



تحلیلگران اقتصادی برنامه‌های کوتاه‌مدت را چاره حل مشکلات ریشه دار بازار مسکن نمی‌دانند اما دولت‌ها معمولاً علاوه بر برنامه‌های بالادستی، برنامه‌ای برای اجرا در زمانی کوتاه را هم در نظر می‌گیرند. طرح «اقدام ملی مسکن» نیز برنامه کوتاه مدت سیاستگذاران بخش مسکن تا دو سال آینده است. این برنامه شامل تولید و عرضه ۴۰۰ هزار مسکن است. عباس فرهادیه، که در زمان انجام این میزگرد، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی تأمین مسکن بود و اکنون به عنوان یکی از کارشناسان ارشد این حوزه، شناسایی و معرفی می‌شود. وی تحقق هدف را با اجرای این برنامه میسر می‌داند اما مهدی سلطان محمدی، کارشناس اقتصاد مسکن، تأمین زمین در کلانشهرها و شبیه ایجاد رانت بخاطر عرضه زمین دولتی به سازندگان را از چالش‌های مهم برنامه دوساله تأمین مسکن می‌داند. به اعتقاد سلطان محمدی برنامه‌هایی مانند ساخت مسکن برای کارمندان برابری برای دسترسی عموم به مسکن را مختل می‌کند. اما فرهادیه می‌گوید دولت در کنار مسکن کارمندان برای عموم هم برنامه‌هایی برای خانه دار شدن دارد.

■ باتوجه به جهش قیمت مسکن در سال گذشته و در بهار امسال، آمارها از بازگشت زودهنگام رکود به بازار خبر می‌دهد. آیا سیاست‌های جدیدی مانند طرح اقدام ملی برای ثبات قیمت و ورود متقاضیان برای خرید، راهگشا خواهد بود؟

سلطان محمدی: به نظر من ابتدا باید مشکلات ریشه‌ای مسکن را در کشور مرور کنیم. مشکلات را از چند زاویه می‌توانیم مورد بررسی قرار دهیم. مسکن برای خانواده‌های ایرانی گران است. اما باید این مساله را هم مد نظر قرار دهیم که کیفیت ساخت در ایران بهبود پیدا کرده است. متراژخانه‌ای که هر خانوار در اختیار دارد، تعداد نفرات ساکن، کیفیت مسکن و امکاناتی که خانه دارد و کیفیت ساخت در ده‌ها سال گذشته بهبود قابل توجهی را نشان می‌دهد. در عین حال بخش قابل توجهی از خانواده‌های ایرانی، به خصوص در شهرهای بزرگ، با مشکل جدی در تأمین مسکن روبه رو هستند. مشکل دیگر بالا بودن درصد اجاره نشینی در شهرهای بزرگ مثل تهران است که بالای ۴۰ درصد و در شهرهای دیگر هم این درصد قابل توجه است. قیمت مسکن نسبت به توان خانوار خیلی بالا رفته و توان خانوار برای تهیه مسکن به مرور تحلیل رفته است. دلیل آن هم رشد قیمت مسکن شدیدتر از رشد قیمت درآمد خانوار است.

مشکل دوم این است که میزان تولید مسکن به اندازه کافی نیست. ما در سال‌هایی نوانسته‌ایم تولید مسکن را به نزدیک ۸۰۰ هزار تا یک میلیون در سال برسانیم اما در طول چند سال گذشته میزان تولید مسکن به مرور کاهش پیدا کرده و اکنون میزان تولید، عددی در حدود ۴۰۰ هزار واحد در سال است. بر اساس برآوردی که برنامه‌ریزهای نشان می‌دهد، در کشور باید سالانه ۸۰۰ هزار واحد مسکونی تولید می‌کردیم تا بتوانیم کمبود را حل کنیم و این نشان دهنده عقب بودن ما از برنامه است. نگرانی بیشتر در این جا نمایان می‌شود که کاهش تولید در اوج رشد قیمت‌های مسکن تجربه می‌شود.

