

۲۰۲۶۶۶۰

بیاد و نام حضرت حق

مروری بر تجربه مسکن اجتماعی در شرق و

غرب

گردآوری و ترجمه:

پویا باقرزاده صبا

تهران

پاییز ۹۷

سرشناسه	باقرزاده صبا، پویا، گردآورنده، مترجم.
عنوان و نام پدیدآور	مروری بر تجربه مسکن اجتماعی در شرق و غرب/گردآوری و ترجمه پویا باقرزاده صبا.
مشخصات نشر	نشر توسعه ایران، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	۲۶۵ ص: مصور (بخشی رنگی)، جدول.
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۳۰۱-۰۱۶-۱
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	کتابنامه.
موضوع	خانه سازی ارزان قیمت -- مطالعات تطبیقی
موضوع	Public housing - Comparative studies
موضوع	خانه سازی ارزان قیمت -- امور مالی
موضوع	Public housing - Finance
موضوع	سیاست مسکن
موضوع	Housing policy
رده بندی کنگره	HD۷۲۸۸/۷۷/ب۲م۴ ۱۳۹۷
رده بندی دهی	۳۶۳/۵۸
شماره ثبت	۵۶۱۴۵۸۷

مروری بر تجربه مسکن اجتماعی در شرق و غرب

گردآوری و ترجمه	پویا باقرزاده صبا
انتشارات	نشر توسعه ایران
طراح جلد	کاظم یکایی
حروفچین و صفحه آرا	فرزانه تاوالتاو
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۳۰۱-۰۱۶-۱
نوبت چاپ	اول
تاریخ چاپ	۱۳۹۷
تیراژ	۱۰۰۰ جلد
قیمت	۳۵۰,۰۰۰ ریال
چاپ و صحافی	نقشینه

حق چاپ برای تهیه کننده محفوظ است.

۹.....	مقدمه کتاب
۱۲.....	مقدمه دکتر مظاهریان
۱۳.....	مسکن اجتماعی در آسیا
۱۳.....	چین
۱۵.....	کره جنوبی
۱۶.....	ژاپن
۱۷.....	سنگاپور
۱۸.....	مسکن اجتماعی در اروپا و آمریکای شمالی
۲۰.....	آمریکا
۲۲.....	فرانسه
۲۳.....	هلند
۲۴.....	روسیه

فصل اول: مسکن اجتماعی در سرزمین چین

۲۹.....	خلاصه
۳۰.....	معرفی
۳۱.....	مسکن اجتماعی چین قبل از اصلاحات
۳۲.....	مسکن اجتماعی در دوره قبل از اصلاحات: ۱۹۷۸ تا ۱۹۹۸
۳۵.....	اصلاحات مسکن در چین ۱۹۷۸-۱۹۹۸
۳۶.....	مسکن عمومی در دوره بعد از اصلاحات در چین
۳۷.....	توسعه مسکن در مناطق شهری چین در دوره بعد از اصلاحات
۳۸.....	توسعه مسکن اجتماعی از سال ۱۹۹۸
۴۰.....	برنامه‌های مسکن اجتماعی در دوره بعد از اصلاحات
۴۵.....	درک علل توسعه و انبساط اخیر مسکن اجتماعی در چین
۴۶.....	نگرانی‌های اقتصادی
۴۷.....	منابع

فصل دوم: برنامه‌های مسکن اجتماعی و مشکلات دسترسی خانوارها به مسکن در

شهر پکن

۵۳.....	معرفی
---------	-------------

۵۴	برنامه‌های مسکن اجتماعی در یکن
۵۵	برنامه مسکن اجتماعی
۵۷	برنامه مسکن اجتماعی CAPPED PRICE HOUSING (CPH)
۵۹	ارزیابی دسترسی به مسکن
۶۰	داده‌ها
۶۱	بررسی توانایی دسترسی خانوارهای کم درآمد برنامه ECH و CPH
۶۴	نتایج بررسی
۶۶	منابع

فصل سوم: شرایط اخیر مسکن در شانگهای

۷۱	معرفی
۷۲	سازمان مسکن اجتماعی بعد از اصلاحات در شانگهای
۷۴	توسعه جدید مسکن شهری و مسکن اجتماعی در شانگهای
۷۴	نکات کلیدی: شهر کارآزمین
۷۵	ایجاد ارزش افزوده توسط بازی در بخش مسکن
۷۷	توسعه مسکن اجتماعی: ایجاد شانگهای
۷۷	ویژگی‌های مسکن اجتماعی در شانگهای
۷۹	رقابت متخصصین برای دسترسی به مسکن در برنامه مسکن PRH
۸۰	نتیجه گیری
۸۱	منابع

