

بررسی تطبیقی روش‌های تأمین مسکن در ایران و کشورهای اسکاندیناوی و ارائه راهکارهای کاربردی برای حل مشکلات بخش مسکن در ایران (مطالعه موردی: شهرستان قم)

عباس ملک حسینی^۱

مجید شمس^۲

علی محمدی منش^۳

چکیده:

هدف تحقیق حاضر بررسی تطبیقی روش‌های تأمین مسکن در ایران و کشورهای اسکاندیناوی و ارائه راهکارهای کاربردی برای حل مشکلات بخش مسکن در ایران (مطالعه موردی: شهر قم) می‌باشد. جهت بررسی این رابطه داده‌های موردنیاز با استفاده از روش پیمایش و ابزار پرسشنامه و با استفاده از فرمول برآورد نمونه (لین)، برای جامعه آماری این پژوهش که شامل کلیه شهروندان شهر قم، با سطح خطای ۵ درصد و سطح اطمینان ۹۵ درصد، حجم نمونه ۳۸۴ نفر محاسبه شد که جهت اطمینان بیشتر نتایج تحقیق، حجم نمونه به ۴۰۰ نفر افزایش یافت. نمونه‌گیری به شیوه تصادفی چندمرحله‌ای بوده است. با توجه آزمون‌های توصیفی میانگین روش‌های تعادل سازی بازار مسکن، قوانین و مقررات و روش‌های تأمین و عرضه مسکن در شهر قم در حد مطلوبی نمی‌باشد؛ اما با توجه به یافته‌ها سیاست بانک‌ها و مؤسسات مالی (اعتبارات و تسهیلات) در حد مطلوبی بوده است. نتایج کلی حاکی از آن است که روش‌های تأمین مسکن در جامعه مورد مطالعه در حد مطلوبی نمی‌باشد.

واژگان کلیدی: روش‌های تأمین و عرضه مسکن، روش‌های تعادل سازی بازار مسکن، قوانین و مقررات و سیاست بانک‌ها و مؤسسات مالی؛

۱. دانشیار گروه برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد ملایر malekhoseini@yahoo.com

۲. استاد گروه برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد ملایر fazelman362@yahoo.com

۳. دانشجوی دکتری رشته برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد ملایر aaaliaa2020@gmail.com

بیان مسئله

تأمین سرپناه به‌منظور سکونت و دوری از آفات و بلاها، از اولین اقدام و اهداف بشر در روی زمین بوده و براین اساس نیاز به محلی برای سکونت از ضروری ترین نیازها به شمار می رود. هم زمان با شکل گیری جوامع بشری و به‌تبع آن تلاش جدی بشر برای ایجاد آسایش در زندگی شخصی خود، تأمین مسکن مناسب به‌عنوان یکی از مهم‌ترین خواسته‌های بشری مطرح گردید (شاهرخی فر، ۱۳۹۵: ۲). مسکن در میان نیازهای انسان همانند خوراک و پوشاک از جایگاه والایی برخوردار هست؛ و در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی کشورهاست (عزیزی، ۱۳۷۸). با توجه به تعریف کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سازمان ملل (ICESCR)، مسکن مناسب مسکنی است با امنیت تصدی، دسترسی به خدمات، امکانات و زیرساخت‌های اولیه با مواد و مصالح مناسب و بادوام که با توجه به توان مالی افراد و شرایط فرهنگی و اجتماعی هر جامعه ای در مکانی مناسب احداث گردیده است (Unhabitat، 2015). علاوه براین، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایت‌مندی فرد از سکونت در یک منطقه، مسکن و شرایط محیطی آن است (وستاوری، ۲۰۰۶). مسکن برای تمامی خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی است و در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و برخی کشورهای با اقتصاد بازار (سرمایه‌داری)، تعداد مسکن موردنیاز کافی است، اما نسبت قابل‌توجهی از جمعیت جهان به مسکن مناسب و قابل تهیه دسترسی ندارند. افزون بر این‌ها مشتمل بر رفع نیازهای مالی، به‌عنوان عامل نمایش مقام و وضعیت اقتصادی اجتماعی افراد نیز محسوب می‌گردد. مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماری‌ها، بی‌بندوباری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد (رنگوالا: ۱۹۹۸). باین‌وجود رشد و گسترش شهرنشینی تبعاتی را به دنبال داشت که باوجود بهبود کیفیت زندگی انسان‌ها در بسیاری جنبه‌ها، اثرات منفی بسیاری نیز بر برخی جوانب دیگر انسان گذاشت. دوقطبی شدن جوامع و فاصله گرفتن اقشار اجتماعی از یکدیگر، یکی از این تبعات منفی بود؛ و باعث شد این اقشار برای تهیه مسکن موردنیاز خود از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه شوند (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۴: ۶). قشر ضعیف جامعه همواره به‌عنوان قشری آسیب‌پذیر در نظر گرفته‌شده‌اند؛ و تلاش‌های بسیاری به‌منظور بهبود کیفیت زندگی این اقشار به‌خصوص در کشورهایی که دارای سیستم برنامه‌ریزی دولتی هستند صورت پذیرفته است؛ و تهیه مسکن مقرون‌به‌صرفه برای این گروه‌ها به یکی از اهداف دولت‌ها در برنامه ریزی مسکن تبدیل شده است. البته علیرغم تأکید دائمی بر اهمیت مسکن به‌عنوان نیازی پایه‌ای و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند (حسینی، ۱۳۹۷: ۲). ازاین‌رو فاصله گرفتن طبقات اجتماعی و ناتوانی قشر ضعیف جامعه در تأمین مسکن موردنیاز خود، مشکلات فراوانی را پیش

روی جوامع شهری قرار داده است. لذا تأمین و مدیریت مسکن شهروندان همواره به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اقدامات اجرایی و عملی این دولت‌ها و نهادهای حاکمیتی آنان تلقی شده و براین اساس، تأمین مسکن اقشار کمتر برخوردار و کم‌درآمد، به دلیل ناتوانی‌شان در تأمین هزینه‌های لازم بدین منظور، از اولویت‌های سیاستی نهادهای حاکمیتی و عمومی برخوردار بوده است. به همین دلیل در دنیا سیاست‌های مربوط به مسکن از سیاست‌های مهم به شمار می‌رود که به‌موجب آن دولت‌ها در کشورهای مختلف تلاش می‌کنند تا سیاست‌هایی اتخاذ کنند که فرآیند آن توزیع منابع در سطح جامعه باشد. این سیاست‌ها عبارت‌اند از:

- ۱- سیاست کنترل اجاره
- ۲- سیاست مسکن یارانه‌ای
- ۳- سیاست زمین و خدمات
- ۴- سیاست منتج از راهبرد توانمندسازی می‌باشد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷).

در کشوری همانند ایران نیز که نابرابری درآمدی گروه‌های مختلف بسیار شدید است، پرداختن به اولویت‌های گروه‌های کم‌درآمد بخصوص مسکن مقرون‌به‌صرفه از نخستین ضرورت‌های توسعه ملی محسوب می‌شود. علاوه براین بررسی وضعیت سایر کشورها نیز می‌تواند در پیشبرد این امر کمک شایانی نماید. دراین راستا، بررسی تطبیقی روش‌های تأمین مسکن در ایران و مقایسه آن با کشورهای حوزه اسکاندیناوی در این تحقیق مورد بررسی قرار می‌گیرد.

بنابراین در این پژوهش تلاش می‌شود این مسئله بر اساس مدل و الگوهای معمول و اجرا شده در ایران مورد بررسی قرار گیرد. برای سنجش و بررسی دقیق‌تر موضوع، شهر قم به‌عنوان مطالعه موردی تحقیق برگزیده شده است که سکونت محقق در این شهر و اشراف نسبی به شهر از یک‌سو و جمعیت پرشمار مهاجران و ساکنان کم‌درآمد در نواحی متعدد حاشیه‌ای اطراف شهر و قسمت‌های قدیمی و یا برخی نقاط جدید اما حاشیه‌ای که ایجاد شده‌اند و همچنین جایگاه سیاسی و اجتماعی شهر قم و دارا بودن عناوینی مانند پایتخت جهان تشیع و جایگاه برجسته همچون اتاق فکر نظام، از قم یک شهر ویژه ساخته است؛ که دلیل مضاعفی برای انتخاب این شهر به‌عنوان مورد مطالعاتی پژوهش بوده است. به این منظور و جهت سنجش کیفیت و کارایی مدل‌های مورد اشاره، این تحقیق بنا دارد تا در بررسی تطبیقی و قیاسی، مدل‌های تأمین مسکن در کشورهای حوزه اسکاندیناوی (شامل سه کشور سوئد، نروژ و دانمارک) را با الگوهای ایرانی در شهر قم، مورد سنجش و مقایسه قرار داده و با استفاده از امتیازات و مزایای کشورهای مورد اشاره، راهکارهای عملی و قابل‌استفاده به‌منظور تأمین مسکن را تبیین نماید.

پیشینه پژوهش

پیشینه نظری:

در این مرحله از تحقیق، محقق به تهیه و تدوین یک طرح نظری متناسب با مسئله طرح شده در ایده آغازین و بیان مسئله می‌پردازد و درصدد است با نگرش و چشم‌اندازی برای مسئله و موضوع تحقیق تنظیم نماید؛ بنابراین به جمع‌آوری دیدگاه‌ها و نظریه‌های موجود و مرتبط با موضوع تحقیق روی آورده تا از میان آن‌ها مناسب‌ترین نظریه‌ها را به‌عنوان چهارچوب نظری گزینش و به ساخت الگو و مدل نظری پرداخته تا بدین‌وسیله به بیان نمودارهای چارچوب نظری مبادرت ورزد (جوانمرد، ۱۳۸۴: ۶۳). مبانی نظری پژوهش حاضر شامل نظریه‌های مرتبط با هر یک از متغیرهای موردسنجش می‌باشد.

