سرمقاله

راه نجات مسکن عبور از دروازه توسعه‌گران است

ادامه از صفحه ۱

... و در دسترس، از مهم‌ترین شاخص‌های توسعه و عدالت اجتماعی به‌شمار می‌رود. در ایران، طی دهه‌های اخیر، افزایش سریع جمعیت شهری، رشد هزینه‌های ساخت‌وساز، ناکارآمدی سیاست‌های گذشته، قوانین دست و پاگیر، محدودیت منابع عمومی و نبود الگوهای پایدار تامین مالی، به بحرانی ساختاری در حوزه مسکن انجامیده است؛ بحرانی که نمود آن در افزایش فاصله استطاعت مالی خانوارها و قیمت واقعی مسکن، رشد بی‌سابقه اجاره‌بها و کاهش سهم طبقات متوسط و پایین از مالکیت یا حتی دسترسی به مسکن استاندارد قابل مشاهده است. در چنین شرایطی، بازگشت به مدل‌های سنتی مداخله دولت یا تکیه صرف بر پیمانکاران عمرانی، راه‌حل پایدار و موثری برای عبور از بحران محسوب نمی‌شود. آنچه امروز بیش از پیش مطرح می‌شود، نقش کلیدی توسعه‌گران (Developers) در ایجاد زیرساخت‌های مسکن استیجاری و مسکن اجتماعی است؛ نقشی که اگر به‌درستی درک و در سیاست‌گذاری‌ها جایگذاری شود، می‌تواند موتور جدیدی برای تولید مسکن در کشور شود. خانم فرزانه صادق‌مالواجرد، وزیر راه و شهرسازی که یکی از موفق‌ترین وزرای کابینه است، اخیراً طی سخنانی در نشست پایش طرح‌های حمایتی مسکن بدون اشاره به نقش بازیگران اصلی این حوزه یعنی توسعه‌گران (Developers) روی سخنشان با پیمانکارانی بود که بعضاً به انبوه‌سازی نیز مشتق‌اند. در صورتی که مادر «انجمن صنعت ساختمان» بالانجام کار ویژه بر روی توسعه‌گری و لزوم سپردن کارها به آنها به‌صورتی مشورتی قانونی را با ارایزنی حقوق‌دانان برجسته و مرکز تحقیقات و پژوهش‌های انجمن صنعت ساختمان آماده و در اختیار روسای قوا، وزیر محترم راه و شهرسازی و کمیسیون‌های مرتبط در مجلس شورای اسلامی قرار دادیم، انتظار آن است تا دستگاه‌های مرتبط بویژه وزارت مربوطه که نقش کلیدی دارند به این مهم توجه ویژه کنند.

پیمانکاران یا توسعه‌گران

همانگونه که بر همه ما مبرهن است، در ادبیات توسعه شهری، پیمانکاران عمدتاً مجریان عملیات ساخت هستند؛ یعنی پروژه‌ای را با نقشه، بودجه و چارچوب مشخص تحویل گرفته و سازه‌ای فنی را تا مرحله تحویل اجرا می‌کنند. اما «توسعه‌گران» طراحان و راهبران اصلی پروژه‌های شهری هستند و از امکان‌سنجی اقتصادی تا طراحی مفهومی، مدل کسب‌وکار، تامین مالی، مشارکت با ذی‌نفعان، مدیریت ریسک، بازاریابی و بهره‌برداری را درنظر می‌گیرند؛ در واقع توسعه‌گر نه‌تنها سازنده است، بلکه سرمایه‌گذار، نوآور و آینده‌نگر است. این تمایز در سیاست‌گذاری مسکن اهمیت بنیادی دارد. زمانی که دولت صرفاً پیمانکار را فراخی خواند، در واقع تنها ظرفیت ساخت‌وساز عمدتاً در قالب انبوه‌سازی را فعال کرده‌است، اما زمانی که با توسعه‌گر وارد گفت‌وگو و قرارداد می‌شود، ظرفیت سرمایه‌گذاری، حکمرانی پروژه، مدل‌سازی اقتصادی و مدیریت چرخه کامل حیات مسکن را وارد میدان کرده‌است. در حوزه مسکن اجتماعی و استیجاری، این تفاوت اهمیتی دوچندان می‌یابد، زیرا این نوع از مسکن نه صرفاً یک پروژه عمرانی، بلکه یک «نظام اقتصادی-اجتماعی بلندمدت» است.

