

خانه های کوچک دستر سی بیشتر یا نسخه ای ناکافی؟

افزایش هزینه زمین و ساخت، خرید خانه را برای گروه بزرگی از خانوارها دشوار کرده است؛ در چنین شرایطی، ساخت واحدهای کوچک تر به عنوان یکی از راه‌های پاسخگویی به نیاز بازار مطرح می‌شود. این رویکرد می‌تواند بهای نهایی هر واحد را پایین بیاورد و گزینه‌ای مناسب‌تر برای افراد مجرد، زوج‌های جوان، خانوارهای کم‌جمعیت و سالمندان فراهم کند. با این حال، کاهش متراژ به تنهایی بحران مسکن را حل نمی‌کند. اگر طراحی نامناسب باشد یا نور، تهویه، ایمنی و فضاهای ضروری نادیده گرفته شوند، خانه کوچک به فضایی کم‌کیفیت و دشوار برای زندگی تبدیل می‌شود. از سوی دیگر، طولانی شدن روند صدور مجوز و توقف پروژه‌ها، هزینه سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد و بر قیمت نهایی اثر می‌گذارد.

خانه کوچک، فقط کم کردن متراژ نیست

رایج خانواده‌های پر جمعیت نیاز داشته باشد. از همین‌رو، تنوع در اندازه و طراحی واحدها می‌تواند انتخاب‌های بیشتری پیش روی متقاضیان بگذارد. با این حال، این موضوع نباید بهانه‌ای برای ساخت واحدهای نامناسب یا حذف فضاهای ضروری باشد.

بهای قابل‌پرداخت خانه نیز تنها به متراژ وابسته نیست. هزینه زمین، مصالح، تأمین مالی و زمان اجرای پروژه در قیمت نهایی نقش دارند. هر چه روند بررسی طرح‌ها و صدور مجوز طولانی‌تر شود، سرمایه بیشتری برای مدتی بدون بازده در پروژه می‌ماند. این تأخیر ممکن است هزینه ساخت را بالا ببرد و سازنده را از آغاز پروژه‌های تازه بازدارد. ساده‌سازی مراحل اداری و روشن‌بودن مقررات می‌تواند از بخشی از این هزینه‌ها بکاهد.

کوچک‌سازی؛ پاسخ به تغییر الگوی تقاضای مسکن

خریداران بالقوه افزایش می‌یابد. افزایش تعداد خریداران می‌تواند سرعت فروش را بالا ببرد و در نتیجه زمان بازگشت سرمایه سازنده کاهش پیدا کند.

زمان؛ هزینه پنهان ساخت‌وساز

این فعال حوزه صنعت ساختمان با اشاره به نقش زمان در اقتصاد پروژه‌های ساختمانی گفت: اینجاست که مسئله‌ای مهم‌تر مطرح می‌شود؛ اقتصاد ساختمان فقط به هزینه ساخت وابسته نیست، زمان نیز بخشی از هزینه ساخت است.

وی توضیح داد: هر ماهی که یک پروژه در فرآیندهای اداری، صدور مجوز، طراحی، تأیید نقشه یا سایر مراحل متوقف می‌ماند، سرمایه سازنده بدون تولید ارزش اقتصادی درگیر پروژه است. افزایش زمان خواب سرمایه، هزینه مالی پروژه را افزایش می‌دهد و در نهایت این هزینه به مصرف‌کننده نهایی منتقل می‌شود.

بیدار تأکید کرد: بنابراین اگر واقعا به دنبال کاهش قیمت تمام‌شده مسکن هستیم، در کنار هزینه مصالح و زمین باید به کاهش زمان سرمایه‌گذاری و ساخت نیز توجه کنیم.

■ **تجربه کشورهای دیگر؛ انعطاف در مقررات و افزایش عرضه**
بیدار با اشاره به جهت‌گیری سیاست‌های مسکن در برخی کشورهای توسعه‌یافته گفت: در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته نیز جهت سیاست‌گذاری مسکن به سمت افزایش عرضه و انعطاف بیشتر در مقررات حرکت کرده است. در اروپا، سیاست‌های جدید مسکن بر ساده‌سازی فرآیندهای برنامه‌ریزی و صدور مجوز، کاهش تأخیرهای اداری، استفاده بهتر از زمین، افزایش تراکم در نقاط مناسب و استفاده مجدد از ساختمان‌ها و ظرفیت‌های موجود تأکید دارند.

