

برنامه مسکن بشر سازمان ملل متحد

جلد دوم

بحرین - یمنی مسکن



سازمان اسکان و شهرسازی
سازمان اسکان و شهرسازی

سرشناسه	: رضویان، محمدتقی، ۱۳۲۴ -
عنوان و نام پدیدآور	: برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد / محمدتقی رضویان و همکاران.
مشخصات نشر	: تهران : کتاب دانشجو، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۲ ج.
شابک	: 978-600-5061-57-4 ۲۰۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
منبرجات	: ج. ۱. سیاست‌های زمین و مسکن در جهان ج. ۲. بحران جهانی مسکن....
موضوع	: انسان -- سکونتگاه‌ها
موضوع	: Human settlements
موضوع	: مسکن
موضوع	: Dwellings
موضوع	: سیاست مسکن
موضوع	: Housing policy
موضوع	: شهرها و شهرستان‌ها
موضوع	: Cities and towns
موضوع	: سیاست شهری
موضوع	: Urban pol
موضوع	: مهاجر - جباری
موضوع	: Forced migr. on
رده بندی کنگره	: ۳ / ۵ / ۶ ۱۳۹۷
رده بندی دیویی	: ۳ / ۷۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۹۵۸

انتشارات کتاب دانشجو

عنوان کتاب : برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد (HABITAT-۲۰۰۰) جلد دوم بحران جهانی مسکن

نویسندگان : دکتر محمد تقی رضویان و همکاران (گروه تألیف و ترجمه)

چاپ و صحافی : مبتکران

تیراژ : ۴۰۰

نوبت چاپ : اول - ۱۳۹۷

قیمت : ۲۰۰۰۰۰ ریال

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۵۰۶۱-۵۷-۱

حق چاپ محفوظ است

پیشگفتار

از سویی مسکن جزء نیازهای ابتدایی بشر است و انسان از دیرباز به دنبال ایجاد سرپناه برای زندگی خویش بوده است و از سوی دیگر مسکن جزئی از سیستم هر سکونتگاه (شهر و روستا) است و یک سکونتگاه مطلوب انسانی باید مسکن‌های مناسبی را در درون خود داشته باشد. همین عوامل، مطالبه انسان برای مسکن مناسب و همچنین لزوم برنامه‌ریزی برای ایجاد و توسعه مسکن را توسط جغرافیدانان تبیین می‌کند. امروزه در هر کجای جهان که بنگریم مشاهده می‌شود که در هر فضای انسان‌ساخت بیشترین سرانه به بخش مسکونی تعلق می‌گیرد. در واقع مسکن شاخصی است که علاوه بر نیاز زیستی، بستر اجتماعی به آن وابسته است، در صفحات جراید اقتصادی آن را تحلیل می‌کنند، یکی از استراتژی‌های سیاست‌گزاران و برنامه‌ریزان است، مهندسان مربوط به حوزه زمین و ساخت و ساز درباره چگونگی ایجاد آن فعالیت می‌کنند و جغرافیدانان درمورد کجایی و جرایبی آن برنامه‌ریزی می‌نمایند. در این میان مفاهیم انسانی شامل سرمایه، نابرابری، فقر، پایداری، کیفیت زندگی، بحران‌های محیطی و... جزء چالش‌های انانسانی مسکن بوده و خواهد بود.

به فراخور برنامه‌ریزی برای مسکن، نظام‌هایی جهانی و دولت‌های ملی و محلی سیاست‌های تأمین مسکن برای انسان‌های ساکن در فضای تحت سیطره خود را اجرا می‌نمایند. در کنار این سیاست‌ها، بر اساس اصل جهان به عنوان یک سیستم، برنامه اسکان بشر ملل متحد (هویت) با تأکید بر مسکن بهتر، زندگی بهتر در یک اقدام فراملی سیاست اسکان برای همه انسان‌ها را در اکثر مکان‌های انسان‌ساخت در زمین برپا می‌کند. رسالت هیئیتات ترویج و ارتقاء توسعه اجتماعی و زیست‌محیطی اسکان بشر و دستیابی به هدف مسکن درخور برای مردم، هیئیتات می‌کوشد تا با پیشگامی در فرایند شهری‌شدن و ترویج تغییر سیاست‌ها، روش‌ها و نگرش‌های برطرف‌کننده نیازهای توسعه شهری، رشد شهرها و مناطق روستایی را به فرصتی برای توسعه تبدیل کند؛ فرصتی فراگیر برای همه ساکنان. در چهار دهه گذشته هیئیتات در بسیاری از نقاط جهان به فعالیت برای ساختن آینده‌ای بهتر و روشن‌تر برای جوامع روستایی و شهری پرداخته است و تجربیاتی غنی از اجرای طرح‌های گوناگون همچون سیاست‌گذاری و یا همکاری‌های خاص فنی در زمینه‌های تخصیص اسکان بشر و مسائل شهری، کسب کرده است. به همین دلیل، هیئیتات موقعیتی یکتا برای پاسخگویی به چالش‌های روز در توسعه جغرافیایی و یافتن راه‌حل‌های ممکن دارد.

