

علت شکست سیاست «ویلايي سازی»

به گزارش «اهالی»، بر اساس ماده ۵۰ نسخه مصوب کمیسیون تلفیق از لایحه برنامه هفتم توسعه قرار است حداقل ۰.۲ درصد از مساحت سرزمینی به ظرفیت سکونتگاهی کشور افزوده شود. در واقع نقشه دولت این است که کمربندهای سکونتگاهی یا به اصطلاح محدوده شهرها در برخی از نقاط کشور شامل شهرهای کوچک و میانی، مناطق مرزی، شهرک‌سازی‌ها و روستاها باز و بخشی از اراضی حومه با تغییر کاربری به محدوده‌های مذکور الحاق شود. در این اراضی قرار است سیاست توسعه افقی با ساخت مسکن ویلايي دنبال شود تا به این ترتیب دیگر تأمین مسکن حمایتی مشکلاتی که در پروژه‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن پیش آمد و در اروپا نیز چند دهه قبل‌تر از ایران تجربه شده بود، رخ ندهد. با این حال «توسعه افقی شهرها» نیز از نگاه صاحب‌نظران نسخه مردودی است که دنیا در فاز پنجم تأمین مسکن با چالش‌های آن مواجه شده و از آن عبور کرده است.

حسین‌آبادی در این مورد خاطر نشان کرد: تحول دیگری که در دو دهه اخیر در فرانسه مشهود بوده، گرایش بیشتر به مجتمع‌های آپارتمانی در برابر خانه‌های تک‌خانوار و به اصطلاح متداول در کشور ما «ویلايي» است. در آغاز قرن ۲۱ حدود دوسوم خانه‌های نوساز در فرانسه را همین املاک شخصی و ویلايي تشکیل می‌داد که عمدتاً در اطراف مراکز شهری متمرکز شکل گرفته و مورد اقبال طبقه متوسط و خانوارهای پرجمعیت‌تر بود. اما دو دهه بعد، با آشکار شدن پیامدهای ناخوشایند زیست‌محیطی، پراکندگی شهری و گسترش افقی بی‌رویه شهر، از جمله بتونیزاسیون زمین‌های مرغوب اطراف شهرها و افزایش استفاده از خودروی شخصی، تلاش دولت‌ها برای محدود کردن این‌گونه توسعه شهری نیز چند سالی است که آغاز شده و سیاست افزایش تراکم محلات موجود، البته به صورت متناسب با پتانسیل زیرساخت‌های شهری آنها، ترویج می‌شود.

او ادامه داد: از سوسی دیگر ساکنان نیز با درک کاستی‌های این‌گونه محلات صرفاً مسکونی و عموماً بی‌بهره از تأسیسات فرهنگی، اجتماعی و تجاری و نیز کم‌بهره از امکانات حمل‌ونقل عمومی، تا اندازه‌ای از ایده‌آل خانه شخصی به آپارتمان‌نشینی گرایش پیدا کرده‌اند، به طوری که در سال ۲۰۲۰ نسبت تولید خانه ویلايي و آپارتمان، وارونه شده و دوسوم مسکن نوساز در فرانسه از گونه آپارتمانی بوده است. او البته به فرضیاتی که درباره تغییر گرایش خانوارها و تمایلشان برای دوری از مرکز که در دوران پاندمی کووید ۱۹ مطرح شد نیز اشاره کرد اما گفت: این فرضیه بیشتر بازتاب‌دهنده خرید خانه‌های دوم از سوی خانوارهای مرفه بوده است. این صاحب‌نظر بخش مسکن خاطر نشان کرد: در حال حاضر، حدود ۵۵ درصد از مجموع واحدهای مسکونی موجود در فرانسه به صورت خانه تک‌خانوار و بقیه آپارتمان است. همچنین حدود ۴۰ درصد از خانوارهای فرانسوی اجاره‌نشین هستند و مابقی مالک مسکن که از این تعداد یک سوم (معادل ۲۰ درصد از کل خانوارها) در حال بازپرداخت اقساط خرید خانه خود هستند. همچنین نکته برجسته که گویای فاصله زیاد وضعیت ایران با کشورهای اروپایی در حوزه تأمین مسکن است، این است که میانگین هزینه مسکن (خواه در قالب اجاره‌بها خواه قسط وام خرید) معادل حدود ۲۰ درصد درآمد خانوارهای فرانسوی است؛ در حالی که این نرخ در ایران به بیش از ۵۰ درصد رسیده است.

