



مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

سیاست گذاری مسکن اجتماعی: مبانی نظری و تجربه های جهانی

مجموعه:

فخرالدین زاوه

همکار:

حسین ده حقی

شماره نشر: گ-۹۶۷

چاپ اول: ۱۴۰۰

سرشناسه	زاوه، فخرالدین، ۱۳۵۸ -
عنوان و نام پدیدآور	سیاست‌گذاری مسکن اجتماعی: مبانی نظری و تجربه‌های جهانی / مجری فخرالدین زاوه، همکار حسین ده‌حقی
مشخصات نشر	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	۱۵۲ ص
فروست	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شماره نشر: گ- ۹۶۷
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۱۱۳-۳۷۶-۳
وضعیت فهرست‌نویسی	فیا
یادداشت	کتابنامه
موضوع	خانه‌سازی ارزان قیمت
موضوع	Public housing
موضوع	مسکن اقشار کم درآمد
موضوع	Low-income housing
موضوع	سیاست مسکن
موضوع	Housing policy
موضوع	شهرسازی -- جنبه‌های اجتماعی
موضوع	City planning -- Social aspects
شناسه افزوده	ده‌حقی، حسین، ۱۳۶۲ -
شناسه افزوده	Dehhaghi, Hossein
شناسه افزوده	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
شناسه افزوده	Road, Housing and Urban Development Research Center
رده بندی کنگره	HD۷۲۸۸۷۷
رده بندی دیویی	۳۶۳/۵۸
شماره کتابشناسی ملی	۸۸۳۸۴۱۳۲
وضعیت رکورد	فیا

www.ketab.ir



مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

نام کتاب: سیاست‌گذاری مسکن اجتماعی: مبانی نظری و تجربه‌های جهانی

مجری: فخرالدین زاوه

همکار: حسین ده حقی

شماره نشر: گ- ۹۶۷

ناشر: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

نوبت چاپ: اول

تیراژ: ۲۰۰ جلد

قطع: وزیری

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: اداره انتشارات و چاپ مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

قیمت: ۳۲۰۰۰۰ ریال

ISBN: 978-600-113-376-3

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۳-۳۷۶-۳

مسئولیت صحت دیدگاه‌های علمی بر عهده نگارندگان محترم می‌باشد.
کلیه حقوق چاپ و انتشار اثر برای مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی محفوظ است.

نشانی ناشر: تهران، بزرگراه شیخ فضل ... نوری، روبروی فاز ۲ شهرک فرهنگیان، خیابان نارگل، خیابان شهید علی مروی، خیابان حکمت صندوق پستی: ۱۳۱۴۵-۱۶۹۶ تلفن: ۸۸۲۵۵۹۴۲-۶ دورنگار: ۸۸۳۸۴۱۳۲
فروش الکترونیکی: [http:// pub.bhrc.ac.ir](http://pub.bhrc.ac.ir) پست الکترونیکی: pub@bhrc.ac.ir

سخن مرکز

مداخله‌ی مؤثر در بازار مسکن از وظایف دولت‌ها در همه‌ی کشورهای جهان به‌شمار می‌رود. متأسفانه خروجی و عمل‌کرد بخش مسکن کشور نشان‌دهنده‌ی کاستی‌های متعدد و ضرورت اصلاح رویه‌های سیاست‌گذاری است. به‌طور خاص در حوزه‌ی مسکن اقشار کم‌درآمد که مداخله‌ی دولت ضروری است، ضعف سیاست‌گذاری آشکارتر و ناکارآمدی سازوکارهای موجود بیش از پیش عیان است. با توجه به سیاست‌های متعدد و گاه متضادی که در این حوزه در کشور تدوین شده یا به مرحله‌ی اجرا درآمده است، ضروری است چارچوب علمی این امر مهم تبیین شود تا یاری‌گر سیاست‌گذار در تدوین سیاست‌های کارآمد و رافع مشکل مسکن هم‌وطنان باشد. علاوه بر مبانی علمی و تیوریک، درس‌آموزی از تجربه‌های جهانی و نگاه به روندهای این حوزه چراغ دیگری است که می‌تواند ما را در این مسیر رهنمون باشد.

