

دکتر کریم حسین زاده دلیر *

مصرف مسکن در ایران از دیروز تا امروز

مسکن در شهر و شهرسازی :

دو مقوله مسکن و شهر در ارتباط متقابل باهم و متاثر از هم هستند از آنجائی که مسکن بعنوان اصلی ترین عنصر تشکیل دهنده یک شهر است در مقیاس شهر چگونگی آن ، بسیار اثرگذار در بافت، شکل و جامعه شهری خواهد بود و نیز خود مسکن متاثر از شرایط کلی حاکم بر شهر و منطقه است . به بیانی دیگر " مسکن و بافت شهر — بمتابه یک مجموعه ارگانیک است که روابط پیچیده ای بین اجرای آن حکم میبشد، این روابط متقابل نیز هست یعنی بافت شهری متاثر از فرم مسکن است . در عین حال مسکن نیز بلحاظ قرارگیری در همان بافت دارای محدودیتهای بسیار است. ^۱ با این توضیح در کشور ما حدود

* عضو هیات علمی برنامه ریزی شهری و معماری دانشگاه تبریز.

۱- حقیقی بهروز ۱۳۷۳، بهسازی بافت شهری تنها راه حل مشکل

مسکن سمینار توسعه و مسکن دانشگاه تهران .

$\frac{1}{3}$ ثانیمی از زمینهای دایر شهری ایران توسط مسکن اشغال شده است . و به احتمال زیاد در نزدیک به تمام شهرهای کشور آهنگ گسترش شهرها چنان است که بیش از نیمی و در بیشتر موارد بیش از $\frac{2}{3}$ بناهای شهر ظرف پانزده سال اخیر ساخته شده‌اند. رشد ساخت و ساز در شهرها بسیار تند و بالا است. لذا مسئله اساسی ، ضمن ساماندهی وضع موجود، مهار کردن گسترش آینده آنها نیز هست.^۱

در طرحهای توسعه و عمران شهری و بطریق اولی (تسـر) در طرحهای تفصیلی ، بررسی مسکن تنها برای شناسائی یا ارزیابی وضع موجود یا گذشته نیست . بلکه افزون برآن بایستی اینگونه بررسیها مقدمات پیش بینی وضع آینده را نیز فراهم آورند. از آنجا که کاربری مسکونی از نظر مساحت مهمترین قلم از اقلام کاربریهی زمینهای شهری است شایسته است که این پیش بینی با دقت کافی انجام شود. در مورد اهمیت دقت در این بررسیها گفتنی است که "ارز موردنیاز برای اسکان هر شهرنشین جهت تامین آب و برق و وسایل تردد و شبکه‌های زیربنائی شهری را بیش از ۱۰۰۰ دلار برآورد می‌کنند که نیمی از آن ارز موردنیاز ساختمان و مسکن می باشد."^۲

۲ - توفیق فیروز ۱۳۷۰ - مجموعه مباحث شهرسازی - مسکن - مرکز

مطالعات و تحقیقات مسکن و شهرسازی صفحات اول و ۴۲ و ۶۸.

۳ - اطهاری کمال - پیام امروز - شماره اول - خرداد و تیر ۷۳ مسکن و

آینده ناگوار بخش مسکن .

با شرحی که گذشت لازم است در باره آنچه که در کشور دربرخورد با مسئله مسکن تا بحال انجام شده ، بدانیم . پس مروری مختصراً تحلیلی در برنامه‌های مسکن در غالب برنامه‌های عمرانی در مقاطع مختلف زمانی و نتایج و تجربیات ناشی از آنها می‌نمائیم :

الف - مسکن در برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب :

اولین برنامه عمرانی در کشور که بوضوح دارای بخش مسکن باشد برنامه سوم عمرانی قبل از انقلاب است . اما مسکن در برنامه اول قبل از انقلاب هم تحت عنوان " ساختمان خانه‌های ارزان " در بخش امور اجتماعی بعنوان زیربخش مطرح بوده است . در برنامه دوم صراحت خاصی که در بردارنده برنامه مسکن باشد وجود نداشت . در برنامه سوم مسکن در یک فصل جدید یعنی خانه سازی و ساختمان مطرح شد که همزمان بود با شروع رشد شدید شهرنشینی . جمعیت شهرنشین در دوره دهساله ۳۵ - ۴۵ به اندازه ۴/۴ میلیون نفر افزایش پیدا کرد. و بتدریج مسئله کمبود مسکن بطور کیفی و کمی در شهرها آشکارتر شد. در این برنامه نظارت بر کلیه فعالیتهای مسکن بوجود آمده شهرسازی را نیز متحول می ساخت . احداث خانه های سازمانی و اسکان گودنشینان و آونک نشینان در غالب احداث مساکن ارزان قیمت مانند کویهای ۱۳ آبان (نهم آبان سابق) نازی آباد تهران و تشکیل سازمان مسکن از جمله فعالیتهای این برنامه بود ، اما مشکل مسکن رفته رفته بارزتر وحادترمی گردید.

