

با شهر ام سلماسی جاوید، رئیس هیات مدیره کانون انبوه سازان

مسکن فقط سکونتگاه نیست

بر اساس آمار رسمی، سالانه حدود ۸۰۰ هزار تا یک میلیون ازدواج در کشور اتفاق می افتد که نیازمند تامین مسکن هستند. با احتساب نیازهای پاسخ داده نشده سال‌های گذشته که حدود ۲ میلیون واحد مسکونی تخمین زده می‌شود، باید حجم قابل توجهی ساخت و ساز در کشور صورت گیرد تا با تعادل عرضه و تقاضا قیمت‌ها نیز متعادل پیش رود، اما همواره به دلیل نبود چنین تعادلی قیمت مسکن در کشور با روند افزایشی روبه‌رو بوده است. مساله مسکن و چالش‌های آن در ایران موضوعی است که درباره آن با شهرام سلماسی جاوید، رئیس هیات مدیره کانون انبوه‌سازان گفتگو کرده‌ایم.

سیماراده‌شن

بازار مسکن ایران همیشه یک دوران رکود و دوران رونق را طی کرده، اما جهش قیمت مسکن در سال ۸۵ بیشتر از دوره‌های پیشین بود و قیمت‌ها یکباره به صورت نامتناسب و کاذب بالا رفت. شما سیاست‌های دولت در بخش مسکن را تا چه حد در تحریک بخش

تقاضا و افزایش قیمت‌ها موثر می‌دانید؟

مسکن در واقع کالایی است که از یک طرف نیاز مصرفی مردم و از طرف دیگر کالای سرمایه‌ای است. به عبارتی، هم به عنوان یک کالای مصرفی در سبد مصرفر ما قرار دارد و هم به عنوان یک کالای سرمایه‌ای در سبد سرمایه‌گذاری ما قرار گرفته است. دلیلش هم این است که رشد قیمت مسکن در کشور ما همیشه جلوتر از آمار تورمی است که به صورت معمول و واقعی در جامعه وجود دارد، بنابراین اگر هر کسی بتواند دارایی خود را به مسکن تبدیل کند همیشه دارایی اش در اوج نقطه پیشرفت قرار می‌گیرد و اگر بخواهیم درصد نیاز مصرفی و سرمایه‌گذاری را در بخش مسکن اعلام کنیم که به صورت متوسط اتسفاق منسی افتشد، اینس آمار ۶۰ به ۴۰ است، یعنی ۶۰درصد تقاضای موجود برای مسکن نیاز مصرفی و ۴۰درصد برای سرمایه‌گذاری است.

در کشورهای دیگر این آمار چگونه است؟

در کشورهای خیلی پیشرفته اصلا چنین آماری وجود ندارد. به این علت که بازارهای مختلف و مطمئن سرمایه‌گذاری وجود دارد، اما در کشور ما عده‌ای به این دلیل مسکن را برای سرمایه‌گذاری می‌خرند که تنها مورد ورود مطمئن برای آنها به‌منظور این که پول خود را روی موج افزایشی قرار دهند، همین است. در دنیا سرمایه‌گذاران را موجب می‌دهند، اما وقتی در کشورمان هیچ مسیر مطمئنی نداریم، بنابراین اگر کسی بخواهد سرمایه‌اش را به بالاترین نقطه برساند ناگزیر است مسکن بخرد و راه‌های خرید گران هم همین است که یا پیش خرید یا خرید قطعی می‌کند به قصد این‌که نگه دارند و روزی بتوانند از آن بهره‌برداری کنند. موعی که مسکن را به عنوان یک کالای سرمایه‌ای به این شکل نگاه می‌کنیم و هیچ ابزار مالی هم متناسب با خودش نداریم که بخواهیم این پول را بریزیم و در آن بازار سرمایه بخریم، بنابراین باید واقیئنش را هم ببینیم. عواقبش این است که در واقع قیمت، رشد ناگهانی پیدا می‌کند. یعنی هر زمان در بازار حوزه مصرف واقعی مان بتوانیم شرایطی ایجاد کنیم که حوزه مصرف واقعی مان وارد بازار شود و آن درخواست‌های بالقوه به بالفعل تبدیل شود، یعنی بازار مسکن را بازسازی کرده‌ایم و گرم شده است. موعی که بازار گرم شود این تقاضاهای وارد بازار شده و موجب افزایش قیمت شده و بازار را به نوسانات شدید می‌کشاند. از سوی دیگر همان‌طور که اشاره شد نبود بازارهای سرمایه‌گذاری مطمئن دیگر و قابلیت پایین بازار سرمایه برای پذیرش چنین حجمی از سرمایه ونگرانی مردم از ورود به چنین بازار تخصصی باعث می‌شود مردم به بازار مسکن که به صورت عرفی آن را خوب می‌شناسند، کشیده شوند.

