

بازنگری مشکل «مسکن» در روند رشد ناهمگون شهر و شهرنشینی در ایران

زمینه بسیار مناسبی را برای بروز انواع کمجروی های اجتماعی در بین آنان فراهم نموده است. شرایط ویژه ایران

برهیچکس پوشیده نیست که در حال حاضر جامعه ایران بامشکلات مهمی از قبیل بیکاری، تورم، کمبود مسکن (۱)... مواجه است. در یک تقسیم بندی کلی مشکلات جامعه ما جدا از عوامل عمومی ذکر شده در مورد جهان سوم نمی باشد. اما آنچه باعث تشدید مشکلات جامعه ما شده، عدم وجود یک برنامه ریزی همه جانبه و دراز مدت، ابهام در مساله حقوقی مالکیتها، رکود تولیدات داخلی و فشاری است که در اثر جنگ بر منابع ارزی کشور وارد می آید. در این میان بخش ساختمان بعنوان یکی از عواملی که نقش مسکن را برای مشکلاتی نظیر بیکاری بازی می کند، زمینه مساعدی را برای پنهان ماندن مشکلات مملکت فراهم نموده است. سودآوری بالای بخش ساختمان موجب شده است که قسمت مهمی از سرمایه گذارها در این بخش انجام گیرد. و بخش مهمی از نیروی کار که این رشته از فعالیت را بی نیاز از تخصص و سواد می یابند، بدون هیچگونه تلاش و کوششی جهت فراگیری سواد و مهارت به فعالیت در این بخش مشغول شوند و به این وسیله زمینه اجتماعی مهمی نیز جهت ابقای بیسوادی در جامعه فراهم شود.

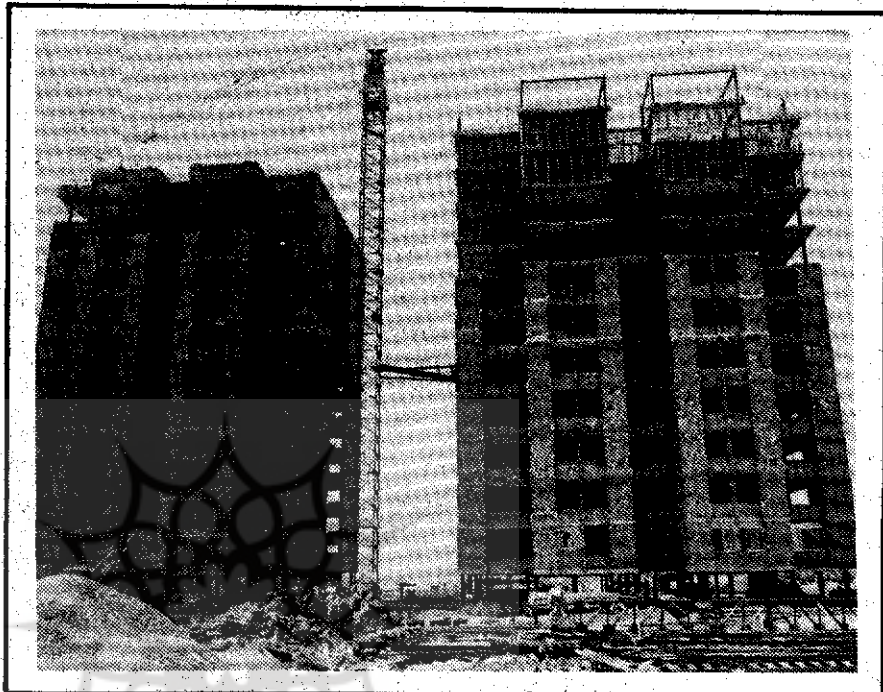
علاوه بر این غیر صنعتی بودن تولید ساختمان و عدم استفاده از قطعات پیش ساخته، پراکندگی تولید ساختمان توسط بخش خصوصی و دربرون قرار گرفتن زمین همراه با ساختن خانه های گران قیمت توسط طبقات بالای شهر باعث پائین بودن میزان تولید ساختمان و گران بودن هزینه هر واحد مسکونی و در نتیجه فزونی تقاضا بر عرضه شده است.

بهین لحاظ میزان بالای اشتغال در بخش ساختمان همانند دستفروشی در واقع نوعی دیگر از بیکاری پنهان محسوب میشود که باز شد یادکنی خود نه تنها گره ای از مشکلات مملکت را نمی گشاید، بلکه با ایجاد زمینه «اشتغال»، مشکل مهاجرت روستایی را تشدید نموده و از بالا رفتن تولید ناخالص داخلی در بخش کشاورزی و صنعت جلوگیری می کند. آمارهای ارائه شده این مساله را به خوبی آشکار می سازند. بر اساس اطلاعات ارائه شده در مجلات بانک مرکزی ایران سهم بخش کشاورزی در تولید ناخالص ملی در سال ۱۳۳۸ حدوداً ۳۱ درصد بوده ولی این رقم در سال ۱۳۵۶ به ۹/۱ درصد رسیده است. در مقابل بخش ساختمان که در سال ۱۳۳۷ در حدود ۳/۵ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل میداده در سال ۱۳۵۶ سهم خود را به ۹/۲ درصد رسانده است. بعبارتی دیگر سهم بخش کشاورزی و ساختمان در سال ۱۳۵۶ حدوداً برابر بوده است. در مقابل این دو فعالیت اقتصادی سهم بخش صنعت و معدن در تولید ناخالص ملی در فاصله بین ۱۳۳۸ و ۱۳۵۶ افزایش چشمگیر نداشته است.

برای پی بردن به نقش مخرب بخش ساختمان در عرصه فعالیتهای اقتصادی باید به تشریح عوامل متشکله آن پرداختیم.

عوامل اصلی تشکیل دهنده فعالیتهای ساختمانی

بخش ساختمان بعنوان یک پدیده اجتماعی



* آنچه در پی این مقدمه از نظر خوانندگان گرامی خواهد گذشت، تحقیقی برآمده از مشکلات تولید و ساخت مسکن در ایران از زوایای گوناگون با بررسی عوامل مختلف آن است که بوسیله آقایان «مهرداد شرقی» و «خسرو بیدختی» و با نظارت آقای «عباس آردشیری» تهیه شده است.

