

«جوان» الزامات تحقق وعده دولت درباره حل معضل مسکن را واکاوی می‌کند

تحقق وعده مسکن باشکست انحصار زمین

شکست انحصار زمین و اعطای تسهیلات ساخت مسکن راهکار اصلی تحقق وعده مسکنی دولت سیزدهم است

ساخت مسکن از طریق شکست انحصار زمین و توسعه افقی شهرها به همراه تأمین مالی بانک محور مسکن از طریق اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم به عنوان یکی از مهم‌ترین محورها در تحقق وعده مسکنی دولت مطرح است. مسکن برای خانواده‌ها نیاز اساسی به شمار می‌رود و تأمین آن بسیار مهم است. در حالی که هزینه‌های ساخت مسکن بالا و سرما به گذاری در تهیه ملک بسیار گران است، تأمین مالی بانک محور مسکن از طریق اعطای تسهیلات نیز به خانوارها کمک می‌کند تا روابهای مسکن خود را به واقعیت تبدیل کنند. ■ ■ ■

جمعیت افراد جوان در سال‌های اخیر با رشد قابل توجهی همراه بوده است به طوری که با استناد به ارقام ارائه شده متوجه می‌شویم جمعیت جوانان به حدود ۱۲ میلیون نفر رسیده است و تهیه مسکن برای این خانوارها نیز از اهمیت بالایی برخوردار است.

با این وجود به دلیل مشکلات موجود در حوزه زمین و وجود انحصار بالا در بخش مسکن، تهیه زمین برای ساخت مسکن به مشکل اصلی حوزه مسکن تبدیل شده‌است. در حال حاضر قیمت زمین در برخی کلان شهرها و به خصوص تهران سر به فلک کشیده است و همین امر موجب شده است که قیمت تمام شده مسکن صرفی مردم نیز به شدت افزایش پیدا کند. در این بین یکی از محورهای اصلی در زمینه اصلاح وضعیت فعلی مسکن در شهر تهران و کلان شهرها، حذف محدوده تحمیلی زمین در شهر تهران است. این رویکرد مهم وضعیت فعلی انحصار زمین همراه خواهد بود، کمک خواهد کرد که بخش بزرگی از انحصار ایجاد شده و قیمت بالای مسکن در شهر تهران به دلیل محدود کردن حاشیه شهر و تقاضای روزافزون در مقابل عرضه ثابت زمین، اصلاح شود و بدین ترتیب با حذف محدوده تحمیلی گستره شهر تهران و آزاد شدن اراضی و تغییر کاربری اراضی به مسکونی، علاوه بر تأمین زمین مناسب برای ساخت مسکن و همچنین بخش مسکن با به قیمت مسکن در تهران، مسئله نیاز اساسی خانوار را نیز حل خواهد کرد.
همان طور که اشاره شد یکی از عوامل اصلی تورم مسکن، عدم اعطای زمین برای ساخت مسکن است و ایجاد محدودیت برای زمین در یک محدوده مشخص است که این موضوع در همه جای دنیا حل شده است ولی با ایجاد کمربندی اطراف شهرها و محدودیت زمین، حالا تهران یکی از گران ترین مناطق مسکونی دنیا شده است. توجه در کیفیت قانونی استفاده از زمین‌های دولتی برای ساخت حریم شهری ایجاد شده و اگر به مستندات دولتی رجوع کنیم متوجه خواهیم شد، حجم بالایی از زمین‌های موجود در همین خط حریم شهری در اختیار دستگاه‌های دولتی قرار دارد. در ظرفیت قانونی استفاده از زمین‌های دولتی برای ساخت مسکن در قانون جهش تولید و تأمین مسکن وجود دارد و وزارت راه باید از این ظرفیت استفاده حداکتری کند. امکان ساخت مسکن به صورت تدریجی در واحدهای یک طبقه با توجه به ایند ساخت مسکن‌های یک طبقه وابسته به ساخت واحدهای دیگر نیست، امکان ساخت مسکن به صورت تدریجی با توجه به وسع خانوارها وجود دارد. یعنی خانواده‌ها می‌توانند بخشی از مسکن را احداث کرده و ساکن شوند و به مرور بخش‌های دیگر ساختمان را تکمیل کنند

