

در جهان به دست داده نشده است. زیرا تعاریف مسکن در بطن فرهنگ، اقتصاد، سیاست و از همه مهمتر در تاریخ آن مردم شکل می‌گیرد. یعنی مسکن را بدون توجه به سیاست دولت، فرهنگ و تاریخ مردم نمی‌توان تعریف کرد. لذا تعاریف یک بُعدی و برداشتهای خصوصی از آن که در چارچوب فرهنگ قرار نگیرد فاقد ارزش خواهد بود.^۱

توجه به مفهوم فرهنگی، تاریخی و سیاسی مسکن و گریز از نگرش تک بُعدی، منظر دیگری را در بررسی مفهوم مسکن مطرح می‌سازد که همانا ماهیت فضایی مسکن است. از این زاویه جایگاه انسان، روابط فردی و جمعی مستتر در فضا، و نیز ویژگیهای متفاوت محله و شهر می‌باید در تعریف مسکن مورد توجه قرار گیرد. مفهوم فضایی مسکن، مفهومی فراتر از مکان است و شاید بتوان آن را چنین توصیف نمود:

«مسکن، فضایی است که با در بر گرفتن همه روابط اجتماعی مردم در زمینه همبستگیها، علاقه‌ها، سلیقه‌ها و منافع و تضادها، آنها را در مقابل یکدیگر قرار می‌دهد. بدین ترتیب مسکن به‌عنوان فضایی مطرح می‌گردد که بالاچار به‌صورت منجمد خود قابل لمس نیست و حد آن در رابطه و به نسبت رشد و سلطه فکری و اجتماعی انسان، متغیر می‌باشد. در این زمینه می‌بایست گفت که معنی و بُعد مسکن از یک سو به خصوصیات فردی مربوط می‌گردد و از سوی دیگر تابع مجموعه روابطی (قراردادی و ضمنی) است که بر طبق آن انسانهای مسکون در یک محله یا یک شهر با هم تماسهایی را معمول می‌دارند.»^۲

تحول جوامع انسانی و شکل‌گیری مفاهیم جدید ناشی از تغییر نگرش انسان در قرون معاصر مفهوم مسکن را ناگزیر از همپایی با سایر مفاهیمی نموده است که بدون توجه به این دسته از مفاهیم، درک صحیح از مسکن و در نتیجه عملکرد مبتنی بر واقعیت و نیاز انسان امروز در رفع نیاز او میسر نخواهد شد. در جهان معاصر مفاهیمی چون سرمایه، مصالح ساختمانی، زمین، نیروی انسانی و... در کنار واقعیاتی همچون آموزش، بهداشت و... و نیز روابط پیچیده شهر

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل ۳۱ به تصریح، داشتن مسکن را حق هر فرد ایرانی دانسته و دولت را مسئول تأمین این نیاز، به ویژه برای افراد نیازمند جامعه شناخته است: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، بخصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.» با عنایت به اصل ۴۴ قانون اساسی که مقرر می‌دارد «قلم اقتصاد ایران بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی با برنامه‌ریزی صحیح و منظم، استوار است» مسأله برنامه‌ریزی مسکن و نقش دولت در این زمینه از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است.

با توجه به کمبود شدید حاکم در بخش مسکن و محروم بودن بخش قابل توجهی از جامعه از سرینه مناسب، مسأله برنامه‌ریزی مسکن اهمیت خاصی از لحاظ تأمین عدالت اجتماعی نیز دارد. در این مقاله با نگاهی گسترده‌تر به تعاریف مسکن و انواع آن، بر ابعاد و تعاریف مسکن اجتماعی به‌عنوان اصلی‌ترین موضوعی که برنامه‌ریزی مسکن را توسط دولت اجتناب‌ناپذیر می‌سازد انگشت گذاشته‌ایم. همچنین با نگاهی گذرا به وضعیت ایران نیازهای برآورده نشده بخش مسکن، تنگناهای موجود، سهم و نقش دولت و اهداف برنامه‌ریزی مسکن در کشور را به اجمال مورد بررسی قرار داده‌ایم.