اطلاعات سیاسی - اقتصادی، با توجه به ارزشمندی کار تحقیق به ویژه از سوی قشر دانشجویی کشور و جامعیت نسبی مطلب (که با استفاده از منابع مختلف و آمارهای تهیه شده در شیراز انجام شده)، اقدام به گزینش آن برای چاپ کرد. با این امید که دانشجویان عزیز کشورمان در راه ارائه مطالبی از این دست و تحقیق و بررسی در رشته های خود باز نیامند و رسانه های گروهی نیز در انعکاس اینگونه مطالب یار و یاور دانش آموختگان باشند.

دو عامل اول که متغیرهای اصلی این معضلتند بخاطر وابستگی های اقتصادی از طریق گسترش صنایع مونتاژ و ناپودی کشاورزی پدید آمده اند. چون ناپودی کشاورزی و پندایش صنایع مونتاژ از یکسو باعث کاهش مطلوبیت مکانی در روستا ها. و از سوی دیگر باعث بالا رفتن مطلوبیت مکانی کاذب در شهرها شده و بدنبال آن هجوم بی رویه روستائیان را بدنبال داشته است. در نتیجه این خیال عظیم مهاجر که فاقد هرگونه تخصصی هستند بخش ساختمان و خدمات شهری را بهترین محل کسب درآمد خویش یافته اند.

پرمفقت و بی خطر بودن سرمایه گذاری در بخش ساختمان نیز باعث شده تا بخش خصوصی بخاطر سودجویی بیشتر از کارهای تولیدی صنعتی و کشاورزی به سوی این بخش روی آورده و باعث افول تولید ناخالص ملی در آن بخش ها و رشد بی رویه بخش خدمات و ساختمان شود و اقتصاد این کشور را دچار لطمات شدیدی شود. علاوه بر مشکل آچاره نشینی و نامناسب بودن اغلب منازل به عنوان محل سکونت، پندایش حاشیه نشینی باعث محرومیت بخش عظیمی از انسانها از وسایل اولیه زندگی از قبیل آب آشامیدنی سالم، برق و خیابان و کوچه های آسفالت شده و

از حدود یک میلیون سال پیش که اجداد انسان به ساختن پناهگاه و مسکن پرداختند، این پدیده تاکنون بعنوان مظهری از فرهنگ و بر طرف کننده یکی از نیازهای اساسی انسان در تمامی جوامع دیده شده و سازمان یافتن خانواده به عنوان پایدارترین نهاد اجتماعی در کانونی بنام مسکن نیز ابقای دائمی این پدیده را ممکن ساخته است. با این وجود می توان گفت که مشکل مسکن از آن گذشته دور تا زمان حال به استثنای دو قرن اخیر که شهرنشینی با سرعت زیادی افزایش یافته، نه چنین دست و پاگیر انسان بوده و نه تا به این اندازه بخش مهمی از فعالیت گروه های انسانی را به خود اختصاص داده است.

این پیچیدگی در کشورهای جهان سوم به شکل حادی نمود پیدا کرده است بطوریکه اکثریت مردم این ممالک از آغاز دوران ورود به بازار کار دائما در فکر یافتن سرپناهی برای خویشند.

این معضل بیش از هر چیز در نتیجه وجود ساخت ناهمگون اقتصادی و اجتماعی این کشورها، مهاجرت بی رویه روستائیان به شهرهای بزرگ، بالا بودن رشد طبیعی جمعیت و ازدیاد جمعیت جوان همراه با گرایش به هسته ای شدن خانواده در بین نسل های جدید می باشد. از این عوامل،

بازنگری مشکل «مسکن» در روند رشد ناهمگون شهر و شهرنشینی در ایران

اجتماعی و اقتصادی آنان جستجو کرد. یعنی همانطور که در جدول شماره ۳ مشاهده می‌شود، کارگران ساختمانی عمدتاً باید به این نکته توجه کرد که این نمونه‌گیری در زمانی صورت گرفته است که کارهای ساختمانی در اوج رونق

جدول شماره ۳ گروههای شاغل در بخش ساختمان براساس شغل پدر (درصد)

شغل پدر	کشاورز	کارگر و بنا	معمار	کارمند	زنانده	آشپز	مغازه‌دار
کارگران	۷۸/۹۹	۱۹/۳۳	-	۱/۶۸	-	-	-
بنایا	۲۵	۶۶/۶۶	-	-	۲/۱۶	۴/۱۶	-
معماران	۲۸/۵۷	۱۴/۲۹	۱۴/۲۹	-	-	-	۲۲/۸۶

فصلی خود بوده‌اند. در واقع با احتساب روزهای بیکاری در فصل سرما این میانگین رقم کمتری را نشان می‌دهد. با وجود این بالا بودن میزان دستمزد در این بخش باعث می‌شود که پس اندازی نسبتاً مگلی برای روزهای بیکاری فراهم شود.

مورد دیگری که باعث جذب نیروی کار در بخش ساختمان می‌شود نقش انتقالی این بخش بعنوان یک واحد شغلی به سایر مشاغل می‌باشد. زیرا کارگرانی که به این بخش روی می‌آورند به لحاظ اینکه عمدتاً در سنتین جوانی

به خانواده‌های کشاورز تعلق دارند و پس از آن خانواده‌های کارگر درصد بالایی از مهاجرین را تشکیل می‌دهند. پس می‌توان به این نتیجه رسید که در واقع کار در روستاها در شرایط فعلی نمی‌تواند جوابگوی نیازهای جمعیت روبه‌رشد روستاهای ما باشد.

اما از سوی دیگر مطلوبیت کار در بخش ساختمان نسبت به سایر مشاغل شهری را می‌باید علاوه بر عدم احتیاج به فراگیری تخصص که ذکر آن رفت در عامل دیگری نیز جستجو کرد یعنی در حالیکه در شرایط فعلی نرخ دستمزد در

از پارامترهای متفاوتی تشکیل شده است که شناخت هر یک از این پارامترها و میزان عملکرد موثر آنها مارا به شناخت واقعی این بخش نزدیکتر می‌سازد. (۲). بطور کلی میتوان از نیروی کار، سرمایه، زمین، فرهنگ و تکنولوژی، نهادها و قوانین بعنوان عناصر متشکله این بخش نام برد.

