



حامد خانجانی

کارشناس ارشد مدیریت ساخت

اینیه و ساختمان‌های کشور جزء سرمایه‌های ملی محسوب می‌شوند، حتی اگر با منابع مالی بخش خصوصی و برای مصارف شخصی بنا شده باشند. در صورتی‌که ساختمانی درست و براساس قواعد فنی بنا شده باشد، عمر آن از عمر معمول بهره‌بردارنش (انسان‌ها) بیشتر است. ازاین‌رو نسل‌های پایایی می‌توانند از آن استفاده کنند. با توجه به افزایش مداوم جمعیت و توسعه شهرها، معمولا به این شکل است که زمانی‌که بنا و ساختمانی مستهلک و تخریب می‌شود، ساختمانی دیگر با همان کاربری یا کاربری دیگر، با همان ابعاد و ارتفاع یا حجمی بیشتر بنا می‌شود. ازاین‌رو اگر ساختمانی به لحاظ فنی و بهره‌دهی بتواند برای سال‌های متمادی مورد استفاده قرار گیرد، موجب حفظ سرمایه و انباشت منابع در سطح ملی می‌شود.

در علم مهندسی و مدیریت ساخت، چرخه عمر ساختمان‌ها را در مراحل مختلف ایده‌پردازی، طراحی، اجرا، راه‌اندازی، بهره‌برداری و بازیافت در نظر می‌گیرند. ساختمانی از عمر مفید بالا برخوردار است که در هریک از مراحل نام‌برده به‌درستی مهندسی و مدیریت شود. به شکل فراگیر، حدود سه، چهار دهه است که در کشور ما آیین‌نامه‌ها و ضوابط فنی

فعالان بازار مسکن از رکود کم‌سابقه در این بازار و سقوط ساخت‌وساز خبر می‌دهند

فروش مصالح ساختمانی قسطی شد

شرق؛ فروش مصالح ساختمانی در ماه‌های اخیر به حدود نصف رسیده است. این موضوعی است که اسماعیل کاظمی قهپی، رئیس اتحادیه مصالح ساختمانی، به «شرق» می‌گوید و از اقساطی شدن فروش اقدام ساختمانی خبر می‌دهد.

فروشنندگان مصالح ساختمانی سقوط ساخت‌وساز را عامل رکود کم‌سابقه بازار مصالح ساختمانی می‌دانند. این رکود حالا به حدی سنگین شده که در فصل تابستان که اوج فعالیت‌های ساخت‌وساز است، مرکز آمار ایران گزارش داده نرخ تورم مصالح ساختمانی منفی شده است.

از آن سمت تقاضا در بازار مسکن هم به شدت کاهش یافته، به طوری که گزارش‌های بانک مرکزی نشان می‌دهد شمار معاملات مسکن در مهر امسال به حدود نصف خرداد رسیده است.

رکود کم‌سابقه در بازار مصالح ساختمانی

فروش مصالح ساختمانی اقساطی شد و این روزها اطلاعیه فروش قسطی اقدام ساختمانی بیشتر از همیشه به چشم می‌آید. سازندگان مسکن می‌گویند نمایندگان فروش شرکت‌های مصالح ساختمانی و بعضا دلانان تماس‌های مکرری با مشتریان خود دارند و آنها را برای خرید اقساطی تشویق می‌کنند.

اسماعیل کاظمی قهپی، رئیس اتحادیه فروشنندگان مصالح ساختمانی، با تأیید این موضوع، به «شرق» می‌گوید که فروش مصالح ساختمانی در ماه‌های اخیر حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد نسبت به مدت مشابه سال گذشته کاهش یافته و بازار ساخت‌وساز قفل شده است.

البته نگاهی به آمار مراجع رسمی هم این موضوع را تأیید می‌کند. براساس آخرین گزارش مرکز آمار ایران از بازار مصالح ساختمانی که به‌تازگی منتشر شده، نرخ تورم مصالح ساختمانی در تابستان سال جاری منفی شده است.

ایسن آمار از آنجا اهمیت دارد که تابستان در تقویم سازندگان مسکن بیک فعالیت صنعت ساختمان به شمار می‌آید و منفی شدن تورم مصالح ساختمانی می‌تواند به معنی کاهش شدید تقاضا در این بازار باشد.

