

سرمقاله

## دوراهی بحران مسکن در ایران: نوسازی شهری یا توسعه حریم؟

بحران مسکن در اغلب شهرهای ایران در ردیف اصلی‌ترین مسئله‌های شهر است. ساخت چهار میلیون خانه شعار محوری دولت سیزدهم برای جلب آرای ملت بود. در تنگنای انتخابات زودرس ریاست جمهوری چهاردهم، در فرصت کوتاه تبیین برنامه‌های کاندیداها، پاسخگویی به مطالبه مسکن ترجیح‌بند بیشتر برنامه‌هاست. چند ماه قبل و در انتخابات مجلس نیز کاندیداها بر ضرورت حل مسئله مسکن در صدر برنامه‌های خود تأکید داشتند. در قبال بحران مسکن که زمان خانه‌دار شدن را برای جوان امروز تا ۷۰ سال و بیشتر پیش‌بینی می‌کند، چه راه‌حلی می‌توان داشت؟ در یک تحلیل ساده، هزینه‌های مسکن را شامل زمین، ساخت و عوارض تعیین می‌کنند و با قیاس قیمت آپارتمان در شهرهای بزرگ با هزینه ساخت، به نقش اصلی زمین در تعیین قیمت مسکن می‌رسند. بلافاصله در مقابل این تحلیل، فرضیه صفر شدن قیمت زمین مطرح می‌شود و راه‌حل توسعه محدوده شهر و تبدیل اراضی ملی به زمین شهری در دسترس قرار می‌گیرد. فارغ از این که این بازی تکراری زمین‌خواری در همه دوران‌های تاریخی بوده است. این نکته در محاسبات از نظر دور می‌ماند که بخش اصلی قیمت زمین مربوط به زیرساخت‌ها و خدماتی است که دریافت می‌کند. زیرساخت که روشن است و خدمات شامل امکاناتی است که در قلمرو زمین در دسترس باشد. چنانچه این زمین بدون زیرساخت‌های آب، راه، برق و بدون خدمات پایه همچون آموزش، بهداشت و نقلیه عمومی تعریف شود، ارزش چندانی نخواهد داشت تا اثر بزرگی بر قیمت مسکن بگذارد. به عبارت دیگر اثر زمین در فرایند تعیین قیمت مسکن عمدتاً وابسته به زیرساخت و خدمات آن است. رویکرد اساسی در برنامه‌های کاندیداها که از آن غفلت می‌شود، توجه به بهره‌وری حداکثری از امکانات شهری است. در حالی که در طول تاریخ سرمایه‌های زیادی برای ایجاد شهرها صرف شده، به دلایل پیش‌پاافتاده از قبیل توسعه طرح‌های جامع یا افسانه‌هایی همچون سرانه‌ها و استانداردها بدون آن که مستند به منابع علمی و فنی باشند، رجوع به ظرفیت‌های شهر برای حل مسئله مسکن، مغفول واقع می‌شود. نوسازی شهری به‌مثابه رویکردی دائمی، مستمر و پویا که وظیفه به‌نگام‌شدن خدمات و زیرساخت‌های شهر با نیازهای نوسازنده ساکنان را برعهده دارد، فرایندی است که در لابلای ادبیات دانشگاهی، به گونه‌ای خاص و مهجور از مداخله‌های شهری بدل شده که هدف خود را حفاظت کالبدی تاریخی و حداکثر پهنه‌های تاریخی‌مند قرار داده است. در حالی که فرایند نوسازی شهری، چرخه‌ای دائمی و ضروری است که در قبال نیازهای پویای انسان و اجتماع، جریان داشتن آن ضروری است. در این صورت در مقابل بحران مسکن در شهرهای امروز ایران، نوسازی شهری است که وظیفه دارد به پیش‌بینی راه‌حل‌های درخور و عملیاتی براساس توانایی‌های شهر و شهروندان بپردازد. طرح «هسته امن محله» (منصوری، ۱۳۹۹)، راهبردی متکی بر نوسازی و با اتکا بر توانمندسازی ساکنان و حل مسئله برپایه امکانات موجود شهر و بی‌نیاز از سرمایه‌گذاری و مداخله دولتی است. نقش دولت در این راه به نگرش سیستمی به مسئله و رفع موانع قانونی و عملیاتی در راه استقرار جریان نوسازی شهر با هدف بهره‌وری افزون‌تر از امکانات و زیرساخت‌ها معطوف می‌شود. این نگاه به شهر، که آن را سرمایه‌ای بی‌بدیل برای حفاظت و انتقال به نسل‌های آینده می‌شناسد، مانع از توسعه بی‌رویه ساخت‌وساز در منابع طبیعی و هدر دادن سرمایه‌ها در اعطای تراکم‌های حداکثری به محیط‌های شهری است. روشن است برای کشوری که درآمد سرانه آن پایین‌تر از متوسط جهانی است، الگوی شهری گسترده متکی بر اراضی وسیع که با هزینه‌های ساخت و نگهداری افزون‌تری مواجه است، ناصواب و فرسایشی است. این خوانش از نوسازی شهری یا به عبارت دیگر مرمت شهری، درصدد استفاده از ظرفیت‌های اقتصادی، زیرساختی، اجتماعی و تاریخی شهر در امکان‌پذیر ساختن سکونت و فعالیت در عرصه فعلی شهر است و از ارجاع مسئله به اراضی پیرامون یا شهرهای جدید احتراز می‌کند.

• منصوری، سید امیر. (۱۳۹۹). هسته امن محله، روش استراتژیک برای خروج از رکود نوسازی. منظر، ۱۲ (۵۳)، ۷۴-۸۱. <https://doi.org/10.22034/MANZAR.2020.120604>

سید امیر منصوری

سر دبیر

amansoor@ut.ac.ir

### COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the authors with publication rights granted to Revitalization School journal. This is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



نحوه ارجاع به این مقاله

منصوری، سید امیر. (۱۴۰۳). دوراهی بحران مسکن در ایران: نوسازی شهری یا توسعه حریم؟. مکتب احیاء، ۲(۲)، ۵.

URL: <https://jors-sj.com/article-1-31-fa.html>

DOI: <https://doi.org/10.22034/2.2.5>

