محمدرضا جواهری تفتی، مدیرعامل گروه سرمایه‌گذاری مسکن تشریح کرد:

چشم‌انداز بازار مسکن در سال ۱۴۰۲

ایران یکی از اولین کشورهای غرب آسیا است که دارای برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی بوده و این برنامه‌ها پیش از انقلاب با نام برنامه عمرانی و پس از انقلاب به عنوان برنامه توسعه تدوین شده‌اند. منشا شکل‌گیری این برنامه‌ها به تاسیس «اداره دفتر کل برنامه» در سال ۱۳۲۷ باز می‌گردد و اولین برنامه به عنوان مقررات گزارش کمیسیون برنامه مجلس توسط این سازمان تدوین گردید و سپس با تصویب قانون اجرای آن عملا اولین برنامه عمرانی شکل گرفت. بسیاری از برنامه‌های تدوین شده و سیاست‌های کشور متناسب با اهداف توسعه‌ای طرح‌ریزی می‌گردند و به همین دلیل می‌توان با بررسی جایگاه مسکن در این برنامه‌ها، میزان توجه سیاستگذاران و اقدامات انجام شده متناسب با آن برنامه را در بازه زمانی اجرای برنامه بررسی نمود.

عدم تحقق موثر اقدامات مربوط به تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب

پیش از انقلاب اسلامی باتوجه به گرایشات نظری دولت در به رسمیت شناختن مکاتب غربی اقتصاد، عمده سیاست‌های تدوین شده در راستای واگذاری ساخت مسکن تا حد امکان به بخش خصوصی بوده است بهطوریکه حتی در زمینه تامین مسکن اقشار کم‌درآمد نیز این رویکرد دنبال شده و عمده تلاش دولت در راستای تامین مالی برای بخش مسکن بوده است. به صورت خلاصه می‌توان سیاست‌های دولت، اقدامات و پیامد آنها را در جدول یک خلاصه کرد. همانطور که در جدول یک می‌توان مشاهده کرد، سیاست‌های موجود برای تامین مسکن اقشار کم درآمد دارای پیوستگی کافی نبوده است. از سوی دیگر حتی اقدامات در نظر گرفته شده براساس این سیاست‌ها نیز انجام نگرفته است که در نتیجه این موضوع مشکلات حوزه مسکن دچار انباشت مشکلات در طول این بازه زمانی شده است.

برنامه‌های توسعه پس از انقلاب

پس از انقلاب اسلامی گفتمان غالب تغییر کرد و از دیدگاه‌های توسعه کشورهای غربی فاصله گرفت و در برخی دولت‌ها موضوع تامین مسکن اقشار کم‌درآمد، سیاست‌ها معطوف به ساخت مسکن توسط خود دولت شد که مسکن مهر بارزترین اقدام حاصل از این سیاست‌ها بوده است. تا کنون شش برنامه توسعه تدوین شده و در حال حاضر به انتهای برنامه ششم رسیده‌ایم. سیاست‌های دولت پس از انقلاب اسلامی طی برنامه‌های اول تا پنجم که اجرای آنها به اتمام رسیده است را می‌توان در جدول ۲ خلاصه کرد. همانطور که در جدول ۲ قابل مشاهده است، پس از انقلاب سیاست‌های تدوین شده در بخش مسکن باتوجه به رویکرد دولت‌ها متفاوت بوده است. در برخی از دولت‌ها نقش آفرینی دولت بیشتر و در برخی دیگر کمتر بوده است. با وجود این تحول عمده اقدامات انجام شده نتایج مطلوب سیاست‌گذار را به همراه نداشته است. در کنار دلایل اقتصادی، یکی از دلایل این ناکامی نبود پیوستگی در تدوین سیاست‌ها است به طوری که گاها در بعضی از برنامه‌ها تناقضاتی نیز قابل مشاهده است.

لزوم توجه ویژه به تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در برنامه هفتم توسعه

