

ایران زندگی

«ایران» از عدم تناسب قیمت مسکن با امکانات و خدمات شهری در تهران گزارش می‌دهد

شهر ناموزون!



عکس: علی بهمنی/ایران

حمیده امینی فرد

خبرنگار

به این دو آمار که تقریباً در فاصله ۲ سال منتشر شده دقت کنید!

براساس اعلام مجله اکونومیست «تهران در سال ۲۰۲۱ با ۵۰ پله صعود در جدول گران‌ترین شهرهای جهان نشست. جایگاه تهران پیشتر ۷۹ بود که حالا به رتبه ۲۹ رسیده است. پاریس و سنگاپور مشترکاً دومین شهر گران سال ۲۰۲۱ انتخاب شده‌اند.»

«آماری که مؤسسه «نامیو» در سال ۲۰۱۹ منتشر کرده نشان می‌دهد که تهران در رتبه‌بندی کیفیت شهرهای جهان از آخر سوم شده است.» قدرت خرید، مراقبت‌های درمانی، هزینه‌های زندگی، زمان اتلاف شده در ترافیک و آلودگی هوا بخشی از شاخص‌های ارزیابی اعلام شده است. در این ارزیابی هر تهرانی روزانه ۳۹ دقیقه از وقت خود را در ترافیک تلف می‌کند.

تهران ۱۰ سال گذشته یکی از ارزان‌ترین کلان شهرهای خاورمیانه معرفی شده بود. حالا ما با این سؤال مواجه می‌شویم؛ در شهری که میانگین نرخ هر متر خانه به ۳۲ میلیون تومان رسیده است (طبق اعلام بانک مرکزی، در آبان ماه امسال متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران ۳۲ میلیون و ۹ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰.۲ و ۱۷.۷ درصد افزایش یافته است)، سطح دسترسی به خدمات عمومی و شهری و کیفیت امکانات ارائه شده چقدر است؟ برای نمونه سهم مترو و اتوبوس در شرایط عادی در تهران ۲۲ درصد است اما اگر به این سهم در شهرهای اروپای شرقی یا به لندن نگاه کنیم که قیمت مسکن در آنجا گران است، می‌بینیم که این سهم به ۴۵ درصد هم می‌رسد و این درحالی است که ما در هر سرانه با توجه به منطقه و پرآکندگی جمعیت، سطح دسترسی متفاوت تری داریم!

طرح آمایش سرزمین را از روی زمین بردارید!

«تهران شهر فرصت‌هاست و از نظر درآمدی و امکانات تفریحی، رفاهی و... با شهرهای دیگر فاصله زیادی دارد. برای همین است که پایتخت با وجود گرانی‌ها، اما هنوز هم برای مخاطب جذاب است و می‌تواند گروه‌های مختلف شهری و طبقاتی را جذب کند، اما در این میان در همین تهران هم از نظر دسترسی به خدمات و امکانات شهری همیشه میان شمال و جنوب تمایز وجود داشته است. اگر تاریخی به این معضل نگاه کنیم باید بگوییم که این تمایز محصول دوران ناصری است.

حسین ایمانی جاجرمی، جامعه‌شناس شهری، مسأله عدم تناسب هزینه و کیفیت زندگی در شهرهای بزرگ را به عدم توسعه سایر شهرها مربوط می‌داند. او به «ایران» می‌گوید: «ساکنان شمال تهران دسترسی مناسب‌تری به مراکز خرید، فضای سبز و مؤسسات آموزشی دارند، البته که این دسترسی رایگان نیست و باید بهای آن را پرداخت. مثلاً منطقه ۳ دارای بیشترین مدارس غیرانتفاعی است. به هر حال طبقه برخوردار و ثروتمند به هر منطقه‌ای که می‌رود به خاطر نفوذ و نوع ارتباطاتش، امکانات را هم با خود به آن منطقه می‌برد یا اگر در خدمات شهری به مشکلی برخورد، سریع گزارش می‌دهد.»