از طرفی طی هفته‌های اخیر در کشورمان سقف تسهیلات خرید مسکن با هدف تشویق به فرزندآوری به ازای هر فرزند صد میلیون تومان برای هر والد افزایش پیدا کرد. اما نرخ سود ۲۳ درصدی این تسهیلات، بازپرداخت آن را برای خانوارها به یک ناممکن قطعی تبدیل کرده است. این در حالی است که بهره و مدت بازپرداخت وام‌های مسکن در اروپا به مراتب کمتر است. حسین‌آبادی در این زمینه توضیح داد: اوایل قرن بیست و یکم، میانگین نرخ بهره وام مسکن شش درصد و طول مدت بازپرداخت ۱۵ سال بود؛ اما طی دو دهه اخیر این ارقام به ترتیب به یک درصد و ۲۰ سال تحول یافته که نشان از امکان دسترسی آسان‌تر به تسهیلات بانکی برای خرید مسکن است.

نسخه امروز «مسکن» در جهان

به گزارش «اهالی»، بازخوانی تجربه اروپا نشان داد اغلب بندهای پیش‌بینی‌شده در فصل مسکن لایحه برنامه هفتم توسعه شامل برنامه‌هایی است که در طول چند دهه گذشته تجربه شده و شکست خورده یا دست‌کم نواقص متعدد این برنامه‌ها باعث کنار گذاشتن آنها شده است. اما مطالعه موردی فرانسه در حوزه سیاست‌های تأمین مسکن حاکی است، سیاست‌گذار بخش مسکن در این کشور پس از عبور از پنج دوره مختلف سیاستی در این حوزه، گرایش دیگری را در حوزه تأمین مسکن در پیش گرفته است.

آن‌گونه که حسین‌آبادی تشریح کرده است، چارچوب کلی گرایش تأمین مسکن در فرانسه در حال حاضر عمدتاً تحت تأثیر تحولات جامعه‌شناختی و تغییر شیوه زندگی از یک سو و هنجارهای زیست‌محیطی از سوی دیگر است. به این ترتیب از دیدگاه شهرسازی، مواردی همچون مکان‌یابی، فاصله، دسترسی و ارتباط با مراکز شهری و تأمین تأسیسات فرهنگی و اجتماعی علاوه بر زیرساخت‌های فنی شهرسازی مورد توجه ویژه قرار می‌گیرد و نیز طراحی مجموعه در قالب محله‌های زیست‌بومی (اکولوژیک) و برخورداری از آمیختگی کاربری‌ها و نیز اختلاط اقشار مختلف اجتماعی به روش‌های گوناگون تشویق و ترغیب می‌شود. به لحاظ معماری نیز، افزون بر رعایت استانداردهای نوین از جمله در زمینه تولید، مصرف و اتلاف انرژی و نیز کاربرد مصالح بوم‌آورد و طبیعی، طرح‌های نوآورانه در پاسخ به نیازهای نوخاسته جامعه مورد حمایت قرار می‌گیرند؛ نیازهایی مانند تولید مسکن بیناسلی که امکان همزیستی چند نسل (مثلاً جوان دانشجو، میان‌سال فعال و سالخورده بازنشسته) را در بطن یک ساختمان و یا حتی یک واحد مسکونی میسر کند.

او خاطر نشان کرد: نکته دیگر این است که در کنار ساخت‌وساز مسکن نو، نوسازی و تغییر کاربری بناهای بلااستفاده خصوصی یا عمومی نیز بخش شایان توجهی از تولید مسکن را تشکیل می‌دهد. به عنوان مثال تأسیسات صنعتی و کارخانه‌هایی که از بی‌صنعت‌زدایی شهرهای بزرگ متروک مانده‌اند یا تأسیسات عمومی مانند زندان، پادگان و بیمارستان که با توسعه شهر و تغییر استانداردها، پاسخ‌گوی نیازهای کنونی نیستند و به بناهای جدید بیرون شهر منتقل می‌شوند، به لحاظ موقعیت شهری و کیفیت ساخت مناسب، از پتانسیل بالایی برای تبدیل کاربری به مسکونی برخوردارند. این دست پروژه‌ها از آن نظر که هم به نوعی باعث حفظ بناهای گذشته و خاطره شهری می‌شوند و هم نسبت به تخریب و بازسازی، موجب صرفه‌جویی در انرژی و مصالح‌اند، پاسخ‌سزاوری به دغدغه‌های کنونی در زمینه محیط زیست و میراث فرهنگی و معماری به شمار می‌روند.