تعاریف مسکن

در مجموعه نیازهای ثابت و اساسی بشر همواره در کنار نیاز به تغذیه، مسأله سرینه به عنوان یک نیاز غیرقابل انکار مطرح بوده است. از بدوی‌ترین اشکال سرینه یعنی مسکن‌گزینی در غار تا مجهزترین بناها با انواع امکانات نام مسکن را بر خود دارند. از این رو یافتن تعریفی برای مسکن که مورد قبول عموم باشد، ضروری است. اما:

«اصولاً هنوز پس از سالهای سال، برای مسکن تعریفی مستقل و ثابت، در ایران و حتی

نقش دولت در برنامه‌ریزی مسکن؛ مروری اجمالی بر وضعیت مسکن در ایران طی سالهای ۷۵-۱۳۶۴

سیدابوالحسن ریاضی

و پیرامون مطرح می‌گردد. با این نگرش تعریف مسکن را می‌توان چنین مطرح ساخت:

«مسکن به عنوان کانون زیست، رابطه‌ای ارگانیک و متقابل با سایر شئون زندگی دارد؛ چه، خانه‌سازی به مجموعه‌ای از عوامل مختلف مانند زمین، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و سرمایه نیاز دارد و تشکیل و استقرار هر خانواده جدید در مسکن تازه به همراه خود نیازهایی به تأسیسات عمومی و مشترک، تأسیسات رفاهی و بهداشتی، آموزشی و نظائر آن را مطرح می‌کند. بنابراین در برنامه مسکن نباید خانه را به صورت یک ساختمان جدا و مجزاً در نظر گرفت بلکه خانه را باید در مجموعه محیط کوچک، خیابان، شهر، و شهرها را در رابطه با منطقه و بالاخره سراسر کشور ملحوظ نمود.»^۲

برخی مسأله مسکن را به «نیازهای سکونتی برآورده نشده افراد جامعه» تعریف می‌کنند و لذا از دید آنان چگونگی نیازها در رابطه با امکانات و برطرف کردن احتیاجات می‌باید بررسی شود. اما «نیازمندی مفهومی نسبی است و تعیین نیازمندی به مسکن در هر جامعه بستگی تام به تعریفی دارد که از مسکن با توجه به شرایط اقلیمی و اقتصادی [فرهنگی] هر جامعه و منطقه صورت می‌گیرد. لیکن بطور کلی می‌توان گفت که ماهیت و ارزش مسکن بستگی به خدماتی دارد که از آن حاصل می‌گردد. این خدمات را می‌توان تأمین سربانهی مناسب و مطمئن و سالم، تأمین آزادی خصوصی خانوار، تأمین رفاه و بر خورداری از تسهیلات زندگی و دستیابی به مراکز خدمات اجتماعی از قبیل بهداشت، مراکز اشتغال و بازار کالاها دانست.»^۳

انواع مسکن

از حیث انواع مساکن همواره سه دسته اصلی مطرح می‌شود که عبارت از مسکن آزاد، مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی است. در برنامه‌ریزی مسکن دو حوزه مسکن حمایت شده و اجتماعی دخالت دولت را ایجاب می‌کند. بررسی مفهوم این سه گروه از مسکن ضرورتی تام دارد و در میان این سه گروه، مسکن اجتماعی که با تعابیر مختلف از جمله «مسکن حداقل»

شناخته می‌شود، باید به شکلی گسترده‌تر مورد توجه قرار گیرد. ابتدا به تعریف اجمالی هر یک از سه گونه مسکن می‌پردازیم:

مسکن آزاد:^۴ «این نوع مسکن با استانداردها و تجهیزات متفاوت با استانداردهای الگوی مصرف مسکن احداث می‌شود و دولت از آن هیچ نوع حمایتی به عمل نمی‌آورد. قیمت آن در تعادل بازار و بر اساس قانون عرضه و تقاضا تعیین می‌گردد.»^۵

از تعریف مسکن آزاد مشخص می‌گردد که در برنامه‌ریزی متمرکز، این حوزه مورد توجه دولت نیست ولی از آنجا که این بخش سهم بزرگی در حوزه تولید مسکن در همه جوامع دارد، بی‌نیاز از امر برنامه‌ریزی نیست.