معضل سوم در این زمینه، نوسانات قیمتی جدیدی است که وجود دارد. ایران یک چرخه ۵ و ۶ ساله رونق و رکود را طی می‌کند که کمتر از نیمی از دوره رونق در عرضه و معمولاً در این دوره افزایش چشمگیر قیمت‌ها و افزایش میزان تولید را تجربه می‌کنیم. متعاقب آن، قیمت‌ها فراتر از توان خانوارها در دوره رونق رشد کرده است. معمولاً یک دوره ۴ تا ۵ ساله رکود را تجربه می‌کنیم تا به مرور بازار به نقطه تعادل برسد و این چرخه مرتباً تکرار می‌شود.

وضعیتی که ما در دوره‌های قبل شاهد آن بودیم این بود که وقتی قیمت‌ها میزبان قیمت‌ها می‌شد، ما در دوره‌های قبل شاهد آن بودیم این بود که وقتی دوره رونق را تجربه می‌کردیم و قیمت‌ها شدیداً افزایش می‌یافت، میزان تولید هم افزایش پیدا می‌کرد و در نتیجه جذابیت ساخت و ساز برای سرمایه‌گذار بالا می‌رفت. همچنین از بخش‌های مختلف سرمایه به بخش ساختمان می‌آمد و این دلایل باعث اضافه تولید می‌شد. متأسفانه مساله‌ای که در دو سال قبل شاهد آن بودیم این بود که به رغم افزایش چشمگیر قیمت‌ها، میزان تولید کمتر از انتظار بود. در سال‌های ۹۷ و ۹۸ با وجود این‌که قیمت مسکن یکی از رشدهای تاریخی خود را تجربه کرده است اما این رشد منجر به تولید بیشتر نشد. افزایش قیمت مسکن در این دوره متناثر از عوامل مختلفی است که تحریم‌ها، افزایش نرخ ارز، نرخ بالای تورم و افزایش شدید نهادهای مسکن از جمله آن بود. در عین حال درآمد خانوارها در این دوره کاهش قابل توجهی پیدا کرد. در زمان رونق سرمایه‌ها به سمت مسکن می‌آمد. ما در این دوره روند متفاوت است. درآمد‌های ملی و در نتیجه درآمد خانوار کاهش پیدا کرد، قیمت ارز به بالاترین قیمت خود رسید و قیمت نهادهای مسکن افزایش پیدا کرد. بنابراین سود سازنده آنچنان قابل توجه نبود که بتواند برای این بازار جذابیت ایجاد کند.

مشکل این است که دوره رونق را پشت سر گذاشته و دوره رکود می‌شویم که این موضوع برای خریداران فرصت خوبی است، زیرا دیگر شاهد افزایش قیمت‌ها نخواهیم بود.

ولی در عین حال وضعیت نگران کننده

این است که میزان تولید ممکن است بسیار کم شود. در چنین شرایطی که نیاز به بهبود اشتغال داریم و اقتصاد در وضع دشواری به سر می‌برد، کاهش تولید مسکن می‌تواند بر دشواری‌های اقتصاد ما بیفزاید و شرایط را از این هم سخت‌تر کند.

فرهادیه: مشکلاتی در بخش مسکن وجود دارد که به مشکلات و شرایط اقتصادی گره خورده است. ما باید برای حل اساسی مشکلات برنامه‌های بلندمدت را تدوین کنیم هرچند در حال حاضر هم در برنامه‌های بالادستی مانند طرح جامع مسکن، این مشکلات مورد توجه است. اما در هر صورت برای پاسخ به نیاز مردم و پاسخ به نقاضای مصرفی ما به برنامه‌های کوتاه مدت هم نیاز داریم.

■ **اثرات مداخله دولت برای اجرای برنامه‌های کوتاه مدت منحصر به آن دولت است یا اثرات آن فراتر از کوتاه مدت خواهد بود؟**

سلطان محمدی: معمولاً در دوره‌های افزایش قیمت، مردم فشار سنگینی را برای کنترل قیمت‌ها به دولت وارد می‌آورند. دولت‌ها برای این‌که بتوانند پاسخی برای درخواست‌های عمومی داشته باشند معمولاً وعده‌هایی می‌دهند که ما مداخله می‌کنیم و این مداخله‌ها در ابتدا بر این اساس است که نرخ‌ها کنترل شوند که در عمل چنین چیزی امکان پذیر نیست. نهایتاً این بحث‌ها ادامه پیدا می‌کند تا وارد دوره رکود بعدی می‌شود. وقتی وارد دوره رکود بعدی می‌شویم دولت‌ها ادعا می‌کنند که ما قیمت را کنترل کردیم و اکنون برای بهبود وضعیت بازار باید عرضه بیشتری را انجام دهیم و به این ترتیب دولت‌ها وارد عرصه ساخت و ساز می‌شوند. مشکلی که اینجا به وجود می‌آید این است که نقش اصلی دولت که سیاستگذاری درست بخش مسکن است معمولاً مغفول می‌ماند.

