



مهندس بهاء الدین ادب:

اقتصاد بیمار، عامل تشدید معضل مسکن است

بازار مسکن در ایران، دچار یک بیماری مزمن است که هر از چندگاهی متأثر از نوسانات سایر حوزه های اقتصادی سرباز می کند و ملتتهب می شود. از چند ماه گذشته این بیماری تشدید شده و بازار مسکن نابسامانی و رشد غیر قابل تصور قیمتتها را تجربه می کند. در بخش گفتگوی ویژه این شماره، با هدف بررسی بازار مسکن و آسیب شناسی آن، گفتگویی با آقای مهندس بهاء الدین ادب انجام شده است. مهندس ادب، در کارنامه فعالیتها ی سیاسی و مدیریتی خود سوابق بسیار متعدد و متنوعی دارد که بخشی از آنها به این شرح است: دو دوره متوالی (دوره پنجم و ششم) نماینده مردم سنندج در مجلس شورای اسلامی، ۲۵ سال عضو هیأت مدیره و هیأت رئیسه و رئیس هیأت مدیره انجمن شرکتهای ساختمانی، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران در دو دوره، نایب رئیس هیأت مدیره بانک کارآفرین و رئیس هیأت مدیره بیمه کارآفرین، عضو هیأت رئیسه اتاق بازرگانی و صنایع معادن ایران و ... مهندس ادب، با وجود کسالت، با روی گشاده درخواست مان را برای مصاحبه پذیرفت و حدود دو ساعت به پای صحبتهای ایشان نشسته ایم که ماحصل این گفتگو را می خوانیم:

چندین نسل در زیر یک سقف زندگی می کردند، ولی در جوامع شهری و صنعتی چنین چیزی امکان نداشت و با توجه به اینکه جوامع به سمت صنعتی شدن پیش می رفتند و روند مهاجرت از روستاها به شهرها تسریع می شد، شهرنشینی رشد کرد و به همین اندازه نیاز به مسکن چه بصورت استیجاری و چه بصورت مالکیتی افزایش پیدا کرد.

در این مقطع، جوامعی که شرایط را زودتر درک کرده بودند، با برنامه ریزی های که کردند، توانستند به موقع پاسخگوی نیازهای جامعه شهری خودشان باشند. متأسفانه، کشورهایی

بخش مسکن صورت بگیرد، پیشنهاد من به دولت محترم و بخش خصوصی این است که بازار مسکن را آسیب شناسی کنیم که چرا وضعیت به این شکل درآمده و چه عواملی باعث آن شده است؟ اگر بخواهیم بطور اجمالی به این موضوع بپردازیم، باید بگویم که انقلاب صنعتی الزاماتی را در حوزه های مختلف به وجود آورد؛ در حوزه آموزش و پرورش، ارتباطات، علوم، و ... یکی از پدیده هایی که در این مقطع رشد سریعی کرد، نیاز به مسکن بود. زیرا جوامع از حالت روستایی به شهری و صنعتی تبدیل شدند و طبیعی است، زمانی که جامعه، روستایی و کشاورزی بود،

■ جناب آقای مهندس ادب، در حال حاضر وضعیت عرضه و تقاضا را در بخش مسکن چگونه ارزیابی می کنید و چه مؤلفه های باعث شده که بازار مسکن در این شرایط قرار بگیرد؟

در بخش مسکن، عرضه و تقاضا نه تنها به هیچ وجه متعادل نیستند، بلکه اختلاف فاحشی با هم دارند، ولی به نظر من این پاسخ، خیلی گذرا است. من عقیده ام بر این است برای اینکه بتوانیم مسئله را حل کنیم، باید صورت مسئله را خوب درک کنیم. باید بررسی کنیم که این وضعیت بازار مسکن، مولود چه مؤلفه هایی است و این معلول علتش چیست؟ اگر قرار باشد کار اساسی در

مانند کشور ما، که امروز تحت عنوان کشورهای در حال توسعه از آنها نام می‌برند، مانند بسیار موارد دیگر در خواب غفلت فرو رفتیم و وقتی که مشکلات جدی شد، تازه به فکر چاره جویی افتادیم.