وی افزود: در آمریکا نیز طی سال‌های اخیر اصلاح برخی محدودیت‌های زونینگ، توسعه واحدهای مسکونی جانبی یا ADU، مسکن‌های موسوم به Missing Middle و بررسی کاهش برخی الزامات پرهزینه مانند پارکینگ، به‌عنوان ابزارهایی برای افزایش تنوع و عرضه مسکن مورد توجه قرار گرفته‌اند.

این مدرس و فعال حوزه صنعت ساختمان ادامه داد: نکته مهم این است که این کشورها الزاماً یک نسخه واحد برای همه شهرها اجرا نمی‌کنند بلکه تلاش می‌کنند مقررات را متناسب با شرایط محلی و نیاز واقعی بازار انعطاف‌پذیرتر کنند.

اصلاح ضوابط، بدون قربانی کردن کیفیت ساخت

بیدار گفت: در ایران نیز باید به همین سمت حرکت کنیم. نمی‌توان از یک طرف از سازنده انتظار داشت واحدهای کوچک‌تر و ارزان‌تر تولید کند و از طرف دیگر، همان ضوابط معماری، پارکینگ، تراکم، تعداد واحد، سطح اشغال و فرآیندهای طولانی صدور مجوز را بدون هیچ بازنگری حفظ کرد.

وی تأکید کرد: البته اصلاح این ضوابط نباید به معنای حذف



بازنگری در ضوابط باید با دقت انجام شود. برخی مقررات برای ایمنی و سلامت ساکنان ضروری هستند و نباید کنار گذاشته شوند؛ اما ضوابطی که بدون توجه به نیاز روز، هزینه یا زمان ساخت را افزایش می‌دهند، می‌توانند بررسی و اصلاح شوند. همچنین، شهرها شرایط یکسانی ندارند؛ تراکم، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و ظرفیت زیرساخت‌ها باید در تصمیم‌گیری محلی لحاظ شود. در نتیجه، خانه کوچک نه راه‌حل کامل بحران مسکن است و نه الزاماً انتخابی کم‌کیفیت. اگر متناسب با نیاز خانوار طراحی شود، استانداردهای ضروری را رعایت کند و با فرایند ساختی کم‌هزینه‌تر و سریع‌تر همراه باشد، می‌تواند یکی از گزینه‌های عملی برای افزایش دسترسی به مسکن باشد.



استانداردهای ایمنی، معماری یا کیفیت زندگی باشد. اتفاقاً هدف باید این باشد که ضوابط غیرضروری کاهش پیدا کند و استانداردهای ضروری با قدرت بیشتری حفظ شوند.

دولت؛ تسهیلگر تولید مسکن

این فعال صنعت ساختمان با اشاره به نقش دولت در بهبود شرایط تولید مسکن توضیح داد: در این میان، نقش دولت نیز باید بازتعریف شود. دولت لزوماً نباید بزرگ‌ترین سازنده مسکن باشد، دولت می‌تواند و باید تسهیلگر تولید مسکن باشد.

وی افزود: تسهیل صدور مجوز، کوتاه کردن فرآیندهای اداری، اصلاح مقررات متناسب با واحدهای کوچک‌متراژ، ایجاد انعطاف در ضوابط معماری و شهرسازی و کاهش موانعی که زمان و هزینه ساخت را بدون ایجاد ارزش واقعی افزایش می‌دهند، می‌تواند سرمایه بخش خصوصی را با سرعت بیشتری وارد چرخه تولید کند.

بیدار اضافه‌کرد: اگر سازنده بداند سرمایه‌ای که امروز وارد یک پروژه می‌کند به‌جای گرفتار شدن چندساله در فرآیندهای اداری و اجرایی، در زمان معقول‌تری به محصول و فروش تبدیل می‌شود، طبیعی است که انگیزه بیشتری برای سرمایه‌گذاری مجدد در صنعت ساختمان خواهد داشت. وی تأکید کرد: سرعت گردش سرمایه، خود یکی از موتورهای افزایش تولید مسکن است.

بازنگری در الگوی تولید، متناسب با واقعیت‌های امروز

بیدار با تأکید بر اینکه کوچک‌متراژسازی را نباید صرفاً موضوعی معماری دانست، گفت: کوچک‌متراژسازی در نقطه تلاقی اقتصاد، جمعیت، شهرسازی و سیاست‌گذاری قرار دارد. جامعه ایران تغییر کرده، قدرت خرید تغییر کرده، ساختار خانوار تغییر کرده و اقتصاد ساخت‌وساز نیز تغییر کرده است. بنابراین ضوابط تولید مسکن نیز باید متناسب با این واقعیت‌ها تغییر کند.

