

مسکن، هم در اقتصاد ملی و هم در دارایی خانوار، نماینده‌ی ثروتی است که حدود ۲۰ سرمایه‌ی واقعی جامعه را در خود ذخیره کرده است. چند و چون این پدیده‌ی فراگستر زیر تأثیر متغیرهای فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی شکل می‌گیرد که جدایی قشرهای جامعه به واسطه‌ی نوع و مکان مسکن یکی از نمودهای آن است.

مسکن، در طول زیست انسان بر کوهی خاک دست کم به عنوان «سریناه»، از دل مشغولی‌های مهم او بوده و چنین است که این نظر غزالی در کتاب کیمیای سعادت: دنیا سه چیز است؛ طعام، لباس و مسکن که تصویری است بسته از نیازهای اساسی مادی انسان؛ هنوز در آن قسمت که مربوط به جایگاه مسکن است، بر اعتبار خود پافشاری می‌کند، با این وجود مسکن یک مقوله‌ی صرفاً فردی نیست. چرا که مسکن مناسب می‌تواند علت ارتقای بسیاری از مطلوبیت‌های اجتماعی و اقتصادی باشد، آن چنانکه مسکن نامناسب با تأثیر گذاری منفی بر بهداشت روانی و جسمی افراد می‌تواند ضمن کاهش بهره‌وری کار و تولید ناخالص جامعه در نقش عامل تشدید ناهنجاری‌های اخلاقی و بزه‌های اجتماعی و فرهنگی عمل کند! پژوهش‌هایی که در زمینه رابطه‌ی خطی تنگ مسکنی و بد مسکنی با افت تحصیلی دانش آموزان استان لرستان انجام شده گواهی بر این امر است!

برای تشخیص وضعیت مسکن می‌توان با چینه‌بندی ویژگی‌های آن، شاخص‌های فراوانی تعریف کرد که پرداختن به همه‌ی آنها با حجم محدود از پیش طراحی شده‌ی این نوشتار همخوانی ندارد و

چنین است که در این مقال، تنها به عنوان مدخلی بر موضوع، به صورت گزینشی، چند شاخص مهم بخش، مورد بررسی قرار می‌گیرد و بسط مسأله به فرصت‌های دیگر واگذار می‌شود.

شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی

مبنای نظری بهره‌گیری از شاخص این است که هر خانوار باید در یک واحد مسکونی سکونت کند و هر چه شمار خانوارهای ساکن در یک واحد، زیادتر باشد به همان نسبت بر اثر فشار بیشتر جمعیت، از رفاه نسبی آنها کاسته خواهد شد.

شاخص تراکم، رابطه‌ای وارونه با میزان در آمد خانوار دارد و نسبت‌های بالای سکونتی بیان‌کننده‌ی نسبت‌های پایین در آمدی است که این رابطه به گونه‌ای بدیهی، ترکیب‌های جمعیتی و نرخ تشکیل خانوارهای جدید را نیز زیر تأثیر می‌برد.

بر این پایه، تنگ مسکنی را نباید با کوچک انگاری نیازهای خانوار اشتباه کرد. چرا که به قولی «وقتی با مشکلی مواجه‌ایم، اگر نتوانیم آنرا حل کنیم ناگزیریم با آن کنار بیاییم» و چنین است که ساخت‌های تحمیلی اقتصادی، کوچک شدن خواسته‌ها و تسلیم شدن خانوار را در بهره‌گیری از واحدهای کوچک، الزامی می‌سازد.

اندازه‌ی شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی منطقه‌های شهری استان لرستان در سال ۱۳۶۵، ۲۷ را در برابر اندازه‌ی کشوری ۱/۱۸ بوده و از این جهت لرستان در بین ۲۸ استان کشور رتبه چهارم را داشته است.

در سال ۱۳۷۵ این شاخص با تغییری ناچیز به ۱/۱۷ کاهش یافته که در مقایسه با اندازه‌ی ۱/۱۵ شاخص کشوری روندی رو به بهبود را نشان می‌دهد و به همین خاطر لرستان به مقام یازدهم ارتقا می‌یابد.

