گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۴۵۲۲۰۵
یکشنبه ۲۳ خرداد ۱۴۰۰ ۱۴:۳۹

یادداشتی از خشایار باقرپور

تیغ دولبه وعده‌های انتخاباتی بر شاهرگ مسکن

در یکی، دو سال گذشته اغلب فعالان اقتصادی در بخش‌های مختلف، به‌ویژه ساخت‌وساز مسکن، بنا بر مشکلاتی از قبیل تحریم‌ها و کاهش ارزش پول و... که خارج از مسائل حوزه مسکن بود، به مرز ورشکستگی و ازدست‌دادن سرمایه رسیده و از این بازار خارج شدند.

به گزارش خبر ، خشایار باقرپور.مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی تهران در یادداشت ارسالی به پایگاه خبری گزارش خبراورده است ؛

بسیاری از این سازندگان مجموعه‌هایی متخصص و باتجربه بودند و متأسفانه خروج آنها از ساخت‌وساز منجر به کاهش توان تولید مسکن و در نهایت کاهش عرضه شد؛ اما تقاضا برای مسکن با شیبی ثابت ادامه داشت و تلنبارشدن تقاضاها در چند سال باعث بروز سونامی قیمتی در این بازار شد. طبق ساده‌ترین اصل اقتصاد، کالای کمیاب گران می‌شود و انحصار قیمت‌گذاری در اختیار گروهی خاص که دارندگان و مالکان آن کالای خاص هستند، قرار می‌گیرد.

دولت که به دلیل کسری بودجه و معضلات داخلی و خارجی توان پاسخ‌گویی به این تقاضاها را ندارد، باید به‌عنوان ناظر و حامی، مراقب سرمایه‌های تولیدکنندگان مسکن باشد تا تعادل بین تولید و تقاضا بر هم نخورد. از طرفی نظارت بر قیمت متناسب با حقوق تولیدکننده و مصرف‌کننده هم برعهده دولت است؛ اما تا به امروز تجربه ثابت کرده است که دولت‌ها، در هیچ‌یک از این دو بخش توان عملیاتی و ابزار اجرائی را به قدر کافی ندارند.

تنها اقدامی که در چند سال گذشته دیدیم، این بود که در بازه‌های زمانی مشخص اقدام به معرفی طرح‌های تسهیلاتی برای تقویت بخش تقاضا کرد که هریک به دلایل مختلفی مانند کارشناسی‌نبودن و نداشتن زیرساخت لازم، در نهایت محکوم به شکست شد؛ بنابراین کاندیداهای محترم ابتدا باید زیرساخت‌های لازم برای اجرای شعارهای خود را بررسی و فراهم کنند.

این زیرساخت‌ها را می‌توان در تأمین زمین یا ارائه تسهیلات ارزان‌قیمت برای تقویت بخش تولید خلاصه کرد؛ اما اگر به آنها با دقت نگاه کنیم، راهکارهایی بهتر و مؤثرتر پیش‌روی خود می‌بینیم که ظاهرا هیچ‌یک از کاندیداهای انتخابات تا به امروز به این راهکارها فکر هم نکرده‌اند. تاکنون از بین کاندیداهای محترم، تنها آقای رئیسی درباره ظرفیت‌های تعاون و احیای سند توسعه تعاون برای احیای بخش ساختمان و مسکن صحبت کرده است.

البته ایشان هم هنوز درباره این موضوع نگفته‌اند که با احیای تعاون چه هدفی را دنبال می‌کنند. آقای دکتر همتی هم با اعلام این موضوع که سه میلیون واحد در چهار سال خواهند ساخت، نشان دادند که نیاز جامعه و تقاضا را بسیار کمتر از واقعیت بازار می‌شناسند؛ اما درباره واگذاری زمین ارزان‌قیمت هم ایشان نگفتند که این زمین‌ها را با چه سازوکاری، در کجا و به چه کسانی واگذار خواهند کرد.

در مناظره نخست کاندیداهای ریاست‌جمهوری متأسفانه در بیشترین حالت، وعده تولید چهار میلیون واحد مسکونی در چهار سال دادند. اگر مشاوران این بزرگواران قدری به آمار و اطلاعات منتشرشده در دو سال اخیر دقت می‌کردند، کاملا مشخص می‌شد که ساخت چهار میلیون واحد در چهار سال، از نیاز معمول و بدون تقاضای انباشته کشور نیز کمتر است و با این تعداد تا سال‌ها بعد هم نمی‌توان تعادل را به بازار مسکن برگرداند؛ بنابراین به فرض محال و در صورت تحقق، بعد از این دوره، باز هم انباشت تقاضا تداوم خواهد داشت.

امیدوارم سایر کاندیداهای این انتخابات به این موضوع و نقش بسیار حساس و مؤثر تعاون در احیای صنعت ساختمان بیشتر بپردازند و از کلی‌گویی درباره بازار مسکن بپرهیزند. حتی برای وعده‌دادن هم باید به پیش‌نیازها، نقدینگی، زیرساخت‌ها، هماهنگی‌ها، نیروی کار و سایر مؤلفه‌های اجرائی فکر کنیم و بعد وعده بدهیم.

اگر کاندیدای منتخب مردم بعد از انتخابات طرح اقتصادی با پشتوانه علمی و عملیاتی ارائه دهد، این اتحادیه آمادگی دارد تا با تمام ظرفیت، توان و دانش اجرائی و عملیاتی خود برای اجرای آن طرح گام بردارد و به‌عنوان بخش اجرائی، موانع و مشکلات را گوشزد کند.

البته اگر دولت سیزدهم هم مانند دولت‌های قبل بدون استفاده از نظرات کارشناسی و درنظرگرفتن واقعیت‌های موجود در بازار مسکن، اقدام به ارائه طرح‌های موهوم و مخرب اقتصادی نکند، این همکاری میسر است. ما در اتحادیه تعاونی‌های عمرانی شهر تهران منتظر نتایج انتخابات و انتصاب وزرا نشدیم و با تکیه بر دانش بومی و ساختار مردم‌نهاد تعاون که بر مشارکت جمعی استوار است، از ابتدای سال ۱۴۰۰ «طرح ملی مسکن اقساطی» را با تمام توان شروع کردیم تا بدون توجه به قیمت‌های بعضا عجیب وغریب بازار، افراد را با قیمت تمام‌شده صاحب مسکن کنیم.

آنچه کاندیداهای محترم ریاست‌جمهوری باید بدانند، این است که بازی با کلمات و وعده‌هایی از قبیل زمین رایگان و خانه بدون آورده نقدی و... نه‌تنها مشکلات این حوزه را حل نخواهد کرد؛ بلکه تنها به رکود بیشتر و ازدست‌رفتن سرمایه‌های خرد و کلان منجر شده و در نهایت آشفتگی این بازار را به ارمغان می‌آورد. نهایتا هم به‌عنوان طرحی غیرقابل اجرا یا فراموش می‌شوند یا در مناظرات انتخابات بعدی مورد انتقاد کاندیداها قرار می‌گیرند.