

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

نقش مسکن در جامعه امروزی

چکیده^۱

مسکن در میان نیازهای مختلف انسان یکی از عوامل تعیین کننده و زندگی او می باشد و کمیت و کیفیت و شرایط مکانی آن با روح و روان و سلامتی انسان ارتباط مستقیمی دارد. آمار قبل از انقلاب و بعد از آن مخصوصاً تهیه کنندگان برنامه های دوم و سوم مسکن، به اهمیت این نکته توجه کافی مبذول نکرده اند.

به عنوان مثال برنامه دوم تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز را ۲/۵ میلیون واحد برآورد می کند. وزارت مسکن و شهرسازی تنها برای ساختن ۵ درصد آن متعهد می شود و ۹۵ درصد بقیه را بعهده بخش خصوصی قرار می دهد. بخشی که نه تعریفی از آن بدست داده شده و نه تکلیفی برای آن مقرر شده است. نمونه محصول کار ۶ ساله این بخش برج سازی شمال تهران است که مشکلات قابل توجهی دارد.

در کشورهای اروپای غربی حداقل با ۴ نوع سیاست به این امر پرداخته اند و غالب آن کشورها در سیاست های خود بصورت نسبی موفق بوده اند. این چهار نوع سیاست گذاری عبارت بوده از: ۱. دست راستی (راست گرا) ۲. دست چپی (چپ گرا) ۳. میانه رو ۴. تاجریزم،

که هر کدام بنحوی توانسته‌اند در زمینه تأمین نیازهای مسکونی به نتایج نسبی قابل قبول برسند.

این مقاله بر آن است که این سیاست‌ها را به صورت کلی با سیاست‌های برنامه‌های دوم و سوم مقایسه و امید می‌رود نتایجی که بدست می‌آید قابل استفاده در سیاست گذاری مسکن باشد.

طی این مقاله جمعیت و خانوار و تعداد واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۵ و کمبودهای مسکن در سطح کشور بررسی شده است. با توجه به جدول شماره (۱) تعداد ۶۸۴۸۲ واحد، چادر کپر و آلونک هستند و چنین واحدهایی نمی‌توانند در مقابل زلزله پایداری داشته باشند. با توجه به جدول شماره (۲) کمبود مسکن در سال ۱۳۷۵ برابر بوده با ۱۱۷/۶۹۶ واحد.

سپس پیش‌بینی جمعیت تا سال ۱۴۰۰ با توجه به منابع موجود معمول گردیده و بر هماهنگی بین وزارت خانه‌ها در امر مسکن و نظارت بر چگونگی هماهنگی تأکید شده است و عناوین اجزاء اصلی مسکن مطرح شده و در این باره قوانین و مقررات هماهنگ مورد نظر قرار گرفته است.

طی این بررسی بصورت کوتاه موضوع درآمد جمعیت ایران مورد بررسی قرار گرفته است و در این باره عدم تطابق قیمت بر جها با متوسط درآمد مردم مورد نظر بوده و اینکه بر جها

برای ثروتمندان ساخته می شود و بسیاری در آنها خالی است ولی از سوی دولت به این نکته توجهی نمی شود.

سپس مشکلات برجسازي مورد تجزيه و تحليل قرار گرفته است.

طی عناوین بعدی سیاست گذاری مسکن در اروپای غربی و انگلیس مورد بررسی قرار گرفته و سعی شده تجزیه تحلیل مربوط به این بررسی با سیاست های مسکن ایران مقایسه شود.

بعنوان مثال سیاست خصوصی در انگلستان که طی آن به خریداران بناهای مسکونی وام با درصد سود بسیار پائین اختصاص می یابد و یا اینکه طی برنامه خصوصی سازی سازندگان

بخش خصوصی تعریف و برای هر کدام تکالیف معینی تعیین می شده است و قوانین مشخصی برای کار آنها معین می شده است. چنین سیاست هایی در ایران نیز قابل عمل است.

یا اینکه سیاستمداران مسکن در کشورهای اروپایی سعی می کنند بین واحدهای ملکی و استیجاری از نظر تعداد آنها، تعادل ایجاد کنند. نکته مهم اینکه سیاست گذاری مسکن در

اروپای غربی بفره رفاه مردم هستند و هر گونه گرایش سیاسی داشته باشند باز در رابطه به کنترل بخش خصوصی و کنترل قیمت ساختمانهای ملکی و استیجاری اقدامات مؤثری انجام

می دهند. مؤسسات مالی آنها با درصدهای سود و بسیار پائین بخش بزرگی از قیمت واحد مسکونی را به خریداران وام می دهند و $\frac{1}{3}$ در آمد ماهانه آنها را در دراز مدت بعنوان اقساط

دریافت می کنند و قیمت ملک از سوی مهندس مؤسسه مالی تعیین می شود و مالک ساختمان حق اعتراض به آن قیمت ندارد.^۱

در سیاست های مسکن ایران تنها برنامه های پنجساله مسکن با برنامه های کشورهای اروپائی قابل مقایسه است. در این باره نحوه سرمایه گذاری دولت در امر مسکن قبل و بعد از انقلاب، مورد بررسی قرار گرفته است.

و همچنین سیاست (پاک) پس انداز- انبوه سازی و کوچک سازی مورد تحلیل قرار گرفته است. این زمینه با سیاست های اروپائی قابل مقایسه نیست و چنین نتیجه گیری شده که از میان سیاست های فوق پاره ای موفق و پاره ای دیگر ناموفق بوده است. وام مسکن در بانک مسکن برای خرید یک واحد ۷۵ متری کافی نیست و ۲۴ درصد سود دارد که تقریباً وام دریافتی دو برابر شده و در مدتی کوتاه باید پرداخت شود.

ساختمانهای اجاره بشرط تملیک که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی تعقیب می شوند نتوانسته در قیمت ساختمانهای ساخته شده از سوی بخش خصوصی تأثیری بجای گذارد. و همچنان مسکن اقشار محروم کم درآمد بدون متولی باقی مانده است.

مشکل بزرگ دیگر ساختمانهایی است که روی پایه آجری ساخته شده اند و بدون اسکلت فلزی یا بتنی هستند و برابر آمارهای موجود ۶۰ درصد ساختمانهای تهران و تبریز چنین

¹. Rob Athinson, 1998, Hossing Policy in Britain Maxmillan Paess etd. London u.k.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

هستند و نتیجه اینکه اینگونه ساختمانها در مقابل زلزله پایداری ندارند و سرعت و پایداری آنها پروژه بسیار بزرگی است که همت شهرداریها و وزارت مسکن و شهرسازی را طلب می کند.

تخریب ساختمانهای موجود نیز مشکل دیگری است که ساختمانهای ۱ و ۲ و ۳ طبقه بتن آرمه و اسکلت فلزی را تخریب می کنند و بجای آن ساختمانهای ۷ طبقه می سازند که چنین امری نقض کامل منابع ملی است.

طی این مقاله مشکلات مسکن در ۱۸ شماره دسته بندی شده است و راه حلها نیز به آن ۱۸ مورد پاسخ داده اند.

در انتهای راه حلها سیاستهای بارز کشورهای اروپائی مطرح شده است که می تواند در سیاستگذاری مسکن مورد استفاده سیاستگذاران مسکن کشور قرار گیرد.

مقدمه:

سیاست و خط مشی، رویه، اندیشه و تفکری است که در سطوح مختلف یک جامعه به منظور حل مسائل: جوامع انسانی، بکار می رود. سازمان های مختلفی که در یک کشور در خدمت نیاز جامعه هستند هر کدام سیاست هایی را جهت رفع انواع نیازهای مردم بکار می برند. سیاست ها معمولاً راهنمای معیارهای نقد سیاست ها در این مقاله بشرح زیر است:

در این باره معیار با نیازهای شهری ارتباط برقرار می کند سیاستی که بتواند به نیازها انسانها در دراز مدت پاسخ مثبت بدهد سیاست خوبی تلقی می شود.

در این باره نیازها بصورت کلی عبارتند از: کار- مسکن- تفریح و ورزش- آموزش و بهداشت صنعت و کشاورزی توریسم- فرهنگ- شبکه های تأسیسات شهری و ارتباطات جمعی ... در این مقاله سعی شده است با توجه به دسته بندی فوق سیاست مسکن در ایران و اروپا مورد نقد بررسی قرار گیرد.

مدیران سطح بالا است و از طریق مراجع قانونی به تصویب می رسند و در اختیار مجریان قرار می گیرند و مراجع قانونی از مجریان می خواهند که برای اجرای قوانین مورد نظر، مطالعاتی انجام دهند و آنها را پس از تهیه صورت اجرایی قانون به تصویب هیئت دولت برسانند. طی این فرآیند می باید هماهنگی های لازم بین وزارتخانه های مختلف در زمینه محتوای اجرائی قانون مورد نظر ایجاد گردد. سیاست های مسکن در زمینه رفع نیازهای مسکونی مردم بکار

می‌رود. نیاز مسکونی یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسانی بشمار می‌رود که در قانون اساسی حکومت محترم جمهوری اسلامی ایران به آن پرداخته شده و دولت مکلف به رفع این نیاز به ترتیب مقتضی است.

