

## مشکلات مسکن در زندگی شهری ایران

### مقدمه :

شهرنشینی در عین داشتن رفاه و آسایش ظاهری ، مشکلاتی را نیز بدنبال دارد که با نوع و چگونگی فرایند شهرنشینی ارتباط تنگاتنگی داشته و به بیان دیگر از این روند ناشی می گردد و برداشتهای متفاوتی از این امر مستفاد می شود. بعضی از صاحب نظران "شهرنشینی" را نه چون پدیده ای ضروری در روند تکامل جامعه بلکه به مثابه اتفاقی ناگوار و احیاناً قابل اجتناب میدانند در صورتیکه این بینش در حقیقت بیان و ارائه آن چیز است که به مشکلات و عوارض زندگی شهری و روند شهرنشینی معروف شده است ، حال آنکه شهرنشینی محصول آن نظام اقتصادی - اجتماعی است که خود مشکل زا است <sup>(۱)</sup> پس شهرنشینی یک پدیده غیر قابل اجتناب می باشد، کیفیت تکوین آن ، مرتبط بودن آن با مراحل مختلف توسعه اقتصادی یک کشور است که این پدیده رابه عنوان شهرنشینی متعادل و با شهرنشینی بی رویه مطرح می نماید و هر کدام از اینها مشخصات خاص خود را دارد.

---

\* عضو هیات علمی علوم اجتماعی دانشگاه تبریز

۱- شهرنشینی در ایران ، ص ۱۲

نحوه سکونت در شهر و به عبارت دیگر " مسکن شهری " یکی از - مسایل و مشکلاتی است که نه تنها در جهان سوم و کشورهای عقب - نگه داشته شده ، وجود دارد و از عوارض شهر نشینی افراطی به شمار می رود ، بلکه در کشورهای صنعتی پیشرفته نیز به نوعی به چشم می خورد . لازم بتوضیح است که نوع و میزان این مشکل در کشورهای مختلف ، متفاوت است و حادثترین شکل نمود این معضل زندگی شهری در کشورهای نوع اول است . از عوامل مهم این امر میتوان به عدم هماهنگی توسعه اقتصادی بارشد و افزایش جمعیتی شهرها ، زمین و نحوه مالکیت اراضی شهری ، تضاد حاد طبقاتی در شهرهای بزرگ ، عملکرد دولت اشاره نمود . لازم به یادآوریست که عوامل بیشمار دیگر ممکن است در - روز مشکلات مربوط به مسکن موثر باشند که در این مقاله فقط به بررسی بعضی از این مشکلات اکتفا نمودیم .

### رشدی رویه جمعیت شهری و مشکل مسکن

با عنایت به ضرورت مطالعه جمعیتی در مناطق شهری برای بررسی مشکل مسکن ابتدا یک بررسی اجمالی از فرایند جمعیت شهرهای ایران در فاصله سالهای ۱۳۷۰ - ۱۳۰۰ به عمل آورده میشود . جمعیت شهری ایران در سال ۱۳۰۰ حدود ۳ میلیون نفر بود که در سال ۱۳۲۰ به بیش از ۳/۵ - میلیون نفر و در سال ۱۳۴۵ حدود ۹/۷ میلیون نفر رسید . این میزان در سال ۱۳۵۴ ، ۱۵/۳ میلیون نفر بود که در سال ۱۳۶۱ به ۲۳ میلیون نفر در سال ۱۳۷۰ در حدود ۳۱۸۴۰۰۰۰ نفر بالغ گردید<sup>(۱)</sup> و روز بروز به میزان رشد سالانه جمعیت شهری افزوده گشت . از مهمترین عوامل موثر در این امر میتوان تغییر سیستم تولید اقتصادی ایران از شکل سنتی آن به سیستم

۱ - خلاصه آمارهای پایه ای کشور ، مرکز آمار ایران .

تولید سرمایه داری از نوع وابسته دانست، زیرا بعد از رفرم ارضی‌شاهی بود که خیل مهاجرین روستایی به طرف شهرهای بزرگ سرازیر و باعث افزایش بی رویه جمعیت شهری گردید. (بطوریکه بین سالهای ۱۳۵۵ تا ۶۱ تعداد سالانه مهاجرین شهری حدود ۵۰۰۰۰۰ نفر بود.)<sup>(۱)</sup> در رابطه با کمبود مسکن که بدون ارتباط با افزایش جمعیت شهری نبود، مطابق آمار تعداد خانوارهای شهری ایران در آغاز برنامه پنجم عمرانی یعنی ۱۳۵۱ حدود ۲/۷ میلیون برآورد شده بود که در مقابل این تعداد فقط ۱/۶ - میلیون واحد مسکونی وجود داشت، بعبارت دیگر در این سال کمبود بیش از یک میلیون واحد مسکونی ملحوظ بود.<sup>(۲)</sup>

امروزه مسئله مسکن مخصوصاً در شهرهای بزرگ به عنوان یک معضل بزرگ اجتماعی به‌شمار می‌رود. براساس معیارهای سازمان ملل متحد تراکم مناسب خانوارها در هر واحد مسکونی حداکثر دو اطاق برای یک نفر و ۲ تا ۸ اطاق برای یک خانوار سه‌نفره می‌باشد. آنچه واضح است اینست که اگر جمعیت شهری با این رشد سالیانه افزایش یابد، باعث بالا رفتن تراکم بیشتر انسانها در واحدهای مسکونی میشود. براساس آمار سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۶۵ جمعیت کشورمان حدود پنجاه میلیون نفر بوده است که بیش از نصف آن در شهرها (۳/۵۴ درصد) و از این تعداد بیش از ۸۰ درصد در شهرهای بزرگ زندگی می‌کنند. همچنین براساس آمار سرشماری سال ۱۳۶۵ تعداد ۷۲۱۷۳۷۵ واحد مسکونی در سراسر کشور وجود داشته است، در صورتیکه براساس آمار دفتر اقتصاد مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، تعداد خانوارهای شهری در سال ۱۳۷۲ در حدود ۷ میلیون خانوار گزارش شده است که بر اساس آن باید در مناطق شهری حدود ۵۴۸۴۰۰۰ واحد مسکونی وجود داشته باشد حال اگر فرض ایده آل

۱ - مهاجرت و شهرنشینی در ایران، ص ۷۳ - ۷۲

۲ - ارجمند، نشریه محیط شناسی شماره ۵، ص ۵۵

یک واحد مسکونی برای هر خانوار را مبنای ارزیابی قرار دهیم به این نتیجه میرسیم که کمبود واحد های مسکونی در سال ۱۳۷۲ برابر با ۱۵۱۶۰۰۰ واحد میباشد. در حالیکه مشکل مسکن در نواحی روستایی بیشتر جنبه کیفی دارد مناطق شهری بالاخص شهرهای بزرگ از هر دو بعد ، کمی و کیفی با مشکل مسکن مواجه اند.

