

تحلیل‌های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاست‌های مناسب برای مبارزه با آن

Economical Analysis on the Obliteration of
Urban Neighborhoods

چکیده:

تخریب محلات پست شهری بدون تدارک برنامه‌های متناسب و از پیش اندیشیده، نه تنها سبب کاهش آن نمی‌شود، که باعث تشدید فرسودگی و افزایش آفت‌زدگی شهری می‌شود. آسیب‌شناسی پدیده مذکور نشان می‌دهد که با مسئله نسبتاً دشوار و پیچیده‌ای روبرو هستیم. در این مقاله با یاری گرفتن از تحلیل‌های اقتصادی و «تئوری بازی‌ها»، ابعاد مسئله به زبانی ساده باز شده است و براساس دست‌آوردهای تحلیل‌های مذکور، سیاست متناسبی برای مقابله با فرسایش محلات شهری ارائه شده است.

کلید واژه:

محلات پست، متغیر ذخیره، متغیر جریان، پوسیدگی شهری، اقتصاد رفاه، اثر همسایگی، یارانۀ اجاره، وضعیت عدم قطعیت، بازتولید، آفت‌زدگی شهری، فرسایش شهری.

مقدمه:

بخشهایی از شهر، با گذشت زمان، بالندگی خود را از دست می‌دهند و دستخوش فرسودگی می‌شوند و این فرایند، شهرها را از درون می‌پوشاند، محله‌های خوب شهری را به محلات پست و مسئله‌دار تبدیل می‌کند، و مشکلات بی‌شماری برای آنها پدید می‌آورد. عوارض فرسایش محله‌های شهری به صورت نیمه متروک شدن، بدمسکنی، و سرانجام تنزل کیفیت‌های اجتماعی - اقتصادی رخ می‌نماید. جلوگیری از گسترش محلات پست، و از بین بردن این نوع محلات، ضرورتی شناخته شده و گریزناپذیر است.

شیوه‌های جلوگیری از گسترش محله‌های پست، و روشهای ازمیان برداشتن این نوع محله‌ها، مانند هر فعالیت خردمندانه دیگری باید بر شالوده شناخت علمی و نظام‌مند مبتنی باشد. آسیب‌شناسی پوسیدگی محله‌های شهری به ما کمک می‌کند تا دلایل پدید آمدن فرسایش را دریابیم و بر پایه شناخت به دست آمده، سیاست‌های مناسبی برای مقابله با آن طراحی کنیم. محله‌های پست شهری به یک اعتبار «متغیر ذخیره» هستند، چون در هر لحظه زمانی وجود دارد، و به اعتباری دیگر، «متغیر جریان» هستند، چون در گذر زمان پدید می‌آیند. از اینرو، سیاست‌های طراحی شده باید با هر یک از این دو وجه، متناسب باشد.

* - عضو هیات علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه علامه طباطبائی - این مقاله با استفاده از تسهیلات بخش اقتصادی شرکت مهندسی مشاور معماری و شهرسازی زیستا نگاشته شده است.

نخستین هدف این مقاله، به دست دادن تعریفی از محله‌های پست است. دومین هدف آن عبارت است از شناخت نیروها و ساز و کارهای پدیدآورنده پوسیدگی محله‌های شهری، و بالاخره سومین و آخرین هدف، ارائه سیاست‌های مناسب برای جلوگیری از گسترش پوسیدگی شهری و از میان برداشتن محله‌های پست است.

تعریف محله‌های پست

ساده‌ترین تعریف برای محله‌های پست از این قرار است: «محله‌های پست شهری محله‌هایی هستند که خانه‌های نامناسب و نابهنجار دارند.» طبق این تعریف، پست بودن یا نبودن محله به کیفیت واحدهای مسکونی محله بستگی خواهد داشت. از این رو، لازم است واحد مسکونی پست تعریف شود. «واحد مسکونی پست واحدی است که میزان ارائه خدمات آن در هر دوره مشخص زمانی از میزان موردنظر یا تعیین شده کمتر باشد.» دو نکته در این تعریف نهفته است. اولاً، از آنجا که خدمات مسکن یک متغیر جریان است، پس، بهره‌مندی از آن مستلزم گذشت زمان است. در طول شب در آن می‌توان خوابید و در فصل زمستان از سرما و در فصل تابستان از گرما محفوظ ماند. از این لحاظ، انتظار بهره‌گیری از هر یک از خدمات واحد مسکونی در قالب یا ظرف زمانی معنا پیدا می‌کند. به بیان مختصر، کیفیت واحد مسکونی به اعتبار کیفیت خدمات واحد مسکونی تعیین می‌شود و اندازه‌گیری کیفیت خدمات واحد مسکونی تنها در دوره زمانی متناسب میسر است. مناسب‌ترین دوره زمانی برای اندازه‌گیری کیفیت اکثر خدمات واحد مسکونی، یکسال است. ثانیاً برای تشخیص میزان کمبود یا فزونی کیفیت خدمات هر واحد مسکونی، لازم است سنجۀ از پیش تعیین شده‌ای در اختیار داشته باشیم. این سنجه، ضمن این که کاملاً اختیاری است، اما نمی‌تواند از میزان متعارف در زمان و مکان مشخص، تأثیر نپذیرد. با تعیین معیاری برای واحد مسکونی پست، مجدداً می‌توانیم محله‌های پست را تعریف کنیم: «محله‌های پست عبارتند از بخشهای مجاور و به هم پیوسته‌ای که درصد بالایی از واحدهای مسکونی پست را در خود گنجانیده‌اند.»

اما محله‌های پست از دیدگاه اقتصاد رفاه، تعریف کاملاً متفاوتی دارند. از دیدگاه اقتصاد رفاه: «وجود محلات پست شهری نشانه تخصیص نابهینه منابع اقتصادی» است. به بیان دیگر، «محله‌هایی از شهر که تخصیص منابع اقتصادی در آنها بهینه نباشد، از لحاظ اقتصاد رفاه محله‌های پست تعریف می‌شوند.»

آسیب‌شناسی فرسایش محله‌های شهری

برای پدیده پوسیدگی موجود، و فرایندی که در گذر زمان سبب فرسایش محله‌های شهری می‌شود، دلایل بسیار اقامه می‌شود. مانند بسیاری از تحلیل‌های اقتصادی برای دستیابی به شناختی بهتر، لازم است این دلایل در قالب دو گروه عمده «دلایل سوی تقاضا» و «دلایل سوی عرضه» ریخته شوند.

سوی تقاضا

در سوی تقاضا (تقاضا - مداری) سه نگرش عمده برای فرسایش محله‌های شهری وجود دارد:

۱. «برون نهادها»^(۱)؛ ۲. رشد کند تقاضا؛ و ۳. درآمد ساکنان واحدهای مسکونی پست.

◆ نگرش نخست. نقش برون نهادها در فرسودگی محله‌های شهر

یکی از انواع «برون نهادها»، اثر همسایگی است. گاهی، عدم آگاهی از اقدامات سایر همسایگان سبب می‌شود که هیچ سرمایه‌گذاری در نگهداری و یا بهسازی واحد مسکونی خود نکوشد، مگر این که قطعاً بدانند تعداد نسبتاً زیادی از همسایگان دیگر به خواست خود یا به اجبار، به بهسازی ملک خود اقدام خواهند کرد. ریشه چنین واکنش‌هایی را باید در پیامدهای اقتصادی سرمایه‌گذاری جستجو کرد. هرگاه بازده سرمایه‌گذاری یک سرمایه‌گذار به تمامی به شخص او باز نگردد، و بخشی از آن نصیب دیگران (همسایگان) شود، او تنها زمانی حاضر به سرمایه‌گذاری خواهد شد که دیگران هم آماده سرمایه‌گذاری باشند، تا بخشی از منافع سرمایه‌گذاران دیگر هم متقابلاً نصیب او شود.

