

«در ستاد پاکسازی محلهٔ خاک سفید که در خیابان ۱۳۷ تهران پارس واقع شده است غوغایی برپاست. تعداد زیادی برای یافتن قوم و خویشان خود که در این محله زندگی می کرده‌اند برای یافتن جا و مکان اقوام خود به ستاد آمده‌اند. معمولاً در چنین عملیاتی تر و خشک با هم می‌سوزند. يك زن جوان می‌گوید، برادرم دیلم و کارمند بود، به خاطر گرانی جافعلاً يك اتاق در این محله اجاره کرده بود که الان از آن خانه هیچ خبری نیست و نمی‌دانم به کجا انتقال داده شده است». نگاه کنید به مقالهٔ «غربتی‌ها رفتند...» به نقل از روزنامهٔ همپستگی مورخ ۱۳ اسفند ۱۳۷۹، ص ۸.

مشکلات مسکن مانند دیگر تاهمواریهای موجود در جامعهٔ ما پدیده‌ای نیست که بتوان آن را جدا و بی‌ارتباط با دیگر ناهنجاریهای اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و فرهنگی مورد ارزیابی قرار داد. جامعهٔ امروز ما در کنار مشکل مسکن، با مشکلات پیشمار دیگری روبه‌روست از جمله رکود مزمن اقتصادی و ناچیز و اندک بودن رشد اقتصادی؛ کسری پیوسته بودجهٔ دولتی و وابسته بودن شدید آن به درآمدهای نفتی که این امر بی‌گمان نقش اساسی در پیدایش نرخ غیرواقعی ارز و افزایش بی‌رویهٔ حجم نقدینگی‌ها داشته، و همچنین مشکل تورم که با رشد شتابان و روزافزونش، قیمت کالاهای ضروری مانند مسکن، پوشاک، مواد خوراکی و دارو و درمان را بالا برده و توان خرید بیشتر مردم را از این گونه خدمات و کالاهای ضروری کاهش می‌دهد؛ کسری همیشگی تجاری خارجی که بیشتر ناشی از نبود رقابت کیفی و کمی کالاهای تولیدی‌مان در سطح جهان است؛ ناتوانی از جذب سرمایه و تکنولوژی خارجی و نیز ناتوانی از حفظ و نگهداری سرمایه‌های داخلی به گونه‌ای که هر سال بیش از گذشته سرمایه‌ها از کشور خارج می‌شود؛ فرار مغزها و مهاجرت آنان به کشورهای صنعتی به صورت‌های قانونی و غیرقانونی که گاه این جریان گذشته از آن که در

مواقعی منتهی به ماجراهای هلاکت بار برای هم‌میهنانمان می‌گردد، موجبات سرافکنندگی ملی را فراهم می‌سازد؛ عدم رشد و توسعهٔ مناسب و ناهماهنگی بخش‌های مختلف اقتصادی و منطقه‌ای که موجب مهاجرت بی‌رویه و پیوستهٔ سرمایه و نیروی کار از بخشی به بخشهای دیگر اقتصادی و همچنین از منطقه‌ای به مناطق دیگر کشور می‌گردد که نتیجهٔ آن کمبود سرمایه و نیروی کار در بخشها و مناطقی از کشور است. این امر نیز خود اسباب رکود بخشهایی از اقتصاد و تخلیهٔ مناطقی از کشور را فراهم ساخته است. برعکس، هجوم سرمایه و نیروی کار به مناطق محدودی از کشور سبب مازاد عرضهٔ این عوامل در آن بخشها و مناطق می‌گردد که این امر یا موجبات سرگشتگی نیروهای انسانی و در نتیجهٔ تقلیل بهره‌وری آنان و نیز بروز مفاسد و ناهنجاریهای اجتماعی دیگر از قبیل رواج دلالی، واسطه‌گری، آلودگی‌نشین و غیره می‌گردد یا این که اسباب افزایش تقاضا و در نتیجهٔ افزایش بی‌رویهٔ بهای بسیاری از کالاها و خدمات و از جمله مسکن در نقاط تمرکز جمعیت و سرمایه می‌شود.

مشکلات اجتماعی برشمرده شده و نیز مشکلات دیگری که در اینجا از آنها نام برده نشده، مانند مشکل مسکن، همگی جزو گرفتاریهای اجتماعی هستند که سخت به یکدیگر وابسته بوده و تفکیک نمودن این مقولات از هم و در پی آن، جستجوی علل اختصاصی محض برای هر يك از آنها، و سرانجام منتظر راه‌حلهای درست بودن، از جمله انتظاراتی است که به جای این که ما را به سرانجام مطلوب برساند به بیراهه خواهد برد و این خود زیان‌هایی اجتماعی و اقتصادی خواهد داشت که به مراتب بیش از خسارت‌های وارده بر بیکر اجتماع و فرد بیش از اقدامات مجزاً و تفکیک شده می‌باشد. این نکته را نباید بدین صورت تعبیر نمود که همهٔ پدیده‌های اجتماعی چنان به

## مسئله مسکن و ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن

نگارش: دکتر فرشید سیم‌پر  
دانشگاه شهید بهشتی -  
دانشکدهٔ اقتصاد

در صدی رابین سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۷۵ فراهم ساخته است، یعنی جمعیت کشورمان از ۳۳/۶ میلیون نفر در سال ۱۳۵۶ به حدود ۵۸/۵ نفر در سال ۱۳۷۵ رسیده است (در این مورد نگاه کنید به مقاله «رشد جمعیت و فقر در ایران» - روزنامه حیات نو - ۴ آبان ۱۳۷۹، صفحه ۷).

