

بررسی نقش اقتصاد ایران بر الگو مسکن معاصر شهر تهران^۱

سمیه خواجه نژاد

دانشجوی دکتری، گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد بین الملل کیش، جزیره کیش، ایران

حمید ماجدی^۲

گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم تحقیقات تهران، تهران، ایران

تیمور رحمانی

دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۲/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۲۷

چکیده

مسکن به عنوان یکی از عناصر حیاتی زیست انسان و تأمین کننده نیازهای مختلف او در مقیاس ملی و بین المللی مورد توجه است. همچنین مسکن اصلی ترین بخش اقتصاد یک کشور است، چرا که از طریق آن وضعیت اقتصادی یک کشور نمود پیدا می کند. در این راستا هدف پژوهش حاضر دستیابی به مهم ترین مسائل اقتصادی در جهت سیر تحولات کیفی مسکن در شهر تهران طی سال های ۱۳۹۵-۱۳۹۹ می باشد و فرضیه مطرح در نیل به این هدف این است که مهم ترین مساله اقتصادی در مسکن شهر تهران طی سال های ۱۳۹۵-۱۳۹۹ مساله درآمد اقشار مردمی و سرمایه گذاری در بخش مسکن است. حال پژوهش حاضر با استفاده از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و ابزار کتابخانه ای دریافت که در شهر تهران طی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ که اقتصاد کشور دچار بحران بود، دولتمردان و برنامه ریزان به دنبال سرمایه گذاری بر بخش مسکن بودند. طی این سال ها با توجه به کاهش و رکود وضعیت درآمد و اقتصاد مردم، خانه ها به فضاهایی با متراژ بسیار پایین بدل شد و همین امر موجب ثبات و رکود در حوزه مسکن شد. به طوریکه در حوزه مسکن نرخ رشد اقتصادی با کاهش بی سابقه ای روبرو شده است. لذا در یک جمع بندی کلی می توان ادعان نمود که رشد اقتصادی یک شهر با میزان درآمد مردم آن شهر و وضعیت کالبد معمارانه یک ساختمان دارای ارتباطی دوسویه است؛ زیرا در معماری امروز اقتصاد نقش پیش برنده و کاهنده دارد، اقتصاد به عنوان یک کنشگر در معماری بنا، در زیبایی آن، در ابعاد معنایی در ابعاد اجتماعی، در ابعاد سرمایه ملی و ... تاثیر می گذارد.

کلمات کلیدی: اقتصاد، مسکن، الگوی کیفی مسکن، تهران.

۱- مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «تبیین رابطه تغییر الگوهای معماری مسکن معاصر با توسعه اقتصادی» به راهنمایی نویسنده دوم و مشاور نویسنده سوم که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد بین المللی کیش در حال انجام است، می باشد.

۲- (نویسنده مسئول) majedi@srbiau.ac.ir

مقدمه

مسکن بعنوان بستری برای زندگی انسان با سایر ابعاد زندگی او در ارتباط و کنش متقابل است. هر ناحیه مسکونی باید با توجه به ساختارهای گوناگون خانوادگی و نیازهای مکانی و اجتماعی مختلف ساخته شده و با داشتن ویژگی‌های فضایی و اجتماعی خاص خود، محیطی منحصر به فرد را ارائه نماید. در دهه‌های اخیر به دلیل افزایش تقاضا برای مسکن در ایران، تلاش‌های بسیاری برای تأمین مسکن انجام پذیرفته ولی آنچه عموماً نادیده گرفته شده جنبه‌های کیفی بناها در کنار فزونی کمی آنهاست. واژه کیفیت مفهوم گسترده‌ای دارد، به طوری که می‌توان تعاریف مختلفی از آن ارائه داد که بیانگر شاخص‌های مختلفی از آن باشد؛ از این رو جهت کسب مطلوبیت در حوزه مسکن در کنار توسعه کمی باید شاخص‌های کیفی در مطالعات برنامه دهی مسکن مورد بررسی قرار گیرند. مسکن پیچیده‌ترین بنا در طراحی است. طراحی این کاربری امری فراتر از پاسخ به برنامه است چرا که باید چهره‌ای عمومی را در عین جریان زندگی خصوصی ساکنینش، به نمایش گذارد. این به معنای پیروی از شرایط متنوع اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و به ویژه فلسفه فردی ساکنین است که در جوامع گوناگون، از فرد به فرد متفاوت خواهد بود. در نتیجه شناسایی شیوه و ترجیحات رایج زندگی در جامعه و تأثیرات آن در طراحی حیاتی است. آغاز دوره معاصر ایران، آغاز تغییرات وسیع در همه زمینه‌ها بالاخص مسکن است (آصفی و ایمانی، ۱۳۹۶: ۶۳)، مسکنی که در تمام مراحل زندگی بشر از اساسی‌ترین مسایل اقتصادی-اجتماعی برای اکثر خانوارها محسوب شده و در کیفیت زندگی آنان تعیین کننده می‌باشد. به گونه‌ای که گزارش‌هایی کمیسیون براتلند مسکن و برهه اقتصادی آن را یکی از نیازهای کلیدی جهان در حال توسعه معرفی کرد (Hewitt, 1998:413). لیکن مکانیابی نامناسب مناطق مسکونی بدون توجه به معیارهای کالبدی و اقتصادی تحقق اهداف پیشبینی شده را غیرممکن ساخته و هزینه‌های هنگفتی را هدر می‌دهد. وانگهی مسأله اقتصادی از مهمترین عوامل ایجاد مسکن مناسب و از مهمترین بخش‌های برنامه‌ریزی مسکن است و موفقیت برنامه‌های مسکن در وهله اول از این عامل تأثیر می‌پذیرد (منلفی آذر و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۳۹). از این رو هدف اصلی پژوهش حاضر دستیابی به مهم‌ترین مسائل اقتصادی در جهت سیر تحولات کیفی مسکن در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۹ می‌باشد. حال سئوالات پژوهش حاضر به شرح ذیل هستند:

اقتصاد ایران طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۹ چه تأثیراتی بر الگو مسکن معاصر شهر تهران گذاشته است؟

دلایل عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای در بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۹ در شهر تهران چه بوده است؟ در رابطه با پژوهش حاضر مطالعات مدونی انجام شده است که از جمله آن می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

ثبات ثانی (۱۳۹۱) در مقاله خود با عنوان «مقدمه‌ای بر برخی عوامل تأثیرگذار بر معماری معاصر ایران در فاصله سال‌های ۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ه.ش.» با استفاده از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی دریافت که عوامل تأثیرگذار در مقام خود اثرات محدودی در معماری ایران داشته و نقش همه آن‌ها نسبت به تصور ذهنی معمار از فضا چندان اصلی به نظر نمی‌رسد. این تصورات ذهنی معمار است که به وسیله‌ی این عوامل ساخته می‌شوند و اگر تصورات معمار نبود این عوامل خودبه‌خود سبک جدیدی را پدید نمی‌آوردند. نصر (۱۳۹۴) در مقاله خود با عنوان «جایگاه پارادایم

«معماری مسکن» در سیمای امروز شهر ایرانی اسلامی» با استفاده از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی دریافت که در نظر گرفتن ویژگی‌های کالبدی شهر در کشور می‌تواند در ساختن تصاویر و نشانه‌های هویتی جدید مؤثر باشد. اگر چه یافتن خصوصیات کالبدی مشترک شهرهای کشور بسیار دشوار است، اما با توجه به موارد فوق سیمای شهر بومی کشور را می‌توان ترسیم نمود. قادری و ایزدی (۱۳۹۴) در مقاله خود با عنوان «بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۵ - ۱۳۵۰)» با استفاده از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی دریافتند که نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، شاخص قیمت مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن تأثیر مثبت داشته و اثر تغییرات تولید ناخالص ملی و مخارج دولت در فصل تأمین مسکن و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن معکوس برآورد گردیده است. قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره بها و تولید ناخالص ملی و در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست‌های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته است. آصفی و ایمانی (۱۳۹۳) در مقاله خود با عنوان «باز تعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی - اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی» با استفاده از روش تحقیق توسعه ای کاربردی دریافتند که رابطه معناداری بین کیفیت خانه‌های سنتی، انسان، معماری و سبک زندگی گذشته وجود دارد که از سنت‌ها و ارزش‌های اصیل سرچشمه می‌گیرد. همچنین به ترتیب اهمیت، شاخص‌های نیازهای انسان، کیفیت محیطی، کالبدی، عملکردی و ساختاری در این رابطه معنادار سهم بوده‌اند که میبایست در طراحی مسکن معاصر مدنظر قرار گیرند. هر چند در مقایسه کلی همگامی متناسب تمامی شاخص‌های مطرح به کیفیتی ماندگار منتج شده است. منان رئیسی (۱۳۹۵) در مقاله خود با عنوان «تحلیل مکان‌یابی ریزفضاهای مسکن معاصر ایرانی مبتنی بر سبک زندگی اسلامی» با استفاده از روش تحقیق ترکیبی و استدلال منطقی دریافت که برای مکان‌یابی هر یک از ریزفضاهای مسکن معاصر ایرانی (شامل آشپزخانه، پذیرایی، اتاق خواب، سرویس بهداشتی و حمام) اصولی استنتاج شده است که طبق این اصول، مکان‌یابی ریز فضاها در اغلب الگوهای مسکن معاصر ایرانی به درستی انجام نمی‌شود و در این خصوص، تعارضات متعددی با سبک زندگی اسلامی مشاهده می‌شود. اسلامی و همکارانش (۱۳۹۸) در مقاله خود با عنوان «تحلیل عوامل اقتصادی مؤثر بر تحولات مسکن معیشت محور در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان معجزات، شهرستان زنجان)» با استفاده از روش تحقیق کیفی - کمی و ابزار پرسشنامه و مصاحبه دریافتند که شاخص‌های سرمایه‌های مادی و اعتبارات به ترتیب بیشترین سهم را در تحولات مسکن معیشت محور داشته‌اند. نتایج مدل تصمیم‌گیری ویکور برای بررسی شاخص‌های اقتصادی نشان می‌دهد که روستاهای گوجه‌گیا و روستای اژدهاتو دارای بالاترین مقدار QI هستند. از این رو با توجه به یافته‌های تحقیق می‌توان نتیجه‌گیری کرد که کارکرد مسکن در سکونتگاه‌های روستایی به سمت "خوابگاهی" در حال تحول می‌باشد که ادامه این روند که متأثر از جایگاه ضعیف اقتصاد روستایی است در آینده باعث کاهش سطح تولیدات خواهد شد. با توجه به پژوهش‌های انجام شده پیرامون پژوهش حاضر مشخص گردید که تاکنون پژوهشی از باب

بررسی نقش اقتصاد ایران طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۹ بر الگو مسکن معاصر شهر تهران؛ انجام نشده است و پژوهش حاضر یکی از نخستین پژوهش‌ها در این باره است.

