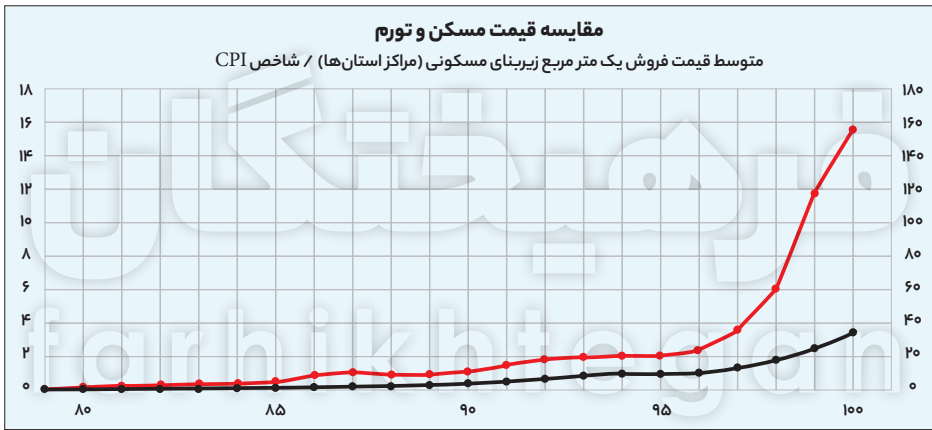
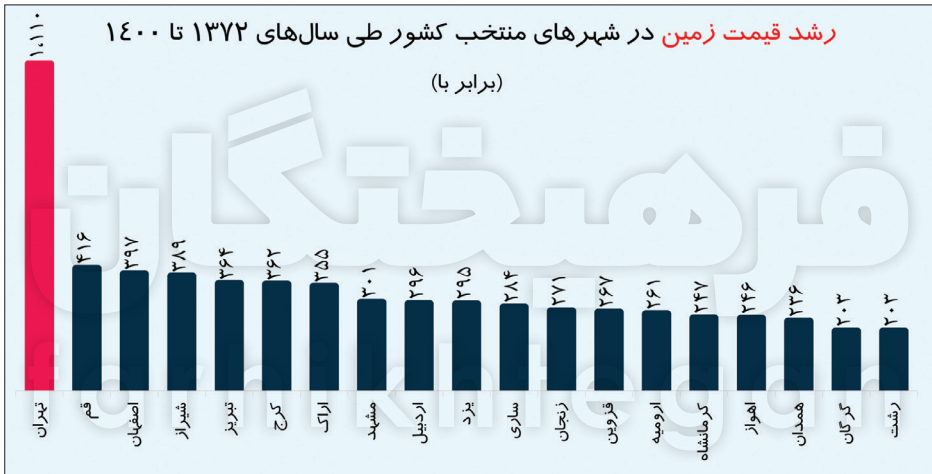
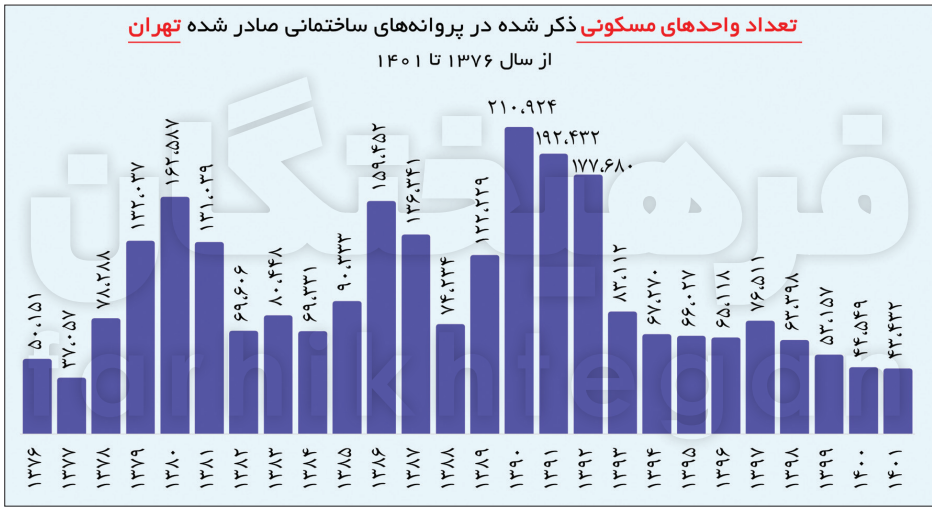




