

تبیین جامعه‌شناختی سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای دولت در بخش مسکن اقشار

آسیب‌پذیر جامعه شهری و روستایی استان اردبیل

اکبر صفاری^۱، مهرداد محمدیان^۲، صمد رسول‌زاده اقدم^۳

چکیده

هدف پژوهش حاضر تبیین جامعه‌شناختی سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای دولت در بخش مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه شهری و روستایی در استان اردبیل است. پژوهش از نوع پژوهش‌های کیفی و از نوع نظریه‌میدانی است. جامعه مورد مطالعه شامل مدیران، کارشناسان و صاحب‌نظران حوزه مسکن در استان اردبیل است که به صورت نمونه‌گیری هدفمند صورت گرفته است. تحلیل اطلاعات، در سه مرحله کدگذاری (باز، محوری و گزینشی) با استفاده از نرم‌افزار (مکس کیو دی‌ای) انجام شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که شرایط علی تحقیق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل مدیریت مقرون‌به‌صرفگی، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی و بهره‌مندی عمومی، بهسازی شهری همراه با جلب مشارکت مدنی، سازگاری با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه، رعایت استانداردهای علمی مقوله محوری شامل ایجاد هماهنگی با برنامه‌های توسعه شهری و روستایی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، مخاطب‌شناسی، توجه به مسائل فرهنگی، اعتمادسازی قبل از اجرا، بستر و زمینه شامل مدیریت بهینه اراضی و تأکید بر بهره‌وری، انبوه‌سازی، ارتقای فنی،

۱- دانشجوی دکتری گروه علوم اجتماعی، واحد خلخال، دانشگاه آزاد اسلامی، خلخال، ایران

Akbar_saffari@yahoo.com

۲- استادیار گروه علوم اجتماعی، واحد خلخال، دانشگاه آزاد اسلامی، خلخال، ایران (نویسنده مسئول)

Dr.mhm1350@gmail.com

۳- دانشیار گروه مطالعات خانواده، دانشگاه شهید مدنی آذربایجان، تبریز، ایران

s.rasoulzadeh@azaruniv.ac.ir

تاریخ پذیرش ۱۴۰۲/۳/۲۱

تاریخ وصول ۱۴۰۱/۱۱/۲۸

ایجاد حس تعلق به مکان هست. شرایط مداخله‌گر شامل ساخت خودیار و تدریجی، حمایت از تعاونی مسکن، سیستم تضمین کیفیت و ایجاد اطمینان است. راهبردها شامل کنترل شکاف عرضه و تقاضا، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، کنترل قیمت اجاره و پیامدها شامل تعادل بازار، کاهش استهلاک، ارتقای شاخص‌های بهسازی مسکن روستایی، ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین، واگذاری امور به مردم در اجرای طرح است.

واژه‌های کلیدی: سیاست‌گذاری مسکن، توسعه مسکن، اقشار آسیب‌پذیر، مسکن اجتماعی.

بیان مسئله:

مسکن یکی از مهم‌ترین نیازهای اساسی خانوارها، در کنار خوراک و پوشاک مطرح است و افراد و خانوارها جهت تأمین آن سهم بسیار زیادی از درآمد خود را به آن اختصاص می‌دهند و جزء نیازهای دارای اولویت است. بخش مسکن نقش بسیار مهمی در اقتصاد ملی کشور داشته و تأثیرات مفیدی در اشتغال‌زایی دارد و همچنین به دلیل بازگشت سریع سرمایه در این بخش برای سرمایه‌گذاران، اهمیت زیادی در میان سایر بخش‌های مختلف به خود اختصاص داده است. نهادهای مسئول در جهت تأمین مسکن در جهان عبارتند از تهیه مسکن توسط دولت، بخش خصوصی و تعاونی. با توجه به اینکه روند شهرنشینی در جهان رو به افزایش بوده و روز به روز بر تعداد سکونتگاه‌های غیررسمی (به‌ویژه در جهان سوم) افزوده می‌شود، مداخله دولت در تأمین مسکن ضروری است. با بررسی روش‌های تأمین مسکن در سراسر جهان، چنین استنباط می‌شود که نقش دولت بسیار مهم است چرا که ساز و کارها و ضوابط و مقررات مربوط به سایر بخش‌های تهیه‌کننده مسکن (بخش خصوصی و تعاونی) نیز توسط دولت تصویب و اجرا می‌شود.

با نگاهی بر راهبردها و سیاست‌های اساسی مسکن در جهان، ملاحظه می‌شود که رویکرد حاکم در شرایط فعلی جهان، تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد بوده که توسط دولت‌ها به روش‌های مختلف انجام می‌گیرد. تاکنون روش‌های مختلف تأمین مسکن توسط دولت‌ها در جهان اعم از کنترل اجاره، مسکن یارانه‌ای و انتخابی، دیدگاه‌های

هدف‌گرا، شامل برنامه‌های خانه‌سازی و غیره اجرا شده است که در اکثر موارد اقشار ضعیف جامعه مورد توجه بوده است. با توجه به اهمیت بخش مسکن در کشورها، تأثیر سیاست پولی بر عملکرد بازار مسکن مهم‌ترین نگرانی سیاست‌گذاران را تشکیل می‌دهد و نیاز به سیاست‌گذاری و واکنش مناسب مالی ضروری است.

پس از انقلاب اسلامی، تاکنون شش برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در کشور تدوین شده است که در برنامه اول بیشتر شاخص‌های تراکم خانوار در واحد مسکونی و سرانه زیربنا مورد توجه بوده است، در این برنامه که پس از پایان جنگ تحمیلی تهیه گردیده بود، اولویت دادن به این مناطق بیشتر مد نظر بود ولی در این برنامه به ساماندهی اسکان غیررسمی و بافت‌های فرسوده و افزایش تراکم ساختمانی توجهی نگردیده بود. در برنامه توسعه دوم به ساماندهی بافت‌های فرسوده و مشکل‌دار، افزایش تراکم‌های ساختمانی، تکمیل بسیاری از طرح‌های آماده‌سازی و... توجه گردید و مهم‌ترین مشکل در این برنامه افزایش تهیه و ساخت مسکن به صورت انفرادی بود که راهکاری برای آن پیش‌بینی نگردیده بود. در برنامه سوم توسعه به گروه‌های کم‌درآمد در تهیه مسکن توجه خاصی شده بود و از شاخص‌های بیشتری استفاده شده بود و از مشکلات برنامه عدم توجه کافی به ارتباط اهداف بخش دولتی و خصوصی بود. در برنامه چهارم، سیاست‌های بخش مسکن بیشتر در جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده و تأمین مسکن کم‌درآمدها (مسکن مهر) تدوین گردید و یکی از مهم‌ترین فعالیت‌ها در طول این برنامه تهیه طرح جامع مسکن کشور بود که حرکتی سازنده و مفید در راستای عدالت اجتماعی و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد بود. برنامه پنجم نیز در راستای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در برنامه چهارم و با تأکید بر الگوهای شهرسازی اسلامی- ایرانی، مسکن مهر و جوانان و ساماندهی بافت‌های فرسوده و اسکان غیررسمی و توسعه پایدار تدوین شده است.

طی بیش از پنج دهه پیشینه برنامه‌ریزی در ایران، تأمین مسکن در برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب و برنامه‌های توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی بعد از انقلاب مورد توجه واقع شده است و به‌رغم تفاوت‌های عمده در شرایط سیاسی،

اقتصادی و اجتماعی کشور، همواره تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد جایگاه ویژه‌ای داشته است که این موضوع در برنامه چهارم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۸-۱۳۸۳) با عنوان مسکن مهر نیز مد نظر قرار گرفته و جهت‌گیری تدوین برنامه‌های اجرایی و پیشنهاد ضوابط و مقررات قانونی نیز بر این مبنا استوار بوده است.

در برنامه ششم توسعه دولت موظف است برای کاهش آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی (با هدف بهسازی و نوسازی مسکن روستایی) و همچنین تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری (در شهرهای کوچک) منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین مورد نیاز را در قالب بودجه سنواتی در طول اجرای قانون برنامه تأمین و اقدامات لازم را به عمل آورد.

داشتن مسکن یا سرپناهی مناسب که امروزه در چارچوب شهروندی اجتماعی تعریف می‌شود، از جمله حقوق بنیادین شهروندان هر سرزمینی به حساب می‌آید. چنین حقی در قوانین اساسی ملل عالم و از جمله ایران، به رسمیت شناخته شده است و دولت‌ها موظف شده‌اند شرایط دستیابی خانواده‌ها به مسکن متعارف را فراهم آورند. لیکن علی‌رغم پذیرش این حق، معضل سرپناه به عنوان یکی از حادثترین و پیچیده‌ترین مسائل اجتماعی، همچنان مطرح است.

یکی از مهم‌ترین دگرگونی‌ها در ساخت و کارکرد دولت در دوران مدرن را می‌توان نقش و جایگاه دولت در حوزه تدوین سیاست‌های اجتماعی دانست، تا جایی که برخی اندیشمندان، سیاست‌گذاری اجتماعی را مسأله‌محوری دولت مدرن می‌دانند (بابیو، ۱۳۸۴؛ بلیک مور، ۱۳۸۵).

مسکن نه تنها با سطح شهروندگرایی در ارتباط است، بلکه با میزان رفاه اجتماعی رابطه‌ای وثیق دارد. در واقع تأمین مسکن بیشتر در خدمت اقشار کم‌درآمد است چرا که سطح رفاه این اقشار، سطح رفاه یک جامعه را تعیین می‌کند، نه صرفاً رفاه اقشاری که توانمند هستند و خود می‌توانند به تهیه مسکن اقدام نمایند.

در اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی محسوب شده است و در بندهای ۲۹ و ۴۲ تأمین حداقل سرپناه

برای تمام شهروندان ایرانی در حوزه وظایف حاکمیت قرار داده شده است. این قوانین نشان دهنده توجه به حقوق اجتماعی ملت و وظیفه تأمین آن توسط دولت در چارچوب حق شهروندی است.

با توجه به اهمیت موضوع، در تحقیق حاضر با انتخاب استان اردبیل برای مطالعه، به بررسی سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای صورت گرفته در بخش مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه پرداخته خواهد شد. بر این اساس ضمن نگاهی به سیاست‌های توسعه‌ای مسکن و نیز تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه، سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های دولت در بخش مسکن این اقشار مورد بررسی و ارزیابی قرار خواهد گرفت.

ضرورت برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری دولت در امر تأمین مسکن مسئله‌ای پذیرفته شده، بدیهی و غیر قابل انکار است. دولت‌ها برای توسعه، برقراری ثبات، بهبود شرایط زندگی، از بین بردن فقر و نابرابری‌های اجتماعی و ایجاد اشتغال در بخش ساخت‌وساز ناگزیر از توجه به مقوله تأمین مسکن هستند. هرچند ممکن است برخی سیاست‌ها صرفاً برای دوره‌ای خاص تعریف شوند و یا حتی فلسفه وجودی این سیاست‌گذاری‌ها هدفی غیر از کمک به اسکان اقشار ضعیف بوده باشد.

اما سیاست‌های کنونی دولت، از جمله طرح مسکن مهر نوعی کژکارکردی بورژوازی مستغلات را در پی خواهد داشت و به دنبال آن، هم حق مردم به مسکن و هم حق مردم به شهر سلب خواهد شد و وقتی حق انسان‌ها به شهر تأمین نشود، نه تنها آنها در تله و شکاف طبقاتی می‌افتند، بلکه جامعه نیز به سمت بحران‌های شدیدتری پیش خواهد رفت (اطهاری، ۱۳۹۵).

یکی از مهم‌ترین دگرگونی‌ها در ساخت و کارکرد دولت در دوران مدرن را می‌توان نقش و جایگاه دولت در حوزه تدوین سیاست‌های اجتماعی دانست، تا جایی که برخی اندیشمندان، سیاست‌گذاری اجتماعی را مسأله‌محوری دولت مدرن می‌دانند و جریان‌ها، احزاب و ایدئولوژی‌های سیاسی را حول این محور دسته‌بندی می‌کنند (بابیو، ۱۳۸۴، بلیک مور، ۱۳۸۵).

در ایران سیاست‌گذاری در حوزه مسکن مسئله‌ای بس متشتت و مناقشه‌برانگیز بوده است. استدلال درباره مسأله‌مند بودن سیاست اجتماعی مسکن در ایران با استناد به شواهد موجود بر این موضوع دلالت دارد که هر یک از دولت‌های بعد از انقلاب، با توجه به ساختارهای اقتصادی، اجتماعی حاکم و رویکرد ایدئولوژیکی خاص و متفاوت خود، سیاست‌گذاری‌هایی را در حوزه توسعه مسکن داشته‌اند، در دوره موسوی، دیدگاه عدالت‌خواهانه و شبه سوسیالیستی حاکم است و هدف حرکت به سوی عدالت توزیعی و تأمین مسکن برای همگان است. در دوره سازندگی، هدف توسعه دولت‌سالر بود و الگوی غالب، تعدیل اقتصادی ساختاری با شعار کوچک‌سازی دولت و خصوصی‌سازی بود. پس در حوزه مسکن نیز شاهد کاهش تصدی‌گری دولت و شروع فرایند به بازار سپاری مسکن هستیم. در دوره اصلاحات هدف توسعه جامعه سالر بود و در این دوره نیز تعدیل اقتصادی ساختاری دنبال شده است. دولت نهم و دهم شعارهای سیاسی عدالت‌خواهانه و حرکت به سوی پیشرفت و عدالت را سرلوحه سیاست خود قرار داد. در این دوره تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و توجه به حاشیه‌نشینان و اسکان غیررسمی برجسته شد و در قالب مسکن مهر به بزرگ‌ترین پروژه مسکن‌سازی بعد از شکل‌گیری انقلاب اسلامی تبدیل شد. در دوره روحانی هم این مداخله از طریق طرح اقدام ملی در جریان است.

با این حال هیچ یک از دولت‌ها در خصوص دستیابی به تأمین مسکن مناسب برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه و رفع معضل حاشیه‌نشینی و بد مسکنی چندان موفق نبوده‌اند و همچنان نابرابری در دستیابی به مسکن مناسب و آسیب‌های ناشی از آن یکی از مهم‌ترین مسائل و معضلات جامعه ایران است. با توجه به نقش اساسی دولت در تدوین، اجرا و ارزیابی سیاست‌های اجتماعی خصوصاً در جوامع در حال توسعه مانند جامعه ایران که عموماً دولت‌کنشگر اصلی در کل فرایند سیاست‌گذاری است، این پژوهش بر آن است که سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای دولت در خصوص تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه را با رویکردی جامعه‌شناختی مورد ارزیابی و تحلیل قرار داده و اثرات این سیاست‌گذاری‌ها بر بخش مسکن این اقشار را مورد بررسی قرار دهد؛

بنابراین، در پژوهش حاضر ضمن نگاهی ژرف به سیاست‌های توسعه‌ای دولت در بخش مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه، به بررسی و ارزیابی سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای و برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته توسط دولت در بخش مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه در استان اردبیل از نظرگاه جامعه‌شناختی پرداخته خواهد شد. مهم‌ترین نظریه‌های که پژوهش حاضر را پشتیبانی می‌کند شامل، بی‌سازمانی اجتماعی شاو و مک کی (۱۹۶۹)، سامپسون و گروز (۱۹۸۹)، و بورسیک (۱۹۹۸) است؛ بنابراین پاسخ به این سؤال ضروری می‌نماید که "شرایط علی، مقوله محوری، بستر و زمینه، شرایط مداخله‌گر، راهبردها و پیامدها تحقق سیاست‌گذاری موفق در استان اردبیل کدام‌اند؟"

اهداف:

- بررسی و ارزیابی سیاست‌های توسعه‌ای دولت در بخش مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه شهری و روستایی استان اردبیل.
- شناسایی شرایط علی سیاست‌گذاری‌های مسکن اقشار آسیب‌پذیر استان اردبیل.
- شناسایی مقوله محوری سیاست‌گذاری‌های مسکن اقشار آسیب‌پذیر استان اردبیل.
- شناسایی بستر و زمینه سیاست‌گذاری‌های مسکن اقشار آسیب‌پذیر استان اردبیل.
- شناسایی شرایط مداخله‌گر سیاست‌گذاری‌های مسکن اقشار آسیب‌پذیر استان اردبیل.
- شناسایی راهبردها سیاست‌گذاری‌های مسکن اقشار آسیب‌پذیر استان اردبیل.
- شناسایی پیامدها سیاست‌گذاری‌های مسکن اقشار آسیب‌پذیر استان اردبیل.

پیشینه پژوهش:

- شهریور روستایی، عادل شری‌زاده (۱۳۹۹) در پژوهشی با بهره‌گیری از رویکرد آینده‌نگاری به بحث و بررسی ارتباط با وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان شهر تبریز پرداخته است. نتیجه اصلی پژوهش نشان می‌دهد که ۱۳ عامل کلیدی، بازیگران اصلی و مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان شهر

تبریز هستند که نقش کلیدی در بهبود این وضعیت دارند. همچنین تحلیل سناریوهای محتمل و باورکردنی حرکت به سوی شرایط مطلوب در روند آینده سیستم را نشان می‌دهد، اما وقوع شرایط نامطلوب و بحرانی را برای وضعیت آینده سیستم دور از انتظار نمی‌داند.

- سید هادی حسینی (۱۳۹۷) در پژوهشی سعی کرد، سیاست‌های تأمین مسکن مقرون به صرفه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری در چهار کشور استرالیا، چین، انگلستان و آمریکا، مورد بررسی قرار دهد. بهره‌گیری از سیاست‌های جهانی و دستیابی به چارچوبی برای برنامه‌ریزی مسکن با هدف تأمین و تولید مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، موضوع اصلی این مقاله است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که به طور کلی موفقیت بخش مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف، بیش از هرچیز مرهون شناسایی خانوارهای کم‌درآمد 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 نیازمند برسد. همچنین شفافیت و ارائه آمار واقعی در این بخش، سبب می‌شود برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی کارآمد شده و حداکثر بازدهی را داشته باشند.

- کرامت الله زیاری، احمد پوراحمد، حسین حاتمی نژاد، اکبر محمدی (۱۳۹۵) در پژوهشی شرایط و شاخص‌های مسکن گروه‌های مختلف درآمدی نقاط شهری استان کردستان را به صورت تفصیلی تحلیل می‌کنند. نتایج نشان می‌دهد میزان توانمندی مالی تأمین مسکن در دهک‌ها با درآمد پایین، بسیار کمتر از دهک‌های بالاست و خط فقر مطلق مسکن در سال ۱۳۹۰، ۵۰ مترمربع است که براساس آن ۱۳/۷ درصد کل خانوارهای شهری (۲۷۱،۲۳۸ خانوار) با ۳۷،۱۶۰ خانوار یا ۱۲۴،۸۵۶ نفر (بعد خانوار ۳/۶۳ نفر) در نقاط شهری استان زیر خط فقر مسکن قرار دارند و شش دهک پایین جامعه، توانمندی‌های لازم برای تأمین مسکن را ندارند.

-شیرعلی (۱۳۹۲) در پژوهشی به تحولات سیاست‌های مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی پرداخته است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که سیاست‌های رفاهی مسکن در ایران متأثر از ایدئولوژی‌ها و گفتمان‌های حاکم بر انقلاب اسلامی است. در هر دوره زمینه تاریخی و ایدئولوژیکی دولت‌ها بسیاری از سیاست‌های مسکن را رقم زده‌اند. همچنین وی معتقد است که اقتصاد سیاسی نفت و نیز سیاست‌های پوپولیستی به عنوان دو مؤلفه مهم که در تعامل با هم هستند، بر جهت‌گیری رفاهی مسکن صحنه گذاشته‌اند. همچنین نمی‌توان الگوی منسجمی از سیاست‌گذاران را با هدف کاهش نابرابری و محرومیت در حوزه مسکن مشاهده نمود.

-تامسون و همکاران (۲۰۱۷) در پژوهش «تجزیه و تحلیل باختینی از مسکن اجتماعی و توصیفات سلامتی در شرق لندن» مسکن‌سازی را عامل اصلی سلامت و مسئله سلامت و بهداشت را معیار قانونی مسکن‌سازی همگانی می‌دانند. آن‌ها معتقد اند که شرق لندن در زمینه خانه سازی شخصی و اجتماعی کمبود و محرومیت داشته است و در سال‌های اخیر با ترکیب محرک‌های تنش زا بدتر شده است. مقوله‌های اصلی استخراج شده شامل: استرس، افسردگی، ترس از سرطان، کمبود خواب و هراس زدگی است. ادراک ایدئولوژی پنهان در لایه‌های زیرین مسکن‌سازی اجتماعی می‌تواند هر دوی فرایندهای دینامیک محرومیت اجتماعی و روش‌هایی را آشکار کند که اجرا کنندگان آن سعی دارند با آن مخالفت کنند.

-تایچی وونگ و گولدمبلا (۲۰۱۶) در تحقیقی به بررسی مسکن اجتماعی در فرانسه: چالشی دائمی و چندوجهی برای خط‌مشی‌های عمومی پرداخته است. این مقاله به بررسی پویایی مسکن اجتماعی بسیار سخاوتمندانه در فرانسه که طیف وسیعی از دریافت‌کنندگان را در برمی‌گیرد می‌پردازد. سیاست‌گذاری‌ها که تحت تأثیر قدرت انتخاباتی حزب‌های حاکم چرخشی و ایده‌آل‌های اجتماعی هستند اغلب در سیاست‌های ایده آلیستی که از بودجه کشور بیش از حد استفاده می‌کنند و حیطة عمل آن را در رسیدن به گروه‌های هدفش محدود می‌سازند منعکس می‌شوند. از دهه ۱۹۹۰، دسترس‌پذیری سرمایه به دلیل جهانی‌شدن اقتصادی آسیب بیشتری دیده است که این

امر موجب کاهش قابلیت سوددهی کسب و کار و افزایش نرخ بیکاری می‌شود و به طور قابل ملاحظه‌ای اقلیت‌های قومی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بحران اجتماعی در آینده با واکنش عموم به ترویج یکپارچه‌سازی اجتماعی در مسکن‌سازی از طریق مجموعه‌ای از اقدامات چاره‌جویانه فناوری محور و از طریق شناسایی بیماری‌های اجتماعی و قطبی‌سازی در محله‌های حساس و مشکل‌ساز مصادف خواهد بود. انتظار می‌رود که اقدامات تکنیکی و مالی جدید برای رسیدگی به پیچیدگی و اهمیت مسکن اجتماعی در سیاست‌های پارلمانی فرانسه شدیداً چالش‌برانگیز باقی بمانند.

موب(۲۰۱۶) در تحقیقی به بررسی ساختمان‌های اجتماعی در مسکن دولتی آمیخته اجتماعی: برنامه‌ریزی مشارکتی طرح توسعه مجدد آنکانگ پرداخته است. مسکن ارزان‌قیمت آنکانگ بزرگ‌ترین جامعه کم‌درآمد در تایپه است. فرمانداری این شهر در حال ترویج سیاست‌های مسکن استیجاری و دولتی جدید است تا جامعه را احیا کند. راهبرد آمیخته اجتماعی برای دستیابی به جامعه‌ای سالم‌تر و منسجم‌تر اتخاذ می‌شود. این مقاله با استفاده از یک پژوهش مشارکتی پیشنهاد می‌کند که جوامع مختلف با درآمد مختلط باید برنامه‌ها و فضاها را برای اختیاری و قدرت دادن به خانوارهای کم‌درآمد طرح کنند؛ بنابراین شکل‌گیری تعامل مثبت اجتماعی در میان گروه‌های مختلف ساکنین نیاز است که کاملاً با سیستم مدیریت مسکن آینده تلفیق و یکپارچه شود.

جدول ۱: تطبیق مبانی نظری با برنامه‌ها و قوانین مرتبط با مسکن گروه‌های کم‌درآمد طی برنامه

اول تا چهارم توسعه

برنامه	سیاست	دیدگاه غالب حاکم بر برنامه	برنامه‌ها	قوانین مرتبط با مسکن کم‌درآمدها
	سیاست زمین حمایتی	بازسازی سرمایه‌های فیزیکی انسانی(تعدیل ساختاری)	<ul style="list-style-type: none"> -به‌کارگیری اراضی غیرتولیدی و موات برای استفاده مسکونی. -به‌کارگیری زیربنای حدود ۷۰-۱۱۰ متر مربع در 	<ul style="list-style-type: none"> -قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد

	<p>مجموعه‌های مسکونی کارگری و کارمندی.</p> <p>-کمک‌های اعتباری به مسکن روستائیان، حمایت از تولیدکنندگان مسکن انبوه، کمک به تولید مسکن استیجاری و تعاونی‌ها.</p> <p>-ایجاد مجموعه‌های مسکونی کارگری - کارمندی.</p>			<p>برنامه اول تا ۱۳۶۸ (۱۳۷۲)</p>
<p>- ایجاد تسهیلات لازم جهت تأمین مسکن ارزان برای جوانان متأهل (بندی تبصره ۶۰)</p> <p>-قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری و آیین‌نامه اجرایی آن.</p>	<p>-تعریف مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد.</p> <p>-مسکن حمایتی برای گروه‌های میان‌درآمد.</p> <p>-مسکن آزاد برای گروه‌های درآمدی بالا.</p>	<p>تأکید بر رشد اقتصادی (الگوی کینزی)</p>	<p>سیاست مسکن حمایتی</p>	<p>برنامه دوم تا ۱۳۷۴ (۱۳۷۸)</p>
<p>-حمایت از متقاضیان مسکن در راستای تقویت توان مالی آنها و ساده‌سازی استفاده از تسهیلات بانکی برای خرید یا احداث مسکن (ماده ۱۳۹).</p>	<p>-حمایت از کوچک‌سازی و انبوه‌سازی.</p> <p>- تأکید بر سیاست‌های پولی و تسهیل شرایط اعطای وام.</p> <p>-ایجاد بازار ثانویه رهن و امکان خرید و فروش اوراق رهن ثانویه در بازار سرمایه و مشارکت بخش مسکن در بازار بورس.</p> <p>-پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی برای دریافت‌کنندگان</p>	<p>اصلاح ساختار اقتصادی مبتنی بر توسعه اقتصاد رقابتی (الگوی توسعه نئوکلاسیک با گرایش نظریه نهادگرایی)</p>	<p>سیاست مسکن حمایتی</p> <p>سیاست مسکن</p>	<p>برنامه سوم تا ۱۳۷۹ (۱۳۸۳)</p> <p>برنامه سوم تا ۱۳۷۹</p>

<p>(۱۳۸۳)</p>	<p>حمایتی</p>		<p>وام و پرداخت تسهیلات بانکی تدریجی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد.</p>
<p>برنامه چهارم (۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸)</p>	<p>بازنگری و اصلاح سیاست‌های پیشین) زمین حمایتی و مسکن حمایتی (از طریق واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت) ۹۹ ساله) برای اقشار کم‌درآمد</p>	<p>توسعه مبتنی بر دانایی، سرمایه اجتماعی، رشد سریع اقتصادی و جهانی‌شدن</p>	<p>- برنامه ایجاد تعادل در برخورداری از مسکن مناسب در بین گروه‌ها و مناطق مختلف کشور. - تأمین مسکن جوانان و خانوارهای دارای سرپرست زن. - ارتقای فناوری ساخت، صنعتی کردن ساخت‌وساز، استاندارد کردن مصالح ساختمانی. - خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم‌درآمد. - آیین‌نامه نحوه پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه به مستأجران کم‌درآمد. - طرح مسکن مهر.</p>

جدول ۲: برنامه‌ها و اهداف سیاست‌های اجرایی برنامه‌های توسعه در بخش مسکن

دوره	اهداف سیاست‌ها	برنامه‌ها
پنجم توسعه	<p>- تأمین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد.</p> <p>- ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی.</p> <p>- تنظیم بازار مسکن از طریق ساماندهی و گسترش ابزارهای مالی و پولی و ارتقای نظام اطلاعاتی در بخش مسکن.</p> <p>- کاهش نابرابری منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب.</p> <p>- اختصاص حداقل ۵۰ درصد از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و ... در محدوده بافت فرسوده شهری.</p>	<p>- بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.</p> <p>- توزیع بهینه منابع یارانه‌ها برای حمایت از گروه‌های هدف.</p> <p>- توانمندسازی خانوارها در تأمین مسکن مناسب شهری و روستایی.</p> <p>- استفاده بهینه از بازارهای پولی و مالی در جهت تنظیم و تعادل بخشی بازار مسکن.</p> <p>- ارتقای کیفی صنعت ساختمان.</p> <p>- افزایش تولید مسکن.</p> <p>- حمایت از اقشار کم‌درآمد زوج‌های جوان.</p>
ششم توسعه	<p>- احیاء، بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف (ناکارآمد، تاریخی، سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای) و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد</p>	<p>- ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.</p> <p>- مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن.</p> <p>- احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق.</p>

<p>-ارتقای شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و برخورداری آن‌ها از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز.</p>	<p>محلّه محور.</p> <p>-بهسازی و نوسازی سالانه حداقل دویست هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان‌قیمت با کارمزد پنج درصد.</p> <p>- تأمین منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت و یا خرید سالانه حداقل صد و پنجاه هزار واحد مسکن اقشار کم‌درآمد در شهرها (با اولویت شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت).</p> <p>- تأمین منابع مورد نیاز مسکن مهر بدون تعهد احداث واحدهای جدید با تشخیص وزارت راه و شهرسازی.</p> <p>-الزام رعایت مقررات ملی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی.</p> <p>-اجرای قانون برنامه استانداردسازی مصالح و روش‌های مقاوم‌سازی ساختمان.</p> <p>-حمایت از اقدامات بخش غیردولتی برای احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی.</p> <p>-اعمال سیاست‌های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه‌ای نسبت به احیا و بهسازی ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری.</p> <p>-برنامه‌ریزی برای مدیریت و توزیع متناسب فعالیت، جمعیت و مهاجرت در کشور و ممانعت از توسعه حاشیه‌نشینی با رویکرد تقویت.</p>
---	--

<p>-مبادی مهاجرت، با ساماندهی مناطق حاشیه‌نشین و کاهش جمعیت آن به میزان سالانه ده درصد.</p> <p>-سامان‌بخشی مناطق حاشیه‌نشین و توانمندسازی ساکنان بافت‌ها واقع در داخل محدوده‌های شهری با مشارکت آنها، در چارچوب سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیرمجاز و ایجاد شهرک‌های اقماری برای اسکان جمعیت مهاجر.</p>	
---	--

منبع: قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

روش تحقیق:

پژوهش حاضر از نوع پژوهش‌های کیفی و از نوع نظریه‌میدانی است. جامعه مورد مطالعه شامل مدیران، کارشناسان و صاحب‌نظران حوزه مسکن در استان اردبیل است که به صورت نمونه‌گیری هدفمند صورت گرفت. حد نمونه برای پیش‌فرض ۱۲ نفر در نظر گرفته شده که تا حد اشباع نظری ادامه یافت. جهت تحلیل اطلاعات، در سه مرحله کدگذاری (باز، محوری و گزینشی) با استفاده از نرم‌افزار (مکس کیو دی ای) انجام شده است.

داده‌های کیفی متشکل از اطلاعاتی است که بدون اتکا به ابزارهای از قبل تعیین شده، مانند پرسش‌نامه و با استفاده از ابزارهایی نظیر مشاهده بی ساختار، مصاحبه و شیوه کیفی، گردآوری می‌شوند؛ در حالی که داده‌های کمی شامل اطلاعاتی است که در آن پژوهشگر پیشاپیش طیفی از پاسخ‌ها را تعیین و از پاسخ‌دهنده می‌خواهد که صرفاً پاسخ‌های مناسب را علامت‌زند. طرح پژوهشی در این پایان‌نامه، کیفی است.

تکنیک گردآوری داده‌ها مصاحبه نیمه استاندارد و ابزار پرسشنامه با سؤالات نیمه‌ساختاریافته خواهد بود. دلیل استفاده از این روش، دریافتن مقولات و متغیرهای

تأثیرگذار، نگاهی نو و جامع به مسئله و حتی‌الامکان مطالعه عمیق و جامع موضوع بر اساس نظرگاه مدیران، کارشناسان و صاحب‌نظران است.

جهت تحلیل اطلاعات، سه مرحله کدگذاری (باز، محوری و گزینشی) انجام خواهد شد. در کدگذاری باز، طی فرآیند خرد کردن و مفهوم‌پردازی داده‌ها، مفاهیم مهم (زیر مقولات) به دست می‌آیند. در کدگذاری محوری زیر مقولات به یکدیگر پیوند داده می‌شوند تا اطلاعات در نظمی بالاتر دسته‌بندی شوند و مقولات محوری (اصلی) به دست آیند. سپس، پارادایم (مدل الگویی) تحقیق طراحی می‌شود، پارادایم متضمن سه دسته شرط (علی، مداخله‌گر و زمینه‌ای)، راهبردهای کنش/کنش متقابل و پیامدها است. جهت تحلیل اطلاعات، سه مرحله کدگذاری (باز، محوری و گزینشی) انجام شده است. در کدگذاری باز، طی فرآیند خرد کردن و مفهوم‌پردازی داده‌ها، مفاهیم مهم (زیر مقولات) به دست می‌آیند. در کدگذاری محوری زیر مقولات به یکدیگر پیوند داده می‌شوند تا اطلاعات در نظمی بالاتر دسته‌بندی شوند و مقولات محوری (اصلی) به دست آیند. سپس، پارادایم (مدل الگویی) تحقیق طراحی می‌شود، پارادایم متضمن سه دسته شرط (علی، مداخله‌گر و زمینه‌ای)، راهبردهای کنش/کنش متقابل و پیامدها است. شرایط، حوادث، وقایع و رخدادهایی است که به وقوع یا گسترش پدیده تحت مطالعه می‌انجامد (حریری، ۱۳۸۵: ۱۸).

همچنین اعتبار، از طریق اعتبار نظری مورد بررسی قرار می‌گیرد. اعتبار نظری به درجه‌ای اطلاق می‌شود که در آن تبیین نظری توسعه‌یافته از مطالعه تحقیقی با داده‌ها سازگاری دارد و بنابراین باورپذیر و قابل دفاع است. راهبردهای افزایش این نوع اعتبار «کار میدانی گسترده و زاویه‌بندی نظری» است.

یافته‌ها:

یافته‌های حاصل از مصاحبه‌ها براساس نمونه متن مصاحبه، کدگذاری باز و محوری در جدول نشان داده شده است. در این جدول کدگذاری باز که از نکات کلیدی مصاحبه‌ها

به دست آمده و سپس کدگذاری محوری که از کدگذاری باز استخراج شده و درنهایت، کد انتخابی که از کدگذاری محوری تعیین شده است، نشان داده شده‌اند.

سومین مرحله کدگذاری در روش داده‌بنیاد، کدگذاری انتخابی است. این روش عبارت از فرایند انتخاب یک مقوله، برای مقوله مرکزی و مرتبط کردن تمام مقولات دیگر به آن مقوله مرکزی است. ایده اصلی آن، گسترش خط اصلی داستان است که همه چیز پیرامون آن شکل می‌گیرد. این باور وجود دارد که این مفهوم مرکزی همیشه وجود دارد. به‌طور خاص، کدگذاری انتخابی به روند انتخاب مقوله اصلی و مرکزی به‌طور منظم و ارتباط دادن با سایر مقوله‌ها، اعتبار بخشیدن به روابط و پرکردن جاهای خالی با مقولات نیازمند اصلاح و گسترش بیشتر، می‌پردازد.

هدف نظریه داده‌بنیاد، تولید نظریه است نه توصیف صرف پدیده، برای تبدیل تحلیل‌ها به نظریه طبقه‌ها به‌طور منظم به یکدیگر مربوط می‌شوند. کدگذاری انتخابی، فرایند یکپارچه‌سازی و بهبود مقوله‌هاست؛ این فرایند با نگارش خط داستان، مقوله‌ها را به هم متصل می‌کند؛ در واقع، کدگذاری انتخابی، مهم‌ترین مرحله نظریه‌پردازی است که پژوهشگر در آن، مقوله‌ها را با یکدیگر ارتباط می‌دهد و براساس این ارتباطات سعی می‌کند تصویر یا نظریه‌ای درباره موضوع خلق کند.

شرایط علی:

شرایط علی مجموعه‌ای وقایع و شرایط است که بر مقوله محوری اثر می‌گذارند. شرایط علی ممکن است هر واقعه (مانند رفتاری خاص، چیزی که گفته شده یا کاری که کسی انجام داده است) و همچنین رویداد احتمالی باشد. شرایط علی در داده‌ها بیشتر با واژه‌هایی نظیر وقتی، در حالی که، از آنجا که، چون، به سبب و به علت بیان می‌شوند. حتی زمانی که چنین نشانه‌هایی وجود ندارند، پژوهشگر قادر است با توجه به خود پدیده و نگاه منظم به داده‌ها و بازبینی رویدادها و وقایعی که از نظر زمانی بر پدیده مدنظر مقدم‌اند، شرایط علی را بیابد.

جدول ۳: مراحل سه‌گانه کدگذاری داده‌ها (عوامل علی)

کد انتخابی	کد محوری	کد باز
مدیریت مقرون به صرفگی مسکن از طریق یارانه بخش عرضه و یارانه بخش تقاضا	تأمین مسکن ارزان‌قیمت کاستن از شدت حاشیه‌نشینی تأمین مسکن امن و سالم، در استطاعت مالی خانوار بدون تبعیض برای همه	کاهش در قیمت نسبی مسکن برای سطح اولیه تغییر در قیمت نسبی مسکن و سایر محصولات که منجر به افزایش مصرف مسکن نسبت به دیگر کالاها می‌شود (اثر جانشینی) استانداردهای لازم برای به حداقل رساندن هزینه‌ی احداث توجه به حفظ سطح کیفیت در ساخت
مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی و بهره‌مندی عمومی	ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی. کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخوردی از مسکن مناسب و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و سیاست‌ها و برنامه‌های آمایشی ایجاد ثبات اجتماعی	دروی از مناطق پر ترافیک و شلوغ دسترسی به مراکز آموزشی، فروشگاه‌ی و پلیس دروی از مناطق پر ترافیک و شلوغ همسویی نظام‌مند یا سیستماتیک با برنامه‌های دیگر توسعه در نظرگیری تمام گروه‌های ذی‌نفع در برنامه و نه تدوین آن فقط برای گروهی خاص
بهسازی شهری همراه با جلب مشارکت مدنی	کیفیت مسکن، از نظر تأثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست محیط می‌گذارد،	استفاده از نظر متخصصین بومی بکارگیری سیستم تضمین کیفیت و ایجاد اطمینان حمایت از تعاونی مسکن

	<p>اثر مستقیم و قابل ملاحظه‌ای بر رفاه مردم دارد.</p>	<p>ارتباط مسکن با شهروندگرایی توانمندسازی اجتماعات ضعیف تأمین خدمات همراه با بهبود سریع خدمات پایه‌ای مانند آب، شبکه راه و طراحی فضا برای زیرساخت‌های بیشتر و خدمات عمومی</p>
<p>سازگاری برنامه‌ریزی مسکن با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه</p>	<p>برنامه‌های ارتقای سکونتگاه‌ها، تأمین خدمات اولیه و زیرساخت‌های اجتماعی و کالبدی فاکتور آرامش و آسایش</p>	<p>تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چهارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سر و کار دارد</p>
<p>رعایت استانداردهای علمی سازه‌های فیزیکی و ساختمانی</p>	<p>- مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله و اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه انرژی و لزوم رعایت مقررات ملی ساختمان. استفاده از تکنولوژی روز در ساخت واحد</p>	<p>رعایت استانداردهای علمی سازه‌های فیزیکی و ساختمانی، بهبود کیفیت در ایجاد ساختمان‌های بادوام، بهبود شاخص‌های اصلی، ارتقای نسبت سرانه موجود و هدایت تولید مسکن به زیربنای کمتر توأم باکیفیت بهتر ساخت فناوری‌های مسکن می‌تواند مساکن بادوام و با انرژی کافی تولید کند</p>

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شرایط علی تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «مدیریت مقرون به صرفگی مسکن از طریق یارانه بخش

عرضه و یارانه بخش تقاضا، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی و بهره‌مندی عمومی، بهسازی شهری همراه با جلب مشارکت مدنی، سازگاری برنامه‌ریزی مسکن با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه، رعایت استانداردهای علمی سازه‌های فیزیکی و ساختمانی» می‌گردد.

مقوله محوری:

مقوله محوری بیان‌کننده ایده یا پدیده اصلی است که اساس و محور فرایند است و همه مقوله‌های اصلی دیگر به آن ربط داده می‌شوند. این مقوله همان برجسب مفهومی یا عنوانی است که برای چارچوب طرح به وجود آمده است.

جدول ۴: مراحل سه‌گانه کدگذاری داده‌ها (مقوله محوری)

کد انتخابی	کد محوری	کد باز
ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی.	پیش‌نیاز تشکیل خانواده ایجاد فرصت‌های شغلی ساخت‌وسازهای خودیار در سکونتگاه‌های غیررسمی رضایتمندی سکونت‌ی شامل رضایت از واحد مسکونی، محله و منطقه خانه‌های ارزان‌قیمت شکاف عرضه و تقاضا	واحدها بدون هیچ‌گونه بررسی بر روی چگونگی گذران زندگی، فرهنگ و سنت‌های رایج فقرا ساخته می‌شدند بنابراین مورد قبول آنها واقع نمی‌شدند تشویق بخش خصوصی - تعاونی و سازمان‌های مالی به تولید انبوه واحد مسکونی
توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق	مهندسی اجتماعی با حمایت بخش عمومی و سازمان‌های غیردولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان	توجه به توسعه پایدار با تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری با رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها. تأکید بر بهره‌وری و استحصال زمین در بافت‌های فرسوده و

		<p>نامناسب روستایی و احیاء بافت‌های فرسوده حداقل ۱۰ درصد در هر سال برنامه.</p>
<p>مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده توجه به مسائل فرهنگی اعتمادسازی قبل از اجرا</p>	<p>اولویت برای ارائه یارانه مسکن باید برای کمک به کسانی باشد که قادر به برآورده نمودن نیازهای مسکن خود نمی‌باشند واگذاری امور به مردم در اجرای طرح توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده</p>	<p>ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، و تعادل بخشی به بازار مسکن. ارتقای کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونت همه جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی. - تأکید بر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در برنامه چهارم. - تأکید و ترویج الگوهای معماری و شهرسازی اسلامی - ایرانی</p>

همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مقوله محوری سیاست‌گذاری‌های حوزه مسکن اجتماعی شامل "ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به مسائل فرهنگی، اعتمادسازی قبل از اجرا" می‌گردد.

بستر و زمینه:

بستر و زمینه مجموعه مشخص‌های ویژه‌ای است که به پدیده مدنظر دلالت می‌کنند؛ یعنی محل حوادث و وقایع متعلق به پدیده؛ بستر نشان‌دهنده مجموعه شرایط خاصی است که در آن راهبردهای کنش و واکنش صورت می‌پذیرند.

جدول ۵: بستر یا زمینه

کد باز	کد محوری	کد انتخابی
تقویت نقش دولت در راستای تأمین مسکن و تلاش در جهت عدالت اجتماعی؛ توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد و تقویت تعاونی‌های تولید و عرضه مسکن	ارزیابی فاکتورهای رضایت‌مندی تراکم خانواده در واحد مسکونی ارزیابی کیفیت مسکن، کنترل اجاره	مدیریت بهینه اراضی و تأکید بر بهره‌وری، انبوه‌سازی، ارتقای فناوری ساخت‌وساز.
هدایت و حمایت بخش خصوصی و مصرف‌کننده برای سرمایه‌گذاری در بافت موجود شهری؛ احداث خانه‌های سازمانی در بافت‌های فرسوده با استفاده از اعتبارات بخش خصوصی؛ توجه به بهسازی و نوسازی در همان محل ایجاد رفاه اجتماعی و حذف نابرابری‌ها سیاست‌های عمومی تأثیرگذار بر بازارهای مسکن بهبود مدیریت بخش مسکن	تحلیل مناسب شاخص‌های به‌سازی و نوسازی پیوستگی شاخص‌ها توجه به بهسازی و نوسازی در همان محل	ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که بستر و زمینه تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «مدیریت بهینه اراضی و تأکید بر بهره‌وری، انبوه‌سازی، ارتقای فناوری ساخت‌وساز، ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین» است.

شرایط مداخله‌گر:

شرایط مداخله‌گر شرایط ساختاری متعلق به پدیده مدنظرند که بر راهبردهای کنش و واکنش اثر می‌گذارند. آنها راهبردها را درون بستر خاصی محدود یا تسهیل می‌کنند. این شرایط عبارت‌اند از عوامل و زمینه‌های مشارکت.

جدول ۶: شرایط مداخله‌گر

کد انتخابی	کد محوری	کد باز
ساخت خودپیار و تدریجی حمایت از تعاونی مسکن	جلب سرمایه‌گذاری خود مردم و بخش خصوصی اعتمادسازی قبل از اجرا توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی	استفاده از نظر متخصصین بومی ویژگی‌های عینی «ساختار اجتماع مانند مکان جغرافیایی یا مقدار فضای باز عمومی ویژگی‌های ذهنی» شخصیت، آرمان‌ها و خواسته‌های فردی توجه به ساخت فرهنگی و سستی در مناطق مختلف
مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی	ایجاد الگوی مناسب مسکن اقتصادی در شهرها و پاک‌سازی اطراف آثار باززش تاریخی در بافت قدیم طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی. احداث بنا در اراضی اضافه برای تأمین هزینه پاک‌سازی و احیای این گونه بافت‌ها و تشویق شهروندان به سکونت در آنها	توجه به گذران اوقات فراغت
بکارگیری سیستم تضمین کیفیت و ایجاد اطمینان	توانمندسازی راهکاری برای توزیع مناسب منابع اقتصادی و اجتماعی به صورت پایدار است احساس رضایت شهروندان از محیط شهر و خدماتی که نهاد شهرداری عامل مشارکت است	فروش یا اجاره به دیگران در صورت عدم رضایتمندی طرح زمین- خدمات(زمین آماده)

همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شرایط مداخله‌گر در تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «ساخت خودیار و تدریجی، حمایت از تعاونی مسکن، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی، بکارگیری سیستم تضمین کیفیت و ایجاد اطمینان» است.

راهبردها:

راهبردهای مبتنی برکنش و واکنش‌های متقابل برای کنترل، اداره و برخورد با پدیده مدنظرند. راهبردها مقصوددار و هدفمند هستند و به دلیلی صورت می‌گیرند؛ در عین حال، ممکن است برای اهدافی صورت پذیرند که به پدیده مربوط نیست؛ اما به هر حال پیامدهایی را برای پدیده در بر خواهند داشت. همواره شرایط مداخله‌گری نیز حضور دارند که راهبردها را سهولت می‌بخشند یا آنها را محدود می‌کنند. درون داده‌ها نشانه‌هایی وجود دارند که نشان می‌دهند راهبردها هستند. آنها افعال و وجوه مربوط به اعمال و اقدامات‌اند و نشان می‌دهند کسی در واکنش به پدیده کاری می‌کند یا چیزی می‌گوید.

جدول شماره ۷: راهبردها

کد انتخابی	کد محوری	کد باز
کنترل شکاف عرضه و تقاضا مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی توجه به مسائل فرهنگی توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی کنترل قیمت اجاره	کمک‌های مالی و تکنیکی به کسانی که خود مسکنشان را می‌سازند. توانمندسازی جدیدترین و مناسب‌ترین راه‌حل در ساماندهی اسکان غیررسمی اعطای تسهیلات ویژه برای سازندگان مسکن استیجاری جلب سرمایه‌گذاری خود مردم و بخش خصوصی	تملک زمین‌های شهری، اعم از بایر و غیر بایر و توزیع این زمین‌ها به قیمت ارزان به مردم و تعاونی ارائه تسهیلات بانکی با سود نازل به مردم و عرضه کالاها با نرخ‌های دولتی و پایین، از جمله مصالح ساختمانی ارزان‌قیمت سرعت ساختمان‌سازی فردی و

	<p>برقراری ثبات اجتماعی</p> <p>- اختصاص حداقل ۵۰ درصد از منابع و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان در بافت‌های فرسوده.</p> <p>کمک‌هزینه مسکن به دنبال مستقر نمودن خانوارها در خانه‌های باکیفیت بهتر</p>	<p>تعاونی‌ها</p> <p>قوانین حمایت از انبوه‌سازان و مسکن اجتماعی و همچنین توجه به افزایش تراکم ساختمانی</p> <p>حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تأکید بر مجتمع‌سازی و انبوه‌سازی</p> <p>این اهداف به کمیت واحدهای مسکونی مورد نیاز که باید در دوره‌ای از برنامه‌ریزی ساخته شوند تأکید دارد و توزیع پوشش این هدف و این که چه گروه‌های اجتماعی را در بر می‌گیرد</p>
--	---	---

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که راهبردها تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «کنترل شکاف عرضه و تقاضا، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به مسائل فرهنگی، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، کنترل قیمت اجاره» است.

پیامدها:

پیامدها، نتایج و حاصل کنش‌ها و واکنش‌ها هستند. پیامدها را همواره نمی‌توان پیش‌بینی کرد و الزاماً همان‌هایی نیستند که افراد قصد آن را داشته‌اند. پیامدها ممکن است حوادث و اتفاقات باشند، شکل منفی به خود بگیرند، واقعی یا ضمنی باشند و در حال

یا آینده به وقوع می‌پیوندند. همچنین این امکان وجود دارد که آنچه در برهه‌ای از زمان پیامد به شمار می‌رود، در زمانی دیگر به بخشی از شرایط و عوامل تبدیل شود.

جدول شماره ۸: پیامدها

کد انتخابی	کد محوری	کد باز
ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه	حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده	تعداد بیشتری مشمول یارانه حمایتی می‌شوند
تعادل بخشی به بازار مسکن	تأمین مسکن امن و سالم	ساخت خودیار و تدریجی
کاهش استهلاک واحدهای مسکونی	- ساماندهی اسکان غیررسمی با رویکرد توانمندسازی.	توانمندسازی و بهسازی مشارکتی
ارتقای شاخص‌های به سازی مسکن روستایی	- تهیه برنامه جامع مدیریت شهری و به‌روزرسانی قوانین شهرداری‌ها و تأکید بر تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری‌ها.	بهسازی شهری مناسب‌ترین کنترل اجاره
ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین	فاکتور آرامش و آسایش به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمت‌ها و تخصیص منابع و تحقق اهداف بخشی به‌ویژه کنترل سوداگری و نوسان شدید بازار مسکن	بهبود شرایط زندگی ساخت خودیار و تدریجی
واگذاری امور به مردم در اجرای طرح		ترمیم شکاف میان عرضه و تقاضای خانه رعایت استانداردهای لازم در طراحی و ساخت
		رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری، موجب ترغیب آنان برای همکاری با نهادهای شهری

همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که پیامدهای سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه تعادل بخشی به بازار مسکن، کاهش استهلاک واحدهای مسکونی، ارتقای شاخص‌های به سازی مسکن

۱- یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شرایط علیّی تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «مدیریت مقرون به صرفگی مسکن از طریق یارانه بخش عرضه و یارانه بخش تقاضا، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی و بهره‌مندی عمومی، بهسازی شهری همراه با جلب مشارکت مدنی، سازگاری برنامه‌ریزی مسکن با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه، رعایت استانداردهای علمی سازه‌های فیزیکی و ساختمانی» می‌گردد.

-مسکن مقرون‌به‌صرفه به این معناست که چه خانوارهایی در گستره‌ی مختلف درآمدی می‌توانند هزینه مسکنی که در بازار بدون توجه به کیفیت مسکن مهیا شده است را پردازند. مقرون به صرفگی به طور قراردادی از طریق نرخ هزینه‌های مسکن نسبت به درآمد محاسبه می‌شود. مقرون به صرفگی مسکن به چالش‌هایی که هر خانواده در راستای متعادل کردن هزینه بالفعل و بالقوه مسکن خود و سایر هزینه‌های غیر مسکن در محدودیت‌های درآمدی خود با آن مواجه است اشاره می‌کند. مسکن در صورتی که دیگر هزینه‌ها را تحت فشار قرار دهد برای خانوارها، مقرون‌به‌صرفه نمی‌باشد. بدیهی است که هزینه‌های مسکن همیشه هزینه‌های غیر از مسکن را تحت فشار قرار می‌دهند. مقرون به صرفگی ویژگی مسکن نیست بلکه ارتباطی میان مردم و مسکن است. برای برخی، همه نوع مسکنی قابل پرداخت است و هزینه آن هیچ اهمیتی ندارد و برای برخی هیچ نوع مسکنی قابل پرداخت نیست مگر آنکه رایگان باشد. در دسترس نبودن مسکن مقرون‌به‌صرفه به همان اندازه که برای فقرا مشکلی بزرگ است، برای میان‌درآمدها نیز به‌عنوان مشکل بزرگی مطرح است. از نظر اقتصاددانان مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن معانی زیادی را در بر می‌گیرد از جمله توزیع قیمت‌های مسکن، توزیع کیفیت مسکن، توزیع درآمد، توانایی خانوارها برای وام گرفتن، سیاست‌های عمومی تأثیرگذار بر بازارهای مسکن، شرایط مؤثر بر عرضه مسکن نوساز و انتخاب مردم. مقرون‌به‌صرفگی مسکن می‌تواند از طریق یارانه بخش عرضه و یارانه بخش تقاضا مدیریت شود.

- بهسازی شهری همراه با توانمندسازی اجتماعات ضعیف، رهیافت نوینی است که به دنبال شکست و عدم موفقیت راهبردهای قبل از خود ارائه گردید و راه‌حل مسئله فقر شهری و اسکان غیررسمی را تنها بر مهندسی فنی و تزریق منابع مالی دولتی نمی‌بیند. بلکه در کنار و مقدم بر اینها مهندسی اجتماعی با حمایت بخش عمومی و سازمان‌های غیردولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان مورد نظر است.

- تأمین مسکن مناسب در کشورهای مختلف با توجه به شرایط اقتصادی و بازار مسکن، میزان نیاز به مسکن و دیدگاه دولت‌های حاکم برای تخصیص فضا و امکانات، متفاوت و یکی از عوامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی خانوارها است. پس از انقلاب اسلامی تاکنون چندین برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در کشور تدوین شده که در آن تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد در اولویت است.

- احتمالاً رعایت استانداردهای لازم در طراحی و ساخت واحدهای مسکونی باعث افزایش هزینه‌ها و طولانی شدن مدت احداث مساکن شد که این خود موجب گردید که گروه‌های هدف (فقرا) از آن بی‌نصیب بمانند. اما تأثیر آن در طولانی‌مدت و محاسبه هزینه‌های نگهداری و بازسازی رقم قابل‌ملاحظه‌ای خواهد شد.

- یکی از مصاحبه‌شوندگان در این باره توضیح می‌دهند که، می‌بایست قبل از اجرای طرح با قانع نمودن مردم اعتمادسازی صورت گیرد تا مشارکت مردم بیشتر شود، برنامه و سیاست‌های حمایتی باید در اولویت قرار داده شود، استفاده از خود مردم در اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها، حمایت از تعاونی‌های مسکن، افزایش میزان تسهیلات، کاهش نرخ تسهیلات، تأمین زمین رایگان و افزایش مدت بازپرداخت اقساط می‌تواند در ارتقای مشارکت اجتماعی مفید واقع شود.

۲- همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مقوله محوری سیاست‌گذاری‌های حوزه مسکن اجتماعی شامل «ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به مسائل فرهنگی، اعتمادسازی قبل از اجرا» است.

-در مقیاس منطقه ای مسکن، عرضه و تقاضا در سطح منطقه سنجیده شده و تعادل آنها مورد نظر است. در اینجا رابطه بین بخش مسکن و اقتصاد کلان مورد توجه نبوده، بلکه تأکید اساسی بر ابعاد و پتانسیل های اقتصادی در داخل منطقه است. به عنوان نمونه در برنامه دوم توسعه برای توزیع جغرافیایی انواع واحدهای مسکونی (آزاد، حمایت شده و اجتماعی) در مناطق شهری کشور، از شاخص ها و معیارهای اجتماعی، شاخص های اقتصادی و شاخص های کالبدی مبین وضعیت مسکن در این مناطق استفاده شده و توزیع مناسب تری برای تخصیص این واحدها به مناطق شهری ارائه شده است.

-اگر چه شیوه جدید مسکن به بخش سخت‌افزاری مسئله مسکن‌سازی یعنی اقتصاد مسکن و شهر مربوط می‌شود اما بخشی که بیشتر درگیر حوزه فرهنگ زندگی شهری است به آداب، فرهنگ و قوانین این سبک جدید زندگی مربوط می‌شود؛ بنابراین واحدهایی که بدون هیچ‌گونه بررسی بر روی چگونگی گذران زندگی، فرهنگ و سنت‌های رایج فقرا ساخته می‌شدند، مورد قبول آنها واقع نمی‌شدند و از طریق فروش یا اجاره در اختیار دیگران قرار می‌گرفت.

۳- یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که بستر و زمینه تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «مدیریت بهینه اراضی و تأکید بر بهره‌وری، انبوه‌سازی، ارتقای فن آوری ساخت‌وساز، ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین» است.

-در پروژه‌های ساخت مسکن لازم است به ابعاد مختلف شهرسازی و توسعه شهری توجه شود و از ظرفیت‌های زمین‌های دولتی در این زمینه استفاده شود. در صورتی که به پروژه‌های ساخت مسکن به عنوان یک پروژه توسعه شهری با همه زیربنای لازم آن توجه شود، علاوه بر کاهش هزینه‌ها، مسکن باکیفیت نیز برای مردم ساخته می‌شود. اما به دلیل وجود تعارض منافع در دستگاه‌های دولتی، در پروژه مسکن مهر این اتفاق نیفتاد و علاوه بر افزایش هزینه ساخت مسکن، به فراهم کردن خدمات مختلف توسعه شهری نیز توجهی نشد. فلسفه دستگاه‌های دولتی کسب سود از ساخت

مسکن و زمین‌های دولتی نیست، اما رویکرد دستگاه‌های دولتی در حال حاضر این نیست و این مسئله یکی از چالش‌های طرح‌های ساخت مسکن در کشور است. مصاحبه‌شونده دیگری در این مورد توضیح می‌دهند که باید گروه‌های هدف شناسایی شود و در احداث و مکان‌یابی برای واحدهای مسکونی و ایجاد فضای محیطی آن توجه به هویت فرهنگی گروه‌های هدف مورد توجه برنامه‌ریزان قرار گیرد، هویت فردی، اجتماعی، مذهبی و سایر ابعاد هویتی افراد مورد عنایت واقع شود، شباهت‌ها و یکسانی در گروه‌های هدف و افراد و در عین حال وجه تمایز بین گروه‌های هدف لحاظ شود.

۴- همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شرایط مداخله‌گر در تحقق سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «ساخت خودیار و تدریجی، حمایت از تعاونی مسکن، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی، بکارگیری سیستم تضمین کیفیت و ایجاد اطمینان» است.

-شرکت‌های تعاونی مسکن یکی از راه‌هایی است که هر خانواده، برای تهیه و تملک سرپناهی برای رهایی از رنج اجاره‌نشینی و خانه بدوشی سالانه، به عضویت آنها در می‌آیند. تا پایان مهر ماه ۱۳۸۵ تعداد ۱۳۱۵۹ تعاونی مسکن در کل کشور تشکیل و ثبت شده که بالغ بر دو میلیون نفر عضو دارند. ۷۹۵۵ تعاونی (معادل ۶۰ درصد کل تعاونی‌های کشور) کارمندی، ۳۸۷۳ تعاونی (معادل ۳۰ درصد) کارگری، ۶۵۱ تعاونی فرهنگیان و ۶۸۰ تعاونی آزاد هستند. قریب به یک میلیون و پانصد و سی و شش هزار نفر از کارمندان و فرهنگیان و بالغ بر چهارصد و چهل و پنج هزار نفر از کارگران به امید دستیابی به مسکن در شرکت‌های تعاونی مسکن عضو شده‌اند.

-ساخت خودیار و تدریجی که بیشتر شیوه عملی اغلب کشورها بوده است، به این صورت است که دولت زمین آماده را در اختیار اقشار کم‌درآمد و فقیر جامعه قرار می‌داد. در این طرح که زمین‌ها دارای طرح و نقشه‌های کاربردی بودند، امکان ساخت خودیار و تدریجی به موازات بهبود وضعیت اقتصادی خانوار فراهم بوده و

سرمايه‌گذاري سرانه دولت نيز کاهش مي‌يابد و هم اين كه تعداد بيشترى مشمول برنامه حمايتي مي‌شدند.

-انتخاب مكان مناسب جهت احداث مكان‌هاي مسكوني در زمره مسائل بسيار مهم در برنامه‌ريزي شهري است. در مورد طرح مسكن اجتماعي علاوه بر معيارهاي فني، بايد به مسائل فرهنگي و اجتماعي نيز توجه ويژه داشت از جمله به اسكان آبرومندانه و عدم تفكيك و رعايت ملاحظات جداسازي و تردد اجتماعي و اسكان در مناطق جدا افتاده، بايد توجه ويژه داشت.

-نظارت و ارزيابي منظم و برنامه‌ريزي شده جنبه‌هاي گوناگون يك پروژه، سرويس، سيستم يا وسيله است كه در مورد مسكن اجتماعي نيز بايد اعمال گردد. اين اصل احتمال رعايت حداقل‌هاي استاندارد كيفيت در فرايند توليد را به حداكثر مي‌رساند. تضمين كيفيت راهي براي جلوگيري از خطا و اشكالات احتمالي پيش آمده در هنگام تحويل محصولات يا ارائه خدمات به مشتري است. تضمين كيفيت شامل اقدامات اجرايي در يك سيستم كيفي است كه اهداف محصول، خدمات يا فعاليتها را انجام‌پذير مي‌كند. اندازه‌گيري سيستماتيک، مقايسه با استاندارد، بازرسي روندها و بازخوردها كه جهت جلوگيري از خطا انجام مي‌شود. اين مي‌تواند تفاوت تضمين كيفيت با كنترل كيفيت باش كه بر روي خروجي روندها تمرکز دارد.

يكي از مصاحبه‌شوندگان در اين باره توضيح مي‌دهند كه، مكان‌ها و محلاتي كه افراد متعلق به آنجا هستند و با آنجا خاطره دارند، مورد توجه برنامه‌ريزان و سياست‌گذاران قرار گيرد، نمادها و نشانه‌هاي فرهنگي و اجتماعي افراد اگر در طراحي مجتمع‌ها و اجراي طرح‌ها لحاظ شود حس تعلق افراد را بالا مي‌برد، همچنين اگر سعي شود مكان‌يابي مناسبی صورت گيرد كه افراد بتوانند با آن محيط ارتباط برقرار كنند نيز مفيد خواهد بود.

۵- يافته‌هاي پژوهش نشان مي‌دهد كه راهبردها تحقق سياست‌گذاري‌هاي موفق در حوزه مسكن اجتماعي شامل «كنترل شكاف عرضه و تقاضا، مخاطب‌شناسي دقيق و سنجيده، توجه به نمادهاي فرهنگي و نشانه‌هاي اجتماعي، توجه به فرهنگ اقليم و

اقتصاد مناطق، توجه به مسائل فرهنگی، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی و کنترل قیمت اجاره» است.

مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی به بررسی آسیب‌ها و چالش‌های بازار مسکن پرداخته است. این گزارش با بررسی شاخص خانوار در واحد مسکونی بر افزایش شکاف عرضه و تقاضا تأکید کرده است. این گزارش همچنین با بررسی چالش‌ها در این بازار پیشنهادات سیاستی خود را ارائه کرده است. در زیر بخش‌هایی از این گزارش را می‌خوانید.

طی پنج سال گذشته، تولید مسکن با کاهش بسیاری مواجه بوده به گونه‌ای که به پایین‌ترین حد آمار شروع احداث واحدهای مسکونی جدید در ۱۰ سال اخیر رسیده است و شکاف تولید و عرضه مسکن متناسب با نیاز و تقاضای بازار نبوده است. به لحاظ قیمت نیز بعد از یک دوره چندساله ثبات نسبی قیمت‌ها از ابتدای سال ۱۳۹۷ تاکنون، رشد شدید قیمت تا بیش از دو برابر را داشته است. عوامل بسیاری بر این افزایش قیمت مسکن تأثیرگذار بوده که علاوه بر تأثیر رکود سال‌های گذشته و کاهش تولید که یکی از عوامل قابل پیش‌بینی افزایش قیمت بوده است، از عوامل دیگر آن می‌توان به نوسان‌های بازارهای موازی از جمله ارز و سکه اشاره کرد. با افزایش تورم و کاهش سود سپرده‌های بانکی در سال گذشته بخش عمده‌ای از نقدینگی کشور به سمت بازارهایی که می‌توانند باعث حفظ ارزش سرمایه شوند از جمله مسکن، ارز و سکه حرکت کرد که افزایش قیمت‌ها را تشدید کرد. در واقع حرکت مسکن از سمت یک کالای مصرفی به سمت یک کالای سرمایه‌ای و معاملات پرسود آن در غیاب مالیات‌های کنترل‌کننده سبب تشویق دلالت و سوداگران به فعالیت در این بازار و دامن زدن به نابسامانی آن شده است.

در کنار این عوامل، موضوع مهم دیگر تأثیرگذار بر بازار مسکن عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن است. براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ کل مسکن موجود در کشور حدود ۲۵/۴ میلیون واحد بوده است که از این تعداد حدود ۲۲/۸ میلیون واحد مسکونی دارای سکنه و حدود ۲/۶ میلیون واحد خالی است. تعداد کل خانوارها نیز در این سال

۲۴ میلیون خانوار بوده که با در نظر گرفتن واحدهای مسکونی دارای سکنه، شاخص خانوار در هر واحد مسکونی برابر با $1/06$ است که نشان می‌دهد حدود $2/1$ میلیون خانوار بدون مسکن مستقل هستند.

به نظر می‌رسد رونق تولید مسکن تا حد زیادی تحت تأثیر تحولات کلان اقتصادی و سیاسی است و به نوعی گذار به دوران ثبات، کاهش جذابیت سوداگری در بازارهای موازی و کاهش ریسک سرمایه‌گذاری مسکن پیش‌شرط‌های فرابخشی رونق تولید مسکن خواهند بود.

به کارگیری و تغییر سازوکار اجرایی، ابزارهایی مؤثر و قدرتمند نظیر تأمین زمین دولتی، افزایش اعتبارات و تنوع روش‌های تأمین مالی و کاهش هزینه ساخت و مصالح می‌تواند تا حد زیادی به رخوت و رکود تولید مسکن پایان بخشد. در این جدول بخش‌هایی از چالش‌ها و آسیب‌ها و راهکارهای و ضرورت‌های آن ارائه شده است.

کنترل نرخ اجاره یکی از طرح‌هایی است که در سال‌های اخیر با توجه به افزایش اجاره‌بها و اهمیت روز افزون نسبت خانوارهای اجاره‌نشین در شهرهای بزرگ مطرح شده است. مجلس نیز به این موضوع ورود کرد و با توجه به دغدغه مردم طرح دوفوریتی را تحت عنوان ساماندهی و کنترل اجاره‌بهای املاک مسکونی تهیه کرد. پس از تصویب دو فوریت این طرح اکنون در کمیسیون عمران در حال چکش‌کاری بوده و به‌زودی به صحن مجلس می‌آید. خیلی از قراردادهایی که از قبل نوشته شده با رقم بالایی بوده و حال اگر مصوبه هیأت وزیران نیز اجرایی شود افزایش قیمت چشمگیری خواهد بود.

یکی از مصاحبه‌شوندگان در این باره می‌گویند که، در تمامی طرح‌ها باید گروه‌های هدف شناسایی شوند، زمین رایگان در اختیار مردم گذاشته شود، مشارکت دادن مردم در اجرای طرح‌ها جدی گرفته شود، نرخ سود تسهیلات برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه کمتر لحاظ شود، طول دوران بازپرداخت اقساط افزایش یابد و برای افرادی که هیچ‌گونه توانمندی مالی ندارند دولت ملک رایگان تهیه و در اختیارشان بگذارد.

۶- همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که پیامدهای سیاست‌گذاری‌های موفق در حوزه مسکن اجتماعی شامل «ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه، تعادل بخشی به بازار مسکن، کاهش استهلاک واحدهای مسکونی، ارتقای شاخص‌های به‌سازی مسکن روستایی، ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین، واگذاری امور به مردم در اجرای طرح» می‌گردد.

اینکه کیفیت ساخت‌وساز مسکن نباید فدای سرعت و کمیت شود، ادامه داد: ساخت‌وساز مسکن باید درست و با طراحی‌های مناسب و برنامه‌ریزی شده باشد. حس تعلق به مکان یکی از واکنش‌های احساسی و عاطفی انسان نسبت به محیط است که فرد را به مکان پیوند داده و هویت شخص و مکان را شکل می‌دهد. حس تعلق به مکان، پیوندی محکم بین فرد و مکان ایجاد کرده و افراد خود را با مکانی که به آن تعلق دارند می‌شناسند. نوع معماری مسکن روستایی و سبک آن‌ها با ساختارهای اجتماعی-اقتصادی خاص خود به‌عنوان مناطق متمایز از شهرها مطرح بوده و می‌توانند باعث شکل‌گیری احساس تعلق مکانی برای ساکنان خود و هویت مستقل شوند.

یکی دیگر از مصاحبه‌شوندگان در این باره می‌گویند: واگذاری بیشتر امور به مردم در اجرای طرح‌ها می‌تواند مشارکت اجتماعی را بالا ببرد، حمایت از گروه‌های خیرین مسکن‌ساز، حمایت از تعاونی‌های مسکن، افزایش میزان تسهیلات، کاهش نرخ تسهیلات، تأمین زمین رایگان، افزایش مدت بازپرداخت اقساط و برقراری پلکانی اقساط، از دستاوردهای این اقدام خواهد بود.

در نهایت باید گفت تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه از مهم‌ترین مسائل و چالش‌ها برای رسیدن به توسعه پایدار محسوب می‌شود و یکی از حوزه‌های مهم در سیاست‌گذاری‌های اجتماعی است، مسکن به مثابه نه تنها یک مکان، بلکه جایی است که فراغ، آسودگی و امنیت شهروندان جامعه در آنجا شکل می‌گیرد (مأمّن امن) و بر این اساس هست که نباید مسکن را فقط به عنوان یک سرپناه مورد مطالعه قرار داد. دغدغه تأمین مسکن مسأله و مشکل اساسی اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه است،

چرا که اقشاری که بهره‌مندند از سرمایه اقتصادی هستند خود می‌توانند در بازار آزاد اقدام به تهیه و حتی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نمایند.

همچنین بخش مسکن از بخش‌های پیشرو در توسعه است و توجه به آن علاوه بر تأثیرات اقتصادی به لحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز حائز اهمیت بوده و همچون موتور رشد و توسعه عمل می‌نماید و ارتباط تنگاتنگی با تمامی شاخص‌ها و ابعاد توسعه دارد؛ بنابراین برنامه‌ریزی در بخش مسکن یکی از الزامات مهم برای توسعه و بالاجس توسعه اجتماعی محسوب می‌شود.

در این میان، سیاست‌گذاری‌های صورت گرفته توسط دولت در حوزه تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه در اردبیل نیز می‌بایست به گونه‌ای باشد که منجر به ایجاد رفاه اجتماعی و حذف نابرابری‌ها در جامعه شود؛ بنابراین عوامل موفقیت در حوزه مسکن اجتماعی شامل "مدیریت مقرون به صرفگی مسکن از طریق یارانه بخش عرضه و یارانه بخش تقاضا، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی و بهره‌مندی عمومی، بهسازی شهری همراه با جلب مشارکت مدنی، سازگاری برنامه‌ریزی مسکن با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه، رعایت استانداردهای علمی سازه‌های فیزیکی و ساختمانی «مقوله محوری شامل» ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به مسائل فرهنگی، اعتمادسازی قبل از اجرا، بستر و زمینه شامل «مدیریت بهینه اراضی و تأکید بر بهره‌وری، انبوه‌سازی، ارتقای فن آوری ساخت‌وساز، ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین» است. شرایط مداخله‌گر شامل «ساخت خودیار و تدریجی، حمایت از تعاونی مسکن، مکان‌یابی با محوریت برابری اجتماعی، بکارگیری سیستم تضمین کیفیت و ایجاد اطمینان» است. راهبردها شامل «کنترل شکاف عرضه و تقاضا، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، مخاطب‌شناسی دقیق و سنجیده، توجه به مسائل فرهنگی، توجه به نمادهای فرهنگی و نشانه‌های اجتماعی، توجه به فرهنگ اقلیم و اقتصاد مناطق، کنترل قیمت اجاره» و

پیامدها شامل «ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه تعادل بخشی به بازار مسکن، کاهش استهلاک واحدهای مسکونی، ارتقای شاخص‌های به سازی مسکن روستایی، ایجاد حس تعلق به مکان با سبک‌های معماری نوین، واگذاری امور به مردم در اجرای طرح» است.

منابع:

- اطهاری، کمال. (۱۳۹۵)، میزگرد مسکن کم‌درآمدها و اسکان غیررسمی در ایران، www.isa.org.ir، انجمن جامعه‌شناسی ایران.
- بابیو، نوربرتو. (۱۳۸۴). *چپ و راست؛ اهمیت یک تفکیک سیاسی*، ترجمه علی‌اصغر سعیدی، تهران: علم و ادب.
- بلیک‌مور، کن. (۱۳۸۵). *مقدمه‌ای بر سیاست‌گذاری اجتماعی*، ترجمه علی‌اصغر سعیدی و سعید صادقی جقه، تهران: مؤسسه عالی پژوهش تأمین اجتماعی.
- حریری، نجلا. (۱۳۸۵). *اصول و روش‌های پژوهش کیفی*، تهران، دانشگاه آزاد واحد علوم تحقیقات.
- زیاری، کرامت‌الله؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی نژاد، حسین و اکبر، محمدی. (۱۳۹۵). برنامه ریزی مسکن گروه های کم درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲، صص ۲۱۱-۲۲۶.
- ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۷۴، صص ۱-۲۱.
- روستایی، شهریور و شری‌زاده، عادل. (۱۳۹۹). آینده نگاری برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد سناریونویسی (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۴، ۸۳۳-۸۵۹.
- شیرعلی، ابراهیم. (۱۳۹۲). *مطالعه تحولات سیاست‌های مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی رفاه اجتماعی، دانشگاه تهران.

