

تحلیلی بر نقش مسکن اجاره بشرط تملیک در تأمین نیاز گروه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)

کرامت‌اله زیاری - استاد گروه جغرافیا، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران
بهار حبیبیان* - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران
منیژه ورشوی - دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران
فروغ گشتیل - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۵/۱۲/۱۶

تاریخ دریافت: ۹۴/۰۸/۱۶

چکیده

مسکن و تأمین آن برای گروه‌های کم درآمد شهری یکی از مهمترین مسائل مدیریت شهری از گذشته تاکنون بوده است. به نظر می‌رسد سیاست‌های اعمال شده در این زمینه به دلیل عدم تناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی اقبال کم درآمد شهری چندان چاره ساز نبوده است. هدف این تحقیق بررسی اجرای سیاست اجاره به شرط تملیک در استان البرز (شهر کرج) و نقش آن در تأمین نیازهای کمی و کیفی گروه‌های هدف است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده است و داده‌های تحقیق از طریق کتابخانه‌ای و پیمایشی بوسیله ابزار پرسشنامه و مصاحبه جمع‌آوری شده است. داده‌ها پس از استخراج با استفاده از نرم افزار آماری SPSS از طریق روشهای آماری توصیفی و استنباطی (آزمونهای t تک نمونه‌ای و t گروه‌های مستقل) تجزیه و تحلیل شده است. نتایج نشان می‌دهد بطور کلی واحدهای اجاره به شرط تملیک ساخته شده در محدوده مورد مطالعه نتوانسته است نیاز کمی و کیفی تأمین مسکن گروه‌های هدف را برآورده نماید و ساکنان از شرایط واگذاری، کیفیت کالبدی منازل و دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری رضایت ندارند و تنها دسترسی به خدمات انتظامی رضایت آنها را تأمین کرده است.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، البرز، کرج

نحوه استناد به مقاله:

زیاری، کرامت‌اله، حبیبیان، بهار، ورشوی، منیژه و گشتیل، فروغ. (۱۳۹۶). تحلیلی بر نقش مسکن اجاره بشرط تملیک در تأمین نیاز گروه‌های هدف شهری (مطالعه موردی: شهر کرج). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۲ (۲)، ۲۱۱-۲۲۸.

http://jshsp.iurasht.ac.ir/article_532856.html

مقدمه

مسکن یکی از اصلی‌ترین نیازهای انسانی است؛ و بعد از خوراک و پوشاک مهمترین نیاز انسان شناخته می‌شود. نیاز مسکن دارای دو بعد کمی و کیفی است؛ بُعد کمی نیاز به مسکن، شناخت پدیده‌ها و اموری را شامل می‌شود که به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به آن مربوط می‌شود که در واقع درجه پاسخگویی به نیاز، بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مد نظر است. در بعد کیفی مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شوند که به بی مسکنی، بدمسکنی و تنگ مسکنی ارتباط دارند و آن چه مطرح است، نوع و شکل نیاز است (Azizi, 2004:40). به عبارت دیگر مسکن را می‌توان یکی از شاخص‌های اجتماعی پایه برشمرد که کیفیت زندگی و رفاه افراد و مکان‌ها را مشخص می‌کند (Golabchiof & Badiana, 2015:17). افزایش جمعیت جهانی و شدت آن از سال ۱۹۶۰ به بعد به خصوص در شهرهای بزرگ کشورهای توسعه نیافته، غلبه جهانی سرمایه‌داری، ساختار نامناسب اقتصادی و به دنبال آن سلطه بخش خدمات بر دیگر بخش‌های اقتصادی، باعث خروج انسان از مناطق کم درآمد به مراکز شهری پر درآمد به امید کسب درآمد بیشتر شد. با توجه به رشد فزاینده جمعیت شهرها و ناتوانی سیستم عرضه در مقابل تقاضای مسکن، مسئله نیاز به مسکن در گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای بزرگ بالا گرفت. با نگاهی اجمالی به این مشکل این واقعیت روشن می‌شود که تدابیر لازم برای تأمین نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست‌های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است (Ahari, 1996:359).

با وجود اینکه تولید و تأمین این نیاز امری ضروری است، اغلب قشر معدودی از جامعه امکان دسترسی به مسکن خود را بدست می‌آورند. در نتیجه بقیه قشرهای جامعه بویژه گروه‌های کم‌درآمد شهری، از نداشتن یک سکونتگاه مناسب در رنج هستند (Taheri Babarsad, 2002:258). براین اساس به کارگیری سیاست‌هایی برای رفع نیازهای فعلی و آتی مسکن، امری ضروری است به طوری که در صورت تداوم این مسأله یعنی نبود سیاست‌های مناسب برای برطرف کردن نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد، این بحران با گذشت زمان نه تنها حل نمی‌شود بلکه به شکل حادثی رشد کرده و با شکل گرفتن زاغه‌ها و اسکان غیررسمی منجر به پیامدهای وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی و... در شهرها می‌شود چراکه رشد و افزایش سریع جمعیت شهرنشین و بالارفتن قیمت زمین و مسکن در شهرهای بزرگ و متوسط و حتی کوچک باعث شده است که قشر ضعیف جامعه از داشتن مسکن مناسب محروم باشند (Sorouri, 2005:10). در کشور ما تا پیش از انقلاب وزارت آبادانی و مسکن متولی مسکن کشور بوده است و پس از انقلاب نیز وزارت مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی فعلی)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و بانک مسکن عهده دار مساله مسکن کشور شدند و سیاست‌های متعدد و اقدامات گوناگونی به مرحله اجرا گذاشته شده است. با این همه هنوز مشکل به صورت مطلوب حل نشده و اسکان غیر رسمی همچنان در حال گسترش است. از جمله سیاست‌های متعددی که در سال‌های اخیر برای حل معضل مسکن اتخاذ و اجرا شده است طرح‌های "مسکن حداقل"، "کوچک سازی"، "انبوه سازی"، "مسکن حمایتی"، "مسکن اجتماعی"، "افزایش مبلغ وام‌های مسکن" و "فروش متری مسکن" (Sobhani, 2005:1) و "مسکن مهر" بوده، که تا کنون نتوانسته همپای نیاز جامعه هدف پیش رفته و به عنوان سیاست موفق قابل معرفی باشند.

وجود چنین مشکلی در کلان‌شهر کرج و لزوم بررسی طرق مواجهه با آن در سایر شهرهای بزرگ کشور و مواردی نظیر رشد فزاینده اقشار کم‌درآمد شهری، روند رو به رشد مهاجرت افراد کم درآمد روستایی و شهرهای کوچک به سوی شهرهای بزرگ کشور، عدم وجود معیارها و اصول مناسب شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در جهت ایجاد محیط‌های مطلوب جهت اسکان این اقشار، ناتوانی طرح‌های شهری و برنامه‌ریزی تدوین شده در جهت ساماندهی به سکونتگاه‌های اقشار کم درآمد و لزوم تجدیدنظر در رویکرد برنامه‌ریزی شهری و اتخاذ شیوه‌های جدید در برخورد با مسئله (Mashadizade Dehaghani, 1998:28) ضرورت و اهمیت و مطالعه علمی موضوع را نشان می‌دهد. لذا این تحقیق با هدف بررسی اجرای طرح اجاره به شرط تملیک در منطقه فردیس کرج در استان البرز و نقش آن در تأمین

نیازهای کمی و کیفی گروه هدف که عمدتاً گروه‌های کم درآمد ساکن شهر هستند انجام شده است. در ادامه به مرور مهمترین پژوهش‌های انجام شده در این زمینه اشاره می‌شود.

