

کند که این موارد، کار را ساخت کرد. مسکن مهر هم وبال گردن دولت شد در حالی که نیاز همه اقشار را برآورده نکرد. وام فعلی هم که بازپرداخت آن برای همه امکان ندارد. پیشنهاد می‌کنم که تصدی‌گری دولت کم شود و نظارت آن افزایش یابد.

**در این شرایط، چاره چیست نسخه گره‌گشا در بازار مسکن کدام است؟**  
**مهران عالم زاده:** دولت باید بسند توسعه مسکن کشور را تدوین کند که مشخص باشد می‌خواهیم از کجا شروع کنیم و به کجا برسیم. نمی‌شود فقط دهک‌های پایین جامعه را دید و از دهک‌های بالا غفلت کنیم. مسکن لوکس هم در جایگاه خود و به تعداد و تناسب خودش باید تولید شود.

**کامیار نیکپور:** ایده مسکن مهر ایده‌ای خوب بود اما یکی از مشکلاتی که مسکن مهر به بار آورد عوارض فرهنگی آن است که در کرمان مصداق عینی آن را داریم. شهرک‌هایی ساخته شد عملاً خانه‌آرزان قیمت ساخته شد اما مسائل و مشکلات و اتفاقاتی که می‌افتد نگران‌کننده است. فرهنگ‌های متفاوتی که افراد با هم دارند و زندگی در واحدهای ۶۰ تا ۷۰ متری باهم زندگی کنند بیعت خود را دارد.

این هم که ما چرانتوانستیم مسکن مهر را موفق کنیم، بحث مجریان ذی‌صلاح است افرادی که صاحب صلاحیت بودند می‌بایست وارد شوند که متأسفانه به بازی گرفته نشدند.

**مجری ذی‌صلاح هم در کرمان و سایر استان‌ها به ماجرای تبدیل شده است. چرا اعتقادی به آن وجود ندارد؟**

**علیرضا اوحدی:** تعدد مراجع مرتبط با بخش مسکن عامل اصلی عدم تحقق فعالیت مجریان ذی‌صلاح است. هر ارگانی به تشخیص خود اقدام می‌کند و عملاً امکان فعالیت برای مجری ذی‌صلاح وجود ندارد. شهرداری‌ها به شکلی و مسکن و شهرسازی به شکلی دیگر و این در حالی است که نظارت مناسبی هم صورت نمی‌گیرد. با روند ناقصی روبرو هستیم که هیچ کس به اصلاح آن اقدام نمی‌کند و تعهدی هم نمی‌پذیرد.

**محسن امیری:** مجری ذی‌صلاح در هیچ جای کشور عملی نشده و در کرمان حرفی هم از آن نیست.

دولت‌ها به این نتیجه رسیده‌اند که باید دو شغله بودن کنار گذاشته شود در حالی که در بخش مسکن، این موضوع را به وفور می‌توان دید. به عنوان مثال فرد هم پزشک است و هم ساخت و ساز دارد. اگر بخواهیم از فعالیت این افراد جلوگیری کنیم نیازمند عزم جدی در وزارتخانه هستیم.

**محمد جواد وکیلی:** در مساله مجری ذی‌صلاح، بحث کیفیت است. ما این را به آخر نرسانده‌ایم که ببینیم مجری ذی‌صلاح خوب است، یا نه! ما در نیمه راه مانده‌ایم؛ دو وزارتخانه بزرگ را باهم ادغام کردند.

وزارت مسکن و راه و شهرسازی واقعا نمی‌شود کنترل کرد و وقت نمی‌کنند رسیدگی کنند. در یک کلام صورت مساله را پاک کرده‌ایم.

**مهران عالم زاده:** مشکلی که در مورد مجری ذی‌صلاح وجود دارد، اعتبار علمی و تخصصی مدارک دانشگاهی افرادی است که به این حوزه وارد می‌شوند و در اغلب موارد سطح علمی و تخصصی افراد ضعیف و پایین است.

**افشین اسفندیار پور:** مسکن مهر طرح خوبی بود، طرحی که برای دهک‌های پایین جامعه در نظر گرفته شده بود؛ مسکن مهر در شهر کرمان هم هزینه‌هایی به دولت تحمیل کرد اما نسبت به بقیه شهرهای کشور بهتر بود.

بزرگترین مشکل مسکن مهر مشکل مدیریتی بود. گروه‌هایی وارد این طرح شدند که اهداف غیر صنفی و غیر تخصصی داشتند و برای پر کردن جیب خودشان آمده بودند. نظارتی هم در کار نبود متولیان در استان هم دنبال آمار سازی بودند. مسکن مهر به اعتبار و جایگاه مجریان ذی‌صلاح هم به دلیل سوء استفاده‌ها لطمه زد و باید این جایگاه باز تعریف شود.

