https://doi.org/10.22034/2.2.5

سرمقاله

دو راهی بحران مسکن در ایران: نوسازی شهری یا توسعهٔ 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 برنامهٔ کاندیداها، پاسخگویی به مطالبهٔ مسکن ترجیع‌بند بیشتر برنامه‌هاست. چند ماه قبل و در انتخابات مجلس نیز کاندیداها بر ضرورت حل مسئلهٔ 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 تبیین می‌کنند و با قیاس قیمت آپارتمان در شهرهای بزرگ با هزینهٔ ساخت، به نقش اصلی زمین در تعیین قیمت مسکن می‌رسند. بلافاصله در مقابل این تحلیل، فرضیه صفر شدن قیمت زمین مطرح می‌شود و راه‌حل توسعهٔ محدودهٔ شهر و تبدیل اراضی ملی به زمین شهری در دسترس قرار می‌گیرد. فارغ از این‌که این بازی تکراری زمین‌خواری در همهٔ 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 برنامهٔ کاندیداها که از آن غفلت می‌شود، توجه به بهره‌وری حداکثری از امکانات شهری است. درحالی‌که در طول تاریخ سرمایه‌های زیادی برای ایجاد شهرها صرف شده، به دلایل پیش‌پاافتاده از قبیل توسعهٔ طرح‌های جامع یا افسانه‌هایی همچون سرانه‌ها و استانداردها بدون آن‌که مستند به منابع علمی و فنی باشند، رجوع به ظرفیت‌های شهر برای حل مسئلهٔ مسکن، مغفول واقع می‌شود. نوسازی شهری به‌مثابه رویکردی دائمی، مستمر و پویا که وظیفهٔ به‌هنگام‌شدن خدمات و زیرساخت‌های شهر با نیازهای نوشوندهٔ 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 کالبدهای تاریخی و حداکثر پهنه‌های تاریخ‌مند قرار داده است. درحالی‌که 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 «هستهٔ امن محله» (منصوری، ۱۳۹۹)، راهبردی متکی‌بر نوسازی و با اتکا بر توانمندسازی ساکنان و حل مسئله برپایهٔ امکانات موجود شهر و بی‌نیاز از سرمایه‌گذاری و مداخلهٔ 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 توسعهٔ بی‌رویهٔ ساخت‌وساز در منابع طبیعی و هدر دادن سرمایه‌ها در اعطای تراکم‌های حداقلی به محیط‌های شهری است. روشن است برای کشوری که درآمد سرانهٔ 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). هستهٔ امن محله، روش استراتژیک برای خروج از رکود نوسازی. *منظر*، ۱۲ (۵۳)، ۷۴-۸۱. https://doi.org/10.22034/MANZAR.2020.120604

سیدامیر منصوری
سردبیر
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 disributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

نحوهٔ ارجاع به این مقاله
منصوری، سیدامیر. (۱۴۰۳). دوراهی بحران مسکن در ایران: نوسازی شهری یا توسعهٔ 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

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-11-07]
[DOI: 10.22034/2.2.5]