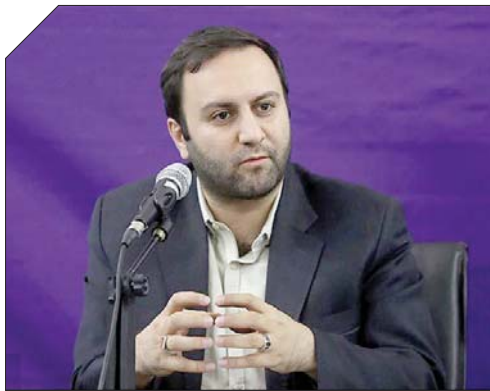


توزیع بهینه زمین و فقدان استانداردهای ساختمان و مسکن را در پی داشت. در این دوره، عده معدودی مالکیت زمین‌ها را در دست داشتند که خود به افزایش قیمت عوامل تولید کمک می‌کردند.

در دوران پس از انقلاب اسلامی تولید مسکن در سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی تفکیک شد. سیاست دولتی مسکن به آزادسازی زمین با فروش زمین‌های دولتی، افزایش وام خرید مسکن و تحریک تقاضا خلاصه می‌شد. از جمله مداخله‌های دولت در کاهش عطش تقاضای مسکن می‌توان به اعطای وام از طریق بانک مسکن، ساخت مسکن برای اقشار کم‌درآمد و تحت پوشش نهادهای حمایتی مثل کمیته امداد امام خمینی اشاره کرد. از طرفی دولت با سیاست‌های تشویقی-حمایتی باعث ورود و سرمایه‌گذاری گسترده بخش خصوصی و انبوه‌سازان شد.

ضمناً با ایجاد تعاونی‌های مسکن کارمندی و کارگری نیز سهم ناچیزی برای تولید مسکن داشت. اما متولای اصلی دولت در بخش مسکن یعنی وزارت مسکن و شهرسازی، برنامه‌ها و لوایح متعدد و مختلفی را برای کاهش التهاب مسکن در قالب برنامه‌های پنج‌ساله بعد از انقلاب اسلامی دنبال کرده است. از جمله این طرح‌ها می‌توان به طرح توسعه پایدار تولید مسکن، بازآفرینی بافت‌های فرسوده و افزایش توانمندسازی اقشار کم‌درآمد برای بهره‌مندی از سرپناه‌های مناسب و بادوام اشاره کرد. ایران به‌عنوان یکی از کشورهای در حال پیشرفت، با توسعه شهرنشینی شدیدی روبه‌رو است که این مسئله در کنار سایر عوامل از جمله افزایش نسبی جمعیت و تعداد خانوارها و گسترش پهنه‌های بافت فرسوده، نیازمند بهسازی و بازسازی و به‌طور مداوم نیازمند برنامه‌ها و سیاست‌هایی در جهت تأمین مسکن درخور و مناسب برای افراد جامعه است. سیاست‌گذاری‌های مناسب، برنامه‌های اجرایی و عملیاتی از برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تا بودجه‌ریزی سنواتی، از ضرورت‌های پیمودن فرایند پیشرفت و توسعه پایدار در حوزه مسکن و شهرسازی و تأمین مسکن درخور سکونت برای شهروندان ایرانی است.

او در نقد کلی برنامه هفتم در حوزه مسکن هم تأکید می‌کند: سیاست‌های مسکن در دهه‌های اخیر باعث ایجاد کلونی مختص سرمایه‌دارها شده از این‌رو برنامه‌ها در سطح میدانی، تابع هزینه-فایده بوده و مؤلفه‌های دیگر نادیده گرفته شد که خروجی آن موجب ایجاد حباب در بخش مسکن و نگاه سرمایه‌ای به خانه شده است. به نظر می‌رسد چالش اصلی برنامه هفتم در بخش مسکن، نبود شاخص و معیار جهت سنجش و ارزیابی برنامه‌ها، عدم انسجام و ارائه راهبرد کیفی‌و کمی برای حل مسئله مسکن است. با توجه به افزایش دهشتناک هزینه مسکن در ایران که سهم قابل‌تأملی از آن متعلق به زمین است، برنامه هفتم می‌توانست قفل عدم عرضه اراضی بایر و موات را بشکند، اما برنامه در این مورد مسکوت مانده است.



