

بازتعریف مسکن میکرو(خرد) و بررسی بازارهای نو مسکن و بیان اهمیت بکارگیری این نوع مسکن مقرون به صرفه برای کلانشهرهای ایران

صدیقه خانجانی: کارشناسی ارشد معماری دانشگاه آزاد تهران جنوب، تهران، ایران
 m.khanjani1365@yahoo.com

چکیده:

گرانی مسکن مسئله‌ای جهانی بوده و در اکثر شهرهای بزرگ دنیا تهیه مسکن با توجه به شرایط اقتصادی خانوارها سخت و پرهزینه است. ایران نیز از این امر مستثنا نبوده و تهیه مسکن چه به شیوه خرید و چه به شیوه اجاره در کلانشهرهای ایران و به خصوص پایتخت برای خانوارها بسیار پرهزینه است. در بسیاری از کشورها گرانی مسکن از یک سو و افزایش خانواده‌های کم جمعیت یا افرادی که به تنهایی زندگی می‌کنند از سویی دیگر، سازندگان و توسعه دهندگان را به سمت ساخت و سازهای کوچک سوق داده است. این ساخت و سازهای کوچک اصطلاحاً میکرو آپارتمان یا آپارتمانهای خرد نامیده می‌شوند که با استفاده بهینه از فضا و بهره‌وری مناسب و همینطور کاهش سطح اشغال، گزینه‌ای مناسب جهت اسکان خانواده‌های کم درآمد و کم جمعیت شهری هستند. روش مورد استفاده در این تحقیق روش تحلیلی- توصیفی است. هدف از نگارش این مقاله معرفی میکرو آپارتمانها و ارائه پیشنهاد بکارگیری این نوع مسکن مقرون به صرفه در کلانشهرهای ایران با توجه به شرایط کنونی جامعه می‌باشد. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد با توجه به ویژگیهای میکرو آپارتمانها و همینطور تغییر سبک زندگی در کلانشهرهای ایران و به وجود آمدن بازارهای نو مسکن، بکارگیری این نوع آپارتمانها برای خانواده‌های کم جمعیت و کم درآمد می‌تواند راهکاری مفید برای تسهیل تهیه مسکن باشد و ایران نیز مانند سایر کشورهای جهان از این راه حل یاری جوید.

کلمات کلیدی: میکرو آپارتمان، مسکن مقرون به صرفه، مسکن خرد، تطبیق پذیری

مقدمه:

مسکن گران قیمت ترین کالای مورد نیاز خانوار است که ملزم به تامین آن خواه به شیوه اجاره ای یا ملکی می‌باشند (مظاهریان، ۱۳۹۴، ۵). در عصر حاضر خرید واحد مسکونی نماد بزرگترین سرمایه گذاری فقرا است و واحد مسکونی شخصی بالغ بر ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها در کشورهای در حال توسعه و گذار (اقتصادهای در حال تکوین) را تشکیل می‌دهد که مبلغ آن به سه تا شش برابر درآمد سالیانه خانوارها می‌رسد (حسینی، ۱۳۹۷، به نقل از اطهاری و همکاران، ۱۳۸۳). تقریباً همه ی کشورهای جهان در این زمینه با معضلاتی مواجه هستند که برخی از کشورها با ارائه ساز و کارهای مناسب، تا حدودی بر مشکل غلبه کرده‌اند و توانسته‌اند به یک سیر منطقی در زمینه‌ی تامین مسکن دست یابند. یکی از مهمترین سیاست‌های تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری که در چند سال اخیر مورد توجه قرار گرفته، استفاده از سیاست مسکن مقرون به صرفه بوده است (حسینی، ۱۳۹۷، ۱). این گونه از مسکن سالهاست که در کلانشهرهای کشورهای پیشرفته استفاده می‌شود. در کشوری نظیر ایران که نابرابری درآمدی گروه‌های مختلف بسیار شدید است، پرداختن به الویت‌های گروه‌های کم‌درآمد بخصوص مسکن مقرون به صرفه از نخستین ضرورت‌های توسعه ملی محسوب می‌شود (حسینی، ۱۳۹۷، ۲).