وی افزود: خانه کوچک اگر استاندارد، باکیفیت و درست طراحی شده باشد، «مسکن درجه دو» نیست؛ بلکه می‌تواند پاسخی اقتصادی و منطقی به نیاز بخش قابل‌توجهی از جامعه امروز باشد. این مدرس و فعال حوزه صنعت ساختمان در پایان تأکید کرد: راه‌حل بحران مسکن یک اقدام واحد نیست، اما افزایش عرضه واحدهای کوچک و قابل‌پرداخت، اصلاح ضوابط ساخت، کاهش زمان صدور مجوز و کوتاه کردن دوره خواب سرمایه می‌تواند بخشی جدی از راه‌حل باشد. بیدار خاطرنشان کرد: شاید زمان آن رسیده باشد که به جای این سؤال که «چگونه خانه‌های بزرگ‌تری بسازیم؟» سؤال دقیق‌تری مطرح کنیم: چگونه می‌توانیم خانه‌ای استاندارد بسازیم که تعداد بیشتری از مردم واقعا توان خرید آن را داشته باشند؟

سخن پایانی

اتلاف زمان و هزینه جلوگیری کند. در کنار این اقدامات، ارزیابی نیازهای محلی و توجه به دسترسی به خدمات شهری اهمیت دارد تا افزایش تعداد واحدها، به ساخت محله‌هایی کم‌برخوردار از امکانات منجر نشود. کوچک‌متراژسازی زمانی ارزشمند است که انتخابی آبرومندانه و کاربردی برای متقاضی باشد، نه نتیجه ناگزیر حذف کیفیت. خانه‌ای با ابعاد کمتر، اگر خوش‌طراحی، امن و متناسب با زندگی روزمره باشد، می‌تواند بخشی از پاسخ به دشواری دسترسی به مسکن باشد.

زیرساخت

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

تمرکززدایی از تهران با کنترل بارگذاری جمعیتی

رامین ساعد درباره تمرکززدایی از استان تهران و البرز، با تشریح اهداف و محورهای برنامه اقدام برای ساماندهی، پالایش عملکردی و تمرکززدایی از استان‌های تهران و البرز اظهار کرد: در این برنامه، ممنوعیت بارگذاری در اراضی زراعی و باغی، جلوگیری از افزایش جمعیت و فعالیت فراتر از ظرفیت طرح‌های جامع و تفصیلی، بازتوزیع برخی فعالیت‌های مستقر در تهران و مدیریت مصرف آب و انرژی از جمله محورهای اصلی به شمار می‌روند.

وی با بیان اینکه مشکلات تهران و شهرهای پیرامونی آن حاصل روندی چنددهه‌ای است، افزود: تمرکز جمعیت و فعالیت در تهران، افزایش هزینه‌های مسکن و کمبود زمین، بخشی از جمعیت را به شهرهای پیرامونی سوق داده و در کنار مهاجرت از سایر نقاط کشور، به گسترش سکونتگاه‌ها، افزایش فشار بر شبکه‌های حمل‌ونقل و منابع طبیعی و شکل‌گیری مسائل اجتماعی و اقتصادی منجر شده است.

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی ادامه داد: از سال ۱۳۷۵ تاکنون، حدود ۳۵ نقطه روستایی به شهر ارتقا یافته و چند شهر جدید نیز ایجاد شده است؛ با این حال، توسعه شبکه‌های آذاراهی و بزرگراهی نتوانسته متناسب با رشد جمعیت و تقاضای سفر، پاسخگوی همه نیازهای منطقه باشد.

ساعد با اشاره به پیامدهای زیست‌محیطی توسعه شهری تصریح کرد: از دهه ۱۳۷۰ تاکنون، گسترش محیط مصنوع و ساخته‌شده، شامل فضاهای مسکونی، اداری، تجاری و صنعتی، از نرخ رشد جمعیت پیشی گرفته است. به گفته وی، این روند به تغییر کاربری بخشی از اراضی کشاورزی پیرامون شهرها و گسترش مسائل مرتبط با فقر شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی دامن زده است.

تأکید بر اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی

ساعد با تأکید بر اینکه برنامه اقدام ساماندهی تهران و البرز به معنای ممنوعیت ساخت‌وساز در این دو استان نیست، گفت: ممنوعیت موردتأکید این برنامه، ناظر بر ساخت‌وساز و بارگذاری جمعیتی و فعالیتی خارج از چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب است؛ طرح‌هایی که ظرفیت جمعیت‌پذیری و توسعه هر شهر را مشخص کرده‌اند.