دلایل افزایش جمعیت، جدا از نبودن سیاستهای کنترل جمعیت، می تواند ناشی از مسائل جنگ نیز باشد. وضع جمعیت در کشورهای زیادی که در سده گذشته در جنگهای دراز مدت شرکت داشته اند، نشان می دهد که برخلاف تصور رایج، پس از جنگ، جمعیت کشور نه تنها کاهش نیافته بلکه سخت افزایش نیز یافته است. مثلاً جمعیت زین که پیش از جنگ جهانی دوم برابر ۹۰ میلیون نفر بود، پس از جنگ یعنی در پایان دهه ۱۹۴۰ به حدود ۱۲۰ میلیون نفر رسید. به همین روال، جمعیت آلمان نیز افزایش نشان می دهد که البته مقدار زیادی از آن ناشی از اخراج آلمانی های مقیم کشورهای اروپایی شرقی و منطقه بالکان بوده است. نظریه درست و قانع کننده ای که بتواند رابطه بین افزایش جمعیت و جنگ را بیان نماید تا به حال عنوان نگشته ولی واقعیت این است که افزایش جمعیت پس از جنگ در کشورهای شرکت کننده در جنگ مشاهده شده است.<sup>۱</sup> عامل دیگر مؤثر در رشد جمعیت، می تواند گسترش فقر باشد، به گونه ای که هر اندازه رشد اقتصادی کمتر باشد، جمعیت روبه افزایش خواهد نهاد. در این مورد نیز نمی توان نظریه فراگیری ابراز داشت، ولی شاید بتوان پیش بینی نمود که با کاهش رشد اقتصادی و در پی آن کاهش تولیدات ملی و افزایش بیکاری، لرزه هایی در لایه های اجتماعی به وقوع بپیوندد که این خود موجب شود طبقات مرفه تر جامعه به طبقات کم درآمدتر جامعه تبدیل شوند. از آنجا که زاد و ولد در میان طبقات کم درآمد جامعه بیش از طبقات مرفه است و نیز از آنجا که کاهش نرخ رشد اقتصادی یا توقف آن فقر دراز مدتی را در پی خواهد داشت، این امر

یکدیگر وابسته اند که همگی دارای علل یکسان هستند و تاگزیر یک راه حل یا اقدامات یکسان برای از میان بردن همه ناهنجاریها کافی است بلکه محتوای گفته فوق بدان معنی است که در هنگام بررسی پدیده های اجتماعی یا جستجوی علل يك مشکل اجتماعی، دیگر پدیده های اجتماعی که مستقیم یا غیر مستقیم بدان وابسته یا متأثر از دگر گوییهای پدیده فوق هستند باید مورد توجه قرار گیرند.

بررسی مشکل مسکن نیز جدا از این قاعده کلی نیست. باید دید عوامل متأثر از مشکلات مسکن و به همان نسبت عوامل اثر گذار بر آن کدامند و برای هموار ساختن راه، کدامیک از پدیده ها می توانند مارا به هدفمان نزدیک تر و کدامیک دور تر سازند. مشکل مسکن از آنجا که يك معضل اجتماعی است، می توان عوامل مؤثر بر آن را ناشی از رشد جمعیت، مهاجرت های بی رویه چه مهاجرت های داخلی و چه مهاجرت های خارجی که به علت ناآرامیهای سیاسی و آشفتگیهای اقتصادی در دیگر کشورها انجام می گیرد، نبود سرمایه گذاری کافی برای ارائه بیشتر مسکن (که خود این عامل ممکن است تحت تأثیر عوامل گوناگون اقتصادی و اجتماعی از قبیل بالا بودن هزینه های تولید، کافی نبودن تقاضای بالقوه یا اشکال تراشی قوانین و مقررات دست و پا گیر وزارت مسکن، شهر دارها و نظام مهندسی کشور باشد)، نارسایی نظام بانکی در دادن اعتبارات کافی یا حتی انحصاری شدن این خدمات برای شمار اندکی از سرمایه گذاران، نامتوازن بودن روند توسعه در مناطق مختلف کشور و... دانست. رشد فزاینده جمعیت در کشور ما یکی از عوامل اساسی افزایش تقاضای مسکن در سالهای گذشته بوده است. این رشد بیش از انقلاب حدود ۲/۷٪ بوده که به علل گوناگون از قبیل جنگ ایران و عراق و رهاسازی سیاست های کنترل جمعیت پس از انقلاب به حدود ۳/۹٪ در سالهای ۱۳۶۸-۷۱ رسیده که مسلماً زمینه افزایش جمعیتی تقریباً هشتاد و پنج

○ رشد فزاینده جمعیت در کشور، یکی از عوامل اساسی افزایش تقاضای مسکن در سالهای گذشته بوده است. این رشد پیش از انقلاب تقریباً ۲/۷ درصد بوده که در سالهای ۱۳۶۸-۷۱ به حدود ۳/۹ درصد رسیده است.

سال ۱۳۳۵ فقط ۳۱ درصد از کل جمعیت در شهرها ساکن بوده‌اند در صورتی که در سرشماری‌های ۱۳۷۰ و ۱۳۷۵ این رقم به ۵۷ و ۶۱ درصد کل جمعیت رسیده است.

مسئله بعدی، مهاجرت افراد از کشورهای همسایه به ایران بوده است. علل این مهاجرت، بیشتر ناآرامی‌های سیاسی و نابسامانیهای اقتصادی در آن کشورها بوده و حضور مهاجران شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن را تشدید نموده است.

از دیگر عوامل مشکل ساز در زمینه مسکن، می‌توان به کمبود عرضه مناسب آن به شکل عام و نیز عرضه ناکافی آن در نقاط پرجمعیت اشاره کرد. عرضه مسکن جدا از آن که تحت تأثیر تقاضای بالقوه متقاضی است، یعنی از يك سو وابسته به تعداد متقاضیان و از سوی دیگر وابسته به توان خرید آنان است و این خود سخت متأثر از نرخ تورم است، وابستگی شدید به حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و عمومی هم دارد.

تا آنجا که سرمایه‌گذاری مربوط به دولت بوده، باید به این نکته توجه داشت که کشورمان پس از انقلاب دچار جنگی خانمان برانداز و ویران‌کننده شد که هشت سال به درازا کشید. در آن زمان بیشتر امکانات مالی کشور صرف هزینه‌های جنگی می‌شد. پس از سال ۱۹۸۳ نیز قیمت نفت پیوسته سیر نزولی داشت و این خود آشکارا عاملی اساسی در پیدایش تورم سنگین و کمبود توانمندیهای مالی دولت شد. پس از جنگ، وظیفه اصلی دولت، ترمیم ویرانیهای ناشی از جنگ بود که سرمایه‌ای چندین صد میلیارد دلاری می‌طلبید. گذشته از این، باید افزایش سریع و چشمگیر هزینه‌های تأسیساتی و عمرانی را که معلول تراکم جمعیت (ناشی از رشد جمعیت - مهاجرت درونی و برونی - هجوم آوارگان جنگی) بوده، مورد توجه قرار داد. این افزایش هزینه، سوای مخارج اضافی بود که در اثر تورم حاکم بر جامعه، دولت می‌بایست در قبال

به صورت تدریجی ولی پیوسته، در ساختار هرم جمعیتی دگرگونی پدید می‌آورد به گونه‌ای که لایه‌های فقیر و فقیرتر این هرم رو به گسترش و لایه مرفه و متوسط جمعیت رو به کاهش می‌گذارد و به دنبال آن جمعیت کشور رو به افزایش خواهد گذاشت.

