

# آسیب‌شناسی برنامه‌های پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری

جمیله توکلی نیا؛ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی  
سعید ضرغامی\*؛ دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۴/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۶/۶

**چکیده:** یکی از چالش‌های کنونی شهرها به ویژه شهرهای واقع در کشورهای جهان سوم در کنار سایر مسائل اقتصادی و اجتماعی مسئله مسکن و تامین مالی مسکن برای گروه‌های کم درآمد است. به تبع این شرایط مسئله مسکن و تامین آن نیز در شهرهای ایران یک چالش مهم است. از این رو این پژوهش به دنبال بررسی سیاست‌ها، نگرش‌ها و عملکردهای برنامه توسعه کشور جهت آسیب‌شناسی آن در بخش مسکن و به ویژه مسکن گروه‌های کم درآمد است. نتایج پژوهش گویای آن است که در برنامه پنجم توسعه با تغییر دولت شاهد تغییر سیاست از عرضه محوری به تقاضا محوری هستیم. در سال‌های ابتدای این برنامه مهم‌ترین رویکرد اجرایی به مسکن کم درآمدها پروژه شکست خورده مسکن مهر بود که با تغییر دولت به دلیل مشکلات این پروژه در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد کنار گذاشته شد. اما هیچ برنامه جایگزین در ارتباط با مسکن گروه‌های کم درآمد ارائه نگردید فقط به بازنگری طرح جامع مسکن بسنده شده و پنج برنامه جدید به آن اضافه گردید. طی بازه زمانی برنامه پنجم توسعه، تورم مسکن افزایش و در نهایت بازار مسکن با رکود روبه رو شد. رویکردهای در پیش گرفته شده در بازار مسکن عملاً نتوانست به تامین مالی گروه‌های کم درآمد شهری کمک نماید. برنامه ششم توسعه نیز با اهداف بیشتر از برنامه پنجم نگارش شد. این برنامه در چهار محور به موضوع مسکن گروه‌های کم درآمد پرداخت که در آن میان سیاست و راهبردهای در پیش گرفته شده جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری مطلوب ارزیابی می‌شود.

**کلمات کلیدی:** برنامه‌های توسعه، مسکن، گروه‌های کم درآمد شهری

## Pathology of the Fifth and Sixth Programs of Economic, Social and Cultural Development of the Country in the Field of Housing Supply of Urban Low-Income Groups

**Jamileh Tavakolinia;** Associate Prof. Earth Science Faculty, Shahid Beheshti University, Tehran  
**Saeid Zarghami;** PhD Candidate, Department of Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

**Abstract:** One of the most important challenges cities facing today, especially cities in the developing countries, is housing and housing finance for low-income groups, along with other economic and social issues. As a result of this, the problem of housing and its supply is also an important challenge in the cities of Iran. Therefore, this study aimed to evaluate the policies, attitudes and performances of the country's development plan for evaluating its pathology in the housing sector, and in particular the housing of low-income groups. The results of this study showed that in the fifth development plan, with the change of government, we see the policy shift from the supply-driven to the demand-driven approach. In the early years of this program, the most important approach to low-income housing was the failed project of "Maskan-e Mehr" Housing, which was abandoned by changing the government due to the problems this project faces in providing housing for low-income groups. But no substitute program was provided for housing in low income groups, only the comprehensive housing plan was reviewed and five new programs were added. During the fifth development plan, housing inflation has risen and the housing market is in recession. Housing market approaches have practically failed to financially aid the low-income groups. The sixth development plan was also designed with more goals than the fifth program. This program focuses on the issue of housing of the low-income groups in four dimensions, in which policies and strategies are being considered to be useful in renewal and improvement of urban worn-out texture.

**Keywords:** Development plans, Housing, Urban low-income groups.

## مقدمه

سرمایه‌گذاری‌های مسکن در جهان را شامل می‌شود. همچنین اشتغال این بخش ۹ درصد از اشتغال جهانی را تشکیل داده است (D. Köhn, J.D. von Pischke, 2011). از سوی دیگر ریشه عمده بحران‌های اقتصادی<sup>۷</sup> در جهان مربوط به سیاست‌های غلط به کار گرفته شده در ارتباط با بخش مسکن بوده است. علاوه بر آن دارایی مسکن نزدیک به نصف ثروت خانوارها در کشورهای توسعه یافته و بیشتر از این میزان در کشورهای در حال توسعه تشکیل داده است. از این رو می‌توان گفت که مسکن با ویژگی‌های همچون خاصیت پیش رانگی<sup>۸</sup>، توان جذب نقدینگی بالا<sup>۹</sup>، توان بالای اشتغال<sup>۱۰</sup> و وجود تقاضای تضمین شده در بازار<sup>۱۱</sup> دارای اهمیت زیادی در اقتصاد ایران می‌باشد. این بخش با داشتن سهمی بین ۳۰ تا ۴۰ درصد از سرمایه‌گذاری ملی و ۲۰ درصد تولید ناخالص داخلی در اقتصاد کشور را تشکیل داده است. از این رو حجم فعالیت‌ها و نماگرهای موجود در بخش مسکن دارای ارتباطی مستقیم و غیر مستقیم با اقتصاد ملی، حجم پول، شبه پول در گردش، مازاد تراز پرداخت‌ها، نرخ بهره، تحولات بازار سرمایه و ... است (مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، ۱۳۸۹: ۱۱). تحولات بازار زمین و مسکن طی سال‌های اخیر توان تامین مالی مسکن را برای بسیاری از خانوارها به ویژه دهک‌های پایین جامعه در وضعیت نامناسبی قرار داده است.

حق مسکن جزء حق جدای ناپذیری از حقوق بشر می‌باشد. تی‌اچ مارشال حقوق شهروندی<sup>۱</sup> را به سه دوره حقوق مدنی<sup>۲</sup>، حقوق سیاسی<sup>۳</sup> و حقوق اجتماعی<sup>۴</sup> تقسیم می‌کند (Marshall 1997, 291-319) که حق مسکن در ذیل حقوق اجتماعی مطرح باشد. علاوه بر آن در بسیاری از پیمان‌های جهانی و معاهدات بین‌المللی بر حق مسکن تاکید شده است. از جمله اعلامیه حقوق بشر (۱۹۴۸)، پیمان‌های متعدد سازمان بین‌المللی کار (۱۹۴۸-۱۹۸۹)، پیمان رفع تبعض علیه زنان (۱۹۷۹)، استراتژی جهانی سرپناه (۱۹۸۸-۲۰۰۰) و اسکان بشر و دستور کارهای کنفرانس هیئات تا ۱۹۶۶ همچنین براساس قانون اساسی ایران در اصل<sup>۵</sup> ۳۱ و ۶۳ قانون اساسی به مسکن و تامین آن تاکید دارد (طرح جامع مسکن، ۱۳۸۵: ۷-۶). از سوی دیگر بخش مسکن و سیاست‌های آن به طور کلی ارتباط تنگاتنگی با مسائل کلان اقتصادی کشورها دارد. به عبارتی صرف سرمایه در بخش مسکن، سهمی بین ۲ تا ۸ درصد از GDP و ۱۰ تا ۳۰ درصد از سرمایه ناخالص ثابت را تشکیل می‌دهد. خدمات مسکن به طور معمول ۵ تا ۱۰ درصد GNP را شامل می‌شود (UNCHS, 2001).

در کشورهای مختلف سهم بخش مسکن در نظام اقتصادی متفاوت می‌باشد به طوری که در کشورهای امریکای لاتین این سهم در حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد از GDP را تشکیل داده است. سرمایه‌گذاری در این بخش ۱۵ تا ۳۵ درصد از کل

### 1. Citizen Ship Rights.

۲. شامل حقوق مالکیت، امنیت، آزادی، اندیشه و بیان، برابری در مقابل قانون و غیره که به طور نمادین با انقلاب فرانسه دارای رسمیت یافت.
۳. شامل حق رای همگانی، تشکیل احزاب و غیره که در نیمه دوم قرن نوزدهم میلادی در اروپا رایج شد.
۴. شامل حق آموزش، بیمه بیکاری و تامین مسکن و غیره که با برپایی نظامات تامین اجتماعی در ابتدای قرن بیستم میلادی در اروپا به رسمیت شناخته شد.
۵. داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است.
۶. تامین نیازهای اساسی، مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه.
۷. بحران‌های مالی (اکتبر ۱۹۸۷ - دوشنبه سیاه - آمریکا) و بحران جنوب شرقی آسیا ۱۹۹۷.
۸. بالا بودن ضریب ارتباط پسین و پیشین این بخش با سایر بخش‌های صنعتی و خدماتی و ارتباط مستقیم با حدود ۱۰۰ شغل.
۹. به طور متوسط ۲۵ درصد از نقدینگی موجود در کشور به این بخش اختصاص دارد.
۱۰. به ازای ساخت هر ۵۲ متر مربع، یک شغل در یک سال به صورت مستقیم.
۱۱. طی ۱۰ سال آینده سالانه به طور متوسط ۱/۴ میلیون واحد مسکونی مورد نیاز است.

