



شهری ایران نشان می‌دهد که در مطالعه ۵۴۳ شهر، حدود ۲۷۰۰ محله به عنوان محله‌های فرسوده شناسایی شد که در آنها حدود ۵ میلیون و ۷۴۰ هزار مسکن با بعد خانواری ۴ نفر ساکن هستند. همچنین در حال حاضر مساحت کل بافت‌های نابسامان و پهنه‌های فقر شهری در کشور در حدود ۱۴۰ هزار هکتار برآورد می‌شود که ۷۷ هزار هکتار از آن جزء بافت‌های فرسوده داخل شهری و ۶۳ هزار هکتار نیز در ردیف سکونتگاه‌های غیررسمی فرسوده است. البته همه اینها در حالی است که تعریف فعلی بافت فرسوده در ایران مشمول همه بافت‌های ناپایدار (فاقد سازه مستحکم) نمی‌شود و در صورت نگاه واقع‌بینانه‌تر به موضوع با رقمی بسیار بیشتر از رقم گفته‌شده مواجه خواهیم بود. طبق تعاریف، در ایران مناطقی از شهر در ردیف فرسوده قرار می‌گیرند که سه شرط؛ ناپایداری ساختمان (سازه بسیار ضعیف یا فاقد سازه)، کوچک بودن عرصه معابر (کمتر از ۶ متر) و پایین بودن متراژ هر قطعه ساختمان از ۲۰۰ متر را به صورت همزمان داشته باشند، بنابراین ارقام بافت فرسوده ایران می‌تواند بسیار بیشتر از ارقام بالا باشد. توجه به بافت فرسوده نه فقط برای ایجاد آمادگی در برابر زلزله و دیگر مخاطرات طبیعی بلکه برای توسعه و بازآفرینی و افزایش موجودی مسکن شهری نیز با اهمیت است. در اوایل سال ۹۷، دولت دوازدهم طرح بازآفرینی شهری را در دستورکار خود قرار داد، در این طرح حدود ۲۱ تا ۲۰ میلیون نفر ساکنان بافت‌های فرسوده شناسایی شدند و هدف طرح، بازآفرینی ۲۷۰۰ محله در ۵۴۳ شهر بود که این بخش از جمعیت کشور در آن سکونت داشتند. متأسفانه پس از مدتی این طرح بسیار خوب کنار گذاشته و مجدداً طرح اقدام ملی مسکن که طرحی بسیار ناقص بود، مدنظر قرار گرفت که بعد از گذشت دو سال از آن چندان نتایج چشمگیری نداشته است. دولت فعلی علاوه بر ساخت و ساز واحدهای جدید میبایست به احیای بافت فرسوده نیز توجه ویژه‌ای داشته باشد.

۷ پیشنهاد به دولت سیزدهم

دولت جدید معتقد است که ساخت مسکن می‌تواند رشد اقتصاد را دو برابر کند، همچنین راه رفع مشکل مسکن در کشور ایجاد نهضت مسکن‌سازی است. پایه طرح مذکور همانند طرح مسکن مهر است؛ یعنی زمین رایگان، وام ساخت

مالیات سالانه مالیات بر عایدی سرمایه است که می‌تواند پای دلالتان را از این بازار قطع کند. قطع فعالیت نهادهایی مانند بانک و موسسات اعتباری در بازار مسکن از جمله سیاست‌های تنظیم‌گری است که باید در سمت تقاضا به آن توجه شود. لازم به ذکر است که در حال حاضر بیش از ۷۵ درصد از تقاضاهای بازار مسکن در ایران جزء تقاضاهای سرمایه‌ای است، ۵. اعطای تسهیلات به دهک‌های پایین درآمدی برای جبران قدرت خرید آنها در قالب تسهیلات مستاجری، ۶. «اجاره‌داری حرفه‌ای» یکی از ابزارهای مناسب برای ساماندهی بازار مسکن است، در اجاره‌داری حرفه‌ای به دولت اجازه داده می‌شود به منظور حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی نسبت به واگذاری زمین تحت‌تملک خود متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای اقدام کند، موضوعی که می‌تواند پای سرمایه‌گذاران را برای ساخت مسکن استیجاری به وزارت راه و شهرسازی باز کند. این طرح سال‌هاست در دوره‌های متفاوت در کشور مطرح شده اما هیچ‌گاه به مرحله تصویب و اجرا نرسیده است، ۷. تغییر تحول در حمل‌ونقل شهری و بین‌شهری و توسعه حمل‌ونقل سریع‌السیر همچون قطارهای بین‌شهری می‌تواند سبب تمرکززدایی از بازار مسکن در کلانشهرها و کاهش فشار تقاضا از این شهرها و موجب رونق شهرهای جدید فعلی شود

ارزان‌قیمت و به‌کارگیری ظرفیت بخش خصوصی برای ساخت مسکن. از همین رو درخصوص سیاستگذاری بخش مسکن چند موضوع مورد نیاز است که مدنظر دولت جدید که در ابتدای راه است قرار گیرد: ۱. از آنجاکه طرح دولت ابراهیم رئیسی بر مبنای «زمین صفر» یا حذف قیمت زمین از قیمت نهایی مسکن طراحی شده‌اند، لازم است ابتدا از ظرفیت اراضی ادارات دولتی در داخل بافت شهری و همچنین از ظرفیت بافت‌های ناکارآمد شهری مانند پادگان‌ها، زندان‌ها، قبرستان‌ها و... استفاده شود و سپس از ظرفیت زمین‌های متصل به بافت شهری بهره گرفته شود، ۲. در کنار ساخت واحدهای با الگوی زمین صفر، باید به بازآفرینی بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت حاشیه‌شهرها توجه ویژه‌ای شود؛ چراکه ۲۱ میلیون ایرانی در مسکن‌های بی‌کیفیت زندگی می‌کنند یا در اصطلاح بدمسکن هستند و خطر زلزله و سایر حوادث طبیعی آنان را تهدید می‌کند، ۳. یکی از مساله‌های بازار مسکن، «احتکار سنگین آپارتمان‌های خریداری‌شده توسط ملاکان» با هدف سرمایه‌گذاری بلندمدت است. به اعتقاد کارشناسان خاتمه سریع و اصولی این وضعیت در گرو «مالیات سالانه بر همه املاک» است. درواقع واکسن اثربخش برای عرضه دارایی‌های ملکی منجمد به بازار مسکن، ابتدا دریافت مالیات سالانه از همه املاک مسکونی است، ۴. بعد از