خراسان روزنامه صبح ایران
پنجشنبه ۴ شهریور ۲۲ ذی القعده ۱۴۳۷ . شماره ۱۹۳۳۷

نگاه نو
نگاه نو، رویکردی تازه در معرفی ظرفیت های توسعه ای ایران عزیز
ویژه
گروه نگاه نو - مشهد - نبش کلاهدوز یک - دفتر روزنامه خراسان
۳۷۰۰۹۹۸۲

گزارش تحلیلی

مشکلات صنعت ساختمان در ایران

در مورد صنعت ساختمان نوشته ها و مطالب فراوانی از استادان و مسوولان در نشریات مختلف به چاپ رسیده است، اما در این بخش سایت آسمونی سعی بر این بوده است که از دیدی دیگر به این بزرگ ترین معضل تمدن شهرنشینی در ایران پرداخته شود. به طور کلی در بررسی هر پدیده ای لازم است آن را به اجزای کوچک تر تجزیه کنیم و سپس به بررسی هر بخش آن بپردازیم. با چنین شیوه ای در این مطلب نیز ابتدا به تجزیه این عناصر پرداخته شده و صنعت ساختمان در چهار بخش اصلی که هر کدام از عناصر و بخش های فوق نیز خود دارای زیربخش هایی هستند که به طور اجمال به مرور آن می پردازیم.

۱- طراحی این بخش خود شامل دو بخش آیین نامه ها و روش طراحی نرم افزارهای مورد استفاده می شود. آیین نامه ها آیین نامه های طراحی در ایران به طور کلی برگرفته از آیین نامه های کشورهای صنعتی بزرگ مانند امریکا، کانادا، نیوزیلند و... است که این مساله خود نیاز به تامل دارد. نخست اینکه بیشتر این کشورها ثروتمند هستند به نحوی که متوسط درآمد سرانه هر یک از آنها به بیش از ۱۰ هزار دلار می رسد و به طور حتم با کشوری که درآمد سرانه آن حدود دوهزار دلار است متفاوت خواهند بود. البته شاید در وهله اول گفته شود مسائل علمی چه ربطی به ثروت و امور مالی دارد. ولی باید این را در نظر داشت که آیین نامه تعیین کننده نوع و مقدار مصالح مصرفی در ساختمان و نهایتا قیمت تمام شده ساختمان است و فرآیند آیین نامه یی که شرایط کامل جامعه را در نظر نداشته باشد و فقط بخش علمی قضیه را در نظر بگیرد، خواه ناخواه منجر به ساخت و سازهای گران تر و با کیفیتی پایین تر از آنچه آیین نامه منظور داشته است، می شود. روش طراحی مهندسان طراح امروزه عموما از نرم افزار موجود SAP ، ETABS و Safe استفاده می کنند. این نرم افزارها در مجموع قفل شکسته هستند و این نیز خود یک مشکل جدید به پروسه طراحی اضافه کرده است، بنابراین در مجموع در بخش طراحی کشورمان دو مشکل اساسی وجود دارد؛ اول اینکه آیین نامه های طراحی با شرایط جامعه ایران هم از دید فنی و هم اجرایی منطبق نیستند و انطباق آنها از ضرورت های اساسی صنعت ساختمان کشور محسوب می شود. دوم اینکه باید توجه شود که طراحی ها به وسیله مهندسان مجرب و با در اختیار داشتن زمان کافی انجام پذیرد.

۲- نحوه اجرا خود شامل دو بخش زیر می شود. نحوه اجرا و مجری طرح کارها در مجموع به دو بخش دولتی و خصوصی تقسیم می شوند. در بخش دولتی عموما مسائل اجرایی کلاسه شده و از یک روش منطقی تر پیروی می کند، اما در بخش خصوصی با وجود قوانین و مقررات موجود، متاسفانه در اکثر موارد مجریان باصلاحیتی به کار گرفته نمی شوند. کارگر اجراکننده به این ترتیب در نحوه اجرای ساختمان نیز به دلیل استفاده از مجریان کم صلاحیت و حتی در مواردی بدون صلاحیت و همچنین کارگران غیرمتخصص، مشکلات قابل توجهی وجود دارد که موجب اتلاف هزینه ها و احداث ساختمان هایی زیر استاندارد و معیارهای مورد نیاز می شود.

۳- مصالح ساختمانی مصالح مورد استفاده در پروژه های ساختمانی نیز متاسفانه از استانداردهای بین المللی فاصله دارند و چون طراحان در طرح های خود فرض را بر استفاده از مصالح استاندارد منظور می دارند، در بدو اجرای سازه پروژه با ابهام و مغایرت های اساسی مواجه می شود که اصولا غیرقابل قبول نیز هستند. استفاده از آهن های متفرقه، تیرچه های ساخته شده در کارگاه های غیراستاندارد بدون حضور و نظارت مهندسان باتجربه، استفاده از بتن های غیراستاندارد و هزاران مشکل دیگر موجب می شود سازه پروژه ضعیف، عاری از استاندارد و خطرآفرین برای مواقع بروز زلزله شود. یعنی در واقع نقطه مقابل هر آنچه مهندسان تلاش کرده اند. در فاز بعدی پروژه ساختمانی بحث نازک کاری پیش می آید که باز هم وجود مصالح غیراستاندارد از قبیل لوله، کاشی، سرامیک (ناگونیا) و... موجب صرف هزینه و وقت زیاد در دستیابی به یک ساختمان به ظاهر زیبا ولی در واقع پوشالی می شود.

