

اشاره

با توجه به آن که تأمین مسکن در چند دهه اخیر یکی از مهمترین معضلات اقشار گوناگون بالاخص خانوارهای کم درآمد کشور بوده است و همچنین وجود عواملی چون افزایش رشد جمعیت و ازدیاد تمایل به شهرنشینی و به طور کلی افزایش تقاضا برای مسکن و نیز عوامل فنی ذی مدخل همچون عدم استفاده از تکنولوژی و مصالح ساختمانی روز در ایران مقایسه‌ای بین چند کشور در همین زمینه به انجام رسیده است که از نظر گرامیتان می‌گذرد. لازم به ذکر است که در این نوشتار از هر سه گروه کشورهای توسعه یافته، در حال توسعه و جهان سوم سخن به میان آمده است و اجزای مختلف تولید مسکن در کشورهای مورد اشاره بررسی و مقایسه می‌شوند.

الف - ژاپن: اجزای تولید مسکن بودجه ساخت

در ژاپن سازمان وام مسکن (HLC) در سال ۱۹۵۰ با هدف پرداخت وامهای مسکن دولتی تأسیس شد و از آن زمان اعطای وامهای مسکن در ژاپن قوت گرفت. اعتبارات این سازمان برای پرداخت وام به وسیله شرکت «سرمایه گذاری و وامهای خزانه داری» تأمین می‌شود. با توجه به اینکه نرخ بهره (HLC) کمتر از نرخ بهره شرکت «سرمایه گذاری و وامهای خزانه داری» است «۵/۵٪ در مقابل ۷/۵٪» مابه التفاوت ناشی از این دو نرخ از طریق کمکهای بلاعوض دولت تأمین می‌گردد.

اشخاصی که از تسهیلات این شرکت می‌توانند استفاده کنند عبارتند از: افراد حقیقی که قصد خرید مسکن دارند
افراد حقیقی و حقوقی و شرکتهای تأمین مسکن محلی که اقدام به ساخت مسکن استیجاری می‌کنند
سرمایه گذاران بخش خصوصی که صرفاً برای فروش اقدام به ساخت واحدهای مسکونی می‌نمایند

سازمانهای خصوصی و دولتی که در امر بازسازی مناطق شهری فعالیت دارند لازم به ذکر است خانه هایی که توسط وامهای (HLC) ساخته می‌شوند نه تنها ملزم به



گزارش تحلیلی و مقایسه‌ای اجزای تولید مسکن در کشورهای مختلف

● تهیه و تنظیم: حمیده حسینی

زمینهای کشاورزی واقع در مناطق توسعه یافته شهری به زمینهای مسکونی، شروع به کار کرد و در سالهای اخیر نیز روشهای امانت و اجاره زمین بدون اینکه نیاز به خریداری از صاحب آن باشد رواج یافته است.

تکنولوژی ساخت

استفاده بهینه و تولید انبوه مسکن به جهت نیاز به واحدهای مسکونی، سازمان مسکن ژاپن را بر آن داشت تا سیستم برنامه‌ریزی نوین شهری و ساختمان را بنا کند، در این زمان و تا سال ۱۹۷۰ استفاده از صفحات پیش ساخته بتنی در آپارتمانهای نیمه بلند و پس از آن سعی در استفاده این صفحات در ساختمانهای مرتفع با اصلاح اتصالات آن جهت مقاوم بودن در برابر زلزله متداول گردید و در همین زمان دولت تسهیلاتی برای پیشرفت تکنولوژی در این بخش برای کارخانجات خصوصی فراهم آورد. پس از بحران نفت (۱۹۷۳) شرکتهای خصوصی از روش مختلط استفاده کردند بدین صورت که نیمی از اجزاء در کارخانه و بخشی را نیز در کارگاه محل ساخت قالب گیری می‌کردند. پس از آن که نیاز کمی مسکن برطرف شد بسیاری از خانوارها تمایل به تعویض و تغییر واحدهای مسکونی خود در جهت ارتقای کیفیت را داشتند که در این مرحله طرح مسکن دو مرحله‌ای از اواخر دهه ۱۹۷۰ و با استفاده از قطعات متغیر و متحرک در قسمتهای غیر باربر تحت عنوان سیستم مسکن یک قرنی از سال ۱۹۸۰ به بعد توسعه یافت.