ولی دوره رونقی که این بار داشتیم نسبت به دوره‌های دیگر کوتاه‌تر بود. دلیلش چه بود؟

در ارتباط با منحنی سینوسی و افت و خیز قیمت‌ها و این‌که چه زمان‌هایی را طی می‌کند این مساله مقداری هم بستگی به میزان ورود نقدینگی به بازار دارد. همان موعی که رونق را در بازار داشتیم یک اشکال دیگر هم در بازار وجود داشت، یعنی میزان بسیار زیاد حجم نقدینگی در کشور بالا رفت و فراهم شدن امکان گرفتن تسهیلات از نظام بانکی باعث شد مردم پول‌هایشان را وارد بازار مسکن کنند که در نهایت با افزایش تقاضا، قیمت‌ها یک مرتبه افزایش شدیدی یافت به حدی که دیگر قدرت خرید برای بسیاری وجود نداشت و منجر به رکود معاملات در این بخش شد.

نقدینگی که اشاره کردید شامل همان تسهیلاتی بود که دولت برای خرید مسکن ارائه می‌کرد؟

وام‌هایی که دولت وعده‌اش را به مردم داد خیلی در این قضیه موثر بود، اما بخش دیگر وام‌هایی بود که به دیگر بخش‌ها داده می‌شد و سر از حوزه مسکن در می‌آورد و این‌طور که آمار و ارقام نشان می‌دهد تمام منابعی که در حوزه منابع زودبازده ارائه کرده‌هاش در آن حوزه نرفت، در واقع یک بخش عده‌ای به دیگر بخش‌ها سیود شده رفت. بنابراین معتقدیم سیاست‌های پولی در این زمینه موثر بوده است؟

به هر حال مجموع سیاست‌های پولی که در کشور اعمال می‌شود

اثرش در حوزه مسکن بسیار زیاد است.

تعریف‌تان از انبوه‌ساز چیست؟

واژه انبوه‌سازی در برابر کلمه بسیار منفی بساز و بغروشی در برنامه سوم وارد ادبیات و زبان ما شد. همان موقع هم تعریفی برایش کردند؛ مثلا گفته‌اند انبوه‌ساز کسی است که در شهرهای بزرگ ۲۰واحد و در شهرهای کوچک ۱۰ واحد می‌سازد، پس از آن هم از این کلمه هیچگاه تعریف دومی نشد. منظور ما از انبوه‌سازی این است که انبوه ساخته شود، البته انجمن‌های انبوه‌سازی و کانون، رسالتی دارند و معتقد هستند ما از ساخت و سازهای کوچک باید پیشگیری کنیم و شرکت‌های بزرگی باید ایجاد کنیم، البته نه این‌که برویم و شرکت بزرگ را بیاوریم، بلکه شرکت‌های کوچک و متوسط را جمع کنیم و تشکیل شرکت‌های بزرگ بدهیم و توانایی مالی قابل ملاحظه‌ای را تشکیل دهیم.

