



مرتضی عبدالحسینی
روزنامه نگار

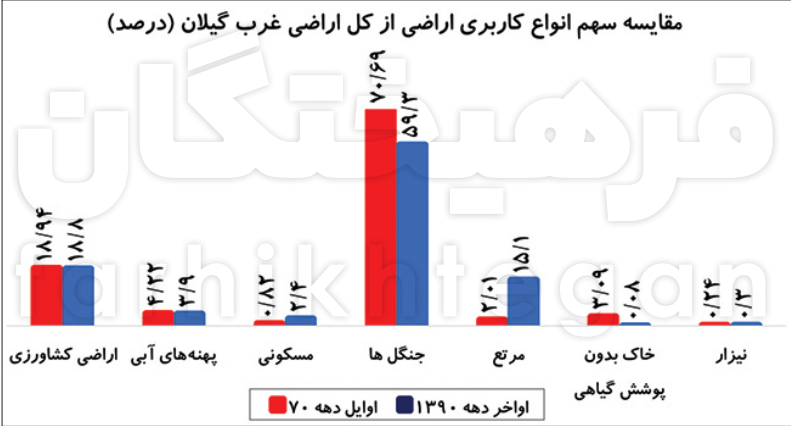
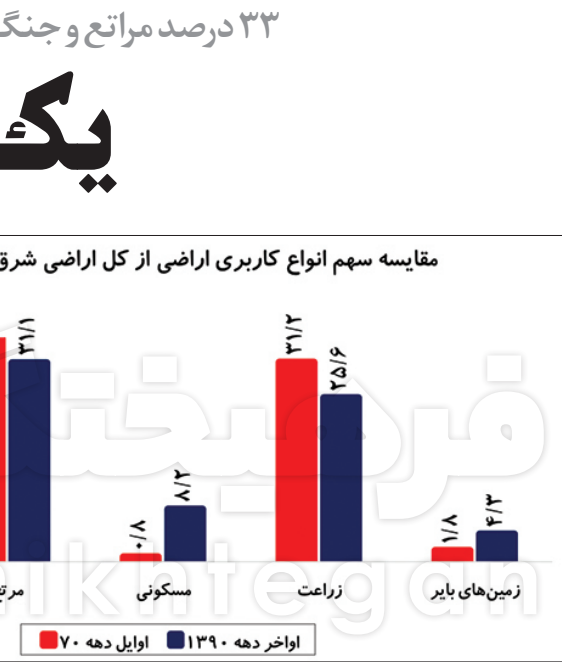
بندهایی از آن بسیار قابل تامل است. به طوری که باوجود چندین بار اصلاح متن لایحه، در آخرین اصلاحیه در متن ماده ۱۱ طرح کماکان اصلاحاتی مبنی بر ممنوعیت تغییر کاربری اراضی حاصلخیز ودرجه ۲و ۳و کشاورزی صورت نگرفته که این موضوع موجب تغییر کاربری وسیع این اراضی کشاورزی به اسم احداث گلخانه و کارگاه‌های فراوری خواهد شد. درحال حاضر چنین سوءاستفاده‌هایی انجام می‌شود، درحالی که این فعالیت‌ها به خاک حاصلخیز نیاز ندارد، به‌ویژه اینکه در کشور ایران اراضی حاصلخیز و مرغوب اندک است وتشکیل هر سانتی متر خاک به صد‌ها سال زمان نیاز دارد. همه اینها درحالی است که اراضی حاصلخیز و کشاورزی، مراتع وهمچنین پوشش های جنگلی بیش ازپیش باهجوم تغییر کاربری روبه‌رو بوده و ویلاها و واحدهای زیادی از آن درآمده است. مصداق جنگل‌خواری و تغییر کاربری اراضی در شمال ایران به‌خصوص در دو استان مازندران و گیلان رخ داده است. نتایج گزارش مفصلی که با عنوان «تحلیل تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در منطقه شمال کشور» توسط موسسه پژوهش‌های برنامه‌ریزی اقتصاد و کشاورزی وتوسعه روستایی» سازمان امور اراضی در یک دوره ۲۳ ساله از دهه ۷۰ تا سال‌های اخیر در استان گیلان و همچنین یک دوره ۳۱ ساله از میانه دهه ۶۰ تا سال‌های اخیر در استان مازندران تهیه شده، نتایج تاسف‌باری از تجاوز به جنگل و مراتع را نشان می‌دهد. به طوری که در کل استان گیلان سهم کاربری مسکونی ۷ برابر شده و درمقابل ۱۲ درصد از اراضی جنگلی غرب گیلان، ۶ درصد از اراضی کشاورزی شرق گیلان و ۳ درصد از مراتع شرق گیلان از بین رفته است. در استان مازندران و شهرهای ساری، قائمشهر و رامسر به‌طور میانگین حدود ۳۳ درصد از اراضی غیرمسکونی، به ابنیه و واحدهای مسکونی تبدیل شده که ۹۵ درصد آن با از بین رفتن اراضی کشاورزی ممکن شده است. تبدیل اراضی کشاورزی گیلان و مازندران که به‌لحاظ ویژگی‌های اقلیمی، مساحت و... دقیقاً شبیه کشور هلند هستند، درحالی رخ می‌دهد که این کشور با صادرات بیش از ۹۴ میلیارد دلاری خود درکنار کشور آمریکا دومین صادرکننده محصولات کشاورزی است.

