



عکس: ایران

مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» خبر داد

## آغاز ساخت مسکن اقتصادی

گفت‌وگو

محسوسی داشته که هم در مسکن حمایتی و هم در ساخت‌وساز بخش خصوصی مشهود است که از آن به‌عنوان علت اصلی افزایش قیمت مسکن عنوان می‌شود. در خصوص برنامه‌های بخش خصوصی برای ساخت مسکن در کنار برنامه نهضت ملی مسکن، خشایار باقرپور، مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» از ساخت مسکن اقتصادی خبر داد که گروه هدف آن خانه‌اولی‌ها و زوج‌های جوان است. باقرپور در این گفت‌وگو جزئیات این برنامه را تشریح کرد.

● هدف‌گذاری ۵۰ درصد ساخت مسکن توسط تعاونی‌ها در قوانین بالادستی بخش مسکن آمده؛ آیا این قانون محقق شده است؟ خیر، این امر به دلایل مختلف محقق نشده است. طبق سند توسعه تعاون مصوب سال ۱۳۹۲ قرار بود ۵۰ درصد ساخت مسکن توسط تعاونی‌ها انجام شود و باید به اسناد بالادستی توجه می‌شد، این در حالی است که بخشی از مسکن از طرح مسکن مهر همچنان باقی‌مانده است. بعد از برنامه مسکن مهر، نقش تعاونی‌ها در تولید و ساخت مسکن کم‌رنگ شد. یکی از موانع، قوانین دست و پاگیر در زمینه‌های مختلف است. تأمین زمین و منابع مالی نیز نقش

مهمی در کاهش فعالیت تعاونی‌ها در ساخت مسکن دارد که شامل تأمین زمین، صدور پروانه، تسهیلات بانکی و قوانین می‌شود. اگر تسهیل‌گری صورت بگیرد، تعاونی‌ها می‌توانند در تولید مسکن نقش بیشتری داشته باشند. بخش مالی تعاونی‌ها مشکل اصلی است. ساخت‌وساز در بخش تعاون با مشارکت، تأمین مالی و سرمایه‌گذاری مناسب سرعت می‌گیرد. بسیاری از طرح‌های تعاونی، نیمه‌رها شده است که اگر تسهیل‌گری و رفع موانع صورت بگیرد، راه اشتغال هموار شده و تولید بالا می‌رود.

● در نهضت ملی مسکن تعاونی‌ها فعالیت دارند؟

در طرح نهضت ملی مسکن باید از ۴ میلیون مسکن، نیمی از آن برای بخش تعاون تعریف می‌شد، اما در تقاضنامه وزارت راه‌وشهرسازی و وزارت تعاون حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی دیده شده است. بخش تعاون این ظرفیت را دارد تا در قالب مشارکت مردمی نهضت ملی مسکن را اجرایی کند. برای اجرایی شدن نهضت ملی مسکن همه بخش‌ها باید فعال شوند، این در حالی است که بانک‌ها زیر ۳۰ درصد تسهیلات پرداخت کرده‌اند. تلاش ما این است که نگاه تعاونی‌ها به بخش مسکن برای کسب سود

نیابد و عرضه و تولید مسکن در این بخش بر اساس قیمت تمام شده باشد. با این نگاه فعالیت تعاونی‌ها منجر به مهار تورم در بخش مسکن و عرضه مسکن ارزان‌قیمت می‌شود.

در کشور ما با وجود اینکه در اصل ۴۴ قانون اساسی، سند بالادستی و سند توسعه تعاون به موضوع تعاون در بخش تعاون با مشارکت، تأمین مالی و سرمایه‌گذاری مناسب سرعت می‌گیرد. بسیاری از طرح‌های تعاونی، نیمه‌رها شده است که اگر تسهیل‌گری و رفع موانع صورت بگیرد، راه اشتغال هموار شده و تولید بالا می‌رود.

