



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

ستاد بنگاری حوزه علمیه و وزارت امور اقتصادی و دارایی

مسکن، طعمه قدرت های مالی



مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

بر اساس ارائه دکتر فرهاد بیضایی در مدرسه تابستانه

سیاست‌گذاری اقتصاد اسلامی - مرداد ۱۴۰۲



تاریخ چاپ: اسفند ماه ۱۴۰۲

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عنوان: مسکن، طعمه قدرت های مالی

سخنران: دکتر فرهاد بیضایی

گروه پژوهشی: ستاد همکاری حوزه علمی و وزارت امور اقتصادی و دارایی

ناظر علمی: دکتر حمیدرضا مقصودی، دکتر علی سعیدی، دکتر صادق سلمانی

واژه های کلیدی: اقتصاد اسلامی - مسکن - برنامه هفتم توسعه

ویراستار: کبری قاسم بیاتی

شناسه گزارش: ۴۰۲۱۲۱۷۰۳۳۰

تاریخ نشر: اسفند ۱۴۰۲

حقوق معنوی این اثر متعلق به ستاد همکاری حوزه علمی و وزارت امور اقتصادی و دارایی است و استفاده از آن با ذکر مأخذ بلامانع است. جهت دریافت گزارش های سیاستی به سایت www.sahwa.ir مراجعه کنید. مطالب این نوشتار الزاما نظرات رسمی وزارت امور اقتصادی و دارایی و ستاد همکاری حوزه علمی و وزارت امور اقتصادی و دارایی نمی باشد.

فهرست مطالب

- ۱..... فهرست مطالب
- ۲..... مقدمه
- ۲..... پیام اقتصادی امام خمینی(ره)
- ۳..... مقایسه شاخصهای حوزه مسکن
- ۵..... اجاره نشینی اجبار یا انتخاب؟
- ۹..... حوزه‌ی تولید ناخالص داخلی
- ۱۱..... مسکن ضربه گیر اقتصاد
- ۱۳..... تراکم بالا یا پایین
- ۱۸..... پاسخ چند سوال
- ۲۳..... سیاستها بر نامه هفتم
- ۲۵..... نکات موجود در توسعه محدود

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

مقدمه

بسم الله الرحمن الرحيم.

بحث مسکن در کشور اساسا به خاطر جایگاهی که تقریبا در نگاه جمهوری اسلامی و انقلاب اسلامی داشته، دارای اهمیت بوده است. تقریبا در سه اصل قانون اساسی بحث مسکن آمده است. اصل مسئله داشتن مسکن متناسب با نیاز، در اصل ۳۱ قانون اساسی آمده است؛ ولی ما در اصل ۳ و در اصل ۴۳ قانون اساسی هم مسئله مسکن را داریم که در آن وظایف مسکن برای جمهوری اسلامی یک مقدار تبیین شده است.

در اصل ۳۱ چند مسئله اتفاق افتاده است: یک مورد داشتن مسکن متناسب با نیاز. خود این داشتن مسکن متناسب با نیاز، دارای یک سری تعاریف و پشتوانه‌های علمی و آکادمیک است که حق هر فرد و خانواده‌ی ایرانی است. دولت با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندتر هستند، یعنی ابتدای مسئله باید به سمت نیازمندترها، به خصوص روستانشینان و کارگران برود و زمینه‌ی اجرای این اصل را فراهم کند.

پیام اقتصادی امام خمینی (ره)

علاوه بر بحث قانون اساسی، می‌دانید اولین پیام اقتصادی حضرت امام برای بحث حوزه‌ی حساب سد بود که آن هم برای مسئله مسکن عنوان شد. در آن یک سری شاخص‌ها و چارچوب‌هایی را مشخص کرده است که:

- (۱) بحث مشکل زمین باید حل شود.
- (۲) هیچ کس در هیچ گوشه‌ای از مملکت نباید از داشتن خانه محروم باشد.
- (۳) بر دولت اسلامی است که برای این مسئله‌ی مهم چاره‌ای بیندیشد.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

(۴) و بر همه‌ی مردم است که در این مورد همکاری کنند.

نکته‌ای که وجود دارد این است که از همان ابتدای انقلاب، در قانون اساسی و صحبت‌هایی که امام داشتند و در صحبت‌هایی از شهید مطهری (که طرح اولیه‌ی قانون زمین شهری را در شورای انقلاب مطرح کردند) گرفته تا تقریباً شکل‌گیری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیلی از اظهار نظرهای افراد شاخص انقلاب در حوزه‌ی مسکن و زمین نشان می‌دهد که مسئله‌ی مسکن و به خصوص مسئله‌ی زمین در همان ابتدای انقلاب یک مسئله‌ی اساسی بوده‌است. شاید اگر بگوییم که یکی از خواسته‌های اصلی شاخص از انقلاب هم بوده‌است بیراه نیست.

مقایسه شاخص‌های حوزه مسکن

می‌خواهم وارد بحث شویم و شاخص‌های حوزه‌ی مسکن را مقایسه کنیم که به چه وضعیتی دچار شده‌است. تقریباً می‌توانیم بگوییم که فراز و نشیب‌هایی را در حوزه‌ی مسکن کشور در طول حداقل بیست سال گذشته داشته‌ایم. ولی مسئله مسکن در حدود ۶ سال گذشته مجدداً وارد فضای حادی شده‌است. ما در دهه‌ی هشتاد هم مشابه شرایط فعلی را تجربه کرده‌ایم. حالا به دلایل مختلف و سیاست‌های اقتصادی که اتفاق افتاده‌است، الان مسکن خیلی بیشتر از نرخ تورم و رشد شاخص سی‌پی‌آی در کشور پیشی گرفته‌است.

در گذشته در حوزه‌ی مسکن اصطلاحی به نام اثر کُشندگی در تورم وجود داشت، به دلیل اینکه خود افزایش قیمت مسکن و زمین سهم بالایی در ایجاد تورم دارند. در یک مقطعی این موضوع به خاطر سیاست‌گذاری‌هایی که وجود داشت کنترل شد. ولی متأسفانه مجدداً تقریباً از سال ۹۵ به بعد بحث مسکن به آن سمت پیش می‌رود. البته این می‌تواند عوامل دیگری هم داشته باشد، مثل پایین بودن شاخص سی‌پی‌آی که می‌تواند ناشی از اثر ارز چهارهزار و دویستی و یارانه‌ای که عمدتاً

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

دولت روی آن قیمتِ ارز داده‌است و تامین نهادهایی که به خصوص در بحث ارز چهارهزار و دویست و برای کالای اساسی شکل می‌گرفته باشد.

ولی این رشدی که در حوزه‌ی قیمت مسکن داریم یک رشد فزاینده‌ای است که شاید ابتدای دهه‌ی هشتاد شرایط مشابه را داشتیم.

تقریباً از سال ۹۵ تا ۱۴۰۰ متوسط قیمت کالا و خدمات سه‌ونیم برابر شده‌است. متوسط درآمد خانوار هم سه‌ونیم برابر شده‌است. ولی متأسفانه متوسط قیمت مسکن تقریباً نزدیک هشت برابر شده‌است. این نشان می‌دهد که طبق شاخص‌های دسترسی به مسکن، طول سال‌های که مردم باید انتظار بکشند تا صاحب‌خانه بشوند در حال افزایش است. به خاطر بالا بودن سهم مسکن در سبد هزینه خانوار فشار این مسئله برای خانوارها بیشتر خواهد شد.

