



از سوی دیگر به دلیل ضعف در مدیریت اقتصادی کلان، ادامه‌دار بودن تزریق نقدینگی و تورم حدوداً ۴۰ درصدی، قاعدتاً قیمت مسکن نیز افزایش می‌یابد کما اینکه آمارهای بانک مرکزی نیز خلاف ادعای دوستان مبنی بر کاهش ۲۰ درصدی قیمت مسکن را نشان داد. در چنین شرایطی معضل اجاره مسکن نیز دوچندان شده و حتی بخش زیادی از خانوارها قادر به اجاره ملک در شهرهای بزرگ نیستند و به سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه شهرها پناه می‌برند و این وضعیتی است که در کشور با آن مواجه هستیم.

همچنین در سراسر برنامه هفتم و در بخش طرح مولدسازی املاک و مستغلات دولت که شامل املاک مازاد و بلااستفاده دولت می‌شود، مشاوران فارغ از بررسی کارشناسی موضوع، مکلف به تغییر کاربری هستند و این یعنی پالس‌های افزایش قیمت مسکن، متضاد با سیاست‌های گفته شده است.

۴ پس این‌طور که شما می‌گویید و از واقع امر هم پیداست، سیاست‌های اعمالی توانسته گره از کار مسکن باز کند، اما چرا چنین سیاست‌گذاری‌هایی در حوزه مسکن از سوی مسئولان این بخش رقم خورده است؟

فضای سیاست‌گذاری در ایران و همه دنیا تحت‌تأثیر قوای برندگان و بازندگان است و ذی‌نفعان در اتخاذ سیاست‌ها نقش بسیاری دارند؛ البته این به معنای اتهام‌زنی به مسئولین نیست، ولی فشارهای وارده از طرف گروه‌های مختلف و برآیند قوای اقتصاد سیاسی، مسئولان را به سمت‌وسوی اتخاذ سیاست‌های مختلف می‌کشاند و به هرحال گروه‌های ذی‌نفع تلاش می‌کنند مسئولان را به اتخاذ سیاست‌هایی خاص قانع کنند. کما اینکه در سیاست فروش تراکم که از دهه ۷۰ شروع شد، جریان فروش تراکم از لحاظ جناح سیاسی مختص یک گروه خاص نبود و همه از مضرات آن آگاه بودند، ولی شما اکنون هیچ اراده آهنینی برای قطع فروش تراکم که یکی از عوامل افزایش قیمت مسکن در شهرهای بزرگ بوده، نمی‌بینید.

۴ شما به عنوان یک کارشناس خبره حوزه مسکن، چشم‌انداز تأمین مسکن در کشور را با توجه به برنامه‌ها و احکام موجود چگونه ارزیابی می‌کنید؟

اکنون در شرایطی هستیم که مشکل مسکن در گرو مشکل درآمد خانوارهاست و برای حل مشکل درآمد خانوارها، نیازمند رشد اقتصادی پایدار در کشور هستیم و رشد اقتصادی پایدار نیز منوط به رشد سرمایه‌گذاری پایدار است، ولی حقیقت آن است که با وجود مثبت‌شدن رشد اقتصادی در سال جاری، نشانه‌های جدی برای رشد اقتصادی پایدار در کشور نمی‌بینیم. ما به اصلاحات اقتصادی اساسی در حکمرانی سیاسی و اقتصادی نیاز داریم و تا این موضوعات حل نشود، نمی‌توان مشکل مسکن را حل کرد؛ چراکه تجربه علمی و جهانی می‌گوید رشد اقتصادی باید باشد تا مازاد بر مصرف به وجود بیاید و این مازاد مصرف، صرف سرمایه‌گذاری در ساخت و خرید مسکن از سوی خانوارها شود.

من کلید اصلی حل مشکل مسکن در کشور را رشد اقتصادی پایدار می‌دانم؛ چراکه درآمد حقیقی خانوارها در سال ۱۴۰۱ بسیار پایین‌تر از درآمد حقیقی خانوارها در سال ۱۳۹۶ است و با افت درآمد، طبیعی است که نمی‌توان خانوارها را صاحب مسکن کرد؛ از این‌رو نمی‌توان قرص و کپسول خاصی را تجویز کرد ولی توصیه سیاست‌گذاری این است که نیازمند گام‌های کوچک و هدفمندتر در راستای سیاست‌های اجتماعی مسکن هستیم و در عین حال به دنبال سنگ‌های بزرگ نباشیم؛ چراکه اگر هدف‌گذاری را سالانه صد هزار واحد مسکونی می‌گذاریم، شاید می‌توانستیم بخش کوچکی از مشکلات مسکن را حل کنیم، ولی با چهار میلیون چنین اتفاقی نخواهد افتاد. گام‌های بزرگ در کیشوتی ناشی از بدفهمی مسئله است.

