

فرمایید، مقدماً عرض کنم که در کشور ما، نه تنها در این مورد خاص، بلکه در سایر موارد مشابه، برخی از کارشناسان و مقامات مسوول ما، مسایل را یکسونگرانه مطمح نظر قرار می‌دهند و نگاهی جامع‌الاطراف به‌مساله موردبررسی معطوف نمی‌دارند. مساله مسکن نیز از این حکم کلی مستثنا نیست، مساله‌ای است که با پارامترها و متغیرهای متعدد از جمله اعتبارات موردنیاز، زمین، مصالح ساختمانی، استانداردهای ساختمان‌سازی و مانند آن در ارتباط است. از سوی دیگر و مهمتر از مواردی که ذکر کردم، اهمیت طرح جامع (Master Plan) و منطقه‌بندی مناطق شهری (اصطلاحاً) (Zoning) است، یعنی مناطق مسکونی (Residential Areas) و مناطق تجاری شهر (Commercial Areas) که ارتباط ارگانیک و ناگسستگی دارد و نیز مسایل مربوط به محیط زیست (زیست‌محیطی) که اعتنایی چندان به هیچیک از آنها مبذول نمی‌شود. تمامی مواردی که عرض کردم، بی‌تردید در حل مشکل مسکن، دخالت تام و تمام دارند.

دکتر هدایتی: در حال حاضر، در سازمان‌های مسوول هماهنگی دیده نمی‌شود.

□ / از توضیحاتی که دادید، متشکرم. اما ممکن است بفرمایید که بین عوامل و پارامترهایی که برشمردید، چگونه می‌توان هماهنگی و هارمونی لازم را به‌وجود آورد و اساساً مسوولیت اصلی در ایجاد این ارتباط با چه دستگاه یا دستگاه‌هایی است؟

□ سوال بسیار خوبی را مطرح کردید. به‌نظر من، جان کلام در همین شناخت سازمان یا سازمان‌های مرتبط با موضوع است. به‌عنوان مثال، در انگلستان مسوولیت اساسی در این زمینه با وزارت مسکن و مقامات محلی (شهرداری‌ها) است و این Ministry of Housing and Local Government است که تمامی موسسات، سازمان‌ها و شرکت‌های ذیربط تحت‌نظر این وزارتخانه انجام‌وظیفه می‌نمایند.

در این کشور، تحت نظارت کامل وزارتخانه مذکور، شهرهای جدید و به‌اصطلاح شهرهای اقماری می‌باید به‌گونه‌ای ساخته و پرداخته شوند که در آنها، همه‌گونه موسسات اجتماعی - از مدرسه، درمانگاه و

راه‌حل مشکل مسکن و تامین منابع مالی آن، سال‌هاست که موضوع موردبحث و بررسی محافل اقتصادی و کارشناسی است، ولی هنوز برای نیل به اتخاذ مجموعه تدابیری که در رفع مشکلات و معضلات ناشی از این مساله اقتصادی - اجتماعی مناسب باشند، چاره‌ای کارساز و اساسی اندیشیده نشده است؛ درنتیجه، افزایش هزینه سنگین فعالیت‌های مرتبط با بخش مسکن و ساختمان، دارندگان درآمدهای ثابت را همچنان از داشتن یک سرپناه مناسب محروم نموده است و چگونه می‌توان امیدوار بود که راه‌حل‌های مقطعی و موردی، رافع مشکلات ناشی از چنین مساله مهمی باشند؟

در این ارتباط، خبرنگار ماهنامه بانک و اقتصاد، گفت و شنودی با دکتر سیدعلی‌اصغر هدایتی، استاد و مشاور موسسه عالی بانکداری ایران ترتیب داده‌است. با این امید که در ارتباط با چندوچون این معضل، به سهم خود گامی برداشته باشیم. متن این گفت و شنود را با هم می‌خوانیم.