۲۰ درصد، مشاوران املاک، کشور در ۳ استان شمالی

یکی از ویژگی‌های قابل تامل در استان‌های شمالی، رشد قاچ‌گونه بنگاه‌های املاک است. براساس آمارهای استخراجی «فرهیختگان» از داده‌های مرکز آمار ایران و همچنین سسانه معاملات املاک و مستغلات کشور، در پایان سال ۹۹ تعداد مشاوران املاک کشور به ۱۵۵ هزار و ۲۳۶ واحد رسیده است. از این تعداد، ۲۵ هزار و ۵۵۴ واحد در استان تهران قرار دارد، در رتبه دوم مازندران با ۱۵ هزار و ۶۲۴ واحد، در رتبه سوم استان خراسان رضوی با ۱۲ هزار و ۷۶۷ واحد، در رتبه چهارم گیلان با ۱۰ هزار و ۲۹۹ واحد و آذربایجان شرقی نیز با ۱۰ هزار و ۸۸ واحد در رتبه پنجم قرار دارد. قرار گرفتن استان‌های شمالی در رتبه دوم و چهارم از نظر بیشترین مشاور املاک درحالی است که به لحاظ جمعیت، استان‌های تهران، خراسان رضوی، اصفهان، فارس و خوزستان به ترتیب ۵ استان پرجمعیت کشور هستند. گرچه بخشی از رشد تعداد مشاوران املاک و تعداد زیاد آنها در استان‌های شمالی کشور ناشی از رشد بخش گردشگری در این استان‌ها و افزایش تعداد اجاره ویلا و خانه در این استان‌هاست، تلاش برای تبدیل زمین‌های کشاورزی به ویلا که برخی مشاوران املاک اتفاقا خود نیز به‌عنوان سازنده مسکن مطرح هستند، در این افزایش بی‌تأثیر نیست. درواقع بانفوذی از عده‌ای از مشاوران املاک سازنده ملک در شهرهای راه و شورای بعضی مناطق شهری دارند، افزایش تعدادشان علاوه‌بر سفته‌بازی در بازار زمین‌ومسکن، در تغییر کاربری اراضی کشاورزی وتبدیل آنها به مسکن ویلا نیز موثر است. همچنین بررسی تغییرات تعداد مشاوران املاک در دوره ۱۳۹۰ تا روستا سن سال جاری نشان می‌دهد که استان‌های مازندران، گیلان و گلستان از سال ۹۰ تا کنون شاهد افزایش ۱۷۲، ۱۶۲ و ۱۴۲ درصدی در تعداد بنگاه‌های معاملاتی بوده‌اند. ۱۰ هزار بنگاه املاکی در استان مازندران طی این ۹ سال تاسیس شده است. این تعداد در استان گیلان حدود ۶ هزار و ۳۴۰ مورد و در گلستان هزار و ۷۱۲ مورد بوده است، به‌عبارت‌دیگر ۱۰ درصد کل بنگاه‌های املاکی کشور که چیزی حدود ۳۰ هزار مورد است در ۳ استان شمالی قرار دارد. بنابراین حجم عظیم بنگاه‌ها در سه استان مازندران، گیلان، و گلستان و افزایش ۱۳ هزارتایی آنها در سال‌های اخیر در کنار محدودیت‌های اراضی مسکونی این سه استان قطعاً پاسخگوی نیاز معاملات این همه بنگاه‌های املاکی و همچنین تقاضای شمال‌نشینانی برخی هوموطن نخواهد بود، به همین دلیل دو پدیده «درخواست‌های تغییر کاربری اراضی» و همچنین «پدیده جنگل‌خواری» می‌تواند از نشانه‌های افزایش بی‌حد و حصر تعداد مشاوران املاک باشد.