۴ شما معتقدید که باید واقع‌بین باشیم و گام‌های کوچک و هدفمند در حوزه مسکن برداشته شود. پیش‌بینی شما از میزان تأثیر اجرایی شدن برنامه هفتم در بخش مسکن چیست؟

به نظر من نه تنها اتفاق مثبت، بلکه شاید شاهد اتفاقات منفی در برنامه هفتم باشیم؛ چراکه بحث‌های مطرح‌شده درخصوص تأمین زمین و خانه‌دارشدن، آثار منفی زیادی دارد. برای مثال مواردی چون اضافه‌کردن ۰۲ درصد مساحت کشور به حوزه شهری و شهرهای معیشتی، ایده‌هایی است که کامبوج به دنبال آن بود، و نه امروز است، نه شدنی، نه مطلوب؛ لذا این برنامه کمکی به حوزه مسکن نخواهد کرد مگر اینکه ما شاهد رشد بی‌دری اقتصادی ۱۰ درصدی در کشور باشیم که آن هم در فضای فعلی، چندان محتمل نیست.

با اینکه دکتر فردین یزدانی از احکام برنامه هفتم توسعه در حوزه مسکن راضی نیست و اعلام می‌کند با این احکام می‌بایست شاهد اتفاقات منفی در برنامه هفتم توسعه باشیم، اما عبدالرضا کلیبگانی، معاون سابق معماری و شهرسازی شهردار تهران در مورد برنامه‌ها و احکام مسکنی برنامه هفتم توسعه به سادگی در این برنامه انتقاد می‌کند و معتقد است کار اساسی‌ای که باید در برنامه هفتم به آن توجه می‌شد، جلوگیری از سوداگری در حوزه زمین و مسکن است که راهکارهای آن نیز کاملاً مشخص و پژوهش‌های جدی علمی نیز در این بخش انجام شده است. در کلانشهرها به ویژه تهران، مسکن تولید می‌شود ولی آنجا که باید، خانه ساخته نمی‌شود و این یعنی خانه تولید می‌شود ولی خالی می‌ماند؛ شما اگر نوداری از تولید مسکن منطبق با خواست تهیه کنید این موضوع را به‌وضوح می‌بینید. به عبارت دیگر ما در آمارها شاهدیم که ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار خانه خالی که عدد قابل توجهی است در تهران وجود دارد، و این یعنی بخش عمده سرمایه به صورت نابجا استفاده می‌شود. برخلاف سیاست‌های دولت که بیشترین تأکیدش را روی تسهیل در تأمین مسکن اقبال‌گام‌دار قرار داده، باید به فاکتورهای دیگر در این حوزه نیز توجه ویژه داشت؛ دولت و مجلس در قانون برنامه هفتم به دنبال تسهیل در تأمین مسکن برای اقبال‌گام‌دار شده‌اند و با همین هدف عمدتاً عرضه زمین را که حدوداً ۷۰ درصد قیمت یک آپارتمان در کلانشهرها را قیمت زمین آن تشکیل می‌دهد، عرضه بیشتر و ارزان قیمت زمین را در دستور کار قرار دادند، ولی باید توجه کنند که فاکتورهای دیگر در این حوزه نادیده گرفته نشود، چراکه به نظر می‌آید این نگاه که با عرضه بیشتر زمین ارزان قیمت می‌شود تأمین مسکن برای اقبال‌گام‌دار تسهیل کرد، به نوعی شاید ساده‌انگارانه باشد و ما باید به تجارب قبلی نیز نگاه کنیم.

۴ احکام مسکن برنامه هفتم را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری برای استفاده از ظرفیت داخل شهرها دقت کنید؛ این مصوبه و موارد گنجانده‌شده در برنامه هفتم نشان می‌دهد متولیان امر، عمدتاً به دنبال مدیریت زمین برای کاهش نرخ تمام‌شده مسکن هستند و زمین را یکی از کارآمدترین پارامترها می‌دانند؛ البته مکانیزم‌هایی برای تأمین مالی از محل درآمدهای وزارت مسکن از مسکن مهر، تسهیلات بانکی ارزان قیمت و مواردی از این دست نیز برای کاهش نرخ تمام‌شده مسکن در برنامه هفتم دیده شده است.

سال ۹۱ زمانی که رئیس‌جمهور وقت در شورای عالی شهرسازی و معماری، دو طبقه به تراکم تهران اضافه کرد، عملاً سیاست عرضه زمین را با بهره‌گیری از عرضه تراکم در تهران دنبال کرد اما این اتفاق نیفتاد و این فرایند ۱۰-۱۲ ساله نشان داد عملاً قیمت مسکن در تهران و سایر شهرستان‌ها که با یک فاصله زمانی از تهران تبعیت می‌کنند، با این سیاست‌ها کاهش می‌شد؛ این در حالی است که ما نیازمند یک ارزیابی دقیق هستیم و پژوهش‌های دقیقی هم انجام شده که می‌توانیم با بازخوانی آنها، همه نکات تأثیرگذار در حوزه مسکن را مد نظر قرار دهیم.