در ایران سیاست‌های مسکن معمولاً در برنامه‌های عمرانی ۵ ساله دولت، دیده می‌شوند. در سه برنامه‌ای که بعد از انقلاب تهیه شده در این باره بصورت‌های مختلف سیاستگذاری شده است. در نهایت در برنامه سوم مقادیر مورد نیاز واحدهای مسکونی ۱/۷ میلیون واحد اعلام شده است که در ۵ سال برنامه باید ساخته شوند تا نیاز به مسکن رفع گردد. مطالعاتی که باید

در این باره انجام انجام گردد، متغیرهایی دارد که عبارتند از: جمعیت، درآمد و سیاست‌ها. - معیارهای نقد سیاست‌ها: معیارهای نقد سیاست‌ها در این مقاله بشرح زیر است.

در این باره معیارها با نیازهای شهری ارتباط برقرار می‌کنند.

۱- جمعیت و خانوار در ایران:

جدول ۱:

طی این جدول خانوارهای معمولی ساکن بر حسب نوع واحد مسکونی به تفکیک نقاط شهری و روستائی در سطح کشور در سال ۱۳۷۵ ارائه شده است. با توجه به این جدول جمع واحدهای مسکونی کل کشور در این سال معادل ۱۲/۳۴۹۰۰۳ واحد بوده که از آن ۷/۹۴۳/۱۸۹ واحد نقاط شهری و ۵۸۱۴، ۴۴ واحد آن در نقاط روستائی بوده است اما از

جمع ۱۲۲۸۰۵۳۹ واحد آن واحد مسکونی معمولی و بقیه مجموعاً به تعداد ۷۰۴۶۹۴ واحد از

چادر، آلونک و زاغه و کپر و سایر انواع واحدهای مسکونی تشکیل شده بوده‌اند. که معمولاً

از کیفیت‌های بسیار پایین برخوردار هستند و نمی‌توان آنها را بعنوان واحد مسکونی تلقی

کرد.

جدول شماره ۱- خانواده‌های معمولی ساکن بر حسب نوع واحد مسکونی به تفکیک نقاط

شهری و روستائی کل کشور ۱۳۷۵

نوع واحد مسکونی	جمع واحد مسکونی	ساکن در نقاط شهری	ساکن در نقاط روستاها
جمع	۱۲/۳۴۹۰۰۳	۷۹۴۳۱۸۹	۴۴۰۵۸۱۴
واحد مسکونی معمولی	۱۲۲۸۰۵۳۹	۷۹۲۹۸۳۰	۴۳۵۰۷۰۹
چادر	۱۰۷۰۰	۴۷۴	۱۰۲۲۶
آلونک و زاغه و مشابه	۴۳۲۰	۱۳۵۵	۲۹۴۷
کپر	۴۰۶۷۳	۱۵۹۹	۳۹۰۷۴
سایر	۱۲۷۸۹	۹۹۳۱	۲۸۵۸

مأخذ: مرکز آمار ایران سرشماری عمومی نفوس و مسکن- کل کشور- نتایج تفصیلی سال ۱۳۷۵

جدول ۲:

طی این جدول جمعیت کل کشور در سال ۱۳۷۵ و تعداد خانوار و تعداد واحد مسکونی ارائه شده است. برابر این جدول کمبود واحد مسکونی را در سال ۱۳۷۵ می توان محاسبه نمود. در مرحله نخست اگر ۷۰۴۶۹۴ واحد مطرح شده در جدول (۱) از کل واحدها کم شود به تعداد واحد مسکونی معمولی ۱۲/۲۸۰/۵۳۹ واحد می رسیم و اگر این رقم را از تعداد خانوارها کم کنیم به رقمی معادل ۱۱۷۶۹۶ واحد می رسیم. باین ترتیب کمبود مسکن در سال ۱۳۷۵ برابر بوده با ۱۱۷/۶۹۶ واحد ساختمان. البته این رقم بعد از گذشت ۷ سال از ۱۳۷۵، حتماً تغییر کرده. (منظور سال ۱۳۸۲ بوده است)

جدول ۲- جمعیت و تعداد خانوار و تعداد واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ در کل کشور

جمعیت	تعداد خانوار	تعداد واحد مسکونی
۶۰/۰۵۵/۴۸۸	۱۲۳۹۸۲۳۵	۱۲۳۴۹۰۰۳

مأخذ: مرکز آمار ایران سالنامه آماری کشور در سالهای ۱۳۷۳-۱۳۷۴.

- مرکز آمار ایران سرشماری عمومی نفوس و مسکن - نتایج تفصیلی کل کشور ۱۳۷۵

پیش بینی جمعیت و هماهنگی و نظارت

براساس پیش بینی های طرح کالبدی ملی ایران^۱ انتظار می رود جمعیت کشور در سال ۱۴۰۰ نزدیک به ۱۳۰ میلیون نفر برسد، بهمین منوال جمعیت شهری حدود (۸۰ تا ۱۰۰) میلیون خواهد بود. به زبان دیگر باید گفت که به ازاء این جمعیت تعداد شهرها و روستاها توسعه پیدا خواهند کرد و لزوماً باید تعداد واحدهای مسکونی چندین برابر شوند^۲. در هر حال واحدهای مورد نیاز چنین جمعیتی احتیاج به یک کار دسته جمعی دولت و بخش خصوصی دارد و ضروریات این امر باید از پیش تهیه شوند که عبارتند از:

۱- زمین

۲- مصالح ساختمانی

۳- امکانات مالی و سرمایه گذاری

۴- نیروی انسانی متخصص و کارگر ساده

۵- تکنولوژی ساختمانی

۶- قوانین و مقررات هماهنگ که بتواند انواع وزارتخانه‌های مربوط را به موقع هماهنگ

نماید که آنها وظایف خاص خود را به موازات پیشرفت ساخت و سازها انجام دهند.

۷- تعیین مقررات و قوانین معین برای مشارکت بخش خصوصی در این امر مهم.

۸- اقدامات مستقیم وزارت مسکن و شهرسازی در زمینه تهیه واحدهای مسکونی اجتماعی

استیجاری بشرط تملیک.

۹- نظارت کامل وزارت مسکن و شهرسازی به امورات ساختمانی بخش خصوصی و نحوه

سرمايه گذاري اين بخش.

درآمد- درصد کوچکی از جمعیت ایران دارای درآمدهای بالایی هستند و آنها در شمال

شهر تهران در واحدهای مسکونی مجلل زندگی می‌کنند و تأثیر درآمد آنها در زمینه

سرمايه گذاري در برجسازي مسکن هم مثبت است و هم منفی این نکته از این نظر مثبت

است که ساخت و ساز برجاها ایجاد اشتغال در تولید مصالح و اجرای ساختمانها می‌نماید و

در جلوگیری از رکود اقتصادی مؤثر است. اما نکته منفی این موضوع فراهم نبودن

تأسیسات، خدمات و راه در رابطه با این نکته است.

اما درآمد گروه کثیری از کارمندان و کارگران با توجه به بالا بودن قیمت کالاهای روزمره کفاف زندگی معمولی را نمی‌نماید و بهمین دلیل است که اکثر افراد دو کاره یا سه کاره هستند.

دهک‌های درآمدی افراد که در جداول مختلف آماری منعکس است از استاندارد کشورهای اروپائی بسیار پائین است.

در آغاز کار قبل از پرداختن به نقد سیاستها. نظرات ۴ تن از متخصصین و نظریه پردازان را در رابطه با سیاست‌های مسکن در ایران بصورت خلاصه مورد بررسی قرار می‌دهیم.

این چهار تن عبارتند از خانم دکتر حمیده امکچی، آقای دکتر حمید ماجدی، آقای مهندس مسعود معتمدی و آقای مهندس سهراب مشهودی که هر کدام مقالاتی در زمینه سیاست توسعه مسکن در ایران و توسعه شهری در مجموعه مقالات همایش‌ها داشته‌اند. (۱)

مقاله خانم دکتر حمیده امکچی تحت عنوان «زمین شهری و برنامه‌های عمران پنجساله کشور» بوده و ایشان طی این مقاله برنامه عمران پنجساله کشور را به ترتیب زیر به نقد کشیده است:

«برنامه اول درک درستی از وظایف حوزه مداخله و اختیارات بخش عمران شهری ندارد».

برنامه دوم: برنامه مقوله زمین ویژگی خاص آن و نقش پذیری‌اش را از برنامه‌های عمران نمی‌شناسد.

