

اسماعیل پاشایی، مدیرعامل گروه ساختمانی پاشا:

ضرورت بازنگری در نقشه راه بازار مسکن

صنعت ساختمان در شرایط کنونی با مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی و اجرایی مواجه است که بر روند ساخت‌وساز و تأمین مسکن تأثیر می‌گذارد. افزایش هزینه مصالح، تورم و فاصله میان هزینه‌های ساخت و قیمت نهایی مسکن، از جمله موضوعاتی است که توجه بیشتر به سیاست‌های حمایتی و برنامه‌ریزی دقیق‌تر در این حوزه را ضروری می‌کند. در کنار مسائل اقتصادی، ارتقای کیفیت ساخت‌وساز، نزدیک شدن به استانداردهای جهانی و توجه به ایمنی ساختمان‌ها در برابر زلزله و شرایط بحرانی نیز از موضوعات مهم در مسیر توسعه صنعت ساختمان به شمار می‌رود.

به گزارش شبکه خبری مدیران نابغه، اسماعیل پاشایی، مدیرعامل گروه ساختمانی پاشا، در گفت‌وگویی درباره شرایط صنعت ساختمان، فعالیت‌های مربوط به حوزه ساخت‌وساز، تفاوت سطح استانداردهای ساختمانی در ایران و خارج از کشور، چالش‌های سازندگان و چشم‌انداز بازار مسکن دیدگاه‌های خود را بیان کرد.

توجه به توان اقتصادی در اجرای فضاهای مقاوم

پاشایی در ابتدای این گفت‌وگو درباره ایده ایجاد اتاق‌ها یا فضاهای مقاوم در برابر زلزله، جنگ و بمباران اظهار کرد: چنین ایده‌ای می‌تواند قابل استفاده باشد، اما اجرای آن در همه مناطق یکسان و پاسخ‌گو نخواهد بود.

او اظهار کرد: شرایط اقتصادی و توان خرید ساکنان مناطق مختلف باید در زمان اجرای چنین طرح‌هایی مورد توجه قرار گیرد. به اعتقاد وی، در مناطقی که خریداران توان پذیرش هزینه‌های بیشتر را دارند، می‌توان افزایش هزینه برای ارتقای ایمنی را با هدف حفظ جان افراد مورد بررسی قرار داد.

پاشایی در عین حال تأکید کرد: برای اظهارنظر دقیق درباره میزان ایمنی چنین سازه‌هایی، محاسبات تخصصی مهندسی ضروری است و پیش از اجرا باید مشخص شود که سیستم پیشنهادی از نظر فنی تا چه اندازه می‌تواند ایمنی موردنظر را تأمین کند.

استانداردهای جهانی و فاصله موجود در صنعت ساختمان

این فعال حوزه ساخت‌وساز در ادامه، در مقایسه سطح کیفی فعالیت‌های ساختمانی در ایران و خارج از کشور، عنوان کرد: سازندگان و فعالان ساختمانی خارج از کشور عموماً همسو با استانداردهای جهانی حرکت می‌کنند.

به گفته پاشایی، محدودیت‌های موجود در ایران و شرایط ناشی از تحریم‌ها و انزوای کشور موجب شده است دسترسی به بسیاری از امکانات، تجربیات و ظرفیت‌های موجود در سطح جهانی برای فعالان داخلی محدود باشد.

او همچنین با اشاره به اهمیت بهره‌گیری از تجربه‌های بین‌المللی در صنعت ساخت‌وساز، بر لزوم استفاده از الگوها و روش‌های نوین برای ارتقای کیفیت ساخت‌وساز در کشور تأکید کرد.

وی توجه به استانداردهای روز، فناوری‌های جدید و شیوه‌های نوین اجرایی را از جمله موضوعات مهم در مسیر توسعه صنعت ساختمان دانست و بر ضرورت تقویت ارتباط با تجارب جهانی تأکید کرد. رونق ساخت‌وساز با مدیریت هزینه‌ها و بهره‌گیری از ظرفیت‌های موجود پاشایی با اشاره به شرایط اقتصادی حاکم بر صنعت ساختمان، بر اهمیت مدیریت هزینه‌ها و ایجاد تعادل میان هزینه‌های ساخت و بازار تأکید کرد و گفت: تغییرات قیمت مصالح ساختمانی در سال‌های اخیر، ضرورت برنامه‌ریزی دقیق‌تر و استفاده بهینه از منابع را برای سازندگان پررنگ‌تر کرده است.

او ادامه داد: هماهنگی بیشتر میان هزینه‌های ساخت و شرایط بازار می‌تواند به پایداری فعالیت سازندگان کمک کند و زمینه را برای تداوم ساخت‌وساز و توسعه بازار مسکن فراهم سازد.

به اعتقاد وی، با وجود افزایش هزینه‌های ساخت، بازار ملک همچنان ظرفیت حفظ تعادل اقتصادی میان هزینه‌های ساخت و قیمت نهایی مسکن را دارد و توجه به این تناسب می‌تواند به پایداری بیشتر بازار کمک کند.

