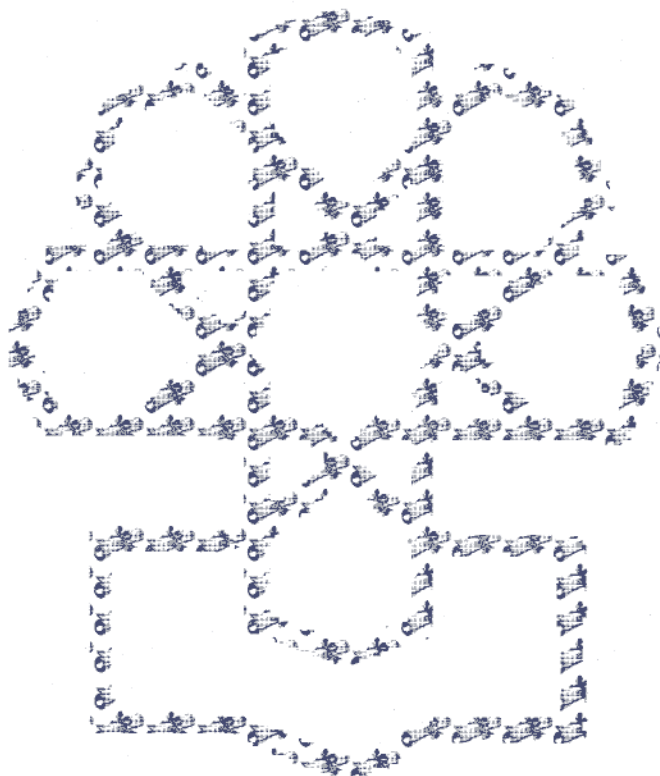


مسکن؛ ریشه‌یابی مشکل و رهیافت‌ها



کار: گروه (۱) خدمات پژوهشی

معاونت پژوهشی

فروردین ۱۳۷۶

کد گزارش: ۴۱۰۲۲۹۶

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

کتابخانه و واحد اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

شماره: ۵۵۲۲

تاریخ: ۱۲، ۳، ۷۲

قال الصادق (ع): من كان له دار و احتاج مومن الى سكنها فمنعه اياها قال الله عز وجل: ملائكتي عبدی بخل علی عبدی سكنی الدنيا و عزتی لا یسکن جناتی ابدأ^۱

امام صادق (ع) می‌فرماید: هر کس که خانه‌ای داشته باشد (اضافه بر نیاز خویش) و مؤمنی احتیاج به سکونت در آن پیدا نماید و او ممانعت کند، خداوند عز و جل در آن حال ملائکه خویش را ندا می‌دهد که بنده من در استفاده از مسکن دنیا بر بنده‌ای دیگر بخل ورزید. به عزتم سوگند که او را در بهشت سکنی ندهم برای ابد.

در رژیم منفور پهلوی مسئله مسکن یکی از مصیبت بارترین مشکلات اجتماعی مردم ما بود. قشر عظیمی از مستضعفان جامعه به کلی از داشتن خانه محروم بودند و در زوایای بیغوله‌ها و اتاقک‌های تنگ و تاریک و خرابه‌ها به سر می‌برند و چه بسا قسمت مهمی از درآمد ناچیزشان را بایستی برای اجاره آن بردارند. تحمل چنین ظلم و تبعیضی برای نظام اسلامی قابل تحمل نبود. لذا حضرت امام خمینی به عنوان یکی از اولین اقدامات پس از تشکیل نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۱۳۵۸/۱/۲۰ دستور خانه‌سازی برای بندگان محروم خداوند در سراسر کشور را صادر فرمودند و ضمن دستور به دولت برای چاره‌اندیشی و تهیه طرح‌های دراز مدت و بنیاد مستضعفان برای در اختیار گذاشتن اموال مصادره شده و همچنین افتتاح حساب شماره ۱۰۰، از مردم خواستند که با در اختیار گذاشتن زمین و مصالح ساختمانی در این امر مشارکت نمایند.

