

درهمایش ملی جایگاه انبوه سازان در طرح جامع تولید مسکن و ششمین رویداد تجلیل از انبوه سازان برتر خراسان رضوی مطرح شد

ماموریت انبوه سازان برای ساخت یک میلیون مسکن

معاون وزیر راه و شهرسازی: ساخت سالانه یک میلیون مسکن با وجود ۹ هزار انبوه ساز دور از ذهن نیست



گروه اقتصاد
economice@khorasannews.com

همایش ملی جایگاه انبوه سازان در طرح جامع تولید مسکن و مدیریت پروژه و ششمین رویداد تجلیل از انبوه سازان برتر خراسان رضوی با حضور معاون امور مسکن وزیر راه و شهرسازی و جمعی از مقامات محلی، فعالان بخش خصوصی و کارشناسان اقتصادی در هتل نوین پلاس مشهد برگزار شد و با تقدیر از چهره های برگزیده صنعت ساختمان و انبوه سازی در خراسان رضوی به کار خود پایان داد.

انتقاد معاون وزیر از تعهدات سنگین در نهضت ملی مسکن

مسعود بیات منش، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی، در این مراسم با اشاره به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ایران برای حل مشکلات اشتغال و تورم افزود: در سطح کشور ۹ هزار شرکت انبوه ساز داریم هر کدام از این ها اگر در سال ۱۰۰ واحد مسکن بسازند که عدد زیادی هم نیست در سال ۹۰۰ هزار واحد مسکونی ساخته می شود، لذا ساخت سالانه یک میلیون مسکن خیلی دور از ذهن نیست. وی با اذعان به این که متأسفانه وضع مسکن در کشور فلاکت بار است و انسان به عنوان یک مسئول دولتی از این وضع خجالت می کشد، گفت: در کشور سازمان های مختلف در بحث مسکن تاثیر گذارند اما متأسفانه هیچ هماهنگی با یکدیگر ندارند. معاون وزیر با دعوت از سازندگان مسکن برای ارائه ایده های خودشان به وزارت راه و شهرسازی ادامه داد: ما در صدیدیم که در نظام فنی اجرایی کشور یک نظام فنی مهندسی داشته باشیم که یک بخش پیمانکاران و شما مهندسين و انبوه سازان با شديک بخش هم مشاورانی که لازم مه کار انبوه سازی هستند. برای پیشرفت نظام انبوه سازی باید با هم باشیم و مقرراتی وضع شود که به هدف آرماني ساخت مسکن در کشور برسیم.



بیات منش هدف گذاری ساخت سالانه یک میلیون مسکن در برنامه هفتم را یادآور شد و با اشاره به شناسایی افراد واجد صلاحیت در طرح نهضت ملی مسکن گفت: در ادامه مسیر این طرح آن هایی که توان پرداخت آورده را داشتند می رفتند و واحدهایشان را می فروختند و افراد دیگر که توان پرداخت داشتند ادامه می دادند و صاحب خانه می شدند مسئله این جا بود که در نهایت با تخصیص این همه زمین باز هم افراد متمول تر صاحب خانه های بیشتری می شدند و این همه زمین را یگان و تسهیلاتی که بانک ها به صورت ۱۸ درصد می دادند، در نهایت به جامعه هدف نمی رسد.

وی ادامه داد: پروژه ها از سال ۹۹ شروع شده اما نظام بانکی فقط توانسته است به ۳۷ هزار نفر تسهیلات بدهد و مابقی فعلا سرگرداند و از زمانی که این پروژه شروع شده تنها ۲۰ هزار واحد تاکنون تحویل مردم شده است. معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به این که باید مدل های برنامه ریزی و سیاست گذاری در بخش مسکن در ست شود و دولت فقط برای دهک های پایین و افراد تحت حمایت کميته امداد و بهزیستی باید مسکن بسازد، افزود: ۵۰۰ هزار نفر تحت حمایت کميته امداد و بهزیستی ثبت نام کرده اند از این تعداد ۲۵۰ هزار نفر واجد شرایط بوده اند و ما تنها توانستیم ۶۰ هزار نفر را به پروژه وصل کنیم. دولت به جای این که این حجم عظیم تعهد و هزینه ایجاد کند، می توانست در بخش کوچکی همه را متمرکز کند تسهیلات را به این بخش ببرد.

وی ظرفیت های کشور برای احداث مسکن برای سایر متقاضیان را بسیار مطلوب ارزیابی کرد و گفت: همکاران شما مدل های خوبی ارائه کرده اند و مثل سال های گذشته پروژه های مشارکتی و پروژه ای ترکیبی را که برای دهک های پایین قرار است ساخته شود، در اختیار شما قرار خواهیم داد.