برنامه ریزی‌هایی هم که صورت گرفت غیرکامل و غیرجامع بود و مانند کارهای آزمون و خطا، نه تنها مشکلی را حل نکرد، بلکه مشکلاتی نیز به مشکل موجود اضافه کرد. در جامعه ما رشد شهرنشینی واقعا سریع و وحشتناک است ولی با این وجود متأسفانه در ۲۸ سال گذشته، به روش آزمون و خطا انواع و اقسام سیاستهای جواب پس نداده‌اند، به اجرا گذاشتند و بطور مرتب اوضاع خراب‌تر شد. و بطور طبیعی فاصله بین عرضه و تقاضا زیاد شد. در حال حاضر هم یکی از مولفه‌های اصلی بحران مسکن، عدم تعادل بین عرضه و تقاضاست. با توجه به اینکه هرم جمعیتی کشور ما فوق‌العاده جوان است، بخش تقاضا روز به روز با شکل‌گیری خانواده‌های جدید افزایش می‌یابد.

امروزه معضل مسکن، معلول چند علت است که علت درجه اول آن، اقتصاد بیمار است. کشور ما یک اقتصاد بیمار دارد، این بیماری فقط در یک عضو نیست بلکه در تمام ارگان‌های جامعه تأثیر گذاشته است. علت دوم، عدم برنامه ریزی درست و به موقع برای پاسخگویی به نیازهای آینده است. ما عادت داریم که تا مشکل همه گیر نشده کاری نکنیم. وقتی هم به فکر چاره جویی می‌افتیم، به روش‌های بسیار بسیار پیش پا افتاده و آزمون نشده متوسل می‌شویم، نه روشهای متداول و مطمئن.

در حال حاضر اگر ما در هر سال یک میلیون واحد مسکونی تولید کنیم، در حقیقت افزایش تقاضا را منجمد کردیم و نگذاشتیم تقاضا انباشته‌تر شود و این معنایش این نیست که ما نیازهای جامعه را جواب مثبت دادیم، بلکه فقط به تقاضاهای جدید توانستیم پاسخ دهیم و تقاضاهای قبلی همچنان سر جای خود باقی است.

یکی دیگر از مسائلی است که دولت عامل تشدید بیماری اقتصاد است. دولت به جای حاکمیت، به تصدی‌گری می‌پردازد. هر چند در بخش مسکن، تصدی‌گری دولت در حدود ۵ درصد است، ولی دولت باید سیاستگذاری کند.

شما نگاه کنید به شهر تهران، این همه برج ساخته شده و بسیاری از آنها خالی از سکنه است. این به آن معنی نیست که جامعه به مسکن نیاز ندارد، تقاضای بالقوه به مسکن وجود دارد، اما تقاضای مؤثر وجود ندارد و قدرت خرید مردم طوری نیست که بتواند این مسکن را بخرد.

■ دولت باید در این مورد چکار می‌کند؟

دولت باید زمانی که سرمایه‌گذار می‌خواست این واحدهای مسکونی را در شمال شهر با این قیمت تمام شده بسازد، اجازه نمی‌داد و می‌گفت شما نباید اینجا بسازی، چون با این قیمت کسی اینجا مسکن نمی‌خرد. این سرمایه‌جز سرمایه ملی است و از چرخه تولید خارج می‌شود و دولت باید سرمایه‌گذار را به مکان‌هایی هدایت کند که بتواند متناسب با قدرت خرید مردم مسکن تولید کند. الان با این ساخت و سازهایی که در شمال شهر تهران کرده‌اند، محیط زیست را هم به خطر انداخته‌اند. باغها را از بین برده‌اند و به برج‌های سر به فلک کشیده تبدیل کرده‌اند و سرمایه‌ها معطل مانده و نیاز به مسکن هم همچنان جای خودش باقی است.

