

جمعیت و مسکن

* دکتر اصغر ارجمند نیا

مقدمه

مشکل جبران عقب ماندگی آنها نسبت به کشورهای پیشرفته است. به سبب جوانی جمعیت، شاخص طول مدت تولید فرد در این کشورها، ۲۰ تا ۲۵ سال است که در مقایسه با رقم ۴۵ سال در کشورهای پیشرفته، و سطح تکنولوژی پایین آنان، این عقب ماندگی هرگز جبران نخواهد شد.

با توجه به ابعاد و شدت بحران مسکن، طیف وسیع گروههای کم درآمد، به ویژه تهیدستان شهری، و محدودیتهای امکانات آنها، روشهای تأمین مسکن مناسب و ارزان قیمت را بیش از پیش ضروری می‌نماید. این کشورها باید تمام امکانات موجود خود اعم از بخش خصوصی، دولتی و خودیاری مردم را به کار گیرند.

رشد سریع جمعیت و شهرنشینی شتابان، و اثرات آن بر مسکن، ادامه فشار بر جوامع روستائی و تداوم مهاجرت، کمبود مسکن را به طور دائم دامن زده است،

کشورهای در حال توسعه، بیش از هر زمان دیگر، با مشکلات افزایش سریع جمعیت و شهرنشینی شتابان و اثرات آنها، به ویژه مسکن مواجه‌اند. این کشورها تا پایان قرن، علاوه بر تأمین نیازهای سکونتی موجود، باید پاسخگوی مسکن جمعیت اضافی نیز باشند. به این ترتیب، رشد سریع جمعیت، گسترش ابعاد شهرنشینی، تشدید کمبود و بحران مسکن، مشکلات آشکار و اساسی رو در روی کشورهای جهان سوم بشمار می‌روند.

افزایش سریع و حجم زیاد جمعیت زیر ۱۵ ساله و هزینه‌بر، فقدان نظام بهداشتی مناسب، و تلفات کودکان زیر ۱۵ ساله، و شرایط نامناسب سکونت، عمده‌ترین مسائل جمعیت و مسکن در این کشورها هستند.

تنها مشکل جمعیت و مسکن نیست که دامنگیر کشورهای روبه توسعه است، بلکه مسأله اساسی دیگر

* کارشناس ارشد وزارت مسکن و شهرسازی و معاون مجری طرحهای دانشگاهی

که بخشی مهم از جمعیت این کشورها را به استقرار در حاشیه شهرها و زاغه‌ها و آلونک‌ها سوق داده که این امر هر روز ابعاد تازه‌ای بخود می‌گیرد.

ابعاد مسأله جمعیت و مسکن از یک سو، و فقدان دیدگاه‌های واقع‌بینانه و نبود نظام برنامه‌ریزی و اجرائی مدون از سوی دیگر، به بحران جمعیت و مسکن در این کشورها کمک کرده است.

دیدگاه‌های دورنگر و مبتنی بر تجارب دو دهه گذشته، حاکی از آن است که حل مسأله مسکن، اعم از زاغه نشینی و یا برنامه‌های تأمین مسکن به طور مقطعی و محدود کارساز نبوده، بلکه باید برنامه‌های مسکن در چارچوب نظام‌های برنامه‌ریزی ملی هماهنگ شده و با دیگر بخش‌های فعالیت یکپارچه گردد. مسکن به سبب ارتباط تنگاتنگ آن با جمعیت و تحولات خانوار، به عنوان یک بخش مهم در نظام توسعه ملی جایگاه خود را داشته و نمی‌تواند جدا از دیگر بخش‌های تولیدی مدنظر قرار گیرد.

ابعاد جمعیت و مسکن در ایران نیز، با تفاوت‌های اندکی، از چنین روندی تبعیت می‌کند. با توجه به اینکه، ایران از ظرفیت‌ها و امکانات مناسبی برخوردار است، باید بر بهره‌گیری از نظام‌های برنامه‌ریزی و اجرائی کارآمد تأکید داشته و پیش از آنکه ابعاد مسأله وخیم‌تر شود، تصمیم‌گیری‌های واقع‌بینانه‌ای اتخاذ گردد.

هدف این مقاله، که بطور فشرده و به اختصار به تحلیل وجوه عمده ارتباط بین جمعیت و مسکن می‌پردازد، ارائه تصویری از شرایط نامناسب سکونت در روند شهرنشینی غیرقابل اجتناب در کشورهای روبه توسعه است. هم‌چنین سعی بر این بوده است که ضمن برشمردن ابعاد جمعیت و اثرات آن بر مسکن و با استفاده از تجارب و دیدگاه‌های جهانی در این زمینه، بر ضرورت اندیشیدن به منظور دستیابی به راه‌حلهای منطقی برای حل

مشکل مسکن تأکید شود.

رشد جمعیت

رقم جمعیت جهان، که در آغاز دهه ۱۹۹۰، به مرز ۵/۳ میلیارد نفر رسید، بیش از هر زمان دیگر در حال افزایش است. در آغاز دهه یاد شده، در هر ثانیه ۳ نفر، در هر روز بیش از ۲۵۰ هزار نفر، و در هر سال بیش از ۹۵ میلیون نفر به جمعیت جهان افزوده شده است. با چنین رشدی، به جمعیت جهان در سال ۲۰۰۰، یک میلیارد نفر اضافه خواهد شد که حدود ۹۵ درصد از این رشد جمعیت در کشورهای در حال توسعه اتفاق خواهد افتاد. گرچه متوسط نرخ رشد جمعیت در کشورهای در حال توسعه، از ۲/۵ درصد در دهه ۱۹۶۰ به ۲ درصد در حال حاضر کاهش یافته است، اما دورنمای افزایش مطلق جمعیت، بیش از پیش نگران‌کننده می‌باشد. در دهه ۱۹۶۰، هر سال ۶۰ میلیون نفر، در دهه ۱۹۸۰، هر سال ۸۰ میلیون نفر به جمعیت جهان افزوده شده است، این روند افزایش در دهه ۱۹۹۰، حدود ۹۵ میلیون نفر، و در سال ۲۰۰۰، حدود ۱۰۰ میلیون نفر را در هر سال به جمعیت جهان اضافه می‌نماید.

جمعیت کشورهای توسعه یافته از ۸۳۲ میلیون نفر در سال ۱۹۵۰ به ۱/۲ میلیارد نفر در سال ۱۹۹۰ رسیده است. یعنی کشورهای صنعتی که ۶ درصد از افزایش جمعیت را داشته‌اند، در آینده نزدیک کمتر از یک پنجم جمعیت جهان را خواهند داشت، در صورتی که جمعیت کشورهای در حال توسعه هر ۳۵ سال دو برابر می‌شود.

روند شهرنشینی

ازدیاد جمعیت و کاهش منابع زیست محیطی، به

افزایش مهاجرت از روستا به شهر و رشد سریع شهرنشینی منجر می‌گردد. در پایان قرن حاضر، نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهد کرد. از این طریق، فشار بیشتری بر خدمات زیربنائی، و منابع کمیاب وارد خواهد شد. دنیای در حال توسعه به دنیای شهری تبدیل خواهد گردید، بدون اینکه خدمات و امکانات لازم برای تمامی شهرنشینان فراهم آید. میزان شهرنشینی در آمریکای لاتین به ۷۵ درصد و در آسیا و آفریقا به ۴۰ درصد بالغ خواهد شد.

