برخورد دولت با سودجویان، راه حل مشکل بازار مسکن

کارشناس اقتصاد مسکن درباره نقش و کمک دولت در کنترل بازار مسکن گفت: واقعیت این است که اقتصاد و بازار، تابع عرضه و تقاضاست و در بهترین حالت با ایجاد اشتغال و رفع موانع تولید، نیازی نیست جامعه را به وام گرفتن وابسته کنیم، بلکه با توانمندسازی مردم خودشان، توان خرید خانه مناسب و حتی اقساط تسهیلات را دارند.

دولت برای کمک به بازار مسکن باید با سودجویی های این بازار برخورد کند؛ چون عده‌ای سرمایه‌دار سبب شده‌اند به جای اینکه مسکن به عنوان کالایی مصرفی برای مردم تولید شود، میلیاردها تومان سرمایه صرف ساخت ویلاها و ساختمان‌های بسیار لوکسی شود که حتی در اروپا و آمریکا نظیر ندارد. با این پول‌های هنگفتی که در سازه های لوکس، دفن شده، می‌شد هزاران آپارتمان ساخت اما شاهدیم به ویلای فوق لوکس در لواسان، شمال و... تبدیل شده است. این‌ها متعلق به افراد خاصی است که با این کار سرمایه در گردش را از حوزه مسکن خارج و امکانات ساخت و ساز را محدود کرده اند. مردم باید فقط نگاه کنند و حسرت بخورند. طبعاً دولت نمی‌تواند با سرمایه بخش خصوصی کاری داشته باشد، اما باید مانع بانک‌ها و بخش‌های دولتی شود که در دهه های اخیر به این فضا وارد شده اند. این پول‌های عظیم از سمت بانک‌ها و بخش‌های دولتی به برخوردارترین مناطق و بهترین آب و هوا و منابع طبیعی رفته اند. دولت باید از اینجا شروع کند و سرمایه را از این بخش‌ها خارج و به تولید و صنعت وارد کند.

زوم گفت‌وگو

احمدرضا سرحدی زاده
کارشناس اقتصاد مسکن

فرزانه غلامی | دولت سیزدهم در عمر کمتر از یک ساله خود، خانه دار کردن اقشار کم درآمد و حمایت از مستأجران را به واسطه سیاست تداوم افزایش تسهیلات این حوزه و کلید زدن نهضت ملی مسکن در اولویت قرار داده است.

هر چند ضرورت کمک به ترمیم قدرت خرید اقشار هدف در حوزه مسکن، همواره از سوی دولت‌ها مطرح شده اما به باور صاحبنظران با توجه به تورم سنگین سال‌های اخیر، دولت باید با رفتارهایی ریشه ای، اصولی و درمان‌گرانه به این امر ورود کند تا سیاست‌های مسکنی در نهایت، باز هم مصداق اتلاف منابع مالی کشور و دوری بیش از پیش مسکن از دسترس متقاضیان واقعی نباشد.

با احمد رضا سرحدی‌زاده کارشناس اقتصاد مسکن از برنامه‌های مسکنی دولت‌ها در این سال‌ها گفتیم و اینکه چرا با وجود برخی برنامه‌های حمایتی، حرکت این بازار جذاب و پر تقاضا همچنان به سود سوداگران است و بازار مسکن هنوز روی تعادل به خود ندیده است؟

یک کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با قدس پیشنهاد می‌دهد

دولت به «اجاره‌داری» ورود کند

■ **به نظر شما چرا دولت‌های مختلف در ایران نتوانسته‌اند مشکلات بازار مسکن را به درستی حل کنند و این بازار در عین جذابیت برای صاحبان سرمایه، از نوعی بی تعادلی رنج می‌برد و دسترسی متقاضیان واقعی را به این کالا به حداقل رسانده است؟**

به عقیده من سنت بدی که در کشور ما به خصوص در دو دهه اخیر باب شده، این است که دولت‌ها، تمام کم کاری‌ها و ناکارآمدی‌های خودشان را به گردن دولت قبل می اندازند. این روند معیوب مانع پیشرفت ما می‌شود و هر کشوری که خواهان توسعه و رشد اقتصادی است، باید در این نگاه، تجدیدنظر کند.

