

**اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها
(تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی
برای مسکن‌استیجاری در ایران)**

معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی
دفتر: مطالعات زیربنایی

کد موضوعی: ۲۵۰
شماره مسلسل: ۱۶۹۳۶
اسفندماه ۱۳۹۸

به نام خدا

فهرست مطالب

۱	چکیده
۲	مقدمه
۴	۱. تاریخچه و سرآغاز کنترل اجاره
۵	۲. سیاست‌های کنترل اجاره مسکن
۵	۱-۲. ارزیابی بخش مسکن استیجاری
۶	۲-۲. چارچوب قانونی
۶	۲-۳. کنترل اجاره و تعیین اجاره‌بها
۷	۲-۴. حل منازعات بین مؤجر و مستأجر
۷	۲-۵. مباحث مالیاتی
۸	۲-۶. یارانه‌ها
۹	۳. مزایای قانون کنترل اجاره مسکن
۹	۱-۳. کنترل اجاره‌بهای اولیه و نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها
۹	۲-۳. حمایت از مستأجر در مقابل تخلیه اجباری
۱۰	۳-۳. ثبات مستأجر و ثبات اجتماعی محله
۱۰	۳-۴. جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تنظیم بازار
۱۱	۴. ملاحظات و چالش‌های قانون کنترل اجاره مسکن
۱۲	۱-۴. وسعت و حیطه شمول قانون
۱۳	۲-۴. نحوه اعمال و پیگیری اجرای قانون
۱۳	۳-۴. قوانین حمایتی و حقوق مستأجران
۱۴	۴-۴. بایدها و نبایدهای قرارداد اجاره
۱۴	۴-۵. شرایطی که با احراز آن می‌توان اجاره‌بها را بیش از حد استاندارد افزایش داد
۱۵	۴-۶. مجوزهای خروج از قانون (قانون‌زدایی)
۱۵	۵. نگاهی به وضعیت و برنامه‌های مسکن استیجاری در ایران
۱۷	۶. نگاهی کلی به وضعیت مسکن استیجاری در برخی کشورها
۲۰	۷. تجارب کشورها در قوانین کنترل اجاره
۲۵	۱-۷. آلمان
۲۶	۲-۷. سوئد
۲۶	۳-۷. فرانسه
۲۷	۴-۷. فنلاند

۲۸.....	۷-۵. دانمارک.....
۲۸.....	۷-۶. ایالات متحده آمریکا.....
۳۰.....	۷-۷. ترکیه.....
۳۱.....	۷-۸. آذربایجان.....
۳۱.....	۷-۹. ژاپن.....
۳۲.....	۷-۱۰. مالزی.....
۳۳.....	۷-۱۱. چین.....
۳۴.....	۷-۱۲. کره جنوبی.....
۳۴.....	۷-۱۳. مکزیک.....
۳۵.....	۸. رویکرد نهادگرایی برای مداخله در بازار املاک و مسکن.....
۳۸.....	۹. درس‌آموخته‌های تجارب جهانی اجاره‌داری.....
۳۹.....	جمع‌بندی.....
۴۱.....	منابع و مأخذ.....



اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی برای مسکن استیجاری در ایران)

چکیده

امروزه با توسعه مستمر شهرنشینی بیشتر شهرهای جهان برای تأمین مسکن کافی و درخور سکونت برای شهروندان خود با چالش‌هایی روبه‌رو شده‌اند. اطمینان از عملکرد سالم بازار مسکن نیازمند راهکارهایی است که تعادل را بین عرضه و تقاضا برقرار کند. تجربه جهانی توسعه بخش مسکن نشان داده که موضوع شکست بازار در برقراری تعادل پایدار عرضه و تقاضا در بخش مسکن محتمل و قابل انتظار بوده و حتی در اقتصادهای آزاد نیز مجموعه قوانین نظارتی، کنترلی و حمایتی در بخش مسکن رایج است. در سال‌های گذشته سیاستگذاری بسیاری از کشورها به سمت حمایت از مسکن استیجاری سوق داشته به طوری که در کشورهایی مانند سوئیس و آلمان که جمعیت اجاره‌نشین به ترتیب ۵۷ و ۴۸ درصد از جمعیت آنها را تشکیل می‌دهد سکونت در مسکن استیجاری به دلیل قوانین حمایتی قوی از مستأجران مزیت بیشتری از سکونت ملکی داشته و به صورت یک ترجیح و انتخاب درآمده است.

چارچوب کنترلی و نظارتی متعادل بر بازار اجاره می‌تواند هزینه اجاره‌بها را تعدیل کند، از این رو مسکن استیجاری را برای مستأجران به عنوان قشر آسیب‌پذیر مقرون به صرفه ساخته و منافع مالک و مستأجر را به صورت متعادل برآورده کند.

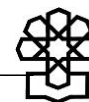
در گزارش پیش رو قوانین حاکم بر مسکن استیجاری خصوصی با بهره‌گیری از تجارب کشورهای مختلف مورد مطالعه قرار گرفته و یافته‌هایی برای سامان‌دهی بخش استیجاری مسکن در کشور که حدود یک‌سوم از جمعیت خانوارهای ایرانی را تشکیل می‌دهد ارائه شده است. براساس این مطالعه، در تمام قوانین کنترل اجاره، اولویت با حمایت از منافع مستأجر از طریق حمایت از مسکن قابل تأمین و کنترل نرخ اجاره است و مبتنی بر تجارب جهانی، قوانین اجاره‌بهای اولیه با توجه به مشخصات ساختمان برای یک یا چند سال تعیین می‌شود. سقف افزایش اجاره‌بهای سالیانه براساس نسبتی از شاخص‌های مختلف از جمله شاخص تورم، شاخص هزینه‌های مصرف‌کننده و مانند آن تعیین و محدود می‌شود. در اغلب قوانین کنترل اجاره، مستأجر در صورتی که تمایل به تمدید قرارداد داشته باشد می‌تواند به سکونت خود در ملک ادامه دهد، مگر اینکه مالک دلیل قابل قبولی برای تخلیه مستأجر ارائه کند. در کنار آثار

مثبت قوانین کنترل اجاره، توجه به آثار منفی احتمالی آن در صورت بسیار سخت‌گیرانه بودن از جمله تأثیر بر کاهش سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن نیز در سال‌های اخیر بسیار مورد توجه اقتصاددانان و منتقدان این قوانین قرار گرفته که نباید از آن غفلت کرد. همین‌طور در این گزارش بیان می‌شود که در کشورهای دارای سیستم اجاره‌داری موفق، مداخله شرکت‌های خصوصی برای تولید و عرضه مسکن به‌ویژه مسکن استیجاری گامی مثبت در جهت تنظیم بازار مسکن بوده است. ذیل این بخش با ارائه نمونه‌ها، نشان داده می‌شود که اجاره‌به‌ای املاک عرضه شده از سوی این شرکت‌ها معمولاً کمتر از بازار آزاد بوده، در مقابل منافع اقتصادی دیگری از محل ارائه خدمات جانبی سکونتی به مستأجران دارند.

مقدمه

مسکن به‌عنوان یک بخش مولد اقتصادی به‌دلیل ارتباط گسترده پسین و پیشین با طیف وسیعی از بخش‌های اقتصادی، تأثیر بسزایی بر تولید ناخالص داخلی و اشتغال دارد و تحرک و رونق آن می‌تواند به‌عنوان محرک برای بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی دیگر عمل کند. اهمیت مسکن علاوه بر نقش آن در اقتصاد از جنبه دیگری نیز شناخته شده و آن تأمین سرپناه برای تشکیل و تداوم حیات خانوار است که همواره سهم مهمی از سبد هزینه خانوار را به‌خود اختصاص می‌دهد. بدیهی است که بازار مسکن نه تنها از شرایط اقتصادی، بلکه از عوامل سیاسی و اجتماعی نیز تأثیر می‌پذیرد. از این‌رو سامان‌دهی و هدایت بازار مسکن هم به‌عنوان یک نیاز ضروری و هم به‌عنوان یک دارایی نیازمند شناخت عوامل تأثیرگذار و برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های متناسب با آن است.

در جوامعی که قیمت مسکن همواره در حال افزایش است با خرید یک مسکن مالک آن می‌تواند به‌طور بالقوه از تساوی حقوق بهتری برخوردار شود و افرادی که دارای مسکن ملکی نباشند به‌راحتی از بازار مسکن بیرون رانده می‌شوند. در برخی جوامع عکس این قضیه اتفاق می‌افتد، یعنی به‌دلیل کاهش قیمت مسکن در طول زمان نه تنها مالکان حقوق بیشتری به‌دست نمی‌آورند، بلکه درآمدهای مالی تملک مسکن کمتر از درآمدهای حاصل از اجاره‌نشینی و سرمایه‌گذاری در حوزه‌های دیگر است. در طرف مقابل تملک، مسکن استیجاری مطرح است که بخش مهمی از بازار مسکن را در جوامع شهری تشکیل می‌دهد. نگاه به مسکن استیجاری از دو منظر کلی می‌تواند صورت گیرد: مسکن استیجاری خصوصی و مسکن استیجاری اجتماعی. در مسکن استیجاری خصوصی، مالک اشکال مختلف بخش خصوصی اعم از شخص یا شرکت‌ها و در مسکن استیجاری اجتماعی، مالک دولت یا نهادهای وابسته به آن یا شهرداری‌ها و بخش عمومی است. مسکن استیجاری خصوصی برای سکونت خانوارهایی است که استطاعت لازم را برای تأمین اجاره‌به‌ای مسکن ندارند و مسکن استیجاری اجتماعی مخصوص خانوارهای کم‌بضاعت یا دارای شرایط خاص است که نیاز به حمایت ویژه داشته و توانایی تأمین مسکن را ندارند.



مسکن استیجاری خصوصی متداول‌ترین نوع مسکن استیجاری است که در آن مالک و مستأجر بدون آنکه از منافع عمومی و دولتی (مانند منافع مسکن استیجاری اجتماعی) بهره‌ای ببرند وارد معامله استیجاری می‌شوند. نمود نقش دولت‌ها در مسکن استیجاری خصوصی اغلب به صورت تنظیم بازار، سامان‌دهی معاملات و قراردادهای، مالیات بر عایدی اجاره‌بها، تعدیل نرخ اجاره‌بها و روابط و قوانین حاکم بین مالک (مؤجر) و مستأجر است. اگرچه ممکن است دولت‌ها به طور مستقیم در بازار مسکن استیجاری خصوصی سهمی نداشته باشند، اما براساس تجربیات کشورهای پیشرو، مداخله دولت (از طریق نهادهای ملی یا محلی) اغلب در حمایت از مسکن استیجاری و تعدیل منافع مالک و مستأجر بوده که به سامان‌دهی آن کمک کرده است و این اتفاق عمدتاً از طریق وضع قوانین کنترل اجاره صورت می‌گیرد. همچنین در دوران معاصر، ورود سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان مسکن به بخش مسکن استیجاری خصوصی یکی از راه‌های ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن است که می‌تواند سبب افزایش کیفیت سکونت در مسکن استیجاری شده و با ایجاد درآمد برای بخش خصوصی در مقیاس بزرگ به یک عامل تشویقی برای ورود سرمایه‌گذاری به این حوزه تبدیل شود.

با افزایش قیمت خرید و اجاره مسکن دستیابی به مسکن استیجاری بخش خصوصی برای خانوارهای کم‌درآمد مشکل و گاهی غیرممکن می‌شود. لذا ایجاد مسکن اجتماعی یک پاسخ به مسئله مسکن با رشد شهرنشینی و خروج امکان تأمین آن از توانایی خانوارهای آسیب‌پذیر است. ساکنان مسکن استیجاری اجتماعی ممکن است شامل افراد کم‌بضاعت، معلولان، زاغه‌نشینان و افرادی که در حوادث طبیعی، مسکن خود را از دست داده‌اند، باشد. همچنین تسهیلات مسکن اجتماعی برای مستأجران نیز می‌تواند شامل وام‌های دولتی، یارانه مسکن، یارانه سود تسهیلات، پشتیبان درآمد اضافی، معافیت مالیاتی و مواردی از این قبیل باشد.

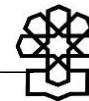
در حوزه نظری تحقیقاتی به نسبت محدود در زمینه مسکن استیجاری در کشور صورت گرفته است. گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۷۶ با تبیین اشکال مختلف استیجاری و نگاهی به وضعیت مسکن استیجاری در ایران و جهان، نظام استیجاری در برخی از کشورهای پیشرو در مسکن استیجاری و نهادهای مداخله‌کننده در تأمین این نوع مسکن و فعالیت‌های آنها را معرفی کرده است. دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در قالب یک طرح مطالعاتی مسکن استیجاری را از ابعاد مختلف از جمله بررسی تحولات جمعیتی، شهرنشینی، مسائل اقتصادی و اجتماعی، قوانین و برنامه‌های موجود در کشور، تجارب سایر کشورها در این حوزه و آسیب‌شناسی بازار مسکن استیجاری مورد بررسی قرار داده و در نهایت پیشنهادهایی را برای حمایت و عرضه مسکن استیجاری در کشور ارائه کرده است. در مقاله‌ای از فصلنامه اقتصاد مسکن دو چالش عمده برای بازار مسکن اجاره‌ای در کشور مورد بحث قرار گرفته است: ۱. تأثیرپذیری اجاره‌بها از نوسان قیمت‌های خرید و فروش مسکن که به صورت افزایش میزان اجاره‌بها با افزایش قیمت مسکن است. ۲. انجام فعالیت‌های اجاره‌داری در

کشور عمدتاً توسط دارندگان چند واحد مسکونی که با هدف سرمایه‌گذاری مبادرت به خرید واحدهای مسکونی کرده‌اند. در این مقاله مشکل کافی نبودن مسکن استیجاری عرضه شده در کشور به عدم وجود نظام انگیزشی برای ورود به اجاره‌داری ارتباط داده شده است. در مقاله دیگری چرخه‌های رونق و رکود مسکن در مناطق شهری ایران مورد بررسی قرار گرفته و مشخص شده علاوه بر عوامل درون‌بخشی بازار مسکن مانند طول دوره ساخت و ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای عوامل برون‌بخشی مانند قدرت خرید خانوار، نقدینگی، تورم، بودجه دولت و سایر موارد نیز بر شکل‌گیری چرخه‌های رونق و رکود تأثیرگذار هستند. همچنین در این بررسی مشخص شده که در کوتاه‌مدت درآمد خانوار شهری و در بلندمدت نرخ ارز و ارزش‌افزوده بیشترین تأثیر را بر هزینه مسکن اجاره‌ای دارند. در مقاله دیگری از این فصلنامه، برخی شاخص‌های مؤثر بر تعیین اجاره‌بها در استان تهران طی یک دهه مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه گرفته شده که رشد میزان اجاره‌بها طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۱ با شاخص هزینه مصرف‌کننده غیرهمسو و کمتر از آن بوده است. در گزارش حاضر، تمرکز اصلی بر بخش مسکن استیجاری خصوصی است. بدین منظور در ابتدا به مباحث کنترل اجاره مسکن شامل تاریخچه، سیاست‌ها، ملاحظات و چالش‌ها و در ادامه تجارب جهانی قوانین کنترل اجاره پرداخته شده و در انتها ورود بخش خصوصی به حیطه اجاره‌داری با هدف سرمایه‌گذاری در ساخت و عرضه مسکن منطبق با الگوی مصرف جهت استیجاره و تنظیم بازار و کسب درآمد از آن با تأکید بر تجارب موفق موجود مورد بحث قرار گرفته است.

۱. تاریخچه و سرآغاز کنترل اجاره

موضوع کنترل اجاره برای اولین بار در دهه اول ۱۹۰۰ میلادی در ایالات متحده آمریکا و برخی کشورهای دیگر برای کنترل افزایش اجاره‌بها و تخلیه مستأجر در شرایط اضطراری مسکن ظهور یافت. به‌طور هم‌زمان اغلب کشورهای اروپایی نیز در جریان جنگ جهانی اول اولین مقررات خود را برای کنترل اجاره وضع کردند. بعد از جنگ جهانی دوم افزایش ناگهانی نیاز به اجاره مسکن به‌دلیل ویرانی خانه‌ها و بازگشت سربازان و همچنین گسترش صنعتی شدن و افزایش شهرنشینی، مهاجرت از شهرها به روستاها نیز افزایش یافت. به‌منظور جلوگیری از افزایش بیش از حد اجاره‌بها به‌دلیل افزایش تقاضا، فعالیت‌های کنترل اجاره^۱ با عناوین مختلف در بسیاری از کشورها در غرب اروپا و آمریکای شمالی معرفی شد. این فعالیت‌ها به‌عنوان نسل اول کنترل اجاره شناخته می‌شوند. قوانین و فعالیت‌هایی که بعد از این زمان ظهور پیدا کردند به‌عنوان نسل دوم کنترل اجاره یا کنترل اجاره نرم شناخته شدند، زیرا نسبت به نسل اول راه‌هایی برای افزایش اجاره و تعدیل روابط مؤجر و مستأجر در نظر می‌گرفتند.

