

سازوکار اسکان کم درآمدها و تامین مالی خانه‌های دستیافتنی^۱

سید وحید احمدی^۲

چکیده

به رغم ابرام صاحب‌نظران علوم انسانی بر ضرورت توجه به مقوله اسکان کم درآمدها و معرفی آن به عنوان هسته توسعه پایدار وبا توجه به محرز بودن تلقی اسکان کم درآمدها به عنوان مصداق بارز شکست بازار، کماکان کشور از وجود قانونی در جهت سامان بخشی به وضعیت خانه های دستیافتنی محروم است. بحث اسکان کم درآمدها از جمله حوزه های پیچیده اقتصاد است که بسامان نمودن آن در گروه همکاری صمیمانه و دلسوزانه سیستم بانکی (در تعریف ابزارهای نوین بازپرداخت تسهیلات)، شهرداری‌ها، استانداری‌ها، دولت، مجلس شورای اسلامی و در راس آنها تلاش مجدانه وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان نهاد متولی امر اسکان است. بدون تردید اتکا به ابزارها و مقررات موجود به ویژه در شرایطی که نرخ‌های تورم دو رقمی در بخش مسکن و اقتصاد از یک سو و کاهش دستمزدهای واقعی از سوی دیگر طفیلی اقتصاد کشورند، بر وخامت اوضاع

1-Affordable Housees.

۲ - محقق اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی ج.ا.ایران.

خواهد افزود. این مقاله در صدد است تا با شناسایی شیوه های مرسوم برای حل بحران اسکان کم درآمدها، گوشه ای از نارسایی سامانه تامین مسکن های قابل خرید را به تصویر کشیده، پیشنهادهایی سیاستی در حد حوصله یک مقاله ارائه نماید.

مقدمه

با وجود اینکه صاحب نظران علوم انسانی عرضه مکفی خانه های دستیافتنی را هسته توسعه کارآ و پایدار اقتصاد می دانند، امروزه کشورهای زیادی از افزایش قیمت مسکن، به خطر افتادن وضعیت کم درآمدها به لحاظ استطاعت مالی و نامتناسب بودن میزان و کیفیت مسکن های استیجاری با نیاز موجود (به ویژه در پایتخت ها) در رنجند. نبود خانه های دستیافتنی مشکلات عدیده ای را برای اقتصاد به ارمغان می آورد که نمونه بارز آن از هم گسستگی اجتماعی است^۱. باید اذعان نمود که تأمین مالی خانه های قابل خرید از حوزه های پیچیده اقتصاد است. این پیچیدگی، از تنوع و گستردگی انواع برنامه های مورد استفاده جهت اسکان نشت می گیرد. برای نمونه دپارتمان مسکن ایالات متحده به تنهایی ۲۰۰ برنامه مجزا برای اسکان دارد. این در حالی است که دیگر آژانس های دولتی نیز به نوبه خود روش ها و برنامه هایی برای اسکان برگزیده اند. به گونه ای که بیش از ۱۰۰۰ آژانس دولتی ملی و ایالتی در مجموع هزاران برنامه جداگانه تأمین مالی مسکن را در دستور کار دارند که از این میان برخی از وجوه دولت فدرال و تعدادی دیگر از صندوق هایی که به این منظور تعبیه شده ویا از محل منابع خود برای اسکان کم درآمدها استفاده می کنند. عاملی که باعث پیچیدگی این نوع سیاست ها گردیده است غیر همسان بودن مشکل مسکن و تنوع افراد نیازمند به کمک است، هزاران

1-The Relationship Between Homelessness And The Health, Social Services And Criminal Justice Systems, British Columbia,
<http://www.mcaws.gov.bc.ca/housing/homless/vol1.pdf>.

نفر بی خانمان بیش از حد کم درآمد وجود دارد که موقعیت، نوع نیاز و فوریت مدد رسانی به هر قشر متفاوت است. این افراد مستأجر و یا صاحب خانه، تک نفره و یا خانواری، روستایی و یا شهری هستند که ممکن است به صورت موردی در خیابان، به صورت گروهی در حلبی آبادها، و یا در آلونک‌ها و... به سر برند. متأسفانه در کشور ما به رغم وجود نرخ‌های تورم دو رقمی - که از عوامل کلیدی تشدید وضعیت نابسامان اسکان است - هیچ گونه برنامه و قانونی مدون برای سامان بخشی به اسکان کم درآمد وجود ندارد. شاید در این باره نتوان تمامی اشکالات را متوجه نهادی خاص دانست. چراکه اسکان کم درآمد امری است که جز در سایه تشریک مساعی کلیه نهادهای ذی مدخل در امر اسکان و در راس آنها وزارت مسکن و شهرسازی محقق نخواهد شد. قطعاً در این میان مشارکت جدی بانک‌ها در تعریف ابزارهای نوین معمول در شرایط تورمی (وام‌های رهنی با نرخ بهره دوگانه^۱، وام‌های رهنی با نرخ‌های تعدیل شونده^۲، وام‌های رهنی با نرخ تاخیری^۳ و...) که عموماً با هدف حمایت از اقشار کم درآمد تمهید می‌شود، همکاری شهرداری‌ها چه به لحاظ در اختیار نهادن منابع مالی مازاد جهت امر اسکان و چه در قایل شدن شرایط ویژه واگذاری تراکم ساختمانی برای پروژه‌های اسکان کم درآمد، همکاری دنباله دار دولت و مجلس در هر چه عملی تر نمودن این تصمیم، از شرایط بنیادین در تحقق این مهم است. به این منظور این جستار سعی دارد تا با مروری بر روش‌های مختلف تامین مالی مسکن کم درآمد در دنیا، مهمترین ضعف‌های موجود در کشور را شناسایی و در قالب چندین پیشنهاد معرفی نماید.

1-Dual Index Mortgages.

2-Adjustable Rates Mortgages.

3-Deferred Rates Mortgages.

