

منطقه مغضوب

مقدمه:

با تأمین بودجه از درآمد سرشار نفت در طول برنامه‌های عمرانی رژیم گذشته، بخش عمده‌ای از این درآمد صرف ارائه خدمات شهری آنهم در بخشهای مرفه‌نشین جامعه شد و قسمتی از بودجه که صرف تأمین نیازهای روستا می‌گردید بقدری جزئی بود که قابل مقایسه با دیگر بخشها نبود. در این شماره به چند قسمت از میزان ارائه خدمات شهری و روستائی نظرافکننده و به بررسی آنها می‌پردازیم، این مطالب شامل بررسی بخشهای آب، برق و مسکن می‌باشد که امیدواریم مورد توجه قرار گیرد.

□ □ □ □ □



در برنامه چهارم عمرانی در فاصله سالهای ۱۳۴۷ تا ۱۳۵۱ کل اعتبار جهت تأمین آب آشامیدنی ولوله‌کشی روستاهای سراسر کشور ۴۹۷۵ میلیون ریال می‌باشد در حالیکه برای توسعه شبکه لوله‌کشی شهر تهران ۳ میلیارد ریال در نظر گرفته شده است که خود بتنهایی با بیش از نیمی از اعتبار تأمین آب آشامیدنی روستائی برابری می‌کند.

کل اعتبارات مورد نظر توسعه منابع آب در برنامه چهارم ۵۳۱۵۰ میلیون ریال است که رقم ۴۹۷۵ میلیون ریال اعتبار آب آشامیدنی روستاها در برابر آن بسیار ناچیز جلوه می‌کند، از سوی دیگر برای افزایش اراضی آماده کشت و بهبود آبیاری مجموعاً ۹۰۰ طرح در نظر گرفته شده است که عمدتاً در تسهیل آبرسانی و آبیاری مجتمعهای کشت و صنعت و زمینهای مرغوب بخش خصوصی و عوامل وابسته به رژیم عمل می‌نماید،

حال آنکه نیاز مبرم روستائیان به آب زراعتی همچنان پابرجاست و وابستگی آنان به صاحبان چاه و آب در روستا که بطور عمده اربابان و وابستگان آنان می‌باشند کماکان ادامه دارد. در برنامه پنجم عمرانی در اهداف کلی توسعه منابع آب آمده است:

«تأمین آب مورد لزوم جمعیت شهرنشین کشور بطوریکه در پایان برنامه پنجم حدود ۱۷ میلیون نفر از جمعیت شهری کشور از آب قابل اطمینان استفاده نمایند.»

که در پی این هدف میزان ۲۲/۳ میلیارد ریال در برنامه پنجم جهت آبرسانی بشهرها، اعتبار در نظر گرفته شد. در مورد پرداخت آب بهایمناطق شهری، تسهیلاتی نیز برای شهرنشینان در نظر گرفته می‌شد.

در بخش آبرسانی شهرها در برنامه پنجم عمرانی آمده است:

«در مناطقی که قیمت تمام شده آب بالاست، ولی بنا به مقتضیات اجتماعی وصول کل هزینه تأمین آب از مصرف کنندگان به مصلحت نیست، نرخ تعدیل شده‌ای که شامل کمک دولت خواهد بود برای حداقل مصرف تعیین و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.»

همچنین ظرفیت دستگاههای شیرین کننده آب شور از حدود ۳ میلیون متر مکعب در سال به حدود ۲۳ میلیون متر مکعب در سال آخر برنامه پنجم یعنی سال ۱۳۵۶ خواهد رسید که عمده‌ترین بخش آب شیرین شده، دارای مصرف شهری می‌باشد.

کل اعتبارات توسعه منابع آب در برنامه پنجم به ۱۶۴/۷ میلیارد ریال می‌رسد که نسبت به اعتبارات برنامه چهارم، از ۳ برابر رشد برخوردار است.

