



نسبت شعار سال با عرضه زمین



محمد منان رئیسی
کارشناس معماری

در شرایطی که سال جدید سال مهار تورم و رشد تولید نامگذاری شده است بایستی به نقش اساسی مسکن در تحقق این شعار توجه ویژه شود زیرا هم اکنون مسکن بیشترین سهم را در تورم کشور دارد. در برخی مناطق شهری سهم مسکن از سبد هزینه‌های خانوار حتی تا ۷۰ درصد را شامل می‌شود.

ساخت مسکن از معدود راهکارهایی است که می‌تواند علاوه بر افزایش تولید و به تبع آن رشد اقتصادی، هم‌زمان زمینه کاهش تورم را نیز فراهم کند.

البته این موضوع یک شرط مهم دارد که آن‌هم عرضه گسترده زمین است تا بتوان علاوه بر رساندن سهم هزینه زمین به عدد صفر، زمینه مردمی‌سازی

را نیز میسر نمود. هم‌اکنون در کلانشهرها بیش از ۵۰ درصد از هزینه تولید مسکن مربوط به هزینه زمین است. عرضه گسترده زمین به مردم علاوه بر حذف این هزینه کلان، چند نتیجه مهم دارد: اولاً؛ در صورت عدم عرضه گسترده زمین، تولید مسکن نمی‌تواند منتج به کاهش تورم شود زیرا طبق پژوهش‌های معتبر، روش‌های قبلی یعنی بارگذاری‌های مازاد و اعطای تراکم مازاد ساختمانی در داخل شهرهای بزرگ و کلانشهرها برای مسکن‌سازی، با توجه به ارزش افزوده‌ای که به دنبال دارد، زمینه‌ساز تورم زمین و افزایش بیشتر قیمت‌ها می‌شود. به این معنا که برخلاف تصور اولیه، افزایش عرضه مسکن در دهه‌های گذشته در

محدوده پایتخت و سایر کلانشهرها، نه تنها به کنترل قیمت مسکن کمک نکرده بلکه تأثیر معکوس بر قیمت مسکن داشته است (هم در پایتخت و هم به تبع آن در سایر شهرهای کشور) و به افزایش قیمت مسکن و نرخ تورم دامن زده است. جالب آنکه طبق آمار موجود طی دهه‌های اخیر بیشترین افزایش تورم مسکن در مناطقی از کلانشهرها اتفاق افتاده که بیشترین تراکم فروشی و عرضه مسکن در همان‌جا اتفاق افتاده است و این یعنی لزوم تجدیدنظر در روش‌های اشتباه قبلی. ثانیاً؛ در صورت عرضه گسترده زمین، امکان مردمی‌سازی و مشارکت مردمی

در تولید مسکن میسر می‌شود. این نوع مردمی‌سازی می‌تواند منتج به مهار نقدینگی و جمع‌آوری بخش قابل توجهی از نقدینگی جامعه برای ساخت مسکن توسط خود مردم شود که قاعدتاً نتیجه آن کاهش نرخ تورم خواهد شد، اما روش‌های فعلی و عرضه قطره‌چکانی زمین سبب شده تولید مسکن غالباً با الگوی توسعه عمودی و انبوه‌سازی میسر باشد و بدیهی است که این مسیر علاوه بر تعارض با سبک زندگی اسلامی-ایرانی، در تعارض با مردمی‌سازی است. در این شرایط اگر زمین به صورت گسترده عرضه شود، امکان ساخت مسکن ویلایی برای مردم میسر می‌شود و خود مردم وارد عرصه ساخت

خواهند شد.

در چنین حالتی علاوه بر اثر مثبت در کنترل تورم، هم حس تعلق بیشتری به مسکن‌های جدیدالاحداث ایجاد خواهد شد (زیرا محور کار خود مردم خواهند بود) و هم شاهد تطبیق بیشتر الگوی ساخت با سبک زندگی اسلامی-ایرانی خواهیم بود. در این صورت مسکن صرفاً کالایی اقتصادی نخواهد بود بلکه به دلیل ارزش افزوده‌ای که در زمینه افزایش حس تعلق و تقویت سبک زندگی اسلامی-ایرانی ایجاد می‌کند، به پدیده‌ای فرهنگی ارتقا می‌یابد.

