

به نام خدا

مفاهیم و تجارب مسکن اجتماعی

درايران و جهان

حمید عتباتی

www.ketab.ir

سرشناسه: عتباتی، حمید
عنوان و نام پدیدآور: مفاهیم و تجارب مسکن اجتماعی در ایران / جهان / حمید عتباتی
راهنما و مشاور علمی: مصطفی اصغریار
مشخصات نشر: مشهد: شاملو، ۱۴۰۰.
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۶-۹۶۹-۴
موضوع: خانه سازی ارزان قیمت - ایران
موضوع: Public housing
شناسه افزوده: اصغریار، مصطفی، ۱۳۷۳ - مشاور علمی
رده بندی کنگره: ۷۲/۷۲۷۸۸HD
رده بندی دیویی: ۳۶۳/۵۸۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی: ۸۵۵۶۵۵۵

مفاهیم و تجارب مسکن اجتماعی در ایران و جهان

مؤلف: حمید عتباتی

راهنما و مشاور علمی: مصطفی اصغریار

طراح جلد: زهرا سادات موسوی

لیتوگرافی: پارسا

چاپخانه: ایران زمین

چاپ اول، پاییز ۱۴۰۰

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۶۸۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۶-۹۶۹-۴

ناشر: انتشارات شاملو



فهرست

۷.....	مقدمه
--------	-------

فصل اول: مسکن و سیاست‌های تأمین آن

۱۵.....	اهمیت و ضرورت مسکن در زندگی انسان
۱۸.....	ویژگی‌های مسکن مناسب
۲۴.....	سیاست ساخت مسکن
۲۸.....	مهم‌ترین سیاست‌های تأمین مسکن
۳۹.....	مشکلات و چالش‌های مطرح در مسکن ایران

فصل دوم: حمایت اجتماعی از مسکن

۴۹.....	نظام‌های مسکن در جهان
۵۲.....	مفهوم مسکن اجتماعی
۵۵.....	سیر تحول مسکن اجتماعی
۵۸.....	تفاوت‌های نظام مسکن در کشورهای در حال توسعه
۷۰.....	آینده مسکن اجتماعی

فصل سوم: مؤلفه‌ها و تجارب مسکن اجتماعی در ایران و جهان

۷۵.....	تجربه کشورهای جهان در ساخت و بهره‌برداری از مسکن‌های اجتماعی
۸۱.....	مؤلفه‌های مسکن اجتماعی در ایران
۸۶.....	بررسی اقتصادی انواع مسکن اجتماعی در ایران
۹۵.....	منابع
۹۷.....	رزومه مؤلف

مقدمه

سال‌های مدیدی است، در کشورهای مختلف برای حل مشکل مسکن جامعه، مسکن اجتماعی مطرح شده است. دولت‌ها آن را راه‌حلی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد جامعه یافتند. مسکن اجتماعی مترادف واژه‌ی مسکن عمومی تلقی می‌شود. مسکن اجتماعی پس از جنگ جهانی به دلیل خرابی‌های زیاد ناشی از جنگ مورد توجه قرار گرفت و همانطور که خواهید خواند دارای تعریف ثابتی نیست.

به طور کلی مسکن اجتماعی تعریف ثابتی ندارد. این نوع مسکن در کشورهای مختلف، متفاوت است؛ اما با وجود تفاوت‌ها، مؤلفه‌های مشترکی نیز در تعریف مسکن اجتماعی وجود دارد که آن را از دیگر انواع مسکن متمایز می‌سازد. به طور کلی مسکن اجتماعی نوعی از مالکیت مسکن است که در آن مالک، دولت‌های ملی-محلی و یا سازمان‌های غیرانتفاعی هستند که مسکن مورد نظر را به صورت استیجاری در اختیار گروه‌های هدف سیاست‌گذار قرار می‌دهند. در کشورهای مختلف بین ۱۰ تا ۳۰ درصد مسکن در حال ساخت را مسکن اجتماعی شامل می‌شود. نرخ اجاره‌بها در این گونه مساکن پایین‌تر از متوسط نرخ اجاره‌بها در بازار آزاد مسکن است.

در دهه‌های اخیر با توجه به افزایش هزینه‌های تعمیر و نگهداری مسکن اجتماعی، برخی از کشورها به سمت ساخت مسکن ملکی با استفاده از شیوه‌های مشارکتی با بخش خصوصی رفته‌اند. خصوصیات مسکن اجتماعی با توجه به شرایط کشورها تغییر می‌کند؛ برای مثال در مصر و سریلانکا به دلیل فقدان منابع مالی کافی و هزینه‌ی بالای تمام شده این مسکن‌ها، گروه‌های متوسط و نسبتاً مرفه‌تر از این مسکن‌ها بهره‌مند

شدند. این برخلاف هدف‌گذاری اولیه بود که در نظر داشت این مسکن‌ها را برای استفاده گروه‌های کم‌درآمد بسازد.

مسکن اجتماعی بعد از جنگ جهانی به عنوان یکی از راه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و میان‌درآمد مورد توجه قرار گرفت. از نیمه دوم قرن نوزدهم ایده ایجاد مسکن اجتماعی برای حل بحران مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کشورهای صنعتی مطرح شد. خرابی‌های حاصل از جنگ جهانی و همچنین صنعتی شدن و آمدن مهاجران از روستا به شهر برای کار در صنایع باعث بروز بحران مسکن در این کشورها شده بود. کشورهای پیشرو در زمینه مسکن اجتماعی انگلستان، آلمان و هلند بودند که اقدام به ساخت و اجاره واحدهای مسکونی کم‌درآمد کردند. ساخت مسکن اجتماعی در دهه‌های ۱۹۵۰، ۱۹۶۰ و نیمه اول ۱۹۷۰ به صورت گسترده رواج داشت اما بعد از آن، این الگو در اغلب کشورها تغییر کرد.

