

### رفع تصرف اراضی ملی دولتی به ارزش ۹۲ هزار میلیارد ریال

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران از زرف تصرف فوری با با حکم قضایی ۴۴۴ مورد اراضی ملی و دولتی طی ۸ ماهه سال ۱۴۰۲ به ارزش ۹۲ هزار میلیارد ریال خبر داد.

حسین جنتی، مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: در راستای مقابله با زمین خواری و رفع تصرفات غیرقانونی از ابتدای سال ۱۴۰۲ تا کنون ۴۴۴ مورد رفع تصرف فوری و یسا با حکم قضایی در استان تهران انجام شده است.

وی افزود: مساحت رفع تصرفات صورت گرفته در استان تهران ۸۴ هکتار بوده که ارزش تقریبی آن ۹۲ هزار میلیارد ریال محاسبه شده است.

جنتی در پایان تاکید کرد: بنا بر وظیفه ذاتی ادارات کل راه و شهرسازی با هر گونه تعدی و زمین خواری از طریق قانونی با سودجویان و متصرفان غیرقانونی اراضی ملی و دولتی همانند همیشه مقابله خواهیم کرد.



### سهمیه زنجان در بخش مسکن روستایی ۲۰ هزار واحد است

مدیرکل بنیاد مسکن استان زنجان گفت: سهمیه استان زنجان در بخش مسکن روستایی در طرح نهضت ملی مسکن ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی است که تاکنون هشت هزار و ۵۰۰ واحد آن تحویل داده شده است.

رضا خواجه‌ای در هفتمین جلسه شورای مسکن در محل استانداری زنجان با بیان اینکه سهمیه استان زنجان در بخش مسکن روستایی در طرح نهضت ملی مسکن طی چهار سال، ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی است، گفت: تاکنون هشت هزار و ۵۰۰ واحد آن تحویل داده شده است.

وی ابراز کرد: ۱۱ هزار واحد مسکونی باقیمانده از سهمیه، طبق برنامه‌ریزی‌های انجام شده برای اتمام حدود ۷ هزار واحد مسکونی پیش‌بینی شده است که تحویل داده خواهد شد.

مدیرکل بنیاد مسکن استان زنجان گفت: ساخت مسکن در شهرهای با جمعیت زیر ۱۰۰ هزار نفر بر عهده بنیاد مسکن است. خواجه‌ای تاکید کرد: ساخت و تحویل واحدهای مسکونی در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر و یک میلیون واحد مسکونی در طرح ملی جوانی جمعیت و مهاجرت معکوس روستاها ، سهمیه استان زنجان ۲۰ هزار قطعه زمین است که دو هزار هکتار از زمین‌های روستایی که در محدوده شهرها هستند، باید الحاق شود.

مدیرکل بنیاد مسکن زنجان با بیان اینکه با پیگیری‌های انجام شده حدود ۶۲۰ هکتار زمین در شهرهای اطراف استان شناسایی شده است، بیان داشت: تسهیلات در بخش مسکن روستایی ۳۵۰ میلیون تومانی پرداخت شود، اما هنوز این تسهیلات به بانک‌های عامل ابلاغ نشده است.

وی گفت: این نهاد برای خانه‌دار کردن جامعه هدف خود برنامه‌ریزی و مدیریت لازم را دارد.



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته  
**KHANMAN.IR**  
 ۳۰ ۵۸ ۵۲  
**سه شنبه** شماره ۸۷

# ساخت مسکن

فعالان ساختمانی تشریح کر دند:

## ساخت و ساز در هزارتوی مشکلات

شاید در ابتدا تصور شود که حرفه ساخت و ساز و ساخت مسکن حرفه پرسودی است و سازندگان و انبوه‌سازان مسکن سود زیادی را این محل به جیب می‌زنند؛ اما واقعیت آن است که با احتساب افزایش هزینه‌های ساخت ناشی از رشد تورم، افزایش مدت زمان خواب سرمایه، رکود بازار مسکن و... در شرایط کنونی فعالان ساختمانی در یکی از پرچالش‌ترین صنایع کشور مشغول به کار هستند و باید با مسائل و موانع متعددی دست و پنجه نرم کنند. از این رو طی سال‌های اخیر با خروج سازندگان و فعالان ساختمانی از این عرصه شاهد کاهش ساخت و عرضه مسکن به بازار مواجه بوده‌ایم که نتیجه آن در رشد روزافزون قیمت مسکن نمود یافته است.

