

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بسمه تعالی

تاییدیه اعضای هیات داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

واحدی خود را با عنوان:

پایان نامه

خانم / آقای **محمد عبدیان**

ارائه کردند.

در تاریخ **۱۶/۶/۸۹**

اعضای هیات داوران نسخه نهایی این رساله را از نظر فرم و محتوا تایید کرده است و پذیرش آنرا برای

پیشنهاد می کنند.

تکمیل درجه کارشناسی ارشد.

اعضای هیات داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	امضاء
۱- استاد راهنمای اصلی	آبوالفضل شکیبی	استادیار	
۲- استاد راهنمای دوم			
۳- استاد مشاور اول	سرافتخار زبیری	استاد	
۴- استاد مشاور دوم			
۵- استاد ناظر	میر فرحنگ	دانشیار	
۶- استاد ناظر	ایمان داغری	دانشیار	
۷- استاد ناظر			
۸- استاد ناظر			
۹- نماینده شورای تحصیلات تکمیلی			

## آیین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس، مبین بخشی از فعالیتهای علمی - پژوهشی دانشگاه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه، دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱: در صورت اقدام به چاپ پایان نامه (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً به طاور کتبی به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲: در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه) عبارت ذیل را چاپ کند:

«کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد/ رساله دکتری نگارنده در رشته مجموعه‌های مرتبه دوم و تریگونی است که در سال ۱۳۸۹ در دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی سرکار خانم/جناب آقای دکتر ابوالفضل حسینی، مشاوره سرکار خانم/جناب آقای دکتر کریمت‌الله زهاری و مشاوره سرکار خانم/جناب آقای دکتر ... از آن دفاع شده است.»

ماده ۳: به منظور جبران بخشی از هزینه‌های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اهدا کنند. دانشگاه می‌تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در معرض فروش قرار دهد.

ماده ۴: در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه تربیت مدرس، تأدیه کنند.

ماده ۵: دانشجو تعهد و قبول می‌کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، دانشگاه می‌تواند خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه به دانشگاه حق می‌دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده ۶: اینجانب دانشجوی رشته مجموعه‌های مرتبه دوم و تریگونی دانشگاه تربیت مدرس متعهد می‌شوم که به ان ملتزم می‌شوم.

نام و نام خانوادگی: مهرمحمدی

تاریخ و امضا:  
  
۸۹/۹/۱۳

## آیین‌نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی دانشگاه تربیت مدرس

مقدمه: با عنایت به سیاست‌های پژوهشی و فناوری دانشگاه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی دانشگاه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیأت علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهش‌های علمی که تحت عناوین پایان‌نامه، رساله و طرح‌های تحقیقاتی با هماهنگی دانشگاه انجام شده است، موارد زیر را رعایت نمایند:

ماده ۱- حق نشر و تکثیر پایان‌نامه/ رساله و درآمدهای حاصل از آنها متعلق به دانشگاه می باشد ولی حقوق معنوی پدید آورندگان محفوظ خواهد بود.

ماده ۲- انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه/ رساله به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام دانشگاه بوده و با تایید استاد راهنمای اصلی، یکی از اساتید راهنما، مشاور و یا دانشجو مسئول مکاتبات مقاله باشد. ولی مسئولیت علمی مقاله مستخرج از پایان‌نامه و رساله به عهده اساتید راهنما و دانشجو می باشد.

تبصره: در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه/ رساله نیز منتشر می‌شود نیز باید نام دانشگاه درج شود.

ماده ۳- انتشار کتاب، نرم افزار و یا آثار ویژه (اثری هنری مانند فیلم، عکس، نقاشی و نمایشنامه) حاصل از نتایج پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرح‌های تحقیقاتی کلیه واحدهای دانشگاه اعم از دانشکده ها، مراکز تحقیقاتی، پژوهشکده ها، پارک علم و فناوری و دیگر واحدها باید با مجوز کتبی صادره از معاونت پژوهشی دانشگاه و براساس آئین‌نامه های مصوب انجام شود.

ماده ۴- ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه یافته ها در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرح‌های تحقیقاتی دانشگاه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق معاونت پژوهشی دانشگاه انجام گیرد.