مقاله "مسکن حداقل"، با بررسی قیمت واحدهای مسکونی اجاره بشرط تملیک نشان داده است که تهیه این واحدها برای افراد کم درآمد امکان ندارد و در واقع طبقه متوسط از این آپارتمان‌ها استفاده می‌کنند (Seifodini, 1994). در مقاله "تجربه مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر و جنبه‌های قابل بررسی در کشور ایران" (Ahari, 1996) و در مقاله "مروری بر سیاست‌های مسکن اجتماعی در دنیا" (Molazade, 2000)، به طور گذرا به بررسی سیاست مسکن اجتماعی در کشورهای منتخب پرداخته شده است. در مقاله "بررسی خصوصیت‌ها و شاخص‌های مسکن اجتماعی" نمونه‌های مختلف مسکن اجتماعی در کشورهای غربی بررسی شده است (Farokh Zonouzi, 1994). در مقاله "مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاست‌گذاران و اندیشمندان" به معرفی اجمالی پدیده مسکن اجتماعی پرداخته شده است (Arabinejad, 1996). مشهدی‌زاده دهقانی در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان "برنامه‌ریزی شهری و اسکان کم درآمد در ایران" به بررسی روند برنامه‌ریزی شهری در اسکان گروه‌های کم درآمد پرداخته شده است (Mashadizade Dehaghani, 1996). در تحقیقی تحت عنوان "بررسی سیاست‌های توسعه مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری" به مطالعه مسکن اجتماعی در شهر شیراز و ارائه راهکارها و پیشنهادهای برای بهتر شدن سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد پرداخته شده است (Taheri Babarsad, 2002). در تحقیقی تحت عنوان "بررسی و تحلیل مؤثر بر تقاضای مسکن اجتماعی و ارائه الگوی بهینه آن در شهر یاسوج" به مطالعه میزان تقاضا برای مسکن اجتماعی و ارائه راهکار پرداخته شده است (Heidari, 2008). در میان پژوهش‌های خارج از ایران، اُگو و اُگبوزبه در تحقیقی تحت عنوان "سیاست‌های مسکن در نیجریه، توانمندسازی مسکن خصوصی"، نقش سیاست‌گذاری‌های مسکن، دسترسی به زمین، زیرساخت‌های مسکن، مقررات ساخت، مصالح ساختمانی و صنایع مرتبط با مسکن را با تأکید بر افزایش نقش بخش خصوصی بررسی کرده‌اند (Ogu & Ogbuozbe, 2001). سونگ کیو در تحقیق اقامتگاه‌های اجاره‌ای فقرا و سیاست‌های مسکن در کره به این نتیجه رسیده است که مسئولین بخش مسکن در کشور کره، بر توسعه خانه‌های دولتی تمرکز کرده‌اند اما با هدف فروش آن‌ها و نه با هدف اجاره دادن آن‌ها به بخش فقیر یا کم درآمد (Seong-Kyu, 2002). مالپاس و ویکتوری در تحقیقی تحت عنوان "نوسازی مسکن اجتماعی در انگلستان" عنوان می‌کنند الگوی مشخصی در تغییرات بخش مسکن مشاهده می‌شود به این صورت که گرایش از سمت بخش عمومی به سمت اقتصاد خصوصی دیده می‌شود (Malpass & Victory, 2010). بدین ترتیب پژوهش‌های مختلفی در خصوص مسکن حداقل یا مسکن اجتماعی در ایران و سایر کشورها انجام شده است که عمدتاً به سیاست‌گذاری، زیرساخت‌ها و عرضه مسکن اجتماعی پرداخته‌اند. در این مقاله تلاش شده با توجه بیشتر به دیدگاه بهره‌برداران این نوع مسکن و با دیدگاه کیفی، جنبه‌های مختلف آن مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد. در این راستا فرضیه‌های ذیل تدوین و مورد بررسی قرار گرفت:

- مقدار عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک در محدوده مورد مطالعه پاسخگوی نیاز مخاطبان نبوده است.
- کیفیت کالبدی و خدمات رسانی واحدها با نیاز ساکنان مطابقت ندارد.

از آنجا که تامین مسکن یکی از مسائل عمده جوامع شهری است و باساختارهای اقتصادی اجتماعی حاکم ارتباط مستقیمی دارد، مسکن جایگاه ویژه‌ای در دیدگاه‌های نظری بویژه اقتصاد سیاسی دارد که به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود. در دیدگاه اقتصاد بازاری مسکن، اتخاذ تصمیمات و انجام اقدامات دولتی در زمینه توزیع مسکن و نیز بکارگیری ضوابط و مقررات خاص در خصوص تعیین محل استقرار ساختمان‌ها و ابنیه جدید، بعنوان تجاوز به حریم مالکیت خصوصی تعبیر می‌گردد. وظیفه دولت‌ها در زمینه تأمین مسکن به طرز چشمگیری متغیر است که در بیشتر موارد به

گروه‌های مشخصی از جامعه از جمله خانواده‌های کم درآمد، معلولان و سالخورده‌گان یا با اهداف خاصی همچون مبارزه با پدیده آلونک‌نشینی و زاغه‌نشینی محدود می‌شود. این دیدگاه بیشتر به مفهوم اقتصادی مسکن توجه دارد نه به نیاز افراد (Aghasi, 1994:200). در اقتصاد مبتنی بر بازار، داشتن نیاز، برای بدست آوردن مسکن مانند هر کالای دیگر کافی نیست. تقاضای موثر، یعنی بهایی که خانوار می‌تواند برای مسکن بپردازد، چگونگی بر طرف شدن نیاز را تعیین می‌کند و عرضه‌کننده مسکن نیز در حقیقت بر اساس تعداد و میزان تقاضای موثر، تولید خود را تنظیم می‌کند نه بر اساس نیاز عمومی جامعه (Athari, 1993:15). پیروان دیدگاه نئوکلاسیک نیز موضوع مسکن را بر پایه ارزش مصرف و ارزش مبادله مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهند. بر این اساس در نظام سرمایه‌داری که ارزش مبادله حاکم است، بازار و سازوکارهای آن قیمت تمامی انواع کالا و از جمله مسکن را تعیین می‌کند. ثروت خانوار و درآمد آن نیز جایگاه هر فرد را در بازار رقابتی مشخص می‌سازد و محدودکننده انتخاب مصرف‌کنندگان است. بر پایه همین روابط ساده تحلیل‌گران بورژوازی و گروندگان به اقتصاد بازار آزاد در شاخه‌های متعدد کلاسیک و نو آن، بیکاری را علت اصلی بی‌مسکنی و بی‌خانمانی تلقی می‌کنند. البته بیکاری را به رکود اقتصادی نیز نسبت می‌دهند و گسترش عظیم بی‌مسکنی گروه‌های کم‌درآمد اخیر را ناشی از رکود بی‌سابقه‌ی دهه ۱۹۸۰ میلادی تلقی می‌کنند. تمامی متفکران یاد شده در یک امر سهیم‌اند و آن، پذیرش ضرورت حفظ نظام سرمایه‌داری است.

دیدگاه مارکسیستی که امروزه به شاخه‌های گوناگون تقسیم و تحت عنوان مارکسیسم نو طبقه‌بندی می‌شود، بر پایه نظریه مارکس و انگلس، مسکن را کالایی چون سایر کالاها می‌نگرد. فقر شدید شهری از جمله فقدان مالکیت مسکن یکی از پارامترهای بازتولید طبقه کارگر و سایر تهیدستان شهری است. لذا در چنین جامعه‌ای، کمبود مسکن، رخدادی اتفاقی نیست، بلکه به گونه‌ای نهادی ضروری است. کمبود مسکن و آثار مختلف آن بر سلامت و غیره، تنها زمانی از میان می‌رود که کلیت نظم اجتماعی موجود از بنیاد فرو ریزد (Kastello, 1989:33-37).

از دیدگاه اندیشمندان مکتب جامعه‌گرا و جامعه‌گرایان جدید، پیدایش گروه‌های کم درآمد و فقیر در جامعه شهری و به تبع آن بحران مسکن در کشورهای در حال توسعه، ناشی از عملکرد روند طبیعی تضاد میان کار و سرمایه است. نتیجه قهری این عملکرد قوانین حاکم بر نظام اقتصادی سرمایه‌داری، تمرکز و انباشت سرمایه، رشد نامتعادل اقتصادی و بروز تضادهای اجتماعی (تضاد ارضی بین دهقانان زمین‌دار و بی‌زمین، تضاد بین زندگی شهری و روستایی، تضاد طبقاتی و...) است. بنابراین با توجه به این دیدگاه، در جریان تحولات ناهماهنگ جامعه سرمایه‌داری، بروز تضادها و مشکلات اجتماعی از جمله کمبود مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری و بروز حاشیه‌نشینی در شهرهای بزرگ اجتناب‌ناپذیر است (Naghdi, 2007:31).

در اقتصاد برنامه‌ریزی شده، انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود. بخش مسکن جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از اهداف کلی توسعه اجتماعی - اقتصادی تبعیت می‌کند. دولت به اشکال مختلف و از راه اقدامات گوناگون در فعالیت‌های اقتصادی چه در مورد احداث مسکن جدید و چه در مورد مدیریت موجود مسکن دخالت می‌کند. دولت‌ها بیش از آنکه به جنبه کیفی واحدهای مسکونی توجه کنند، مسئله کمیت را مورد توجه قرار می‌دهند. در اینگونه کشورها (عمدتاً سوسیالیستی) واحدهای مسکونی معمولاً متعلق به دولت است و به خانوارها اجازه داده می‌شود (Aghasi, 1994:200).

از دیدگاه نظام جهانی، بحران مسکن معلول مسائل کلی نظام جهانی است که با توجه به شرایط تاریخی خاصی ظهور یافته است. نظام جهانی، زمین و مسکن را به کالایی جهت انباشت سرمایه بدل می‌سازد و لذا طیفی از انواع مسکن از کاخ نشینی تا کوخ نشینی پدید می‌آورد. لذا همواره عده‌ای بدون سرپناه باقی می‌مانند، با افزایش جمعیت شهر و مهاجرت وسیع به شهرها، کمبود مسکن حادث می‌شود و واکنش به این کمبود، بیتوته در انواع مسکن نابهنجار است.