به گزارش روزنامه «خانمان» در وضعیت موجود تمامی سازندگان از زمان طولانی صدور پروانه، هزینه‌های بالای اخذ مجوزها از سازمان‌های متولی، بروکراسی‌ها و چالش‌های اداری شاکی هستند و این معضلات چالش‌های جدی برای شرکت‌های ساختمانی ایجاد کرده است. در این گزارش، مشکلات و چالش‌های صنعت ساخت و ساز از قول فعالان ساختمانی مطرح شده است.

«**ایرج رهبر، رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران:** **صنعتی‌سازی، چاره کمبود نیروی کار** با اجرای ساخت مسکن ملی، حجم ساخت و ساز در کشور رو به افزایش است و کمبود نیروی کار بیشتر از هر زمانی احساس می‌شود. با افزایش تورم و کاهش ارزش پول

ملی در ایران، کارگران افغانی کار در صنعت ساختمان ایران را به مقرون به صرفه ندیدند و اکثرا یا تمایل به بازگشت به کشور خود یا مهاجرت به ترکیه دارند. بیش از نیمی از کارگران صنعت ساختمان را کارگران افغان تشکیل می‌دهند. در حوزه تأسیساتی، مکانیکی، برق و مه‌ارتی در ساخت مسکن اکثر نیروها ایرانی هستند، اما بناها و کارگران ساده را بیشتر اتباع افغان تشکیل می‌دهند. با توجه به اینکه ساخت و ساز، کار سنگینی است نیروی ایرانی و جوان‌حاضر به کار در حوزه کارگری ساده نیستند و از طرفی به دنبال بازگشت مهاجران افغانی، اکنون با کمبود نیروی کار مواجهیم. بهترین راه جبران کمبود نیروی کار در صنعت ساخت و ساز، توسعه صنعتی‌سازی در کشور است. اجرای

صنعتی‌سازی در ساخت و ساز ایران، علاوه بر ارزان‌سازی موجب جبران کمبود نیروی کار در این صنعت خواهد شد؛ بنابراین با افزایش ساخت مسکن در کشور و کمبود نیروی کار، چاره‌ای جز صنعتی‌سازی نداریم.

«**سعید آسیویار، نایب رئیس انجمن انبوه‌سازان تهران:**

**مقررات عجیب در صنعت ساختمان** بازنگری در قوانین ساخت و ساز حکمرانان محلی ضرورت دارد. گاهی این ارگان‌ها برای ایجاد امکانات اضافه در ساختمان‌های شهری مانند پارکینگ اضافه، سازندگان را جریمه می‌کنند و شمار این مقررات عجیب و غیرمنطقی در حوزه صنعت ساختمان چشمگیر است.

«**فرشید پور حاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان:**

**افزایش ریسک سرمایه‌گذاری در مسکن** طی دو سال گذشته ریسک سرمایه‌گذاری در حوزه ساخت مسکن به شدت افزایش یافته و این امر باعث شده فعالان این بخش با احتیاط بیشتری وارد این بازار شوند. آینده خوبی را برای صنعت ساخت و ساز کشور متصور نیستیم، بازار مسکن دچار رکود شده است، تعداد خرید و فروش مسکن به سه هزار فقره رسیده، از طرفی انگیزه ساخت مسکن توسط بخش خصوصی محدود شده است و با ادامه این وضعیت ممکن است بازار مسکن هم به لحاظ عرضه و هم به لحاظ تقاضا دچار التهاب شود.

محدودیت‌های تأمین مالی بخش خصوصی در ساخت مسکن جای انتقاد دارد. سازندگان پولی برای ساخت مسکن ندارند؛ بخش خصوصی همواره از دو مسیر سیستم بانکی و منابع پیش‌فروش می‌تواند برای ساخت مسکن تأمین مالی کند، این در حالی است که این دو ابزار کارکرد اولیه خود را ندارد. بانک‌ها حتی با فشار دولت و مجلس هم راضی به ارائه تسهیلات ساخت مسکن تأمین مالی کنند، این در حالی است که این دو ابزار کارکرد اولیه خود را ندارد. بانک‌ها حتی با فشار دولت و مجلس هم راضی به ارائه تسهیلات ساخت

مسکن نشدند و از ورود به تولید مسکن امتناع می‌کنند. از طرفی ابزار دوم یعنی پیش‌فروش مسکن در شرایط رکود و کمبود تقاضا در بازار دیگر کارکردی ندارد و حتی بعضی از سازندگان مسکن که دره ۱۰ سال گذشته وارد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شدند نیز هنوز به سرمایه اصلی خود نرسیده‌اند و به گردونه تولید مسکن بازنگشته‌اند.

