ادامه از صفحه ۱۵

مدیرمسئول:
محمدامین ایمانجانی
سردبیر:
مسعود فروغی
تلفن وفکس:
(۰۲۱) ۶۲۹۹۹۴۹۵
کدپستی:
۱۱۳۵۶۳۳۸۱۶
چاپ:
چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
نشانی:
خیابان حافظ، پایین‌تر از جمهوری
روبه‌روی ساختمان بورس
ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

تهران از همه بیشتر است، حتی میانگین تراکم شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفری کشور ما در مقایسه با میانگین تراکم‌های شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفری کشورهای دیگر خیلی بالاست. ما یک تراکمی را در اثر یک محدودیت خودخواسته، نه محدودیت جغرافیایی و واقعی، در کلانشهرها تحمیل کردیم که باعث شده خانه‌ها کوچک شود و آدم‌ها چندطبقه‌سازی کنند، قیمت زمین بالا برود و این در دنیا خیلی مرسوم نیست. در دنیا سیاست مالیاتی خیلی روشن است، سیاست‌های عرضه زمین وجود دارد. یک نمونه خوب آن تجربه روسیه است. حتی اگر به‌عنوان یک غیرروسی وارد روسیه شوید و بخواهید اقدامات داشته باشید به شما زمین می‌دهند. می‌توانید زمین بگیرید مثلا ۷۰۰ مترمربع یا بیشتر از یک قطعه زمین به شما می‌دهند اما زمین برای دولت است، شما می‌توانید روی آن کار کنید، کشاورزی کنید یا زندگی کنید. درنهایت سود آن به دولت و مردم می‌رسد. شما محصول کشاورزی را در اختیار جامعه قرار می‌دهید، درواقع آن زمین را آباد می‌کنید. در کشورهای دیگر این نمونه‌ها زیاد هستند. می‌توان مورد به مورد سراغ آنها رفت اما تجربه اکثر کشورها این است که حتی کشورهایی که سرمایه‌داری هستند جلوی سوداگری زمین و مسکن را می‌گیرند. مرحوم دکتر شریعتی مقاله‌ای درباره سر عقل آمدن سرمایه‌داری دارد که آنجا این بحث را مطرح می‌کند که حتی نظام سرمایه‌داری وقتی به موضوع زمین و مسکن می‌رسد متوجه هستند این مساله معیشت خانواده است، این کالای لوکس نیست که بگوییم به بازار عرضه شود و قیمت آن تعیین شود. اینجا باید جلوی شکست بازار گرفته شود و دولت مداخله کند و تقریبا در تمام نظام‌های سرمایه‌داری این را می‌بینیم که دولت‌ها از تبدیل مسکن به کالای سرمایه‌ای جلوگیری می‌کنند. شما یک خانه‌ای را گرفتید و یکباره خیلی گران شد، نمی‌شود خیلی گران شدن محصول را زحمت خود بدانید. این محصول توسعه شهر، محصول انحصار است. کاری است که ممکن است پیش آمده باشد در نتیجه آن عایدی به شهر می‌رسد. این در تمام شهرهای پیشگام برنامه‌ریزی وجود دارد. ما که از آنها ادعای بیشتری داریم، یعنی ما می‌گوییم می‌خواهیم شهرسازی داشته باشیم که عادلانه باشد، آنها ادای عدالت ندارند و فقط می‌خواهند جلوی بحران اجتماعی را بگیرند. ما که می‌گوییم یک انقلاب مردمی کردیم حتما باید پیشگام باشیم یعنی ما باید الگو باشیم ولی الان این طور شده که شرایط در کلانشهرهای ما نامناسب است. نسبت قیمت زمین به درآمد خانوار هم جزء شاخص‌هایی است که در آن عقب هستیم یعنی جزو شش هفت کشور آخر جدول هستیم، یعنی قیمت زمین را به صورت دلاری مقایسه کنیم ممکن است بگوییم از ما گران‌تر زیاد است اما به نسبت درآمد خانوار این عدد عجیب است. کشورهایی که بدتر از ما هستند کشورهایی هستند که جنگ‌زده مثل سوریه یا محدودیت زمین دارند که مثل هنگ‌کنگ هستند. اما کشورهای دیگر همه بالاخره از زمین به نحو احسن استفاده کردند و این زمین را به کسانی رساندند که واقعا نیاز دارند.

بررسی‌ها نشان می‌دهد اوایل دهه ۸۰ حدود ۳۰ درصد از ساخت‌وساز کشور در شهر تهران صورت می‌گرفت. الان این مقدار به ۱۰ درصد رسیده است. ما می‌دانیم ۱۸-۱۷ درصد جمعیت در این استان و شهر ساکن هستند. یعنی عملا این آمار نشان می‌دهد ما جلوی توسعه شهر و نفس کشیدن شهر را کامل گرفته‌ایم و حتی به اندازه این جمعیتی که وجود دارد، ازدواج می‌کند، تشکیل خانواده می‌دهد، طلاق می‌گیرد و خانه را جدا می‌کند یا دانشجویی که می‌آید یا شاغلی که می‌آید مسکن نمی‌سازیم. ازجمله در شهر تهران که وضعیت بحرانی در شاخص‌های مسکن دارد. باید چه کار کنیم؟ یک بحث این است که در سیاستگذاری تاکید روی زمین بود و گفتیم عمده ساخت‌وسازها در شمال شهر رفته چون شهرداری منتفع این داستان است. همچنین عمده کنترل‌ها روی حد نهایی شهر است و باز اینجا تصمیم شهرداری است. محدوده‌های شهری را باید کنترل کند. اینجا باید چه کار کنیم؟ مردمی که اینجا می‌خواهند زندگی و کار کنند نمی‌توانند به حومه‌ها بروند یا به اقمار دورتر بروند.