حل بحران مسکن بدون توسعه‌گران ممکن نیست

پایداری مالی: مسکن استیجاری و اجتماعی نیازمند مدل‌هایی است که بتواند در بلندمدت هزینه‌های نگهداری، بازپرداخت سرمایه و مدیریت بهره‌برداری را پوشش دهد. پیمانکار چنین ظرفیت و انگیزه‌ای ندارد، اما توسعه‌گر می‌تواند به کمک ابزارهای مالی نوین، منابع مختلف را تجمیع و پروژه را اقتصادی کند.

مدیریت ریسک: ریسک‌های این حوزه -از نوسانات قیمت مصالح گرفته تا ریسک عدم‌تکمیل، بهره‌برداری یا عدم‌استقبال- تنها توسط نهادی قابل کنترل است که مهارت تجاری و توان اقتصادی داشته‌باشد. توسعه‌گر برخلاف پیمانکار، بخشی از ریسک را به عهده می‌گیرد و آن را در مدل اقتصادی خود مدیریت می‌کند، در صورتی که پیمانکاران و انبوه‌سازان ریسک پروژه را بر عهده ندارند.

نوآوری در طراحی و بهره‌برداری: مسکن استیجاری یا اجتماعی نیازمند طراحی‌های متفاوت، الگوهای مدیریت مشترک و حتی فناوری‌های نوین برای کاهش هزینه و افزایش کیفیت است. این حوزه‌ها بدون نگاه توسعه‌گرانه دچار یکنواختی، فرسودگی و عدم‌جذابیت برای شهروندان می‌شوند.

توان ایجاد مقیاس اقتصادی: توسعه‌گران قادرند پروژه‌های بزرگ‌مقیاس با تعداد قابل توجه واحد مسکونی - که برای تاثیرگذاری واقعی بر بازار ضروری است- را برنامه‌ریزی و اجرا کنند.

پیوند با اقتصاد شهری: مسکن اجتماعی بدون اتصال به شبکه حمل‌ونقل، خدمات، درمان، اشتغال و مراکز شهری موفق نمی‌شود. توسعه‌گران می‌توانند این پیوندها را در برنامه‌ریزی پروژه لحاظ کنند و مسکن را بخشی از یک اکوسیستم شهری بدانند، نه یک بلوک خام ساختمانی.

نقش دولت: از سازنده به تنظیم‌گر

در جهان امروز، دولت‌ها کمتر خود را سازنده مسکن می‌دانند. نقش دولت‌ها عمدتاً در ایجاد «چارچوب حقوقی، دسترسی به زمین، تسهیل تامین مالی، ارائه مشوق‌ها و نظارت بر کیفیت اجتماعی پروژه‌ها» تعریف می‌شود. دولت باید زمین مناسب را در اختیار توسعه‌گران قرار دهد، معافیت‌ها، مشوق‌ها و ضمانت‌های لازم را برای جذاب کردن سرمایه‌گذاری فراهم کند، با مقررات زدایی هوشمندانه، مسیر صدور مجوزها را کوتاه و پیش‌بینی‌پذیر کند، از طریق نهادهای عمومی، بخشی از ریسک سرمایه‌گذاری در مسکن اجتماعی را پوشش دهد و نظام نظارت و ارزیابی بهره‌برداری پروژه‌های بلندمدت را برقرار کند.

در پایان باید به این مهم توجه داشت که مساله مسکن در ایران نیازمند یک تغییر بنیادین است: از ساخت‌وساز دولتی و پیمانکاری حتی به شکل انبوه‌سازی به سمت توسعه‌محوری. توسعه‌گران، به‌عنوان بازیگران اصلی اقتصاد شهری، توانایی طراحی، اجرا، تامین مالی و بهره‌برداری پروژه‌های مسکن استیجاری و اجتماعی را دارند و بدون ورود جدی آنها، هیچ طرح مسکنی به‌ثمر نخواهد رسید.

