

آزادراه حرم‌تا حرم مسیر تقویت‌تاب‌آوری شبکه حمل‌ونقل

وزیر راه و شهرسازی با تاکید بر نقش راهبردی آزادراه حرم‌تاحرم در شبکه حمل‌ونقل کشور گفت: داشتن زیرساخت‌های قوی و شبکه حمل‌ونقل تاب‌آور، پشتوانه کشور در شرایط دشوار است و تکمیل این آزادراه می‌تواند به افزایش تاب‌آوری، ارتقای ایمنی، جابه‌جایی کالا و مسافر و صرفه‌جویی در مصرف انرژی کمک کند.

به گزارش ایرنا، فرزانه صادق در آیین افتتاح ۹ کیلومتر از آزادراه حرم‌تاحرم در استان سمنان، افزود: این مسیر تنها یک محور استانی نیست، بلکه بخشی از کریدور شرق به غرب کشور است و اهمیت آن در سطح ملی و حتی بین‌المللی قابل توجه است.

وی بیان کرد: طرح‌هایی که با دقت و سرعت در کشور در حال اجرا و بهره‌برداری است، نشان می‌دهد مسیر توسعه با وجود روزه‌های دشوار کشور به بن‌بست نرسیده و اجرای طرح‌ها در حوزه‌های مسکن، راه، ریل، فرودگاه و بنادر ادامه دارد.

زیرساخت‌های قوی، پشتوانه کشور در شرایط دشوار است

وی با اشاره به شرایط جنگی و اهمیت زیرساخت‌های حمل‌ونقل گفت: تجربه جنگ نشان داد داشتن زیرساخت‌های قوی و شبکه حمل‌ونقل تاب‌آور تا چه اندازه می‌تواند پشتوانه کشور باشد و تاب‌آوری ملی را افزایش دهد. وزیر راه و شهرسازی افزود: هر میزان شبکه حمل‌ونقل کشور قوی‌تر و زیرساخت‌های آن کامل‌تر باشد، امکان حفظ جریان جابه‌جایی مسافر و کالا، تامین نیازهای کشور و عبور از شرایط دشوار با توان بیشتری فراهم می‌شود.

وی گفت: با وجود دشواری‌های موجود، مسیر توسعه متوقف نشده است و افتتاح طرح‌های گوناگون در بخش‌های گوناگون نشان می‌دهد که با تکیه بر اراده و همراهی مجموعه‌های اجرایی می‌توان عقب‌ماندگی‌های گذشته را جبران کرد.

وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: تکمیل آزادراه حرم تا حرم نیز باید با همین نگاه دنبال شود و وزارت راه و شهرسازی برای رفع موانع و شتاب‌بخشی به اجرای این کریدور راهبردی، اقدامات و پیگیری‌های لازم را انجام خواهد داد.

گام‌های بلندتر برای تکمیل حرم تا حرم

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به روند اجرای آزادراه حرم تا حرم گفت: قدم به قدم برای حرم تا حرم پیش آمده‌ایم، اما باید قدم‌ها را خیلی بلندتر برداریم تا بتوانیم عقب‌ماندگی چندساله این مسیر را در سال‌های پیش رو در کوتاه‌ترین زمان جبران کنیم. وی ادامه داد: با توجه به شرایط بودجه‌ای کشور، پیشنهادهایی در وزارت راه و شهرسازی مطرح و پیگیری شد و این موضوع با استاندارد سمنان نیز دنبال می‌شود تا هر آنچه برای سرعت گرفتن روند توسعه استان لازم است، فراهم شود.

وی تاکید کرد: بخشی از تفویض اختیاراتها برای استانداران انجام شده است و اگر برای این کریدور راهبردی نیاز به تفویض اختیار یا حضور نمایندگان و مسئولان بیشتری باشد، این موضوع نیز انجام خواهد شد.

وزیر راه و شهرسازی اضافه کرد: باید عقب‌ماندگی چند سال گذشته را در سال‌های پیش رو جبران کنیم و این کار باید در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام شود.