1. Rent Control Acts (RCAs)



۲. سیاست‌های کنترل اجاره مسکن

اگرچه ایجاد بازار مسکن استیجاری در هر کشور ضروری و لازم است، اما هنجارهای فرهنگی، آیین‌نامه‌های مالیاتی و وضع مقررات اغلب باعث هدایت آن به سمت کانال‌های غیررسمی می‌شود. قوانین کنترل اجاره مسکن عموماً دارای دو هدف عمده هستند: ۱. حمایت از مسکن موجود منطبق با الگوی مصرفی^۱، ۲. به حداقل رساندن بی‌نظمی‌های ایجاد شده در اثر افزایش بیش از حد اجاره‌بها و تخلیه مستأجر. با تکامل این قوانین در جوامع مختلف طی زمان، مشخصه‌هایی به آنها افزوده شده تا اطمینان حاصل شود که مالکان درآمد و سود کافی برای حفظ املاک خویش به‌دست آورده و حقوق مستأجران حفظ می‌شود و همچنین منفعت اجتماعی در قالب ایجاد ثبات محلی، کاهش حجم معاملات استیجاری و کاهش نیاز به جابه‌جایی فراهم می‌شود. برای ایجاد محیطی که بازار اجاره مسکن را تقویت کند دولت‌ها و نهادهای قانونگذار باید دامنه وسیعی از موضوعات شامل ارزیابی بخش استیجاری، چارچوب قانونی و قراردادی، مالیات و سرمایه‌گذاری و... را در نظر داشته باشند.

۲-۱. ارزیابی بخش مسکن استیجاری

اولویت اول برای دولت‌ها جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز با انجام ارزیابی‌هایی بر بخش استیجاری مسکن است. این ارزیابی باید شامل جنبه‌های زیر باشد:

- مقایسه مشخصه‌های خانوار (سن، تصرف، درآمد، نوع و بُعد خانوار) و شرایط مسکن (موقعیت، اندازه و نوع ساختمان و تجهیزات واحدهای ساختمانی) مالکان و مستأجران،
- شناسایی دلیل اجاره‌نشینی مستأجران (ترجیح یا اجبار) و نوع مؤجر آنان (شخص، بنگاه‌های املاک، مؤسسات، عمومی، خیریه و...)،
- ارزیابی تعادل بین عرضه و تقاضا (بازار و نرخ اجاره، درصد خانه‌های خالی و...)،
- رصد تغییرات در سطوح نرخ اجاره،
- ارزیابی منازعات ایجاد شده و فرایند حل آنها،
- مقایسه هزینه اجاره و مالکیت،
- مقایسه بازگشت سرمایه از بخش استیجاری و ریسک سایر انواع سرمایه‌گذاری‌ها براساس بازار. به‌نظر می‌رسد با توجه به پیشرفت شیوه‌های نوین ثبت آنی و برخط داده‌ها، بتوان داده‌های اصلی مورد نیاز را از سرشماری و مطالعات آماری جمعیتی خانوار و مسکن به‌دست آورد. اطلاعات تکمیلی به‌دست آمده از جامعه مستأجران و جمع‌آوری اطلاعات بازار از بنگاه‌های معاملات املاک نیز بدین طرق

میسر خواهد بود. آمار و اطلاعات منازعات پیش‌آمده میان مالکان و مستأجران نیز از طریق دادگاه‌ها می‌تواند فراهم شود. از این حیث به‌نظر می‌رسد احیای نظام ثبت معاملات و الزامات قانونی مربوطه یکی از نخستین گام‌ها برای سامان‌دهی بازار استیجاری مسکن کشور باشد.

۲-۲. چارچوب قانونی

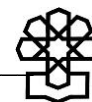
فعالیت‌هایی که دولت‌ها در بخش قانونگذاری انجام می‌دهند باید در جهت ایجاد سیستمی باشد که از مسکن استیجاری امن، سکونت‌پذیر و استطاعت‌پذیر^۱ حمایت کند. دولت‌ها همچنین باید اطمینان حاصل کنند که حقوق مستأجران و مالکان به‌طور متعادل برآورده شود و مقررات و فرایندهایی که مربوط به تخلیه ملک هستند برای هر دو طرف منصفانه و شفاف باشد. بخش بزرگی از این مقررات می‌تواند در سطوح استانی یا محلی وضع شود در حالی که اصول و چارچوب کلی می‌تواند از سوی دولت مرکزی تعیین شود. تشویق و ترویج قراردادهای استاندارد نیز می‌تواند سودمند باشد. مهم‌ترین مواردی که باید در قراردادهای اجاره ذکر شود شامل: الف) توصیف واحد مورد اجاره، ب) مدت زمان اجاره، ج) تعیین اجاره‌بها و میزان افزایش آن، د) فرایندهایی برای حل منازعات و ه) قابلیت انعطاف و سازگاری قرارداد است. همچنین لازم است که بین قانون اصلی مرکزی که باید در طول زمان پایدار باشد و سایر قوانین که می‌توانند انعطاف‌پذیر باشند، تعادل برقرار باشد.

۲-۳. کنترل اجاره و تعیین اجاره‌بها

کنترل اجاره و تعیین اجاره‌بها دو مورد از کلیدی‌ترین موضوعات در حوزه سامان‌دهی بازار مسکن استیجاری از طریق وضع قوانین هستند. جوامعی که قوانین کنترل اجاره قوی داشته‌اند توانسته‌اند در حمایت از مستأجران کارهای زیادی انجام دهند. با این حال توجه به این نکته ضروری است که در صورت عدم طراحی درست و مناسب سازوکار کنترل اجاره ممکن است این قوانین اثر سوء بر توسعه مسکن داشته باشند. قانون کنترل اجاره باید سه محور زیر را در نظر داشته باشد:

- تمایز بین واحدهای استیجاری ایجاد شده از طریق ساخت‌وساز جدید یا بهسازی و نوسازی ساختمان‌های قدیمی،
- تمدید قرارداد اجاره با مستأجر پیشین تا حد امکان به‌منظور ایجاد ثبات سکونتی برای مستأجر و ثبات اجتماعی برای محله،
- عدم افزایش اجاره‌بها در قراردادهای اجاره کوتاه‌مدت (معمولاً یک تا دو سال).

تصمیم در مورد هر کدام از موارد فوق با موارد دیگر دارای برهم‌کنش متقابل است. به‌عنوان مثال



اگر از افزایش اجاره‌بها سالیانه ممانعت شود ممکن است مالک اجاره‌بهای اولیه را افزایش دهد. همچنین قرارداد اجاره باید یک مدت زمان معینی را به‌عنوان مدت قرارداد مشخص کند. این مدت بایستی نه آن قدر کوتاه باشد که مستأجر را با عدم ثبات مواجه سازد و نه آن قدر طولانی باشد که انعطاف‌پذیری را برای مالک از بین ببرد.

۴-۲. حل منازعات بین مؤجر و مستأجر

در برخی از مصادیق قوانین کنترل اجاره به‌منظور جلوگیری از فرایندهای قضایی پُرهزینه و زمان‌بر، یک قرارداد رفع منازعات بین مالکان و مستأجران ایجاد می‌شود که با تجویز راه‌حل‌های غیرقضایی مانند میانجی‌گری یا داوری فرایند حل مشکل را ساده‌تر می‌سازد. هدف از میانجی‌گری حل مشکل قبل از رسیدن به هرگونه اقدام قانونی از سوی یک طرف (شخص) سوم و غیر ذی‌نفع است. هدف از داوری نیز رفع اختلاف از سوی یک فرد یا هیئت داوری قبل از رسیدن به محاکم قضایی است. نمونه موفق این روش‌ها در استان کبک کانادا و در کشورهای فرانسه و آمریکا وجود دارد که سریع، منصفانه و پاسخگو به شرایط محلی هستند و میان مالکان و مستأجران مقبولیت دارد. تناظر این موضوع با الگوی شوراهای حل اختلاف در کشور ما در حل و فصل اختلافات محلی مشهود و قابل توجه است.

۵-۲. مباحث مالیاتی

از نقطه نظر مالیاتی، سرمایه‌گذاری در مسکن استیجاری برای افراد باید شرایط متعادلی با سایر سرمایه‌گذاری‌های مشابه داشته باشد. موضوع مالیات بر عایدی مسکن می‌تواند مکمل یا حتی پیش‌نیاز موضوع اجاره‌داری مسکن باشد. در غیاب مالیات بر عایدی مسکن و قوانین، حمایت‌ها و معافیت‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن استیجاری نمی‌توان انتظار شکل‌گیری واقعی سیستم اجاره‌داری را در کشور داشت. این موضوع حتی در بُعد وسیع‌تر به مالیات بر عایدی در تمام سطوح نیز می‌تواند تعمیم یابد. کسب سود آسان در بازارهای موازی و غیرمولد و در عین حال عدم وجود سازوکار مالیات بر درآمد مناسب برای کنترل این بازارها، سرازیری سرمایه به بازارهای زودبازده را به دنبال داشته و بالطبع سرمایه‌گذاری در بخش مسکن استیجاری را به حاشیه خواهد راند. اگر کشوری در تلاش برای توسعه یا قوت بخشیدن به بخش استیجاری مسکن خود باشد باید چارچوب مالیاتی متعادلی با سایر فعالیت‌ها ایجاد کند که این امر می‌تواند با الگوبرداری از مدل‌های کشورهای دارای بخش مسکن استیجاری خصوصی وسیع (مانند آلمان، سوئیس و آمریکا) صورت گیرد و البته تفاوت‌های ملی و محلی نیز باید در این مقوله در نظر گرفته شود. این موضوع می‌تواند زمینه‌ساز ورود سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به تولید و عرضه و کمک به تنظیم بازار مسکن شود. یک مدل مالیاتی خوب باید شامل موارد زیر باشد:

- کسر هزینه‌های اصلی مانند هزینه‌های تعمیر و نگهداری،
- در نظر گرفتن استهلاک اقتصادی،
- امکان انتقال و جبران مالیات بر روی انواع دیگر درآمد.

باید توجه داشت دولت‌هایی که درصدد طراحی سیاست‌های مسکن برای انتقال املاک از بخش غیررسمی به یک بخش تنظیم‌شده و تابع مقررات هستند لازم است توجه کافی به تلاش‌ها و اقدامات اولیه خود داشته باشند تا این اقدامات وجهه تنبیهی و مجازاتی نداشته باشند. معافیت‌های مالیاتی موقت برای املاک موجود در بخش غیررسمی و ایجاد انگیزه برای ورود به بخش تحت پوشش قوانین می‌تواند گامی در این جهت باشد. برخی از انواع یارانه‌های اضافی مانند کمک مالی یا مشوق مالیاتی برای کاهش میزان بدهی و تأمین سرمایه‌گذاران با نرخ بازده کافی نیز می‌تواند مفید و مؤثر باشد.

۲-۶. یارانه‌ها

در برخی کشورها دو روش برای پُر کردن شکاف بین اجاره استطاعت‌پذیر و اجاره بازار وجود دارد: ۱. یارانه طرف عرضه که هزینه مسکن را تا سطح قابل استطاعت پایین می‌آورد. ۲. یارانه طرف تقاضا که حمایت مالی مستقیم برای مستأجر فراهم می‌کند.

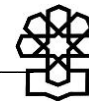
۱-۶-۲. یارانه طرف عرضه^۱

پرسشی که در رابطه با یارانه طرف عرضه مطرح می‌شود این است که آیا یارانه باید تنها به هزینه ساخت مسکن اختصاص یابد یا به هزینه‌هایی مانند مدیریت و نگهداری ساختمان نیز داده شود. یارانه‌هایی که پیش‌پرداخت می‌شوند مانند کمک‌های مالی تأثیر مستقیم و بلافاصله بر بودجه دارند درحالی‌که مشوق‌های مالیاتی می‌توانند در مدت زمان بلندتر استفاده شوند. یارانه‌هایی که مستقیم به صورت پیش‌پرداختی از سوی دولت‌های ملی، منطقه‌ای یا محلی پرداخت می‌شوند احتمالاً ساده‌ترین و شفاف‌ترین نوع کمک هستند و همچنین تعهدات بلندمدت مانند ضمانت وام ایجاد نمی‌کنند، اما متأسفانه به دلیل مشکلات مالی در اغلب کشورها با این نوع یارانه مخالفت می‌شود.

۲-۶-۲. یارانه طرف تقاضا^۲

یارانه طرف تقاضا (یا کمک‌هزینه مسکن) مؤثرترین راه برای استطاعت‌پذیر کردن مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد است. با این حال، این نوع یارانه تعهدات مالی سنگینی دارد و نیازمند جمع‌آوری و به‌روزرسانی اطلاعات ذی‌نفعان است. به دلیل اینکه یارانه طرف تقاضا به نسبت یارانه طرف عرضه تأثیر مستقیم کمتری بر تولید مسکن دارد، لازم است هر دو یارانه تقاضا و عرضه به صورت موازی در جایی که نیاز به مسکن جدی است استفاده شود. میزان کمک مستقیم به خانوار کم‌درآمد باید متناسب با درآمد خانوار، میزان

1. Supply-side Subsidies
2. Demand-side Subsidies



اجاره، نوع و بُعد خانوار باشد. مقیاس‌ها و شاخص‌های این کمک‌هزینه باید به‌نحوی تعیین شود که از ایجاد فقر، آثار تورمی و عدم انگیزه برای متناسب‌سازی اندازه واحدهای مسکونی با تقاضای خانوار جلوگیری شود. با ساده و شفاف‌سازی این شاخص‌ها ذی‌نفعان نیز نحوه محاسبه این کمک‌ها را متوجه خواهند شد.

۳. مزایای قانون کنترل اجاره مسکن

اولین هدف قانون کنترل اجاره حمایت از ذخیره مسکن قابل سکونت موجود و تقویت آن با تأمین واحدهای مسکونی بیشتر منطبق با الگوی مصرفی است. همچنین با محدود کردن افزایش اجاره‌بها، این قوانین می‌تواند شرایط ثبات را حداقل برای ساکنین خانه‌هایی که تحت پوشش قانون اجاره هستند ارتقا دهد. تحقیقات نشان داده که این قانون اغلب باعث کاهش نرخ اجاره‌بها می‌شود و احتمال تخلیه و جابه‌جایی مستأجران واحدهای مسکونی تحت پوشش این قانون در اثر افزایش اجاره‌بها، کمتر از تخلیه و جابه‌جایی مستأجران از واحدهای مسکونی با سیستم اجاره‌داری سنتی است. قوانین کنترل اجاره علاوه بر مستأجر مزیت‌هایی را برای مالکان نیز ایجاد می‌کنند. برخی از مهم‌ترین مزایای قوانین کنترل اجاره در ادامه شرح داده می‌شود.

۳-۱. کنترل اجاره‌بهای اولیه و نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها

یکی از اهداف مهم قوانین کنترل اجاره حمایت از مستأجر به‌عنوان یک مصرف‌کننده در مقابل افزایش ناعادلانه، غیرمنطقی و سودجویانه اجاره‌بهاست. این کنترل از دو جنبه می‌تواند صورت گیرد: تعیین کنترل شده اجاره‌بهای اولیه و محدود کردن افزایش اجاره‌بهای سالیانه برای مستأجر ساکن در ملک. این موضوع می‌تواند اقدامی در جهت حفظ مستأجران متوسط و کم‌درآمد در مقابل کاهش اثربخشی درآمد آنها با افزایش هزینه‌های مسکن باشد. تقریباً تمام کشورهای دارای قانون کنترل اجاره این موضوع را در مقررات خود در نظر گرفته‌اند. در برخی موارد اجاره‌بهای اولیه براساس موقعیت و مشخصات ملک برای دوره‌های چندساله (براساس ثبات اقتصادی کشور) تعیین می‌شود و مالک مجاز به تعیین اجاره‌بهای بیش از اجاره‌بهای ملک مشابه در منطقه نیست. در برخی موارد تعیین اجاره‌بهای اولیه آزاد بوده، اما افزایش سالیانه اجاره‌بها براساس مؤلفه‌هایی مانند شاخص تورم (یا درصدی از آن) و شاخص هزینه‌های مصرف‌کننده و... محدود می‌شود. بدین ترتیب قانونگذار با محدود کردن تعیین خودسرانه اجاره‌بها می‌تواند بازار مسکن استیجاری را تعدیل کند.

۳-۲. حمایت از مستأجر در مقابل تخلیه اجباری

هدف و مزیت دیگر قوانین کنترل اجاره حمایت از مستأجر در مقابل تخلیه اجباری ملک و همچنین آزار

و اذیت مالک با محدود کردن شرایط زندگی از جمله اختلال در بهره‌برداری از خدمات و امکانات و زمینه‌سازی تخلیه ملک است. تأمین امنیت سکونت خانوار مستأجر در جهت حفظ کرامت، سلامت و حقوق اجتماعی خانواده دارای اهمیت است. به همین دلیل در اغلب قوانین کنترل اجاره مالک نیازمند ارائه دلایل منطقی برای تخلیه مستأجر است و همچنین باید در مدت زمان قانونی تعیین شده برای اطلاع‌رسانی قبلی به مستأجر اقدام کند. این مدت زمان اغلب بین یک الی ۶ ماه (متداول‌ترین سه ماه) قبل از پایان مدت قرارداد است. در برخی کشورها ممکن است در صورت شکایت مستأجر و در شرایط خاص از جمله حضور افراد ناتوان (افراد مسن، معلول و یا کودک) با وجود درخواست تخلیه از سوی مالک دادگاه به نفع سکونت مستأجر رأی دهد. در طرف مقابل به منظور جلوگیری از متضرر شدن مالک به دلیل خالی ماندن ملک، مستأجر نیز موظف است عدم تمایل به تمدید قرارداد را در مدت زمان قانونی تعیین شده پیش از انقضای قرارداد به مالک اطلاع دهد.

