

اداره کل راه و شهرسازی استان تهران با همکاری شرکت بازآفرینی شهری  
دوره آموزشی بازآفرینی پایدار شهری

**الگوی مسکن کم درآمدها:  
با نگاهی به تجربه ایران و جهان**

بهزاد ملک پور اصل

دی ماه ۱۳۹۹

**بخش اول**

**ورود به بحث**

---

---

# مسکن برای گروه های کم در آمد: مسکن اجتماعی، مسکن عمومی و مسکن قابل استطاعت



## What is social housing?

Social homes have rents pegged to local incomes and provide a truly affordable, secure housing option for people across the country.

<https://england.shelter.org.uk/>

مسکن اجتماعی امری است مرتبط با سطح درآمدهای محلی و مسکن قابل استطاعت به معنای واقعی کلمه و گزینه مسکن ایمن برای مردم در سراسر کشور فراهم می کند.

افزایش نرخ اجاره بها و قیمت مسکن عمومی تنها از سوی دولت تعیین می شود نه بازار:  
مسکن به عنوان کالایی عمومی



سطح اجاره و قیمت مسکن اجتماعی به شکل قابل ملاحظه ای از اجاره های بخش خصوصی پایین تر است.

# ضرورت مسکن گروه های کم درآمد

ضرورت در سطح کلی:  
چرا مسکن برای گروه های کم درآمد

در اغلب شهرهای دنیا **اراضی مسکونی** بخش اعظم سطح زیر ساخت و ساز شهر را تشکیل می دهند. غیر از شبکه راهها که مساحت قابل توجهی از گستره شهرها را اشغال می نماید، کاربری های عمومی نیز بخش دیگری از سطح شهر را به خود اختصاص می دهند.

در بسیاری از شهرهای در حال رشد بویژه در کشورهای در حال توسعه که دوران گذار شرایط اقتصادی- فرهنگی را از **الگوهای سنتی به سوی الگوهای نوین** طی می کنند، یکی از آثار اولیه شهر گرایی و رشد فزاینده جمعیت شهر نشین آن ها، مشکل مسکن و عدم تعادل بین تقاضا و عرضه مسکن است.

یکی از راه حل هایی که در برخورد با این معضل و کاهش آثار منفی اجتماعی- فرهنگی آن مورد نظر قرار گرفته است، گرایش به کوچک سازی مسکن و ایجاد مسکن برای **گروه های کم درآمد برای جبران عدم تعادل عرضه و تقاضا است.**



**حق تامین مسکن برای گروه های کم درآمد مسیری است برای دستیابی به «حق به شهر»**



## ضرورت مسکن گروه های کم درآمد

ضرورت در سطح ایران:  
چرا مسکن برای گروه های کم درآمد

مشکل مسکن در ایران از ابعاد مختلف قابل بررسی و تامل می باشد که مهم ترین سرفصل های آن به صورت زیر خلاصه شده است(:

- مشکل مسکن گروه های کم درآمد
- بازار غیررسمی زمین و مسکن

از مهم ترین پیامدهای ضعف سیاست های دولتی و بالاخص سیاست های شهری است که در زمره عوامل ساختاری به حساب می آید.

از سوی دیگر، تغییرات ساختاری و مربوط به شرایط اجتماعی و اقتصادی کشور از جمله افزایش جمعیت و رشد صنعتی کشور، مهاجرت به سوی شهرها و افزایش جمعیت شهری و کاهش بعد خانوار و ... تامین مسکن مناسب برای خانوارها را با مشکلات عدیده ای مواجه کرده است.



در ایران بحران مسکن به صورت افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در مناطق شهری، زمینه رانش بیشتر گروه های کم درآمد شهری به بازار غیر رسمی مسکن را فراهم آورده است (دانشپور، ۱۳۷۸)

# مسکن گروه های کم درآمد: برنامه های اصلی در تجارب جهانی: برنامه اسکان بشر سازمان ملل

## The Community Land Trust (CLT) Model

برنامه های اسکان سازمان ملل متحد برای کمک به سیاست گذاران و جوامع محلی

بیانیه و دستور کار مهم از جمله بیانیه ونکوور، دستور کار اسکان بشر استانبول

منابع مالی خرد (microfinance)

