

گزارش بررسی تجارب جهانی در حوزه صندوق‌های حمایتی بخش مسکن و ظرفیت‌های ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:
۱۴۰۳/۹/۵

شماره مسلسل: ۲۰۲۵۸
کد موضوعی: ۲۵۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

عنوان گزارش:

گزارش بررسی تجارب جهانی در حوزه صندوق‌های حمایتی
بخش مسکن و ظرفیت‌های ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن

نوع گزارش: طرح/ لایحه □، نظارتی □، راهبردی ■

نام دفتر:

مطالعات زیربنایی (عمران و شهرسازی)

مدیر مطالعه:

علی فرنام

تهیه و تدوین کنندگان:

نوید پاک‌نژاد، آیدا دودانگه (گروه عمران و شهرسازی)

ناظر علمی:

محمدحسن معادی رودسری

اظهار نظر کنندگان:

مریم رضانی (مدیریت نوآوری‌های راهبردی شرکت فرابورس ایران)، محمد جمور (دفتر مطالعات اقتصادی)
سیدمجتبی میرپنجی (دفتر مطالعات بخش عمومی)

ویراستار ادبی:

زهره عطاردی

گرافیک و صفحه آرایی:

آذر مهمان‌نواز نوروزمحل

واژه‌های کلیدی:

۱. صندوق (حمایتی) مسکن
۲. ماده (۳) جهش تولید مسکن
۳. مسکن در استطاعت
۴. سیاست‌های حمایتی مسکن
۵. صندوق وام

تاریخ شروع مطالعه:

۱۴۰۳/۴/۲



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۸
۲. کشور آمریکا.....	۹
۳. کشور سنگاپور.....	۱۳
۴. کشور برزیل.....	۱۶
۵. کشور فنلاند.....	۱۸
۶. کشور سوئد.....	۲۰
۷. کشور اتیوپی.....	۲۲
۸. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری.....	۲۳
منابع و مأخذ.....	۲۵

فهرست جداول

جدول ۱. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور آمریکا.....	۱۰
جدول ۲. مشخصات صندوق وام مسکن اداره مسکن فدرال کشور آمریکا.....	۱۳
جدول ۳. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور سنگاپور.....	۱۵
جدول ۴. مشخصات صندوق وام امتیازی هیئت مسکن و توسعه کشور سنگاپور.....	۱۶
جدول ۵. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور برزیل.....	۱۷
جدول ۶. مشخصات صندوق ضمانت زمان کشور برزیل.....	۱۸
جدول ۷. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور فنلاند.....	۱۹
جدول ۸. مشخصات صندوق وام خریداران خانه اول کشور فنلاند.....	۱۹
جدول ۹. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور سوئد.....	۲۱
جدول ۱۰. مشخصات صندوق وام زندگی کشور سوئد.....	۲۱
جدول ۱۱. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور اتیوپی.....	۲۲
جدول ۱۲. مشخصات صندوق وام بانک تجاری کشور اتیوپی.....	۲۳
جدول ۱۳. مقایسه تطبیقی شرایط طرح‌های حمایتی مسکن در تجارب جهانی.....	۲۴



گزارش بررسی تجارب جهانی در حوزه صندوق‌های حمایتی بخش مسکن و ظرفیت‌های ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن

چکیده



دسترسی به مسکن ایمن و دراستطاعت موضوعی ضروری برای شهروندان جامعه است؛ با این حال میلیون‌ها نفر در سراسر جهان توانایی تأمین مکانی به‌عنوان خانه را ندارند. امروزه با افزایش سرعت شهرنشینی و افزایش هزینه‌های مسکن، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، نیاز به برنامه‌های ایجاد مسکن در استطاعت برای افراد کم‌درآمد به‌طور فزاینده‌ای ضروری شده است. برنامه‌های مسکن در استطاعت برای اطمینان از دسترسی همه شهروندان، صرف‌نظر از وضعیت مالی آنها، به مسکن مناسب و کم‌قیمت ایجاد می‌شوند. کشورهای مختلف برنامه‌های نوآورانه و موفق را برای رفع نیازهای مسکن اجرا کرده‌اند که هر کدام متناسب با زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی خاص خود طراحی شده‌اند. از جمله این کشورها می‌توان به فنلاند، سنگاپور، آمریکا، برزیل و... اشاره کرد. این پژوهش شمایی از طرح‌های مسکن کم‌درآمد و صندوق‌های حمایتی مسکن در تجارب جهانی ارائه داده و علاوه بر تأکید بر اهمیت جهانی مسکن در استطاعت، تنوع رویکردهای اتخاذ شده توسط کشورهای مختلف را نشان می‌دهد. **قانون جهش تولید مسکن** به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین قوانین در حوزه مسکن است که با هدف افزایش عرضه مسکن، و ساخت به‌طور متوسط سالیانه حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۱۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. طبق ماده (۳) قانون فوق‌الذکر، «صندوق ملی مسکن» به‌منظور ایجاد هم‌افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، با کارکرد تجمیع و تخصیص منابع مالی موضوع این قانون تشکیل شده است.



بیان / شرح مسئله

بحران مسکن در استطاعت مشکلی چندوجهی است که میلیون‌ها نفر و خانواده را در سراسر جهان تحت تأثیر قرار می‌دهد. این مسئله از عدم تطابق قابل توجه بین در دسترس بودن مسکن ارزان قیمت و تقاضای فزاینده خانوارهای کم‌درآمد ناشی می‌شود. این بحران با چندین عامل کلیدی از جمله، کمبود مسکن ارزان قیمت مانند واحدهای در دسترس یا حتی اجاره‌ای، نابرابری‌های اقتصادی، مشکلات کیفیتی و ایمنی ساختمان‌ها، محرومیت‌های اجتماعی و فضایی شناخته می‌شود. بحران مسکن در استطاعت فقط مسئله بخش مسکن نیست، بلکه یک مشکل اجتماعی و اقتصادی گسترده‌تر است که بر سلامت عمومی، ثبات جامعه و برابری اقتصادی تأثیر می‌گذارد. رسیدگی به این بحران نیازمند تلاشی هماهنگ برای گسترش عرضه مسکن ارزان قیمت، بهبود کارایی و اثربخشی برنامه‌های مسکن و رفع موانع سیستمی است که از دسترسی خانوارهای در استطاعت به مسکن ایمن و کم‌هزینه جلوگیری می‌کند. امروزه برنامه‌های متنوعی در سراسر جهان برای ایجاد مسکن در استطاعت ایجاد شده‌اند. قانون جهش تولید مسکن به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین قوانین در حوزه مسکن است که با هدف افزایش عرضه مسکن، و ساخت به‌طور متوسط سالیانه حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۱۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. طبق ماده (۳) قانون فوق‌الذکر، «صندوق ملی مسکن» به‌منظور ایجاد هم‌افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، با کارکرد تجمیع و تخصیص منابع مالی موضوع این قانون تشکیل شده است. اثربخشی برنامه‌های مسکن در استطاعت در سراسر جهان بسته به کشور، منطقه و برنامه خاص مورد نظر به‌طور قابل توجهی متفاوت است. برخی از برنامه‌ها به موفقیت مطلوبی در رسیدگی به کمبود مسکن دست یافته‌اند، در حالی که برخی دیگر با چالش‌های مداوم از جمله محدودیت‌های بودجه، مسائل کیفی و نیاز به تعادل بین عرضه و تقاضای رو به رشد مواجه هستند و از نظر متخصصین چندان موفقیت‌آمیز نبوده‌اند. در حالی که مسکن در استطاعت برای اطمینان از دسترسی افراد و خانواده‌های کم‌درآمد و متوسط به شرایط زندگی امن و پایدار ضروری است، اجرا و حضور آن در جوامع می‌تواند چالش‌های مختلفی ایجاد کند. این برنامه‌ها برای رسیدگی به تأمین مسکن ضروری هستند، اما با چندین چالش مهم مواجه هستند که اثربخشی آنها را محدود می‌کند. بررسی برنامه‌های مسکن در استطاعت در نقاط مختلف جهان باعث می‌شود عوامل موفقیت و همچنین چالش‌های پیش‌روی این برنامه‌ها آشکار شود.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

بررسی برنامه‌های مسکن در استطاعت چشم‌انداز پیچیده‌ای را نشان می‌دهد که اغلب بر اهمیت طراحی برنامه، بودجه کافی و ادغام با سیاست‌های اجتماعی گسترده‌تر برای اطمینان از برآورده شدن نیازهای افراد و خانواده‌های کم‌درآمد توسط این برنامه‌ها تأکید دارد. هدف از اجرای برنامه‌های مسکن در استطاعت عوامل متعددی از جمله کاهش فقر، دسترسی به مسکن باثبات، افزایش کیفیت زندگی، رشد اقتصادی، کاهش نابرابری‌های اجتماعی، پیشگیری و کاهش جرم‌وجنایت است. کشورهای مختلف راهبردهای متفاوتی را در اجرای مسکن کم‌درآمد ارائه داده‌اند که برای تأمین نیازهای مسکن خانواده‌های کم‌درآمد شکل گرفته است. با وجود موفقیت‌های روزافزون، این برنامه‌ها چالش‌های مداوم مانند محدودیت‌های بودجه به‌هزینه و محدودیت زمانی و ... روبه‌رو بوده است. به‌طور کلی، برنامه‌های مسکن در خصوص استطاعت بخشی حیاتی از سیاست‌های رفاه اجتماعی بوده که هدف آن بهبود شرایط زندگی و کاهش فقر است.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

به موجب تبصره «۱» ماده (۲) قانون جهش تولید مسکن و بند «الف» ماده (۵۰) قانون برنامه هفتم پیشرفت کشور ضروری است تا وزارت راه و شهرسازی نسبت به تهیه برنامه جامع مسکن و برنامه‌های حمایتی و غیر حمایتی مدنظر در سطوح مختلف اقدام نماید. موضوع مسکن کم‌درآمد نیازمند راه‌حل‌های سیاستی جامعی است که هم نیازهای فوری و هم چالش‌های بلندمدت را مورد نظر داشته باشد. در اینجا چند راهکار سیاستی وجود دارد که می‌توان برای بهبود مسکن اقشار کم‌درآمد اجرا کرد:



الف) مسکن حمایتی

- افزایش بودجه جهت توسعه برنامه‌های مسکن در استطاعت،
- ایجاد صندوق‌های اعتباری مسکن دولتی و محلی برای ساخت و نگهداری مسکن در استطاعت.

ب) مسکن غیر حمایتی

- ایجاد راه‌حل‌های نوآورانه از طریق تقویت مشارکت بین دولت‌ها و سازمان‌های غیرانتفاعی،
- ارائه مشوق‌های مالیاتی برای سازندگان و توسعه‌دهندگان مسکن،
- اقداماتی برای کنترل اجاره‌بها یا محدود کردن نرخ اجاره‌بها در مناطقی با هزینه مسکن بالا،
- اصلاح منطقه‌بندی و کاربری اراضی با توسعه کاربری مختلط یا تبدیل املاک تجاری و صنعتی بلااستفاده به واحدهای مسکونی.

۱. مقدمه

راه‌اندازی صندوق ملی مسکن از جهات مختلف واجد اهمیت بوده و اقدامی راهبردی در راستای تحقق اجرای اصول سوم، سی‌ویکم و چهل‌وسوم [قانون اساسی](#) در بخش تأمین مسکن است. که از نکات برجسته و مهم قانون جهش تولید مسکن به شمار می‌رود. این صندوق بستری مناسب جهت پاسخ‌گویی به نیازهای مختلف در بازار مسکن به خصوص برای اقشار کم‌درآمد خواهد بود. فقدان «مسکن در استطاعت» یک نگرانی رو به رشد در سراسر جهان است. این امر به ناآرامی‌های اجتماعی در شهرهای مختلف دامن زده و باعث ایجاد موجی از سیاست‌ها با هدف رسیدگی به بحران مسکن در استطاعت شده است. اصطلاح «مسکن در استطاعت» به مسکنی گفته می‌شود که دارای هزینه‌های دوره‌ای (هزینه‌های اجاره یا سایر هزینه‌ها برای مالکان ساکن) است که نسبت به درآمد خانوار «در استطاعت» تلقی می‌شود. در برخی کشورها «مسکن در استطاعت» معنای متفاوتی دارد، به‌ویژه به مسکن یارانه‌ای که به خانوارهای واجد شرایطی که نیازهایشان توسط بازار برآورده نمی‌شود، ارائه می‌شود [۱]. موضوع مسکن کم‌درآمد یک چالش حیاتی و پیچیده بوده که در سال‌های اخیر به‌طور فزاینده‌ای ضروری شده است. در بسیاری از مناطق، افزایش هزینه‌های مسکن به مراتب از رشد دستمزدها پیشی گرفته و میلیون‌ها فرد و خانواده را در تلاش برای تأمین یک مکان امن و پایدار برای زندگی قرار داده است. طبق گفته ائتلاف ملی مسکن با درآمد کم، تنها در ایالات متحده آمریکا، کمبود بیش از هفت میلیون خانه اجاره‌ای در استطاعت و در دسترس برای خانوارهای بسیار کم‌درآمد وجود دارد [۲].

