



مسکن مهر و اینکه دولت به یکباره تمام بانک‌ها را منع کرد برای دادن تسهیلات ساخت و ساز؛ همکاران سرمایه‌هایشان در کار مانده و نمی‌توانند تولید جدید داشته باشند که در چند سال آینده تولید در این بخش پایین‌تر هم می‌آید. اگر دولت واقعاً نیازمند این است که بخش خصوصی به کمکش در بخش مسکن بیاید حداقل اگر به آن کمک نمی‌کند، سنگ هم جلوی پای آن نیندازد. در هر کدام از بخش‌های دولتی و یا بخش‌هایی وابسته به دولت از نظر زمانی و مالی، هزینه‌هایی برای انبوه‌سازان می‌تراشند که قابل پیش‌بینی نیست. حرف انبوه‌سازان را باید بشنوند. براساس آماری که رییس‌کانون انبوه‌سازان ارائه کرده، حدود ۳۰ درصد هزینه‌های انبوه‌سازان، عوارضی است که آنها به دولت می‌پردازند که این مساله بر قیمت تمام شده مسکن اثر دارد.

در کرمان چه خبر است؟

محسن امیری: در کرمان در مقایسه با سایر استان‌ها، بحث رونق مسکن را کندتر شاهدیم. دو گونه مسکن داریم، یا مسکن را می‌سازیم و بعد که آماده شد، تحویل خریدار می‌شود این در سال‌های اخیر به دلیل افزایش هزینه با استقبال کمتری روبرو بوده و بحث دیگر پیش‌فروش مسکن است. اکنون خریداران کرمانی چرتکه می‌اندازند و می‌بینند موسسات مالی و اعتباری سودهای زیادی را می‌دهند و این انگیزه در آنها در شرایط فعلی ایجاد نمی‌کند که این مورد، انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را می‌کشد.

مساله دیگر، دستگاه‌های مرتبط با بخش مسکن در کرمان مخصوصاً توسعه محور نیستند به عنوان مثال برای انشعاب برق یک ساختمان و اشتباه شدن آن، انبوه‌ساز باید هزینه جابجایی این انشعاب کوچک را بپردازد. وقتی که مکانبه می‌کنیم می‌آیند برق یکی دیگر از پروژه‌های در دست اجرای انبوه‌ساز را قطع می‌کنند. وقتی که انبوه‌ساز حمایت نمی‌شود، انبوه‌ساز هم ترجیح می‌دهد به دنبال کار دلالتی باشد و به دنبال کار دیگری برود.

کامیار نیک پور: الان کل بخش مسکن ابهام دارد. نه آمار نه برنامه مدونی. باید یک نیازسنجی شود که کشور و استان در ۱۰ سال آینده چه میزان مسکن نیاز دارد. بر اساس این نیازسنجی کسانی که در این بخش فعالیت می‌کنند می‌توانند تصمیم‌های درست بگیرند.

حمید یوسفی: انبوه‌سازان به یک خرد جمعی رسیده‌اند و بخش خصوصی از عهده ساخت و ساز در کشور به خوبی بر می‌آید اما این موضوع دارای چند شرط است که دولت تصدی‌گری‌اش را کنار بگذارد، زیرساخت‌ها را فراهم کند و نظارت کند.

بر اساس آمار وزارتخانه، در آمار ساخت و ساز از برنامه عقب هستیم و نیاز به بخش مسکن جدی است که این نیاز در آینده نزدیک شدیدتر می‌شود و قیمت‌ها هم به مراتب بیشتر از این می‌شود. بر اساس آمارهای اعلام شده در کرمان، سرمایه‌انباشته شده در استان ما نسبت به استان‌های دیگر بالاتر است و ما پول را در استان داریم و شرایط را باید فراهم کنیم.

در زمینه قیمت‌ها در استان کرمان چه شرایطی حاکم است؟

افشین اسفندیار پور: دچار خواب سرمایه در بخش مسکن کرمان هستیم و واحدهایی داریم که از سال‌های گذشته، فروش نرفته‌اند و باید برای این خواب سرمایه چاره‌ای کنیم.

قیمت پروانه، قیمت زمین و قیمت طراحی‌ها با یک درصد معقولی محاسبه می‌شود. به عنوان مثال پروانه‌ای که در خیابان شفا می‌گیرد پنج یا شش برابر قیمت با همان تراکم در خیابان جهاد یا زریسف و یا مطهری است که این موضوع، قیمت ساخت افزایش پیدا می‌کند. در سال ۹۴ قیمت‌ها را کد ماند بالای شهر بین ۳/۵ تا ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان متغیر بود اما خرید و فروش به آن شکل نبوده است. قیمت‌ها در سال ۹۴، نسبت به سال ۹۳ درصدی هم کاهش داشته‌اند و در عین حال کاهش، باز هم فروش نداشته‌ایم.

