



مُسکن به جای مُسکن خانه‌ای نیست برایم!

همدان پیام: دو سالی است که قیمت مسکن در بازار ایران با بالا رفتن تقاضا اوج گرفته است. امروز مسکن در کشور به دردی تبدیل شده است که مستأجران و بی‌خانمانان را با صعودی شدن قیمت و با طرح‌های موفقی و ناموفق در این زمینه می‌رنجاند. دولت ظرف دو سال اخیر طرح‌هایی را برای خروج مسکن از شوک پیشنهاد و برخی را به اجرا درآورد که بزرگترین آن مسکن مهر بود. این طرح در ابتدای دولت نهم با نقاط ضعف و قوت خود در کشور شروع شد تا راه‌حلی برای معضل مسکن در کشور باشد، اینکه موفق بوده یا خیر خود پرونده‌ای جدا می‌خواهد. اما دولت علاوه بر این، طرح‌های دیگری چون بلوک‌بندی اجاره بها و یا دوساله شستن قراردادهای اجاره را نیز مطرح کرد که هیچ یک از آنان هنوز به اجرا درنیامده است. از دیگر طرح‌های دولت نوسازی بافت‌های فرسوده بود که در سال‌های اخیر از برنامه‌های محوری بود اما همدان به عنوان یکی از شهرهایی که قیمت مسکن و اجاره بها در آن بسیار نجومی و غیرقابل کنترل است امروز به بزرگترین دغدغه قشری از مردم تبدیل شده است. پرونده‌ای برای مسکن در همدان پیش روی شماس‌ت که تنها بخشی از معضلات را به تحریر کشیده است.

می بینید که پروژّه داره با سرعت پیشرفت می کنه!
کافیه یه مدت دیگه تحمل کنید تا صاحب خانه بشید!!



به همین خاطر در بازار مسکن معمولاً سازنده(سرمایه‌گذار) حاضر است.

بازار مسکن در اکثر مواقع از مالکان املاک کلنگی که حاضر به ساخت و ساز هستند مملو است با این وجود حجم ساخت و سازهای مشارکتی پایین است که از دلایل این امر می‌توان به چند نمونه مهم اشاره کرد. مالکان در بازار مشارکتی تنها مالکان حقیقی نیستند؛ چراکه برخی از آنها ملک خود را با نرخ‌های گران به بازار عرضه می‌کنند و به همین دلیل همیشه در بازار حضور دارند و از طرف دیگر مالکانی هم هستند که مطابق با قیمت‌های واقعی ملکشان را قیمت‌گذاری می‌کنند و حاضر به معامله می‌شوند، اما برخی از قوانین شهرداری باعث می‌شود تا سازنده‌ها از مشارکت در ساخت چنین واحدهای ارزنده‌ای خودداری کنند.

دلیل دیگر پایین بودن حجم ساخت و سازهای مشارکتی این است که اکثر مالکان قصد مشارکت در ساخت را ندارند؛ زیرا آنها در انتظار افزایش قیمت‌ها هستند تا بتوانند در مشارکت با سازنده از سود بالایی بهره‌مند شوند؛ به خصوص که اکنون بسیاری از مالکان در نظر دارند مبلغ بالاعوضی را جدا از واحدهای نوساز دریافت کنند و در بیشتر مواقع این مبالغ بالاعوض بیشتر از ارزش واقعی تعیین می‌شود و این مشخص است که این مبالغ به طور سلیقه‌ای تعیین می‌شود و برخی از اقدامات این چنینی باعث می‌شود تا سازنده‌ها رغبتی به ساخت و ساز نداشته باشند.

استان ما در بیشتر مناطق به ویژه در حاشیه ملک‌های کلنگی و فرسوده بسیاری دارد که به دلایل فوق فرسوده ماندند و تسهیلات بانکی نیز باعث نشده است که مردم رغبت بالایی برای ساخت داشته باشند و راه حل ساخت

راه دیگر در ساخت و ساز مشارکتی این است که طرفین سرمایه خود را باهم برای خرید ملک و ساخت هزینه می‌کنند که با توجه به سرمایه‌ای که قرار داده‌اند سهمی از فروش می‌برند، اما نکته قابل توجه این است که کل سازنده‌ها افراد حقیقی نیستند به طوری که عده دیگری از سازنده ها نیز هستند که به عنوان شغل دوم یا سوم وارد بازار کار شده‌اند



هست قیمت‌گذاری می‌کند و اگر زمین در مکانی خوب باشد قیمت بیشتری برای آن می‌گذارد و سهم بیشتری بعد از ساخت می‌برد، اما در طرف مقابل اگر زمین در مکان پایین و معمولی‌تری باشد سهم سرمایه‌گذار از فروش بیشتر می‌شود. وی در مورد نحوه کار شرکا گفت: معمولاً در ساخت و سازهای مشارکتی سرمایه‌گذار مطابق با نیمی از ارزش ملک چک‌هایی به صاحب ملک می‌دهد که با شروع ساخت و ساز مالک چک‌ها را تا اتمام ساخت یکی پس از دیگری به سرمایه‌گذار برمی‌گرداند که در پایان با اتمام ساخت تمام چک‌ها برگشت داده می‌شود و مبلغ فروش ملک با قراردادی که در ابتدا بسته شده است بین طرفین تقسیم می‌شود. میدانچی افزود: ساخت و ساز از مهمترین بحث‌های

هست قیمت‌گذاری می‌کند و اگر زمین در مکانی خوب باشد قیمت بیشتری برای آن می‌گذارد و سهم بیشتری بعد از ساخت می‌برد، اما در طرف مقابل اگر زمین در مکان پایین و معمولی‌تری باشد سهم سرمایه‌گذار از فروش بیشتر می‌شود. وی در مورد نحوه کار شرکا گفت: معمولاً در ساخت و سازهای مشارکتی سرمایه‌گذار مطابق با نیمی از ارزش ملک چک‌هایی به صاحب ملک می‌دهد که با شروع ساخت و ساز مالک چک‌ها را تا اتمام ساخت یکی پس از دیگری به سرمایه‌گذار برمی‌گرداند که در پایان با اتمام ساخت تمام چک‌ها برگشت داده می‌شود و مبلغ فروش ملک با قراردادی که در ابتدا بسته شده است بین طرفین تقسیم می‌شود. میدانچی افزود: ساخت و ساز از مهمترین بحث‌های

همدان پیام: در کشور ما با توجه به نیاز اساسی به ساختمان‌های نوساز فلالان بسیاری در زمینه

مجتبی‌مظاهری

ساخت و ساز وجود دارند و استان همدان نیز با توجه به بافت قدیمی شهرهای آن در زمینه ساخت خانه‌های نوساز پیشرفت بسیاری داشته و وام‌های زیادی نیز از سوی بانک‌های مختلف برای تسهیل و تسریع در این امر در نظر گرفته شده است.