روش تحقیق پژوهش حاضر کیفی و به لحاظ هدف از نوع توصیفی-تحلیلی و کاربردی است که از راهکارهای ترکیبی استفاده می‌کند. روش گردآوری اطلاعات در مرحله اول مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و ابزار فیش برداری از منابع مکتوب بوده است. در پژوهش حاضر پس از گردآوری یافته‌های حاصل از مطالعات کتابخانه‌ای در جهت تحلیل یافته‌ها از روش تحلیل محتوا استفاده شد. چرا که در یک اثر، تحلیل محتوا به توصیف کیفی و عینی پیام‌های حاصل از آن به گونه‌ای نظام‌دار می‌پردازد و شاخصه‌های ویژه‌ای را از مضمون استخراج و بیان می‌نماید.

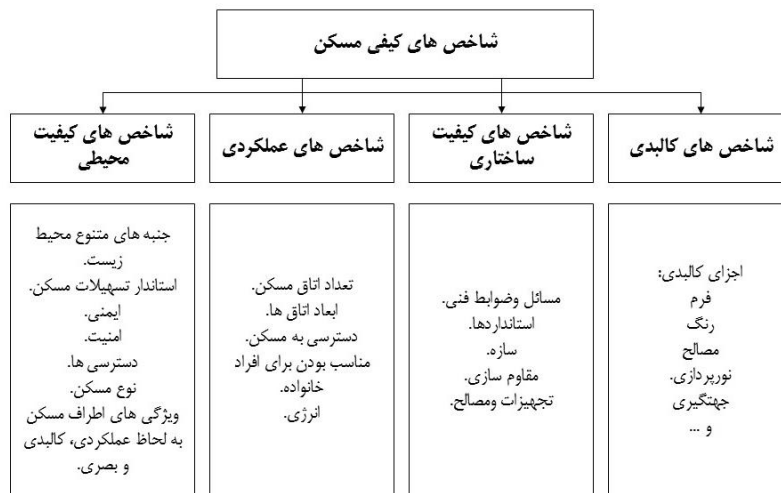
مبانی نظری

مسکن و دگرگونی‌های آن

«این واژه در گذشته به اتاق اطلاق می‌شد. اتاق خصوصی را (وستاخ) یا گستاخ یا وثاق می‌نامیدند؛ از واژه سرا به جای کلمه خانه در اصطلاح امروز آن، استفاده می‌شد (پیرنیا، ۱۳۷۴: ۱۵۴). واژه مسکن در حقیقت اسم مکان از ریشه سکن است که به محل سکون یا توقف گفته می‌شود. با این همه این واژه مجموعه متنوعی از مفاهیم کالبدی و مفهومی را با خود به همراه دارد. در بیانیه دومین اجلاس کنفرانس اجلاس بشر در استانبول ترکیه، به جای استفاده از کلمه مسکن، عبارت «سرپناه مناسب» استفاده شد (Habitat, 2003, 22) و در تبیین آن چنین عنوان شده است که «سرپناه مناسب بیش از یک سقف بالای سر هر فرد است. بلکه به معنای خلوت مناسب، دسترسی، ایمنی کافی، امنیت تصرف، ایستایی و دوام سازه‌ای، روشنایی، گرما و تهویه مناسب، زیرساخت‌های مناسب از قبیل منابع آب، بهداشت و تجهیزات دفع زباله، معیارهای متناسب محیطی و سامت و موقعیت و دسترسی مناسب نسبت به محل‌های کار و تأسیسات زیربنایی است که همگی باید با هزینه مناسبی در دسترس باشند (نصر، ۱۳۹۴: ۶۸). مسکن و معماری مسکن به دلیل ارتباط پیوسته با زندگی انسان‌ها بیشترین ظرایف و پیچیدگی‌ها را دارد. معماری فن سازماندهی فضاست و عامل ایجاد تحولات اساسی در آن، دگرگونی در روش‌های سازماندهی فضایی است. زمینه‌های تاریخی، فرهنگی، اجتماعی و محیطی از جمله عواملی هستند که در شکل‌گیری آثار معماری به ویژه مسکن بسیار مؤثرند (ابراهیمی و اسلامی، ۱۳۸۹: ۵). با آغاز هزاره سوم و رشد روزافزون علم و فناوری و گسترش ارتباطات، تحولات گوناگونی در سطح زندگی روزمره رخ داده و شیوه زندگی مردم، نیازها و متعاقب آن کالبد و محیط زیست آن‌ها تغییر کرده است (اهری و دیگران، ۱۳۶۷: ۶). در ایران نیز تحول در زمینه‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی، افزایش ناگهانی جمعیت، مهاجرت به شهرها، عدم مدیریت صحیح، کمبود امکانات ساخت، عدم آشنایی دست‌اندرکاران با تکنولوژی ساخت تأثیرات نامطلوبی را در معماری به ویژه در حوزه مسکن در زمینه کیفی داشته است (شایبرچیما، ۱۳۷۹: ۱۴۷). عوامل متعددی در تغییر شرایط سکونت در شهرها از سال ۱۳۴۰ به بعد مؤثر بوده‌اند که از جمله آنها می‌توان به عدم پاسخگویی به افزایش جمعیت شهرنشین، تغییرات به وجود آمده در وضعیت خانوار و تغییر در الگوهای سکونت ناشی از فرایند تجدد طلبی اشاره کرد (طالب، ۱۳۶۸: ۱۴).