۳-۳. ثبات مستأجر و ثبات اجتماعی محله

یکی از نتایج سیاست‌های کنترل اجاره، حمایت از باقی ماندن مستأجر در محل سکونت فعلی و در نتیجه کاهش نقل و انتقال مستأجران و جابه‌جایی جمعیت در محلات شهری است. براساس مطالعه‌ای که در شهر سانفرانسیسکو انجام شده، مشاهده شد که کنترل اجاره نه تنها سبب کاهش نقل و انتقالات به میزان ۲۰ درصد در این شهر شده، بلکه میزان جابه‌جایی از این شهر به مناطق دیگر نیز کاهش یافته است. سکونت طولانی‌تر در یک مکان سبب افزایش آرامش و آسایش اجتماعی و روانی خانوار مستأجر می‌شود. به علاوه زمانی که خانوار در منطقه مورد سکونت خود ثبات بیشتری داشته باشد، حس مسئولیت بیشتری نیز نسبت به آن داشته و این مسئله علاوه بر خانوار مستأجر بر همسایگان و کیفیت اجتماعی محله نیز تأثیرگذار خواهد بود. به همین دلیل اغلب قوانین کنترل اجاره تعیین قراردادهای بدون مدت یا قراردادهای دو و چندساله را در مقررات خود لحاظ کرده‌اند. در قراردادهای اجاره مدت‌دار نیز حق اولیهای برای مستأجر در صورت تمایل به تمدید قرارداد اجاره در نظر گرفته شده است. تمدید قرارداد با مستأجران با ثبات‌تر مزایایی برای مالکان نیز در بر دارد و از ضرر مالکان به دلیل خالی ماندن ملک تا زمان استیجاره مجدد جلوگیری می‌کند. کاهش نقل و انتقال مستأجران کاهش معاملات استیجاری و ثبات بازار مسکن استیجاری را نیز در پی دارد.

۳-۴. جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تنظیم بازار

در کشورهایی که سیاست‌های حمایتی از مسکن استیجاری اتخاذ می‌شود به واسطه کنترل نظام‌مند بازار، منافع برای عموم جامعه و سرمایه‌گذاران فراهم می‌شود که ورود بخش خصوصی به بازار مسکن را تشویق می‌کند. ورود بخش خصوصی در قالب نهادها و شرکت‌ها به منظور ایجاد و عرضه واحدهای



مسکونی استیجاری، علاوه بر ایجاد تعادل در بازار مسکن استیجاری سبب ارتقای کیفیت سکونت مستأجران از طریق دریافت خدمات مطلوب‌تر، تعمیر و نگهداری مناسب ملک، بهسازی و نوسازی واحدهای فرسوده در طول زمان، تنظیم روابط بین مؤجر و مستأجر و مواردی از این قبیل می‌شود. افزایش اشتغال و کاهش نیاز به مداخله مستقیم دولت از دیگر آثار ورود بخش خصوصی به بخش اجاره‌داری است.

۴. ملاحظات و چالش‌های قانون کنترل اجاره مسکن

تحقق سیاست‌های کنترل اجاره مسکن متأثر از وضعیت اقتصادی جوامع است. تورم، رشد اقتصادی، قوانین مالیاتی و سایر عوامل مشابه می‌توانند بر شکل‌گیری این قوانین و اجرای آنها تأثیر بگذارند. با توجه به مطالبی که در بخش‌های قبل بیان شد، بخش مهمی از اهداف قوانین کنترل اجاره، بر کنترل اجاره‌بها و نرخ افزایش سالیانه آن متمرکز است و براساس تجارب جهانی یکی از مؤلفه‌های اصلی تعیین این نرخ‌ها شاخص تورم است. از طرفی با توجه به اهمیت و ضرورت ورود بخش خصوصی در قالب شرکت‌ها و نهادها برای تولید و عرضه مسکن استیجاری و ایجاد رونق و تعادل در این بازار، مباحث مالیاتی (از جمله مالیات بر عایدی) همان‌طور که پیش‌تر مورد بحث قرار گرفت می‌تواند سبب خروج سرمایه از این بخش و ترغیب سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی زود و پُربازده شود. لذا توجه به وضعیت اقتصاد کلان کشور در تحقق این قوانین حائز اهمیت بالایی است.

مورد دیگر، آثار منفی احتمالی اجرای قانون کنترل اجاره بر بازار مسکن است. در کنار آثار مثبت قانون کنترل اجاره که مهم‌ترین آن استطاعت‌پذیرتر کردن مسکن استیجاری برای مصرف‌کننده است این قانون ممکن است در برخی شرایط آثار سوء بر بازار مسکن داشته باشد که در سال‌های اخیر مورد بحث موافقان و مخالفان این قانون قرار گرفته است. موافقان بر تأثیر مثبت این قانون بر کنترل اجاره در مناطق پُرجمعیت که تقاضای مسکن بیش از عرضه است اذعان دارند و مخالفان کاهش اختیار عمل مالکان و در نتیجه عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در مسکن استیجاری را بیان می‌کنند. متخصصان در کشورهای اروپایی بر این باورند که کنترل بیش از حد سخت‌گیرانه اجاره‌بهای مسکن می‌تواند نتایج منفی برای بازار مسکن به دنبال داشته باشد. به‌عنوان مثال در گزارشی از روزنامه فایننشال تایمز در سال ۲۰۲۰ برخی از اقتصاددانان و منتقدان قانون فریز پنج‌ساله اجاره‌بها در آلمان که در سال اخیر تصویب شده را به ضرر سرمایه‌گذاران مسکن شناخته و تداوم اجرای آن را منجر به عدم تمایل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و خروج از آن و کاهش ساخت‌وساز دانسته‌اند. به‌علاوه از دیگر آثار کنترل سخت‌گیرانه اجاره به عدم تمایل مالک به ارتقا و بهسازی ملک به دلیل محدود بودن اجاره‌بها و تنها اکتفا به بهسازی‌های ضروری یا تمایل مالک به تخلیه مستأجر از ملک و تنظیم قرارداد با مستأجر جدید با

هدف افزایش اجاره‌بهایی اولیه اشاره کرده است. براساس گزارش دیگری از مجله اکونومیست در سال ۲۰۱۹، اعمال قوانین بیش از حد به ساختمان‌های مسکونی یکی از اشتباهات سیاست‌های اقتصادی در شهرهای پُررونق در سال‌های اخیر معرفی شده که منجر به کاهش تولید مسکن و در نتیجه افزایش اجاره‌بها شده است. براساس این گزارش کاهش تولید مسکن تبعات اقتصادی سنگینی دارد و به‌عنوان مثال محدودیت‌های مسکن در سه شهر مهم آمریکا سبب کاهش حدوداً ۴ درصدی تولید ناخالص داخلی (GDP) ایالات متحده شده است.

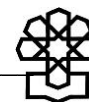
با بیان برخی از ملاحظات و ابعاد پنهان قوانین کنترل اجاره و آثار مثبت و منفی که می‌توانند به دنبال داشته باشند، مهم‌ترین چالش‌ها و تصمیماتی که سیاستگذاران در تدوین قوانین کنترل اجاره مسکن با آن روبه‌رو هستند می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

- وسعت و حیطه شمول قانون
 - نحوه اعمال و پیگیری اجرای قانون
 - قوانین حمایتی و حقوق مستأجران
 - بایدها و نبایدهای قرارداد اجاره
 - زیرساخت‌ها و بسترهای مورد نیاز
 - مجوزهای خروج از قانون (قانون‌زدایی)
 - شرایطی که با احراز آن می‌توان اجاره‌بها را بیش از حد استاندارد سالیانه افزایش داد.
- گفتنی است مقرراتی که وضع می‌شود دارای برهم‌کنش متقابل هستند و اثرگذاری هر کدام به مؤلفه‌های دیگر وابسته است.

۱-۴. وسعت و حیطه شمول قانون

اولین تصمیم مهم در تدوین قانون کنترل اجاره تعیین املاکی است که مشمول این قانون در نظر گرفته می‌شوند. قائل شدن وسعت زیاد شمول قانون، اگرچه تعداد مستأجران بیشتری را تحت پوشش قرار خواهد داد، اما از طرفی ممکن است تشویق خروج سرمایه‌گذاری از ساخت‌وسازهای جدید را در پی داشته باشد. برای مثال قانونگذار می‌تواند محدوده هدف قانون را با مستثنا کردن ساختمان‌هایی با شرایط زیر تعیین کند:

- ساختمان‌هایی که قبل یا بعد از تاریخ مشخصی احداث شده‌اند،
- واحدهای خیلی کوچک یا خیلی گران،
- ساختمان‌های احداث شده در مناطق هدف بازآفرینی،
- مستأجران پُردرآمد،
- سایر موارد.



۴-۲. نحوه اعمال و پیگیری اجرای قانون

قانونگذار همچنین باید در خصوص نحوه الزام قانون و رصد اجرای آن در جامعه تصمیم بگیرد. رصد و پیگیری اجرای قانون ممکن است در سطح ملی یا محلی اتفاق بیفتد. تحقق رصد اجرای قانون نیازمند ثبت نام واحدهای مسکونی از طریق یک سیستم مؤثر و کارآمد است. چنین سیستمی ممکن است نگرانی‌های نقض حریم خصوصی را به‌عنوان یک سیستم اطلاعات عمومی به دنبال داشته باشد، اما در غیر این صورت امکان اطلاع مستأجران از واحدهای در دسترس و اجاره‌بهای آنها مشکل خواهد بود.

۴-۳. قوانین حمایتی و حقوق مستأجران

قوانین کنترل اجاره مسکن اغلب با هدف حمایت از مستأجران وضع می‌شوند. این حمایت‌ها می‌تواند هم در جهت ایجاد امنیت برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه باشد و هم در جهت حمایت از مستأجران معمولی در مقابل تخلیه اجباری، آزار و اذیت مالک و افزایش خودسرانه اجاره‌بها.

حقوق حمایتی مانند تخلیه ملک در صورت ارائه دلیل قابل قبول از سوی مالک می‌تواند مستأجران را در جهت عدم ترک محل سکونت در صورت تمایل به تمدید قرارداد حمایت کند. از برخی دلایل قابل قبول مالکان برای الزام تخلیه مستأجر، می‌توان عدم پرداخت اجاره، نقض الزامات قرارداد، فروش یا تغییر/تبدیل/تعمیر ملک و عدم سکونت مستأجر در ملک را نام برد. در برخی ایالات آمریکا مالکان در صورت درخواست تخلیه ملک بدون دلیل ملزم به پرداخت غرامت تحت عنوان هزینه مکان‌یابی جدید به مستأجر هستند. از دیگر پیامدهای این موضوع می‌توان به توجه دوچندان مالکان در به حداقل رساندن ریسک اجاره ملک به مستأجران مشکل‌ساز اشاره کرد.

حمایت از مستأجر در مقابل آزار و اذیت مالک با هدف ناگزیر کردن وی به تخلیه ملک و اجاره آن به مستأجر دیگر با قیمت بالاتر یکی دیگر از حقوق در نظر گرفته شده برای مستأجران است. در برخی موارد ممکن است مالک با اقداماتی نظیر تهدید، ارباب، قطع و مختل کردن سرویس‌ها و انشعابات یا ناتمام گذاشتن تعمیرات و به حداقل رساندن شرایط زندگی مستأجر را مورد آزار و اذیت قرار دهد تا ملک را تخلیه کند. در این موارد ممکن است با شکایت مستأجر مالک به‌عنوان خاطی شناخته شده و جریمه و مجازات نقض حقوق انسانی - اجتماعی دریافت کند.

در برخی موارد که ممکن است قانونگذار حتی حمایتی برای مستأجران معمولی در نظر نگیرد، در مورد افرادی خاص از جمله اقشار آسیب‌پذیر مانند کهنسالان، افراد معلول و ناتوان، خانواده‌های کم‌درآمد دارای فرزند و امثال آنها حقوقی را وضع می‌کند. این افراد معمولاً دارای درآمد محدود و مشخصی هستند که از عهده پرداخت و افزایش اجاره‌بها بر نمی‌آیند و باید از قوانین حمایتی دولت برخوردار شوند. یکی از اقدامات حمایتی در خصوص این افراد می‌تواند اختصاص مسکن استیجاری اجتماعی به این خانوارها و یا

مشارکت محدود آنها در پرداخت بخشی از اجاره‌بها باشد.

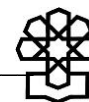
۴-۴. بایدها و نبایدهای قراردادهای اجاره

مجموعه‌ای از عوامل بر تعیین میزان افزایش اجاره‌بهای سالیانه تأثیر می‌گذارد. اولین عامل روش تعیین افزایش اجاره‌بهاست. به این صورت که دستگاه اجرایی خود اقدام به استفاده از فرمول‌ها و جداولی از پیش تعیین شده کند یا نهاد دیگری را مسئول تعیین میزان افزایش اجاره‌بها براساس شاخص‌های مختلف کند. استفاده از یک فرمول (به‌عنوان مثال تعیین بیشترین حد افزایش اجاره‌بهای سالیانه براساس نسبت مشخصی از تورم) روند ساده‌تری است، اما ممکن است در برخی موارد تخمین بیش از حد یا کمتر از حدی را سبب شود و نیازمند اعمال ضرایب کاهشی یا افزایشی باشد. عواملی مانند شاخص افزایش هزینه‌های زندگی طی یک سال، تعداد سال‌های سکونت مستأجر در ملک و میزان بازگشت سرمایه مالک از محل دریافت اجاره‌بها با احتساب هزینه‌های نگهداری ملک می‌تواند بر نرخ افزایش اجاره‌بهای سالیانه تأثیر بگذارد.

۴-۵. شرایطی که با احراز آن می‌توان اجاره‌بها را بیش از حد استاندارد افزایش داد

قانونگذار می‌تواند اجازه افزایش اجاره‌بها بیش از حد استاندارد سالیانه را تنها زمانی که مستأجر اقدام به تخلیه ملک می‌کند (قراردادهای جدید) به مالک بدهد. موافقان این طرح اعتقاد دارند که این امتیاز سبب حمایت از مستأجر ساکن در ملک می‌شود در حالی که از ضرر مالکان ناشی از افزایش کم اجاره‌بها بعد از خروج مستأجر جلوگیری می‌کند. از طرفی مخالفان آن اظهار می‌کنند که این طرح ممکن است سبب تشویق مالکان به تخلیه اجباری مستأجر با هدف جایگزینی مستأجر جدید و افزایش نرخ اجاره‌بها در هر سال بشود. براساس تحقیقات انجام شده در آمریکا مشاهده شده است که نتیجه دوم محتمل‌تر بوده است.

مورد دیگر، اجازه افزایش اجاره‌بها بیش از حد استاندارد سالیانه در صورت هزینه کردن مالک جهت بهسازی ساختمان و تعیین نرخ افزایش اجاره‌بها براساس معادل‌سازی هزینه صرف شده با اجاره‌بهای چند ماه است. این امکان افزایش اجاره‌بها جدا از اینکه مالکان را نسبت به احیا و بهسازی ساختمان‌های موجود تشویق می‌کند، اما در عین حال ممکن است سبب سرمایه‌گذاری مالک در بهسازی‌های غیرضروری که مورد علاقه مستأجران نیست نیز بشود. گفتنی است در مورد اخیر هزینه بهسازی باید در چند سال سرشکن شود (به‌عنوان مثال در برخی ایالات آمریکا ۵۰ درصد هزینه بهسازی در پنج سال سرشکن می‌شود).



۴-۶. مجوزهای خروج از قانون (قانون‌زدایی)

یکی دیگر از تصمیمات قانونگذار در تدوین قوانین کنترل اجاره مسکن، امکان اجازه به مالک جهت خارج کردن املاک متصرفه خود از حیطه شمول قانون است. قانون‌زدایی هرچه ملایم‌تر و آسان‌گیرتر باشد ذخیره مسکن تحت پوشش قانون کنترل اجاره کمتر خواهد بود و در نظر گرفتن امکان قانون‌زدایی می‌تواند با نادیده انگاشتن قوانین وضع شده باعث براندازی و شکست کامل قانون کنترل اجاره شود. همچنین اگر قوانین کنترل اجاره به صورت گزینشی بوده و با قدرت اجرا نشود تأثیر خود را از دست داده و ممکن است تشویق‌گر از قانون را نیز به دنبال داشته باشد.

