

## تحلیلی بر نقش‌انبوه‌سازان در توسعه مسکن کلانشهر رشت

اصغر شکرگزار\* - استادیار دانشگاه گیلان، گروه جغرافیا، رشت، ایران  
غنچه رضایی پور - دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت، رشت، ایران

دریافت مقاله: ۹۰/۱۰/۱۰

پذیرش نهایی: ۹۲/۳/۲۵

### چکیده

روند شتابان شهرنشینی، تغییر شیوه‌زندگی جمعی، محدودبودن زمین‌های شهر یوفا افزایش قیمت‌اندک‌شهر نیاز به مسکن را افزایش داده است. این موضوع با توجه به سیاست‌های توسعه‌یافته و کمبودها و کمبودها می‌باید منجر به توسعه مسکن، منعکس در برنامه‌های توسعه چهارم اقتصاد یک‌شهر، تمهیدات نظیر اجرای سیاست‌های بلندمدت به‌ساز یوانبوه‌ساز می‌سکن ضرورتی اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. تحقیق حاضر که به نقش‌انبوه‌سازان در توسعه مسکن شهر رشت اشاره دارد، با استفاده از روش مطالعه توصیفی - کاربردی و بکارگیری آمار و آمارهای مختلف و مقایسه آنها در پی پاسخ‌گویی به این سوال است که تا چه اندازه سیاست‌انبوه‌سازان می‌توانند در توسعه مسکن شهر رشت موفق باشند؟ لذا با جمع‌آوری اطلاعات اولیه از جامعه انبوه‌ساز شهر رشت، به تجزیه و تحلیل سوال‌های مطرح شده پرداخته شد؛ و جهت بررسی یا پی‌ریزی نام‌ها از مؤلفا یک‌شهر استفاده شد. برخی از نتایج یافته‌هایی که در این تحقیق بدست آمدند عبارت‌اند از: بین‌عوامل مؤثر بر تولید مسکن (زمین، مصالح، نیروی کار، مالیات و عوارض، تسهیلات و...) تولید مسکن انبوه‌ساز شهر رشت ارتباط معکوس وجود دارد. فعالیت ساخت مسکن در سال - های اخیر در شهر رشت از روند مناسب‌تر خوردار نبود هومر تبا شاهد صعود و نزول بود هوبه عبارتی دیگر در چند سال اخیر به لحاظ کاهش میزان ساخت و ساز در کل کشور و اتخاذ سیاست‌های مسکن‌محور می‌توانستند فعالیت‌انبوه‌سازان، فعالیت‌انبوه‌سازان مسکن در شهر رشت کم‌شده‌است. بین‌سیاست‌های حمایتی و تداوم انبوه‌سازان تولید مسکن (انبوه) در شهر رشت ارتباط مستقیم وجود دارد، یعنی هر چقدر دولت به اشکال مختلف (نظیر پرداخت تسهیلات بانکی، کاهش عوارض شهرداری و مالیات، ثبات در قیمت‌ها) شرایط را برای ساخت و ساز انبوه‌سازان مساعدتر نماید، به همان نسبت، ساخت مسکن انبوه نیز افزایش می‌یابد.

واژگان کلیدی: دولت، انبوه‌سازی، توسعه مسکن، کلانشهر رشت.

بشر از ابتدا یخ‌لقت‌تلاش داشت تا با حداقلا مکانا تو با سکنیگز بدندر مکانی، خود و اعضاء خانواده را از گزند سرما، گرما، جانوران و همنوعان حفظ نماید. این مکانفیز یکی که همسکنیو استقرار انسان بود ه امروز نام "مسکن" به خود گرفت هاست (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۲).

مسکن به عنوان مکانفیزیکی و سرپناه، نیاز اولیه و اساس خانوار به حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای خانواده یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود (پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳). به تدریج که جمعیت انسان‌نمایی بیشتر گردید، از حالت کوچ نشینی و غارنشینی خارج شدند و در جوامع یکجانشینی و شهرنشینی آغاز گردید. به همان نسبت "سرپناه" یا مسکن اهمیت بیشتری پیدا کرد و امروزه یکبار اساسی‌ترین نیاز بشری، مسکن مناسب است. به‌تأیید مسکن‌ساز در سرزمین‌ها و کشورهای مختلف پاسخ‌ها متفاوت داده می‌شود.

در کشور های غربی و توسعه یافته‌ها از اوایل قرن بیستم ویژگی‌های ساز جنگ جهانی دوم، تأمین مسکن افراد جامعه با قدر تود خال دولت‌ها تا حد زیادی رشد هاست. اما در ایران مشکل مسکن از زمان آغاز شد که جمعیت شهر ها به ویژه شهر های بزرگ و پهنه‌زیگداشت و توانایی خانوادها، قدر ت تأمین مسکن مناسب را نداشت. در نتیجه تقاضا برای خالتو کم‌کدولتروز به روز بیشتر گردید.