۴- حقوق شهروندی در واقع در برخورد با هر ساختمانی دو نوع شهروند داریم؛ نخست شهروندانی که از پروژه بهره مند می شوند. دوم اشخاصی که به ظاهر پروژه هیچ ربطی به آنها ندارد. اشخاص بهره مند از پروژه این اشخاص در ازای سرمایه گذاری خود بحق انتظار داشتن بهترین نوع ساختمان را دارند. در این زمینه بیش از همه بحث ایمنی ساختمان مطرح است و سپس دتیل اجرایی در نازک کاری آن ساختمان صرف نظر از اینکه برای چه قشری ساخته می شود، باید از نظر ایستایی در مقابل نیروهای طبیعی مقاوم باشد. این موضوع به معنای طراحی دقیق طبق آیین نامه های معتبر و ساخت و اجرای درست با مصالح استاندارد و سپس بحث نازک کاری است که اینجا در ازای سرمایه گذاری می توان استفاده از مصالح درجه یک، دو و سه را جایز شمرد ولی این مصالح نیز باید استاندارد باشد. استاندارد بودن یعنی اینکه مصالح مورد استفاده باید خاصیت های مشخص و یکدست داشته باشند و هیچ گونه ناهماهنگی بین آنها وجود نداشته باشد. اشخاصی که در پروژه ذی نفع نیستند این اشخاص شامل همسایگان و عابران می شود که از پروژه سهمی ندارند ولی ناراحتی و مزاحمت های حاصل از عملیات اجرایی آن به طور مستقیم بر اعصاب و زندگی آنها اثر می گذارد. این بحث در مجموع از دید قانونگذاران نیز پوشیده و دور مانده و هیچ وقت در زمینه حقوق این اشخاص بحثی به میان نیامده است. به این ترتیب ملاحظه می شود پروژه های ساختمانی، پروژه خصوصی مربوط به یک یا چند نفر نمی شود، بلکه پروژه هایی هستند که مستقیم یا غیرمستقیم بر زندگی افراد زیادی از شهروندان تاثیر می نهند. در نتیجه آیا لازم نیست از همان مرحله بخش اول، یعنی «طراحی» تا تکمیل و آغاز بهره برداری از آن، حساسیت های لازم نسبت به رعایت و تامین حقوق شهروندان چه به عنوان اشخاص بهره مند از پروژه و چه به عنوان سایر شهروندان اعمال شود و با تدوین و تهیه ضوابط و مقررات مورد نیاز و اعمال و انجام آن در تهیه مصالح مرغوب و دارای کیفیت مناسب و نحوه اجرای پروژه، ساختمانی مقاوم، ایمن، زیبا و شایسته رفاه و زندگی شهروندان احداث شود؟ به طور حتم این موضوع یک خواست همگانی است، اما تحقق این خواسته نیز به عزم همگانی نیازمند است، پس لازم است با اصلاح آیین نامه ها و روش های گذشته و تدوین آیین نامه ها و روش های جدید مورد نیاز، وارد کارزاری بزرگ در عرصه صنعت ساختمان سازی در کشورمان شویم.

بررسی مشکلات صنعت ساختمان (۲)

رکـــود دامنگیر صنعت مـــادر

خبرنگار: حسن زاده

■ مهندس اخوان: ما باید فضا و بستر سرمایه گذاری را به روش قانونی آن فراهم کنیم که انبوه ساز، برج ساز و مجتمع ساز بتوانند فعالیت خود را داشته باشند.

■ یک مدیر بخش خصوصی: تحریم باعث رکود این صنعت نشده بلکه در سازمان های درگیر با صنعت ساختمان قفل زده شده که این قفل به این زودی باز نمی شود.

خوراک، پوشاک و مسکن در طول تاریخ مهمترین نیازهای بشر بوده وهست، این نیازها که در مثلثی تاکنون بقای بشریت را به همراه داشته، اینک ضلع مسکن و ساختمان سازی که به عنوان صنعت مادر در هر کشوری محسوب می شود، متزلزل شده که نیاز شدیدی به احیا وساخته شدن دارد.