در استان یزد در دور گذشته مسکن مهر نیز واحدهای یک طبقه در شهر تفت پیاده‌سازی شده بود. در شهر جدید امیرکبیر در پروژه مسکن مهر خانه‌ها به صورت یک طبقه ساخت‌هاست و این مسکن‌ها به معیار یک طبقه یا معادل ۲۰ تا ۲۵ متر مربع ساخته شده‌اند. میزان زمین مذکور به طور خاص برای ساخت مسکن مورد نیاز است و نسبت مساحت معیار و مکان‌های عمومی مطابق با ضوابط شهرسازی باید به میزان زمین تأمین شده اضافه شود. در همین راستا با نگاه حداقلی نسبت مساحت واحدهای مسکونی به معیار یک طبقه یا معادل ۲۰ تا ۵۵ درصد در نظر گرفته شود. در چنین شرایطی نهضت ملی مسکن در هر سال با هدف گیری ساخت یک میلیون واحد مسکونی به حداقل ۵۰ هزار هکتار زمین نیاز دارد.



تصویر هوایی از یک مجتمع مسکونی جدید در تهران.



بیضا یی: مسکن مهر مشکلات زیادی داشت، به عنوان مثال اینکه ساخت و ساز به صورت دولتی نبود مردم خودشان این ساخت و ساز را مدیریت نکردند، کیفیت ساخت و ساز پایین آمد، ولی در طرح یک طبقه سازی مردم خودشان این منازل را می‌سازند و بر کیفیت ساخت نظارت دارند.»

زندگی کنند باید شرایط را بشناسند.»

این کارشناس حوزه مسکن توضیح داد: «مردم در حال حاضر سلابق، شیوه و زندگی متفاوتی دارند و متناسب با آن باید شرایط تأمین مسکن به خصوص توسط خودشان فراهم شود.»

بیضایی با بیان اینکه نکتہ بعدی این است که باید منظور از ساخت مسکن یک طبقه و حیاط‌دار روشن شود، توضیح داد: «باید مشخص شود که شیوه ساختمان به چه صورت باشد یعنی قرار است این منازل توسط بخش خصوصی یا توسط خود مردم ساخته شود یا قرار است ما مسکن مهر یک طبقه بسازیم.»

این کارشناس حوزه مسکن خاطر نشان کرد: «اگر هدف این باشد که دولت ما را به مسکن مهر یک طبقه ببرد، همان مشکلات مسکن مهر را در پی خواهد داشت فقط یکی از مشکلات مسکن مهر بلند مرتبه‌سازی و متر اکم‌سازی بود، باید تمام جوانب امر بررسی شود تا این طرح هم مشکلات



تصویر هوایی از یک مجتمع مسکونی جدید در تهران.

مسکن مهر را در پی نداشته باشد.»

این کارشناس حوزه مسکن افزود: «با یک طبقه‌سازی با ساخت خانه‌های حیاط‌دار ویلایی یکی از مشکلات مسکن مهر یعنی متر اکم‌سازی حل می‌شود. هر چند ممکن است در همان مسکن مهر افراد مختلف سلابق مختلف داشته باشند و خیلی‌ها زندگی ویلایی را نپسندند و دوست داشته باشند که آپارتمان نشین باشند.»

بیضایی با تأکید بر اینکه آسان‌ها سلابق مختلف و نیازهای مختلفی دارند ادامه داد: «مسکن مهر مشکلات دیگری هم داشت، به عنوان مثال اینکه ساخت و ساز به صورت دولتی بود مردم خودشان این ساخت و ساز را مدیریت نکردند، پیشرفت منازل، در آنجا ساکن شوند و ادامه روند ساخت نظارت دارند.»