امام امت با وقوف به علاقه مردم مؤمن و مسلمان کشورمان در دادن صدقات برای کمک به محرومین و مستضعفان جامعه و به ویژه صرف کمک‌ها در آثار ماندگار، نیروی ایمان جامعه را برای امر خانه‌سازی محرومان بسیج کردند. اگر چه استکبار با تحمیل جنگ سعی در نابودی این نظام نمود و اثر آن کند شدن برنامه‌های فقرزدایی و از جمله احداث مسکن برای محرومین گردید. ولی با شروع دوران سازندگی، زمان بهره‌گیری از ثمرات انقلاب برای مردم محروم و ستمدیده فرارسید.

بدون شک مسکن یکی از نیازهای اساسی بوده و طبق قانون اساسی حق هر فرد و خانواده ایرانی است. اگر به این نکته توجه شود که با الگوی جدید زندگی که به ایران سرایت کرده است تشکیل خانواده - که براساس فرهنگ اسلامی واحد بنیادین جامعه و کانون اصلی رشد و تعالی انسان است - معمولاً همراه با تهیه مسکن محقق می‌گردد، لزوم برنامه‌ریزی دقیق در این امر دو چندان می‌گردد.

در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران فراهم کردن امکانات برای تشکیل خانواده از وظایف حکومت اسلامی قلمداد شده است. در این رهگذر، دولت و مجلس شورای اسلامی ضمن عنایت به احداث گسترده

مسکن در برنامه اول، با برنامه ریزی و تصویب ساخت ۲/۵ میلیون واحد مسکونی برای سه گروه کم درآمد، حمایتی و آزاد و بر حول محور کوچک سازی و انبوه سازی اهداف کامل تری را مدنظر قرار دادند.

بحث اول- وضعیت مسکن در ایران و جهان

۱-۱- شاخص هزینه مسکن: بررسی آمار مسکن نشان می دهد که شاخص هزینه مسکن، که از ۱۲۵/۱ در سال ۱۳۵۶ به ۵۹/۳ در سال ۱۳۵۹ تنزل یافته بود، از سال ۱۳۶۶ به بعد روند معکوس یافته و شاخص بهای زمین به رشد سرسام آوری معادل ۴۲۲/۸ در سال ۱۳۶۸ و در نهایت به بالاترین حد قابل تصور در ماه های پایانی سال ۱۳۷۴ رسید.

در شهر تهران به طور متوسط درآمد ۱۳ سال یک خانوار می تواند قیمت خرید یک واحد مسکونی را تأمین نماید. در حالی که متوسط جهانی آن ۵/۲ سال است.

۱-۲- متوسط سطح زیربنا در ایران: بر اساس آمار بانک مرکزی، ۶۰ تا ۷۰ درصد کل خانوارهای شهری کمتر از ۱۰۰ متر مربع فضا به عنوان مسکن در اختیار دارند. همچنین براساس آمار وزارت مسکن و شهرسازی ۵۰ درصد از خانوارهای تهرانی فضایی کمتر از ۵۰ متر مربع را به عنوان مسکن در اختیار دارند. این در حالی است که متوسط زیر بنای احداثی واحدهای مسکونی شهری در فاصله سال های ۱۳۵۴-۱۳۶۸ برابر ۱۴۲ متر مربع و متوسط زیربنای مورد استفاده هر خانوار شهری در همان فاصله زمانی برابر ۱۲۰ متر مربع (بر مبنای ۱/۱۸ خانوار در هر واحد مسکونی) بوده است.

بر اساس نمونه گیری سال ۱۳۶۸ بانک مرکزی، متوسط زیربنای واحدهای مسکونی کل شهرها از ابتدا تا سال ۱۳۶۸ برابر ۱۰۳ متر مربع بوده است.

۱-۳- مقایسه وضعیت الگوی مسکن در ایران و جهان

۱-۳-۱- میانگین سطح زیربنای کشورهای مختلف:

اروپای غربی	۹۲ مترمربع
اروپای جنوبی	۸۸ مترمربع
اروپای شرقی	۶۴ مترمربع
امریکا	۱۲۰ مترمربع
کانادا	۱۱۲ مترمربع
ایران	۱۰۳ مترمربع (با احتساب کل واحدها)

۱۴۳ مترمربع (در فاصله سال های ۱۳۵۴-۱۳۶۸ که با

احتساب سکونت ۱/۱۸ خانوار در هر واحد

در واقع برابر ۱۲۰ مترمربع خواهد بود).