فضای عدم اعتماد حاکم بر این گونه محله‌ها، سبب می‌شود که هیچکدام از مالکان، برای بهسازی آغازگر سرمایه‌گذاری نباشند. در این «وضعیت عدم قطعیت»، هر یک از مالکان محله‌های پست تلاش می‌کنند صحیح‌ترین تصمیم را برای حفظ منافع خود اتخاذ کنند. فرایند این تصمیم‌گیری را با مثال ساده‌ای می‌توان روشن کرد.

فرض کنیم در یک محله نسبتاً فرسوده، علی و حسن هر یک صاحب یک خانه نیمه مخروبه‌اند. قیمت زمین هر یک از دو خانه ۵۰۰ هزار تومان (۲۵۰ متر زمین از قرار متر مربعی ۲۰۰۰ تومان) است. در این وضعیت ارزش هر یک از خانه‌ها برابر ارزش زمین آنهاست. اجاره این خانه‌ها در شرایط موجود سالی ۳۰ هزار تومان است. حال اگر علی خانه خود را نوسازی کند، به اعتبار پدید آمدن فضای زیستی بهتر در محله، قیمت اجاره حسن به ۴۵ هزار تومان در سال افزایش خواهد

یافت.

جدول شماره دو. نرخ بازده سرمایه گذاری حسن در موارد گوناگون (درصد)

علی		حسن
سرمایه گذاری می کند	سرمایه گذاری نمی کند	
۹	۶	سرمایه گذاری نمی کند
۸	۴	سرمایه گذاری می کند

جدول بالا نشان می دهد که اگر حسن اقدام به سرمایه گذاری نکند، دو احتمال برای او وجود دارد: احتمال اول عبارت است از نرخ بازده سرمایه ۶ درصد در سال، در صورت عدم سرمایه گذاری علی و احتمال دوم نرخ بازده ۹ درصد در سال در صورت سرمایه گذاری علی است. روشن است که در این مورد دامنه سود نامبرده بین ۶ تا ۹ درصد در نوسان خواهد بود.

اما اگر حسن اقدام به سرمایه گذاری کند، باز هم دو احتمال برای او وجود دارد: اول، نرخ بازده سرمایه ۴ درصد در سال در صورت عدم سرمایه گذاری علی، و دوم نرخ بازده ۸ درصد در سال در صورت سرمایه گذاری علی. در این حالت، دامنه سود حسن بین ۴ تا ۸ درصد در نوسان خواهد بود.

در این وضعیت عدم قطعیت، حسن باید تصمیم بگیرد که سرمایه گذاری جدید بکند، یا خیر؟ حداقل بازده سرمایه گذاری برای حسن در صورتی که سرمایه گذاری نکند

همچنین، فرض کنیم هزینه نوسازی هر یک از این خانه ها کلاً سه میلیون تومان باشد (۱۵۰ متر مربع زیر بنا، از قرار متر مربعی ۲۰ هزار تومان، و تراکم ۶۰ درصد)، باز هم فرض کنیم که نوسازی تنها یکی از این واحدها و نیمه مخروبه باقی ماندن واحد دیگر، اجاره واحد مسکونی نوسازی شده را به حدود سالی ۱۴۰ هزار تومان افزایش خواهد داد و چنانچه هر دو واحد نوسازی شوند، اجاره سالانه آنها برابر ۲۸۰ هزار تومان خواهد شد. با توجه به این مفروضات، درآمد سرمایه گذاری در هر یک از این موارد را برای حسن، در جدول زیر درج کرده ایم.

جدول شماره یک. درآمد سالانه سرمایه گذاری حسن در هر یک از موارد (واحد هزار تومان)

علی		حسن
سرمایه گذاری می کند	سرمایه گذاری نمی کند	
۴۵ (۲)	۳۰ (۱)	سرمایه گذاری نمی کند
۲۸۰ (۴)	۱۴۰ (۳)	سرمایه گذاری می کند

با توجه به داده های جدول شماره یک، بازده سالانه سرمایه گذاری حسن محاسبه شده و در جدول شماره دو درج شده است.



از دیدگاه اقتصاد (۵)، وجهه مملات پست شهری نشانه تصمیم نابینه منابع اقتصادی است

۶ درصد، و در صورتی که سرمایه‌گذاری کند ۴ درصد است، پس از نظر حداقل‌ها، بهتر است که سرمایه‌گذاری نکند. اما حداکثر بازده سرمایه‌گذاری برای او در صورتی که سرمایه‌گذاری نکند ۹ درصد و در صورتی که سرمایه‌گذاری بکند ۸ درصد است، بنابراین از نظر حداکثرها نیز بهتر است سرمایه‌گذاری نکند. از این رو، بهترین تصمیم‌گیری برای حسن سرمایه‌گذاری نکردن است.

براین اساس، برای علی هم بهترین تصمیم، سرمایه‌گذاری نکردن است. از این رو، عاقلانه‌ترین تصمیم برای علی‌ها و حسن‌های دیگر محله نیز خودداری از سرمایه‌گذاری برای بهسازی و نوسازی است. به این ترتیب، به پیروی از متغیرهای تعیین‌کننده اقتصادی، فرایندی پدید می‌آید که پیامد آن زایش محصولات پست جدید و حفظ محلات پست موجود است.

حالا، این مثال ساده را یک بار دیگر به شیوه‌ای متفاوت بررسی کنیم. سه احتمال کلی در این مثال از این قرارند: (۱) هر دو نفر سرمایه‌گذاری نکنند؛ (۲) یکی سرمایه‌گذاری کند و دیگری سرمایه‌گذاری نکند؛ (۳) هر دو نفر سرمایه‌گذاری کنند. اثر هر یک از این حالتها را بر روی میانگین نرخ بازده سرمایه‌گذاری جامعه می‌توان مشاهده کرد.

اگر هر دو نفر از سرمایه‌گذاری خودداری کنند، میانگین نرخ بازده سرمایه‌گذاری در حد ۶ درصد در سال تثبیت خواهد شد. هر گاه علی سرمایه‌گذاری کند و حسن سرمایه‌گذاری