دولت های مختلف در ایران چه قبل و چه بعد از انقلاب با سلا میهر گز به عنوان تولید کننده عمده مسکن عمل کرده اند و سیاست ها و بر نامه های مختلف همبهنه نتیجه‌های این سید هاست. نقش تولیدی دولت‌ها در ایران بهیچ‌شخص صیوا گذار کرده اند، در نتیجه به طور مشخص، بخش‌های خصوصیه و سرمایه‌گذاری‌های مسکن‌سازان بهیچ‌شخص شناخته شده اند. در این راستا مسکن‌سازان بهیچ‌شخص نامند.

ریزیر ای تأمین آن، از جمله مباحثی است که با ولینبار در بر نامه همسومعمرائی (پیشاز انقلاب اسلامی) مورد توجه قرار گرفت. پس از پیروزی انقلاب با سلا میو بر روز جنگتحمیلی، موضوع مسکن با عباد تازه تر بهیچ‌شخص گرفت که از آنجمله‌ها فزایش جمعیت و مهاجر تهیگلان شهر های بیود که هنوز دستبهرگربیان مسکن‌سازان و انوکم بود ه‌های گسترده در تأمین مسکن برای ساکنان قبلی بودند. لذا بر این فعالیت کمبود، ساخت مسکن بصورت انبوه در برنامه های توسعه مورد توجه قرار گرفت (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۲۱-۱۳). افزایش شتابان نرخ شهرنشینی در ایران به افزایش تقاضای بالقوه مسکن در سطح شهرها، بخصوص شهرهای بزرگ منجر شده است (عابدین-درکوش، ۱۳۷۹: ۱۵). این افزایش تقاضا موجب اتخاذ سیاست‌های مختلفی در ایران برای تأمین مسکن اقشار مختلف در نقاط شهری گردیده است. این سیاست در عرصه‌های شهری ۴ شیوه تولید مسکن از جمله فعالیت بخش خصوصی، شخصی‌سازی، تولید مسکن دولتی و بالاخره تولید مسکن تعاونی را سبب گردید. در کشور ما نیز بر تأمین مسکن مناسب برای همه افراد جامعه به عنوان ضابطه-ای برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه‌کن کردن فقر تأکید شده است.

## ۲. مروری بر ادبیات تحقیق

### ۲-۱. مفهوم مسکن

مسکنی که مکانفیزیکی است و به عنوان سرپناه اساسی و اولیه خانوار به حساب می‌آید.

در این سرپناه بر خیابان نیاز های خانوادها فزایش دمانند: خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی ایمن می‌شود (اهری و دیگران، ۱۳۶۷: ۷). مقوله مسکن گسترده و پیچیده‌هاست، ابعاد متنوعی دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد (پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳).

مفهوم مسکن علاوه بر مکان‌فیزیکی، کلمه محیط مسکون نیز انیز در می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواد ه و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف مفهوم مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کلمه محیط مسکون نیز اشامل می‌گردد (مخبر، ۱۳۶۴: ۱۷).

## ۲-۲. مفهوم توسعه مسکن شهری

مسکن پدیده‌ای است که بر کلیه شئون زندگی بشر تأثیر می‌گذارد. مسکن علاوه بر اینکه سقفی را جهت زندگی فراهم می‌کند منبع درآمد خوبی برای نیروهای کار سازنده آن به حساب می‌آید. روانشناسان مسکن را به عنوان فضایی که آرامش روحی و روانی افراد را فراهم آورده و در تقلیل فشارهای اجتماعی مؤثر است می‌نگرند. همچنین بخش عمده‌ای از فعالیت‌های تفریحی انسان در خانه به وسیله تلویزیون و رادیو ... انجام می‌شود و قسمت عمده‌ای از اوقات انسان در مسکن سپری می‌شود (چلبی، ۱۳۷۳: ۱۰۳).