قیمت هر متر مسکن در شمال: ۱۱ تا ۱۵ میلیون تومان

افزایش قیمت مصالح ساختمانی، کرایه حمل‌ونقل، نرخ دستمزد کارگران و گرانی حامل‌های انرژی، نااطمینانی از آینده کوتاه و میان مدت اقتصادی کشور منجر به روند صعودی قیمت در بازار مسکن شده‌اند. آخرین آمارهای اعلام‌شده از سوی بانک مرکزی نشان می‌دهد که لیام بازار مسکن همچنان از هم گسیخته است و قیمت مسکن مردادماه در شهر تهران معادل ۳۰ میلیون و ۹۷۰ هزار تومان بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۱ و ۲۴ درصد افزایش داشته است. هرچند آمارهای تفکیکی از وضعیت قیمتی دیگر مناطق کشور منتشر نمی‌شود اما به اعتقاد فعالان بازار مسکن در سایر نقاط ایران به‌خصوص استان‌های شمالی این هم نوسان افزایش قیمت مشهود است. فعالان این بازار در مازندران درمورد وضعیت بازار مسکن در ماه‌های اخیر در این مناطق به «فرهیختگان» توضیح داده‌اند که «کاهش تعداد معاملات مسکن چه در قالب اجاره و چه در قالب خریدوفروش در مقایسه با سال‌های قبل بسیار مشهود و این افت البته در خریدوفروش بسیار شدیدتر است اما در دوماه اخیر با افزایش قیمت مصالح ساختمانی، قیمت مسکن نیز در مناطق شمالی بالا رفته و بی‌راه نیست اگر بگوییم که متوسط قیمت مسکن در مناطق و شهرهای شمالی به محدوده ۱۱ تا ۱۵ میلیون تومان رسیده. درحالی که در سال گذشته و در چنین روزهایی از ۹ میلیون تومان بیشتر نبود.» به گفته این افراد برای اولین بار است که خبری از تهرانی‌ها در شمال نیست و این خریداران جنوبی و جنوب غربی کشور هستند که اقدام به سرمایه‌گذاری‌های گسترده کرده‌اند. نکته قابل توجه اینکه این افراد معمولاً از تمکن مالی بالایی برخوردارند و به همین دلیل برای خانه‌ای که یک مازندرانی ۳۰۰ میلیون تومان بابتش بیشتر پول نمی‌دهد، این خریداران جدید بدون چانه‌زنی ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون بالاتر می‌پردازند. به‌قدری هجوم سرمایه‌گذاران به شمال افزایش یافته که در برخی شهرهای شمالی اخباری پیچیده که قرار است تا مدتی فروش واحدهای آپارتمانی، زمین ویلا و به افراد غیرشمالی ممنوع شود. البته تنها در حد حرف در برخی شهرها پیچیده و هنوز از سمت اتحادیه املاک و شهرها یا دیگران اقدام رسمی اعلام نشده است.» براساس آخرین آمار منتشرشده از معاملات مسکن این ادعا که تقاضای سرمایه‌گذاری (نه مصرفی) در بازار مسکن بیش از ۷۵ درصد بازار را بلعیده است، غزاف نخواهد بود. کل معاملات مسکن وزمین واجاره‌نامه ثبت‌شده در استان مازندران در سال ۹۹ در حدود ۲۶ هزار مورد بوده که بعد از استان پرجمعیت تهران، البرز، خوزستان و فارس در رتبه ۵



قرار دارد. تعداد معاملات استان گیلان نیز با ۱۷ هزار مورد با توجه به مقیاس و جمعیت بومی خود قابل توجه است.

