

بخش ویژه  
بهره‌وری شهری

# بهره‌وری و مسکن در ساختمان‌های مسکونی

فصلنامه مدیریت شهری / شماره ۷ / پاییز ۱۳۸۰

## مقدمه

زمانی که به موضوعی همچون «بهره‌وری در شهر» می‌پردازیم، شاید بهتر باشد نخست معنای دقیق مورد نظرمان را از مفاهیمی همچون «بهره‌وری» تعریف کنیم، سپس در جست‌وجوی مصداق آن در شهر بر آییم. باید دید اصولاً چنین مقوله‌ای معنادار است یا نه. آیا می‌توان به چیزی به عنوان «بهره‌وری شهری» به طور عام، قائل بود؟ و اصولاً کدام زیرمجموعه از حیات شهری مورد نظر ماست که «بهره‌وری شهری» را می‌خواهیم از آن وجه ارزیابی کنیم؟

شهر اساساً پدیده پیچیده‌ای است و از زیرمجموعه‌های متنوعی شکل می‌گیرد. تعدد موضوعات و مقولاتی که شهر بر بستر آن جان می‌گیرد، حکایت از پیچیدگی‌های آن دارد. بدین معنا، شاید «بهره‌وری شهری» را نتوان در مفهومی کلی معنی کرد و به یافتن پاسخی جامع امیدوار بود؛ بلکه این مفهوم را باید در معنی‌داری تک‌تک اجزای تشکیل‌دهنده‌اش جست‌وجو کرد و یادری یکی از کارکردهایش - همچون کارکرد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی - به لحاظ کارایی و بهره‌وری‌اش سنجید. در این صورت شاید بتوان با نزدیک شدن به تعاریفی از بهره‌وری در هر یک از این لایه‌ها، به طور اجمالی از دستیابی به سطوحی از «بهره‌وری شهری» صحبت کرد.

حمیده امچی

پژوهشگر برنامه‌ریزی شهری



### ساختارهای شهری و مفهوم بهره‌وری

سرعت تبدیل بیشتر سکونتگاه‌های انسانی به انواع شهری آن، و اصولاً روند پرشتاب شهرنشینی، این امر را در دستور کار قرار می‌دهد که بنابه اهمیت موضوع و نقش آن در مطلوبیت‌های زندگی اجتماعی و فردی، این حوزه‌ها را به درستی بشناسیم و با تأمین این شناخت عمیق، رهیافت‌های بهبود و ارتقاء کیفی آن را فراهم سازیم. در چند دهه گذشته تحول گسترده‌ای در امر مدیریت شهری و جست‌وجوی راه‌هایی برای بهبود آن رخ داده است. تغییر عمده و اساسی در واقع در زمینه‌هایی پدید آمده است که اعتقاد داشتند به جای ابداع و ایجاد تسهیلات و امکانات و تأسیسات جدید برای تأمین نیازهای فرد در زندگی اجتماعی‌اش، باید تلاش شود تا از امکانات و تأسیسات موجود در هر سکونتگاه (شهر) در بیشترین و بهترین سطح کارایی بهره گرفته شود، نه اینکه به محض احساس نیاز اقدام به ساخت و برپایی یک بنا یا تشکیلات جدید برای تأمین آن گردد. این نگرش در پی پرسش مهمی پیش آمد که فراروی مدیران و متخصصان شهری قرار داشت: «آیا از کلیه امکانات و فرصت‌های موجود در شهر به طور بهینه استفاده می‌شود که به فکر ایجاد موارد جدید باشیم؟» این پرسش به تعبیری این مفهوم را مطرح می‌سازد که آیا از کلیه سازندهای شهری به بهترین وجه و در سطح «بهره‌وری کامل» استفاده شده است که پاسخگویی به نیازهای بیشتر را موقوف به ساخت و برپایی فیزیکی برخی موارد دیگر کنیم. بدین ترتیب این دیدگاه دستیابی به بهره‌وری را در نوعی تغییرات نرم‌افزاری می‌بیند و نه تحولات سخت‌افزاری، زیرا معتقد است تا هنگامی که از امکانات موجود در حد امکان و دست یافتن به مفهوم «بهره‌وری شهری» استفاده نشده است، نباید به ایجاد و برپایی موارد جدید زد. مثلاً آیا از همه فضاهای ساخته شده در شهر به عنوان فضاهای فرهنگی (به طور خاص سینما) در سطح بهره‌وری مطلوب استفاده شده است که اندیشهٔ ایجاد سینمای دیگری مطرح می‌گردد؟ البته دستیابی به توزیع فضایی مناسب و منطقی از موارد موجود مفروض است، زیرا تنها وضعیتی که ساخت موارد جدید را در عین عدم دستیابی به بهره‌وری مناسب از موارد موجود توجیه می‌کند، این است که حوزه‌ای از شهر فاقد پوشش فیزیکی از کاربری مورد نظر ارزیابی گردد. در غیر این صورت با بهبود مدیریت بهره‌برداری از فضاهای فرهنگی - مثال مشخص در اینجا سینما - سعی می‌شود در کلیه ساعات یا زمان‌های دیگری که امکان‌پذیر باشد در همین کاربری (سینما) - و در غیر این صورت در کاربری دیگری که در این فضا امکان برپایی داشته باشد - از آن بهره جست. در این صورت است که «بهره‌وری شهری» دست یافتنی تلقی می‌گردد. در مثالی دیگر، کلیه مسیرهای سرپوشیده بازارچه‌های محلی، که صبح‌ها تا قبل از گشایش مغازه‌ها و ساعت آغاز به کار آنها بدون استفاده می‌مانند، به عنوان فضای مناسب به منظور برپایی ورزش‌های همگانی - همچون راهپیمایی، بیاده‌روی و دوی سبک - تلقی می‌گردد و اعتقاد بر این است که مدیریت شهری مطلوب دستیابی به «بهره‌وری شهری» را در صورت سازماندهی فضاهای شهری در چنین سطحی از بهره‌برداری، عملی می‌داند و آن را موفق ارزیابی می‌کند.