در حال حاضر برنامه ششم توسعه در حال اتمام است و دولت در حال تلاش است آن را برنامه هفتم توسعه را که ریل‌گذاری توسعه برای پنج سال آتی است تدوین نماید. طی دهه‌های اخیر، علی‌رغم توجه برخی دولت‌ها به ساخت مسکن، اما مسکن اقشار کم‌درآمد همچنان یکی از چالش‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن است. با توجه به پایین بودن درآمد این اقشار و بالا بودن قیمت واحدهای مسکونی، متوسط شاخص دسترسی به مسکن برای این اقشار به بیش از ۵۰ سال رسیده است که نیاز است با استفاده از روش‌های متنوع توجه ویژه‌ای به این اقشار گردد. از این رو لازم است تا با نگاهی به نتایج ناخواسته برنامه‌های پیشین در حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد و تعامی ظرفیت‌های اقتصادی تلاش شود تا مجموعه سیاست‌ها و اهدافی برای این بخش متناسب با شرایط بحرانی بخش مسکن به طور واقع‌بینانه تدوین شود به‌گونه‌ای که با اقدامات در حال اجرای دولت همخوانی داشته و امکان تعلق بخشیدن به آن وجود داشته باشد. راه‌هایی همچون پلکانی نمودن اقساط تسهیلات و مشارکت با بخش‌های خصوصی عمومی برای ساخت مسکن مشارکتی از جمله اقداماتی است که می‌توان برای تامین مسکن این اقشار در نظر گرفت و سالیانه متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی عرضه مطلوبی به بازار انجام داد. برای پیگیری وضعیت کنونی و چالش‌ها و ظرفیت‌های بخش مسکن محمدرضا جواهری مدیر عامل گروه سرمایه‌گذاری مسکن پاسخگوی ما بوده است. مشروح این گزارش را در ادامه می‌خوانید:

برخی از کارشناسان معتقد هستند بازار مسکن ایران در رکود تورمی به سر می‌برد و پس از یک دوره رشد، به جایی رسیده که امکان افزایش قابل توجه قیمت وجود ندارد و با توجه به ادامه تورم در اقتصاد، به مرحله رکود تورمی در این بازار می‌رسیم. آیا با این دیدگاه همسو هستید؟

بخش مسکن یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی کشور است. این بخش به واسطه داشتن ارتباطات متعدد با بخش‌های مختلف اقتصادی می‌تواند به عنوان محرک اقتصادی عمل کند به براساس اطلاعات آخرین جدول داده ستانده کشور هر واحد افزایش ارزش افزوده در بخش ساختمان می‌تواند تولید ناخالص داخلی کشور را بیش از ۱.۲ واحد افزایش دهد. از جمله ویژگی‌های بازار مسکن که براساس آمار گذشته (قویب ۳۰ سال) خود را نشان می‌دهد به شرح زیر است:

چرخه‌های مسکن در تهران و به‌تبع آن با وقفه چند ماهه در کل کشور، در طی یک دوره ۵.۵ سال شامل ۲ سال رونق، ۱.۵ سال رکود و ۲ سال دوره ثبات تشکیل می‌شود.

طول دوره رونق مسکن اندکی کوتاه‌تر از طول دوره رکود است.

نوسانات قیمت مسکن از نوسانات تورم عمومی بیشتر و نوسانات قیمت زمین بیشتر از قیمت مسکن می‌باشد.

هر چقدر در دوره رونق افزایش قیمت شدیدتر باشد، دوره رکود شدیدتر خواهد بود اگرچه لزوما با کاهش قیمت همراه نخواهد بود.

در ماه‌های پیش رو محتمل ترین سناریوی قیمت مسکن کدام است؟

همانطور که بازار مسکن پایه‌ای بازار سایر دارایی‌های نقد شونده حرکت می‌کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می‌دهد. غلبه وجه دارایی مسکن در تعیین رفتار این بازار، همچنین به معنای آن است که این بازار در آینده نزدیک همچنان همسو با سایر دارایی‌ها (به ویژه ارز) به تحولات اقتصاد کلان و تغییر سطح و ماهیت تاطمینانی‌ها واکنش نشان خواهد داد. هم زمان ویژگی‌های متمایز مسکن احتمال بازدهی‌های منفی و بسیار منفی را برای این بازار خاص، به مراتب کمتر از سایر دارایی‌های سرمایه‌ای دیگر رقم می‌زند. در طول دوره ۱۳۷۰-۱۴۰۱ تقریبا رشد قیمت مسکن مشابه رشد نقدینگی بوده است و در پنج سال اخیر، اثر رشدهای نقدینگی بر قیمت مسکن با سرعت ظاهر شده است. در نتیجه، در شرایط کنونی فشار چندانی برای افزایش قابل توجه قیمت مسکن وجود ندارد و انتظار برای افزایش قیمت مسکن در حد تورم عمومی یا کمتر است.

با توجه به این که در سال ۱۴۰۱ نرخ رشد نقدینگی در حد ۳۳ درصد و کمتر از ۱۴۰۰ بوده است و تداوم سیاست محدودیت رشد ترازنامه احتمالا تنزل مختصری در رشد نقدینگی ایجاد می‌نماید، پس محتمل‌ترین سناریو رشد کمتر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ نسبت به سال ۱۴۰۱ خواهد بود. تمایل بانک مرکزی به استفاده از افزایش نرخ سود برای کنترل تورم نیز این سناریو را محتمل‌تر می‌نماید. البته وقوع شرایطی که جهش ارزی را شکل دهد، سبب تغییر سازوکار رشد کمیت‌های پولی و انتظارات تورمی می‌شود که شرایط متفاوتی را برای قیمت مسکن رقم خواهد زد.