در این میان صاحبان ملک و خانه‌های قدیمی و یا همان کلنگی‌ها با توجه به اینکه سرمایه مورد نیاز را در بیشتر مواقع برای تخریب و ساخت ساختمان نوساز ندارند، اقدام به مشارکت با برخی از سرمایه‌داران می‌کنند که این باعث شده است تا ساخت و سازهای مشارکتی به کمک سازندگان بیاید و راه حلی باشد برای صاحبان املاک که به واسطه نداشت سرمایه ملکشان در گوشه افتاده و در حال تخریب است.

بازار ساخت و ساز واحدهای مسکونی معمولاً در ۶ ماه ابتدای سال به دلیل شرایط مناسب آب و هوا با رونق مواجه است، اما این مساله تنها دلیل شروع فعالیت بیشتر سازنده‌ها نیست، چراکه میزان نقدینگی و نوسان قیمت مصالح ساختمانی از جمله دلایل دیگری برای رونق ساخت و ساز از سوی سازنده‌هاست.

ام‌ا مشارکت در ساخت و ساز از نظر حقوقی بسیار مهم است که معمولی‌ترین مشارکت در بین افراد سازنده مشارکت‌های ۵۰ درصدی است و بیشتر مالکان و سرمایه گذاران این نحوه را عادلانه‌تر می‌دانند.

در مورد نحوه مشارکت نیز راه کارهای مختلفی از سوی سازندگان مسکن اجرا می‌شود که مرسوم‌ترین این مشارکت‌ها به این شکل انجام می‌شود که یکی از شرکا دارای زمین است که آن را در میان می‌گذارد و دیگری سرمایه ساخت را فراهم می‌کند که با توجه به قیمت زمین سهم این دو شریک در نظر گرفته می‌شود که در این‌ مورد جلال میدانچی که از پیمانکاران همدانی است، گفت: صاحب ملک زمین خود را با توجه به منطقه‌ای که

مسکن مهر و پایان مشکلات دیرینه



همدان پیام؛ خانه و کاشانه نه‌تنها مهم‌ترین نیاز بشر امروزی است، بلکه این نیاز مبرم انسان‌های غارت‌نشین را هم در هزاره‌های قبل از میلاد به رقابت با هم وا داشته، چه جنگ و جدل‌های ویرانگری که در طول تاریخ بشر برای تصاحب به حق و ناحق یک وجب خاک برای احداث مسکن و سرپناه، به راه نیفتاده است. مشکل مسکن در جامعه ایران به دلایل خاص، همیشه حادث‌از خیلی از جوامع بوده و هست. بدون شک مهم‌ترین دلیل پررنگ بودن مشکل مسکن در ایران چه برای آنان که چندین و چند واحد خانه بزرگ و کوچک و حیاط‌دار و آپارتمانی دارند و چه برای آنان که همه عمر اجار‌نشین بوده و در حسرت سقفی کوچک برای خود و خانواده هستند، جنبه‌های اقتصادی آن است. به بیانی کلی‌تر خانه در جامعه ایرانی به عنوان ملک غیر منقول بخش اصلی و بزرگی از سرمایه خانواده محسوب می‌شود. در صورتی که در خیلی از کشورها نفت‌ن‌ها خانه به عنوان سرمایه اصلی به حساب نمی‌آید، بلکه باید چنین دارایی‌هایی را هم در ردیف اموال منقول قرار داد. چرا که در چنین کشورهایی هیچ تبعه و شهروندی بدون مسکن نمی‌ماند و هیچ‌گاه دغدغه مسکن نداشته است، به طوری که شهروندان مجرد و مستقل خانه مخصوص به خود و خانواده‌های چند نفری هم از خانه‌های مناسب و بزرگ‌تر بهره‌مند بوده و هستند. از سویی دیگر در کشور ما به لحاظ ساختار خاص اقتصادی و وجود سرمایه‌های فراوان و سرگردان، همواره خانه‌سازی به عنوان هدف سودآور

و مطمئن برای صاحبان سرمایه تلقی شده و اینچنین مافیای پنهان و نانوشته هرگز اجازه مرگ سرمایه در بخش صنعت ساختمان را نمی‌دهد. طرح مسکن مهر توسط دولت با هدف پایان دادن به معضل دیرینه و تاریخی مسکن در ایران مطرح شد و این طرح به اشکال گوناگون از جمله مسکن استیجاری به شرط تملک و قراردادهای ۹۹ ساله به مرحله اجرا گذاشته شده و در زمینه تکمیل و رفع موانع و مشکلات اجرایی به طرح مسکن مهر تبدیل شد.

طرح مسکن مهر در روی کاغذ و در محاسبه دو دوتا، چهارتا یک طرح کاملاً

پخته و آینده‌نگر است.

قرار است با اجرای این طرح با کمترین هزینه و بدون احتساب سرمایه تملک زمین، میلیون‌ها واحد مسکونی در جای‌جای ایران اسلامی ساخته شده و به متقاضیان واقعی مسکن واگذار شود. این طرح ظرف حدود دو سال گذشته رنگ واقعیت به خود گرفته و در چندین نقطه کشور به خانواده‌های بی‌سرپناه برای چنین داده شده است. اما مشکل بزرگ همان‌گونه که شاید پیش‌بینی هم شده باشد، مقاومت عناصر بساز و بفروش و صاحب سرمایه در بخش صنعت ساختمان است. از سویی دیگر به نظر می‌آید یک سری عوامل پیش‌بینی نشده و یا کمتر به حساب آمده هم مانع شکل‌گیری سریع و روان طرح‌های مسکن مهر در خیلی از نقاط کشورهم می‌باشد. این موانع پیش‌بینی نشده و نسنجیده از همان مالکیت زمین به عنوان یکی از سرمایه‌های اصلی جماعت ایرانی ناشی می‌شود.

مسکن جزو اولویتهای مجلس نهم باشد

تفاوت بر حوزه مسکن قوانین جامع و کارآمد می‌خواهد

قردان زحمات و اقدامات مهم مسئولان باشیم، اما نکته مهم‌تر آن است که به رغم تلاش‌های اثربخش، مشکل همچنان باقی است و لذا ضرورت دارد با درس



همدان پیام؛ موضوع مسکن در کنار مباحث مهمی چون کار و اشتغال همواره به عنوان یکی از دغدغه‌های جدی مردم و جامعه مطرح بوده و ذهن مسئولان، تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران کشور را به خود مشغول کرده است؛ به طوری که بخش قابل توجهی از سیاست‌ها و برنامه‌های کلان جامعه به این امر اختصاص داشته و بعضاً اجرا شده است. اهمیت موضوع آنگاه خود را نشان می‌دهد که هم برخورداری افراد جامعه از مسکن و سرپناه مناسب و اطمینان از آن و هم نقش و تاثیر رونق بازار مسکن در پیشرفت اقتصادی جامعه مورد توجه قرار گیرد. به بیان روشن‌تر برخورداری افراد از مسکن مناسب در کنار اشتغال و کار مطلوب و پایدار از جمله شاخص‌های مهم توسعه‌یافتگی یک جامعه بوده و ضرورت دارد در برنامه‌ریزی‌های کلان اقتصادی نگاه خاصی به آن معطوف گردد.