علیرضا قاری‌قران

مرکز تحقیقات راه مسکن و شهرسازی

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

فصل اول: مبانی اقتصادی - مسکن اجتماعی از منظر اقتصاد کلان

۱-۱- مقدمه	۱
۲-۱- ناکارایی سیاست‌های حمایتی در کشور	۲
۳-۱- مروری بر تاریخچه سیاست‌گذاری مسکن در کشور	۳
۴-۱- مبانی اقتصادی مسکن اجتماعی	۵
۵-۱- شکست‌های بازار در حوزه‌ی مسکن	۶
۶-۱- ارتباط مسکن اجتماعی با بخش مسکن، اقتصاد کلان و سیاست‌گذاری‌های عمومی	۷
۷-۱- منحصر به فرد بودن بازار مالی مسکن کشورها	۱۴
۸-۱- بی‌اثر بودن مداخله‌ی مستقیم دولت و دور بینی حوزه‌های بازار مسکن	۲۳
۹-۱- مدل‌سازی اقتصادی برای ارزیابی آثار سیاست‌های حمایتی	۲۶
۱۰-۱- سه توصیه برای سیاست‌گذاری مسکن	۲۸
۱۱-۱- فراهم کردن شرایط مساعد برای شکوفا شدن عرضه	۲۸
۱۲-۱- عدم ترجیح خانه‌دار شدن به اجاره‌نشینی، و ثبات‌بخشی به مسکن‌خانوارها	۲۹
۱۳-۱- پایش و انتشار داده‌های بازار مسکن و اطلاعات محلی	۳۰
۱۴-۱- جمع‌بندی فصل	۳۰

فصل دوم: مهم‌ترین روندهای مسکن اجتماعی در اروپا

۱-۲- مقدمه	۳۳
۲-۲- تعریف مسکن اجتماعی	۳۳
۳-۲- ویژگی‌های مسکن اجتماعی در کشورهای عضو اتحادیه اروپا	۳۵
۴-۲- مسکن در استطاعت	۴۳
۱-۲- روندهای مسکن اجتماعی در اروپا	۵۱
۲-۲- مالکیت	۵۴
۳-۲- جمعیت‌شناختی ساکنان مسکن اجتماعی	۵۵

- ۶-۴- شرایط مسکن اجتماعی در اروپا ۶۴
- ۵-۲- جمع‌بندی یافته‌های اصلی فصل ۷۴

فصل سوم: مطالعه موردی مسکن اجتماعی در چند کشور نمونه

- ۱-۳- مقدمه ۷۷
- ۲-۳- ایالات متحده ۷۷
- ۳-۳- مسکن اجتماعی اجاره‌ای ۷۹
- ۴-۳- قانون برنامه کوپن مسکن ۷۹
- ۵-۳- اجاره‌بهای منصفانه‌ی بازار ۹۲
- ۶-۳- بررسی جامعه‌ی آمریکایی ۹۸
- ۷-۳- بازار ثانویه‌ی رهن در خدمت خانه‌دارشدن اقشار متوسط ۱۰۰
- ۸-۳- بهره‌گیری از سیاست‌های حمایتی مسکن برای مواجهه با رکود اقتصادی ۱۰۲
- ۹-۳- هلند: مالی‌سازی پیش از اجاره‌های حمایتی مسکن ۱۰۴
- ۱۰-۳- سوئیس: نمونه‌ی یک کشور پیشرو ۱۰۸
- ۱۱-۳- وضعیت مسکن در زوریخ و نقش تعاونی‌های غیرانتفاعی مسکن ۱۱۰

فصل چهارم: جمع‌بندی و راهکارهای پیشنهادی

- ۱-۴- اصول پیشنهادی برای موفقیت سیاست‌های حمایتی مسکن ۱۱۴
- ۲-۴- پیشنهاد راهکارهای عملیاتی برای سیاست‌های حمایتی مسکن ۱۳۵
- ۳-۴- سخن پایانی ۱۴۶