دولت نقش مهم و کلیدی در بازار مسکن دارد. پاسخ مسئولان دولتی این است که اگر ساخت و ساز بیشتر شود مساله مسکن حل می‌شود. اما مشکل ما در بخش ساخت و ساز نیست. بیشتر از ۹۵ درصد ساخت و سازها را معمولاً مردم و بخش خصوصی انجام می‌دهند و به‌طور تاریخی هم همین‌طور بوده است. بنابراین دولت نقش مؤثری در عرضه مستقیم مسکن ندارد. در دوره‌هایی هم که دولت به نحوی در بازار مسکن دخالت کرده است مثل تجربه مسکن مهر، در بهبود قیمت مسکن کمکی نکرد. از قضا ما یکی از شدیدترین افزایش قیمت‌ها را در دوره مسکن مهر داشتیم. پس علاج این بیماری در این نیست که دولت در ساخت و ساز مداخله کند. ساخت و ساز کاری است که مردم انجام می‌دهند و سرمایه کافی برای آن دارند.

برای خانوارها جذابیت دارد که سرمایه‌ها و دارایی‌های خود را به بخش مسکن تخصیص بدهند. ما نیروی انسانی کافی، بالاترین درصد مهندسين نسبت به کشورهای دیگر، نیروی کار آزموده برای ساخت و ساز، مصالح و مواد ساختمانی اولیه را در اختیار داریم. توان ساخت ما بیش از یک میلیون واحد در سال است. بخش شیمان، کاشی، سرامیک، آهن‌آلات و سایر مصالح ساختمانی مشکلی نداریم. در مصالح حتی اضافه تولید داریم و مشکل ما این است که تولید مصالح قابل جذب نیست. بیشتر کارخانه‌ها کمتر از ظرفیت اسمی خود کار می‌کنند و در تلاش برای بازارهای صادراتی هستند ولی با این محدودیت‌هایی که در تجارت خارجی داریم، امکان توسعه صادرات هم نداریم. بنابراین بخش زیادی از این تولید عملاً فعال نشده است. باید بررسی کنیم که چرا وقتی سرمایه، منابع، نیروی انسانی و جذابیت در ساخت و ساز در اذهان عمومی و برای سرمایه‌گذار وجود دارد اما تولید رشد پیدا نمی‌کند؟ اینجا است که نقش سیاستگذاری‌های بخش مسکن خود را نشان می‌دهد.

سیاستگذاری‌های بخش مسکن، سیاستگذاری‌های کوتاه مدت نیست و در کوتاه مدت هم جواب نمی‌دهد و این بزرگترین معضل است که مردم انتظار اقدامی دارند که در کوتاه مدت جواب بدهد. بنابراین وقتی اقداماتی هم انجام می‌شود

مردم آن را نمی‌بینند و برای آنها جذابیت ندارد و برای اقدامات کوتاه مدت به دولت فشار می‌آورند. این فشار دولت‌ها را به سمت پاسخ دهی به این خواسته می‌برد. حال این خواسته مردم از طریق نمایندگان، رسانه‌ها و خود بدنه اجرایی دولت است که همه باعث می‌شوند دولت‌ها به سمت سیاستگذاری‌های کوتاه مدت بروند که این سیاست‌ها در ماهیت به سمت پوپولیسم میل می‌کند. یعنی دولت راساً وارد تولید شود و بسازد و کمبود را برطرف کند.

