

## آسیب شناسی حوزه مسکن در لایحه برنامه هفتم توسعه در گفت‌وگو با محمود اولاد، کارشناس اقتصاد

## آنها شهرها را گروگان می‌گیرند



از بازار بزرگ و فعالیت‌های پررونق، بیشترین بهره را ببرند و در مقابل هزینه‌های فرصت دسترسی و ترافیک را به حداقل برسانند.

دو پرسش مهم دیگر این است که چرا تهران تا این حد متمرکز شد و چرا امروزه این تمرکز چنان از دست رفته که خودش خودش را مدام دارد احیا و بازتولید می‌کند؟ امروز تقاضا در تهران به خاطر کانون ثروت و قدرتی که ایجاد شد و انبوهی از تقاضا برای کالاها و خدمات مختلف به شدت بالاست و این یک سری منافع عظیم را ایجاد می‌کند. برای مثال هر کسی در تهران دست به هر فعالیتی بزند، به اصطلاح می‌گیرد، ولی در شهرستان این فعالیت‌ها ممکن است نگیرد و مشتری پیدا نکند. پس یک بازار بسیار بزرگ اینجا هست و به همین دلیل، همه جذب می‌شوند. زمانی که همه جذب اینجا می‌شوند، اتفاق بعدی می‌افتد؛ تقاضا به شدت بالاست، ولی عرضه محدود است و نمی‌تواند بزرگ‌تر از این شود و هزینه‌ها بالاست، اما همه دوست دارند در محدوده مرکزی و بافت درون شهر باشند تا بتوانند هزینه‌های ترافیک را کمتر کنند، خانه پیدا کنند و آن را بخرند. در نتیجه، تقاضا به شدت بالاست، عرضه عمودی تقریباً وجود ندارد و اینها قیمت را بالا می‌برد. شخصی که در شهرستان است، می‌گوید ارزش خانم در شهرستان در طول چند سال، دو برابر شده اما اگر در تهران، یک زیرپله‌ای هم داشته، ارزش آن هشت برابر شده بود. پس بگذار اینجا را بفروشم و به تهران بروم، در نتیجه، او تقاضا را مجدداً بالا می‌برد. یعنی خودش شروع می‌کند به بازسازی و تشدید تمرکز و این، همان موضوعی است که گرفتارش شده‌ایم و دیگر خروج از این فضا هم به این سادگی نیست و زمان طلایی آن را از دست داده‌ایم و از طرفی، متأسفانه سیاست‌های ما هم به شدت ناکارآمد است. ما فقط سال‌ها و دهه‌هاست که صرفاً شعار آمایش، توجه به مناطق دیگر سرزمین، توجه به دریا، توجه به حاشیه و... را می‌دهیم، ولی نه منابع لازم را در اختیار داریم، نه پولش را داریم و نه می‌توانیم سرمایه‌گذار جذب کنیم، به طوری که سرمایه‌گذارهای داخلی با توجه به بازدهی بسیار بالایی که از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات تهران دارند، انگیزه لازم را دارند که به سمت و سوی دیگری بروند... دولت هم که وضعیت مناسبی ندارد و سرمایه‌گذاری خارجی هم که نمی‌توانیم جذب کنیم، در شرایطی که فقط شعار می‌دهیم. همه این مواردی که گفته شد، موجب می‌شود تا مسائل مربوط به مسکن پیچیده‌تر و دشوارتر شود.

این آسیب‌ها فقط برای تهران است، آیا این نسخه (توسعه محدوده شهر) می‌تواند برای سایر شهرهای کشور راهگشا باشد؟  
در بیشتر کلانشهرها ما همین مسئله را داریم. مثلاً شما مشهد را نگاه کنید یا اصفهان و کلانشهرهای اصلی، همه همین مسئله را دارند.

مسکن‌های کوچک ۲۵ متری را نقد کردند و گفتند که کرامت انسانی را زیر سؤال می‌برد... ولی کسی نگفت کرامت انسانی چطور زمانی که مثلاً دو خانواده یک واحد مسکونی یا پشت‌بام را اجاره می‌کنند، زیر سؤال نمی‌رود؟ چطور در گورخوابی و کارتن‌خوابی زیر سؤال نمی‌رود؟ ولی وقتی می‌رسیم به خانه‌های کوچک مقیاس که می‌تواند مسکن بخشی از افراد بی‌مسکن را حل کند، این کرامت زیر سؤال می‌رود. البته این راهکار کوتاه‌مدت است و شما باید در بلندمدت به فکر این باشید که رشد اقتصادی ایجاد کنید تا قدرت خرید این طور کاهش پیدا نکند.

