

بررسی سیاست‌های جهانی در زمینه‌ی تأمین مسکن مقرون به‌صرفه و ارائه ساز و کار پیشنهادی برنامه‌ریزی مسکن در ایران

سید هادی حسینی، کارشناس ارشد شهرسازی دانشگاه تهران

چکیده

با توجه به رشد فزاینده‌ی شهرنشینی در جهان، تأمین مسکن به‌ویژه برای گروه‌های کم درآمد شهری از مهمترین مسائل و چالش‌های پیش‌روی کشورهای جهان برای دستیابی به توسعه‌ی پایدار محسوب می‌شود. تقریباً همه‌ی کشورهای جهان در این زمینه با معضلاتی مواجه هستند که برخی از کشورها با ارائه‌ی ساز و کارهای مناسب، تا حدودی بر مشکل غلبه کرده‌اند و توانسته‌اند به یک سیر منطقی در زمینه‌ی تأمین مسکن دست یابند. یکی از مهمترین سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری که در چند سال اخیر مورد توجه قرار گرفته، استفاده از سیاست مسکن مقرون به‌صرفه بوده است. با توجه به اهمیت بررسی تجارب جهانی به عنوان راهنمایی برای مدیران، برنامه‌ریزان و سیاستگذاران مسکن در ایران، در این مقاله سعی شده، سیاست‌های تأمین مسکن مقرون به‌صرفه برای گروه‌های کم درآمد شهری در چهار کشور استرالیا، چین، انگلستان و آمریکا، مورد بررسی قرار گیرد. بهره‌گیری از سیاست‌های جهانی و دستیابی به چارچوبی برای برنامه‌ریزی مسکن با هدف تأمین و تولید مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری، موضوع اصلی این مقاله می‌باشد. روش مورد استفاده در این مقاله، روش تحلیلی-توصیفی بوده و گردآوری اطلاعات به صورت مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی انجام شده است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که به طور کلی موفقیت بخش مسکن مقرون به‌صرفه در کشورهای مختلف، بیش از هرچیز مرهون شناسایی خانوارهای کم درآمد شهری و شناخت کافی و کارآمد از وضعیت گروه‌های هدف است. شناسایی خانوارهای واجد شرایط دریافت تسهیلات مسکن، کمک می‌کند تا از هدر رفت منابع و امکانات جلوگیری به عمل آمده و تسهیلات و خدمات به دهک‌ها و گروه‌های نیامند برسد. همچنین شفافیت و ارائه‌ی آمار واقعی در این بخش، سبب می‌شود برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی کارآمد شده و حداکثر بازدهی را داشته باشند.

واژگان کلیدی: مسکن مقرون به‌صرفه، گروه‌های کم درآمد شهری، برنامه‌ریزی مسکن، شفافیت اطلاعات.

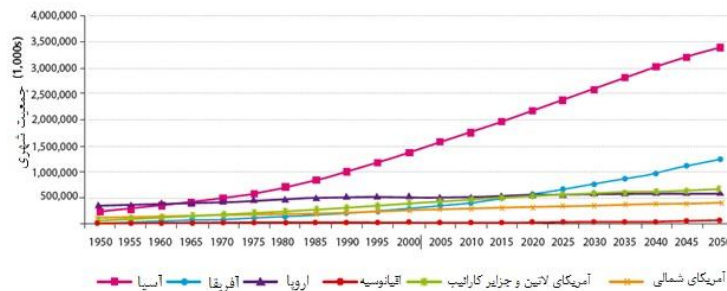
۱- مقدمه

اشاره کم‌درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه‌ی مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند. (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۴: ۶) با وجود این شرایط و رشد روزافزون و فزاینده‌ی جمعیت شهرها، به خصوص در کشورهای جهان سوم، تهیه مسکن مقرون به صرفه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، به یکی از اهداف دولت‌ها در برنامه ریزی مسکن تبدیل شده است. البته علیرغم تأکید دایمی بر اهمیت مسکن به عنوان نیازی پایهای و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تامین آن نیستند. از این رو، مشکل یاد شده روز به روز پیچیده‌تر شده و شرایط خانوارهای بیشتر و بیشتری بحرانی می‌گردد.

به منظور تعیین جایگاه مناسب مسکن در برنامه‌های توسعه و مدیریت و تخصیص منابع، ایجاد رابطه‌ی نزدیک بین اهداف و سیاست‌های مسکن و هدف‌ها و سیاست‌های کلی و عمومی توسعه‌ی اجتماعی و اقتصادی در برنامه‌های شهری ضروری است. بررسی و شناخت جایگاه مسکن در برنامه‌های شهری و ایجاد ارتباط و پیوند بین سیاستگذاری مسکن و برنامه‌های شهری، مهمترین ابزار دستیابی به اهداف مربوط به مسکن به عنوان مؤثرترین عنصر کالبدی شکل‌دهنده به فضای شهری می‌باشد. برنامه ریزی و فرایند سیاستگذاری و محصول بلافاصله آن، یعنی برنامه‌های توسعه در سطوح مختلف و به ویژه برنامه‌های شهری، به عنوان بازوی دولت‌ها در امر تامین منافع عام و توزیع منابع در سطح جامعه نقش مهمی را بر عهده دارد. (Guy, ۲۰۰۲) با توجه به اینکه تقریباً همه‌ی کشورهای جهان با مساله‌ی تامین مسکن مواجه می‌باشند، این مشکل و پیامدهای آن بسیاری از کشورها را به تکاپو واداشته تا اقدامات مؤثرتر و بیشتری برای حل این معضل به عمل آورند و از این رهگذر زمینه‌ی مناسب‌تری برای بهره‌مندی گروه‌های کم‌درآمد شهری از ثمرات زندگی شهری فراهم آورند.

ارائه مسکن مقرون به صرفه برای بیشتر کشورها به خصوص، کشورهای در حال توسعه و در حال گذار به صورت یک چالش باقی مانده است. در حال حاضر، بیش از ۱ میلیارد نفر در محله‌های فقیرنشین زندگی می‌کنند. در طول ۲۵ سال آینده، بیش از ۲ میلیارد نفر، متقاضی مسکن و خدمات زیرساختی عمومی خواهند بود. (United Nations Human Settlements Programme, ۲۰۱۱: viii) چالش مسکن به خصوص در شهرهای آسیا مشهود است. اگرچه در حال حاضر اکثر کشورهای آسیا روستایی هستند، اما این قاره دارای سریع‌ترین رشد شهرنشینی در جهان است. پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد که بین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۵۰ جمعیت شهری در آسیا نزدیک به دو برابر شده و به عدد ۳,۴ میلیارد نفر خواهد رسید. شهرهای آسیایی هر روز باید ۱۲۰۰۰۰ ساکن جدید را در خود جای دهند که برابر با تقاضای مسکن روزانه حداقل ۲۰۰۰۰ واحد مسکونی است. (United Nations Human Settlements Programme, ۲۰۱۱: viii)

نمودار ۱- روند شهرنشینی منطقه‌ای: رشد جمعیت شهری بین سال‌های ۱۹۵۰ تا ۲۰۱۰ و پیش‌بینی رشد جمعیت شهری بین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۵۰.



منبع: (UNDESA, ۲۰۰۹)

در عصر حاضر خرید واحد مسکونی نماد بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری فقرا است و واحدهای مسکونی شخصی بالغ بر ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها در کشورهای در حال توسعه و گذار (اقتصادهای در حال تکوین) را تشکیل می‌دهد که مبلغ آن به سه تا شش برابر درآمد سالیانه‌ی خانوارها می‌رسد. افزون بر این مسکن حدود ۱۵ تا ۴۰ درصد از هزینه‌های ماهیانه‌ی خانوارها را در سراسر جهان به خود اختصاص می‌دهد. (اطهاری و همکار، ۱۳۸۳) در کشوری نظیر ایران که نابرابری درآمدی گروه‌های مختلف بسیار شدید است، پرداختن به اولویت‌های گروه‌های کم‌درآمد بخصوص مسکن مقرون به صرفه از نخستین ضرورت‌های توسعه‌ی ملی محسوب می‌شود.

