گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۵۳۶۱۱۸
سه شنبه ۲۸ مهر ۱۴۰۵ ۸:۵۱

داوود امیریان، سرهنگ بازنشسته نیروی هوایی و سازنده ساختمان:

عبور از بی‌ثباتی بازار مسکن با چاشنی خلاقیت

افزایش مداوم قیمت مصالح ساختمانی، تغییر هزینه‌های خدمات مهندسی، دشواری تأمین سرمایه در گردش و کاهش قدرت خرید متقاضیان، از جمله چالش‌هایی است که فعالان حوزه ساخت‌وساز با آن مواجه‌اند. داوود امیریان، سرهنگ بازنشسته نیروی هوایی و سازنده ساختمان، با اشاره به تجربه فعالیت خود در این حوزه، معتقد است بی‌ثباتی هزینه‌ها و دشواری پیش‌بینی شرایط اقتصادی، برنامه‌ریزی برای اجرای پروژه‌های ساختمانی را با مشکلات جدی روبه‌رو کرده و بر میزان تولید مسکن، اشتغال کارگران و توان خرید خانوارها تأثیر گذاشته است.

به گزارش شبکه خبری مدیران نابغه، داوود امیریان، سرهنگ بازنشسته نیروی هوایی و سازنده ساختمان، در تشریح مهم‌ترین چالش‌های سازندگان بخش خصوصی، به مسائلی همچون هزینه‌های مرتبط با مجوزهای ساختمانی، نوسان قیمت مصالح، تغییر تعرفه‌های خدمات مهندسی، کاهش سرمایه در گردش و دشواری عرضه مسکن متناسب با توان مالی متقاضیان پرداخت. وی با تکیه بر تجربه فعالیت خود در ساخت‌وساز، بر ضرورت شفافیت در ضوابط، ثبات بیشتر هزینه‌ها و ایجاد سازوکارهای حمایتی برای فعالان این حوزه تأکید کرد.

هزینه‌های ساختمانی و ضوابط صدور مجوز؛ چالشی برای برنامه‌ریزی

امیریان با اشاره به فرایند دریافت مجوزهای ساختمانی، توضیح داد که سازندگان برای آغاز و اجرای پروژه‌های خود باید الزامات مختلفی را در زمینه سطح زیربنا، میزان پیشروی ساختمان، تأمین پارکینگ و سایر ضوابط مربوط رعایت کنند. به گفته وی، هزینه‌های مرتبط با مجوزها و تفاوت در تعداد واحدهای مورد تأیید، در برخی پروژه‌ها می‌تواند بر برآورد اولیه هزینه‌ها و برنامه‌ریزی مالی سازندگان اثر بگذارد.

وی با اشاره به تجربه یکی از پروژه‌های خود بیان کرد که در ساختمانی با ظرفیت اولیه ۱۰ واحد، ۱۳ پارکینگ تأمین کرده بود، اما تعداد واحدهای مورد تأیید به شش واحد محدود شد و ادامه موضوع به بررسی در کمیسیون مربوط ارجاع پیدا کرد.

این سازنده معتقد است زمانی که تعداد واحدهای قابل احداث یا هزینه‌های مرتبط با اجرای پروژه با برآورد اولیه تفاوت پیدا می‌کند، سازنده با فشار مالی بیشتری مواجه می‌شود. از نگاه او، هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده در نهایت می‌تواند بر قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی تأثیر بگذارد؛ زیرا سازنده برای تأمین مخارج پروژه به منابع مالی بیشتری نیاز پیدا می‌کند.

نوسان قیمت مصالح؛ مانعی برای پیش‌بینی هزینه ساخت

یکی از مهم‌ترین محورهای مطرح‌شده از سوی امیریان، نبود ثبات در قیمت مصالح ساختمانی است. وی توضیح داد که تغییرات مداوم قیمت‌ها، امکان محاسبه دقیق هزینه نهایی پروژه را کاهش می‌دهد و سازندگان را در برنامه‌ریزی برای خرید مصالح، تأمین منابع مالی و ادامه عملیات اجرایی با دشواری روبه‌رو می‌کند.