### حاشیه نشینی و مسکن :

مهاجرت از لحاظ ماهیت و آثار و عوارض مترتب بر آن ، دو گونه اساسی دارد : نخست آنکه نیروی کار اضافی سرزمین ویا قلمروی به سرزمین یا قلمرو دیگر که در آن تقاضا برای این نیروی کار اضافی وجود دارد انتقال می یابد و با این جریان به هر دو سرزمین یا جامعه کمک میشود. دوم آنکه جامعه مهاجر فرست نیروی کار مازاد ندارد و نقل مکان جمعیت مهاجر به خاطر فرو ریختگی نظام اقتصادی و کاهش میزان تولیدش است و از طرف دیگر جامعه مهاجر پذیر نیز به علت عدم توان و آمادگی پذیرش تازه واردان ، دچار نابسامانی میشود. " افزایش میزان مهاجرت مردم از مناطقی روستایی به مناطق شهری در بیشتر کشورهای افریقایی و آسیایی سبب پیدایش روند زیانمند تمرکز و تجمع افراد در شهرها میشود و این شهرها با بخاطر نبود زمینه اقتصادی پویا و ضروری به بیماری تورم جمعیت دچار میشوند ، تامین مسکن و رشد و توسعه صنعت و وسایل حمل و نقل در چنین شهرها قاعدتا به علت بیش جمعیتی عقب می ماند و نتیجتا بر تعداد مناطق حاشیه نشین شهر افزوده میشود و جمعیت آواره و حاشین نشین بطور مداوم بیشتر میگردد".<sup>(۱)</sup> پس حاشیه نشینی یکی از نمودهای فضایی و فیزیکی جریان مهاجرت روستا - شهری در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران به شمار می رود و در واقع حاصل اشتغال حاشیه ای این مهاجرین است

۱ - تقوی، جهان سوم از نظر جمعیت شناسی و جامعه شناسی، ص ۶۴ .

که به موجب آن هرگز دستمزدها تکافوی یک زندگی حداقل در درون شهر را به آنها نمی‌دهد. اساساً اکثریت مهاجران بدنبال کار به مناطق مسکونی شهری روی می‌آورند و پس از رسیدن به شهر در مرکز آن سکونت نموده و بتدریج در حومه مستقر میشوند، اکثریت این افراد بخاطر نبود تخصص‌های لازم به اشتغال کاذب روی می‌آورند و باین صنایع ساختمانی که فقط نیاز به نیروی انسانی غیرماهر دارد مشغول میگردند. پس از تثبیت نسبی شغلی، خانواده خود را از روستا به شهر می‌آورند و باینجا تشکیل خانواده میدهند. در این مرحله دیگر زندگی کردن او در مرکز شهر میسر نمی‌باشد و می‌بایست مسکن ارزان‌قیمتی برای خانواده خود فراهم کند و این نیازمندی او را به مناطق حاشیه‌ای شهرها رهسپار می‌سازد. زیرا زندگی در حومه یا مناطق حاشیه شهرها تا حدودی به زندگی روستایی (نسبت به داخل شهر) شباهت زیادی دارد و در آنجا کمتر احساس غربی می‌کند. از سوی دیگر در اثر توسعه شهرها و نیاز صنایع و کارخانجات به زمین بیشتر و ارزان‌قیمت، انتقالشان به حومه شهر ضروری و طبیعی می‌نماید. در نتیجه اختلاط واحدهای مسکونی حاشیه‌نشینان با واحدهای صنعتی، کارگاه‌ها و کارخانجات، منطقه مسکونی حاشیه‌نشینان، آلوده شده و مشکلی بر مشکلات حاشیه‌نشینان افزوده می‌شود.

### زمین شهری و مسکن

تامین زمین جهت ایجاد واحدهای مسکونی بزرگترین سهم را در میان سایر عوامل تولید ساختمان دارد. بنابراین تقاضای خانوارهای شهری برای مسکن یکی از عوامل عمده تعیین‌کننده قیمت زمین مخصوصاً در شهرهای بزرگ است. این تقاضا بستگی به افزایش جمعیت شهرها، بالا رفتن درآمدها، افزایش تعداد خانوارهای کوچک یا هسته‌ای و میل به داشتن خانه مستقل دارد.<sup>(۱)</sup> در این مورد می‌توان دورباطلی را تجسم نمود

۱ - هادی زوز، بازار ارضی و مستغلات شهری ص ۱۶۷.

باینصورت که افزایش جمعیت نیاز روزافزون به خریدزمین جهت ایجاد ساختمان را بدنبال خواهد داشت و این افزایش تقاضا بنوبه خود بالا - رفتن زمین را سبب میشود و معاملات پی در پی و مکرر بهای زمین را به بیش از نرخ واقعی آن رسانده و بالطبع سودهای کلان برای زمینداران بزرگ و فشار تورم سنگین و مشکلات عدیده‌ای برای طبقه متوسط و کم - درآمد جامعه بوجود خواهد آورد.

سرمایه گذاری در زمین و خرید و فروش آنرا می توان تا حدودی بیشتر شبیه به سرمایه‌گذاری در بورس اوراق بهادار دانست ولی تفاوت آنها در اینست که در بورس اوراق بهادار بخشی از سرمایه‌های موردنیاز واحدهای تولیدی رفع و تامین میگردد و این برای نظام اقتصادی ضرورت دارد ، درحالیکه بورس بازی زمین حالات مرضی نظام اقتصادی بازاررا نشان میدهد.

یکی از عوامل مهم و موثر در عرضه و تقاضای زمین شهری نحوه مالکیت اراضی شهری است . اصولا در ایران مالکین این اراضی عبارتند از : دولت ، اوقاف ، شهرداریها ، بزرگ مالکان و بالاخره خرده مالکان ، مقاصدوانگیزه‌های هرکدام از این اقشار تاثیرزایدی بر روی بازار ارضی شهری دارند. بطورکلی انحصاری شدن زمین در دست چند بزرگ مالک و تفاوت ناشی از انگیزه‌های آنها و درکنار آن ، تحصیل درآمد با آورده از - طریق خرید و فروش زمین توسط خرده مالکین ، نرخ تورم را افزایش میدهد ازسوی دیگر توزیع ناعادلانه و حساب نشده زمین بین متقاضیان توسط سازمانهای دولتی بر شدت وخامت اوضاع می‌افزاید.