فصل چهارم: تجارب جدید در تأمین مسکن اجتماعی سئول، کره جنوبی

۸۷	مقدمه
۸۷	معرفی
۸۹	تاریخچه و مشکلات مسکن اجتماعی در کره
۹۱	برنامه‌های مسکن اجتماعی
۹۳	مشکلات و چالش‌های اصلی
۹۳	مشکلات در سیاست‌های مسکن اجتماعی
۹۵	نقش دولت محلی در مدیریت مسکن اجتماعی محدود شده است
۹۶	چالش‌های اصلی اجتماعی
۹۸	بازار مسکن و تقاضا برای مسکن اجتماعی در سئول

۹۸.....	فشارهای مالی ناشی از قیمت و میزان اجاره بهای مسکن
۹۹.....	تغییرات در ساکنین مسکن اجتماعی
۱۰۰.....	وابستگی فزاینده به بازار مسکن اجاره در بخش خصوصی
۱۰۰.....	تغییرات اجتماعی اقتصادی
۱۰۰.....	تغییر در ساختار جمعیت
۱۰۱.....	نایابداری در دسترسی به مسکن در بین نسل جدید
۱۰۲.....	تقاضا برای مسکن اجتماعی
۱۰۳.....	تجارب جدید تولید مسکن اجتماعی در شهر سنول
۱۰۳.....	برنامه تامین ۸۰ هزار واحد مسکن اجتماعی
۱۰۴.....	مکانیزم‌های تأمین مسکن اجتماعی
۱۰۴.....	تامین مسکن اجتماعی از طریق طرح‌های توسعه زمین‌های بزرگ
۱۰۴.....	تامین مسکن اجتماعی از طریق پروژه‌های نوسازی شهری
۱۰۵.....	تامین مسکن اجتماعی از طریق خرید مسکن در بازار خصوصی
۱۰۵.....	تامین مسکن اجتماعی با استفاده از زمین‌های کوچک شهری
۱۰۶.....	مسکن امید برای دانشجویان
۱۰۷.....	منابع

فصل پنجم: مسکن اجتماعی و سیاست‌های ژاپن در ژاپن

۱۱۱.....	معرفی
۱۱۳.....	بازسازی بعد از جنگ و ساختار مسکن ژاپن در این دوره
۱۱۷.....	سیاست توسعه محور و مسکن اجتماعی
۱۲۲.....	نتیجه‌گیری
۱۲۴.....	منابع

فصل ششم: داستان مسکن اجتماعی در سنگاپور: از ملتی پناهجو به ملتی صاحب‌خانه

۱۲۹.....	مقدمه
۱۲۹.....	مرور کلی
۱۳۱.....	تاریخ مسکن عمومی در سنگاپور
۱۳۲.....	انواع آپارتمان‌های ساخته شده توسط موسسه HDB
۱۳۴.....	مدیریت دارایی و عرضه آپارتمان‌های موسسه HDB

مسکن عمومی برای توده مردم	۱۳۶
نقشه موسسه HDB به عنوان مرجع تامین مالی پروژه‌های مسکن عمومی	۱۳۸
وام‌های با نرخ مناسب که برای خرید مسکن توسط موسسه HDB ارائه می‌شد	۱۳۸
پیش پرداخت	۱۴۰
منابع	۱۴۱

فصل هفتم: آمریکای شمالی و اروپا

مقدمه	۱۴۵
بررسی یک مدل تئوریک در ساختارهای مسکن اجتماعی	۱۴۸
تغییرات	۱۵۲
خصوصی‌سازی	۱۵۵
رسم مسکن عمومی	۱۵۷
میراث مسکن عمومی	۱۵۸
نتیجه‌گیری	۱۶۰
منابع	۱۶۳

فصل هشتم: درسهایی از سیاست‌های توسعه مسکن در آمریکا

مقدمه	۱۶۷
معرفی	۱۶۷
تاریخ برنامه مسکن عمومی در آمریکا	۱۶۹
تغییر از سمت کمک هزینه‌های سمت عرضه به سمت کمک هزینه‌های تقاضا محور	۱۷۳
برنامه مسکن اقشار کم درآمد از طریق اعتبار مالیاتی: (شرعی و بینش خصوصی و دولتی)	۱۷۸
تجربه‌های قابل استفاده از سیاست‌های مسکن در آمریکا	۱۸۶
منابع	۱۹۰