مازندران و گیلان معدن ویلاهای ۱۰۰ میلیاردی

احتمالاً اسم باستانی هیلز در این چندماه به گوش تان خورده باشد؛ یک شهرک لاکچری در شمال لوانان که ویلاهای لاکچری آن حسابی توجه‌ها را به خود جلب کرده، اما این‌طور که پدیداست، ویلاهای لاکچری‌تر از باستی هیلز تادل‌تان بخواد پیدا می‌شود. جست‌وجویمان در فایل‌های مشاوران املاک نشان می‌دهد رنج قیمتی ویلاهایی که درحال حاضر می‌توان در باستی هیلز خرید حدوداً بین ۵۰ تا ۱۰۰ میلیارد است، درحالی‌که مازندران و گیلان معدن این ویلاهاست. نموداش یک ویلاي ۱۹۰۰ متری در نوشهر است که تنها ۷۸۰ متر کاربری مسکونی داشته وساختمان آن تک طبقه با تعداد اتاق خواب‌هایی بیش از ۵ است. این ویلا دو روز پیش باقیمت هـر مترمربع حدود ۵۲ میلیون و ۱۰۵ هزار تومان و قیمت کل ۹۹ میلیارد تومان به فروش گذاشته شده‌است. یامثلاً یک ویلاي ۲۶۰۰ متری نوساز در چمستان که به‌قول معروف «ول آپشن» است به‌قیمت ۹۹ میلیارد تومان جهت فروش گذاشته شده‌است. بررسی‌های «فرهیختگان» از ویلاهای فروشی استان مازندران و گیلان که در همین ۴۸ ساعت اخیر به فروش گذاشته شده‌اند نشان می‌دهد اگر از خیر ویلاهای ۲ تا ۱۰ میلیاردی بگذریم که تعداد آنها از شمارش خارج است، با بیش از ۱۰ فایل با قیمت بالای ۹۰ میلیارد تومان مواجه خواهیم بود که ۸ مورد آن را در جدول ذکر کرده‌ایم. عمده این ویلاها در زمین‌های باغی قرار دارند و به‌لحاظ امکانات تقریباً از همه لحاظ تکمیل هستند. به‌عنوان مثال ویلاي ۶۵۰ متری که زیربنای ۵۵۰ متری دارد و تعداد اتاق خواب آن نیز ۳ هست به قیمت هر متر ۱۳۰ میلیون تومان یا به‌عبارتی ۹۰ میلیارد تومان به فروش گذاشته شده‌است. این ویلا نوساز و موقعیت آن در محمودآباد مازندران است. بالطبع وجود چنین موقعیت‌های گرانقیمت ولوکسی قبل از هر تحلیل اقتصادی، جنگل‌خواری وخشکاندن شالیزارها را به ذهن می‌رساند. همچنین وجود چنین ویلاها و گرانقیمت و دست‌به‌دست شدن چندباره آنها می‌تواند بر سلط انتظارات قیمتی مردم تأثیر گذاشته و به‌صورت غیرمستقیم قیمت مسکن در این مناطق را افزایش دهد.

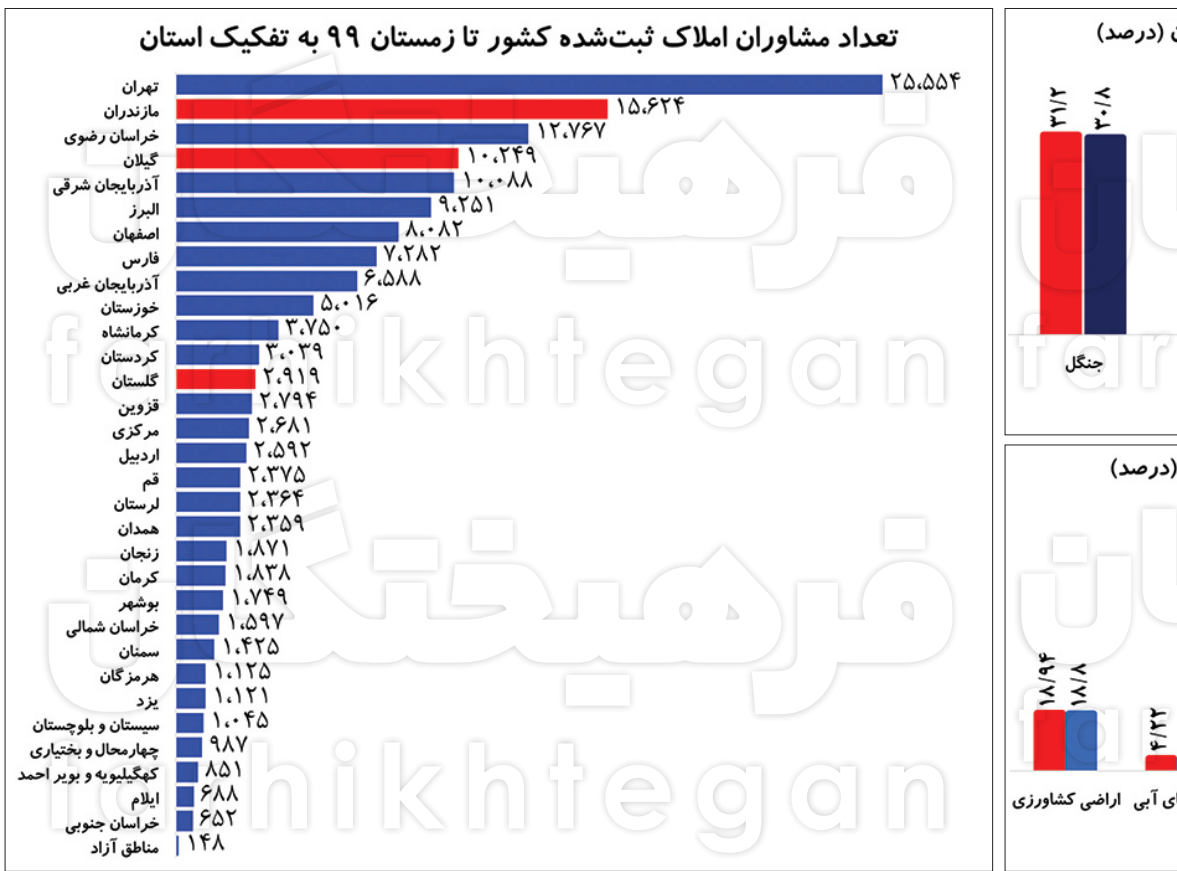
ویلا سازان ۲۰ درصد از جنگل و زراعت کیلان را بلعیدند

