



چرا مسکن موتور توسعه نشد؟

مساله اصلی این است که از ۴۰ سال قبل برای توسعه باید طرحی نو درمی انداختیم اما این طرح را نداشتیم و همچنان نداریم. نمونه نبودن طرح نو را در مسکن، کشاورزی و صنعت می‌بینیم. مدل توسعه‌ای که شایسته کشور باشد، توانستیم تعریف کنیم. در دهه ۶۰ این مسائل به‌خاطر جنگ تحمیلی قابل توجیه بود.



کمال اظهاری
پژوهشگر توسعه

مشخصه الگوی ناقصی که برای توسعه برگزیده شد این بود که نسخه‌ای برای راهبرد جایگزینی واردات برگزیدیم. فکر می‌کردیم قطع واردات کالاها توسعه باعث قدرت تولید و صنعت ما می‌شود. اما مشکل این است که تولیدات پیشرفته نداشتیم.

این عامل اصلی شد که الگوی توسعه به جای راهبرد صادرات الگوی جایگزینی واردات را بر می‌گزینید. به این ترتیب در توسعه دنباله رو می‌شویم. اگر نوآوری در کالایی انجام شد ما دوباره مجبور می‌شویم کالایی مشابه آن را تولید کنیم. اگر تولید نکنیم، کارخانه‌ها و صنایع مادر ورشکسته می‌شود. اگر صنعتی نوآور نباشد و نتواند در بازار جهانی حضور پیدا کند، پایدار نخواهد بود این دو لازمه پایداری تولید است. اگر نتوانید کالایی را در بازار خارجی بفروشید اضافه ارزش به‌دست نمی‌آورد تا بتوانید تحقیق و توسعه را انجام دهید.

با از دست دادن بازارهای جهانی اقتصاد هر روز تنک‌تر و پیش پا افتاده‌تر می‌شود. صنایع اولیه داریم اما وقتی نتوانیم با استفاده از صنایع مادر تولیدات با ارزش و صادرات محور داشته باشیم، مثلاً وقتی نمی‌توانید ماشین صادراتی تولید کنید به جای تولید ورق باید میلگرد و تیرآهن مصرف کنید، یعنی صنایع ذوب هم پیشرفت نخواهد کرد.

صنایع پیش پا افتاده مصرف ندارد. مثلاً ۷۰ درصد واردات کشور آمریکا کالاها ی دانش بر است.

کشورهای توسعه یافته هم خواهان واردات کالاها ی دانش بر هستند. پس حضور در بازار جهانی به معنی وابسته شدن نیست. چین بیشترین حضور را در بازارهای جهانی دارد.

پیشرفته نبودن صنایع اثر خود را بعد می‌گذارد به این صورت که چون نمی‌توانید بازارهای داخلی را با کالاها ی پیشرفته پوشش دهید مجبور می‌شوید به بخشی رجوع کنید که مصرف‌کننده کالاها ی تولید پیش‌پا افتاده است که این بخش هم مسکن است. رجوع به مسکن اجبار محض اقتصادی است. برای اینکه اقتصاد پیش پا افتاده شده و مجبور هستید برای مصرف کالاها به بخش پیش پا افتاده دیگری رجوع کنید. این مشکل از نبود الگوی شایسته توسعه ناشی شده است. در بخش مسکن موضوع دیگر شروع تراکم فروشی بعد از پایان جنگ بود. با تراکم فروشی نه تنها مدل ناقص توسعه ادامه پیدا کرد بلکه رانت در این بخش رایج شد. به این ترتیب سرمایه‌ها که جایی را پیدا کرده بودند که در یک سال سود صددرصد ببرند دیگر وارد صنایع نوآور نشد.

کم‌کم از روانه شدن سرمایه‌ها به بخش مسکن به نام عقلانیت اقتصادی نام برده شد. بخش مهمی از اقتصاددانان رانت‌جویی را به جای نهاد بازار گرفتند. در اقتصاد نئوکلاسیک زمین کالایی عمومی است که شکست بازار در آن اتفاق می‌افتد اما این اقتصاددانان خواستند اقتصاد نئوکلاسیک را ارتقا دهند و گفتند زمین را به کالایی برای رانت خواری تبدیل می‌کنیم. به این ترتیب توسعه ناقصی که در زمان جنگ شکل گرفته بود نیز منحل کردند.