## ۲-۳. نظریه‌های مختلف در مورد توسعه شهری و مسکن

دانشمندان علوم اجتماعی، تعاریف متعددی از توسعه ارائه کرده‌اند. گونار میردال می‌گوید: توسعه یعنی فرآیند دور شدن از توسعه‌نیافتگی، یعنی رهایی از چنگال فقر، راه رسیدن بدین مقصود و شاید آنچه که عملاً موجب کامیابی در این راه شود عبارت است از برنامه‌ریزی به منظور توسعه (میردال، ۱۳۶۶: ۳۱) مایکل تودارو معتقد است که توسعه را باید جریانی چند بُعدی دانست که مستلزم تغییرات اساسی در ساخت اجتماعی، طرز تلقی عامه مردم و نهادهای ملی و نیز تسریع رشد اقتصادی، کاهش نابرابری و ریشه‌کن کردن فقر مطلق است. توسعه در اصل باید نشان دهد که مجموعه نظام اجتماعی، هماهنگ با نیاز متنوع اساسی و خواسته‌های افراد و گروه‌های اجتماعی در داخل نظام از حالت نامطلوب زندگی خارج شده به نحوی وضع و حالتی از زندگی که از نظر مادی و معنوی بهتر است سوق می‌یابد (تودارو، مایکل، ۱۳۷۰: ۱۳۵). میسرا به نقل از مریلی جکسون می‌نویسد: که توسعه به عنوان یک مفهوم متعالی، دستاوردی بشری و پدیده‌ای چند رشته‌ای است و فی‌نفسه یک مسلک (ایدئولوژی) به حساب می‌آید. توسعه به دلیل این که دستاورد انسان محسوب می‌شود در محتوا و نمود، دارای مختصات فرهنگی است و بر تحول ارگانیک دلالت دارد. هدف از توسعه، دستیابی فرآیند انسان به ارزش‌های فرهنگی است و در این راستا مفهوم‌سازی به معنای زیر تأکید دارد:

- توسعه یک فرآیند است نه وضع ایستا؛
- این فرآیند در نهایت به ارزش‌های موجود مربوط می‌شود؛
- این ارزش‌ها، ارزش‌هایی مردمانی است که به جهان غرب یا هر جهان دیگر تعلق ندارد (میسرا، ۱۳۶۶).

## ۲-۴. سیاست‌های تأمین مسکن در مناطق شهری

### ۲-۴-۱. سیاست‌های تأمین مسکن در شهرهای کوچک

با توجه به توزیع نامناسب نظامشهری در ایران (شهرهای کوچک علی‌رغم کثرت تعداد، فقط درصد کمی از جمعیت کشور را در خود جای داده‌اند)، و با توجه به اهمیت توزیع متعادل جمعیت، باید در برنامه‌های تولیدی و رفاهی، به شهرهای کوچک اولویت بیشتری داده شود تا بتواند سهم مناسبی از افزایش جمعیت شهرنشین را جذب کنند. در این شهرها باید از یک جهت کیفیت سکونت را ارتقاء داد و از جهت دیگر فعالیت‌های خانه‌سازی را توسعه داد. خانه‌سازی در شهرهای کوچک باید با تأکید بر تکسازي و تولید به منظور استفاده شخصی و با اولویت استفاده از مصالح و امکانات بومی و شیوه‌های ساخت و کاربری باشد. طبیعتاً لازمه این امر تأمین اعتبارات، مدیریت مسکن و ترویج الگوهای مناسب ساخت و ساز خواهد بود (برنامه توسعه مسکن، ۱۳۶۸: ۹۲).

#### ۲-۴-۲. سیاست‌های مسکن در شهرهای متوسط

برای کاهش مشکلات شهرهای بزرگ لازم است شهرهای کوچک و متوسط به نحوی تقویت شوند که از نظر امکانات رفاهی و تأسیسات زیربنایی بتوانند کارخانجات و صنایع عمده را در خود جذب کنند و به خودکفایی نسبی از نظر تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی برسند. در سیاست‌های خانه‌سازی در شهرهای متوسط، علاوه بر ایجاد خانه‌های تک واحدی و تولید به منظور استفاده شخصی باید با اعمال سیاست‌های عرضه زمین و خدمات، تعاونی‌های مسکن را توسعه داد و از روش‌های کاربری و نیمه صنعتی در احداث واحدهای مسکونی استفاده کرد.