عمران‌زاده: یک سیاست نوشته و نانوشته در موضوع تهران که بحث گران‌سازی تهران بود؛ یکی از عوامل اصلی این هم که دوستان اشاره کردند بحث محدوده تهران و عدم اجازه توسعه شهری معقول و متناسب منطقه به شهر است. این به نظر یک سیاست کاملا اشتباهی است. کلانشهرهای مختلف دنیا را نگاه کنید معمولا در کلان‌ترین حالت خود سه بخش دارند، بخش مرکزی که مرکز تجاری شهر است و ساختمان‌های بلند است و بخش میانی دارند که ساختمان‌ها بیشتر از چهار پنج طبقه نیست و یک محدوده پیرامونی دارند که عموما خانه‌ها ویلایی هستند و شهر به صورت منطقی مثل موجود زنده رشد می‌یابد و توسعه می‌یابد و عرضه زمین و واحد مسکونی و خانه اتفاق می‌افتد. ما این سیاست را- سیاستی که عرض کردم- برعکس عمل می‌کنیم وقتی شما محدوده الحاقی به مجموعه نداشته باشید، محدوده شهر به صورت منطقی افزایش نداشته باشد نگرانی وجود دارد، برخی این را مستمسک قرار می‌دهند و صحبت‌های حضرت آقا را اخیرا دیدم که ایشان به شدت با توسعه شهر تهران و توسعه افقی مخالف هستند. این موضوع را کامل باید به صورت دقیق بررسی کرد، چون من مباحث حضرت آقا را تحلیل کردم خود ایشان چند نگرانی دارند. مواردی که حضرت آقا اشاره می‌کنند این است که توسعه شهر تهران بی‌رویه است. توسعه بی‌رویه شهرها و کلانشهرها باید جلوگیری شود. توسعه بی‌رویه یعنی شما توسعه‌ای بی‌حساب و کتاب داشته باشید. یعنی توسعه در حوزه منابع طبیعی و حتی روی زمین‌های کشاورزی باشد. توسعه سوداگرانه باشد یعنی زمین افزایش محدوده و الحاق به نحوی باشد که نفع آن به سرمایه‌داران و بورس‌بازان زمین برسد. حضرت آقا روی این نکات تاکید دارند وگرنه توسعه‌ای که منطقی باشد، جمعیتی که افزایش می‌یابد و متناسب با آن عرضه زمین اتفاق افتد، توسعه مسکونی و توسعه شهری اتفاق افتد، این کاملا منطقی است. این نگرانی که من دیدم و تحلیل کردم و بررسی کردم، می‌توان اینها را کد به کد و اصل بیانات را آورد و بررسی کرد. نگرانی از بین رفتن منابع طبیعی، جنگل‌ها و زمین‌های کشاورزی و منتفع شدن افراد خاص یا آن بورس‌بازان زمین در این حوزه است. این نکته‌ای که شما بیان کردید و عموم واحدهای خالی ما در شمال شهر و تولید مسکن در جایی مثل کلانشهر تهران که اتفاق می‌افتد و این واحدهای خالی که شما فرمودید عموما متناسب با الگوی مصرف بازار نیست. الان با توجه به این شرایط تورمی و افزایش شدیدی که در قیمت واحد مسکونی و اجاره اتفاق افتاده، واحد مسکونی که افراد عموما می‌توانند بخرند واحدهای بین ۵۰ تا ۷۰ متر در تهران است ولی این خانه‌ها بیش از ۷۰ متر است، در زمین‌هایی که در شمال تهران هستند و با الگوی مصرف بازار هم سازگاری ندارند. اگر مالیات‌های متعدد به اینها ببندید و عرضه به بازار کنند چون نیاز متقاضیان اصلی و مصرف‌کننده‌های واقعی مسکن را تامین نمی‌کند عملا نمی‌تواند تاثیر زیادی داشته باشد.

ساخت‌وساز در حریم بیشتر شده است.