■ آیا الان آماری دقیق در بخش مسکن وجود دارد که اگر به چه مقدار مسکن تولید شود، عرضه و تقاضا یکسان خواهد شد؟ ما که به این آمار دسترسی پیدا نکردیم، برخی از سازمانها هم آمار اعلام می‌کنند که نمی‌شود چندان اطمینانی داشت؟

در حقیقت من هم با شما هم عقیده هستم، بنده نه امروز که از سالها قبل به آمار اعلام شده توسط دولت هیچ اعتمادی نداشتم و ندارم. متأسفانه این آمار فقط برای گزارش به مقامات بالاتر و برای اینکه آنها را دلخوش کنند استفاده می‌شود و من به این آمار و ارقام اعتقادی ندارم. البته آمار و ارقام در وزارت مسکن و شهرسازی وجود دارد، ولی به عقیده من این آمار، آمار واقعی نیست.

این که الان می‌خواهم عرض کنم، نتیجه هیچ گونه تحقیقات میدانی نیست، بلکه نظر شخصی من است، به تصور من، اگر ما از همین امروز شروع کنیم و به مدت ۱۵ سال، در هر سال یک میلیون واحد مسکونی بسازیم، هنوز بازار کفش دارد و تقاضا برای خرید است.

■ این نیاز را چگونه تحلیل می‌کنید؟

بخشی از این نیاز، نیاز کسانی است که تازه

تشکیل خانواده داده‌اند و نیاز به مسکن دارند، بخش دیگر نیازی است که اگر اصولی و فنی به مسئله نگاه کنیم، ایجاد می‌گردد.

بسیاری از این مسکن‌ها که هموطنان ما در آن زندگی می‌کنند، در واقع مسکن نیستند، و شاخص‌های یک مسکن را ندارند. حتی سرپناه هم نیستند چون سرپناه هم تعریف خودش را دارد. اینها به نظر من، قتلگاه هستند. در کشوری که پتانسیل زلزله بالاست و در همین شهر تهران چندین گسل بزرگ زلزله وجود دارد (الحمدالله غیرفعال‌اند) این گونه مسکن‌ها امنیت ندارند. تحقیقات یک مؤسسه ژاپنی نشان می‌داد که اگر خدای ناخواسته در تهران زلزله بیاید، ابعاد فاجعه از نظر انسانی و مالی بسیار گسترده خواهد بود و این خبر خوشی نیست. بنابراین ما باید مسکن نو برای این اقشار بسازیم و واحدهای موجود را نوسازی کنیم، تعدادی هم باید بهسازی شوند.

بخشی از پول‌های که ظرف چند سال گذشته وارد حوزه مسکن و ساخت و ساز بی‌رویه در شهرهای بزرگ و تهران شده، به نظر من پول‌های کثیفی بوده که از این طریق شستشو داده شده است.

بخشی از آن نیاز هم در همین بخش نهفته است.

■ بخشی از معضلات مسکن در کشور ما به عدم نظارت بر ساخت و سازها از نظر فنی و اصول شهرسازی بر می‌گردد. در تمام شهرهای دنیا یک اصول غیر قابل‌تغییری را برای نظارت بر ساخت و ساز در حوزه شهری تعریف کرده‌اند که از ساخت و سازهایی بی‌رویه و مخرب جلوگیری می‌کند و اجازه تخریب برای ساختمانهای قدیمی که روپا هستند را هم نمی‌دهند و در کل اصولی که باعث می‌شود شهر و ویژگیهای شهر بودن را داشته باشد. به

نظر جنابعالی آیا ضعف در این بخش، یعنی بخش نظارت بر ساخت و سازها و در کل مدیریت شهری به این معضل دامن نمی زند؟

این فرمایش جنابعالی در حقیقت همان قانونمند عمل کردن است که متأسفانه در کشور ما ارزان ترین مطاع برای فروش قانون است. یعنی خیلی راحت ما قانون را می فروشیم. اگر ما قانون مدار باشیم باید در قالب قانون عمل کنیم و از نظرات متخصصان تبعیت کنیم. شهر مثل یک ظرف است و طرحهایی که در آن اجرا می شوند، مطروف هستند.