پیرهادی، رئیس فراکسیون مدیریت شهری مجلس: متأسفانه قشر کم‌درآمد و فقیر عمدتاً روستایی مناطق محروم به امید دسترسی به امکانات بیشتر به شهرهای بزرگ کوچ می‌کنند، اما ناتوانی آنها در تأمین مسکن در مناطق شهری آنها را ناچار به سکونت در مناطق غیررسمی شهری کرده که خود منجر به شکل‌گیری معضلات اجتماعی و فرهنگی بسیار در حاشیه شهرهای بزرگ شده است.

پراکنده دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی در این برنامه مورد توجه قرار گرفت. در برنامه چهارم ایجاد شرایط مساعد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در امر مسکن، بررسی نوع و سبک معماری و مصالح ساختمانی، نظارت بر صدور پروانه‌های ساختمانی و اصول شهرسازی، تأمین زمین‌های لازم برای خانه‌سازی توسط صاحبان صنایع، نوسازی محله‌های قدیمی براساس طرح‌های جامع، تشویق کاشانه‌سازی واحدهای مسکونی و توجه به ایجاد ارتباط بین مسکن و شهرسازی در قالب طرح‌های جامع برای بخش مسکن پیش‌بینی شده بود. ایجاد واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی و خانه‌های ارزان‌قیمت برای طبقات کم‌درآمد و زاغه‌نشینان از اهداف دیگر برنامه چهارم در بخش مسکن بود. برنامه پنجم همراه با بهبود کیفی و کاهش تراکم خانوار در هر واحد مسکونی؛ سیاست یک واحد مسکونی برای هر خانوار شهری در قالب ارزان‌سازی واحدهای دولتی برای کارگران و کارمندان، اتخاذ سیاست‌های مربوط به روش‌های ساختمانی و صنعتی‌کردن آن، افزایش تعداد مسکن برای اقشار مختلف به خصوص طبقات کم‌درآمد. این برنامه مشکلات افزایش روزافزون قیمت زمین شهری، فقدان سیاست

با تمام این اوصاف در شهرهایمان نیاز به مسکن داریم که یک موضوع اصلی و اساسی است و باید دولت به این موضوع ورود کند.

او تأکید می‌کند: در هیچ نقطه‌ای از دنیا دولت نمی‌تواند متولی مسکن باشد و باید فقط حمایت و پشتیبانی کند و تسهیلاتی برای مردم در نظر بگیرد که امکان ساخت برای مردم و گروه‌های سرمایه‌گذار و سازندگان فراهم باشد.

این کارشناس حوزه شهرسازی تأکید می‌کند: اشکالات برنامه‌ای که تنظیم شده را چندین بار مکتوب در جلسات مختلف اعلام کردیم. این برنامه جدا از اینکه ضد توسعه است، قدری آرمانی است که می‌گوید دسترسی به مسکن را به ۱۲ سال کاهش می‌دهد؛ درحالی‌که اگر شرایط اقتصادی و درآمدی گروه‌های گوناگون مردم را لحاظ کنیم، چنین امکانی به‌راحتی فراهم نیست و نشان می‌دهد حداقل بیش از سه برابر این زمان نیاز است.

به گفته معنوی، همچنین تکلیف انواع مسکن اعم از مسکن حمایتی، روستایی و غیره که در این برنامه قید شده، نامشخص است و فقط یک سری آمار و ارقام است و دیگر اینکه مشخص نیست چنین مسکن‌هایی در شهرها یا نقاط سکونتی شکل بگیرد. اگر قرار بود با برنامه‌ها مشکلات حل شود که باید با شش برنامه قبل مشکلات حوزه مسکن برطرف می‌شد. طبق آماري که اعلام می‌کنند نزدیک به ۴۰ درصد ساکنین سطح کشور مستأجرند و این نشان می‌دهد که دسترسی به مسکن برای اقشار متوسط یا متوسط به پایین به این راحتی نیست و به این سرعت هم امکان‌پذیر نخواهد بود. این برنامه‌ها نیاز اصلی و اساسی کشور نبوده و نیست و دارای اشکالات اساسی و پایه‌ای است و تا رفع نشود و به برنامه‌های بالادستی توجه نشود، امکان حل قضایا به این سرعت یا حداقل با این برنامه‌ها وجود ندارد.