بزرگ‌ترین معضل مسکن در شهرهای بزرگ است و بیشترین افزایش قیمت هم در شهرهای بزرگ رخ داده است. افزایش ۸۰ تا ۱۰۰ درصدی که در سال گذشته شاهد آن بودیم عمدتاً بحث شهر تهران است. بقیه مناطق کشور این‌گونه نبوده است. مناطق و شهرهایی را داشته‌ایم که رشد قابل توجهی را تجربه نکردند و رکود سنگینی نیز در آنجا بوده است. حال دولت می‌خواهد از طریق زمین ارزان این مساله را حل کند، مشکل اول این است که دولت اصلاً در شهرهای بزرگ زمینی ندارد که بخواد عرضه کند و اگر هم زمینی دارد بهتر است آن را به مدارس، دانشگاه‌ها و بیمارستان‌ها تخصیص دهد. در شهر تهران به خصوص در حاشیه‌ها شهر معضلات عظیمی انباشته شده است و خیلی از مکان‌ها مدرسه، امکانات عمومی، کتابخانه، بیمارستان و دانشگاه ندارند و برای تمام این فضاها ما دچار مشکل هستیم.

بعضی از دانشگاه‌های ما فضای نامناسبی دارند. در چنین شرایطی درست نیست که اگر زمینی داشته باشیم آن را به ساخت و ساز مسکن اختصاص دهیم. اگر این مساله را بخواهند این‌گونه حل کنند، در سال‌های گذشته که وسعت تهران چند برابر شد این مساله را حل می‌کردند. معضل دوم این است که این زمین‌ها دارایی‌های عمومی هستند که نباید آن را به صورت رانت به یک گروه اندک تخصیص بدهند. حتی با وجود خوجتالی و رضایت آن گروه اندک ما چنین حقی نداریم.

■ **این انتقاد را به برنامه وارد می‌دانید؟ فرهادیه:** در برنامه ساخت ۴۰۰ هزار واحد قرار نیست زمین را به کسی واگذار کنیم، برنامه ساخت مشارکتی است. در وزارتخانه هیچ گونه برنامه واگذاری زمین نداریم. پروژه‌های وزارتخانه در قالب مشارکت با بخش خصوصی برای احداث واحدهای مسکونی است. به عنوان مثال در شهرهای جدید، زمین و پروانه را شرکت عمران شهرهای جدید مهیا می‌کند و بخش خصوصی به‌صورت مشارکتی ساخت و ساز می‌کند. در سازمان ملی زمین و مسکن هم در قالب مشارکت، تأمین زمین از سوی سازمان و ساخت و ساز از سوی بخش خصوصی است. پس ما فقط به‌صورت مشارکتی اقدام به تأمین مسکن می‌کنیم.

سلطان محمدی: درست است که زمینی به کسی واگذار نمی‌شود، ولی واقعیت این است که آورده دولت، همین زمین‌هایی است که در اختیار دارد و به عنوان مالک این زمین‌ها وارد قرارداد مشارکت می‌شود و سهمی که از واحدهای ساخته شده می‌برد قاعته متعادل ارزش زمین‌ها را می‌مومی است که وارد این طرح شده است.

این دارایی‌های عمومی باید در جهت بهبود رفاه حال عمومی صرف شود، معمولاً کیفیت ساختی که بخش‌های دولتی دارد کیفیت خوبی نیست مثل مسکن مهر که اکنون در خیلی جاها بلااستفاده باقی مانده است. در بحث اقتصاد بحث خوب و بد بودن کارها نیست بلکه ما باید سرمایه‌های محدود خود را در جایی با بهترین، کارآمدترین و مؤثرترین نحو صرف کنیم. در غیر این صورت مثل مسکن مهر می‌شود که امکانات زیرساختی، راه، بیمارستان، مسجد، مدرسه و... ندارد. بعد از مردم می‌خواهیم که در مدرسه‌سازی مشارکت داشته باشند و اکنون بیشتر مدارس ما توسط خیرین ساخته می‌شوند. این چگونه منطقی است که امکانات عمومی را به تعداد اندکی تخصیص می‌دهیم و برای کارهای عمومی از مردم درخواست مشارکت کنیم. اجازه دهیم که مردم و دولت هر کدام کار خود را انجام دهند. این پروژه‌ها معمولاً با عدم کارایی و فساد زیادی در تخصیص و توزیع روبه رو می‌شوند. طبیعتاً در رانت کسی که قدرت بیشتری را نزدیکی بیشتری به قدرت دارد، سهم بیشتری از رانت می‌برد.