اول الگوی ناقصی برای توسعه طرح ریزی شد اما بعد از جنگ این الگوی ناقص هم دورانداخته شد و رانت جایگزین توسعه ناقص شد. رانت از کجا تأمین می‌شد؟ از بخش مسکن. با بالا بردن سود بانکی اعتبارات به‌سمت بخش مسکن سوق داده شد. سودی که از بخش مسکن نصیب افراد می‌شد اما دوباره وارد چرخه تولید و توسعه، سرمایه‌گذاری نشد. رانتي که در سال‌های اوج فقط از بخش زمین به دست آمده ۵۰ میلیارد دلار بوده ولی سرمایه‌گذاری در بخش صنعت، ۲۰ میلیارد دلار بوده است که آن ۲۰ میلیارد دلار هم از سود خود صنایع به دست آمده نه از سرمایه‌گذاری از طریق سودآوری بخش مسکن.

مسکن به‌خاطر سودآوری بالا کم‌کم قانونگذاری را به نفع خودش تسخیر کرد. قوانین مدام عوض شد، بخشایش سود بانکی، تغییر قانون تراکم، منحل شدن تعاونی‌های مسکن، امور زیربنایی شهرهای جدید را به تأخیر انداخت تا رانت خواری در شهرهای مادر ادامه پیدا کند. پس الگوی توسعه ناقص‌تر شد.

در دوره دوم اصلاحات، دولت به این الگوی ناقص توجه کرد. تعامل مثبت با اقتصاد جهانی و اقتصاد دانش بنیان در این دوره مطرح شد. اما در دولت بعدی این اصلاحات اقتصادی نادیده گرفته شد. مثال بارز تسخیر قانون، طرح جامع شهر تهران است، برنامه برای افزایش ۴۰ درصدی شهر تهران اجرا شد تا ساخت ادامه داشته باشد. مجاز کردن تراکم فروشی و رانت، رانت جویان بزرگی را در بخش مسکن پدید آورد. طرح جامع تهران را گوید تهران باید شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی باشد که ابلاغیه سیاست‌های کلی برنامه چهارم است. اما این قوانین عوض شد. به این ترتیب الگوی توسعه عقب‌مانده شد و از دامنه مولد بیرون آمد. کل اقتصاد بر درآمد‌های نفتی استوار است و گردش داخلی اقتصاد بر رانت مستغلات استوار شد. وقتی ۴۰ درصد به جمعیت شهر اضافه می‌شود فضاهای عمومی را می‌گیرید، ترافیک را بیشتر می‌کنید و فضاهای لازم برای توسعه اقتصاد دانش بنیان را به مال تبدیل می‌کنید، مانند آنچه در منطقه ۲۲ رخ داده است.

وقتی الگوی توسعه را از دست دادید، اشتغال را از دست دادید و کسانی که این مشکلات را ایجاد کردند مدعی هستند که دولت توسعه در ایران موفق نبود. اصلاً شما اجازه نادید دولت توسعه تشکیل شود. دولت توسعه به الگوی توسعه نیاز دارد نه به این واژگانی که همه چیز را به بازار باسپارید. الگوی توسعه ای باید در کشور باشد که در آن بخش مسکن رابطه هم‌افزایی با بخش‌های مولد داشته باشد. وقتی بخش مسکن با بلعیدن اعتبارات و فضاها، امکانات بخش توسعه را نابود کرده است، چگونه این بخش می‌تواند موتور توسعه باشد؟

باید الگوی توسعه سریع‌تر تدوین شود، تا بخش مسکن جهت معکوس اقتصاد ایران را توسعه ندهد و به عقب نراند. در حکومت توسعه موضوع بسیار مهمی که به بخش مسکن مربوط است رابطه هم افزایی بین عدالت اجتماعی و رشد اقتصادی است که در قالب سیاست اجتماعی تدوین می‌شود. اگر این رابطه برقرار نشود، آنچه به نام عدالت اجرا می‌شود خود باعث بی‌عدالتی می‌شود. در ذ و خودرهای سیاسی بخش مسکن ورق برنده هر کسی بوده که خواسته مدیریت خود را ادامه دهد.