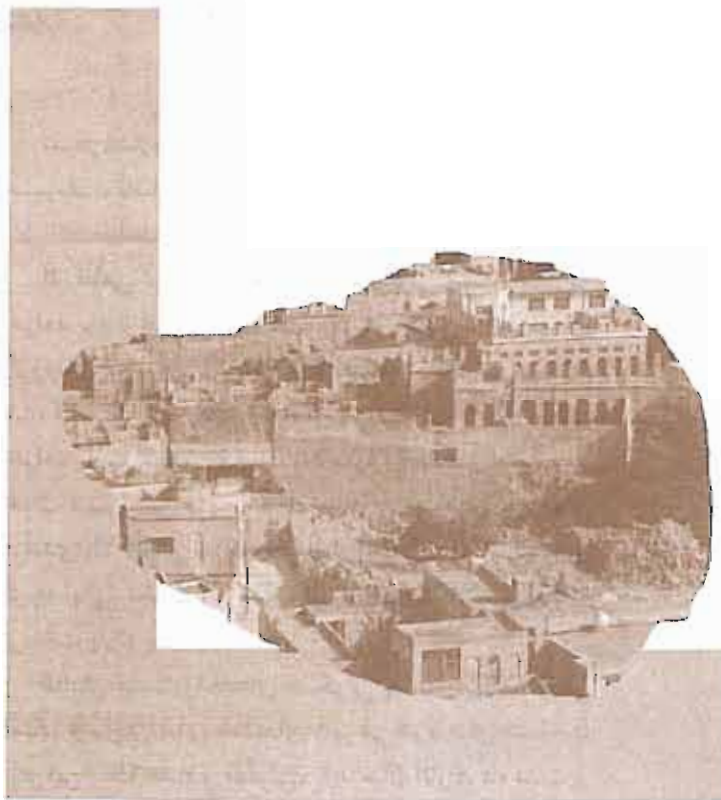
نکند، نرخ بازده سرمایه‌گذاری برای حسن ۹ درصد و برای علی ۴ درصد خواهد شد. در این حالت میانگین نرخ بازده سرمایه‌گذاری در حد $4/25$ درصد تثبیت می‌شود. اما اگر هر دو نفر اقدام به سرمایه‌گذاری کنند، میانگین نرخ بازده سرمایه‌گذاری در حد ۸ درصد تثبیت می‌شود. به این ترتیب، یک بار دیگر ثابت می‌شود که پیروی از منافع فردی لزوماً به تخصیص بهینه منابع جامعه منجر نخواهد شد. در این مثال، پیروی از منافع فردی «بهینه دوم» را پدید می‌آورد. تخصیص بهینه منابع حکم می‌کند که برای بازده سرمایه‌گذاری از میان نرخهای $4/25$ ، 6 و 8 بالاترین نرخ بازده را انتخاب کنیم. گذر از نرخ بازده 6 (بهینه دوم) به نرخ بازده 8 (بهینه اول) به صورت خودبخود اتفاق نخواهد افتاد، و تنها مداخله آگاهانه یک نیروی برون‌زا (دولت یا مقامات محلی) آن را میسر می‌کند. اما تا زمانی که یک حرکت عمومی برای سرمایه‌گذاری پیش نیاید، میزان سرمایه‌گذاری در محلات پست از نظر اجتماعی زیربینه خواهد بود، و به اندازه‌ای نخواهد بود که ارزش املاک محلات را حفظ کند. با همه اینها، از یاد نبریم که در نبود یک برنامه چاره‌ساز، بهترین حرکت بر پایه همان تصمیمهای خردورزانه فردی استوار است و این تصمیمها بیشترین رضایت خاطر را برای صاحب‌خانه‌های محلات پست پدید می‌آورد.

◆ نگرش دوم. رشد کند تقاضا برای واحدهای

مسکونی قدیمی

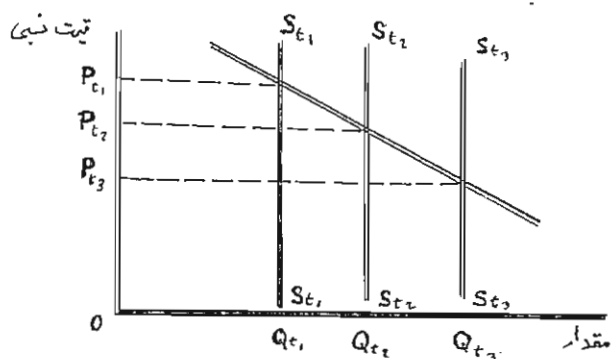
دومین فرایندی که سبب بوجود آمدن مسکن پست می‌شود، عقب ماندن تقاضا از عرضه است. گذشت زمان و پاره‌ای پدیده‌های دیگر، ذخیره مسکن فرسوده را، افزایش می‌دهد. به بیان دیگر، در گذر زمان عرضه خانه‌های فرسوده زیاد می‌شود، اما تقاضای برای سکونت در این خانه‌ها به همان نسبت افزایش پیدا نمی‌کند.

در نتیجه، قیمت نسبی این نوع واحدهای مسکونی نسبت به واحدهای مسکونی مناسب و مطلوب کاهش می‌یابد، و در کل، بازده هر هکتار زمین در محله‌های پست، کمتر از بازده محله‌های مسکونی مرغوب می‌شود. این کاهش بازده، در قیمت زمین، ساختمان، و اجاره منعکس می‌شود. کاهش قیمت زمین، ساختمان و اجاره، تولید مسکن در این محله‌ها را غیر اقتصادی می‌کند و در پی خود، تراکم ساختمانی و جمعیتی را کاهش می‌دهد. یک بار دیگر باید توجه کرد که محله‌های پست برای صاحبان آنها بالاترین بازده اقتصادی را دارند.



تاریخی واقع شده‌اند، اشتیاق زیادی از خود نشان می‌دهند. اما، باید دانست که عملیات تخریب و نوسازی پیامدهای گسترده‌ای دارد. یکی از این پیامدهای موثر و چشمگیر، شتاب گرفتن آهنگ فرسایش سایر محله‌های شهر است. اجرای هر پروژه نوسازی با هدف تخریب واحدهای مسکونی پست، تعداد زیادی از جمعیت ساکن در این محله‌ها را بی‌خانمان می‌کند.

بی‌خانمانان ناگزیرند برای خود جای جدیدی بیابند، اما چون معمولاً توان مالی کافی برای خرید یا اجاره واحدهای مسکونی مناسب یا نسبتاً مناسب را ندارند، ناگزیر می‌شوند مسکن نامرغوب و پست دیگری برای خود دست و پا کنند. به این ترتیب، در حالی که ذخیره مسکن پست کاهش یافته است، تقاضا برای آن افزایش می‌یابد. از دیدگاه نظریه‌های اقتصادی، نتیجه کاملاً روشن است. این نتیجه را در نمودار شماره دو می‌توان مشاهده کرد.



نمودار شماره یک. افزایش ذخیره مسکن فرسوده در سه مقطع زمانی و فرض ثبات تقاضا در هر سه مقطع. قیمت واحدهای مسکونی فرسوده از P_{t_1} به P_{t_3} کاهش می‌یابد.

◆ نگرش سوم. درآمد ساکنان واحدهای مسکونی

پست

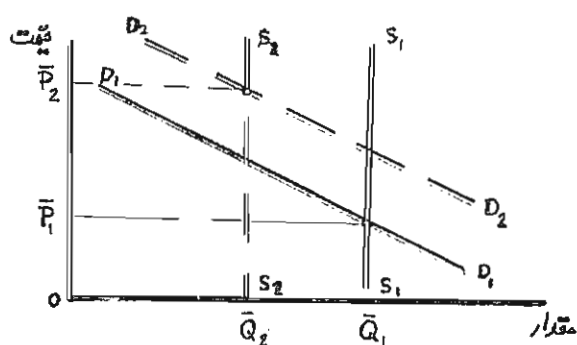
سومین نگرش، پیدایش و بقای محله‌های پست را به وجود خانوارهای کم درآمد مرتبط می‌داند، و بر این باور است که پایین بودن توان پرداخت خانوارهای کم درآمد، آنان را وامی‌دارد که نه تنها خواهان سرانه زیربنای کمتر، بلکه خواهان مسکن با کیفیت پایین‌تری نیز باشند. این خانوارها حتی قدرت خرید ارزاترین واحدهای مسکونی جدید را ندارند، و از سر ناچاری یا واحدهای مسکونی نیمه مخروبه را برمی‌گزینند، یا به همراه چند خانوار دیگر در یک واحد مسکونی ساکن می‌شوند، و اکثراً نیز به علت کمی درآمد از عهده مخارج نگهداری و تعمیرات برنمی‌آیند و در نتیجه باعث کاهش کیفیت بنا می‌شوند.