۵. نگاهی به وضعیت و برنامه‌های مسکن‌سازی در ایران

نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ایران مربوط به ۲۰ سال گذشته نشان از افزایش حدوداً ۳۰ درصدی جمعیت ایران در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ دارد و نسبت شهرنشینی نیز با یک سیر صعودی از ۶۱ درصد به ۷۴ درصد طی این مدت رسیده است. تعداد کل خانوار کشور از حدود ۱۲ میلیون به ۲۴ میلیون خانوار و تعداد واحد مسکونی از حدود ۱۱ میلیون به ۲۳ میلیون واحد مسکونی افزایش یافته است. جدول ۱، درصد خانوار اجاره‌نشین در استان‌های کشور به تفکیک شهری و روستایی را نشان می‌دهد. برپایه تحلیل داده‌های سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ و با احتساب واحدهای مسکونی ملکی و استیجاری (صرفنظر از سایر انواع سکونت: سایر و اظهار نشده) نسبت خانوار اجاره‌نشین در کشور حدود یک‌سوم از کل جمعیت خانوارها را تشکیل می‌دهد. این عدد در شهرها بیشتر از روستاها بوده و به نظر می‌رسد رابطه مستقیمی با افزایش جمعیت شهرها دارد. به‌طور دقیق‌تر در سال ۱۳۹۵ حدود ۳۴ درصد از واحدهای مسکونی کل کشور، ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی شهری و ۱۳ درصد از واحدهای مسکونی روستایی دارای تصرف استیجاری بوده‌اند. این آمار در چند سال گذشته با توجه به تحولات مسکن افزایش نیز داشته به‌طوری که برآورد سهم اجاره‌نشینی در زمان تهیه این گزارش در کلانشهر تهران بالغ بر ۴۲ درصد از کل خانوارها بنابه اذعان منابع ذی‌ربط از جمله وزارت راه و شهرسازی و شهرداری تهران بوده است. براساس جدول ۱ بالاترین نرخ اجاره‌نشینی در بین استان‌های کشور به ترتیب مربوط به استان‌های تهران، البرز و قم است که منبعث از نزدیکی جغرافیایی به پایتخت و خصلت منطقه کلانشهری است و می‌تواند بر نرخ بالای اجاره‌نشینی تأثیرگذار بوده باشد. نکته قابل توجه در آمار ارائه شده سهم بالای اجاره‌نشینی در حوزه روستایی استان تهران است که نسبت به متوسط روستایی کل کشور مقدار ۳/۵ برابری دارد که هم از لحاظ تغییر ماهیت روستاهای استان تهران و هم از لحاظ استفاده برای - به اصطلاح - سکونت خوابگاهی قابل تأمل بوده و به نوعی بیانگر نقش عامل معیشت و عدم استطاعت خانوار شهری برای سکونت ملکی یا استیجاری در کلانشهر تهران است. این مسئله اهمیت

توجه به سامان‌دهی بازار مسکن استیجاری در استان تهران و البرز را دوچندان نمایان می‌کند.

جدول ۱. درصد اجاره‌نشینی در استان‌های کشور به تفکیک شهری و روستایی بر گرفته

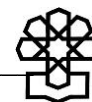
از سرشماری نفوس و مسکن، سال ۱۳۹۵

نام استان	کل	شهری	روستایی	نام استان	کل	شهری	روستایی
تهران	۴۷	۴۷	۴۵	قزوین	۲۹	۳۶	۹
البرز	۴۴	۴۵	۳۰	یزد	۲۹	۳۱	۱۳
قم	۴۴	۴۶	۱۶	سیستان و بلوچستان	۲۸	۴۵	۹
کرمانشاه	۳۸	۴۶	۱۱	کرمان	۲۷	۳۵	۱۴
خراسان رضوی	۳۷	۴۶	۱۳	خراسان شمالی	۲۶	۳۷	۱۲
کهگیلویه و بویراحمد	۳۶	۴۸	۲۱	آذربایجان غربی	۲۶	۳۴	۹
لرستان	۳۶	۴۶	۱۵	همدان	۲۶	۳۵	۹
خوزستان	۳۴	۴۰	۱۴	گیلان	۲۵	۳۳	۹
فارس	۳۴	۴۱	۱۴	زنجان	۲۵	۳۳	۷
کردستان	۳۳	۴۱	۱۰	چهارمحال و بختیاری	۲۴	۳۱	۱۱
اصفهان	۳۲	۳۵	۱۴	آذربایجان شرقی	۲۴	۲۹	۹
سمنان	۳۲	۳۶	۱۸	مازندران	۲۴	۳۱	۱۳
بوشهر	۳۲	۳۷	۱۶	گلستان	۲۳	۳۲	۱۲
مرکزی	۳۱	۳۸	۹	خراسان جنوبی	۲۳	۳۳	۹
ایلام	۳۱	۳۸	۱۵	اردبیل	۲۱	۲۹	۵
هرمزگان	۳۰	۴۴	۱۰	کل کشور	۳۴	۴۰	۱۳

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال ۱۳۹۵.

گفتنی است در استخراج این آمار برای مقایسه بهتر تنها واحدهای مسکونی ملکی و استیجاری در نظر گرفته شده و از سایر انواع سکونت صرف‌نظر شده است.

در قوانین و آیین‌نامه‌های جاری کشور بحث مسکن استیجاری همواره مطرح بوده و تکالیف یا اختیاراتی برای دولت در این حوزه تعریف شده است. ماده (۱) «قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری» مصوب سال ۱۳۷۷ بیان می‌کند که دولت مکلف است همه‌ساله حداقل ۱۰ درصد تعداد واحدهای مسکونی، شهری منظور شده در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تأمین کند. در ماده (۲) «قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب سال ۱۳۸۷، حمایت از تولید و عرضه مسکن به صورت بهره‌برداری اجاره‌ای و یا اجاره به شرط تملیک با مشارکت بخش غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و غیره مطرح شده است. در ماده (۲) «آیین‌نامه



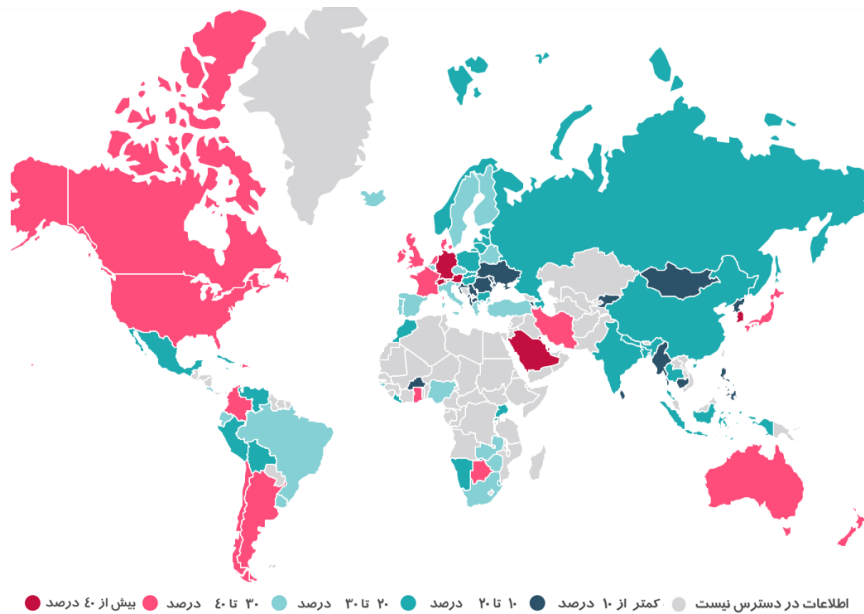
اجرائی قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» تصریح شده که وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید برنامه اجرایی تحقق این هدف را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم‌درآمد پیگیری کند. در «طرح جامع مسکن ۱۳۹۶»، طرح مسکن اجتماعی در قالب مسکن استیجاری با هدف حمایت دولت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از طریق کمک به ساخت مسکن اجتماعی، پرداخت کمک‌اجاره و وام قرض‌الحسنه تصویب و به دولت ابلاغ شده است. در ماده (۵۹) «قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه» در قالب برنامه احیا، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی شهری دولت موظف به تأمین منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت در قالب بودجه سنواتی برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شهری شده است. به‌علاوه در ماده (۱۰۲) همین قانون در راستای حمایت از خانواده دولت موظف شده است نسبت به ارائه تسهیلات و امکانات ساخت و اجاره مسکن در قالب بودجه سنواتی اقدام کند. همچنین در «سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴» حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد تصریح شده است.

۶. نگاهی کلی به وضعیت مسکن استیجاری در برخی کشورها

در اغلب جوامع تملک خانه هم یک عامل پایدار و مطمئن برای سکونت است و هم یک سرمایه‌گذاری بلندمدت و معمولاً به‌عنوان یکی از نمادهای جهانی موفقیت و پیشرفت اقتصادی خانوار نیز شناخته می‌شود. با این حال با نگاهی به وضعیت تملک مسکن در ۳۰ کشور جهان در سال ۲۰۱۹ مشاهده می‌شود که اگرچه در اغلب کشورها مالکیت مسکن بر اجاره‌نشینی اولویت دارد، اما به‌نظر می‌رسد در کشورهای توسعه‌یافته سکونت در مسکن استیجاری به‌صورت یک انتخاب درآمده است.

در بین کشورهای اتحادیه اروپا دو کشور سوئیس و آلمان بیشترین نرخ سکونت استیجاری را دارند که حدود نیمی از جمعیت خانوارها را دربرمی‌گیرد. این نرخ در برخی شهرهای آلمان مقدار بیشتری داشته و به‌عنوان مثال در شهر برلین ۸۵ درصد از خانوارها در آغاز سال ۲۰۲۰ در مسکن استیجاری سکونت داشته‌اند. این آمار بالا نشان از قوانین قوی دولت‌ها در حمایت از مسکن استیجاری دارد که تمایل افراد به تملک مسکن را در این کشورها کاهش می‌دهد.

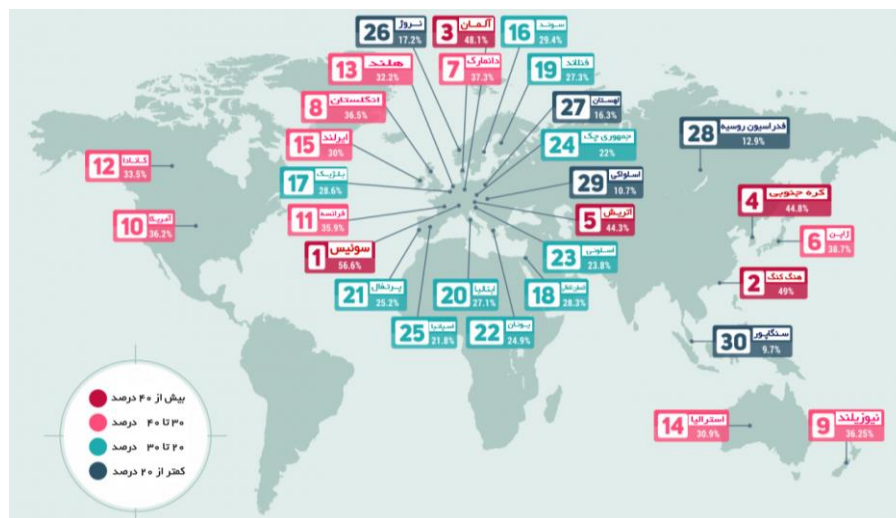
شکل ۱. درصد مستأجران از کل خانوارها



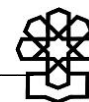
مأخذ: <https://www.rent.com.au> (درصد مستأجران در سال ۲۰۱۵ یا آخرین آمار در دسترس از هر کشور).

در یک نگاه جغرافیایی در کشورهای شرق آسیا و شرق اروپا اجاره‌نشینی چندان رواج یافته است. در یک رده‌بندی بین ۳۰ کشور منتخب، کمترین میزان اجاره‌نشینی در سنگاپور با کمتر از ۱۰ درصد، اسلواکی حدود ۱۱ درصد و روسیه حدود ۱۳ درصد است. در مقابل سوئیس با ۵۷ درصد، هنگ‌کنگ با ۴۹ درصد، آلمان ۴۸ درصد، کره جنوبی ۴۵ درصد، اتریش ۴۴ درصد بیشترین سهم مستأجران را دارا هستند.

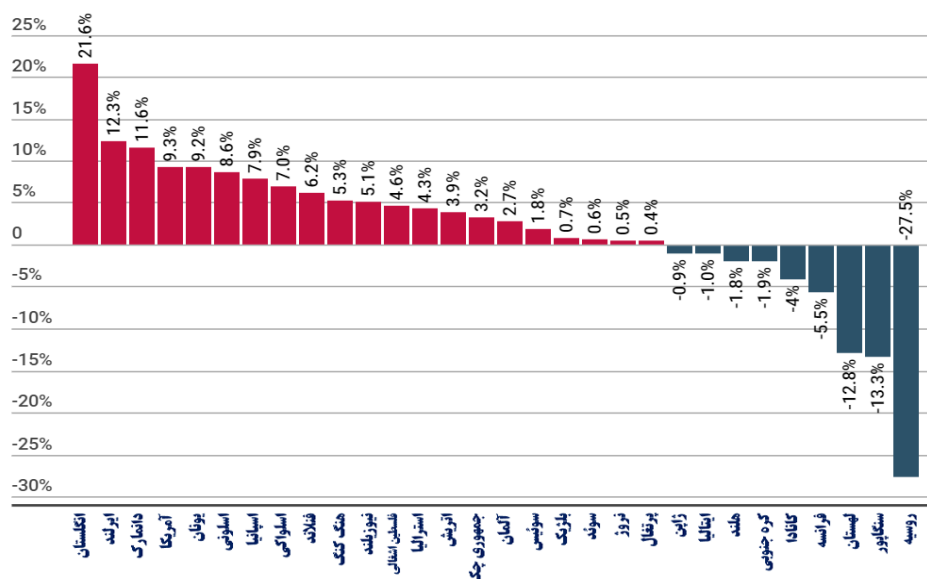
شکل ۲. رتبه اجاره‌نشینی کشورهای منتخب



Source: <https://www.rent.com.au>.



نمودار ۱. تغییر سهم مستأجران از سال ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۵



Source: <https://www.rent.com.au>.

در یک مقایسه زمانی مابین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۵ درصد اجاره‌نشینی در اغلب کشورها به خصوص کشورهای اروپایی افزایش داشته و در این مدت نرخ رشد خانوار اجاره‌نشین در آمریکا حدوداً دو برابر اروپا بوده در حالی که در کشور روسیه درصد مستأجران کاهش یافته است.

جدول ۲. درصد اجاره‌نشینی در ۳۰ کشور منتخب، سال ۲۰۱۹

کشور	درصد اجاره‌نشینی	کشور	درصد اجاره‌نشینی
سوئیس	۵۷	استرالیا	۳۱
هنگ کنگ	۴۹	ایران	۳۱
آلمان	۴۸	ایرلند	۳۰
اتریش	۴۵	فنلاند	۲۸
کره جنوبی	۴۵	ایتالیا	۲۸
دانمارک	۴۰	بلژیک	۲۷
ژاپن	۳۹	یونان	۲۷
انگلیس	۳۶	پرتغال	۲۶
نیوزیلند	۳۶	اسپانیا	۲۴
آمریکا	۳۶	چک	۲۱
ترکیه	۳۶	نروژ	۱۹
سوئد	۳۶	لهستان	۱۶
فرانسه	۳۵	روسیه	۱۳
کانادا	۳۴	اسلواکی	۱۱
هلند	۳۱	سنگاپور	۱۰

Source: <https://www.statista.com/chart/13034/the-countries-with-the-most-renters/>
<https://www.rent.com.au/blog/renting-landscapes-world>

۷. تجارب کشورها در قوانین کنترل اجاره

با وجود سهم قابل توجه و رو به رشد اجاره‌نشینی در جوامع شهری کشورهای مختلف توسعه‌یافته یا در حال توسعه، قریب به اتفاق تجارب حداقل حمایت‌ها و نظارت‌هایی را در این حوزه تدوین و اجرا کرده‌اند. در جداول ۳ تا ۵ اطلاعاتی درخصوص قوانین کنترل اجاره در کشورهای مختلف ارائه شده است.

