

**چند وقتی است** با تشدید بحران مسکن در کشور، اختلاف نظر در خصوص مدل توسعه شهر در فضای کارشناسی این حوزه پر رنگ شده است. ماجرا برمی گردد به یک نیاز و پاسخ آن. شهر موجود زنده است، رشد می کند، نیازها یش هم کمی و هم کیفی متفاوت می شود. شهر دهه ۴۰ یک جمعیت دارد و شهر دهه ۹۰ جمعیتی چندبرابر آن، طبیعی است که در این وضعیت نیاز به مسکن و زمین نیز متفاوت شود. بنابراین مدیران شهری متناسب با تغییر شرایط روز و مانند هر نیاز دیگر، باید بستر لازم برای پاسخگویی به این نیاز را فراهم کنند. همین بستر لازم برای پاسخگویی، محل اختلاف بین کارشناسان شده است. برخی مانند رویکرد غالب این چند دهه اخیر در شهرسازی، موافق توسعه عمودی بوده؛ اما در مقابل گروهی با گوسزد کردن تبعات رویکرد اتخاذ شده در این سال ها، مدل توسعه افقی را به مدیران وقت پیشنهاد می کنند.

«فردا باندیشه مدرن غربی در کنار انبوه‌سازان و بلند مرتبه‌سازان طرفدار توسعه عمودی هستند و افراد مذهبی و سنتی در کنار کسانی که از طرح‌های عمرانی توسعه زیرساختی مثل ساخت خط لوله آب و گاز و خطوط برق و تلفن سود می‌برند در یک سو. نتیجه این جدال را هم مثل بسیاری از جدال‌های دیگر در نهایت پول تعیین می‌کند و دغدغه ایدئولوژیک به نظر بیشتر و پرتین استدلال‌هاست تا اصل ماجرا.» این آخرین پاراگراف از گزارشی است که اخیراً در یکی از رسانه‌ها منتشر شده است؛ در این گزارش به بررسی و ریشه‌یابی اختلاف نظر کارشناس مسکن در خصوص توسعه عمودی باقیی شهرها پرداخته شده و با نگاهی تقلیل گرانه تمام اختلاف نظرات موجود در این حوزه را به سیاسی کاری و منفعت طلبی جناحی مرتب کرده است. به نظر می‌رسد این دست از مخالفان توسعه افقی، به ربط با انحصارگران زمین نباشند. طبیعی است که انحصارگران زمین، با عرضه نکردن زمین سبب افزایش قیمت شده و تبع آن از سود سرشار این انحصارگری بهره‌مند خواهند شد. جالب آنکه این گروه غالباً مخالفان خود را به سنت‌گرایی و بحث ایدئولوژیکی متهم می‌کنند. در ادامه این گزارش به نقد و بررسی نظرات طرفین در این خصوص می‌پردازیم.

**توسعه افقی به دنبال چیست؟**

همانطور که بیان شد، ماجرا بر سر مدل پاسخگویی به نیاز مسکن در شهر است. شهرها باید متناسب با رشد جمعیت توسعه پیدا کنند. این توسعه می‌تواند به شکل توسعه عمودی که همان بلند مرتبه‌سازی است؛ باشد یا به شکل توسعه افقی. در توسعه افقی به جای بارگذاری تراکم و بلند مرتبه‌سازی، با الحاق زمین به محدوده شهری و ساخت خانه‌های ویلایی با طبقات محدود، شهر به صورت افقی گسترش پیدا می‌کند. با نگاه به رویکرد مدیران شهری در این سه دهه اخیر، قاطعانه می‌توان گفت؛ رویکرد غالب در مدل شهرسازی کشور، توسعه عمودی بوده و این یعنی وضعیت فعلی مسکن و شهرسازی نتیجه اتخاذ سیاست بلند مرتبه‌سازی است. در تمامی این سال‌ها توسعه عمودی امتحان خود را پس داده و گرانی فعلی و کیفیت زیست شهری کنونی نتیجه این الگوی توسعه است.