سوی عرضه

در سوی عرضه (عرضه - مداری) هم سه نگرش عمده برای پیدایش و گسترش واحدهای مسکونی پست وجود دارد. این سه نگرش عبارتند از: ۱. آثار نوسازی شهری؛ ۲. عوامل نهادی؛ ۳. موضوع تبدیل.

◆ نگرش اول. آثار نوسازی

مستقیم‌ترین روش مقابله با پدید آمدن محله‌های پست، تخریب و سپس نوسازی آنهاست. معمولاً، دولت و مقامات محلی برای تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی پست که بر روی زمین‌های پرارزش شهری و یا در جوار آثار و ابنیه



نمودار شماره دو. کاهش ذخیره مسکن پست و افزایش همزمان تقاضای مسکن پست، نتیجه نهایی، افزایش قیمت واحدهای مسکونی پس از P_1 به P_2 است.

اثر قطعی تخریب واحدهای مسکونی پست، عبارت خواهد بود از افزایش سهم نسبی هزینه مسکن در هزینه‌های گروه‌های کم درآمد. اگر عرضه واحدهای مسکونی نوسازی شده گسترده باشد، بهای خانه‌های مرغوب و مناسب کاهش خواهد یافت. کاهش قیمت و اجاره واحدهای مسکونی خوب سهم نسبی هزینه مسکن را در هزینه‌های گروه‌های درآمدی بالا کاهش خواهد داد. از این رو، از دیدگاه اقتصادی نتیجه نهایی تخریب، درست مثل بستن مالیات بر فقرا و پرداخت یارانه به اغنیاء است.

افزایش قیمت واحدهای مسکونی پست، سبب افزایش آهنگ فرسایش سایر محله‌های شهر می‌شود. برای شناخت بهتر این رابطه علت و معلولی، باید میان آثار کوتاه مدت و

بلندمدت تخریب و نوسازی تفاوت قائل شد. در بلندمدت، انتظار می‌رود که افزایش قیمت واحدهای مسکونی پست برای همیشه دوام نیاورد و به تدریج با افزایش ذخیره واحدهای مسکونی پست کاهش یابد، مگر این که تابع عرضه بلندمدت واحدهای مسکونی یاد شده، به دلایلی دارای شیب صعودی باشد و یا به اعتبار افزایش بازدهی سرمایه در بخش‌های اقتصادی دیگر، منحنی عرضه به بالا جا به جا شود. ساز و کاری را که به کاهش قیمت بلندمدت واحدهای مسکونی می‌انجامد، در نمودار شماره سه مشاهده می‌کنید.



نمودار شماره سه. ساز و کار کاهش قیمت بلندمدت واحدهای مسکونی پست.

بنابراین، عرضه بلندمدت به دو طریقه به افزایش قیمت کوتاه مدت پاسخ می‌دهد:

اول. از واحدهای پست موجود با شتاب بیشتری استفاده می‌شود، در نتیجه تراکم خانوار در واحد مسکونی پست افزایش می‌یابد؛

دوم. با گران شدن قیمت واحدهای مسکونی پست، اگر خانه‌های مشابهی برای تبدیل به واحد مسکونی پست وجود نداشته باشد، به تدریج از واحدهای مسکونی گران قیمت‌تر استفاده خواهد شد. به همین علت، حتی پس از این که تعدیلی در عرضه پدید آمد، باز هم قیمت نسبی مسکن پست بالاتر از زمان قبل از تخریب خواهد بود. به این ترتیب، در مجموع، تخریب واحدهای مسکونی پست عواید حاصل از واحدهای مسکونی پست را افزایش می‌دهد و رشد محله‌های پست شهری درآمد صاحبان واحدهای پست اولیه را بالا می‌برد. یکی از متغیرهای تعیین‌کننده در میزان افزایش قیمت

بلندمدت واحدهای مسکونی پست (ناشی از تخریب)، کشش قیمتی عرضه واحدهای یاد شده است. در صورتی که این کشش بزرگتر از واحد باشد، افزایش قیمت، عرضه واحدهای یاد شده را به نسبت زیادتری افزایش می‌دهد.

◆ نگرش دوم. عوامل نهادی

پژوهشگران اقتصاد شهری بر این باورند که عوامل متعددی در ایجاد محله‌های پست شهری نقش دارند. از جمله عمده‌ترین این عوامل می‌توان اینها را برشمرد:

۱. کهنگی و کهنسالی ابنیه؛
۲. نفوذ و استقرار بنگاههای صنعتی و بازرگانی در محله‌های مسکونی؛
۳. کمبود سرمایه برای سرمایه‌گذاری در املاک مسکونی؛
۴. فقدان برنامه‌ریزی و مقررات مناسب، قبل از توسعه اولیه محله‌ها؛
۵. کوتاهی سازمان‌های محلی در عرضه کمک‌های مناسب؛
۶. تجاوز صنایع و فعالیت‌های مزاحم به محدوده‌های مسکونی؛
۷. واگذاری زمین‌های بکر اطراف شهر با شرایط آسان برای خانه‌سازی؛
۸. تعدد مالکان در املاک موروثی؛

۹. وجود گروه‌های درآمدی که قدرت خرید لازم برای مسکن مناسب را ندارند؛

۱۰. دست و پاگیر بودن قانون مالک و مستأجر؛

۱۱. جداسازی مکانی گروه‌های سنی، شغلی، ...؛

هر چند که از مجموع عوامل یاد شده در بالا، دو عامل «تقاضای مسکن کم درآمد» و «کهنسالی و کهنگی ساختمان‌های شهر»، علت اساسی وجود و باز تولید محلات پست به شمار می‌آیند، اما نباید آثار تشدیدکننده عوامل نهادی دیگر نادیده گرفته شود. مثلاً، تعدد مالکان املاک موروثی، عملاً نگهداری و بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی را بسیار دشوار خواهد کرد، و یا وجود قوانین مالک و مستأجر که جزئی از حقوق مالکیت مالکان را سلب می‌کند، سبب می‌شود که منابع در بهینه‌ترین فعالیت به کار گرفته نشوند، همچنین دست و دل‌گشادگی فراوان در تقسیم زمینهای بکر شهری برای خانه‌سازی سبب می‌شود که هزینه تولید واحدهای مسکونی در اطراف شهر بسیار کمتر از داخل شهر شود، و در نتیجه نقاط مرکزی شهر رو به ویرانی گذارد. مواردی از این دست را می‌توان از جمله عوامل نهادی ایجاد و گسترش محله‌های پست شهری دانست.

◆ نگرش سوم. سرند و تبدیل

از نظر کیفی، واحدهای مسکونی را می‌توان به انواع گوناگون دسته‌بندی کرد. اما به رغم تنوع واحدهای مسکونی، عرضه هر یک از آنها از سه بخش تشکیل می‌شود که عبارتند از:

۱. ذخیره موجود که نسبت به قیمت بی‌کاهش است؛

۲. ساخت و سازهای جدید؛

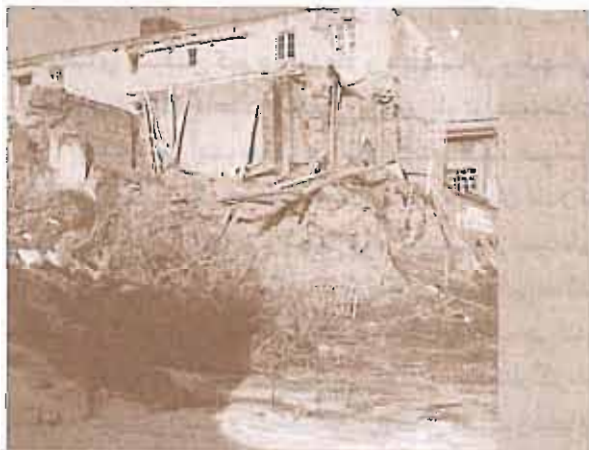
۳. سرند و تبدیل.

