

# سیاست گذاری مسکن در ایران و جهان: با تمرکز بر مرور ادبیات ارزیابی طرح مسکن مهر

**فخرالدین زاوه**

سرمایه گذاری و تأمین مالی زمین و مسکن

دانشگاه صنعتی شریف

نیم سال دوم ۱۳۹۹-۱۳۹۸

# سرفصل مطالب

- مبانی اقتصادی سیاست‌گذاری در حوزه مسکن
- سیاست‌های حمایتی مسکن در جهان
- سیاست‌های مسکن در ایران
- طرح مسکن مهر
- کلیات
- مرور ادبیات

# مبانی اقتصادی سیاست‌گذاری در حوزه مسکن

# مبانی سیاست‌گذاری مسکن بر اساس علم اقتصاد

- دشواری سیاست‌گذاری ناشی از پیچیدگی و چندبعدی بودن مسکن (فراتر از سقفی بالای سر)

- اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، امنیت، کیفیت سکونت ...

- در حوزه اقتصاد:

- براساس آموزه‌های علم اقتصاد سازوکار بازار در بسیاری از مواقع جامعه را به نقطه بهینه رهنمون می‌شود.

- مواردی که بازار قادر به ایجاد بهینگی نیست، با نام شکست بازار مورد اشاره قرار می‌گیرد و نیازمند مداخله دولت است.

# مهم‌ترین شکست‌های بازار در حوزه‌ی مسکن (۱)

- سرمایه‌گذاری ناکافی ناشی از اطلاعات نامناسب در مورد ریسک‌ها و آثار بلندمدت، همچنین به‌علت الگوهای توزیع درآمد غالباً افراد بسیاری قادر به اختصاص منابع کافی برای سرمایه‌گذاری در مسکن نیستند.
- دشواری واکنش مناسب در زمان مقتضی به تحولات قیمتی در بازار مسکن، از جمله عدم توازن منطقه‌ای بین عرضه و تقاضا.
- زمان‌بر بودن دوره‌های سرمایه‌گذاری، خصوصیات ویژه‌ی تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در مسکن و تغییر در مصرف مسکن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی.

## مهم‌ترین شکست‌های بازار در حوزه‌ی مسکن (۲)

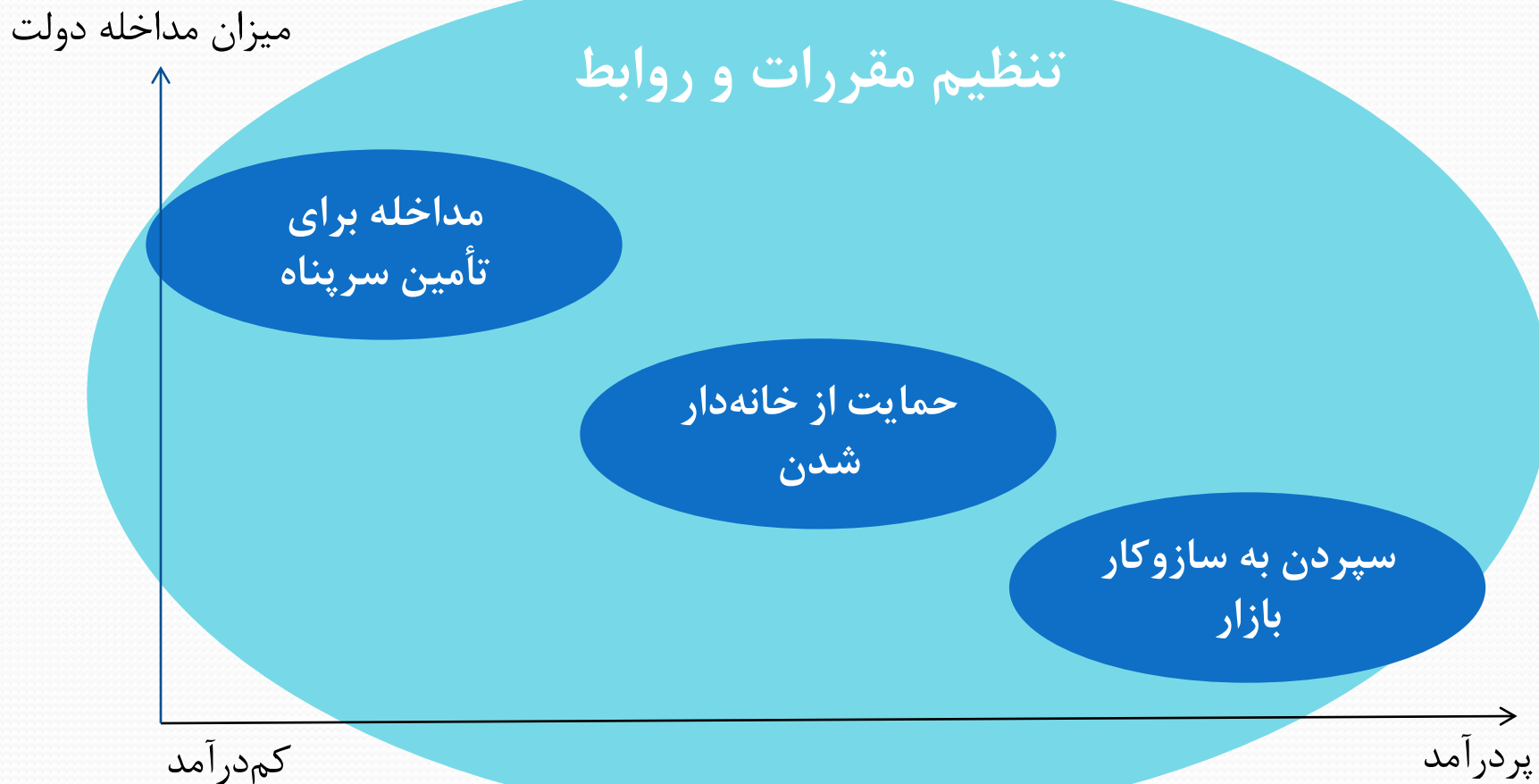
- ریسک آثار جانبی مرتبط با توسعه‌ی بخش مسکن در بازار آزاد (حاشیه‌نشینی و بی‌خانمانی) که موجب تشویش جامعه می‌شود و مبالغ‌عظیمی از بودجه‌ی عمومی می‌بایست صرف بهبود آن شود.
- موارد شکست بازار در حوزه‌ی مسکن و سرعت اندک خودتنظیمی سازوکار این بازار، مبنای اصلی توسعه‌ی مسکن اجتماعی است. مهم‌ترین ریسک‌هایی که در این زمینه وجود دارند عبارتند از:
  - ریسک بلندمدتِ عرضه‌ی ناکافی مسکن
  - ریسک کوتاه‌مدت نوسانات شدید قیمت
  - آثار جانبی (externality) منفی

# ارتباط برنامه‌های مسکن اجتماعی با اقتصاد

- ارتباط با درآمد و هزینه‌های عمومی
- (احتمال) افزایش رقابت در تولید مسکن و پیاده‌سازی استانداردها و فن‌آوری‌های نو
- (احتمال) افزایش قیمت‌ها در اثر رقابت بر سر منابع محدود
- (احتمال) کاهش انگیزه بخش خصوصی ناشی از کاهش بها در بازار خصوصی اجاره
- (امکان) بالا رفتن کیفیت و استانداردها در بخش خصوصی
- مدیریت چرخه‌های تجاری
- ارتباط مسکن و بازار کار (هزینه نیروی کار و بهره‌وری)
- مسکن و اشتغال (اهمیت دسترسی به مسکن اجتماعی در شرایط بیکاری)
- مسکن و تحرک نیروی کار (تعمیق رکود ناشی از عدم تحرک نیروی کار ناشی)
- مسکن و سلامت

■ ضرورت ارزیابی اقتصادی سیاست‌های مسکن

# شکل مطلوب مداخله دولت در بازار مسکن



در عمل رویکردهای بسیار متفاوتی برای حمایت از خانه‌دار شدن اقشار متوسط و تأمین سرپناه اقشار کم‌درآمد در کشورهای مختلف درپیش گرفته شده است.

