|  |
| --- |
| بررسی و مقایسه مسکن حمایتی در ایران و کشورهای پیشرفته **مهرناز رمضانپور 1،**  **علی شرقی 2\***1. پژوهشگر دکتری معماری دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، m.ramzanpour@sru.ac.ir
2. استادیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، sharghi@sru.ac.ir
 |
| **Comparative Study of Low-income Housing in Iran and Developed Countries**Mehrnaz Ramznpour 1, Ali Sharghi 21. Ph.D. Student, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Rajaee Teacher Training University. Tehran, Iran.
2. Assistant Prof., Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Rajaee Teacher Training University. Tehran, Iran
 |
|  |
|  \*Corresponding Author: Ali Sharghi , Email: sharghi@sru.ac.irنویسنده مسئول: علی شرقی |
| **چکیده** |  |

افراد کم درآمد حقوق زیستی و اجتماعی مشابهی با دیگر افراد جامعه داشته و باید کیفیت زندگی و مسکن آن ها به طور مطلوبی تامین شود. بی توجهی به این قضیه نه تنها منجر به بروز مشکلات اجتماعی، اقتصادی و زیستی نه تنها برای افراد کم درآمد می شود بلکه عواقب آن نیز بر افراد مرفه نیز تاثیر غیر مستقیم می گذارد. چند دهه است که توجه به فاکتورهای کیفیت زندگی در تامین مساکن افراد کم درآمد اهمیت یافته و جزء مهمی از برنامه ریزی ها و سیاست های کشورهای پیشرفته به شمار می آید. در این راستا، استفاده از تجربیات کشورهاي دیگر در خصوص مسکن حمایتی می تواند آثار سودمندی در پی داشته باشد. با توجه به سابقه ی طولانی مسکن حمایتی در کشورهای اروپایی و امریکایی، با بررسی ابعاد گوناگون برنامه تامین مسکن حمایتی در این کشورها، می تواند به لوازم موفقیت آن آگاهی یافت. بنابراین هدف اصلی این پژوهش، بررسی و کشف سیر تحول مسکن حمایتی در کشورهای پیشرو و مقایسه آن با مسکن حمایتی در ایران، جهت ارتقاء این نوع مسکن در کشور می باشد. جهت نیل به آن، روش توصیفی-تحلیلی با رویکرد اکتشافی استفاده شده است. این مقایسه در سه زمینه ی سیاستگذاری، برنامه ریزی و طراحی و اجرا صورت گرفته است.

**واژه­هاي کليدي**

مسکن، مسکن حمایتی، گروه کم درآمد، کیفت زندگی، کشورهای پیشرفته

**Abstract**

Low-income people have the same biological and social rights as other people in the community, and their quality of life and housing must be optimally maintained. this neglect Not only does lead to social, economic and biological problems for the low-income but also for the affluent people. For decades, attention to quality of life factors has been important in providing housing for low-income people and it is an important component of developed countries' policies. In this regard, the use of other countries' experiences about Low-income housing can have beneficial effects. With the long history of supportive housing in European and American countries, it is possible to identify its successes by examining the various dimensions of housing programs in these countries. Therefore, the main purpose of this study is to investigate the evolution of low-income housing in the developed countries and compare it with low-income housing in Iran to promote this type of housing in the country. To achieve this, a descriptive-analytical approach with heuristic approach has been used. The comparison is made in three areas: policy, planning and implementation.

**Keywords:** Housing, Supportive Housing, Low Income Group, Quality of Life, Advanced Countries

**1- مقدمه**

مسكن كوچك ترين عنصر سكونتگاه ها، مهمترين كاربري شهري و يكي ازشاخص هاي عمده ارزيابي توسعه يك كشور است (زیاری و همکاران، 1389). در هر كشوري به منظور تضمين استحكام اقتصاد اجتماعي جامعه درراستاي ارتقاي توسعه ملي، تهيه مسكن براي عموم مقوله اي اساسي است (مشكيني و ميركمالي، 1387: 91). از این رو در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاستهای متنوعی برای تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد ارائه شد. در کشور ما نیز با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به ویژه گرانی آن وجود داشت، طرح مسکن مهر به عنوان محوری ترین سیاست دولت جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان مسکن پیدا نمود.

مسئله ای به نام مسکن با تحولات صنعتی آغاز گردید. شهر صنعتی در دهه های اول قرن نوزدهم با دو منشاء تکنیکی و اخلاقی که هر دو حاصل تحولات اجتماعی، سیاسی و اقتصادی بود متولد شد. پیامد اصلی شهر صنعتی تغییر شیوه زندگی مردم، تغییر ساختار جامعه و در نتیجه تحولات سکونت‌گاه‌ها بود و شهرنشینی در اثر این تغییرات نیمی از جمعیت جهان را در خود جای داد. بسیاری از روستاها از بین رفتند، حومه نشینی متولد شد، شهرها گسترش سرطانی یافت و بحران مسکن در کنار دیگر مسائل شهری و اجتماعی به وجود آمد.

در اثناي تحولات صنعتي، جنگ های جهاني بر اين تحولات سرعت بخشيدند؛ در فرداي پايان جنگ و اعلام آتش بس، نابودي و ويراني در بخش بزرگي از اروپا به چشم مي‌خورد. بديهي است كه شرايط زماني آن دوره ايجاب مي‌كرد كه هر چه سريع تر به امر بازسازي شهرها بپردازند، نابودي زيرساخت هاي شهر، امكانات بهداشتي و درماني محسوس بود. با بازگشت هزاران انسان از جبهه‌ها و اردوگاه ها كمبود مسكن قابل ملاحظه بود (جواد شهيدی، 1377). بنابراين دولت ها با ساخت مسكن در راه رفع معضل مسكن گروه هاي كم و متوسط درآمد تلاش نمودند.

مسکن حمایتی یکی از سیاست گذاری های دولت ها برای حمایت از اقشاری است که نمی توانند با درآمد خود خانه ای مناسب با سبک زندگی فردی تامین کنند. از اواخر قرن 19 تاکنون، کشورهای مختلف برای حمایت از این گروه سیاست گذاری های گوناگونی داشته اند، که از جمله آنها می توان به مساکن دولتی[[1]](#footnote-1) و اجتماعی[[2]](#footnote-2) اشاره کرد. توجه به الگوی تصرف مسکن اجتماعی در دهه 1990 در برخی کشورهای اروپایی همچون هلند 36 درصد مساکن، آلمان 26 درصد، انگلیس 24 درصد، اتریش 23 درصد و دانمارک 18 درصد ضرورت این نوع مسکن را آشکار می کند (balchin, 1996). برای بهره مندی از مسکن حمایتی، مستاجرین بر اساس نیازهایی که باید برآورده شود انتخاب می شوند. هر کشوری قانونی جداگانه برای انتخاب و شایستگی ساکنین دارد. برخی مساکن اجتماعی برای افراد با نیازهای خاص تدارک دیده می شود، مانند مشکلات جسمی و روانی (reeves, 2005). از زمانی که اقتصاد بسیاری از کشورها بعد از جنگ جهانی دوم به طور چشمگیری ارتقاء یافت، قیمت املاک نیز بی ثبات تر شد. از ابتدای قرن 21، گران تر شدن مسکن در بسیاری از کشورها، شکاف بین گروه های افراد با درآمد بالا و افراد با درآمد پایین ایجاد کرد، به طوری که برای گروه کم درآمد، مالکیت یک مسکن مناسب به یکی از رویاهای دست نیافتنی آنها تبدیل شد.