وی توضیح داد: «دولت سازنده مسکن مهر بود و بروکرانیک بودن ساختار دولت باعث شد، روند ساخت این منازل خیلی طولانی بشود. در مقابل با ساخت خانه‌های یک طبقه ویلایی توسط خود مردم قطعاً ساخت این منازل خیلی زمان‌دار نخواهد شد و خانوارها می‌توانند بعد از مقداری پیشرفت منازل، در آنجا ساکن شوند و ادامه روند ساخت را دنبال کنند.»

این کارشناس حوزه مسکن ادامه داد: «در شرایط حال حاضر کشور که مشکلات اقتصادی و تورم خیلی جدی شده و مردم با مشکلات اقتصادی زیادی روبه‌رو هستند، قطعاً توان این را ندارند که هزینه‌های بروکرانسی اداری دولت را هم بپردازند.»

بیضایی توضیح داد: «قیمت‌ها روز به‌روز در حال بالا رفتن است و اگر مردم خانه‌ها را خودشان بسازند قطعاً زودتر آنها را به سرانجام خواهد رساند.»

این کارشناس مسکن با اشاره به اینکه این نکته خیلی مهم است که دولت زمین و زیر ساخت‌ها را فراهم کند ادامه داد: «وقتی دولت زیرساخت را فراهم کند و زمین را در اختیار آنها قرار دهد، قطعاً خودشان با استفاده از پیمانکاران و بخش خصوصی می‌توانند کیفیت ساخت منازل را بالا ببرند.»

بیضایی درباره انتقادات وارد به نبود زمین مناسب برای ساخت این منازل توضیح داد: «این انتقاد وارد است که زمینی برای ساخت منازل مسکونی وجود ندارد. یکی از دلایلی که ساخت و ساز در بخش خصوصی هم پایین آمده این است که زمین کافی در اختیار نیست.»



درمانی و... به صورت روزمره تا هفته‌گی، در سطح محله و با «کمترین سفرهای شهری و بیرون شهری» تأمین شود.» وی افزود: «با توجه به اصل سی‌ویکم قانون اساسی و تأکید بر تأمین «مسکن متناسب با نیاز هر خانواده»، مسکن وسیع (حداقل به میزان ۳۰۰ متر) دارای حیاط اختصاصی و امن، به لحاظ عدم دید و اشراف و با مالکیت مستقل برای هر خانواده باید در نظر گرفته شود.»

آرامی بیان داشت: «ساخت این نوع خانه‌ها بستر ساز تحقق اهدافی چون تحکیم بنیان خانواده، رشد جمعیت، محرومیت‌زدایی، خودکفایی و کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی ناشی از محیط‌های سکونت- گاهی نامطلوب خواهد شد. ساخت خانه‌های حیاط‌دار مطابق با هویت اسلامی-ایرانی و در تراز یک‌الگوی پیشران در مسیر تحول و پیشرفت است.»

این کارشناس مرکز پژوهش‌های مجلس درباره موجود بودن زمین کافی برای اجرای این طرح گفت: «با توجه به وجود فضاهای زیست پذیر کافی و مساحت وسیع کشور، امکان توسعه افقی شهرها و اجتناب از پدیده‌های منفی آپارتمان نشینی خانواده‌ها، حداقل در کشور ما وجود دارد. کما اینکه سوایری از کشورهای غربی نیز بر خلاف دهه‌های گذشته و ظاهر تبلیغاتی و رسانه‌ای‌شان، سال‌هاست به این سمت قدم برداشته‌اند.»