در حوزه آب غیر شهری، کمبود آب آشامیدنی و زراعتی برای روستائیان همچنان ادامه دارد حال آنکه در همین زمان شرکتهای کشت و صنعت از آب بسیار کافی و در حد مجانی برخوردارند.

*** کل اعتبارات مورد نظر توسعه منابع آب در برنامه چهارم ۵۳۱۵۰ میلیون ریال بود که رقم ۴۹۷۵ میلیون ریال اعتبار تأمین آب آشامیدنی روستاها در برابر آن بسیار ناچیز جلوه می‌کند.**



نکته‌ای که می‌باید در توزیع آب شهری و آب روستائی توجه داشت، آنست که در روستاها آب دارای مصرف آشامیدنی و زراعتی و استحمام نیست که حتی در صورتیکه آب لوله‌کشی به



روستاها برده شود دارای مصرفی بسیار کمتر از شهرها خواهد بود، چرا که در شهرها حمامهای عمومی و خصوصی بسیار، استخرهای همگانی و خصوصی و حمامهای سونا و بخار مورد استفاده اقشار مرفه، آب مورد نیاز پارکها، فضاها، سبزه‌های و گلکاری خیابانها، آبپاشی ورزشگاهها، آبپاشی حیاط منازل، آب مورد استفاده در حمام منازل و... مصرف بسیار بالائی را بخود اختصاص می‌دهد، با توجه به آنکه شهرنشینان در کمتر مورد در مصرف آب صرفه‌جویی می‌کنند.

لذا در زمانی که شهرنشینان و بویژه ساکنین شهرهای بزرگ، از آب سالم و شیرین و تصفیه شده در موارد متعدد بهره‌برداری می‌کنند، منابع تأمین آب اکثر روستائیان، آب رودخانه‌ها و نهرا و جویبارها، آب‌انبارها و آبهای زیرزمینی، چشمه‌های طبیعی و در مواردی آب جمع شده از برف و باران، بشمار می‌روند مگر در مواردی که آب لوله‌کشی به روستا برده شده است، و آنچنانکه ارقام نشان می‌دهند هزینه‌های آبرسانی، تصفیه آب، توسعه شبکه لوله‌کشی تنها یکی دو شهر عمده باکل هزینه تأمین آب آشامیدنی روستائی و لوله‌کشی آب روستاها برابری می‌کند.

ب- برق

رشد روزافزون صنعت مونتاز در ایران و نیاز مبرم آن به برق کافی و نیز افزایش روند مهاجرت بشهرها پس از رفرم دهه ۴۰ بسط و گسترش صنعت برق را ایجاب می‌نمود، بدین لحاظ در خلال برنامه سوم عمرانی کشور، سازمان برق ایران و مؤسسات برق ناحیه‌ای و منطقه‌ای ایجاد گردید که سپس با اعمال سیاستهای هماهنگ‌تر و تمرکز یافته تبدیل به وزارت آب و برق و نهایتاً مبدل به وزارت نیرو شد.

مسئولین برنامه‌ریز کشور در طول برنامه سوم عمرانی که مقارن با اولین سالهای رفرم امپریالیستی است دو هدف اساسی برای صنعت برق قائل بودند.

۱- تشویق و تسهیل کار صنایع.

۲- افزایش رفاه مصرف کنندگان.

در تدوین چهارمین برنامه عمرانی کشور در اهداف و برنامه‌های مشخص بخش آمده است: «میزان تقاضای نیروی برق که در سال ۱۳۴۴ در حدود ۳/۵ میلیارد کیلووات ساعت بوده است پیش‌بینی می‌شود که در پایان برنامه سوم (سال ۱۳۴۷) به ۴/۵ میلیارد کیلووات ساعت و در پایان برنامه چهارم (سال ۱۳۵۱) به ۱۲ میلیارد کیلووات ساعت بالغ گردد که طبق برآورد از آن مقدار نیرو در حدود ۸/۵ میلیارد کیلووات ساعت مورد تقاضای صنایع و ۳/۵ میلیارد کیلووات ساعت مورد تقاضای غیرصنعتی خواهد بود.»