آزادراه حرم تا حرم؛ کریدوری فراوان یک مسیر استانی

صادق با اشاره به رویکرد دولت در تحقق عدالت گفت: رئیس‌جمهور، مسعود پزشکیان، بر عدالت قضایی و اولویت دادن به محورهایی که از نظر راهبردی و ژئوپلیتیکی اهمیت دارند، تاکید دارد و آزادراه حرم تا حرم نیز از همین منظر دارای اهمیت ویژه است.

وی افزود: این ۹ کیلومتر در مقایسه با حدود ۹۰۰ کیلومتر مسیر حرم تا حرم، بخش کوچکی است، اما آنچه اهمیت دارد اراده و عزم برای پیشبرد این مسیر است و باید این گام‌ها در ادامه بلندتر برداشته شود. وزیر راه و شهرسازی بیان کرد: حرم تا حرم بخشی از کریدور شرق به غرب کشور است و در کنار آن، توجه به محورهای شمال شرق، شرق و جنوب شرق نیز باید مورد توجه قرار گیرد.

وی گفت: در یک پابانه مرزی ریلی هم اتفاق مهمی رقم خورد و سرمایه‌گذاری یک سرمایه‌گذار ایرانی به بیش از ۳۳ تا ۳۴ همت رسید که نشان‌دهنده ظرفیت کشور برای توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل است.

مسیر حرم تا حرم برای همه ایران و زائران جهان است

وی با تاکید بر ضرورت تکمیل آزادراه حرم تا حرم افزود: این مسیر حیاتی و ضروری است و اهمیت آن تنها به ایمنی و جابه‌جایی مسافران محدود نمی‌شود، بلکه حمل کالا، صرفه‌جویی در مصرف انرژی، افزایش ایمنی و ارتقای سلامت عمومی نیز از آثار اجرای آن است.

وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: بخشی از این مسیر که به سمت مشهد ادامه پیدا می‌کند، فقط برای استان‌هایی که در مسیر قرار دارند نیست، بلکه برای همه مردم ایران و زائرانی که از سراسر جهان به مشهد مقدس سفر می‌کنند، اهمیت دارد.

صادق تاکید کرد: بنابراین تکمیل این مسیر باید با نگاه ملی دنبال شود و اهمیت آن را نمی‌توان تنها در محدوده استان‌های واقع در مسیر ارزیابی کرد.

بازار مسکن در دوراهی سخت

اجاره‌بادستور ارزان نمی‌شود



بازار مسکن دیگر فقط با گرانی خانه شناخته نمی‌شود؛ مسئله امروز، قفل شدن همزمان قدرت خرید، ساخت‌وساز و معاملات است. در چنین شرایطی، فشار اجاره بیشتر شده و سیاست‌های تعیین سقف قیمت، بدون افزایش عرضه، توان چندانی برای تغییر معادله ندارند. وقتی هزینه ساخت یک واحد معمولی در تهران به حدود ۴۰ تا ۴۵ میلیون تومان در مترمربع رسیده و متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در پایتخت تا ۲۵۰ میلیون تومان برآورد می‌شود، طبیعی است که ورود سرمایه به ساخت واحدهای اجاره‌ای نیز دشوار شود. از سوی دیگر، کاهش معاملات و افت قدرت خرید، بازار را در وضعیتی قرار داده که نه خریدار توان ورود دارد و نه سازنده انگیزه کافی برای افزایش تولید. حالا پرسش اصلی این است: در این چرخه فرسایشی، چگونه می‌توان هم عرضه مسکن را بالا برد و هم فشار اجاره را کاهش داد؟

مستأجران سرگردان

به تدریج الگوی مصرف، پس‌انداز و حتی تصمیم‌های خانوادگی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد.