همان‌طور که گفته شد، استان‌های مازندران و گیلان فراخور ثورستی بودن خود بالطبع نیاز به تعداد بالاتری از مشاوران املاک، واحدهای مسکونی، ویلا و... بیشتر از نیاز بومی‌ها دارد. اما با افزایش ۱۳ هزارتایی بنگاه‌های املاک در سال‌های اخیر، هجوم بیشتر مردم از شهرهای دیگر به این مناطق و همچنین ساخته شدن روزانه هزاران ویلاي کوچک و بزرگ با درنظر گرفتن محدودیت‌های

اقتصاد

۳۳ درصد مراتع و جنگل‌های استان‌های شمالی در ۲۵ سال اخیر تبدیل به مسکن و ویلا شده است

یک سوم شمال ویلا شد



این مراتع و اراضی کشاورزی بوده که بیش از باقی کاربری‌ها به مسکونی تغییر پیدا کرده است. براساس اعلام سازمان امور اراضی از دهه ۷۰ تا سال‌های اخیر در شرق گیلان سهم پوشش‌های جنگلی از کل اراضی در حدود ۳۰ تا ۳۱ درصد مانده و تغییری پیدا نکرده، اما درعوض سهم اراضی کشاورزی با افت ۶ درصدی از ۳۱ درصد به ۲۵ درصد رسیده است. در همین مدت سهم ۳۴ درصدی مراتع نیز به ۳۱ درصد تبدیل شده و سهم کاربری‌های مسکونی با افزایش ۱۰ برابری از ۰/۸، رسیده که سهم قابل توجهی است. بنابراین به‌صورت میانگین در کل استان گیلان سهم کاربری مسکونی ۷ برابر شده و درمقابل ۱۲ درصد از اراضی جنگلی غرب گیلان، ۶ درصد از اراضی کشاورزی شرق گیلان و ۳ درصد از مراتع شرق گیلان از بین رفته است.