چنانچه بر سهیم دو بخش عمده صنعتی و غیرصنعتی اعم از تجاری، شهری و روستائی توجه شود، انگیزه گسترش صنعت برق در ایران و بسط شبکه برق‌رسانی همچنان که در اهداف برنامه سوم در سطوح بالا آمده است در وهله نخست تأمین برق مورد نیاز

صنایع مونتاژ در مرحله بعد تولید برق لازم برای مصرف شهرها می باشد.

در برنامه تجدید نظر شده پنجم عمرانی که درست پس از افزایش درآمد نفت تنظیم شده است، در هدفهای کلی بخش برق پیش بینی شده است که مقدار مصرف نیروی برق با رشد سالانه ای معادل ۳۱٪ در سال پایان برنامه یعنی سال ۱۳۵۶ به ۳۲۰۰۰ میلیون کیلووات ساعت خواهد رسید که برای گام برداشتن در این سمت صرف هزینه های هنگفت برای تأسیس نیروگاههای عظیم که توسط شرکتهای انحصاری و مقاطعه کاران امپریالیستی احداث می گردید، اجتناب ناپذیر می نمود لذا در دوره برنامه پنجم عمرانی کل سرمایه گذاری در صنعت برق ۳۱۰/۵ میلیارد ریال برآورد می گردد.

دقت بر جدول زیر که نشان دهنده سهم بخشهای مختلف در مصرف برق کشور است، انگیزه افزایش تولید برق و تخصیص بودجه های هنگفت را برای آن بخوبی بیان می دارد:

«سهم بخشهای مختلف در کل مصرف برق تولیدی در نیروگاههای تابع وزارت نیرو»

*** برای افزایش اراضی آماده کشت و بهبود آبیاری از مجموع ۹۰۰ طرح که در نظر گرفته شده بود عمدتاً در تسهیل آبرسانی مجتمعهای کشت و صنعت و زمینهای مرغوب بخش خصوصی و عوامل وابسته به رژیم عمل می نمود. حال آنکه نیاز مبرم روستائیان به آب زراعی همچنان پابرجا بود.**

بخش	۱۳۵۱	۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵
کشاورزی	۲۱۵٪	۲۱۷٪	۲۱۹٪	۲۱۱٪	۲۱۱٪
صنعتی	۴۸٪	۵۱۹٪	۵۴۱٪	۵۰۱٪	۴۸٪
بازرگانی	۲۱۸٪	۲۰۳٪	۱۹۲٪	۲۱٪	۲۱٪
خانگی	۲۱۳٪	۱۸۳٪	۱۷۷٪	۱۹۱۵٪	۲۲۲۶٪
سایر	۶۱۴٪	۶۱۸٪	۵۱۶٪	۵۱۸٪	۵۱۳٪
جمع	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪

همچنانکه دیده می شود هر ساله بطور متوسط میزان ۵۰٪ از کل برق تولیدی، مورد مصرف صنایع قرار می گیرد که چنانچه مصرف بخش تجاری بدان افزوده شود، بطور تقریب، سالانه ۷۰٪ برق تولیدی، مورد استفاده این دو بخش واقع می شود.