آمار ساخت واحدهای مسکونی تهران به رقم سال ۷۶ رسید، چرامسکن به وضعیت فعلی رسیده است

# طرح تفصیلی تهران ماشین خانه‌سازی را پنجر کرد



## زمین هست، زیاد هم هست

(اکولوژیک) نشان می‌دهد، ظرفیت توسعه سکونتگاه‌های شهری کشور در حدود ۴۳۶۲۴ کیلومتر مربع معادل ۴ میلیون و ۳۶۲ هزار و ۴۰۰ هکتار (معادل ۲٫۶۹ درصد اراضی کشور) تخمین زده می‌شود. این سنجش برآیندی از ویژگی‌های محیطی مانند اقلیم، آب قابل برنامه‌ریزی، ویژگی‌های خاک، ناهمواری‌ها، پوشش گیاهی جنگلی و مرتعی و پهنه‌بندی محدودیت‌ها و مخاطرات سس‌زمین برای استقرار کاربری‌های کلان توسعه برشمرده است. طبق این آمارها، ۱۵ درصد مساحت کل کشور قابلیت سکونت با احتساب تمام سرانه‌ها را دارد. همچنین نیاز حال حاضر کشور فقط ۱٫۵ درصد از مساحت کل کشور است. به عبارت دیگر، مدیران شهری ۸۰ میلیون نفر را در یک درصد مساحت زمین جاده‌آه و ۱۴ درصد زمین کشور با بالاترین زیست‌پذیری ممکن بدون استفاده‌ها شده است.

علت عرضه نشدن زمین یقیناً کمبود آن نیست، ممکن است تصور کمبود باشد اما در واقع زمین از مقدار نیاز حال حاضر نیز بیشتر است. با توجه به تحقیقات انجام شده، فرضیه کمبود زمین اشتباه است. بررسی نواحی شهری و روستایی کشور و پهنه‌بندی آنها نشان می‌دهد، درصد کمی از کشور به سکونتگاه بدل شده است. ایران سرزمینی است با وسعت ۱۶۵ میلیون هکتار که سهم اراضی شهری و روستایی در آن تنها یک میلیون هکتار است. اما تحقیقات نظام سکونتگاهی کشور، حاکی از آن است که این میزان از اختصاص زمین‌های مسکونی، تنها بخش کوچکی از اراضی مستعد باگذاری جمعیتی است. مطابق مدل تهیه شده توسط مرکز پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری که قابلیت سرزمینی کشور را برای توسعه کاربری‌های انسانی و باگذاری جمعیتی در چهارچوب معیارهای بوم‌شناسی

روز گذشته مرکز آمار ایران گزارش «اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های کشور طی سال ۱۴۰۱، و منتشر کرد. طبق این گزارش، در سال ۱۴۰۱ تعداد ۵۷۱ پروانه احداث ساختمان توسط شهرداری تهران صادرشده که نسبت به سال ۱۴۰۰ حدود نیم درصد افزایش داشته است. طبق گزارش مذکور، طی سال گذشته ۴۳ هزار و ۴۳۲ واحد مسکونی در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری تهران، پیش‌بینی شده که نسبت به سال ۱۴۰۰ حدود ۲٫۵ درصد کاهش داشته است. نکته قابل تأمل اینکه، تعداد واحدهای مسکونی درج شده در پروانه‌های ساختمانی سال ۱۴۰۱ کمترین میزان جواز ساخت در ۲۳ سال یعنی از سال ۱۳۷۷ تاکنون است. این آمارها نشان می‌دهد درحالی‌که در زمان اجرای پروژه مسکن مهر یعنی بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ تعداد واحدهای درج شده در پروانه‌های ساخت تهران بین ۱۷۸ تا ۲۱۱ هزار واحد بوده اما حالا این تعداد در سال ۱۴۰۱ و دقیقاً زمانی که دولت وعده ساخت ۴ میلیون مسکن داده، تنها ۴۳ هزار و ۴۳۲ واحد است. رکوردزنی کاهش ساخت‌وساز در شرایطی رخ می‌دهد که حوزه مسکن با بحران و چالش‌های پیچیده‌ای مواجه است. بحرانی که برآیند سیاستگذاری‌های اشتباه در این حوزه بوده است. دولت قبل با افزایش بودجه مسکن و عدم ورود به‌منظور سروسامان دادن شرایط این حوزه، فاجعه‌ای را رقم زد. دولت سیزدهم که میراث‌دار بحران مسکن از دوره قبل است، با الزامی اضطراری و مشخص بر تأمین خانه‌مواجه بوده و در همین راستا سیاستگذاری‌های مختلفی را انجام داده است. اما تحقق اغلب سیاست‌ها و ریل‌گذاری‌های دولت سیزدهم تاکنون به علت وجود چالش‌های موجود در این حوزه به تعویق افتاده و درمقابل اقدامات و سیاستگذاری انجام شده نیز نتوانسته این چالش‌ها را برطرف سازد. به عبارت دیگر، علی‌رغم تلاش و دغدغه دولت، برای حل ابرچالش مسکن، نه تنها موفقیتی حاصل نشده بلکه باعث وخیم‌ترشدن این مساله نیز شده است، که این عدم موفقیت کاملاً در گزارش مرکز آمار قابل مشاهده است. اما دقیقاً سیاستگذاران کجای مسیر تحلیلی خود را اشتباه کرده‌اند که با وجود دغدغه لازم، در عمل تغییری حاصل نشده است؟