سازمان ملل در برنامه بهبود مدیریت شهری خود، بهره‌وری شهری را جست‌وجوی راه‌هایی برای توسعه همه‌جانبه ناحیه شهری به عنوان نوعی هویت فیزیکی، به همراه رشد و رونق فعالیت‌های اقتصادی آن دانسته است، به گونه‌ای که رفاه و بهبود وضعیت همه ساکنان شهر را تأمین کند (۱). رفاه و بهبود همه ساکنان نیز قطعاً در گرو افزایش بهره‌وری خواهد بود. شهرها با اینکه کلتی فراتر از اجزای تشکیل دهنده‌شان تلقی می‌شوند، اما

موضوع بهره‌وری در شهر لزوماً نباید در این کلیت جست‌وجو شود. به تعبیری، موضوع بهره‌وری در هر یک از اجزای شکل دهنده شهر که مستقلاً و خارج از این هویت کلی شهر نیز معنی دارند، باید دنبال شود. یعنی بهره‌وری می‌تواند در کیفیت کارکرد هر یک از این اجزا جست‌وجو شود؛ و اصولاً بهره‌وری کامل صرفاً در شرایطی دست‌یافتنی تلقی می‌گردد که همه اجزای شکل دهنده شهر در سطح مطلوبی از بهره‌وری شناخته شوند. بنابراین شاید بهتر باشد برای درک این مقوله، موضوع بهره‌وری را در یکی از زیرمجموعه‌های شهری باز شناسیم. برنامه مدیریت شهری سازمان ملل متحد، شهر و مدیریت آن را در پنج حوزه تعیین کننده و عمده تقسیم می‌کند که اهداف اساسی مدیریت شهری - یعنی بهبود شرایط کار و زندگی، تشویق توسعه پایدار اقتصادی - اجتماعی و حفاظت از فضای کالبدی و محیط شهری که در «بهره‌وری شهری» چهره می‌نماید - عملاً در این پنج حوزه اصلی متجلی می‌شود (۲):

- ۱- موضوع زمین شهری
- ۲- زیرساخت‌ها و خدمات شهری
- ۳- حمل‌ونقل و شبکه دسترسی
- ۴- منابع مالی
- ۵- ساختار سازمانی (تشکیلات)

در این بررسی، تلاش می‌شود صرفاً به موضوع نخست، یعنی زمین شهری و نقش آن در دستیابی به تعریفی از «بهره‌وری شهری» به عنوان یکی از مباحث پراهمیت شهری، که همانا بخش ساختمان و ساخت و سازهای شهری است، پرداخته شود.

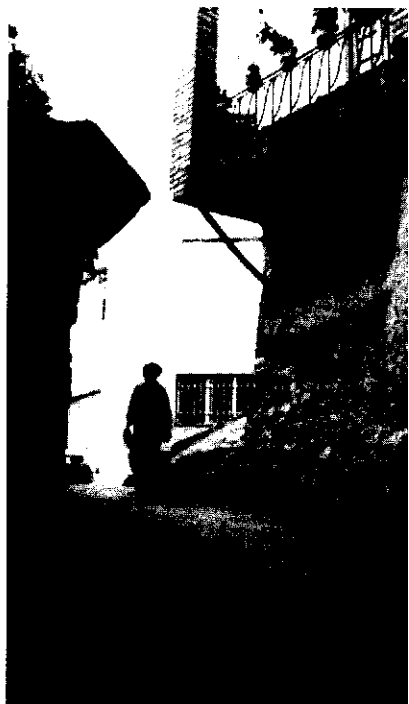
#### بهره‌وری در بخش ساختمان، و نقش زمین شهری در آن

هر سکونتگاهی بر بستری پای می‌گیرد و زمین شهری نیز بستر اصلی رشد و برپایی سکونتگاه‌های شهری است. زمین بنابه ویژگی‌های یکتای خود که آن را به صورت کالای منحصر به فردی در آورده است، نقش تعیین کننده‌ای در مدیریت و توسعه شهری دارد و به سبب همین ویژگی نقش عمده و بارزی را در دستیابی به مفهوم بهره‌وری شهری - از طریق نقشی که در اقتصاد بخش ساختمان دارد - ایفا می‌کند. شهر و کلیه کارکردهایش بر روی زمین و کاربری‌های متنوعی که در آن شکل می‌گیرد، مفهوم می‌یابد. از سوی دیگر، سهم زمین به عنوان یکی از مؤلفه‌های مهم تولید ساختمان را می‌توان از سهمی که در هزینه متوسط تولید هر مترمربع ساخت و ساز دارد دریافت. این امر بنابه ساختار اقتصادی کشورمان در مقایسه با بسیاری از کشورهای، بالاست و در سال‌های اخیر هم به میزان زیادی افزون‌تر از قبل شده است؛ و این نکته‌ای است که بر آنچه پیش‌تر ذکر شد تأکید می‌کند (جدول شماره ۱).