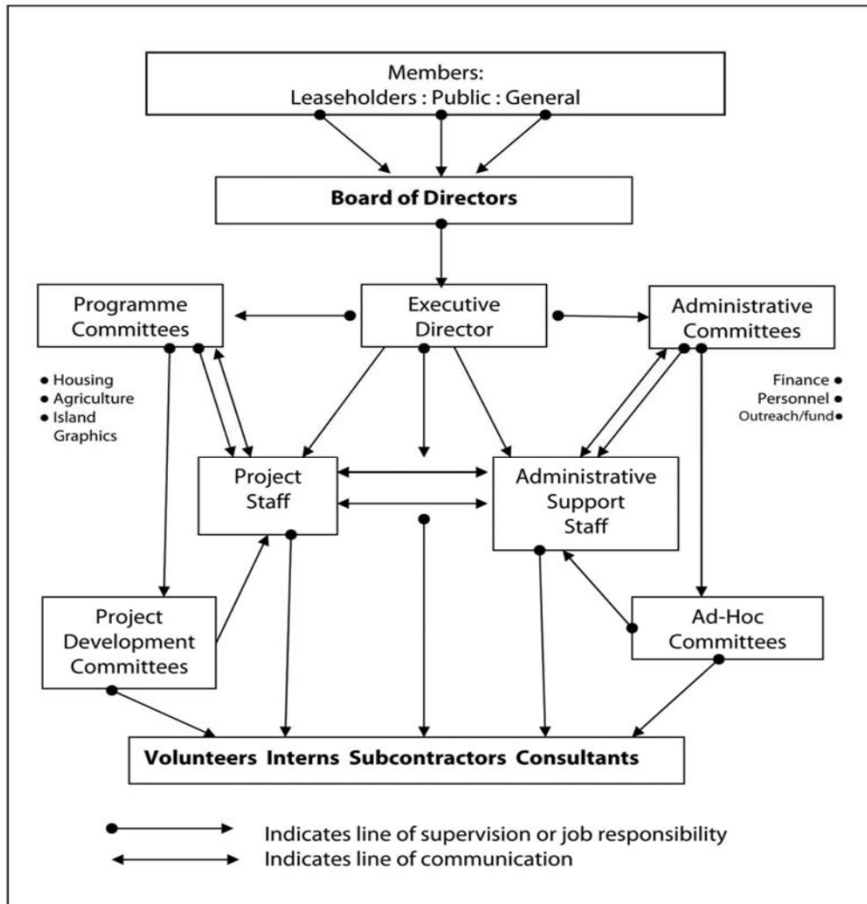
ساختاری دموکراتیک و اجتماع محور برای دست یابی به رهیافتی نوین در زمینه توجه به مشکلات موجود در حوزه مسکن قابل استطاعت

حذف قیمت زمین (اجاره ۹۹ ساله)

واگذاری زمین به سازمان های غیر انتفاعی

وام های خرد

کنترل قیمت



ساختار سازمانی CLT

# ضرورت مسکن اجتماعی: روندها در تجارب: جایگاه برنامه مسکن گروه های کم درآمد

کشور	اهداف برنامه ریزی و سیاست های مسکن	سازمان توسعه دهنده سیاست ها
هند	سرعت بخشیدن به بازسازی محلات و تولید مسکن بویژه در شهرستان ها می باشد: برای بدست آوردن و حفاظت از توسعه پایدار، مقابله با محله های ناامن، جلوگیری از توسعه آنها، افزایش ماکت، افزایش جذابیت زندگی در شهرستانها، تولید مسکن ارزان قیمت	حکومت مرکزی
پرتغال	بر اساس قانون اساسی این کشور دولت موظف است تا سیاست هایی را اتخاذ کند که همه شهروندان امکان دسترسی به مسکن مناسب را داشته باشند. هدف سیاست های مسکن در این کشور، ارائه منابع و ابزار لازم جهت تحقق این قانون است.	حکومت مرکزی
رومانی	سیاست های مسکن بر پایه ترویج توسعه پایدار شهری و حفاظت از محیط زیست مطابق با استانداردهای کیفیت زندگی در اتحادیه اروپا تعریف شده- <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ همکاری بین مقامات مرکزی و محلی</li> <li>✓ توسعه زیرساخت های شهری</li> <li>✓ ایجاد و ارتقاء توازن و تعادل بین قیمت واحد مسکونی و درآمد خانوار</li> <li>✓ ارائه حمایت های اجتماعی برای خانوارهای جوان و کم درآمد</li> <li>✓ سرمایه گذاری و تسهیل تولید مسکن</li> <li>✓ ممانعت از ایجاد جدایی گزینی اجتماعی</li> </ul>	وزارت حمل و نقل و ساختمان و گردشگری
اسلواکی	هدف تغییر و اصلاح میزان پشتیبانی و حمایت از توسعه مسکن است، به این معنی که کمک های دولت بر این تولید مسکن گروه های مختلف درآمد در جامعه یکسان نباشد.	حکومت مرکزی
اسلونی	تدوین برنامه ملی مسکن برای یک دوره ده ساله برای تامین تمام نیازهای مسکن در کشور از جمله نیاز به مسکن اجتماعی	حکومت مرکزی
اسپانیا	تامین منابع مالی تولید مسکن برای افزایش سهم مسکن اجاره ای در ذخیره مسکن کشور اسپانیا	حکومت مرکزی و محلی
سوئد	سیاست های مسکن در این کشور برای دستیابی به استانداردهای بالا و مسکن ارزان قیمت شکل گرفته اند	دولت مرکزی و محلی
ترکیه	توجه به محیط زیست سالم و پایدار، حمایت از برنامه های تولید مسکن، دولت موظف به تامین نیاز شهروندان است	سازمان برنامه ریزی اداره توسعه مسکن و وزارت امور عمومی و مسکن