با توجه به کاهش نرخ رشد جمعیت آیا می‌توان گفت تولید مسکن هم اگر کاهش داشته باشد تا حدودی این بی‌تعادلی عرضه و تقاضا را می‌تواند خنثی کند؟

بررسی‌های مقدماتی حاکی از آن است که نیاز به مسکن با افزایش جمعیت، تشدید و یا کاهش آن تعدیل می‌شود. یا به عبارتی دیگر جمعیت عامل اصلی ایجاد تقاضای بالقوه برای مسکن است. کلیه عواملی که سبب تغییر در جمعیت می‌گردند، بر تقاضای مسکن نیز تأثیر می‌گذارند. با بررسی آمار ۱۰ ساله اخیر مبنی بر رابطه نرخ جمعیت و قیمت مسکن می‌توان به این نتیجه رسید که نرخ تولید مسکن در مقایسه با نرخ رشد جمعیت آمار بسیار قابل قبولی دارد. اما آن چیزی که باعث شده در این بازه قیمت مسکن به صورت افسار گسیخته افزایش پیدا کند، این است که در کشور ما به مسکن نه‌تنها به عنوان یک نیاز اجتماعی بلکه به عنوان یک بازار سرمایه‌گذاری پر سود و مطمئن و کالایی برای حفظ ارزش دارایی‌های موجود نگاه می‌شود. در ارتباط با وضعیت کنونی جامعه می‌توان گفت که جمعیت اکنون در ارتباط با تامین مسکن در فشار شدید قرار دارند و با درآمدهای ماهانه ناچیز و نبود سیاست‌های ویژه در امر واگذاری مسکن به این گروه، به هیچ وجه افق روشنی، حتی در آینده دور برایشان متصور نیست.

در حال حاضر بخش زیادی از هرم جمعیتی، جمعیت جوان کشور و به‌خصوص متولدین سال‌های آنتهایی دهه شصت به عنوان پیک جمعیتی، وارد بازار اشتغال و مسکن شده‌اند. رونق بخش مسکن در چنین ساختاری سبب افزایش اشتغال‌زایی جوانان و افزایش ازدواج و به‌تبع آثار روانی و اجتماعی ناشی از آن در جامعه خواهد شد. علاوه بر این، بخش اقتصاد مسکن کشور می‌تواند به عنوان یک ظرفیت در جهت باز توزیع یارانه‌ها مدنظر قرار بگیرد. زیرا رونق این بخش می‌تواند مانع رکود در اقتصاد کشور و مانع کاهش قدرت خرید طبقات محروم جامعه و سبب عدالت در توزیع منابع کشور گردد. اگر بخواهیم جمعیتدی از صحبت‌های ارائه شده داشته باشیم؛ توجه به عرضه و تقاضای بازار، افزایش تعداد واحدهای مسکونی می‌تواند عامل تعدیلی مناسبی در قیمت مسکن باشد. اما در شرایط کنونی کشور، کاهش و یا توقف تولید مسکن تبعات نامناسبی برای آینده سیاسی، اجتماعی و اقتصادی کشور به همراه دارد و به‌خصوص در بحران‌های سیاسی مسکن است. کلیه عواملی که سبب تغییر در جمعیت می‌گردند، بر تقاضای مسکن نیز تأثیر می‌گذارند. با بررسی آمار ۱۰ ساله

خالی درمان درد بازار مسکن است؟

باتوجه به اینکه اخذ مالیات از خانه‌های خالی منجر به افزایش تمایل مالکان جهت عرضه استیجاری ملک خواهد شد این موضوع می‌تواند تا حدودی بر نرخ اجاره املاک تاثیرگذار باشد اما با توجه به رشد سرسام‌آور قیمت نهاده‌های ساختمانی و به‌تبع آن بهای تمام شده ساخت برای سازندگان، نمی‌توان صرفا از طریق ابزارهای مالیاتی نسبت به مدیریت بازار مسکن پرداخت. بنا عنایت به کمبود عرضه ملک در بازار و با توجه به وجود رابطه منفی بین افزایش عرضه محصول و قیمت آن بر اساس نظریه‌های اقتصادی، از نظر این مدیریت بهترین روش برای کنترل قیمت مسکن، افزایش عرضه مسکن است که لازمه تحقق این مهم، تقویت شرکت‌های فعال در صنعت انبوه‌سازی از طریق در اختیار گذاشتن زمین رایگان و رفع موانع بیمه‌ای و مالیاتی شرکت‌های ساختمانی است.