در سایه اجرای موفق سیاست اسکان می توان انتظار داشت ، قشر جوان-که یکی از دریافت کنندگان این گونه تسهیلات است- به عنوان بخش فعال و خلاق جامعه با در دسر ودغدغه کمتر و کارآیی مضاعف نسبت به گذشته- به‌ویژه هنگامی که محل سکونت در نزدیکی محل کار تدارک شود^۱- در محل کار حاضر شده، رقابت اقتصادی بیش از پیش تقویت گردد. از قبل این توجهات و تدابیر است که گروه‌های کم درآمد امکان خرید مسکن را پیدا کرده، ضمن رفع دغدغه های پس انداز برای مسکن، تقاضای خود را برای سایر اقلام مورد نیاز اعم از کالاهای مصرفی و سرمایه ای به حدنیاز افزایش می دهند . اضافه تقاضا برای خانه های دستیافتنی ضمن ایجاد رونق در بخش ، رونق در دیگر صنایع وابسته- که بیش از هشتاد فعالیت را شامل می شود را دامن زده، در پس این رونق می توان بروز رونق در صنایع دیگر و کالاهای مصرفی را انتظار داشت. بی تردید در این مقطع و از محل این رونق درآمدهای مالیاتی دولت، که پیش از این به جهت تلاش برای ایجاد رونق در بخش مسکن صرف شده بود، افزایش یافته و هزینه های انجام شده برای اسکان تا حدودی جبران می شود.

تعریف مسکن قابل خرید چیست؟

افزایش اجاره و قیمت مسکن همزمان با رشد آهسته و نامتناسب دستمزدها، تغییر ساختار هرم جمعیتی (به واسطه افزایش امید به زندگی)، رشد جمعیت در آستانه ازدواج و رشد مهاجرت به شهرها مهمترین عوامل بروز پدیده بی خانمانی محسوب می شوند. بعضاً شکاف درآمد و هزینه به حدی می رسد که افراد کم درآمد حتی به کمک

۱- بعد مسافت خانه از محل کار علاوه بر مشکلات عصبی که برای فرد در پی دارد موجبات فزونی ترافیک، آلودگی هوا، مصرف بیشتر سوخت و تقلیل کارآیی و بهره وری در پی خستگی تحمل طی مسافت را به همراه دارد.

2- Affordable.

تسهیلات بانکی از عهده خرید مسکن و حتی بازپرداخت اقساط وام‌های دریافتی بر نمی‌آیند. به عبارت دیگر مقوله اسکان کم درآمدها از مصادیق بارز شکست بازار تلقی شده و دخالت جدی دولت را در جهت ساماندهی به این بازار طلب می‌کند. هرچند در لزوم دخالت تردیدی نیست اما توصیه آن است که حتی المقدور این دخالت با همراهی و معیت بخش خصوصی به سرانجام رسد و از سرمایه‌گذاری و مدیریت این بخش کمال استفاده صورت پذیرد.

برای سنجش توان خریدمسکن شاخص‌های متعددی معرفی شده است. اما شاخصی که در بیشتر کشورها برای تشخیص و طبقه‌بندی افراد نیازمند به کمک دولت در اسکان کاربرد دارد "سه‌م درصد از اختصاص درآمد ماهانه یک شخص برای امر مسکن" است^۱. بر اساس استاندارد تعریف شده توسط "دپارتمان مسکن و عمران شهری ایالات متحده" مسکن زمانی دستیافتنی تلقی می‌شود که برای اجاره آن بیش از ۲۵ درصد درآمد و یا برای بازپرداخت اقساط وام‌های رهنی بیش از ۳۰ درصد درآمد ناخالص شخص هزینه نشود^۲. عمدتاً زمانی که بحث خانه دستیافتنی مطرح می‌شود معمولاً قشر هدف، خانوارهای کم درآمد (زیر خط فقر) می‌باشد اما برخی کشورها این حوزه را وسیع‌تر دیده و علاوه بر اقشار کم درآمد، قشر میان درآمد را نیز در تعریف می‌گنجانند. در ارتباط با معیار ۳۰ درصد درآمد ناخالص، تعیین استاندارد برای اندازه‌گیری مخارج مسکن به

1-What Is Affordable Housing? [Http://www.Housing.Gld.Gov.Au/New_Approaches-To-Housing/Stat-Affordable.Htm](http://www.Housing.Gld.Gov.Au/New_Approaches-To-Housing/Stat-Affordable.Htm).

۲- معمولاً توصیه می‌شود که از کل درآمد خانوار ۲۵ تا ۳۰ درصد به امر مسکن، ۸ تا ۱۵ درصد به مصرف خوراک، ۵ تا ۷ درصد به امر بهداشت و مراقبت‌های بهداشتی، ۷ تا ۹ درصد به مصرف بیمه و بازنشستگی، ۶ تا ۸ درصد به امر پوشاک، ۵ تا ۹ درصد به تفریحات و سرگرمی و ۶ تا ۱۰ درصد به پس انداز اختصاص یابد. البته بسته به سلیق این درصدها تا حدودی قابل جابجایی است. اما توصیه آن است که سرجمع هزینه برای خانه، حمل و نقل و خوراک از ۶۵ درصد درآمد تجاوز نکند.

منظور مشخص نمودن افراد مشمول اولین ضرورت است. در این استاندارد قطعاً بایستی به موقعیت جغرافیایی، بعد خانوار، وضعیت درآمد به لحاظ اینکه آیا این کم درآمدی در برهه ای خاص عارض شده یا شخص با توجه به درآمد متوسط دوران زندگی کم درآمد محسوب می‌شود و سایر شاخص‌ها توجه نمود. به طور قطع تعریف نادرست معیار انتخاب، به دام فقر^۱ منجر خواهد شد^۲. مشکل عدم استطاعت خرید در شهرهای بزرگ با توجه به گرایشی که نسبت به مهاجرت به این مناطق وجود دارد و با توجه به عدم کفایت عرضه نسبت به تقاضای واحد مسکونی در این مناطق جدی تر است. تجربه نشان می‌دهد در این مناطق، قیمت مسکن عمدتاً در یک روند واگرا نسبت به هزینه‌های تولید، حرکت می‌کند. باید دقت داشت که در مواردی که عدم استطاعت خرید ناشی از قیمت بالای مسکن به واسطه بالا بودن هزینه‌های تمام شده ساخت (فشار هزینه در کنار فشار تقاضا) می‌باشد، صرف افزایش عرضه کارساز نبوده بلکه ممکن است بعضاً اثر معکوس و افزایشی در قیمت داشته باشد. در این حالت برای تشخیص عرضه از شاخص بررسی همگرایی و یا واگرایی قیمت نسبت به هزینه‌های ساخت استفاده می‌شود. در صورتی که مشکل عدم استطاعت به واسطه گرانی حاصل از بالا بودن هزینه‌های ساخت باشد، همراهی دولت به منظور کمک به حذف بحران و کاهش هزینه‌های ساخت ضروری به نظر می‌رسد. برای نمونه دولت می‌تواند از طریق کاهش مالیات‌های مربوط به نقل و انتقالات، حذف

1-poverty traps

۲- در انتخاب و گزینش قشر هدف، در خصوص مدت زمان تحت پوشش قرار گرفتن قشر مزبور و درباره با نحوه کاستن از بارانه مسکن، بایستی به گونه‌ای رفتار شود که قشر هدف انگیزه خود برای تملک مسکن شخصی و خروج از چتر حمایتی دولت (در خصوص اسکان) را از دست ندهد. به عبارت دیگر یک سیاست غلط حمایتی منجر می‌شود شخص انگیزه خود برای تلاش بیشتر و خلاصی از نیاز به کمک را از دست بدهد.