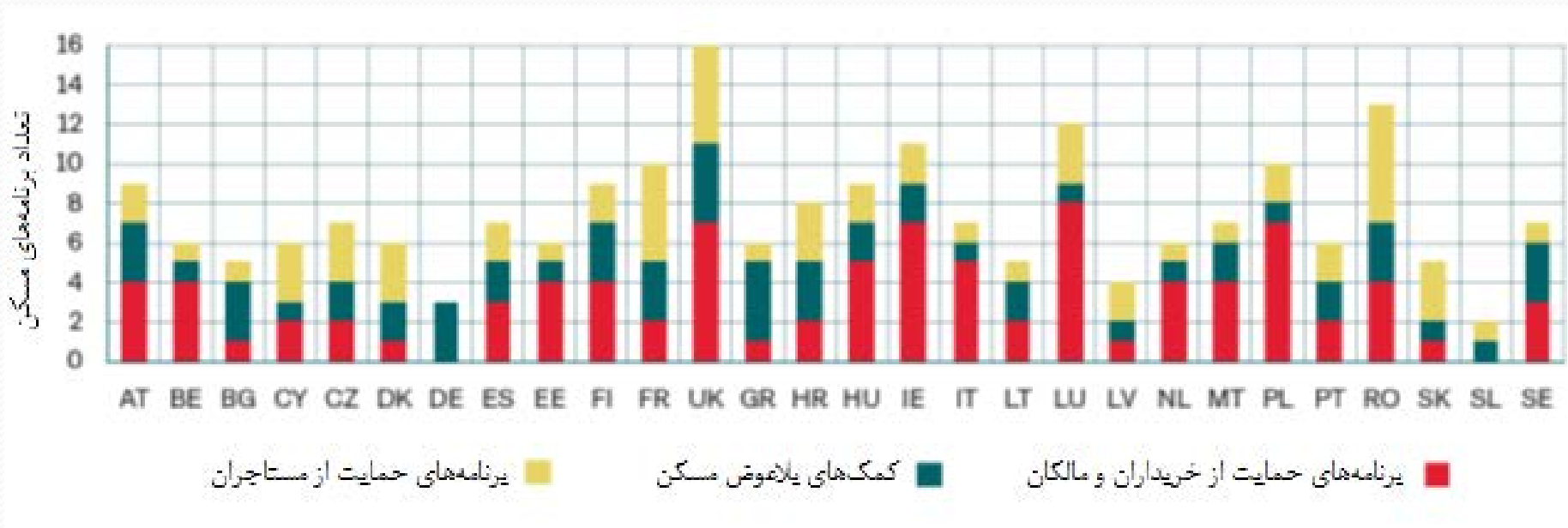


# نگاهی به تجربه‌ی جهانی سیاست‌های حمایتی در حوزه مسکن

# تنوع برنامه‌های حمایتی مسکن

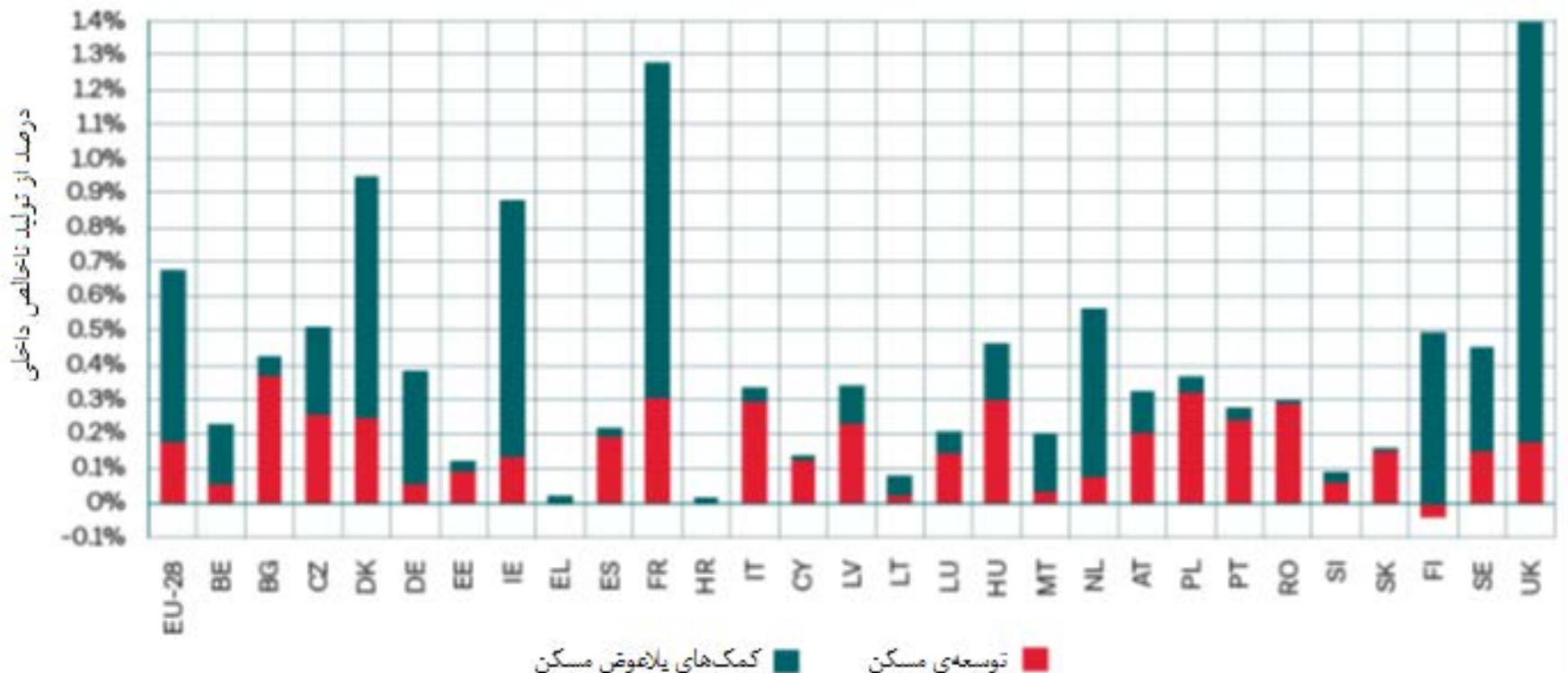
- پرداخت یارانه (در شکل عام آن) برای افزایش عرضه‌ی مسکن و پرداخت یارانه برای فراهم کردن محل اسکان، دو رکن اساسی سیاست‌های مسکن اجتماعی را در دو سمت عرضه و تقاضا تشکیل می‌دهد.
- دو دسته اصلی مسکن اجتماعی در اروپا: مدل فراگیر (مثل هلند، دانمارک، سوئد)، مدل هدفمند (اتریش، فرانسه، آلمان، بریتانیا، ...)
- در ایالات متحده شکل اصلی حمایت از اقشار کم‌درآمد: کمک‌هزینه اجاره
- به‌علاوه در همه این کشورها برنامه‌ها و حمایت‌های متعددی برای خانه‌دار کردن افراد وجود دارد.

# تنوع برنامه‌ها و حمایت‌های مسکن در کشورهای اروپایی



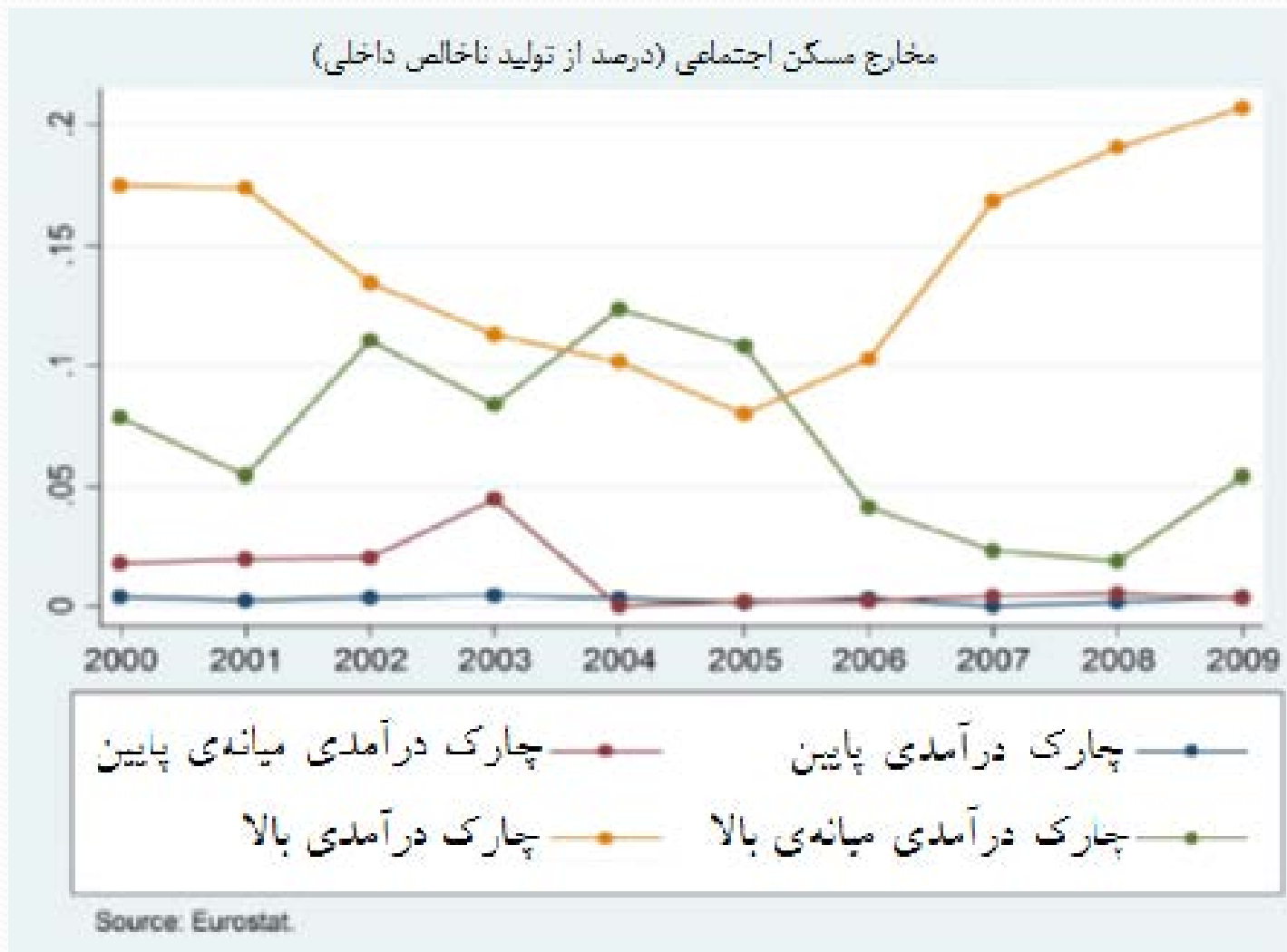
Source: Inchauste, G., Karver, J., Kim, Y. S., & Abdel Jelil, M. (2018). Living and Leaving: Housing, Mobility and Welfare in the European Union.

