



شنبه ۲۴ مهر ۱۴۰۰ - شماره ۱۱۸۵

## اخبار

### سازندگان داخلی توان ساخت ۱ میلیون مسکن را دارند

عضو کمیسیون عمران مجلس با اشاره به مذاکره وزارت راه و شهرسازی با چینی‌ها، گفت:سازندگان داخلی توان ساخت سالانه یک میلیون مسکن در کشور را دارند. به گزارش اقتصادسراسرآمد، اقبال شاکری یادآور شد: در جلسه اخیر کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با حضور وزرای صمت و راه و شهرسازی، بحث ساخت یک میلیون واحد مسکونی قانون جهش تولید مورد بررسی قرار گرفت.وی ادامه داد: هر یک از وزرا در محدوده کاری خودشان تعهدات مربوطه را اعلام کردند که چه برنامه‌ریزی‌هایی برای آنها صورت گرفته است. وی افزود: در همین رابطه نیز رئیس کمیسیون عمران مجلس اعلام کرد بحث استفاده حداکثری از توان داخلی به‌عنوان محور اصلی ساخت و ساز در کشور باید مورد توجه قرار بگیرد.عضو کمیسیون عمران مجلس بیان کرد: در ساخت مسکن مورد نیاز قانون حتما از بخش خصوصی پرتوان داخلی که به لحاظ فناوری و نیروی انسانی و روش‌های ساخت در سطح بین‌المللی هستند، استفاده خواهد شد. به هیچ وجه بحث استفاده از کشورهای دیگر یا شرکت‌های خارجی در ساخت مطرح نیست.شاکری گفت: «صحتی هم که شد صرفا خبری بوده که وزارت راه و شهرسازی برای کارهای خودش با چینی‌ها مذاکره کرده است. در همین حد، بقیه نکاتی که ذکر شده اصلا صحت ندارد. انشاءالله با توان و قدرت بخش خصوصی داخلی دارد موفق می‌شوم هر سال یک میلیون مسکن را طی ۴ سال آینده بسازیم.»

### معاون سازمان راهداری: هیچ قبر را یگانی تاکنون به‌سازمان راهداری تحویل نشده‌است

معاون برنامه ریزی سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای گفت: بر اساس قانون بودجه، مجلس ۱۵ هزار میلیارد تومان برای تأمین قبر رایگان پیش بینی کرده که تا کنون قیری به این سازمان تحویل نشده‌است.به گزارش اقتصادسراسرآمد، عضو هیأت عامل و معاون برنامه ریزی سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای گفت: بر اساس بند ز تبصره یک قانون بودجه ۱۴۰۰، مجلس شورای اسلامی مبلغ ۱۵ هزار میلیارد تومان برای تأمین قبر پیش بینی کرده است.محمد تهموری روز سه‌شنبه در جریان سفر خود به بوشهر تصریح کرد: از این میزان اعتبار، ۴۸ درصد برای تأمین قبر راه‌های روستایی و بین شهری اختصاص می‌یابد.وی بیان کرد: همچنین با توجه به استفسار به خوب مجلس شورای اسلامی قرا است وزارت نفت مواد اولیه تولید قبر را رایگان به قیرسازها بدهد و از آن محل ما نیز قبر رایگان را تحویل بگیریم که با گذشت زمان و علی‌رغم صراحت قانون هنوز قیری به سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای تخصیص نیافته است.تهموری در خصوص وضعیت ناوگان و ماشین آلات راهداری کشور گفت: در کشور ۱۴ هزار دستگاه وی ناوگان و ماشین آلات راهداری وجود دارد که از این شمار ۱۰ هزار دستگاه سنگین و نیمه سنگین هستند. وی ادامه داد: از این ۱۰ هزار دستگاه ناوگان راهداری بیش از ۶۰ درصد عمر بالای ۲۵ سال دارند که مشمول فرسودگی می‌شوند و باید نوسازی شوند.واردات کامیون‌های ۳سال ساخت می‌تواند بخشی از فرسودگی ناوگان را جبران کند.معاون برنامه ریزی سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای با اشاره به شرایط ناوگان باری گفت: برای ناوگان باری با استفاده از ظرفیت بند سه ماده ۳۹قانون احکام دائمی کشور بحث ورود کامیون‌های زیر سه سال به کشور در دستور کار قرار گرفته است که اگر از این مسیر ماشین‌هایی با برند مناسب و خوب وارد ناوگان حمل و نقل کشور شودبخشی از عقب افتادگی‌ها و فرسودگی ناوگان جبران می‌شود.