بخش عمده دیگر تولید برق نیز با معدل سالانه ۲۰٪ به مصرف خانگی می رسد که بخش خانگی را در واقع باید همان مصرف برق شهری تلقی کرد که در این میان نیز روستا سهمی در توزیع برق شهری نمی یابد که این امر در تخصیص سرمایه گذاری ها در صنعت برق نیز در سالهای گوناگون کاملاً مشهود است، ارقام زیر میزان سرمایه گذاری ثابت دولت از محل اعتبارات عمرانی را در بخش برق و سهم تأمین برق روستائی را در آن نمایش می دهند:

«سرمایه گذاری ثابت دولت از محل اعتبارات عمرانی برای صنعت برق (اوقاف به میلیون ریال)

سال
جمع کل سرمایه گذاری
سهم تأمین برق روستائی
درصد سهم تأمین برق روستائی در کل

۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵
۱۴۱۹۷	۳۷۸۲۵	۱۱۱۸۹۱
۹۸۸	۲۷۵۵	۱۹۴۰
۷٪	۷۱۳٪	۱۱۳٪

حقارت سهم تأمین برق روستائی در مقایسه با سهم تأمین برق شهری، صنعتی و تجاری نیاز به بیان ندارد، در حالی که همه ساله سهم بخش صنعت شهری و تجاری روبه ازدیاد می باشد سهم تأمین برق روستائی در کل سرمایه گذاری ها در ظرف یکسال ۶٪ تقلیل می یابد.

در آخرین سال حیات رژیم یعنی سال ۱۳۵۷ این سهم تقریباً به صفر می رسد، در همین سال بدلیل اعتصابات کارگران مصرف برق صنعتی کاهش می یابد اما با ۴۱/۲٪ همچنان بیشترین سهم را بخود اختصاص می دهد.

در سال ۵۷ بعلت اعتصابات سراسری، معوق ماندن بخشی از قراردادهای امپریالیستی و توقف برخی از طرحهای خطوط انتقال واحداث نیروگاهها، بطور طبیعی سرمایه گذاری ثابت دولت در بخش برق کاهش می یابد بطوریکه میزان سرمایه گذاریها از رقم ۱۳۱/۲ میلیارد ریال در سال ۵۶ به ۷۲/۹ میلیارد ریال در سال ۱۳۵۷ می رسد که در روند طی شده تأمین برق روستائی کمترین سهمی به خود اختصاص نمی دهد و اگر در سالهای گذشته بخش اندکی از سرمایهها در برق رسانی به روستا بکار گرفته می شد در این سال برق رسانی به روستا بکلی فراموش می شود. نکته مهم دیگر آنست که در برق رسانی به روستاها، اولویتهای منطقی و متناسب نیز در نظر گرفته نشده و چنانچه در طول سال به تعدادی از روستاها برق برده شده است، سهم رشوه دادن ها و پارتی بازیها و نفوذ

اداری اربابان و صاحبان دهات را بنیاید از نظر دورداشت، بعبارت دیگر روستاهای برق دار شده یا متعلق به بزرگ مالکان بوده و یا در تملک کشت و صنعتها قرار داشته و یا از دهات کیفی عوامل وابسته به رژیم و خاندان سلطنتی بشمار می رفته است و الا در برق رسانی به روستاها، خطوط از پیش تعیین شده، برنامه ریزی متناسب، طرح ریزی منطقه ای و اولویتهای اصولی مورد نظر نبوده است.

باطی روند یاد شده در توزیع برق کشوری، همزمان با رشد روز افزون مصرف برق صنعتی و افزایش مصرف برق شهری در استفاده از کالاهای رنگارنگ و متنوع غربی و یا مونتاژ داخلی همچون تلویزیون، کولر، یخچال، رادیو، فریزر، سشوار، بخاری برقی، آبگرمکن برقی، تشک برقی، پنکه، اطو، لوستر، آمیوه گیری و... در منازل و برق بالای مصرفی مورد نیاز سینماها، اماکن عمومی، پارکها، چراغهای خیابانها و ادارات و شرکتهای محرومان روستائی برای رفع نیاز از پی سوز، چراغ زنبوری و شمع و دیگر وسائل قدیمی واز رده خارج شده استفاده می جویند.