مصالح

قسمت اعظم ساختمانهای مسکونی از چوب ساخته می‌شوند ولی استفاده از بتن مسلح، اسکلت فلزی و مصالح ضدآتش نیز رواج داشته و رویه افزایش است. یکی از مشکلات ژاپن در تولید مسکن و تامین مصالح وارد کردن چوب است. این امر سبب افزایش سهم هزینه مصالح در کل قیمت ساختمان می‌گردد. استفاده از مصالح و نیروی کار بومی هر منطقه در حد امکان از جمله تدابیر برای پایین آوردن هزینه می‌باشد.

دار شدن اشخاص حقیقی می‌داد این نظام جهت تشویق افراد به خانه دار شدن و از طریق تخفیف در میزان مالیات بردرآمد جهت خرید خانه (منظور کردن هزینه وامهای مسکن در محاسبه مالیات بردرآمد اعمال می‌گردد).

ج - نظام مالیاتی که هدف اصلی آن استفاده هرچه بیشتر از واحدهای مسکونی موجود بوده است با در نظر گرفتن اینکه در سالهای اخیر تعداد واحدهای مسکونی موجود بیش از تعداد خانوارهاست به اجرا در آمده است.

زمین

سیاستگذاری در باره زمینهای مسکونی در ژاپن به طور اساسی بر اثر افزایش تقاضای مسکن در نتیجه افزایش سریع جمعیت شروع شد. سیاست دولت که باعث توسعه زمینهای مسکونی، با روند مشخص گردید شامل:

- ۱- تهیه زمینهای مسکونی به صورت منظم و طبق اصول
- ۲- استفاده بهینه از زمینهای مسکونی در بخشهای مسکونی موجود
- ۳- جلوگیری از تمرکز جمعیت و صنایع در مراکز شهرها و پخش آن در بخشهای مختلف

به طور خلاصه می‌توان گفت که مالکیت زمین عمده‌تاً متعلق به بخش خصوصی است و دولت در دورههای مختلف با تهیاداتی سعی در کنترل قیمت آن و فراهم آوردن تسهیلاتی به جهت استفاده مناسب از آن داشته است به طور مثال مجتمع‌های مسکونی کم ارتفاع و خانه‌های اجاره‌ای، شخصی و چوبی فرسوده توسط دولت بازسازی و به منظور استفاده حداکثر از زمین و بهبود محیط زیست رواج یافت و یا اینکه به دلیل افزایش قیمت زمین و برای تثبیت این روند تقاضای مسکن کنترل گردید. محدودیت اعتباری جهت خرید زمین قائل شدند و خرید و فروش زمین را به موجب قانون کنترل کردند همچنین بر زمینهای بزرگ و سود حاصل از فروش زمین مالیاتهای بیشتر بستند از دیگر اقدامات انجام شده برای فراهم آوردن تسهیلات این بود که دولت برای تبدیل

رعایت استانداردهای تصریح شده در قانون استاندارد ساختمان هستند بلکه باید مجموعه استانداردهای تکمیلی (HLC) را نیز رعایت کنند این امر در طول اجرای کار توسط کارکنان محلی کنترل می‌شود.

شرایط وامها

مقدار وام براساس زیر بنا، کیفیت و نوع سازه، ناحیه و محل استقرار ساختمان، تعیین می‌شود در ضمن شرکت (HLC) شرایط خاص و تسهیلاتی به منظور اعطای وام بیشتر (به عنوان مثال هر دو خانواری که بخواهند به طور مشترک در یک واحد زندگی کنند و یا متقاضیانی که واحدهای مسکونی خود را به وسایل کاهش مصرف انرژی مجهز می‌کنند) قائل شده است.