مسکن حمایت شده:^۶ «این نوع مسکن بر اساس استانداردهای الگوی مصرف احداث می‌شود و دولت به منظور تشویق سازندگان و حمایت از بهره‌برداران، از احداث اینگونه واحدها حمایت می‌کند. حمایت دولت مشمول پرداخت سوبسید بابت حق انشعاب آب، برق، گاز، عوارض زیربنا و وام ارزان قیمت است.»^۷

مسکن حمایت شده عمدتاً از طریق قوانین و مقررات و نیز حمایت‌های غیرمستقیم دولت برنامه‌ریزی می‌شود و در نتیجه در بحث برنامه‌ریزی مسکن عمدتاً به عنوان بحثی حاشیه‌ای مطرح می‌گردد. شایان ذکر است که قوانین و مقررات و یارانه‌های پرداختی به این بخش در مبحثی مستقل باید مورد بررسی قرار گیرد.

مسکن اجتماعی:^۸ «این نوع مسکن عمدتاً مترتب بر اهداف اجتماعی احداث می‌گردد و بر اساس حداقل‌های قابل قبول و احیاناً پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن تولید می‌شود. بهره‌برداران از این نوع مسکن زوجهای جوان، اقشار کم درآمد، خانوارهای بدون سرپرست و سایر موارد مشابه که توان خرید یا توانایی تأمین مسکن مناسب در بازار را ندارند می‌باشند.»^۹

عواملی همچون اهداف اجتماعی، استانداردهای الگوی مصرف مسکن، نوع بهره‌برداران و مسأله بازار از جمله مواردی است

○ با توجه به کمبود شدید حاکم در بخش مسکن، و محروم بودن بخش قابل توجهی از جامعه از سربانه مناسب، مسأله برنامه‌ریزی مسکن از نظر تأمین عدالت اجتماعی نیز از اهمیت خاصی برخوردار است.

که دخالت دولت را در امر تأمین مسکن اجتماعی ایجاب می‌کند. دولت به‌عنوان تنها بخشی که بدون انگیزه و هدف اقتصادی خصوصی است بر مبنای وظایف و مسئولیت‌های کلانی که نسبت به شهروندان دارد متولی این بخش می‌شود. تنوع نگرش نسبت به مفهوم مسکن اجتماعی بحث بیشتر درباره‌ی این مفهوم را ضروری می‌سازد که بدان اشاره می‌شود.

برخی بر این باورند که چون مسکن به‌عنوان حق مسلم هر شهروند، ضامن امنیت اجتماعی اوست لذا تا هنگامی که هر بخش یا گروهی قادر به تأمین این ضرورت نباشند دولت موظف به تأمین این شرایط است.

«ارائه امکانات سکونت بهینه به گروهی از شهرنشینان، به منظور فراهم نمودن امکانات رفاهی، فرهنگی و سایر ضرورت‌هایی که در چارچوب امنیت اجتماعی قرار گیرد، جزو حقوق مسلم هر شهروند است. در شرایطی از مرحله رشد اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جامعه که آن گروه قادر به تأمین مقولات فوق به صورت خصوصی و فردی نمی‌باشند» دولت باید کمر همت ببندد.^{۱۱}

برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، در تعریف مسکن اجتماعی که پیش از این مطرح شد با دو ابهام بزرگ مسکن اجتماعی را تعریف می‌کند: ابهام در حداقل‌های قابل قبول و استانداردهای مصرف مسکن.

چنین تعاریفی از مسکن اجتماعی در ذات خود حذف عامل فرهنگ و نیاز فرهنگی مصرف‌کنندگان مسکن را در جامعه ما به همراه دارد. بی‌تردید استانداردهای مورد نظر در تعریف فوق، استانداردهای مبتنی بر ظرفیت‌هاست. توجه به سایر نگرشها در تبیین مفهوم مسکن اجتماعی، دشواریهای تعریف برنامه دوم را بیشتر آشکار می‌سازد:

«مسکن اجتماعی با سطح و مرحله تحول اجتماعی و اقتصادی و شهرنشینی هر جامعه ارتباط مستقیم دارد بطوری که بدون توجه به چنین زمینه‌ای اتخاذ چنین سیاستی وافی به مقصود نخواهد بود. این نوع مسکن برای اقشار و خانوارهایی پذیرش و مطلوبیت دارد که به لحاظ