مشکل مسکن در جامعه ما از چنان عمق و گستردگی برخوردار است که به رغم تمام تلاش‌ها و اقدامات صورت گرفته توسط دولت‌ها، باز هم شاهد گره‌های باز نشده فراوانی در این حوزه هستیم و هنوز هم بخش قابل توجهی از افراد جامعه از مسکن مناسب و مستقل که از اساسی‌ترین حقوق شهروندان به شمار می‌آید، محروم هستند. در اینکه تلاش‌های دست‌اندرکاران امر و کارهای ارزشمند در این زمینه باعث تحولاتی شده و به حل مشکل مسکن کمک کرده شکی نیست و همواره باید

نجات از بی‌خانمانی با کد رهگیری



تسهیل خواهد بخشید و این موردی است که در کشور ما به فراموشی رفته و هر کس برای اجاره و فروش مسکن نرخی را تعیین می‌کند و به قولی هر کس این موضوع نشان می‌دهد که هم خریدار و هم فروشنده هر دو انتظار تورم در

این قانون می‌تواند به عنوان شویه‌ای برای حمایت از مستأجرها در برابر کمبود مسکن ناشی تورم باشد.

کنترل اجاره‌بها همانند همه کنترل‌های قیمتی دیگری که می‌تواند توسط دولت اعمال شوند، قانونی است که یک قیمت حداکثری یا «سقف اجاره بها» را بر آنچه صاحبخانه‌ها از مستأجران طلب می‌کنند، وضع می‌نماید.

اگر قرار است که این قانون اثری به همراه داشته باشد، میزان اجاره باید در نرخی تعیین گردد که از آنچه در غیر این صورت حاکم خواهد بود، کمتر باشد. به گفته یک کارشناس اقتصادی در بازار رقابتی که کنترلی بر قیمت‌ها اعمال نمی‌شود، اگر مقدار تقاضا شده از یک کالا یا خدمت بیشتر از مقدار عرضه شده باشد، قیمت‌ها افزایش پیدا کرده و این کمبود را (هم با ایجاد عرضه جدید و هم با کاهش مقدار مورد تقاضا) حذف می‌کنند، اما کنترل‌های اعمال‌شده بر قیمت‌ها مانع از آن می‌شوند که نرخ‌های اجاره به سطوح متعادل کننده بازار برسند و در نتیجه کمبود پدید می‌آید.

وی می‌گوید: با بروز کمبود در بخش تحت‌کنترل، این تقاضای اضافی به بخش کنترل‌نشده (معمولاً به واحدهای مجتمع‌های مسکونی یا واحدهای اجاره‌ای جدید از بازه‌ای بالاتر) سرریز می‌شود، اما احتمالاً این بخش فاقد کنترل کوچک‌تر از حالتی است که هیچ گونه کنترلی به هیچ بخشی از بازار اعمال نمی‌شود، زیرا صاحبان املاک و اموال نگران آن هستند که روزی بر آنها نیز کنترل‌هایی وضع شود. تقاضای زیاد در بخش فاقد کنترل همراه با مقدار کم عرضه در آن (مسائلی که هر دو در اثر کنترل اجاره‌بها به وجود آمده‌اند) باعث می‌شوند که قیمت‌ها در این بخش افزایش یابند.

در واقع به گونه‌ای متناقض، حتی اگرچه ممکن است اجاره بها در بخش کنترل‌شده پایین‌تر باشند، اما در واحدهای کنترل‌نشده به شدت بالا می‌رود و ممکن است قیمت مسکن اجاره‌ای در کل زیادتز شود.

کنترل اجاره همانند سایر موارد اعمال سقف قیمت به بروز کمبود، افت کیفیت محصول و ایجاد صف مشخص کنترل مسکن، منجر می‌شود، اما کنترل اجاره‌بها با دیگر طرح‌هایی از این قبیل تفاوت دارد. با کنترل قیمت بنزین، مبنای کار صف‌ها این بود که هر کس زودتر به پمپ بنزین بیاید، زودتر نیز به او خدمت‌دهی خواهد شد. اما از آنجا که قانون کنترل اجاره‌بها مستأجرهای فعلی را در ابتدای صف قرار می‌دهد، با اعمال آن بسیاری از این قبیل مستأجرها منتفع می‌شوند.

حجم تقاضا افزایش یافته و برخی از خریداران تا ۵ درصد بیشتر از قیمت منطقه نیز حاضر به خرید واحد مسکونی هستند.

این موضوع نشان می‌دهد که هم خریدار و هم فروشنده هر دو انتظار تورم در این بازار را در آینده نزدیک دارند.

مشاوران املاک راه چاره خروج از این بن بست در بازار مسکن را اجازه ساخت و ساز می‌دانند البته به دلیل آنکه نرخ مصالح افزایش یافته قیمت مسکن نیز رشد می‌کند، اما نه به میزانی که امروزه و به دلیل عدم عرضه کافی رشد داشته است. به عبارت دیگر افزایش عرضه در بازار آنهم نه از سوی نهادهای دولتی و در خارج از شهر، بلکه توسط انبوه سازان می‌تواند تعادل را بر بازار حاکم کند. همه این مباحث در حالی مطرح می‌شود که چندی بر ضرورت ثبت همه قراردادهای خرید و فروش و اجاره مسکن در سامانه ثبت املاک و مستغلات تأکید و قرار شد هر بنگاه املاکی که از ارائه کد رهگیری خودداری کند تخلف صنفی محسوب شود.

در حقیقت دستورالعمل کار بر این اساس بود که همه قراردادها اعم از خرید و فروش یا رهن و اجاره، پیش فروش یا کد رهگیری انجام شود. در این تأکید قرار شد که هر بنگاه املاکی که از این امر تبعیت نمی‌کند از یک تا شش ماه تعطیل شود؛ بنابراین عدم ثبت در سامانه املاک تخلف صنفی محسوب می‌شد.