تقریباً شاخص دسترسی، مهمترین شاخص حوزه‌ی مسکن هست که حاصل نسبت درآمد خانوار به قیمت مسکن است. تقریباً عمده‌ی برنامه‌ریزی‌هایی که در حوزه‌ی مسکن برای خانوار انجام می‌شود مبتنی بر این شاخص است. یعنی شاخص‌های دیگر مثل نسبت قیمت اجاره به قیمت مسکن یا نسبت سهم مسکن در سبد هزینه خانوار یا نسبت تسهیلات به قیمت تمام شده مسکن یا سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن، شاخص‌های اساسی هستند ولی شاخصی که نهایتاً به ما خروجی مشخص و ملموسی را می‌دهد که نشان‌دهنده‌ی توانمندی و استطاعت خانوار برای دسترسی به بحث مسکن است، شاخص بحث نسبت قیمت مسکن (یا پرایس تو اینکام) است که درآمد سالانه خانوار در آن اتفاق می‌افتد. تصویر این نمودار را در ذهنتان داشته باشید.

حالا به نکته دوم می‌رسیم. افزایش شاخص دسترسی مسکن و بالا رفتن نسبت قیمت مسکونی به درآمد سالانه خانوار که اتفاق می‌افتد اثر خود را کاملاً روی نحوه‌ی تملک و روی رفتارهای

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

اقتصادی یا روی فشار اقتصادی که خانوار می‌بیند می‌گذارد. یعنی رفتار اقتصادی را تقریباً در ۴۰ سال گذشته کاملاً مشاهده می‌کنید که مستاجرین کشور از هیچ‌جده درصد طبق سرشماری که در سال ۹۵ وجود داشته‌است به سی و هفت درصد رسیده‌است و مسلماً اگر سرشماری جدیدی شکل بگیرد این آمار هم افزایش پیدا می‌کند.

اجاره نشینی اجبار یا انتخاب؟

شاید خیلی از اقتصادی‌ها این نگاه را داشته باشند که چه اشکالی دارد اصلاً اجاره‌نشین باشیم؟ چه اشکالی دارد این اتفاق بی‌افتد؟ خیلی از کشورهای دنیا هم اجاره‌نشین هستند. ولی نکته‌ای که وجود دارد این است که در همان کشورهای دنیا که اجاره‌نشین هستند، شاخص دسترسی کنترل شده‌است و اجاره‌نشینی یک انتخاب است نه یک اجبار.

در کشور ما به خاطر به هم خوردن بحث شاخص دسترسی، اجاره نشینی تبدیل به یک اجبار شده‌است، آن هم در شرایط سخت، نه در یک شرایط راحت. یعنی اگر شما شاخص R به I یعنی نسبت هزینه یا ارزش اجاره‌ی یک ملک به نسبت درآمد سالانه خانوار را مشخص کنید متوجه می‌شوید. با مثالی برایتان توضیح می‌دهم. مثلاً در ترکیه و آنکارا اتفاقی که می‌افتد این است که متوسط حقوق در آنکارا ۱۲۰۰ دلار است و متوسط اجاره در آنکارا تقریباً هشتصد دلار است. همین عدد در تهران تقریباً هفتصد دلار است با این تفاوت که متوسط حقوق در تهران پانصد دلار است.

این به چه معنا است؟ به این معنا است که یک جوان ترکیه‌ای در آنکارا همین که شاغل شود می‌تواند خانه هم بگیرد و مثلاً شصت درصد درآمدش را هم برای خانه بدهد. یعنی به طور متوسط یک جوان همین که شاغل می‌شود می‌تواند خانه بگیرد نه این که حتماً صاحب‌خانه شود اما می‌تواند حداقل مستاجر بشود، می‌تواند برای خود استقلال به وجود بیاورد و می‌تواند ازدواج کند.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

همین موضوع در کوآلالمپور یا حتی در اروپای غربی هم برقرار است. نسبت اجاره به متوسط درآمد را حساب کنید، همیشه این شاخص زیر یک است. یعنی همین‌که افراد توانستند شاغل شوند می‌توانند مستاجر هم شوند، می‌توانند زندگی مستقل‌شان را به وجود بیاورند. به این صورت شاخص دسترسی و کنترل قیمت مسکن و غیره این اثر را در سیستم می‌گذارد.

ولی در کشور ما من می‌توانم با بخشی از پس‌اندازم و نرخ بهره‌ای ناشی از آن بخشی از ارزش اجاره‌ی ملک را تحت عنوان ودیعه پردازم. می‌دانید که مفهوم ودیعه مسکن یا رهن، فقط مختص کشور ما است. بقیه دنیا به دلایل مختلف اقتصادی که وجود دارد اجاره می‌دهند. اینجا ارزش اجاره‌ای ملکی که در آن نشستیم از کل درآمد ماهانه ما بیشتر است، یعنی مثلاً تقریباً دوازده میلیون تومان حقوق داریم باید ۱۵ میلیون تومان اجاره بدهیم. برای جبران این مابه‌التفاوت چه کار باید کنیم؟

من جوان ایرانی باید پنج سال کار کنم، یک منابعی را پس‌انداز کنم، نرخ بهره یا سود این پس‌اندازم را در اختیار موجر قرار بدهم که مابه‌التفاوت اجاره‌ی من را بتواند تامین کند. مثلاً من هفتصد میلیون تومان در اختیار موجر می‌گذارم که بتواند عددی از ارزش اجاره‌ی من را پوشش بدهد که بتوانم با ۵ تومان اجاره‌ی بیشتر این کار را انجام بدهم.

یک زمانی هیجده درصد کشورتان یک همچنین معضلی را دارد، زمانی نزدیک ۴۰ یا ۵۰ درصد خانوار کشور درگیر همچنین معضلی هستند. با توجه به رسوب مالکین در سال‌های گذشته، این نشان می‌دهد که مثلاً هشتاد یا صد درصد از خانوارهای جدیدمان، درگیر همچنین مشکلی هستند. این آمار چطوری تعدیل شده است؟ قبلاً یک سری‌ها صاحب خانه بودند. این‌ها همچنان صاحب خانه هستند.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

حالا می‌خواهیم یک مقایسه انجام بدهیم و ببینیم وضعیت ما در دنیا چند چند است؟ خیلی از کشورهای دنیا در بعضی از شهرهایشان مسئله مسکن دارند. مثلاً کراچی در پاکستان، یا پاریس در فرانسه، سائوپائولو در برزیل، یا مثلاً بمبئی در هند، این‌ها یک سری از شهرها هستند که شرایط ویژه دارند و تقاضا برای آن‌ها بالا است، در همین شرایطی وضعیت شاخص مسکنشان خوب نیست.

الان ما رکورددار شهرهای بد مسکن کشور در دنیا هستیم. یعنی از این حدود ۳۰ کشوری که به ترتیب برای شما لیست کردیم، فقط پنج شهر از ایران وجود دارد، از کل فرانسه فقط یک شهر، از هلند یک شهر و فقط یک شهر آرژانتین مسئله دارد.

شاخص دسترسی در دنیا به گونه‌ای برنامه‌ریزی می‌شود که این شاخص زیر سه باشد. یعنی نسبت قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار نهایتاً سه برابر باشد. ما در تهران عددهای ۱۹ و ۱۸ و غیره را تجربه می‌کنیم و در شهرهای دیگر مثل اصفهان و قم و مشهد و تبریز تقاضا عمدتاً بالا است، این نشان دهنده‌ی فشاری است که در حوزه‌ی مسکن وجود دارد.