نظریه توسعه پایدار شهری - مسکن پایدار

واژه توسعه پایدار را اولین بار به‌طور رسمی، برانت لند در سال ۱۹۸۷ در گزارش آینده مشترک مطرح نمود. توسعه پایدار در مفهوم کلی یعنی برآورده کردن نیازهای نسل حاضر بدون اینکه نیازهای نسل آینده را به مخاطره بیندازد. این نظریه حاصل بحث‌های طرفداران محیط‌زیست درباره مسائل زیست‌محیطی به‌خصوص محیط‌زیست شهری است که به دنبال نظریه توسعه پایدار برای حمایت از منابع محیطی ارائه شد. در این نظریه به موضوع نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر مطرح است. اصول و مبانی توسعه پایدار شهری می‌تواند به سه روش مختلف در بهبود محیط‌زیست مسکونی به کار رود:

- ۱- با اعمال توسعه متراکم با ساختمان‌های کوتاه مرتبه
- ۲- با نوآوری در تدوین اصول تفصیلی طراحی شهری
- ۳- با ایجاد فرمی از شهر که استفاده از انرژی را تضمین می‌کند. برخی از معماران و هواداران محیط‌زیست خواستار خلق شهری بسیار فشرده و از لحاظ بصری به هم چسبیده هستند (شاهرخی فر، ۱۳۹۵: ۲۲).

موضوع پایداری و برنامه‌ریزی و طراحی مکان‌های پایدار در سال‌های اخیر بخش وسیعی از برنامه‌ریزی‌ها را به خود اختصاص داده است. نظریه توسعه پایدار شهری حاصل بحث‌های طرفداران محیط‌زیست درباره مسائل زیست‌محیطی بخصوص محیط‌زیست شهری است. طبق تعریف گزارش برانت لند توسعه پایدار توسعه‌ای است که نیازهای نسل فعلی را بدون ایجاد اشکال در توانایی نسل آینده در برآوردن احتیاجات خود تأمین کند (Singh and Murty, 2009: 190).

دیدگاه اقتصادی بازار مسکن

در این خطمشی اتخاذ تصمیمات و انجام اقدامات دولتی در زمینه توزیع مسکن و نیز به‌کارگیری ضوابط و مقررات خاص، در خصوص تعیین محل استقرار ساختمان‌ها، ابنیه جدید، به‌عنوان تجاوز به حریم مالکیت خصوصی تعبیر می‌گردد. وظیفه دولت‌ها در زمینه تأمین مسکن به طرز چشم‌گیری متغیر هست که در بیشتر موارد به گروه‌های مشخصی از جامعه از جمله خانواده‌های کم‌درآمد، معلولان و سالخورده‌گان یا به اهداف خاصی چون مبارزه با پدیده آلودگی‌های زیست‌محیطی و زغنه‌نشینی محدود می‌شود. مسکن سایر گروه‌های درآمدی توسط سازوکار بازار معین می‌گردد؛ و این خانوارها متناسب با توان اقتصادی و نیازهای اجتماعی خود، مسکنی را اشغال می‌کنند که بیشتر با خواسته‌هایشان هماهنگی دارد. در اقتصاد مبتنی بر بازار، داشتن نیاز برای به دست آوردن مسکن مانند هر کالای دیگر کافی نیست. تقاضای مؤثر- بهایی که خانوار می‌تواند برای مسکن بپردازد- چگونگی برطرف شدن نیاز را تعیین می‌کند و عرضه‌کننده مسکن نیز در حقیقت بر اساس تعداد و میزان تقاضای مؤثر؛ تولید خود را تنظیم می‌کند نه بر اساس نیاز عمومی جامعه (عبدیان: ۱۳۸۹: ۲۶). طرفداران این دیدگاه، مسئله مسکن را نیز مانند سایر مسائل اقتصادی به مکانیزم بازار سپرده و معتقدند که دست نامرئی همه مسائل را حل می‌کند و دولت نباید در این مورد دخالت کند. به نظر این گروه نیروهای بازار خودبه‌خود هم‌سویی و هماهنگی خود را بازیافته و بدون قائل شدن محدودیت بر نیاز حیات اقتصادی به همراه اقتصاد در حال رشد و توسعه مسکن مناسب برای همه تهیه خواهد شد. در این دیدگاه اصل برای این است که بازار آزاد به‌طور طبیعی کارا و عادلانه عمل کرده و تا آنجایی که امکان‌پذیر است فعالیت‌های مربوط به تهیه، مصرف و مبادله مسکن باید به‌وسیله افراد و بنگاه‌های خصوصی صورت گیرد. برخورد و دخالت دولت با مکانیزم طبیعی و نرمال عرضه و تقاضا سبب افزایش مشکل مسکن می‌شود. در این نظریه به کم کردن نقش دولت تأکید می‌شود. سیاست‌های خانه‌سازی در کشورهای آمریکا، ژاپن، تونس، آرژانتین و سایر کشورهای سرمایه‌داری از این دیدگاه و خطمشی پیروی می‌کنند (شاهرخی فر، ۱۳۹۵: ۲۱).

دیدگاه اقتصاد نئوکلاسیک

پیروان دیدگاه کلاسیک نو، موضوع مسکن را بر پایه ارزش مصرف و ارزش مبادله مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهند. بر این اساس در نظام سرمایه‌داری که ارزش مبادله حاکم است، بازار و سازوکارهای آن قیمت تمامی انواع کالا و از جمله مسکن را تعیین می‌کند. ثروت خانوار و درآمد آن نیز جایگاه هر فرد را در بازار رقابتی مشخص می‌سازد؛ و محدودکننده انتخاب مصرف‌کنندگان است. در این رابطه ساده، هزینه ایاب و ذهاب نیز وارد می‌شود. اگر حومه‌های گران‌قیمت مجزا شوند، از مرکز به سمت حاشیه شهرها، هزینه ایاب‌و‌ذهاب افزایش و قیمت مسکن و اجاره بها افزایش می‌یابد. بودجه خانوار در رابطه با هزینه ایاب‌و‌ذهاب و اجاره بها یا قیمت مسکن و اقساط آن، افراد طبقات مختلف را در مکان‌های

شهری جایابی می‌کند. بدیهی است آنانی که یا از اساس فاقد درآمدند و یا درآمدشان با روابط بالا همخوان نیست در صحنه شهری نیز جایی نمی‌یابند. بر پایه همین روابط ساده تحلیل‌گران بورژوازی و گروندگان به اقتصاد بازار آزاد در شاخه‌های متعدد کلاسیک نو، بیکاری را علت اصلی بی‌مسکنی و بی‌خانمانی تلقی می‌کنند. البته بیکاری را به رکود اقتصادی نیز نسبت می‌دهند. اینان گسترش عظیم بی‌مسکنی گروه‌های کم‌درآمد اخیر را ناشی از رکود بی‌سابقه دهه ۱۹۸۰ میلادی تلقی می‌کنند (عبدیان: ۱۳۸۹: ۳۶). در این مکتب، بیش‌ترین سود برای مصرف‌کننده و بیش‌ترین نفع برای تولیدکننده، از طریق عامل رقابت که تنظیم‌کننده و متعادل‌کننده تولید یا مصرف است به دست می‌آید. در این مکتب، در کاربری زمین بر آزادی انتخاب خانواده‌ها و بنگاه‌ها تأکید می‌شود و عدم کنترل و محدودیت موردنظر است (شکویی، ۱۳۸۷: ۱۲۴).

نگرش اقتصاد برنامه‌ریزی‌شده مسکن

در این خط‌مشی، انتفاع به‌عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود. بخش مسکن جز جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از اهداف کلی توسعه اجتماعی- اقتصادی تبعیت می‌کند. دولت به اشکال مختلف و از راه اقدامات گوناگون در فعالیت‌های اقتصادی چه در مورد احداث مسکن جدید و چه در مورد مدیریت موجود مسکن دخالت می‌کند. در این روش، اداره زمین‌های شهری، بر عهده دولت قرار می‌گیرد، زیرا افراد بیش از آنکه به عدالت اجتماعی فکر کنند به سود خودشان می‌اندیشند. لذا بررسی دقیق وضعیت خانه‌سازی و نحوه اعطای آن‌ها به خانوارها در این جوامع، به شرایط اجتماعی و اقتصادی و اهداف و برنامه‌های آن‌ها بستگی دارد. در کشورهای با اقتصاد برنامه‌ریزی‌شده، دولت‌ها بیش از آنکه به جنبه کیفی واحدهای مسکونی توجه کنند، مسئله کمیت را مورد توجه قرار می‌دهند (عبدیان: ۱۳۸۹: ۲۷). در این کشورها ارائه مسکن بدون کمک و حمایت دولت امکان‌پذیر نیست، دخالت دولت نابرابری‌های کمی و کیفی مسکن و خدمات حمایتی در شهرها را کاهش می‌دهد. در چنین جوامعی مصرف‌کننده قدرت مالی و تمایل لازم را برای مصرف دارد ولی اعتبار لازم را برای خرید آن ندارد. همچنین در این‌گونه کشورها (کشورهای سوسیالیست) واحدهای مسکونی معمولاً متعلق به دولت است و به خانوارها اجاره داده می‌شود. در کشورهای جهان در حال رشد، افزایش جمعیت شهری در اثر مهاجرت به شهرها تقاضا برای مسکن بالا رفته که تنها بخش خصوصی نمی‌تواند آن را حل نماید که مستلزم دخالت دولت و ایجاد تحرک در سایر بخش‌های خصوصی و تعاونی است. دولت می‌تواند مقدمات قانونی و اداری بخش خصوصی را در دخالت در بازار فراهم نماید (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۲). در بخش مسکن به دلیل اینکه هزینه تولید یک واحد مسکونی یا هزینه خرید آن نسبتاً بالاست، اعطای اعتبارات دولت می‌تواند به رونق هرچه بیشتر این بخش کمک کند؛ به عبارت دیگر در بخش مسکن، عرضه و یا ترغیب تقاضا نیاز به این دارد که دولت به این بخش شوک‌هایی وارد کند. این شوک‌ها از جانب دولت می

تواند از طریق سیاست‌های اقتصادی صورت گیرد که در این راستا می‌توان سیاست‌های اعتباری دولت را نام برد (سرائی، ۲۰۱۳، ۲۲). مسکن نقش کلیدی اجتماعی و اقتصادی ایفا می‌کند و ارزش اصلی فقر در بیشتر کشورهای در حال توسعه را نشان می‌دهد. بر طبق گزارش سازمان ملل متحد، ۳ میلیارد نفر در سال ۲۰۳۰ باید مسکن جدید و زیرساخت‌های شهری را در اختیار داشته باشند (بانک مرکزی، ۲۰۱۸).

