

## عوامل موثر در مدیریت و ساخت مسکن شهری\*

محمود رحیمی

دانش آموخته دوره دکتری رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

Mahmoud \_ Rahimi @ hotmail . com

دکتر اصغر نظریان

استاد گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

### چکیده :

در کشور ما همانند بسیاری از کشورهای مسکن در جوامع شهری به عنوان مشکل اساسی در حال تبدیل شدن به معضلی لاینحل است در عین حال اقشار کم درآمد و فرو دست جامعه شهری در نوک این هرم با بحران بد مسکنی فزاینده ای روبرو هستند .

مشکل مسکن در ایران بخصوص در شهرهای بزرگ از سال ۱۳۵۰ با افزایش سریع جمعیت از یک سو و گرایش شدید به شهرنشینی از سوی دیگر نمود پیدا کرده است . زیرا در طول دهه های اخیر میزان عرضه و تولید مسکن چه از نظر کمی و چه از نظر کیفی همیشه کمتر از میزان تقاضا بوده است . در این مقاله ضمن بررسی جریانات و راهکارهایی که از طرف دولت در خصوص تقویت بنیه مالی خریداران مسکن برای اقشار کم درآمد و عوامل تاثیر گذار در قیمت ساختمان به نسبت سرمایه گذاری در کشور اشاره خواهد شد . در عین حال به تحولات قیمت مسکن در سالهای اخیر خواهیم پرداخت . در ضمن میزان سرمایه گذاری صورت گرفته در کشور و تحولات قیمت مسکن در سالهای اخیر مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و نقد و بررسی خواهد شد و سرانجام نقش مدیریت راهبردی در تامین و رونق بازار مسکن شهری و راهکارهای ارتقاء و اثر بخشی آن مورد بحث قرار خواهد گرفت ..

واژه های کلیدی: بحران مسکن، بد مسکنی، بی مسکنی، اقشار کم درآمد، مهندسی ساخت

### مقدمه:

در آغاز قرن بیست و یکم جمعیت شهری دنیا به مرز ۵۰ درصد جمعیت جهان رسیده است و پیش بینی می شود که در سال ۲۰۲۵ از مرز ۶۱ درصد تجاوز نماید . نزدیک به ۱۲ درصد این جمعیت در شهرهای بالای ۱۰ میلیون نفر ساکن خواهد بود . بدین ترتیب در حالی که جمعیت دنیا در حال افزایش هست توزیع فضائی جمعیت

\* این مقاله استخراج شده از رساله دکترائی است که به راهنمایی دکتر اصغر نظریان تهیه شده است.

در شهرها با مهاجرت انبوه جوامع روستایی به طرف شهرها بطور فزاینده ای به عدم تعادل و کمبود مسکن گرایش پیدا می کند ( نظریان ۱۳۸۰ )

بدین ترتیب افزایش نرخ رشد شهرنشینی موج مهاجران روستائی را روز به روز افزایش داده و آنها را به سوی زاغه نشینی در حاشیه شهرها روانه میکند آمارهای تکان دهنده از موج حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ جهان و پیدایش مسکن کم ظرفیت و کم دوام با حداقل مصالح با درصد بالائی از جمعیت کم درآمد مبین رشد فزاینده تراکم در محلات کم درآمد شهر با حداقل سطوح خدمات شهری در آنهاست. گروههای مهاجر زمینهای پیرامون شهری را بطور غیر قانونی تصرف کرده و جامعه خود را یکشبه سامان می دهند و نظام شهری بهم میریزد در این شهرها هزاران مرکز تجمع حاشیه نشینی و حلبی آبادها برای اقامت افراد، اقوام و گروههای مختلف وجود دارد (آپردویسیوا لاکویان ۱۳۶۳ ص ۲۴)

خانوارهای کم درآمد شهری تقریباً تقریباً تحت هر شرایطی میتوانند زیست کنند با شیوه های بسیار ابتدائی خانه های خود را میسازند از ابزار کهنه ورقهای آهنی زنگ زده، مقوا پلاستیک و سایر مواد دور انداخته شده خانه های خود را بنا می کنند و به هر نحو ممکن و حتی به دور از چشم ماموران دولتی خدمات اولیه شهری ( برق - آب و غیره ) را برای خود فراهم میسازند.

پس از تقریباً سه دهه مبارزه با حاشیه نشینی و زاغه نشینی از طریق تخریب آلونکها و زاغه ها اخیراً بیشتر دولتها به بیهوده بودن این روشها پی برده و موضع سازگار تر و قابل انطباق تری را انتخاب کرده اند.

در این میان توجه به مسکن حداقل از مسائلی است که مورد بحث قرار گرفته است البته نظریات مختلفی در این رابطه اظهار شده است و اساساً مسکن حداقل را به سختی می توان یک خانه ناامید به هر حال سکونتگاه های حاشیه نشین یک خانه نیمه تمام است و یک خانه تکمیل شده چیزی است که خرید آن در توان مالی خانوارهای کم درآمد شهری نمی گنجد. با اینهمه امروز دو روش برای تامین مسکن حداقل وجود دارد که عبارتند از روش بهبود کیفیت سکونت و روش تامین زمین و خدمات سکونت. این دو روش مهمترین شیوه ای تامین مسکن ارزان قیمت در رفع مشکل کمبود مسکن در جهان بوده است در بیش از ۱۰۰ کشور جهان تجربه تامین مسکن ملی و سیاست مسکن ارزان قیمت شامل برنامه های ارتقاء کیفیت سکونت و تامین زمین و خدمات مسکونی و یا ترکیبی گوناگون از این دو سیاست بوده است ( لاکویان، آپردویسیوا ۱۳۶۳ صفحه ۱۷ )

در حال حاضر تنها در تعداد محدودی از کشورهای برنامه نوسازی شهری با حذف آلونک نشینی اجراء می گردد. رایج ترین سیاستهای دولتی تامین مسکن اعطای کمکهای مالی دولتی تقریباً در تمام نقاط شهری کشورهای در حال توسعه به نحوی اجراء شده و یا در دست اجراست.

از نظر سیاسی برخی از دولتها برنامه ای مسکن دولتی را برای گروههای خاصی مورد توجه قرار می دهند. در بیشتر موارد این گروهها نیازمندترین طبقات هستند. لیکن تا زمانی که کمبود مسکن (( فابل قبول )) وجود دارد این سیاست می تواند در بسیاری از کشور های در حال توسعه باقی بماند.

با توجه به پدیده توسعه و گسترش شهر نشینی مهاجرت های روستایی وجود حاشیه نشینی در مکانهای غیر رسمی و کمبود مسکن برای اقشار مختلف بخصوص اقشار کم درآمد می توان اهداف و پیش فرض های زیر را مطرح کرد .

- کمبود مسکن در اکثر کشورهای جهان سوم قابل مشاهده است و مختلف نمود پیدا کرده است .
  - مهاجرت های روستایی و پیدایش حاشیه نشینی سیاستهای توانمند سازی اسکان غیر رسمی را ضروری ساخته است.
  - سیاستهای مالی و برنامه ریزیهای دولتی ایران در جهت توانمند سازی مناطق حاشیه نشین و رفع کمبود مسکن را اولویت های ملی و دولتی قرار داده است تا از طریق تأمین حداقل مسکن و زمین و خدمات ضروری از نمود مشکلات شهری جلوگیری به عمل آید .
- این مقاله در چارچوب روش تحلیلی - علمی و ضمن استفاده از منابع کتابخانه ای و جمع آوری اطلاعات آماری و تجزیه و تحلیل آنها از طریق کامپیوتر و نرم افزارهای Excel و spss . به انجام رسیده است . در عین حال در بخش اقتصاد مسکن از نظریه تراکم استفاده شده است .