شاید همین استدلال تا حدودی برای افزایش جمعیت ناشی از جنگ نیز قانع‌کننده باشد زیرا پیامدهای دوران جنگ، تورم، ناتوانی تأسیسات تولید، بیکاری و فقر است و همین عوامل همان‌گونه که بیان شد می‌تواند در افزایش جمعیت مؤثر باشد. برخی نیز شیوه تغذیه و گونه‌های نژادی را در افزایش جمعیت مؤثر می‌دانند.<sup>۲</sup> در ایران شاید یکی از علل رشد جمعیت پس از انقلاب، شیوه توزیع چیزهای مورد نیاز عموم مردم به وسیله دولت بوده است، به این صورت که پس از انقلاب دولت کالاهای اساسی و مورد نیاز مردم از قبیل زمین و مسکن و نیز لوازم مصرفی بر دوام مانند یخچال، اتومبیل، تلویزیون و غیره را برحسب تعداد افراد خانواده توزیع می‌نموده است. این امر جدا از آن که ممکن است در رشد جمعیت مؤثر افتاده باشد، می‌تواند یکی از عوامل مهاجرت‌های بی‌رویه مردم از شهرهای کوچک و روستاها به شهرهای بزرگ و بزرگتر نیز بوده باشد؛ به گفته دیگر، یکی از عوامل مهم تراکم جمعیت در شهرهای بزرگ بوده و سهم بزرگی در پیدایش مشکل مسکن در شهرها داشته باشد.

مسئله دیگر، مهاجرت بی‌رویه از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ است که در سطور فوق یکی از عوامل آن را بیان داشتیم. از دیگر عوامل مهاجرت، عدم دستیابی افراد به مشاغلی که قادر به پوشش دادن هزینه‌های زندگی‌شان باشد و نیز نبود یا کمبود امکانات رفاهی مناسب مانند مدارس متوسطه یا حرفه‌ای و نیز مراکز درمانی است. رشد شهرنشینی در کشور بین سالهای ۱۳۳۵ و ۱۳۷۵ به شکل جهشی و خیره‌کننده بوده است؛ بدین گونه که در

○ افزایش جمعیت پس از جنگ، در کشورهای شرکت‌کننده در جنگ دیده شده است. عامل مؤثر دیگر در رشد جمعیت، می‌تواند گسترش فقر باشد به گونه‌ای که هر اندازه رشد اقتصادی کمتر باشد، جمعیت رو به افزایش خواهد نهاد.

ارائه خدماتش تقبیل نماید. این نکته که به نظریهٔ برشت A. Brecht معروف است، در سالهای دههٔ سوم سدهٔ بیستم در کشورهای مختلف صنعتی مشاهده شد بدین گونه که در هزینه‌های عمرانی دولت هم از نظر قدر مطلق و هم از نظر سرانه شهرها و بخشها و استان‌هایی که تراکم جمعیت در آنها از حد معینی تجاوز نموده بود به گونه‌ای فزاینده افزایش یافت. برشت عقیده دارد که هر اندازه درجهٔ تراکم و ضریب شهرنشینی بالاتر باشد به همان نسبت یا به نسبتی به مراتب بیشتر، هزینه‌های دولتی افزایش خواهد یافت.<sup>۲</sup>

با توجه به مطالب فوق، توانیهای دولت در امر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نه تنها گسترش نیافته بلکه تقریباً به صورت راکد در آمده بود. علل راکد ماندن سرمایه‌گذاری‌های دولتی در بخش مسکن را نه تنها در ناتوانیهای مالی دولت، بلکه در شیوه تفکر عده‌ای افراطی باید جستجو کرد که فرهنگ آبار تمان‌نشینی را که تازه داشت در ایران رواج می‌یافت و مردم نیز محتاطانه سعی در فراگیری آن داشتند به‌عنوان فرهنگ منحط غربی معرفی می‌نمودند. گذشته از آن، دولت پس از انقلاب، سیاستها در بخش مسکن را بیشتر به شرکت‌های تعاونی کارمندی و کاریگری واگذار کرد و با ارائهٔ زمینهای تصرفی خصوصی به آنها و نیز وعدهٔ وام‌های درازمدت بابت بهره‌های ترجیحی و تحویل مصالح ساختمانی با قیمت دولتی آنان را موظف به ساخت و ساز واحدهای مسکونی برای اعضای خویش نمود. ولی از آنجا که اعضای تعاونی‌ها از دولت حقوق می‌گرفتند و دریافتی آنان پس از انقلاب تقریباً به مدت پانزده سال ثابت مانده بود، قادر به ایفای تعهدات مالی خود در قبال تعاونی‌ها نبودند. تعاونی‌ها نیز، هم به خاطر کمبود نقدینگی و هم به خاطر عدم انجام تعهدات برخی از اعضا، توان انجام دادن وظایف خویش را نداشتند. از این رو تقریباً برای بیش از یک دهه از طرف دولت واحدهای مسکونی در اختیار متقاضیان قرار نگرفت. از سوی دیگر،

بخش خصوصی هم به خاطر ناامنی‌های موجود در جامعهٔ پس از جنگ، شفاف و ثابت نبودن مقررات و قوانین سرمایه‌گذاری، افزایش پیوستهٔ قیمت مصالح ساختمانی در بازار آزاد که چند برابر قیمت‌های دولتی بود، افزایش هزینه‌های دیگر مانند دستمزد کارگران ماهر و ساده و پرداختیهای گوناگون که دستگاههای دولتی با عنوان عوارض نوسازی، مالیات، خودیاری، بازسازی و حتی دریافتی تحت عنوان تراکم فروشی<sup>۴</sup>، قیمت تمام شدهٔ واحدهای مسکونی را سخت افزایش داده بود و همهٔ اینها در حالی بود که متقاضیان مسکن هم به علت متوقف شدن درازمدت رشد اقتصادی و نیز تورم لجام گسیخته، توان خرید خویش را سخت از دست داده و قادر به خرید مسکن نبودند.

