

## مسکن پاک ویا مسکن مهر ؟ که هر دو به بیراهه رفته اند ؟

درسالهای اخیر با تشدید مداوم مشکل مسکن درکشور، شاهد ارائه طرحهای درجهت رفع ویا تعدیل آن بوده ایم . هرچند نحوه مواجه شدن بااین مسئله ، پس ازانقلاب هم ، از نظر محتوای سیاست گذاری ها وسایر ملاحظات و برداشتهای مربوطه ، تفاوت ماهوی چندانی با سیاست گزاریهای پیش از انقلاب نداشته است ؛ ولی بهر حال درسالهای پس از انقلاب ، گذشته از مطالعات مربوط به طرح "جامع مسکن " با دو طرح جهت مقابله با این مشکل مواجه بودیم . این طرحها همانگونه که میدانیم ، یکی بنام "مسکن پاک " و دیگری "مسکن مهر" معروفند . با اینکه ارائه دهندگان این طرحها مرتباً با تعریف بسیار از طرحها یشان، از توفیق وحق به جانبی خود سخن میگویند ، ولی آنچه در عمل شاهدیم ، بی اثر بودن این طرحها در رفع ویا دست کم تعدیل مشکل مسکن است . چنانکه ، علی رقم اظهار موفقیت دست اندرکاران مسکن مهر، فرضاً از سال گذشته تاکنون ( پائیز 1390 ) بر اجاره بها در شهرهای بزرگ بویژه شهر تهران بمیزان زیادی افزوده شده است ! که همین یک قلم به روشنی بی اثر بودن مسکن مهر، در حداقل ، تعدیل مشکل مسکن را نشان میدهد . انهم درحالی که دست اندرکاران مسکن مهر از ساخت ملیونی واحد های مسکونی و رفع کامل مشکل دریکی دوسال آینده سخن میگویند!؟

اکنون با وجود چنین وضعیتی ، پرسشی که میتوان مطرح نمود این است که : چرا اغلب طرحها و برنامه هائی که جهت رفع ویا حداقل تعدیل مشکل مسکن ، ارائه شده اند علی رقم هیاهو ، ادعا وگزاره گوئیها ، و با وجود تخصیص حجم قابل ملاحظه ای از امکانات کشور- انهم البته از محل در "آمدهای نفتی!" - طرحی را که ، باید پذیرفت بهر حال هدفش کمک به رفع مشکل مسکن است ، به نا کارآمدی میکشاند ؟

اگر مشکل پیش رورا با رویگری همه جانبه - یعنی توجه به ابعاد مختلف اقتصادی ، اجتماعی، سیاسی و فیزیکی فضائی و وضع موجود- بقصد یافتن علل واقعی ناچیز بودن موفقیت طرحهای مذکور، مورد بررسی قرار دهیم . در خواهیم یافت ، علل متنوعی در نا کارآمدی این طرحها موثر اند . البته باید اذعان داشت که این طرحها و حتی طرحهای که در این زمینه قبل از انقلاب هم در ابعاد محدودتری اجرا شدند ، در ابتدا ی کار،

کاملاً بدون نتیجه و مایوس کننده بنظر نمی‌آیند. در ابتدا، طرح‌های مذکور حتی امیدوارکننده بنظر می‌آیند. بهمین دلیل، فرضاً در مسکن مهر، عده زیادی از شهروندان با امیدواری به آن پیوسته و حتی شماری از آنها نیز از فرصتی که بدست آورده اند فعلاً راضی اند. اما با گذشت زمان همانگونه که شاهدیم، موانع پیش‌رو - ناشی از بیراهه رفتن و روال سرهم بندی شده آن، روالی که مبتنی به توجه ای همه جانبه به مسئله پیش‌رو نیست - نا توانی‌ها پیش بر ملا، بتدریج موفقیت‌های جزئی اولیه طرح نیز بدست فراموشی سپرده می‌شود. لیکن مشکلات و مزید بر علت شدن‌های آن برجسته می‌گردند. یعنی در نهایت آنچه برجای می‌ماند موفقیت‌نا چیز طرح خواهد بود. اما چرا اینگونه طرح‌ها دچار چنین سرانجامی می‌گردند؟