پیشینه تجربی

۱. پیشینه داخلی

مصلح شیرازی و جوانمرد (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان مطالعه دستگاه‌های تأمین مالی مسکن در ایران و دانمارک به بررسی و شناخت دستگاه‌های تأمین مالی مسکن و مقایسه آن‌ها در دو کشور ایران و دانمارک پرداخت است به این منظور در ابتدا روش‌های ممکن تأمین مسکن در جهان بررسی شده و سپس به شناخت سیستم‌های تأمین مالی مسکن در دو کشور ایران و دانمارک پرداخته شده است؛ و چنین نتیجه‌گیری کرده که سیستم تأمین مالی مسکن دانمارک به دلیل وجود قوانین صریح و ثابت، آزادسازی نرخ بهره، رهن ثانویه منظم و قانون‌مند، گردش پول بالاتر، بهره کمتر، زمان بازپرداخت طولانی‌تر، سهولت اخذ وام، تعادل در سیستم و ساختار رقابتی بازار برای سرمایه‌گذاران جهت خرید اوراق الگوی مناسبی برای ایجاد یک ساختار مناسب تأمین مالی مسکن و بازار ثانویه رهن در ایران می‌تواند باشد. آرشیو و سرور (۱۳۹۵) در مقاله‌ای، سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری را در شهر مقدس مشهد، مورد ارزیابی قرار داده‌اند. بر اساس یافته‌های این پژوهش، قابلیت‌های توسعه‌بخشی اقتصادی، اجتماعی، ارتباطی - مشارکتی و نهادی مدیریتی در رده یکم تا چهارم قرار داشته و از نظر عددی در یک سطح می‌باشند و در نهایت، قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن در بالاترین رتبه قرار داشته و در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در کلان‌شهر مشهد مهم‌ترین نقش را ایفا نموده است. رتبه‌بندی کلی سیاست‌های اجرا شده چهارگانه مورد بررسی در شهر مشهد برای گروه‌های هدف به ترتیب، سیاست شهرهای جدید در رتبه نخست، نوسازی و بهسازی چینی‌جاهای فرسوده، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند. زیاری و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله‌ای تحت عنوان الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (مطالعه موردی: شهر کرج)، با هدف بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن و روش تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در شهر کرج پرداخته‌اند و نتیجه گرفته‌اند که خانوارهای کم‌درآمد با توجه به دریافت تسهیلات قرض‌الحسنه همچنان نیازمند کمک دولت هستند که دولت باقیمانده هزینه مسکن را به‌عنوان کمک بلاعوض پرداخت کند، یا از طریق پرداخت یارانه از محل یارانه مسکن یا از طریق خط اعتباری بانک مرکزی تأمین شود، اما با توجه به توان مالی محدود دولت ضروری است، این کمک بلاعوض روی زمین متمرکز شود. الگوی تأمین مسکن گروه هدف یا کم‌درآمد، تهیه

زمین موردنیاز از طریق دولت یا شهرداری، تأمین وام و تسهیلات بانکی به متقاضیان، پرداخت باقیمانده بهره وام، تأمین آورده متقاضیان، تأمین زمین از بافت های فرسوده و حاشیه شهر کرج و شهرک های اقماری اطراف به دقت می آید. سایر نیازهای آب، برق، تجهیزات و تأسیسات شهری از طریق شورای عالی معماری و شهرسازی تأمین می شود (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۶۹).

۲. پیشینه خارجی

جی یو ولی (۲۰۱۰) در پژوهشی با بهره گیری از روش های آماری، تأثیر سیاست های دولتی و متغیرهای مربوط به حوزه اقتصاد کلان را بر بی ثباتی و ناکارایی بخش مسکن در کشور کره جنوبی مورد ارزیابی قرار داده و چنین نتیجه گیری کرده اند که سیاست های دولتی، تأثیر قابل توجهی بر کارایی بخش مسکن ندارند، در حالی که متغیرهای حوزه اقتصاد کلان؛ نظیر ذخیره پولی، بازده اوراق قرضه شرکتی و تعداد مجوزهای ساخت و ساز مسکن، تأثیر معناداری بر کارایی بخش، مسکن داشته اند. گیلبرت (۲۰۱۴) در پژوهشی، پروژه ساخت مسکن دولتی برای صد هزار خانوار فقیر در کشور کلمبیا توسط دولت این کشور را مورد بررسی قرار داده و به چرایی اتخاذ سیاست ساخت مسکن دولتی و ارزیابی فرصت های موجود جهت پیش برد موفقیت آمیز این پروژه دولتی پرداخته است. او در این مطالعه، اثربخشی ساخت و ساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی خانمان را مورد پرسش قرار داده و متذکر می شود که پروژه های مشابه قبلی نتوانسته اند حلال مشکل مذکور باشند.

سوالات پژوهش:

برای اینکه ذهن پژوهشگر در راستای هدف تحقیق جهت گیری شود بایستی موضوع پژوهش در قالب چند موضع فرعی زیر مجموع هایی، به صورت جملات پرسشی تحت عنوان سوالات تحقیق صورت بندی گردد؛ بنابراین سوالات پژوهش حاضر عبارتند از:

۱- سیاست بانک ها و مؤسسات مالی (اعتبارات و تسهیلات) مرتبط با مسکن در ایران (شهر قم) چگونه است و با بهره گیری از تجربیات کشورهای اسکاندیناوی، چه تغییراتی می بایست در آن ها صورت گیرد؟

۲- تا چه اندازه می توان از تجربیات کشورهای اسکاندیناوی در روش های تعادل سازی بازار مسکن در ایران (شهر قم) سود جست؟

۳- وضعیت قوانین و مقررات مرتبط با مسکن در ایران (شهر قم) در مقایسه با مسکن کشورهای اسکاندیناوی به چه صورت است؟

۴- تا چه اندازه استفاده از تجربیات کشورهای اسکاندیناوی در روش های تأمین و عرضه مسکن در ایران (شهر قم) اثر گذار است؟

روش شناسی:

تحقیق حاضر برحسب هدف، از نوع تحقیقات توسعه‌ای، از حیث ماهیت و روش از نوع تحقیقات توصیفی- تحلیلی بوده است. جامعه آماری این پژوهش شامل کلیه شهروندان شهر قم که مطابق سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران شامل جمعیتی حدود ۱۲۹۲۲۸۳ نفر است که به تفکیک جنس شامل (۶۳۳۷۴۳) زن و (۶۵۸۵۴۰) مرد می‌باشد. در این تحقیق، با در اختیار داشتن جامعه آماری و با استفاده از جدول حجم برآورد نمونه، لین (Lin, 1976, 446)، برای جامعه آماری با سطح خطای ۵ درصد و سطح اطمینان ۹۵ درصد، حجم نمونه ۳۸۴ نفر محاسبه شد که جهت اطمینان بیشتر نتایج تحقیق، حجم نمونه به ۴۰۰ نفر افزایش یافت. شیوه نمونه‌گیری در این پژوهش تصادفی طبقه‌ای استفاده شده است. ابزار گردآوری داده‌های تحقیق، استفاده از پرسشنامه استاندارد و محقق ساخته و مبتنی بر طیف لیکرت است که با مراجعه حضوری به نمونه صورت گرفته است. این پرسشنامه مجموعاً ۴ شاخص را موردسنجش قرار می‌دهد که به ترتیب روش‌های تعادل سازی بازار مسکن، روش‌های تأمین و عرضه مسکن و مقررات و سیاست بانک‌ها و مؤسسات مالی (اعتبارات و تسهیلات) بودند. اطلاعات جمع‌آوری شده از پرسشنامه، کدگذاری و با استفاده از نرم‌افزار SPSS و انجام آزمون‌های آماری (آمار توصیفی) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. برای پایداری ابزار پژوهش، پس از تهیه و تدوین شاخص‌ها و طراحی صورت اولیه پرسشنامه، مطالعه مقدماتی انجام گرفت. این مطالعه مقدماتی روی یک نمونه ۳۰ نفری شهروندان شهر قم به اجرا درآمد. پس از تکمیل، پرسشنامه‌های مذکور کدگذاری شده و وارد نرم‌افزار SPSS شدند و پایداری آن‌ها به وسیله آلفای کرونباخ ارزیابی گردید. سپس با توجه به نتایج حاصل از مطالعه مقدماتی، اصلاحات لازم در ابزار سنجش به عمل آمد تا پایداری آن افزایش یابد. به همین جهت برخی از سؤالات پرسشنامه حذف و برخی دیگر مورد بازبینی واقع شدند. پس از اعمال اصلاحات لازم در ابزار سنجش، پرسشنامه نهایی در بین پاسخگویان تحقیق به اجرا درآمد. میزان آلفا برای متغیرهای روش‌های تعادل سازی بازار مسکن ۰/۷۴۶، قوانین و مقررات ۰/۷۱۶، سیاست بانک‌ها و مؤسسات مالی ۰/۷۵۳ و روش‌های تأمین و عرضه مسکن ۰/۷۳۷ به دست آمد؛ همچنین برای تعیین اعتبار پرسشنامه نیز از اعتبار سازه با استفاده از روش تحلیل عاملی استفاده شده است. نتایج آزمون تحلیل عاملی نشان داد که شاخص KMO برابر با ۰/۸۲۷ و سطح معنی‌داری آزمون بارتلت نیز برابر با ۰/۰۰۰ است. در نتیجه ابزار پژوهش دارای اعتبار است. این نتایج در جدول (۱) ارائه شده است.

