

# سهم پایین مسکن اجتماعی برای اقشار آسیب‌پذیر

فرزانه نوبری<sup>۱</sup>

## چکیده

مشکل مسکن اقشار آسیب‌پذیر یکی از معضلات رایج در تمام کشورهای جهان سوم است. مفهوم سرپناه مناسب باید از نگاه صرف فیزیکی و کالبدی خارج شود و برخلاف سیاست‌های پیش‌گرفته تا امروز و در قالب تمام نیازها و ضرورت‌های زیست‌محیطی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن مناطق باشد. تنش‌ها، عدم استقبال مردم به سبب کاهش رفاه اجتماعی ناشی از سکونت در مسکن‌های غیراستاندارد و شهروندزدایی‌های صورت‌گرفته نه تنها بعد اجتماعی و فرهنگی جامعه را با آسیب مواجه کرده، بلکه تزلزل امنیت اقتصادی را نیز در پی داشته است. از این رو برای دفاع از اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر و با هدف عدالت‌گستری در سطح جامعه، بر اساس نتایج این پژوهش راهکارهایی مانند سرمایه‌گذاری در مسکن اجاره‌ای، همکاری اقشار آسیب‌پذیر، پایبندی به برنامه‌ها، جامع‌اندیشی، توجه به کیفیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، اراده سیاسی قوی و سازگار، مالیات بر خانه‌های خالی، هم‌نشینی مسکن اجتماعی و مسکن عادی و ارتقای بافت فرسوده پیشنهاد می‌شود.

**واژگان کلیدی:** مسکن، آسیب‌شناسی اجتماعی، امنیت اقتصادی.

## مقدمه

بحران‌های اقتصادی در جهان مربوط به سیاست‌های اشتباه مرتبط با بخش مسکن است. همچنین، دارایی مسکن حدود نصف ثروت خانوارها در کشورهای توسعه‌یافته و بیشتر از آن را در کشورهای در حال توسعه مانند ایران شامل می‌شود. از این رو این حوزه با ویژگی‌هایی مانند خاصیت پیشرانگی<sup>۳</sup>، توان جذب نقدینگی بالا<sup>۴</sup>، توان بالای اشتغال<sup>۵</sup> و وجود تقاضای تضمین‌شده در بازار<sup>۶</sup> در اقتصاد ایران دارای اهمیت زیادی است (توکلی‌نیا و ضرغامی، ۱۳۹۷).

در کشورهای مختلف، سهم بخش مسکن در نظام اقتصادی متفاوت است؛ به طوری که در کشور آمریکای لاتین این سهم حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد از تولید ناخالص داخلی<sup>۲</sup> را تشکیل داده است. سرمایه‌گذاری در این بخش، ۱۵ تا ۳۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های مسکن در جهان را شامل می‌شود. همچنین، اشتغال این بخش ۹ درصد از اشتغال جهانی را تشکیل داده است. از سوی دیگر، ریشه عمده

nobari\_farzaneh@ut.ac.ir

۱. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران، تهران، ایران

2. GDP

۳. بالا بودن ضریب ارتباط پسین و پیشین این بخش با دیگر بخش‌های صنعتی و خدماتی و ارتباط مستقیم با حدود ۱۰۰ شغل.

۴. به طور متوسط، ۲۵ درصد از نقدینگی موجود در کشور، به این بخش اختصاص دارد.

۵. به ازای ساخت هر ۵۲ مترمربع یک شغل در یک سال به صورت مستقیم.

۶. در ۱۰ سال آینده (۱۴۰۹) سالانه به طور متوسط ۱/۴ میلیون واحد مسکونی مورد نیاز است.

تأمین مسکن در چند دهه اخیر یکی از اصلی‌ترین معضلات اقشار مختلف به خصوص اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر کشور بوده است. اهمیت تأمین مسکن صرفاً رفع «بی‌خانمانی» تلقی نمی‌شود، بلکه به منزله مالکیت واحد مسکونی به‌عنوان سرمایه‌گذاری مطمئن و نقطه ایجاد امنیت برای خانوار خصوصاً در دوران پیری و بازنشستگی است. در واقع، مسکن تنها واحد مسکونی نیست، بلکه تمام محیط پیرامونی آن را دربرمی‌گیرد. امروزه نه تنها تأمین مسکن، بلکه چگونگی تأمین آن نیز به معضلی اساسی بدل شده و تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد از دغدغه‌های دولت حاکم در هر کشوری است. طرح مسکن اجتماعی<sup>۱</sup> به‌عنوان یکی از راه‌های پیشنهادی مطرح شد که به لحاظ تاریخی، در اروپای شمالی و بیشتر دولت‌های سوسیالیست به شکل وسیع وجود داشت (مالکی، ۱۴۰۰). به معنای دقیق‌تر، مسکن عمومی<sup>۲</sup> مترادف مسکن اجتماعی تلقی می‌شود. این طرح از جمله راهکارهای موجود برای خانه‌دار کردن و تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد است. در طرح مسکن اجتماعی، دولت یا نهادهای مربوط، با ساخت مجموعه‌های مسکونی شرایط اسکان اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر را فراهم می‌کنند. به‌طورکلی، مسکن اجتماعی به ارائه خدمات مسکن اجاره‌ای توسط سازمان‌های دولتی، غیرانتفاعی یا هر دو به خانوارهای کم‌درآمد اشاره دارد. همچنین، مسکن اجتماعی عمدتاً بر نقش دولت در تأمین واحدهای مسکونی مقرون‌به‌صرفه برای اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد

تأکید می‌کند که با درآمد خودشان توانایی تأمین مسکن مناسب را ندارند. در ایران طرح تولید انبوه مسکن ارزان برای اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد، طرح مسکن مهر نام‌گذاری شد. این طرح با هدف برقراری عدالت اجتماعی و کمک به گروه‌های محروم شهری به‌عنوان یکی از برنامه‌های محوری دولت نهم مطرح شد. این طرح بنا به دلایل ساختاری-سیاست‌گذاری با موفقیت کامل همراه نبود؛ زیرا در تأمین مسکن اجتماعی فارغ از مباحث کمی امروزه، مباحث کیفی از جایگاه بالاتری برخوردار است. این طرح تا سال ۱۳۹۲ حدود ۷۰ درصد پیشروی داشت، اما در سال‌های پس از آن رها شد و توجه خاصی به پیشروی آن نشد. از این‌رو در سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ شاهد بحران گرانی مسکن بودیم که تا به امروز نیز ادامه یافته است (مالکی، ۱۴۰۰). با توجه به اینکه تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر در مسیر بهینه خود حرکت نکرده است و مصداق بارز شکست بازار قلمداد می‌شود، دولت مکلف به دخالت است. حضور و دخالت دولت در این بازار با هدف برقراری مناسب‌ترین تعامل منطقی بین بخش‌های عرضه و تقاضا صورت می‌گیرد تا در همخوانی فعال و انطباق واقع‌بینانه بین این دو بخش، دستیابی به اهداف اساسی در این قسمت را میسر سازد، اما اگر ماهیت و ویژگی‌های انحصاری این دو حوزه به‌درستی شناخته نشود و ابزارها و سازوکارهای کلیدی آن به‌طور آشکار درک نشود، در امکان موفقیت آن باید شک کرد (امکچی، ۱۳۸۲).

1. Social Housing
2. Public Housing

استقبال مردم به سبب کاهش رفاه اجتماعی ناشی از سکونت در مسکن‌های غیراستاندارد و بهره‌مندی محدود در تأمین نیازهای شهروندی نه تنها بعد اجتماعی و فرهنگی جامعه را با آسیب مواجه کرده، بلکه تزلزل امنیت اقتصادی و سیاسی کشور را نیز در پی داشته است. اهمیت این حوزه برای این است که استمرار چالش مسکن افزون‌بر ناهنجاری‌های اقتصادی، بر گسترش نارضایتی‌های اجتماعی نیز تأثیرگذار است. تعداد بسیاری از خانوارهای شهری برای تأمین هزینه اجاره‌بها و حتی خرید و مشارکت در ساخت واحد مسکونی مجبورند از بسیاری از هزینه‌های ضروری خود مانند بهداشت، تغذیه و آموزش چشم‌پوشی کنند.

این تحقیق به آسیب‌شناسی سیاست‌های کلان در زمینه مسکن در ۶ برنامه توسعه اقتصادی پرداخته و نقاط قوت و ضعف و اشتراک این برنامه‌ها را بررسی کرده و با نگاهی به تجارب برخی کشورها، به آسیب‌زایی سیاست‌های درپیش‌گرفته پرداخته است. در پایان نیز پیشنهادها و راهکارهایی برای برون‌رفت از معضلات مسکن ارائه داده است.

