



آینده بازار مسکن

گفت و گو با دکتر مهدی روانشادنیا

عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

همین افراد نیز به دو گروه افسردگی صلاح که دارای پروانه نظام مهندسی هستند و افراد غیر صلاح که سوداگردان بازار مسکن هستند؛ تقسیم می شوند.

در سال ۱۳۹۲ بازار ساخت و ساز به سمت رکود رفت؛ زیرا سودهای بانکی بالا عملاً ساخت و ساز را غیر قابل توجیه کرده است. به عنوان مثال کسی که یک ساختمان می سازد باید چند سال زمان بگذارد تا بتواند تمام واحدهای آن را به فروش برساند؛ اما اگر پول همین ساختمان را در بانک بگذارد؛ سود بیشتری در یک سال کسب خواهد کرد. از سوی دیگر بعد خانوار از ۳/۵ در حدود سال ۷۵ به ۲/۱ در سال ۹۵ رسیده و نرخ رشد جمعیت از ۴ در زمان انقلاب به ۱/۶۲ در سال ۸۵ و ۱/۲۴ در سال ۹۵ رسیده است. بنابراین نیاز جدید به مسکن کاهش خواهد یافت؛ در حالی که هنوز سازندگان ما نسبت به این موضوع آگاهی ندارند و در ساخت مسکن بدون تقاضا، اقدام به عرضه مسکن با متراژ بالا می کنند. این کار موجب شده که متراژ متوسط مسکن در شهرها به ۱۲۶ متر مربع برسد. به علت کاهش بعد خانوار و کاهش رشد جمعیت و کاهش توان مالی، حدود ۷۰ درصد از معاملات مسکن برای واحدهای زیر

در سالهای اخیر، شهر تهران با کاهش ساختمان سازی مواجه بوده است و بازار مسکن رکودی نسبی را تجربه می نماید. با نیم نگاهی به این مسأله، سازیران با دکتر مهدی روانشادنیا، عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران و عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران گفت و گو نموده است که در ادامه از نظر می گذرد.

▲ به نظر می رسد در سالهای اخیر قسمت زیادی از سرمایه بخش خصوصی از چرخه اقتصادی مسکن خارج شده و در بخش های دیگری به کار افتاده است که یکی از دلایل رکود بازار مسکن است. این موضوع را چگونه ارزیابی می کنید؟

در سالهای گذشته با رونق بازار مسکن، سرمایه گذاران اصلی از بیرون از حوزه مهندسی وارد ساخت و ساز شده اند. به عنوان مثال افرادی که تخصص مهندسی نداشتند و صرفاً سرمایه گذار بودند، بدون در نظر گرفتن نیاز بازار اقدام به ساخت مسکن یا انبوه سازی کردند. چندین گروه هستند که سرمایه گذاری می نمایند، یکی از این گروه ها افراد حرفه مند هستند که شغل آنها ساخت و ساز است،



متفاوت است. به این صورت که دولت مالزی در یک محوطه اقدام به ساخت شهرک نموده است که در محدوده‌ای از آن، ساختمان‌هایی با مترائ پایین برای افراد کم درآمد و در محدوده‌ای دیگر ساختمان‌هایی با مترائ‌های بزرگتر برای افراد متوسطه به بالا ساخته شده است. تمام امکانات مانند بیمارستان، مدرسه و مراکز خرید در این محوطه قرار دارد و افراد مرفه و کم درآمد، همه در این شهرک پخش هستند و تفکیک و جداسازی قشرها مانند ایران انجام نشده است.