ردیف	نام آزمون	مقدار
۱	Kmo	۰/۸۲۷
۲	بارتلت	۲۸/۱۶۵۲۰
۳	سطح معناداری	۰/۰۰۰

یافته‌ها:

آمار توصیفی:

جدول ۲: توزیع فراوانی پاسخگویان برحسب متغیر جنس؛

جنس	فراوانی	درصد
زن	۱۸۸	۴۷
مرد	۲۱۲	۵۳
جمع کل	۴۰۰	۱۰۰

با استناد به نتایج جدول فوق، ۴۰۰ نفر شامل ۲۱۲ مرد و ۱۸۸ زن به پرسشنامه توزیع شده پاسخ داده‌اند. این تعداد به ترتیب ۵۱/۱ درصد مرد و ۴۵ درصد زن بوده‌اند.

جدول ۳: توزیع فراوانی پاسخگویان برحسب متغیر سن؛

درصد	فراوانی	سن
۹/۲	۳۸	۲۵ تا ۳۰ سال
۳۵/۴	۱۴۷	۳۱ تا ۳۵ سال
۲۹/۹	۱۲۴	۳۶ تا ۴۰ سال
۲۱/۹	۹۱	۴۱ سال و بیشتر
۱۰۰	۴۰۰	جمع کل

با استناد به نتایج جدول فوق، ملاحظه می‌شود گروه سنی ۳۱ تا ۳۵ سال با ۳۵/۴ درصد (۱۴۷ نفر) دارای بیشترین فراوانی می‌باشند؛ و گروه‌های سنی ۳۶ تا ۴۰ سال با ۲۹/۹ درصد (۱۲۴ نفر)، گروه‌های سنی ۴۱ سال و بیشتر با ۲۱/۹ درصد (۹۱ نفر) و گروه‌های سنی ۲۵ تا ۳۰ سال با ۹/۲ درصد (۳۸ نفر) به ترتیب دارای کمترین فراوانی هستند.

جدول ۴: توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب متغیر وضعیت فعالیت

وضعیت فعالیت	فراوانی	درصد
شاغل	۹۴	۲۲/۷
خانه‌دار	۲۹	۷
دانشجو یا محصل	۲۱۶	۵۲
سرباز	۱۸	۴/۳
بیکار یا در جستجوی کار	۴۳	۱۰/۴
جمع کل	۴۰۰	۱۰۰

با استناد به نتایج جدول فوق از بین شهروندان پاسخگو به این پرسش ۵۲ درصد (معادل ۲۱۶ نفر) از آن‌ها فعالیت خود را دانشجو یا محصل گزارش کرده‌اند که دارای بیشترین فراوانی هست؛ و پس از آن به ترتیب ۲۲/۷ درصد (معادل ۹۴ نفر) خود را شاغل، ۱۰/۴ درصد (معادل ۴۳ نفر) بیکار یا در جستجوی کار، ۷ درصد (معادل ۲۹ نفر) خانه دار و تنها ۴/۳ درصد (معادل ۱۸ نفر) خود را سرباز مشغول به خدمت گزارش کرده‌اند که دارای کمترین فراوانی می‌باشند.

جدول ۵: توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب متغیر سابقه سکونت

سابقه سکونت	فراوانی	درصد
کمتر از ۵ سال	۲۳۴	۵۶/۴
۶ تا ۱۰ سال	۱۱۶	۲۸
۱۱ تا ۱۵ سال	۴۰	۹/۶
۱۶ سال و بیشتر	۱۰	۲/۴
جمع کل	۴۰۰	۱۰۰

نتایج حاکی از جدول ۶ گویای آن است که از بین شهروندان پاسخگو به این پرسش ۵۶/۴ درصد (معادل ۲۳۴ نفر) از آن‌ها سابقه سکونت خود در شهر قم را کم‌تر از ۵ سال گزارش نموده‌اند که دارای بیشترین فراوانی هست؛ و پس‌از آن به ترتیب ۲۸ درصد (معادل ۱۱۶ نفر) سابقه سکونتشان را بین ۶ تا ۱۵ سال، ۹/۶ درصد (معادل ۴۰ نفر) نیز سابقه سکونتشان را بین ۱۱ تا ۱۵ سال و تنها ۲/۴ درصد (معادل ۱۰ نفر) سابقه سکونتشان را ۱۶ سال و بیشتر گزارش نموده‌اند که دارای کم‌ترین فراوانی هست.

جدول ۶: توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب متغیر منطقه مسکونی؛

منطقه مسکونی	فراوانی	درصد
منطقه یک	۴۴	۱۰/۶
منطقه دو	۶۵	۱۵/۷
منطقه سه	۵۶	۱۳/۵
منطقه چهار	۵۴	۱۳
منطقه پنج	۵۰	۱۲
منطقه شش	۵۱	۱۲/۳
منطقه هفت	۳۶	۸/۷
منطقه هشت	۴۴	۱۰/۶
جمع کل	۴۰۰	۱۰۰

با استناد به نتایج جدول فوق، از بین شهروندان پاسخگو به این پرسش ۱۵/۷ درصد (۷۵ نفر) خود را جز منطقه یک گزارش نموده‌اند که دارای بیشترین فراوانی هست و پس‌از آن از بیشترین به کم‌ترین فراوانی به ترتیب شامل ۵۸۱۳ درصد (۵۶ نفر) منطقه سه، ۱۳ درصد (۵۴ نفر) منطقه چهار، ۱۲/۳ درصد (۵۱ نفر) منطقه شش، ۱۲ درصد (معادل ۵۰ نفر) منطقه پنج و منطقه‌های یک و هشت نیز ۱۰/۶ درصد (هرکدام معادل ۴۴ نفر) گزارش شده‌اند. در نتیجه بیشترین فراوانی متعلق به منطقه دو و کم‌ترین فراوانی متعلق به منطقه یک و هشت گزارش شده است.

جدول ۷: توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب متغیر نوع مسکن؛

نوع مسکن	فراوانی	درصد
شخصی	۹۴	۲۲/۷
استیجاری	۱۹۱	۴۶
سازمانی	۱۱۵	۲۷/۷
جمع کل	۴۰۰	۱۰۰

نتایج جدول ۹ حاکی از آن است که از بین شهروندان پاسخگو به این پرسش، ۴۶ درصد (معادل ۱۹۱ نفر) نوع مسکن خود را استیجاری گزارش نموده‌اند که دارای بیشترین فراوانی هست؛ و پس از آن به ترتیب ۲۷/۷ درصد (۱۱۵ نفر) نوع مسکنشان را سازمانی و ۲۲/۷ درصد (معادل ۹۴ نفر) نوع مسکن خود را شخصی گزارش نموده‌اند که دارای کمترین فراوانی می‌باشند. در نتیجه بیشترین فراوانی متعلق به مسکن اجاره‌ای و کمترین فراوانی را نیز مسکن شخصی گزارش نموده‌اند.

جدول شماره ۸: شاخص‌های مرکزی و پراکندگی پایگاه اقتصادی - اجتماعی؛

متغیر	میانه	میانگین	واریانس	انحراف معیار	دامنه تغییرات	حداقل	حداکثر
پایگاه اقتصادی- اجتماعی	۱۷/۹۴۰	۱/۱۸	۹/۵۵۰	۳/۰۹۰	۴	۱	۵

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق، دامنه نمره متغیر پایگاه اقتصادی - اجتماعی جمعیت نمونه بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است. میانگین ۱/۱۸ و انحراف معیار آن ۳/۰۹۰ هست، با توجه به یافته‌ها میزان پایگاه اقتصادی - اجتماعی جمعیت نمونه در مجموع در حد پایین هست.

جدول ۹: توزیع ترتیبی متغیر روش‌های تعادل سازی بازار مسکن؛

روش‌های تعادل سازی بازار مسکن	تعداد	درصد
پایین	۲۹۹	۷۴/۹
متوسط	۹۰	۲۲/۶
بالا	۱۱	۲/۵

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق ملاحظه می‌شود، ۷۴/۹ درصد از جمعیت موردبررسی معتقدند که روش‌های تعادل سازی بازار مسکن در حد پایینی است در حالی که ۲۲/۶ درصد در حد متوسط و تنها ۲/۵ درصد روش‌های تعادل سازی بازار مسکن را در حد بالای گزارش کرده‌اند. در نتیجه نشان از این دارد که میزان روش‌های تعادل سازی بازار مسکن در جمعیت موردبررسی شهر قم در حد پایین هست.

جدول ۱۰: شاخص‌های گرایش مرکزی و پراکندگی روش‌های تعادل سازی بازار مسکن

متغیر	میانه	میانگین	انحراف معیار	واریانس	دامنه تغییرات	حداقل	حداکثر
روش‌های تعادل سازی بازار مسکن	۲/۵۹۱۸	۲/۵۷۱۴	۰/۷۲۰۱۱	۰/۵۱۹	۴	۱	۵

با استناد به نتایج جدول فوق، نمره‌ی روش‌های تعادل سازی بازار مسکن در بین جمعیت موردبررسی بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است. میانگین آن ۲/۵۷۱۴ و انحراف معیار ۰/۷۲۰۱۱ هست، لذا با توجه به یافته‌ها روش‌های تعادل سازی بازار مسکن در بین جمعیت موردبررسی در شهر قم در مجموع در حد مطلوبی نیست.