در دیگر کشورها معمولا ۸۰ تا ۹۰درصد ارزش یک خانه را به متقاضی خرید خانه، می‌دهند، اما در کشور ما پایین بودن میزان تسهیلات آن هم با وام بالا جز آن‌ که اثرات منفی در بازار بگذارد سودی نداشته است. چرا ما نمی‌توانیم همانند این کشورها عمل کنیم؟

در کشور دهک‌های یک، دو و سه درآمدی را داریم که باید به فکرشان باشیم و در قانون اساسی نیز به صورت مشخص بر آن تأکید شده و ما پروتکلی را با سازمان ملل امضا کردیم که در آنجا حق مسکن را تعریف کرده است. در حال حاضر نداشتن مسکن برای گروه‌های درآمدی پایین مدخلهٔ بسیار ویژه‌ای شده است. حتی برای زوج‌های جوانی که وارد بازار کار شده‌اند یا فرض این‌که درآمد خیلی متعادلی ما داشته باشند اگر بخواهند اقساط خود را بپردازند تقریبا نباید زندگی کنند و فکر حکم و ذکرشان باید از مسیح تا شب این باشد که سر ماه قسط خانه را بپردازند. این‌که ما می‌گوییم نقش دولت در اینجا چیست، در واقع دولت تا امروز برای مردم این موضوع را برروشنی باز

نکرده است که اگر ما مثل دنیا نمی‌توانیم مثلا ۸۵، ۸۰درصد ارزش یک واحد مسکونی را وام بدهیم و حتی گروه‌های خیلی تخصصی ما از این مساله گله دارند، علتش این نیست که نظام بانکی نمی‌دهد. علتش آن است که درآمد خانواده برای بازپرداخت اقساطش پاسخگو نیست و عدم تناسب درآمد خانواده با قیمت مسکن یکی از مشکلات مهم است. شاخصی که در دنیا پذیرفته شده، این است که می‌گویند چند سال درآمد یک خانواده می‌شود مسکن. این عدد باید بین ۳ تا ۱۳ باشد تا یک شرایط منطقی در بازار حاکم باشد، البته گاهی تا ۳ برابر آن را می‌گیرند، یعنی ۳ می‌شود ۹ و ۵م هم می‌شود ۱۵ یعنی می‌گویند اگر شما ۹ تا ۱۵سال قسط بدهید می‌توانید صاحب مسکن شوید و بسیار جامعه سالمی از نظر بازار مسکن دارید، اما آمارها نشان می‌دهد حداقل در دهک یک درآمدی کشور این عدد روی ۱۸است، بنابراین خیلی فاصله وجود دارد و این مشکلات باید به گونه دیگری حل شود. این‌که چگونه باید حل شود معنی اش این نیست که راه حل ندارد، اما بروشنی باید گفت مشکل بازار مسکن ما در حوزه مهندسی نیست. برای آن‌که حوزه مهندسی کشور حوزه ساخت و ساز، مصالح، کیفیت و فناوری‌های روز را می‌شناسد و خودش داوطلب است و وظیفه حرفه‌ای و اجتماعی آن هم این است که بخواهد همه اینها را رعایت کند، چیزی که دارد بازار مسکن ما را به این شرایط می‌رساند، شرایط مالی کشور است.



اگر ما مثل دنیا نمی‌توانیم مثلا ۸۵ - ۸۰ درصد ارزش یک واحد مسکونی را وام بدهیم و حتی گروه‌های خیلی تخصصی ما از این مساله گله دارند علتش این نیست که نظام بانکی نمی‌دهد علتش آن است که درآمد خانواده برای بازپرداخت اقساطش پاسخگو نیست

در کنار تسهیلات بانکی برای سازندگان از چه نوع ابزارهای مالی می‌توان بهره برد؟

اینجا ما فقط یک روش داریم آن هم بانک و وام است. در واقع پیشرفته‌ترین افرادی که به حقوق بانکی بدون ربا و قوانین را می‌شناسند وقتی که به بانک مراجعه می‌کنند، می‌گویند ما وام می‌خواهیم و کاری ندارند که چقدر توقف دارد و از چه ابزارهایی می‌توانند استفاده کنند. این مشکل بازار ماست و هر موعی‌ای هم که می‌آیم برای این مساله راهکاری پیدا کنیم آنقدر این راهکار را آفتابن مسوولان یا بدنه کارشناسی حوزه دشوار می‌کنند و زمازش را به تطویل می‌کشاند که اصلش فراموش می‌شود. در قانون ساماندهی بازار مسکن که در مجلس هفتم تصویب شده بود و مجلس هشتم آن را ابلاغ کرد ماده ۱۴ آن اشاره به ابزارهای مالی دارد که باید آیین‌نامه‌اش ظرف ۲ ماه تنظیم و برای انجام ابلاغ می‌شد، اما این آیین‌نامه هنوز آماده تنظیم و تصویب نشده ولی اگر تصویب هم بشود خیلی پیچیده دارد.