حمایت از سازندگان و ضرورت ایجاد تعادل در بازار مسکن

مدیرعامل گروه ساختمانی پاشا با اشاره به تجربه کشورهای مختلف بیان کرد: در بسیاری از کشورها، مجموعه‌ای از سیاست‌های حمایتی و تسهیلاتی با هدف تقویت فعالیت سازندگان و توسعه بازار مسکن دنبال می‌شود و این تجربه‌ها می‌تواند زمینه بررسی راهکارهای مؤثر برای افزایش تولید و عرضه مسکن را فراهم کند.

او افزود: توجه به ظرفیت‌های موجود و تقویت زمینه‌های همکاری میان بخش‌های مختلف می‌تواند به تسهیل فرآیند ساخت‌وساز، افزایش انگیزه

سازندگان و شکل‌گیری شرایط مناسب‌تر برای توسعه بازار مسکن کمک کند.

ظرفیت رشد بازار مسکن با تداوم تقاضا

پاشایی در بخش دیگری از این گفت‌وگو با اشاره به تداوم تقاضا در بازار مسکن، اظهار کرد که نیاز موجود به واحدهای مسکونی می‌تواند زمینه مناسبی برای توسعه ساخت‌وساز و افزایش فعالیت در این بخش فراهم کند. او توضیح داد که تداوم تقاضا و ضرورت تأمین مسکن مورد نیاز، ظرفیت قابل‌توجهی برای رونق ساخت‌وساز ایجاد کرده و می‌تواند چشم‌انداز مثبتی را برای آینده بازار مسکن رقم بزند.

واحدهای کوچک‌متر؛ نبض تازه بازار

یکی دیگر از موضوعات مطرح‌شده در این گفت‌وگو، ظرفیت ساخت واحدهای کوچک‌متر، از جمله واحدهای حدود ۳۸ متری، بود. پاشایی اجرای چنین طرح‌هایی را قابل بررسی دانست و بر اهمیت فراهم شدن امکان صدور مجوز برای ساخت واحدهای کوچک‌تر تأکید کرد. به گفته وی، در برخی مناطق، واحدهای کوچک‌متر می‌توانند متناسب با شرایط اقتصادی و نیاز بازار، با استقبال مناسبی از سوی متقاضیان مواجه شوند.

وی همچنین با اشاره به تقاضای موجود برای واحدهای کوچک‌تر در برخی مناطق، بر اهمیت انعطاف بیشتر در ضوابط ساخت‌وساز تأکید کرد و گفت: توجه به نیازهای متنوع بازار و فراهم کردن امکان ساخت واحدهای متناسب با توان خرید متقاضیان، می‌تواند به افزایش تنوع در بازار مسکن و پاسخ‌گویی بهتر به نیاز خانوارها کمک کند.

او تأکید کرد: موضوعاتی از این دست نیازمند بررسی و هماهنگی میان بخش‌های مرتبط با مسکن و شهرسازی است تا ضوابط ساخت‌وساز با شرایط واقعی بازار و توان اقتصادی متقاضیان تناسب بیشتری پیدا کند.

تفاوت رویکرد در فرآیند صدور مجوز ساخت

پاشایی همچنین به تفاوت فرآیند ساخت‌وساز و صدور مجوز در تهران و کرج اشاره کرد و توضیح داد: در تهران، سازنده ابتدا طرح خود را به شهرداری ارائه می‌کند و پس از تأیید طرح، موظف است مطابق همان مجوز اقدام به ساخت کند و حتی یک سانتی‌متر نیز نمی‌تواند خارج از ضوابط تعیین‌شده عمل کند.

او در ادامه درباره شرایط کرج بیان کرد: در این شهر، در برخی موارد سازنده ابتدا اقدام به ساخت می‌کند و سپس موضوع برای بررسی به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع داده می‌شود. پاشایی معتقد است این تفاوت در فرآیند می‌تواند محل بحث و بررسی باشد.

نقش رسانه‌ها در صنعت ساختمان

پاشایی در پایان درباره نقش رسانه‌ها در توسعه صنعت ساختمان اظهار کرد: رسانه‌ها می‌توانند در اطلاع‌رسانی و انعکاس مسائل این صنعت نقش داشته باشند، اما از نگاه او محدودیت‌های موجود در رسانه‌های داخلی باعث شده است اعتماد و توجه او به این رسانه‌ها کمتر باشد.

او با تأکید بر نقش رسانه‌ها در صنعت ساختمان اظهار کرد: رسانه‌ها با انعکاس دیدگاه‌های مختلف می‌توانند زمینه گفت‌وگوی گسترده‌تر و اثرگذاری بیشتر بر روندهای این صنعت را فراهم کنند.

وی افزود: تقویت ارتباط میان رسانه‌ها و فعالان حوزه ساختمان می‌تواند به انتقال بهتر دیدگاه‌ها، تجربیات و نیازهای این بخش کمک کند. به گفته او، پرداختن تخصصی‌تر رسانه‌ها به مسائل و ظرفیت‌های صنعت ساختمان، می‌تواند به افزایش آگاهی عمومی و شکل‌گیری گفت‌وگوهای مؤثرتر در این حوزه منجر شود.