۳۳ درصد اراضی کشاورزی مازندران مسکونی شده

در استان مازندران نیز وضعیت بهتر از گیلان نبوده و پدیده‌های تبدیل اراضی جنگلی، کشاورزی و مرتع به اراضی مسکونی بیش از پیش دیده می‌شود. براساس نتایج گزاشی که باعنوان «تحلیل تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در منطقه شمال کشور» توسط موسسه «پژوهش‌های برنامه‌ریزی اقتصاد و کشاورزی و توسعه روستایی» تهیه شده، در یک دوره ۳۱ ساله از میانه دهه ۶۰ تا سال‌های اخیر سهم هریک از کاربری‌های اراضی تبدیل‌شده به کاربری مناطق مسکونی در شهر ساری و میارنده به این صورت است که مجموع تغییرات صورت‌گرفته از انواع اراضی به اراضی مسکونی درحدود ۳۶/۵ درصد از اراضی کشاورزی، مرتع و جنگل به مناطق مسکونی تبدیل شده است. در شهرستان قائمشهر در همین مدت سهم کاربری کشاورزی از اراضی تبدیل‌شده به مناطق مسکونی ۲۰/۶ درصد و سهم تالاب و جنگل‌ها به ترتیب ۰/۱ درصد بوده است. در شهرستان رامسر نیز ۳۲ درصد از مناطق کشاورزی، ۳/۵ درصد از مناطق ساحلی و بایر به کاربری‌های مسکونی تغییر پیدا کرده‌اند و سهم مناطق جنگی نیز از تغییر اراضی ۲/۱ درصد بوده است. درمجموع در این شهرستان نیز کل تغییرات کاربری‌های اراضی تبدیل‌شده به مناطق مسکونی درحدود ۳۹ درصد بوده است. بنابراین در شهر ساری، قائمشهر ورامسر استان مازندران به‌صورت میانگین سهم کاربری کشاورزی در تغییر کاربری به مسکونی بیش از باقی اراضی و به‌صورت میانگین درحدود ۳۰ درصد بوده است که نشان می‌دهد تا چه میزان زمین‌های کشاورزی وزراعی این استان با تغییر کاربری به مناطق ابنیه و مسکونی همراه بوده‌اند. ازطرفی دیگر میانگین کل تغییرات اراضی به کاربری مسکونی در ۳ شهر مذکور درحدود ۳۳ درصد بوده است.

قصد پرغصه هلند و گیلان و مازندران

مازندران و گیلان دو استان شمالی کشور با دارا بودن مراتع حاصلخیز فراوان باید بسیار بیشتر از ظرفیت موجود در ابعاد مختلف اقتصاد به‌خصوص اقتصاد کشاورزی موفق باشند، اما همان‌طور که گفته شد، طی سال‌های اخیر بیش از ۲۰ درصد از اراضی جنگلی و کشاورزی گیلان و بیش از ۳۳ درصد مازندران به مناطق مسکونی تبدیل شده و طبیعی است که با رونق مسکن سازی و سفته‌بازی آن، تولید محصولات دامی و کشاورزی رو به کاهش باشد. این درحالی است که کشور هلند که شباهت‌های بسیار زیادی با این دو استان دارد، با صادرات بیش از ۹۴ میلیارد دلاری خود در کنار کشور آمریکا دومین صادرکننده محصولات بخش کشاورزی و غذا است که کل صادرات ایران در این بخش طی سال‌های اخیر به‌طور میانگین سالانه ۵ میلیارد دلار بوده است. چرامی گوییم این کشور به لحاظ ظرفیت و پتانسیل شباهت‌های بسیار زیادی با دو استان شمالی کشور دارد؟ اولاً، کل مساحت هلند ۴۱ هزار کیلومتر مربع با ۴ هزار کیلومتر مربع بیشتر از مساحت ۳۷ هزار کیلومتری دو استان شمالی ایران یعنی گیلان و مازندران است، ۲. مجموع اراضی کشاورزی، جنگل‌ها و مراتع دو استان شمالی ایران حدود ۳/۳ میلیون هکتار و این میزان در هلند ۲/۲ میلیون هکتار است، ۳. مقایسه مقدار متوسط بارندگی در استان‌های گیلان و مازندران در دوره درازمدت ۳۰ ساله نشان می‌دهد میانگین آن معادل ۸۳۱ میلیمتر و در هلند در مدت مشابه برابر ۸۱۰ میلیمتر بوده است. در همین زمینه میانگین درجه حرارت در دوره بلندمدت سالیانه استان‌های گیلان و مازندران و همچنین کشور معادل ۱۶/۵ درجه سانتیگراد است، بنابراین می‌توان گفت وضعیت دو استان شمالی ایران و هلند تقریباً از منظر شرایط محیطی و آب‌وهوایی مشابهت بسیار زیادی به یکدیگر دارند، اما نکته قابل ذکر سطح بالای بهره‌وری تولید در کشور هلند درمقایسه با استان‌های شمالی و حتی کل کشورمان است، به طوری که بررسی‌های آماری نشان می‌دهد عملکرد تولید در هلند ۴ برابر بهتر و بیشتر از استان‌های شمالی ایران است.