کتاب پیش رو حاصل فعالیت برنامه اسکان بشر ملل متحد (هیئیتات) در سال ۱۳۹۵، جلد کتاب و راهنماهای فوری است که به همت دانشجویان مقطع دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران بخش‌هایی از این ۱۱ کتاب که مربوط به بحث مسکن بود بررسی و ترجمه و در دو مجلد با عنوان «سیاست‌های زمین و مسکن در جهان» و «بحران جهانی مسکن» تقدیم به علاقمندان حوزه برنامه‌ریزی فضا و مسکن می‌گردد.

موفقان و مترجمان ادعا ندارند که مجموعه‌ی حاضر بی‌عیب و خالی از کاستی‌ها است. از آنجا که نویسندگان محترم تقاضا می‌شود با انتقادات و پیشنهادات سازنده، نویسندگان را در رفع کاستی‌ها و هرچه بهتر شدن مجموعه حاضر در چاپ‌های بعدی یاری فرمایند.

مانا و سربلند باشید

گروه تألیف و ترجمه: دانشجویان دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه علوم و تحقیقات

به سرپرستی دکتر محمدتقی رضویان

(استاد گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی)

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۳
مقدمه.....	۱۰
بخش اول: شهرسازی: نقشی که فقرا در توسعه شهری ایفا می کنند.....	۱۳
۱-۱- شهرکهای غیررسمی در شهرها.....	۱۴
۱-۲- مسکن و شهرسازی.....	۱۵
۱-۳- چهار سیاست که قادر به حل مشکلات مسکن شهرهای آسیا نبوده اند.....	۱۷
۱-۳-۱- سیاست ۱: خارج کردن افراد فقیر از شهرها.....	۱۷
۱-۳-۲- سیاست ۲: فراهم آوردن مسکن برای افراد فقیر توسط دولت.....	۱۸
۱-۳-۳- سیاست ۳: ارائه مسکن به افراد فقیر توسط بخش خصوصی.....	۱۸
۱-۳-۴- سیاست ۴: نابینا کردن گریزین مشکلات (سیاست چشم نابینا).....	۱۹
۱-۴- حل مشکلات بسیاری از جنبه ها.....	۱۹
۱-۵- هفت راهبرد مسکن که به فقرا قدرت می دهند.....	۲۲
۱-۵-۱- راهبرد ۱: سرمایه گذاری در ایجاد تراکم.....	۲۲
۱-۵-۲- راهبرد ۲: خدمات پایه از طریق مشارکت.....	۲۳
۱-۵-۳- راهبرد ۳: اعتبار و پس اندازهای اجتماع.....	۲۳
۱-۵-۴- راهبرد ۴: اجتماعات محلی فرایند را هدایت می کنند.....	۲۴
۱-۵-۵- راهبرد ۵: تعدیل کردن قوانین و مقررات.....	۲۴
۱-۵-۶- راهبرد ۶: کار بر اساس اطلاعات برآمده از جامعه محلی.....	۲۴
۱-۵-۷- راهبرد ۷: ایجاد فضا برای گفتگو.....	۲۵
بخش دوم: زمین: عنصر مهم در مسکن فقرای شهری.....	۲۷
۲-۱- اهمیت دسترسی به زمین.....	۲۸
۲-۲- شهرنشینان فقیر گزینه های اندکی در رابطه با زمین دارند.....	۲۹
۲-۳- زمین: کلید ارتقای زاغه های موجود امروز و جلوگیری از ایجاد زاغه های جدید فردا.....	۳۰
۲-۴- زنان و حقوق زمین.....	۳۱
۲-۵- ایمنی تصرف چیست؟.....	۳۲
۲-۶- حقوق موجود نسبت به زمین چگونه شبیه «دستهای کبریت» هستند.....	۳۴