جدول شماره ۱: سهم هزینه زمین در تولید ساختمان (مسکن) در تهران (درصد)

سال	هزینه زیر بنا	هزینه زمین
۱۳۶۰	۶۸	۳۲
۱۳۶۲	۵۰	۵۰
۱۳۶۴	۴۹	۵۱
۱۳۶۶	۴۹	۵۱
۱۳۶۸	۴۸	۵۲
۱۳۷۰	۲۷	۷۳
۱۳۷۲	۳۳	۶۷
۱۳۷۴	۲۲	۷۸
۱۳۷۶	۲۵	۷۵
۱۳۷۸	۳۱	۶۹

باید از امکانات و تأسیسات موجود  
در هر سکونتگاه (شهر) در  
بیشترین و بهترین سطح کارایی  
بهره گرفته شود، نه اینکه به  
محض احساس نیاز اقدام به ساخت  
و برپایی یک بنا یا تشکیلات  
جدید گردد



جدول شماره ۲: سهم بخش مسکن از تشکیل سرمایه ناخالص داخلی (میلیارد ریال)

سال	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی (به قیمت ثابت سال ۱۳۵۳)	تشکیل سرمایه در بخش مسکن	درصد سهم بخش مسکن
۱۳۴۵	۱۶۸	۵۸/۴	۳۴/۰۳
۱۳۵۰	۳۳۴/۹	۸۴/۰	۲۵/۰۸
۱۳۵۵	۱۱۸۱/۲	۳۷۹/۷	۳۳/۶۸
۱۳۶۰	۵۶۲/۸	۱۷۸/۴	۳۱/۷
۱۳۶۵	۴۶۵/۴	۱۹۱/۳	۳۹/۱۲
۱۳۷۰	۴۷۲/۵	۱۳۳/۹	۲۸/۳۴

مأخذ: سالنامه‌های آماری - مرکز آمار ایران

عمر مفید ساختمان‌های مسکونی کشور بسیار کوتاه است. این روند برخلاف افزایش فراوانی است که در مصرف مصالح پر دوام در ساخت و سازهای شهری جریان دارد و به طور طبیعی افزایش دوام و عمر طولانی‌تری را مورد انتظار می‌سازد

فضاهایی که ساخت و سازهای شهری در آنها صورت می‌گیرد معمولاً بیش از نیمی از سطح شهرها را می‌پوشانند (۳). این گونه اراضی با ساختمان‌های متنوع و کاربری‌های گونه‌گون اشغال شده و حیات و رونق اقتصادی - اجتماعی شهر به وجود آنها پیوند خورده است. از سوی دیگر سهم بسیار عمده بخش ساختمان در تشکیل سرمایه ملی نیز بر این امر اشاره و بر آن تأکید دارد. بنابراین یکی از وجوه بسیار پراهمیت در دستیابی به سطح مطلوبی از بهره‌وری شهری، عملاً رسیدن به بهره‌وری مطلوب در بخش تولید ساختمان‌های شهری است. این امر هم به سبب سهمی است که از سرمایه‌های ملی در اختیار دارد و هم نقشی که در کالبد و بیکره شهر در مفهوم کلی خود دارد.

کشور ما دارای رشد جمعیت بسیار بالایی است و به همین سبب نیز همیشه تقاضا برای ساختمان و مسکن در آن در سطح بالایی قرار دارد. این تقاضا هم برای مسکن به عنوان سرپناه و محلی برای زندگی و هم برای سایر ساختمان‌های شهری - همچون مدارس، ادارات، بناهای ورزشی و فرهنگی و نظایر اینها - وجود دارد و برای تأمین این نیاز فزاینده باید موجودی ساختمان برای دوره‌های طولانی‌تر قادر به پاسخگویی و برآوردن آن نیاز باشد. از سوی دیگر چنین سهمی از سرمایه‌های ملی که در بخش ساختمان تعریف می‌شوند باید متناسب با سهم‌شان از اقتصاد ملی کارایی داشته باشند؛ چرا که مؤلفه‌های تولید - مثل نیروی انسانی، سرمایه، ماشین‌آلات، مصالح، تکنولوژی و زمین - به قیمت کاهش سهم سایر بخش‌های اقتصادی به بخش ساختمان و مسکن انتقال می‌یابند و به همین خاطر لازم است که حداقل به اندازه سهم‌شان از این منابع، در بهره‌وری اقتصادی ملی نیز شریک باشند.