اگر این ظرف آلوده و نامناسبی باشد، اگر شما بهترین امکانات را هم ایجاد کنید باز هم شهر، شهر خوب و مناسبی برای زندگی نخواهد شد. اول اینکه متأسفانه در کشور ما به قانون کم توجهی شده، دوم حقوق شهروندی به طور ویژه نادیده گرفته می شود و سوم، با اصول شهرسازی، قوانین و مقررات مربوط به آن بعنوان یک معامله سوداگرانه برخورد می شود. به همین دلیل ما شاهد هستیم که هوای تهران در طول یک هفته، شش روزش غیرقابل تحمل است. این معلول چه علتی است؟ تراکم فروشی، عدم توجه به مسایل شهرسازی و تبعات منفی آن.

بنده با شما هم عقیده هستم که باید به اصول و مقررات فنی و مهندسی احترام گذاشت. داروخانه یک مسئول فنی دارد که اگر این مسئول فنی نباشد، داروخانه را باز نمی کنند. ولی در حوزه کلان و مؤثری مانند مدیریت شهری، اینطوری نیست. هر کس به خودش اجازه می دهد که با داشتن چند متر زمین دست به ساخت و ساز بدون توجه به اصول و مقررات بزند و هر طوری که خودشان دلشان خواست می سازند و گرفتاری های بعدی را فراهم می کنند.

■ چه زمانی مسکن از سبد کالای سرمایه ای خارج می شود؟ در این رابطه دولت باید چه اقداماتی انجام دهد؟

به قدر یقین، بخشی از افزایش تقاضا در بخش مسکن حاصل رویکرد همین نگرش است. در حقیقت با رویکرد کالای سرمایه ای، یک عده می آیند و با تقدینگی سرگردان، واحدهای مسکونی را می خرند و سوار موج تورم می شوند تا سود ببرند.

■ چرا این مشکل بوجود می آید؟ علاجه چیست؟ پاسخ همه اینها برمی گردد به اقتصاد بیمار

کشورمان. وقتی چرخه تولید، چرخه جالبی نیست، سرمایه گذاری در این بخش پاسخگوی سرمایه نیست و سود متصور سرمایه گذار را پاسخ نمی دهد، طبیعی است که امن ترین و ساده ترین راه حل برای سرمایه گذاری خرید زمین و یا واحدهای مسکونی به همراه سوار شدن بر موج تورم است. این در حقیقت برمی گردد به همان اقتصاد بیمار. شما ببینید در ظرف چند سال گذشته، چه بلایی سر بازار سرمایه و سازمان



در جامعه ما رشد شهر نشینی واقعا سریع و وحشتناک است ولی با این وجود متأسفانه در ۲۸ سال گذشته، به روش آزمون و خطا انواع و اقسام سیاستهای جواب پس نداده را، به اجرا گذاشتند و بطور مرتب اوضاع خراب تر شد.

بورس و اوراق بهادار آمده و چقدر سرمایه گذار ورشکسته شده اند.

در حالی که اگر بازار سرمایه فعال و ایمن باشد، بخش عظیمی از سرمایه های سرگردان به آن بخش متوجه می شود و این نابسامانی در بخش مسکن و نابسامانی هایی که هر از چندگاهی در بازار سکه، اتومبیل و غیره بوجود می آید و تورم را به اقتصاد جامعه تحمیل می کند، از بین خواهد

رفت. اوضاع اقتصاد بیمار روز به روز وخیم تر می شود و به جای چاره جویی، با برنامه هایی عجیب و غریب دارند این بیمار را ضعیف تر می کنند.

اگر بخواهیم اوضاع اقتصادی مان را تحلیل کنیم، این اوضاع به عقیده من بر می گردد به فرهنگ خودمان. اصولا افسانه های هر ملت و قومی، رو یکردی از باورها و اندیشه های آن ملت است. در افسانه های ما، موضوعاتی شبیه این موضوع وجود دارد که؛ فردی از شهر فرار می کند و به روستایی پناه می برد و در راه به یک آسیاب کهنه ای برخورد می کند و موشی از یک سوراخ بیرون می آید و خاکها را به یک طرف می زند و خمره ای پر از سکه طلا ظاهر شده و مرد صاحب این خمره طلا می شود. این توهمات و تصورات که آدم می تواند با یک سرفه صاحب خمره طلا شود، در رفتارها و فعالیت های اقتصادی ما هم تأثیر گذاشته است. از بچگی به ما گفته اند که ما همه بچه حاجی هستیم و نفت داریم و به جای تشویق به کار و فعالیت به بیکاری و تنبلی تشویق شدیم.

