گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۴۵۳۳۵۰
یکشنبه ۱۴ شهریور ۱۴۰۰ ۱۰:۱۳

احداث «تهران ۲» به کجا رسید؟

بخشی از «یک میلیون مسکن‌سازی در سال» به شهرهای جدید اطراف تهران اختصاص یافته و قرار است بیش از «تیراژ سالانه ساخت مسکن در تهران» در مجاورت پایتخت خانه ساخته شود. این طرح ساختمانی به معنای عبور از «بافت فرسوده تهران» برای احداث «تهران ۲» در حومه است؛ آن هم در شرایطی که «تامین خدمات سکونتی حومه به‌ویژه مترو» معطل اعتبار است.

به گزارش خبرنگاران اقتصاد گزارش خبر، ابعاد برنامه جدید ساخت مسکن در شهرهای جدید اطراف تهران از تدارک «تهران ۲» در جوار پایتخت بعد از تجربه ۱/۵ دهه ساختمان‌سازی به جای «شهرسازی» خبر می‌دهد.

برنامه‌ساخت سالانه ۷۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای جدید اطراف تهران به عنوان بخشی از برنامه جدید ساخت مسکن در شهرهای حومه‌ای، در حالی به تازگی تشریح شده است که این تیراژ ساختمانی تازه اعلام شده برای ساخت در اطراف پایتخت را می‌توان تیراژی بیش از معدل ساخت وساز مسکن در پایتخت در ۶ سال اخیر اعلام کرد.

در واقع این میزان بیشتر از معدل سالانه ساخت‌وسازهای ۶ سال گذشته در پایتخت است. مطابق با آمارهای موجود، در شهر تهران میانگین تیراژ سالانه ساخت مسکن از سال۹۴ تا ۹۹ حدود ۶۶ هزارواحد مسکونی بوده است. هر چند این میزان به دلیل رکود سنگین ساختمانی در سال‌های اخیر کمتر از سطح معمول و معقول ساخت‌وساز متناسب با تقاضای مسکن در پایتخت است.

با این حال تحت تاثیر عوامل مختلف به‌ویژه نبود تقاضای موثر به دلیل افزایش شکاف بین قدرت خرید و قیمت مسکن، در ۶ سال گذشته به‌طور متوسط سالانه حدود ۶۶ هزار واحد مسکونی در شهر تهران ساخته شد. حال دولت در حومه پایتخت قصد دارد «کارگاه ساختمان‌سازی در مقیاس تهران» ایجاد کند. به این معنا که در قالب برنامه جدید، دولت بنا دارد، طی چهار سال ۲۸۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای جدید حومه پایتخت احداث کند.

آن طور که اعلام شده است بناست این برنامه از طریق «واگذاری زمین‌های دولتی» اجرایی شود. استفاده از ظرفیت اراضی دولتی در اختیار متولی مسکن در شهرهای جدید برای این ساخت‌وسازها، افزایش تراکم و تغییر کاربری بخشی از اراضی سبز به زمین‌های مسکونی برای پیشبرد این طرح در برنامه اعلام شده مورد تاکید قرار گرفته است.

مقایسه آمار ساخت سالانه ۷۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای حومه‌ای تهران با سطح متوسط ۶۶ هزار واحد تیراژ ساختمانی پایتخت در ۶ سال اخیر را می‌توان به عنوان برنامه تدارک «تهران ۲» در جوار پایتخت معنا کرد. چرا که برنامه اعلام شده بیش از ساخت‌وسازهایی است که به طور متوسط و در ۶ سال اخیر، سالانه در تهران ساخته شد.

این برنامه در حالی به تازگی اعلام شده است که متولی مسکن تجربه دست‌کم ۱/۵ دهه خانه‌سازی انبوه دولتی در اطراف کلان‌شهرها و شهرهای مادر را در کارنامه خود دارد. این تجربه که از سال ۹۶ و با شروع عملیات ساخت مسکن مهر در سراسر کشور طی یک و نیم دهه گذشته رقم خورده است نشان می‌دهد آنچه عملا در طول این سال‌ها در شهرهای جدید حومه تهران و عمده کلان‌شهرها اتفاق افتاد خانه‌سازی یا ساختمان‌سازی دولتی بود و نه به مفهوم واقعی «شهرسازی»!

چرا که بعد از گذشت نزدیک به ۱۵ سال از آغاز این طرح همچنان ساکنان شهرهای جدید از سرانه‌های کافی خدماتی و شهری برای سکونت مطلوب و مناسب در حد امکانات شهرهای مادر برخوردار نیستند. ضمن اینکه فاصله یا شکاف دسترسی آنها به این خدمات و سرانه‌ها نسبت به شهرهای مادر بسیار عمیق است.