در فعالیت‌های ساختمانی مربوط به ابنیه شهری، ساختمان‌های مسکونی اصولاً سهم عمده‌ای دارند و حدود ۸۰ تا ۹۰ درصد از ساختمان‌های شهری را بناهای مسکونی تشکیل می‌دهند. آمار پروانه‌های صادر شده ساختمانی نیز حدود ۹۰ تا ۹۵ درصد را برای بنای مسکونی، و سهم اندکی را برای سایر انواع بناهای شهری مثل بناهای اداری، تجاری، آموزشی، فرهنگی و بهداشتی و مانند اینها نشان می‌دهد (۴). اما به رغم چنین سهم عمده‌ای از سرمایه‌گذاری‌های بخش ساختمان که نصیب بخش مسکن می‌گردد (جدول شماره ۲)، شاخص‌های مربوط به این زمینه هنوز به سطح ارضا کننده‌ای نرسیده است. به عنوان نمونه شاخص خانوار هر واحد مسکونی در کشور ما، هنوز بسیار بالاتر از شاخص هدف گذاری شده ۱/۱ خانوار بر واحد مسکونی است (۵). چنانکه طبق اطلاعات موجود در طی ۴ دهه گذشته این شاخص در نواحی شهری کشور از ۱/۴ تا ۱/۲ در نوسان بوده است. بدین تعبیر همیشه عرضه واحدهای مسکونی نسبت به تقاضای موجود در بازار دارای نوعی تأخیر بوده و هیچ‌گاه امکان ارضای کامل این تقاضا فراهم نیامده است. یعنی موجودی مسکن کفاف تقاضای موجود برای تأمین سرپناه را نمی‌کند. از سوی دیگر رشد شدید جمعیت در کشورهای نظیر ایران، همیشه این تقاضا را در حال

**تصمیم به تخریب ساختمان در کشورمان نه به سبب پایان  
«عمر فیزیکی» بنا، بلکه به سبب پایان «عمر اقتصادی» بنا رخ  
می‌دهد، که سازوکار فعال کننده آن اقتصاد زمین شهری است**

افزایش نگاه می‌دارد و شرایط تقلیل تقاضا و فراهم آوردن فرصت پاسخگویی به آن را مهیا نمی‌سازد. در این شرایط حفظ و نگهداشت موجودی مسکن برای دوره‌های طولانی‌تر به منظور پاسخگویی به نیاز مردم به سرپناه راه‌حلی طبیعی به نظر می‌رسد. این الزامی است که در صورت تأمین شرایط دستیابی به سطح بهره‌وری لازم در بخش مسکن، دست‌یافتنی می‌نماید. این امر با توجه به سهم عمده‌ای که بخش مسکن از سرمایه‌های ملی - و در کنار آن انتقال سایر مؤلفه‌های تولید به این بخش - در اختیار دارد، از حیث اقتصادی نیز توجیه شدنی است. متأسفانه به رغم چنین شرایط روشن و انکارناپذیری که در مورد لزوم حفظ تولیدات بخش مسکن و ساختمان برای دستیابی به سطحی متناسب از بهره‌وری شهری وجود دارد، بررسی‌های انجام شده در زمینه روند تخریب در ساختمان‌های مسکونی نشان می‌دهد (۶) که عمر مفید ساختمان‌های مسکونی کشور بسیار کوتاه است. این

جدول شماره ۳: سهم مصالح بر حسب دوام\* در ساخت و سازهای شهری (درصد)

سال	مصالح کم دوام	نیمه بادوام	بادوام
۱۳۴۵	۴۱/۳	۲۵/۷	۳۳/۰
۱۳۵۵	۲۸/۲	۱۹/۹	۵۱/۹
۱۳۶۵	۱۱/۰	۱۴/۹	۷۴/۱
۱۳۷۵	۳/۴	۲/۴	۹۴/۱

مأخذ: آمارگیری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵

\* تعریف دوام در این بررسی، براساس انواع مصالح قابل طبقه‌بندی در مقوله تخریب به دست داده شده است.

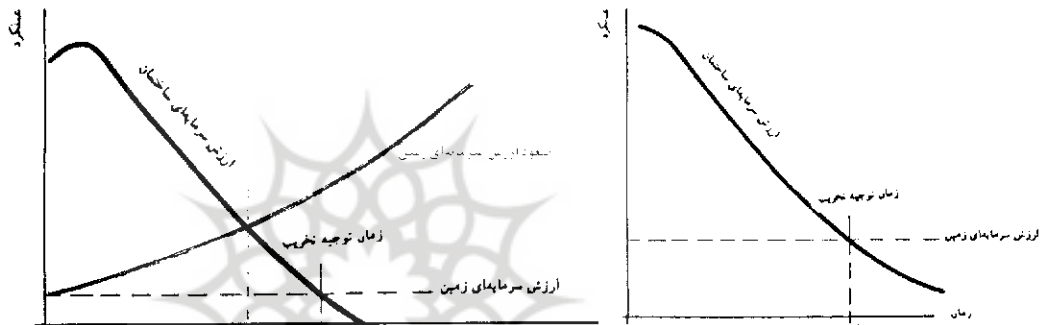
روند برخلاف افزایش فراوانی است که در مصرف مصالح پردوام در ساخت و سازهای شهری جریان دارد (جدول شماره ۳) و به طور طبیعی افزایش دوام و عمر طولانی‌تری را مورد انتظار می‌سازد. اما متأسفانه آنچه در عرصه‌های شهری ملاحظه می‌شود تخریب‌های سنگین در بخش ساختمان، به ویژه در انواع بناهای مسکونی است که حتی از نگاه افراد غیرمتخصص نیز پنهان نمی‌ماند و فروریختن ساختمان‌ها در عین استحکام و دوام نگرانی‌هایی را در بیننده بر می‌انگیزد.