تقریباً در کشورهای اروپایی شاخص P به R خیلی بالا است برای همین می‌گویم انتخاب است نه اجبار. ببینید کشورهایی که شاخص P به R (یعنی نسبت قیمت به اجاره) بالا باشد، مثل اروپای شمالی، اسکاندیناوی و غیره که عمدتاً بالای پنجاه است. یعنی نرخ اجاره تقریباً دو درصد می‌شود. این دو درصد باعث می‌شود که فرد بگوید: من برای چه یک خانه‌ای با ارزش فلان هزار یورو را بگیرم؟ با دو درصد ارزش اجاره‌ای آن می‌توانم این خانه را اجاره کنم. پس بنابراین رفتار اقتصادی من به گونه‌ای شکل می‌گیرد که به سمت این بروم که اجاره‌نشین باشم.

متوسط P به R ایران تقریباً بین پانزده تا بیست است. وقتی P به R پانزده باشد به چه معناست؟ یعنی شما مبلغ پول یا مبلغ منابعی را که در طول یک سال به موجرتان می‌دهید اگر ۱۵ برابر کنید،

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

می‌توانید خودخانه را بخرید. حالا در اروپا وقتی این نسبت ۵۰ است باید چه اتفاقی بیفته؟ فرد می‌گوید چه کاری است که بخواهم خانه‌ای را بخرم که باید ۵۰ سال از عمرم را کار و تمام درآمدم را صرف آن کنم؟ به جای آن می‌توانم همین خانه را اجاره کنم و با مابقی درآمد کارهای بسیار دیگری انجام دهم.

این اثر بهتری در بحث هزینه خانواده دارد.

ولی می‌خواهم این را خدمتتان بگویم چه در ایران و چه در خارج از ایران، کسی اصلا به خاطر ارزش اجاره‌ای ملک وارد حوزه‌ی املاک نمی‌شود. حوزه‌ی املاک عمدتا از طریق گین آن است که اهمیت دارد و افراد به نیت آن گینی که بعدا می‌برند وارد حوزه‌ی املاک و مستغلات می‌شوند. مسئله **P** هست، مسئله **R** نیست. نگاه کنید **R** ما اصلا بالا نیست. می‌خواهم این را عرض کنم که اگر مثلا **P** به **R** در اروپا پنجاه باشد. یعنی دو درصد ارزش اجاره‌ای، نرخ بازگشت سرمایه انجام شود، برای ما پانزده است و نرخ بازگشت سرمایه تقریبا هفت درصد می‌شود. در شرایط که در اروپا تورم یک‌ونیم تا سه درصد است و نرخ بازگشت سرمایه در حوزه‌ی ارزش اجاره‌ای با تورم مشابهی می‌کند و پوشش می‌دهد. ولی در کشور ما که هفت درصد می‌شود، تورم هنوز زیر بیست و پنج درصد نیامده است. انگیزه‌ای برای اجاره دادن هم وجود ندارد. **R**مان بالا نیست و **P**مان هست که بالا است.

این اثر کشندگی تهران است که خواستیم خدمت شما نشان بدهیم. روی این باید یک مقدار دقیق بشویم. اصل مسئله‌ای که عنوان ارائه است، فقط به خاطر همین یک نمودار است. مسیر حوزه‌ی مسکن را فقط این یک نمودار است که مشخص می‌کند.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

حوزه‌ی تولید ناخالص داخلی

نکته‌ای که وجود دارد این است که مسئله‌ای که نحوه‌ی رفتارهای اقتصادی و اثرگذاری اقتصادی آن بخش را برای ما مشخص می‌کند، بحث در حوزه‌ی تولید ناخالص داخلی است و سهمی که ارزش افزوده‌ی آن بخش تولید می‌کند. کل حوزه‌ی مسکن از تولید ناخالص داخلی ما، تقریباً از سال ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰ از بیست و هفت درصد به بیست و دو درصد کاهش پیدا کرده‌است. طی بیست سال کل سهم حوزه‌ی املاک و مستغلات و مسکن، همه باهم، از بیست و هفت درصد به بیست و دو درصد کاهش پیدا کرده‌است. در همین کاهش که ما در این بازه‌ی تقریباً بیست ساله داشتیم سهم حوزه‌ی مستغلات یا اصطلاحاً ریل استیت، افزایش پیدا کرده‌است؛ که نشان دهنده‌ی بخشی است که کار خدماتی و معاملات در حوزه‌ی مسکن انجام می‌دهد یعنی واسطه‌ها.

حوزه‌ی املاک مستغلات یا ریل استیت زرد رنگ است. یک نمودار طوسی و نارنجی هم داریم و بحث سهم ساختمان‌های مسکونی و بحث کل ساختمان‌ها در بحث تولید ناخالص داخلی است.

نکته‌ای را با یک مثال خدمتتان عرض می‌کنم. بخش ساختمان ما تقریباً از ۷/۶ در مجموع به چهار کاهش پیدا کرده‌است. در کنار آن حوزه‌ی تقریباً املاک مستغلات و ریل استیت ما از دوازده به پانزده رسیده‌است. اگر از این نمودار سهم نفت را حذف کنیم، حوزه‌ی ریل استیت ما بالای هیجده درصد هم می‌رسد.

کل تولید ناخالص داخلی و آن رشد اقتصادی که اتفاق می‌افتد، ارزش افزوده‌ی همه‌ی بخش‌هایی است که در حوزه‌ی اقتصاد شکل گرفته‌اند. سهم این را مشخص می‌کنند. می‌گویند سهم ارزش افزوده‌ای که منجر به رشد تولید ناخالص ملی مان شده‌است در حوزه‌ی نفت چقدر است؟ در حوزه‌ی ارتباطات چقدر است؟ در حوزه حمل و نقل چقدر است؟ در حوزه مسکن چقدر است؟

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

همه‌ی این‌ها را مشخص می‌کنند. ما سهم ریل استیت را جدا کردیم و ببینید این سهم چقدر در سیستم ما بالاست.

تقریباً نسبت‌ها ده به هفت، در دنیا به صورت متوسط تنظیم شده‌است. حتی کشورهای حوزه خلیج فارس راهم که برای شما مثال می‌زدم، همین نسبت را رعایت کردند. یعنی شما نگاه می‌کنید امارات، قطر، عربستان است. این کشورها اصلاً بهشت ریل استیت و معاملات دنیا هستند. با این وجود سهم را کنترل کرده‌اند. سهم را چطوری کنترل کرده‌اند؟ آن‌ها ابزارهای مالیاتی داشتند؟ نه. خیلی هم ابزارهای مالیاتی نداشتند ولی سیاست‌های مناسبی که منجر به تولید و عرضه مسکن می‌شود، در کشورهایشان اتفاق افتاده‌است.

آن بخش اصلی است که می‌خواهم در این صحبت‌ها به آن بپردازم.

نکته بعدی این است که ما یک ه‌اسینگ و یک بیلدینگ داریم، یک ساختمان داریم یک مسکن داریم. این اتفاقی که می‌افتد، چه در حوزه‌ی ریل استیت چه در حوزه بخش ساختمان و مسکنی که اتفاق افتاده‌است، هر دو تای این هست. آن چیزی که در این سال‌ها یک مقدار (این سهم و نمودار را) بالا نگه داشته‌است بحث سایر ساختمان‌هاست و اگر نه وضعیت مسکن‌مان خیلی نزولی‌تر بوده‌است.