امیریان با اشاره به تجربه خود در دوره مسئولیت در تعاونی مسکن گفت در آن زمان، تأمین مصالحی مانند سیمان، میلگرد و آهن از مسیرهای مشخص و بر اساس پروانه‌های مربوط انجام می‌شد و امکان مدیریت و کنترل بیشتری بر روند تأمین مصالح وجود داشت. به گفته وی، شرایط فعلی بازار، پیش‌بینی هزینه‌های ساخت را دشوارتر کرده است.

وی در ادامه با اشاره به قیمت میلگرد، این پرسش را مطرح کرد که چرا محصولی که بخش مهمی از مواد اولیه و زیرساخت تولید آن در داخل کشور فراهم است، با چنین نوسانات قیمتی مواجه می‌شود. امیریان در زمان انجام این گفت‌وگو، قیمت هر کیلوگرم میلگرد را حدود ۱۲۰ هزار تومان عنوان کرد. او همچنین با اشاره به افزایش قیمت سیمان اظهار داشت که رشد هزینه‌های انرژی، مالیات و بیمه نیروی کار، از جمله عواملی است که از سوی فعالان این حوزه برای افزایش هزینه‌های تولید و عرضه مصالح مطرح می‌شود. به گفته وی، افزایش مرحله‌به‌مرحله قیمت‌ها، به‌ویژه زمانی که پروژه از قبل برنامه‌ریزی شده باشد، محاسبات مالی سازندگان را با اختلال مواجه می‌کند. کاهش سرمایه در گردش و دشوارشدن ادامه فعالیت سازندگان امیریان با اشاره به شرایط فعالیت سازندگان در فردیس، از دشوارترشدن ادامه فعالیت برخی همکاران خود خبر داد و گفت تعدادی از سازندگان به دلیل فشارهای مالی، فعالیت‌های خود را متوقف کرده‌اند. وی همچنین به مشکلات جدی مالی برخی فعالان این حوزه اشاره کرد که به گفته او، حتی برای تعدادی از آن‌ها پیامدهای حقوقی و قضایی به دنبال داشته است. این سازنده ساختمان توضیح داد که افزایش ناگهانی هزینه‌ها می‌تواند قدرت ساخت‌وساز با سرمایه موجود را به‌شدت کاهش دهد.

این سازنده ساختمان همچنین بر اهمیت اجرای ضوابط مصوب تأکید کرد و معتقد بود رعایت دقیق قوانین و فراهم‌کردن امکان پیش‌بینی شرایط اجرایی، می‌تواند بخشی از مشکلات فعالان این حوزه را کاهش دهد.

پیشنهاد ایجاد سازوکار تخصصی برای حمایت از سازندگان

امیریان در بخش پایانی این گفت‌وگو، پیشنهاد کرد برای رسیدگی تخصصی به مسائل سازندگان بخش خصوصی، ساختاری مشخص در حوزه مسکن

ایجاد شود. به گفته وی، حضور مدیران متخصص و آشنا با مسائل اجرایی، در کنار هماهنگی میان بخش‌های مرتبط، می‌تواند به تدوین راهکارهای کاربردی برای کاهش مشکلات این گروه کمک کند.

وی بر ضرورت ایجاد سازوکاری حمایتی برای سازندگان تأکید کرد تا فعالان این حوزه بتوانند در شرایط افزایش هزینه‌ها و نوسانات بازار، با اطمینان و قابلیت برنامه‌ریزی بیشتری فعالیت کنند.

امیریان همچنین با اشاره به افزایش قیمت سیمان، توضیح داد که به گفته فعالان بازار، رشد هزینه‌های انرژی، مالیات و بیمه نیروی کار در افزایش قیمت این محصول نقش داشته است. او معتقد است افزایش هزینه مصالح، در کنار سایر مخارج ساخت، فشار زیادی بر سازندگان وارد می‌کند و نیاز به راهکارهایی برای مدیریت این شرایط را افزایش می‌دهد.