گذشته از عوامل برشمرده شده، باید به این نکته نیز توجه نمود که سازندگان واحدهای مسکونی ناگزیرند پس از اتمام کارهای ساختمانی زمان زیادی به انتظار مشتری باشند تا واحدهایشان به فروش برسد. آشکار است که سرمایه‌دار، همین هزینه‌های فرصتی را در محاسبهٔ سود خویش مدنظر قرار می‌دهد.

همهٔ عوامل ذکر شده، روی هم گواهی می‌دهد که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن که از حدود پنجاه سال قبل رشدش را شروع کرده بود و جزو بخشهای سودآور اقتصادی محسوب می‌شد، جذابیت خویش را تا اندازه‌ای از دست داده و سرمایه‌گذاران به صورت روزافزون از سرمایه‌گذاری در این بخش خودداری می‌نمایند.

مجموع عوامل نامبرده یعنی ناتوانیهای مالی دولت، واگذاری همهٔ تعهدات مسکن به تعاونی‌های مسکن از جانب دولت، افزایش روزافزون هزینه‌های تولید در بخش مسکن، افزایش ریسک سرمایه‌گذاری در این بخش و کاهش سود لازم در نهایت باعث شده که «... در سال ۷۵ کمبود در کل کشور ۷۲ درصد در سطح شهرها بوده و این نشان‌دهندهٔ کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و عدم سودآوری

○ شیوهٔ توزیع چیزهای مورد نیاز عموم مردم بوسیلهٔ دولت، گذشته از این که ممکن است در رشد جمعیت مؤثر افتاده باشد، می‌تواند یکی از عوامل مهاجرت‌های چشمگیر از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ و مشکلات و نارسایی‌های گوناگون از جمله در زمینهٔ مسکن بوده باشد.

این بخش است... تعداد واحدهای مسکونی ایجاد شده در سال ۷۰ معادل ۳۲۸ هزار واحد و در سال ۷۸ معادل ۳۲۶ هزار واحد بوده است، یعنی ۶/۵ درصد کاهش که دلیل آن نارسایی در سرمایه گذاری است.<sup>۵</sup>

این نارسایی کلی یک روی سگه است و به کارگیری مصالح غیر استاندارد و نامرغوب و نیز سبک معماری و ساخت و سازی که با فرهنگ، سنن، آداب و رسوم، شرایط جغرافیایی کشورمان و در نهایت با روش زندگی ما که هنوز با ریزه کاریهای آپارتمان نشینی آشنایی دقیقی پیدا نکرده ایم، روی دیگر سگه. از جمله مسائلی که در گردهم آیی علمی و تخصصی مسکن مطرح شد مواردی از نارساییهای فوق بود. در این گردهم آیی ابراز عقیده شد که «گردش کار ساخت و ساز در شهرداری فاقد نظام تعاونی است... با بازرسی ۴ یا ۵ نوبتی ساخت و ساز در شهرداری نمی توان ادعا نمود که این مجموعه دارای نظم است بلکه باید این بازرسی ها تبدیل به یک واحد نظارتی مستمر با افراد واجد صلاحیت شود... آمار ساخت و سازهای شهری نشان می دهد که مصالح ساختمانی ما گذشته از کوتاهی طول عمر، بعد از ۱۵ یا حداکثر ۲۰ سال ساختمان را تبدیل به یک ملک کلنگی کرده یا از لحاظ امنیتی عملاً دچار مشکل می شود.»<sup>۶</sup>

### راهکارهای رفع مشکلات

حال با توجه به وضع اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی کشورمان این پرسش مطرح می شود که آیا می توان انتظار داشت دست کم با اقدامات دولت و نیز همراهی مردم و کمک بخش خصوصی این مشکلات پیچیده تر نشود و بتوان آن را به صورت قابل تحملی درآورد؟  
اقدامات دولت باید با توجه به همان عواملی صورت گیرد که موجب این نابسامانیها در بازار مسکن شده اند. یعنی:  
الف- کاهش رشد جمعیت- این مسئله در

کوتاه زمان و با اقدامات سخت گیرانه حل نمی شود. چنان که قبلاً بیان شد، رابطه معکوسی بین نرخ رشد تولیدات ملکی و نرخ رشد جمعیت وجود دارد. از این رو دولت باید همه امکانات تولید را با برنامهریزی درست و دقیق بسیج کند تا بتواند به یک نرخ رشد اقتصادی بالادست یابد. رسیدن به نرخ رشد اقتصادی بالا در کوتاه مدت چندان ساده نیست زیرا باید گذشته از تمام امکانات داخلی، از امکانات مالی و فنی بیگانگان نیز بهره گرفت. گذشته از اینها، هزینه های تولید واحدهای مسکونی را می توان با به کارگیری فن آوریهای جدید و همچنین استفاده از مصالح پر دوام تر استاندارد شده، تا اندازه زیادی کاهش داد. با توجه به این نکات، معماری امروز توانسته با استفاده از سطح زیربنایی کمتر، واحدهای مسکونی مفید و آسوده تری در اختیار متقاضیان مسکن قرار دهد. بهره برداری از این نوآوریها، بی گمان کمک شایانی به بهبود وضع مسکن خواهد نمود.

در کنار اقدامات اساسی به منظور تقویت سیاست های رشد اقتصادی و کاهش رشد جمعیت، باید با برنامه های پیوسته ارشادی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی از همراهی های مردم در کاهش زاد و ولد نیز کمک گرفت.

سرمایه بخش خصوصی باید به گونه گسترده در فعالیتهای اقتصادی کشور به کار گرفته شود. از این رو باید از عواملی عینی که موجب افزایش ریسک سرمایه گذاری می شود مانند نرخ بالای مالیات بر سود و درآمدهای بالا و ثروت و ارزش افزوده سرمایه و انتقال آن و نیز نرخ بالای بهره بویژه برای سرمایه گذاری بلندمدت مانند سرمایه گذاری در بخش ساختمان جداً دوری جست. همچنین با شفاف تر کردن بازار سرمایه گذاری، از راه تدوین قوانین مشخص و دقیق مبتنی بر واقعیت های اجتماعی و اقتصادی ملکی و جهانی و تثبیت آن برای دست کم یک دهه و همچنین کانالیزه کردن جریانهای اجتماعی به وسیله نهادها و سازمانهای اختصاصی، از

○ رشد شهرنشینی در فاصله سالهای ۱۳۳۵ و ۱۳۷۵ به گونه جهشی و خیره کننده بوده است. در سال ۱۳۳۵ تنها ۳۱ درصد از کل جمعیت کشور در شهرها ساکن بوده اند، در صورتی که در سرشماریهای ۱۳۷۰ و ۱۳۷۵ این رقم به ۵۷ و ۶۱ درصد رسیده است.

