

# سیاست زمین و مسکن؛

## به سرانجام کار هم اندیشیده ایم؟!!

شهرهای بزرگ ایران دیده شده است؟ اجرای این سیاست به سود چه کسانی است؟ زیانهای این روبه را چه کسانی می پردازند؟

دو - سه سال دیگر نتایج نهائی اجرایی این سیاست مشخص خواهد شد. در آن روز خواهیم فهمید چه اعتباراتی، از چه محل هائی و بر مبنای کدامین روابط و ضوابط در اختیار چه افراد یا مؤسساتی قرار گرفته تا بجای ساخت و ساز انبوه مسکن، به مصرف ایجاد برج، پاساژ و مجتمع تجاری برسد.

نمی توان پذیرفت هجوم تب آلود و هذیان گونه برای احداث برج - پاساژ و مجتمع تجاری حرکتی خود جوش از بطن جامعه صاحب سرمایه است.

از شهرداری کسب خنارج از ضوابط «تراکم» می فروشند بحثی نمی کنیم، چرا که همه به آن اندازه ای که لازم است، از حقایق آگاهیم. باید ریشه این ناهنجاری را در سازمانهای دیگر نیز جستجو کرد. ما یک نمونه را از روی آگهی مزایده یک مؤسسه عمومی در معرض داوری افکار عمومی می گذاریم:

این مؤسسه در آگهی خود قید کرده است: «یک مؤسسه عمومی در نظر دارد املاک و مستغلات و اراضی تحت تملک خود را از طریق مزایده عمومی ماهیانه و مستمر بفروش رساند و در این تویت املاک مشروحه ذیل جهت فروش از طریق مزایده عرضه می گردد.»

این مؤسسه ۹۱ ملک و مستقل را برای فروش در نقاط مختلف تهران عرضه کرده است. تعدادی از این املاک با مشخصات و کاربردی و قیمت آنها را ذیلاً ذکر می کنیم. باید توجه داشت که این قیمتها، قیمت پایه است و بی تردید اگر مزایده به معنای واقعی آن انجام شود و این اراضی و مستغلات به نور چشمی ها واگذار نشود، قیمتها به مبالغ بسیار بالاتری صعود خواهد کرد:

● زمین مسکونی - تجاری در خیابان آفریقا بعد از تقاطع مدرس - مساحت ۲۶۷۳/۸۰ متر مربع - دارای ۵۰۰ درصد تراکم به میزان ۱۰۱۶۰/۴۴ متر مربع با

بی تردید او برای تخلیه چند مغازه دیگر واقع در ملک خود نیز چنین مبالغی را پرداخته، یا خواهد پرداخت. او این مبالغ نجومی را می پردازد تا به چه هدفی برسد؟

پاسخ جز این نمی تواند باشد که:

او یا قصد برج سازی دارد، یا قصد ایجاد یک مجتمع آپارتمانی. اما چون ارقام پرداختی، به اضافه قیمت سرسام آور زمین نمی تواند برای ساخت مجتمع آپارتمانی توجیه اقتصادی داشته باشد، لذا ظن قریب به یقین این است که او قصد برج سازی دارد.

سرمایه هنگفتی بکار خواهد افتاد تا برج جدیدی در تهران سر به آسمان بسازد. این سرمایه هنگفت از کجا تأمین خواهد شد؟

از محل پس انداز و سرمایه صاحب ملک و شرکای احتمالی او؟ یا از محل اعتبارات سیستم بانکی؟

پاسخ هرچه باشد، نتایج یکسان است:

- گران شدن سرسام آور قیمت زمین، مسکن، دفاتر اداری - تجاری و نهایتاً اجاره بها.

- کاسته شدن از عده کسانی که هنوز هم شانسی برای خرید یک آپارتمان ۴۵ یا ۵۰ متری دارند.

- به مصرف رسیدن بخش اعظم اعتبارات مصوب برای مسکن سازی در مسیر برج سازی - پاساژ سازی و احداث مراکز تجاری

- افزایش گریزناپذیر اجاره بها (چه مسکونی - چه تجاری و اداری)

- تشدید اختلافات مالک و مستأجر و انبوه تر شدن پرونده های مربوط به این اختلافات در دادگاهها.

