

یادداشت



انبوه‌سازی؛ راه حل مشکل مسکن در کوتاه مدت



محمود فاطمی عقدا

رئیس هیات مدیره شرکت ساز مسکن و شهرسازی

سیاست‌های بخش مسکن تابع نیازهای جامعه و بازار است. با توجه به نیاز انباشته‌ای که در بخش مسکن وجود دارد، سالانه بر اساس نیازسنجی‌ها در هر استان، تعداد مسکن موردنیاز برآورد می‌شود. این برآورد بر اساس تعداد ازدواج‌هایی که در سال صورت می‌گیرد و آمارهای موجود در حوزه نفوس و مسکن به‌دست می‌آید. بر اساس برآوردی که از نیاز واقعی کشور وجود دارد، دولت برای تأمین زمین و تسهیلات موردنیاز ساخت، برنامه‌ریزی می‌کند.

توان مجموع شرکت‌های فعال در این حوزه، ظرفیت ساخت‌وساز کشور را تشکیل می‌دهد. بر اساس ظرفیت‌هایی که در حوزه انبوه‌سازی، شخصی‌سازی، دستگاه‌های دولتی و بنیادها وجود دارد، کار ساخت مسکن پیگیری می‌شود. نمی‌توان گفت کدام‌یک از این مجموعه‌ها بار ساخت مسکن کشور را به دوش می‌کشند، زیرا ظرفیت هر یک از آن‌ها محدود است و بر اساس برنامه‌های اعلام‌شده تلاش می‌کنند تا بخشی از پروژه‌های ساخت مسکن را پیگیری کنند.

در این موضوع شک و وجود ندارد که با واگذاری زمین به مردم در راستای افزایش ساخت‌وساز مسکن، نمی‌توان گام مهمی برای تأمین این نیاز اساسی جامعه برداشت. این موضوع بدین جهت محل چالش است که با واگذاری زمین به فرد حقیقی، در گام‌های بعدی فرد در تولید مسکن و ساخت آن با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌شود.

در حال حاضر تولید انبوه پاس‌خوگی نیاز مبرم و انباشته کمبود مسکن در کشور است. مسئله تولید انبوه به‌ویژه صنعتی‌سازی، سیاست بسیار خوبی برای رفع مشکل مسکن در کوتاه‌مدت است. پس از آنکه نیاز مسکن تقریباً صفر شد، دولت می‌تواند به درخواست‌کنندگان برای ساخت سنتی، پاسخ داده و به متقاضیان زمین اعطا کند. در غیر این صورت تا زمانی که این مشکل رفع نشود، نباید به چنین راهکارهایی متوسل شد بلکه ساخت‌وساز صنعتی در کوتاه‌ترین زمان با قیمت‌های بسیار پایین‌تر به‌نفع کشور خواهد بود.

برای پاسخ به نیازهای انباشته جامعه در بخش مسکن، دولت می‌تواند با تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام قبلی، بخشی از نیازها را تأمین کند. در حال حاضر حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در پروژه مسکن مهر باقی مانده است. با در نظر گرفتن واحدهای ساخته‌شده در قالب طرح اقدام ملی مسکن، حدود ۷۰۰ تا ۸۰۰ هزار واحد مسکونی داریم که ساخت آن‌ها آغاز و برای اجرای آن‌ها هزینه شده است. این واحدها در مرحله سفیدکاری و نازک‌کاری هستند یا بعضی تمام‌شده‌اند و باید زیرساخت‌هایی مثل آب و برق برای آن‌ها تأمین شود. تکمیل این واحدها تأثیر بسیار خوبی بر بازار مسکن خواهد داشت. اگر مسئولان کارهای قبل را ساماندهی و واحدهای مسکونی نیمه‌کاره را به بازار عرضه کنند، تأثیر بسیار زیادی بر بازار مسکن خواهد داشت و از تلاطم آن کاسته می‌شود.

با توجه به پتانسیل بالایی که در حوزه تأمین مصالح در کشور وجود دارد، بعد از حل مسئله زمین، برای ساخت مسکن مشکل جدی وجود نخواهد داشت. ما در زیرساخت‌های موردنیاز حوزه مسکن مانند فولاد، سیمان، کاشی و سرامیک، وسایل برقی، مکانیکی و تزییناتی به اندازه نیاز تولید در داخل داریم و ظرفیت خوبی در ایران در این زمینه وجود دارد. تولیدکنندگان ایرانی نه تنها به اندازه نیاز سالانه کشور محصول تولید می‌کنند، بلکه محصولات خود را به خارج از کشور هم صادر می‌کنند.



متولیان بخش تعاون از مشکلات خود می‌گویند

زمین ارزان مهم‌ترین رکن ساخت مسکن ارزان

شود، ما هم اکنون آمادگی ساخت دو میلیون واحد مسکونی را با روش سنتی تعاونی‌ها داریم.»

حذف مزیت عرضه زمین

علی تدین، مدیر عامل اتحادیه مسکن فرهنگیان استان تهران نیز در گفت‌وگو با «آتی‌نو»، با اشاره به تلاش‌های قبلی تعاونی‌ها برای دریافت زمین از دولت و ساخت مسکن ارزان برای اعضای خود، بیان می‌کند: «در سال‌های اخیر تمام مزایای عرضه زمین به تعاونی مسکن صفر شده است. اختصاص زمین به سمت مسکن مهر و نهضت ملی مسکن رفته است. به این ترتیب تعاونی‌های مسکن در حال حذف

کنیم. در قبالبش هم انبیه ساخته‌شده تحویل بدیم. قیمت تمام‌شده ساخت هر متر ساختمان در اسفندماه سال ۹۹، چهار میلیون و ۹۰۰ هزار تومان تمام می‌شود. بعد به ۶٫۵ میلیون تومان رسید. این رقم امسال روی ۱۰ میلیون تومان توقف کرده و تازه می‌گوییم باید منتظر بمانیم که بعد از عید چه می‌شود تا قیمت ساخت هر متر مسکن تعیین شود.» رئیس کمیسیون مسکن و خدمات فنی و مهندسی اتاق تعاون تأکید می‌کند: «ساخت ساختمان از سه رکن تأمین زمین (به معنای عرصه)، دریافت مجوزهای قانونی و هزینه ماده اولیه تشکیل شده است. این سه هزینه با هم جمع می‌شود و هزینه ساخت یک واحد ساختمانی



حاج ابراهیمی:

انبوه‌ساز بیرونی با سرمایه خودش به فضای ساخت‌وساز ورود می‌کند، در حالی که سرمایه‌گذار بخش تعاون با سرمایه‌ای که اعضا به او تزریق می‌کنند، وارد فرایند ساخت می‌شود و بدیهی است که کار برای سرمایه‌گذار غیربخش تعاون راحت‌تر است

استخراج می‌شود. دولت قرار است مجوزها را در حد رایگان تسهیل کند، زمین را هم به‌صورت رایگان به افرادی که فرم «ج» دارند، اختصاص دهد.» حاج ابراهیمی می‌گوید: «دولت قرار است دو هزینه اصلی را رایگان در اختیار تعاونی‌ها قرار دهد تا به این وسیله هزینه تمام‌شده مصرف‌کننده نهایی که باید از آن حمایت کند - شامل کارمندان، کارگر و ... - پایین بیاید.» و ادامه می‌دهد: «متأسفانه در این چند وقت به بخش تعاون بی‌مهری شده است. اگر مشکلات بخش تعاون حل

یک کارشناس مسکن از کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن خبر داد

بخش مسکن، نیازمند تأمین زمین

می‌کند. او بر این باور است که با تخصیص زمین، می‌توان مشکل سرمایه‌گریزی بخش مسکن را حل کرد. مشروح گفت‌وگو با فرهاد بیضایی در ادامه می‌آید.

عرضه مسکن را با چالش جدی مواجه می‌کنند. به این ترتیب، این سیاست‌ها منفی‌شدن ارزش افزوده حوزه ساختمان را رقم می‌زند. در کنار مسائلی که پیش از این گفته شد، ذخیره زمین‌های شهری هم روبه اتمام است و ما مجبوریم واحدهای مسکونی که حتی شاید فرسوده هم نباشند را به‌خاطر فشار تقاضا تخریب و روی آن‌ها تراکم‌های بیشتر بارگذاری کنیم.

راه‌حلی برای مشکل وجود دارد؟

کنترل تراکم و تخلفات ساختمانی با هدف بهبود فضای پارکینگ‌ها و مشاعات که نیاز فضای سکونت می‌باشند، در کنار مسئله‌ای که تحت‌عنوان کاهش زمین‌های ذخیره شهری است، باعث شده هم هزینه ساخت و هم سهم زمین در قیمت تمام‌شده مسکن افزایش یابد. این عوامل در کنار هم باعث غیراقتصادی شدن ساخت مسکن و سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان و مسکن شده است.

در این شرایط چه باید کرد؟

ما نمی‌توانیم از قوانین اصولی مثل بحث کنترل تراکم،



لیلا مرگن

روزنامه‌نگار

گفت‌وگو زمانی تعاونی‌های مسکن، نماد تولید خانه ارزان برای اقشار کارگر و کارمند بودند، اما این روزها، نام آن‌ها در لایه‌های پروژه‌های کلانی مثل مسکن مهر یا مسکن ملی گم شده است. گویی نقش آن‌ها کم‌رنگ شده و دیگر اقشار کم‌درآمد برای خانه‌دار شدن سراغ آن‌ها نمی‌روند. مشکل چیست؟ فعالان حوزه تعاونی مسکن می‌گویند که در گذشته زمین ارزان در اختیار تعاونی‌ها قرار می‌گرفت اما این روزها، زمین به پروژه‌های بزرگ اختصاص داده می‌شود. از سوی دیگر، قوانین دست‌وپاگیر، فعالیت تعاونی‌ها را در رقابت با بخش خصوصی سخت‌تر و احتمال انقراض این ساختارها را تشدید کرده است.

محمد حاج ابراهیمی، رئیس کمیسیون مسکن و خدمات فنی و مهندسی اتاق تعاون در گفت‌وگو با «آتی‌نو» درباره مشکلات پیش روی بخش تعاون برای مشارکت در طرح‌های انبوه‌سازی می‌گوید: «ما در بخش تعاون با دو شاخص اصلی محتوای تشکیلاتی و مشارکت افراد در بحث ساخت مسکن روبه‌رو هستیم. در ساختاری که برای انبوه‌سازی در بخش تعاون تعریف شده، شاخص‌های اولیه لحاظ نشده است. یک انبوه‌ساز غیر تعاونی، دستش برای دریافت مجوز ساخت‌وساز بازتر و به‌طور کلی فرایند و مکانیسم دریافت این مجوز برای انبوه‌سازی در بخش غیر تعاون ساده‌تر است.» به گفته حاج ابراهیمی به ازای هر یک ساعت، میلیون‌ها تومان قیمت ماده اولیه مسکن تغییر می‌کند؛ در بورس میلگرد در ساعتهای خاص ۸۰۰ واحد است و یک ساعت بعد از آن نرخش تبدیل به ۹۰۰ واحد می‌شود. بنابراین هر چه زمان دریافت مجوزها بیشتر طول بکشد، قیمت خرید ماده اولیه تغییر می‌کند و توضیح داد: «در بخش تعاون یک مکانیسم خاص برای اخذ مجوز و برنامه کاری در نظر گرفته شده که فعالیت این بخش را سخت می‌کند.»

تفاوت نحوه مشارکت‌ها

رئیس کمیسیون مسکن و خدمات فنی و مهندسی اتاق تعاون مشکل دیگر تعاونی‌ها را نحوه مشارکت‌ها در ساخت و تفاوت آن در بخش تعاون و بخش خصوصی می‌داند. او می‌گوید: «انبوه‌ساز بیرونی با سرمایه خودش به فضای ساخت‌وساز ورود می‌کند، در حالی که سرمایه‌گذار بخش تعاون با سرمایه‌ای که اعضا به او تزریق می‌کنند، وارد فرایند ساخت می‌شود و بدیهی است که کار برای سرمایه‌گذار غیربخش تعاون راحت‌تر است.» حاج ابراهیمی مسئله تخصیص زمین را مهم‌ترین مسئله در ساخت مسکن اعلام می‌کند. او می‌گوید: «مسال در نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان که چند سالی است اتاق تعاون ایران، متولی برگزاری آن است، نماینده وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی به همراه معاون این وزارتخانه و چندین مدیرکل حضور یافتند. در جریان بازدید از نمایشگاه، برنامه‌های خود برای تأمین مسکن را به آن‌ها اعلام کردیم که مورد توجه قرار گرفت. ما به آن‌ها گفتیم در صورتی می‌توانیم قیمت مسکن را ثبات ببخشیم که دو کالای اصلی ساخت ساختمان یعنی میلگرد و سیمان را به‌صورت تئوریتی و حکومتی دریافت

اجرای طرح‌های انبوه‌سازی مسکن چه تأثیری بر اقتصاد کشور خواهد داشت؟

در حال حاضر هیچ طرحی برای انبوه‌سازی مسکن در کشور نداریم. انبوه‌سازی یک ابزار یا یک شیوه ساخت مسکن است، اما اینکه چنین ایده‌ای منتج به یک طرح در کشور شود و طرح مشخصی برای آن موجود باشد، چنین اتفاقی نیفتاده است.

برای اجرای طرح‌های انبوه‌سازی چه اقداماتی باید انجام شود؟

برای ساخت انبوه مسکن، هم اکنون موانعی در کشور وجود دارد. اگر بخواهیم به سمتی برویم که ساخت مسکن به‌صورت انبوه شکل بگیرد، لازمه‌اش است که این موانع را برطرف کنیم. اما با توجه به نرخ تورم و آمارهای منتشرشده توسط بانک مرکزی، ارزش افزوده حوزه مسکن و بخش ساختمان و مسکن رشد منفی پیدا کرده است. بر اساس این آمارها ارزش افزوده بخش مسکن منفی هفت درصد به ثبت رسیده بنابراین حوزه مسکن بار شد منفی زیادی مواجه بوده است. این مسئله باعث

گفت‌وگو

ارزش افزوده بخش مسکن به منفی هفت درصد رسید. این آماری است که فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن با اتکا به آمارهای ارائه‌شده توسط دستگاه‌های ذی‌ربط ارائه و دلایل این افت را تشریح

می‌شود پروژه‌های انبوه مسکن، ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن، دچار چالش جدی شود.

چرا ارزش افزوده حوزه مسکن دچار رشد منفی شد؟ عامل اصلی این رشد منفی، کاهش صدور پروانه ساختمانی است. ریشه این مسئله هم به عوامل متعددی بازمی‌گردد. البته بخشی از سیاست‌های اتخاذ شده که زمینه رشد منفی ارزش افزوده بخش مسکن را فراهم کرده، درست است. با تشدید نظارت‌ها در حوزه شهرسازی و مقابله با تخلفات ساختمانی با هدف تأمین سرانه‌های مشاعات مانند پارکینگ‌ها و غیره، هزینه ساخت مسکن افزایش یافته است. سیاست درست دیگری که شکل گرفته، کنترل تراکم ساختمان است. این سیاست منجر به کنترل جمعیتی کلان شهرها می‌شود. بانظارتی که در شورای عالی شهرسازی، دستگاه‌ها و نهادهای مختلف شکل گرفته، اکنون این دوسایست در کشور عملیاتی و اجرایی شده است. درست است که این سیاست‌ها اصولی هستند و منجر به کاهش تخلفات ساختمانی و کیفیت سکونت می‌شوند، اما هزینه‌های ساخت مسکن را افزایش می‌دهند و