- ۷-۲- فقرا دارای کدام گزینه‌های تصرف زمین هستند؟ ۳۵
- ۸-۲- حقوق زمین: فردی یا جمعی؟ ۳۸
- ۹-۲- بازارهای زمین چگونه عمل می‌کنند ۴۰
- ۱-۹-۲- عرضه زمین ۴۱
- ۲-۹-۲- تقاضای زمین ۴۱
- ۱۰-۲- بازارهای زمین غیررسمی ۴۲
- ۱۱-۲- شهرها چگونه می‌توانند برای ساخت خانه زمین فراهم کنند؟ ۴۵
- ۱۲-۲- حکومت بر زمین ۴۶
- ۱۳-۲- ده راه د برای قابل دسترسی بودن بیشتر زمین برای فقرا ۴۷
- ۱-۱۳-۲- راه ۱: برنامه‌ریزی کارآمدتر ۴۸
- ۱-۱۳-۲- راه ۱: مقررات استفاده از زمین ۵۱
- ۲-۱۳-۲- راهبرد ۱: اطلاعات زمین بهتر ۵۱
- ۳-۱۳-۲- راهبرد ۳: سیستم ایالتی زمین بهتر ۵۴
- ۱-۳-۱۳-۲- چرا مالیات بر زمین منطقی است؟ ۵۵
- ۴-۱۳-۲- راهبرد ۴: تقسیم زمین ۵۶
- ۵-۱۳-۲- راهبرد ۵: تعدیل مجدد زمین ۵۸
- ۱-۵-۱۳-۲- تعدیل مجدد زمین تحت مدیریت دولت ۵۹
- ۲-۵-۱۳-۲- احیاء مجدد/بلاک کردن مجدد زمین: راهبردهای موجود ۵۹
- ۳-۵-۱۳-۲- احیاء مجدد زمین شهرک‌های به هم پیوسته متددی را درگیر می‌کند ۶۰
- ۶-۱۳-۲- راهبرد ۶: طرح‌های یارانه متقاطع ۶۰
- ۱-۶-۱۳-۲- سیاست مسکن اجتماعی «بخش دولتی» در مالزی ۶۱
- ۲-۶-۱۳-۲- انتقال حقوق توسعه (TDR) در هند ۶۱
- ۳-۶-۱۳-۲- قانون «خانه‌سازی تعدی‌شده» در فیلیپین ۶۲
- ۷-۱۳-۲- راهبرد ۷: ساماندهی حومه‌های موجود ۶۳
- ۸-۱۳-۲- راهبرد ۸: استفاده از زمین دولتی برای مسکن ۶۵
- ۱-۸-۱۳-۲- زمین تحت مالکیت گروه‌های مذهبی ۶۷
- ۹-۱۳-۲- راهبرد ۹: یادگیری از توسعه‌دهندگان زمین غیررسمی ۶۸
- ۱۰-۱۳-۲- راهبرد ۱۰: حمایت از طرح‌های اجتماع ۶۹
- ۱-۱۰-۱۳-۲- مزایا و محدودیت‌های سیاست‌های تصرف مختلف ۷۱

۱۴-۲- هفت سنجه سیاستی که می‌توانند به فراهم کردن بیشتر زمین برای فقرا کمک کنند..... ۷۴

بخش سوم: بخش مالی مسکن: طرق کمک به فقرا جهت پرداخت برای مسکن ۷۷

۱-۳- شرایط مسکن و نیاز به سرمایه‌گذاری مسکن ۷۸

۲-۳- در شهرهای آسیایی چه کسی خانه تولید می‌کند؟ ۷۹

۱-۲-۳- خانه‌ای که توسط مالک ساخته شده: خانه به عنوان آنچه که خود مردم آن را می‌سازند.. ۷۹