شاخص های کیفی مسکن

ویژگی های کالبدی مسکن از موضوعات مهم در بررسی های کیفی مربوط به مسکن می باشد. در واقع این ویژگی ها فراتر از تأمین حداقل استانداردهای موجود در مورد تراکم خانوار در مسکن، تراکم نفر در مسکن، تراکم نفر در اتاق و سرانه سطح زیرینا است. بخش عمده ادراک ما از فضا نخست بصری است و ادراک بصری در وهله اول کالبدی است (توسلی، ۱۳۶۷: ۴۹). دلایل حاکمیت تلقی کالبدی در متن تعبیر نهفته است (منصوری، ۱۳۸۹: ۳۰). کیفیت کالبدی رابطه نزدیکی با مفاهیمی مانند هویت، سرزندگی آشنایی و خاطره انگیزی دارد (حبیبی، ۱۳۷۹: ۲۴). در واقع اجزای کالبدی ظرفی را برای زندگی تعریف می نمایند که تعاملات اجتماعی در آن شکل می گیرد (کارمونا و دیگران، ۱۳۹۴: ۶۹). از این رو به منظور بالا بردن کیفیت کالبدی بایستی عواملی مانند وسعت و شکل زمین، منابع مالی (اقتصاد)، نیروی انسانی، مصالح ساختمانی، فناوری، مدیریت و نظارت را مدنظر قرار داد.



نمودار ۱. ریز شاخصه های کیفی مسکن

منبع: (نگارندگان، ۱۴۰۰)

مسکن و رشد اقتصاد

در خصوص رابطه مسکن و رشد اقتصادی، دو دیدگاه مهم مطرح است: نظریه ی اول دیدگاه مبتنی بر نظریه «کینزی» است که دولت اشتغال و تقاضای کل را به عنوان مهمترین ابزار سیاستی برای سوق دادن اقتصاد به سمت تعادل عمومی تلقی می کند. بر اساس این دیدگاه، چنانچه سرمایه گذاری مسکن بتواند سطح اشتغال یا تقاضای کل را تغییر دهد، به عنوان ابزار سیاستی برای بهبود رشد اقتصادی به کار گرفته می شود. دوم، دولت ها می توانند از تئوری رشد نئوکلاسیکی که بر اهمیت سرمایه گذاری و پس انداز در رشد اقتصادی تأکید دارند، برای توجیه به کارگیری پرداخت های عمومی در سرمایه گذاری مسکن استفاده کنند. مطابق این بحث، چنانچه سرمایه گذاری مسکونی بتواند بهره وری در اقتصاد را بهبود بخشد، مورد توجه قرار می گیرد (عاقلی کهنه شهری، ۱۳۸۶: ۷).

کانال دیگری که رابطه بین مسکن و رشد اقتصادی را توضیح می دهد، مکانیسم عدم تطابق بین بازار تولید و بازار کار است. چنانچه بازار تولید در شرایط تعادل، با افزایش تقاضا برای محصولات تولید شده در یک منطقه مواجه

گردد، تقاضا برای نیروی کار بیشتر می‌شود. حال اگر در این منطقه کمیت و کیفیت نیروی کار مناسب نباشد، نیاز به مهاجرت از مناطق دیگر به این منطقه الزامی است و افزایش تقاضا برای مسکن را به دنبال خواهد داشت. چنانچه عرضه مسکن بی‌کشش باشد و مهاجرت کنندگان نتوانند مسکن مورد نیاز خود را به دست آورند، مهاجرت اتفاق نمی‌افتد و عدم تطابق بین دو بازار بوجود می‌آید؛ بنابراین محصولات منطقه رشد نخواهد یافت. افزایش مسکن این عدم تطابق را کاهش می‌دهد و باعث افزایش محصولات با کیفیت و مقدار بیشتر می‌شود و به تبع آن باعث رشد اقتصادی می‌گردد. همچنین می‌توان چنین فرض کرد که مسکن با بهبود شرایط مسکن عوامل تولید را تحت تأثیر قرار می‌دهد که به نوبه خود سرمایه انسانی را متأثر ساخته و به این ترتیب بهره‌وری اقتصادی نیز بهبود می‌یابد (قلی‌زاده و اکبری‌ان، ۱۳۸۹: ۱۰۷).

بحث

در طی دوران معاصر تحولات گسترده و دامنه‌دار اقتصادی و رشد روز افزون جمعیت پیامدی گسترده در دگرگونی‌های کالبد معماری بناهای مسکونی شهر تهران داشته است. در این دوره معماری ایران نیز از این اصل مستثنی نبوده است و سال‌ها تغییر و تحول‌های اساسی و بسزایی، در ساختار اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و اجتماعی ایران روی داده است که پیرو آن تأثیرپذیری‌های مختلف و کم سابقه در معماری ایران را شاهد هستیم. به نظر می‌رسد در اواخر عصر قاجار و زمان حکومت رضاخان از نمونه‌های برجسته بر این ادعا می‌باشد. بعد از جنگ جهانی دوم نیاز بسیاری به دوباره ساختن کشور احساس می‌شد، در این هنگام دولت‌های اروپایی سرگرم ترمیم ویرانی‌های ناشی از جنگ در کشورهای خویش بودند.

نحوه تأثیرگذاری رکود و رونق اقتصادی ایران بر رشد مسکن

شکل‌گیری دوره‌های رونق و رکود را می‌توان به صورت فراگیر در شکل نمودار شماره ۲ نشان داد. در بخش مسکن با افزایش قیمت مسکن (به علت نقصان نسبی عرضه مسکن و همچنین پیدایش شوک در یکی از عوامل تأثیرگذار برون بخشی مسکن از جمله بهای ارز، افزایش نقدینگی و تورم...)، درخواست سوداگرانه و همچنین راندمان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش می‌یابد و پیرو آن سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده با راهیابی فعالین حوزه ساخت و ساز به خصوص سرمایه‌گذاران غیرحرفه‌ای به حوزه مسکن افزایش می‌یابد و به اصطلاح بازار مسکن با پیشرفت و رواج رویارو می‌گردد. به دنبال آن با فاصله زمانی ۲ تا ۳ ساله (با ملاحظه به دوره زمان ساخت مسکن در ایران) بازار مسکن با افزایش عرضه و اشباع روبرو شده و سپس در بازار مسکن طریقه معکوسی آغاز می‌شود چنانکه بازار مسکن به سبب عرضه فزونی و معمولاً تحول یا شوک در عوامل تأثیرگذار برون بخشی (همچون کنترل نقدینگی، رکود اقتصادی و نقصان توانایی خرید خانوار...)، با پایداری نسبی در قیمت روبرو گردیده و درخواست سوداگرانه از بازار حذف می‌شود و همچنین بخشی از سازندگان حرفه‌ای و سازندگان غیر حرفه‌ای از بازار حذف می‌گردند؛ بنابراین دوباره بازار مسکن در فاصله زمانی کوتاه با کاهش عرضه و افزایش قیمت مواجه