با نگاهی به تجارب یک و نیم دهه اخیر در حوزه ساخت مسکن دولتی می‌توان اشکالات طرح جدید خانه‌سازی در شهرهای جدید اطراف تهران را تشریح کرد. کارشناسان دست‌کم ۸ اشکال مهم این برنامه را شناسایی کرده و آن را مورد تاکید قرار می‌دهند.

اولین اشکال وارد به این طرح که به تازگی مطرح شده از دیدگاه کارشناسی آن است که ظرفیت تعیین شده برای این طرح شامل ساخت ۲۸۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای جدید اطراف تهران در چهار سال (یا ساخت سالانه ۷۰ هزار واحد مسکونی در این شهرها) بدون انجام نیازسنجی و شناسایی تقاضای موثر تعیین شده است.

دومین اشکال آن است که برنامه درباره «خدمات شهری و فقر خدمات فعلی در حومه» سکوت کرده است و فعلا صرفا بر مسکن‌سازی تاکید دارد. این در حالی است که هم‌اکنون بزرگ‌ترین معضل و مشکل سکونت در شهرهای جدید حومه کلان‌شهرها و شهرهای مادر از جمله شهرهای جدید اطراف پایتخت فقر خدمات شهری شامل خدمات زیربنایی و روبنایی به ویژه عدم دسترسی به امکان حمل و نقل سریع، انبوه و ارزان (دسترسی به مترو برای اتصال حومه به شهر مادر و بالعکس) است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد این برنامه برعکس تجربه جهانی «توسعه حومه‌های جذاب در اطراف کلان‌شهرها است». تجارب جهانی نشان می‌دهد شهرهای موفق در توسعه حومه‌های جذاب در اطراف کلان‌شهرها شهرهایی هستند که شهروندان در آنها به امکاناتی تقریبا معادل شهر مادر و بعضا بیش از شهر مادر دسترسی دارند و از این رو این مکان‌ها به حومه‌های جذاب سکونتی به‌ویژه در دوران شیوع کرونا و رواج دورکاری تبدیل شده‌اند.

کشورهای موفق در جذب جمعیت به حومه شهرهای اصلی، ساخت مسکن در این شهرها با اختصاص همزمان خدمات شهری و سکونتی کافی، تامین شبکه حمل و نقل انبوه، سریع و ارزان برای اتصال حومه به مرکز و برعکس، توجه به اختلاط اجتماعی و سرزندگی شهری، برخوردار از کیفیت و کمیت زندگی شهری و قابل رقابت با شهرهای اصلی به لحاظ کمیت و کیفیت خدمات شهری برای طبقات متوسط جامعه و نه فقط طبقات کم‌درآمد، ساخت شهر از سوی بخش خصوصی و عدم مداخله مستقیم دولت و همچنین ساخت و توسعه شهرها در طول زمان را در دستور کار خود قرار دادند.

همین موضوع باعث شد سیاست‌های کشورهایی مانند انگلیس و آمریکا در جذب جمعیت به شهرهای حومه‌ای به سیاستی موفقیت‌آمیز تبدیل شود. به‌طوری‌که در دوره شیوع کرونا شهرهای حومه‌ای در این کشورها به میزان چشمگیری مورد استقبال ساکنان کلان‌شهرها برای سکونت قرار گرفتند و تورم مسکن حومه در برخی از این کشورها تا دو برابر تورم مسکن شهرهای اصلی رسید.

کارشناسان معتقدند اما این برنامه برعکس «مدل جهانی تامین مالی خدمات زیربنایی برای توسعه شهرها است».

این برنامه درباره «چالش چندین ساله تامین آب و برق در پروژه‌های مسکن‌مهر در حومه پایتخت» صحبتی نکرده است. در واقع مسائل مهمی از این دست مسکوت مانده است. کارشناسان همچنین نسبت به خطر تشدید مهاجرت به استان تهران تحت تاثیر اجرای این سیاست هشدار می‌دهند. هفتمین اشکال مهمی که کارشناسان به این طرح وارد کرده‌اند آن است که این طرح تیر خلاص به «بازسازی هسته فرسوده پایتخت» با متمرکز شدن دولت بر «تامین مسکن در حومه» خواهد بود.

در شرایطی که هسته میانی و فرسوده شهرها، کلان‌شهرها و به‌ویژه بافت فرسوده پایتخت به رسیدگی فوری و بازسازی سریع با دو هدف عمده تامین مسکن و همچنین کاهش مخاطرات ناشی از احتمال بالای تخریب در صورت وقوع حوادثی مانند سیل و زلزله از سوی دیگر نیاز دارند، عملا این برنامه منجر به انحراف توان فکری و مالی دولت از مرکز شهرها به حومه خواهد شد.