۱-۳-۲- با توجه به تعداد افراد یک خانوار (۴/۷ نفر برای ایران و ۳ نفر برای کشورهای اروپایی و امریکا) متوسط سرانه مسکن احدائی چنین خواهد بود:

اروپای غربی	۳۰ مترمربع
اروپای جنوبی	۲۹ مترمربع
اروپای شرقی	۲۱ مترمربع
کانادا	۳۷ مترمربع
امریکا	۴۰ مترمربع
ایران	۲۲ مترمربع (بر مبنای ۱۰۳ مترمربع زیربنای متوسط)
	۳۰ مترمربع (بر مبنای ۱۴۲ مترمربع زیربنای سال‌های ۱۳۵۴ تا ۱۳۶۸)
	۲۵ مترمربع (بر مبنای ۱۲۰ مترمربع زیربنای سال‌های ۱۳۵۴ تا ۱۳۶۸)

۱-۳-۲- میزان مسکن احدائی در هر سال به ازای هر هزار نفر جمعیت که یک شاخص بین‌المللی برای نشان دادن میزان عرضه مسکن در برابر تقاضاست چنین می‌باشد:

اروپای غربی	۴۰۷ واحد مسکونی
اروپای شرقی	۳۲۹ واحد مسکونی
اروپای جنوبی	۳۳۲ واحد مسکونی
امریکا	۳۱۵ واحد مسکونی
ایران	۱۸۰ واحد مسکونی

در این زمینه به حدود استاندارد رسانیدن میزان احداث مسکن ضروری است؛ زیرا از نظر اجتماعی، کمبود مسکن در مقابل خیل عظیم متقاضیان به مثابه اعلام خطر برای جامعه بوده و مشکلات فراوانی مانند افسردگی، اضطراب، خشونت، فساد اجتماعی و در نهایت کاهش امید به زندگی را به تبع خود خواهد آورد.

بحث دوم - الگوی مسکن

بر اساس تبصره ۳۰ قانون برنامه پنج‌ساله اول و تبصره ۲۹ قانون برنامه پنج‌ساله دوم، شورای عالی بررسی و تبیین الگوی مصرف تشکیل گردید. از جمله اقدامات این شورا تهیه و تدوین الگوی مسکن بوده است.

اصول حاکم بر الگوی پیشنهادی به شرح زیر است:

- ۱- تقلیل سطح زیربنا (به میانگین ۱۰۰ مترمربع)؛
 - ۲- ایجاد تعادل سرمایه‌گذاری مسکن با بودجه خانوار؛
 - ۳- تقلیل هزینه‌های مسکن از طرفی همچون تقلیل بهای زمین، تقلیل هزینه‌های مدیریت، تقلیل هزینه‌های مواد و مصالح، ابزار و ماشین‌آلات، استفاده از پس‌اندازهای مردم؛
 - ۴- حداکثر استفاده از زمین و فضا برای تأمین خدمات عمومی؛
 - ۵- حمایت از مسکن استیجاری برای تأمین نیازهای کوتاه مدت؛
 - ۶- حفظ حریم خانواده در طراحی محیط درونی و بیرونی مسکن.
- وضع فعلی الگوی مسکن به علت خردشدن خانوارهای بزرگ، پایین آمدن سن رئیس خانوار، تغییر

روش در سیستم‌های گرمایی، سرمایی و رفاهی خانه، تغییرات تکنولوژی در تولید مواد و مصالح جدید و نیاز به ابزار و نیروی انسانی متخصص حکایت از بریدگی و تفاوت فاحش آن با الگوی سنتی مسکن در کشور دارد. به دلیل افزایش جمعیت در دهه‌های اخیر و پیش‌بینی افزایش آن تا بیش از ۱۰۰ میلیون نفر تا سال ۱۴۰۰ و توجه به این نکته که در هر سال بر اثر ازدواج حدود ۳۷۰ هزار خانواده جدید در ایران ایجاد می‌شود، تعیین تکلیف شاخص‌های اصلی مسکن، مانند سطح زیربنا و مسکن‌آبادی در هر سال به ازای هزار نفر جمعیت، مسئله‌ای ضروری است. لازم است به کمک دو مؤلفه «توسعه ساخت و ساز» و «صرفه جویی در فضاهای مسکونی»، به مشکل فعلی خاتمه داده شود.

اگر چه سطح وسیع مسکن از سعادت‌های انسان است^۱ ولی حد آن با توجه به میزان کفاف انسان تخصیص می‌خورد^۲ و اگر توجه شود که خیل عظیمی از مسلمانان فاقد مسکن بوده یا در فضایی بسیار اندک با مشقت روزگار می‌گذرانند، توسعه بی‌حساب مسکن و توجه به تجملات در این امر توجیهی نمی‌یابد. قال رسول الله (ص): من بنی بنیانا ریاء و سمعة حمله یوم القیامة الی سبع ارضین ثم یطوقه ناراً توقد فی عنقه ثم یرمی به فی النار. فقلنا: یا رسول الله کیف یبنی ریاء و سمعة؟، قال: یبنی فضلاً علی ما یکفیه او یبنی مباحاً.^۳

قال الصادق (ع): من کان له دار و احتاج مومن الی سکنها فمنعه ایاها، قال الله عزوجل: ملائکتی عبدی نجل علی عبدی سکنی الدنیا و عزتی لایسکن جناتی ابداً.^۴

۲- اثرات جنبی الگوی پیشنهادی

الگوی مسکن پیشنهاد شده عمدتاً کاهش موارد زیر را به همراه دارد:

- ۱- مصرف انرژی؛
- ۲- اثرات سوء بر محیط زیست؛
- ۳- میزان تلفات انسانی و مادی در سوانح طبیعی؛
- ۴- میزان سهم کارگران ساده برای جلوگیری از مهاجرت؛
- ۵- سهم نیروی انسانی در هزینه مسکن؛
- ۶- سرمایه‌گذاری مسکن در سرمایه‌گذاری ملی؛
- ۷- سرانه مصرف آب و برق و تلفن و خدمات عمومی؛
- ۸- سرانه سفر.

بحث سوم: خلاصه‌ای از عملکرد دولت در زمینه مسکن

طبق اصل ۴۳ قانون اساسی یکی از نیازهای اساسی هر فرد و خانواده مسکن است و بر اساس اصل ۳۱، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است با رعایت اولویت برای

۱. قال رسول الله (ص): من سعادة المرء المسلم المسکن الواسع، وسائل الشیعة، ج ۳، ص ۵۵۸.

قال الباقر (ع): من شقاء العیش ضیق المنزل، وسائل الشیعة، ج ۳، ص ۵۵۹.

۲. قال الصادق (ع): کل بناء لیس یکفاف فهو وبال علی صاحبه یوم القیامة، وسائل الشیعة، ج ۳، ص ۵۸۷.

قال الصادق (ع): من بنی فرق ما یسکنه کلف حمله یوم القیامة، وسائل الشیعة، ج ۳، ص ۵۸۷.

۳. بحار الانوار، ج ۷۶، ص ۳۶۰.

۴. بحار الانوار، ج ۷۴، ص ۳۸۹.

آنها که نیازمند ترند زمینه اجرای این اصل را فراهم سازد.

در برنامه پنج ساله اول توسعه مقرر شده بود که ۲,۲۸۵,۰۰۰ واحد مسکونی در کل کشور و به تفکیک ۱,۵۸۲,۰۰۰ واحد در مناطق شهری و ۷۰۳ هزار واحد مسکونی در مناطق روستایی احداث شود. در این دوره از نظر تعداد تنها ۶۶/۹ درصد از ساخت واحدهای مسکونی تحقق یافت. در مقابل، سطح زیربنای احداث شده به ۹۴/۷ درصد مترمتر مورد نظر رسید. یعنی تعداد واحد کمتر و با زیربنای بالاتر ساخته شد. بدین ترتیب که متوسط سطح زیربنا که بر اساس اهداف برنامه ۱۰۰ مترمربع در نظر گرفته شده بود به ۱۴۰ الی ۱۴۸ مترمربع افزایش یافت.

در برنامه پنج ساله دوم، احداث ۲,۵۹۰,۰۰۰ واحد مسکونی در مناطق شهری و روستایی پیش بینی شده است که تعداد ۱,۱۳۰,۰۰۰ واحد آن به عهده بخش دولتی و ۱,۴۶۰,۰۰۰ واحد آن سهم بخش غیردولتی است.

بحث چهارم: نگاهی به اعداد و ارقام

۱- برای برآورد واحدهای مسکونی می توان از شاخص خاصی به نام تعداد خانوار در هر واحد مسکونی استفاده نمود. به طور مثال در سال ۱۳۵۵ نسبت مذکور ۱/۳۷ و در سال ۱۳۶۵ به میزان ۱/۱۸ رسیده بود. در سال های بعد به دلیل فزونی گرفتن رشد جمعیت نسبت به رشد تولید مسکن، این نسبت به ۱/۲ رسید. در حاضر نیز نسبت فوق در همان حد ۱/۲ باقی مانده است. به عبارت دیگر اگر قرار باشد تعداد واحدهای مسکونی شهری برآورد شود کافی است که جمعیت شهری را که حدود ۵۸ درصد جمعیت است محاسبه کنیم (که ۳۴ میلیون و ۸۰۰ نفر می شود) و با توجه به بعد خانوار در ایران نیز که حدود ۴/۹۵ نفر در هر خانوار باشد در این صورت تعداد خانوار شهری ایران حدود ۷ میلیون می شود. حال، با توجه به شاخص تعداد خانوار به واحد مسکونی که ۱/۲ است لذا تعداد واحدهای مسکونی شهری ایران حدود ۵ میلیون و ۸۵۸ هزار واحد می شود. لازم به ذکر است که براساس نتایج سرشماری های مرکز آمار ایران در سال ۶۵ تعداد واحدهای مسکونی ایران ۴/۷ میلیون، در سال ۵۵ به میزان ۲/۴ میلیون و در سال ۱۳۴۵، ۱/۳ میلیون بوده است. به همین ترتیب واحدهای مسکونی روستایی در سال ۶۵ به میزان ۳/۶ میلیون، در سال ۵۵ به میزان ۲/۹ میلیون و در سال ۴۵ به میزان ۲/۶ میلیون بوده است. برآورد تقریبی واحدهای مسکونی روستایی در حال حاضر نیز با همان روشی که توضیح داده شد باید حدود ۴/۲۴ میلیون باشد که بدین ترتیب مجموع واحدهای مسکونی موجود کشور در حال حاضر بیش از ۱۰ میلیون و ۹۰ هزار واحد مسکونی می گردد.

۲- افزایش قیمت مسکن طی سال های اخیر (به خصوص در اسفند ۷۴) وجود داشته است که مشکلات تهیه مسکن را برای متقاضیان تشدید می کند. البته باید توجه داشت رشد شاخص بهای مسکن همواره نسبت به تورم در سال های اخیر کمتر بوده مثلاً در همان سال ۷۴ که اوج افزایش قیمت مسکن بوده، شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی ۴۱۰/۹ بوده ولی شاخص بهای خدمات مسکن حدود ۳۰۳/۴ بوده است، با این اوصاف مشکلات روانی مربوط به گرانی قیمت یکی از جدی ترین مشکلات مسکن است. از سوی دیگر وضعیت به گونه ای است که حدود ۳۷-۵۰ درصد درآمد خانوارها در ارتباط با هزینه مسکن صرف می شود. در حالی که در یک شرایط مناسب لازم است این نسبت از حدود ۳۰ درصد بیشتر نشود. بعضی از خانوارهای با درآمد پایین، مشکلات جدی در رابطه با مسکن دارند- بررسی های

کارشناسی نشان می‌دهند که حدود ۸۴۰ هزار خانوار، دارای مشکلات درآمدی برای تأمین هزینه‌های مسکن هستند که از میان وضعیت ۳۹۰ هزار خانوار حادث‌تر است.