### مسائل مسکن در ایران :

ایران از جمله کشورهایی است که بالاترین نرخ رشد جمعیت و نرخ رشد جمعیت شهری را در دنیا دارا است دولت در سالهای اخیر اقداماتی در بهبود زندگی شهری جهت تهیه و تامین مسکن افراد جامعه مطرح و به اجرا گذاشته است اما مشکل بد مسکنی در شهرها همچنان پا برجا است . هر ساله درصد قابل توجهی از کل درآمدهای سالانه یک خانوار (خصوصاً خانوار شهری) صرف هزینه های مسکن می گردد. و مشکل داشتن مسکن به عنوان مشکل اساسی بخش عظیمی از ساکنین شهرهای بزرگ کشور همچنان مطرح است . گسترش شهرنشینی در ایران در دهه های اخیر از یک طرف ناشی از رشد سریع مهاجرت های داخلی در فریند رکود فعالیت های روستائی کشور و از طرف دیگر بالا بودن سطح دستمزدها در شهرها می باشد . استقرار مراکز عمده تولید، رشد بخش خدمات و تمرکز سرویسهای آموزشی، دانشگاهی و بهداشتی و نظایر آن در اکثر شهرهای بزرگ از عواملی است که این مسئله را تشدید کرده است . (آمارنامه بانک مرکزی سال ۱۳۸۲) نشان می دهند که حدود ۱۴ میلیون و نهصد هزار خانوار ایرانی در ۱۳ میلیون و سیصد هزار خانه شهری و روستائی زندگی می کنند و قریب به یک میلیون و ششصد هزار خانوار خانه ندارند و یا به صورت مشترک از یک واحد مسکونی استفاده می نمایند. از طرفی آمارها نشان می دهد که سالانه به طور متوسط حدود ۷۰۰ هزار واحد مسکونی در سطح کشور ساخته می شود. در حالی که نیاز فعلی سالانه ایران یک میلیون واحد مسکونی برآورد شده است، و برخی از کارشناسان اعتقاد دارند که ایران برای دستیابی به وضعیت مطلوب حدود ۳ میلیون خانه جدید نیاز دارد. ( آمارنامه بانک مرکزی ۱۳۸۲)

جدول شماره ۱\_ موجودی مسکن و تعداد خانوارها در سالهای ۸۲-۱۳۶۵ (واحد میلیون)

شمار موجودی مسکن				شمار خانوار				سال نماگر
۱۳۸۲	۱۳۸۰	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۸۲	۱۳۸۰	۱۳۷۵	۱۳۶۵	
۹	۸/۴	۶/۹	۴/۷	۱۰/۱	۹/۵	۷/۹	۵/۵	شهری
۴/۳	۴/۲	۳/۹	۳/۶	۴/۸	۴/۷	۴/۴	۴/۲	روستائی
۱۳/۳	۱۲/۶	۱۰/۸	۸/۳	۱۴/۹	۱۴/۲	۱۲/۳	۹/۷	کل

(آمار نامه بانک مرکزی ۱۳۸۲)

مسکن گرانبهاترین کالائی است که مصرف‌کنندگان ایرانی در طول دوران عمر خویش بابت خرید آن پول پرداخت می‌نمایند، پولی که در بین اقشار متوسط جامعه گاه تا حدود ۷۰ درصد درآمد سالانه آنها نیز می‌رسد و هزینه خرید خانه و اجاره خانه و یافتن سرپناه برای اعضاء خانواده سهم اساسی در سبد کالای خانوار را دارد و دغدغه اصلی شهروندان ایرانی و به خصوص پایتخت‌نشینان است لذا توجه به این مقوله اساسی و تامین مسکن مناسب برای اقشار جامعه از عوامل اصلی تحقق عدالت اجتماعی می‌باشد. (آمارنامه بانک مرکزی ۱۳۸۵)

### شاخص های اصلی در قیمت ساختمان

در ادبیات مربوط به توسعه، امکان دسترسی به نیازهای اساسی زیستی (خوراک - پوشاک - مسکن) هدف اولیه توسعه تلقی شده و میزان فقر افراد را میزان محرومیت از این نیازها تعریف می‌کنند که یکی از کالاهای مهم در این خصوص مسکن است. محرومیت از مسکن مناسب یعنی فقیر بودن، بنابراین نمی‌توان از اقدام به توسعه سخن گفت بدون اینکه بطور جدی برای مسئله مسکن تدبیری شده باشد.

مسکن یکی از احتیاجات اولیه و اساسی انسان‌ها به شمار می‌آید. مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد و صنعتی شدن شدن شتابان، جمعیت نواحی روستایی را به سوی شهرها روانه می‌کند در اغلب موارد بعد اجتماعی صنعتی شدن به تامین مسکن ارزان، خدمات اجتماعی همچنین تامین رفاه کارگران منجر نمی‌شود در نتیجه همه روزه به تعداد ساکنان مناطق زاغه نشین و محلات فقیر شهری افزوده می‌شود. در این قبیل کشورها (کشورهای در حال توسعه)، تخصیص اعتبار به بخش مسکن معمولاً در مقایسه با سایر بخشهای اقتصادی پایین تر است، و کمتر توجهی به این واقعیت می‌شود که بخش مسکن یک سرمایه گذاری در توسعه منابع اجتماعی و انسانی است و امکان بالایی برای اشتغال فراهم می‌آورد. بر اساس برآورد سازمان ملل به منظور حل مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه باید همه ساله به ازای هر هزار نفر جمعیت ۱۰ واحد مسکونی ساخته شود در حالی که آنها به ازای هر هزار نفر بندرت به ۲ تا ۳ واحد مسکونی می‌رسد. (پور محمدی محمد رضا - صفحه ۸۰، ۱۳۷۹)

وگذار کردن تامین این احتیاج اولیه یعنی مسکن به بخش خصوصی، قیمت آن را بشدت بالا می‌برد و دسترسی خانوارهای کم درآمد را به این نیاز ضروری بسیار محدود می‌کند زیرا طبقات کم درآمد اجتماع به علت فقدان پس انداز، حتی قادر به استفاده از اعتبارات و تسهیلات بانکی نیز نیستند.

## عوامل موثر در ساخت و ساز مسکن :

الف- عوامل زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی

ب- عوامل فنی و سازه‌های (سطح و ابعاد زمین) و نوع مصالح ساختمان

ج- هزینه های زمین و مصالح ساختمانی ، نیروهای اجرایی ، عوارض و تعرفه های دولت و شهرداریهای چهار عاملی هستند که نقش اساسی در تعیین قیمت ساختمان ایفاء می کنند. هزینه تمام شده ساختمان به طور کلی وابسته به این چهار عامل است البته تحلیل ارائه شده بدون لحاظ پاره‌ای از عوامل مؤثر بیرونی همچون بحرانهای سیاسی، اقتصادی و غیره ارائه میشود بطور کل اگر هزینه تولید هر متر آپارتمان را عدد ۱۰۰ فرض کنیم حدود ۲۰ درصد از آن صرف هزینه‌های اداری شامل دریافت مجوزها، خرید انشعابهائی نظیر آب، برق و گاز و عوارض شهرداری، خدمات مهندسی و ... می‌شود و رقمی حدود ۳۵ درصد از کل هزینه‌ها نیز صرف خرید خدمت از نیروی ماهر و غیرماهر در بخش ساختمان می‌گردد و حدود ۴۵ درصد این هزینه‌ها نیز صرف خرید مصالح و لوازم و تجهیزات می‌گردد. (الگوی کارشناسی ارائه شده برای یک ساختمان معمول و متعارف می باشد و مبلغ تهیه زمین نیز به هزینه های فوق اضافه میگردد)

## سرمایه گذاری در بخش مسکن در ایران:

صنعت ساختمان و مسکن بیش از یکصد صنعت و خرده صنعت و قریب به ۱۷ درصد از اشتغال کشور را به خود اختصاص داده است و حدود ۱۸ میلیون نفر از جمعیت شاغل به طور مستقیم و غیرمستقیم در ساختمان سازی مشغول فعالیت می‌باشند. و در بین ۸۸ گروه عمده فعالیتهای غیردولتی صنعت ساختمان بیشترین سهم اشتغالزائی را برخوردار است. (منبع: یافته ای چند بررسی در زمینه مسکن - سازمان ملی زمین و مسکن)

با مراجعه به ماخذ آمارنامه های بانک مرکزی تقریباً در طول دهه گذشته به طور متوسط حدود ۲۵ درصد از کل سرمایه گذاری و ۳۰ درصد از کل نقدینگی کشور، به بخش مسکن اختصاص یافته است. این نسبت ها در مقایسه با ارقام مشابه در سطح جهانی بیانگر اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ملی است.