دولت ما هم هزار ماشاالله، با فروش نفت و بدون اینکه نیاز به توسعه پایه های مالیاتی داشته باشد و سرمایه گذاری و تولید مالیات را افزایش دهد، فقط ثروت ملی را فروخته اند و آن را خرج هزینه های جاری کرده اند. امروز به جایی رسیده ایم که نفت خام صادر می کنیم و بنزین وارد می کنیم که مردم مصرف کنند و این از تبعات اقتصاد بیمار ماست.

■ آقای مهندس به نظر جنابعالی، آیا می شود از ابزارهای مالیاتی برای کنترل بازار مسکن استفاده کرد؟

در شرایط فعلی خیر. چون باید امکانات و زیر ساخت های لازم فراهم شود. در کشورهای دیگر که اشاره نمودید، سرمایه و سرمایه گذار محترم است. در حالی که ما هنوز نتوانسته ایم امنیت را برای سرمایه گذاری فراهم کنیم. ما هنوز سرمایه گذار را زالو صفت، منفعت طلب و خون آشام می دانیم. شما بهتر از من می دانید که همه سرمایه گذاران و سرمایه داران زالو صفت نیستند. اینها فقط بدنبال سود نیستند، بلکه در کنار سود متفرقه به دنبال احترام اجتماعی هم هستند و می خواهند در جامعه عزت هم داشته باشند و در جامعه محترم شمرده شوند. وقتی چهره سرمایه گذار و سرمایه گذاری به این شدت تخریب می شود، با هیچ

قانون و ابزاری نمی‌توانید این مشکل را حل کنید و به همین دلیل من می‌گویم که باید این بیماری را علاج کنیم و علت بیماری را باید در باییم. در شرایط موجود من ابزار مالیات را کارساز نمی‌دانم. چون باعث می‌شود همین مقدار سرمایه‌ای هم که در این بخش فعال است از این حوزه خارج شود و به سمت دلالی و سوداگری برود.

■ برخی از کارشناسان اقتصاد، وجود بنگاههای معاملات املاک را در آشفته‌گی بازار مسکن بی‌تأثیر نمی‌دانند. نظر جنابعالی در این رابطه چیست؟

به این موضوع باید به دو شکل نگاه کنیم. اول، اینکه آیا وجود این بنگاهها ضرورت دارد یا نه؟ که از نظر بنده ضرورت دارد. دوم، آیا باید فعالیتشان به همین روند ادامه داشته باشد؟ که به نظر بنده نه، بلکه باید اصلاح شود.

در دنیا کسی که مالک زمین است خودش نمی‌آید یک واحد مسکونی بسازد، بلکه به موسسه‌ای رجوع می‌کند و آن موسسه در قبال حق الزحمه‌ای مشخص این کار را انجام می‌دهد. در حقیقت نوعی خرید خدمات است.

الان در مؤلفه‌های تولید ناخالص ملی، بخش خدمات نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارند و این هم نوعی خرید خدمات است. الان در دنیا خیلی از سرمایه‌گذاران می‌روند ساختمان می‌سازند یا می‌خرند مختص اجاره دادن. ولی هیچوقت خودشان نه هیچوقت مستأجر را دیده‌اند و نه طرف صحبت مستأجر قرار می‌گیرند. بلکه همه این امور را به مؤسسه‌ای واگذار می‌کنند و آخر هم حق الزحمه خدمات انجام شده را به آن می‌پردازند.

من که سازنده واحدهای مسکونی هستم، دیگر نباید دنبال بازاریابی و فروش بروم. باید مؤسسه‌ای باشد که بعنوان واسطه نیاز خریدار را با آنچه که فروشنده دارد مطابقت دهد و خریدار را با بهترین شرایط و کمترین زمان ممکن راهنمایی کند.