جدول ۳. کنترل اجاره در بخش استیجاری خصوصی

کنترل افزایش اجاره‌بها	اجاره‌بهای اولیه			کشور
	آزاد و کنترل شده	کنترل شده	آزاد	
*	*			اتریش
			*	شیلی
*			*	چک
*	*			دانمارک
			*	استونی
*			*	فنلاند
*	*			فرانسه
*	*			آلمان
			*	مجارستان
*			*	ایرلند
			*	ژاپن
*			*	کره جنوبی
			*	لتونی
			*	لیتوانی
*			*	لوکزامبورگ
	*			مکزیک
*	*			هلند
*			*	نیوزیلند
			*	لهستان
*			*	پرتغال
			*	اسلواکی
			*	اسپانیا
*		*		سوئد
			*	سوئیس
			*	انگلیس
*	*			آمریکا

Source: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>



براساس جدول ۳ در برخی از کشورها تعیین اجاره‌بهای اولیه به هر دو صورت کنترل شده و آزاد ممکن است و در اغلب کشورها نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها کنترل می‌شود. به‌عنوان مثال در کشور سوئد اجاره‌بهای اولیه و افزایش اجاره‌بهای سالیانه مقدار مشخصی دارد که با توافق اتحادیه مستأجران سوئد، شرکت‌های محلی مسکن و نمایندگان مالکان خصوصی به‌صورت سالیانه تعیین می‌شود. در آمریکا، دانمارک و اتریش قوانین کنترل اجاره تنها محدود به ساختمان‌های قدیمی است. در آلمان تمام ساختمان‌ها بجز ساختمان‌های فوق مدرن، در هلند حدود ۹۰ درصد و در فرانسه حدود ۴۰ درصد از مسکن استیجاری خصوصی تحت قانون کنترل اجاره قرار می‌گیرند.

درخصوص مدت زمان قرارداد در بسیاری از کشورها تنظیم قرارداد هم به‌صورت مدت‌دار و هم بدون مدت از لحاظ قانونی ممکن است. کشورهای دانمارک، فنلاند، آلمان، هلند و سوئد جزو کشورهایی هستند که در آنها معمولاً تنظیم قرارداد اجاره به‌صورت باز و بدون مدت صورت می‌گیرد. این کشورها که جزو کشورهای پیشرو در نظام اجاره‌داری نیز هستند اجاره باز را در راستای حمایت از سکونت طولانی‌مدت مستأجر در ملک در نظر گرفته‌اند. در قراردادهای مدت‌دار نیز در اغلب کشورها مدت زمان اجاره طولانی و معمولاً بین ۲ تا ۳ سال در نظر گرفته می‌شود. در این میان کشور سوئیس با ۶ سال و کشور ایرلند با ۴ سال طولانی‌ترین مدت قرارداد را دارند. همچنین در بسیاری از قوانین امکان تمدید خودکار قرارداد در صورت تمایل مستأجر به ادامه سکونت در ملک در نظر گرفته شده است. برای فسخ این‌گونه قراردادها مالک باید دلیل موجهی داشته باشد و بدین صورت تضمین و امنیت بالایی برای تداوم سکونت مستأجر اندیشیده شده است.

محدوده آزادی عمل مالکان برای پایان دادن به قرارداد اجاره در کشورهای مختلف متفاوت است. جزئیات این روابط برای برخی کشورها در جدول ۵ ارائه شده است. در بیشتر کشورها مالک در برخی موارد خاص مجاز به فسخ قرارداد است از جمله در صورتی که مستأجر اجاره‌بها را پرداخت نکند یا از مفاد قرارداد اجاره تخطی کرده و آسیب یا تغییری در ملک بدون اجازه مالک به‌وجود آورده باشد یا در صورتی که خود مالک (یا خانواده‌اش) قصد سکونت در ملک را داشته باشند.

در برخی کشورها در صورتی که مالک قصد فروش ملک یا بهسازی گسترده آن را داشته باشد مجاز به درخواست تخلیه مستأجر است. در اغلب کشورها چنانچه مستأجر یا مالک قصد فسخ قرارداد را داشته باشند باید در مدت زمان قانونی قبل از موعد اتمام قرارداد (معمولاً ۳ تا ۶ ماه) طرف مقابل را از تصمیم خود آگاه سازند و به‌طور متداول این مدت زمان برای اطلاع به مستأجر بیشتر از اطلاع به مالک در نظر گرفته می‌شود. در برخی کشورها از جمله آلمان و فنلاند در صورتی که مستأجر تمایل به تخلیه ملک نداشته باشد احتمال اینکه دادگاه به نفع سکونت وی رأی دهد بالاست و در فرانسه حتی ممکن است مالک مجبور به تهیه ملک جایگزین برای مستأجران کم‌توان شود.

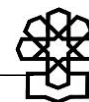
جدول ۴. مشخصات قرارداد اجاره در بخش استیجاری خصوصی

مبلغ ودیعه (برابری با اجاره‌بهای ماهیانه)	مدت زمان متداول	قرارداد اجاره			کشور
		هر دو	مدت‌دار	بدون مدت	
حداکثر ۶ ماه	۳ سال	*			اتریش
حداکثر ۶ ماه	۱ سال	*			چک
معمولاً تا ۳ ماه	اغلب باز است	*			دانمارک
تا ۳ ماه (معمولاً ۱ تا ۲ ماه)	۱ سال	*			استونی
معمولاً ۱ ماه	اغلب باز است	*			فنلاند
حداکثر ۱ ماه	۳ تا ۶ سال بسته به حقیقی یا حقوقی بودن مالک		*		فرانسه
حداکثر ۳ ماه	اغلب باز است			*	آلمان
تا ۳ ماه (معمولاً ۱ تا ۲ ماه)		*			مجارستان
	۴ سال		*		ایرلند
متغیر	۱ تا ۲ یا ۳ تا ۵ سال	*			ژاپن
متغیر			*		کره جنوبی
قابل مذاکره، معمولاً ۲ تا ۳ ماه	۲ سال	*			لتونی
۱ ماه		*			لیتوانی
حداکثر ۳ ماه	۱ سال	*			لوکزامبورگ
	۱ سال و بیشتر				مکزیک
معمولاً ۱ ماه	باز است			*	هلند
	۱/۸ سال				نیوزیلند
تا ۶ ماه و معمولاً ۱ ماه	۶ تا ۱۲ ماه		*		لهستان
حداکثر ۳ ماه		*			پرتغال
۱، ۳ یا ۶ ماه	۱ سال و بیشتر	*			اسلواکی
حداقل ۱، معمولاً ۲ تا ۳ ماه	۳ سال و بیشتر		*		اسپانیا
استفاده نمی‌شود	باز است			*	سوئد
حداکثر ۳ ماه	۶ سال	*			سوئیس
معمولاً ۱ ماه	معمولاً ۶ ماه		*		انگلیس
معمولاً ۱ تا ۲ ماه	۱ تا ۲ سال	*			آمریکا

Source: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>

محدودیت تخلیه در شرایط خاص			زمان اطلاع‌رسانی		شرایط قانون برای فسخ قرارداد اجاره					کشور	
سایر	حضور معلولان	حضور کودک	زمان خاصی از سال	فسخ توسط مستأجر	فسخ توسط مالک	سایر	فروش ملک	تصرف شخص مالک	نوسازی ساختمان		عدم پرداخت اجاره
						*				*	کره جنوبی
		*	*	۱ ماه	۶ ماه		*	*		*	لیتوانی
				۱، ۲ یا ۴ ماه	۱، ۲ و ۳ ماه	*				*	مکزیک
				۱ ماه	۳ ماه	*	*	*	*	*	هلند
				۲۱ روز	۶۰ روز	*	*	*	*	*	نیوزیلند
				۳ ماه	۳ ماه						لهستان
				۳ ماه	۲۴ ماه	*	*	*	*	*	پرتغال
مسکن جایگزین	*	*		۳ ماه	۳ ماه	*		*	عدم ایمنی بنا	*	اسلواکی
				۳۰ روز	۲ ماه	*		*		*	اسپانیا
خدمات اجتماعی تداوم سکونت مستأجر				۳ ماه	۳ ماه	*			در صورت زیاد بودن تعمیرات	*	سوئد
				۳ ماه	۳ ماه	*	*	*	*	*	سوئیس
				۱ ماه	۲ ماه	*	*	*		*	انگلیس
					۱ ماه		*	*	*	*	آمریکا

Source: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>



براساس مطالب ارائه شده تفاوت رویکردهای کلی قوانین کنترل اجاره نسبت به مسکن استیجاری و روابط مالک و مستأجر در برخی کشورها تبیین شد. در ادامه به وضعیت مسکن استیجاری و قوانین حاکم بر آن در برخی کشورها با جزئیات بیشتر پرداخته شده است. نحوه انتخاب کشورها براساس تجربه موفق اجاره‌داری یا مشابهت‌های جمعیتی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و... با کشور ایران بوده است.

۱-۷. آلمان

آلمان یکی از کمترین نرخ‌های مالکیت خانه را در جهان داراست و در سال ۲۰۱۹ این نرخ برابر ۵۲ درصد بوده است. این مسئله به چند دلیل است از جمله اینکه جمعیت در مناطق شهری متمرکز شده‌اند، هزینه خرید مسکن بسیار زیاد است، هیچ تمایل و انگیزه فرهنگی برای مالکیت خانه وجود ندارد، مستأجران از حمایت‌های سطح بالایی بهره می‌برند و سرمایه‌گذاری در مسکن استیجاری به مدت طولانی از کاهش قوانین مالیاتی سود می‌برد. حدود ۵۹ درصد از مسکن استیجاری موجود در آلمان در مالکیت مالکان خصوصی است (هر مالک خصوصی به‌طور متوسط پنج واحد مسکونی تحت اجاره دارد). حدود ۴ درصد از کل ۳۹ میلیون واحد مسکونی در این کشور با سقف اجاره معین برای خانوارهای کم‌درآمد در نظر گرفته شده است. مالکیت این ۴ درصد ممکن است در اختیار شرکت‌های خصوصی و عمومی و یا افراد حقیقی باشد.

تنظیم تمام قراردادهای اجاره بدون توجه به اینکه مالک شخص حقیقی یا حقوقی باشد براساس قانون مدنی است. قرارداد اجاره الزاماً غیرقطعی تنظیم می‌شود. به‌غیر از سرپیچی مستأجر (عدم پرداخت اجاره‌بها، آسیب به ملک یا رفتارهای ضداجتماعی) تنها دلیل قانونی مالک برای فسخ قرارداد اجاره، نیاز به ملک جهت سکونت شخصی است. هرچند حتی در این حالت نیز اگر مستأجر از تخلیه سر باز زده و به دادگاه شکایت کند در صورتی که از نظر دادگاه مستأجر آسیب‌پذیرتر از مالک تشخیص داده شود حصول ملک توسط مالک دشوار خواهد بود. این‌گونه حمایت‌ها در کنار اجاره‌بهای نسبتاً پایین مهم‌ترین دلیل تمایل کم افراد به خانه‌دار شدن نسبت به سایر کشورهای اروپایی است. فروش واحدهای تحت اجاره مجاز است. با این حال مستأجر بر مالک حق تقدم دارد و اگر مالک یک فرایند قضایی برای اخراج مستأجر از واحد مسکونی را آغاز کند مستلزم صرف حداقل یک سال زمان و پرداخت هزینه‌های بالا (صورت حساب‌های قانونی و جبران خسارات و...) خواهد شد.

از ماه ژوئن ۲۰۱۶ کنترل اجاره به قراردادهای جدید اعمال می‌شود و به تمام خانه‌ها بجز ساختمان‌های جدیدالاحداث یا بسیار مدرن تعلق می‌گیرد. در بخش مسکن استیجاری بدون کمک‌هزینه که ۹۰ درصد از کل ذخیره مسکن استیجاری را در آلمان تشکیل می‌دهد مبلغ اجاره‌بهای اولیه نمی‌تواند آزادانه تعیین شود و باید براساس اجاره مبنای محلی تنظیم شود. این اجاره مبنای برابر با میانگین اجاره‌بهای واحدهای مشابه محلی است و تا سقف اجاره‌بهای توافق شده یا افزایش یافته طی چهار سال

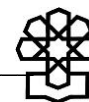
اخیر محدود می‌شود. در برخی از شهرهای بزرگ جداول اجاره‌بها موجود است. مالک می‌تواند یک اجاره‌بهای جدید را تا ۵۰ درصد بیش از اجاره مینا و در صورت کمبود مسکن تا ۲۰ درصد بیش از اجاره مینا تنظیم کند. در یک قرارداد جاری، تا زمانی که مبلغ اجاره‌بها بیش از اجاره مینا باشد هیچ اجازه افزایشی وجود ندارد و همچنین مالک نمی‌تواند اجاره‌بها را بیش از ۲۰ درصد در سه سال افزایش دهد. در خصوص افزایش اجاره‌بها با بهسازی و مدرن‌سازی ساختمان به خصوص اقدامات بهینه‌سازی مصرف انرژی که به‌عنوان سرمایه‌گذاری سبز شناخته می‌شود قوانین اضافی موجود است.

۲-۷. سوئد

در کشور سوئد حدود ۶۴ درصد از خانه‌ها تحت تصرف مالک و مابقی به‌صورت استیجاری عمومی، خصوصی و مشارکتی است. کنترل اجاره در کشور سوئد برای اولین بار در سال ۱۹۴۲ معرفی شد و بعد از آن بارها دچار تغییر شد. در این کشور تقریباً تمام آپارتمان‌های استیجاری تحت قانون کنترل اجاره مشابه قرار می‌گیرند. مهم‌ترین مشخصه سیستم اجاره‌داری در سوئد وجود یک سیستم مذاکره جمعی است که مبنای آن قراردادهای توافقی بین انجمن مستأجران سوئد و شهرداری و مالکان خصوصی است که بعد از جنگ جهانی دوم راه‌اندازی شده است. در این سیستم اجاره تعیین شده توسط شرکت‌های مسکن شهرداری برای مالکان خصوصی نیز ملاک عمل قرار می‌گیرد. سیستم اجاره‌داری سوئد به‌نحوی طراحی شده که مالکان را وادار کند تا بخشی از این سیستم مذاکره جمعی اجاره شوند که براساس آن اجاره‌بها برای قراردادهای بلندمدت (حتی بدون مدت) و افزایش اجاره‌بهای منظم طبق شرایط مورد توافق تعیین می‌شود. در صورت عدم پیوستن مالکان به این سیستم، مالک ملزم است برای رفع مشکلات با مستأجر در هر اختلاف به دادگاه مراجعه کند. اجاره‌بها در سوئد از طریق سیستم ارزش ملک^۱ به‌صورت اجاره منطقی تعیین می‌شود بدین نحو که اگر اجاره‌بهای یک ملک بالاتر از اجاره واحدهای مشابه و هم‌تراز باشد منطقی تلقی نمی‌شود. اگر طرفین معامله بر روی اجاره‌بهای بالاتر به توافق نرسند مستأجر حق دارد شکایتی برای دادگاه اجاره منطقه‌ای تنظیم کند و این دادگاه با بررسی اجاره‌بهای واحدهای مسکونی مشابه که اطلاعات آن در انجمن مستأجران سوئدی موجود است اجاره‌بهای منطقی را برای ملک مورد نظر تعیین می‌کند. معمولاً ارجاع فرایند به دادگاه به نفع مستأجر تمام می‌شود.

۳-۷. فرانسه

در سال ۲۰۰۹ از ۳۳ میلیون واحد مسکونی در کشور فرانسه ۶ درصد خانه‌های خالی و ۱۰ درصد خانه دوم بوده است. از کل این تعداد ۵۸ درصد سکونت مربوط به مالکان و ۳۷ درصد مربوط به مستأجران و



۵ درصد باقی مانده سایر انواع تصرف بوده است. در این کشور کمبود مسکن منطبق با الگوی مصرفی، پرداخت کمک هزینه به بخش مسکن را ناگزیر ساخته است. این کمک هزینه مسکن^۱ برای مستأجران (چه خصوصی و چه اجتماعی) و افرادی که برای خرید مسکن دچار بدهی شده‌اند در نظر گرفته شده و در سال ۲۰۱۰ حدود ۶ میلیون خانوار از آن بهره برده‌اند که از آن میان ۵ میلیون خانوار مستأجر (۴۳ درصد از کل خانوار مستأجر) و ۰/۶ میلیون خانوار مالک بوده‌اند. میزان کمک هزینه با میزان درآمد خانوار تعیین می‌شود.

در کشور فرانسه از سال ۱۹۴۸ میلادی بحث قانون کنترل اجاره مطرح شده، اما روابط مالک و مستأجر تا سال ۱۹۸۲ تدوین نشده بوده و با اصلاحات نهایی در سال ۱۹۸۹ منتشر شده است. قانون اجاره از سال ۲۰۱۵ در مناطقی که تقاضا بیش از موجودی است اعمال می‌شود که برخی مقررات آن به شرح زیر است:

- قرارداد اجاره باید به صورت کتبی تنظیم شده و مدت آن در صورتی که مالک شخص حقیقی باشد سه سال و اگر شخص حقوقی باشد ۶ سال تعیین می‌شود.
- مالک تنها هنگام به پایان رسیدن مدت قرارداد می‌تواند به آن خاتمه دهد و مگر در مواقعی مانند نیاز سکونت خود، فروش و مواردی از این قبیل.
- در تمام قراردادهای جدید، اجاره‌بها به‌طور آزادانه تعیین می‌شود و اگر مالک هیچ ارتقایی در ملک ایجاد نکرده باشد، افزایش اجاره نسبت به مستأجر قبل تنها به یک میزان مشخص از قبل تعیین شده می‌تواند صورت گیرد.
- در صورت تمدید قرارداد با مستأجر قبلی در طول مدت ۳ یا ۶ سال اجاره به «شاخص اجاره مینا» عمل می‌شود. در صورتی که مقدار اجاره‌بها بسیار پایین‌تر از نرخ بازار باشد می‌تواند تا سطح ملکی مشابه در همسایگی افزایش داده شود و در صورت بهسازی ساختمان نیز افزایش اجاره‌بها مجاز است.
- قانون هزینه‌های پرداختی توسط مالک و مستأجر را به روشنی معین کرده است.