# ترکیب مخارج برنامه‌های مسکن در میان کشورهای اتحادیه اروپایی



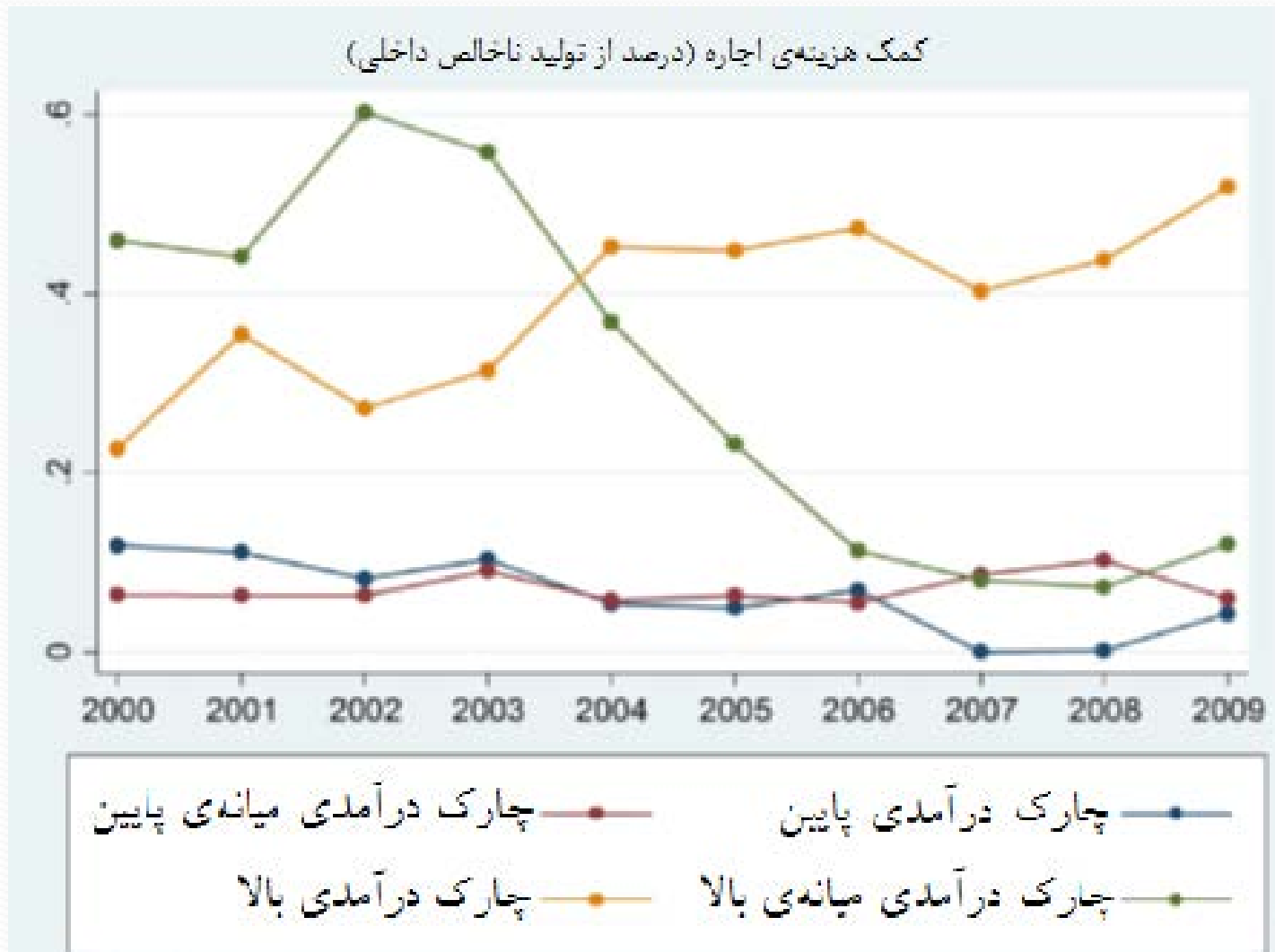
Source: Inchauste, G., Karver, J., Kim, Y. S., & Abdel Jelil, M. (2018). Living and Leaving: Housing, Mobility and Welfare in the European Union.

# هزینه‌ی مسکن اجتماعی در کشورهای مختلف اروپایی



Source: Braga, M., & Palvarini, P. (2013). Social Housing in the EU. Directorate General for Internal Policies, Brussels

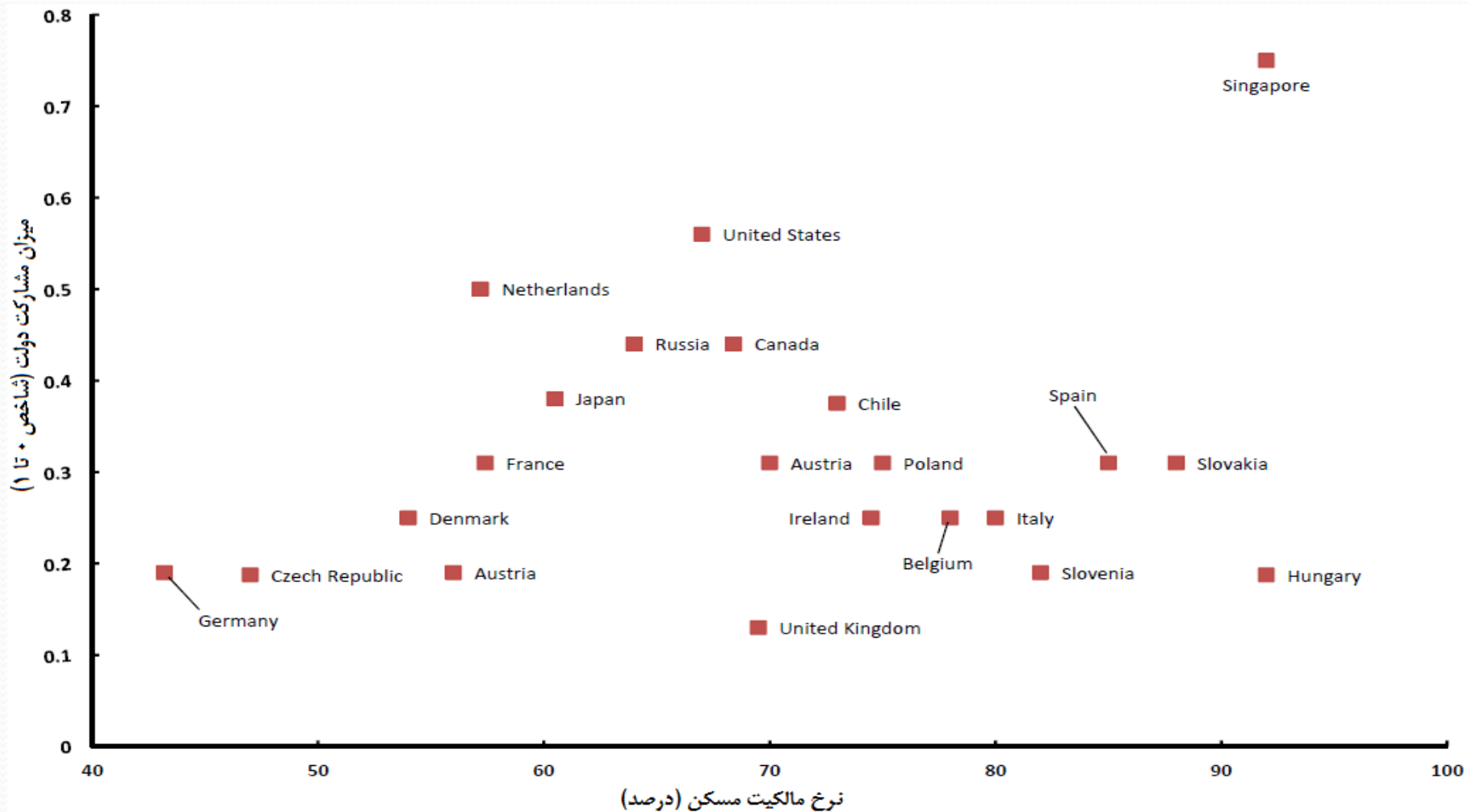
# کمک هزینه‌ی اجاره در کشورهای مختلف اروپایی



Source: Eurostat.

Source: Braga, M., & Palvarini, P. (2013). Social Housing in the EU. Directorate General for Internal Policies, Brussels

# نرخ مالکیت مسکن و میزان دخالت دولت در بخش مسکن



Source: Campbell, J. Y. (2013). Mortgage market design. *Review of finance*. 17(1), 1-33

# روند عمومی سیاست‌های حمایتی مسکن در اروپا

- درگیری هرچه بیشتر بسیاری از ذی‌نفعان در فراهم کردن مسکن اجتماعی
- حکومت‌های محلی: مدیریت مسکن‌های اجتماعی موجود
- بخش خصوصی یا تعاونی مسئول توسعه‌ی مسکن‌های اجتماعی جدید
- افزایش مشارکت ذی‌نفعان غیرتخصصی مانند سازندگان تجاری و مالکان شخصی
- در حال حاضر سیاست کلی در اروپا، حمایت از سمت تقاضا است
- تاکید بر کمک‌هزینه‌ی مسکن به جای پرداخت یارانه به بخش عرضه یا احداث واحدهای مسکونی جدید
- اهمیت اختلاط اجتماعی



# سیاست‌های مسکن در ایران و تجربه‌ی مسکن مهر

# سیاست‌های مسکن در ایران (۱)

دوره	سیاست	اقدامات	عملکرد
از ابتدای انقلاب اسلامی تا پایان برنامه اول توسعه (۷۳-۱۳۵۸)	سیاست زمین حمایتی	تملك زمین توسط دولت، آماده‌سازی و واگذاری به متقاضیان، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین، عمومی نمودن مالکیت زمین‌های موات، افزایش عرضه و اصلاح الگوی مصرف زمین و مسکن.	واگذاری ۱۱۸۷ هزار واحد مسکونی (۵۷۴ هزار انفرادی و ۶۱۳ هزار واحد غیر انفرادی)
سال‌های برنامه دوم و سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۴)	سیاست مسکن حمایتی	حمایت از تولید مسکن (حمایتی، اجتماعی و اجاره‌ای)، انبوه‌سازی مسکن مشارکتی، فروش متری مسکن، استفاده بهینه از اراضی شهری با پس‌انداز، کوچک‌سازی و انبوه‌سازی (سیاست پاک)، سیاست تشویق بخش خصوصی و ساخت‌وساز مستقیم دولت	واگذاری زمین برای ۵۴۳ هزار واحد (۲۷۰ هزار واحد انفرادی، ۷۰ هزار واحد حمایتی و اجتماعی، ۱۲۱ هزار واحد استیجاری و ۸۲ هزار واحد انبوه‌سازی)

## سیاست‌های مسکن در ایران (۲)

عملکرد	اقدامات	سیاست	دوره
<p>برنامه‌ریزی، عقد قرارداد و عملیات اجرایی برای احداث ۲.۱۳۵ میلیون واحد مسکن مهر</p>	<p>انجام مطالعات پشتیبان و تهیه اسناد تحلیلی و تلفیقی طرح جامع مسکن_ تصویب قانون ساماندهی و آیین‌نامه‌های مرتبط_ اجرای برنامه مسکن مهر - انجام مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن</p>	<p>بازنگری و اصلاح سیاست‌های پیشین (زمین حمایتی و مسکن حمایتی) از طریق واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت (۹۹ ساله) برای اقشار کم‌درآمد</p>	<p>از ابتدای سال ۸۴ تا ۱۳۹۲</p>

## سیاست‌های مسکن در ایران (۳)

دوره	سیاست	اقدامات	عملکرد
از سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۷	رویکرد عدم مداخله‌ی مستقیم دولت - نهادسازی و ساختارسازی در بخش مسکن	تکمیل برنامه های بخش مسکن مهر - نهادسازی و توسعه نظام تامین مالی مسکن - تصویب برنامه مسکن اجتماعی و حمایتی	راه‌اندازی صندوق پس‌انداز یکم و صندوق‌های وام و پس‌انداز، ابلاغ اخلاق مهندسی و نعارض منافع، تهیه پیش‌نویس قانون پیش‌فروش
از سال ۱۳۹۷ تا کنون	- افزایش تولید در بخش مسکن - کمک به تامین مسکن اقشار نیازمند از طریق ارائه زمین و تسهیلات بانکی	- تکمیل برنامه های بخش مسکن مهر - تولید و عرضه ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در سراسر کشور (اقدام ملی مسکن)	آغاز فعالیت طرح اقدام ملی، تفاهم‌نامه با نیروهای مسلح، وزارت رفاه، هنرمندان و ... برای تأمین مسکن