تبدیل ساختمان‌ها یا واحدهای مسکونی از کیفیتی به کیفیت دیگر، بخصوص کیفیت پست‌تر را، سرند می‌نامیم. به سخن دیگر، سرند فرایندی است که عرضه مسکن پست را افزایش می‌دهد.

معمولاً، تولید مسکن پست جدید در داخل شهر از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نیست. پس، عرضه مسکن پست به ذخیره واحدهای پست موجود و نیز به میزان سهولت نسبی تبدیل واحدهای مرغوب به مسکن‌های پست، بستگی دارد. هرگاه ذخیره مسکن پست به علتی، از جمله نوسازی، کاهش یا بدو تبدیل واحدهای مسکونی مرغوب به واحدهای مسکونی پست (مثلاً، به اعتبار وجود قوانین حفظ واحدهای مسکونی در بافت‌های تاریخی) میسر نباشد، قیمت مسکن پست افزایش خواهد یافت و این افزایش قیمت به افزایش نرخ تبدیل واحدهای مسکونی منجر خواهد شد، که بیشتر به آن اشاره کردیم.

ارائه خط مشی‌هایی برای مبارزه با فرسایش محله‌های شهری

به طوری که در بخش آسیب‌شناسی فرسایش محله‌های



وضعیت مسکن بیتولاییان به صرف افزایش عمومی درآمد آنان بهبود نخواهد یافت از این رو، برای بهبود وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد، باید تمهیدات سیاست‌های درآمدی ویژه‌ای اندیشیده و به کار گرفته شود

شهری آمده است، مسکن نابهنجار، آفت‌زدگی شهری و محله‌های پست، محصول مشترک عواملی چند است. در تدوین سیاست‌های مناسب برای مبارزه با فرسایش شهری، دسته‌بندی این عوامل نقش بسیار حساسی بازی می‌کند. تشخیص این که پدیده‌های درآمدی به ایجاد مسکن پست می‌انجامد و یا اینکه پدیده‌هایی چون هزینه‌های گزاف و محدودیت عرضه مسکن (ناشی از نقض بازار) چنین وضعیتی را ایجاد کرده باشد، این تشخیص در سیاست‌گذاری بسیار مهم است. با در نظر گرفتن این اشتقاق است که می‌توان سیاست‌هایی را تدوین کرد که هدف آنها کاهش مسکن نابهنجار و خانه‌های پست و فرسوده، و در کل مبارزه با فرسایش محله‌های شهری است.

سیاست‌های درآمدی

اگر پایین بودن درآمد خانوارها عامل اصلی زیستگاه نابهنجار آنان به شمار می‌آید، پس سیاست‌های افزایش درآمد‌های خانوارهای کم درآمد باید بتواند وضعیت مسکنشان را بهبود بخشد. میزان اثربخشی سیاست‌های درآمدزا به «کشش درآمدی خدمات مسکن» بستگی تام دارد. اگر کشش درآمدی کوچکتر از واحد باشد، افزایش درآمد خانوارهای کم درآمد، بر بهبود وضعیت مسکن آنان چندان تأثیری نخواهد نهاد.

در حالتی که کشش درآمدی مسکن بزرگتر از واحد باشد، باز هم سیاست‌های تدوین شده برای افزایش درآمد گروه‌های کم درآمد، خالی از اشکال نخواهد بود. اگر درآمد این خانوارها به یکباره افزایش یابد و مازاد مسکن با کیفیت متوسط عرضه نشود، قیمت واحدهای با کیفیت متوسط به شدت افزایش خواهد یافت. در این حالت، افزایش درآمد گروه‌های کم درآمد عملاً قدرت خرید آنان را بالا نخواهد برد، و تنها درآمد اسمی آنان را افزایش خواهد داد.

در مجموع، سیاست‌های افزایش عمومی درآمد، به ندرت به بهبود وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد منجر می‌شود. وقتی درآمد خانوارهای کم درآمد افزایش می‌یابد، آنان بهتر از هر کس دیگر می‌دانند که چگونه درآمد افزایش یافته را میان مصارف مختلف خود تقسیم کنند تا حداکثر بهره‌مندی را به دست آورند. در این تقسیم‌بندی، معمولاً سهم مسکن کمتر از میزان مورد انتظار سیاست‌گذاران است. در نتیجه، وضعیت

مسکن بینوایان به صرف افزایش عمومی درآمد آنان بهبود نخواهد یافت. از این رو، برای بهبود وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد، باید تمهیدات «سیاست‌های درآمدی ویژه‌ای» اندیشیده و به کار گرفته شود.

یکی از راههایی که مستقیماً در بهبود وضعیت مسکن بینوایان شهری مؤثر است، ساخت واحدهای مسکونی جهت اجاره به خانوارهای کم درآمد شهری است. اجاره بهای این واحدهای مسکونی در حدود توان پرداخت خانوارهای کم درآمد تعیین می‌شود. ما به التفاوت اجاره پرداختی و قیمت روز اجاره، عبارت است از یارانه یا کمک اجاره‌ای که دولت پرداخت آن را بر عهده می‌گیرد. این خط مشی، وقتی کارکرد مؤثری خواهد داشت که سرعت افزایش یارانه دولت و اجاره پرداختی خانوارهای کم درآمد، دست کم با سرعت افزایش هزینه‌های تعمیرات و نگهداری و سود معقول برای سرمایه‌گذاران برابر باشد. اگر این حداقل برابری حاصل نشود، سرنوشت قطعی واحدهای مسکونی ساخته شده برای خانوارهای کم درآمد همان سرنوشت واحدهای مسکونی پست خواهد بود.

سیاست‌های هزینه تولید و عرضه

از پدیده‌های درآمدی و سیاست‌گذاری‌های مبتنی بر آن که بگذریم، به پدیده هزینه تولید و عرضه مسکن می‌رسیم. سیاست‌های بخش عرضه بر دو سیاست کاملاً متفاوت تأکید می‌ورزد:

۱. سیاست‌های افزایش عرضه خانه‌های بهسازی شده؛

۲. سیاست‌های کاهش عرضه مسکن پست.

سیاست‌های افزایش عرضه خانه‌های بهسازی شده

هدف عمده این سیاست‌ها، بهسازی مسکن شهری از طریق کاهش هزینه‌های خدمات مسکن است. این سیاست‌ها با کاهش هزینه‌های تعمیرات و نگهداری و ارائه ارزاتر پاره‌ای از خدمات دیگر، هزینه بهسازی را کاهش می‌دهند و از فرسایش واحدهای مسکونی موجود جلوگیری می‌کنند. ترکیب این سیاست‌ها (سیاست‌های افزایش عرضه خانه‌های بهسازی شده) با سیاست‌های درآمدی ویژه (پرداخت یارانه اجاره)، در عمل بسیار مؤثر خواهد بود و از فرسایش محله‌ها خواهد

کاست. سیاست‌های کاهش هزینه برای بهسازی واحدهای مسکونی بسیار گوناگون است؛ پاره‌ای از آنها را به قرار زیر برمی‌شمریم:

۱. کاهش هزینه وام (کمک سود تسهیلات اعتباری، و...)