این شکاف تنها با عواملی مانند اعیان‌سازی، رکود دستمزدها و افزایش تقاضا برای مسکن در مراکز شهری تشدید شده است. فقدان مسکن در استطاعت فقط یک موضوع اقتصادی نیست، بلکه بر سلامت عمومی و ثبات اجتماعی نیز تأثیر دارد. مطالعات نشان داده‌اند که ناکافی بودن مسکن ارزان قیمت پیامدهایی همچون ضعف در سلامتی، از جمله نرخ بالاتر بیماری‌های مزمن، مشکلات سلامت روان و کاهش امید به زندگی دارند [۳]. علاوه بر این، بدون دسترسی به مسکن در استطاعت، خانواده‌ها اغلب با انتخاب‌های دشواری مواجه می‌شوند، مانند صرف بخش بیشتر درآمد برای اجاره‌خانه، که باعث می‌شود برای سایر موارد ضروری مانند غذا، مراقبت‌های بهداشتی و آموزش چیزی باقی نماند. امروزه برنامه‌های تأمین مسکن به صورت متنوع در سراسر جهان اجرا می‌شود. این برنامه‌ها ابزاری ضروری برای دولت‌ها و سازمان‌های غیرانتفاعی در تلاش برای مبارزه با فقر، کاهش بی‌خانمانی و ترویج عدالت اجتماعی هستند. کشورهای مختلف، استراتژی‌های مختلفی را برای رفع نیازهای مسکن اقشار آسیب‌پذیر توسعه داده‌اند.

تلاش‌ها برای مقابله با بحران مسکن کم‌درآمد نیازمند رویکردی چندوجهی است؛ از جمله افزایش سرمایه‌گذاری دولتی و خصوصی در توسعه مسکن ارزان‌قیمت، حمایت‌های قوی‌تر از مستأجران، و سیاست‌های نوآورانه که به علل ریشه‌ای کمبود مسکن می‌پردازد.

صندوق‌های حمایتی بخش مسکن در کشورهای مختلف به‌عنوان یک راه‌حل و ابزار در دست دولت‌ها برای کمک به افراد با درآمد کم برای دسترسی به مسکن مناسب ایجاد شده‌اند. در برخی از کشورها، این صندوق‌ها با عنوان «صندوق مسکن» شناخته می‌شوند و به‌عنوان یک سازمان دولتی عمل می‌کنند.

هدف این پژوهش بررسی وضعیت فعلی مسکن کم‌درآمد در کشورهای مختلف و راه‌حل‌های بالقوه جهت یافتن چگونگی اطمینان از دسترسی به مکانی امن و دراستطاعت برای زندگی است. این پژوهش به بررسی برخی از مهم‌ترین برنامه‌های مسکن کم‌درآمد در سراسر جهان می‌پردازد و نحوه طراحی، اجرا و تأثیر آنها بر جوامع را بررسی می‌کند.

۲. کشور آمریکا

۲-۱. برنامه مسکن همگانی^۱ وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده آمریکا^۲

برنامه‌های مسکن کم‌درآمد در ایالات متحده برای کمک به افراد و خانواده‌های دارای منابع مالی محدود برای دسترسی به مسکن ارزان‌قیمت طراحی شده است. این برنامه‌ها به‌طور معمول توسط دولت فدرال، دولت‌های ایالتی و محلی و سازمان‌های غیرانتفاعی اجرا می‌شوند. برخی از برنامه‌های کلیدی عبارتند از، برنامه مسکن عمومی وزارت مسکن و توسعه شهری، برنامه کوپن انتخاب مسکن بخش^۳ ۸، برنامه اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد، برنامه مبتنی بر پروژه بخش^۴ ۸، برنامه مشارکت سرمایه‌گذاری در خانه، برنامه‌های مسکن توسعه روستایی، برنامه‌های مسکن حمایتی، برنامه کمک‌های مالی اضطراری.

از مهم‌ترین برنامه‌های تأمین مسکن در این کشور می‌توان به برنامه مسکن عمومی اشاره کرد. شاید مهم‌ترین انگیزه برای برنامه‌های مسکن دولتی که امروزه در ایالات متحده آمریکا مورد آزمایش قرار می‌گیرند، نگرانی در مورد دراستطاعت بودن مسکن باشد [۴]. طرح مسکن همگانی، اولین برنامه کلان مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد دولت فدرال، ذیل قانون مسکن در سال ۱۹۳۷ ایجاد شد. اگرچه وظیفه تأمین مسکن تا حد زیادی برعهده دولت فدرال است، اما توسعه مسکن همگانی توسط دولت‌های محلی که کنترل مکان، طراحی و انتخاب مستأجران را در اختیار دارند، صورت می‌گیرد. مدل اولیه بر این اساس بود که دولت فدرال هزینه‌های ساخت‌وساز را (از طریق اوراق قرضه‌ای که برای تأمین مالی توسعه صادر شده‌اند) پرداخت می‌کرد، اما مقامات محلی هزینه‌های عملیاتی را از طریق درآمدهای حاصل از اجاره پوشش می‌دادند. با گذشت زمان، ساختمان‌ها قدیمی شدند، هزینه‌های آب و برق افزایش یافت و درآمدهای اجاره‌ای بسیار کمتر از آنچه برای پوشش هزینه‌های عملیات و اجاره اصلی مورد نیاز می‌باشد، بود. در پاسخ، دولت فدرال شروع به ارائه یارانه‌های قابل توجهی در اوایل دهه ۱۹۷۰ کرد [۴]. در ادامه اجرای برنامه مسکن عمومی به شدت مورد مناقشه قرار گرفت؛ زیرا صنعت املاک و مستغلات خصوصی از رقابت می‌ترسید و محافظه‌کاران در برابر مالکیت عمومی و همچنین یارانه‌های بلندمدت مقاومت می‌کردند. در واقع، اگر به علت بحران در اقتصاد ملی نبود، این برنامه ممکن بود هرگز ظهور نکرده باشد. در اواسط دهه ۱۹۳۰، این کشور به دلیل رکود بزرگ، با نرخ بیکاری ملی ۲۵ درصد، در حال فروپاشی بود. مسکن عمومی تا حدودی به‌عنوان راهی برای افزایش اشتغال در ساخت‌وساز و تحریک اقتصاد فروخته شد [۴].

واحدهای مسکونی عمومی تحت مالکیت و اداره مقامات مسکن فدرال، ایالتی یا محلی هستند و هدف آنها ارائه گزینه‌های مسکن ایمن و دراستطاعت برای کسانی است که توانایی خرید مسکن با نرخ بازار را ندارند. این واحدهای مسکونی می‌توانند آپارتمان‌ها، خانه‌های شهری یا

۱. مسکن ارائه شده برای افراد کم‌درآمد یا یارانه از بودجه عمومی (Public Housing)

2. The U.S. Department of Housing and Urban Development Public Housing

3. Section 8 housing choice voucher .

۴. یک برنامه کمک هزینه دولتی که به خانواده‌های کم‌درآمد کمک می‌کند تا با استفاده از کوپن، اجاره مسکن را پرداخت کنند.



خانه‌های تک‌خانواره باشند که در توسعه‌های مسکونی یا جوامع خاص واقع شده‌اند. اجاره این واحدها معمولاً با نرخ پایین‌تری براساس درآمد مستأجر تعیین می‌شود و این امر اجاره را برای خانوارهای کم‌درآمد مقرون به‌صرفه‌تر می‌کند. اجاره این خانه‌ها با این فرمول تعیین می‌شود: ۳۰ درصد از درآمد تعدیل شده ماهیانه (درآمد تعدیل شده ماهیانه، درآمد سالیانه منهای کسورات مجاز است)، ۱۰ درصد درآمد ماهیانه؛ یارانه اجاره^۱ (در صورت وجود) یا حداقل ۲۵ دلار اجاره یا مبلغ بالاتر (تا ۵۰ دلار) که توسط وزارت مسکن تعیین شده است. طبق گزارشات ارائه شده، متوسط درآمد سالیانه یک فرد ساکن در مسکن همگانی در سال ۲۰۱۳ معادل ۱۳/۷۳ دلار بود. این گزارش ۶۸ درصد از ساکنان را به‌عنوان درآمد بسیار پایین طبقه‌بندی می‌کند. لازم به ذکر است درآمد سالیانه ۳۲٪ از ساکنان مسکن همگانی بین ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ دلار می‌باشند. بازتاب این موضوع در کیفیت مسکن موجود است. توسعه‌های مسکن عمومی از زیرساخت‌های قدیمی، از جمله لوله‌کشی قدیمی رنج می‌برند، که منجر به مشکلات نگهداری و هزینه‌های آب و برق بالاتر می‌شود. گزینه‌های محدود مسکن در استطاعت می‌تواند منجر به ازدحام بیش از حد در واحدهای مسکونی عمومی و همچنین کمبود امکانات رفاهی و منابع اجتماعی شود [۵]. قوانین برنامه‌های وزارت مسکن مانند مسکن عمومی یا کوپن‌های مسکن، شرکت‌کنندگان را ملزم می‌کند که ۳۰ درصد از درآمد را به اجاره اختصاص دهند، در حالی که قوانین سایر برنامه‌ها مانند برنامه اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد، یک اجاره ثابت را از ساکنان دریافت می‌کند [۴].

آژانس مسئول در این برنامه، وزارت مسکن و شهرسازی ایالات متحده بوده و هدف از آن تأمین مسکن استیجاری مناسب و مطمئن برای خانواده‌های کم‌درآمد، سالمندان و افراد دارای معلولیت است. منبع بودجه، وزارت مسکن و شهرسازی است که به آژانس‌های مسکن محلی که مالک و مدیریت مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد هستند، واجد شرایط بودن براساس عواملی همچون؛ درآمد ناخالص سالیانه، سالمند بودن، داشتن معلولیت و ... تعیین می‌شود. این خدمات به ۱/۲ میلیون خانوار ارائه می‌شد و بودجه سال مالی ۲۰۱۲ برای صندوق عملیات مسکن عمومی ۳/۹۶۲ میلیارد دلار و بودجه سال مالی ۲۰۱۲ برای صندوق سرمایه عمومی مسکن، ۱/۸۷۵ میلیارد دلار بود. همچنین واحدهای مسکونی عمومی همچنان در حال بهره‌برداری هستند، اما هیچ تولید جدیدی در بخش مسکن همگانی در دست اجرا نیست [۶]. همچنین طبق برآوردهای اخیر، وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده بیش از یک میلیون واحد مسکونی عمومی را مدیریت می‌کند که تقریباً ۲/۳ میلیون نفر در آن ساکن هستند. این واحدها در بیش از ۶۹۰۰ قطعه زمین توزیع شده‌اند [۳۸].

جدول ۱. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور آمریکا

نام برنامه	سال تأسیس	شرایط و خدمات
برنامه مسکن عمومی وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده آمریکا	۱۹۳۷	<p>اهداف و مأموریت‌ها</p> <ul style="list-style-type: none"> - ارائه گزینه‌های مسکن ایمن و در استطاعت برای کسانی است که توانایی خرید مسکن با نرخ بازار را ندارند - تأمین مسکن استیجاری مناسب و مطمئن برای خانواده‌های کم‌درآمد، سالمندان و افراد دارای معلولیت - تأمین مسکن ارزان قیمت - ایجاد ثبات اقتصادی - فقرزدایی با احیای جامعه و پیشگیری از بی‌خانمانی - یکپارچگی اجتماعی <p>شرایط مشمولین</p> <ul style="list-style-type: none"> - خانواده‌ها و افراد کم‌درآمد، سالمندان و افراد دارای معلولیت - اختصاص ۳۰ درصد از درآمد به اجاره واحد مسکونی یا حداقل ۲۵ دلار اجاره

مأخذ: [۴].

