

بحران مسکن در کلان شهر تهران

بر سایر مسائل شهری نقش اصلی‌تری دارند؛ تا حدی که تشدید کننده و حتی علت به وجود آمدن و تداوم سایر مشکلات شهر هستند.

بنابر این، پرداختن به این مسائل در اولویت نخست قرار خواهد داشت.

دو مشکل اشتغال و مسکن را می‌باید به‌عنوان عمده‌ترین مشکلی که جامعه شهری تهران در وضعیت کنونی با آن مواجه است در نظر داشت. ویژگی و کاستی‌های ساختاری اشتغال از یک طرف تعیین کننده وضعیت اقتصادی شهروندان به‌ویژه اقشار کم درآمد است؛ و از طرف دیگر کیفیت و مکان مسکن نیز اساسی‌ترین عامل تثبیت استقرار و یا محل سکونت شهروندان در فضای شهر، همین‌طور سطح کیفیت زندگی و بالاخره امکان یگانگی (انتگراسیون) آن‌ها و بویژه اقشار در حاشیه مانده با جامعه شهری، است. اهمیت امنیت شغلی و امکان تملك و یا اجاره سهل‌تر مسکن برای جوامع شهری در وضعیت‌های در حال توسعه به حدی است که در عمل

با توجه به این‌که گرایش به تمرکز در تهران مسأله‌ای است ساختاری؛ بنابراین می‌باید در کلیه ابعاد اقتصادی، اجتماعی،

سیاسی-نهادی، فیزیکی فضائی و بالاخره ساختاری تاریخی، از یک طرف و ارتباط و تاثیر متقابل ابعاد مذکور از طرف دیگر، مورد توجه باشند. به‌گونه‌ای که در هر مقطع زمانی بتوان متناسب با آن مقطع، مشروط کنندگی و تاثیرات ارتباطات متقابل فوق را، بیان کرد.

بدین ترتیب، با در نظر داشتن این که کلان شهر تهران جاذب اصلی امکانات و فعالیت‌های قلمرو ملی است، مهم‌ترین مشکلات و مسائل آن را مورد توجه قرار می‌دهیم.

همان‌طور که می‌دانیم شهر تهران با مسائل متعددی، هم‌چون مسأله اشتغال، مسکن، حمل و نقل شهری (ترافیک)، آلودگی محیط، ایمنی شهروندان و کاستی‌های دیگری، روبرو است. اما از میان کلیه مسائل شهر تهران برخی در رابطه با مشروط کننده‌گی و تاثیر گذاری‌شان

سایر مسائل شهری را تحت الشعاع قرار می‌دهد، علاوه بر آن موجب تشدید، و غالباً علت پیدایش دیگر مشکلات شهری نظیر ترافیک، آلودگی محیط، افت کیفیت زندگی، به‌کارگیری بیش از حد زیر ساخت‌ها و ساختارهای شهری نیز، می‌گردد.

مسکن پس از اشتغال به عنوان مهم ترین مشکل اکثریت جامعه شهری تهران

در رابطه با طرح مشکل مسکن در کلان شهر تهران، نخست می‌باید هدف بررسی را مشخص نمود.

آیا هدف از بررسی مورد نظر فرضاً تخمین میزان پدیده‌ی معروف به «کمبود مسکن» است؟ و یا این‌که با تعمیم مسأله به سایر شهرهای جهان، چنان‌که برخی مطرح می‌کنند، در پایان چنین نتیجه‌گیری کنیم: که مشکل مسکن در تهران مشکلی است که در همه‌ی شهرهای بزرگ جهان نیز وجود دارد، یعنی مشکل از بزرگی است؟! و نهایتاً آن را امری معمول و طبیعی بدانیم! لذا هنگامی که بخواهیم از این‌گونه برخوردهای تکنو بوروکراتیک دوری جوئیم؛ می‌باید به بررسی و علت یابی مسأله به‌گونه‌ای پرداخت که جوانب مختلف مسأله و علت و یا علل بحرانی شدن وضعیت کنونی آن تبیین گردد و در پایان مشخص شود در رابطه با رفع و یا حداقل تعدیل مشکل، مشخصاً چه عاملی را می‌توانیم و چه را نمی‌توانیم، چه را می‌باید و چه را نمی‌باید، انجام دهیم.

قبلاً یادآور میشویم هرگونه تبیینی که در رابطه با مسأله‌ای اجتماعی هم‌چون مسکن مطرح و رایج می‌گردد می‌تواند عواقب، سمت‌گیری و تاثیرگذاری، خاص خود را داشته باشد. همان‌طور که بسیاری از سیاست‌گذاری‌های ناموفق کنونی متأثر از رایج شدن برداشت‌های عجولانه و فاقد عمق مطالعاتی، است.

نخست به برخی نگرش و برداشت‌هایی که درباره علت مسأله شدن مسکن، رواج یافته‌اند توجه می‌کنیم. برخی مسأله شدن مسکن را ناشی از کمبود آن و یا عدم تعادل بین عرضه و تقاضا می‌دانند. اما در مقابل چنین ادعاهایی هنگامی که خالی بودن چند صد هزار واحد مسکونی (در تهران بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار واحد) مطرح می‌گردد، پاسخ رایج این است که: در همه‌ی شهرهای بزرگ جهان وضع به همین گونه است. بلی همه‌ی شهرهای بزرگ جهان نیز کم و بیش، البته با تفاوت

زیاد با یکدیگر، مشکلاتی در رابطه با مسکن دارند؛ ولی بحرانی شدن مشکل مسکن و به صورت يك معضل اجتماعی در آمدن را هم آیا می‌توان به همه‌ی شهرهای بزرگ جهان تعمیم داد؟ آیا واقعاً در همه‌ی شهرهای بزرگ جهان وضع مسکن بحرانی است؟ آیا در همه آن‌ها چند صد هزار واحد مسکونی خالی وجود دارد؟ و بخش مهمی از جمعیت شهری‌شان حاشیه‌نشین‌اند؟ مثلاً آیا در متروپلهایی هم‌چون پاریس، برلین، زوریخ، وین، آتوا و غیره ۱۰ تا ۲۰ درصد واحدهای مسکونی شهر خالی نگه داشته می‌شوند؟ پاسخ کاملاً روشن است، خیر! اما در مقابل می‌توان و می‌باید گفت:

مشکل مسکن به صورتی که تهران با آن مواجه است فقط منحصر به تهران ما نیست، تقریباً از کلیه جهات اقتصادی اجتماعی، ناتوانی دسترسی آسان‌تر به مسکن، بسط حاشیه نشینی و تحرك و جابه‌جائی جمعیتی، رانده شدن اقشار کم در آمد به حاشیه؛ شهر تهران نیز شبیه کلان شهرهای جهان توسعه نیافته است. مشکل مسکن در تهران از بسیاری جهات همانند فرضاً بوگوتا در کلمبیا، لیما در پرو، سائوپائولو در برزیل، قاهره در مصر و جاکارتا و کراچی و مانیل و دهلی نو و کلان شهرهای دیگر جهان در حال توسعه است. بنابراین، چنین تعمیمی دور از واقعیت نیست ولی وضع مسکن در شهر تهران را نمی‌توان مانند همه‌ی شهرهای بزرگ جهان دانست! زیرا که علت، بزرگی و یا کلانی شهر نیست؛ بلکه عقب‌ماندگی و عواقب اقتصادی اجتماعی و سیاسی آن هم‌چون بیکاری، کمبود عدالت اجتماعی، نابرابری فرصت‌ها و بالاخره عدم مشارکت همگانی در روند تصمیم‌گیری‌ها، علل به‌وجود آمدن این‌گونه مشکلات است.