مقایسه‌ی دو برش زمانی ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ نشانگر آن است که در سال ۱۳۶۵ برای هر ۱۲۷ خانوار شهری استان ۱۰۰ واحد مسکونی وجود داشته و در نتیجه ۲۷ خانوار، فاقد مسکن بوده‌اند. بیان ساده‌تر این شاخص این است که در آن سال از هر ۱۲۷ خانوار شهری استان ۵۴ خانوار آن دارای واحد مسکونی مشترک یا تنگ مسکنی بوده‌اند ولی در سال ۱۳۷۵، هر ۱۱۷ خانوار از ۱۰۰ واحد مسکونی بر خوردار شده و در نتیجه ۳۴ خانوار از داشتن مسکن مستقل بی‌بهره مانده‌اند.

شاخص خانوار در واحد مسکونی روستایی استان در سال ۱۳۶۵، ۳۲ را در برابر ۱/۱۶ شاخص کشوری قرار داشته که در سال ۱۳۷۵ نیز با وجود ارتقای نسبی شاخص ملی به ۱/۱۴، شاخص استان هم چنان ثابت مانده است. در این زمینه می‌توان گفت که در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ برای هر ۱۳۲ خانوار روستایی استان تنها ۱۰۰ واحد مسکونی وجود داشته و به تعبیر دیگر، ۶۴ خانوار با هم به سیر برده‌اند.

در این حیطه گفتنی است که در سال ۱۳۷۵ شاخص مسکن به ازای ۱۰۰۰ خانوار شهری در استان ۸۵۳/۲۲ واحد در برابر قرینه‌ی ملی ۸۵۵/۵۹ واحد و شاخص روستایی استان ۷۵۸/۹۱ در برابر

۸۳۶/۱۵ معیار کشوری بوده که در نتیجهی آن، استان را در شاخص شهری به رتبهی هفدهم و در شاخص روستایی به مرتبهی بیست و هشتم (آخر) رسانده است.

تراکم نفر در واحد مسکونی

جمعیت به عنوان یک متغیر برونّی مهم ترین عامل شکل دهی به وضع سکونت است. تراکم نفر در واحد مسکونی افزون بر تظاهر عینی، گویای یک مفهوم ذهنی نیز است؛ مفهوم چگونگی رفع نیازهای متنوع اعضای خانوار در سن ها، جنس ها و موقعیت های متفاوت، بر این اساس، تراکم های بالای نفر در واحد مسکونی، با شکستن برخی حریم های امن «محرومیت» برای اعضای غیر هم جنس خانوار می تواند بناگر بسیاری از مشکل های اجتماعی، روانی و اخلاقی در جامعه باشد.

این دل مشغولی منحصر به زمان و مکانی خاص نیست. خواجه نصیرالدین طوسی در کتاب اخلاق ناصری به این بعد از مسأله چنین پرداخته است: «افضل احوال منزل که مسکن بود چنان بود که... مساکن مردان و مساکن زنان مفروز... تناسب اوضاع محفوظ و از همه مهم تر اعتبار احوال جوار است...».

در سال ۱۳۶۵ تراکم نفر در واحد مسکونی منطقه های شهری استان ۶/۷۷ در برابر ۵/۷۴ قرینگی ملی بوده که از این حیث استان در بین ۲۸ استان کشور در مقام چهارم ایستاده است. در سال ۱۳۷۵ این شاخص با اندکی بهبود به ۶/۱۴ در برابر ۵/۲۵ مورد مشابه ملی تغییر وضع داده و در نتیجه استان به مقام هشتم رسیده است. این بیان نشان دهندهی آن است که در سال ۱۳۶۵ فقط ۳ استان و در سال ۱۳۷۵ تنها ۷ استان وضعی نامناسب تر از استان لرستان داشته اند. از سویی مقایسهی شاخص های استان با کشور مبین وجود شکافی در خور تأمل در این حیطة است. با این وصف تراکم نفر در واحد مسکونی روستایی استان از ۷/۸۲ و رتبهی چهارم به ۷/۷۵ و همان رتبه در سال ۱۳۷۵ تغییر یافته که با وجود اندکی بهبود، در مقایسه با افزایش مطلوبیت شاخص ملی از ۶/۲۹ به ۵/۸۸ وضعی نامناسب از استان را به نمایش می گذارد و چنین است که در مجموعهی استان های کشور تنها سه استان از وضعیتی بدتر از استان بهره برده و بقیه ی استان ها دارای موقعیت های مناسب تر بوده اند که از عامل های عمدهی آن می توان به وجود خانوارهای گسترده، بالا بودن مقیاس خانوار و استفاده نسل دوم یعنی عروس و دامادها همراه نسل اول در یک واحد مسکونی اشاره کرد که این همه رفاه تراکمی را می کاهد.