از برنامه چهارم عمدتاً سیاستهای " ایجاد شرایط مساعد و تجهیز سرمایه‌های خصوصی و نوسازی مسکن و محلات قدیمی و ارتباط بین مسکن و شهرسازی در غالب طرحهای جامع و آپارتمان سازی و مجتمع سازی و ادامه احداث خانه‌های ارزان قیمت اجرا شد. نهایتاً با افزایش درآمد ملی سرمایه گذاری بی سابقه‌ای در بخش مسکن انجام شد. اما لوکس سازی بیشتر هدف شد تا تولید انبوه و ارزان و گرایش به لوکس سازی تشدید یافت .

در برنامه پنجم همراه با بهبود کیفی و کاهش تراکم خانوار، سیاست احداث یک واحد مسکونی برای هر خانوار شهری در غالب ارزان سازی و خانه‌های مستقیم دولت برای کارگران و کارمندان و سیاستهای مربوط به روشهای ساختمانی و صنعتی کردن آن ، دنبال شد. احداث بیش از نیم میلیون واحد مسکونی در طول برنامه پنجم وسعت و حجم فعالیتها را نشان میدهد. با اینحال افزایش جمعیت شهری و تقویت و تجلی افراد منحصر و معدود در غالب بخش خصوصی با همه شهرک سازیها ، راه حلی مطلوب برای برخورد با مسئله مسکن را ارائه نداد و مشکل مسکن تا روزهای منتهی به انقلاب بطور حاد و حادثر باقی ماند.^۴

ملاحظه می گردد که هر چند دولت در غالب برنامه‌های با وسعت و حجم بیشتری نسبت به احداث مسکن از طریق طرحهای مختلف می پردازد اما آنچه بیش از پیش ظهور فیزیکی پیدامی کند غولهایی در

۴- رزاقی - ابراهیم ۱۳۶۸ - نشرنی - بخش برنامه‌های عمرانی و منبع

بخشهای خصوصی با تکیه بر سودهای ناشی از حمایت های دولتی پا بر عرصه می گذارند و عمدتاً دنبال سود بیشتر بوده و میل به لوکس - سازی و ایجاد هزینه های بالا دارند تا تولید انبوه و ارزان در سایه یک سیاست استراتژیک برای حل مسئله مسکن . البته بخش خصوصی در ایران و ویژگیهای آن نیاز به بحث خاص و مفصل دارد اما بر حسب تجربه باز بودن دست این بخش در پروژه های با اهداف ملی نتایج و عواقب مطلوبی را نشان نداده است . و در سایه همین روند است که " مشکل مسکن همینطور تا روز های منتهی به انقلاب التهباب بیشتری پیدامی کند و تصرفات مردمی در نقاط مختلف شهر تهران و مانع دولت بطرق مختلف باعث همراهی چنین حرکاتی با اعتراضات و تظاهرات سیاسی بر علیه رژیم حاکم می گردد .

ب - مسکن در برنامه های عمرانی بعد از انقلاب :

با شروع انقلاب و مشغولیت مردم به مسائل سیاسی و بویژه افرادی که معمولاً برای تامین نیاز مسکن به تصرف زمینهای شهری می پرداختند . مسئله زمین و مسکن تا حدودی از التهباب می افتد و بعد از گذشت مدت نه چندان زیادی دوباره مشکل حاد مسکن و تصرفات زمین مثلاً در شهر تهران شروع می گردد که باز حتی باعث رویارویی مردم با کمیته های امام زمین و مسکن می گردد که شدت یافتن مسئله باعث صدور اعلامیه هایی از سوی امام خمینی (ره) رهبر انقلاب می گردد که بطور اخص به مسئله زمین و مسکن اشاره و توجه

دارد.^۵ اینست که مسئله مسکن بطور مجدد مورد طرح و بررسی قرار گرفته و شیوه‌های برخورد با آن دنبال میشود.

در بعد از انقلاب همان ترکیب قبل از انقلاب در طرحهای مسکن ادامه می‌یابد و کم‌تر از ۵۰٪ اعتبارات تخصیص یافته به بخش مسکن در سالهای ۵۷ و ۵۸ و ۵۹ هزینه میشود. و در این سالها نیسود برنامه‌های مشخص و فقدان یک نظام جامع و قاطع برنامه ریزی، تصمیم‌گیری و اجرائی مسکن، مانع از آن میشود که بخش مسکن با بهره‌گیری از امکانات و شرایط مساعد موجود بتواند پاسخگوی حل مشکل مسکن گردد. در سالهای اوایل انقلاب از اقدامات اساسی دولت در زمینه مسکن پس از انقلاب، قانون زمین شهری است این قانون نقش قاطع و اهرم نیرومندی در کنترل و عرضه زمینهای موردنیاز مسکن دارد. اما نارسائی‌های دیگر مانع از اثربخشی اصلی آن میشود.