همان‌طور که ملاحظه می‌شود طرح مداوم کمبود مسکن با وجود چند صد هزار واحد مسکونی خالی در شهر، با واقعیت تناقض دارد. هنگامی که میزان جمعیت شهرو در صد رشد آن را در مقابل تعداد واحدهای موجود در شهر قرار می‌دهند و اختلاف این دو رقم را به صورت کمبود مطرح می‌کنند؛ به ظاهر چنین کمبودی معقول و صحیح به نظر می‌رسد. اما صحت این ارقام و حق به‌جانبی آن، هنگامی که عرضه و تقاضای آن در عمل تابع بازار مسکن است، زیر سوال می‌رود. چون هنگامی که نیاز مسکن را بر اساس محاسبات کارشناسانه! بیش از میزان عرضه عنوان می‌کنیم، سپس کمبود مسکن و بالاخره ناتوانایی عرضه آن را پیش می‌کشیم، بدون این

که این مهم را در نظر داشته باشیم که، همین امکانات به اصطلاح ضعیف و نا کارآمد تولید مسکن به علت شرایط اقتصادی اجتماعی موجود، گاه در یک مدت طولانی و یا چند سال متمادی به علت رکود قادر نیست حتی نیمی از ظرفیت خود را، به کار گیرد.

طرح نا بجا و بی موقع، عناوین به ظاهر صحیح و حق به جانبی هم چون کمبود و یا عدم تعادل عرضه با تقاضا و یا یکی دانستن «تقاضا» با «نیاز» آن هم در شرایطی که تقاضا تابع بازار است، گذشته از این که موجب سرپوش گذاردن بر واقعیت، که همانا عدم توانائی مالی بخش عظیمی از جامعه شهری است؛ می تواند روند تصمیم گیری و سیاست گذاری ها را بار دیگر به صورتی که بارها آزمون شده و وضع را بدتر و حل مسأله را از مسیر اصلی منحرف کند. یعنی با رواج این نظریه ها و جا افتادن آن و حتی دعوت از سرمایه های سوداگر خارجی برای رفع مشکل، مقابله اصولی با علل اصلی، به فراموشی سپرده می شود.

با رویکرد همه جانبه به مشکل مسکن در کلان شهر تهران درمی یابیم که روند تحولات عرضه مسکن، از یک سو و تقاضا برای خرید و یا اجاره آن از سوی دیگر، در کشاکش تغییرات اقتصادی، اجتماعی و سیاسی چند دهه گذشته، به صورتی است که نه تنها به مرور زمان معضل کنونی مسکن را موجب شده است. اکنون برای بررسی علت یا علل این وضعیت و به ویژه تفکیک علت ها از مزید بر علت ها، که این ها عمدتاً ناشی از برنامه ریزی ها و سیاست گذاری های ناکارآمد پنج و یا شش دهه گذشته است، عرضه و تقاضای مسکن را مجزا از یکدیگر مورد توجه قرار می دهیم.

عرضه مسکن

همان طور که می دانیم عرضه مسکن در شهرهای بزرگ کشور، به ویژه در محدوده کلان شهر تهران از چندین دهه گذشته (کم و بیش از دهه سی خورشیدی) به بعد، دستخوش تغییرات و دگرگونی های سریع تری شد که حاصل و نتیجه محسوسش برای ساکنین تهران، به خصوص برای جویندگان مسکن، گرانی مداوم آن بوده است. یعنی در شرایطی که افزایش درآمد و توان مالی اکثریت شهروندان مقیم و تازه واردان (مهاجران) محدود و بعضاً ناچیز بوده در مقابل، بهای زمین و مسکن

پرشتاب افزایش یافته است. به عنوان مثال، اگر میزان افزایش بهای زمین مسکونی را از سال ۱۳۵۰ شمسی تا سال ۱۳۸۵ با افزایش دست مزد و درآمد طبقات کم درآمد مقایسه کنیم، خواهیم دید افزایش بهای زمین بین پنج تا شش برابر سریع تر از افزایش دست مزد بوده است!

به هر حال، با مشاهده چنین وضعی، نخستین پرسشی که مطرح می گردد نتایج و عواقب چنین روندی است. روندی که از چهل تا پنجاه سال پیش، دور برداشته و علاوه بر آن به خاطر ضد و نقیض بودن راهکارها و سیاست گذاری ها، تا مهار شدن به زمان و تلاشهای زیادی نیازمندیم. با این حال نتیجه و عواقب چنین روندی ظهور مسائل دیگری در تهران بوده است، که متأسفانه کمتر به آن ها پرداخته می شود. مسائل ساختاری ای هم چون: بسط و گسترش توسعه نیافته گی ها، قطعی شدن و چند پاره شدن جامعه شهری، از هم گسیختن هماهنگی سنتی هر چند شکننده سابق. جامعه شهری تهران در عوض تقویت یگانگی (انتگراسیون) آن، رانده شدن روزافزون بخشی از شهروندان به حاشیه، گسترش حاشیه نشینی و بسیاری از معضلات اجتماعی دیگر. مسائل شهری ای که جا دارد مورد توجه و بررسی همه جانبه قرار گیرند.

در رابطه با روند فوق می باید گفت: حداقل انتظار شهروندان این بود که بهای مسکن نیز هم آهنگ با اضافه شدن درآمد اکثریت مردم افزایش می یافت. چرا چنین نشد؟ پاسخ رایج ولی غیر منصفانه و نادرست این است که: به علت افزایش جمعیت شهر ناشی از مهاجرت های بی «رویه»، تقاضا برای مسکن به شدت افزایش یافته و بنابراین، بهای آن نیز فزونی یافت. گویی مهاجر به شهر آمده، بلافاصله متقاضی مسکن است! که اگر چنین بود، چرا حجم عظیمی از جمعیت، حاشیه نشین اند؟ هر چند افزایش جمعیت بر افزایش تقاضای مسکن تأثیر دارد، ولی افزایش جمعیت آنچنان که برخی مطرح می کنند، حداقل، تنها عامل بالا رفتن تقاضا نبوده است. زیرا که اولاً با وجود افزایش سریع بهای مسکن و زمین، تقاضایی که به غلط همه ی مشکلات را به افزایش آن نسبت می دهند، حتی غالباً به صورت دوری گاه چند سال پی در پی دچار انقباض و اُفت شدید هم می شده است. (همانند رکودی که سال گذشته بخش مسکن با آن مواجه بود). مطالعات میدانی که در مورد ورود مهاجران، در برخی کلان شهرهای جوامع توسعه نیافته انجام شده، این واقعیت را نشان می دهد که: اکثریت قریب به اتفاق مهاجران دارای چنان

بنیه مالی‌ای نیستند که بر تقاضا در بازار مسکن بلا فاصله تاثیر بگذارند. و به‌طور متوسط پس از پانزده تا بیست سال پس از ورودشان به شهر تقاضای محدودی برای مسکن را مطرح می‌نمایند. اگر غیر از این بود؛ نه در شهر تا این حد واحد مسکونی خالی وجود داشت! نه فروش واحدهای مسکونی در شهرهای جدید راکد می‌ماند! و نه این‌که بر حاشیه نشینی تا این حد افزوده می‌شد.