در جامعه امروزی ایران با توجه به تغییر سبک زندگی افراد جامعه، با افزایش سن ازدواج، افزایش سن فرزندآوری و کاهش تعداد فرزندان خانواده‌ها مواجه هستیم. بدین ترتیب خانواده‌های کم جمعیت در جامعه رو به افزایش است. با این تفاسیر و همینطور با توجه به هزینه‌های بالای زندگی در جوامع شهری، استفاده از میکرو آپارتمانها، این پدیده نو ظهور جهانی، در کلانشهرهای ایران سبب افزایش کیفیت زندگی شهرنشینان می‌گردد. در این مقاله سعی شده به معرفی میکرو آپارتمانها و همینطور بیان ویژگیهای این گونه از مسکن با ارائه یکی از نمونه‌های شاخص آن و همینطور تاثیر مثبتی که بکارگیری این نوع آپارتمانها در کلانشهرهای ایران می‌تواند داشته باشد، پرداخته شود.

مبانی نظری تحقیق و بررسی نمونه موردی:
پیشینه تحقیق:

از جمله مهمترین تحقیقاتی که در زمینه سیاست‌ها و برنامه‌های تامین مسکن مقرون به صرفه انجام شده است، می‌توان به تحقیقاتی که هیبات‌آدر این زمینه انجام داده، اشاره کرد. در این سلسله از تحقیقات که در مجموع در چهار قسمت شامل: اروپا و آمریکای شمالی، آمریکای لاتین و جزایر کارائیب، آفریقا و آسیا، انجام شده، به بررسی وضعیت زمین و مسکن مقرون به صرفه در این قاره ها می‌پردازد و در هر قاره متناسب با وضعیت آن برنامه‌هایی ارائه داده و برنامه‌های کشورها را مورد بررسی قرار می‌دهد. این برنامه‌ها برای کمک به سیاست‌گذاران و جوامع محلی، برای مبارزه با مشکلات شهری و پیدا کردن راه‌حل‌های پایدار و قابل اجرا، تدوین و ارائه شده است (حسینی، ۱۳۹۷، ۳).

در ایران نیز مقاله‌ای با عنوان "بررسی سیاست‌های جهانی در زمینه تامین مسکن مقرون به صرفه و ارائه ساز و کار پیشنهادی برنامه‌ریزی مسکن در ایران" نگاشته شده است. با توجه به اهمیت بررسی تجارب جهانی به عنوان راهنمایی برای مدیران، برنامه ریزان و سیاستگذاران مسکن در ایران، در این مقاله سعی شده سیاست های تامین مسکن مقرون به صرفه برای گروه های کم درآمد شهری در چهار کشور استرالیا، چین، انگلستان و آمریکا مورد بررسی قرار گیرد. بهره‌گیری از سیاست‌های جهانی و دستیابی به چارچوبی برای برنامه ریزی مسکن با هدف تامین و تولید مسکن برای گروه های کم درآمد شهری، موضوع اصلی این مقاله می باشد. روش تحقیق مورد استفاده در این مقاله، روش تحلیلی-توصیفی بوده و گردآوری اطلاعات به صورت مطالعات کتابخانه ای و اسنادی انجام شده است. نتایج این مقاله نشان می دهد که به طور کلی موفقیت بخش مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف، بیش از هر چیز مرهون شناسایی خانوارهای کم درآمد شهری و شناخت کافی و کارآمد از وضعیت گروه‌های هدف است (حسینی، ۱۳۹۷، ۱).

تحقیق دیگری با عنوان "ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح های معماری مسکن در اندازه کوچک" نیز در ایران انجام شده است. در این تحقیق ۱۰ گونه مختلف آپارتمانی از طریق نظرسنجی از خبرگان معماری مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است. نتایج این تحقیق نشان می دهد کارکرد پذیری مسکن بیشترین رابطه را با موقعیت قرارگیری فضاهای مختلف و ارتباط بین آنها در پلان دارد که حکایتگر اهمیت نقش هندسه پلان، در تامین کارکرد پذیری می‌باشد (انصاری، ۱۳۹۴، ۹۵).

