گزارش ۲

زینب زرین

سایه سنگین محدودسازی ساخت‌وساز بر سر مسکن

محدود کردن ساخت‌وساز، بدون حل بحران عرضه مسکن، نه تضمین‌کننده کاهش جمعیت تهران و نه راه‌حلی پایدار برای کمبود آب، ترافیک و آلودگی هواست و می‌تواند هزینه ناکارآمدی سیاست‌های شهری را بردوش مستأجران، جوانان و خانوارهای کم‌درآمد بگذارد.

دولت در شرایطی «برنامه اقدام برای ساماندهی، پالایش عملکردی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز» را مصوب کرده و از ساماندهی جمعیت و تمرکززدایی از تهران و البرز سخن می‌گوید که مسکن به یکی از سنگین‌ترین هزینه‌های زندگی خانوارهای ایرانی تبدیل شده است. در چنین وضعیتی، محدود کردن امکان توسعه سکونتگاه‌ها و صدور مجوزهای جدید، بدون ارائه برنامه‌ای روشن برای تأمین نیاز مسکن مردم، تصمیمی است که باید با جدیت مورد نقد قرار گیرد.

مسئله اصلی این است که دولت می‌خواهد رشد تهران و البرز را مهار کند، اما آیا برای مهار عواملی که مردم را به این دو استان وابسته کرده‌اند، راهکاری ارائه داده است؟ آیا فرصت‌های شغلی، خدمات درمانی و آموزشی و امکانات اقتصادی به‌طور متوازن در سایر مناطق کشور توزیع شده‌اند؟ آیا مسکن جایگزین با قیمت قابل‌پرداخت برای خانوارهای فاقد خانه فراهم شده است؟ اگر پاسخ این پرسش‌ها روشن نیست، محدود کردن توسعه شهری بیشتر به حذف بخشی از ظرفیت عرضه شباهت دارد تا حل ریشه‌ای مسئله تمرکز جمعیت.

■ محدودیت عرضه در بازاری که از کمبود مسکن رنج می‌برد

مهم‌ترین ایراد اقتصادی این تصمیم، خطر تشدید شکاف میان عرضه و تقاضای مسکن است. نیاز مردم به خانه با صدور یک مصوبه از بین نمی‌رود. خانوارهایی که در تهران و البرز زندگی می‌کنند، همچنان به مسکن نیاز دارند و بسیاری از آنها نیز به دلیل محل اشتغال، تحصیل فرزندان، دسترسی به خدمات و پیوندهای خانوادگی، امکان جابه‌جایی آسان به سایر استان‌ها را ندارند.

در چنین شرایطی، محدود کردن مسیرهای قانونی توسعه مسکونی، بدون ایجاد ظرفیت جایگزین متناسب، می‌تواند فشار بیشتری بر قیمت زمین، واحدهای آماده و بازار اجاره وارد کند. اگر عرضه کاهش یابد و تقاضا در سطح بالایی باقی بماند، زمینه افزایش قیمت فراهم می‌شود؛ هرچند شدت و دامنه این اثر به میزان