در دهه‌های ۴۰ تا ۷۰ میلادی گروهی از متفکران و نظریه‌پردازان مکتب وابستگی و ساختارگرایان در آمریکای لاتین مانند آندره گوندر فرانک^۱، جیوانی دوسانتوس^۲، سلسو فورتادو^۳، مانوئل کاستلز^۴ و دیگران، عقب‌ماندگی کشورهای در حال توسعه را معلول تسلط اقتصادی کشورهای توسعه یافته کنونی می‌دانستند و بر آن بودند که الگوی توسعه‌ای وابسته و برون‌زا و جریان صنعتی شدن وابسته، شهرنشینی شتابان و ناهمگون را به دنبال دارد که به موازات رشد نامتعادل نابرابری درآمدها افزایش می‌یابد و عدم تعادل‌های ساختاری جامعه شدت می‌یابد و برآیند عملکرد توسعه‌ای وابسته، پیدایش شکاف طبقاتی میان شهر و روستا، مهاجرت به شهر و افزایش جمعیت شهری و فزونی گروه‌های کم درآمد و در نتیجه به وجود آمدن بحران مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در شهر می‌شود (Haji Yousefi, 2003:182-184).

دیدگاه‌های توانمندسازی از جمله دیدگاه‌های جدیدتری است که بجای عرضه بر تقاضا (گروه هدف) متمرکز می‌شود. در آخر دهه ۱۹۸۰، سیاست‌های آزاد سازی به طور عام و سیاست‌های مربوط به مسکن بطور خاص مورد نقد قرار گرفت. در رویکرد جدید بانک جهانی با مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد (UNDP) و برنامه توسعه ملل متحد هم نظر شد و رویکرد توانمندسازی در سال ۱۹۸۷ با تصویب مجمع عمومی سازمان ملل متحد به استراتژی جهانی سرپناه مبدل شد (Athari, 1996:5). همچنین در سند کنفرانس جهانی محیط زیست و توسعه (دستور کار ۲۱، ۱۹۹۲) تاکید شد که مهمترین روش و رویکرد تامین سرپناه مناسب برای همه روش توانمندسازی است. در سیاست‌های توانمندسازی که مبتنی بر عرضه است، برنامه‌های مسکن بر ساخت و ساز مستقیم توسط دولت و یا ایجاد مشوق‌هایی توسط دولت برای بخش خصوصی تاکید می‌شود. اما در رویکرد توانمندسازی دولت بجای کمک به ساخت و ساز، امکانات خود را جهت کمک به متقاضی مسکن و یا نیازمند مسکن (گروه‌های هدف) متمرکز می‌کند تا بالا بردن سطح تقاضا یا به تعبیر دقیقتر تقاضای موثر بخودی خود موجب فعال شدن بازار مسکن و افزایش عرضه شود. تاکید این روش قادر ساختن افراد و گروه‌های فاقد مسکن به ساخت و بهبود مسکن خویش است نه تحویل مسکن ساخته شده به آنها (Pourmohamadi, 2014:131-132). در مجموع بطور کلی تامین مسکن در کشورهای مختلف بیشتر در قالب سه دیدگاه مسکن آزاد، برنامه‌ریزی شده و توانمندسازی دسته بندی می‌شوند که برای حل مشکلات مسکن بسته به ساختار ایدئولوژیکی و ساختارهای اقتصادی اجتماعی حاکم بر جامعه راهبردهای متفاوتی ارائه می‌دهند.

در ایران بخش خصوصی بیش از ۹۰ درصد از سرمایه‌گذاری برای تامین مسکن را انجام می‌دهد (Abedin Darkoush, 2014:190) اما در کنار مسکن آزاد، مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی نیز در سیاست‌های کشور مورد توجه بوده‌اند (Pourmohamadi, 2014:134). گرایش به محوریت بخش خصوصی با پشتوانه تسهیلات بانکی به نوعی گرایش به رویکرد توانمندسازی را نیز نشان می‌دهد؛ هرچند که هنوز نتوانسته است توفیقی در تعادل بخشی به بازار مسکن و نزدیک کردن تقاضای موثر به عرضه داشته باشد. در واقع مسکن اجاره به شرط تملیک که در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته گونه‌ای از مسکن اجتماعی است که به دلیل افزایش سریع جمعیت، مهاجرت به شهرها، بورس بازی زمین (Arjmand, 1975:56)، رکود ناشی از جنگ تحمیلی و بحران مسکن به ویژه در اقصای کم درآمد اتخاذ شد و یکی از سیاست‌های سه گانه دولت (مسکن اجتماعی، مسکن حمایتی، مسکن آزاد) در برنامه دوم توسعه بود. این نوع مسکن در قالب اقتصاد برنامه‌ریزی شده جای می‌گیرد که در شرایط خاص و فشارهای زیاد به منظور حمایت از قشر آسیب پذیر جایگزین مسکن آزاد و حمایتی در کشور ما بوده است.

1. Andre Gunder Frank
2. Giovanni dos Santos
3. Celso Furtado
4. Manuel Castells

سابقه مسکن اجتماعی در جهان

پیدایش مسکن اجتماعی متقارن با پدیدار شدن آثار و نتایج انقلاب صنعتی در قرن ۱۹ میلادی می باشد. با وقوع انقلاب صنعتی مبانی تولید دگرگون شده و همزمان با آن، دامنه مهاجرت روستاییان به شهرها به منظور اشتغال در کارخانه‌ها و مراکز تولیدی افزایش چشمگیری یافت. به دلیل ناکافی بودن عرضه مسکن مناسب جهت استقرار روستاییان مهاجر، گروهی از آن‌ها در خانه‌هایی محقر و فاقد تجهیزات بهداشتی و رفاهی ساکن شدند. مجموعه عوامل ذکر شده موجب گردید از نیمه دوم قرن نوزدهم تفکر ایجاد مسکن اجتماعی در گروهی از کشورهای اروپایی مطرح شود. انگلیس، آلمان و دانمارک از جمله کشورهایی بودند که طی سال‌های فوق اقدام به ساخت و اجاره مجتمع‌های مسکن اجتماعی نمودند. وقع جنگ جهانی اول موجب تخریب گسترده واحدهای مسکونی گردید. این تخریب به همراه رکود سال‌های جنگ منجر به بحران مسکن شد. پس از جنگ، دولت‌های اروپایی به منظور بازگرداندن شرایط ثابت به بازار مسکن، سیاست ساخت مسکن اجتماعی را پیگیری نمودند. اجرای سیاست مسکن اجتماعی در این دوره زمانی بر نزدیک نمودن بازار و عرضه و تقاضای مسکن به نقطه تعادل، روشی برای مقابله با بیکاری و بحران‌های ناشی از آن بود. پس از آن وقوع جنگ جهانی دوم باعث ویرانی واحدهای مسکونی و نیز توقف فعالیت‌های ساخت مسکن شد. بعد از سال‌های وقوع جنگ، دولت‌های اروپایی به منظور پاسخ به تقاضای رو به تزاید مسکن و کنترل بحران‌های بالقوه خطرناک اجتماعی و نیز واداشتن اقتصاد ملی به تحرک و رونق بیشتر، سیاست گسترش ساخت مسکن اجتماعی را در دستور کار قرار دادند. سیاست ساخت مسکن اجتماعی از سال ۱۹۴۵ به مدت سه دهه ادامه یافت و در طی ۱۹۶۵ تا ۱۹۷۵ به اوج خود رسید. امروزه با کاهش میزان کمبود مسکن، سهم مسکن سازی اجتماعی کاهش یافته است. اغلب کشورهای اروپایی سیاست کاهش ساخت مسکن اجتماعی و در مقابل اتخاذ سیاست گسترش سکونت ملی را انتخاب نموده‌اند (Razi Zade, 1994).

نمونه‌ای از تجارب مسکن اجتماعی در جهان

در ایالات متحده آمریکا مسکن اجتماعی تنها با کمک دولت‌های محلی ایجاد می‌شدند و این پروژه بجای اینکه در نواحی حاشیه‌ای شهرها احداث شوند بر روی بافت‌های فرسوده و از طریق احیا و بازسازی این بافت‌ها تولید می‌شدند. یکی از مشکلات پیش روی اجرای این طرح‌ها، تخریب بافت‌های فرسوده و تخلیه ساکنین فقیر بوده است. البته طی سال‌های اخیر سیاست مسکن اجتماعی به شدت مورد بازبینی قرار گرفته است؛ چرا که از نظر بسیاری این سیاست منجر به تمرکز فقر شده و افزایش بزهکاری و جرم و جنایت را در پی داشته است.