### ۱- نقش دولت در بخش مسکن

دخالت دولت و سیاست‌گذاری در بخش مسکن بر دو عامل عرضه و تقاضا استوار است. سیاست‌گذاری در این حوزه به عناوین گوناگون متأثر از بخش دولتی است و با توجه به قدرت سیاسی، اقتصادی و قانونی دولت به انجام می‌رسد. همچنین، با عنایت به ارتباط

گفتنی است، افزایش نابرابری درآمدی یکی از مهم‌ترین دلایل ناتوانی بسیاری از خانوارها در تأمین مسکن است. افزایش نابرابری درآمدی به صورت افزایش درآمد خانوارهای ثروتمند یا کاهش درآمد خانوارهای فقیر تعریف می‌شود. با توجه به اینکه در کشورهای درحال توسعه درآمدها در حال افزایش است، رشد سریع‌تر درآمد ثروتمندان از دلایل افزایش نابرابری درآمدی است. بخش مسکن به واسطه راهبردی بودن آن و ارتباط گسترده پیشین با دیگر بخش‌ها و فعالیت‌ها، بیشترین نقش را در سیکل (رونق و رکود) اقتصادی دارد. از سویی، مسکن به عنوان کالای اقتصادی نیاز اساسی خانوارها شمرده می‌شود. (قلی‌زاده و عسگری، ۱۳۹۹).

سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار در متوسط شهری برای دهک‌های ۱ تا ۴، ۴۳ درصد است. توان تأمین مسکن به‌طور متوسط برای چهار دهک اول ۵۹ درصد است. بنابراین، وضعیت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد مخصوصاً در سال‌های اخیر بدتر شده است و از حدود ۳ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی، ۱/۵ میلیون واحد مربوط به مسکن گروه‌های کم‌درآمد است که حجم عمده‌ای را شامل می‌شود (ترابی و مقیمی، ۱۳۹۹). در کشورهای توسعه‌یافته، مجموعه سیاست‌های اجتماعی (عام و خاص) به‌گونه‌ای عمل می‌کنند که نیازهای اولیه اعضای جامعه را برآورده کنند. از این طریق است که سیاست‌های اجتماعی در بخش مسکن با برنامه‌های اقتصادی و دخالت دولت در بازار زمین و مسکن برای تأمین اجتماعی مسکن همه گروه‌های اجتماعی معنا می‌یابد. نارضایتی و عدم

## ۲-۱- برنامه دوم توسعه (۱۳۷۸-۱۳۷۴)

سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی متعددی در بخش مسکن برنامه‌های توسعه مطرح شد. برنامه‌های حمایتی برنامه دوم توسعه در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد عبارت‌اند از: مسکن اجتماعی، مسکن حمایتی، ساخت واحدهای استیجاری و حمایت از انبوه‌سازان. شعار اصلی آن «پاک»، یعنی پسرانداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی است. در این برنامه، بخش غیردولتی مسکن متشکل از ۳ زیربخش مسکن آزاد، مسکن حمایت‌شده و مسکن اجتماعی است. در این بین، مسکن اجتماعی بر اساس الگوی مصرف احداث می‌شود و دولت برای تشویق سازندگان و حمایت از بهره‌برداران، آن را حمایت می‌کند (پورمحمدی و دیگران، ۱۳۹۱).

نقاط ضعف: بی‌توجهی به تناسب بعد خانوارهای کم‌درآمد با مساحت پیشنهادی مسکن.  
نقاط قوت: افزایش تولید و گسترش انبوه‌سازی در کشور، کاهش نرخ تورم، کاهش ضریب جینی و افزایش تولید مسکن همگام با کاهش بهای مسکن.  
جمع‌بندی: این برنامه مانند برنامه اول توسعه، به لحاظ پایین آوردن متوسط زیربنا (حدود ۵۰ مترمربع و کمتر از استاندارد سکونت) ناکام بود. مطابق با این برنامه، احداث ۲۴۶۰۰۰ واحد مسکونی در مناطق شهری و روستایی در دستور کار قرار گرفت که بر اساس آمار منتشرشده بانک مرکزی تنها ۹۵۸ هزار واحد مسکونی با مترژی حدود ۱۳۰ مترمربع تولید شد.

متقابل بخش مسکن با دیگر بخش‌های اقتصادی، دولت‌ها به واسطه ابزار پول و زمین، قادر به مداخله و اعمال سیاست در این حوزه می‌شوند. سازمان‌های غیردولتی و خصوصی نیز در ارائه املاک اجتماعی به مستأجران شرکت و مداخله می‌کنند، اما مسئولیت و مشارکت دولت به‌عنوان تضمین مهم و ضروری برای موفقیت این مدل شمرده می‌شود (بهاء‌الدینی، ۱۴۰۰).  
به عبارتی، دولت با دخالت بودجه‌ای و تنظیم سیاست‌های مالی و پولی تأثیر مستقیمی بر بخش مسکن دارد. مهم‌ترین سیاست‌های دولت در موضوع مسکن را می‌توان در قالب برنامه‌های توسعه بررسی کرد. در بخش بعد به تفصیل به این موضوع می‌پردازیم.

## ۲-۲ مسکن اجتماعی در برنامه‌های توسعه

تولید مسکن در همه کشورها نه‌تنها از مظاهر رشد اقتصادی، بلکه مرتفع‌کننده نیازهای اجتماعی و فرهنگی نیز هست که در تسریع حرکت چرخ‌های اقتصادی کشور بسیار تأثیرگذار است. تأمین مسکن یکی از فصول مهم برنامه‌های ۵ ساله توسعه کشور است و عملکرد برنامه‌های تأمین مسکن، چهارچوب حرکت دولت‌ها را در راستای پیشبرد سیاست‌های اقتصادی-اجتماعی آن‌ها نشان می‌دهد. در این بخش به اجمال سیاست‌های دولت در بخش مسکن در قالب برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور بررسی می‌شود.

۱. مسکن آزاد: فاقد استانداردهای الگوی مصرف مسکن است و دولت از آن هیچ حمایتی به عمل نمی‌آورد. قیمت آن بر اساس قانون عرضه و تقاضا و تعادل بازار تعیین می‌شود. در واقع، این‌گونه مسکن را بخش خصوصی و بیشتر برای گروه‌های درآمدی بالا و متوسط جامعه می‌سازد.

ریال هزینه شده در طرح، ۴۱۷۰ میلیارد ریال آورده دولت و ۱۹۰ میلیارد ریال تسهیلات بانکی بود (سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۸۵).  
گفتنی است، شرایط تبدیل شیوه واگذاری این واحدها از استیجاری به اجاره به شرط تملیک و ضرورت پرداخت پیش قسط، دهک پایین درآمدی جامعه را از دسترسی به این واحدها دور کرد و تنها دهک های ۳ و ۴ درآمدی توانستند از واحدهای این طرح به شیوه اجاره به شرط تملیک بهره ببرند. در نتیجه، یکی دیگر از اهداف این طرح که تأمین مسکن برای دهک های ۱ و ۲ درآمدی بود نیز تحقق نیافت و عملاً این گروه ها از گروه های هدف این سیاست حذف شدند. همچنین، به دلیل عدم تأمین سهم بانکها در سیاست مسکن استیجاری و اخذ پیش دریافت از متقاضیان توسط دولت، عملاً هدف دیگر این سیاست که واگذاری واحدها به صورت استیجاری بود نیز تحقق نیافت (عبدی، ۱۳۸۷).  
در مجموع، نحوه اجرای قانون مسکن استیجاری تفاوت های فاحشی با قانون مکتوب داشت و فلسفه اصلی اجرای این قانون را مخدوش کرد.

### ۲-۳- برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۸-۱۳۸۴)

رشد ۵/۳ درصدی جمعیت کشور در سال های ۱۳۶۵-۱۳۶۰ سبب شد که در سال های ۱۳۸۸-۱۳۸۴ میزان ثبت ازدواج به ۸۰۰ تا ۸۳۰ هزار مورد در سال برسد و دولت برای پاسخ به نیاز مسکن برنامه ریزی جدی انجام دهد. طرح مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم درآمد و

درصد تحقق اهداف و موفقیت این برنامه را در حدود ۳۸/۹ درصد برآورد کردند که به منزله عدم تحقق ۶۱/۱ درصد از اهداف کمی مسکن در این برنامه است.

### ۲-۲- برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹)

با پیدایش معضل بی مسکنی در کشور و افزایش مشهود مشکل مسکن اقشار محروم و کم درآمد، در برنامه سوم توسعه برای نخستین بار به طور علنی به این مقوله به عنوان بخشی مجزا پرداخته شد. تدوین بخش مسکن در این برنامه تفاوت زیادی با برنامه دوم توسعه داشت. نکته مثبت این برنامه، بهره گیری از تعداد شاخص های بیشتر و همچنین، چشم انداز بلندمدت بخش و سیاست های راهبردی و اجرایی برنامه بود که در برنامه های قبلی کم رنگ تر بود. هدف کمی این برنامه کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۱۶ در سال ۱۳۷۸، به ۱/۱۲ در سال پایانی برنامه (۱۳۸۳) و اهداف کیفی آن، کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی و استهلاک واحدهای مسکونی (افزایش عمر بنا) بود.