نرخ بهره سالانه وامها در ۱۰ سال اول تابعی از مساحت زیربنا می‌باشد (تا ۱۱۰ مترمربع ۵/۵٪ از ۱۱۱ تا ۱۳۵ مترمربع ۶/۵٪ و از ۱۳۶ تا ۱۶۲ مترمربع ۷/۲٪) از سال یازدهم به بعد کلیه متقاضیان باید بهره‌ای معادل ۷/۲٪ پرداخت نمایند. شرایط باز پرداخت بر حسب نوع مصالح مقاوم در برابر آتش ۳۵ سال) در کنار وامهای اعطایی توسط دولت بخش خصوصی نیز در حدود ۵۷/۵٪ از کل وام مسکن در ژاپن را اعطا می‌نمایند. شرایط وام در شرکتهای خصوصی متفاوت بوده و نرخ بهره ثابت ۷/۹۲٪ سالانه و مدت باز پرداخت ۲۰ سال می‌باشد.

نظام مالیات بر مسکن

در طی سالهای پس از جنگ نظام مالیات بر مسکن برحسب اهداف زیر متحول گشته است.

الف - نظام مالیاتی که در دوره کمبود مسکن با هدف تشویق عرضه و افزایش کمی تعداد مسکن برقرار بود. این نظام از طریق:

- ۱- کاهش مالیاتهای اخذ پروانه و ثبت واحدهای مسکونی جدید
 - ۲- کاهش مالیات بر خرید و فروش مستغلات
 - ۳- کاهش مالیاتهای شهری مستغلات
- ب - نظام مالیاتی که اولویت را به خانه

قراردادهای مالی و... در جهت ساخت مسکن. در ۶ سال اول دهه ۸۰ حداقل ۳ بیلیون دلار از این طریق به مسکن اختصاص یافت یعنی حدوداً یک پنجم کل بودجه دولت در بخش مسکن ب - افزایش سوبسیدی که به مسؤلان طرحهای ساخت واحدهای مسکونی چند خانواری اختصاص می‌یابد.
ج - اقدام به سرمایه‌گذاری مشترک ایالات با بخشها، شهرستانها، بیمارستانها، کلیساها و مسؤلان مسکن دولتی و... در طرحهای ساخت مسکن



زمین

امریکا کشوری است که از نظر زمین فوق‌العاده غنی است، به طوری که گروهی معتقدند تمام خانوارهای امریکایی می‌توانند در مسکنهای تک خانواری ساکن گردند. بخش عمده‌ای از افزایش قیمتها در کشور امریکا به دلیل افزایش قیمت زمین است که این خود به چهار عامل:

- ۱- قیمت زمین پیش از اجرای هر نوع عملیات ساختمانی بر روی آن
 - ۲- افزایش قیمت بر اثر توسعه و آماده سازی زمین برای ساخت واحد مسکونی
 - ۳- مساحت زمین هر واحد مسکونی
 - ۴- موقعیت محلی زمین موردنظر
- سازندگان در دو عامل اول نمی‌توانند دخالتی داشته باشند اما در مقدار زمینی که برای هر واحد استفاده می‌شود می‌توانند دخالت کنند. ایالات نیز از قدرت قانونی خود برای واگذاری زمینهای بایر به صورت رایگان به سازندگان مسکن و ملزم ساختن بخشهای تحت نفوذ خود استفاده کرده‌اند به طور کلی بخشهای وام دهنده دولتی و مسؤلان محلی، سازندگان بخش خصوصی را برای تهیه زمین با قیمت پایین از طریق کاهش مالیات و یا دادن وام باری می‌دهند.

تکنولوژی ساخت

صنعت خانه سازی از پیچیده‌ترین بخشهای اقتصاد امریکا است. از کارخانه‌های کوچک تا کارخانه‌های بزرگ در ساخت و تولید مسکن دخالت

دهنده تأمین می‌شود.