درس‌هایی که از گذشته نمی‌گیریم

او در مورد شهرهای جدید یا شهرک‌های پیرامون شهرها هم که در برنامه هفتم به آن اشاره شده، توضیح می‌دهد: ۳۰ سال در سطح کشور این طرح اجرا شده و طبق آمار بیش از ۴۰ درصد تحقق پیدا نکرده است. درباره سکونت و جمعیتی که پیش‌بینی شده بود در این شهرها ساکن شوند، این برنامه‌ها شکست خورده است. در خصوص بسته‌های تشویقی برای مهاجرت معکوس هم این مسئله صرفاً با بسته‌های تشویقی که عنوان می‌شود امکان‌پذیر نیست و تا شرایط اقتصادی و درآمد مردم در نقاطی که مطرح است، تأمین نشود امکان‌پذیر نخواهد بود. وقتی تمرکز ثروت و قدرت در شهری مثل تهران و شهرهای بزرگ شکل گرفته، نمی‌توان با این سرعت انتظار مهاجرت معکوس داشت. زمانی تمرکزگرایی از بین می‌رود که توزیع ثروت و برابری در سطح کشور اتفاق بیفتد و صرفاً با یک بسته تشویقی نخواهد بود. در دوره ریاست‌جمهوری آقای احمدی‌نژاد این موضوع را در مورد مهاجرت معکوس داشتیم و آمارها نشان می‌دهد موفق نبود. اگر همه جوانب اقتصادی در این زمینه در نظر گرفته شود، ترجیح بسیاری از ساکنین شهرهای بزرگ این است که به شهرهای کوچک یا روستاها بازگردند.

چه کسانی از حفظ وضعیت موجود سود می‌برند؟

علی آخرتی، عضو کارگروه مسکن مجمع «حق بر شهر باهمستان» هم به «اهالی» می‌گوید: برنامه هفتم نسبت به شش برنامه قبلی ضعف‌های جدی‌تری دارد و تصور می‌کنم این برنامه در بهترین حالت، تداوم وضعیت موجود را در پی خواهد داشت و تغییر و بهبودی نخواهیم دید. می‌دانیم وضعیت کنونی وضعیت مناسبی نیست، ولی برای چه کسانی مناسب نیست؟ پاسخ به این پرسش مهم است. وضعیت موجود ذی‌نفعانی دارد که از این وضعیت بهره می‌برند، آنها استقبال خواهند کرد که برنامه‌هایی داشته باشیم تا وضع موجود را ادامه دهد و نفع آنها حفظ شود، هر چند در اقلیت و کم باشند. و حتماً اکثریتی هم در حوزه مسکن زبان می‌بیند که عیان است.

اما این وضعیت تا چه زمانی ادامه خواهد داشت؟

آخرتی می‌گوید: تداوم این وضعیت امکان‌پذیر نیست، اما اینکه چه زمانی و به چه صورتی امکان‌ناپذیری مشخص می‌شود را نمی‌توان نظر داد، ولی استمرار این وضعیت امکان‌پذیر نیست.

علی حجازیان، کارشناس مسکن و شهرسازی هم مدتی پیش در یادداشتی به سیر تاریخی موضوع مسکن در برنامه‌های توسعه‌ای پرداخته و بیان کرده که در برنامه‌های اول و دوم عمرانی کشور فصل و اعتبار مشخصی برای فعالیت‌های خانه‌سازی و تأمین مسکن در نظر گرفته نشده بود. از برنامه عمرانی سوم به بعد، طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به بخش مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله گنجانده شدند. ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت برای طبقه کم‌درآمد و ایجاد هماهنگی بین فعالیت‌های



عکس: محسن قاسمی