در این خصوص آنچه مهم به نظر می‌رسید آن بود که دستگاه‌هایی چون وزارت دارایی، اداره راهنمایی و رانندگی، اداره اتباع بیگانه از جمله نهادهایی بودند که در اجرای این طرح می‌توانستند وارد شوند و به عنوان یک دستگاه ناظر بازار مسکن را کنترل نمایند. بر این اساس وزارت اقتصاد به هر شخصی که کد رهگیری نداشته باشد، تسویه حساب نمی‌دهد و اداره راهنمایی و رانندگی خودروی این افراد را شماره‌گذاری نمی‌کند، همچنین وزارت آموزش و پرورش از ثبت نام فرزندان مستأجرانی که کد رهگیری ندارد خودداری خواهد کرد. اما متأسفانه این دستور و ابلاغیه هم مانند سایر دستوراتی که در همان مرحله اول اجرا به فراموشی می‌رود در کشوی میز مسئولان و مدیران این دستگاه‌ها به ارشيو پیوست تا بلکه آیندگان، این اسناد را در موزه‌ها به نظاره بنشینند و به عملکرد مسئولان لبخندی تلخ بزنند.

چرا که نه راهنمایی و رانندگی برای شماره‌گذاری خودروها و نه آموزش و پرورش برای ثبت‌نام از دانش‌آموزان کد رهگیری می‌خواهد تکلیف سایر دستگاه‌ها هم معلوم است. بدین ترتیب خانه به دوشان می‌مانند و کسانی که به نرخ روز برای آنان خانه تدارک می‌بینند.

قطعا تدوین یک قانون اضطراری برای حمایت از مستأجر کنترل اجاره بها را

همدان پیام؛ قصبه پر غصه‌ایست، مردم شهر همه دانا، نه شغل و درآمد دارند نه سرپناهی برای زیستن. آنهایی هم که به قولی دستشان به دهانشان می‌رسد باید از این بنگاه به آن بنگاه معاملاتی بدون‌ت تا بلکه بتوانند خانه‌ای اجاره‌ای برای خود تهیه کنند.

فقط قشر مرفه یا به قولی از ما بهتراند که می‌توانند به راحتی خانه و کاشانه‌ای برای امنیت خود و خانواده‌شان تهیه کنند و بدا به حال آنان که پی به سرپناه باید خانواده را از این خانه به آن خانه بکشانند.

بیش از ۸۵ روز از سال ۹۱ گذشته است، ولی هنوز وضعیت برخی از بازارها از جمله بازار مسکن مشخص نیست. از یک سو وزیر با وعده افتتاح بیش از یک صد هزار مسکن مهر تا پایان سال سعی در کاهش قیمت‌ها داشته و از سوی دیگر کاهش چشم‌گیر ساخت و سازها به دلیل گرانی مصالح در همدان نگرانی از افزایش قیمت مسکن را ایجاد می‌کند.

عامل اصلی رکود هم همین موضوع است، البته یکی از مهمترین دلایل کاهش ساخت و ساز را می‌توان اجرای طرح تفصیلی دانست، زیرا بر اساس گفته‌های مشاوران املاک به دلیل اجرای برخی از اصلاحات در ساخت و سازها، شهرداری مجوز ساخت فعلاً صادر نمی‌کند.

بسیاری از مستأجران به دلیل گرانی اجاره بها و نبود متولی برای نظارت گله دارند. افزایش اجاره بها آنهم به میزان حداقل ۲۵ درصد در ۲ ماه اول که مهمترین عامل آن، صاحب خانه‌ها هستند موجب شده که مردم مسکن را غول بزرگی بر سر راه آینده خود و فرزندانشان بدانند و با این اوضاع و احوال آشفته مسکن که ناظری هم برای کنترل آن وجود ندارد، اقدام به ساخت شیانه و بدون مجوز واحدهایشان یا برای فرزندان و یا دادن اجاره برای کسب درآمد در این بازار داغ و بی‌در و پیکر مسکن نمایند.

به گفته مشاوران املاک، صاحب خانه‌ها با استناد بر اینکه تورم ۲۵ درصدی در کشور وجود دارد استدلال می‌کنند که رشد ۲۵ درصدی اجاره بها حق آنها است، جالب اینکه مستأجران نیز انتظار این میزان رشد و حتی بیشتر از آن را دارند و به همین جهت پیش از زمان جابه جایی اقدام به اجاره منزل کرده‌اند و به این میزان رشد قیمت به راحتی تن می‌دهند.

نکته مهم بازار این روزهای مسکن، رکود شدید در معاملات خرید و فروش است؛ مشاوران املاک از کاهش تقاضای فروش و افزایش تقاضای خرید سخن می‌گویند.

به اعتقاد مشاوران املاک، مردم انتظار رشد شدید در بازار را دارند و به همین دلیل کمتر کسی حاضر می‌شود در شرایط کنونی اقدام به فروش کند و در مقابل

پیام آدین

ضمیمهٔ تحلیلی، اطلاع‌رسانی، آموزشی

همدان پیام

پنجشنبه - ۲۵ خردادماه ۱۳۹۱

همدان پیام

پنجشنبه - ۲۵ خردادماه ۱۳۹۱

همدان پیام: خانه‌دار شدن و زیر یک سقف کوچک زندگی کردن آرزوی هر زوج جوانی است که با به دنیایی نهاده‌اند که آن را متأهلی می‌نامند دنیایی که در آن این روزها برای جوانان همه چیز دارد از جمله غم، غصه، قسط، بدهکاری و تنها چیزی که در آن وجود ندارد، آسایش است، چراکه دغدغه خانه‌دار شدن از همان روز اول زندگی آرام را برهم می‌زند.

گرچه مسکن مهر توانسته بخش اعظم نیاز قشر پایین جامعه را پاسخ دهد، اما خلأ یک برنامه برای ساخت مسکن برای قشر متوسط سبب شده بسیاری از قشرهای متوسط جامعه نتوانند مسکن موردنیاز خود را خریداری کنند .

در هر صورت براساس دیدگاه کارشناسان، وام خرید مسکن نمی‌تواند گره معضل خرید مسکن را برای قشر متوسط جامعه بازکند، چرا که اگر ساخت بیشتر مسکن مهر برای قشر متوسط جامعه در دستور کار قرار گیرد و یا وام خرید مسکن با سود پایین در فراهم شود، می‌توان امیدوار بود که معضل مسکن قشرهای مختلف جامعه بدون ایجاد تورم حل خواهد شد.

اما آنچه که امروز در همدان اتفاق افتاده قیمت سرسام آور خانه است. به طوری که مهاجرانی که از شهرهای بزرگ کشور به همدان آمده‌اند از تورم بازار مسکن متعجب شده‌اند.

بازار مسکن در دوران گرانی و رکود همزمان به سر می‌برد؛ ولی با این رکود و گرانی، همچنان بازار سیاه وام مسکن رونق دارد.

البته بازار غیر قانونی خرید و فروش وام‌های مسکن، سال‌ها است که وجود دارد و بدون هیچ‌گونه برخورد قانونی به کار خود ادامه می‌دهد. هم اکنون قیمت هر واحد مسکونی در برخی نقاط که قشر متوسط جامعه در آن ساکن هستند

	
 همدان پیام: بعد از داشتن شغل مناسب یکی از دغدغه‌های مهم شهروندان داشتن سرپناه بوده و هست	
همدان پیام: بعد از داشتن شغل مناسب یکی از دغدغه‌های مهم شهروندان داشتن سرپناه بوده و هست	

به هرحال همانگونه که گفته شد داشتن مسکن مناسب از آرزوهای هر خانوار است ولی افزایش نامتعارف و نجومی قیمت مسکن از اواسط پاییز سال گذشته این آرزو را برای متقاضیان مسکن دست نیافتنی کرد.