جدول ۱۱: توزیع ترتیبی پاسخگویان بر حسب متغیر قوانین و مقررات؛

قوانین و مقررات	تعداد	درصد
پایین	۲۵۰	۶۰/۷
متوسط	۱۴۰	۳۵/۱
بالا	۹	۲/۳

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق ملاحظه می‌شود، ۶۰/۷ درصد از شهروندان موردبررسی در شهر قم قوانین و مقررات در حوزه‌ی مسکن را در حد پایینی گزارش کرده‌اند، ۳۵/۱ درصد در حد متوسط و ۲/۳ درصد آن‌ها قوانین و مقررات مسکن را در حد بالایی گزارش کرده‌اند. در نتیجه نشان از این دارد که قوانین و مقررات در حوزه‌ی مسکن در بین جمعی موردبررسی در شهر قم در حد پایینی هست.

جدول ۱۲: شاخص‌های گرایش مرکزی و پراکندگی متغیر قوانین و مقررات؛

متغیر	میانه	میانگین	انحراف معیار	واریانس	دامنه تغییرات	حداقل	حداکثر
قوانین و مقررات	۲/۸۹۹۶	۲/۸۳۳۳	۰/۷۶۵۷۱	۰/۵۸۶	۴	۱	۵

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق، نمره قوانین و مقررات مسکن بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده و میانگین آن ۲/۸۳۳۳ و انحراف معیار ۰/۷۶۵۷۱ هست. با توجه به یافته‌ها قوانین و مقررات در حوزه مسکن در بین جمعیت مورد بررسی در شهر قم در حد مطلوبی نمی‌باشد.

جدول ۱۳: توزیع ترتیبی پاسخگویان بر حسب متغیر اعتبارات و تسهیلات؛

اعتبارات و تسهیلات	تعداد	درصد
پایین	۱۰۹	۲۷/۳
متوسط	۲۶۹	۶۷/۳
بالا	۲۲	۵/۵

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق ملاحظه می‌شود ۲۷/۳ درصد از شهروندان موردبررسی در شهر قم اعتبارات و تسهیلات در حوزه‌ی مسکن را رد حد پایینی می‌دانند، درحالی‌که ۶۷/۳ درصد در حد متوسط و ۵/۵ درصد نیز اعتبارات و تسهیلات را در حد پایین می‌دانند. در نتیجه نشان از این دارد که اعتبارات و تسهیلات حوزه مسکن در بین شهروندان شهر قم در حد متوسط هست.

جدول ۱۴: شاخص‌های گرایش مرکزی و پراکندگی متغیر اعتبارات و تسهیلات؛

متغیر	میانه	میانگین	انحراف معیار	واریانس	دامنه تغییرات	حداقل	حداکثر
اعتبارات و تسهیلات	۳/۲۵۳۹	۳/۲۸۵۷	۰/۵۰۱۷۶	۰/۲۵۲	۳	۱/۵۷	۵

با توجه به نتایج حاصل از جدول ۲۳، نمره اعتبارات و تسهیلات در بین شهروندان شهر قم بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است. میانگین ۳/۲۸۵۷ و انحراف معیار ۰/۵۰۱۷۶ هست. لذا با توجه به یافته‌ها اعتبارات و تسهیلات در حوزه‌ی مسکن در بین شهروندان شهر قم در حد مطلوبی هست. جدول ۱۵: توزیع ترتیبی پاسخگویان بر حسب متغیر روش‌های تأمین و عرضه مسکن؛

درصد	تعداد	روش‌های تأمین و عرضه مسکن
۶۶/۸	۲۶۷	پایین
۳۱/۳	۱۲۵	متوسط
۲	۸	بالا

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق ملاحظه می‌شود، ۶۶/۸ درصد از پاسخگویان روش‌های تأمین و عرضه مسکن را در حد پایین می‌دانند درحالی‌که ۳۱/۳ درصد متوسط و تنها دو درصد آن‌ها معتقدند که روش‌های تأمین مسکن را در حد بالایی است. در نتیجه این نتایج نشان از این دارد که به نظر شهروندان ساکن در شهر قم، روش‌های تأمین و عرضه‌ی مسکن در حد پایینی هست.

جدول ۱۶: شاخص‌های گرایش مرکزی و پراکندگی روش‌های تأمین و عرضه مسکن؛

متغیر	میانه	میانگین	انحراف معیار	واریانس	دامنه تغییرات	حداقل	حداکثر
روش‌های تأمین و عرضه مسکن	۲/۸۱۳۹	۲/۸۵۷۱	۰/۶۳۹۳۳	۰/۴۱۰	۴	۱	۵

با توجه به نتایج حاصل از جدول فوق، نمره روش‌های تأمین و عرضه مسکن در بین جمعیت موردبررسی بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است و میانگین آن ۲/۸۵۷۱ و انحراف معیار ۰/۶۳۹۳۳ هست. لذا با توجه به یافته‌ها روش‌های تأمین و عرضه مسکن در بین جمعیت موردبررسی در حد مطلوبی نیست.

بحث و نتیجه‌گیری

مروری بر شرایط مسکن در جوامع مختلف نشان می‌دهد که تقریباً هیچ کشوری مدعی حل مشکلات مسکن در جامعه خود نیست. مسائل برخی کشورها از نوع کمی بوده که ناشی از کمبودهای موجود مسکن، رشد جمعیت، مهاجرت و تنگناهای اقتصادی است و عمدتاً کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود. در مقابل، مسائل مسکن در کشورهای توسعه‌یافته بیشتر از نوع کیفی و نیز ساختارهای

جمعیتی و اجتماعی است. ابعاد مختلف مسکن طیف وسیعی از شاخص‌های خرد و کلان را شامل می‌شود. مسکن در اقتصاد ملی با مطرح شدن آن به‌عنوان یکی از زیر بخش‌های عمده و کلان اقتصاد ملی روشن است. یکی از مهم‌ترین دلایل اهمیت مسکن در کشورهای در حال توسعه این است که بخش مسکن حدود ۵ درصد از تولید ناخالص داخل و ۲۰ درصد از مجموع سرمایه‌گذاری‌ها در این کشورها را دربر می‌گیرد. حساسیت مسکن همانند سایر کشورها در ایران نیز از اهمیت خاصی برخوردار است تا جایی که توجه خاصی در برنامه‌های توسعه به مسکن گردیده است. با توجه به موضوع مورد بررسی در این پژوهش علی‌الاصول اهداف بررسی شاخص‌های مسکن در یک فرایند تطبیقی بین مسکن ایران (نمونه موردی شهر قم) و کشورهای اسکاندیناوی می‌تواند در قالب موارد زیر دسته‌بندی گردند:

- ۱) فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در مسکن و نظارت بر آن.
- ۲) شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف.
- ۳) پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد.
- ۴) فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها.

با توجه به چارچوب فوق و بررسی مبحث مسکن ابتدا به ارزیابی مسکن در کشورهای اسکاندیناوی پرداخته سپس مسکن را در ایران و جامعه مورد مطالعه ارزیابی و مقایسه خواهیم کرد. در کشور سوئد تأمین مالی برای ساخت واحدهای مسکونی جدید و نوسازی واحدهای مسکونی موجود از طریق استفاده از بازار آزاد وام، وام‌های دولتی و سپرده‌های نقد مالکان ساختمان‌های مربوطه تأمین می‌گردد. نظام اعتباری در این کشور از دیرباز یکسری سازمان‌های رسمی را به‌منظور اعطای وام برای تأمین هزینه مسکن در اختیار داشته است. هدف از این پشتیبانی مالی از یک‌سو تضمین سرمایه وام و از سوی دیگر، کنترل هزینه‌های سرمایه‌ای به‌منظور ثابت نگه‌داشتن هزینه‌های مسکن در سطحی قابل قبول است. مسکن عمومی تقریباً ۲۰ درصد از سهام مسکونی کشور را تشکیل می‌دهد که عمدتاً شامل واحدهای اداره شده توسط MHC های محلی می‌باشند. سوئد دارای تاریخچه‌ای طولانی از شرکت‌های تعاونی، به‌ویژه در زمینه مسکن است. "تعاونی" به‌صورت شرکت‌های اقتصادی مبتنی بر اقدام مشترک و خودخواهانه عمل می‌کند و به‌عنوان جایگزینی برای شرکت‌های دولتی یا خصوصی با اصول عضویت آزاد، دولت دموکراتیک و کار گروهی همکاری و بازده محدود سرمایه‌گذاری‌ها عمل می‌کند. تعاونی‌های مسکن قابل اجرا در ابتکار سازمان‌های مستأجر محلی و از آن زمان به‌طور چشمگیری گسترش یافته‌اند. در عمل، تعاونی مسکن برای ساکنان در قالب اجاره به نام "حقوق مسکن" به اعضا این حق را می‌دهد که از یک واحد به مدت زمان نامحدود تحت قوانین مندرج در قانون تعاونی مسکن بهره‌مند شوند. همچنین مشارکت دموکراتیک در مدیریت مسکن تعاونی را به

اعضا اعطا می‌کند (انجمن مسکن سوئد). در عوض، اعضای شرکت در تأمین مالی از طریق پرداخت هزینه اولیه یا پرداخت جاری که از طریق رهن مسکن تأمین مالی می‌کنند و پرداخت هزینه سالانه که سهم وام تعاونی را پوشش می‌دهد مشارکت نمایند. هنگامی که اعضا تصمیم به تخلیه واحد می‌گیرند، می‌توانند اجاره تعاونی خود را باقیمت بازار به فروش برسانند. مسکن تعاونی شامل حدود ۲۳ درصد از سهام مسکن کشور سوئد می‌باشد و بخش عمده‌ای از ساخت‌وساز چند واحدی جدید را تشکیل می‌دهد. این نوع تصرف به نفع آزادی مالیات برای مالکینی که در خانه سکونت ندارند هست و همچنین تراکم لازم برای بازارهای مرکزی شهر که در تقاضای زیاد هستند، فراهم می‌شود. گرایش اخیر تبدیل MHC به تعاونی‌های مسکونی بیشتر از تعداد واحدهای اشغال‌شده است. از چهار نوع عمده تصرف مسکن، ساکنان تعاونی مسکن دومین گروه افراد ثروتمند پس از اشخاص دارای درآمد بالاتر از متوسط ملی هستند (Becker, 2017).