چه استراتژی برای افزایش تولید مسکن در شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن دارید؟

گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور تحقق چشم‌انداز ترسیم شده، ۵ استراتژی کلان را در نظر داشته که نه‌تنها مبتنی‌بر مزیت‌های گروه بوده بلکه در شرایط کنونی، کاملا دسترس‌پذیر و جامع‌پذیر می‌باشند. این استراتژی‌ها عبارتند از:

- تامین متمرکز مصالح اصلی و تجهیزات پروژه‌ها
- بهره‌گیری از ظرفیت‌های مالی نهادهای دولتی و غیردولتی برای افزایش تولید
- سرمایه‌گذاری جهت ایجاد درآمد پایدار و تکمیل زنجیره ارزش هلدینگ از طریق تولید مصالح، تجهیزات و فناوری‌های استراتژیک
- تاسیس مرکز نوآوری هلدینگ سرمایه‌گذاری مسکن (جهت پایلوت فناوری و نوآوری‌های مرتبط در صنعت ساختمان)
- انجام مطالعات و ایجاد زیرساخت‌های لازم جهت صنعتی‌سازی ساختمان

همان‌طور که مستحضرید، بخش عمده شوکی که بر بازار مسکن وارد شد ناشی از کاهش ارزش پول ملی بود، نظر شما در این رابطه چیست؟ و چطور باید این وضعیت را مدیریت کرد؟ و با توجه به شرایط اقتصادی فعلی کشور چه پیشنهادی در حوزه ساخت‌وساز برای انبوه‌سازان دارید؟

همانطوری که قبلا اشاره شد، مسکن در ایران نه‌تنها به عنوان یک نیاز اجتماعی بلکه به عنوان یک کالای تجاری پر سود و مطمئن شناخته می‌شود. طبیعی است که در چنین شرایطی با افت ارزش پول ملی، جامعه برای حفظ ارزش دارایی‌های خود به سمت خرید مسکن روی آورده و باعث ایجاد التهاب و شوک به بازار مسکن شود. متاسفانه با موانعی که بر سر راه تولیدکنندگان و صنعت‌گران کشور اعم از تحریم‌های بین‌المللی مجوزهای شروع به فعالیت، مالیات‌های گزاف، موانع تولید و توزیع و... محصول وجود دارد طبیعتا جذاب‌ترین مسیر سرمایه‌گذاری موضوع مسکن می‌باشد. به نظر می‌رسد فقط در شرایطی می‌توان این مهم را کنترل کرد که بازار رقابتی دیگر با مسکن در جامعه وجود داشته باشد؛ تا مردم بتوانند با خیالی آسوده سرمایه‌های خود را به آن بازار هدایت کنند. لازم به ذکر است با توجه به سال‌های گذشته اخذ مالیات‌های سنگین از سوداگران مسکن باعث کاهش میل خرید مسکن نشده و در نهایت به افزایش قیمت مسکن می‌انجامد. (چون در نهایت در بازار ملتهب مسکن فروشندگان این مبالغ را در قیمت مسکن محاسبه می‌کنند)

در این شرایط انبوه‌سازان می‌توانند با افزایش تولید مسکن‌های با کیفیت و ارزان شرایط عرضه محصول مسکن را بهبود بخشند. در این صورت با ایجاد هر شوکی بر بازار اعم از کاهش ارزش پول ملی و... شاهد تاثیرات هیجانی بر بازار مسکن نیستیم.

از سوی کارشناسان و برخی مسئولان دولتی و اتحادیه املاک بارها عنوان شده است که بانک‌ها جزیه مافیای مسکن هستند و اعلام می‌کنند که بانک‌ها نباید وارد ساخت و ساز شوند. به هر حال بانک مسکن یک بانک تخصصی است آیا این اتهامات به این بانک هم وارد است؟

آیا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن به عنوان بزرگترین انبوه‌ساز کشور و زیر مجموعه بانک مسکن را جزو سوداگران مسکن می‌توان تلقی کرد؟