نورا حسینی: هنوز برنامه هفتم توسعه در مجلس به تصویب نرسیده است. بندهایی از این برنامه در حوزه مسکن منتقدانی جدی دارد از جمله محمود اولاد، کارشناس اقتصاد مسکن و استاد دانشگاه. او معتقد است که برنامه هفتم نه تنها مشکلات مسکن را حل نمی‌کند بلکه وضعیت را بدتر هم خواهد کرد. به گفته اولاد این برنامه به یک زمین‌خواری گسترده دولتی منجر خواهد شد.

فصل مسکن برنامه هفتم منتقدان بسیاری دارد که معتقدند راهکارهای پیشنهادی برای خانه‌دار کردن افراد فاقد مسکن بیش از اینکه راهگشا باشد آسیب‌زا است.

متأسفانه رویکردی که اخیراً مدام مطرح شده و نمود آن را در برنامه هفتم هم می‌بینیم، این است که دلیل گرانی مسکن به‌ویژه در تهران و کلانشهرها احتکار زمین است. اگر این احتکار زمین را برداریم و زمین را آزاد کنیم و محدوده‌ها را گسترش دهیم، مشکل مسکن حل خواهد شد و قیمت آن به شدت کاهش پیدا خواهد کرد و مردم مسکن‌دار خواهند شد. اما کسانی که این موضوعات را مطرح می‌کنند، به ریشه این قضیه توجه ندارند. ما در بحث‌های مربوط به زمین شهری، با این موضوع طرف هستیم که ساخت‌وساز در شهرها و مسکن شهری با زمین‌های دیگر تفاوت دارد. در واقع برای مسکن زمین شهری یک سری قابلیت و زیرساخت فراهم شده است. از زیرساخت‌های کلانی مثل آب، برق، گاز، راه و... می‌گذریم، به زیرساخت‌هایی مانند همجواری، همسایگی‌ها، شکل‌گیری محلات و نواحی و... می‌رسیم که به تدریج شکل گرفته و اینها به زمین‌های شهری ارزش داده است؛ در واقع ارزش زمین شهری و گران‌بودنش به این دلیل است که این زمین‌ها، یک سری ویژگی دارند که شامل روابط و خدماتی است که در کنارشان وجود دارد. این موضوع باعث می‌شود کمیابی زمین شهری شکل بگیرد و این کمیابی هم به صورت عام نیست و کاملاً محلی است؛ یعنی نمی‌توانیم بگوییم از آنجا که قیمت زمین در خیابان فرشته بسیار بالاست، اگر ما خیابان‌های تازه‌ای به خیابان‌های منطقه ۲۲ اضافه کنیم، قیمت خانه در فرشته کاهش پیدا خواهد کرد. آن خیابان ویژگی‌های خاص و تقاضای بسیار زیادی دارد و عرضه‌اش محدود است؛ یعنی آن خیابان در همان محدوده خودش است و بزرگ‌تر نمی‌شود، ولی آنجا رانت کمیابی موقعیت پیدا کرده است که آن را دیگر نمی‌توان با افزایش عرضه جبران کرد. شما نمی‌توانید محدوده را مدام اضافه کنید تا این نوع کمیابی زمین را جبران کنید. شاید گفته شود اگر به محدوده اضافه کنیم، سرریزها به اینجا می‌آید. مسئله این است که سرریزها هم به چند دلیل به آنجا نمی‌آید؛ نخست اینکه مکان‌یابی‌های سکونتی دهک‌ها/گروه‌های مختلف متفاوت است، شما اگر در منطقه ۲۲ یا جنوب تهران محدوده اضافه کنید، کسی که در منطقه یک دنبال خانه است، به آنجا سرریز نمی‌شود حتی به مناطق پیرامونش هم نه، چون ویژگی‌هایش متفاوت است. مسئله بعدی این است که پیرامونی که شکل می‌گیرد، آن ویژگی‌های حداقلی را هم پیدا نمی‌کند؛ کما اینکه می‌بینید پدید آمدن شهرهای جدید پیرامون تهران (پرنده، پردیس و هشتگرد و...) از دهه ۷۰ شروع شده و ۳۰ سال طول کشیده تا حداقل زیرساخت‌های آنجا شکل بگیرد و جمعیت بپذیرد، ولی هنوز هم که هنوز است، جمعیت‌پذیری‌اش به خاطر این نیست که آن محلیت شکل گرفته و کسانی که آنجا هستند، بگویند ما شهروندان شهر پرنده هستیم یا شهروندان شهر پردیس هستیم و عرق محلی، عرق شهری، هویت شهری و هویت محلی‌مان را ارج می‌نهیم. آنها از سر ناچاری آنجا هستند و در اولین فرصت آنجا را فروخته و به تهران انتقال پیدا خواهند کرد. این یعنی اینکه آن افزایش محدوده‌ها و زیرساخت‌ها فقط زیرساخت‌های سخت‌افزاری مثل راه و آب و برق و گاز نیست، که البته دستیابی به آنها هم خیلی طول می‌کشد، هنوز مترو پرنده و زیرساخت‌های دیگری راه نیفتاده است. بنابراین زیرساخت‌های نرم‌افزاری، شکل‌گیری هویت محلی، اعتماد محلی و انسجام محلی به این زودی اتفاق نمی‌افتد.