مشکل مسکن در ایران، تازه نیست اما هر سال رنگ عوض می‌کند، شدت می‌یابد و بحرانی‌تر می‌شود؛ چون آمایش سرزمین را نادیده گرفته و جمعیت را در نقاط خاصی، متمرکز کرده‌ایم. امروز ۹۰ درصد امکانات کشور در یک نقطه متمرکز شده؛ بنابراین تقاضای مسکن در یک نقطه بالا رفته است. این عوامل، عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن ایجاد کرده است. علاوه بر این مسکن در حدود دو دهه گذشته، کارکردش را از دست داده و با اینکه در تمام جوامع، کالایی مصرفی است، در ایران به کالایی سرمایه‌ای تبدیل شده است.

در گذشته، برخی زمین را با هدف سرمایه‌گذاری می‌خریدند که به آن‌ها «خاکباز» می‌گفتند که حالا این افراد به «بساز و بفروش» تبدیل شده‌اند. از وقتی در ایران، ساختمان و مسکن به کالای سرمایه‌ای با ظرفیت سودآوری بالا تبدیل شد، علاوه بر صاحبان سرمایه در بخش خصوصی، بسیاری از نهادهای دولتی، بانک‌ها و حتی در برهه‌ای از زمان وزارتخانه‌ها هم طمع کردند و به این حوزه وارد شدند؛ چون تمام عرصه‌های اقتصادی به دلیل تحریم و ضعف فناوری، قدرت رقابت و ادامه حیات نداشتند و تنها حوزه‌ای که فناوری و مواد اولیه آن در کشور وجود داشت و دارد، ساخت و ساز بود. پس سیل سرمایه‌ها به این سو جریان داشته است.

مسئله بعدی کیفیت ساختمان‌هاست. امروز مصالح به قیمت آزاد عرضه می‌شود، شهرداری‌ها هم به قدری گردن کلفت هستند که بعید است بشود عوارضشان را کاهش داد، پس سراغ مهندس ناظر و سازمان نظام مهندسی رفته‌اند و ۵۰ درصد از حق‌الزحمه مهندسان را کم کرده‌اند. نتیجه این می‌شود که مهندس ناظری که حتی با وجود تعرفه کامل هم نمی‌توانست معیشتش را اداره کند و در اسنپ کار می‌کرد، با کاهش ۵۰ درصد حق‌الزحمه، دیگر نظارتی بر پروژه‌ها ندارد، پس سازه‌ها بدون کیفیت و ملاحظات فنی بالا می‌رود.

■ **در حدود دو دهه گذشته طرح‌هایی مانند مسکن مهر و مسکن اجتماعی با هدف خانه‌دار کردن اقشار ضعیف یا به طور ناقص اجرا شد و یا در حد حرف باقی ماند. در دولت سیزدهم هم نهضت ملی مسکن کلید خورده است. ارزیابی‌تان از دلایل ناموفق بودن طرح‌های پیشین و پیش‌بینی‌تان از آینده نهضت ملی مسکن چیست؟**

بنده اصل طرح مسکن مهر را که در دولت آقای احمدی نژاد شروع شد و مبنای آن قانون اساسی و عمل به تکلیف دولت‌ها برای خانه‌دار کردن مردم بود، قبول دارم اما بعدها مشخص شد این طرح بیشتر جنبه تبلیغاتی دارد. امکانات هنگفتی از بانک مرکزی را به این پروژه وارد کردند، اما در عرصه اجرا با اشکالات زیادی مواجه شد. امروز شاهدیم مسکن مهر در برخی مناطق پس از ۱۳ سال هنوز نیمه‌کاره و یا بدون مشتری باقی مانده و به متقاضیان تحویل داده نشده است. در دولت آقای روحانی هم از طرف آقای آخوندی وزیر وقت راه و شهرسازی مقوله مسکن اجتماعی مطرح شد و من معتقدم حتی روی کاغذ هم نیامد!

- و زمانی که با مسئولان وقت از جمله معاون وزیر صحبت کردم متوجه شدم آقایان تصورشان از مسکن اجتماعی کاملاً اشتباه و مغایر با تجربه جهانی است. آن‌ها حتی نمی‌دانستند این ساختمان‌ها که برای اقشار خاص از جمله دانشجویان به صورت موقت ساخته می‌شود و نوعی خوابگاه است، سرویس بهداشتی، حمام و... مشترک دارد!