نواحی شهری در کشورهای در حال توسعه، با نرخ سالانه ۳/۶ درصد، یا ۴/۵ برابر، سریع‌تر از کشورهای صنعتی رشد خواهند داشت. بعضی از شهرهای این کشورها چنان رشدی دارند که جمعیت آنها هر ۱۰ سال دو برابر می‌شود. با توجه به اینکه شهرهای این کشورها قادر به جذب تازه‌واردان نیستند، محدوده آنها گسترش یافته و نواحی پیرامون خود را، اعم از کشتزارها، جنگلها، و دیگر فضاهای سبز مفید، می‌بلعند.

جمعیت ۱۰ میلیونی بمبئی، در سال ۲۰۰۰، به ۱۶ میلیون نفر خواهد رسید. در این شهر، افراد بی سرپناه یا «پیاده‌رو خواب»، «Side walk dwellers» به ۱۰۰ هزار نفر افزایش می‌یابند. جمعیت ۸ میلیونی قاره به ۱۱ میلیون نفر بالغ خواهد گشت. در این شهر، هزاران نفر در قبرستانها زندگی می‌کنند و به این دلیل «شهر مرده‌ها» «The city of dead» نام گرفته است.

به این ترتیب افزایش جمعیت شهرها و نواحی حاشیه‌ای آنها، و نیز شمار شهرهای کشورهای در حال توسعه اجتناب ناپذیر خواهد بود. در چنین روندی تقاضای مسکن و خدمات زیربنائی شهری، انرژی، غذا، بهداشت و آموزش و پرورش افزایش خواهند یافت. به سخن دیگر، با رشد جمعیت، تقاضای مسکن و دیگر زیرساختها بالا خواهند رفت.

تجزیه و تحلیل روند شهرنشینی، نشان می‌دهد که نخست، رشد جمعیت شهری در کشورهای در حال توسعه بالا بوده، که دورنما و تصویر بسیار نامطلوبی را ترسیم می‌کند، دوم، این رشد فزاینده، بیشتر بر جمعیت شهری مناطق عقب مانده سنگینی خواهد کرد. بار سنگین رشد جمعیت شهری در این کشورها، قبل از همه چیز، مشکلات مسکن و ابعاد کمی و کیفی آنرا پیچیده‌تر کرده و مانع از به ثمر رسیدن تلاشهای حل بحران مسکن و خدمات مختلف شهری خواهد شد.

مسأله مسکن در مناطق عقب مانده جهان و ارتباط آن با افزایش جمعیت، زاغه‌نشینی و حاشیه‌نشینی، نقش و جایگاه ویژه‌ای در روند شهرنشینی دارد. نواحی حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی که در مقیاس وسیعی مکان استقرار اولیه مهاجران است. ویژگی‌های مراکز بزرگ توسعه شهری را ترسیم می‌کند. این نواحی در بعضی موارد، سالانه تا ۱۲ درصد رشد دارند، یعنی دو برابر نرخ رشد جمعیت سریع‌ترین رشد مراکز شهری، نواحی حاشیه‌ای و زاغه‌نشینی، بخش عمده‌ای از تقاضای مسکن شهری و خدمات مربوط به مسکن را تشکیل می‌دهند.

هماهنگی و یا یکپارچه کردن نواحی حاشیه‌ای در فرآیندهای توسعه شهری، دیدگاهی جدید و تلاشی بزرگ در طیف کلی سیاستهای شهرنشینی به شمار می‌رود. کیفیت پایین زندگی ساکنان این نواحی و این بخش از جمعیت، تأثیر زیانبار بر سکونتگاه و شرایط زیست ساکنان گذاشته و به تخریب محیط زیست و به طور کلی به تخریب فرآیندهای سالم توسعه شهری - منطقه‌ای منجر می‌گردد.

یک تجزیه و تحلیل از طرز تلقی دولتها نسبت به فرآیند شهرنشینی نشان می‌دهد که در بسیاری از کشورها، عدم تفاهم یا مسامحه‌ای از روند شهرنشینی و روابط آن با نظام پخشایش و استقرار جمعیت وجود دارد.

اغلب بر این باورند که کند کردن اجباری مهاجرت از نواحی روستائی به شهری می‌تواند مسائل توسعه شهری را حل کند (گرچه دگرگونی شرایط مسکن در آغاز، اغلب نتایج مستقیم فرآیند شهرنشینی است)، اما نگرشهای توسعه شهری، شهرنشینی را یک فرآیند منفی و مخرب ندانسته بلکه آنرا جزء اصلی روند توسعه می‌داند.

کشورها را، از نظر برخورد آنها با تدوین و تنظیم سیاستهای شهرنشینی در برنامه‌های توسعه ملی، می‌توان به سه دسته تقسیم کرد.

۱. کشورهایی که ظرفیت سیاستهای شهرنشینی را در فرآیند توسعه ملی نادیده می‌گیرند.

۲. کشورهایی که شهرنشینی را از فرآیند توسعه جدا می‌بینند.

۳. کشورهایی که با فرآیند شهرنشینی به عنوان یک عامل مثبت و مؤثر در توسعه ملی برخورد می‌کنند.

درحالی که گروه اول از مسأله دوری می‌کند، گروههای دوم و سوم، ضوابط جامعی را در تدوین سیاستهای توسعه ملی خود و با هدف حل مسائل شهرنشینی، پذیرفته و به کار گرفته‌اند. به نظر می‌رسد، کشورهای گروه سوم، در رویارویی با مسائل شهرنشینی در جهت موفقیت پیش می‌روند. کشورهایی که فرآیند شهرنشینی را پذیرفته و آنرا به عنوان یک بردار مثبت در روند راهبردهای توسعه به کار گرفته‌اند، نتایج امیدوار کننده‌ای نسبت به دیگران به دست آورده‌اند.

حاشیه‌نشینی

یکی از نتایج آشکار رشد سریع جمعیت و شهرنشینی شتابان در بیشتر کشورهای در حال توسعه، ایجاد و گسترش آلودگی و حاشیه‌نشینی است، و هر کشور نسبت به سیاستهای شهرنشینی و انعکاس آن

سیاستها در حاشیه‌نشینی طرز تلقی و برخوردی متفاوت دارد. کشورها را از نقطه نظر برخورد با مسأله حاشیه‌نشینی می‌توان به سه گروه بشرح زیر تقسیم کرد:

۱. کشورهایی که سیاست رها کردن (Laissez faire) مسأله را در پیش دارند.

۲. کشورهایی که ریشه کن کردن این مسأله را حتی با اعمال زور دنبال می‌کنند.

۳. کشورهایی که سیاستهای منطقی‌تر و پیشرفته‌تری را پی می‌گیرند. در این کشورها ظرفیت بهبود و یکپارچه کردن جوامع را در بسیاری از نواحی آلودگی نشین تشخیص داده و دنبال می‌کنند.