شکوهی: من دو نکته می‌خواستم اضافه کنم. یک اینکه وقتی درباره تهران صحبت می‌کنیم، یک محدوده شهر تهران داریم که به صورت منطقه است و یک حریم داریم. اینکه ساخت‌وساز در تهران کم شده، درست است. ساخت‌وساز در حریم تهران وحشتناک است، برای اینکه در تهران گران کردید و فرصت‌های شغلی در تهران است. مهاجرانی که از شهرهای دیگر می‌آیند برای اینکه شغل خود را آنجا از دست دادند یا سرمایه‌گذاری کم شده یا خدمات کمتری دریافت کردند، حتی نتوانستند وارد تهران شوند و پشت دروازه‌های تهران ماندند. الان شما به جایی مثل نسیم‌شهر و شهرک‌های اقماری اطراف تهران بروید، می‌بینید ۷-۶ طبقه می‌سازند که این طور نبوده است. یک جریان ساخت‌وساز در جنوب تهران وجود دارد و از طرف دیگر آنها که شمال تهران هستند چه کار می‌کنند؟ در تهران حتی اگر پولدار باشید به خاطر شکل توسعه عمودی از یک سری کیفیت‌ها محروم هستید، یعنی خانه شما حیاط ندارد که بتوانید راحت در آنجا بنشینید، حتی اگر پولدار باشید. حیاط را به لویزان بردند، به آبسرد و شهریار و کردان بردند. دورتادور تهران شروع به ویلاسازی کردند. الان تازه آن سازنده‌هایی که گردن‌کلفت هستند و سرمایه‌دار اصلی هستند در شمال کشور و بابلسر و جاهای دیگر ۳۰ طبقه می‌سازند. یعنی همچنان این سوداگرانه بودن ساخت‌وساز و تبعاتی که برای محیط زیست دارد، وجود دارد و ممکن است فکر کنیم در تهران کم شده است. این کمتر نشده بلکه به جاهای دیگر رفته است. اولا باید نیاز آدم‌ها به حیاط را به رسمیت بشناسیم. واقعیت این است به صورت تاریخی خانه‌های ما حیاط داشتند و الان همه نیاز به ارتباط با طبیعت داریم. بچه‌های ما باید در خانه‌های حیاط‌دار رشد کنند. ثروتمندان این را در تهران ندارند. اگر به‌عنوان برنامه‌ریزان شهری این را به رسمیت نشناسیم، آنهاکه پولدارتر هستند به صور سوداگرانه در جاهای دیگر باغات را تبدیل به حیاط خانه خود می‌کنند. خانه تا حیاط ۱۰۰ کیلومتر فاصله دارد ولی حیاط خانه آنهاست. آخر هفته چهارشنبه بعدازظهر می‌روند و شنبه صبح به تهران برمی‌گردند اما اگر الگوی شهرسازی آن طور بود که این خانه را در کنار حیاط یکجا می‌دید، هم تعداد سفر کمتر می‌شد و هم مصرف انرژی و بنزین کمتر می‌شد و هم خانواده می‌توانست در طول هفته از این فرصت استفاده کند و هم صله‌رحم و فرزندآوری تسهیل می‌شد. این فقط برای ثروتمندان است و فقرا که کلا محروم هستند، یعنی کسانی که در تهران هستند اگر توان آن را نداشته باشند که آخر هفته به ویلا بروند، طبیعتی برای آنها نمی‌ماند. آسمان و درخت را از اینها گرفته‌ایم و نمی‌توانند راحت در تهران زندگی کنند.

تصور من این است که در دنیا شما هر چه از مرکز شهر دور می‌شوید، کاهش ارتفاع داریم. درست است؟

شکوهی: بله دقیقا.

در ایران مخصوصا تهران این چنین نیست. از اینجا تا حد نهایی شهرری می‌روید همین طبقات ارتفاعی ۶-۵ و حتی ۷ طبقه را دارید، تا چهارگوشه تهران همین طور است. یکنواخت است.

شکوهی: طیفی از ضابطه باید وجود داشته باشد، در دنیا این طور است. یعنی می‌گویند مناطق طبیعی هستند و نباید آجر روی آجر بگذارید، در مناطق روستایی تراکم است و حومه شهر هستند و بعد عمده شهر که به آن زون تی۴ (Zonet4) می‌گوییم و عمده شهر در ضوابط برخی از منشورهای بین‌المللی، سه طبقه تعریف می‌شود. برای همین می‌گویم کارهای غربی‌ها را هم انجام نمی‌دهم. نه تنها باید از آنها بهتر باشیم حتی مثل آنها نیستیم و از آنها خیلی بدتر هستیم. فقط در محدوده‌های خاصی که عمدتا اداری و تجاری هستند، اجازه می‌دهند بلندمرتبه ساخته شود نه محدوده سکونتی. مسکن خود را به سمت آسمانخراش می‌بریم و نه فقط در پهنه خاص بلکه در کل تهران، حتی در کلانشهرها و در روستاها آپارتمان‌سازی داریم. در روستایی که طرف باید بتواند مرغی نگهداری کند، گوسفندی نگهداری کند. در آپارتمان چطور می‌خواهد این کار را کند. به دلیل نوع ضابطه‌گذاری‌ای که در شهرها داشتیم، است. درخصوص یک نکته با آقای دکتر عمران‌زاده هم‌نظر نیستم و آن این است که اگر آن ثروتمندانی که خانه لوکس در شمال شهر دارند و خالی گذاشتند، از آنها مالیات بگیریم، درست است که مستقیم آن واحد به فقرا نمی‌رسد ولی وقتی عرضه شود طبقه‌ای که یک درجه پایین‌تر زندگی می‌کنند، می‌توانند خانه‌های خود را بهتر کنند. آنهایی که متوسط هستند نیز یک درجه بالاتر می‌آیند و همین طور هر کسی هر جایی است یک پله بالاتر می‌آید. یعنی عرضه شدن واحدهای گرانقیمت شمال شهر هم به فقرا کمک می‌کند، به شرطی که هر کسی قدری اوضاعش بهتر شود.

و باعث می‌شود ساخت‌وسازهای بعدی با برنامه‌تر باشد یعنی با نیاز بازار باشد.

شکوهی: نه نیاز بازار بلکه نیاز مردم مدنظر است. آنکه پولدار است بازار است.

منظورم مردمی است که دنبال مسکن هستند.

شکوهی: درست است.