در برنامه سوم، احداث ۸۵۱۸۶ واحد مسکونی استیجاری شروع شد که در پایان برنامه، ۶۵۱۴۸ واحد به اتمام رسید و به صورت اجاره به شرط تملیک به گروه های هدف در قانون (زوج های جوان، زنان سرپرست خانوار و...) واگذار شد و بقیه نیز در دست تکمیل بود (عبدی، ۱۳۸۷). منابع مالی برای تأمین به این صورت بود که ۵۰ درصد از سهم دولت (فروش زمین دولتی، درآمد عمومی دولت و وجوه برگشتی) و ۵۰ درصد هم از طریق تسهیلات بانکی صورت گیرد، اما در عمل از کل ۴۸۶۰ میلیارد

برنامه‌ریزی نشده منجر به تغییرات اساسی در این برنامه‌ها شد (احمدی و قلی‌پور، ۱۳۹۴).

#### ۲-۴- برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۴-۱۳۹۰)

شاخص دسترسی به مسکن با احتساب پس‌انداز کل درآمد خانوار در کشور از حدود ۸ سال در سال ۱۳۸۴، به حدود ۱۲ سال در سال ۱۳۹۰ رسید. این رقم برای گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه در سال ۱۳۹۷، به ۱۹ تا ۳۵ سال رسید. این به معنای آن است که دست‌کم دهک‌های ۱ و ۲ به‌تنهایی و بدون حمایت‌های اجتماعی و مداخله دولت هرگز نمی‌توانند مسکن مورد نیاز را برای سکونت خود تأمین کنند. این در حالی است که شاخص متعارف دسترسی به مسکن در کشورهای دنیا در صورت عملکرد مناسب بازار، کمتر از ۸ سال است (توکلی‌نیا و زرغامی، ۱۳۹۷).

در این برنامه سعی دولت پیاده‌سازی راهبردهای مسکن ایرانی-اسلامی با ساخت خانه‌های با مساحت کم برای جوانان و حمایت بخش خصوصی از تولید و عرضه است. در برنامه پنجم توسعه، ۵ هدف و ۱۷ راهبرد در بخش‌های کمی و کیفی در نظر گرفته شد. مطابق با این برنامه، هدف اصلی دستیابی به ۲۴ میلیون خانه بود. از این میان، تعداد ۱۷ میلیون واحد مسکونی در نواحی شهری و ۷ میلیون در نواحی روستایی بود (احمدزاده و دیگران، ۱۴۰۰). به تعویق افتادن اجرای برنامه‌های عملیاتی مانند مسکن اجتماعی به‌واسطه محدودیت منابع و یارانه‌های تخصیصی بخش مسکن به تکمیل طرح مسکن مهر، رخدادی بود که دوباره

بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق‌بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن اجاره‌بها، رهن و خرید از سبد هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به‌تبع آن، کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح شد (پرهیزگار و شاهدی، ۱۳۸۹).

هدف برنامه چهارم توسعه در سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۸۴، ایجاد ۴/۶۰۱ میلیون واحد مسکونی بود. دولت در این برنامه سعی در افزایش تعداد واحدهای مسکونی داشت، اما با عدم تأمین اعتبارات لازم و همچنین، با افزایش قیمت مصالح ساختمانی و زمین، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی ساختمان نیز با رکود مواجه شد. در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۵ به ترتیب ۵۳۰ و ۵۸۰ هزار واحد مسکونی در سطح شهرهای کشور در نظر گرفته شد، اما تنها ۷۴ درصد اهداف آن محقق شد. طبق این برنامه، دولت به دنبال ساخت مسکن‌های تعاونی در قالب مسکن ۹۹ ساله تعاونی بود و احیای بافت‌های فرسوده در قالب سامان‌دهی میزان عرضه و تقاضا در دستور کار قرار گرفت (احمدزاده و دیگران، ۱۴۰۰).

تا برنامه پنجم عمرانی صرفاً به مقوله کمیت مسکن توجه می‌شد و بی‌توجهی به کیفیت‌ها خود گویای حل نشدن معضل بدمسکنی در کشور ناشی از موارد یادشده است. از سوی دیگر، تصمیمات

سرمایه‌گذاران و متقاضیانی که مبالغ عمده‌ای برای ساخت مسکن استیجاری دارند، وارد این طرح شوند و با تفاهم‌نامه‌ای که برای ۱۰ سال بین آن‌ها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی امضا می‌شود، واحدهای مسکونی تحت نظارت بنیاد را بسازند و بخشی از آن را در اختیار خانوارهای شناسایی شده کمیته امداد امام خمینی<sup>(ه)</sup>، سازمان بهزیستی و دیگر گزینش‌ها قرار دهند؛ بدین‌صورت که در شهرهای کوچک تا ۴۰ میلیون تومان، در شهرهای میانی ۶۰ میلیون تومان و در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها ۸۰ میلیون تومان تسهیلات پیش‌بینی شده است. در گزارش عملکرد اهداف کمی برنامه ششم توسعه، بررسی شاخص‌های کلیدی بخش مسکن در دو بخش عرضه و تقاضا در ایران حاکی از آن است که رکود بخش مسکن در سال‌های گذشته باعث شده است این بخش چه به لحاظ تعداد معاملات و چه به لحاظ قیمت آن‌ها وضعیتی رو به کاهش را تجربه کند.

قانون جهش تولید مسکن که با عنوان «طرح دوفوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» تقدیم مجلس شد و در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۱۷ به تصویب رسید. مطابق با این طرح، دولت موظف است نیاز سالانه مسکن را بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین و طوری برنامه‌ریزی و اقدام کند تا در ۴ سال نخست اجرای این قانون، سالانه به‌طور متوسط دست‌کم یک میلیون واحد مسکونی برای متقاضیان واجد شرایط بر اساس قانون سامان‌دهی و

سبب نافرجام ماندن اهداف زمینه‌ای توسعه مسکن اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد شد.

گفتنی است، سهم هزینه مسکن در سبد خانوار در سال ۱۳۹۴ و پایان برنامه پنجم توسعه حدود ۳۴ درصد بود. این موضوع برای دهک‌های پایین جامعه به ۴۰ درصد نیز رسید که متعارف جهانی آن ۲۵ درصد است (توکلی‌نیا و ضرغامی، ۱۳۹۷).

## ۲-۵- برنامه ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶)

در طول اجرای این برنامه، سیاست‌های دولت از عرضه‌محور به سیاست‌های تقاضا‌محور تغییر رویکرد داد. طبق ماده ۷۸ برنامه ششم توسعه در راستای دستیابی به عدالت اجتماعی و پشتیبانی از اقشار ضعیف، بر ساخت مسکن برای این قشر تأکید شد.

در این برنامه پیش‌بینی شد ۵۷۰ هزار واحد مسکن حمایتی برای کمک به اقشار کم‌درآمد عرضه شود. برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در قالب مسکن حمایتی به پیشنهاد وزارت‌های راه و شهرسازی، تعاون، کار و رفاه اجتماعی و بانک مرکزی تنظیم شده و مسئولیت اجرای آن نیز بر عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. مسکن در ۲ ساختار مسکن استیجاری و پرداخت کمک‌اجاره و وام قرض‌الحسنه عرضه می‌شود. در بخش مسکن اجتماعی، ساخت واحدهای استیجاری را دستگاه‌هایی مانند کمیته امداد امام خمینی<sup>(ه)</sup>، سازمان بهزیستی و خیرین مسکن‌ساز انجام می‌دهند که خانوارهایی را تحت پوشش دارند. تأمین زمین در این مورد با وزارت راه و شهرسازی است. در صورت فراهم بودن زمین، تسهیلاتی در برنامه پیش‌بینی شده است تا

۱. اقتصادنیوز (۱۳۹۵). «مسکن اجتماعی در برنامه ششم»، کد خبر: ۱۵۹۶۶۵.

حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه‌های مربوط عرضه شود. همچنین، بانک‌ها و مؤسسات غیربانکی مکلف‌اند دست‌کم ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند؛ به طوری که در سال اول اجرای قانون از حداقل ۳۶۰۰ هزار میلیارد ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز دست‌کم منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد یادشده مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد (قانون جهش تولید مسکن، ۱۴۰۰).

طبق آمار، در طرح نهضت ملی مسکن که از ۲۸ مهر سال ۱۴۰۰ و یک ماه پس از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن بازگشایی شد، تا ۲۹ اسفند ۱۴۰۰ روند ثبت‌نام ادامه یافت و ۵ میلیون و ۴۹۰ هزار و ۱۶۶ نفر نام‌نویسی کردند. در این بین، ۳ میلیون و ۳۶۰ هزار و ۱۵۳ نفر حائز شرایط اولیه (فرم ج سبز، نداشتن سابقه مالکیت و عدم استفاده از تسهیلات دولتی) شدند. تهران بیشترین آمار ثبت‌نام‌کنندگان و شرق سمنان کمترین میزان را به خود اختصاص داد. همچنین، در جدول ذیل تبصره ۱۴ ماده واحده قانون بودجه، پرداخت ۵۰ هزار میلیارد ریال به صندوق ملی مسکن بابت تأمین مسکن محرومان گنجانده شد.