بنده وجود آژانس‌های مسکن را که این نوع خدمات را ارائه می‌دهند، صددرصد ضروری می‌دانم، همان طور که در تمام دنیا وجود دارند و مختص کشور ما نیست. ما الان هر چقدر بخش خدمات را توسعه دهیم با کمترین سرمایه‌گذاری برای ایجاد هر فرصت شغلی، بالاترین اشتغال را

می‌توانیم ایجاد کنیم. ولی اینکه آیا عملکرد آژانس‌های مسکن درست است یا نه، بخش جداگانه‌ای است که بنده خودم هم ایرادهای به این قضیه دارم. به نظرم باید رویکردی مدرن به این نوع خدمات داشته باشیم و روشهای نوینی برای ارائه این خدمات به کاربرد. طوری نباشد که بخواهند با هر وسیله‌ای به هر قیمت و به هر صورت معامله‌ای انجام شود، چه به نفع فروشنده یا به نفع خریدار.

اشکالاتی که الان به عملکرد این آژانس‌ها گرفته می‌شود، به علت غیر تخصصی عمل کردن آنهاست. برای رفع این معضل باید دفاتر آژانس‌های املاک به یک مهندس عمران مجهز باشد. تا بتواند طرفین را راهنمایی کند و یا یک مهندس مکانیک، تأسیسات ساختمان را بازرسی کند و به خریدار مشاوره ارائه دهد.

در قرن بیست و یکم، آژانس‌های معاملاتی ما باید از حالت سنتی و قدیمی خارج شوند و مدرن باشند و با حضور متخصصان و با ارائه خدمات نوین که نیاز جامعه باشد، فعالیت کنند.

■ مؤلفه‌های فرهنگی ما چه تأثیری در ساختار بازار مسکن دارند؟ آیا برای اصلاح باورها و رسوم و عادت در این زمینه لازم است؟

یکی از معضلاتمان در بخش مسکن این است که یک بخشی از واحدهای مسکونی را تحت عنوان مهمانخانه، بدون بهره‌برداری لازم رها می‌کنیم، مگر اینکه مهمانی برای ما بیاید و در مهمانخانه باز شود. در حالی که یک فضایی و یک سرمایه‌ای اینجا خوابیده است. یا در مواقعی تعداد اتاق خواب‌ها را زیاد می‌کنیم برای اینکه اگر روزی یکی از بستگان ما از شهرستان و یا از خارج کشور آمد، جا برای خوابشان داشته باشیم. در حالی که در هیچ کجای دنیا این کار را نمی‌کنند. در آنجا اگر میهمان آمد، می‌رود در هتل یا برای نهار می‌رود رستوران، الان صنعت هتلداری در کشور ما ضرر می‌کند، برای اینکه خانه‌های ما همه‌اش هتل شده است.

اگر مهمانخانه‌های ما خیلی کوچک باشد از ۲۰ مترمربع که کمتر نیست. امروز با قیمت‌های رایج در تهران، ۲۰ مترمربع یعنی ۲۰ میلیون تومان. با این کار ما ۲۰ میلیون تومان پول را در جایی چال کرده ایم بدون اینکه ارزش افزوده‌ای برای ما ایجاد کند. در کشورهای با اقتصاد سالم و متری، نه تنها این کار را نمی‌کنند، حتی ترجیح می‌دهند به

جای خرید مسکن، آن را اجاره کنند چون اگر یک واحد مسکونی را بخرد، پولش راکد می‌ماند. چون تورم صفر است، از قدرت خریدش به مرور زمان کم می‌شود. بنابراین سرمایه‌اش را در بازار بورس سرمایه‌گذاری می‌کند و به چرخه تولید می‌پیوندد. چون از این طریق ارزش افزوده بیشتری برایش تولید می‌شود و ثروت بیشتری برایش تولید می‌کند.