رفتاری، فرهنگی و... آمادگی کافی برای سکونت در چنین مجتمع‌هایی را داشته باشند. مسکن اجتماعی برای جامعه‌ای مناسب و مطلوبیت دارد که اولاً آن جامعه با توجه به استراتژیهای اجتماعی و اقتصادی در سطح کلان و به لحاظ شناختی به این نیاز رسیده باشد و ثانیاً جامعه و سایر نهادهای اجتماعی برای پاسخگویی به نیازهایی که در اثر گرایش و سکونت مردم در این نوع واحدهای مسکونی پدید می‌آید، مهیا شده باشند. در غیر این صورت امکان دارد، سیاست مسکن اجتماعی خود نیز مشکل‌زا باشد.»^{۱۲}

نقش دولت در تأمین مسکن

چنان‌که اشاره رفت در تأمین مسکن اجتماعی و مسکن حمایت شده، دولت اصلی‌ترین نقش را ایفا می‌کند. نقش دولت در تأمین مسکن نقش یاری‌دهنده است. دولت توانایی مالی و فنی خانوار و محله را افزایش می‌دهد، نیروهای محوری را بسیج می‌کند و برنامه خود را با نیازها و تواناییهای مردم هماهنگ می‌سازد.^{۱۳}

اشاره مقدماتی به اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، بر نهادینه بودن این بخش از وظایف دولت تأکید دارد. مشکلات برجا مانده از شرایط پیش از انقلاب اسلامی بر اثر مسائل پس از انقلاب از جمله مهاجرت گسترده روستائیان به شهرها، سیاست‌های نادرست بخش مسکن در سالهای اولیه انقلاب، بروز جنگ تحمیلی و تخریب صدها هزار واحد مسکونی و افزایش تراکم برخی از شهرها در اثر مهاجرت آوارگان جنگی، محدودیت شدید منابع مالی کشور و دشواری امر سرمایه‌گذاریهای مستمر در بخش مسکن و دهها متغیر دیگر بر وضعیت بحرانی مسکن در کشور تأثیر روزافزونی داشته است بطوری که برای مثال، طبق آمارهای موجود در فاصله سالهای ۱۳۶۴ تا ۱۳۶۹ تعداد واحدهای مسکونی احداث شده در مناطق شهری کاهش مداوم داشته است. بر طبق ارزیابی بانک مرکزی در این دوره «تولید مسکن در مناطق شهری از ۱۵۹/۱ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۶۶ به ۹۲ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۶۹ کاهش

○ عواملی همچون اهداف اجتماعی، استانداردهای الگوی مصرف مسکن، نوع بهره‌برداران و مسأله بازار از جمله مواردی است که دخالت دولت را در امر تأمین مسکن اجتماعی ایجاب می‌کند.

وضعیت دشوار کشور در بخش مسکن موجب گردید تا دولت در برنامه اول توسعه، اهداف کمی و کیفی و شاخصهای مختلفی را برای حل بحران مسکن پیش‌بینی کند. در قانون اول توسعه چنین آمده است:

«دولت مکلف است، به منظور امکان دسترسی مردم به مسکن با اجاره مناسب و ایجاد زمینه تولید مسکن استیجاری کافی، تسهیلات قانونی و اعتباری لازم را در اختیار تشکلهای مناسب تخصصی و صنفی که در قالب شرکتهای سهامی عام و تعاونی به این منظور ایجاد می‌گردد قرار دهد.»^{۱۵}

با توجه به اینکه اطلاعات جمع‌آوری شده در سرشماری سال ۱۳۶۵، حدود ۲/۵ میلیون خانوار در کشور یعنی ۱۵/۳۷ میلیون نفر از مردم را از جمله خانوارهای محروم در بخش مسکن برآورد می‌کرد و برنامه اول توسعه نیز که توسط دولت تدوین گردیده بود، تکلیف ایجاد امکان دسترسی به مسکن ارزان قیمت را مطرح می‌ساخت، سهم ناچیز بخش دولتی را در تحقق این هدف به دشواری می‌توان توجیه کرد. این درحالی است که:

«در پاره‌ای سالهای قبل از انقلاب اسلامی، میزان سرمایه‌گذاری توسط بخش دولتی به حدود ۲۰ درصد کل سرمایه‌گذاری و حتی متجاوز از آن بالغ گردید. درحالی که این نسبت، در سال ۱۳۶۷ به ۳ درصد و در سال ۱۳۷۵ نیز تقریباً به همین میزان کاهش یافته است. میانگین آن طی دوره ۱۳۶۷-۱۳۷۵ برابر با ۴ درصد سرمایه‌گذاری توسط بخش دولتی و ۹۶ درصد سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی است.»^{۱۶}