# جمع‌بندی سیاست‌های مسکن در ایران

- فراز و فرودهای زیاد (سیاست‌های گاه متضاد)
- ضعف علمی در برخی برهه‌ها
- دنبال نکردن یک مسیر منسجم و بلندمدت (سیاست‌گذاری منسجم و بلندمدت برای موفقیت در بهبود بلندمدت بازار مسکن ضروری است)
- عدم توجه کافی به ضروری‌ترین قشر نیازمند حمایت (مسکن کم‌درآمدها)
- برنامه‌های ایده‌آل‌گرایانه و عدم هماهنگی میان دستگاه‌ها برای اجرای برنامه‌ها (به‌طور خاص در حوزه‌ی تأمین مالی)

# تاریخچه‌ی مسکن مهر

- یکی از بزرگ‌ترین مداخلات دولتی در اقتصاد ایران و بزرگ‌ترین مداخله‌ی مستقیم دولت در تاریخ مسکن ایران
- مسکن مهر به‌طور رسمی در دولت نهم پایه‌عرصه‌ی وجود گذاشت.
- بند «د» ذیل تبصره ۶ بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور بر تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد تأکید جدی داشته و جهت نیل به اهداف تعیین شده راهکارهای متعددی من جمله اجاره‌ی بلند مدت زمین در چاقوب حق بهره‌برداری از زمین‌های دولتی را به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی پیشنهاد نمود.

# کلیات (۱)

دو محور اصلی طرح:

- حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی با استفاده از اجاره‌ی بلند مدت زمین (۹۹ ساله) در چاقوب حق بهره‌برداری از زمین‌های دولتی
- اعطای تسهیلات:
  - (در ابتدا) ۱۵ میلیون تومان که بعدها افزایش یافت
  - به‌علاوه، سایر معافیت‌ها و تسهیلات
  - در حق انشعاب آب، برق و گاز، صدور پروانه، پایان کار، ...

## کلیات (۲)

- برنامه‌ریزی اولیه برای ساخت سالانه ۱ تا ۱/۵ میلیون واحد
- قالب قراردادهای:

  - خودمالکی و بافت فرسوده
  - تفاهم سه‌جانبه
  - تفاهم چهارجانبه

- زیربنای متوسط ۷۵ مترمربع



## عمل کرد (۱)

- در مجموع در حوزه مسکن شهری برنامه‌ریزی برای تولید حدود ۲ / ۳ میلیون واحد صورت گرفت
- در اسفند سال ۱۳۹۳ (حدود ۷ سال پس از آغاز طرح و حدود یک‌ونیم سال پس از پایان عمر کاری دولت دهم) حدود ۱ / ۲ میلیون خانوار منتظر تحویل واحدهای مسکونی خود بودند. (شبکه کانون‌های تفکر ایران، ۱۳۹۳).

## عمل کرد (۲)

- تا اردیبهشت ۱۳۹۹ (۱۳ سال پس از آغاز طرح) نیز در کل کشور از دومیلیون و دویست هزار واحد مسکن مهر دومیلیون و سی هزار واحد تحویل داده شده است که بیان گر تکمیل ۹۲ درصدی است (سالانه به طور متوسط بسیار کم تر از ۲۰۰ هزار واحد). از این میزان حدود ۷۸۰ هزار واحد در زمان فعالیت دولت یازدهم صورت گرفت (خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، ۲۳ / ۲ / ۱۳۹۹).
- بنابراین به رغم همراهی بسیاری از دستگاهها و پشتیبانی مالی گسترده، میزان ساخت و ساز تا پایان عمر کاری دولت دهم (سال ۱۳۹۲)، حدود یک میلیون و دویست و پنجاه هزار واحد برآورد می شود که با اهداف اولیه تفاوت معناداری دارد.

[\(فیلم ساخت دستشویی دو میلیون دلاری در نیویورک\)](#)

## عمل کرد (۳)

- از ۸۴۲ هزار واحد مسکن مهر که در قالب ۶۵۰۰ تعاونی سامان دهی شده‌اند، تا آبان ۱۳۹۸، ۱۱۲ هزار واحد (۱۰۸۷ تعاونی) تکمیل نشده است (خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، ۴ / ۸ / ۱۳۹۸). در خصوص استان تهران نیز معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار تهران در بهار سال ۱۳۹۹ اظهار داشت: "۸۰ درصد مسکن های مهر در استان تهران تکمیل و تحویل شده است ...". (خبرگزاری فارس، ۲۲ / ۲ / ۱۳۹۹). این اظهارات بدان معنا است که پس از گذشت حدود ۱۳ سال از معرفی طرح مسکن مهر، همچنان در استان تهران حدود ۲۰ درصد از واحدها تکمیل نشده‌است، البته بنابر همان منبع برنامه‌ریزی برای تکمیل باقی‌مانده‌ی مسکن مهر استان تا هفته دولت و دهه فجر انجام شده است.

# ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۱)

- پورمحمدی، صدرموسوی و عابدینی (۱۳۹۱) با مطالعه‌ی انواع مختلف مداخله‌ی دولت‌های جهان در بازار مسکن، تهیه طرح جامع مسکن و مسکن مهر را حرکتی مؤثر برای تحقق عدالت اجتماعی و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد می‌داند، هرچند عمل کرد و میزان موفقیت در دستیابی به اهداف و همچنین تعارض میان طرح جامع و مسکن مهر و بسیاری از جنبه‌های مسکن مهر که در این بخش مورد اشاره قرار می‌گیرد، در پژوهش ایشان مورد توجه قرار نگرفته است.

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۲)

- ابتدایی ترین مشکل طرح مسکن مهر برنامه ریزی نامناسب و تفوق نگاه کمی به مسأله ی مسکن است.
- ایده ی اولیه ی مسکن مهر (اجاره ی بلندمدت زمین) را می توان در طرح جامع مسکن سال ۱۳۸۵ ردیابی کرد.

# طرح جامع مسکن (۱۳۸۵)

طرح جامع مسکن سال ۱۳۸۵ مشتمل بر ۴ (یا ۵) هدف راهبردی با محورهای زیر:

(۱) تأمین مسکن امن، سالم و درتوان مالی خانوارها شامل ۳ محور برای: **تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد**، مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود، و مسکن روستایی

(۲) ارتقاء کمی و کیفی تولید عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن شامل ۳ محور برای: گسترش و بهبود نظام تأمین مالی مسکن، تنظیم بازار زمین شهری، و ارتقاء صنعت ساختمان (۳) ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی همه‌ی جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی شامل ۲ محور برای: نوسازی و بازسازی بافت فرسوده، و حاشیه‌نشینی و سکونت‌گاه‌های فرودست

(۴) بهبود مدیریت بخش مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، برنامه‌های توسعه‌ی شهری و روستایی و سیاست‌های آمایشی شامل ۱ محور برای مدیریت بخش مسکن.

- پنجمین برنامه از شش برنامه‌ی پیشنهادی برای محور مسکن کم‌درآمدها - که خود یکی از ۹ محور مورد اشاره در جمع اهداف راهبردی است - به حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت سالانه (برای مدت ۱۰ سال) ۲۰ هزار واحد مسکونی کوچک در شهرهای کوچک و متوسط اشاره می‌کند

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۳)

- سازوکار تأمین مالی: پول پرقدرت بانک مرکزی
- ۵۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات بانک مسکن برای این طرح در نظر گرفته شد (بدون احتساب ضریب تکاثر در خلق نقدینگی از پول پرقدرت).
- ۴۵ هزار میلیارد تومان از این مبلغ از منابع بانک مرکزی و از طریق خط اعتباری و ۵ هزار میلیارد باقی مانده نیز از طریق بازگشت اقساط پرداخت شده. بر این اساس بانک مسکن اقدام به امضای قرارداد به ارزش حدود ۴۸ هزار میلیارد تومان با متقاضیان کرد
- کل نقدینگی ایران در سال ۱۳۸۵ (۱۳۹۱) حدود ۱۲۸ هزار میلیارد تومان (۴۶۰ هزار و ۷۰۰ میلیارد تومان)

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۴)

- ناکارآمدی دولت در عرضه‌ی کالای خصوصی مسکن و تخریب نهادهای فعال و شکل‌گرفته در گذار زمان
- کاهش رشد اقتصادی از طریق تخصیص نابه‌جای منابع (نیروی کار، سرمایه و مجموعه‌ی سیاست‌گذاری-اجرائی-قضایی-نظارتی) از طریق سازوکارهای غیربازاری
- بخش مسکن در ایران پیش‌رو نیست (به‌طور مثال رجوع کنید به تحصیلی و همکاران، ۱۳۹۱ و زاوه، ۱۳۹۷).
- اهمیت تخصیص منابع: تنها با تخصیص بهینه‌تر نیروی کار و سرمایه در چین (و هندوستان)، مشابه آن‌چه در آمریکا اتفاق می‌افتد، بهره‌وری تولید ۳۰ تا ۵۰ (۴۰ تا ۶۰) درصد افزایش می‌یابد. Hsieh and Klenow (2009)



## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۵)

- طرح برای دهک‌های درآمدی ۳ تا ۶ (عصر ایران، ۲۱/۷/۱۳۸۷) یا ۲ تا ۵ (خبرگزاری جمهوری اسلامی ایران - ایرنا، ۲۷/۵/۱۳۸۷)
- کم‌توجهی به اصلی‌ترین گروه‌های نیازمند حمایت و اقشار کم‌درآمد
- نیازمند آورده‌ی شش میلیون تومانی متقاضی
- براساس حداقل حقوق روزانه برای سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۹۸، (۶۱۰۰۰ و ۵۰۵۶۲۷ ریال) تقریباً معادل ۵۰ میلیون تومان در سال ۱۳۹۸ است
- براساس قیمت متوسط هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در سال ۱۳۸۶ (شش میلیون تومان = قدرت خرید ۴ مترمربع)، معادل تقریباً ۵۰ میلیون تومان آورده در سال