تنش‌های اجتماعی و سیاسی کاست و افق‌های روشنی دست کم در میان مدّت برای سرمایه‌گذار گشود و از ریسک سرمایه‌گذاری کاست. در این بین می‌توان بخش خصوصی را تشویق نمود که در فعالیتهای اقتصادی و برنامه‌ریزی میان مدّت دولت با شوق بیشتری شرکت جوید تا از گریز سرمایه به خارج کشور و پیامدهای زیانبار آن جلوگیری به عمل آید. بویژه در مورد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و مسکن باید مراقبت‌های ویژه‌ای به کار گرفت، زیرا مسکن یکی از نیازهای هم‌زاد بشر است که شاید اهمیّت آن کمتر از پوشاک نباشد. از همین رو امروزه مسکن در کنار میزان باسوادی، درآمد سرانه اقتصادی و... یکی از شاخصه‌های توسعه‌یافتگی قلمداد می‌شود.<sup>۷</sup> از آنجا که بخش مسکن جزو بخشهای کاربر اقتصادی است و نیز تا اندازه‌زیادی مصالح و مواد آن در درون کشور تولید می‌شود، ناگزیر رونق آن نه تنها موجب افزایش سطح اشتغال چه مستقیم و چه غیر مستقیم خواهد شد بلکه فشاری نیز بر تراز پرداختهای خارجی کشور نمی‌آورد یا در ذخایر ارزی کشور تغییر ایجاد نمی‌کند. افزایش تقاضای نیروی کار و افزایش تقاضای مصالح ساختمانی در کل نه تنها موجب رونق این بخش بلکه موجب تحرک دیگر بخشهای اقتصادی خواهد شد. از این رو باید فعالیت گسترده‌تر و عمقی‌تر دولت را در امر مسکن طلب نمود. واگذاری این مسئولیت به تعاونی‌های کارمندی و کارگری و احیاناً فعالیت‌های نامطمئن و کُند بخش خصوصی و ساخت‌وسازهای انفرادی هرگز قادر نخواهد بود نیاز اثبات‌شده به مسکن را در جامعه که ناشی از رشد جمعیت، عدم سرمایه‌گذاری کافی بخش خصوصی و عمومی، یا پایین بودن توان خرید مردم است برطرف سازد.

ب- مهاجرت روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ، موجب تراکم جمعیت در چند شهر بزرگ شده که این خود

افزایش سریع بهای مسکن و اجاره مسکن و روی هم رفته بالا رفتن سطح کلی قیمت‌ها و ناعادلانه‌تر شدن توزیع ثروت‌ها و درآمدها در جامعه را به دنبال داشته است. باز هم در اینجا، دولت به مفهوم کلی و نهادهای وابسته به آن است که باید با اقدامات همه‌جانبه خود از حرکت جامعه به آن سو جلوگیری کند یا از شتاب آن بکاهد. مهمترین کارهایی که دولت باید به آن دست زند، گسترش اقتصاد بخش کشاورزی و افزایش درآمد روستاییان بطور اعم با برپا کردن صنایع کوچک در روستاها و صنایع تبدیلی بزرگتر در شهرهای مجاور است که با محیط و امکانات آن مناطق سازگاری داشته باشد. این اقدامات باید با ارائه خدمات آموزشی، بهداشتی، درمانی، ارتباطی، امنیتی و خدمات مربوط به تنظیم خانواده برای روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک همراه باشد. در حال حاضر که گویا بین ۶۰/۰۰۰ تا ۳۰/۰۰۰ طرح نیمه کاره از سالهای گذشته در دورترین نقاط کشور به حال خود رها شده، همه تلاش را باید در جهت اتمام این طرح‌ها به کار برد، زیرا اثر در آمدی آنها سالهاست که در جامعه به منصفه ظهور رسیده یا به عبارت دیگر با اقداماتی که تا به حال در مورد این طرح‌ها انجام یافته اثر در آمدی سرمایه‌گذاری‌های مذکور کلاً یا بعضاً ظاهر شده ولی به علت نیمه کاره بودن، اثر ظرفیتی آنها هنوز تحقق نیافته، و این بدان معنی است که تقاضا در اثر افزایش درآمد بالا رفته، حال آنکه عرضه کالاها هنوز عملی نشده است. پیامد این جریان، تورمی است که شدت و حدت آن بستگی به نوع طرح‌ها داشته است. معمولاً این گونه طرح‌ها جزو طرحهایی است که ضریب لهایی سرمایه بالایی دارد. طرحهای ساختمانی، بویژه طرحهای مسکن بیشتر از این دست است. شاید به جرأت بتوان ادعا کرد که یکی از عوامل عمده تورم در جامعه ما، همین طرحهای نیمه کاره است. حتی برخی عقیده دارند که رکود اقتصادی و مشکلات عمده اقتصادی ناشی از همین تورمی است که علت آن

○ امروزه مسکن، در کنار میزان باسوادی، درآمد سرانه اقتصادی و... یکی از شاخصه‌های توسعه‌یافتگی شناخته می‌شود.

ذکر شد. افزایش لجام گسیخته و سرسام آور قیمت زمین و مسکن پس از انقلاب و بویژه در دهه گذشته، نه تنها فاصله طبقاتی را گسترش داده و از این راه رابطه بین تولید و مصرف را مختل نموده و سبب بوجود آمدن پدیده‌ای به نام رکود تورمی گردیده (که این خود همه‌راهکارهای متعارف برای مقابله با مشکلات اقتصادی را نقش بر آب می‌کند) بلکه چاه و بلی در اقتصاد کشور گشوده است که هر چه نقدینگی در آن ریخته می‌شود در يك چشم برهم زدن نابدید می‌گردد.<sup>۸</sup> شاید اثر تورم بر کل اقتصاد بدان صورت که نگارنده محترم مقاله بالا بیان داشته نباشد، ولی چیزی که مسلم به نظر می‌آید، این است که در اثر راه‌اندازی این طرحها، گذشته از کاهش نرخ تورم به صورت مستقیم که ناشی از عرضه بیشتر کالاها و خدمات است، بخش بزرگی از نیروی کار فعال که اکنون بیکار است، مشغول به کار خواهد شد و این امر غیر از آن که در کاهش نرخ بیکاری نقش اساسی دارد، به علت مهاجرت معکوس یعنی از شهرهای بزرگ به دورترین نقاط کشور که طرحهای نیمه کاره در آنها پراکنده شده، هم باعث کاهش ضریب تراکم می‌گردد و هم غیر مستقیم، نرخ تورم بویژه در مورد بها و اجاره مسکن را پایین می‌آورد.