تامین مسکن کم درآمدها اجرا شده است؛ اما با شکست یا توفیق حداقلی مواجه شده و به طرح‌هایی غیرقابل تکرار تبدیل شده‌اند. شناسایی ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار خانوار بدمسکن و همچنین جمعیت حدود ۱۹ میلیون نفری ساکن سکونتگاه‌های خود انگیخته و ساکن در بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد هم‌اکنون دو دهک پایین جامعه یعنی دهک‌های یک و دو از لحاظ اقتصادی به صورت مطلق و دهک‌های سوم و چهارم نیز نسبتاً قادر به تامین مسکن مورد نیاز برای سکونت خود نیستند. از سوی دیگر تحلیل برنامه‌ها، راهبردها و سیاست‌های مطرح شده در برنامه‌های توسعه جهت تامین مالی مسکن گروه‌های کم درآمدی به ویژه برنامه پنجم و ششم گویای آن است که عدالت رسمی (رسمیت یافتن تامین اجتماعی در اینجا تامین مسکن) به عدالت عینی<sup>۱</sup> (در پی این است که تعریف استحقاق چیست و با چه سازوکاری باید به آن رسید) در بخش تامین مالی مسکن گروه‌های کم درآمد تبدیل نشده است. از این رو این پژوهش با مطرح کردن چالش‌های پیش روی مسکن در جهان و ایران به دنبال نقد آسیب شناسانه از برنامه‌های پنجم و ششم توسعه در ایران با تاکید بر مسکن کم درآمدها می‌باشد.

- رویکرد برنامه‌های توسعه به مسکن به ویژه مسکن گروه‌های کم درآمد چگونه بوده است؟  
 - کیفیت مسکن و وضعیت دسترسی گروه‌های کم درآمد به مسکن چگونه بوده است؟  
 - رویکردها و سیاست‌های دولت در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد چگونه و چه مسیری را طی نموده است؟

به طوری که در سال ۱۳۹۴ نسبت متوسط قیمت یک واحد مسکونی نوساز به متوسط درآمد سالانه خانوار در حدود ۱۱ سال رسیده است، در حالی که رقم مناسب برای این شاخص ۵ سال است. از سوی دیگر سهم هزینه مسکن در سبد خانوار نیز افزایش یافته است که میزان آن در سال ۱۳۹۴ و پایان برنامه پنجم در حدود ۳۴ درصد بوده است. این امر برای دهک‌های پایین جامعه به ۴۰ درصد نیز رسیده است که متعارف جهانی آن ۲۵ درصد می‌باشد (یزدانی، ۱۳۹۳: ۴۰-۳۷، سالاری، ۱۳۹۳: ۶۳-۶۰). علاوه بر آن در میان کل خانوارهای فاقد مسکن ملکی در ایران حدود ۴۷ درصد در دهک‌های اول تا چهارم و ۲۹ درصد در دهک‌های ۵ تا ۱۴ قرار دارند (طرح جامع مسکن، ۱۳۹۴: ۱۴). از این رو بهبود مسکن این دهک‌ها در شهرهای ایران با دشواری‌های زیادی روبه رو شده است. محرومیت دهک‌های یک تا چهار اقتصادی از شرایط مناسب دسترسی به مسکن، را می‌توان ناشی از عدم توان پرداخت اقساط تسهیلات بانکی برای خرید مسکن از سوی این خانوارها طی دهه‌ها و سال‌های گذشته باشد. زیرا سیاست‌های تامین مسکن در ایران از سال‌های گذشته تاکنون عمدتاً حمایتی و مبتنی بر رویکرد تامین مسکن ملکی از طریق پرداخت تسهیلات بانکی به متقاضیان خرید ملک بوده است. این در حالی است که دهک‌های یک تا چهار عملاً به دلیل ناتوانی در پرداخت اقساط تسهیلات بانکی از حق دسترسی به مسکن مناسب محروم مانده‌اند. همچنین شاخص دسترسی به مسکن با احتساب پس انداز کل درآمد خانوار در کشور از حدود ۸ سال در سال ۸۴ به حدود ۱۲ سال در سال ۹۰ رسیده است، اما این شاخص برای گروه‌های کم درآمد هم‌اکنون ۱۹ تا ۳۶ سال و به معنای آن است که دست کم دهک‌های ۱ و ۲ به تنهایی و بدون حمایت‌های اجتماعی و مداخله دولت هرگز قادر به تامین مسکن مورد نیاز برای سکونت خود نیستند. این در حالی است که شاخص متعارف دسترسی به مسکن در کشورهای دنیا در صورت عملکرد مناسب بازار، ۸ سال است. هر چند طی سال‌های گذشته در ایران برنامه‌های مختلفی برای

۱. رجوع شود به:

Outhwaite, W. O and Bottomore, T. (Eds) Social Thought. Blackwell, 1993.

## مبانی نظری پژوهش

بررسی ادبیات جهانی در زمینه مسکن و تامین مالی مسکن برای گروه‌های کم درآمد به شکل چالشی برای تمامی کشورهای جهان به ویژه کشورهای جهان سوم مطرح می‌باشد. اهمیت تامین مالی مسکن برای گروه‌های کم درآمد مورد توجه مجامع جهانی و سازمان‌ها و نهادهای بین‌المللی نیز بوده است. به طور مشخص کمیسیون اسکان بشر و مرکز اجرایی آن با نام هیئات<sup>۱</sup> بانک جهانی، برنامه پیشرفت و توسعه ملل متحد همگی به نوعی با این موضوع در ارتباط و گروه‌های تحقیقاتی و مطالعاتی زیادی را تشکیل و پروژه‌های را در بیشتر شهرهای جهان انجام داده‌اند. سازمان ملل متحد در سند دستور کار ۲۰۳۰ برای توسعه پایدار با شعار دگرگون ساختن جهان ما در سال ۲۰۱۵ در هدف شماره یازده خود تبدیل شهرها و سکونتگاه‌های انسانی به مکان‌های همه شمول، امن، مقاوم و پایدار را در گروه دسترسی همه افراد به مسکن مناسب، ایمن و مقرون به صرفه و خدمات پایه و نوساز محله‌های فقیر نشین تا سال ۲۰۳۰ می‌داند (UNDP, 2015).

رویکردهای مختلفی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد طی سال‌های مختلف به کار گرفته شده است. که هر یک دارای نتایج مثبت و منفی و نقاط ضعف و قوت خاص خود بوده‌اند. سیاست ساخت مسکن<sup>۲</sup> از جمله این رویکردها بود. این سیاست در ایران در قالب مسکن اجتماعی طی برنامه دوم توسعه مطرح گردید. در سیاست مسکن اجتماعی سیاست دولت حول موضوع عرضه متمرکز است. همچنین تامین زمین، سرمایه و تعیین نوع تکنولوژی و مصالح بر عهده دولت‌ها است (صرافی، ۱۳۸۱). این نوع سکونت بر اساس دو مشخصه اصلی نخست؛ تامین حداقل امکانات قابل قبول و دوم قرار گرفتن در سطحی پایین‌تر از استانداردهای الگوی

مصرف مسکن است (احمدی، قلی‌پور، ۱۳۹۴: ۸). دومین مورد سیاست‌های تامین مالی مسکن است. این سیاست در تلاش بود تا از طریق افزایش توان مالی، خانوارهای کم درآمد شهری را وارد تقاضای موثر بازار نماید. سومین سیاست، سیاست زمین و خدمات بود. در این رویکرد روش تامین مسکن دولت به جای سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز، زیرساخت‌های لازم برای مجموعه‌های زیستی، یعنی زمین و تاسیسات شهری را فراهم می‌نماید. از نیمه دوم دهه ۱۹۸۰ راهبرد توانمند سازی به همراه ارتقای یا بهسازی محیط‌های موجود در پیش گرفته شد (خدایی و میره، ۱۳۹۰). این رویکرد نقش دولت را به صورت مستقیم در تامین مسکن کنار می‌گذارد و وظیفه دولت را فعال نمودن بخش خصوصی، سازمان‌های مردم نهاد و جوامع محلی جهت تامین مسکن می‌داند. به عبارتی این رویکرد دولت را از تولید کننده مسکن به تسهیل کننده در تولید مسکن تبدیل می‌نماید (Majale, 2006). در تقسیم بندی دیگر روند سیاست‌های بخش مسکن را اینگونه دسته بندی می‌کند. دوره اول از اوایل دهه ۱۹۷۰ تاکید بر ساخت مسکن و یا به عبارتی مسکن عمومی<sup>۳</sup> بود. دوره دوم با ابتکار و پیشگامی بانک جهانی پروژه‌های مکان - خدمات<sup>۴</sup> آغاز شد (Grimes, 1976). در دهه ۱۹۸۰ در حالی که سیاست‌های قبلی، مانند ساخت مسکن و مشارکت مستقیم در ساخت با شکست رو به رو شد در سال ۱۹۳۳ رویکرد توانمندسازی مطرح گردید که به توانمندسازی و مشارکت بخش مسکن در توسعه کلان اقتصادی و سیاست‌های حامی گروه‌های فقیر، تاکید داشت (وزرات راه و شهرسازی، ۱۳۹۱ و جهان بین و پورمحمدی، ۱۳۸۸: ۱۲۹-۱۲۷).