طبق گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، نتایج سنجش شاخص «فشار محیط‌زیستی» در مناطق ۲۲گانه پایتخت نشان می‌دهد، به دلیل «سرویز جمعیت از ظرفیت سکونت» در ۱۸ منطقه تهران، سطح «کیفیت زندگی» در این مناطق در وضعیت بحران قرار دارد و به سمت «لوج بحران» در حرکت است. این شاخص براساس پنج پارامتر کلیدی - از جمله «امکانات شهری در دسترس»، «هوای سالم»



و «تاب‌آوری شهر در برابر یک تهدید یا حادثه طبیعی یا غیرطبیعی نه چندان حاد»- محاسبه شده است، چنانچه عدد ۱۰۰ باشد به معنای «کیفیت زندگی مطلوب» و در سطح ۲۰۰ به معنای «کیفیت متوسط تهران برای سکونت» است. اما در حال حاضر میانگین شاخص برای کل پایتخت، ۲۲۲ است.

تمام این پژوهش‌ها و آمار و ارقام در حالی زنگ خطر توسعه عمودی را برای مسئولان به صدا در آورده؛ که سال‌هاست در کشورهای توسعه یافته و غربی، الگو غالب توسعه و شهرسازی، توسعه افقی بوده است.

برای توضیح بیشتر به نمودار زیر توجه کنید(نمودار ۱) طبق نمودار و مقایسه ایران با کشورهای اروپایی که تجربه موفقی در شهرسازی داشته‌اند؛ به خوبی تراکم بسیار بالای سازه‌های مسکونی کشورمان را نسبت به کشورهای منتخب نشان می‌دهد. مدیران شهری در این چند دهه با وجود اینکه در الحاق زمین برای توسعه افقی محدودیتی نداشته‌اند اما متأسفانه فروش تراکم و بلندمرتبه‌سازی را انتخاب کرده‌اند. نهایتاً هم دود این انتخاب مستقیماً در چشم مردم رفته است. مردمی که در حال حاضر و طبق گزارش‌های رسمی از فقر مسکن رنج می‌برند طبق گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، فقر مسکن با دوپینگ تورمی، در عرض دو سال تقریباً دو برابر شده است. فقر مسکن

# اقتصادسنجی

سرویس اقتصادی، ۶۰۰۸۵۲۳۰

«جوان» تبعات بحران مسکن و راهکارهای حل آن را بررسی می‌کند

# همچنان

# منافع انحصارگران زمین!

**در حالی همچنان در برابر الحاق زمین به محدوده شهرهای کشور مقاومت وجود دارد که آمارها و تجربه مشترک سایر کشورها در این حوزه به همگی بر لزوم توسعه افقی و شکستن انحصار زمین دلالت دارند**



طرح حسین کشتکار | جوان

ذکر است در این مدت نرخ دلار آزاد از ۱۸۰ تومان در سال ۱۳۷۲ به ۲۵ هزار و ۷۰۰ تومان در زمستان ۱۴۰۰ رسیده و قیمت سکه نیز در این مدت از ۱۶ هزار و ۵۰۰ تومان در سال ۱۳۷۲ به حدود ۱۲ میلیون تومان در زمستان ۱۴۰۰ رسیده است.

سؤال اصلی اینجاست که چرا تویم قیمت زمین تا این اندازه بالااست؟ جواب را باید در انحصار زمین جست. زمین‌های شهری با خط فرضی به نام محدوده شهری که در طرح جامع و تفصیلی شهرها مشخص شده، محدود می‌شوند. این خط فرضی ارائه خدمات شهرداری و ایجاد زیرساخت را به داخل محدوده، مختص می‌کند. واضح است که زمین‌های داخل این خط به همان دلایل ذکر شده، از قیمت بسیار بالاتری در مقایسه با زمین‌های خارج محدوده، برخوردار هستند.