□ / آقای دکتر هدایتی، استحضار دارید که اخیراً (پنجشنبه ۲ آبان ۱۳۸۶) دولت لایحه‌ای را برای رفع مشکل مسکن به مجلس شورای اسلامی ارایه داده است که حرف و حدیث فراوانی را به همراه داشته تا آنجایی که برخی از نمایندگان این لایحه را بر قیمت مسکن بی‌تأثیر دانسته‌اند و آن را لایحه‌ای غیرکارشناسی و عاملی برای واردآوردن ضربه بر اقشار کم‌درآمد دانسته‌اند. با این توجیه که لایحه مذکور به جای آن که به نفع مردم کم‌درآمد باشد، به نفع انبوه‌سازان است، چرا که ارزش افزوده حاصل از تولید باید تنها در دست پیمانکاران باشد، حال آن که باید سود و بهای معقولی از این بخش نصیبشان شود (روزنامه اعتماد / پنجشنبه ۱۳۸۶/۸/۲ / صفحه ۴)؛ مضافاً این که این لایحه پیشنهاد خارج‌کردن زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان را با شیوه اجاره ۹۹ ساله زمین ارایه داده و نمایندگان مخالف، آن را به معنای یک مُسکن موقت تلقی نموده‌اند که بیمار را درمان نمی‌کند (همان). ممکن است در این زمینه، نظر خودتان را بیان بفرمایید؟

□ بله، با کمال میل، منتها قبل از آن که وارد بحث در شأن نزول و چندوچون این لایحه شویم، اجازه

ما هنوز اطلاع کامل از وضع تقاضا و عرضه مسکن نداریم.

دکتر سیدعلی‌اصغر هدایتی:

اقدامات

مقطعی

و

"مُسکن"

قادر به حل

مشکل

مسکن

نیستند

خدووند ده را آفرید و انسان شهر را.
William Cowper

بیمارستان گرفته تا میدان‌های فروش خواربار، سینما، تاتر و غیره - وجود داشته باشد تا ساکنان آن شهرها و به تعبیری شهرک‌ها، ناگزیر نباشند برای تامین مایحتاج خود و رفع حوایج روزانه با پیمودن مسافت طولانی به شهر اصلی یا "متروپولیتن" رفت‌وآمد نمایند و بخش عمده‌ای از اوقات خود را به‌راپه‌رایگان از دست بدهند. این مساله از لحاظ شهر یا شهرک‌های دانشگاهی (City University) حایز کمال اهمیت است، مساله‌ای که به اعتقاد بنده با توجه به افزایش قابل‌ملاحظه دانشجویانی که همه‌ساله وارد دانشگاه می‌شوند، لازم است مورد توجه جدی مقامات مسوول قرار گیرد. تا آنجا که بنده اطلاع دارم، در کشور ما، این منظور تا حدودی در دانشگاه‌های شیراز و اصفهان عملی شده است، ولی به قول معروف "از یک یا دو گل بهار نمی‌شود". این تجربه مفید و موفق را می‌باید در سایر دانشگاه‌های کشور نیز به مرحله اجرا درآورد، خصوصاً در شهرهای بزرگ و در رأس تمامی آنها در شهر قارچی شکل خودروی گول‌پیکر تهران که در چنبره ترافیک کشنده موجود گرفتار آمده است و همانطور که شاهد و ناظر هستید، آلودگی هوا در تمامی نقاط آن بیداد می‌کند.

❖ / با توجه به این وضع اسفبار که چهره مهیب آن را به خوبی ارایه دادید، برای رفع مشکل به نظر شما چه باید کرد؟ دست روی دست بگذاریم و بنشینیم و صبر پیش گیریم!؟

□ فکر می‌کنم که این را علی‌القاعده از مقامات متخصص و مسوول باید سوال بفرمایید. اما اگر از من، به عنوان یک شهروند و نه متخصص می‌پرسید، عرض می‌کنم که راه‌حل را در همان هماهنگی و هماوایی که در آغاز به آن اشاره شد، باید جستجو کرد. هماهنگی‌هایی که در حال حاضر، در سازمان‌های مسوول ملاحظه نمی‌شود، منظورم در درجه نخست وزارت مسکن و شهرسازی است که مسوولیت تام و تمام اتخاذ خطمشی‌های مسکن و ساختمان را برعهده دارد و موسساتی که به نحوی از انجا در این امر خطیر مسوولیت‌هایی در شرح وظایفشان قید شده

در یک برنامه جامع شهری، نمی‌توان ویژگی‌ها و تفاوت‌های شهرهای بزرگ و کوچک و کلان‌شهری مانند تهران را مطمح نظر قرار نداد.