بانک مسکن به عنوان یک بانک توسعه‌ای - تخصصی دولتی همواره در اجرای سیاست‌های کلان اقتصادی در زمینه ساخت و ساز و رونق بخش مسکن با مسکن همواره نقش مهمی ایفا کرده است. این بانک در راستای رسالت خود از زمان تاسیس تا کنون با پرداخت تسهیلات مسکن و تامین منابع برای ساخت و تولید واحدهای مسکونی نقش موثری داشته است. براساس آمار منتشر شده توسط بانک مرکزی در اردیبهشت ماه سال جاری از ۲۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت شده توسط بانک‌ها برای ساخت مسکن به شیوه خودمالکی، میزان ۱۸ هزار میلیارد تومان آن متعلق به بانک مسکن بوده است که این آمار نشانگر نقش این بانک در این زمینه است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با توجه به ظرفیت‌ها، توانایی‌ها و رعایت صرفه و صلاح دینفعان خود در این راستا برای اقشار مختلف جامعه در سطح کشور اقدام به خانه‌سازی کرده و به صورت نقدی - اقساطی و اعطای وام به متقاضیان واگذار می‌کند. در نتیجه با توجه به توضیحات ارائه شده، پاسخ به سوال شما مبنی بر اینکه بانک مسکن و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن جزء سوداگران مسکن هستند کاملاً منفی است.

جایگاه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان شرکت‌های زیر مجموعه گروه مالی بانک مسکن را برایمان تبیین کنید؟

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است که در ششم اردیبهشت ماه سال ۶۹ تاسیس گردید. رسالت این شرکت، ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آمادهسازی زمین جهت شروع عملیات ساخت، است. گروه سرمایه‌گذاری مسکن دارای ۱۶ شرکت زیرمجموعه بوده که در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده‌اند. شرکت در سال ۸۲ با نماد «تمسکن» وارد بورس تهران شد که ۴۹.۷ درصد سهام آن متعلق به بانک مسکن بوده و سهام ۷ شرکت زیرمجموعه گروه طی چند سال اخیر، در بازار سرمایه ایران، پذیرفته شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تاسیس شد. در سال ۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در همین سال در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شد. در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ به عنوان نهاد مالی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و آخرین سرمایه ثبت شده شرکت، ۶.۳۰۰ میلیارد (شش هزار و سیصد میلیارد) ریال می‌باشد در حال حاضر شرکت گروه مالی بانک مسکن (۱۰۰٪ سهام آن متعلق به بانک مسکن می‌باشد) با مالکیت بیش از ۵۰٪ سهام، سهامدار اصلی این شرکت می‌باشد.

شرکت شما چه نقشی در طرح اقدام ملی مسکن دارد؟

در راستای برنامه‌های دولت برای طرح نهضت ملی مسکن، این شرکت ضمن برنامه‌ریزی جهت تحقق این طرح با بررسی منابع مورد نیاز و برآوردهای اقتصادی برای حضور در طرح جهش مسکن با رویکرد استفاده از فن‌آوری‌های نوین جهت افزایش سرعت و کیفیت تولید، قرارداد ساخت حدود ۱۱۸،۵۴۳ مترمربع از پروژه‌های نهضت ملی مسکن (۸۳۳ واحد مسکونی) در شهرهای شهرکرد و مهاجران را منعقد نموده و این پروژه‌ها با پیشرفت فیزیکی حدود ۴۰٪ در سبد پروژه‌های دردست ساخت گروه قرار دارند.

درخصوص فروش متری مسکن و اوراق سلف کمی از جزئیات آن صحبت کنید؟

اوراق سلف مسکن که به طور عامیانه‌تر فروش متری مسکن نامیده می‌شود در سال ۱۳۹۹ توسط گروه سرمایه‌گذاری مسکن به سازمان بورس و اوراق بهادار پیشنهاد شد و پس از آن فرآیند طراحی مکانیسم و تدوین دستورالعمل آن با همکاری این مجموعه، بورس کالا و سایر نهادهای مرتبط با سازمان بورس آغاز گردید و پس از تصویب نهایی در کمیته تدوین و تایید کمیته فقهی سازمان بورس در مراحل نهایی ابلاغ دستورالعمل و اجرایی آن قرار دارد. این هلدینگ به عنوان پیشنهاددهنده این ابزار تامین مالی، آمادگی لازم در جهت انتشار اولین اوراق سلف مسکن بر پایه یکی از پروژه‌های شرکت‌های تابعه خود را دارا بوده و به محض ابلاغ دستورالعمل مربوطه آن را اجرایی خواهد نمود.