می‌گردد. بر این اساس در شکل گرفتن دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن مطلب قابل تعقل این می‌باشد که در شکل گرفتن این دوره‌ها، افزون بر عامل‌های درون حوزه ای بازار مسکن (همچون دوره ساخت مدید، کمبود عرضه، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه ای و...)، عوامل برون بخشی (از جمله توانایی خرید خانوار، چگونگی تولید ناخالص داخلی، نقدینگی، تورم کلی، نرخ بهره، بودجه دولت و...) نیز موثر هستند.



نمودار ۲. عوامل اصلی رونق و رکود اقتصادی مسکن معاصر شهر تهران طی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

منبع: (نگارندگان، ۱۴۰۰)

بر این اساس ملزم به ذکر است که بین دگرگونی‌ها در سرمایه گذاری شروع شده و تغییرات در بهای مسکن بوسيله حوزه خصوصی در بخش مسکن (در این حوزه همچون یکی از پارامترهای نشان دهنده رکود و رونق) یگانگی بالا و رابطه مستقیمی شکل گرفته و با افزایش قیمت مسکن، سرمایه گذاری که در بخش مسکن آغاز شده نیز فزونی می‌یابد.

در بخش مسکن تجارب دهه‌های گذشته گویای آن می‌باشد که باید رابطه مستقیم یاد شده را همچون یک حقیقت واضح در حوزه مسکن پذیرفت و به نظر می‌آید تا هنگامی که در شرایط ساختاری اقتصاد کلان ایران تحولی نیافته است و به علت نبود وجود بستر مناسب بابت سرمایه گذاری تک تک مردم در بخش های تولیدی و ...، اقتصاد ملی با نقدینگی سرگشته و حیران و تقاضاهای سوداگرانه روبرو است، این ماهیت مشهود نیز وجود خواهد داشت؛ بنابراین هر عاملی که بر هم زننده ثبات قیمت مسکن باشد، می‌تواند سبب ایجاد رکود یا رونق یا به عبارتی موجب نوسان در متغیرهای حقیقی بخش مسکن مانند سرمایه گذاری و ارزش افزوده در این حوزه باشد.

تأثیر اقتصاد بر وضعیت موجود مسکن معاصر در شهر تهران

وارسی متغیرهای بخش مسکن (جدول شماره ۱) بیان کننده آن می‌باشد که در امتداد ادوار تجاری، بازار مسکن بعد از پیمودن دوره پیشرفت در سال های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ و از اواسط ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۶ ثبات در قیمت و توقف در میزان فعالیت ها روبرو گردیده است؛ اما به نظر می‌آید این رکود به نسبت دیگر رکودهای پیش آمده در حوزه مسکن از عمق بیشتری برخوردار باشد. به طوریکه در حوزه مسکن نرخ رشد سرمایه گذاری در طی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۶

با کاهش بی سابقه ای روبرو شده است و در سال ۱۳۹۹ در پروانه های ساختمانی تعداد واحدهای مسکونی افزون بر دو سال ذکر شده نیز دارای رشد افزایشی چشمگیری می‌باشد. بدینگونه در سال ۱۳۹۵، نرخ رشد ارزش افزوده حوزه مسکن منفی شده است و با توجه به کاهش تقاضای صدور پروانه ساختمانی در سالهای ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸، بهای رشد ارزش افزوده طی این دو سال منفی است. از سوی دیگر با نگرش به کاهش میزان فعالیت‌ها در حوزه مسکن، از کل تسهیلات بانکی سهم تسهیلات پرداخت شده به بخش مسکن سیر کاهشی داشته و در سال ۱۳۹۹ این سهم حدود ۱۰ درصد کاهش داشته است.

جدول ۱. وضعیت مسکن تهران طی سال های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹ (ماخذ: بانک مرکزی ج.ا. و سامانه ثبت معاملات املاک کشور)

سال	نرخ رشد قیمت اسمی مسکن	نرخ رشد ارزش افزوده بخش مسکن به قیمت مسکن ثابت (درصد)	سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی (درصد)	نرخ رشد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی (درصد)	نرخ رشد سرمایه گذاری در ساختمان جدید شروع شده توسط بخش خصوصی به قیمت ثابت (درصد)
۱۳۹۱	۲۸	۲	۱۷	۱	-۳
۱۳۹۲	۴۵	۲	۱۳/۵	-۸	۴
۱۳۹۳	۳۴	۲	۱۲/۲	-۷	-۱۱
۱۳۹۴	۵	-۲	۱۲/۲	-۳۹	-۵
۱۳۹۵	-۲/۲	-	۱۰/۵	-۱۸	-۵
۱۳۹۶	۸	۴	-	۳۴	-۶
۱۳۹۷	۱۸	۱۴	-	-۵	۵
۱۳۹۸	-۱۰	-۴	-	-۱۵	۴
۱۳۹۹	۸۲	۳۸	-	۵۱	۶۹