۲-۲-۳- خانه‌های ساخته شده توسط دولت: مسکن به عنوان چیزی که دولت آن را تأمین می‌کند. ۸۰

۳-۲-۳- خانه‌های اجتماعی ساخته شده توسط دولت: مسکن به عنوان شکلی از رفاه یارانه‌ای ۸۰

۴-۳-۳- مسکن بخش خصوصی: مسکن به عنوان کالایی که مردم می‌خرند یا اجاره می‌دهند ۸۱

۳-۳- چهار درس برای کاهش هزینه‌های مسکن ۸۲

۱-۳-۳- روش این: تولید بوه واحدهای مسکونی در مقیاسی بزرگ ۸۲

۲-۳-۳- روش تولید مسکن: خانه توسط افراد..... ۸۳

۳-۳-۳- روش سوم: مرفی استازا: های ساخت انعطاف‌پذیرتر، واقع‌گرایانه‌تر و عملی‌تر ۸۴

۴-۳-۳- روش چهارم: معرذ ساد: ساختمان استاندارد شده و فن‌آوری‌های مناسب ۸۴

۴-۳- سه مفهوم درک توانایی مالی برای تأمین مسکن ۸۵

۱-۴-۳- مفهوم اول: توانایی پرداخت ۸۵

۲-۴-۳- مفهوم دوم: درآمد ماهانه خانواده ۸۶

۳-۴-۳- مفهوم سوم: نیاز مسکن در برابر تقاضای مسکن ۸۶

۵-۳- چرا امور مالی مسکن اینقدر مهم است؟ ۸۷

۶-۳- درک نحوه‌ی عملکرد سیستم‌های مالی مسکن رسمی ۸۹

۷-۳- پول لازم برای وام‌های مسکن از کجا می‌آید؟ ۹۰

۸-۳- مؤسسات مالی مسکن از چه روش دیگری می‌توانند برای وام‌دهی پول استفاده کنند؟ ۹۱

۹-۳- مدیریت وجوه تأمین امور مالی مسکن ۹۲

۱۰-۳- درک شرایط وام ۹۳

۱۱-۳- راهبردهای تأمین امور مالی مسکن متعارف ۹۶

۱-۱۱-۳- چرا سیستم‌های مالی مسکن رسمی به دست فقرا نمی‌رسند؟ ۹۷

۲-۱۱-۳- وام‌های مسکن چگونه بهتر به دست فقرا می‌رسند؟ ۹۸

۳-۱۱-۳- درک نحوه‌ی عملکرد بازارهای مالی غیررسمی ۹۹

۱۲-۳- پنج راهبرد برای کسب اطمینان از این که وام‌ها به دست فقرا می‌رسند ۱۰۰

۱۰۰	۱-۱۲-۳- راهبرد ۱: خودتأمینی امور مالی مبتنی بر اجتماع
۱۰۱	۲-۱۲-۳- راهبرد ۲: ساده‌سازی بخش رسمی
۱۰۲	۳-۱۲-۳- راهبرد ۳: کانال زدن به وام‌ها از طریق گروه‌های پس‌انداز اجتماع
۱۰۳	۴-۱۲-۳- راهبرد ۴: استفاده از مؤسسات میانجی برای پل زدن بین تأمین امور مالی رسمی و غیررسمی
۱۰۵	۵-۱۲-۳- راهبرد ۵: راهبردهای کاهش هزینه
۱۰۷	۱۳-۳- هشت راه برای توسعه مجموعه بهتری از راهبردهای مالی مسکن
۱۱۵	بخش چهارم: ترف زمین
۱۱۶	۱-۴-۱- انتخاب، های صرف زمین
۱۱۶	۴-۱-۱- روند مالکیت
۱۱۷	۴-۱-۲- داشتن زمین‌های نام خود فرد یا به شکل قانونی:
۱۱۹	۴-۱-۳- انواع دیگر حق تصرف
۱۲۰	۴-۲- کمبود مسکن، تعریف نیاز
۱۲۳	۴-۲-۱- ویژگی درآمد کسری مسکن
۱۲۳	۴-۳- نسبت قیمت مسکن به درآمد
۱۲۴	۴-۳-۱- مثال‌هایی از نسبت قیمت مسکن به درآمد کشورها
۱۲۵	۴-۳-۲- نسبت‌های درآمدی با تأثیرات بالا
۱۲۵	۴-۴- مکانیسم تأمین مالی مسکن
۱۲۶	۴-۴-۱- توانایی تأمین مالی مسکن
۱۲۷	۴-۴-۲- تلاش برای پایین آوردن قیمت بازار
۱۲۸	۴-۴-۳- تطبیق مالی وام مسکن با منابع ثانویه
۱۳۲	۴-۵- تأمین منابع مالی کوچک مسکن و مکانیزم‌های مالی دیگر
۱۳۳	۴-۵-۱- گسترش سرپناه با استفاده از مدل تأمین منابع مالی کوچک
۱۳۳	۴-۵-۲- طرح‌های مالی کوچک تخصصی در ایجاد سرپناه
۱۳۵	۴-۵-۳- توسعه آینده مسکن برای تأمین منابع مالی کوچک
۱۳۶	۴-۵-۴- دیگر جایگزین‌ها برای امور مالی
۱۳۶	۴-۵-۵- ارزیابی نقش وجه ارسالی مهاجران در بهبود مسکن و ساخت و ساز
۱۳۸	۴-۶- تأمین زمین برای فقرا
۱۳۸	۴-۶-۱- اهمیت زمین برای مسکن