نکته دیگری که در این زمینه قابل ذکر است، منفی شدن تورم مصالح ساختمانی هم‌زمان با اعمال محدودیت توزیع انرژی در کارخانه‌های سیمان، فولاد و… است. جیره‌بندی گاز و برق صنایع، احتمال کاهش تولید مصالح ساختمانی و افزایش قیمت آن را در رسانه‌های ایران مطرح کرده بود.

چنان‌که پیش از این جیره‌بندی گاز و برق صنایع فولاد و سیمان باعث اختلال

تدوین و برای طراحی و ساخت ساختمان‌های شهری لازم‌الاجرا شده است. در این سه، چهار دهه هم بر تعداد آیین‌نامه‌های فنی افزوده شده و هم با بازیابی‌های صورت‌گرفته در چند سال، ضوابط آنها پیشرفته‌تر و به نوعی سخت‌گیرانه‌تر شده است. هرچند مانند تمام حوزه‌ها در کشور، فاصله‌ای میان قوانین و مقررات با نحوه اجرا و عمل به آنها از سوی مسئولان و عوامل اجرایی وجود دارد؛ اما به هر صورت در دهه‌های اخیر بر کیفیت ساختمان‌های کشور و طول عمر مفید آنها نسبت به سابق افزوده شده است.

چنانچه مورد اشاره قرار گرفت، طول عمر ساختمان‌ها وابسته به رعایت ضوابط فنی در تمام مراحل چرخه عمر آنهاست، متأسفانه عموم و اکثر ساختمان‌های کشور (به‌جز معدودی ساختمان‌های اداری و تجاری بزرگ که در چند سال اخیر ساخته شده‌اند) فاقد بهره‌مندی از اصول و ضوابط مراقبت، نگهداری و تعمیر، در دوران بهره‌برداری و سکونت از سوی بهره‌برداران و ساکنان هستند. هرچند آیین‌نامه‌ای با کم‌وکیف نسبی درخصوص مراقبت و نگهداری از ساختمان‌ها از مجموعه مقررات ملی ساختمان از طرف وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۲ تدوین و ابلاغ شده است؛ ولی تا به امروز نه از سوی سازمان‌های

مسئول و حاکمیتی در حوزه ساخت‌وساز و نگهداشت شهر الزام شده است و نه از سوی عموم مردم مورد توجه قرار گرفته است.

توجه شود که عموم ساختمان‌ها در یکی، دو سال طراحی و ساخته می‌شوند؛ ولی پس از آن، انتظار است که بیش از صد سال مورد بهره‌برداری قرار گیرند. ساختمان در حال بهره‌برداری هم با عوامل محیطی (مانند باد و توفان، زلزله، فرورنشست، سیل، گرما و سرما) تحت فشار و تنش و در نتیجه فرسایش و آسیب است و هم با توجه به مورد بهره‌برداری قرار داشتن و نحوه استفاده، مستهلک می‌شود؛ ازاین‌رو اهمیت دارد که به وسیله عوامل فنی و صاحب صلاحیت تحت کنترل قرار داشته، پایش و نگهداری و در صورت لزوم تعمیر شود.

نگارنده به سبب اشتغال در رشته مهندسی ساختمان و نوع فعالیت حرفه‌ای، از ساختمان‌های متعددی در سطح شهر بازدید کرده که عمری کمتر از ۲۰ سال داشته‌اند و مشخص بوده است که از بی و پایه مناسبی برخوردارند؛ اما به سبب بی‌توجهی به اصول نگهداشت و بعضا انجام تعمیراتی که ایرو را درست ولی چشم را کور کرده، ساختمان



عکس:محمدحسین قربان‌نشین/تسنیم

در تابستان ۱۴۰۱ تورم سالانه، معادل ۳۶٫۷ درصد بوده که نسبت به همین اطلاع در فصل قبل (۴۴٫۸ درصد) ۸٫۱ واحد درصد کاهش داشته است. منظور از تورم سالانه، درصد تغییر متوسط شاخص قیمت چهار فصل منتهی به فصل مورد نظر، نسبت به همین اطلاع در سال قبل است.