آقای عمران‌زاده، هر دو بزرگوار از بحثی به‌عنوان مردمی‌سازی صحبت کردید. دقیقا منظور چیست؟

عمران‌زاده: برای مردمی‌سازی چون مادر اندیشکده شهر اسلامی-ایرانی دانشگاه امام حسین (ع) چند وقتی است روی ایده‌ای کار می‌کنیم که روی بحث مردمی‌سازی طرح نهضت ملی مسکن است که ناظر بر دو مساله‌ای است که وجود دارد. طرح نهضت ملی مسکن همان سال‌های اول می‌گفتند متری ۴ میلیون محاسبه می‌شد و ساخت آن الان بیش از ۱۰ میلیون است. در این شرایط تورمی، عدم توان بخشی از متقاضیان که آورده مالی نمی‌توانند داشته باشند، یک مساله است. طرف وارد پروژه نمی‌شود و وارد پروژه هم بشود نمی‌تواند ادامه دهد و پروژه دچار اختلال می‌شود و همچنین دو تامین مالی بود که بانک‌ها تسهیلات مالی بدهند، که بانک‌ها روی تعهدات و تکلیف خود طبق قانون عمل نکردند. بانک به من به نگاه مشتری نظر می‌کند. یعنی اینکه افراد را به شکل دلار، ریال و تومان می‌بینند. به همین خاطر اگر سرمایه‌ای که در اختیار دارد قطعا یک جا، یک درصد بیشتر از یک حوزه دیگر آورده مالی بیشتر و سود بیشتری داشته باشد به آن سمت هدایت می‌شود، به همین خاطر تسهیلات مسکن معمولا برای بانک‌ها آورده خاصی ندارد. عملا زیان انباشته بانک‌ها را بالا می‌برد، ناترازی ایجاد می‌کند و اتفاقات مختلفی می‌افتد. یعنی بانک‌ها هیچ رغبتی ندارند مگر اینکه فشار سنگین روی بانک‌ها باشد. مثلا در ۳-۲ ماه اخیر به بخشی از تکالیف خود عمل کردند. ولی هر موقع این فشار مختصری کاهش یابد مجددا بانک‌ها به تعهدات خود عمل نمی‌کنند. پس نهضت ملی چطور باید پیش برود؟ در مدل فعلی این است که بانک تسهیلات بدهد و متقاضی هم آورده داشته باشد. این امکان پایینی دارد. متقاضی بخشی از دهک‌ها می‌توانند آورده داشته باشند. این را با مدل مردمی‌سازی ساخت در حوزه نهضت ملی حل کردیم. ایده ما این است که دولت هیچ نیازی به تسهیلات بانک‌ها ندارد و متقاضیان دهک‌های یک تا سه نیازی نیست یک ریال آورده داشته باشند. این به چه نحوی می‌تواند اتفاق افتد؟ به شرط اینکه این الحاقات درست در شهرهای ما اتفاق افتد. یعنی زمین‌هایی که برای پروژه نهضت ملی اختصاص داده می‌شود متصل به بافت‌های شهرهای موجود ما باشد که دولت می‌تواند در کنار زمین رایگان ۹۹ ساله‌ای که به بنده به‌عنوان متقاضی می‌دهد یک درصد تراکم هم به بدهد. دولت ۲۰۰ متر زمین به من می‌دهد و ۱۲۰ درصد هم تراکم می‌دهد. یعنی یک ساختمان دو طبقه است. خود من دیگر نیازی نیست آورده داشته باشم. تراکمی که دولت داده، من اگر امکان داشته باشم می‌سازم و اگر نه با سازنده مشارکت می‌کنم و سازنده ۵۰-۵۰ می‌سازد و یک واحد برای سازنده و یک واحد برای من خواهد بود. چه اتفاقی می‌افتد؟ یعنی اینجا به جای اینکه بانک تسهیلات بدهد و به جای اینکه بنده آورده‌ای داشته باشم، دولت زمین را داده و باید در این پروژه زمین اختصاص دهد و عملا با بودجه مردمی و عمومی ساخته می‌شود. سازنده‌ها می‌توانند تامین مالی مختلفی داشته باشند. حتی می‌توانند جذب مشارکت نقدینگی مردمی هم داشته باشند به جز توانی که خود آنها دارند. بهینه‌ترین حالت را هم بررسی کردیم که سازنده‌ها به سود قابل توجهی می‌رسند و افراد در کمترین زمان و با کیفیت مناسب، صاحب خانه می‌شوند و واحدها هم دوطبقه است. یعنی عملا دولت می‌تواند بدون نیاز به بودجه عمومی و بدون نیاز به تسهیلات بانکی مردم را صاحب خانه کند. چه اتفاقی می‌افتد؟ اگر فرض کنید دولت به این صورت یک میلیون نفر را صاحب خانه کند اگر الگوی مشارکت ۵۰-۵۰ باشد، دو میلیون واحد مسکونی تولید می‌شود، یعنی یک میلیون هم سازنده ساخته و به بازار عرضه می‌کند. نهضت ملی این چند مساله را حل می‌کند. یک مساله این است که الان چون ساخت متکی به تسهیلات بانکی و آورده متقاضی است و این دچار اختلال است، عملا پروژه‌ها طولانی مدت می‌شوند. در شرایط تورمی هزینه‌ها بالا می‌رود و عملا پروژه‌ها می‌خوابند؛ چون قراردادها پیمانکاری است. در این مدلی که بیان کردم قرارداد مشارکتی است و سازنده خود نفع دارد. پروژه در کمترین زمان ممکن به پایان می‌رسد، چون سازنده برای خود می‌سازد و در کوتاه‌ترین زمان ممکن پروژه را به اتمام می‌رساند.

همچنین اتفاقی که در پروژه‌های انبوه‌سازی و پروژه‌های مسکن حمایتی ما روی می‌دهد، کیفیت پایین است. یعنی سازنده‌ها در بهترین حالت حداقل استانداردها را رعایت می‌کنند ولی اینجا چون سازنده خود ذی‌نفع است تلاش می‌کند بهترین کیفیت ممکن را بسازد چون فردا باید واحد خود را به بازار عرضه کند. یک نفع دیگر هم دارد. چون این واحدها در اطراف شهرها ساخته می‌شود عموما قیمت واحدهایی که سازنده ساخته است و می‌خواهد به بازار عرضه کند از متوسط قیمت مسکن موجود پایین‌تر است و به نوعی عرضه زیاد واحدهای مسکونی، در استطاعت اتفاق می‌افتد. پس در یک نمونه بحث تامین مالی، طرح نهضت ملی مسکن را داریم که اگر مدل مردمی‌سازی در آن اتفاق افتد با مساله‌ای مواجه نخواهیم بود. یا بنده خود می‌توانم بسازم که می‌سازم و اگر نتوانم با یک سازنده توافق می‌کنم. در این حالت اتفاق دیگری هم می‌افتد. الان عملا چیزی که با آن مواجه هستیم بحث ریسک است. افزایش قیمت‌های ساخت‌وساز که اتفاق می‌افتد عملا باعث متوقف شدن پروژه‌ها می‌شود. اینجا دولت ریسک می‌کند یعنی خود فرد و خود سازنده مدیریت می‌کنند. سازنده به هر نحوی تامین مالی را انجام می‌دهد. با شرایط تورمی خود را سازگار می‌کنند، با افزایش سرعت پروژه و کیفیت و انحا مختلف است ولی عملا همه ریسک‌ها برعهده دولت است. در این شرایط عملا دولت‌ها ناموفق هستند. در این حالت می‌توان مدل‌های مختلفی را بررسی کرد و برای دهک‌های سه به بالا می‌توان آورده‌ای هم داشته باشند و زمین و تراکم می‌تواند کامل اختصاص داده نشود و مدل‌های مختلف وجود دارد. عملا با این مدل مردمی‌سازی تامین مالی طرح نهضت ملی مسکن دولت می‌تواند خود را از مساله توقف پروژه‌ها و مشکل تامین مالی پروژه‌هایی که با آن مواجه است خارج کند و این مشکل را حل کند.

جمع‌بندی را از آقای عمران‌زاده شروع کنیم. جناب عمران‌زاده، به‌طور خلاصه بفرمایید چالش فعلی مسکن ما چه شکلی باید حل شود؟ پیشنهاد شما چیست؟

عمران‌زاده: در ابتدای عرایض خود بیان کردم که چالش مسکن باید تجزیه و تحلیل شود که بدانیم ریشه و عوامل چیست. موضوع مسکن و زمینی که افزایش هزار برابری قیمت در ۳۰ سال گذشته داشته و بازار بسیار جذابی را برای سرمایه‌داران و بورس‌بازان و هدایت نقدینگی به این حوزه ایجاد کرده. یکی از ریشه‌ها و مسائل اصلی حوزه مسکن عدم عرضه زمین در شهرهای ما به‌ویژه کلانشهرهای ما بوده است. وقتی به‌صورت منطقی زمین متناسب با افزایش جمعیت و افزایش مراجعان به شهر و متناسب با میزان و نقش فعالیت شهر اتفاق نیفتد، بدیهی است که قیمت زمین به صورت تصاعدی افزایش می‌یابد. ولی اگر شما به‌صورت منطقی عرضه زمین را داشته باشید و توسعه منطقی شهر را داشته باشید عملا به مرور این مشکل حل خواهد شد. این به‌عنوان نمونه در بحث مسکن است. در حوزه‌های دیگر نیز بیان کردم؛ سیاست‌های تولید مسکن ما باید دقیق، درست، متناسب با ایده‌ها و اندیشه‌ها و فلسفه انقلاب باشد، مثل بحث مردمی‌سازی که اشاره کردم. در حوزه بحث تنظیم‌گری بازار ما اقداماتی را شروع کردیم ولی اگر اینها تسریع نشود و دقیق نشود، اثرگذاری نخواهد داشت. ما باید انواع مالیات‌ها را در حوزه مسکن به‌صورت عاجل پیگیری کنیم و تنظیم و اجرایی شود. بستر همه اینها سامانه‌هایی است که باید اتفاق افتد. سال‌هاست درگیر بحث هستیم و اتفاق نیفتاده است. آمار دقیق و درستی از واحدهای مسکونی و املاک و زمین‌ها نداریم که باید حل شود یعنی چند مساله است که به‌صورت ویژه باید در کشور تمرکزی روی آن صورت گیرد و ریشه‌ها را اگر حل کنیم، مثل بحث عرضه زمین و مواردی که بیان کردم، در یک بازه ۴-۳ ساله می‌توانیم شاهد این باشیم که مسکن از حالت بحرانی خارج شود. به هر حال این شرایط ما حاصل ۱۰ سال گذشته است که عملا اتفاقی در حوزه مسکن نیفتاده است. الحمدلله در دو سال گذشته دولت اقدامات متعددی کرده و نتیجه آن تا حدودی قابل دیدن است ولی اینها باید کاملا عملیاتی و اجرایی شود و این مالیات‌ها و طرح نهضت ملی مسکن با رفع آسیب‌ها جلو برود تا به مرور شاهد یک تعادل نسبی در حوزه بازار مسکن باشیم. درکنار آن به نظرم از همه اینها مهم‌تر این است که باید دنبال الگوها و مدل‌های متناسب با سبک زندگی خود برویم، متناسب با فرهنگ خود و متناسب با ایده‌های انقلاب و از این فضای ساخت‌وساز که نه در شأن جمهوری اسلامی این معماری و شهرسازی و نه در شأن تاریخ پرافتخار معماری و شهرسازی ما، فاصله بگیریم. به مرور باید از شرایط بحرانی خارج شویم و وارد یک شرایط عادی شویم و در شرایط عادی می‌توانیم الگوسازی و مدل‌سازی کنیم. نکته‌ای که آقای دکتر گفتند مهم است؛ باید بهتر از مدل‌های موجود در دنیا سبک سکونت خود را تنظیم کنیم، مدیریت کنیم، برنامه‌ریزی کنیم و برای مردم فراهم کنیم.