۱. Welfare rent: بخشی از کمک‌های رفاهی از سوی سازمان دولتی به یک خانواده که به‌طور خاص برای هزینه‌های مسکن تعیین می‌شود.

سیستم مالی مسکن دارای دو جزء اصلی است: بازار اولیه و بازار ثانویه. وام‌دهندگان در بازار اولیه وام‌های جدید می‌دهند و وام‌ها توسط مؤسسات مالی در بازار ثانویه خرید و فروش می‌شوند. در بازار اولیه، یک وام‌دهنده برای خرید خانه به وام‌گیرنده وام می‌دهد. بسیاری از انواع مختلف وام‌دهندگان، از جمله بانک‌ها، اتحادیه‌های اعتباری، و شرکت‌های مالی (مؤسساتی که وام می‌دهند، اما لزوماً سپرده نمی‌پذیرند) وام مسکن می‌دهند. وامی که از املاک و مستغلات به عنوان وثیقه استفاده می‌کند، معمولاً وام مسکن نامیده می‌شود. هنگامی که وام‌گیرنده برای وام مسکن درخواست می‌کند، وام‌دهنده وام‌گیرنده را پذیره‌نویسی یا ارزیابی می‌کند [۲۵].

خانه‌ای که خریداری می‌شود در هنگام گرفتن رهن به عنوان وثیقه قرار می‌گیرد. اگر وام‌گیرنده قادر به پرداخت نباشد یا تمایلی به پرداخت آن نداشته باشد، وام‌دهنده می‌تواند خانه را تصرف کند و آن را بفروشد تا آن بدهی را جبران کند. برای افزایش احتمال اینکه فروش خانه برای بازیابی مبلغ وام مسکن کافی باشد، وام‌دهنده به طور کلی نیاز به پیش‌پرداخت دارد. پیش‌پرداخت همچنین به عنوان یک سپر برای محافظت از وام‌دهنده در صورت کاهش قیمت مسکن عمل می‌کند. به عنوان مثال، اگر وام‌گیرنده بخواهد خانه‌ای به ارزش ۴۰۰۰۰۰ دلار بخرد، وام‌گیرنده ممکن است ۱۰۰۰۰۰ دلار پیش‌پرداخت (۲۵٪) به منظور گرفتن ۳۰۰،۰۰۰ دلار مورد نیاز بپردازد. تا زمانی که بتوان خانه را به مبلغی بیش از مبلغ وام مسکن فروخت، وام‌دهنده با ریسک کمی برای بازپرداخت مواجه است. پیش‌پرداخت بزرگ‌تر منجر به نسبت وام به ارزش کمتر می‌شود (یعنی نسبت مبلغ وام مسکن به ارزش خانه). با اینکه وام‌دهندگان معمولاً به پیش‌پرداخت ۲۰ درصدی نیاز دارند، اما اگر وام‌گیرنده به اندازه کافی برای پیش‌پرداخت ۲۰ درصدی نداشته باشد؛ می‌تواند به جای آن از بیمه وام مسکن استفاده کند. بیمه رهن، بیمه‌نامه‌ای است که یا توسط وام‌گیرنده یا وام‌دهنده (معمولاً توسط وام‌گیرنده) خریداری می‌شود و در صورت عدم تعهد وام‌گیرنده، به وام‌دهنده خسارت می‌پردازد که این اطمینان بیشتری را برای بازپرداخت وام‌دهنده فراهم می‌کند. وام‌گیرندگان معمولاً بیمه وام مسکن را از مشاغل خصوصی یا دولت فدرال خریداری می‌کنند. پوشش بیمه‌ای وام مسکن دولتی بسته به آژانس ارائه‌دهنده بیمه متفاوت است، اما اکثر برنامه‌ها نسبت به سایر انواع وام مسکن نیازمند پیش‌پرداخت کمتری هستند یا ممکن است اصلاً نیاز به پیش‌پرداخت نداشته باشند [۲۵].

در طول سال‌ها، کنگره به مسائل نقدینگی بازار، به ویژه برای وام‌های مسکن تک‌خانواده (یعنی وام‌های تضمین شده توسط خانه‌های مسکونی دارای یک تا چهار واحد مجزا)، با تأسیس آژانس‌های فدرال و شرکت‌های تحت حمایت دولت پرداخته است. برخی از موارد کلیدی شامل، سیستم بانک وام مسکن فدرال،^۱ اداره مسکن فدرال،^۲ اداره امور کهنه‌سربازان،^۳ انجمن ملی وام مسکن فدرال،^۴ انجمن ملی وام مسکن دولتی،^۵ و شرکت وام مسکن فدرال وام مسکن.^۶

سیستم بانک وام مسکن فدرال که در سال ۱۹۳۲ ایجاد شد، در حال حاضر از ۱۱ بانک وام مسکن فدرال منطقه‌ای تشکیل شده است. هر بانک وام مسکن فدرال نقدینگی را به مؤسسات وام‌دهنده عضو در ناحیه خود به شکل پیش‌پرداخت ارائه می‌کند، که وام‌های نقدی موقت است و باید توسط دارایی‌های واجد شرایط اعضا که تأمین مالی مسکن و توسعه جامعه را ترویج می‌کند، وثیقه (تأمین) شود [۲۶].

اداره مسکن فدرال آژانسی است در وزارت مسکن و شهرسازی، بیمه رهنی را برای وام‌هایی که از شرایط تبعیت می‌کند (از جمله حداقل شرط پیش‌پرداخت و مانده اصلی اولیه زیر یک آستانه مشخص) در ازای کارمزد یا حق بیمه‌ای که توسط وام‌گیرندگان پرداخت می‌شود، ارائه می‌دهد [۲۵].

۲-۲. صندوق وام مسکن اداره مسکن فدرال^۷

اداره مسکن فدرال (سازمان مسکن و توسعه شهری) با تصویب قانون ملی مسکن در سال ۱۹۳۴ ایجاد شد. اداره مسکن فدرال وام‌دهندگان

1. Federal Home Loan Bank (FHLB) System
2. Federal Housing Administration (FHA)
3. Department of Veterans Affairs (DVA)
4. Fannie Mae (Federal National Mortgage Association)
5. Ginnie Mae (Government National Mortgage Association)
6. Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation)
7. Federal Home Loan Bank (FHLB)



خصوصی را در برابر خطرات پیش فرض در مورد وام‌های مسکن با معیارهای خاص بیمه می‌کند. اداره مسکن فدرال وام مسکن با نرخ ثابت با سررسید ۲۰ سال یا بیشتر را معرفی کرد و آن را به وام مسکن سی ساله با نرخ ثابت که امروزه استفاده می‌شود، تبدیل کرد [۲۶]. وام مسکن اداره مسکن فدرال با هدف بهبود دسترسی به مالکیت خانه، به‌ویژه برای خریدارانی که برای اولین بار و افرادی که امتیازات اعتباری پایین‌تری دارند یا پیش پرداخت‌های محدود دارند، انجام می‌شود. برنامه بیمه وام مسکن اداره مسکن فدرال چندین مزیت را ارائه می‌دهد که آن را به یک انتخاب محبوب در بین وام‌گیرندگان تبدیل کرده است. مزایای کلیدی صندوق اداره مسکن فدرال عبارتند از: وام‌های اداره مسکن فدرال به پیش پرداختی به اندازه ۳/۵٪ از قیمت خرید خانه نیاز دارند که به‌طور قابل توجهی کمتر از پیش پرداخت وام‌های متداول بازار که شامل ۱۰-۲۰٪ قیمت خانه است، می‌باشد. اداره مسکن فدرال در مقایسه با وام‌های متداول دارای الزامات امتیاز اعتباری آسان‌تری است. وام‌گیرندگان با امتیاز اعتباری^۱ حداقل ۵۸۰ می‌توانند واجد شرایط پیش پرداخت ۳/۵٪ باشند. حتی وام‌گیرندگان با امتیاز اعتباری بین ۵۷۹-۵۰۰ می‌توانند با پیش پرداخت ۱۰ درصد واجد شرایط وام باشند. وام‌های اداره مسکن فدرال اغلب با نرخ‌های بهره رقابتی ارائه می‌شوند که می‌تواند کمتر از نرخ‌های ارائه شده برای وام‌های متداول باشد. این به دلیل آن است که بیمه تحت حمایت دولت ریسک را برای وام‌دهندگان کاهش می‌دهد. اگر خانه فروخته شود، خریدار می‌تواند وام مسکن فروشنده از جمله نرخ بهره موجود را به عهده بگیرد که می‌تواند به‌ویژه در محیط افزایش نرخ بهره سودمند باشد. این وام گزینه بازپرداخت کارآمد را ارائه می‌دهد که به وام‌گیرندگان اجازه می‌دهد وام اداره مسکن فدرال موجود خود را با حداقل اسناد و تعهد بازپرداخت کنند. در برخی موارد می‌توان این کار را بدون بررسی اعتبار فرد انجام داد. یکی دیگر از مزیت‌ها دسترسی به مشاوره مسکن می‌باشد. لازم است که خریدارانی که برای اولین بار از صندوق استفاده می‌کنند یک دوره مشاوره مسکن را تکمیل کنند. این مشاوره به وام‌گیرندگان کمک می‌کند تا فرایند خرید خانه، مدیریت مالی و مسئولیت‌های مالکیت خانه را یاد بگیرند. این وام به فروشندگان، سازندگان یا وام‌دهندگان اجازه می‌دهد تا حداکثر ۶٪ از قیمت فروش خانه را در هزینه‌های تکمیل معامله ملکی خریدار اختصاص دهند که می‌تواند هزینه‌هایی مانند هزینه‌های ارزیابی، گزارش‌های اعتباری و بیمه را پوشش دهد [۲۷].

نرخ بهره در این صندوق می‌تواند با بازار در نوسان باشد. اما به‌طور کلی در محدوده ۶٪ تا ۷٪ در سال ۲۰۲۳ و ۲۰۲۴ با توجه به وضعیت اقتصادی کشور و شرایط وام‌گیرنده است. همچنین میزان اعتبار فرد در سیستم مالی و امتیاز اعتباری بالاتر نیز می‌تواند نرخ بهره را تعدیل کند. مدت زمان وام بین ۱۵ تا ۳۰ سال است که می‌تواند بر نرخ بهره تأثیر بگذارد. سیستم اداره مسکن فدرال برای کمک به طیف وسیعی از افراد در تأمین مالی خانه با ارائه بیمه رهنی برای وام‌دهندگان مورد تأیید طراحی شده است. سیستم اداره مسکن فدرال در درجه اول شامل برخی از گروه‌هاست که عبارتند از، افرادی که اولین خانه خود را خریداری می‌کنند. صندوق اداره مسکن فدرال برای خریدارانی که برای اولین بار خانه می‌خرند مفید است، زیرا پیش پرداخت کمی (تا ۳/۵٪) دارد و در مورد معیارهای امتیاز اعتباری انعطاف پذیر است، وام‌گیرندگان با امتیازات اعتباری پایین‌تر، افرادی که امتیازات اعتباری کمتری دارند یا افرادی که سابقه اعتباری محدودی دارند. افراد و خانواده‌ها با درآمد کم تا متوسط افراد و خانواده‌ها با درآمدهای پایین تا متوسط که ممکن است مقدار کافی پس‌انداز برای یک پیش پرداخت زیاد نداشته باشند، سالمندان ۶۲ سال یا بیشتر که واجد شرایط وام تسعیر سهام مسکن^۲ هستند، وام‌گیرندگانی که در مناطق روستایی یا مناطق محروم زندگی می‌کنند [۲۸].

۱. قابلیت اطمینان مالی و سابقه مدیریت بدهی شخص را منعکس می‌کند و به وام‌دهندگان کمک می‌کند تصمیم بگیرند آیا فرد متقاضی، وام را بازپرداخت می‌کند یا خیر.
۲. Home Equity Conversion Mortgage "وام تسعیر سهام مسکن" (HECM) یک نوع وام مسکن است که به صاحبان خانه‌های بالای ۶۲ سال اجازه می‌دهد تا ارزش سهام خانه خود برای دریافت نقدینگی استفاده کنند، بدون اینکه مجبور به فروش خانه یا پرداخت اقساط ماهانه شوند.