به همین دلیل در دولت‌های مختلف الگوی ساخت مسکن با اسمی مشخص ارائه شده است که موفق هم نبوده است. طرح جامع مسکن که در سال ۸۴ تدوین شد به‌خاطر مسائل پوپولیستی کنار گذاشته شد و بازنگری طرح جامع که در سال ۹۴ تدوین شد هم کنار گذاشته شده است. دولت‌ها دچار چهل مرکب هستند که الگوی توسعه مسکن را مساله کل اقتصاد نمی‌دانند. الگوی توسعه مسکن باید بر اساس طرح جامع باشد. چرا طرح جامع در دولت‌ها کنار گذاشته شد؟

پارکینگ در شهرهای بزرگ داریم. اعتقاد ما این است که واحد ۳۰ متری به عنوان مسکن خوب نیست به عنوان مأمن خوب است. ۴۰ درصد از منابع مالی خانوار به مسکن اختصاص می‌یابد. مسکن کوچک برای زوج‌های جوان قبل از بچه دار شدن مناسب است.

سلطان محمدی: دولت ابزارهای زیادی برای ساخت مسکن دارد. یکی از ابزارها، تشویق خانه‌سازی برای مسکن اجاره‌ای است. یعنی اگر اعتبارات و توزیع زمین وجود دارد آن را به مسکن اجاره‌ای اختصاص دهند. دوم اینکه تشویق به کوچک‌سازی شود بخش زیادی از تقاضای اجاره‌ای ما برای واحدهای کوچک است. متأسفانه مقررات ساخت و ساز ما اجازه کوچک‌سازی نمی‌دهد پس ما باید مقررات معماری- شهرسازی را بازنگری کنیم.

■ **منظور شما از کوچک‌سازی خانه‌های با متراژ پایین است؟**

سلطان محمدی: بله، حتی پایین‌تر از ۵۰ متر را هم می‌توانیم در دستور کار داشته باشیم.

اما طرح شهرداری برای ساخت خانه‌های ۳۰ متری اجاره ای با انتقادهای زیادی روبه رو شده است.

سلطان محمدی: بله، بسیاری از افراد میانگین بعد خانواده را در نظر می‌گیرند. تصور آنها این است که این خانه‌ها برای یک خانواده متعارف و معمول ساخته می‌شود که الزاماً این طور نیست. ما طیف بسیار متنوعی از متقاضیان مسکن داریم. در شهرهای بزرگی چون تهران بخش زیادی از متقاضیان فرضاً دانشجویانی هستند که حتی ممکن است چند نفر در یک سوئیت ۴۰ متری زندگی کنند. در شهرهای بزرگ دنیا واحدهای کوچکی دارند که دانشجویان به صورت چند نفره در آن زندگی می‌کنند. خانواده‌های تک نفره، ازدواج نکرده یا مطلقه داریم. وقتی متراژ را کم می‌کنیم قیمت خانه و به تبع آن قیمت اجاره کاهش می‌یابد. منتهی کیفیت این خانه‌ها باید حالت استاندارد داشته باشد. اگر دولت به هر دلیل بخواهد وارد عرضه مستقیم مسکن شود، سیاست تخصیص این واحدها باید به نیازمندترین و محروم‌ترین گروه‌های اجتماعی تعلق بگیرد نه گروه‌هایی که از وضعیت‌های ممتاز و ویژه‌ای برخوردارند. برای مثال این خانه‌ها به خانواده‌هایی که درآمد کافی نداشته، معلول در خانه دارند، به امکانات شهرهای بزرگ نیاز دارند، خانواده‌های زن سرپرست که درآمد کافی ندارند، اختصاص یابد. مسکن که با امکانات دولتی ساخته می‌شود نباید به کارکنان نهادهایی که کمتر نیاز دارند تعلق گیرد. در آن صورت، بین نهادها هم اختلاف می‌افتد و هر کدام از نهادها که قدرتمندتر باشند امکانات بیشتری به آنان تعلق می‌گیرد. برخی سازمان‌ها و نهادها هیچ