ماده ۵- این آیین‌نامه در ۵ ماده و یک تبصره در تاریخ ۸۷/۴/۱ در شورای پژوهشی و در تاریخ ۸۷/۴/۲۲ در هیأت رئیسه دانشگاه به تایید رسید و در جلسه مورخ ۸۷/۷/۱۵ شورای دانشگاه به تصویب رسیده و از تاریخ تصویب در شورای دانشگاه لازم‌الاجرا است.

«اینچنانچه... دانشجو رشته... درودی سال تحصیلی...»  
مقطع... دانشکده... می شوم کلیه نکات مندرج در آئین‌نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش‌های علمی دانشگاه تربیت مدرس را در انتشار یافته های علمی مستخرج از پایان‌نامه / رساله تحصیلی خود رعایت نمایم. در صورت تخلف از مفاد آئین‌نامه فوق‌الاشعار به دانشگاه وکالت و نمایندگی می‌دهم که از طرف اینچنانچه نسبت به لغو امتیاز اختراع بنام بنده و یا هر گونه امتیاز دیگر و تغییر آن به نام دانشگاه اقدام نماید. ضمناً نسبت به جبران فوری ضرر و زیان حاصله بر اساس برآورد دانشگاه اقدام خواهم نمود و بدینوسیله حق هر گونه اعتراض را از خود سلب نمودم»



امضا: .....

تاریخ: ۱۳۸۸/۱۲/۱۷



دانشگاه تربیت مدرس  
دانشکده: ادبیات و علوم انسانی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته: جغرافیا گرایش: برنامه ریزی شهری

## عنوان پایان نامه:

ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی در تامین مسکن گروه کم درآمد (نمونه: شهرستان رباط کریم)

گردآورنده:

محمد عبدیان

استاد راهنما:

دکتر ابوالفضل مشکینی

استاد مشاور:

دکتر کرامت الله زیاری

آذر 1389

تقدیم به خانواده ام

تقدیم به همسر م

و تقدیم به

کسانی که جهالت را بر نمی تابند

## تشکر و قدر دانی

در اینجا لازم می دانم از همه اساتیدی که در این پایان نامه مرا راهنمایی فرمودند تشکر کنم.

از دکتر ابوالفضل مشکینی که زحمات زیادی در هدایت این پژوهش کشیدند

از دکتر زیاری که مشاور اینجانب بودند.

و از دیگر اساتید مجترم که در طول دوره تحصیلم از دانش و اخلاقشان بسیار استفاده کردم

همچنین از همه دوستان و همکلاسی های عزیزم بخصوص دکتر ابراهیم برزگری و دکتر محمد آذری کمال

تشکر را دارم .

## چکیده:

تامین مسکن برای همه دولت‌ها از دیر باز یکی از مهمترین مسائلی بوده که برای رفع این مشکل راهبردها و سیاست‌های گوناگونی ارائه شده، یکی از این سیاست‌ها، سیاست مسکن اجتماعی است که در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور مطرح شد. مسکن اجتماعی در سراسر کشور از جمله استان تهران و شهرستان رباط کریم ساخته شد. این مسکن‌ها برای تامین مسکن گروه کم درآمد ساخته شده است. از اهداف این پژوهش شناخت سیاست‌های تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد بوده و انتخاب بهترین سیاستی که در این رابطه وجود دارد و همچنین شاخص‌های کمی و کیفی مسکن اجاره به شرط تملیک مورد بررسی قرار گرفته است. در این پژوهش این سیاست به خصوص اجاره به شرط تملیک مورد بررسی قرار داده و به این نتیجه رسیده است که مسکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) به گروه هدف یعنی قشر کم درآمد رسیده است ولی این مسکن به لحاظ کمی و کیفی نتوانسته است مشکل مسکن گروه کم درآمد را با توجه به حجم زیاد این طیف در جامعه بهبود بخشد.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، شاخص‌های کمی و کیفی



## فهرست مطالب

صفحه

عنوان  
فصل اول

### کلیات تحقیق

2	مقدمه :
3	طرح مسئله :
6	سوالات تحقیق :
6	فرضیه ها :
6	اهداف تحقیق :
7	روش تحقیق :
7	جنبه جدید بودن و نوآوری :
8	پیشینه مطالعاتی :