نکته بعدی این است که زمانی که شهر از یک حد بزرگ‌تر می‌شود، اینجا شما با پدیده ازدحام و هزینه‌های ناشی از ازدحام مواجهید؛ هزینه‌های ترافیک، آلودگی و... بالا می‌رود و در مقابل این هزینه‌ها، منافع دسترسی به خدمات بازار را داریم؛ یعنی یک بازار بسیار بزرگ می‌تواند شکل بگیرد و رونق داشته باشد. پس به تدریج یک نوع بدبستان بین این هزینه‌ها و آن منافع ایجاد می‌شود و هر چقدر که دورتر بروید، شما از منافع دورتر می‌شوید... به خاطر همین شهرها هر چقدر بزرگ‌تر شوند، به سمت ارتفاع گرفتن و بلندمرتبه شدن حرکت می‌کنند تا بتوانند

حقیقت این است که جمعیت زیادی در تهران مسکن ندارند. برای خانه‌دار شدن این افراد چه باید کرد؟

حل این مشکل یک راهکار اساسی دارد و همان‌طور که گفتیم فرصت طلایی‌اش را از دست داده‌ایم، اما باید راهکارهای کوتاه‌مدت را هم که نقش مسکن را ایفا می‌کند، دنبال کرد. یکی از این راهکارها، خانه‌های کوچک مقیاسی بود که پس از طرح، مخالفان زیادی داشت. مسکن‌های کوچک ۲۵ متری را نقد کردند و گفتند که کرامت انسانی را زیر سؤال می‌برد. ولی کسی نگفت که کرامت انسانی چطور زمانی که مثلاً دو خانواده یک واحد مسکونی را اجاره می‌کنند، زیر سؤال نمی‌رود؟ چطور کرامت انسانی وقتی افراد پشت‌بام اجاره می‌کنند، زیر سؤال نمی‌رود؟ چطور در گورخوابی و کارتن‌خوابی زیر سؤال نمی‌رود؟ ولی وقتی می‌رسیم به خانه‌های کوچک مقیاس که می‌تواند مسکن بخشی از افراد بی‌مسکن را حل کند، این کرامت زیر سؤال می‌رود. البته این راهکار کوتاه‌مدت است و شما باید در بلندمدت به فکر این باشید که رشد اقتصادی ایجاد کنید تا قدرت خرید، کاهش پیدا نکند و روزبه‌روز مردم فقیرتر نشوند و دوم اینکه بروید سراغ اینکه چگونه در سطح کشور جلوی این تمرکز بسیار شدیدی که روی داده را بگیرند که آن هم به حساب ظاهرش بحث آمایشی است ولی در واقعیت آمایشی نیست بلکه بحث بسیار مهم سیاسی است و حاصل سیستم متمرکز است و برای حل این مشکل باید به سمت توزیع قدرت و ثروت برویم.

پس می‌توان گفت سیاست‌هایی که در برنامه هفتم توسعه هست هیچ کمکی به حل مشکل مسکن نخواهد کرد.