در سوی دیگر بازار، ساخت‌وساز نیز با مجموعه‌ای از موانع روبه‌روست. قیمت زمین، مصالح ساختمانی، دستمزد، هزینه‌های اداری و تأمین مالی، هزینه نهایی پروژه‌ها را افزایش داده است. افزایش هزینه تولید مسکن در نهایت خود را در قیمت فروش و اجاره نشان می‌دهد و به شکل‌گیری چرخه‌ای منجر می‌شود که خروج از آن ساده نیست. یکی از مشکلات مهم بازار، ضعف تعادل میان عرضه و تقاضاست. در بخش‌هایی از شهرها، تقاضای اجاره بالاست اما واحدهای مناسب با قیمت قابل پرداخت محدود است. از سوی دیگر، بخشی از واحدهای موجود نیز به دلیل موقعیت، متراژ یا قیمت، با نیاز واقعی خانوارها همخوانی ندارد. بنابراین صرف افزایش تعداد ساختمان‌ها نیز الزاماً به معنای حل مسئله نیست؛ نوع، موقعیت و

بازار مسکن در سال‌های اخیر به یکی از پیچیده‌ترین بخش‌های اقتصاد خانوار تبدیل شده است؛ بازاری که افزایش قیمت خرید خانه، کاهش قدرت پرداخت و رشد هزینه‌های زندگی، مسیر خانه‌دار شدن را برای بسیاری از خانوارها طولانی‌تر کرده و در مقابل، بازار اجاره را به مقصد اصلی بخش بزرگی از تقاضا تبدیل کرده است. نتیجه این تغییر، افزایش تعداد خانوارهایی است که سال‌های بیشتری را در بازار اجاره سپری می‌کنند و بخش قابل‌توجهی از درآمدشان را صرف هزینه مسکن می‌کنند.

فشار اجاره فقط به رقم پرداختی ماهانه محدود نمی‌شود. مستأجر برای تمدید قرارداد باید میان افزایش اجاره، جابه‌جایی به محله‌های ارزان‌تر یا کوچک‌تر شدن فضای زندگی یکی را انتخاب کند. در چنین شرایطی، بسیاری از خانوارها ترجیح می‌دهند از هزینه‌های دیگر زندگی بزنند تا مجبور به تغییر خانه نشوند. این وضعیت

آوار گرانی بر سر مسکن

سقف قیمتی به صورت عملیاتی حل نمی‌شود و چنین سیاست‌هایی اجرایی نیست.

رئیس انجمن انبوه‌سازان ادامه داد: اگر هدف این است که قیمت اجاره‌بها در بازار رقابتی کاهش پیدا کند، باید به صورت اساسی و ریشه‌ای برای افزایش تولید مسکن اقدام کرد. همچنین باید اجاره‌داری حرفه‌ای و تولید مسکن اجاره‌ای توسعه پیدا کند و تعداد واحدهای مسکونی اجاره‌ای افزایش یابد.

وی تاکید کرد: باید تولید مسکن افزایش پیدا کند تا عرضه در بازار اجاره نیز افزایش یابد. در حال حاضر اجاره‌داری حرفه‌ای به ندرت اتفاق می‌افتد و بسیاری از مالکان تمایلی به اجاره دادن واحدهای خود ندارند؛ حتی برخی سازندگان پس از تکمیل ساخت‌وساز منتظر می‌مانند و حتی عنوان می‌کنند که کلید ساختمان نیز زده نشود تا ارزش آن کاهش پیدا نکند و بتوانند واحد را به فروش برسانند، سرمایه خود را بازگردانند و دوباره گردش سرمایه داشته باشند.

راهکار چیست؟

رئیس افزود: اگر فردی سرمایه اضافی داشته باشد، ممکن است یک یا دو واحد را به صورت اجاره‌ای نگه دارد. برای مثال، برخی افراد برای نسل آینده خود، به‌ویژه فرزندان‌شان، یک یا دو واحد خریداری می‌کنند و تا زمانی که فرزندان‌شان به سن ازدواج برسند، این واحدها را برای چند سال اجاره می‌دهند.

رئیس کمیسیون عمران، احداث و امور زیربنایی اتاق تهران عنوان کرد: این موارد در بازار اتفاق می‌افتد، اما به شکل اجاره‌داری حرفه‌ای نیست. اخیراً وزارت راه و شهرسازی نیز طرحی برای اجاره‌داری حرفه‌ای ارائه کرده و شیوه‌نامه آن را اعلام کرده، اما این شیوه‌نامه دارای تناقض‌های زیادی است و انگیزه چندانی برای ورود سرمایه‌گذاران ایجاد نمی‌کند.