بزرگ‌ترین بخش بازار مسکن در سوئد تصرف مالکیت است که تقریباً ۴۰ درصد سهام مسکن را تشکیل می‌دهد. علاوه بر این، اکثریت قریب به اتفاق این واحدها واحدهای تک خانواری در ساختمان‌های دارای یک یا دوطبقه واقع شده‌اند که منعکس‌کننده ویژگی زندگی در حومه شهر در سوئد است که بیشتر شبیه ایالات متحده می‌باشد. بخش مالکیت از معافیت مالیاتی قابل توجهی شامل گرفتن رهن به نفع کاهش پرداخت عوارض شامل، تعداد ۲۰۰۸ جایگزین مالیات‌های املاک و مستغلات با هزینه کم شهرداری، تأخیر مالیات بر درآمد برای اقامت اولیه و لغو پرداخت ۲۰۰۷ عدد اجاره مسکن می‌باشد. تلاش‌های اضافی برای تشویق اقدام به مالکیت خانه شامل معرفی یک ضمانت اعتباری برای کسانی می‌باشد که بار اول اقدام به خرید خانه می‌کنند. هرچند در سال ۲۰۱۰ لاتیوها LTV های وام‌ها را تا ۸۵ درصد محدود کرده و با سیاست‌های مذکور مخالف بودند و منجر به کم شدن تعداد خانوارهایی که از تضمین استفاده می‌کنند می‌شود؛ و اکثر این سیاست‌ها منجر به مالکیت در نوع مالکیت تعاونی شده‌اند تا به واحدهای اشغال‌شده توسط صاحبان سنتی تک خانواری که توسط یک خانواده اشغال‌شده باشند و سهم ناچیز سهام مسکن کشور را تشکیل می‌دهند (۳۳٪ از ساخت‌وساز جدید از سال ۲۰۰۷ در مقایسه با ۴۰٪ مسکن‌های موجود) مالکیت دهند.

دانمارک نیز به‌عنوان یکی دیگر از کشورهای اسکاندیناوی در راستای اهداف و برنامه‌های مسکن از ساختار قابل توجهی برخوردار است. دانمارک عملاً هیچ مسکن خصوصی ندارد و متعلق به دولت است و به‌طور مستقیم توسط دولت تأمین می‌شود، با این وجود ۲۰ درصد سهام مسکن مستقل است و انجمن‌های مسکن غیرانتفاعی تحت مدیریت دموکراتیک توسط دولت حمایت و تنظیم شده‌اند. تجربه مسکن عامه دانمارک نشان می‌دهد که چیدمان‌های نهادی خاص که به‌طور رسمی در قالب‌های خصوصی و دولتی پوشش داده می‌شود، مطمئناً برای آن‌ها مفید خواهد بود. با این وجود، اگر سهام مسکن خصوصی باشد، باید به معنای رسمی و نه به‌طور عملی قانونی باشد. از سوی دیگر، مقررات

دولتی می‌تواند شرایط "خدمات عمومی" را تعیین کند، نظیر شیوه فروش احتکار آمیز تعاونی‌های مسکن در اوایل قرن بیستم که متوقف شده است. از سوی دیگر، تنظیمات نهادی و سازمانی خود کلید بخش مسکن است. در حال حاضر دانمارک بزرگ‌ترین بازار اوراق قرضه تأمین مالی مسکن در اروپا را پس از آلمان دارد و در واقع مهم‌ترین ابزار تأمین مالی برای خرید ملک در دانمارک، وام‌های رهنی هستند.

در کشور نروژ نیز مسکن ضرورت سرمایه‌گذاری و یک هدف سرمایه‌گذاری است و برای اکثر خانوارها بزرگ‌ترین بخش در بودجه آن‌هاست. چنانچه که اکثر دولت‌های رفاهی پیشرفته متعهد به حصول اطمینان از اینکه مسکن برای شهروندان عادی مقرون‌به‌صرفه است، می‌باشند، کمک‌هزینه‌های مسکن در یک یا چند نوع دیگر را فراهم می‌کنند. باین‌حال، این همواره یک حوزه متضاد بوده است، چراکه در تقاطع بین سیاست اجتماعی و اقتصادی است، نه به‌طور کامل بخشی از دولت رفاه یا بخشی از بازار آزاد است (کلین مانان، ۱۹۹۶، ۱). مسکن به‌عنوان "ستون لرزان دولت رفاه" با اشاره به نحوه تولید و توزیع آن توصیف شده است. (تروگسن، ۱۹۸۷). در بخش‌های دیگر دولت رفاه، تولید و توزیع توسط متخصصان کنترل و تنظیم می‌شود. تخصیص در این بخش‌ها جهانی است و بیشتر مبتنی بر حقوق و از وضعیت اقتصادی کنونی جدا شده است. تخصیص مسکن که به میزان بیشتری به بازار و وضعیت اقتصادی فعلی بستگی دارد، به میزان کم مبتنی بر حقوق است. یکی دیگر از تفاوت‌ها از سه رکن دیگر این است که مسکن با شدت بالا سرمایه و سرمایه‌گذاری‌های بزرگ مشخص می‌شود باین‌حال، کمک‌هزینه بیشتری به‌وسیله یارانه‌های مالیاتی به افراد غنی منتقل می‌شوند که باعث ایجاد بیش‌از حد شغل مانند مسکن بزرگ‌تر/ باکیفیت‌تر می‌شوند، در حالی که یارانه‌های کمتر به فقرا منتقل می‌شوند.

در سال ۲۰۰۱، میزان مالکیت خانه در نروژ ۷۷٪ در مقایسه با ۵۷٪ در سوئد و ۵۹٪ در دانمارک بود. سهم اجاره عمومی در سال ۲۰۰۱ در نروژ تقریباً ۴ درصد، در مقایسه با مقادیر ۲۴ درصدی در سوئد و ۲۰ درصدی در دانمارک (Stortinget 2003-2004) بود. شکل نحوه عملکرد سیستم وام‌های رهنی دانمارک بر اساس اصل تعادل (مصلح شیرازی و همکاران، ۱۳۹۲، ۹).

بانک مسکن دولت نروژ در جایگاه خود، عامل اصلی اجرای سیاست‌های عمومی در رابطه با مسکن است. این بانک به وزارت امور خارجه و مدرنیزاسیون گزارش می‌دهد. بودجه آن نیز از بودجه ملی به بانک مسکن برای اجرای برنامه‌های مختلف وام و کمک‌هزینه و برنامه‌های کمک‌هزینه مسکن اختصاص می‌یابد. به همین ترتیب، تلاش بانک مسکن به‌طور بالقوه منجر به اختلاف‌نظری سیاسی حزبی می‌شود، باین‌حال، سیاست‌های مسکن به‌طور گسترده‌ای در میان احزاب مختلف توافق شده و یک معیار مشترک را می‌دهند. دستاورد کلیدی بانک مسکن، افزایش عرضه مسکن کیفی برای افرادی است که از طریق تأمین کمک‌های مالی و وام بیشترین نیاز را دارند. این برنامه‌ها باهم، تقریباً بیست

درصد از تمام مسکن‌ها را در سال ۲۰۱۶ حمایت کرده‌اند؛ که از عرضه پایدار مسکن حمایت می‌کنند و همچنین انگیزه‌هایی برای سرمایه‌گذاری در توسعه مستحکم پیش رو فراهم می‌کند. علاوه بر این، از طریق مشارکت قوی با شهرداری، این بانک ادغام مقررات مسکن اجتماعی در سیاست‌های منطقه‌ای را تقویت و تشویق می‌کند و از منابع استفاده‌شده در سطح محلی بهره‌مند می‌شود. به‌طور کلی، رویکرد بانک مرکزی نروژی، نشان می‌دهد که چگونه باید از بودجه عمومی به‌طور موفقیت‌آمیز برای ارائه مسکن اجتماعی و مقرون‌به‌صرفه و همچنین پیشبرد تفکر، توسعه پایدار املاک و مستغلات استفاده کرد. این امر برای اجرای موفقیت‌آمیز سیاست‌های مسکن نروژ ضروری است. درواقع، بسیاری از سازمان‌های بین‌المللی در حال نزدیک شدن به بانک هستند تا بدانند که آیا ابزارهای مختلف را می‌توان به شرایط مختلف بازار در سراسر اروپا تبدیل کرد.

