

شهر ضربه می زند. وی به مشکلات پیش روی سرمایه گذاران در بخش مسکن استان اشاره کرد و اظهار داشت: بخش قابل توجهی از زمین های شهر، فاقد سند مالکیت و به صورت دستی هستند که این یکی از نقاط ضعف شهر کرمان است و مانع حضور و فعالیت سرمایه گذاران در مناطق مختلف شهر است.

وی شفاف نبودن ضوابط طراحی و ضوابط صدور پروانه به لحاظ مالی را از مشکلات سرمایه گذاران با شهرداری ها عنوان کرد و گفت: سرمایه گذار باید بداند، ارقامی را که به او اعلام می شود و باید پرداخت کند مبنای محاسبات آن چیست و همچنین این اطمینان برای او باید حاصل شود که این رقم و یا هزینه ای که پرداخت می شود آیا واقعی است؛ که این ها متأسفانه وجود ندارد و در زمینه طراحی هم به هر حال سخت گیری های بی مورد، باعث می شود سرمایه گذار، مدت زمان زیادی را در شهرداری معطل بماند تا اولین مرحله کار که همان دریافت پروانه است را انجام دهد. این کارشناس مسکن ادامه داد: سرمایه گذار مجبور است در نخستین مرحله کاری خود، هزینه بسیاری را برای صدور پروانه به شهرداری بپردازد در صورتی که شهرداری می توانست این هزینه ها را به صورت اقساط ۲۴ و یا ۳۶ ماهه از سرمایه گذار دریافت کند هر چند شهرداری هم به دلیل کمبود منابع در آمدی ناشی از بی رونقی ساخت و ساز در شهر نمی تواند با سرمایه گذار تعامل کند و این مسئله در مورد سرمایه گذار غیربومی سبب فرار سرمایه او از کرمان و ورود به چرخه اقتصادی و توسعه سایر شهرها می شود. وی به سایر مشکلات پیش روی سرمایه گذاران در بخش ساخت و ساز در بافت فرسوده اشاره کرد و افزود: معابر کوچک در بافت های فرسوده و بروز بحث های ترافیکی از جمله عواملی است که باعث می شود سرمایه گذاری در حاشیه شهر افزایش یابد و عملاً بافت های فرسوده و قدیمی شهر به حال خود رها شود.

عالم زاده، به ارسال نامه، انبوه سازان به شورای اسلامی شهر کرمان اشاره کرد و گفت: در این نامه ۱۲ درخواست از اعضای شورای شهر در راستای حمایت از انبوه سازان کرمان مطرح شد اما نه تنها اتفاقی نیفتاد بلکه ۵ درصد تخفیف قبلی صدور پروانه هم لغو شد آنهم در حالی که این تخفیف برای انبوه سازان، یکی از کارهای مثبت شهرداری در سال های اخیر بود.

وی یکی دیگر از مشکلات موجود را در زمینه پیش فروش واحدها عنوان کرد و گفت: متأسفانه در بحث پیش فروش هنوز لایحه ی مدونسی نداریم و در هر قراردادی باید منافع سازنده و خریدار در نظر گرفته شود که این موارد ابهام دارد و هر دو گروه خریدار و سازنده ممکن است از این شرایط متضرر شوند. وی ادامه داد: باید در قراردادهای دولتی، مواردی مثل افزایش نرخ تورم ناگهانی پیش بینی شود تا پیمانکار به تنهایی عواقب سنگین نوسان قیمتی بازار را متحمل نشود.

دبیر انجمن انبوه سازان استان کرمان، کمبود منابع مالی را از دیگر مشکلات انبوه سازان عنوان کرد و صحبت های خود را با این سؤال که مشکل نهایی این است که در زمان اجرای پروژه اگر سرمایه گذار با کمبود منابع مالی مواجه شد کدام

بانک حاضر می شود این منابع مالی را و با چه نرخ سودی تامین کند؟، ادامه داد: در شرایطی که سرمایه گذار ۲۰ تا ۳۰ درصد سرمایه را تامین کند، بانک ها باید تا ۷۰ درصد مشارکت کنند اما وقتی خود بانک ها بنگاهدار شده اند و با بخش خصوصی رقابت می کنند، عملاً چنین اتفاقی نمی افتد و مشخص نیست چه کسی باید در شرایط خاص، دست سرمایه گذار بخش مسکن را بگیرد.

عالم زاد در خصوص بلا تکلیفی پروژه های مسکن مهر هم گفت: افزایش تسهیلات مسکن مهر در عمل اتفاق نیفتاده و این طرح که از ابتدا با بی تجربگی، سمت و سویی مناسب پیدا نکرده بود در حال حاضر هم با نامشخص بودن برنامه دولت برای ورود به بازار مسکن، همچنان بلا تکلیف است و در شرایط مناسبی قرار ندارد. وی بیان کرد: به نظر می رسد که فعلاً دولتی برنامه ای را در زمینه مسکن اجتماعی و یا طرح های دیگر انجام ندهد چرا که سر و سامان دادن به مسائل و مشکلات مسکن مهر، مستلزم گذشت زمان و صرف هزینه است و تا آن زمان تغییر چندانی در شرایط بازار مسکن به وجود نخواهد آمد.

دبیر انجمن انبوه سازان، سرمایه گذاری در بافت قدیم و فرسوده شهر را ظرفیت مناسبی به لحاظ دسترسی به خدمات و فضای تجاری دانست و گفت: در صورت تشویق سرمایه گذاران و در نظر گرفتن بسته های تشویقی، بافت قدیمی و فرسوده کرمان برای سرمایه گذاری مناسب است.

عالم زاده از دیگر مشکلات عمده ساخت و ساز در بافت فرسوده گفت: این خطر برای ساخت و ساز در بافت فرسوده وجود دارد که ممکن است اطراف آن مجتمع بافت های فرسوده ای دیگر نیز وجود داشته باشد و باید مواظب بود که آنها تخریب نشوند، بنابراین سرمایه گذار ترجیح می دهد در جایی سرمایه گذاری کند که این نگرانی ها و مشکلات وجود نداشته باشد.

وی تاکید کرد: مدیرانی که نگران گسترش حاشیه نشینی هستند باید پاسخ دهند که برای بافت فرسوده شهر به عنوان اهرمی برای جلوگیری از رشد حاشیه نشینی، چه کار کرده اند؟. وی با تاکید بر ضرورت نوسازی بافت فرسوده، اظهار داشت: باید زمینه مشارکت فعال مردم را در این طرح مهیا کرد.

وی یکی دیگر از چالش های جدید پیش روی انبوه سازان استان را تامین برق پروژه عنوان کرد و گفت: در شرایطی که هزینه امتیاز برق ۵ برابر شده اما هر پروژه باید با تامین زمین لازم و پرداخت هزینه نسبت به تامین برق خود نیز اقدام کند که متناسب با شرایط هر پروژه، مشکلاتی را برای سازندگان ایجاد می کند. عالم زاده در پایان اضافه کرد: یکی دیگر از مسائلی که سرمایه های ملی را به خطر می اندازد، ورود بی ضابطه افراد مختلف و فاقد صلاحیت به عرصه ساخت و ساز است و در حالی که همه کالاهای در کشور دارای شناسه تولید هستند اما شاهد تولیداتی فاقد شناسه و کیفیت در بخش مسکن و ساختمان در استان هستیم که نظارتی هم بر آنها اعمال نمی شود و تهدید بزرگی برای آینده استان است.