است، از جمله بانک مسکن، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن و موسسات مشابه. نکته دیگر این است که به نظر من، از لحاظ کلی و در سطح کلان قضیه، ما هنوز اطلاع کامل از وضع تقاضا و عرضه مسکن نداریم، و هیچگونه تناسبی بین متوسط درآمد متقاضیان مسکن و عرضه خانه‌های تجملی عرضه‌شده وجود ندارد. تصور بفرمایید ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی، آنهم به صورت برج‌های کذایی که در جای‌جای بزرگ شهر تهران ملاحظه می‌شود، برج‌هایی به قیمت از دست دادن فضاهای سبز، باغ‌های زیبای مشجر و هوایی لطیف که مشام جان را از بوی خوش بامدادان معطر می‌نمود.

❖ / آقای دکتر هدایتی، اجازه دهید برگردیم به همان سوال قبلی. خواهش می‌کنم بفرمایید حالا که متاسفانه در مقابل عمل انجام‌شده قرار گرفته‌ایم، به نظر جناب عالی، به‌عنوان یک

② شاید برای اکثریت شهروندان جز آبارتمان‌نشینی - با همه تبعات نامطلوب آن - چاره دیگری وجود نداشته باشد.

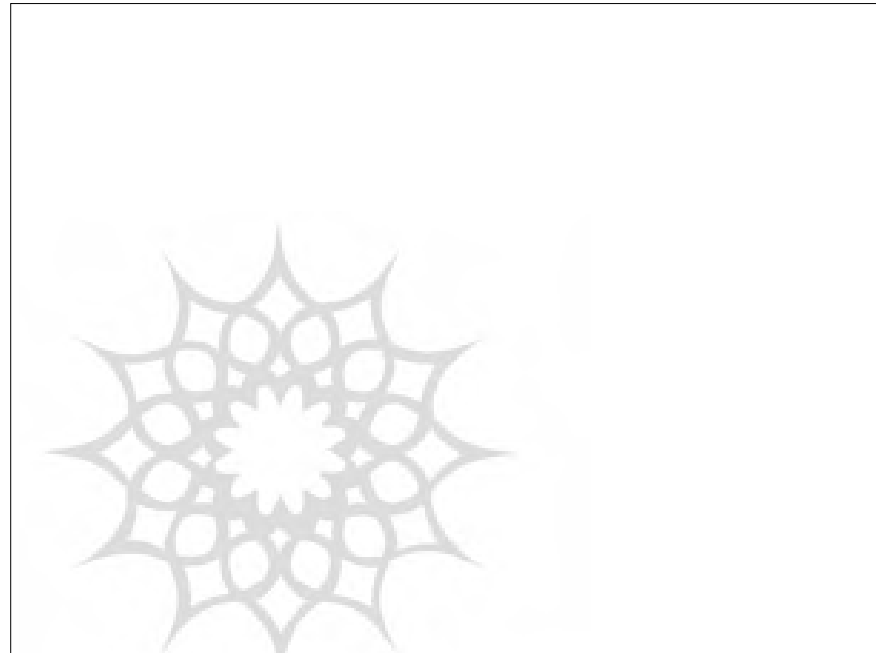
صاحب‌نظر با سوابق مطالعاتی ارزشمندی که در ایران و در خارج از کشور دارید، بالاخره چه باید کرد؟ آیا باید همچنان در این "دایره بسته" بمانیم یا راه‌حلی برای برون‌رفت از آن وجود دارد؟ □ اولاً، از حسن نظر شما تشکر می‌کنم و خود را هرگز درخور تعریف و تمجیدی که فرمودید، نمی‌بینم؛ ثانیاً، برخورد من با این مساله و مسایل مانند آن بیشتر ارایه یک دیدگاه "ایجابی" است تا یک دیدگاه "سلبی" و به‌اصطلاح منفی، منتها طبق یک ضرب‌المثل معروف که می‌گوید: Are you working towards the solution of the problem or are you part of the problem!؟ آیا در راستای حل مشکل اقدام می‌نمایید یا خودتان جزئی از مساله هستید!؟