- منابع ۱۴۸

چکیده

به‌رغم اهمیت مسکن چه در قوانین و اسناد بالادستی و چه در اقتصاد و رفاه خانوارها (اقتصاد خرد) و چه در بُعد ملی (اقتصاد کلان) هم‌چنان مشکلات و نابه‌سامانی‌های مختلفی در حوزه‌ی مسکن کشور به‌چشم می‌خورد. به‌ویژه در حوزه‌ی مسکن اقشار کم‌درآمد- که به‌علت شکست بازار نیازمند مداخلات دولت‌ها است- می‌توان ادعا کرد در عمل سیاست‌های بلندمدت و کارآمدی اجرا نشده است. این پژوهش با هدف بیان و آگاه‌سازی برخی مشکلات تئوریک و انتقال تجربیات اخیر جهانی در حوزه‌ی سیاست‌گذاری مسکن اقشار نیازمند حمایت تعریف شده است. در این پژوهش مبانی اقتصادی سیاست‌گذاری در حوزه‌ی مسکن اجتماعی مورد بررسی قرار می‌گیرد. به‌علاوه، به رویکردها و روندهای مختلف برخی کشورهای جهان به مسأله‌ی سیاست‌های حمایتی مسکن برای اقشار کم‌درآمد پرداخته می‌شود. به‌طور خاص روندهای رایج در بسیاری از کشورهای اروپا، به‌عنوان سرزمینی با تاریخ‌چه‌ی غنی از سیاست‌گذاری در حوزه‌ی مسکن اجتماعی، بررسی می‌شود و رویکرد کشور ایالات متحده در این حوزه به تفصیل مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس براساس مبانی علمی و مرور روندها و رویکردها، دو دسته نتایج و پیشنهادها برای سیاست‌های حمایتی مسکن در کشور استخراج می‌شود: (۱) چارچوب و اصول پیشنهادی برای سیاست‌گذاری در حوزه حمایت از تأمین مسکن اقشار مختلف، (۲) برخی از راهکارهای عملیاتی. این نتایج و دست‌آوردها می‌تواند در سیاست‌گذاری در حوزه‌ی مسکن و تدوین برنامه‌های عملیاتی مورد استفاده سیاست‌گذار و پژوهش‌گران قرار گیرد.

مقدمه

به‌رغم آن‌که مسکن از نیازهای ضروری و اولیه بشر به‌شمار می‌رود، سازوکار بازار قادر به تأمین مسکن برای همه‌ی اقشار نیست. به‌علاوه، با وجود تصریح اهمیت و ضرورت تأمین مسکن در قوانین بالادستی کشور، رویکرد دولت‌های مختلف در ایران به سیاست‌گذاری مسکن به‌ویژه در حوزه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد و زمین متفاوت بوده و گاه حتی از مبانی علمی مناسبی نیز برخوردار نبوده است.

سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن در کشور، روند پرفراز و نشیبی را طی کرده است و در موارد بسیاری با روی کارآمدن دولت‌ها، برنامه‌ها و سیاست‌های پیشین مورد کم‌توجهی قرار گرفته و مسیر متفاوتی در پیش گرفته شده است. بخشی از این مشکل، احتمالاً به ضعف یا عدم تولید اسناد علمی پشتیبانی که می‌بایست یاری‌گر سیاست‌گذار در تصمیم‌گیری‌های بلندمدت باشد و همچنین نبود سندی بالادستی که چارچوب و اصول سیاست‌گذاری در این بخش را به‌روشنی تبیین نماید، باز می‌گردد.

در حوزه‌ی مسکن اقشار کم‌درآمد، که بنابر قانون اساسی و همچنین براساس مبانی علمی، نیازمند مداخله‌ی دولت است، به‌علت عدم شناسایی دقیق اقشار هدف پیاده‌سازی سیاست‌های صحیح و موفق در عمل امکان‌پذیر نشده است.

با توجه به این خلاء سیاست‌گذاری، این پژوهش در نظر دارد براساس منابع دردسترس، مبانی اقتصادی و روی‌کردها و روندهای مختلف برخی کشورهای جهان را به مسأله‌ی سیاست‌های حمایتی مسکن برای اقشار کم‌درآمد مورد بررسی قرار دهد و بر اساس آن، اصول و راهکارهایی برای سیاست‌های حمایتی مسکن اقشار کم‌درآمد در کشور پیشنهاد دهد. لازم به ذکر است هدف اصلی از این پژوهش ارائه‌ی یک بسته حمایتی جامع و نهایی و راهکارهای عملیاتی برای سیاست‌های حمایتی مسکن نیست، بلکه هدف اصلی تبیین چارچوب اقتصادی و بیش از همه انتقال و درس‌آموزی از تجربه‌ی کشورهای مختلف است. هرچند علاوه بر تبیین



مسیر و خطوط کلی که می‌بایست مورد نظر سیاست‌گذار قرار گیرد، برخی راه‌کارهای پیشنهادی نیز مورد اشاره قرار می‌گیرد.

www.ketab.ir