اگر با خوشبینی، فرض را بر این قرار دهیم که مجریان باهدف رفع مشکل مسکن امکانات مالی نسبتاً قابل ملاحظه‌ای را به این امر اختصاص داده، واقعاً نیت شان رفع و یا حداقل تعدیل این مشکل است. پس چرا، حاصل کار ناچیز و بعضاً مشکل‌افزین و قابل انتقاد می‌گردد؟

بنظر میرسد پیش از هر چیز می‌باید، علت نا کارآمدی و عدم موفقیت مذکور را، در بی توجه‌ای به جوانب مختلف و ماهیت مسئله، دانست: بی توجه بودن به برخی از جوانب مسئله مانند:

-- دست کم گرفتن این واقعیت مهم که: در شرایط کنونی با وجود مشکلات ساختاری اقتصادی،

اجتماعی و سیاسی و یا در شرایطی که روند توسعه در ابعاد پیش گفته با موانع بسیاری روبرو است، اصولاً، توفیق غالب طرح‌های اجتماعی نظیر طرح مسکن، دور از انتظار است.

-- اهمیت ندادن به ارائه « طرح مسئله‌ای» جامع، مشخص با محوریت مطالبات مردم، به افکار

عمومی و کسب تائید همگانی نسبت به آن.

-- بی توجه‌ای به ماهیت مسئله مسکن، بویژه در وضع موجود جامعه ما، که در آن وضعیت مسکن

رابطه بسیار تنگاتنگی با تحرک جمعیتی و در نتیجه با عواملی که این تحرک را در زمان و مکان شکل می‌دهند

خواهد داشت. بدین ترتیب در چنین وضعیتی تشدید یا تعدیل مشکل مسکن بمیزان زیادی باروند توسعه

ووجه فضائی آن و در نتیجه ماهیت برنامه ریزی فضائی، از انجمله برنامه ریزی‌های مربوط به استقرار

های فضائی و از همه مهمتر به سیاست‌گذاری و هدفگیری‌های مربوط به هدایت توسعه در بخش شهری

کشوربستگی خواهد داشت . اما آنچه در کشور ما در مورد طرح ویابرنامه ها مختلف و در این مورد مشخص طرح ویابرنامه ای در رابطه بامقوله مسکن میتوان مشاهده نمود : ضعف بسیار در توجه به همه جوانب تعیین کننده در این زمینه است .

مورد بسیار مهم دیگر: صوری و کم اهمیت شمردن ، مشارکت مردم در تصمیم گیری ها ، انهم نسبت به مسئله ای اجتماعی که کلیه جوانب اش بُعد ملی داشته و نمیاید انرا بدون چنین مشارکت و مقبولیتی - عملا" با دورزدن مردم و براساس تصمیمات این یا ان ارگان ، شورایا حتی کل دولت - انجام داده سپس انتظار سرانجام موفقیت امیز و عاقبت بخیری داشت .

### مشکل مسکن بعنوان یکی از عمده ترین مشکلات اجتماعی .

اگر مسکن را ، یکی از حقوق اجتماعی پایه شهروندان در هر جامعه ای ، در نظر داشته باشیم ، بنابراین : در روبرو شدن با ان نیز باید جوانب مختلف انرا بصورت یک «مقوله اجتماعی» در نظر داشت . بنا بر این ، برای طرح مشخص مشکل مسکن باید دید در شرایط کنونی - یعنی در وضع موجود جامعه - آنچه را که بعنوان « مشکل مسکن » مطرح مینمائیم ، مشخصا" دارای چه ویژگیهای اقتصادی ، اجتماعی و فیزیکی- فضائی ، میباشد.

لیکن برداشتی که امروزه بین دست اندرکاران ما در این زمینه رایج شده ، عمدتا" بدینصورت بوده که : نخست نیاز انبوه به مسکن - که در جامعه ما و سایر جوامع نظیر ما از بدیهیات است - را پیش کشیده و سپس با حواله دادن ان به پدیده های اجتماعی همچون: "افزایش جمعیت " ، شهرنشینی معروف به بیش از "حد" ، مهاجرت های "بی رویه" و سایر پدیده های از این دست ، چنین نتیجه میگیرند که ، «علت» وجود این مشکل ناتوانائی عرضه در پاسخگویی به تقاضای روبه افزایشی است که پدیده های اجتماعی مذکور بوجود میاورند . پس از القاء این برداشت و اشاره به پدیده های که در واقع خود «معلول» وضع موجود اقتصادی ، اجتماعی و سیاسی جامعه هستند و نه «علت» ان ، کمبود عرضه را برجسته مینمایند . لذا ، از انجا که ، از یک سو علت دانستن پدیده های اجتماعی فوق الذکر ظاهری مقبول داشته و به سادگی پذیرفته میشود و