### ۳- آسیب‌شناسی طرح‌های اجرایی مسکن اجتماعی

بر اساس مصوبه هیئت وزیران و با هدف حمایت از تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر و در راستای اجرای

سیاست‌های دولت یازدهم در حوزه مسکن، در سال‌های ۱۳۹۶-۱۴۰۰، برنامه‌ای در ۲ قالب «مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی» تدوین شد. مطابق با این طرح، برنامه‌ریزی برای اجرای سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در سال‌های ۱۳۹۶-۱۴۰۰ صورت گرفت که در آن‌ها کمک‌هایی در قالب تسهیلات ساخت و خرید مسکن ملکی، پرداخت تسهیلات به سازندگان مسکن استیجاری، ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک‌اجاره و وام قرض‌الحسنه ودیعه مسکن پیش‌بینی شده بود. در زیر، برخی از مهم‌ترین ضعف‌های سیاست‌گذاری حوزه مسکن ارائه می‌شود.

۱- عدم استطاعت مالی خانوارها خصوصاً خانوارهای کم‌درآمد شهری در تهیه واحدهای مسکونی از مشکلات و چالش‌های اساسی دولت‌ها در بخش مسکن است. پس‌انداز محدود خانوارهای کم‌درآمد با توجه به سطح پایین حقوق و عدم رشد متناسب درآمد خانوارها با رشد قیمت واحدهای مسکونی، از مشکلات اساسی در استطاعت مالی خانوارها برای تأمین مسکن مناسب است (قلی‌زاده و عسگری، ۱۳۹۹).

۲- غالب بودن ماهیت اقتصادی طرح مسکن مهر موجب غفلت در رفع یکی از نیازهای اساسی شد، اما باید متذکر شد که در عمل، مسکن دارای ابعاد اجتماعی و فرهنگی وسیع است. دسترسی به مسکن به‌عنوان یکی از اهداف اجتماعی همواره و در هر جامعه‌ای مطرح است. ارکان اساسی مسکن مانند امنیت، مطلوبیت و انطباق بر توان مالی خانوارها در رأس معیارهای مرتبط با نیازهای







۶- به طور معمول چنین فرض می شود که اقشار کم درآمد صرفاً مددگیرنده هستند و مسکن با هر شرایطی، تأمین کننده نیاز این قشر است. به عبارتی، در این همکاری و تعامل به قصد تسهیل معضل یادشده، همکاری و مشارکت خود این اقشار نادیده گرفته شده است (حق شناس، ۱۳۸۰).

۷- طرح اجرایی مسکن مهر منجر به تجمیع شهروندان کم درآمد در یک نقطه و آسیب های ناشی از آن شد حال آنکه یکی از مهم ترین اصول ایجاد مسکن اجتماعی آن است که با اختلاف نشینی دهک های کم درآمد در مناطق برخوردارتر، از شکل گیری آسیب های اجتماعی و امنیتی جلوگیری و انسجام اجتماعی ایجاد شود. با توجه به تأثیرات بلندمدت طرح مسکن مهر بر سیما و عملکرد شهرها، لازم است احداث آن ها با توجه به معیارهای برنامه ریزی شهری صورت پذیرد تا در عملکرد و کیفیت زندگی شهری تأثیر منفی نداشته باشد.

۸- تصمیمات غیرکارشناسی سبب تفاوت فاحش میان اهداف تعیین شده و اجرا شد. به عبارت دیگر، بسیاری از اهداف و برنامه های تنظیم شده در راستای بهبود شرایط مسکن اقشار کم درآمد، به لوکس سازی های متعدد مبدل شد. این موضوع سبب افزایش فاصله طبقاتی و پیچیده تر شدن مسئله مسکن اقشار محروم در سطح جامعه شد.

اجتماعی قرار می گیرند، اما آنچه در اجرا و تأمین مسکن با عنوان «مسکن مهر» شاهدیم، تنها منطبق بر توان مالی قشر کم درآمد جامعه است (غلامی، ۱۳۸۹). دید کاملاً کالبدی بر مقوله مسکن مهر یکی از مهم ترین دلایل ناکامی این طرح است.

۳- انگیزه های سفته بازی ثروتمندان ممکن است نقش مهمی در درک پویایی های قیمت مسکن ایفا کند. با توجه به اینکه انگیزه های سوداگرانه ثروتمندان بیش از تقاضای مصرفی آنهاست، با تشدید نابرابری درآمد، عملکرد بازار مسکن را در تقاضای مؤثر مسکن کم درآمدها و میان درآمدها تحت تأثیر قرار می دهد. بنابراین، روابط متقابل نابرابری و پیامدهای آن در بازار مسکن بر تقاضای مسکن کم درآمد و میان درآمدها اثر می گذارد و باعث افزایش قیمت مسکن می شود و نسبت اجاره به درآمد خانوارها را افزایش می دهد.

۴- در اجزای بودجه امور، فصول و برنامه های بخش مسکن شفافیت، انضباط و تناظر افقی و عمودی موضوعات مشاهده نمی شود و گاه با ارائه آمار تجمیعی عملاً ارزیابی و سنجش عملکرد اجرایی در مقایسه با بودجه در موضوعات مختلف، ناممکن یا بسیار دشوار است<sup>۱</sup>.

۵- در سال ۱۳۹۱، حدود ۱۹ درصد از تسهیلات بانکی به حوزه مسکن و ساختمان اختصاص یافت. این عدد در سال ۱۳۹۸، به ۷ درصد و در ۱۰ ماه سال ۱۳۹۹، به ۵/۷ درصد کاهش یافت<sup>۲</sup>.

۱. مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۰.

۲. خبرگزاری فارس، ۱۴۰۰/۱/۲۱.



فضایی و ارائه فرمول واحد از بالا و مرکز برای همه، اشتباه جبران‌ناپذیری است. یکی از مشکلات مسکن مهر این بود که در آن از ملاحظات محلی و فضایی غفلت شده بود. برای مثال، هزینه زیادی صرف ساخت مسکن برای کپرنشین‌های منطقه بلوچستان شده بود، اما با ویژگی‌های فرهنگی جامعه محلی فاصله داشت و افراد از سکونت در چنان خانه‌هایی سر باز زدند. خانه بلوچ وسیع است و فضایی کاملاً محافظت‌شده برای حریم خصوصی و خانواده دارد، اما خانه‌های ساخته‌شده کاملاً شبیه خانه‌های شهری در تهران بود.

۱۲- تجارب جهانی نشان می‌دهد طرح مسکن اجتماعی زمانی موفق است که همراه با ایجاد نهادها و ساختارهای لازم باشد. دخالت مستقیم دولت در خانه‌سازی به علت بوروکراسی پیچیده و عدم تناسب ساختار دولت‌ها با این‌گونه پروژه‌ها ناموفق است. از سوی دیگر، بخش خصوصی به دلیل اینکه هدف اصلی‌اش بر کسب سود است نه برابری، ممکن است منجر به تضییع حقوق شهروندان شود. بنابراین، وجود نهادهای واسط که ماهیتی مردمی، عمومی و غیرانتفاعی دارند، ضروری است تا در حوزه‌هایی مانند اجاره‌داری، شناسایی نیازمندان واقعی و مذاکره و تسهیلگری بین بخش‌های دولتی، خصوصی و شهروندان ایفای نقش کنند. در طرح مسکن اجتماعی در ایران خبری از سازوکار ایجاد ساختارهای لازم با ویژگی‌های فوق نیست.

۹- بی‌توجهی به سیاست‌های اتخاذشده در هر برنامه نسبت به برنامه‌های پیشین و مقطعی بودن بسیاری از سیاست‌های اجراشده در دوره‌های متمادی، سبب آسیب جدی به پایه‌های اصلی سیاست‌گذاری می‌شود. این طرز تفکر که با تغییر دولت و تغییر نگرش‌ها نباید به تجارب گذشته و برنامه‌های تنظیم‌شده در آن دوره توجهی داشت و از آموزه‌های آن‌ها بهره برد، یکی از لغزش‌های آشکار به شمار می‌رود که منجر به پدید آمدن بسیاری از آزمون و خطاها و تکرار مکررات بوده است (احمدی و قلی‌پور، ۱۳۹۴).

۱۰- ایجاد فضاهای عمومی برای افزایش تعاملات اجتماعی، فضاهای تفریحی، آموزشی، بهداشتی و بهبود دسترسی‌ها و محله‌محوری باید بخش اصلی هر طرح مسکن اجتماعی باشد درحالی‌که طرح دولت در بخش مسکن اجتماعی از مفهوم و معنای اجتماعی و فرهنگی‌اش به کالبدی فیزیکی و بی‌هویت فرو کاسته شده است.