■ **برای جلوگیری از رانت در مشارکت فرهادیه:** اگر برنامه ما به‌صورت تک تشریفات بود حرف شما درست است. اما برای مشارکت بخش خصوصی فراخوان می‌دهیم و مشارکت عمومی است. هر کسی اهلیت فنی و مالی داشته باشد می‌تواند در مزایده عمومی شرکت کند. این نوع مشارکت چه رانتی می‌تواند داشته باشد؟ مشارکت ما با مزایده است اگر تک تشریفات بود احتمال ایجاد رانت بود. پروژه‌های طرح



اقدام ملی به‌صورت مشارکت با بخش خصوصی است. حالا بخش خصوصی ممکن است خصولتی، پیمانکار دولتی، انبوه ساز یا پیمانکار گریز دارد باشد. مهم ایجاد شرایط رقابت آزاد برای همه این بخش‌ها است تا در طرح شرکت کنند. **سلطان محمدی:** بخشی از رانت مربوط به نحوه انتخاب انبوه سازان است که به هر حال در همه واگذاری‌های دولتی شبیه آن وجود دارد. ولی بخش مهم‌ترین است که به هر حال آورده دولت که همان زمین‌هاست متعلق به عموم است و نهایتاً به متقاضیان محدودی منتقل می‌شود و رانت اصلی در همین واگذاری‌ها خواهد بود.

■ **نظر شما چیست؟ فرهادیه:** لقمه آماده کردن جویدن و در دهن بقیه گذاشتن دیگر کارما نیست، زمانی ۵۰ هزار میلیارد تومان پول چاپ شد و به سازندگان داده شد. الان دیگر ۵۰ هزار میلیارد تومان وجود ندارد باید روش‌ها و

حاضر می‌شویم سوبسید بدهیم. در حال حاضر در صدور پروانه در بافت یا خدمات زیربنایی سوبسیدی می‌دهیم. باید روش‌های مختلف را برای قراردادهای مشارکتی با انبوه سازان پیدا کنیم، اما دوستان سازنده، نی را از سر گذاشت می‌زنند و از آن صدا در نمی‌آید. آنها حاضر نیستند بحث‌ها و پیشنهادات را ارائه کنند و ریسک را آنالیز کنند، چون می‌خواهند به همه چیز برسند. ما گفتیم هر قرارداد قاعده دارد ولی بخش مهم‌ترین است که به هر حال آوری اما ظاهراً نرود میخ آهنی در سنگ. امکانات ما همین است. اگر پول داشتیم التماس بخش خصوصی را نمی‌کردیم که با ما در ساخت مشارکت کنند. به نظر می‌رسد کل انبوه سازان در یک تبانی مشارکت در طرح اقدام ملی را بایکوت کرده‌اند. راهکاری که ما نمی‌پسندیم استفاده از پیمانکاران بخش دولتی است ترجیح ما ورود بخش خصوصی به برنامه است. اما اگر آنها ورود نکنند دست ما هم

“**سلطان محمدی:** بیشتر از ۹۵ درصد ساخت و سازها را معمولاً مردم و بخش خصوصی انجام می‌دهند و به‌طور تاریخی هم همین‌طور بوده است. بنابراین این دولت نقش مؤثری در عرضه مستقیم مسکن ندارد. در دوره‌هایی هم که دولت به نحوی در بازار مسکن دخالت کرده است مثل تجربه مسکن مهر، در بهبود قیمت مسکن کمکی نکرد. از قضا ما یکی از شدیدترین افزایش قیمت‌ها را در دوره مسکن مهر داشتیم. پس علاج این بیماری در این نیست که دولت در ساخت و ساز مداخله کند. ساخت و ساز کاری است که مردم انجام می‌دهند و سرمایه کافی برای آن دارند