همچنین بسیاری از برنامه‌ریزان شهری معتقدند فقدان مسکن مقرون به صرفه بر سلامت کل جامعه تاثیر منفی دارد. (Gabriel & et al., ۲۰۰۵: ۲) چالش‌های مسکن مقرون به صرفه در داخل شهرها از بی‌خانمان‌هایی که مجبورند در خیابان زندگی کنند شروع و تا محرومیت نسبی کارگران حیاتی مانند افسران پلیس، آتش‌نشانان، پرستاران و معلمان که قادر به تهیه مسکن در نزدیکی محل کار خود نیستند، ادامه دارد. این کارگران مجبورند در حومه‌ی شهر زندگی کنند که بعضاً تا دو ساعت در راه رسیدن به محل کار خود هستند. (Bridge & et al, ۲۰۱۱) این موضوع (فقدان مسکن مقرون به صرفه) باعث کمبود کارگر ارزان قیمت

(۴۲: ۲۰۱۰، Bhatta) و افزایش تقاضا برای سیستم‌های حمل و نقل می‌گردد (کارگرانی که مسافت‌های طولانی بین محل کار و مسکن ارزان قیمت طی می‌کنند). همچنین تحقیقات نشان می‌دهد، افزایش قیمت مسکن در شهرهای ایالات متحده (لس آنجلس، کالفرنیا، ساراسوتا و فلوریدا) با کاهش ثبت نام در مدارس محلی در ارتباط است. (۳-۸: ۲۰۰۸، Rey) بنابراین مسکن ارزان قیمت، تنها مقوله‌ای در بعد اقتصادی نبوده و دیگر زمینه‌های اجتماعی، فرهنگی و سیاسی را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

۲- پیشینه پژوهش و سوابق مطالعاتی

از جمله مهمترین تحقیقاتی که در زمینه‌ی سیاست‌ها و برنامه‌های تامین مسکن مقرون به صرفه انجام شده است، می‌توان به تحقیقاتی که هبیتات (NU Habitat) در این زمینه انجام داده، اشاره کرد. در این سلسله پژوهش‌ها که در مجموع در چهار قسمت شامل: اروپا و آمریکای شمالی، آمریکای لاتین و جزایر کارائیب، آفریقا و آسیا، انجام شده به بررسی وضعیت زمین و مسکن مقرون به صرفه در این قاره‌ها می‌پردازد و در هر قاره متناسب با وضعیت آن برنامه‌هایی ارائه داده و برنامه‌های کشورهای را مورد بررسی قرار می‌دهد. این برنامه‌ها برای کمک به سیاست‌گذاران و جوامع محلی، برای مبارزه با مشکلات شهری و پیدا کردن راه‌حل‌های پایدار و قابل اجرا، تدوین و ارائه شده است. البته به غیر از این تحقیقات، هبیتات تاکنون چندین بیانیه و دستورکار مهم از جمله بیانیه ونکوور، دستورکار اسکان بشر استانبول را نیز در دستور کار داشته است. مهمترین سند بین‌المللی که از اواخر قرن بیستم تمامی گرایش‌های برنامه‌ریزی را تحت تاثیر قرار داده، دستور کار ۲۱ توسعه پایدار و اجلاس ریودوژانیرو می‌باشد. اصول کلی دستور کار ۲۱ جهت دستیابی به توسعه پایدار در تمامی ابعاد می‌باشد و راه‌حل‌ها و طرز تفکرهای پایدار که در درازمدت قابل اجرا هستند را توصیه می‌نماید.

همچنین جان ترنر در مقالات متعددی (۱۹۶۷، ۱۹۷۸، ۱۹۸۲) به بحث مسکن تهیدستان و چگونگی تهیه‌ی آن اشاره کرده و معتقد است که دولت‌ها نمی‌توانند برای تهیدستان مسکن تهیه کنند؛ بلکه فقط باید تسهیلاتی مانند آب، برق و... را در اختیار تهیدستان شهری قرار دهند. همچنین بنروز و دوریت (۲۰۰۹) نظامی جامع برای تامین مسکن سفارشی انبوه برای کاهش هزینه‌های تامین مسکن پیشنهاد نموده‌اند. براملی (۱۹۹۴) به بررسی مشکلات تامین مسکن ارزان قیمت در انگلستان و مارگاری اوستین ترنر و توماس کینگسلی (۲۰۰۸) در گزارشی تحلیلی با عنوان "برنامه‌های فدرال برای نیازهای سکونتی گروه‌های کم‌درآمد-سیاست اولیه" به بررسی سیاست مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کشور آمریکا پرداخته‌اند. گوردن (۲۰۰۲) مهمترین مشکل گروه‌های کم درآمد در تهیه مسکن را مربوط به منابع مالی و سرمایه‌گذاری می‌داند. گابریل و دیگران (۲۰۰۵) به تاثیر مسکن ارزان قیمت بر سلامت کلی جامعه پرداخته و معتقدند مسکن مقوله‌ای همه جانبه بوده که بر تمام شئون جامعه اثرگذار است. ریچارد هاریس و سینوین گیلز (۲۰۰۳) تکامل سیاست‌های بین‌المللی تامین مسکن را در سه مرحله به شرح زیر تشریح کرده‌اند: مرحله اول، از سال ۱۹۴۵ تا ۱۹۶۰: سیاست مسکن اجتماعی؛ مرحله دوم، از سال ۱۹۷۲ تا ۱۹۸۰: سیاست زمین و خدمات و مرحله سوم، از سال ۱۹۸۰ تا به حال: سیاست توانمندسازی.

۳- مبانی نظری و دیدگاه‌ها

۱-۳ تعریف مسکن مقرون به صرفه

مسکن مقرون به صرفه عبارت است از واحدهای مسکونی که برای افرادی با درآمد متوسط، مقرون به صرفه تلقی گردد. (۲۳: ۲۰۱۰، Bhatta) در استرالیا اجلاس سران گروه ملی مسکن مقرون به صرفه^۱، تعریف خود را از مسکن مقرون به صرفه این‌گونه بیان می‌کند: "... محلی مناسب و معقول با توجه به استانداردها برای خانواده‌های کم تا متوسط درآمد که هزینه‌ی آن متناسب با قدرت پاسخگویی خانواده‌ها به نیازهای اولیه‌شان به صورت پایدار باشد." در انگلستان^۲ مسکن مقرون به صرفه عبارت است از: "مساکن اجاره‌ای و متوسط برای خانوارهای واجد شرایط دریافت مسکن که با بازار مسکن در ارتباط نیستند." سازمان ملل در برنامه‌ی اسکان بشر، مسکن مقرون به صرفه را این‌گونه تعریف می‌کند: "به صورت کلی به عنوان مکانی تعریف می‌شود که در کیفیت و موقعیت مناسب بوده و آنقدر هزینه‌بر نباشد که دیگر هزینه‌های اساسی زندگی را مختل کرده یا بهره‌مندی از حقوق اساسی بشر را مورد تهدید قرار دهد." (United Nations Human Settlements Programme, ۲۰۱۱: ۱۰)

۲-۳ اندازه‌گیری توانایی تهیه مسکن

یک معیار متداول برای اندازه‌گیری توانایی کل جامعه، تعداد خانه‌های است که یک خانواده با درصد معینی از متوسط درآمد خود می‌تواند تهیه کند. به عنوان مثال، در یک بازار مسکن کاملاً متعادل، خانواده‌های متوسط (و نیمی از خانواده‌های ثروتمند) به طور رسمی توانایی تهیه‌ی گزینه‌های متوسط مسکن را دارند، در حالی که افراد فقیرتر از این حد، توانایی تهیه‌ی واحدهای مسکونی متوسط را ندارند. استطاعت ۵۰٪ [افراد جامعه] نشان دهنده‌ی یک بازار [مسکن] متعادل است." (Bhatta, ۲۰۱۰: ۲۳)

^۱ the National Affordable Housing Summit Group
^۲ Department for Communities and Local Government

شاخص چندگانه‌ی میانه، که توسط بانک جهانی^۳ و سازمان ملل متحد^۴ توصیه شده، استطاعت‌پذیری مسکن را به وسیله‌ی تقسیم قیمت متوسط مسکن بر متوسط ناخالص (قبل از مالیات) درآمد سالانه‌ی خانوار محاسبه می‌کند. این شاخص، استطاعت‌پذیری مسکن را بین اعداد ۰ تا ۵ دسته بندی کرده و مجموعه‌ی ۳ و کمتر از آن استطاعت‌پذیر می‌داند. از ۳٫۱ تا ۴ به عنوان حد متوسط، ۴٫۱ تا ۵ حد خطرناک و ۵ و بیشتر از آن، عدم توانایی جدی در نظر گرفته می‌شود. (Cox & et al, ۲۰۱۲: ۱) یکی دیگر از روش‌های بررسی استطاعت‌پذیری، بررسی دستمزد ساعتی منظم کارکنان تمام وقت است که دارای حداقل دستمزد هستند. در بهترین حالت، کارکنان تمام وقت باید بتوانند حداقل یک واحد آپارتمان کوچک در منطقه‌ی کاری خود، خریداری کنند.

در ایالات متحده^۵ و کانادا^۶ دستورالعملی برای مقرون به صرفه بودن مسکن وجود دارد که بیان می‌کند: هزینه‌ی یک خانوار برای مسکن، نباید از ۳۰٪ درآمد ناخالص خانوار تجاوز کند. زمانی که هزینه‌ی ماهانه‌ی اداره‌ی یک خانه بیش از ۳۰-۳۵٪ از کل درآمد خانوار گردد، آن واحد مسکونی برای این خانواده نامناسب تلقی می‌گردد.

عامل اصلی که استطاعت‌پذیری مسکن را تعیین می‌کند درآمد است، نه قیمت و در دسترس بودن. در اقتصاد بازار، توزیع درآمد عامل اصلی تعیین‌کننده‌ی کیفیت و کمیت مسکن است. بنابراین، درک چالش‌های مسکن مقرون به صرفه نیازمند درک گرایش‌ها و نابرابری در درآمد و ثروت دارد.

جدول ۱- اندازه‌گیری قدرت استطاعت خرید واحد مسکونی

نسبت قیمت خانه به درآمد	نسبت اجاره‌ی خانه به درآمد	هزینه‌های مربوط به مسکن بعنوان درصدی از درآمد
اندازه‌گیری	متوسط قیمت خانه تقسیم بر متوسط درآمد خانوار. نسبت قیمت متوسط یک واحد مسکونی و متوسط بازار آزاد درآمد سالانه خانوار.	متوسط اجاره‌ی سالانه تقسیم بر درآمد سالانه‌ی خانوار متوسط مستاجر. درآمدها عبارتند از درآمد ناخالص متوسط مستاجران خصوصی و عمومی.
روند هشدار دهنده	نسبت بسیار بالا و یا رو به افزایش این مفهوم را می‌رساند که یا هیچ بازار مسکن موثری وجود ندارد و یا این که زمین بسیار کمیاب است. بطور کلی به ناکارآمدی مقرراتی و یا محدودیت‌ها برمی‌گردد.	مقادیر بالا این مفهوم را می‌رساند که عرضه با تقاضا برابری نمی‌کند و قدرت استطاعت کم است. مقادیر کم معمولاً بر اجاره‌ی کنترل شده یا نسبت بالایی از مسکن عمومی، دلالت دارد.
اهمیت	کلید اندازه‌گیری استطاعت‌پذیری مسکن. همچنین بعنوان یک شاخص منفرد در نظر گرفته می‌شود که بیشترین اطلاعات را در مورد بازار مسکن می‌دهد.	شامل مصارف ضروری غیر مسکن مانند غذا، آب، پوشاک، آموزش، حمل و نقل و ... خانواده در مورد هزینه‌های مسکن و غیر مسکن تصمیم‌گیری می‌کند.

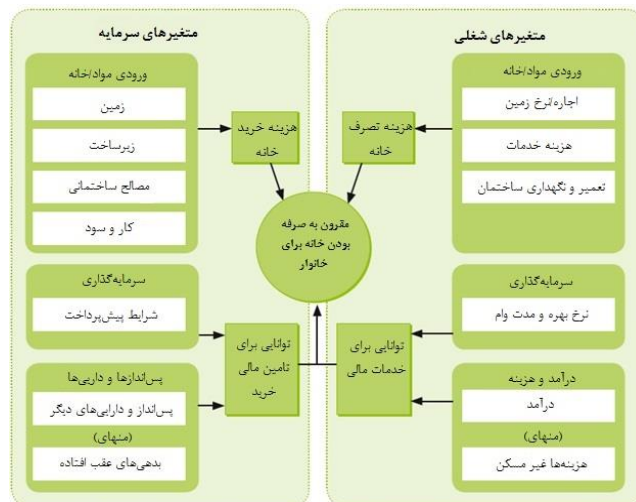
منبع: (Affordable land and housing in asia, United Nations Human Settlements Programme, ۲۰۱۱)

^۳ World Bank

^۴ United Nations

^۵ Washington State Labor Council

^۶ Canada Mortgage and Housing Corporation



شکل ۱- اجزای اصلی قیمت مسکن: متغیرهای شغلی و متغیرهای سرمایه؛ دو عامل تعیین کننده مقرون به صرفه بودن مسکن
 منبع: (Affordable land and housing in asia, United Nations Human Settlements Programme, ۲۰۱۱)

۲-۳ مسکن مقرون به صرفه و سیاست‌های عمومی

سیاست‌گذاران در تمام سطوح -جهانی، ملی، منطقه‌ای، شهری، انجمن‌های محلی- با هزاران ابزار سیاسی در جهت پاسخگویی به موضوع مسکن مقرون به صرفه (که یک بحران بسیار پیچیده در ابعاد جهانی است)، هستند. این پاسخ‌ها طیف وسیعی از ابزارهای مالی کنترل‌کننده شکاف طبقاتی تا تغییرات بلندمدت میان دولت‌ها را شامل می‌شود. (Hulchanski, ۲۰۰۶) سیاست‌های عمومی توسط فرضیات اساسی در مورد ماهیت مسکن شکل می‌گیرد. آیا مسکن یک نیاز اساسی، یک حق، یک کالای عمومی و یا حتی همان‌طور که در مورد خرید خانه در ایالات متحده است، یک وظیفه مدنی است؟ یا فقط یکی دیگر از انتخاب‌های خانوارها در سطوح مختلف مانند یک کالا است و یا یک سرمایه‌گذاری در سیستم بازار آزاد است؟ سیاست‌های مسکن محک قابل توجهی از ارزش سیاستمداران در هر سطح اداری از جوامع مختلف است که آن‌ها را تحت تاثیر قرار می‌دهد. این آزمون اغلب به سادگی، میزان توجه قشر مرفه و ایمن جامعه را نسبت به افراد با رتبه‌های پایین اقتصادی-اجتماعی می‌سنجد. (Bacher, ۱۹۹۳: ۱۶)

نیازهای مسکن مقرون به صرفه از طریق ابزارهای سیاست عمومی که در بازار بر تقاضا تاکید دارد، مورد توجه قرار می‌گیرد؛ برنامه‌هایی که خانوارها را جهت رسیدن به معیارهای مالی مسکن مقرون به صرفه کمک می‌کند. برنامه‌هایی شامل روش‌های بهبود رشد اقتصادی به صورت کلی - به این امید که یک اقتصاد قوی‌تر، نرخ اشتغال بالاتر و دستمزدهای بالاتر، توانایی خانوارها را برای به دست آوردن مسکن با قیمت‌های بازار، افزایش دهد. سیاست‌های دولت مرکزی در تعاریف بانکی و اعمال وام مسکن، مالیات و اقدامات نظارتی موثر بر مصالح ساختمانی، شیوه‌های حرفه‌ای (به طور مثال معاملات املاک و مستغلات). می‌توان قدرت خرید خانوارها را از طریق سیاست‌های مالیاتی و مالی که در کاهش هزینه‌های وام مسکن و استقراض موثر است، افزایش داد. سیاست‌های عمومی می‌تواند شامل طرح‌های یارانه‌ای و الگوهای انگیزشی برای خانواده‌های متوسط باشد. (Hulchanski, ۲۰۰۶) برای گروه‌های آسیب‌پذیر مانند سالمندان، خانواده‌های تک‌والد، از کار افتاده، و غیره می‌توان به نوعی از استراتژی کمک‌های مالی دولتی بهره برد تا هر خانواده، درآمد کافی برای پرداخت هزینه‌های مسکن را داشته باشد. کشورهای مختلف برای پاسخگویی به نیاز مسکن مقرون به صرفه در جامعه سیاست‌های مختلفی را در دوره‌های زمانی گوناگون امتحان کرده که در بعضی از زمینه‌ها شکست خورده و در بعضی از آن‌ها موفق بوده‌اند. این تجارب در سطح جهانی می‌تواند به ارائه راهکارهای جدید برای بهبود وضعیت مسکن در کشور کمک کرده و زمینه‌ساز افزایش عرضه‌ی مسکن مقرون به صرفه شود.

۴- سیاست‌های تامین مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف

۱-۴ استرالیا

مردم استرالیا مزایای تامین اجتماعی بسیاری از سنترلینک^۷ دریافت می‌کنند. سنترلینک برنامه‌ای تحت نظارت وزارت خدمات انسانی دولت استرالیا است که طیف وسیعی از کمک‌های دولتی و خدمات را برای بازنشنگان، بیکاران، سرپرستان خانوار، افراد معلول، بومیان استرالیا و .. فراهم کرده و ارائه دهنده‌ی طیف وسیعی از خدمات فرهنگی و زبانی است. (Department of Human Services, ۲۰۱۳: ۳) این مرکز خانوارهای واجد شرایط دریافت مسکن را شناسایی کرده و برای کمک به آن‌ها، مسکن را از صاحبان خصوصی آن اجاره کرده و به این خانوارها کمک هزینه‌ی اجاره پرداخت می‌کند. کمک‌های اجاره‌ای، یارانه‌ای است که به طور مستقیم به مستاجران، علاوه بر مزایای پایه‌ی سنترلینک مانند حقوق بازنشستگی یا حقوق از کار افتادگی پرداخت می‌شود. مقدار کمک هزینه‌ای که برای اجاره پرداخت می‌شود بستگی به مبلغ اجاره، و تعداد افراد تحت تکفل مستاجر دارد. مستاجرایی که در خانه‌های عمومی استرالیا زندگی می‌کنند واجد شرایط دریافت کمک‌های اجاره‌ای نمی‌باشند. (Centrelink, ۲۰۰۸) دولت استرالیا علاوه بر پرداخت کمک‌های اجاره‌ای به خانواده‌های کم‌درآمد، برای کسانی که

^۷ Centrelink

می‌خواهند برای اولین بار صاحب خانه شوند، کمک‌های مالی در نظر گرفته است. منابع مالی این طرح به طور مشترک توسط دولت مرکزی و دولت‌های ایالتی و منطقه‌ای تامین می‌شود. خانه اولی‌ها در حال حاضر واجد شرایط دریافت کمک هزینه‌ی ۷۰۰۰ دلاری برای کاهش هزینه‌های ورود به بازار مسکن هستند. (Australian Taxation Office, ۲۰۰۸)

به اشتراک گذاشتن مالکیت خانه طرحی دیگر از دولت استرالیاست که در نوع خود منحصر به فرد می‌باشد. ساکنان استرالیا یی غربی می‌توانند با استفاده از کمک‌های اداره‌ی مسکن، خانه خریداری کنند. با مالکیت مشترک، هزینه‌های اولیه‌ی خرید یک خانه کاهش می‌یابد، به این صورت که اداره، تا ۳۰٪ اموال را برای خود نگه می‌دارد. سهم اداره بستگی به میزان استقراض افراد، اندازه‌ی خانواده، محل و نوع ملک دارد. در آینده، خریدار می‌تواند کل سهم را از اداره خریداری کرده و یا سهم خود را به اداره بفروشد. با این وام، افراد می‌توانند خانه‌های تازه ساخته شده و خارج از ویژگی‌های طرح ارائه شده توسط وزارت مسکن را خریداری کنند.^۸ همچنین اداره‌ی مسکن استرالیا، از طریق سازمان مسکن، خانه‌های ارزان قیمت به عموم مردم می‌فروشد. این املاک برای هر کسی که علاقه‌مند به خرید خانه باشد در دسترس است. این اداره به صورت نزدیک با انبوه‌سازان مسکن در ارتباط بوده تا اطمینان حاصل نماید، املاکی که برای فروش در حال ساخته شدن هستند برای افراد کم و متوسط درآمد، مقرون به صرفه و قابل تهیه باشند.

۴-۲ چین

جمعیت شهری چین در آغاز قرن ۲۱ حدود ۲۳۵ میلیون نفر است که نسبت به سال ۱۹۴۹ با جمعیت شهرنشین حدود ۵۷،۶ میلیون نفر، رشد قابل ملاحظه‌ای داشته است. در این کشور یک شکاف قیمتی قابل ملاحظه میان مسکن و استطاعت خرید آن دارد، به همین دلیل از نوعی سیستم سود رفاه به سمت یک سیستم تخصیص بازار محور در حال حرکت است. قبل از سال ۱۹۷۸ میلادی، بیشتر واحدهای مسکونی شهری (در دوران برنامه‌ریزی اقتصادی)، شامل خانه‌های تولید شده در سیستم نزدیک به بازار آزاد و تخصیص داده شده توسط سیستم دولتی تک کانال ناپایدار می‌باشند. (۹: Mostafa & et al, ۲۰۰۶) هدف از اصلاحات مسکن که در سال ۱۹۷۸ آغاز شد، این بود که مسکن به تدریج از "کالای آزاد"^۹ به "کالای پارانه‌ای"^{۱۰} و در نهایت به یک "کالای مصرفی"^{۱۱} تبدیل شود، که قیمت آن نشان‌دهنده‌ی هزینه‌های واقعی تولید و یک حاشیه‌ی سود بازار باشد. (Chiu, ۱۹۹۶: ۱۰) چین در سال ۱۹۹۸ با بیشتر کردن شتاب اصلاحات در زمینه‌ی مسکن شهری از یک سیستم سود رفاه به سمت یک سیستم تخصیص بازار محور با کاهش نقش دولت در ارائه‌ی مسکن حرکت کرد. اصلاحات با افزایش مالکیت خانه، مصرف مسکن، سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، و البته بالا رفتن سرسام‌آور قیمت مسکن همراه بود. (Gao, ۲۰۱۰)

قیمت بالای مسکن یکی از مشکلات جدی در بعضی از شهرهای بزرگ چین است. در سال ۲۰۰۵ افزایش بهای مسکن تبدیل به مشکلی جدی در استطاعت پذیری خانواده‌های کم و متوسط درآمد شد. در سال ۲۰۰۴، افزایش بهای ۱۷،۸٪ مسکن تقریباً دو برابر نرخ رشد ۱۰ درصدی درآمد بود. شهرداری‌ها با استفاده از سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن از جمله مسکن مقرون به صرفه و برنامه‌ی صندوق مسکن، به خواست عمومی برای افزایش مسکن خانواده‌های متوسط و کم درآمد، پاسخ دادند. برنامه‌ی مسکن مقرون به صرفه (که معمولاً به عنوان "برنامه‌ی مسکن اقتصادی و آسان"^{۱۲} شناخته می‌شود) برای ارائه‌ی مسکن ارزان قیمت به خانواده‌های متوسط و کم درآمد برای تشویق مالکیت خانه طراحی شد. در سال ۱۹۹۸ وزارت ساختمان و وزارت دارایی به طور مشترک اعلام کردند "روش‌های مدیریت ساخت و ساز مسکن ارزان قیمت شهری" نقطه‌ی شروع برنامه است. هدف‌گذاری این برنامه بر روی خانواده‌های متوسط و کم درآمد (درآمد سالانه کمتر از ۳۰،۰۰۰ تا ۷۰،۰۰۰ آر ام بی^{۱۳} (واحد پول چین) با توجه به اندازه‌ی خانوار و منطقه‌ی سکونت) بود. این برنامه‌ی مسکن عمومی، خانه‌هایی (معمولاً ۶۰-۱۱۰ متر مربع) تهیه می‌کند که مقرون به صرفه هستند^{۱۴} (معمولاً ۵۰٪-۷۰٪ قیمت بازار).

در سیاست‌ها و وظایف تعیین شده توسط دولت مرکزی، دولت‌های محلی مسئول اجرا و بهره‌برداری از این برنامه‌ها می‌باشند. دولت‌های محلی معمولاً زمین‌های دولتی مناسب را به توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات، که مسئول امور مالی و ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه می‌باشند، اختصاص می‌دهند. سود توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات به کمتر از ۳٪ تقلیل یافته تا قیمت مسکن در سطح مقرون به صرفه حفظ شود. افراد برای گرفتن مسکن مقرون به صرفه باید از طریق بررسی خانواده و درآمد پذیرش شوند.^{۱۵}

برنامه‌ی صندوق آینده‌نگر مسکن^{۱۶} تلاش سیاسی دیگری برای ارائه‌ی مسکن مقرون به صرفه می‌باشد. چین برنامه‌ی صندوق آینده‌نگر مسکن را در سال ۱۹۹۵ در سراسر کشور معرفی کرد. اچ پی اف^{۱۷} مکانیزمی فراهم می‌کند که خریداران بالقوه با درآمدی که ذخیره می‌کنند، در نهایت بتوانند یک واحد مسکونی بخرند (ممکن است یک واحد مسکونی باشد که قبلاً عمومی بوده است). اچ پی اف شامل یک برنامه‌ی پس‌انداز پارانه‌ای (که با یک حساب بازنشستگی مرتبط است)، وام مسکن پارانه‌ای و تخفیف قیمت برای خرید مسکن است. (Buttimer, ۲۰۰۴: ۳۰)

۴-۳ انگلستان

^۸ Opening Doors to Affordable Housing

^۹ Free Good

^{۱۰} Subsidized Good

^{۱۱} Commodity

^{۱۲} Economical and Comfortable Housing Program

^{۱۳} RMB

^{۱۴} The Chinese Ministry of Construction

^{۱۵} The State Council housing organizational reform leading group in China

^{۱۶} HPF

^{۱۷} HPF

در انگلستان، شهرداری‌ها و شورای محلات به طور تاریخی نقش پررنگی در اداره‌ی خانه‌های عمومی و اجاره‌ی آن‌ها به اقشار کم‌درآمد ایفا کرده‌اند. در این کشور، جنبش‌های داوطلبانه‌ی مسکن، تعاونی‌ها و مقامات محلی شهرها از اواخر قرن نوزدهم فعالیت‌های خود را جهت ساخت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری آغاز نمودند. از اوایل قرن نوزدهم و به دنبال صنعتی شدن این کشور که خود پیشرو انقلاب صنعتی بود، مشکل مسکن ظهور نمود. طی سالیان متمادی، بخش خصوصی تامین‌کننده‌ی اصلی مسکن برای توده‌ی جمعیت شهرنشین بود. با حاد شدن مشکلات مسکن دولت ناچار به مداخله شده و خود به دخالت در بخش مسکن و تامین آن به ویژه برای قشرهای کم‌درآمد پرداخت. طی سال‌های ۱۹۶۴ تا ۱۹۷۰ سرعت ساخت خانه‌های جدید، افزایش یافت و سهم خانه‌هایی که توسط دولت ساخته شده بودند از ۴۲ درصدی کل خانه‌های کشور به ۵۰ درصد افزایش یافت. دولت انگلستان طی سال‌های ۱۹۶۴، ۱۹۶۵ و ۱۹۶۶ توانست به ترتیب ۱۱۹، ۱۳۳ و ۱۴۲ هزار خانه جدید بسازد. طی سال‌های ۱۹۶۵ تا ۱۹۷۰ نیز ۱٫۳ میلیون خانه‌ی جدید توسط دولت ساخته شد. (Bramley, ۱۹۹۴: ۱۰۳)

در گذشته نسبت بالایی از خانه‌ها در انگلستان تحت مالکیت شوراها بوده، اما این میزان از اوایل دهه‌ی ۱۹۸۰ میلادی به دلیل اقدامات تاجر که ساخت و ساز مسکن شورایی^{۱۸} را محدود کرده و حمایت‌های مالی و سیاسی را برای دیگر اشکال مسکن اجتماعی فراهم ساخت، کاهش پیدا کرد. در سال ۱۹۸۰ دولت محافظه‌کار تاجر طرح حق خرید^{۱۹} را معرفی کرد، که به موجب آن مستاجران شورا این فرصت را داشتند با تخفیف تا سقف ۶۰٪، خانه‌های اجاره‌ای‌شان را خریداری کنند. (۷۰٪ در خانه‌های اجاره‌ای مانند آپارتمان‌ها) در سالیان اخیر سیاست‌های دولت در جهت کاهش هرچه بیشتر دخالت دولت بوده است. برای دسترسی به مسکن مناسب، به خانوارهای کم‌درآمد، افراد مسن یا معلول یارانه داده می‌شود.

در این کشور طیف وسیعی از مالکیت مسکن مقرون به صرفه، از جمله مالکیت اشتراکی (که در آن مستاجر سهمی را در ملک از مالک اجتماعی اجاره کرده و صاحب باقیمانده می‌شود) وجود دارد. همچنین دولت تلاش می‌کند، عرضه‌ی سهام ارزان قیمت برای مالکیت و خرید را افزایش داده و با استفاده از سیستم برنامه‌ریزی کاربری زمین، توسعه دهندگان مسکن را مستلزم به پایین آوردن قسمتی از هزینه‌های مسکن در تحولات جدید کند. (Department of Communities and Local Government Housing, ۲۰۰۶) این روش معمولاً به عنوان پهنه‌بندی دربرگیرنده^{۲۰} (اگرچه نه در انگلستان) شناخته می‌شود و در حال حاضر سازوکاری برای تضمین ارائه‌ی مسکن مقرون به صرفه به عنوان بخشی از یک برنامه‌ریزی کاربردی برای توسعه‌های جدید مسکن است. در انگلستان حدود چهارصد شورای منتخب ناحیه‌ای و شهری، جوامع تعاونی، مجامع مسکن، جوامع مسکن اجاره‌ای به قیمت هزینه و جوامع خودساز به طور مستقیم در فرایند شناسایی خانوارهای کم‌درآمد و تامین مسکن مقرون به صرفه دخالت دارند. نقش دولت در این فرایند قابل تامل می‌باشد. در اینجا دولت به طور مستقیم عهده‌دار کلیه‌ی مراحل اجرایی و ساخت مسکن مقرون به صرفه نمی‌باشد. نقش دولت به نظارت بر تامین تجهیزات و رعایت ضوابط و استانداردها و نیز ایجاد تسهیلاتی چون منابع مالی و کنترل بازار زمین جهت تشویق فعالیت بخش خصوصی و اعطای کمک‌های مالی و تخفیف‌های مالیاتی برای خریداران مسکن خلاصه می‌شود.

۴-۴ ایالات متحده آمریکا

ایالات متحده آمریکا فاقد یک نظام فراگیر مسکن اجتماعی، در مقایسه با اروپا است. دولت فدرال در این کشور، برای مقرون به صرفه‌تر کردن مسکن، یارانه می‌دهد. کمک‌های مالی برای مالکان از طریق کسر مالیات و بهره‌ی وام مسکن و برای خانواده‌های کم‌درآمد از طریق برنامه‌های یارانه‌ای مسکن فراهم می‌شود. کمک‌های فدرال در زمینه‌ی مسکن خانواده‌های کم‌درآمد را می‌توان به سه بخش تقسیم کرد:

۱. یارانه‌های "مستاجر محور"^{۲۱} که به خانواده‌های مشخص و واجد شرایط داده می‌شود. در این روش، دولت تمام یا بخشی از سرمایه‌ی لازم برای اجاره‌ی مسکن را در اختیار خانوار قرار می‌دهد و انتخاب مسکن بر عهده‌ی شهروندان می‌باشد.
۲. یارانه‌های "پروژه محور"^{۲۲} که به مالکان واحدهای مسکونی داده می‌شود که بر اساس آن باید خانه‌ی خود را با نرخ مقرون به صرفه به خانواده‌های کم‌درآمد اجاره دهند. این سیاست‌ها که از بعد از جنگ جهانی دوم دنبال می‌شود به کنترل اجاره‌ها از سوی دولت انجامیده است. براین اساس اجاره‌ها در حد توان مردم و پایین‌تر از ارزش بازار تعیین می‌گردد.
۳. مسکن اجتماعی که معمولاً متعلق به دولت بوده و زیر نظر آن اداره می‌شوند. (برخی از پروژه‌های مسکن عمومی به سازمان‌های خصوصی واگذار شده است) تمامی این سه دسته سیاست با یکدیگر اجرا می‌شوند. دولت بیشترین هزینه را متحمل گردیده ولی در بازار مسکن دخالت زیادی ندارد. دولت فدرال قابل دسترسی بودن مسکن برای متقاضیان و سودآور بودن بازار را هدف نهایی فعالیت خود قرار داده است. شهر نیویورک مهمترین شهر ایالات متحده به حساب می‌آید. این شهر، از جمله مکان‌های مطلوب برای زندگی است که سالانه جمعیت زیادی را به خود جذب کرده و با محدودیت‌های آب، حمل و نقل عمومی و مسکن مواجه است. پیدا کردن مسکن مقرون به صرفه در شهر نیویورک به یک مبارزه برای بخش بزرگی از جمعیت این شهر از جمله کم‌درآمدها، متوسط درآمدها و حتی افرادی با درآمد مناسب تبدیل شده است. برخی از سیاست‌های مسکن مقرون به صرفه در شهر نیویورک عبارتند از؛

جدول ۲- ارزیابی برنامه‌های تامین مسکن مقرون به صرفه در شهر نیویورک

^{۱۸} Council Housing
^{۱۹} Right to Buy Scheme
^{۲۰} Inclusionary Zoning
^{۲۱} Tenant Based
^{۲۲} Project Based

عنوان برنامه	وضع موجود	منطقه بندی دربرگیرنده	طرح ابتکاری محلهی منتخب	یارانهی مسکن
اثربخشی	نسبتاً خوب-رشد آن ثابت است.	خوب-رشد مسکن مقرون به صرفه را بسرعت افزایش خواهد داد. دسترسی به فرصت‌های اقتصادی و پایداری را ارتقا می‌دهد.	نسبتاً خوب-مردم را قادر می‌سازد در همان محله به زندگی ادامه دهند، توسعه اقتصادی را تشویق کرده و می‌تواند شیوه‌های پایدار را اجرا کند. رشد مسکن مقرون به صرفه ممکن است کند باشد.	خوب-رشد سریع مسکن مقرون به صرفه، دسترسی به فرصت‌های اقتصادی و مسکن پایدار را فراهم می‌کند.
امکان سنجی سیاسی	خوب-حداقل مخالف	نسبتاً خوب-ممکن است با مخالفانی روبرو شود.	نسبتاً خوب-اهداف توسعه‌ی اجتماعی دولت محلی و فدرال در حال حاضر همسو هستند، اما ممکن است تغییر کنند. رقابت میان محلات ممکن است به ناآرامی بینجامد.	نسبتاً خوب-ممکن است با مخالفانی روبرو شود.
امکان سنجی اقتصادی	خوب-بودجه در حال حاضر مورد تایید قرار گرفته.	خیلی خوب-خیلی هزینه‌بر نیست.	خیلی خوب-بهره‌گیری از پول خارج برای سرمایه‌گذاری و احیای محلات.	نسبتاً خوب-هزینه‌های بلند مدت.
ارزیابی	نسبتاً خوب-خوب	خوب	نسبتاً خوب-خوب	نسبتاً خوب

(منبع: تحقیقات نگارنده)

منطقه بندی دربرگیرنده^{۲۳}

منطقه بندی دربرگیرنده رویکردی برای توسعه‌ی متنوع مسکن، برای گروه‌های مختلف درآمدی است. اجرای این قوانین، مستلزم آن است که درصد معینی از واحدهای هر ساختمان جدید (یا ساختمانی که به طور قابل ملاحظه‌ای بازسازی شده)، برای مسکن مقرون به صرفه در نظر گرفته شود. در مقابل به توسعه‌دهندگان (انبوه‌سازان)، تراکم تشویقی داده شده و به آن‌ها اجازه‌ی ساخت واحدهای بیشتر از مقدار متعارف می‌دهند. منطقه‌ی دربرگیرنده به دنبال افزایش جوامعی با درآمدهای مختلف و رشد عادلانه برای همه‌ی ساکنان است. (The Department of Housing and Community Development of the District of Columbia, ۲۰۱۲)

طرح ابتکاری محلهی منتخب^{۲۴}

طرح ابتکاری محلهی منتخب برنامه‌ای با حمایت وزارت مسکن و شهرسازی ایالات متحده است. [این برنامه] ایده‌ای برای سرمایه‌گذاری بیشتر در محلات کم تا متوسط درآمد بوده و به دنبال تجدید حیات اقتصادی در این مناطق می‌باشد. هدف این طرح ابتکاری، فراهم آوردن فرصت‌های اقتصادی در مناطقی است که تراکم بالایی از مسکن مقرون به صرفه داشته و به حمل و نقل عمومی دسترسی دارند. در این طرح، محلاتی با تراکم بالای مسکن عمومی، برای تجدید حیات شهری به رقابت می‌پردازند. هر محله راهبردهای پیشنهادی استفاده از منابع مالی برای ایجاد نتایج ماندگار که باعث بهبود کیفیت زندگی در مناطق می‌شود، ارائه می‌کند. هدفگذاری بودجه‌ی این طرح، برای تخریب و ایجاد مناطق مسکونی و توسعه‌های جدید بود اما این بودجه می‌تواند برای سرمایه‌گذاری در زمینه‌ی ساخت مدارس، زیرساخت‌ها، و توسعه‌های تجاری مورد استفاده قرار گیرد. (Been & et al, ۲۰۱۰)

یارانهی مسکن^{۲۵}

یارانه‌ی مسکن به شهروندان کم درآمد اختصاص داده شده است. مستاجرها ممکن است تا ۳۰٪ درآمد خود را صرف اجاره کنند. به همین علت، تفاوت میان این مقدار و قیمت بازار از طریق یارانه به مالکان خانه‌های خصوصی پرداخت می‌گردد. این یارانه‌ها افزایش تحرک و حق انتخاب در مکان سکونت را برای ساکنان کم درآمد فراهم کرده و آن‌ها را قادر به زندگی در مناطقی با افزایش دسترسی به فرصت‌های اقتصادی و حمل و نقل می‌کند. (Been & et al, ۲۰۱۰)

مسکن مقرون به صرفه‌ی سبز^{۲۶}

^{۲۳} Inclusionary Zoning

^{۲۴} Choice Neighborhoods Initiative

^{۲۵} Housing Vouchers

^{۲۶} Green Affordable Housing

مسکن مقرون به صرفه‌ی سبز، طرح دیگری در ایالات متحده برای تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری است. مسکن مقرون به صرفه‌ی سبز، به طور کلی عبارت است از مسکنی با قیمت مناسب که دارای ویژگی‌های سازگار با محیط زیست می‌باشد. از مزایای این مسکن، کاهش فشار هزینه‌ی انرژی بر خانوارها و بهبود سلامتی است. (Galbraith, ۲۰۱۱) پروژه‌های مسکن مقرون به صرفه‌ی سبز علاوه بر ویژگی‌های مسکن مقرون به صرفه به دنبال کاهش هزینه‌ی طول عمر واحد مسکونی و بهبود کیفی آن هستند. این واحدهای مسکونی در دراز مدت هزینه‌های جاری مانند هزینه‌های آب، برق، گاز و یا حتی هزینه‌های سلامتی و پزشکی را کاهش داده و سبب می‌شود هزینه‌ی کمتری از درآمد خانوار صرف مسکن شود.