جناب شکوهی، شما هم یک جمع‌بندی داشته باشید. در بین پیشنهادها بفرمایید کدام یک باید ضریب بالاتری بگیرد؟

شکوهی: مهم‌ترین مشکل زمین و مسکن در کشور ما جهش‌های شدید قیمتی است. یعنی مشکل ما لزوما کمبود نیست، آمار مسکن در کشور بیشتر از تعداد خانواده‌هاست ولی گرانی را داریم. این گرانی هم متاثر از سوداگری و سرمایه‌ای شدن مسکن است، یعنی یک خانه دارید ولی اگر پول داشته باشید، یک خانه دیگر هم می‌خرید. نتیجه این شده آن کسی که نیاز واقعی به مسکن دارد نمی‌تواند خانه‌دار شود. یعنی الان اگر جوانی باشد که ازدواج کرده و بخواهد خانه بخرد، این را عمیقا حس می‌کند که اگر وام ازدواج و مسکن هم بگیرد که به این معنا است که پولی را سپرده‌گذاری کند تا موعد وام آن برسد، خانه چندبرابر شده و نمی‌تواند خانه بخرد. اگر اجاره کند، یک سال اگر همه درآمد خود را پس‌انداز کند باید عینا آن پول را به پول پیش سال گذشته خود اضافه کند و دوباره بدود. نتیجه این است سال به سال باید خانه خود را پایین‌تر بیاورد و بعد از تهران خارج شود. در عین حال فرصت کاری بیرون از کلانشهرها نیست یعنی باز باید برگردد و هر روز باید برای کار رجوع به شهر کند. این می‌شود که زندگی سخت خواهد شد. اما اگر سازوکاری باشد که قیمت مسکن کنترل شود، این سوداگری و سرمایه‌ای شدن مسکن کنترل شود و مسکن به یک کالای مصرفی و نیاز واقعی تبدیل شود، آن زمان می‌توان گفت مساله مسکن حل شده است. مهم‌ترین کاری که می‌توان برای این موضوع کرد این است که کسانی را که سرمایه‌داران اصلی و موثر در این بازار هستند که سه گروهند، را کنترل کنیم. یکی بانک‌هاست. بانک‌ها قرار است تسهیلگر جامعه باشند ولی دردسر برای بازار زمین و مسکن شدند، چون خود آنها ملاک و بنگاه‌دار شدند. همچنین انبوه‌سازان موثر هستند که سود زیر ۳۰ درصد را قبول ندارند. این تورم پایه را در نظر بگیریم، درنتیجه هر پروژه مسکن باید کلی سود داشته باشد. معلوم است به افراد معمولی نمی‌رسد. نفوذ سیاسی هم دارند و اجازه عرضه زمین را نمی‌دهند برای اینکه زمین اگر ارزان شود انبوه‌سازان ضرر می‌کنند. دیگری بنگاه‌های معاملات املاک است، چون بنگاه‌های معاملات املاک درصد می‌گیرند و کارمزد نمی‌گیرند هرچقدر گران‌تر شود، بنگاه‌ها بیشتر منفعت دارند. این سه نهاد مختلف قابل کنترل هستند که دولت به‌عنوان سیاستگذار می‌تواند این سه نهاد را کنترل کند و بعد به این سمت برود که کار مردم را به مردم بسپارد. مگر در طول تاریخ مردم ما برای خود خانه نمی‌ساختند؟ اگر دولت الان جلوی مردم را نگیرد مردم خود می‌توانند برای خود خانه بسازند. درست است دهک‌هایی الان در شرایط بی‌بضاعتی هستند و دولت می‌تواند برای آنها کارهایی کند و حمایت‌هایی ایجاد کند اما اگر دخالت دولت در جهت سرمایه‌داران و منافع آنها نباشد بالاخره طبقات فرودست راه زندگی خود را پیدا می‌کنند.