«**پیمان جوزی، سازنده منتخب صنعت ساختمان:**

**کج‌کارکردی در ساختار حکمران‌های محلی** در حال حاضر حدود یک‌سوم هزینه ساخت و ساز به جیب حکمران‌های محلی می‌رود و یک‌سوم بهای زمین و یک‌سوم دیگر هزینه ساخت مسکن است و ناگفته پیداست که کج‌کارکردی در ساختار این حکمران‌ها سبب شده که سهم قابل‌توجهی در هزینه تمام‌شده مسکن داشته باشند.

«**علی تبار، فعال صنعت ساخت و ساز:**

**تعدد ضوابط و مقررات ساخت و ساز** تعدد بخشنامه‌ها و مقررات ساخت و ساز مشکل‌ساز شده است. نهادهای بالادستی هر بار بخشنامه و مقررات جدیدی برای فعالان صنعت ساخت و ساز ارسال می‌کنند و نکته قابل توجه اینجاست که در هیچ یک از این تصمیم‌گیری‌ها مهندسان و سازندگان برجسته و تراز اول را برای مشاوره دعوت نمی‌کنند. حتی اگر کسی بخواهد داوطلبانه به آنها مشاوره بدهد، پاسخ‌گوی درخواست او نیستند.

«**عباس گلوی، فعال صنعت ساختمان:**

**فرآیند طولانی صدور پروانه** یکی از موانع مهم و عامل کاهش عرضه در بازار مسکن، فرآیند طولانی صدور پروانه است که موجب کندی فرآیند ساختمان‌سازی در کشور و حتی پست‌رسان فساد شده است. نتیجه این ناکارآمدی‌ها در بدنه سیاست‌گذاری و اجرایی صنعت ساختمان در کیفیت ساخت و ساز، این می‌شود که حدود نیم‌قرن پیش در کشور مجتمع مسکونی مدرن اکباتان ساخته می‌شود، اما هم‌اکنون پروژه مسکن مهر ساخته می‌شود که با چهار یا پنج ریشتر رزله فرو می‌ریزد.

«**ایمان رفیعی، فعال ساختمانی:**

**هزینه تأمین زمین و اخذ مجوزهای لازم** بر اساس گفته‌های مسئولان، هزینه‌های ساخت مسکن در حال حاضر به شکل میانگین، ۹ میلیون و ۸۰۷ هزار و ۵۱۹ تومان است. از این میان بیشترین سهم را مصالح ساختمانی به خود اختصاص داده‌اند. به نحوی که هر مترمربع ساخت مسکن، حدود ۵ میلیون و ۱۸۰ هزار تومان هزینه مصالح می‌برد. برآورد قیمت‌ها نشان می‌دهد که ۵۳ درصد هزینه‌های ساخت صرف مصالح ساختمانی می‌شود. ۲۳ درصد نیز برای دستمزد



کارگران و... مصرف می‌شود. ۲۵ درصد نیز برای هزینه‌های غیرساختمانی است. نکته جالب توجه اینجاست که تمام این اعداد و ارقام بدون احتساب هزینه زمین است و البته برآوردها نشان می‌دهد اصلی‌ترین هزینه ساختمان‌سازی، مربوط به قیمت زمین است.

