

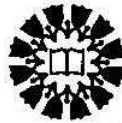
۱۵۳۲۸۸۴

برنامه ریزی مسکن

دکتر محمد رضا پورمحمدی

تهران

۱۳۹۶



سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)

پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی

پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۳۷ -

برنامه‌ریزی مسکن / محمدرضا پورمحمدی. — ویراست ۲. — تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)، پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی، ۱۳۹۴.
 ده، ۱۹۰ ص.: جدول، نمودار. — («سمت»؛ ۴۲۶. جغرافیا؛ ۳۷)

ISBN 978-600-02-0130-2

بها: ۹۰۰۰۰ ریال.

پشت جلد به انگلیسی: Mohammad Reza Pourmohammadi. Planning for Housing.

چاپ اول: تابستان ۱۳۷۹، چاپ سیزدهم: بهار ۱۳۹۴ (ویراست ۲: با اضافات)، چاپ چهاردهم: تابستان ۱۳۹۶.

رهنما.

کتابخانه.

۱. مسکن. ۲. سیاست مسکن — ایران. ۳. خانه‌سازی. الف. سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)، پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی.

۳۶۳/۵

HD ۷۱۸۷/۷۹ ب ۴

۱۳۹۴

۸۶۰۷۴۰

شماره کتابشناسی ملی

سازمان هلاله و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)
 پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی



برنامه‌ریزی مسکن

دکتر محمدرضا پورمحمدی

ویراسته دکتر ابراهیم مقیمی

چاپ اول: تابستان ۱۳۷۹

چاپ سیزدهم: بهار ۱۳۹۴ (ویراست ۲: با اضافات)

چاپ چهاردهم: تابستان ۱۳۹۶

تعداد: ۲۰۰۰

حروفچینی و لیتوگرافی: سمت

چاپ: گلها (قم)، صحافی: زرین (قم)

قیمت: ۹۰۰۰۰ ریال. در این نوبت چاپ قیمت مذکور ثابت است و فروشندگان و عوامل

توزیع مجاز به تغییر آن نیستند.

نشانی ساختمان مرکزی: تهران، بزرگراه جلال آل احمد، غرب پل یادگار امام (ره)،

روبه‌روی پمپ گاز، کدپستی ۱۴۶۳۶، تلفن ۰۲-۴۴۲۴۶۲۵۰.

www.samt.ac.ir

info@samt.ac.ir

هر شخص حقیقی یا حقوقی که تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه ناشر، نشر یا پخش یا عرضه یا تکثیر یا تجدید چاپ نماید، مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

سخن «سمت»

یکی از هدفهای مهم انقلاب فرهنگی، ایجاد دگرگونی اساسی در دروس علوم انسانی دانشگاهها بوده است و این امر، مستلزم بازنگری منابع درسی موجود و تدوین منابع مبنایی و علمی معتبر و مستند با در نظر گرفتن دیدگاه اسلامی در مبنایی و مسائل این علوم است.

ستاد انقلاب فرهنگی در این زمینه گامهایی برداشته بود، اما اهمیت موضوع اقتضا می کرد که سالیانی مخصوص این کار تأسیس شود و شورای عالی انقلاب فرهنگی در تاریخ ۱۷/۴/۷۷ تأسیس «سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها» راه، که به «سنت» نامیده می شود، تصویب کرد.

بنابراین، هدف سازمان ایرادات که با استمداد از عنایت خداوند و همت و همکاری دانشمندان و استادان معهد و اساتید، به مطالعات و تحقیقات لازم بپردازد و در رشته های مختلف علوم انسانی به تألیف و ترجمه منابع درسی اصلی، فرعی و جنبی اقدام کند.

دشواری چنین کاری بر دانشمندان و صاحب نظران به شیده نیست و به همین جهت مرحله کمال مطلوب آن باید به تدریج و پس از آماده شدن یادآورهای پیایی ارباب نظر به دست آید. انتظار دارد که این بزرگواران از این راهبوری و راهنمایی دریغ نورزند و با پیشنهادهای اصلاحی خود، این سازمان را در اصلاح کتاب حاضر و تدوین دیگر آثار مورد نیاز جامعه دانشگاهی جمهوری اسلامی ایران یاری دهند.

کتاب حاضر برای دانشجویان رشته جغرافیا در مقطع کارشناسی به عنوان یکی از منابع دروس برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی روستایی، مجتمعهای زیستی و برنامه ریزی مسکن تدوین شده است. امید می رود که علاوه بر جامعه دانشگاهی، دیگران نیز از آن بهره مند شوند.

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

- 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 مسکنی
- ۷۲ اطلاعات و آمار مورد نیاز در مراحل مختلف برنامه‌ریزی مسکن
- ۷۶ منابع و مآخذ
- ۷۸ فصل پنجم: برقراری استانداردهای مسکن و هیئات 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 مشکله 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

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 بحالت دولت در بازار زمین شهری
۱۲۲	برآورد نیاز به زمین برای تأمین مسکن
۱۲۷	عوامل مؤثر بر فرایند تأمین زمین 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

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 خصمشن، 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 از اتمام صنعتی شدن چون تأمین مسکن ارزان‌قیمت، خدمات اجتماعی و همچنین تسهیل رفاه کارگران نادیده گرفته می‌شود و در نتیجه همه روزه بر تعداد ساکنان مناطق روستایی محلات فقیر شهری افزوده می‌شود. برخی از مطالعات این جمعیت را در حدود ۱۰ 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

تدارك مسكن 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 واحد های مسکونی در سطح بسیار پایین و با کمبود جدی تسهیلات اجتماعی مواجه می گردد.

در تجارب چاپ کتاب حاضر ضمن طرح فرایند برنامه ریزی مسکن و مطالعات و رسانی لازم به بحث سیاست گذاری مسکن به ویژه در برنامه های اول تا پنجم توسعه که بر مان 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 زیرساختی اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت سه‌نشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چندبُعدی درآورد است.

مسلماً برای پاسخ به نیازهای 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 اساسات زیربنایی، تسهیلات عمومی، خدمات اجتماعی، سیستم حمل و نقل و ... در 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 را آن‌گونه براساس برنامه‌ریزیهای ملی، منطقه‌ای و شهری مورد مذاقه قرار گرفته، تاثیرات مقابل 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، یاسته‌های خانه‌سازی در جهان سوم، به طور اجمال، و روشهای تأمین مسکن در ایران، به صورت اخص، بررسی شده است و فصل پایانی کتاب به اقدامات برنامه‌ریزی مسکن در پروژهای تأمین مسکن تخصیص داده شده است.

امید است کتاب حاضر، مشارکت هر چند بسیار اندک در غنای متون برنامه‌ریزی مسکن باشد و اساتید و محققان نظرانی 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.