دریک عبارت ساده و ملموس در هنگامیکه شهر در طول شبانه روز غرق در نور و روشنائی است روستا در تاریکی و

*** در زمانی که شهرنشینان و بویژه ساکنین شهرهای بزرگ از آب سالم و شیرین تصفیه شده در موارد متعدد بهره برداری می کردند، منابع تأمین آب اکثر روستائیان از آب انبارها و آبهای زیرزمینی و در مواردی آب جمع شده از برف و باران بشمار می رفت.**

ظلمت بسر می برد و شب روستا تنها با کورسویی از نورخانه های خشتی نمائی از روشنائی می یابد.

۳- مسکن خود نمائی پدیده مهاجرت در ایران و افزایش مهاجرت ها پس از دهه ۴۰ از یک سو مشکل مسکن را بعنوان بحران همیشه حاضر در اوضاع اقتصادی، اجتماعی کشور مطرح می سازد و از دیگر سو با افزایش مداوم تقاضای مسکن، بخش ساختمان را در حکم یکی از سودآورترین بخشهای اقتصادی برای دولت، بخش خصوصی و شرکتهای ساختمانی و مقاطعه کاران غربی طرح می نماید.

آنچنان که مشخص گردید، بخش مهمی از درآمد نفت در کانال بخش ساختمان جذب می گردد که در این میان نیز عمده ترین بخش سرمایه گذاریهای ساختمانی در شهرها بکار افتاده و سهم سرمایه گذاری ساختمانی در روستا حتی امکان مقایسه نیز با کل سرمایه گذاریها را

نمی‌یابد، چراکه بخش خصوصی سودآوری خود را تنها در شهرها به ویژه شهرهای عمده تصویر می‌کند و دولت نیز باتوجه به جهت‌گیری خود، سهم قابل‌حسابی را به تامین مسکن و بهبود اوضاع مسکن روستائی اختصاص نمی‌دهد.

باتوجه به افزایش روند شهرنشینی و سودآوری ساختمان‌سازی در اهداف کلی برنامه چهارم عمرانی در بخش مسکن آمده است:

«باتوجه به پیش‌بینی افزایش جمعیت شهری به میزان ۲/۵ میلیون نفر طی دوره برنامه چهارم ۵۱-۴۷ هدف برنامه تهیه مسکن عبارت از ساختمان یکصدوده واحد مسکونی جدید برای هریک‌هزار جمعیت اضافی بعبارت دیگر در حدود ۲۷۵ هزار واحد مسکونی جدید است که در حدود ۲۵۰ هزار آنرا بخش خصوصی و ۲۵ هزار آنرا بخش دولتی بنا خواهد کرد».

در کل برنامه چهارم برای بهسازی خانه‌های روستائی و تسهیل وسائل زندگی روستائیان و کمک به خانه‌سازی روستائی از طریق وام و نیز احداث خانه‌های نمونه روستائی مجموعاً ۲۲۰۰ میلیون ریال اعتبار در نظر گرفته شده است در حالیکه در همین برنامه، تنها برای ساختمان کاخ فرح‌آباد ۱۵۰۰ میلیون ریال و برای ساختمان‌های مورد نیاز ارتش ۱۱ میلیارد ریال، برای ساختمان مرکز کنفرانس‌های بین‌المللی در تهران ۵۰۰ میلیون ریال، برای ساختمان ۸۴ دستگاه ساختمان ساواک ۴۵۰ میلیون ریال، برای ساختمان زندان برای زندانیان سیاسی ۶۰ میلیون ریال و برای ساختمانهای جدید دولتی ۲۷۹۷ میلیون ریال اعتبار اختصاص داده شده است که چنانچه میزان سرمایه‌گذاریهای دولتی و خصوصی اعم از داخلی و خارجی به این مبالغ در ساختمان‌سازی مسکونی و غیرمسکونی شهری اضافه گردد، سهم روستا به اندازه قطره‌ای در دریاست.