در کشور انگلستان شوراها نقش تاریخی در اجرای طرح‌های مسکن عمومی داشته‌اند و شرکت‌های غیر انتفاعی نیمه مستقل مسکن سازی مسوول ایجاد برخی از این مسکن شورایی بوده‌اند. از این شرکت‌ها تحت عنوان "مالکین اجتماعی ثبت شده" یا RSL یا RSLs یاد می‌شود. دولت انگلستان سیاست ساختار بندی مجدد اجاره بها به منظور کنترل اجاره بهای مسکن شورایی و RSL را تا سال ۲۰۱۲ به اجرا درآورد.

کشور فرانسه سابقه طولانی در دخالت دولت در بازار مسکن داشته است. پس از جنگ دوم جهانی و ویرانی‌های ناشی از آن، جمعیت فرانسه با نرخ رشدی باور نکردنی و بدون سابقه افزایش یافت. دولت در سال ۱۹۴۹ میلادی به منظور جلوگیری از این شرایط اقدام به محدود کردن این نرخ اجاره بها و وضع قوانین شدید ساخت و ساز کرد؛ به گونه‌ای که دیگر عملاً سودی در سرمایه گذاری در زمین و مسکن وجود نداشت. سپس دولت پروژه بسیار بزرگی به منظور ساخت مسکن را آغاز کرد که شامل احداث شهرهای جدید و نواحی حواشی شهری جدید بود که در آن مسکن‌ها با اجاره بهای مناسب عرضه می‌شدند. همچنین کیفیت ساخت این مسکن‌ها به شدت تحت کنترل و نظارت قرار گرفت که این امر منجر به ساخته شدن خانه‌های با کیفیت با عمر متوسط مناسب شد. دولت عملاً طرحی تحت

عنوان "مسکن با اجاره بهای مناسب" را در دستور کار خود قرار داده بود که به عنوان HLM یاد می‌شد. کشور فرانسه هنوز هم سیستم مسکن با اجاره بهای مناسب را حفظ کرده است. بنابر قانونی که اخیراً به تصویب رسیده است هر شهر موظف است حداقل ۲۰ درصد از کل موجودی مسکن خود را به HLM اختصاص دهد. در حال حاضر HLM به سختی نیمی از بازار استیجاری را تشکیل می‌دهند (Technology research center of university (of Science & Technology, 2014:2-5).

مسکن اجتماعی در ایران

مسکن اجتماعی در واقع تلاش برای تکرار طرح تجربه شده برخی کشورهای اروپایی در دوران بعد از جنگ جهانی است که در اوایل دهه ۸۰، شکل ناقصی از طرح "مسکن اجتماعی" در قالب مسکن استیجاری و سپس اجاره به شرط تملیک در کشور توسط دولت به اجرا درآمد و بعد از آن نیز، مسکن مهر باز هم به عنوان نمونه‌ای تا حدودی شبیه به مسکن اجتماعی، عملیاتی شد. مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاستگذاران مسکن، به واحدهایی اطلاق می‌شود که سطح زیربنای مفید آن‌ها تا ۵۰ متر مربع بوده و به صورت انبوه ساخته می‌شوند. این واحدها بصورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره برداران قرار می‌گیرند. تفاوت آن‌ها با مسکن آزاد و حمایتی این است که اولاً این واحدها خاص مراکز شهری است، ثانیاً بصورت انبوه و ثالثاً این واحدها بادخال و مشارکت دولت ساخته می‌شوند (Pourmohamadi 1994:132). آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (مصوب ۶۲/۱۰/۱۲ هیات وزیران) در ماده ۵۷ خود اجاره بشرط تملیک را این گونه تعریف کرده است: اجاره بشرط تملیک عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل بشرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجر را مالک گردد.

این نوع عقد که در آن شرطی برای تملک عین مستاجر به نفع مستاجر در پایان مدت اجاره وجود دارد، به اعتبار ماهیت و چگونگی شرط مندرج در عقد به دو دسته تقسیم می‌شود:

۱. تملیک مندرج در عقد به صورت شرط فعل درج شده است، به این معنا که در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، موجر عین مستاجر را به مستاجر انتقال می‌دهد و شرط انتقال به شکل انجام عمل انتقال از سوی موجر وجود داشته و بایستی در انتهای مدت قرارداد و با رعایت شرایط قراردادی، بدان عمل شود. لذا فقط از زمانی که اجاره دهنده مبادرت به انتقال عین مستاجر می‌کند، انتقال مالکیت صورت می‌گیرد و قبل از آن مالکیتی برای مستاجر متصور نیست و فقط تعهدی برای اجاره دهنده به نفع مستاجر وجود دارد.

۲. تملیک مندرج در عقد به صورت شرط نتیجه قید شده است، از این رو در پایان مدت اجاره و با پرداخت اقساط و عمل به سایر شرایط مندرج در عقد، مالکیت عین مستاجر خود بخود به مستاجر منتقل می‌شود، بدون اینکه نیازی به اقدام جدیدی از سوی موجر یا مستاجر باشد و اگر هم رعایت تشریفات در این زمینه لازم باشد (همانند تنظیم سند) این تشریفات ناقل مالکیت نیست بلکه کاشف از آن و برای مسجل کردن انتقال انجام شده قبلی است.

ساخت مسکن اجتماعی در برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران تصویب شد و بر این اساس سازمان‌های مسکن و شهرسازی در استان‌ها زمین‌های مشخصی را به منظور احداث مجتمع‌های مسکونی اجاره‌ای از طریق مزایده به بخش خصوصی واگذار کردند. سپس فرآیند اطلاع رسانی، ثبت نام، گزینش و واگذاری مسکن به افراد کم‌درآمد، افراد تحت حمایت کمیته امداد و بهزیستی، خانوارهای بی‌سرپرست، زنان سرپرست خانوار و زوج‌های جوان انجام می‌شد، که اولویت با زوج‌های جوان بود. خانوارهایی که مسکن را می‌خریدند حق فروش یا اجاره مسکن را نداشتند، اگر چه بعضی از خانوارها با دور زدن موانع قانونی که در این باره وضع شده بود به این کار دست می‌زدند.

روش پژوهش

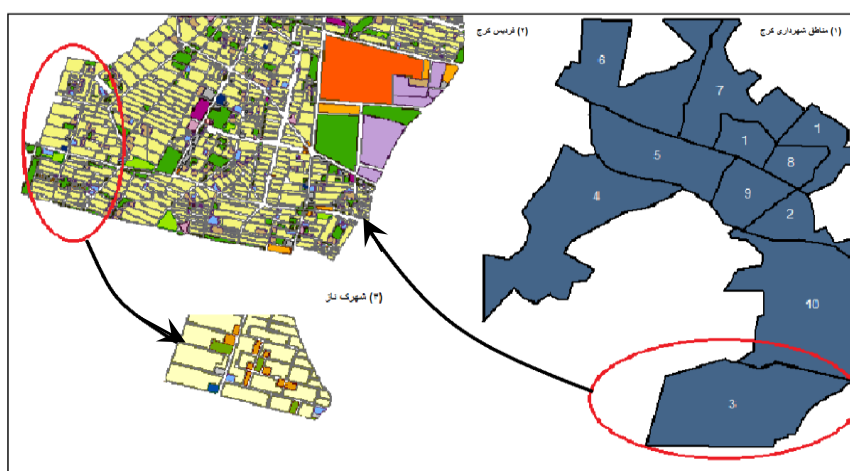
روش تحقیق کمی تحلیلی است و جهت گردآوری اطلاعات علاوه بر مطالعات اسنادی، در بخش پیمایشی از ابزار پرسش‌نامه و مصاحبه با کارشناسان و مدیران بخش مسکن شهر کرج استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق واحدهای مسکونی ساخته شده اجاره بشرط تملیک در شهر کرج (۱۱۱۴ واحد) است که با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه مورد مطالعه ۲۰۲ مورد تعیین شد. به منظور بررسی فرضیه‌های طرح شده متغیرهای مورد نیاز در قالب جدول (۱) عملیاتی و پس از استخراج با استفاده از روش‌های آماری توصیفی و استنباطی (آزمون t مستقل و t تک متغیره) مورد تحلیل قرار گرفت. در مواردی که مورد آزمون میزان رضایتمندی و معناداری مقدار اختلاف میانگین جامعه از حد متوسط رضایت است از آزمون t تک متغیره و در مواردیکه مقایسه میانگین دو گروه مستقل مد نظر بوده است از آزمون t مستقل استفاده شد.