در خصوص برنامه‌ها و سیاستهای تمرکززدایی، باید از سیاستهای دولت در سالهای نخست پس از انقلاب نام برد که اجرای دقیق و مستمر آن می‌توانست از مهاجرت بی‌رویه نیروی کار و سرمایه به مراکز استان و سپس به پایتخت جلوگیری کند. این سیاست که مبتنی بر پشتیبانی مادی و معنوی از سرمایه‌گذاری و نیروی کار در نقاط محروم کشور بود، چنان که در بالا بیان شد، به علت دنبال نشدن و گسترش نیاقتن در سطح و عمق، و نیز توقف یا کاهش شدید نرخ رشد اقتصادی در سطح کلان نتوانست به اهداف پیش‌بینی شده دست یابد. متأسفانه وزارتخانه‌ای به نام جهاد سازندگی که وظیفه بزرگ آن همانا عمران و آبادی نقاط دور افتاده و محروم کشور بود

و می‌بایست در چارچوب فعالیتهای اقدامات خود را به ترتیبی تنظیم کند که از مهاجرت سرمایه و نیروی کار جلوگیری شود، با همه تلاشهایی که تقریباً در طول بیست سال به عمل آورد، نتوانست به اهدافش چنان که مدنظر بود، برسد؛ ناگزیر در سال ۱۳۷۹ در چارچوب سیاستهای کوچک کردن دولت، در وزارت کشاورزی ادغام گشت. حال باید منتظر بود و دید وزارتخانه جدید چه اندازه قادر است از مهاجرت نیروی کار و سرمایه از نقاط محروم و نیازمند به نقاط مرفه جلوگیری کند و سیاستش برای جذاب کردن این نقاط و احتمالاً بازگرداندن نیروی کار به آنجا چه خواهد بود.

آنچه ظاهراً منطقی به نظر می‌آید، ایجاد صنایع کوچک تبدیلی، دامداری، صنایع چوب، صنایع چرم، صنایع مصالح ساختمانی بویژه تبدیل فرآورده‌های سنگ معدن ساختمانی، صنایع کوچک نساجی، صنایع شیلات (مانند پرورش مصنوعی میگو در جنوب که موفقیت‌آمیز بوده و گویا در حدود صد هزار کیلومتر از مناطق متروکه بوسیله آب شور دریا تبدیل به محل پرورش میگو شده است)، گسترش کشت و برداشت گیاهان دارویی که بسیاری از آنها هنوز به جهانیان شناسانده نشده و عرضه آنها با بسته‌بندی مناسب و... است. به هر حال شرایط مساعد جغرافیایی و آب و هوایی و همچنین گوناگونی گیاهان دارویی در کشور ما، ویژگی برجسته‌ای است که خدای مهربان به کشور ما ارزانی داشته است. در اینجا بد نیست به يك نمونه از این گیاهان اشاره‌ای داشته باشیم: گل گاوزبان در مازندران (رامسر) می‌روید و در فصل بهار موجب اشتغال شمار زیادی از زنان روستایی می‌شود ولی هنوز کار فراوانی باید در این زمینه انجام بگیرد. کشت مصنوعی و بسته‌بندی و خشک کردن و گرفتن شیرۀ آن و در نهایت بازاریابی و عرضه آن در سطح جهان، از جمله اقداماتی است که می‌تواند به صورت گسترده و پیوسته برای روستاییان ایجاد در آمد و اشتغال

○ از آنجا که بخش مسکن جزو بخشهای کاربر اقتصادی است و تا اندازه زیادی مواد و ملزومات آن در درون کشور تولید می‌شود، ناگزیر رونق آن نه تنها موجب افزایش سطح اشتغال چه مستقیم و چه غیر مستقیم خواهد شد، بلکه فشاری نیز بر تراز پرداختهای خارجی نمی‌آورد یا در ذخایر ارزی کشور تغییری ایجاد نمی‌کند.

نیفتاده و هنوز ما نمی‌توانیم میان حقوق خصوصی و حقوق عمومی و حقوق مشاع مرز دقیقی بکشیم و به همان اندازه که در حفظ حقوق خصوصی خود کوشا هستیم در مورد رعایت حقوق عمومی و مشاع نیز وسواس نشان دهیم.

این مسئله در مورد آپارتمان‌نشینی برای ما

○ در زمینه ساخت مسکن و معماری و شهرسازی، باید دوراندیشی و دقت بسیار از جهت حفظ آداب و رسوم ملی و رعایت نیازهای اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی به کار رود.

پ. اقدامات دولت در مورد مسکن ارزان قیمت: از اواخر برنامه دوم توسعه اقتصادی و اجتماعی، دولت از چند راه در پی کاهش مشکلات مسکن بوده است. از جمله می‌توان به ارائه الگوی مصرف در مورد مسکن ارزان قیمت اشاره داشت که با پشتیبانی و پرداخت یارانه دولتی باید ساخته شود تا جوانانی که تشکیل خانواده داده‌اند و فاقد مسکن هستند از آن استفاده نمایند. البته، گویا افراد دیگری هم که مسکن ندارند می‌توانند دریافت‌کننده این نوع مسکن باشند. الگوی نامبرده از الگوهای منازل مسکونی معمولی در آمریکا و اروپا که بیشتر ۵۵ تا ۷۰ متر است، اقتباس شده است. دولت قصد دارد با دادن وام‌های کم بهره و کاهش هزینه‌های انشعاب آب، برق، گاز، تلفن و حتی کم کردن دریافتی‌های جواز ساختمان و پایان کار از سوی شهرداری و... سرمایه‌گذاران خصوصی را تشویق نماید تا دست به ایجاد واحدهای مسکونی یا انبوه‌سازی با رعایت الگوی ارائه شده بزنند. همچنین گویا وزارت مسکن نیز قصد دارد واحدهایی مسکونی براساس الگویی که پیش از انقلاب در ایران وجود داشته و خانه‌های سازمانی خوانده می‌شده، با اندک تغییراتی بسازد و در اختیار مردم بگذارد؛ چیزی کمابیش شبیه آنچه در اروپا «مسکن اجتماعی» خوانده می‌شود. البته قسمت دوم طرح یعنی ایجاد «واحدهای مسکونی اجتماعی» مراحل ابتدایی خود را می‌پیماید، ولی در مورد قسمت نخست طرح یعنی ایجاد منازل ارزان قیمت و کوچک اقداماتی به عمل آمده است. اما بعید نمی‌نماید که این طرح در آینده با مشکلاتی روبرو شود؛ مشکلاتی که عمدتاً ناشی از عدم رعایت سنن و آداب و فرهنگ ملی ماست. فرهنگ آپارتمان‌نشینی هنوز در ایران درست جا