برنامه عمرانی (۶۲ - ۱۳۶۶) نسبت به بخش مسکن دیدگاههایی دارد که بررسی آنها مفیدمی‌باشد هرچند این برنامه بدلائل مختلف تصویب و اجرا نشد.

طبق قانون اساسی دولت موظف به تامین مسکن بعنوان نیاز خانوار ایرانی می‌باشد.^۶ و دولت براساس این بینش در این برنامه هدف کلی بخش مسکن در بلند مدت را چنین ترسیم می‌کند: " هدف

۵ - از آنجمله حکامام مبنی بر تشکیل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی: تاریخ ۲۱ فروردین/۱۳۵۸ حکامام ماهر خصوص اراضی شهری، تاریخ ۱۹/مهر/۱۳۶۰.

۶ - به پاورقی شماره (۲) رجوع گردد.

کلی بخش مسکن در بلند مدت، تامین نیازهای سکونتی کلیه خانوارها در ۲۰ سال آینده است و کمبود مسکن در ۲۰ سال آینده یعنی سال ۱۳۸۱ برطرف خواهد شد. و بیش از ۱۰ میلیون واحد مسکونی در طول ۲۰ سال احداث می گردد.^۷

لازم است همین جا گفته شود که طرح و تدوین چنین سیاستی چقدر می تواند جنبه عملی داشته باشد؟ و آیا نمیدانیم که " مسکن نوعی فرآیند است نه یک محصول".^۸ و نباید به آن بصورت یک محصول که بتوان در یک مدت مشخص به آن دست یافت - نگاه کرد؟ البته علاوه بر این چه پشتوانه های اجرایی و اقتصادی برای چنین سیاستی میتواند وجود داشته باشد؟ هر چند این سیاست بظاهر خیلی مطلوب و خوشایند و آرمانی باشد. پس مسئله مسکن و برخورد آن راه حلپائی پویا در حال تحول دائمی می طلبد، و پدیده ای نیست که بتوان در یک نقطه زمانی مشخص آنرا حل شده تلقی نمود.

" برنامه عمرانی اول (۶۸ - ۷۲) نیز با تاثیر از اصلهای ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی در بخش مسکن اهدافی را بصورت زیردنبال می کند. - توجه به بهبود کیفی ساخت و کاهش ارز بری و - استفاده از امکانات موجود تا حد امکان و تاکید بر تقویت بخش غیرنفراتی برای سرمایه - گذاری و مدیریت تولید مسکن وغیره.

۷ - منبع شماره یک (۱) فصل چهارم .

۸ - رفیعی مینو- خانه سازی در جهان سوم - ترجمه - سازمان برنامه و بودجه - مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی.

در بخش سیاستهای کلی هم باز سیاستهای درجهت تولید مسکن انبوه و اعطای تسهیلات برای فعالیتهای در این جهت و اولویت دادن تامین مسکن اقشار محروم و نیز تشویق بخش خصوصی در تولید مسکن انبوه و دیگر مسائل تدوین و اجرایی کند.^۹ باز در این برنامه هم تاکید دولت بر بخش خصوصی باعث نگرانی از کارآمد بودن آن و نیز اعمال نظارت دقیق بر عملکرد آن می گردد.

در برنامه دوم (۷۳ - ۱۳۵۵) دولت در بخش مسکن سیاستهای محتاطانه تر دنبال کرده و کمتر به سیاستهای حمایتی و اعمسال سوسید به صورتهای مختلف در این بخش می پردازد. هرچند در این برنامه عناوینی بصورت افزایش سهم تولید انبوه مسکن و کمک به قشر آسیب پذیر و تقویت انبوه سازان با ایجاد تسهیلات برای آنها توسط دولت وجود دارد. اما توجه دولت به اولویت دادن به تکمیل شهرهای جدید با توجه مالی و کمک به پروژههای شهرهای جدید با صلاحدید و تصویب مراجع ذیصلاح ، نشان از احتیاط کامل دولت در اعمسال و اجرای سیاستهای خود و کاهش هزینههای دولتی دارد.

دولت در برنامه اول (۷۲ - ۶۸) احداث ۲۲۸۵۰۰۰ واحد مسکونی را در سطح ۲۰۴۰۰۰۰۰۰ متر مربع در برنامه قید می کنند. اما در برنامه دوم (۷۳ - ۷۷) احداث ۲۵۹۰۰۰۰ واحد مسکونی را در سطح ۲۳۲۰۰۰۰۰۰

۹ - برگرفته از بیوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - سازمان برنامه . (۷۲ - ۱۳۶۸).