# مسکن گروه های کم درآمد : روندها در تجارب جهانی / انگلستان

## The story of social housing

Learn how social housing has changed over the years and what we must do to revive it

انگلستان: کاهش روند  
ساخت و ساز در حوزه  
مسکن اجتماعی: کاهش  
شمولیت حق مسکن

انگلستان: وابستگی  
فزاینده طبقه کارگر در  
انگلیس به مسکن  
اجتماعی و حمایتی

↓ فرار و فرود مسکن برای گروه های کم درآمد در انگلستان ↓

4.4 million

In the 35 years following the end of the Second World War, local authorities and housing associations built 4.4 million social homes

94,140 homes

In 1980, 94,140 social homes were built. But by 1983, supply had halved to just 44,240 new social homes

6,287 homes

In 2018/19, just 6,287 new social homes were delivered – nowhere near enough for the 1.1 million people on the waiting list

سرمایه گذاری دولت در مسکن برای گروه های کم درآمد کاهش یافته است. ریشه این موضوع به دهه ۱۹۸۰ و سیاستهای اقتصاد آزاد دوران تاچر بازمی گردد. لایحه مسکن در سال ۱۹۸۸ نقطه امیدی بود.



# مسکن گروه های کم درآمد: روندها در تجارب جهانی / انگلستان

## قانون سال ۱۹۸۸: تجربه‌ی مسکن استیجاری با حق تملیک در انگلستان

بر اساس این طرح دولت خانه‌هایی را که ساخته است به مستأجران اجاره می‌دهد و مستأجران می‌توانند با پرداخت اجاره در واقع بخشی از ارزش خانه را بپردازند و بعد از مدتی با یا بدون استفاده از وام‌های دولتی کل خانه را تملک کنند. دولت انگلستان، با فراهم آوردن منابع مالی برای شوراهای شهرستان‌ها اجازه می‌دهد تا آن‌ها خانه‌های کهنه را از بازار مسکن خریداری و تبدیل به خانه‌ای جدید سازند.

- حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر اجتماعی مانند **پیران، معلولان و زنان سرپرست خانوار** از اهداف مهم طرح‌های مسکن استیجاری بوده است.

- مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک در انگلستان عمدتاً از نظر اجرایی در **اختیار شوراهای محلی** (شهری و روستایی) بوده است و توسط این شوراها اداره می‌شود.

- تجربه‌های طولانی انگلستان در امر مسکن استیجاری روند کار اجاره‌داری را به مسکن اجاره به شرط تملیک سوق داده است. این بدین معنی است که از ابتدا مسکن به قصد اجاره ساخته می‌شود اما پس از مدتی در معرض فروش به مستأجرانی که از مسکن شوراهای شهر اجاره کرده‌اند قرار داده می‌شود؛ بنابراین هم **مسکن استیجاری و هم اجاره به شرط تملیک یکجا** در یک طرح قرار داده می‌شود.