در بررسی میزان سرمایه گذاری های انجام شده در بخش تولید مسکن نکته قابل توجه این است که در طول دهه گذشته همواره بین ۹۵ تا ۹۸ درصد از کل سرمایه گذاری در مسکن توسط بخش خصوصی انجام گرفته است. (جدول شماره ۱ و ۲)

جدول ۲- سهم سرمایه گذاری بخش خصوصی و دولتی (درصد)

شاخص	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱
سهم سرمایه گذاری خصوصی	۹۷/۶	۹۸/۴	۹۸/۰	۹۸/۲	۹۹/۵	۹۸/۹
سهم سرمایه گذاری دولتی	۲/۴	۱/۶	۲/۰	۱/۸	۱/۵	۱/۱

ماخذ: استخراج از آمارنامه های بانک مرکزی

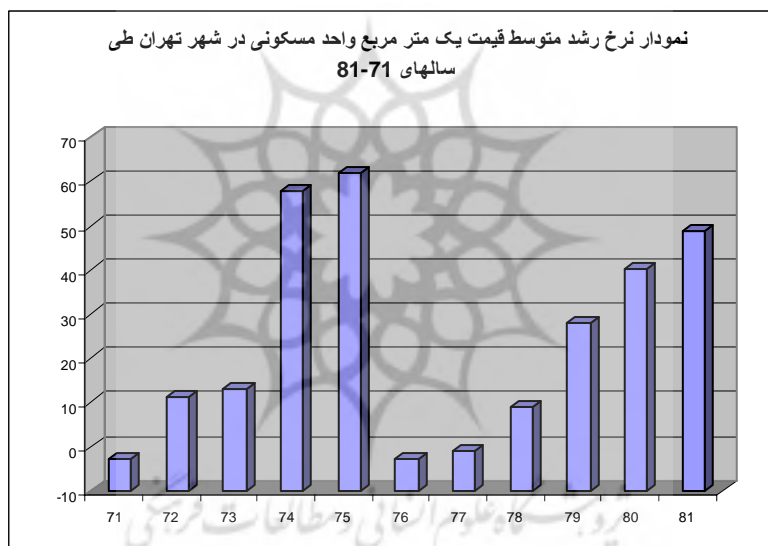
جدول ۳ - سهم اعتبارات بانکی در مسکن (درصد)

۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۷	۱۳۷۶	شاخص
۲۴/۸	۱۹/۹	۲۳/۷	۲۴/۱	۱۹/۱	۱۳	سهم واحدهای بانکی

ماخذ: استخراج از آمارنامه های بانک مرکزی

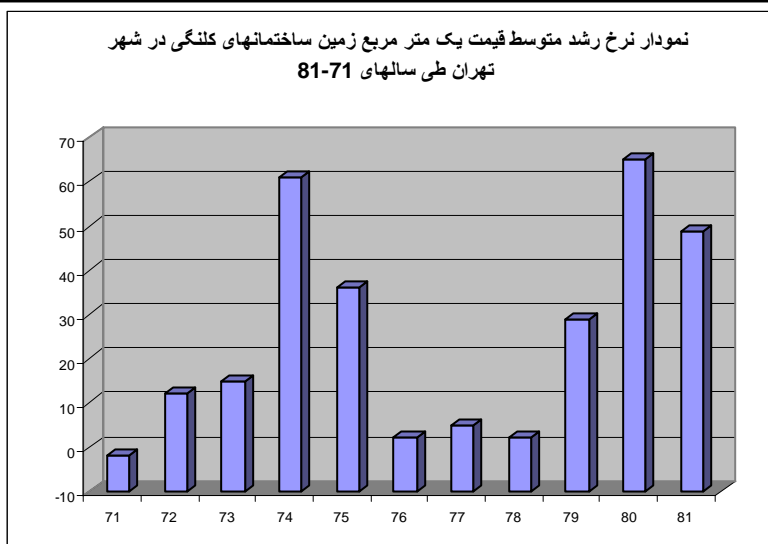
### تحولات قیمت مسکن، زمین، اجاره و مصالح ساختمانی در طول سالهای ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۱:

در طول دوره یاد شده قیمت متوسط زمین در ۳۰ شهر بزرگ کشور ۶/۵ برابر افزایش یافت و این در حالی که شاخص تورم در طول این مدت ۹/۳ برابر شده است و بیشترین میزان افزایش مربوط به شهر تهران و کمترین میزان افزایش در شهرهای تحت مطالعه مربوط به شهر دزفول می باشد. (سازمان ملی زمین و مسکن شماره ۳۵ و ۳۶ سال ۱۳۸۲)



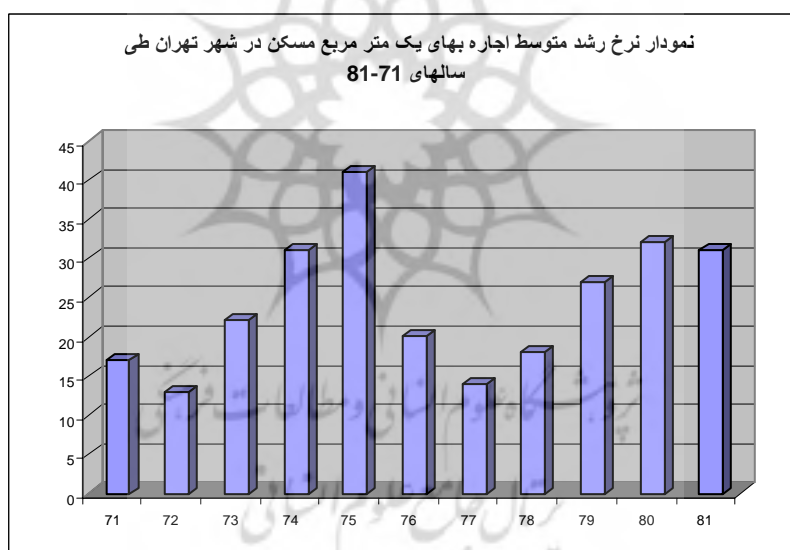
که البته روند تغییرات قیمت زمین در سالهای رونق بخش مسکن رشد قابل توجه و در سالهای رکود رشد بسیار کم یا ثبات قیمت را نشان می دهد و بطور کلی نرخ رشد متوسط قیمت یک مترمربع زمین در شهرهای مورد بررسی ۲۵/۸ درصد به طور متوسط در سال در طول دوره مورد بحث بوده است. قیمت مسکن در طی این دوره در شهرهای منتخب حدو ۸/۸ برابر افزایش یافته که از نظر قدر مطلق قیمتها، شهر تهران بالاترین افزایش را داشته است و بطور کلی متوسط قیمت مسکن در ۱۰ سال گذشته مورد مطالعه سالیانه ۲۵/۱ درصد رشد داشته است.