#### ۲-۴-۳. سیاست‌های مسکن در شهرهای بزرگ

با توجه به این که در شهرهای بزرگ نظام عرضه و تقاضای مسکن رابطه منطقی ندارد و افزایش تقاضا علاوه بر تقاضای ناشی از افزایش طبیعی جمعیت، عمدتاً به جهت نیاز ناشی از مهاجرت و جابجایی جمعیت است. برای کاهش فاصله عرضه و تقاضا و رفع کمبودهای موجود و همین‌طور کاهش مهاجرت به این شهرها برنامه‌های خانه‌سازی با استفاده از روش‌های نیمه صنعتی و صنعتی باید پیش‌بینی شود و علاوه بر تک‌سازی به صورت انبوه، زمین‌ها و امکانات لازم برای توسعه شرکت‌های خانه‌سازی فراهم شود. فواصل بین ساختمان‌ها و جبهه نسبتاً کوتاه ساختمان در الگوی ساختمان‌های خطی و ساختمان‌ها با فضای باز، در صورتی که ترکیب مناسبی با واحدهای مسکونی کاملاً مستقل مجموعه‌های مسکونی داشته باشند با شرایط طبقه متوسط ایران انطباق خوبی خواهد داشت. با توجه به راهبرد جهانی سرپناه برای سال ۲۰۰۰ که مورد تصویب مجمع عمومی سازمان ملل متحد قرار گرفته است و از رهیافتی حمایت می‌کند که ساکنان شهری را قادر به تهیه سرپناه نماید، به نظر می‌رسد ساختمان‌های خطی پرتراکم یک طبقه یا دو طبقه که اصطلاحاً به بافت حصیری موسوم است و تراکم خالص آن نیز، منظور ایجاد نمودن پارکینگ‌های اضافی به ۲۱۰ نفر در هکتار است و سطح سرانه زمین به مقدار قابل توجهی یعنی از ۳۶ متر به ۲۰/۸ متر کاهش یابد، تا برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری مناسب باشد (برنامه توسعه مسکن، ۱۳۶۸: ۹۳).

### ۳. روش‌شناسی تحقیق

مبنای تمامی مطالعات انجام گرفته در تحقیق حاضر بر اساس روش توصیفی - تحلیلی داده‌ها استوار بوده است. به طوریکه با تکیه بر روش‌های میدانی، مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای به



## ۵. یافته‌ها

### ۵-۱. تحولات مسکن در نقاط شهر یوروستا و شهرستان رشت

طبق نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۷۵، شهرستان رشت دارای ۱۴۳۷۰۲ واحد مسکونی بوده است که از این تعداد، ۹۲۲۷۸ واحد مسکونی مربوط به نقاط شهری و ۵۱۴۲۴ واحد مربوط به نقاط روستایی بوده‌اند. براساس نتایج تفصیلی سرشماری سال ۱۳۸۵، شهرستان رشت دارای ۲۲۵۱۰۸ واحد مسکونی می‌باشد که ۱۶۳۶۵۰ واحد مسکونی مربوط به نقاط شهری و ۶۱۷۸۵ واحد مسکونی مربوط به نقاط روستایی می‌باشد. در جدول (۱) تعداد واحدهای مسکونی در دو واحد زمانی (سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵) ذکر شده است.

جدول ۱. تعداد واحدهای مسکونی شهرستان رشت در طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵

تعداد واحدهای مسکونی افزوده شده در سال ۸۵ نسبت به سال ۷۵		
نقاط شهری، سال ۱۳۷۵	نقاط شهری، سال ۱۳۸۵	تعداد افزوده مسکن
۹۲۲۷۸	۱۶۳۳۵۰	۷۱۰۷۲

منبع: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

### ۵-۲. اهداف شرکت انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان گیلان

۱. تشویق حرفه‌ای سازی و ایجاد بستر مناسب برای سرمایه‌گذاری و انبوه‌سازی مسکن.
۲. همکاری در اعمال سیاست‌های کنترلی بر ورود سازندگان غیرمتخصص در زمینه فعالیت‌های انبوه‌سازی با هدف ارتقای کیفیت تولید مسکن و حفظ منافع ملی.
۳. ترویج سیاست‌های ملی مسکن و بهینه‌سازی، انبوه‌سازی، ارزان‌سازی، گسترش فن‌آوری نوین و افزایش ساخت در تولید مسکن.
۴. دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه‌ای انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران مسکن و ارائه مشکلات و نقطه نظرات انجمن صنفی به دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و مشارکت در تدوین سیاست‌ها و آئین‌نامه‌های اجرایی بخش مسکن با رعایت حقوق بهره‌برداران مسکن.
۵. تشکیل بانک اطلاعات ساختمان و مسکن و بررسی بازار مسکن کشور برای برنامه‌ریزی و هدایت تولید مسکن.
۶. همکاری و مشارکت و تلاش برای اصلاح قوانین و مقررات و انجام اقدامات لازم برای تسهیل و امنیت فعالیت انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران مسکن.
۷. گسترش و آموزش آخرین پدیده‌های فن‌آوری در بین اعضاء و ترویج رعایت الگوهای مناسب در جهت حفظ منافع بهره‌برداران و نگهداری واحدهای مسکونی.
۸. برنامه‌ریزی به منظور رشد و اعتلای حرفه‌های سرمایه‌گذاری و تولید انبوه مسکن و حرفه‌های وابسته.
۹. ایجاد راهکارهای مناسب برای بهره‌گیری از حرفه‌های زیر مجموعه انبوه‌سازی.
۱۰. ایجاد ارتباط با تشکل‌های مرتبط حرفه‌ای در داخل و خارج از کشور.
۱۱. تشویق اعضاء و همکاری در تأسیس شرکت تعاونی انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاری مسکن.

