

دلیل رکود در بازار مسکن، تشدید رکود اقتصادی است

طرح‌های تفصیلی ما برای بافت‌های فرسوده پاسخگو نیستند



مسکن همواره یکی از مهم‌ترین موضوعاتی بوده است که هم در وعده‌های انتخاباتی نامزدهای ریاست جمهوری از وزن و جایگاه بالایی برخوردار بوده و هم در ارائه گزارش عملکرد دولت‌های مختلف سهم قابل توجهی دارد. چنانچه هم قانون اساسی کشور به صراحت بر اهمیت آن تاکید داشته و هم قوانین پنج‌ساله توسعه همواره با دقت و به صورت کمی به این موضوع پرداخته‌اند. دولت یازدهم و دوازدهم و مشخصاً عباس آخوندی در کسوت وزیر راه و شهرسازی این دولت‌ها نیز به‌عنوان متولی این حوزه از سال ۹۲ تاکنون سخنان، وعده‌ها و حتی قول‌های زیادی را در این زمینه مطرح کرده است؛ وعده‌هایی که اثبات پوچ بودن آن با گذشت حدود پنج سال از عملکرد وی در دولت حسن روحانی بر همگان مشخص است، اما در هفته‌های اخیر و با شکست کامل طرح‌های وزارت راه و شهرسازی در زمینه مسکن، حسن روحانی به تازگی در سخنرانی خود از اجرای طرح بازآفرینی ملی واحیای بافت‌های فرسوده سخن گفته و آن را به‌عنوان برنامه جدید دولت در بخش مسکن معرفی کرده است. از این رو «فرهیختگان» در گفت‌وگویی با دکتر طاهره نصر، عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی شیراز و رئیس گروه تخصصی معماری سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به بررسی این طرح و چالش‌های پیش روی آن پرداخته است. متن کامل این گفت‌وگو در ذیل می‌آید.

گفت‌وگو

صرفاً به پیمانکار بگوییم اینجا را بساز تا تمام شود، کافی نیست، بلکه باید این موضوعات را پروسه‌ای دانسته و اتفاقاً مردم را هم در آن دخیل بدانیم. ضمن اینکه ما از حیث مقیاس نیز مشکل داریم؛ یعنی همان طور که گفتیم، همه چیز را به صورت تک‌دانه نگاه می‌کنیم، در حالی که بافت فرسوده همان طور که از نام آن مشخص است بافت است، یعنی مقیاس ما خیلی بزرگ‌تر از این داستان‌ها است.

افراد که در آنجا زندگی می‌کنند، خیلی بیشتر از این هستند که بخواهند در یک یا چند خانه زندگی کنند که فکر کنیم اگر دستی بر سر و گوش یک کوچه و محله بکشیم و آن را بزرگ کنیم، مشکل نیز حل می‌شود. از لحاظ پشتوانه‌های حقوقی نیز با ضعف قوانین مواجه هستیم، به‌طوری که اسناد فرادستی ما در این حوزه فوق‌العاده ضعیف هستند و حداقل برای امروز یا برای

این‌ها می‌توانند کارآ باشند که خود این موضوع نیز، نیاز به بحث‌های زیادی دارد. از سوسو دیگر از بعد مالی هم نتوانستیم منابع مالی پایداری برای بافت‌های فرسوده تخصیص دهیم، به دلیل اینکه هر موقع پول در اختیارمان باشد، می‌آییم برای این بافت‌ها فکری می‌کنیم، اما وقتی پول و منابع مان تمام شد و دیگر منابعی نداشتیم آن راه‌ها می‌کنیم. یعنی چون پروژه‌ای به موضوع نگاه می‌کنیم خیلی از طرح‌ها نیمه‌کاره و بدون نتیجه‌ها می‌شوند. از بعد تکنولوژی هم دارای مشکل هستیم،

به‌طوری که هنوز نتوانسته‌ایم از تکنولوژی‌های سریع و فناوری‌های جدید استفاده کنیم، در حالی که بسیاری از تکنولوژی‌ها هستند که اگرچه هزینه‌بر هستند، اما اگر آن بعد مالی پایدار را در نظر بگیریم، می‌تواند کارآمد باشد و ما این راه را نادیده گرفته‌ایم. من امیدوارم در این بازآفرینی و بهسازی که قرار است اتفاق بیفتد، واقعا شرایط زندگی مردم مدنظر قرار بگیرد نه اینکه عده‌ای با انگیزه‌های صرفاً اقتصادی و بدون تخصص لازم بخواهند صرفاً این ملک‌ها را خریده و به دنبال گران فروختن آن وارد این بازار شوند.