**حمید یوسفی:** اگر بخواهیم توان ساخت و ساز رونقی بگیرد ناچار هستیم برویم به سمت بخش خصوصی، در بخش خصوصی نیز همه معتقد هستیم

که مجریان ذی‌صلاح باید حضور داشته باشند. معتقدیم مجری ذی‌صلاح باید سه ویژگی توان علمی، تجربه کافی و توان مالی بالایی داشته باشد. باید بررسی شود که چرا پول‌ها و منابع به بخش مسکن و ساخت و ساز که می‌توان ده‌ها بخش دیگر را به حرکت درآورد و صدها شغل ایجاد کند، نمی‌آید. یکی از دلایل می‌تواند این باشد که به دلیل شرایط دشوار فعالان این بخش در ارتباط با نهادهای مختلف مثل مالیات، سایرین ترجیح می‌دهند به بخش‌های دیگر بروند.

**مایلم نظرات هیات مدیره انبوه‌سازان استان کرمان را در مورد تسهیلات بخش مسکن جو یا شوم!**

**افشین اسفندیار پور:** تزریق وام به صورت ۶۰ تا ۷۰ میلیون تومان برای کلان شهرها در جریان است. این وام برای بخش مسکن که خانه‌ای ۵۰ متری در منطقه متوسط شهر از متری یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان شروع می‌شود و یک خانه ۷۵ متری حدود ۱۰۰ میلیون در می‌آید، مناسب است؛ اما این وام هیچ کمکی برای دهک بالای جامعه کسانی که می‌خواهند در قسمت‌های خوب شهر خانه بخرند نمی‌کند.

در نظر بگیرید آپارتمانی در خیابان امام جمعه و یا هزار و یکشصت متری چهار میلیون تومان است، خانه‌ای ۱۰۰ متری در این منطقه ۴۰۰ میلیون تومان می‌شود که با پرداخت وام ۸۰ میلیونی در این قسمت شهر می‌شود فقط ۲۰ درصد پول ساخت را آن تامین کرد.

از طرفی تسهیلات فعلی برای دهک‌های پایین به دلیل اینکه مبلغ قسط وام بالا و بهره آن زیاد است و برای دهک‌های بالای جامعه به دلیل اینکه تنها ۲۰ درصد از قیمت خرید مسکن را تامین می‌کند، عملاً بلا استفاده و بی‌فایده است.

**کامیار نیک پور:** از نظر تسهیلات بانکی در سایر کشورهای در حال توسعه دنیا، ۲۰ درصد آورده خریدار است و حداقل ۸۰ درصد بانک‌ها کمک می‌کنند آن هم با سود بسیار ناچیز. در کشور ما برعکس است ۲۰ درصد سهم بانک و ۸۰ درصد سهم خریدار است. اقساط وام بانکی هم با توجه به مدت کوتاهی که تقسیط می‌شود بسیار زیاد می‌شود بنابراین اقشار پایین جامعه و متوسط جامعه نمی‌توانند پرداخت کنند.

فکر نمی‌کنم این تسهیلات برای کرمان هم کار ساز باشد مگر اینکه عده‌ای با داشتن زمین در بافت‌های فرسوده تصمیم به بازسازی داشته باشند و بتوانند از این وام استفاده کنند.

**مهران عالم زاده:** دولت به گونه‌ای در بخش مسکن عمل می‌کند که نتایج آن به خودش بر گردد. شبیه به آنچه در مورد حمایت از خودروسازان انجام داد. دولت باید هر دو سوی عرضه و تقاضا را در بخش مسکن تحریک کند. و اگر بخواهد بخش ساخت و ساز را به حرکت دربیآورد و رکود را از بین ببرد باید بخش عرضه را تحریک کند که، این بخش با ۷۰ میلیون تومان تحریک نمی‌شود.

**حمید یوسفی:** تسهیلات اگر بتواند نیاز موجود را پوشش دهد تصمیم درستی است اما در اغلب موارد متناسب با هزینه یک واحد مطابق میل و سلیقه خریدار نیست. دولت اگر به سازنده‌ها کمک کند و از هزینه‌های آنها در پروانه، پایان کار و ... بکاهد، در قیمت تمام شده مسکن اثر می‌گذارد.

**کامیار نیک پور:** بیشتر ساخت و سازها در کشور و استان‌ها سنتی سازی است و مادامی هم که اینگونه باشد هزینه تمام شده بالایی خواهیم داشت. متأسفانه صنعتی سازی هم مستلزم آوردن تکنولوژی است و تکنولوژی که گرفتار مسائل تحریم است.

**انبوه‌سازی در کرمان در چه شرایطی قرار دارد؟**

**علیرضا اوحدی:** دغدغه‌های اصلی انبوه‌سازان استان بحث رکورد است تعدادی از همکاران ما پروژه‌هایی را اجرا کرده‌اند اما مشتری برای واحد‌های تولیدی آنها نیست و سرمایه‌هایشان قفل شده. از طرف دیگر تا قبل از قضیه