1. Habitat.

2. House Building Policy.

۳. این رویکرد، به نوعی از مدل توسعه یافته توسط کشور انگلیس بر گرفته شده بود. مشکل این رویکرد در آن زمان کمبود منابع بود و در صورت تامین شدن منابع، ساخت مسکن تنها برای کارمندان دولت و نظامیان صورت می‌گرفت.

۴. مکان خدمات، مفهوم ساده‌ای بود، به این شکل که: دولت می‌بایست، قطعاتی از یمن شهری را همراه با طرح‌های تقسیمی و خدمات پشتیبانی اولیه، فراهم می‌نمود و سپس به گروه‌های فقیر اجازه ساخت مسکن خود را در قالب این طرح‌ها می‌دادند.

## روش پژوهش

پژوهش حاضر، یک پژوهش اسنادی با رویکرد تفسیری می‌باشد. روش اسنادی مستلزم جست و جویی توصیفی و تفسیری است. در روش اسنادی پژوهش به دنبال واکاوی مقاصد ذهنی و ادراک انگیزه‌های پنهان یک متن نیست. به همین دلیل، نمی‌توان توسعه تکنیکی روش اسنادی را چندان به سنت هرمنوتیک متصل کرد. در این روش پژوهشگر سعی می‌کند فهم مقاصد و انگیزه‌های اسناد و متون یا تحلیل‌های تاویلی یک متن را خارج نماید و آن را به عنوان زبان مکتوب و گفتمان نوشتاری بپذیرد و مورد استناد قرار دهد. بنابراین بستر معرفت‌شناختی و تکنیکی در روش اسنادی بیشتر به پارادایم تفسیری نزدیک است. در پارادایم تفسیری، واقعیت‌های اجتماعی ساخته دست انسان هستند. لذا توجه به معانی کنشگران اهمیت دارد. در روش اسنادی از تکنیک‌های پژوهشی همچون فراتحلیل‌های کیفی، تحلیل محتوا، تحلیل آمارهای مجدد، تحلیل ثانویه، کدگذاری و طبقه بندی استفاده می‌شود. در این پژوهش روش جمع‌آوری اطلاعات نیز بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای می‌باشد. از این رو این پژوهش به دنبال آسیب‌شناسی برنامه‌های توسعه کشور در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری می‌باشد.

**بخش مسکن در برنامه پنجم توسعه کشور ۱۳۹۴-۱۳۹۰**  
برنامه پنجم کشور با الهام از سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ و سیاست‌های کلی نظام و به ویژه طرح جامع مسکن تهیه شد، به نحوی که هدف کلان طرح جامع مسکن تأمین مسکن اقشار کم درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار، ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های مسکن و سیاست‌های آمایشی و توسعه و کاهش نابرابریهای منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب است که به عنوان اهداف اصلی برنامه پنجم نیز محسوب می‌شود. بنابراین قبل از شروع بحث لازم است برنامه‌ها و سیاست‌های برنامه پنجم در بخش مسکن و تامین مسکن گروه‌های کم درآمد ارائه گردد.

در جمع بندی کلی می‌توان گفت که تا اوایل دهه ۱۹۷۰ سیاست‌های رایج مسکن در کشورهای در حال توسعه عبارت بودند از نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزان قسمت و اعطای وام خانه سازی (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۶). اما در حال حاضر در کشورهای توسعه یافته از یارانه‌های عمومی که ساختار جدید را تحریک می‌کنند به طرف سیاستی که بیشتر خانوارهای با درآمد پایین و خانوارهایی با نیازهای خاص را شامل می‌شود، تغییر یافته است (Nordvik, 2006: 279-280).

در ایران رویکرد در پیش گرفته شده در زمینه تامین مالی مسکن گروه‌های کم درآمد با محوریت دولت و دخالت مستقیم آن در قالب رویکرد عرضه محور بوده است. نتیجه چنین روندی سبب شکست برنامه‌ها در ارتباط با مسکن گروه‌های کم درآمد بوده است. براساس تجربه‌ی کشورهای به ویژه کشورهای کمونیستی دخالت مستقیم دولت<sup>۱</sup> در تامین مسکن (دخالت طرف عرضه مانند عرضه مستقیم مسکن یارانه‌ای و کنترل اجاره‌بها) با شکست روبه رو بوده است. (UNHABITA, 1976). دلایل این شکست را می‌توان در موارد زیر جستجو نمود. نخست؛ دولت به جای سرمایه‌گذاری برای ایجاد اشتغال که درآمد حاصل از آن به کم درآمدها امکان خانه‌دار شدن را می‌دهد به ساخت آن روی می‌آورد. دوم؛ با وجود هزینه‌های سنگین، تعداد مسکن ساخته شده به هیچ وجه پاسخگوی نیازها نیست. سوم؛ مسکن محدود که به بخشی محدودی از کم درآمدها واگذار می‌شود، برای عده‌ای درآمد محسوب شده، ایجاد رانت می‌کند (اطهاری، ۱۳۸۳: ۴۱). از این رو با شکست سایر رویکردها در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد؛ رویکرد توانمندسازی به عنوان رویکردی موفق از لحاظ ادبیات و تجربه جهانی در این زمینه مطرح می‌باشد.

۱. به طوری که انواع مداخله دولت در بخش مسکن را می‌توان در چهار نوع مداخله اصلی شامل بهبود عملکرد بازار، تعیین استانداردها و کنترل‌ها، مالیات و سوبسید و تولید و تخصیص مستقیم خلاصه کرد.

جدول (۱): برنامه‌ها و اهداف سیاست‌های اجرایی برنامه پنجم توسعه در بخش مسکن

برنامه‌ها	اهداف سیاست‌ها	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛</li> <li>• توزیع بهینه منابع یارانه‌ها به منظور حمایت از گروه‌های هدف؛</li> <li>• توانمندسازی خانوارها در تامین مسکن مناسب شهری و روستایی؛</li> <li>• استفاده بهینه از بازارهای پولی و مالی در جهت تنظیم و تعادل بخشی بازار مسکن؛</li> <li>• ارتقاء کیفی صنعت ساختمان؛</li> <li>• افزایش تولید مسکن؛</li> <li>• حمایت از اقشار کم درآمد زوج‌های جوان؛</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم درآمد؛</li> <li>• ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی؛</li> <li>• تنظیم بازار مسکن از طریق ساماندهی و گسترش ابزارهای مالی و پولی و ارتقاء نظام اطلاعاتی در بخش مسکن؛</li> <li>• اصلاح ساختار نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن با سیاست‌های آمایشی و توسعه؛</li> <li>• کاهش نابرابری منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب؛</li> <li>• اختصاص حداقل ۵۰ درصد از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و ... در محدوده بافت فرسوده شهری؛</li> </ul>	سازمان برنامه و بودجه معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی و ارزیابی

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

■ بازار رهن ثانویه را در دستور کار قرار داد (گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، ۱۳۹۴).

در ارزیابی این پنج محور ملاحظه می‌شود که پنج برنامه افزوده شده به طرح جامع در ارتباط با تامین مسکن گروه‌های کم درآمد هیچ کمکی نداشته است. شرایط استفاده از صندوق سرمایه‌گذاری به دلیل عدم وجود وثیقه و توان باز پرداخت عملاً کارایی لازم را نداشته است. علاوه بر آن تشکیل صندوق زمین و ساختمان نیز به دلیل عدم پس انداز دهک‌های پایین جامعه نمی‌تواند تاثیر گذار باشد. تنها در بخش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده دولت یازدهم دارای دستاوردهایی مبنی بر توجه به تامین مسکن گروه‌های کم داشته است.