بایدها و بنیادهای برنامه‌ریزی مسکن

حسین‌آبادی در جمع‌بندی و نتیجه‌گیری این بحث با اشاره به اینکه مسئله مسکن را به لحاظ پیچیدگی ویژه‌اش که در تأثیر و تأثر از عوامل جامعه‌شناختی، فرهنگی و اقتصادی، معماری و شهرسازی و البته زیست‌بومی است، نمی‌توان با ساده‌انگاری، سیاست‌های دستوری و نسخه‌ای یکسان در تمام مناطق و نواحی کشور حل‌وفصل کرد، افزود: چنان‌که تجربه‌های دو سده اخیر نشان داده است، خالصانه‌ترین نیت‌ها و خیرخواهانه‌ترین نظریات، در صورت اجرا شدن ساده‌اندیشانه، بدون مطالعات میدانی کافی، بی‌توجه به بستر اجتماعی، شیوه‌های زیست و بافت جمعیتی، بدون تأمین زیرساخت‌های شهری، فرهنگی و اقتصادی لازم، به جای تحقق آرمان شهر و «شهر درخشان» به تعبیر لوکوربوزیه، معمار و شهرساز برجسته سوئیسی، به تولید زاغه‌نشینی و ایجاد محلاتی می‌انجامد که نه تنها گره‌ای از کلاف مشکلات جامعه نمی‌گشایند، بلکه خود به مصلتی نوبد می‌شوند. از این رو بهره‌گرفتن از توان پژوهشی مراکز دانشگاهی و کنکاش با نهادهای حرفه‌ای، تجزیه و تحلیل نقادانه سیاست‌ها و الگوهای آزموده‌شده پیشین در درون کشور و نیز در کشورهای گوناگون ترجیحاً با شرایط اقتصادی و فرهنگی مشابه، می‌تواند از تکرار خطاها و اتلاف منابع جلوگیری کند.

این مورخ معماری و شهرسازی در ادامه تأکید کرد: از سوسی دیگر به نظر می‌رسد رویکرد تمرکززداد و غیراقتداری در حل مسئله مسکن عموماً نتایج موفق‌تری در بر داشته است. اگرچه نقش مرکز را در تعیین سیاست‌های کلی توسعه شهری، مثلاً در قالب آمایش سرزمین، احداث زیرساخت‌ها و توزیع امکانات از نظر یکپارچگی و هماهنگی در سطح کشور نباید نادیده گرفت، ولی واگذاری برنامه‌ریزی و طرح‌های اجرایی به مقیاس استانی و شهرستانی مشخصاً در حل مسئله مسکن، هم‌گام با مشارکت فعال بخش خصوصی احتمالاً به پاسخ‌هایی نوآورانه و متناسب با نیازهای محلی راه خواهد برد. در پایان نیز دو نکته کلی را باید در نظر داشت: نخست اینکه در طول تاریخ و در تمام کشورها، هرگاه بستر اقتصادی ناسالم و محیط اداری آلوده به فساد بوده، بخش مسکن، به واسطه سرمایه‌های هنگفت تخصصی، به‌سادگی قربانی مدیریت ناکارآمد و بازیگران سودجو قرار گرفته است؛ نکته دوم هم این است که توسعه شهر و شکل‌گیری محلات نو، فارغ از سیاست‌های اراده‌گرایانه و ساخت‌وسازهای مرغوب، مستلزم گذر زمان در مقیاس «دهه» و نه «سال» و «ماه» است، تا در کالبد بناها و فضای شهری، روح حیات اجتماعی و فرهنگی دمیده شود و حس تعلق شهروندان و هویت جمعی از بی‌سکونت چند نسل ضامن پایداری و پاسداشت سکونتگاه‌های تازه شود.