● متراژ این واحدها با قوانین بالادستی در حوزه ساخت مسکن تفاوتی دارد؟ خیر. تمام برنامه‌های تولید مسکن از قوانین تبعیت می‌کنند و نمی‌توانیم خارج از چهارچوب قانونی مسکن تولید کنیم. متراژ واحدها متناسب با نیاز زوج‌های جوان و سال‌های اول تولد فرزند است. در نظر داریم



با محاسبات انجام گرفته قیمت تمام شده واحدهای اقتصادی هنگام تحویل و با تجهیز آنها به لوازم مورد نیاز زندگی حدود یک میلیارد تومان است. پیش‌بینی می‌کنیم اگر زوج‌ها مثلاً وام ازدواج با هزینه‌ای که قرار است برای خرید جهیزیه داشته باشند را تجمیع کنند، در قرارداد با برخی از بانک‌ها پرداخت تسهیلات خرید به متقاضیان را تا سقف ۱۵۰ میلیون تومان در نظر گرفته‌ایم.

● متراژ این واحدها با قوانین بالادستی در حوزه ساخت مسکن تفاوتی ندارد؟ خیر. تمام برنامه‌های تولید مسکن از قوانین تبعیت می‌کنند و نمی‌توانیم خارج از چهارچوب قانونی مسکن تولید کنیم. متراژ واحدها متناسب با نیاز زوج‌های جوان و سال‌های اول تولد فرزند است. در نظر داریم

واحدها را با فناوری‌های نوین بسازیم و با لوازم مورد نیاز به زوج‌ها تحویل دهیم. به اصطلاح این واحدها «مبله» است و با توجه به متراژ واحدها، وسایل و لوازم خانگی در آن تعبیه می‌شود. این واحدها به صورت انبوه‌سازی است.

● تأمین زمین برای اجرای این طرح بخصوص در شهرهای بزرگ مشکلی ندارد؟

تأمین زمین توسط بخش خصوصی است و این بخش از ساخت مسکن اقتصادی استقبال کرده است. نخستین واحدهای مسکن اقتصادی در منطقه ۱۹ شهر تهران در حال ساخت است و در مرحله اول اجرای طرح ۴۰ هزار واحد در استان‌های تهران و البرز ساخته می‌شود.

● قیمت تمام شده واحدها چقدر خواهد بود؟

با محاسبات انجام گرفته قیمت تمام شده واحدها هنگام تحویل و با تجهیز آنها به لوازم مورد نیاز زندگی حدود یک میلیارد تومان است. پیش‌بینی می‌کنیم اگر زوج‌ها مثلاً وام ازدواج با هزینه‌ای که قرار است برای خرید جهیزیه داشته باشند را تجمیع کنند، بخش زیادی از هزینه خرید تأمین می‌شود. از سوی دیگر به‌عنوان مجری طرح، در قرارداد با برخی از بانک‌ها پرداخت تسهیلات خرید به متقاضیان را تا سقف ۱۵۰ میلیون تومان در نظر گرفته‌ایم.

● با توجه به اینکه بانک‌ها در پرداخت تسهیلات به بخش مسکن مانند نهضت ملی خودداری می‌کنند، منابع این تسهیلات از سوی بانک‌ها تأمین می‌شود؟

وام از طریق وجوه اداره شده تأمین می‌شود و بانک‌ها در پرداخت آن مانعی ندارند. در نظر داریم این تسهیلات برای متقاضیان به صورت قرض‌الحسنه و با سود حدود ۴ درصد پرداخت شود. پیش‌بینی ما این است که متقاضیان از این واحدها استقبال کنند. در این طرح، واحدها با تکنولوژی‌های نوین ساخته می‌شوند. واحدها با رویکرد اقتصادی‌سازی، نه به معنای

ارزان‌سازی و به قیمت از بین بردن کیفیت، بلکه به منزله حفظ کیفیت همراه با بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین ساخت احداث می‌شوند و سعی کردیم قیمت تمام شده را به حداقل برسانیم. در این طرح مدل طراحی و چیدمان مشاعات به گونه‌ای است که حداکثر بهره‌وری را داشته باشد و فضاهای ورزشی، سالن‌های پذیرایی، تاینی و رستورانی و خدمات تجاری، خشکشویی و سوپرمارکت که جزو ملزومات محلات مسکونی هستند در این شهرک‌ها دیده شده و تمام واحدها دارای نور کافی، ذخیره‌سازی انرژی، جلوگیری از اتلاف و هدررفت انرژی و حفظ سبک زندگی کامل و مدرن در یک فضای اقتصادی بهینه است.