کمبود واحد مسکونی و اتاق

از نظر کمبود واحد مسکونی، منطقه های شهری استان در سال ۱۳۷۵ با ۱۷/۲۰ درصد در برابر ۱۶/۸۸ معیار ملی در بین استان های کشور در مقام اول جای گرفته است. در این سال کمبود واحدهای مسکونی روستایی استان ۳۱/۷۷ در برابر ۱۹/۶۰ درصد قرینه ملی بوده که استان را از این جهت در مقام نخست جای داده است و بر این پایه، منطقه های روستایی لرستان دارای بالاترین

میزان کمبود مسکن روستایی در کشور بوده‌اند.

از جهت اتاق، منطقه‌های شهری استان با ۴۲/۷۸ درصد کمبود دارای رتبه چهار دهم و با ۲۳۸/۵۲ درصد کمبود اتاق روستایی صاحب مقام اول بوده است و این در حالی است که شاخص کشوری در شهرها ۳۵/۳۳ و در روستاها ۸۳/۱۰ است. بر این اساس فاصله‌ی فاحش استان از قرینه‌های ملی بر نامطلوب بودن شدید شاخص‌های استانی تأکیدی می‌ورزد که در خور تأمل است.

اتاق در واحد مسکونی

مبنای نظری شاخص این است که فضای واحدهای مسکونی در اختیار نیازهای مختلف خانوار قرار دارد و هر چه تعداد اتاق زیادتر باشد خانوار امکان عملی بیشتری برای تقسیم فضاهای تفکیک شده بین نیازهای خود را خواهد یافت^۲

در سال ۱۳۶۵ در منطقه‌های شهری استان اندازه شاخص ۳/۶۰ در برابر ۳/۶۳ قرینه کشوری و در منطقه‌های روستایی ۳/۱۴ در برابر ۳/۰۲ معیار ملی بوده است.

در سال ۱۳۷۵ اندازه شاخص شهری با بهبود نسبی به ۴/۳۰ در برابر ۴/۰۴ متوسط ملی و اندازه شاخص روستایی ۲/۲۹ در برابر ۳/۴۶ مورد مشابه کشوری بوده است. بر این اساس با اینکه استان در منطقه شهری بهبود وضع داشته ولی در منطقه روستایی با تنزل موقعیت روبه رو بوده است. از سویی در منطقه‌های شهری رتبه استان از پانزدهم به چهاردهم و در منطقه‌های روستایی از یازدهم به بیست و چهارم (آخرین استان) افول کرده است.

اتاق در تصرف خانوار

در سال ۱۳۶۵ شاخص مورد نظر در کل استان ۲/۶۱ و بر اثر آن استان دارای رتبه‌ی هفدهم بوده است. با اینکه در سال ۱۳۷۵ اندازه‌ی این شاخص به ۲/۸۳ رسیده ولی به علت افزایش مطلوبیت بیشتر، در استان‌های دیگر، لرستان به مرتبه‌ی بیست و چهارم تنزل موقعیت داده است.

شاخص اتاق در تصرف خانوارهای شهری استان در سال ۱۳۶۵، ۲/۸۴ و در سال ۱۳۷۵، ۳/۶۷ بوده که رتبه استان را طی دوره از ۱۹ به ۱۸ ارتقا داده است.

اتاق در تصرف خانوار روستایی در سال ۱۳۶۵، ۲/۶۱ و در سال ۱۳۷۵، ۱/۷۴ بوده که مقام استان را از هفدهم به بیست و هشتم (آخر) رسانده است.

سهم واحدهای مسکونی بادوام

این شاخص کیفی در واقع نشان دهنده‌ی تفاوت بین معیار سکونت با واقعیت سکونت است و در نتیجه یک اختلاط نادرست مفهومی را افشا می‌کند، چرا که شاخص در واقع نموداری از سطح رفاه خانوار است.

در آیه‌ی ۴۱ سوره‌ی عنکبوت با تعبیر «سست‌ترین خانه، خانه عنکبوت است» از بی دوام بودن

مسکن به عنوان یک ارزش منفی یاد شده است. یک مسکن بی دوام یک مسکن نا امن است که ممکن است به ظاهر پاسخگوی نیازهای خانوار باشد ولی واقعیت جز این است؛ چرا که ناکافی بودن منابع مالی خانوار، قربانی کردن بسیاری از ویژگی‌های ضروری مسکن را برای خانوار بدیهی می‌سازد. بر این اساس سطح در آمد فقط علیت تراکمی را توجیه نمی‌کند بلکه عامل تبیین کیفیت واحدها نیز هست.