فصل نهم: مسکن اجتماعی در فرانسه

معرفی	۱۹۵
قدرت مسکن اجتماعی در فرانسه	۱۹۶
مسکن اجتماعی فرانسه	۱۹۶

۱۹۸	مسکن اجتماعی به عنوان یک اجماع تاریخی
۲۰۱	ساختار مسکن اجتماعی و تامین سرمایه
۲۰۳	مشکلات
۲۰۳	ساکنین متنوع در مسکن اجتماعی اما به همراه فقر
۲۰۶	عدم تطابق مابین تقاضا و تولید
۲۰۷	تامین سرمایه کمتر توسط بخش عمومی و استفاده بیشتر از مشوق های مالی
۲۰۹	بازبینی از داخل: تمرکز و ایجاد تنوع در بخش مسکن اجتماعی
۲۱۲	منابع

فصل دهم: مسکن اجتماعی در هلند

۲۱۹	مقدمه
۲۱۹	معرفی
۲۲۰	بررسی یک تئوری
۲۲۲	تغییرات در بخش مسکن اجتماعی در هلند
۲۲۵	وضعیت بخش مسکن اجتماعی ها در دهه اخیر
۲۲۶	نقش کمیسیون اروپا در بخش مسکن
۲۲۷	تامین مالی بخش مسکن اجتماعی اجاره
۲۳۰	نتیجه گیری
۲۳۲	منابع

فصل یازدهم: مسکن اجتماعی روسیه ادامه میراث سوسیالیسم

۲۳۷	معرفی
۲۳۸	ریشه های مسکن اجتماعی در روسیه
۲۴۱	دوران گذار اقتصادی
۲۴۱	لیست انتظار
۲۴۲	شاخصه های اصلی مسکن اجتماعی
۲۴۳	ابعاد مسکن اجتماعی
۲۴۵	مشکلات مدیریت بازار مسکن
۲۴۵	هدف گذاری مسکن اجتماعی
۲۴۷	تقاضا برای مسکن اجتماعی و روند تامین و تخصیص آن در لیست های انتظار

۲۴۹.....	حقوق مستأجران ساکن در مسکن اجتماعی اجاره‌ای
۲۴۹.....	شروط واجد شرایط بودن
۲۵۰.....	توافق مسکن اجتماعی اجاره‌ای
۲۵۰.....	اجاره بها در مسکن اجتماعی اجاره‌ای
۲۵۳.....	تأمین مالی مسکن اجتماعی
۲۵۴.....	استراتژی مسکن اجتماعی
۲۵۵.....	بازار مسکن اجتماعی اجاره ای دولتی و شهرداری ها
۲۵۵.....	مسکن اجاره‌ای غیرانتفاعی
۲۵۶.....	توسعه و رشد برنامه‌های کمک هزینه مسکن
۲۵۷.....	عناونی‌های ساخت مسکن
۲۵۷.....	نتیجه‌گیری
۲۵۸.....	م. بع
۲۵۹.....	سخن آخر

در قرن بیستم، مسکن اجتماعی پاسخ معمول به گسترش شهرنشینی و مشکل مسکن در مناطق شهری کشورهای سرمایه‌داری، کشورهای سوسیالیست اروپایی و آسیایی و کشورهای در حال توسعه بوده است.

تاکنون که زمان زیادی از آغاز حیات مسکن اجتماعی می‌گذرد، تصور عمومی خبر از شکست این پروژه‌ها می‌دهد. علی‌الخصوص که این پروژه‌ها توفیق مناسبی در مأموریتشان نسبت به فقرا و اقشار آسیب‌پذیر کسب نکرده‌اند مضاف بر آن مسکن اجتماعی همچنین بخاطر ایجاد فقر متمرکز نیز بسیار مورد سرزنش قرار گرفته است.

از زمان «توافل واشنگتن»، خصوصی سازی مسکن اجتماعی در امریکا آغاز شد و خصوصی سازی گروهی در قبول تقریباً تمام ایالت‌های سابقاً سوسیالیست اروپایی در سال‌های بعد از جنگ جهانی میلادی قرار گرفت که این امر منجر به ظهور تعداد زیادی از جوامع با نرخ بالای مالکیت مسکن» شد. نرخ مالکیتی که از نرخ‌های موجود در سایر کشورهای غربی سرمایه‌داری در پیش بود.