خط مشی گروه سوم استثنائی است، تجارب اخیر نشان داده است که این سیاستها، مناسب‌ترین راه حل مسائل اجتماعی، اقتصادی، جمعیتی و مسکن در این زمینه است. برخورد دیگر با مسأله، تلاش در جهت هدایت آلودگی نشینی به سمت نواحی دارای خدمات اساسی شهری است. این کوششها و با بهره‌گیری از خودیاری ساکنان، به بهبود شرایط مسکن و محیط زیست می‌انجامد.

چنین راه‌یافتهایی (approaches)، به صورت اجرای طرحهای آماده‌سازی مانند: « طرحهای Site » در بسیاری از شهرهای آفریقا و آسیا به مرحله عمل گذاشته شده و یا در دست اقدام است. راه‌یافتهایی از این دست، زمانی که در قالب یکپارچه کردن آنها با سیاستهای شهرنشینی و فرآیند برنامه‌ریزی توسعه ملی هماهنگ باشد به نتایج منطقی منجر گردیده است.

برخی از کشورها، راهبردهای توسعه روستائی را به منظور کند کردن جریانهای مهاجرتی از روستا به شهر برگزیده‌اند. اکثر مهاجران روستائی در حومه‌های شهری و نواحی حاشیه‌ای استقرار می‌یابند و بدون آمادگی و دستیابی به کار و یا زندگی شهری، مستقیماً در افزایش

سریع تقاضای مسکن و دیگر خدمات شهری تأثیر می‌گذارند.

مسکن و توسعه

در گذشته، برنامه‌های توسعه ملی، بخش مسکن را از دیگر بخشهای فعالیت جدا می‌کرد. و به این دلیل که مسکن، یک کالای مصرفی است و نه تولیدی، اولویت لازم به سرمایه‌گذاری مستقل در بخش مسکن داده نمی‌شد.

اما مسکن به لحاظ اهمیت و ابعاد آن به عنوان یک مسأله اجتماعی تلقی شده و راه‌حل و نگرش به آن با مسائل توسعه اقتصادی - اجتماعی و با دیگر بخشهای تولیدی در ارتباط می‌باشد. مسأله مسکن با ماهیت و طبیعت اجتماعی و اقتصادی و ویژگی‌های میان‌بخشی که دارد، با مجموعه بخشهای تولیدی مرتبط بوده و راه‌حل‌های آن، در ارتباط با راه‌حل‌های مسائل توسعه شناخته شده است.

سهم مسکن در اشتغال اهمیت بسیار داشته و با توجه به ابعاد اجتماعی آن و نقشی که در ایجاد اشتغال دارد، بخش ساختمان و مسکن به عنوان یکی از بخشهای مهم و حساس توسعه مطرح گردیده است. صنعت ساختمان، به ویژه در کشورهای در حال رشد، عمدتاً گرایش به اشتغال کارگر بر (Labour intensive)، مخصوصاً نیروی کار غیر ماهر و نیمه ماهر دارد. به سخن دیگر، اشتغال در بخش مسکن، به صنعتی شدن این نیروی کار کمک می‌کند.

مسأله مسکن و اسکان بشر

مفهوم کلی اسکان بشر، « Human Settlement »

عبارت است از «مکانی که در آن، انسان به طور اجتماعی سکونت دارد». خواه این اجتماع انسان شهری باشد یا روستائی. توسعه آن، تغییر و انتقال از محیط طبیعی به محیط انسان ساخت را شامل می‌شود. اجتماع انسان به سیستم طبیعی اکولوژیکی تعلق دارد. اما در عین حال، انسان قادر است اکوسیستم طبیعی خود را به شیوه‌ای که گاهی اوقات مغایر با روال طبیعت است، تغییر دهد. به هر حال این تغییر، چه هماهنگ و چه در تضاد روال طبیعت «توسعه development» نامیده می‌شود.

نتایج فرآیند توسعه، در اشکال گوناگون آن، توسعه صنعتی، حمل‌ونقل، مسکونی، کشاورزی... ضمن اینکه تغییر محیط طبیعی را به همراه دارد. در نهایت به نظر می‌رسد که به سود بشر می‌باشد. انسان اولیه در آغاز برای ساخت مزرعه و ده خود، جنگلها را قطع کرد. انسان امروز و مدرن، به منظور ساخت شهرهای بتنی خود، زمین را آسفالت می‌کند و سیمای آنرا تغییر می‌دهد.

مسکن بازتاب اسکان و استقرار بشر در مکانی است که آن را ساخته و مهر توسعه اجتماعی را بر آن نهاده است. محیط انسان ساخت، که خانه نام دارد، خدماتی را برای خوابگاه، فراغت، استراحت، تولید و... ایجاد می‌کند. این محیط، نیازمند تأمین خدمات آب، برق، بهداشت، حمل‌ونقل، آموزش و پرورش و امنیت است. تولید این خدمات به صورت ایجاد اشتغال و درآمد، از طریق کشاورزی، تجارت، صنعت و... عناصر اصلی در توسعه اسکان بشر به شمار می‌روند.

نقش مسکن، در ارتباط با نوع اسکان آشکار می‌گردد. هنوز تشخیص بین روستا و شهر در بسیاری از کشورها اهمیت دارد. این تشخیص در مجموعه‌ای از خدمات مورد نیاز، در تولید این خدمات، و در ارتباط با محیط انسان ساخت قرار می‌گیرد.

مسکن روستائی، خواه به صورت فردی باشد، و خواه در ارتباط با بافت ده قرار گیرد، یک جهت گیری تولیدی مشخص دارد. واحد مسکونی کشاورزی و واحد مسکونی تولیدی، آمیزش زندگی انسان و اقتصاد وابسته به او را در روستا نشان می‌دهد.

در مساکن روستائی، خانه، گاه از قطعات خوب زمین با تراکم بسیار کم جمعیت احداث می‌گردد. روشهای نامناسب تولید زراعی نیز می‌تواند اثرات مخرب بر محیط طبیعی بر جای گذارد. بنابراین، مسکن روستائی، از مسکن شهری متمایز می‌گردد. مسکن روستائی، نقش اقتصادی، اجتماعی و محیطی متفاوتی از مسکن شهری ایفا می‌کند. در روستا زمین ارزان و قابل دسترسی است. دسترسی به مصالح ساختمانی ارزان و ساده آسان‌تر است. اما خدمات زیربنائی وجود ندارد یا حداقل است. کاربری زمین، گرایش به سطح زیربنای پایینی دارد. دستمزدها پایین است. نتیجه آنکه کارگران روستائی به شهر مهاجرت می‌کنند. در بسیاری از روستاها مهاجرت به منظور کسب درآمد بیشتر و گاه به قصد بازگشت دوباره به روستا صورت می‌گیرد.