نمودار نارنجی رنگ نمودار ساختمان‌های مسکونی ماست. ساختمان‌های مسکونی شامل سایر ساختمان‌ها نمی‌شوند. سایر ساختمان‌ها به چه ساختمان‌هایی گفته می‌شود؟ یعنی ساختمان‌های تجاری و اداری، یا مثلاً شما یک سوله زدید که کارگاه تولیدی‌تان باشد، یا گاوداری زدید که داخلش ساختمان دارد و ... این‌ها همه در سایر ساختمان‌ها قرار می‌گیرند. پس آن چیزی هم که یک مقدار این نرخ سوددهی را بالا نگه داشته‌است، سایر ساختمان‌های ما بوده‌اند. یعنی در یک دوره‌هایی نرخ تشکیل سرمایه ثابت ما در اقتصاد خوب بوده‌است، امکان سرمایه‌گذاری در

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

بخش‌های دیگر اقتصادی وجود داشته‌است و این موضوع یک مقدار این بخش را بالا نگه داشته‌است. وگرنه اگر صرفاً به حوزه‌ی مسکن بود، سقوط آزاد این نمودار خیلی بیشتر می‌شد. نکته‌ی بعدی که وجود دارد بحث نمودار حقیقی حوزه‌ی مسکن هست. که اگر این نمودار را هم در ذهن‌تان داشته باشید برمی‌گردیم به نمودار شاخص دسترسی و همخوانی رفتاری که بحث شاخص دسترسی دارد. یعنی شما عمدتاً درآمدهاتان با تورم کنترل شده‌است ولی چیزی که آن را به هم زده قیمت مسکن بوده که فراتر از تورم افزایش پیدا کرده‌است. به خصوص در دو جهشی که داشتیم. یک جهش در دهه‌ی هشتاد داشتیم و یک مورد هم از نود و پنج به بعد مجدداً این اتفاق افتاده‌است.

می‌توانیم وارد این بحث شویم که دهه‌ی هشتاد عوامل مختلفی وجود داشت مثل ورود بانک‌های خصوصی، مثل بحث خودکفشدن شهرداری‌ها در درآمدهای پایدارشان، همه‌ی این‌ها عواملی بود که منجر به آن رشد قیمتی مسکن در ابتدای دهه‌ی هشتاد شد. حجم نقدینگی و حجم تقاضا، تراکم فروشی را در شهرها به وجود آورد باعث به سرمایه تبدیل شدن حوزه‌ی مسکن و این رشد قیمتی را در دهه‌ی هشتاد داشتیم شد.

بعد از دهه‌ی هشتاد ما تا سال تقریباً نود و پنج که نمودارش را هم برایتان گذاشته‌ام، به دو عامل بستگی دارد، حالا برخی به عنوان مسکن مهر و بحث نرخ بهره بالا که توانست مثلاً نقدینگی‌ها را جذب کند و بازار مسکن را ایمن کند.

مسکن ضربه گیر اقتصاد

من به خاطر دارم که تقریباً خیلی از اساتید اقتصادی در ابتدای دهه هشتاد حتی تحلیل هم می‌دادند که مسکن ضربه‌گیر اقتصاد است و اصلاً این یک سیاست تزریقی بود که از مسکن به عنوان ضربه‌گیر اقتصادی و افزایش نقدینگی استفاده شود.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

ولی نکته‌ای که وجود دارد این است که چون مسکن مهمترین کالای اساسی در سبد هزینه‌ی خانوار است، اثرات اجتماعی و اقتصاد خردش به مراتب بیشتر است و مسائل دیگر مثل نارضایتی‌های اجتماعی و غیره را هم می‌تواند به وجود بیاورد. یعنی شما فقط به خاطر کنترل شاخص نقدینگی این کار را انجام می‌دهید.

من خودم شاید چند سال پیش تا حدی معتقد بودم که مثلا مسکن مهر می‌تواند یک اثر کنترلی داشته باشد ولی در ادامه یک بررسی و آمارهای دیگری را خدمت شما عرض می‌کنم که در تناقض بحث اثرگذاری مسکن مهر است. الان خیلی معتقد نیستم که مسکن مهر توانسته باشد واقعا آن اثرگذاری خودش را نشان بدهد. ببینید درست است که قیمت حقیقی مسکن تقریبا از سال هشتاد و هشت به بعد در سرراشویی افتاده‌است، ولی این به معنای این نیست که اثر مستقیم خود مسکن مهر باشد. چرا؟ در اسلایدهای بعدی خدمت شما عرض می‌کنم.

حالا می‌خواهم این دو نمودار را الان رد کنیم و اول سراغ نمودار سوم برویم و بحث مسکن مهر را خدمت شما یک مقدار باز کنم. بعد مجددا به ادامه همین دو نمودار و بحث خودمان برمی‌گردم. مهم‌ترین مسئله در حوزه‌ی مسکن، بحث زمین صفرش بوده‌است. اگر مسکن مهر واقعا توانسته باشد روی بازار یا مارکت مسکن اثر بگذارد باید حتما روی کنترل قیمت زمین یا سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن هم اثر می‌گذاشت.

ولی بررسی‌ها نشان می‌دهند که تقریبا از ۱۳۹۰ که عرضه‌ی ابتدایی مسکن مهر شکل گرفته است (درست است که مسکن مهر از حدود سال ۸۷ ساخته شد ولی عرضه اولین واحدها برای ۱۳۹۰ به بعد بوده) که می‌توانسته در بازار اثر بگذارد.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

مثلا در تهران سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن از پنجاه و هشت درصد به حدود ۷۰٪ رسیده است. یعنی الان ۷۰٪ قیمت تمام شده‌ی ملک در تهران به خاطر زمین آن ملک است. بعد چه اتفاقاتی می‌افتد؟ همینجا یک سری پتانتهایی را باز کنیم ببینیم چه اتفاقاتی می‌افتد. مثلا شما یک میلیارد تومان تسهیلات می‌دهید. الان وام خرید مسکن را یک میلیارد تومان کردند. چه اتفاقی می‌افتد؟ هفتاد درصد این تسهیلات در حوزه زمین است که به گردش در می‌آید و در بحث قیمت زمین تاثیر می‌گذارد. در اشتغال‌زایی تاثیر می‌گذارد؟ خیر. در رشد اقتصادی تاثیر می‌گذارد؟ خیر. یعنی ۷۰٪ این تسهیلاتی که شما می‌دهید نه باعث اشتغال‌زایی می‌شود، نه باعث رشد اقتصادی و نه هیچ چیز دیگری.

تحلیل همین نمودار خیلی از مسائل را به ما نشان می‌دهد. مثلا هرمزگان در سال ۱۳۹۰ در انتها بوده است اما الان افزایش رتبه پیدا کرده است. یعنی این که مسئله مسکن برایش حاد می‌شود. یکی از مسائلی را که نشان می‌دهد این است که ما نمی‌توانیم یک نسخه‌ی واحد را برای همه کشور داشته باشیم.

تراکم بالا یا پایین

حالا می‌رویم سراغ دو نمودار قبلی خودمان. ما پروانه‌های صادر شده روی زمین‌های بایر و زمین‌های تخریبی را بررسی کردیم. نکته‌ای که تقریبا در مورد اکثر شهرهای ما وجود دارد این است که تا زمانی که عراضی قابل ساخت به مقدار زیاد وجود دارد، پروانه‌های ساخت به صورت ویلایی و تراکم پایین صادر می‌شوند اما وقتی عراضی رو به کاهش یا اتمام می‌روند پروانه‌ها به صورت آپارتمانی و تراکم بالا صادر می‌شوند.

مثلا در ساری همه خانه‌ی ویلایی می‌سازند چون زمین بایر و امکان ساخت و ساز وجود داشته است. اما گاهی می‌بینیم در برخی از استان‌ها خلاف این امر اتفاق می‌افتد. یعنی در یک شهری

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

یا استان زمین قابل ساخت بسیار است و شهرداری باید پروانه‌های ویلایی صادر کند اما بنا به دلایلی الگوی شهری یا مدیریت شهریشان به این سمت بوده که تراکم اتفاق بیفتد. مانند استان قم. زمین در حال حاضر در اختیارشان است اما همان طور که گفتیم الگوی شهری یا مدیریت شهری‌شان به این سمت بوده که تراکم اتفاق بیفتد. پس سطح پروانه‌های ساختمانی قم با اینکه زمین داشته‌اند ولی به سمت آپارتمان سازی و متراکم سازی رفته‌است.

در پی این روند چه اتفاقی می‌افتد؟ همان طور که در نمودار هم مشاهده می‌کنید رشد افزایش قیمت مسکن در قم مثلا ۱۰٪ بوده اما در اصفهان ۲۰٪. اما در واقع قیمت مسکن در قم با قیمت مسکن در اصفهان برابری می‌کند یا حتی شنیده شده‌است گران‌تر هم می‌باشد. یکی از علت‌های این اتفاق همین بحث زمین است.

درصد زمین‌های بایر قم در داخل محدوده خودش نسبت به اصفهان در ده سال گذشته بیشتر بوده. اکنون نیز به خاطر همان الگوی متراکم سازی، همچنان زیاد است اما زمین‌های اصفهان کم است. البته که قم یک نکته‌ای دارد آن هم این است که، اثر شهر مرکزی قم در استانش به شدت بالاست.

اما می‌خواهم اهمیت وجود زمین‌های شهری را نشان دهم. نگاه کنید در سال ۹۰ سطح تراکم بالای قم قبلا پایین بوده یعنی بیست و دو درصد، تراکم بالا و آپارتمان‌سازی و بقیه ویلایی‌سازی بوده‌است.

در سال ۱۴۰۰ سهم آپارتمان سازی قم از ویلاسازی پیشی گرفته‌است. الان تقریبا مسئله‌ای که داریم، زمین‌های ذخیره‌ی شهری است. در برخی از شهرهای ما، زمین‌های ذخیره در حال اتمام است. مثلا در تهران و کرج تمام شده‌است، اراک یا البرز یا اهواز و اصفهان در حال اتمام هستند.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

در این شهرها دیگر زمین برای اینکه مسکن جدید ساخته شود وجود ندارد یعنی شما باید یک واحد مسکونی را خراب کنید تا بتوانید یک واحد مسکونی جدید بسازید.

به طور متوسط در کشور نرخ تخریب روی بیست و پنج درصد است. البته اصل قضیه مسائل مسکن در هشتاد شهر است که در کشور مسئله‌دار هستند و واقعا باید به آن توجه کنیم. حالا در ادامه به این موضوع می‌پردازیم که راه‌کار چیست؟

ما تقریبا یک سری شهر داریم که دیگر زمین برای ساخت مسکن ندارند. تهران دیگر خانهای ویلایی برای ساخت مسکن ندارد. یعنی تهران به یک سمتی می‌رود که واحدهای سه طبقه و چهار طبقه را خراب می‌کنند. علت اینکه ساخت‌وساز در کشور، پروانه‌های ساختمانی کاهش پیدا می‌کند اصلا همین است.

چه اتفاقی می‌افتد؟ تهران را فرض می‌کنیم. شما باید ۲ طبقه را خراب کنید، هر چند که برای این دو طبقه در اقتصاد هزینه شده‌است. پول جیب من و شما تبدیل به دو طبقه در سال‌های گذشته شده که الان آن را تخریب می‌کنیم. یعنی منابع ملی مان را تخریب می‌کنیم.

تقریبا یک واحد آپارتمانی نزدیک سی درصد مشاعات دارد، پارکینگ و راه پله و همه‌ی این‌ها. دو طبقه تخریب می‌کنیم، سی درصد داریم انجام می‌دهیم، پنج طبقه روی پیلوت هم داریم تراکم می‌دهیم. کلا دو طبقه‌ی دیگر می‌ماند. دو طبقه دیگر باید سود کل این سیستم را در بیاورد. اما در نمی‌آورد. اقتصادی در نمی‌آید. پس کسی دیگر به سمت سرمایه‌گذاری در حوزه‌ی مسکن نمی‌رود و چه اتفاقی می‌افتد؟

خب نقدینگی هم وجود دارد. جذب نقدینگی توسط مسکن اتفاق نمی‌افتد. آن بخشی بود که گفتیم سیاست همچنان هست که مسکن ضربه‌گیر اقتصاد باشد ولی در یک مقطعی، شرایط برای تولید مسکن وجود داشت اما بخش عمده‌ی نقدینگی در حوزه‌ی تولید قرار می‌گرفت. نمی‌گویم

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

سوداگری نبود یا مسئله‌ی دیگرای اتفاق نمی‌افتاد. الان در حوزه‌ی مسکن، علت یا ریشه‌ی اینکه سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن بالا رفته، همین مساله است که زمین‌های ذخیره‌ی شهری و زمین‌های بایر ما از بین رفته‌است و حوزه‌ی مسکن دیگر به صرفه نیست. با وجود همه کارها و تخلفاتی که کردند. پارکینگ را حذف کردند، نورگیر را حذف کردند، فضای راه‌پله‌ها را کم کردند و ... ولی الان با همه این تفاسیر باز هم سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن به صرفه نیست.

همین الان اگر من یک زمینی را معامله کنم، سودش به مراتب از تولید مسکن بیشتر است. برای همین است که حجم املاک و مستغلات و واسطه‌گری بالا می‌رود. این فقط با ابزار مالیاتی نیست که کنترل می‌شود. رفع مانع تولید، تامین نهاده‌های تولید است که برای ما اهمیت دارد. مهمترین نهاده‌ی تولید ما، در حوزه‌ی ساخت مسکن، زمین است که الان دیگر نیست.

تفاوتی که این نمودار برای ما به وجود می‌آورد این است. ارز ۴۲۰۰ داریم، نهاده‌های حوزه‌های دیگر را تامین کردیم، شاخص تورم یا سی‌پی‌ای را توانستیم کنترل کنیم، اما زمین برای مسکن اختصاص ندادیم و این اتفاق در حوزه مسکن افتاده است.

در مورد قم هم به این معنی نیست که ما زمین داشتیم و زمینش هم کافی بود. نه! زمین ذخیره‌ی قم هم در حال تمام شدن است. نکته‌ای را بگویم، این مثال را همیشه می‌زنم. ما یکسری شهر مثل ایلام، کهگیلویه بویراحمد، خراسان جنوبی، و سیستان و بلوچستان داریم که در این شهرها سهم زمین در ارزش مسکن‌شان تقریبا پایین است. یکسری شهرهای دیگر مثل آذربایجان غربی، سمنان، اردبیل هستند که سطح تقاضا بالاست. سطح پروانه‌ی ساختمانی بالاست. چرا سهم زمین‌شان پایین است؟ چون طرح جامع شهری این‌ها همین چند سال اخیر تصویب شده و محدوده‌هایش افزایش پیدا کرده‌است، امکان عرضه‌ی زمین وجود داشته‌است. به همین راحتی.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

این تصویر را در ذهن‌تان داشته باشید؛ اردبیل، آذربایجان غربی و سمنان، جلوی روی شماست که فقط با یک تصمیم، با یک اصلاح محدوده خدماتی شهر، مسئله‌ی مسکن در استطاعت خانوار قرار گرفته‌است. حالا شما فرض کنید که چقدر باید هزینه در کشور اتفاق بیفتد، مصالح برود، مسکن مهر، نهضت ملی، بانک انقدر تسهیلات نمی‌دهد یا می‌دهد، پیمانکار ساخت نساخت، آن یکی دزدید رفت و ... با یک طرح جامع اتفاق می‌افتد.

بازنگری در تمام طرح‌های جامع در اختیار دولت است. فقط در تهران تصویب و سیاست‌گذاری آن با شورای عالی شهرسازیست که دولت است. فقط تهیه‌ی آن به عهده‌ی شهرداری تهران است. در بقیه شهرها اصلاً در اختیار شهرداری‌ها نیست و در اختیار استانداری‌ها است.

حالا این را به شما بگویم تهران یک طرح جامع تا سال ۸۶ داشت. در طرح جامع‌ها افزایش محدوده‌ها و تامین زمین‌ها، اتفاقات مهمی هستند که رقم می‌خورند. محدوده خدماتی تهران تا سال ۷۶ هفتصد و بیست کیلومتر مربع بود، اما بازنگری که اتفاق افتاد و در سال هشتاد و نه عملیاتی و اجرایی شد، محدوده خدماتی تهران در طرح جامع جدید ششصد و پانزده کیلومتر مربع شده! یعنی محدوده خدمات تهران کمتر شده‌است. یعنی حتی زمین‌های ذخیره شهری که در گذشته وجود داشت را هم خارج از محدوده بردیم. بعضی از بازنگری‌ها به این سمت هم رفته‌اند.

حالا دلایل مختلفی وجود دارد منتها مسئله‌ای که به خصوص در شهرهای بزرگ این اتفاق می‌افتد، تعارض منافع‌های متعددی است که منجر به کنترل محدوده خدماتی شهرها می‌شود. مثلاً نهادهایی که از طریق افزایش قیمت زمین نفع می‌برند. مثلاً خود شهرداری، ما الان محدوده‌ی تهران را افزایش بدهیم، برای شهرداری منافع زیادی وجود ندارد. به غیر از اینکه پروانه‌ی ساختمانی برایش افزایش پیدا می‌کند، منابع دیگری برای شهرداری‌ها شکل نمی‌گیرد. ولی اگر که محدوده کنترل شود، مرجع فروشِ صدور تراکم، و فروش تراکم، شهرداری است. یکی از عوامل این است. نهادهای،

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

بانک‌ها و غیره هم هستند. خود وزارت راه و شهرسازی، سازمان ملی زمین مسکن، به صورت شرکتی و درآمد-هزینه‌ای اداره می‌شوند. سیاست‌ش این نیست که کاهش قیمت زمین در اقتصاد اتفاق بیفتد.

ولی نکته‌ای که وجود دار این است که وقتی که افزایش محدوده اتفاق می‌افتد، هر کسی که می‌خواهد تغییر کاربری انجام بدهد، می‌آید هزینه‌هایش را پرداخت می‌کند. این به این معنی نیست که مثلا دولت هزینه‌ای را انجام بدهد. بالاترین رقمی که برای بحث تامین زیرساخت‌های زیربنایی و روبنایی برای مثلا یک زمین سیصد متری، محاسبه کردند الان تقریبا یک میلیارد تومان است.

پاسخ چند سوال

چند سوال را به شما جواب بدهم. محدودیت تامین آب است. اصلا محدودیت تامین انرژی. شما برای جمعیتی می‌خواهید آب تامین کنید. چه فرقی می‌کند که در خانه ویلایی یا در آپارتمان باشند؟ هر دو وقتی حمام می‌روند به یک اندازه آب مصرف می‌کنند.

زمانی هست می‌گویند که بالای ششصد کیلومتر مربع برای تهران، اصلا غیر اقتصادی است خدمات رساندن. ما الان کلی از شهرهای دنیا را برای شما آوردیم مثل لندن، ریاض هزار و سیصد کیلومتر مربع، پاریس هزار و پانصد کیلومتر مربع. پاریس تقریبا نزدیک یازده میلیون نفر جمعیت دارد و مشابه تهران است الان.

ولی حالا نکته‌ی دومی را به شما بگویم. پاریس دوحریم دارد. یک حریم تقریبا صد و پنجاه کیلومتر مربع است که منطقه مرکزی پاریس می‌شود. یک حریم دیگر هم مشابه تهران دارد که هفتصد کیلومتر مربع است.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

در آن هفتصد کیلومتر مربع یک چیزی نزدیک به تقریباً هفت میلیون جمعیت ساکن است. کمتر از تهران. ولی نکته‌ای که وجود دارد که اصلاً تفاوت ما با آن‌ها اینجا به وجود می‌آید، این است که شما بعد از آن هفتصد کیلومتر در پاریس چیزی به اسم حریم دیگر نیست.

یعنی اصل برنامه‌ریزی‌ها و بودجه‌گذاری‌ها برای ارائه خدمات رفاهی، برای همان محدوده ۷۰۰ کیلومتری در نظر گرفته شده است اما این طور نیست که تو اگر بخواهی بیرون از آن محدوده ۷۰۰ کیلومتری ساخت و ساز کنی جلوی تو را بگیرند و بگویند نه تو هنوز هم در محدوده ۱۵۰۰ کیلومتری پاریس قرار داری پس اجازه این کار را به تو نمی‌دهیم. خیر بلکه طبق ضوابط آن جا برایش خانه می‌سازند.

ما هم باید همین طور باشیم. باشد شما همان محدوده ۶۰۰ کیلومتری را برای تهران در نظر بگیرید اما اگر کسی خواست خارج از آن محدوده ساخت و ساز کند جلوی او را نگیرید. ساخت و ساز روستای کناری را می‌گذاشتید انجام دهند. در قم همین‌طور. در اصفهان هم همین‌طور. البته اصفهان یک مقطعی این مدل را انجام داد، ولی جلوی او را گرفتند. خیلی از مناطق اصفهان در حال چسبیدن به اصفهان بودند.

الان به طور مثال ونک قبلاً یک روستایی بوده که الان در محدوده آمده، با پلایین چه فرقی دارد؟ چرا مثلاً در ونک باید ضوابط شهر تهران حاکم باشد ولی پلایین نباید باشد؟ امکان ساخت و ساز آن جا وجود نداشته باشد؟ امکان عرضه‌ی زمین آن جا وجود نداشته باشد؟ می‌گویند آن جا زمین کشاورزی است. حالا در زمین کشاورزی تهران چه اتفاقی می‌افتد؟ یک سری خیار و گوجه است دیگر کالای استراتژیک نیست که. دو، دارید می‌گویید مشکل جنوب شهر تهران فرونشست است. فرونشست برای چیست؟ به خاطر برداشت آب‌های زیرزمینی برای کشاورزی است. حالا این سطح تقاضای کشاورزی که در جنوب تهران انجام می‌شود، در گلخانه می‌رود.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

مثل ورامینی‌ها، مثل قرچکی‌ها. چه اشکالی دارد در گلخانه تامین بشود؟ با زمین کمتر و بهره‌وری بیشتر اتفاق بیفتد. عرضه‌ی زمین را بگذارید در اختیار مردم قرار بگیرد دیگر.

من الان پاریس را به شما نشان می‌دهم. شعاع هفت کیلومتری از مرکز پاریس تقریباً مثل دروازه ناصری تهران می‌ماند. منطقه‌ی قدیمی پاریس است. آنجا به شدت سیاست‌های کنترل‌گرایانه وجود دارد. اجازه‌ی ساخت و ساز نمی‌دهند. به عنوان یک محیط تاریخی کاملاً شناخته می‌شود و ضوابط خاص خودش را دارد. بعد می‌رویم به بیست کیلومتری از مرکز پاریس، مثلاً ستارخان تهران می‌شود.

حالا این را به شما بگویم که من الان می‌توانم اظهار نظر و دست‌ورخطی بالاترین سطح روحانیت کشور را که در حوزه‌ی شهرسازی و در کنترل حریم شهرها داده شده را برای شما بیاورم. مثلاً در زمان امام خمینی (ره)، امام یک پیام داد که مصلی ساخته شود و در ساخت مصلی سعی شود که از مصادیق مساجد اسلام آمریکایی استفاده نشود. این پیام امام است و شاخص تعیین کرده‌است.

موقعی که این اتفاق می‌افتاد کسی قدرت تشخیص این را داشت که من می‌خواهم به چه سیستمی برسم و این سیستم چه اثری از خودش به جا می‌گذارد؟ اما الان این طور نیست. وقتی که اظهار نظر می‌شود می‌گویند: حریم تهران باید کنترل شود. کل حاشیه‌ی تهران باید جنگل‌کاری شود. آن کسی که این سیستم را می‌چیند اصلاً نمی‌داند چرا باید این اتفاق بیفتد؟ مبتنی بر چه مطالعات پشتیبانی این امر انجام می‌شود؟ و بعد این علاوه بر تهران به تمام شهرهای کشور تزریق می‌شود.

الان به این نتیجه رسیدند که تقریباً تمام جریان‌ات انقلابی و همچنین تمام تصمیم‌گیری‌ها در حوزه‌ی شهرسازی و معماری ما، یعنی کنترل حریم تهران یا همه‌ی شهرهای کشور، بدون ضابطه بوده‌است. یعنی کنترل حریم ما هم سلبی و بدون ضابطه بوده‌است. بررسی نکردیم که کجا چه نیازی دارد که با توجه به آن و در صدد رفع آن نیاز اقدامی صورت بگیرد. به هر حال اینجا باید

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

به تقاضای مسکن پاسخ داده شود. بزرگترین نوع مداخله‌ی اقتصادی در حوزه‌ی مسکن، توسط حاکمیت به وجود آمده است. آن هم از ناحیه‌ی روحانیت، که مانع توسعه حریم شهرها شده است. همین اساتید دانشگاه قم، مرکز بحث توسعه‌ی محدوده خدماتی، همین دانشگاه قم است. که همین اساتید حزب‌اللهی و انقلابی همه به این نتیجه رسیده‌اند که باید توسعه محدود انجام شود. من اصلاً نمی‌دانم شما چقدر کتاب‌های مثل چارلز دیکنز و الیور توئیست و رمان‌های کلاسیک را می‌خوانید؟ ببینید نگاه کنید این تصویری که شما می‌خوانید وضعیت شهرسازی را در اروپا دارد به ما نشان می‌دهد که خیلی وضعیت اسفناکی است. فاضلاب، خدمات شهری، آلودگی، بیماری، حتی به آثار نویسندگان متاخرشان هم که نگاه می‌کنید مثل آلبرکامو، باز وضعیت نامناسبی را به تصویر کشیدند. چون اصلاً شهرسازی اروپا را این سیستم شکل گرفته بوده است.

در اروپا تا قبل از قرون وسطا، البته سعی می‌کنم خیلی کوتاه توضیح بدهم، یک سری چیزها وجود داشت به اسم ارب و بعد شهرسازی یا اربنیزم اصلاً از آن جا شکل گرفت. این اربها محدود به یک سری قلعه‌ها و باروها بودند.

برای چی؟ به خاطر اینکه در اروپا دولت‌شهرها وجود داشتند. دولت مرکزی مقتدر به آن صورت اصلاً وجود نداشت. در همان ایتالیا مثلاً فلورانس، میلان و روم هر کدامشان یک دولت شهر داشتند و همه‌ی این‌ها با همدیگر جنگ داشتند و به همدیگر حمله می‌کردند. به همین خاطر همه‌ی این‌ها در یکسری محدوده‌های برج و بارو و قلعه زندگی می‌کردند که امنیت داشته باشند. بعد به مرور زمان و با رشد جمعیت، در تامین زمین به مشکل برخورد کردند. پس به سمت آپارتمان سازی رفتند. پس آپارتمان سازی در فرهنگ آن‌ها شکل گرفت چون محدودیت زمین داشتند. نه اینکه بخواهند این کار را انجام بدهند، مجبور بودند این کار را انجام بدهند. چون برای حفظ امنیت‌شان باید در یک فضای محدود و محصور زندگی می‌کردند و به مرور زمان هم بر جمعیت‌شان اضافه

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

می‌شد، پس به خاطر محدودیت عرضی، مجبور بودند برای تامین مسکن، خانه‌هایشان را توسعه طولی بدهند و روی هم خانه بسازند.

همان موقع که سازه‌های شکل نگرفته بود، در اروپا آپارتمان شش، هفت طبقه ساخته می‌شد. بعد که یک سری اتفاقات افتاد و جهانگردهاشان آمدند به شیراز ما و اصفهان و ... و وقتی به سرزمینشان برگشتند و این‌ها را تعریف کردند، از آن جا بود که نحله‌های فکری اول در اروپا و بعد در آمریکا شکل گرفت واز آن جا مفهومی به اسم باغ شهرها (اکویلیج‌ها) شکل گرفت.

حالا می‌خواهم این را خدمتتان عرض کنم احتمالا دیده باشید کسانی که به سفر خارج از کشور مثلا پاریس یا لندن یا توکیو و ... رفتند عمدتا به شما می‌گویند که ما رفتیم آنجا همه برج‌های بلند مرتبه بود. در دنیا یک چیزی وجود دارد به اسم سی‌بی‌دی یعنی محدوده خدمات تجاری شهرها. این‌ها که عمدتا برای یک بیزینسی یک تفریحی سفر می‌روند. همه هتل‌ها، بانک‌ها، بیمه‌ها، شرکت‌ها، این‌ها همه در آن سی‌بی‌دی است. خارج از این محدوده نمی‌روند. مثلا به مثلا نیروگاه پاریس نمی‌روند که ببیند چه اتفاقی می‌افتد. مثلا نمی‌رود نازی آباد لندن آنجا تراکم را ببیند. در همان محدوده مثلا هفت تیر کارش تمام می‌شود و می‌گذرد. ۱۰ خیابان را بیشتر نمی‌بیند. در بازدیدش این هزار و دویست کیلومتر مربع را که نمی‌تواند ببیند. آنجاها مسکونی است. آنجا هتل می‌بیند؟ نه! کجا ساکن شود؟ برود خانه مردم ساکن شود؟ پس مبتنی بر این مشاهدات نمی‌توانیم تصمیم‌گیری کنیم.

شعاع‌ها را نگاه کنید. الان مثلا بیست کیلومتری مرکز تهران، حکیمیه تهران می‌شود. آنجا هم باز تراکم بالا است. ببینید مثلا این پاریس است. اینجا تراکم‌های بالا همان سی‌بی‌دی هست. تراکم‌های بالا به رنگ زرشکی هستند که ما رنگ زرشکی اصلا در تهران نداریم. اصلا این منطقه مرکزی در آن سطح از تراکم نیست. میاد کم‌رنگ‌تر می‌شود و مناطق کناری که تراکم پایین‌تر دارد.

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

حالا این تهران است. به غیر از منطقه‌ی بیست و یک و بیست و دو که یک مقدار تراکم بیشتر است، بقیه مناطق تهران یک تراکم متوسط کامل دارد. خب شما می‌توانستید آن حجم تقاضایی که وجود دارد مثل بیزنس‌ها و خدمات را در یک منطقه‌ی مرکزی، جمع کنید و تراکم را اصلا بالا ببرید. ولی بگذارید مردم آنطوری که می‌خواهند زندگی کنند. خیلی از شهرها را برای شما مشخص کردیم که در آن‌ها یک مرکز پیرامونی وجود دارد که هر چقدر به مرکز می‌روید تراکم بالاتر می‌رود. کتاب‌های آقای بحرینی و توسلی، همین‌ها را گفته است.