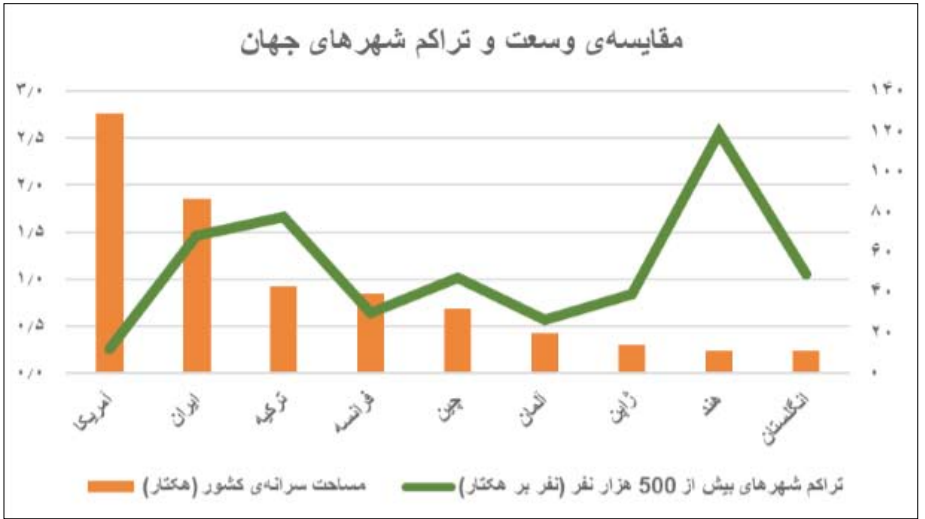
البته در این سال‌ها اتفاق دیگری هم تشدید کننده این جهش قیمتی بوده است. از لحاظ قانونی باید طرح تفصیلی و جامع در فواصل قانونی بازنگری شده و به محدوده شهری زمین الحاق شود؛ تا زمین مورد نیاز متناسب با رشد جمعیت فراهم‌شود. اما در تهران چنین اتفاقی نیفتاده و شهر تهران منحصر در مساحتی مانده که برای ۳۰ سال پیش این شهر در نظر گرفته شده است. این انحصار زمین سبب شده در همین سه دهه و مناظر با عدم الحاق زمین، قیمت زمین افزایش یافته و تورمی این چنین

یا محرومیت خانوارها از دسترسی به مسکن در استطاعت و مناسب در سال ۸۴، برابر با ۲۴ درصد کل خانوارهای ایرانی بوده است. این میزان در ابتدای دهه ۹۰ معادل ۲۳ درصد خانوارها و در اواسط دوران جهش قیمت مسکن، یعنی سال ۹۸، معادل ۳۶ درصد و در سال ۱۴۰۰ به ۵۵ درصد افزایش یافته است.

**زمین و نقش آن در بازار مسکن**

آنچه تعادل را به بازار مسکن بر می‌گرداند، زمین است. از آنجا که سهم زمین در بازار مسکن، در کم‌ترین حالت ممکن ۶۰ درصد بوده؛ بنابراین هر تغییری در این بخش تأثیر مستقیمی بر بازار مسکن خواهد داشت. (نمودار ۲)

همانطور که نمودار نشان می‌دهد؛ قیمت زمین شهر تهران طی این سه دهه اخیر هزار و ۱۰۰ برابر شده است. به گزارش فرهیختگان، مقایسه قیمت زمین با سایر دارایی‌ها و بازارهای مالی طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین در حالی در ۲۰ شهر منتخب (برخی از آنها کلانشهر هستند) به‌طور میانگین ۳۰۰ برابر شده که این میزان در شهر تهران بیش از هزار و ۱۰۰ برابر شده است. رشد هزار و ۱۰۰ برابری قیمت زمین در تهران در حالی است که در همین مدت دلار در بازار آزاد ۴۳ برابر و سکه نیز ۲۷۷ برابر شده است. شایان



# مقابل ایده شکست خورده مر تفع‌سازی و تهرانیزه شدن بایستید!

**امکان ساخت خانه‌های تک‌واحدی در سمنان و استان‌های همانند آن**

سلمان نقره کار، کارشناس حوزه مسکن و استاد دانشگاه در گفت‌وگو با مهر بیان کرد: استان‌هایی مانند سمنان، کرمان و یزد و به طور کلی شهرهایی که اصطلاحاً (flat) صاف هستند و شیب زیادی در این شهرها وجود ندارد؛ در این استان‌ها معمولاً لکه‌های زمین‌های خالی، هم در خود شهر و هم در اطراف شهر بسیار زیاد است؛ به راحتی می‌توان در این لکه‌ها که زیرساخت‌هایی مثل آب و برق و امکانات وجود دارد، خانه‌هایی برای مردم ساخت.