سهام واحدهای مسکونی با دوام استان که در سال ۱۳۶۵، ۷۸/۹۸ درصد بوده در سال ۱۳۷۵ به ۸۸/۰۸ درصد فزونی گرفته است.

سهام واحدهای بادوام روستایی استان در سال ۱۳۶۵، ۲۱/۷۴ درصد بوده که در سال ۱۳۷۵ به ۳۸/۸۰ درصد بهبود وضع یافته و استان در هر دو مقطع زمانی در بین استان‌های کشور دارای رتبه‌ی نهم بوده است.

از نگاهی دیگر، با اینکه در سال ۱۳۷۵ استان از واحدهای مسکونی شهری کل کشور ۲/۰ درصد سهم داشته ولی سهم واحدهای بادوام آن در مجموعه واحدهای بادوام شهری کشور ۲/۲۵ درصد بوده است. در روستاها نیز با اینکه استان از کل واحدهای مسکونی روستایی کشور ۲/۴۶ سهم داشته ولی سهم واحدهای با دوام روستایی آن در مجموعه مشابه ملی ۳/۳۰ درصد بوده است که گویی تحولی مثبت در نظام ساخت استان و بیانگر آن است که جامعه در کنشی اندیشیده با شتابی در خور، در پی دریافت شیوه‌ها و الگوهای نو در مفهومی دیگر شتاب‌گیری در فرهنگ پذیری است. اهمیت این موضوع وقتی بیشتر آشکار می‌شود که در یک نگرش جامع به حساسیت برخی از پهنه‌های استان در این زمینه توجه کنیم:

بر این اساس با اینکه منطقه‌ی زاگرس به علت وجود پی سنگ در نتیجه داشتن خاصیت پلاستیکی و لاستیکی آن، کمترین شدت زلزله را دارد ولی وجود گسل سیلاخور در بخشی از استان توجه به بعد مقاوم سازی را به ویژه در روستاهای این واحد با حساسیت توأم می‌سازد؛ چرا که درصد ساله‌ی اخیر این محدوده که از دورود تا بروجرد و نهاوند را در بر می‌گیرد اکنون بعضی از زلزله‌های ویرانگر بوده است. از جمله بر اثر زلزله سال ۱۲۸۸ شمسی با ۷/۲ درجه ریشتر و حدود ۴۵ کیلومتر گسلش، بیش از ۱۲۸ روستا آسیب دید که حدود نیمی از آن به کلی ویران شدند. هم چنین در این رخداد بین ۶ تا ۸ هزار نفر جان خود را از دست دادند. توجه به گسل‌های آب سرده رازان، قارون نیز وسعت نگرش به مسأله را طلب می‌کند. بر این اساس توجه به مقاومت بناهای استان به ویژه در منطقه‌های یاد شده باید یک وجه اساسی از استراتژی توسعه‌ی مسکن استان باشد.

گفتنی است که مقاومت، تنها در دوام مصالح ساختمانی خلاصه نمی‌شود بلکه وقتی حاصل می‌آید که کاربرد مصالح با جهت‌های دیگر سازه یعنی مقاومت زمین و... و طراحی آرشیتکتی تا پیش بینی فشار وارده بر سازه‌ی بنا همراه باشد.

سرمایه گذاری و تولید

یافته‌های آماری از آمارگیری‌های بانک مرکزی ایران حاکی است که: طی دوره‌ی ۱۳۶۷-۱۳۷۵ بخش خصوصی استان با سرمایه‌گذاری ۳۲۰۵۵۳ میلیون ریال که ۰/۸۴ کل سرمایه‌گذاری کشوری است در بخش سرمایه‌گذاری مسکن شهری کشور از بین ۲۴ استان رتبه‌ی هیجده‌م را به خود اختصاص داده و بر این اساس فقط ۶ استان دارای تولید کم‌تری از استان لرستان بوده‌اند. بر اساس آمارهای بانک مرکزی ایران طی همین زمان بخش خصوصی در تولید مسکن شهری ۴۰۴۶۴ واحد مسکونی تولید کرده که ۲/۸ درصد کل واحدهای تولیدی شده است و با این میزان تولید، استان لرستان در بین سایر استان‌ها در مقام سیزدهم جای گرفته است.