در این فصل در بین گروه‌های اجرایی بیشترین تورم مربوط به گروه اجرایی «شیشه» با ۸۵٫۲ درصد و کمترین تورم با ۱۸ درصد متعلق به گروه «آهن‌آلات، میلگرد، پروفیل درب و پنجره و نرده» بوده است.

سقوط ساخت‌وساز

فروشنندگان مصالح ساختمانی می‌گویند که کاهش شدید ساخت‌وساز عامل اصلی بازار کساد مصالح ساختمانی است. در همین زمینه محمد مرتضوی، رئیس کانون انبوه‌سازان ایران هم چندی پیش در گفت‌وگو با ایسنا افزایش قیمت تمام‌شده ساخت را یکی از مهم‌ترین عوامل کاهش ساخت‌وساز دانسته و گفته که ساخت‌وساز به کمترین میزان ۱۸ سال اخیر رسیده است.

بر اساس گفته مرتضوی طبق آمار بهار امسال در شهر تهران ماهانه حدود دو هزار واحد مسکونی تولید می‌شود درحالی‌که سال ۱۳۹۱ این رقم بیش از ۲۰ هزار واحد در ماه بود.

رئیس کانون انبوه‌سازان ایران همچنین گفته است که ساخت‌وساز در پایتخت نسبت به سال گذشته نیز ۴۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.

این مقام صنفی همچنین توضیح داده است که قیمت‌های فروش مسکن در مناطقی که سطح قابل توجهی از ساخت‌وسازها را به خود اختصاص می‌دهد پایین‌تر از قیمت ساخت است؛ بنابراین بازار محدود می‌شود و تولیدکنندگان مسکن فراهم نیست و در عمده مناطق کشور اقتصاری که متقاضی مسکن هستند توانایی پرداخت هزینه‌های مسکن متناسب با تورم نهاده‌های ساختمانی و رشد قیمت تمام‌شده را ندارند؛ بنابراین بازار محدود می‌شود و تولیدکنندگان مسکن خواه‌ناخواه از ساخت‌وساز امتناع می‌کنند؛ زیرا سازندگان نگران این هستند که نتوانند واحدهای خود را با یک سود متعارف به فروش برسانند.

البته که در بخش تقاضای مسکن هم بازار ایران امسال با شیب نزولی مواجه شده است.

گزارش‌های بانک مرکزی نشان می‌دهد که حجم معاملات مسکن در مهر امسال به کمتر از نصف خردادماه رسید. براساس تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی تعداد معاملات مسکن در مهر امسال به ۵٫۴ هزار واحد مسکونی رسید. این در حالی است که در ماه پایانی بهار امسال ۱۳٫۹ هزار واحد مسکونی معامله شده بود. ریزش معاملات مسکن درحالی رخ می‌دهد که سیر صعودی قیمت مسکن ادامه دارد.

طبق اعلام بانک مرکزی میانگین قیمت هر متر خانه در تهران در مهرماه به ۴۳٫۷ میلیون تومان در هر مترمربع رسید که در مقایسه با ماه قبل ۱٫۲ درصد و نسبت به ماه مشابه قبل ۳۸٫۲ درصد رشد نشان می‌دهد. همچنین مرکز آمار متوسط وزنی قیمت هر متر آپارتمان در تهران را ۴۶٫۴ میلیون و متوسط حسابی آن را ۴۴٫۳ میلیون تومان اعلام کرد.

در وضعیت نامطلوبی قرار داشته است. طبق ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (این قانون مرجع کیفی‌سازی ساختمان‌ها در کشور است که به دلیل دامنه شمول آن، لازم است تا از سوی عموم مردم مورد مطالعه و آگاهی باشد) اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود. در تبصره این ماده قانونی ذکر شده است مقررات فنی متناسب با تغییر شرایط باید هر سه سال یک بار مورد بازنگری قرار گیرند. با وجود اینکه حدود ۹ سال از تدوین مبحث بیست‌ودو مقررات ملی ساختمان (با موضوع مراقبت و نگهداری از ساختمان‌ها) می‌گذرد و صاحب‌نظران یکی از موانع اجرایی نشدن آن را کم و کسری‌های محتوایی مطرح می‌کنند، تاکنون اقدامی برای تجدیدنظر و ابلاغ ویرایش جدید و بدون نقص آن صورت نگرفته است. امید است که با اطلاع و آگاهی و توجه عموم مردم نسبت به این مهم، شاهد ابلاغ و الزام مقررات مذکور از طرف سازمان‌های مسئول، در راستای حفظ سرمایه‌های فیزیکی و کالبدی ملی باشیم.