۱۱- نیاز به مسکن به زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، جغرافیایی و فضایی بستگی دارد. عواملی مانند نوع تصرف، اندازه خانه، میزان تراکم محل، نوع معماری بنا، موقعیت مسکن در شهر یا خارج شهر، نحوه بازپرداخت وام‌ها و... همگی بسته به شرایط فضایی مختلف فرق می‌کند. قطعاً مسکن اجتماعی در استان تهران با مسکن اجتماعی در استان‌های سیستان و بلوچستان یا خوزستان از بسیاری جهات باید متفاوت باشد. لحاظ نکردن این ملاحظات

## ۴- مسکن اجتماعی و تجارب جهانی

دسترسی به واحدهای مسکونی مقرون به صرفه کرد. جدول زیر خلاصه‌ای از روش‌ها و راهکارهای تأمین مسکن اقشار کم درآمد در جهان را بیان می‌دارد.

امروزه مدل مسکن اجتماعی در بیشتر کشورها پیاده‌سازی شده است. در برخی کشورها ظهور این نوع املاک کمک شایانی به مردم در

جدول ۱- روش‌ها و راهکارهای تأمین مسکن اقشار کم درآمد در جهان

تأسیس بانک مسکن	۱۸	صدور اوراق مشارکت مسکن
اختصاص سوبسید (یارانه)	۱۹	پیش‌فروش و پیش‌خرید واحدهای مسکونی
ایجاد بانک زمین	۲۰	تأمین مسکن از طریق تعاونی‌ها
کاربرد روش‌های ارزان‌قیمت ساخت	۲۱	انعطاف‌پذیر کردن استانداردها با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی، ملی و اقلیمی مناطق مختلف به‌ویژه درباره تسهیلات عمومی
اختصاص ارز خارجی به ایجاد مصالح ساختمانی در مقیاس کوچک	۲۲	ارتقای کیفیت سکونت
حمایت از شرکت‌های پیمان‌کاری کوچک	۲۳	همیاری و خودیاری خانوارهای کم‌درآمد
تأمین زمین بدون تأسیسات زیربنایی	۲۴	تأمین موجبات خانه‌سازی به‌وسیله صاحبان صنایع برای کارگران
حمایت از مسکن اجاره‌ای ارزان‌قیمت	۲۵	توانمندسازی
حمایت از مؤسسات عالی غیررسمی و مردمی	۲۶	مسکن اجتماعی
حمایت از تولیدکنندگان مصالح ساختمانی در مقیاس کوچک	۲۷	شهرهای جدید
کاهش مساحت زیربنایی واحدهای مسکونی و در نتیجه، کاهش بهای مسکن	۲۸	کنترل اجاره‌بها و ایمنی اجاره و پرداخت کمک‌اجاره به خانوارهای نیازمند
امکان استفاده از پس‌اندازهای آتی یا اعطای تسهیلات بلندمدت به خریداران کوچک	۲۹	تعیین مالیات‌ها و درآمدهای جدید و نگهداری آن در صندوق مخصوص برای مصارف مربوط به مسکن
تأسیس صندوق تضمین سرمایه‌گذاری مسکن توسط دولت	۳۰	مسکن حمایت‌شده
ایجاد بازار ثانویه رهن برای خرید	۳۱	روش شرکت مساوی (نیمی اجاره‌نیمی رهن) یا طرح نصف در نصف
اعطای مرحله‌ای تسهیلات	۳۲	روش بیمه سرپناه
طرح‌های قراردادی پس‌انداز	۳۳	روش بازسازی (مرمت و بهسازی) واحدهای مسکونی قدیمی و فرسوده
طرح پس‌انداز اجباری و صندوق‌های ویژه مسکن		

مأخذ: احمدی و قلی‌پور، ۱۳۹۴.

### ۴-۱- سنگاپور

سنگاپور به‌عنوان یکی از کشورهای توسعه‌یافته در آسیا با مساحتی بالغ بر ۷۱۰/۳ کیلومتر مربع، به کسب موفقیت‌های بزرگی در ارائه واحدهای مسکونی

بررسی جزئیات برخی کشورها، ما را در بهره‌مندی از الگوی تطبیقی متناسب با ساختار کشور هدایت می‌کند. تجارب برخی از کشورها در خصوص مسکن اجتماعی به شرح زیر است.

#### ۴-۲- ترکیه

مهاجرت بیش از ۲۰ میلیون نفر از مناطق روستایی به شهری و کاهش ۵ برابری جمعیت روستایی در سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۸۰ در ترکیه سبب گسترش کنترل‌نشده مناطق شهری شد. از سویی، راه‌حل‌های ارائه‌شده برای حل مشکل مسکن ناکافی بود. برای حل این مشکل، دولت مرکزی قانون ۲۴۸۷ توسعه مسکن را در سال ۱۹۸۱ برای افزایش تولید مسکن تصویب کرد. این برنامه را وزارت مسکن و توسعه انجام داد که به علت مکفی نبودن بودجه عمومی به‌عنوان برنامه مؤثر اجرایی نشد (فلاحی، شهریور ۱۳۹۷).

بعد از سال ۲۰۰۲، اداره توسعه مسکن با ساخت مسکن اجتماعی موظف به تغییر و بهبود مناطق زاغه‌نشین، بازسازی خانه‌های نامناسب و حمایت از گروه‌های کم‌درآمد و فقیر شد. اقدامات اداره توسعه مسکن با عنوان سیاست‌گذاری شهرسازی اجرا و در برنامه دولتی با عنوان برنامه‌ریزی شهری و عرضه مسکن در سال ۲۰۰۳ مطرح شد. در این برنامه، ساخت ۵۰۰۰۰۰ واحد مسکونی در ۸۱ منطقه از مراکز شهری فراهم شد. بین سال‌های ۲۰۰۲ تا ۲۰۱۳، نزدیک به ۶۱۰۰۰۰ خانه ساخته شد که ۵۱۰۰۰۰ واحد آن، مسکن اجتماعی (نزدیک به ۸۵ درصد) و ۱۵ درصد خانه‌های لوکس بودند. بعد از سال ۲۰۰۲، ساخت‌وساز مسکن را اداره توسعه مسکن با استفاده از منابع عمومی انجام می‌داد، اما عملکرد آن منجر به افزایش عددی میزان ساخت‌وساز مسکن شد بدون اینکه به نیازها و خواسته‌های متقاضیان توجه شود.

عمومی به خانوارهای کم‌درآمد به دلیل سیاست‌های مناسب دولت و مداخلات زمان‌بندی‌شده نائل آمده است. هیئت مسکن و توسعه تنها مقام مسئول ساخت‌وساز، توزیع و مدیریت مسکن عمومی در این کشور است. سیاست‌های اتخاذی در حوزه مسکن عمومی در سنگاپور بسیار منعطف و برای پوشش طیف وسیعی از اقشار آسیب‌پذیر در جامعه گسترش یافته است. برای همین، نه تنها اقشار کم‌درآمد، بلکه دیگر ساکنان سنگاپور نیز برای یافتن مکان‌های مناسب برای زندگی شانس دارند. دولت سنگاپور با کمک تأمین چهارچوب نهادی، از ابزارهای مختلف مالی برای کمک به خانواده‌های کم‌درآمد برای اجاره و خرید مسکن عمومی استفاده کرده است.

طبق این سیاست‌ها، دولت اجازه داد شهروندان از صندوق بازنشستگی خود برای خرید و اجاره بهره ببرند. این برنامه بر اساس انگیزه دولت سنگاپور برای کمک به افراد و خانواده‌های کم‌درآمد در داشتن محل اقامت بود. بعد از گذشت چند سال، دولت برنامه حمایت از خانه را راه‌اندازی کرد تا اطمینان حاصل شود که خریداران به دلیل بازپرداخت وام، خانه‌هایشان را از دست نمی‌دهند. از دیگر اقدامات دولت سنگاپور می‌توان به بهبود نوسازی املاک قدیمی اشاره کرد تا به لحاظ کیفیت تعادل ایجاد شود. از این‌رو رشد ۱۵۰۷/۳ درصدی تعداد واحدهای مسکونی<sup>۱</sup> به همراه اسکان متوسط ۸۲۰۰۰ نفر در مسکن عمومی در سال‌های ۱۹۹۹ تا ۲۰۰۹ را باید مدیون سیاست‌گذاری‌های اثبات و برنامه‌ریزی‌شده بدانیم (بهاء‌الدینی، ۱۴۰۰).

۱. در سال ۱۹۹۹، تعداد واحدهای مسکونی ۱۰۰۲ هزار بود. در سال ۲۰۰۹، این آمار به ۱۱۶۳۰۶ هزار واحد رسید.



