

امکان ساخت سالیانه ۲ میلیون مسکن در کشور وجود دارد؟

یک کارشناس بازار مسکن گفت: به لحاظ برخورداری از نیروی انسانی، نهادهای و امکانات، توانایی ساخت سالیانه ۱.۵ تا ۲ میلیون واحد مسکونی در کشور را داریم اما با چالش‌هایی مثل مکانیزم تامین مالی، عدم تناسب الگوی عرضه با تقاضا و معضلات متعدد در فرآیند احداث ساختمان مواجه‌ایم که رییس جمهور آینده باید آنها را رفع کند.

به گزارش سایت خبری پرسون، مهدی روانشادنی اظهار کرد: در مناظره اول کاندیداهای انتخابات ریاست جمهوری چقدر حیف که به بخش مسکن کم‌توجهی شد؛ چه در سوالات و چه در پاسخها. شاید اگر سوالات به شکل قرعه‌کشی و غافلگیرانه پرسیده نمی‌شد کاندیدها با تمرکز بهتری می‌توانستند برنامه‌های خود را ارائه دهند.

وی افزود: مسکن جدا از اینکه به دلیل در بر گرفتن یک سوم سبد خانوار، مسالهای مهم برای خانواده‌ها است از جهت پیشران بودن در اقتصاد نیز اهمیت ویژه‌ای دارد.

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به صحبت کاندیدها مبنی بر نیاز سالیانه کشور به یک میلیون مسکن گفت: این یافته جدیدی نیست و در طرح جامع مسکن به آن اشاره شده اما باید ببینیم نامزدها چطور می‌توانند این مساله را عملیاتی کنند. از نوع صحبتها اینطور استنباط می‌شد که احداث یک میلیون مسکن را بسیار ساده تلقی می‌کنند اما موضوع به لحاظ اقتصادی، فنی، مهندسی، برنامه‌ریزی و در نظر گرفتن ویژگی‌های این بازار در شرایط فعلی از پیچیدگی‌های خاصی برخوردار است.

روانشادنی تصریح کرد: من معتقدم به لحاظ توان نیروی انسانی، نهادهای، تجهیزات و امکانات به راحتی می‌توانیم ۱.۵ تا ۲ میلیون مسکن در سال تولید کنیم اما با چند چالش مواجهیم؛ بخش اول مکانیزم تامین مالی است که عمده ابزارهای مالی و اعتباری ما فرسوده، قدیمی و غیرمتنوع است. کاندیدها عمدتاً درباره تسهیلات سخن می‌گویند که قبلاً هم این ابزار وجود داشته اما با وجود بکارگیری آن طی دهه‌های گذشته وضعیت حوزه مسکن مطلوب نیست. بنابراین باید به سمت متنوع کردن نظام تامین مالی برویم. این برنامه می‌تواند از طریق بازار سرمایه، تعریف انواع صندوقهای سرمایه‌گذاری یا حتی فعال کردن روش قدیمی پیش‌فروش باشد. ولی قانون پیش‌فروش که سال ۱۳۸۹ تصویب شد به نوعی مانع جدی در این زمینه ایجاد کرد.

وی، مشکل دیگر را موانع قانونی و نبود بستر مناسب در صنعت ساختمان دانست و گفت: در حال حاضر از آغاز فرآیند صدور پروانه ساختمان تا پایان کار باید انواع و اقسام مجوزها را دریافت کرد. بنابراین آنقدر پروسه طولانی می‌شود که هم در تکمیل واحدها تاخیر ایجاد می‌کند و هم هزینه تمام شده را بالا می‌برد. در نتیجه بهتر است کاندیدها اعلام کنند آیا برنامه ای برای رفع این موانع دارند یا خیر.

این کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه الگوی ساخت اشتباه است تاکید کرد: واحدهایی که عرضه می‌شود به لحاظ منطقه، متراژ و امکانات با الگوی تقاضا هیچ نوع انطباقی ندارد. عمده ساخت و سازها در مناطق مرفه‌نشین کلانشهرها انجام می‌شود؛ در حالی که تقاضای واقعی در مناطق میانی و جنوبی است.

به گفته روانشادنی، سالیانه در کشور حدود ۵۰۰ هزار واحد مسکونی تولید می‌شود که ۴۰۰ هزار آن شهری و ۱۰۰ هزار روستایی است. در طرح جامع مسکن برآورد شده که به حدود دو برابر این میزان نیازمندیم که انباشت گذشت نیز در این طرح لحاظ شده است. اگر دولت آینده بتواند بستر را برای احداث ۵۰۰ هزار واحد فراهم کند.

وی سوق دادن جذابیت سرمایه‌گذاری به سمت تقاضای واقعی و افزایش توان خرید را دو اقدام مهمی دانست که اگر انجام شود بخش زیادی از مشکلات بازار مسکن حل خواهد شد.

منبع: ایسنا