از سوی دیگر دستگاه اجرائی فاقد پژوهشهای همه جانبه ایست که بتواند، نخست مبتنی بر پژوهشهای مستدل و قابل دفاع بصورت اصولی و لحاظ همه جوانب « طرح مسئله » نماید ، برداشت مذکور مبنی کار قرار گرفته و سیاست گزاری ها در این مسیر قرار میگیرند. بدین ترتیب، در عمل مبتنی بر این برداشت ، از توجه به مسئله مسکن به عنوان یک مقوله اجتماعی دور شده ، صرفاً " کمبود عرضه آنهم بابر داشتی نا درست عمده میگردد . اما چرا این برداشت را نادرست میدانیم ؟ چون اگر عرضه دچار کمبود است ، چرا فعالیت در بخش تولید مسکن بیش از اینکه به سبب افزایش تقاضای روز افزون ادعا شده ، با رونق مواجه باشد اکثراً " دچار رکود و کساد کار است ؟ یعنی چرا همواره عرضه کنندگان مجبور به کاهش فعالیت خود میشوند .

توجه نمائید " . . . . به گزارش خبرنامه از سایت های درون مرزی، بررسی قیمت ها در بازار . . . . تعداد ۷۴ هزار و ۱۷۴ پروانه احداث ساختمان توسط شهرداری های کشور در بهار ۹۰ صادر شده است که این عدد نسبت به فصل گذشته حدود ۲۲ و نسبت به فصل مشابه سال گذشته حدود ۱۴۰٫۲ درصد کاهش داشته است . و در صورتی که این روند ادامه یابد، با توجه به تقاضای بسیار زیاد برای این کالای حیاتی به نظر . . . . "

این رکودء پردوام ، دقیقاً برخلاف ادعای " افزایش تقاضای روز افزون " ، یا آنچه اغلب عنوان میگردد – افزایش تقاضا - بعکس تائیدی بر ریزش مداوم تقاضای «بالفعل» و کاهش توانائی مالی ان نیست ؟

### تضاد میان عرضه و تقاضا

برداشتی که همه مشکلات را به ضعف و کاستیهای عرضه نسبت میدهد ، بدین صورت ، خواسته و یا نا خواسته در جهت منافع سوداگران بازار ساخت و ساز و اعطای تسهیلات بیشتر به آنهاست . برداشت رایج شده ایست که : بالقاء مداوم نظریات صاحبان منافع مذکور (سوداگران بازار املاک و مستقالات ، فعالان در ساخت و ساز ، مشاورین ، انبوه سازان ) به مسئولین ، آنها را به اتخاذ تصمیمات مسئله سازی ، همچون ایجاد شهر های جدید روی دست مانده و نظیران سوق میدهند . تصمیماتی که نتیجه شان پیش از اینکه برای مشکل مسکن حد اقل تعدیلی بیا آورده باشد ، منافع دست اندرکاران و دیگرانی که مرتباً این القائات را مطرح مینمایند ، تامین مینماید . برداشتی که : با طرح لزوم ایجاد محدودیت های مختلف جهت جلوگیری از گسترش کلان شهری ، عمداً یا سهواً ، نخست باعث تشدید مشکلات از طریق افزایش سریع تر بهای املاک شهری شده و سپس در اثر نتیجه این محدودیت ها ، زمینه برای طرح القائات مورد بحث آماده میشود . این روال