۲. افزایش میزان وام متناسب با هزینه‌های تعمیرات و یا ساخت؛

۳. کاهش مراحل پیچیده مبهم و زمان بر وام‌گیری.

۴. کاهش قیمت زمین و ساخت؛

۵. کاهش بار مالیاتی سازندگان؛

۶. تولید واحدهای مسکونی به منظور اجاره یا اجاره به شرط تملیک.

تولید مسکن توسط دولت، شهرداریها و بخش خصوصی، به منظور اجاره دادن، امکان‌پذیر است. در این حوزه نیز، مانند بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی دیگر، نقش بخش خصوصی تعیین‌کننده است. ثبات سیاست‌های مسکن دولت و تضمین سود برای فعالیت‌های بخش خصوصی، طبعاً میزان مشارکت آنان را در فعالیت ساخت برای گروه‌های کم درآمد افزایش می‌دهد. اجاره به شرط تملیک و کمک سود تسهیلات بانکی نیز، مشروط بر کافی، قابل حصول، و مطمئن بودن، می‌تواند چاره‌ساز باشد.

در مورد شیوه استفاده از زمین، باید دقت بسیاری اعمال شود. قطعات تفکیکی، تراکم‌ها و سرانه‌های زیربنا باید با وضعیت درآمدی خانوارها رابطه معنی‌داری داشته باشند. شیوه‌های ساخت و ساز و بهسازی باید چنان طراحی شوند که به صرفه‌جویی در انرژی و هزینه‌های تعمیرات منجر شود. برای بهسازی واحدهای مسکونی، بسته به وضعیت و



شیوه‌های ساخت و ساز و بهسازی باید چنان طراحی شوند که به صرفه‌جویی در انرژی و هزینه‌های تعمیرات منجر شود

۱. افزایش هزینه‌های نگهداری و تملک مسکن فرسوده. در بخشهای قبلی این مقاله اشاره شد که احتمال این که افزایش هزینه‌های مسکن پست تضمین‌کننده مسکن بهتری برای خانوارهای کم درآمد باشد، بسیار ضعیف است. این برنامه‌ها، وقتی موفقیت‌آمیز خواهند بود که با برنامه‌های یارانه بر اجاره و یا برنامه‌های دیگری که افزایشنده درآمد خانوارهای کم درآمد باشند، همراه شوند. افزایش هزینه‌های نگهداری مسکن فرسوده، بدون تدارک برنامه‌های افزایشنده درآمد، به افزایش قیمت نسبی مسکن پست به مسکن مرغوب خواهد انجامید، و از این طریق به فقر نسبی خانوارهای کم درآمد خواهد افزود.

نظام بهسازی می تواند بخشی از طرح های جامع شهری باشد. در طرح های جامع، باید محدوده بافت های کهنه، فرسوده و تاریخی مشخص، و برای بهسازی آنها مجموعه سیاست گذاریها و مقررات مناسب تعریف، و سازمان اجرایی آن هم مشخص شود.

۲. تخریب مسکن فرسوده و جایگزینی آن با مسکن جدید. هرگونه مقابله مستقیم با معضل مخروبه‌نشینی، بدون تهیه برنامه‌های متناسب و از پیش اندیشیده، تولید مسکن پست را گسترش خواهد داد. تخریب مسکن پست (اگر با برنامه‌های افزایش دهنده درآمدها توأم نباشد)، به کاهش شدید درآمد خانوارهای کم درآمد منجر می‌شود و مسکن‌گزینی را برای آنان دشوار خواهد کرد. کاهش عرضه واحدهای مسکونی ناپهنجار (زیر استاندارد)، و بی‌خانمان کردن افرادی که در مسکن ارزان قیمت می‌زیسته‌اند، این بی‌خانمان شدگان را ناگزیر خواهد کرد که واحدهای مسکونی نسبتاً بهتری را برای زیست خانوار خود اختیار کنند، و هزینه بیشتری را بپردازند. افزایش هزینه مسکن درآمد آنان را کاهش خواهد داد، و آنان را وادار خواهد کرد به صورتی متراکم‌تر زندگی کنند و مساحت اشغال واحدهای مسکونی خود را کاهش دهند.



امکانات موجود، سیاست‌های گوناگونی قابل اعمال است. اما همین تعدد سیاست‌ها و خط مشی‌ها، هماهنگی بین آنها را گریزناپذیر می‌کند. برای جلوگیری از اعمال سیاست‌های پراکنده و احتمالاً متضاد، لازم است نظام بهسازی به صورت کلی واحد عمل کند. نظام بهسازی می‌تواند بخشی از «طرح‌های جامع شهری» باشد. در طرح‌های جامع، باید محدوده بافت‌های کهنه، فرسوده و تاریخی مشخص، و برای بهسازی آنها، مجموعه سیاست‌گذاریها و مقررات مناسب تعریف، و سازمان اجرایی آن هم مشخص شود.

سیاست‌های کاهش عرضه مسکن پست هدف سیاست‌های اشاره شده در بخش قبلی، عبارت بود از مبارزه با مسکن فرسوده و پست از طریق کاهش هزینه‌های بهسازی. حال، دسته دیگری از سیاست‌ها را که هدف کاملاً متفاوتی دارند، بررسی می‌کنیم. برای کاهش عرضه مسکن پست، دو سیاست قابل اعمال است.

۱. افزایش هزینه‌های نگهداری (تملک) مسکن فرسوده؛
۲. تخریب مسکن فرسوده و جایگزینی آن با مسکن جدید.



بی‌گمان، تشدید استفاده از واحدهای مسکونی در فرسایش و تخریب آن نقشی مؤثر خواهد داشت. از سوی دیگر، افزایش بهای نسبی مسکن پست، نسبت به مسکن مرغوب (که قبلاً به آن اشاره شد)، سبب می‌شود که صاحبان املاک با مطالبه اجاره بیشتر، به تشدید استفاده از واحدهای مسکونی نسبتاً مرغوب راضی شوند، و به تبدیل این واحدها به واحدهای مسکونی پست رضایت دهند.

— به این ترتیب، دو نیرو در مقابل هم صف‌آرایی خواهند کرد: از یک سو «تخریب» مسکن پست، عرضه این نوع مسکن را کاهش، و از دیگر سو «تبدیل» آن، عرضه مسکن پست را افزایش خواهد داد. هرگاه نرخ تبدیل واحدهای نابهنجار به اعتبار بالا بودن هزینه‌های تبدیل کندتر از نرخ تخریب واحدهای مسکونی پست باشد، برآیند این دو نیرو به صورت کاهش خالص سهم نسبی واحدهای مسکونی زیر استاندارد، متجلی خواهد شد. مفهوم پولی این کاهش، افزایش قیمت واحدهای مسکونی پست و افزایش هزینه مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد؛ و به اعتباری تحمل فقر شدیدتر به آنان است.

اگر قرار است سیاست تخریب واحدهای مسکونی پست پیگیری شود، لازم می‌آید که پیش از تخریب، به حال کسانی که بی‌خانمان خواهند شد چاره‌ای اندیشیده شود. در این مورد، می‌توان سیاستهای چندی را اعمال کرد:

۱. ابتدا، تولید مسکن ارزان قیمت در بافتهای خالی شهر و انتقال خانوارهای ساکن محله‌های فرسوده به آنجا، سپس تخریب محله‌های فرسوده و نوسازی آنها؛

۲. ایجاد مسکن ارزان قیمت در مناطق حاشیه‌ای شهر برای استقرار موقت خانوارها، تا پایان دوره نوسازی در آن، این تاسیسات را می‌توان به صورت اردوگاهی برای گروه‌های بعدی به کار گرفت.