در کشورمان هر روزه در نقاط مختلف شهر، شمار زیادی از ساختمان‌ها، به رغم دوام و استحکام خود، آماج فعالیت‌های تخریبی برای انهدام بنا می‌گردند. به کار گرفتن انواع وسایل و ابزارهای سنگین برای درهم شکستن مقاومت بنا در پروسه تخریب، نشان دهنده میزان دوام بنا و به تعبیری عمر باقی مانده در این ساختمان‌هاست، که آماج تخریب‌های زودرس می‌گردند و از چرخه فعالیت و حیات شهری خارج می‌شوند. بناهایی که با توجه به مصالح بادوام به کار رفته در آنها و تکنولوژی مدرن مورد بهره‌گیری در ساخت و برپایی‌شان، عمر و بقای بیشتری در موجودی ساختمان کشور از آنها انتظار می‌رود، که برآورده نمی‌شود. این امر هنگامی نگرانی بیشتری ایجاد می‌کند که عمر مفید بنا در کشور ما در مقایسه با کشورهای دیگر که شرایط مشابه دارند نیز کمتر است.

نکته‌ای که می‌توان در مورد عمر نسبتاً کوتاه ساختمان در کشورمان و خروج زودهنگام ساختمان‌ها از موجودی مسکن افزود، این است که در چنین شرایطی سهم عمده‌ای از سرمایه‌گذاری‌های انجام شده باید برای تولید ساختمان‌هایی اختصاص یابد که فقط صرف جایگزین شدن موارد تخریب شده می‌گردند، در حالی که در صورت باقی ماندن این بناها در سبد موجودی برای دوره مورد انتظار (به نسبت دوام مصالح به کار رفته در آنها)، سرمایه‌گذاری‌های جدید می‌تواند صرف پاسخگویی به نیازهایی گردد که در نتیجه رشد جمعیت، یا سایر سازوکارهایی که منجر به تقاضای جدید برای مسکن یا سرپناه می‌شود، به وجود می‌آید (۷). در چنین صورتی با فراهم آمدن فرصت افزایش عرضه، به تقاضاهای بیشتری پاسخ گفته می‌شود و فرصت بهبود شاخص‌های مربوط نیز فراهم می‌آید و دستیابی به سطحی که به طور مثال برای شاخص خانوار بر واحد مسکونی تعیین گردیده است میسرتر می‌گردد. در واقع این نقطه‌ای است که مفهوم «بهره‌وری شهری» در مقوله پراهمیتی چون ساختمان و مسکن معنی‌دار می‌گردد و «بهره‌وری شهری» در این قالب دست‌یافتنی می‌نماید.



آنچه در این بررسی اهمیت می‌یابد، لحاظ کردن ویژگی‌های هر کشور با توجه به ساختارهای خاص آن است که در بحث «بهره‌وری شهری» نباید از آن غافل بود. به طور مثال در مورد همین مسئله خاص، یعنی عمر مفید ساختمان و طول دوره‌ای که ساختمانهای مسکونی در موجودی (Stock) کشور به تأمین سرپناه مردم می‌پردازند، در کشور ما در قالب و چارچوب خاصی طرح می‌گردد که احتمالاً می‌تواند با کشورهای دیگر کاملاً متفاوت باشد. در همین زمینه می‌توان به شرایطی که در کشور آمریکا پیش آمده اشاره کرد. در این کشور در دوره‌هایی دستور به تخریب و پاکسازی بخشی از محله‌های شهری داده می‌شود و بناها بدون در نظر گرفتن سال‌های باقی مانده از عمر مفیدشان آماج تخریب‌های پیش‌رس قرار می‌گیرند و مجدداً با ساخت و سازهای جدید، محله نوسازی می‌گردد. در پس این حرکت، اهداف گونه‌گونی بیان گردیده، که از این قرار است: از میان برداشتن ساختمان‌هایی که استانداردهای امروزی زندگی شهری را برآورده نمی‌کنند، حذف واحدهای مسکونی فاقد تأسیسات و تجهیزات لازم برای تأمین زندگی یک خانوار مدرن، افزایش کارایی محله‌های شهری با رعایت ضوابط جدید شهری، و مواردی مشابه که در بسیاری از برنامه‌نوسازی و بهسازی بافت‌ها می‌توان مشاهده کرد. اما یکی از مواردی که در این گونه تخریب‌ها به آن اشاره می‌شود، موضوع فعال نگه داشتن و رونق دادن به بخش ساختمان و ایجاد تحرک سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به منظور ایجاد اشتغال است. بدین تعبیر، در یک کشور تخلیه زودرس موجودی - هنگامی که بازار عرضه اشباع شده است - راه حلی برای دستیابی به «بهره‌وری



شکل شماره ۱: زمان توجیه اقتصادی تخریب با توجه به موقعیت توابع ارزش زمین و ساختمان

شکل شماره ۲: توجیه پذیری در زمان B به سبب صعود تابع ارزش سرمایه‌های زمین و وقوع زودرس تخریب به میزان AB

شهری» از طریق ایجاد اشتغال به حساب می‌آید، در حالی که در کشوری دیگر چنین شرایطی (یعنی دست زدن به تخریب زودرس) برخلاف شرایط لازم برای دستیابی به سطح مطلوب بهره‌وری تلقی می‌شود. البته در مورد کشورهایی مانند آمریکا نباید از یاد برد که رشد جمعیت در آنها تثبیت گردیده است و بنابراین سطح تقاضا چندان بالا نیست که عرضه مسکن تبدیل به دغدغه‌ای نگران‌کننده گردد. از سوی دیگر سهم بخش مسکن از تشکیل سرمایه ملی چندان بالا نیست که خارج شدن سریع از چرخه بهره‌وری غیراقتصادی جلوه کند.