قانون‌های دست و پاگیر در مسیر توسعه بخشی، تصویب قانون‌های به منظور تسهیل توسعه بخشی، طراحی و توسعه خدمات زیر ساختی از جمله آماده سازی زمین اقدام نماید. از این رو ارزیابی دقیق تنگناهای برنامه ریزی به ویژه در زمینه تسهیل واگذاری تراکم مازاد (ارزان قیمت) پیش شرط اسکان محسوب می شود.

معیار ۳۰ درصد در آمد برای مسکن، نه تنها توسط دولت برای شناخت و تفکیک افراد مستطیع از سایرین ملاک عمل قرار می گیرد بلکه در برخی کشورها دیده شده است بانک‌ها نیز برای تشخیص قدرت بازپرداخت وام توسط افراد، معیار عدم تجاوز اقساط وام از ۳۰ درصد درآمد شخص را قایل شده اند به نحوی که برای کسانی که قرار باشد بیش از ۳۰ درصد درآمدشان به امر باز پرداخت اقساط اختصاص یابد حساسی جداگانه باز نموده و بعضاً با اکراه به این قشر وام می دهند یا حتی از اعطای وام طفره رفته و شکست بازار در تامین مسکن برای قشر کم درآمد را را بیش از پیش دامن می زنند. بدین ترتیب حتی اگر شخص قادر به خرید مسکن با پس اندازهای به علاوه رقم وام قابل دریافت از سیستم بانکی باشد این معیار تعیینی توسط بانک‌ها که با هدف تقلیل ریسک نکول تدبیر شده است، امکان خرید واحد مسکونی را از شخص سلب نموده و به جهت عدم استطاعت شخص در بازپرداخت اقساط وام، بار تامین مسکن برای این قشر را به دوش دولت می‌نهند. از این رو معمولاً توصیه می‌شود به جهت کاسته شدن از رقم اقساط بخشی از بهره و یا قسط توسط دولت از طریق وجوه اداره شده تقبل گردد.

چندان عجیب نیست اگر بگوییم در شهرهای بزرگتر به جهت تراکم بالای جمعیتی، مشکل عدم استطاعت و ناتوانی در خرید مسکن جدی‌تر و حساستر است. با نگاهی دقیق تر می توان مشکل عدم استطاعت خرید را به دو بخش مشکلات کوتاه مدت

و بلند مدت تقسیم نمود. برخی از خانوارها از یک مشکل مقطعی و کوتاه مدت در رنجند؛ به این مفهوم که در حالت عادی از یک درآمد متوسط که پاسخگوی نیاز خانوار به منظور تهیه مایحتاج و تمهید سر پناه مناسب باشد، برخوردارند اما بروز برخی مشکلات مقطعی، نوسانات کوتاه مدت درآمدی را برای خانوار به ارمغان می آورد، به گونه ای که بی توجهی و عدم پشتیبانی مالی از قشر مورد نظر، چه بسا مشکل را جدی تر و مشکلات بعدی را دامن زند. این گروه به طور عادی با جریان معمول درآمدی و براساس میزان پس اندازی که دارند قادرند در میان مدت صاحب خانه شوند اما با بروز یک بیکاری مقطعی و یا عارض شدن بیماری خاص و یا افزایش غیر معمول اجاره بها و نرخ بهره (به واسطه شرایط بد اقتصادی عارض شده) مجبور می شوند بخشی از پس اندازهای خود را در شرایط جدید مصرف نموده و به این ترتیب از آستانه خرید خانه و خیل متقاضیان موثر فاصله گیرند. شاید تنها یک وام کارگشایی بتواند این افراد را از مشکلات بعدی نجات دهد و حتی به کمک های بعدی برای اسکان نیازی نباشد. لازم به توضیح است که مشکل کوتاه مدت به لحاظ ماهیتی و منشأ بروز از مشکل بلند مدت متمایز است از این رو نحوه مواجهه و پاسخگویی به هر مشکل نیز متفاوت بوده، راه حل و سیاست های ویژه خود را طلب می کند. اصولاً مشکلات بلند مدت و مزمن سر منشأ توزیع درآمدی داشته و به هیچ عنوان نمی توان آنها را به ناکارآمدی و ضعف های سیاستی و سیاست گذاری در بخش مسکن نسبت داد. به این خاطر دخالت دولت با هدف بهبود وضعیت مسکن یگانه راه حل مواجهه با این مشکل نیست.^۱ مشکلات بلند مدت ریشه در فقر داشته و لازم است سیاست های فقر زدایی در کنار سیاست اسکان همزمان به طور جدی دنبال شوند. حال آنکه مشکلات کوتاه مدت عمدتاً از نوسانات درآمدی، ضعف و فقر زودگذر و یا ناکارآمدی سیاست های

1-Joshua Gans And Stephen King, 'Policy Options For Low Income Households', University Of Melbourne, June 2003.

متخذه توسط متولیان بخش مسکن نشأت می‌گیرد و راهکارهای خاص خود را طلب می‌کند. نکته پایانی در این قسمت آن‌که باید دقت داشت که حمایت‌های انجام شده جهت تولید و خرید مسکن قابل خرید اگر چه تقاضای مسکن عده ای از اقشار کم درآمد را به تقاضای مؤثر تبدیل و در نهایت منجر به خانه دار شدن این قشر می‌گردد اما نباید به گونه ای رفتار نمود که تقاضای ایجاد شده جدید، باعث افزایش قیمت خانه های موجود و از دور خارج شدن عده ای دیگر که در آستانه شرایط خرید بوده، اما به دلایلی در زمره وفهرست متقاضیان و مشمولان دریافت کمک‌های مربوط به خانه‌های قابل خرید قرار نگرفته اند، شود.

استانداردهای مسکن قابل خرید کدام است؟

۱- اسکانی مناسب و دستیافتنی تلقی می‌شود که در خور حال باشد به این مفهوم که خانه ها بایستی به گونه ای ساخته و طراحی شوند که در آنها اقتضای حال افراد رعایت شود و از نظر تعداد و اندازه، ایمنی ساختمان، امکانات درونی و بیرونی منزل، سهولت دسترسی فیزیکی بدون توجه به توان فیزیکی و جسمی اعضای استفاده کننده از این خانه ها توجه شده باشد.