جدول ۱. تعریف عملیاتی متغیرهای تحقیق

مرجع	متغیر	شاخصهای بررسی شده
فرضیه ۱	میزان تقاضای مسکن اجاره به شرط تملیک میزان عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک	میانگین کل متقاضیان (در چهارسال) میانگین کل متقاضیان گزینش شده (در چهارسال)
فرضیه ۲	کیفیت کالبدی و خدمات رسانی واحدها	کیفیت کالبدی: مساحت واحد، تعداد اتاق در واحد مسکونی، رضایت از فضای پذیرایی، سرویس بهداشتی و آشپزخانه، برآورده شدن نیازهای خانواده از طریق فضای واحد مسکونی خدمات رسانی: رضایت از دسترسی به خط واحد شهری، خدمات امنیتی وانتظامی، مدارس و مراکز آموزشی، به مراکز خرید، مراکز بهداشتی و درمانی، مراکز تفریحی، وضعیت زیست محیطی، ارائه سایر خدمات شهری (گازرسانی، جمع‌آوری زباله...)

محدوده مورد مطالعه

واحدهای اجاره بشرط تملیک استان البرز در اشتهارد، شهرک ناز، نظر آباد و اندیشه واقع شده‌اند که محدوده مورد این پژوهش شهرک ناز است که در محدوده فردیس شهر کرج قرار گرفته است. فردیس نام منطقه‌ای در جنوب شرق شهر کرج است که جزء مناطق ۳ و ۱۰ شهرداری محسوب می‌شود. شکل (۱) موقعیت مکانی واحدهای اجاره بشرط تملیک در شهرک ناز را نشان می‌دهد.



شکل ۱. موقعیت محل احداث واحدهای اجاره بشرط تملیک در فردیس کرج

یافته‌ها و بحث

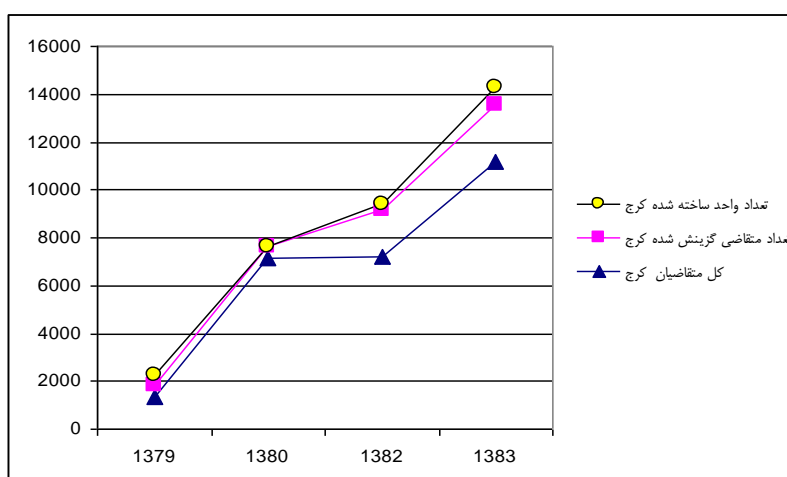
در طرح اجاره به شرط تملیک، در استان تهران (که در زمان اتخاذ این سیاست شهر کرج را نیز در بر می‌گرفت) ۱۴۸۴۶ واحد مسکن اجاره بشرط تملیک در شهرهای مختلف ساخته و واگذار شد که ۱۱۱۲ واحد آن در شهرک ناز فردیس کرج احداث گردیده است. این واحدها در ۵ مرحله زمانی واگذار شده است. تعداد کل واحدهای ساخته شده و تعداد کل متقاضیان و تعداد متقاضیان گزینش شده و تعداد واحدهای واگذار شده به تفکیک شهر و محل احداث طی روند زمانی ۱۳۷۹-۱۳۸۳ در جدول آورده شده است.

جدول ۲. تعداد متقاضیان واحد مسکونی استیجاری به تفکیک شهر و سال

شهرستان	سال	تعداد کل واحدها	تعداد کل متقاضیان	تعداد متقاضیان گزینش شده	تعداد واحد واگذار شده
اسلامشهر	۱۳۷۹	۵۰۴	۱۵۰۰	۳۷۲	۳۷۲
		۴۹۶	۱۳۳۸	۴۶۸	۴۶۸
		۱۰۰۰	۲۸۳۸	۸۴۰	۸۴۰
تهران	۱۳۸۰	-	-	-	-
		۴۹۶	۷۱۳۰	۴۹۶	۱۹
		۵۰۴	۷۳۴۴	۵۰۴	۱۰۱
		۲۵۲	۳۶۲۶	۲۵۲	۷۸
		-	-	-	-
		۱۲۵۲	۱۸۰۰۰	۱۲۵۲	۱۹۸
		۱۹۶۰	۷۲۰۰	۱۹۶۰	۲۵۰
کرج (۴ پروژه: اشتهارد، شهرک ناز، شهرک اندیشه، نظرآباد)	۱۳۸۲	۲۰۵۸	۶۸۰۰	۲۰۵۸	۵۵۰
		۴۰۱۸	۱۴۰۰۰	۴۰۱۸	۸۰۰
		۲۳۳۶	۱۱۲۰۰	۲۳۳۶	۷۳۶
کرج (۳ پروژه: قرچک، پاکدشت، پیشوا)	۱۳۸۳	۲۵۵۴	۱۰۸۰۰	۲۵۵۴	۱۴۰۴
		۴۸۹۰	۲۲۰۰۰	۴۸۹۰	۲۱۴۰
		۲۳۳۶	۱۱۲۰۰	۲۳۳۶	۷۳۶

منبع: اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، ۸۳-۱۳۷۹

براساس آمار جدول (۱)، تعداد متقاضیانی این واحدها در مقایسه با متقاضیان گزینش شده و تعداد واحدهای ساخته شده طی در محدوده زمانی مذکور بسیار بالا بوده است و این روند در شهرستان کرج نیز مشهود است. چنانچه در شکل (۲) روند صعودی متقاضیان و شکاف عرضه و تقاضای واحدهای اجاره بشرط تملیک در کرج را نشان می‌دهد.



شکل ۲. تعداد متقاضیان و واحدهای ساخته شده کرج در طول زمان

بر اساس آزمون t مستقل، میانگین کل متقاضیان و متقاضیان گزینش شده مورد بررسی قرارگرفت و همان طور که در جدول (۳) مشاهده می‌شود، برابری معنی‌دار بودن تفاوت میانگین‌های دو گروه تایید می‌شود، به این معنا که تعداد متقاضیان با تعداد متقاضیان گزینش شده هماهنگی ندارد و این آزمون نیز ادعای پایین بودن مقدار عرضه نسبت به تقاضا را تایید می‌کند و فرضیه اول مورد تایید قرار می‌گیرد.

جدول ۳. آزمون مقایسه میانگین و تحلیل واریانس برای بررسی معناداری تفاوت تعداد متقاضیان

نتیجه	معناداری	T	درجه آزادی	تفاوت میانگین	نوع مقایسه
تفاوت تایید می‌شود	۰,۰۰۷	۲,۹۲	۳۰	۱۳۱۲۹	مقایسه میان کل متقاضیان و متقاضیان گزینش شده

واحدهای اجاره به شرط تملیک بر اساس مترائ با شرایط خاصی به متقاضیان واگذار شده که بیشترین و کمترین آن (براساس نرخ سال ۸۳ و سال‌های قبل از آن) در جدول (۴) آمده است. بررسی اطلاعات مذکور نشان می‌دهد کمترین و بیشترین مترائ واحدهای ساخته شده در فردیس به ترتیب معادل ۳۹ و ۷۸ متر مربع و کمترین و بیشترین بهای فروش به ترتیب معادل ۸۰۷۵۲۰۰۰ و ۱۶۹۷۴۲۵۰۰ بوده است. میزان اجاره بهای سالانه بر حسب جمعیت شهرها و متناسب با قیمت تمام شده واحدهای مسکونی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌شود. بر این اساس این نرخ‌ها بصورت سالانه تا سال ۱۳۹۲ افزایش یافته است.

جدول ۴. قیمت واگذاری واحد اجاره بشرط تملیک (به ریال) در سال ۱۳۸۳ و ماقبل آن

اقساط ماهیانه سازمان	مبلغ قابل دریافت	تسهیلات سازمان+کارمزد	پیش دریافت	بهای فروش	بهای هر متر	مترائ (مترمربع)
۳۸۶۱۹۲	۶۹۵۱۴۶۰۰	۲۳۵۷۵۰۰۰	۲۷۰۰۰۰۰۰	۸۰۷۵۲۰۰۰	۲۰۶۰۰۰۰	۳۹
۷۴۷۱۶۵	۱۳۴۴۸۹۶۵۰	۲۳۵۷۵۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰۰	۱۵۵۶۳۳۰۰۰	۲۰۶۰۰۰۰	۷۵

منبع: اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، ۱۳۸۳

مطالعات میدانی این پژوهش نشان داد ۴۸/۵ درصد ساکنان این واحدها، مالک واحدهای اجاره به شرط تملیک هستند، ولی، بیش از نیمی از صاحبان واحدهای اجاره به شرط تملیک دوباره این واحدها را به افراد دیگر اجاره داده‌اند (جدول ۵). این در صورتی است که براساس قانون، خانوارهایی که امتیاز این واحدها اخذ می‌کنند حق فروش یا اجاره آن‌ها را نداشته‌اند، اما شواهد امر می‌کند که بعضی از خانوارها با دور زدن موانع قانونی که در این باره وضع شده بوده دست به این کار زده‌اند. جهت بررسی دلایل این موضوع مصاحبه‌هایی با کارشناسان و مدیران ذیربط انجام شد که دلایلی نظیر روند کند ساخت و ساز، تاخیر در واگذاری واحدها و دور بودن محل احداث این واحدها نسبت به مرکز شهر به عنوان مهمترین عوامل تلاش خانواده‌های مالک (متقاضیان گزینش شده) برای واگذاری واحدها به اشخاص دیگر استخراج گردید.

جدول ۵. وضعیت مالکیت واحد مسکونی اجاره به شرط تملیک

وضعیت مالکیت	فراوانی	درصد
مستأجر	۱۰۴	۵۱،۵
مالک	۹۸	۴۸،۵
جمع	۲۰۲	۱۰۰

با توجه به اینکه بیش از نیمی از خانوارهای نمونه مطالعه شده در واحدهای اجاره بشرط تملیک بصورت مستأجر مستقر هستند و متوسط درآمد ماهیانه براساس اظهارات مندرج در پرسش‌نامه پایین می‌باشد، می‌توان نتیجه گرفت که وضعیت مالی خانوارهای مستأجر نسبت به خانوارهای مالکی که طی مراحل واگذاری از بین متقاضیان کثیر گزینش شده‌اند پایین تر است؛ چرا که این افراد مکانی را که متقاضیان گزینش شده بنابه دلایلی حاضر به سکونت در آن نبوده‌اند به اجاره گرفته‌اند. بنابراین علاوه بر اینکه به دلیل کثرت متقاضیان تعداد زیادی از نیازمندان واقعی نتوانسته‌اند به اینگونه مسکن دسترسی پیدا کنند (که برخی هم اکنون این واحدها را به اجاره گرفته‌اند)، به نظر می‌رسد گزینش افراد متقاضی نیز مبنای صحیح و دقیقی نداشته، به طوری که افراد گزینش شده خود ساکن این واحدها نشده و به مکان‌های دیگر نقل مکان کرده و واحدها را به افراد نیازمند دیگر اجاره داده‌اند. لذا اولویت‌بندی اقبال کم‌درآمد و نیازمند در واگذاری واحدهای مسکونی دچار اشکال بوده است.

برای اینکه شرایط واگذاری مسکن اجاره بشرط تملیک و تطابق آن با درآمد گروه‌های هدف سنجیده شود، رضایت ساکنان این واحدها از نحوه واگذاری و اقساط و بطور کلی خرید این نوع مسکن در جامعه آماری مورد پرسش قرار گرفت. انجام آزمون t تک نمونه‌ای در مورد پاسخ سوال‌های مذکور نشان می‌دهد رضایت مخاطبان در هر سه مورد کمتر از میانگین است و ادعای رضایتمندی آن‌ها از شرایط مذکور رد می‌شود (جدول ۶)؛ به طوری که می‌توان گفت ساکنان با توجه به درآمد ماهیانه شان از واگذاری مسکن اجاره بشرط تملیک و نحوه پرداخت اقساط آن راضی نیستند. همچنین با توجه به اینکه اکثریت خانوارها مستأجر هستند می‌توان گفت که در حقیقت میزان بهای پرداختی بابت مسکن اجاره بشرط تملیک بالاتر از توان مالی افراد است.

جدول ۶. رضایت پاسخ‌گویان از شرایط واگذاری مسکن اجاره بشرط تملیک

ادعا	T آزمون	آماره	نتیجه
از نحوه واگذاری مسکن با توجه به درآمد ماهیانه راضی هستید؟	-۳،۳	۱،۶۴	ادعا رد می‌شود
از نحوه پرداخت اقساط با توجه به درآمد ماهیانه راضی هستید؟	-۳،۸۵	۱،۶۴	ادعا رد می‌شود
از خرید واحد مسکونی راضی هستید؟	-۰،۲	۱،۶۴	ادعا رد می‌شود

موضوع قابل توجه دیگر در ارزیابی توفیق سیاست اجاره به شرط تملیک در تامین نیازهای گروه هدف آن، تامین کیفیت‌های مورد انتظار است. براساس اطلاعات حاصل از مطالعه نمونه، ۵۳/۴ درصد واحدهای نمونه تحقیق دارای زیربنایی معادل ۴۰ تا ۵۵ متر، ۴۴/۰۵ درصد آن‌ها زیربنای ۵۵ تا ۶۵ متر دارند و تنها ۰/۴ درصد واحدها بالای ۹۰ متر زیر بنا داشته‌اند (جدول ۷). بنابراین اکثر واحدها ۴۰ تا ۶۵ متر زیربنا دارند که این مقدار با توجه به که سطح زیربنای مفید واحدهای اجاره بشرط تملیک ۵۰ متر تعریف شده می‌تواند نسبتاً قابل قبول باشد.

یکی دیگر از شاخص‌های کیفی مسکن، تعداد اتاق در واحد مسکونی است. این شاخص در کشورهای با درآمد بالا معادل ۵/۲ و در کشورهای با درآمد پایین معادل ۲ می‌باشد. هر چه میزان این شاخص بیشتر باشد مطلوب‌تر است (مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و بانک جهانی، ۱۹۹۱). طبق مطالعات اسنادی این شاخص در منطقه مورد مطالعه معادل ۱/۴ است. مطالعات پیمایشی نشان می‌دهد در نمونه مورد مطالعه ۵۶/۴ درصد واحدهای مسکونی ۱ اتاق و ۴۳/۶ درصد واحدها نیز ۲ اتاق دارند. بنابراین میزان این شاخص در نمونه مورد مطالعه پایین‌تر از سطح کشورهای با درآمد بالا و حتی پایین‌تر می‌باشد. لذا مقدار آن بیانگر نوعی نابهنجاری در بعد کیفی مسکن در نمونه آماری تحقیق می‌باشد.

در بخش بررسی نیازهای کیفی ساکنان، سوال دیگر در خصوص برآورده شدن نیازهای از طریق فضای واحد مسکونی مطرح شد. با توجه به جدول (۷)، ۳۴/۲ درصد از خانوارها اظهار نموده‌اند که فضای واحد مسکونی، ۵۰ درصد نیازشان را برآورده کرده، ۳۲/۲ درصد خانوارها ۳۰ درصد نیازشان با فضای واحد مسکونی فعلی برآورده می‌شود و ۱۵/۸ درصد واحدهای مسکونی کمتر از ۲۰ درصد از نیاز خانواده را برآورده می‌کند. به این ترتیب مشخص است که فضای این واحدها در برآوردن نیاز خانوارها موفق نبوده است.

جدول ۷. وضعیت کالبدی واحدهای اجاره بشرط تملیک

درصد	فراوانی	مساحت بنا
۰	۰	زیر ۴۰ متر
۵۳/۴	۱۰۸	۴۰-۵۵ متر
۴۴/۰۵	۸۹	۵۵-۶۵ متر
۱/۹	۴	۷۰-۹۰ متر
۰/۴	۱	بیش از ۹۰ متر
	تعداد	تعداد اتاق واحد مسکونی
۵۶/۴	۱۱۴	۱ اتاق
۴۳/۶	۸۸	۲ اتاق
درصد	فراوانی	درصد برآورده شدن نیازهای خانواده از طریق فضای واحد مسکونی
۷	۱۶	۱۰۰ درصد
۹/۹	۲۰	بیش از ۷۰ درصد
۳۴/۲	۶۹	۵۰ درصد
۳۲/۲	۶۵	۳۰ درصد
۱۵/۸	۳۲	کمتر از ۲۰ درصد
۱۰۰	۲۰۲	جمع

برای ارزیابی سایر ابعاد کیفی فضای کالبدی واحدهای اجاره به شرط تملیک در منطقه، رضایت ساکنان از مساحت زمین و سطح زیربنا واحد مسکونی، رضایتمندی از تعداد اتاق در واحد مسکونی، رضایتمندی از فضای اختصاص داده شده

به پذیرایی و رضایتمندی از فضای اختصاص داده به سرویس بهداشتی و آشپزخانه در نمونه مورد مطالعه بررسی شد. نتایج آزمون t تک متغیره (جدول ۸) نشان می‌دهد، که باتوجه به اینکه آماره تحلیل معادل ۱,۶۴ می‌باشد آماره آزمون در همه موارد از آماره تحلیل کوچکتر است، بنابراین ساکنان از مساحت و زیربنا، تعداد اتاق‌ها، فضای پذیرایی و سرویس بهداشتی و آشپزخانه راضی نیستند.

جدول ۸. کیفیت فضای کالبدی واحدهای اجاره به شرط تملیک

ادعا	T	آماره تحلیل	نتیجه
از واحد مسکونی از نظر مساحت زمین و سطح زیربنا راضی هستید؟	-۲۳	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از تعداد اتاق در واحد مسکونی راضی هستید؟	-۱۹	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از فضای اختصاص داده شده به محیط پذیرایی راضی هستید؟	-۲۱	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از فضای اختصاص داده به محیط سرویس بهداشتی و آشپزخانه راضی هستید؟	-۲۱/۷	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود

بنابراین با توجه به مطالب بالا می‌توان گفت که ادعای نامناسب بودن ویژگی‌های کالبدی این گونه مسکن که نشان از عدم موفقیت این نوع از مسکن در برطرف کردن نیاز گروه‌های کم درآمد است اثبات می‌شود. لذا فرضیه عدم تطابق کیفیت کالبدی واحدها با نیاز ساکنان تایید می‌شود.

برای ارزیابی وضعیت تسهیلات و خدمات‌رسانی در منطقه، رضایت ساکنان نمونه مورد مطالعه از دسترسی به خطوط اتوبوسرانی شهری، خدمات امنیتی، مراکز آموزشی، مراکز خرید، مراکز بهداشتی و مراکز تفریحی، وضعیت زیست محیطی و وضعیت ارائه خدمات شهری از نظر گاز رسانی، جمع‌آوری زباله و... مورد بررسی قرار گرفت. t آزمون همه موارد بجز دسترسی به خدمات انتظامی کوچکتر از آماره تحلیل (معادل ۱/۶۴) است (جدول ۹) و می‌توان گفت که ادعای رضایت ساکنان از وضعیت خدمات مذکور رد می‌شود اما پاسخ‌گویان از خدمات امنیتی و انتظامی منطقه رضایت نسبی دارند. دلیل این نارضایتی می‌تواند به دور بودن و در حاشیه قرار گرفتن این واحدها نسبت به مرکز شهر و مراکز خدمات رسانی باشد.

جدول ۹. کیفیت خدمات رسانی و دسترسی به خدمات شهری در سطح منطقه

ادعا	t	آماره	نتیجه
از دسترسی به خط واحد شهری راضی هستید؟	-۲	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از دسترسی به خدمات امنیتی و انتظامی راضی هستید؟	۹,۲	۱/۶۴	ادعا تایید می‌شود
از دسترسی به مدارس و مراکز آموزشی راضی هستید؟	-۳۲/۶	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از دسترسی به مراکز خرید راضی هستید؟	-۲۵	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی راضی هستید؟	-۰/۲۶	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از دسترسی به مراکز تفریحی راضی هستید؟	-۲۷	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از وضعیت زیست محیطی منطقه راضی هستید؟	-۳۱	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود
از وضعیت ارائه خدمات شهری (گاز رسانی، جمع‌آوری زباله...) راضی هستید؟	-۳۹	۱/۶۴	ادعا رد می‌شود

در نتیجه متناسب نبودن دسترسی ساکنان به تسهیلات و خدمات شهری نیز تایید می‌شود.

نتیجه گیری

همزمان با رشد سریع جمعیت و گسترش شهرها، نیاز به مسکن برای اقشار مختلف، به ویژه اقشار کم درآمد شهری بیش از پیش احساس شد. برای غلبه بر این مشکل، راهکارهای مختلفی از سوی دولت که از جمله آن‌ها می‌توان به سیاست اجاره بشرط تملیک که در قالب مفهوم عام تر مسکن اجتماعی ارائه شده اشاره کرد. این تحقیق به بررسی نقش عرضه مسکن اجاره بشرط تملیک در تامین نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد در منطقه فردیس کرج از لحاظ کمی و کیفی پرداخت. نتایج تحقیق نشان می‌دهد کمیت عرضه این نوع مسکن با میزان تقاضای ثبت شده برای آن همخوانی نداشته و اختلاف میانگین عرضه و تقاضا در دوره زمانی بررسی شده از نظر آماری نیز معنادار بوده است. با وجود منع قانونی بیش از نیمی از واحدهای اجاره به شرط تملیک در نمونه مورد مطالعه به دلایلی از قبیل تأخیر در واگذاری، فاصله تا مرکز شهر و کیفیت و کمیت ساخت مسکن و غیره از سوی مالکان واگذار شده است و به نوعی این موضوع می‌تواند نشانه اولویت بندی و گزینش نامناسب متقاضیان نیز باشد. تحلیل آماری، رضایتمندی ساکنان از شرایط واگذاری و اقساط تعیین شده را رد می‌کند. به طور کلی ساکنان از خرید این خانه‌ها رضایت نداشته‌اند و کیفیت کالبدی و دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری نیز مورد رضایت آن‌ها نیست. لذا کیفیت این شیوه از واگذاری مسکن در فردیس کرج نتوانسته نظر مخاطبان را جلب کند و تنها موردی که مخاطبان رضایتمندی نسبی خود را از آن اعلام نموده‌اند دسترسی به خدمات امنیتی و انتظامی بوده است. در مجموع اجرای این سیاست در شهر کرج نتوانسته نیاز کمی و کیفی مخاطبان را در حد انتظار برآورده سازد و نیاز است در برنامه‌ریزی‌های آتی به گروه‌های هدف و انتظارات و نیازهای آن‌ها توجه بیشتری صورت پذیرد. با توجه به نتایج این تحقیق در راستای بهره‌گیری از تجارب این سیاست و بهبود شرایط ساکنین فعلی پیشنهادات زیر مطرح می‌شود.

- مخاطب سنجی و اولویت بندی دقیقتر به منظور عرضه مسکن به گروه‌های هدف واقعی که البته مستلزم تعیین شرایطی واگذاری متناسب با توان آن‌هاست.
- ارائه طیف متنوع تری از مسکن از لحاظ کیفیت (مترژ، تعداد اتاق، نوع ساخت و...) جهت داشتن حق انتخاب از سوی متقاضیان و ترکیب گونه‌های مسکن در مجموعه‌های مسکونی جهت ایجاد تنوع اجتماعی.
- مطالعات دقیق در فاز طراحی به منظور تطابق کیفیت کالبدی با نیازهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی مخاطبان.
- درگیر نمودن متقاضیان (تا حد امکان) در فرآیند ساخت جهت افزایش تعلق خاطر و رضایتمندی (طراحی سیستم مشارکتی برنامه ریز، سازنده، متقاضی).
- الزام به پیش بینی خدمات شهری و کاربری‌های مختلف و متنوع جهت خودکفایی و ایجاد سرزندگی از زمان طراحی و شروع بکار طرح‌های مسکن اجتماعی.
- جایگزینی دیدگاه‌های مبتنی بر مسکن برنامه‌ریزی شده با سیاست‌های توانمندسازی مخاطبان در دستیابی به مسکن
- برنامه‌ریزی در جهت تشکیل اجتماعات محلی (گروه‌های اجتماعی درون مجموعه‌های مسکونی) به منظور افزایش سرمایه اجتماعی، همفکری جهت حل مشکلات و افزایش رضایتمندی و تعلق خاطر ساکنان کنونی.
- نیازسنجی در شرایط فعلی جهت تکمیل کاربری‌های موجود در منطقه و جلوگیری از جابجایی ساکنان بدلیل دسترسی نداشتن به خدمات.
- انجام مطالعات علمی در جهت ارزیابی این سیاست در مقیاس کلان جهت بهره‌گیری از تجارب و عدم تکرار مشکلات موجود در تصمیم سازی‌های آتی.

References

- Abedin Darkoush, S. (2014). *Introduction to Urban Economics*. Tehran: Academic publication center. (In Persian)
- Athari, Z. (1994). Social housing experience in other countries and considerable aspects in Iran. *Proceedings of Seminar of housing development policies in Iran*, Volume 1, Tehran: National institute of Land and housing. (In Persian)
- Ahari, Z., & Amini Jadid, Sh. (1996). *The experiences of different countries in providing housing*. Tehran: National institute of Land and housing. (In Persian)
- Aghasi, R. (1994). *Geographical analysis of housing*, Proceedings of Seminar of housing development policies in Iran, Volume 1, Tehran: National institute of Land and housing. (In Persian)
- Arabinejad, Gh. (1996). *Social housing in viewpoints of Policymakers and scholars*. Proceedings of the Third Seminar of housing development policies in Iran, Volume II, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development. (In Persian)
- Arjmand, A. (1975). analysis of social indexes of housing in Iran. *Environmental Studies*, 5 (5), 53-68. (In Persian)
- Athari, K. (1993). Economical housing in urban areas of Iran. *Housing Economy*, 8, 14-21. (In Persian)
- Athari, K. (1996). Introduction to informal settlements and housing policies. *Architecture and Urbanism*, 5. (In Persian)
- Azizi, M.M. (2004). The position of housing indexes in the process of housing planning. *Fine Arts*, 17, 31-42. (In Persian)
- Farokh Zonouzi, A. (1994). Investigation Indices of social housing. *Proceedings of Seminar of housing development policies in Iran*, Volume II, Tehran: National institute of Land and housing. (In Persian)
- Golabchiof, A., & Badiana, A. (2015). *Sustainable housing for sustainable cities*. translated by H. Hateminejad, S.M. Mirseyedi & A. Shahidi, Mashad: Papoli. (In Persian)
- Haji Yousefi, A. (2003). Urban slum before the Islamic revolution. *marginalization and informal settlements Proceedings*, Volume I, Tehran University of Social Welfare and Rehabilitation Sciences. (In Persian)
- Heidari, A. (2008). *Investigating and analysis the effecting factors on demanding for social housing and develop optimal pattern in Yasouj city*, Master thesis in Geography and Urban Planning, University of Isfahan. (In Persian)
- Kastello, W.F. (1989). *Urbanization in the Middle East*, translated by P. Piran and A. Rezaee, Tehran: Ney. (In Persian)
- Malpass, P., & Victory, C. (2010). The Modernisation of Social Housing In England, *International Journal Of Housing Policy*, 10 (1), 3-18. (In Persian)
- Mashadzade Dehaghani, N. (1996). *Urban planning and low-income groups housing, Case study: Eslamshahr*. Master Thesis of Urbanity, Tehran: Graduate Center of Islamic Azad. (In Persian)
- Mashadzade Dehaghani, N. (1998). *Analysis of characteristic of urban planning in Iran*. Tehran: university of Science and Technology. (In Persian)
- Molazade, S.M.A. (2000). Left and Right theoretical viewpoints on urban land management and its practical consequences. *Geographical Research*, 58-59 (8), 43-57. (In Persian)

- Naghdi, A. (2007). *Marginalization and informal settlements (forth world)*. Hamedan: Fnavaran. (In Persian)
- Official Gazette, Regulations of conditions of rental units applicants, No. 15548, 1999/7/19
- Ogu, V.I., & Ogbuozobe, J.E. (2001). *Housing Policy In Nigeria, towards enablement of private housing development*. Habitat International, 25, 473-492
- Planning and budget Organization of Iran. (1989). *First program law of economic and soci-oCultural development of the Islamic Republic of Iran*.
- Pourmohamadi, M.R. (2014). Housing planning, Tehran: Samt. (In Persian)
- Heidari, A. (2008). *Investigating and analysis the effecting factors on demanding for social housing and develop optimal pattern in Yasouj city*, Master thesis in Geography and Urban Planning, University of Isfahan. (In Persian)
- Razi Zade, A. (1994). *Seminar Proceedings of housing development in Iran*. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development. (In Persian)
- Seifodini, F. (1994). *Minimum housing*. Proceedings of Seminar of housing development policies in Iran, Tehran: National institute of Land and housing. (In Persian)
- Seong-Kyu, H. (2002). The Urban Poor, Rental Accommodations, And Housing Policy In Korea. *Cities*, 19 (3), 195-203. (In Persian)
- Sobhani, A. (2005). Housing design for middle groups of Iranian society, Case study: downtown Tehran. MA thesis, Tehran University College of Fine Arts School of Architecture. (In Persian)
- Sorouri, Z. (2005). Method of providing housing for low-income groups (Case Study: Karaj). Master thesis in geography and urban planning, University of Isfahan. (In Persian)
- Taheri Babarsad, Kh. (2002). Investigation of housing development policies for low-income urban groups, Case study: evaluation of social housing in Shiraz, Master Thesis of Urbanity, University of Shiraz. (In Persian)
- Technology research center of university of Science and Technology. (2014). *Proprietary housing supply; Appropriate strategy for social protection of housing*, Tehran: university of Science and Technology.

How to cite this article:

Ziari, K., Habibian, B., Varshovi, M. & Forough, G. (2017). On the Analysis of the Role of Hire Purchase Houing in Meeting the Urban Groups' Needs (Case Study: Alborz Province-Karaj Cities). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 12 (2), 211-228.
http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article_532856.html

On the Analysis of the Role of Hire Purchase Housing in Meeting the Urban Groups' Needs (Case Study: Alborz Province-Karaj Cities)

Keramatollah Ziari

Professor, Department of Geography, University of Tehran, Faculty of Geography, Tehran, Iran

Bahar* Habibian

PhD. student in Geography & urban planning, University of Tehran, Tehran, Iran

Manijheh Varshovi

MA in Geography & Urban Planning, Kharazmi University of Tehran, Tehran, Iran

Forough Gashtil

PhD student in Geography & Urban Planning, ShahidChamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

Received: 16/08/2015

Accepted: 06/06/2017

Extended Abstract

Introduction

Housing and its provision has always been one of the most important issues of urban management for low-income urban groups from past to present. Accordingly, it is necessary to apply policies to meet current and future needs of housing. Of the many policies that have been implemented to solve the housing problem in recent years were "Minimal Housing", "Miniaturization", "Mass Construction", "Supportive Housing", "Social Housing", "Increasing Amount of Mortgages", "House Selling by Area/Meter" and "Mehr Housing". It seems that applied policies in this context were not appropriate enough because of the disproportionate economic and social conditions of low-income groups, and so far, these policies has not been able to meet the needs of the target community and they can't be introduced as a successful policy. Therefore, due to the existence of such a problem in Karaj metropolis and the necessity to examine ways to deal with this problem in other major cities in Iran, this study intends to analyze the implementation of hire-purchase housing policy in Alborz province (Karaj city) and its role in providing quantitative and qualitative needs of the target groups.

Methodology:

In this study, quantitative-analytical method was used, and for data gathering, in addition to documentary studies, tools like questionnaires and interviews with experts and managers of housing department in Karaj city were applied in the survey study. Population of this study consists of hire purchase housing units (1114 residential units) built in Karaj city which by using Cochran formula, the sample size under study was determined as 202 residential units. In order to analyze the proposed hypotheses, the intended variables were applied in TABLE 1 and then, they were analyzed after extraction using descriptive - inferential statistical methods (independent t-test and two independent t test). Single variable t test and independent t-test were used when the test case is the satisfactory and significant differences between the mean of the

* Corresponding Author:

Email: bahar.habibian@gmail.com

society from intermediate measures of satisfaction and also, when the comparison of the mean of two independent groups was intended, respectively.

Result and Discussion:

The findings of results show that the quantity of supplying this type of housing does not match the registered demands for such housing, and the mean difference of supply versus demand in the examined period of time was statistically significant. Despite the legal ban, and due to reasons such as delays in housing assignment, distance to the city center and the physical housing quality and quantity, etc., more than half of hire purchase housing units in the sample size were transferred by their owners and in some ways this could be a sign of the inappropriate prioritization and selection of applicants. Statistical analysis rejects residents' satisfaction with terms of assignment and determined installments. Generally, the residents of these houses are not satisfied with the physical housing quality and access to facilities and urban services. Therefore, the quality of this type of housing assignment in Karaj (Pardis) failed to attract the applicants, and the only case which applicants announced their relative satisfaction of it, was access to security and police services.

Conclusion

Overall, it can be concluded that the implementation of this policy in Karaj city failed to meet the required quantitative and qualitative needs of applicants as expected, and it is necessary to pay more attention to target groups and their expectations and needs in future plans. According to the results of current study, in order to take benefit from the experiences related to these policies and to improve the condition of current residents, following suggestions put forward:

- The Audience Survey and more Accurate Prioritization in order to Supply Housing to Real Target Groups which Involves Determining the Terms of Assignment, Appropriate with Their Ability.
- Offering a more Diverse Range of Housing in terms of Quality (Size, Number of Rooms, Type of Building, etc.), in order to Provide the Applicants with a Choice and the Combination of Various Types of Housing in Residential Collections to Create Social Diversity.
- Detailed Studies in Designing Phase in order to Provide Matching Physical Housing Quality in Accordance with Cultural, Social, and Economic Needs of Applicants.
- Requirements Related to Anticipated Municipal Services and Various Applications for Self-Sufficiency and Creating Vitality since the Design and Start of Social Housing Plans.
- Replacement of Views based on Planned Housing with Applicants Empowerment Policies in Access to Housing.
- Planning to Form Local Communities (Social Groups Within Housing Complexes) to Enhance Social Capital; Collaboration to Solve Problems, Increasing Satisfaction, and Dependency of Current Residents.
- Needs Analysis in Current Conditions to Complete Existing Uses in City and to Prevent the Displacement of Residents due to Non-Availability of Services.
- Implementation of Scientific Studies to Evaluate this Macroeconomic Policy in order to take Advantage of the Experiences and Not to Repeat the Problems in Future Decision Making.

Keywords: Housing, Social Housing, Hire-Purchase Housing, Alborz, Karaj