اخبار برگزیده

زنگ هشدار در پارس جنوبی

پارس جنوبی روزانه ۲۸ میلیون مترمکعب کاهش تولید روزانه گاز را تجربه می‌کند. این موضوعی است که هاشم اورعی، استاد دانشگاه صنعتی شریف اعلام کرده و گفته است که در سال ۱۴۱۰ ناترازی روزانه ۴۰۰ میلیون متر مکعب خواهد بود؛ یعنی بیش از ۵۰ درصد کل مصرف امروز کسری خواهیم داشت. او به ایننا توضیح داده است: در حال حاضر ۷۵ درصد از انرژی مصرفی کشور از طریق گاز تأمین می‌شود و این یعنی اینکه سبد انرژی کشور خوب تعریف نشده و نامطلوب است و دلیل آن نیز وابستگی زیاد به این حامل انرژی خاص و امنیت پایین در حوزه انرژی است. براساس گفته اورعی ۳۷ درصد از متوسط سالانه گاز کشور در بخش خانگی و تجاری، ۳۳ درصد نیروگاهی و ۳۰ درصد باقی‌مانده در بخش صنایع و حمل‌ونقل مصرف می‌شود. از ۳۳ درصد گاز کشور که به مصرف بخش نیروگاهی می‌رسد ۸۴ درصد برق کشور را تولید می‌کند و این بدان معناست که نه‌تنها در بخش انرژی وابستگی داریم، بلکه در بخش برق هم تکیه ما به گاز بسیار زیاد است، در نتیجه به محض اینکه احساس کمبود گاز داشته باشیم بلافاصله مشکل کمبود برق هم داریم. استاد دانشگاه صنعتی شریف با بیان اینکه در هفت‌ماهه اول سال جاری گاز تحویلی به نیروگاه‌ها نسبت به دوره مشابه سال قبل ۲٫۵ درصد کاهش پیدا کرده است، گفت: شاید در نگاه اول این عدد زیاد نباشد اما از آنجایی که وابستگی برق کشور به گاز زیاد است، اگر بخواهیم همین ۲٫۵ درصد کاهش را از طریق نفت‌گاز و نفت‌کوره تأمین کنیم، باید یا ۸۱ درصد نفت‌گاز یا ۲۰ درصد نفت‌کوره تحویلی به نیروگاه‌ها را اضافه کنیم و این ۸۱ درصد افزایش تحویل نفت‌گاز به نیروگاه‌ها یعنی سوختی برای حمل‌ونقل جاده‌ای باقی نمی‌ماند. همچنین برای نفت‌کوره مشکل حمل‌ونقل خواهیم داشت، بنابراین جالش‌ها همچنان سنگین‌تر می‌شود.

اوپک به دنبال افزایش قیمت نفت

شرکت رصد نفتکش پترولجستیک اعلام کرد صادرات نفت اوپک از ابتدای ماه میلادی جاری تا حال‌حال، کاهش قابل‌ملاحظه‌ای پیدا کرده است که نشان می‌دهد اعضای این گروه به کاهش تولیدی که تحت توافق اوپک پلاس تصویب شد، عمل می‌کنند. به گزارش ایسنا، اوپک پلاس که شامل کشورهای عضو اوپک و متحدانشان نظیر روسیه است، به دلیل نگرانی فراینده از وقوع رکود اقتصادی و کاهش تقاضا برای سوخت، هدف تولید نفت خود را از نوامبر به میزان دو میلیون بشکه در روز معادل حدود دو درصد از تولید جهان کاهش داده است.
دانیل کربز، مدیرعامل پترولجستیک به رویتزر گفت: صادرات نفت اوپک در نیمه اول نوامبر به میزان قابل‌توجهی کمتر بود. انتظار داریم این روند تا پایان ماه بهبود پیدا کند اما حجم صادرات این گروه در مقایسه با اوچی که اخیراً داشت، کمتر خواهد بود. انتظار داریم صادرات اوپک در نوامبر، حداکثر یک میلیون بشکه در روز کاهش پیدا کند که نشان می‌دهد کاهش تولید اوپک‌پلاس، طبق توافق صورت گرفته است. مقر اوپک در وین درباره این گزارش اظهارنظر نکرد. سهم اوپک از کاهش تولید تصویب شده، ۱٫۲۷ میلیون بشکه در روز است؛ بنابراین کاهش یک‌میلیون بشکه‌ای صادرات، نشان می‌دهد که بخش قابل‌توجهی از کاهش توافق‌شده در عرضه جهانی، انجام شده است.