وی افزود: هر گونه افزایش بارگذاری فراتر از ظرفیت پیش‌بینی‌شده، فشار مضاعفی بر زیرساخت‌ها، شبکه حمل‌ونقل، خدمات شهری و منابع محیطی وارد می‌کند. بر همین اساس، لازم است ضوابط مصوب به‌طور کامل اجرا شود و از قانونی جلوه دادن تخلفات در زمینه توسعه شهری جلوگیری شود.

مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی همچنین درباره اراضی کشاورزی و باغی اظهار کرد: برنامه بر ممنوعیت بارگذاری در این اراضی و اجرای دقیق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و آیین‌نامه‌های مرتبط تأکید دارد؛ البته این موضوع به معنای ممنوعیت مطلق همه فعالیت‌ها نیست و باید در چارچوب ضوابط قانونی اجرا شود.

ظرفیت تأمین مسکن در طرح‌های مصوب

ساعد با رد این برداشت که برنامه ساماندهی تهران و البرز به محدودیت تأمین مسکن منجر می‌شود، گفت: جمعیت مجموعه شهری تهران و البرز بیش از ۱۶ میلیون نفر است، در حالی که ظرفیت جمعیت‌پذیری پیش‌بینی‌شده در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب این منطقه حدود ۲۱ میلیون اعلام شده است. به گفته وی، در سال‌های اخیر نیز ظرفیت دیگری بالغ بر ۸۰۰ هزار نفر در چارچوب نهضت ملی مسکن ایجاد شده است.

وی تأکید کرد: این برنامه با هدف محدود کردن دسترسی مردم به مسکن تدوین نشده، بلکه به دنبال مدیریت علل شکل‌گیری مشکلات شهری و جلوگیری از تشدید تمرکز جمعیت و فعالیت در تهران است. بر این اساس، تأمین مسکن باید در چارچوب ظرفیت‌های مصوب و با توجه به زیرساخت‌ها و ملاحظات زیست‌محیطی دنبال شود.

ساعد با اشاره به سیاست‌های کلان کشور در زمینه تمرکززدایی خاطرنشان کرد: برنامه‌های آمایش سرزمین و اسناد بالادستی بر توزیع متناسب جمعیت و فعالیت در مناطق مختلف کشور تأکید دارند. همچنین در برنامه هفتم پیشرفت، بر تأمین زمین در شهرهای کوچک و میانی، شهرک‌ها و روستاها، با تأکید بر سواحل جنوبی و مناطق مرزی، توجه شده است.

بازتوزیع فعالیت‌ها و مدیریت منابع آب

وی یکی دیگر از محورهای برنامه را شناسایی و بازتوزیع فعالیت‌هایی دانست که در تهران زمین و فضای زیادی اشغال می‌کنند و افزود: برای انتقال این فعالیت‌ها به مناطقی که ظرفیت مناسب‌تری دارند، از جمله مناطق ساحلی، باید مشوق‌های لازم در نظر گرفته شود تا تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی در تهران کاهش یابد.

ساعد مدیریت مصرف آب و انرژی را از دیگر بخش‌های برنامه برشمرد و گفت: در این چارچوب، کاهش سالانه ۱۵ درصدی مصرف آب در بخش کشاورزی از طریق بهینه‌سازی الگوی مصرف هدف‌گذاری شده است. همچنین شهرداری‌ها در این دو استان مکلف شده‌اند تأمین آب فضای سبز شهری را از طریق پساب انجام دهند و استفاده از چمن در فضای سبز شهری محدود شود.

ساعد با تأکید بر اینکه برنامه ساماندهی تهران و البرز به معنای توقف ساخت‌وساز یا محدودیت تأمین مسکن نیست، گفت: این برنامه در قالب ۲۴ اقدام مشخص، با هدف کنترل بارگذاری‌های جمعیتی و فعالیتی فراتر از ظرفیت طرح‌های مصوب، کاهش فشار بر منابع طبیعی و تقویت تمرکززدایی از تهران تدوین شده است.

دوشنبه
۴ آبان ۱۴۰۵
۱۵ جمادی‌الاول ۱۴۲۸
۲۶ اکتبر ۲۰۲۴
شماره ۳۱۶۲
پیاپی ۲۴۸۱

۱۳

مجموعه

گزارش خبری