**مریم طیبی‌نظری**  
خبرنگار

## مسیر انحرافی

است. نتیجه این سردرگمی اقدامات عجیب و پرهزینه‌ای شبیه اعطای تراکم تشویقی در بافت فرسوده بوده که نه تنها مشکلی راه‌حل نمی‌کند بلکه شرایط را پیچیده‌تر نیز می‌کند. همان طور که اشاره شد، وظیفه اصلی دولت در خصوص حوزه مسکن ایجاد توازن بین عرضه و تقاضا در بازار است. اما مساله مهم آن است که چه چیزی و چگونه عرضه‌شود؟ دولت با ساخت خانه‌های حمایتی نظیر مسکن مهر نیز به دنبال تحقق همین توازن بود که متأسفانه در عمل موفقیت‌مورد انتظار را به دنبال نداشت. بنابراین تشخیص درست اهرم تنظیم‌کننده این توازن الزامی است.

از نظر کارشناسان این حوزه، هر دو مدل مواجهه دولت‌ها اشتباه بوده؛ چرا که براساس تعریف ناصحیحی از جایگاه خود در بازار مسکن، شکل گرفته است. نقش دولت ایجاد توازن در بازار مسکن است نه ساخت‌وساز. سیاستگذاران باید زیرساخت تولید مسکن را فراهم کنند، نه آنکه تمام تمرکز و نیروی خود را برای دخالت مستقیم، آن هم به صورت ساخت مسکن، بگذارند. همین اشتباه راهبردی، دولت را در اتخاذ رویکردی واحد و کارآمد سردرگم کرده

برای پاسخ به سوال بالا باید به مسیر طی شده در این ۴۰ سال نگاهی انداخت. طبق بررسی‌های انجام شده، پس از انقلاب نوع مواجهه دولت‌ها با حوزه مسکن را می‌توان ذیل دو رویکرد کلی تفکیک کرد. سیاستگذاران یادکردن نقشی برای خود در این بازار تعریف نمی‌کنند، که نهایتاً منجر به عدم دخالت مستقیم و غیرمستقیم در این زمینه می‌شود. یا اینکه تأمین مسکن برای مردم را وظیفه خود می‌دانند. در این شرایط است که خود به صورت مستقیم وارد عمل شده و شروع به ساخت‌وساز برای مردم می‌کنند.

## زمین: متهم رکود ساخت‌وساز تهران

مقدار تقاضای مسکن است. همچنین وجود تورم در زمین می‌تواند باعث ایجاد جهش قیمتی در بازار مسکن باشد. نه تنها تورم مسکن ناشی از تورم زمین بوده بلکه طبق بررسی‌های انجام شده تورم زمین در دو دهه اخیر بیشتر از تورم مسکن بوده است. همچنین مقایسه قیمت زمین با سایر دارایی‌ها و بازارهای مالی طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین درحالی‌که ۲۰ شهر منتخب (برخی از آنها کلانشهر هستند) به‌طور میانگین ۳۰۰ برابر شده که این میزان در شهر تهران بیش از ۱۱۰۰ برابر شده است.

مقدار تقاضای مسکن است. همچنین وجود تورم در زمین می‌تواند باعث ایجاد جهش قیمتی در بازار مسکن باشد. نه تنها تورم مسکن ناشی از تورم زمین بوده بلکه طبق بررسی‌های انجام شده تورم زمین در دو دهه اخیر بیشتر از تورم مسکن بوده است. همچنین مقایسه قیمت زمین با سایر دارایی‌ها و بازارهای مالی طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد طی ۳۰ سال اخیر قیمت زمین درحالی‌که ۲۰ شهر منتخب (برخی از آنها کلانشهر هستند) به‌طور میانگین ۳۰۰ برابر شده که این میزان در شهر تهران بیش از ۱۱۰۰ برابر شده است.