- تجربه‌ی انگلستان نشان می‌دهد، طرح‌های مسکن و مسکن اجتماعی به سمت **تنوع** تکامل پیدا کرده‌اند تا گروه‌های مختلف اجتماعی بتوانند از آن بهره‌مند شوند.

- تجربه‌ی انگلستان نشان می‌دهد که **استقرار و تکامل نهادی** به خصوص در سطح محلی پیش شرط مهم موفقیت طرح‌های حمایتی مسکن است.

## مسکن گروه های کم درآمد : روندها در تجارب جهانی / آلمان و هلند

### آلمان

در کشور ۸۱ میلیون نفری آلمان، به دلیل **سیستم رقابتی** (رتبه ۵ رقابت پذیری)، سهم کمی از مجموعه عرضه مسکن به مسکن اجتماعی اختصاص دارد؛

سهم مسکن اجتماعی از موجودی مسکن این کشور حدود ۵ درصد است. زمین مسکن اجتماعی در این کشور از محل زمین های ذخیره دولت، شهرداری ها و نهادهای محلی با قیمتی ارزان تر از قیمت بازار به سازندگان واگذار می شود.

دولت همچنین به سازندگان **وام و معافیت های مالیاتی** پرداخت می کند. سیستم دریافت اجاره مسکن اجتماعی در این کشور مبتنی بر درآمد افراد و براساس سطح درآمد در هر منطقه شهری تعیین می شود و در صورتی که درآمد فرد یا خانوار از سطح عمومی منطقه ای که در آن ساکن هستند کمتر باشد یارانه پرداخت اجاره بها به خانوار مذکور داده می شود.

البته در برخی موارد دولت آلمان تا **۱۰۰ درصد** اجاره بهای ساکنان واحدهای حمایتی و اجتماعی را پرداخت می کند.

### هلند

در هلند **دو بانک و دو صندوق تضمین**، مأموریت دارند وضعیت اجاره های مردم و کم کردن هزینه های مربوط به ساخت واحدهای اجتماعی را محقق کنند. بنابراین، مهم ترین تفاوت اجرای سیاست های اجتماعی و حمایتی مسکن در این کشور وجود دو نهاد پرکارکرد مالی است؛ نهادی که با استفاده از ظرفیت بازار سرمایه به سمت تقاضا کمک می کند و نهاد دیگری که به حمایت از طرف عرضه منجر به کاهش هزینه های ساخت می شود.

## مسکن گروه های کم درآمد : روندها در تجارب جهانی / مسکن اجتماعی در چین

چین بیشترین جمعیت جهان را با ۱.۴ میلیارد دارد و رشد آن بیشتر در شهرها متمرکز است . بسیاری از شهرها بیش از ۱۰ میلیون نفر جمعیت دارند. برای چندین دهه ، چین رشد طبیعی جمعیت را کنترل می کرد ، اما مهاجرت به طور مداوم از حومه شهرها به شهرها انجام شده است. تقسیم جمعیت شهری / روستایی فعلی تقریباً ۴۳/۵۷ است.

چین دارای یک سیستم مسکن منحصر به فرد است که از یک سیستم رفاهی مبتنی بر شغل که در آن مسکن با اشتغال در ارتباط است ، تکامل یافته است.

در کمتر از ۲۰ سال ، این سیستم رفاهی به یک سیستم مبتنی بر بازار تبدیل شده است. در سال ۱۹۹۸ ، بسیاری از سهام مسکن اجاره ای عمومی (قدیمی) متعلق به شرکت های دولتی با قیمت پایین به کارگران فروخته شد.



# مسکن گروه های کم درآمد : روندها در تجارب جهانی / مسکن اجتماعی در چین

## مسکن مقرون به صرفه برای فروش

"مسکن اقتصادی و راحت" (معرفی شده از سال ۱۹۹۴) و مسکن عمومی اجاره ای (معرفی شده از سال ۲۰۱۰) انواع مسکن یارانه‌ای هستند.

آنها بدین منظور در نظر گرفته شده اند تا بخش خصوصی برای ساخت مسکن کم هزینه که می توان با قیمت های کنترل شده دولتی به خانواده های واجد شرایط فروخته شود ، تشویق شود.

مسکن مقرون به صرفه و اقتصادی برای ارتقاء مالکیت خانه در بین خانوارهای کم درآمد طراحی شده است. مسکن با قیمت کنترل شده برای خانواده متوسط طراحی شده است. قبل از سال ۲۰۰۹ ، مسکن اقتصادی مقرون به صرفه رسماً به عنوان منبع اصلی مسکن ارزان قیمت منصوب شد.