انتظارات عوض شود، دیگر پول نیست. هر قراردادی مشخصات و ریسک‌هایی دارد. انبوه سازان ۴۲ ایراد به قرارداد مشارکتی سازمان ملی زمین و مسکن وارد کرده‌اند. مثلاً آنها می‌گویند علاوه بر زمین وام هم بدهید یا چرا آن با ضمانت نامه می‌خواهید، چرا آهن و سیمان نمی‌دهید. انبوه سازان، به پیش فروش واحدها، ایراد گرفته‌اند. هنوز قانون پیش فروش جدید تصویب نشده قانون پیش فروش قبلی در حال اجراست و ما نمی‌توانیم فراتر از این قانون اقدام کنیم. قانون جدید هم همان را می‌گوید. اگر قراردادهای ما خارج از قانون باشد لغو می‌شود. انبوه سازان باید براساس شرایطی که در قرارداد آمده، پیشنهادت خود را ارائه کنند. آنها باید شرایط ما را بخواهند و پیشنهاد بدهند که مثلاً حاضرند یا چه نسبتی با ما مشارکت کنند. مثلاً در قراردادهای مشارکتی نوسازی بافت‌های فرسوده، شریکی می‌گوید زمین را شما فراهم کنید من می‌سازم ولی باید ۲۰ میلیارد هم نقدینگی بدهید چون نوسازی بافت فرسوده سوددهی کمی دارد؛ شاید ما این شرط را قبول کنیم چون ارزش اصلاح بافت فرسوده برای ما زیاد است و



عباس، امیر رحیمی / ایران

ارزیابی برنامه دولت‌ها برای ساخت مسکن در میزگرد «ایران» با حضور عباس

سیاست‌های مسکن، همسایه دیوار به دیوار

امکانات مناسب و زمین برای ساخت مسکن داشته باشند. با کمبود زمین در کلانشهرها چگونه می‌خواهید زمین را برای بخش خصوصی مهیا کنید؟ فرهادیه: بله کاملاً درست است. زمین در کلانشهرها کم است اما ما امکانات را کلاً در اختیار می‌گذاریم یا بهتر بگویم هر چه داریم در اختیار می‌گذاریم. از نیست نمی‌توان هست ایجاد کرد. اگر سازندگان انتظار دارند در کلانشهرها زمین متری چند میلیون بخریم و در اختیار برنامه قرار دهیم اصلاً امکان‌ش را نداریم. ما امکانات خودمان را در اختیار می‌گذاریم اما در کلانشهرهایی که نزدیک به شهرهای جدید هستند حتماً باید سرریز جمعیت را به شهرهای جدید هدایت کنیم.

سلطان محمدی: پس تأیید می‌شود که در شهرهای اصلی که از قضا بیشترین کمبود مسکن در آن مناطق است، امکان عرضه زمین وجود ندارد.

نباید در تهران اسکان بیشتر تشویق شود، به جای افزایش اسکان در تهران باید شرایطی فراهم شود تا در شهرهای جانبی و جدید جمعیت زیادی متمرکز شود. شهرهای اقماری تهران با خط ریلی به تهران متصل نیستند. ده‌ها شهر بزرگ با جمعیت‌های میلیونی تشکیل شده است که یک راه دسترسی درست به تهران ندارند. ساخت خطوط ریل دیگر به مردم مربوط نیست. دولت باید این کار را از تملک تا سرمایه‌گذاری انجام دهد. اگر اسم وزارتخانه‌ای مسکن، راه و شهرسازی می‌شود، فلسفه‌ای پشت آن بوده است. فلسفه آن این است که نمی‌شود مساله مسکن را بدون توجه به راه حل، حل کرد. دولت به سمت اجرایی‌این کار نمی‌رود چون هنگام اجرای آن مردم کار را به دلیل بلند مدت بودن آن نمی‌بینند. فرض کنید بخواهند خطوط ریلی برای یکی از شهرهای اقماری تهران نورم دست دولت است، به‌طور متعارف از مرحله برنامه‌ریزی تا عملیاتی شدن ممکن است بین ۷ تا ۱۰ سال طول بکشد که در عمل حتی بیش از این مدت بوده است.

رسالت مسئولین این است کارهایی که مردم، مهندسان و سازندگان نمی‌توانند انجام دهند از قبیل ساخت خط ریلی، تعریف شهرهای جدید، انتقال آب و مسائل انرژی را اجرا کنند. تمام شهرهای بزرگ دنیا حومه خوب و مناسبی دارند و مردم کمتر از شهرهای اقماری زندگی می‌کنند که آب و هوای بهتر، امکانات بهتر و هزینه پایین تری دارند. مشکل اساسی دسترسی است. پس حاشیه و حومه نشینی به معنای فقر نباید تلقی شود. اگر ما توسعه زیرساخت‌ها را در حومه‌ها ایجاد کنیم، مردم برای زندگی در آنجا تشویق و از آلودگی و دودنگی شهر هم خلاص خواهند شد.