جناب ایلاتی بفرمایید چه شرایطی منجر به وضعیت فعلی بازار مسکن شده است؟

ایلاتی: درخصوص اینکه مشخصا در بحث سهم مسکن از سبد هزینه خانوار فعالیت مشخصی در چند دهه گذشته داشته باشیم مجموعه اقداماتی صورت گرفته ولی نتیجه‌ای که ما الان در آن نقطه قرار داریم قطعا رضایت‌بخش نیست و به نظر می‌رسد باید بازنگری کلی درباره مجموعه اقداماتی که صورت پذیرفته نیاز است. مشخصا اگر بخواهیم درباره بحث اجاره‌بها صحبت کنیم این است که به صورت منسجم سیاست خوبی در بازار اجاره نداشتیم به جز موارد اخیری که طرح بحث ساماندهی اجاره مسکن به صورت جدی مطرح شده، ورود دولت در بحث قیمت‌گذاری و بحث ساماندهی مشاوران املاک اقدام شد به نظر می‌رسد برای بازار اجاره مسکن اقدام مثبتی نداشتیم. در مجموع شاید در بحث سیاست‌های کلی مسکن اقدامات خوب، ضعیف یا متوسطی را داشتیم ولی برای بحث اجاره مسکن حمایت خاصی از مستاجران نداشتیم. اگرچه خیلی از کشورهایی که از نظر توسعه اقتصادی در رتبه‌های بالاتری قرار دارند سیاست متنوعی را برای بحث حمایت خانواده‌های مستاجر دارند، یعنی به صورت یارانه‌های حمایتی بتوانند این سهم هزینه را برای خانواده کاهش دهند حتی در کشوری همچون آمریکا کوپن اجاره داریم یعنی یک سری خانواده‌ها که زیر چتر حمایتی هستند، کوپن اجاره دریافت می‌کنند؛ حتی کشوری که در حوزه اقتصادی لیبرال است از یک سری از اقشار حمایت می‌کند که توانایی آنها در بازار اجاره تضعیف شده است. به نظر می‌رسد درباره بازار استیجاری مسکن ما عملکرد خوبی نداشتیم و لازم است بتوانیم برنامه منسجمی را در پیش بگیریم تا سهم هزینه مسکن را برای خانواده کاهش دهیم.

در حوزه ساخت‌وساز مشکلات زیادی داریم. حدود دو سال از اجرای نهضت ملی مسکن می‌گذرد ولی در این طرح دولتی عملا شاهد کارنامه مثبتی نیستیم؛ هرچند دولت تلاش‌های زیادی می‌کند. گره سیاستگذاری در حوزه ساخت‌وساز کجاست؟

ایلاتی: اگر دو موضوع را به صورت مشخص بخواهیم مطرح کنیم، موضوع اول تامین زمین است. این دولت در بحث تامین زمین خوب عمل نکرده و عملا وقتی زمین را اختصاص ندهید اصلا پروژه شروع نمی‌شود. بعد از موضوع زمین و چالشی که الان دولت با آن روبه‌رو است بحث همراهی بانک‌هاست. الان آماری که وجود دارد به جز بانک مسکن بقیه بانک‌ها عملا با اینکه تکالیف قانونی در قانون جهش تولید مسکن داشتند، به تکالیف خود عمل نکردند و شاید در مجموع تمام بانک‌ها دو درصد هم اجرای تعهدات نداشتند که ۲۰ درصد از مجموع تسهیلاتی که هر سال پرداخت می‌شود باید به بخش مسکن باشد. این دو درصد محقق شد یعنی ۹۸ درصد عدم‌تحقق که متناسب با این موضوع، بانک‌ها باید جریمه شوند. ۹۸ درصد عدم پرداخت که عدد قابل توجهی است یعنی برای دو سال ۱۶۰ هزار میلیارد تومان جریمه بانک‌ها می‌شود که دولت هنوز برنامه‌ای برای اخذ این جریمه نداشته است. به نظر می‌رسد مانع اصلی بحث تامین زمین است و در گام بعد بحث عدم همراهی بانک‌ها و عدم تخصیص تسهیلات به بخش مسکن است که از موانع جدی این طرح است که پیشرفت خوبی در نهضت ملی مسکن نداشتیم.

در ۳۰ سال اخیر قیمت زمین در شهر تهران بیش از ۱۱۰۰ برابر شده است. در این مدت دلار ۱۶۰ برابر شده و سکه هم حدود ۷۰۰ برابر شده است. چه اتفاقی در حوزه زمین افتاده است؟ چرا سیاستگذاری ما در حوزه زمین این میزان متناقض بوده که عملا باعث سفته‌بازی و شکل‌گیری سودهای عجیب در این حوزه شده است و همچنین باعث احتکار شده و با توجه به این سهم زمین ۷۰-۶۰ درصد در کلانشهرهاست، چه کاری باید در این حوزه انجام دهیم؟

ایلاتی: دو موضوع در بحث زمین مشخصا در شهر تهران از عوامل اصلی بودند که باعث افزایش قیمت زمین در شهر تهران شدند. یکی تراکم‌فروشی شهرها بود. به‌عنوان یکی از بازیگران اصلی دخالت در کار زمین شهرداری‌ها عملا با این سیاست‌هایی که در بحث فروش تراکم داشتند موجب دامن زدن به گرانی شدند. یک سری عوامل ثابت دارد، بحث تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای که در بازار وجود دارد یکی از این عوامل است ولی بحث تراکم‌فروشی این عامل را تشدید کرده است یعنی عامل اصلی بحث سوداگرانه شدن بازار و بحث سرمایه‌ای شدن زمین و مسکن است که این موضوع شهرداری‌ها این امر را تشدید می‌کند و از ناحیه تراکم‌فروشی باعث گرانی زمین در تهران شده است. همچنین عامل دوم که بی‌ارتباط با موضوع شهرداری‌ها نیست بحث توسعه محدوده حریم شهر تهران است. در ۳۰-۲۵ سال گذشته جمعیت در تهران دو برابر شده ولی محدوده تهران ثابت بوده است. یعنی از یک سو تقاضا برای بحث زمین و مسکن در تهران زیاد بوده و از سوی دیگر شهرداری با تراکم‌فروشی این جریان را تشدید کرده و همچنین با بستن محدوده شهر تهران، عاملی مضاعف را به عوامل قبلی اضافه کردیم. از این جهت به نظر می‌رسد اینجا شهرداری از متهمان اصلی گرانی زمین در تهران است، ولی دولت هم به‌عنوان نهاد بالادستی سیاستی را برای توسعه شهرها یا بحث سرمایه‌زدایی نداشته است، سرمایه‌هایی که با نگاه سوداگرانه وارد حوزه زمین و مسکن شده است. اخیرا بحث مالیات بر سوداگری مطرح شده، ولی در طول چند دهه گذشته عملکرد موفقی در حوزه مالیات زمین و مسکن نداشتیم.