ثالثاً؛ در صورت عدم عرضه گسترده زمین توسط دولت، عمودی‌سازی‌ها و انبوه‌سازی‌های قبلی تداوم خواهد یافت که این روش تأثیر قابل توجهی برافرت تولید مسکن دارد. در واقع در این روش لازمه تولید مسکن در بلوک‌های چند خانواری و پرجمعیت، مشارکت همه آنها در تأمین مالی پروژه و پرداخت اقساط است و عدم پرداخت اقساط توسط برخی از افراد می‌تواند منتج به توقف و تأخیر در تکمیل پروژه شود؛ شبیه به اتفاقی که در برخی پروژه‌های مسکن مهر شاهد بودیم و هنوز بسیاری از واحدها بعد از سال‌ها تکمیل نشده‌اند. لذا این روش می‌تواند منتج به کاهش تولید شود که در تعارض با شعار امسال است. البته باید توجه داشت که منظور از تولید در این مباحث فقط خود مسکن نیست زیرا ده‌ها رشته شغلی مختلف وابسته به رونق تولید مسکن هستند، لذا افت تولید مسکن بر کاهش تولید در همه این مشاغل تأثیرگذار است.

یادداشت را با بخشی از سخنرانی نوری امام‌رهبر معظم انقلاب در حرم مطهر رضوی به پایان می‌برم که چنین فرمودند: «بزرگ‌ترین نقطه ضعف کشور، اقتصاد آن است و بزرگ‌ترین مشکل اقتصادی، تصدی‌گری افراطی دولت است. دولت باید تصدی‌گری و دخالت را کم و نظارت را زیاد کند؛... من به تمام علاقه‌مندان به سرنوشت کشور توصیه می‌کنم برای ورود مردم به عرصه اقتصاد چاره‌اندیشی کنند؛ هر جا مردم وارد صحنه نشدند ما پیروز شدیم. باید نقشه ورود مردم در حوزه اقتصادی را به آنها نشان داد.»

با توجه به این فرمایش ایشان، جا دارد مدیران مربوطه ببینند که نسبت عمودی‌سازی‌ها و انبوه‌سازی‌ها با مردمی‌سازی چیست و آیا تداوم سیاست‌های اشتباه قبلی در عرصه مسکن و شهرسازی می‌تواند سبب تحقق شعار امسال مبنی بر مهار تورم و رشد تولید شود؟



در صورت عدم عرضه گسترده

زمین توسط دولت،

عمودی‌سازی‌ها و

انبوه‌سازی‌های قبلی

تداوم خواهد یافت

که این روش تأثیر

قابل توجهی برافرت

تولید مسکن دارد. در

واقع در این روش،

لازمه تولید مسکن

در بلوک‌های چند

خانواری و پرجمعیت،

مشارکت همه آنها

در تأمین مالی پروژه

و پرداخت اقساط

است و عدم پرداخت

اقساط توسط برخی

از افراد می‌تواند

منتج به توقف پروژه

و تأخیر در تکمیل

پروژه شود



با روی کار آمدن

دولت یازدهم،

وزیر مسکن به

عنوان متولی

اصلی پیگیری

این طرح،

اعتقادی به

مسکن مهر

نداشت و از

تخریب علنی

مداوم این طرح

دست نمی‌کشید

اصل بر تأمین منابع از طریق آورده‌های متقاضیان و تسهیلات بانکی است. برای همین از ابتدا در طرح مسکن مهر و طرح‌های بعدی برای متقاضیان وام با بهره اندک تعریف می‌شد. اما مسئله فاصله زیاد بین تخمین ابتدایی از قیمت تمام شده ساختمان، با قیمت نهایی واقعی بود. به این ترتیب که در طول زمان ساخت، نوسانات تورمی مصالح ساختمانی و کاهش ارزش پول ملی قیمت تمام شده را به نسبت ارقامی که در قراردادهای پیش‌بینی شده بود افزایش می‌داد. این مسئله از دو جنبه قابل بررسی است:

الف) آورده‌های مردمی

اگر قرارداد از نوع پیش‌فروش بود، رفته رفته اقساطی که پیش‌بینی شده بود تا توسط مردم در طول زمان ساخت پرداخت شود به دلیل تورم دیگر جوابگوی پیشرفت و تکمیل پروژه نبود. حال برای حل این مسئله باید مبلغ اقساط افزایش پیدا می‌کرد. اما تورم و کاهش ارزش پول ملی سایر جنبه‌های زندگی متقاضیان را نیز تحت تأثیر قراردادها بود. غالب مخاطبین این طرح‌ها که از ابتدا نیز از وضعیت مالی مطلوبی برخوردار نبودند، قادر به پرداخت چیزی بیش از تعهدات قبلی خود نبودند، تازه اگر از عهده همان هم بر می‌آمدند.

ب) تسهیلات بانکی

بر زمین مانده، ضرورت بررسی تجربه‌های پیشین و اصلاح اشتباهات گذشته را نشان می‌دهد. باید دید چه عواملی باعث عدم تکمیل و تحویل این تعداد واحد مسکونی شد و از تکرار آنها در طرح نهضت ملی جلوگیری کرد.

۱. تعارض منافع پیمانکاران

یکی از الگوهای ساخت مسکن، ساخت مشارکتی با پیمانکار بود. در این الگو پیمانکار در قسمتی از پروژه شریک می‌شد و برای مثال از ۲۰ واحدی که متعهد به ساخت آن بود؛ ۱۰ واحد متعلق به خودش و ۱۰ واحد به مردم تحویل می‌شد. برای فهم بهتر مسئله باید توجه داشت که اساساً علت اصلی تعریف طرح‌های حمایتی مسکن، حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده ساختمان محسوب می‌شود. همین موضوع نشان می‌دهد که عمده سهم گرانی مسکن مربوط به سایر هزینه‌های ساخت، سهم به مراتب کمتری در قیمت تمام شده دارند. در همین خصوص وزیر مسکن دولت یازدهم گفته بود: «در ایران بیش از ۶۰ درصد قیمت تمام شده مسکن، قیمت زمین است» از طرف دیگر تورم زمین نیز همواره از تورم مصالح ساختمانی جلوتر بوده است.

۲. کمبود منابع مالی

روش‌های تأمین منابع در طرح‌های حمایتی مسکن متفاوت است. معمولاً

بررسی چرایی پایان نیافتن طرح‌های ساخت مسکن

اسکلت‌های نیمه‌کاره



محمد حسین مؤمنی

روزنامه‌نگار

پس از گذشت ۱۶ سال از آغاز طرح مسکن مهر و تعریف سه طرح حمایتی دیگر، همچنان ۲۰۰ هزار واحد مسکونی نیمه‌کاره و تحویل نشده وجود دارد. پیشینه طرح‌های کلان‌مبانی بر ساخت مسکن با هدف صاحب‌خانه‌گردن اقساط کم‌درآمد، به ماه‌های آغازین پیروزی انقلاب اسلامی و تشکیل بنیاد مسکن باز می‌گردد. اما مشهورترین این طرح‌ها، مربوط به دولت نهم است. دولت احمدی‌نژاد با طرح «مسکن مهر» و انعقاد قرارداد ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در این عرصه کام‌گذاشت. با روی کار آمدن دولت یازدهم رویکرد قبلی کنار گذاشته شد. آخوندی، وزیر مسکن، نه تنها ساخت مسکن را جزو وظایف خود نمی‌دانست، بلکه از تخریب صریح اقدامات دولت قبل در این حوزه نیز ابایی نداشت. تا جایی که آخوندی صریحاً در مصاحبه‌ای مسکن مهر را «مخرف» قلمداد کرد.

وزیر مسکن دولت یازدهم، مشکل اصلی را در نبود تقاضا تعریف و تحریک تقاضا با اقداماتی چون وام مسکن دنبال کرد. رفته رفته با روشن شدن

ناکارآمدی این ایده، آخوندی از طرحی به اسم «مسکن اجتماعی» به عنوان جایگزین مسکن مهر نام برد. اما در نهایت، مسکن اجتماعی هم بیشتر