

نقدی بر نظریات رایج در مورد بحران مسکن .

تیر ماه 1386 ؛ بحران مسکن همچنان ادامه دارد ! با وجود اینکه بازار مسکن بشدت راکد است ؛ در عوض بازار ارائه نظریات و پیشنهادها گرم است. مقامات هم پا را فراتر نهاده ، نه کم و نه زیاد میخواهند ، بهای زمین را که علت اصلی این بحران میدانند ، به صفر برسانند!؟ و مسئله را بصورت ریشه ای حل کنند !

نقد نظریات و برداشتهای رایج مربوط به علل بوجود آمدن بحران مسکن و یا سایر معضلات اجتماعی ، بدین سبب ضروری و با اهمیت است که: نهایتاً، علت یابی ها بگونه ای مطرح گردند که با استناد به آنها ، بتوان گامهای بعدی جهت رفع و یا کاهش بحران را با اطمینان نیل به هدف (و یا حداقل تعدیل بحران) ، برداشت . نظریات مربوط به ریشه یابی علل بوجود آمدن مسائل اجتماعی در صورتیکه مورد نقد همه جانبه قرار نگیرند ، بویژه در وضعیتی که ، با کمبود مراکز تحقیقاتی و همچنین ادبیات تحلیلی مربوطه و نظریه پردازی های قابل استنادی ، در این زمینه ها ، مواجه هستیم ؛ میتواند در تصمیم گیری ها اثر نادرستی گذارده ، زمینه را برای تشدید بحران فراهم آورد .

جهت ادامه بحث میتوان برخی از برداشتها ، نظریات ، راهکارهای پیشنهاد شده ای که بیشتر در سطح جامعه رایج است را مطرح نموده ، میزان صحت و مطابقت آنها را با وضع موجود ، مورد ارزیابی قرار داد .

افزایش جمعیت :

یکی از پدیده های که اغلب بعنوان عامل بوجود آمدن بحران مسکن ، و یا بطور کلی سایر بحرانهای اجتماعی ، مطرح میگردد ، افزایش جمعیت است . تا حدی که جهت رفع بحران ، حتی تشدید برنامه های تنظیم خانواده را پیشنهاد میکنند !

همانگونه که در مباحث مطرح شده در این سایت ، همچون: رابطه شهر و روستا ، بحران مسکن در کلان شهر تهران ، تمرکز جمعیت و استقرار ها در مرکز و دیگر مباحث مطرح گردید ؛ بحرانی شدن مسئله مسکن ، در « شرایط کنونی » را نمیتوان و نمیباید نتیجه ی افزایش جمعیت دانست . البته این واقعیت قابل پذیرش است که ، بلاخره با افزایش جمعیت حجم نیازهای مختلف نیز افزایش مییابد . بلی ، این ادعا کاملاً صحیح است ؛ ولی با چه تناسبی ؟ در صورتیکه علت بحرانی شدن وضع مسکن را افزایش جمعیت ، یعنی افزایش گیاهی آن ، بدانیم ؛ کمبود مسکن نیز میباید بهمان نسبت افزایش جمعیت باشد ! ولی واقعیت این چنین نیست . یعنی ، در حالیکه افزایش جمعیت کشور در این سالها شتاب اش منفی بوده ، یا اینکه هر سال بادر صد کمتری نسبت به سال قبل افزایش داشته ؛ کمبود مسکن پرشتاب و گاهی چندین برابر در صد رشد طبیعی جمعیت بوده است !؟

چرا؟ چون تشدید کمبود مسکن و یا سایر کمبودهایی، که در شرایط کنونی در شهرهای بزرگ بخصوص کلانشهر تهران وضعیتی بحرانی بخود گرفته اند؛ نتیجه روند شهرنشینی در جریان است، نتیجه جابجایی های جمعیتی، اجتناب نا پذیري، هستند که در شرایط تداوم عقب ماندگی های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی، در حال تحقق اند؛ و نه چنانکه برخی سهواً «و یا عمداً» انرا بصورت نتیجه رشد گیاهی و یا طبیعی جمعیت مطرح میکنند. یعنی در شرایط کنونی اگر فرضاً درصد رشد جمعیت کشور به صفر هم برسد (البته با آگاهی به این امر که چنین فرضی در این مرحله از توسعه تقریباً محال است.) باز هم جابجایی های جمعیتی انهم عمدتاً بصورت تمرکز در منطقه کلانشهری تهران، حتی با درصد بیشتری، ادامه می یافت! اما چرا این افزایش جمعیت شهری، که عمدتاً بصورت استقرار در مرکز کشور در جریان است، دسترسی به مسکن برای شهروندان را دچار مشکلات بسیاری نموده است؟ چون، توسعه هم اهنگ و متناسب بانيازهایی که در همه ی زمینه های زندگی اجتماعی، در اثر جابجایی جمعیتی بوجود می آیند (که انهم در این مرحله از توسعه کشور، غیر قابل اجتناب است)، تحقق نمی یابد. در نتیجه، جابجایی های جمعیتی که خود «معلول» عدم توسعه در ابعاد مختلف هستند، که انهم، در وضعیت کنونی در شرایط اضطرار و ناچاری بوقوع میبویند، مشکل افزین میشوند.