### فصل دوم

#### مبانی و مفاهیم نظری

15	1-2- تعاریف و مفاهیم
15	1-1-2- مسکن :
19	2-1-2- مسکن حداقل :
19	3-1-2- مسکن اجتماعی
19	4-1-2- گروههای کم درآمد شهری
21	2-2- برنامه ریزی مسکن :
22	1-2-2- انواع برنامه ریزی مسکن از بعد افق زمانی برنامه
23	2-2-2- انواع برنامه ریزی مسکن از بعد فضایی
25	3-2-2- اهداف مورد نظر در برنامه ریزی مسکن
26	3-2- دیدگاه های جهانی در مورد تامین مسکن
26	2- 1-3- اقتصاد بازاری مسکن
27	2- 3- 2- اقتصاد برنامه ریزی شده مسکن
27	2-3-3- تأسیس کمیسیون اسکان بشر

- 4-2- دیدگاه های مرتبط با مسکن گروههای کم درآمد ..... 32
- 1-4-2- دیدگاه بوم شناختی: ..... 34
- 2-4-2- دیدگاه وابستگی ..... 35
- 3-4-2- دیدگاه مکتب جامعه گرا ..... 35
- 4-4-2- دیدگاه کلاسیک نو ..... 36
- 5-4-2- دیدگاه مارکسیستی ..... 36
- 5-2- روش های اساسی تأمین مسکن گروههای کم درآمد در سطح جهانی ..... 37
- 1-5-2- روش های اساسی تأمین مسکن در کشورهای در حال توسعه قبل از سال 1970 میلادی ..... 38
- 2-5-2- روش های تأمین مسکن در دهه 1970 ..... 39
- 3-5-2- روشهای تأمین مسکن از دهه 1980 تا کنون ..... 41
- 6-2- بررسی سیاستهای مسکن در ایران ..... 42
- 1-6-2- قبل از انقلاب ..... 43
- 1-1-6-2- سیاستهای ارضی شهری ..... 43
- 2-1-6-2- سیاست اعتباری مسکن ..... 43
- 3-1-6-2- سیاست های مربوط به مسکن استیجاری ..... 43
- 4-1-6-2- پرداخت یارانه ..... 43
- 2-6-2- بعد از انقلاب ..... 44
- 1-2-6-2- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری ..... 44
- 2-2-6-2- طرح آماده سازی زمین شهری ..... 44
- 3-2-6-2- قانون زمین شهری ..... 45
- 4-2-6-2- مسکن حمایتی ..... 45
- 5-2-6-2- مسکن اجتماعی ..... 45
- 6-2-6-2- سیاست پ.ا.ک ..... 46
- 7-2-6-2- مسکن استیجاری ..... 47
- 8-2-6-2- قانون ساماندهی مسکن : ..... 47
- 7-2- خصوصیات مسکن اجتماعی ..... 51
- 1-7-2- بررسی تیپولوژی انواع مسکن اجتماعی ..... 51

52 ..... جمع بندی و نتیجه گیری فصل دوم : .....

## فصل سوم

### تجربه کشورهای مختلف در زمینه تامین مسکن

55..... 1-1-3- هلند .....

56..... 2-1-3- آلمان : .....

57..... 3-1-3- انگلستان .....

58..... 4-1-3- ایالات متحده آمریکا .....

59..... 5-1-3- چین .....

60..... 6-1-3- کره جنوبی .....

62..... 7-1-3- مصر .....

63..... 8-1-3- هند .....

65..... 9-1-3- سریلانکا : .....

65..... 10-1-3- تجربه دیگر کشورهای جهان سوم در زمینه مسکن اجتماعی .....

66 ..... 2-3- تجربه کشور ایران در زمینه تولید و تامین مسکن .....

67..... 1-2-3- سیاست های مسکن شهری در برنامه عمرانی قبل از انقلاب .....

68..... 1-1-2-3- برنامه عمرانی سوم کشور (1341-46) .....

68..... 2-1-2-3- برنامه چهارم عمرانی کشور ( 1347-51) .....

69..... 3-1-2-3- برنامه عمرانی پنجم کشور ( 56 – 1352) .....

70..... 2-2-3- سیاست های مسکن شهری پس از انقلاب اسلامی .....

70..... 1-2-2-3- برنامه اول توسعه (1368-72) .....

71..... 2-2-2-3- برنامه دوم توسعه ( 1374-78) .....

72..... 3-2-2-3- برنامه سوم توسعه ( 1379-83) .....

72..... 4-2-2-3- برنامه چهارم توسعه ( 88 - 1384) .....

73..... 5-2-2-3- برنامه پنجم توسعه ( 93 - 1388) .....