جدول ۲. مشخصات صندوق وام مسکن اداره مسکن فدرال کشور آمریکا

نام صندوق و سال تأسیس	پیش پرداخت	نرخ بهره	شرایط مشمولین
صندوق وام مسکن اداره مسکن فدرال ۱۹۳۴	۳/۵٪ تا ۱۰٪ از قیمت خرید خانه با توجه به سطح مالی و میزان اعتبار خریدار	۶٪ تا ۷٪ با توجه به ۳۰ ساله بودن وام و میزان اعتبار خریدار	– افرادی با امتیازات اعتباری بالاتر یا کسانی که سابقه اعتباری مقیدی دارند – افرادی که اولین خانه خود را خریداری می‌کنند – افراد و خانواده‌هایی با درآمدهای پایین تا متوسط – افرادی که به دنبال بازپرداخت وام‌های مسکن موجود هستند

۳. کشور سنگاپور

۳-۱. برنامه هیئت مسکن و توسعه (HDB) سنگاپور

در سنگاپور طی دهه‌های گذشته، برنامه‌هایی برای بهبود وضعیت مسکن ارائه شده که سبب تغییرات بی‌شماری در بازار مسکن شده است. در این میان، سیاست خانه‌های عمومی در سنگاپور یکی از بهترین طرح‌های مسکن در سطح جهان است. هیئت مسکن و توسعه موظف شده است خانه‌های معقول، در استطاعت و با کیفیت را به سنگاپوری‌ها برای بهبود وضعیت زندگی آنها ارائه دهد [۷]. هیئت مسکن و توسعه در دهه‌های گذشته با اطمینان از اینکه ۸۰ درصد سنگاپوری‌ها از سبک زندگی خود در آپارتمان‌های هیئت مسکن و توسعه لذت می‌برند و ۹۴ درصد از آنها آپارتمان‌های خود را دارند، به موفقیت بزرگی دست یافته‌اند. موفقیت طرح مسکن سنگاپور را می‌توان اولاً به تعهد سیاسی قوی به مسکن عمومی، ثانیاً تعهد اقتصادی از طریق وام، پاداش و حمایت دولتی که آنها را قادر می‌سازد زمین را به صورت اقتصادی و سریع تهیه کنند و در نهایت برنامه‌های دولت مانند کمی‌سازی صندوق تأمین مرکزی وابسته دانست.^۲ بازار مسکن سنگاپور به دلیل مالکیت خانه برای خانوارهای مقیم به‌ویژه برای افراد کم‌درآمد، یک بازار منحصر به فرد است. ۲ میلیون نفر از جمعیت سنگاپور از سال ۱۹۷۰ تا ۲۰۱۵ دارای خانه شدند که موفقیت خوبی است. هدف اصلی سیاست‌های مسکن عمومی سنگاپور را می‌توان از طریق در استطاعت بودن، کیفیت بالا، امنیت اجتماعی و مالی همه اعضا تفسیر کرد [۸].

بر اساس یک بررسی پنجاه ساله توسط وزارت بهداشت سنگاپور، شرایط بد زندگی، همراه با ارائه ناکافی مراقبت‌های بهداشتی اولیه، باعث ایجاد اپیدمی‌های مکرر شده بود. در دهه ۱۹۶۰، تخمین زده شد که حدود ۱/۳ میلیون نفر (از جمعیت ۱،۹ میلیون نفر) در سکونتگاه‌های نزدیک مرکز شهر زندگی می‌کردند. برای دستیابی به کیفیت بالای زندگی، هیئت مسکن و توسعه در سال ۱۹۶۰ توسط دولت جدید سنگاپور برای جایگزینی مؤسسه فناوری سنگاپور به عنوان مرجع ملی مسکن تأسیس شد [۹]. به هیئت مسکن و توسعه دستورات اولیه برای ساخت مسکن عمومی برای اجاره در استطاعت داده شده بود. شهر جدید توآ پایو^۳ اولین شهرک مسکونی است که توسط هیئت مسکن و توسعه، ساخته شده است. با این حال، تمرکز جدید هیئت مسکن و توسعه بر تولید انبوه سریع مسکن‌های کوچک، در استطاعت و استاندارد برای گروه‌های کم‌درآمد بود. جنبه‌های کالبدی همچون ابعاد و استقلال فردی در این واحدهای استاندارد شده، قربانی شد، اما فوری‌ترین وظیفه هیئت مسکن و توسعه این بود که به جمعیت رو به رشد رسیدگی کند [۹]. در طول دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، پروژه‌های نوسازی شهری گسترده‌ای

1. The Housing and Development Board Program

2. Central Provident Fund

3. Toa Payoh New Town



در سنگاپور برای رسیدگی به مشکلات مسکن بخصوص برای جوانان انجام شد. کمبود مسکن، دولت را مجبور کرده بود تا طرح‌های متعددی را برای ایجاد شهرک در مناطق مختلف ایجاد کند. پس از آن، وظایف حیاتی دولت پاک‌سازی زاغه‌ها، تأمین مسکن عمومی و تشویق رشد اقتصادی از طریق ایجاد فضای بیشتر برای صنایع با بازپس‌گیری زمین‌های کشاورزی بود [۹].

هیئت مسکن و توسعه در اولین دهه فعالیت خود در دهه ۱۹۶۰ آپارتمان‌های اقتصادی و کاربردی ساخته بود. آپارتمان‌های سه‌خوابه بزرگ‌تر (همچنین به‌عنوان آپارتمان‌های پنج‌اتاق خوابه شناخته می‌شوند) در دهه ۱۹۷۰ معرفی شدند و پس از آن آپارتمان‌ها با عنوان (آپارتمان‌های کاربردی و مجموعه اتاق‌ها) در دهه ۱۹۸۰ معرفی شدند. این در پاسخ به تقاضای آپارتمان‌های بزرگ‌تر بود. مطابق با وضعیت کشور توسعه یافته سنگاپور، در دهه ۱۹۹۰ خانه‌هایی با طراحی هیئت مسکن و توسعه برای برآورده کردن آرزوهای جمعیت مرفه‌تر و تحصیل کرده‌تر آغاز شد. تا سال ۱۹۹۷، هیئت مسکن و توسعه از طیف خاصی از آپارتمان‌ها به نام استودیو آپارتمان برای جمعیت سال‌خورده سنگاپور رونمایی کرد. این خانه‌ها کوچک‌تر هستند و تا حدی مجهز به ویژگی‌های مناسب برای سالمندان مانند سیستمی هستند که به سیستم هشدار برای احضار کمک متصل است [۹]. هدف اصلی سیاست مسکن سنگاپور آن است که با اتخاذ مکانیسم‌های مختلفی مانند قوانینی که به دولت سنگاپور اجازه می‌دهد زمین را با قیمت پایین خریداری کند، اطمینان حاصل شود که استانداردهای بازار، کیفیت و مسکن در استطاعت رعایت شده است [۸].

سیاست مسکن یک استراتژی اقتصادی در سنگاپور بود. این امر به سنگاپور کمک کرد تا از طریق مدرنیزاسیون از رکود در دوره پس‌استعماری به اقتصاد مستقل صنعتی تبدیل شود. سیاست مسکن عمومی در سنگاپور تا حد زیادی نابرابری درآمد و فقر را کاهش داد. این سیاست همچنین تولید ناخالص داخلی را افزایش داد و به یک تثبیت‌کننده کلان در سنگاپور تبدیل شد. سیاست مسکن دولت، فقر و نابرابری درآمد را در سنگاپور بسیار کاهش داد. سیاست عمومی پتانسیل توزیع مجدد درآمد را داشت. دولت، مسکن حمایتی را برای افرادی که درآمد ماهیانه آنها کمتر از ۸۰۰ دلار سنگاپور است فراهم کرد. علاوه بر این، دولت قبض آب و برق و مالیات را برای افراد کم‌درآمدی که در مسکن عمومی زندگی می‌کنند، کاهش داد. ساکنان کم‌درآمد مجاز به پرداخت قبوض آب و برق کمتری بودند. سیاست‌های مسکن انگیزه مردم برای کار و پس‌انداز را کاهش نداد. به‌عنوان مثال، در سنگاپور مزایای بیکاری وجود ندارد و حمایت عمومی فقط برای افرادی که در مضیقه اجتماعی هستند ارائه می‌شود. علاوه بر این، دولت هزینه‌های آموزشی را به‌ویژه برای بوری‌ها افزایش داد. از افراد کم‌درآمد حمایت می‌کرد تا درآمد خود را تا سطح تحصیلات عالی افزایش دهند و افراد کم‌درآمد نیازی به نگرانی در مورد بار مالی قیمت مسکن نداشتند. علاوه بر برابری درآمد، سیاست مسکن نیز افزایش قیمت مسکن را کنترل کرد. بیش از نود درصد مردم سنگاپور حداقل دارای یک ملک برای زندگی بودند. بنابراین، دولت نیازی به نگرانی در مورد افزایش قیمت مسکن نداشت. به‌دلیل تقاضای برای خانه، مردم همچنین انگیزه بیشتری برای به‌کار بستن تلاش خود برای نوآوری داشتند [۱۰]. علاوه بر این، سیاست مسکن یک تثبیت‌کننده در اقتصاد کلان در سنگاپور بود. هنگامی که سنگاپور در دهه ۱۹۶۰ و در اوایل سال ۱۹۷۰ بار کود مواجه شد، دولت از مسکن عمومی برای افزایش اشتغال و درآمد خانوار و احیای اقتصاد توسط رویدادهای ساخت برنامه هیئت مسکن و توسعه استفاده کرد. این سیاست همچنین ابزاری برای دولت سنگاپور بود تا از طریق ارتقای سیاست مسکن، خود را به‌عنوان یک شهر جهانی معرفی کند. همچنین این برنامه به‌دلیل رشد اقتصادی عظیم، جذابیت ورود سرمایه جهانی به سنگاپور را افزایش داد [۱۰]. چهار هدف اصلی برنامه‌های مسکن حمایتی سنگاپور عبارتند از: ۱. تأمین سرپناه، ۲. ذی‌نفعان و سهام‌داران (مالکیت خانه)، ۳. پیوند جامعه، ۴. ایجاد یک جامعه پر جنب‌وجوش [۱۰].

۱. مجموعه‌ای از اتاق‌ها برای زندگی، معمولاً در دو طبقه از یک ساختمان بزرگ و دارای ورودی جداگانه (Maisonette).

جدول ۳. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور سنگاپور

شرایط و خدمات		سال تأسیس	نام برنامه
شرایط مشمولین	اهداف و مأموریت‌ها	۱۹۶۰	برنامه هیئت مسکن و توسعه سنگاپور
<ul style="list-style-type: none"> - شهروندان و مقیمان دائم سنگاپور که خانه ندارند - سالمندان - خانواده‌های کم‌درآمد 	<ul style="list-style-type: none"> - تأمین مسکن برای تمامی شهروندان - ایجاد آپارتمان‌های یارانه‌ای دولتی با نرخ‌های در استطاعت - ارائه انواع گزینه‌های مسکن، از واحدهای اجاره‌ای تا خانه‌های فروشی - کمک مالی به ساکنان برای خرید اولین خانه خود - تضمین کیفیت زندگی از طریق برنامه‌ریزی جامع شهری - تقویت انسجام اجتماعی - حفظ و ارتقای شهرک‌های مسکونی - ترویج زندگی پایدار - حمایت از نیازهای متنوع مسکن 		

مأخذ: [۱۰].

۳-۲. صندوق وام امتیازی هیئت مسکن و توسعه^۱

صندوق وام امتیازی هیئت مسکن و توسعه یک وام با حمایت دولت است که منحصرأً برای شهروندان سنگاپوری که آپارتمان هیئت مسکن و توسعه را خریداری می‌کنند طراحی شده است. ویژگی‌های کلیدی عبارتند از نرخ بهره کم که معمولاً کمتر از وام‌های بانکی است و آن را به گزینه‌ای جذاب تبدیل می‌کند و مدت تصدی وام طولانی با مدت بازپرداخت حداکثر ۲۵ یا ۳۰ سال بسته به سن متقاضی و سن بازنشستگی است [۲۹].

هیئت مسکن و توسعه برای خریداران آپارتمان‌هایش که واجد شرایط هستند یک گزینه وام با امتیاز ارائه می‌کند. این وام مکانیسمی کلیدی برای در استطاعت کردن مسکن عمومی است. از ویژگی‌های این صندوق می‌توان به وام با نرخ بهره ۲٫۶٪ در سال به صورت ثابت (۰/۱٪ بالاتر از نرخ بهره حساب عادی) و نسبت وام به قیمت خرید آپارتمان تا ۸۰ درصد یا ارزش بازار، هر کدام کمتر باشد، اشاره کرد. مدت تصدی وام ۲۵ سال یا تا زمانی که وام‌گیرنده شصت و پنج ساله شود، هر کدام کوتاهتر باشد محدود می‌شود. همچنین خریداران این آپارتمان‌ها برای بهره‌مندی از این وام این صندوق باید شهروند سنگاپور بوده و نباید دارای ملک مسکونی خصوصی در سنگاپور یا خارج از کشور باشند (از جمله املاکی که در ۳۰ ماه گذشته قبل از درخواست وام تنظیم شده‌اند). همچنین مهم است که درآمد ماهیانه خانوار از حد معینی تجاوز نکند. مثلاً ۱۴۰۰۰ دلار سنگاپور برای خانواده‌ها یا ۷۰۰۰ دلار سنگاپور برای مجردها. سقف وام، براساس وضعیت مالی خریدار تعیین می‌شود، اما نمی‌تواند بیش از ۸۰ درصد قیمت خرید یا ارزش آپارتمان باشد. خریداران بار اول و همچنین خریداران بار دوم به شرط داشتن سایر معیارها واجد شرایط هستند. این وام گزینه‌های بازپرداخت انعطاف‌پذیری دارد و صاحبان خانه می‌توانند از پس‌انداز حساب معمولی خود برای پرداخت پیش‌پرداخت و اقساط ماهیانه استفاده کنند [۳۰].

