

وزیر راه شهرسازی:

خانه‌های نهضت ملی مسکن را ۴ طبقه می‌سازیم

وزیر راه و شهرسازی گفت: تراکم مسکن مهر ۱۲۰ واحد در هکتار بود که ما این را در طرح نهضت ملی مسکن به یک‌سوم کاهش داده‌ایم و فاصله بلوک‌ها را زیاد کرده‌ایم.

به گزارش سایت خبری پرسون، هزینه تمام شده ساخت مسکن در روزهای اخیر به زعم بسیاری از سازندگان رشد چشمگیری داشته و حتی برخی از آنها معتقدند با هزینه‌های فعلی، نه تنها حاشیه سودی برای سازنده باقی نمی‌ماند، بلکه زیان هم خواهند کرد.

معاون وزیر راه: قیمت ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن متری ۴.۷ میلیون تومان تعیین شده

این در حالی است که علیرضا جعفری معاون وزیر راه و شهرسازی و سرپرست شرکت عمران شهرهای جدید در نشست خبری ۱۱ بهمن امسال اعلام کرد: هزینه ساخت هر متر مربع واحدهای نهضت ملی مسکن از سوی سازمان برنامه و بودجه برای وزارت راه و شهرسازی جهت امضای قرارداد ساخت با سازندگان واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن، ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان در نظر گرفته شده است.

نظام مهندسی: هزینه ساخت آپارتمان ۳ تا ۵ طبقه، متری ۷.۱ میلیون تومان

از سوی دیگر، رئیس سابق سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور در آخرین روزهای تصدی این سمت، قیمت ساخت و ساز املاک مسکونی را اعلام کرد که بر اساس آن قیمت هر متر مربع مسکن یک و ۲ طبقه متری ۶.۲ میلیون و تومان و ۳ و ۵ طبقه نیز متری ۷.۱ میلیون تومان است.

وزیر راه شهرسازی: خانه‌های نهضت ملی مسکن را ۴ طبقه می‌سازیم

رستم قاسمی وزیر راه و شهرسازی نیز در ۲۴ بهمن در کرمانشاه با بیان اینکه ما اشکالات و نقص‌های مسکن مهر را در طرح نهضت ملی مسکن برطرف کرده‌ایم، یادآور شد: تراکم مسکن مهر ۱۲۰ واحد در هکتار بود که ما این را در طرح نهضت ملی مسکن به یک‌سوم کاهش داده‌ایم و فاصله بلوک‌ها را زیاد کرده‌ایم مثلاً در شهرهایی که ساختمان ۴ طبقه وجود ندارد، اجازه ساخت آپارتمان ۴ طبقه ندادیم تا هم فضا و ساختار شهر را حفظ کنیم و هم فضای تنفس و زندگی راحت تری را برای مردم به وجود بیاوریم.

با توجه به اینکه نظام مهندسی قیمت ساخت آپارتمان‌های ۳ تا ۵ طبقه را متری ۷.۱ میلیون تومان و از سوی دیگر وزیر راه و شهرسازی تراکم عمده آپارتمان‌های نهضت ملی مسکن را ۴ طبقه اعلام کرده‌اند، می‌توان نتیجه گرفت که هزینه اعلام شده از سوی سازمان برنامه و بودجه برای قیمت تمام شده ساخت و ساز نهضت ملی مسکن، احتمالاً در سال‌های آتی با تعدیل قیمت مواجه خواهد شد.

مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی شهر تهران: قیمت تمام شده ساخت مسکن در تهران بدون احتساب زمین، متری ۱۵ میلیون تومان است

خشایار باقرپور کارشناس اقتصاد مسکن درباره عوامل مؤثر در قیمت تمام شده ساخت اظهار کرد: همه نهادهای ساخت و ساز اعم از قیمت زمین، مصالح ساختمانی، ماشین آلات، حقوق، بیمه و دستمزد کارگران، عوارض صدور پروانه ساخت و همچنین هزینه فرصت و تورمی که روی آن بارگذاری می‌شود در قیمت تمام شده ساخت مسکن مؤثرند.

وی با بیان اینکه مدت زمان صدور پروانه ساخت به قدری زیاد است که عملاً دوره زمانی اقدام برای دریافت پروانه تا صدور آن زیر ۲ سال نیست. در این ۲ سال به دلیل تورم رایج، بسیاری از برنامه‌های و پیش‌بینی‌های اقتصادی به هم می‌خورد؛ فرقی هم نمی‌کند که یک انبوه ساز بزرگ باشد یا یک شرکت تعاونی مسکن کوچک؛ اما زمانی که سازنده تصمیم به شروع پروژه می‌گیرد تا زمانی که بخواهد عملیات فیزیکی آن را پیش ببرد، به دلیل طولانی بودن روند صدور پروانه ساخت، تمام محاسبات سازنده تغییر کرده و مشمول افزایش و تعدیل قیمت می‌شود؛ حتی چه بسا ممکن است منابع مالی در نظر گرفته، جوابگوی پروژه نباشد.

فعال صنعت ساختمان ادامه داد: بیشترین نقش در هزینه‌های ساخت و ساز را زمین به خصوص در تهران و کلانشهرها بر عهده و در رتبه دوم نیز همین فرصت از دست رفته و زمان طولانی صدور پروانه قرار دارد. به عبارت دیگر مصالح و دستمزد کارگران در رتبه‌های بعدی هزینه‌های تمام شده ساخت و ساز قرار می‌گیرند.

باقرپور درباره قیمت تمام شده هر متر مسکن مصرفی یادآور شد: در نظام معاملاتی ما، مسکن بر اساس مترائ مفید بنا یا اصطلاحاً آنچه «نت» خوانده می‌شود، خرید و فروش می‌شود. بنابراین در ادبیات ساخت و ساز باید هزینه تمام شده مترائ مفید مطرح شود نه اینکه با عدد و رقم‌ها بازی کنیم و بگوییم ساختمان در حال حاضر متری مثلاً ۱۰ میلیون تومان ساخته می‌شود؛ باید مشاعات هم سرشکن شود چون ۳۰ تا ۴۰ درصد هزینه کل را در اختیار دارد.

وی با بیان اینکه بر اساس هزینه‌های امروز، کمتر از متری ۱۵ میلیون تومان نمی‌توان مسکن سازی کرد آن هم صرفاً در بنای نرمال که نه خیلی با کیفیت باشد و نه خیلی بی کیفیت؛ همین خانه‌هایی که بعد از ۳۰ تا ۳۵ سال کلنگی می‌شوند، هزینه متراژ مفید آن کمتر از ۱۵ میلیون تومان تمام نمی‌شود.

مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران تأکید کرد: یک و نیم برابر این هزینه، قیمت زمین است که در نتیجه در تهران خانه نوساز به قیمت متری ۲۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان قیمت ساخت آن خواهد بود.

منبع: مهر