فرهادیه: درست است. این آسیب برای کلانشهرها و شهرهای اطراف شهرهای بزرگ وجود دارد. دولت برای توسعه شهرهای اقماری و اتصال این شهرها به شبکه ریلی گام‌هایی برداشته است.

به دست جامعه هدف هم تا حدودی برآورده می‌شود. بزرگترین ایرادی که برخی منتقدان به طرح می‌گرفتند این بود که انبوه‌سازان واحدها را به هر کسی یا هر قیمتی که می‌خواهند می‌فروشند، اما با اتصال وام مسکن یکم به ساخت موضوع فروش واحدها هم تا حدودی کنترل می‌شود. تلاش ما این است جذابیت ساخت را برای انبوه سازان بالا ببریم اما نمی‌شود همه کارها را با هم کرد شاید در آینده جذابیت ساخت را بیشتر شود و به توافق نزدیکتری برسیم. باید بپذیریم با شرایط جدید وارد ساخت و ساز شویم. مشکلات اقتصادی داریم، پول نیست، دیگر نمی‌توانیم از منابع صندوق ذخیره ارزی استفاده کنیم، باید با این شرایط وارد طرح ساخت شویم. در کلانشهرهایی که نزدیک به شهرهای جدید هستند حتماً باید سرریز جمعیت را به شهرهای جدید هدایت کنیم.

سلطان محمدی: پس تأیید می‌شود که در شهرهای اصلی که از قضا بیشترین کمبود مسکن در آن مناطق است، امکان عرضه زمین وجود ندارد.

نباید در تهران اسکان بیشتر تشویق شود، به جای افزایش اسکان در تهران باید شرایطی فراهم شود تا در شهرهای جانبی و جدید جمعیت زیادی متمرکز شود. شهرهای اقماری تهران با خط ریلی به تهران متصل نیستند. ده‌ها شهر بزرگ با جمعیت‌های میلیونی تشکیل شده است که یک راه دسترسی درست به تهران ندارند. ساخت خطوط ریل دیگر به مردم مربوط نیست. دولت باید این کار را از تملک تا سرمایه‌گذاری انجام دهد. اگر اسم وزارتخانه‌ای مسکن، راه و شهرسازی می‌شود، فلسفه‌ای پشت آن بوده است.

فلسفه آن این است که نمی‌شود مساله مسکن را بدون توجه به راه حل، حل کرد. دولت به سمت اجرایی‌این کار نمی‌رود چون هنگام اجرای آن مردم کار را به دلیل بلند مدت بودن آن نمی‌بینند. فرض کنید بخواهند خطوط ریلی برای یکی از شهرهای اقماری تهران نورم دست دولت است، به‌طور متعارف از مرحله برنامه‌ریزی تا عملیاتی شدن ممکن است بین ۷ تا ۱۰ سال طول بکشد که در عمل حتی بیش از این مدت بوده است.

رسالت مسئولین این است کارهایی که مردم، مهندسان و سازندگان نمی‌توانند انجام دهند از قبیل ساخت خط ریلی، تعریف شهرهای جدید، انتقال آب و مسائل انرژی را اجرا کنند. تمام شهرهای بزرگ دنیا حومه خوب و مناسبی دارند و مردم کمتر از شهرهای اقماری زندگی می‌کنند که آب و هوای بهتر، امکانات بهتر و هزینه پایین تری دارند. مشکل اساسی دسترسی است. پس حاشیه و حومه نشینی به معنای فقر نباید تلقی شود. اگر ما توسعه زیرساخت‌ها را در حومه‌ها ایجاد کنیم، مردم برای زندگی در آنجا تشویق و از آلودگی و دودنگی شهر هم خلاص خواهند شد.

فرهادیه: درست است. این آسیب برای کلانشهرها و شهرهای اطراف شهرهای بزرگ وجود دارد. دولت برای توسعه شهرهای اقماری و اتصال این شهرها به شبکه ریلی گام‌هایی برداشته است.