مسکونی از سال ۲۰۲۳، از حدود ۱۲ مترمربع به حدود ۲۰ مترمربع خواهد رسید. دولت هنگ‌کنگ قصد دارد در چهارچوب چشم‌انداز سال ۲۰۳۰، فضای زندگی شهروندان هنگ‌کنگ را افزایش دهد، اما این کار مستلزم تأمین زمین بیشتر برای پایین آوردن قیمت زمین است. گفتنی است، متوسط سرانه محیط زندگی برای شهروندان هنگ‌کنگ بر اساس سرشماری سال ۲۰۱۶، تنها ۱۵ مترمربع است.<sup>۱</sup>

#### ۴-۴- تایلند

یک‌سوم جمعیت تایلند شهرنشین و همین عرضه مسکن را تشدید کرده است. در سال ۱۹۹۵، بانک مسکن دولتی در تایلند تأسیس شد. این بانک، سازمانی دولتی است که تحت نظارت وزارت دارایی فعالیت می‌کند. این بانک با هدف ویژه تأمین اعتبار مسکن برای توسعه‌دهندگان و خریداران خانه تأسیس شد. برای دسترسی به وام‌های مسکن و قیمت مناسب‌تر، این بانک وام‌هایی با کمترین نرخ بهره را در بازار فراهم می‌کند. در سال ۲۰۱۰ این بانک، وام با نرخ بهره صفر درصد را برای خریداران خانه با درآمد متوسط و کم‌درآمد در نظر گرفت. از سال ۲۰۱۱، مشوق‌های مالیاتی نیز به خریداران خانه‌اولی داده شد. در این زمان وام‌ها به حداکثر ۱۰۰ درصد از ارزش ارزیابی یا قیمت خرید زمین و ساختمان محدود می‌شوند. بیشترین مدت بازپرداخت این وام‌های ویژه ۳۰ سال است. نرخ بهره صفر درصد تنها برای دو سال اول اعمال می‌شود. همچنین، این بانک، صاحب‌خانه‌های کوچک که زمین خود را دارند، برای ساخت آپارتمان‌های اجاره‌ای ارزان با وام‌های مقرون‌به‌صرفه ترغیب می‌کند (فلاحی، ۱۳۹۵).

روند سیاست‌گذاری مسکن در تایلند از مداخله قانونی دولت به سوی پشتیبانی وسیع با تشویق مشارکت دولت-جامعه متحول شده است. تایلند را می‌توان از لحاظ تشویق بخش خصوصی برای مشارکت در برنامه‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر با ساخت تعدادی مسکن ارزان‌قیمت و اعطای وام به این گروه‌ها موفق دانست. افزایش درآمد ناشی از رشد اقتصادی منجر شد که بسیاری از خانوارها، خانه‌های خود را بهبود بخشند، اما به دلیل مهاجرت به کلان‌شهرها از جمله بانکوک بسیاری از مهاجران همچنان در شرایط نامساعد و زاغه‌ها زندگی می‌کنند. یکی از بهترین برنامه‌هایی که در حوزه مسکن در تایلند صورت گرفت، برنامه «مسکن امن» بود. استراتژی این برنامه ارتقای منطقه برای سکونت دائمی با تأمین خدمات عمومی و اجتماعی بود. این کار مستلزم تأمین زیرساخت‌هایی مانند جاده، برق، فاضلاب و آب آشامیدنی توسط بخش دولتی است. ساکنان نیز می‌توانند از خدمات اجتماعی مانند مدارس و تأسیسات بهداشتی و خانوادگی استفاده و سند قانونی برای زمین و ساختمان دریافت کنند. هدف برنامه مسکن امن، ارتقای وضعیت مسکن و محیط زندگی ۳۰۰۰۰۰ خانوار در ۲۰۰۰ منطقه فقیر در ۲۰۰ شهر تایلند در ۵ سال بود. این نشان‌دهنده حداقل نیمی از جمعیت فقیر شهری در تایلند است. سال ۲۰۰۳، بیان‌کننده بهبود وضعیت ۱۰ جامعه فقیر (شامل ۱۵۰۰ واحد مسکونی) در ۲۰ شهر است. همچنین، بررسی عملکرد تایلند در سال ۲۰۰۴،

۱. معاونت دیپلماسی اقتصادی وزارت امور خارجه، ۱۴۰۰.

کشور به یکی از بالاترین نرخ مالکیت خانه در جهان تبدیل شده است (بهاءالدینی، ۱۴۰۰).

#### ۶-۴- کره جنوبی

کره جنوبی در سال ۱۹۹۷ در تغییرات بحران‌های آسیا قرار گرفت و خواستار اصلاحات سیاسی به‌ویژه سیاست‌های مسکن در داخل و خارج از کشور شد. دولت کره به تکامل مفهوم مشارکت جامعه در سیاست‌های مسکن خود پرداخت و آن را در مرکز برنامه‌های خود قرار داد تا ارائه خدمات عمومی به‌طور مؤثر صورت پذیرد. در این کشور درجه بالایی از دخالت دولت در تأمین مسکن از طریق اعطای حق مالکیت یا تأمین زمین با ارائه سیاست‌هایی برای تشویق ساخت با کمک شرکت‌های بزرگ‌تر و کارآمدتر و نیز نظارت و کنترل اعطای وام صورت پذیرفته است.

در بازه سال‌های ۱۹۹۸ تا ۲۰۰۱، کاهش عرضه مسکن جدید و افزایش وام رهنی به افزایش قیمت مسکن در شهر سئول و حومه آن منجر شد. در چنین شرایطی، دولت برای جلوگیری از افزایش قیمت مسکن تصمیم گرفت سیاست‌های جدیدی اتخاذ کند. برای مثال، مالیات ملی جدید و فزاینده‌ای را برای املاک و مستغلات (مالیات جامع املاک و مستغلات)<sup>۱</sup> تصویب کرد. همچنین، سیاست‌هایی مانند مالیات ویژه برای درآمدهای ناشی از بازسازی آپارتمان‌های قدیمی وضع کرد و مالیات بر عایدی سرمایه مالکان دو خانه یا بیشتر را افزایش داد. همچنین، قوانین کنترل‌کننده‌ای مانند سقف نسبت بدهی به درآمد و نسبت وام به ارزش مسکن وضع شد تا از وام‌دهی بیش از حد و تزریق نقدینگی به بازار

بیان‌کننده بهبود وضعیت ۱۷۴ منطقه زاغه‌نشین (۱۵۰۰۰ واحد مسکونی) در ۴۲ شهر است. آخرین اطلاعات مربوط به سال‌های ۲۰۰۵ تا ۲۰۰۷ نیز نشان‌دهنده بهبود ۲۸۵۰۰۰ واحد مسکونی در ۲۰۰ شهر تایلند است (فلاحی، ۱۳۹۷). به‌طور کلی، روند سیاست‌گذاری مسکن در سال‌های مورد بررسی در تایلند نشان می‌دهد که متوسط استاندارد مسکن در این کشور بهبود زیادی داشته که نشان‌دهنده تلاش دولت برای بهبود خدمات و زیرساخت‌هاست.

#### ۵-۴- چین

در سال‌های اخیر، قیمت مسکن در چین به‌خصوص در شهرهای بزرگ افزایش زیادی داشت. برای جلوگیری از حباب مسکن و آسیب‌های حاصل، دولت چین سیاست‌هایی از جمله تأمین زمین‌های دولتی برای کاهش تب داغ املاک و مستغلات را به کار گرفت. اجرای ۳ برنامه مسکن «مقرون‌به‌صرفه و راحت، صندوق آینده‌نگر مسکن و اجاره مسکن ارزان» نشان داد که چین با اراده سیاسی، اصلاحات و ظرفیت سازمانی را در تمام سطح مسکن، مقرون‌به‌صرفه و در مقیاس وسیع انجام داد و روشن شد که چین برای پاسخ به نیاز مسکن خانواده‌های کم‌درآمد و متوسط‌درآمد نیاز به یکپارچگی نهادها از مقیاس دولت مرکزی تا حکومت محلی دارد و برنامه‌های مسکن بخش جدایی‌ناپذیر سیاست‌های اقتصادی ملی و محلی است. سیاست دیگری که در چین انجام شد، خصوصی‌سازی مسکن عمومی است. این موضوع از طریق انتقال به مستأجران (به‌صورت رایگان، کوپن یا فروش و هزینه اسمی) صورت می‌گیرد. برای همین، این

### 1. The Comprehensive Real Estate Tax

جلوگیری شود. در سال ۲۰۰۳، دولت کره جنوبی با هدف عرضه یک میلیون واحد استیجاری دولتی، جدولی را طبق دهک‌های درآمدی برای دوره ده‌ساله تدوین کرد (شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی، ۱۳۹۸).