خراسان رضوی؛ رتبه اول کشور در قراردادهای آماده سازی نهضت ملی مسکن



وحید داعی، مدیر کل راه و شهرسازی خراسان رضوی در گام سوم بخش حمایتی نهضت ملی مسکن، قراردادهای آماده سازی براساس مصوبه دولت و با دستگاه های تعیین شده، منعقد شد که خراسان رضوی از نظر حجم قرارداد آماده سازی، رتبه اول کشور دارد. در خراسان رضوی برنامه ساخت مسکن برای ۴ سال، ۳۶۴ هزار واحد هدف گذاری شد. از این تعداد، ۱۶۸ هزار واحد در حوزه حمایتی قرار می گیرد که هم دولت باید زمین تأمین کند و هم اطلاعات بانکی را فراهم آورد. حدود ۵۶ هزار واحد در حوزه بازآفرینی شهری یا همان بافت فرسوده و حدود ۷۵ هزار واحد در حوزه خودمالک است. در این بخش زمین و ساخت و ساز توسط متقاضیان انجام می شود و دولت تنها تسهیلات را پرداخت می کند. در حوزه مسکن روستایی نیز، ۶۴ هزار واحد برنامهریزی شده است.

مومنی: باید تجربیات تلخ شوک درمانی را با رئیس جمهور در میان بگذاریم

سخنران ویژه مراسم، دکتر فرشاد مومنی، اقتصاددان نام آشنای کشور بود. وی در ابتدای سخنان خود با تبیین ضعف های نظام حکمرانی کشور گفت: قاعده گذاری های ما در بحث حکمرانی و تصمیم گیری بسیار بی کیفیت است، راه نجات ما این است باید برای خودمان در زمینه ارتقای نظام تصمیم گیری های اساسی مسئولیت تعریف کنیم.

مومنی با انتقاد از دیدگاه هایی که نسخه افزایش نرخ ارز را به دولت های مختلف پیشنهاد می کنند، افزود: اگر همه مشکل را در سطح اداره کشور فقط ارز و ریال ببینی و از نرم افزار های توسعه غفلت کنی، و فور همان ارز و ریال باعث بحران می شود. وی ادامه داد: در دهه های اخیر هر رئیس جمهوری که آمد همین طور زمین خورد و عده ای به او گفتند که تو به هر قیمت ارز و ریال جور کن. عضو هیئت علمی گروه اقتصاد دانشگاه علامه طباطبائی تهران با انتقاد از کارشناسانی که نسخه شوک درمانی را برای دولت ها تجویز می کنند، گفت: چطور است که دولت هنوز عرق پایش خشک نشده اول از همه شوک به قیمت ارز و سوخت وارد می کند؟ آیا کسی به رئیس جمهور جدید گفته است که نمی شود کسری بودجه را از جیب مردم و باز شوک درمانی حل کرد؟ ما باید این تجربیات تلخ را با رئیس جمهور در میان بگذاریم.

وی با انتقاد از تصمیمات دولت های گذشته در افزایش نرخ ارز گفت: دانشگاه ها در باره افزایش قیمت ارز ترجیحی به دو دولت قبلی تذکراتی دادند اما چه شد؟ چون کسان دیگری که صلاحیت تخصصی نداشتند تصمیم گیری شتابزده کردند و متأسفانه عده ای حتی در اعتراضات جان خود را از دست دادند.

این استاد دانشگاه با انتقاد از روند تدوین و تصویب برنامه هفتم توسعه گفت: سند برنامه هفتم توسعه اولین سند تاریخ برنامه ریزی کشور است که پشتوانه مطالعه روندی ندارد. تصویری از وضع موجود ارائه نکرده است



و این که اسم این سند طرح توسعه است یک مضحکه است چرا که نمی داند چه چیزی را می خواهد به وضع بهتری تبدیل کند. این برنامه یک نوآوری عجیب دیگر هم دارد و این نشان دهنده این است حتی ساختار حاکمیت در تشخیص منافع خودش هم ناتوان است.