۱- نیروی کار

از آنجائی که اشتغال و تامین نیازهای مادی افراد یکی از مسائل مهم هر جامعه بشمار می‌رود پرداختن به این مورد از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

موقت بودن کار در بخش ساختمان که از شاخص‌های اصلی آن تکیه صرف بر نیروی بدنی بعنوان عامل اصلی تولید است و همچنین فعالیت چند روزه در آن که باعث تامین هزینه‌های یکماهه می‌شود، چنان باعث جذب نیروی کار به این بخش شده که بدون یک برنامه ریزی دقیق سوق دادن این نیرو به سایر بخش‌ها ممکن نیست. زیرا تمایل روز افزون به سرمایه‌گذاری مستمر در این بخش به‌عنوان عدم احتیاج به فراگیری تخصص، زمینه جذب بخش عمده‌ای از نیروی کار را در این بخش فراهم آورده است و همین مساله در رابطه با پایین بودن سطح درآمد در روستاها و رشد سریع جمعیت آن نواحی، هجوم بی‌رویه روستائیان به شهرها را موجب شده است. در این زمینه آمار تصویر بهتری از واقعیت را نشان می‌دهد.

براساس یک آمارگیری نمونه‌ای که در سطح شهر شیراز انجام گرفته، نتایج ذیل به دست آمده است:

محل تولد	شیراز	روستاها فارس فسا	محل تولد	کازرون	اردکان	فیروزآباد	میمند	سیرجان	نهبوند	افغانستان
۱- معماران	۵۰	۲۵	۲۵	۲۵	-	-	-	-	-	-
۲- بنایان و سایرین	۷۳/۳	۲۰	۶/۷	-	-	-	-	-	-	-
۳- کارگران	۷/۲۵	۲۰/۶	-	-	۱/۶۱	۱/۶۱	۰/۸	۱/۶۱	۱/۶۱	۶۵

از آمار فوق چنین بر می‌آید که مهاجرین عمدتاً از بخش از نیروی کار - کارگران ساده - را تشکیل می‌دهند که چندان تخصصی در زمینه فعالیت‌های ساختمانی ندارند. مثلاً در حالیکه ۵۰ درصد معماران و ۷۳/۳ درصد بنایان از اهالی شیراز تشکیل می‌دهند، تنها حدود ۷/۲۵ درصد کارگران متولد شیراز هستند و بقیه یا از روستاهای اطراف و شهرستانهای فارس و یا عمدتاً از اهالی افغانستان می‌باشند. یعنی این آمار بیانگر این مطلب است که عدم احتیاج به تخصص در شرایط حاضر در بخش ساختمان یکی از چاربه‌های آن فعالیت بشمار می‌رود. بعلاوه اظهارات شاغلین در بخش ساختمان نیز موید این مطلب است که یافتن کار انگیزه اصلی مهاجرت آنها بشمار می‌رود.

کارهای دائمی (در آغاز کار) براساس تصویب وزارت کار رقمی در حدود ۷۳۰ ریال می‌باشد، اما دستمزد کارگران ساده بخش ساختمان تفاوت فاحشی با رقم فوق‌الذکر دارد که با توجه به جدول شماره ۴ میزان دستمزد در کارهای دائمی ۲۸/۳ درصد دستمزد در کارهای موقت را تشکیل می‌دهد.

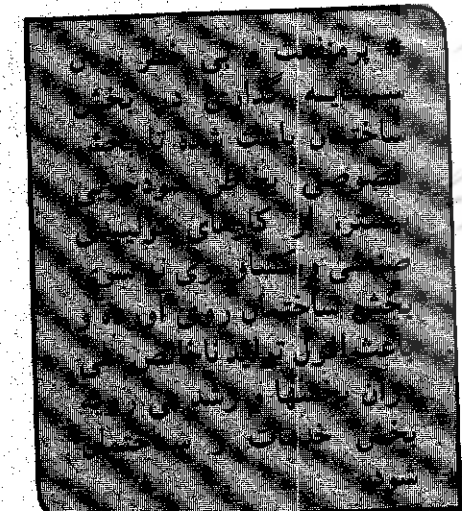
حرفه	میانگین مزد شاغلین در بخش ساختمان (ریال)
کارگران	۲۵۴۰
بنایا	۵۵۰۰

پس وجود کارهای ساده در بخش ساختمان که از مشخصه‌های آن عدم احتیاج به فراگیری تخصص می‌باشد.

جدول شماره ۴ - «علل مهاجرت بنا به اظهارات شاغلین بخش ساختمان» (به درصد)

کارگران بنا و معمار	افغانی‌ها		ایرانی‌ها	
	یافتن کار و فشار دولت افغانستان	داشتن همسر شیرازی	بقصدان کار در روستا	۱۰۰
	۱۰۰	۲۸/۶	۷۱/۴	۱۰۰

علل مهاجرت افغانی‌ها جنبه‌های سیاسی و اجتماعی دارد. و در بین ایرانیها تنها جنبه اجتماعی.



می‌باشند و اکثریت آنان را روستائیان (چه افغانی و چه ایرانی) تشکیل می‌دهند که در حرفه قبلی به کسب تخصصی که در شهرها مورد استفاده باشد نپرداخته‌اند، لذا این بخش را به عنوان اولین فرصت شغلی پس از مهاجرت خود می‌یابند.

جدول شماره ۵	«میزان روزهای اشتغال به کار در بخش ساختمان براساس گروههای مختلف شغلی» (به درصد)
روز	۲۵
کارگران	۶۳/۲۸
بنایا	۵۵/۸۸
نامشخص	۲۰
	۳/۲۸
	۱۴/۰۴
	۲۳/۵۳
	۱۴/۷
	۵/۸۸

بهمراه بالا بودن نرخ دستمزد در آن مطلوبیت بیشتری را در فعالیت‌های ساختمانی نسبت به زندگی در روستا و سایر فعالیتهای اقتصادی در شهر ایجاد کرده است. نکته‌ای که در رابطه با وجود فعالیت‌های چند روز در هفته در این بخش قابل دقت بیشتری می‌باشد این است که اگرچه وجود کار دائم در زمان نمونه‌گیری، که از جدول شماره ۵ استنباط میشود، موقت بودن کار در بخش ساختمان را مبهم جلوه می‌دهد ولی

اما باید دید در پس عامل عدم احتیاج به فراگیری تخصص چه عامل اساسی‌تری نهفته است که فعالیت در بخش ساختمان را نسبت به زندگی در روستا و نیز نسبت به سایر فعالیت‌های اقتصادی در سطح شهرها مطلوبیت بیشتری می‌بخشد.