این صنعت در دنیا صنعتی پیشرفته و توسعه یافته محسوب می شود اما درحال حاضر، ایران دچار رکود شده و دلیل آن نیز ظاهرا نبود نگاه یکپارچه و سیستمی، عدم استفاده از تکنولوژی های مدرن بوده که چالش های فراوانی را پیش روی این صنعت قرار داده است. دولت حرکت به سوی صنعتی سازی ساختمان را به عنوان نیازی ضروری در برنامه‌های خود دیده و با قدم گذاشتن به کار انبوه سازی در مسکن مهر این مهم را تایید کرده است، اما آیا این که، این شیوه ساخت در کشور چه تاثیراتی را به همراه داشته، بماند. آنچه امروز دغدغه اصلی انبوه سازان و سازندگان ساختمان بشمار می رود، رکود چشمگیر این صنعت در ایران است.

گفتنی است در ایران مراحل اولیه ساخت صنعتی مسکن شکل گرفته و ایران از دانش لازم و فنی نیز بهره مند بوده اما این روند هنوز جواب سوالات شکل گیری رکود را نداده است.

یادآوری می شود که رونق و پیشرفت صنعت ساختمانی در کشور نیازمند نگاه یکپارچه و سیستمی است که در حال حاضر بعنوان نقطه مفقوده این ماجرا بشمار می رود. از آن جایی که ساخت و ساز، بزرگ‌ترین بخش اقتصاد کشور است و هدف از تولید صنعتی بهره گیری هر چه وسیع‌تر از ظرفیت‌های نهفته در تولید انبوه است به طوری که در شرایط برنامه ریزی و تولید انبوه با تمرکز منابع، تجهیزات و ماشین آلات پیشرفته و نیروی کار آموزش دیده در قالب برنامه ای منسجم، امکان مدیریت منابع، زمان و کیفیت فراهم شود که نیاز به فراهم شدن زیر ساخت مناسب با ایجاد کارخانه‌های تولید قطعات و به روز کردن تکنولوژی و نیز آشنایی سازمان‌های نظام مهندسی و کارگرهای فنی و معمارها با این پدیده است.

می بینیم که در چند سال اخیر کشور از قافله صنعتی سازی ساختمان عقب مانده و این مهم مستلزم اراده و توجه از سوی دولت است تا توسعه صنعتی سازی به جریان بیفتد.

با علم به اینکه متولی صنعتی سازی در کشور دولت است لذا در این راستا دولت باید از نظرات بخش خصوصی و انجمن‌های ذیربط در این زمینه بهره گرفته و برای تصمیم گیری‌های درست، از این نهادهای مرتبط هم استفاده کند.

رسیدگی به ابعاد مختلف رکود صنعت و پرداختن به چالش های آن، سبب شد تا میزگرد تخصصی با حضور کارشناسان و متولیان امر ساخت و ساز در خراسان رضوی، در قالب یک میزگرد تخصصی در سالن کنفرانس روزنامه خراسان، گرد هم آمده و به بررسی و بیان دیدگاه های خود در این خصوص بپردازند؛

صنعت ساختمان، صنعتی اشتغالزا

مهندس اخوان، مدیرکل راه و شهرسازی خراسان رضوی صنعت ساختمان در استان به عنوان صنعت مادر، اینک دوران ۳ سال رکود خود را پشت سر می گذراند که با سرمایه گذاری در این بخش باید این حوزه را فعال کنیم، با فعال شدن و حرکت صنعت ساختمان اشتغالزایی ایجاد شده و نرخ کاهش بیکاری را به همراه دارد. اخوان با اشاره به روند ۳ سال رونق و ۳ سال رکود صنعت ساختمان، ادامه می دهد: در زمان رکود یک بخش آن طبیعی است و بخش دیگر آن به اقتصاد دنیا برمی گردد و اجتناب ناپذیر است، در این راستا چه کنیم این چرخه اقتصاد بتواند وظیفه خود را درست انجام دهد؟

وی با بیان اینکه بعد از گذشت چندسال که رکود از بین نرفته، باید بپذیریم که یک جای کار مشکل دارد، می افزاید: لازم است بخش های مختلف اقتصادی کشور باهم کار کنند ولی اگر هر کدام جداگانه فعالیت می کند، این نشان می دهد مشکل از اقتصاد کلان کشور است. اخوان با تاکید براینکه در این دوره ۲_۳ جایی در بحث عرضه و تقاضا دچار مشکل است، تصریح می کند: در این دوره ای که قرار داریم شرایط اقتصادی ما خاص تر است و با وجود این شرایط نیاز به تدابیر خاصی نیز دارد.

■ **لزوم سیستم یکپارچه اقتصادی در کشور**

اخوان خاطر نشان می کند: ما نیاز به یک سیستم یکپارچه در حوزه های اقتصادی داریم و اگر بخش مسکن با بخش های دیگر مرتبط، کار را باهم پیش ببرند، اقتصاد ما می تواند منسجم تر اقدام کند.

وی می گوید: ما باید فضا و بستر سرمایه گذاری را به روش قانونی آن فراهم کنیم که انبوه ساز، برج ساز و مجتمع ساز بتوانند فعالیت خود را داشته و مردم نیز به تولید کننده و عرضه کننده دسترسی داشته باشند.