روش پژوهش:

این تحقیق از نوع کیفی بوده و روش مورد استفاده در این تحقیق روش تحلیلی-توصیفی می‌باشد و گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و اسنادی انجام شده است و از منابع موجود در سایتهای معتبر اینترنتی نیز استفاده شده است. این پژوهش با کمک اطلاعات گردآوری شده به معرفی و شناساندن میکرو آپارتمانها می‌پردازد.

تعریف میکرو آپارتمان یا آپارتمانهای خرد:

میکرو آپارتمانها مجموعه‌ای از آرایش کوچک، بسیار کارآمد، برای زندگی با حداکثر تراکم و حداکثر کیفیت زندگی در مقابل کمترین هزینه هستند (Muphy, Amelia & Kilgannon, 2018, 5). میکرو آپارتمان ایده‌آل به گونه‌یست که فضای اجتماعی مطلوبی را فراهم کند و باعث ایجاد احساس نشاط اجتماعی شود، برای مستاجری با قیمت مناسب طراحی شده باشد، قابل تغییر در بهره‌برداری باشد، قابل استفاده مجدد در بطن خود واحدها باشد و در آخر انواع واحدهای مختلفی را ارائه دهد و استفاده از فضا و انرژی در آن کارآمد باشد (Muphy, Amelia & Kilgannon, 2018, 6). آپارتمانهای میکرو با طراحی بهینه به اندازه آپارتمانهای معمولی کارآمد هستند. اندازه یک میکرو آپارتمان می‌تواند در شهرهای مختلف متفاوت باشند (Gazdag, Nora & Torlegard, 2018, 11). جامعه هدف میکرو آپارتمانها خانواده‌های کم درآمد و کم جمعیت هستند.

^۱Affordable Housing
^۲Habitat
^۳Micro Apartment

تاریخچه میکرو آپارتمانها:

یک سابقه تاریخی برای ساختمانهای میکرو، هتل‌های یکنفره SRO^۱ هستند که در اوایل دهه ۱۹۰۰ در سراسر شهرهای آمریکا ساخته شدند. SRO نوعی مسکن برای کارگران موقت در شهرها بود که انعطاف‌پذیری در اجاره‌نشینی را می‌خواستند و همچنین به مکانی نزدیک به محل کار خود برای زندگی نیاز داشتند. این نوع مسکن را می‌توان به عنوان مسکن جزئی تلقی کرد که فاقد آشپزخانه‌های خصوصی کامل و تاسیسات لوله‌کشی در واحدها بودند (Geffner, Thomas, 2018, 5). یک قرن پیش از ساخته شدن اولین آپارتمان میکرو در آمریکا اصلاحاتی در سیاستهای مسکن در شهر نیویورک آغاز شد. یکی از تاثیرگذارترین افراد در اصلاح این سیاستها در قرن گذشته روزنامه‌نگاری به نام جیکوب رایس بود. او در سال ۱۸۹۰ از دانمارک به آمریکا مهاجرت کرد و بدترین جنبه‌های شهرنشینی آمریکا را در اقامتگاه‌های ارزان قیمت تجربه کرد. این امر در نهایت به مهاجر دانمارکی الهام بخشید تا خود را وقف بهبود شرایط زندگی برای طبقه پایین شهر کند. او با دوربین فلش‌دار که به تازگی اختراع شده بود توانست زاغه‌های نیویورک و زندگی وحشتناک زاغه‌نشینان را مستند کند (Stamp, Jimmy, 2014).



تصویر ۱: زاغه‌نشینان نیویورک منبع: (Stamp, 2014)