این موارد را داشته باشیم، اما به آن توجه نکنیم. معضل دیگری که در بافت‌های فرسوده داریم، موضوع میراث فرهنگی است. اگرچه به کار بردن این واژه برای بافت‌های تاریخی و فرهنگی اشتباه است، اما ما در این بافت‌ها نیز به وضوح شاهد فرسودگی هستیم. از طرفی همکاران میراث فرهنگی اصلاح‌ها را به تصرف در بافت‌های تاریخی را به نهادهایی چون سازمان‌های نظام مهندسی و شهرداری‌ها نداده و معتقدند این آثار جزء میراث فرهنگی کشور است. سوالی که پیش می‌آید این است که آیا قرار است یک تک‌دانه را (یک یا چند مکان خاص را) میراث فرهنگی ببینیم یا نه قرار است تمام آن بافت را به صورت میراث فرهنگی ببینیم؟ اینها مضامین و سوالاتی است که ما با آن مواجه هستیم. البته در شهرهای بزرگی چون تهران کمتر، اما این موضوع در شهرهای کوچک زیاد دیده می‌شود که می‌بینیم عرض یک کوچه خیلی کم است و به نوعی بافت فرسوده محسوب می‌شود، اما وقتی کمی جلوتر می‌رویم، به یک بنا تاریخی می‌رسیم، خوب سوال این است در این شرایط باید چه کار کرد؟

همان طور که می‌دانید، ارزش افزوده ساختمان از سال ۹۰ روندی نزولی داشته است، به‌طوری که ارزش افزوده ساختمان در سال ۸۶ حدود ۲۴ درصد بوده، اما در سال ۹۴ به منفی ۱۷ درصد و در سال ۹۵ به منفی ۱۳ درصد رسیده است. شما اصلی‌ترین دلیل این موضوع را چه می‌دانید؟

در کشورهای مختلف یا به عبارتی در تمام کشورهای دنیا رونق و رکود مسکن دارای یک سیکل زمانی است، ضمن اینکه رکود اقتصادی موجود در کشور در رکود موجود در بخش مسکن نیز تاثیرگذار بوده است. اما اگر به موضوع بازآفرینی و نقش آن در رونق مسکن برگردیم، من در یک کار پژوهشی که نتایج آن را در مقاله‌ای منتشر کردم، این موضوع را که چرا در کشور ما نوسازی و بهسازی چندان موفق نبوده است، بررسی کرده‌ام. یکی از این موارد و دلایل ابهام‌هایی

است که در تعریف معیارها و مولفه‌های فرسودگی وجود دارد، برای مثال در این تعریف اگرچه موضوع نفوذناپذیر بودن یا ناپایدار بودن مصالح دیده می‌شود، اما موضوع اجتماع را فراموش کرده‌ایم، در حالی که اجتماع فرسوده هم خیلی مهم است، چرا که اجتماع و جامعه فرسوده هم در بافت فرسوده زندگی می‌کنند؛ یعنی بعد روانشناسی و جامعه‌شناسی این موضوع را کلاً فراموش کرده‌ایم. باید بدانیم قرار است به بهسازی و بازآفرینی به‌عنوان یک پروژه یا یک پروژه نگاه کنیم؟ طبیعتاً باید به این موضوع به صورت پروسه‌ای نگاه کرد. اینکه پروژه‌ای نگاه کنیم و

بومی را در آن منطقه حفظ کرده و حس تعلق خاطر و مکان را در ذهن آنها ایجاد کنیم تا بتوانیم به آنها بگوییم شما با تمام مشکلاتی که در این منطقه و بافت فرسوده دارید، از آن خارج نشده و همچنان اینجا بمانید. ضمن اینکه من اصولاً فرسودگی را در کالبد نمی‌دانم که بگویم کالبد بافت فرسوده صرفاً شکل و فرم آن است که فرسوده شده است. به‌نظم فرسودگی خیلی بالاتر از این حرف‌ها است. موضوع اصلی در فرسودگی موضوع مردم و فرسودگی مردمی است که آنجا حضور داشته و زندگی می‌کنند. به دلیل اینکه بسیاری از افرادی که در این مناطق حضور دارند با مسائل مختلفی از بعد اجتماعی و فرهنگی مواجه هستند. مردم ساکن در این بافت‌ها تک‌دانه‌های این اجتماع هستند، به نحوی که اگر شما آمار موجود در جراید و رسانه‌ها را نگاه کنید، میزان جرم و جنایت در بافت‌های فرسوده به واسطه عدم امنیت بسیار بیشتر از بافت‌ها از سایر مناطق بیشتر است، به‌طوری که ما هر چند روز یکبار در رسانه‌های جمعی شاهد اخباری چون ریزش دیوار، انفجار کپسول گاز و حوادثی از این قبیل هستیم، یعنی این اشکالات به لحاظ کالبدی نیز وجود دارد. ضمن اینکه آلودگی‌های محیطی هم طبیعتاً وجود داشته و در این مناطق و بافت‌ها بیشتر است.