- اتحادیه‌های وام و پس‌انداز: اصولاً برای جذب و انتقال سرمایه و پس‌اندازها به جهت فعالیتهای خانه سازی ایجاد شده‌اند.

- بانکهای پس‌انداز سهامی: اصولاً برای جذب و انتقال سرمایه، و پس‌اندازها به جهت فعالیتهای خانه سازی ایجاد شده‌اند.

- بانک تجارت: از مهمترین بخشهای سرمایه‌گذاری است که با مقامات محلی در امر ساخت مسکنهای دولتی ارتباط داشته و قابلیت انعطاف زیادی را در سرمایه‌گذاری و دریافت سرمایه دارد.

- موسسات بیمه عمر: مقدار وامی که این موسسات تأمین می‌کنند از وامی که بانکهای تجارت تأمین می‌نمایند بیشتر است.

- موسسات وام دهنده خصوصی و سرمایه‌های مربوط به دولت محلی وامهای رهنی بلند مدت که واگذار می‌گردند دارای نرخ بهره‌ای حدود ۱-۳٪ هستند، با کاهش یافتن بودجه مسکن دولت فدرال اقداماتی در سطح ایالات جهت تأمین بودجه برای ساخت مسکن صورت می‌گیرد از جمله: الف - استفاده از سود سهام، مالیات بر اموال منقول، مالیات کازینوها، مالیات دادگاههای مربوط به دعاوی مسکن مالیات

نیروی کار

بخش ساختمان سازی به طور عمده در انحصار بخش خصوصی است و از سه گروه زیر تشکیل می‌شود.
- سازندگان بسیار بزرگ با تعداد زیاد کارگر که یک سوم تولید مسکن را دارند
- سازندگان متوسط که نیمی از تولید مسکن در اختیار آنهاست
- سازندگان فردی و کوچک که یک ششم از تولید مسکن به آنها اختصاص دارد

استفاده از تکنولوژی پیشرفته و قطعات پیش ساخته در ساخت مسکن به ویژه توسط سازندگان بزرگ و متوسط با حمایت دولت توسعه وسیعی یافته است. فعالیت کارخانه‌های تولید قطعات پیش ساخته و هزینه تمام شده کمتر آنها نسبت به تولید مسکن سنتی سبب شده است که همراه با رواج تولید انبوه اتکای صنعت ساختمان به نیروی انسانی کاهش یابد. ضمناً با اعمال کنترل دقیق بر کیفیت ساخت ساعات صرف شده نیروی انسانی و هزینه آن نیز رو به کاهش است.

ب - امریکا

بودجه ساخت

می‌توان گفت که کل بودجه ساخت مسکن در این کشور توسط وامهای بلندمدت و توسط ۵ موسسه اصلی وام

ساخت مسکن بخش خصوصی به طور عمده توسط موسسات اعتباری و به صورت وام تأمین می‌شود. این وامها تحت شرایط زیر پرداخت می‌شود. مبلغ وام درصدی از ارزش مستغلات رهن است (زمین به علاوه ساختمان)

۶۰٪ هزینه ساختمان سازی جدید
بالحاقت به آن
۵۰٪ هزینه سایر تغییرات یا اصلاحات
نرخ بهره ۶/۵٪ و مدت بهره ۵ تا ۱۵ سال می‌باشد.

زمین

دولت ۹۶٪ تمام زمینها را در اختیار دارد که به او امکان می‌دهد که هزینه‌های تولید مسکن را کاهش دهد. زمین به طور کلی قیمت بالایی دارد.

تکنولوژی ساخت

استفاده از اجزای پیش ساخته سبب صرفه جویی در زمان اجرای ساختمان می‌شود اما این اجزا بیشترین استفاده را از مصالح اصلی ساختمان (فولاد و سیمان) دارند و نیاز به ماشین آلات سنگین برای تولید حمل و نقل و اجرای ساختمان وجود دارد، به گروه خاص کارگران متخصص نیاز هست که تا نیمه دهه ۷۰ در مصر وجود نداشت همچنین این روش کار، کارگران ساده را از روند ساختمان سازی دور می‌کند. حال با توجه به منابع موجود اقتصادی و وجود سوبسید در مصر، استفاده از اجزای پیش ساخته در تولید مسکن افراد کم درآمد کارآیی نداشته است.

مصالح و نیروی کار

کمیود شدید مصالح ساختمانی (فولاد، سیمان، آجر، چوب، شیشه و...) منجر به بازاریسایه شده که در آن قیمت به میزان قابل توجهی بالاتر از قیمت سوبسید دار دولتی آن است همچنین کمیود نیروی کار ماهر و نیمه ماهر نیز با توجه به هزینه بالای کارگران مصری ماهر باعث افزایش قیمت تمام شده مسکن است.

ایران

پس از بررسی کشورهای مختلف

مناطق وسیعی از زمینهای خالی است به دلیل موانع موجود تصرف غیر قانونی زمین و ساخت و ساز در آن رواج گسترده‌ای دارد.

تکنولوژی ساخت، مصالح

به دلیل مشکلات موجود از نظر زمین، مصالح و نیروی کار، ساختمان پیشرفت نکرده است همچنین مصالح نیز از عوامل موثر بر قیمت تمام شده ساختمان است و شاخص قیمت مصالح عمده (آجر، چوب، سیمان) همواره روندی رو به افزایش دارد.

نیروی کار

کشور هند به دلیل تعداد زیاد کارگران بیکار از نظر نیروی کار دارای وضعیت متفاوتی است و نیروی کار شاغل در بخش ساختمان ۱۴٪ از کل کارگران کشور را تشکیل می‌دهد در حالی که در بسیاری از کشورها این سهم رقم بالایی را شامل می‌شود.

د - مصر

بودجه ساخت

خانه‌هایی که ادارات مسکن می‌سازند از بودجه ملی و از طریق اخذ وام کم بهره با دوره باز پرداخت بیش از سی سال از بانک مسکن و بازسازی تأمین می‌شود. بودجه ساخت خانه‌هایی که توسط شرکتهای دولتی ساخته می‌شوند از بانکهای خصوصی و شرکتهای بیمه، از محل فروش زمین و باز پرداخت طرحهای قدیمی تأمین می‌شود. برخی از آنها برنامه‌های پس‌انداز توسط خریداران آتی مسکن را نیز آغاز کرده‌اند

بودجه ساخت خانه‌های تعاونی به طور عمده از منابع زیر تأمین می‌شود:

- ۱- پس‌اندازهای تعاونی و اعضای آنها
- ۲- تخصیصهای بودجه دولتی
- ۳- درآمد حاصل از طرحهای اجرا شده

تا سال ۱۹۷۰، بودجه لازم با بهره ۵٪ و دوره باز پرداخت ۱۵ ساله به گروههای تعاونی و با بهره ۶٪ به افراد پرداخت می‌شد در سال ۱۹۷۵، دروه وام به ۳۰ سال با بهره ۳٪ افزایش یافت. بودجه

دارند و این صنعت، به خصوص در زمینه ساخت آپارتمانهای مرتفع و خانه‌های متحرک دارای تکنولوژی پیشرفته‌ای است به دلیل وسعت کشور و هزینه زیاد حمل و نقل، هیچ کدام از کارخانه‌های ساختمانی در سرتاسر کشور فعالیت ندارند.

مصالح

چوب و الوار به صورت پیش ساخته در واحدهای مسکونی تک خانواری و بتن مسلح به صورت قطعات پیش ساخته در آپارتمان‌سازی و چوب و فلز در خانه‌های متحرک از عمده مصالح مورد استفاده در بخش مسکن است.

نیروی کار

کلاً تولید کنندگان بخش مسکن، به دو گروه تقسیم می‌شوند: کارخانه‌ها و سازندگان در محل که در بخش دوم بیشتر از نیروی انسانی استفاده می‌شود. بخش دوم، سازندگان خصوصی مسکن و پیمانکاران را در بر می‌گیرد که گروه اول مسؤلیت تأمین کارگر و مصالح را بر عهده دارد و گروه دوم، با تعداد کارگران کمتر، گاهی تنها کار نظارت را بر عهده می‌گیرد.