علاوه بر اینکه موجب طرد روزافزون شهروندان کم درآمد از شهر به حاشیه گشته ، (پدیده ای که سالهای اخیراً بویژه در کلان شهر تهران روبه افزایش بوده) خواسته و یا ناخواسته ، زمینه را برای گرمی بازار سوداگران و منافع موازی با آن فراهم میآورد. برداشتی که سیاست گزاری در این زمینه را ، در شرایطی که وضعیت اقتصادی ، اجتماعی و سیاسی کشور بیش از پیش در حال تشدید نابرابریها و قطبی شدن جامعه و در نتیجه تشدید مشکلاتی همچون بیکاری ، گرانی و مسکن است ، به بیراهه سوق میدهد . بنابراین معتقدیم برداشتی که ، همه مشکلات را ناتوانائی عرضه جهت پاسخگوئی به تقاضای روبه افزایش میداند ، نه تنها نادرست بوده بلکه واقعیت دقیقاً عکس آنرا نشان میدهد . همانگونه که در بحث های پیشین در « بحران مسکن در کلان شهر تهران » در « نقدی بر نظریات رایج در مورد بحران مسکن » در « مشکل » و یا « بحران » مسکن ؟ نوشته م. کاظمی ، مطرح شد ، تعادل و یا عدم تعادل میان عرضه و تقاضا در بخش مسکن را نمیاید بر پایه برداشت های وارونه از وضع موجود که متأسفانه بسیار رایج هم شده ، مطرح نمود . چرا؟ چون اگر کل امکانات کشور در صنایع ساختمانی و توانائی ساخت و ساز را در نظر بگیریم ، حال هر چند فنون و روشهای ساختمانی ما انچنان پیشرفته نیستند ، ولی بخشی از عرضه که به ساخت و ساز مربوط میشود هیچگاه در تنگنا نبوده است . تکرار مینمائیم : بخش ساختمان سازی بیش از اینکه بارونق در اثر افزایش تقاضا مواجه باشد ، اغلب بارکود روبرو است ! یعنی عرضه «بالفعل» انچنان در تنگنا قرار نداشته که قادر به پاسخگوئی به تقاضای انهم « بالفعل»؟! پیش رونباشد. بنابراین برداشتی که عقب ماندگی فنون ساختمانی را بصورت علت محدودیت فرضی عرضه مسکن مطرح میکند ، صنعتی نبودن ساخت و ساز را پیش میکشد ، انبوه سازی و امثالهم را بفرض براندک سازی ! ترجیح داده انرا چاره کار میداند ، چیزی جز القائات صاحبان منافع در این زمینه نیست .

عامل بسیار مهم دیگری که بصورت غیر مستقیم در پذیرش این برداشتها مثلاً "برداشتی که انبوه سازی را چاره کار میداند نوید این القائات به ایجاد کار است . نویدی که در ذهن مسئولین این توهم را تشدید میکند که با پیگیری این سیاست ها هم عرضه مسکن زیاد شده و هم راه حلی است برای رفع بیکاری است . باکمی توجه به سایر کشورهائی که این رویا را پذیرفتند ، پایان کابوس گونه ان را میتوان مشاهده

نمود . با پوزش از اطاله مطلب فقط به ذکر یک مورد بسنده مینمائیم : اسپانیا که با فراهم آوردن شرایط سهل و کمک به سرمایه گزار ها ، انبوه سازان و سایر سرمایه های جلب شده ، سعی داشت همانند مسئولین ما با یک تیردو نشان رابزند هم از طریق الگوی نئولیبرالی " برنامه ریزی استراتژیک " شهررا- بارسلون را - مدرن و بابرگزاری با شکوه بازی های المپیک نودودو شهر را کانون جلب سرمایه نماید ، عرضه واحد های مسکونی را افزایش دهد و هم " اشتغال زائی " نماید . از اوایل دهه نود همین رویا را پی گرفت . در نتیجه : در وضعیت کنونی دسامبر 2011 بیکاری اش 23 درصد و تعداد واحدهای مسکونی روی دست مانده اش بیش از دوونیم میلیون ! واحد و بدهکاری اش از تریلیون دلار نیز فراتر رفته است .