■ آقای ادب، موضوعی که الان در حوزه مسکن وجود دارد، فعالیت تعاونی‌های مسکن است که با توجه به پشتیبانی دولت از تعاونی‌ها، فعالیت هایشان گسترده‌تر هم شده است ولی با این وجود سابقه خوبی از خودشان بر جا نگذاشته‌اند و در بسیاری از موارد، وارد حوزه‌های دلالی زمین شدند و به عاملی برای آشفته‌گی بازار مسکن تبدیل شدند. به نظر جنابعالی آیا فعالیت تعاونی‌ها در

بسیاری از این مسکن‌ها که

هموطنان ما در آن زندگی

می‌کنند، در واقع مسکن

نیستند و شاخص‌های یک

مسکن را ندارند. حتی

سرپناه هم نیستند، چون

سرپناه هم تعریف خودش

را دارد. اینها به نظر من،

قتلگاه هستند.

بخش مسکن کارآیی و ضرورت لازم را دارد؟

به نظر من نه. من مخالف بخش تعاونی نیستم. ولی در فعالیت‌های اقتصادی، بعید می‌دانم بخشی تحت عنوان تعاون در فعالیت اداری بتواند موفق باشد. در مسایل اجتماعی و فرهنگی این تعاون می‌تواند شکل بگیرد. در بخش مسکن چند مؤلفه مؤثرند ۱- سرمایه ۲- تخصص در طراحی ۳- تخصص در اجرا و مدیریت.

اینها به هر حال چیزهایی هستند که لازم و ضروری است. حالا تعاونی‌ها کدام یک از این مؤلفه‌ها هستند. اکثر تعاونی‌ها سرمایه کافی ندارند و یک سرمایه‌گذار قوی و کارآمد نیستند بلکه متکی هستند به وام‌های ارزان قیمت. در بخش تخصصی هم شما به عنوان مثال، تعاونی

تاکسیرانان را ببینید. اینها در حرفه تاکسیرانی تخصص دارند نه در مسکن. در بخش طراحی و اجرا هم نمی توانند کاری از پیش ببرند، لذا باید خرید خدمت بکنند و لذا طبیعی است که باید طرحی که یک مهندس داده را کسی باشد که کنترل بکند، بنابراین چون خود هیأت مدیره آن تخصص لازم را ندارد مجبور است از مشاوره افراد دیگری استفاده کند. بنابراین تعاونی تخصص لازم را هم ندارد.

در بخش مدیریت هم، فرد غیر مهندس نمی تواند بیاورد و کار یک مهندس که مدیریت اجرا و نظارت را برعهده دارد، انجام دهد. به



نظر من تعاونی های مسکن اصولاً موفق نشدند. البته استثناء همیشه بوده، تعاونی های هم هستند که موفق بودند و دلیل موفقیتشان هم این بوده که مثلاً مدیر عامل آن یک مهندس بوده است. ولی اکثر قریب به اتفاق شان موفق نبودند و به نوعی به بورس بازهای زمین هم دامن زده شد و زمین های خارج از محدود را خریداری کردند و شرایط کاربری را تغییر دادند و شهرها را لجام گسیخته توسعه دادند، بطوری که الان در بسیاری از در شهرها، شهرداری ها با مشکل ارائه خدمات مواجه هستند.

■ سخنگوی دولت در چند روز گذشته گفته بود که

یک گروه مافیایی را در بخش مسکن کشف کرده ایم که این گروه باعث افزایش قیمت مسکن شده بود. آیا به نظر جناب عالی همچنین اتفاقی در حوزه مسکن می تواند بیفتد و این می تواند عامل گرانی مسکن باشد؟

یک عده با پولهای بادآورده که در اختیار دارند، متأسفانه در طول ۲۷ و ۲۸ سال گذشته، مثل قارچ رشد کرده اند. آدمهایی که تا دیروز مشکل مالی داشتند، امروز به میلیاردها تومان می گویند پول خرد. حالا این که درآمدها از راههای اصولی بوده یا نه، وارد آن بحث نمی شوم، ولی اینها متمرکز هر بازاری باشند، مطمئناً تأثیرگذار هستند. قطعاً اینها در بخش مسکن هم حضور داشته اند. بخشی از