وی ناظر به بررسی تخصصی این مصوبه در استان سمنان گفت: پیشنهاد می‌کنم دانشکده‌های معماری استان سمنان، مطالعاتی در حد یک هفته انجام دهند تا مشخص شود زمین‌های موجود چقدر است و کجا قرار دارند و از طرفی دیگر چه میزان جمعیت متقاضی در استان سمنان وجود دارد. با احتساب این دو مورد مشخص می‌شود که آیا استان سمنان نیاز به مرتفع‌سازی دارد یا خیر.

وی افزود: بهترین گزینه برای شهرهایی همچون سمنان، تک‌واحدی‌سازی و سریع‌سازی است؛ خود مردم هم می‌توانند هزینه ساخت این واحدها را پرداخت کنند. همچنین بخشی از آنان می‌توانند در ساخت آن کمک کنند و اشتغال منطقه هم فعال می‌شود. مردم خودشان می‌توانند برای ساخت خانه‌های تک‌طبقه اقدام کنند و در عین حال این کار سبب اشتغالزایی برای مردم منطقه می‌شود. این در حالیست که برای آپارتمان‌سازی حتماً به مهندسان متخصص نیازمندیم.

**ایران، با این وسعت زمین و میزان جمعیت، نیازی به بلندمرتبه‌سازی ندارد**

طبق سند آمایش سرزمین، ایده متراکم‌سازی در شهرها، در حالی ادامه پیدا می‌کند که کشور ایران، با توجه به میزان جمعیت و زمین‌های قابل سکونت، به هیچ عنوان نیازی به ساخت خانه‌های بلند مرتبه ندارد. طبق سند آمایش سرزمینی، ۱۵ درصد اراضی کشور قابل سکونت می‌باشد که ۱۰ درصد از این اراضی، زمین‌های درجه یک برای ساخت و ساز است. جالب آن است که برای پاسخ به مشکل فعلی مسکن در کشور، در صورتی که خانه‌های ویلایی با سرانه ۶۰۰متر برای هر خانه در نظر گرفته‌شود، تنها به ۳/۵ درصد



رضامحسینی | جوان

عجیب و غریب را به وجود آورد.

**توسعه افقی روش جهانی برای حفظ کیفیت زندگی شهروندان**

بهزاد عمران زاده، رئیس اندیشکده ایرانی اسلامی، در خصوص لزوم توسعه افقی شهر و روح این الگوی توسعه در جهان، به «جوان» می‌گوید: «اگر بخواهیم از نظر تخصصی منطق لزوم توسعه افقی شهرها را بررسی کنیم؛ اول باید به شرایط حال حاضر شهرهای مان که برآیندی از توسعه عمودی بوده توجه کنیم. با بارگذاری تراکم بیش از ظرفیت کنونی شهر، با معضلاتی نظیر مشکلات فرهنگی و اجتماعی مواجه‌ایم. فارغ از این مشکلات، آورده اصلی این سبک از توسعه شهر بر ایمنان معضل مسکن، آلودگی هوا و ترافیک است. تمامی اینها نتیجه اعتقاد دوستانه‌ای است که تماماً باور دارند باید توسعه افقی شهر در مساحت مشخصی متوقف شده و همین محدوده مشخص تمام نیاز ساکنین برطرف شود. اما در نگاه تخصصی، شهر یک موجود زنده بوده؛ که باید رشد کند و تحولات جمعیتی در آن اتفاق بیافتاد. جمعیتی وارد آن شده و جمعیتی خارج شود. لازمه تمامی این مسائل وجود نگاه بویا و انعطاف‌پذیر به شهر است. در تمام دنیا در برنامه‌ریزی‌های کلان کشوری، یک بخش مرکزی در نظر می‌گیرند. که معمولاً همان بخش اداری و تجاری یا CBD شهر است. در این مناطق ساختمان‌های بلند قرار می‌گیرد. در کنار این مناطق بخش میانی و پیرامونی قرار دارد. در بخش پیرامونی عموماً خانه‌ها یک طبقه بوده و در بخش میانی نیز بیش از سه، چهار طبقه نداریم.»

