

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سیاست گذاری مسکن در ایران

نویسندگان:

ابوالفضل مشکینی (دانشیار دانشسرای عالی تهران)
زینب شاهرخی فر (دانشجوی دکتری دانشگاه خوارزمی تهران)



سرشناسه	مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۴۴ -
عنوان و نام پدیدآور	سیاستگذاری مسکن در ایران/تالیف ابوالفضل مشکینی، زینب شاهرخی فر، علی محمد منصورزاده؛ [با همکاری] انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری ایران.
مشخصات نشر	تهران: انتشارات آکادمیک، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	۳۷۸ ص.: مصور، جدول.
شابک	۹۶۲-۶۲۹۸-۶۲۲-۹۷۸
یادداشت	انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری ایران
رده بندی کنگره	۲/HD۳۵۹
رده بندی دیویی	۵۰۹۵۵/۳۶۳
شماره کتابشناسی	۵۷۳۴۸



سیاست گذاری مسکن در ایران



نویسندگان:	ابوالفضل مشکینی (دانشیار دانشکده تربیت مدرس تهران)
انتشارات:	آکادمیک
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۶۲۹۸-۶۲-۹
نوبت چاپ:	اول / ۱۳۹۸
قیمت:	۶۸۰۰۰ تومان
شمارگان:	۵۰۰ نسخه

فروشگاه مرکزی، خیابان سهروردی شمالی، خ هویزه غربی، خ یوسفی، پلاک ۷ طبقه دوم

تلفن: ۰۲۱-۸۶۰۳۱۵۸۹

پست الکترونیکی: Academicpub1@gmail.com

وبسایت: Academicpress.org

پیشگفتار

مسکن در تمام ابعاد چیزی بیش از یک سرپناه بوده و همه خدمات اجتماعی و رفاهی را که یک محله یا اجتماع را به سمت سرزندگی و شادابی محیطی رهنمون می‌سازد را در برمی‌گیرد و به یک جز حیاتی در بافت اجتماعی، اقتصادی و سلامت هر ملت تبدیل شده است. تاریخ آن از توسعه اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی انسان جداناپذیر است و افزون بر این انعکاس‌دهنده ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جامعه است، چنان چه بهترین شاهد فیزیکی و تاریخی تمدن یک کشور و شاخص یا معیار قابل اطمینانی از رشد اقتصادی است.

مسکن یکی از حوزه‌های مهم اقتصاد و از عمده‌ترین دارایی‌ها بوده و امور مربوط به آن، اعم از حاکمیتی و صددی، افزون بر بخش خصوصی و تعاونی، در بخش دولتی و عمومی با دستگاه‌های متعدد، در سراسر کشور پراکنده است. این پراکندگی‌ها که در طول چندین دهه گذشته پدید آمده، ریشه‌ای ناکارآمدی سازمانی و منشأ اختلافات میان مردم و سازمان‌ها بشمار می‌آید که ناشی از نبود یک چشم‌انداز جامع و سیاست‌گذاری راهبردی می‌باشد.

سیاست و خط‌مشی، ریه، اندیشه و تفکری است که در سطوح مختلف یک جامعه به‌منظور حل مسائل و جوامع انسانی به کار می‌رود. سازمان‌های مختلفی که در یک کشور در خدمت نیاز جامعه هستند هر کدام سیاست‌هایی را جهت رفع انواع نیازهای مردم به کار می‌برند.