پایه طرح نهضت ملی مسکن عمدتا توسعه منفصل است. در جاهایی که دولت می‌گردد و برای توسعه زمین‌هایی انتخاب می‌کند. در مسکن مهر این تجربه شد و آنجا هزینه‌های سنگینی به‌واسطه اینکه زیرساخت شهری نداشت و یا به‌لحاظ کیفیت زیستی پایین بودند، به دولت و مردم وارد کرد. نگاه شما به توسعه متصل (توسعه افقی) است یا به توسعه منفصل و مدل فعلی نهضت ملی مسکن؟

ایلاتی: این موضوع یک نکته فنی دارد که درباره بحث واگذاری زمین است. یک آیین‌نامه‌ای در این بحث واگذاری زمین وجود دارد که عنوان شده جایی دولت می‌تواند زمین تخصیص دهد که قیمت زمین یک سوم یا یک دوم نهایتا در شرایط فعلی از قیمت ساخت باشد؛ یعنی اگر قیمت ساخت ۱۰ میلیون است دولت فقط جایی می‌تواند زمین واگذار کند که قیمت زمین ۳ میلیون باشد. الان با زمین‌های شهری حساب کنید قطعا جایی است که دور از شهر بوده و خیلی از امکانات را ندارد. این باید اصلاح شود یعنی حتی در بحث برنامه هفتم باید این را اصلاح کنیم که این شاخص درستی نیست که دولت فقط جایی می‌تواند به این طرح‌های حمایتی مسکن بدهد که هزینه زمین یک سوم هزینه ساخت باشد. معلوم است این زمین مناسبی نخواهد بود، یعنی ایرادی که قبلا در طرح مشابه در طرح مسکن مهر داشتیم در بحث نهضت ملی مسکن اگر اصلاح نشود دولت مانع قانونی خواهد داشت. ولی درباره بحث توسعه منفصل یا متصل به نظرم باید تلفیقی از این دو را داشته باشیم یعنی جایی که امکان‌پذیر است بتوانیم از توسعه متصل استفاده کنیم، اگر زمین یا مقدورات دیگر فراهم باشد می‌توان از توسعه منفصل استفاده کرد، ولی موضوعی که اینجا مطرح است این است که آیا دولت در محدوده و حریم شهرها می‌تواند به مردم اجازه دهد به صورت مردمی‌سازی ساخت و ساز اتفاق افتد؟ بله. کلی زمین چسبیده به محدوده شهرها داریم ولی دولت ده‌ها سال است که اجازه ساخت به مردم نمی‌دهد. این خودتحریمی است. اگر با یک شیب و درصدی اجازه می‌داد در ۱۰ سال گذشته همین زمین‌ها وارد چرخه بازار زمین و مسکن می‌شدند قطعا شرایط بهتری از لحاظ قیمت زمین داشتیم. به نظرم با اولویت توسعه متصل و جایی که امکان‌پذیر نیست به سمت توسعه منفصل برویم.

یک سوال که مطرح است اینکه آیا دولت برای همه مردم باید مسکن یارانه‌ای بسازد؟ اتفاقی که در دنیا افتاده برای گروه‌های محدود و خاصی دولت می‌تواند این کار را انجام دهد و در یک جاهایی زمین می‌تواند ابزار سیاستگذاری دولت باشد یعنی شما توسعه افقی را انجام دهید و هزینه‌ها یا منابع ناشی از فروش زمین را ابزار سیاستگذاری خود کنید، زیرساخت و ارزش افزوده ایجاد کنید و اجازه ندهید زمین وارد سفته‌بازی شود. اینجا هم شهر را توسعه دادید و هم مسکن ساختید که توسط خود مردم انجام می‌شود. این را قبول دارید؟

ایلاتی: بله. همان‌طور که گفتید اینکه دولت موظف است برای همه مسکن بسازد پاسخ خیر است یعنی دهک‌های بالایی که درآمدهای بالایی دارند، دهک‌های بالای ۸، ۹، ۱۰ هستند و قرار نیست دولت برای آنها برنامه‌ریزی کند و ساخت مسکن و تهیه مسکن داشته باشد. قطعا برای دهک یک، دو و سه دولت باید مستقیم حمایت کند و به صورت ویژه دهک‌ها را پوشش دهد ولی برای دهک‌های میانی باید سیاست‌های تلفیقی باشد. بحثی که ما بیان کردیم توسعه متصل است، اجازه دهیم در زمین‌ها ساخت‌وساز اتفاق افتد، اینها سیاست‌هایی است که به عرضه زمین و مسکن کمک می‌کند و این سیاست‌های غیرمستقیم حمایتی است که از دهک‌های میانی می‌شود یعنی به نظرم در بحث سیاستگذاری باید کمک کنیم طبقه متوسط را توسعه دهیم، چه در شهرها و چه در روستاها کمک کنیم مساله مسکن آنها حل شود و قطعا برای دهک‌های بالا هم خیلی محل سوال ما نیست و این سوالی که شما داشتید با اولویت دهک‌های یک تا سه دولت باید حتما و به صورت ویژه مسکن تامین کند، ولی برای دهک‌های میانی دولت می‌تواند با سیاست‌های تلفیقی و غیرمستقیم کمک کند که مساله مسکن برای طبقات حل شود.