در مقابل پاسخ نادرستی که قبلاً مطرح گردید، پاسخ منصفانه و صحیح این است که: در این سال‌ها به‌علت عدم توسعه (آن هم با وجود به اجرا درآمدن ده برنامه پنج ساله و یا فرصت پنجاه ساله! برای برنامه‌ریزی توسعه) بر توانایی و درآمد اکثریت جامعه آن چنان‌که می‌بایست افزوده نشد. در ساختار اشتغال تحولی به وقوع نپیوست، بر حجم بیکاری کاذب و پنهان حتی افزوده شد. به‌علت عدم توسعه کافی، جامعه همواره با وجود حجم عظیم فوق‌ذخیره نیروی کار و در نتیجه پائین ماندن سطح درآمد، مواجه بود. بنابراین اگر تحقق نیافتن توسعه‌ی واقعی را که نخستین نتیجه اش می‌تواند توزیع عادلانه درآمد و امکانات باشد، علت اصلی مشکلات ندانیم و مهاجرت را که خود معلول توسعه نیافته‌گی است را به جای علت اصلی مطرح کنیم، در واقع عمداً یا سهواً بر واقعیت سرپوش گذاشته‌ایم.

بهای تمام شده مسکن را دو جزء زمین و ساختمان تشکیل می‌دهند. با توجه به تحولاتی که بهای مسکن در این چند دهه داشته آهنگ افزایش بهای زمین در مقایسه با افزایش مخارج ساختمان، فرضاً برای هر متر مربع از هر کدام، بسیار متفاوت بوده است. به طوری که افزایش بهای زمین گاه چندین مرتبه سریع‌تر از گرانی مخارج ساختمان است. البته ناگفته نماند پدیده فوق، یعنی تفاوت فاحش در سرعت افزایش بهای این دو جزء، از ویژگی‌های بارز وضعیت مسکن در کلان‌شهرهای جوامع توسعه نیافته است. کلان‌شهرهای جوامع توسعه نیافته همواره با کمبود امکانات زیرساختی در شهرها مواجه‌اند. کمبودی که نهایتاً موجب افزایش بهای زمین در فضاهای شهری، که از نظر تاسیسات و سهولت در دسترسی‌ها مجهزترند، می‌شود. علیرغم این افزایش، درآمد اکثریت جامعه شهر، نه تنها با افزایش متناسبی همراه نیست؛ بلکه در اغلب کلان‌شهرهای جوامع توسعه نیافته به‌علت وجود تورم، آنهم اکثراً با درصد بالا، درآمد اکثریت در عمل ارزش واقعی خود را نیز از دست می‌دهد.

در مقابل درکشورهای صنعتی پیشرفته معمولاً مناطق شهری با وفور نسبی زیرساخت‌ها، تجهیزات و سهولت‌های شهری، مواجه‌اند. از نظر درآمد نیز (البته تا کنون!) نسبتاً تأمین و در صورت وجود تورم هم معمولاً میزان آن ناچیز بوده است.

حال اگر به‌عنوان مثال سیر تحول بهای مسکن و همچنین بهای زمین و مخارج ساختمان در تهران را با یک شهر بزرگ و یا متروپل جهان صنعتی مقایسه کنیم؛ اختلاف‌های عمده ساختاری به صورت عینی‌تری مشخص خواهند شد. در این مقایسه تغییرات در نسبت بین بهای زمین مسکونی و مخارج ساختمان در شهر تهران را فرضاً با شهر زوریخ، که هر دو متروپل اصلی کشورشان هستند، مقایسه می‌کنیم. در شهر زوریخ مرکز عمده اقتصادی و متروپل اصلی کشور سوئیس و یا شهری هم‌اکنون به صورت یکی از بیست شهر جهانی شده در سطح جهان مطرح است. در محلات عمدتاً مسکونی حول هسته مرکزی آن، زمین‌های مسکونی در محلاتی که بهای زمین مسکونی نسبتاً ارزان‌تر است تا گرانترین زمین‌ها که معمولاً در کنار و مشرف به دریاچه زوریخ قرار دارند؛ بهای یک متر مربع زمین از ارزان‌ترین تا گران‌ترین کم و بیش حدود بیست و پنج تا هشتاد درصد مخارج لازم برای احداث یک متر مربع ساختمان است. و یا باز هم کمی دقیق‌تر مخارج ساختمان برای احداث یک متر مربع بنای مسکونی به صورت خانه شخصی و با مصالح ساختمانی متعارف با احتساب فضاهای جنبی حداقل متر مربعی ۳۰۰۰ فرانک سوئیس و یا حدود ۲/۲ تا ۵/۲ میلیون تومان، خواهد شد. در مقابل بهای زمین مسکونی در محدوده متروپلیتای زوریخ بین حداقل ۳۰۰ تا حد اکثر ۲۰۰۰ فرانک سوئیس یعنی ۲۰۰ هزار تا ۱/۵ میلیون تومان در متر مربع، می‌باشد. همان‌طور که مشاهده می‌شود تناسب بین بهای زمین و مخارج ساختمان در جوامع صنعتی بدین گونه است. مخارج ساختمان به‌وضوح گرانتر از بهای زمین است چون دست‌مزد بالاست. بهای زمین کمتر از مخارج ساختمان است؛ چون زیرساخت‌ها بالنسبه کافی‌اند.

اکنون در مقایسه نسبت میان بهای زمین و مخارج ساختمان در دوشهر تهران و زوریخ اگر، برای متعادل‌تر شدن مقایسه، مناطق مسکونی شمال تهران را با فضاهای مسکونی زوریخ مقایسه کنیم؛ علی‌رغم این‌که زیرساخت‌ها و تاسیسات و تجهیزات شهری حتی در مناطق گران‌قیمت شمال تهران هم در حد مناطق شهری زوریخ نیست؛ ولی

بهای زمین در شمال تهران حتی از محلات گران قیمت زوریخ نیز گران تر است؟!