اولین شاخص عدم مطلوبیت زندگی در روستا و مناطق محروم در بین این گروه از مهاجرین را میتوان در پایگاه

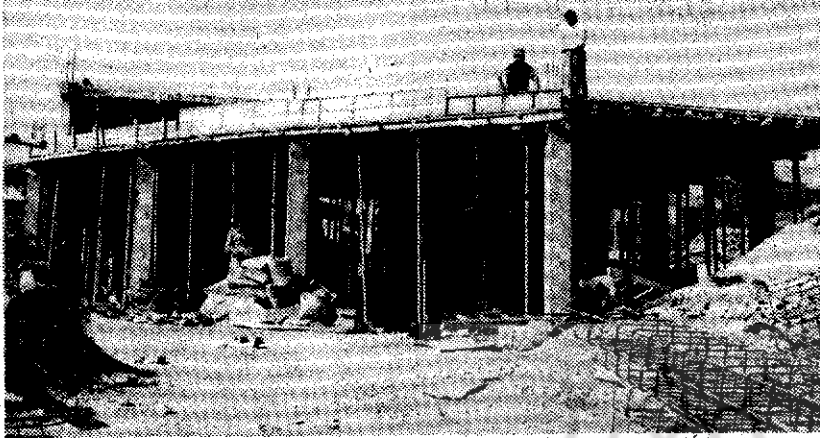
زیاتی که این دگرگونی مشاغل در پی دارد این است که اولاً پیدایی زمینه مهاجرت روستائیان را فراهم می کند و ثانیاً باعث عدم تجربه آندوزی کافی در بین این کارگران می شود. از جدول ذیل این انتقال را می توان استنباط نمود.

جدول شماره ۶

حرفه فعلی	متوسط سن	حرفه قبلی (افغانها)		حرفه قبلی (ایرانی ها)	
		کشاورز	کارمند	محصل	سایر مشاغل
کارگر بنا	۲۸/۹	۹۸/۷۷	۱/۲۳	۲۳/۰۸	۱۶/۷
	۳۳/۶۲	-	-	-	-

فعالیت‌های بخش خصوصی با بخش دولتی باعث رشد ناموزون نظام‌های شهری شده است، بطوریکه در شهرها رشد بخش ساختمان نسبت به سایر بخش‌های خدماتی و صنعتی بیشتر است. مثلاً با وجودیکه در سالیان گذشته بر تعداد ساختمانها افزوده شده، افزایش امکانات رفاهی از قبیل گاز و آب و تلفن و برق (۴) پایه پای آن افزایش نیافته و یا کارخانجات تولیدی رشد زنجیره‌ای پیدا نکرده‌اند.

این آزمندی بخش خصوصی در واقع به پیروی این بخش از منافع ظاهری بدست آمده از تولید ساختمان باز می گردد. یعنی در نتیجه بالاتر بودن نرخ بازده فعالیت در بخش ساختمان نسبت به نرخ بازده فعالیت در بخش‌های



چنانچه از جدول فوق برمی آید سن متوسط کارگران شاغل در بخش ساختمان رقمی در حدود ۲۸ سال و پناها رقمی در حدود ۳۳ سال می باشد که این رقم با توجه به این نکته که پراکندگی سن بیشتر در بین افغانها مشاهده است (یعنی تنها در بین کارگران افغانی افرادی با سن بیش از ۵۰ سال وجود دارد در حالیکه در بین مهاجرین روستایی ایرانی چنین افرادی وجود نداشته‌اند) به این نتیجه می رسیم که متوسط سن کارگران ایرانی شاغل در بخش ساختمان تقریباً رقمی در حدود ۲۳ سال را نشان می دهد که این رقم موید این نظریه است که انتقال در بخش ساختمان بسرعت صورت می گیرد.

طراحی و نظارت

شناخت ماهیت نیروی فعال در بخش ساختمان را میتوان با سخن گفتن از بخش‌های طراحی و نظارت برآورد دنیاال کرد زیرا تا اندازه‌ای دربارہ بخش اجراء و تولید که عناصر متشکله اصلی آنرا نیروی کار تشکیل میدهد قبلاً ضمن گفتگو در مورد اشتغال سخن گفتیم. بخش طراحی فعالیتش به نقشه کشی و تشخیص نوع مصالح ساختمانی مورد احتیاج محدود می شود. این بخش به همراه افراد ناظر برآورد و تولید عمدتاً از مهندسین مشاور، ارشیکتک‌ها، نقشه کش‌ها، معماران و پیمانکار و پسرشها تشکیل می شود.

با وجود این برآسانی‌های بدست آمده از نمونه گیری، در زمینه طراحی ساختمان چندان با مشکلی مواجه نیستیم. زیرا به لحاظ قانونی همه سازندگان ساختمان اجباراً می باید از آن نوع طراحی استفاده کنند که براساس مصوبات شهرداری باشد و در کنار این اجبار قانونی، به فرور زمان این مسئله از نظر فرهنگی نیز پذیرش یافته است.

ولی مشکل اصلی در زمینه نظارت و اجراء - یعنی نیروی کار و مدیریت - می باشد. زیرا در این زمینه نه قانون و مقررات چندان جیت کنترل از طرف نهادها وضع شده و نه چندان تمایلی از سوی مردم جهت استاندارد کردن فعالیت‌ها بوجود آمده و همین موضوع موجب شده که ناهماهنگی‌های زیادی در زمینه احداث ساختمان پدیدار شود و کنترل تولید ساختمان تا حدودی از نظارت دولت خارج شود.

جدول شماره ۷

حرفه اصلی	طرح	مدیریت اجراء	نظارت
مهندس	۵۰	۷/۵	۱۰
شهرداری	۱۷/۵	-	-
شرکت‌های پیمانکاری و نقشه کش‌ها	۱۰	۵	۲/۵
معماری	۲۰	۵۲/۵	۴۰
صاحب کار	۲/۵	۳۵	۳۷/۵

چنانچه از جدول فوق استنباط میشود، در زمینه طراحی ۷۷/۵ درصد نیروی کار را متخصصین (مهندسین، شهرداری و شرکت‌ها...) تشکیل میدهند. در صورتیکه در زمینه مدیریت اجراء و نظارت هر کدام ۸۷/۵ درصد از

از بین بردن این ناهماهنگی و کنترل نیروی کار بایستی به صنعتی شدن تولید ساختمان همت گماشت. زیرا با گسترش روند صنعتی شدن تولید ساختمان نیازمند به نیروهای آموزش دیده نسبت به نیروهای فاقد آموزش بیشتر می شود و نیاز به کسب آموزش باعث سوق یافتن بسیاری از طراحان و ناظران برآورد از یک سو و نیروی کار از سوی دیگر به فراگیری تخصص می شود. و زمینه پیوستن بی رویه نیروی کار به این بخش کاهش می یابد.