علاوه بر بررسی کشورهای اسکاندیناوی در حوزه مسکن، ایران یکی دیگر از جامعه مورد مطالعه محقق به‌صورت نمونه موردی در شهرستان قم مسئله مسکن از اهمیت شایانی برخوردار هست. رشد جمعیت و افزایش شهرنشینی در شهر قم به‌ویژه پس از پیروزی انقلاب اسلامی از شدت بیشتری برخوردار شد، جمعیت این شهر طبق آخرین سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران برابر با ۱۲۹۲۲۸۳ نفر بوده است. به علت اهمیت ارتباطی، این شهر مرکزی برای مهاجرت مردم از شهرها و کشورهای گوناگون شده است. درواقع شهر قم به‌عنوان یکی از شهرهای میلیونی، مهاجرپذیر و نیز یکی از مهم‌ترین شهرهای فرهنگی- مذهبی ایران است. و موقعیت ارتباطی آن به علت قرارگیری در مرکز فلات مرکزی ایران موجب شده تا به‌عنوان مرکز ثقل جغرافیای ایران مطرح شود (زیاری و همکاران، ۱۳۹۲، ۲۷). پیامد چنین وضعیتی، شکل‌گیری محلات و مناطق مختلف همچنین رشد سریع کالبد و گسترش شهر است به‌طوری که امروزه منجر به معرفی این شهر به‌عنوان یکی از هشت کلان‌شهر بزرگ ایران شده است. به‌طوری که هم‌اکنون شهر قم دارای نسبت بالایی در میزان شهرنشینی است؛ که از دلایل حجم بالای شهرنشینی فوق، مهاجرت‌های وسیع گذشته به این شهر است. تغییرات جمعیتی و خانوار شهر قم در فاصله دو سرشماری، یعنی از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵، نشان‌دهنده ۱۲/۸ درصد رشد جمعیت و ۱۹/۶ درصد رشد تعداد خانوار است. متوسط نرخ رشد سالانه شهر قم ۲/۴ درصد است. بیشترین نرخ رشد سالانه جمعیت مربوط به منطقه ۸ شهر قم با ۲۵/۴ درصد و کمترین نرخ متوسط رشد سالانه با نرخ ۱/۵- درصد مربوط به منطقه ۸ شهر قم است.

با توجه به مطالعه میدانی در حوزه مسکن در شهر قم برخی از شاخص‌ها مورد بررسی قرار گرفته است از جمله شاخص‌های تأمین و عرضه مسکن، تعادل سازی بازار مسکن، قوانین و مقررات حاکم بر بازار مسکن، اعتبارات و تسهیلات، نمره روش‌های تأمین و عرضه مسکن در بین جمعیت مورد بررسی بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است و میانگین آن ۲/۸۵۷۱ و انحراف معیار ۰/۶۳۹۳۳ هست. لذا با توجه با یافته‌ها روش‌های تأمین و عرضه مسکن در بین جمعیت مورد بررسی در حد مطلوبی نیست. نمره

روش‌های تعادل سازی بازار مسکن در بین جمعیت موردبررسی بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است. میانگین آن ۲/۵۷۱۴ و انحراف معیار ۰/۷۲۰۱۱ هست، لذا با توجه به یافته‌ها روش‌های تعادل سازی بازار مسکن در بین جمعیت موردبررسی در شهر قم در مجموع در حد مطلوبی نیست. نمره قوانین و مقررات مسکن بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده و میانگین آن ۲/۳۳۳۸ و انحراف معیار ۰/۷۶۵۷۱ هست. با توجه به یافته‌ها قوانین و مقررات در حوزه مسکن در بین جمعیت موردبررسی در شهر قم در حد مطلوبی نمی‌باشد. نمره اعتبارات و تسهیلات در بین شهروندان شهر قم بین ۱ تا ۵ در نوسان بوده است. میانگین ۳/۲۸۵۷ و انحراف معیار ۰/۵۰۱۷۶ هست. لذا با توجه به یافته‌ها اعتبارات و تسهیلات در حوزه مسکن در بین شهروندان شهر قم در حد مطلوبی هست.

تأمین مسکن ارزان در محیطی امن، نیاز اصلی بشر در جوامع پیشرفته امروزی است، بنابراین توجه به تدوین و اجرای سیاست‌های کاهش فقر و محرومیت‌های اجتماعی جز اولویت‌های اجرایی در بیشتر دولت‌های موفق جهان است. با در نظر گرفتن اینکه جایگاه مسکن در فرهنگ و اقتصاد هر کشور متفاوت است، نگاه به مسکن در کشورهای غربی با ایران نیز متمایز است. این تفاوت در مرحله اول بیشتر در حوزه نگاه اقتصادی به مسکن و در مرحله دوم به کیفیت مسکن بازمی‌گردد. مهم‌ترین شاخص مؤثر در تفاوت نگاه به مسکن در ایران و کشورهای غربی به نوعی به سیاست‌های دولت در این بخش مربوط می‌شود. طبق آخرین مطالعات انجام‌شده سهم تسهیلات بانکی در ایران نسبت به کشورهای غربی برای پوشش هزینه‌های یک واحد مسکونی، پایین‌تر و سود بانکی این تسهیلات بالاتر و به دلیل شرایط فرهنگی، میزان اجاره‌نشینی در ایران نسبت به کشورهای اروپایی کمتر است. با توجه به شرایط اقتصادی ایران و تورم، رابطه معقولی بین حقوق سالانه یک فرد و هزینه‌های اساسی در جامعه ایران وجود ندارد؛ بنابراین بازنگری در سیاست‌های حوزه مسکن و تأمین رفاه اجتماعی نقشی اساسی در بازنویسی نوع نگاه فرهنگی و اقتصادی به مسکن در جامعه ایران دارد. با در نظر گرفتن تفاوت ساختاری در کیفیت مسکن، مواد اولیه و پراکندگی مناطق مسکونی در ایران و کشورهای اسکانندیناوی این نتیجه حاصل می‌شود که مسئولان تأمین خدمات شهری در کشورهای اسکانندیناوی به نوعی با تبیین سیاست‌های تولید مسکن ارزان، باکیفیت و با مواد طبیعی موجود در منطقه، نقشی اساسی در کنترل تورم در بخش مسکن داشته‌اند. اکثر کارشناسان مطالعات شهری و روستایی در ایران معتقدند که اولین تلاش‌ها برای سامان بخشیدن به اوضاع مسکن بعد از انقلاب اسلامی و با برنامه‌هایی همچون حساب‌بندی مسکن و انبوه‌سازی آغاز شده است. این فعالیت‌ها با هدف افزایش تعداد صاحب‌خانه‌ها آغاز شده و تا حدی موفق عمل کرده است، اما ساخت‌وسازهای دولتی در کنترل تورم بخش مسکن موفقیت چشمگیری نداشته است.

این کارشناسان همچنین دلیل اصلی موفقیت کشورهای اسکانندیناوی در کنترل نوسان بازار مسکن را جلوگیری از تغییر نگاه به ماهیت مسکن می‌دانند. در واقع در سیاست‌گذاری بخش مسکن حتی در این

کشورهای با بیشترین تعداد صاحب‌خانه، هیچ‌وقت نگاه مردم و مسئولان به مسکن به‌عنوان کالای سرمایه‌ای یا منبعی برای درآمد در نظر گرفته نشده است. از دلایل اصلی این موفقیت کنترل دقیق و مستمر دولت بر روی ساخت‌وسازها و اخذ مالیه‌های سنگین برای خانه‌های خالی و افراد صاحب چند خانه است.

سیاست‌های تأمین مسکن در اسکاندیناوی بانک‌ها را موظف کرده که تسهیلات با بهره بسیار کم و با پوشش ۶۰ تا ۷۰ درصدی کل قیمت مسکن را برای افراد متقاضی تأمین کنند. این در حالی است که با تورم موجود در ایران و درآمد پایین بیشتر جمعیت ایران مسئله وام‌های مسکن با سود بالا و سهم پایین در قیمت کلی مسکن، نقشی اساسی در تغییر نگاه به بخش مسکن در ایران داشته است.

طبق آخرین آمار منتشرشده تعداد افراد صاحب‌خانه در ایران در مقایسه با کشورهای اسکاندیناوی درصد بالایی دارد، با اینکه حدود ۶۴ درصد جمعیت ایران صاحب‌خانه هستند، اما این رقم آن‌چنان خوش‌بینانه نیست، چراکه بیشتر صاحب‌خانه‌ها در سال‌های گذشته موفق به خرید مسکن شده‌اند، یعنی دورانی که فاصله درآمد و قیمت مسکن هنوز فاصله چندانی نداشته است. در شرایط فعلی که اقتصاد ایران با مشکلات متعددی همراه است، متأسفانه بحران مسکن در ایران نیز همچنان در حال عرض‌اندام است. یکی از دلایل اصلی دامن‌زدن به بحران مسکن ایران، توجه کمتر مسئولان اقتصادی در جلوگیری از شکل‌گیری نگاه سرمایه‌ای به مسکن در ایران است. نگاه سرمایه‌ای به بخش مسکن در خوش‌بینانه‌ترین حالت باعث هجوم سرمایه‌گذاران شده و با سود سرسام‌آوری که در سال‌های گذشته نصیب افراد ثروتمند کرده، نقش پررنگی در افزایش تورم شدید مسکن در ایران داشته است. نتیجه سیاست‌های نادرست در بخش سرمایه‌گذاری و تأمین مسکن در ایران باعث بروز پدیده ناهنجار رشد غیرقابل کنترل حاشیه‌نشینی در شهرهای بزرگ شده است. طبق آخرین آمار سازمان‌های اجتماعی تا پایان سال ۲۰۱۱ میلادی بیش از ۷۱۰ مجموعه شهرک نامتعارف با مساحت کلی ۴۶ هزار هکتار و با جمعیت بیش از پنج میلیون نفر در حاشیه ۶۰ شهر بزرگ ایران سرشماری و ثبت شده است. همچنین اطلاعات منتشرشده از سازمان‌های انبوه‌سازی بخش خصوصی حاکی از فاصله زیاد درآمد و قیمت خانه در ایران است. این فاصله بسیار بیشتر از کشورهای اسکاندیناوی است. به‌طوری‌که یک خانواده معمولی با درآمد متوسط در بهترین شرایط تنها قادر به تأمین هزینه ۱۴ تا ۳۴ مترمربع خانه آپارتمانی در شهرهای بزرگ است. معضل درآمد پایین و نگاه سرمایه‌ای به مسکن باعث وقوع پدیده افراد صاحب چند خانه در ایران شده است. با نگاه دقیق‌تر به این معضل می‌توان فهمید که نگاه سرمایه‌ای به مسکن و افزایش سالانه نرخ تورم در بخش اجاره واحدهای مسکونی باعث شده سرمایه‌گذاران و افراد ثروتمند نسبت به خرید خانه روی‌آوردند و با درآمد حاصل از اجاره واحدهای مسکونی متعدد ثروت سرشاری بدون پرداخت مالیات کسب کنند.