عکس‌های او از اجاره مسکن‌های پرازدحام، بدون تهویه مناسب و بدون نور طبیعی، باعث وضع مقررات فعلی مسکن شهر نیویورک گردید، که استاندارد جدیدی را برای ایمنی زندگی و اندازه آپارتمانها تعیین کرد (حداقل مساحت ۳۷ متر مربع با حداقل ارتفاع ۲۴۰ سانتیمتر) (Hoang, Mimi & Vandal, Ammr, 2017, 3۲). با این حال حدوداً یک قرن پس از تعریف استانداردهای ایمنی زندگی، به دلیل تغییر سبک زندگی و همچنین عدم تطابق سهم مسکن نیویورک نسبت به جمعیت فعلی آن، شهردار و اداره حفظ و توسعه مسکن و کمیسیون برنامه‌ریزی شهر در سال ۲۰۱۲ یک رقابت عمومی را آغاز کرد. عنوان رقابت این بود: آیا شهر باید حداقل مساحت ۳۷ مترمربع فعلی را برای آپارتمانهای جدید کاهش داد؟ (Hoang, Mimi & Vandal, Ammr, ۲۰۱۷, ۲۳)

پروژه کارمل پلیس^۲ برنده این رقابت شد. این آپارتمان استانداردهای جدیدی را به عنوان نمونه‌ی اولیه برای زندگی خردآرانه کرد. می‌توان این پروژه را اولین پروژه از آپارتمانهای میکرو به شکل امروزی در شهر نیویورک دانست. این پروژه توسط شرکت ان آر شیتکت طراحی و ساخته شد. آپارتمان شامل ۵۵ واحد است که متراژ واحدها بین ۲۴ مترمربع تا ۳۳ مترمربع است و کاملاً مدولار ساخته شده است. معماران پروژه توانستند با در نظر گرفتن ابعاد استاندارد، حداقل ابعاد یک واحد مسکونی را کاهش دهند. این ساختمان نه طبقه به عنوان گزینه جدیدی در راستای پاسخگویی به رشد روز افزون جمعیت و همچنین روند رو به رشد خانواده‌های کوچک شهر مطرح شد. تیم ساخت و ساز روش مدولار را برای ساخت این آپارتمان استفاده کرد. این امر اجازه داد تا پایه‌های ساخته شده در سایت نصب شود در حالیکه واحدها در کارگاه دیگری ساخته می‌شدند. این روش ساخت و ساز به طرز چشمگیری سر و صدا و اختلال در محدوده سایت را کاهش داد.



تصویر ۲: نمای بیرونی ساختمان کارمل پلیس منبع: وبسایت Pinterest.com

^۱Single Room Occupancy
^۲Jacob Riis
^۳Carmel Place
^۴Small a Livable
^۵nARCHITECT

نمای بیرونی ساختمان از چهار برج پله‌ای باریک تشکیل شده است که به یکدیگر متصل شده‌اند و مفهوم زندگی کوچک را در ظاهر ساختمان جاری می‌کنند (Mears&Ruth, 2019, 21). در نمای ساختمان از آجرهای به طیف رنگ خاکستری استفاده شده است. از خاکستری تیره در بلندترین قسمت تا خاکستری روشن در کوتاهترین قسمت نما. رنگهای استفاده شده برای نمای ساختمان جهت پیوستگی بهتر به بطن محلی پروژه است (همان).



تصویر ۳: بافت و رنگ نمای ساختمان کارمل پلیس (منبع وبسایت worldarchitecture.org)

همانطور که پیشتر گفته شد واحدهای آپارتمان در کارگاهی ساخته شده و در محل پروژه مونتاژ شدند. این شیوه از ساخت و ساز قابلیت تطبیق پذیری را در ساختمان ایجاد می‌کند. به این صورت می‌توان واحدها را در هر سایتی مطابق با شرایط آن سایت مونتاژ کرد.



تصویر ۵: ساخت واحدهای برج کارمل پلیس در کارگاه منبع: (Mears&Ruth.2019)

تصویر ۴: مونتاژ برج کارمل پلیس در محل منبع: (Mears&Ruth.2019)

معماران پروژه هفت نوع واحد مختلف را برای سلیقه‌ها و نیازهای متفاوت کاربران طراحی کردند.



تصویر ۶: پلان تپ طبقات ساختمان کارمل پلیس منبع: (CTBUH Journal.2017)

اهداف طراحی تیم طراح برای فضای داخلی واحدها، دستیابی به حس جادار بودن و راحتی و کارایی بود، به طوری که حتی وقتی سطح اشغال واحدها را کوچک می‌کنیم تیم معمار برای رسیدن به اهداف ذکر شده اندازه همه چیز به جز مساحت کف را افزایش می‌دهند (Mears&Ruth, 2019, 22).