■ **احساس آرامش برای سرمایه گذار**

اخوان با بیان اینکه باید تمهیدات لازم را برای سرمایه گذاری سرمایه گذاران بیندیشیم، عنوان می کند: براساس قواعد باید ایجاد احساس امنیت را برای سرمایه گذاران تعریف و ایجاد کنیم.

وی ادامه می دهد: ما با یک بی انضباطی شهری مواجه شدیم، یکسری از موضوعات از اول به درستی هدایت نشده و از روز آخر بی خبر بوده چون بعضی مسائل نامشخص است، سرمایه گذار وسط کار با برخی بحث های خدمات و مجوزات درگیر می شود که این امر، خود بخود جلوی سرعت کار را گرفته و گاه کار را به تعطیلی می کشاند.

وی درخواست یک طرح جامع را داشته و می افزاید: وجود یک طرح جامع باعث می شود قبل از شروع کار، تمام مجوزات گرفته و سرمایه گذار بعد از آن وارد کار شود که در این راستا ما نیاز به ساختن یک پکیج کامل سرمایه گذاری در استان را داریم که همه ارکان امنیت را برای سرمایه گذار فراهم کرده باشد.

وی در ادامه به بحث کاهش هزینه ها اشاره می کند و می گوید: در شرایط فعلی ما باید به کاهش هزینه ها کمک کنیم و از هزینه های اضافی جلوگیری، در این خصوص اگر همه دستگاه ها دور هم جمع شوند و برای ساخت مسکن برای اقشار کم درآمد اقدام کنند، نیاز به یک پکیج سیستمی نظام یافته داریم که در این صورت فشار از روی سرمایه گذار کم و به مراتب این فشار از روی مردم هم کاسته می شود.

■ **قانون پیش فروش؛ فرصت یا تهدید؟**

در ادامه این میزگرد تخصصی، مهندس احدیان (رئیس هیات مدیره انجمن توسعه سرمایه گذاری و عمران خراسان) به تحلیل عوامل رکود در کشور و به ویژه صنعت ساختمان می پردازد و با برشمردن برخی از مهمترین عوامل رکود در ساختمان سازی شامل نظام بانکی، تامین اجتماعی، دارایی ، نظام مهندسی، شهرداریها، تاسیسات زیربنایی و ...می گوید : از جمله مواردی که ساختمان و صنایع وابسته را و به خصوص در فرآیندهای تجمیعی مالی به صورت غیر مستقیم ولی به شدت دچار سردرگمی و رکود کرده است، قانون پیش فروش ساختمان است که البته به نظر ایشان این قانون

با هدف متعالی ساماندهی به بحث بسیار مهم فروش و پیش فروش تصویب و ابلاغ شده است و نفس و روح قانون پیش فروش ساختمان برای همه کسانی که در عرصه مسکن و ساخت وساز فعالیت می کنند قانون بسیار خوبی است و بدون تردید یک فرصت طلایی محسوب می شود ولی باید مراقب بود با انحراف از مسیر صحیح و کارشناسی به تهدید و بیراهه تبدیل نشود. احدیان می افزاید: برابر مفاد قانون ابلاغی لازم است برای اجرا و مدیریتش و با توجه به الزامات مندرج در آن، به اندازه کل کارکنان فعلی وزارت مسکن و شهرسازی نیروی انسانی به کار گرفت و این قانون ضمن هدف متعالی که در نفس خود دارد برای اجرایی نمودن آن چالشهای های زیادی را به وجود آورده است. که امروز باید به فکر برطرف کردن آن باشیم.

■ **هر نهاد دست اندرکار یک جزیره**

احدیان جزیره ای عمل کردن نهادهای متولی امر ساختمان را یکی از مهمترین عوامل فرایخشی رکود صنعت ساختمان عنوان می کند و ادامه می دهد طی سالیان قبل و در زمان حاضر تحریمهای بین المللی به هیچ عنوان تاثیر خاصی بر وضعیت فعلی نداشته و ندارد بلکه سازمان های درگیر با مسکن با تصمیمات تک بعدی و تقلیل گرایانه باعث تحریم رونق و شکوفایی صنعت ساختمان شده اند و به نظر می رسد مهمترین عامل برای پایان دادن به اقدامات یک سویه و تک بعدی، نگاه کلان و راهبردی به این مقوله و همفکری و کارشناسی متمرکز تمامی عوامل و سازمانهای متولی مسکن در کشور باشد. وی برای نمونه و اثبات مشکلات فنی و اجرایی قانون مزبور خاطر نشان می کند : در آیین نامه های پایین دستی قانون پیش فروش و با هدف کنترل و نظارت کامل بر کلیه مبادلات مالی فی مابین فروشنده و پیش خریدار و برای هر نوع قرارداد واگذاری، پیش بینی افتتاح حساب امانی شده است، حسابی که پیش خریدار ملزم است کلیه وجوه را درآن واریز نماید و فروشنده نیز پس از طی مراحلی کلیه وجوه ناشی از پیش فروش را ازآن حساب برداشت می نماید که این امر علاوه بر ایجاد یک بروکراسی اداری در نظام بانکی به بسیاری از مسائل مرتبط و مهم نیز اصولا توجهی ننموده است به عنوان مثال اگر شخصی بخواهد در قبال کالایی که با فروشنده ساختمان تهاتر می نماید یک واحد آپارتمان دریافت کند اصولا امکان افتتاح حساب امانی وجود ندارد چرا که پولی فی مابین طرفین رد و بدل نمیشود که شخص بخواهد حساب امانی افتتاح کند؟