مثلا چه نوع پیچیدگی‌ها می‌بینید، اما در کشور ما مشکل‌ها وجود دارد تغییر اصطلاحات است. بنازگی امروز می‌آیم اصطلاحاتی را که یک عمر به آن عادت کرده‌ایم مثلا پیمانکار، کارفرما و… را جابه‌جا می‌کنیم و اصطلاحات دیگری را جایگزین می‌کنیم که با تغییر تعریف‌ها جامعه همه‌اش باید دنبال این بگردد که چنین تعریفی چیست و از کجا آمده است. در ابزارهای مالی هم همین‌گونه شده است. اگر متن آن را به شما بدهم مطمئن باشید که از رو هم نمی‌توانید آن را بخوانید. اولین ایراد این موضوع به کار بردن الفاظ و کلمات و اصطلاحات بسیار پیچیده‌ای است که اهل فن هم خودشان نمی‌دانند.

عمل ابزارهایی برای تامین مالی سازندگان تعریف شده، آیا در چه استفاده از این ابزارها در کشورمان می‌تواند براحتی صورت گیرد؟

این ابزارها شامل انتشار اوراق مشارکت، رهن یا بازار رهن ثانویه یا

گرفتن سپرده‌های مودی برای این بازار، تشکیل صندوق مشاع، تشکیل صندوق سرمایه‌گذاری و بازار سرمایه و جذب سرمایه‌گذاری خارجی می‌شود، اما مشکلی که وجود دارد پیچیدگی‌ها و قیود و با توجه با این قیود معلوم نیست هزینه به‌دست آوردن تامین مالی از این مسیرها چقدر تمام شود و ممکن است سازنده ما به نفع اش باشد که از بازار ربوی نرود یا تامین کند تا بیاید سراغ این بازارها. در حالی‌که شما می‌بینید که کشور امارات اگر بحران فعلی را در نظر بگیریم براحتی سرمایه‌ایرانیان را طی سال‌های گذشته به‌دست خود کشاند و بسیاری از ایرانیان در پروژه‌های مسکن آن شریک شدند بدون آن‌که کسی بپرسد قوانین و مقررات این کشور برای ورود و خروج چیست؟ بنابراین چرا ما این قدر مشکلش می‌کنیم و نمی‌توانیم به نتیجه برسیم، در حالی‌که یکی از بزرگ‌ترین مزیت‌های ما در حوزه تامین مالی، جذب سرمایه ایرانیان خارج از کشور است بخصوص درچنین شرایطی که بازار آن طرف دنیا به هم ریخته است.

یعنی با توجه به بحران فعلی جهان زمینه جذب سرمایه ایرانیان خارج از کشور بهتر شده است؟

اگر بتوانیم مدیریت کنیم، این سرمایه‌ها براحتی قابل وصول و قابل ورود به بازار کشوراست، منتها آنقدر برایش پیچیدگی ایجاد می‌کنیم که باعث نگرانی آنها برای ورود به این بازار می‌شود.

آیا پروازهای حج سرمایه ایرانیان خارج از کشور دارید؟

از حجم سرمایه‌ای که بیرون رفته اطلاع دقیقی ندارم، اما سابقه آن به ۲۰ سال پیش می‌رسد. از موعی که دلار ۷تومان بوده تا کنون حجم قابل ملاحظه‌ای خارج شده است امروز شما به هر کدام از بازارهای کشورهای جدیدی که داشتیم شما عرض می‌دهم؛ که حضور فعالی دارند چه بازار کانادا، چه بازار اروپا و انگلیس و…

در حالی‌که سازندگان مسکن اعلام می‌کنند در بخش ساخت‌وساز رکود ایجاد شده است، وزیرمسکن اعلام می‌کند آمار صدور پروانه‌های ساخت افزایش یافته و هیچ رکودی در ساخت‌وساز وجود ندارد. تحلیل شما چیست؟