74 ..... 3-3- تجربه کشور ایران در زمینه تولید و تامین مسکن اجتماعی .....

76..... 1-3-3- مسکن اجتماعی در برنامه های توسعه پس از انقلاب .....

76..... 1-1-3-3- استیجار در برنامه دوم توسعه .....

- 79.....2-1-3-3- مسکن اجتماعی در برنامه سوم توسعه
- 80 .....4-3- وضعیت مسکن گروه های کم درآمد
- 81 .....5-3- وضعیت واگذاری مسکن اجاره بشرط تملیک :
- 81.....1-5-3- شرایط متقاضیان مساکن اجتماعی :
- 83 .....جمع بندی و نتیجه گیری :

#### فصل چهارم

##### روش شناسی تحقیق

- 86 .....1-4- روش تحقیق
- 86.....1-1-4- روش و ابزار گرد آوری اطلاعات :
- 89.....2-1-4- روایی و پایایی:
- 89.....3-1-4- جامعه آماری ، روش نمونه گیری و تعداد نمونه:
- 91.....4-1-4- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات:
- 92 .....2-4- معرفی منطقه
- 92.....1-2-4- موقعیت جغرافیایی
- 94.....2-2-4- جمعیت
- 95.....4-2-3- چگونگی توزیع واحدهای مسکونی معمولی در استان تهران و شهرستان رباط کریم
- 97.....4-2-7- بررسی وضعیت مسکن در بین دهک های درآمدی استان تهران:
- 101.....4-3- موقعیت مجموعه مسکونی صدف :

#### فصل پنجم

##### تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق

- 103 .....1-5- بعد اجتماعی
- 103.....الف) ویژگی های جمعیتی
- 105 .....2-5- ویژگی های فرهنگی
- 106 .....3-5- ویژگی های اقتصادی
- 110 .....4-5- وضعیت دسترسی
- 111 .....5-5- وضعیت ساخت و تحویل
- 114 .....6-5- بعد کالبدی

116	6-5- ویژگی های ساخت داخلی مسکن
119	7-5- ویژگی های محیطی مسکن
123	8-5- تحلیل استنباطی
123	9-5- آزمون فرضیه ها :
123	1: ویژگی های ساخت داخلی مساکن :
124	2: امنیت :
125	ج) وضعیت زیست محیطی :
126	د) خدمات شهری :
128	وضعیت خدمات شهری :
128	وضعیت زیست محیطی :
128	وضعیت امنیت :
128	ویژگی های ساخت داخلی ساختمان:

#### فصل ششم

#### نتیجه گیری و پیشنهادات

142	منابع :
-----	---------

#### چکیده انگلیسی

## فهرست جداول

جدول (1-2): جنبه های مختلف برنامه ریزی	22
جدول 2-2: سیر تحول سیاست های تأمین سرپناه براساس دیدگاه های کمیسیون اسکان بشر	31
جدول (3-4): عملکرد دولت در تأمین مسکن (بعد از انقلاب اسلامی)	76
جدول 3-1: توزیع واحدهای مسکن اجتماعی در استان های کشور در برنامه دوم توسعه	80
جدول 4-1: تعداد واحدهای مسکن اجتماعی ساخته شده در استان تهران	92
جدول 4-2: جمعیت استان تهران به تفکیک شهرستان	96
جدول 4-3: واحدهای مسکونی استان به تفکیک شهری و روستایی	97
جدول 4-4: واحدهای مسکونی به تفکیک نقاط شهری و روستایی شهرستان ها	98
جدول شماره 4-5: درصد خانوارهای زیر خط فقر مطلق مسکن در نقاط شهری استان تهران	99
جدول شماره 4-6: برآورد تعداد خانوارهای زیر خط فقر مطلق مسکن در نقاط شهری استان تهران	100
جدول شماره 4-7: عرضه مسکن (استیجاری و مشارکتی) توسط سازمان مسکن و شهر سازی در استان تهران،	101
جدول 4-8: نسبت هزینه های مسکن به کل هزینه های خانوارهای شهری استان تهران در دهک های درآمدی (درصد)	101
جدول 4-9: سرانه مساحت زیربنای در اختیار هر فرد در دهک های درآمدی نقاط شهری استان تهران	102
جدول 5-1: توزیع جنسی سرپرست های خانوار	106
جدول 5-2: توزیع سنی سرپرست های خانوار	107
جدول 5-3: محل تولد سرپرست های خانوار	107
جدول 5-4: بعد خانوار	108
جدول 5-5: وضعیت سواد سرپرستان خانوار	108
جدول 5-6: رضایت از همسایگان در محله قبلی	109
جدول 5-7: رضایت از همسایگان در مساکن اجتماعی رباط کریم	109
جدول 5-8: شغل سرپرست های خانوار	109
جدول 5-9: متوسط هزینه خالص سالانه یک خانوار شهری و روستایی	110
جدول 5-10: میزان درآمد ماهیانه سرپرست خانوار	111
جدول 5-11: میزان پس انداز ماهیانه خانوار	112
جدول 5-12: پرداخت قسط در ماه	112
جدول 5-13: کمک گرفتن از نهادهای دولتی	113