۳. ایجاد تاسیسات اقامتی موقت در حوالی محله‌های پست، و اسکان موقت خانوارهایی که قرار است خانه‌هایشان خراب شود، تا پایان دوره نوسازی. این تاسیسات موقت باید برای استفاده بعدی جهت نوسازی محله‌های پست دیگر، قابل نقل و انتقال باشند.

۴. ابتدا، تأمین مسکن استیجاری و انتقال خانوارهای ساکن این محله‌های فرسوده به آنجا، و در صورت لزوم،

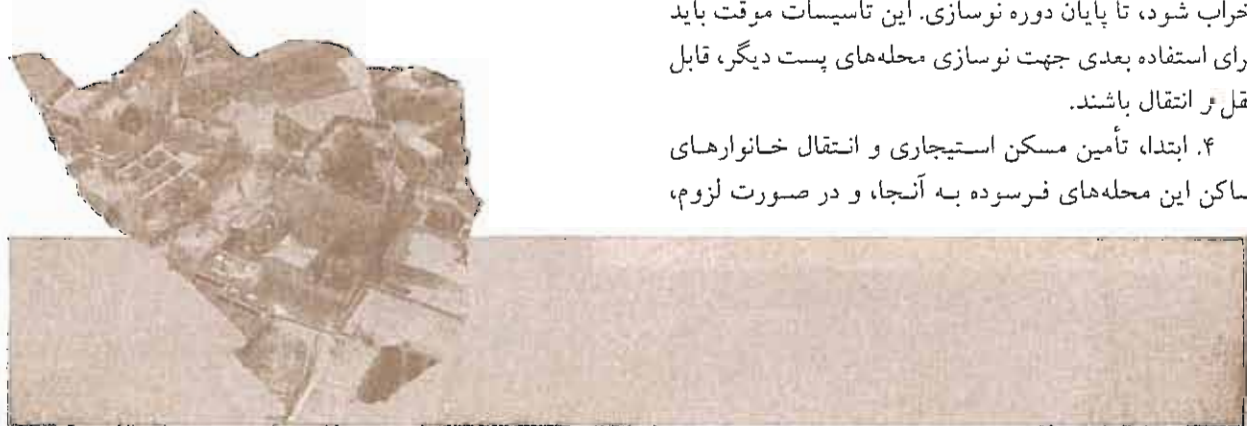
پرداخت یارانه اجاره به آنها، سپس تخریب محله‌های فرسوده و نوسازی آنها.

در پیش گرفتن خط مشی‌های یاد شده در بالا، در کاهش دشواری‌های کسانی نقش اساسی ایفا خواهد کرد که زیستگاه خود را به علت تخریب و نوسازی از دست می‌دهند. در ضمن، باید توجه کرد که جا به جایی از مسکنی به مسکن دیگر، هزینه‌های زیادی را به خانوارهای جابجا شونده تحمیل می‌کند. از این رو، پرداخت غرامت جابجایی به میزانی که بخش عمده‌ای از هزینه‌های جابجایی را جبران کند، ضروری به نظر می‌رسد.

نتیجه:

بسیاری از شهرهای کشور ما با پدیده فرسایش محله‌های شهری مواجه‌اند. عوارض فرسایش به صورت نیمه متروکه شدن بناها، مسکنهای نامناسب و نابهنجار، و نزول کیفیتهای اجتماعی - اقتصادی پدیدار می‌شود. آسیب‌شناسی فرسایش نشان می‌دهد که عوامل پدیدآورنده فرسایش را می‌توان به دو گروه تقسیم کرد: گروه اول را عواملی با سمت و سوی تقاضا تشکیل می‌دهند که مباحث برون نهادها، رشد کند تقاضا، وجود گروه‌های کم درآمد شهری را شامل می‌شود، و گروه دوم، عبارت است از عواملی با سمتگیری عرضه که مباحث آثار نوسازی شهری، عوامل نهادی و موضوع تبدیل را دربرمی‌گیرند.

برون نهاد همسایگی یکی از عوامل عمده سمت و سوی تقاضاست، که در ایجاد فرسایش محلات شهری نقش دارد. برون نهاد سود یا زیان اقتصادی است، که در نتیجه اقدامات یک عامل اقتصادی به یک یا چند عامل اقتصادی دیگر تحمیل می‌شود، بدون آن که این سود یا زیان در قیمت‌های بازار انعکاس یابد که در نتیجه، ساز و کار خودکار بازار بتواند واکنشهای تعدیلی مناسب را بروز دهد. در این وضعیت، تنها مداخله یک نیروی برون‌زا (دولت یا شهرداری‌ها) می‌تواند



مسکن پست، می‌توان تبدیل مسکن نسبتاً خوب به مسکن پست را برشمرد. غالباً تولید مسکن پست نوساز در داخل شهر از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نیست، پس عرضه مسکن پست به ذخیره واحدهای پست موجود و نیز به میزان سهولت نسبی تبدیل واحدهای نسبتاً خوب به مسکن پست بستگی دارد.

غیر از عوامل یاد شده در بالا، که در عرضه مسکن پست نقش اساسی دارند، عوامل متعدد دیگری نیز در ایجاد محله‌های پست شهر نقش دارند که پاره‌ای از آنها را برمی‌شمریم:

کهنگی ابنیه؛ کمبود سرمایه برای سرمایه‌گذاری در املاک مسکونی؛ کوتاهی سازمان‌های محلی در عرضه خدمات مناسب به برخی محله‌های شهر؛ واگذاری زمینهای بکر اطراف شهر با شرایط آسان برای خانه‌سازی و...

با یاری گرفتن از آسیب‌شناسی فرسایش، می‌توان سیاست‌های مبارزه با مسکن نابهنجار، و خانه‌های پست و فرسوده را طراحی کرد. اگر عامل ایجاد فرسایش پایین بودن درآمد خانوارها باشد، به نظر می‌رسد که سیاستهای افزایش درآمد خانوارهای کم درآمد باید وضعیت مسکن آنان را بهبود بخشد. اگر کاهش درآمدی مسکن کوچکتر از واحد باشد، افزایش درآمد خانوارهای کم درآمد اثر ناچیزی بر بهبود وضعیت مسکن آنان خواهد گذاشت، و در حالتی نیز که این کاهش بزرگتر از واحد باشد، باز هم سیاست‌های درآمدزا مشکلاتی خواهد داشت. به طور کلی، سیاست‌های افزایش عمومی درآمد، به ندرت به بهبود وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد منجر می‌شود. در حالی که «سیاست‌های درآمدی ویژه»، همچون پرداخت «یارانه اجاره» را مورد موفق‌تری است.

کاهش هزینه‌های تعمیرات و نگهداری و ارائه ارزانتر پاره‌ای از سایر خدمات، سیاست دیگری است که می‌تواند هزینه‌های بنساز را کاهش و عرضه خانه‌های بنساز شده را افزایش دهد. ترکیب سیاست اخیر با سیاست‌گذارینهای درآمدی ویژه، در عمل بسیار مفیدتر خواهد بود. سیاست دیگر، عبارت است از کاهش عرضه مسکن پست از طریق افزایش هزینه‌های نگهداری و تملک مسکن فرسوده و

تعادل بهینه را تأمین کند. در محله‌هایی که بازده بهسازی یا نوسازی، تمام و کمال به شخص سرمایه‌گذار باز نگردد و بخشی از آن نصیب دیگران (همسایگان دیگر) شود، هیچگونه سرمایه‌ای آغازگر سرمایه‌گذاری در جهت بهسازی نخواهد بود، مگر این که به طور قطع معلوم باشد که تعداد نسبتاً زیادی از همسایگان دیگر به بهسازی ملک خود اقدام خواهند کرد. اما از آنجا که در عمل این اطمینان کمتر حاصل می‌شود، محله‌های یاد شده رو به فرسایش می‌گذارند.