( ابعاد اقتصادی مسکن - سازمان ملی زمین و مسکن ۱۳۸۲ )



مأخذ: ابعاد اقتصادی مسکن - سازمان ملی زمین و مسکن (۱۳۸۲)

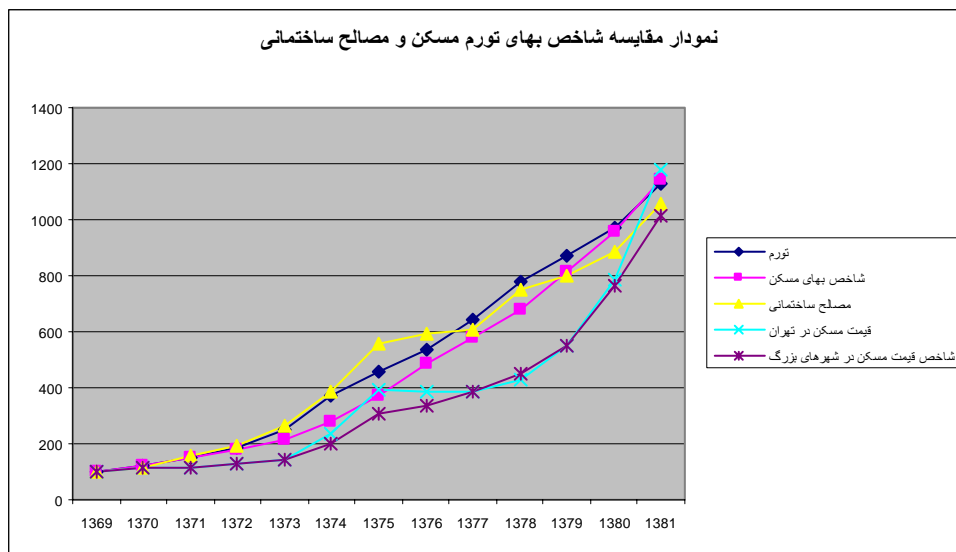
اجاره بهای مسکن نیز در طول این دوره با افزایش مستمر همراه بوده و همانند قیمت زمین و مسکن دارای نوسان و رکود و رونق دارای ثبات نسبی یا صعودی مستمر بر مبنای نرخ تورم کشورها بوده است.



منبع: ( ابعاد اقتصادی مسکن - سازمان ملی زمین و مسکن - ۱۳۸۲ )

مقایسه قیمت زمین و مسکن با برخی از شاخصهای اقتصادی مانند تورم و شاخص قیمت مصالح ساختمانی نشان می‌دهد که قیمت مسکن دارای نوسان بوده اما همچنان که در جدول (۵ و ۶ و نمودار ۳) شاخص تورم و مسکن در طول دوره مورد بحث تقریباً همسنگ شده‌اند.

مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که به جزء عوامل درون زا در بخش مسکن (افزایش قیمت مصالح، دستمزدها و...) عوامل برون‌زا مانند کاهش یا افزایش نقدینگی شوکهای اقتصادی و سیاسی سبب جذب یا خروج بخشی از سرمایه‌ها به بخش مسکن در طول دوره‌های رونق و رکود می‌باشند.



### بررسی وضعیت عرضه و تقاضای مسکن در کشور:

افزایش جمعیت در دو دهه گذشته و تورم فزاینده و افزایش بهای ساختمان تامین مسکن را برای بسیاری از خانواده‌ها مشکل کرده است.

با اندکی دقت متوجه می‌شویم نیمی از جمعیت کشور بعد از انقلاب اسلامی متولد شده‌اند و این گروه به زودی به جمع متقاضیان مسکن خواهد پیوست، براساس آخرین آمار ۷۰ درصد جمعیت کشور را جوانان کمتر از ۳۵ سال تشکیل می‌دهند که در این میان ۲۴ میلیون و هشتصد هزار نفر معادل ۳۴/۷ درصد کل جمعیت در گروه سنی ۱۵ تا ۲۹ سال قرار دارند. لذا توجه به ضرورت حصول درآمد پایدار و متناسب با هزینه‌های گزاف برای تامین و تولید مسکن، از هم اکنون می‌بایستی مورد توجه جدی دولتمردان و کلیه سیاست گزاران قرار گیرد. (مرکز آمار ایران ۱۳۸۲)

از طرفی کشور ایران در رده ۱۰ کشور اول حادثه خیز جهان بشمار می‌آید. با توجه به این امر بخش اعظم ساختمانها قبل از تصویب آئین‌نامه و مقرراتهای ساختمانی ساخته شده‌اند این بناها و حتی بخشی از ساختمانهای جدیدالاحداث بدلیل عدم رعایت اصول فنی و مهندسی در مقابله با زلزله به شدت آسیب پذیرند و از طرفی عمر متوسط ساختمان در ایران نسبت به کشورهای پیشرفته بسیار پائین است، در نهایت اینکه سالانه هزاران واحد مسکونی فقط بر اثر عوامل طبیعی همچون زلزله، سیل و فرسایش تدریجی از چرخه مصرف خارج می‌شوند که به تبع خانوارهای ساکن در این اماکن را به سوی بی مسکنی و نهایتاً تقاضای مسکن استیجاری در کوتاه مدت سوق و در نتیجه به دلیل افزایش تقاضا، قیمت مسکن و اجاره بهاء افزایش می‌یابد در شرایط کنونی وضعیت به گونه ای است که نه خانواده‌ها و شهروندان نیازمند به مسکن، و نه مسئولان امر سیاستگذاری و تامین مسکن دولتی هیچکدام قادر نیستند بی کمک یکدیگر این مشکل بزرگ را مرتفع نمایند، در حالی که آمارها نشان می‌دهد به دلیل



رکود کم سابقه ۳ سال اخیر بازار مسکن عملاً اجرائی شدن تامین چنین نیازی در صورت ادامه این روند سخت دشوار خواهد بود.

### اقتصاد زمین و تراکم ساختمانی

با بدست آوردن نسبت قیمت زمین و هزینه ساختمان، به شکل علمی و اقتصادی می توان به تراکم ساختمانی مناسب مسکونی دست یافت، سپس با استفاده از تراکم ساختمانی و سرانه زیربنای مسکونی، سرانه زمین مسکونی را محاسبه نمود.

از لحاظ اقتصادی می توان گفت که یک انسان اقتصادی با در نظر گرفتن تفاوت قیمت زمین بین مناطق مختلف و تغییرات قیمت آن سعی می نماید، اضافه قیمت زمین را با بالابردن تراکم ساختمانی جبران نماید، بگونه ای که همواره نسبت متناسب بین زمین و بنا را ثابت نگهدارد. ابعاد اقتصادی مسکن - سازمان ملی زمین و مسکن (با توجه به اینکه بهای مسکن ۳ برابر درآمد سالانه خانوار و بهای زمین ۲ برابر درآمد سالانه خانوار فرض میگردد لذا نسبت زمین و ساختمان ۲ به ۳ است (دلال پور محمدی - محمدرضا ۱۳۷۹ - ص ۱۱۵) و بیان جبری این روابط چنین است .

$$S \times P = \frac{2Y}{K} \quad ( \quad S.C = 3y \quad ($$

K

$$\frac{K.C}{P} = \quad ($$

P

در برابری های بالا، S سطح زیربنای مسکونی، k تراکم ساختمانی، c هزینه یک مترمربع زیربنا، p قیمت یک مترمربع زمین و y درآمد سالانه خانوار است. نمودار زیر نشان می دهد که با افزایش نسبت قیمت زمین به بنا (مولفه عمودی) تراکم ساختمانی چگونه تغییر می نماید. (نمودار شماره ۸-۲)

برای مثال، همانطور که در نمودار مشاهده میشود، اگر قیمت یک مترمربع زمین ۴۰٪ قیمت یک متر بنا باشد، تراکم ساختمانی اقتصادی ۶۰۵ است و اگر حدود ۱۳۰٪ باشد، تراکم ساختمانی مناسب ۲۰۰٪ است و اگر ۳۴۰ درصد باشد، تراکم اقتصادی باید حداقل ۵۰۰٪ باشد.

لذا موجودیت گرایش نسبت به ۲ و ۳ به ترتیب برای زمین مسکونی و ساختمان مسکونی نسبت به درآمد سالانه خانوار، منجر به برقراری رابطه بین تراکم ساختمانی (سطح زیربنا بر سطح زمین) و قیمت یک مترمربع زمین و قیمت یک مترمربع بنای مسکونی می شود که این یک نیز گرایش نیرومند اقتصادی را برای تعیین سطوح مختلف تراکم ایجاد میکند.