به هر حال رفتارهایی مشابه آنچه که بعضاً در آمریکا به صورت پاکسازی و تخریب پیش‌رس نمود می‌یابد، با هر هدفی که توجیه گردد، از آنجا که بر مجموعه‌ای از اهداف کلان توسعه شهری همان کشور انطباق دارد، باید در چارچوب آرمان‌های اقتصادی - اجتماعی همان کشور عین «بهره‌وری» ارزیابی شود؛ لکن همین امر طبیعتاً با شرایط کشور ما تفاوت‌های ماهوی دارد.

بررسی‌های انجام شده در مطالعه‌ای که تحت عنوان «روند استهلاک و تخریب در ساختمان‌های مسکونی کشور» در سال ۱۳۷۲ صورت پذیرفت، نشان داد که تخریب در ساختمان‌ها به طور کلی به چهار علت اصلی رخ می‌دهد، که عبارتند از:

- ۱- روند تدریجی استهلاک در ساختمان
- ۲- سوانح طبیعی و حوادث محیط مصنوع
- ۳- تغییر در مسائل اجتماعی - فرهنگی
- ۴- مسائل اقتصادی و اقتصاد زمین شهری

در کشور ما از میان این چهار گروه یاد شده، مسائل اقتصادی زمین بسیار مؤثرتر و تعیین‌کننده‌تر از موارد دیگر دخیل‌اند؛ و در واقع روند تخریب در ساختمان‌های مسکونی کشور ما را عمدتاً همین مؤلفه رقم می‌زند. بدین تعبیر، تصمیم به تخریب ساختمان در کشورمان نه به سبب پایان «عمر فیزیکی» بنا، بلکه به سبب پایان «عمر اقتصادی» بنا رخ می‌دهد، که سازوکار فعال‌کننده آن اقتصاد زمین شهری است. در چنین شرایطی بنا در عین استحکام و دوام و حفظ شرایط مطلوب فیزیکی خود، به سبب پایان عمر اقتصادی‌اش فرو ریخته می‌شود. اما پایان عمر اقتصادی بنا در چه شرایطی فرا می‌رسد؟ یافته‌های تحقیق پیش گفته نشان می‌دهد که پایان عمر

هر نوع مداخله در بازار عرضه و تقاضای زمین شهری باید با مدیریتی خردمندانه هدایت گردد. در همین زمینه مشخصاً می‌توان به بخش عرضه زمین شهری که در حوزه مسئولیت مدیریت‌های شهری است،

#### اشاره کرد

اقتصادی بنا به عللی که در دو موضوع زیر خلاصه شده است رخ می‌دهد. به تعبیر بهتر، مؤلفه‌های زیر که موقعیت توابع ارزش زمین و ساختمان را نسبت به یکدیگر تعیین می‌کنند، روند تخریب در ساختمان را رقم می‌زنند. در واقع هرگاه تابع ارزش ساختمان نسبت به تابع ارزش زمین فروافتد، تخریب به لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیر می‌گردد (شکل شماره ۱). این دو مؤلفه عبارتند از: الف) کاهش ارزش ساختمان؛ ب) افزایش ارزش زمین. کاهش ارزش ساختمان را به طور کلی باید حرکت نزولی تابع ارزش بنا دانست که به طور طبیعی در روندی از استهلاک بروز می‌کند. اما سرعت یافتن این حرکت نزولی در واقع تسریع غیر طبیعی در کاهش ارزش ساختمان ارزیابی می‌شود، و این سرعت گرفتن نیز به علل مختلف رخ می‌دهد. موارد مربوط به کاهش ارزش ساختمان را می‌توان در نمونه‌های زیر خلاصه کرد:

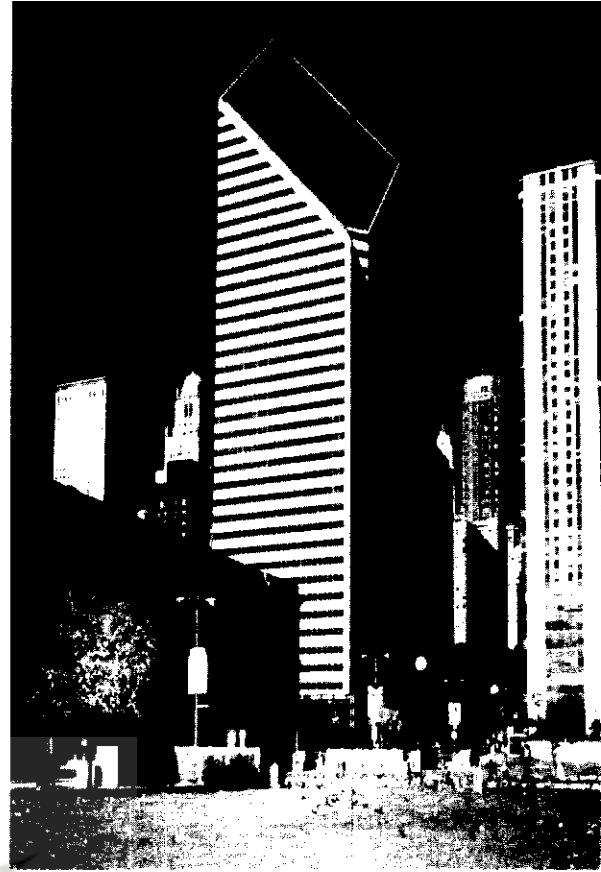
- رخنه سریع‌تر عوامل استهلاک به سبب عوامل غیر طبیعی.
  - منسوخ شدن اقتصادی (Economic - obsolescence) به سبب تغییر کاربری‌های شهری.
  - از مدافدگی به سبب تغییر الگوهای رایج زندگی، مانند تبدیل خانوار گسترده به هسته‌ای.
  - تغییر در سیستم‌های تأسیسات ساختمان و نیاز به تغییر کلی آنها.
  - تغییر در الگوهای رایج معماری و منسوخ شدن بنا به سبب تغییر الگوهای رایج معماری.
- موارد مؤثر در افزایش ارزش زمین را نیز که در واقع موجب صعود تابع ارزش زمین می‌شوند، باید مؤلفه‌هایی دانست که با دخالت در این روند، معادلات موجود بین تابع ارزش زمین و تابع ارزش ساختمان را دچار تحوّل می‌سازند، این مؤلفه‌ها عبارتند از:
- تغییر در کاربری اراضی که موجب ارزش یافتن اراضی در کاربری جدید می‌شوند.
  - افزایش تراکم ساختمانی که بهره‌گیری از زمین در ساخت با تراکم بیشتر را توجیه می‌کند.
  - ارائه تأسیسات و تسهیلات شهری به حوزه‌هایی که قبلاً فاقد آن بودند.
  - اجرای طرح‌های بهسازی و بازسازی در بافت‌های قدیمی و یا فرسوده که مرغوبیت بافت را افزایش می‌دهد.
  - مجاز شدن امر تفکیک و واگذاری در اراضی‌ای که قبلاً این اجازه را نداشتند.
  - گسترش محدوده قانونی و ورود بخشی از اراضی به داخل محدوده که آنها را واجد دریافت امتیازات داخل محدوده می‌گرداند.

هرگاه تابع ارزش ساختمان نسبت به تابع ارزش زمین فروافتد، تخریب به لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیر می‌گردد

موارد مؤثر در افزایش ارزش زمین که معادلات موجود بین تابع ارزش زمین و تابع ارزش ساختمان را دچار تحوّل می‌سازند عبارتند از:

- تغییر در کاربری اراضی
- افزایش تراکم ساختمانی
- ارائه تأسیسات و تسهیلات شهری
- اجرای طرح‌های بهسازی و بازسازی
- مجاز شدن امر تفکیک و واگذاری
- گسترش محدوده قانونی

کلیه مواردی که بر شمرده شد، عملاً ساز و کاری را فراهم می‌سازند که به موجب آن زمین نسبت به قبل افزایش می‌یابد و در قالب آن تابع ارزش زمین روندی صعودی را طی می‌کند و با سرعت یافتن صعود این تابع موقعیتی فراهم می‌آید که تابع ارزش زمین در زمانی زودتر از شرایطی که به طور طبیعی می‌توانست رخ دهد، تابع ارزش ساختمان را قطع می‌کند و از آن در می‌گذرد. در این شرایط تخریب چندین سال زودتر از قبل، از نظر اقتصادی توجیه‌پذیر می‌گردد (شکل شماره ۲)؛ یعنی پس از رسیدن به این نقطه دیگر نگره داشتن ساختمان



توجیه اقتصادی ندارد، مگر اینکه به خاطر سایر ملاحظات از جمله ارزش‌های فرهنگی - اجتماعی (یادمانی) برای حفظ آن و جلوگیری از تخریب تلاش شود. بناهای ارزشمند تاریخی که فارغ از اثربخشی این گونه معادلات و توجیهات اقتصادی حفظ می‌شوند و باقی می‌مانند، از آن جمله‌اند. از آنجا که این موارد اساساً شرایط متفاوتی دارند، به سبب همین شرایط استثنایی نیز تعمیم‌پذیر نیستند و الگوی عمومی همان است که ذکر گردید. بنابراین موقعیت تابع ارزش زمین و ساختمان نسبت به یکدیگر، سازوکاری است که عملاً طول عمر مفید و دوره بهره‌وری ساختمان‌ها و بناهای مسکونی را در موجودی کشور رقم می‌زند و بدین تعبیر می‌توان وجه مهمی از «بهره‌وری شهری» در ساخت و سازهای شهری را در آن فرابند جست‌وجو کرد. در این چارچوب «بهره‌وری شهری» در بخش ساختمان و به ویژه بناهای مسکونی، مشروط به برقراری موازنه‌های منطقی بین ارزش سرمایه‌ای زمین و ارزش سرمایه‌ای ساختمان موجود در آن زمین خواهد بود. بدین ترتیب هرگونه تصمیم‌گیری

در حوزه مدیریت شهری که این موازنه را برهم ریزد موجب فعال شدن سیستمی می‌گردد که تخریب‌های پیش‌رس را توجیه‌پذیر می‌سازد در نتیجه موجب مخدوش شدن الگویی می‌گردد که «بهره‌وری شهری» در آن قالب تعریف می‌شود.