پژمان جوزی
رئیس انجمن صنعت ساختمان
Alborz.payam@gmail.com

پیام آشنا گزارش می دهد

البرز مقصد جدید سرمایه‌گذاران مجارستانی

اختصاصی پیام آشنا- همزمان با حضور هیات اقتصادی مجارستان در ایران و به‌ویژه در استان البرز، نشست‌هایی در اتاق بازرگانی البرز برگزار شد که محور اصلی آن، گسترش همکاری‌های اقتصادی و صنعتی البرز و مجارستان بود. این نشست‌ها که با حضور رایزن بازرگانی جمهوری اسلامی ایران در مجارستان و هیاتی از فعالان اقتصادی این کشور برگزار شد، فرصتی برای معرفی ظرفیت‌های صنعتی، تولیدی و فناورانه استان البرز فراهم آورد.

در این دیدار، عزیزاله اقفلی، معاون هماهنگی امور اقتصادی استانداری البرز، ضمن تأکید بر جایگاه استراتژیک استان و نقش آن در اقتصاد ملی، تصریح کرد که البرز با بیش از ۲۵ هزار واحد صنعتی و سهم ۵۰ درصدی در تولید ناخالص صنعتی کشور، ظرفیت بی‌بدیلی برای همکاری‌های بین‌المللی دارد. اقفلی همچنین پیشنهاد کرد نخستین پروژه مشترک با مجارستان در حوزه تولید لیفت و لیفتراک آغاز شود.

در ادامه، احمد غلامی، دبیر کل اتاق بازرگانی البرز با اشاره به جایگاه برجسته استان در صنایع دارویی، غذایی و خودروسازی، فرصت‌های همکاری با فعالان اقتصادی مجارستان را تشریح کرد. او با بیان اینکه البرز با بیش از ۴ هزار واحد تولیدی، ۱۶۰ برند ملی و بین‌المللی و سهم بیش از سه درصدی در تولید ناخالص داخلی کشور، یکی از قطب‌های مهم اقتصادی ایران است، خاطرنشان ساخت که این ظرفیت‌ها زمینه‌ای مناسب برای سرمایه‌گذاری مشترک فراهم می‌کنند.

میرابراهیم صدیق، مدیر کل سرمایه‌گذاری و اشتغال استانداری البرز نیز با اشاره به نگاه حمایتی دولت به سرمایه‌گذاران خارجی، اعلام کرد که تمامی ابزارهای قانونی برای تسهیل فعالیت اقتصادی فراهم است و استان البرز به دلیل موقعیت ممتاز، نزدیکی به پایتخت و زیرساخت‌هایی مانند منطقه ویژه اقتصادی پیام، آماده استقبال از سرمایه‌گذاری در حوزه‌های صنعتی، کشاورزی، غذایی و دارویی است.

از سوی دیگر، حسن ارگی، رایزن بازرگانی ایران در مجارستان با اشاره به روابط دیرینه دو کشور و جایگاه راهبردی مجارستان در اروپا، این کشور را به عنوان «دروازه ورود کالاهای ایران به اتحادیه اروپا» معرفی کرد و بر اهمیت توسعه همکاری در حوزه‌های آب، کشاورزی، صنایع غذایی و دارویی تأکید نمود. فعالان اقتصادی مجارستان نیز علاقه خود را به ایجاد خطوط تولید مشترک و خرید مواد اولیه از ایران اعلام کردند.

بازدید هیات مجارستانی از نمایشگاه دائمی توانمندی‌های تولیدی و صنعتی البرز و شرکت‌های شاخصی همچون سیمان، و گروه مپنا نشان‌دهنده جدیت دو طرف برای تعمیق روابط اقتصادی و گسترش همکاری‌های صنعتی بود. مدیر کل سرمایه‌گذاری استانداری البرز تأکید کرد که استان با بهره‌گیری از مزیت‌های جغرافیایی، زیرساخت‌های حمل‌ونقل، دانشگاه‌ها و مراکز تحقیقاتی، آمادگی کامل برای مشارکت در پروژه‌های مشترک صنعتی، فناورانه، کشاورزی و گردشگری را دارد.