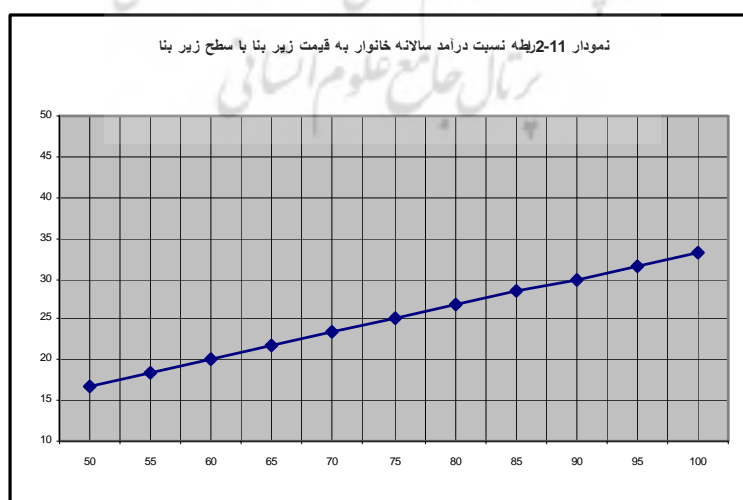
این گرایش بر این فرض استوار است که خانوار به عنوان یک عامل اقتصادی، هنگام مواجهه با تغییرات هزینه زمین و ساختمان مسکونی می کوشد با تغییر تراکم ساختمانی، نسبت ۲ به ۳ یاد شده را حفظ کند. به بیان ریاضی اگر S سطح زیربنای مسکونی خانوار، K تراکم ساختمانی، C قیمت متوسط یک مترمربع زیربنا، P قیمت متوسط یک مترمربع زمین و Y درآمد سالانه یک خانوار باشد، ایجاد برابری های زیر، گرایش اقتصادی غالب در جامعه شهری خواهد بود.

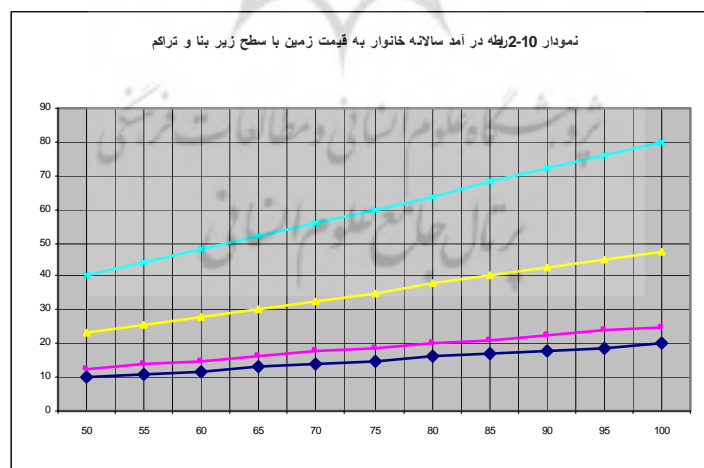
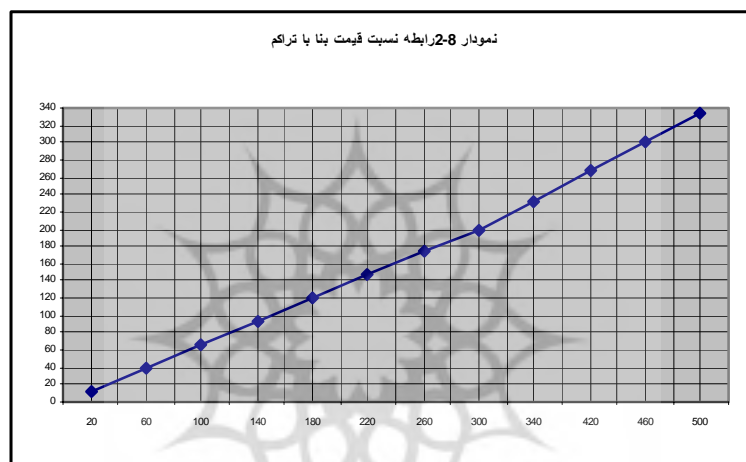
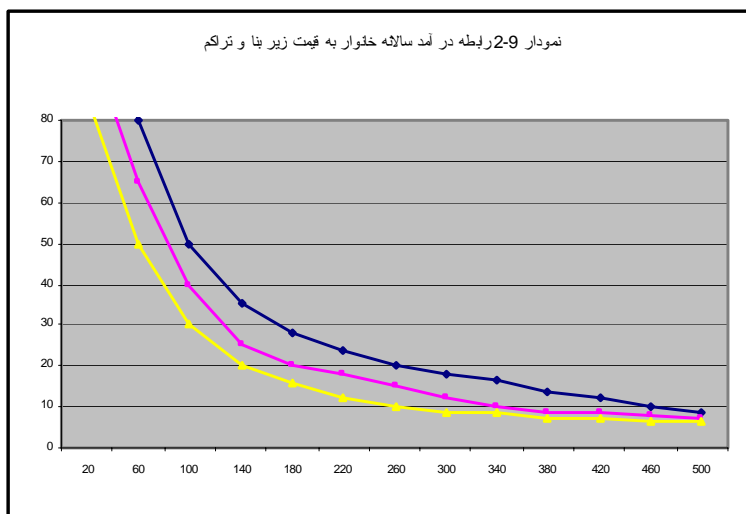
در نمودارهای ۲-۸ تا ۲-۱۱ با اختیار ارقام مختلف، خطوط توابع تعریف شده، ترسیم گشته است. نمودار ۲-۸ نشان می دهد که هنگام افزایش سریعتر قیمت زمین نسبت به بنا، خانوار برای حفظ کیفیت قبلی مسکن مجبور به روی آوردن به تراکم بیشتر است. در واقع از آنجا که بهای زمین را در نهایت نوع کاربری آن تعیین می کند، درآمد متوسط خانوارها سقف قیمت زمین مسکونی و نیز ساختمان مسکونی را تعیین کرده و بدین ترتیب موجب تعیین تراکم می شود. در نمودار ۲-۹ با اختیار نسبتهای مختلف درآمد سالانه به قیمت یک مترمربع زمین روشن می شود که خانوار با چه میزان از تراکم ساختمانی می تواند از سطوح زیربنای مختلف بهره مند شود.

این نمودار نشان می دهد که در سطوح بالای درآمدی (با پائین بودن قیمت زمین) تراکم در سطوح مختلف زیربنای کمتر از ۱۰۰ مترمربع و در سطوح پائین درآمد اجبار به بالا بردن تراکم پیش می آید ولی اولاً اگر نسبت درآمد سالانه به قیمت زمین از حدود ۱۰ برابر کاهش یابد، بالا بردن تراکم نیز برای داشتن حداقل زیربنا مفید نخواهد بود. ثانیاً از آنجا که با بالا رفتن تراکم هزینه ساخت بالا می رود خانوار کم درآمد عملاً نمی تواند از ساختمانهای بلند مرتبه استفاده کند.

در نمودار ۲-۱۰ با اختیار نسبتهای مختلف درآمد سالانه به قیمت زمین و سطوح مختلف زیربنا، وجه دیگری از رابطه منعکس در نمودار ۲-۹ نشان داده شده است. در این نمودار مشخص می شود که برای تراکم ۶۵٪ می بایست نسبت درآمد سالانه به یک مترمربع زمین حدود ۴۰ برابر باشد و در نسبتهای پائین تر درآمدی، اجبار به روی آوری به تراکم وجود دارد. افزایش شیب خطوط با کاهش میزان تراکم نشان دهنده آن است که در تراکمهای پائین تر برای دستیابی به سطح زیربنای مسکونی بیشتر باید افزایش درآمد (یا کاهش بهای زمین) سریعتر باشد.

نمودار ۲-۱۱ رابطه درآمد سالانه به قیمت یک مترمربع بنا را با سطح زیربنای مسکونی در حد توان خانوار نشان می دهد. به طور مثال این نمودار نشان می دهد که برای داشتن زیربنائی معادل ۱۰۰ مترمربع، درآمد سالانه خانوار می بایست حدود ۳۴ برابر قیمت یک مترمربع بنا باشد، و اگر این نسبت تنها ۱۷ برابر باشد خانوار می بایست به ۵۰ مترمربع اکتفا کند.