در شرایط اقتصادی فعلی اگر بازده سرمایه‌گذاری ۲۰ درصد باشد بسیاری برای ورود به آن سرمایه‌گذاری تمایل دارند. پس دولت با در اختیارگذا ردن زمین واخذ هزینه زمین با ۷ سال تأخیر و آن هم به نرخ زمان واگذاری بیشترین تسهیل را برای ورود بخش خصوصی به ساخت و ساز فراهم می‌کند. سرمایه‌گذاری که بازده آن ۳۷ درصد است برای بخش خصوصی سرمایه‌گذاری سودده است.

سلطان محمدی: اگر تبعیضی در کار نیست پس چرا این طرح برای اقشار مختلف به صورت جداگانه طراحی شده است؟ درصد کمی از شاغلان را کارمندان دولت تشکیل می‌دهند که براساس بررسی‌هایی که انجام شده وضع رفاهی متوسط آنها از متوسط جمعیت بالاتر است و عمدتاً در دهک‌های میانی با بالا قرار دارند. چرا باید امتیاز ویژه‌ای برای این گروه از شاغلان در نظر گرفته شود؟ مگر دولت می‌تواند با

این زمین‌های محدود همه متقاضیان را پوشش بدهد. اینکه هزینه زمین به صورت ۱۵ ساله فروش اقساطی دریافت می‌شود، وجود شبهه این امتیاز خاص را منتفی نمی‌کند. چرا که وام کم بهره ۱۵ ساله برای تهیه مسکن خودش رانت قابل توجهی محسوب می‌شود.

■ **دولت برنامه ای هم برای ساخت مسکن‌های کوچک برای اجاره‌داری در نظر دارد. در واقع متولیان بخش مسکن در نظر دارند مسکن‌های با متراژ پایین برای اجاره‌نشینیان تهیه کند، درباره این مساله نظرات چیست؟**

سلطان محمدی: در بازار اجاره مشکل عرضه و تقاضا وجود دارد. ما برای کاهش نرخ اجاره اول باید نرخ مسکن را کاهش دهیم. میزان اجاره به‌طور متوسط سالانه ۵ درصد قیمت مسکن است و این در یک دوره طولانی ثابت بوده و هیچ موقع از ۴.۵ درصد پایین‌تر نبوده‌وا از ۶.۵ درصد هم بالاتر نرفته است. بنابراین یک رابطه مستقیم بین اجاره بها و قیمت مسکن وجود دارد. برای حل کردن قیمت مسکن هم باید نرخ تورم را کنترل کنیم. مساله دوم تشویق مالکان برای اجاره دادن بیشتر است. سیاست‌ها باید در جهت تشویق عرضه بیشتر واحد اجاره‌ای باشد. اما متأسفانه آنچه در بازار اجاره شاهد هستیم این است که معمولاً مردم دولت را تشویق به برخورد با مالکان می‌کند.

فرهادیه: ساخت خانه‌های کوچک برای اجاره‌دو بعد دارد. موضوع ساخت خانه‌های کوچک این است که می‌خواهیم مسکن بسازیم یا مأمن بسازیم. مسکن جایی برای سکنی و آرامش است. در قوانین بالادستی، در شهرهای بزرگ برای خانواده ۴ نفره خانه ای ۷۰ متری مسکن ایده آل است. در واقع ایده آل این است ما مسکن را برای متقاضیان تأمین کنیم. اما موقعی هست که هزینه تأمین مسکن