113	جدول 5-14: نوع مالکیت
114	جدول 5-15: محل کار
114	جدول 5-16: فاصله تا محل کار
115	جدول 5-17: رضایت از موقعیت مسکن
115	جدول 5-22: رضایت از ساخت، واگذاری و پرداخت قسط
117	جدول 5-19: نحوه اطلاع نسبت به مسکن اجتماعی
117	جدول 5-21: مدت زمان سکونت در شهر رباط کریم
118	جدول 5-23: علت انتخاب مسکن
119	جدول 5-24: مساحت مسکن
119	جدول 5-25: متراژ واحد مورد علاقه
119	جدول 5-26: تعداد طبقه
120	جدول 5-27: تعداد واحد در آپارتمان
121	جدول 5-28: تعداد اتاق در واحد در مسکن سابق
121	جدول 5-29: تعداد اتاق در واحد در مسکن امروزی
122	جدول 5-30: میزان تامین نیازها بر اساس ساخت داخلی
123	جدول 5-31: میزان رضایت از ساخت داخلی مسکن
124	جدول 5-32: میزان رضایت از امنیت محیط
125	جدول 5-33: رضایت از وضعیت زیست محیطی منطقه
126	جدول 5-34: میزان رضایت از ارائه خدمات شهری
127	جدول 5-35: تحلیل ویل کاکسون (ویژگی ساخت داخلی مسکن)
128	جدول 5-36: تحلیل ویل کاکسون (وضعیت امنیت)
129	جدول 5-37: تحلیل ویل کاکسون (ویژگی زیست محیطی)
130	جدول 5-38: تحلیل ویل کاکسون (خدمات شهری)
131	جدول 5-39: ویلکاکسون (خدمات، ساخت داخلی، وضعیت زیست محیطی)
133	جدول 5-40: آزمون تی-تست

## فهرست نمودارها

- نمودار 5-1 توزیع جنسی سرپرست های خانوار ..... 106
- نمودار 5-3 محل تولد سرپرست های خانوار ..... 107
- نمودار 5-4 بعد خانوار ..... 108
- نمودار 5-5 وضعیت سواد سرپرستان خانوار ..... 108
- نمودار 5-7: میزان درآمد ماهیانه ..... 111
- نمودار 5-8: میزان پسانداز ..... 112
- نمودار 5-9 پرداخت قسط در ماه ..... 112
- نمودار 5-11: نوع مالکیت ..... 113
- نمودار 5-13: فاصله تا محل کار ..... 115
- نمودار 5-17 رضایت از موقعیت مسکن ..... 115
- نمودار 5-18: رضایت از ساخت، واگذاری و پرداخت قسط ..... 116
- نمودار 5-16: نحوه اطلاع نسبت به مسکن اجتماعی ..... 117
- نمودار 5-17 مدت زمان سکونت در شهر رباط کریم ..... 118
- نمودار 5-19: علت انتخاب مسکن ..... 118
- نمودار 5-20: مساحت مسکن ..... 119
- نمودار 5-21: متراژ واحد مورد علاقه ..... 119
- نمودار 5-22: تعداد طبقه ..... 120
- نمودار 5-23: تعداد واحد در آپارتمان ..... 120
- نمودار 5-24: تعداد اتاق در واحد در مسکن سابق ..... 121
- نمودار 5-25: تعداد اتاق در واحد در مسکن امروزی ..... 121
- نمودار 5-26: میزان میزان تامین نیازها بر اساس ساخت داخلی ..... 122
- نمودار 5-28: میزان رضایت از امنیت محیط ..... 124
- نمودار 5-29: رضایت از وضعیت زیست محیطی منطقه ..... 125
- نمودار 5-31: (ویژگی ساخت داخلی مسکن) ..... 128
- نمودار 5-32: وضعیت امنیت ..... 129
- نمودار 5-33: ویژگی زیست محیطی ..... 130