تصویر ۸: فضای داخلی ساختمان کارمل پلیس منبع: وبسایت worldarchitecture.org



تصویر ۷: فضای داخلی ساختمان کارمل پلیس منبع: وبسایت worldarchitecture.org

استفاده بهینه از فضا، در نظر گرفتن سقف بلند، بکارگیری مبلمان چندمنظوره و انعطاف پذیر، وجود نور طبیعی به واسطه وجود پنجره بزرگ، فضای داخلی دلچسب و کارآمدی را برای واحدهای آپارتمان به ارمغان آورده است.

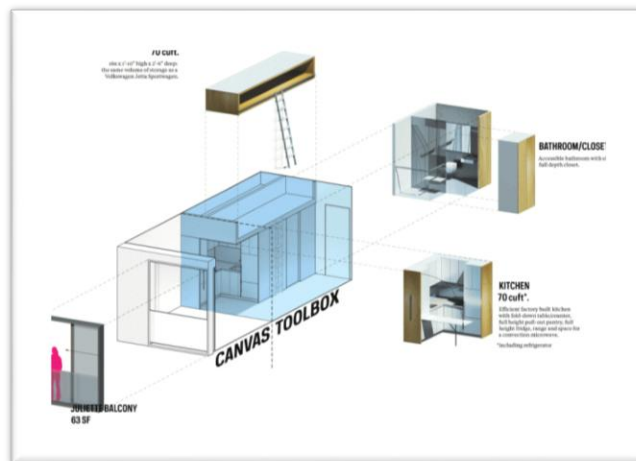


تصویر ۱۰: فضای داخلی ساختمان کارمل پلیس منبع: وبسایت worldarchitecture.org



تصویر ۹: فضای داخلی ساختمان کارمل پلیس منبع: وبسایت worldarchitecture.org

مبلمان انعطاف پذیر به کار رفته در واحدها قابلیت تبدیل شدن به کاناپه، تختخواب و همچنین انبار کردن وسایل را داراست (Mears&Ruth, 2019, 22). به واسطه وجود سقف بلند یک فضای ذخیره‌سازی در بالای سقف حمام در نظر گرفته شده است.



تصویر ۱۰: فضاهای ذخیره‌سازی داخل واحد مسکونی ساختمان کارمل پلیس منبع: وبسایت worldarchitecture.org

این ساختمان به گونه‌ای طراحی شده است که دارای یک فضای باز اجتماعی با فضاهای عمومی مانند بام سبز، سالن اجتماعات، یک تراس مناسب و سالن ورزشی باشد. امکانات عمومی برای همه ساکنان ساختمان قابل دسترسی است.



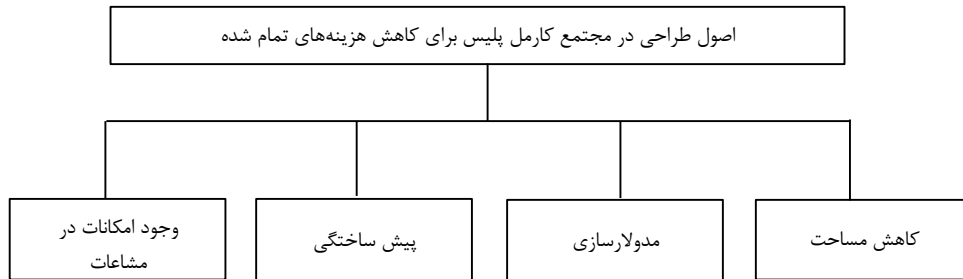
تصویر ۱۱: فضای بام مجتمع کارمل پلیس منبع: وبسایت archdaily.com



تصویر ۱۱: سالن ورزشی مجتمع کارمل پلیس منبع: وبسایت architectmagazin.com

فضاها به گونه‌ای طراحی شده‌اند که عملکردهای متنوعی را ارائه می‌دهند و به صورت مرکزی قرار دارند. این امر ارتباط موثر بین ساکنین آپارتمان با جامعه اطراف را تقویت می‌کند. فضاهای معمولی یک خانه در کل ساختمان پراکنده شده است و بدین ترتیب ساکنان را در طول روز ترغیب به تعامل با همسایگان می‌کند (Mears&Ruth, 2019, 22).