مخارج ساختمان های متعارف در تهران هم اکنون برای احداث يك مترمربع فضای مسکونی با احتساب فضاهای جنبی حدود ۴۰۰ هزار تومان در متر مربع است. حال کافی است تصور نمائیم اگر قیمت زمین در مناطق گران قیمت شمال تهران، مثلاً در الهیه، زعفرانیه، ولیعصر شمالی بین بیست و پنج تا هشتاد درصد مبلغ فوق بود؟! (یعنی فقط نسبت بین قیمت زمین و ساختمان مانند زوریخ بود و جهانی شدن تهران در مقایسه با زوریخ که عدم تحقق برخی از کارشناسان ها را نگران نموده فعلاً پیشکش؟!) آن وقت می بایست هم اکنون (پائیز ۱۳۸۶) بهای هر مترمربع زمین در این مناطق تهران بین ۸۰ تا ۳۲۰ هزار تومان در مترمربع باشد. و اگر چنین می بود؟! از بحران مسکن تا چه حد کاسته می شد؟ و یا در صورتی که چنین بود؛ آن وقت می توانستیم بگوئیم مشکل مسکن ماهم شبیه همه شهرهای بزرگ جهان است!!

روشن است که، در کلان شهرهای کشورهای توسعه نیافته، که گرانی زمین ناشی از کمبود زیرساخت ها و تجهیزات شهری است، بر جمعیت شهر افزوده می شود ولی به علت عدم توسعه، زیرساخت ها توسعه چندانی نمی یابند و امکان توسعه ندارند. یقیناً به همین سبب مسئولان و سیاست گذاران به نوعی غافلگیر شده چاره را در جلوگیری ها و محدودیت ها می بینند. محدودیت هایی چون: جلوگیری از گسترش شهر، جلوگیری از مهاجرت، جلوگیری از احداث صنایع در محدوده شهری و حتی ارائه راه حل های سطحی هم چون انتقال مرکز کشور به نقطه دیگر و غیره.

بنابراین، گرانی بیش از حد زمین هم چون جابجائی جمعیت در وضعیت اضطرار، تمرکز در تهران و غیره، معلول عدم توسعه کافی است. هنگامی که مسأله عدم توسعه کافی مطرح می شود، اغلب، بحث بی انصافی و انکار این همه سازندگی در کشور مطرح می گردد. اما در پاسخ باید گفت: طرح مسأله عدم توسعه، یا توسعه ناچیز و ناکافی، انکار و نادیده انگاشتن سازندگی و اجرای طرح های متعدد فیزیکی نیست. سازنده گی هایی که با توسعه همراه نباشد حتی می توانند موجب وسعت بخشیدن به عقب ماندگی و تشدید مشکلات موجود شوند. در کلان شهر بانکوک در کشور تایلند با وجود این که از اواسط ده هشتاد تا اواسط دهه نود میلادی، به سبب ترتیبات و تسهیلات فراهم

شده برای سرمایه خارجی، سالانه بیش از پنج میلیارد دلار در ساختمان سازی سرمایه گذاری شد، صدها برج مسکونی بامدرن ترین تجهیزات ممکنه و بالاخره از نظر حجم عملیات چندین برابر سیرک سوداگران ساختمانی دبی، امارات و یا نهضت برج سازی خودمان، ساخته شد، با وجود این، از آنجائی که معرکه گردان صحنه در بانکوک سوداگران خارجی و شرکای داخلی شان بودند؛ شرایط مسکونی، برای طبقات کم در آمد به مراتب بدتر از قبل شد. به طور محسوسی بر تعداد آلونک نشین ها افزوده شده و تعدادشان در سال ۱۹۹۸ در شهر به بیش از ۲۷۵ هزار خانوار رسید. (قابل توجه سرورانی که سرمایه خارجی را بصورت راه حل مشکل مسکن مطرح میکنند.) آیا نهضت برج سازی خودمان گره ای از مشکل مسکن گشوده؟ موجب تسهیل دسترسی به مسکن شده؟ و یا این که معضل مسکن را در واقع بحرانی تر هم نموده است!

در شرایط حاضر نمی باید نابسامانی حاکم بر عرضه مسکن و یا شتاب در افزایش بهای آن را، که به مراتب بیش از افزایش متوسط سایر مایحتاج مردم است، متوجه مخارج ساخت و ساز آن نمود. در وضعیت کنونی در غالب مناطق مسکونی ای که تراکم کم و یا متوسط جهت ساختن بنا دارند؛ باز هم بهای زمین بیشترین سهم را در قیمت تمام شده مسکن دارد. بنابراین نخستین گامی که جهت جستجو و ارائه راه کار برای مهار و یا تعدیل بحران ضروری است؛ بررسی علل پرشتابی افزایش بهای زمین های مسکونی است. شکی نیست که افزایش بهای زمین های مسکونی در وهله اول ناشی از کمبود زیرساخت ها، تجهیزات و سهولت های شهری و یا به طور کلی عدم تحقق توسعه است. حال با پذیرش علت فوق، نکته بسیار مهمی که قبل از هر چیز می باید در آن تامل نمود این است که: چرا همواره به جای این که مسأله ی «عدم تحقق توسعه» به عنوان علت اصلی برجسته شود؛ علت را نخست به افزایش جمعیت و سپس به جابجائی آن (مهاجرت) نسبت می دهیم؟ آن هم با علم به این که هم رشد طبیعی جمعیت و هم رشد اجتماعی و یا جابجائی آن در شرایط کنونی (شرایط اضطرار برای جمعیت در حال جابجائی) هر دو معلول عدم توسعه اند! چرا همواره معلول را به جای علت مطرح می کنیم؟! برای روشن شدن این مسأله با پوزش از تکرار مطالب یادآوری مجدد چند نکته ضروری است: نخست این که، افزایش جمعیت (رشد طبیعی آن) که سال هاست به عنوان مقصر اصلی همه

مشکلات مطرح شده است؛ مگر افزایش جمعیت، فرضاً در این هفتاد و یا هشتاد سال گذشته، در ایران در مقایسه با سایر کشورهای در حال توسعه تفاوت داشته است؟ مثلاً افزایش جمعیت در ایران، در این چند دهه گذشته، از کشورهای در حال توسعه دیگری نظیر مصر، ترکیه، الجزایر، برزیل، مکزیک، اندونزی و امثالهم بیشتر بوده است؟ یا این که با توجه به شرایط اقتصادی، اجتماعی و به ویژه سیاسی ای که این کشورها در دهه های گذشته و حتی اغلب هم اکنون با آن مواجه اند؛ افزایش جمعیت که نتیجه مسلم کندی توسعه بوده، می توانسته صورت دیگری داشته باشد؟ بنابراین، در مقایسه با سایر جوامع توسعه نیافته، افزایش جمعیت در ایران روندی مشابه داشته و یا این که غیر معمول تر از آن ها نبوده است.