دولت سیزدهم هم شعار ساخت ۴ میلیون مسکن (سالی یک میلیون واحد) را مطرح کرده است، اما واقعیت این است که باوجود حسن نیت دولت، ما در کشور چنین امکاناتی نداریم. این عدد بسیار بزرگ است و با سنتی‌سازی مسکن در کشور ما و نبود صنعتی‌سازی نمی‌شود این هدف را اجرایی کرد. ضمن اینکه قدرت خرید هم وجود ندارد. در سال‌های اخیر، مردم تورم ۴۰ تا ۸۰ درصدی را بر شانه خود احساس می‌کنند. این‌ها اغلب متقاضیان واقعی مسکن هستند که حقوق ثابت کارمندی یا کارگری می‌گیرند و با افزایش محدود حقوق، امکان خانه دار شدن را بیش از پیش از دست داده‌اند، پس پرداخت ۴۰ میلیون تومان در نهضت ملی مسکن برای خیلی‌ها مقدور نیست، ضمن اینکه فعلاً قیمت هر متر مربع مسکن در این طرح، به صورت علی‌الحساب تعیین شده است. با شناختی که از اقتصاد مسکن و فضای ساخت و ساز در ایران دارم در نتیجه اجرای طرح مسکن ملی حتی با زمین مجانی، باز هم قیمت نهایی آن اگر گران‌تر از مسکن در بازار آزاد نشود، ارزان‌تر هم نمی‌شود. البته هنوز معلوم نیست زمین‌های متعلق به این طرح کجاست، اما به احتمال زیاد، هزینه عرصه در محاسبات گنجانده شده است و بعداً از مردم دریافت می‌شود. من معتقدم وقتی مردم توان خرید ندارند و دولت هم بنا دارد بر اساس سرمایه مردم حرکت کند، کمی کار سخت می‌شود.

■ **سیاست افزایش تسهیلات خرید و ودیعه مسکن را در شرایط فعلی تا چه حد در ترمیم قدرت خرید مردم، مؤثر می دانید؟**

قطعاً افزایش تسهیلات ودیعه و خرید مسکن هم با توان پرداخت اقساط در مردم سازگار نیست. مثلاً وام ودیعه را در تهران به ۱۰۰ میلیون تومان افزایش داده‌اند با ۱۸ درصد سود و بازپرداخت چهار یا پنج ساله. با یک حساب سرانگشتی، فرد وام گیرنده باید ماهی ۲میلیون تومان اضافه پرداخت کند. اگر این فرد توان پرداخت داشت که همین ماهی ۲میلیون تومان را به مالک می‌داد و قرارداد را تمدید می‌کرد و نیازی نبود مردم، دستشان را جلو بانک‌ها دراز کنند و درگیر پروسه اداری طاقت فرسا برای گرفتن وام شوند. افزایش وام خرید مسکن به ۷۰۰ میلیون تومان هم که البته هنوز از سوی شورای پول و اعتبار تأیید نشده است، هر چند با هدف تکان دادن بازار است اما مستأجران و آن‌هایی که در کف جامعه هستند، توان پرداخت اقساط ۱۱ میلیونی‌اش را ندارند.

■ **به هر حال هدف بزرگ اصل ۳۱ قانون اساسی یعنی «داشتن مسکن متناسب با نیاز افراد و مردم و خانوارها» و همچنین حمایت از مستأجران برای دولت سیزدهم در اولویت است. چطور می‌شود این اهداف را در شرایط تورمی حال حاضر با قدرت خرید مردم متناسب سازی کرد؟**