۴-۷. فنلاند

در فنلاند هیچ سیستم کنترل اجاره مستقیمی برای بخش خصوصی استیجاری وجود ندارد. مالک می‌تواند معادل اجاره بازار را از مستأجر طلب کند، اما در صورت شکایت مستأجر، اگر مبلغ اجاره بیشتر باشد دادگاه می‌تواند مقدار آن را کاهش دهد یا از فسخ قرارداد بدون مدت در صورتی که مالک اجاره‌بهای بیشتر را به‌عنوان شرطی برای ادامه قرارداد با مستأجر در نظر بگیرد جلوگیری کند. زمینه و شرایط افزایش اجاره‌بها نیز به صورت توافقی بدون در نظر گرفتن هیچ حقی برای مالک برای افزایش اجاره‌بها

به صورت یک طرفه در قرارداد در نظر گرفته می‌شود. مهم‌ترین شاخص‌هایی که در تعیین اجاره‌بها در نظر گرفته می‌شوند شاخص هزینه زندگی^۱ و شاخص هزینه مصرف‌کننده^۲ است. در سال ۲۰۰۳ با همکاری انجمن مالکان و انجمن مستأجران یک راهنما با عنوان «شیوه‌های اجاره منصفانه»^۳ تهیه شد که در آن توصیه شده مذاکرات افزایش اجاره‌بها حداقل از ۶ ماه قبل انجام شود و میزان افزایش نیز باید منطقی باشد. براساس تجربه افزایش اجاره‌بها نباید بیش از ۱۵ درصد در سال در نظر گرفته شود. مالک در صورت درخواست اتمام قرارداد در قراردادهای بالای یک سال حداقل ۶ ماه و در قراردادهای زیر یک سال حداقل ۳ ماه قبل باید به مستأجر اطلاع دهد.

۵-۷. دانمارک

در دانمارک قوانین کنترل اجاره تنها به بخش استیجاری خصوصی اعمال می‌شود و دارای چهار نوع مقررات اجاره بسته به سن ساختمان است که فرایند پیچیده‌ای دارد. از میان آنها «قانون اجاره بازار» تنها موردی است که به عرضه و تقاضای واقعی ارتباط پیدا می‌کند. در این کشور تعیین اجاره بر مبنای ارزش است که در سال ۱۹۷۶ معرفی شده و کماکان حدود ۸۰ درصد از بخش خصوصی استیجار را پوشش می‌دهد. این قانون به واحدهای مسکونی که از سال ۱۹۹۱ به بعد ساخته شده‌اند اعمال نمی‌شود. اجاره براساس هزینه‌های جاری ملک تعیین می‌شود و مالک می‌تواند مقداری سود و هزینه اضافی به دلیل ارتقای ملک نسبت به وضعیت احداث اولیه به اجاره‌بها اضافه کند. بنابراین اجاره‌بها مقدار دقیقی ندارد و تخمین زده می‌شود. براساس این سیستم مستأجران اغلب اجاره کمتری را نسبت به نرخ بازار پرداخت می‌کنند.

۶-۷. ایالات متحده آمریکا

اولین قانون محلی کنترل اجاره در ایالات متحده آمریکا در دهه ۱۹۲۰ میلادی اتخاذ شد. اقتصاد جنگ جهانی دوم باعث رشد بازار کارگری در بسیاری از شهرها شد که رشد بازار اجاره را به دنبال داشت. در پاسخ به این اتفاق، سیاستگذاران محلی به خصوص در شهر نیویورک تعیین سقف و فریز اجاره‌بها را اجرا کردند. در زمان رشد انفجاری خانه‌سازی بعد از جنگ (دهه ۱۹۵۰) بسیاری از شهرها این قانون کنترل اجاره را که به‌عنوان اولین نسل از کنترل اجاره مسکن شناخته می‌شود کنار گذاشتند و تلاش‌های جدید برای کنترل اجاره در دهه ۱۹۷۰ میلادی مجدداً آغاز شد. اما سیاست‌های نسل دوم بسیار ملایم‌تر از سیاست‌های قبل بودند. برخلاف سیاست نسل اول، سیاست‌های جدید که اجازه افزایش دوره‌ای اجاره‌بها را می‌دادند تنها برای ساختمان‌های به‌خصوصی در شهرها به کار گرفته شدند. قوانین نسل دوم که اغلب

1. Cost of Living Index
2. Consumer Price Index
3. Fair Rental Practices



به‌عنوان «قانون ثبات اجاره»^۱ شناخته می‌شود تا از سیاست‌های سخت‌گیرانه پیشین متمایز شود در بسیاری از شهرهای بزرگ و در حال رشد ساحلی ایالات متحده به‌خصوص در شمال شرق و کالیفرنیا معرفی شد. شهرهایی که دارای ذخیره مسکن معین و ثابتی بودند، این سیاست‌ها را ابزاری برای مسائل تأمین مسکن می‌دیدند. سیاستگذاران در نظر داشتند که قوانین کنترل اجاره به نفع مستأجران آسیب‌پذیر بدون کاهش کیفیت و کمیت تأمین مسکن تمام شود. با این حال، قوانین کنترل اجاره در مناطق خارج از نواحی ساحلی ایالات متحده به‌کار گرفته نشدند و در سال ۲۰۱۸ تنها چهار ایالت (شامل نیویورک، نیوجرسی، کالیفرنیا و مریلند) و واشنگتن‌دی‌سی، ناحیه کلمبیا و اخیراً اورگون دارای دولت‌هایی با قوانین فعال کنترل اجاره هستند. ۳۶ ایالت به‌طور آشکار از قوانین کنترل اجاره ممانعت می‌کنند در حالی که ۹ ایالت دیگر با اصل قانون موافق هستند؛ اما هیچ حوزه اجرایی و قضایی برای آن ندارند. همچنین برنامه‌های قانون کنترل اجاره در ایالات دارای این قانون تنوع بالایی دارد.

ایالت اورگان اولین ایالت برقرارکننده قانون کنترل اجاره بین تمام ایالات در آمریکا است که براساس این قانون نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها به نرخ تورم به‌علاوه ۷ درصد محدود می‌شود. ایالت کالیفرنیا بعد از اورگان دومین ایالت اجراکننده قانون اجاره است که براساس آن نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها به نرخ تورم به‌علاوه ۵ درصد محدود می‌شود. در برخی از شهرهای ایالت مریلند طرح ثبات اجاره محلی اجرا و ضریب افزایش اجاره به‌طور سالیانه تعیین می‌شود. به‌عنوان مثال ضریب افزایش اجاره برای قراردادهایی که از ۱ جولای ۲۰۱۹ تا ۳۰ ژوئن ۲۰۲۰ انجام می‌گیرد ۱/۶ درصد تعیین شده است. در ایالت نیوجرسی قانون کنترل اجاره در تمام ایالت وجود ندارد و از سال ۱۹۷۰ نهادهای محلی برای اجرای قانون کنترل اجاره آزاد هستند. در ایالت نیویورک اگرچه نه در تمام ایالت، اما در عمده شهرها قانون اجاره اجرا می‌شود. در این ایالت دو نوع مقررات وجود دارد قانون کنترل اجاره برای ساختمان‌هایی که قبل از ۱۹۴۷ احداث شده‌اند و قانون ثبات اجاره برای ساختمان‌هایی که مابین سال‌های ۱۹۴۷ و ۱۹۷۴ احداث شده‌اند. وظیفه نهادهای قانون ثبات اجاره تعیین نرخ افزایش اجاره‌بهای ساختمان‌های مشمول این قانون است که به‌طور سالیانه بررسی و از ۱ اکتبر سال جاری تا ۳۰ سپتامبر سال آینده اعمال می‌شوند. در قانون کنترل اجاره میزان اجاره‌بهای مبنای حداکثر برای آپارتمان‌های تحت پوشش این قانون تعیین و هر دو سال یکبار بازنگری می‌شود. مالکان مجازند اجاره‌بها را به میزان متوسط نرخ افزایش اجاره‌بها در پنج سال اخیر و یا ۷/۵ درصد هرکدام که کمتر باشد به‌طور سالیانه افزایش دهند. در واشنگتن‌دی‌سی قانون کنترل اجاره حد سالیانه‌ای برای افزایش اجاره‌بها متناسب با شاخص هزینه مصرف‌کننده به‌علاوه ۲ درصد تعیین می‌کند. برای مالکانی که دارای مستأجر سالخورده (بالای ۶۲ سال) و یا معلول هستند حداکثر افزایش سالیانه اجاره‌بها کمتر از شاخص هزینه مصرف‌کننده (حداکثر ۵ درصد) در نظر گرفته

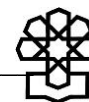
می‌شود و ساختمان‌های احداث شده بعد از ۱۹۷۵ از این قانون معاف هستند. بزرگ‌ترین شهرهای دارای قانون کنترل اجاره نیز شامل نیویورک، لس‌آنجلس، سن‌فرانسیسکو، آکلند و واشنگتن‌دی‌سی هستند.

۷-۷. ترکیه

در سال ۲۰۱۴ از حدود ۲۲ میلیون خانوار در کشور ترکیه ۶۴ درصد مالک خانه بوده‌اند. در این کشور قانون شماره ۶۵۷۰ مصوب سال ۱۹۵۵ بر اجاره املاک و روابط مالک و مستأجر حاکم بوده است. از سال ۲۰۱۲ به بعد قانون جدید الزامات ترکیه^۱ مورد استناد قرار گرفته و مقررات آن برای اموال غیرمنقول جایگزین قانون قبل شده است. براساس قانون ترکیه یک قرارداد اجاره تحت ضوابط قانونی خاصی محدود نمی‌شود و می‌تواند به صورت شفاهی یا کتبی (ترجیحاً کتبی) بین مالک و مستأجر برقرار شود. آزاد بودن قرارداد اجاره یکی از اصول اولیه در قانون اجاره ترکیه است. بنابراین مفاد قرارداد شامل مدت اجاره، اجاره‌بها، افزایش سالیانه اجاره‌بها و مقدار ودیعه به‌طور توافقی بین مالک و مستأجر تنظیم می‌شود. اگر طرفین در مورد افزایش اجاره‌بهای سالیانه به توافق نرسند می‌توانند از طریق دادگاه اقدام کنند که در این صورت اجاره‌بهای سال آینده به‌نحوی تعیین می‌شود که نرخ تغییر آن از متوسط شاخص هزینه مصرف‌کننده در ۱۲ ماه گذشته بیشتر نباشد. مقدار ودیعه تحت هیچ شرایطی نباید بیش از مبلغ اجاره ۳ ماه در نظر گرفته شود. این مبلغ توسط مستأجر به یک حساب بانکی واریز می‌شود و ۳ ماه بعد از اتمام قرارداد با رضایت مؤجر به مستأجر بازگردانده می‌شود مگر اینکه مؤجر مشکل قانونی خاصی را به بانک گزارش کرده باشد.

مدت زمان متداول قرارداد اجاره در ترکیه یک سال است، اما قانون خاصی برای حداکثر مدت زمان وجود ندارد و قرارداد اجاره می‌تواند به دو صورت مدت‌دار و بدون مدت تنظیم شوند. قراردادهای مدت‌دار به‌طور خودکار با شرایط مشابه قبل به مدت یک سال دیگر تمدید می‌شوند. همچنین در قراردادهای مدت‌دار مستأجر می‌تواند به‌صورت یکطرفه و بدون دلیل قرارداد را پایان دهد به شرط اینکه ۱۵ روز قبل از اتمام قرارداد به مالک اطلاع دهد. در مورد قراردادهای بدون مدت مستأجر در صورت عدم تمایل به تمدید می‌تواند قرارداد را در هر زمان پایان دهد. مالک برای اتمام قرارداد باید یکی از دلایل قانونی تخلیه مستأجر را به شرح زیر داشته باشد:

- اگر مستأجر در نگهداری از ساختمان کوتاهی کند.
- اگر مستأجر در عمل به تعهدات خود کوتاهی کند.
- اگر مستأجر ورشکسته شود و مالک اطمینان کافی از دریافت اجاره‌بها نداشته باشد.
- اگر دلایل محکم دیگری برای مالک فراهم باشد.



به‌طور خلاصه می‌توان گفت در ضوابط قانون ترکیه تمدید خودکار قرارداد در صورت عدم تخلیه ملک توسط مستأجر اجباری است. مالک می‌تواند با اطلاع کتبی قراردادی را که بیش از ۱۰ سال تمدید شده است پایان دهد و اطلاع کتبی باید سه ماه قبل از تاریخ اتمام قرارداد جاری آن سال به مستأجر ابلاغ شود.

سایر موارد قانونی نیز بدین شرح است:

- براساس قانون، مستأجر حق اجاره ملک به شخص سوم و یا انتقال قرارداد اجاره به‌غیر را بدون رضایت کتبی مالک ندارد.
- بیمه ساختمان در برابر زلزله یا هر بیمه الزامی دیگر برعهده مالک است و برای انواع دلخواه دیگر بیمه مالک و مستأجر می‌توانند توافق کنند.
- مستأجر موظف است به‌خوبی از ساختمان تحت اجاره نگهداری کند. تعمیر و نگهداری امور روزانه برعهده مستأجر است و برای تعمیرات اساسی تر و بهسازی ساختمان طرفین قرارداد می‌توانند در میزان هزینه‌کرد هریک از طرفین توافق کنند. معمولاً اگر تعمیرات یا بهسازی به‌نحوی باشد که به ارزش ساختمان افزوده شود مالک هزینه‌ها را برعهده می‌گیرد.

۷-۸. آذربایجان

قوانین اجاره ملک و روابط مؤجر و مستأجر در قانون مدنی این کشور که از سال ۲۰۰۰ اجرا می‌شود در قالب قانون کلی استیجاری (زمین، ملک یا هر نوع دارایی دیگر) بیان شده است. در ضوابط این قانون در مسؤلیت مالکان بیان شده است که در تمام طول مدت اجاره، مسکن تحت اجاره باید دارای شرایطی باشد که هیچ خطر جانی یا سلامتی برای ساکنین نداشته باشد. در صورتی که مستأجر تمایل داشته باشد ملک مورد اجاره یا بخشی از آن را به شخص سوم اجاره دهد حق گرفتن اجازه از مالک را دارد. مالک در برخی شرایط می‌تواند به قرارداد اجاره پایان دهد از جمله:

- در صورتی که مستأجر در نقض مفاد قرارداد اجاره مقصر شناخته شود.
 - در صورتی که مالک برای سکونت خود یا اعضای خانواده نیاز به ملک مورد اجاره داشته باشد.
- براساس این قانون در صورتی که مستأجر قصد تمدید قرارداد اجاره را داشته باشد باید دو ماه قبل از اتمام قرارداد به‌صورت کتبی به مالک اطلاع دهد. اگر مالک درخواست اتمام قرارداد نداشته باشد مدت اجاره می‌تواند افزایش یابد.

۷-۹. ژاپن

قانون تسهیل و عرضه مسکن باکیفیت برای اجاره در سال ۱۹۹۹ در ژاپن به‌تصویب رسیده و از سال ۲۰۰۰ میلادی در حال اجراست. تا پیش از این تاریخ قوانین حاکم بر اجاره و آرای دادگاهی مربوطه نشان‌دهنده کمبود مسکن در ژاپن و در حمایت از مستأجر و برقراری حقوق کمتر برای مالک بوده، اما

قانون ۱۹۹۹ حقوق مستأجر و مالک را تعدیل کرده است. براساس این قانون دو نوع قرارداد اجاره ساختمان در ژاپن وجود دارد: قرارداد معمولی و قرارداد مدت‌دار. در قرارداد معمولی طرفین آزاد هستند مدت زمانی را برای قرارداد به صورت توافقی تعیین کنند و تا زمانی که هیچ کدام از طرفین اتمام قرارداد را درخواست نکند قرارداد به‌طور خودکار با شرایط مشابه قبل تمدید می‌شود. در صورت تمایل به اتمام قرارداد، مستأجر و مالک به ترتیب از ۳ و ۶ ماه قبل باید طرف مقابل را از درخواست اتمام قرارداد مطلع سازند و لازم است مالک دلایل موجهی مانند عدم پرداخت اجاره یا نقض مفاد قرارداد توسط مستأجر داشته باشد. در قرارداد مدت‌دار طرفین مدت زمان مشخصی را برای قرارداد تعیین می‌کنند و قرارداد به‌طور خودکار تمدید نمی‌شود. در هنگام تنظیم قرارداد مالک ملزم است به صورت کتبی (جدا از قرارداد اجاره) مدت قرارداد و دلایل عدم تمدید آن را به مستأجر ارائه کند. در صورتی که مدت قرارداد بیش از یک سال باشد مالک باید ۶ ماه قبل از اتمام قرارداد، تاریخ انقضای آن را به مستأجر یادآوری کند و اگر این کار را انجام ندهد قرارداد اجاره ۶ ماه پس از هر زمانی که مالک اطلاع دهد خاتمه می‌یابد.