در مجموع، حضور هیات اقتصادی مجارستان در البرز نه تنها نشان‌دهنده تمایل دو طرف به گسترش همکاری‌هاست، بلکه این استان را به عنوان مقصدی آماده و جذاب برای سرمایه‌گذاری خارجی معرفی می‌کند که می‌تواند نقشی کلیدی در توسعه روابط اقتصادی ایران و اتحادیه اروپا ایفا کند.

روز فرهنگی هشتگرد با حضور مردم برگزار شد

غلامرضا زارع- ششمین سال بزرگداشت هفدهم آذرماه به‌عنوان روز فرهنگی هشتگرد، همزمان با میلاد حضرت زهرا(س)، با حضور امام جمعه ساوجبلاغ، فرماندار، شهردار، اعضای شورای اسلامی شهر و جمع زیادی از مردم فرهنگ‌دوست در مجتمع فرهنگی و هنری ۹ دی برگزار شد.

جشن فرهنگی با حضور گسترده مردم

این مراسم با اجرای پیمان طالبی، مجری شناخته‌شده صداوسیما، اجرای استندآپ کمدی محسن باوری، مداحی محسن تورآذر و برنامه‌های هنری مختلف همراه بود و فضای شاد و فرهنگی را در کنار بزرگداشت میلاد حضرت زهرا(س) رقم زد.

تأکید امام جمعه بر نقش روز فرهنگی در تقویت هویت هشتگرد

حجت‌الاسلام‌والمسلمین مختاری، امام جمعه‌ورئیس شورای فرهنگ عمومی ساوجبلاغ، ضمن تبریک ولادت حضرت فاطمه زهرا(س)، بر اهمیت پرداختن به هویت فرهنگی هشتگرد تأکید کرد. وی گفت: ۱۷ آذر روز فرهنگی هشتگرد، فرصتی ارزشمند برای معرفی ظرفیت‌های فرهنگی، هنری و تاریخی این منطقه است. این مراسم نباید فقط یک برنامه سالانه باشد، بلکه باید به‌بستری برای توسعه فعالیت‌های فرهنگی و هنری و پاسداشت هویت این شهر تبدیل شود.

او با اشاره به پیشینه فرهنگی و تاریخی هشتگرد افزود: هشتگرد از ظرفیت‌های غنی برخوردار است و توجه به این ظرفیت‌ها می‌تواند در تقویت سرمایه اجتماعی و فرهنگی شهر نقش مهمی ایفا کند.

از احیای ینگی‌امام تا حل مشکلات عمرانی شهر

جواد صادقلو فرماندار ساوجبلاغ نیز در این مراسم با تبریک سالروز ولادت حضرت زهرا(س) و روز فرهنگی هشتگرد گفت: حضرت فاطمه زهرا(س) بانویی است که در طول تاریخ به عنوان مادر و همسری بی‌نظیر و الگویی کامل برای بشریت شناخته می‌شود. همزمانی روز فرهنگی هشتگرد با میلاد این بانوی بزرگوار، اهمیت این مراسم را دوچندان می‌کند.

وی در ادامه با اشاره به جایگاه هشتگرد در حوزه فرهنگ و هنر افزود: ظرفیت‌های فرهنگی و هنری هشتگرد بی‌بدیل است و باید به‌درستی به مردم، گردشگران، جوانان و تسل آینده معرفی شود.

احیای ینگی‌امام با سرمایه‌گذاری ۲۱۰ میلیارد تومانی

یکی از مهم‌ترین بخش‌های سخنان فرماندار، اعلام خبر واگذاری و احیای کاروانسرای تاریخی ینگی‌امام بود. صادقلو گفت:

این کاروانسرا سال‌ها مورد بی‌مهری قرار گرفته بود، اما اکنون با برگزاری مزایده توسط صندوق توسعه اماکن تاریخی کشور، به بخش خصوصی واگذار شده است. بخش خصوصی با تزریق ۲۱۰ میلیارد تومان در مدت حدود سه سال، عملیات مرمت و احیای این بنای تاریخی را آغاز خواهد کرد.