بی شک نمی‌توانیم مدعی باشیم در این چند دهه کار خاصی در حوزه مسکن صورت نگرفته، اما هر مسئولی آمده حرفی زده و رفته بدون اینکه نقشه و طرح جامع مسکن داشته باشیم. طبعاً دولت نباید برای اقشار متوسط به بالا کاری کند؛ چون این اقشار به هر حال امکان خانه دار شدن دارند. مشکل، اقشار متوسط به پایین هستند که توان مالی برای پرداخت اقساط سنگین ندارند؛ بنابراین در سال‌های اخیر شاهد کوچ مستأجران از مناطق مرفه بالای شهر به پایین شهر، حومه و بعد حلبی آبادها هستیم؛ چون مستأجران امکان کنار آمدن با تقاضاهای مالی مالکان را ندارند. ضمن اینکه بسیاری از مالکان، سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره بها را به واسطه اجاره نامه‌های دووجهی به راحتی دور می‌زنند. بر همین اساس دولت باید همان طور که در دنیا هم متداول است، ساخت مسکن استیجاری توسط برخی شرکت‌های بزرگ با امکانات دولتی، اجاره هایی با مدت زمان مشخص را در پیش بگیرد. این ساختمان‌ها قابل واگذاری و اجاره به شرط تملیک نیستند و وقتی افراد، از نظر مالی توانمند شوند و امکان خرید مسکن داشتند، واحد را تخلیه می‌کنند و به دیگری تحویل می‌دهند. نگهداری از این ساختمان‌ها هم با شرکت سازنده است. در این صورت می‌توان نرخ‌های دستوری وضع کرد؛ چون ساختمان حمایتی است. این پدیده در کشورهای با اقتصاد توسعه یافته تجربه شده و وجود خارجی دارد و طرحی توهمی نیست. همچنین ساخت ساختمان‌های ارزان قیمت، تجربه ای است که در منطقه ای نزدیک پاریس برج‌هایی برای کارگران با متراژ کم و قیمت‌های بسیار نازل اجرا شده است یا می‌توان مانند برخی کشورها ساختمان‌های اجتماعی با تعریف درست جهانی ساخت.

مشکلی که هر سال رنگ عوض می‌کند

مشکل مسکن در ایران، تازه نیست اما هر سال رنگ عوض می‌کند، شدت می‌یابد و بحرانی‌تر می‌شود؛ چون آمایش سرزمین را نادیده گرفته و جمعیت را در نقاط خاصی، متمرکز کرده‌ایم. امروز ۹۰ درصد امکانات کشور در یک نقطه متمرکز شده؛ بنابراین تقاضای مسکن در یک نقطه بالا رفته است. این عوامل، عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن ایجاد کرده است.

گفت‌وگوی ویژه قدس

آگهی مناقصه عمومی یک مرحله‌ای
انتخاب پیمانکار خدمات حمل و نقل درون شهری و برون شهری

شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی

شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی به نشانی تهران، شهرک قدس، انتهای بلوار شهید دادمان غربی، پژوهشگاه نیرو، شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی- کد پستی ۱۴۶۸۶۱۳۱۱۴ از شرکت هایی که دارای گواهی صلاحیت پیمانکاری معتبر صادره از اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان تهران که تاریخ اعتبار آن منقضی نشده باشد، دعوت به عمل می آورد تا درصورت تمایل به شرکت در مناقصه موضوع فوق به شماره سیستمی ۲۰۰۱۰۰۵۰۱۱۰۰۰۰۰۶ نسبت به مراجعه به سامانه تدارکات الکترونیکی دولت به نشانی www.setadiran.ir اقدام لازم به عمل آورند.

الف) مبلغ تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار ۳،۰۴۹،۴۸۷،۴۷۲ ریال می باشد.

ب) زمانبندی مراحل دریافت و ارسال اسناد مناقصه بدین شرح می باشد:

•زمان دریافت اسناد مناقصه از سامانه ستاد ایران: از ساعت ۹ صبح روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۲ تا ساعت ۱۶ روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۸

•زمان و مکان تشکیل جلسه توضیح و تشریح: ساعت ۸:۳۰ صبح روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۴ در سالن کنفرانس طبقه دوم ساختمان شهید سپهبد قاسم سلیمانی شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی

•پایان مهلت بارگذاری اسناد مناقصه توسط متقاضی در سامانه ستاد ایران: ساعت ۹ صبح روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۱

•زمان بازگشایی پاکت ها: ساعت ۱۰ صبح روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۱

•مدت زمان اعتبار پیشنهادها: ۳ ماه از تاریخ ارائه پیشنهاد و این مدت برای ۳ ماه دیگر نیز قابل تمدید باشد.

شناسه آگهی ۱۳۳۲۲۲۱ م الف ۱۰۰۹

pr.tpph

روابط عمومی و امور بین الملل
شرکت مادر تخصصی تولید نیروی برق حرارتی

۴۰۱۰۳۴۶۲

آگهی مزایده فروش واحد تجاری بصورت کتبی و غیر حضوری

شهرداری فردوس در نظر دارد باستناد مجوز شورای محترم اسلامی شهر فردوس در جلسه شماره ۸۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۵ نسبت به فروش تعداد ۱۵ واحد تجاری واقع در بازار بزرگ شهروند از طریق مزایده کتبی و غیر حضوری اقدام و به افراد متقاضی واگذار نماید. متقاضیان محترم می توانند از تاریخ انتشار آگهی تا روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۸ همه روزه بجز ایام تعطیل جهت بازدید از محل و کسب اطلاع از چگونگی وضعیت ملک و دریافت اسناد مزایده و ارائه قیمت پیشنهادی به شهرداری فردوس مراجعه نمایند.