ج - هند

بودجه ساخت

بودجه ساخت مسکن به طور عمده توسط بخش خصوصی تأمین می‌شود عمده‌ترین شرکتهای دولتی که بودجه دولتی را به ساخت مسکن اختصاص می‌دهند عبارتند از شرکت توسعه شهر و مسکن، شرکت بیمه عمر هند و نیز بانک ملی مسکن

زمین

دسترسی به زمین با قیمت مناسب به خصوص در مناطق شهری از موانع عمده موجود بر سر راه توسعه مسکن است. گروههای کم درآمد از عهده پرداخت آن بر نمی‌آیند. دولت در جهت کاهش قیمت زمین قانون زمین شهری را در سال ۱۹۷۲ تصویب کرد که در عمل ناموفق ماند و در حالی که در داخل و پیرامون شهرها

توزیع خانوارها بر حسب نحوه تصرف واحد مسکونی (درصد) (سال ۱۳۶۵ - ۱۳۵۵)

جمع	ملکی عرصه و اعیان	ملکی اعیان	اجاره‌ای و رهنی	مجانی و سایر و اظهار نشده
کل کشور ۱۰۰	۷۰/۲	۵/۹	۱۵/۲	۸/۷
شهری ۱۰۰	۷۰/۴	۶/۳	۱۱/۹	۱۱/۳
روستایی ۱۰۰	۸۲/۲	۶/۸	۲/۹	۸/۱
	۸۱/۱	۵/۵	۳/۴	۱۰/۰

اروپایی، امریکایی آسیایی نوبت به بررسی مسائل فوق در کشور خودمان می‌باشد.

۱- بودجه ساخت

سرمایه لازم برای ساخت مسکن از طرف بخش خصوصی، دولت و نظام بانکی تأمین می‌شود سیاستهای اعتباری مسکن در ایران قبل از انقلاب از تجارب کشورهای دیگر اتخاذ شده بود و رقابت بانکها در دادن حداکثر میزان وام و شرایط آن برای جذب سپرده‌ها سبب افزایش قیمت و تورم بسیار زیاد در بخش مسکن گردید در سالهای بعد از انقلاب، تسهیلات اعطایی از طرف نظام بانکی به بخش ساختمان و مسکن، دچار نوسان زیاد بوده است و در سالهای اخیر با وجود افزایش قابل توجهی در سقف تعداد وامهای پرداختی، کمبود میزان وام پرداختی نسبت به قیمت تمام شده مسکن سبب شده است که نظام اعتباری نتواند نقش خود را در جهت تحقق اهداف برنامه عملی کند.

۲- زمین

در ایران، زمین یکی از مهمترین عوامل تورم شدید در بخش ساختمان و مسکن در مناطق شهری است قبل از انقلاب زمین در مالکیت خصوصی افراد بود گرچه دولت در مقاطع مختلف با وضع قوانین و سیاستهای سعی در مهار تورم داشته اما در عمل همه این سیاستها با شکست روبرو شد و افزایش قیمت زمین با روند صعودی از دهه ۱۳۵۰ به بعد ادامه یافت. بعد از انقلاب با تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۰ و در سال ۱۳۶۶، تمامی اراضی موات و بخش عمده زمینهای بایر شهری در اختیار دولت قرارگرفت و سعی بر این شد که نحوه خرید و فروش زمین و استفاده از آن تحت کنترل در آید. در ابتدای دهه ۶۰ به دلیل شرایط انقلابی و عدم اطمینان از مالکیت و جنگ تحمیلی بهای زمین به شدت کاهش پیدا کرد اما از سال ۶۶ به بعد شاخص بهای زمین رشد شدیدی داشته و سهم عمده این رشد حاصل بورس بازی و واسطه‌گری در امر زمین و مسکن بوده است.