برنامه سوم: برنامه تبعات تصمیمات متخذه در بخش و دامنه تحولات و پیامدهای آنرا

نمی تواند پیش بینی کند و در نتیجه موضعگیری صحیحی را سامان دهد.

برای موفقیت در برنامه های عمران باید تجدید نظرهایی در این عرصه ها صورت پذیرد

(حمیده امکچی ۱۳۷۸ ص. ۵۱)

«مقاله آقای دکتر حمید ماجدی تحت عنوان «زمین مسئله اصلی توسعه شهری» بوده و ایشان

طی این مقاله سیاست های زمین شهری و توسعه شهری را به نقد کشیده است و مداخله

دولت را در این امر ضروری می داند.

طی این مقاله زمین یکی از منابع طبیعی و نوعی کالا شمرده شده و برای اینکه از کنترل بازار

خصوصی خارج شود. مداخله دولت در امر زمین و توسعه شهری را امری ضروری میدانند

زیرا زمین اساس و پایه اسکان بشر است. بنابراین سیاست های زمین و مسکن شهری ما باید بر

مبنای سیاست های اقتصادی و اجتماعی و سیاسی استوار شود. ایشان در نتیجه گیری به

عدالت اجتماعی و تضمین برابری در مالکیت زمین اشاره کرده است و نیاز اقشار کم درآمد

در مسکن را اساس شمرده است (دکتر حمید ماجدی ۱۳۷۸ ص. ۴۲۳)

«مهندس مسعود معتمدی تحت عنوان «زمین و جایگاه آن در فرآیند توسعه شهری» مقاله

نوشته . طی این مقاله توزیع نامتعادل جمعیت در شهرهای ایران- افزایش شتابان جمعیت

شهری در بسیاری از نقاط کشور گسترش بی‌رویه شهرها در شکل توسعه افقی، مشکلات معینی در توسعه شهری ایجاد کرده است.

نارسائی‌های قانون لغو مالکیت اراضی شهری، عدم آشنائی پاره‌ای از مدیران با قانون موجبات درگیری صاحبان املاک با بسیاری از سازمانها شده که علیرغم کوشش مراجع قانونی پاره‌ای از آنها هنوز به قوت خود باقی است.

این مقاله طی جمع‌بندی و نتیجه‌گیری خود سه مقوله ۱- اراضی آماده سازی ۲- شهرهای جدید ۳- احیا بافت‌های فرسوده را مهم‌ترین مشکلات توسعه شهری می‌داند. روی هم رفته

این مقاله یکی از بهترین مقالات سمینار زمین و توسعه شهری بوده است
(مهندس مسعود معتمدی ۱۳۷۸ ص ۵۸۹).

«مهندس سهراب مشهودی در مورد استاندارد گرائی در برنامه ریزی شهری عامل اصلی افزایش شهروندان زیر خط فقر سکونت شهری» مقاله نوشته است.

طی این مقاله پیشنهاد سرانه‌های کاربری اراضی بر پایه استانداردهای مطلوب جهانی مطرح شده و (حاشیه نشینی در اطراف شهر) مورد بررسی قرار گرفته است و توجه برنامه‌ریزی شهری به اثرات ناشی از قیمت زمین و توان اقتصادی خانوارهای ساکن در بخش‌های مختلف شهر جلب شده است.

سپس در بخش دیگر مقاله به موضوع جالبی اشاره می شود و آن قیمت زمین در مناطق ۲۲ گانه تهران است. که نتیجه این بررسی این نکته مهم است: قیمت زمین در مناطق ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ و ۲۰ کمترین است و در مناطق ۳ و ۱ و ۶ بیشترین است قیمت زمین در مناطق شمالی تهران حکایت از کمبود سرانه های حد مالی مانند آموزش و بهداشت و تسهیلات ورزشی دارد. و طی نتیجه گیری؟ به این نکته تأکید دارد: قیمت زمین بسیاری از مکان گزینی ها را تحت تأثیر قرار داده، ثروتمندان در نواحی گران و فقیران در نواحی ارزان زندگی می کنند (مهندس سهراب مشهوری ۱۳۷۸ ص ۵۷۹).

در این باره مدارک زیر مورد بررسی قرار گرفته و مقاله های فوق مورد مطالعه قرار گرفته و خلاصه های فوق استنتاج شده است.

۱- مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران ۱۳۷۳. سازمان ملی زمین و مسکن وزارت مسکن و شهر سازی.

۲- مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران در دو جلد ۱۳۷۴. سازمان ملی زمین و مسکن وزارت مسکن و شهر سازی.

۳- سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران ۱۳۷۵ سازمان ملی زمین و مسکن سازمان ملی زمین و مسکن وزارت مسکن و شهر سازی.

۴- مجموعه مقالات همایش مخصوص بافتهای شهری. ۱۳۷۶ سازمان ملی زمین و مسکن

وزارت مسکن و شهرسازی .

۵- مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری ۱۳۷۸ دانشگاه تهران مرکز مطالعات و

تحقیقات شهرسازی معماری ایران معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و

شهرسازی.

اینجانب نیز در غالب این سمینارها مقاله داشته‌ام و در آنها شرکت کرده‌ام.

سیاست‌های مسکن در ایران

در این باره سئوالاتی مطرح است:

یک سؤال اساسی مسکن عبارت است از این نکته که چند واحد مسکونی در عرصه زمانی

معین باید ساخته شوند تا نیاز به مسکن رفع گردد.

و یک سؤال دیگر عبارت است از: اگر تعداد واحدهای مسکونی مورد نظر معلوم شود، چه

بخش‌هایی از تولیدکنندگان مسکن مسئول ساختن آن هستند.

در این مورد در مرحله نخستین سه بخش تعیین می‌شود:

۱- بخش دولتی باید انگیزه‌های معینی برای ساختن مسکن داشته باشد تا این موضوع و

امکان تحقق پیدا کند. در این باره سه برنامه اول و دوم و سوم مسکن بعد از انقلاب به

اسلامی و قانون زمین شهری در زمره سیاست‌های مسکن قرار می‌گیرد.

۲- بخش خصوصی هنگامی به ساختن و فروختن واحدهای مسکونی اقدام می کند که نرخ

معینی از سود به سرمایه او تعلق گیرد. بهمین دلیل سرمایه گذاری بخش خصوصی بیشتر

به برجسازی برای ثروتمندان روی آورده اند و در نقاط خوش آب و هوای شهرها

مشغول ساختن واحدهای *مسکونی مجلل هستند چنین برنامه هایی را شهرداریها نیز

تشویق می کنند. اما در سوی دیگر این معادله اقشار کم درآمد قرار دارند که تنها

برنامه های مسکن اجتماعی و بناهای اجاره ای بشرط تملیک وزارت محترم مسکن شامل

آنها می شود. اما در این باره نیز تعداد چنین واحدهائی با مقادیر (تقاضا) تناسبی ندارد.^۱

۳- بخش تعاونی مسکن:

بخش تعاونی مسکن از افرادی تشکیل می شود که به واحد مسکونی نیاز دارند. طی این روند

عده ای از کارمندان دولت یا کارگران یا عده ای خاص بدور هم جمع می شوند و یک تعاونی

مسکن را تأسیس می کنند. باید تصمیم آنها به اطلاع وزارت تعاون برسد و از این وزارت

مجوز تأسیس تعاونی مسکن را اخذ کنند. سپس سعی می کنند از مراجع دولتی زمین اخذ

کنند و با سرمایه ای که نصف آن وام بانکی است به ساخت مجموعه ای از واحدهای

«:

«

مسکونی می‌پردازند. در آغاز کار اینگونه افراد بندرت متخصص مسکن هستند اما بعد از اتمام پروژه اکثر افراد اطلاعات نسبی خوبی کسب می‌کنند آنها غالباً بعد از کشورهای اروپایی از اینگونه گروهها در روند ساخت و ساز مسکونی استفاده می‌شود و آنها به تدریج به صورت تجربی، متخصص مسکن می‌شوند.