به نظر می‌رسد در وضعیت کنونی مریضی و مسکن شهری به‌نوعی تابع اصول اقتصاد آزاد بوده و به عبارتی در چارچوب سود برای سرمایه‌داری عمل می‌کند؛ و با سازوکار همان بحث داروین مبنی بر بقای اصلح مطرح می‌شود و در چنین بازاری هرکس دارای توان اقتصادی بالاتری باشد می‌تواند بهترین موقعیت‌های شهر را تحصیل نماید، به‌طوری که گروه‌های کم‌درآمد نه‌تنها نمی‌توانند زمین‌های با موقعیت خوب را در اختیار گیرند بلکه به خارج از محدوده‌های رسمی شهر جهت تأمین سرپناه پرتاب می‌شوند و موجبات شکل‌گیری بازار غیررسمی زمین و سکونتگاه‌های غیررسمی را فراهم می‌آورند. علاوه بر این دیدگاه سود برای سه به‌مرور زیست‌بوم شهری را نیز تخریب خواهد نمود. لذا برای از میان برداشتن این سازوکار و احسان نمودن بازار با رهیافت اقتصاد پایدار جهت‌دهی و اصلاح سیاست‌گذاری دولت در این عرصه ضرورت دارد. سیاست‌گذاری در امر مسکن در طول ۷۰ سال نظام برنامه‌ریزی در ایران و بررسی تجارب جهانی در امر سیاست‌گذاری موضوع اصلی این کتاب را تشکیل می‌دهد. این پژوهش در پی آن است که با تحلیل سیاست‌گذاری انجام‌شده در بخش مسکن چارچوبی تعریف نماید که با مشخص نمودن میزان مداخله دولت، سیاست راهبردی در طول این دوران را موردنقد و بررسی قرار دهد.

فصل اول به مفهوم مسکن و واژه‌شناسی آن اختصاص دارد و به تعاریف و مفاهیم و اهمیت

مسکن و شاخص‌های آن پرداخته و در نهایت حق به مسکن در معاهدات بین‌المللی را بازتعریف نموده است.

فصل دوم به برنامه‌ریزی مسکن و عوامل مؤثر بر این برنامه‌ریزی تأکید دارد. در این فصل اهداف مترتب بر برنامه‌ریزی مسکن در ادبیات جهانی مورد بررسی قرار گرفته است.

فصل سوم به سیاست در مسکن پرداخته و عوامل تأثیرگذار بر سیاست و استراتژی‌های آن را در قالب سیاست اجرایی و لزوم دخالت دولت در مسکن را تحلیل می‌نماید.

در فصل چهارم دیدگاه‌های مرتبط و موجود مسکن که مبنای ادبیات نظری می‌باشد تا حد امکان جمع‌آوری و ارائه گردیده است؛ دیدگاه‌های متفاوت در سیاست‌گذاری از رهاسازی بازار تا تمرکز کامل و انبساط سیاست‌های تأمین مالی متکی بر ایدئولوژی حاکم در این فصل مورد نظر می‌باشد.

فصل پنجم به بررسی تجربیات جهانی در برنامه‌ریزی مسکن در قالب کشورهای مختلف در دو بخش توسعه‌یافته و کمتر توسعه‌یافته پرداخته که درس‌های مثبت و منفی می‌تواند در سیاست‌گذاری کشور مورد نظر باشد.

فصل ششم، شاه‌بیت کتاب بوده و بخش اصلی آن را تشکیل می‌دهد و به عبارتی فصول پنج‌گانه می‌تواند مقدمه‌ای بر مدخل این فصل باشد. در این فصل از شکل‌گیری اولین مجلس مشروطه نگاه مستقیم و غیرمستقیم به سیاست‌گذاری مسکن تا برنامه ششم مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است.

مطمئناً این کتاب در تکمیل کارهای پیشکسوتان و اندیشمندان حوزه مسکن ایران به تألیف درآمده و مؤلفین ضمن امانت‌داری سعی بر استفاده کامل از منابع موجود داشته و مطمئناً کارهای اندیشمندان آتی در تکمیل این پازل مسئله‌دار ایران مؤثر و مفید خواهد بود.

در این کلام جای دارد مراتب قدردانی و سپاس خود را از زحمات همه اساتید و بزرگوارانی که نگارندگان را در تألیف این اثر یاری نموده‌اند ابراز دارم؛ از زحمات جناب آقای علی محمد منصور زاده (دانشجوی مقطع دکتری دانشگاه خوارزمی) و سرکار خانم شهلا نعیمی مطلق که با مطالعه و پیشنهاد اصلاحات به غنای کتاب افزودند؛ تشکر و قدردانی می‌گردد. همچنین نگارندگان از امعان نظر و مساعدت‌های دست‌اندرکاران انتشارات آکادمیک به ویژه جناب آقای دکتر علیرضا احمدیان مدیر مسئول انتشارات، کمال تشکر را دارند.