روشن است که، در اغلب کشورهای توسعه نیافته که، بعلم مشخص اقتصادی - سیاسی، تحقق توسعه، با توفیق چندانی مواجه نبوده است؛ جامعه با کمبودها و مشکلات عدیده ای نظیر ناتوانی بخش عظیمی از جمعیت شهری برای دسترسی به مسکن مناسب، مواجه است؛ یعنی شرایط در همه ی زمینه ها بگونه ایست که شهر وندان با کمبود های مختلفه ای دست به گریبانند. اکنون پرسش بسیار مهمی که میتوان مطرح نمود این است که: این کمبود ها که اغلب حالتی مزمن و نسبتاً «همیشگی بخود گرفته اند، چگونه در مواردی، وضعیتی بحرانی بخود میگیرند؟ پاسخ بسیار روشن است. عدم توسعه کافی و یا بقای عقب ماندگی موجب شکل گیری روندهائی اجتماعی، مانند روند جابجائی «متمرکز» جمعیت و امکانات در مرکز که بهر حال مشکل افزین هستند و کمبودها در همه ی زمینه ها افزایش میدهند، میگردد. اما وضع هنگامی بحرانی میشود که سیاست گذاریها، طرحها و برنامه هائیکه در این زمینه ها به اجرا در می آیند، با روندهای در جریان، فرضاً «روند جابجائی جمعیتی در «تقابل» قرار گرفته، بجای اینکه حداقل موجبات تعدیل بحران را فراهم نمایند، مزید بر علت شده و مشکل را به بحران تبدیل میکنند! بنابر این، شکی نیست که، در اساس، مشکلات و کمبودها نتیجه کندي توسعه اند؛ ولي بحران حاصل نا کارآمدی سیاست گذاری هاست و لاغیر! یا اینکه اگر بفرض بموازت تغییرات ساختاری (که قبلاً» چگونگی شکل گیری روند بوجود آمدن نشان مطرح گردید) و ظهور پدیده های همانند شهرنشینی پرشتاب؛ توسعه هم در همه ی عرصه های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فیزیکی - فضائی (نه فقط به اجرا در آوردن طرحهای فیزیکی که تاکنون در قالب قریب به ده برنامه توسعه که انها هم در بسیاری موارد سمت گیری هایشان با روند های در

جریان در تقابل بوده است!؟) تحقق میافت ؛ یعنی به بیانی دیگر ثروت و تولید اجتماعی ، امکانات و سایر دسترسی ها، عادلانه توزیع میگردید ؛ البته «اگر» چنین میشد! کمبودها و نارسائی ها هم بمیزان بسیار زیادی جبران میشدند. در انصورت آرایش جدیدی که در نحوه استقرار هادر قلمرو ملی بوجود میامد ، نه ان چنان متمرکز و نه اینکه تا این حد مشکل آفرین بود . بلاخره وضعیت فرضی فوق در چه صورتی قابل تحقق بود ؟ در صورتیکه : نخست شرایط برای سیاست گذاری مبتنی بر منافع جمعی فراهم بود ؛ و اگر چنین میبود ، سیاست گذاری های مذکور با روند های در جریان در «تقابل» نبودند ! پرسش مهم این استکه : آیا چنین شرایط سیاسی ای در ان زمان ، یعنی سالهای آغاز روند برتامه ریزی ها ی توسعه و وبعد از ان ، فراهم بود ؟ آیا با وجود تجربه نا موفق این چند دهه هنوز شرایط مذکور فراهم شده است ؟