بهرحال در آغاز برنامه تخمین دقیق تعداد نیازمندان به مسکن و مقدار درآمد معلوم می‌گردد. در این زمینه نمی‌توان به آمارهای غلط متکی بود. در این باره علاوه بر نیازمندان به مسکن، تخمین دقیق موجودی مسکن نیز مورد نظر است. این تخمین واحدهائی را در نظر می‌گیرد که از حداقل تأسیسات مثل آب و برق و فاضلاب و تلفن و گاز، آموزش و بهداشت برخوردار باشند. اگر اینگونه تخمین‌ها درست باشند، تعداد نیازمندان و اگر تعداد واحدهای مسکونی موجود را از تعداد نیازمندان به مسکن کم کنیم به تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز خواهیم رسید. در ایران نکات فوق طی برنامه اول و دوم مسکن بصورت کامل در نظر گرفته نشده و یا اگر در نظر گرفته شده باشند در برنامه اشاره‌ای به آنها نشده است.^۱

در مورد سیاست گذاری در کشورهای پیشرفته، وقتی که تعداد کل واحدهای مسکونی مورد نیاز تعیین می شود، بلافاصله نوع، تراکم، سطح آپارتمانها، تأسیسات مورد نیاز مشخص می شود. اما کیفیت های مسکن را فراموش می کنند و تنها به کمیت می پردازند. بسیاری از این کیفیات را نمی توان بعد از ساخته شدن واحدهای مسکونی به آنها اضافه نمود؛ در نتیجه علاوه بر بی مسکنی، بد مسکنی نیز مطرح می شود. همچنین تجزیه و تحلیل تفصیلی نیازهای مربوط به آینده، در رابطه با کمیت تعداد واحدهای مسکونی، زمین، مصالح، تکنولوژی، سرمایه گذاری مورد نظر برای آینده و نیز تأمین تأسیسات بصورت هماهنگ از جمله نکات مهم برنامه ریزی مسکن است.^۱

تعداد نیازمندان واقعی مسکن

و

فراوانی بعد خانوار آنها

تعداد واحدهای مسکونی موجود با شرایط

تأسیسات حداقل و عمر ساختمان قابل قبول و

ضریب تخریب ساختمانهای موجود

تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز که باید در

زمانی معین ساخته شود.

عوامل مورد نیاز برای چنین ساخت و سازی عبارتند از: شناخت:

شرایط اقلیمی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و قانونی

تدارک: زمین، مصالح، سرمایه، تکنولوژی و نیروی انسانی

مدیریت و تأسیسات و تجهیزات شهری هماهنگ شده و طراحی

ساختمانهای مورد نیاز.

در ایران سیاست‌های مسکن در برنامه‌های ۵ ساله مسکن مطرح می‌شود قبل از انقلاب طی ۵ برنامه ارائه شده بصورت نسبی به مسکن پرداخته شده بود. بعد از انقلاب اسلامی سه برنامه مسکن تهیه شده اما منابع مالی بکار گرفته در بخش مسکن نوسان شدیدی داشته است و بیشترین سهم بخش دولتی مربوط به سالهای قبل از انقلاب اسلامی مربوط می‌شود. که در حدود ۲۰ درصد بوده در حالی که در سالهای ۷۵-۱۳۶۷ به حداقل خود یعنی ۴ درصد رسیده است (برنامه سوم مسکن ۱۳۷۷ ص ۱۶).

سیاست‌های مسکن در سالهای ۷۵-۱۳۶۷ مربوط به برنامه‌های اول و دوم بوده که شامل استفاده از زمین - تولید انبوه مسکن - تقلیل سطح زیر بنای واحدهای مسکونی (کوچک سازی) توسعه و ترویج سازه‌های فلزی و بتنی در شهرهای بزرگ - اولویت دادن به تأمین مسکن اقشار محروم و روستائیان کشور - ایجاد انگیزه‌های لازم برای نگهداری مسکن موجود از طریق مرمت و بازسازی بافتهای مسکونی - سرمایه گذاری و مدیریت تولید مسکن تخمین منابع مالی و پس اندازهای خصوصی انتشار اوراق مشارکت - بکارگیری زمین‌های نامناسب کشاورزی برای استفاده مسکونی ... (برنامه سوم مسکن ۱۳۷۷، ص ۱۶ و ۱۷)^۱

از میان سیاست‌های مذکور پاره‌ای موفق و پاره‌ای دیگر ناموفق بوده به عنوان مثال تولید انبوه مسکن در تهران و سایر شهرهای ایران فقط برای ثروتمندان ادامه پیدا کرده هیچگاه بخش خصوصی برای اقشار محروم مجموعه بلندمرتبه‌ای نساخته است.

در رابطه با تقلیل سطح زیر بنای واحدهای مسکونی نیز نمونه‌های دیگری اجرا شده یا در دست اجرا می‌باشند که سطح زیربنای واحدهای مسکونی آنها از ۱۲۰ متر مربع آغاز شده و به ۳۶۰ متر مربع ختم می‌شود در این باره در دسته‌بندی مشکلات بیشتر بحث خواهد شد.

توسعه و ترویج سازه‌های فلزی و بتنی در شهرهای بزرگ یک سیاست ممتاز و بسیار خوب تلقی می‌شود، زیرا باین وسیله ساختمانها در مقابل زلزله نیز محاسبه می‌شوند و عمر ساختمانها نیز بالا می‌رود.

مسکن اقشار محروم تنها از سوی دولت تعقیب می‌شود. وزارت محترم مسکن و شهرسازی ساخت واحدهای اجازه بشرط تملیک را ادامه می‌دهند. و واحدهای اجتماعی نیز بمنظور استفاده اقشار محروم ساخته می‌شوند.

ایجاد انگیزه‌های لازم برای نگهداری مسکن موجود سیاست موفق نبوده زیرا بسیاری از واحدهای مسکونی قابل استفاده تخریب و بجای آنها ساختمانی بلندمرتبه ساخته می‌شود. مرمت و بازسازی بافتهای مسکونی نیز امری است که کمتر به آن پرداخته می‌شود.

سایر سیاست‌های برنامه‌های اول و دوم و سوم قابل قبول بوده‌اند و مخصوصاً برنامه سوم

مسکن برنامه‌ای پیشرفته‌تر است و درباره آن باید بعد از اتمام دوره آن بحث کرد.

در ایران سیاست دولت بیشتر از نوع دست راستی می‌نماید که طی آن دولت خود را متعهد

به مداخله کمتر در امر مسکن می‌داند و تنها پشتیبانی محدودی از بخش اجاره اجتماعی و

اجاره به شرط تمیلک بعمل می‌آورد. محتوای برنامه‌های دوم و سوم مسکن به روشنی این

امر را نشان می‌دهند. با اینکه نمونه‌های سیاست‌گذاری دست راستی مالکیت زمین را محترم

می‌شمارد، در ایران، با توجه به قانون زمین شهری که مالکیت زمین در آن ملغی شده و تنها

۱۰۰۰ متر مربع از مجموعه زمین‌های مالکین بمنظور ساختن یک واحد مسکونی در آن مجاز

شمرده شده است.^۱ هنوز سئوالاتی را در امر زمین شهری و روستائی مطرح می‌سازند.

قانون زمین شهری به عنوان یک سیاست توسعه شهری تلقی می‌شود که در آن مسائل محلی

کمتر مورد عنایت قرار گرفته است. ساختار برنامه‌ریزی محلی در ایران تنها در سالهای اخیر

مورد توجه وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است که این امر هم باید در چگونگی

تهیه طرحهای جامع و تفصیلی مورد ملاحظه قرار گیرد و هم در رابطه با تفصیل برنامه در

محل‌های مختلف دیده شوند.

یکی از مسائل مهمی که در زمینه سیاست گذاری مسکن ضروری بنظر می رسد کنترل سرمایه گذاری بخش خصوصی در زمینه برج سازی است و اینکه برجهای به نسبت معینی در جهت نیازهای طبقات کم درآمد ساخته شوند اینگونه امور نیاز به کارهای عمیق تحقیقاتی دارد و تشویق و ترغیب و جریمه سرمایه گذاری را الزامی می دارد در این باره شرکت فعال وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی وزارت کشور و شهرداریها در امر کنترل برجهای در شمال تهران امری حیاتی است. کنترل مورد نظر بدلیل زیر ضروری است.

۱- برجهای در شمال تهران نزدیک یا روی گسلهای زلزله، شیبهای تند بدون توج به امکانات تأسیساتی و تجهیزاتی ساخته می شوند. اکثر آنها از نظر دسترسی مشکل دارند.

۲- قیمت زیر بنائی آنها بسیار گران و در خارج از قدرت خرید مردم معمولی است. بنابراین اکثر آنها خالی است و یا همه واحدهای ساخته شده در آنها پر نشده اند و بندرت برجی در شمال تهران کاملاً پر شده است یا بعبارت دیگر کلیه واحدهای آنها فروخته شده است.

۳- عکسهای گرفته شده از سوهانک، الهیه، فرمانیه در شمال تهران هر کدام مشکل معینی را نشان می دهند. مهم ترین مشکلات: عدم کارائی تأسیسات و یا نبودن آنها و شرایط بسیار بد دسترسی است و گران بودن ساختمانها و عدم کنترل قیمت ها.

۴- بالا بودن قیمت برجها در مناطق الهیه و فرمانیه بنا به دلایل و نکات زیر است:

- قیمت زمین در این مناطق بسیار بالا است.
- شهرداری هزینه بسیار سنگین از سازنده برجها دریافت کرده است.
- ساختن برج به ارتفاع زیاد هزینه بسیار زیادی دارد و مخصوصاً مصالح مورد نیاز در برج سازی بسیار گران و نایاب است.
- برای ساختن این برجها معمولاً سرمایه گذاران باید برای مدت طولانی سرمایه خود را صرف ساختمان سازی بنمایند و این امر با توجه به تورم شدید اقتصادی باید بصرفه این سرمایه گذار باشد و گرنه آنها در این زمینه سرمایه گذاری نخواهند کرد.