قیمت یک متر مربع زمین : P    قیمت یک متر مربع بنا : C    تراکم ساختمانی ( درصد ) : K    سطح زیر بنای مسکونی : S    در آمد سالانه خانوار : Y

### میانگین سرانه زیربنای مسکونی:

بنا بر گزارش LINCHS (کمیته اسکان بشر سازمان ملل متحد) در سال ۱۹۹۵ میانگین سرانه زیربنای مسکونی در کشورهای کم درآمد ۶/۱ مترمربع و در کشورهای دارای درآمد متوسط پائین ۱۵/۱ مترمربع گزارش شده

در حالی که در سال ۱۳۷۵ میانگین این سرانه در نواحی کم درآمدنشین شهر تهران ۱۶ مترمربع بوده است، حال چنانچه بخواهیم صرفاً برای هر زوج ایرانی کم درآمد با در نظر گرفتن یک فرزند مسکن ایجاد کنیم حداقل معادل ۵۰ مترمربع بنای مسکونی می‌بایست احداث نمائیم، که خرید چنین مسکنی در شهر تهران با اعمال قیمت متوسط یک مترمربع واحد مسکونی بر اساس آمارگیری انجام شده سال ۸۱ (تومان ۲۴۰٫۰۰۰٫۰۰۰ = ۴٫۸۰۰ \* ۵۰) فصلنامه اقتصاد و مسکن. سازمان ملی زمین و مسکن شماره ۳۶، ۱۳۸۲) خواهد بود، حال این سوال مطرح است که چند درصد از خانوارهای جوان توان پرداخت چنین مبلغی را خواهند داشت.

### نتیجه گیری :

در حال حاضر در اکثر کشورها، برنامه های نوسازی شهری یا تامین مسکن برای اقشار کم درآمد در راس برنامه ریزیهای توسعه و سیاست های ساخت و ساز قرار دارد. در کشور ما نیز بدلیل نابسامانیهای که در ساخت و ساز و تامین مسکن و نوسان قیمت آن وجود دارد سیاست های دولت در تامین مسکن و کمک های مالی از الویت بیشتری، برخوردار است. رایج ترین این سیاستها اعطای کمک های مالی از طریق وامهای بانکی تامین زمین و کنترل ساخت و ساز میباشد ولی از آنجائیکه بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است. لذا سیاست های دولتی چندان کارساز نمیشد.

از یکسو بحرانهای اقتصاد ملی، افزایش هزینه های خانوار، سهم سرمایه گذاری در تامین مسکن را به حداقل رسانده است و بدین ترتیب مشکل مسکن را در ایران به یک معضل عمده و چالش های دولتی درآورده است. یکی از مهمترین مسائل در طرحهای خانه سازی اینست که خانوارهای کمتری قادر به تامین نیازهای سکونتی خود در بازار مسکن هستند. در حالیکه نیازمندترین افراد و مستحق ترین خانوارها، دسترسی به خانه های شخصی و استفاده از خانه های دولتی ندارند در عین حال با وجود شرایط مذکور کمک های دولتی سهم کمتری را در بخش مسکن بخود اختصاص میدهد. از یک طرف درآمد خانوارها و نرخ رشد این درآمد، هیچوقت با رشد و نرخ مسکن همسو و هماهنگ نیست و رشد قیمت مسکن همه ساله چندین برابر نرخ رشد درآمد خانوار است. و از طرف دیگر کاهش خانوارهای دسته جمعی و تعریف خانوار بعنوان مرد و همسر و فرزندان تفکیک اجتماعی در زندگی آنها بوجود میآورد و روز به روز به تعداد خانوارها اضافه شده و تقاضای مسکن بالا میرود با اینهمه در جهت جلوگیری از بحرانهای بوجود آمده و رفع نیاز سکونتی شهروندان سیاستهای مختلفی را باید بکار برده و تلاش مضاعفی را انجام داده که میتوان در زیربه بنیادی ترین این سیاستها چه از مقیاس عام و چه از طریق کمکها و سیاستهای دولتی اشاره کرد.

#### ۱- راهکارهای کلی دولت در تقویت بنیه مالی خریداران مسکن:

یکی از راههای پیش روی دولتها، خصوصاً هنگامی که به علت مشکلات حاد اقتصادی توانائی تامین کامل بهاء مسکن مناسب را برای اقشار مختلف جامعه ندارند، اعطای وامهای بلند مدت با بهره کم و مناسب می‌باشد. متأسفانه در کشور ما اعطای این گونه وامها دچار معضلات جدی، حتی در اهداف و مبانی اولیه پرداخت وام شده است که باید مورد بررسی دقیق و کارشناسانه قرار گرفته و در مواردی در اعطای این وامها تجدیدنظر شده و مورد بازنگری

جدی قرار گیرند، حال چنانچه مقدمات کار برای اخذ وام ملک مورد اشاره از طریق بانکهای دولتی (بانک مسکن) که کمترین بهره را در بین بانکها دارد فراهم شود میزان اقساط ماهیانه هر قسط در هر ماه (طی ۱۲ سال) مبلغی حدود معادل دو میلیون و هفتصد هزار ریال خواهد بود که جدا از اقشار کم درآمد که توانایی سپرده گذاری و باز پرداخت این وام را ندارند مبلغ فوق از سهم بالای هزینه مسکن در سبد هزینه خانوارهای با درآمد متوسط حکایت دارد.

لذا اتخاذ چنین تصمیماتی در بخش افزایش تسهیلات بانکی و شرایط بازپرداخت دشوار آن به دلیل عدم انطباق این وامها و بازپرداخت آن با واقعیتهای موجود نیز نمی تواند کارائی لازم را در خانه دار کردن افراد متقاضی مسکن داشته باشد و آنچه لازم بذکر است پرداخت وام، سیاست صرف به سمت تقاضاست، افزایش مبلغ آن بدون در نظر گرفتن قسمت عرضه باعث ایجاد تورم خواهد شد. نگرش به سمت تقاضا زمانی پاسخگوی نیاز متقاضیان است که عرضه مسکن به اندازه‌ای باشد که تعادل عرضه و تقاضا را دچار نوسان نکند.

## ۲- راهکارها و راهبردهای در تامین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری :

بازار مسکن با همه گرفتاریهایش، بزرگترین بازار اقتصادی کشور است و یک سوم سرمایه‌گذاری‌ها به این بخش اختصاص دارد. در برنامه چهارم توسعه، تا سال ۱۳۸۸ پیش‌بینی شده که حداقل ۴ میلیون و هفتصد هزار دستگاه مسکن باید ساخته شود که آمارها نشان می‌دهد به دلیل رکود بی‌سابقه سه سال اخیر بازار مسکن عملاً اجرائی شدن این برنامه دشوار می‌باشد. ولی به پاره‌ای از راهکارهای بهبود تامین مسکن اقشار کم‌درآمد اشاره می‌شود.

۲ - ۱- اتخاذ راهکارهای مناسب و پیش‌گیری از مهاجرت بی‌رویه روستائیان به شهرهای بزرگ و فراهم آوردن شرایطی که در کاهش مهاجرت و ماندگار شدن جمعیت در شهرهای کوچک موثر باشد.

۲ - ۲- ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، به گونه‌ای که سرمایه‌گذاران باید عملاً شاهد چراغ سبز مقامات دولتی از طریق ارائه مشوقهای قانونی، مالی و... باشند. چرا که در صورت عدم اطمینان سرمایه‌گذاران بخش مسکن عواقب ناگواری متوجه بخش و صنعت ساختمان خواهد شد که از آن جمله می‌توان به فرار سرمایه ایرانیان با توجه به علاقه دیرینه‌شان که به سرمایه‌گذاری در ملک و مسکن به عنوان نوعی عادت دیرینه روانه کشورهای دیگر خواهد شد. بدیهی است که سرمایه‌گذاری "به ویژه توسط بخش خصوصی که بیش از ۹۵ درصد تولید مسکن کشور را در اختیار دارد موتور محرک صنعت ساختمان است" و طبیعی می‌نماید که سرمایه‌گذار از فعالیت خود انتظار سودی متعارف و یعنی سودی که شرایط تورمی و کاهش ارزش پول را جبران می‌کند را دارد پس در نتیجه باید سیاست‌گذارها در روند تدریج و تشویق سرمایه‌گذاران به تولید مسکن در داخل کشور شکل گیرد.