▲ سیاست دولت و شهرداری تهران برای ساخت و ساز و مدیریت

ساخت و ساز در شهر تهران چگونه باید باشد؟

دولت باید یک مدیریت برای ساخت و ساز و اعلام عرضه و تقاضا به سازندگان داشته باشد. از دولت انتظار سرمایه‌گذاری نداریم ولی باید سیاست‌گذاری‌هایی در زمینه جهت‌دهی هدفمند ساخت و ساز داشته باشد. شهرداری تهران تا الان دید فیزیکی داشت و دیدگاهشان این بود که در کالبد تهران، تغییراتی ایجاد نماید؛ مزایا و معایب مورد بحث ما نیست ولی روح شهر تهران آسیب جدی دیده است. شهردار آینده باید علاوه بر کالبد به روح شهر تهران هم رسیدگی نماید. به عنوان نمونه در زمینه آلودگی هوا با تشویق مردم به استفاده از بام سبز یا استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی و استفاده از استعدادهای نرم‌افزاری مانند تولید نقشه‌هایی که به صورت زنده وضعیت ترافیک را به رانندگان اطلاع‌رسانی می‌کند تا بدین ترتیب هم در وقت راننده صرفه‌جویی شود و هم در کنترل ترافیک مدیریت صورت پذیرد و هم در جهت کاهش آلودگی هوا کمکی شده باشد. شهردار جدید تهران باید در خصوص مشکلاتی مانند آلودگی هوا، ترافیک و اصلاح نظام ساخت و ساز، تحول و مدیریت جدید ایجاد نماید. اکنون با ارزش‌ترین بافت تهران، کم‌ترین قیمت را دارد. به عنوان مثال بافت تاریخی قلب تهران را می‌توان نام برد که قیمت بسیار پایین‌تری نسبت به مناطقی دارد که به تازگی به شهرک تبدیل شده‌اند و قیمت بسیار بالایی برای آنها به علت ایجاد ارزش افزوده کاذب، ایجاد شده است. بنابراین هویت آن خالی از هویت شده است. در مناطقی مانند لاله‌زار، اکنون بیشتر اهالی آن افغانی هستند و کمتر فردی است که به آن منطقه احساس تعلق کند. شهردار جدید کار بسیار بیچیده‌ای خواهد داشت که علاوه بر کالبد به روح تهران نیز رسیدگی نماید.

۱۰۰ متر مربع است و در جنوب تهران حدود ۵۴ درصد از تقاضای مسکن برای واحدهای زیر ۸۰ متر مربع است. در تهران حدود ۷۰ درصد از عرضه ساختمان‌های نوساز بالای ۱۰۰ متر مربع است؛ یعنی عرضه کاملاً عکس تقاضا شده است. به علت از بین رفتن این تناسب اکنون با ۲/۶ میلیون واحد مسکونی خالی از سکنه در تهران مواجه هستیم.

در برخی از مناطق تهران مانند مناطق ۱ و ۲ و ۳، تعداد خرید و فروش در سال جاری نسبت به سال گذشته، مساوی و یا کمتر بوده است؛ ولی در محدوده‌ای مانند منطقه ۱۳، نرخ خرید و فروش به میزان ۱۰ درصد افزایش داشته است. در آینده باید سریع‌سازی، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی در بافت فرسوده انجام بشود.

در حال حاضر سه تیپ ساختمان‌سازی صورت می‌گیرد. نوع اول ساختمان‌های برند هستند که اکنون بیش از نیاز ساخته شده است. نوع دوم ساختمان‌های معمولی برای قشر عادی جامعه است که بهترین گزینه برای ساخت و ساز و فروش، این نوع ساختمان‌ها هستند. دسته سوم نیز ساختمان‌هایی برای افراد متوسط و کم درآمد است که این نوع نیاز هم با مسکن مهر برطرف شده است.

▲ آیا مسکن مهر در رکود بازار مسکن موثر بوده است؟

نقش مسکن مهر در بازار مسکن تهران قابل توجه نیست. در تمام کشورهای دنیا، دولت برای مسکن مردم تسهیلاتی را قرار داده است که در هر کشور این تسهیلات متفاوت است. به عنوان نمونه در کشور سنگاپور، دولت تا دو مرتبه تسهیلات خرید مسکن را به هر فرد می‌دهد. در سوئد، دولت فقط برای خرید یک مسکن به افراد تسهیلات می‌دهد.

به طور کلی دو مشکل اصلی در ساخت مسکن مهر وجود دارد. اولین مشکل مربوط به مکان‌یابی برای ساخت مسکن مهر است و دوم اینکه این مکان‌یابی غلط موجب این شده است که قشر مرفه از قشر عادی و کم درآمد جدا شوند. در پاریس، مسکن‌های اجتماعی وجود دارد که قابل تشخیص نیست که این خانه برای افراد مرفه است یا افراد کم درآمد. به این گونه که تمام خانه‌ها کاملاً به یک شکل و با یک کیفیت ساخته می‌شوند و همین امر موجب می‌شود که اختلاف طبقاتی در شهر بوجود نیاید.

در مالزی مانند ایران، دولت کاری مانند مسکن مهر را انجام داده است؛ با این تفاوت که مکان‌یابی برای ساخت این مجموعه