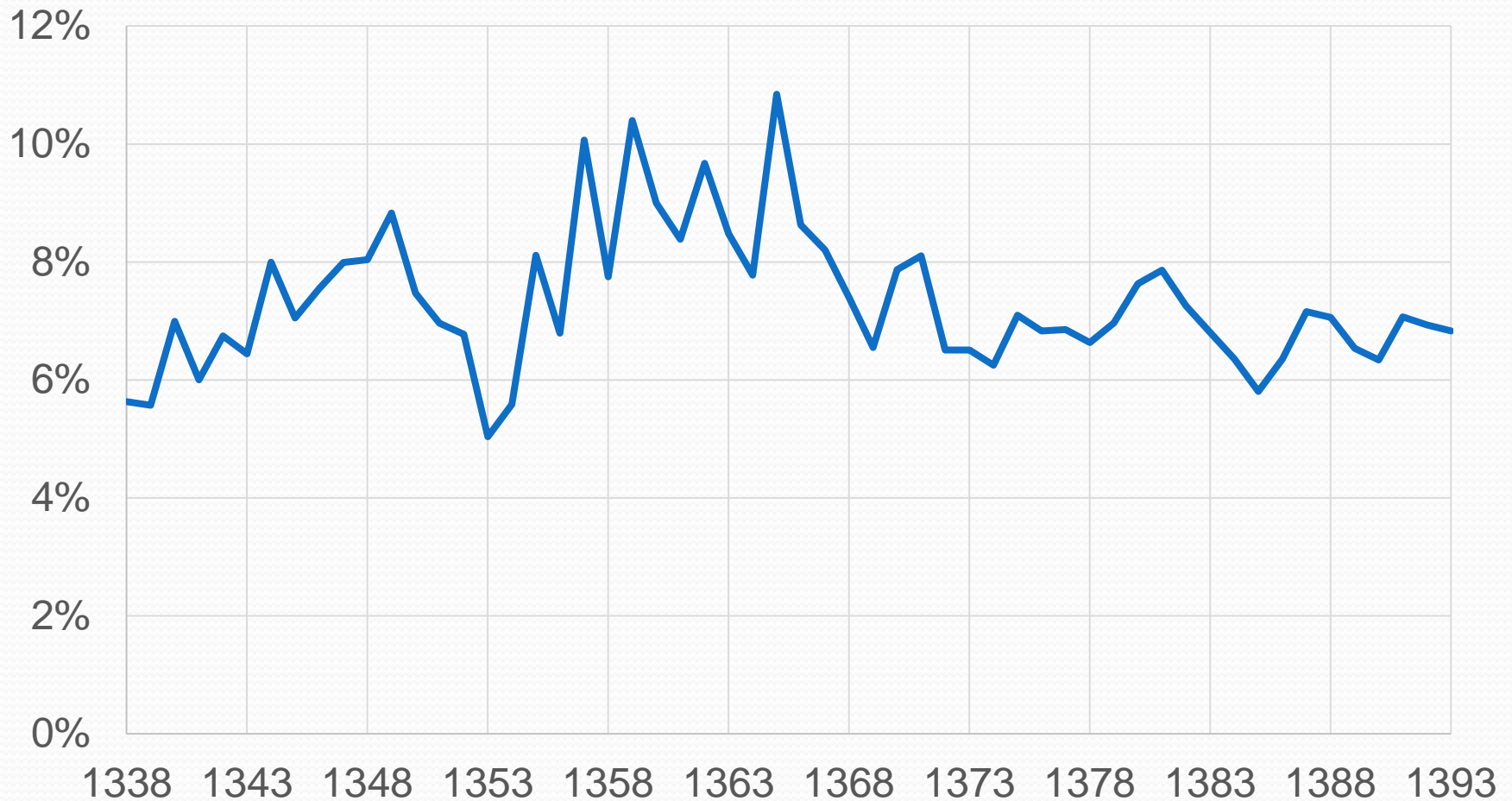
## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۶)

- چرخه‌ی افزایش هزینه‌ی تمام‌شده
- رقابت بر سر نهاده‌ها در اثر گستردگی طرح + تورم عمومی ناشی از افزایش نقدینگی
- افزایش قیمت تمام‌شده فراتر از پیش‌بینی
- طولانی‌شدن زمان اجرا
- افزایش چندباره تسهیلات

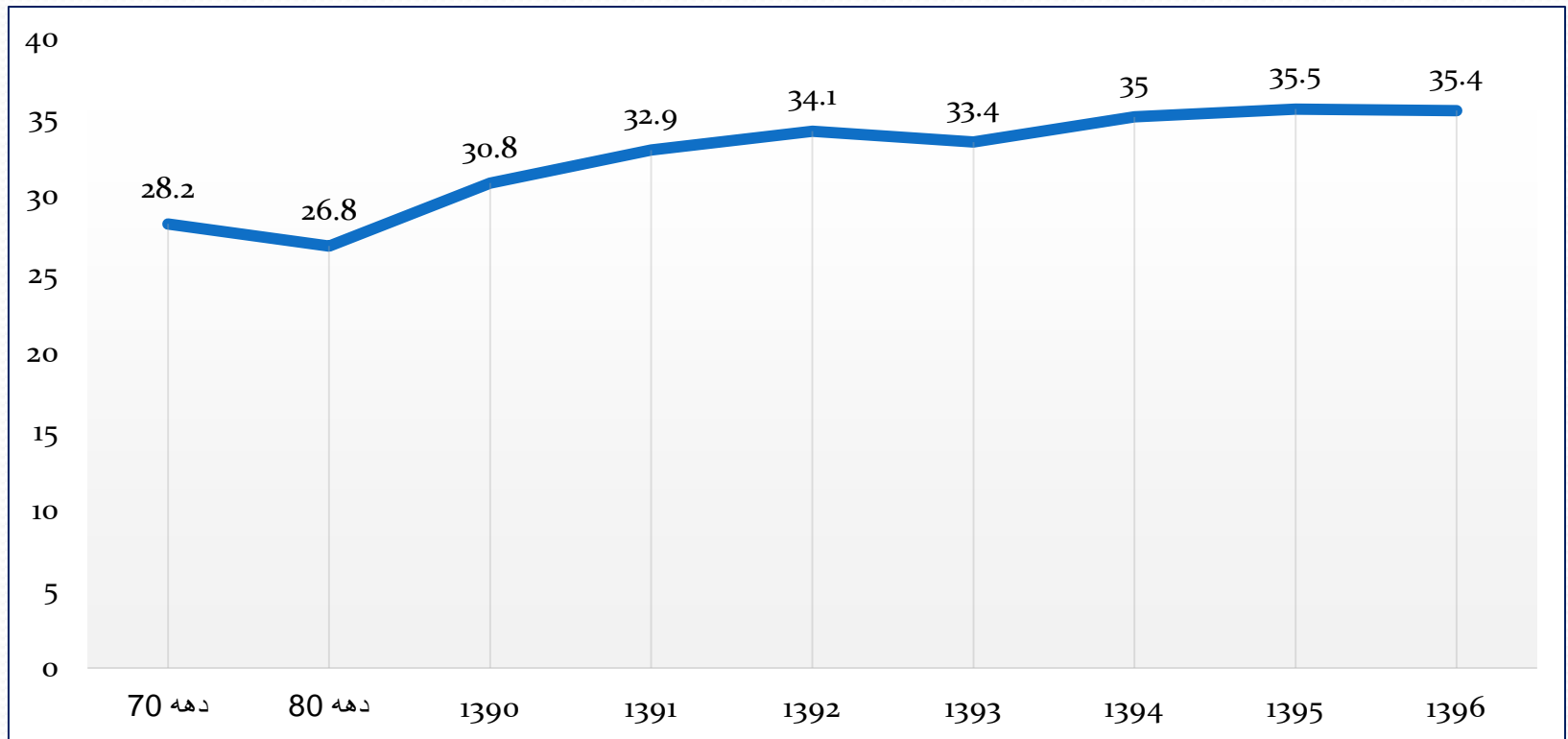
## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۷)

- در مجموع موفق‌ترین عمل‌کرد مسکن خودمالکی به‌شمار می‌رود.
- واحدهای فاقد متقاضی: اجاره‌ی ۹۹ ساله با مشکلات بیشتری در حوزه‌هایی مثل جانمایی نامناسب، عدم دسترسی به زیرساخت‌ها، هزینه‌ی اجرا و کیفیت مسکن روبه‌رو است.
- تنها در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر حدود ۳ هزار واحد زیر ۳۰ درصد پیشرفت وجود دارد، هم‌چنین عملیات اجرایی باقی‌مانده‌ی مسکن مهر بنیاد مسکن حدود ۷ تا ۸ هزار واحد مسکن مهر است که از سایر دستگاه‌ها کم‌تر است و قابلیت اتمام دارد (خبرگزاری فارس، ۱۶ / ۳ / ۱۳۹۸).