هزینه‌هایی که در یک قرارداد اجاره در ژاپن پرداخت می‌شود شامل اجاره‌بها، ودیعه، هزینه کلید و هزینه کمیسیون است. اجاره‌بها به صورت ماهیانه و در ابتدای ماه پرداخت می‌شود. در شروع قرارداد اجاره‌بهای دو ماه (ماه جاری و ماه آینده) هم‌زمان پرداخت می‌شود. اغلب اوقات مستأجر علاوه بر مبلغ اجاره، هزینه شارژ و نگهداری مشاعات را نیز باید بپردازد. ودیعه مبلغی معادل اجاره‌بهای ۱ تا ۳ ماه است که به مالک پرداخت می‌شود و به مصرف اجاره‌های احتمالی پرداخت نشده، تعمیرات و تمیز کردن واحد مسکونی می‌رسد و در پایان قرارداد مقدار تعدیل شده آن (همه یا بخشی از ودیعه) به مستأجر بازگردانده می‌شود. مبلغی معادل اجاره‌بهای ۱ تا ۲ ماه به عنوان هزینه کلید به مالک پرداخت می‌شود که حکم هدیه را دارد و به مستأجر باز گردانده نمی‌شود. هزینه کمیسیون عقد قرارداد نیز برابر با بهای یک ماه اجاره است و به‌طور مساوی بین مالک و مستأجر تقسیم می‌شود. در صورتی که هر کدام از طرفین درخواست تغییر اجاره‌بها را داشته باشند و به توافق نرسند طرف متقاضی می‌تواند دادخواست تعدیل اجاره را آغاز کند. در این مدت مستأجر می‌تواند اجاره سابق را به مالک بپردازد و اگر اجاره تعدیل شده بیش از مبلغ پرداختی باشد مستأجر ملزم است مابه‌التفاوت اجاره‌بهای ماه‌های پرداختی را با سود سالیانه ۱۰ درصد به مالک بپردازد و اگر تا زمان تعیین اجاره تعدیل شده مالک اجاره بیشتری دریافت کرده باشد باید مابه‌التفاوت را با سود سالیانه ۱۰ درصد به مستأجر عودت دهد. از جمله قوانین دیگر می‌توان به عدم اجازه مستأجر به انتقال واحد استیجاری به غیر و تغییر در ملک بدون رضایت مالک اشاره کرد.

۱۰-۷. مالزی

در مالزی قراردادهای اجاره به‌طور آزاد و قابل بحث بین طرفین در چارچوب قانون ملی زمین مالزی (NLC 1965) تنظیم می‌شود. میزان اجاره‌بها به صورت توافقی بین مالک و مستأجر تعیین می‌شود. نیاز



به ودیعه و نحوه تعیین آن نیز بستگی به توافق مالک و مستأجر دارد و در عین حال استانداردهایی نیز برای آن موجود است (نظیر تعیین اجاره‌به‌های ۳ ماه به‌عنوان ودیعه برای قراردادهای اجاره ۳ ساله). قانون ملّی زمین مالزی، مدت زمان اجاره را تا سقف ۳ سال در نظر می‌گیرد و تمدید قرارداد به‌طور خودکار وجود ندارد، اما طرفین می‌توانند در مورد تمدید قرارداد به‌طور توافقی قبل از انقضای آن تصمیم بگیرند. قرارداد اجاره در شرایط زیر می‌تواند خاتمه یابد:

- عدم پرداخت اجاره،
- پرداخت اجاره با تأخیر،
- نقض مفاد اساسی قرارداد اجاره که مربوط به استفاده نامناسب از ملک مورد اجاره است،
- خاتمه دادن به قرارداد از طرف مستأجر،
- انقضا و عدم تمدید قرارداد.

در صورت فسخ قرارداد به‌خصوص اجاره‌نامه‌های ثبت شده باید اطلاع‌رسانی صورت گیرد.

۷-۱۱. چین

چین دارای بخش ساخت‌وساز وسیعی است که مسکن حدود نیمی از کل ساخت‌وسازهای سالیانه آن را تشکیل می‌دهد. در این کشور نسبت مالکیت خانه رقمی بالا و بازار اجاره بسیار کوچک است. به این صورت که مالکیت رسمی واحدهای مسکونی بین ۸۴ تا ۸۶ درصد و واحدهای تحت اجاره در حدود ۱۰ درصد است. در گذشته دولت، بازار مسکن را به‌طور کامل در دست داشته، اما از سال ۱۹۷۸ به بعد سیاست‌ها از رویکرد اجتماعی به سمت تشویق مردم به خرید خانه‌های محل سکونتشان از دولت سوق یافته است. نسبت بالای مالکیت در چین نیز نشان از تأثیر خصوصی‌سازی مسکن دارد. با سخت‌تر شدن خرید مسکن در سال‌های گذشته و افزایش مهاجرت به مناطق شهری، شهرهای چین نیازمند پاسخگویی به افزایش فشار تقاضای خانه منطبق با الگوی مصرفی چه به‌صورت ملکی و چه استیجاری شده‌اند. هم‌اکنون نیز بسیاری از خانه‌های منطبق با الگوی مصرف توسط دولت ساخته می‌شود. درحالی‌که بازار اجاره در چین بسیار محدود است می‌تواند جایگزینی بر مالکیت مسکن باشد که در بسیاری از مناطق به‌خصوص در شهرهای بزرگ از استطاعت مردم خارج شده است.

در چین براساس قانونی که بر روابط مالک و مستأجر دلالت می‌کند اجاره‌بها در طول مدت اجاره نمی‌تواند افزایش پیدا کند. جزئیات اجاره در قرارداد بیان می‌شود. هیچ محدودیتی برای مدت زمان اجاره وجود ندارد و براساس توافق طرفین تعیین می‌شود. در صورتی که مستأجر در پرداخت اجاره‌بها یک هفته تأخیر کند یا ملک را بدون رضایت مالک به دیگری اجاره دهد مالک می‌تواند به قرارداد خاتمه دهد. اگر هرکدام از طرفین درخواست ختم قرارداد پیش از موعد داشته باشند طرفی که متقاضی است باید اجاره‌به‌های دو ماه را به‌عنوان جبران خسارت به طرف دیگر پرداخت کند. زمانی که مالک تصمیم به

فروش خانه تحت اجاره می‌گیرد باید مستأجر را از این تصمیم آگاه کند.

۷-۱۲. کره جنوبی

در سال ۲۰۱۰ ذخیره مسکن در کره جنوبی حدود ۱۵ میلیون واحد بوده که ۸۰۰ هزار واحد مسکونی از این تعداد خالی بوده است. حدود ۵۴ درصد از واحدهای مسکونی در تصرف مالک بوده در حالی که حدود ۶۱ درصد از ذخیره مسکن متعلق به مالکان بوده است که این نشان می‌دهد برخی از مالکان در واحدهای مسکونی دیگر به صورت استیجاری سکونت داشته‌اند. سیستم اجاره مسکن در کره متفاوت از اغلب کشورهاست و پرداخت اجاره‌بهای ماهیانه همراه با ودیعه تضمینی بخش بسیار محدودی از بازار استیجاری را تشکیل می‌دهد. قراردادهای مختلف موجود در کره شامل موارد زیر است:

۱. یک نوع از قرارداد که عمده‌ترین نوع آن در کره نیز هست به این صورت است که مستأجر ودیعه قابل توجهی را به مالک پرداخت می‌کند (حدود ۳۰ تا ۶۰ درصد ارزش مسکن) و می‌تواند به مدت قرارداد (معمولاً ۲ سال) بدون پرداخت اجاره‌بهای ماهیانه سکونت کند. در مدت اجاره، مالک با سرمایه‌گذاری بر روی ودیعه می‌تواند سودی معادل یا بیشتر از اجاره‌بهای ماهیانه بازار به دست آورد. در پایان قرارداد اجاره، مالک ودیعه را به طور کامل به مستأجر باز می‌گرداند. می‌توان گفت این نوع اجاره در واقع نوعی وام است که از سوی مستأجر به مالک پرداخت می‌شود و مقدار آن تحت تأثیر شرایط بازار مالی و مسکن است (مشابه الگوی رهن کامل در ایران).

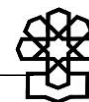
۲. یک قرارداد نیز به صورت ترکیب ودیعه و اجاره ماهیانه وجود دارد.

۳. نوع دیگری از قرارداد پرداخت کل اجاره به صورت پیش‌پرداخت و بدون ودیعه به مالک است.

در قوانین مربوط به قراردادهای اجاره بخش خصوصی حمایت از مستأجر اهمیت زیادی دارد. مدت زمان استاندارد اجاره دو سال است، اما مستأجر حقوقی برای تمدید قرارداد ندارد. در هنگام تمدید قرارداد، سقف ۵ درصدی افزایش برای اجاره‌بها در هر سال در نظر گرفته شده است. فرایند تخلیه و اجاره مجدد براساس قانون مدنی کره جنوبی است به این صورت که از مایملک مالکان محافظت شود در حالی که مقررات تمایل به نفع مستأجران دارد.

۷-۱۳. مکزیک

طبق آمار منتشر شده در سال ۲۰۱۰ کشور مکزیک دارای ۲۹ میلیون خانوار بوده و نرخ مالکیت خانه ۷۲ درصد، مسکن استیجاری ۱۴ درصد و سایر انواع مسکن نیز ۱۴ درصد بوده است. حقوق مالک و مستأجر در سطح دولت تعیین شده و در قانون مدنی گنجانده شده است. در سال ۲۰۰۷ این قانون شامل تعیین: ۱. بیشترین مقدار اجاره‌بهای اولیه، ۲. میزان افزایش سالیانه اجاره‌بها، ۳. مقدار ودیعه، ۴. مدت زمان اولیه قرارداد و طول مدت تمدید آن، ۵. دلایل پایان دادن قرارداد، ۶. حقوق ترجیحی مستأجر



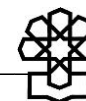
ساکن برای قرارداد جدید و ۷. ثبت قرارداد بوده است. کنترل اجاره اولیه و افزایش اجاره بها ممکن است در ایالات مختلف این کشور متفاوت باشد.

۸. رویکرد نهادگرایی برای مداخله در بازار املاک و مسکن

یکی از شیوه‌های نوین مدیریت نظام توسعه در دنیا، رویکرد نهادگرایی است که به دلیل ارائه راهکارهای اجرایی از لحاظ اقتصادی و اجتماعی از رویکردهای مطلوب توسعه به‌شمار می‌رود. یکی از راهکارهای عملیاتی و اجرایی رویکرد نهادگرایی، مداخله در توسعه املاک و مستغلات است که از طریق نهادها و شرکت‌های توسعه‌دهنده املاک و مستغلات صورت می‌گیرد. نهادهای توسعه‌دهنده املاک و مستغلات، شرکت‌های خصوصی هستند که امکان مداخله مستقیم و غیرمستقیم در تأمین و عرضه مسکن به‌صورت اجاره‌ای، ملکی و یا وقفی را دارا بوده و مبتنی بر صرفه ناشی از مقیاس (تولید بالای مسکن و ایجاد دارایی) هستند. در واقع در نظام بازار آزاد، حتی در کشورهای دارای سیاست‌های حمایتی مانند اروپای شمالی، این نهادها به‌واسطه منافی که برای عموم جامعه و کنترل نظام بازار ایجاد می‌کنند، کارایی لازم برای تولید و عرضه مسکن را دارند. در جدول ۶ نمونه‌هایی از شرکت‌های فعال مبتنی بر رویکرد نهادگرایی توسعه املاک ارائه شده است که اغلب متعلق به کشور آلمان به‌عنوان یکی از کشورهای پیشرو در این زمینه است. بخش عمده سرمایه‌گذاری این شرکت‌ها در املاک مسکونی است. در اغلب این شرکت‌ها صرفه اقدامات توسعه‌ای (بهسازی، مرمت، ارائه خدمات، بهینه‌سازی مصرف انرژی و...) ناشی از تعداد بالای دارایی واحد مسکونی است. همچنین تمام این شرکت‌ها علاوه بر برنامه‌ریزی برای ساخت ساختمان‌های نوساز، سرمایه‌گذاری سنگینی در بهسازی و مرمت ابنیه فرسوده و استفاده از فناوری‌های نوین ساختمان و انرژی‌های نو و کاهش مصرف انرژی نموده‌اند. نکات زیر مهم‌ترین ویژگی این شرکت‌هاست:

- میانگین قیمت املاک عرضه شده توسط این شرکت‌ها در خصوص فروش و اجاره در سطح شهر و محدوده استقرار آنها ارزان‌تر از بازار آزاد است.
- بخش مهمی از درآمد این شرکت‌ها از خدمات جانبی سکونتی و تسهیلاتی است که به تعداد بالای مستأجران (مشتری‌های شرکت) ارائه می‌شود.
- همه این شرکت‌ها دارای املاک فرسوده هستند و مرمت و بهسازی این املاک در اولویت سرمایه‌گذاری آنها قرار دارد.
- بخشی از هزینه‌های شرکت‌ها صرف استفاده از فناوری‌های نوین برای کاهش مصرف انرژی و تولید CO₂ می‌شود.
- این شرکت‌ها در سال‌های اخیر شبکه ارائه خدمات اجتماعی به مستأجران خود راه انداخته‌اند از جمله خدمات جانبی نظیر اسباب‌کشی، درمانی، پست، اینترنت، سامانه پرستاری از مشتریان سالمند و...

- تمام شرکت‌ها بیش از ۴۰ درصد دارایی خود را به صورت وام از سیستم بانکی تأمین می‌کنند.
- شرکت‌ها از صرفه ناشی از مقیاس بالای تعداد واحد مسکونی برای ارائه خدمات بیمه، خدمات اجتماعی و هزینه‌های مرمت و بهسازی استفاده می‌کنند.
- تمام شرکت‌ها به دلیل صرفه‌های ناشی از مقیاس عمل و اعتبار برند، به هزینه‌های افزایش کیفیت سکونت روی آورده‌اند.
- تمام شرکت‌ها در بازار سرمایه با میزان سهم شناور بالا حضور دارند و سودده هستند.
- این شرکت‌ها دارای سیستم آموزش‌های دوره‌ای برای پرسنل و نیروی کاری خود می‌باشند.
- برخی از این شرکت‌ها در راستای اهداف بازآفرینی شهری، بر روی ابنیه تاریخی سرمایه‌گذاری کرده‌اند.
- تمامی این شرکت‌ها تلاش دارند که پروژه‌هایشان منجر به ایجاد شهرهای پایدار و فضاهای شهری پاسخگو شود.