۳- عمر کوتاه واحدهای مسکونی - در سال ۷۴ نرخ استهلاک مسکن ایران حدود ۳/۶ درصد بود. به عبارت دیگر از هزار واحد مسکونی موجود کشور سالانه حدود ۳۶ واحد دیگر قابل استفاده نیست. به عبارت دیگر عمر متوسط واحدهای مسکونی ساخته شده در ایران حدود ۲۷ سال است که بسیار نازل است و نشان از کیفیت نامطلوب ساخت است. به طور طبیعی با افزایش عمر واحدهای مسکونی میزان هزینه مسکن را کاهش داد و در ضمن در حوادث غیر مترقبه نیز به طور معمول کیفیت ساخت مسکن با مقاومت در برابر حوادث همبستگی مثبت و معناداری دارد.

۴- ویژگی دیگر مسکن ایران بالا بودن سرانه متوسط واحدهای مسکونی است، به عبارت دیگر علی‌رغم مشکلات درآمدی مردم، متوسط سرانه واحدهای مسکونی در ایران بالاتر از کشورهای مثل آلمان و یا ژاپن است که بالاترین درآمد‌های سرانه در کشورهای جهان را دارا هستند. همان طور که گفته شد در طول برنامه اول متوسط زیربنای واحدهای مسکونی در ایران حدود ۱۴۸ مترمربع بود که با توجه به سیاست‌گذاری‌های اخیر دولت این میزان در حال حاضر به حدود ۱۲۲ مترمربع کاهش یافته است.

۵- ویژگی دیگر مسکن ایران درصد کم خانه‌های اجاره‌ای است. به طور کلی در صورتی که خانه‌های اجاره‌ای به میزان کافی در اختیار مردم باشد هر خانوار با سرمایه‌گذاری اولیه کمی، امکان دسترسی به واحد مسکونی را خواهد داشت. البته این بدین معنی نیست که نسبت خانوارهای مالک واحد مسکونی نباید افزایش یابد بلکه همان طوری که عنوان شد این شاخص می‌تواند سهولت حل مشکلات مسکن را در کوتاه مدت بیان کند. به هر شکل در حال حاضر نسبت خانه‌های اجاره‌ای در ایران حدود ۱۳/۷ درصد است و حدود ۷۴/۱ درصد نیز مالک خانه هستند (بقیه نیز از خانه متعلق به منسوبین و همچنین خانه‌های سازمانی متعلق به دولت و یا صاحب کار خود استفاده می‌کنند. بدین ترتیب نسبت مذکور بسیار پایین است). بد نیست بدانید که این نسبت در کشوری مثل انگلیس ۴۲ درصد، فرانسه ۵۳ درصد، آلمان ۶۳ درصد و آمریکا حدود ۳۴ درصد است. در صورت بهبود شرایط مساعد برای سرمایه‌گذاری مسکن، سهم اجاره نیز در ایران افزایش می‌یابد.

۶- ویژگی دیگر مسکن ایران سهم کم سرمایه‌گذاری دولت در این بخش است. همواره حضور اندک دولت به عنوان یک ارزش اقتصادی تلقی گردیده است، حال آنکه با توجه به نارسایی‌های مسکن در ایران لازم است حضور دولت در سرمایه‌گذاری مسکن افزایش یابد. به طور کلی در حال حاضر از مجموع سرمایه‌گذاری‌های سالانه بخش مسکن، کمتر از ۵ درصد آن متعلق به دولت است و بخش خصوصی نیز با مجموعه اقدامات صورت گرفته امکان حل کامل مشکلات را نداشته است.

۷- در حال حاضر مهم‌ترین مشکل، کمبود سرمایه‌گذاری کافی برای بخش مسکن است که به طرق مختلف باید آن را تأمین کرد. افزایش سهم سرمایه‌گذاری دولت، در کنار استفاده بیشتر از منابع مردمی در جهت حل مشکل مسکن می‌تواند مؤثر باشد. مشکل دیگر بخش مسکن کمبود واحدهای استیجاری است که قاعدتاً باید تمهیداتی در جهت تشویق ساخت و عرضه واحدهای استیجاری تهیه شده و همچنین روابط موجود مالک و مستأجر را در جهت افزایش عرضه بیشتر مسکن بهبود دهد. یکی دیگر از مشکلات مسکن ایران به خصوص در سال‌های قبل از انقلاب مشکل بورس‌بازی زمین بوده است که

پس از انقلاب اسلامی با تصویب قانون زمین شهری از بورس بازی زمین تا حدود زیادی جلوگیری شده. البته مهلت این قانون در حال تمام شدن است و باید از تدابیر دیگری جهت جلوگیری از بورس بازی زمین استفاده کرد - یکی از تدابیری که کشورهای دیگر نیز استفاده کرده‌اند مالیات بر نگه‌داری زمین و یا مالیات بر کاربری زمین است.

۸- برای افزایش تولیدات مسکن باید تدابیر تشویقی اتخاذ شود و نه بازدارنده - همچنین در جهت تشویق بیشتر کوچک‌سازی لازم است سیاست‌های موثرتری اعمال شود - به‌طور مثال در حال حاضر دولت برای تسهیلات بانکی واحدهای مسکونی کوچک حدود ۷ درصد از سود بانکی را شامل بخشودگی می‌نماید. این سیاست اگر چه بسیار موثر بوده اما تأثیر آن عمیق نیست به طوری که در سال ۷۴ میانگین واحدهای مسکونی کماکان حدود ۱۲۲ متر مربع است (در مقابل ۱۴۸ متر مربع برنامه اول). به‌طور مثال می‌توان برای سال‌هایی تسهیلات بانکی را صرفاً به واحدهای کوچک اختصاص داد و در عوض، درصد پوشش وام را برای تهیه یک واحد مسکونی که در حال حاضر حدود ۲۰ درصد هزینه ساخت در شهرهای کوچک است را افزایش داد.

بحث پنجم: رهیافت‌ها

- ۱- با توجه به این که ۴۲ درصد از جمعیت کشور در روستاها زندگی می‌کنند، نوسازی واحدهای مسکونی روستایی از اولویت‌هایی است که باید بنیاد مسکن با مشارکت مردم به آن پردازد تا ضمن حمایت از بخش کشاورزی، از سیل مهاجران به سوی شهرها جلوگیری نماید.
- ۲- در ساخت و ساز مسکن در شهرهای بزرگ توجه به این نکته ضروری است که جاذبه‌های شهرهای بزرگ از جمله آموزش، بهداشت و مهم‌تر از همه کار و درآمد بالاتر، روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک را به خود جلب می‌کند. ساخت مسکن خود از موضوعات اشتغال‌زاست که اتفاقاً نیروی کمی آن از روستاها تأمین می‌شود. لذا تأکید بر اولویت‌خانه‌سازی در مناطق کوچک و رعایت ضوابطی برای گسترش غیرموزون شهرهای بزرگ از اهمیت بسزایی برخوردار است.
- ۳- تأمین مسکن موقت برای کسانی که از دواج می‌کنند از اقدامات با ارزشی است که بنیاد مسکن می‌تواند به نفع مردم فقیر و طبقات پایین جامعه انجام دهد.
- ۴- کوتاه کردن دست واسطه‌ها و افرادی که بی‌رحمانه و با سوءاستفاده از نیاز به مسکن به غارت مردم پرداخته‌اند، تأثیر بسزایی در به ثمر رسیدن سیاست‌های دولت دارد.
- ۵- با توجه به ویژگی‌های خاص طبیعی و جغرافیایی کشور قومی و مذهبی مردم ایران، حل مشکل مسکن با راه‌حل‌های انتزاعی خارج از فرهنگ جامعه راه به جایی نخواهد برد.
- ۶- در ساختمان‌ها باید مسئله صرفه‌جویی انرژی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار باشد. مصالح باید از نظر انتقال انرژی، از عایق بودن مناسبی برخوردار باشند. این موضوع باید با توجه به مصرف بالای انرژی کشور در بخش خانگی (حدود ۳۹ درصد از کل مصرف انرژی کشور در بخش مصرف خانگی ماست در حالی که مصرف بخش صنعت صرفاً ۲۲ درصد می‌باشد) به دقت مورد نظر باشد. صرفه‌جویی ناشی از انرژی با هزینه عایق‌سازی آن اصلاً قابل مقایسه نیست.
- ۷- در احداث مسکن روستایی به ویژه در ناحیه زرخیز شمال که یکی از قطب‌های کشاورزی ایران است

تمامی برنامه‌ریزی‌ها باید بر حفظ اراضی کشاورزی باشد.