مهدی سلطان

فرهادیه و مهدی سلطان محمدی

دیوار پوپولیسم

دشوارتر، پرهزینه‌تر و فاسدتر شده که یک مانع جدی است. این سیاستگذار است که باید مساله طول کشیدن پروسه را حل کند. باید هماهنگی بین نهادهای مختلف به وجود بیاوریم و بعضی روندها را بازتعریف کنیم به‌طوری که ضمن حفظ کیفیت، سرعت هم افزایش پیدا کند. خیلی از این پروسه‌ها به کیفیت اضافه نمی‌کند، شما هم انواع مهندسین را چون مهندس منشی و مهندس ناظر در پروژه تعریف کردید که اینها هیچ افزوده‌ای برای ساختمان ندارند و خیلی از اینها به صورت امضا فروشی است. وزیر قبلی خیلی تلاش کرد که با این پروسه مقابله بکند و هزینه سنگینی هم بابت این قضیه داد ولی هنوز این مساله به‌طور کامل حل نشده است. سرمایه‌گذار باید جواب این سؤال را پیدا کند که چرا با وجود افزایش قیمت و ۲ تا ۳ برابر شدن قیمت مسکن در شهر بزرگی چون تهران باز سرمایه‌ها به سمت مسکن نمی‌آید. سرمایه‌گذار از اینکه خود را درگیر مساله ساخت و ساز کند بی‌مناک است. بعد از اتمام پروسه هم باید دوره طولانی اداری را در شهرداری، ثبت و جاهای دیگر برای تفکیک گرفتن سند طی کند و اکثر این پروسه‌ها هم با درجه‌ای از فساد همراه است.

■ **به نظر شما دولت برای کوتاه مدت چه کار باید انجام دهد؟**

سلطان محمدی: اگر دولت بخواهد منابع مالی را از طریق خود یا بانک مرکزی و مابقی بانک، تجهیز کند همچون کاری که در مسکن مهر انجام شد، این هزینه‌ای را متوجه جامعه می‌کند، هزینه تورم که متوجه همه جامعه می‌شود مانند اتفاقی که در مسکن مهر افتاد. اولین شرط آن که دولت نباید منابعی را از بانک مرکزی به خصوص پول پر قدرت را به این بخش تزریق بکند. باید منابع عمومی تجهیز شود، روش‌هایی مثل صندوق یکم، منابع مردم باید به سمت توسعه این ابزارها پیش

برود. اگر دولت‌ها در کوتاه مدت وسوسه شوند که منابع عمومی را وارد ساخت و ساز کنند، در کوتاه مدت جواب می‌گیرند اما در درازمدت آثار تورمی سنگینی دارد که باید از آن پرهیز کرد. به نظر می‌آید در طرح‌هایی که اخیراً پیشنهاد شده به این مساله توجه شده است. منابع ساخت و ساز باید به کسانی داده شود که بیشتر نیازمندند نه براساس مانع سرمایه‌گذاری است. یعنی این است که شما آن را ۲۰ تا ۳۰ بازار ۱۰ میلیارد و بالاتر معامله می‌شود. بعد از انقلاب به بعضی افراد زمین‌هایی تعلق گرفت که اکنون در بازار ۱۰ میلیارد و بالاتر معامله می‌شود. این زمین عادلانه بین همه توزیع می‌شد. این اشتباه را دوباره تکرار نکنیم. آن موقع راه حل بهتری بلد نبودیم و زمین و منابع را نامحدود می‌دانستیم و بعد از چند سال تهران آبرابر شد اما دیدیم که هنوز مشکل مسکن وجود دارد. دولت باید موانعی

دشوارتر، پرهزینه‌تر و فاسدتر شده که یک مانع جدی است. این سیاستگذار است که باید مساله طول کشیدن پروسه را حل کند. باید هماهنگی بین نهادهای مختلف به وجود بیاوریم و بعضی روندها را بازتعریف کنیم به‌طوری که ضمن حفظ کیفیت، سرعت هم افزایش پیدا کند. خیلی از این پروسه‌ها به کیفیت اضافه نمی‌کند، شما هم انواع مهندسین را چون مهندس منشی و مهندس ناظر در پروژه تعریف کردید که اینها هیچ افزوده‌ای برای ساختمان ندارند و خیلی از اینها به صورت امضا فروشی است. وزیر قبلی خیلی تلاش کرد که با این پروسه مقابله بکند و هزینه سنگینی هم بابت این قضیه داد ولی هنوز این مساله به‌طور کامل حل نشده است. سرمایه‌گذار باید جواب این سؤال را پیدا کند که چرا با وجود افزایش قیمت و ۲ تا ۳ برابر شدن قیمت مسکن در شهر بزرگی چون تهران باز سرمایه‌ها به سمت مسکن نمی‌آید. سرمایه‌گذار از اینکه خود را درگیر مساله ساخت و ساز کند بی‌مناک است. بعد از اتمام پروسه هم باید دوره طولانی اداری را در شهرداری، ثبت و جاهای دیگر برای تفکیک گرفتن سند طی کند و اکثر این پروسه‌ها هم با درجه‌ای از فساد همراه است.