1. HDB Concessionary Loan



جدول ۴. مشخصات صندوق وام امتیازی هیئت مسکن و توسعه کشور سنگاپور

نام صندوق و سال تأسیس	پیش‌پرداخت	نرخ بهره	شرایط مشمولین
صندوق وام امتیازی هیئت مسکن و توسعه ۱۹۶۰	۱۰٪ از ارزش خانه	نرخ بهره ۲٫۶٪ در سال به صورت ثابت برای ۲۵ سال یا تا زمانی که وام‌گیرنده شصت و پنج ساله شود	خانوارها با درآمد پایین‌تر از ۱۴۰۰۰ دلار سنگاپور و یا افراد با درآمد پایین‌تر از ۷۰۰۰ دلار سنگاپور - متقاضیان نباید هیچ ملک مسکونی خصوصی در سنگاپور یا خارج از کشور باشند - عدم استفاده قبلی از این وام

مأخذ: [۲۹].

۴. کشور برزیل

۴-۱. خانه من، زندگی من، برزیل

برنامه مسکن برزیل در سال ۲۰۰۹ برای رسیدگی به مسئله کسری مسکن با هدف توزیع واحدهای مسکونی قراردادی در سراسر قلمرو برزیل راه‌اندازی شد [۱۱]. این برنامه با هدف ترویج ساخت مسکن با منافع اجتماعی در تمام ایالت‌های برزیل اجرا شد [۱۱].

برنامه خانه من، زندگی من در پاسخ به شرایط خاص در برزیل پدید آمد. به همین دلیل، نباید آن را به‌طور مستقیم در کشورهای دیگر قابل تکرار فرض کرد. تغییرات اجتماعی، سیاسی و اقتصادی مهمی که در چند دهه اخیر در برزیل رخ داده است، فرمول‌بندی، طراحی و اجرای برنامه را متناسب با شرایط خاص کشور شکل داده است. به‌عنوان مثال، این برنامه اساس خود را بر روی یک سیاست قوی یارانه اولیه و افزایش اعتبار مسکن قرار می‌دهد که به دلیل رشد اقتصادی مداوم و برنامه اجتماعی متمرکز برزیل در دهه گذشته امکان‌پذیر شده است. به‌علاوه، این برنامه بر یک چارچوب نهادی و سیاستی پیشرفته حساب کرده که دولت‌های محلی را مجهزتر و ابزارهای سیاستی را بهبود بخشیده است [۱۲].

تقسیم‌بندی خانواده‌های ساکن در مناطق شهری بر اساس برش‌های درآمدی است: ۱. درآمد ناخالص ماهیانه خانواده تا ۲۶۴۰ رئال برزیل، ۲. درآمد ناخالص ماهیانه خانواده بین ۲۶۴۰ رئال برزیل و ۴۴۰۰ رئال برزیل، ۳. درآمد ناخالص ماهیانه خانواده بین ۴۴۰۰ و ۸۰۰۰ رئال برزیل [۱۱].

خانه من، زندگی من به خانواده‌های کم‌درآمد با درآمدی بالغ بر ۱/۸ هزار رئال برزیل برای خرید مسکن یارانه پرداخت کرده و همچنین دسترسی به امکانات را برای خانواده‌هایی با درآمد تا ۹ هزار رئال برزیل تسهیل می‌کند. از سال ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۸، خانواده‌های کم‌درآمدی که دولت به آنها کمک کرده تقریباً ۳۴ درصد بوده است. کسری مسکن ارزان‌قیمت در برزیل ۵٫۶ میلیون خانه است [۱۳].

خانه من، زندگی من از ویژگی‌های مختلف برنامه‌های قبلی برای طراحی چندین روش تهیه مسکن استفاده می‌کند. این روش‌ها را به دو زیر برنامه گروه‌بندی می‌کند: برنامه ملی مسکن شهری و برنامه ملی مسکن روستایی. هدف برنامه روستایی حمایت از تولید یا دریافت مسکن جدید در مناطق شهری برای خانواده‌هایی با درآمد ماهیانه معادل ۴۶۵۰ رئال برزیل در سال ۲۰۰۹ است. برنامه روستایی سازوکارهای یارانه مالی را برای ساخت، تملک یا نوسازی واحدهای مسکونی برای خانواده‌های کشاورز و کارگران روستایی با درآمد سالیانه تا ۶۰۰۰ رئال برزیل ارائه می‌دهد [۱۲]. دولت خود مسئول ساخت خانه‌ها نیست، اما از طریق تمهیدات وام ارائه شده توسط یک بانک دولتی، منابع مالی را تأمین می‌کند. کسانی که با درآمد کم زندگی می‌کنند می‌توانند برای خرید خانه ساخته شده توسط توسعه‌دهندگان خصوصی به وام‌های یارانه‌ای دسترسی پیدا کنند. این وام‌ها یارانه می‌گیرند و اقساط آنها تا ۵٪ از درآمد ماهیانه وام‌گیرنده و یا پرداخت ۵۰۰۰۰ رئال برزیل در طول ۱۰ سال است و این امر باعث می‌شود که ذی‌نفعان بتوانند صاحب خانه شوند [۱۴]. تأمین مالی برنامه خانه من، زندگی من، از دولت ملی، پس‌انداز اجباری، و بانک ملی توسعه است [۱۵].

1. Minha Casa, Minha Vida (MCMV)
2. BRL

جدول ۵. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور برزیل

نام برنامه		سال تأسیس	شرایط و خدمات
خانه من، زندگی من برزیل	۲۰۰۹	اهداف و مأموریت‌ها	شرایط مشمولین
		<ul style="list-style-type: none"> - رسیدگی به کسری مسکن در کشور و بهبود شرایط زندگی برای خانواده‌های کم‌درآمد و متوسط - تأمین مسکن در استطاعت - کاهش فقر - ایجاد یک محرک اقتصادی - توسعه شهری و بهبود استانداردهای زندگی - کاهش مسکن غیررسمی 	<ul style="list-style-type: none"> - افراد با درآمدهای پایین و متوسط که در دسترسی به مسکن در بازار با مشکل مواجه هستند - خانواده‌های با درآمد کم و متوسط - سالمندان و افراد دارای معلولیت - ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی - خانواده‌های تک‌فرزند

۲-۴. صندوق ضمانت زمان^۱

برنامه مسکن خانه من، زندگی من تا حدی توسط **صندوق ضمانت زمان خدمات تأمین** می‌شود. این صندوق در سال ۱۹۶۷ تأسیس شد و به‌عنوان یک شبکه ایمنی مالی برای کارگران عمل می‌نماید و در عین حال بودجه برای برنامه‌های اجتماعی مانند مسکن، بهداشت و پروژه‌های زیربنایی را نیز تأمین می‌کند. سطح یارانه و نرخ بهره وام برنامه خانه من، زندگی من براساس درآمد خانوار به دسته‌های مختلفی تقسیم می‌شود. نرخ بهره به‌طور قابل توجهی کمتر از نرخ‌های ارائه شده توسط بانک‌های خصوصی است. بسته به گروه درآمدی، آنها از ۴/۵٪ تا حدود ۸٪ در سال متغیر هستند و میزان کمترین نرخ برای کم‌درآمدترین خانواده‌هاست. برای گروه‌های کم‌درآمد، این برنامه ممکن است یارانه‌های پیش‌پرداخت قابل توجهی ارائه دهد، یا در برخی موارد، نیاز به پیش‌پرداخت را به‌طور کامل از بین ببرد. خانواده‌های گروه درآمدی اول ممکن است یارانه‌های دولتی قابل توجهی دریافت کنند که اغلب بخش بزرگی از ارزش دارایی را پوشش می‌دهد. پیش‌پرداخت می‌تواند بسته به سطح یارانه‌ها تا حداکثر ۵٪ یا حتی در برخی موارد صفر باشد. همچنین نرخ بهره کمتر از ۴/۲۵٪ در سال با توجه به بهره‌مندی از یارانه‌های قابل توجه دولتی می‌باشد. گروه درآمدی دوم یارانه‌های جزئی دریافت می‌کنند و پیش‌پرداخت معمولاً بین ۱۰٪ تا ۲۰٪ ارزش ملک است. نرخ بهره برای این گروه بین ۵٪ تا ۶٪ در سال با یارانه‌های جزئی می‌باشد. برای خانواده‌های با درآمد بالاتر در گروه سوم، یارانه‌های کمتری وجود دارد و پیش‌پرداخت معمولاً بین ۲۰٪ تا ۳۰٪ کاهش می‌یابد. همچنین نرخ بهره عموماً از ۷٪ تا ۸٪ در سال، با یارانه کمتر است. وام‌های ارائه شده معمولاً دارای مدت طولانی هستند که اغلب تا ۳۰ سال طول می‌کشد و پرداخت‌های ماهیانه را برای خانوارهای کم‌درآمد در استطاعت می‌کند. جهت استفاده از این وام، خانواده‌ها نباید دارای املاک مسکونی دیگری باشند و باید محدودیت‌های درآمدی برای گروه خود را رعایت کنند. ملک خریداری شده باید فقط برای مقاصد مسکونی باشد [۳۱].

1. Fundo De Garantia Do Tempo De Serviço



جدول ۶. مشخصات صندوق ضمانت‌زمان کشور برزیل

نام صندوق و سال تأسیس	تسهیلات	پیش پرداخت	نرخ بهره	شرایط مشمولین
صندوق ضمانت‌زمان ۱۹۶۷	وام	بسته به سطح یارانه‌ها تا حداکثر ۵٪ یا حتی در برخی موارد صفر	۴/۵٪ تا ۸٪ بسته به گروه درآمدی	واجد شرایط بودن این برنامه در درجه اول بر اساس درآمد خانوار تعیین می‌شود و متقاضیان به دسته‌های درآمدی تقسیم می‌شوند که هر کدام سطوح مختلفی از حمایت و یارانه دریافت می‌کنند

مأخذ: [۳۱].

۵. کشور فنلاند

۵-۱. مسکن اول فنلاند

بین سال‌های ۲۰۰۴ و ۲۰۰۸، تعداد افراد بی‌خانمان مجرد در فنلاند بین ۷۴۰۰ تا ۷۹۶۰ نفر در نوسان بود که در دهه گذشته تقریباً به نصف کاهش یافت. تا سال ۲۰۰۸، سیاستگذاران فنلاند دریافتند که رویکرد پلکانی به حداکثر اثربخشی خود رسیده و برای کاهش بیشتر نرخ بی‌خانمانی فنلاند به یک استراتژی جدید نیاز است [۱۶]. مسکن اول با سایر خدمات بی‌خانمانی متفاوت است؛ زیرا بلافاصله مسکن امن مستقل یا اشتراکی را برای افراد بی‌خانمان فراهم می‌کند. این بدان معناست که مسکن اول قبل از انجام هر کار دیگری به افراد بی‌خانمان مسکن می‌دهد. مسکن اول، خانه را از سایر تمهیدات جدا می‌کند. این «جدایی» به این معنی است که به افراد بی‌خانمان بلافاصله بدون نیاز به درمان روان‌پزشکی یا پرهیز از مواد مخدر و الکل، مسکن امن داده می‌شوند. علاوه بر این، افراد بی‌خانمان می‌توانند در مسکن امن ارائه شده توسط خدمات مسکن اول بمانند، بدون اینکه انتظاری برای پیروی از درمان روان‌پزشکی یا ترک نوشیدن الکل یا مواد مخدر وجود داشته باشد. خدمات مسکن اول از رویکرد «کاهش آسیب» استفاده می‌کند که تلاش می‌نماید مشکلات سلامت روان، استعمال مشگل ساز مواد مخدر و الکل را تثبیت و کاهش دهد. خدمات مسکن اول همچنین دارای جهت‌گیری باز یابی هستند که هدف آن تشویق افراد بی‌خانمان به دوری از رفتارهایی است که به آنها آسیب می‌رساند [۱۷].