تکنولوژی دیجیتال و هوش مصنوعی در حوزه معماری و شهرسازی

ابزاری برای کاهش قیمت مسکن؟



میتهم معصومی

پژوهشگر معماری و شهرسازی

نوشتار پیش‌رو برگرفته از طرحی پیشنهادی به نام «سیستم ساخت مردمی مسکن مبتنی بر تکنولوژی‌های نوین» است که توسط میتهم معصومی، نجمه معصومی، عاطفه صفرآبادی فراهانی و سارا صمدی، در مسابقه ایده‌پردازی، برنامه‌ریزی و طراحی در راستای توانمندسازی در تأمین مسکن، ارائه شده است.

سال‌هاست مسئله گرانی مسکن به عنوان یکی از چالش‌برانگیزترین مسائل روز جامعه مطرح است. در این سال‌ها متخصصان و مسئولان با گرایش‌های مختلف راه‌حل‌های متفاوتی را در راستای کاهش قیمت مسکن مطرح و اجرا کرده‌اند و متأسفانه این راه‌حل‌ها نه تنها منتج به کاهش قیمت مسکن نشده بلکه حتی شتاب افزایش قیمت را هم کنترل نکرد. به نظر می‌رسد برای حل این مشکل نیاز است راه‌حلی فراتر از راه‌حل‌های آزموده را بررسی کرد تا شاید بتوان جوابی مناسب برای این مسئله یافت. مسئله‌ای که به‌زودی از آستانه شرایط بحرانی خود عبور خواهد کرد. در این نوشتار از منظر متخصص معماری و شهرسازی و در حوزه بخش تولید مسکن، بررسی خواهیم کرد که تکنولوژی روز به‌ویژه تکنولوژی دیجیتال و هوش مصنوعی (در ادامه تکنولوژی نوین)، چگونه و تا چه میزان می‌توانند به کاهش قیمت مسکن کمک کنند؟ و این کمک تحت چه شرایط و مقدماتی محقق خواهد شد.

محدوده بحث

لازم است در ابتدای بحث مروری داشته باشیم بر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن تا مشخص شود تکنولوژی نوین با تأثیرگذاری روی کدام‌یک از این عوامل می‌تواند در راستای هدف ما یعنی کاهش قیمت مسکن مؤثر باشد. هرچند عرضه و تقاضای مؤثر در بازار تعیین‌کننده قیمت یک کالا است و بهای مسکن نیز به عنوان یک کالا، مستثنا نیست، ولی از آنجایی که حوزه معماری و صنعت ساختمان در بخش عرضه مؤثر است و تأثیر چندانی در مدیریت تقاضا ندارد، در اینجا فقط روی عوامل مؤثر بر عرضه مسکن متمرکز شده و بحث را پیش خواهیم برد. قیمت زمین، هزینه ساخت‌وساز، مالیات و عوارض بر بخش مسکن و سیاست‌های محرک از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن در بخش عرضه هستند. اگر از عوامل مربوط به حوزه سیاست‌گذاری به دلیل رویکرد این نوشتار صرف‌نظر کنیم، قیمت زمین و هزینه ساخت‌وساز دو عامل در حوزه معماری و شهرسازی هستند که به‌طور مستقیم روی قیمت مسکن تأثیر دارند.

ولی عوامل مؤثر بر قیمت زمین چیست؟ معمولاً شرایط و امکانات زمین شامل تأسیسات زیر و روبنایی به اضافه ارزش‌های ثانویه و در چارچوب سیاست‌های شهری و تعاملات اجتماعی قیمت زمین را مشخص می‌کنند. زمینی که آب، برق و گاز با دسترسی مناسب دارد، از زمین فاقد این امکانات گران‌تر است. زمینی که در محلات تجاری است یا مجوز تراکم ساختمانی بیشتری دارد گران‌تر است و در نهایت زمینی که در محله معروف و پرطرفدار واقع شده گران‌تر است.

به غیر از عوامل اجتماعی سیاست شهری، به‌طور کلی یک زمین مسکون