فضای روانی جامعه هم اکنون به سمتی هدایت شده که مردم هیچگونه وعده وعیدی را مبنی بر مهار گرانی باور نمی‌کنند، به گونه‌ای که هراس از افزایش مجدد قیمت مسکن آنان را مجبور به خرید سرپناه‌های غیر استاندارد و کلنگی در کوچه‌های باریک کرده، خانه‌هایی که بیشتر به خرابه شبیه است تا مسکن!

خبر گرانی مسکن همواره برای دل‌الان خوشایند بوده، چراکه با سرمایه‌گذاری در این بخش و سودهای هنگفتی را به جیب زده و واحدهای خریداری شده را با قیمت‌های نامتعارف به مردم عرضه می‌کنند.

حاج محمد قدیمی رئیس مشاوران املاک شهر همدان ۲۹ سال سابقه فعالیت در بخش املاک به خصوص اتحادیه مشاوران املاک را دارد و کمتر از چهارماه است که به عنوان رئیس این مجموعه انتخاب شده است. به اعتقاد وی استان همدان از حیث گرانی بعد از تهران در رتبه دوم قرار دارد که می‌توان علت این امر را از زوایای مختلف مورد بحث و بررسی قرار داد.

وی افزود: یکی از مهمترین علل افزایش نرخ مسکن در همدان، بن بست بودن این شهر تاریخی است چون از جهت‌های مختلف به کوه و روستاهای محروم ختم شده و جای پیشرفت ندارد.

قدیمی تصریح کرد: مناطق بالای شهر همدان مانند

زندگی زیر یک سقف رویایی

و به اصطلاح در میانه بالاشهر و پایین شهر زندگی

می‌کنند از متری یک میلیون تومان تا متری یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان خرید و فروش می‌شود .

دولت و نظام بانکی نیز برای خانه‌دار کردن و افزایش قدرت خرید مردم تاکنون چندین بار افزایش وام خرید و ساخت مسکن را در دستور کار قرار داده، اما در حال حاضر وام خرید مسکن به دلیل عدم همخوانی با قیمت مسکن نمی‌تواند سهم معناداری در خرید مسکن داشته باشد.

به گفته کارشناسان چنانکه شهروندان برای خرید یک واحدمسکونی ۸۰ میلیون تومان پول نیاز داشته باشند در خوشبینانه‌ترین حالت، وام ۲۰ میلیونی خرید مسکن برای خرید واحدمسکونی با متری یک میلیون تومان تنها یک چهارم آن را



همدان رتبه دوم گرانی مسکن را بعد از تهران دارد

شهرداری عامل اصلی گرانی مسکن

سرگردان به سمت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شده است.

رئیس مشاوران املاک شهر همدان اظهار داشت: بر خلاف تصور برخی از افراد گرایش روستاییان به خرید مسکن فزونی یافته چون بعد از برداشت محصول به خصوص پونجه و سیب زمینی و کسب درآمدهای هنگفت اقدام به خرید مسکن و سرمایه‌گذاری در این بخش می‌کنند.

وی گفت: همدان با بیش از یک هزار و ۷۰ روستا بعد از مشهد بیشترین روستا را دارد که این امر نیز در بروز مشکلات تأثیر گذار بوده است.

قدیمی سیاست‌های نادرست شهرداری را از عمده علل اهالی این مناطق استقبال خوبی از آن کرده‌اند.

قدیمی افزایش روز افزون سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را تهدیدی جدی برای صنعت استان دانست و گفت: نبود زمینه اشتغال یا همان بیکاری و نبود

کارخانجات بزرگ و صنعتی موجب هدایت سرمایه‌های هزینه برای ساخت مسکن به طور ختم در قیمت تمام

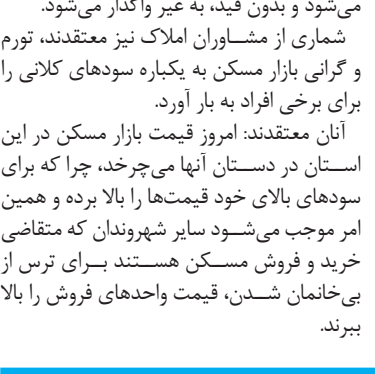
این کارشناس اقتصاد مسکن با تأکید بر اینکه سود وام‌ها کمرشکن است، گفت: برای جلوگیری از خرید و فروش وام‌ها در بازار آزاد بهتر است تسهیلات در قالب وام ساخت به سازندگان عرضه شود، جای دادن این موضوع در این قالب هم باعث می‌شود وام‌ها در جای خود استفاده شود و هم در جهت تولید بهتر مورد استفاده قرار گیرد.

کارشناس دیگری نیز گفت: اگر مسکن را به دهک‌های مختلف طبقه بندی کنیم، در دهک‌های خیلی پایین این وام‌ها بین ۳۰ تا ۳۵ درصد از قیمت مسکن را پوشش می‌دهد.

رضا احمدی افزود: در واحدهای مسکونی با قیمت هر متر ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان که در حاشیه‌ترین نقطه شهر خرید و فروش می‌شود، ۲۰ ولی در دهک‌های دو، سه و چهار این مبلغ وام هیچ پوشش دهی نداشته و بی‌ارزش است.

وی بایان اینکه در آپارتمان‌هایی که هر متر دست کم یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان قیمت دارد، ۲۰ میلیون وام تنها ۱۰ درصد قیمت مسکن را پوشش می‌دهد، گفت: این درحالی است که در سایر کشورها وام خرید مسکن برای رونق و تولید بیشتر دراین بخش ۹۰ تا ۹۵ درصد از قیمت مسکن را پوشش می‌دهد.

وی اضافه کرد: این در حالی است که در دنیا وام‌ها ۹۰ تا ۹۵ درصد از قیمت مسکن را پوشش می‌دهند و اقساط آن در حد اجاره بها است.



شده مسکن و گرانی آن تأثیر گذار است.

رئیس مشاوران املاک شهر همدان تأکید کرد: اولین پاسخی که عوامل شهرداری به مراجعه کنندگان می‌دهند این است که "هفته آینده بیا" و بعد از یک هفته بعد نیز با جواب‌هایی مانند کارشناس مرخصی است، پرونده‌ات اشکالات زیادی دارد و جواب‌های از این دست مراجعه‌کننده را خسته کرده و از گرفتن مجوز ناامید می‌کنند.