■ **بیش از ۱۰ تناقض در قانون پیش فروش**

احدیان با بیان اینکه حدود ۱۰ تناقض و نقص اصولی در قانون پیش فروش وجود دارد ، می گوید : الزامات و زیرساختهای اجرایی این قانون با سازمان نظام مهندسی و شهرداری ها هماهنگ نیست.

■ **ابهام در اصول، نگاه تک بعدی به پیش فروش**

در بخش پایانی میز گرد تخصصی صنعت ساختمان ، ناصرشیشه چی دبیر انجمن توسعه سرمایه گذاری و عمران خراسان می گوید : بحث فروش و پیش فروش ساختمان اصولا یک بحث فنی و اقتصادی است ونه حقوقی. به این صورت که شخصی به نام سازنده یا فروشنده یک محصول و کالای تجاری به نام مسکن یا ساختمان را در بازار عرضه می کند و در طرف دیگر شخصی به نام پیش خریدار با توجه به تمایلات اجتماعی، فرهنگی، روانی و به ویژه وسعت اقتصادی خویش این محصول و کالا را خریداری می کند..

وی به ابزار شکلی رسیدن طرفین(فروشنده و خریدار) به مطلوب خویش که این تبادل را شکل می دهد ، اشاره و بیان می کند : این ابزار، قرارداد پیش فروش نام دارد. و از این جهت که ساز و کار ورویه واحدی برای فروش و پیش فروش ساختمان در ایران وجود نداشت از این منظر قانون پیش فروش که با هدف متعالی جلوگیری از فروش یک ساختمان به دو یا چند نفر و تضمین و دفاع از حقوق پیش خریداران تصویب و ابلاغ شده است قابل ستایش است ولی بزرگترین چالش و مشکل قانون رادر این میداند که این قانون به مباحث فنی و به ویژه اقتصادی امر ساخت و ساز و به تبع آن فروش و پیش فروش دقت کافی را مبذول نکرده و صرفا هدف خود را ساماندهی امور شکلی پیش فروش قرارداده و نقطه اشکال و انحراف قانون پیش فروش را دقیقا در همین مطلب می داند. در واقع قانون به جای برنامه ریزی برای ساماندهی به اصول و زیرساختهای تولید و فروش و عرضه استاندارد و امن ساختمان که عموما مشتمل بر مباحث فنی و اقتصادی می شود به ابزار و وسایل انجام معاملات و فروش ساختمان که قرارداد پیش فروش نام دارد توجه کرده است.

وی در توضیح مطالب بالا بیان می کند : در حقیقت این قانون غالبا به جنبه های حقوقی و قضایی فروش و پیش فروش اهتمام داشته تا جنبه های فنی و اقتصادی آن ، در حالی که غایت هدف و خواست و تمایل فروشنده و پیش خریدار اصولا تولید و دست یابی به یک محصول امن و باتوجیه اقتصادی است. شیشه چی خاطر نشان می کند : وقتی به فروش و پیش فروش ساختمان از زاویه صرفا حقوقی نگاه کنیم سایر عوامل اصلی رکود در ساختمان قهرا به حاشیه رفته ونتیجه آن را می توان در مشکلات عظیم و فعلی این ابر صنعت مشاهده کرد.

وی بابیان اینکه در قانون پیش فروش باید به تمام جنبه ها و ابعاد ساختمان سازی از مرحله شروع عملیات ساخت تا اتمام و بهره برداری و فروش، همزمان و هماهنگ و با نگاه وتحلیلی فنی، اقتصادی و البته حقوقی توجه شود. اضافه میکند همین نگاه تک بعدی، غیر متمرکز و ناهماهنگ باعث به وجود آمدن تناقضات ونقایصی شده که اجرای این قانون را حداقل برای بخش خصوصی که بیشترین سهم را در ساختمان سازی بر عهده دارد با سختی و ابهام و حتی غیر قابل انجام نموده است.