دکتر ابوالفضل مشکینی

زینب شاهرخی فر

بهار ۱۳۹۹

فهرست مطالب

۱۴	فصل اول: مفهوم مسکن
۱۴	مقدمه
۱۹	واژه‌شناسی مسکن
۲۱	مفهوم مسکن
۲۴	مفهوم خانه
۲۴	تعاریف خانه
۲۵	تفاوت خانه با مسکن
۲۶	نیاز به مسکن
۲۸	اهمیت مسکن در زندگی انسان
۲۸	الف سرپناه
۲۸	ب) از نظر اقتصادی
۳۱	پ) از نظر اجتماعی
۳۲	ت) از نظر ایجاد انگیزه
۳۲	ث) از نظر روانی
۳۳	ج) از نظر پیشرفت‌های ارتباطی
۳۷	دلایل حیاتی بودن مسکن
۳۸	معیارها و ویژگی‌های مسکن مناسب
۴۰	شاخص‌های مسکن
۴۳	حق مسکن در پیمان‌های جهانی
۴۵	اعلامیه جهانی حقوق بشر ۱۹۴۸
۴۵	سازمان بین‌المللی کار (ILO) کنوانسیون اهداف بنیادین و...
۴۶	کنوانسیون رفع کلیه اشکال تبعیض نژادی (۱۹۶۵)
۴۶	میثاق بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۹۶۶)
۴۶	کنوانسیون رفع کلیه اشکال تبعیض علیه زنان (۱۹۷۹)
۴۶	پیمان‌نامه حقوق کودک (۱۹۸۹)
۴۷	کنوانسیون بین‌المللی حمایت از حقوق تمام کارگران مهاجر و اعضای خانواده خود (۱۹۹۰)
۴۷	اعلامیه حقوق مردم بومی (۲۰۰۷)
۴۷	حق مسکن در قانون اساسی کشورهای جهان
۴۸	جمع‌بندی
۵۱	فصل دوم: برنامه‌ریزی مسکن
۵۱	برنامه‌ریزی

۵۲	برنامه‌ریزی مسکن
۵۴	فلسفه برنامه‌ریزی مسکن
۵۵	فرایند برنامه‌ریزی مسکن
۵۷	عوامل اصلی در فرایند برنامه‌ریزی مسکن
۵۷	(۱) ساخت‌وساز
۵۷	(۲) مالی
۵۸	(۳) مدیریت طرح و اجرا
۵۹	(۴) زمین
۶۰	(۵) زیرساخت‌ها و خدمات شهری
۶۱	(۶) انانیت عمومی و خدمات اجتماعی
۶۱	(۷) نیروی کار
۶۲	(۸) مصالح ساختمانی
۶۳	اهداف برنامه‌ریزی مسکن
۶۳	اهداف کمی
۶۳	اهداف کیفی
۶۴	اهداف مربوط به تقاضا
۶۴	اهداف مربوط به عرضه مسکن
۶۴	اهداف مربوط به اصلاح ساختار سازمانی و قانونی
۶۴	اهداف مربوط به تأثیرات کلی اقتصادی - اجتماعی
۶۷	فصل سوم: سیاست مسکن
۶۷	سیاست
۶۸	سیاست مسکن
۶۹	عوامل تأثیرگذار در سیاست‌گذاری مسکن
۷۰	تقاضای بازار مسکن
۷۱	شرایط جمعیتی
۷۲	نرخ شهرنشینی
۷۲	ساختار خانوارهای جدید
۷۴	رژیم حقوق مالکیت
۷۵	تأمین مالی مسکن
۷۶	شرایط اقتصاد کلان
۷۷	عرضه بازار مسکن
۷۹	در دسترس بودن زمین و قیمت آن
۸۰	مصالح ساختمانی