قدیمی تصریح کرد: با قائله و قوانینی که شهرداری همدان برای ساخت و ساز لحاظ کرده، چنانچه فردی یکبار در همدان خانه یا آپارتمان بسازد دیگر تا ابد از ساخت مسکن توبه می‌کند!

وی بیان کرد: عوامل شهرداری پاسخگو نیستند و هر فرد سالی که به این نهاد مراجعه می‌کند دیوانه وار از آن خارج می‌شود.

وی تأکید کرد: تملل عوامل شهرداری در ارائه پروانه ساختمانی با توجه به اینکه ساخت و ساز در همدان به علت شرایط اقلیمی و سرمای زودرس شش ماه در سال امکان پذیر است موجب کمبود مسکن و افزایش تقاضا شده و این امر نیز موجب افزایش نرخ مسکن می‌شود.

وی نقش عوامل شهرداری و سیاست‌های نادرست آن به خصوص دریافت عوارض ۲۰ تا ۳۰ میلیون تومانی از شهروندان توسط شهرداری را تأثیرگذارتر از دل‌الان و فضای روانی در جامعه دانست.

وی تصریح کرد: شنیده‌ها حاکی از آن است که در هیچ شهری به اندازه همدان شهرداری نسبت به ساخت و ساز سنگنجری نمی‌کند، برای تصدیق این امر می‌توان اظهار نظرها و درد و دل‌های انبوه‌سازان را گوش کرد.

رئیس مشاوران املاک شهر همدان شخک شدن آب برخی روستاهای واقع در دشت کبودراهنگ که علت آن وجود نیروگاه مفتاح است را موجب مهاجرت روستائیشان به شهر ذکر کرد.

قدیمی افزود: روستاییانی که به شهر مهاجرت می‌کنند برای سکونت نیازمند مسکن هستند که این امر نیز در افزایش اجاره بها و نرخ مسکن مؤثر است.

همدان پیام: امسال فینال دولت دهم تلقی می‌شود سالی که قرار است اغلب طرح و پروژه‌های این دولت به نتیجه برسند، همچنین پیگیری مصوبات سفرهای ریاست جمهوری و هیأت همراه وی در صد سفر استانی موضوعی است که مسئولان اجرایی استان‌ها سخت پیگیر آن هستند. مسکن مهر، پروژه‌های بیمارستانی، احداث پروژه‌هایی مانند مصلی همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان پیام: امسال فینال دولت دهم تلقی می‌شود سالی که قرار است اغلب طرح و پروژه‌های این دولت به نتیجه برسند، همچنین پیگیری مصوبات سفرهای ریاست جمهوری و هیأت همراه وی در صد سفر استانی موضوعی است که مسئولان اجرایی استان‌ها سخت پیگیر آن هستند. مسکن مهر، پروژه‌های بیمارستانی، احداث پروژه‌هایی مانند مصلی همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.

همدان، حوزه علمیه امیرالمؤمنین(ع) و چندین پروژه بزرگ در همدان تنها بخشی از طرح‌های مورد تأکید دولت‌های نهم و دهم در همدان هستند که البته برای مردم نیز از اهمیت فراوانی برخوردارند. اما کندی قابل توجهی در اجرای این پروژه‌ها در استان به چشم می‌آید که وزیر و برخی مقامات کشوری و استانی از آن گله دارند.



مسکن مهر مالکان و متقاضیان را کجی کرده است

سال فینال دولت در تحویل مسکن مهر

چه ویژگی‌هایی داشته باشد.

یک شهروند اسدآبادی نیز که واحد مسکن مهر خود را یک سال است که تحویل گرفته است در این ارتباط می‌گوید: من جزو اولین کسانی بودم که برای مسکن مهر ثبت‌نام کردم هم اکنون هم در آن مستقر شده‌ام. وی می‌گوید: حقوق ماهیانه من ۳۰۰ هزار تومان است و شغلم کار خدماتی است، هم اکنون مشخص نیست باید برای وامی که برای مسکن مهر گرفته‌ام چقدر باید قسط پرداخت کنم، اما می‌گویند باید ماهیانه حدود ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان پرداخت کنم، اگر اینگونه باشد نمی‌دانم باید چطور زندگی‌ام را بگذرانم؟!

وی می‌گوید: فعلاً مشخص نیست تکلیف وامی که گرفته‌ام چه می‌شود اما اگر قسط‌های وام مسکن مهر بیشتر ۵۰ تا ۱۰۰ هزار تومان باشد توان پرداخت ندارم و شاید مجبور به فروش مسکن مهر خود بشوم. این شهروند اسدآبادی که ۳۲ سال سن دارد و دارای یک فرزند است با ابراز ناراحتی می‌گوید: برای نقل و انتقال مسکن مهر نیز مشکلاتی بر سر راه مالکان وجود دارد به طوری که پس از دوندگی بسیار مسکن مهر خود را با قیمتی پایین باید به فروش برسانند و دست آخر هم باز مستاجر شوند.

گفته‌های این شهروندان حاکی از ابهام در سرنوشت مسکن مهری است که ثبت نام کرده‌اند یا در آن سکونت دارند از سوی دیگر در ضمیمه روزنامه‌ها فروش وام‌های مسکن مهر و واحدهای مسکن مهر رونق گرفته است و برخی افراد به دنبال استفاده سو از این فرصت هستند.

در سال پایانی خدمت دولت دهم انتظار می‌رود تکلیف برخی پروژه‌های مسکن مهر در شهرهایی مانند مریاج و شهرک‌های بهشتی و مدنی زودتر تعیین تکلیف شده و اطلاع‌رسانی لازم درباره پروژه‌های مسکن مهر در سطح استان همدان برای متقاضیان با مالکان صورت پذیرد.

از سوی دیگر لازم است مسئولان دولت دهم برای مسکن مهر همدان فکری اساسی کنند، زیرا بر اساس گفته وزیر راه و شهرسازی هر چه سریع‌تر باید وضعیت مسکن مهر تعیین تکلیف شده و راهکاری برای رفع نارضایتی‌ها اندیشیده شود.

مسکن، مشکلی در مقیاس جهانی

همدان‌پیام: دولت‌مردان و سیاست‌گزاران هر جامعه‌ای به نوعی با مسالّه تأمین مسکن برای تمامی قشرهای جامعه مواجه بوده‌اند و آن را به عنوان یکی از سرفصل‌های اساسی و اصلی کار خویش مدنظر داشته‌اند. پرداختن به تجربیات جهانی مسکن مسئولان مربوط را در بررسی و تحلیل وضعیت مسکن در هر کشوری کمک خواهد کرد. وضعیت مسکن در هر جامعه‌ای ارتباط مستقیم با اوضاع اقتصادی و اجتماعی آن داشته و برای تحلیل وضعیت مسکن بایستی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هر جامعه مد نظر قرار گیرد. در این نوشتار، نگاهی خواهیم داشت به وضعیت مسکن در جهان.