یکی دیگر از اشکالات وارده به این طرح نیز آن است که این برنامه باعث «محدودتر شدن روند تخصیص منابع و اعتبار به فوری‌ترین نیاز شهرهای جدید یعنی مترو» می‌شود. با گذشت نزدیک به یک دهه از قول و وعده‌های مسوولان برای اتصال شهر جدید پرند به تهران و بالعکس با استفاده از خطوط مترو هنوز متروی شهر جدید پرند به علت آنچه کمبود منابع مالی برای راه‌اندازی آن گفته می‌شود، آغاز به کار نکرده است. سایر شهرهای جدید نیز – به جز شهر جدید هشتگرد- فاقد مترو هستند.

کارشناسان تاکید می‌کنند اگر چه برنامه ساخت مسکن و افزایش عرضه یکی از برنامه‌های لازم و ضروری است، اما برای هر چه بهتر اجرا شدن طرح‌های تامین مسکن لازم است گام به گام و مطابق با اولویت‌ها پیش رفت تا طرح‌ها دقیقا به هدف اصلی که همان تامین مسکن مناسب به بهترین و مناسب‌ترین شکل برای گروه‌های مصرفی به‌ویژه خانه‌اولی‌ها و فاقدان مسکن است اجرایی شود.

دیدگاه‌های کارشناسی حاکی است با توجه به احتکار حجم قابل توجهی از واحدهای مسکونی هم در شهرهای اصلی و هم در حومه می‌توان با تدابیر درست مالیاتی مانند وضع مالیات سالانه بر املاک مسکونی و افزایش هزینه و ریسک ملاکی، واحدهای منجمد شده و احتکار شده را به بازار عرضه کرد.

در گام دوم لازم است تمرکز بر ساخت مسکن در هسته میانی و فرسوده شهرها قرار بگیرد. در صورتی که متولی مسکن قصد ساخت‌وساز در حومه شهرها را دارد باید ابتدا نسبت به تکمیل خدمات زیربنایی و روبنایی در این شهرها و به‌ویژه فراهم کردن امکان دسترسی ساکنان به مترو اقدام کند و پس از تامین امکانات شهری به میزان مطلوب و قابل قبول اقدام به تعریف بارگذاری‌های جدید جمعیتی و ساختمانی در مناطق حومه‌ای کند.

کارشناسان معتقدند هم‌اکنون دست‌کم چهار شاهد داخلی و خارجی از «ضرورت تغییر شکل و محتوای برنامه» حکایت دارد. دولت برای تامین مسکن متقاضیان واقعی (خانه اولی) ساکن پایتخت از طریق حومه باید حداقل چهار موضوع مهم را مورد توجه قرار داده و براساس اولویت قرار دادن آنها وارد عمل شود..

اولین موضوع به واقعیت موجود درباره «ظرفیت خالی کنونی شهرهای جدید از بابت اینکه جمعیت ساکن به مراتب کمتر از نصف ظرفیت سکونتی فعلی است» برمی‌گردد. آمارها نشان می‌دهد هم‌اکنون بیش از ۵۰ درصد ظرفیت خانه‌های حومه تهران خالی است. در پردیس مطابق با آخرین آمار ۲۰ درصد یا یک‌پنجم واحدهای مسکونی این شهر جدید به عنوان خانه‌های خالی از سکنه معرفی شد.

علت این موضوع کم‌رغبتی تقاضای مسکن برای سکونت در شهرهای خوابگاهی است؛ چرا که در این مناطق خدمات شهری مطلوب نیست. در وهله دوم «مترو» به عنوان اصل اول «انتقال اختیاری جمعیت از شهر مادر به حومه» در دسترس ساکنان شهرهای جدید اطراف تهران نیست (در یک شهر جدید، برقرار است اما مشکلاتی وجود دارد).

از سوی دیگر پیگیری الگوی جهانی «انتقال اخیر جمعیت از مرکز به حومه در اروپا و آمریکا» باید در اولویت برنامه‌های تامین مسکن در حومه قرار بگیرد. سیاستگذار مسکن همچنین لازم است موضوع شکست سیاست «حومه‌نشینی در مصر و ایتالیا» را طی سال‌های اخیر که «به خاطر تامین نشدن امکانات شهری و سکونتی» در حومه‌های شهرهای بزرگ این دو کشور، تقاضای سرمایه‌ای و اجباری در شهرهای جدید آنها فعال شدند مورد توجه قرار دهد و درس‌های مربوط به این تجارب را برای تصمیم‌گیری بهتر مرور کند.