۱۲. کسب مجوزات لازم که موجب تسهیل و تشویق سرمایه‌گذاری و جلب و جذب و دوام سرمایه در امر انبوه‌سازی مسکن می‌شود.
۱۳. کسب مجوزات لازم برای واردات و یا صادرات ابزار، ماشین‌آلات و قطعات و کالاهای مرتبط با انبوه‌سازی با کسب مجوزات رسمی (چلپی، ۱۳۷۳: ۵۸).

### ۵-۳. عوامل مؤثر بر تولید مسکن اقشار کم درآمد

در جدول (۲) مهمترین عواملی را که بر تولید مسکن اقشار کم درآمد تأثیر داشتند، مورد بررسی و آزمون قرار گرفتند. نتایج بیانگر آنست که قیمت زمین و مصالح ساختمانی و هزینه نیروی کار به ترتیب با رتبه‌های ۸۳/۰۶، ۷۲/۶۸ و ۶۳/۳۹ بیشترین نقش را داشتند و همچنین سایر عوامل در مراتب بعدی اهمیت قرار گرفت.

جدول ۲. عوامل مؤثر بر تولید مسکن اقشار کم درآمد (درصد)

رتبه	اظهار نشده	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	عوامل
۸۳.۰۶	۰	۰	۰	۸/۲	۲۳	۶۸/۹	زمین
۷۲.۶۸	۰	۰	۰	۱۱/۵	۲۹/۳	۴۹/۲	قیمت مصالح ساختمانی
۶۳.۳۹	۰	۰	۶/۶	۲۷/۹	۲۶/۲	۳۹/۳	هزینه نیروی کار
۶۱.۰۹	۰	۴/۹	۹/۸	۱۳/۱	۳۷/۷	۳۴/۴	طرح مسکن مهر
۵۹.۸۴	۳/۳	۰	۱۳/۱	۱۸	۳۱/۱	۳۴/۴	سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن توسط بخش خصوصی
۵۸.۹۱	۱/۶	۴/۹	۳/۳	۲۳	۳۶/۱	۳۱/۱	پرداخت وام‌های خرید و ساخت مسکن توسط بانکهای دولتی در غالب طرح‌های مختلف
۵۵.۹۳	۱/۶	۱/۶	۱۱/۵	۲۴/۶	۳۲/۸	۲۷/۹	مالیات و عوارض
۵۴.۱۰	۰	۰	۱۳/۱	۲۹/۵	۲۹/۵	۲۶/۲	هزینه‌های مربوط به دریافت پروانه (ساخت، بهره‌برداری)
۵۲.۵۱	۱/۶	۱/۶	۱۳/۱	۲۳	۳۹/۳	۲۱/۳	فعالیت شرکت‌های تعاونی ساخت مسکن
۴۷.۵۱	۳/۳	۱۱/۵	۴/۹	۳۴/۴	۲۷/۹	۱۸	فعالیت بانک‌های خصوصی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

### ۵-۴. عوامل مؤثر بر تولید انبوه مسکن در کشور

مهمترین عواملی را که بر تولید مسکن انبوه در کشور تأثیر داشتند، در جدول (۳) به ترتیب اولویت نمایش داده شده است. نتایج بدست آمده از تجزیه و تحلیل پرسش‌نامه‌هایی که توسط انبوه‌سازان تکمیل گردید، در این جدول رتبه‌بندی شدند. بر این اساس عواملی از قبیل: عدم ثبات قیمت در حوزه مصالح ساختمانی (۷۵/۱۴)، کمبود زمین مناسب جهت ساخت کمی در حوزه‌های شهری (۷۴/۰۴)، عدم حمایت دولت از انبوه‌سازان (۷۲/۶۸) بیشترین نقش را در تولید انبوه مسکن در کشور داشتند و همچنین سایر عوامل در مراتب بعدی اهمیت قرار گرفت.