مسئله دیگر جابجائی جمعیت است که باز هم مرتباً علت اصلی همه ی مشکلات مطرح می گردد. در این مورد هم بدون لزوم ارائه دلایل بیشتر روشن است که مهاجرت آن هم به صورت «استقرار متمرکز» در کلان شهرها از ویژگی های ساختاری همین مرحله از روند اجتماعی ماست! مسئله ای که کمتر آن را، به صورت نتیجه طبیعی این مرحله از تاریخ معاصرمان، مورد توجه قرار می دهیم. یعنی مگر می توان توسعه نیافته بود ولی مهاجرت وسیع به مرکز را نداشت؟ بنابراین باز هم برون رفت از این وضعیت همانند رشد شتابان جمعیت مشروط به تحقق توسعه است.

توسعه آن چنان که باید تحقق نیافت، ولی عواقب عدم تحقق آن، در واقع کار خود را انجام داد. جابجائی وسیع جمعیتی، مهاجرت به سمت مراکز بزرگ جمعیتی به ویژه تهران، آن هم در شرایط ناکافی بودن توسعه، یعنی در شرایط «اضطرار» و «اجبار» و از روی ناچاری و نه آن گونه که برخی می گویند «بی رویه بودن!» به وقوع پیوست. مهاجرت ها به وقوع پیوستند، مسائل و مشکلات بسیاری ظهور کردند. در نتیجه، مسؤولان، دست اندرکاران و مشاوران ایشان، در واقع از همان آغاز غافلگیر شدند! عدم تحقق توسعه، اجبار و ناچاری مهاجران به جابجائی؛ غافلگیری ناکارآمدی و عدم موفقیت سیاست گذاران را به همراه داشت. بعد چه شد؟ و چه می توانست بشود؟ آن شد که از همان آغاز سیاست گذاران چاره را در «جلوگیری!» بیابند. می باست جلو این روند بی رویه! را گرفت. بنابراین طبیعی است که هنگام غافلگیری و درماندگی ممانعت و جلوگیری راهکار است و نه رفع

علت؟! درماندگی فرصتی برای رفع علت باقی نمی گذارد؟! بنابراین انواع جلوگیری ها مطرح شدند، جلوگیری از مهاجرت! جلوگیری از گسترش شهر! آن هم با پسوند رایج «بی رویه»، حال تا چه حد این جلوگیری و محدودیت موفق بودند و کدام بحران را از میان بردند؟! بماند. روند در جریان، کار خود را می کرد و مسئولین در حال جلوگیری های مختلف بودند! حتی رویای انتقال مرکز را پیش کشیدند! همه این ها بدون توجه به این واقعیت مهم بود که: بخش شهری ما و یا سیستم شهرهای ما، فعلاً و با میزان توسعه کنونی، به علل مشخص اقتصادی، اجتماعی و سیاسی قادر به استقرار توزیع شده جمعیت و فعالیت ها در شبکه شهرها و در گستره جغرافیای ملی نیست! وضعیت به گونه ای نیست که گرایش به توزیع گسترده در پهنه سرزمین مطرح باشد؛ بلکه به عکس استقرار گرایش شدید به تمرکز در مرکز را دارند. حال در مقابل این واقعیت محرز، ساده گرایانه آمایش سرزمین و استقرار عقلائی و توزیع شده استقرارها را مطرح می کنیم؟!

با غافلگیری سیاست گزاران، برنامه ریزی، به خصوص برنامه ریزی های فضائی مانند برنامه ریزی های منطقه ای، ناحیه ای و به ویژه در رابطه با این بحث، طرح های جامع شهری، از همان آغاز به صورت کاملاً کلیشه ای و به قصد تحقق جلوگیری و محدودیت های مورد بحث، و نه هدایت روند گسترش شهر هماهنگ با مشروط کننده ها و نیازهای واقعی مرحله گذار و وضعیت توسعه نیافتگی، به میدان آمدند. اکنون اگر چنین طرح هایی موفق نشوند، آیا باید متعجب بود؟!

تقاضای مسکن

به همان صورتی که عرضه مسکن در شرایط کنونی، متاثر از وضعیت اجتماعی اقتصادی ای که از سال های قبل از انقلاب شکل گرفته و هنوز تحول اساسی در آن انجام نشده است، ویژگی های مشخص خود را دارد؛ در وضعیتی است که بخش مهمی از نیازمندان مسکن، خاصه اقشار کم درآمدی را که همواره ساکن تهران بوده اند، از خود رانده و آن ها را روانه حاشیه می کند. به گونه ای که شرایط حاکم بر تقاضای مسکن و یا به طور کلی ترکیب متقاضیان بالفعل، در بازار مسکن، چنان است که هم اکنون به صورت یکی از عوامل اصلی تشدید حاشیه نشینی، قطبی شدن، از هم گسیختگی، چندپارگی و جدانشینی

بخش‌های مختلف جامعه شهری تهران درآمده است. مسأله بسیار مهمی که در جای خود بررسی و مطالعات عمیق‌تری را طلب می‌نماید.

بنابراین، شرایط حاکم بر تقاضا و تحولات بعدی‌اش که حاصلش قطبی شدن روزافزون جامعه شهری بود، موجب «تشدید» ایجاد زمینه برای ورود هر زمان بیشتر سرمایه‌های سوداگر سرگردان به حوزه تقاضای مسکن، شد. در واقع بقای شرایط موجود است که صحنه به صورت جولانگاه سوداگران درمی‌آید. بنابراین، خالی نگه‌داشتن بیش از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی و یا احتکار آن‌ها علت نیست؛ بلکه معلول شرایط حاکم بر تقاضا است. این روند بدین صورت واقع می‌شود که با قطبی شدن ترکیب تقاضا، متقاضیان کم درآمد به تدریج مجبور به ترک صحنه شده و میدان را به سرمایه‌های سوداگر واگذار می‌کنند. بدین ترتیب، بیش از پیش اقشار بیشتری از طبقات کم درآمد، توان ماندگاری در محل سکونت ایشان را از دست داده به حاشیه رانده می‌شوند و یا این‌که به مسکن ارزان‌تری نسبت به قبل بسنده‌کنند، از مناطقی که مرغوب‌تر است به جای دیگری که در شرایط حاضر با امکانات ایشان هم خوان‌تر است، تغییر مکان می‌دهند.

در رابطه با چاره جوئی و اتخاذ سیاست‌هایی که منجر به از میان بردن و یا در واقع تعدیل تدریجی بحران مسکن گردد، علاوه بر توجه به محدودیت‌ها و شرایطی که هم اکنون بر حوزه عرضه و تقاضای مسکن حاکم است، برخی مسائل با اهمیت دیگر را نیز بایستی در نظر داشت. نخست این‌که: تولید مسکن بخش عمده‌ای از فعالیت رشته ساختمان سازی و یا صنایع ساختمانی و همین‌طور صنایع مصالح ساختمانی و حتی بسیاری از رشته‌های دیگر بخش صنعت و خدمات را به خود اختصاص می‌دهد.