اما باید توجه داشت که صنعتی شدن تولید ساختمان تنها زمانی میسر است که تولید آن بصورت قطعات پیش ساخته و انبوه درآید و این نیز به دو طریق امکان پذیر است. راه حل اول، همانا درست گرفتن کلیه فعالیت‌های ساختمانی توسط دولت می باشد. و راه حل دوم عبارت از این است تولید قطعات پیش ساخته ساختمان به صورت انبوه صورت گیرد. اما مردم بجای تولید پراکنده ساختمان، با استفاده قرارداد با مهندسین ساختمانی و یا شرکت‌های تعاونی یا خصوصی سازنده ساختمان، خانه‌های مورد علاقه خود را از آنان تحویل گیرند و دولت نیز عناصر فوق الذکر را ملزم به این امر کند که ضوابط قانونی تولید ساختمان در زمینه طراحی و اجراء را مراعات نمایند.

۲ - سرمایه

به لحاظ متنوع بودن ساختار اجتماعی و اقتصادی جامعه ما شناخت نقش بخش‌های سه گانه دولتی، خصوصی و تعاونی برای پی بردن به نقش عامل سرمایه در روند تولید ساختمان ضروری است.

شناخت نقش سرمایه‌های دولتی، در فعالیت‌های ساختمانی چندان مشکل نظر نمی رسد. زیرا بخش دولتی به لحاظ ملاک قرار دادن منافع حقیقی (۳) بعنوان شاخص فعالیت‌های خود تا آنجا به سرمایه گذاری در امر ساختمان می پردازد که منافع ملی و نیازهای ضروری اجتماعی تأمین شود.

اما بخش خصوصی چون تنها نرخ بازده سرمایه را ملاک فعالیت‌های خود قرار می دهد، چندان توجهی به رشد موزون بخش‌های مختلف اقتصادی نمی کند. این ناهماهنگی

توسعه بخش کشاورزی در تولید داخلی ملی از ۲۸ درصد در سال ۱۳۳۸، ۸/۱ درصد در سال ۱۳۵۶ کاهش یافت در حالیکه سهم بخش ساختمان در همین مدت از ۳/۵ درصد به ۹/۲ درصد رسید.

صنعت و کشاورزی، و همچنین بازده سریع تر آن، بخش خصوصی هجوم گسترده و بی رویه‌ای را به این بخش داشته است.

علاوه، موضوع دیگری که قابل طرح است، چگونگی سرمایه گذاری‌هایی است که توسط افراد کم درآمد - و نه از اما طبقات بالا - جهت رفع نیاز مسکن شخصی‌شان صورت می گیرد.

در این مورد لازم است که به طور عینی تحلیلی از وضعیت درآمد و هزینه و پس انداز از یک سو و میزان سرمایه گذاری اولیه برای احداث هر ساختمان صورت گیرد. با استناد به آمار منتشره توسط بانک مسکن، متوسط درآمد شهری در سال ۱۳۶۳ رقمی معادل ۶۶۷۶ تومان و متوسط هزینه رقمی معادل ۶۲۰۰ تومان و پس انداز رقمی در حدود ۴۷۶ تومان می باشد.

از سوی دیگر متوسط هزینه احداث یک ساختمان تا زیر سقف براساس جدول شماره ۸ به قرار هر متر مربع حدود ۱۲۰۰ تومان می باشد و از آنجایی که متوسط زیربنا در ایران ۱۸۸ متر است کل سرمایه اولیه جهت شروع احداث ساختمان رقمی حدود ۲۲۰۰۰۰ تومان می باشد. یعنی به طور

در همین رابطه محدودیت تولید مصالح ساختمانی به عنوان یک مشکل اساسی دیگر قابل طرح می باشد. چون به علت عقب افتادگی بخش صنعت مواد اولیه ساختمانی از قبیل آهن و سیمان به میزان زیادی از خارج وارد می شود. و در زمینه توزیع آنها به لحاظ تولید. پراکنده ساختمان ناهماهنگی های فراوانی وجود دارد.

جدول شماره ۱۰
چگونگی احداث ساختمان براساس مصالح مورد استفاده در مناطق شهری کل کشور در سال ۱۳۶۳

نوع مصالح ساختمان	درصد
اسکلت فلزی و بتون مسلح	۱/۶۳
بلوک سیمانی	۳/۸
آجر و سنگ و آهن	۴۹/۸۹
آجر و سنگ و چوب	۲۰/۸۲
خشت و گل و چوب	۲۳/۵۵
چادر و حصیر	۰/۰۲

نتیجه: در جهت حل معضل فرهنگی حاکم بر جامعه و منجمله بخش ساختمان بایستی از طریق محدود کردن مصرف جامعه به تولیدات داخلی در حد مقنن، جلوگیری از گسترش تجمل گرایی و حذف زمینه های اجتماعی گرایش به غرب از قبیل درآمد های نامحدود طبقات بالا و احیای نقش واقعی شهرها به عنوان واحدهای ارائه کننده خدمات واقعی به روستاها از طریق گسترش صنایع در خدمت بخش کشاورزی و استاندارد کردن نوع مصالح ساختمانی مورد استفاده از طریق پیش ساخته کردن آن به مقابله با این مشکل پرداخت.

۴- نهادها

در تشریح نقش نهادها به طور کلی می توان گفت علاوه بر این که نهادها به عنوان ابزارهای هادی فعالیت های انسانی عمل می کنند و با حضور مستمر خود مداوم فعالیت های انسانی را میسر می سازند، این نهادها خود موجب پیدایی انگیزه و فرصت های جدید می شوند که سابقا وجود نداشته اند.