- ۴-۶-۲- نقش فعلی دولت در مسائل مربوط به زمین مربوط به مسکن ۱۳۸
- ۴-۶-۳- برنامه‌ها و سیاست‌ها برای بهبود تصدی امنیت ۱۳۹
- ۴-۷-۷- نقش یارانه در ارائه مسکن ۱۴۰
- ۴-۷-۱- نمونه کشورهایی که دارای برنامه‌های یارانه مسکن هستند ۱۴۱
- ۴-۷-۲- مدل محلی مبنای ایجاد مسکن: نقش NGO ها ۱۴۵
- ۴-۸-۸- بروزرسانی اسکان ۱۵۰
- ۴-۸-۱- پیش‌زمینه‌ای از زاغه‌ها در منطقه ۱۵۰
- ۴-۸-۲- رسمیت شناختن نیاز برای بروزرسانی اسکان ۱۵۳
- ۴-۸-۳- رویکردهای بروزرسانی یکپارچه ۱۵۴
- ۴-۸-۴- مشارکت به عنوان عنصر کلیدی ۱۵۵
- ۴-۸-۵- طرح‌های بروزرسانی اجتماعی محور ۱۵۷
- ۴-۸-۶- همکاری ارتقاء اسکان با بهبودهای محیط‌زیستی ۱۵۸
- ۴-۸-۷- یکپارچه‌سازی گنجینه‌ها، رباقت شهری ۱۵۹
- ۴-۸-۸- سهم ساکنان ۱۶۰
- ۴-۸-۹- چالش‌های مداوم ۱۶۱
- ۴-۹-۹- نتیجه‌گیری، روندهای قابل توجه، و توصیه ۱۶۲
- ۴-۹-۱- شناخت و درک مسکن غیررسمی و اجرای نقش زمین ۱۶۳
- ۴-۹-۲- پیمایش ارتقاء اسکان اما با هدایت نیازهای ساکنان ۱۶۳
- ۴-۹-۳- بهبود دسترسی به زمین مقرون به صرفه ۱۶۴
- ۴-۹-۴- به حداکثر رساندن استفاده از یارانه برای پاسخ‌های اهدا کرد چالش‌های مسکن ... ۱۶۴
- ۴-۹-۵- گسترش دسترسی به مکانیسم‌های مالی مسکن ۱۶۵
- ۴-۹-۶- رویکردهای جدید برخورد با خواسته‌های شهرنشینی ۱۶۶
- بخش پنجم: زمین و مسکن مقرون به صرفه و درخور ۱۷۱**
- ۵-۱-۱- مقرون به صرفه بودن مسکن: اجزا و سنجه‌های آن ۱۷۲
- ۵-۲- وضعیت زمین و مسکن مقرون به صرفه ۱۷۵
- ۵-۲-۱- کمیت، کیفیت و توزیع سهام مسکن موجود ۱۷۵
- ۵-۲-۱-۱- در دسترس بودن مسکن ۱۷۵
- ۵-۲-۱-۲- مازاد و کمبود مسکن ۱۷۶