وی می‌افزاید: «در دنیا از نظر تخصصی برای تأمین کیفیت زیست مردم، توسعه افقی یک روش مرسوم است. با فشاری بر محدوده شهری و اینکه بگوییم ما یک خط حریم شهری داریم و نباید زمینی بر آن الحاق شود، هیچ توجیه علمی ندارد. به عبارت دیگر هیچ نگاه نظری از این ادبیات پشتیبانی نمی‌کند. فقط نکته‌ای که در توسعه افقی باید آن را مد نظر داشت، همانطور که رهبری نیز اشاره کردند، توجه به رشد بی‌رویه شهر است. رشد بی‌رویه شهرها به معنای رشد بی‌منطق بوده که در آن توجهی به منابع طبیعی و مسائل زیست‌محیطی نشود. اما این متفاوت از این است که ما دور شهر را با کمربندی بیندیم و اجازه رشد طبیعی ندهیم. در شرایطی که جمعیت شهر افزایش پیدا کرده و مدیران شهری برای تأمین سرانه‌های زیستی و به‌منظور حفظ کیفیت زندگی شهروندان، باید مرز شهر را افزایش دهند. این یک اقدام الزامی است. شهرها در چپتی که امکان توسعه را دارند برای رفع معضلات، مسائل و از همه مهم‌تر تأمین سرانه‌های شهری با دقتی توسعه می‌یابند.»

**کارشناسان درباره توسعه افقی چه می‌گویند؟**

علاوه بر اعداد و ارقام و پژوهش‌های انجام شده، طیف وسیعی از کارشناسان حوزه مسکن، در اظهار نظرات خود توسعه افقی را راه نجات کشور از معضل مسکن می‌دانند.

البرت بزرگان عضو هیئت علمی دانشگاه تهران و کارشناس اقتصادی، با بیان اینکه توسعه افقی شهرها اقدامی منطقی بوده، گفته است: «در اجرای طرح‌های حمایتی مسکن، در مرحله نخست باید به صورت افقی مسکن ساخته شود و در صورت نیاز به سراغ از تفاع روند؛ اصلی که از سال‌ها پیش در کشورهای غربی شاهد اجرایی شدن آن بودیم.»

در خصوص اجرایی شدن توسعه افقی در سایر کشورها نیز حمزه رئیس دانشکده معماری شهرسازی دانشگاه علم و صنعت گفته است: «طبق آرازی‌های صورت گرفته از روند ساخت و ساز در کشورهای مختلف مشخص شد که طی ۳۰ سال گذشته سیاست‌های توسعه شهری شهرهای مختلف امریکا از جمله تگزاس، سانفرانسیسکو روند بلند مرتبه‌سازی کاهش یافته و شاهد ساخت و ساز در حوزه برج‌سازی و آپارتمان‌های آسمان خراش نبوده‌ایم.»

مقداد همتی مشاور وزیر اسبق مسکن، نیز معتقد است: «بسیاری از مناطقی که امروزه شهرها هستند، به صورت زوری ساخته شدند و حالا بعد از سال‌ها مجبور شده‌اند آنها را جزو محدوده شهری حساب کنند. ویلایی‌سازی کمتر از آپارتمان‌سازی هزینه‌دار و با توجه به شرایط کشور، چاره‌ای جز حرکت به سمت توسعه افقی به جای توسعه عمودی شهرها نداریم.»

**با آمار و ادله پژوهشی نقد کنید**

اینکه یک رویکرد منطقی با پشتوانه علمی با داده‌های متقن را صرفاً با پروپاگاندا رسانه‌ای بخواهیم از میدان به در کنیم خیلی کارآمد نیست. ایده توسعه افقی از پشتوانه علمی و آکادمیک داخلی و خارجی برخوردار بوده؛ لذا برای نقد آن باید با آمار و ادله پژوهشی به میدان آمد.