با توجه به اینکه مهمترین مسأله نهادهای مالی توجه ویژه به بازار سرمایه و پرتفوی سرمایه‌گذاری آنهاست در این خصوص چه اقدامانی در مجموعه شما انجام شده است؟ با توجه به اینکه یکی از رسالت‌های هر مجموعه افزایش شفافیت بوده و یکی از اقدامات آن عرضه شرکت‌ها در بازار سرمایه است؟ آیا در این راستا اقدامی صورت پذیرفته است؟

بدیهی است که این شرکت به عنوان یک هلدینگ، بخشی از درآمد عملیاتی خود را از محل خرید و فروش سهام موجود در پرتفو محقق می‌نماید که در همین راستا از ابتدای سال مالی جاری با موقعیت سنجی مناسب بازار سرمایه و وضعیت سهام شرکت‌های تابعه سود قابل توجهی از این محل محقق شده است. یکی دیگر از موارد مرتبط با بازار سرمایه بحث تامین مالی است که در این بخش نیز اقدامات ارزنده‌ای انجام شده است. بدین ترتیب اوراق مرابحه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال در اواخر سال گذشته منتشر گردید. همچنین انتشار اوراق مرابحه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال، اوراق مرابحه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال به مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال، اوراق اجاره شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس به مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال، اوراق مرابحه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب به مبلغ ۲۰۰۰ میلیارد ریال و اوراق مرابحه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب به مبلغ ۱۵۰۰ میلیارد ریال نیز در دست اقدام می‌باشد. درخصوص عرضه اولیه شرکت‌ها در بازار سرمایه نیز در بهمن ماه سال گذشته عرضه موفق شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب را داشتیم و تلاش می‌کنیم که مقدمات عرضه شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن گیلان و شمال را نیز فراهم نماییم.

نقش فناوری پرشتاب در تغییر و آشفتگی در سبک زندگی و معماری چیست؟ برای آنکه سه رکن سرعت در اجرا، کیفیت و ایمنی پروژه‌ها توسط این شرکت تحقق پیدا کند چه بستری را باید فراهم کرد؟

بکارگیری فناوری‌های نوین نرم‌افزاری و سخت‌افزاری در صنعت ساختمان دنیا همانند سایرصنایع درحال توسعه می‌باشد، اما در ایران با سرعتی کمتر و با توجه به بستر سنتی این صنعت در کشور و نیازمندی‌های زیرساختی و فناوری اطلاعات، برای کارفرمایان و سازندگان با فرایند پیچیده‌تری توجیه می‌شود. در هرحال در شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، توسعه نوآوری و خلاقیت در طرح‌های مدرن، کارآمد و متناسب با جامعه هدف در فرایندهای راهبری طراحی پروژه‌ها، با بکارگیری خبرگان معماری و محاسباتی کشور انجام می‌شود. همچنین با امکان‌سنجی و ارزیابی چندمعیاره سیستمها و فناوری‌های نوین در فاز طراحی پروژه‌ها انتخاب تکنولوژی‌هایی متناسب با کلاس اقتصادی پروژه‌ها و انبوه‌سازی مسکن صورت می‌گیرد که بتواند هم در فرایند ساخت از شاخص‌های سرعت، ایمنی و کیفیت استاندارد برخوردار باشند و هم در فاز تحویل و بهره‌برداری، ارزش افزوده در پروژه ایجاد کند.

اما این مهم علاوه بر زیرساخت‌های اطلاعاتی و فرهنگ سازمانی، نیاز به تامین‌کنندگان معتبر و دارای صلاحیت حرفه‌ای درحوزه فناوری‌های نوین ساخت در سطح کشور دارد که در حال حاضر کشور در قالب تلاش است تا با توانمندسازی شرکت‌های دانش‌بنیان در پیاده‌سازی نوآوری‌ها و فناوری‌های نوین پایلوت شده و به تجاری‌سازی آنها کمک نماید تا در بخش ساختمان نیز توسعه اینگونه محصولات با سرعت و کیفیت بیشتری اتفاق بیفتد.

بفرمایید ایراد اساسی در موضوع کیفی‌سازی پروژه‌های مسکن در چیست؟ آیا سرعتی که صنعتی‌سازی در فرایند ساخت ایجاد خواهد کرد احیانا این موضوع را دچار چالش بیشتر نمی‌کند؟

بفرمایید تدوین مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل‌ها و آئین‌نامه‌های مختلف، ورود انواع سیستم ساخت‌وساز، تامین مصالح ساختمانی با کیفیت، وجود متخصصین و مهندسین در این زمینه، الزام به استفاده از مجری ذیصلاح، تهیه شناسنامه فنی، افزایش حق‌الزحمه مهندسان و... اکثر شهرهای ایران از وضعیت نامطلوب ساخت و ساز رنج می‌برند تا جایی که طبق پژوهش انجام شده، براساس نظر سنجی ازمحاسب‌نظران صنعت ساختمان در استان تهران، ۴۲.۵٪ آنها وضعیت‌کیفی ساخت و ساز در شهر تهران را ضعیف یا فاجعه‌آمیز می‌دانند.