- ۱۷۸ ۵-۲-۱-۳- کیفیت مسکن
- ۱۸۴ ۵-۲-۲- مقرون به صرفه بودن
- ۱۸۴ ۵-۲-۱- هزینه‌ها و مخارج مسکن
- ۱۸۷ ۵-۲-۲- پویایی‌های قیمت مسکن
- ۱۸۹ ۵-۲-۳- روشهای تصدی
- ۱۹۷ ۵-۲-۴- مسکن زیراستاندارد و شهرکهای غیررسمی
- ۲۰۱ ۵-۳-۳- رسیدگی به چالشها: روندها و الگوهای تحویل مسکن و زمین مقرون به صرفه
- ۲۰۱ ۵-۳-۱- ساخت و ساز خانه جدید
- ۲۰۳ ۵-۳-۲- مکانیزم‌های سرمایه‌گذاری، رژیم‌های یارانه و موانع قیمتی
- ۲۰۷ ۵-۳-۳- نابرابری: بی‌خانمانی، نابرابری جنسیتی، پناهندگان و آوارگان داخلی
- ۲۱۴ ۵-۳-۴- تدارک مسکن: اجاره
- ۲۱۷ ۵-۳-۵- کمبود زمین برای مسکن: مقرون به صرفه
- ۲۲۰ ۵-۳-۶- بازسازی و مدیریت خانه‌های چند خانواری در اروپای شرقی
- ۲۲۵ ۵-۳-۷- ارائه مسکن مقرون به صرفه از طریق بازسازی شهری
- ۲۲۸ ۵-۴- روندها، توصیه‌ها و نتایج برجسته
- ۲۲۸ ۵-۴-۱- سیستم مسکن و شرایط مسکن
- ۲۳۰ ۵-۴-۲- چالش‌های اصلی و پاسخ سیاست‌های مسکن
- ۲۳۲ ۵-۴-۳- پیشنهادات
- ۲۳۶ ۵-۴-۴- نتیجه‌گیری
- ۲۳۹ بخش ششم: تعاونی توسعه مسکن
- ۲۴۰ ۶-۱- تعاونی مسکن
- ۲۴۰ ۶-۱-۱- سهم بخش تعاونی در توسعه مسکن
- ۲۴۱ ۶-۱-۲- فعال کردن محیط برای تعاونی‌های مسکن: چارچوب قانونی، مالی و سازمانی
- ۲۴۲ ۶-۱-۳- نقش تعاونی‌ها در مدیریت، نگهداری و تجدید حیات سهام مسکن
- ۲۴۳ ۶-۱-۴- سهم مسکن تعاونی در توسعه جامعه
- ۲۴۴ ۶-۲- نتیجه‌گیری و پیشنهادات
- ۲۴۵ فهرست منابع

مقدمه

مقوله مسکن گسترده و پیچیده است و ابعاد متنوعی دارد. مسکن یک مکان فیزیکی است و بعنوان سرپناه اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است. فقدان منابع کافی، ضعف اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسائی‌های که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چندان‌دیدی در آورده است. یکی از مهمترین پدیده‌های قرن بیستم، افزایش تعداد شهرهای جهان است. در اوایل قرن بیستم فقط ۱۵ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کردند. اما در قرن بیست و یکم میزان شهرنشینی به حدود ۵۰ درصد رسیده است. در کشورهای در حال توسعه رشد شهرنشینی بسیار سریع بوده و طی چند دهه اخیر رشد چشمگیری داشته است.

مسکن ضروری‌ترین نیاز

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازات اولیه و اساسی انسانها به‌شمار می‌آید. واگذار کردن تأمین این احتیاج به بخش خصوصی قیمت آن را به شدت بالا می‌برد و دسترسی خانوارهای کم‌درآمد را به این نیاز ضروری بسیار محدود می‌کند. زیرا طبقات کم‌درآمد اجتماع بعلت فقدان پس‌انداز، حتی قادر به استفاده از اعتبارات و تسهیلات بانکی نیستند، لذا سرمایه‌گذاری مستقیم دولت در امر تهیه مسکن و واگذاری آن به خانوارهای کم‌درآمد با شرایط فوق‌العاده سهل‌بهترین راه حل مشکل مسکن آنان است زیرا امروزه خوشبین‌ترین برنامه‌ریزان پذیرفته‌اند که حتی ارزانه‌ترین خانه با ساده‌ترین طرح نیز از توان مالی حداقل $\frac{1}{4}$ خانوارهای شهری جهان سوم خارج است. مهاجرت بی‌رویه روستائینان به مناطق شهریها در کشورهای آسیایی، آفریقایی و آمریکای لاتین چون با برنامه‌ریزی آمایش سرزمین (شهری - روستایی) همراه نیست منجر به مشکلات فراوان شده و از اساسی‌ترین مسائلی است که کشورهای کمتر توسعه‌یافته با آن روبرو هستند.

معضله جهانی بنام مسکن

می‌توان گفت از زمان آغاز زندگی بشر بر روی کره زمین تاکنون مشکل مسکن وجود داشته است، اما قبل از قرن بیستم و بدلیل پایین بودن میزان شهرنشینی در مقابل زندگی روستایی مشکل مسکن حاد نبوده، بطوریکه استفاده از نیروی کار خانواده و رایگان بودن زمین و مصالح مسکن را بعنوان دغدغه‌ای برای خانواده ایجاد نمی‌کرده است. اما با شروع قرن بیستم و افزایش شهرنشینی، مشکل مسکن در بیشتر کشورها برای دولت‌های مرکزی دردسرساز شد. استفاده از مصالحی همچون آهن و سیمان در ساخت مسکن هزینه‌های آن را افزایش داد. بطوریکه قبل از شروع جنگ جهانی دوم بخش عمده‌ای از بودجه کشورهای اروپایی در دو بخش مسکن و نظامی مصرف می‌شد. بعد از جنگ جهانی دوم در اروپا کشورهای پیروز جنگ برای بازسازی شهرها ناچار به کمک برای تولید مسکن شدند. مهاجرت از کشورهای مغلوب جنگ به کشورهای غالب سبب

شروع بحران مسکن شد. در این راستا کمک‌های مالی آمریکا توانست بخش عمده‌ای از مشکل نقدینگی این کشورها را حل کند و از سوی دیگر اشتغال را به شدت بالا ببرد. بنابر آمارها و گزارش‌ها، بعد از حدود ۲۰ سال در دهه ۷۰ میلادی اروپا توانست بخش عمده‌ای از مشکل مسکن را حل و سرانجام آن را از حیطه وظایف بخش دولتی خارج کند. ساخت مسکن اجتماعی از یک سو و بالا بردن ساخت و سازهای پرتراکم و ورود بخش خصوصی برای ساخت، دلایل حل این مشکل بود.

توسعه مسکن شهری

اصولاً سه نوع سیاست توسعه مسکن شهری وجود دارد.

۱- توسعه درونی یا درون‌زای شهری.

۲- توسعه متصل یا در بسته (ایجاد شهرک‌های مسکونی متصل به شهر و در محدوده رسمی).

۳- توسعه منفصل یا ناپیوسته (ایجاد شهرهای خوابگاهی جدید با فاصله از کلانشهر).

در طی سالهای گذشته شهرها با دو شکل گسترش می‌یافتند عمودی و افقی، چه بخواهیم و چه نخواهیم جهان در حال افزایش جمعیت و شهری شدن است و مهمترین نیاز این افزایش جمعیت نیاز به مسکن است. فقر مسکن و عدم توازن بین تقاضا و عرضه پیش می‌آید که این مورد را باید دولت سیاستگذاری کند و بخش خصوصی اجرا کند این دو بخش نمی‌توانند نقش یکدیگر را برعهده بگیرند.

تعریف مسکن در دومین اجلاس استانبول Habitat ۲۰۰۶

سرپناه (Shelter) مناسب تنها به معنای یک سقف آبی سر شخص نیست. سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، دسترسی فیزیکی به محل کار، تسهیلات مورد نیاز، امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های مناسب (آبرسانی، بهداشت، آموزش، دفع زباله و پسماند، کیفیت محیط‌زیست، بهداشت محیط، مکان مناسب) همه به توجه به استطاعت ساکنان و متقاضیان. در عمل و در طول تاریخ فعالیت‌های مسکن و شهرسازی اثبات کرده است راه‌حلی که خواهد مشکل مسکن را از طریق مالکیت آن حل کند حتی در صورت افزایش نسبی دام به قیمت واحد مسکونی، چون بخش اعظم خانوارها قدرت باز پرداخت وام را ندارند، قابل حصول نیست زیرا همانطور که گفته خواهد شد هزینه مسکن تملکی حدوداً سه برابر سکونت یافتن بدون مالکیت است.

شهرنشینی سریع در سراسر آسیا در حال رخ دادن است. با مردمی که روز به روز نیاز به مسکن‌شان بیشتر و بیشتر می‌شود. ارائه مسکن مناسب برای همه در شهرها یک هدف غیرممکن نیست. حل مشکلات جدی مسکن حل شدنی است. اگر بتوانیم شروع به دیدن سکونتگاه‌های فقیر شهری نه به عنوان مشکلات، بلکه به عنوان منابع انرژی و دارندگان سهم مهمی در تولید مسکن کنیم. همچنین اگر بتوانیم به فقرا نه به عنوان افراد ذینفع از ایده‌های دیگران بلکه به عنوان بازیگران اصلی در مرکز توسعه خودشان بنگریم. عوامل بسیاری مسئول کمبود مسکن کافی برای بسیاری از مردم مناطق شهر هستند. فشارهای گسترش سریع

شهرنشینی و رشد اقتصادی در آسیا و اقیانوسیه به افزایش تعداد فزاینده‌ای از اخراج شدن فقرای شهری از خانه خود منجر شده است. در اغلب موارد آنها به مناطق بسیار دور از مراکز اشتغال و فرصت‌های اقتصادی تغییر مکان داده‌اند. همزمان بیش از ۵۰۰ میلیون نفر در حال حاضر در زاغه‌ها و به شکل اسکان غیرقانونی در آسیا و منطقه اقیانوس آرام زندگی می‌کنند و این رقم همچنان در حال افزایش است. حکومت‌های محلی باید ابزارهای سیاسی را برای حمایت از حقوق مسکن فقرای شهری به عنوان گام نخست انتقادی نسبت به رسیدن به اهداف توسعه هزاره بر بهبود قابل توجهی در زندگی زاغه‌نشینان در سال ۲۰۲۰ به کار گیرند. هدف از این کتاب بهبود درک سیاستگذاران در سطوح ملی و محلی به نفع مسکن فقرا و توسعه شهری در چارچوب کاهش فقر شهری است.

در این کتاب ابتدا به نقشی که فقرا در توسعه شهری دارند پرداخته می‌شود. سیاست‌هایی که در قبال فقرای شهری و اسکان غیررسمی موجود در شهرها اتخاذ شده مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس راهبردهایی که به فقرا در زمینه زمین، محن قدرت می‌بخشد معرفی می‌شوند. در بخش دوم به عنصری مهم در مسکن فقرای شهری یعنی زمین می‌پردازیم که کلیدی است برای ارتقاء زاغه‌های موجود و جلوگیری از ایجاد زاغه‌های آتی. حقوق تصرف زمین، بازارهای زمین نیز از مباحثی است که در این بخش خواهیم آموخت. سپس راهبردهایی که زمین را بی‌تر برای افراد قابل دسترس می‌کند بحث خواهد شد. در بخش سوم به بخش مالی مسکن خواهیم پرداخت و در آن از تولید انبوه مسکن تا شرایط دریافت وام صحبت خواهیم کرد. بخش چهارم کتاب به انتخاب‌های تصرف زمین اختصاص دارد. در بخش پنجم شیوه‌های دستیابی به مساکن مقرون به صرفه و درخور مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت و در انتها با بحثی پیرامون تعاونی‌های توسعه مسکن این کتاب به پایان خواهد رسید. این کتاب به کمک نه‌ای د ظرفیت‌های مقامات ملی و محلی مجموعه حاضر تنها برای متخصصان نیست بلکه برای کمک به ایجاد ظرفیت‌های مقامات ملی و محلی و سیاست‌گذاری است که نیاز به سرعت و افزایش درک خود از مسائل مربوط به مسکن افراد کم‌درآمد دارند.

دکتر محمد تقی رضویان و گروه تألیف و ترجمه