عدم تعادل میان عرضه و تقاضا

مسئله دیگری که بعنوان علت بحرانی شدن وضعیت مسکن انهم بسیار با اب و تاب و با ارائه ادله ، به اصطلاح ، فنی و کارشناسی ! مطرح میشود ، نا کافی بودن عرضه در مقابل تقاضا است . در این مورد ، همانطور که در بحث ، بحران مسکن در کلان شهر تهران (در همین سایت) مطرح گردید بخش ساختمان سازی با همه محدودیت های پیش ، سنتی بودن شیوه های ساخت و سازش ، فنون عقب مانده اش ، و کاستی های متعدد دیگری که به ان نسبت میدهند ! انچنان در تنگنا قرار ندارد ، که نتواند پاسخگویی تقاضای فرضی ی ! موجود باشد . عرضه کننده گان واحدهای مسکونی بیش از اینکه نا توان به پاسخگویی به تقاضای موجود در بازار باشند ؛ همواره بخش مهمی از توان تولیدیشان را کد مانده ؛ بقسمی که هم اکنون رشته صنایع ساختمانی که عمده ترین فعالیت اش احداث واحدهای مسکونی است، بیش از سایر رشته های اقتصادی با بیکاری ورکود دوره ای ، مواجه است . اما هنگامی که سهواً «یا غالباً» عمداً ، توان عرضه موجود را در برابر نیاز اجتماعی مسکن و نه تقاضای «واقعی» موجود در بازار قرار میدهیم و سپس عدم تعادل مذکور را بر جسته مینمائیم ؛ البته که توان عرضه موجود ، محدود و نا توان ، جلوه خواهد کرد ! یعنی اگر نیاز اجتماعی موجود یعنی نیاز میلیونها خانوار که ضرورتاً «وحتی بر حسب حداقل امکانات زندگی احتیاج به محل مناسبی برای سکونت دارند (که در عمل و در واقع در شرایط موجود بازار ، به هیچ وجه امکانات لازمه را برای متقاضی بودن حتی بمیزان حد اقل انرا دارا نمی باشند) را بصورت بخشی از تقاضا در مقابل عرضه موجود مطرح نمائیم ؛ تا چه حد واقع بینانه بوده ؟ میتوان با استناد به ان توان عرضه در وضعیت کنونی را ، باتوجه به شرایط حاضر ، یعنی توجه به میزان تقاضای واقعی موجود در بازار ، ارزشیابی کرد؟ چون میزان عرضه ، ضعف و یا قوت ان ، صرفاً «در مقابل تقاضای واقعی موجود در بازار قابل بررسی است . همان گونه که در بحث مربوط به ، بحران مسکن در کلان شهر تهران ، مطرح گردید: علت اصلی در واقع شرایطی است که بر حوزه تقاضای مسکن حاکم است تقاضایی که،

بعلت شرایط اجتماعی اقتصادی موجود، روز به روز «قطبی تر» شده و تقابل برنامه ریزی ها با روند های در جریان نیز بر شدت این روند افزوده است. بعلت تداوم این روند در عوض اینکه نیاز مندان به مسکن شرایط شان بهبود یافته امکان متقاضی بودن برایشان فراهم شود؛ بیش از پیش امکان دستیابی شان به حداقل شرایط لازم برای متقاضی بودن را از دست داده و به حاشیه رانده میشوند!

در واقع با به حاشیه رانده شدن روز افزون نیاز مندان، صحنه در اختیار و حتی تا حدی در انحصار سوداگران و سرمایه های سرگردان قرار میگیرد؛ عامل مضاعف و حتی بعضاً عمده روند قطبی شدن تقاضا، ویا تشدید کننده آن در شرایط حاضر، باز هم تقابل سیاست گذاری ها با روندهای در جریان است. تقابلی که واقعا، عرضه را دچار مشکلات بسیاری نموده است. چگونه؟ فرضاً، در شرایطی که جابجایی جمعیتی با شدت تمام (بیش از 80 درصد جمعیت مهاجر در دهه گذشته مقصدشان محدوده منطقه کلان شهری تهران بوده - مرکز امار ایران - کلان شهرهای ایران، همین سایت) به سوی مرکز ادامه دارد؛ برنامه ریزی ها و سیاست گذاری ها، بجای هدایت روند مذکور، در راستای منافع جمعی، فرضاً، با لحاظ داشتن نیاز های واقعی این مرحله از توسعه و بلاخره توجه به ویژگیهای ساختاری روند جابجایی جمعیتی، که «فعلاً» یعنی در شرایط حاضر گرایش شدید به تمرکز دارد؛ هدف را تقابل باروند مذکور قرار میدهند؟! فرضاً، برای کلان شهر تهران سقف جمعیتی تعیین میکنند؟! و بلاخره بسیاری از جلوگیری ها و محدودیت هایی که بوضوح هم اکنون مزید بر علت اند؟! بنابراین، اگر بامسئله صادقانه و واقع گرایانه برخورد نموده و از گنده گوئی و عوام فریبی دوری جوئیم، در شرایطی که تقاضا مرتباً در حال ریزش بوده و بخش عظیمی از جامعه کلان شهرها به حاشیه رانده میشوند؛ بجای اینکه به مقابله با عوامل این ریزش که نخست عدم توسعه کافی، یعنی در حاشیه ماندن و ضعف شدید دسترسی به امکانات و فرصتهای اکثر زمینه های اجتماعی و سپس سیاست گذاری هایی است که باروند های در جریان در تقابلند؛ «عرضه» را مقصر بدانیم، اگر عین عوام فریبی و سرپوش گذاری بر واقعیت نباشد؛ پس بدون شك توجیه کننده ی حمایت و ایجاد ترتیب های قانونی و تسهیلات استثنائی برای سرمایه های سوداگری است که با ناتوان جلوه دادن عرضه، تحت عناوینی همچون «انبوه سازی» در پی منافع خود اند.