۲ - ۳- اتخاذ تدابیری به منظور خارج شدن بازار مسکن از رکودی که همانند بختک بر بازار مسکن کشور سایه انداخته است، بالعکس صورتهای عامیانه آنچه موجب افزایش قیمت مسکن می‌شود تنها فعالیت بساز و بفروشها نیست، بلکه ادامه رکود، خواب بیش از اندازه سرمایه، تولید غیرصنعتی، نرخ بالای بهره، تورم و پیشی گرفتن تقاضا بر عرضه است، ادامه شرایط رکود به نوعی به چرخه‌ای معیوب دامن می‌زند. سرمایه‌گذار با طولانی شدن دوره سرمایه‌گذاری در حالی که انتظار کسب سود متعارف دارد پیشنهاد بالاتری برای فروش

واحدهای ساخته شده خود داشته در حالی که سرمایه‌گذاری مجدد نیز به میزان لازم و کافی اتفاق نمی‌افتد. این موضوع به افزایش شدید قیمت مسکن در پایان دوره رکود می‌انجامد.

۲-۴- تامین مسکن مناسب با روش کوچک‌سازی: مطالعات و تحقیقات تقلیل فضای مورد نیاز انسان برای زندگی بسیار بوده است، ولی جوامع بشری به غیر از بعضی کشورها هنوز با این فرهنگ نو زندگی نا مانوس نا آشنا هستند دلیل اصلی ناآشنائی شهرنشینان، زندگی گذشته در منازل وسیع وبزرگ پدری است که هنوز نتوانسته‌اند خود را با فرهنگ تقلیل فضاها زندگی شهری دهند اما همانطور که دستگاههای اجرایی کنترل جمعیت و فرهنگ فرزند کمتر زندگی بهتر را در جامعه توصیه و تبلیغ می نمایند همانطور باید مردم را با فرهنگ زندگی در فضاهای کوچک و مناسب نیز آشنا نمود.

۲-۵- تقویت نقش تعاونیها در تامین مسکن: تعاونی نهادی است قانونی و مردمی که با مشارکت خودجوش اعضاء یک گروه اجتماعی شکل می‌گیرد. زمینه های قانونی تاسیس، فعالیت ونظارت بر عملکرد آن بعهدده وزارت تعاون است. هدف از تاسیس این وزارتخانه تشویق و ترغیب شیوه‌های مختلف تعاون با هماهنگی بخشهای دولتی در وضع تسهیلات مالی، مالیاتی، اداری و ایجاد شرایط مناسب برای رشد گسترش کمی و کیفی میباشد. در حقیقت تعاونیها میتوانند بعنوان نهادی مردمی شکل جدید سازماندهی اجتماعی - اقتصادی، تولید، توزیع و مصرف در توسعه کشور نقش اساسی را ایفا نمایند. این امر در کشور ما که هنوز رشد سرمایه انسجام نیافته تحقق پذیر است. زیرا عدم وجود رقابت خود زمینه های توسعه این سازماندهی را مشخص میسازد. این امر میتواند بصورت زیر تحقق یابد:

- نقش جدید تعاونیها و بررسی جامع ابعاد رشد آنها بایستی در یک سیاست بهنگام و پیشرفته مدون گردد.  
- نحوه مدیریت تعاونیها که بصورت غیر حرفه ای عمل میکند بایستی به شیوه مدیریت مدون و پویا درآید و سهام تعاونی در معرض مشارکت عمومی قرار گیرد.

- تعاونیهای انبوه سازی با شرایط، تعهدات و الزامات تدوین شده، تولید مسکن را بعهدده گیرند.  
- حدود وظایف، مسئولیتها، تعهدات و حقوق تعاونیها و همچنین وظایف وزارتخانه های مربوطه مانند تعاون، مسکن و شهرسازی، صنایع، بازرگانی، شهرداری و سایر نهادها و ارگانها بایستی تحت قوانین جدید با توجه به نقش تعاونیها تعیین و مشخص گردند.  
- نهادهای سرمایه گذاری مسکن، انبوه سازان و تعاونیها هر کدام در حدود مسئولیتها و وظایف خود در تولید مسکن مشارکت کنند.

یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به یک مسکن با کیفیت مناسب و ارزان را برای اعضاء تعاونی امکان پذیر میسازد، زیرا هماهنگی بانکهای تخصصی و سایر نهادهای سرمایه گذاری مسکن، تعاونیها انبوه سازان متشکل از تخصصهای طراحی و اجرائی در چارچوب نظام تولید مسکن هر کدام نقش خود را انجام خواهند داد.

در اقتصاد هر کشور یک یا چند بخش تولیدی نقش محرک در سایر بخشهای اقتصادی دارد نوسان و عدم ثبات در این بخش ها مستقیماً بر کل اقتصاد اثرات خود را منعکس مینماید.

۲-۶ - استفاده از سرمایه‌گذاران خارجی برای ساخت مسکن: در گذشته کمیته‌ای برای رسیدگی به این موضوع تشکیل گردید اما در عمل هنوز پیشرفت قابل توجهی در این بخش مهم انجام نشده است. استفاده از امکانات شرکتهای ذیصلاح خارجی در بازار مسکن ایرانی علاوه بر انتقال فناوری روز دنیا، منجر به رقابت و افزایش کیفی ساخت و ساز می شود و می توان از این طریق به وضع و حال وخیم بافتهای فرسوده ساختمانی نیز رونقی داد سرمایه‌گذاران خارجی آرزوی حضور در صنعت ساختمان کشورهای دیگر را دارند تا به سودی بیشتر از سود وعده شده بانکهای خود برسند (ذکر این مطلب، با مقایسه سود ۴ درصدی بانکهای خارجی در برابر حداقل سود ۱۵ درصدی بانکهای داخلی، امری بدیهی است) با تدبیر در قوانین جاری در بخش زمین و مسکن میتوان از حضور وامکانات این شرکت ها در بخش توسعه مسکن بهره برد. ایران از جمله کشورهایی است که به خارجیان اجازه مالکیت زمین را نمی دهد و سرمایه‌گذاران خارجی صرفاً باید با مشارکت یک سرمایه‌گذار داخلی نسبت به امر ساخت و ساز اقدام نمایند.

### راهکارهای تقویت و افزایش تولید مسکن :

یکی از راهکارهایی که طی این چند سال اخیر برای از میان بردن مشکلات بازار مسکن ارائه و به کار گرفته شده، تقویت ساخت مسکن با روش انبوه‌سازی است به همین جهت دولت حتی الامکان می‌تواند اقدامات ذیل را مورد توجه جدی قرار دهد :

**الف)** عرضه زمینهای ارزان قیمت را به انبوه‌سازان که از این طریق زمینه برای ارزان شدن مسکن فراهم خواهد شد. افزایش قیمت زمین در ساختمان سازی، باعث افزایش سرمایه‌گذاری اولیه برای احداث بنا و در نتیجه کاهش نقدینگی طی دوره ساخت می‌شود. با کنترل بازار زمین می‌توان از انبوه‌سازی صحیح و کنترل شده حمایت کرد و این تنها با حضور مؤثر دولت محقق خواهد شد. دولت می‌تواند با مداخله کارآمد در بازار زمین و یا به عبارت بهتر با مدیریت بازار زمین همانند بسیاری از کشورهای موفق در حل بحران مسکن بعنوان یکی از ابزارهای مناسب برای توسعه انبوه‌سازی مسکن مؤثر باشد. یکی از راهکارهایی که دولت می‌تواند توسط آن، بازار مسکن را کنترل کند، استفاده از زمینهای خود در فرآیند ساخت شهرهای جدید است. به این صورت که با آماده‌سازی زمینهای خود و تهیه و یا خرید زمینهای مناسب اقدام به سفارش پروژه‌های ساخت مسکن به انبوه‌سازان ذیصلاح کند که حاصل کار بشرح ذیل خواهد بود:

- انبوه‌سازی از وضعیت فعلی خود که علاوه بر حوزه مدیریت فنی و مهندسی در مدیریت تقاضا، منابع مالی و مدیریت عرضه دخالت دارد، خارج شده و به جایگاه اصلی خود یعنی مدیریت فنی - تخصصی برمی‌گردد. بنابراین انبوه‌ساز که تا قبل از این از ارزش مازاد زمین سود می‌برد، سود خود را از ارزش افزوده حاصل از ساخت بدست خواهد آورد.