■ **شما معتقد هستید دولت به جای اینکه در شهرهای بزرگ زمین‌های خود را به یک گروه خاص عرضه کند، شهرهای اقماری و زیرساخت‌ها را توسعه دهد که جمعیت‌پذیری دشوار شود؟**

سلطان محمدی: دقیقاً، دولت باید منابع، امکانات و زمین‌ها را عمدتاً به زیرساخت‌ها اختصاص دهد، خانه را مردم می‌سازند. اگر شهر و زمین جدید تعریف کنید سازنده هم خواهد آمد. علت نرفتن مردم ایجاد نکردن زیرساخت‌ها است. نکته دیگر این است که سیاستگذاری دولت درباره مسکن در سمتی نبوده است که بخواهد اهداف موردنظر را تأمین کند. در شهر تهران زمانی می‌توانستید پروانه ساختمانی را به سرعت اخذ کنید اما اکنون این پروسه‌ها آتقدر پیچیده و دشوار شده است که هم هزینه بسیار سنگینی را به سازنده تحمیل می‌کند و مهم‌تر اینکه اخذ پروانه زمان زیادی را نیاز دارد. وقتی روند اداری مثلاً گرفتن پروانه ساخت از ۲ ماه به ۶ ماه می‌رسد، ریسک برای سازنده بالا می‌رود و مردم دوست ندارند خود را درگیر فضای مبهم کنند و در تمام این دوره، سازنده در ابهام زندگی می‌کند که آیا به جواب خواهد رسید یا خیر. مردم هزینه‌های زیادی را متحمل می‌شوند و روزبه روز نهادهای بیشتری را وارد می‌کنیم. سازمان مهندسی، نظارت، آتش نشانی و بخش‌های مختلف دیگر که هر کدام بوروکراسی خاص خود را دارد و متأسفانه در خیلی از اینها فساد وجود دارد که بزرگترین مانع سرمایه‌گذاری است. وقتی سرمایه‌گذار می‌بیند که قرار است با این پروسه طولانی و فساد روبه رو شود، پیشمان می‌شود. مساله دیگر هزینه است. وقتی پروسه‌ای را ۶ ماه طول می‌دهد به معنی این است که شما آن را ۲۰ تا ۳۰ درصد گران کردید حال اگر زمان ساخت را ۳ سال در نظر بگیریم، قیمت ساخت بین ۴۰ تا ۵۰ درصد بالا می‌رود. این افزایش قیمت از جیب مصرف‌کننده نهایی خارج می‌شود.

اگر دولت بتواند پروسه‌ها را تسهیل کند، کار روان‌تر و بهتر پیش می‌رود. متأسفانه شرایط و ضوابط اخذ پروانه و کنترل‌ها را به نحوی ایجاد کردیم که پروسه‌ها روزبه روز



فرهادیه: اگر تأمین مسکن برای کارمندان (تام‌کاد) به تنهایی

بخواهد اجرا شود تبعیض بین کارمند دولت و مردم در خانه‌دار

شدن ایجاد می‌شود. ولی برای اینکه این تبعیض ایجاد نشود

راهکار ارائه کرده‌ایم. در طرح جدید مسکن، بحث استفاده از

زمین دولتی برای ساخت است. در طرح تام‌کاد کارمندان باید

پول زمین را بپردازند. برای مسکن کارمندان زمین مجانی نیست.