با وجود سهم ۹۶ درصدی بخش خصوصی در تأمین مسکن کشور طی سالهای ۱۳۶۷ تا ۱۳۷۵ بررسیهای بانک مرکزی بیانگر تغییرات غیرمحسوسی در بخش مسکن کشور است. چرا که در مقایسه با نیازها و کمبود مسکن به شکلی که سالیانه بطور متوسط نیاز به ۲۰۰ هزار مسکن جدید بوده، سالیانه تنها بین ۱۰۰ الی ۱۲۰ هزار پروانه ساختمانی در کلیه مناطق شهری صادر گردیده است.»^{۱۷}

این میزان از تولید مسکن در مناطق شهری اگر چه بهبودی نسبی در وضعیت مسکن کشور ایجاد کرد ولی کماکان «کمبود مسکن طبق سرشماری سال ۱۳۷۵، برابر ۱/۶ میلیون واحد»^{۱۸} بود و این بدان معناست که مشکل مسکن در کشور هنوز وضعیت بحرانی دارد.

برنامه‌ریزی مسکن

اکثریت قریب به اتفاق صاحب‌نظران، برنامه‌ریزی مسکن را در چارچوب برنامه‌ریزی شهری تعریف می‌کنند چرا که مسکن همواره به‌عنوان جزئی اساسی از فضای شهری مطرح بوده و هست. اگر چه در بررسی نیازهای مسکن جوامع، مساکن روستایی نیز مورد توجه بوده و هست لکن، امر برنامه‌ریزی عمدتاً اختصاص به‌مساکن شهری داشته است لذا در قالب نظام برنامه‌ریزی شهری موضوع قابل تبیین است. از این‌رو «برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که برحسب موضوع در چارچوب برنامه‌ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد.»^{۱۹}

با توجه به تمرکز امر برنامه‌ریزی در بخش دولتی روی مسکن اجتماعی و مسکن حمایت شده، و دشواری طبقات متوسط و کم درآمد در تأمین مسکن مورد نیاز به نظر می‌رسد «پاسخگویی به این امر مستلزم بررسی رابطه مسکن و توسعه شهری است که به ویژه با توجه به نظام اسکان کم‌درآمدها در شهرهای بزرگ قابل بررسی است.»^{۲۰}

چنین به نظر می‌رسد که موضوع برنامه‌ریزی مسکن و دشواریهای آن در کشورهای درحال توسعه از جمله ایران در جنبه هرج‌ومرج و سردرگمی کلان‌تری گرفتار باشد که همانا فقدان بینش برنامه‌ریزی در سطح کلان است. به تعبیر دیگر، در کشورهای پیرامونی همواره بر حل مشکلات تأکید می‌گردد تا به مسأله برنامه‌ریزی و این دو با یکدیگر تفاوت‌های بنیانی دارند. زیرا:

○ برنامه دوم توسعه

اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در تعریف مسکن اجتماعی با دو ابهام بزرگ روبرو بود: ابهام در حداقل‌های قابل قبول، و ابهام در استانداردهای مصرف مسکن.

○ موضوع برنامه‌ریزی مسکن و دشواری‌های آن در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران در چنبره هرج و مرج و سردرگمی کلان تری گرفتار است که همانا فقدان بینش برنامه‌ریزی در سطح کلان است.

«برنامه‌ریزی^{۲۱} برعکس شیوه حل مشکلات^{۲۲} می‌بایستی به صورت کلی با سیستمی از مشکلات برخورد داشته باشد. همچنین دانش ممکن است برای شیوه حل مشکلات مؤثر و کافی باشد، لکن برای برنامه‌ریزی کافی و مؤثر نیست. آکف (۱۹۷۴) می‌گوید که برنامه‌ریزی به حکمت و بینش فطری^{۲۳} نیازمند است که بیشتر محصول انسانیت است تا دانش و تکنولوژی.»^{۲۴}