بحث مهم دیگر شارژ شهری است. به اعتقاد جاجرمی،

شهرداری تهران از دهه ۷۰ به جای اینکه سراغ عوارض جدی نوسازی یا شارژ شهری برود سراغ تراکم فروشی رفته است. می‌گوید: «هرسال باید براساس قیمت‌های منطقه‌ای، این عوارض افزایش یابد و براساس آن شهر اداره شود. گرفتاری ما این است که شهر تکه تکه شده و هر منطقه متناسب با اهدافی که دارد دخالت‌هایی انجام می‌دهد و چون هماهنگ نیستند چوبش را مردم می‌خورند. در سطح ملی هم به علت اختلافی که میان وزارت مسکن و سازمان برنامه و بودجه وجود دارد، طرح آمایش سرزمین روی زمین مانده است. درحالی که اگر مناطق دیگر شهری توسعه یابند، تهران از این وضعیت نامتوازن بیرون می‌آید.» به گفته وی «در دهه ۵۰ میلادی این اتفاق در فرانسه افتاد. آن زمان فقط پاریس ثروتمند بود، اما سایر شهرها در فقر بودند. تا زمانی که برنامه آمایش سرزمین اجرا و مثلاً صنایع هم بیرون از پاریس منتقل شد. از طرفی برای مناطق دیگر هم مسئولیت توسعه‌ای تعریف کردند و پاریس سبک شد.»

او تأکید می‌کند تمرکز شدید منابع و امکانات در تهران دو جنبه دارد: از یک سو برای شهر درآمدسازی می‌کند و از سوی دیگر به علت فشار زیاد بر زیرساخت‌ها و تقاضا برای خدمات، کیفیت زندگی کاهش می‌یابد.

باز بر می‌گردیم به قیمت مسکن در تهران، نه فقط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی که اجاره واحدهای مسکونی در تهران هم در آبان ماه همین امسال نسبت به سال قبل و در کل مناطق تهران رشد بالای ۵۰ درصد را داشته است. در میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران بیشترین قیمت هر متر خانه بالای ۷۲ میلیون تومان در منطقه یک و کمترین آن با بالای ۱۴ میلیون تومان در منطقه ۱۸ بوده است که در هر دو منطقه باز هم رشد قیمت مسکن هیچ تناسبی با عدم رشد توسعه خدمات شهری ندارد. حالا دیگر خیلی از مردم با توجه به توان مالی خود فقط می‌گویند چند متر خانه در هر جایی از تهران می‌توانند اجاره کنند یا بخرند. این در حالی است که پیش از این مواردی مثل دسترسی به مترو، دسترسی به میادین میوه و تره بار، دسترسی به مراکز درمانی، دسترسی به پارک خودرو و پارک‌های محلی و دیگر خدمات و امکانات شهری در انتخاب‌ها لحاظ می‌شد اما حالا به نظر می‌رسد دیگر بحث کیفیت در انتخاب‌ها ملاک نیست و در این وانفسا شاهد تحولی در رشد خدمات شهری هم نیستیم. شاید حتی در برخی مناطق دیگر فضایی برای گنجاندن یک مکان برای خدمات عمومی هم پیدا نشود! مهسا دری که در منطقه پیروزی ساکن است به خبرنگار «ایران» می‌گوید: از جایی که خانه مان است هر روز باید ۱۵ دقیقه پیاده روی کنم تا به مترو برسم. قیمت کرایه‌ها هم آنقدر زیاد شده که برای دو قدم هم کمتر از ۵ هزار تومان دریافت نمی‌کنند. البته در منطقه پیروزی دسترسی به مایحتاج روزانه خیلی خوب است چون کاملاً بافت محلی دارد ولی ترافیک آن وحشتناک است و خیلی بافت متراکمی هم دارد. در این سال‌ها هم قیمت مسکن سر به فلک کشیده ولی من شخصاً ندیدم حتی یک مدل خدمات عمومی به محله اضافه شود.