بدرتین شرایط اقتصادی این است که تورم و رکود را با هم داشته باشیم. امروز اقتصادمان چنین وضعیتی دارد؛ یعنی در بخش‌های مختلف تورم در حال افزایش است. از سوی دیگر رکود هم داریم. مشکل دیگری که با آن مواجهیم، کمیود نقدینگی در کشور است؛ یعنی دارایی‌هایمان امکان نقد شوندگی در بازار را ندارد و اگر شما کالایی حاضر شرایطی به گونه‌ای شده که عده‌ای که منابع مالی از اختیار دارند، مشری پیدا نمی‌کنید. گروه‌های ساختی هم که آمدند و واحدهایی را ساختند، شرایط به هم ریخته‌ای درون بازار دارند و فکر می‌کنند امروز قیمت یک ساختمان تمام شده ارزان‌تر است از ساختمان‌های در حال ساخت است. لذا برخی صبر می‌کنند ببینند شرایط بازار چطور می‌شود. برخی نیز امکانات مالی برای این‌که پروژه‌هایشان را امسال تمام کنند ندارند و متأسفانه نظام بانکی به آنها جواب نمی‌دهد. در حال حاضر شرایطی به گونه‌ای شده که تعداد پروانه شخصی برای رشد و شکوفایی بازار نیست، چون اگر امسال پروانه صادر شود، به صورت خیلی عادی و طبیعی اگر هیچ مشکلی هم پیش نیاید ۳ سال دیگر محصول آن وارد بازار می‌شود، پس اولاً اثر آن امروز به درد ما نمی‌خورد و ۳ سال دیگر نتیجه خواهد داد، ضمن آن‌که باید دید چقدر پایان کار صادر می‌کنیم. بسیاری از خانه‌ها پیش از آن‌که برای آن پایان‌کاری صادر شود مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند. مثلا یک‌سال از ساخت آن گذشته و هنوز برای آن پایان کار صادر نشده است، بنابراین می‌توانیم ملاک را روی معاملات رسمی ببریم که در محضرها انجام می‌شود. بسیاری خانه‌ها را پیش خرید کرده‌اند، اما نتوانسته‌اند تسویه حساب کنند و با همان ابزار قوتنامه و پایان نامه دارند بهره‌برداری می‌کنند و دو طرف هم راضی هستند. چون این هنوز خانه‌اش تمام نشده، دیگری هم پولش تمام نشده و آن دیگری هم پایان کار نگرفته است. بنابر این باید متوسطی را در بازار در نظر بگیریم. شما طبق آمار به این نتیجه می‌رسید که رکود وجود دارد و فاصله ثروت مردم از قیمت مسکن مدام در حال افزایش است و با رکود در این بخش، بسیاری از صنایع مرتبط با آن نیز دچار رکود می‌شوند.

نیز در کشور داریم، تا چه مدت طول می‌کشد؟
من یک تحلیل کاملا شخصی دارم. به جای این‌که پاسخ شما را بدهم، تحلیل خودم را می‌گویم. درست یا غلط، دولت در خصوص مسکن حرف‌های زده است که یک بخش عده‌ای از جامعه متوقع شده و انتظاری برای آن ایجاد شده است. شما هر وقت تلویزیون را روشن می‌کنید، خبری از دولت است. هر بار آقای رئیس‌جمهور در جایی دارند صحبت می‌کنند یا به سفرهای استانی تشریف می‌برند و



حتی وزرای غیر مرتبط با این بخش، می‌بینید که بحث شیرین مسکن در جریان است. واقعیت این است که برای بسیاری از گروه‌ها خانه‌دار شدن به یک رویا تبدیل شده یعنی دلخنده است. از طرف دیگر همه می‌دانیم که خانه یکی از نیازهای اساسی بشر است، ضمن این‌که در بحث مسکن باید بین سکونتگاه و زندگی تفکیک هم قائل شویم. ما نباید دنبال ایجاد سکونتگاه باشیم، ما باید دنبال ایجاد زندگی باشیم و بین این دو تفاوت بزرگی است که باید شوق زندگی در آن ایجاد کنیم و این دقیقا وظیفه حوزه مهندسی کشور است و نیاز است در جلسه‌ای که رئیس‌جمهور هر هفته شخصا در آن شرکت می‌کند، این موضوع در آنجا مطرح شود که رسیدن به هدف جاری نیازمند چه چیز است.