با نگاه کلی به وضعیت مسکن در کشورهای اسکاندیناوی می‌توان فهمید که حتی در ثروتمندترین کشورهای جهان بر اساس وضعیت رفاه اجتماعی مثل سوئیس تعداد صاحب‌خانه‌ها حتی از ایران نیز کمتر است و بیشتر مردم زندگی در خانه‌های اجاره‌ای را ترجیح می‌دهند. میزان افراد اجاره‌نشین در سوئیس ۵۶ درصد جمعیت این کشور را شامل می‌شود. در تمام این کشورها، شرایط و نرخ‌های پایه وام‌های بانکی تعیین و اعلام می‌شود. نرخ پایه سود وام مسکن در سال ۲۰۰۹ به حداقل ممکن یعنی به یک درصد رسید، اما در ماه‌های میانی سال ۲۰۱۲ به دلیل رکود سنگین اقتصادی و بالا رفتن مالیات‌ها در این کشورها بهره‌های بانکی به ۸٫۵ درصد نیز رسیده است.

دوره بازپرداخت وام مسکن با ارزش خارجی حداکثر تا ۱۵ سال و دوره بازپرداخت وام مسکن با واحد پولی یورو حداکثر ۲۵ سال است؛ اما وام مسکن در این کشورها نیز دارای محدودیت‌هایی است به طوری که سن متقاضی با در نظر گرفتن مدت اقساط نباید از ۷۰ سال تجاوز کند. حداکثر مبلغ وام نیز می‌تواند تا ۷۰ درصد ارزش ملک خریداری‌شده باشد. بازپرداخت وام مسکن نیز بر اساس توان مشتری به صورت ماهانه یا سه‌ماهه قابل تنظیم است.

ارائه راهکارها

۱. مدیریت متمرکز بر طرح

در طرح ساخت مسکن، نیاز به حضور یک نهاد عمومی قوی اجرایی و عملیاتی احساس می‌شود.

۲. باز تولید زمین، بسته سیاسی مسکن برای کلان‌شهرها

با توجه به این که یکی از اصلی‌ترین نقاط ضعف «در حوزه مسکن» همان «نادیده گرفتن معضل مسکن در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ» است؛ در این شهرها باید بسته سیاستی جداگانه‌ای را در نظر گرفت. متأسفانه تاکنون راهکارهای عملی در جهت حل مساله مسکن در کلان‌شهرها ارائه نشده است و صرفاً اسکان مردم در شهرهای جدید (شهرهای خوابگاهی) پیرامون کلان‌شهرها پیگیری شده است که مشکلات عدیده‌ای همچون بعد مسافت (فقدان سیستم بهینه حمل‌ونقل)، عدم امکانات مناسب زندگی، عدم وجود سامانه‌های اشتغال‌زا و... را می‌توان در آن‌ها مشاهده کرد.

۳. مالیات بر ارزش زمین

در این قسمت باید از ابزارهای مالیاتی که جز ابزارهای حاکمیتی دولت است، استفاده کرد؛ در یک تعریف ساده، مالیات بر ارزش زمین عبارت است از مالیات بر میزان پولی که از یک قطعه زمین در صورت اجاره دادن برای یک کاربری مشخص ایجاد می‌شود. مالیات بر ارزش زمین هزینه نگهداری زمین‌های خالی را برای سوداگران زمین بالا می‌برد و مالکان این زمین‌ها را به سمت استفاده بهینه از زمین هدایت می‌کند. چون مالیات بر ارزش زمین بر همه زمین‌ها وضع می‌شود، به نوعی می‌توان گفت که این مالیات بر صاحبان زمین فشار می‌آورد که یا خودشان از زمین‌هایی که دارند به بهترین نحو استفاده کنند و یا این زمین‌ها را به کسانی که توانایی انجام این کار را دارند، بپسارند. در نتیجه

بازار زمین به سمت کارایی سوق داده می‌شود و معاملاتی هم که در آن انجام می‌شود به‌منظور استفاده بهینه از زمین‌ها صورت می‌گیرد نه سوداگری.

۴. مالیات بر سود سرمایه

در دنیا برای جلوگیری و مهار سوداگری در بخش مسکن و همچنین حفظ توازن بین نرخ بازگشت سرمایه در بخش‌های تولیدی و مولد با بخش‌های غیرتولیدی و سوداگرانه، ناگزیر به وضع نوعی از مالیات بر بخش زمین و مسکن هستند که افزایش ارزش در این بخش که ناشی از کار و تولید نباشد را مهار می‌کند. این مالیات که مالیات بر سود سرمایه نامیده می‌شود، مالیاتی است که بر سود ناشی از فروش یک سرمایه که با قیمتی پایین‌تر خریداری شده، وضع می‌شود. مبنای این مالیات تفاوت بین قیمت خرید و قیمت نهایی فروش است و این مالیات در هنگام نقل و انتقال سرمایه مورد نظر اعم از زمین، مسکن، سهام، اوراق قرضه، فلزات گران‌بها و مانند آن اخذ می‌شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

منابع

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به آدرس www.cbi.ir
- حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۴)، جایگاه شهر قاین در شبکه شهری خراسان، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهید چمران اهواز، شماره ۱، (از صفحه ۱۳ تا ۲۲).
- حسین نظمفر؛ سمیه محمدی حمیدی؛ مجید اکبری، (۱۳۹۷)، بررسی نابرابری های توسعه در استان های کشور در راستای تحقق توسعه پایدار، فصلنامه علمی و پژوهشی مجلس و راهبرد، مقاله ۱۰، دوره ۲۵، شماره ۹۴، صفحه تا ۲۹۷-۳۴۰.
- زیاری، کرامت الله؛ مهدی، علی؛ مهدیان بهنمیری، معصومه (۱۳۹۲)، مدیریت شهری الکترونیک؛ گامی نوین در تحقق پایداری شهری، بررسی وضعیت شهرداری الکترونیکی در کلان شهرها مطالعه موردی شهرداری شهر قم (مجله: اقتصاد و مدیریت شهری، سال اول - شماره ۳ علمی-پژوهشی/ISC ۱۸)، صفحه - از ۱۰۹ تا ۱۲۶.
- سرایی، محمد حسین، (۱۳۹۰) پیش بینی تغییرات کاربری اراضی و تعیین الگوی رشد شهری با استفاده از مدل زنجیرهای مارکوف و تصاویر ماهواره‌های چندزمانه (مورد پژوهی: شهر اراک)، مجله: کاوش های جغرافیایی مناطق بیابانی « شماره ۹- از صفحه ۱۵۶ تا ۱۷۵.
- شاهرخی فر، زینب (۱۳۹۵)، تحلیل تطبیقی سیاست های اجرایی بخش مسکن در برنامه توسعه بعد از انقلاب اسلامی (شهر کرمانشاه دانشگاه اسلامی تربیت مدرس)، دانشگاه ادبیات و علوم انسانی.
- شکویی، حسین، (۱۳۷۸)، کارکرد شهرهای میانی در توسعه ناحیه ای (مورد مطالعه نجف آباد و خمینی شهر)، مجله علمی پژوهشی علوم انسانی، شماره ۸.
- عبدیان درکوش، سعید؛ (۱۳۸۵)، تعادل، بهره وری و بهینه یابی، مجله: مدیریت شهری - شماره ۷ ISC ۴ (از صفحه ۶ تا ۹).
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۸)، جزوه پلی کپی درس برنامه ریزی مسکن، مقطع کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، گروه جغرافیای انسانی.
- مشکینی، ابوالفضل؛ گروسی، علیرضا؛ توکلی نغمه، مصطفی (۱۳۹۵)، تحلیل فضایی مناطق شهری قم به منظور احداث پروژه مسکن اجتماعی با تاکید بر روش تحلیل سلسله مراتبی، مجله: جغرافیای اجتماعی شهری - شماره ۱۱ علمی-پژوهشی/ISC 21 (صفحه ۱۲۹ تا ۱۴۹).
- مشکینی، ابولفضل، شاهرخی فر، زینب و منتظر، فرامرز (۱۳۹۷)، سنجش میزان توسعه یافتگی شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهرستان های استان کرمانشاه، مجله مطالعات عمران شهری دوره دوم، شماره ۴.

- مصلح شیرازی، علی نقی؛ احسان جوانمردی و محمد نظری، (۱۳۹۲)، مطالعه تطبیقی سیستم های تامین مالی مسکن در ایران و دانمارک، دومین کنفرانس ملی حسابداری، مدیریت مالی و سرمایه گذاری،
https://www.civilica.com/Paper-CAFM02-CAFM02_253.html
- مصلح شیرازی، محمد نمازی، علی محمدی، احمد رجبی، (۱۳۹۲) تئوری چشم انداز الگوی تصمیم گیری مدیران در بخش صنعت، مجله علمی پژوهشی چشم انداز مدیریت صنعتی، دوره ۳، شماره ۱۰.
- Torgersen, U. (1987) Housing: The Wobbly Pillar under the Welfare State. In Turner, B. Kemeny, J. Lundqvist, L. (eds) Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era (Stockholm: Almqvist & Wiksell).
- Westaway, Margaret S. (2006) A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. Habitat International, vol 30: pp 175-189.