- انبوه‌ساز دغدغه تهیه منابع مالی را نخواهد داشت، بدین دلیل که هزینه زمین در زمان ساخت حذف شده و هزینه ساخت از طرف سفارش دهنده تامین خواهد شد که این امر خود باعث رشد و تسریع انبوه‌سازی می‌شود.

- با انجام این سیاست، عرضه مسکن افزایش خواهد یافت و انبوه‌ساز می‌تواند با منابع مالی که عمدتاً بانکهای موجود قادر به پرداخت آن هستند، خانه‌هایی به مراتب با کیفیت بهتر و تنوع بیشتر تولید کند.

- از آنجا که با اجرای این سیاست، انبوه‌ساز تنها از ارزش افزوده ساخت منتفع می‌شود، لذا سعی در کاهش هزینه‌ها و تسریع در روند ساخت و ساز خواهد کرد که برای تحقق آن به دنبال بکارگیری تکنولوژی جدید در فرآیند ساخت می‌رود.

- عواملی مانند تثبیت قیمت زمین، کاهش ریسک پذیری در بخش ساختمان و وجود تقاضا در دهه‌های آینده، همگی شرایطی را فراهم می‌کنند که تداوم ساخت و ساز، رونق و در نهایت ایجاد امنیت شغلی در این صنعت را به دنبال خواهد داشت. لذا می‌توان با تشکیل اتحادیه‌ها و صنفهای کارگری و تامین حداقل‌های نیازهای اجتماعی آنها مانند بیمه، هزینه نیروی انسانی را در ساخت و ساز کاهش داد که در نهایت باعث کاهش قیمت نهایی مسکن می‌شود.

در آخر اینکه چون هزینه اولیه هنگام پرداخت قیمت زمین دیگر مطرح نیست، طیف وسیعی از انبوه‌سازان می‌توانند به عنوان پیمانکار، پروژه‌های ساخت را تحویل بگیرند و دولت می‌تواند با تدابیر لازم و سیاستها تشویقی مناسب از انبوه‌سازانی که از تکنولوژی و توان علمی مهندسی بالاتری برخوردار هستند حمایت کرده و بدین ترتیب با رقابت بین سازندگان رشد کمی و کیفی تولید انبوه در قسمت ساختمان محقق خواهد شد. اگر دولت در عرصه مسکن و مدیریت زمین به نحوی وارد شود که هزینه اولیه زمین را از فرآیند ساخت و ساز به تعویق اندازد، دیگر الزامی وجود ندارد که انبوه‌ساز به جهت اقتصادی کردن پروژه به بلندمرتبه سازی و ایجاد ساختمانهای متراکم روی آورد. بنابراین با اتخاذ چنین سیاستهایی خانه‌هایی که مناسب فرهنگ بومی و ایمنی مردم است، احداث و چالشهای فرهنگی و اجتماعی آینده این شهرکها به فرصت تبدیل کرد و شهرهای پایدار تشکیل میشود.

ب) اختصاص تسهیلات تضمین شده با نرخ سود پائین بانکی دیگر اقدامی است که دولت در صورت انجام آن می‌تواند سرمایه‌گذاران زیادی را برای فعالیت در بخش مسکن ترغیب نماید.

ج) اقدام دیگری که دولت باید برای افزایش مشارکت سرمایه‌گذاران در امر انبوه‌سازی انجام دهد، تهیه طرحهایی است که در چارچوب آن اطمینان از بازگشت سرمایه برای سرمایه‌گذاران ایجاد شود و در واقع ریسک کار انبوه‌سازان کاهش یابد و آنان برای ورود به این عرصه دچار ابهام و تردید نشوند.

د) موضوع دیگری که دولت در طرح‌ریزی‌ها باید در نظر بگیرد این است که اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص دادن هرگونه مزایا صرفاً به انبوه‌سازان دارای شرایط پیش بینی شده تعلق گیرد. انبوه‌سازانی که ضمن داشتن سرمایه مناسب با به کارگیری نیروهای متخصص و کارآمد، از همان ابتدای کار هم طرحها، مشخصات فنی ساخت بنا، جدول قیمت تمام شده با احتساب سود معقول و متعارف و ریسک سرمایه‌گذاری و به طور کلی تمام پیش‌بینی‌ها باید در نظر گرفته شود و انبوه‌ساز ملزم به اجرای آنها میگردد و نکته‌ای که بسیار حائز اهمیت می‌باشد نظارت دقیق بر تمامی مراحل کار انبوه‌سازان است مراتب فوق دو نتیجه بسیار اساسی و مهم در پی دارد.

- باعنایت به اینکه ایران جزو آسیب پذیرترین کشورهای خاورمیانه در مقابل زلزله می‌باشد، بناهای ساخته شده با این روش دارای کیفیت و استحکام مطلوبتر خواهد بود.



-موجب کاهش قیمت مسکن در کشور می شود و اما نکته ای که نباید از آن غافل ماند این است که اجرای قوانین مربوط به انبوه سازان و تعیین صلاحیت آنان می بایست با جدیت و دقت فراوان انجام شود. چرا که طی چند سال اخیر انبوه سازانی وجود داشتند که سوءاستفاده ها و کلاهبرداری هائی انجام داده و موجبات نارضایتی را در بین متقاضیان مسکن مهیا نموده اند به همین دلیل لازم است دولت اولاً با در نظر گرفتن مقرراتی از وقوع این موارد پیشگیری کند، ثانیاً در صورت رخ دادن چنین مسائلی دستگاه قضائی و دولت برخورد قاطع با عاملان به عمل آورند تا در آینده شاهد چنین تخلفاتی از سوی انبوه سازان نباشیم و از طرف دیگر نیز متقاضیان با اطمینان بیشتری وارد عرضه تامین اولیه نقدینگی (پیش خرید) شوند

#### فهرست منابع:

- ۱- آپرودیسووا- لاکویان (۱۳۶۳) خانه سازی در جهان سوم ، ترجمه مینورفییعی \_ سازمان برنامه و بودجه
- ۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ، منابع آماری نما گرها (آمارنامه ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲)
- ۳- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۷۵)- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن- بولتن اقتصاد مسکن شماره ۱۸
- ۴- وزارت مسکن و شهرسازی- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن- بولتن اقتصاد مسکن شماره ۳۵ و ۳۶، (۱۳۸۲)
- ۵- دلال پور ، محمد رضا (۱۳۷۹) ، برنامه ریزی مسکن . (انتشارات سمت) .
- ۶- رحیمی، محمود (۱۳۸۴): بررسی مسکن اقشار کم درآمد شهری در ایران . پایان نامه کارشناسی ارشد -دانشگاه آزاد علوم و تحقیقات تهران.
- ۷- نظریان، اصغر ( ۱۳۸۰ ): شهرهای آینده کانون فاجعه انسانی یا بستر تعامل فرهنگی، فضای جغرافیایی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر - سال اول شماره ۳. (ص ۱ تا ص ۲۱)
- ۸- هدایت نژاد . محمود (۱۳۷۵): نقدی بر سیاست مسکن در ایران مجموع مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، جلد ۲ وزارت مسکن و شهرسازی .

9- CITIES, POVERTY AND DEVELOPMENT, URBANIZATION In DAY THIRD, (1995): ALEN GILBERT, GOSEF GUGLER

10- COSTELLO, V. F. (1981):.TEHRAN PROBLEMS AND PLANNING IN THIRD WORD, GROOM HELTD. LONDON

11- BRUNN, S. D. AND WILIAM, G. F. (1993): CITIES OF DAY WORD REGIONL AND YOU ARE BAN DEVELOPMENT, HARPER AND ROW PUBLISHERS NEWYORK.

12- NEW TOWNS PAPER ABSTRACTS.INTERNATIONAL CONFERENCE ON (2005).





پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی