



وزیر راه و شهرسازی در پانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن:

باید جلوی شهرفروشی گرفته شود

آخوندی به طرح‌های جامع و تفصیلی اشاره کرد و گفت: نباید برای همه شهرها یک نسخه تجویز کرد بلکه باید به مساله محور بودن شهرها توجه کنیم.

مسکن به معنای ساخت یک چهاردیواری در بیابان نیست

آخوندی با بیان اینکه رویکرد کمی گرایی در بخش مسکن در سال‌های اخیر بسیار رایج شده، گفت: بخش مسکن جنبه‌های هویتی، فرهنگی و اجتماعی دارد که باید به این ابعاد توجه کرد، انسان کالا نیست که بخواهیم آن را در انبار بسته بندی کنیم. وی افزود: نمی‌توان مفهوم مسکن را به ساخت یک چهاردیواری در بیابان تقلیل داد. بزرگترین مشکل دوره برنامه‌ریزی برای مسکن در دوره قبلی کالایی کردن انسان بود، این زاینده کشوری با این سابقه فرهنگی نیست، وی تاکید کرد: دولت گذشته به شکل افراطی کالایی کردن انسان را با اجرای مسکن مهر انجام داد.

آخوندی در رابطه با نگاه کمی‌گرایانه گفت: گرایش به کمی کردن همه چیز و اینکه همه چیز را سریع به عدد و رقم تبدیل کنیم یک خطر بسیار جدی است و من همواره تلاش کرده‌ام از افتادن به این ورطه بپرهیزم. وی در ادامه تصریح کرد: مسکن مهر قابل دفاع نیست و اگر به نقد آن توجه نشود ممکن است در سال‌های آتی دوباره یک موج پوپولیستی در کشور ایجاد شود و چنین طرح‌های خانمان‌براندازی باز هم در ایران پیاده شود.

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به شهرفروشی و تراکم‌فروشی توسط شهرداری‌ها، گفت: یکی دیگر از مشکلات بخش مسکن شهرفروشی است که نمونه آن تهران است. تهران به کارگاه بی‌پایان و بی‌هدف ساخت‌وساز با اهداف سوداگرایی محض تبدیل شده

عباس آخوندی با اشاره به فروش شهر در تهران، گفت: تهران به یک کارگاه ساخت‌وساز بی‌پایان و بی‌هدف بدل شده که تنها تامین کننده اهداف سوداگران است و این ساخت‌وسازها رفاه و آرامش شهروندان را نابود کرده است.

به گزارش خبرنگار معماری نیوز، عباس آخوندی در پانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران که در دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران برگزار شد، گفت: اینکه وضع مسکن در حال حاضر در شرایط پیچیده‌ای قرار دارد تردیدی نداریم. وی با اشاره به اینکه نباید میزان جمعیت در جنوب شرق یک هشتم جمعیت در شمال غرب باشد، گفت: تعداد شهرهای بالای صد هزار نفر کمتر از هفتاد شهر است و بقیه شهرها عمدتاً از صد هزار نفر کمتر جمعیت دارد که نوعی نابسامانی گسترده است.

آخوندی به اجرا نشدن آمایش شهری در کشور اشاره کرد و گفت: ایران جزو معدود کشورهایی است که دچار بی‌عدالتی شهری شده است و یک شمال شهر گران قیمت و یک جنوب شهر بسیار نازل از نظر کیفیت زندگی داریم. وی با بیان اینکه مدت زمان تملک ساختمان برای اقشار کم‌درآمد از ۲۰ سال هم تجاوز نمی‌کند، گفت: در حال حاضر مدت زمان تملک ساختمان در ایران به طور متوسط ۱۲ سال است اما برای اقشار کم‌درآمد با وضعیت حقوق‌های پرداختی امروز این مدت زمان بسیار طولانی می‌شود. وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه شاخص‌های اقتصادی ما نگران کننده است، گفت: تمام این اتفاقات در شرایط اقتصادی رکود تورمی شدید صورت می‌گیرد در حالی که تورم کنترل شده اما رکود جان‌سختی می‌کند. وی گفت: شرایط زندگی در شهرهای بزرگ مناسب نیست و در حوزه حمل و نقل مشکلات زیادی وجود دارد.

این است که مسکن را کالای همسان ببینیم، گفت: مسکن وابسته به زمین است و نمی‌توان آن را کالای همگن و یکسان دانست.

وی با اشاره به ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های وزارت راه و شهرسازی در تامین مالی پروژه‌ها، گفت: در حال حاضر وزارت راه شهرسازی ظرفیت‌های اقتصادی مانند زمین‌های تجاری، پتانسیل‌های سرمایه‌گذاری در بخش راه‌آهن، فرودگاه، جاده‌ها و غیره را دارند اما این دارایی‌ها قدرت نقدشوندگی فوری را ندارند. بنابراین به واسطه‌های مالی نیاز داریم که بتوانند این ظرفیت‌ها را به دارایی تبدیل کنند.

باید در شهرهای میانی خدمات رفاهی بیشتری را پیش‌بینی کنیم و این موضوع یک شعار نیست بلکه هدف ما توسعه مسکن در شهرهای میانی است. پاسخ ما به مسکن در تهران در شهرهای میانی است و تهران نباید از این متراکم‌تر شود و ساخت و ساز در آن صورت بگیرد.

وی با اشاره به سطح مداخله دولت در پروژه‌ها گفت: سطح مداخله دولت معمولاً دو نوع است یا به طوری است که خودش وارد می‌شود مانند پروژه مسکن مهر یا اینکه بازار را رها می‌کند که به سوداگری در بازار منجر می‌شود. بنابراین باید به نقطه تعادل بین این دو سطح مداخله برسیم.

وزیر راه و شهرسازی گفت: رسیدن به یک اجماع کار بسیار سختی است و پیشنهاد من این است که مداخله دولت باید بسیار محدود و نه به طور مستقیم در پروژه‌ها بلکه باید در بخش نهادسازی باشد. وی افزود: در شرایط رکود، تحرک با نهاد توسعه‌ای امکان‌پذیر است و معتقدم باید نهاد توسعه‌ای مانند بانک توسعه مسکن یا بانک توسعه حمل و نقل یا توسعه ساختمان تاسیس شود.

وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه در سیاست زمین باید به اجماع ملی برسیم، گفت: باید جلوی شهر فروشی گرفته شود چرا که ظاهر شهرفروشی عرضه مزاد است اما باطن آن سوداگری است. وی با اشاره به افزایش ناگهانی قیمت زمین گفت: قیمت زمین در تهران یک شبه بدون اینکه کاری انجام شود به ۱۵ میلیون تومان در هر متر مربع رسید که این سوداگری‌ها باید متوقف شود.

در دو سال گذشته توانستیم روند سوداگری بازار مسکن را متوقف کنیم

آخوندی با تاکید بر اینکه نظام حکمروایی شهری باید تغییر کند، گفت: باید در مقابل شهرفروشی اجماع کنیم و بایستیم. همانطور که توانستیم در دو سال گذشته جلوی سوداگری بازار مسکن را بگیریم و در حال حاضر نرخ تورم بخش مسکن از نرخ تورم عمومی بسیار پایین‌تر است که اگر راهکارها و برنامه‌هایی برای کنترل تورم مسکن نداشتیم قطعاً در شرایط رکود قیمت زمین و خانه‌های کلنگی افزایش می‌یافت.

قرار نیست تهران از این بزرگتر شود

وی با اشاره به سیاست‌های دولت در بخش مسکن در کلان‌شهرها، گفت: قرار نیست تهران بزرگتر از این شود و جلوی ساخت و ساز و گسترش تهران را می‌گیریم. آخوندی ادامه داد: بسیاری از افراد در برابر سوال رسانه‌ها درباره سیاست‌های مسکن در تهران با اغراض سیاسی پاسخ می‌دهند، اما معتقدم باید با مردم صادق بود و به طور شفاف در باره این صحبت کرد. آخوندی تاکید کرد: قرار نیست جمعیت ۸۶ میلیون نفری را که با احتساب حاشیه‌های آن به ۱۴ میلیون می‌رسد افزایش دهیم و تهران از این بزرگتر نمی‌شود.

پاسخ ما به مسکن تهران در شهرهای میانی است

آخوندی گفت خوشبختانه آمارهای جدید کمی امیدوار کننده است و در برنامه ششم روند مهاجرت به شهرهای بزرگ کنترل شده است و مهاجرت از کلان‌شهرها به شهرهای میانی و متوسط آغاز شده است. باید در شهرهای میانی خدمات رفاهی بیشتری را پیش‌بینی کنیم و این موضوع یک شعار نیست بلکه هدف ما توسعه مسکن در شهرهای میانی است. پاسخ ما به مسکن در تهران در شهرهای میانی است و تهران نباید از این متراکم‌تر شود و ساخت و ساز در آن صورت بگیرد. وی در پایان اظهار داشت: مساله زمین در تهران پاسخ ندارد و می‌بایست به سمت ساخت و ساز در شهرهای متوسط و میانی حرکت کنیم.

است و نمی‌دانیم این هجمه از ساخت‌وساز چه میزان رفاه را برای مردم خواهد داشت. آخوندی گفت: علاوه بر طرح مسکن مهر که ظاهری چپ‌گرایانه داشت، فروش شهر از طریق سوداگری و تبدیل شهر به کارگاه ساختمانی را داریم که به قیمت سلب آسایش و امنیت شهروندان تمام شده است.

نمی‌شود از راه حل‌های ساده‌انگارانه و دوپینگی استفاده کرد

آخوندی گفت: ما در یک هرج و مرج برنامه‌ریزی گرفتار هستیم و اگر پیچیدگی برنامه‌ریزی را در نظر بگیریم به دنبال راه‌های ساده و دم‌دستی خواهیم رفت. بیایم به ایده شهر برگردیم. این ایده که آرامش و رفاه در شهر وجود داشته باشد و نسل‌های بعدی هم بتوانند در شهری که ساخته‌ایم زندگی کنند. کیفیت زندگی بسیار مهم است و نباید شهرها قابلیت زندگی را از دست بدهند.

وی ادامه داد: در حوزه مسکن با دو معادله دهه ۶۰ که محور آن شهرفروشی و معادله دهه ۹۰ که محور آن مداخله دولت در زندگی خصوصی مردم است مواجه شدیم. وی با اشاره به عدم تفکیک تحرک در حوزه شهری گفت: قطعاً نمی‌توان بخش تحرک را از حوزه مدیریت شهری و شهرسازی تفکیک کرد، چرا که شهر و حمل و نقل یک مفهوم یکپارچه دارند.

آخوندی با بیان اینکه از ۵۰ سال گذشته نگران گسترش تهران هستند، اظهار کرد: زمانی می‌توانیم بحث ساخت و طراحی شهرهای جدید را مطرح کنیم که بتوانیم فکری برای تحرک و موبیلیتی این شهرهای جدید داشته باشیم.

آخوندی با تاکید بر اینکه یک سوم از جمعیت شهری در شرایط نامناسب و بی‌کیفیت زندگی می‌کنند گفت: از ۵۵ میلیون نفر جمعیت شهری ۱۸ میلیون آن در وضعیت نامطلوب سکونت دارند. در شرایطی که کیفیت آن قابل قبول نیست.

وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: اگر مسکن مهر اجرایی شود قطعاً جمعیت ساکنانی که در شرایط و کیفیت نامطلوب زندگی می‌کنند افزایش پیدا می‌کند.

وی با بیان اینکه نمی‌توان در این شرایط موجود از راه حل‌های ساده‌انگارانه و دوپینگی استفاده کرد گفت: برای رفع شرایط بحرانی امروز به راهکارهای ساختاری و نهادهایی برای بازار مسکن نیاز داریم.

باید جلوی شهر فروشی گرفته شود

وی ادامه داد: معتقدم باید نهادهای مالی جدیدی ایجاد شود تا شهرهای جدید از طریق تامین مالی به روش‌های مدیریت دارایی و مدل‌های جدید اقتصادی مانند تاسیس انواع صندوق‌ها ساخته شوند.

آخوندی تاکید کرد: برای اینکه بتوانیم پروژه‌ها را تجهیز مالی کنیم و قدرت خرید و ساخت را افزایش دهیم نیاز به سیستم‌های پس‌انداز، تسهیلات و انواع تضامین را داریم. وی با بیان اینکه هنوز صندوق تضمین کیفیت در بخش مسکن وجود ندارد، گفت: در بخش مسکن نیاز به نهادهای تضمین کیفیت وجود دارد و نیاز به انواع نهادهای مالی داریم تا بتوانیم از این شرایط نجات یابیم.

وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه بخش مسکن در اقتصاد در عین حال که یک چالش است می‌تواند یک فرصت هم باشد، توضیح داد: چالش از این منظر که بخش مسکن در شرایط رکود بسیار شدید است و فرصت از این لحاظ که مسکن می‌تواند بزرگترین محور خروج از رکود باشد.

آخوندی با بیان اینکه در سخت‌ترین شرایط اقتصادی بعد از انقلاب قرار داریم، گفت: معتقدم پس از تحویل دولت دهم باید وضعیت فوق‌العاده اعلام می‌کردیم، چرا که تمام شاخص‌های خرد و کلان اقتصادی وضعیت فوق‌العاده را نشان می‌دهند. وی با بیان اینکه در بخش نیاز مصرفی و واقعی مسکن با کمبود عرضه مواجه هستیم، گفت: عده‌ای از اقتصاددانان معتقدند مسکن نمی‌تواند پیش‌ران اقتصاد باشد چرا که مزاد عرضه دارد این در حالی است که در بخش نیاز مصرفی با کمبود عرضه مواجه هستیم. آخوندی افزود: مسکن یک کالای استاندارد و هم‌وژن نیست و در عین حال که در بازار سوداگرانه با انواع انباشت مسکن مواجه هستیم در بازار مصرفی واقعی تقاضای مزاد داریم. وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه خطای استراتژیک در حوزه مسکن