جدول ۶. نمونه‌هایی از شرکت‌های توسعه‌گر بخش خصوصی مداخله‌کننده در بازار املاک و مسکن
(براساس گزارش‌های آماری ۲۰۱۹)

نام شرکت	کشور	آغاز فعالیت	حیطه فعالیت	برخی از دارایی‌های شرکت	تعداد پرسنل	متوسط درآمد سالیانه از اجاره	ارزش دارایی‌های شرکت
VONOVIA - Gagfah	آلمان	۲۰۱۵-۱۹۱۸	سرمایه‌گذاری و تأمین مالی، مالکیت و مبادله املاک، بهینه‌سازی مصرف انرژی، کاهش اثرات زیست‌محیطی، ارائه خدمات بیمه، انرژی، نظافت	۴۷۴ هزار واحد مسکونی	۱۰۰۰۰	۱/۵ میلیارد یورو	۴۷ میلیارد یورو
LEG Immobilien	آلمان	۱۹۷۰	اجاره املاک تجاری و مسکونی، بهسازی و نوسازی املاک، ارائه خدمات انرژی، ارتباطات، نظافت و...	۱۳۴ هزار واحد مسکونی ۱۰۵۳ واحد تجاری و ۲۶۸۴۰ پارکینگ	۱۴۰۰	۳۴۰ میلیون یورو	۱۱/۴ میلیارد یورو
Adler	آلمان	۱۹۲۶	خرید، توسعه و اجاره املاک کوچک تا متوسط، بهسازی و نوسازی املاک	۵۸ هزار واحد مسکونی، ۱۱۱۳ واحد تجاری	۸۰۰	۶۵ میلیون یورو (۴۰ درصد درآمد شرکت)	۵/۸ میلیارد یورو
Wohnen Deutsche	آلمان	۲۰۰۱	املاک تجاری و مسکونی، بازآفرینی شهری، مرمت ابنیه تاریخی، اقتصادی و اکولوژیک بودن و کاهش مصرف انرژی	۱۶۶ هزار واحد مسکونی، ۲۲۰۰ واحد تجاری، ۱۹۵۴ واحد مسکونی بازآفرینی شهری، اعطای ۱۱۸۰ واحد مسکونی به پناهندگان در سال ۲۰۱۸	۱۲۸۰	۸۷ درصد از درآمد شرکت	۱۵/۴ میلیارد یورو
Nexity	فرانسه	۱۹۹۶	املاک مسکونی و تجاری، ارائه خدمات املاک به شرکت‌ها، گسترش شبکه‌های کسب‌وکار، پروژه‌های توسعه شهری، اجاره املاک	۵۴ هزار واحد مسکونی، ۶۳۵ هزار مترمربع پروژه‌های بازآفرینی شهری	۱۰۰۰۰	۷/۸ درصد مدیریت املاک، ۸/۳ درصد اجاره املاک، ۴/۶ درصد بازار سرمایه	۱۰/۱ میلیارد یورو (فقط مسکونی)

Source: <http://www.nexity.fr> Accessed: 2020-01-20, <http://www.deutsche-wohnen.com/> Accessed: 2020-01-19,
<http://www.Gagfah.com> Accessed: 2020-01-20, <https://www.leg-wohnen.de> Accessed: 2020-01-18,
<http://www.adler-ag.com/reports.html> Accessed: 2020-01-17

۹. درس آموخته‌های تجارب جهانی اجاره‌داری

- حمایت از مسکن قابل تأمین و درخور سکونت در شهرها و حمایت از مستأجر به‌عنوان مصرف‌کننده که جمعیت آنها در کلان‌شهرها نسبتاً بالاست و دارای روند صعودی مستمر است، از مهم‌ترین اهداف قوانین کنترل اجاره مسکن است.
- مهم‌ترین مؤلفه‌هایی که در قوانین کنترل اجاره مسکن اقدامات کنترلی بر آنها اعمال می‌شود مدت زمان قرارداد اجاره (اغلب دو سال و بیشتر)، اجاره‌بهای اولیه (معمولاً تعیین براساس مشخصات ملک و موقعیت آن)، نرخ افزایش اجاره‌بهای سالیانه (تعیین براساس پارامترهای مانند تورم یا درصدی از آن و شاخص هزینه‌های مصرف‌کننده)، قوانین تخلیه ملک و روابط مالک و مستأجر است.
- در اغلب قوانین کنترل اجاره، تعیین اجاره‌بهای اولیه به‌صورت آزاد و نرخ افزایش سالیانه آن کنترل شده است. قراردادهای ممکن است به‌صورت مدت‌دار و یا بدون مدت تنظیم شوند و عمدتاً اولویت اصلی با تصمیم مستأجر جهت تخلیه یا ادامه سکونت است. مالکان برای تخلیه مستأجر باید دلایل منطقی داشته باشند مانند سکونت خود یا خانواده، تخطی مستأجر از مفاد قرارداد و یا نیاز ملک به بهسازی وسیع.
- مسئله تورم یک عامل بسیار مهم در برنامه‌های کنترل اجاره‌بهای مسکن است، چراکه تعیین نرخ افزایش سالیانه اجاره‌بها به‌طور مستقیم متأثر از تورم و شاخص هزینه‌های مصرف‌کننده است. گفتنی است اغلب کشورهای مجری قانون کنترل اجاره مسکن دارای نرخ‌های تورم پایین و حتی صفر هستند.
- در کشورهایی که دارای تجارب موفق اجاره‌داری هستند، تدابیر حمایتی دولت‌ها از مسکن استیجاری، معافیت‌های مالیاتی و ایجاد سیستم نظام‌مند منجر به منافع می‌شود که به‌دلیل صرفه اقتصادی و جنبه درآمدزایی به‌صورت یک مشوق برای سرمایه‌گذاران بخش خصوصی جهت ورود به این حوزه تبدیل می‌شود. مداخله نهادها و شرکت‌ها برای سرمایه‌گذاری در مسکن استیجاری سبب افزایش عرضه مسکن مناسب، تنظیم بازار، بهبود کیفیت سکونت مستأجران، افزایش اشتغال و ایجاد درآمدهای پایدار برای سرمایه‌گذاران می‌شود.
- همان‌طور که گفته شد بهره‌گیری از حضور بخش خصوصی در بازار مسکن استیجاری گام مهم در ایجاد نظام اجاره‌داری حرفه‌ای است. دستیابی به این هدف از نقطه‌نظر مالیاتی نیازمند الگوی مالیاتی منسجم و کل‌نگر است که بتواند تعادل بین سرمایه‌گذاری در این حوزه با سایر حوزه‌های موازی را برقرار کند. اساساً در این مدل که مدل به‌کارگیری نهاد توسعه‌گر املاک و مستغلات در راستای اهداف اجتماعی است، صرفه ناشی از مقیاس‌داری، موجب سودآوری برای بخش خصوصی است. این شیوه کسب درآمد موجب می‌شود منفعت‌طلبی نهادها از موضوع اجاره به سمت سایر مقوله‌ها و صرفه‌های ناشی از خدمات به مستأجران منتقل شود.
- در اغلب جوامع اصلی‌ترین مخاطب قوانین کنترل اجاره مسکن کلان‌شهرها و مناطقی است که در



آنها تقاضای مسکن استیجاری بیش از عرضه است و طی دوره‌های بحران مسکن این قوانین نتایج تعدیلی و کنترلی خوبی بر بازار مسکن داشته‌اند.

- در سیاستگذاری و قوانین کنترل مسکن استیجاری باید حقوق مستأجران و مالکان به‌طور متعادل برآورده شود. ضوابط بیش از حد سخت‌گیرانه در قوانین کنترل اجاره مسکن می‌تواند آثار مثبت آن را تحت تأثیر قرار داده و نتایج منفی مانند خروج سرمایه‌گذاری از بازار مسکن و تلاش مالکان برای قانون‌گریزی را به دنبال داشته باشد.
- در جوامعی که مستأجران از قوانین حمایتی سطح بالایی برخوردار هستند تمایل به سکونت در مسکن استیجاری نسبت به تملک ملک افزایش می‌یابد.

جمع‌بندی

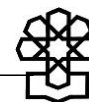
در جوامعی که تولید و عرضه مسکن همگام با تقاضا نباشد، تأمین مسکن با محدودیت مواجه می‌شود. در این‌گونه شهرها خرید مسکن ملکی یا تهیه مسکن استیجاری حتی برای افراد دارای درآمدهای ثابت و پایدار نیز مشکل است. وضعیت حال حاضر کشور نشان می‌دهد که اگرچه رشد نرخ اجاره‌بها کمتر از افزایش قیمت مسکن بوده است، اما مستمراً در حال دور شدن از حد استطاعت خانوار بوده و خانوارها مجبور هستند بیش از نیمی از درآمد ماهیانه خود را برای هزینه مسکن صرف کنند. خانوارهای آسیب‌پذیر مجبور به جابه‌جایی مستمر یا حرکت به حاشیه شهرها و سکونتگاه‌های اقماری شده و در نتیجه هزینه‌های زیادی را چه از لحاظ اقتصادی و چه زمانی برای رفت‌وآمد بین محل کار و محل زندگی متحمل می‌شوند. اقتصاددانان اغلب معتقدند که مقررات کنترل اجاره یک سیاست پذیرفته شده در شرایط بحرانی اقتصادی به‌ویژه شرایط بحرانی مسکن است. قوانین کنترل اجاره شاید بر افراد بی‌بضاعت و با درآمد بسیار کم (نیازمند مسکن اجتماعی) تأثیری اندک داشته باشد، اما بر تأمین مسکن اقشار متوسط جامعه تأثیرگذار خواهد بود.

اولین نسل از قوانین کنترل اجاره که بعد از جنگ جهانی دوم در غرب اروپا و آمریکای شمالی وضع گردید تأکید بر حمایت از مستأجران از طریق پایین نگه داشتن اجاره‌بها نسبت به بازار و ممانعت از تخلیه اجباری مستأجر داشت. در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ میلادی کشورهای غرب اروپا نسل دوم از قوانین کنترل اجاره را اتخاذ کردند که نسبت به نسل اول ملایم‌تر بود و افزایش سالیانه اجاره‌بها و تخلیه مشروط مستأجر را در نظر می‌گرفت. از آن زمان به بعد کشورها در دوره‌های مختلف به وضع قوانین کنترل اجاره مسکن روی آورده‌اند. اگرچه ساختار قوانین کنترل اجاره بسیار پیچیده و متفاوت از هم هستند، اما نتیجه و اثر آنها تقریباً مشابه است. می‌توان گفت تمام قوانین کنترل اجاره به‌نحوی تنظیم شده‌اند که منفعت عمده متوجه مستأجر به‌عنوان مصرف‌کننده و یک قشر آسیب‌پذیر باشد. در برخی

قوانین کنترل اجاره به‌منظور ایجاد امنیت اجتماعی و روانی برای مستأجر حداقل مدت اجاره بیش از یک سال، الزام تمدید قرارداد اجاره در صورت تمایل مستأجر و منوط کردن تخلیه مستأجر به ارائه دلایل قابل پذیرش از سوی مالک در نظر گرفته شده است. همچنین سقف اجاره براساس مشخصات ملک برای دوره‌های دو تا چندساله و افزایش اجاره‌به‌های سالیانه براساس شاخص‌های مختلف از جمله نسبتی از شاخص تورم، شاخص هزینه مصرف‌کننده یا ضرایب ثابت (در کشورهای با اقتصاد پایدار) در نظر گرفته شده است. همچنین عمده این قوانین برای تخلیه مستأجر دلایلی مانند نقض مفاد قرارداد اجاره و عدم پرداخت اجاره‌بها از سوی مستأجر و یا نیاز شخص مالک یا یکی از اعضای خانواده او برای سکونت در ملک را در نظر گرفته‌اند. قوانین کنترل اجاره در عین حال ضوابطی برای حفظ مایملک و منافع مالک نیز اندیشیده‌اند. یکی از مزایایی که قانون کنترل اجاره برای مالکان به‌همراه دارد این است که تقاضای بالا و پایدار مسکن از ضرر مالکان به‌دلیل خالی ماندن واحد مسکونی‌شان جلوگیری می‌کند و مالکان می‌توانند با مستأجران باثبات‌تر قراردادهای طولانی‌مدت‌تری داشته باشند.

رویکردهای نوین توسعه در اغلب کشورهایی که دارای تجربه موفق اجاره‌داری‌اند، به‌کارگیری رویکرد نهادگرایی و استفاده از دو کلیدواژه مهم؛ نهاد توسعه‌گر و اخلاق توسعه برای مداخله در بازار املاک است. در این رویکرد اغلب در قالب ورود و مشارکت شرکت‌های خصوصی (نهاد توسعه‌گر) و از طریق تولید و عرضه مسکن به‌صورت ملکی و استیجاری در بازار مسکن است. هزینه پایین اجاره‌به‌های واحدهای مسکونی عرضه شده این شرکت‌ها نسبت به بازار آزاد، ارتقای کیفیت سکونت از طریق بهسازی و نوسازی ساختمان‌های قدیمی و همچنین ارائه خدمات رفاهی به مشتریان از جمله ارتباطات (اینترنت و پست)، درمان، نظافت، اثاث‌کشی، نگهداری کودکان و... از مستأجران برای تأمین مسکن باکیفیت حمایت می‌کند. سودآوری بالای این شرکت‌ها به‌خصوص از محل درآمد اجاره و تأمین خدمات یک عامل تشویقی برای ورود سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به بازار مسکن است.

در سال‌های اخیر بسیاری از کشورها به‌منظور حل مشکل تأمین مسکن سیاست‌های خود را در راستای حمایت از مسکن استیجاری در مقابل مسکن ملکی تنظیم کرده‌اند. در کشور ما نیز طبق بسیاری از قوانین و طرح‌ها توسعه‌ای که پیش از این بدان اشاره شد؛ به‌رغم تکالیفی که برای دولت در سال‌های مختلف به‌منظور تأمین، عرضه و حمایت از مسکن استیجاری در نظر گرفته شده، تاکنون اقدام خاصی در این زمینه صورت نگرفته است. لذا با توجه به تحولات مسکن و افزایش هزینه‌های تأمین مسکن و خروج توان خرید مسکن از استطاعت بسیاری از خانوارهای ایرانی در چند سال اخیر و با استناد به قوانین مذکور، لزوم مداخله دولت جهت سامان‌دهی بازار اجاره‌ای مسکن از جنبه‌های مختلف از جمله قانونگذاری و تنظیم سیاست، تأمین منابع و اعتبارات و تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به‌شدت احساس می‌شود.



منابع و مآخذ

۱. سالنامه آماری کشور سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران.
۲. سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران.
۳. گزارش «مسکن استیجاری در ایران و جهان»، دفتر امور زیربنایی، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، کد گزارش: ۲۶۰۲۶۹۸، سال ۱۳۷۶.
۴. امکچی، حمیده. «طرح مسکن اجاره‌ای»، دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن، وزارت راه و شهرسازی، سال ۱۳۹۱.
۵. درودیان، حسین. «بازار اجاره مسکن؛ چارچوب‌ها و چالش‌ها»، فصلنامه اقتصاد و مسکن، شماره ۴۶، سال ۱۳۸۸.
۶. فشاری، مجید و هدیه ایرانی اصل، «بررسی چرخه‌های رونق و رکود شاخص مسکن اجاره‌ای در مناطق شهری (رهیافت هم‌انباشتگی خودرگرسیونی با وقفه‌های توزیعی)»، فصلنامه اقتصاد و مسکن، شماره ۵۹، سال ۱۳۹۵.
۷. حسنی، یونس؛ امینی‌راد، مهدی و محمدکاظم نظیری، «بررسی تغییرات شاخص‌های کرایه‌ای مسکن اجاره‌ای و قیمت زمین به روش انتقال سهم پویا»، فصلنامه اقتصاد و مسکن، شماره ۵۳، سال ۱۳۹۴.
۸. «قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری»، مصوب ۱۳۷۷.
۹. «قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»، مصوب ۱۳۸۷.
۱۰. «آیین‌نامه اجرایی قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن».
۱۱. قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، مصوب ۱۳۹۵.
۱۲. «طرح جامع مسکن (۱۳۹۶ تا ۱۴۰۵)»، وزارت راه و شهرسازی.
13. G. Peppercom, C. Taffin, "Rental housing: Lessons from international experience and policies for emerging markets", *The World Bank Report*, Washington DC, 2013
14. V. Been, I. G. Ellen, S. House, "Laboratories of regulations: Understanding the diversity of rent regulation laws", *Fordham Urban Law Journal Symposium on 100 Years of Rent Control*, New York, 2019.
15. G. Chazan, "Berlin rent freeze shakes foundations of city's construction sector", *Financial Times Newspaper report*, 2020.
16. "Rent control will make housing shortages worse", *Economist Magazine report*, 2019.
17. R. Diamond, T. McQuade, F. Qian, "The effect of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from Sanfrancisco", *2018 Meeting Papers 918, Society for Economic Dynamics*, 2019.
18. P. Rajasekaran, M. Treskon, S. Greene, "Rent Control: What does the research tell us about the effectiveness of local action?", *Urban Institute Publication*, Washington DC, 2019.
19. P. Norberg, J. Juul-Sandberg, "Rent control and other aspects of tenancy law in Sweden, Denmark and Finland: How can a balance be struck between protection of tenants' rights and landlords' ownership rights in welfare states?", *The European Network for Housing Research Conference*, Belfast, United Kingdom, 2016.
20. "Social Policy Division - Directorate of Employment, Labour and Social Affairs:

- Rental regulation", *OECD Affordable Housing Database*, 2016.
21. S. M. Durakoglu, G. Mermer, "Multi-jurisdictional guide 2012/13: Corporate Real Estate", *Practical Law Company*.
 22. "Turkish Code of Obligations, Act No. 6098", 2011.
 23. "The Civil Code of the Azerbaijan Republic", 1999.
 24. "How to buy property in Turkey?" *GYODER, The association of real estate and real estate investment companies*, Turkey, 2019.
 25. J. Ogushi, R. K. Kawahara, S. Koyama, "Corporate Real Estate: Japan", *Global Legal Group Publication*, London.
 26. "A guide for rental housing and rules for living in Japan", *International Division, Department of Public Services*, Japan, 2013.
 27. "Malaysia real estate guide", *Halim Hong & Queck Advocates and Solicitors*, Malaysia, 2019.
 28. <http://www.nexity.fr> Accessed: 2020-01-20
 29. <http://www.deutsche-wohnen.com/> Accessed: 2020-01-19
 30. <http://www.Gagfah.com> Accessed: 2020-01-20
 31. <https://www.leg-wohnen.de> Accessed: 2020-01-18
 32. <http://www.adler-ag.com/reports.html> Accessed: 2020-01-20
 33. <https://www.rent.com.au/blog/renting-landscapes-world> Accessed: 2020-01-20
 34. <https://www.statista.com/chart/13034/the-countries-with-the-most-renters> Accessed: 2020-01-20



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۱۶۹۳۶

عنوان گزارش: اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی برای مسکن استیجاری در ایران)

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین کنندگان: علی فرنام، سارا حمیدپور، حمیدرضا صباغی، محمدرضا عبدلی

ناظران علمی: حسین افشین، محمدتقی فیاضی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. مسکن استیجاری

۲. اجاره‌داری حرفه‌ای

۳. قانون کنترل اجاره

۴. تجارب جهانی



تاریخ انتشار: ۱۳۹۸/۱۲/۲۴