شرایط شرکت در مزایده :

۱ــ متقاضیان می بایست بابت سپرده شرکت در مزایده جهت هر واحد تجاری مبلغ ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (معادل پنجاه میلیون تومان) مربوطه را طی فیش بانکی بحساب سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۵۰۱۷۴۱۸۰۰۲ بانک ملی بنام شهرداری فردوس واریز و به همراه مبلغ پیشنهادی بهاء هر واحد تجاری و مشخص نمودن شماره واحد و شماره بلوک براساس کروکی آگهی مزایده در پاکت دربسته تحویل دبیرخانه شهرداری فردوس نموده و رسید دریافت دارند.

۲ ــ پرداخت ارزش ریالی واحدهای تجاری توسط برنده مزایده بصورت نقدی می باشد .

تبصره ــ در راستای حمایت از اصناف مستاجر ، فروش جهت متقاضیانی که جزو اصناف بوده در حال حاضر مستأجر و دارای پروانه کسب قانونی و در حال فعالیت می باشند و تمایل به ادامه فعالیت در همان رسته صنفی در بازار شهروند را داشته باشند (بجز صنوف آلاینده و مزاحم) ، در صورت برنده شدن در مزایده ، پرداخت وجه به صورت ۵۰ درصد نقدی و مابقی به صورت اقساط تا پایان سال جاری خواهد بود .

۳ ــ تحویل واحدهای تجاری موضوع مزایده مذکور تا بهمن ماه ۱۴۰۱ ــ بصورت کامل با جزئیات کف سرامیک ، بدنه تا سقف کاشی کاری، دارای امتیازات آب ، برق مستقل ، نما شیشه سکوریت ، درب کرکره ای برقی ، سقف سفید کاری با گچ و نور مخفی خواهد بود.

۴ــ هر یک از واحدهای تجاری مذکور دارای حدود ۴۷/۵ مترمربع زیربنای مفید می باشد و قیمت پایه هر واحد تجاری مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (معادل یک میلیارد تومان) می باشد و بدیهی است قیمت پیشنهادی متقاضیان براساس هر واحد تجاری با وضع موجود و بدون در نظر گرفتن مساحت می باشد.

۵ ــ برندگان اول و دوم و سوم مزایده هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند سپرده آنان به ترتیب ضبط خواهد شد .

۶ ــ کلیه هزینه های نقل و انتقال سند با خریدار خواهد بود و انتقال سند بعد از تسویه حساب نهایی ، توسط واحد املاک شهرداری برابر مقررات انجام خواهد شد .

۷ ــ شهرداری در رد یا قبول هر یک از پیشنهادها مختار است .

۸ ــ سایر اطلاعات و جزئیات مزایده در اسناد مزایده مندرج است

۹ ــ تاریخ تحویل پاکات قیمتهای پیشنهادی حداکثر تا پایان وقت اداری روز شنبه ۱۴۰۱/۰۳/۲۸ خواهد بود .

۱۰ ــ تاریخ بازگشایی پاکتهای رسیده و انجام مزایده روز یکشنبه ۱۴۰۱/۰۳/۲۹ ساعت ۱۰ صبح در محل شهرداری خواهد بود.

شماره تماس : ۵- ۳۲۷۲۱۷۰۱ - ۰۵۶ نشانی اینترنتی : www.ferdows.ir

حسین اکبری شهردار فردوس

فهرست واحدهای تجاری بازار بزرگ شهروند – مزایده کتبی خرداد ماه ۱۴۰۱ – شهرداری فردوس

شماره بلوک	شماره واحد تجاری	مساحت (متر مربع)	قیمت پایه هر واحد تجاری (ریال)	سپرده شرکت در مزایده هر واحد تجاری(ریال)
یک	واحدهای ۳ تا ۹	حدود ۴۷/۵ متر مربع زیربنای مفید	۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ (یک میلیارد تومان)	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ (پنجاه میلیون تومان)
دو	واحدهای ۴ تا ۱۱			

۴۰۱۰۳۴۱۷

www.qudsonline.ir
پایگاه خبری تحلیلی قدس آنلاین