در برنامه تجدید نظر شده پنجم پس از دیاد درآمد نفت و افزایش سودآوری بخش ساختمان، روند یساد شده بـ شتاب سربعتری ادامه می‌یابد، در این برنامه، ساختمان ۸۱۰ هزار واحد مسکونی جدید شهری پیش‌بینی گردیده است که ۵۵۰ هزار واحد آن توسط بخش خصوصی و ۲۶۰ هزار واحد بوسیله بخش دولتی کنترات می‌شود.

در متن برنامه پنجم در فصل سرمایه‌گذاری بخش مسکن چنین آمده است:

«باتوجه به تاکید خاصی که طی برنامه پنجم به امر تامین مسکن خواهد شد پیش‌بینی می‌گردد که کل سرمایه‌گذاری در امر مسکن از مبلغ

۱۹۰ میلیارد ریال طی دوران برنامه چهارم به حدود ۹۲۵ میلیارد ریال در برنامه پنجم عمرانی بالغ گردد.

سهم بخش خصوصی از میزان کل سرمایه‌گذاری حدود ۶۸۵ میلیارد ریال و سهم



ساختمان شهری اعم از مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی بکار انداخته و روستا کماکان بدون سهم می‌ماند.

دولت علاوه بر آنکه خود، در بخش ساختمان سرمایه‌های عظیمی را بکار می‌گرفت، راه را برای کسب سود بخش خصوصی نیز کاملاً هموار می‌نمود که به استناد آمار همواره حدود دوسوم اجرای طرحها در بخش ساختمان از سوی بخش خصوصی بوده است که اعطای وام‌ها و اعتبارات کلان دولتی با بهره اندک و نیز معافیتهای مالیاتی، کار بخش خصوصی را تسهیل می‌نمود. تبلور فعالیت روزافزون بخش خصوصی اعم از سرمایه‌داران و وابستگان شاه و درباریان و نیز شرکت‌های خارجی، بویژه در دهه ۵۰ در شهرکها و مجموعه‌های گوناگون مشهود است.

در سال ۱۳۵۵ با مشارکت ۲۸ بانک، شرکتی بنام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بانکهای ایران با سرمایه ۳۰ میلیارد ریال تأسیس گردید که عمده طرحهای این شرکت به سوپر سرمایه‌داران داخلی و وابستگان به رژیم تعلق داشت. کل سیستم بانکی و شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن نیز در سمت و سوی هرچه سهل‌تر نمودن سودآوری بخش ساختمان عمل می‌کردند.

شرکت‌های مختلف پس‌انداز و وام مسکن همچون اکیاتان، پاسارگاد و کوروش با استفاده از امکانات و اعتبارات دولتی به جمع‌آوری پس‌اندازها و سپس دادن وام به خریداران خانه‌های مجموعه‌ها و شهرکها و آسمان‌خراشها پرداخته و علاوه بر سودی که از این طریق حاصل می‌کردند، در طرح شهرک‌سازی و آپارتمان‌سازی

*** در کل برنامه چهارم برای بهسازی خانه‌های روستائی و تسهیل وسائل زندگی روستائیان و کمک به خانه‌سازی از طریق وام و نیز احداث خانه‌های نمونه روستائی مجموعاً ۲۲۰۰ میلیون ریال اعتبار در نظر گرفته شده بود در حالیکه در همین برنامه، تنها برای ساختمان کاخ فرح‌آباد ۱۵۰۰ میلیون ریال اختصاص داده شده بود.**

*** در یک عبارت ساده و ملموس در هنگامیکه شهر در طول شبانه‌روز غرق در نور و روشنائی است روستا در تاریکی و ظلمت بسر می‌برد و شب روستاتنها با کورسوئی از نورخانه‌های خشتی نمائی از روشنائی می‌یابد.**

بخش دولتی حدود ۲۴۰ میلیارد ریال می‌باشد. بطور طبیعی انگیزه سوددهی سرمایه‌گذارینها و ماهیت و جهت‌گیری آن، سرمایه‌ها را در بخش