مترمربع در برنامه قید می‌کنند که در این برنامه ضمن کاهش سطح زیر احداث، تعداد واحد مسکونی نسبت به برنامه اول افزایش پیدا می‌کند. که در غالب سیاست کوچک سازی اعمال می‌گردد.^{۱۰} مسئله انبوه سازی هم که به آن اشاره شد، در کنار کاهش هزینه‌های دولتی در غالب پس انداز اعمال می‌گردد که بطور خلاصه سه الگوی "پس انداز - انبوه سازی - کوچک سازی" بصورت سیاست "پاک" اعمال می‌گردد. دولت در این برنامه علاوه بر تفکیک مسکن حمایت شده از مسکن آزاد ریشخ غیردولتی احداث مسکن بخش دیگری تحت عنوان مسکن اجتماعی با استانداردهای حداقل برای اقشار کم درآمد مشخص می‌کند.^{۱۱}

مسکن کالای دو وجهی :

مسکن را از دو دیدگاه می‌توان مورد توجه قرار داد. نخست تاثیر مسکن مناسب از نظر اجتماعی و دوم تاثیر مسکن در رشد و توسعه اقتصادی بعنوان اهرمی برای گسترش منابع و معادن، از این نظر تامین مسکن از عوامل موثر در ازدیاد اشتغال نیز محسوب می‌شود.

۱۰- مستندات برنامه دوم اقتصادی اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی

ایران (۷۳ - ۱۳۷۷) سازمان برنامه - مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی.

۱۱- برگرفته و اختصار از : چکیده‌های سیاستهای مسکن در برنامه دوم -

مجله آبادی - شماره ۱۳ .

امروزه طراحان، طرحهای جامع و تفصیلی شهرها به مسئله مسکن که جزء، نیازهای اولیه انسان بعد از غذا و پوشاک می باشد، باید عمیق و همه جانبه به آن نگرسته و همچنین این عوامل و عامل جمعیتی که روابط متقابلی با همدیگر دارند باید بیشتر مطالعات را صرف این عوامل کنند.

مسئله مسکن در برنامه های عمرانی پیش از انقلاب برخلاف اعتبارات مربوط به مخابرات و ارتباطات و حمل و نقل که در کلیه برنامه ها سهم قابل توجهی را به خود اختصاص میداد، در برنامه چهارم و بیشتر در برنامه پنجم عمرانی اعتبارات قابل توجهی را به خود اختصاص داد، و تا این زمان علی رغم وجود خانه های نامناسب و بی دوام در اکثر روستاهای کشور و وجود زاغه ها، حصارآبادها و آلودگی ها در شهرها و کمبود مسکن که با افزایش آهنگ مهاجرت به شهرها، بر ابعاد آن افزوده می شد، به مسئله مسکن توجه کافی نشد، همچنین نه تنها برای رفع مشکل مسکن راه حل اساسی ارائه نشد، بلکه برای کسب سودهای کلان، اعتبارات فراوانی در اختیار بسازو بفروش ها و شرکتهای بزرگ ساختمانی قرار گرفت و بانکها با بهره های کلان وام خرید مسکن به متقاضیان پرداختند همین دلیل تعداد واحدهای مسکونی و خانوار، همچنان با یکدیگر نامتناسب ماند.

در سال ۱۳۵۵ حدود ۵/۲ میلیون واحد مسکونی در کشور وجود داشت که ۳۳/۵ میلیون نفر را در خود جای داده بود در حالیکه در سال ۱۳۶۱ حدود ۸/۱ میلیون خانوار در ۶/۴ میلیون واحد مسکونی زندگی

می کردند و تراکم خانوار در مسکن از ۱/۱۲ به ۱/۲۷ و تراکم نفر در واحد مسکونی از ۶/۲۹ به ۶/۴۷ رسید. البته در شهرها این تراکم از ۱/۳۷ خانوار در مسکن به ۱/۳۳ کاهش یافت .