پول های که ظرف چند سال گذشته وارد حوزه مسکن و ساخت و ساز بی رویه در شهرهای بزرگ و تهران شده، به نظر من پولهای کثیفی بوده که از این طریق شستشو داده شده است. این موضوع به نظر من متحمل است و خیلی خوب است که رسانه های همگانی، من جمله نشریه وزین شما هم به این قضیه بپردازد. الان موسسه های وجود دارند که ظرف مدت کوتاه، قیمت ها را از ۱۰ تومان به ۵۰ تومان، یعنی ۵ برابر رساند در حالی که محل همان محل است، مشخصات همان و ساختمان هم همینطور.

بخش حاکمیتی دولت باید اینجا وارد شود و فرق بگذارد بین آدم اقتصادی سالم و آدم اقتصادی غیرسالم. اینها زالو صفت هستند، نه همه سرمایه گذاران. متأسفانه ما با یک چوب همه را می رانیم.

■ نظارت دولت در بخش مسکن چگونه باید باشد؟ آیا اصولاً باید دولت وارد این بخش بشود یا نه؟ چون دولت خیلی جاها وارد شده و همه چیز را خراب کرده، در این بخش هم باید وارد بشود یا نه؟ دولت در هیچ بخشی به نظر من نباید وارد شود ولی طبیعی است طبق قانون اساسی، دولت مدافع حقوق عامه است و در بخش حاکمیتی باید وارد شود.

■ در بخش حاکمیتی و نظارتی ورودش چطوری باید باشد؟ دولت باید سرمایه گذارها را حمایت، هدایت و کنترل کند. جلوی ورود پول های کثیف را به این بخش بگیرد و در حقیقت بازار را آنقدر سالم کند که جایی برای ورود اینگونه آدمها و پولهای کثیف نباشد. اینها وظایف حاکمیتی است.

ضمن اینکه دولت باید برای جلب سرمایه های سرگردان، اقدامات تشویقی هم داشته باشد.

■ دولت با چه ابزارهای می تواند به بخش مسکن کمک کند؟

با دادن اطلاعات صحیح به جامعه. در حقیقت با اعلام اینکه نیازها چقدر است و این نیازها با چه قیمت و چقدر و کجا باید ساخته شود. دولت باید سرمایه گذاران را تشویق کند به سرمایه گذاری.

■ آقای مهندس ادب، باید چه مدلی برای بازار مسکن طراحی شود که این وضعیت آشفته پایان داده برسد؟

به نظر من باید سه برنامه همزمان را اجرا کنیم. آسیب شناسی کنیم، براساس داده هایی که بدست می آوریم می توانیم یک برنامه ریزی بلندمدت و کوتاه مدت داشته باشیم.

براساس نتایج آسیب شناسی و توانمندبهایمان و نیازهای کشور، برنامه ریزی کنیم. ولی در کنار آن برنامه ریزی ها باید، یک طرح ضربتی هم ایجاد کنیم تا در حقیقت فشار و زهر کار را بگیریم. الان در کشور ما، سرمایه به اندازه کافی وجود دارد و باید این سرمایه ها را به سمت بازار مسکن هدایت کنیم و به اندازه کافی توان اجرایی و مدیریتی هم داریم. در یک کلام نهضت ضربتی مسکن سازی راه اندازی کنیم.

باید توان تولید مسکن را به چند بخش تقسیم کنیم. یک بخش نوسازی و بخش دیگر انبوه سازی. انبوه سازی یعنی حداقل بالای ۱۰۰ واحد ساخته شود و در هر کارگاهی، بخشی متوجه بهسازی شود و در حقیقت ساختمان های که در معرض خطر هستند را با تعمیرات جزئی از خطر نجات دهند. بخشی هم به کار نوسازی واحدهای فرسوده اختصاص داده شود و براساس طرحهای جدید شهرداری ها انجام شود.

بنابراین به نظر من برنامه های بلندمدت و اجرای طرحهای ضربتی با محوریت انبوه سازی، راهکار حل معضل مسکن می باشد.