لذا بررسی و پرداختن جزئی‌تر به کلیات مقوله کیفیت بنا (معماری، ساخت) می‌تواند منجر به رشد اقتصادی در ساخت و ساز، خدمات و کاهش سهم هزینه مسکن مورد نیاز جامعه شود و این از اهداف بلندمدت هر دولت در اقتصاد می‌باشد. (سهم مسکن در هزینه‌های خانواده، بیش از ۶۰ درصد درآمد خانوار می‌باشد)

درخصوص ضعف‌های کیفیت ساخت مسکن دلایل بیشماری را می‌توان ذکر نمود و از جنبه‌های مختلف از جمله، ضعف دانش اجرایی، مسائل اقتصادی، نظام برگزاری مناقصات، احراز صلاحیت مشاوران و پیمانکاران، ضعف‌های آئین نامه‌ای و استاندارد مصالح، ضعف نظام کنترل و نظارت بر ساختمان، بدور بودن از سیستمها و استانداردهای مدیریت پروژه، اجرای سنتی عملیات اجرایی، عدم تربیت نیروی انسانی کارآمد و... به آن پرداخت برخی از مهمترین ایرادات و مشکلات مربوط به کیفیت پروژه‌های مسکن عبارتند از:

۱- ضعف در طراحی‌های معماری، سازه و تاسیسات و عدم استفاده از طراحان ومشاوران خبره و دیصلاح

۲- ضعف و عدم تجربه کافی ناظرین، مهندسان، بعد از فارغ التحصیل شدن با مطالعه مقررات ملی ساختمان و شرکت در آزمون نظام مهندسی و اخذ پروانه بدون تجربه کافی و گذراندن دوره‌های اجرایی کنار مهندسین با تجربه (همانند نظام پزشکی کشور) اقدام به نظارت بر ساختمان می‌نمایند که این نظارت بر کیفیت ساخت و ساز دارای ضعف‌های زیادی است و عملکرد مهندسین نیز با توجه به حق آزمحه‌های کم و غیر متناسب، بسیار ضعیف می‌باشد.

۳- عدم ارزیابی عملکرد ناظرین، پیمانکاران و مجریان و ارائه بازخورد به آنها برای بهبود مستمر

۴- استفاده از مصالح غیراستاندارد و کم کیفیت

۵- عدم رعایت اصول و استانداردهای فنی و مهندسی در طراحی و اجرا

۶- عدم توجه به جزئیات اجرایی و نقش آن در کیفیت نهایی ساختمان

۷- ضعف نظارت بر کیفیت مصالح و ملزومات مصرفی در پروژه

۸- عدم رعایت استانداردهای حرفه‌ای و فنی توسط پیمانکاران اجرایی

۹- مشکلات مدیریتی و نظارتی ضعیف در حین اجرای پروژه

۱۰- عدم وجود محیط‌های رقابتی در حوزه ساخت

درخصوص قسمت دوم سوال، تجربه شرکت‌های تابعه در اجرای صنعتی‌سازی از جمله در اجرای اسکلت به روش قالب توتلی و ساخت دیوارهای پیش ساخته و... وجود دارد، با توجه به لزوم وجود جزئیات و نقشه‌های دقیق اجرایی، پیش‌بینی تهمیدات خاص، استفاده از نیروی کار ماهر و باتجربه، نظارت حین اجرا، کیفیت مصالح مناسب و... علاوه بر کاهش زمان اجرا منجر به افزایش سطح کیفیت نیز شده است و می‌توان گفت یکی از روش‌های افزایش کیفیت استفاده از فناوری‌های نوین صنعت ساخت و صنعتی‌سازی است. از جمله می‌توان به پروژه صنعتی‌سازی امام صادق اراک اشاره کرد که با افزایش سرعت ساخت و ارتقاء شاخصهای کیفی و بهره‌برداری، گواهی سرآمدی پروژه، جایزه ملی مدیریت پروژه ایران را کسب نمود.