وی به مطالعه ای از سوی بانک جهانی در باره روند توسعه کشور ها اشاره کرد و گفت: همین چند وقت پیش بانک جهانی گزارشی منتشر کرده است که در آن با قیمت ثابت دلار سال ۲۰۰۵ روند تحولات اندازه اقتصاد های ملی را بررسی کرده است. در این تحولات نشان داده شده است که ایران اگر چه به طور سرانه جزو دارندگان منابع مادی بسیار زیاد یعنی همان ارز و ریال بوده از نظر کارنامه یکی از ضعیف ترین کارنامه ها در کل دنیا را کسب کرده است. این گزارش یک دوره پنجاه ساله را در نظر گرفته که در آن بهترین عملکرد متعلق به کشور چین بوده است. چین اندازه اقتصادش ۷۳ برابر شده است و ایران اقتصادش در همین بازه زیر ۶ برابر شده است. حالا اگر از درجه کارشناسی به همین رقم ۶ در صدی هم نگاه کنیم می بینیم که بخش بزرگی از این ۶ برابر شدن ریشه در خام فروشی دارد.

طرح ما برای احداث واحدهای نهضت ملی به نصف قیمت قبول نشد!



جمشید بزرگر، مدیر کانون سراسری انبوه سازان کشور، در گفت و گوبا خبرنگار خراسان: هدف ما از تشکیل انجمن های انبوه سازی تولید مسکن به صورت انبوه و مقاوم سازی بر اساس مشتری مداری یعنی خانه های زیبا و ارزان است. طبعاً وقتی چیزی انبوه سازی می شود باید قیمتش مناسب هم باشد. به تبع تأسیس این انجمن ها کانون کشوری هم تأسیس شده است. تولید مسکن باید توسط افراد متخصص و دارای صلاحیت انجام شود تا این وضعیت حاشیه های شهر ها هم بهبود یابد. متأسفانه سیاست هایی که در قانون برنامه توسعه سوم مبتنی بر رفع موانع تولید مسکن بود، مغفول مانده و باید دولت تسهیلگری کند تا این تسهیلات شکل بگیرد. برخی خیال می کنند انبوه سازان مقصر گرانی مسکن هستند در حالی که بوروکراسی های اضافه جلوی تولید را گرفته است. ما می خواهیم موانع تولید انبوه مسکن را برطرف کنیم برخی از این موانع سخت بودن دریافت تسهیلات، فرایند طولانی صدور پروانه ساخت و برخی قوانین و سیاست های غلط است. ما با نصف قیمت می توانستیم واحدهای طرح نهضت ملی را بسازیم اما طرح های ما مورد قبول دولت وقت واقع نشد.

کاهش ساخت و ساز درآمد شهرداری مشهد را با چالش مواجه کرده است

مهدی ناصحی، رئیس شورای شهر مشهد گفت: ۷۰ درصد بودجه شهرداری مشهد به درآمدهای حوزه شهرسازی وابسته است، شهرداری ها بر اساس قوانین فعلی، باید درآمدها و هزینه های خود را از محل منابع داخلی تأمین کنند، اما کاهش درآمدهای شهرسازی مدیریت شهری را با چالش مواجه کرده است. بسیاری از مشکلات ناشی از وضع قوانین و مقررات متعدد و محدود کننده



برای شهرداری ها و سایر نهادهای محلی به دلیل دخالت بیش از حد دولت در امور شهری است؛ دولت در حوزه های مختلف سیاست گذاری و اجرایی به صورت حداکثری دخالت دارد و روند دخالت دولت در مدیریت شهری سبب ناکارآمدی مدیریت شهری می شود. وضع قوانین و مقررات جدید باید متوقف شود؛ بزرگترین لطفی که به انبوه سازان می توانیم داشته باشیم، این است که هر روز قواعد جدید و محدود کننده برای آن ها تنظیم نکنیم.

۵۵ درصد بار تأمین مالی نهضت ملی در استان روی دوش بانک مسکن



ناصری معاون اجرایی بانک مسکن در استان خراسان رضوی: در رابطه با بحث نهضت ملی مسکن تقریباً تمامی بانک ها در استان ۲۰ درصد از منابع خودشان را به مسکن اختصاص داده اند. بانک مسکن نیز بنا به رسالتی که دارد ۲۰ درصد از کل بار مالی نهضت ملی مسکن در کشور را عهده دار است. در استان خراسان رضوی قریب به ۵۵ درصد کل پرداخت ها مربوط به بانک مسکن است. در موضوعاتی که مربوط به نهضت ملی مسکن است انتظار اتنی را در بانک مسکن از انبوه سازان استانی و کشوری داریم که بتوانیم در کنار هم زنجیره مسکن را داشته باشیم. این مسئله می تواند گردش های مالی را برای بانک ایجاد کند که بانک را توانا تر خواهد کرد در ارائه تسهیلات به شما عزیزان. ارتباطات واحدی برقرار شده است و باز هم ما دستمان را برای همکاری به سمت شما عزیزان درازی می کنیم تا بتوانیم از ارتباطات و توان شما استفاده کرده و در ادامه نقش بهتری در تسهیلگری و انجام مشارکت با شما عزیزان داشته باشیم.