«**میر غضنفری، سازنده کوچک‌متر از منطقه ۲۰ تهران:**

**تورم و تسهیلات بانکی، دو چالش مهم ساخت و ساز**

مشکلات مالی و اقتصادی ساخت و ساز را می‌توان از دو منظر تورم و تسهیلات بانکی تحلیل کرد. در بخش تورم باید خاطرنشان کنم ما سازندگان کوچک‌متر از در مناطق کم‌برخودار و کم‌بضاعت مجبوریم پیش‌فروش انجام دهیم و بخشی از منابع مالی خود را از این روش تأمین کنیم، اما در شرایطی که به‌بازار مسکن از یک سو دگرگین اهام و از سوی دیگر دگرگین رکود است، قطعا متضرر می‌شویم، چراکه در بسیاری از موارد نمی‌توانیم به تعهدات خود عمل کنیم. این عدم تعهدات نیز دوسویه است؛ زمانی که خریدار نتوان پرداخت اقساط را ندارد، ما مجبور به توقف پروژه شده و این توقف به علت تورم ماهانه

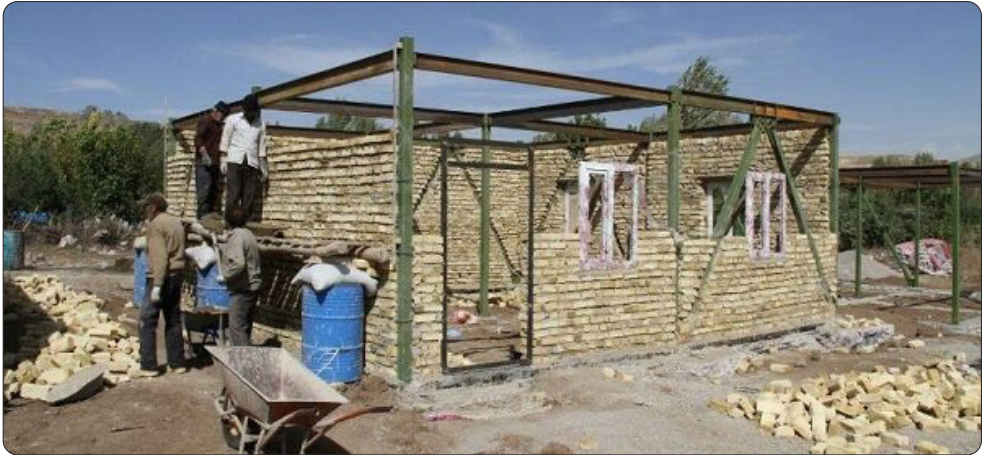
اثر منفی بر روند ساخت و ساز می‌گذارد. دیگر چالش اقتصادی مربوط به موضوع تسهیلات بانکی است. تسهیلات بانکی در برابر قیمت مسکن، کفاف بخش کوچکی از هزینه‌های مسکن را می‌دهد. همین موضوع قدرت خرید را کاهش می‌دهد و باعث می‌شود افرادی که در حوزه مسکن کار می‌کنند نتوانند از این منابع، به خوبی بهره‌برداری کنند.

«**علیرضا بهبهانی، سازنده منطقه ۱۸ تهران:**

**خروج سازندگان از میدان ساخت و ساز** بخش اعظمی از سازندگان بعد از سونامی گرانی مسکن طی بازه زمانی چهار سال گذشته، از بازار ساخت و ساز خارج شدند. با ادامه روند این سونامی هر ساله تعداد زیادی از سازندگان از میدان ساخت و ساز خارج شده و دارایی خود را وارد بخش دلالی کرده‌اند. در حال حاضر از ۲۰ میدان ساخت و ساز خارج شده و دارایی خود را وارد بخش دلالی کرده‌اند. چراکه شرایط امروز سازنده مهم در این منطقه تنها یکی دو نفر در بازار ساخت و ساز باقی مانده‌اند، چراکه شرایط امروز بازار مسکن برای سازندگان بخش خصوصی مساعد نیست. افزایش خواب سرمایه‌ها به دلیل خرید و فروش اندک مسکن، ضربه سختی به سازندگان ذی‌صلاح وارد کرده است.

### خبر

## بنیاد مسکن مکلف به ساخت خانه‌های روستایی شد



این موضوع پرداخت و گفت: منظور از این تعداد، متوسط تعداد اعضای خانوار است. ضمن اینکه بر اساس اصل ۱۳۸ قانون اساسی اگر موضوعی صرفاً مربوط به یک وزیر باشد، می‌تواند با تصویب وی به اجرا دربیاید، اما دولت مخالفتی با به تصویب رسیدن آیین‌نامه این حکم از سوی هیئت وزیران ندارد.