دولت فنلاند اولویت‌بندی رویکرد مسکن اول را شروع کرد و مسکن را بلافاصله و بدون پیش شرط برای ساکنان نیازمند فراهم نمود. اصل اساسی خانه اول این است که داشتن یک خانه بایمانت و ایمن یک حق اساسی انسان و یک پایه اساسی برای مقابله با سایر مسائلی است که در بی‌خانمانی نقش دارند، مانند مسائل مربوط به سلامت روان یا سوء مصرف مواد. دولت فنلاند با اولویت دادن به مسکن به‌عنوان اولین گام در رسیدگی به بی‌خانمانی، محیطی حمایتی را برای افراد ایجاد کرد تا به سایر چالش‌ها رسیدگی کنند. به‌عنوان بخشی از تعهد فنلاند به رویکرد مسکن اول، دولت، پناهگاه‌های بی‌خانمان‌ها را به واحدهای مسکونی تبدیل کرد تا مسکن جدید با خدمات حمایتی ایجاد کند. بخشی از تمرکز کشور بر روی مکان‌های پراکنده است، به این معنی که دولت فنلاند مسکن حمایتی را در مکان‌هایی در سراسر شهر توزیع کرد تا اعضای طبقات اقتصادی پایین‌تر را تشویق کند تا با ساکنان مرفه‌تر ترکیب شوند. این سیاست کلیدی موفقیت‌آمیز بود، زیرا طبقات اقتصادی پایین‌تر می‌توانستند در محله‌های امن‌تری قرار بگیرند که به مراکز کار نزدیک‌تر بودند [۱۶]. منابع قابل توجهی برای حمایت از استراتژی در دسترس قرار گرفت. حدود ۲۱ میلیون یورو یارانه برای ساخت و ساز مسکن طی سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۱۳ اعطا گردید و ۱۳٫۶ میلیون یورو دیگر برای توسعه و ارائه خدمات اعطا شد (در مجموع ۳۴٫۶ میلیون یورو)؛ شهرهای شرکت‌کننده در اجرای این برنامه نیز سرمایه‌گذاری قابل توجهی انجام دادند. تصمیم برای تبدیل ساختمان‌های موجود به بلوک‌های آپارتمانی برنامه مسکن اول یک مزیت کلیدی داشت و آن این بود که فنلاند می‌توانست تعداد قابل توجهی از مکان‌های برنامه مسکن اول را نسبتاً سریع و ارزان مستقر کند. فنلاند، در حالی که کشوری

ثروتمند است، از نظر یافتن زمین و منابع مناسب برای ساخت مسکن در استطاعت در شهرهای بزرگ، به ویژه در هلستینکی پایتخت، با مسائل مهمی مواجه است [۱۸].

جدول ۷. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور فنلاند

شرایط و خدمات		سال تأسیس	نام برنامه
شرایط مشمولین	اهداف و مأموریت‌ها	۲۰۰۸	مسکن اول فنلاند
<ul style="list-style-type: none"> - افرادی که برای مدت طولانی بی‌خانمان بوده‌اند - افرادی که اخیراً به دلیل شرایط اقتصادی یا شخصی مسکن خود را از دست داده‌اند - جوانان در معرض خطر - خانواده‌هایی که بی‌خانمان هستند - افرادی دارای معلولیت 	<ul style="list-style-type: none"> - ریشه‌کنی بی‌خانمانی - مسکن به‌عنوان حقوق اساسی بشر - حمایت از مشمولین اجتماعی با ارائه دسترسی ساکنان به طیف وسیعی از خدمات اجتماعی؛ مانند مراقبت‌های بهداشتی، مشاوره، و کمک‌های شغلی - بهبود کیفیت زندگی با ارائه مسکن پایدار 		

۲-۵. صندوق وام خریداران خانه اول^۱

در فنلاند، نرخ بهره وام مسکن می‌تواند بر اساس نوع وام، وام‌دهنده و شرایط حاکم بر بازار متفاوت باشد. به‌طور کلی دو نوع نرخ سود اصلی برای وام مسکن وجود دارد. وام با نرخ ثابت که نرخ بهره در طول مدت وام ثابت می‌ماند و وام با نرخ متغیر. در وام با نرخ ثابت بسته به وام‌دهنده و طول دوره ثابت، این نرخ‌ها معمولاً می‌تواند از ۱/۵٪ تا ۳٪ در سال متغیر باشد. در وام با نرخ متغیر، نرخ بهره بر اساس نرخ‌های مرجع در نوسان است. نرخ‌های متغیر در ابتدا اغلب کمتر از نرخ‌های ثابت هستند، اما می‌توانند در طول زمان تغییر کنند. از اواخر سال ۲۰۲۳، نرخ‌های متغیر معمولاً بین ۲ تا ۴ درصد متغیر است [۳۲].

روند نرخ بهره وام مسکن در فنلاند طی سال‌های اخیر کاهش ثابتی داشته است. در آوریل ۲۰۲۰ متوسط نرخ بهره ۰/۸۹٪ بوده که نسبت به نرخ ۰/۹۲٪ در فوریه ۲۰۱۸ و ۲/۳۸٪ در مارس ۲۰۱۱ روند کاهشی داشته است. از ژوئن ۲۰۲۱، مبلغ وام مسکن ممکن است حداکثر تا ۸۵ درصد ارزش فعلی وثیقه ارسال شده در زمان تأیید وام (حداکثر نسبت وام به ارزش) باشد. این بدان معناست که خریدار باید حداقل ۱۵٪ از ارزش ملک را به‌عنوان پیش‌پرداخت داشته باشد. بنابراین خریدار باید حداقل ۱۵ درصد در پس‌انداز یا سایر وثیقه‌های خود داشته باشد. البته این میزان برای خرید خانه اول استثنا بوده و سقف وام بالاتر است، و اجازه می‌دهد تا ۹۵٪ از ارزش ملک از طریق وام تأمین شود و برای پیش‌پرداخت ۵٪ نیاز است. بخشی از سود پرداختی وام مسکن را می‌توان در مالیات کسر کرد و عایدی سرمایه یک خانه پس از دو سال زندگی در خانه معاف از مالیات است [۳۳].

جدول ۸. مشخصات صندوق وام خریداران خانه اول کشور فنلاند

نام صندوق و سال تأسیس	پیش‌پرداخت	نرخ بهره	شرایط مشمولین
وام خریداران خانه اول ۲۰۰۰	- حداقل ۱۵٪ از ارزش ملک و ۵٪ ارزش ملک برای خریداران خانه اول	- از ۱،۵٪ تا ۳٪ در سال	- زوج‌ها و خانواده‌ها - افراد در حال خرید املک سرمایه‌گذاری

مأخذ: [۳۲].

1. Finland First Time Homebuyers



۶. کشور سوئد



۶-۱. یک میلیون خانه سوئدی^۱

در کشور سوئد، بحران بزرگ مسکن در اواخر دهه ۴۰ و در دهه ۱۹۵۰ رخ داد. بسیاری از خانه‌های سوئدی در وضعیت نامناسب و بسیار فرسوده بودند. در سال ۱۹۶۴، سیاست‌مداران تصمیم گرفتند که دولت در یک دوره ۱۰ ساله به ساخت مسکن جدید سرعت ببخشد. قرار بر ساخت در مجموع یک میلیون خانه جدید بود. لازم بود خانه‌ها به سرعت ساخته شوند و از فناوری‌های جدید مانند بتن‌ریزی در سایت استفاده شود. بخش اعظم برنامه‌ریزی به کارشناسان فنی واگذار شد که منجر به از بین رفتن کیفیت معماری محیط خارجی شد [۱۹].

دهه‌های اول پس از جنگ شاهد نیاز فزاینده‌ای برای مسکن جدید وجود داشت. در کشور سوئد، شهرنشینی سریع، رفاه روزافزون و تقاضا برای استانداردهای بالاتر مسکن منجر به صف‌های طولانی مسکن شد. کمبود مسکن به یک مسئولیت سیاسی برای حزب حاکم سوسیال دمکرات تبدیل شد. برای پایان دادن به کمبود مسکن یک‌بار برای همیشه، پارلمان سوئد تصمیم گرفت که یک میلیون مسکن جدید در سال‌های ۱۹۶۵ تا ۱۹۷۴ ساخته شود و این امر محقق شد. زمانی که برنامه یک میلیون خانه، آن‌طور که نامش می‌رفت، به سختی به نیمه راه رسیده بود، کمبود مسکن با مازاد مسکن جایگزین شد، در همان زمان، انتقادهایی در مورد آنچه که برخی از مردم به‌عنوان معماری یکنواخت و ضعیف تلقی می‌کردند شنیده می‌شد و از آن زمان تاکنون، برنامه یک میلیون خانه هرگز از جذب مردم دست برنداشته است. بیشتر ساختمان‌ها و مناطق این دوره با تعمیر و نگهداری معمول به‌خوبی پایدار مانده‌اند، اما در چندین منطقه مسکونی چند خانواری اقدامات دقیق‌تری مورد نیاز بود [۲۰]. در طول سال‌های ۱۹۷۳-۱۹۶۳، یک میلیون خانه جدید در کشور سوئد به‌عنوان بخشی از یک برنامه یارانه‌ای دولتی ساخته شد و تعداد زیادی از آپارتمان‌ها فاقد امکانات مدرن، تخریب شدند. هدف کاهش ازدحام بیش از حد و داشتن مسکن با امکانات مدرن برای همه خانوارها بود. شرکت‌های مسکن شهری نقش بزرگی در برنامه یک میلیون خانه ایفا کردند، اما این برنامه شامل مسکن اجاره‌ای خصوصی، مسکن تعاونی و مسکن تحت مالکیت شخصی بود. حدود ۶۰ درصد از ساختمان‌های چند خانواری متعلق به شرکت‌های مسکن شهرداری بود [۲۱].

ساخت‌وساز منطقی در پروژه‌های بزرگ برای تولید مسکن در استطاعت با استاندارد خوب ضروری تلقی می‌شد. برای چند سال، از سال ۱۹۶۶ به بعد، پروژه‌هایی با ۱۰۰۰ آپارتمان یا بیشتر در ساختمان‌های مشابه با کمک وام مسکن پیش می‌رفت. این شرایط خاص به‌طور کامل مورد استفاده قرار نگرفت، به‌جز در سال‌های ۱۹۷۵-۱۹۶۱ حدود ۵۰ درصد از خانه‌ها در ساختمان‌های چند خانواری در محله‌هایی با ۱۰ ساختمان یا بیشتر از یک نوع و با مالک یکسان و ۲۵ درصد دیگر در بلوک‌هایی با چهار تانه ساختمان وجود داشتند. با این حال، یک چهارم از خانه‌ها در پروژه‌های کوچک‌تر ساخته شدند. بیشتر ساختمان‌ها در حومه‌های جدید شهرها و شهرهای بزرگ یا در حومه شهرهای کوچک‌تر، در بسیاری موارد در زمین‌هایی که قبلاً ساختن آنها دشوار بود، انجام شده است. اکثر محله‌های جدید مهد کودک‌ها، مدارس، امکانات خدماتی و فضاهای باز با توجه به مسافت‌های پیاده‌روی و جمعیت تخمینی قرار گرفتند. برنامه‌ریزی محله‌ای توسط دستورالعمل‌های ویژه حمایت می‌شد که عمدتاً برای استک‌هلم ایجاد شده بودند، اما در سراسر کشور نیز اجرا شدند برای مثال برنامه‌ریزی ترافیک بر اساس جداسازی دقیق ترافیک و هدایت شده توسط دستورالعمل‌های ملی بود [۲۰].

1. Swedish Million Homes Programme

جدول ۹. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور سوئد

شرایط و خدمات		سال تأسیس	نام برنامه
شرایط مشمولین	اهداف و مأموریت‌ها		
<ul style="list-style-type: none"> بخش وسیعی از جمعیت، به‌ویژه کسانی که به مسکن ارزان‌قیمت و مدرن نیاز داشتند خانواده‌های طبقه کارگر مهاجران خانواده‌های جوان و تازه ازدواج کرده‌ها افراد کم‌درآمد که توانایی پرداخت هزینه‌های فزاینده مسکن در بازار خصوصی را نداشتند 	<ul style="list-style-type: none"> ساخت یک میلیون خانه جدید بین سال‌های ۱۹۶۵ و ۱۹۷۴ برای رفع کمبود قابل‌توجه مسکن و بهبود شرایط زندگی در سراسر کشور ارائه مسکن در استطاعت و باکیفیت بالا برای جمعیت به سرعت در حال رشد، به‌ویژه در مناطق شهری و نوسازی موجودی مسکن کشور حذف ازدحام بیش از حد، جایگزینی مسکن‌های قدیمی و نامرغوب 	۱۹۶۰	برنامه یک میلیون خانه سوئدی

مأخذ: [۲۰].

۲-۶. صندوق وام زندگی^۱

صندوق وام زندگی در سوئد برای خرید ملک مورد استفاده قرار می‌گیرد. این صندوق برای خرید، ساخت، یا بازسازی خانه‌ها استفاده می‌شود و معمولاً تا ۸۵٪ از ارزش ملک را پوشش می‌دهد [۳۴].

نرخ بهره بسته به وضعیت مالی وام‌گیرنده متفاوت است. نرخ‌های متغیر می‌توانند در طول زمان تغییر کنند، در حال حاضر، نرخ‌های متغیر حدود ۴/۵۲٪ است. همچنین نرخ‌های ثابت برای دوره‌های مختلف مانند ۱، ۲، ۳، ۵ یا حتی ۱۰ سال وجود دارد. به‌عنوان مثال، نرخ ثابت پنج‌ساله ممکن است حدود ۳/۶۶٪ باشد. به‌طور معمول، متقاضی باید حداقل ۱۵٪ از ارزش ملک را به‌عنوان پیش‌پرداخت ارائه دهد. این بدان معناست که اگر ملکی به ارزش ۱,۰۰۰,۰۰۰ کرون خریداری شود، باید ۱۵۰,۰۰۰ کرون در حساب متقاضی به‌عنوان پیش‌پرداخت وجود داشته باشد. از سپتامبر ۲۰۲۴، نرخ بهره برای صندوق وام زندگی در سوئد براساس مدت زمان وام و اینکه آیا نرخ آن ثابت یا متغیر است، متفاوت می‌باشد. برای نرخ‌های بهره شناور (هر سه ماه یک‌بار به‌روز می‌شود)، میانگین حدود ۴/۵۲٪ است، در حالی که وام‌های با نرخ ثابت برای ۱-۵ سال بسته به مدت، از ۳/۶۳٪ تا ۴/۰۷٪ متغیر بوده و نرخ‌های ثابت بلندمدت، مانند ۱۰ سال، تقریباً ۳/۸۱٪ است. این نرخ‌ها تحت تأثیر شرایط اقتصادی گسترده‌تر و سیاست‌های بانک مرکزی بوده که هدف آن مدیریت تورم و هزینه‌های کلی استقراض است [۳۵].

جدول ۱۰. مشخصات صندوق وام زندگی کشور سوئد

نام صندوق و سال تأسیس	پیش‌پرداخت	نرخ بهره	شرایط مشمولین
صندوق وام زندگی ۱۹۳۶	حداقل ۱۵٪ از ارزش ملک	<ul style="list-style-type: none"> حدود ۴/۵۲٪ برای نرخ‌های بهره شناور ۳/۶۳٪ تا ۴/۰۷٪ برای وام‌های با نرخ ثابت 	<ul style="list-style-type: none"> افراد با درآمد پایدار، سابقه اعتباری مثبت و توانایی پیش‌پرداخت (معمولاً ۱۵٪ ارزش ملک)

مأخذ: [۳۵].

1. Bolan



۷. کشور اتیوپی

۷-۱. توسعه یکپارچه مسکن اتیوپی

برنامه توسعه یکپارچه مسکن جهت تأمین مسکن توسط دولت و تأمین مالی آن برای خانوارهای با درآمد کم و متوسط در کشور اتیوپی است. این برنامه در سال ۲۰۰۴ توسط وزیر ایالت اوکوبای آرکبه^۲ که در آن زمان شهردار آدیس آبابا^۳ بود، راه‌اندازی شد. در برنامه توسعه یکپارچه مسکن، پروژه‌های خاصی در مناطق قهوه‌ای^۴ (مناطق قبلا دارای کارهای صنعتی انبار و... بوده و الان متروکه و رها شده و یا کمتر استفاده می‌شود) یا مناطق فقیرنشین که پاک‌سازی شده و ساکنان دوباره اسکان داده می‌شوند، انجام می‌شود. ویژگی مشترک هر پروژه، نوع مسکن توسعه یافته است یعنی واحدهای مسکونی چند طبقه برای چندین خانوار که در آن مناطق اشتراکی مالکیت مشترک دارند. ویژگی مشترک هر پروژه، نوع مسکن توسعه یافته واحدهای مسکونی چند طبقه برای چندین خانوار که در آن مناطق اشتراکی مالکیت و مدیریت مشترک دارند می‌باشد. برنامه توسعه یکپارچه مسکن اهداف چشمگیری دارد. دستور برنامه توسعه یکپارچه مسکن کاهش ۵۰ درصدی مناطق فقیرنشین در شهر و رسیدگی و کاهش نرخ بیکاری در پایتخت طی پنج سال از طریق ساخت نزدیک به ۴۰۰۰۰۰ واحد جدید در سطح ملی است. تا اواسط سال ۲۰۱۰، دولت در مجموع ۸۰۲۵۷ واحد مسکونی در آدیس آبابا ساخته بود [۲۲]. به غیر از کاهش ۵۰ درصدی سکونتگاه‌های فقیرنشین، برنامه برای ساخت ۱۵۰۰۰۰-۲۰۰۰۰۰ واحد مسکونی، ایجاد ۶۰۰۰۰ شغل، ایجاد زمینه برای ۲۰۰۰ شرکت خرد و کوچک، سازماندهی مجدد روش‌های آموزشی موجود، برنامه‌ریزی شده است. برای بخش ساخت و ساز داخلی، به‌طور گسترده فناوری‌های ساخت و ساز کم‌هزینه توسعه یافته معرفی شده، ۵۷۳ میلیون دلار آمریکا برای ساخت و ساز اولیه مسکن جمع‌آوری شده، ۱۲۰۰ هکتار زمین توسعه یافته و ظرفیت نهادی ایجاد شده که می‌تواند باعث نظارت بر تولید سالیانه ۵۰۰۰۰ واحد مسکونی در بلندمدت شود [۲۳]. در سال ۲۰۰۵، اداره شهر آدیس آبابا پروژه توسعه مسکن در مقیاس بزرگ را برای رفع فقر شهری و بهبود شرایط زندگی ساکنان کم‌درآمد و متوسط آغاز کرد. این پروژه برنامه توسعه یکپارچه مسکن نام گرفت. هدف اصلی آن ترویج مالکیت خانه برای خانوارهای کم‌درآمد بود. این پروژه بر اساس این ایده بود که متقاضیان موفق فقط هزینه ساخت واحد خود را بپردازند و دولت مسکن را تأمین کند. هدف آن این بود که «ساکنان کم‌درآمد را قادر سازد تا صاحب خانه شوند و از این طریق توزیع عادلانه درآمد را تضمین کند و محیطی مساعد برای توسعه ایجاد نماید. برای انجام این کار، این امکان را به متقاضیان موفق که بر اساس قرعه‌کشی انتخاب می‌شوند، ارائه می‌دهد که فقط هزینه ساخت واحد خود را پرداخت کنند و دولت زمین را در اختیار آنها قرار دهد [۲۴].»

جدول ۱۱. شناسنامه برنامه مسکن در استطاعت کشور اتیوپی

شرایط و خدمات		سال تأسیس	نام برنامه
شرایط مشمولین	اهداف و ماموریت‌ها	۲۰۰۵	توسعه یکپارچه مسکن اتیوپی
<ul style="list-style-type: none"> - خانوارهای کم‌درآمد و متوسط - زوجه نشینان (ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی) - کارمندان بخش دولتی 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش عرضه مسکن مقرون به صرفه و توسعه و در دسترس بودن مسکن - نوسازی شهری و ریشه‌کنی زوجه‌ها و جایگزینی آن با مسکن رسمی - احیای گسترده مناطق شهری برای زندگی پرجنب‌وجوش - اشتغال‌زایی به ویژه در بخش ساخت و ساز - کاهش نابرابری مسکن - بهبود سیستم‌های مالی مسکن 		

1. The Integrated Housing Development Program
2. Oqubay Arkebe
3. Addis Ababa
4. Brownfield

۲-۷. صندوق وام بانک تجاری اتیوپی

برنامه توسعه یکپارچه مسکن فرصت‌های مسکن در استطاعت، به‌ویژه برای خانوارهای با درآمد کم و متوسط را از طریق یک صندوق ساختار یافته وام خریدار مسکن فراهم می‌کند. فرایند وام توسط بانک تجاری اتیوپی^۱ تسهیل می‌شود. خریداران این نوع مسکن معمولاً وام‌های رهنی دریافت می‌کنند که ۲۰ الی ۳۰ ساله است. این امکان پرداخت ماهیانه کم را فراهم کرده و آن را برای گروه‌های هدف در استطاعت می‌کند. نرخ سود وام‌های این صندوق معمولاً مورد یارانه دولت قرار می‌گیرد و کمتر از نرخ‌های بازار است. به‌طور کلی بین ۷/۵٪ تا ۹/۵٪ متغیر است. این نرخ یارانه‌ای برای در استطاعت ساختن مالکیت خانه برای خانواده‌های کم‌درآمد و متوسط در مقایسه با نرخ‌های بخش خصوصی در نظر گرفته شده است که می‌تواند تا ۱۵٫۵٪ برسد [۳۶]. الزامات پیش پرداخت برای وام مسکن در بانک تجاری اتیوپی معمولاً به نوع وام و اموالی که تأمین مالی می‌شود بستگی دارد. برای اکثر وام‌های استاندارد مسکن تحت برنامه‌هایی مانند برنامه توسعه یکپارچه مسکن، درصدهای پیش پرداخت از ۱۰٪ تا ۴۰٪ از کل هزینه ملک متغیر است. به‌طور دقیق مقدار پیش پرداخت ۱۰٪ برای واحدهای مسکونی کوچک‌تر و کم‌درآمد مانند آپارتمان‌های استودیویی و یک‌خوابه، ۲۰٪ برای آپارتمان‌های دوخوابه و ۴۰٪ برای واحدهای سه‌خوابه یا بزرگ‌تر می‌باشد [۳۷].

جدول ۱۲. مشخصات صندوق وام بانک تجاری کشور اتیوپی

نام صندوق و سال تأسیس	پیش پرداخت	نرخ بهره	شرایط مشمولین
صندوق وام بانک تجاری اتیوپی ۲۰۰۶	۱۰٪ برای واحدهای مسکونی کوچک‌تر ۲۰٪ برای آپارتمان‌های دوخوابه ۴۰٪ برای واحدهای سه‌خوابه	بین ۷٫۵٪ تا ۹٫۵٪ با پرداخت ۲۰ الی ۳۰ ساله	خانوارهای کم‌درآمد و متوسط کارمندان بخش دولتی و خصوصی اتیوپیایی‌های مقیم خارج افراد با سطح مشخصی از ثبات مالی و پس‌انداز در بانک

۸. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

برنامه‌های مسکن در استطاعت و صندوق‌های آنها در سراسر جهان به‌عنوان ابزاری حیاتی برای رفع نیاز فوری به مسکن در استطاعت، به‌ویژه در مناطقی که به سرعت در حال توسعه شهری هستند، عمل می‌کنند. هدف این برنامه‌ها بهبود شرایط زندگی برای اقشار آسیب‌پذیر از طریق افزایش عرضه مسکن ارزان‌قیمت می‌باشد. مزایای این برنامه‌ها بسیار زیاد است، از جمله این مزایا می‌توان به بهبود کیفیت زندگی برای ساکنان، کاهش زاغه‌نشینی و تقویت نظام اجتماعی اشاره کرد. علاوه بر این، برنامه‌های مسکن به اهداف گسترده‌تر توسعه شهری پایدار و کاهش فقر کمک می‌کند. با این حال، این تلاش‌ها بدون چالش نیست. محدودیت‌های بودجه، کمبود زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز بالا، و موانع دولتی در بسیاری از موارد مانع از اجرای موفقیت‌آمیز این برنامه‌ها می‌شود. با وجود این چالش‌ها، ادامه این روند با همکاری و تعهد دولت‌ها و بخش خصوصی و افراد در جوامع برای گسترش و بهبود برنامه‌های مسکن در استطاعت ضروری است. با بررسی بیشتر این مزایا و چالش‌ها می‌توان به ایجاد مسکن در استطاعت و ارزان‌قیمت بیشتر در آینده امید داشت.

افزایش استطاعت مسکن از مهم‌ترین و اصلی‌ترین کارکردهای تجمیع، تجهیز و تخصیص منابع مالی است که این موضوع وجه مشترک اغلب مطالعات تطبیقی بوده و مطالعات نشان می‌دهد این امر از روش‌های گوناگونی از جمله: تأمین مالی ساخت، خرید، اجاره و یا حتی کمک‌ها بلاعوض امکان‌پذیر است. صندوق ملی مسکن در ایران نیز تشکیل شد تا با تمرکز تخصیص منابع حمایت دقیق و جامعی زمینه‌احیای توان مالی دهک‌های محروم و متوسط نیازمند اجاره و خرید خانه (پرداخت کمک‌ها بلاعوض و ...) فراهم شود. در جدول ذیل مقایسه پیش پرداخت

1. Commercial Bank of Ethiopia



و نرخ بهره در وام‌های حمایتی و وام‌های آزاد به تفکیک هر کشور آورده شده است.