دولت های محلی برای ساخت واحدهای مسکن اقتصادی و راحت زمینی را بدون پرداخت هزینه برای سازندگان اختصاص می دهند ، و قیمت فروش برای پوشش هزینه ساخت و ساز با سود اندک (معمولاً سه درصد) محدود است.

برای مسکن با قیمت کنترل شده زمین از طریق مناقصه رقابتی به دست می آید ، و قیمت فروش در حدود ۷۰-۷۵ درصد از سطح مسکن قابل مقایسه با بازار آزاد تعیین شده است . مدیریت محلی مسکن مالکیت بخشی از این واحدهای یارانه ای را حفظ می کنند تا فروش خانه از طریق صاحبان خانه را برای کسب سود برای آنها دشوار کند



# مسکن گروه های کم درآمد: روندها در تجارب جهانی / مسکن اجتماعی در چین

مسکن مقرون به صرفه برای فروش

"مسکن اقتصادی و راحت" (معرفی شده از سال ۱۹۹۴) و مسکن عمومی اجاره ای (معرفی شده از سال ۲۰۱۰) انواع مسکن یارانه‌ای هستند.

آنها بدین منظور در نظر گرفته شده اند تا **بخش خصوصی** برای ساخت مسکن کم هزینه که می توان با قیمت های کنترل شده دولتی به خانواده های واجد شرایط فروخته شود ، تشویق شود.

مسکن مقرون به صرفه و اقتصادی برای **ارتقاء مالکیت خانه** در بین خانوارهای کم درآمد طراحی شده است.

**مسکن با قیمت کنترل شده برای خانواده متوسط** طراحی شده است. قبل از سال ۲۰۰۹ ، مسکن اقتصادی مقرون به صرفه رسماً به عنوان منبع اصلی مسکن ارزان قیمت منصوب شد

در سال ۲۰۱۱ دولت چین دوازدهمین برنامه پنج ساله خود (۲۰۱۱-۲۰۱۵) را با هدف ساخت ۳۶ میلیون واحد مسکن ارزان قیمت طی پنج سال معرفی کرد. مسکن اجاره ای ارزان قیمت به عنوان هسته اصلی سیستم مسکن ارزان قیمت چین معرفی شد. از طریق برنامه های سرمایه گذاری مشترک و طرح های یارانه دار ، از سال ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۳ معادل ۱۹۴۷ میلیون واحد مسکونی ارزان قیمت ساخته شده است.

## مسکن گروه های کم درآمد: روندها در تجارب جهانی / مسکن اجتماعی در ترکیه

ترکیه به عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه، طی سال های اخیر در بخش مسکن پیشرفت های خوبی داشته است. شاید همسایگی ایران با این کشور و شباهت های قابل توجه موجود بین دو کشور از جمله جمعیتی تقریباً برابر، این امکان را بدهد که دو کشور بتوانند از تجربه های موفق یکدیگر در عرصه های مختلف از جمله مسکن، بهره مند شوند

قانون مسکن ترکیه، توکی را به عنوان یک نهاد عمومی قانونی وابسته به نخست وزیر خوانده است که بخشی از بودجه آن از سوی نخست وزیر تأمین می شود.



مؤسسه توکی با اتکا تجربه موفق چندین ساله خود، در سال ۲۰۰۲ با وزارت امور عام المنفعه و اسکان ترکیه مرتبط شد و بعد از منحل شدن وزارت مذکور، در سال ۲۰۰۳ توکی زیر نظر نخست وزیر به ادامه فعالیت پرداخت.

در سال ۲۰۰۴ تمام وظایف و اختیارات «اداره زمین شهری» از سوی دولت به توکی منتقل شد و با انتقال ۶۴٫۵ میلیون مترمربع زمین به توکی، این مجموعه در عمل به تنها مقام مسئول در بخش مسکن ترکیه تبدیل شد.

## مسکن گروه های کم درآمد: روندها در تجارب جهانی / مسکن اجتماعی در ترکیه

توجه به این نکته ضروری است که توکی یکی از آژانس های دولت ترکیه است و به هیچ وجه یک شرکت اقتصادی دولتی نیست، لکن کارمندان کارمندان دولت هستند و مستقیماً به دفتر نخست وزیر می گزارش می دهد. به عبارتی در بودجه ریزی و حسابرسی هم چون مؤسسات دولتی است، اما در عمل هم چون یک شرکت خصوصی اقدام می کند.