۲- خانه مورد نظر بایستی با عنایت به ملاحظات اجتماعی جامعه تحت پوشش طراحی شود. بایستی یکسری خانه با ساختار متفاوت که بتواند نیاز افراد در سنین متفاوت را پاسخگو باشد ساخته شود.

۳- خانه ها به لحاظ توزیع منطقه ای بایستی به گونه ای طراحی شوند که از نظر فاصله با محل کار، خدمات رفاهی، شبکه ارتباطی و ترابری در آنها رعایت حال استفاده کنندگان شده باشد.

۴- خانه ها بایستی به گونه ای طراحی شود که در آن حقوق مصرف کننده رعایت شده و حق انتخاب و استیجار را از اشخاص نگیرد.

۵- خانه ها بایستی با توجه به ملاحظات زیست محیطی و آب و هوایی منطقه ساخته شده ، در آنها مقررات مربوط به صرفه جویی انرژی و اصول و حقوق خصوصی و امنیتی رعایت شده باشد.

۶- خانه های مورد نظر بایستی به لحاظ قیمتی در دسترس باشند به گونه ای که ۴ دهک اول درآمدی جامعه بیش از ۳۰ درصد درآمد خود را صرف بازپرداخت اقساط وام رهنی و یا پرداخت اجاره بهای این گونه منازل ننمایند . تمامی خانوارها بایستی استطاعت پرداخت هزینه های خانه و هزینه بلند مدت مربوط به اقلام تعمیر و نگهداری و انرژی مصرفی را داشته باشند. در ضمن برای تشخیص عمومیت عدم استطاعت و یا اختصاص آن به بخش مسکن طی مطالعه ای که توسط کلزر و گیورکو^۱ صورت گرفت این وجه تمایز را قایل شدند . مشکل قابل خرید بودن خانه در صورتی مصداق دارد که خانه به واسطه هزینه ساخت گران تمام نشود و به عبارت دیگر میان هزینه و قیمت مسکن واگرایی باشد^۲.

آیا در سال های اخیر در ایران مشکل عدم استطاعت خرید تشدید شده است؟ و آیا سیاست های وضع شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی متناسب با نیاز اقشار کم درآمد بوده است؟

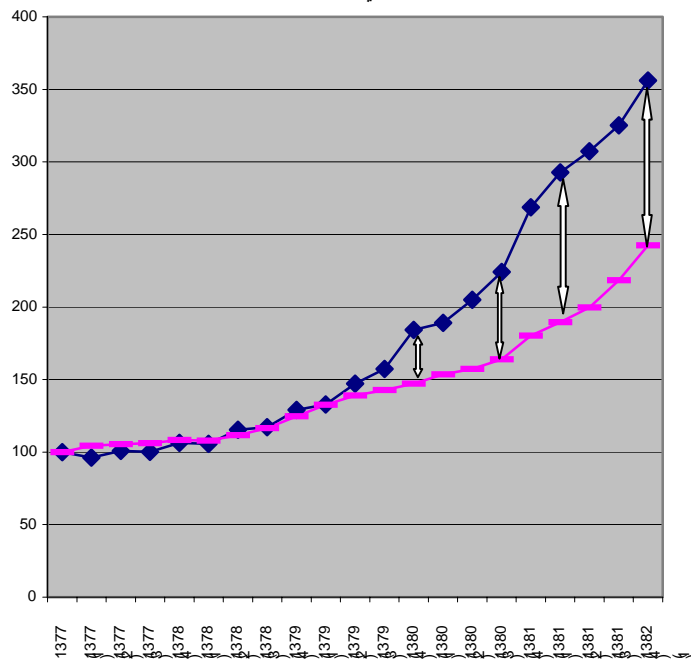
یکی از شاخص هایی که معمولاً برای بررسی متعارف و یا غیر متعارف بودن رشد قیمت مسکن ملاک شناسایی قرار می گیرد، بررسی همگرایی و یا واگرایی شاخص قیمت مسکن از شاخص هزینه تولید مسکن است. علاوه بر روند مشهود رشد پایین تر دستمزدها نسبت به نرخ تورم مسکن به ویژه برای اقشار حقوق بگیر که عمدتاً در زمره اقشار کم و میان درآمد می باشند، که کلیه اماره ها مؤید این موضوع است، روند قیمت مسکن و

1- Closer and Gyorko 2002.

2-Joshua Gans And Stephen King, ' Policy Options For Low Income Households', University Of Melburne, June 2003.

هزینه‌های ساخت (با احتساب قیمت زمین و تراکم ساختمانی) نیز در نمودار ذیل بر واگرایی و تشدید روز افزون بحران عدم استطاعت خرید دلالت دارد.

نمودار (1) مقایسه روند شاخص قیمت مسکن با روند شاخص هزینه های ساخت



متوسط شاخص قیمت یک متر بنای ساختمان تکمیل شده با احتساب قیمت زمین و تراکم ساختمانی — شاخص قیمت آپارتمان

ماخذ: اداره آمار بانک مرکزی ج.ا.ایران و مرکز آمار ایران.

درخصوص بررسی عملکرد دولت به منظور اسکان، تنها با اشاره ای به مهمترین مصوبه ای که به منظور کمک به اسکان کم درآمدها وضع گردیده است، قضاوت در خصوص عملکرد را بر عهده خوانندگان گرامی می‌نهمیم. جهت اسکان کم درآمدها، "قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری" در تاریخ ۱۳۷۷/۳/۳۱ تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت. به موجب ماده یک این قانون دولت مخیر شده است همه

ساله تا ده درصد تعداد واحدهای مسکونی منظور شده در برنامه های پنج ساله توسعه را از طریق فراهم نمودن شرایط ساخت و عرضه مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تامین نماید. عملکرد حاکی از آن است که این نسبت محقق نشده است. بر اساس اهداف تعیین شده در برنامه سوم توسعه پیش بینی شده است که در سال ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ به ترتیب ۶۲۰ و ۶۸۰ هزار واحد مسکونی جمعاً در مناطق شهری و روستایی کشور ساخته شود. در حالی که در این دو سال به ترتیب تنها ۹/۵ و ۱۶/۳ هزار واحد استیجاری توسط دولت و بخش خصوصی ساخته شده است که از ده درصد ارقام به مراتب فاصله دارد. در مورد بررسی تنوع سیاست‌های متخذه بایستی اذعان نمود که مهمترین سیاست اسکان کم درآمدها در کشور سیاست ساخت خانه های استیجاری است که در مقام مقایسه با انواع روش‌هایی موجود برای اسکان که ذیلاً به آنها اشاره می شود، نشان از عدم تنوع و غیر مکفی بودن سیاست اسکان در کشور دارد.