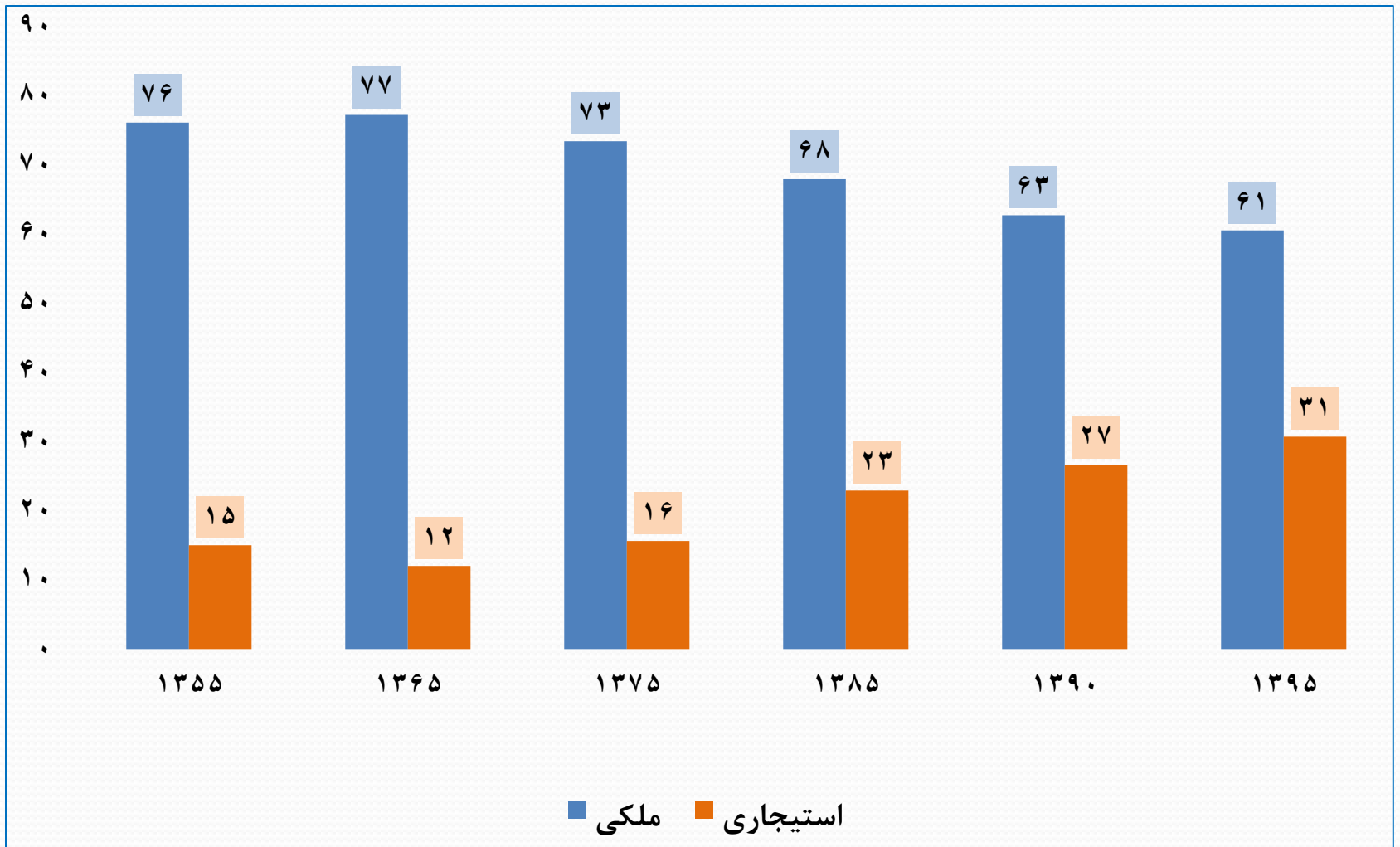
## سهم ارزش افزوده بخش ساختمان ایران در تولید ناخالص داخلی



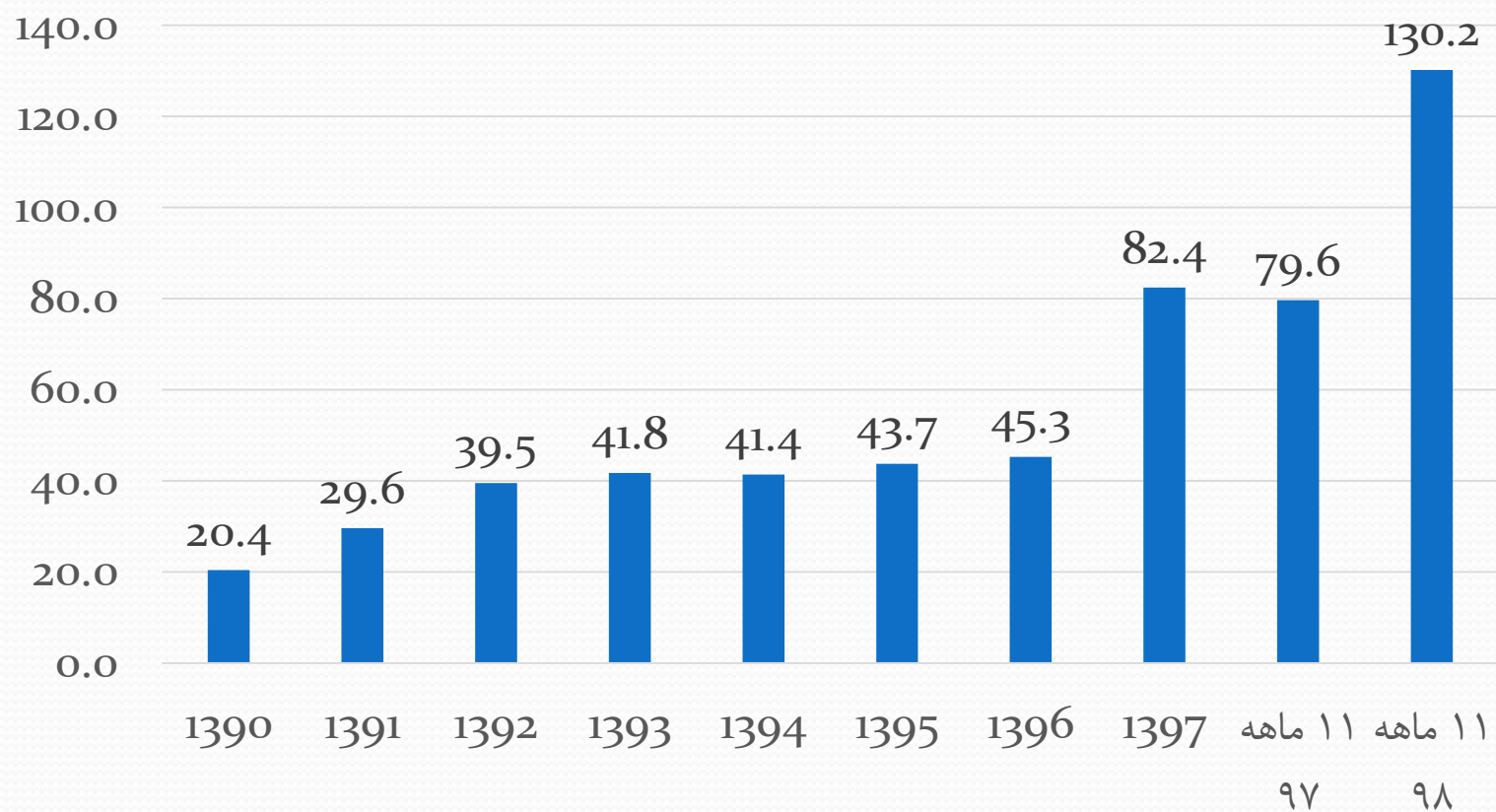
## سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار (درصد)



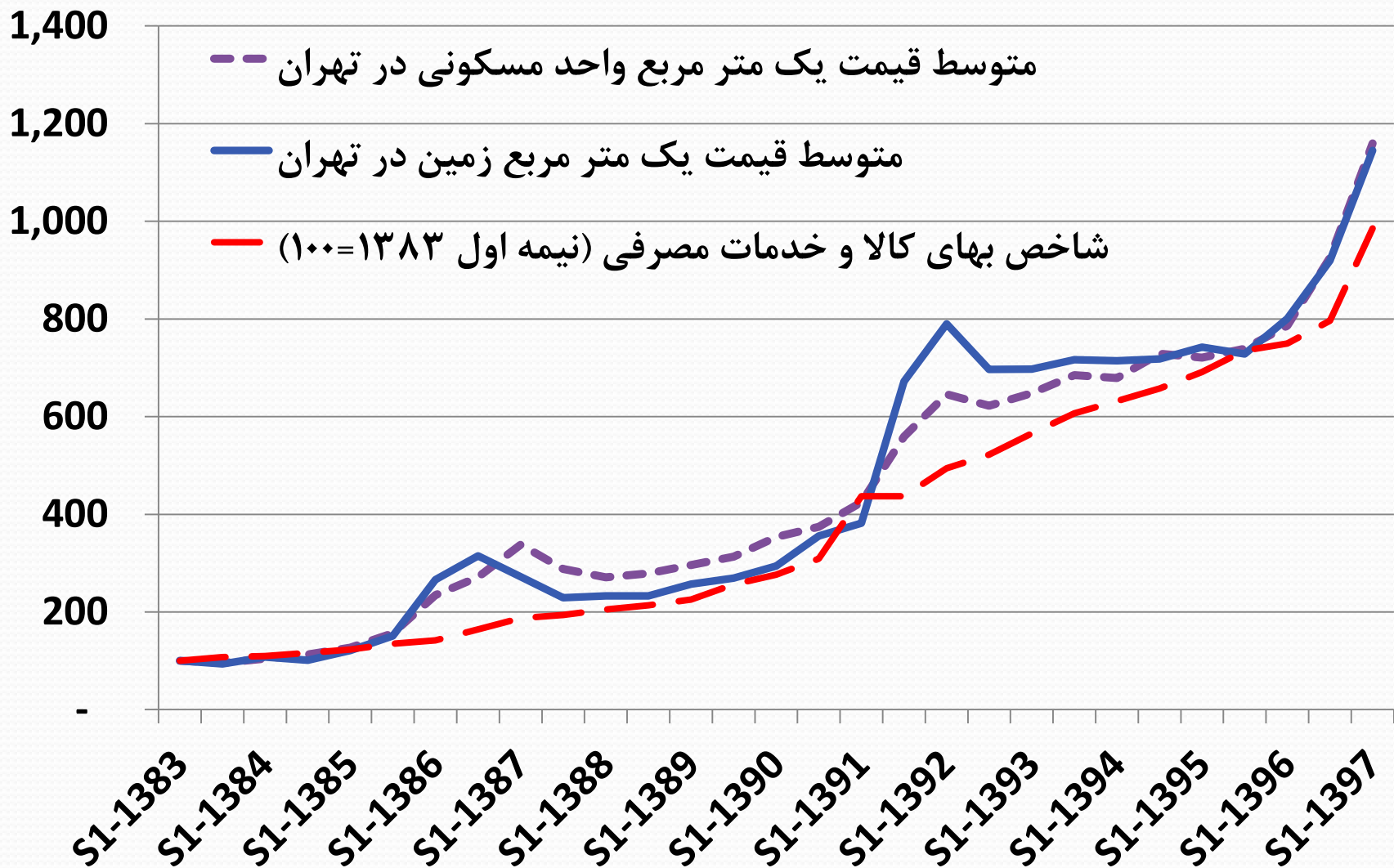
# توزیع خانوارهای بر حسب نحوه تصرف مسکن کل کشور



## میانگین بهای معاملاتی یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (میلیون ریال)

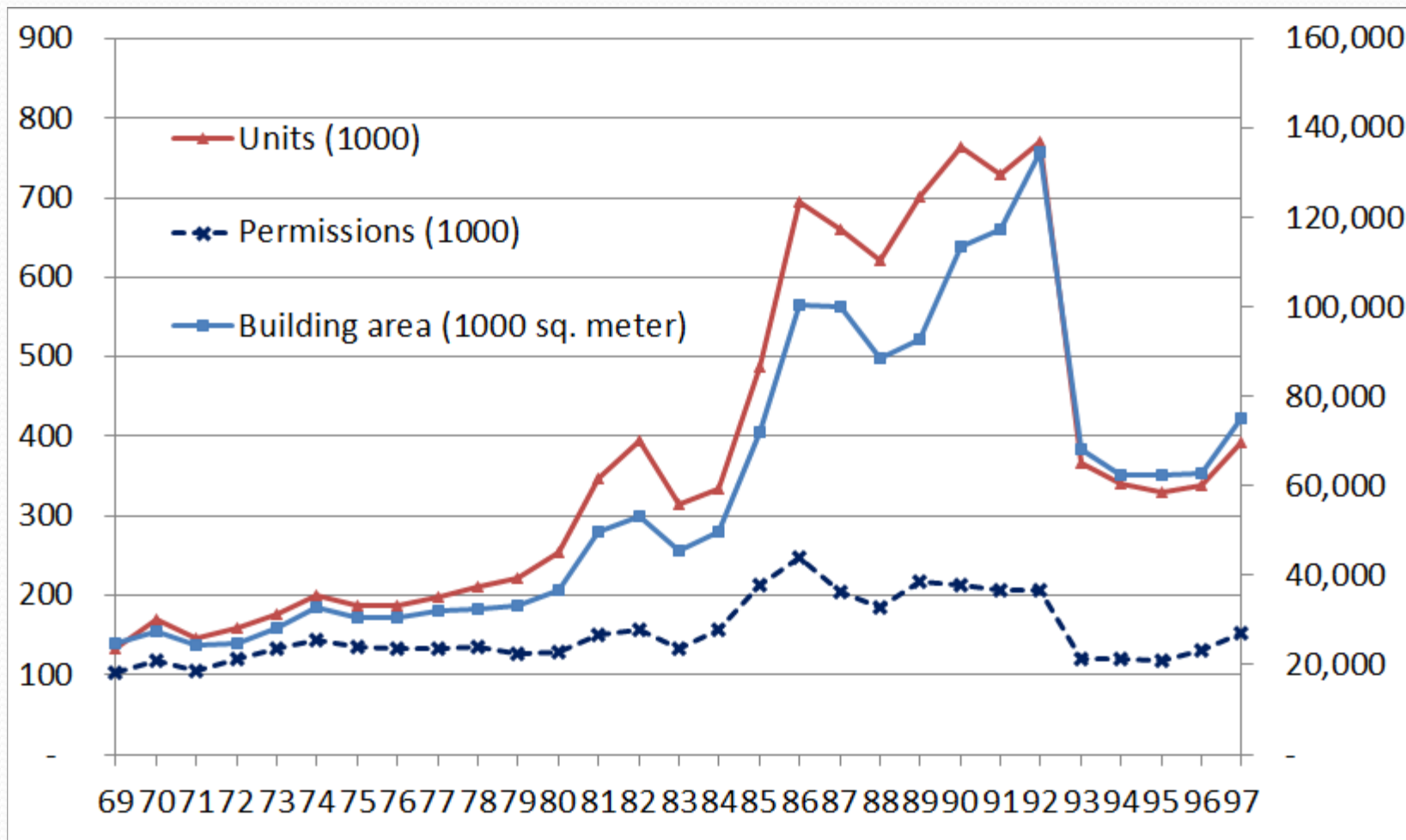


# میانگین قیمت‌های معاملاتی مسکن و زمین در تهران در مقایسه با شاخص بهای کالا و خدمات





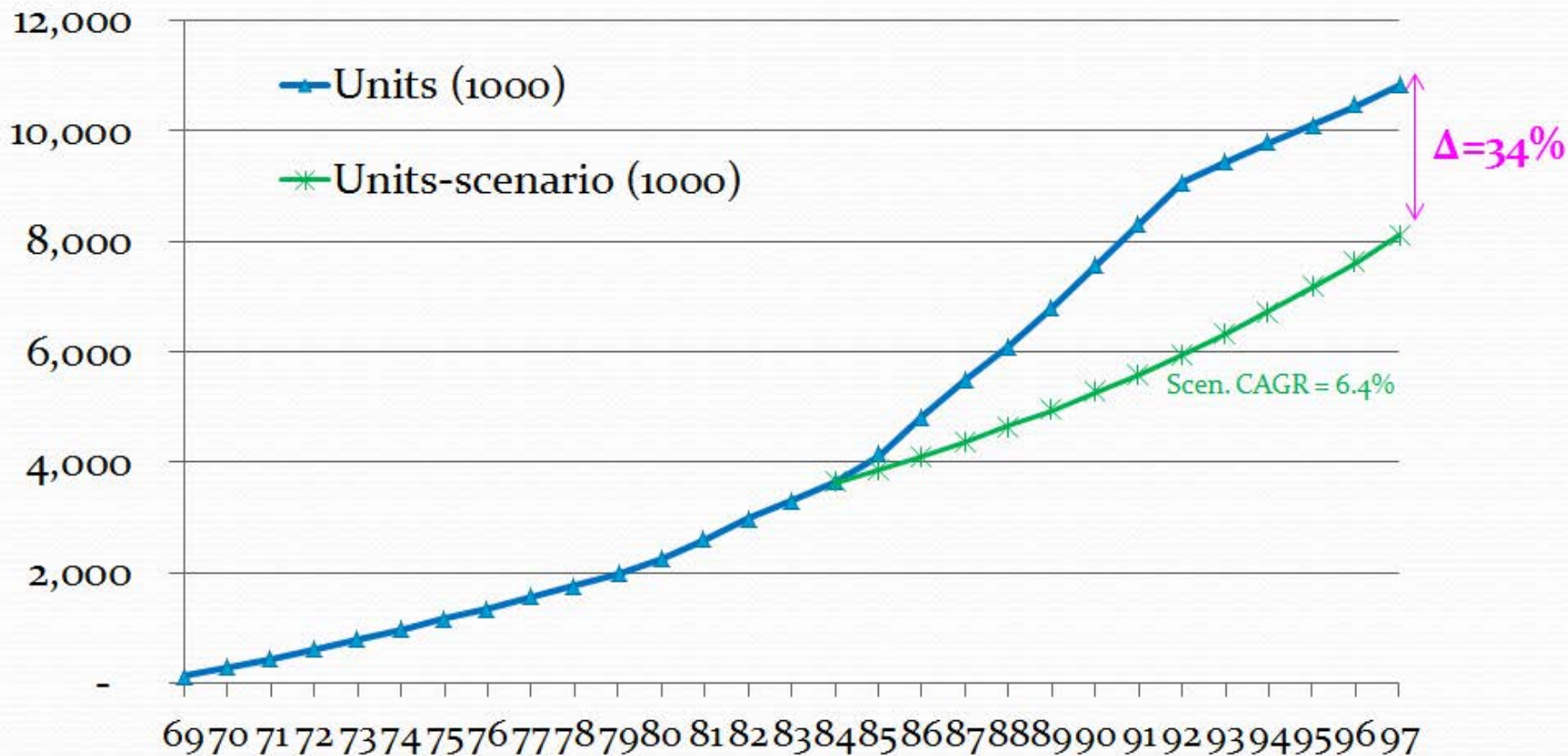
# آمار پروانه‌های ساختمانی در نقاط شهری کشور



تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی (سمت چپ)، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی‌شده در پروانه (سمت چپ)، و مساحت زیربنا در پروانه (سمت راست) در نقاط شهری کشور.

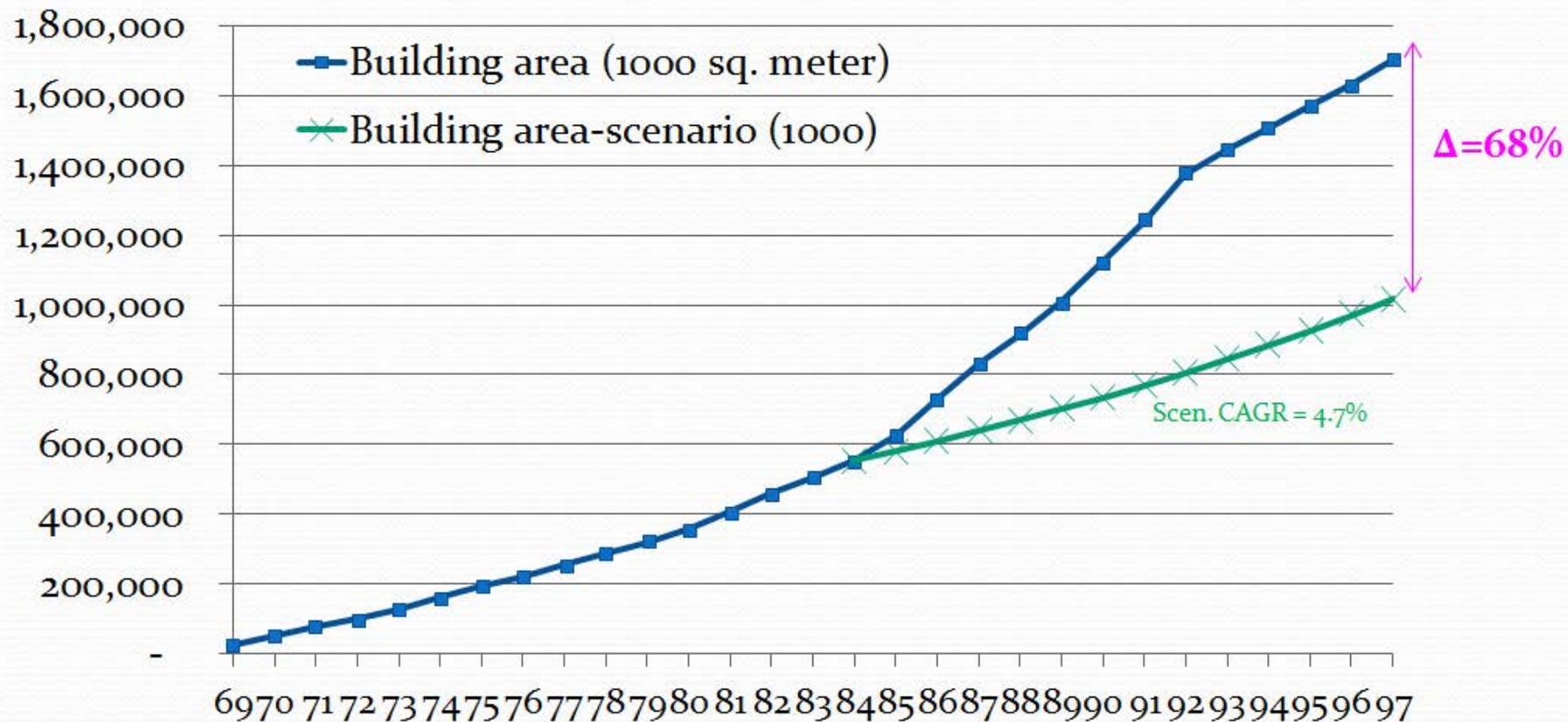
منبع: داده‌های مرکز آمار.

# تعداد تجمعی واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارزیابی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

# زیربنای مسکونی (تجمعی) در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارزیابی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۸)

مزایای برشمرده‌شده برای مسکن مهر:

- ارزان‌سازی در عین رعایت استانداردهای لازم، ساخت مسکن در تیراژ بالا و پایین آمدن سهم هزینه‌های ثابت در هر متر [مربع] (هزینه‌هایی مثل نقشه‌کشی، نظارت، نیروی انسانی و ...)، پرهیز از تجمل‌گرایی، افزایش امید به خانه‌دار شدن در اقشار کم‌درآمد جامعه، عدم مالکیت دائمی زمین، امتیاز استفاده از تسهیلات ارزان قیمت با بوروکراسی بسیار کم‌تر از تسهیلات قبلی، ایجاد رونق در بخش‌های مختلف صنعت و خدمات، کاهش تورم، اشتغال‌زایی گسترده و پراکنده، کاهش سهم مسکن در هزینه خانوار، بهبود شاخص هزینه دسترسی. (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹)

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۹)

- مشکلات مدیریتی (تعدد نهادهای متولی در طرح)، کمبود زیرساخت و خدمات عمومی، در نظر نگرفتن شرایط ساکنان و شرایط فرهنگی متقاضیان، برنامه‌ریزی در شهرهای جدید (باتوجه به مشکلات شهرهای جدید)، مشکلات مربوط به آماده‌سازی (عدم نظارت اصولی بر تهیه طرح‌های آماده‌سازی، به‌کارگیری مشاورین فاقد صلاحیت، مشکلات صدور پروانه ساخت و مشکلات مدیریتی حاکم بر طرح) و مشکلات فرهنگی در شهرهای کوچک (عدم رواج آپارتمان‌نشینی و عدم مالکیت زمین). (حبیبی و همکاران،

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۱۰)

- صبیحه و ردایی (۱۳۹۴): فراهم نبودن زیرساخت‌های اجرای طرح در کشور و عدم رعایت تدابیر لازم سیستم انجام پروژه (طرح و ساخت) برمی‌شمرد و جو حاکم بر بخش‌های خصوصی و دولتی (و تأثیر متقابل این دو بر یکدیگر)
- خلیلی و همکاران (۱۳۹۴): اولویت‌های اصلاحات: «مکان و موقعیت»، «تسهیلات و خدمات»، «اندازه واحدهای مسکونی»، «پوشش گروه‌های نیازمند»، «توجیه اقتصادی»، «تراکم»، «تأسیسات و تجهیزات زیربنایی» و «فضای شهری»
- عسگری و بغدادی (۱۳۹۵) ناکارایی فنی در برخی پروژه‌ها

# ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۱۱)

پژوهش‌های متعددی مدیریت نامناسب طرح، طراحی نامناسب، مکان‌یابی یا نارضایتی ساکنان را از وضعیت سکونتی ارزیابی کرده‌اند یا به آثار منفی از قبیل زیست‌محیطی، بستر جرم و تشویق مهاجرت پرداخته‌اند:

- ظریفیان مهر (۱۳۹۴)؛ آقبلاغی و همکاران (۱۳۹۵)؛ قهرمانی و صیادی (۱۳۹۵)؛ رضایی خبوشان و نعمتی مهر (۱۳۹۴)؛ محمدی، پروین و رستگار (۱۳۹۶)؛ صیامی، ویسه و رخساری طارمی (۱۳۹۴)؛ منافی آذر، نظری، ولائی و آرادی قطار (۱۳۹۷)؛ قربانی، حاجی‌پور و نظری (۱۳۹۲)؛ قنبری (۱۳۹۴)؛ زنگنه، قهرمانی و گودرزی سروش (۱۳۹۶)؛ حسینی و دژدار (۱۳۹۷)؛ علی‌بیگی و مهدی‌زاده (۱۳۹۷)؛ شاطریان، کیانی سلمی و قنبری (۱۳۹۶)؛ قائدرحمتی، مشکینی و آژند (۱۳۹۳)؛ بابایی و قربان‌پور راسخ (۱۳۹۳)؛ سیدزاده ثانی و جلالی (۱۳۹۴)؛ حسینی و همکاران (۱۳۹۴)

## ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۱۲)

لازم به ذکر است رضایت (عمدتاً نسبی و در حد متوسط) از وضعیت سکونتی (یا برخی جنبه‌ها) نیز در پژوهش‌ها ثبت شده است به طور خاص در مواردی که مکان پروژه سابقه سکونت داشته است

- ظریفیان مهر (۱۳۹۴)؛ حجازی (۱۳۹۳)؛ آقبلاغی و همکاران (۱۳۹۵)؛ زنگنه، قهرمانی و گودرزی سروش (۱۳۹۶)؛ حسینی و دژدار (۱۳۹۷)؛ شاطریان، کیانی سلمی و قنبری (۱۳۹۶)



# ارزیابی با تمرکز بر مرور ادبیات (۱۳)

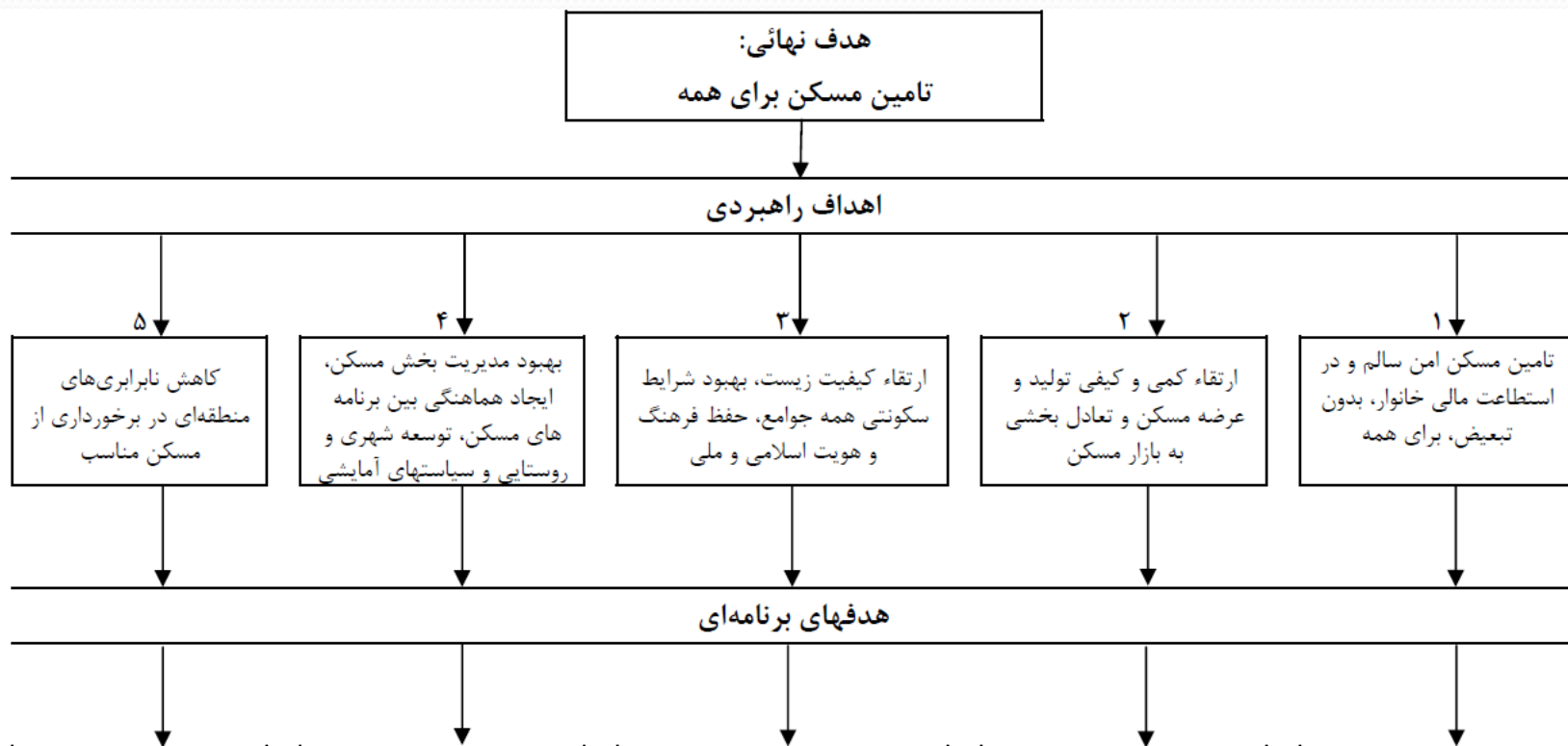
مشکلات عمومی و رایج در پژوهش‌های پروژه محور:

- ضعف‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و جرم‌زا
  - مثال: ضعف سازه؛ طراحی نامناسب؛ مکان‌یابی نامناسب؛ ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مثل مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی؛ عدم توان‌مندی ساکنان با درآمد و پس‌انداز پایین در پرداخت اقساط
  - ضعف در جامع‌نگری، توسعه اجتماع محور و فرایند محور
- پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳)؛ عیسی‌لو و همکاران (۲۰۱۵)؛ بهمنی و قائدرحمتی (۱۳۹۵)؛  
آجیلیان ممتاز، رفیعیان و آقاصفیری (۱۳۹۵) و ...

کلیه‌ی جدول‌ها و نمودارهایی که منبع آن ذکر نشده، با استفاده از داده‌ها و اطلاعات مرکز آمار و بانک مرکزی ج.ا.ا. تهیه شده است.

متشکرم

# طرح جامع مسکن ۱۳۸۵ (۱)



# طرح جامع مسکن ۱۳۸۵ (۲)