سودآوری این بخش بحدی است که نسبت سرمایه‌گذاری‌ها در بخش ساختمان، حتی از نسبت سرمایه‌گذاری در سایر بخشهای سودآور بیشتر است، در خصوص سوددهی هنگامت بخش ساختمان در ترازنامه بانک مرکزی ایران در سال ۵۶ آمده است:

«... در این شرایط بعلت کمبود واحدهای مسکونی، قیمت واحدهای ساخته شده بگونه‌ای بسیار ترقی کرده و سود حاصل از سرمایه‌گذاریها در ساختمان را در سطحی به مراتب بالاتر از سایر انواع سرمایه‌گذاریها قرار داد،

بطوریکه سرمایه‌گذاری در ساختمان طی دوره پنجم بخصوص در سال ۱۳۵۴ شتاب فوق‌العاده‌ای نشان داد و بطور متوسط سالانه متجاوز از ۶/۹٪ به قیمت جاری و ۱۹/۵٪ به قیمت ثابت افزایش یافت. از سوی دیگر با رشد مستمر خانه‌سازی در شهرها، از تعداد خانه‌های شهری که با مصالح بی‌دوام ساخته شده است کاسته شده و در مقابل تعداد خانه‌های روستائی ساخته شده از مصالح بی‌دوام، دائما رو به افزایش است، در سال ۱۳۵۵ از کل واحدهای مسکونی که با مصالح بی‌دوام موجود بوده ۲۳٪ در مناطق شهری و ۷۷٪ بقیه متعلق به مناطق روستائی کشور بوده است که ارقام زیر این مهم را در کلیه مناطق شهری با دقت بر رشد خانه‌سازی و افزایش سرمایه‌گذاری ساختمان در مناطق شهری، نشان می‌دهد در حالیکه در روستاها نه تنها در سطحی وسیع ساختمان سازی دیده نمی‌شود بلکه بناهای موجود نیز از رده ساختمانهای مورد استفاده خارج می‌گردند.

نیز شرکت می‌جستند. این شرتها با پیش‌فروش ساختمانهایی که بنا بود برپا گردند، بدون به خطر انداختن سرمایه خویش سرمایه لازم را جهت شروع کار ساختمانی شهرکها و آپارتمانها بدست آورده و سودی مضاعف به جیب می‌زدند.

رشد مستمر بخش ساختمان در شهرها، بر قیمت زمینهای شهری نیز تأثیر بسیاری می‌گذارد بطوری که قیمت زمینهای مناطق شهری در سال ۵۵، به نسبت سال قبل از آن ۷۸٪ افزایش یافت که از این طریق نیز زمینخواران شهری، بورس بازان و بنگاههای بزرگ معاملات ملکی صاحب سود سرشاری می‌شدند.

در همین سالها حرفه «بورس بازی» و «بساو و بفروشی» رسماً بعنوان حرفه‌ای سودآور در جامعه مطرح گردیده بود که این پدیده در دل خود نیز مشاغل و حرف کاذب بسیاری را می‌پروراند.

ارقام زیر هر یک از بخشهای دولتی و خصوصی را در سرمایه‌گذاریهای بخش ساختمان در سالهای مختلف نشان میدهد.

	۱۳۵۴	۱۳۵۳	
کل سرمایه‌گذاریها	۶۳۷/۷	۳۵۵/۳	
سهم‌بخش دولتی	۴۵۶/۴	۲۵۳/۶	
سهم‌بخش خصوصی	۱۸۱/۳	۱۰۱/۷	

	۱۳۵۶	۱۳۵۵
(ارقام به میلیارد)	۱۱۹۲/۲	۸۹۰/۸
	۷۶۸/۴	۵۸۳
	۴۲۳/۸	۳۰۷/۸

همانگونه که آمار بیان می‌کند سهم سرمایه‌گذاری‌های هر دو بخش هر ساله با درصد رشد بسیار بالائی افزایش می‌یابد که از این میزان عمده‌ترین بخش، در ساختمان سازی شهری بکار افتاده است.