وی یادآور شد: شرایط فعلی به‌گونه‌ای نیست که سرمایه‌گذار تمایل داشته باشد سرمایه خود را وارد این بخش کند. ما همیشه گفته‌ایم اگر وزارت راه و شهرسازی و سازمان زمین و مسکن زمین در اختیار دارند و می‌خواهند اجاره‌داری را توسعه دهند، باید از

سخن پایانی

مسئله بازار مسکن با یک بخشنامه حل نمی‌شود. وقتی هزینه ساخت بالا رفته، قدرت خرید خانوار کاهش یافته و سرمایه‌گذار نیز چشم‌انداز روشنی برای بازگشت سرمایه نمی‌بیند، تعیین سقف برای اجاره‌بها به‌تنهایی نمی‌تواند معادله بازار را تغییر دهد. بازار اجاره بیش از هر چیز به واحد مسکونی نیاز دارد؛ واحدی که ساخته شود، به بازار عرضه شود و برای مدت مشخص در اختیار مستأجر قرار گیرد. این همان حلقه‌ای است که در سال‌های اخیر کمتر به آن توجه شده است.

زیرساخت
editor@smtnews.ir



کاهش قدرت خرید، معاملات مسکن را به حداقل رسانده است و شاهدیم که فاصله درآمد خانوار با قیمت خانه هر روز بیشتر می‌شود



افزایش عرضه واحدهای استیجاری، راهی است که انبوه‌سازان برای مهار فشار اجاره پیشنهاد می‌کنند



حالت سوداگری خارج شوند؛ اینکه زمین را با قیمت بالا عرضه کنیم و منتظر باشیم فردی با قیمت بالاتر آن را خریداری کند و سپس از سرمایه‌گذار بخواهیم وارد حوزه اجاره‌داری شود، در شرایط فعلی بازار مسکن قابل اجرا نیست.

سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن اجاره‌ای

رئیس گفت: اکنون که بازار مسکن در رکود قرار دارد و نیاز به مسکن نیز وجود دارد، دولت باید همان‌طور که کالا برگ را به صورت رایگان در اختیار مردم قرار می‌دهد، در حوزه‌هایی مانند مسکن نیز حمایت‌های مشابهی انجام دهد و حتی زمین را به صورت رایگان در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهد. رئیس کمیسیون عمران، احداث و امور زیربنایی اتاق تهران بیان کرد: در این صورت، سرمایه‌گذار می‌تواند با استفاده از زمین رایگان، واحدهای مسکونی را با هدف اجاره‌داری احداث کند و متعهد شود که تا پنج سال آنها را به فروش نرساند و صرفاً در بازار اجاره عرضه کند؛ اگر چنین شرایطی ایجاد شود و سوداگری در بخش مسکن از این فرآیند حذف شود، ممکن است برای سرمایه‌گذاران انگیزه ایجاد شود. دولت همچنین می‌تواند مشوق‌هایی مانند معافیت‌های مالیاتی در نظر بگیرد.

وی با اشاره به تجربه برخی کشورهای حاشیه خلیج‌فارس ادامه داد: در کشورهایی مانند عمان، برای سرمایه‌گذارانی که وارد این حوزه می‌شوند، حتی تا ۲۰ سال معافیت مالیاتی در نظر گرفته می‌شود و در برخی موارد زمین نیز به صورت رایگان در اختیار آنها قرار می‌گیرد.

رئیس انجمن انبوه‌سازان در پایان خاطرنشان کرد: در این کشورها چنین حمایت‌هایی وجود دارد، اما ما در ایران می‌خواهیم از یک سو منافع خود را داشته باشیم و از سوی دیگر، انتظار داریم مردم سرمایه خود را برای مدت طولانی قفل کنند و وارد حوزه اجاره‌داری نشوند؛ به نظر من این دو موضوع با یکدیگر سازگار نیست.