از ۵/۳ میلیون واحد مسکونی کل کشور در سال ۱۳۵۵ حدود ۳/۴۶ میلیون واحد و یا ۶۵/۲ درصد آن را واحدهای دارای ۱ تا ۳ - اطاق تشکیل میداد و ۴/۳۸ میلیون واحد مسکونی و یا ۸۲/۶ درصد سکونتگاه یک خانوار و بقیه ۱۷/۳۵ درصد - سکونتگاه یک تا ۶ خانوار و بیشتر بوده است از ۵/۳ میلیون واحد مسکونی در سال ۱۳۵۵ حدود ۴ هزار واحد - ۵/۷ درصد واحد ۵/۹ درصد با سنگ و آهن و بطور کلی تنها ۲۴ درصد از واحدهای مسکونی کشور مصالح بادوام ساخته شده بود . هم چنین ۵۳۵ هزار واحد - ۱۰/۱ درصد - از آجر و چوب و ۳۷۰ هزار واحد ۷۰ درصد - از سنگ و چوب ۱/۹۷ میلیون واحد - ۳۷/۲ درصد - از خشت و هزار واحد - ۷ درصد از سنگ و چوب ، ۱/۹۷ میلیون واحد - ۳۷/۲ درصد - از خشت و چوب و ۹۳۴ هزار واحد - ۱۷/۶ درصد از خشت و گل و مصالح بی دوام ساخته شده بود (رویهم ۷۱/۹ درصد). با این بررسی منتشره در کل مسکن در ایران علی رغم هنگفت هزینه‌های آن در برنامه‌های چهارم و پنجم در دوره پیش از انقلاب بوجود ناهنجاریهای گوناگون اشاره و عنوان شد، نه تنها کمبود شدید واحد مسکونی نسبت به جمعیت کشور و میزان رشد آن وجود دارد بلکه وضع بسیار نامساعدی نیز از نظر چگونگی و کیفیت مکانهای مسکونی در کشور از نظر استحکام ، فضای حیاتی لازم برای زیست و امکانات

ضروری بهداشتی برای زندگانی مشاهده می‌شود با توجه به رشد نامتوازن شهرها و تسلط رابطه، نابرابر و غیرعادلانه شهرها بر روستاها، وضع مسکن از نظر کیفیت در روستاها بسیار وخیم تر است. شهرهاست. مسکن و مسائل آن نشان دهنده عدم کارایی سیاستها و وسایل به کارگرفته شده، علی‌رغم صرف هزینه‌های فراوان است به نظر میرسد ایجاد امکانات صنعتی برای تولید انبوه مصالح ساختمانی استاندارد کردن واحدهای مسکونی از نظر وسایل و تجهیزات آن، تمرکز افراد فاقد واحد مسکن در تعاونیهای ساختمانی از میان برداشتن امکان بورس بازی زمین و خرید و فروش مکانهای مسکونی برای سودجویی و تغییر در الگوی مورد نظر واحدهای مسکونی با اولویت دادن به وسایل تولیدی داخلی، انطباق واحدهای مسکونی از نظر مصالح ساختمانی و خصوصیات آن با شرایط آب و هوایی محلی و صرفه - جوییهای در مصرف انرژی و حمل و نقل، از راه حل‌های عمده رفع مشکل مسکن در ایران می‌باشد. مجریان طرحهای جامع و تفصیلی شهرها این عوامل را باید بدقت مورد بررسی و مذاکره قرار داده و در مورد شهرهای ایران از این راه حلها استفاده نمایند.

مشکلات امروزی مسکن

مشکل مسکن در ایران در حال حاضر به زخمی کهنه تبدیل شده است، در حالیکه از مجموع ۱۲ میلیون خانوار ایرانی تنها ۱۳ درصد یعنی کمتر از ۱/۶ میلیون خانوار اجاره نشینند، همواره از مسکن

بعنوان یک معضل اجتماعی بزرگ نام برده می شود و از همه بیشتر در تهران تراکم یافته اند. مابه راستی مشکل بازار مسکن کجاست و در این بازار چه می گذرد؟

در وهله نخست به نظر میرسد که علی‌رغم تلاشهای صورت گرفته ظرف سالهای اخیر عرضه و تولید مسکن بویژه در بخش شهری هرگز نتوانسته به پای تقاضای آن برسد. بدون احتساب استهلاک واحدهای مسکونی موجود سالانه بیش از ۴۵۰ هزار ازدواج در کشور اتفاق می افتد، حال آنکه تولید سالانه مسکن به ندرت در بعضی سالها به ۲۷۰ هزار واحد رسیده است.^{۱۲}

در وهله دوم به سبب فقدان یک بازار سالم در بخش مسکن و خدمت وابسته به آن و نیز فقدان به نظام قانونی روشن، در حال حاضر اجاره نشینی به گونه‌ای کشاکش موهن و طاقت فرسا چه از جانب مستاجر و چه موجر تبدیل شده و همین هم قیمت و خطر پذیری اجاره مسکن را بالا می برد و هم از روی آوردن سرمایه‌های جدید به این بخش سهم اقتصادی ملی جلوه می گیرد و در کمتر جامعه‌ای اجاره نشینی مذموم و خطرناک است.

در وهله سوم، چنین می نماید که مسئولان دولتی بایست با سیاست‌گذاریهای روشن و سودمند خود، نقش و سهم موثرتری در فرایند هدایت و سازماندهی بخش مسکن و روی آوردن سرمایه‌های سرگردان به آن ایفا کنند.