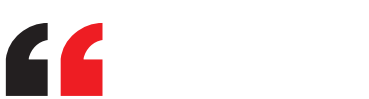
وی با اشاره به اینکه با یک محاسبه کمی و عددی می‌توان امکان ساخت شهرهایی با توسعه افقی در کشور را اثبات کرد، افزود: «به عنوان مثال اگر فرض شود که مطابق با سرانه‌های ذکر شده در آیین‌نامه شورای عالی شهرسازی و معماری، به ازای هر نفر ۱۰۶ مترمربع فضای کاربری‌های غیرمسکونی، نظیر فضاهای آموزشی، درمانی، تجاری و... در نظر گرفته شود و برای هر خانوار ایرانی حتی یک‌هزار مترمربع مساحت برای احداث مسکن لحاظ شود، سطح مورد نیاز برای جمعیت ۸۵ میلیون نفری ایران، تنها معادل دودرصد از مساحت کشور خواهد بود.»

این کارشناس مرکز پژوهش‌های مجلس افزود: «اگر ۵۰ درصد از مساحت کل کشور را فضاهای سخت کوری، کوهستانی و جنگل‌ها و... در نظر بگیریم و از سطح اشغال برای احداث شهرها و روستاها کسر کنیم، عدد فوق در نهایت چهاردرصد از مساحت ایران را پوشش خواهد داد. در شرایط فعلی، کل مساحت اشغال‌شده توسط شهرها و روستاها حدود یک درصد از پهنه سرزمینی کشور است. این در حالی است که در ایران حدود ۵۰ تا ۶۰ درصد از قیمت مسکن را کمتر از هزینه‌های توسعه عمودی خواهد بود.

آرامی توضیح داد: «نتایج این مقایسه اثبات کرد که در مجموع، هزینه‌های توسعه افقی بیشتر از هزینه‌های توسعه‌های عمودی نیست و اگر هزینه‌های بلندمدتی را که به آنها اشاره شد لحاظ کنیم، هزینه‌های توسعه افقی به‌مراتب کمتر از هزینه‌های توسعه عمودی خواهد بود. وی در ادامه درباره تأثیرات اجتماعی آپارتمان نشینی نیز گفت: «معماری شهری به‌عنوان عامل بیرونی تأثیرگذار بر سلامت انسان‌ها، معتقد است از ارتفاع زیاد منشا اثرات مخربی بر سلامت روانی انسان‌ها خواهد بود. افراد در مواجهه با ساختمان‌های مرتفع، بیشتر دست به بزه کاری می‌زنند و درگیر مشکلات رفتاری می‌شوند. چنانکه هر چه ارتفاع ساختمان‌ها بیشتر شود، تأثیرات روانی بیشتری بر ناظران وارد شده و این امر سبب تنش و اضطراب در جامعه می‌گردد.»

■ جمع‌بندی

به‌نظر می‌رسد دولت سیزدهم ظرفیت‌های متنوعی برای تحقق وعده ساخت ۴ میلیون مسکن تا سال ۱۴۰۴ را دارد و باید از این ظرفیت‌ها به درستی استفاده کند. خبرهای امیدوارکننده‌ای در حوزه مسکن در حال وقوع است و امید می‌رود شاهد بهبود وضعیت مسکن و اجاره‌های آن باشیم. مجلس شورای اسلامی نیز در تصویب مصوبه‌های درباره حمایت از مستأجران می‌تواند مهمی تلقی شود. براین اساس، مستأجران قادر خواهند بود، از مالک در صورت تخلف از سقف تعیین شده اجاره‌بها شکایت کنند.



حمیدرضا آرامی: «در طرح ساخت خانه‌های حیاط‌دار و یک طبقه باید زمینه مؤلّد بودن و ایجاد فضای کسب و کارهای خرد خانگی و محلی نیز فراهم شود.»

این کارشناس حوزه مسکن خاطر نشان کرد: «زمین‌های ذخیره شهری می‌تامم شده و هم اکنون وقت آن است که دولت شرایط آن را به وجود آورد که محدوده قانونی شهرها افزایش پیدا کند. به تبع آن هم زمین‌های بخش خصوصی و هم زمین‌های بخش دولتی توسعه پیدا کند تا زمین‌های ذخیره شهری افزایش پیدا کند.»