فرشاد محبی ساکن منطقه ۵ است و از ترافیک و نبود خطوط اتوبوس و مترو در تمام منطقه گلایه دارد و می‌گوید: موضوع ما اهالی غرب تهران فقط بحث حمل‌ونقل عمومی نیست بلکه بحث این است که انگار

علم، تصویر بازسازی شده داریوش هخامنشی را تأیید نمی‌کند

۱۱ صفحه ۱۱

تلسکوپ فضایی «جیمز وب» قرار است راوی داستان کوهکشان‌های بسیار دور از زمین باشد و به امید یافتن نشانه‌هایی از حیات در کرات دیگر است

یک پرتاب تاریخ‌ساز

۱۰ صفحه ۱۰

این زن هم کلیددار مسجد است هم کلیسا

ملاقات با ایران خانم ارومیه

۱۲ صفحه ۱۲

کلیسای وانگ میزبان جشن مودت میان مسلمانان و ارامنه

عید در جلفا

۱۱ صفحه ۱۱

تهران زیباست از بیرون نه از درون!

زیست و زندگی در شهر تهران پیچیده، مطول و دارای نقد و بررسی است. تهران به علت تحمل هزینه‌ها، شرایط اقتصادی و عمومی یک شهر

تاب‌آور به حساب نمی‌آید چرا که اساساً تهران شهر پرتناقضی است.

البته تهران در سال‌های اخیر از نظر امکانات و خدمات عمومی توسعه فضایی و رشد کالبدی خوبی داشته است. تهران اتفاقاً از بیرون زیباست، اما اگر به درون این شهر دقت کنید و درون آن را لایه‌بندی کنید، دارای فقر متراکم و تصاعدی بازتولید شده است. فقر شهری در بخش‌های مختلف شهر بویژه در بین طبقات متوسط شهرنشین در حال رشد است و آنها را از نظر برخورداری از امکانات و خدمات شهر به سمت طبقه پایین هل می‌دهد. بر این اساس تناسب منطقی بین هزینه‌های زیست شهری و امکانات موجود بیش از خدماتی است که شهر ارائه می‌دهد.

البته این به معنای نفی امکانات و خدماتی که در این مدت در شهر فراهم شده نیست. قانونگذاری و سیاستگذاری به سمت استانداردسازی مسکن شهری، زیرساخت‌های حمل‌ونقل و استقرار خدمات عمومی رفته است و در مقایسه با ۲۰ سال گذشته پیشرفت‌های مناسبی صورت گرفته که قابل انکار نیست. برای مثال شبکه متروی تهران یک دستاورد بزرگ است که با توجه به تحریم‌های اقتصادی که دائماً در حال دست و پنجه نرم کردن با آنها هستیم سازماندهی آن کار سنگینی است. یا درباره وضعیت آراستمان تهران می‌توان به‌عنوان نقطه قوت مدیریت شهر نام برد.



اگرچه در مناطق مرکزی و جنوب تهران به دلیل بافت سنتی و تراکم جمعیت اصلاح ساختار شهری و بازسازی آن کند است. مثلاً در برخی مناطق تهران وضعیت کشتارگاه، پادگان معروف و میدان میوه و تره بار مرکزی قابل مقایسه با گذشته نیست و تقریباً می‌توان گفت دسترسی‌های اولیه به امکانات شهری برای عموم مردم فراهم شده است. البته مناطق شهری با یکدیگر متفاوتند. در مجموع در تهران باتوجه به هزینه‌هایی که روی دوش شهروندان است و عوارض و مالیاتی که از جیب‌شان می‌رود می‌توان گفت بهره‌مندی از خدمات عمومی و شهری ضعیف است.