مقایسه‌ی میزان سهم سرمایه‌گذاری و رتبه استان بامیزان تولید و رتبه استان گویای بازده بالای سرمایه‌گذاری در استان است که عامل‌های عمده‌ی آن پایین بودن هزینه‌ی بنا و ارزش زمین در استان بوده است؛ چرا که هزینه‌ی متوسط یک متر مربع بنای واحد مسکونی طی دوره‌ی ۱۳۶۷-۱۳۷۵ در لرستان ۶۳۹۹۰ ریال بوده که استان را از این نظر به مقام بیست و سوم رسانده است و تنها استان‌های کهگیلویه و بویر احمد و چهارمحال و بختیاری هزینه‌هایی بیشتر از استان لرستان داشته‌اند.

هم چنین متوسط ارزش یک متر مربع زمین طی دوره گفته شده در استان لرستان ۳۶۰۹۲ ریال بوده که استان را در مقام هیجدهم جای داده و بر این اساس تنها ارزش زمین در ۷ استان بیشتر از استان بوده است.

خانه‌های سازمانی^۱

در شرایطی که بخش عمده از درآمد خانوار جذب هزینه‌ی مسکن می‌شود به ویژه در منطقه‌هایی که با مشکل مسکن روبه رویند، خانه‌ی سازمانی می‌تواند ضمن ایجاد انگیزه‌ی جذب بخشی از نیازهای مسکونی نیروهای مؤثر در توسعه مناطق را تأمین و از این طریق قسمتی از تنگناهای جذب این نیروها را رفع کنند. با این وصف توزیع جغرافیایی نامتعادل خانه‌های سازمانی به شکل گیری یک سامان ناموزون بخشی در مجموعه‌ی استان‌های کشور انجامیده که ناموازنه در سرانه‌ها بازتابی از آن است. بر این پایه، با اینکه سرانه‌ی خانه‌ی سازمانی به ازای ۱۰۰ نفر شاغل دیپلم به بالای بخش دولتی از سال ۱۳۷۵ در کشور ۲/۰۷ بوده، این سرانه در استان لرستان اندازه‌ی معادل ۱/۷۹ داشته است. با این وصف مشکل استان وقتی بیشتر نمود می‌یابد که به جای وضع موجود شاغلان، سرانه‌ی خانه‌ها بر اساس نمودار چارت مصوب سازمانی کارشناسی محاسبه شود. با ظهور این متغیر، سرانه‌ی خانه‌ی سازمانی به ازای ۱۰۰ نفر کارشناس بر اساس نمودار مصوب سازمانی کارشناسی استان ۷/۱۳ واحد است و این در حالی است که اندازه‌ی این شاخص در استان کهگیلویه و بویر احمد ۶۳/۵۳ در همدان ۶۲/۵۰ در ایلام ۵۵/۹۲، در کردستان ۵۱/۵۸ و در خوزستان ۵۰/۳۸ است.

بررسی تطبیقی شاخص نمایانگر شکافی غیر قابل توجیه بین استان لرستان و استان های دیگر و در خور تمهیدها و سیاستگذاری های مناسب است.

پی نوشت

۱. به نظر اتوکلاین برگ: تراکم جمعیت حتی از عامل فقر مؤثرتر است. روان شناسی اجتماعی: جلد دوم، اتوکلاین برگ، ترجمه علی محمد کاروان، تهران، دانشگاه تهران، بی تا.
۲. اطلاعات سال ۱۳۶۵ متناسب با تغییرهای انجام شده در محدوده های تقسیمات کشوری در قالب ۲۸ استان همسان سازی شده است.
۳. سازمان بهداشت جهانی عامل های زیر را به عنوان نیازهای اولیه واحد مسکونی بر شمرده است: تعداد مناسب اتاق، حداقل میزان آسایش و خلوت مورد تقاضا، توزیع مناسب اتاق ها برای فعالیت های مختلف و... .
۴. الگوی ناکارای توزیع خانه های سازمانی کارمندی بین استان های کشور، صادق سیفی، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست توسعه مسکن در ایران، مهر ماه ۱۳۷۵، تهران: وزارت مسکن و شهر سازی، ۱۳۷۵، ج ۱. *



رتال جامع علوم انسانی

لرستان پژوهی، سال ۱، شماره ۳ و ۴، پاییز و زمستان ۱۳۷۷