چهار شنبه 20 آبان 1405 - 17:12

# بررسی چالش‌های تولید و عرضه مسکن در نشست کمیسیون صنعت، احداث اتاق بازرگانی تبریز



نشست کمیسیون صنعت، احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز، با محوریت بررسی چالش‌های بازار مسکن با تمرکز بر موانع تولید و عرضه، افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، کاهش قدرت خرید خانوارها و مشکلات فعالان بخش خصوصی برگزار شد.

به گزارش روابط عمومی اتاق بازرگانی تبریز، جمشید برزگر، رئیس کمیسیون صنعت احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز در این نشست، با تأکید بر ضرورت تفکیک مسائل ملی و استانی حوزه مسکن، اظهار کرد: باید با تمرکز بر ظرفیت های هر استان، میزان تولید سالانه مسکن و مشکلات بخش خصوصی را به درستی پیش بینی و بررسی کنیم.

وی با بیان اینکه انتظار بخش خصوصی از دولت، سیاست گذاری و نظارت است، افزود: در همین راستا، بسته پیشنهادی ۱۲ ماده ای را به رئیس جمهور ارائه کردیم که مورد موافقت قرار گرفت و مقرر شد در شورای ملی مسکن بررسی شود. رئیس جمهور نیز تأکید کرد که استان ها برآوردهای لازم را انجام دهند و دولت نقش سیاست گذار و ناظر را بر عهده بگیرد.

برزگر با اشاره به بخشی از مشکلات فعالان حوزه ساخت وساز، گفت: شهرداری ها سالانه حدود ۶۰ تا ۶۵ درصد عوارض پروانه های ساختمانی را افزایش می دهند. علاوه بر آن، ۱۰ ردیف هزینه ای از جمله پسماند، آموزش وپرورش، آتش نشانی و بیمه نیز وجود دارد که حدود ۳۰ درصد عوارض پروانه را تشکیل می دهد. از سوی دیگر، هزینه هایی مانند سوخت، برق و گاز نیز در یک سال تا ۵۰۰ درصد افزایش یافته است.

وی با انتقاد از عملکرد سازمان نظام مهندسی، سهم این سازمان را ۴۲ درصد عنوان کرد و افزود: خدماتی که در مقابل این هزینه ها ارائه می شود، متناسب با آن نیست. ما مخالف نظام مهندسی نیستیم، اما عملکرد و نبود مسئولیت پذیری در برخی موارد مشکلاتی ایجاد کرده است. همچنین درخواست داریم در تفویض اختیاراتی که وزیر به استان ها داده است، حتماً نماینده بخش خصوصی حضور داشته باشد تا بخش قابل توجهی از مشکلات برطرف شود.

رئیس کمیسیون صنعت احداث اتاق بازرگانی تبریز، سازمان تأمین اجتماعی را از دیگر موانع بخش ساخت وساز دانست و گفت: این سازمان ۲۷.۵ درصد ارزش پروانه را دریافت می کند، اما خدمات متناسبی ارائه نمی دهد و کارگران نیز در بسیاری از موارد تحت پوشش بیمه قرار نمی گیرند. در نتیجه، حدود ۷۰ تا ۸۰ درصد کارگران شکایت می کنند و پرونده های متعددی در اداره کار شکل می گیرد.

برزگر با اشاره به کاهش سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی اظهار کرد: سهم تسهیلات اعطایی که حدود ۲۰ درصد بود، در هفت ماهه اخیر به ۳.۲ درصد رسیده است. معتقدیم دولت نباید مستقیماً وارد اجرای پروژه ها شود، چراکه این مداخله می تواند موجب افزایش تورم شود؛ در مقابل، بخش خصوصی با استفاده از سرمایه خود و شناخت بهتر از نحوه هزینه کرد منابع، می تواند عملکرد مؤثرتری داشته باشد.

وی پیشنهاد کرد ادارات کل راه و شهرسازی، شهرداری ها و سایر دستگاه هایی که ظرفیت تولید مسکن از طریق مولدسازی دارند، پروژه های خود را در قالب مشارکت به بخش خصوصی واگذار کنند و افزود: در این الگو، هزینه ای به دولت تحمیل نمی شود و از هدررفت منابع عمومی نیز جلوگیری خواهد شد. همچنین واحدهای تولیدشده می توانند در اختیار دهک های کم درآمد، به ویژه دهک های یک تا سه، قرار گیرند.

برزگر در پایان از تدوین بسته پیشنهادی مشارکت بخش خصوصی خبر داد و گفت: آمادگی داریم این بسته را به عنوان الگویی برای تولید مسکن در استان اجرا کنیم. در سیاست گذاری این حوزه باید علاوه بر تقویت تقاضا، توجه ویژه ای به افزایش عرضه مسکن داشته باشیم.

**اصلاح سیاست های عرضه مسکن، ضرورتی برای تعادل بخشی به بازار**

مصطفی بهنیا، نایب رئیس کمیسیون صنعت، احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز، با ارائه ی گزارشی به وضعیت بازار مسکن و تأثیر متغیرهای اقتصادی بر روند عرضه و تقاضا، بر ضرورت بازنگری در سیاست های این بخش تأکید کرد.

وی با بیان اینکه بازار مسکن تحت تأثیر مجموعه ای از عوامل از جمله هزینه زمین، قیمت مصالح ساختمانی، نرخ ارز، تورم، قدرت خرید خانوارها و شرایط تأمین مالی قرار دارد، اظهار کرد: کاهش قدرت خرید متقاضیان از یک سو و افزایش هزینه های ساخت وساز از سوی دیگر، تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن را با چالش مواجه کرده است.

بهنیا با اشاره به روند صدور پروانه های ساختمانی در آذربایجان شرقی و تحولات قیمت مسکن در تبریز، تصریح کرد: کاهش فعالیت های ساختمانی و افزایش هزینه نهاده های تولید، ضرورت توجه جدی تر به موانع سرمایه گذاری و تسهیل فرایند ساخت وساز را نشان می دهد.

وی در ادامه، اصلاح نظام قیمت گذاری زمین، مهار تورم مصالح ساختمانی، کاهش ریسک سرمایه گذاری، کوتاه کردن زمان بازگشت سرمایه و بازنگری در مقررات و عوارض ساخت وساز را از مهم ترین راهکارهای تقویت عرضه مسکن برشمرد.

نایب رئیس کمیسیون صنعت، احداث، امور زیربنایی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی تبریز خاطرنشان کرد: دستیابی به بازار مسکن متعادل و پایدار، مستلزم ایجاد فضای قابل پیش بینی برای سرمایه گذاری، کاهش هزینه های غیرمستقیم ساخت و فراهم کردن شرایط مناسب برای مشارکت مؤثر بخش خصوصی است.

**کاهش قدرت خرید مردم، مهم ترین مانع رونق بازار مسکن است**

بهنیا در بخش دیگری از سخنان خود، با اشاره به کاهش قدرت خرید مردم در بازار مسکن اظهار کرد: قیمت دلاری مسکن افزایش چندانی نداشته و مسئله اصلی، کاهش قدرت خرید مردم و نبود تناسب میان درآمد خانوارها و قیمت مسکن است.

وی افزود: در شرایطی که درآمد روزانه یک فرد با حداقل دستمزد در ایران حدود ۲ دلار است، حتی اگر تمام درآمد خود را پس انداز کند و هیچ هزینه ای نداشته باشد، در طول یک سال تنها توان خرید یک مترمربع زمین را خواهد داشت؛ به این ترتیب، برای خرید یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری باید حدود ۱۰۰ سال کار کند.

بهنیا با تأکید بر ضرورت افزایش درآمد سرانه گفت: در حالی که تولیدکننده استانی میلگرد طی یک سال با سه برابر شدن قیمت محصول خود مواجه شده و قیمت مصالح ساختمانی نیز متناسب با افزایش نرخ ارز رشد کرده است، قیمت مسکن به همان نسبت افزایش نیافته است. بنابراین، مسئله اصلی بازار مسکن را باید در کاهش قدرت خرید و

عدم تناسب درآمد مردم با هزینه های مسکن جست وجو کرد.

وی تقویت تسهیلات مسکن و افزایش درآمد سرانه را از راهکارهای رونق این بازار دانست و افزود: با افزایش قدرت خرید و تقویت تسهیلات، تقاضای مؤثری در بازار شکل می گیرد و مسکن می تواند بار دیگر به کالایی مصرفی تبدیل شود.

نایب رئیس کمیسیون صنعت احداث اتاق بازرگانی تبریز در ادامه تأکید کرد: دولت نباید به طور مستقیم در تولید مسکن دخالت کند، بلکه باید با افزایش درآمد سرانه و پرداخت تسهیلات متناسب با قیمت واقعی مسکن، زمینه حضور مؤثر مردم در بازار و رونق تولید را فراهم کند.

**مسکن در ایران از کارکرد اصلی خود به عنوان سرپناه فاصله گرفته است**

کمال ترابی، مدیرکل شهرسازی و معماری شهرداری تبریز، با انتقاد از ورود افراد فاقد تخصص به حوزه ساخت وساز اظهار کرد: یکی از مشکلات بخش مسکن، فعالیت مجریانی است که شناخت و تخصص کافی در زمینه ساختمان سازی ندارند؛ در حالی که اجرای پروژه های ساختمانی باید به افراد متخصص و آشنا با این حوزه سپرده شود.

وی با اشاره به ساختار دولتی اقتصاد ایران افزود: با وجود اینکه بخش قابل توجهی از اقتصاد کشور دولتی است و منابعی مانند درآمدهای نفتی در اختیار دولت قرار دارد، تولید مسکن در ایران نه تنها توسط بخش خصوصی بلکه به شکل شخصی سازی انجام می شود؛ در حالی که تسهیلات و پروانه های ساخت در برخی الگوهای حمایتی به بخش تعاونی اختصاص می یابد.

ترابی با اشاره به وضعیت موجودی مسکن در کشور گفت: بر اساس آمارها، حدود ۳۲.۵ میلیون واحد مسکونی در کشور وجود دارد که با در نظر گرفتن ۱۰ درصد استهلاک، حدود ۳۰ میلیون واحد مسکونی قابل استفاده باقی می ماند. از سوی دیگر، تعداد خانوارهای کشور حدود ۲۷.۵ میلیون است؛ بنابراین، از نظر تعداد واحدهای مسکونی، ظرفیت موجود پاسخگوی تعداد خانوارهاست.

مدیرکل شهرسازی و معماری شهرداری تبریز با اشاره به اقدامات قانونی برای شناسایی خانه ها و اراضی خالی اظهار کرد: دولت در این زمینه اقداماتی انجام داده است که از جمله آن ها می توان به تکلیف شهرداری ها برای شناسایی واحدهای مسکونی خالی با هدف وصول مالیات اشاره کرد.

وی ادامه داد: همچنین شورای عالی شهرسازی و معماری مصوبه ای درباره اراضی بلااستفاده داشته است که بر اساس آن، اراضی ای که به مدت شش ماه خالی مانده اند، از نظر نیاز به استفاده و بهره برداری مورد بررسی قرار می گیرند. در قانون جدید نیز شهرداری ها مکلف به شناسایی این اراضی شده اند.

ترابی تعداد واحدهای مسکونی موجود در آذربایجان شرقی را حدود ۲۰ تا ۲۲ هزار واحد اعلام کرد و با اشاره به نابسامانی بازار مسکن در کشور گفت: در ایران آشفته بازاری در حوزه مسکن حاکم است، در حالی که در بسیاری از کشورهای دیگر، مسکن پیش از آنکه ابزاری برای سرمایه گذاری باشد، به عنوان سرپناه و یکی از نیازهای اساسی خانوارها تعریف می شود.

**نبود چارچوب مشخص برای فعالیت سازندگان، از مشکلات اساسی حوزه مسکن است**

ظفر محمدی، معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری آذربایجان شرقی، با اشاره به نبود چارچوب مشخص برای فعالیت سازندگان مسکن اظهار کرد: یکی از مشکلات اساسی حوزه مسکن این است که سازندگان از قوانین و ضوابط مشخص و منسجمی برای فعالیت برخوردار نیستند و افرادی وارد عرصه ساخت وساز می شوند که اساساً تخصص و فعالیت اصلی آن ها این حوزه نیست.

وی افزود: بخش مسکن باید متولی مشخصی داشته باشد تا فعالیت ها در چارچوبی تعریف شده و با ضوابط معین پیش برود.

محمدی با بیان اینکه قیمت دلاری مسکن افزایش چندانی نداشته است، گفت: مشکل اصلی بازار مسکن صرفاً افزایش قیمت نیست، بلکه نبود ساختار و چارچوب مشخص برای فعالیت سازندگان است؛ به طوری که در کشور هر فردی می تواند وارد حوزه ساخت وساز شود.

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری آذربایجان شرقی با اشاره به تعدد مشکلات و اختلاف نظرها در بخش مسکن ادامه داد: برای مثال، در جلسات سازمان نظام مهندسی، مهندسان از پایین بودن حق الزحمه خود گلایه دارند و در جلسات کمیسیون ماده ۵ نیز موضوع کمبود پارکینگ مطرح می شود. این مسائل نشان می دهد که مشکلات حوزه مسکن ریشه ای و اساسی است.

وی در پایان با تأکید بر پیچیدگی فعالیت در حوزه مسکن خاطرنشان کرد: ساخت وساز از جمله پرچالش ترین و پردردسرترین فعالیت های اقتصادی است و برای ساماندهی آن باید مسائل و مشکلات این بخش به صورت اساسی مورد توجه قرار گیرد.