۴ به نظر شما در صورت تصویب، این احکام تا چه میزان می‌تواند در حل مشکل کمبود مسکن کمک‌کننده باشد؟

ساده‌سازی و سطحی‌نگری در فرایند پیچیده حوزه مسکن می‌تواند نتایج معکوسی را به دنبال داشته باشد، به‌گونه‌ای که تجربه ما در این سال‌ها نشان می‌دهد سیاست‌ها در ساده‌سازی این فرایند، بعضاً مصادق ضرب‌المثل «از قضا سرنگین صفرافزود» می‌شود و برخلاف تصوراتمان نتیجه معکوس می‌دهد. درحالی‌که شما فکر می‌کنید با در نظر گرفتن سیاست افزایش عرضه زمین به‌تنهایی می‌توانید حریف چرخ عظیم سوداگری زمین و مسکن شوید.

اتخاذ سیاست‌هایی برای بستن راه سوداگری در حوزه زمین و مسکن ضروری است، طوری که اگر شما دست و پای دیو سوداگری در حوزه زمین و مسکن را نبندید، حتی با عرضه زمین به این بازار مکاره، وضعیت نه‌تنها بهتر، بلکه بدتر می‌شود. لذا این عرضه به جای برخورد به نقطه هدف، بعضاً رانتی را ایجاد می‌کند که در یک بازار سیاه وارد می‌شود و دولت نیز در نبود سیاست‌های مانع دلالان و سوداگران، عملاً توان تغییر جریان در این بازار را ندارد و نتیجه، قطعاً منطبق با هدف نخواهد بود.

در برنامه هفتم و سایر برنامه‌ها، جای سیاست‌هایی که هدفش بستن راه دلالان و سوداگران باشد خالی است، البته موضوع اخذ مالیات بر خانه‌های خالی، اقدام پسندیده‌ای است که مدنظر قرار گرفته ولی من هنوز نمی‌دانم که این سیاست تا چه حد موفق بوده است؛ بنابراین اگر دولت مکانیزمی فراهم کند که مسکن در جایی که نیاز مصرف‌کننده قرار دارد، ساخته شود، بخش عمده مشکلات حوزه مسکن حل‌وفصل می‌شود.

متأسفانه در حال حاضر نیروی انسانی و سرمایه در تهران و برخی از کلانشهرها عمدتاً در جایی متمرکز شده که سود بیشتری نصیب صاحبان زمین می‌کند و اگر با این وضعیت مقابله نشود و این انرژی عظیم، به مسیر درست خودش هدایت نشود، همچون سیلی خواهد شد که بنیان آن اهداف مقدسی که در ذهن دوستان است را با خود خواهد برد. لذا اگر موضوع سوداگری زمین که عمدتاً به واگذاری تراکم بیشتر در کلانشهرها و محله‌های گران‌قیمت آن برمی‌گردد، کنترل نشود، وضعیت نه‌تنها بهتر نمی‌شود، بلکه بدتر هم خواهد شد.

۴ شهرداری تهران نیز در این ماه‌های اخیر سعی کرده به دولت در تنظیم بازار عرضه و تقاضای مسکن کمک کند و حتی قرارگاهی برای تسهیل و تعجیل در امر صدور پروانه و برداشتن مشکلات رونق ساختمان تشکیل داده است.

به سیاست‌های مدیریت شهر تهران در حوزه ساخت و تأمین مسکن برای اقبال‌گام‌دار و متوسط انتقاد داریم؛ چراکه متأسفانه در سیاست‌های اخیر شهرداری تهران شاهدیم که مدیران فارغ از هدف غایی سیاست‌های دولت و حاکمیت در حوزه تأمین مسکن برای اقبال‌گام‌دار و کم‌درآمد، در این فکر هستند که باید تهران به کارگاه بزرگی تبدیل شود که سالانه چند صد هزار واحد مسکونی در آن ساخته شود. وقتی بیشتر مصوبات کمیسیون ماده ۵ برای افزایش تراکم و تغییر کاربری در شمال تهران و مناطق گران‌قیمت است، یعنی چرخ دیو سیاه سوداگری مسکن در حال هدایت این وضعیت است.

۴ از نظر شما به عنوان کارشناس حوزه معماری و شهرسازی، در برنامه هفتم جای خالی چه حکم یا مسئله‌ای به چشم می‌خورد؟
به نظر من کار اساسی‌ای که باید در برنامه هفتم به آن توجه می‌شد، جلوگیری از سوداگری در حوزه زمین و مسکن است که راهکارهای آن نیز کاملاً مشخص و پژوهش‌های جدی علمی نیز در این بخش انجام شده است