اما بخشی از محدودیت عرضه که بعلت کمبود مکان احداث ( انهم مکان « مطلوب » و پاسخگو به نیاز های متنوع مسکونی ، نه حواله دادن متقاضیانی که توان مالیشان روبه کاهش است ، به خارج شهر ، به شهر های جدید روی دست مانده ، به شهر های کوچک و بفاصله نسبتا " دور از کلان شهر ها ) یعنی محدودیت زمین شهری ، یا مکان مطلوب جهت احداث واحدهای مسکونی ، کمبودی است که در اثر تداوم توسعه نیافتگی ، یعنی عدم توسعه در بخش شهری- شبکه و سیستم شهر های کشور - و یا قصور و جاماندگی دستگاه اجرائی طی مدت طولانی شکل گرفته است . یعنی اینکه : بموازات سرعت گرفتن تحرک جمعیتی و شهرنشینی ناشی از تغییر و تحول در روندهای اقتصادی اجتماعی و سیاسی ، حداقل از هفتاد هشتاد سال پیش ، متناسب با آن توسعه در بخش شهری کشور تحقق نیافته است . دستگاه اجرائی ما در عوض اینکه این قصور درازمدت را مطرح نماید و با کمک افکار عمومی و مشارکت همگانی شهروندان ، در پی تدوین سیاست گزاریهای جدید باشد ، مشکلات ناشی از ناکارآمدی خود را ، مانند گذشته ، به مهاجرت های به اصطلاح " بی رویه " و بهانه های دیگری نظیر آن حواله میدهد . بهانه ای که بیش از پنجاه سال است تکرار میگردد . بنا براین ، اگر تقاضای بالفعل ( حجم امکانات و توانائی مالی متقاضیان ) بصورت مداوم روبه افزایش باشد که نیست ! عرضه نیز امکانات فنی خود را بسرعت گسترش خواهد داد . چون چنین نیست ، عرضه نیز - همانند سایر فعالیت های اقتصادی- گرایش چندانی به بکارگیری فنون و شیوه های جدید نخواهند داشت . بدین سان که باید گفت : شما لطفا " نگران کاستی های عرضه نباشید . سیاست گزاری های خود را بگونه

ای اصولی و بامحوریت مطالبات مشخص اکثریت مردم ، در این زمینه ، ارائه داده و از تقابل با روند توسعه پرهیز نمائید تا توسعه همراه باکاستی بسیار، مشکلاتش بیش از این نشود ! عرضه کنندگان نیز با مشاهده رونق در کارشان ، فنون و روشهای خود را متناسب با بازار خود به خود مدرن تر خواهند نمود ! در این بحث قصدمان خرده گیری از طرح های مورد بحث ، انهم بصورتی که رایج است ، فرضا" در مورد طرح مسکن مهر با پیش کشیدن این یا آن کاستی در طرحها ، همانند بسیاری از نقدهائی که ارائه میشوند : اگر آب داشت ، اگر برق داشت ، اگر مدرسه و غیره داشت ، اگر در شهرهای جدید روی دست مانده ایجاد اشتغال نمائیم و اگرهای فرضی دیگری که خیال سبز شدن ندارند ! نیست . آنچه درصدد برجسته نمودن انیم از نوع پای بست است ! معتقدیم کل راهی که پیموده میشود به بیراهه رفتن است . این بیراهه رفتن هاست که امیدها و اقدامات و بمیدان آوردن امکانات را بیش از اینکه کاملاً" منشاء اثری باشند ، در عمل و دست اخر ، هدر رفته و حتی مزید بر علت مینماید .

### **مشکل مسکن در وضع موجود ، مشکل، عمده بخش شهری کشور است .**

روشن است که : بهره مندی از محل مسکونی که از حداقل امکانات مطلوب برخوردار باشد ، بعنوان یک نیاز و حق اولیه اجتماعی ، در جامعه ما ، نظیر سایر جوامع در حال توسعه با مشکلات و کاستی های فراوانی مواجه است . اما باید توجه داشت این مشکل عمدتاً" در چه بخشی از جامعه وضع بحرانی بخود گرفته و واقعاً" مسئله ساز است .

اگر مشکل مسکن را باتوجه به وضعیت واقعی آن مطرح کنیم ، یعنی اگر حساب اکثریت نیازمند به مسکن ، که در شرایط اقتصادی ، اجتماعی و سیاسی ای که در آن قرار داریم روبگسترش اند ، را از تقاضای بالفعل (در وضعیتی که متقاضی بسته به میزان امکانات مالی اش در این زمینه میتواند متقاضی باشد.) متمایز نمائیم ، میبینیم درحالی که اکثریت نیازمند بدون اینکه ، حداقل توانائی متقاضی بودن در این بازار را داشته باشد رو به افزایش است ، که این البته واقعیتی تاسف بار است ، لیکن در مقابل متقاضیان بالفعلی که

توان مالی متقاضی بودن را قبلاً داشته اند ، روز بروز در حال کاهش اند . بدین صورت است که عرضه بالفعل ، در وضعیت متناقضی قرار گرفته با کمبود و کاهش مداوم تقاضای بالفعل مواجه میگردد. در چنین وضعیتی ، همواره بیش از پیش بخشی از تقاضای بالفعل ، که توان متقاضی بودنشان در افزایش «هیپر» گونه بهای واحدهای مسکونی کاهش یافته - دهک های کم درآمد جامعه شهری - عرصه را بنفع سوداگران خالی نموده ، از شهر طرد شده و به حاشیه رانده میشوند . در چنین شرایطی است که ، با پدیده چند صد هزار واحد های مسکونی خالی در شهر و سلطه بختک سوداگری بر بازار ساخت و ساز شهری مواجه میشویم !