در ایران بخش ساختمان به عنوان یکی از مراکز عمده فعالیت های اقتصادی و عمرانی نهادهای مختلفی را در خدمت خود قرار داده است. که از جمله آنها می توان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری، کمیته توزیع مصالح ساختمانی و سازمان زمین شهری را نام برد. ادارات مسکن از طریق تعیین الگوی ساخت شهری، شهرداری به وسیله تعیین میزان سطح زیر بنا و کمیته توزیع مصالح ساختمانی از طریق بخش و توزیع مصالح در بین سازندگان، به صورت مشخص هریک وظایف خود را در رابطه با بخش ساختمان ایفا می کنند. اما به صورت عینی تر آنچه در مورد نقش این نهادها قابل توجه می باشد این است که این نهادها در مجموع به عنوان مجری سیاست های دولت با عملکرد خود قادرند که با نامتعادل یا یکسان کردن قیمت های واقعی و ظاهری روند سرمایه گذاری در بخش ساختمان را زیاد یا کم کنند. یعنی چنانچه گفته شد اگر در اثر ناهماهنگی بین سیاست های کلی، اعم از آنچه برنامه ریزی نامیده می شود یا آنچه که به صورت شعار مطرح می گردد، زمینه ای به وجود آید که سرمایه گذاری در بخش ساختمان با صرفه تر از سایر بخش ها شود سرمایه ها به سمت این بخش سرازیر می گردند. و طبیعتا به نامتعادل شدن میزان فعالیت در سایر بخش ها می انجامد. مثلا بنا به آمار مندرج در دفتر ثبت سازمان بیمه خدمات درمانی شیراز در حالی که ۱۳۱۲ کارگاه مختلف ۹۷۳۶ نفر کارکن به تهیه و تولید لوازم و مصالح ساختمانی و نظارت بر تولید آن مشغول بکارند، تنها ۱۱ کارگاه با ۲۵ نفر کارکن به صنعت ریخته گری در این شهر اشتغال دارند.

بازنگری مشکل «مسکن» در روند رشد ناهمگون شهر و شهرنشینی در ایران

مقایسه دو آمار فوق درستی این نظریه را که تمایل به سرمایه گذاری در دو بخش ساختمان و سایر بخش ها جنبه ناهمگونی پیدا نموده است را آشکار می سازد. به علاوه در شرایط فعلی نه تنها برنامه ریزی هماهنگی در جهت تعادل بخشیدن به فعالیت نهادهای مختلف وجود ندارد، بلکه بسیاری از نهادها با ندانم کاری های خود به عاملی تبدیل شده اند که از ایجاد انگیزه و فرصت جهت تسریع کارها جلوگیری بعمل می آورند. بطور مثال شهرداری در مواردی آنچنان تنگناهایی در راه کسب پروانه ساختمانی ایجاد می کند که یا عده ای به صورت غیر قانونی به ایجاد ساختمان می پردازند و یا پس از کسب پروانه در طرح مورد تصویب شهرداری ها تغییراتی را بوجود می آورند. (۷) این تغییر در طرح مورد تصویب شهرداری براساس جدول شماره ۱۱ حدود ۵۰ درصد از کل ساختمان های احداثی را دربر می گیرد و عمدتا بنا بملل فنی و ذوقی می باشد.

به همین سان نقش قوانین در رابطه با نهادهایی که به نحوی از انحاء به فعالیت های انسانی مربوط می شود، حائز اهمیت است. زیرا در بعضی مواقع نه تنها قوانین باعث تسریع کار نهادها نمی گردند، بلکه با ضوابط بسیار پیچیده خود به عاملی تبدیل می شوند که با نفی خلاقیت انسان ها آنها را به مجریایی بی چون و چرای قوانین تبدیل می کنند و حتی در بسیاری از موارد فرصت هایی را که نهادها در جهت انجام امور در برابر انسانها می گذارند را نیز نفی می کنند. نامعلوم بودن حدود و شیوه فعالیت بخش خصوصی، ابهام در مسئله مالکیت زمین های بایر و دایر در شهر و روستا، نامشخص بودن وضعیت بازرگانی خارجی، روشن نبودن اصول شرکت های تعاونی و غیره از عمده ترین موارد حقوقی مورد اختلاف به شمار می رود، که مشکلات عدیده ای را در راه برنامه ریزی دامن زده است. **نتیجه:** چنانچه قبلا عنوان شده بود موانع تکنیکی و سازمانی که از موانع اصلی حل مشکلات جامعه ما به شمار

جدول شماره ۱۱

علل تغییر در نقشه ساختمانی مورد تصویب شهرداری بنا به اظهارات مجریان ساختمانی

عدم رضایت صاحب کار از طرح نقشه ساختمانی بملل فنی	۶۰
عدم رضایت صاحب کار از طرح نقشه ساختمانی بملل ذوقی	۱۵
بعلت تعریض خیابان یا کوچه	۱۵
احتیاج به زیربنای بیشتر در ساختمان	۱۰

نتیجه: راه حل اساسی برای مقابله با مشکلاتی که از طریق عملکرد ناهمگون نهادهای مختلف و فقدان برنامه ریزی گریبانگیر جامعه ما شده در این است که اولاً، دولت از طریق برنامه ریزی با هماهنگ کردن کار نهادهای مختلف شرایطی را بوجود آورد که شکاف سودهایی در بین بخش ساختمان (و بطور کلی خدمات) و سایر بخش های اقتصادی به حداقل ممکن کاهش یافته و به این وسیله تمایل به سرمایه گذاری در کلیه بخش ها برابر شود. و این نیز میسر نیست مگر این که چشم انداز آینده حرکت جامعه از طریق تعیین جایگاه اصلی مساله عدالت اجتماعی، چگونگی ایجاد اشتغال و رابطه فضایی بین شهر و روستا جهت رسیدن به استقلال اقتصادی معین شود.

ثانیاً، با توجه به تجربه مثبت بدست آمده از چگونگی احداث بنا در سایر ممالک، طرح تولید انبوه ساختمان را با استفاده از قطعات پیش ساخته و یا بوسیله شیوه های تولیدی مختلفی که وجود دارد به اجرا درآورد.

۵- قوانین

مقررات و قوانین به مثابه یک عامل فرهنگی به طور اعم نقش موثری را در تسهیل یا ایجاد موانع در فعالیتهای انسانی ایفا می کنند. از عمده ترین موانعی که در اکثر ممالک جهان سوم منجمله ایران از جهت وضع و اجرای قوانین به چشم می خورد تناقض و ناهمگونی در بین قوانینی است که از تصویب گذشته و به مرحله اجرا در می آید. به طور مثال وقتی نقش بخش تعاونی به عنوان یکی از اجزاء عمده فعالیت های اقتصادی در قانون اساسی مورد قبول قرار می گیرد، اگر قوانینی وضع شوند که ماهیت تعاونیها را به عنوان واحدهایی که بخشی از مردم را تشکیل می بخشد به زیر سؤال ببرد، در این صورت قانون به جای این که به اجرای هر چه بهتر امور کمک کند، خود در واقع به مانع دست و پاگیری تبدیل می شود که مانع از پیشرفت روند امور می شود.

می روند، مشکل حقوقی نیز مزید بر آنها شده و ترکیب ناهمگونی را به وجود آورده که مینا و اساس سایر معضلات به شمار می روند. به همین خاطر می باید بر این نکته تاکید کرد تا زمانی که تصویر حقیقی مشخص و روشنی از آینده روابط اجتماعی در دست نیاشد، رسیدن به عدالت اجتماعی و استقلال اقتصادی میسر نخواهد بود.

سخن آخر:

روند افزایش شهرنشینی که در اثر ناهمگونی روابط فضایی بین مناطق مختلف کشور پدید آمده است، روز بروز مشکلات بیشتری را گریبانگیر جامعه ما می کند. افزایش سریع و بی سابقه جمعیت در ایران چنان بر حدت این مشکل می افزاید، که هرگونه طرح اصلاحی جزئی در وضع موجود را منجر به شکست می سازد. انبوه عظیم جمعیت ناشی از شهرها همراه با مشکلات عدیده دیگر با مشکل تهیه مسکن نیز مواجهند. و به همین خاطر اکثریت آنها در جهت یافتن پناهگاهی برای خویش با تجهیز تمامی سرمایه مالی خود سعی می کنند به هر نحو که شده این نیاز را برآورده سازند.

فقدان سازمان یافتگی و سنتی بودن تولید ساختمان که زمینه ساز پیدایی کارهای موقت شده - هم به عنوان علت و هم به عنوان معلول مهاجرت های روستایی باعث شده که اکثر افرادی که در پی ساختن بنای مسکونی اند، به صورت انفرادی و پراکنده به این امر مبادرت ورزند و تا پایان کار بقیه در صفحه ۴۱

جدول شماره ۱۲
تعداد موارد احداث بنا توسط افراد مجری ساختمان در زمان پرسشگری (به درصد)

مورد ساختن ساختمان	درصد
اولین بار است که خانه میسازم	۶۷/۵
دومین بار است که خانه میسازم	۱۷/۵
شغل من است (بازار و پفروش)	۱۵

پاورقی‌ها

- ۱- پنايه گزارش روزنامه کيهان مورخ سه شنبه ۶۴/۱۱/۱۵ تا پايان سال ۱۳۶۱ کمبود مسکن در ايران در حدود ۲ ميليون واحد برآورده شده است. پنايه آمار سالنامه‌های آماری کشور، حدود ۳۰ درصد از جمعیت شهری ايران در سال ۱۳۵۵ در منازل آجراه‌ای زندگی می‌کرده‌اند. علاوه بر این طبق يك بررسی نمونه‌ای توسط مرکز آمار ايران مندرج در کيهان مورخ ۶۴/۹/۳۱ در سالهای ۶۱ و ۶۲ متوسط هزینه مسکن يك خانوار شهری که در سال ۱۳۵۲ معادل ۲۸/۶ درصد متوسط هزینه‌های غيرخوراکی يك خانوار را تشکیل می‌داده، در سال ۱۳۶۲ به حدود ۴۲ درصد رسیده است که این موضوع خود نشان از خاد بودن مشکل مسکن در ايران است.
- ۲- مبنای کار ما در این بررسی يك نمونه‌گیری تشکیل میدهد که در خرداد و تیرماه ۱۳۶۵ در سطح شهر شیراز بعمل آمده است. بعلاوه در بعضی موارد از آمارهای رسمی نیز سود جستة ایم.
- ۳- منافع حقیقی به آن نوع منافع اطلاق می‌گردد که در مجموع تأمین کننده منافع ملی و مردمی باشد و بالعکس منظور از منافع ظاهری منافع آنست که در مجموع فقط به ارضاء نیازهای کاذب بخش‌هایی از جامعه می‌پردازد.
- ۴- قطع مدام برق و کمبود آب در بسیاری از شهرها موجد این سخن می‌باشد.
- ۵- پنايه گزارش نشریه دادگستری جمهوری اسلامی در ۱۳۶۴/۹/۲۶ قانون نحوه معاملات واحدهای مسکونی مصوب ۱۳۶۰/۴/۱۴ مجلس شورای اسلامی، لغو شد.

عمر مرکز آمار ایران واحدهای مسکونی را براساس نوع مصالح مورد استفاده چنین تقسیم بندی می‌کند: (۱) واحدهای مسکونی بادوام که شامل ساختمانهای ساخته شده از اسکلت فلزی و بتون مسلح، آهن و آجر و سنگ و آهن می‌شود. (۲) واحدهای مسکونی نیمه بادوام که شامل ساختمانهای ساخته شده از آجر و چوب، سنگ و چوب و بلوک سیمانی است. (۳) واحدهای مسکونی کم دوام که شامل ساختمانهای ساخته شده از چوب و خشت و گل می‌شود. (۴) واحدهای مسکونی بی دوام که شامل ساختمانهای ساخته شده از حصیر، مشابیه چادر و سایر موارد می‌شود.

۸- کيهان: دوشنبه ۶۵/۴/۲۳- مهندس کامروا معاون وزیر مسکن و شهرسازی.
 ۹- البته پرواضح است که صنعتی شدن ساختمان نباید منجر به وابستگی جدیدی گردد. و ابتدا می‌باید در جهت گسترش تولیدات مصالح ساختمانی از قبیل سیمان و آهن کامیابی اساسی برداشته شود.

فهرست منابع

- ۱- نشریه اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری های کل کشور. ۱۳۶۲ انتشارات مرکز آمار ایران
- ۲- نشریه اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری های کل کشور. ۱۳۶۳ انتشارات مرکز آمار ایران
- ۳- تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۶۲
- ۴- نتایج آمارگیری از درآمد و هزینه خانوارهای شهری و روستایی. ۱۳۶۳ انتشارات مرکز آمار ایران.
- ۵- درآمدی به اقتصاد شهری - سعید عابدین درکوش. تهران، ۱۳۶۴. انتشارات مرکز نشر دانشگاهی
- ۶- نشریه دادگستری جمهوری اسلامی ایران، شماره مسلسل ۵۰۸ - سال ۱۸
- ۷- کيهان: مورخ ۶۵/۵/۱
- ۸- کيهان: مورخ ۶۵/۴/۲۳

ساختمان اغلب اوقات خود را صرف این کار کنند. متأسفانه مسئولین در مواردی از این وسیله برای تسکین مسائل و مضطرب اجتماعی یاری می‌جویند، به طوری که در مصاحبه‌ها از گسترش فعالیت های ساختمانی به عنوان وسیله تأمین اشتغال یاد می‌کنند و واگذاری احداث ساختمان به دست مردم یا تهیه خدمات لازم توسط نهادهای را در زمره سیاست های جدید دولت اعلام می‌کنند. (۸) و در همین حال نیز از مهاجرت بی رویه روستائیان به شهرها اظهار تأسف می‌کنند. به هر حال تنها زمانی می‌توان در جهت حل مشکل پدید آمده در بخش ساختمان گام برداشت که تولید ساختمان از حالت پراکنده و غیر صنعتی کنونی بدر آمده (۹) و با تولید انبوه قطعات پیش ساخته، زمینه تولید ساختمان توسط بخش های سه گانه اقتصادی مهیا شود و مردم بدون اتلاف اوقات خود بناهای ساخته شده براساس ضوابط علمی را از دولت، تعاونی ها و مهندسين ناظر تحویل گیرند. و در دو مورد آخر نیز با واگذاری کار براساس شرایط خاصی به دست این گونه نهادها و افراد ضوابط چنان مشخص شود که امکان تخطی نیز از بین برود. در این صورت است که می‌توان از افزایش سطح تخصص در بخش ساختمان اطمینان یافت و با بالا بردن کیفیت اجراء ساختمان بر عمر متوسط آن افزود و به وسیله جلوگیری از گسترش کارهای موقت از زمینه مهاجرت های روستایی کاست و شرایط لازم جهت سازمان یافتگی فضایی مناسب را فراهم کرد.

اسارت اقتصاد لیبرالی

بعنوان يك راهنمای اجمالی می‌توان گفت در مواقعی که بازار داخلی کشور برای يك کالا، کالای ساخته شده یا خدمت قابل صدور بحد کافی رقابتی نباشد تا تولید کنندگان بتوانند با رقبا در کسب سهم بیشتری از بازار جهانی برابری و رقابت کنند، ممکن است اتخاذ سیاست تجاری آزاد و باز از لحاظ منطقی مرجح باشد. اگر از موانع تجاری کاسته شوند، تولید کنندگان داخلی هدف رقابت واقع خواهند شد. آنهایی که کارآئی نداشته باشند ممکن است شکست بخورند، اما آنهایی که جان سالم بدر برند خود را در مقابل تمام رقبا حفظ خواهند کرد. لذا، نه فقط بدلیل عرضه «تی شرت» ارزاقیمت به مصرف کنندگان، بلکه به لحاظ حصول تناسب لازم جهت تضمین بقاء اقتصادی (و نهایتاً سیاسی) منافع ملی تأمین خواهد شد. این استدلال برای هر چه مستحکمتر کردن بانکهای انگلیسی و صنایع اتمی سازی استرالیا بکار گرفته شد. با این حال در سایر بخش ها امنیت اقتصادی ملی، دولتها را بسوی اتخاذ سیاست های حفاظت گرایانه سوق خواهد داد. در روزگار قدیم چنین تصور می‌شد که بدلايل استراتژیک حفظ يك ظرفیت ذخیره در بعضی از بخش های که خود گفائی در آن به قیمت پیروزی یا شکست در جنگ تمام خواهد شد، ضروری است. مانند بخش کشاورزی، کشتی سازی، فولاد و حتی پوشاک. امروزه بحث در مورد این ظرفیت ذخیره از اهمیت کمتری برخوردار است. اما دلیل قوی تری به نفع سیاست حمایت، برای حفاظت بقاء حکومت در قالب خریدهای ترجیحی دولت و

و یا تسلط شرکتهای خارجی چند ملیتی باشد. مبارزه برای بقاء در بین کشورها همیشه بصورت رقابتی بوده است. زمانی این مبارزه، کشورها را ناگزیر به رقابت برای دستیابی به زمین بعثوان منبع اصلی ثروت و کسب قدرت نظامی بعنوان ابزار اصلی جهت تصاحب زمین بیشتری می‌کرد. اکنون مبارزه برای بقاء بویژه بین کشورهای دارای اقتصاد پیشرفته صنعتی بیشتر، مستلزم رقابت برای (کسب) سرمایه و تکنولوژی بعنوان ابزار اصلی جهت تصاحب سهم سود بیشتری از فروش در يك بازار جهانی می‌باشد. این بازی است که بصورت همزمان توسط کشورها و شرکتهای بزرگ انجام می‌شود - شرکتهایی که منافعیان ممکن است گاهی با منابع دولتی که مرکز اداری شان در آن واقع است مطابقت داشته و گاه در تضاد باشد. این تغییر عظیم در ماهیت مبارزه برای بقاء در بین دولتها به این معناست که در طراحی سیاست تجاری، مانند سایر انواع سیاست، این نکته برجسته و مهم باید ملحوظ واقع شود. فکر کردن به گونه‌ای دیگر، ساده‌دلی تا مرز کوتاه فکری و ضعف رشد عقلانی است. اما همین نکته مهم و برجسته‌گاه اتخاذ سیاستهای رقابتی و باز تجاری و گساهی سیاستهای ترجیحی و حفاظت گرایانه را ایجاد می‌کند. خلاصه اینکه تجارت آزاد همیشه و برای همه صنایع مناسب نیست.

فروش کالاهای لوکس در يك کشور در حال توسعه از لحاظ امنیتی برای آن کشور منطقی باشد. اگر چنانچه هر دوی این محدودیتها عملاً در درازمدت ثابت کند که بیک اندازه بی‌ثمر و متناقض هستند، نکته اصلی باطل نخواهد شد. در حقیقت سومین اعتراض واقعی اینست که تجویزهای سیاسی برخاسته از مطالعه نظریه اقتصاد لیبرالی اغلب نزدیک نگر بوده و از لحاظ سیاسی خام می‌باشند. تجویزهای فرق این حقیقت اصلی حیاط سیاسی بین المللی را نادیده می‌گیرند، که هیچ کس که قدرت سیاسی را در کشورهایی بزرگ، متوسط، کوچک (با حتی خیلی کوچک) در دست دارد حاضر به منسوخ کردن نظام دولت نیست. مادامیکه مقامات سیاسی وجود دارند که قدرت مشروع خود را از دولت ملی می‌گیرند، احتمال می‌رود که این مقامات کاری در جهت تضعیف یا تخریب دولت انجام دهند. برعکس، نگرانی اصلی آنها باید تضمین بقاء آن باشد. اوضاع و احوال مختلف تدابیر و اقدامات متفاوتی را ایجاد می‌کنند تا شانس بقاء را از طریق کاهش آسیب پذیری های دولت در هر جهتی که بیشترین لزوم و فوریت را دارا باشد، افزایش دهد، چه این تدابیر و اقدامات حمله خارجی، جنگ داخلی، نظارت صندوق بین المللی پول،