عقب مانده ویا سنتی بودن روشهای ساخت و ساز.

در این مورد نیز همانند بحث مربوط به عرضه و تقاضای مسکن با توجه به اینکه، آنچه در رابطه با عرضه و تقاضای مسکن مطرح گردید؛ در این مورد نیز صادق است؛ میباید این مطلب مهم را اضافه نمود که، اگر شرایطی فراهم شود که به تقاضای کنونی مسکن بطور نسبتاً مداوم، یعنی بدون افت و خیز، و در عمل فعلاً، بیشتر افت تا خیز، افزوده میشد؛ رشته ساختمان سازی و یا صنایع ساختمانی هم فعالیت شان بتدریج و حتی با سرعت، سازمان یافته تر شده و در همه زمینه ها به تثبیت نسبی میرسیدند.

در این صورت با تثبیت فعالیت در این رشته بویژه سامان یافتن ونه ریزش و قطبی شدن مداوم تقاضا و همچنان مصون ماندن از سیاست گذاریهای ضد و نقیض ارگانهای نظیر وزارت مسکن و شهر سازی که خود را متولی و صاحب اختیار در این بخش میدانند! روشهای ساخت و ساز نیز بدون اینکه به حمایت این یا آن ارگان، و یا امتیاز دادن به انبوه سازان و امثالهم، انهم به ضرر سایر دست اندرکاران، نیازی داشته باشد؛ متکی به امکانات فراهم شده در عرصه کاری امن تر، بیش از پیش در همه زمینه ها، نو آوری و تکنیک های پیشرفته تری را بکار می گرفت!!

تامین مسکن مطلوب برای روستائیان جهت ممانعت از جابجائی آنها!

یکی دیگر از نظریاتی که در رابطه با چاره جوئی بحران مسکن رواج یافته؛ این است که: اگر روستائیان در زادگاه خود دارای مسکن مطلوب باشند؛ در آن صورت راهی تهران، الوده و پر از مشکلات، نخواهند شد! اما، هنگامیکه مسئله امکان اشتغال و نیاز به کسب در آمد مهاجرین مطرح می گردد و به این واقعیت اشاره میشود که جابجائی و مهاجرت ها تابع اکولوژی کار، کسب در آمد و سایر سهولت هایی که مرکز با وجود همه سختی ها فراهم می آورد، بوده و نه صرفاً، تمایل سکنی در مرکز و یا شهر بزرگ دیگر. با سادگی اندیشی ایجاد کار و مسکن در روستا را بصورت توأماً، پیشنهاد میکنند؟! معتقد اند اگر مسکن و اشتغال کافی در روستاها ایجاد شود، دیگر مهاجرین نیازی به مهاجرت و جابجائی از موطنشان را نخواهند داشت؟! اینگونه چاره جوئی ها همانطور که در مباحث مربوط به، رابطه شهر و روستا، روند تمرکز در تهران، قبلاً، مطرح شده؛ را میتوان، فقط اوج ساده اندیشی و بیگانگی باروند های در جریان دانست.

کمی عمر متوسط بناهای مسکونی که احداث میشوند.

عمر متوسط و همچنین کیفیت و امکانات بکار گرفته شده در روند ساخت و ساز بناهای مسکونی، در شرایطی که در عمل بازار چگونگی عرضه را تعیین میکند، تابع سطح کمی و کیفی تقاضائی است که در سطح جامعه مطرح می گردد. عمر ساختمان و بطور کلی کیفیت ساخت و ساز، که انهم فقط به استحکام سازه آن محدود نمی گردد؛ از جوانب مختلف، همچون کیفیت تجهیزات ساختمان، روشهای صرفه جوئی در انرژی، مصونیت از آلودگی های محیطی (محیط زیستی، صوتی) و غیره، اگر بطور مطلوب و رعایت کلیه اصول فنی، به اجرا در آیند؛ البته که بسیار مطلوب خواهد بود. یعنی هم تضمین کنند ه کیفیت بهتر زندگی ساکنین و هم کاربرد بهینه و مطلوب ثروت ملی است. ولی واقعیت این است که، در عمل، حد خواسته ها و یا میزان ارزوهای بزرگ تکنوکرات های محترم را، بازار و یا میزان کمی و کیفی تقاضای موجود تعیین میکند! یعنی توان واقعی و امکان تامین مخارج مربوطه به آن توسط متقاضیان است که میزان این خواسته ها را معین میکند. گویند، روستائی ای با کنایه به هم ولایتی اش گفت: «پدر ات گرسنگی مرد!» دوست رنجیده از کنایه در پاسخ گفت: «داشت و نخورد!» اکنون در حالیکه

بخش عظیمی از جامعه در رابطه با امکان دسترسی به سرپناهی برای سکونت روز به روز با مشکلات بیشتری مواجه اند، در شرایط اضطرار بوده و حتی به حاشیه رانده میشوند و بهر حد اقلی قانع اند.... طرح کنندگان مسائلی از این قبیل یا بمانند هم ولایتی روستائی مان قصد کنایه دارند؟! و یا اینکه نیت شان یادآوری به مقامات است که ، طبق مصوبه قانون اساسی و قول قرار های متعددی که گاه بگاه مطرح مینمایند ، با وفا به قول خود ، بلاخره مسکن مطلوب ، با رعایت همه اصول فنی و مهندسی را برای همگان فراهم آورند .!!؟

ارائه بیش حد تسهیلات بانکی!؟

امروزه حتی برخی معتقدند : ارائه بیش از حد < حد >؟! تسهیلات بانکی یکی از علل بوجود آمدن بحران کنونی مسکن میباشد.

در مقایسه با سایر کشورها ، حتی کشورهای توسعه نیافته ای در رابطه با شرایط مسکونی شهر و ندان وضعیتی کم و بیش شبیه به جامعه ما را دارند ؛ مشارکت بانکهای ما و تسهیلات اعتباری ارائه شده توسط آنها بسیار نا چیز است . اما در شرایط کنونی که ، سیاست گذاری ها و برنامه ریزی های مربوط به توزیع فضائی امکانات ، اعتبارات و همینطور ممنوعیت و محدودیت هائی که اکثراً در تقابل با روندهای در جریان اعمال میشوند و بیشتر مزید بر علت اند تا رافع و تعدیل کننده مشکلات ؛ موجب تشدید قطبی شدن تقاضا شده و بیش از پیش متقاضیانی را که توان مالی کمتری دارند را به حاشیه میرانند . بلی ، هنگامیکه چنین شرایطی برقرار است ؛ ورود تسهیلات بانکی و یا امکانات دیگری نظیر آن به صحنه ، میتواند عرضه دچار نوسان و بسیار نا پایدار فعلی را قافلگیر کرده ، بعضاً بحران را موقتاً بصورت افزایش قیمت تشدید کند . همانطور که در بحث ، بحران مسکن در کلان شهر تهران (همین سایت) اشاره شد و به شهادت همین مورد فوق ، تا هنگامیکه سیاست های در «تقابل» باروند های در جریان در کلیه سیاست گذاری های کلان و یا بخشی ادامه داشته باشند؛ اعمال هرگونه دخالت و یا ورود امکانات جدید به صحنه حتی تسهیلات بانکی (که بجای خود میتوانند بسیار موثر و کارساز باشند) نتیجه عکس داده ، (چنان که در شرایط کنونی شاهدیم) بحران را تشدید نمایند .

بنا بر این، در زمینه علت یابی بحران مسکن طرح علت های متفرقه ای که ظاهری منطقی دارند ، نظیر آنچه در این بحث مطرح گردید ؛ هرچند در بسیاری موارد با صداقت و دلسوزی مطرح میگردند ولی چنانکه دیدیم چون با واقعیت های روند در جریان و ویژگی های ساختاری آنها بطور « مشخص » منطبق نیستند ؛ نهایتاً موجب مخدوش شدن تحلیل و تناقضات فراوان در نتیجه گیری که میباید « مشخص » ، « بدون تناقض » و توأم با ارائه ادله کافی و قابل پذیرش باشد ، خواهند شد .

تیر 13 86 مهدي کاظمي