جدول ۳. عوامل مؤثر بر تولید انبوه مسکن در کشور (درصد)

رتبه	اظهار نشده	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	عوامل
۷۵.۱۴	۰	۰	۰	۶/۶	۴۱	۵۲/۵	عدم ثبات قیمت در حوزه مصالح ساختمانی
۷۴.۰۴	۱/۶	۰	۳/۳	۱۴/۸	۲۴/۶	۵۵/۷	کمبود زمین مناسب جهت ساخت کمی در حوزه‌های شهری
۷۲.۶۸	۱/۶	۰	۰	۸/۲	۴۱	۴۹/۲	عدم حمایت دولت از انبوه‌سازان
۷۲.۶۰	۱/۶	۱/۶	۴/۹	۱۳/۱	۲۴/۶	۵۴/۱	کمبود سرمایه اولیه
۷۰.۳۳	۱/۶	۳/۳	۳/۳	۱۶/۴	۲۴/۶	۵۰/۸	عدم استقبال مردم از سکونت در مجتمع‌های مسکونی تولید شده در قالب طرح‌های انبوه‌سازی
۶۹.۴۵	۱/۶	۱/۶	۶/۶	۴/۹	۳۹/۳	۴۵/۹	فعالیت‌های مسموم در بازار مسکن
۶۷.۵۴	۱/۶	۱/۶	۶/۶	۱۱/۵	۳۴/۴	۴۴/۳	افزایش قیمت زمین
۶۴.۷۳	۳/۳	۳/۳	۱/۶	۹/۸	۴۴/۳	۳۷/۷	ناکارآمدی سیستم بانکی کشور
۵۸.۶۳	۸/۲	۴/۹	۱۳/۱	۱۱/۵	۲۶/۲	۳۶/۱	اتخاذ سیاست‌های مسکن حمایتی توسط دولت (به صورت فردی)
۵۷.۹۲	۶/۶	۰	۳/۳	۱۳/۱	۵۰/۸	۲۶/۲	بی‌توجهی به سیاست‌های کلان‌کشوری در قالب برنامه‌های توسعه‌ای در حوزه تولید مسکن
۴۷.۷۶	۴/۹	۶/۶	۹/۸	۳۱/۱	۲۹/۵	۱۸	سطح نازل کیفی مسکن ساخته شده توسط انبوه‌سازان

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

### ۵-۵. عمده مشکلات تولید مسکن انبوه

عواملی که در این بخش مورد بررسی و آزمون قرار گرفتند تا به درستی عمده مشکلات پیش رو را در تولید مسکن انبوه نمایان سازند در جدول (۴) آورده شده است. بر اساس پاسخ‌هایی که از انبوه‌سازان بدست آمد، بیشترین مسائل عبارتند بودند از: مقررات دست و پاگیر ادارات (شهرداری، ثبت، مالیات، گاز، برق، آب)، کمبود زمین مناسب (۱۶ درصد)، ثابت نبودن قیمت مصالح ساختمانی (۱۴/۵ درصد). همچنین مواردی از قبیل: مشکلات فروش واحد (کمبود خریدار)، کمبود سرمایه اولیه و عدم حمایت دولت از انبوه‌سازان در مراتب بعدی اهمیت قرار گرفتند.

جدول ۴. عمده مشکلات تولید مسکن انبوه (درصد)

درصد	عمده مشکلات
۱۶	مقررات دست و پاگیر ادارات (شهرداری، ثبت، مالیات، گاز، برق، آب)
۱۶	کمبود زمین مناسب
۱۴/۵	ثابت نبودن قیمت مصالح ساختمانی
۹/۹	مشکلات فروش واحد (کمبود خریدار)
۷/۶	کمبود سرمایه اولیه
۷/۶	ناکارآمدی سیستم بانکی در آرایه تسهیلات
۷/۶	عدم حمایت دولت از انبوه سازان
۴/۶	قیمت زمین
۳/۸	کوچک بودن واحدهای مسکونی ساخته شده
۳/۱	سطح بالای دستمزد نیروی انسانی
۳/۱	کیفیت پایین مسکن‌های ساخته شده
۲/۳	مشکلات ساخت مسکن مشارکتی
۱/۵	سیاست‌های هیجانی دولت
۱/۵	کمبود نیروی فنی ماهر
۰/۸	شرایط نامناسب جوی جهت ساخت و ساز
۱۰۰	جمع

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰



### ۵-۶. تأثیر عوامل مختلف بر روند کاری انبوه‌سازان

با توجه به جدول (۵) مهمترین عوامل تأثیرگذار بر روند کاری انبوه‌سازان عبارت‌اند از: بوروکراسی اداری (شهرداری - ثبت اسناد و املاک)، عوارض شهرداری، قوانین شهرسازی، نوسان قیمت مصالح ساختمانی. عوامل دیگری از قبیل وضعیت مالکیت‌ها، خریداران، مؤسسات مالی در درجات بعدی اهمیت قرار گرفتند.