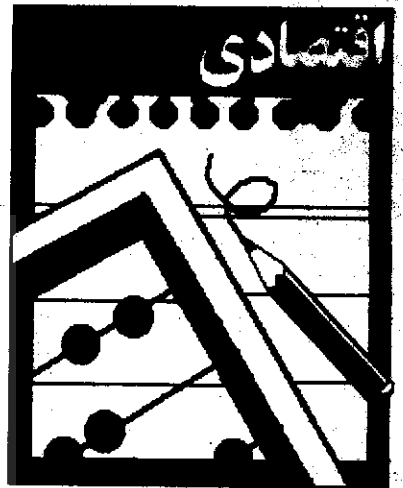
- تراکم شدن جمعیت، رشد عمودی بیشتر تهران و دیگر شهرهای بزرگ، آلودگی های زیست محیطی جدید، ناهنجاریهای اجتماعی...

- عمیق تر شدن شکاف طبقاتی.

- و... و بسیاری ناهنجاریهای دیگر که همه را قبلاً هم تجربه کرده ایم.

### چه ارقام شگفت انگیزی؟!!

در زمینه شهرسازی چه خوابی برای تهران و



برای خرید یک کیلو شیرینی وارد مغازه شیرینی فروشی... در خیابان خرمشهر (آبادانای سابق) روبه روی خیابان نیلوفر می شویم؛ اما بجای شیرین کاسی، خرید از چنین مغازه ای تلخی به کاممان می ریزد.

صاحب مغازه، سرگرم گفتگو با مرد دیگری است. می گوید:

مجبورم مغازه را تا هفته آینده تخلیه کنم... قول و قرار گذاشته ام، و نمی توانم زیر قولم بزنم.

- حالا قرار است چقدر بگیری؟

- ۲۸ میلیون تومان

- بابت قیمت ملک و سرقتی؟

- نه! فقط بابت سرقتی... مالک من نیستم... اینجا

را اجاره کرده ام... البته سالها قبل، موقع اجاره کردن،

مبلغی هم به عنوان سرقتی پرداخته ام.

- مساحت مغازه چند متر است؟

- ۳۲ متر

چرا مالک حاضر است برای ۳۲ متر مغازه در

خیابانی که نه مرکز خرید است، و نه تا همین اواخر

مرغوبیت منطقه ای داشته، ۲۸ میلیون تومان حق

سرقتی بپردازد و مستأجر خود را وادار به تخلیه ملک

کند؟

سطح اشغال ۲۵٪ در قسمت مرکزی سایت بهمراه مجوز یک واحد تجاری به مساحت ۲۰۰ متر مربع و احداث بناى ۲۰ الی ۲۴ طبقه. قیمت ۲/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

● بناى مخروطيه مسكونى در تجریش- خیابان عمار- مساحت ۳۱۱۴/۹۰ متر مربع- قیمت ۳/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

● زمین (دارای استعداد برج سازی و موقعیت تجاری)- واقع در خیابان آفریقا- پیش جهان کودک- مساحت ۱۰۰۰ متر مربع- قیمت ۲/۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (یعنی قیمت پایه یک قطعه زمین متر مربعی ۲/۳۰۰/۰۰۰ ریال!)

● زمین (موقعیت عالی برای تعاونیهای مسکن) واقع در خانی آباد نو- قریه اسفندیاری- مساحت ۸۳۹۰ متر مربع- قیمت ۲/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (موقعیت عالی یعنی این که قیمت پایه دولتی زمین در یکی از جنوبی ترین قراة تهران تقریباً متر مربعی ۲۸۵۰۰۰ ریال)

● زمین (به احتمال زیاد مسکونی) واقع در فلکه دوم صادقیه- بلوار فردوس- مساحت ۳۶۸/۴۰ متر مربع- قیمت ۵۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

● زمین تجاری واقع در خیابان ستارخان- نرسیده به میدان توحید- مساحت ۵۹۲/۵ متر مربع- قیمت ۱/۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

از آوردن قیمت آپارتمانهای تجاری و مسکونی و ویسلاهای معرفی شده در این آگهی به دو دلیل خودداری کردیم. نخست برای جلوگیری از طولانی شدن مطلب؛ دوم- و مهم تر- برای جلوگیری از افزایش فشار خون بی خانمانها!