در شرایطی همچون ایران، از یک سو سهم عمده سرمایه‌گذاری‌ها در بخش ساختمان، و از سوی دیگر رشد بالای جمعیت که تقاضا را همیشه در سطحی بالا نگاه می‌دارد، باعث می‌شود بهره‌وری مطلوب شهری هنگامی دست یافتنی گردد که موجودی مسکن متناسب با دوام مصالح به کار رفته در آن در دوره‌ای مناسب امکان تأمین سرپناه شهروندان را فراهم سازد و دستیابی به شاخص‌های مورد نظر برنامه را در این زمینه ممکن گرداند. این امر طبیعتاً با مدیریت صحیح مؤلفه‌های مؤثر در این روند به دست می‌آید. موضوع زمین شهری و مدیریت این عرصه عملاً امکان مداخله‌های مؤثر برای افزایش «بهره‌وری شهری» در این بخش را فراهم می‌سازد.

با توجه به اهمیت و نقش اقتصاد زمین شهری در این فرایند، هر نوع مداخله در بازار عرضه و تقاضای زمین شهری باید با مدیریتی خردمندانه هدایت گردد تا تأثیرات نامطلوب مداخلات اندیشیده نشده تحت کنترل درآید. در همین زمینه مشخصاً می‌توان به بخش عرضه زمین شهری که در حوزه مسئولیت مدیریت‌های شهری است، اشاره کرد. با توجه به مؤلفه‌های پیش‌گفته افزایش ارزش زمین، هر نوع تصمیم‌گیری در حوزه‌های شهری که با تغییر کاربری موجب افزایش ارزش نسبت به قبل شود، یا زمین با اجازه افزایش تراکم دارای مرغوبیت بیشتری گردد، طبیعتاً این سازوکار فعال می‌شود. همچنین ارائه تأسیسات و تسهیلات شهری به حوزه‌ای که قبلاً فاقد آن بوده است، یا اجرای طرح بهسازی در بافت‌های قدیمی و فرسوده که مرغوبیت بافت را افزایش می‌دهد، یا اجازه تفکیک و واگذاری، و همچنین گسترش محدوده قانونی شهر که اراضی جدیدی را دارای شرایط دریافت خدمات و امکانات شهری می‌گرداند، همگی امتیازاتی هستند که شرایط اراضی شهری را نسبت به قبل متحول می‌سازند و در آنها توان‌های نهفته جدیدی را فعال می‌گردانند، که افزایش ارزش اقتصادی‌شان نسبت به قبل طبیعی‌ترین و پیش‌بینی‌شدنی‌ترین تغییر در آنها به حساب می‌آید. در این شرایط برنامه‌ریزان و مدیران شهری نباید نسبت به تبعات تصمیم خود ناآگاه باشند یا با بی‌تفاوتی از آن‌ها بگذرند.

واقعیت این است که تصمیماتی از نوع یاد شده در عرصه مدیریت توسعه شهری، امری اجتناب‌ناپذیر است و در واقع گریزی از آن نیست. اما اشاره این بررسی و تأکید آن بر این نکته است که مدیران شهری با توجه به پیامدها و تبعات تصمیمات‌شان، که اساساً همگی از ابزارهای هدایت توسعه شهر نیز هستند، عمل کنند و با آگاهی از تأثیرات و پیامدهای هر یک از تصمیمات و توجه به راهکارهای کنترل‌کننده تأثیرات مخرب هر یک دست به تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در این عرصه‌ها بزنند. اینان در این صورت از آسیب‌های متعاقب درمان خواهند بود و بدین ترتیب دستیابی به بیشترین «بهره‌وری شهری» در این بخش - یعنی ساخت و سازهای مسکونی شهر - دست یافتنی خواهد شد.

زیر نویسها:

1- Improvement of Municipal Management, UNCHS, Nairobi, 1993, P.1  
2- Ibid, P. 10

۳- طبق اطلاعات موجود سطح ساخته شده شهرها که در آنها ساختمان‌هایی برپا می‌گردند، از حدود ۶۰ تا ۸۰ درصد نسبت به فضاهای باز و ساخته نشده در نوسان است.  
۴- رجوع شود به آمار پروانه‌های ساختمانی صادره از سوی شهرداری‌ها - مرکز آمار ایران  
۵- در کشورهای توسعه یافته ضریب ۱ خانوار بر هر واحد مسکونی را به عنوان شاخص مطلوب ارزیابی می‌کنند. در برخی از کشورهای به سبب افزایش تولید مسکن این ضریب به کسرتاً ۱ تقطیل یافته و به زای هر خانوار بیش از ۱ واحد مسکونی موجود است. مثل کشورهای سوئد، نروژ و دانمارک.

۶- حمید امکچی - روند استهلاک و تخریب در ساختمان‌های مسکونی کشور - سازمان ملی زمین و مسکن ۱۳۷۲.

۷- برای توضیح بیشتر، ن. ک. حمید امکچی، چگونگی تعدیل در نرخ تخریب ساختمان‌های مسکونی، جلد سوم، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۹.