سیاست‌های اجتماعی حمایتی مسکن طیفی از سیاست‌های کاملاً دولتی تا سیاست‌های کاملاً بازاری را نشان می‌دهد. سیاست‌های اجتماعی حمایتی مسکن از ارائه‌ی مسکن اجتماعی و شیوه‌ای کاملاً حمایتی در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ با تغییرات زیادی رو به رو شده است و در دهه ۲۰۰۰ به صورت توانمندسازی خانوار برای حضور در بازار مسکن درآمده‌اند.

صرف نظر از تأثیرات سیاست مسکن اجتماعی، تجربه این سیاست که در سیاست‌گذاری اکثر کشورهای اروپایی و آمریکایی دیده می‌شود، لزوم و ضرورت دخالت در بازار مسکن را به وضوح نشان می‌دهد. کشورهایی مانند انگلیس و آمریکا که از اقتصاد آزاد پیروی می‌کنند نیز در بخش

مسکن به روشنی دخالت کرده‌اند؛ برای تنظیم بازار مسکن و تأمین مسکن گروه‌هایی که قادر به تأمین مسکن خود نیستند، تلاش می‌کنند. تولید مسکن اجتماعی یکی از دلایل کنترل قیمت مسکن در کشورهای اروپایی و کانادا است. دولت مسکن اجتماعی را به افرادی که نیاز دارند، می‌دهد. قدرت پرداخت اجاره برای ساکن شدن در مسکن اجتماعی، مهم است اما مثل بخش خصوصی تعیین‌کننده نیست. باید توجه داشت که تأمین مسکن اجتماعی فراتر از تولید است؛ برنامه‌ریزی، تهیه و توزیع مسکن و حتی اداره و نگهداری آن را شامل می‌شود.

تأمین‌کنندگان مسکن اجتماعی لزوماً تولیدکنندگان آن نیستند. دولت می‌تواند تولید مسکن اجتماعی را به بخش خصوصی واگذار کند اما نقش مؤثر دولت در تأمین زمین و بودجه ساخت تعیین‌کننده است. بخش اعظم بودجه از وام‌های بلندمدت با بهره‌ی کم، یارانه‌های مختلف و کمک‌های مالیاتی یا حتی معافیت مالیاتی برای دوره‌ای معین برای کاهش هزینه ساخت در نظر گرفته می‌شود.

زمین بر قیمت تمام شده مسکن تأثیر به‌سزایی دارد. در تمامی کشورها سعی کرده‌اند قیمت زمین را کاهش بدهند. مهم‌ترین روش‌هایی که برای کنترل قیمت زمین مورد استفاده قرار گرفته است بدین قرارند؛ کنترل کاربری زمین از طریق صدور مجوز ساخت، ذخیره زمین به‌وسیله‌ی شهرداری‌ها و حکومت‌های محلی، سیاست‌های مالیاتی برای خرید و فروش زمین، مالیات بر زمین‌های خالی، یارانه و تخفیف مالیاتی به سازندگان مسکن اجتماعی.

دخالت در بازار مسکن تحت لوای سیاست مسکن اجتماعی می‌تواند به شیوه‌های مختلفی صورت بگیرد. دولت‌های مختلف شیوه‌های متفاوتی را

انتخاب می کنند از جمله:

- عرضه مستقیم مسکن جدید اجاری به وسیله ی بخش دولتی یا عمومی مانند شهرداری
- عرضه مسکن جدید اجاری به وسیله ی انجمن های غیرانتفاعی از طریق یارانه های زمین، وام ارزان و غیره به طور ثابت
- عرضه ی مسکن جدید اجاری به وسیله ی بخش خصوصی از طریق یارانه های زمین، وام اوزان و غیره با مالکیت مشروط
- مسکن ملکی جدید مناسب توان پذیر به طور فردی با یارانه های زمین، وام ساخت و رهنی ارزان و غیره برای سکونت مالک
- مسکن ملکی جدید مناسب توان پذیر با مالکیت اعضا انجمن های غیرانتفاعی با یارانه های زمین، وام ساخت و رهنی ارزان و غیره
- ارائه ی یارانه ی مستقیم به خانوار برای اجاره ی مسکن مناسب
- ارائه ی وام مسکن رهنی ارزان
- ارائه ی انواع یارانه به طور فردی یا جمعی (انجمن های غیرانتفاعی) برای بهسازی و بازسازی مسکن موجود برای تصرف ملکی یا استیجاری مشروط

همانطور که ذکر شد مسکن اجتماعی به عنوان راه حلی برای بحران مسکن بعد از جنگ جهانی در کشورهای صنعتی مورد توجه قرار گرفت. مسکن اجتماعی تعریف ثابتی ندارد اما ابزارهای کلی برای دخالت دولت در بازار مسکن جهت تأمین مسکن گروه های کم درآمد را شامل می شود. هرچند در برخی از کشورها از مسکن استیجاری اولیه به سمت تأمین مسکن ملکی به کمک بخش خصوصی رفته اند اما به نظر می رسد هنوز هم مسکن اجتماعی به صورت تأمین واحدهای مسکونی کوچک اجاری

گام اول حل بحران مسکن است.

حال با توجه به مطالبی که بیان شد، در این کتاب به بررسی مبحث مفاهیم و تجارب مسکن اجتماعی در ایران و جهان پرداخته می‌شود. در فصل اول به بررسی مسکن و سیاست‌های تأمین آن پرداخته می‌شود. در فصل دوم اهمیت حمایت اجتماعی از مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد و در فصل پایانی مؤلفه‌ها و تجارب مسکن اجتماعی در ایران و جهان مورد بحث واقع شده است.