جدول ۵. تأثیر عوامل مختلف بر روند کاری انبوه‌سازان (درصد)

رتبه	اظهار شده	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	عوامل
۶۹.۵۱	۱۳/۱	۳/۳	-	۸/۲	۲۳	۵۲/۵	بوروکراسی اداری
۶۷.۳۵	۱۳/۱	۰	۱/۶	۴/۹	۳۴/۴	۴۵/۹	عوارض شهرداری
۶۶.۰۴	۱۴/۸	۱/۶	۱/۶	۱۱/۵	۲۳	۴۷/۵	قوانین شهرسازی
۶۴.۸۹	۱۳/۱	۰	۱/۶	۹/۸	۳۲/۸	۴۲/۶	نوسان قیمت مصالح ساختمانی
۵۸.۰۳	۱۴/۸	۳/۳	۶/۶	۱۴/۸	۲۴/۶	۳۶/۱	مالکیت‌ها
۵۵.۶۰	۱۴/۸	۰	۴/۹	۱۸	۳۲/۸	۲۹/۵	خریداران
۵۳.۶۶	۱۴/۸	۳/۳	۹/۸	۶/۶	۳۹/۳	۲۶/۲	مؤسسات مالی
۵۱.۳۷	۱۴/۸	۰	-	۲۶/۲	۳۷/۷	۲۱/۳	بافت شهری
۴۹.۳۲	۱۳/۱	۰	۱۴/۸	۱۹/۷	۳۱/۱	۲۱/۳	نیروی انسانی ماهر و غیر ماهر
۴۳.۵۸	۱۴/۸	۸/۲	۱۸	۱۶/۴	۲۶/۲	۱۶/۴	نظام مهندسی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

### ۵-۷. میزان موافقت / مخالفت در خصوص مسائل مربوط به مسکن

در جدول (۶)، هفت مورد از مهمترین عواملی در خصوص مسائل مربوط به مسکن بیشترین و کمترین نقش‌ها را داشتند، آورده شده است. در این میان سه عامل زیر با کسب بیشترین رتبه‌ها، مسائل مربوط به مسکن را بازگو می‌کنند:

- توجه به نقش انبوه‌سازان در تولید مسکن، بستر ساز توسعه مسکن شهری می‌شود (۷۵/۴۱).
- مهمترین دغدغه انبوه‌سازان در تولید مسکن اقشار کم درآمد، نبود زمین مناسب است (۶۸/۷۴).
- عدم حمایت سیستم بانکی از انبوه‌سازان موجب کاهش ساخت و ساز توسط آنان شده است (۶۸/۱۷).

همچنین موارد زیر با کسب کمترین رتبه‌ها، مسائل مربوط به مسکن را بازگو می‌کنند:

- عدم حمایت سیستم بیمه‌ای از فعالیت بخش خصوصی در تولید مسکن، موجب کاهش فعالیت آنها در این عرصه شده است (۵۹/۰۷).
- سیاست‌های حمایتی دولت در بخش مسکن در قالب پروژه‌های کوچک، موجب کاهش فعالیت انبوه‌سازان طی سال‌های اخیر شده است (۵۵/۷۱).

جدول ۶. میزان موافقت/ مخالفت در خصوص مسائل مربوط به مسکن (درصد)

رتبه	اظهار نشده	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	عوامل
۷۵.۴۱	۴/۹	۰	۳/۳	۱۳/۱	۲۹/۵	۴۹/۲	توجه به نقش انبوهسازان در تولید مسکن، بستر ساز توسعه مسکن شهری می‌شود.
۶۸.۷۴	۳/۳	۴/۹	۳/۳	۹/۸	۳۱/۱	۴۷/۵	مهمترین دغدغه انبوهسازان در تولید مسکن اقبال کم درآمد، نبود زمین مناسب است.
۶۸.۱۷	۳/۳	۰	۱/۶	۱۴/۸	۳۶/۱	۴۴/۳	عدم حمایت سیستم بانکی از انبوهسازان موجب کاهش ساخت و ساز توسط آنان شده است.
۶۱.۳۱	۳/۳	۳/۳	۳/۳	۲۳	۳۱/۱	۳۶/۱	ایجاد مجتمع‌های مسکونی در اطراف شهر موجب عدم رغبت اقبال مختلف جهت سکونت در این مکان شده است.
۶۱.۲۰	۴/۹	۰	۹/۸	۱۶/۴	۳۲/۸	۳۶/۱	افزایش هزینه‌های ساخت مسکن، مهمترین دلیل رکود در تولید انبوه مسکن است.
۵۹.۰۷	۳/۳	۱/۶	۶/۶	۲۹/۵	۲۴/۶	۳۴/۴	عدم حمایت سیستم بیمه‌ای از فعالیت بخش خصوصی در تولید مسکن، موجب کاهش فعالیت آنها در این عرصه شده است.
۵۵.۷۱	۴/۹	۳/۳	۱۱/۵	۲۱/۳	۲۹/۵	۲۹/۵	سیاست‌های حمایتی دولت در بخش مسکن در قالب پروژه‌های کوچک، موجب کاهش فعالیت انبوهسازان طی سال‌های اخیر شده است.