از بخش خصوصی نماینده‌ای حضور دارد؟

ما که حداقل حضور نداریم.

در رابطه با مسکن مهر چه نظری دارید؟

بزرگ‌ترین اشکال بر سر بحث مسکنی که برای مردم دارند تدارک می‌بینند. این است که هر وزارتخانه‌ای برای خودش ادعا می‌کند من کارهای خودم را انجام می‌دهم. بنابراین گزارش مثبت به آقای رئیس‌جمهور می‌دهند و من باورم این است که کسی باید این موضوع را مرتب کند. پازلی که هر کدام شما دارید قسمتی از آن را طراحی می‌کنید. ما میربمی می‌خواهد که همه اینها را زیر یک واحد در بیاورد و گرنه همیشه این پازل به هم ریخته وکنه‌کنه است که باید این‌کنه‌ها سامان پیدا کند. ساماندهی زمین مورد احتیاج برای پروژه یک میلیون واحدی کار سختی است. جدا کردن زمین و اختصاص آن کار دشواری است، حالا فرض کنید این کار به میمنت و پشتیبانی وجود شهرهای جدیدی که داشتیم شما عرض می‌دهم؛ تازه احتیاجی به زمین اگر من جای یکی از این اعضای تعاونی‌ها باشم، سوال می‌کنم و می‌گویم باشد من منابع خود را می‌آورم، اما اگر نتوانستید از نظام بانکی تسهیلات بگیرید چه؟ اگر تعاونی نتواند مدیریت کند چه می‌شود؟ عده‌ای را از زندگی موجودشان ساقط کردیم زندگی بعدی هم به آنها ندادیم. این نوع رفتار در جامعه خیلی خطرناک است و اگر دولت نتواند به نتیجه برسد، چه اتفاقی می‌افتد؟ بزرگ‌ترین صدمه در این قضایا معمولا از اینجا شروع می‌شود. در واقع پازلی که ما در حوزه‌های مختلف خرد کردیم و هر قسمتش را یک نفر طراحی کرده است، اگر کنار هم چیده شود و جور در نیاید چه اتفاقی می‌افتد؟ آقای رئیس‌جمهور باید به این نتیجه برسند که اگر این راه هم جواب بدهد، خیلی طولانی و راه پرهزینه‌ای خواهد بود.

چرا انبوه‌سازان وارد قضیه شدند؟

راهکاری برای آنها پیش‌بینی نشده بود. انبوه‌سازی یک تعریفی دارد که من در ابتدا خدمت شما عرض کردم. دو اینجا اصلا نقطه تماسی بین انبوه‌سازی با موضوع نیست. چون زمین مال وزارت مسکن و شهرسازی است و واحدها متعلق به تعاونی‌هاست. پولش را هم نظام بانکی می‌خواهد تامین کند. پس طبق این راهکار باید فنی‌صلاحی می‌خواهند کاری انجام دهند. تازه احتیاجی به بحث این‌که یک گروه تخصصی باید این را بسازد، ندارد. ولی ما برای انبوه‌سازی تعریف دیگری داریم. تعریف آن این است که بتوانند مدیریت مالی کنند. اگر راهکاری در این قانون دیده شده بود، در واقع مشارکتی توسط این طرف به عنوان گروه‌های انبوه‌ساز صورت می‌گرفت. اما در اینجا هم باز بحث‌های دیگری به میان می‌آمد. زمینی بزرگ را در ابعاد کوچک‌تر می‌بریم و عملیاتی‌اش می‌کردیم تا ببینیم خروجی‌اش چیست؟ بالاخره اگر نظام بانکی برای یک میلیون واحد، ۱۵ میلیون تومناس هم وام بدهد، مسی نشود ۱۵هزارمیلیارد تومان و نظام بانکی هم می‌داند که خودشان چنین منابعی ندارند. اما اگر به جای یک میلیون واحد، پنجاه هزار واحد در نظر گرفته می‌شد تا مشخص شود آیا منابع آن تامین می‌شود یا نه، در