منبع: یافته های پژوهش، ۱۴۰۰

لذا با اهمیت ترین دلایل موارد فوق به شرح ذیل می باشند:

بازار پول: حوزه مسکن به عنوان یکی از مهمترین اجزای اقتصاد ملی از بخش ها و بازارهای گوناگون اقتصادی کشور متاثر می‌شود و دگرگونی و تحولات و نوسانات در این بازارها و حوزه های اقتصادی باعث ایجاد شوک و یا تغییرات در بخش مسکن می‌شود. بازار نفت، بازار پول، حوزه راستین اقتصاد، سرمایه خانوار دولت و از جمله این بازارها و حوزه های اقتصادی می باشد. در پایین به واریس پیوستگی بازارها و حوزه‌های فوق الذکر با ادوار تجاری حوزه مسکن به ویژه در زمان رکودی ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ می‌پردازیم؛ بنابراین می‌توان اذعان داشت که متغیرهای بازار پول من جمله عواملی است که نقش موثری در شیوه متغیرهای حوزه‌های مختلف اقتصادی و اقتصاد کلان دارند و سیاست گذاری درست در این بازار می تواند باعث پیشرفت و رشد حوزه های گوناگون اقتصادی گردد بدین سبب به نظر می رسد در دهه های اخیر به علت نداشتن استقلال بانک مرکزی و نیز کمبود بودجه چشمگیر دولت ها و بهره گیری دولت های گوناگون از بن مایه های پر قدرت بانک مرکزی در حیث تامین منابع مالی مورد احتاج خود و در بعضی از مواقع معاوضه درآمدهای بسیار نفتی به ریال، بازار پول با نرخ رشد نقدینگی قابل توجهی روبرو بوده و این در حالی می‌باشد که با بالا رفتن نرخ رشد نقدینگی تماماً به افزایش تقاضای معاملاتی مصرفی در کل اقتصاد و در بازارهای انحصاری مانند بازار مسکن منجر می‌گردد و به دنبال آن افزون بر بالا رفتن سطح عمومی قیمت ها،

همچنین ارزش کالاهای غیرقابل مبادله از جمله مسکن افزایش چشمگیری می‌یابد و واریس تورم عمومی به طور درازمدت و نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن بیانگر آن است که اگرچه به علت وجود درخواست سوداگرانه در این بازار نوسانات قیمت در بازار مسکن بیشتر از نوسانات در سطح عمومی قیمت‌ها و نقدینگی می‌باشد اما این سه متغیر دربردارنده میانگین نرخ رشد نزدیک و تقریباً هم طراز بوده‌اند. از سوی دیگر با بالا رفتن نرخ رشد نقدینگی، تورم عمومی و بدنبال آن قیمت مسکن نیز فزونی می‌یابد. لذا بر اساس مطالب عنوان شده، نکته پایانی این است که سیاست‌های پولی در بخش مسکن از انعطاف لازم دارا نمی‌باشند و احتمال تحول سریع این سیاست‌ها در راستای شرایط اقتصادی حوزه مسکن وجود ندارد و این در حالی می‌باشد که به علت کاستن دامنه نوسانات در حوزه مسکن، بازار پول با شروع علامت‌های پیشرفت در این حوزه، باید به سرعت سیاست‌های انقباضی اتخاذ گردد و با شروع علامت‌های رکود در حوزه مسکن، سیاست‌های انبساطی اعمال گردد؛ بنابراین در حوزه مسکن دامنه نوسانات متغیرها کاهش می‌یابد. از سوی دیگر در حوزه مسکن بازار پول با تعویق در تصمیم‌گیری مواجه می‌باشد.

بررسی درآمدهای غیرمستقیم و مستقیم مالیاتی بیانگر آن می‌باشد که در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ علی‌رغم رکود اقتصادی که بر کشور حاکم است، به منظور جبران کاهش درآمدهای نفتی ناشی از تحریم‌های اقتصادی درآمدهای مالیاتی در بودجه عمومی از نرخ رشد بسزایی برخوردار می‌باشند، چنانکه در سال ۱۳۹۶ درآمدهای غیرمستقیم و مستقیم مالیاتی به ترتیب تقریباً ۶۰ و ۳۰ درصد افزایش یافته است و این درحالی می‌باشد که در مواقع رکودی دولت‌ها می‌بایستی در حیث ممانعت از کاهش قدرت اقتصادی حوزه خصوصی و خانوارها، درآمدهای مالیاتی کمتری دریافت نمایند. در سال ۱۳۹۹ قیاس ارقام قانون بودجه عمومی دولت نیز بیانگر آن می‌باشد (بانک مرکزی ج.ا.ا. ۱۴۰۰) که به علت کاهش ارزش نفت و پیش‌بینی کاهش درآمدهای نفتی، هزینه‌های مالیاتی دولت (دربردارنده هزینه‌های مالیاتی غیرمستقیم و مستقیم)، تقریباً نسبت به سال‌های قبل، ۲۸ درصد رشد یافته است. اگرچه قسمتی از این افزایش از توسعه پایه‌های مالیاتی و افزایش مالیات بر ارزش افزوده ناشی می‌شود؛ اما نکته حائز اهمیت این است که در راستای افزایش قابل توجه مالیات‌های دریافت شده از اقتصاد، در شرایط استمرار رکود اقتصادی رخ داده است؛ بنابراین با توجه به موارد پیش‌گفته می‌توان نتیجه‌گیری کرد که در قانون بودجه به علت مشکلات ساختاری و وابسته بودن بودجه به درآمدهای نفتی و نیز سهم بالای هزینه‌های جاری (حدود ۷۵ درصد در قانون بودجه سال‌های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۹) و الزام دولت به افزودن درآمدهای مالیاتی در شرایط کاهش درآمدهای نفتی، بودجه عمومی دولت در طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ به برونرفت اقتصاد از رکود و ایجاد رونق در قسمت‌های مختلف اقتصادی منجمله حوزه مسکن نتوانسته کمک‌چندانی نماید. از سوی دیگر در طی این سال‌ها دولت نتوانسته است به ایفای تمام نقش‌های حداقلی بودجه‌ای خود در حوزه مسکن بپردازد چنانچه در سال‌های ذکر شده طریقه اعتبارات یارانه‌ای اختصاص داده شده به حوزه مسکن کاهش یافته و این عامل‌ها در حوزه مسکن به تعمیق رکود منجر شده است.

عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای مسکن

واحدهای مسکونی تکمیل شده موثرترین شاخص نشان دهنده مقدار عرضه در حوزه مسکن، می‌باشند. طبق آمارهای منتشر شده در سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۶ به علت کمبود زمینه‌های مناسب فعالیت در حوزه‌های گوناگون اقتصادی و اختناق مالی بانک‌ها و جابه‌جایی منابع مالی از دیگر حوزه‌ها، نهادهای اعتباری و غیراعتباری و موسسات به حوزه مسکن، در مناطق شهری میانگین سالانه تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در طی سال‌های ذکر شده به حدود ۷۷۰ هزار واحد که رقم بی‌سابقه‌ای می‌باشد؛ رسیده است (بانک مرکزی ج.ا.ا. ۱۴۰۰) چنانچه این تعداد از واحدهای عرضه شده بیشتر از میزان تقاضا به مسکن در نواحی شهری در طی این سال‌ها است؛ به طوری‌که این مقدار ارائه به بازار با احتساب خانه‌های خالی از سکنه باعث کاهش پیاپی شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و ایجاد اضافه عرضه به مقدار تقریباً ۸۰۰ هزار واحد در مناطق شهری در سال ۱۳۹۹ گردیده است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۰). به نظر می‌رسد در طی سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ با توجه به آمارهای ذکر شده بازار مسکن با اضافه عرضه و نبود امکان فروش قسمتی از واحدهای تکمیل شده بوسیله سازندگان روبرو شد و در نتیجه رکود را بدنبال داشت. نکته حائز اهمیت این است که عدم فروش واحدهای عرضه شده در بازار، منحصر به دلیل زیاده بر احتیاج عرضه و عدم وجود متقاضی نیست بلکه قسمت قابل توجهی از عرضه بازار، با وجود تقاضا در بازار مسکن، به علت عدم همگونی مدل عرضه و تقاضا و ساختن واحدهای مسکونی خارج از توانایی قدرت خرید خانوارها می‌باشد که در بازار معامله نمی‌گردند؛ بنابراین سازندگان به ساخت واحدهای جدید و سرمایه‌گذاری مجدد در بازار مسکن قادر نمی‌باشند و این فرایند به رکود بازار مسکن منجر شده است.

در زمینه نبود مطابقت الگوی عرضه و تقاضای مسکن می‌توان دلایلی را به شرح زیر بیان نمود:



نتیجه گیری و دستاورد علمی پژوهشی

اهمیت بخش مسکن و ارتباط آن با متغیرهای کلان اقتصادی، حلقه‌های پیشین و پسین گسترده با سایر بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی و نقش بخش مسکن به عنوان محرک رشد اقتصادی، مطالعه‌ی سرمایه‌گذاری مسکن و اثر آنها رشد اقتصادی یک شهر یا یک جامعه را از اهمیت ویژه‌ای برخوردار ساخته است. چرا که از دیدگاه اقتصاد ملی، مسکن پویاترین بخش اقتصادی بوده و تشویق‌کننده‌ی رشد تولید و اشتغال در کشور است. این بخش به عنوان ضربه‌گیر اقتصاد ملی و هموارکننده‌ی نوسانات اقتصادی است. لذا توجه به این عامل و ارتباطی که می‌تواند با سایر متغیرهای کلان اقتصادی داشته باشد، از جایگاه ویژه‌ای نزد سیاست‌گذاران کشور برخوردار است. حال چنانچه در یک جامعه مسکن بتواند بهره‌وری در اقتصاد را بهبود بخشد، مورد توجه قرار می‌گیرد و از آنجا که سرمایه‌گذاری مسکن شرایط مسکن را می‌تواند تغییر دهد، پیرو آن بهره‌وری اقتصادی را نیز تغییر داده و لذا، بر روی رشد اقتصادی یک جامعه تأثیر می‌گذارد. در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ که اقتصاد کشور دچار بحران بود، دولتمردان و برنامه‌ریزان به دنبال سرمایه‌گذاری بر بخش مسکن شدند. طی این سال‌ها با توجه به کاهش و رکود وضعیت درآمد و اقتصاد مردم، خانه‌ها به فضاهایی با مترها بسیار پایین بدل شد و همین امر موجب ثبات و رکود در حوزه مسکن شد. به طوریکه در حوزه مسکن نرخ رشد اقتصادی با کاهش بی‌سابقه‌ای روبرو شده است. لذا در یک جمع‌بندی کلی می‌توان اذعان نمود که رشد اقتصادی یک شهر با میزان درآمد مردم آن شهر و وضعیت و کالبد معمارانه یک ساختمان دارای ارتباطی دوسویه است؛ زیرا در معماری امروز اقتصاد نقش پیش‌برنده و کاهنده دارد، اقتصاد به عنوان یک کنشگر در معماری بنا، در زیبایی آن، در ابعاد معنایی در ابعاد اجتماعی، در ابعاد سرمایه ملی و ... تأثیر می‌گذارد.