## جدول ۲- نقشه اقدام رفاهی مسکن در کره جنوبی

دهک‌های درآمدی	مشخصات	کمک‌ها
۱	ناتوان در پرداخت اجاره	واحد‌های کوچک استیجاری دولتی یارانه‌های مسکن
۲-۴	ناتوان در خرید مسکن	واحد‌های اجاره‌ای دولتی کوچک یا متوسط و وام برای سپرده جنسی
۵-۶	توانمند در خرید مسکن با برخی کمک‌ها	خانه‌های کوچک و متوسط با قیمت‌های یارانه‌ای و وام‌های رهنی
۷ و بالاتر	توانمند در خرید مسکن بدون کمک	مزایای مالیاتی

مأخذ: همان

کمک‌هزینه را با توجه به سطح اجاره و شرایط مسکن محلی ارائه می‌کرد، طرح مزیت مسکن جدید کمک‌هزینه را با توجه به درآمد خانوار، بعد خانوار، نوع اجاره، سطح اجاره و محل اقامت ارائه می‌کند (همان).

### ۴-۷- کشورهای توسعه‌یافته اروپایی و آمریکایی

مهم‌ترین وجه اشتراک اجرای برنامه‌های حمایتی مسکن در این کشورها، در نظر گرفتن یارانه‌های دولتی برای تأمین سرپناه برای اقشار و گروه‌های هدف (عمدتاً اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد) و واگذاری اجاره‌ای واحدها به آنهاست. در واقع، حوزه مسکن اجتماعی در این کشورها به صورت اجاره‌ای با سازوکارهای تعیین شده هرکدام از این کشورها به اقشار هدف واگذار می‌شود. در این بین، کشورهایی مانند اتریش، فرانسه و آمریکا با سیاست‌های حمایت از طرف عرضه، هلند با حمایت بیشتر از جانب تقاضا و آلمان، انگلستان و دانمارک با اتکا به سیاست‌های حمایتی هم‌جانب عرضه و هم‌جانب تقاضا، برنامه‌های مسکن اجتماعی را پیش می‌برند (بهاء‌الدینی، ۱۴۰۰: ص ۱۷).

قیمت مسکن در سال ۲۰۰۷ به بالاترین حد خود در کره جنوبی رسید و پس از مدتی ثابت ماند. پس از شروع بحران مالی جهانی، هزینه‌های مسکن به قیمت‌های واقعی روند نزولی را آغاز کرد و بدبینی‌ها درباره قیمت آینده مسکن شدت گرفت. در واکنش به این روند، دولت تصمیم به لغو قوانین کنترل‌کننده دولت قبلی گرفت تا با تحریک بازار آزاد از رکود در حوزه مسکن جلوگیری کند. در سال ۲۰۱۳، با روی کار آمدن دولت جدید، به بحث بازار آزاد مسکن توجه بیشتری شد. این دولت مجموعه‌ای از بسته‌های سیاستی شامل حذف نظارت دولت و تعدیل قوانین مالیاتی برای تشویق عرضه مسکن جدید و تسهیل خرید خانه را به اجرا درآورد. همچنین، دولت نسخه جدیدی را از طرح مزایای مسکن برای گروه‌های درآمدی پایین آغاز کرد که از منظر سیاست‌های بخش تقاضا، این طرح (طرح مزیت مسکن جدید) شامل کمک‌هزینه رفاهی عمومی تحت قانون حفاظت از معیشت ملی است که برای حصول اطمینان از توانایی هر شخص در تأمین حداقل هزینه‌های زندگی طراحی شده است. برخلاف طرح قدیم که





## ۵- ملاحظات امنیت اقتصادی

تا به اینجا دریافتیم تأمین مسکن محرومان و زمینه‌های دستیابی به آن مهم‌ترین عوامل مؤثر در کاهش فشارهای اقتصادی بر خانوارهای محروم است. تأمین مسکن ارتباط تنگاتنگی با دیگر عوامل اقتصادی، سیاسی و فرهنگی دارد که مهم‌ترین آن بعد امنیت اقتصادی است که می‌توان به‌واسطه پیامدهای مثبت حاصل از تأمین صحیح آن، رفاه اجتماعی و کارآمدی سیاسی را انتظار داشت؛ زیرا مسکن در حکم بزرگ‌ترین دارایی خانوارها و سطح فعالیت در بخش مسکن بر فعالیت‌های صنایع دیگر مانند مبلمان و لوازم‌خانگی و نیز خدمات مربوط به املاک و مستغلات تأثیرگذار است (علوی و قبادی، ۱۳۹۶).

سیاست مسکن نیز به‌عنوان بعدی از سیاست اجتماعی متأثر از جهت‌گیری‌ها و رویکردهای دولت‌های مختلف است. گفتنی است، در کشورمان به‌واسطه ضعف‌های آماری و اطلاعاتی، دریافت دقیقی در خصوص نوع جهت‌گیری‌ها وجود ندارد. طبق پژوهش‌های صورت‌گرفته، سیاست مسکن در بعد درون‌داد قانونی در بازه زمانی ۱۳۵۸ تا ۱۳۹۲، تابعی از رویکرد دولت‌ها، اما از بعد برون‌داد اجرایی با وجود تفاوت در نوع سیاست‌گذاری مسکن در دولت‌های مختلف، در نتایج و عملکرد سیاست‌گذاری در خصوص تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد مشابه بوده است. این نتایج گویای آن است که جدا از اختلافات در برخی درون‌دادهای قانونی، سیاست‌های دولت‌های یادشده در حوزه مسکن خصوصاً از دولت سازندگی تاکنون نتوانستند از چنان سنجیدگی و کارایی لازم برخوردار باشند که کم‌درآمدها

را به حق خود در زمینه تأمین مسکن مناسب برسانند. در نتیجه، اسکان غیررسمی افزایش یافته و بر میزان بی‌مسکنی و بدمسکنی در طول سال‌های اخیر افزوده شده است (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۷). با فاصله گرفتن از دهه‌های اول انقلاب تاکنون، سیاست‌گذاری مسکن به‌گونه‌ای بوده است که انباشت سرمایه را برای سوداگران فراهم کرده و از سوی دیگر، منجر به شهروندزدایی از اکثریت جامعه شده که هم موجب کالایی شدن زمین و مسکن و رشد ارزش مبادلاتی شده و هم به‌واسطه نارضایتی‌ها و کاهش رفاه اجتماعی مردم، تزلزل امنیت اقتصادی را در پی داشته است. گفتنی است، نقش مسکن در آرامش و آسایش روحی و جسمی خانواده‌ها به‌ویژه کودکان اغماض‌ناپذیر است و کمتر از هیچ فضای دیگر از جمله فضاهای آموزشی نیست (حق‌شناس، ۱۳۸۰).

نسل جوان و سالمندان که عموماً درآمد کافی ندارند، ناممکن بودن تملک مسکن و اجاره‌های سرسام‌آور را به‌طور جدی احساس می‌کنند. تغییرات اجتماعی و اقتصادی بنیادی مانند باروری پایین، افزایش سن جمعیت و رشد اقتصادی کند نیز چالش‌های امنیت اقتصادی کشور را بیشتر می‌کند. افزایش عرضه مسکن مقرون‌به‌صرفه به‌ویژه برای افراد در مضیقه، همچنان وظیفه‌ای مهم برای دولتمردان شمرده می‌شود. با عنایت به اهمیت حوزه مسکن در بین دیگر بخش‌های برنامه توسعه‌ای و آثار بلند و کوتاه‌مدت آن، انتظار می‌رود سیاست‌های این بخش جدی‌تر مورد ارزیابی و آسیب‌شناسی قرار گیرد.

## جمع‌بندی و ارائه راهکارها

مشکل مسکن اقشار آسیب‌پذیر یکی از معضلات رایج در تمام کشورهای جهان سوم است. در مجموع، مسکن اجتماعی به‌عنوان راهکاری برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر در نظر گرفته می‌شود. برای دفاع از اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جامعه و با هدف عدالت‌گستری در سطح جامعه و مشکلات اجتماعی و اقتصادی ناشی از طرح‌های گذشته، راهکارهای متعددی با عنایت به موارد مطرح برای حل این معضل شرح داده می‌شود.

**- سرمایه‌گذاری در مسکن اجاره‌ای:** تجارب موفق در حوزه مسکن اجتماعی نشان می‌دهد که می‌توان با برنامه‌ریزی و ارائه روش‌هایی مانند تشویق سرمایه‌گذار با استفاده از زمین، تسهیلات بانکی، تراکم و غیره و همچنین ابزارهایی مانند پرداخت یارانه و اجاره مخصوص اشخاص کم‌درآمد، فشار هزینه‌های اجاره‌بها را تعدیل کرد و کاهش داد.

**- همکاری اقشار آسیب‌پذیر:** شناخت نیازها و چگونگی تأمین و کارآمدی طرح‌های مطروحه نیازمند بهره‌مندی از خود این اقشار است. با عنایت به این موضوع که بحث تأمین زمین، مصالح و منابع مالی از عهده این قشر خارج است، می‌توان از آن‌ها به‌عنوان نیروی کار بهره برد. این رویکرد چه در قالب فعالیت‌های کارشناسی در حوزه شناخت منطقه و نیازهای خانوارها و چه در قالب نیروی کار کارگری، هم حوزه اشتغال و هم مسکن را بهره‌مند می‌گرداند.