این وضعیت که مسبب اصلی آنچه مشکل و بزعم ما «بحران» مسکن میباشد . در وهله اول به بخش شهری کشور مربوط است . هر چند در بخش روستائی کمبود و کاستی مسکونی بسیار وسیع باشد. اکنون باتوجه به وضع موجود بخش شهری: همانگونه که شاهدیم در بخش شهری کشور هم مشکل مسکن عمدتاً مربوط به کلان شهرها ویا انهم بیش از هر کلان شهر دیگری مربوط به شهر تهران است . بنابراین گام نخست در طرح واقعی مسئله این است که : بپذیریم ، مشکل ویا آنچه امروزه باید انرا بعنوان « بحران مسکن» در نظر داشت ، با اولویت قاطعی به تهران و چند شهر بزرگ دیگر مربوط است . یعنی به وضعیت های شهری ای مربوط میشوند که دچار مشکل طرد ساکنین کم درآمد خود به حاشیه اند . وضعیت ها ویا کلان شهرهائی که حول آنها حاشیه نشینی به سرعت در حال افزایش است . کلانشهرهائی که به علت این وضعیت پیش آمده ، شتاب رشد جمعیتشان منفی شده ، اما درصد رشد جمعیت در حاشیه شان چندین برابر درصد رشد جمعیت شهر شده است . اختلاف رشدی که بعلت محدودیت های گسترش شهر از یکسو و طرد ساکنین از سوی دیگر ، انهم « طردی » که برخی به ان عنوان مسخره "سر ریز جمعیت" داده اند .

جالب ایجاست که : مسئولین با ساده انگاری بسیار ، دلخوشند که بلاخره محدودیت اعمال شده جهت جلوگیری از گسترش شهر "جواب داده "!!؟ و جمعیت شهر شتاب رشد اش منفی شده است . واقعا" که !!

بدین ترتیب بر این باوریم که اولویت هر طرحی در این زمینه باید عمدتاً " نخست کلان شهر تهران و سپس

سایر کلان شهرها ئی که مشکل در آنها به سطح «حاد» رسیده باشد. یعنی دچار طرد دهکهای کم درآمد جامعه شهریشان به حاشیه شده باشند .

بنابراین ، با توجه به اینکه مشکل مسکن در شرایط کنونی عمدتاً" مربوط به کلان شهرهاست . نخستین عاملی که هر اقدامی در این زمینه را میتواند به آسانی و به سرعت به ناکارآمدی و بن بست بکشد . سیاست هائی ایست که فعلاً" در بخش شهری کشور جاری است . سیاستها و هدفگیری هائی که علاوه بر اینکه نا هماهنگ و پرتناقض هستند ، با روند های جاری : روند شهرنشینی، روند گرایش استقرارهای جمعیت و امکانات در فضای جغرافیائی و در کل با روند توسعه عمومی کشور در «تقابل» اند .

کنارگزاردن کلان شهرها و مستثنی نمودن آنها از اقدامات و سیاست گزاری و تخصیص های مربوط به هر طرح و برنامه ای که در جهت رفع یا تعدیل مشکل مسکن بمیدان میاید ، نتیجه اش ، به بیراهه رفتن ، بن بست و در عمل در یک کلام ، بی اثر نمودن ، طرح های مورد بحث خواهد بود.

بیراهه رفتن این سیاست گزاری ها و در نتیجه طرحهای مسکن مورد بحث را میتوان بدین صورت

تعریف نمود

-- در حالی که همچنانکه شاهدیم به نقطه بحران رسیدن مشکل مسکن در شرایط کنونی بگونه ای روشن به شهر تهران و شهرهای بزرگ دیگر مربوط است ، سوق دادن فعالیت و امکانات این طرحها به مکان های نسبتاً" دور از کلان شهرها ، یعنی نشانی غلطی که نتیجه اش شکست اینگونه طرحها است .