یافته‌ها و تحلیل یافته‌های تحقیق:



نمودار ۱: روشهای کاهش هزینه تهیه مسکن در مجتمع کارمل پلیس منبع: نگارنده

ویژگیهای شاخص آپارتمان کارمل پلیس که در اغلب میکرو آپارتمانها قابل مشاهده است:

- ۱- مدولارسازی: با مدولارسازی واحدها، به طور چشم گیری می‌توان در وقت و هزینه صرفه جویی کرد.
- ۲- مقرون به صرفگی: با توجه به کاهش مساحت اینگونه آپارتمانها و وجود امکانات مشترک (که باعث سرشکن شدن اجاره بهای این فضاها بین ساکنین می شود) و همچنین ساخت و ساز مدولار هزینه تهیه این آپارتمانها به مراتب کمتر است.
- ۳- پیش ساختگی: اکثر واحدهای میکرو در کارخانه‌ها تولید و در محل مونتاژ می‌شوند.
- ۴- تشویق ساکنین به تعاملات اجتماعی: زندگی در مسکن میکرو تجربه‌ی زندگی در فضایی جدا افتاده نیست. معمولاً این آپارتمانها امکاناتی را برای تشویق ساکنین به تعامل و تقویت حس جمعی در نظر می‌گیرند.
- ۵- قابلیت اجرای واحدهای آپارتمانهای میکرو در سایتهای مختلف: پیش‌ساختگی واحدها این امکان را می‌دهد که بتوان آنها را در سایتهای مختلف اجرا کرد.
- ۶- کارایی فضای داخلی: در آپارتمانهای میکرو از تمامی فضاها به نحو احسن استفاده می‌شود و کوچک بودن واحد دلیل بر ناکارآمد بودن آن نیست.
- ۷- چند منظوره ساختن و انعطاف‌پذیری مبلمان در خانه‌های میکرو
- ۸- سقف بلند و پنجره‌های بزرگ
- ۹- تنوع در طراحی واحدها: معمولاً در آپارتمانهای میکرو چند واحد متفاوت برای مرتفع کردن سلايق و نیازهای مختلف طراحی می‌گردد.
- ۱۰- مساحت حدودی بین ۱۵ متر مربع تا ۳۵ متر مربع

جدول شماره ۱: ارکان اصلی طراحی ساختمانهای میکرو در یک نگاه

ارکان اصلی طراحی ساختمانهای میکرو	
اصول طراحی داخلی میکرو آپارتمانها	مبانی کلی طراحی میکرو آپارتمانها
بکارگیری رنگهای روشن	- بهره‌وری
سقف بلند	- مقرون به صرفگی
استفاده از پنجره‌های بزرگ	- تغییرپذیری
بکارگیری مبلمان انعطاف‌پذیر	- تطبیق‌پذیری
ایجاد فضای انبار در واحدها	- تعامل

منبع: نگارنده

بازارهای نو مسکن :

آگاهی از اینکه خریداران خانه‌های امروزی بیش از پیش متنوع شده‌اند موکد اهمیت چگونگی طراحی است. ما از سرشماری‌های جمعیتی می‌دانیم که شکل مرسوم خانواده‌ها در متوسط تعداد اعضای خانواده و همچنین در کل درصد جمعیت خانوارها در حال کاهش است و اگر چه خانواده‌های کامل (شامل پدر، مادر و فرزندان) همچنان بیشترین میزان خانوارها در بازار هستند اما افزایش نیز نمی‌یابند^۱ (وونتلینگ ۱۳۹۴، ۱۱).

