

مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری غدیر:

بررسی مشکلات سرمایه‌گذاری صنعت ساختمان در ایران

با استفاده از توان داخلی و صنعتی‌سازی می‌توان روش، مدل و سرعت ساخت مسکن را ارتقا و هزینه تولید را کاهش داد به گونه‌ای که شاهد حوادث تلخی همچون زلزله بم و سرپل ذهاب یا خوی نباشیم. مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری غدیر ضمن بیان مطلب فوق و با اشاره به اهمیت نوع سیاست‌گذاری در حوزه مسکن گفت: به دلایل مختلفی که عمده آن در نوع نگاه سیاستگذاران به بازار و شیوه تولید مسکن است، وضعیت خوبی نداریم و باید بگویم حال مسکن خوب نیست. مازیار حسینی افزود: نگاهی به آمارها و وضعیت عرضه و تقاضا نشان می‌دهد در حالی که تعداد خانوارهای ما در کشور حدود ۲۶ میلیون است، تعداد واحدهای مسکونی ۲۹ میلیون واحد را نشان می‌دهد و این یعنی نسبت واحد مسکونی به خانوار ۱/۱۱۵ و مزاد آن ۱۱/۵ درصد است در حالی که نسبت جهانی آن بین ۵ تا ۷ درصد را نشان می‌دهد.

به گزارش خبرنگاران گروه صنعت و تجارت گزارش خبر، مازیار حسینی مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری غدیر با اشاره به میانگین مساحت آپارتمان‌های ساخته‌شده در سال ۱۴۰۰ گفت: میانگین مساحت آپارتمان‌های تولید شده در کشور عدد ۱۶۳ مترمربع را نشان می‌دهد و همین عدد برای شهر تهران مساحت ۱۴۹ مترمربع است. این اعداد وقتی معنادار می‌شود که آن را با میانگین مساحت آپارتمان‌های خریداری شده مقایسه کنیم. در سال ۱۴۰۰ میانگین مساحت آپارتمان‌های خریداری شده در کشور ۱۲۰ مترمربع و در تهران ۸۸ مترمربع بوده و این امر نشان می‌دهد میان عرضه و تقاضای خرید ارتباط درستی حاکم نیست و به عبارت بهتر سیاستگذاران مسکن نتوانستند این ارتباط را به شکل مناسبی برقرار کنند تا عرضه واقعی با تقاضای موثر نسبت مناسب داشته باشد.

این مدرس سازه و زلزله با بیان اینکه یکی از مشکلات جدی بخش مسکن عدم همخوانی تقاضا و تولید مسکن است، افزود: فاصله زیادی بین تولید و تقاضای موثر مصرف وجود دارد و این امر به طور مستقیم متوجه سیاستگذاران حوزه مسکن است که باید با شناخت صحیح بازار نسبت به هدایت پروژه‌های ساخت به سمت تقاضای موثر اقدام کنند.

وی افزود: در سال گذشته آمار ساخت توسط بخش خصوصی افت چشمگیری داشته و این زنگ خطری است برای متولیان حوزه مسکن که باید ضمن آسیب‌شناسی این اتفاق و دلایل آن، برای تشویق این بخش به برگشت به بازار، با رفع موانع تولید و سیاست‌گذاری صحیح تلاش کنند.

حسینی با بیان اینکه نیاز به تغییر ریل در روش ساخت ساختمان ضروری است، تاکید کرد: این تغییر باید در مصالح مصرفی، روش ساخت، بازنگری ضوابط فنی و مقررات ملی ساختمان و روابط سرمایه‌گذار، سازنده و سیستم نظارت بر ساخت انجام پذیرد.

این عضو هیات علمی دانشگاه، نبود کیفیت، دوام و ایمنی را از مشکلات صنعت ساختمان برشمرد و اضافه کرد: در کنار این موضوع به‌خصوص در طرح‌هایی که به‌طور مستقیم توسط دستگاه‌های دولتی به اجرا درمی‌آید با آسیب دیگری به نام طولانی شدن مدت زمان ساخت مواجه هستیم که با توجه به شرایط تورمی کشور باعث افزایش چند برابری قیمت تمام‌شده مسکن و ایجاد نارضایتی در خریداران می‌شود. قیمت‌گذاری دستوری ساخت بدون توجه به واقعیت‌ها هم مدت زمان اجرا را طولانی می‌کند و هم از کیفیت کار می‌کاهد و هم قیمت تمام شده در نهایت تفاوتی فاحش با برآورد اولیه خواهد داشت.

مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری غدیر تصریح کرد: در مقابل روش‌های سنتی ساخت، که رفته‌رفته در جهان در حال محو شدن است، روش تولید صنعتی ساختمان قرار دارد که کیفیت بالا، صرفه‌جویی در مصرف انرژی با استفاده از مصالح نوین و مقاوم در مقابل حوادث طبیعی و زلزله، همچنین عدم تفاوت قیمت تمام‌شده با قیمت تحویل ساختمان از طریق کاهش مدت زمان ساخت و نیفتادن در تله تورم را دارد. در این شیوه زمان ساخت یک ساختمان ۷ طبقه به ۶ ماه کاهش یافته که می‌تواند تحولی جدی در صنعت ساخت‌وساز کشور ایجاد کند و با کاهش خواب سرمایه در کاهش قیمت تمام‌شده موثر باشد.

وی با اشاره به طرح دانش‌بنیان و راهبردی صنعتی‌سازی ساختمان به عنوان یک طرح استراتژیک برای تغییر ریل ساختمان‌سازی در کشور گفت: این طرح در وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و با حمایت و پشتیبانی ستاد کل نیروهای مسلح از مهر ماه سال ۱۳۹۸ در مجموعه غدیر آغاز شد. با مطالعه و مذاکره معدود شرکت‌ها و مجموعه‌های بین‌المللی صاحب این تکنولوژی، مشخص شد که انتقال دانش به کشور به دلایل مختلف از جمله تحریم‌ها امکان‌پذیر نیست و بنابراین تولید دانش در کشور توسط مجموعه‌ای از متخصصان و تحصیل‌کردگان جوان در چند رشته مختلف آغاز شد. مجری طرح راهبردی تولید صنعتی ساختمان گفت: با همت و تلاش همکارانم، کشور به دانش طراحی، ساخت و نصب ساختمان‌های ماژولار که تاکنون در انحصار کشورهای محدودی بود دست یافت. به گونه‌ای که یک ساختمان ۱۲ طبقه با زیربنای ۱۱ هزار مترمربع و ۶۹ واحد آپارتمان دوخوابه ظرف مدت ۶ تا ۸ ماه ساخته، نصب و بهره‌برداری و تحویل به مردم است و آمادگی کامل برای سکونت را خواهد داشت. نمونه این ساختمان برای نخستین بار در تهران اجرا شد و در حال حاضر عملیات ساخت پروژه‌های جدیدی در تهران و چند استان دیگر آغاز شده است.

حسینی با اشاره به اینکه تکنولوژی صنعتی‌سازی در لبه دانش فنی قرار دارد، گفت: این ساختمان‌ها مطابق با آخرین ویرایش آیین‌نامه‌های روز دنیا طراحی و در برابر زلزله و آتش مقاوم بوده و به نحو مطلوبی دارای عایق صوتی و حرارتی است و هدررفت انرژی و مصالح در آن به شدت کاهش یافته است و قیمت تمام‌شده آن با توجه به مدت زمان ساخت سبک سنتی بیشتر نخواهد بود، در حالی که آن سیستم‌ها به هیچ وجه از نظر کیفیت، دوام و تاب‌آوری در برابر زلزله قابل رقابت با این سبک نیستند.

وی گفت: تولید دانش فنی، طراحی فرآیند تولید، طراحی ماشین‌آلات خطوط تولید و مونتاژ کارخانه، با افتخار به‌طور کامل توسط نیروهای نخبه کشور در قالب یک کار تیمی بین رشته‌ای به انجام رسید و طراحی و ساخت سالن‌های تولید و مونتاژ کارخانه (با مساحتی بالغ بر ۷۰ هزار مترمربع) و طراحی، ساخت و نصب و راه‌اندازی ماشین‌آلات پیشرفته طرح نیز که برای نخستین بار از آنها در صنعت ساختمان استفاده می‌شود در مدت کمتر از یک سال انجام شد.

مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری غدیر با بیان اینکه این روش کاملا متکی به دانش بومی است، خاطر نشان کرد: قطعات ساختمان با دستگاه‌های پیشرفته و روباتیک در کارخانه تولید می‌شود و سپس مانند پازل در محل به یکدیگر متصل و در زمان تقریبی بین ۴ تا ۸ ماه ساختمان‌هایی با کیفیت و ایمنی بالا آماده تحویل به مشتریان خواهد شد. در این ساختمان‌ها به لحاظ معماری با رعایت سه عنصر آرامش، آسایش و حریمت؛ سبک و الگوی

جدیدی مطابق با فرهنگ و معماری اصیل به نمایش گذاشته شده و با ایجاد حجم‌های هندسی مناسب در پلان، نمای ساختمان از مطلوبیت بصری برخوردار و قابلیت تطابق آن با بافت و اقلیم مناطق مختلف کشور نیز امکان‌پذیر است.