طرحهای جامع شهری که نفوذ زمین خواران را بدنبال داشت بعد از تصویب طرحهای جامع شهری ، که مقررات جدیدی برای استفاده از اراضی شهری را مطرح می‌نمود، در چند شهر بزرگ بین سالهای ۵۰ - ۱۳۴۸ به مورد اجرا گذاشته شد. به دلیل اینکه این مسئله با اقدامات موثری نظیر ملی کردن اراضی و یا مقابله با بورس بازی زمین همراه نبود، عرضه زمین

نسبت به تقاضا به شدت کم شد و این امر باعث بالا رفتن قیمت اراضی شهری گردید و متعاقباً باعث ایجاد مشکلات جدی برای اقشار آسیب پذیر جامعه مان در زمینه تامین مسکن شد.

عامل دیگری که تهیه مسکن را مشکل میگرداند، استفاده از مسکن به عنوان وسیله‌ای برای بورس بازی و خرید و فروش توسط سرمایه داران است. زیرا علاوه بر آنکه بساز و بفروشها سونکلانی از این رهگذر بدست می‌آورند، مسکن به عنوان یک نوع پس انداز سود ده مورد استفاده سرمایه داران قرار می‌گیرد و سبب رواج تعدد تملک واحدهای مسکونی در میان این قشر می‌شود. مسایل مذکور توأم با بورس بازی زمین، قیمت یک واحد مسکونی را بالاتر از حدی قرار می‌دهد که یک خانواده با درآمد متوسط بتواند از عهده خرید آن برآید.<sup>(۱)</sup> معروف است که هیچ چیز بهتر از خرید زمین و نگهداری آن، سرمایه را در مقابل تورم حفظ نمی‌کند بدون دلیل نیست که در حومه‌های فقیرنشین اکثر شهرهای کشورهای جهان سوم و در قسمتهائی که خرید و فروش زمین در قطعات کوچک انجام می‌گیرد و با اینکه مردم وضع مالی خوبی ندارند، غالباً در خانه‌های شخصی خود زندگی می‌کنند ولی اکثریت اینها از نظر امکانات زندگی پائین تر از استانداردها مسکن شهری قرار می‌گیرند.

از جهت آثار و نتایجی که بر این مسئله ( بورس بازی ) مترتب است، در ابتدا ممکن است تصور شود که نقل و انتقال زمین صرفاً یک پرداخت انتقالی محسوب میشود و هیچ اثری در پس انداز، سرمایه گذاری و مصرف جامعه ندارد. مثلاً آقای  $x$  مبلغ  $A$  ریال به آقای  $y$  بابت خرید زمین پرداخت می‌کند و آقای  $y$  آنرا عیناً در حساب بانکی خودش می‌گذارد، بدین ترتیب آثاری بر این معامله مترتب نیست ولی مطلب به این سادگی نیست و نتایج زیانباری دارد که بطور خلاصه بشرح ذیل قابل

۱- تحولات اقتصادی، اجتماعی ایران بعد از انقلاب بیانک مرکزی ایران، ص ۱۸۸

ذکرند:

- ۱- استفاده از زمین شهری (داخل محدوده شهری) بصورت متراکم تر متداول می شود.
- ۲- به علت گرانی زمین در داخل محدوده شهر، خانواده های کم درآمد مجبور به سکونت در مناطق دورتر از محل کار خود می شوند که از نظر کمی و کیفی اثرات نامطلوبی خواهد داشت.
- ۳- مشاغل کاذب مثل معاملات ملکی، دلالتی و واسطه‌گری زیاد می شود.

دور از واقعیت نیست اگر گفته شود که یکی از عوامل بورس‌بازی زمین، وجود تورم است اما متقابلاً یکی از عوامل اصلی و مهم ایجاد تورم اقتصادی کشورهای در حال توسعه نیز مسئله بورس‌بازی زمین می‌باشد. زمینداران با بورس‌بازی زمین آنرا تبدیل به مهمترین عامل تعیین کننده سرنوشت حال و آینده شهرها کرده‌اند، بطوریکه در حال حاضر بورس‌بازی و معاملات صوری ساختمانی، طراح اصلی شهرها شده‌اند. شهرها بصورت تشک‌چهل‌تکه‌ای درآمده و زیر نظر مستقیم همین گروه توسعه می‌یابند فقط با این تفاوت که اکنون بورس‌بازی از حالت افقی به حالت عمودی تبدیل شده و فقط تغییر بعدی داده‌است. (۱)

### مسکن و سیستم طبقاتی جامعه

در جوامع طبقاتی اصولاً محل سکونت طبقات اجتماعی مختلف از یکدیگر مجزا است و معمولاً طبقات مرفه مهمترین اراضی شهری را به تصرف در می‌آورند. این وضع از نظریه‌پردازان جامعه‌شناس انگلیسی بیشتر در مورد شهرهای انگلستان به چشم می‌خورد. به نظریه بعثت وزش بادهای از سمت مغرب، بهترین و تمیزترین منطقه واحدهای مسکونی شهر، در حاشیه غربی آن پا گرفته‌است. جایی که درست در مقابل آن قطاع

۱- جورج ویلیام، صص ۵۲ و ۵۳.



صنعتی واقع شده است.<sup>(۱)</sup> بقول اشمیت ساخت اکولوژیکی شهرهای بزرگ کاملاً با پایگاههای اجتماعی - اقتصادی جمعیت در رابطه است. ساخت اکولوژیکی شهر روشنگر این حقیقت است که در یک طرف شهر بهترین واحدهای مسکونی و در طرف دیگر آن زاغه های محقر و آلوده ساختمان شده است.<sup>(۲)</sup>

در جامعه شهری عواملی نظیر میزان درآمد ، پایگاه اجتماعی ، ابعاد خانواده ، نوع شغل و حرفه ، شرایط مسکن و محله و... ، انسان شهرنشین را تحت تاثیر قرار میدهد . در محیط های شهری ابعاد خانواده کارگران غیرماهر از خانواده صاحبان مشاغل تخصصی وسعت بیشتری دارد. این عده در پرتراکم ترین بخش جمعیتی شهرزندگی می کنند و در عین حال در پرتراکم ترین واحدهای مسکونی نیز اقامت دارند. آلودگی هوا ، آلودگیهای صوتی ، فاضلاب های روباز ، همسواره تهدیدی جدی برای سلامتی آنهاست . از اینرو کارگران غیرماهر شهری بیش از محیط های روستایی در معرض خطرات گوناگون قرار می گیرند.<sup>(۳)</sup>