در کشورهای توسعه یافته درآمد سرانه و رشد شهرنشینی بالا و نرخ رشد پایین جمعیت از بارزترین ویژگی‌های آنان می‌باشد. در این گروه از کشورها تقاضای مسکن تابع شرایط جمعیتی از قبیل نسبت شهرنشینی و شکل‌گیری خانوار می‌باشد و قیمت آن نیز در بازار عرضه و تقاضای مسکن تعیین می‌شود و حمایت‌های دولت از طریق سیستم‌های مالیاتی و تخصیص یارانه صورت می‌گیرد. در کشورهایی که ساخت مسکن اجتماعی در آنها رایج است، دولت‌ها از مسکن اجتماعی به عنوان ابزاری قوی برای کنترل بازار عرضه و تقاضای مسکن استفاده می‌نمایند. واگذاری مسکن به طبقات کم درآمد و میان درآمد با اجاره بهای پایین، علاوه بر تأمین نیازهای سکونتی این طبقات، موجب رفغ نسبیی کمبود مسکن و کاهش تقاضا می‌شود. مثلاً در بسیاری از کشورهای اروپایی به صورتی هماهنگ احداث واحدهای سکونی اجتماعی بخشی از کمبودهای مسکن را برطرف نموده است. جالب است بدانید به دنبال ظهور مشکلات مسکن در انگلستان و تعیین راه‌کارهای مناسب در اواخر دهه ۱۹۶۰ تعداد مسکن نسبت به خانوارها بیشتر شد و تا سال ۱۹۷۶ این فرونی به نیم میلیون واحد مسکونی رسید.

منابع مالی تأمین مسکن

یکی از مهمترین موارد مطرح در برنامه‌های تأمین مسکن در هر کشور نحوه تأمین منابع مالی می‌باشد که می‌تواند به توفیق یا عدم توفیق اجرای طرح منجر شود. نحوه تأمین مالی برنامه‌های مسکن در هر کشور با توجه به نظام اقتصادی آن کشور صورت می‌گیرد. در کشورهای صنعتی در دوره‌های مختلف زمانی، نحوه تأمین بودجه ساخت مسکن دستخوش تغییراتی بوده. در سال‌های پس از جنگ جهانی دوم دولت دیگر تنها منبع تأمین مالی ساخت مسکن نبود، بلکه در این کشورها با احیای بخش خصوصی و مؤسسات اعتباری، بخش خصوصی نیز در این عرصه حضوری جدی یافت. بنابراین در این کشورها، دولت‌ها در مواقع بحرانی به عنوان اهرم تعادل عمل می‌نمایند. به نحوی که بدون کمک‌های مالی دولت هیچکدام از آنان قادر به اجرای برنامه‌های گسترده مسکن سازی نمی‌شوند. در حالی که، محدودیت‌های منابع مالی و حجم فزاینده تقاضای مسکن از سوی مردم در کشورهای در حال توسعه مانعی برای اجرای برنامه‌های اقتصادی از جمله مسکن سازی است. علی‌رغم اینکه در این کشورها دولت‌ها در اکثر موارد در تأمین بودجه مسکن دخالت داشته‌اند، با این وجود امکان باسئنگویی به همه گروه‌ها و طبقات جامعه به خصوص افراد کم درآمد و محروم وجود ندارد. به عنوان مثال در کشور هند بودجه ساخت مسکن، به طور عمده توسط بخش خصوصی تأمین می‌شود و مؤسسات وام دهنده اغلب برای ساخت مسکن گروه‌های میان درآمد اقدام به پرداخت وام نموده‌اند. با اینکه شرایط حاکم بر ساخت و ساز و خرید و فروش مسکن در بعضی کشورها تحت کنترل دولت و مسئولان قرار گرفته، اخیراً در بسیاری از کشورهای دنیا وضعیت و قیمت مسکن نوسانات شدیدی را تجربه کرده است در بعضی از کشورها با افزایش قیمت مسکن مواجه هستیم و در بعضی دیگر با کاهش قیمت‌ها.

به گزارش مؤسسه بین المللی "راهنمای جهانی املاک"، قیمت مسکن در شهرهای امریکا از ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان به ازای هر متر مربع تا ۴میلیون و ۸۰۰ هزار به ازای هر متر مربع در تغیر است. (قیمت‌های ذکر شده مخصوص آپارتمان‌های نوساز و مبلیه می‌باشد) که گران ترین شهر امریکا سانفرانسیسکو شناخته شده است. میانگین قیمت مسکن در شهر مادرید، پایتخت اسپانیا با کاهش ۲۹درصدی مواجه بوده که به ازای هر متر مربع ۳۰۰ هزار تومان برآورده شده است. قیمت مسکن در عربستان سعودی، در شهر جده هر متر مربع ۸۰۵ هزار و ۷۰تومان و در ریاض، پایتخت این کشور حدود یک میلیون تومان به ازای یک متر مربع اعلام شده. همچنین قیمت یک آپارتمان ۱۵۰ متری در مرکز شهر پاریس برابر با ۲۴ میلیون تومان است. این در حالی است که قیمت مسکن در شهرهای مختلف ایران از پایتخت گرفته تا شهرهایی چون همدان و اصفهان افزایش چشم گیری داشته است. در حال حاضر میانگین قیمت آپارتمان در پایتخت ایران از میانگین قیمت آپارتمان در امریکا گران تر است.

به گزارش سایت الف؛ در بسیاری از کشورهای اروپایی و آسیایی، قیمت مسکن، براساس سال ساخت تعیین می‌شود و متقاضیان در صورت کمترین نوسان مثبت، خرید مسکن را متوقف می‌کنند و به همین دلیل، بهای مسکن در بیشتر نقاط جهان رشد منفی را تجربه می‌کند. گزارش‌های مختلف از قیمت مسکن در کشورهای جهان نشان می‌دهد که سطح قیمت مسکن در ایران از کشورهای ذکر شده با اختلاف زیادی بالاتر است. مسکن و قیمت آن در کنار توانایی مردم در خرید

مسکن، همواره از مهمترین و گویاترین شاخص‌های اقتصادی کشورها بوده است، به همین دلیل نوسانات آن در سراسر دنیا از نکات قابل توجه کارشناسان و تحلیل‌گران اقتصادی برای پیش‌بینی‌های اقتصادی خود درباره کشورها و وضعیت اقتصادی آنها است.

امروز، بویژه در شهر های بزرگ، چاره ای نداریم جز این که زندگی در قوطی کبریت هایی به نام آپارتمان را که دیگر به جای نقش مسکن (پخوانید محل آرامش و سکونت) نقش مسکن (پخوانید دارویی برای فرونشاندن موقتی درد) و هتل و خوابگاه را برای خانواده ها بازی می کنند بپذیریم. اما تغییر شکل خانه های نقلی و حیاط دار قدیمی به آپارتمان های امروزی تنها به شکل و شمایل خلاصه نمی شود، بلکه نوعی تغییر در جهان بینی نیز در ورای آن نهفته است:

تبدیل جهان بینی سنتی به مدرن.