وی در ادامه گفت: «با این اقدام امکان ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی هم فراهم می‌شود و امکان اینکه بخش خصوصی سرمایه خودش را وارد حوزه ساخت کند وجود دارد.»

■ توسعه افقی شهرها و ساخت خانه‌های حیاط‌دار مطابق با هویت اسلامی ایرانی

حمیدرضا آرامی دبیر کار گروه عمران و شهرسازی مرکز تحقیقات مجلس شورای اسلامی نیز در گفت‌وگو با «جوان»، درباره اهمیت پیش رفتن به سمت ساخت خانه‌های یک طبقه و حیاط‌دار به جای آپارتمان‌سازی گفت: «مسکن توسعه محیط‌های سکونت‌گاهی در ایران از دهه چهل تاکنون دچار چالش‌ها و معضلات عمده‌ای بوده و برای بهبود آن در این سال‌ها، رویکردها و راه‌کارهای مختلفی تجربه شده‌است. ازحاح جمعیت در کلان شهرها و رفتن به سمت آپارتمان‌سازی باعث تضعیف بنیان خانواده و کاهش آرامش در بین خانواده‌ها شده است.»

وی درباره سیاست‌ها و الزامات طرح مسکن که باید در دولت سیزدهم مورد توجه قرار بگیرد ادامه داد: «مسکن باید ظرفیت رشد فضایی اخلاقی بر اساس ایمان و تقوای ساکنین را نیز نباید منجر به تشدید تنش‌های آبی بین استانی گردد. الگوی توازن جمعیتی، طرح مسکن زندگی باید زمینه‌ساز تمرکززدایی و مهاجرت معکوس از کلان‌شهرها به اماکن مساعدتر برای زندگی با «قابلیت اشتغالزایی و کار آفرینی» را داشته باشد.»

آرامی با بیان اینکه طرح ساخت خانه‌های یک طبقه و حیاط‌دار باید به نحوی درست چنانمیی شود، ادامه داد: «این مسکن‌ها نباید وابسته به منابع استان‌های دیگر باشد و علاوه بر این نباید منجر به تشدید تنش‌های آبی بین استانی گردد. در ساخت این خانه‌ها باید تصدی‌گری دولت تاجای ممکن کاهش یابد و خود مردم در مراحل مختلف طراحی، ساخت و بهره‌برداری از این منازل مسئول باشند.»

این کارشناس مرکز پژوهش‌های مجلس افزود: «در طرح ساخت خانه‌های حیاط‌دار و یک طبقه باید زمینه مؤلّد بودن و ایجاد فضای کسب و کارهای خرد خانگی و محلی نیز فراهم شود.»

آرامی با اشاره به اینکه در آپارتمان‌سازی مردم با آسیب‌های زیاد اجتماعی و فرهنگی مواجه شده‌اند و ارتباطی با همسایگان خود ندارند، ادامه داد: «باید در این طرح مفهوم محله احیا و نیازهای فرهنگی، اداری، تفریحی، آموزشی،

تصویب قوانین تنظیم‌گری مانع تبدیل شدن مسکن و زمین به کالای سرمایه‌ای می‌شود

کرد: «در این طرح پیش‌بینی شده که دستگاه‌های خدمات‌رسان باید آدرس مکانی و هویتی افراد را از طریق سامانه املاک و اسکان دریافت کنند و در صورت عدم ثبت اطلاعات امکان خدمات‌رسانی وجود ندارد. این اقدام باعث می‌شود طی مدت نه‌چندان طولانی سامانه به حد کفایت اطلاعاتی برسد.»

عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با اشاره به اینکه نوآوری دیگر طرح‌دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی همکاری شهرداری در شناسایی خانه‌خالی و زمین‌های بایر است و عوارض این خانه‌ها و زمین‌ها به شهرداری برمی‌گردد و صرف ساخت مسکن می‌شود، افزود: «به نظر می‌رسد این اقدامات که برخی از آنها در کوتاه‌مدت و برخی دیگر طی دو سال آینده اثرات خود را نشان می‌دهند ما را به سمت جلوگیری از سوداگری و احتکار زمین و مسکن پیش می‌برند و در کنار سایر قوانین مصوب این حوزه در مجلس یازدهم تصویب شده تسهیل‌گری خوبی رخ می‌دهند.»

این نماینده مردم در مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه برای افرادی که با مستأجرین همراهی می‌کنند و با خانواده‌های دارای فرزند و تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و بهزیستی قرار داد منعقد می‌کنند مشوق‌های پیش‌بینی شده است، عنوان کرد: «این موارد از نظر روانی بر بازار مسکن تأثیرگذار است و نشان می‌دهد مجلس برای این موضوع اهمیت قائل بوده و امیدواریم سایر قوانین در مجمع تشخیص مصلحت نظام و شورای نگهبان نهایی و تعیین تکلیف شوند.»

وی تأکید کرد: «مجلس قصد داد اجازه ندهد سوداگری، دلالی و سوداگری در بازار مسکن ادامه پیدا کند و تا دو سال آینده اثری از آنها را شاهد نباشیم.»



نیاز به مشاورین املاک و دفاتر ثبت اطلاعات خود را ثبت کنند، تصریح کرد: «چون این موضوع باید توسط سازمان ثبت اسناد تأیید شود قابلیت پیگرد از مراجع قضایی را دارد و نیاز به اقدامی برای اثبات موضوع ندارد، زیرا همه موارد ذخیره می‌شود.»

وی با بیان اینکه سامانه املاک و اسکان ایجاد شده اما نتمام مانده و وزارت راه و شهرسازی نیز نتوانسته آن را تکمیل کند، در حالی که ابزاری تصمیم‌گیری به نفع مردم است، تصریح

خبر

در کنار موارد مطرح شده قرار دارند.»

این نماینده مردم در مجلس شورای اسلامی با اشاره به اینکه قوانین تنظیم‌گری از تبدیل شدن مسکن و زمین به کالای سرمایه‌ای جلوگیری می‌کنند، ادامه داد: «یکی از سرفصل‌های طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی تعرفه‌بندگه‌ها را از قیمت معامله جدا و برای آن فرمول ارائه کرده و تمام معاملات مربوط به زمین مسکن باید در سامانه توسط مشاورین املاک، مالکین و مستأجرین ثبت شود. برای افرادی که معاملات را ثبت نکنند، جراییم لحاظ شده و برای ثبت کنندگان نیز امکانات تسهیل‌گری مدنظر قرار گرفته شده است. چهارمین سرفصل این طرح به دولت اجازه می‌دهد در مواقع خاصی سقف اجاره‌بها را با مکانیسم خاص و با پشتوانه علمی تعیین کند.»

وی با بیان اینکه سومین اقدامی که در طرح مذکور آورده شده کشف قیمت منصفانه ملک و اجاره بهاست که برای اولین بار ارائه شده و توسط فناوری‌های جدیدی انجام و به عموم مردم اعلام می‌شود، تصریح کرد: «چهارمین سرفصل این طرح به دولت اجازه می‌دهد در مواقع خاصی سقف اجاره‌بها را با مکانیسم خاص و با پشتوانه علمی تعیین کند.» این نماینده مردم در مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه پنجمین سرفصل طرح دو فوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی عوارض بر زمین‌های بایر یا زمین‌های نیمه ساخته و رها شده است، عنوان کرد: «ششمین بخش آن در باره ودیعه مسکن است.»

شاکری با بیان اینکه هفتمین سرفصل طرح دو فوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی ایجاد سکوی اطلاعاتی جدید است تا مالکین و مستأجرین بتوانند بدون