-- از آنجائیکه سیاست گزاری های مربوط به هدایت توسعه شهری جاری - طرحهای جامع شهری و الگوهای کلیشه آنها در کلانشهرها - فعلاً" هدفشان جلوگیری از گسترش کلان شهرها ، که انهم در عمل در تقابل با روند توسعه عمومی کشور است ، بوده است . حال هر طرح مسکنی چه "پاک" و چه "مهر" حسب المعمول، با تبعیت از این اهداف ، امکان پاسخگوئی واقعی مبتنی بر اولویتی که مشکل مسکن بواقع مطرح مینماید ، نه آنچه این یا آن برداشت بی توجه به واقعیت مسئله تصور مینماید - یعنی مشخصاً" پاسخگوئی به این نیاز در کلان شهرها و نه بدور از آنها - را از دست میدهند .

-- این مهم رانیز باید در نظر داشت : اگر طرحهای مورد بحث از آغاز کارشان ، یعنی در اولویت اول ، روی پاسخگوئی ، به مشکل مسکن درکلان شهرها ویا وضعیت های ازبخش شهری جامعه - بویژه شهرتهران - که درانها بواقع وضع مسکن بابحران مواجه است ، متمرکز میشدند . انزمان مشاهده میگردد : دراین وضعیت ها - درون کلان شهرها - پیشنهادهایی چون مسکن پاک یا مهرحتی در حد طرح شان هم عملی نبود !

بنابراین وبا تاکید مجدد به آنچه دراین زمینه مطرح گردید ، باید اضافه نمود : علاوه برمطالبی در رابطه با علل نا کارآمد شدن ، طرحهای مسکن مورد بحث مطرح شد ، گذشته ازاینکه دراولویت نخست هدف میباید طرحهایی باشند که اولویتشان کلان شهرها بویژه کلان شهرتهران باشد ، چنین طرحهایی مشخصا درشرایط اقتصادی اجتماعی کنونی کشورویا دراین مرحله ازتوسعه ، که دران ، بخش شهری وشهرنشینی ما دچار کاستی های ساختاری وسیع بوده وبهین سبب با تحرک جمعیتی بالائی همراه است ، یا اینکه اکولوژی شهرنشینی ما هنوز به تثبیت نسبی خود نرسیده ، هرطرحی که بقصد پاسخگوئی به این مشکل انهم به حد بحران رسیده ای چون مشکل « مسکن » ارائه میگردد ، میباید بدون هیچ شک وتردیدی درقالب وبصورت جزئی ازیک راهبرد « مشخص » وقابل دفاع ء « هدایت توسعه بخش شهریء جامعه » ، ارائه گردد . درغیراینصورت چنین طرحی چه دربعد فیزیکی - فضائی ، یعنی « کجا » و « چگونه » وچه درابعاد اقتصادی ، اجتماعی ، با چه امکانات « مالی- اقتصادی » وچه « اولویتهای اجتماعی » ، دچار مشکل ودر نتیجه با ناکارآمدی تدریجی مواجه خواهد شد . یعنی آنچه هم اکنون طرح مسکن مهر با ان مواجه است . انهم درحالی که دست اندر کاران ومسئولین این طرحها بگونه شگفت اوری بی توجه به آنند . یعنی بی توجه بودن به وضعیتی که بدان اشاره شد . بهمین صورت مسکن پاک هم دچار همین نقیصه وبیراه رفتن شد ، و راه بجائی نبرد . هرچند ارائه دهندگان ان ، بتعریف ودفاع از طرح خود ادامه دهند . هردوطرح دچار توهمات وسیع . که عمده ان ، بی توجه ای به جوانب مختلف مشکل مورد بحث و توهماتی ، که مانع از توفیق انها گشته است ، بوده اند . بحث عمده ما همانگونه که بارها مطرح نموده ایم بر این پایه استواراست که دستگاه هدایت کننده توسعه بخش شهری کشور فاقد یک راهبرد مشخص -

راهبرد هدایت توسعه در بخش شهری کشور – که از مقبولیت همگانی برخوردار باشد ، میباشد. بهمین دلیل آنچه انجام میشود از یک مشی قابل دفاع که برگرفته از تحلیل وضع موجود بخش شهری ( مبتنی بر پژوهشهای مداوم و همه جانبه ونظریه پردازی شده ویا تئوری خودی ) ، خصلت یابی ولحاظ جوانب مختلف ساختاری ان باشد ، تبعیت ننموده و بهمین سبب در بسیاری جهات نیز در عمل باتناقضات بسیاری مواجه است .

مهدی کاظمی بیدهندی . مهر، آبان 1390