کاهش ۱۴ درصدی پروازهای داخلی

شرکت فرودگاه‌ها و ناوبری هوایی ایران از تأخیر بیش از ۳۴۰ هزار دقیقه‌ای پروازهای داخلی و کاهش ۱۴درصدی نشست و برخاست هواپیما در پروازهای داخلی خبر داد. به گزارش تسنیم براساس آمار شرکت فرودگاه‌ها و ناوبری هوایی ایران پروازهای بین‌المللی فرودگاه‌های تحت نظارت با مالکیت شرکت در مهر ۱۴۰۱ نسبت به ماه گذشته در نشست و برخاست ۲۰ درصد، در اعزام و پذیرش مسافر ۲۵ درصد و در ارسال و پذیرش بار و پست ۲۱ درصد کاهش داشته است. بر این اساس در فرودگاه مهرآباد نشست و برخاست هواپیما ۵۷ درصد و اعزام و پذیرش مسافر ۵۱ درصد کاهش یافته است. عملکرد فرودگاه اصفهان به ترتیب در این دو شاخص منفی ۳۸ و منفی ۴۳ درصد بوده است. در فرودگاه مشهد نیز نشست و برخاست و اعزام و پذیرش مسافر به ترتیب ۱۰ و ۱۵ درصد کاهش یافته است. در حوزه فرودگاه‌های اختصاصی نیز فرودگاه جزیره کیش بیشترین کاهش عملکرد را به خود اختصاص داده است. این فرودگاه در نشست و برخاست و اعزام و پذیرش مسافر به ترتیب رشد منفی ۷۱ و ۶۰ درصدی را ثبت کرده است. فرودگاه چهارباغ نیز کاهش ۲۵درصدی نشست و برخاست هواپیما و ۴۲ درصدی جابه‌جایی مسافر را طی مهرماه امسال نسبت به مهر سال گذشته داشته است.

تولید خودروهای تجاری، معطل گواهی اسقاط

اسقاط خودروی تجاری وجود ندارد و خیلی انگشت‌شمار است. خضری اضافه کرد: اکنون شماره‌گذاری خودروهای تجاری معطل شده و به همین دلیل اکثر خودروسازان تجاری به دلیل نداشتن گواهی اسقاط برای شماره‌گذاری مدام با مشکل مواجه هستند و نمی‌توانند گواهی اسقاط بدهند؛ از طرفی مردم گله‌مند هستند و از طرفی خودروساز خودروها را نگه داشته و هزینه‌های بالایی برای خسارت در تأخیر باید پرداخت کند.

خضری با بیان اینکه هماهنگی درستی بین دستگاه‌های اجرایی دولت وجود ندارد، گفت: چرا قانون ۱٫۵ درصد که در لایحه دوفوریتی مجلس تصویب شد، اجرایی نمی‌شود؟ معاون اول و هیئت وزیران موافقت کردند که با مهلت شش‌ماهه خودروهای تجاری را شماره‌گذاری کنیم و در این مدت گواهی اسقاط ارائه کنیم که باید دید چرا اجرایی نمی‌شود؟ و چرا گواهی اسقاط خودروهای سواری را نمی‌پذیرند؟

جهت اطلاعات تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه: مرکز تماس ۰۲۱-۴۱۹۳۴-۰ جهت اخذ اطلاعات بیشتر به سایت های زیر مراجعه و یا با شماره تلفن ۰۲۱-۳۱۰۷۳۳۲۷ تماس حاصل فرمایید .

روابط عمومی شرکت برق منطقه ای آذربایجان