مسکن شهری بر محیط انسان ساخت متکی است تا محیط طبیعی، مواد و مصالح ساختمانی به جز قسمتی که در فرآیند کار ساختمانی به دست می‌آید، در دسترس نیست. تراکم جمعیتی بالا هستند. خدمات زیربنائی اصلی محدودند، و بهای آنها باید با قیمت گران پرداخت گردد. برای تداوم زندگی شهری آموزش و پرورش در مقیاسی بیش از روستا ضروری است. در شهر فعالیتهای خانوار به سرعت با زندگی همسایگان مرتبط می‌شود. سروصدا، بیماری، آلودگی، به آسانی و در فواصل کوتاه نشر می‌یابند. برای رفتن به محل کار، نیاز به استفاده از وسائل حمل و نقل عمومی است. رابطه بین محل سکونت و محل کار، در شهر روشن‌تر است تا در روستا، مسکن

شهری، بخش مهمی از تقاضای بازار کار را تشکیل می‌دهد. مسکن شهری گرانتر از مسکن روستائی است. مصالح ساختمانی در بازار قابل خریداری است. قطعات زمین کوچک و گران است. استانداردهای مسکن شهری بالاتر از مسکن روستائی است. در مسکن شهری، رابطه جمعیت و مسکن آشکار است. براین اساس، سیاست مسکن، نقش متفاوتی را برای مسکن شهری ترسیم می‌سازد.

نیازهای مسکونی و شرایط مسکن

مسکن یکی از نیازهای اساسی انسان است. نیاز به مسکن، در واقع حد برخورداری از میزان نیازهای مسکونی، میزان نیاز زیستی سکونت، توسعه و تکامل خانوار، محریمیت «privacy» را بیان می‌داد. نیازهای سکونتی، ارتباط تنگاتنگی با جمعیت، ابعاد و تحول خانوار دارد. نیاز به مسکن نباید با تقاضای مسکن اشتباه شود. تقاضای مسکن یا تقاضای مؤثر مسکن، با توان اقتصادی خانوار، به منظور ارضای نیاز سکونتی خانوار سنجیده می‌شود. خانوارهایی که تقاضای مؤثر مسکن را دارند، ممکن است از نظر اجتماعی نیازمند مسکن نباشند. به سخن دیگر، تقاضای مؤثر مسکن، می‌تواند بر وجه کیفی و بهبود مسکن تأکید کند. مسأله مسکن، با توجه به اهداف اجتماعی حداقل سکونت نسبت به بازار یا تقاضای مؤثر تعریف می‌شود.

شرایط برخورداری یا دستیابی به نیازهای سکونتی در هر جامعه‌ای متفاوت است. شرایط مسکن به سبب ارتباط نزدیک آن با مسأله جمعیت از یک سو، و به علت وجوه کمی و کیفی مسکن از سوی دیگر، به ویژه در کشورهای در حال رشد طی دهه‌های گذشته بدتر شده است. تحلیل شاخصهای مسکن نشان می‌دهد که عامل

جمعیت به عنوان مهمترین عامل تأثیرگذار و شرایط مسکن فرصت و امکان سرمایه‌گذاری مناسب را برای حل بحران مسکن نمی‌دهد. کافی است به سه شاخص عمده از شرایط مسکن (تراکم نفر در اتاق یا تراکم نفر در واحد مسکونی، برخورداری از تسهیلات سکونتی، و نرخ احداث مسکن برای ۱۰۰۰ نفر) اشاره شود. این شاخصها در تمام نقاط جهان یکسان نیست. شرایط مسکن بر طبق این شاخصها به شرح زیر است:

تراکم مسکونی

الف) در نواحی پرجمعیت جهان، بجز اروپا و آمریکای شمالی، این شاخص، از رقمی معادل ۵۰ درصد از مساکن شهری، ۳ نفر یا بیشتر در اتاق حکایت دارد. ب) در آمریکای لاتین، پرجمعیتی یا تراکم زیاد در واحدهای مسکونی در درجه بالائی قرار دارد.

پ) درجه بالای پرجمعیتی یا تراکم زیاد، همیشه با فقر شهری همراه نیست. گرچه درآمد سرانه بیشتر، می‌تواند به کاهش تراکم کمک کند. کشورهای پیشرفته و برخی از کشورهای در حال توسعه، توانسته‌اند تراکم زیاد در واحد مسکونی را کاهش دهند.

برخورداری از تسهیلات سکونتی

از شاخصهای شرایط مسکن، شاخص برخورداری از تسهیلات آب، برق، حمام، آشپزخانه و... است. اطلاعات موجود نشان می‌دهد که:

الف) در بسیاری از کشورهای در حال رشد، بیش از نیمی از واحدهای مسکونی آب لوله‌کشی نداشته‌اند. در این زمینه اختلاف بین مساکن شهری و روستائی فاحش است.

ب) کمبودهای مربوط به تسهیلات توالت در نواحی شهری و روستائی، در کشورهای پیشرفته و در حال پیشرفت بسیار است.

ساخت واحدهای مسکونی

شاخص ساخت واحد مسکونی، از حدود ۲ تا ۵ واحد در سال برای هر هزار نفر در کشورهای در حال رشد تا ۸ واحد برای هر هزار نفر در کشورهای اروپائی تغییر می‌کند. در کشورهای در حال توسعه به سبب رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، و محدودیت امکانات، کمبود واحد مسکونی در حال افزایش است. این مسأله به ویژه در پایتخت‌های این کشورها رو به ازدیاد است. به عنوان مثال، جمعیت آلونک نشین دنیا یک چهارم تا یک سوم جمعیت جهان برآورد می‌شود.

به این ترتیب، نسبت بالائی از جمعیت کشورهای در حال توسعه، در تراکمهای بالا و در شرایطی که مسائل حاد و جدی بهداشت مطرح است زندگی می‌کنند. تولید مسکن مناسب و ارزان قیمت، تأمین زمین و خدمات اساسی، در حداقل است. به همین دلیل، مناطق حاشیه‌نشین، مقصد واحدی برای خانواده‌های فقیر شهری در کشورهای در حال رشد است.

تأمین مالی مسکن

مسکن و تسهیلات زیربنائی مربوط به آن، ۱۰ تا ۳۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری ملی سرمایه‌گذاری ثابت را دربر می‌گیرد. خانواده‌های فقیر شهری (گاه تا ۵۰ درصد) و روستائی (گاه تا ۹۰ درصد) جمعیت را تشکیل می‌دهند. این افراد راههای کمی و شاید هیچ راهی برای دسترسی به کمک از مؤسسات رسمی برای حل مشکل

مسکن خود ندارند.

تأمین نیازهای مسکن حاشیه نشینان، با مسأله مالی مسکن در تقابل قرار دارد. بر همین اساس، بر مسأله خودیاری در ساخت مسکن تأکید بسیار می‌شود. بیشتر ساخت و سازهای مسکن بر اعتبارات شخصی و اتکاء بر خود افراد مبتنی است تا کمک‌های مالی عمومی.