	۱۳۵۶	۱۳۵۵	۱۳۵۴
میلیارد ریال	۳۹۲/۵	۲۸۵/۱	۱۷۳/۷
سرمایه‌گذاری شهری	۳۱/۳	۲۲/۷	۱۶/۴

این سرمایه‌گذاریها که توسط بخش خصوصی با اعتبارات دولتی صورت پذیرفته همواره میزانی بیش از یک به ده را نشان می‌دهد که با توجه به مقایسه قبلی میان سهم خانه‌سازی روستائی با سهم چند قلم جزئی ساختمانی در بودجه دولتی، در کل سرمایه‌گذاریها نیز سهم ساختمان‌سازی روستائی با قیاس با سهم ساختمانهای شهری، اداری، ارتشی، تجاری و سنتی در حد هیچ بحساب خواهد آمد.

رشد ساختمان‌سازی در شهرها بحدی بود که در سال ۵۴، ۲۸ هزار پروانه ساختمانی، در سال ۵۵، ۹۸ هزار پروانه ساختمانی و در سال ۵۶، ۶۹ هزار پروانه ساختمانی در منطقه شهری تنها برای بخش خصوصی صادر گردیده است.

«سرمایه‌گذاری ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور»

«به میلیون ریال»	«به میلیون ریال»
در تهران	۵۶
در شهرهای بزرگ	۱۵۶۱۵۲
در شهرهای کوچک	۹۳۸۴۶
در مناطق شهری (توسط بخش خصوصی)	۹۴۰۳۴

در تهران	۱۳۵۴	۱۳۵۵
در شهرهای بزرگ	۲۶٪	۲۷٪
در شهرهای کوچک	۳۷٪	۲۹٪
جمع	۱۰۰٪	۴۴٪

از اینرو در تهران و سایر شهرستانها بناهای جدید افزایش یافته و در روستاها در حالیکه افزایشی مشاهده نمی‌شود بناهای مسکونی قابل استفاده نیز با تمام شدن عمر مفید خود، مستمرا کاهش می‌یابد.

با نظر افکندن به میزان هنگفت سرمایه‌گذاری‌ها و میزان ساختمانهای تولید شده

در شهرها، با توجه به قدرت خرید اقشار شهری اعم از طبقات مرفه و نیمه مرفه و فقر و تنگدستی روستائیان، تنها شهر است که سوددهی بی‌حساب سرمایه‌گذاری‌ها در بخش ساختمان را تضمین می‌کند لذا با دقت برافزایش مداوم تقاضای مسکن در شهرها، سرمایه‌گذاریها در پاسخگویی به این نیاز بکار می‌افتد تا اقشار مرفه و نیمه مرفه شهری با استفاده از اندوخته‌های خود و وامهای بانکی، بازار بخش ساختمان را گرم نگهدارند.

بدین شکل دهان بسیار باز شهرها با جذب سرمایه‌ها، بطور طبیعی جای کمترین سرمایه‌گذاری در ساختمان سازی روستائی باقی نمی‌گذارد و با ارائه این روند، بخش وسیعی از طبقات نیمه مرفه صاحب خانه شده، طبق گسترده‌ای از طبقات مرفه صاحب چندین خانه و بابهای تجاری و مسکونی گردیده، طبقات کم درآمد و اقشار محروم شهری کماکان اجاره‌نشین مانده و روستائیان نیز بی‌نصیب از همه‌جا، درخشته‌ها و آلونکهای خود باقی می‌مانند تا شهرها در یک پروسه غیر اصولی نامعقول و بی‌تناسب گسترش یافته و روستاها بِنفع این دگرگونی، چهره فقرزده بخود بگیرند.

(ادامه دارد)