در این واحدها تکنولوژی ساخت را ارتقا بخشیده‌ایم و امیدواریم هر چه زودتر اجرای آزمایشی طرح در دو استان البرز و تهران آغاز شود و به سایر استان‌ها تعمیم یابد. واحدها سوئیت نیستند و در آنها فضای نشیمن، اتاق خواب، پکیج کامل سرویس بهداشتی به طور جداگانه در قالب کوچک متراژ طراحی شده است.

● واحدها به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار می‌شود؟

خیر. این واحدها اجاره به شرط تملیک نیست و افسراد مالکیت صددرصدی دارند. این طرح مخالفان و موافقانی داشت و خیلی‌ها اشکال می‌گرفتند که اگر واحد کوچک‌متراژ برنامه‌ریزی شود انگیزه فرزندآوری از بین می‌رود، در صورتی که معتقدیم رکن مقدم بر فرزندآوری ایجاد تسهیل در ازدواج است. در ساخت مسکن صرفاً نباید به دنبال ارزان‌سازی به هر قیمت باشیم، بلکه حداکثر کیفیت در شأن شهروند ایرانی را با حداقل قیمت در نظر بگیریم.

بر اساس این طرح به دنبال طرح‌های اقتصادی با واحدهای متراژ کوچک و با قیمت کمتر از یک میلیارد تومان با تجهیزات کامل و مبله هستیم تا در اختیار جوانان قرار دهیم و آنها را صاحب خانه کنیم.

### به ساخت مسکن با قیمت تمام شده و کاهش تورم در ساخت مسکن اشاره کردید. برنامه‌ای برای ساخت این نوع مسکن دارید؟

اخیراً طرحی با عنوان «مسکن اقتصادی» در اتحادیه تعاونی‌های عمرانی به تصویب رسیده که هدف از اجرای آن ساخت مسکن با قیمت تمام شده متناسب با توان مالی زوج‌های جوان و خانه‌اولی‌ها است. در این طرح ساخت مسکن با متراژ پایین مورد نظر است. این طرح بیشتر مربوط به تأمین مسکن جوانان و زوج‌های جوان می‌باشد زیرا یکی از اصلی‌ترین معضلات پیش‌روی جوانان برای ازدواج بحث تأمین مسکن است. قیمت مسکن متأثر از شرایط کلان اقتصاد کشور بالا رفته و قدرت خرید کاهش یافته است، از طرفی هزینه‌های اجاره‌بها هم به شکل سرسام‌آوری افزایش داشته و همه دست به دست همه داده‌اند تا جوانان برای ازدواج خود و تأمین سرپناه دچار مشکل شوند.

وجود می‌آورد. کسانی که در حوزه مدیریت ساخت کار می‌کنند باید به مواردی مانند مسائل اقتصادی، حقوقی، فنی... آشنا باشند یعنی ما مهندسی هستیم که باید چندوجهی فکر کنیم، چرا که با تفکر تک وجهی در این حرفه چالش‌ها آغاز می‌شود. وی گفت: قراردادهای پیمانکاری ارکان مشخص، موضوع معین، و چهارچوبی کلی و توافق شده برای اجرای پروژه دارند. هر وقت توافقی شکل اولیه خود را از دست داد یا تفسیری غیر از آن چیزی که مدنظر بوده بر آن اضافه شد، ریسک ظاهری می‌شود که برای برطرف کردن آن تنها راه چاره بازگشت به مفاد پیمان است. جزیره‌ای کار کردن ارکان پیمان یعنی کارفرما، مشاور، پیمانکار و بهره‌بردار نیز به ایجاد ریسک منتهی می‌شود.