۳- تکنولوژی ساخت

مسکن سازی شهری در ایران حتی در

آن به شمار می‌رود. افزایش شاخص دستمزدها در طی سالهای قبل و بعد از انقلاب، در افزایش هزینه تولید مسکن مؤثر بوده است.

در خانه نحوه تصرف واحدهای مسکونی شهری را در ایران و شش کشور دنیا براساس جدول نمایش می‌دهیم.

این نوع مسکن از سه جنبه با سایر انواع تأمین مسکن متمایز است

۱- این نوع مسکن اساساً بدون ملاحظات منفعت طلبانه تأمین می‌شوند. مالکان آنها باید در فعالیت مسکن سازی اجتماعی خود،

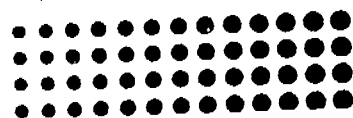
رسماً وضعیت غیر انتفاعی یا دارای سود محدود باشند و در طول زمان، اجاره‌ها معمولاً کمتر از سطح اجاره‌های پرداختی در بازار آزاد برای مسکن مشابه بوده‌اند.

۲- دولت‌ها این نوع مسکن را طبق تعریفهایی که از نیاز می‌نمایند واگذار می‌کنند و قدرت پرداخت گرچه اهمیت دارد اما برخلاف بخش خصوصی معمولاً عامل تعیین کننده‌ای در واگذاری مسکن نیست.

۳- در نظام سرمایه داری تصمیم‌گیری سیاسی همراه با نیروهای اقتصاد بازار، تأثیر مهمی بر تمام جنبه‌های تأمین مسکن دارند لذا مسکن اجاره‌ای اجتماعی تحت تأثیر مستقیم و شدیدتر اولی است تا دومی، نظارت دولت بر مسکن اجاره‌ای اجتماعی گسترده است و از آنجا که این روش مشخصه اصلی سیاستهای مسکن دولتی شده، نظارت دولت نیز افزایش یافته است.

منبع:

تجارت کشورهای مختلف در تأمین مسکن



دوره‌های اوج ساخت و ساز (اواسط و اواخر دهه ۱۳۵۰) به روش سنتی انجام گرفته است. بخش خصوصی اغلب با روش سنتی و برای مصارف شخصی تولید می‌کرده است استفاده بسیار محدود از قطعات پیش ساخته توسط این بخش برای مسکن برای گروههای پردرآمد به صورت آپارتمانها و مجتمع‌های مسکونی بوده است. بازده روش سنتی معمول نیز پایین و از این رو تولید سرانه نازل است با وجود احداث تعدادی کارخانه پیش ساخته در سالهای قبل از انقلاب سهم آنها در تأمین نیازهای مربوط به تولید مسکن بسیار ناچیز بوده و به طور عمده به ساخت تعدادی مجموعه مسکونی دولتی محدود شده است.

۴- مصالح و نیروی کار

مصالح ساختمانی، از اجزای مهم تولید ساختمان است که کمبود عرضه آن در ایران نسبت به تقاضا به ویژه در دوره‌های اوج ساختمان سازی و تولید گسترده مسکن سبب ایجاد موانع بر سر راه تولید و شکست برنامه‌ها شده است (مثل برنامه پنجم عمرانی) با توجه به وجود وابستگی از نظر مصالح ساختمانی، کمبود مصالح همواره از موانع گسترش تولید به شمار می‌رفته است به ویژه افزایش قیمت مصالح ساختمانی در بخش ساختمان از مهمترین منابع جذب نیروی انسانی فاقد هرگونه امتیاز و تخصص است. در سالهای گذشته بخش ساختمان از مهمترین بخشهای جذب نیروی کار بوده است. هرچند کمبود مهارت و تخصص، از موانع موجود بر سر راه توسعه فعالیت‌های ساختمانی است. این عامل به اضافه پایین بودن بازده تولید در روش سنتی از عوامل مهم در کاهش تولید نسبت به میزان سرمایه‌گذاری در