پیشنهاد احداث مسکن ۴۰ تا ۶۵ متری

مهندس محمد پژوم، رئیس انجمن انبوه سازان خراسان رضوی: جایگاه انبوه سازان در طرح جامع در نظر گرفته شود. چه خوب است که ارتباط انبوه سازان با وزارت راه و شهرسازی در اولین فرصت شکل بگیرد و این ارتباط به دقایق آخر اجرای طرح ها موکول نشود. برای این قضیه شورای عالی مشاوره پیشنهاد شده است که دست اندرکاران احداث مسکن در این شورای پنج نماینده معرفی کنند و در خود روزارخانه مستقر شوند و با شما ارتباط بهینه داشته باشند. در شورای قبلی از طرف انجمن انبوه سازان بحث مسکن کوچک ۴۰ متری تا ۶۵ متری را پیشنهاد کردیم که با توجه به آمار زیادی که سال مند یا کسانی که به هر دلیلی تنها زندگی می کنند



و حدود ۱۰ تا ۱۵ میلیون نفر هستند می توان در مراکزی مثل مشهد در شعاع های ۵۰ متری ایستگاه های قطار شهری این مجتمع ها را احداث کرد و می توان برای این مجتمع ها فقط ۳۰ درصد پارکینگ در نظر گرفت و این ها را در نزدیکی مترو یا ایستگاه های اتوبوس بنا کرد؛ این را مطرح کرده ایم. همچنین می توان حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد اعضای هیئت مدیره سازمان های نظام مهندسی را از هیئت مدیره های تشکیل ها انتخاب کرد که این می تواند بسیاری از مشکلات را حل کند و افرادی می توانند در این پست ها قرار بگیرند که کار اجرایی کردند. یک آرزوی دیرینه هم برای استان خراسان رضوی داریم که کار اساسی تحت مالکیت سازمان ملی مسکن را با قیمت کارشناسی واگذار کنند و از فراخوان خارج کرده و مدت ۲۰ سال تقسیط کنند و سود دریافت نکنند تا مراکز فرهنگی و تفریحی ایجاد شود و مردم بتوانند در این محل ها تفریح کنند.

۶۰ درصد سرمایه ها از بخش مسکن خارج شده است

در ابتدای این همایش دبیر برگزاری همایش و عضو هیئت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان نعمت... ظریف ضمن خوشامدگویی به مهمانان و حضار در جلسه گفت: برای برگزاری این جلسه حدود ۴ ماه برنامه ریزی انجام شده است و در پایان این نشست نتایج و بحث های مطرحه در آن به عنوان بیانیه برگزاری این نشست که با توجه به حضور انبوه سازان به نمایندگی استان ها، برآمده از نظرات تمامی انبوه سازان کشور است بیان خواهد شد و ان شاء... به یک تفاهم نامه ای برای حدود ۱۷۰ عضوی که در استان خراسان درگیر مشکلات اجرا هستند و بخشنامه سال ۹۲ را



اقدام نکرده اند، برسیم. بخش مسکن محرک جامعه ماست و سهم استان خراسان رضوی از مسکن مهر ۱۲۰ هزار واحد بود، در دولت های هشتم، نهم، دهم، یازدهم و دوازدهم اجرا شد و حدود ۱۱۰ هزار واحد ساخته و تحویل شد و نقش خودش را در خانه دار کردن دهک های مدنظر ایفا کرد.

در طرح نهضت ملی مسکن دولت سیزدهم و دولت جدید چهاردهم، سهم مسکن استان را ۳۹۶ هزار واحد تعیین کرده اند که ۹ درصد ۴ میلیون واحدی است که رئیس جمهور فقید شهید رئیسی برنامه ریزی داشت. از این تعداد ۱۹۷ هزار واحد در ۴ رشته حمایتی، خودمالکی، بازآفرینی شهری و تسهیلات روستایی اجرایی شده است و در حال احداث است و امیدوارم که زودتر به بهره داری هم برسد. ما انبوه سازان با معضلات زیادی مواجه هستیم. الان حدود ۶۰ درصد سرمایه ها از بخش مسکن با توجه به چالش هایی که وجود دارد و انفعالی که بعضاً در بخش دولتی ملاحظه می کنیم، از صنعت سرمایه گذاری ما خارج شده است. امیدوارم که ما بتوانیم جایگاه خود را به عنوان مهندسین انبوه ساز ایفا کنیم.