برای اشتغال این مهندسان جوان باید چه اقداماتی انجام دهیم. اگر به این سؤال پاسخ ندهیم فرایند تشکیل شرکت‌ها توسط فارغ‌التحصیلان مهندسی ادامه می‌یابد بدون اینکه در فضای کسب و کار جایگاه مناسبی بیابند و در نهایت ناچار به مهاجرت می‌شوند. گلابتونچی در زمینه چالش‌هایی که در قراردادهای ساخت و ساز ایجاد می‌شود، عنوان کرد: قراردادهای پیمانکاری حوزه ساخت و ساز، قراردادهایی هستند که سطح تعهد بالای مالی و کاری دارند و آمیخته‌ای از مسائل فنی، مالی، حقوقی، اقتصادی و مدیریتی هستند. هر کدام از این موارد اگر با دانش لازم تفسیر و اجرا نشوند چالش و خسارت ایجاد می‌کنند؛ از جمله تنظیم این منابع مالی اگر به موقع، درست و طبق برنامه نباشد ریسک به

دبیر سندیکا گفت: اگر قرار باشد به همه شرکت‌های مهندسی ایران کار ارجاع شود حدود ۵ هزار و ۳۰۰ همت (معادل ۲۰۰ میلیارد دلار) پول لازم است که هیچ دولتی توان تخصیص آن را ندارد، به عبارتی فضای کسب و کاری ایجاد شده که توان پاسخگویی به آن در داخل کشور وجود ندارد. روند افزایش شرکت‌های پیمانکاری از سال ۱۳۹۷ تا سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد، این تعداد از ۴۰ هزار شرکت به ۵۴ هزار شرکت رسیده یعنی در عرض ۵ سال حدود ۱۴ هزار شرکت پیمانکاری تشکیل شده‌اند. این آمار نشان می‌دهد ما مهندس تولید می‌کنیم تا وارد فضای کسب و کار شوند بدون اینکه الگو و برنامه‌ای برای حضور آنها در بازار داشته باشیم. اولین قدم برای مدیریت چنین چالشی پاسخ دادن به این سؤال است که

از کنترل مدیران آن باشد. با توجه به این تعریف مواردی مانند تأمین مالی برای پروژه، اخذ مجوز، تأثیر قوانین پیرامونی و... عواملی هستند که محیط کسب و کار را شکل می‌دهند. وی افزود: برای بررسی چالش‌های صنعت ساخت لازم است به ظرفیت‌های این صنعت در بخش خصوصی توجه شود. آمار مستند سازمان برنامه از وجود ۵۵ هزار شرکت پیمانکاری و ۳۶۰۰ شرکت مهندس مشاور ثبت شده خبر دارد. به عبارتی ما در محیط کسب و کاری قرار گرفته‌ایم که حدود ۶۰ هزار شرکت مهندسی در فضای آن کار می‌کنند و به طور پیوسته با چالش‌های موجود از جمله رقابت با شرکت‌های دولتی و نهادهای غیردولتی روبه‌رو می‌شوند تا در میدان ساخت و ساز باقی بمانند.

نخستین همایش بین‌المللی مدیریت ساخت ایران با رویکرد انتقال دانش مدیریت در حوزه ساخت طی روزهای نهم و دهم شهریورماه در دانشگاه شهیدبهشتی تهران برگزار شد. در روز اول این سمپوزیوم ایرج گلابتونچی دبیر سندیکای شرکت‌های ساختمانی از ۱۰ ریسک اصلی در فضای صنعت احداث سخن گفت.

وی عنوان کرد: برای بررسی چالش‌های محیط کسب و کار ارائه تعریفی از محیط کسب و کار که مقبولیت عمومی داشته باشد ضروری است. در ماده ۱ قانون بهبود مستمر فضای کسب و کار که قانون بسیار خوبی است اما مورد توجه کافی قرار نگرفته- عنوان شده که محیط کسب و کار عبارت است از مجموعه عوامل مؤثر در عملکرد یا اداره بنگاه تولیدی که خارج

## ۱۰ خطرپذیری اصلی در فضای صنعت احداث