۸- حجم تخریب در ساختمان‌های مسکونی به دلایل مختلف بالاست و باید با استفاده از مصالح بادوام‌تر، وارشاد سازندگان در مواقع احداث و رفع دلایل دیگر از تخریب جلوگیری کرد و عمر ساختمان‌های مسکونی را افزایش داد.

۹- دولت باید با ساختن جاده‌ها، شبکه آبرسانی، برق، فاضلاب و فضاهای عمومی در زمین‌های مناسب، برای ساخت مسکن به بخش خصوصی در انبوه‌سازی کمک کند و حتی‌المقدور برای تحقق اهداف خود، سیاست ارشادی در زمینه ساخت مسکن در پیش گیرد. استفاده از پس‌انداز، اوراق قرضه و سایر شکل‌های مشارکت مردمی همان‌گونه که در ابتدا عنوان شد بهترین شیوه تأمین مالی است و بخش خصوصی در ساخت مسکن باید فعالیت جدی نموده و برخلاف گذشته دست از سیاست بساز و بفروش بردارد و با احداث مسکن با استحکام بالا و مناسب، نقش واقعی در رسالت اصلی خویش ایفا کند.

۱۰- توجه به کیفیت ساخت مسکن به گونه‌ای که حداقل عمر واحد مسکونی ایران به ۵۰ سال افزایش یابد ضرورت دارد. همچنین طی حداقل دو برنامه سرمایه‌گذاری دولت در زمینه مسکن باید یک دست شود و جلوگیری از بورس‌بازی زمین به روش‌های مختلف.

۱۱- تهیه لایحه‌ای در جهت تشویق احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای که به خصوص برای اقشار کم‌درآمد و همچنین زوج‌های جوان بسیار می‌تواند مؤثر باشد. همچنین در خصوص روابط مؤجر و مستأجر به گونه‌ای که هم افزایش عرضه واحدهای مسکونی را به همراه داشته باشد و هم موجب جلوگیری از افزایش بی‌رویه نرخ اجاره بها را تأمین کرد.

۱۲- نکته دیگری که نقش بسیار مهمی در کاهش قیمت مسکن به خصوص توسط انبوه‌سازان دارد چگونگی مالیات به تولید انبوه مسکن است. به‌طور مثال در حال حاضر اگر سازنده‌ای فقط ۱۰ واحد می‌سازد بابت هر واحد حدود ۱۴۵۰۰ تومان مالیات گرفته می‌شود اما اگر همین سازنده حدود ۲۰۰ واحد می‌سازد در این صورت مالیات هر واحد ۴۱۴۰۰ تومان می‌شود. به عبارت دیگر قوانین مالیاتی در جهت جلوگیری از افزایش مقیاس است که به‌طور کلی علامت ناصواب اقتصادی تلقی می‌شود. مشابه همین مشکلات در خصوص عوارض صدور پروانه شهرداری و یا حق‌انشعاب آب و برق و فاضلاب نیز مطرح است.

۱۳- تعاونی‌های مسکن و توجه به جایگاه آن یکی از فرایندهایی است که می‌تواند در امر ساخت و ساز مسکن‌های انبوه و کوچک - مناطق با الگوی مصرف - مؤثر واقع شود. بررسی‌های انجام شده حاکی از آن است که در استان‌های محروم‌تر درصد کمتری از جمعیت به ایجاد تعاونی‌های مسکن روی می‌آورند و شاید یکی از علل عدم توسعه ساخت و ساز مسکن در این استان‌ها همین عدم استقبال مردم از تعاونی‌های مسکن می‌باشد. لذا مسئولان و متولیان امر مسکن‌سازی و علی‌الخصوص بنیاد مسکن که متولی ساخت و ساز مسکن در مناطق محروم می‌باشد، باید با استفاده از ابزارهایی نظیر تبلیغات و اعطای تسهیلات شرايطی را فراهم آورند که با بالا رفتن سطح آگاهی مردم نسبت به مزایای تعاونی مسکن، زمینه رشد این تعاونی‌ها در مناطق محروم کشور فراهم گردد.