با توجه به سهم اساسی و نقش زمین در قیمت تمام شده مسکن ابزارهای مناسب از این لحاظ در اختیار دولت هست.

۱۲- آخوندی عباس ۱۳۷۵- سیاست‌های توسعه مسکن در ایران- سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران - تهران .

اعمال معافیتهای مالیاتی نیز باید باهدف گسترش انبوه‌سازی - به جای ساخت و ساز انفرادی - صورت گیرد.

و سرانجام اینکه با وجود کمی نسبی تعداد و خانوارهای اجاره‌نشین در مقیاسه با کل خانواره های کشور ، این واقعیت اهمیت دارد که بیشتر این خانوار ها درگروههای درآمدی پائین قرار دارند و در مقابل با موج فزاینده تورم در بخش مسکن باید با سیاستهای لازم - مورد حمایت جدی قرارگیرند.

گرانی مسکن به یکی از بزرگترین مشکلات بخش قابل توجهی از مردم بویژه جوانان تبدیل و گرفتاری انبوهی از خانوارها را موجب شده است ، طی سالهای اخیر ، نرخ تورم و نوسان ارزی موجود در جامعه ، بخش مسکن را نیز از خود متأثر و مسکن را به کالایی هرروزگرانتر کرده است دراین فرایند داشتن سرپناهی برای زیست اقشار کم درآمد جامعه ، به آرزو تبدیل شده است . با آرزویی که اندیشه ۱۵ میلیون جوان در سن ازدواج را به خود مشغول کرده است .

سیر صعودی قیمت مسکن به موازات کاهش ارزش پول ملی، سبب بوجود آمدن شکاف عمیقی ، میان متقاضیان بادرآمدهای ثابت از یک سو و مسکن از سوی دیگر شده است . طبق بررسیهای انجام شده متوسط قیمت خرید مسکن در مناطق شهری ۱۰ تا ۱۲ برابر درآمد متوسط سالانه خانوارهاست .

کارشناسان براین باورند که بخشی از بحران مسکن از جایی آغاز می شود که فرد و حقوق افراد متناسب با هزینه ها افزایش پیدا نمی کند.

در زمان صدور قطعنامه ۵۹۸ ، بخشی از نقدینگی که اشتغال به خرید فروش از داشت به بخش مسکن روی آورده. سرمایه‌های وارد شده به دلیل بیگانگی با امور تولید، با تمرکز در بازار خرید و فروش مسکن بعنوان یک کالای سرمایه‌ای ، موجبات افزایش سریع بهای مسکن را فارغ از قدرت خرید خانوارهای نیازمند، فراهم آورد و باروش مجدد بخش واردات ، از جمله تسهیل در ورود اتومبیل های ساخت خارج ، نقدینگی به بخش واردات روی آورد و حاصل این ورود و خروج پیش - بینی نشده ، رونق کاذب و ناپایدار و در پی آن رکود بخش مسکن بود. نبود ثبات قیمت در بازار مسکن سبب نگرانی گروهی شده است که پس انداز محدودی دارند و با افزایش نرخ قدرت خرید خود را از دست میدهند ، مثلا تنها در سال ۱۳۷۲ متوسط هزینه ساخت یک مربع خانه ۱۷ درصد نسبت به سال ماقبل افزایش یافت و افزایش قیمت مصالح ساختمانی نیز در همین مدت ۳۳ درصد بود. کارشناسان یکی از مشکلات فعلی را که به بحران مسکن در ایران دامن می زند ، تمایل شدید افراد به تملک مسکن به جای اجاره نشینی عنوان می کنند و براین باورند، مطلوبیت تملک تقاضای فراوانی را برای مسکن بوجود می آورد و سبب افزایش قیمت‌های می شود.^{۱۳}

* نقص قوانین مالک و مستاجر ، نبود ثبات در قیمت اجاره بها و مشکلات اجاره نشینی در حال حاضر ، موجب شده است کسه افراد حتی با درآمدهای پایین ، سعی در تملک مسکن داشته باشند، حال آنکه در اکثر کشورها ، تنها کسانی به خرید مسکن رو می آورند

۱۳- برگرفته از " الگوی مسکن در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و

فرهنگی کشور برای سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۸ .

که مازاد نقدینگی دارند ولی در ایران افزایش تقاضا با افزایش درآمد همراه نیست و در پاره‌ای موارد افراد به منظور بالا بردن توان خرید خانه حتی هزینه بخش‌های دیگر را حذف می‌کنند. این نگرش ناشی از نبود اطمینان به آینده است .

