

آمار بافت فرسوده کجاست؟

آمار مربوط به نوسازی بافت فرسوده به لحاظ تعداد واحدهای نوسازی شده در سالهای اخیر در حالی در دسترس کارشناسان و طیف فعال بازار مسکن قرار ندارد که یک سوال مهم در این رابطه آن است که این آمار کجاست؟

به گزارش سایت خبری پرسون، دولت در حالی متولی نوسازی بافت‌های فرسوده است که نه تنها طی حداقل دو سال گذشته آمار سالانه مربوط به تعداد واحدهای مسکونی نوسازی شده در بافت‌های فرسوده شهری اعلام نشده است که پیگیری‌ها طی حداقل یک سال گذشته، برای دسترسی به این آمار از کانال شرکت مربوطه همچنان به نتیجه نرسیده است. عدم اعلام رسمی آمار مربوط به نوسازی بافت‌های فرسوده در سال‌های اخیر دو فرض را از بابت علت این موضوع ایجاد می‌کند. فرض اول آن است که دولت آماری از حجم نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده در اختیار ندارد که آنها را اعلام کند. در واقع جریان نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور طی دو، سه سال گذشته فاقد آمار رسمی مربوط به تعداد واحدهایی است که در پروسه نوسازی قرار گرفته است. فرض دوم، عدم تمایل دولت برای اعلام آمار نوسازی است. یعنی ضعف عملکرد در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده باعث شده است آمار مربوط به عملکردهای این حوزه منتشر نشود. صحت فرض اول یعنی عدم در دست بودن اطلاعات مربوط به تعداد واحدهای مسکونی فرسوده نوسازی شده، در واقع فرضی محال است و بعید به نظر می‌رسد در شرایطی که در سال‌های قبل آمارهای مربوط به تعداد واحدهای مسکونی نوسازی شده در بافت فرسوده به صورت فصلی، شش ماهه و سالانه در دسترس بود، این آمار در دو، سه سال اخیر در اختیار دولت قرار نگرفته باشد.

عملکرد ضعیف در آمار غیررسمی

با این حال برخی اطلاعات به دست آمده نشان می‌دهد در حالی که دست‌کم سالانه باید ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده نوسازی شود این میزان در سال‌های اخیر تاکنون، طی سه سال اخیر، به طور متوسط در هر سال کمتر از ۳۰ هزار واحد بوده است.

این موضوع نشان می‌دهد در بهترین حالت، کمتر از یک‌سوم برنامه‌ریزی صورت گرفته برای نوسازی بافت‌های فرسوده در هر سال محقق شده است. آمار مربوط به نوسازی بافت‌های فرسوده در حالی هم‌اکنون در دسترس کارشناسان و طیف فعال بازار ساخت‌وساز مسکن قرار ندارد که دسترسی به آمار یکی از مهم‌ترین الزامات سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی درست در حوزه ساخت و تامین مسکن است. در واقع عدم دسترسی به آمار مانع از دسترسی به تحلیل درست درباره نقاط قوت و ضعف عملکردها و همچنین ارزیابی ظرفیت‌های موجود شده و همچنین امکان ارزیابی میزان شکست یا موفقیت سیاست‌ها و عملکردهای اجرایی را عملاً سلب می‌کند.

در چنین شرایطی به دلیل عدم در دسترس بودن آمار رسمی مربوط به میزان نوسازی واحدهای مسکونی در هسته میانی و درونی (هسته فرسوده) شهرها، عملاً امکان ارزیابی عملکردها در این زمینه وجود ندارد. در حالی که کارشناسان و حتی مسوولان و متولی مسکن بارها از بافت‌های فرسوده و هسته‌های درونی شهرها به عنوان اصلی‌ترین محل تامین مسکن یاد کرده و بر ضرورت تسریع جریان نوسازی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ تاکید کرده‌اند. اما در عمل، سیاست‌های تامین مسکن عمدتاً حول محور ساخت‌وساز در حومه‌های فاقد امکانات کلان‌شهرهایی مانند تهران تمرکز یافته است.

در نبود آمارهای مربوط به جریان نوسازی و در شرایطی که عملاً امکان ارزیابی میزان تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های از پیش تعیین شده در این زمینه وجود ندارد، تصمیم‌گیری درست و به موقع برای اجرای سیاست‌های کارآمد در حوزه تامین مسکن امکان‌پذیر نیست. در چنین شرایطی، جریان ساخت و تامین مسکن به جای آنکه به مسیر درست هدایت شود دچار بیراهه شده و این بیراهه ادامه خواهد یافت. بیراهه ساخت و تامین مسکن در واقع به غفلت از ظرفیت‌های مربوط به هسته درونی و فرسوده شهرها و هدایت جریان ساخت به حومه‌های شهری فاقد امکانات مربوط می‌شود.

بررسی‌ها نشان می‌دهد در شرایطی که ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده برای اجرای طرح‌های تامین مسکن به دلیل فراهم بودن زیرساخت‌ها و روبناهای شهری در هسته‌های میانی شهرها، عملاً برای متولی مسکن ارزان‌تر تمام می‌شود اما هدایت جریان ساخت مسکن به حومه فاقد امکانات شهرها، حداقل هزینه‌ای دو تا سه برابر بیشتر از ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده دارد. چرا که ساخت‌وساز در این حومه‌ها نیازمند صرف هزینه‌های گزاف برای انتقال خدمات زیربنایی (انواع آب، برق، گاز و...) به این مناطق است.

ضمن آنکه این حومه‌ها چندان مورد علاقه ساکنان کلان‌شهرها برای سکونت نیست و تجارب قبلی نشان داده است به محض مهیا شدن شرایط برای بازگشت ساکنان حومه به شهر مادر، آنها به شهر مادر بازخواهند گشت. کارشناسان تاکید می‌کنند نخستین گام در ارزیابی عملکرد نوسازی و همچنین زمینه‌سازی برای هدایت جریان ساخت و تامین مسکن به مسیر درست و بازگشت از بیراهه ساختمان‌سازی دولتی، دسترسی به آمار دقیق و صحیح از روند نوسازی مسکن در سال‌های اخیر است.

با دسترسی به این آمار و انجام فرآیند آسیب‌شناسی، می‌توان برنامه‌ریزی درستی برای ایجاد جریان کارآمد ساخت‌وساز ارائه کرد.