خصلت یابی و پرداختن به ویژگی‌های حاکم بر عوامل تولید این رشته‌ها، اعم از نیروی کار به‌کارگیری سرمایه و غیره می‌تواند ابعاد اهمیت و پویائی این رشته‌ها در شرایط کنونی اقتصاد کشور و به‌خصوص بازار کار را آشکار نماید. صنایع ساختمانی و صنایع مصالح ساختمانی توأم امروزه سهم عمده‌ای را در فعالیت‌های اقتصاد شهری دارند. اکنون از آن‌جائی‌که صنایع ساختمانی و برخی رشته‌های وابسته به آن در مقایسه با سایر رشته‌های صنعتی، با توجه به ساختار کنونی اشتغال، بیشتر به فوق‌ذخیره نیروی کار (نیروی کاری که از نظر موقعیت کاری، تثبیت اشتغال و غیره در شرایط ناپایداری قرار دارند و

اغلب به صورت روزمزد به‌کار گرفته می‌شوند)، متکی است. این بخش با توجه به شرایط مذکور، با ناپایداری فعالیت روبرو است. به بیانی دیگر نوسانات میان رکود و رونق آن بیشتر از رشته‌های صنعتی دیگر، که از نظر نحوه فعالیت سازمان یافته و تثبیت شده‌ترند، می‌باشند. بنابراین، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی هادر بخش مسکن باید به‌گونه‌ای باشند که در عوض تشدید ناپایداری، که اغلب شاهد آنیم، به ثبات و سازمان‌یابی رشته‌های مختلف این بخش یاری رسانند.

مسأله بسیار مهم دیگری که میبایست با دقت و تامل بسیار به آن پرداخت، مسأله‌ی چگونگی روند کلان‌شهر شدن شهرهای بزرگ کشور به‌ویژه کلان‌شهر شدن تهران است. چون پویائی خاص و نیروی محرکه‌ای که امروزه شهرهای بزرگ و قطب اصلی کشور را گسترش داده آن‌ها را به سوی کلان‌شهر شدن سوق می‌دهند، کاملاً مربوط به این مرحله از توسعه جامعه ماست. یعنی ویژگی‌های آن متفاوت با روند کلاسیک در جوامع صنعتی است. در واقع نیت این نیست، که کلان‌شهر بودن قطب‌های اصلی کشور را دست کم بگیریم. ولی آنچنان‌که برحسب معمول، عملکرد کلان‌شهری آن‌ها را هم تراز با اندازه جمعیت‌شان در نظر می‌گیریم، کلاً دور از واقعیت است. نیروی محرکه گسترش شهرهای بزرگ ما میباید، با توجه به این مهم که گسترش و بزرگ شدن آن‌ها همواره برابر با افزایش عملکرد کلان‌شهری‌شان نیست، مورد تبیین و شناسائی قرار گیرد. چون کلان‌شهر بودن و یا در واقع عملکرد کلان‌شهری شهر فقط به میزان و یا بزرگی جمعیت آن محدود نمی‌گردد؛ هرچند انتخاب پیشوند «کلان» بیشتر متوجه بزرگی شهر است تا بیان نوعی سازمان‌یابی و عملکرد مضاعف آن. شاید منطقی‌تر بود به جای استفاده از عنوان «کلان‌شهر» از عنوانی که قبلاً گفته می‌شد «مادر شهر» و یا واژه دیگری نظیر آن استفاده می‌شد، تا واژه مورد نظر صرفاً به تداعی بزرگی آن محدود نمی‌شد.

سعی در جستجوی راه کارهایی که منجر به تعدیل بحران شوند.

هدف: رفع یا تعدیل بحران مسکن

واقعیت این است که در شرایط کنونی متأسفانه، بحران مسکن به صورت یک معضل ملی درآمده است. علاوه بر

این که مشکلات فراوانی را برای شهروندان ایجاد نموده، در همه ابعاد دیگر برای کشور مسأله ساز شده است. تاثیر منفی آن در جامعه به حدی است که می باید گفت: آن چه در اثر کوشش همگانی به دست آوردهایی می انجامد، در اثر تاثیر منفی مشکلاتی چون بحران مسکن، تا حد زیادی به فراموشی سپرده می شود! گوئی آن چه رشته می شود، به علت این گونه تاثیرات منفی پنبه می گردد.

قبل از ادامه بحث ضروری است، به عنوان مقدمه پیش فرض هایی که بررسی حاضر مبتنی بر آن ها ادامه خواهد یافت، به طور خلاصه مطرح گردد.

براین باوریم که بحران مسکن هم چون معضل تمرکز، گسترش حاشیه نشینی، تشدید قطبی شدن جامعه شهری و سایر مشکلات پیش رو، در اساس همگی به علت کمندی و ناکافی بودن میزان توسعه از یک طرف و عدم هم آهنگی سیاست گذاری ها با مشروط کننده های روند در جریان و یا روندی که تحرك اجتماعی در قالب جابجائی های وسیع جمعیتی حاصل آنند، است. کمندی تحقق توسعه دارای علل مختلف اقتصادی، اجتماعی، سیاسی نهادی، فیزیکی فضائی است که قبلاً به اختصار مطرح گردید. ولی عدم خوانی سیاست گذاری ها با ضروریات مشخص روند در جریان که در واقع در عمل حاصل همین توسعه کند را هم در سال های گذشته بی اثر نمود؛ چه علتی می تواند داشته باشد؟ تنها پاسخ قانع کننده ای که می توان متصور بود، عدم مشارکت همگانی و غیبت جمع در روند تصمیم گیری ها، بوده است. غیبت جمع در تصمیم گیری ها و در نتیجه پاسخگو نبودن مسؤولان و مشاوران ایشان در مقابل سیاست هایی که به اجرا در می آوردند، صحنه را در واقع جولانگاه بوروکرات ها و مشاوران ایشان نمود. اعتلاف تکنو بوروکراتیک و منافع حاکم در جامعه زمینه را برای سیاست گذاری و برنامه ریزی های تقلیدی و کلیشه ای و مهندس مشاور گونه و نهایتاً به بی راهه رفتن فراهم نمود. بنابراین از همان آغاز کار، سال های میانی دهه سی با شروع طرح جامع به عنوان وسیله «کنترل» و وسیله جلوگیری از گسترش شهر، مسأله مسکن به تدریج در حال تبدیل شدن به معزل و نهایتاً بحران حاضر بود.

اعمال سیاست هایی که گسترش شهر را بیش از اندازه می دید (متاسفانه هنوز هم بسیاری چنین می پندارند!) حتی اگر در آن سال ها محدودیت هایی بسیار کمتر از آن چه در آن زمان وضع کردند، اعمال می نمودند، باز هم با

تقابل و مغایرت این محدودیت ها با روند تحولات اقتصادی اجتماعی در جریان، به بحران کنونی ختم می شد. سلطه سوداگران بر بازار مسکن، خالی نگه داشتن بیش از دویست هزار واحد مسکونی در شهر، نهضت برج سازی و اخیراً تحت عنوان فریبنده انبوه سازی، همگی معلول سیاست گذاری هایی است که با روند در جریان، در تقابل، بودند.