از یکسو، سه دهه تجربه ناموفق توسعه عمودی شهرها در داخل کشور که چیزی جز گرانی، کمبود مسکن و پایین آمدن کیفیت زیست شهری برای مردم نداشته و از سویی دیگر، با بررسی تجربه موفق کشورهای دیگر در مدیریت شهری، به این واقعیت می‌رسیم که در حال حاضر راه نجات حوزه مسکن، مدل توسعه افقی است. همه این اطلاعات گواه سؤال به پایان برسانیم؛ چه کسی از توسعه عمودی نفع می‌برد؟ مردم یا انبوه‌سازان!

از اراضی کشور نیاز است. با این وجود، متراکم‌سازی و بلند مرتبه‌سازی همچنان در دستور کار دولت قرار گرفته است.

کارشناسان علت این مسئله را آمایش سرزمینی نادرست قلمداد می‌کنند. سلمان نقره کار در همین راستا اضافه کرد: ما فرمول‌ها و قواعدی که برای معماری و بلند مرتبه‌سازی داریم، ریشه در برنامه‌های شهرسازی دارد. معماری، تک بناست و ناظر به یک ساختمان است؛ لایه بزرگ‌تر آن محله است و بزرگ‌تر از آن شهر و کشور. پس زمانی که ما می‌خواهیم تصمیم‌درستی در رابطه با معماری و شهرسازی منطقه‌ای مانند سمنان بگیریم، یک گام فراتر، این است که یک آمایش سرزمینی در نظر بگیریم. چرا ما باید جمعیت را

در نقاطی خاص متمرکز کنیم و بعد به این فکر باشیم که حالا چطور برای این جمعیت مسکن تأمین کنیم؟ این طرح آمایش سرزمینی باید بر پایه اندیشه‌ی اسلامی تهیه شده باشد. به این معنا که عدالت به عنوان هدف اصلی قرار بگیرد و در همین راستا، امکانات به صورت متوازن و عادلانه در کشور توزیع شود. ظرفیت‌های بسیار زیادی در کشور وجود دارد که ما از آنها غافل هستیم. وقتی شما ظرفیت‌های نقاط مختلف را بشناسید، آن وقت مهاجرت‌های معکوس مردم از کلان شهرها به مناطقی که ظرفیت‌های کشف شده جدید مانند ظرفیت‌های صنعتی و کشاورزی و… دارند صورت می‌گیرد.

اگر این اتفاق رقم بخورد دیگر مردم در خانه‌هایی که لانه موش است (عذرخواهی می‌کنم از استفاده از این تعبیر) و به اصطلاح آپارتمان است زندگی نخواهند کرد و در خانه‌های بزرگ‌تری ساکن خواهند شد که از زندگی‌شان لذت ببرند و جای جای این کشور را آباد خواهند کرد. این وظیفه بر عهده استانداران است و ریاست جمهوری نیز اختیاراتی را به آنها داده است و آنها باید از این فرصت برای شناسایی ظرفیت‌ها استفاده کنند. با این کار مردم متوجه خواهند شد که منافعتشان در شهرهای دیگر نیز تأمین خواهد شد و دیگر کار کلان‌شهرهاست‌سازی نمی‌شود که مجبور بشویم برای تأمین مسکن به مسکن‌هایی مانند بلند مرتبه‌سازی روی بیاوریم.

نقره کار با تأکید بر اینکه، آمایش سرزمینی صحیح و توزیع جمعیتی متناسب با آن، ریشه‌های ترین پاسخ به مسئله مسکن است، گفت: نتیجه آمایش سرزمینی نادرست، مهاجرت‌های غلط و غیرطبیعی است و بایدس به آمایش سرزمینی صحیح توجه شود تا توزیع جمعیتی به صورت مناسب و متوازن در کشور رقم بخورد و مردم صرفاً در کلان شهرها ساکن نشوند.

به همین خاطر تهرانیزه شدن شهرستان‌ها بواسطه بلندمرتبه‌سازی و گنجایش انبوهی از جمعیت در یک فضای محدود، یک خطر جدی در آینده شهرسازی ایران است و در صورتی که جلوی این نوع تصمیمات گرفته نشود، بحران مسکن در کشور نه تنها بر طرف نخواهد شد، بلکه روز به روز با مسائل جدیدتری در این حوزه مواجه خواهیم بود.