به منظور ایجاد رشد پایدار در حیطه مسکن، مسکن‌سازان تحقیقات بازار را بر تحولات در جمعیت ملی که می‌تواند مشتریان جدیدی را در سن، وضعیت تأهل، حقوق و عاداتی کاری تعریف کند، متمرکز کرده‌اند. این گروه‌ها به محض شناسایی به عنوان بازار هدف نو برای مسکن تلقی می‌شوند. چند هويت معمول در میان این گروه‌ها شامل این مواردند:

- خانواده با فرزند مستقل: زوج‌های سالمندی هستند که فرزندانشان مستقل شده‌اند.
 - خانواده بدون فرزند: زوج‌هایی که فرزند ندارند و شامل افراد در سنین مختلف هستند.
 - سکونت اشتراکی: شامل مجردین مستقل غیرخویشاوندی است که یک منزل را شریک بوده و شامل سنین مختلف هستند (شاغلین و دانشجویان).
 - مجردین: عبارتست از افراد مجرد در سنین مختلف که تنها زندگی می‌کنند (افراد متارکه کرده نیز در این دسته قرار می‌گیرند).
 - خانواده‌های تک سرپرست: عبارتست از افراد بالغ در سنین مختلف که با یک یا چند فرزند زندگی می‌کنند (همان).
- گروه‌های ذکر شده که شامل خانواده‌های غیر معمول و کم جمعیت می‌باشند، مخاطبین اصلی مسکن میکرو هستند.

ضرورت و اهمیت بکارگیری مسکن میکرو در کلانشهرهای ایران:

طی سالهای اخیر افزایش روز افزون بهای مسکن به خصوص در کلانشهرها مشکلات زیادی را برای تهیه این کالای اساسی به خانوارها تحمیل کرده است. به طوری که به گفته وزیر کشور ۵۰ درصد درآمد خانوارها صرف تهیه مسکن شده و مشکلات آن مستقیماً روی دوش مردمی است که فاقد مسکن هستند (حمیدی کیا، ۱۳۹۸). ساخت و ساز غیر اصولی نیز توسط افراد غیر متخصص باعث کاهش کیفیت فضایی مسکن گردیده به طوری که تعداد زیادی از واحدهای مسکونی حتی با داشتن مترهای بالا، کاربریهای مناسب در فضای داخلی را ندارند. گرانی مسکن علی‌الخصوص در کلانشهرها عواقب دیگری نیز دارد که یکی از مهمترین آنها کوچ مستاجران به حاشیه شهرها و گسترش پدیده حاشیه نشینی است.

افزایش ۴۰ تا صد درصدی اجاره بها در برخی مناطق شهری سبب شده است مستاجران امکان تمدید قراردادهای خود را از دست بدهند و کوچ به مناطق پایینتر و از دست دادن کیفیت زندگی را برای اداره اقتصادی در دستور کار قرار دهند. اما این همه ماجرا نیست. چرا که برخی قدرت ماندن در پایتخت را از دست داده‌اند اما از دست رفتن این قدرت نمی‌تواند زمینه بازگشت به شهرهای محل تولد را رقم زند و این آغاز پدیده حاشیه نشینی برای این خانواده هاست که بررسی عواقب آن در این مجال نمی‌گنجد (علی اکبری، ۱۳۹۸). بهای سنگین تهیه مسکن باعث رواج پدیده پشت‌بام فروشی در پایتخت شده است (۱۳۹۷). بکارگیری مسکن میکرو می‌تواند مشکلات ذکر شده برای خانواده‌های کم درآمد و کم جمعیت را تا حدودی مرتفع نماید.

نتیجه‌گیری:

مشکلات تهیه مسکن از یک سو و روند رو به رشد خانواده‌های کم جمعیت از سوی دیگر، الزام به کارگیری مسکن میکرو که جامعه هدف آن خانواده‌های کم جمعیت است را در کشور توجیه می‌کند. مسکنی که به دلیل مترهای پایینتر و مدولاسازی با هزینه کمتری قابل دسترسیست و در عین حال کیفیت مطلوبی داشته و نیازهای ساکنین را مرتفع می‌سازد.