در اینجا سئوالی پیش می آید که آیا مجاورت محل سکونت گروههای متفاوت درآمدی در بافت شهری امکان پذیر است ؟ برای پاسخ به این سئوال می بایست در وهله اول عللی را که همجواری را در شرایط فعلی ناممکن می نمایند، بررسی نمود. معمولاً انتخاب محل سکنی در شهرها بستگی به مقدار هزینه ای که هر خانواده می تواند صرف تهیه مسکن نماید، دارد. هر خانوار شهری سعی می کند که در حد توان ، با پرداخت این هزینه ، مطلوب ترین محل سکنی را انتخاب نماید، مطلوبیت هم از نظر وسعت و تسهیلات داخلی و هم از نظر محل سکونتگاه . این عوامل است که جابجایی قشرهای مختلف و در نتیجه فاصله گرفتنشان از یکدیگر در

۱ - شکوئی ، جغرافیای شهرها ص ۸۷

۲ - پیشین ، ص ۸۸

۳ - شکوئی ، محیط زیست شهری صص ۱۰۱ - ۱۰۰

در شهرها را سبب میشوند. در بسیاری از شهرهای ایران مخصوصاً شهرهای بزرگ این جابجایی به وضوح دیده میشود، محلات نزدیک بازارها و قسمت مرکزی شهرها در دوره پیش اغلب محل سکنی گروههای بالای شهری بوده است و بتدریج به دلایل مختلفی ( از جمله گسترش نقش تجاری شهرها و بالطبع ازدحام بیش از اندازه این فعالیت ها در ناحیه بازار و اطراف آن ) مطلوبیت خود را برای این گروه از دست داده است و موجب جابجا نشیانشان به محلات بالای شهرگشته و این محلات ( محلات قبلی ) بوسیله گروههای پائین شهری اشغال شده است. در واقع روند توالی در شهرها بوجود آمده است .

البته تنها کاهش مطلوبیت موجب جابجایی قشرها در شهر نیست ممکن است این امر به علت بالا رفتن مطلوبیت نیز باشد، بدین صورت که اگر به عللی مطلوبیت محله‌ای در شهر افزایش یابد گروههای ساکن که درآمد پائینی دارند در اثر فشار گروههای درآمدی بالا مجبور به ترک آن میشوند . تمامی بخشهایی که در حومه شهری قرار داشته و بعداً به وسیله گروههای پردرآمد شهر اشغال شده اند دال برای انعاست ( محله احمد آباد در مشهد ، کوی ولیعصر در تبریز و ملموس - ترین نمونه آن کوی سیزدهم آبان ( نهم آبان سابق ) در تهران است که ظرف مدت کمتر از ده سال بطور متوسط شش بار مرحله توالی در آن انجام پذیرفته است .

در گذشته درآمد حاصل از فروش نفت بطور نسبی سطح درآمد مردم در سراسر کشور را بالا برد، لیکن توزیع این درآمد بسیار نامتعادل بود، بطوریکه فاصله بین درآمد گروههای پردرآمد و فقیر نیز در دراز مسدت بیشتر شده. این پدیده همراه با افزایش سرسام آور قیمت زمین هزینه های ساختمانی و قیمت آن سبب وخیم تر شدن وضع مسکن برای طبقه کم درآمد در تهران و سایر شهرهای بزرگ گردید.<sup>(۱)</sup> در تائید مطلب فوق

۱ - هادی زنوز، بازار اراضی و مستغلات شهری ص ۱۶۷ .

می‌توان به مطالعه‌ای که توسط آقای ه. اوشیما برای هیئت جامع سازمان بین‌المللی کار (ILO) که از نوامبر ۱۹۷۱ تا ژانویه ۱۹۷۲ از ایران بازدید به عمل آورد اشاره نمود. این مطالعه نشان می‌دهد که توزیع درآمد در ایران بسیار نامتعادل است (باضریب جینی ۵/۶ تا ۵/۷) و در گروه‌های درآمدی پائین در روستاها پس انداز منفی به مقیاس زیاد و در گروه‌های درآمدی بالای شهرها پس انداز مثبت به میزان زیاد وجود دارد. در گزارش دیگری که به وسیله آقای پیران در مورد درآمد در ایران تهیه شده است نشان داده شده که عدم تساوی در درآمدها عموماً در سالهای ۵۱-۱۳۳۸ افزایش یافته بود، بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که توسعه اقتصادی گذشته ناشی از صدور نفت بطور نسبی بیشتر به نفع گروه‌های درآمد بالا بوده است تا گروه‌های فقیر و پائین‌تر از متوسط<sup>(۱)</sup>. به راحتی می‌توان گفت که شمال هر شهری رانسبت و میزان درآمد معلوم می‌کند نه موقعیت جغرافیایی آن. توزیع نابرابر مسکن بین گروه‌های مختلف درآمدی که با رشد فعالیت‌های ساختمانی مسکونی نیز تشدید یافته است از ویژگی‌های وضع مسکن در گذشته می‌باشد. تراکم تعداد افراد در واحدهای مسکونی در سال ۱۳۵۶ برای گروه‌های کم درآمد حدود ۱/۶، برای گروه‌های با درآمد متوسط ۱/۲ و برای خانواده‌های پردرآمد ۰.۸۷ بوده است. امروزه بالا رفتن هزینه تهیه مسکن نسبت به درآمدها باعث شده تا هنوز ۶۰٪ از خانواده‌های شهری از داشتن مسکن مناسب محروم باشند، از سوی دیگر افزایش تعداد خانواده‌های هسته‌ای بر اساس افزایش جمعیت و تشدید روند مهاجرت روستا-شهری و در نتیجه افزایش تقاضا نسبت به عرضه واحدهای مسکونی جدید باعث ایجاد مشکلات برای گروه‌های آسیب پذیر شهری شده است.

۱- هادی زنوز، بازار اراضی و مستغلات شهری ص ۱۶۷.

### مسکن و عملکرد دولت قبل از انقلاب اسلامی

به جهت کمبود منابع موثق در این زمینه اجباراً از گزارشهای مربوط به برنامه‌های عمرانی کشور برای سالهای قبل از انقلاب استفاده شده است هرچند که در بعضی از این گزارشها اغراق شده مع الوصف میتوان عملکرد دولت در ارتباط با مسکن را مورد بررسی قرار داد.