### ایران و هند، آذربایجان را از پروژه اتصال کشورهای منطقه حذف کردند

نشریه «اِگِریکِ سیتی تایمز» در گزارشی از حذف آذربایجان در مسیر ترانزیتی بین ایران و کشورهای حوزه اوراسیا از جمله هند و جایگزینی آن را درمستثنای خبر داد.به گزارش اقتصادسراسرآمد از نشریه «اِگِریکِ سیتی تایمز» یک روزنامه نگار شبکه خبری بی‌بی سی روز دوشنبه به نقل از علیرضا پیمان پاک، رئیس سازمان توسعه تجارت ایران، گفت: در مسیر ترانزیتی بین ایران و کشورهای حوزه اوراسیا جایگزین مسیر آذربایجان خواهد شد.وی افزود: اولین موردی که مدت یک ماه پس از پایان کار تعمیرات افتتاح می‌شود که از ارمنستان عبور می‌کند و دومین مسیر باخريد و اجاره کشتی از طریق دریا خواهد بود.پیمان پاک در این اظهارات به کریدور حمل و نقل بین‌المللی شمال –جنوب (INSTC) اشاره می‌کرد. این پروژه بزرگ اقتصادی به طول ۷۲۰۰ کیلومتر و شامل مسیرهای ریلی، جاده‌ای و آبی می‌شود و با هدف کاهش زمان و هزینه‌های سفر در نظر گرفته شده است.بر اساس این گزارش، کریدور حمل و نقل بین‌المللی شمال –جنوب همچنین تجارت بین روسیه، ایران، آسیای مرکزی، قفقاز، هند و اوروسیا را افزایش می‌دهد. این کریدور نه تنها ۲۰ درصد از زان تر و ۴۰ درصد کوتاه‌تر از مسیر فعلی است، بلکه به عنوان یک اپز اِرتو یلینیک برای منزوی کردن بیشتر آذربایجان در بی‌ی‌دتر شدن روابط این کشور با ایران و هند عمل می‌کند.مسیر اصلی حمل و نقل بین‌المللی شمال –جنوب از هند، ایران، آذربایجان و روسیه می‌گذرد.این در حالی است که پاکو سرمایه‌گذاری‌های عظیمی برای بهبود زیرساخت‌های محلی خود برای تأمین نیازهای این کریدور، تکمیل جاده هسا، راه آهن، پل‌ها و تونل‌ها انجام داده است. علی‌رغم تهدد اقتصادی برای نقش کلیدی آذربایجان در این مسیر، سیاست‌های این کشور منجر به سرد شدن روابط با ایران و هند شده است.



### بازگشایی گذرگاه سوم مشترک مرزی ایران و ترکمنستان

مدیرکل دفتر ترانزیت و پایانه های مرزی سازمان راهداری گفت: گذرگاه سوم مشترک مرزی ایران و ترکمنستان در مرز اینچه برون بازگشایی و جریان حمل و نقل با عبور آزمایشی یک کامیون آغاز شد.به گزارش اقتصادسراسرآمد، جواد هدایتی اظهار کرد: در مرز اینچه‌برون با روش تعویض یک در داخل مرز ایران بازگشایی شد.وی اظهار داشت: متعاقب نشست ۸شهریور سال جاری (۳۰ آگوست ۲۰۲۱) به میزبانی سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای و با حضور نمایندگی جمهوری اسلامی ایران در عشق آباد با آژانس حمل و نقل جاده ای ترکمنستان و پیرو هماهنگی های به عمل آمده در جریان بازدیدهای میدانی از مرزهای چهارگانه مشترک با ترکمنستان به منظور بررسی آخرین اقدامات صورت گرفته برای رعایت پروتکلهای بهداشتی و تجهیز تونلهای ضدعفونی در پایانه‌های مرزی مذکور، صبح امروز پنجشنبه نخستین کامیون ترکمن وارد پایانه مرزی اینچه‌برون شد و یک‌دک خود را تحویل کشنده ایرانی جهت بازگیری از عمق کشور داد.