او افزود: امیدواریم پس از مرمت، ساختمان موزه مردم‌شناسی نیز در این مجموعه احداث شود و بازارچه دائمی صنایع‌دستی در محوطه کاروانسرا شکل گیرد. حتی امیدوارم جشن روز فرهنگی هشتگرد را در سال‌های آینده در همین کاروانسرای تاریخی برگزار کنیم.

باز شدن گره چندساله پل امامزاده جعفر(ع)

فرماندار در ادامه به مشکل چندساله پل امامزاده جعفر(ع) اشاره کرد و گفت: این پروژه سال‌ها مشکلاتی برای اهالی ایجاد کرده بود. اما با هماهنگی‌های صورت‌گرفته، ۲۰ میلیارد تومان از اعتبارات در اختیار نماینده مردم در مجلس برای حل این مشکل اختصاص یافته و زمین مورد نظر توسط راه‌آهن خریداری شده است. به‌زودی روند رفع این معضل آغاز می‌شود.

سرپوشیده‌سازی کانال خبرنگار

صادقلو همچنین درباره پروژه سرپوشیده‌سازی کانال خبرنگار که یکی از دغدغه‌های جدی مردم بود، توضیح داد: با پیگیری شهرداری و شورای اسلامی شهر و امضای تفاهم‌نامه با شرکت آب منطقه‌ای، مقرر شد ۵۰ درصد هزینه از محل اعتبارات تملک دارایی و ۵۰ درصد از سوی شهرداری تأمین شود. عملیات اجرایی این پروژه به‌زودی آغاز خواهد شد.

وی در پایان از شهردار، اعضای شورای اسلامی شهر و تمامی دست‌اندرکاران برگزاری این مراسم فرهنگی قدردانی کرد و افزود: روز فرهنگی هشتگرد فرصتی برای تقویت هم‌افزایی، افزایش نشاط اجتماعی و توجه به مسائل فرهنگی و عمرانی شهر است.

فصل پنجم جنگ و روایت وارونه آمریکا از شکست

تام باراک فرستاده ویژه آمریکا در گفت‌وگویی پاشرپه تشتال امارات تلاش کرد تقش آمریکا و رژیم صهیونیستی را در غرب آسیا بازتعریف کند. اما شواهد تاریخی، میدان جنگ ۱۲ روزه ایران و رژیم صهیونیستی و تناقض‌های آشکار در روایت‌های او تشان می‌دهد فصل پنجم این داستان بر خلاف تصور واشنگتن، نه فصل قدرت آمریکا و تیروی تیانتی اش بلکه صحنه فروپاشی توهم برتری آنان است.

به گزارش پیام آشنا به تقل از تورتیوز، اظهارات باراک، فرستاده ویژه ترامپ در مصاحبه با تشریه‌تشتال امارات بیش از هر چیز تلاشی برای سرپوش گذاشتن بر تاکامی‌های واشنگتن در مهار ایران و مدیریت ساختار امتیتی منطقه است. او می‌گوید آمریکا به تغییر رژیم علاقه‌مند تیست و تصمیم‌ها باید در منطقه اتخاذ شود، اما واقعیت تاریخی بیانگر ۹۲ تجربه کودتا و دهه‌ها مداخله مستقیم در ایران، لبنان، عراق و وتزوئلاست. این ادعا نه تنها با سیاست‌های عملی آمریکا تناقض دارد، بلکه در تضاد کامل با ورود مستقیم آمریکا به جنگ ۱۲ روزه، تداوم تلاش برای حذف حماس در غزه، خلع‌سلاح حزب‌الله و مهندسی سیاسی در عراق است. بنابراین، آنچه باراک روایت می‌کند، «نگارش دوباره تاریخ» با هدف سفیدسازی پرونده سیاه آمریکا در منطقه است.