در گزارش برنامه سوم عمرانی، رشته‌های ساختمان و مسکن یکی از شاخه‌های مولد شغل محسوب شده بود بطوریکه در سال ۱۳۴۶ حدود نیم میلیون نفر در این شاخه مشغول بودند، از سوی دیگر اشتغال در بخش ساختمان با توجه به منشاء روستایی نیروی کار و عدم نیاز به مهارت و تخصص در آن بخش، یکی از بخشهای مهم ایجاد اشتغال محسوب می‌گشت. (۱)

در برنامه چهارم عنوان شده بود که وضع مسکن در ایران هنوز رضایت بخش نیست، چنانکه قریب ۴۰٪ خانوارهای شهری در یک اتاق و ۳۰٪ در دو اتاق زندگی می‌کردند. با وجود این مشکلات و مسائل مربوط به کمبود مسکن که برنامه‌ریزان خود بدان معترف بودند، پروژه‌هایی با اعتبارات سنگین بمورد اجراء گذاشته میشد که نه تنها دردی از کمبود مسکن راحل نمی‌کرد بلکه معضلی برمعضلات طبقات کم درآمد و فقیر جامعه اضافه می‌نمود.

پروژه‌های ساختمانی در برنامه چهارم ۵۱ - ۱۳۴۷

ردیف	عنوان پروژه	کل اعتبارات به میلیون ریال
۱	تالار کنسرت	۷۵
۲	کاخ وزارت آموزش و پرورش	۱۰۰
۳	ساختمان ۸۴ دستگاه ساختمان ساواک	۴۵۰
۴	ساختمان بازداشتگاه زندانیان سیاسی	۶۵
۵	ساختمان خانه برای آلودگی - نشینها و زاغه‌نشینان	۵۰۰
۶	ساختمانهای مورد نیاز ارتش	۱۱۰۰۰
۷	تعهدات منتقله از برنامه سوم	۲۳۱۵

منبع: گزارش برنامه چهارم عمرانی ۵۱ - ۱۳۴۷ سازمان برنامه

ص ۲۲۹ - ۲۲۲

در دوره برنامه پنجم به خاطر افزایش قیمت نفت، تقاضای موثر گروههای پردرآمد و با درآمد متوسط برای مسکن نیز بیادشد، تغییر در الگوی مصرف و عدم تطابق رشد عوامل تولید در بازار مسکن با رشد تقاضا، سطح قیمت ها در این بازار مخصوصاً از سال ۱۳۵۴ به طـــــــور بیسابقه‌ای افزایش یافت.

یکی از نارسائیهای عمده در بخش ساختمان در دوره قبل از انقلاب اسلامی، عدم برنامه‌ریزی صحیح توسط دولت و نبود پیش بینی های لازم جهت ایجاد امکانات و تسهیلات و رفع نیازهای واقعی کشور بود. در این رابطه بجای طرح و برنامه‌ریزی مسکن در چارچوب یک برنامه جامع

برای اقتصاد کشور در کل ، اقدام به حل مشکل مسکن بطور مقطعی و بدون ارتباط با ساختار اقتصادی و اجتماعی جامعه ایران می‌گردید که نه تنها باعث حل معضل نشد بلکه مضاعفش می نمود و این مشکلات از سیاست غلط مسئولین مملکت در توزیع عادلانه درآمدها بین شهرهای مختلف کشور ، سازش با مجریان طرحهای بزرگ ساختمان و تامین اهداف سودجویانه آنان ناشی میشد.<sup>(۱)</sup>

بطور کلی در برنامه سوم ، چهارم و پنجم به مسکن توجه خاصی میشد ولی اکثر اعتبارات مصوبه به احداث ساختمانهای دولتی و نظامی تخصیص می‌یافت و همچنین مقررات و آیین نامه‌های گوناگون دولت در رابطه با تعیین محدوده شهری و کنترل قیمت زمین ، گرچه در دوره کوتاه مدت می توانست از افزایش قیمت زمین در بعضی از نواحی جلوگیری کند ولی در نواحی دیگر که داخل محدوده قرار می‌گرفت قیمت زمین به چندین برابر می رسید و با تغییر محدوده شهری سود سرشاری هم عاید مالکینی می شد که ملکشان داخل محدوده قرار می‌گرفت . به عبارتی دیگر این تعیین محدوده شهری و تغییر آن بوسیله دولت ، بورس بازی زمین را تشویق می کرد. از طرفی قسمت عمده اعتبارات مسکن جهت خرید مسکن اختصاص می‌یافت بطوریکه سهم وام مسکن برای خریدخانه در کل وام مسکن پرداخت شده توسط بانکها و شرکت های پس انداز مسکن در سال ۱۳۵۴ حدود ۶۵٪ و در سال ۱۳۵۵ حدود ۶۷٪ شده این نوع برنامه ها باعث افزایش قیمت واحدهای مسکونی شد زیرا که تقاضا را برای واحدهای مسکونی افزایش میداد و باعث تشدید هرچه بیشتر مشکل مسکن می شد.

### سیاست های دولت بعد از انقلاب اسلامی در مورد مسکن

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی ، عدم تدوین سیاست های جامع در مورد مسکن و وجود مشکلات در زمینه اجرای کامل قانون لغو مالکیت

۱ - تحولات اقتصادی - اجتماعی جمهوری ایران - نشریه بانک مرکزی ص ۲ - ۱۷

اراضی موات و در پی آن کاهش عرضه واحدهای مسکونی خالی جهت اجاره و عدم ضمانت اجرایی برای اجاره دادن آنها توسط دولت و افزایش قیمت ها ، طرح های دولت در زمینه مسکن در این سالها کلا با همان ترکیب سالهای قبل از انقلاب ادامه داشت و تغییر عمده ای نکرده بود. در طول جنگ به خاطر شرایط خاص ناشی از تحریم اقتصادی ، طرحهای عمرانی تحرکی نداشت و کلیه اشکالات و نارسائیهها و عدم انطباق طرحها با نیازهای واقعی جامعه همچنان ادامه پیدا کرد. این مشکلات و نارسائی ها را بشرح زیر میتوان مطرح نمود:

- ۱ - عدم انسجام و جامعیت برنامه های سکونتی و سیاست های تامین مسکن و عدم هماهنگی این برنامه ها با سیاستها و برنامه های کلی اقتصادی - اجتماعی به ویژه با سیاست های درآمدی و کنتسـرل مهاجرت .
- ۲ - محدودیت توان اجرایی دولت و نیز کندی جریان حل مشکلات تشکیلاتی .
- ۳ - تداخل وظایف و عدم هماهنگی دستگاههای برنامه ریزی و اجرایی (۱)
- ۴ - رشد سریع جمعیت شهری و افزایش سالانه جمعیت شهرهای بزرگ بویژه تهران .
- ۵ - رکود اقتصادی اعم از بخش تولید و یا خدماتی که اکثر ادرسالهای شروع و پیروزی انقلاب میزان بیکاری را در شهرهای بزرگ افزایش میداد .
- ۶ - کاهش پرداختهای عمرانی دولت برای ساختمان و مسکن .
- ۷ - تغییر نرخ بهره بانکی و برقراری کار مزد بجای آن در وامهای مسکن .
- ۸ - سقوط موقت قیمت زمین و مسکن در ابتدای پیروزی انقلاب

---

۱ - طرح پیشنهادی برنامه ۵ ساله اول جمهوری اسلامی ایران به هیئت وزیران ، سال ۱۳۵۹ .

جدول ۱ - تعداد خانوار و تعداد واحد مسکونی و کمبود در اوایل انقلاب<sup>(۱)</sup>

مناطق روستایی	مناطق شهری	کل کشور	سال	خانوار - مسکن - کمبودها
۳۴۴۵	۳۲۶۴	۶۷۰۹	۱۳۵۵	تعداد خانوار
۳۷۵۳	۴۴۱۶	۸۱۶۹	۱۳۶۱	
۲۹۲۸	۲۳۷۷	۵۳۰۵	۱۳۵۵	تعداد واحد مسکونی
۳۰۸۵	۳۱۶۷	۶۲۵۲	۱۳۶۱	
۵۱۷	۸۸۷	۱۴۰۴	۱۳۵۵	کمبودها
۶۶۸	۱۲۴۹	۱۹۱۷	۱۳۶۱	

بدلیل توقیف بورس بازی زمین و افزایش عرضه به خاطر ترس صاحبان چندین واحد مسکونی از دست دادن تملک آن در آینده ، و همچنین خطر ملی شدن زمین با تهیه لایحه زمین و مسکن.

۹ - نا آرامی اوضاع سیاسی و اقتصادی در جریان انقلاب ، فقدان

یک سیاست واحد و خط مشی مشخص ، نامعلوم بودن وضع مالکیت ، عدم اعتماد برای سرمایه‌گذاری ، تشدید کمبود مصالح به خاطر اشکالات موجود در صنایع مصالح ساختمانی و در نهایت عدم امکانات مالی و ارزی لازم - برای ورود مصالح ساختمانی.

۱۰ - مسئله گروگانگیری و تحریم اقتصادی کشور و متعاقب آن وقوع

۱- تحولات اقتصادی- اجتماعی جمهوری اسلامی ایران- بانک مرکزی ص ۲۲۱



جنگ تحمیلی رژیم عراق علیه ایران و اثرات مخرب آن بر روی اقتصاد کشور و نهایتاً عدم رونق فعالیتهای ساختمانی.

۱۱ - هجوم جمعیت به شهرهای بزرگ در این سالها ( سالهای اول انقلاب ) به امید تملک مسکن از یکسو و یافتن موقعیت های شغلی بهتر و کسب درآمد بیشتر از سوی دیگر سبب شدتا جمعیت به این مناطق به ویژه تهران به سرعت افزایش یابد. به دنبال افزایش جمعیت شهرها، گسترش فعالیتهای ساختمانی در خارج از محدوده شهر تهران در سالهای مزبور به اوج خود رسید، بطوریکه مناطق زیرپوشش شهرداری تهران از ۱۲ منطقه به ۲۵ منطقه افزایش یافت و سبب شدتا اغلب فعالیتهای مزبور جزء اقدامات داخل شهر محسوب شود.

۱۲ - در اختیار قرار دادن وام مسکن به میزان بسیار زیاد (در مقیاس وسیع) همراه با عدم تکافوی تولید، از یکسو و تشدید مهاجرت روستا- شهری از سوی دیگر سبب شدتا بهای واحدهای مسکونی مجدداً روبه-افزایش نهد و ادامه این روند باعث تصمیم‌گیری دولت جهت محدود نمودن وامهای خرید مسکن در شهرهای بزرگ بویژه در تهران گردد.

بطور کلی عملکرد دولت در رابطه با اوضاع مسکن را باید در بطن سیاستهای نادرست گذشته جستجو کرد، توزیع نامتعادل درآمد نفتی و رشد ناموزون فعالیتهای اقتصادی سبب التهاب و ازم گسیختگی جامعه سنتی و افزایش تقاضای مسکن و دیگر تسهیلات در مناطق شهری گردید در حالیکه بعد از انقلاب مشکلات بیشتر ناشی از وقوع جنگ تحمیلی و افزایش بی رویه روند مهاجرت به شهرها از یکسو و عدم موفقیت در تکمیل طرحهای گذشته که بصورت ایجاد مجتمع و شهرکها ارائه گردیده بود از سوی دیگر تهیه و نامین مسکن را همچنان مشکل تر نمود. اصـولاً مهمترین عامل در بوجود آوردن و ادامه بحران مسکن را باید با فست ناسالم اقتصادی و عدم موفقیت در تخصیص و تمرکز منابع کشور در مسیر های صحیح و مناطق مناسب دانست، زیرا با توزیع مراکز عمده شهری و

در نتیجه بخش مهمی از مشکلات کنونی قابل کنترل و پیشگیری بود.