به‌نظر من، مستفاد از این ضرب‌المثل این است که باید ابتدا از "لاک" خودمان بیرون بیاییم؛ نگاهی به

کشورهایی که با مشکلات به مراتب شدیدتر و حادثتر از ما مواجه بوده‌اند، بیندازیم و برخوردمان با مسایل اقتصادی - اجتماعی جامعه، برخوردی علمی باشد نه شخصی، موردی و سلیقه‌ای!

همانگونه که اشاره کردم، انگلستان بعد از جنگ جهانی دوم می‌تواند برای کشورهای مانند ما، الگو و نمونه خوبی باشد که با هماهنگی کامل و تمام‌عیار سازمان‌های مسوول، این مشکل را با اتخاذ دو روش مناسب و مطلوب به‌میزان قابل‌ملاحظه‌ای برطرف نموده‌اند:

کوه‌های اطراف تهران کشانیده شده است، لذا به نظر می‌رسد که شعار دیرینه و سنتی "چهاردیواری، اختیاری" بعضاً و عمدتاً رنگ باخته و ملاحظه می‌فرمایید که فضاهای باز و باغ‌های مشجر و طراوت‌فزای ما تبدیل به آسمانخراش‌های دلخراش و گوشخراش گردیده و شاید برای اکثریت شهروندان جز آپارتمان‌نشینی - با همه تبعات نامطلوب آن - چاره دیگری وجود نداشته باشد، گزینه اجتناب‌ناپذیری که طی نامه‌ای سرگشاده و همراه با سروده مفصلی به یکی از شهرداران وقت تهران تقدیم داشتم. شاید از



② الگوی خانه‌سازی انگلستان در سال‌های پس از جنگ جهانی دوم، می‌تواند الگوی مناسبی برای ما باشد.

باب تفنن و تغییر ذائقه، نقل ابیاتی از آن برای خوانندگان گرانمایه ماهنامه بی‌مناسبت نباشد:

یاد آن زمان که تهران، سرسبز بود و زیبا
بر دامن طبیعت، چون لاله آرمیده

بر طرف کوهسارش، گل بود و گل‌عداران
گویى نسیم جانبخش، بر عارضش دمیده

تا بخش پایانی و درواقع، پژواکی از بی‌سروسامانی‌اش:
فریاد از این تطاول، بر شهر آشنایم

زین تندباد یغما، کز ره فرارسیده
آیا شود دوباره، تهران ما گلستان؟

پنهان شود سیاهی، پیدا شود سپیده؟
❖ / با تشکر از شما و سروده زیبایی که قرائت

فرمودید، صددرصد با شما موافقم که
پیشنهادهای مطروحه در برخی از کشورها،

خصوصاً انگلستان و شاید آلمان و ژاپن پس از جنگ جهانی دوم، کارساز بوده و به‌نتایج مطلوب نایل گردیده است، اما در حال حاضر، با توجه به شرایط و مقتضیات زمانی و مکانی، فکر نمی‌کنید زمانی فرارسیده است که باید به‌طور جدی و اساسی از بیان مقدمات، کلیات و تعارفات و درواقع، از ذکر مصیبت بپرهیزیم و ببینیم برای رفع سرگردانی و بی‌سروسامانی مردم بی‌سرپناهی که اگر مبالغه‌آمیز نباشد، وضعیتشان حقیقتاً فاجعه‌آمیز است، چه باید کرد؟ درثانی، آیا تصور می‌فرمایید که لایحه اخیر دولت در باب زمین‌های ۹۹ ساله‌اجاری که نظریات موافق و مخالفی در باب آن اظهار شده است، می‌تواند رافع و به‌اصطلاح حلال مشکلات باشد؟ □ عرض کردم که مساله مسکن، از جمله مسایلی است که از زوایا و ابعاد مختلف باید مورد بررسی و مطالعه جامع‌الاطراف قرار گیرد و این بررسی، خصوصاً از لحاظ تعیین و تبیین استراتژی‌های مربوط به مسکن - چه در کوتاه‌مدت و یا در بلندمدت - حایز کمال اهمیت است.

در این استراتژی، به اعتقاد بنده، در آغاز و پیش از هر چیز، به وضع جمعیت هر کشور و ترکیب آن باید توجه کافی مبذول داشت، چه همانطور که می‌دانید، جمعیت عاملی است پویا و متغیر. می‌دانید که مهاجرت‌های داخلی از یک شهر یا منطقه به یک شهر یا منطقه دیگر، پیوسته انجام می‌پذیرند، مهاجرتی که در بادی امر یکنواخت و تدریجی به‌نظر می‌رسد، حال آنکه تغییرات و تحولات جمعیت بسیار وسیع و دامنه‌دار است، و همین مهاجرت‌هاست که تقاضای مسکن را در نقاط و یا مناطق مهاجرپذیر بالا می‌برد و طبعاً در آن شهرها و مناطق موردنظر بهای مسکن افزایش می‌یابد، مشکل بزرگی که هم‌اکنون در تهران و سایر شهرهای بزرگ با آن مواجهیم.

نکته مهمتر دیگر که به نظر بنده می‌باید به‌جد مطمح‌نظر برنامه‌ریزان قرار گیرد، تامین مسکن برای

احداث خانه‌های ارزان با تولید انبوه و

واگذاری خانه‌های اجاری ارزان،

دو راه‌حلی بودند که مشکل مسکن انگلستان

را در سال‌های پس از جنگ جهانی دوم حل

کردند.

کار مجلس قرار دارد و پیشنهادهایی هم داده شده است که جایگزین برخی مفاهیم لایحه خواهد گردید، و آنچه مسلم است، لایحه ساماندهی بازار مسکن ثبات کاملی را در بازار مسکن حاکم خواهد نمود.

۹- امید است که پیشنهادهای ارائه شده، بتوانند مشکلات موجود را به نحو مطلوب برطرف نمایند، چرا که به گفته آقای منصوری، عضو هیات علمی دانشگاه، برنامه‌ای که در قالب طرح ۹۹ ساله مسکن داده شده، فقط برای رفع مشکل مسکن در شهرهای کوچک است و سهم مسکن در سید هزینه خانوارها در تهران از کل درآمد متوسط آنان در حال افزایش است و اکثر خانوارها برای تامین هزینه رهن و اجاره مسکن خود باید هزینه‌های اضافی متقبل شوند و به همین دلیل، سعی می‌کنند میزان نیاز خود را کم و در واحدهای مسکونی بسیار کوچک زندگی کنند، زیرا درآمد آنان پاسخگوی مسکن مورد نیازشان نیست. مضافاً این که محل زندگی افراد علی‌القاعده وابسته به شغل افراد است و در پیش گرفتن سیاستی که مهاجرت افراد از شهرهای بزرگ به کوچک را در نظر دارد، نمی‌تواند راهکاری برای رفع مشکلات بخش مسکن باشد. در نتیجه، با توجه به این که امکانات شغلی در کلان‌شهرها، به‌ویژه در تهران، بیش از شهرهای کوچک و روستاهاست، افراد بیشتر به این سمت تمایل دارند و نمی‌توانند شغل خود را رها کنند و بدون داشتن درآمدی، به‌صرف خانه‌دار شدن، به شهرهای کوچک بروند.

۱۰- و سخن پایانی این که در یک برنامه جامع شهری، نمی‌توان ویژگی‌ها و تفاوت‌های شهرهای بزرگ و کوچک و کلان‌شهری مانند تهران را مطرح‌نظر قرار نداد و نسبت به مسایل خاص آن شهرها - حتی مناطق واقع در نقاط مختلف یک شهر - توجه کافی مبذول نداشت؛ و به هر روی اقدامات مقطعی و مسکن قادر به حل مشکل مسکن نخواهند بود.

یادآور می‌شود که برای مزید اطلاع در زمینه طرح اجاره ۹۹ ساله زمین مسکونی، خوانندگان گرامی ماهنامه بانک و اقتصاد می‌توانند به روزنامه اطلاعات / صفحه اقتصاد و بورس / مورخ پنجشنبه ۱۷ آبان ۱۳۸۶ و روزنامه اعتماد ملی / مورخ ۱۲ آبان ۱۳۸۶ و روزنامه سرمایه / مورخ ۲۰ آبان ۱۳۸۶ مراجعه فرمایند.

با تشکر مجدد از فرصتی که برای این گفتگو تخصیص دادید.

یکباره شهری مانند تهران به قدری حجیم می‌شود که دیگر نمی‌توان از رشد بی‌رویه آن جلوگیری کرد و در نتیجه، نمی‌توان تسهیلات و امکانات لازم را به تمام شهرداران ارائه کرد. از سوی دیگر، مساله ترافیک و آلودگی هوا هم به معضلی لاینحل تبدیل خواهد شد.

۴- ایجاد امکاناتی که مردم بتوانند از این زمین‌ها با کمترین هزینه سرنهانی فراهم آورند، زیرا ۱۴ میلیون تومان برای افراد کم‌درآمد بی‌خانمان کافی

مردمی است که هنوز خانه و کاشانه‌ای ندارند و قسمت عمده درآمد خود را - اگر درآمدی داشته باشند - صرف اجاره محل سکونت و در واقع، جان‌پناه خود می‌نمایند. لذا طرح‌های ارزان‌قیمت یا ارزان اجاره که قبلاً متعرض آن گردیدیم، شاید بهترین پاسخ در ارتباط با سوالی است که مطرح فرمودید. طبعاً تامین این منظور، با خانه‌سازی انفرادی سازگاری ندارد و تحقق آن منوط به انبوه‌سازی از طریق و با نظارت کامل مقامات مسوول است.



② ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی، آنهم به صورت برج‌های کذایی...

به نظر نمی‌رسد و تهیه مازاد بر این مبلغ برای آنان مقدور و میسر نیست.

۵- ایجاد امکانات لازم در تهیه مصالح ساختمانی مانند آهن‌آلات و سیمان و مانند آن.

۶- از حیث شرکت‌های سرمایه‌گذاری و انبوه‌سازان در مقایسه با تعاونی‌ها که در گذشته در نیل به اهداف خود توفیق چندانی نداشته‌اند.

۷- مستند بر نظریات نایب‌رئیس محترم کمیسیون عمران مجلس، وام‌های ۱۵ میلیونی (یک میلیون تومان بیش از رقم اظهارشده مدیر کانون کاردان‌های فنی ساختمان استان تهران!) برای ساخت‌وساز در زمین‌های اجاره ۹۹ ساله، در تولید مسکن به کار می‌رود و به طور مستقیم در اختیار انبوه‌سازان و تعاونی‌های مسکن قرار می‌گیرد.

۸- بنا بر اظهار همین مقام، این لایحه در دستور

و اما در مورد لایحه جدید دولت که اشاره فرمودید، مستند به نظریات مدیر محترم کانون کاردان‌های فنی ساختمان استان تهران، طرح ۹۹ ساله یک راهکار جدید برای کنترل بازار مسکن و جلوگیری از افزایش قیمت مسکن است که ضرورت توجه دقیق به چند نکته اساسی را ایجاب می‌نماید:

۱- رعایت اصول شهرسازی و ضوابط معماری در هر نقطه از شهر که برای پیاده‌کردن این طرح در نظر گرفته می‌شود.

۲- زمین‌هایی که به مردم در قالب این طرح واگذار می‌شود، باید در نقاطی باشد که قابلیت شهرنشینی داشته باشند و از امکانات لازم برخوردار باشند.

۳- رعایت حریم و خطوط مرزی شهرها و واگذاری این زمین‌ها، زیرا اگر به این نکته توجه نشود، به