نیفتاده و هنوز ما نمی‌توانیم میان حقوق خصوصی و حقوق عمومی و حقوق مشاع مرز دقیقی بکشیم و به همان اندازه که در حفظ حقوق خصوصی خود کوشا هستیم در مورد رعایت حقوق عمومی و مشاع نیز وسواس نشان دهیم.

این مسئله در مورد آپارتمان‌نشینی برای ما اشکالاتی بوجود می‌آورد که گاهی تا مرز درگیری و مشاجرات خطرناک کشیده می‌شود. هر اندازه تراکم جمعیت در واحد مسکونی بیشتر و هر قدر ساکنان آن جوانتر و کم تجربه‌تر باشند، این درگیری‌ها بیشتر و شدیدتر خواهد بود. از این رو در این گونه آپارتمانها که دولت قصد ساختن آنها را به صورت انبوه و تراکم جمعیت بالا دارد، باید منتظر ناهنجاری‌هایی بود، زیرا ساکنان آن را بیشتر جوانانی تشکیل خواهند داد که تازه تشکیل خانواده داده‌اند. احتمال این ناهنجاری‌ها وقتی بیشتر می‌شود که انبوه‌سازان برای هر واحد یا دست کم برای هر سه واحد، محل بازی و سرگرمی برای کودکان در نظر نگیرند. به همین ترتیب باید از دستگاه‌های دولتی بویژه شهرداری و نیروهای انتظامی و... انتظار حضور فعالتری در این مکانها را داشت. در غیر این صورت، گذشته از این که پاکیزگی و امنیت این گونه مکانها با خطر جدی روبرو خواهد شد، با توجه به جوان بودن ساکنان، احتمال تبدیل شدن آنها به مراکز فساد و کارهای خلاف قانون وجود خواهد داشت.

گذشته از اینها، از آنجا که اصولاً مجتمع‌های آپارتمانی در فضایی مترمتر کم از بتون، فولاد، آجر و آسفالت بنا می‌گردد، لازم است در جوار آن برای حفظ سلامت جسمی و روانی ساکنان، فضاهای سبز و مناسب طراحی گردد.

به همین ترتیب باید تأسیسات و مکانهایی که بتواند نیازهای همگانی و نیز نیازهای فنی و ساختمانی ساکنان را برآورده سازد، پیش‌بینی شود. در غیر آن صورت، تجربیات تلخ ساکنان نخست شهرک غرب که با تقلید از سبک معماری و شهرسازی و فرهنگ آپارتمان‌نشینی آمریکایی می‌کوشیدند شهرک غرب را به آمریکای کوچکی



مقادیر کمی محاسبه نمود.

ب- از سوی دیگر، این تناقض‌ها می‌تواند به خالی ماندن آپارتمان بینجامد. در این حالت، گذشته از این که ممکن است تقاضای اجاره مسکن سخت افزایش یابد احتمال دارد این امر خود موجب افزایش نرخ تورم و در نتیجه نابرابرتر شدن توزیع درآمدها و ثروت‌ها یا عمیق‌تر شدن شکاف طبقاتی که نقش مبنای اجتماعی را در جامعه دارد، بشود، مضافاً این که زاغه‌نشینی و آلونک‌نشینی رارواج دهد که این خود چهره شهر را مخدوش خواهد ساخت. گذشته از این، سرمایه‌گذاری‌های ملی که چه از سوی دولت و چه از سوی بخش خصوصی در طول سال‌ها در دورترین نقاط کشور در این زمینه صورت گرفته و ارزش آن از صدها میلیارد تومان می‌گذرد، امکان دارد به هدر رود یا این که دست کم نتیجه نامطلوبی به جای گذارد. از این رو باید کوشش کرد که در امر مسکن و معماری و شهرسازی، نهایت دوراندیشی از جهت حفظ آداب و رسوم ملی و مسائل اقتصادی و اجتماعی به کار رود.

در پایان، توجه خوانندگان مقاله را به این نکات که جزو مشغولیات فکری بیشتر اندیشمندان اجتماعی است، جلب می‌نماییم: پدیده شهرنشینی در جامعه امروز، فرهنگ بومی ما را در تنگنا قرار داده و باعث برخورد فرهنگ‌های گوناگون با یکدیگر شده است. در این میان شیوه معماری شهرهای بزرگ و آپارتمان‌سازی‌ها باعث در سایه قرار گرفتن معماری سنتی و القاء نوعی بی‌هویتی فرهنگی شده است. مهاجرت به شهرهای بزرگ به علت وجود امکانات بهتر در این شهرها و بروز حاشیه‌نشینی نیز سبب شده است که در سایه تفاوت‌های فرهنگی، درک متقابل و مناسبتی بین مهاجران و ساکنان این شهرها به وجود نیاید و همه این مسائل مایه بروز ناهنجاریهایی در زمینه شهرنشینی شده است.<sup>۱</sup>

### یادداشت‌ها

۱- در مورد تغییرات جمعیت و دگرگونی در ساختار آن با

مبدل سازند در نقاط دیگر تکرار خواهد شد. این فرهنگ با آداب و سنن ملی مایه‌گانه بود و گرچه پس از انقلاب سعی شد در آنجا با حفظ آداب و شیون مذهبی و ملی، اماکن مسکونی ایجاد گردد، اما باز هم مشکلات از میان نرفت، به گونه‌ای که این منطقه امروزه نه تنها بعنوان یکی از پر تراکم‌ترین مناطق مسکونی کشور، از آلودگی هوارنج می‌برد، بلکه از نظر امنیتی و نیز امکانات تردد، وضع نامطلوبی دارد. گذشته از این اشکالات، ساکنان آن نیز از نظر فرهنگی بسیار ناهمگون و نامتجانس‌اند و بی‌گمان این مسئله بر روحیات کودکان و جوانان اثرات نامطلوب خواهد گذاشت؛ اثراتی که در آینده به شکل بیماری‌های گوناگون روانی و ناهنجاریهای اجتماعی ظاهر خواهد شد.