### ارزیابی برنامه‌ها و سیاست‌ها تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۴-۱۳۹۰)

در برنامه پنجم توسعه اهداف، راهبرد و سیاست‌های در ارتباط با تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری مطرح شده است. در بند یک اهداف سیاست‌ها تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم درآمد از طریق مسکن استیجاری (مسکن اجتماعی) تأکید شده است. اما شرایط حاکم بر اقتصاد کشور به دلیل وجود تورم مسکن و بالاتر بودن آن نسبت به تورم عمومی موجب جهت گیری تقاضا از نظر اقتصادی به سمت تامین مسکن ملکی شده است. که عملاً تحقق این سیاست را با چالش

در نهایت آنچه در بازه زمانی برنامه پنجم رخ داده است شامل موارد ذیل می‌باشد:

- کاهش بعد خانوار در طول برنامه پنجم؛
- وجود یک میلیون ۳۶۰ هزار واحد مسکونی نیمه تمام در کشور؛
- کمبود یک میلیون واحد مسکونی در برابر خانوارهای موجود؛
- کاهش چهار ماهه‌ی زمان دسترسی به مسکن؛
- کاهش تولید مسکن از ۷۶۵۰۲۴ در سال ۱۳۹۰ به ۳۴۰۹۲۴ در سال ۱۳۹۴؛
- کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی شهری از رقم ۳۴۲۴۵۹ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۰ به رقم ۲۲۴۱۹۲ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۴ (اقتصاد ایران در سال ۱۳۹۵، بخش مسکن ۱۳۱-۱۲۶).
- برنامه پنجم به دلیل اینکه دو سال اول آن در دولت دهم و رویکرد جدید دولت یازدهم دوسال آخر آن به گونه‌ای دیگری دنبال شد. دولت یازدهم به جای ورود مستقیم در سمت عرضه‌ی مسکن و اجرای طرح‌های بزرگ، به سیاست گذاری در این حوزه پرداخت. دولت یازدهم با بازنگری در نقشه طرح جامع مسکن پنج برنامه اصلی شامل:
  - صندوق زمین و ساختمان،
  - مسکن اجتماعی،
  - صندوق سپرده گذاری مسکن،
  - لیزینگ‌ها؛

متناسب با نیاز برای خانوارهای متقاضی مسکن استیجاری فراهم نخواهد شد. این موضوع در دهک‌های پایین جامعه به دلیل فقدان توان مالی خانوار با مشکلات دوجندانی روبه می‌باشد.

روبه رو کرده است. از سوی دیگر با فرض امکان تولید مسکن استیجاری با حمایت دولت، به دلیل عدم امکان کنترل قیمت و نیز تورم عمومی کشور، این واحدها با قیمت بازار عرضه شده و سالانه منجر به از دست رفتن توان اقتصادی خانوار می‌شود که به همین دلیل شرایط برای تامین مسکن

جدول (۲): شاخص‌های موثر در سنجش وضعیت مسکن کم درآمد‌ها شهری در برنامه پنجم

شاخص‌ها	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴
هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار شهری (کل)	۳۳/۴	۳۳/۶	۳۳	۳۳	۳۴
هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار کم درآمد‌ها (دهک اول تا چهارم)	۳۸/۳۴	۳۶/۲۹	۳۶/۱۴	۳۶/۱۹	۳۴/۶
دهک اول	۴۵/۷۲	۴۷/۹۳	۴۲/۳۹	۴۳/۵۰	۴۰/۵۵
دهک دوم	۳۷/۸۸	۳۴/۱۸	۳۶/۱۷	۳۵/۴۲	۳۴/۱۲
دهک سوم	۳۵/۰۱	۳۲/۱۲	۳۳/۵۲	۳۳/۵۲	۳۲/۸۶
دهک چهارم	۳۴/۷۶	۳۰/۹۴	۳۲/۴۹	۳۲/۳۴	۳۰/۸۸
متوسط هزینه یک متر بنا در ساختمان‌های مسکونی (هزار ریال)	۳۱۷۲	۳۸۸۷	۵۱۹۲	۶۱۶۸	۷۰۵۱
متوسط ارزش یک متر زمین مسکونی در مناطق شهری (هزار ریال)	۶۱۸۲	۱۰۰۷۱	۱۸۹۵۴	۱۸۴۱۳	۱۹۹۶۶
شاخص هزینه دسترسی به مسکن	۱۱/۱	۱۲/۱	۱۲/۲	۱۱/۸	۱۰/۳
شاخص دوره انتظار مسکن (سال)	۳۳	۳۶	۳۷	۳۵	۳۱
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۰۶	۱/۰۵	۱/۰۵	۱/۰۵	۱/۰۴

منبع: مرکز آمار ایران، بانک مرکزی (۱۳۹۶)، محاسبات نگارنده

یکی از فاکتورهای مهم در این زمینه باشد نه اجرای مسکن مهر. آنچه مشخص است با کاهش متوسط ارزش یک متر زمین مسکونی در سال ۱۳۹۳ روند افزایش هزینه مسکن در سبد خانوار شیب ملایم‌تری را پیموده است. از این رو مهم‌ترین دلیلی که سبب افزایش هزینه مسکن در سبد خانوار گردید افزایش قیمت زمین بود که با تراکم‌فروشی شهرداری‌ها و رها کردن سیاست‌های زمین از سوی دولت سبب کاهش بازده وام و افزایش هزینه تمام شده مسکن گردید. نتیجه این امر افزایش شاخص هزینه مسکن در سبد خانوار گروه‌های کم درآمدی است. هزینه مسکن به تفکیک دهک‌های پایین جامعه به گونه‌ی متفاوتی طی شده است. در تفکیک دهک‌های درآمدی بیشترین کاهش هزینه مسکن در سبد خانوار طی سال‌های ۹۴-۹۰ مربوط به دهک اول جامعه با حدود ۵ درصد کاهش بوده است.

جهت نقد و ارزیابی سیاست‌های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در برنامه پنجم توسعه از سه شاخص زیر استفاده شده است.

▪ شاخص هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار؛

▪ شاخص هزینه دسترسی به مسکن<sup>۱</sup>؛

شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی؛

در بررسی شاخص هزینه مسکن در سبد خانوار کل مناطق شهری به شکل صعوی و نزولی بوده است که در نهایت در سال ۹۴ با افزایش روبه رو بوده است. این شاخص همچنین تحت تاثیر نرخ تورم در بازار مسکن نیز می‌باشد. بررسی وضعیت هزینه مسکن در سبد خانوار در چهار دهک پایین جامعه طی دوره ۱۳۹۲-۱۳۸۸ به دلیل اجرای طرح مسکن مهر روندی کاهشی را نسبت به دوره قبل طی کرده است. اما این میزان در سال‌های ۹۳ و ۹۴ روندی رو به افزایش داشته است. البته به نظر می‌رسد افزایش و کاهش قیمت زمین به عنوان

۱. نسبت متوسط قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار

دهک اول، ۹۶ سال بوده است. که این امر بیانگر وضعیت بحرانی این شاخص است.

شاخص دیگر مورد بررسی جهت سنجش برنامه پنجم توسعه شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی است. نرخ تراکم خانوار در واحد مسکونی که کمبود آپارتمان در کشور را نشان می‌دهد، از ۱/۰۵ در سال ۹۲ به ۱/۰۴ در سال ۹۴ رسیده است. این شاخص در سال ۹۰ معادل ۱/۰۶ بود. به این ترتیب، کسری واحد مسکونی در مقابل خانوارها، ۴ درصد کاهش پیدا کرده است. از سوی دیگر شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی نیز طی دوره‌های مختلف سرشماری روند رو به بهبود را نشان می‌دهد. در سال ۱۳۹۰ تراکم نفر در واحد مسکونی ۳/۸ بوده است که در سال ۱۳۹۵ با ۰/۳ کاهش به ۳/۵ رسیده است. البته کاهش این شاخص با توجه به کاهش بعد خانوار و کاهش رشد جمعیت مورد انتظار می‌باشد.

### **بررسی شاخص فقر و فقر مسکن در برنامه پنجم توسعه فقر شهری**

مبحث دیگر در بحث مسکن کم‌درآمدها شاخص سنجش فقر و فقر مسکن می‌باشد. که در اینجا از ضریب جینی برای سنجش فقر طی دوره برنامه پنجم استفاده شده است. در تحلیل ضریب جینی باید گفت که هنگامی میزان این ضریب به عدد صفر نزدیک می‌شود بیانگر افزایش درآمد در دهک‌های پایین درآمدی بیش از دهک‌های بالای درآمدی است. در سال ۱۳۸۶ این شاخص ۰/۴۱ بوده است. اگر این شاخص در بازه‌ی زمانی ۸۶ تا ۹۴ در نظر گرفته شود ضریب جینی کاهش یافت است اما چون هدف پژوهش برنامه پنجم است بنابراین طی سال‌های ۹۴-۹۰ ضریب جینی افزایش یافته است. به طوری ضریب جینی از ۰/۳۶ در سال ۱۳۹۰، به عدد ۰/۳۷ در سال ۱۳۹۴ رسیده است. که دلیل اصلی آن رکود اقتصادی و تورم بالا می‌باشد. بنابراین می‌توان گفت که در برنامه پنجم رشد حامی فقرا نبوده است.

با روی کار آمدن دولت یازدهم و دو سال پایانی برنامه پنجم، سیاست‌های به کار گرفته شده در بخش مسکن مشخص گردید که سهم هزینه مسکن گروه‌های کم درآمد در بازار کاهش یافته است. البته شرایط رکود در بازار مسکن نیز می‌توان یکی از دلایل آن باشد.

در بررسی شاخص هزینه دسترسی به مسکن، آمارهای رسمی حاکی است زمان انتظار برای صاحب‌خانه شدن در کشور نسبت به سال ۹۲ کاهش یافته؛ به طوری که تحت تاثیر ثبات قیمت اسمی آپارتمان در سال‌های ۹۲ و ۹۳، شاخص دسترسی به مسکن از ۱۲/۲ سال به ۱۱/۸ سال کاهش یافته است. دلیل این موضوع را می‌توان تخلیه حباب قیمت مسکن در سال ۹۳ و ثبات نسبی قیمت اسمی در این سال دانست. توان اقتصادی خانوارها تحت تاثیر افزایش سقف وام خرید، تقویت شده است و نتیجه آن کاهش چهار ماهه در زمینه هزینه دسترسی به مسکن بوده است. این امر در سال ۱۳۹۴ با کاشه ۵ ماه روبه رو شده است. به تبع این روند شاخص دوره انتظار نیز روندی کاهشی داشته است. در نهایت می‌توان گفت در سال ۱۳۸۴ متوسط شاخص دسترسی خانوار به مسکن در کل کشور، ۸ سال بوده است؛ که این میزان در سال ۱۳۹۴ به ۱۰/۳ رسیده است. این در حالی است که شاخص دسترسی به مسکن در یک نرم جهانی ایده‌آل به طور متوسط پنج سال<sup>۱</sup> است. بنابراین به طور طبیعی در سال ۱۳۹۴ اگر فرد یک سوم درآمد خود را پس انداز کند بعد از ۳۱ سال می‌تواند انتظار خرید مسکن را داشته باشد. اما این امر در گروه کم‌درآمدها (چهار دهک اول جامعه) به گونه‌ای دیگر است. از این رو در گروه‌های کم درآمدی شاخص دسترسی در حالتی که فرد تمام درآمد خود را پس انداز کند، ۳۲ سال است که این شاخص در حالت معمولی (پس انداز یک سوم درآمد) ۹۶ سال دوره انتظار است. در سال ۱۳۹۳، شاخص دسترسی به مسکن برای چهار

۱. بین پنج تا ۱۰ سال را وضعیت نامطلوب و بیش از ۱۰ تا ۱۲ سال را وضعیت بحرانی می‌گویند.



دهک‌های مختلف در طول برنامه پنجم توسعه است. طی این برنامه سهم دهک نخست از کل مخارج از سال ۱۳۸۶ روندی رو به رشد داشته است به طوری که سهم این دهک از ۰/۰۲ درصد به ۰/۰۳ رسیده است. سهم درصدی دهک دهم نیز از ۰/۳۲ درصد به ۰/۳۰ درصد کاهش یافته است. روند کلی سهم دهک‌ها در جامعه بیانگر شکاف درآمدی می‌باشد که در روند کلی رو به کاهش و طی دوره زمانی برنامه پنجم تا سال ۱۳۹۳ کاهش ولی در سال ۱۳۹۴ افزایش داشته است. از جمله شاخص‌های مهم اندازه‌گیری توزیع درآمد، نسبت سهم درآمدی ۱۰ درصد ثروتمندترین خانوارها به سهم ۱۰ درصد فقیرترین خانوارها است. هر چه این نسبت بیشتر باشد، شکاف درآمدی بین این دو گروه بیشتر و نابرابری در توزیع درآمد نیز بیشتر می‌شود. سهم ده درصد ثروتمندترین به فقیرترین از ۱۵/۱۲ درصد در سال ۱۳۸۶ روندی رو به کاهش داشته است به طوری که ۱۰/۵۹ درصد در سال ۱۳۹۴ رسیده است. اما طی برنامه پنجم توسعه روند رو به رشد داشته است.

از سوی دیگر شاخص اتکینسون جهت سنجش نابرابری درآمدی متأثر از سیاست‌ها و فاکتورهای اقتصادی است. این شاخص تأکیدی بر باز توزیع درآمد بین دهک‌های مختلف جامعه دارد. در سال ۱۳۸۶ ضریب این شاخص ۰/۴۰ بوده است که با کاهش ۰/۰۸ به ۰/۳۲ در سال ۱۳۹۴ رسیده است. اما طی برنامه پنجم، ضریب اتکینسون با کاهش روبه‌رو بوده است. این امر بیانگر موثر بودن سیاست‌های اقتصادی در کاهش نابرابری در میان دهک‌های جامعه بوده است.

شاخص دیگر جهت سنجش فقر در مناطق شهری هزینه سرانه ناخالص خانوارها و سهم درصدی دهک‌های جامعه است. سنجش اطلاعات هزینه‌های مصرفی خانوار نسبت به درآمد با توجه به حساسیت پاسخگویان در ابراز درآمد خود معیار مناسب‌تری از رفاه خانوارها محسوب می‌شود. بنابراین هزینه سرانه ناخالص خانوارها به عنوان نماینده‌ای از رفاه و درآمد خانوارها در نظر گرفته شده است. از ویژگی‌های عمده توزیع درآمد در اقتصاد ایران، ثبات در سهم مخارج مربوط به

جدول (۳): سنجش شاخص‌های فقر در مناطق شهری ایران

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	شاخص سنجش فقر در مناطق شهری ایران
۰/۳۷	۰/۳۶	۰/۳۵	۰/۳۵	۰/۳۶	ضریب جینی مناطق شهری
۰/۳۲	۰/۳۲	۰/۳۰	۰/۳۲	۰/۳۳	اتکینسون مناطق شهری
۰/۰۳	۰/۰۳	۰/۰۳	۰/۰۳	۰/۰۳	دهک اول
۰/۰۴	۰/۰۴	۰/۰۴	۰/۰۴	۰/۰۴	دهک دوم
۰/۰۵	۰/۰۵	۰/۰۵	۰/۰۵	۰/۰۵	دهک سوم
۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	دهک چهارم
۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	دهک پنجم
۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	دهک ششم
۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۰	دهک هفتم
۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	دهک هشتم
۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۱۵	۰/۱۵	۰/۱۶	دهک نهم
۰/۳۰	۰/۲۹	۰/۲۸	۰/۲۸	۰/۲۸	دهک دهم
۱۰/۵۹	۱۰/۳۷	۹/۵۱	۹/۸۴	۱۰/۱۷	سهم ده درصد ثروتمندترین به ده درصد فقیرترین جمعیت - مناطق شهری (درصد)
۶/۵۴	۶/۳۹	۶	۶/۱۹	۶/۳۲	سهم بیست درصد ثروتمندترین به بیست درصد فقیرترین جمعیت - مناطق شهری (درصد)

منبع: وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶

### فقر مسکن

۶۰ متر مربع، داشتن یک آشپزخانه، یک حمام و... با مصالح با دوام یا نیمه بادوام، معیار فقر یا عدم فقر مسکن قرار گرفت. در نتیجه افرادی که وضعیت مسکن آنها کمتر از معیار ذکر

براساس شاخص فقر مسکن در طرح بازنگری جامع مسکن؛ هزینه اجاره یک واحد مسکونی استاندارد با حداقل زیربنای

۳۷ درصد از درآمد سالانه را صرف مسکن کرده است که در سال ۱۳۹۴ این میزان به ۳۴ درصد رسیده است. دهک چهارم در سال ۱۳۹۰ حدود ۳۴ درصد از درآمد سالانه را صرف مسکن کرده است که در سال ۱۳۹۴ این میزان به ۳۰ درصد رسیده است. به طور کلی از ابتدا تا انتهای برنامه پنجم هزینه ناخالص مسکن برای دهک اول، تا چهارم به ترتیب ۵، ۳، ۳ و ۴ درصد کاهش داشته است.

با توجه مطالب ذکر شده در بخش تامین مسکن؛ مشکل مسکن در شهرهای ایران کمبود مسکن نیست بلکه بد مسکنی است. که این موضوع در بحث گروه‌های کم درآمد دارای حساسیت ویژه‌ای می‌باشد. طی سال‌های مورد بررسی در برنامه پنجم توسعه مشخص گردید که روند افزایش سطح زیربنای مسکونی برای گروه‌های کم درآمد روندی رو به بهبود داشته است. حدود ۴۰ درصد از دهک اول جامعه در سال ۱۳۹۰ در مسکنی با زیر بنای ۵۰ متر و کمتر زندگی کرده‌اند اما این امر در سال ۱۳۹۴ روندی رو به بهبودی داشته است و با کاهش ۱۲ درصد به ۲۸ درصد رسیده است. دهک دوم جامعه نیز در سال ۱۳۹۰ در حدود ۲۴ درصد از خانوار در مسکنی با مساحت زیربنای ۵۰ متر و کمتر زندگی کرده‌اند که در سال ۱۳۹۴ با کاهش آن روندی رو به بهبود داشته است و این میزان به ۱۷ درصد رسیده است. همچنین در دهک‌های سوم و چهارم نیز روند بهبود در سطح زیربنای مسکونی اتفاق افتاده است که بیانگر بهبود وضعیت مسکن از نظر کیفیت محل سکونت در دهک‌های پایین جامعه است.

شده است، زیر خط فقر مسکن واقع شده‌اند. از سوی دیگر، در سال ۸۴ متوسط کشوری اجاره‌بهای چنین واحدی ماهانه ۱۰۷ هزار تومان بود که در سال ۹۱ این عدد به ۴۸۰ هزار تومان رسید؛ یعنی حدوداً ۴ برابر افزایش یافته است. با توجه به متوسط درآمد خانوارها در سال ۸۴، معادل ۲۴ درصد خانوارها شرایط مسکن حداقلی را نداشتند. سال ۹۱ معادل ۳۳ درصد خانوارهای کل کشور زیر خط فقر مسکن هستند که البته همه این ۳۳ درصد جزو خانوارهای اجاره‌نشین محسوب نمی‌شوند، بلکه بخشی از آنها کسانی هستند که مسکن ملکی دارند، اما شرایط مسکن آنها به شکلی است که نیاز دارند در کمترین زمان ممکن، در محلی مناسب‌تر با امکانات استاندارد حداقلی، ساکن شوند. جهت بررسی بیشتر شاخص هزینه مسکن و درآمد سالانه خانوار به تفکیک دهک‌های پایین جامعه پرداخته می‌شود. برخلاف افزایش هزینه ساخت و ساز، افزایش قیمت زمین در ساختمان مسکونی و افزایش نرخ کرایه‌ای مسکن اجاره‌ای، متوسط هزینه ناخالص مسکن خانوار شهری نسبت به متوسط درآمد سالانه روندی رو به کاهش داشته است. این امر بیانگر بزرگ شدن سفره اقتصادی دهک‌های پایین جامعه است. دهک اول جامعه در سال ۱۳۹۰ به طور متوسط در حدود ۴۵ درصد از درآمد خود را صرف مسکن کرده است که این میزان در سال ۱۳۹۴ با کاهش رو به رو بوده و میزان آن در حدود ۴۰ درصد رسیده است. دهک دوم جامعه نیز در سال ۹۰ حدود ۳۸ درصد درآمد خود را صرف مسکن نموده است که در سال ۹۴ در حدود ۳ درصد کاهش داشته است. دهک سوم جامعه در سال ۱۳۹۰ حدود

جدول (۴): شاخص هزینه ناخالص مسکن و کل درآمد خانوار به تفکیک دهک‌های پایین جامعه

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰		
۳۰۳۶۸	۲۸۴۵۲	۲۴۳۴۰	۲۱۶۰۱	۱۵۳۸۳	متوسط هزینه ناخالص مسکن یک خانوار شهری (هزار ریال)	دهک اول
۷۴۸۸۳	۶۵۴۰۲	۵۷۴۰۶	۴۵۰۵۹	۳۳۶۴۴	متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری (هزار ریال)	
۴۳۸۹۷	۳۹۷۵۱	۳۴۹۷۵	۲۶۶۰۷	۲۲۷۷۵	متوسط هزینه ناخالص مسکن یک خانوار شهری (هزار ریال)	دهک دوم
۱۲۸۶۳۰	۱۱۲۲۲۵	۹۶۶۸۱	۷۷۸۳۶	۶۰۱۱۱	متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری (هزار ریال)	
۵۲۶۴۶	۴۶۸۱۸	۴۰۰۳۹	۳۱۳۴۳	۲۶۶۴۶	متوسط هزینه ناخالص مسکن یک خانوار شهری (هزار ریال)	دهک سوم
۱۶۰۱۸۸	۱۳۹۸۳۷	۱۱۹۴۳۴	۹۷۵۷۱	۷۶۱۰۴	متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری (هزار ریال)	
۵۸۲۴۴	۵۲۹۲۳	۴۵۳۱۸	۳۵۲۷۷	۳۱۴۹۱	متوسط هزینه ناخالص مسکن یک خانوار شهری (هزار ریال)	دهک چهارم
۱۸۸۵۹۵	۱۶۳۶۳۰	۱۳۹۴۵۴	۱۱۴۰۱۰	۹۰۵۷۶	متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری (هزار ریال)	
۲۶۲۳۹۷	۲۳۴۸۶۵	۲۰۵۹۷۲	۱۶۴۲۸۰	۱۳۲۷۱۶	کل هزینه خانوار شهری (هزار ریال)	کل

هزینه مسکن خانوار شهری (هزار ریال)		شاخص کرایه مسکن اجاره‌ای کلیه مناطق شهری (بدون واحد)	
۸۳۱۰	۷۸۴۶۷	۶۸۳۹۹	۵۵۱۴۱
۱۷۶/۸	۱۵۷/۲	۱۳۶	۱۱۲/۶
درصد خانوار شهری بر حسب زیربنای محل سکونت خانوار در هریک از دهک‌های هزینه سالانه			
۱۶/۲۶	۱۷/۷۷	۱۸/۳۲	۱۹/۶۳
۱۲/۳۳	۱۲/۶۸	۱۱/۳۹	۱۴/۵۵
۸/۷	۸/۴۴	۹/۸۶	۱۱/۴۴
۹/۳۲	۸/۴۶	۹/۵۸	۱۰/۱۹
۵/۳۰	۶/۰۶	۵/۹۷	۹/۱۴
۷/۹۶	۷/۹۸	۹/۳۲	۹/۱۴
۳/۸۰	۴/۴۸	۴/۰۸	۶/۳۷
۶/۷۰	۷/۳۲	۷/۷۵	۷/۰۱

منبع: نتایج آمارگیری از هزینه درآمد خانوار شهری طی سال‌های ۹۴-۹۰، مرکز آمار ایران.

دهم) به سیاست تقاضا محور تغییر یافته است. به عبارتی دولت طی برنامه ششم در بحث مسکن، اولویت را در چهار محور تقاضا قرار داده است:

- ساکنان بافت‌های فرسوده؛
- ساکنان سکونتگاه‌های خودانگیخته؛
- خانه اولی‌ها؛
- گروه‌های کم درآمد؛

رویکرد دولت به ساکنان بافت فرسوده رویکرد بازآفرینی شهری در مقیاس محلی است. از این رو اعطای تسهیلات بانکی با سود ۸ درصد به ساکنان بافت‌های فرسوده و ایجاد ستاد بازآفرینی در پایتخت، مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها در دستور کار قرار گرفته است. رویکرد دولت به مسکن خانه اولی‌ها طرح صندوق پس انداز یکم می‌باشد. در سال ۱۳۹۶ براساس آمار این صندوق بیش از ۲۲۰ هزار خانوار از این طرح استفاده و پس انداز کردند. اما سوال اساسی این است که این صندوق تا چه اندازه می‌توان سبب بهبود وضعیت مسکن دهک‌های پایین جامعه شود. این صندوق بیشتر دهک‌های میانی جامعه را هدف گرفته است که در نهایت به قشر کارمندان می‌تواند تسهیلات مناسب ارائه داد. همچنین در مورد گروه‌های کم درآمدی سیاست اشتباه دوره گذشته را تکرار کرده است. در ماده ۷۳ - قانون برنامه ششم: تامین منابع مالی و تسهیلات ارزان قیمت و زمین برای گروه‌های کم درآمد، آنچه از تجربه واگذاری زمین در ۶۰ و اوایل دهه هفتاد در شهرهای بزرگ به ویژه کلانشهرها تجربه شد،

در نهایت با توجه به برنامه‌ها و سیاست‌های بخش مسکن در برنامه پنجم نتایج زیر به دست آمده است:

- هزینه مسکن در سبد خانوار کل جامعه افزایش اما در دهک‌های پایین جامعه کاهش داشته است.
- شاخص هزینه دسترسی به مسکن در کل جامعه کاهش اما برای دهک‌های پایین جامعه افزایش داشته است.
- تراکم خانوار در واحد مسکونی کاهش یافته است.
- ضریب جینی افزایش اما ضریب اتکینسون کاهش داشته است.
- سهم ده درصد ثروتمندترین به ده درصد فقیرترین جمعیت و سهم بیست درصد ثروتمندترین به بیست درصد فقیرترین جمعیت روندی افزایشی داشته است.
- مساحت درصد خانوار شهری بر حسب زیربنای محل سکونت خانوار در دهک‌های پایین جامعه روندی رو به بهبود داشته است.
- افزایش سهم زمین و اجاره‌ی مسکونی؛
- افزایش هزینه ساخت و ساز؛
- کاهش رشد شاخص قیمت مسکن؛

### بخش مسکن در برنامه ششم توسعه کشور (۱۴۰۰-۱۳۹۶)

به دلیل گذشت کمتر از یکسال از برنامه ششم توسعه کشور ارزیابی و نقد عملکرد آن دشوار و بی حاصل می‌باشد. اما رویکرد برنامه‌ها قابل نقد و ارزیابی می‌باشد. در این برنامه رویکرد دولت از سیاست عرضه محور در دولت قبلی (دولت

روشی روشن درباره چارچوب، شرایط و ضوابط و گروه‌های هدف طرح مسکن امید مطرح نگردیده است. نکته بعدی در مورد یکی از ضعف‌های برنامه ششم توسعه بحث تامین مالی برنامه‌ها است. در واقع باید گفت که اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای تعیین شده در برنامه ششم توسعه بیشتر از سایر برنامه‌های تهیه شده می‌باشد. به طوری که در بخش مسکن و سکونتگاه‌ها ۵ هدف کلی، ۱۱ راهبرد و ۱۵ سیاست تعیین شده است. اما در شرایط اقتصادی کشوری یکی از معضلات تامین مالی این برنامه‌ها می‌باشد. مهم‌ترین مشکلاتی که سبب چالش جدی تامین مالی این برنامه‌ها است شامل پایین بودن درآمد نفتی کشور، ضعف بازار اولیه سرمایه به منظور تجهیز منابع مالی سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی و عمومی، عدم کفایت سرمایه و درگیر بودن اغلب بانک‌ها در امور بنگاه‌داری، رکود اقتصادی، رکود بخش مسکن و کاهش تقاضای کل در بازار داخلی است. مجموع عوامل ذکر شده سبب چالش بزرگ در مسیر دستیابی این برنامه به اهداف کمی خود شده است. همچنین تصویب طرحی بالا دستی به عنوان طرح اقتصاد مقاومتی در راستای این برنامه شکل گرفته است. این موضوع ممکن است در بعضی از جنبه‌ها سبب موازی کاری در سیاست و اجرا گردد

نتایج جزء افزایش مشکلات مسکن و حل نشدن تامین مسکن گروه‌های کم درآمد نداشت. از سوی دیگر این رویکرد بر خلاف رویکرد تقاضا محور دولت و بازآفرینی شهری در مقیاس محلی است. از این رو تجربه شکست خورده زمین نباید دوباره تکرار شود. چنین رویکرد برخلاف رویکرد موفق جهانی (رویکرد توانمندسازی) در برخورد با دهک‌های پایین جامعه است. در ماده ۷۸- قانون برنامه ششم: در راستای تحقق عدالت اجتماعی و حمایت از اقشار آسیب‌پذیر بر ایجاد مسکن برای نیازمندان (مسکن اجتماعی و حمایتی) تاکید شده است. هدف کمی این بند در پایان سال ۱۳۹۵ در حدود ۷۷۰۰۰ هزار واحد بوده است که در سال افق یعنی ۱۴۰۰ باید به میزان ۹۶۰۰۰ هزار واحد برسد. با توجه به عدم سیاست مشخص دولت دوازدهم در این زمینه مشخص نیست که طرح مسکن اجتماعی و حمایتی بتواند به اهداف کمی خود برسد. دولت دوازدهم با مخالفت با مسکن مهر به دلیل مسائل اجتماعی همچون کالا فرض کردن انسان و ساختن خانه‌های شبیه به انبار جهت نگهداری انسان‌ها و مسائل اقتصادی طرح جدید مسکن امید را برای قشر کارگر برخوردار از بیمه تامین اجتماعی مطرح کرده است. هر چند تاکنون برنامه واضح و

جدول (۵): برنامه‌ها و اهداف سیاست‌های اجرایی برنامه ششم توسعه در بخش مسکن

اهداف سیاست‌ها	برنامه‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>• احیاء، بهسازی، نوسازی، مقاوم سازی و بازآفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف (ناکارآمد، تاریخی، سکونتگاه‌های غیر رسمی و حاشیه‌ای) و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله محور؛</li> <li>• بهسازی و نوسازی سالانه حداقل دویست هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان قیمت با کارمزد پنج درصد؛</li> <li>• تامین منابع مالی و تسهیلات ارزان قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت و یا خرید سالانه حداقل صد و پنجاه هزار واحد مسکن اقشار کم درآمد در شهرها (با اولویت شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت)؛</li> <li>• تامین منابع مورد نیاز مسکن مهر بدون تعهد احداث واحدهای جدید با تشخیص وزرات راه و شهرسازی؛</li> <li>• الزام رعایت مقررات ملی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی؛</li> <li>• اجرای قانون برنامه استانداردسازی مصالح و روش‌های مقاوم سازی ساختمان؛</li> <li>• حمایت از اقدامات بخش غیر دولتی برای احیاء بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی؛</li> <li>• اعمال سیاست‌های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه‌ای نسبت به احیا و بهسازی ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری؛</li> <li>• برنامه‌ریزی برای مدیریت و توزیع متناسب فعالیت، جمعیت و مهاجرت در کشور و ممانعت از توسعه حاشیه نشینی با رویکرد تقویت مبادی مهاجرت، با ساماندهی مناطق حاشیه نشین و کاهش جمعیت آن به میزان سالانه ده درصد؛</li> <li>• سامان بخشی مناطق حاشیه نشین و توانمندسازی ساکنان بافت‌ها واقع در داخل محدوده‌های شهری با مشارکت آنها، در چارچوب سند ملی توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیرمجاز و ایجاد شهرک‌های اقماری برای اسکان جمعیت مهاجر؛</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن</li> <li>• مقاوم سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن؛</li> <li>• احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته بندی طرح‌های واقع در این مناطق؛</li> <li>• ارتقای شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و برخورداری آنها از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیر مجاز؛</li> </ul>

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

## نتیجه گیری

شرایط اقتصادی و سیاست اجتماعی مربوط به کشور خود هستند. کشورهای موفق در این زمینه به بحث مسکن اجتماعی (استیجاری) به عنوان راهبردی جهت پاسخگویی به این مشکل بر آمده‌اند که به نظر می‌رسد سیاست موفق بوده باشد. به تبع چنین شرایطی در ایران نیز توجه به بحث تامین مسکن گروه‌های کم درآمد‌ها نیز مطرح بوده است. پنج برنامه قبل از انقلاب و شش برنامه پس از انقلاب به نوعی در زمین تامین مسکن برنامه، راهبرد و سیاست‌هایی ارائه و اجرا کرده‌اند. در برنامه اول توسعه تا چهارم راهبردهای همچون زمین و مسکن رایگان، مسکن اجتماعی و حمایتی و در برنامه چهارم مسکن مهر به عنوان راهبردها و طرح‌هایی جهت پاسخ گویی به چالش مسکن گروه‌های کم درآمدی بوده است. اما آنچه از این برنامه‌ها استنباط شده است شکست سیاست در این زمینه بوده است. با توجه موضوع این پژوهش که آسیب-شناسی برنامه‌های پنجم و ششم است به طور مشخص به این دو برنامه پرداخته می‌شود. به طور کلی می‌توان گفت که محتوای برنامه چهارم و پنجم تفاوتی با هم ندارند. تفاوت آنها در زمینه اجرایی است که این موضوع به رویکرد دولت‌ها در ارتباط با مسئله مسکن بر می‌گردد. یکی از عوامل عدم تحقق اهداف برنامه‌های توسعه عدم تقارن زمانی این برنامه‌ها با طول دوره دولت منتخب بوده است. در ابتدای برنامه پنجم توسعه رویکرد دولت دهم سیاست عرضه محوری بود که در دولت یازدهم به سیاست تقاضا محوری تغییر یافت. بسیاری از شاخص‌ها جهت سنجش سیاست‌های مرتبط با تامین مسکن گروه‌های کم درآمد در بازه زمانی ۱۰ سال (۹۶-۱۳۸۶) رو به بهبود یافته است. اما از ابتدا تا انتهای برنامه پنجم (۹۴-۱۳۹۰) روندی نزولی طی کرده است. بکارگیری سیاست‌های مقطعی و پروژه محور و نبود سیاست یکپارچه و هماهنگ‌کننده نهادهای مرتبط با مسکن گروه‌های کم درآمد یکی از مهم‌ترین موانع جهت پاسخگویی به این چالش مطرح می‌باشند. با استقرار دولت در میان برنامه پنجم توسعه طرح جامع مسکن مورد بازنگری انجام گرفت اما راهبردها و سیاست‌های

جمعیت ساکن در شهرها از مرز ۵۰ درصد گذشته است و پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که در آینده‌ی نزدیک جمعیت ساکن در شهرهای کشورهای در حال توسعه به مرز ۹۰ درصد برسد. بنابراین شهرهای با چالش‌های زیادی از جمله فقر شهری، گسترش سکونتگاه‌های خودانگیخته، افزایش نابرابری اجتماعی و اقتصادی و به طور مشخص مشکل مسکن روبه‌رو می‌شوند. مسکن به عنوان یکی از حقوق اجتماعی است که در ذیل حقوق شهروندی قرار می‌گیرد. داشتن سرپناه و خانه در کنار غذا و پوشاک به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان مطرح می‌باشد. مسکن از مکانی امن برای انسان‌ها تا کارکردها و ارتباط آن با سایر بخش‌های زندگی بشری مرکز توجه قرار دارد. این بخش نقشی موثر در اقتصاد، اجتماع و در کل نهاد بشریت دارد. هم‌اکنون مسئله تامین مسکن به عنوان کلیدی‌ترین مسئله در شهرهای جهان سوم مطرح می‌باشد. در این میان چالش مسکن به ویژه مسکن کم درآمد‌ها به عنوان یک مسئله و چالش جهانی مطرح است که در کشورهای در حال توسعه بیش از کشورهای توسعه یافته است. بر این اساس مجامع و نهادهای جهانی و بین‌المللی همت خود را برای رفع مشکل مسکن به ویژه در گروه کم درآمد گذاشته‌اند. مرور ادبیات جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد، بیانگر رویکردهای مختلف درباره حل این موضوع است. رویکردهای همچون مسکن عمومی، رویکرد خدمات مینا و ... همگی جهت پاسخ گویی به این چالش مهم در شهرها پرداخته‌اند. در میان رویکردهای مطرح در ادبیات جهانی توانمند سازی به عنوان رویکردی موفق مطرح می‌شود. به عبارتی این رویکرد با پایان دادن نقش مستقیم و سیاست عرضه مستقیم مسکن توسط دولت به نقش مکمل و تسهیل‌گر آن در کنار مشارکت عمومی و فعالیت بخش خصوصی تاکید دارد. به عبارتی این رویکرد بر حلقه گمشده در توسعه، اجتماع محلی و حکومت محلی تاکید دارد. بنابراین تمامی کشورها جهان به نوعی به دنبال حل چالش مسکن براساس

۶. بررسی عملکرد وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم، بخش مسکن و شهرسازی، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی، شهریور ماه ۱۳۹۶. <http://rc.majlis.ir/fa/report/show/1031314>

۷. پور محمدی، محمدرضا، صدرموسوی، میرستار، عابدینی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیلی بر سیاست‌های تامین مسکن دولت با تاکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصلنامه مطالعات شهری، شماره سوم، صص ۴۳-۳۴.

۸. دبیرخانه ستاد فرمادهی اقتصاد مقاومتی، ۱۳۹۶، <http://moghavemati.mpporg.ir/Portal/View>

۹. حسینلو، معصومه (۱۳۹۰)، برنامه‌ریزی برای گسترش سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد شهری برای مهار بازار غیررسمی مسکن نمونه موردی شهر تهران، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران.

۱۰. حسین آبادی، مصطفی، مرشدخانی، رضا (۱۳۹۵)، پیشنهاد مدلی سازگار برای مسکن اجتماعی در ایران به کمک قیاس تطبیقی تجارت جهانی و آسیب شناسی تجربه ایران، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۸، صص ۸۲-۶۳.

۱۱. جهان‌بین، رضا، پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۸)، راهبردهای اساسی تامین مسکن گروه‌های کم درآمدی شهر مطالعه موردی شهر تبریز، فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، سال دوم، شماره ۳، صص ۱۳۷-۱۱۹.

۱۲. خدایی، زهرا، میره، محمد (۱۳۹۰)، مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران.

۱۳. چگنی، علی، احمدی، کریم (۱۳۹۵)، درس‌هایی از مسکن اجتماعی فرانسه و سازمان‌های مرتبط، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۹، صص ۱۶۲-۱۳۱.

۱۴. سالاری، محمد (۱۳۹۳)، بررسی تحولات جمعیتی در مطالعات طرح جامع مکن، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۱، صص ۸۲-۵۷.

۱۵. صرافی، مظفر (۱۳۸۱)، از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی، هفت شهر، سال سوم، شماره هشتم، تهران، انتشارات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.

متناسب با مسکن گروه‌های کم درآمد در این برنامه توسط دولت یازدهم پیگیری نشد. در نهایت برنامه پنجم نیز همانند برنامه‌های گذشته موفقیتی نسبت به گذشته حاصل نکرد.

### پیشنهادات:

- بهره‌گیری از تجربیات موفق کشورها در زمین تامین مالی مسکن گروه‌های کم درآمد؛
- کاهش دخالت مستقیم دولت و افزایش نقش تسهیل‌گر و قانون‌گذار با مشارکت سازمان‌های مردم‌نهاد، شهرداری و بخش خصوصی؛
- اتخاذ رویکرد توانمندسازی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد؛
- توجه به چارچوب و راهبردها و سیاست‌های طرح جامع؛
- پیگیری برنامه‌های اقتصاد مقاومتی در زمینه مسکن؛
- ارائه برنامه‌های متناسب با گروه‌های هدف؛
- سیاست تقاضا محوری با تاکید بر گروه‌های کم درآمد؛
- محلی کردن برنامه‌های تامین مسکن کم‌درآمدها در شهرها؛
- استفاده از ظرفیت خیره و وقف جهت تامین مسکن کم‌درآمدها؛

### منابع

۱. احمدی، حسن، قلی‌پور، مستوره (۱۳۹۴)، بررسی سیاست‌های مسکن اقشار کم درآمد در برنامه‌های توسعه ایران، همایش ملی معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی.
۲. اقتصاد ایران در سال ۱۳۹۵، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، معاونت پژوهش‌های اقتصادی و معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولید، ۱۳۹۶.
۳. اطهاری، کمال (۱۳۸۳)، برنامه‌گریزی و کاستی‌های برنامه‌ریزی در مسکن کم‌درآمدها، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴.
۴. اطهاری، کمال (۱۳۸۵)، عدالت رسمی و عدالت عینی در قانونگذاری بخش مسکن، فصلنامه مجلس و پژوهش، سال ۱۳ شماره ۵۱، صص ۵۵-۴۱.
۵. اطهاری، کمال (۱۳۸۵)، طرح جامع مسکن: خروجی اضطراری، فصلنامه روند اقتصادی، شماره ۳۰.

۲۹. یزدانی، فردین (۱۳۹۳)، طرح جامع مسکن، آسیب‌شناسی ساختاری بخش مسکن و رویکردهای راهبردی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۱، صص ۵۶-۳۵.
30. D. Köhn, J.D. von Pischke, (2011). "Housing Finance in Emerging Markets", Springer.
31. Majale, Michael (2006), ENABLING SHELTER STRATEGIES: DESIGN AND IMPLEMENTATION GUIDE FOR POLICYMAKERS, An electronic version of this publication is available for download from the UN-HABITAT web-site at <http://www.unhabitat.org>, from our regional offices, or directly from: United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), P.O Box 30030,
32. Marshall, T.H. (1997) "Citizenship and Social Class", in Goodin, R. E and Pettit, Philip, (Eds) Contemporary Political philosophy: An Anthology, Blackwell.
33. Nordvik, Viggo (2006), Selective Housing Policy in Local Housing Markets and the Supply of Housing, Journal of Housing Economics 15, pp. 279-292.
34. Seong - KyuHa, (2008), Social housing estates and sustainable community development in South Korea, Habitat International Volume 32, Issue 3, September 2008, Pages 349-363.
35. UNCHS (2001). Synthesis of national reports on the implementation of the Habitat Agenda in Latin America and the Caribbean Region, Special Session of the General Assembly for an Overall Review and Appraisal of the Implementation of the Habitat Agenda. New York.
36. United Nation Center for Human Settlements (Habitat) (2001) Declaration on cities and other human settlements in the new millennium
37. Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements, Vancouver, 31 May - 11 June, 1976.
38. UNDP, 2015, Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development.
۱۶. صرافی، مظفر، توانمندسازی اجتماعی و بهسازی نواحی فرودست شهری در پرتو حکروائی خوب شهری، شیراز یک خرداد ۱۳۹۳.
۱۷. طرح پژوهشی مسکن مهر، وزرات مسکن و شهرسازی، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، مهندسین مشاور برنامه ریزان توسعه اقتصادی آپادانا، ۱۳۹۳.
۱۸. طرح جامع مسکن سند راهبردی - اجرایی، خلاصه و مقدماتی، وزارت مسکن و شهرسازی، خرداد ۱۳۸۵.
۱۹. طرح جامع مسکن ۱۴۰۵-۱۳۹۳، خلاصه سند تلفیق، وزارت راه و شهرسازی ۱۳۹۴.
۲۰. علی اکبری، اسماعیل (۱۳۹۴)، شهر معاصر ایران: بنیادهای ساختار شناسی الگوی رانتی شهر ایرانی، مطالعه موردی شهر کرد، فصلنامه شهر ایرانی - اسلامی، صص ۳۹-۲۹.
۲۱. گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، بررسی تحولات بازار مسکن ایران، ۱۳۹۴.
۲۲. قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴-۱۳۹۰). معاونت حقوقی ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور
۲۳. قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰-۱۳۹۶). معاونت حقوقی ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور.
۲۴. مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، نوسانات رونق و رکود در بخش ساختمان و مسکن و تاثیر آن بر صنعت ساختمان، ۱۳۸۹.
۲۵. مسجدی، نوید، نژادی، اولدوز (۱۳۹۴). ارزیابی عملکرد مسکن مهر از برنامه تا اجرا، <http://tehranmoaser.com/note23>
۲۶. مصلح شیرازی، علی نقی، جوانمردی، احسان، نظری، محمد (۱۳۹۲)، مطالعه تطبیقی سیستم‌های تامین مالی مسکن در ایران و دانمارک، دومین کنفرانس ملی، حسابداری، مدیریت مالی و سرمایه‌گذاری استان گلستان.
۲۷. نتایج آمار گیری از هزینه درآمد خانوار شهری طی سال‌های ۹۴-۹۰، مرکز آمار ایران.
۲۸. وزرات راه و شهرسازی، گزارش مرحله اول طرح مطالعاتی ارزیابی مسکن مهر، شرکت مشاور رهپوساخت شارسن، ۱۳۹۱.