زمین و مسکن

زمین و دسترسی به آن، از عوامل کلیدی مربوط به شرایط مسکن است. عرضه زمینهای آماده‌سازی شده، در مواجهه با نیازهای توسعه شهری در مراکز بزرگ شهری کشورهای در حال توسعه، آسان و مناسب نیست. عوامل اصلی تأثیرگذار بر کاربری زمین به شرح زیر است:

الف. الگوی مالکیت زمین، عامل مهم و مؤثری بر توسعه و رشد شهری به شمار می‌رود. مالکیت زمین، مکان‌یابی و توزیع مسکن و کیفیت محیط زیست را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

ب. قیمت زمینهای شهری، بازتاب عرضه و تقاضای مؤثر در بازار مسکن است.

پ. تقاضای زمین شهری، تحت تأثیر عوامل مختلفی است، از جمله: رشد و تغییر تراکمهای شهری، افزایش منابع سرمایه‌گذاری فردی و جمعی، و تغییرات در سطح زندگی و قیمت زمین، بازتاب روابط متقابل عرضه و تقاضا در ارتباط با رشد جمعیت است.

مسکن و بخش ساختمان

مسکن و ساختمان یکی از بخشهای وسیع فعالیتهای اقتصادی در کشورهای در حال رشد است. به رغم بعضی از پیشرفتها در سالهای اخیر، بخش ساختمان و مسکن

همچنان از نظر تکنولوژی تأخیر بسیار دارد. هنوز در این کشورها، یک صنعت مشخص ساختمان وجود ندارد. بخش ساختمان در این کشورها، از مجموعه‌ای از حرفه‌ها، پیمانکاران، و تولید کنندگان کوچک تشکیل شده است. در حال حاضر تکنولوژی ساختمانی به کار گرفته شده، را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:

الف. تکنولوژی سنتی متداول و مقدماتی با روشهای اولیه و غیر استاندارد و مشاغل کوچک، و عمدتاً در نواحی روستائی.

ب. تکنولوژی متداول (بین روشهای مقدماتی و نسبتاً امروزی) در نواحی شهری و روستائی.

پ. تکنولوژی ظریف و دقیق وارداتی که در اغلب کارهای مهندسی و در طرحهای زیربنائی و شهری به کار گرفته می‌شود.

مصالح ساختمانی محلی در اغلب کشورهای در حال توسعه محدود بوده و سهم ناچیزی در برابر تقاضای روزافزون مسکن دارد. مصالح وارداتی در برخی از کشورهای آفریقایی تقریباً ۶۰ درصد هزینه‌های ساختمانی را شامل می‌شود.

منابع انسانی

صنعت ساختمان، بخش عمده‌ای از نیروی انسانی را در کشورهای در حال توسعه، و در تمام سطوح توسعه اقتصادی به کار می‌گیرد. با وجود این، تکنیکهای ساختمانی به کار برده شده در این کشورها بیشتر گرایش کارگر برز دارد تا سرمایه برز.

کل اشتغال منابع انسانی در بخش ساختمان و نگهداری مسکن، به شماری از عوامل مربوط است مانند: تکنولوژی ساختمان، تشکیلات و سازمان‌دهی نیروی کار، آموزش، دستمزد، هزینه‌های مسکن، و مدیریت محیط

اولیه می‌گردد. در کشورهای در حال رشد، تأمین هزینه مسکن نه تنها برای حاشیه‌نشینان، بلکه برای بخش عمده‌ای از شهرنشینان، حتی با کیفیت پایین سرسام‌آور است.

بر طبق برآوردهای بانک جهانی، کشورهای در حال رشد، برای تهیه مسکن باید حداقل سالی ۶ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری کنند. پیش‌بینی‌های ارگانهای سازمان ملل متحد نشان می‌دهد که کشورهای فقیر در حال رشد، باید رقمی معادل ۱۰ میلیون واحد مسکونی اضافی در سال برای مقابله با بلای جمعیت فقیر خود تولید کنند.

در سال ۱۹۵۰، قاهره تنها شهر بیش از یک میلیونی آفریقا بود، اما در سال ۲۰۰۰ قاره آفریقا بیش از ۶۰ شهر میلیونی خواهد داشت. در سال ۱۹۸۰، بیش از ۲ میلیون نفر از جمعیت شهر کلکته در زاغه‌ها سکونت داشته‌اند. در دیگر شهرهای بزرگ جهان سوم مانند، ریو دوژانیرو، جاکارتا، مانیل، بوگاتا، لیما، کازابلانکا، استانبول، بیش از یک میلیون نفر در خانه‌های تصرف شده غیرقانونی و حاشیه‌ای شهرها زندگی می‌کنند، و شرایط نامناسب زیست شهری در این شهرها غیرقابل تحمل است.

راهبردهای مسکن و جمعیت

طی سه دهه گذشته، تمرکز شهری از کشورهای صنعتی به کشورهای در حال توسعه انتقال یافته است. در زمینه شهرنشینی سریع در مقیاس وسیع و بی‌سابقه در کشورهای جهان سوم، مهم‌ترین مسأله این است که چطور و چگونه باید با نیازهای جمعیت انبوه و در حال افزایش در کانونهای زیستی این کشورها مواجه شد. از راه‌حلهای ابتکاری که در استراتژی کلی برنامه سرپناه سازمان ملل مشخص شده، این است که باید ظرفیت کامل منابع

طبیعی و انسانی شناخته شده و نیز سازماندهی خلاقانه و قاطعانه‌ای در این کشورها بکار گرفته شوند.

افزون براین، دولت‌ها نیازمند اجرا و توسعه روشن و مشخص راهبردهای اسکان و استقرار در جهت فرآیندهای شهرنشینی هستند. با کاهش فشار از شهرهای بزرگ و توسعه و تقویت متوازن و متعادل شهرهای میانه و کوچک، زمینه‌های توسعه پایدار و در خور (Sustainable development) را از طریق سیاستهای منطقی شهرنشینی و با اولویت به اقشار تهیدست فراهم می‌سازند. بر این اساس باید راهبردهای زیر به کار گرفته شوند.

الف - نظام برنامه‌ریزی و توسعه باید بر یک استراتژی ملی برای مسکن تأکید کند.

ب - استراتژی‌های بخش مسکن باید در جهت ارتقاء کاربرد مصالح ساختمانی و تکنولوژی متناسب و پیشرفته به منظور تأمین فرصتهای شغلی، بهبود کیفیت مسکن و ساختمان و کاهش هزینه‌های نگهداری، افزایش مسکن ارزان قیمت، گسترش صنعت مصالح ساختمانی، کاهش هزینه‌های مبادلات خارجی مصالح هدایت شود.

پ - در زمینه تحقیقات، باید با نگرش دراز مدت، دستگاههای مطالعاتی و برنامه‌ریزی مسکن در کشورهای جهان سوم، با توجه به سهم اعتبارات تحقیقاتی کافی، دامنه مطالعات خود را در جهت حل مسائل جمعیت و مسکن وسعت داده و با مؤسسات تحقیقاتی سازمان ملل و دیگر مؤسسات تحقیقاتی دنیا در سطح وسیع تبادل نظر به عمل آورند.

ت - در چارچوب نظام برنامه‌ریزی ملی باید راهبردهای زیر برای مسکن اتخاذ شود:

- تعیین هدفهای توسعه و بهبود شرایط مسکن.