#### چراسرمایه‌گذاری ابرنی‌ها در ترکیه افزایش یافت، «اقتصادسراسرآمد» بررسی می‌کند

# ایرانیان پشیمان در دام ترکیه؟



بسیاری از هموطنان که در این کشور اقدام به خرید ملک می‌کنند به قصد باز شدن روزنه‌ای جهت اقامت یا رفتن به کشوری دیگر این کار را صورت می‌دهند. اما اگر رفتار دام اردو غان می‌شوند.

#### خانه فقط به ترک فروخته شود

وی می‌گوید: «بسیاری از شرکت‌های ایرانی در ترکیه اکنون در این کشور، ملک خریداری کرده‌اند، اکنون شایع شده است که ایرانیانی که در ترکیه خانه خریده‌اند، باید خانه خود را به ترک‌ها بفروشند و اجازه ندارند به ایرانی‌ها بفروشند. این حق مالکیتی که در اسلام قید شده و آزادی انتقال ملک به‌سه دیگری را از بین می‌برد، محشتمش با بیان حدود ۳برابر شهرهای خوبی نظیر استانبول و آنتالیا است. این موضوع سرمایه گذاران را به ترکیه سوق داد و امروز دچار درسری شده‌اند که خلاصی از آن تا سه سال ممکن نیست.

#### ایرانیان پشیمان در دام ترک‌ها

حسن محشتمش، کارشناس بازار مسکن با بیان این که در ترکیه و دبی بعضا مشکلات شغلی و معیشتی زیادی وجود دارد گفت: ترکیه آش دهن سوزی نیست اما

هیچکس نمی‌تواند پیش‌بینی کند که آینده روابط ایران و ترکیه چه خواهد شد. افراد کوتاه‌دیشی رابطه را مخدوش می‌کنند و بزرگان از حل آن وامی‌مانند.

#### سرنوشتی مشابه سرمایه‌گذاری در گرچستان در انتظار است؟

به گفته محشتمش این ترس تا اندازه‌ای است که مردم نگران هستند حالا که اختلافات سیاسی ایران با ترکیه و جمهوری آذربایجان شدت گرفته، سرنوشتی همانند خریداران املاک در گرچستان در انتظار آنها باشند. نکته آن است که پیشتر گرچستانی‌ها دست رد به سینه ایرانی‌ها زدند و دیگر خریدان خانه برای گرفتن اقامت گرچستان کافی نیست؛ براساس مقررات تازه این کشور، شهروندان ایرانی باید علاوه بر خرید ملک دست‌کم ۶۵هزار دلار سرمایه به گرچستان ببرد تا بتوانند اقامت این کشور را دریافت کنند.

#### چراسرمایه‌گذاری ایرانی‌ها در ترکیه بالا رفته؟

این کارشناس مسکن یادآور شد: ماجر آن است که بسیاری از مردم با توجه به وضعیت اقتصادی نامطلوب

محشتم گفت: یک اتفاق دیگری که همسوا با این شایعات

در حال رخ دادن است، موضوعی است که در یکی از روزنامه‌های ترکیه نوشته شده‌بود. پس از ارائه شکایات بسیاری به اداره ثبت امک ترکیه درباره تطابق نداشتن ارزش واقعی املاک فروخته شده به خارجی‌ها به ارزش بیش از ۵۰۰ میلیون لیر، بسیاری از معاملاتی املاک با خارجی‌ها طی ۸ هفته گذشته لغو شده است. نداشتن آگاهی از قوانین کشورهای مقصد را از دیگر مشکلات مهاجران است. کلاهبرداری از طریق فروش املاک در گرچستان، قبرس، دوبی یا ترکیه وجود دارد. مثلاً خریدار بعد از ثبت سند متوجه شده که آپارتمان مدنظرش این احد نبوده است. از نظر قانونی هم نمی‌توانند هیچ کاری بکنند چون سند به ثبت رسیده است، اگر خریداران وکیل نداشته باشند ممکن است گرفتار بسیاری از این تقلب‌ها شوند. در سال‌های اخیر سطح درآمد‌ها به اندازه تورم افزایش نداشته، از آن طرف نرخ بیکاری بالا رفته است. با وجود آنکه نرخ اجاره به نسبت قیمت مسکن رشد نکرده، همین اعداد و ارقام هم از عده مستاجران خارج است. لذا بسیاری از زوزجین، ساختن آپتدیی‌های روشن را در مهاجرت می‌بینند که آن‌هم مشکلات خودش را دارد. اگر دولت در یک برنامه میان مدت و بلندمدت، تعادلی بین هزینه‌های جاری و درآمد ایجاد نکند هیچکس از ایران نمی‌رود.