فقدان قوانین ضمانت شده ، این تصور را در فرد ایجاد می‌کند که همیشه امکان سرگردانی برایش وجود دارد و بازتاب این اندیشه پیوستن به جمع متقاضیان خرید مسکن است . به این ترتیب اگر با اصلاح قانون مالک و مستاجر و شرایط و قوانین کنونی بتوان اطمینان بیشتری هم به مالک و هم مستاجر بخشید. اولاً رویکرد سرمایه‌های سرگردان به بخش مسکن فزونی می‌یابد و ثانیاً اجاره نشینی از شکل ناهنجار و مشکل آفرین خود خارج می‌شود.

* مهاجرت نیز یکی از عوامل افزایش قیمت مسکن است. در واقع بحران مسکن در ایران از سالهای ۱۳۴۴ همزمان با اصلاحات ارضی آغاز شد، در آن سالها ، وجود جاذبه و امکانات در شهرها و از طرفی تفاوت سطح درآمد بین شهر و روستا ، انبوه مهاجران را به سوی شهرها کشاند و بر تعداد و سهم خانوارهای شهری افزود و درحالیکه متناسب با این افزایش خانه سازی صورت نگرفت.^{۱۴}

بعد از انقلاب اسلامی ، دولت با اتخاذ سیاست خانه سازی شروع به دادن وام به افرادی کرد که فاقد مسکن بودند. با پایان گرفتن جنگ تحمیلی نیز دولت با دادن اعتبارات لازم و تشویق سرمایه گذاران سعی کرد تولید مسکن را افزایش بدهد، ولی غالباً

۱۴- حسین زاده دلیر - کریم ۱۳۷۵ حاشیه نشینان تبریز دانشگاه تبریز.

سرمایه داران که بدنبال بالاترین سود بودند، به مباحث خانه های تجملی پرداختند و چون مصالح به کار رفته در این مسکن هزینه بر بود قیمت مسکن خود به خود بالا رفت .

با نگاهی گذرا به سطح شهر نابرابری و تفاوت در نوع مسکن خانوارها در نقاط مختلف شهر نمایان می شود. در حالیکه در شمال شهر خانه هایی لوکس و تجملی با ساکنانی اندک از حالت استثناء خارج شده و عمومیتی نسبی یافته ، در جنوب شهر نه تنها انرژی از برجها و ساختمانهای مسکونی بزرگ دیده نمی شود، بلکه بسیاری از خانه ها تنها با ۴۰ تا ۵۰ متر مساحت ، ساکنان پرشماری را در خود جای داده است .

آمارهای موجود نیز نشان میدهند که متأسفانه برخلاف نفوس سریع قانون برنامه اول توسعه اقتصادی ، اجتماعی ، فرهنگی کشور مبنی بر استفاده از همه مکانیسمهای ممکن برای تشویق مردم بسه تقلیل سطح زیربنای مسکن و حمایت از گروههای کم درآمد، عملکرد برنامه با اهداف آن تطابق چندانی نیافته است . البته بر اثر این سیاستها ، ضریب تعداد واحدهای مسکونی در یک دستگاه ساختمان که معرف استفاده بیشتر از زمین و تراکم بیشتر است . از ۱۵/۱ دستگاه در سال ۱۳۶۴ به ۱/۶ دستگاه در سال ۱۳۷۲ رسید. تعداد ساختمانهای با ۶ واحد مسکونی و بیشتر نیز از ۱/۹ درصد کل ساختمانها در سال ۱۳۷۰ به ۳/۵ درصد افزایش پیدا کرد. همچنین سهم واحدهای احداثی زیر ۱۰۰ متر مربع نیز به ۳۶ درصد کل واحدهای مسکونی افزایش یافت .

اما در مقابل ، میانگین مساحت واحدهای مسکونی ساخته شده نه تنها هیچ گاهشی نیافت بلکه از متوسط ۱۴۵ مترمربع در سال ۱۳۷۱ متر مربع در سال ۱۳۷۲ رسید. حال آنکه سیاست کلی دولت ساخت و ساز خانه‌های ۷۵ متر مربعی بود. این عارضه ، نشان میدهد که در عین افزایش ساخت و ساز خانه‌های کوچک احداث خانه های بسیار بزرگ نیز شدت گرفته و بازار مسکن به شدت دو قطبی می شود.

نقش دولت در سامان بخشیدن به بازار مسکن اجتناب ناپذیر می باشد از آنجا که عرضه همیشه بدنبال سود بیشتر است بازار مسکن نباید یکسره به بخش خصوصی سپرده شود. دولت ، صرفا با ایفای یک نقش هدایت کننده می تواند بر قیمت مسکن کنترل و نظارت داشته باشد. فقدان کنترل دولت ، سبب آسیب پذیری اقشار کم درآمد جای می شود. یکی از عوامل گران شدن مسکن هزینه یا قیمت تمام شده مصالح ساختمانی است مصالح ایرانی دارای ارزشی مستقیم هستند و مصالحی که از خارج وارد می شوند، ارزشی غیرمستقیم دارند به گونه‌ای که مصالح ساختمانی در هر متر مربع ۲۵ تا ۵۰ دلار ارزشی دارند!