- تعیین توان منابع.

- تعیین سیاستهای ملی مسکن.

زیست. ارتباط اشتغال با روند شهرنشین شدن کارگران مهاجران عمل می‌کند.

عنصر انتقالی دیگر، محیط زیست است که در آن کارگران ساختمانی در شرایط پایین سکونتی زندگی می‌کنند. نواحی آلودگی‌ناشین، به شمار زیادی از کارگران ساختمانی جا و مکان و خدمات می‌دهد و در واقع مکان استقرار کارگران ساختمانی است. رقم کارگران غیرماهر و تازه وارد بالا بوده و کمبود نیروی کار ماهر، یک مشکل اساسی در صنعت ساختمان در این کشور به شمار می‌رود. آموزش سازمان یافته هنوز در این کشورها ناشناخته بوده و از نظر تحقیقات ساختمانی نیز این کشورها نیازمند به بررسی و کنکاش در زمینه‌های منابع انسانی، آموزش، مدیریت و افزایش کارآیی این بخش دارند.

شرایط مسکن

مسکن مناسب، مسکنی است که از نظر کالبدی و فضاهای فیزیکی، استانداردهای لازم و یا حداقل‌هایی لازم را دارا بوده و دسترسی به آن به سهولت امکان‌پذیر باشد. اما رشد جمعیت، امکانات محدود، چنین حداقل‌هایی را برای میلیون‌ها شهرنشین جهان سوم ناممکن ساخته است. بیش از یک ربع قرن است که مسأله مسکن در کشورهای در حال توسعه به صورت عمده‌ترین مشکل مطرح گشته است. گرچه بسیاری از کشورها تلاشهایی در جهت حل این مشکل کرده‌اند، به موازات افزایش جمعیت و رشد سریع شهرنشینی، این معضل نیز تشدید شده است.

بخش عمده‌ای از جمعیت شهری کشورهای جهان سوم، در شرایط بسیار نامناسب زیست بسر می‌برند. اساساً فشار مشکل شرایط بد مسکن، بر اقشار کم درآمد و

تهیدستان شهری است. نگاهی به مطالعات انجام شده در خصوص زاغه‌ها و آلودگی‌ها، حلبی‌آبادها، و... در نقاط شهری کشورهای در حال توسعه، ابعاد غیرقابل تحمل شرایط و محیط زیست شهری را نشان می‌دهد. علاوه بر وجوه اجتماعی و اقتصادی شرایط نامساعد زیست شهری، دو مسأله عمده در زندگی زاغه‌نشینان شهری در این کشورها، بیشتر خودنمایی می‌کند، یکی شرایط بسیار ناگوار و غیرقابل تحمل بهداشتی، که منشاء انواع بیماریها است، دوم آلودگیهای محیطی مانند ازدحام، سروصدا، که با زندگی آنها آمیخته است.

مطالعات سازمان بهداشت جهانی در کشورهای در حال توسعه نشان می‌دهد که در بسیاری از خانوارهای ساکن در مکانهای تصرف شده و غیرقانونی، احتمال مرگ و میر اطفال زیر پنج سال، ۴۰ تا ۵۰ بار بیشتر از کشورهای غربی است. شرایط نامناسب مسکن در کلان‌شهرهای جهان سوم، هر روز ابعاد وخیم‌تری به خود می‌گیرد. فقدان تسهیلات سکونتی مانند آب لوله‌کشی، فاضلاب، و خدمات بهداشتی،... موجب مرگ و میرهای فراوان می‌شود. حاشیه‌نشینان و تهیدستان شهری، شانس کمتری برای دسترسی به مسکن سالم، فضای کافی، فضای دارای ایمنی، و فضای دارای خدمات اولیه دارند. این افراد دائماً در معرض اخراج از سرپناه خود هستند. مسائل بهداشت محیط در درون خانه در شهرهای کشورهای در حال رشد، مستقیماً ناشی از فشار جمعیت و ناشی از فقر و بیکاری است. فرد یا خانواری سرپناهی را فراهم می‌کند، و یا به علت تنگدستی، بخشی از درآمد ضروری خود را به تهیه سرپناه اختصاص می‌دهد. در واقع سلامت خانوار قربانی تأمین سرپناه شده است. به سخن دیگر حاشیه‌نشینان شهری در این کشورها قربانی کیفیت نامناسب محیط شهری و سکونتی خود می‌شوند. بطور مثال هزینه‌های تغذیه و آموزش و بهداشت، صرف سرپناه

- سازماندهی و مدیریت برنامه‌ریزی و اجرایی مسکن.

جمعیت و مسکن در ایران

رشد جمعیت و مسکن در ایران همانند دیگر کشورهای روبه توسعه، از فرآیند شهرنشینی شتابان تبعیت کرده، و بازتاب اثرات زیانبار آن بر شرایط زیست جامعه شهری از همان روند تحول جمعیت و مسکن حکایت دارد. این مسأله به ویژه در ارتباط با رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، به عنوان یکی از مشکلات پیچیده اجتماعی مطرح بوده و هر روز ابعاد تازه‌ای به خود می‌گیرد.

رشد سریع جمعیت، تقاضای مسکن را افزایش داده، و محدودیت امکانات تولید مسکن، کمبود و بحران آنرا تشدید می‌کند. با در نظر گرفتن ابعاد کمی و کیفی مسکن، باید گفت که رشد جمعیت با رشد تولید مسکن هم سو و هماهنگ نیست. نشانه‌های بارز این ناهمگونی را آشکارا می‌توان در ابعاد مسکن شهرهای بزرگ به ویژه تهران مشاهده کرد. رشد تصاعدی بهای مسکن و اجاره‌بها، از وخامت وضعیت مسکن حکایت دارد.

افزایش قیمت مسکن، اجاره‌بها، و رهن، خود نشانه کمبود مسکن است. کمبود مسکن به شرایط نامناسب محیط زیست شهری منجر شده و تأثیر آن در رشد و تکامل اجتماعی و سلامت افراد و خانوارها انکارناپذیر است. تأثیر کمبود مسکن، بد مسکنی و شرایط سخت سکونتی، بر خانوارهای کم درآمد بیشتر است. کمبود مسکن، بر شرایط زیست شهری، بر کیفیت مسکن و بر خدمات شهری تأثیر گذاشته و غیر استاندارد ساختن، بد ساختن، غصبی و غیرقانونی ساختن، و در شرایط دشوار اسکان گزیدن را به دنبال دارد.

به سخن دیگر، رشد سریع جمعیت، موجب کمبود

مسکن، و کمبود مسکن باعث گرانی و کاهش کیفیت سکونت شده، و شرایط نامناسب اسکان را به همراه آورده است. افزایش قیمت مسکن که معلول کمبود آن است، بد سازی، بساز و بفروشی، گران‌سازی و گران‌فروشی، را در پی دارد. نظری گذرا بر آمارهای موجود در این زمینه، ابعاد ارتباط مسکن و جمعیت را آشکار می‌سازد.