مدیریت بازار مسکن و پیشگیری از التهاب در بازار/ توکی تا سال ۲۰۰۳ بالغ بر ۴۳ هزار واحد مسکونی ساخته و رسیدن به عدد ۱ میلیون را تا سال ۲۰۲۳ برای خود هدف گذاری کرده است. / توکی علاوه بر فعالیت در بخش مسکونی، ۹۸۷ مدرسه، ۲۶۶ بیمارستان و ۹۸۸ استادیوم ورزشی و بسیاری پروژه دیگر را ساخته و تحویل داده است.



در ترکیه شهرداری ها به عنوان نهادهای عمومی غیردولتی در کنار وظایف عمومی خود، در بخش مسکن علاوه بر صدور مجوزهای ساخت و فراهم کردن زیرساخت های توسعه مسکن، موظف به همکاری با توکی هستند.

شهرداری ها در صورت توان مالی می توانند پروژه های نوسازی را در بخش مسکن اجرا کنند.



## مسکن گروه های کم درآمد: روندها در تجربه ایران



قبل از انقلاب، پنج برنامه عمرانی در سطح ملی تهیه شده که نقطه عطف آنها **برنامه عمرانی سوم** میباشد؛

از این برنامه سوم موضوع تامین زمین در برنامه های عمران شهری مطرح گردیده است.

در این برنامه برای نخستین بار به ضرورت تهیه "طرح جامع شهری" با هدف تنظیم و پیش بینی توسعه زیربنای شهر اشاره شد که نتیجه آن، تنظیم و ارائه اولین طرح جامع شهری در سال 1345 بود.

بعد از انقلاب نیز، **برنامه دوم توسعه اجتماعی - اقتصادی کشور**، مهم ترین نقش را در سیاستگذاری برای تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری داشته است.

راهبرد اول، **استفاده بهینه از توان تولید مسکن** بود و راهبرد دوم **تأمین مسکن** برای گروه های نیازمند و آسیب پذیر.

راهبرد اول از طریق سیاستهایی نظیر سیاست های اعتباری، سیاست های زمین محدود، سیاست های تنظیم بازار مانند **تشویق پس انداز - انبوه سازی و کوچک سازی** مسکن دنبال گردید و راهبرد دوم از طریق مشارکت فعال بخش های وابسته به دولت و تعاونی ها و با حمایت و پوشش دولت در قالب **مسکن حمایت و استیجاری** اجراء شد.



# مسکن گروه های کم درآمد: روندها در تجربه ایران

در دستور العمل اجرایی مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی موضوع تبصره ۵۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۴ کل کشور تعاریف زیر وجود دارد:

**پروژه مسکن اجتماعی**، به مجموعه ای از واحد های مسکونی اطلاق می شود که می تواند ضمن رعایت الگوهای متفاوت در طراحی واحد های مختلف میانگین سطح زیر بنای مفید مجموعه، از ۵۰ متر مربع بیشتر نباشد.

**مسکن حمایت شده**، واحد مسکونی حمایت شده به واحد هایی اطلاق می شود که مطابق الگوی مصوب مصرف مسکن احداث می شود.

**پروژه مسکن حمایت شده**، عبارت است از مجموعه ای از واحد های مسکونی قابل احداث که میانگین سطح زیر بنای مفید آنها با الگوی مصرف مسکن منطبق باشد.

**الگوی مصوب مصرف مسکن**، بر اساس مصوبات شورای الگوی مصرف حداکثر زیر بنای مفید واحد های مسکنی در شهرهای تهران، تبریز، شیراز، اصفهان و مشهد، ۷۵ مترمربع و در سایر شهرستان ها ۱۰۰ متر مربع تعیین شده است.

**انتخاب متقاضیان مسکن اجتماعی**، برای خریداران مسکن اجتماعی در قالب قرار داد به شرط تملیک، واحد مسکونی واگذار می شود. متقاضیان این گونه مسکن علاوه بر آنکه باید شرایط عمومی از قبیل تاهل و داشتن حداکثر ۴۰ سال سن در زمان انعقاد قرارداد اجاره و داشتن حساب در صندوق پس انداز مسکن و داشتن شغل و داشتن حداکثر یکصد و هفتاد هزار ریال حقوق و ... را دارا باشند جهت گزینش انتخاب می شوند.