گذشت زمان و تأثیر پاره‌ای پدیده‌های دیگر، ذخیره مسکن قدیمی را افزایش می‌دهد، اما تقاضا برای سکونت در این نوع خانه‌ها به تناسب آن افزایش نمی‌یابد. در نتیجه، قیمت زمین، ساختمان و اجاره محله‌های قدیمی کاهش می‌یابد. کاهش بازده اقتصادی محله‌های قدیمی فرسایش را در پی خواهد داشت.

از دیگر عوامل پیدایش و بقای محله‌های فرسوده، سکونت خانوارهای کم درآمد در آنجاست. خانوارهای کم درآمد، از سر ناچاری واحدهای مسکونی پست را برای سکونت اختیار می‌کنند و اکثراً نیز به علت کمی درآمد، از عهده مخارج نگهداری و تعمیرات سکونتگاه خود بر نمی‌آیند و در نتیجه به تشدید فرسایش آن کمک می‌کنند.

نوسازی محله‌های فرسوده، عمده‌ترین عامل فرسایش در سوری عرضه است، زیرا هر چند که مستقیم‌ترین روش مقابله با فرسایش، تخریب و نوسازی این محله‌ها به شمار می‌آید، اما باید دانست که عملیات تخریب و نوسازی پیامدهای مهم گسترده‌ای دارد. یکی از این پیامدهای مهم، شتاب گرفتن آهنگ فرسایش سایر محله‌های شهر است. تخریب، تقاضا برای مسکن پست را بالا می‌برد و از طریق ساز و کار بازار، میزان فرسایش محله‌های شهری را نیز افزایش می‌دهد.

از سایر عوامل تشدید فرسایش محله‌های شهری و عرضه



با یاری گرفتن از آسیب شناسی فرسایش، می توان سیاست های مبارزه با مسکن نا بهنجار و خانه های پست و فرسوده را طراحی کرد.

پی نوشت ها:

۱ - مفهوم برون نهادها: بسیاری از فعالیت های اقتصادی تولیدکنندگان و مصرف کنندگان، بدون آن که در قیمت های بازار انعکاسی داشته باشند، آثار اقتصادی برای دیگران (تولیدکنندگان و مصرف کنندگان) به بار می آورد. به چنین آثار فاقد تأثیر بر قیمت (غیر بازاری) برون نهاد (Externality) می گویند. واژه های «آثار انتشاری» (Spillover Effects) و یا «آثار همایی» (Neighborhood effects) نیز اشاره به همین پدیده دارند. به سخن کوتاه، برون نهاد، سود یا زیان اقتصادی است که در نتیجه اقدامات یک عامل اقتصادی (اقدام کننده) به یک یا چند عامل دیگر (بذیرنده) تحمیل می شود، بدون آن که این سود یا زیان در قیمت های بازار منعکس شوند. عوامل اقتصادی (اقدام کننده یا بذیرنده) می توانند تولیدکنندگان یا مصرف کنندگان باشند.

می دانیم که انگیزه و محرک اصلی در نزد تولیدکنندگان «سود» و در نزد مصرف کنندگان «مطلوبیت» است. اگر بذیرنده برون نهاد تولیدکننده باشد، نفع یا فایده برون نهاد به صورت افزایش سود یا کاهش زیان بروز پیدا می کند. زیان یا هزینه برون نهاد نیز خود را به صورت کاهش سود یا افزایش ضرر نشان می دهد. اگر بذیرنده برون نهاد مصرف کننده باشد، فایده برون نهاد به صورت افزایش مطلوبیت (رضایت و رفاه مصرف کننده) متجلی می شود. زیان یا هزینه برون نهاد نیز خود را به صورت کاهش مطلوبیت نشان می دهد. از این رو، به نفع برون نهاد در مورد تولید یا مصرف «برون نهاد مثبت» یا صرفه بیرونی (External Economy) و به زیان برون نهاد در مورد تولید یا مصرف «برون نهاد منفی» یا «عدم صرفه بیرونی» (External Diseconomy) گفته می شود.

هر اقدامی که یک عامل اقتصادی انجام می دهد، دست کم دارای نوعی اثر اقتصادی است، که از مکانیزم بازار می گریزد و خود را در قیمت ها آشکار نمی کند. در نتیجه، ساز و کار خودکار بازار نیز قادر به واکنش تعدیلی نسبت به آن نخواهد بود. «درون نهادی کردن» (Internalizing) برون نهادها (یعنی شیوه ای که بتوان از طریق بازار بر آن کنترلی برقرار کرد)، معمولاً بسیار بهرینه است؛ هزینه فرصت درون نهادی کردن، گاهی بیش از خود برون نهاد مثبت یا منفی هزینه دارد.

یا تخریب مسکنهای فرسوده و جایگزینی آنها با مسکن جدید است. احتمال این که افزایش هزینه های مسکن پست تضمین کننده مسکن بهتری برای خانوارهای کم درآمد باشد، بسیار ضعیف است. تخریب خانه های فرسوده محله های پست نیز بدون تدارک برنامه های متناسب برای اسکان گروه هایی که بی خانمان می شوند، کافی نیست و نقض غرض خواهد بود. چرا که تخریب واحدهای مسکونی فرسوده دو نیروی متضاد را در بطن خود دارد. از یک سو، عرضه مسکن فرسوده را کاهش می دهد و از سوی دیگر ضریب تبدیل مسکن فرسوده را بالا می برد. براینکه این دو نیرو اثر بخشی سیاست تخریب را مشخص می کند. برای این که سیاست تخریب از اثر مورد انتظار برخوردار باشد، لازم است پیش از تخریب برای کسانی که کاشانه خود را از دست می دهند، چاره ای اندیشیده شود.

منابع:

- 1 - Bernard P. Herber, *Modern Public Finance*, Fourth Edition 1979, Richard D, Irwin, inc. pp. 37-41.
- 2 - Richard Bronson, *Operations Research*, Schaum's outline Series, International Edition, McGraw-Hill, Inc, 1983, chapter 16, Game Theory, pp. 184-197.
- 3 - Subrata Ghatak, *Introduction to Development Economics*, Third Edition Routledgs, London, 1995, Externalities, Natural Reounce Degradation and Economic Policies, pp. 455-9.
- 4 - Richard A. Musgrave and Peggy B. Musgrave, *Public Finance in Theory and Practice*, Second Edition, McGraw-Hill, 1973, pp. 56-9, 702.
- 5 - Julian Le Grand and Ray Robinson, *The Economics of Social Problems, the Market Versus the State*, Second Edition, 1984, Macmillan Education Ltd, Chapter 4, pp. 82-104.
- 6 - Werner Z. Hirsch, *Urban Economic Analysis*, McGraw-Hill, 1973, pp. 61-75.
- 7 - تبصره ۵۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۳
- دستورالعمل اجرایی مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی موضوع تبصره ۵۲- قانون بودجه سال ۱۳۷۳ کل کشور.
- دستورالعمل جهت گذاری زمین برای مشارکت با سازندگان واحدهای مسکونی.
- دستورالعمل انتخاب متقاضیان (خریداران) مسکن اجتماعی.