سخن اول

رضا خراسانی فر

جزیره ای نه، اقیانوسی عمل کنیم

توسعه همه جانبه و تمام ساحتی، خروج از رکود و رونق اقتصادی در تمام بخش ها. این عصاره سخنان مهندس اخوان، مدیر کل راه و شهر سازی بود که در باره نگاه کلان دولت مطرح کرد. در این نگاه، توسعه بخشی به قیمت قربانی کردن بخش یا بخش هایی تمام نخواهد شد تا چون گذشته، مثلا اعتبار بخش بهداشت و درمان به بخش مسکن شیب پیدا کند و آن اتفاق افتد که دانی و دانیم و خواجه حافظ شیرازی هم شنیده است. بله ، توسعه باید متوازن و همه بخشی باشد تا کشور قد راست کند پس از این رکود هولناک اما اولویت بندی هم در اقتصاد جایگاه خود را دارد. بخش هایی که توان فعال سازی دهها بخش دیگر را هم دارند به قاعده باید در اولویت های نخست باشند تا قطار رونق را به حرکت درآورند. بخش هایی چون مسکن و کشاورزی و.... که ده ها زیر مجموعه دارند که با فعال شدن شان اشتغال هم رونق می گیرد و زندگی هم روی خوش خود را نشان می دهد و سفره ها دو باره رنگ می گیرد و خانه ها گرما. این آرزوی ماست و باید تدبیر مدیران و مسئولان هم باشد. تحقق این امید، تدبیری چنان می طلبد که همه بخش های همسو، همراه هم باشند. چنانکه مهندس احدیان ، رئیس هیئت مدیره انجمن توسعه سرمایه گذاری و عمران خراسان می گوید که بیشترین آسیب ها را از جزیره ای عمل کردن بخش های درگیر بحث مسکن دیده ایم. درست هم می گوید. برای رونق و کاهش آسیب ها باید به سمت پیوستگی جزیره ها و اقیانوسی عمل کردن حرکت کنیم. اقشره حرف های او نیز این است که مسکن، تخفیف نمی خواهد بلکه تسهیل و همراهی می خواهد. تسهیل هم نه به معنای تسهیلات و پول، که به معنای آسان سازی قوانین و منطقی کردن رفتار های بین بخشی است که از قضا به نفع همه سازمان ها نیز هست. اصلاح روابط اداری و پرهیز از بخشی نگری و جزیره ای عمل کردن می تواند ظرفیت هایی بسازد که چون فعال شوند ، کشور را فعال می کنند. اگر مثلا مسکن و تامین اجتماعی و شهرداری و دارایی و شبکه زیر ساخت و.... " باهم" بنشینند به بررسی امور، بنشینند به دیدن همه زوایا، بنشینند برای شناسایی راه های برون رفت از وضع فعلی و جستجو کنند افق های روشن آینده را ، مطمئن باشید به توفیق هم برخواهند خواست که " یدالله مع الجماعه" در این حوزه نیز قابل تعریف و دریافت است. وقتی که نهادها و سازمان ها و بخش خصوصی در کنار هم قرار بگیرند ، برای رسیدن به یک هدف که همانا توسعه ایران و ارتقای سطح زندگی ایرانی باشد ، رونق و توسعه نیز به عنوان هدیه الهی در دستان ما خواهد بود. حرف آخر اینکه حوزه تصمیم گیری باید همراه باشد و یک پارچه عمل کند تا نتیجه نیز موفقیت باشد و به طنز تلخ باید گفت روزگار تصمیم و عمل در هر بخشی نباید مثل آن ماجرای قیف و قیر و مامور و تعطیلات و ... باشد. همه چیز در جای خود اما برای هدف مشخص. این هم به نفع بخش مسکن است هم به سود کشور و هم نهاد ها و سازمان ها را در رسیدن به حق جامعه یاری می کند. پس به سوی همگرایی حرکت کنیم تا قطار توسعه نیز حرکت کند.