رکود ساخت‌وساز و تأثیر آن بر بازار خرید و اجاره مسکن

امیریان با اشاره به وضعیت بازار مسکن، افزایش هزینه‌های ساخت و کاهش توان مالی سازندگان را از عوامل مؤثر بر محدودشدن عرضه واحدهای جدید دانست. به گفته وی، کاهش ساخت‌وساز می‌تواند هم بر بازار خرید و هم بر بازار اجاره تأثیر بگذارد؛ زیرا با کاهش تعداد پروژه‌های جدید، ورود واحدهای تازه به بازار نیز محدودتر می‌شود.

وی توضیح داد که افزایش قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی، خرید خانه را برای بخشی از متقاضیان دشوار کرده است. از نگاه او، برخی از خریداران فعلی بازار، افرادی هستند که پیش‌تر در تهران صاحب ملک بوده‌اند و با فروش واحد خود، برای خرید خانه‌ای بزرگ‌تر یا نوساز در کرج و شهرهای پیرامونی آن اقدام می‌کنند.

به گفته امیریان، این گروه از خریداران ممکن است با تبدیل ملک قبلی خود، امکان خرید واحدی با متراژ بیشتر را داشته باشند؛ اما افرادی که هنوز مالک خانه نیستند، با موانع بیشتری برای ورود به بازار خرید مسکن مواجه می‌شوند.

وی همچنین با اشاره به شرایط بازار اجاره اظهار کرد که کاهش ساخت‌وساز می‌تواند بر میزان عرضه واحدهای قابل اجاره اثر بگذارد. از نگاه او، هنگامی که پروژه‌های ساختمانی کمتری اجرا می‌شوند، تعداد واحدهای جدیدی که به بازار اجاره وارد می‌شوند نیز ممکن است کاهش یابد و این وضعیت دسترسی مستأجران به مسکن را دشوارتر کند.

واحدهای خالی و فاصله میان موجودی مسکن و عرضه واقعی

این سازنده ساختمان در ادامه به موضوع واحدهای مسکونی خالی اشاره کرد و گفت در بررسی وضعیت بازار باید میان تعداد واحدهای موجود و میزان عرضه واقعی آن‌ها تفاوت قائل شد.

وی با اشاره به تجربه خریدوفروش ملک توسط برخی ایرانیان مقیم خارج از کشور توضیح داد که بخشی از واحدهای مسکونی ممکن است با هدف سرمایه‌گذاری خریداری شوند و برای دوره‌های طولانی مورد استفاده قرار نگیرند. به گفته او، این واحدها لزوماً در زمان خرید یا اجاره در دسترس متقاضیان قرار نمی‌گیرند.

امیریان همچنین به حضور بانک‌ها در حوزه ساخت‌وساز اشاره کرد و معتقد بود تصمیم مالکان و سرمایه‌گذاران درباره زمان فروش واحدها می‌تواند بر میزان عرضه در بازار اثرگذار باشد. از دیدگاه وی، برای ارزیابی دقیق وضعیت مسکن، لازم است علاوه بر شمار واحدهای موجود، شرایط عرضه و میزان دسترسی خریداران و مستأجران به این واحدها نیز بررسی شود.

نیاز مستمر خانوارها به مسکن و چالش قدرت خرید

امیریان با اشاره به نیاز دائمی جامعه به مسکن، تشکیل خانواده و ازدواج را از عوامل تداوم تقاضا برای خرید یا اجاره واحدهای مسکونی دانست. وی با اشاره به آمار مطرح‌شده در گفت‌وگو درباره حدود ۸۵۰ هزار ازدواج در سال، بر ضرورت توجه به نیاز خانوارها به مسکن تأکید کرد.

به گفته او، خانوارها برای تأمین این نیاز ناچارند از مسیر خرید یا اجاره اقدام کنند؛ اما افزایش هزینه‌های ساخت و قیمت نهایی واحدهای مسکونی، امکان خرید را برای بخشی از متقاضیان محدود کرده است.

وی معتقد است زمانی که هزینه تولید مسکن افزایش پیدا می‌کند و قدرت خرید خانوارها متناسب با آن رشد نمی‌کند، فاصله میان قیمت واحدهای مسکونی و توان مالی متقاضیان بیشتر می‌شود. در چنین شرایطی، توجه هم‌زمان به هزینه‌های ساخت، میزان عرضه و توان اقتصادی خانوارها برای تحلیل وضعیت بازار اهمیت دارد.