بفرمایید یک معماری خوب دارای چه ویژگی‌هایی باید باشد و بفرمایید فرهنگ، اعتقادات، اقتصاد، روش تأمین معاش و... چه میزان در معماری می‌تواند تأثیرگذار باشد؟

از گذشته معماری خوب به ساختمانی اطلاق می‌شد که به دو خصیصه فرم و عملکرد پاسخ مطلوبی می‌داد اما نگاه جدید به مقوله معماری علاوه بر موارد یاد شده توجه به اصول معماری پایدار است که به مسایل محیط‌زیست و محافظت از آن و سطح آسایش استفاده‌کنندگان نیز می‌پردازد منجمله میزان مصرف انرژی، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر غیر فسیلی، میزان استفاده از آب و سایر منابع طبیعی، میزان فضای سبز و حضور آن در فضای داخلی، مصالح بوم آورد و نوع مصالح از لحاظ برگشت‌پذیری به طبیعت و... اما از بعد بهره‌بردارن و مخاطبان پروژه‌های مسکونی که این شرکت نیز در این نوع معماری فعالیت دارد معماری خوب یک بنای مسکونی دارای ویژگی‌های زیر است.

اولویت اول: ایجاد حس اطمینان و امنیت در دو صورت کلی است اول حفاظت در قبال سرقت و ورود اشرار و سپس امنیت از لحاظ پایداری بنا در برابر زلزله، آتش‌سوزی، انواع آلودگی‌ها و... می‌باشد که در برند شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن این مهم با فرایندها و دستورالعمل‌های فنی و مهندسی و تجهیزات مناسب بعضا فراتر از استانداردها و مقررات ملی نیز فراهم می‌گردد.

اولویت دوم: پاسخ‌گویی به نیازهای سکونتی و فضائی بهره‌برداران است که شرکت با شناسایی و تعیین نیازهای مخاطبان خود در هر پروژه تیپ‌های متنوعی از لحاظ مساحت و تعداد خوابها و نوع معماری داخلی و فضاهای رفاهی برای ایشان تامین و فراهم می‌آورد و در سبد پروژه‌های شرکت‌های تابعه علاوه بر آپارتمان از الگوهای ویلائی و بناهای خاص دیگری نیز استفاده می‌نماید.

اولویت سوم: توجه به سطح آسایش و رفاه ساکنین با توجه به نکات کیفی و کمی در طراحی (مانند نورگیری و ابعاد و مساحت و انعطاف‌پذیری و چند عملکردی بودن فضاها، تفکیک عرصه‌های عمومی و خصوصی و تامین متناسب فضاهای رفاهی و خدماتی و...) و فنی و مهندسی در انتخاب تجهیزات و مصالح مناسب می‌باشد (مانند انتخاب سیستمهای سرمایشی و گرمایشی متناسب با منطقه و اقلیم، برند آسانسور، مصالح سفت‌کاری و نازک‌کاری و تاسیسات مناسب و مطلوب و...) و درخصوص قسمت دوم سوال لازم به ذکر است

مسلما همه موارد در معماری تاثیرگذار هستند خصوصا مسائل فرهنگی و اعتقادی که شاید بیشترین تاثیر را در شکل و محتوای معماری داشته باشند و حتی در انبوه‌سازی که به شکلی ناچار به اعمال سلیقه عمومی جامعه می‌باشیم حتما در طرح داخلی واحدها عرصه‌های عمومی و خصوصی تفکیک می‌شوند و بعضا فضاهای آشپزخانه نیز محصور شده و یا در صورت وجود فضای کافی محل مطبخ و کار بانوی خانواده مجزا می‌گردد و وجوه خارجی بنا با ضوابط مشرفیت و سایه اندازی که منبعث از اعتقادات و فرهنگ ایرانی است بسیار سخت‌گیرانه عمل می‌شود. تاثیر مسائل اقتصادی و میمیشی در معماری محصولات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن باعث تعریف چهار سطح و یا کلاس اقتصادی در مسکن شده است (اجتماعی، متوسط، خوب، بهترین) که در بافت‌های شهری متناسب با خود استقرار می‌یابند و سطوح اجتماعی و متوسط بیشترین فراوانی را در سبد محصولات شرکت گروه دارند اما لازم به ذکر است مشخصات فنی و مهندسی (در سازه و مقاومت در برابر زلزله و آتش و سفت‌کاری و نازک‌کاری و مصالح تاسیساتی و عایق‌های حرارتی و صوتی و...) در همه کلاس‌های اقتصادی تعریف شده یکسان می‌باشد و تفاوت در نوع تزئینات داخلی و مصالح نماسازی و تعداد پارکینگ‌ها و میزان و تعداد فضاهای رفاهی و خدماتی و متناسب با منطقه و محل استقرار در بافت شهری است و کاملا مطابق استانداردها و ضوابط مقررات ملی ساختمان در کشور هستند.

**چگونه می‌توان سبک زندگی ایرانی با ارزش‌های مذهبی در جامعه را با واسطه ساخت‌وساز ایجاد کرد؟ و پاسخ دهید یک خانه خوب چگونه می‌تواند حالمان را خوب کند؟ معماران در گذشته چگونه توانستند