چند سالیست که آپارتمانهای میکرو به عنوان یک راه‌حل جهانی در بحران مسکن در اکثر کشورهای پیشرفته بکار گرفته می‌شود و از طرف مخاطبینش مورد اقبال قرار گرفته است. به نظر می‌رسد با توجه به قیمت بالای مسکن در اقصی نقاط ایران که تهیه مسکن را برای خانوارها سخت و دشوار کرده است و همچنین ویژگیهای یک میکرو آپارتمان با کیفیت که پیشتر بیان شد، ساخت این آپارتمانها با اقبال عمومی روبرو شود. وجود این بناها می‌تواند از آسیبهای اجتماعی ناشی از حاشیه‌نشینی و بدمسکنی کاسته و به نشاط اجتماعی در جامعه بیافزاید.

بدیهیست که با بررسی نمونه‌های شاخص و با کیفیت این گونه از مسکن و در نظر گرفتن استانداردهای حداقلی لازم جهت ساخت فضایی مناسب و درخور برای زندگی و همینطور بررسی نیازهای کاربران بومی، می‌توان به الگوی مناسبی از میکرو آپارتمانها دست یافت. این امر در کنار به کارگیری سیاستهای مناسب در بخش مسکن می‌تواند راه‌کاری مناسب جهت حل معضل تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد جامعه باشد.

منابع:

۱. اطهری، کمال و جواهری پور، مهرداد (۱۳۸۳). طرح مطالعاتی نظام مالی تامین مسکن کم درآمد، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۲. انصاری، حمیدرضا (۱۳۹۴). ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح های معماری مسکن در اندازه کوچک. فصلنامه هنرهای زیبا، ۲۰(۳)، ۹۵-۱۰۴.
۳. حسینی، سید هادی (۱۳۹۷). بررسی سیاست های جهانی در زمینه تامین مسکن مقرون به صرفه و ارائه ساز و کار پیشنهادی برنامه ریزی مسکن در ایران. ماهنامه معماری شناسی، شماره ۱، ۱-۱۱.
۴. حمیدی کیا، الهه، (۱۳۹۸). جزئیات طرح رییس جمهور برای مسکن دار کردن مردم از زبان وزیر کشور. خبر منتشر شده در سایت خبرگزاری ایسنا
۵. علی اکبری، زهرا. ۱۳۹۸. هشدار نسبت به کوچ مستاجران به حاشیه شهرها. مقاله منتشر شده در سایت خبری خبرگزاری خبر آنلاین.
۶. کد خبر ۱۲۳۳۵۵۹. ۱۳۹۷. پشت‌بام فروشی. مقاله منتشر شده در سایت خبری خبر آنلاین
۷. مظاهریان، حامد (۱۳۹۴). سرمقاله، فصل نامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۳، ۵-۶

^۱ آمارهای ارائه شده مربوط به ایالات متحده امریکا است. اگر چه کاهش جمعیت و تشکیل خانواده در سطح بین‌المللی در دنیای امروزی مشکلی عمده بشمار می‌رود، از این رو فارغ از اعداد، طرح کلی که نویسنده بر آن تاکید کرده است قابل تعمیم به جوامع مدرن امروزی است.

۸. وونتلینگ، جمیز، (۱۳۹۴). طراحی مسکن بر پایه سبک زندگی. مترجم قاسمی، حبیب کتابکده کسری. تهران.

۹. Hoang, Mimi., Vandal, Ammr. (2017). Micro-MACRO Living in the Global High-Rise, CTBUH Journal 2017 Issue III.32-37
۱۰. Gazdag, Nora., Torlegard, Anna. (2018). Micro Apartments-A Potential Solution for the Severe Shortage of Small Affordable Apartments in Stockholm, Master of Science Thesis.
۱۱. Geffner, Thomas. (2018). Towards Smaller Housing Paradigm: a Literature Review of Accessory Dwelling Units and Micro Apartments. University Honors These.
۱۲. Mears, Alison. Ruth, Jonsara. (2019). Carmel Place Innovative Practices for Healthier Homes, Parsons Healthy Materials LAB, New York.
۱۳. Muphy, Amelia., Kilgannon, Ryan. (2018). Micro Apartment. NC State College of Design.
۱۴. Stamp, Jimmy. (2014). Pioneering Social Reformer Jacob Riis Revealed "How The Other Half Lives" in America. Smithsonian magazine.