در مورد آپارتمان‌سازی و انبوه‌سازی باید به این نکته پر اهمیت نیز توجه داشت که هرچند برخی از مسایرانیان از دیگران تقلید می‌کنیم، ولی هنوز عواطف و احساسات، نقش اساسی در روابطمان با یکدیگر بویژه با خویشاوندانمان بازی می‌کند که دید و بازدید از اقوام و دوستان در جشن‌های ملی و مذهبی و نیز دیدار با آنان در یکی از روزهای ماه مبارک رمضان را که معمولاً با صرف افطار همراه است می‌توان بعنوان نمونه ذکر کرد.

با توجه به این روحیات و سنن و فرهنگ که سعی در حفظ آن داریم و از سوی دیگر خواهان ایجاد خانه‌های مسکونی با ویژگی‌های ذکر شده هستیم، باید گفت که این دو با یکدیگر همخوانی ندارد و ناگزیر منتهی به تضادی می‌گردد که شاید بتوان آن را چنین پیش‌بینی نمود. الف: این که ساکنان این مناطق همه مشکلات بر شمرده شده را همراه با کم کردن وابستگی‌های عاطفی و احساسی بی‌پذیرند، در کنار فضای اندک مسکونی، بی‌گمان موجب فشارهای شدید روحی به افراد خانواده می‌شود و نتیجه آن کم‌حوصلگی، عدم تحمل یکدیگر و پرخاشگری است که در مواردی می‌تواند منجر به جدایی زوجین از یکدیگر با پیامدهای بسیار ناگوار فردی و اجتماعی گردد. زیانهای اجتماعی ناشی از این پدیده‌ها را نمی‌توان با

○ پدیده شهرنشینی در جامعه امروز، فرهنگ بومی ما را در تنگنا قرار داده و باعث برخورد فرهنگ‌های گوناگون با یکدیگر شده است.

آلمان نگاه کنید به: سیدهادی صمدی، اقتصاد آلمان فدرال پس از جنگ جهانی دوم، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۶۸، ص ۱۰.

۲. زوزونه دوکاسترو، اتسانها و خرچنگها، ترجمه مینو جزینی، چاپ ششم، ۱۳۶۱.

3. Walter Wittman: Einführung in die Finanzwissenschaft I. teil-Die Öffentlichen Ausgaben - Fischer Verlag Stuttgart 1975-217-F.

برشت عقیده دارد که افزایش سریع هزینه‌های دولت از افزایش سریع قیمت زمینها، دستمزد کارگران و بالا رفتن سطح خواسته‌های ساکنان شهرهای بزرگ از خدمات دولتی و نیز افزایش شتابان هزینه‌های امنیتی و بهداشتی و درمانی شهرهای بزرگ سرچشمه می‌گیرد.

۴. در این باره نگاه کنید به مقاله دکتر سید محمود کاشانی در روزنامه رسالت، سال پانزدهم شماره ۴۳۳۳، صفحه ۱۵: «... ده تن از وزیران کابینه و رئیس سازمان حفظ محیط زیست عضو شورای عالی شهرسازی و معماری هستند و نماینده‌ای از سوی مجلس شورای اسلامی بعنوان عضو ناظر در جلسات این شورا شرکت می‌کند. این شورا که دارای وظیفه حساس تهیه و تصویب طرح جامع شهرهاست، در سال ۱۳۷۰ طرح جامع تهران را در راستای وظیفه قانونی خود تصویب و تراکم ساختمانی هر منطقه را با دقت فراوان تعیین کرده است. شهرداری تهران نیز بر طبق ماده ۷ قانون مورد بحث، مکلف به اجرای دقیق و کامل طرح جامع مزبور می‌باشد. با این حال در سال‌های پس از تصویب طرح جامع تهران گروه حاکم بر شهرداری تهران با پشتیبانی مقامات بلندپایه اجرایی... و با زیریا

گذاردن این مقررات اصولی و زندگی بخش، باب تراکم فروشی را گشوده و به حقوق مالکانه مردم و محیط زیست پایتخت کشور آسیب‌های غیرقابل جبران وارد ساخته و علی‌رغم اعتراضات گسترده و شدید مردم، شهرداری تهران و وزارت مسکن به نقض قوانین شهرسازی ادامه داده‌اند.»

۵. روزنامه همبستگی، شنبه ۱۳ اسفند ۱۳۷۹، صفحه ۹.

۶. «سیاستگذاری متناقض سه نهاد نظارتی و ساخت‌وساز را را کد کرده است»، روزنامه همبستگی، شنبه ۱۳ اسفند ۱۳۷۹، صفحه ۹.

۷. «به بهانه وام مسکن جوانان»، روزنامه بیان، یکشنبه ۱۳ خرداد ۱۳۷۹، صفحه ۶.

۸. دکتر بهروز کورانلو، «اقتصاد بیمار و نابسامانی‌های مسکن»، روزنامه امروز، ۶ دی ۱۳۷۸، صفحه ۸؛ نگاه کنید به کتابهای زیر:

- Klaus Rose: Grundlagen der Wachstums- und Wachstumstheorie UTB, Vandenhoeck - 1971- S 184.

- Helmut Walther: Wachstum and Endwicklungs - Theorie, UTB - Gustav Fischer - 1983- s 132 FF.

- مایول جونز، درآمدی به نظریه‌های جدید رشد اقتصادی، ترجمه صالح لطفی، نشر دانشگاهی، تهران ۱۳۷۰.

- دنیل همپوگ، الگوی رشد، ترجمه مهدی تقوی، انتشارات علمی، تهران ۱۳۷۵.

۹ نگاه کنید به «تعارضات اجتماعی و زندگی شهرنشینی»، روزنامه حیات نو، یکشنبه ۷ مهر ۱۳۷۹، صفحه ۶.

○ مهاجرت از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ، به علت وجود امکانات بیشتر و بهتر در این شهرها، باعث حاشیه‌نشینی و آلونک‌نشینی می‌شود و در سایه تفاوت‌های فرهنگی، درک متقابل و مناسبی نیز میان مهاجران و ساکنان به وجود نمی‌آید و بنابراین ناهنجاریهایی در زمینه شهرنشینی بروز می‌کند.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی