



بررسی امکان سنجی نظام های استیجاری در ایران

علی اتحادی^{۱*}، میلاد خسروی^۲

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد بر نامه ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران،
ali.ettehadi.TNT@gmail.com

۲- دانش آموزانه کارشناسی ارشد بر نامه ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران،
milad.khosravi45@gmail.com

چکیده

نیاز به مسکن یکی از ابتدایی ترین و اولین نیاز های بشر بوده است. از ابتدا مسکن ها انواع مختلفی داشته اند ، یکی از آن ها مسکن های استیجاری هست که هم اکنون بصورت گسترده توسط دولت ها بنام مسکن ها ارزان قیمت در حال ساخت و ساز هستند ، نوعی از مسکن های استیجاری دولتی هستند، شهرک های سازمانی که تحت نظر دولت هستند هم مسکن استیجاری نیز محاسبه می شود، در این پژوهش سعی شده که نظام های مختلف در مسکن اجتماعی بررسی و سیاست ها دخیل در آن مطرح و با نمونه ها و تجربیات کشور های خارجی مورد مقایسه قرار گیرد ، تا نگاهی اصولی تر به این مورد داشته باشیم . روش مورد استفاده در این پژوهش روش اسنادی و کتابخانه ای هست که با تحلیل و مقایسه با تجربیات کشور های جهان به شناخت نقاط ضعف و موانع و مشکلات پیشرو و ارائه راهکار ها و پیشنهاداتی در جهت رفع این موانع و تحقق مسکن ارزان قیمت در داخل کشور پرداخته شده است. برای رفع مشکل مسکن استیجاری باید از توانائی ها و امتیازات هر سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی بهره گرفت، از جمله این راهکار ها می توان به افزایش تنوع و در نتیجه افزایش کارآمدی نظام استیجاری نیازمند تقویت بخش خصوصی و تشکل بخشیدن به تعاونی ها و همچنین تجدید نظر در نقش بخش دولتی، حمایت و تقویت تعاونی های مسکن از سوی دولت، چنانچه از قالب شعار خارج شود در بلند مدت می تواند از طریق نهادهای مردمی و تعاونی های مسکن در روانسازی سیاست های دولت در امر خانه دار کردن محرومان و اقشار کم درآمد جامعه نقش موثری را ایفا کنند.

واژگان کلیدی: مسکن استیجاری، مسکن اجتماعی، مسکن ارزان قیمت

۱- مقدمه

نیاز به یک سرپناه مناسب یکی از ضروری ترین نیازهای بشر است و در ردیف نیازهای اساسی او قلمداد می شود. از دیرباز بین کیفیت محل سکونت انسان ها با توانمندی های اقتصادی، نگرش فرهنگی و شرایط اجتماعی و فرهنگی محل سکونت ارتباط مستقیم وجود داشته است، بطوریکه برخی از افراد با اتکا بر قدرت مالی خود، اقدام به تملک یک یا چند واحد مسکونی نموده و برخی دیگر بدلیل عدم تمکن مالی از این امتیاز محروم مانده اند و تنها به سکونت در واحدهای مسکونی متعلق به غیر و یا به سکونت در واحدهای با کیفیت پایین بسنده نموده و با ایجاد یک رابطه استیجاری با موجرین و مالکین این نیاز طبیعی خود را در چارچوب نظام اجاره مسکن عینیت بخشیده اند. در کشور ما کمبود مسکن به ویژه در سال های اخیر مبدل به یک بحران اجتماعی شده است و تأثیر زیادی بر کیفیت زندگی شهروندان بر جای گذاشته است.

پیگیری مقوله مسکن نشان می دهد که حداقل از بیست سال پیش تا کنون دولت های وقت، وعده های ساخت مسکن ارزان قیمت و انبوه سازی را در دستور کار خویش قرار داده اند که این امر خود نشان دهنده بنیادی بودن معضل مسکن در کشور ما بوده و هست. (هدایت نژاد، ۱۳۷۳) با توجه به مطالب مذکور در این بررسی سعی شده است تا مسکن استیجاری، جایگاه آن در نظام عرضه مسکن و چالشهای موجود در تأمین این نوع واحدهای مسکونی در کشور مورد مطالعه قرار بگیرد تا بتوان نقش و جایگاه مطلوب آن را در دستیابی به اهداف مورد نظر دولت در کاهش مشکل مسکن و تسهیل امکان دسترسی به مسکن مناسب برای اقشار مختلف جامعه تعیین نمود.



مقدمه، شامل بیان مسئله، سوال های اصلی، هدف تحقیق و معرفی کلی مقاله است.

۲- مبانی نظری

۲-۱- مسکن استیجاری

مسکن استیجاری، یکی از شیوه های مهم سکونت خانوارها است. با توجه به اینکه تمام خانوارها امکان برخورداری از مسکن ملکی را ندارند، عرضه مسکن استیجاری به خصوص با شدت گرفتن نیاز به مسکن در کانون توجه سیاستگذاران، تصمیم سازان و تصمیم گیران قرار گرفته است.

عدم تطابق منابع مالی در اختیار خانواده و قابل تخصیص برای تملک مسکن شخصی، از مهمترین عوامل ایجاد پدیده اجاره نشینی است و با روند افزایش قیمت، اجاره نشینان ترجیح می دهند که از استانداردهای حداقل سکونت نیز پیروی نکنند. بر اساس تحقیقات کارشناسی، در سبد هزینه خانوارهای اجاره نشین، هزینه مسکن بیشترین سهم را به خود اختصاص می دهد و این یکی از جنبه های اسای مسکن و اجاره نشینی است، این فرایند به خودی خود به منزله آن است که از تأمین کافی و مناسب سایر نیازهای خانواده مانند خوراک، پوشاک، تحصیلات، تفریحات، مطالعه و ... صرفنظر نموده است که ادامه این وضع اسفبار آینده کل سیستم خانوار را مورد تهدید جدی قرار می دهد.

۲-۲- روندها و گرایش های موثر بر عرصه مسکن

مسکن یکی از اجزای مهم اقتصاد کشور است و ارتباط تنگاتنگی با سایر بخش های اقتصادی کشور دارد از همین رو عوامل موثر بر این اجزا به طور حتم در بازار مسکن تاثیرگذار خواهند بود. در زیر به شماری از روندها و گرایش های موثر بر مسکن اشاره شده است:

*سیاست های کلی اقتصادی کشور و سیاست های خاص بخش مسکن

- قوانین وضع شده در زمینه مسکن

- سیاست های مالی دولت و وام ها و تسهیلات اعطایی به متقاضیان مسکن

- کاهش سهم اعتبارات بانکی در سرمایه های بخش مسکن

- ساماندهی تشکیلات بخش مسکن

- افزایش نظارت نهادهای مسئول در ارتباط با رعایت استانداردهای موجود در زمینه تولید مسکن

*تغییرات جمعیتی

- افزایش شمار افراد در سن ازدواج و جوانی جمعیت

تغییرات در الگوی زندگی و وضعیت اجتماعی مردم

- افزایش نرخ خالی ماندن

- افزایش سطح انتظارات مردم

- گرایش به سکونت در واحدها به صورت تک خانواری

- گرایش به سکونت در قطعات مسکونی با مساحت نسبتا زیاد

*نوسانات شدید بازار مسکن

*روند افزایش سرمایه گذاری بخش خصوصی

*افزایش فعالیت های سوداگرانه در دهه اخیر در بازار زمین و مسکن

*افزایش درآمد سرانه ملی

* تورم کلی قیمت ها در کشور (قیمت مواد اولیه، مصالح ساختمانی، قیمت زمین و دستمردها و ...)

*تغییرات در درآمدها و نرخ بیکاری

*نحوه تولید و توزیع مصالح ساختمانی

*گرایش به کاربست الگوی توسعه پایدار



۲-۳- ضرورت عرضه مسکن استیجاری

الگوی استیجاری در بسیاری از کشورها بیشترین سهم را در الگوی اسکان به خود اختصاص می دهد. بررسی های صورت گرفته در سطح کشورهای مختلف گویای افزایش این شیوه از سکونت در مقابل سایر روش های اسکان است. با این وجود سهم مسکن استیجاری در ایران بسیار پایین است این وضعیت در حالی وجود دارد که نیاز به این گونه واحدها در حال افزایش است.

به طور کلی می توان مواردی که عرضه مسکن استیجاری را بیش از پیش ضروری می سازند به صورت زیر عنوان نمود:

- جوانی جمعیت کشور در اثر رشد سریع جمعیت در سال های ۱۳۷۵ - ۱۳۶۵

- وجود نیاز انباشته در بخش مسکن

- قیمت بسیار بالای مسکن و عدم توانایی بسیاری از خانوارها در دست یابی به مسکن ملکی

- سهم بالای اقشار آسیب پذیر و کم درآمد

- افزایش تحرک مکانی به دنبال افزایش تحرک اقتصادی در جامعه و ضرورت جابه جایی مکانی جمعیت بین شهرها

۲-۴- سیاست های مربوط به اجاره

در کشورهای مختلف دنیا بخصوص در مواقع احساس کمبود مسکن و برای دادن ایمنی اجاره و برای اینکه سهم عمده از درآمد خانوارها به اجاره اختصاص نیابد سیاست ها و تدابیر مختلفی اتخاذ می کنند. این سیاست ها را می توان در ۵ گروه کلی تقسیم بندی نمود. اگر چه سیاست های متفرقه دیگری نیز بوده اند که گاهاً در مکان خاصی مورد توجه قرار گرفته است:

- سیاست هایی که با هدف تبدیل مستأجر به مالک آینده اتخاذ می شود.

- ایجاد واحدهای مسکونی استیجاری و یا تشویق بخش خصوصی به ایجاد این واحدها

- تشویق به تشکیل شرکت های تعاونی مسکن مستأجرین

- کنترل اجاره بها و ایمنی اجاره

- پرداخت کمک اجاره به خانواده های نیازمند

۳- تجربیات جهانی در عرضه مسکن استیجاری

در این قسمت به بررسی تجربیات جهانی در ارتباط با تأمین نیاز به مسکن استیجاری و پیامدهای اتخاذ سیاست ها و رویکردهای مختلف پرداخته شده است. به این منظور کشورهای انگلستان، آمریکا، هند و مصر مورد بررسی قرار گرفته اند. به طور کلی دو هدف از ساخت مسکن استیجاری در کشورهای جهان عنوان شده است:

- اسکان گروه های اجتماعی کم درآمد

- ایجاد انگیزه برای جذب نیروی انسانی متخصص و کارکنان کلیدی برای اشتغال در شهرها و مناطق معینی از راه فراهم ساختن

مسکن آنان به صورت اجاره ارزان تر از بازار آزاد

طرح های مسکن استیجاری ابتدا در کشورهای اروپای غربی و آمریکا و بویژه پس از جنگ جهانی دوم آغاز گردید. این تجربه به تدریج در کشورهای در حال توسعه به خصوص در کشورهایی که با معضل اسکان جمعیت مهاجر روبرو هستند و برای توسعه به کارکنان کلیدی نیاز دارند به مورد اجرا گذاشته شد. بیشترین تجربه های سیاست های مسکن اعم از سیاست های مسکن ملکی و استیجاری، مربوط به کشور انگلستان است. شاید دلیل عمده آن، تحولات مربوط به انقلاب صنعتی در آن کشور و پی آمدهای آن در این رابطه و بروز مشکلات مسکن در آن کشور خیلی زودتر از دیگر کشورهای جهان و توجه به این مشکل از همان زمان تا کنون باشد.

در کشور انگلستان عمدتاً هنگام حاکمیت حزب کارگر، ساخت مسکن استیجاری به عنوان یکی از سیاست های رفاهی این حزب مورد توجه قرار گرفت و در سال های پایانی دهه ۱۹۴۰ که حزب کارگر به قدرت رسید، نهضت ساخت خانه های استیجاری شاهد چشم بزرگی بوده است. در دیگر کشورهای اروپایی مانند فرانسه، حاکمیت سیاست های راست گرایانه مانع از گسترش ساخت خانه های استیجاری به صورت گسترده شده است.

مسکنی که در این دوره ساخته شده است عمدتاً توسط دولت مرکزی ساخته و عرضه شده و در اختیار دولت های محلی که در شوراهای مناطق تبلور یافته بودند، قرار داده شده تا به صورت اجاره داری در اختیار متقاضیان واجد شرایط گذاشته شود. این نوع مسکن که عمدتاً به صورت قطعات پیش ساخته در کارخانجات ساخته می شد و برای تسریع در برپایی آن به محل های گوناگون حمل و نصب می گردید، به نام Council Housing معروف شد. ویژگی این نوع مسکن در این است که به متقاضیان از اقشار گوناگون و با اجاره های



ارزان واگذار می شد. در ابتدای امر، واگذاری این نوع مسکن در چارچوب برنامه بازسازی پس از جنگ بوده که برای کلیه اقشار فاقد مسکن تجویز می شده است. در مدت زمان کوتاه پپ ساز عرضه واحدها مشخص شد که اشکالات اساسی در شیوه های ساخت و مسائل اجتماعی وجود دارد به همین دلیل به تدریج گروه های اجتماعی بالاتر آن واحدهای مسکونی را ترک کردند و اقشار کم درآمد تر جای آنان را گرفتند. این روند طی دو دهه باعث گردید که این واحدهای مسکونی به محله های اسکان اقشار فقیر جامعه تبدیل شود. این روند به تدریج بر میزان جرم و جنایت و ناهنجاری های اجتماعی افزود و به نوبه خود باعث شد تا روند ترک ساکنان توانمند تر سرعت بیشتری پیدا کند. معضلات اجتماعی و جرم و جنایت در این محله ها تا حدی افزایش پیدا کرد که از دهه ۱۹۸۰ به بعد سیاست دولت بر تخریب این محله ها قرار گرفت و شوراهای شهر نیز از دهه ۱۹۷۰ به بعد اقدام به فروش آن ها به مستأجرین با شرایط بسیار مناسب و با قیمت های ارزان کردند.

۳-۱- مقایسه تطبیقی تجربیات جهانی

۳-۱-۱- کشور انگلستان

۱. فراهم کردن تعداد زیادی خانه برای اقشار کم درآمد از مهم ترین دست آوردهای مهم طرح های مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک در این کشور بوده است.
۲. حمایت از گروه های آسیب پذیر اجتماعی مانند پیران، معلولان و زنان سرپرست خانوار از اهداف مهم طرح های مسکن استیجاری بوده است.
۳. مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک در انگلستان عمدتاً از نظر اجرایی در اختیار شوراهای محلی (شهری و روستایی) بوده و توسط این شوراها اداره می شود. در این رابطه شوراهای محلی تجربه ارزشمندی در مدیریت اجرایی، طراحی و برنامه ریزی اجرای طرح های مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک دارند که می توان از این تجربه ها در بهبود بخشیدن به نظام مسکن استیجاری در ایران استفاده نمود. به طور کلی تجربه های انگلستان نشان می دهد که شوراهای محلی در انگلستان می توانند کار اجاره داری را بهتر از دیگر ارگان ها انجام دهند.
۴. تجربه های طولانی مسکن استیجاری در انگلستان روند کار اجاره داری را به مسکن اجاره به شرط تملیک سوق داده است. این بدین معناست که از ابتدا مسکن به قصد استیجاری ساخته می شود اما پس از مدتی در معرض فروش به مستأجرینی که از مسکن شوراهای شهر اجاره کرده اند، قرار داده می شود. بنابراین هم مسکن استیجاری و هم اجاره به شرط تملیک به صورت توأمان در یک طرح قرار داده شده است.
۵. تجربه های انگلستان در امر اجاره داری نشان می دهد که مسکن استیجاری زمانی میتواند موفق عمل کند که نهادهای مورد نیاز آن به وجود آمده و استقرار پیدا کرده باشند.
۶. مسکن استیجاری در انگلستان به صورت متنوع عرضه می شود. این تنوع امکان بهره مندی گروه های مختلف اجتماعی از این گونه واحدها را فراهم ساخته است.

۳-۱-۲- کشور آمریکا

۱. در کشور آمریکا خانه سازی عمدتاً در دست بخش خصوصی است و دولت تنها کمک و حمایت های لازم را از آن عرضه می کند. این سیاست در سال های اخیر تشدید شده است.
۲. یکی از حمایت های دولت فدرال پرداخت رایانه به اجاره بهای اقشار کم درآمد است. خانوارهای کم درآمد تنها ۲۵ درصد از درآمد خود را به اجاره بها اختصاص می دهند و بقیه توسط دولت پرداخت می شود. با افزایش درآمد خانوار، نسبت یارانه پرداختی دولت کاهش پیدا می کند.
۳. به طور کلی سیاست های دولت مبتنی بر افزایش سطح درآمد خانوارهای کم درآمد است تا خود نسبت به پرداخت اجاره بها و یا تملک مسکن توانمند شوند. به عبارت دیگر، سیاست دولت بر توانمندسازی خانوارها برای پرداخت اجاره استوار است.

۳-۱-۳- کشور هند

۱. سیاست های مربوط به ساخت مسکن استیجاری در هند نیز به مورد اجرا گذاشته شده است، اما سیاست های بهره برداری از آن موفقیت چندانی نداشته است.



۲. بانک ها تنها به افرادی که توان بازپرداخت اقساط ماهانه خود را داشته باشند وام پرداخت می کنند. به همین دلیل تنها اقشار متوسط به بالای جامعه می توانستند از مسکن اجاره به شرط تملیک استفاده کنند.

۳. در این کشور با توجه به فقر شدید دهک های پایین جامعه، کلیه امتیازات مربوط به سیاست های مسکن استیجاری یا اجاره به شرط تملیک توسط گروه های طبقه متوسط به بالا مورد استفاده قرار گرفته است و دهک های پایین عملاً از این طرح ها کنار گذاشته شده اند.

۳-۱-۴- کشور مصر

۱. تجربه های مسکن استیجاری در مصر به زمان **پادشاهی** بر می گردد که کاملاً متکی بر بخش خصوصی بوده است.
۲. با رواج تفکرات سوسیالیستی، دولت متولی ساخت مسکن برای کارگران کارخانه ها شد.
۳. ساخت مسکن استیجاری توسط دولت گرچه با هدف تأمین مسکن استیجاری برای گروه های درآمدی پایین صورت گرفته است، اما به دلیل شرایط اقتصادی آن کشور، بخش بزرگی از طبقه متوسط به استفاده از این نوع خانه ها سوق داده شده اند.
۴. خانه هایی که توسط دولت ساخته شده اند، ابتدا با اجاره بهای ارزان در اختیار اقشار فقیر قرار داشته شده اند و پس از مدتی با قیمت های ارزان و یارانه ای به همان مستأجرین فروخته شدند فروش آن ها با اقساط دراز مدت و بدون سود بانکی یا با اقساط کم بهره صورت گرفته است.

۵. به دنبال تغییر شرایط سیاسی در کشور مصر الگوی عرضه واحدهای استیجاری نیز متحول شد و بخش دولتی از نقش خانه سازی خود عقب نشینی کرده و بار دیگر بخش خصوصی وارد کار شده است اما این بار بخش خصوصی تنها به ساخت خانه های لوکس برای اجاره دادن به خارجی ها و طبقات مرفه اکتفا کرده است.

۳-۲- نتایج حاصل از مطالعه تجربیات جهانی

۱. در کشورهای در حال توسعه، مسکن استیجاری بیش از ۵۰ درصد کل مسکن موجود در برخی شهرها را تشکیل می دهد. بیشتر واحدهای اجاره ای به صورت غیر رسمی و یا توسط خانوارها ساخته شده و اجاره داده می شود.
۲. در سال های اخیر در هر دو گروه کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه، تقاضا برای مسکن استیجاری رو به افزایش نهاده است. دلیل این روند، افزایش شدید قیمت زمین و کاهش امکان دست یابی به مسکن ملکی است.
۳. مسکن استیجاری امروز به همان معنای سنتی پیشین خود باقی نمانده است. امروزه تقاضا برای مسکن استیجاری نه تنها به دلیل شرایط مربوط به پایین بودن میزان درآمد خانوارهای متقاضی است، بلکه بنا به دلایل دیگری مانند فراهم بودن زیرساخت های شهری در منطقه مورد تقاضا دسترسی آسان به محل کار و دلایل مشابه دیگری صورت می گیرد. بنا به همین دلایل، مسکن استیجاری به عنوان شیوه اسکان رایج برای گروه های درآمدی متوسط و پایین چه در کشورهای توسعه یافته و چه در کشورهای در حال توسعه باقی می ماند.
۴. اشغال مسکن استیجاری به طور تفکیک ناپذیری به اشغال مسکن ملکی پیوند یافته است. مالکینی که تمایل دارند در شرایط بهتری زندگی کنند، معمولاً خانه های پیشین خود را برای اجاره عرضه می کنند. این امکان نیز برای خانوارهای مستأجر همواره فراهم می شود که با اجاره کردن یک واحد مسکونی به تدریج بتوانند خانه را خریداری کنند.
۷. در گذشته تحول خطی از مستأجر بودن به مالک بودن واحد مسکونی را مثبت ارزیابی می کردند که امروزه این ارزیابی اشتباه پنداشته می شود. امروزه اعتقاد بر این است که افراد در طول زندگی خود می توانند بر اساس شرایط زمانی و مکانی و موقعیت های اجتماعی و اقتصادی خویش، نقش های گوناگون و متفاوتی از مستأجر تا مالک داشته باشند. در نتیجه وجود طیف متنوعی از انواع گوناگون تصرف واحدهای مسکونی در یک کشور حائز اهمیت بسیار است.
۸. بهتر است مالکین و مستأجرین در یک شبکه ارتباط اجتماعی و اقتصادی با یکدیگر پیوند یابند تا سیاست هایی به منظور مدیریت کردن ارتباطات آنان اعمال شود. مستأجرین ممکن است اعضای خانواده و یا ارتباطات اجتماعی و اقتصادی بسیار مستحکمی با مالکین واحدهای مسکونی خود داشته باشند.

۳-۳- زمینه های پیدایش مسکن استیجاری در ایران

در ایران ساختن این نوع مسکن به صورتهای گوناگونی در سالهای پیش از پیروزی انقلاب اسلامی آزمایش شده است اما شکل غالب آن در سالهای پیش از انقلاب به صورت ساخت خانه های سازمانی برای اسکان نظامیان، کارکنان شرکت نفت و کارکنان دولتی و به ویژه مدیران به عنوان کارکنان کلیدی دولتی صورت می گرفته است. طرح های خانه سازی ارزان قیمت در سالهای پیش از پیروزی انقلاب



اسلامی به صورت کویها و شهرکهای مسکونی بیشتر به عنوان طرح های انبوه سازی مسکن جهت تملیک و با استفاده از وام مسکن که توسط تعدادی از بانک ها پرداخت می شود، رواج داشته است.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی ایران، به دلیل اجرای سیاست های رفاهی و حمایتی از قشر مستضعفین، نهضت گسترده ساخت مسکن ملکی برای اقشار کم درآمد و اسکان آنان ابعاد تازه ای پیدا کرد، اما در رابطه با ساخت مسکن استیجاری توسط دولت و بخش خصوصی اقدامات اندکی صورت گرفته است. قوانین و مقررات تدوین شده در این دوره نیز تمایل به احداث و عرضه مسکن استیجار را توسط بخش خصوصی کاهش داده و تصویب قوانین حمایتی که از مستأجرین بیشتر از موجرین حمایت می کند نقش مهمی در کاهش انگیزه این بخش داشته است.

۳-۱-۳- نظام عرضه مسکن استیجار در ایران

به طور کلی در ایران مسکن استیجاری توسط بخش دولتی و بخش خصوصی تأمین می شود البته نقش بخش دولتی در عرضه واحدهای استیجاری بسیار بیشتر از بخش خصوصی است و اغلب پروژه های انبوه سازی مسکن استیجار نیز در بخش دولتی صورت گرفته است و بخش خصوصی عملکرد کارآمدی در این رابطه نداشته است. عرضه مسکن استیجار در بخش دولتی به صورت عرضه مسکن اجتماعی، مسکن استیجاری و مسکن استیجاری به شرط تملیک صورت گرفته است. البته تعاونی ها نیز نقش اندکی در تأمین مسکن استیجاری بر عهده دارند. با توجه به مشکلات موجود در سازماندهی به تشکیلات تعاونی ها و ضعف قوانین و سیاست های اتخاذ شده در ارتباط با مسکن استیجار نقش این بخش در عرضه مسکن استیجار حال کاهش است. عملکرد ضعیف هر سه بخش عرضه کننده مسکن استیجار سبب شده است تا شدت اجاره نشینی (نسبت خانوارهای اجاره نشین به کل خانوارهای ساکن آن منطقه) در ایران روند کاهشی داشته باشد در حالی که در طول سال های گذشته علی رغم وجود این روند کاهشی، نیاز به واحدهای استیجاری افزایش یافته است.

۳-۱-۲- نقش بخش دولتی در تأمین نیاز به مسکن استیجاری

مسکن استیجاری در بخش دولتی به صورت مسکن اجتماعی، مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک عرضه شده است. بررسی نتایج حاصل از اجرای طرح های مسکن استیجاری که توسط دولت به انجام رسیده و به متقاضیان واگذار شده است نشان دهنده عدم رضایتمندی ساکنان از وضعیت واحدهای عرضه شده است. به لحاظ کمی بخش دولتی توانسته است با اجرای پروژه های انبوه سازی مسکن تا حدودی مشکلات موجود در دستیابی اقشار آسیب پذیر به مسکن را کاهش دهد ولی به لحاظ کیفی موفقیت چندان در پاسخ به نیازهای گروه های متقاضی نداشته است.

۳-۴- مسکن اجتماعی

این نوع مسکن برای زوجهای جوان، اقشار کم درآمد، خانوارهای بدون سرپرست و سایر موارد مشابه که توانایی خرید و توانایی تأمین مسکن متناسب در بازار را ندارند می باشد. سرمایه این نوع مسکن که دارای توجیه اقتصادی اولیه در بازار نمی باشد و با هدف حل یک معضل اجتماعی و با دخالت دولت تولید می شود و با مشارکت دولت، بانک، نهادهای عام المنفعه، نقدینگی موجود در جامعه و فروش سهام به بهره برداران تأمین می شود. این واحدها به دو صورت اجاره و یا اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره برداران قرار می گیرند و نوع اجاره آن که به نام (اجاره اجتماعی) نامگذاری می شود باید به صورتی تحقق یابد که میزان اجاره بهای واحدها در حدود ۴۰ درصد حداقل دستمزدها در سطح کشور باشد.

۳-۵- مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک

تجربیات سالهای اخیر در ارتباط با مسکن استیجار زمینه ساز تغییر الگوی عرضه واحدهای اجاره ای به اجاره به شرط تملیک شده است. در کشور ما سیاست «اجاره به شرط تملیک» با توجه به عدم توانایی دولت در کنترل اجاره بها و فرهنگ مالکیت شخصی در جامعه ایران، خانوارها را از نوسانات بخش مسکن مصون داشته و در عین حال دارایی های خانوار را - برخلاف سیاست مسکن استیجاری - افزایش می دهد.

باید توجه داشت که با انتخاب الگوی اجاره به شرط تملیک در عرضه واحدهای مسکونی، قسمتی از گروه های نیازمند مسکن که پس انداز کافی برای پرداخت اقساط اولیه را ندارند از دستیابی به این واحدها محروم می شوند علاوه بر آن گروه هایی از خانوارها که تنها به مسکن استیجاری نیاز دارند به دلایلی مانند اسکان موقت در یک شهر مایل به تملک مسکن نیستند نیز در این الگو نادیده گرفته می شوند. در واقع نظام عرضه واحدهای استیجاری باید به گونه ای باشد که بتواند به نیازهای گروه های مختلف پاسخ دهد.



۳-۵-۱- سیاست ها و مقررات مربوط به مسکن استیجاری در ایران

اهم سیاست هایی که تا کنون در مورد مسکن استیجاری در کشور تدوین شده در گروه بندی سیاست هایی که قبلاً در سطح جهان اشاره شد به **سیاست کنترل اجاره بها و ایمنی اجاره** بر می گردد. گرچه وضع این مقررات به عنوان یک راه حل کوتاه مدت در مواردی ضروری بوده است

از مهمترین قوانینی که در رابطه با مسکن استیجار تصویب شده است قانون تشویق به احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری است. این قانون نخستین گامی است که دولت برای تشویق ساخت واحدهای مسکونی استیجاری به منظور حل مشکل اجاره داری واحدهای مسکونی و کاهش اجاره بها برداشته است

قانون مسکن استیجار که هدف اصلی آن حل مشکل زوج های جوان است با وارد کردن گروه های هدف دیگری، رقابت سختی به منظور تصاحب مسکن یارانه ای در گرفت و قانون عملاً نتوانست به اهداف متعالی خود برسد.

این قانون دولت را مکلف می کند تا برای ساخت واحدهای مسکونی استیجاری کوچک به منظور استفاده اقشار مستضعف و محروم اقدام کند که منابع آن به میزان ۵۰ درصد توسط دولت و ۵۰ درصد دیگر از طریق تسهیلات بانکی تأمین می شود. بخشی از این قانون مربوط به تشویق بخش غیردولتی (خصوصی و تعاونی) است که با پیش بینی تسهیلات و امتیازات ویژه ای، انگیزه لازم را برای سرمایه گذاران بوجود می آورد. همچنین در این قانون پیش بینی شده بود افرادی که از ۳۰ واحد به بالا می سازند می توانند از این تسهیلات و امتیازات بهره مند شوند. اعطای زمین، تسهیلات برای گرفتن مجوزها و پروانه های مورد نیاز و همچنین معافیت های مالیاتی از جمله این امتیازات است (دژکام، ۱۳۷۳).

۴- نتیجه گیری

برای رفع مشکل مسکن استیجاری باید از توانایی ها و امتیازات هر سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی بهره گرفت، اما بار سنگین در مورد افراد کم درآمد و حتی با درآمد متوسط بر دوش دولت و موسسات غیر انتفاعی است. از طرف دیگر مشکل مسکن استیجاری صرفاً درون بخشی و مربوط به بخش مسکن نمی باشد. راه حل های آن نیز در صورتی که انتزاعی بررسی شود ممکن است تحت تأثیر شرایط عمومی اقتصاد کشور بی اثر باشد.

مشکل دیگری که باید در راستای رفع آن کوشش نمود، تنوع محدود واحدهای استیجاری عرضه شده توسط بخش دولتی است. چنین وضعیتی نمی تواند پاسخگوی نیاز خانوارهای مختلف باشد، افزایش تنوع و در نتیجه افزایش کارآمدی نظام استیجار نیازمند تقویت بخش خصوصی و تشکل بخشیدن به تعاونی ها و همچنین تجدید نظر در نقش بخش دولتی دارد. حمایت و تقویت تعاونی های مسکن از سوی دولت، چنانچه از قالب شعار خارج شود در بلند مدت میتواند از طریق نهادهای مردمی و تعاونی های مسکن در روانسازی سیاستهای دولت در امرخانه دار کردن محرومان و اقشار کم درآمد جامعه نقش موثری را ایفا کنند.

فهرست مراجع

- ۱- اهری، زهرا. (۱۳۸۳). تجربه مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر، *سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران*، مهرماه ۱۳۸۳
- ۲- امینی، فریبا. (۴). *بررسی موانع اقتصادی مسکن استیجاری در برنامه دوم، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی*
- ۳- عالی نژاد، احمد. (۴). *مسکن استیجاری و نرخ موثر اجاره زمین*، دانشگاه علامه طباطبایی
- ۴- پور افکاری، نصر ا... (۱۳۸۴). *تأملی بر مسکن اجتماعی، سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران*، مهرماه ۱۳۸۴
- ۵- دژکام، ژاله. (۱۳۸۳). *مسکن استیجاری، وزارت مسکن و شهرسازی، دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران*، مهرماه
- ۶- ابوالفتحی، ابوالفضل. (۱۳۸۴). *برخی ویژگی های بازار مسکن اجاره ای در شهر تهران*، از *امان ملی زمین و مسکن*، دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، مهرماه ۱۳۸۳
- ۷- اطهری، کمال. (۱). *نمایی از برنامه های مسکن در ایران، فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۳، سازمان زمین و مسکن.
- ۸- قلی زاده، علی اکبر. (۱۳۸۱). *الگوی مناسب نظام مالیاتی و تسهیلات اعتباری برنامه های توسعه مسکن*، *نشریه سازمان مدیریت و برنامه ریزی*.
- ۹- عابدین درکوش، سعید، شهر نشینی. (۱۳۸۹). *افزایش تقاضا برای مسکن*، *فصلنامه انبوه سازان مسکن*، شماره ۱ سال اول.
- ۱۰- رفیعی، مینو. (۱۳۸۲). *سرمایه گذاری در مسکن در مناطق مختلف کشور*، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۴



سومین کنفرانس ملی شهرسازی و معماری دانش بنیان

3rd National Conference On Knowledge-Based Urban Development and Architecture



۱۱ - توفیق، فیروز؛ پژوهان، جمشید و همکاران. (۱۳۸۶). *ابعاد اقتصادی مسکن: یافته های چند بررسی در زمینه مسکن*، وزارت مسکن

و شهرسازی، ۱۳۸۶

12-[www. Aftab.ir/news/2008](http://www.Aftab.ir/news/2008)

13-[www. Maskantehran.gov.ir/maskan](http://www.Maskantehran.gov.ir/maskan)