### عملکرد بخش خصوصی و مسکن

برای سهولت بررسی عملکرد بخش خصوصی نیز آنرا در دو مرحله قبل و بعد از انقلاب مورد مطالعه قرار می‌دهیم :

#### قبل از انقلاب :

همانگونه که در قسمت بررسی عملکرد دولت مطرح شد، مسئله مسکن به صورت بنیادی در برنامه‌های عمرانی مورد توجه واقع نشد و بیشتر این وظیفه به بخش خصوصی محول گردید. از طرف دیگر با توجه به هدف بخش خصوصی که همان بدست آوردن سود بیشتر است. موجب گردید که به مشکل مسکن گروه کم درآمد توجهی نشود. در عوض سرمایه‌های بخش خصوصی صرف تهیه مسکن و آپارتمانهای مجلل برای طبقات پردرآمد شهری گردید. در جنب این عملکرد مسئله تحول اقتصادی - اجتماعی ایران و بسط و گسترش شیوه‌های تولید سرمایه‌داری و نیز گشوده شدن مرزهای اقتصادی به روی سرمایه‌های خارجی که بدنیاال آن شرکتهای چند ملیتی و موسسات بازرگانی و تجاری خارجی اقدام به بازگشایی شعبات و دفاتر در ایران نمودند و باعث تشدید مشکلات کمبود مسکن شدند، بخش خصوصی نیز با استفاده از فرصت بدست آمده، تمام نیروی خود را به سمت تهیه آسمانخراشها و ساختمانهای چندین طبقه برای چنین موسسات خارجی و اقمارش نمود. ورود مستشاران نظامی و نیز عملکرد دولت در تمرکز فعالیتهای تجاری، اداری و... در شهر تهران باعث افزایش هرچه بیشتر مشکلات مسکن شد. حال نیازهای طبقات کم درآمد به ورطه فراموشی کامل سپرده شد و تنها هدف، تهیه مسکن برای طبقات درآمد بالای داخلی از یکسو و مستشاران امریکائی (که تعداد آنها طبق آمارهای بعد از انقلاب بالغ بر هفتاد هزار نفر میشوند) از دیگر سو شد. "بخش خصوصی

با انگیزه‌های سودجویی و با استفاده از قوانین و مقررات موجود و طرح‌های گسترش شهرها (که خود در تهیه طرح‌های جامع شهری ذینفوذ بود) که زمین را در برابر تقاضای فزاینده اراضی شهری محدود می‌نمود و در نتیجه سود دهی سرمایه‌گذاری در زمین را افزایش میداد، با بورس سازی و معاملات صوری بر زمین و ایجاد واحدهای مسکونی برای گروه‌های پردرآمد، سرمایه‌های خود را در بخش زمین و مسکن بکارگرفت. باین ترتیب فعالیت‌های بخش خصوصی در امر مسکن، در شهرها طی سالهای ۵۶ - ۱۳۵۲ افزایش بی سابقه‌ای یافت بطوریکه در این دوره حدود ۵۰۰ - هزار واحد مسکونی ایجاد شد.<sup>(۱)</sup> "

### عملکرد بخش خصوصی بعد از انقلاب اسلامی

فعالیت‌های این بخش در سالهای پس از انقلاب ماهیت متفاوتی به خود گرفت، بطوریکه طی این سالها در کلیه مناطق شهری حدود ۶۲۴ هزار واحد مسکونی بوجود آورد. با وجود اینکه میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نسبت به سالهای قبل از انقلاب کاهش یافت ولی تعداد واحد های مسکونی احداث شده در کلیه مناطق شهری زیاد شد. کاهش سرمایه‌گذاری عمدتاً از کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی نشأت می‌گرفت. فعالیت همین بخش در طی این سالها حدود ۲۴٪ کاهش یافت تنها صفت مشخصه فعالیت‌های بخش خصوصی در این مقطع رشد قابل ملاحظه واحدهای مسکونی در تهران بود. فعالیت خانه‌سازی بطور کل در بعد از انقلاب در شهرهای بزرگ روز بروز زیاد میشد در حالیکه واحد های تکمیل شده در شهرهای متوسط و کوچک دچار رکود نسبی شده بود. در سال ۱۳۶۱ مشکلات نظیر تهیه مصالح ساختمانی و کمبود عرضه زمین شهری از عوامل این رکود بشمار میرفت در نتیجه منابع بخش خصوصی

۱ - طرح پیشنهادی برنامه توسعه اقتصادی ۵ ساله اول جمهوری اسلامی

بیشتر در مسیر خرید مسکن قرار گرفت. طبق آمار بانک مسکن پرداخت وام جهت خرید بیش از ۹۵٪ نسبت به سال قبل افزایش یافت و سهم آن به ۵۱ درصد از کل وامهای پرداختی این بانک رسید. تمرکز سرمایه‌سه جهت خرید مسکن سبب گردید تا قیمت مسکن در سراسر کشور بویژه در شهرهای بزرگ مسیر صعودی طی کند.

دلیل اصلی که باعث شد تا فعالیت‌های بخش خصوصی دچار رکود نسبی شود همان شرایط انقلابی ایران در سالهای بعد از انقلاب و نیز مشخص نشدن وضعیت مالکیت اراضی بایر (شهری و کشاورزی) می‌باشد. از ویژگیهای دیگر بخش مسکن در بعد از انقلاب نوسانات شدیدقیمتها کاهش قیمت مسکن به علت تمایل شدید افراد متمول به فروش سریع خانه‌های بزرگ و تجملی بود که نتیجتاً منجر به کاهش قیمت درکسل بازار مسکن شد. (۱)

### خلاصه ، نتیجه گیری و پیشنهادات

نتیجه گیری از بحث در مورد شهرنشینی و مشکل مسکن به جهت وسعت دامنه موضوع و گستردگی آن تا حدودی مشکل می باشد لیکن در کل می توان اهم مواردی که در این مقاله بدان پرداخته شده است باین شرح طرح نمود:

- ۱ - نقش شهرهای ایران به عنوان توزیع کننده مازاد تولیدات کشاورزی ، بعداز ورود ایران به سرمایه‌داری وابسته و جایگزین شدن نفت بجای تولیدات کشاورزی و بوجود آمدن اقتصاد تک محصولی (نفت) از بین رفته و در نتیجه شبکه شهری ایران دچار دگرگونی اساسی گشت.
- ۲ - نظام تک محصولی باعث اضمحلال تولیدات کشاورزی ایران گشته و باعث آزاد شدن نیروی انسانی از بخش کشاورزی شد و چون یک‌زیر ساخت وزمینه برای ایجاد صنایع در کشور وجود نداشت اکثریت نیروی انسانی مازاد مخصوصا مهاجرین روستا - شهری به بخش ساختمان روی آوردند.
- ۳ - به علت فقدان زیرساخت برای صنایع ، سرمایه‌های سرگردان به طرف بورس بازی زمین روی آوردند و این مسئله به عنوان یک اپیدمی شهری رواج بی سابقه‌ای یافت .
- ۴ - بی توجهی و عدم برنامه‌ریزی صحیح دولت در قبل از انقلاب جهت حل مشکل مسکن طبقات کم درآمد و همچنین بی توجهی بخش خصوصی نسبت به این امر بدلیل سودآور نبودن آن ، مسئله مسکن را که می شد بصورت تدریجی حل نمود به یک معضل بزرگ اجتماعی مبدل ساخت.
- ۵ - جنگ تحمیلی ، محاصره اقتصادی ایران ، عدم تعیین نحوه مالکیت و بارث رسیدن یک اقتصاد وابسته و بیمار در بعد از انقلاب اسلامی سبب شد تا این معضل بصورت لاینحل باقی مانده و بطور بنیادی حل نشود.
- ۶ - و بالاخره افزایش سریع جمعیت در کل و رشد بی رویه جمعیت

شهرهای بزرگ و عدم هماهنگی آن با توسعه اقتصادی کشور باعث ایجاد شهرنشینی بی رویه شده و مشکلات و مسایل عدیده‌ای را به وجود آورده است .