جمع‌بندی؛ ثبات هزینه‌ها و امکان برنامه‌ریزی، نیاز اصلی سازندگان

دیدگاه‌های داوود امیریان، سرهنگ بازنشسته نیروی هوایی و سازنده ساختمان، بر مجموعه‌ای از چالش‌های مرتبط در صنعت ساختمان متمرکز است؛ از نوسان قیمت مصالح و تغییر تعرفه‌های خدمات مهندسی گرفته تا کاهش سرمایه در گردش، دشواری اجرای تعهدات مشارکت در ساخت و افت توان خرید متقاضیان مسکن.

او با تکیه بر تجربه فعالیت خود، بر ضرورت شفافیت در ضوابط ساختمانی، یکسان‌بودن چارچوب‌های اجرایی، امکان پیش‌بینی هزینه‌ها و ایجاد سازوکارهای تخصصی برای حمایت از سازندگان بخش خصوصی تأکید دارد. از نگاه وی، کاهش نااطمینانی در فرایند ساخت‌وساز می‌تواند به برنامه‌ریزی بهتر پروژه‌ها، استمرار فعالیت سازندگان و حفظ فرصت‌های شغلی کمک کند.

در مجموع، آنچه در این گفت‌وگو برجسته می‌شود، ارتباط مستقیم میان ثبات هزینه‌های ساخت، توان مالی سازندگان، میزان تولید واحدهای مسکونی و قدرت خرید خانوارهاست؛ موضوعی که به باور امیریان، بررسی هم‌زمان آن‌ها برای شناخت چالش‌های صنعت ساختمان و بازار مسکن اهمیت دارد.

برای نمونه، وی بیان کرد که در شرایطی با سرمایه ۱۰۰ میلیون تومان می‌توانست حدود ۱۰۰ مترمربع واحد مسکونی احداث کند و برای ۱۰۰ نفر اشتغال ایجاد شود، اما با افزایش سه‌برابری هزینه‌ها، همان سرمایه تنها برای ساخت حدود ۳۰ مترمربع کفایت می‌کرد و ظرفیت اشتغال نیز به حدود ۳۰ نفر کاهش می‌یافت.

این مثال از نگاه امیریان، نشان‌دهنده تأثیر مستقیم افزایش هزینه‌های ساخت بر میزان تولید و اشتغال در پروژه‌های ساختمانی است. وی تأکید کرد که کاهش توان مالی پروژه‌ها، علاوه بر تحمیل زیان به سازندگان، می‌تواند به کاهش فرصت‌های شغلی و محدودشدن فعالیت نیروهای کار در بخش ساختمان منجر شود.

کاهش مقیاس پروژه‌ها و فشار تعهدات مشارکت در ساخت امیریان با اشاره به تجربه شخصی خود گفت که در گذشته امکان ساخت پروژه‌هایی با حدود ۳۰ تا ۳۵ واحد را داشته، اما افزایش هزینه‌ها و کاهش سرمایه در گردش باعث شده است مقیاس فعالیت خود را کاهش دهد. به گفته وی، اکنون به‌جای اجرای پروژه‌های بزرگ‌تر، به ساخت پروژه‌های کوچک‌تر روی آورده و حتی احتمال توقف فعالیت ساختمانی خود در یکی دو سال آینده را نیز در نظر دارد. وی توضیح داد که ادامه فعالیت در شرایطی که هزینه‌های ساخت به‌سرعت افزایش می‌یابد، از نظر اقتصادی دشوارتر شده است. این مسئله برای سازندگانی که در قالب مشارکت در ساخت فعالیت می‌کنند، پیچیدگی بیشتری دارد؛ زیرا آن‌ها در برابر مالکان تعهد قراردادی دارند و باید واحدهای توافق‌شده را تحویل دهند. به گفته امیریان، زمانی که هزینه‌های اجرای پروژه پس از عقد قرارداد افزایش پیدا می‌کند، اما امکان جبران متناسب این افزایش وجود ندارد، سازنده با فشار مالی مضاعفی روبه‌رو می‌شود. در چنین شرایطی، ادامه پروژه و ایفای تعهدات قراردادی می‌تواند به یکی از چالش‌های اصلی فعالان این حوزه تبدیل شود.

