

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
نه	پیشگفتار ویراست ۲
۱	مقدمه مؤلف
۳	فصل اول: تعاریف و مفاهیم
۳	تعاریف و مفهوم مسکن
۴	تفاوت مسکن با سایر نیازهای ضروری
۵	اهمیت مسکن در زندگی انسان
۸	موقعیت و مشکلات مسکن
۱۵	لزوم دخالت دولت در تأمین مسکن
۲۰	ابزارهای دولت برای دخالت در امر مسکن
۲۱	اقدامات دولت
۲۱	منابع و مآخذ
۲۵	فصل دوم: اهداف و اقدامات برنامه‌ریزی مسکن
۲۵	اهداف و اقدامات
۲۸	تعریف برنامه‌ریزی مسکن
۲۸	فواید برنامه‌ریزی مسکن
۳۰	نیازهایی که توسط مسکن باید برآورده شود
۳۱	اهداف موردنظر در برنامه‌ریزی مسکن
۳۵	اقدامات اساسی در برنامه‌ریزی مسکن
۳۸	منابع و مآخذ
۴۰	فصل سوم: مراحل و روشهای برنامه‌ریزی
۴۰	مراحل مختلف برنامه‌ریزی مسکن

صفحه	عنوان
۴۱	روشها و مدل‌های مورد استفاده در برنامه‌ریزی مسکن در سطح کلان
۴۲	روش استفاده از مدل‌های اقتصادسنجی
۴۴	روش استفاده از مدل چندبخشی
۴۸	روش متداول برنامه‌ریزی مسکن
۵۳	منابع و مآخذ
۵۴	فصل چهارم: روشهای برآورد نیاز به مسکن
۵۴	هدف از برآورد نیاز به مسکن
۵۴	تقاضای مسکن
۵۶	عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن
۶۱	عوامل مؤثر بر عرضه مسکن
۶۱	روشهای برآورد نیاز به مسکن در سطح خرد
۶۶	انواع واحدهای مسکونی
۷۲	اطلاعات و آمار مورد نیاز در مراحل مختلف برنامه‌ریزی مسکن
۷۶	منابع و مآخذ
۷۸	فصل پنجم: برقراری استانداردهای مسکن و تسهیلات مربوطه
۷۸	ضرورت طرح مسئله استاندارد مسکن
۷۸	تعریف استاندارد
۷۹	انواع استانداردهای مسکن
۷۹	هدف از تدوین استانداردهای مسکن
۸۰	عوامل مؤثر در تدوین استانداردهای مسکن
۸۲	زیانهای ناشی از بی‌دقتی در تدوین استانداردهای مسکن
۸۴	عوامل متشکله مسکن و محیط مسکونی که در بحث استانداردها باید مورد ...
۸۴	روش تعیین کیفیت ساختمان
۸۶	منابع و مآخذ
۸۷	فصل ششم: سرمایه‌گذاری در بخش مسکن
۸۷	اهمیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن
۹۰	اهداف مترتب بر سرمایه‌گذاری مسکن

صفحه	عنوان
۹۱	نقش مسکن در فرایند توسعه اقتصادی و اجتماعی و اهمیت آن
۹۴	تأثیر بر شرایط کلی اقتصادی و اجتماعی
۹۵	وضعیت بازار مسکن
۹۷	نحوه ایجاد بازار سرمایه برای مسکن
۱۰۳	اقدامات دولتها برای افزایش پس انداز خصوصی و سرمایه گذاری در ...
۱۰۷	منابع و مآخذ
۱۱۰	فصل هفتم: راهکارهای تأمین زمین
۱۱۰	راههای تأمین زمین برای اجرای طرحهای تأمین مسکن
۱۱۱	شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری
۱۲۲	برآورد نیاز به زمین برای تأمین مسکن
۱۲۷	عوامل مؤثر بر قیمت زمینهای مسکونی شهری
۱۳۰	منابع و مآخذ
۱۳۲	فصل هشتم: سیاستهای خانه‌سازی
۱۳۲	برنامه‌های دولتی تأمین مسکن
۱۳۷	روشهای اساسی تأمین مسکن
۱۵۰	سیاستهای تأمین مسکن در برنامه‌های توسعه اقتصادی - اجتماعی ایران
۱۶۷	سیاستهای تأمین مسکن در مناطق شهری
۱۷۰	روشهای تکمیلی سیاستهای تأمین مسکن
۱۷۴	منابع و مآخذ
۱۷۸	فصل نهم: برنامه‌ریزی پروژه‌های تأمین مسکن
۱۷۸	مطالعات مربوط به عملی بودن طرح
۱۸۱	مطالعات تفصیلی
۱۸۴	بررسی راههای اجرای پروژه
۱۸۷	انتخاب گزینه مناسب و اجرای پروژه
۱۸۷	منابع و مآخذ
۱۸۸	اصطلاحات

فهرست جدولها و نمودارها

الف) جدولها

۲۶	جدول ۱ جنبه‌های مختلف در برنامه‌ریزی مسکن
۵۹	جدول ۲ ابعاد اساسی تقاضای مسکن
۶۰	جدول ۳ داده‌های اساسی لازم برای ارزیابی تقاضای مسکن
۶۵	جدول ۴ انواع واحدهای مسکونی از لحاظ نوع مصالح
۶۶	جدول ۵ عمر مفید انواع واحدهای ساختمانی از لحاظ نوع مصالح و در اقلیمهای متفاوت ...
۱۲۳	جدول ۶ مساحت زمین بناهای مسکونی شهر قم
۱۲۵	جدول ۷ امتیاز و متغیرهای برآورد مساحت مورد نیاز خانوارها از دیدگاه فرهنگی

ب) نمودارها

۴	نمودار ۱ اجزاء مسکن مدرن
۴۶	نمودار ۲ کاربرد مدل اقتصادسنجی و مدل چندبخشی در بخش مسکن
۴۷	نمودار ۳ مدل چندبخشی
۵۱	نمودار ۴ روش متداول برنامه‌ریزی مسکن
۵۷	نمودار ۵ عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضای مسکن
۵۸	نمودار ۶ الگوی پیش‌بینی تقاضای مسکن
۹۶	نمودار ۷ تصویر کلی از چگونگی عملکرد اقتصادی بازار مسکن
۱۰۶	نمودار ۸ مراحل تأمین مالی بر مبنای راهکار تقاضا
۱۶۳	نمودار ۹ انواع مجتمعهای مسکونی
۱۶۹	نمودار ۱۰ ساختمانهای خردگانی با ارتفاع حداکثر ۴ طبقه
۱۷۱	نمودار ۱۱ ساختمانهای خطی پرتراکم با بافت حصیری
۱۸۵	نمودار ۱۲ سازماندهی قطعات مسکونی

پیشگفتار ویراست ۲

شاید بتوان گفت که مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد، اما در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، فقدان منابع مالی، مشکلات مربوط به زمین، تأمین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی ماهر و مهم‌تر از همه نبودن خط‌مشی، سیاست‌گذاری و برنامه‌های مناسب در رابطه با زمین و مسکن به صورت حاد و بحرانی در آمده است.

با رشد شتابان صنعت، جمعیت نواحی روستایی به سوی شهرها روانه می‌شود، ولی در غالب موارد بعد اجتماعی صنعتی شدن چون تأمین مسکن ارزان‌قیمت، خدمات اجتماعی و همچنین تأمین رفاه کارگران نادیده گرفته می‌شود و در نتیجه همه روزه بر تعداد ساکنان مناطق زاغه‌نشین و محلات فقیر شهری افزوده می‌شود. برخی از مطالعات این جمعیت را در حدود ۲۵ تا ۳۰ درصد نواحی متروپلیتن ذکر می‌کنند.

تخصیص اعتبار به بخش مسکن معمولاً در مقایسه با سایر بخشهای اقتصادی پایین‌تر است و کمتر توجهی به این واقعیت‌های مهم می‌شود که بخش مسکن نوعی سرمایه‌گذاری در توسعه منابع اجتماعی و انسانی است و فرصت خوبی برای اشتغال فراهم می‌آورد. سازمان ملل برآورد کرده بود که به منظور حل مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه بایستی همه ساله به ازای هر ۱۰۰۰ نفر ۱۰ واحد مسکونی ساخته شود در حالی که تولید فعلی مسکن در این کشورها به ندرت به ۲ تا ۳ واحد مسکونی به ازای هر ۱۰۰۰ نفر می‌رسد.

از نارساییهای اساسی، کمبود مسکن و وضعیت بد آن، گسترش زاغه‌ها و نواحی انتقالی بدون تسهیلات رفاهی مناسب، نبودن سیاست‌های مناسب در تأمین و

تدارک مسکن به ویژه برای گروههای کم درآمد شهری است. متأسفانه تاکنون در تحقیقات، طراحیها و توسعه توجهات بیشتر معطوف به طراحی و ساخت مسکن بوده و برنامه ریزی نظام مند در اغلب کشورها مغفول واقع شده است. در نتیجه رشد بی رویه شهرها، معاملات قماری زمین تراکمها و کمبودهای شهری در سطح وسیعی افزایش یافته، زمینهای بایر شهری به صورت کالاهای کمیاب و گرانبها در می آید و از آنجا که بانک اطلاعاتی از اراضی شهری به صورت بهنگام وجود ندارد عرضه واحدهای مسکونی در سطح بسیار پایین و با کمبود جدی تسهیلات اجتماعی مواجه می گردد.

در تجدید چاپ کتاب حاضر ضمن طرح فرایند برنامه ریزی مسکن و مطالعات و بررسیهای لازم به بحث سیاست گذاری مسکن به ویژه در برنامه های اول تا پنجم توسعه کشورمان پرداخته شده است.

دکتر محمدرضا پورمحمدی
استاد دانشگاه تبریز

مقدمه مؤلف

مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سویی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چندبُعدی درآورده است.

مسئله برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی زیادی نیاز است، بلکه داشتن یک نظام برنامه‌ریزی به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخشها و بین اجزاء به وجود آورنده مسکن (زمین، مصالح ساختمانی و ...) با تأسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی، خدمات اجتماعی، سیستم حمل و نقل و ... از طرف دیگر ضرورتی محض است.

برای دستیابی به برنامه‌ریزی مطلوب مسکن باید ضمن شناخت وضع موجود مسکن و تسهیلات مربوطه، روند گذشته در شئون اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر بازار مسکن و تحولات مسکونی جامعه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرد، همین‌طور لازم است تحولات اقتصادی و اجتماعی جامعه در آینده براساس برنامه‌ریزیهای ملی، منطقه‌ای و شهری مورد مذاقه قرار گرفته، تأثیرات متقابل این تحولات در بخش مسکن و تأمین نیازهای سکونتی مورد پیش‌بینی قرار گیرد. سپس اهداف برنامه‌های مسکن باید در چهارچوب ضوابط و استانداردهای تدوین شده معین شوند و برای حصول اهداف راهکارهای مناسب و روشهای علمی اتخاذ شود. کتاب حاضر برای تبیین روشها و اقدامات برنامه‌ریزی مسکن با بهره‌گیری از منابع قابل دسترس داخلی و خارجی در ۹ فصل تدوین گردیده است.

فصل اول به بیان مشکل مسکن و اهمیت آن در حیات فردی و اجتماعی جامعه و ضرورت دخالت دولت در تأمین مسکن اختصاص دارد؛ فصل دوم، ضمن بیان اهمیت برنامه‌ریزی مسکن، به اهداف و اقدامات برنامه‌ریزی در این بخش پرداخته است؛ فصل سوم، روشها و مدل‌های رایج برنامه‌ریزی مسکن را معرفی می‌کند؛ در فصل چهارم، روشهای برآورد نیاز به مسکن، توأم با محاسن و معایب هر کدام، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است؛ در فصل پنجم، استانداردهای مسکن، هدف و عوامل مؤثر در تدوین استانداردهای مسکن بررسی شده است؛ موضوع فصول ششم و هفتم ساز و کارهای تأمین سرمایه و تأمین زمین برای مسکن است؛ در فصل هشتم سیاستهای خانه‌سازی در جهان سوم، به طور اجمال، و روشهای تأمین مسکن در ایران، به طور اختصار، بررسی شده است و فصل پایانی کتاب به اقدامات برنامه‌ریزی مسکن در پروژه‌های تأمین مسکن تخصیص داده شده است.

امید است کتاب حاضر مشارکت هر چند بسیار اندک در غنای متون برنامه‌ریزی مسکن باشد و اساتید و صاحب‌نظران که آثار گرانبهای آنان خمیرمایه این کتاب است با رهنمودهای ارزشمندشان نویسنده را در ادامه مسیر تشویق نمایند. نگارنده همین‌طور ضمن ارج نهادن به دست‌اندرکاران دلسوز سمت از امعان نظر و مساعدتهای همه‌جانبه آنان صمیمانه سپاسگزار است.

محمد رضا پورمحمدی