حمید یوسفی: در سه ماهه نخست سال ۹۳، درصدی افزایش قیمت و در

ما بقی همان سال کاهش قیمت را داشتیم. سال ۹۴ هم خرید و فروش در استان کرمان اغلب به صورت توافقی و متناسب با توان خریدار و نظر فروشنده بوده است.

امیدی به سال ۹۵ وجود دارد؟

محمد جواد و کیلی: واقعیت این است که در حال حاضر آنهایی که نیاز به خانه دارند پول ندارند برای همین در سال ۹۵ هم روزه‌امیدی نداریم.

مهران عالم‌زاده: رونق در اقتصاد ایران ایجاد شود درآمدهای کلی کشور افزایش پیدا کند. با شرایطی که در حال حاضر وجود دارد سال آینده بدتر از امسال نشود، بهتر نخواهد شد.

حمید یوسفی: اگر نقدینگی به چرخه فعالیت اقتصادی و ساخت و ساز برگردد و در مسائل زیربنایی به کار گرفته شود و حمایت از بخش خصوصی صورت بگیرد احتمال این موضوع را داریم و امیدواریم که در سال ۹۵ به رونق برسیم. **افشین اسفندیار پور:** اگر بخش مسکن در سال آینده رونق نگیرد با بیکاری شدید در زمینه‌های متعدد مواجه می‌شویم. در ۶ ماهه اول سال ۹۵ فکر نمی‌کنم اما دولت باید برای بعد از آن فکری کند و منابع جدیدی شود.

علیرضا وحیدی: اگر شرایط برای ورود سرمایه خارجی به بخش مسکن در کشور فراهم شود می‌توان به شرایط بهتر و تحول در این بخش امیدوار بود.

مهران عالم‌زاده: باید مدیریت کنیم منابعی که به اقتصاد کشور در دوره جدید وارد می‌شود درست به کار گرفته شود و به تورم دامن نزنند ولی قدرت خرید مردم را افزایش دهیم.

حمید یوسفی: اگر دولت بخواهد تورم جدیدی را ایجاد نکند باید این نقدینگی را صرف بستر سازی و تقویت بخش خصوصی کند.

محسن امیری: سال ۹۵ را می‌شود هم خوب و هم بد ارزیابی کرد. دولت در یکی دو سال گذشته حرکت‌های خوب و بدی داشته است. تورم را به

دچار خواب سرمایه در بخش مسکن کرمان هستیم و واحدهایی داریم که از سال‌های گذشته، فروش نرفته‌اند و باید برای این خواب سرمایه چاره‌ای کنیم

طرز فوق‌العاده‌ای و بر پایه تعاریف علمی و کارشناسانه مهار کردند مذاکرات هسته‌ای به سرانجام رساندند. اما مهار بیش از اندازه تورم، توسط دولت منجر به رکود شد که از این رکود نتوانسته خارج شود تزیق منابع تنها به خودرو سازان بیشتر به یک رانت ششیه بود در حالی که دولت می‌تواند در بخش‌های دیگر هم مثل مسکن منابعی تخصیص دهد.

در سال ۹۵ اگر مجلس همسو شکل بگیرد که دولت را حمایت و تقویت کند می‌شود روزه‌های امید را برای رهایی از رکود و رونق مسکن دید.

علیرضا وحیدی: اگر دولت بتواند سیاستی داشته باشد و سرمایه‌هایی که دست مردم است و در بانک‌ها بلوکه شده است را به سمت مسکن هدایت کند شاهد تحرک خواهیم بود.

حمید یوسفی: مساله سودهای بانک و موسسات از چالش‌های اصلی است. وقتی سودهای بالا پرداخته می‌شود و هزینه‌ای هم برای صاحبان سرمایه ندارد طبیعی است که سرمایه‌ها به مسکن نیاید و به دنبال آن قدرت خرید مردم و رونق بخش مسکن افزایش پیدا نمی‌کند.

کامیار نیک پور: مسکن کالای سرمایه‌ای در ایران شده و تازمانی که از کالای سرمایه‌ای بیرون نیاید این مشکلات وجود دارد. زمانی مسکن می‌تواند رونق بگیرد که در مورد آن فقط بحث سرمایه‌گذاری مطرح نباشد.

بافت قدیم شهر کرمان در چه وضعیتی قرار دارد و چرا انبوه‌سازان تمایلی به حضور در آن ندارند؟

علیرضا وحیدی: بافت فرسوده که یکی دوسال است بر روی آن مانور می‌دهد و حتی خود دولت هم در سال گذشته به ۱۲ بانک تجاری، سهمیه تسهیلات بافت فرسوده را داد اما ۹۹ درصد این بانک‌ها زبربار پرداخت آن نرفتند دلیلش هم معضلاتی که برای سود این وام‌ها بود. در حال حاضر هم بانک مسکن تنها بانکی است که در بحث تسهیلات بافت فرسوده فعالیت می‌کند.

یکی دیگر از مسائل بحث تملک در این بخش است، در خیلی جاها از بافت فرسوده، املاک خرد است و در واقع سندها حدود مشخصی ندارد و زمانی که