۵- در حال حاضر دو سیاست ۷ طبقه کردن برجها در پاره‌ای از مناطق و عدم فروش تراکم در پاره‌ای دیگر از مناطق سبب گران تر شدن برجها شده است.

۶- توضیح خلاصه مربوط به یکی از برجها ۳۶ طبقه الهیه نکات معینی را بدست می‌دهد این

برج در یک زمین ۲۰۰۰ متر مربعی ساخته شده است و ۳۶ طبقه آن به ترتیب زیر تقسیم

شده است:

تا طبقه ۱۰/م هر طبقه شامل ۴ آپارتمان دو آپارتمان ۱۸۰ متر مربعی دو خوابه و دو آپارتمان

۲۲۰ متر مربعی سه خوابه است و از طبقه ۱۱ به بالا در هر طبقه ۲ آپارتمان ۳۶۰ متر مربعی ۴

خوابه قرار دارد. Penthouse آن ۱۲۰۰ متر مربع مساحت دارد که در دو طبقه اجرا شده است.

۷- با توجه به توضیحات خلاصه شماره ۶ چنین معلوم می شود که سیاست برجسازی در رابطه با نیازهای طبقه ثروتمند پیش رفته و مردم معمولی با درآمدهای متوسط و پائین سهمی از آن ندارند.^۱

۸- اما مهمتر اینکه تأسیسات و خدمات و شبکه ارتباطات با این گونه توسعه های مسکونی مطابقت ندارند در اثر برجسازی در فرمانیه، مرکز تصفیه فاضلاب قیطریه دچار اشکال شده اینگونه اشکالات در پائین سعادت آباد نیز مشهود است.

۹- در نزدیکی ده سوهانک در شمال شرقی تهران ۴ برج ۱۱ طبقه ای ساخته شده که مجموعاً ۴۴ آپارتمان ۱۵۰ متر مربعی در آن وجود دارد. نکته مهم اینکه دسترسی به آنان از طریق یک سراسیمی تند تأمین می شود. این مجموعه نه آب، نه گاز و نه تلفن و نه برق دارد و در یک منطقه کوهستانی بدون تأسیسات اجرا شده است. تنها ۵ واحد از ۴۴ واحد آن مسکون شده و بقیه خالی است.

۱۰- در فرمانیه در یک خیابان ۶ متری ۱۴۰ واحد به ترتیب عکسهای ضمیمه اجرا شده است. نبش خیابان فرمانیه عبور و مرور وسائط نقلیه به سختی صورت می گیرد. بسبب

تعدد وسائط نقلیه پارک شده در کنار خیابان و آلودگی حاصل از ترافیک اوضاع بسیار

بدی در کنار برجاها ایجاد کرده است. از میان برجهای ساخته شده در این منطقه ۵۰

درصد خالی و بقیه نیز نصفه پر شده‌اند.

سیاست های مسکن در اروپا

و اما در این مقاله با مراجعه به چند منبع خارجی سعی شده است بصورت خلاصه نگاهی به

سیاست های کشورهای اروپائی در زمینه مسکن بشود، تا از یافته های آنان در حد ممکن

استفاده گردد.

یک نگاه کوتاه به این سیاست ها چنین معلوم می دارد که از سال ۱۹۶۰ به بعد در کشورهای

اروپائی چهار نوع سیاست به شرح زیر در زمینه مسکن بکار گرفته شده است.

۱- اگر حکومت دست راستی باشد، اعتقادی به مداخله مستقیم در امر ساخت و ساز مسکن

ندارد. اما ساخت بناهای اجتماعی را تشویق می کند و وام با بهره کم را در اختیار سازندگان

و خریداران این واحدها قرار می دهد و مالکیت زمین را نیز آزاد می گذارد.

۲- اگر حکومت دست چپی باشد بر مداخله دولت بصورت مستقیم در امر ساخت و ساز

مسکن تأکید دارد. هم چنین بناهای استیجاری را توسعه می دهد. بخش خصوصی را نیز

تشویق به ساخت این نوع بناها می نماید.

۳- اگر حکومت از نظر گاه سیاسی اعتقاد به میانه روی دارد، هم در زمینه بناهای اسیتیجاری مشارکت دارد هم بر فعالیتهای بخش خصوصی نظارت دقیق می کند و همچنین خصوصی سازی مسکن از نیز تعقیب می کند.

۴- نوع چهارم سیاست ها در زمان تاجر مورد استفاده قرار گرفت. دولت محافظه کار انگلیس در سال ۱۹۸۰ بمنظور برانگیختن اقتصاد را کد انگلیس سرمایه گذاری در زمینه بناهای مسکونی و صنعتی قدیمی که رها شده بودند را مورد توجه قرار داد. قبل از این تاریخ بسیاری از صنایع و واحدهای مسکونی واقع در مراکز قدیمی شهری، رها شده وساکنان و صاحبان آنها به حومه شهرها نقل مکان کرده بودند و بتدریج اینگونه بناها رو به تخریب گذاشته بود و غیر قابل استفاده شده بودند. بنابراین اگر بخش دولتی و بخش خصوصی هماهنگ می شدند و سرمایه های خود را در این زمینه بکار می بردند می توانستند بجای ساختمانهای قدیمی، فروشگاهها، واحدهای مسکونی و تاسیسات شهری را بسازند. در سال ۱۹۸۰ حکومت محافظه کار تاجر چنین سیاستی را تشویق کرد و باین ترتیب بناهای قدیمی اینگونه مراکز شهری مورد بازسازی قرار گرفت، در چهار شهر بات، یورک، چستر چه چستر که شهرهای تاریخی انگلیس بودند طرحهای خاصی اجرا شد و به این ترتیب در زمینه صنایع و مصالح ساختمانی نیز تاثیر مثبت بجای گذاشت و بافت های تاریخی در شهرهای قدیمی انگلیس سر و سامان گرفت و فضاهای قدیمی آنها بازسازی شد.

این چهار نوع تجربه در اروپا توانسته کم و بیش نیازهای مسکن را از سال ۱۹۶۰ به بعد در اروپا فراهم سازد. مقایسه اینگونه سیاستها با سیاستهای برنامه‌های دوم و سوم جمهوری اسلامی ایران، نکات معینی را آشکار می‌سازد.

در اروپا علیرغم سختی‌های جنگ جهانی دوم در بسیاری از کشورهای اروپائی سیاست‌های اقتصادی، اجتماعی در نیمه اول قرن بیستم شکل گرفته است. و دموکراسی لیبرال در کشورهای اروپائی کم و بیش توانسته در زمینه تامین و کاربرد، فرمول‌بندی سیاست‌های مشخصی براساس بازار اجتماعی با در نظر گرفتن رفاه مردم به اجرا گذاشته شده است و پاره‌ای از سیاست‌ها نیز آنها را استحکام بخشیده است. ساختمان واحدهای مسکونی با مقیاس‌های بزرگ که غالباً همراه با یک واعانه دولت بوده تا دهه ۱۹۶۰ شروع به پاسخ به نیازها و کمبودهای مسکونی نمود یعنی از این تاریخ به بعد تقریباً به کمبودها پاسخ داده شد. و در بسیاری از کشورهای اروپائی بصورت هماهنگ، تأمین واحدهای مسکونی - اجتماعی بخشی از کمبودهای مسکن را حل کرده‌اند.