### مسکن

### عوارض صدور پروانه مسکن در برخی شهرها از هزینه ساخت بیشتر است

کارشناس صنعت ساختمان معتقد است همه نیازمندی‌های لازم برای اجرای قانون جهش تولید مسکن و ساخت سالی یک میلیون واحد

در کشور فراهم است.

به گزارش اقتصادسراسرآمد، بسیاری از کارشناسان اقتصاد مسکن، اصلی ترین افزایش قیمت مسکن در سال‌های اخیر را عدم توازن میان عرضه و تقاضا و کمبود ساخت و ساز در کنار عواملی چون شاخص‌های اقتصاد کلان و رشد بازارهای موزای می‌دانند.

از همین رو دولت سیزدهم در اقدامی که نشان دهنده نیازسنجی بخش مسکن است، شعار ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی را مطرح کرده که در صورت اجرای صحیح آن و رفع برخی انتقادات از جمله نحوه تأمین مالی این طرح که مانع از تورم زایی باشد، می‌تواند بسیاری از خانه اولی‌ها را صاحب خانه کند.

اصغر مخلوقی کارشناس صنعت ساختمان در گفتگو با خبرنگار مهر درباره طرح ساخت سالانه یک میلیون مسکن دولت سیزدهم اظهار کرد: تأمین مسکن قشر متوسط و دهک‌های پایین جامعه به یکی از دغدغه‌های امروز کشور تبدیل شده است. دولت سیزدهم شعار ساخت سالانه یک میلیون مسکن را ارائه داد که به نظر می‌رسد اقدام خوبی است چون در سال‌های گذشته کمبود تولید مسکن داشتیم. وی افزود: تا سال ۹۲ آمار تولید مسکن سالانه ۸۰۰هزار تا یک میلیون واحد بود اما تا سال گذشته به سالانه ۳۰۰هزار واحد کاهش یافت. به عبارت دیگر ۴ میلیون واحد مسکونی کسری داریم و دولت سیزدهم علاوه بر اینکه سالانه یک میلیون مسکن بسازد باید کمبود ۴ میلیون واحدی را هم جبران کند.

کارشناس مسکن با تأکید بر اینکه باید تمام قوای کشور برای کار بیابند و صدور مجوزها و پروانه‌های ساختمانی تسهیل بشود گفت: باید منابع آماریی ما در خصوص جمعیت هر استان و همچنین جمعیت نیازمند مسکن در همان استان، به روز رسانی شود.

مخلوقی ادامه داد: مهمترین بخش تأمین مسکن، زمین آن است که دولت باید اراضی مسکونی قابل ساخت را احصا کند. باید این مرحله تاکنون انجام می‌شده است یا در حال انجام است. در مرحله دوم باید شهرها و شهرک‌های جدید برای ساخت و ساز مشخص شوند. وی با تأکید بر اینکه باید طبق قانون جهش تولید مسکن، به این طرح زمین‌های دولتی اختصاص داده شود بیان کرد: بزرگ‌ترین ایراد مسکن مهر، انتخاب اراضی بود که زیرساخت نداشت. لذا بعد از ۱۲ سال هنوز واحدهای مسکن مهری داریم که انشعابات لازم در آن فراهم نشده است.

عضو انجمن صنفی مهتدسان مشاور یادآور شد: مهمترین چالش طرح ساخت سالانه یک میلیون مسکن، تأمین مالی آن است که از روش‌های مختلف می‌توان آن را فراهم کرد.

وی به لزوم افزایش سقف تسهیلات ساخت مسکن اشاره و اظهار کرد: با افزایش ۱۰ برابری قیمت مسکن و ۷ برابری هزینه ساخت به طول سال‌های اخیر، می‌بایست میزان تسهیلات ساخت نیز متناسب با آن افزایش یابد که در قانون جهش تولید مسکن منابع آن دیده شده است. همچنین بر اساس آمار مذکور باید سهم تسهیلات بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی به ۲۰ درصد افزایش یابد.