بی خانمان های مدرن

سنت مسیر مطلوب را برای انسان مشخص می کند. سنت یک امر زنده است، نه صرفا یک قالب خشک که مخصوص گذشته باشد. سنت مبتنی بر قوانین تکوینی جهان است و معماری سنتی چون با اصول تکوینی زندگی انسان در پیوند است، همواره زندگی روزمره انسان را تقویت می کند و به سمت امر مطلوب کش می رود.۱
اینها را محمدرضا رحیم زاده در تعریف خود از سنت می گوید و ادامه می دهد: «معماری سنتی اگر چه در صورت ظاهر و در شکل متجلی است، اما تنها در ظاهر خلاصه نمی شود، باید به معماری سنتی از دیدگاهی عمیق تر و در سطح جهان بینی و اعتقاد نگاه کرد.»

سنت نوعی معرفت است که درون انسان رخ می دهد و در سرزمین های مختلف به شکل های مختلف بروز می کند. لذا می بینیم انسان ها در گوشه و کنار جهان آداب و رسوم مخصوص و متفاوتی دارند. حقیقت تمام این سنت ها یکی است، اما بروز آن در انسان ها متفاوت است.

اما تفکر مدرن معرفت را علم، یعنی مجموعه ای منظم از آگاهی ها می داند. این آگاهی ها ماهیتا خود را از قیود زمانی و مکانی خارج می کنند. بنابراین فرق نمی کند شما شرقی باشید یا غربی، هر جا باشید، اصول علمی برای شما یکسان است و شیوه زندگی و اصول معماری که بر اساس آنها تنظیم شده باشد، همه جا یک شکل خواهد بود. در تفکر مدرن و علمی، دیگر پیشینه تاریخی و موقعیت جغرافیایی اهمیت چندانی ندارد و لذا استادیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی معماری مدرن را ابزاری می داند برای این که انسان امروز با وجود مجهزترین، پیشرفته ترین و کارآمدترین شکل سرنپاهی که دارد، بی خانمان باشد، به این دلیل که از جایگاه وجودی خود به علت میانی تفکر مدرن اخراج شده و جایگاهی پیدا نکرده است. زیرا در معماری مدرن عملا یکی از وابستگی های انسان یعنی وابستگی به تاریخ و جغرافیا از او گرفته می شود و لذا مردم کم کم پیوند خود را با سرزمین و گذشته خود از دست می دهند. نتیجه گسسته شدن این پیوندها چیزی است که این روزها زیاد می شنویم: بی هویتی نسل ها.

خانه‌های دیروز خاطرات امروز را رنگ می‌زند



وی افزود: در معماری ایرانی– اسلامی مسکن کیفی بوده و کیفیت زندگی در آن ارزشمند است برخلاف معماری امروز که بیشتر کاربردی و عوامل کارکردی را در نظر دارد.دکتر محیط طباطبایی با اشاره به عدم رعایت “حریم” در معماری امروزی تأکید کرد: سر کوب بودن، فضاهای ملث و مشرف بودن و.. موجب خدشه دار شدن حرمت خانه می شود که این مسائل بسیار اهمیت دارد و باید در معماری مورد توجه قرار گیرند.

وی یادآور شد: ما با بیان این مسائل نمی خواهیم آپارتمان را رد کنیم بلکه معتقدیم با شرایط امروزی نیز می توان تمام مفاهیم کیفی اندرونی و حریم را حتی در فضای کوچک هم رعایت کرد و باید این مباحث در شاخصه معماری امروز مورد توجه قرار گیرد.معاون دانشنامه تاریخ معماری ایران در پایان تأکید کرد: ما برای رفع نیازهای عملکردی و کارکردی زندگی، نگاه کیفی و ارزشی خود را از منازل برداشته ایم و این به مسائل مادی و وسعت برنمی گردد بلکه در یک فضای کوچک می توان آن را اجرا کرد.

*** بر گردیم به خانه های قدیمی**

یکی از بارزترین ارزش های زندگی ایرانی مهمان نوازی است. ما ایرانی ها از ههان ابتدا به گونه ای تربیت می شویم که میهمان را دوست داشته باشیم و به او احترام بگذاریم. بسیاری از ما وسایلی را تهیه و نگهداری می کنیم که شاید در طول سال جز برای میهمانی که معلوم نیست کی بیاید، به آن نیاز نداشته باشیم. اصلایکی از معیارهای ما برای این که از کسی بخوبی یاد کنیم این است که می گویم در خانه اش باز است. این ویژگی در گذشته های نه چندان دور، آن زمان که هنوز آپارتمان نشین نشده بودیم، پر رنگ تر بود. ورودی های متنوع، حیاط و حوض و هشتی و اتاق ها، چه بزرگ و غنی و چه کوچک و فقیرانه به روی میهمان باز بود. اما شیوه ای که ما امروز زندگی می کنیم، درها را به روی مردم بسته است. رحیم زاده معتقد است اگر بخوایم این ارزشی را که در زندگی ایرانی حاکم و در خانه اش همیشه باز بوده است را به بنیادی ترین شکل از بین ببریم نه باید دستور صادر کنیم و نه لازم است شعر و داستان بگوییم و تلاش کنیم، بلکه باید به او امکان تحقق پیدا کردن ندھیم و ما همین کار را داریم با معماری مان می کنیم. دوست داریم بیشترین سطح زیرینا را داشته باشیم، اگرچه کیفیت زندگی به آن به حداقل برسد و اگرچه توانیم از فضای باز و نیمه باز استفاده کنیم. حاکمتر منفعت و بهره کشی را از سطح زیرینا می کنیم حتی به قیمت از بین رفتن ارزش ها.

احساسی که در این خانه های دور ساز قدیمی به شما دست می دهد را نمی توانید حتی در شیک ترین و مجلل ترین آپارتمان های امروزی تجربه کنید. ما خلیقات ایرانی را با این طراحی نامناسب برای انسان ایرانی کشنیم. انسانی که کمابیش با سنت های ایرانی آشنایی دارد و هنوز خلق و خوی آن چندان تغییر نکرده است، در این آپارتمان ها احساس دلنتگی می کند و احساس می کند مشکلی دارد که نمی داند چیست؛ اما مشکل این است که نمی تواند کسی را با آزادی به خانه اش راه دهد. در خانه اش باز نیست. دیگر نمی تواند ایرانی باشد و باید با پیام کوتاه و تلفن و غیره با دوستان و خوشاندانش ارتباط برقرار کند. مکان زندگی به ما اجازه نمی دهد ایرانی باشیم.