این قبیل مزایده ها نشان می دهد سازمانهای دولتی نیز در زوبند کنونی بورس بازی زمین و ساختمان دخیل و سهیم هستند، و چون نمی توان این سازمانها را متهم کرد در ایجاد بازار سیاه، و افزایش قیمتها ایفای همان نقشی را در هدف دارنده که دلالت و صاحبان سرمایه های هنگفت و بادآورده تعقیب می کنند، لاجرم باید حکمتی را در کار ایشان جستجو کرد. اگر این حکمت را جويا شویم لابد همچون سالهای گذشته این استدلال را خواهیم شنید که هدف از سوق دادن سرمایه ها به سوی ساخت و ساز ابنیه، جمع آوری نقدینگی است!

اگر استدلال همین باشد، باید در پاسخ گفت: اگر سیاستهای سالهای ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۴ در زمینه ارز- طلا- پیش فروش اتومبیل (و اقداماتی دیگر از این قبیل) در مورد جمع آوری نقدینگی کارساز و موفق بوده، ایجاد تب برج سازی، پاساژسازی و مجتمع تجاری سازی هم موفق خواهد بود.

اگر آن سیاستها مانع تورم شد، و جلوی چاپ

بی رویه اسکناس را گرفت، این سیاست هم قرین موفقیت خواهد شد.

### آینده ارزیابی شده است؟

چهار پرسش اساسی را که شاید مورد علاقه و توجه دولت، و به ویژه وزارت مسکن و شهرسازی هم باشد مطرح می کنیم:

۱- چند درصد از سرمایه هایی که به پروژه های برج سازی- پاساژسازی و ایجاد مجتمع های تجاری گران قیمت اختصاص یافته از منابع بخش خصوصی تأمین شده، و چند درصد را منابع بانکی تأمین کرده اند؟

۲- آیا اختصاص اعتباراتی هنگفت در مصارفی چون برج و پاساژسازی مغایر سیاست آنبوه سازی مسکن نیست، و اعتباراتی را که می باید صرف این قبیل پروژه ها شود، به ساخت و ساز پناهای گران و اشرافی جذب نمی کند؟ چند سالی است دولت و وزارت مسکن از این اصل دفاع می کنند که برای حل معضل مسکن، با توجه به محدودیت های مختلف- از جمله محدودیت های اعتباری- باید بیشترین امکانات مصروف ساخت آپارتمانهای کم مساحت (۴۵- ۵۰- ۵۵ و نهایتاً ۷۵ متری) شود. آیا ساخت هزاران برج- پاساژ- مجموعه تجاری لوکس، گران قیمت و تورم آفرین مانع تحقق آن هدف نمی شود؟

۳- آیا وزارت مسکن و شهرسازی- سازمان برنامه و بودجه و بانک مرکزی عواقب ساخت این حجم عظیم از برجهای لوکس و مراکز تجاری فوق العاده گران را بررسی کرده اند؟ آیا کارشناسان این وزارتخانه و سازمانها محاسبه کرده اند روند کنونی افزایش قیمت زمین و مسکن مثلاً سه سال دیگر چه آثار اقتصادی- اجتماعی را به منصفه ظهور خواهد رساند.

۴- آیا وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست که متولیان اصلی حفظ سلامت شهرها، و رعایت بافت جوامع شهری (چه از حیث فضاها، و چه از لحاظ سلامت جسمی و روانی انسانها) هستند ارزیابی کرده اند تراکم های بالای ساختمانی چه بر سر شهرهای بزرگ و جوامع شهرنشین ما خواهد آورد؟

از یاد نبریم غول شهرها زانده هایی را نیز خلق می کنند. حلبی آبادها- محلات جنبی و شهرک های فقیرنشین اقوامی مخلوق غول شهرهایی هستند که بی رویه، و بدون در نظر گرفتن منطق رشد داده می شوند.

جرم- جنایت- بیماری، و حتی شورش های کور از همین مراکز سرچشمه می گیرد.

در مورد خانمه دادن به بازی با قیمت ارز- طلا-



اتومبیل و دیگر کالاها مادیر جنیدیم و تاوان آن را به صورت تورمی طاقت فرسا پرداخته ایم، و می پردازیم. بازی کنونی در مورد قیمت زمین، ساخت برج- پاساژ و مجتمع های تجاری اگر خطرناکتر از بازیهای گذشته نباشد، کم خطرتر نخواهد بود.

همه کارشناسان اقتصادی و اجتماعی علاقمند و بی غرض معتقدند سیاست کنونی در زمینه زمین، برج سازی، پاساژسازی و مجتمع های مسکونی گران قیمت ساختن باید سریعاً متوقف شود. □