مراد از انسانیت و حکمت از دیدگاه آکف محوریت نقش انسان در امر برنامه‌ریزی است و دولت بر اساس مسئولیت نه قدرت، و خدمتگزاری نه حکمرانی، مدیریت برنامه‌ریزی را برعهده دارد. در مدل مورد نظر وی ساختار برنامه‌ریزی مبتنی بر روابط افقی^{۲۵} است و مشارکت مردم لازمه به فعلیت رسیدن امکانات برای بهبود کیفیت زندگی است. با این نگرش ناکارآمدی امر برنامه‌ریزی مسکن در کشورمان و آشفستگی برنامه‌ریزی‌های فضایی شهر را در عواملی چند می‌توان جستجو نمود.

«پژوهشهای متعدد انجام شده، حاکی از آن است که برنامه‌ریزی فضایی در غالب کشورهای توسعه یافته از جمله ایران، تحت تأثیر شیوه‌های حاکم در دهه ۱۹۶۰ میلادی در کشورهای صنعتی است. مشخصاً این شیوه، برنامه‌ریزی منجمد فضایی برای مدتی معین است که نه قدرت پیش‌بینی دارد و نه سرعت دگرگونی‌های اقتصادی و اجتماعی و نه خواسته‌های مردم چنین شیوه‌ای را برمی‌تابد. در واقع اگر روشهای جزءنگر برنامه‌ریزی با روشهای کل‌نگر تکمیل شوند، اما این رویکرد منجمد باقی بماند انتظار بهبود وضع برنامه‌ریزی فضایی را نمی‌توان داشت.»^{۲۶}

برای درک بهتر شیوه برنامه‌ریزی منجمد به یک شاخص بسیار با اهمیت در امر برنامه‌ریزی مسکن اشاره می‌شود که باید در ردیف مسائل فرهنگی مورد ارزیابی قرار گیرد. این شاخص مسأله مالکیت است.

برای مردم ما مالکیت زمین و خانه بیش از آنکه معنای مأوا و سرپناه داشته باشد، تصور امنیت و ثبات را به همراه دارد. داشتن قطعه

زمینی هرچند کوچک در شهر یا روستا بیانگر اعتبار و تضمین است. نه تنها مرد ایرانی بلکه انسان شرقی ریشه در خاک داشته و دارد. فقدان تعلق به زمین معنای رها بودن در خلأ و بی‌هویتی را با خود دارد. اعداد و ارقام این مدعا را به راحتی اثبات می‌کند. برای نمونه، «شاخص تصرف ملکی در کشور ما ۷۳ درصد و شاخص تصرف استیجاری ۱۵ درصد می‌باشد. در حالی که تصرف ملکی در سوئیس ۳۰ درصد و در هلند ۴۴ درصد و بقیه استیجاری است.»^{۲۷}

این تمایل فرهنگی در حدی است که با وجود گسترش سریع شهرنشینی و معضلات بخش مسکن ناشی از این امر در فاصله سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵، سهم واحدهای استیجاری به هیچ‌وجه متناسب با این رشد نیست.

«از دیدگاه نحوه تصرف واحدهای مسکونی طی سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ سهم واحدهای ملکی در شهرها حدود ۳ درصد کاهش یافته و سهم واحدهای اجاره‌ای حدود ۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. این ارقام بدین قرار است: در سال ۱۳۶۵ سهم واحدهای ملکی در شهرها ۶۹/۴ و اجاره‌ای ۱۸/۳ درصد بوده که به ۶۶/۷ و ۲۰/۹ درصد تغییر یافته است.»^{۲۸}

گذشته از مسائل فرهنگی مالکیت، از دیگر دلایل بالا بودن میزان تصرف ملکی در کشورهای در حال توسعه را می‌توان ویژگی سرمایه‌ای آن دانست. زیرا «مسکن در شکل یک دارایی عمده و بزرگترین پس‌انداز سرمایه‌ای خانوار در طول زندگی» است.^{۲۹}

با توجه به مسائل بالا اشاره به قوانین مسکن اجتماعی براساس قانون برنامه دوم خالی از لطف نخواهد بود. چنان که در توصیف مسکن اجتماعی آمد «این مسکن پایین‌تر از حداقلهای قابل قبول ساخته می‌شود و به مسکن ۵۰ متری مشهور شده است.»^{۳۰} متقاضیان چنین واحدهایی در صورت نداشتن زمین از طریق ادارات کل مسکن و شهرسازی درخواست واحد مسکونی می‌کنند و برطبق مقررات «بهره‌برداری از این واحدها به صورت اجاره به شرط تملیک خواهد بود و در دستورالعمل انتخاب متقاضیان تأهل و داشتن حداقل ۴۰ سال سن در زمان انعقاد

قرارداد اجاره به شرط تملیک»^۳ تصریح شده است.