نمونه واضح آن وضعیت پارکینگ شهری است که به علت عدم برنامه‌ریزی و تناسب میان تردد خودروها و جای پارک ما با نوعی بی‌نظمی افسارگسیخته مواجهیم و هم اکنون تهران به یک شهر پارکینگ تبدیل شده است که هیچ برنامه و طرحی برای کنترل وضعیت موجود ندارد. یا در مورد آلودگی زیستی که تهران در فته‌های گذشته تجربه کرد، می‌توان به جرأت گفت طرح جدی بلندمدت برای مهار چنین وضعیتی وجود ندارد. از طرفی تهران یک شهری با تضاد فکری است که تولید آن برای ما شفاف نیست.

دستگاه‌ها و سازمان‌های مختلف چراغ خاموش در امور شهری دخالت می‌کنند و به نوعی اعمال نفوذ دارند. به همین علت تصویر تهران، تصویر یک شهر آشفته است که در عین حال تأکید می‌کنم در این آشفتگی مسیر توسعه را پیدا کرده و به جلو پیش می‌رود. اما در هر صورت باید فکری برای این بی‌نظمی کرد و آن را سامان داد.

این مشکل مضاعف روبه‌رو شده باشیم که شهرداری زمین‌ها را فروخته است و ما با کمبود زمین مواجه شده‌ایم و از نظر سرانه‌های آموزشی دچار فقر هستیم. در مناطق غیر رسمی و در مناطق روستایی اطراف تهران (روستا- شهر) مثل مرثی گرد شرایط فرق می‌کند. چون هیچ برنامه‌ریزی در کار نیست پس کمبود مراکز خدمات عمومی طبیعی است، اما در توسعه شهری برنامه‌ریزی شده وضعیت متفاوت است. در طرح تفصیلی زمین‌ها پیش‌بینی شده است. حتی در شهرهای جدید نیز زمین کافی هست اما آموزش و پرورش منابعی برای ساخت ندارد.

در کشورهایی که با پدیده «تخت‌شهری» مواجهند مثل قاهره، دهلی و مکزیکوسیتی یعنی کشورهایی که شهرنشینی وابسته دارند، شهر اول یا شهر دوم فاصله معناداری دارد. جاجرمی جامعه‌شناس شهری می‌گوید: این مسأله البته سال‌های بسیار دور نیز از سوی محققان و کارشناسان هشدار داده شده بود و به همین علت دولت به‌دنبال برنامه آمایش سرزمین رفت که تا حدودی هم وضعیت تعدیل شد، البته این مسأله‌ای ریشه دار است و به توسعه شهری ایران برمی‌گردد. ممکن است در مناطقی از تهران در سال‌های اخیر با



خبرگزاری انا

تهران شهر فرصت‌هاست و از نظر درآمدی و امکانات تفریحی، رفاهی و... با شهرهای دیگر فاصله زیادی دارد. برای همین است که پایتخت با وجود گرانی‌ها، اما هنوز هم برای مخاطب جذاب است و می‌تواند گروه‌های مختلف شهری و طبقاتی را جذب کند، اما در این میان در همین تهران هم از نظر دسترسی به خدمات و امکانات شهری همیشه میان شمال و جنوب تمایز وجود داشته است. اگر تاریخی به این معضل نگاه کنیم باید بگوییم که این تمایز محصول دوران ناصری است

تهران را نداشتم. حالا هم باید هر روز مسافت طولانی برای سر کار بروم و بیایم. من سه فرزند دارم و در یک واحد ۵۰ متری نمی‌توانستم زندگی کنم. قبلاً در حوالی آزادی سکونت داشتم. آنجا سهم ما از زندگی در شهر فقط دود و آلودگی بود. حالا حداقل یک کم نفس می‌کشیم. ضمن اینکه از دیدن معنادانی که در کوچه و خیابان جلوی دید هر روزمان بودند هم راحت شده‌ایم.

باید برای زندگی در تهران هر روز دوباره برنامه ریخت. هر روز به جدول قیمت مسکن نگاه کرد ولی چیزی که لازم نیست روزانه یا ماهانه به آن نگاه کرد جدول خدمات شهری و رفاهی محله‌هاست که خیلی تغییری نمی‌کند.

ادامه در صفحه ۱۰