## تهران نفس تازه می‌خواهد

تفصیلی به دور شهرها کشیده شده و تمام ارائه خدمات شهرداری مختص به زمین‌های موجود در این محدوده است. از نظر قانونی طرح جامع شهری باید در فواصل قانونی و منطقی مورد بازبینی قرار گرفته و مساحت شهر متناسب با رشد جمعیت گسترش پیدا کند. متأسفانه آنچه دولت در مورد توافق افتاده عدم این بازنگری‌ها بوده و عملاً محدوده فعلی شهر تهران به مدت سه دهه تغییر تأثیرگذاری نکرده است. همان طور که ذکر شد، یکی از عواملی که تأثیر معناداری در بحران مسکن تهران دارد، عدم بازنگری طرح جامع است. تهران در سال ۱۴۰۲ مساحتی نزدیک به ۷۲۰ کیلومتر مربع را اشغال کرده است. این مقدار مساحت

اما سیاستگذاری اشتباه دولت‌ها دقیقاً کجاست؟ کجای کار می‌لنگد که قیمت زمین طی دو دهه اخیر ۱۱۰۰ برابر شده و رکورد بازدهی همه دارایی‌ها را به نام خود ثبت کرده است. پژوهشگران مسکن سیاستگذاری اشتباه دولت‌ها را در ایجاد محدودیت از سوی دولت و شهرداری برای توسعه شهر می‌دانند. اینکه چرا در تمام این سال‌ها زمین عرضه نشده و کشور با بحران کمبود زمین و تبع آن مسکن مواجه شده، پاسخ آن خودتصریحی‌ای به نام کنترل محدوده شهر است. به عبارتی، جواب خیلی کوتاه و مختصر این سوال اعمال کنترل‌های شدید روی افزایش محدوده شهری است. محدوده شهری همان کمربندی است که با طرح

## با عرضه زمین، بازار مسکن را تسهیل کنید

دولت با این اشتباه راهبردی، کار را برای خود و مردم سخت کرده است. از طرفی، اهرم تنظیم‌کننده بازار مسکن زمین است و از طرف دیگر، اختیار زمین‌ها در دست دولت است. دولت به‌منظور حل کردن معضل مسکن، در ابتدا باید بازتعریفی از نقش خود در بازار مسکن داشته باشد. این بازتعریف می‌تواند هم با تکیه بر تجربه کشورهای دیگر و هم براساس تجربه نظام در دیگر حوزه‌ها باشد. دولت باید

وضعیت نامطلوب حوزه مسکن در تأمین زمین مورد نیاز برای ساخت خانه‌سبب شده دولت‌مردان را به‌رگز نیمه‌مکنی فکر نکنند. گزینه‌هایی نظیر استفاده از ظرفیت بافت فرسوده و تمرکز به آزادسازی زمین‌های بلااستفاده داخل شهرها، همان طور که تجربه نشان داده هیچ کدام از این راه‌حل‌ها نمی‌تواند درمانی برای معضل مسکن کشور باشد؛ چرا که ریشه بحران موجود در تعریف اشتباه دولت از نقش خود است.

## گزارش

براساس گزارش‌ها، در سال ۱۳۹۹ حقوق دولتی وصول شده معادن ۶٫۶ هزار میلیارد تومان بوده که این رقم در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ به ترتیب به ۱۹٫۲ و حدود ۳۸ هزار میلیارد تومان افزایش داشته است. به عبارتی، وصول حقوق دولتی معادن در سال ۱۴۰۰ حدود ۱۹۰ درصد و در سال ۱۴۰۱، بالغ بر ۹۶ درصد رشد داشته است.

این اعداد و ارقام درحالی‌است که دیرروز بایک نگاهداری، رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس در جلسه بررسی ظرفیت‌ها و چالش‌های بخش معادن با محوریت حقوق دولتی در این حوزه، گفت: «برخی بر این باورند که میزان درآمد حاصل از حقوق دولتی معادن می‌تواند در سال‌های ۲۰۰ تا ۲۰۰ هزار میلیارد تومان نیز باشد.»

نگاهداری در این جلسه با اشاره به اینکه ایران روی یکی از کمربند‌های اصلی کوهرایی جهان قرار گرفته است، گفت: «وقوع فعالیت‌های گزوه‌ای باعث شده مواد معدنی ارزشمندی با ذخیره احتمالی ۵۴ میلیارد تن در ایران شکل گیرد که با توجه به وجود این ذخایر، کشور ما جزء چند تأمین‌کننده مهم مس، سنگ آهن، سنگ‌های نما و تزئینی است.» وی افزود: «در ضمن با توجه به پراکندگی جغرافیایی معادن و قرارگیری بخش عمده‌ای از آنها در مناطق محروم و کمتر توسعه‌یافته، می‌توان از آنها به‌عنوان ابزاری مناسب برای تحقق عدالت اجتماعی و تمرکززدایی استفاده کرد. علاوه بر آن، سرمایه‌گذاری‌های سنگینی نیز در صنایع وابسته مانند فولاد، سیمان، ذوب مس و روی در طول دهه‌های گذشته انجام شده است که نقشی اساسی در تأمین نیازهای صنعت

رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس:

## درآمد حقوق دولتی تا ۱۰۰ همت قابل افزایش است

کشور هستند که عموم جامعه باید از منافع آن سود ببرند، ثانیاً دولت باید برای توسعه معادن زیرساخت‌های مختلفی چون داده‌های زمین‌شناسی، جاده، ریل، بنادر تجاری و منابع انرژی را فراهم سازد، ثالثاً در اثر فعالیت‌های معدنی به محیط‌زیست، منابع طبیعی و جوامع محلی آسیب‌هایی وارد می‌شود که باید جبران شوند.»

نگاهداری درخصوص نسبت میزان اخذ حقوق دولتی با ظرفیت‌های معدنی کشور، خاطرنشان کرد: «ایران از نظر ذخایر معدنی، کشوری غنی محسوب می‌شود؛ به طوری که با وجود داشتن یک درصد از جمعیت و مساحت جهان، یک درصد از ذخایر معدنی جهان نیز در خود دارد. با این حال میزان پیش‌بینی دریافت حقوق دولتی از معادن کشور در قانون بودجه سال ۱۴۰۲ به ۴۸ هزار میلیارد تومان رسیده که نسبت بسیاری پایین از بودجه دولت است.»

وی با بیان اینکه تا سال ۱۳۹۷، میزان تحقق حقوق دولتی همواره کمتر از میزان پیش‌بینی شده در قوانین بودجه سالیانه بوده است، گفت: «این روند سال‌های ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ روندی معکوس به خود گرفت که بیشتر ناشی از پرداخت بدهی‌های سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران بود. در

شفافیت را انتظار داشت. از سوی دیگر برخلاف دیدگاه درآمدی از بخش معادن و حقوق دولتی، باید توجه داشت که حقوق دولتی می‌تواند به‌عنوان ابزار سیاستگذاری در حوزه معدن جهت پیشبرد اهداف توسعه‌ای کشور نیز به کار رود.»

نگاهداری ادامه داد: «با این حال این نسبت‌ها نه در لایحه بودجه، جدول قانون بودجه مصوب مجلس شورای اسلامی و نیز میزان تخصیص یافته سازمان برنامه و بودجه رعایت نمی‌شود. از سوی دیگر سهم شهرستان‌ها هم مصوب و پرداخت نمی‌شود، همین موضوع باعث شده مداخلات معارضان محلی از جمله مشکلات لاینحل بخش معدن باشد.»

رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس با بیان موضوع تبدیل ثروت‌های زیرزمینی و عواید حاصل از صنایع استخراجی به سرمایه‌های ماندگار حفظ سهم نسل‌های آتی را از آن مساله‌های حائز اهمیت دانست و عنوان کرد: «برخی بر این باورند که بخشی از درآمدهای حاصل از حقوق دولتی، مانند درآمدهای حاصل از فروش نفت، باید به صندوق توسعه واریز شود. شبیه چنین ساختاری در حال حاضر با توجه به قانون معدن، تخصیص ۵ درصد از حقوق دولتی به صندوق بیمه سرمایه‌گذاری فعالیت‌های

معدنی است. این درحالی‌است که برخی دیگر بر این باورند که بخش معدن، به‌واسطه غفلت‌هایی که در دهه‌های گذشته به آن شده، برای توسعه نیازمند سرمایه‌گذاری در مواردی همچون ایجاد زیرساخت‌ها، انجام اکتشافات پایه و... است و در صورت عدم تحقق آن امکان بهره‌بردن پایدار کشور از درآمدهای ناشی از استخراج مواد معدنی امکان‌پذیر نخواهد بود.»