پیوند ناگسستنی واشنگتن-تل آویو

باراک وانمود می‌کند که تغییر رژیم در ایران صرفاً طرح اسرائیل است، اما واقعیت روشن‌تر از آن است که پنهان شود؛ رؤسای جمهور آمریکا صراحتاً بر صهیونیست بودن خود تاکید کرده و تصمیمات امتیتی و نظامی‌شان همواره کاملاً همسو با تل‌آویو بوده است. ورود آمریکا به جنگ ۱۲روزه، طرح آتش‌بس ۲۰ مادمای ترامپ و تلاش آشکار برای جلوگیری از خروج اسرائیل‌از گرداب جنگ ۱۲ روزه تشان می‌دهد واشنگتن نه تنها ناظر منفعل تیست بلکه ستون فقرات تداوم جنگ بوده است. حتی اعتراف صدر اعظم آلمان مبنی بر اینکه «اسرائیل کارهای کثیف غرب را انجام می‌دهد» گواه آن است که صهیونیسم ابزار اجرایی تظم مورد علاقه غرب است، نه یک بازیگر مستقل. بنابراین، فصل پنجم داستانی که باراک به آن اشاره می‌کند نه در اختیار اسرائیل است و نه آمریکا؛ بلکه گره‌خورده به واقعیت جدیدی است که ایران با قدرت نظامی بومی و انسجام و وحدت ملی خود شکل داده است.

فصل پنجم: نقطه برگشت راهبردی

باراک با غرور از فصل پنجم سخن می‌گوید اما تمی‌گوید مخاطب این فصل چه کسی است. اگر هدف، ایران بود، چرا توازن جنگ ناگهان شکست؟ چرا آمریکا ناچار شد مستقیم وارد درگیری شود؟ پاسخ روشن است: چون ایران نه تنها سامانه‌های پدافندی اسرائیل را درهم شکست، بلکه با ضربه جدی به تاب آوری اجتماعی در سرزمینهای اشغالی، ابتکار عمل را به‌طور کامل به دست گرفت. فروپاشی «گنبد آهنین، فلاخن داوود، پاتریوت و تاد» اعتراف عملی به پایان یک عصر تسلیحاتی است. موشک‌باران پایگاه العدید و تلاش همه جانبه واشنگتن برای برقراری آتش‌بس تشان می‌دهد آمریکا و رژیم صهیونیستی بدلیل قرار گرفتن در آستانه شکست راهبردی بشدت از تداوم جنگ در هراس بودند به طوری که حتی پس از حمله ایران به العدید ترامپ با ذوق زدگی از ایران تشکر کرد!

آینده‌نویسی میدان: ابتکار در دست ایران

حتی اگر ستاریوی واشنگتن ده‌فصلی باشد، تجربه جنگ ۱۲روزه به آنها آموخت که هر فصل جدید ته فرصتی برای پیشروی بلکه مسیری به سوی شکست است. سرعت عمل ایران، وحدت ملی، توان موشکی و پهپادی و اعتراضات سیاسی در سطح منطقه و عرصه بین‌المللی، باعث شد آمریکا پی ببرد که هر گام تهاجمی نتیجه‌ای معکوس دارد. اکنون ایران با با بهره گیری توامان از ظرفیت دیپلماسی و تقویت و ارتقاء توان دفاعی و اتکاء به مردم ، فصل‌تویس جدید معادلات غرب آسیاست. در حقیقت، آینده ته در اتاق‌های فکر آمریکا که در میدان تبرد و عقلانیت راهبردی ایران توشته می‌شود. این فصل، ته پایان جنگ بلکه آغاز نظم جدیدی است که هرگونه خطای محاسباتی در آن عواقب تیر قابل پیش بیتی و برگشتناپذیر بدتبال خواهد داشت.

اگر روایت رسمی آمریکا می‌گوید این جنگ فصل های مختلف دارد، واقعیت می‌گوید فصل پنجم آغاز فروریختن محاسبات صهیونیستی است.