سیاست‌های انگیزشی و روش‌های اسکان کم درآمدها :

عموماً دولت‌ها با وجود پدیده شکست بازار حتی المقدور سعی می کنند از کمک بخش خصوصی در تمهید خانه های دستیافتنی بی بهره نمانند. ارتقا و نوسازی خانه های زیر استاندارد موجود، ترغیب به ساخت خانه های استیجاری و اجاره به شرط تملیک و تشویق به ساخت خانه های جدید از جمله مشارکت‌های مزبور توسط بخش خصوصی است. اصولاً برای اسکان کم درآمدها دو دسته رویکرد سیاستی وجود دارد. یکی سیاست‌های جانب عرضه و دیگری سیاست‌های جانب تقاضا. در رهیافت جانب عرضه تمام همت و تلاش با هدف کاهش قیمت تمام شده مسکن استیجاری و یا تملیکی صورت می گیرد. از آنجایی که در رویکرد جانب عرضه لازم است الگوهای ویژه ساخت معرفی شود و ابزارهای مختلف مالیاتی تمهید شود و یا حتی تغییر در شیوه های

واگذاری تراکم مزاد (بعضا تخطی از سیاست‌های متداول توسعه شهری و بعضاً طرح‌های جامع شهری و...) برای فراهم آوردن زمینه مساعد دخالت بخش خصوصی در ساخت و سازها صورت پذیرد، سیاست‌های طرف عرضه به لحاظ نحوه و نوع دخالت و برنامه ریزی در مقایسه با سیاست جانب تقاضا از پیچیدگی بیشتری برخوردار است. فلذا اخیراً رویکرد جانب تقاضا در مقایسه با رویکرد جانب عرضه مورد توجه بیشتری قرار گرفته و کشورهای چون ایالات متحده و انگلیس به رویکرد مزبور تمایل بیشتری نشان داده اند. بسته به اینکه متقاضی در کجا زندگی می کند حق انتخاب از میان روش‌های موجود برای اسکان خواهد داشت.

۱- سیاست‌های جانب تقاضا

یک تفکر غلط حاکم به‌ویژه در کشور ما آن است که تسهیلات کم بهره خرید مسکن بایستی در اختیار هر قشری قرار گیرد. این در حالی است که سیاست معمول و متداول در دیگر کشورها آن است که اولاً اقشار هدف به خوبی شناسایی شده، تسهیلات ارزان قیمت با هدف تقویت جانب تقاضا صرفاً در اختیار افراد کم درآمد قرار می گیرد. بی تردید ارائه بدون قید تسهیلات ارزان مسکن به تمامی اقشار درآمدی مانعی برای امکان ظهور و فعالیت بانک‌های خصوصی در اعطای تسهیلات مسکن با نرخ بازار می گردد و عملاً باعث نقض غرض گردیده، یارانه‌ها را بیشتر به جانب اقشار غیر نیازمند روانه می سازد. آنچه همواره مورد تأکید بوده و امکان فعالیت بانک‌ها را در محیطی سالم فراهم می‌آورد اعطای تسهیلات مسکن با نرخ بازار (به جز برای اقشار کم درآمد که بایستی از وام‌های شدیداً یارانه ای بهره‌مند شوند) است. در عوض یک سیستم یارانه ای مسکن (که عموماً بایستی معطوف به پوشش اقشار کم درآمد باشد) بایستی از ویژگی‌های زیر برخوردار باشد:

۱- هدفمند باشد: یعنی به گونه ای تعریف شود که صرفاً به اقشار هدف برسد و افرادی که استطاعت پرداخت دارند را شامل نشود.

۲- سیاست‌های یارانه ای می‌باید از ویژگی شفافیت، قابلیت سهولت در دسترسی، غیر بروکراتیک بودن بر خوردار بوده و در عین حال با افزایش در آمد اشخاص تحت پوشش سهم یارانه ها کاهش یابد.

۳- به گونه ای طراحی شود که مانعی برای رقابت مکانیسم بازار نبوده و ضد انگیزه برای فعالیت بخش خصوصی در پوشش نیازهای سایر اشخاص محسوب نگردد.

سیستم یارانه ای تأمین مسکن مادامی که حساب شده و با برنامه حرکت کند می‌تواند اقشار کم درآمد را صاحب خانه کند و انگیزه های ساختمان سازی را تقویت کند، چنانچه بی هدف باشد ضمن لطمه به بودجه دولت و هدر رفتن منابع دولت، برای فعالیت سیستم تأمین مالی مسکن تحت شرایط بازار ضد انگیزه محسوب می‌شود.

۱-۱- یارانه در اجاره بهای واحد مسکونی

از ابزارهای پر کاربرد در حمایت از اقشار کم درآمد در بخش مسکن کمک اجاره است. این نوع سیاست گونه های متفاوتی دارد. پرداخت مستقیم یارانه به مستأجران کم درآمد و یا پرداخت مستقیم به مالک به منظور جبران مابه التفاوت اجاره بهای دریافتی از اجاره معمول در منطقه از جمله این موارد هستند. منظور از یارانه پرداختی عبارت از مابه التفاوت ۳۰ درصد درآمد خانوار از اجاره بهای متعارف^۱ در منطقه می‌باشد. در آمریکا انتخاب منزل مورد نظر و معرفی آن به متولی بخش مسکن عمومی، بر عهده شخص متقاضی مسکن گذارده شده است. مبالغ یارانه پرداختی دارای حد آستانه بوده و سقف دارد. برای نمونه در استرالیا کمک تعریف شده برای خانوار متشکل از یک سر پرست

1-Fair Market Rent.

خانوار (اعم از زن و یا مرد) و یک و یا دو فرزند ۱۰۹/۴۸ دلار به ازای هر شب می باشد . سقف تعیین شده ۲۵۵/۰۳ دلار برای هر شب^۱ می باشد. در برخی کشورها این رقم در کلیه نقاط کشور یکسان (برای نمونه در استرالیا) و در برخی کشورها از نقطه ای به نقطه دیگر متفاوت است .

۲-۱- یارانه خرید خانه:

برخی دولت‌ها به افراد کم درآمد در خرید واحد مسکونی در قالب یارانه کمک می کنند . این پرداخت‌ها می‌تواند به یکباره (یا ادامه دار در صورتی که مبلغ به صورت اقساطی پرداخت شود) ، به صورت مقادیر ثابت و یا تابعی از نرخ‌های بهره ، به صورت پرداخت‌های مستقیم به خانوار یا به فروشنده واحدهای مسکونی و یا نهاد وام دهنده^۲ و یا بر اساس دیگر معیارها پرداخت شود. چنین روشی برای خانوارهایی که برای اولین بار قصد خرید خانه دارند به کار بسته می‌شود. بر این اساس افراد هرچند الزاماً در زمره افراد کم درآمد نگینند از چنین یارانه‌هایی بهره مند می شوند.

۳-۱- وام‌های کم بهره جهت تعمیر خانه

۴-۱- تخفیف مالیاتی: یکی از ابزارهای ترغیب تقاضای مسکن ، سیاست تخفیف و معافیت حقوق افراد از مالیات است.

۵-۱- تضمین وامها توسط دولت.

۶-۱- بیمه وام رهنی.

۷-۱- وامهای خرید پروژه های اجاره به شرط تملیک

1-Fornight.

۲- برای نمونه یارانه کاستن از نرخ بهره وامهای رهنی بیشترین سهم را در هزینه های دولت ایالات متحده در بخش مسکن تشکیل می‌دهد .

۸-۱- روش سهامی

یکی دیگر از ابزارهایی که جدیداً در برخی از کشورهای جهان برای اسکان کم درآمد‌ها متداول شده است روشی است که به سال ۲۰۰۲ توسط جوی و کاپلین^۱ در مرکز تحقیقات منزیس^۲ پیشنهاد گردید. در این روش بانک‌ها بخشی از خانه را خریداری نموده و به نوعی سهامدار آن می‌گردند. مابقی مسکن توسط شخص کم درآمد تماماً از طریق وام و یا بخشی را از آورده خود و بقیه را از وام تهیه نماید. به این ترتیب قشر هدف، درآمد پس انداز شده احتمالی را می‌تواند در دیگر دارایی‌ها سرمایه‌گذاری و بدینوسیله از قفل نمودن تمام پس انداز خود در مسکن خودداری و از این طریق وضعیت معاش خود را بهبود بخشد. در این مدل، خانوار مدیریت سرمایه‌گذاری را به‌عهده می‌گیرد (سرمایه‌گذار نقش مدیریتی ندارد). اوست که تصمیم می‌گیرد چه زمانی، به چه کسی و به چه قیمتی ملک را به فروش رساند. وی تصمیم می‌گیرد از ملک چگونه نگهداری، بازسازی و استفاده شود. طرف سرمایه‌گذار تنها پس از فروش خانه، سهم خود را مطالبه می‌کند. جالب آنکه در طول مدت طرف سرمایه‌گذار به امید آنکه پس از فروش منزل بتواند سود مناسب را به‌دست آورد (بعضا) از مطالبه اجاره بها خود نیز صرف نظر می‌کند. سهم سرمایه‌گذار قابل تبدیل به اوراق بهادار و دادو ستد در بازار رهن ثانویه می‌باشد. نظر به اینکه سابقه مدل مورد بحث به یکی دو سال اخیر بر می‌گردد ارایه ارزیابی از مدل با توجه به تجارب کم در این خصوص دشوار است.

۹-۱- حذف قیمت زمین از قیمت مسکن

در این شیوه افراد مالک بنا می‌شوند و مالک زمین نهادی مشخص و یا شرکت‌های ساختمانی است که بابت اجاره زمین سالانه درصدی از مالک مطالبه می‌کند.

^۱ Caplin & Joy

^۲ Menzies

نمونه تقریباً مشابه آن در کشورمان را می‌توان به منازلی که در زمین‌های وقفی بنا شده‌اند، به نحوی که افراد صرفاً مالک بنا می‌شوند اشاره نمود.

آنچه مسلم است، سیاست‌های جانب تقاضا در مقایسه با سیاست‌های جانب عرضه با توجه به انعطاف پذیری بیشتر دارای مزیت هستند. اما این به این مفهوم نیست که سیاست‌های جانب عرضه بایستی به کل کنارگذاشته شوند.

۲- سیاست‌های جانب عرضه

۲-۱- روش مشارکتی^۱

در این روش دولت مرکزی، ایالتی و یا محلی اقدام به فروش اوراق قرضه بلند مدت به نرخ بازار به سرمایه‌گذاران خصوصی می‌نماید و از محل منابع دریافتی اقدام به خرید خانه‌های موجود و یا ساخت خانه به منظور واگذاری برای اجاره می‌نماید. از محل اجاره بهای دریافتی و یارانه‌های دولت بهره اوراق پرداخت می‌شود. پس از طی دوره و سررسید شدن اوراق (فرضاً بعد از ۲۰ سال) دولت اقدام به فروش خانه‌ها و پرداخت اصل اوراق می‌نماید و با فروش اوراق جدید خانه‌های جدیدی را در تملک می‌گیرد و مستاجران را به محل جدید منتقل می‌کند. در این مدل از سرمایه خصوصی حداکثر استفاده می‌شود. به گونه‌ای که مابه‌ازای هر یک دلار یارانه دولت، حدود ۴ تا ۵ دلار از طریق بخش خصوصی تجهیز شده است.

۲-۲- ارایه وام های کم بهره

اساساً شش نوع وام کمک بهره متداول است:

۱- وام‌های کم بهره‌ای که مستقیماً توسط دولت ارایه می‌شود. از جمله این وام‌ها می‌توان به وام‌هایی که توسط اداره مسکن کشاورزان برای خانه‌های روستایی در

۱- در استرالیا کاربرد بیشتری نسبت به دیگر انواع دارد.

سال‌های قبل توسط ایالات متحده آمریکا ارایه می‌شد اشاره نمود. (در حال حاضر این شیوه در ایالات متحده به این صورت کاربرد ندارد.)

۲- وام‌های بلاعوضی که توسط دول محلی و ایالتی به منظور اعطای وام‌های کم بهره داده می‌شود.

۳- برقراری امکان فروش اوراق قرضه معاف از مالیات.

۴- سرمایه‌گذاری و اعطای وام کم بهره ساخت به واسطه افزایش اعتبار. مؤسسات وام حاضر می‌شود به جهت تضمینی که از یک نهاد ثالث دریافت می‌کنند نرخ‌های بهره مربوط به وام‌های اعطای را تا حدودی کاهش دهند و طرح‌های مزبور را با نرخ‌های زیر نرخ متداول ارایه دهند.

۵- ذخایر آژانس‌های تامین مالی مسکن برخی آژانس‌های ایالتی و محلی تامین مالی مسکن ذخایر مازادی در اختیار دارند که می‌توانند با نرخ‌های پایین و یا چه بسا به صورت بلاعوض ارایه دهند (منابع مازاد شهرداری‌ها و استانداری‌ها).

۶- منابع صندوق‌هایی^۱ که به منظور کمک به اقشار ضعیف تعبیه می‌شوند و همچنین استفاده از بسته وام متشکل از نرخ‌های مختلف و وام‌های بلاعوض. وام‌های با نرخ بهره بازار^۲ عمدتاً توسط مؤسسات وام به خریداران و یا سرمایه‌گذاران در املاک استیجاری اعطا می‌شود. با توجه به اینکه وام‌های با نرخ‌های بازار به هیچ عنوان نمی‌توانند به

۱- تأمین وجوه از محل صندوقها عمدتاً با هدف ترغیب دیگر بخشها به مشارکت در سرمایه‌گذاری در امر اسکان کم درآمد صورت می‌گیرد و نمی‌توان آنرا به عنوان روش تأمین مالی دانست (اشتباهی که بعضاً صورت می‌پذیرد و این روش را در زمره روشهای تأمین مالی می‌آورند.)

۲- نرخ بازار تحت تأثیر ریسک سرمایه‌گذاری، هزینه‌های انجام معامله و عوامل عرضه و تقاضا تعیین می‌شود. بازارهای ثانویه نیز که متقاضی خرید این وامها می‌گردند نیز در تعیین نرخ بسیار تأثیر گذارند.

تنهایی در ایجاد رغبت در ساخت و ساز و خرید واحدهای مؤثر باشد فلذا سعی می شود در کنار این وام‌ها یکسری وام‌های کم بهره نیز به کار گرفته شود.

منابع ذکر شده با هدف کاستن از هزینه‌های ساخت (و یا خرید) واحدهای مورد نظر به کار گرفته می‌شوند. اساساً برای توسعه بخش مسکن کم درآمد ها چند راه حل توصیه می شود :

۱- کاستن از هزینه های توسعه و زیر سازی.

۲- کاستن از هزینه‌های عملیاتی (هزینه‌های مربوط به خدمات ساختمانی، بیمه، مالیات و ...).

۳- تمهید منابع برای تأمین مالی مستقیم بنا.

۴- تمهید شرایط کاهش هزینه های تأمین مالی.

از روش‌های فوق دو مورد اخیرمختص تأمین مالی مسکن کم درآمدهاست. ترغیب بخش خصوصی به سرمایه گذاری و استفاده از منابع مالی خود در امر مسکن کم درآمد ها از ضروریات توسعه این بخش است. در فرآیند ایجاد پروژه های دستیافتنی ممکن است از چندین سازو کار به طور همزمان بهره گرفته شود.

۳- الزام دولت‌های محلی و ایالتی (شهرداری‌ها و استانداری‌ها) به استفاده از منابع مالی ،

توانایی‌ها و اختیارات خود در اسکان کم درآمدها

یکی از ابزارهای اساسی که از شهرداری‌ها خواسته می شود با هدف تقلیل قیمت تمام شده واحد مسکونی و کمک به اقشار به‌ویژه اقشار کم درآمد به کار گیرند، تراکم مازاد^۱ است. از دیگر ابزارهای مورد استفاده به منظور حمایت از اقشار کم درآمد می‌توان به تراکم مشروط^۲ اشاره نمود در این شیوه تراکم مازاد تنها به شرطی واگذار می شود که سازنده تعهد نماید بخشی از واحدها را به اقشار کم درآمد و یا با درآمد متوسط

1-Higher density.

2-Inclusionary zoning.

واگذار نماید. این ابزارها برای خانه های استیجاری، تملیکی و پروژه های تک و چند خانواری کاربرد دارد. اعطای تراکم تشویقی دیگر شیوه ای است که از آن برای کمک به اسکان کم درآمدها بهره گرفته می شود.

از دیگر روش ها می توان به تمهید مکانی برای نصب خانه های پیش ساخته اشاره نمود، دیگر روش، شیوه واحد های مسکونی معین^۱ است. شیوه معین روشی است که در آن به مالک اجازه داده می شود مکانی مجزا در خانه خود پیش بینی نموده، ساخته و اجاره دهد. این واحدهای اضافی آشپزخانه، اتاق خواب و حمام مجزا داشته و به دو صورت متصل^۲ یا منفصل^۳ از واحد موجود قابل ساختند. معمولاً این واحدها به صورت متصل طراحی می شوند. اما بعضاً تقاضا برای منفصل نیز مطرح می شود (واحد منفصل در حیاط پشتی منزل تعبیه می شوند). معمولاً در خانه های منفصل و یا متصل افراد سالخورده اسکان داده می شوند و فرزندان آنها به منظور مراقبت از آنها در خانه های اصلی ساکن می شوند. یا به عکس به افراد مسنی که در خانه های قدیمی و بزرگ - که فضاهای اضافی زیادی دارند ساکنند - این اجازه داده می شود بخشی از خانه را به منظور اجاره به اقشار کم درآمد بسازند. معمولاً واحدهای متصل و منفصل از واحدهای با شرایط مساوی ارزانتر به اجاره می روند چرا که از یک طرف مالک در نزدیکی مستأجر سکونت دارد و از طرف دیگر هزینه ساخت این واحدها در مقایسه با واحدهای با شرایط مساوی کمتر است.

پیشنهادها

۱- آنچه بیش هر چیز دیگر - حتی مهمتر از نبود سیاست مدون برای اسکان کم درآمدها - مشکل اسکان را به یک چالش تبدیل کرده است، وجود نرخهای ادامه دار تورم

1-Accessory.

2-Attached.

3-Detached.

دو رقمی است. قطعاً حرکت به سمت ثبات اقتصادی و ایجاد انتظار کاهش نرخ تورم از یک سو و بهبود وضعیت درآمدی افراد از سوی دیگر مهمترین اقدامی است که در خصوص اقتصاد و به طور اخص به منظور سامان بخشی به وضعیت توزیع درآمدی واسکان بایستی صورت پذیرد. همان‌گونه که تجربه نیز نشان داده است وام دهندگان (و اقشار کم درآمد به واسطه ناتوانی در بازپرداخت وام‌های رهنی) در یک شرایط نا اطمینان و بی ثبات اقتصادی با طیب خاطر نسبت به استفاده از ابزارهای وام بلند مدت تمایلی ندارند.

۲- وضع قانون اسکان کم درآمدها که خلا آن جدا مشهود است مهمترین اقدامی است که در حین تلاش برای مهار تورم بایستی معمول گردد.