بر اساس بند الحاقی (۱) ماده ۵۱ اصلاحی لایحه برنامه هفتم؛ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است متناسب با بعد خانوار و با رعایت تبصره (۲) ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن، جهت ساخت مسکن روستایی معیشت‌محور (جهت سکونت و فعالیت اقتصادی و تولیدی) با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری محدوده طرح‌های هادی روستاهای فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوط، نسبت به واگذاری زمین به متقاضیان فاقد مسکن جهت سکونت دائمی و با اولویت اشخاص بومی اقدام نماید.

«**دولت مخالفتی با تصویب آیین‌نامه ندارد**

در ادامه، محمد باقر قالیباف ضمن تأکید بر اینکه زمین‌ها نباید صرفاً به صورت ۹۹ ساله واگذار شود و همچنین این موضوع حتماً باید به تصویب هیئت وزیران برسد، از نماینده دولت خواست تا درباره وضعیت روستاهای زیر ۱۵ هزار نفر جمعیت توضیحی ارائه کند چرا که این موضوع صرفاً برای روستاهای بالای ۲۰ خانوار ذکر شده است.

در ادامه نماینده دولت با قرار گرفتن پشت تریبون به توضیح

### مجلس برای ساخت مسکن روستایی وارد عمل شد

نمایندگان مجلس، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را مکلف کردند تا جهت ساخت مسکن روستایی معیشت‌محور نسبت به واگذاری زمین به متقاضیان فاقد مسکن جهت سکونت دائمی به صورت اجاره ۹۹ ساله با اولویت اشخاص بومی اقدام کند.

نمایندگان مجلس در جریان رسیدگی به گزارش کمیسیون تلفیق برنامه هفتم توسعه جمهوری اسلامی، درباره موارد ارجاعی به کمیسیون، با تصویب بند الحاقی ۱ ماده ۵۱ این لایحه به شرح زیر موافقت کردند: «بند الحاقی ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است، متناسب با بعد خانوار و با رعایت تبصره (۲) ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن، جهت ساخت مسکن روستایی معیشت‌محور (جهت سکونت و فعالیت اقتصادی و تولیدی) با ایجاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری محدوده طرح‌های هادی روستاهای فاقد زمین و تصویب در مراجع مربوط، نسبت به واگذاری زمین به متقاضیان فاقد مسکن جهت سکونت دائمی به صورت اجاره ۹۹ ساله با اولویت اشخاص بومی اقدام نماید. دستورالعمل این بند توسط وزیر راه و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌گردد.»



### دولت سیزدهم دو میلیون مسکن می‌تواند بسازد

روزنامه اصولگرای جوان نوشت: «اگر همه شرایط خوب باشد، دولت رئیسی تا پایان عمرش می‌تواند دو میلیون مسکن بسازد. اگر واقع‌بینانه یا حتی خوش‌بینانه نگاه کنیم، چنانچه نرخ ارز، وضعیت تورم و به طور کلی، اوضاع اقتصادی کشور از ثبات لازم برخوردار باشد و تأمین زمین و حدود ۱.۷ میلیون واحد مسکونی در حال احداث نیز با رکود در ساخت و ساز مواجه نشوند و به‌موقع به متقاضیان، تحویل شوند، می‌توان امیدوار بود تا پایان عمر دولت سیزدهم، بخشی از وعده ساخت ۴ میلیون مسکن، یعنی ساخت حدود دو میلیون واحد مسکونی یا کمی بیشتر محقق شود. البته این موارد، زمانی میسر خواهد شد که شاهد تکانه‌های اقتصادی و سیاسی ناآهانی، نباشیم.»



### بیمارستان‌هایی که بعد از ۱۵ سال تکمیل می‌شوند!

معاون توسعه مدیریت و منابع وزارت بهداشت، از تکمیل و بهره‌برداری از بیمارستان‌هایی خبر داد که شروع ساخت آنها به سال‌ها قبل بازمی‌گردد.

بهروز رحیمی گفت: تکمیل بیمارستان تکناب که شروع ساخت آن به ۱۶ سال قبل باز می‌گردد؛ تکمیل بیمارستان همدان بعد از ۱۵ سال؛ بیمارستان اراک بعد از ۲۰ سال؛ بیمارستان لاکان رشت بعد از ۲۵ سال و بیمارستان بهبهان بعد از حدود ۳۰ سال؛ از جمله پروژه‌های نیمه تمام هستند که تا پایان سال آماده بهره‌برداری خواهند شد.