امسال؛ وضعیت بازار مسکن ایران به کدام سو می رود؟

با توجه به وضع کنونی بازار مسکن و وضعیت عرضه و تقاضی و معاملات تا کنون تعریف چندانی نداشته است از طرفی بازار مسکن هم در شک اتمام مذاکرات به رکود و کاهش قیمت ادامه می دهد و به نظر می رسد در سال آینده نیز همین روند ادامه پیدا خواهد کرد. به گفته کارشناسان، بازار مسکن در ایران سالانه حدود ۲۰درصد رشد قیمت را تجربه می کند که در این چند سال گذشته خیلی بیشتر از این رقم بوده است که باعث می شود خیلی از سرمایه گذاران به پیش خرید آپارتمان روی بیاورند. این درحالی است که نرخ مصوب دستمزدها در کشور سالانه کمتر از ۱۰ درصد رشد دارد. با در نظر گرفتن رشد درآمد ایرانی‌ها و سایر هزینه‌های جاری زندگی‌شان و مقایسه آن با رشد سالانه نرخ مسکن، به راحتی می‌توان پی برد که قدرت خرید مسکن در ایران روزبه‌روز درحال کاهش است. آمارهای جهانی نیز از وضع ناخوشایند ایرانی‌ها برای خانه‌دار شدن حکایت دارد. براساس این گزارش‌ها ایرانی‌ها از نظر توان مالی خرید خانه، بین ۱۲۲ کشور جهان رتبه ۱۰۷ را از آن خود کرده‌اند. در این شرایط که کاهش قدرت خرید و رشد غیرقابل مهار هزینه‌های ساخت مسکن در ایران، رکود سنگینی برای بازار رقم زده و به رشد اجاره‌نشینی دامن زده است، بررسی آمار ۲۰ساله بانک مرکزی نشان می‌دهد توان اجاره‌نشینی در کشور نیز کاهش داشته است. حالا اما در حالی که با مشخص شدن تکلیف مذاکرات، رییس انجمن انبوه سازان کشور با بیان اینکه در بدترین شرایط رکود، صنعت ساختمان زمینگیر شده است، گفته: پس از پشت سر گذاشتن رکود باید برای افزایش قیمت آمادگی داشته باشیم. در حالی که در زمان رکود باید از تولید حمایت شود اما متاسفانه از زمانی که رکود بر صنعت ساختمان سایه انداخت هیچ حمایتی در راستای افزایش تولید مسکن نشد که هیچ بلکه اخذ مالیات بر تولید و مالیات بر ارزش افزوده هم تولیدکنندگان این صنعت تحمیل شد. افزایش قیمت مسکن حتمی است، که به وضعیت بازار مسکن بستگی دارد. با اینکه کسی نمی‌تواند کاهش تولید مسکن را در چند سال گذشته انکار کند، باید توجه داشته باشیم که طبق گزارش های رسمی سالی یک میلیون ازدواج انجام می‌گیرد که این تنها بخشی از تقاضای موجود در بازار مسکن است. در سال باید یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شود اما در حال حاضر ساخت و ساز در حداقل میزان ممکن رسیده است.

منبع؛ گروه مشاورین مسکن صدف

مشکلات استاندارد و کیفیت مصالح در صنعت ساختمان در آینه نقد

در جهان امروز ساختمان را از زمره صنعت می دانند. ساختمان با عمارت به تعبیر پیشینیان همواره نماد فرهنگ بوده است و یادگار هشت که تاریخ گواه این مدعاست به سرفرازی تخت جمشید و طاق بستان و مسجد گوهرشاد و چهل ستون و هزاران بنای کهن دیگر در سرتاسر این خاک که چشم هر بیننده را خیره می سازد و مبهوت از این همه "قوام و دوام" نهفته در ذات بنای کهن ایرانی. بی گمان آنچه را که گذشتگان به سختی ساختند و به میراث گذاردند سرمایه ای است برای آیندگان که در چگونگی و چرائی ماندگاری آن غور کنند و در ایجاد و امتداد آن بکوشند.

تنوع نیازهای انسان و انگیزه او برای برخورداری از زندگی بهتر همواره موجب پیشرفت در عرصه های گوناگون بوده است و بی شک دستیابی به مظاهر تمدن شهری یکی از بهترین و ماندگارترین جلوه های این پیشرفت محسوب می شود. بشر از همان هنگام که در سکونت گاه های فردی می زیسته تا همین قرن حاضر که نمادهائی برجسته و برنقش از زندگی جمعی را در تمامی عرصه های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی به نمایش گذارده، همواره در یک موضوع اشتراک نظر داشته و بلکه بر آن پای فشرده، احساس آرامش و امنیّت در زندگی، لذا تمام تلاش و همّت خویش را در راستای تحقّق این خواسته معطوف نموده است. تولید ساختمان یکی از زیرمجموعه های مهم و اساسی صنعت احداث در کشور ماست که سرمایه گذاری های انبوه و برنامه ریزی های بسیار در مسیر ایجاد و رشد آن صورت گرفته که اصلی ترین آنها توسعه کمّی و کیفی ساختمان است. ارتقاء دانش مهندسی و پیشرفت تکنولوژی، رشد و توسعه نیروی انسانی- ماهر و متخصّص- و حفظ و حراست از سرمایه های ملّی، دانسته ها و بایسته هائی است که وجوب دو اصل بنیادین "پایداری و ماندگاری" در چرخه تولید ساختمان را نه تنها به یک هدف اساسی بلکه راهبردی، در راستای تأمین منافع ملّی، تبدیل کرده است. دهه اخیر را اگر دوره رشد و توسعه کمّی تولید ساختمان بنامیم سخن به گزاف نیست و اگر بازهم این دوره را سرآغاز گذار از شیوه سنّتی سازی به روش صنعتی سازی ساختمان بدانیم واقعیّتی است پدیدار که رونق و رواج آن نیازمند برنامه و تدبیر است. صنعتی سازی به عنوان بهترین الگو برای کاهش زمان و هزینه ساخت در جهان امروز متداول است اما در کنار آن رعایت کیفیّت و کاربرد مصالح مرغوب در ساختمان اهمیّتی مضاعف دارد که در کشورهای توسعه یافته به شدّت و در کشور ما شاید به ندرت مورد نظر و اقبال اهل فن قرار گرفته است لذا در آغاز این دوره تغییر، همه دست اندرکاران صنعت ساختمان وظیفه دارند در جهت فراگیر سازی و ترویج فرهنگ بهبود کیفیّت و رعایت استاندارد در نظام ساخت و ساز کشور مشارکت و همراهی نمایند. اما آنچه را که باید اذعان و خاطر نشان نمود:

۱- التزام به کیفیّت و رعایت استاندارد در صنعت ساختمان برای همگانی شدن - همچون ورزش عمومی- نیازمند فرهنگ سازی است و نه اجبار. تغییر نگاه و رویکرد در این حوزه محتاج آن است که تمامی آحاد اجتماع به این باور و یقین برسند که حفظ منافع فردی و اجتماعی در گرو پایبندی و عمل به الزامات قانونی و آئین نامه های آن است

۲- پیش بینی و رعایت مشوّق های اثربخش برای پر رنگ سازی تفاوت میان کسانی که التزام به کیفیّت و رعایت استاندارد کالاها و تولیدات ساختمانی، چه در عرصه تولید و توزیع و چه در عرصه تهیه و مصرف، را بر خود لازم می دانند و کسانی که با سست انگاری این امر اساسی را به دست غفلت و فراموشی می سپارند.

۳- علم مهندسی امروزه در جزئی ترین موضوعات و مباحث فنی و تکنولوژی انبوهی از دانسته های مبتنی بر آمار و تحقیقات و مبانی علمی در اختیار دارد که پرداختن به تمام آنها در حوزه صلاحیت حرفه ای و توان تخصصی یک فرد نیست و به همین دلیل انتظار آن که یک مهندس ساختمان یا تأسیسات یا هر رشته فنّی دیگر به تمامی رموز علم استاندارد و کنترل کیفیّت مصالح و تجهیزات ساختمان آشنا باشد، منطقاً امری است غیر محتمل و ناممکن لذا شایسته است سازمان های نظارتی نظیر نظام مهندسی و استاندارد و تحقیقات صنعتی، تربیت کارشناس مجرّب در رسته نظارت بر کنترل کیفی ساختمان بمنظور تقویت ساختار نظارتی بر طرحهای عمرانی و ساخت و ساز خصوصی را در دستور کار خویش قرار دهند.

۴- قوانین نظارتی و کنترلی نظیر نظام فنّی و اجرائی و نظام مهندسی ساختمان هر چند جامع و کامل هم باشند اگر در مقام عمل مورد دقّت و همّت اهل نظر و تخصّص قرار نگیرند مفید فایده نخواهند بود. مهندسین مشاور، مهندسین ناظر، پیمانکاران طرحهای عمرانی، مجریان ذیصلاح و بطور کلی تمامی افراد حقیقی و حقوقی که مسئولیت نظارت یا اجرای ساختمان را بر عهده دارند اگر به جدّ عزم و اراده عمل به قوانین حوزه استاندارد و کیفیّت مصالح را نداشته باشند مسلماً هر آنچه هم که در این راه تلاش شود نتیجه ملموس و اثر گذار نخواهد داشت. واقعیّت آن است که روش اجرا و نظارت بر آن، هم در پروژه های عمرانی و هم در ساخت و ساز خصوصی، نیازمند تغییر و تحوّل است. تفاوت نگاه مهندسی در تدوین و تبیین قوانین پایه در این دو حوزه بعضاً چنان متناقض است که ناظر یا مجری را در تشخیص اصول فنی و اجرائی دچار ابهام و تردید می نماید.

۵- استاندارد، حداقل ظرفیّت و قابلیّت های علمی و فنّی است که ماده اولیه یا محصول باید داشته باشد تا در ردیف محصولات یا مصنوعات قابل مصرف در بازار عرضه گردد. به موجب قوانین جاریه همه دست اندرکاران امر تولید و توزیع و همچنین مصرف کننده ملزم به رعایت اصول و دستورات قانون استاندارد هستند لذا سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران به عنوان تنها مرجع و متوّلی تألیف و تدوین معیارها و ضوابط استاندارد باید بتواند نیاز تولید کنندگان، توزیع کنندگان و مصرف کنندگان حوزه ساختمان را از حیث دسترسی سریع و آسان به آخرین استانداردها، اطلاعات، تأییدات و یا تغییرات در باب استاندارد کالاهای ساختمانی مرتفع نماید، ضرورتی که به نظر می رسد تا نقطه ایده آل فاصله بسیار دارد. پیشرفت سریع حوزه صنعت در مسیر دستیابی به آخرین یافته های علمی و تحقیقاتی و در نتیجه تولید و توزیع مصنوعات گوناگون در حوزه ساختمان که اتفاقاً از تنوّع و تکثّر چشمگیری نیز برخوردار است از