۸۱	 صنعت ساخت و ساز
۸۲	 کیفیت نیروی کار و دستمزد آن
۸۳	 نرخ سود بانکی
۸۴	 استراتژی‌های سیاست بخش مسکن
۸۴	 تحلیل مشکل
۸۵	 ۳-۲-۳ هدف
۸۵	 ۳-۲-۴ اهداف
۸۶	 ۳-۲-۵ راهکار
۸۶	 ۳-۲-۶ ترتیبات پیاده‌سازی
۸۷	 ۳-۲-۷ ترتیبات سازمان یافته
۸۷	 ۳-۲-۸ امور مالی
۸۸	 ۳-۲-۹ برنامه‌های با اولویت
۸۸	 ۳-۲-۱۰ اندیشه‌های سیاسی
۸۹	 ۳-۲-۱۱ چارچوب منطقی
۸۹	 ۳-۲-۱۲ دور مسکن در حوزه سیاست مسکن
۸۹	 لزوم دخالت دولت در تأمین مسکن
۹۰	 مسکن ضروری‌ترین نیاز
۹۱	 مسئله زمین
۹۱	 کمبود منابع مالی بلندمدت
۹۲	 منافع جنبی
۹۲	 لزوم برنامه‌ریزی
۹۳	 ماهیت پس‌ماندگی بخش مسکن
۹۳	 توزیع نادرست درآمد در جامعه
۹۳	 رشد سریع جمعیت و بالا بودن میزان مهاجرت‌ها
۹۳	 تأثیر بر رشد اقتصادی
۹۴	 ایجاد تحرک در بخش خصوصی
۹۴	 افزایش بهره‌وری در جامعه
۹۴	 کنترل
۹۹	 فصل چهارم: دیدگاه‌های مختلف در رابطه با مسکن
۹۹	 نظریه‌های مسکن
۱۰۴	 سیاست‌های تأمین مسکن و عوامل مؤثر بر آن
۱۰۵	 نوسازی شهری
۱۰۶	 سیاست کنترل اجاره

۱۰۸	اعطای وام‌های خانه‌سازی
۱۰۹	سیاست مسکن انتخابی و یارانه‌ای
۱۱۰	خرید مسکن از طریق وام مسکن
۱۱۱	احداث خانه‌های ارزان‌قیمت
۱۱۱	برنامه‌های خانه‌سازی اجتماعی
۱۱۲	طرح زمین - خدمات
۱۱۳	تخریب و بازسازی
۱۱۴	رشد ارتقای کیفیت سکونت:
۱۱۴	در دست منتج از راهبرد توانمندسازی
۱۱۷	دیدگاه‌های مختلف تأمین مسکن
۱۱۸	دیدگاه اقتصادی - کلان یک
۱۱۹	دیدگاه اقتصادی بازار مسکن
۱۲۱	نگرش اقتصاد برنامه‌ریزی مسکن
۱۲۳	نگرش سیاست‌های اعطای
۱۲۷	نظریه توسعه پایدار شهری
۱۳۳	فصل پنجم: سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای مختلف دنیا
۱۳۳	پدیده مشکل مسکن
۱۳۵	اهداف و راهبردهای برنامه‌ریزی مسکن در کشورهای مختلف
۱۳۶	الف) مسکن در کشورهای توسعه‌یافته
۱۳۷	سیاست مسکن در کشورهای عضو اتحادیه‌ی اروپا
۱۳۹	آلمان
۱۴۵	لهستان
۱۴۷	مسکن چین
۱۵۴	کره جنوبی
۱۶۰	مسکن در کشورهای در حال توسعه
۱۶۱	مسکن مالزی
۱۶۵	تایلند
۱۷۲	کلمبیا
۱۸۰	فصل ششم: سیاست‌های مسکن ایران
۱۸۰	فرایند قانون‌گذاری بخش مسکن در ایران
۱۸۱	مسکن در برنامه‌های اول و دوم عمرانی
۱۸۳	مسکن در برنامه عمرانی سوم (۱۳۴۱-۱۳۴۶)
۱۸۶	مسکن در برنامه عمرانی چهارم (۱۳۴۶-۱۳۵۱)