شما سبب کوچک‌تر قابل ارزیابی بود
می‌توانیم این اعلام کردیم مسکن مهر باعث شده نظام بانکی فقط به این طرح توجه داشته باشد و شما با محدودیت منابع مواجهید؟

آنچه نظام بانکی فقط به آن تسهیلات می‌دهد، پروژه مسکن مهر است و فعلا دارد یک میلیون تومان‌ها را تامین می‌کند. به هر حال کمیود منابع روی ساخت و سازها تأثیر گذار است.

قرار بود بانک مسکن با انتشار اوراق مشارکت انبوه‌سازان را تامین مالی کند. این موضوع به کجا رسید؟

تاکنون تامین نشده است. قرار بود بانک مسکن یک‌سری اوراق مشارکت چاپ کند و برای تامین منابع آن هم منظورشا مسکن مهر است. اسال در برنامه چه چیزی نیست.

بنابراین شما از چه منابعی استفاده می‌کنید؟

منابع خود شرکت‌ها و گروه‌های ساخت و همچنین سرمایه خانوارهایی که سفارش می‌دهند.

عوامل توسعه فرسودگی

بافت‌های شهری

دکتر محمد آیینی

تاکنون در ۸۷ شهر بزرگ کشور بیش از ۳۲ هزار هکتار بافت فرسوده براساس شاخص‌ها و سنجه‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط سازمان عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی کشور شناسایی شده است. برآوردها نشان می‌دهد، بیش از ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در کل کشور وجود دارد. فارغ از این‌که چگونه باید غبار فرسودگی را از چهره شهرها زدود، بررسی این نکته ضروری می‌نماید که دلایل و عوامل فرسودگی بافت‌های شهری را در گذشته شناسایی کنیم و با آموزه‌های به دست آمده، از توسعه فرسودگی‌ها جلوگیری کنیم. شناسایی عوامل مذکور، قطعا این توجه را در ما ایجاد خواهد کرد که اجازه ندهیم همچنان به توسعه فرسودگی‌ها دامن زده شود.

برای شناسایی عوامل فرسودگی بافت‌های شهری ضروری است به عنوان گام نخست، ویژگی‌های بافت فرسوده شهری موجود را بررسی کنیم تا ریشه‌های فرسودگی خود را بنمایاند. مهم‌ترین ویژگی‌های بافت‌های فرسوده شهری به شرح زیر قابل ذکر است:

الف) ویژگی‌های کالبدی، سیما و منظر شهری؛ اغلب واحدهای ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهری فاقد سیستم سازه‌ای و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می‌باشند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی‌بصری، دچار ناهنجاری‌های متعدد بوده و روح جستجوگر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه‌های امروزی سیراب نمی‌کند و باعث رویگردانی آنها می‌شود.

ب) میزان برخورداری از شبکه‌های دسترسی، زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری؛ بافت‌های فرسوده شهری از کمیبود و ناکافی بودن سطح شبکه‌ها و معابر دسترسی به خدمات شهری رنج می‌برد و اغلب معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر می‌باشند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروز نیست. تاسیسات و زیرساخت‌های شهری به دلیل گذشت زمان، فرسوده شده و پاسخگو نیست.

ج) میزان بهره‌مندی از خدمات شهری؛ بافت‌های فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می‌برد و در برخی خدمات نیز دچار نقص است. در محدوده بافت‌های فرسوده، بندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه‌های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی، درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک‌ها و امثال آن هستیم.

د) ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری؛ عدهه محدوده بافت‌های فرسوده شهری بویژه در لایه‌های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده‌اند. و به عبارت ساده‌تر، از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی موجب فرار سرمایه‌ها از این مناطق و عدم سرمایه‌گذاری در آنها گردیده است.

ه) ویژگی اجتماعی و فرهنگی؛ توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدوده بافت‌های شهری و به عبارت دیگر، تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان، باعث افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنان با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر، انتشار مبتلا به آسیب‌های منظر معنادان و مهاجران بیگانه شده است. در واقع هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده‌های بافت فرسوده در ناهنجاری بدل گردیده و ملاحظه برخی آمارها نشان می‌دهد، سهم مساجران به مالکان ساکن در محدوده‌های مذکور بشدت بیشتر شده است. از سوی دیگر، به دلیل پایین بودن مقیوم مقاومت واحدهای بافت‌های فرسوده سوانح طبیعی - حتی برخی واحدها، با بارش یک باران فرو می‌ریزند. به میزان قابل توجهی، سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده است.

در کنار ویژگی‌های پیش گفته، چنانچه مسائل زیست‌محیطی و آلودگی هوای این محدوده‌ها (صدمات مراکز شهرها) نیز در نظر گرفته شود، مجموعه عوامل زمینه‌ساز خارج شدن (فرار) مالکان ریشه دار و توانمند بافت‌های فرسوده شهری، به صورت یکجا فراهم می‌گردد. اگر مالکان نتوانند مذکور به عنوان مهم‌ترین سرمایه مقلبه با فرسودگی در نظر نگینند، مهاجرت آنها از محدوده‌های بافت‌های فرسوده، مهم‌ترین عامل توسعه فرسودگی است متأسفانه شواهد نشان می‌دهد که این‌گونه بوده است. به نظر نگارنده، مهم‌ترین دلایل گسترش این موضوع در سال‌های گذشته و سال‌های اخیر، فارغ از مسائل و ریشه‌های آمایش سرزمینی موارد زیر بوده است:

۱.عدم توجه برنامه ریزان شهری و شهرسازان به ظرفیت‌های بالاستفاده در محدوده‌های قبلی شهرها و اولویت نیاختن توسعه درون شهری و اسکان سرریز جمعیت در محدوده‌های مزبور
۲. اتخاذ سیاست‌های توسعه شهری متصل و منفصل و در نتیجه ایجاد رقبای قوی و با زرق و برق تحت عنوان مفهوم «شمال‌گرد» برای محدوده قدیمی شهرها
۳. عدم سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات شهری در جهت اصلاح بهبود شبکه‌های دسترسی و اصلاح زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری بافت قدیمی و فرسوده شهرها به رغم وظایف قانونی و وضع عوارض نوسازی و در نتیجه عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی و بویژه عدم حل مساله عبور و مرور وسایل نقلیه و امدادرهاان در داخل محدوده‌های قدیمی، مرکزی و بعضا میانی شهرها
۴. نبود تعامل و وفاق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی واحدهای با ارزشی تاریخی، فرهنگی و معناری و در یک کلمه «میراثی» به عنوان سرمایه‌گذاری، در جهت توسعه بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و عدم اولویت‌بندی صحیح ارزش‌ها، باعث عدم تحرک شده و بسیار از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف‌نظر، متوقف شده و یا انگیزه‌ای برای ایجاد پروژه‌های جدید باقی نگذاشته است.

دنبند عدم ملی موثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد شهری و اولویت نیاختن موضوع در برنامه ریزی‌های کلان کشور و بویژه بندی‌های سالانه وجه مشترک همه عوامل مذکور را می‌توان در فرار جریان سرمایه‌گذاری، به دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی فعالیت‌های سرمایه‌گذاری برای محدوده بافت‌های شهری و خارج شدن آنها از چرخه و حیات اقتصادی شهر جستجو نمود. از این رو می‌توان ریشه اصلی فرسودگی را در مسائل آمایش سرزمینی و فلسفه وجودی هر شهر جستجو کرد. وقتی کارکرد، ظرفیت و استراتژی توسعه هر شهر مشخص باشد، برخی می‌توان زمینه‌های توسعه را در آن پیدا نمود. هر بخش از شهر که از قابلیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری لازم برخوردار باشد، کم‌کم شاهد رونق خواهد بود و افراد و نهادهای توانمند به آن بخش روی خواهند آورد. حضور افراد و نهادهای توانمند، به خودی خود باعث عمران و تقویت کالبد منطقه خواهد شد.