کممک که نمی‌کند هیچ، مسائل را به شدت وخیم‌تر می‌کند. اصلاً فاجعه است. یک زمین‌خواری گسترده دولتی دارد ایجاد می‌کند. در این برنامه گفته شد که هدف افزایش محدوده شهرها است و بعد هم پیش‌بینی شده برای تأمین هزینه‌های آماده‌سازی و زیرساختی و... دوباره محدوده اضافه کنید و بفروشید. به چه کسی؟ به نهادهای خاص. این یعنی چه؟ در کشوری که وزارتخانه‌های زیرمجموعه دولت حاضر نیستند املاکشان را از دست بدهند، چگونه انتظار دارید زمین‌ها را اکنون به بنیاد و نهاد فلان واگذار کنند. ۱۰ سال بعد که نیاز به زمین دارید، آنها بیایند زمین را راحت در اختیارتان قرار بدهند، پس این واگذاری یعنی انحصار زمین ایجاد می‌کنند در دست نهادهای خاص. نظام برنامه‌ریزی را دارید می‌برید ذیل سلطه نهادهای خاص که آنها هم کل شهرها را گروگان بگیرند.

گفته می‌شود با اجرای احکام برنامه هفتم اتفاقات مهمی در حوزه مسکن می‌افتد از جمله اینکه زمان انتظار برای خانه‌دار شدن به ۱۲ سال می‌رسد یا با بسته‌های تشویقی‌مان، مهاجرت معکوس از شهرها به روستاها ایجاد می‌کند و...

ببینید اینها همه‌شان داستان است. ما الان ۳۰-۴۰ سال است که همین نوع سیاست‌ها را داریم. مگر ما تا حالا واگذاری زمین نداشته‌ایم؟ چه شده؟ مگر ما سیاست تشویق به مهاجرت معکوس نداشته‌ایم؟ خوب چرا اتفاق نیفتاده؟ چرا جمعیت تهران روزبه‌روز بیشتر می‌شود. تهران هم که من می‌گویم فقط دیگر شهر تهران نیست. شما مجموعه شهری تهران را در نظر بگیرید، ۲۰ میلیون جمعیت اینجا متمرکز شده است. تمام فاجعه‌های فرونشست و نظایر آن هم که اصلاً گویای مهم نیست؛ بعد شما می‌آید می‌گویید که من می‌خواهم زمین بدهم! بسم‌الله بروید یک شهرک امکان‌سنجی و مکان‌یابی کنید. در مکان‌یابی زمین باید ۳۰-۴۰ فاکتور را در نظر بگیرید. از حریم خط لوله گاز، حریم خط لوله آب، حریم برق، حریم رودخانه و دور بودن از گسل‌ها گرفته تا دور بودن از رانش زمین، جنس خاک، شیب زمین و... تا زمین مناسب انتخاب کنید. حالا زمین را انتخاب کردید، مسئول آب می‌گوید که نمی‌توانم آب اینجا را تأمین کنم. همان‌جا قفل می‌شود. محیط زیست می‌گوید که این زمین را انتخاب کردید، اما اینجا گونه‌های گیاهی و حیوانی خاصی وجود دارد و نمی‌شود. پس یک فرآیندی را بایستی طی کنید و فرضا یکی دو سال طول می‌کشد که این برسد به شورای عالی و تصویب شود. بعد از اینکه مکان تصویب شد، حالا می‌روید طرح آن را تهیه کنید. طرح جامع و بعدش طرح تفصیلی و بعد مثلاً آماده‌سازی و بعد برویم سراغ اجرا. خوب اجرا و آماده‌سازی هزینه دارد. پول می‌خواهد. با کدام پول می‌خواهید آماده‌سازی را انجام دهید؟ در واقع شبکه معابرش را باید ایجاد کنید، زیرساخت آب و برق و گاز و... را بایستی ایجاد کنید که تازه برسید به تفکیک و واگذاری زمین که حالا برو این ۲۰۰ متر زمین را بفروش و بساز. اگر این کار را نکنید که فقط دارید زمین را به طرف می‌دهید و طرف هم نمی‌سازد. وسط بیابان بسازد که چه؟ بنابراین امیدی به بهبود وضعیت و این برنامه وجود ندارد.