

تحلیل سیاست‌های تأمین مسکن در برنامه‌های توسعه ایران:

از پیش از انقلاب تا کنون

سپیده برزگر^{۱*}

۱- پژوهشگر دوره دکتری شهرسازی، دانشگاه هنر تهران

barzegarsepideh@gmail.com

چکیده

مشکل مسکن در ایران، از انتقال بخش اقتصادی آغاز و با معضلاتی همانند زاغه‌نشینی، افزایش تراکم، کاهش کیفیت مسکن و کمبود کمی آن تشدید شد. این موضوع با توجه به ساختار جمعیتی کشور و فرصت اندک تا تحقق چشم‌انداز بیست‌ساله کشور، اهمیتی دوچندان می‌یابد. این پژوهش با روش کتابخانه‌ای و مطالعه اسناد توسعه کشور به بررسی سیاست‌های مسکن در برنامه‌های عمرانی و برنامه‌های توسعه پرداخته است. هدف از این پژوهش، شناسایی عوامل کلان اثرگذار بر برنامه‌های مسکن و سپس، تحلیل این عوامل و تأثیر آن‌ها بر برنامه‌های مسکن است تا بتوان به بررسی چالش‌های آتی برنامه‌های مسکن در ایران دست یافت. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مجموعه سیاست‌های زمین و مسکن در ایران، تحت تأثیر مهاجرت‌های انبوه، افزایش تقاضا و قیمت مسکن، بورس‌بازی زمین، از کارایی چندانی برخوردار نبوده و بر تبدیل مسکن به کالایی سرمایه‌ای دامن زده‌اند و در حال حاضر، بیشتر برنامه‌ها، متمرکز بر نیاز انباشته از سال‌های گذشته‌اند.

واژه‌های کلیدی: مسکن، برنامه‌های عمرانی، برنامه‌های توسعه، کیفیت مسکن، سیاست‌های مسکن.

۱- مقدمه

در جهان امروز، مسکن عاملی تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و هدف‌های جمعی افراد نقش مهمی دارد [1]. زندگی در مناطق مختلف شهری، ارزش‌های اجتماعی-اقتصادی متفاوتی به همراه دارد [2]. خانوارها با خرید یا اجاره مسکن، علاوه بر به دست آوردن واحدی فیزیکی، مجموعه‌ای از خدمات عمومی، محیطی و فضایی را به دست می‌آورند. برای بسیاری از خانوارها، مسکن مهم‌ترین دارایی در سبد مالی آن‌ها است. انتخاب مسکن، مهم‌ترین تصمیمی است که بخش عمده‌ای از بودجه خانوار را -به شکل هزینه‌های مصرفی و هزینه‌های سرمایه‌ای- به خود اختصاص می‌دهد و به همین دلیل، به سرمایه‌ای بااهمیت تبدیل شده است. مسکن به دلیل عدم قطعیت آینده، نقش مهمی در شرایط اقتصادی خانوارهای طبقه متوسط و پایین جامعه دارد. علاوه بر این، نوسانات قیمت در این عرصه، شرایط جوامع را به لحاظ اقتصادی-اجتماعی تحت تأثیر خود قرار می‌دهد [3].

مشکل مسکن در ایران همزمان با انتقال اقتصاد کشور از بخش کشاورزی به بخش صنعت، به‌ویژه پس از کودتای ۱۳۳۲، آغاز شد. این تحول عظیم سبب جذب مهاجران روستایی برای اشتغال در صنایع مونتاژ و در نتیجه، رشد شهرهای کشور شد [4]. به این ترتیب، معضلاتی جدید به شهرها اضافه شد که بیشتر آن‌ها حاصل رشد بی‌برنامه شهرها بود. برای مثال، می‌توان به زاغه‌نشینی، افزایش تراکم، کاهش کیفیت مسکن و کمبود کمی مسکن اشاره کرد. به‌رغم تلاش‌های متعدد برنامه‌ریزان کشور برای پاسخ به نیاز فزاینده مسکن، رشد شهرنشینی در دهه‌های گذشته، باعث تبدیل نیاز به مسکن به یکی از مهم‌ترین نیازهای جمعیت شهری شده است. تاکنون، یکی از رویکردهای رایج برای پاسخ به این نیاز، ساخت مجتمع‌های مسکونی بدون توجه