## ضرورت مسکن برای گروه های کم درآمد: روندها در تجربه ایران / مسکن مهر



مسکن مهر یا واگذاری حق بهره برداری از زمین یکی از برنامه های طرح جامع مسکن است که دهک های درآمدی ۳، ۴ و ۵ را تحت پوشش قرار می دهد

ولی آمار نشان می دهد از ۳ میلیون و ۹۰۰ هزار نفری که در این طرح ثبت نام کرده اند تعداد زیادی از آنها به علت عدم تامین آورده از این طرح خارج شده اند.

براساس آخرین آمار از ۳ میلیون و ۹۰۰ هزار نفری که تاکنون در مسکن مهر ثبت نام کرده اند تنها ۴/۱ میلیون نفر واجد شرایط چهارگانه فاقد مسکن بودن، عدم استفاده از امکانات دولتی، سرپرست خانوار بودن و همچنین ۵ سال سکونت شناخته شده اند

و گفته می شود ۶۲ هزار نفر از افرادی نیز که در این طرح ثبت نام کرده بودند، **انصراف** داده اند که انتظار می رود علت انصراف بسیاری از آنها عدم توان مالی آنها باشد.

برخلاف مسکن اجتماعی دولت متصدی تولید و نگهداری از مسکن تولیدشده نیست، هزینه تولید مسکن از طریق آورده متقاضیان تامین شده و بخشی از آن به صورت وام اختصاص می یابد که آن هم طی یک دوره زمانی به دولت و بانک ها بازگشت می یابد. بنابراین هزینه تولید مسکن مهر بسیار کمتر از مسکن اجتماعی است.

## ضرورت مسکن اجتماعی: تجربه ایران / بررسی اقتصادی

مسکن اجتماعی کوچک، علاوه بر ایران در برخی کشورهای دیگر دنیا نیز به اجرا گذاشته می شده است. در واقع سیاست گذار در این کشورها با در نظر گرفتن یک سیاست پلکانی، سعی در خانه دار کردن گروه های هدف از طریق اعطای مسکن های اجتماعی کوچک (با قیمت پایین) طی یک دوره زمانی مشخص داشته است

در واقع در این کشورها، خانوارهای نیازمند و یا خانوارهای جوان که به تازگی وارد بازار اشتغال شده اند از این دسته از مسکن ها بهره مند می شوند و در عمل شرایط برای پس انداز به منظور تامین مسکن مناسب در سال های آتی برایشان فراهم می شود. در واقع به دلیل تورم کنترل شده در بازار مسکن اینگونه کشورها، ساکنین قادر خواهند بود که پس از گذشت مدت زمان معقولی به سمت تهیه مسکن مناسب خود از طریق بازار آزاد اقدام کنند

به دلیل عدم فراهم بودن چنین زیرساخت اقتصادی حاکم بر بازار مسکن در کشور ایران، اجرای سیاست مسکن اجتماعی کوچک منجر می شود تا یک خانوار مدت زمان زیادی را در همین واحدهای کوچک به سر ببرد؛ چرا که شرایط اقتصادی بازار زمین و مسکن مانع از این می شود تا بتواند مسکن متناسب خود را از بازار تامین کند.

عرضه مسکن ملکی؛ راهکار مناسب: برای حمایت اجتماعی از مسکن / دانشگاه علم و صنعت ایران ، مرکز مطالعات تکنولوژی

# ضرورت مسکن اجتماعی: تجربه ایران / بررسی اقتصادی

اشکال مختلف مسکن اجتماعی از منظر اقتصادی

بن اجاره (اجاره خصوصی)

مسکن اجتماعی به صورت اجاره عمومی

مسکن اجتماعی به صورت ملکی



عرضه مسکن ملکی؛ راهکار مناسب: برای حمایت اجتماعی از مسکن / دانشگاه علم و صنعت ایران ، مرکز مطالعات تکنولوژی





## برخی راهکارها در ایران

حرکت به سمت مسکن مناسب  
با نیاز مردم و افزایش مالکیت

بازتعریف نقش دولت  
در تامین مسکن



## برخی راهکارها در ایران

و توانمندی اقتصادی خانوار  
برای خانه دار شدن

توجه به هزینه تامین،  
هزینه نگهداری و پس  
انداز خانوار