این امر پاسخ قاطعی بود نسبت به کمبودهای مسکن که عامل جنگ آن را بوجود آورده بود. و سیاست دیگری که نسبت به مالکیت مسکن اعمال شد که همراه بود با بخشش مالیات مسکن و کمک مالی به خریداران مسکن که این امر نیز مسئله را تا حدود بسیارزیادی حل کرد. از جهت سیاسی احزاب راست و چپ و میانه در زمینه تأمین واحدهای مسکونی به دو

صورت اجاره به شرط تملیک و کمک به خریداران مسکن، توافق داشتند اما درمیانه دهه ۱۹۷۰ آن توافق‌ها شکست و بحران نفت از ۷۴-۱۹۷۳، تورم شدیدی در میان بسیاری از کشورهای جهان ایجاد نمود که از نتایج روشن آن بالا رفتن نرخ تورم بود و افزایش بیکاری^۱ این تورم آن چنان افزایش یافت که تا آن زمان بی سابقه بود. در آغاز گرایش به پول بدون پشتوانه راه‌حلی بود که در مورد برخورد با تورم بکار برده شد. که البته بعداً خود این نکته تورم را بالا برد همچنین هزینه‌های عمومی کاهش یافت و کشورهای اروپائی بسوی کاهش تولید پول و بهبود بازار آزاد روی آوردند و این امر به عنوان یک استراتژی مرکزی مورد قبول واقع شد که مخصوصاً در انگلیس مورد قبول قرار گرفت. در زمان تاجر دهه ۱۹۸۰ سرمایه‌گذاری در بناهای جدید کاهش یافت اما به خریداران ساختمانهای قدیمی وام یا بهره کم داده شد و خصوصی سازی مسکن مورد توجه قرار گرفت و پروژه‌های بناهای اجتماعی کاهش پیدا کرد.^۲ و یارانه‌ها نیز به گروههای با هدف مخصوص، اختصاص یافت. اما

همچنان که در بالا گفته شد، بخش مالکیت مسکن مورد توجه قرار گرفت و به این بخش

وام با بهره بسیار کم اختصاص یافت.^۱

در اروپای مرکزی، بعد از جنگ جهانی دوم مدیریت دولتی جانشین مکانیزم بازار شد که از

این طریق اختصاص منابع در زمینه اقلام اصلی واحد مسکونی مانند زمین، مصالح، تأسیسات

ساختمانی و همچنین نظارت بر قیمت‌ها اعمال شد.^۲

از نظر سیاست گذاری مسکن، کشورهای اروپایی به چهار دسته تقسیم می‌شوند.

۱- سیاست واحدهای مسکونی اجتماعی، استیجاری در دراز مدت با سرمایه گذاری دولت

وبخش خصوصی، در این باره مقررات و قوانین مشخصی برای کار بخش خصوصی تهیه و

بموقع اجرا گذاشته می‌شود.

۲- سیاستی واحدهای مسکونی که مالک در آن زندگی می‌کند. به سازندگان و خریداران

این گونه واحدها وام با بهره بسیار کم داده می‌شود.

/

(peter williams)

:

۳- سیاست تاچریزم که طی آن احیا ساختمانهای قدیمی و خرید آنها مورد توجه بود. طی

این سیاست نیز وام های با بهره بسیار کم به کسانی که ساختمانهای قدیمی را نوسازی می کردند یا آنها را می خریدند. پرداخت می شد.

۴- سیاست خصوصی سازی مسکن که طی آن سازندگان بخش خصوصی تعریف شدند و

برای هر کدام تکالیف معینی تعیین شد و نیز قوانین مشخصی برای کار آنها تعیین شد.

۵- سیاستی که طی آن دولت جانشین مکانیزم بازار شد و اختصاص منابع به ساخت بناهای

مسکونی و تولید مصالح ساختمانی و سرویس و تأسیسات مربوطه و هم چنین کنترل قیمت

بناها با نظارت و کنترل دولت انجام گرفت. اینگونه سیاستها بیشتر در کشورهای کمونیستی

اجرا شده که طی آن ساختمانهای مسکونی ارزان قیمت نیز تولید شده است.^۱

نکته مهم دیگری که در میان سیاستهای مسکن در کشورهای اروپائی دیده می شود اینست

که بصورت کلی سیاستمداران آن کشورها سعی می کنند که بین واحدهای ملکی و

استیجاری از نظر تعداد آنها، تعادل ایجاد کنند. در این باره تعداد واحدهای مسکونی هرچه

باشد و هرگونه سودمندی مالی داشته باشد در این تعادل نقش خواهند داشت.

این سیاست‌ها این نکته مهم را در بر دارد. معمولاً تعداد کافی واحدهای استیجاری با سطوح و قیمت‌های متفاوت می‌تواند در قیمت واحدهای مسکونی که در مکانیزم بازار تعیین می‌شود تأثیر بگذارد.

هم‌چنین باید تعادلی بین واحدهای مسکونی استیجاری ساخته شده از سوی بخش خصوصی و از سوی بخش اجتماعی (دولتی) برقرار شود. معمولاً سیاست اقتصادی سالمی در بازار جاری شد، این سو بخش می‌توانند در شرایط مساوی باهم رقابت کنند.

سیاست‌گذاری در اروپای غربی

در سراسر اروپای غربی همانند سایر کشورهای جهان سیاست‌گذاری مسکن انعکاسی از ایدئولوژی سیاسی حکومت بر سر کار است. علیرغم تغییرات قابل توجه در اهداف و آرمان‌های سیاست‌گذاری مسکن از این کشور به کشور دیگر، حکومت‌های دست راستی غالباً توجه کمتری نسبت به مداخله مستقیم دولت در این امر دارند و تنها پشتیبانی محدودی از بخشی اجاره اجتماعی) بعمل می‌آورند و در عوض توجه کامل به توسعه مالکیت مسکن می‌نمایند و مالکین خصوصی زمین را تأیید می‌نمایند.

حکومت‌های دست‌چپی معمولاً مداخله دولت را در بازار مسکن مورد تأکید قرار می‌دهند و به مقامات محلی مسولیت و اعتبار می‌دهند تا در زمینه مسکن غیر انتفاعی سرمایه‌گذاری کنند و هم‌چنین واحدهای مسکونی قابل قبولی از جهت کیفیت و کمیت تولید کنند و سعی

کنند منابع مسکن را به صورت خوب و عادلانه بین نیازمندان واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک، توزیع نمایند.

معهدا، قبل از توجیه و کاربرد سیاست مسکن، حکومت باید به صورت وسیعی برنامه‌های جمعیتی و اقتصاد کلان مملکت را مورد توجه قرار دهند و نتایج این مطالعات را در زمینه تولید واحدهای مسکونی مورد نیاز جمعیت و از نظر سطوح و امکانات در سطح درآمدهای جمعیت مورد نیاز، بکار برند.

عواملی که در زیربنای سیاست‌های مسکن قرار دارند صرف نظر از اینکه ایدئولوژی حکومت بر سر کار چه باشد بسیار مهم هستند. این عوامل عبارتند از: ۱- اندازه جمعیت ۲- بعد خانوار ۴- استانداردهای زندگی که از طریق (تولید ناخالص محلی سرانه) GDP^۱ نمایش داده میشود.

۵- زمین و مصالح و امکانات اجرای مسکن ۶- تقاضای واقعی مسکن در کشور. عوامل تعیین کننده دیگری نیز در تولید مسکن قرار دارند. که عبارتند از: ۱- سطح کلی سرمایه گذاری در اقتصاد محلی که باتشکیل ناخالص سرمایه ثابت (GFCF)^۲ نشان داده می شود و مشتق شده از این سرمایه، سطح سرمایه گذاری در بخش مسکن است. نتیجه کمی و

^۱ - Gross Domestic product. Per capita (GDP)

^۲ - Gross Fixed - Capital Fomation (GFCF)

کیفی اینگونه سرمایه گذاری شامل تعداد واحدهای ساخته شده، اندازه واحدهای ساخته شده در رابطه با بعد خانوار، تعداد واحدها به ازاء هر هزار نفر جمعیت، سطح مفید قابل زندگی و تعداد اطاقها در هر واحد و عمر و شرایط واحد مسکونی می گردد.

هم چنین است قیمت واحد مسکونی و اجاره بها و قوانین و شرایط نحوه معاملات مسکن و حجم منابعی که در زمینه تولید مسکن اختصاص می یابد تا در زمان معینی تعدادی واحد مسکونی ساخته شود، همه این عوامل تحت تأثیر روابط متقابل و عمل متقابل بین عرضه و تقاضا قرار میگیرند و در این باره الگوهای قیمت های اجاره بها و به عنوان مثال شرایط اجاره به شرط تملیک نیز تحت تأثیر نتیجه نیروهای بازار قرار می گیرند.^۱

¹-Paul Balchin editor 1996. Housing policy in Europe, Routledge , London. U.K.

جدول شماره ۳- تخمین سرانه تولید ناخالص محلی و الگوهای اجاره مسکن در اروپای

غربی، ۱۹۹۵

۱- بخش اجاره خصوصی بالای متوسط اتحادیه اروپا

نام کشور	GDP سرانه %	درصد اشغال واحد مسکونی بوسیله مالک	اجاره خصوصی %	اجاره اجتماعی %	جمع اجاره %	سایر انواع اجاره %
۱-۱ سوئیس	۳۶۴۳۰	۳۱	۶۰	۳	۶۳	۶
۱-۲ آلمان	۲۶۰۰۰	۳۸	۳۶	۲۶	۶۲	-
۱-۳ لوکزامبورگ	-	۶۷	۳۱	۲	۳۳	-
۱-۴ بلژیک	۲۲۲۶۰	۶۳	۳۰	۷	۳۷	-

۲- بخش اجاره اجتماعی همپراز یا بالای متوسط اتحادیه اروپا

۱-۲-۱ هلند	۲۱۳۰۰	۴۷	۱۷	۳۶	۵۳	-
۲-۲ اتریش	۲۵۰۱۰	۴۱	۲۲	۲۳	۴۵	۱۴
۲-۳ سوئد	۲۳۲۷۰	۴۳	۱۶	۲۲	۳۸	۱۹
۲-۴ دانمارک	۲۹۰۱۰	۵۰	۲۴	۱۸	۴۲	۸
۲-۵ فرانسه	۲۳۵۵۰	۵۴	۲۱	۱۷	۱۸	۸

۳- اشغال بوسیله مالک بالای متوسط اتحادیه اروپا

۱-۳- ایرلند	۱۵۱۰۰	۸۰	۹	۱۱	۲۰	-
۲-۳- اسپانیا	۱۲۵۰۰	۷۶	۱۶	۲	۱۸	-
۳-۳- فنلاند	۲۰۴۱۰	۷۲	۱۱	۱۴	۲۵	۳
۴-۳- یونان	۸۴۰۰	۷۰	۲۶	-	۲۶	۴
۵-۳- ایتالیا	۱۸۴۰۰	۶۷	۸	۶	۱۴	۱۹
۶-۳- انگلیس	۱۸۹۵۰	۶۶	۱۰	۲۴	۳۴	-
۷-۳- پرتغال	۶۹۰۰	۶۵	۲۸	۴	۳۲	۳
۸-۳- نروژ	۲۶۵۹۰	۶۰	۱۸	۴	۲۲	۱۸
متوسط اروپا	-	۵۶	۲۱	۱۸	۳۹	۵

مآخذ:

Paul Balchin 1996 editor. Housing policy in Europe, Routledge. U. k. p. 11

با توجه به جدول شماره ۳ که در آن سرانه تولید ناخالص محل و الگوهای اجاره مسکن در

اروپای غربی در سال ۱۹۵ ارائه شده است، ملاحظه می گردد که سوئیس بالاترین و پرتغال

پایین ترین ناخالص سرانه محلی را دارا می باشند. در میان کشورهای مطرح شده، کشورهای

واقع شده در بالکان و اروپای غربی از تولید ناخالص محلی بیشتر برخوردار هستند. مثل

بلژیک ، هلند، سوئد، دانمارک، نروژ و فنلاند که این رقم در آنها بین ۲۹۰۱۰ دلار سرانه تا ۲۱۳۰۰ دلار سرانه تغییر می کند.

در این کشورها بصورت کلی در صد مالکیت مسکن بیش از اجاره مسکن است که بین ۸۰ درصد در ایرلند و ۳۱ درصد در سوئیس در تغییر است.

جدول شماره ۴- مقایسه پاره ای از شاخص های مسکن بین انگلیس و ایران

ایران	انگلیس	
۱/۱۵	۰/۹	۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی
۵/۴	۲/۵	۲- نفر در واحد مسکونی
۱۷۹	۳۹۹	۳- مسکن برای هر هزار نفر
۱/۹	درصد ۰/۲	۴- نرخ رشد جمعیت
٪۶۱	درصد ۸۹	۵- جمعیت شهری در انگلیس

مأخذ: برنامه سوم مسکن جدول شماره ۳، ص ۱۴.

طی جدول شماره ۴ پاره ای از شاخص های مسکن بین انگلیس و ایران مورد مقایسه قرار گرفته است. این جدول نکات مهمی در رابطه با مسکن در ایران و انگلیس نشان می دهد.

۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی در انگلیس ۰/۹ در ایران ۱/۱۵ است و این نکته باین

معنی است که بطور متوسط در ایران در هر واحد بیش از یک خانوار زندگی می کنند در حالیکه در انگلیس در هر واحد کمتر از یک خانوار زندگی می کنند.

۲- نفر در واحد مسکونی در انگلیس ۲/۵ نفر است در حالیکه در ایران ۵/۴ نفر می باشد و این نکته تراکم زیادی را در واحدهای مسکونی ایران نشان می دهد.

۳- در انگلیس مسکن برای هر هزار نفر ۳۹۹ واحد است در ایران رقم ۱۷۹ واحد مسکونی است.

۴- نرخ رشد جمعیت چون در انگلیس کنترل می شود و پائین است (paul Balchin 1997) اما چون در ایران جمعیت کنترل نمی شود نرخ رشد آن با خوش بینی ۱/۹ است.

با این ترتیب این جدول که از برنامه سوم مسکن گرفته شده است جدول مهمی در رابطه با هدایت برنامه های مسکن به شمار می رود و از این جهت برنامه سوم دارای مزایای زیادی است. (برنامه سوم مسکن ۱۳۷۷)

دسته بندی مشکلات

اکنون سیمای مشکلات کلی مسکن در ایران بشرح زیر است.

۱- برج سازیها در شمال تهران و در غالب شهرهای بزرگ ایران بیشتر در خدمت سرمایه داران است تا طبقات کم درآمد.

۲- اجاره بها در بخشهای مختلف مسکن در سطح بسیار بالایی است و بخش خصوصی کاملاً در تعیین مقدار آن دستی باز دارد و هیچگونه از سوی دولت بر این اوضاع اعمال نمی شود.

۳- مصالح ساختمانی بسیار گران و غیر قابل دسترسی است و انحصار کامل بر پاره ای از آنها حاکم است و به این دلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی بسیار گران تمام می شود.

۴- دستمزد نیروی انسانی متخصص و کارگر نیز به صورت قابل توجهی افزایش یافته و نتیجه آن افزایش بهای سطح زیربنای واحدهای مسکونی جدید است.

۵- هماهنگی در تهیه تأسیسات شهری جزو امورات مهم تلقی می شود.

در این باره نحوه توسعه شهری مخصوصاً انبوه سازی باید با وزارت نیرو در زمینه تهیه تأسیسات شهری هماهنگ شود مشکلات موجود آب و فاضلاب و برق برجاها در وضع موجود در غیاب جنین هماهنگی رخ داده است. و اکنون در شمال تهران جاری شدن فاضلاب ها در خیابانها یا در مسیل های آب خود کیفیت زندگی در برجاها را کاهش می

دهد. یا آب و مقادیر آن در رابطه با برجسازی ابدأ کافی نیست و تأمین آب برجهای از طریق پمپ فشار قوی خود مشکلات معینی را برای ساکنان محله ایجاد می کند. این مشکل در رابطه برق نیز چنین است.

۶- برجسازی در بافت های شمالی تهران بدون توسعه شبکه راهها انجام شده در فرمانیه در یک خیابان ۶ متری چند برج ساخته شده مشکلات معینی در رابطه با رفت و آمد در چنین خیابانها ایجاد شده است. و آلودگی ها نیز حاصل چنین مشکلات است.

۷- یکی از مشکلات مهم توسعه شهری اینست که ساخت و سازها که غالباً به شکل انبوه سازی و برجسازی است ابدأ با سطح درآمد مردم مطابقت ندارد. در این باره مشکل اینست که بسیاری از خانوارهای شهری اجاره نشین در انتظار واحدهای مسکونی بهتر و مالکیت آن هستند که متأسفانه چنین واحدهائی ساخته نمی شود. مشکلات اجاره خود به قوانین معینی نیاز دارد.

۸- کوچک سازی سیاسی بوده که به دوم مسکن حاصل شده و طبق آن واحدهائی نیز ساخته شده است اما واحدهای کوچک مشکلاتی برای خانواده هائی که بعد خانوار آنها بالاست ایجاد کرده است .

۹- طی برنامه دوم سیاست توسعه و ترویج ساختمانهای فلزی و بتنی مطرح بوده این یکی از بهترین سیاست ها بوده اما امکانات آن فراهم نشده است . مشکلاتی در این باره ایجاد شده

است و آن قیمت های گران آهن و سیمان است. در نتیجه اجراکنندگان ساختمانها (در
غياب نظارت مداوم مهندسان آهن و سیمان کمتری در ساختمانها بکار می برند در نتیجه
اگرچه ساختمان اسکلت فلزی دارد اما همان اسکلت بسیار ضعیف اجرا می شود.

۱۰- در رابطه با مسکن اقشار کم درآمد مشکلات معینی مانند بافت های خودرو در مناطق
۱۷ و ۱۸ و ۱۹ و ۲۰ تهران و محله ایده لو و دره ایچی در تبریز وجود دارد که اگر بخواهیم
اینگونه بافت ها را مرمت و بازسای بنمائیم هزینه ها و زمان مصالح ساختمانی و تکنولوژی و
مهندسان بسیاری مورد نیاز خواهند بود.

۱۱- در رابطه با نگهداری بافت های موجود از تخریب و نیز مشکلات معینی وجود دارد و
بعنوان مثال ساختمانهای بر سرپا (بتنی و فلزی) برای ساختن برجهای تخریب می شوند. (از
بین بردن اینها و مصالح آنها سرمایه ملی را تلف می کند.