131	..... نمودار 5-34: خدمات شهری
	فهرست نقشه ها
95	..... نقشه (1-4) موقعیت شهرستان رباط کریم
95	..... نقشه (2-4) راه های ارتباطی شهر
	فهرست عکسها
101	..... عکس (1-4) موقعیت و راه های ارتباطی مجتمع مسکونی صدف

فصل اول

کلیات تحقیق

## مقدمه :

انسان نیاز های متفاوتی در طول حیات خود دارد که برای برآورده ساختن آنها به تفکر و برنامه ریزی می پردازد . یکی از مهمترین این نیازها داشتن یک سرپناه مناسب است تا بتواند در آن آرامش داشته باشد . این مساله بقدری حائز اهمیت است که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل 31 به تصریح ، داشتن حق مسکن را حق هر ایرانی دانسته و دولت را مسئول تامین این نیاز ، به ویژه برای افراد نیازمند جامعه شناخته است. " داشتن مسکن متناسب با نیاز ، حق هر فرد و خانواده ایرانی است . دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند ، بخصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند " . چنانچه مشخص است به دلیل رشد سریع جمعیت که در چند دهه گذشته در کشورمان صورت گرفت دولت نتوانست به این هدف برسد و درصد زیادی از مردم به خصوص قشر کم درآمد از کمبود مسکن و یا کیفیت پایین مسکن هایشان رنج می برند. لذا با توجه به این مساله دولت سعی می کند با اجرای سیاستهایی از قبیل سیاست مسکن اجتماعی مشکل بی مسکنی و بد مسکنی را بخصوص برای افراد کم درآمد حل کند و در این پژوهش سعی شده است سیاست مسکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک ) مورد بررسی قرار گرفته و نشان دهد به لحاظ کمی و کیفی تا چه حد توانسته است مشکل مسکن گروه کم درآمد را حل کند.

## طرح مسئله :

انقلاب صنعتی اروپا و نیاز به نیروی کار برای کارخانه های جدید باعث رشد سریع شهر های اروپایی گردید و سبک زندگی مردم از روستا نشینی به سوی شهرنشینی تمایل پیدا کرد. گسترش روز افزون جمعیت و تحولات جمعیتی در سطح جهان نشانگر افزایش روز افزون جمعیت شهری نسبت به جمعیت روستایی می باشد به طوری که طبق برآوردها برای اولین بار در طول تاریخ بشر در سال 2007 اکثریت جمعیت جهان در شهرها زندگی می کنند (اسکلار و دیگران ، 2005، 3) با رشد جمعیت شهرها نیاز به مسکن جدید احساس شد و در قرن 20 با افزایش این نیاز دولت ها مسئولیت تامین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست های جدیدی را در امر مسکن ارائه کردند . در بررسی مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه این واقعیت مشخص می شود که یا تدابیر لازم برای تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است. در نتیجه مشکل مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادثی نیز به وجود آمده و زاغه ها و مناطق حاشیه نشین شهری را شکل و منجر به پیامد های وخیم کالبدی، اجتماعی ، بهداشتی در شهرها گردیده است. آنچه آنکه در همه کارها نیاز به برنامه ریزی لازم است با توجه به اهمیت مسکن در زندگی افراد ، نیاز به برنامه ریزی مسکن بیشتر احساس می شود.

نیاز به برنامه ریزی مسکن و تامین آن برای گروههای کم درآمد به دلایل زیر لازم و ضروری می باشد :

- 1 : تامین مسکن برای همه ایرانیان با توجه به اصل 31 قانون اساسی
- 2 : آسیب پذیرتر بودن گروه کم درآمد و نیاز بیشتر آنها به مسکن
- 3 : تلاش در رسیدن به عدالت اجتماعی در شهر
- 4 : کاهش جرم و جنایت و ناهنجاریهای اجتماعی با رفع مشکل بی مسکنی و بدمسکنی
- 5 : ایجاد و گسترش حاشیه نشینی و مشکلات ناشی از آن در صورت عدم تامین مسکن گروه کم درآمد