اما در طرح دیگری به نام تأمین مسکن به روش فروش اقساطی

زمین (تام‌فاز) طرحی مانند تام‌کاد برای عموم است

آتقدر بالا است که باید به مأمن فکر کنیم که فقط برای استراحت در شب است. بین مأمن و مسکن و بدون مسکن ماندن، ما ترجیح می‌دهیم اول مسکن را تأمین کنیم

بعد مأمن. طرح شهرداری برای تأمین مأمن است. مأمن قابلیت‌های مسکن را ندارد اما از بدون مسکن ماندن بهتر است. در قانون طرح تفصیلی، برای ساخت مسکن کمتر از ۵۰ متر سند نمی‌دهند. اما برای ساخت خانه‌های کوچک استیجاری، اسرات قانون اصلاح وجود دارد.

مسکن کوچک چند مشکل وجود دارد. مهم ترین مشکل تأمین پارکینگ است. هر واحد ۲۵ متر پارکینگ می‌خواهد یک سوم متراژ خالص ساختمان پارکینگ است. برای واحدهای کوچک مشکل تأمین پارکینگ است. راه‌های مختلفی برای تأمین پارکینگ است. مثلاً در ژاپن ماشین را به شرط تأمین پارکینگ می‌توانید بخرید. یک برنامه این است که برای مسکن‌های کوچک پارکینگ عمومی تأمین شود. اما پارکینگ عمومی نفع اقتصادی ندارد و در حال حاضر شهرداری‌ها برای پارکینگ عمومی یارانه

هم می‌دهند آخر سر هم همیشه کمبود پارکینگ در شهرهای بزرگ داریم. اعتقاد ما این است که واحد ۳۰ متری به عنوان مسکن خوب نیست به عنوان مأمن خوب است. ۴۰ درصد از منابع مالی خانوار به مسکن اختصاص می‌یابد. مسکن کوچک برای زوج‌های جوان قبل از بچه دار شدن مناسب است.

سلطان محمدی: بله، حتی پایین‌تر از ۵۰ متر را هم می‌توانیم در دستور کار داشته باشیم. اما طرح شهرداری برای ساخت خانه‌های ۳۰ متری اجاره ای با انتقادهای زیادی روبه رو شده است. **سلطان محمدی:** بله، بسیاری از افراد میانگین بعد خانواده را در نظر می‌گیرند. تصور آنها این است که این خانه‌ها برای یک خانواده متعارف و معمول ساخته می‌شود که الزاماً این طور نیست. ما طیف بسیار متنوعی از متقاضیان مسکن داریم. در شهرهای بزرگی چون تهران بخش زیادی از متقاضیان فرضاً دانشجویانی هستند که حتی ممکن است چند نفر در یک سوئیت ۴۰ متری زندگی کنند. در شهرهای بزرگ دنیا واحدهای کوچکی دارند که دانشجویان به صورت چند نفره در آن زندگی می‌کنند. خانواده‌های تک نفره، ازدواج نکرده یا مطلقه داریم. وقتی متراژ را کم می‌کنیم قیمت خانه و به تبع آن قیمت اجاره کاهش می‌یابد. منتهی کیفیت این خانه‌ها باید حالت استاندارد داشته باشد. اگر دولت به هر دلیل بخواهد وارد عرضه مستقیم مسکن شود، سیاست تخصیص این واحدها باید به نیازمندترین و محروم‌ترین گروه‌های اجتماعی تعلق بگیرد نه گروه‌هایی که از وضعیت‌های ممتاز و ویژه‌ای برخوردارند. برای مثال این خانه‌ها به خانواده‌هایی که درآمد کافی نداشته، معلول در خانه دارند، به امکانات شهرهای بزرگ نیاز دارند، خانواده‌های زن سرپرست که درآمد کافی ندارند، اختصاص یابد. مسکن که با امکانات دولتی ساخته می‌شود نباید به کارکنان نهادهایی که کمتر نیاز دارند تعلق گیرد. در آن صورت، بین نهادها هم اختلاف می‌افتد و هر کدام از نهادها که قدرتمندتر باشند امکانات بیشتری به آنان تعلق می‌گیرد. برخی سازمان‌ها و نهادها هیچ