در دهه ۶۵-۱۳۵۵، نرخ رشد جمعیت شهری کشور، حدود ۵/۵ درصد بوده، و به دلیل شهرنشینی شتابان، که از ویژگی‌های کشورهای در حال رشد است، چنین روندی ادامه خواهد یافت. در نتیجه، تأمین مسکن مناسب نیز به تبع افزایش سریع جمعیت، همچنان به عنوان یک مشکل اساسی وجود خواهد داشت.

در سال ۱۳۶۵، تراکم خانوار در واحد مسکونی، در مناطق شهری کشور، ۱/۱۸ و تراکم نفر در اتاق ۱/۴۹ بوده است. در سال مزبور، حدود ۱۴ درصد از خانوارهای شهری، با تراکم دو خانوار در یک واحد مسکونی زندگی می‌کرده و ۲۰۶ هزار خانوار در یک اتاق سکونت داشته‌اند. به این ترتیب در این سال، در نقاط شهری، کشور، ۸۹۴ هزار واحد مسکونی کمبود (به ازاء یک خانوار و یک واحد) داشته است.

در سال ۱۳۶۴، ۳۸/۹ درصد از خانوارهای شهری کشور، در مسکنی با ۵۰ مترمربع و کمتر زندگی می‌کرده‌اند. در همین سال ۲۹ درصد از واحدهای مسکونی شهری، واحدهای خشتی و گلی بوده و ۵۰ درصد از آنها بالای ۵۰ سال عمر داشته‌اند. در برنامه‌ریزی مسکن، باید این تعداد واحد را به مجموع واحدهای مسکونی احداثی اضافه نمود.

در دهه ۶۵-۱۳۵۵، از نظر کمی رشد نسبی در بخش مسکن مشاهده شده که ناشی از رکورد فعالیت‌های عمرانی و عدم رشد بخشهای تولیدی بوده است. طی دوره یاد شده، به ویژه سالهای جنگ تحمیلی، بسیاری از

فعالیت‌های تولیدی از رونق افتاده و فرصت استفاده از عوامل تولیدی نسبتاً کمیاب، برای بخش مسکن فراهم گشت و در نتیجه بخش مسکن رونق نسبی یافت. با توجه به ضرورت راه‌اندازی و رونق فعالیت‌های تولیدی، تصور نمی‌رود، بخش مسکن از چنین شرایطی در آینده برخوردار گردد. کما اینکه در حال حاضر نیز که سالهای اولیه برنامه ۵ ساله است، بخش مسکن رونق نسبی قبلی را ندارد.

در شرایط موجود، بخش مسکن، در نقطه عطفی قرار داشته و با تأثیرپذیری از شرایط تورم، وارد دوران بدتری نسبت به گذشته شده است. به سخن دیگر، مسکن با ورود به دوران رکود تورمی، دچار کاهش خواهد شد.

یک تجزیه و تحلیل گذرا از عوامل تولید مسکن نشان می‌دهد که قیمت عوامل تولید به شدت در حال افزایش است. افزایش شدید قیمت عوامل تولید مسکن از یک سو، و کاهش درآمد واقعی بخش نسبتاً وسیعی از جامعه، موجب شده است که میزان سرمایه‌گذاری در مسکن برای بسیاری از گروههای کم درآمد و میان درآمد امکان‌پذیر نباشد. آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد که در سال ۱۳۶۷ و ۱۳۶۸، حدود ۴۵ درصد بر بهای مسکن افزوده شده است. تقاضای مؤثر نیز برای ساخت یا خرید مسکن طی سالهای ۶۵ تا ۶۹، به دلیل کاهش درآمد سرانه کاهش پیدا کرده است.

قیمت مصالح ساختمانی و زمین که از عوامل عمده تولید مسکن هستند، به شدت افزایش یافته، بطوری که ۵۰ درصد از قیمت تمام شده مسکن مربوط به مصالح ساختمانی و ۴۰ درصد نیز مربوط به زمین است. عرضه کمتر زمین، که باید بر طبق روال موجود پس از کار آماده‌سازی صورت گیرد، از عوامل دیگر کاهش تولید مسکن بوده است. یعنی اینکه عرضه زمین برای ساخت، کمتر از تقاضای مسکن است. در نتیجه قیمت آن روبه

فزونی گذاشته است.

در ارتباط با افزایش تقاضای مسکن، عواملی مانند رشد سریع جمعیت شهری، تخریب و تجدید بنای واحدهائی با عمر زیاد و کیفیت نامناسب، بروز حوادثی مانند زلزله، سیل، (جنگ تحمیلی و...) موجب افزایش تقاضای مسکن شده‌اند. در حالی که عوامل تولید و عرضه مسکن با محدودیت‌های مختلفی مواجه گردیده‌اند.

افزایش تقاضا و محدودیت‌های عوامل تولید، و شرایط حاکم بر بخش مسکن، حتی امکان تحقق هدفهای پیش‌بینی شده در برنامه ۵ ساله را نیز ضعیف کرده است. در نتیجه مسکن در شرایط نوعی عدم تعادل اقتصادی عمومی قرار خواهد گرفت. با توجه به اینکه اساساً، مسکن در کل نوسانات اقتصادی، دیرتر وارد دیرتر خارج می‌شود، تدوین نظام سیاست‌گذاری سنجیده و ثابتی برای آن آسان نیست. در چنین وضعی، باید همواره در چارچوب نظام ملی برنامه‌ریزی عمل نمود.

از نظر ارتباط بخش مسکن با دیگر بخشهای اقتصادی، باید یادآوری کرد که هر گونه اقدام در جهت افزایش تولید و بهبود مسکن، مستلزم ساماندهی نظام اقتصادی، به ویژه بهبود و توزیع درآمد خانوارهای کم درآمد، و هماهنگی با سیاستهای تعادل بخش جمعیت و شهرنشینی و در چارچوب نظام برنامه‌ریزی ملی است.

چنین اقداماتی با امکانات و ظرفیت توسعه اقتصادی کشور در ارتباط است. از این رو، باید به گونه‌ای عمل شود که جایگاه و نقش میان بخش مسکن در بین بخش‌های اقتصادی مراعات شده تا بتواند چه در عمل و چه در بازدهی، نقش خود را ایفا نماید، نگرش برنامه‌ای به مسکن، خود بخش مهمی از یکپارچه کردن دیدگاههای توسعه و تعادل اقتصادی کشور را تشکیل داده، و هماهنگی و به کارگیری بجا و مناسب عوامل عرضه و تقاضای مسکن را ضروری می‌نماید.

نتیجه گیری

مسکن و ساختمان را به عنوان قلمروها و زمینه‌های اصلی و ضروری در استراتژی کلی توسعه به رسمیت شناخته است. این وضعیت نقش و اهمیت مسکن و ارتباط آن را با سیاستهای شهرنشینی نشان می‌دهد. مسکن ۱۰ تا ۳۵ درصد کل سرمایه گذاری در تشکیل سرمایه ثابت و ۱۰ تا ۲۵ درصد از کل ستانده (output) بخش مسکن را به کار می‌گیرد. مسکن سهم عمده‌ای در اشتغال داشته و درصد نسبتاً بالایی از نیروی کار محلی را به کار می‌گیرد. هم چنین مسکن توانائی‌های واحدی در تولید پس‌اندازهای جدید حتی در میان کم درآمدترین افراد دارد.