در کشورهای مختلف یا به عبارتی در تمام کشورهای دنیا رونق و رکود مسکن دارای یک سیکل زمانی است، ضمن اینکه رکود اقتصادی موجود در کشور در رکود موجود در بخش مسکن نیز تاثیرگذار بوده است

معیارهای تعریف شده برای این فرسودگی چیست؟ در واقع ویژگی بافت‌های فرسوده که قرار است در این طرح بهسازی و نوسازی یا به عبارتی بازآفرینی شوند، چیست؟

عموماً سه ویژگی عمده برای تعیین این بافت‌ها وجود دارد؛ یکی از ویژگی‌های این است که عرض معیار در این مناطق کمتر از ۶ متر باشد. مصالح مورد استفاده ناپایدار و ساختمان‌های موجود نیز ریزدانه باشند. خوب طبیعتاً این معیارها برای تعیین فرسودگی و بافت فرسوده کافی نیست، چرا که ممکن است ما در جاهای دیگر هم

به‌عنوان سوال اول می‌خواستیم نظرتان را درباره عملکرد وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن بدانیم. برای پاسخ به سوال شما در وهله اول باید بگوییم به نظر شما دیدن مقوله مسکن در قالب وزارت راه و شهرسازی اشتباه باشد، چرا که ما با ادغام این دو وزارتخانه یک فضای پویا را با یک فضای ساکن با هم و در کنار هم می‌بینیم که خود این دو موضوع با یکدیگر در تعارض هستند. البته الان دوساره این طرح که این دو وزارتخانه از هم منفک و به دو وزارتخانه مجزا تبدیل شوند، در مجلس وجود دارد، اما متأسفانه این ادغام شاید کار اشتباهی بود که عرصه کار را در بخش مسکن محدودتر کرد و امروز ما مانند یک مدار صفردرجه در حال آزمون و خطا هستیم.

رئیس‌جمهور چندین بار پیش در سخنرانی خودشان در مراسم ۲۲ بهمن درباره بافت فرسوده و نوسازی خانه‌های مردم از اجرای طرحی تحت عنوان «بازآفرینی شهری» سخن گفته و بیان داشتند اگر مردم ۸۰ متر خانه داشته باشند، دولت آن را برای مردم به صورت رایگان ساخته و بدون دریافت رالی یا ۲۰ درصد بنای بیشتر به مردم تحویل می‌دهد. بیان این موضوع ابهامات و سوالات زیادی را در ذهن ایجاد می‌کند؛ اینکه قرار است این ساخت‌وسازها در چند طبقه و با چه روشی صورت بگیرد؟ ضمن اینکه این کار را بساز و بفروش‌ها هم در برخی مناطق با شرایط بهتری می‌کنند.

بله، طرحی که آقای رئیس‌جمهور از آن سخن گفتند، طرح بازآفرینی شهری است که ایده بسیار درست و بجایی است. در واقع اینکه ما بیابیم و روی احیا و بازآفرینی بافت‌های فرسوده در کشور فکر کرده و به نوعی بخواهیم حس مردمی که آنجا ساکن هستند ایجاد کنیم، ایده بسیار جالبی است، اما موانعی در این بین وجود دارد که قطعاً فرد یا افرادی هم که روی این موضوع مطالعه کرده‌اند توجه لازم را به آن نداشته‌اند. اول از همه اینکه قرار است این موضوع به لحاظ حقوقی چگونه دیده شود، چون در چنین موضوعاتی مباحثی چون تملک، تک واحدی، جمع کردن‌ها... معضلاتی است که مردم خود به خود با آن مواجه می‌شوند. دوم اینکه ما چگونه می‌خواهیم مردم

شاید دیدن مقوله مسکن در قالب وزارت راه و شهرسازی اشتباه باشد، چرا که ما با ادغام این دو وزارتخانه یک فضای پویا را با یک فضای ساکن با هم و در کنار هم می‌بینیم که خود این دو موضوع با یکدیگر در تعارض هستند

یعنی تعیین بافت فرسوده به صورت محله‌ای نیست؟

اشکال کار این است که طرح‌های تفصیلی ما برای بافت‌های فرسوده پاسخگو نیستند، چرا که نگاه طرح‌های تفصیلی ما یک نگاه تک‌دانه‌ای است؛ یعنی صرفاً یک تک‌بنا را بررسی می‌کنند، در حالی که شما می‌گویید بافت! پس در طرح تفصیلی باید تمام این بافت و تمام این تک‌دانه‌هایی که کنار هم قرار گرفته‌اند، دیده شوند. پس در این موضوع ما در اسناد فرادستی هم دچار مشکل هستیم؛ یعنی قانون و قانونگذار نمی‌تواند اینجا ورود پیدا کند. به‌نظم اینها موانعی است که در نگاه به بافت‌های فرسوده و در مقوله بازآفرینی و احیا وجود دارد. اگر بخواهیم با نگاه

نمودار نوشت