یادداشت‌ها

۱. نصرالله پورافکاری، «تأملی بر مسکن اجتماعی»، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، بهمن ۱۳۷۴، ص ۲۵۴.
۲. منصور فلامکی، «نکاتی درباره خانه و مسکن در ایران از دیروز تا فردا»، مجموعه سخنرانیها و مقالات نخستین سمپوزیوم معماری و شهرسازی، دی ۱۳۵۰، ص ۲۵۱.
۳. برنامه‌ریزی مسکن، بررسی مقدماتی، دکتر آمار و برنامه‌ریزی وزارت مسکن و شهرسازی، اسفند ۱۳۵۹، ص ۳.
۴. مینورفیمی، گزارش خلاصه نتایج مقدماتی مطالعه درازمدت مسکن، معاونت برنامه‌ریزی سازمان برنامه و بودجه، دی ۲۵۳۵، ص ۸۵.
5. free market housing
۶. مطالعات مقدماتی برنامه پنجساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، بخش مسکن، کمیته برنامه‌ریزی مسکن، سازمان برنامه و بودجه، دی ۱۳۷۲، ص ۱.
7. protected type of housing
۸. مطالعات مقدماتی برنامه پنجساله دوم، ص ۳.
9. social housing
۱۰. مطالعات مقدماتی برنامه پنجساله دوم، ص ۳.
۱۱. فرهاد دفتری، «مسکن اجتماعی، وسعت، دامنه و فواید آن»، مجموعه مقالات دومین نیمه سیاست‌های توسعه مسکن، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۴، ص ۴۳۹.
۱۲. حبیب جبّاری، «مسکن اجتماعی و ضرورت‌ها و تنگناها»، مجموعه مقالات اولین سمینار توسعه مسکن، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۴، ص ۲۹۳.
۱۳. لاکویان، خانه‌سازی در جهان سوم، تأمین مسکن حداقل، ترجمه مینورفیمی، تهران، وزارت برنامه

- و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی و اجتماعی، ۱۳۶۴، ص ۲۱۷.
۱۴. بررسی و تدوین وضع موجود و ارزیابی عملکرد برنامه پنجساله اول، بخش مسکن، تهران، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۲، ص ۹.
۱۵. قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، تهران، سازمان برنامه و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی، ص ۱۰.
۱۶. مطالعات مقدماتی تدوین برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (مسکن)، معاونت امور زیربنایی سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۷، ص ۴۴.
۱۷. منصور اعتصامی، «بررسی اجمالی وضعیت بازار مسکن»، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، پیشین، ص ۸۴.
۱۸. مطالعات مقدماتی تدوین برنامه سوم، پیشین، ص ۱۷.
۱۹. محمدرضا دلال‌پور، برنامه‌ریزی مسکن، تهران، انتشارات سمت، ۱۳۷۹، ص ۲۵.
۲۰. اعظم خاتم، «برنامه‌ریزی مسکن و قشریندی اجتماعی در منطقه تهران»، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، پیشین، ص ۳۶۶.
21. planning
22. problem solving
23. wisdom
۲۴. سیدغلامرضا اسلامی، «مشکل مسکن، توسعه درون‌زا»، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، پیشین، ص ۳۴.
25. lateral organization
۲۶. کمال اظهاری، «حاشیه‌نشینی در ایران»، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، پیشین، ص ۶۸.
۲۷. مطالعات مقدماتی، پیشین، ص ۱۵.
۲۸. همان، ص ۳۳.
۲۹. همان، ص ۱۶.
۳۰. جبّاری، پیشین، ص ۲۸۹.
۳۱. همان، ص ۲۹۰.

○ برای مردم ممالکیت زمین و خانه بیش از آنکه معنای مأوا و سرپناه داشته باشد تصور امنیت و ثبات را به همراه دارد.