۱۲- زمین شهری - شهرهای جدید - آماده سازی، دارای مشکلات معینی هستند.
توضیح اینکه قانون زمین شهری و تفکیک های قولنامه ای توسعه پیدا می کنند. آماده
سازی نیز مورد لزوم است اما انجام نمی شود.

۱۳- کنترل قیمت های زمین و ساختمان: در این باره مشکلات مهمی وجود دارد.

۱۴- تولید مصالح ساختمانی سبک بصورت برنامه ریزی شده و انباره های منطقه ای، تولید
ابزار تکنولوژیک مربوط به ساختمان و تعیین برنامه های آموزشی کاربرد آنها.

۱۵- بررسی عمیق تر گسل های زلزله و مناطق پرخطر، و اینکه کدامیک از گسل ها فعال هستند و کدام غیر فعال و برج سازی و بلندمرتبه سازی را در رابطه با گسل های زلزله مطرح سازیم و اشکالات این برنامه را تحلیل کنیم.

۱۶- عوارض و مالیاتها نیز افزایش یافته و شهرداریها هر چه دستشان برسد از سازندگان پول دریافت می کنند و سازندگان نیز پولهایی را که به شهرداری و ادارات مالیات داده اند، مستقیماً به بهای تمام شده زیربنا، اضافه می نمایند. و چنین است که در شمال تهران پاره ای از برج ها، مترمربعی چند میلیون فروخته می شود.

۱۷- بصورت کلی برج سازی در شمال تهران و در تبریز همراه با مشکلاتی بشرح زیر است:

۱۷-۱- اینگونه برجسازیهها کاملاً منفرد و در خیابانهایی کم عرض اجرا می شوند و در این باره امکانات محلی از نظر رفت و آمد و تأسیسات و خدمات شهری در نظر گرفته نمی شود.

۱۷-۲- غالباً اینگونه طرحهای برجسازی در نزدیکی گسل های زلزله یا بعنوان مثال در تبریز

در محله باغمیشه نزدیک گسل بن علی^۱ یا در شیب های تند اجرا می شوند. اجرای چنین بناهایی در چنان مکانهایی بسیار خطرناک است و با آنکه مسئولان فنی شهرداری تهران و شهرداری تبریز با مشکلات مذکور آشنا هستند، اما به دلیل درآمدهای هنگفتی که از اینگونه

برنامه ها نصیب شهرداریها می شود، از چنین مشکلاتی صرفنظر کرده و به پروژه های مورد نظر پروانه ساختمانی می دهند این امر در کلیه شهرهای بزرگ ایران چنین است شهرهایی مانند شیراز، مشهد، اهواز، رشت، ارومیه و ... از این مقوله تبعیت می کنند. وزارت مسکن و شهرسازی نیز نسبت به اینگونه اقدامات شهرسازی کاملاً بی تفاوت است.

۱۸- طی سیاست های برنامه دوم ترویج سازه های فلزی و بتنی در شهرهای بزرگ اولویت دادن به تأمین مسکن اقشار محروم از جمله سیاست مطلوب بوده است اما ایجاد انگیزه های لازم برای نگهداری مسکن موجود سیاست موفق نبوده زیرا بسیاری از واحدهای مسکونی قابل استفاده تخریب و بجای آنها ساختمان های بلندمرتبه ساخته می شود. مرمت و بازسازی بافت فرسوده و خودرو نیز امری است که به آن پرداخته نشده است.^{۲۱}

راه حلها

۱- وزارت مسکن و شهرسازی می باید کنترل قاطعی نسبت به ساخت و ساز بخش خصوصی مسکن اعمال کند. در این باره هم قوانین مشخصی و هم سرمایه گذاری معینی مورد نیاز است.

۲- قوانین مورد نظر هم باید قیمتها را کنترل کند و هم باید بخش خصوصی طی سیاستهای معینی از جهت سرمایه و امکانات طبقه بندی شوند و امورات آنها کنترل شود و چگونگی مشارکت آنها با وزارت مسکن و شهرسازی بررسی و قوانین و آئین نامه های معینی در این باره وجود دارد که باید مورد تجدید نظر قرار گیرند.

۳- وزارت مسکن و شهرسازی می باید برنامه های مسکن اجتماعی را به صورت قاطعی تعقیب نماید و در این باره از سرمایه های بخش خصوصی نیز استفاده بعمل آید و آنها را به این کار تشویق نمایند و تسهیلات معینی در اختیار آنان که در این برنامه شرکت می کنند قرار گیرد و واحدهای تولید شده را در اختیار نیازمندان واقعی قرار دهند. در این باره برنامه اجاره به شرط تملیک را خود وزارت مسکن و شهرسازی نیز می تواند ادامه دهد.

۴- مصالح ساختمانی از جمله عوامل تعیین کننده بهای زیربنای ساختمانی بشمار می رود، این عوامل به ترتیب معینی تولید می شوند. سیمان و آهن در اختیار دولت است و آجر در اختیار بخش خصوصی و اقلامی مانند گچ و آهک را هم بخش خصوصی تولید می کنند و هم دولتی، هر چه در ساختمان بکار رود یا دولتی است و یا بخش خصوصی آن را تولید می کنند. در هیچیک از این بخشها یعنی بخش دولتی و خصوصی قیمتها کنترل نمی شود. اجرا را دم در کوره تحویل می دهند و خریدار حق چانه زدن ندارد زیرا در میان صف طولانی

کامیونهای خریدار و یا بر سر قیمت آن چانه زدید او آماده دریافت سهمیه شماست. و به هر قیمتی که فروشنده پیشنهاد می کند آن را دریافت می دارد. به این ترتیب در چنین بازاری هر چه فروشنده تعیین می کند خریدار ناچار باید آن را بپردازد. به این ترتیب تا شبکه ای از کنترل قیمت کالاهای مصرفی در ساختمانها وجود نداشته باشد. ساختمان بناهای جدید همچنان گران تمام خواهد شد و در دسترس طبقه با درآمد کم قرار نخواهد گرفت.

۵- گرانی کالاهای مورد نیاز مردم در تمام زمینه ها و کالاها مطرح است از جمله در زمینه کالاهای مصرفی در ساختمان تا موقعی که قیمت همه کالاها و خدمات کنترل نشود، نمی توان تنها قیمت کالاهای ساختمانی را کنترل کرد. زیرا قیمت کالاها مثل حلقه های زنجیری بهم مربوط است.

۶- در رابطه با برجسازی لازم است ناحیه معینی از شهر را به برجسازی اختصاص دهند. در این باره قبلا باید مطالعاتی از جهت شرایط زمین شناسی و گسل های زلزله و شیب های مختلف زمین صورت گیرد و سپس ارتباط شبکه رفت و آمد آن با شبکه شهر دیده شود و بعد در رابطه با تأسیسات و خدمات شهری مربوط به آن مطالعاتی صورت گیرد و هماهنگی با وزارت نیرو و مخابرات و گاز و غیره فراهم شود و سپس در نهایت مشخصات این ناحیه برای اطلاع سازندگان اعلام شود. به این ترتیب اگر سرمایه گذاری بخواهد برج بسازد. بهتر

است بجای بافت نامناسب شهر، سرمایه خود را در این ناحیه بکار برد. به این طرح، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و شهرداریها می توانند نظارت کامل داشته باشند.

موضوع خانه های خالی خود معضل مهمی است سرمایه گذاران بخش خصوصی در رابطه با ساخت و ساز از روش امکان پذیری استفاده نمی کنند در نتیجه وقتی ساختمان تمام می شود با قیمتتهائی که برای متر مربع آپارتمانهای خود تعیین می کنند، مشتری برای خرید کالاهای آنها وجد ندارد یا اگر مشتری وجود داشته باشد آنهم به نیاز کاذبی پاسخ می دهد. خانه را می خرد و خالی می گذارد تا قیمت آن افزایش یابد بعد بفروشد. بنابراین اینگونه به واحد نه تنها در رابطه با یک نیاز واقعی مسکن ساخته نشده اند بلکه به نیازهای کاذب پاسخ می دهند و حکومت محترم جمهوری اسلامی در رابطه با چنین مشکلات برنامه ای ندارد در حالیکه افراد بیشماری از اجتماع موجود به واحدهای مسکونی نیازمند هستند. و هیچ بخشی برای آنها واحد مسکونی نمی سازد.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۵۱۱ تماس حاصل نمایید

Filename: Document1
Directory:
Template: C:\Documents and Settings\hadi tahaghoghi\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Title:
Subject:
Author: azarang
Keywords:
Comments:
Creation Date: 3/18/2012 11:17:00 PM
Change Number: 1
Last Saved On:
Last Saved By: H.H
Total Editing Time: 0 Minutes
Last Printed On: 3/18/2012 11:17:00 PM
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 48
Number of Words: 6,350 (approx.)
Number of Characters: 36,201 (approx.)