سیاست‌ها برنامه هفتم

نگاه کنید یکسری سیاست‌هایی در برنامه‌ی هفتم اتفاق افتاده. چند نگاه با هم دیگر ادغام شدند. چرا؟ چون سه نیروی غیرهماهنگ وزارت راه و شهرسازی، بخش‌هایی از دولت و سازمان برنامه کار را به دست گرفتند. یک تیمی از دولت روی بحث برنامه‌ی هفتم مقداری کار کرد و اتفاق خوبی هم در آن ابتدای کار افتاد و آن این بود که مسئله‌ی مسکن را از برنامه هفتم تقریباً حذف کرد و مسئله‌ی توسعه شهری را جایگزین کرد. یعنی تامین زمین و همه‌ی بحث‌هایی که اتفاق افتاده بود، حتی روستایی، همه منوط به بازنگری طرح‌های توسعه شهری و روستایی شده بود.

البته من خودم در برنامه‌ی هفتم تا حدی هم اثرگذار بودم. ما جزء همان نیروی سومی بودیم که اثرگذاری داشت. سعی کردیم این اتفاق بیفتد منتها وزارت راه و شهرسازی، نوع نگاه حاکمی که وجود داره، اصلا مساله‌ی توسعه محدوده را نفهمیده است. مثلا تفاوت زمین با پهنه را نمی‌فهمند. پیشنهادی که وجود داشت این بود که توسعه‌ی محدوده انجام شود. مشخصا بندی که شما بهش اشاره کردید که دو درصد اتفاق بیفتد، این در قالب طرح توسعه نیست. دو تا نکته وجود دارد. یکی اینکه کاملا محدود شده به بحث زمین‌های دولتی و نود و نه ساله و بحث اجاره که خود این یک آسیب و پاشنه آشیل برای دولت است. که حالا بعدا اتفاقاتی که می‌افتد این است که می‌گویند

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

که مسبب وضع آینده، همین مسئله است یعنی دولت به تیم مثلا آقای عباسی و دوستان، به شدت اصرار دارند که زمین‌ها به صورت نود و نه ساله داده شود، زمین‌ها به صورت رایگان داده شود. درباره‌ی خود همین مسئله‌ی رایگان من خیلی صحبت کردم. خودش یک مساله‌ی تالیفاست در برنامه‌ریزی یا اجرایی کردن حوزه‌ی مسکن دارد. وقتی که شما می‌گویید که زمین به صورت رایگان داده شود دستورالعمل وسط می‌آید. سازمان ملی زمین و مسکن شهرهای جدید زمین رایگان‌شان را می‌دهند نه زمین مرغوبشان را، زمین‌هایی که داده می‌شود زمینه‌های دور افتاده و پرت است و جانمایی نامناسب دارد. چرا؟ چون دستورالعمل دارند.

خیلی فشار آوردیم. دستورالعمل این‌ها این بود که زمینی برای این طرح‌ها قرار بگیرد که یک سوم قیمت ساخت باشد. مثلا شما فرض کنید قیمت ساخت مثلا ده میلیون تومان باشد زمین باید سه میلیون تومان باشد. الان در روستاها هم دیگر زمین ۳ میلیون تومان نیست. پس ببینید چه زمین‌های پرتی اتفاق می‌افتد. حالا فشار آوردیم و این‌ها یک مقدار فشار را پذیرفتند و پنجاه درصد کردند.

نکته‌ی بعدی که وجود دارد این است که می‌گویم حتما نود و نه ساله داده شود. پول زیرساخت این‌ها چه کسی باید بدهد؟ پول توسعه زیرساخت این را باید دولت بدهد. دولت نگاه می‌کند می‌گوید برای چه ویلایی بسازم؟ چرا بروم توسعه افقی بدهم که در سطح توسعه پیدا کند که واحدی مثلا سیصد میلیون تا یک میلیارد تومان دربیاید؟ من باید بدهم دیگر! حالا اگر آپارتمان بشود متوسط واحدی هشتاد تا صد و بیست میلیون تومان می‌شود. خود دولت انگیزه پیدا می‌کند برای اینکه این‌ها را در ارتفاع ببرد.

اصلا برای چی این اتفاق می‌افتد که در مرکز ارتفاع‌ها بالا می‌رود و پیرامون در سطح اتفاق می‌افتد؟ چون تراکم را مبتنی بر قیمت زمین و قیمت ساخت تامین می‌کنند. در شهرسازی فرمول

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

دارد. به نسبت این‌ها تراکم را مشخص می‌کنند. بعد شما جایی که زمینش صفر است تراکم ده طبقه و دوازده طبقه می‌دهی! اصلا ابتداییات حوزه‌ی شهرسازی، با این مسئله در تعارض است. آنجایی که زمینش ارزشی ندارد که نباید تراکمش را بالا بدهید!

چون دولت اصرار دارد زمین را به صورت رایگان بدهد. زمین باید حتما دولتی باشد. یا هزینه‌ی تملک یا تهاترش خیلی زیاد نباشد. زمینی را الحاق کند که این زمین‌ها نود و نه ساله شود. پیدا کردن زمینی که این مشخصات را داشته باشد هم مشکل است. به خاطر همین برآوردهایشان می‌گوید ۲۵۰ هزار هکتار زمین می‌خواهند، اما آن چیزی که تحقق پیدا کرده نزدیک سی-چهل هزار هکتار است. اصلا نمی‌توانند این کار را انجام بدهند.

نکات موجود در توسعه محدود

ولی در توسعه‌ی محدوده، چند نکته وجود دارد.

نکته اول این است که هزینه از خود مردم اخذ می‌کنند.

نکته‌ی دومی که وجود دارد این است که زمین‌ها متنوع عرضه می‌شود. فقط از زمین دولتی نیست، یک بخش دولتی است یک بخشی خصوصی است، یک بخش نهادها هستند. همه زمین‌های مردم به صورت متناسب افزایش پیدا می‌کند.

نکته‌ی سومی که وجود دارد این است که هزینه‌ی توسعه به خاطر اینکه پیوستگی به شهر دارد کمتر است تا زمین‌های پرت.

نکته چهارمی که وجود دارد این است که مارکشان از یک جنس است. برای چه بحث این که مسکن مهر نتوانست اثرگذار باشد و بحث کنترل قیمت را مطرح کردم؟ به خاطر این است که شما

مسکن؛ طعمه قدرت‌های مالی

می‌گویی قیمت بازار خودرو بالا رفته، دولت مجوز می‌دهد، مثلاً ماشین هزار سی سی سی وارد شود. ماشین هزار سی سی سی اصلاً برای اثرگذاری روی مارکت فعلی بازار خودرو نیست. شما زمین پرت دادید نمی‌توانید با آن قیمت مسکن تهران را کنترل کنید. دوتا مارکت متفاوت است و این دو هیچ ارتباطی با همدیگر ندارند. به خاطر همین زمین مسکن مهر را دادید، بزرگترین پروژه عمرانی تاریخ و بزرگترین پروژه‌ی عرضه‌ی زمین در کشور را انجام دادید، هم‌زمان سهم زمین در قیمت تمام شده هم بالا رفته. یعنی شما کل این هزینه‌ها را دور ریختید.



متوسط P به R ایران تقریباً بین پانزده تا بیست است. وقتی P به R پانزده باشد به چه معناست؟ یعنی شما مبلغ پول یا مبلغ منابعی را که در طول یک سال به موجرتان می‌دهید اگر ۱۵ برابر کنید، می‌توانید خودخانه را بخرید. حالا در اروپا وقتی این نسبت ۵۰ است باید چه اتفاقی بیفته؟ فرد می‌گوید چه کاری است که بخواهم خانه‌ای را بخرم که باید ۵۰ سال از عمرم را کار و تمام درآمد را صرف آن کنم؟ به جای آن می‌توانم همین خانه را اجاره کنم و با مابقی درآمد کارهای بسیار دیگری انجام دهم.