جامعه شهری چین نیز بدنبال اتفاقات رخ داده در غرب، اقدام به ایجاد تغییرات گسترده‌ای در ساختار شهرنشینی کرد البته در ساختار اقتصادی و فضای بسیار متفاوت نسبت به کشورهای غربی.

جالب توجه است که تاکنون همگرایی در ساختارهای خانه سازی در دنیا دوامی نداشته است به موارد ذیل توجه کنید:

در غرب و در اروپای در حال گذار و دائماً در حال تغییر، تأمین مالی مستقیم خانه سازی به یکباره متوقف شد.

بحران sub prime به شکست اعتباری در امریکا منجر شد و این شکست اعتباری منجر به وقوع بحران اقتصادی جهانی شد. این ریاضت اقتصادی در غرب در قاره کهن منجر به احیا مسکن اجتماعی شد و در واقعیت عقب‌نشینی دولت‌ها از دخالت مستقیم و یا عرضه مستقیم مسکن نمایان شد.

تخریب و نوسازی سایت‌های منتخب و فقیر نشین، ترکیب و تعبیه مسکن‌های اجتماعی در میان مسکن‌های خصوصی و طیف وسیعی از کمک هزینه‌های مسکن، امروز شکل غالب مسکن اجتماعی در کشورهای غربی گردید. از سوی دیگر، رشد اقتصادی و گسترش شهرنشینی در آسیا منجر به افزایش فشار بر سیستم‌های متولی خانه‌سازی شد.

در آسیا دولت‌ها به این نتیجه رسیدند که مسکن اجتماعی نقش مهمی را در فرآیند شهرسازی و شهرنشینی بازی می‌کند. در همین راستا در سال‌های اخیر برنامه مسکن اجتماعی چین به سرعت در حال گسترش قرار گرفت به شکلی که در ابتدای سال ۲۰۱۱، نخست وزیر چین (Wenjiubao) اعلام کرد که دولت چین متعهد به ساخت ۳۶ میلیون واحد مسکن اجتماعی در طول دوازدهمین برنامه پنج ساله مصادف با سال‌های ۲۰۱۱ تا ۲۰۱۵ می‌باشد.

در واقع در این سیاست‌گذاران چینی، نوع جدیدی از مسکن اجتماعی با هدف حل مشکل نامین مسکن کوتاه مدت و میان مدت مورد نیاز مهاجران، نیروی کار جدید و خانوارهای فقیر، رفع شد.

با این وجود دولت چین معتقد است که توسعه مسکن اجتماعی تبدیل به یک ابزار سیاسی حیاتی در جهت رفع شهرنشینی خواهد شد. واضح است که افزایش تقاضا برای برنامه‌های مسکن اجتماعی تنها توسط فشارهای سیاسی کنترل نمی‌شوند بلکه فرآیند شهرنشینی در مناطق مختلف نیز منجر به افزایش تقاضا می‌شود. با این وجود تجارب بدست آمده از اروپای غربی و امریکا مشخص کرده است که توسعه مسکن اجتماعی تأثیر عمیقی را بر بازسازی بخش خصوصی، توسعه عمومی، مباحث اجتماعی و اقتصادی و همچنین شکل ظاهری و شهرسازی شهرها خواهد گذاشت.

کتاب پیش رو تلاش دارد تا بطور ضمنی تاریخچه مسکن اجتماعی در اروپا و امریکای شمالی و سایر اقتصادهای رو به توسعه و نوظهور آسیایی را بررسی کند و به موازات توجه‌ای به زمینه‌های توسعه مسکن اجتماعی در این کشورها و همچنین مشکلاتی که در توسعه مسکن اجتماعی با آن رو به رو بوده‌اند نیز دارد. در ابتدا خلاصه‌ای از وضعیت مسکن اجتماعی در این مناطق و کشورها مطرح

شده و در ادامه طی فصول کتاب نقش مسکن اجتماعی در هر کدام از این مناطق بیشتر بررسی شده است. هدف آنست که وضعیت فعلی مسکن اجتماعی در آسیا و سایر کشورهای نوظهور اقتصادی در مقابل رکود پیوسته و ادامه‌دار این بخش در کشورهای غربی به تصویر کشیده شود.

www.ketab.ir