در ایران نیز، کل خانوارهای شهری در سال 1384، 11 میلیون بوده که 30% آنها را خانوارهای کم و متوسط درآمد فاقد مسکن ملکی تشکیل می دهد (طرح جامع مسکن، خلاصه و مقدماتی، 1393-1405)، طبق این آمار، درصد بسیار بالایی از جمعیت ایران را اقشاری با درآمد کم و متوسط تشکیل داده اند، در سال های اخیر نرخ مالکیت مسکن در خانوارهاي کم درآمد با شتابی بیش از کل جامعه کاهش یافته درحالیکه امنیت حاصل از مالکیت مسکن براي آنها مهم تر است. این امر ناشی از کاهش توان پذیري یا استطاعت خانوار براي تملک مسکن است. به طوري که بهاي یک مسکن متعارف به درآمد سالانه آنها که نباید ازحدود 5 درصد تجاوز کند، به 32 برابر رسیده است. درنتیجه باید براي دستیابی به چنین مسکنی 94 سال پس انداز کنند. حدود نیمی از کم درآمدها در خانه هاي کم دوام زندگی می کنند که 6/2برابر متوسط جامعه شهري است. بدین ترتیبب بیش از 5/2 میلیون خانوار نیازمند برنامه اي ویژه براي بهبود بخشیدن به وضعیت سکونتی خویش اند (مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن، وزارت راه و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن،146:1393و147). کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود همواره یکی از معضلات اجتماعی - اقتصادی در کشور ما بوده است و همیشه برای حل این مشکل برنامه های گوناگونی تدارک دیده شده است (رضایی، کمائی زاده، سرائی، 1393). مسکن مهر، یکی از راه حل ها برای تامین نیازهای مسکن شهروندان بود که با چالش ها و مشکلات متعدد روبنایی، زیربنایی، اجتماعی و ... مواجه شد (مهرافزون، 1393؛ قنبری، 1395؛ صیامی، ویسه و رخساری طالمی، 1394). در حال حاضر مساکن مهر با تمام کم و کاستی ها در حال بهره برداری می باشند و در آینده ای نه چندان دور شاهد اسکان جمعیت قابل توجهی در این مساکن خواهیم بود (قنبری، 1393: 125). بنابراین نیاز به اصلاح و ارتقاء در این بخش دیده می شود.

در این مقاله تجربیات جهانی مسکن حمایتی در برخی از کشورهای پیشرو مطرح می گردد. استفاده از تجربیات کشورهاي دیگر در خصوص مسکن حمایتی می تواند آثار سودمند و مفیدي در پی داشته باشد. با توجه به سابقه ی طولانی مسکن حمایتی در کشورهای اروپایی و امریکایی، با بررسی ابعاد گوناگون برنامه تامین مسکن حمایتی در این کشورها، می تواند به لوازم موفقیت آن آگاهی یافت. بنابراین هدف اصلی این پژوهش، بررسی و کشف سیر تحول مسکن حمایتی در کشورهای پیشرو و مقایسه آن با مسکن حمایتی در ایران، جهت ارتقاء این نوع مسکن در کشور می باشد.

**2- روش**

پژوهش حاضر دارای ماهیت نظری بوده و در حیطه ی پژوهش های کاربردی قرار می گیرد. از نظر روش نیز توصیفی-تحلیلی با رویکرد اکتشافی است. ابزار جمع آوری داده ها نیز به صور اسنادی و کتابخانه ای می باشد. بدین ترتیب که برای شناخت سیاست ها و برنامه های مسکن حمایتی در ایران و کشورهای پیشرفته اروپا و امریکا، ابتدا تاریخچه و شروع احداث این مساکن و سپس تئوری ها و پژوهش های مربوط به برنامه ریزی و احداث آن مورد تحلیل قرار گرفته و در مرحله بعد، ویژگی های مرتبط با سیاستگذاری، برنامه ریزی، طراحی و اجرای مساکن حمایتی ایران و نمونه کشورهای پیشرفته ی انتخابی، مقایسه خواهد شد. در این راستا، جایگاه مسکن حمایتی ایران در مقیاس جهانی تعیین شده و راهکارهای جهانی، جهت ارتقاء مسکن حمایتی داخلی، می توانند در مرحله ی برنامه ریزی و طراحی مورد بازبینی و توجه قرار گیرند.

**3- تحلیل محتوا**

**3-1- مسکن حمایتی در ایران**

مسئله ی مسکن در ایران، قبل از دهه 1330 چندان مسئله ساز نبوده است. اما پس از این دهه با مهاجرت روستاییان و رشد فزاینده کلان شهرها، مسائل و مشکلات جدی از جمله گسترش زاغه ها در درون و حاشیه شهرها، افزایش تراکم، کمبود کمی و کیفی واحدهای مسکونی به وجود آمد. در ايـن زمـان مهـاجرت از روستا تشويق شد. گسترش آلونكها و زاغـه هـا در درون و حاشـية شـهرها، افـزايش تـراكم جمعيـت بـه ويـژه در محله هاي فقيرنشين، سكونت در واحدهاي مسكوني غيـر بهداشتي با حداقل امكانات و فضا، محيط هاي نـاسـالم و پر از بزهكاري در حاشيه ها و محلـه هـاي كـم درآمـد، از جمله مهمترين مسايل و مشكلات بودند (دژکام، 1364: 38 به نقیل از قنبری و ظاهری، 1389). در دهة1340 با مطرح شدن مسكن بـه عنـوان يـك مشكل، ساخت مسـكن توسـط بخـش خصوصـي رونـق گرفــت (همان، 39). با حاد شدن مشكل مسكن در شهرهاي كشور طي دهه ی 1340 ،توجه دولت در قالب برنامـه هـاي پـنج سـاله (سوم، چهارم و پنجم) متجلي شد (قنبری و ظاهری، 1389). در برنامه ی سوم (1342-46)، چهارم (1347-51) و پنجم عمرانی (1352-56) به مسئله ی مسکن به طور ویژه پرداخته شد (قنبری و ظاهری، 1389؛ قنبری، 1395). در همه ی این برنامه ها، ساختن مسکن ارزان برای گروه کم درآمد مورد توجه قرار گرفت.

در طي سالهاي پـس از انقـلاب احداث واحدهاي مسكوني از نظر كمي افزايش يافت اما از ميزان سرمايه گذاري در آنها كاسته شد. دليل آن، كاهش زيربناي واحدهاي توليد شده بود (اهری، 1375: 658). در سال 1361 قانون زمين شهري از تصويب گذشت. با تصويب ايـن قانون برنامه هاي مسكن كم درآمدها از ساخت مسكن و واگذاري زمين تغيير يافت. همچنين پرداخت وام رهني ارزان در دستور كار قرار گرفت اما در اين ميان يكي از كاستي هاي مهم آن بود كه در شهرهاي بزرگ تنها شركت هاي تعـاوني مسكن مي توانستند از زمين ارزان و به دنبال آن وام ارزان بهره مند شوند به ايـن ترتيب اكثريت كم درآمدهاي شهري از دامنه ی برنامه هاي مسكن خارج ماندند. از سال 1368 تاكنون چهار برنامة توسعه اقتصادي- اجتماعي و فرهنگي تـدوين گرديـده كـه ايـن چهــار برنامــة توســعه عبارتنــد از: برنامــة اول توســعه اقتصادي- اجتماعي و فرهنگي (72 -1368)، برنامـة دوم (78 -1374)، برنامه سوم (83-1379) و برنامـة چهـارم ( 88 -1384) (قنبری و ظاهری، 1389). بنابراین، درسال های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه های کم درآمد همواره از مسائل اساسی دولت ها بوده و به این منظور سیاست های مختلفی از آنها در پیش گرفته شده است. سیاست هایی هم چون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه سازان، حمایت از مسکن اجاره ای، وگذاری حق بهره برداری از زمین و سیاست فعلی تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی با عنوان مسکن مهر (رضایی و کمائی زاده، 1391). جدول 1، به مقایسه ی برنامه های مسکن در قبل و پس از انقلاب پرداخته است.

**جدول 1: نقاط اشتراك و تمايز برنامه هاي مسكن قبل و پس از انقلاب (منبع: قنبری و ظاهری، 1389: 89)**

بر اساس اصل 44 قانون اساسی،یکی از وظایف دولت جمهوري اسلامی تأمین مسکن(سرپناه) براي مردم است (مهرافزون، 1393: 2) و هدف نهایی طرح جامع مسکن در سال 1385، تامین مسکن برای همه بود. طبق این هدف، طرح مسکن مهر تعریف و اجرا شد. طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال 1386 با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم درآمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه های مسکن (اجاره بها، رهن و خرید) ازسبد هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح گردید. درواقع آنچه طی سالهای اخیر به نام «پروژه مسکن مهر» در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده، تجربه ای جدید برای تأمین مسکن گروه های کم درآمد بوده است (نسترن و رعنایی، 1389). طرح مسکن مهر که احداث حدود دو میلیون واحد مسکونی می باشد، در سه مکان اصلی گنجانده شده است؛ استقرار در شهرهای جدید، اراضی اطراف شهرها و ارائه تسهیلات نوسازی و بهسازی خودمالکی برای بافت های فرسوده (رضایی، کمائی زاده، سرائی، 1393).

از اقدامات کنونی در اجرای برنامه های اجرایی طرح جامع مسکن، طرح مسکن اجتماعی با هدف حمایت دولت از تامین مسکن گروه های کم درآمد در دو قالب مسکن اجتماعی (کمک به ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره و وام قرض الحسنه) و مسکن حمایتی (کمک به ساخت و خرید مسکن ملکی و کمک بلاعوض) با مسئولیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در اسفند ماه سال 1395 برای سال های 1396 تا 1400 است که به تصویب هیات دولت رسید و به وزارت راه وشهرسازی ابلاغ گردید. پرداخت کمک هزینه اجاره ، وام قرض الحسنه ودیعه مسکن ، تسهیلات ساخت مسکن و تسهیلات خرید مسکن با عمر حداکثر بیست سال همراه با پرداخت بخشی از سود بانکی آن و واگذاری زمین دارای تاسیسات زیربنایی توسط دولت از عمده ترین تسهیلاتی است که در این طرح به اجرا گذاشته می شود (طرح جامع مسکن 1396-1405: 31).

**3-2- مسکن حمایتی در کشورهای پیشرفته**

**الف) کشورهای اروپایی**

مسکن اجتماعی اجاره ای در مقیاس بزرگ در کشورهای اروپایی برای اولین بار در دهه 1920 پدیدار شد، این برنامه به عنوان راه حلی موقتی برای بحران ها و مشکلات اجتماعی اقتصادی مسکن که بعد از جنگ جهانی اول به وجود آمده بود، ترتیب داده شد که هدف آن بهبود زندگی خانواده های کارگر و طبقه متوسط بود. برنامه های واقعی و انبوه مسکن اجتماعی اجاره ای اولین بار بعد از سال 1945، برای غلبه بر کمبود مسکن اتفاق افتاد.

کشورهاي اروپایی توانسته اند کم و بیش در زمینه تامین و کاربرد سیاست هاي مسکن اقدام هاي موثري را انجام دهد در بسیاري از این کشورها، به صورتی هماهنگ، احداث واحدهاي مسکونی اجتماعی بخشی از کمبودهاي مسکن را بر طرف نموده است. در کشور هلند، ساخت مسکن حمایتی در دهه 1960 در اوج خود قرار داشت. دراین دوره به منظور بر طرف نمودن کمبود مطلق مسکن یارانه¬هاي اجتماعی اعطایی توسط دولت افزایش یافت. در آلمان حدود 18 درصد از کل مساکن در سال 1988 میلادی اختصاص به مسکن حمایتی داشت. این رقم در سال 1995 میلادی به 26 درصد رشد یافته است. کشور آلمان از معدود کشورهای اروپایی می باشد که در دهه اخیر، نرخ اجاره مسکن حمایتی در آن رو به افزایش بوده است (عزیزی، 1377؛ balchin, 1996).

سیاست های مسکن در اروپای غربی از سال 1945 تا دهه 1990 را می توان به سه دوره تقسیم کرد، دوره اول تاکید بر ساخت و ساز مساکن جدید دارد، دوره دوم بر اتقاء کیفیت مساکن موجود هدف گذاری می کند و در دوره سوم حمایت دولت با هدف حل مشکلات مانند کمبود مسکن خانواده های کم درآمد پر رنگ شده است. اولین دوره (1945-1960) برای جبران خسارت های جنگ جهانی دوم و کاهش نقصان مسکن هدف گذاری شد. مساله اصلی در این دوره ساخت و ساز مسکن بود که کاملا سوبسیدی بوده و یا به طور مستقیم از بودجه دولتی استفاده می کرد. دوره دوم (1960- 1975) مسائل جدیدی از جمله تمرکز بیشتر بر کیفیت مسکن و تجدید حیات شهری را به وجود آورد (شکل 1).

**شكل 1: مسکن اجتماعی در فرانسه، ساخته شده در اوایل دهه 1960**

دوره سوم (1975-1990)- تغییر زمینه اقتصادی در اروپا منجر به تغییر قوانین دولت درباره ی فراهم کردن مسکن شد، بنابراین در بیشتر کشورها کاهش مساکن دولتی به وجود آمد. به طور کلی، در این دوره مسکن بیش تر شکل " بازاری" به خود گرفت (Polák, 2004).

در اواخر قرن بیستم، رشد جمعیت و وجود گروه های اجتماعی مختلف و تنوع در توزیع درآمد آن ها، تقاضای مسکن را تحت تاثیر قرار داد. شکاف بین درآمد و هزینه ها برای خانواده های کم درآمد عمیق تر و دستیابی به خانه ای مقرون به صرفه و با کیفیت با مشکل مواجه شد.

در ادامه به مسکن حمایتی در انگلستان به عنوان یکی از اصلی ترین کشورهای اروپایی می پردازیم.

تولید مسکن اجتماعی در انگلستان بسیار گسترده و همچنان در حال رشد است و برای سازگار شدن با فشارهای سیاسی و اقتصادی هر دوره زمانی، خود را تغییر می دهد. در حال حاضر تقریبا 20 درصد از خانواده های انگلیسی در خانه های یارانه ای که توسط مقامات دولتی و انجمن های مسکن تهیه می شود ساکن هستند (stone, 2003). از سال 1890 ایجاد مسکن برای طبقه کارگر آغاز شد. در سال 1896، شورای شهر لندن اولین مساکن دولتی را در ناحیه شرقی لندن توسعه داد که حدود 57 هکتار زمین با 5700 فرد ساکن بود (London County Council, 1937). این واحدها کوچک و بدون امکانات مدرن بود؛ بنابراین اصلاح طلبان بازار مسکن این نوع مسکن را به عنوان مسکن اجتماعی قبول نداشتند. در دهه 1920، سران دولتی مساکنی با کیفیت بالا ولی با تراکمی کمتر از حالت عادی ساختند که به طبقه کارگر تعلق داشتند. در سراسر این دهه، دولت منبع اصلی تامین مسکن برای طبقه کارگر بود. بعد از جنگ جهانی دوم انگلستان با کمبود مسکن مواجه شد که برای رفع آن، آپارتمان های تعاونی ایجاد شدند. در دهه 1950، به تقلید از سیاست های امریکا، در انگلستان نیز بر پاکسازی محله های فقیرنشین و انتقال افراد کم درآمد به داخل شهر تمرکز شد. در دهه 1960 مساکن دولتی داخل شهری برای افراد کم درآمد و پاکسازی محله های فقیرنشین در انگلستان ادامه داشت که از نظر طراحی و ساخت با کیفیت بود و بخش های خصوصی نیز به ساخت این مساکن اقدام کردند (Malpass & Alan, 1999). دولت از اوایل دهه 1990، ترکیب تصرف ها و گروه های درآمدی را برای تجدید حیاط مناطق و ایجاد انواع تصرف تملیک و اجاره و طراحی و ساخت هماهنگ با تکنولوژی، پیشنهاد داد که ویژگی های مسکن مقرون به صرفه را در بر داشت.

**ب) امریکا**

در امریکا در دهه 1920، رونق بسیار زیادی در زمینه مسکن به مراتب بیش از رونق قبل از جنگ وجود داشت و حدودا 60 درصد مساکن جدید تک خانواری بودند (Siegler and Levy, 1987; Abrams, 1946). رکود اقتصادی بزرگ دهه 1930 منجر به ظهور برنامه مسکن دولتی در امریکا شد. سازندگان مسکن دهه 1930 معتقد بودند که از بین بردن محله های فقیرنشین مشکلات اجتماعی شهر را کاهش می دهد و تاکید داشتند که دولت باید از طریق ایجاد خانه های مناسب (نور و تهویه، لوله کشی و گرمایش ...) با مشکلات محله های فقیرنشین مبارزه کند. با این حال پروژه ها در مکان های نامناسبی احداث شدند. بعد از جنگ جهانی دوم امریکا با کمبود مسکن مواجه شد. برای دهه های متمادی معماران اصلاح طلب خانه های تک خانواری و آپارتمان ردیفی دو تا چهار طبقه با کشیدگی شرقی-غربی را در باغ شهر ها طراحی کردند (شکل 2).



**شكل 2: باغ های مولفورد[[3]](#footnote-3)، امریکا، 1940**

به دلیل جنگ جهانی دوم و وجود حذب محافظه کار بعد از جنگ، شکافی در برنامه های مسکن افراد کم درآمد به وجود آمد و فعالیت های مسکن دولتی دوباره از سال 1949 در امریکا آغاز شد (Davies, 1966). مساکن دولتی فقط برای از بین بردن محله های فقرنشین ساخته می شد. در این زمان بیشتر بخش خصوصی در ساخت و مالکیت مساکن خانواده های کم و متوسط درآمد درگیر شدند. در اواخر دهه 1950 و اوایل دهه 1960، مساکن دولتی به شکل ساختمان هایی با ارتفاع بلند در امریکا ساخته شد (Chicago Housing Authority, 1956–1963; St. Louis Post-Dispatch, 1950, 1961; Teaford, 1990). هزینه های بالای نگهداری از ساختمان های بلند باعث شد که این ساختمان ها (به عنوان مساکن دولتی) گران تر از ساختمان های کم ارتفاع باشد. در این زمان، یاماساکی مجموعه پروت ایگو را با ساختمان های 11 طبقه طراحی کرد. (شکل ...) این پروژه با مشکلات اجتماعی زیادی رو به رو بود (Architectural Forum, 1966; Bailey, 1965; Bowly, 1978). در پاسخ به این مشکلات (خشونت، جرم و ...)، مقامات مسکن بیشتر پروژه های مسکن دولتی را در داخل شهر قرار دادند تا جرم و جنایت کاهش یابد (Hirsch, 1983) (شکل 3).

**شكل 3: پروژه ی مسکونی پروت ایگو در میسوری، معمار: یاماساکی، 1954**

در امریکا پروژه های (برنامه) مسکونی «بخش 202»[[4]](#footnote-4) در سال 1959 با وام های فدرال ایجاد شد و این برنامه تا 50 سال ادامه داشت و آپارتمان های آن زیر نرخ بازار بود (Stone, 1993). در سال 1973، یک برنامه جدید ساخت به نام «بخش 8»، با همکاری دپارتمان مسکن و شهرسازی امریکا و توسعه دهندگان دیگر آغاز شد. این پروژه جزء مساکن مقرون به صرفه محسوب شده که ویژگی های کیفی و مکانی مناسب دارد. در دهه های 80 و 90 ، بسیاری از مسکن سازان معتقد بودند که می شود مشکلات افراد کم درآمد را با استقرار آنها در مناطقی که از نظر قومی و اقتصادی ساکنین ناهمگن دارد حل کرد.

با توجه به بحث های مطرح شده در ارتباط با مسکن حمایتی در کشورهای اروپایی (بلاخص انگلستان) و امریکا، می توان روند تغییرات این نوع مسکن را به صورت زیر (شکل 4) در نظر گرفت.

**شكل 4: روند تاریخی و محتوایی تحول مسکن حمایتی در کشورهای پیشرو**

مسکن دولتی

مسکن اجتماعی

مسکن

مقرون به صرفه

مسکن

ترکیب درآمدی

از دهه 1920و 1930

دهه 1980

دهه 1990

بخش های کمی و کیفی استاندارد مسکن حمایتی چیزی است که همیشه متغیر بوده و در ایجاد آن باید به این فاکتورها توجه شود. این دو فاکتور (کمی وکیفی) مربوط به این می شوند ساکنان چگونه از ارائه مسکن دولتی سود می برد و استاندارد مناسب برای مسکن طبقه کارگر (کم درآمد) کدام است. در این بین مقرون به صرفه گی مسکن بیان می شود مسکن به عنوان یک سرمایه گذاری برای خانواده ها به حساب می آید، اگر مسکن غیر مقرون به صرفه، پر تراکم یا ناسالم باشد می تواند بر وضعیت مالی، تحصیلی و رفتار فرد و خانواده تاثیر بگذارد (Bratt, 2002; Dunn, 2000; Rivkin, 1994; Burchell & Listoken 1995; Tighe, 2010). مسکن مقرون به صرفه[[5]](#footnote-5)، یکی از اشکال مساکن اجتماعی می باشد که تحت حمایت دولت، تعاونی ها و یا ترکیبی از آنهاست. مفهوم مقرون به صرفه گی مسکن از دهه 1980 میلادی در اروپا و امریکای شمالی گسترده و ساخت آن حدوداً از دهه 1990 آغاز شد (Hecht, 2006).

پژوهش های زیادی در ارتباط با مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف از جمله استرالیا، چین، انگلستان و امریکا صورت گرفته است. هر کدام از کشورها در درجه ی اول این نوع مسکن را از نظر اقتصادی بررسی کرده و حدود درآمدی افراد واجد شرایط را مشخص کرده اند که افراد با درآمد کم و متوسط هر جامعه را در بر می گیرد. مقاله مقررات و سیاست های مسکن مقرون به صرفه در استرالیا (2007) در ارتباط با جهت گیری جدید این نوع مسکن، توسط سازمان ACTU منتشر شد. پژوهش های دیگر در استرالیا: دیزنی(2007)، بری (2002). تحقیقات صورت گرفته مرتبط با مسکن مقرون به صرفه در چین: یان یون (2011)، زو (2014)، یو (2011). کشورهایی از جمله امریکا و انگلیس تحقیقات و راهنماهایی (هریسون،2000؛ سازمان دولتی مسکن مقرون به صرفه در انگلیس، 2007و 2008و2010؛ سازمان مسکن و شهرسازی امریکا، 2009) در ارتباط با کیفیت و استانداردهای مسکن مقرون به صرفه ارائه کرده اند.

با ساکن شدن یک گروه کم درآمد در یک منطقه فقر متمرکز به وجود می آید که معضلات اجتماعی، سیاسی و اقتصادی زیادی در پی داشته و منجر به کاهش کیفیت زندگی ساکنین خواهد شد (آلبرایت، 2011؛ فریزر و همکاران، 2013). جهت حل مشکلات ناشی از این شکاف طبقاتی و تمرکز فقر، مسکن مقرون به صرفه راهبردی را ارائه می دهد که با وجود برخی از پیامدهای منفی، تا کنون بسیار کارساز بوده، و آن ترکیب گروه های درآمدی مختلف (گروه های مختلف اجتماعی- اقتصادی) می باشد (ل وی و همکاران، 2010؛ چاسکین و جوزف، 2011). کشورهای متعددی از جمله، امریکا و انگلستان در برنامه ریزی های مسکن خود به این راهبرد توجه نموده و در ساخت مساکن مقرون به صرفه رعایت کرده اند. مسکن ترکیب درآمدی از دهه 1990 به سیاستی گسترده در کشورهای پیشرفته تبدیل شد (جوزف و همکاران، 2007: 371). ترکیب درآمدی، تصور بر این است که به جای داشتن یک اجتماع از طبقه ی خالص (کم درآمد)، طبقات اقتصادی نزدیک هم را در کنار یکدیگر قرار داده و یک اجتماع نظام مند داشته باشیم. هدف اصلی این نوع مسکن، کاهش تمرکز فقر و ارتقاء محلات شهری، با ترکیب طبقات مختلف اجتماعی- اقتصادی در مقابل جداسازی آنها است (الیکسون، 2010: 992). این کار سبب دستاوردهای شغلی، تحصیلی، سلامتی و اقتصادی برای اعضای ساکن مخصوصا افراد کم درآمد، می شود (جوزف، 2006: 217؛ کینگ، 2008: 4 و 5؛ براب، 2006: 237).

**4- مقایسه و بحث**

طبق مطالعات صورت گرفته در بخش قبل، تفاوتی واضح بین مسکن حمایتی در ایران و کشورهای پیشرو به چشم می خورد. بدین ترتیب که سیاست ها و برنامه ریزی های مسکن حمایتی در ایران، با تمرکز حداکثری بر سودمندی اقتصادی و توجه اندک به مسائل اجتماعی شکل گرفته اند. این برنامه ها طی سال های متمادی روندی یکسان داشته و پیشرفت ها بیشتر در زمینه ی افزایش کمی واحدها در مقابل ارتقاء کیفی آن ها بوده است. در حالی که در کشورهای پیشرفته (از جمله اروپا و امریکا)، کیفیت بخشی به زندگی گروه کم درآمد از طریق ارتقاء مساکن حمایتی در دستور کار دولت ها قرار گرفت. در این راستا، سیاست ها در جهت کاهش تمرکز فقر و خارج کردن شکل مسکن حمایتی از طیف صرفاً گروه های کم درآمد، پیش رفت و تغییر کرد.

مقایسه ی مسکن حمایتی ایران و کشورهای پیشرفته اروپایی و امریکا طبق شاخصه های سیاستگذاری، طراحی و اجرا در جدول 2 آمده است.

**جدول 2: مقایسه ی مسکن حمایتی کنونی ایران و کشورهای پیشرفته اروپایی و امریکا**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **معیارها** | **زیرمعیارها** | **ایران** | **کشورهای پیشرفته اروپا و امریکا** |
| **سیاستگذاری** | گروه ذی نفع (دست اندرکاران) | دولت، تعاونی ها، بخش خصوصی | دولت، تعاونی ها، بخش خصوصی |
| نوع مسکن | دولتی، توجه به مسکن اجتماعی در چند سال اخیر | دولتی، اجتماعی، مقرون به صرفه، ترکیب درآمدی |
| گروه هدف | گروه کم درآمد | گروه کم و متوسط درآمد |
| نوع تصرف | اجاره به شرط تملیک | استیجاری |
| گونه خانوار |  خانواده های دارای فرزند، زوج ها، سرپرست خانوار | انواع گونه های خانوار، سالمندان، افراد ناتوان با نیازهای خاص |
| **برنامه ریزی** | مکان یابی | بیرون از شهر، درون شهرهای جدید | شهرک های حاشیه شهر، به صورت ترکیب با مساکن دیگر در داخل شهر |
| امکانات و خدمات | مشکل در امکانات زیرساختی، عدم دسترسی به خدمات و امکانات عمومی به دلیل فاصله از شهر | امکانات زیرساختی، دسترسی به خدمات عمومی حمل و نقل، دسترسی به کاربری های موردنیاز |
| گونه مسکن | آپارتمانی با ارتفاع متوسط و بلند  | آپارتمانی کم ارتفاع (Walk up) تا مرتفع |
| **طراحی و اجرا** | پایداری زیست محیطی | عدم توجه به نکات پایداری زیست محیطی در مرحله ی ساخت و بهره برداری | کاربرد نکات پایداری زیست محیطی در مراحل مختلف برنامه ریزی، ساخت و بهره برداری بنا (استفاده از انرژی تجدید پذیر، معماری سبز، انعطاف پذیری، ...) |
| مصالح نما | مصالح ارزان و کم دوام | مصالح با دوام و سازگار با محیط و در عین حال ارزان |
| فضای باز | در بیش تر مواقع فضای باز رها شده و بدون طراحی | طراحی فضای باز اجتماع پذیر، تدارک کاربری های مورد نیاز در داخل مجموعه (فضای بازی، امکانات تفریحی و اجتماعی، ...) |

با توجه به جدول 2، تفاوت هایی در مراحل سیاست گذاری، برنامه ریزی و طراحی و اجرا در بین مسکن حمایتی داخل کشور و مسکن حمایتی کشورهای پیشرفته وجود دارد. تنوع در نوع مسکن حمایتی و پیشرفت آن به سمت مسکن ترکیب درآمدی موجب ارتقاء کیفیت زندگی گروه ضعیف تر شده و از تمرکز فقر و مشکلات ناشی از آن جلوگیری می کند. در این حالت گروه هدف، از صرف کم درآمد به ترکیب کم و متوسط درآمد تغییر می یابد و همزیستی سودمندی را به وجود می آورد. پوشش انواع گونه های خانوار، یکی دیگر از فاکتورها مثبتی است که در ساخت مسکن حمایتی اروپا و امریکا مورد توجه قرار می گیرد (Office of Land Servicing & Housing, 2012; NSW, 20213). علاوه بر این ایجاد محیطی که برای سالمندان و افراد ناتوان قابل اسکان باشد و همه شمول بودن مسکن حمایتی موجب پایداری زیستی و تمایل به زندگی در آن می شود. چه بسا، بسیاری از واحدهای مسکن مهر در ایران بدون متقاضی مانده اند و همچنین امکانات لازم برای ساکنین با معلولیت های مختلف و سالمند وجود ندارد. در مرحله ی برنامه ریزی نیز، مکان یابی یکی از مهم ترین شاخصه های ایجاد مسکن حمایتی است که به عنوان انتخاب مناسب ترین مکان برای استقرارهای جدید با توجه به شرایط و ویژگی های سایت تعریف می شود؛ به طوری که عدم توجه به این شرایط مشکلات متعددی را به برای ساکنان ایجاد می کند (Ramzanpour & Nourtaghani, 2018a؛ سعیدی، 1387). در طرح مسکن مهر، واگذاري زمین در مکان هاي نامناسب و یا شهرك هاي اقماري اطراف کلانشهرها یکی از دلایلی بود که رغبیتی براي ساخت این زمین ها ایجاد نکرد (پرهیزگار و شاهدی، 1389). بدین ترتیب، مکان گزینی غلط این نوع مسکن در شهر های مختلف، به دلیل فاصله از شهر مشکلاتی از جمله کمبود زیرساخت ها (تاسیسات زیربنایی و روبنایی)، دسترسی به حمل و نقل و خدمات عمومی (حبیبی، ،1389؛ قائد رحمتی و همکاران، 1393) را در پی داشت. مساکن حمایتی در کشورهای پیشرفته در زمین هایی احداث می شوند که دارای امکانات زیرساختی مطلوب هستند و به دلیل نزدیکی به شهر یا واقع شدن در آن، به امکانات و خدمات شهری نیز دسترسی آسان دارند (Littman, 2014; Pivo, 2013). گونه های آپارتمانی کم ارتفاع، تراکم ادراکی کمتری (Ramzanpour & Nourtaghani, 2018b) نسبت به سایر گونه های متوسط و بلند دارند و امنیت و روابط همسایگی را تسهیل می کند. توجه به نکات پایداری زیست محیطی در مرحله ی برنامه ریزی، ساخت و بهره برداری، علاوه بر سازگاری با محیط و انسان، هزینه های اجرا و دوره ی نگهداری را کاهش می دهد که در مساکن حمایتی کشورهای پیشرفته رعایت می شود (Abromowitz, 2008; Xiaojuna & Wei, 2012). ایجاد فضای باز مناسب و منظره پردازی نیز در مساکن حمایتی کشورهای مختلف مورد توجه قرار می گیرد (Office of Land Servicing & Housing, 2012). اما مسکن مهر، مشکلات زیادی در زمینه ی طراحی داشته و بیشتر به عنوان سرپناه عمل می کند.

**5- نتیجه گیری**

دستیابی به مسكن به عنوان يكي از اهداف اجتماعي همواره در هر جامعه ای مطرح بوده و همیشه به خصوص از جنبه اقتصادی و اجتماعی به آن توجه شده است. بحث اسکان افراد کم درآمد و تامین مالی خانه های قابل پرداخت برای آن ها از حوزه های پیچیده ی اقتصاد است که به سامان نمودن آن نیازمند توجه کلیه نهادهای ذی نفوذ در امر اسکان است.

هزینه های مسکن و زندگی، نقش مهمی را در تعیین کیفیت زندگی خانواده بازی می کند، افرادی که سهم بزرگی از درآمد خود را به مسکن اختصاص می دهند نمی توانند جوابگوی هزینه های ضروری دیگر زندگی از قبیل سلامت، تغذیه، تفریح و فعالیت های فراغت باشند. مسکن مقرون به صرفه، مسکنی است که از نظر استاندارد و موقعیت مکانی، برای افرادی با درآمد کم و متوسط کاملاً مناسب بوده و هزینه های مسکن در حدی است که ساکنین بتوانند از عهده مخارج نیازهای اولیه دیگر خود برآیند.

برنامه ها و سیاست های مسکن باید از پشتوانه ی نظری مناسبی برخوردار باشند. عدم توجه به چهارچوب نظری مشخص، موجب نارسایی هایی در برنامه ریزی مسکن می شود. تدوین چهارچوب نظری مستلزم بررسی دقیق فرآیندهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و ... است. از آن جا که هر کشور با توجه به وضعیت سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و منطقه ای خود برنامه ریزی و دستورالعمل خاص و متفاوتی نسبت به مساکن حمایتی دارد، می توان عوامل موثر بر ارتقاء کیفی مسکن حمایتی در مراحل مختلف سیاستگذاری، برنامه ریزی، طراحی و احداث را از دستورالعمل های موجود در کشورهای پیشرفته استخراج نمود و با بازبینی و همگام سازی آن با قوانین و شرایط کشور به کار بست. این کار، گامی خواهد بود در جهت افزایش کیفیت زندگی گروه کم درآمد و پیش به سوی یکپارچه سازی و برقراری عدالت فضایی-اجتماعی. پیشنهاد می شود در پژوهش های آینده روی شاخصه های کمی و کیفی محیطی و کالبدی مسکن حمایتی که در کشورهای دیگر بدان ها توجه شده، بررسی صورت گیرد تا از این طریق راهکارهای عملیاتی طراحی دقیق تری بتواند ارائه شود.

**مراجع**

* اهري، ز. و اميني جديـد، ش. (1375) تجـارب كشورهاي مختلف در تـأمين مسكن، تهران، وزارت مسـكن و شهرسازي.
* پرهیزگار، ا. و شاهدي، ن. (1389) "مروري بر طرح مسکن مهر در شهرهاي زیر 25000 نفر"، آبادي، شماره 69: 34-43.
* جواد شهیدی، ک. (1377) مقدمه‌ای بر مفاهیم نوشهرها از آغاز تا به امروز (چاپ اول)، نشر پژوهنده، تهران.
* حبیبی، ک.؛ بهزادفر، م. و همکاران (1389) "نقد و آسیب شناسی سیاستگذاری و برنامه ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران"، آبادی، شماره 69، ص 6-13.
* دژكام، ژ. (1364) «مسألة مسكن در ايران»، رسالة دكتري اقتصاد، تهران، دانشگاه تهران.
* رضایی، م. و کمائی زاده، ی. (1391) " ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد" ، فصلنامه مطالعات شهری، سال 13، شماره 5.
* رضایی، م.؛ کمائی زاده، ی. و سرائی، م. (1393) "اولویتبندی تناسب مکان گزینی پروژه های مسکن مهر شهر یزد با استفاده از رهیافت ترکیبی AHP-VIKOR"، آمایش جغرافیایی فضا، سال 4، شماره 11.
* زیاری، ک.؛ مهدنژاد، ح.؛ پرهيز، ف.؛ آقاجاني، م. (1389) " بررسي وضعيت مسكن گروه هاي درآمدي و برآورد مسكن گروه هاي كم درآمد (نمونه موردي استان هرمزگان)"، فصلنامه تحقيقات جغرافيايي، سال 25، شماره 3، پیاپی 98.
* سعیدي، ع. (1387) دانشنامه جامع مدیریت شهري و روستایی، سازمان شهرداري ها و دهیاري هاي کشور.
* صیامی، ق.؛ ویسه، م. و رخساری طالمی، س. (1394) "سنجش معیارهاي بهینه مکان یابی پروژه هاي مسکن مهر استان البرزTOPSIS و AHP با استفاده از روش هاي تحلیل چندمعیاره"، شهر پایدار، دوره دوم، شماره 1.
* طرح جامع مسکن (1396-1405). سند تلفیق: شناخت وضع موجود، چشم انداز آینده، سند راهبردی و اجرایی، وزارت راه و شهرسازی.
* طرح جامع مسکن، خلاصه و مقدماتی (1393-1405).
* عزیزي ، محمد مهدی (1377). بررسی شاخص هاي مسکن در کشورهاي مختلف جهان، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران .
* قائد رحمتی, ص.؛ مشکینی، ا. و آژند، م. (۱۳۹۳) "آسیب شناسی پروژه های مسکن مهر نمونه موردی: شهر جدید شیرین شهر"، کنفرانس بین المللی نیارش شهر پایا، تهران، موسسه سفیران فرهنگی مبین.
* قنبری، ا. (1393) "بررسی تطبیقی مکان یابی مسکن مهر در شهرهای تبریز، مرند و هادیشهر، فضای جغرافیایی"، سال 14، شماره 48.
* قنبری، ا. (1395) "تحلیلی بر مکان یابی مسکن مهر تبریز"، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، سال 20، شماره 55.
* قنبری، ا. و ظاهری، م. (1389) "ارزیابی سیاست های کلان مسکن در برنامه های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران"، مسکن و محیط روستا، شماره 123.
* مشکینی، ابوالفضل؛ میرکمالی، روحیه. ( 1387 )، "سیاستهاي مسکن در کره جنوبی، بولتن اقتصادي مسکن" مجله علمی - تحقیقاتی، شماره 40.
* مشکینی، ابوالفضل؛ میرکمالی، روحیه. ( 1387 )، سیاستهاي مسکن در کره جنوبی، بولتن اقتصادي مسکن، مجله علمی -تحقیقاتی، شماره 40.
* مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن، وزارت راه و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن (1393) وزارت راه وشهرسازي سازمان ملی زمین و مسکن.
* مهرافزون، م. (1393) "تبیین بررسی طرح توسعه پروژه مسکن مهر(مطالعه موردي شهر بروجرد)"، فصل نامه جغرافیا و برنامه ریزي شهري چشم انداز زاگرس، دوره ششم، شماره 21.
* نسترن، م. و رعنایی، ا. (1389) "تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه های آماده سازی اراضی مسکن مهر"، دو فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره 4.
* Abrams, C. (1946). The Future of Housing. New York: Harper and Brothers.
* Abromowitz, D. M. (2008). Green Affordable Housing Within Our Reach. USA:Center for American progress.
* Albright, L., S. Derickson, E. & S. Massey, D. (2011) Do Affordable Housing Projects Harm Suburban Communities? Crime, Property Values, and Property Taxes in Mt. Laurel, New Jersey (New Jersey: Office of Population Research, Princeton University).
* Architectural Forum. (1966). Goldberg Variations. 125(4):25–33.
* Bailey, J. 1965. The Case History of a Failure. Architectural Forum 123(5):22–25.
* Balchin, P. (1996). Housing in Europe. London, UK: Routledge.
* Berry, M. (2002). Affordable Housing Project Background Paper. Australia: RMIT University.
* Berube, A. (2006). Comment on Mark Joseph’s “Is Mixed-Income Development an Antidote to Urban Poverty?” Housing Policy Debate, 17 (2): 237; Brophy & Smith, 5.
* Bowly, D. 1978. The Poorhouse: Subsidized Housing in Chicago, 1895–1976. Carbondale and Edwardsville: Southern Illinois University Press.
* Bratt, R. (2002). Housing and family well-being. Housing Studies 17:13-26.
* Burchell, R. and Listoken, D. (1995). Influences on United States housing policy. Housing Policy Debate 6:559-617.
* Chaskin, R. J., & Joseph, M. L. (2011). Social interaction in mixed-income developments: Relational expectations and emerging reality. Journal of Urban Affairs, 33(2), 209-237.
* Chicago Housing Authority. 1956–1963. Annual Report. Chicago.
* Davies, R. (1966). Housing Reform during the Truman Administration. Columbia: University of Missouri Press.
* Disney, J. (2007). Affordable Housing in Australia, Some Key Problems and Priorities for Action. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
* Dunn, J. R. (2000). Housing and health inequalities: review and prospects for research. Housing studies, 15(3), 341-366.
* Ellickson, R. C. (2010) The False Promise of the Mixed-Income Housing Project. UCLA Law Review, Yale Law School. 57: 982-1021.
* Fraser, J. C.; J. Chaskin, Robert & Theodore Bazuin, Joshua (2013). making mixed income neiborhoods work for low incom households. A Journal of Policy Development and Research, Volume 15, Number 2. U.S. Department of Housing and Urban Development.
* Harrison, A. (2000). Housing Quality Indicators. United Kingdom: DEGW plc.
* Hecht, B. L.; JD & CPA. (2006). Developing Affordable Housing, A Practical Guide for Nonprofit Organizations. New Jersey: Published by John Wiley & Sons, Inc., Hoboken.
* Hirsch, A R. (1983). The Making of the Second Ghetto: Race and Housing in Chicago, 1840–1960. Cambridge, England: Cambridge University Press.
* Joseph, M. L. (2006). Is mixed‐income development an antidote to urban poverty?.
* Joseph, M. L., Chaskin, R. J., & Webber, H. S. (2007). The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development. Urban Affairs Review, 42 (3), 369-409.
* King, L. A. (2008). Housing Affordability (Sustainable Community Development Code Research Monologue Series). The Rocky Mountain Land Use Institute.
* Levy, D. K., McDade, Z., & Dumlao, K. (2010). Effects from living in mixed-income communities for low-income families. Urban Institute, Washington, DC.
* Littman, T., (2014), Affordable- accessible housing in a dynamic city. Victoria: Transport Policy Institute.
* London County Council. (1937). London Housing. London: LCC.
* London Development Agency. (2010). London Housing Design Guide. Interim Edition.
* Malpass, P., Alan, M. (1999). Housing Policy and Practice. 5th Edition. Houndsmill and New York: Palgrave.
* NSW goverrnment, family & community services, housing. (2013). NSW Affordable Housing Guidelines. Australia.
* Office of Land Servicing & Housing of Calgary. (2012). Affordable housing development & design guidelines. Calgary: Canada.
* Office of Land Servicing & Housing. (2012). Affordable housing development & design guidelines. Canada.
* Pivo, G., (2013), The Definition of Affordable Housing: Concerns and Related Evidence, University of Arizona, Tucson, Arizona.
* Polák, M. (2004). Historical Development of Social Housing. N EHNUTEĽNOSTI a BÝVANIE. UNECE Social housing conference, Wienna.
* Ramzanpour, M. and A. Nourtaghani (2018)b. "Impact of Four Physical Design Factors on Mixed-Income Housing." Journal of Architectural Engineering 25(1): 05018006.
* Ramzanpour, M. and Nourtaghani, A. (2018)a. "Locating of Supporting housing with affordable indicators based on spatial justice in Babolsar city." Haft Hesar Journal of Environmental Studies 7(25): 35-50.
* Reeves, P. (2005). An Introduction to Social Housing. Second edition. First published in 1996 by Arnold. Elsevier Butterworth-Heinemann.
* Rivkin, S. G. (1994). Residential segregation and school integration. Sociology of Education, 279-292.
* Siegler, R., Levy, H. J. (1987). “Brief History of Cooperative Housing.” 1986 Cooperative Housing Journal. Washington, D.C.: National Association of Housing Cooperatives, pp. 12, 14-19.
* Stone, M. E. (1993). Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability. Philadelphia: Temple University Press.
* Stone, M. E. (2003). Social Housing in the UK and US: Evolution, Issues and Prospects. Visiting Associate, Centre for Urban and Community Research, Goldsmiths College, University of London.
* Teaford, J. (1990). The Rough Road to Renaissance—Urban Revitalization in America, 1940–1985. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
* Tighe, J. R. (2010). "Public opinion and affordable housing: A review of the literature." Journal of Planning Literature 25(1): 3-17.
* U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2009). Housing Quality Standards (HQS), For Section 8 Housing Choice Voucher Properties. USA.
* Xiaojuna, H., Wei, Z. (2012). Analysis of Application of External Wall Thermal Insulating Technology in Affordable Housing in Tonglu County. Energy procedia, 14, 488-492.
* Yanyun Man, J. (2011). Affordable Housing in China. China: Lincoln Institute of Land Policy.
* You, J., Wu, H. & Han, S. (2011). What is affordable housing in China? Evidence from Nanjing, China. China: ERES Annual Conference.
* Zou, Y. (2014). Contradictions in China’s affordable housing policy: Goals vs. structure. Habitat International, 41, 8-16.
1. Public Housing [↑](#footnote-ref-1)
2. Social Housing [↑](#footnote-ref-2)
3. Mulford Gardens [↑](#footnote-ref-3)
4. Section 202 housing program [↑](#footnote-ref-4)
5. Affordable Housing [↑](#footnote-ref-5)