۵- روش تحقیق

مقاله‌ی پیش رو به لحاظ طبقه‌بندی انواع تحقیقات، تحقیق بنیادی و کاربردی محسوب می‌شود. جمع‌آوری اطلاعات در این مقاله بر اساس مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای بوده و سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف استخراج شده است. مقایسه‌ی تطبیقی برای گسترش دانش و توسعه ایده‌های جدید حاصل از ارزیابی تجربیات فراملی برنامه‌ریزی مسکن مقرون به صرفه و بسط آن توسط روش تحلیلی-توصیفی، ما را به ساز و کارهای پیشنهادی برنامه‌ریزی مسکن مقرون به صرفه برای گروه‌های کم درآمد شهری در ایران رسانده است.

۶- یافته‌های تحقیق

با استناد به نتایج مطالعات تطبیقی در زمینه‌ی برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری برای تامین مسکن ارزان قیمت در چهار کشور استرالیا، چین، انگلستان و ایالات متحده آمریکا و نیز چاره‌جویی برای مشکلات برنامه‌ریزی سیستم مسکونی ایران، پیشنهاد می‌شود در عرصه‌های نیازمند برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری تمرکز بیشتری صورت گرفته و اقدامات اجرایی پیشنهاد شده در اولویت قرار بگیرند.

ساز و کارهای حاصل از برنامه‌ریزی مسکن مقرون به صرفه در کشور استرالیا:

- شناسایی گروه‌های هدف و خانوارهای واجد شرایط (خانوارهای کم درآمد شهری) دریافت تسهیلات مسکن مقرون به صرفه، توسط سنترلینک‌های دولت؛
- اجاره‌ی مسکن از مالکان خصوصی توسط دولت، برای خانواده‌های کم درآمد شهری؛
- پرداخت کمک هزینه به سرپرست خانواده‌های کم درآمد برای اجاره‌ی مسکن مورد نیاز، به نسبت مکان قرارگیری مسکن و تعداد افراد تحت تکفل سرپرست خانواده (توجه به بضاعت اقتصادی و اجتماعی گروه‌های هدف و ارائه‌ی پیشنهادات توسعه‌ی مسکن بر پایه‌ی این شناخت)؛
- پرهیز از استانداردگرایی در ارائه‌ی پیشنهادات مسکن مقرون به صرفه؛
- پرداخت کمک هزینه و وام با شرایط ویژه به خانه اولی‌ها توسط صندوق‌های مالی و حمایتی، زیر نظر دولت؛
- شریک شدن دولت در ساخت خانه با گروه‌های کم درآمد (در این طرح، افراد می‌توانند سهم خود را به دولت واگذار کرده و یا سهم باقیمانده را از دولت خریداری کنند)؛ از مزایای این طرح این است که افراد می‌توانند در مناطق مختلف شهری، با توجه به نیاز خود، صاحب خانه شوند؛
- سیاست‌گذاری در زمینه‌ی تامین مسکن مناسب با در نظر گرفتن نیاز تمامی اقشار جامعه؛
- ارتباط نزدیک با انبوه‌سازان برای ساخت خانه‌های مقرون به صرفه با ارائه‌ی تسهیلات مالی و مالیاتی و نظارت موثر بر آن‌ها برای واگذاری خانه‌ها به گروه‌های کم درآمد شهری.
- ساز و کارهای حاصل از برنامه‌ریزی مسکن مقرون به صرفه در کشور چین:
- شناسایی و بررسی وضعیت گروه‌های کم درآمد شهری از نظر تعداد افراد خانواده و درآمد؛
- کشور چین در حال گذار از سیستم سود رفاه به سمت یک سیستم تخصیص بازار محور بوده و مسکن در این کشور از یک کالای آزاد به سمت یک کالای یارانه‌ای و در نهایت یک کالای مصرفی (که قیمت آن نشان دهنده‌ی هزینه‌های واقعی تولید و یک حاشیه‌ی سود بازار است)، در حال حرکت است؛
- کاهش پیامدهای منفی ناشی از عدم دسترسی به مسکن مناسب از طریق ساز و کار بازار؛
- مدیریت ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه‌ی شهری برای ساخت خانه‌هایی با ۵۰ تا ۷۰ درصد قیمت بازار (تامین منابع مالی لازم و ایجاد تسهیلاتی جهت دریافت و بهره‌مندی گروه‌های کم درآمد از این منابع)؛
- واگذاری تشخیص اولویت‌ها برای تولید مسکن و مسئولیت‌های اجرایی به مقامات و مسئولین محلی؛
- حذف و یا تعدیل قوانین و مقررات شهری برای رفع موانع عمل انبوه‌سازان مسکن برای ایجاد و تبدیل واحدهای مسکونی لازم برای گروه‌های کم درآمد کم و متوسط و البته کاهش سود انبوه‌سازان مسکن به کمتر از ۳ درصد؛ همچنین دریافت مالیات و عوارض تاثیرگذار از انبوه‌سازان و مصرف آن در جهت منافع عمومی؛
- برنامه‌ای ترکیبی شامل: پس‌انداز یارانه‌ای (توانمندسازی و بانک‌پذیری گروه‌های کم درآمد)، وام مسکن و تخفیف در قیمت خرید (HPF) برای گروه‌های کم درآمد شهری.
- ساز و کارهای حاصل از برنامه‌ریزی مسکن مقرون به صرفه در کشور انگلستان:
- ایفای نقش تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری توسط نهادهای مدنی محلی؛