جدول ۱۳. مقایسه تطبیقی شرایط طرح‌های حمایتی مسکن در تجارب جهانی

کشور	نام برنامه	پیش پرداخت وام حمایتی	پیش پرداخت وام آزاد	نرخ بهره وام حمایتی	نرخ بهره وام آزاد
آمریکا	مندوق وام مسکن اداره مسکن فدرال	۳/۵ تا ۱۰٪ از قیمت خرید ملک	۱۰ تا ۲۰٪ از قیمت خرید ملک	۶ تا ۷٪	۶ تا ۸٪
سنگاپور	مندوق وام امتیازی هیئت مسکن و توسعه	۱۰٪ از قیمت خرید ملک	۲۵٪ از قیمت خرید ملک	۲/۶٪	متغیر و وابسته به شاخص‌های بازار
برزیل	مندوق ضمانت زمان	تا حداکثر ۵٪ از قیمت خرید ملک برای گروه کم‌درآمد و ۱۰ تا ۲۰٪ برای گروه پردرآمد	۲۰ تا ۳۰٪ قیمت خرید ملک	۴/۵ تا ۸٪	۱۰ تا ۱۴٪
فنلاند	مندوق وام خریداران خانه اول	۵ تا ۱۵٪ قیمت خرید ملک	۱۵ تا ۲۰٪ قیمت خرید ملک	۱/۵ تا ۳٪	۲ تا ۵٪
سوئد	مندوق وام زندگی	بدون پیش پرداخت و یا تا ۱۵٪ قیمت خرید ملک	۱۵٪ قیمت خرید ملک	۳/۶۳ تا ۴/۵۲٪	۴ تا ۶٪
اتیوپی	مندوق وام بانک تجاری اتیوپی	۱۰ تا ۴۰٪ از قیمت خرید ملک	۵۰٪ از قیمت ملک و یا بیشتر	۷/۵ تا ۹/۵٪	۱۵٪ و بیشتر

درس آموخته‌ها

- توجه به مواردی همچون؛ داشتن شهروندی کشور ارائه دهنده مسکن حمایتی، داشتن مالکیت مسکن خصوصی در داخل یا خارج از کشور، پایین بودن درآمد ناخالص سالیانه، سالمند بودن، داشتن معلولیت و ... به منظور تعیین واجد شرایط بودن شرکت کنندگان.
- تعدیل نرخ بهره برای متقاضیان با امتیاز اعتباری بالاتر در برنامه‌های مسکن حمایتی.
- تامین مسکن حمایتی برای افرادی با درآمدی کم‌تر از حداقل مشخص شده توسط دولت
- تخصیص وام بلندمدت حداکثر ۲۵ یا ۳۰ سال، بسته به سن متقاضی و سن بازنشستگی.
- کاهش قبض آب، برق و مالیات توسط دولت برای افراد کم‌درآمدی که در مسکن حمایتی زندگی می‌کنند،
- توزیع مسکن حمایتی در تمامی محلات شهر به منظور ترکیب اعضای طبقات اقتصادی پایین‌تر با ساکنان مرفه‌تر و اجتناب از جدایی‌گزینی اقشار
- تقسیم‌بندی خانواده‌های ساکن در مناطق شهری براساس برش‌های درآمدی.
- تامین طیف متنوعی از مسکن اجاره‌ای خصوصی، مسکن تعاونی و مسکن با مالکیت خصوصی در برنامه‌های حمایتی مسکن.
- الزام شرکت کنندگان برنامه‌های مسکن حمایتی به اختصاص ۳۰ درصد از درآمد خود به اجاره

پیشنهاد راهکارهای تقنینی / سیاستی

- موضوع مسکن کم‌درآمد نیازمند راه‌حل‌های سیاستی جامعی است که هم نیازهای فوری و هم چالش‌های بلندمدت را مورد نظر داشته باشد. در اینجا چند راهکار سیاستی وجود دارد که می‌توان برای بهبود مسکن اقشار کم‌درآمد اجرا کرد:
- افزایش بودجه جهت توسعه برنامه‌های مسکن در استطاعت،
 - ایجاد صندوق‌های اعتباری مسکن دولتی و محلی برای ساخت و نگهداری مسکن در استطاعت،
 - ایجاد راه‌حل‌های نوآورانه از طریق تقویت مشارکت بین دولت‌ها و سازمان‌های غیرانتفاعی،
 - ارائه مشوق‌های مالیاتی برای سازندگان و توسعه‌دهندگان مسکن،
 - اقداماتی برای کنترل اجاره‌بها یا محدود کردن نرخ اجاره‌بها در مناطقی با هزینه مسکن بالا،
 - اصلاح منطقه‌بندی و کاربری اراضی با توسعه کاربری مختلط یا تبدیل املاک تجاری و صنعتی بلااستفاده به واحدهای مسکونی.
- تنظیم چارچوب قانونی که مسئولیت دولت را در قبال تأمین مسکن برای دسته‌های مختلف شهروندان واضح کند و تعهداتی را که دولت نمی‌تواند در آینده انجام دهد را حذف کند،
- پیشنهاد چارچوب قانونی برای توسعه فناوری‌های ساخت‌وساز و همچنین کوتاه کردن محدودیت‌های زمانی.
- تنظیم ضوابطی برای کاهش قبض آب، برق و مالیات توسط دولت برای افراد کم‌درآمدی که در مسکن حمایتی زندگی می‌کنند.
- به موجب تبصره «۱» ماده (۲) قانون جهش تولید مسکن و بند «الف» ماده (۵۰) قانون برنامه هفتم پیشرفت کشور ضروری است تا وزارت راه و شهرسازی نسبت به تهیه برنامه جامع مسکن و برنامه‌های حمایتی و غیر حمایتی مدنظر در سطوح مختلف اقدام نماید.

منابع و مآخذ

- [1] Hilber, Christian, and Schoni, Olivier, 2022, Housing policy and affordable housing, Published in Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance, Oxford University Press,
- [2] National Low Income Housing Coalition. (2023). The Gap: A Shortage of Affordable Homes, <https://nlihc.org/gap/>(<https://nlihc.org/gap/>).
- [3] Taylor, L. (2018). Housing And Health: An Overview Of The Literature. *Health Affairs*. <https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/full/>(<https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/full/>).
- [4] Collinson, R.; Ellen, I. G. and Ludwig, J., 2015, Low-income housing policy. In Economics of Means Tested Transfer Programs in the United States, Vol. 2 (pp. 59-126). University of Chicago Press.
- [5] Povey, Oliver, https://en.as.com/latest_news/what-is-public-housing-in-the-us-who-qualifies-for-government-programs-n/, Jul 30th, 2023.
- [6] Biess, Jennifer, 2012, Housing Programs in the United States: Responding to Current and Future Challenges, Bipartisan policy center. Housing Programs in the United States: Responding to Current and Future Challenges | Bipartisan Policy Center.
- [7] Khali, I., & Nadeem, U. (2019). Optimizing the Naya Pakistan housing policy opportunity (No. 1). Working Paper. Retrieved from: <https://www.tabadlab.com/wp-content/uploads/2019/03/Tabadlab-Optimising-Naya-Pakistan-Housing-Policy-Opportunity.pdf>(20.02.2022).
- [8] Alwehab, A., Al-Ani, M.Q.A.G. (2022). An inductive perspective of Singapore housing policy: a comparative study. Acta Sci. Pol. Administratio Locorum 21(4), 479– 488.
- [9] Kuah, A. T. (2018). Tropical Urbanisation and the Life of Public Housing in Singapore. ETropic: Electronic Journal of Studies in the Tropics, 17(1). <https://doi.org/10.25120/etropic.17.1.2018.3641>.
- [10] Liu, Yitong, Tan, Jiayi, Shen, Jiaying, and Zhang, Lingyun, 2021, Assessing the Influence of Public Housing in Singapore, 2021 International Conference on Economic Management and Corporate Governance (EMCG 2021).
- [11] Moreira, F.G.P.; Silva, L.E.C.; dos Santos, V.I.M. The Hidden Facets: Uncovering the Influence of Region on Social Housing Unit Distribution in Brazil. Buildings 2023, 13, 2208.

- [12] UN-HABITAT, 2013, Scaling-up Affordable Housing Supply in Brazil, <https://unhabitat.org/scaling-up-affordable-housing-supply>.
- [13] Cubillos-González, R., & Cardoso, G.T. (2021). Affordable housing and clean technology transfer in construction firms in Brazil. *Technology in Society*.
- [14] Klink, J., & Denaldi, R. (2014). On financialization and state spatial fixes in Brazil. A geographical and historical interpretation of the housing program My House My Life. *Habitat International*, 44 (Supplement C), 220- 226.
- [15] Villares, Ior, 2015, My House My Life: evolution Or Continuity of The Housing Policies on Brazil., Presentation of Research Material by The Msc. Course of Contemporary History.
- [16] Lester, Parker, 2023, Eradicating Homelessness in Finland , *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research - Two Essays on Unequal Growth in Housing - How Finland Ended Homelessness* (huduser.gov).
- [17] Pleace, Nicholas, 2012, Housing First, *European Journal of Homelessness*, WebContent, Housing First (2012) (feantsaresearch.org).
- [18] Pleace, Nicholas, Knutagard, Marcus, Culhane, Dennis, Granfelt, Riitta, 2016, Exploring Effective Systems Responses to Homelessness. Chapter: 4.2, Publisher: The Homeless Hub Press.
- [19] Nylander, Ola, 2018. *Svensk bostadsarkitektur: utveckling från 1800-tal till 2000-tal*, Upplaga 2, Lund : Studentlitteratur.
- [20] HALL, THOMAS, and SONJA VIDÉN. 2005. "The Million Homes Programme: A Review of the Great Swedish Planning Project." *Planning Perspectives* 20 (3): 301–28. doi:10.1080/02665430500130233.
- [21] Lind, Hans, Kerstin Annadotter, Folke Björk, Lovisa Högberg, and Tord Af Klintberg. 2016. "Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study" *Sustainability* 8, no. 4: 388.
- [22] Roman Rollnik, Matthew French and Ellen Daltrop , 2010, Condominium Housing in Ethiopia: The Integrated Housing Development Programme, <https://unhabitat.org/condominium-housing-in-ethiopia>.
- [23] Delz, Sascha. "ETHIOPIA ' S LOW-COST HOUSING PROGRAM How Concepts of Individual HomeOwnership and Housing Blocks Still Walk Abroad." (2016).
- [24] Charitonidou, Marianna. "Housing Programs for the Poor in Addis Ababa: Urban Commons as a Bridge between Spatial and Social." *Journal of Urban History* 48 (2021): 1345 - 1364.
- [25] Weiss, Eric, and Jones, Katie, An Overview of the Housing Finance System in the United States, CRS Reports (congress.gov).
- [26] Getter, Darryl, 2023, Introduction to Financial Services: The Housing Finance System, CRS Reports (congress.gov).
- [27] https://www.fha.com/fha_loan_requirements.
- [28] https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1.
- [29] The Lendela Team, 2023, A Comprehensive Guide to HDB BTO and Loans: Affordable Homeownership in Singapore, <https://sg.lendela.com/blog/hdb-bto-homeownership-loan-guide-singapore#the-title>.
- [30] <https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/understanding-your-eligibility-and-housing-loan-options/housing-loan-options/housing-loan-from-hdb>.
- [31] <https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/noticias/2023/07/financiamento-de-ate-r-350-mil-dominha-casa-minha-vida-passa-a-valer-a-partir-desta-sexta-7-7>.
- [32] <https://www.bofbulletin.fi/en/2022/1/new-housing-loans-keep-growing-in-size-increased-share-of-longer-than-usual-loans>,
- [33] Home Loans in Finland: Applying, Criteria, Guarantees (expat-finland.com).
- [34] <https://swedesinthe states.com/taking-a-loan-for-a-house-in-sweden-these-are-your-options>.
- [35] https://www.sbab.se/1/in_english/loans/about_our_loans/interest_rates.html.
- [36] <https://combanketh.et/loan-eligibility-criteria>.
- [37] <https://housingfinanceafrica.org/countries/ethiopia>.
- [38] Docter, Benny, and Galvez, Martha, 2019, The future of public housing (public housing fact sheet), urbaninstitute. https://www.urban.org/sites/default/files/publication/101482/the_future_of_public_housing_public_housing_fact_sheet_1.pdf.

گزیده سیاستی

دسترسی به مسکن ایمن و در استطاعت یک ضرورت برای شهروندان بوده و برنامه‌های مسکن حمایتی به منظور اطمینان از دسترسی همه شهروندان به مسکن است. لذا به منظور اجرای برنامه‌های مسکن در استطاعت ایجاد صندوق‌های مختلف حمایتی در حوزه‌ها و سطوح مختلف 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

وبسایت: rc.majles.ir