### پیشنهادات

با توجه به اینکه مسکن یک مسئله اجتماعی است و می‌توان گفت با فرهنگ یک ملت مرتبط می‌باشد، هر پیشنهادی که در این راستا داده می‌شود بایستی مرتبط با ساخت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جامعه بوده باشد. یکی از مهمترین راههای منطقی و عقلانی برای حل مشکل مسکن در سطح کلان، توسعه اقتصادی و جایگزینی یک سیستم اقتصادی سالم و پویا به جای سیستم اقتصادی بیمار به ارث رسیده می‌باشد. زیرا که مشکل مسکن از عدم توسعه اقتصاد کشاورزی، ناتوانی اقتصاد شهری جهت بکار گیری جمعیت فعال اقتصادی و در نتیجه بالا بردن درآمد افراد، عدم برنامه‌ریزی صحیح شهری در جهت استفاده بهینه از زمین‌های شهری و... می‌باشد و در سطح خرد نیز مواردی که توجه بدانها باعث کاهش مشکلات مسکن میگردد عبارتند از :

۱- از آنجایی که غیرقابل تحرک بودن خانه یکی از مشخصات واحدهای مسکونی است و مقدار اضافه عرضه خانه در یک ناحیه نمی‌تواند به ناحیه‌های دیگر که با کمبودخانه مواجه‌اند منتقل شود بنابراین مهاجرت یا جابجایی جمعیت موجب حاد شدن مشکل مسکن در مناطقی میشود که جمعیت بدانجا سرازیر شده است، لذا جهت کنترل این مشکل راه‌حلهای زیر پیشنهاد میگردد:

الف - توسعه اقتصاد کشاورزی

ب - ایجاد بازار برای مبادله مازاد کشاورزی

پ - دادن سوبسید برای تقویت بنیه اقتصاد کشاورزی

ج - حمایت از محصولات داخلی (تولیدات کشاورزی) در مقابل

واردات .

د - اختصاص وامهای کشاورزی جهت افزایش و توسعه تولیدات کشاورزی و نظارت مستقیم بر آن.

ه - توسعه صنایع دستی و حمایت از آن

بکارگیری موارد مذکور باعث بهتر شدن وضعیت اقتصادی کشاورزان و - ماندگار شدن آنها بر روی زمینشان میگردد و در نتیجه مشکل کمبود مسکن حاشین‌نشینی ، دستفروشی شهری روز بروز کاهش می‌یابد.

۲ - ایجاد خانه‌های سازمانی مخصوصا در شهرهای بزرگ

۳ - دادن وام مسکن جهت ساخت و ایجاد تسهیلات و از بین بردن تشریفات اضافی اداری در این راستا.

۴ - جلوگیری از بورس بازی زمین شهری ، چرا که نه تنها بورس بازی قیمت زمین را نسبت به مصالح ساختمانی بالا می برد بلکه نسبت به اکثر کالاهای دیگر نیز بیشتر می‌کند.

۵ - منظور کردن مالیات گزاف برای زمینهایی که در سطح شهر بدون استفاده مانده باشند.

۶ - ایجاد اشتغال ، مخصوصا در شهرهای بزرگ از طریق ایجاد صنایع کارگر بر و رونق اقتصاد شهری و مالا بالا بردن درآمد افراد در شهر.

۷ - کنترل اجاره و واحدهای مسکونی از طریق دولت

۸ - جلوگیری از نقض مقررات مربوط به ساختمان توسط شهرداریهای مختلف شهرها.

۹ - ایجاد مساکن ارزان قیمت برای گروههای کم درآمد شهری

از طریق دولت.

## منابع و ماخذ :

- ۱- شکوئی، حسین ، محیط زیست شهری ، موسسه تحقیقات اجتماعی، تبریز.
- ۲- شکوئی ، حسین . جغرافیای شهرها ، اکولوژی اجتماعی شهر، انتشارات دفتر مرکزی جهاندانشگاهی، چاپ دوم ، تهران زمستان ۱۳۶۹ .
- ۳- زنوز ، هادی . بازار ارضی و مستغلات شهری، انتشارات موسسه توسعه و تحقیقات اقتصادی ، دانشکده اقتصادتهران ، ۱۳۵۸ .
- ۴- علیزاده ، محمد و کاظم کازرونی ، مهاجرت و شهرنشینی در ایران ، انتشارات سازمان برنامه و بودجه ، تهران ۱۳۶۳ .
- ۵- ارجمند، اصغر . تحلیلی از شاخص های اجتماعی مسکن در ایران، نشریه محیط شناسی شماره ۵ انتشارات دانشگاه تهران.
- ۶- حسامیان، فرخ و دیگران ، شهرنشینی در ایران، انتشارات آگاه ۱۳۶۳ .
- ۷- ویلیام ، جورج . شهرسازی در عقب ماندگی ، ترجمه مهدی کاظمی بیدهندي ، دانشگاه شهیدبهبشتی ، ۱۳۵۷ .
- ۸- ————— بررسی تحولات اقتصادی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران، بانک مرکزی ایران ، سال ۱۳۵۹ .
- ۹- تقوی ، نعمت ا... جهان سوم از نظر جمعیت شناسی و جامعه شناسی انتشارات شمس - تبریز ۲۵۳۶ .
- ۱۰- ————— ، خلاصه آمارهای پایه ای کشور ، مرکز آمار ایسرا ن ، شماره ۱۲ ، سال ۱۳۷۳ .
- ۱۱- ————— ، طرح پیشنهادی برنامه پنجساله اول توسعه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران به هیئت وزیران ، سازمان برنامه و بودجه ، ۱۳۵۹ .
- ۱۲- ————— ، گزارش برنامه چهارم عمرانی ، ۵۱- ۱۳۴۷ ، سازمان برنامه و بودجه - تهران .