- حمایت از تشکیل شوراها و انجمن‌های محلی با هدف گسترش و هدفمند کردن مشارکت مردمی برای رویارویی با مسائل و مشکلات (قدرت بخشیدن به مؤسسات محلی و تعاونی برای تولید مسکن)؛
- کاهش نقش دولت در اجرای سیاست‌های مسکن مقرون به صرفه، جز در موارد اضطراری (مانند جنگ جهانی اول و دوم)؛
- دخالت در مدیریت تامین مسکن به ویژه در دوران‌های حاد کمبود مسکن هم به منظور تولید و هم فعال کردن بخش خصوصی؛
- فروش واحدهای مسکونی دولتی و عمومی به گروه‌های واجد شرایط، با تخفیف تا سقف ۶۰ درصد؛
- واگذاری سهام‌های دولتی در بخش مسکن به انجمن‌های محلی؛
- بهبود وضعیت مسکن در نواحی فقیرنشین و زیر استانداردهای لازم شهری، با همکاری مردم و تعاونی‌های مسکن؛
- پرداخت یارانه به خانوارهای کم درآمد برای دسترسی به مسکن مناسب؛
- اجرای طرح مالکیت اشتراکی؛
- عرضه سهام ارزان قیمت برای خرید مسکن توسط گروه‌های هدف؛
- نظارت دولت بر توسعه‌دهندگان برای کاهش هزینه‌های مسکن؛
- تشویق انبوه‌سازان به وسیله وام‌های کم‌بهره و تخفیف‌های مالیاتی با نظارت موثر بر آن‌ها.
- ساز و کارهای حاصل از برنامه‌ریزی مسکن مقرون به صرفه در کشور ایالات متحده آمریکا:
- در نظر گرفتن اقبال کم درآمد در برنامه‌ریزی‌های کلان ملی، منطقه‌ای و محلی؛
- شناسایی گروه‌های کم درآمد شهری (اعم از بی‌خانمان‌ها، مستاجران، مالکان کم بضاعت و ...)
- پرداخت یارانه به مستاجران برای اجاره‌ی خانه در بخش‌های عمومی مسکن؛
- پرداخت یارانه به مالکان خصوصی برای اجاره دادن خانه به افراد معرفی شده توسط دولت؛ تدوین قوانین مربوط به تعیین میزان اجاره‌بها و چارچوب‌های نظارتی بر آن؛
- ساخت مسکن مقرون به صرفه توسط دولت و مشارکت توسعه‌دهندگان بخش خصوصی در برنامه‌های تولید مسکن شهری با نظارت موثر دولت؛
- افزایش انگیزه‌ی انبوه‌سازان به اختصاص بخشی از واحدهای مسکونی در هر مجتمع به گروه‌های نیازمند با دادن تراکم‌های تشویقی؛ از مزایای این طرح می‌توان به اختلاط گروه‌های مختلف درآمدی، اشاره کرد؛
- فراهم کردن امکان سکونت و تامین محیط زندگی مطلوب، جهت ارتقا کیفیت زندگی و کاهش اختلافات میان اقشار اجتماعی-اقتصادی؛
- توانمندسازی محلات با ارائه‌ی طرح ابتکاری محله‌ی منتخب؛
- اولویت‌دهی به تسهیل و ارتقا مسکن موجود، نه تولید و توسعه‌ی نواحی جدید مسکونی؛
- ایجاد واحدهای مسکونی مقرون به صرفه‌ی سبز توسط دولت برای به حداکثر رساندن سودمندی برنامه، از طریق کاهش هزینه‌های بلند مدت دولت و خانوارها.

۷- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

سیاست‌ها و راهبردهای تامین مسکن در سطح بین‌المللی برای دستیابی به توسعه‌ی پایدار شهری، تاکید ویژه‌ای بر تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری و جلوگیری از پیامدهای منفی عدم توجه به آن، به ویژه گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی دارند. ماهیت مشکل مسکن در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه متفاوت است؛ به طوریکه تامین مسکن یکی از مشکلات اساسی کشورها، به ویژه کشورهای کمتر توسعه یافته است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ی جامع ملی و افزایش شتابان جمعیت (مخصوصاً جمعیت شهری)، تامین مسکن را در این کشورها به شکلی پیچیده و چند بعدی در آورده است. یقیناً پژوهش و بررسی تجارب موجود در زمینه‌ی سیاست‌ها، دیدگاه‌ها و برنامه‌های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در جهان، می‌تواند برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران مسکن در ایران را به منظور ارائه‌ی برنامه‌های مطلوب و مناسب یاری رساند.

درنهایت اینگونه به نظر می‌رسد که موفقیت در بخش مسکن مقرون به صرفه بیش از هر چیز مرهون شناسایی گروه‌های کم درآمد شهری می‌باشد. شناسایی خانوارهای واجد شرایط دریافت تسهیلات مسکن، سبب می‌شود تا از سوء استفاده‌های احتمالی و هدر رفت منابع و امکانات جلوگیری بعمل آمده و تسهیلات و خدمات به دهک‌ها و گروه‌های نیازمند واقعی برسد. همچنین شفافیت و آمار واقعی در این بخش، بازدهی طرح‌ها و برنامه‌ها را بیشتر کرده و آن‌ها را کارآمدتر می‌کند.

۸-منابع

- اطهاری، کمال و جواهری پور، مهرداد، (۱۳۸۳)؛ طرح مطالعاتی نظام مالی تامین مسکن کم درآمدها، تهران: انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- حاتمی نژاد، حسین و سیف الدینی، فرانک و میره، محمد، (۱۳۸۴)؛ بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران؛ نمونه موردی: محله شیخ آباد قم، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸، موسسه جغرافیا، دانشگاه تهران.
- Australian Taxation Office, (۲۰۰۸); The First Home Saver Account: What you need to know, Archived from the original on ۳ December ۲۰۰۸.
- Bacher, John C, (۱۹۹۳); Keeping to the Marketplace: The Evolution of Canadian Housing Policy, Montreal: McGill-Queen's University Press.
- Been, Vicki & et al, (۲۰۱۰); Building Environmentally Sustainable Communities: A Framework for Inclusivity, New York and Washington, DC: What Works Collaborative.
- Bhatta, Basudeb, (۲۰۱۰); Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data, Advances in Geographic Information Science, Springer.
- Bramley, Glen, (۱۹۹۴); An affordability crisis in British housing: dimensions, causes and policy impact, Housing Studies (Taylor and Francis).
- Bridge, Gary & Watson, Sophie, (۲۰۱۱); The New Blackwell Companion to the City, John Wiley & Sons.
- Buttimer, Richard J, (۲۰۰۴); The Chinese Housing Provident Fund, International Real Estate Review ۷ (۱).
- Centrelink, (۲۰۰۸); Eligibility for Rent Assistance, Archived from the original on ۱۷ December ۲۰۰۸.
- Chiu, Rebecca, (۱۹۹۶); Housing affordability in Shenzhen special economic zone: A forerunner of China's housing reform". Housing Studies ۱۱ (۴).
- Cox, Wendell & Pavletich, Hugh, (۲۰۱۲); ۸th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: ۲۰۱۲ Ratings for Metropolitan Markets.
- Department of Communities and Local Government Housing, (۲۰۰۶); Planning Policy Statement No. ۳.
- Department of Human Services, (۲۰۱۳); Commonwealth of Australia "Portfolio Budget Statements ۲۰۱۳-۱۴"
- Galbraith, Kate, (۲۰۱۱); Debating the Green Building Premium. Green. A Blog About Energy and the Environment. New York Times.
- Gabriel, Michelle; Jacobs, Keith; Arthurson, Kathy; Burke, Terry; Yates, Judith, (۲۰۰۵); Conceptualising and measuring the housing affordability problem (Report), National Research Venture ۳: Housing Affordability for Lower Income Australians, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Gao, Lu, (۲۰۱۰); Achievements and Challenges: ۳۰ Years of Housing Reforms in the People's Republic of China, Asian Development Bank, ADB Economics Working Paper Series ۰۱/۲۰۱۰.
- Guy, S, (۲۰۰۲); Development And Developers: Perspectives On Property, University Of Newcastle: Blackwell Publishin.
- Hulchanski, David J, (۲۰۰۶); In Young, Robert; Leuprecht, Christian, Canada: The State of the Federation ۲۰۰۴: Municipal-Federal-Provincial Relations in Canada. Institute of Intergovernmental Relations. McGill-Queen's University Press.
- Mostafa, Anirban; Wong, Francis K. W; Hui, Chi Mun Eddie (۲۰۰۶); Relationship between Housing Affordability and Economic Development in Mainland China—Case of Shanghai, Journal of Urban Planning Development. (American Society of Civil Engineers) ۱۳۲ (۶۲).
- Rey, William, (۲۰۰۵); Deconstructing the Myths: Housing Development Versus School Costs, Communities and Banking.
- The Chinese Ministry of Construction, (۲۰۱۲); Urban Affordable Housing Construction Policing method.
- The Department of Housing and Community Development of the District of Columbia, (۲۰۱۲); Inclusionary Zoning Affordable Housing Program, Web.
- The State Council housing organizational reform leading group in China, (۲۰۱۲); Affordable Housing Management Method.
- United Nations Human Settlements Programme, (۲۰۱۱); Affordable land and housing in asia.