مطابق آمارهای موجود در سال ۱۳۷۲ بهای سیمان و محصولات سیمانی ۵۹/۸ درصد آهن و فولاد ۲۸ درصد ، و ماشین آلات ساختمانی ۵۰ درصد افزایش یافت . و در همین سال دستمزد خدمات ساختمانی نیز بین ۱۴/۲ درصد تا ۲۶/۲ درصد نسبت به سال ۱۳۷۱ افزایش

۱۵- آخوندی عباس ۱۳۷۵- سیاست های توسعه مسکن در ایران - سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران - تهران .

پیدا کرد.

برخی از کارشناسان اقتصادی معتقدند از آنجا که گرانی مسکن چون دیگر کالاها، ریشه در نرخ تورم موجود در جامعه دارد و در این فرآیند حمایت دولت از اقشار کم درآمد جامعه ضروری است دولت می تواند از طریق سوبسیدهای مالی و دخالت در نحوه توزیع مسکن تاحدی از مشکل گرانی، مسکن برای اقشار کم درآمد بکاهد، هم اکنون جایگاه دولت، بعنوان یک سیستم ارشادی و هدایت کننده در بازار مسکن بدرستی روشن نیست.

ولی آیا برآستی با کاهش قیمت مسکن بحران پایان می پذیرد؟ باید در نظر داشت که رکود در بخش مسکن نیز دارای مضراتی است. در شرایط رکود اقتصادی، انگیزه برای سرمایه گذاری در بخش ساخت و ساز مسکن به ویژه بصورت انبوه وجود ندارد. در اینجا است که نیاز به برنامه ریزی و مدیریت صحیح دولت در بخش مسکن احساس می شود. تا با ایفای یک نقش دوسویه، با تشویق سرمایه داران نقدینگی موجود را جذب کرده و در بخش تولید مسکن به کار گیرد و از طرفی، نقش دولت با اعطای امتیازات و تسهیلات لازم در حمایت از اقشار کم درآمد جامعه ایفا کند.

حال در این برهه مشکل حاد مسکن برنامه ریزان و طراحان طرحهای جامع و تفصیلی شهرها این تدابیر و راه حلها را باید بدقت مورد توجه قرار دهند.

۱ - تغییر شعار تماحب مسکن و تبدیل آن به شعار مسکن

استیجاری به منظور کاهش تقاضا.

- ۲ - جلوگیری اصولی و ریشه‌ای از مهاجرت‌های بی رویه به شهرها که منوط به فراهم کردن امکانات رفاهی ، شغلی ، بهداشتی ، تفریحی در روستاها و شهرهای کوچک است .
- ۳ - اعطای اعتبارات و تسهیلات بانکی به سازندگان و تولیدکنندگان مسکن اجاره‌ای ، به منظور تشویق سرمایه داران در به کارگیری سرمایه موجود در بخش مسکن .
- ۴ - رعایت اصل ساده سازی در مسکن و هدایت سرمایه گذاران با ساخت مسکن کوچک به جای مساکن مجلل ، برای پاسخگویی بسه نیازهای واقعی جامعه و متقاضیانی که نیازمند مسکن هستند .
- ۵ - سرمایه گذاری سازمانها و موسساتی از قبیل شهرداری و تامین اجتماعی در بخش تولید مسکن اجاره‌ای در سطح انبوه .
- ۶ - طراحی یک نظام کارآمد مالی در بخش مسکن ، هدایت موثر سرمایه ها بسوی تولید و منطبق کردن عرضه و تقاضای مسکن .

منابع و مراجع

- ۱ - آخوندی عباس ، سیاستهای توسعه مسکن در ایران ۱۳۷۵ ، سومین سمینار سیستمهای توسعه مسکن در ایران
- ۲ - حسین زاده دلیر کریم ، حاشیه نشینان تبریز ۱۳۷۰ دانشگاه تبریز
- ۳ - رزاقی ، ابراهیم ، اقتصاد ایران ۱۳۶۸ - نشرنی
- ۴ - مخبر عباس ، ابعاد اجتماعی مسکن - مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی سازمان برنامه و بودجه
- ۵ - حبیبی و دیگران ، مسکن حداقل ۱۳۶۷ - مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن .
- ۶ - رفیعی مینو ، خانه سازی در جهان سوم ۱۳۶۸ - مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی - سازمان برنامه و بودجه
- ۷ - مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن - مهرماه ۱۳۷۴ وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن
- ۸ - توفیق فیروز، مجموعه مباحث و روشهای شهرسازی ۱۳۷۰ مسکن- مرکز مطالعات و تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی .

