

# بررسی تجارب مقابله با کمبود مسکن در انگلستان به روایت نهاد پژوهشی مجلس عوام انگلستان





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره مسلسل: ۲۰۲۷۲  
کد موضوعی: ۲۵۰



مرکز پژوهش‌های  
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:  
۱۴۰۳/۹/۱۳

**عنوان گزارش:**

بررسی تجارب مقابله با کمبود مسکن در انگلستان  
به روایت نهاد پژوهشی مجلس عوام انگلستان

نوع گزارش: طرح/ لایحه ، راهبردی ، نظارتی

**نام دفتر:**

مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)

**تهیه و تدوین:**

نوید پاک‌نژاد (گروه عمران و شهرسازی)

**مدیر مطالعه:**

علی فرنام

**همکار:**

آیدا دودانگه (گروه عمران و شهرسازی)

**ناظر علمی:**

محمدحسن معادی رودسری

**گرافیک و صفحه آرایی:**

نرجس امیراحمدی  
آذر مهمان‌نواز نوروزمحل

**ویراستار ادبی:**

زهره عطاردی

**واژه‌های کلیدی:**

۱. کمبود مسکن
۲. مسکن در استطاعت
۳. مسکن مهاجران
۴. مسکن اجتماعی اجاره‌ای
۵. برنامه‌های تأمین مسکن

**تاریخ شروع مطالعه:**

۱۴۰۳/۰۸/۱۴



## فهرست مطالب

۶	چکیده.....
۷	خلاصه مدیریتی.....
۸	۱. مقدمه و بیان مسئله.....
۹	۲. اهمیت و ضرورت بررسی این گزارش.....
۱۰	۳. بررسی نیاز به مسکن جدید در انگلستان.....
۱۳	۴. بررسی روندها در عرضه مسکن انگلستان.....
۱۶	۵. بررسی موانع و راهکارهای افزایش عرضه مسکن در انگلستان.....
۲۰	۶. نتیجه‌گیری.....
۲۱	منبع و مأخذ.....

## فهرست جداول

۱۱	جدول ۱. برآورد میزان مسکن مورد نیاز در انگلستان.....
۱۴	جدول ۲. خلاصه بررسی روندها در عرضه مسکن انگلستان.....
۱۷	جدول ۳. افزایش عرضه مسکن موانع و راهکارها در انگلستان.....
۲۰	جدول ۴. درس آموخته‌هایی برای برنامه‌ریزی مسکن از تجربه انگلستان.....



## بررسی تجارب مقابله با کمبود مسکن در انگلستان به روایت نهاد پژوهشی مجلس عوام انگلستان

### چکیده



کمبود مسکن یکی از چالش‌هایی است که در اکثر نقاط جهان دولت‌ها را به خود درگیر کرده و نحوه مقابله با این چالش نیازمند مطالعات گسترده و شناخت صحیح جامعه هدف است. از طرفی مطالعه تجارب سایر کشورها می‌تواند تا حد زیادی راهگشا باشد و از اشتباهات احتمالی در سیاستگذاری تا اجرا جلوگیری کند. از این رو، با توجه به آنکه ساخت یک میلیون واحد مسکونی در تعهد حزب محافظه کار انگلستان گنجانده شده بود؛ تجربه این کشور با استفاده از اطلاعات کتابخانه‌ای گردآوری شده است. روند تأمین و عرضه مسکن و زیرساخت‌های لازم برای تأمین مالی آن در کشور انگلستان مورد تحلیل قرار گرفته تا بتوان از مفاهیم و نگرش‌های حاصل در پیشبرد هر چه بهتر برنامه‌های مسکن داخل کشور استفاده شود. پس از بررسی تجارب کشور انگلستان این مهم به دست آمد که برنامه مسکن باید متناسب با شرایط هر کشور و هر شهر تدوین شده و از تجارب سایر کشورها صرفاً برای روشنگری و جلوگیری از اشتباهات احتمالی استفاده کرد.



## بیان / شرح مسئله

گزارش حاضر خلاصه و جمع‌بندی از گزارش «مقابله با کمبود عرضه مسکن در انگلستان» [۱] است، که در ۱۹ مه سال ۲۰۲۳ توسط کتابخانه مجلس عوام این کشور تهیه شده است. این گزارش تجربیات و اقدامات مختلف انگلستان را در حوزه سیاستگذاری به منظور تأمین مسکن و تنظیم بازار مسکن مورد مطالعه و نقد قرار داده است. گزارش فوق مجموعه‌ای از گزارش‌های رسمی نهادها و مراجع اصلی تأثیرگذار در بخش مسکن را ارائه می‌کند. به‌طور کلی، بررسی تجارب جهانی در شناخت ابعاد موضوع در کشورهای دیگر سبب می‌شود که در بعضی موارد، این فرایند توجه عموم و سیاستگذاران را به مشکلاتی که قبلاً محسوس نبودند، معطوف کند. در موارد دیگر، برعکس، چیزی که قبلاً مشکل پنداشته می‌شد به «نامشکل» تبدیل می‌شود، یعنی مشخص خواهد شد که در یک مورد به‌خصوص حساسیت بی‌دلیل وجود داشته است. هدف از این گزارش آن است که مفاهیم و نگرش‌های حاصل از پژوهش به تدریج در روند سیاستگذاری‌های برنامه‌ریزی مسکن بازتاب پیدا کند نه آنکه به‌طور مستقیم راه‌حل‌های کاربردی ارائه شود. البته نکته مهمی که لازم به توجه است، این مسئله می‌باشد که برداشت از تجارب جهانی باید با توجه به شرایط زمانی و مکانی انجام پذیرد. در واقع توجه نکردن به تفاوت‌های جغرافیایی، سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سبب شکل‌گیری خروجی‌های مختلف و گاهی نامطلوب می‌شود.

## نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

با توجه به تنوع شرایط کشورهای مختلف در تأمین مسکن لازم است برای جلوگیری از بروز پیشنهادهای نادرست ضمن بررسی تجارب سایر کشورها به شرایط جغرافیایی، فرهنگی و ... در پیش‌بینی‌ها توجه شود. همچنین طی بررسی‌ها به‌نظر نمی‌رسد در یک محیط با نرخ بهره پایین، تغییرات در عرضه مسکن، به‌تنهایی بتواند به‌طور قابل‌توجهی در کوتاه‌مدت، استطاعت مسکن را بهبود بخشد. هم‌زمانی فرایند تخریب زآغه‌ها و ساخت خانه‌های جدید می‌تواند به پیشبرد هر چه بهتر برنامه‌های تأمین مسکن کمک کند. همچنین یکی از موارد حائز اهمیت آن است که افزایش عرضه می‌تواند بر هزینه‌های تأمین مسکن در استطاعت تأثیر بگذارد و منجر به کاهش هزینه تمام شده شود؛ اما لازم است صرفاً بر تعداد خانه ساخته شده تأکید نشود، بلکه بر ایجاد تعادل اجاره‌داری و در استطاعت بودن برای یک استراتژی مسکن مؤثر توجه گردد. لذا تنوع سلايق از جمله مواردی است که باید در تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد لحاظ شود.

## پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

- الزام به طراحی سازوکاری در برنامه‌های مسکن در استطاعت به‌منظور نزدیکی خانه‌های ساخته شده به نقاطی که فرصت‌های شغلی بیشتری دارند.
- تنظیم ضوابطی به‌منظور بالانرفتن قیمت مسکن تمام شده بیش از حد تعیین شده برای تعبیر صحیح عبارت مسکن در استطاعت در عمل.
- تنظیم سازوکاری برای به‌روزرسانی سالیانه نیاز به مسکن در استطاعت، در حین اجرای برنامه‌های مسکن به‌منظور تسریع در تأمین مسکن و ساخت در محل تقاضای واقعی.
- بررسی مسکن مهاجران و تنظیم ضوابطی به‌گونه‌ای که از افزایش حاشیه‌نشینی جلوگیری به عمل آید، و از فشار مضاعف مهاجران به مساکن در استطاعت جلوگیری شود.
- تنظیم ضوابطی تشویقی برای تولید مستمر مسکن در استطاعت برای کنترل بازار مسکن و خودداری از اقدامات مقطعی.
- ایجاد سازوکاری برای توجه به تنوع (با توجه به بعد خانوار، وسعت زمین موجود در هر شهر و ...) در برنامه‌های تأمین مسکن در استطاعت.



- ایجاد سازو کاری به منظور افزایش سرعت توسعه از طریق استفاده از تکنولوژی‌های به روز و نظارت بر هزینه ساخت و توجه به ساخت مسکن ارزان قیمت.
- تدوین برنامه ریزی واضح تر و سازگار تر، با شرایط استاندارد ملی برای پوشش چالش های بخش مسکن، در واقع لازم است علاوه بر استانداردها بر شرایط هر شهر به صورت خاص توجه شود.
- تنظیم ضوابطی برای جریمه مالی علیه توسعه دهندگانی که پروژه های آنان خیلی کند پیشرفت می کند و تشویق توسعه دهندگان به ساخت سریع تر و تسهیل امور توسعه دهندگان و سرمایه گذاران بخش مسکن.
- ایجاد سازو کاری به منظور توسعه مسکن اجتماعی اجاره ای برای گروه های کم درآمد و مهاجران.

## ۱. مقدمه و بیان مسئله

گزارش حاضر خلاصه و جمع بندی از ترجمه گزارش جامع مقابله با کمبود مسکن در انگلستان است که توسط کتابخانه مجلس عوام انگلستان گردآوری شده است. این گزارش با توجه به برنامه ها و اعلامیه های انتخاباتی و تعهد حزب محافظه کار در سال ۲۰۱۹ مبنی بر ساخت حداقل یک میلیون واحد مسکن در طول پارلمان جدید انگلستان تهیه شده و هم اکنون به بررسی سیاست ها و برنامه های در پیش گرفته شده پرداخته می شود. اولین مسئله ای که در این گزارش مورد بررسی قرار گرفته، تعیین یک عدد دقیق در مورد تعداد مسکن مورد نیاز در انگلستان است. این مسئله و فهم مقتضیات آن برای هر برنامه ای که با هدف تأمین مسکن برنامه ریزی می شود ضروری و حیاتی است. پس از بررسی عوامل مختلف تأثیر گذار بر واقعیت های میزان تقاضای واقعی و پیش بینی رشد تقاضا، مسئله در استطاعت بودن مسکن مورد توجه قرار می گیرد. این مسئله در تجارب داخلی کشور ما نیز واجد ارزش بوده و دارای قابلیت تطبیق پذیری است. تحلیل روند عرضه مسکن در این کشور در سال های اخیر تحت تأثیر شرایط مختلف اقتصادی، سیاسی، همه گیری کووید-۱۹ و جغرافیایی از دیگر بخش های اصلی این گزارش است. در بخش پایانی این گزارش نیز موانع و راهکارها جهت افزایش عرضه مسکن از طریق مشارکت مقامات محلی و انجمن های مسکن، عرضه زمین و کنترل ارزش آن، زیرساخت های لازم جهت تأمین مالی، تأثیرات سیستم برنامه ریزی و پیشنهادهای لازم برای تسهیل امور شهرسازی و مجوزهای لازم همراه با ارائه مشوق ها به منظور افزایش سرعت توسعه و حتی استفاده از زمین های کمربند سبز شهرها مورد توجه قرار می گیرد. مسائل دیگری همچون پشتیبانی از توسعه دهندگان و ساخت و سازهای کوچک و متوسط و توجه به توسعه و بهبود صنعت ساخت و ساز با استفاده از نوآوری های صنعت ساختمان نیز در این گزارش مورد بحث است. در مجموع این گزارش با یک بررسی جامع، ابعاد مختلف مسئله مسکن را در انگلستان بازگو کرده و ابعاد و جزئیات تخصصی و فنی برنامه ریزی مسکن لازم را مورد تحلیل و واکاوی قرار می دهد. از این رو، انتظار می رود گزارش فوق بتواند به عنوان یک مأخذ جدید نقش بسزایی در برنامه ریزی مسکن کشور ما داشته باشد.

## ۲. اهمیت و ضرورت بررسی این گزارش

یکی از متداول‌ترین مدل‌های کاربرد پژوهش در سیاستگذاری مدل روشنگری است. در این مدل انتظار نیست که پژوهش به‌طور مستقیم به ارائه راه‌حل‌های کاربردی منجر شود، بلکه مفاهیم و نگرش‌های حاصل از پژوهش به تدریج در روند سیاستگذاری‌ها بازتاب پیدا می‌کنند. از آنجا که سیاستگذاری فرآیندی عقلانی است که در آن سیاستگذاران در تصمیم‌گیری و سیاستگذاری به داده‌های پژوهشی استناد می‌کنند و اگر داده‌ها و نتایج علمی در دسترس باشند، حتماً از آنها استفاده می‌شود؛ از این رو این گزارش تهیه شده است.

گزارش فوق خلاصه و جمع‌بندی از گزارش «مقابله با کمبود عرضه مسکن در انگلستان» است، که در ۱۹ مه سال ۲۰۲۳ توسط کتابخانه مجلس عوام این کشور تهیه شده است. این گزارش تجربیات و اقدامات مختلف انگلستان را در حوزه سیاستگذاری برای تأمین مسکن و تنظیم بازار مسکن مورد مطالعه و نقد قرار داده که این گزارش مجموعه‌ای از گزارش‌های رسمی نهادها و مراجع اصلی تأثیرگذار در بخش مسکن را ارائه می‌کند.

از جنبه‌های کاربردی این گزارش بررسی نتایج برخی سیاست‌های گذشته و فعلی از منظر بخش‌های مختلف تخصصی و نهادها و دستگاه‌های اجرایی و قانونگذاری انگلستان است.

بررسی تجارب جهانی در شناخت ابعاد موضوع در کشورهای دیگر سبب آن می‌شود که در بعضی موارد، این فرایند توجه عموم و سیاستگذاران را به مشکلاتی که قبلاً محسوس نبودند، معطوف کند. در موارد دیگر، برعکس، چیزی که قبلاً مشکل پنداشته می‌شد به «نامشکل» تبدیل می‌شود، یعنی مشخص خواهد شد که در یک مورد به‌خصوص حساسیت بی‌دلیل وجود داشته است.

نتایج پژوهش‌ها، جدا از اینکه با نظرات سیاستگذاران همخوان باشند یا نه منتشر می‌شوند و بر اعمال و افکار آنها تأثیر می‌گذارند. البته این مدل مشکلاتی هم دارد. در درجه اول سرعت آن بسیار کند و حتی نامحسوس است. مسئله دیگر اینکه تشخیص پژوهش‌های با دستاوردهای خوب و یا بد نیز سخت است. در نتیجه، ممکن است به‌جای روشنگری در واقع «تاریک‌گری» شود. البته پژوهش‌های نهادها پژوهشی رسمی کشورها و به‌طور خاص پارلمان‌ها هستند که کمتر در معرض این آسیب قرار می‌گیرند. در نهایت اینکه، در بعضی موارد، نتایج پژوهش‌ها پیچیده و متناقضند و در نتیجه قابل شیوع در جامعه نیستند.

در این گزارش بحث ابتدایی در ارتباط با تخمین مربوطه میزان مسکن جدید می‌باشد که مورد نیاز است. این بحث یکی از بحث‌های داغ و مورد توجه در کشورهای مختلف بوده که چگونه و با در نظر گرفتن چه ابعادی می‌توان یک برآورد صحیح و نزدیک به واقعیت از تعداد خانه‌های مورد نیاز داشت تا براساس آن بتوان به برنامه‌ریزی جهت تأمین مسکن پرداخت. در بخش دوم گزارش، روندهای عرضه مسکن مورد اشاره قرار گرفته است. این مسئله از آن جهت حائز اهمیت بوده که چه عواملی بر روند و میزان عرضه مسکن تأثیرگذار هستند و این تأثیرگذاری تا چه حدی است. در بخش آخر این گزارش نیز ضمن بررسی موانع و راهکارهای افزایش عرضه مسکن مورد بحث قرار می‌گیرد.

البته نکته مهمی که لازم به توجه است، این مسئله می‌باشد که برداشت از تجارب جهانی باید با توجه به شرایط زمانی و مکانی انجام پذیرد. در واقع توجه نکردن به تفاوت‌های جغرافیایی، سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سبب شکل‌گیری خروجی‌های مختلف و گاهی نامطلوب می‌شوند. لذا استفاده از سیاست‌ها، برنامه‌های دیگر کشورها بدون توجه به الزامات و شرایط خاص و ساختار نظام اداری-سیاسی آن، باعث پدید آمدن مشکلات جدید خواهد شد. در ادامه خلاصه و جمع‌بندی مباحث طرح شده در این گزارش جهت بهره‌برداری مطلوب‌تر مخاطبین ارائه می‌شود.



### ۳. بررسی نیاز به مسکن جدید در انگلستان



این بخش از گزارش با هدف بررسی نیاز انگلستان به مسکن جدید و روندهای تأمین آن تهیه شده است. در پاسخ به افزایش تقاضا برای مسکن و تغییرات جمعیتی، دولت انگلستان هدف گذاری کرده است که سالیانه ۳۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی جدید تا میانه دهه ۲۰۳۰ - ۲۰۲۰ ساخته شود. با این حال، تخمین‌های جایگزین از سوی مؤسسات مختلف، از جمله فدراسیون ملی مسکن و مؤسسه خیریه کرایسیس، نشان می‌دهد که این تعداد برای پاسخ‌گویی به نیاز واقعی ممکن است کافی نباشد و به‌عنوان مثال، تحقیقاتی که توسط فدراسیون ملی مسکن و مؤسسه کرایسیس سفارش داده شد، تخمین زده است که کشور سالیانه به حدود ۳۴۰,۰۰۰ واحد مسکونی نیاز دارد که از این تعداد، ۱۴۵,۰۰۰ واحد باید به صورت مسکن مقرون به صرفه ساخته شود. این افزایش تقاضا برای مسکن جدید از عواملی همچون افزایش تعداد خانوارها، فشارهای اقتصادی و انباشته شدن نیازهای معوقه ناشی می‌شود. این نیازها به‌طور خاص برای مسکن مقرون به صرفه و برای خانواده‌های کم‌درآمد و متوسط ضروری است. در انگلستان، عرضه ناکافی مسکن نه تنها قیمت خانه‌ها و اجاره‌ها را افزایش داده، بلکه دسترسی خانوارها به مسکن مناسب را دشوار کرده است. بسیاری از خانوارها به دلیل عدم توان مالی، مجبور به سکونت در شرایط شلوغ و غیرمطلوب شده‌اند. همچنین، این عدم دسترسی به مسکن مناسب بر تحرک نیروی کار و روند استخدام تأثیر منفی گذاشته است، زیرا برخی از افراد نمی‌توانند به راحتی به مناطقی که فرصت‌های شغلی بیشتری دارند، نقل مکان کنند، نقل مکان کنند که این خود منجر به مشکلات دیگری مانند کاهش تحرک نیروی کار و افزایش بی‌خانمانی می‌شود.

افزایش تعداد خانوارها نیز یکی از عوامل اصلی نیاز به مسکن جدید است. رشد جمعیت، تغییرات در ساختار خانوارها و الگوهای زندگی مدرن، از جمله عواملی هستند که بر تقاضای مسکن تأثیر گذاشته‌اند. در این میان، استطاعت‌پذیری مسکن یکی از مسائل کلیدی است که باید برای حمایت از اقشار کم‌درآمد مورد توجه قرار گیرد. گفتنی است؛ هدف از ایجاد مسکن جدید، تأمین فضایی مناسب برای زندگی و کاهش فشار بر بازار مسکن است. لذا در کنار افزایش عرضه، یکی از مسائل مهم دیگر استطاعت‌پذیری این واحدهاست که برای حمایت از خانواده‌های با درآمد متوسط و پایین باید مورد توجه قرار گیرد.

در بخش اول گزارش «مقابله با کمبود عرضه مسکن در انگلستان» به ابعاد مختلف نحوه میزان برآورد نیاز به مسکن در انگلستان پرداخته شده است که در قالب جدول زیر خلاصه و جمع‌بندی می‌شود:

### جدول ۱. برآورد میزان مسکن مورد نیاز در انگلستان

توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
این مسئله در حالی است که تعداد مسکن ساخته شده در این سطح نیست.	هدف اعلام شده دولت این است که ۳۰۰۰۰۰ خانه جدید در سال را تا میانه ۲۰۳۰-۲۰۲۰ توسعه دهد. اما برآوردهای دیگر میزان نیاز را تا ۳۴۰۰۰۰۰ خانه جدید در سال نشان می‌دهد.	آمار و ارقام کلیدی
دفتر آمار ملی که مسئول تولید پیش‌بینی تعداد خانوار در انگلستان است، پیش‌بینی‌هایی را در ژوئن ۲۰۲۰ منتشر کرد که بر اساس روند جمعیت تا سال ۲۰۱۸ بود. پیش‌بینی می‌شود تعداد خانوارها در انگلیس از ۲۳٫۲ میلیون در سال ۲۰۱۸ به ۲۶٫۹ میلیون در سال ۲۰۴۳ افزایش یابد.	میانگین افزایش حدود ۱۵۰۰۰۰ خانوار در سال است. <sup>۱</sup>	
تحقیقات فدراسیون ملی مسکن و مؤسسه کرایسیس، نیاز به ۳۴۰۰۰۰ خانه در سال را در انگلستان تا سال ۲۰۳۱ شناسایی کردند که شامل ۱۴۵۰۰۰ خانه قابل استطاعت، ۹۰۰۰۰ خانه اجاره‌ای اجتماعی، ۳۰۰۰۰ خانه برای اجاره قشر متوسط و ۲۵۰۰۰ خانه برای مالکیت مشترک است. <sup>۲</sup>		
با توجه به آنکه میزان فضای مسکنی که خانوارها با توجه به ترجیحات و توانایی پرداخت خود برای خرید انتخاب می‌کنند، متفاوت است.	نیاز به مسکن با تقاضای مسکن متفاوت است.	مبانی برآورد مسکن
به‌عنوان مثال زندگی در خانه‌ای با اتاق خواب اضافی یا خرید خانه دوم.	بسیاری از خانوارها بیش از آنچه که «نیاز دارند» فضای مسکن را اشغال می‌کنند.	
به‌طور کلی پیش‌بینی می‌شود که تعداد خانوارها در سراسر انگلیس در این دوره حدود ۷ درصد رشد کند، اما تفاوت قابل توجهی بین مناطق وجود دارد.	پیش‌بینی خانوار در سراسر انگلستان یکسان نیست.	
	دولت «روش استاندارد» برای ارزیابی نیاز به مسکن برای «مقامات برنامه‌ریزی محلی» <sup>۳</sup> در توسعه طرح‌های محلی تعیین کرده است. <sup>۴</sup>	برنامه‌های اصلی
	«توسعه مسکن اجتماعی اجاره‌ای» به‌عنوان یک برنامه بزرگ.	
	لایحه ارتقای سطح و بازسازی. <sup>۵</sup>	

1. Ons, Household Projections for England, 2018-Based: Principal Projection Dataset, 29 June 2020.

2. Bramley, G. for Crisis, Housing Supply Requirements Across Great Britain: for Low-Income Households and Homeless People, December 2018, P10.

3. Local Planning Authorities (Lpas)

4. Mhclg, Guidance: Housing Need Assessment, 16 December 2020 [Accessed 26 November 2021]

5. Levelling up and Regeneration Bill



توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
لحاظ تنوع جغرافیایی در پیش‌بینی‌ها.	هیچ معیار توافق شده‌ای وجود ندارد که دقیقاً چه تعداد مسکن جدید باید در هر سال در انگلستان عرضه شود.	
تحقیقات نشان می‌دهد که مهاجران تازه وارد تمایل دارند در خانوارهایی با بعد بیشتر از ساکنان قدیمی‌تر بریتانیا زندگی کنند.	چند عامل برای رشد کمتر از حد انتظار خانوارها بین سال‌های ۲۰۰۱ و ۲۰۱۱ مطرح شده است. سطوح مهاجرت بین سال‌های ۲۰۰۱ و ۲۰۱۱ بیشتر از گذشته بود.	
دولت اعلام کرده که علاوه بر این سه مرحله، افزایش ۳۵ درصدی، نسبت به نیاز برآورد شده مسکن در مناطق شهری خاص اعمال خواهد شد.	<p>روش استاندارد برای ارزیابی نیاز مسکن در ابتدا دارای سه مرحله بود:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ رشد پیش‌بینی شده خانوار در دهه آینده به عنوان نقطه شروع استفاده می‌شود.</li> <li>■ این رقم در مناطقی که قیمت خانه نسبت به درآمد افرادی که در آنجا کار می‌کنند بالاتر است، به سمت بالا تنظیم می‌شود.</li> <li>■ میزان افزایشی که هر مقام برنامه‌ریزی محلی می‌تواند در مقایسه با برنامه‌های قبلی خود با آن مواجه شود، بسته به وضعیت برنامه‌های موجود، ممکن است محدود شود.<sup>۱</sup></li> </ul>	نکات کلیدی
آکسفورد اکونومیکس می‌گوید این «پیامدهای مهمی برای یک بحث سیاستی که به شدت بر عرضه متمرکز شده است، به عنوان علت مشکل قیمت بالای مسکن و راه حل آن» دارد.	آکسفورد اکونومیکس <sup>۲</sup> به ما یادآور می‌شود، بعید است که [افزایش عرضه] قیمت مسکن را کاهش دهد؛ مگر در بلندمدت و با تولید بالا و پایدار خانه‌های جدید نسبت به رشد خانوار. حتی افزایش عرضه مسکن (بریتانیا) به ۳۱۰۰۰۰ خانه در سال در مدل خود تنها ۵ درصد کاهش در پیش‌بینی پایه قیمت مسکن به همراه دارد.	
غیر قابل تصور است که در یک محیط با نرخ بهره پایین، تغییرات در عرضه مسکن، به تنهایی بتواند به طور قابل توجهی در کوتاه مدت، استطاعت را بهبود بخشد.	با نرخ بهره پایین و با در دسترس بودن اعتبارات وام مسکن، خانوارها می‌توانند مسکن بیشتری بخرند و این در قیمت‌ها منعکس می‌شود. علاوه بر این، نرخ بهره پایین، حرکت سرمایه را از «دارایی‌های مالی» به «سرمایه‌گذاری بیشتر در مسکن» تشویق می‌کند.	

مأخذ: جمع‌بندی نویسندگان.

1. Mhclg, Guidance: Housing Need Assessment, 13 September 2018 [Archived Version Accessed 26 November 2021]

2. Oxford Economics

## ۴. بررسی روندها در عرضه مسکن انگلستان

در این بخش، روندهای تاریخی و فعلی عرضه مسکن در انگلستان به طور جامع مورد بررسی قرار گرفته است. داده‌های کتابخانه مجلس عوام نشان می‌دهد که عرضه مسکن در سال‌های اخیر تغییرات قابل توجهی داشته و به ویژه تحت تأثیر کووید-۱۹ و چالش‌های زنجیره تأمین کاهش یافته است. عرضه خالص مسکن در سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲ به حدود ۲۳۳,۰۰۰ واحد جدید رسید، که این رقم از هدف دولت کمتر است. به طور خاص، در این سال، تعداد ۲۱۰,۰۷۰ واحد به صورت ساخت جدید تأمین شد و بقیه از طریق تبدیل و تغییر کاربری ساختمان‌های غیرمسکونی به مسکونی صورت گرفت.

در طول دهه‌های گذشته، عوامل مختلفی بر روند عرضه مسکن تأثیر گذاشته‌اند. از جمله این عوامل می‌توان به سیاست‌های دولتی، تغییرات اقتصادی و محدودیت‌های عرضه زمین اشاره کرد. برای مثال، در دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰، برنامه‌های گسترده دولتی برای تأمین مسکن پس از جنگ جهانی دوم، عرضه قابل توجهی را فراهم آورد. اما در دهه‌های بعد، تمرکز بیشتر بر توسعه‌های بخش خصوصی قرار گرفت و نقش مقامات محلی کاهش یافت. بررسی این روندها نشان می‌دهد که در دوره‌های اقتصادی خاص، عواملی مانند رکود، تورم و تغییرات اجتماعی نیز بر ساخت و ساز و عرضه مسکن تأثیر گذاشته‌اند.

همچنین، عرضه مسکن در انگلستان با چالش‌های جغرافیایی روبه‌رو است؛ چراکه از لحاظ جغرافیایی، عرضه مسکن نیز در مناطق مختلف متفاوت است. مناطق خاصی به دلیل کمبود زمین یا هزینه‌های بالای توسعه با مشکلات بیشتری مواجهند. برای رسیدن به هدف گذاری ۳۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی در سال، نیاز است که عرضه کنونی حدود ۲۹ درصد افزایش یابد. همچنین، برای رسیدن به سطح مطلوب‌تر ۳۴۰,۰۰۰ واحد مسکونی در سال، افزایش ۴۶ درصدی در عرضه مورد نیاز است.

در بخش دوم گزارش «مقابله با کمبود عرضه مسکن در انگلستان» به بررسی روندهای عرضه مسکن در طول دوره‌های زمانی مختلف در انگلستان پرداخته شده است که در قالب جدول زیر خلاصه و جمع‌بندی می‌شود:



## جدول ۲. خلاصه بررسی روندها در عرضه مسکن انگلستان

توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
در اعلامیه‌های انتخاباتی سال ۲۰۱۹، همه احزاب اصلی سیاسی تعهداتی را برای افزایش عرضه مسکن در انگلیس در نظر گرفتند. عرضه مسکن جدید در حال حاضر کمتر از بلندپروازی دولت برای ۳۰۰۰۰۰ خانه جدید در سال است. حدود ۲۳۳۰۰۰ خانه جدید در سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲ عرضه شد.	ساخت حداقل یک میلیون مسکن، از تمام انواع نحوه تملک در طول پارلمان.	
عرضه مسکن جدید نسبت به سال قبل از پایین‌ترین میزان ۱۲۵۰۰۰ در سال‌های ۲۰۱۲ و ۲۰۱۳ افزایش یافت و به بالاترین حد ۲۴۳۰۰۰ خانه جدید در سال‌های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۰ رسید. عرضه در بین سال‌های ۲۰۲۰ و ۲۰۲۱ کاهش یافت، که تا حدی به دلیل اختلال در خانه‌سازی ناشی از کووید-۱۹، اما دوباره در بین سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲ افزایش یافت.	مطابق با یک تخمین سفارش داده شده توسط فدراسیون ملی مسکن و مؤسسه کریپسیس هر سال حدود ۳۴۰۰۰۰ خانه جدید در انگلستان باید تأمین شود که ۱۴۵۰۰۰ خانه باید از نوع مسکن در استطاعت باشد.	
بر اساس داده‌های سال‌های ۲۰۱۵ و ۲۰۱۶ هنوز به‌طور گسترده «توسعه مسکن اجتماعی اجاره‌ای» به‌عنوان یک برنامه بزرگ همچنان مطرح می‌شود.	پیش‌بینی نیاز به ۱۴۵۰۰۰ خانه جدید قابل استطاعت در هر سال، تا سال ۲۰۳۱.	
عرضه مسکن جدید در طول جنگ جهانی دوم بسیار کم بود. تعداد کمی خانه جدید ساخته شد و جنگ باعث از بین رفتن خانه‌ها می‌شد. در دهه‌های پس از جنگ جهانی دوم، عرضه مسکن جدید شروع به افزایش کرد. تعداد زیادی از خانه‌های نوساز در این دوره تکمیل شد. در همان زمان، «پاک‌سازی ز آغه‌ها» منجر به تخریب بسیاری از خانه‌های موجود شد. مقامات محلی اختیارات خاصی برای تخریب خانه‌های نامناسب داشتند و بسیاری از ساختمان‌های جدید تکمیل شده قرار بود جایگزین این تخریب‌ها شوند. در نتیجه، دهه ۱۹۶۰ شاهد ساخت‌وسازها و فعالیت‌های تخریب بیشتری نسبت به هر دوره‌ای بود. در دهه ۱۹۷۰، هر سال به‌طور متوسط ۲۴۹۰۰۰ خانه جدید در انگلستان تکمیل می‌شد. اما در همان دوره، حدود ۶۲۰۰۰۰ خانه از طریق پاک‌سازی ز آغه‌ها و سایر تخریب‌ها از بین می‌رفت که منجر به عرضه خالص حدود ۱۹۶۰۰۰ خانه در سال شد. ساختمان‌های جدید در دهه‌های بعدی کاهش یافت، اما میزان تخلیه ز آغه‌ها نیز کاهش یافت. تا دهه ۱۹۹۰، به‌طور متوسط هر سال حدود ۱۴۷۰۰۰ ساختمان جدید تکمیل می‌شد. تعداد تخریب‌ها بسیار کمتر بود و عرضه با تبدیل املاک موجود کمی افزایش یافت. در نتیجه، عرضه خالص حدود ۱۵۳۰۰۰ خانه جدید در سال بود که کمی بیشتر از تعداد ساخت‌وسازهای جدید بود. ساخت ساختمان‌های جدید در دهه‌های بعدی همانند میزان پاک‌سازی ز آغه‌ها کاهش یافت. تا دهه ۱۹۹۰، به‌طور متوسط هر سال حدود ۱۴۷۰۰۰ ساختمان جدید تکمیل می‌شد. تعداد تخریب‌ها بسیار کمتر بود و عرضه با تبدیل املاک موجود کمی افزایش یافت. نتیجه آن، عرضه خالص حدود ۱۵۳۰۰۰ خانه جدید در سال بود که کمی بیشتر از تعداد ساخت‌وسازهای جدید بود.	به‌طور کلی، اوایل قرن بیستم شاهد میزان بالایی از ساخت خانه‌های جدید بود که تا حدی با میزان نسبتاً بالای تخریب جبران شد.	آمار و ارقام کلیدی

توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
این تا حدی به این دلیل بوده که تخریب‌ها بسیار کمتر از زمان اوج پاک‌سازی زنگنه‌هاست. استفاده از تبدیل‌ها و تغییر کاربری املاک موجود نیز باعث عرضه جدید بسیار بیشتری نسبت به گذشته می‌شود. در سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲، در مقایسه با میانگین ۹۰۰۰ خانه در سال در دهه ۱۹۷۰ و ۱۲۰۰۰ خانه در سال در دهه ۱۹۹۰، حدود ۲۸۰۰۰ خانه جدید از این طریق تأمین شد.	در سال‌های ۲۰۲۲-۲۰۲۱، حدود ۲۱۰۰۰۰ خانه جدید تکمیل شد که این رقم بیشتر از میانگین دهه ۱۹۹۰، اما کمتر از میانگین دهه ۱۹۷۰ بود. با وجود این، عرضه خالص کلی در سال‌های ۲۰۲۰ و ۲۰۲۱ بالاتر از میانگین دهه ۱۹۷۰ و در حدود ۲۳۳۰۰۰ خانه جدید بود.	آمار و ارقام کلیدی
کمبود عرضه مسکن به عنوان «محرک اصلی عملکرد ضعیف اقتصاد بریتانیا» توصیف شده است. دیدگاه غالبی که بر این باور است سرمایه‌گذاری عمده بخش عمومی در برنامه خانه‌سازی منجر به تحقق اهداف تحویل مسکن می‌شود.	مشارکت فعال مقامات محلی و بخش‌های انجمن مسکن. تأمین زیرساخت‌های ضروری برای حمایت از توسعه مسکن. حمایت و تشویق جهت مشارکت شرکت‌های ساختمانی کوچک و متوسط؛ بیشتر در بازاری که تحت سلطه تعداد اندکی از شرکت‌های بزرگ است. آموزش‌های لازم و تکمیلی برای اطمینان از اینکه صنعت ساخت‌وساز در وضعیت مناسبی برای ارائه ظرفیت خانه‌سازی است.	عوامل مؤثر بر میزان عرضه مسکن
-	زمین‌های عمومی بیشتری را سریع‌تر به این موضوع اختصاص داد.	
تأکید بر این مسئله که تنها در باره تعداد خانه ساخته شده نیست، بلکه ایجاد تعادل اجاره‌داری و در استطاعت بودن است که باید برای یک استراتژی مسکن مؤثر در نظر گرفته شود.	تمرکز بیشتری روی «در استطاعت بودن» جدا از عرضه وجود دارد.	
برخی از مقامات محلی شهری، از زمین‌های توسعه‌نیافته اندکی در محدوده خود برخوردارند. برخی دیگر با محدودیت مواجهند؛ چراکه زمین دارای وضعیت حفاظت شده است (به‌عنوان مثال کمر بند سبز یا پارک‌های ملی).	عوامل زیادی بر میزان مسکن جدید تحویل داده شده در یک دولت محلی خاص تأثیر می‌گذارد. از جمله میزان نیاز و تقاضای مسکن در سطح محلی و میزان زمین موجود برای ساخت.	عوامل مؤثر بر میزان عرضه مسکن
شروع و تکمیل ساختمان‌های ثبت شده در سه‌ماهه دوم سال ۲۰۲۰ کاهش یافت (آوریل تا ژوئن، دوره‌ای که عمدتاً شامل اولین قرنطینه ملی انگلستان می‌شود). تعداد شروع پروژه‌ها در این دوره ۵۶ درصد کمتر از یک سال پیش از این بود.	شیوع کووید-۱۹ و محدودیت‌های متعاقب آن بر تولید مسکن تأثیر گذاشت.	
کووید-۱۹ در سال ۲۰۲۰ ساخت مسکن را مختل کرد. شروع عرضه مسکن در آوریل تا ژوئن کاهش یافت و به سطوح مشابه سال ۲۰۰۸ رسید. عرضه در فصول بعدی اعاده شد.	عرضه‌های جدید به‌تازگی به اوج خود با ۲۴۳۰۰۰ واحد در سال‌های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۰ رسید، اما از آن زمان نزول کرد.	روندهای ساخت مسکن
-	عرضه مسکن کنونی نسبت به اوج خود در دهه ۱۹۶۰ پایین‌تر است.	
در حالی‌که در سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲ ساخت نوین کمتری اتفاق افتاده، تخریب کمتری نیز رخ داده و تغییر کاربری ساختمان‌های موجود بیشتر شده است.	عرضه خالص مسکن جدید در سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲ از میانگین تخمینی دهه ۱۹۷۰ بیشتر است.	

مأخذ: همان.



## ۵. بررسی موانع و راهکارهای افزایش عرضه مسکن در انگلستان

این بخش به موانع کلیدی و چالش‌های موجود در مسیر افزایش عرضه مسکن و راهکارهای پیشنهادی پرداخته است. اصلی‌ترین چالش‌ها شامل کمبود زمین، سیستم پیچیده برنامه‌ریزی شهری و محدودیت‌های سیستم برنامه‌ریزی، کمبود زیرساخت‌های مناسب و دسترسی محدود به منابع مالی هستند. در این راستا، گزارش بر نقش کلیدی دولت در تأمین منابع و سیاستگذاری‌های حمایتی برای رفع این موانع تأکید دارد. یکی از راهکارهای پیشنهادی، اصلاحات گسترده در سیستم برنامه‌ریزی و تسهیل در فرایندهای آن است تا فرایند صدور مجوزها ساده‌تر و سریع‌تر شود.

علاوه بر این، مشارکت مقامات محلی و انجمن‌های مسکن به عنوان یک عنصر اساسی در توسعه مسکن پیشنهاد شده است. به عنوان مثال، مقامات محلی می‌توانند با همکاری بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری و توسعه زیرساخت‌ها، به تسریع فرایند ساخت کمک کنند. این مشارکت می‌تواند از طریق تخصیص زمین‌های عمومی و ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز برای توسعه صورت گیرد.

در راستای بهبود شرایط مالی برای توسعه‌دهندگان، حمایت از توسعه‌دهندگان کوچک و متوسط به عنوان راهی برای تنوع بخشیدن به بازار مسکن و کاهش وابستگی به شرکت‌های بزرگ مطرح شده است. همچنین، پیشنهادهایی برای افزایش دسترسی به منابع مالی و ایجاد مشوق‌هایی به منظور تأمین مالی شرکت‌های ساختمانی کوچک و متوسط ارائه شده است. مشوق‌هایی برای استفاده از زمین‌های عمومی و زمین‌های کم‌بند سبز، از دیگر راهکارهای مطرح شده می‌باشد. در مجموع، این بخش تلاش دارد تا از طریق اصلاحات در سیاست‌ها و قوانین مربوط به توسعه مسکن، راهکارهای عملی برای افزایش عرضه مسکن و بهبود شرایط بازار ارائه دهد. این راهکارها، در صورت اجرا، می‌توانند به رفع مشکلات انباشته شده در تأمین مسکن کمک کنند و شرایط بهتری برای خانوارها فراهم آورند. در نهایت، دولت انگلستان به دنبال اصلاحات گسترده در سیستم برنامه‌ریزی است که با هدف تسهیل فرایند ساخت و رفع موانع پیچیده قانونی انجام خواهد شد. این مجموعه راهکارها، اگر به درستی اجرا شوند، می‌توانند به رفع مشکلات انباشته شده مسکن کمک کرده و عرضه مناسب‌تری را در سراسر انگلستان فراهم کنند.

در بخش سوم گزارش «مقابله با کمبود عرضه مسکن در انگلستان» به بررسی موانع و راهکارهای افزایش عرضه مسکن پرداخته شده است که در قالب جدول زیر خلاصه و جمع‌بندی می‌شود:

### جدول ۳. افزایش عرضه مسکن موانع و راهکارها در انگلستان

توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
این «هدف» پس از در نظر گرفتن آمار تشکیل خانوارها به دست آمد. منتقدان بیان داشتند که این رقم، نیاز انباشته مسکن را در نظر نمی‌گیرد.	دولت (۲۰۱۵) تا پایان پارلمان در سال ۲۰۲۰ هدفی برای ارائه یک میلیون مسکن افزون بر سهم خالص مسکن در انگلستان تعیین کرد، <sup>۱</sup> که می‌توان آن را به حدود ۲۰۰۰۰۰ اضافه خالص در سال تعبیر نمود.	آمار و ارقام کلیدی
این تحقیق بر اساس داده‌های سال‌های ۲۰۱۵ و ۲۰۱۶، نیاز به ۱۴۵۰۰۰ مسکن قابل استطاعت در سال را شناسایی کرد که ۹۰۰۰۰ مسکن آن باید برای اجاره اجتماعی باشد.	تحقیقات دانشگاه هریوت وات برای فدراسیون ملی مسکن و مؤسسه کرایسیس خواستار ۳۴۰۰۰۰ خانه جدید در هر سال تا سال ۲۰۳۱ شده بود. <sup>۲</sup>	
	هر ۱ پوند سرمایه‌گذاری در یک خانه اجتماعی جدید، ۲٫۸۴ پوند در اقتصاد تولید می‌کند.	
	حدود ۱۰ درصد از زمین‌ها در انگلیس به‌عنوان «شهری» طبقه‌بندی می‌شوند و ۱ درصد دارای ساختمان‌های خانگی هستند. <sup>۳</sup>	

۱. اضافه‌های خالص شامل تبدیل و تغییر کاربری علاوه بر مسکن نوساز است.

2. Bramley, G 2019, Housing Supply Requirements Across Great Britain for Low-Income Households and Homeless People: Research for Crisis and the National Housing Federation; Main Technical Report. Heriot Watt University, Edinburgh

3. UK National Ecosystem Assessment, 2011, p23



توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
<p>بودجه این برنامه در ابتدا بدین صورت تقسیم شده بود که ۵۰٪ برای تأمین مالی خانه‌هایی با اجاره پایین، و ۵۰٪ برای ساخت مسکن در استطاعت برای تملک هزینه شود. در فوریه ۲۰۲۳، وزارت ارتقای سطح مسکن و جوامع اعلام کرد مسکن اجاره‌ای اجتماعی «اولویت صندوق» خواهد بود و اظهار داشت «اکنون می‌توانید به کمک هزینه اجتماعی اجاره‌ای خاص در تمام نقاط کشور دسترسی داشته باشید».</p>	<p>پیش بینی بودجه ۹.۵ میلیارد پوندی اضافی برای برنامه مسکن در استطاعت به شرط دریافت بودجه برنامه مسکن در استطاعت و مستلزم داشتن حق مالکیت مشترک برای خانه‌های ساخته شده است.<sup>۱</sup></p>	
	<p>قیمت زمین به‌عنوان مانعی برای خانه‌سازی در نظر گرفته می‌شود.</p>	
<p>دولت اعلام کرد که قصد دارد «معیارهایی را که باید قبل از آزادسازی اراضی کمربند سبز، در شرایط استثنایی، قابل توجیه باشد، مشخص کند». از دست دادن زمین‌های کمربند سبز باید از طریق «بهبود کیفیت محیطی و دسترسی به زمین‌های باقی‌مانده کمربند سبز» جبران شود. هدف اصلی سیاست کمربند سبز جلوگیری از پراکنده‌روی شهرها با ایجاد فضای سبز پایدار است.</p>	<p>استفاده بهتر از زمین‌های کمربند سبز، اصول کمربند سبز در چارچوب قرن ۲۱ مورد ارزیابی مجدد قرار گیرد.</p>	<p>قوانین و مقررات مؤثر بر عرضه مسکن</p>
<p>مشوق‌های بیشتری را برای تشویق توسعه‌دهندگان به ساخت سریع‌تر ارائه می‌دهد. اما به‌تازگی در تغییراتی در سیاست برنامه‌ریزی ملی شامل پیشنهادهایی برای انتشار داده‌ها در مورد توسعه‌دهندگان زمین‌ها با اندازه معین، که طبق تعهدات خود عمل نمی‌کنند ارائه شده است.</p>	<p>لایحه ارتقای سطح و بازآفرینی.</p>	
<p>یک «صندوق زیرساخت مسکن جدید ۱۰ میلیارد پوندی» که جاده‌ها، مدارس و در مانگاه مورد نیاز برای حمایت از خانه‌های جدید را فراهم می‌کند.</p>	<p>تأمین مالی زیرساخت‌ها، با پیش‌بینی وضع هزینه جدیدی در انگلستان به نام مالیات زیرساختی.</p>	

توضیحات تکمیلی	محورها و مباحث اصلی	
	یک برنامه جدید مسکن در استطاعت برای سال‌های ۲۰۲۲-۲۰۲۱ الی ۲۰۲۶-۲۰۲۵ اعلام شده است که ارزش آن ۱۱,۵ میلیارد پوند به‌همراه ۰,۷ میلیارد پوند منتقل شده از برنامه فعلی می‌باشد.	
بنیاد اقتصاد جدید «برای توزیع مجدد سودهای ناعادلانه که به سبب سرمایه‌گذاری عمومی و افزایش ارزش زمین نصیب مالکان می‌شود».	پیشنهاد مکانیسم‌های جدید مالیاتی.	
ساختمان‌های با عملکرد بهتر که سریع‌تر و با هزینه کمتر ساخته می‌شوند. مصرف انرژی کمتر و قبض‌های ارزان‌تر برای خانه و محل کار.	تولید انبوه اجزای مدولاری باشد که خارج از زمین در کارخانه‌ها ساخته می‌شوند.	
توسعه در بیشتر زمین‌های شهری و زمین‌های توسعه‌نیافته نزدیکی شهرها مجاز باشد، مگر اینکه به‌طور خاص ممنوع شده باشد.	سند سفید برنامه‌ریزی ۲۰۲۰ شامل تعهدی برای معرفی «شرایط برنامه‌ریزی واضح‌تر و سازگارتر، با شرایط استاندارد ملی برای پوشش مسائل مشترک» بود.	
درآمد اضافی بالقوه برای برنامه ساخت مسکن در استطاعت در چارچوب ثبات اقتصادی و بازار مسکن.	بازنگری در مالیات بر دارایی (اعمال) مالیات بر عایدی سرمایه بر اولین ملک.	
تعهدی برای «اعمال شفافیت بیشتر در بازار زمین» و دادن اختیارات جدید «استفاده از آن یا از دست دادن آن»، به مقامات محلی برای تشویق توسعه‌دهندگان به ساخت‌وساز.	مشوق‌های افزایش سرعت توسعه و نظارت بر نرخ ساخت.	محورهای اصلی مؤثر بر عرضه مسکن
توسعه‌دهندگان کوچک و متوسط کمتر قادر به مقاومت در برابر شوک‌های بازار هستند، و سهم آنها از کل مسکن پس از هریک از دو سقوط اخیر قیمت مسکن شروع به کاهش می‌کند. منتقدان برای کاهش ریسک و بهبود اعتماد، ثبات قیمت مسکن را مورد بحث قرار می‌دهند.	پشتیبانی از توسعه‌دهندگان کوچک و متوسط.	
متصل به یکی از خطوط حمل‌ونقل عمومی.	توسعه اطراف لندن با اعمال شرط.	
	جریمه مالی علیه توسعه‌دهندگانی که خیلی کند پیشرفت می‌کنند.	
لایحه ارتقای سطح و بازآفرینی، مالیات زیرساخت جدیدی را برای جایگزینی مالیات زیرساخت‌های جوامع معرفی می‌کند. برخلاف مالیات زیرساخت‌های جوامع، نرخ‌های مالیات زیرساخت بر اساس ارزش ناخالص توسعه‌یک ملک در محل فروش است.	مالیات زیرساخت جدید (اطمینان حاصل می‌کند که توسعه‌دهندگان سهم منصفانه خود را برای ارائه زیرساخت‌های مورد نیاز جوامع پرداخت کنند).	
صندوق واگذاری زمین، با تمرکز بر حمایت از سازندگان کوچک و متوسط، زمین‌های کوچک را هدف قرار می‌دهد.	واگذاری زمین بخش دولتی برای مسکن.	

مأخذ: همان.



## ۶. نتیجه‌گیری



موضوع کمبود مسکن به دلیل تأثیر بسیار زیادی که به‌طور مستقیم بر اقتصاد خانوار دارد همواره مورد توجه بوده است. لذا توجه به تجارب سایر کشورها به سبب روشنگری که می‌تواند برای متخصصان ایجاد کند همواره در برنامه‌ها از کلان تا جزء مورد توجه بوده است. از طرفی بی‌توجهی به زمینه، فرهنگ و ... کشور هدف نباید منجر به تأثیر منفی تجارب سایر کشورها در تدوین برنامه‌های مورد نظر شود. در گزارش حاضر تجربه کشور انگلستان مورد بررسی قرار گرفت؛ قیمت مناسب مسکن در برنامه‌های مسکن در استطاعت یکی از مواردی است که این برنامه‌ها داعیه آن را دارند، اما در بسیاری از برنامه‌های مسکن حد مورد نظر رعایت نمی‌شود. یکی از موارد حائز اهمیت آن است که افزایش عرضه می‌تواند بر هزینه‌های تأمین مسکن در استطاعت تأثیر بگذارد و منجر به کاهش هزینه تمام شده شود؛ اما لازم است صرفاً بر تعداد خانه ساخته شده تأکید نشود، بلکه بر ایجاد تعادل اجاره‌داری و در استطاعت بودن برای یک استراتژی مسکن مؤثر توجه شود. تنوع سلاقی از جمله مواردی است که باید در تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد لحاظ شود. برنامه مسکن متناسب با هر شهر باید متفاوت با سایر شهرهای یک کشور بوده و تنظیم یک برنامه مسکن کلان برای کل کشور پاسخ‌گو خواهد بود.

به‌منظور جمع‌بندی نکات و سیاست‌های به‌کار گرفته شده جهت به‌کارگیری در برنامه‌ریزی‌های آتی مسکن، درس‌آموخته‌های گزارش مقابله با کمبود عرضه مسکن در انگلستان در جدول ۴ ارائه شده است.

### جدول ۴. درس‌آموخته‌هایی برای برنامه‌ریزی مسکن از تجربه انگلستان

ردیف	توضیحات
۱	اصلاح برنامه‌ریزی و حمایت از توسعه‌دهندگان کوچک و متوسط، برای ساخت مسکن بیشتر با تسهیل روند برنامه‌ریزی، سریع‌تر و قابل پیش‌بینی‌تر است.
۲	مشوق‌های افزایش سرعت توسعه و نظارت بر هزینه ساخت.
۳	واگذاری زمین بخش دولتی برای مسکن (مندوق و واگذاری زمین، با تمرکز بر حمایت از سازندگان کوچک و متوسط، زمین‌های کوچک را هدف قرار می‌دهد).
۴	توسعه در بیشتر زمین‌های شهری و زمین‌های توسعه‌نیافته نزدیکی شهرها مجاز می‌باشد، مگر اینکه به‌طور خاص ممنوع شده باشد.
۵	تدوین برنامه‌ریزی واضح‌تر و سازگارتر، با شرایط استاندارد ملی برای پوشش چالش‌های بخش مسکن و تسهیل صدور مجوزها.
۶	استفاده بهتر از زمین‌های کم‌بند سبز.
۷	افزایش طول عمر مسکن و ارتقای بهره‌وری انرژی و کاهش نیاز به تعمیرات اساسی.
۸	نوآوری و بهبود در روش‌ها و مصالح ساختمانی می‌تواند به معنای تولید مسکن سریع، مقرون‌به‌صرفه و مطابق با استانداردهای مدرن بیشتر باشد.
۹	جریمه مالی علیه توسعه‌دهندگانی که پروژه‌های آنان خیلی کند پیشرفت می‌کنند و تشویق توسعه‌دهندگان به ساخت سریع‌تر.
۱۰	تولید انبوه اجزای مدولاری که خارج از زمین در کارخانه‌ها ساخته می‌شوند.
۱۱	توسعه مسکن اجتماعی اجاره‌ای.
۱۲	توجه به ابعاد مختلف در برآورد تقاضای مسکن به‌خصوص مسائل ویژه خاص هر منطقه.

مأخذ: همان.

با توجه به آنچه که در بررسی تجارب انگلستان در این گزارش مورد اشاره قرار گرفت، پیشنهادهای و الزامات ذیل نیز جهت جمع‌بندی ارائه می‌شود:

- الزام به طراحی سازوکاری در برنامه‌های مسکن در استطاعت به منظور نزدیکی خانه‌های ساخته شده به نقاطی که فرصت‌های شغلی بیشتری دارند.
- تنظیم ضوابطی برای بالا بردن قیمت مسکن تمام شده بیش از حد تعیین شده برای تعبیر صحیح عبارت مسکن در استطاعت در عمل.
- تنظیم سازوکاری برای به‌روزرسانی سالیانه نیاز به مسکن در استطاعت در حین اجرای برنامه‌های مسکن به منظور تسریع در تأمین مسکن و ساخت در محل تقاضای واقعی.
- بررسی مسکن مهاجران و تنظیم ضوابط به گونه‌ای که از افزایش حاشیه‌نشینی جلوگیری به عمل آید، و از فشار مضاعف مهاجران به مسکن در استطاعت جلوگیری شود.
- تنظیم ضوابط تشویقی برای تولید مستمر مسکن در استطاعت برای کنترل بازار مسکن و خودداری از اقدامات مقطعی.
- ایجاد سازوکاری برای توجه به تنوع (با توجه به بعد خانوار، وسعت زمین موجود در هر شهر و ...) در برنامه‌های تأمین مسکن در استطاعت.
- ایجاد سازوکاری برای افزایش سرعت توسعه از طریق استفاده از تکنولوژی‌های به‌روز و نظارت بر هزینه ساخت و توجه به ساخت مسکن ارزان قیمت.
- تدوین برنامه‌ریزی واضح‌تر و سازگارتر، با شرایط استاندارد ملی برای پوشش چالش‌های بخش مسکن، در واقع لازم است علاوه بر استانداردها بر شرایط هر شهر به صورت خاص توجه شود.
- تنظیم ضوابطی برای جریمه مالی علیه توسعه‌دهندگانی که پروژه‌های آنان خیلی کند پیشرفت می‌کنند و تشویق توسعه‌دهندگان به ساخت سریع‌تر و تسهیل امور توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران بخش مسکن.
- ایجاد سازوکاری برای توسعه مسکن اجتماعی اجاره‌ای برای گروه‌های کم‌درآمد و مهاجران.

منبع و مأخذ



[1] Wendy Wilson, Cassie Barton, (2023). Tackling the under-supply of housing in England, house of commons library.

#### گزیده سیاستی

با توجه به ضرورت حل چالش‌های بخش مسکن در انگلستان، توجه به الزاماتی نظیر ایجاد سازوکاری برای تنوع نیازهای موجود، افزایش سرعت با استفاده از فناوری به‌روز و توجه به ساخت مسکن ارزان‌قیمت، در کنار ایجاد سازوکاری برای توسعه مسکن اجتماعی اجاره‌ای ضروری است.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: [mrc@majles.ir](mailto:mrc@majles.ir)

وبسایت: [rc.majles.ir](http://rc.majles.ir)