**- پابندی به برنامه‌ها:** آسیب‌شناسی و عدم استمرار در سیاست‌ها و برنامه‌های در نظر گرفته‌شده حوزه مسکن

اقشار کم‌درآمد در برنامه‌های توسعه، اقدامات این حوزه را به‌منزله مسکنی مقطعی در آورده است؛ چنان‌که گاه در برخی برنامه‌ها، شاهد بی‌توجهی یا کم‌توجهی نسبت به این مقوله بوده‌ایم. این خود شاید عامل محرکی در وخامت مسئله مسکن اقشار محروم در جامعه باشد.

**- جامع‌اندیشی:** رمز موفقیت و بهبود شرایط مسکن اقشار محروم در نگاه همه‌جانبه به بخش‌های مختلف مرتبط با مسکن است. در واقع، برقراری تناسب میان نرخ تورم، درآمد خانوار، بهای مسکن، میزان کمک‌های دولتی و همه و همه باید در کنار هم روندی معقول و نظام‌مند داشته باشد. نباید با نگاهی یک‌جانبه، معضل رفع مشکل مسکن فقرا را صرفاً با تمرکز بر این قشر و کمک‌های موردی دولتی و بخش خصوصی و... به فرهنگی فرسایشی و مصرف‌کننده تبدیل کرد. حل این معضل نیازمند نگاهی کلی‌نگر و جامع است.

**- توجه به کیفیت اقتصادی و اجتماعی مسکن:** برای اینکه مسکن کامل باشد، باید دربرگیرنده ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی جامعه ایرانی باشد و با ارزش‌های خانواده‌ها در تضاد نباشد. افزون‌بر ارزان‌قیمت بودن و دسترسی عموم مردم خصوصاً اقشار آسیب‌پذیر، باید کیفیت کافی داشته تا در طول دوره نگهداری ساختمان کمترین تعمیر نیاز باشد.

**- اراده سیاسی قوی و سازگار:** با توجه به اینکه عرضه تعداد بالایی از مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه دور از انتظار و محال نیست، در گام اول نیازمند اراده‌ای قوی در حوزه پابندی به برنامه‌هایی است که هدفمند و با رویکرد آسیب‌شناسانه طراحی شده باشد.

شهرسازی و افق‌های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب. تبریز.

- احمدی، حسین و مستوره قلی‌پور (۱۳۹۴). «مقایسه طرح‌های انبوه‌سازی مسکن اجتماعی در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته»، اولین کنفرانس حقوق، علوم سیاسی و علوم انسانی.

- امکچی، حمیده (۱۳۸۲). «بررسی و سازوکارهای حقوقی-قانونی موجود در برنامه‌های پنج‌ساله عمرانی کشور در ایجاد حاشیه‌نشینی»، مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی. دانشگاه علوم بهزیستی و توان‌بخشی، تهران.

- بهاء‌الدینی، مهدی (۱۴۰۰). «مقایسه طرح‌های انبوه‌سازی مسکن اجتماعی در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته»، اولین کنفرانس حقوق، علوم سیاسی و علوم انسانی.

- پرهیزگار، اکبر و ناصر شاهی (۱۳۸۹). «مروری بر طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵۰۰ نفر»، فصلنامه آبادی.

- پورمحمدی، محمدرضا، میرستار صدر موسوی و اصغر عابدینی (۱۳۹۱). «تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی». فصلنامه مطالعات شهری.

- ترابی، نسترن و مهدی مقیمی (۱۳۹۹). «تاریخچه ساخت مسکن اجتماعی در ایران و جهان»،

- مالیات بر خانه‌های خالی: بر اساس آمارها، تعداد مسکن‌های موجود از تعداد خانوارهای متقاضی، حدود ۲ میلیون واحد بیشتر است<sup>۱</sup>، اما بازار با کمبود مسکن مواجه است. این مشکل ناشی از وجود خانه‌های خالی در کشور است. اجرای دقیق قانون مالیات بر خانه‌های خالی در کنار دیگر سیاست‌گذاری‌ها، اهداف بخش مسکن را بهتر مدیریت می‌کند.

- هم‌نشینی مسکن اجتماعی و مسکن عادی: اختصاص خانه‌های یک محله به مسکن اجتماعی سبب گرد هم آمدن چند صد خانواده فقیر می‌شود که پیامدهایی از قبیل شناخته شدن به عنوان محله فقیرنشین، فضای نامناسب برای رشد فرزندان و... را دارد. برای همین، قرارگیری مسکن اجتماعی در کنار مسکن عادی موجب فراهم آمدن بافت اجتماعی مناسب‌تر به همراه منزلت اجتماعی بیشتر برای افراد کم‌درآمد می‌شود.

- ارتقای بافت فرسوده: بهره‌مندی از بافت فرسوده شهرها به جای هدف‌گذاری بر ایجاد شهرهای جدید، افزون‌بر کاهش هزینه‌های خدمات زیرساخت‌های شهری و حفظ رضایت خانوارها از عدم ترک محله خود، به بهبود فضای نابسامان شهری نیز کمک می‌کند.

## منابع

- احمدزاده، احمد، محمدحسین یزدانی و فاطمه زادولی (۱۴۰۰). «جایگاه مسکن اقشار ضعیف در برنامه‌های توسعه مسکن قبل انقلاب و بعد از انقلاب»، کنفرانس ملی معماری، عمران،

۱. خبرگزاری ایبنا، «گفت‌وگو با محمد اسلامی»، ۱۳۹۸، کد خبری: ۱۰۲۶۱۸.

- هشتمین کنفرانس ملی مهندسی عمران، معماری و توسعه شهری پایدار. ایران، تهران.
- توکلی‌نیا، جمیله و سعید ضرغامی (۱۳۹۷).
- «آسیب‌شناسی برنامه‌های ملی پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری». فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، صص ۸۲-۴۷.
- حق‌شناس، جواد (۱۳۸۰). «ملاحظات چند در تأمین مسکن محرومین»، نشریه مسکن و انقلاب. تهران.
- خبرگزاری فارس (۱۴۰۰/۱/۲۱). «گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس از عملکرد دولت در مسکن».
- رحمتی، رضا (۱۳۹۹). «مقایسه مدل‌های موفق «مسکن اجاره‌ای» در کشورهای توسعه‌یافته»، دنیای اقتصاد.
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور (۱۳۸۵). گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۴.
- شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی (۱۳۹۸).
- بررسی تجربه کره جنوبی در کنترل بازار مسکن.
- عبدی، محمدعلی (۱۳۸۷). ارزیابی میزان تحقق پذیری اهداف سیاست مسکن استیجاری در ایران (مورد مطالعه: استان تهران). مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- علوی، کیمیا و امین قبادی (۱۳۹۶). «سیاست بخش مسکن در جمهوری کره»، فصلنامه روناد. ۲۰۳-۲۴۶.
- غلامی، محمدجواد (۱۳۸۹). «آسیب‌شناسی طرح مسکن مهر». فصلنامه آبادی.
- فلاحی، بهاره (۱۳۹۷). بررسی مسکن اجتماعی در ایران. مرکز بررسی‌های استراتژیک ریاست جمهوری، شماره مسلسل: ۲۲۰۰۷۰۶.
- فلاحی، بهاره (آبان ۱۳۹۷). بررسی سیاست‌های مسکن تایلند. مرکز بررسی‌های استراتژیک ریاست جمهوری، شماره مسلسل: ۲۲۰۰۷۲۶.
- فلاحی، بهاره (شهریور ۱۳۹۷). بررسی تحولات سیاست‌گذاری مسکن در ترکیه. مرکز بررسی‌های استراتژیک ریاست جمهوری، شماره مسلسل: ۲۲۰۰۶۶۶.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و مهدی عسگری (۱۳۹۹). «تأثیر نابرابری درآمد بر استطاعت مالی خرید مسکن خانوارهای کم‌درآمد مناطق کلان شهری ایران»، نشریه علمی سیاست‌گذاری اقتصادی. دانشگاه یزد.
- مالکی، مهسا (۱۴۰۰). بررسی تطبیقی تجارب مسکن اجتماعی در ایران و کشورهای دیگر. پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، معماری‌شناسی، شماره ۱۸.
- مجلس شورای اسلامی (۱۴۰۰). قانون جهش تولید مسکن.
- معاونت دیپلماسی اقتصادی وزارت امور خارجه (۱۴۰۰). اخبار اقتصادی هنگ‌کنگ (Economic.mfa.ir/655453).
- هزارجریبی، جعفر و زینب امامی غفاری، (۱۳۹۷). «بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۹۲-۱۳۵۸)»، نشریه علم ساختمان.