بر اساس مباحث که ارائه گردید، رابطه بین مسکن و رشد اقتصادی به صورت زیر قابل بیان است:

مسکن بر روی رشد اقتصادی یک شهر یا یک جامعه از طریق اشتغال تأثیر مستقیم دارد.

مسکن تأثیر ضد سیکلی روی رشد اقتصادی دارد.

اقتصادی یک جامعه از طریق نفوذ در قیمت مسکن و بنابراین مصرف خانوارها نمود پیدا می‌کند و بر کالبد مسکن تأثیر می‌گذارد.

سیر تحول مسکن، رشد اقتصادی را از طریق کاهش عدم تطابق بین بازار مسکن و بازار نیروی کار متأثر می‌سازد.

منابع

- ابراهیمی، سمیه و سید غلامرضا اسلامی. ۱۳۸۹. معماری و شهرسازی ایران در دوره گذار. نشریه هویت شهر ۶(۴): ۳-۱۴.
- اسلامی، لیلا. محمدی یگانه. بهروز. چراغی. مهدی. ۱۳۹۸. تحلیل عوامل اقتصادی مؤثر بر تحولات مسکن معیشت محور در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان معجزات، شهرستان زنجان). فصلنامه مسکن و روستا. شماره ۱۶۶. ۳۵-۴۸.
- آصفی، مازیار و الناز ایمانی. ۱۳۹۳. ریشه‌یابی و شناخت عوامل دگرگون‌ساز روح معماری گذشته ایران در گذر زمان، اصالت گذشته، تازگی اکنون. مجله هویت شهر. ۱۹(۸): ۶۳-۷۶.

- آصفی، مازیار و الناز ایمانی. ۱۳۹۵. باز تعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی - اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی. شماره یازدهم. سال چهارم. ۷۳-۵۶.
- اهری، زهرا، اصغر ارجمندنیا، سید محسن حبیبی و فرهاد خسروخواهر. ۱۳۶۷. مسکن حداقل. تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن. نورمحمدی، خسرو. ۱۳۹۵. اقتصاد ایران: توسعه، برنامه ریزی، سیاست و فرهنگ، نشر نی، تهران.
- پیرنیا، محمدکریم. ۱۳۷۴. آشنایی با معماری اسلامی ایران، دانشگاه علم و صنعت، تهران.
- توسلی، محمود. ۱۳۶۷. قواعد و معیارهای طراحی فضای شهری. تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- ثبات ثانی. ناصر. ۱۳۹۵. مقدمه ای بر برخی عوامل تأثیرگذار بر معماری معاصر ایران در فاصله ی سال های ۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ه.ش. فصلنامه آرمانشهر. شماره ۱۱. ۶۰-۴۹.
- حبیبی، سیدمحسن. ۱۳۷۹. جامعه مدنی و حیات شهری. مجله هنرهای زیبا ۷: ۲۲-۳۳.
- شایبیرچیمای، جی. ۱۹۹۳. مدیریت شهر. ترجمه پرویز زاهدی. تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- طالب، مهدی. ۱۳۶۸. عوامل مؤثر در مهاجرت روستایی در ایران. مجله رشد آموزش علوم اجتماعی. ۲۰: ۲-۱۴.
- عاقلی کهنه شهری، لطفعلی. ۱۳۸۶. تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای سرمایه گذاری در واحدهای مسکونی شهری. فصلنامه اقتصاد مسکن، تابستان، شماره ۴۰. ۵-۱۸.
- قادری. جعفر. ایزدی. بهنام. ۱۳۹۵. بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۵ - ۱۳۵۰). فصلنامه اقتصاد شهری. سال اول. شماره اول. ۷۵-۵۵.
- قلی زاده. علی اکبر. اکبریان. حجت. ۱۳۸۹. سرمایه گذاری مسکن و رشد اقتصادی در ایران. فصلنامه اقتصاد مقداری (بررسی‌های اقتصادی سابق)، دوره ۷. شماره ۱. ۱۰۵-۱۳۳.
- کارمونا، متیو. استیون تیسدل، تراک، تیم هیت، ۱۳۹۴. مکان‌های عمومی فضای شهری. چاپ سوم: انتشارات دانشگاه هنر: تهران.
- منافی آذر. رضا. نظری. عبدالحمید. ولایی. محمد. آزادی قطار. سعید. ۱۳۹۷. بررسی مکانی-فضایی و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مسکن مهر میاندوآب. فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی. سال ۱۸. شماره ۶۲. ۱۳۷-۱۵۷.
- منان رئیسی. محمد. ۱۳۹۵. تحلیل مکان‌یابی ریزفضاهای مسکن معاصر ایرانی مبتنی بر سبک زندگی اسلامی. نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران. شماره ۱۳. ۱۲۳-۱۳۳.
- منصوری. سید امیر. ۱۳۸۹. چيستی منظر شهری. ماهنامه منظر. شماره ۹. ۳۰-۳۳.
- نصر. طاهره. ۱۳۹۴. جایگاه پارادایم «معماری مسکن» در سیمای امروز شهر ایرانی اسلامی. فصلنامه شهر ایرانی اسلامی. شماره ۲۲. ۶۷-۷۸.

Habitat (2003), "The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action", UN-HABITAT website (accessed Sep. 2010): http://www.unhabitat.org/downloads/docs/1176_6455_The_Habitat_Agenda.pdf

Hewitt, W, E., (1998), "The role of international municipal cooperation in housing the developing worlds urban poor's the Toronto- Sao Paulo Example", *Habitat International*, 22: 411-422.