منابع

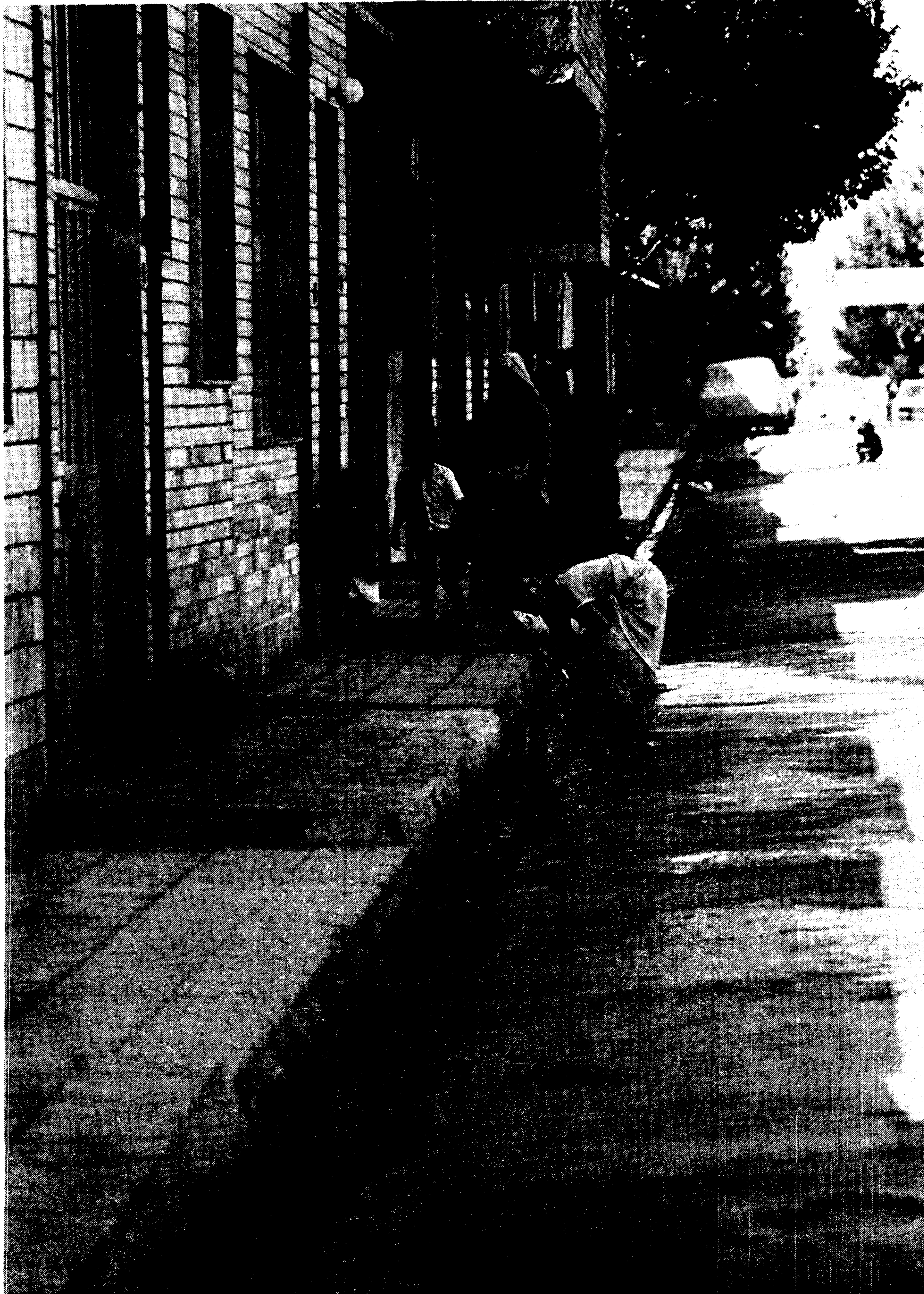
1. UNFPA. 1990. Population issues, A Briefing Kit, U.N. Population Fund.
2. World Housing Survey. New York. U.N.1976.
3. Habitat. 1984. Urbanisation and Sustainable Development in the Third World, U.N.
4. Habitat News 1990. U.N. Vol. 12, No 1.
5. Ministry of Housing and Physical Planning and Environment. 1990. Human Settlement and Sustainable Development, Thrid World, the Hague, the Netherland.
6. U.N. 1989. La Strategie Mondiale du Logement jusqu'en l'an 2000.
- ۷ - برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۶۸-۷۲) جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۶۸، کمیته برنامه‌ریزی مسکن، بخش مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۸ - نتایج بررسی قیمت و مسکن در تیرماه ۱۳۶۹

بررسی مسائل مربوط به رشد جمعیت و رابطه آن با مسکن و ارتباط تنگاتنگ این دو با یکدیگر روز به روز، اثرات زیانبار این مسأله را بیشتر آشکار می‌نماید. رشد سریع جمعیت و شهرنشینی و افزایش تقاضای مسکن، بیش از هر زمان دیگر به تخریب محیط زیست و شرایط نامساعد زیست شهری منجر شده، و به موازات افزایش جمعیت، بحران مسکن و اسکان‌های جدید تشدید می‌شود.

فشار زیاد مشکلات اسکان در شهرهای جهان سوم بر اقشار و گروههای کم درآمد شهری است. در واقع بخش عمده‌ای از ساکنان شهرهای جهان سوم را تهیدستان شهری تشکیل می‌دهند که از بدی مسکن و دیگر اشکال سکونت رنج می‌برند. مطالعات سازمان بهداشت جهانی، از نارسائی‌ها و کاستی‌های زیستی در اسکان‌های نامناسب در شهرهای کشورهای جهان سوم خبر می‌دهد. اکثر ساکنان شهرهای جهان سوم از نظر شرایط محیط زیست نامناسب، فضاهای غیربهداشتی سکونت، فقدان تسهیلات و خدمات بهداشتی، عدم ایمنی سکونتی و خلاصه مسائل بهداشتی در درون خانه تحت فشار شدید قرار دادند.

بررسی‌های انجام شده در سطح جهانی نشان می‌دهد که حل مسائل و بهبود شرایط زیست جهانی در کانونهای زیست جهان سوم، مستلزم شناخت بیشتر ابعاد مسکن و جمعیت، امکانات و محدودیتها، و سازماندهی در سطوح ملی در این کشورها است. مسأله مسکن باید در ابعاد ملی برنامه ریزی و جایگاه آن در توسعه ملی شناخته شود. تجربه دهه‌های گذشته در کشورهای مختلف نشان می‌دهد که جایگاه مسکن تا حد زیادی در برنامه‌های توسعه ملی ملحوظ شده است.

برنامه اجرائی دومین دهه توسعه سازمان ملل نیز،



شرایط ازدحام در مسکن، سبب انتقال بسیاری از فعالیتهای به خارج از چاردیواری خانه می‌شود.