با توجه به وضع بحرانی مسکن در شرایط کنونی؛ طبیعی است که پیشنهادها ی بسیاری در سطح جامعه مطرح و رایج گردد. از آن جمله: افزایش زمین برای احداث واحدهای جدید، حال به صورت ایجاد تسهیلات برای گسترش بیشتراقتی و یا عمودی شهر، ایجاد تسهیلات اعتباری برای متقاضیان خرید مسکن، افزایش تعاونی های مسکن و یا چاره رفع بحران را در انبوه سازی دیدن؛ سایر پیشنهادهایی که هم اکنون مطرح هستند. در رابطه با کارائی و مفید بودن و یا نبودن پیشنهادها ی رایج، می باید همواره دو نکته اساسی را در نظر داشت: نخست این که هر پیشنهاد و یا راه کاری فقط با توجه به همه ی جوانب پیش گفته قابل طرح است. دوم این که پیشنهاد های معمولاً یک جانبه هنگامی که دقیقاً در قالب یک استراتژی مشخص، ممکن و قابل دفاع از همه جهات، مطرح نگردند؛ نه تنها کاری از پیش نخواهند برد، بلکه بحران را نه «احتمالاً» بلکه یقیناً تشدید خواهد نمود! با توجه به نکاتی که می باید در رابطه با ارائه راه کار رفع یا تعدیل بحران مسکن در نظر داشت و هم چنین تعدد جوانب مسأله و تاثیرگذاری مستقیم آن بر منافع اقشار مختلف جامعه شهری تدوین یک استراتژی که هدف آن حداقل تعدیل بحران باشد، ضروری است. استراتژی مورد نظر، یک ابداع و یا یک فکر جدید نیست، اقتباس از این و آن نیست، چیزی نیست که کارشناسان، مشاوران و دست اندرکاران بدانند! و بقیه ندانند! مشخصاً استراتژی هدایت مستمر سازمان یابی فضائی استقرار جمعیت و فعالیت های اقتصادی اجتماعی هماهنگ و گاه منطبق با روند توسعه در جریان است. استراتژی ای که، با همین امکانات بعضاً بسیار محدودی که می توان فراهم نمود. کاملاً همراه و هم گام با واقعیت های موجود، آن هم در صورتی که هم واره تصمیم گیری ها مبتنی بر مشارکت همگانی و وفاق جمعی باشد، تدوین می گردد.

چرا، در شرایط حاضر چنین استراتژی ای می باید مشروط به عرضه وسیع به افکار عمومی باشد؟ برای

این که در شرایط ویژه کنونی، اگر قرار شد هم چون گذشته تقلید نکنیم، در پی راه کارهای کلیشه ای و وارداتی نباشیم؛ باید مفاهیم و برداشت های تقلیدی که هم اکنون رایج شده اما، استراتژی ای که بتواند راه اقدامات بعدی جهت تعدیل بحران مسکن را ترسیم نماید، باید هم زمان باعث تعدیل سایر معضلات هم باشد! معضلاتی که علت بوجود آمدن نشان همان علل مشکل مسکن هستند. از جمله مشخصاً: کاستن از شدت روند قطبی شدن، جدانشینی و چندپارگی، حاشیه نشینی جامعه شهری؛ سامان دادن و هدایت واقع گرایانه تمرکز استقرارها، کاستن از فوق کاربرد ساختارهای شهری و بالاخره و مهم تر از همه برقراری تدریجی روند یگانگی اجزای متشکله کلان شهرها در مقابل تضعیف یگانگی ای که هم اکنون شاهد آن هستیم.

استراتژی مورد نظر در این مرحله بیش از این که مترصد اصول و ضابطه باشد عمدتاً سمت گیری اش در جهت کاهش بحران است. البته این بدان معنی نیست که خواهان رواج بی ضابطه گی باشد، بلکه می باید تمرکز عمده اش متوجه رفع بحران باشد. چنین استراتژی ای در واقع جزئی از روند توسعه ای خواهد بود، که در حال حاضر هر چند ناچیز، در حال تحقق است. بنابراین صراحتاً باید گفت چنین استراتژی نمی تواند پیشاپیش به صورت جزئی از برنامه های کلان توسعه، چنان که برخی عنوان می کنند، مطرح گردد. با برنامه های کلان توسعه همراه است، سیاست های آن را در نظر دارد، ولی الزاماً تابع آن نیست. چرا؟ چون فرض بر این است که تابع و در خدمت توسعه ای باشد که «واقعاً» تحقق می یابد، نه آن چه قرار است تحقق یابد! و هنوز طی ده برنامه پنج ساله «درخم یک کوچه اول» است.

اکنون آن چه در کل بحث حاضر بسیار تعیین کننده و اساسی است، یافتن پاسخ برای این پرسش است که: آیا می توان از طریق سیاست گذاری و برنامه ریزی خاصی مانع تمرکز شد؟ و چنان که رایج شده «تمرکز زدائی!» نمود؟ آیا می توان در شرایط حاضر، در پی توزیع متوازن جمعیت و امکانات در سطح کشور بود؟ به صورتی که فرضاً همه ی شهرها هماهنگ و با هارمونی دلخواه گسترش یابند؟ آیا در وضعیت حاضر، یعنی در این مرحله مشخص از توسعه و با کندی روند توسعه ای که شاهد آن هستیم، آیا شرایط آن چنان مهیا است که چنین اهدافی تحقق یابند؟ پاسخ کاملاً روشن است؛ خیر!؟

برای این که اگر در شرایطی بودیم که بتوانیم فرضاً بین حجم اقتصاد ملی و میزان نیروی کار تعادل متعارفی برقرار نماییم، یعنی میزان اشتغال کاذب و پنهان را به درصد ناچیزی از کل نیروی کار بالفعل برسانیم، در آن صورت خواسته پیشین نیز بالنسبه قابل تحقق بود!! و یا این که خود به خود تحقق می یافت! بنابراین، با وجود چنین شرایط محدود کننده ای، به سادگی در می یابیم که می باید در مرحله کنونی تمرکز را به صورت یک واقعیت و حتی تا اندازه ای یک ضرورت؟! پذیرفت.

و یا این که استراتژی رفع بحران مسکن را با آگاهی به این واقعیت، که فعلاً تمرکز ادامه خواهد داشت، تدوین نمود. تداوم کندی توسعه و بقای عدم توازن میان حجم اقتصاد ملی و نیروی کار بالقوه در جامعه، شرایطی را به وجود آورده که هم غالب فعالیت های اقتصادی، فعلاً بیش از حد متعارف، به تمرکز و استقرار در مرکز نیاز دارند و هم مشکلات ناشی از تمرکز وضعیت را پیچیده تر نموده است.

«چیزها بدان گونه اند که هستند» (پر تولت برشت) تمرکز فعلاً ادامه خواهد داشت و باید استراتژی مورد نظر را علیرقم وجود و فعلاً حتی تداوم آن تدوین نماییم. در وضعیت کنونی جاذب اصلی جمعیت و امکانات شهرهای بزرگ، قطب های اصلی و اگر بتوان همه شهرهای بزرگ کشور را «کلان شهر» نامید! کلان شهرها، هستند. تهران به عنوان یک مجموعه شهری و شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز، اهواز، شیراز، ارومیه، کرمان، کرمانشاه، رشت و... هرکدام را به صورت، یک قطب منطقه ای، یک جزء سیستم شهری از سیستم در حال تکوین شهرهای کشور باید، در نظر داشت.