۳- یک تفکر غلط که به وجود آمده است آنست که تسهیلات کم بهره و یارانه ای خرید مسکن را بایستی در اختیار هر قشری قرار گیرد. در حالی که اساس تعریف چنین ابزارهایی مساعدت و افزایش توان خرید اقشار کم درآمد و با درآمد متوسط جامعه است.

۴- در خصوص تأمین خانه های دستیافتنی، نباید مجتمعی را در حاشیه شهر که تمامی اعضای آن کم درآمدند پیش چشم آورد بلکه نظر به اینکه یکی از اهداف سیاست اسکان کم درآمدها رعایت توزیع یکسان این افراد در کلیه نقاط شهر است تا بدین ترتیب این قشر نیز همچون سایر افراد بتواند از امکانات خدماتی - تفریحی و آموزشی شهر بهره برد. فلذا توصیه می شود همچون سیاست معمول در دیگر کشورها (برای نمونه تجربه ایالات متحده) به گونه ای رفتار شود که افراد کم درآمد در شهر توزیع شده، شرایط به گونه ای تمهید گردد که برخی از واحدهای ساخته شده توسط بخش خصوصی در اختیار قشر کم درآمد قرار گیرد.^۱

1-Illinois Affordable Housing Primer,Poverty Summit,August 2002.

۵- تمهید ابزارهای وام رهنی متناسب با شرایط تورمی: تعریف روش بازپرداخت پلکانی که دربانک مسکن اخیراً مورد استفاده قرار گرفته است تنها یکی از روشهایی است که به منظور رعایت حال بازپرداخت کنندگان وام‌های رهنی تدارک شده است. در چنین شرایطی انتظاری که از سیستم بانکی می‌رود به مراتب خطیرتر بوده، خلأ برخی ابزارها به جد در سیستم بانکی کشور احساس شده و لازم است موانع حقوقی پیش رو هر چه سریعتر برطرف گردد.

۶- خانه‌های پیش ساخته و سیار^۱ اگر چه می‌توانند بعضاً مشکل مربوط به اسکان در برخی از اقشار ضعیف درآمدی را بر طرف سازند اما بعضاً محدودیت‌های منطقه‌ای وضع شده توسط شهرداری‌ها مشکل اسکان را جدی می‌سازد. جا دارد در این خصوص شهرداری و وزارت مسکن طرح‌های مقتضی را ارائه دهند.

۷- در حال حاضر برخی دولت‌ها سعی می‌کنند بخشی از بار تأمین مالی اقشار کم درآمد را به دولت‌های ایالتی و مرکزی محول نمایند ممکن است این دولت‌ها عملاً هیچ‌گونه امکان کنترلی بر روی قیمت مصالح، خدمات ساختمانی، نرخ بهره، شاخص‌های اقتصادی داخلی و خارجی برای تأثیر گذاری بر بازار مسکن نداشته باشند اما از طریق برنامه‌های جامع شهری، ضوابط منطقه بندی و واگذاری تراکم ساختمانی می‌توانند بهترین نقش را در حمایت از قشر هدف ایفا نمایند. معمولاً با افزایش قیمت زمین ساده ترین راه برای کاهش قیمت تمام شده واحد مسکونی واگذاری اضافه تراکم ساختمانی است -در ایالات متحده سعی می‌شود سهم قیمت زمین از کل هزینه واحد مسکونی با ارائه تراکم مازاد در دامنه ۲۵-۸ درصد نگاه داشته شود-. همکاری و مساعدت جدی شهرداری‌ها در این

1-Mobile Homes.

ارتباط توصیه می شود. ممکن است این پاسخ داده شود که شهرداری‌ها به منابع حاصل از فروش تراکم به شدت وابسته اند.

۸- در اسکان کم درآمدها یک احتمال وجود دارد و آن اینکه اقشار هدف پس از آنکه خانه قابل خرید را به دست آوردند، این خانه‌ها به تناوب بین افراد کم درآمد خرید و فروش شود و انگیزه‌های سفته بازی باعث شود عملاً داد و ستدهای مزبور باعث افزایش قیمت خانه‌ها شده و در عمل سیاست اجرا شده از کارایی افتاده و خنثی شود. فلذا یک شیوه و سیاست بازدارنده می تواند منع خرید و فروش این خانه‌ها برای دوره‌های خاص باشد. البته انگیزه‌های سفته بازی همیشه عاملی برای این نوع رفتار نیستند چه بسا بعد مسافت افراد تا محل کار خود و ترجیحات آنها برای کاهش این مسافت تمایلات مربوط خرید و فروش را برانگیزد. فلذا باید به گونه‌ای عمل نمود که چنین قید و بندهایی افراد را که به واسطه الزامات شغلی مجبور به تغییر محل کار و فاصله گرفتن از محل زندگی می شوند را در مضیقه و اعسار قرار ندهد.

فهرست منابع و مآخذ

- 1- Gans, Joshua and Stephen King,(june 2003), "*Policy Options for Housing for Low Income Households*", University Of Melbourne.
- 2- "*Tools For Increasing And Preserving The Current Supply Of Affordable Rental Housing*",A Poblication Of The House Fiscal Analysis Department On Government Finance Issues,Money Matters,Oct.3.1998,Vol.13,No.8 .
- 3- Hegedus, Jozesf, (January 2002), "*Housing Finance In South Eastern Europe*", Metropolitan Research Institute, Budapest.
- 4- Illinois Affordable Housing Primer, August 2002, Poverty Summit.
- 5- Black, Rebecca and Krzystof Jaszczolt and Michael Lee, (June2000), "*Solving The Housing Problem*", Lessons From Poland And Hungary In Creating A New Housing Finance System, Usaid/Warsaw.
- 6- What Is Affordable Housing?
http://www.housing.gld.gov.au/New_Approaches_To_Housing/Stat_Affordable.Htm
- 7- *Overview Of Finanancing Mechanisms For Affordable Housing*, The Enterprise Foundation, Inc.
- 8- Gans, Joshu A S. And Stephen P. King, (December 2003), "*Housing And Income Contingent Loans For Low Income Households*", University Of Melbourne.
- 9- Oneill, Joseph P., Affordable Housing In Princeton, November 2002.
- 10- Affordable Housing Techniques, A Primer For Local Government Officals, Report No. 22 March 1992.
- 11- Quigley, John M. And Steven Raphael, *Is Housing Unaffordable? Why IsNot It More Affordable?*, Journal Of Economic Perspectives_ Volume 18 , Number1, Winter 2004 ,Pages 191-214.