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

## ۶. نتیجه گیری

امروز بسیاری از جوامع و دولت‌ها تأمین سر پناه مناسب را یکی از الویت‌های برنامه توسعه‌ای خود قرار داده‌اند. در کشور ما نیز بر تأمین مسکن مناسب برای همه افراد جامعه به عنوان ضابطه‌ای برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه‌کن کردن فقر تأکید شده است. برخی از نتایج یافته‌هایی که از وضعیت تولید مسکن و انبوه‌سازی در شهر رشت بدست آمدند، عبارت‌اند از: بین‌عوامل مؤثر بر تولید مسکن (زمین، مصالح، نیروی کار، مالیات و عوارض، تسهیلات و ...)

و تولید مسکن نابودر شهر رشت ارتباط معکوس وجود دارد. فعالیت ساخت مسکن در سال -

های اخیر در شهر رشت از روند مناسب‌تر برخوردار نبود و در سال ۱۳۹۰ شاهد صعود و نزول بود.

عبارت‌تندی در چند سال اخیر به لحاظ کاهش میزان ساخت و ساز در کل کشور و اتخاذ سیاست‌های مسکن حمایتی توسط دولت، فعالیت انبوه‌سازان مسکن در شهر رشت کم شده است. بین سیاست‌های حمایتی دولت و انبوه‌سازان تولید مسکن (انبوه) در شهر رشت ارتباط مستقیم وجود دارد، یعنی هر چه قدر دولت به اشکال مختلف (نظیر پرداخت تسهیلات بانکی، کاهش عوارض شهرداری و مالیات، ثبات در قیمت‌ها) شرایط را برای ساخت و ساز انبوه‌سازان مساعدتر نماید، به همان نسبت، ساخت مسکن انبوه نیز افزایش می‌یابد. لذا در این راستا توصیه می‌شود:

- دولت به بکارگیری مکانیزم‌های صحیح و مناسب در رفع مشکلات انبوه‌سازان در حوزه قوانین و سازمان‌های مرتبط نظیر شهرداری و مالیات اقدامات مناسب را فراهم آورد.
- مجتمع‌های مسکونی ساخته شده در قالب طرح مهر که عموماً در شهرک‌های تازه احداث شده می‌باشند، از امکانات رفاهی مناسب (نظیر ناوگان حمل و نقل مناسب، آب و برق، گاز و ...) برخوردار شوند تا از این طریق، مردم ترغیب به خرید واحدهای مسکونی شوند.

-دولت با تدوین قوانین ویژه در حوزه امور مالی و بانکی، از فعالان بخش تولید انبوه مسکن حمایت تسهیلاتی مناسب به عمل آورده تا از این طریق بخشی از مشکلات آنان را در تأمین سرمایه مالی پوشش دهد. ضمن آن که در این بخش بنظر می‌رسد تسهیلات اعطایی نیازمند افزایش است. همچنین انبوه‌سازان بر این نظرند که یکی از مشکلات اساسی آنها در تولید مسکن انبوه در شهر رشت، نبود زمین مناسب است. از اینرو به برنامه‌ریزان شهری و مدیران شهر توصیه می‌شود تا در این راستا چاره‌اندیشی مناسب نمایند.

## ۷. منابع

۱. اهری، زهرا و دیگران، ۱۳۶۷، **مسکن حداقل**، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
۲. پور محمدی، محمدرضا، ۱۳۷۹، **برنامه‌ریزی مسکن**، چاپ اول، انتشارات سمت، تهران.
۳. تودارو، مایکل، ۱۳۷۰، **توسعه اقتصادی در جهان سوم**، ترجمه غلامعلی فرجادی، جلد اول، مجموعه برنامه و توسعه، انتشارات سازمان برنامه و بودجه.
۴. چلیبی، مسعود، ۱۳۷۳ **مسکن مناسب از علائم توسعه یافتگی**، مجله مسکن و انقلاب، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
۵. رضایی‌پور، غنچه، ۱۳۹۰، **تحلیلی بر نقش انبوه‌سازان در توسعه مسکن کلانشهر رشت**، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت، استاد راهنما: دکتر اصغر شکرگزار
۶. شکرگزار، اصغر، ۱۳۸۵، **توسعه مسکن شهری در ایران**، رشت، نشر حق شناس.
۷. عابدین درکوش، سعید، ۱۳۷۹، **ضرورت انبوه‌سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار**، فصلنامه انبوه‌سازان مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن تهران، شماره ۱.
۸. مخبر، عباس، ۱۳۶۳، **ابعاد اجتماعی مسکن**، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی - اجتماعی، تهران، انتشارات سازمان برنامه و بودجه.