این فعال صنعت ساختمان یکی دیگر از پتانسیل‌های مغفول برای تأمین مالی طرح یک میلیون مسکن را حذف الزام به سیز بودن رقم «ج» متقاضیان عنوان و اظهار کرد: قشری که سال‌های گذشته مسکن ملکی خریداری کرده باشند پتانسیل بیشتری نسبت به خانه اولی‌ها برای خرید مسکن دارند.

وی در خصوص تأمین مالی ساخت و ساز از بازار سرمایه گفت: فروش متري مساختمان در بورس کالا در یک سال گذشته مطرح شده که هم مخالفانی دارد و هم موافقان.

مخلوقی ادامه داد: به عنوان نمونه یک شهر یا یک پروژه را برای فروش متري مسکن در بورس کالا معرفی و به عنوان پایلوت استفاده کند تا در صورت موفقیت این طرح، امکان انتقال این طرح به سایر پروژه‌ها نیز فراهم شود.

به گفته کارشناس صنعت ساختمان، قیمت تمام شده مسکن در طرح یک میلیون واحدی دولت سیزدهم شامل «زمین»، «مجوزها و پروانه‌های ساخت» و «هزینه ساخت و ساز» است . وی افزود: در بخش زمین می‌توان با طرح عرضه ۹۹ ساله زمین به کاهش قیمت تمام شده ساخت کمک قابل توجهی کرد.

این انبوه ساز گفت: مشکل صدور مجوزها و پروانه‌های ساخت و ساز و عوارض ساختمانی نیز باید مرتفع شود. در حال حاضر در برخی مناطق تهران از جمله منطقه ۶ پایتخت، عوارض صدور پروانه ساختمانی که شهرداری‌ها دریافت می‌کنند از هزینه ساخت هم فراتر رفته و به متري ۱۰ میلیون تومان رسیده است.

وی یادآور شد: مشکل سوم، هزینه ساخت و ساز است که عمدتاً به مصالح ساختمانی و خصوصاً سیمان و میلگرد بر می‌گردد

مخلوقی تصریح کرد: ما در کشور ظرفیت تولید سیمان و میلگرد برای اجرای طرح ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی را داریم. در حال حاضر سالانه ۳۰ میلیون تن محصولات فولادی تولید می‌شود که ۹ میلیون تن آن میلگرد است. در صورتی که هر متر مربع ۵۰ کیلوگرم میلگرد نیاز باشد برای یک میلیون واحد ۱۰۰ متري سالانه ۵ میليون تن میلگرد نیاز است که کمتری از ظرفیت تولید است.

وی ادامه داد: سیمان هم سالانه ۶۵ میلیون تن تولید می‌شود که در هر متر مربع واحد ساختمانی ۲۰۰ کیلوگرم سیمان مصرف می‌شود. بنابراین برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی ۱۰۰ متري در سال، ۲۰ میلیون تن سیمان نیاز است که تولید داخلی سیمان، کفاف آن را می‌دهد.

کارشناس صنعت ساختمان با تأکید بر لزوم مدیریت تولید مصالح ساختمانی و انتقال مستقیم آن از تولید کننده به مصرف کننده یادآور شد: فعالیت عمرانی در کشورهای در حال توسعه سبب می‌شود تا صنایع وابسته که در ایران به ۸۰ درصد صنایع وابسته به بخش مسکن می‌رسد، فعال شوند.

وی تأکید کرد: به ازای ساخت هر واحد مسکونی ۱.۹ نفر اشتغال پایدار در سال ایجاد می‌شود که برای ساخت یک میلیون واحد سالانه یک میلیون و ۹۰۰ هزار نفر شاغل خواهند شد.

مخلوقی در پاسخ به پرسشی درباره تورم زا بودن طرح ساخت سالانه یک میلیون مسکن گفت: دولت برای جلوگیری از تورم زا بودن این طرح باید نسبت به اصلاح ساختار بودجه اقدام کند. همچنین بخشی از منابع مالی این طرح را از محل فروش نفت می‌تواند تأمین کند.