ضرورت ثبات در تعرفه‌های خدمات مهندسی

این سازنده ساختمان، تغییرات هزینه خدمات مهندسی را از دیگر عواملی دانست که برنامه‌ریزی برای پروژه‌های ساختمانی را دشوار می‌کند. وی با اشاره به افزایش تعرفه‌های نظام مهندسی توضیح داد که در ابتدای سال، افزایش حدود ۴۰ تا ۴۲ درصدی هزینه‌ها را مبنای محاسبات خود قرار داده و بر همان اساس برای اجرای پروژه‌های جدید برنامه‌ریزی کرده بود؛ اما به گفته او، پس از گذشت چند ماه، افزایش دیگری در حدود ۲۲ درصد اعمال شد.

امیریان معتقد است تغییر هزینه‌ها در میانه اجرای پروژه، سازندگان را با مشکلات جدی مواجه می‌کند؛ زیرا بخش مهمی از قراردادها و برنامه‌های اجرایی بر اساس برآوردهای اولیه تنظیم می‌شوند. از نگاه او، وجود ضوابط روشن و قابل پیش‌بینی می‌تواند به فعالان این حوزه کمک کند تا با شناخت دقیق‌تری از هزینه‌ها، برای اجرای پروژه‌های خود تصمیم بگیرند.

وی همچنین بر ضرورت تدوین ضوابط یکسان در حوزه خدمات مهندسی در شهرها، شهرستان‌ها و کلان‌شهرها تأکید کرد و گفت سازندگان باید بدانند با چه چارچوبی روبه‌رو هستند و هزینه‌های قانونی پروژه بر چه اساسی محاسبه می‌شود.

سازندگان بخش خصوصی؛ بخشی از ظرفیت تولید مسکن

امیریان با تأکید بر ماهیت تولیدی فعالیت‌های ساختمانی، معتقد است سازندگان بخش خصوصی در کنار احداث واحدهای مسکونی، در ایجاد اشتغال و به‌کارگیری نیروهای فعال در حوزه ساختمان نیز نقش دارند.

وی توضیح داد که حتی پروژه‌های کوچک ساختمانی، در مجموع بخشی از ظرفیت تولید مسکن را تشکیل می‌دهند و فعالیت مستمر سازندگان می‌تواند بر میزان عرضه واحدهای جدید اثر بگذارد. از این رو، کاهش فعالیت این گروه از سازندگان تنها به محدودشدن کسب‌وکار آن‌ها منجر نمی‌شود، بلکه ممکن است بر اشتغال و عرضه مسکن نیز تأثیر بگذارد.

به گفته وی، در شرایطی که هزینه‌های ساخت افزایش پیدا می‌کند و سرمایه در گردش سازندگان کاهش می‌یابد، شروع پروژه‌های جدید دشوارتر می‌شود و برخی فعالان ترجیح می‌دهند فعالیت ساختمانی خود را محدود کنند یا به حوزه‌های دیگری مانند خریدوفروش ملک روی بیاورند

. نقش رسانه‌های تخصصی در بازتاب مسائل سازندگان

امیریان درباره نقش رسانه‌ها در پیگیری مسائل حوزه ساخت‌وساز اظهار کرد که رسانه‌های تخصصی می‌توانند بستری برای انعکاس مشکلات و تجربه‌های سازندگان، شرکت‌ها و سایر فعالان این صنعت فراهم کنند.

به اعتقاد وی، انتشار دقیق و حرفه‌ای مسائل این حوزه می‌تواند به شناخت بهتر چالش‌های اجرایی و اقتصادی ساخت‌وساز کمک کند. موضوعاتی مانند افزایش هزینه مصالح، تغییر تعرفه‌های خدمات مهندسی، مشکلات تأمین سرمایه در گردش و دشواری ادامه پروژه‌ها، از جمله مسائلی هستند که به

گفته او، نیازمند بازتاب مناسب در رسانه‌های تخصصی‌اند.