هنگامی که تهران را مطرح می کنیم، هدف قلمرو و در واقع در شرایط حاضر منطقه کلان شهری تهران است. مجموعه شهری غیر یگانه و با انتگراسیون درون کلان شهری ضعیفی که هم اکنون بیش از یک چهارم جمعیت و افزون بر نیمی از امکانات و فعالیت های کشور را در خود جای داده است. پرسش اساسی دیگری که برای پاسخ گوئی مطمئن تر به آن بررسی بیشتری لازم است، این است که: آیا قطب های شهری هنوز نه چندان «کلان شهر»، خواهند توانست جمعیت رو به افزایش خود را در قلمرو کلان شهری شان حفظ کنند؟ یا این که آن ها را به نفع تجمع شهری تهران از دست خواهند داد؟

اگر سیاست های مربوط به سازمان یابی فضا و استقرارها،

هم چون طرح های جامع شهری به همان صورتی که فعلاً اعمال می شوند ادامه یابند، در آن ها تجدید نظر اساسی صورت نگیرد، کماکان به صورت ابزار کنترل و تحدید گسترش شهری باقی بمانند، یقیناً به سبب بقای ضعف یگانگی اجزای متشکله محدوده های فعلاً «فرضی» کلان شهری قطب های دیگر از سو و از دست دادن فرصت ها برای یگانگی اجزای مذکور از سوی دیگر، سایر قطب ها نخواهند توانست متناسب با نیازهایی که پیش می آیند قلمرو خود را سازمان داده موجب تثبیت محدوده فعلاً به شدت ناپایدار خود شوند. در چنین وضعیتی می توان در آینده شاهد تشدید جابجائی از این قطب ها، در قالب مهاجرت های بین استانی، به منطقه کلان شهری مرکزی بود.

اکنون بادر نظر داشتن همه ی ویژگی های ساختاری روند در جریان و پذیرش این واقعیت مهم که، روابط ساختاری درون کلان شهری (اینترا متروپلیتین) قطب های اصلی دچار ضعف ساختاری بسیاری هستند؛ آیا می توان دل را به دریا زد؟ استراتژی مورد نظر و یا راه حل مهار بحران را، با فراهم آوردن زمینه برای تقویت و قوام تدریجی روابط ساختاری درون کلان شهری قطب های اصلی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فیزیکی - فضائی، آغاز نمود؟ یعنی گام اول این استراتژی را به تقویت این روابط محدود نموده، نسبت به سایر مراتب شهری فعلاً کوتاه آمد؟! آیا چنین آغازی علیرقم این که فقط منحصر به محدوده های فوق است؛ می تواند بازهم پا در هوا و غیرمحمتمل باشد؟ با وجود این که با توجه به شرایط حاضر شك و تردیدها نسبت به تحقق هدف نسبتاً محدود فوق کاملاً مرتفع نیست. ولی چون هدف بلند پروازانه نیست، نه تنها در تقابل با روند در جریان نبوده، با آن کاملاً همراه است، یعنی در صورت ان میان برداشتن محدودیت ها و سیاست گذاری های سلبی ای که در چند دهه گذشته تحمیل شده اند؛ به نظر می رسد آن چنان هم غیر ممکن نباشد؟! چون اولاً روند در جریان پویائی لازم برای چنین آغازی را با خود دارد، دوم این که چون تقابلی با روند در جریان ندارد هم سو با آن بوده، به صورت عامل تصحیح کننده و هدایت سازمان یابی ها و بهینه تر نمودن استقرارها، عمل می کند.

بنابراین استراتژی رفع تدریجی بحران مسکن و یا راه کار پیشنهادی، با توجه به مشروط کننده های وضعیت حاضر، دو هدف عمده خواهد داشت: نخست رها کردن تدریجی نقش تحدیدکننده طرح های جامع، که در واقع علت

اصلی ناکامی و به بن بست رسیدن آن ها بوده و سپس جاگزینی نقش یگانه کننده درون قلمروکلان شهری و یا جزء سیستمی که هر قطب اصلی می باید آن را توسعه دهد. چنین نقشی در واقع گام نخست و یا مرحله اول تثبیت ساختاری بخش اصلی شبکه شهرهای کشور خواهد بود. همان طور که ملاحظه می گردد، به علت محدودیت ناشی ازکندی توسعه و بقای توسعه نیافته گی های ساختاری روند توسعه و تحول شبکه و سیستم شهرهای کشور، فقط و فقط به صورت مرحله ای قابل تحقق است. و مرحله اول آن را هم که در واقع شرایط موجود به نوعی دیکته می کنند! از زمینه سازی برای تقویت، تحکیم و تثبیت استقرارها در قلمروکلان شهری آغاز شده و در مراحل بعدی در صورت فراهم شدن زمینه های لازم، مرتبه های کوچکتر را شامل خواهد شد.

به علت وجود چنین مشروط کننده هایی است که شرایط، برای برنامه ریزی های که هدایت استقرارها را درکل سرزمین مطرح می نمایند، همانند آن چه تحت عنوان آمایش سرزمین مطرح می شود، فراهم نمی باشد.

بدین ترتیب با پیگیری چنین اهدافی برای کلان شهر تهران، با فراهم نمودن زمینه های قانونی و تسهیلات برای کل مجموعه شهری، در محدوده منطقه کلان شهری تهران همه مجموعه به صورت یک جزء سیستم از سیستم شهرهای کشور و که در حال یگانگی با یکدیگرند، در نظر گرفته خواهد شد. مصوبات مشکل آفرینی هم چون محدوده شهری و یا محدودیت سقف جمعیتی شهر و سایر مصوبات مسأله ساز، را به مرور زمان از میان برداشته و به جای آن ها با بسط روابط همه جانبه درون منطقه کلان شهری تهران و سایر قطب های اصلی هدف خواهد شد.

با برقراری چنین استراتژی ای و برچیدن تدریجی و گام به گام محدوده شهری مسأله سازکنونی، می توان زمینه را برای تمامی فعالیت هایی فراهم نمود، که می توانند در روند یگانگی و پیوستن اجزای شهری منطقه کلان شهری شرکت نمایند و به تدریج در این منطقه مجتمع شهری در ارتباط همه جانبه با یکدیگر را شکل دهند. در این صورت رفته رفته حداقل از نظر فیزیکی فضائی مرز میان شهری و حاشیه نشین، داخل و خارج محدوده، از میان رفته و در نتیجه به علت مشخص از میان رفتن تقابل با روند در جریان، و توجه همه جانبه به ویژگی های ساختاری، بحران ها حداقل به تدریج تعدیل خواهند شد.

•••