

**جرا مسکن** از **مهم‌ترین چالش‌های حکمرانی به‌شمار می‌آید؟**

در اهمیت موضوع مسکن ذکر این نکته شاید کافی باشد که مسکن مهم‌ترین معامله و فعالیت اقتصادی هر فرد در طول دوران زندگی به حساب می‌آید و از سوی بسیاری از سیاست‌های اجتماعی و اقتصادی زمانی به بهترین شکل وضع و اجرا می‌شود که خانوارها به مسکن مقرون به صرفه و کافی دسترسی داشته باشند در حوزه قانون‌گذاری و اسناد بالادستی نیز قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به عنوان عالی‌ترین سند حقوقی و قانونی کشور در اصل ۲۱ داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فرد و خانواده ایرانی می‌داند و دولت را موظف به زمینه‌سازی برای اجرای این اصل با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند می‌کند. ولی در عمل بحران خرید و اجاره مسکن روز به روز تشدید شده است.اصل ۴۳ نیز بر ضوابطی تأکید دارد که یکی از آنها تأمین نیازهایی از قبیل مسکن، خوراک، پوشاک و… امکان تشکیل خانواده است. بررسی آمارهای موجود و تحلیل‌های مراکز مطالعاتی رسمی کشور نشان‌دهنده وضعیت وبعیت بفرنج و حد مسکن در کشور است. بابک نگاهداری ریاست مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در همایش الزامات و سازوکارهای فنی، اجتماعی و اقتصادی تحقق نهضت ملی مسکن در ۱۳ تیر ۱۴۰۱ در طی سخنانی بر اهمیت معضل مسکن و نقش مسکن به عنوان موتور توسعه کشور تأکید کرده و به آمارهای این مرکز درباره موضوع مسکن اشاره می‌کند. وی عنوان می‌دارد که سهم هزینه‌های مسکن در سبد خانوارهای شهری ایران بین ۶۰ تا ۷۰ درصد است و این در حالی است که میانگین این شاخص در جهان ۱۸ درصد و دامنه نوسانات حدودا ۱۵ تا ۲۵ درصد است. وی همچنین به این نکته اشاره می‌کند که تأثیر حوزه مسکن بر رشد و توسعه اقتصادی کشور فرقیابل انکار است. صنعت تولید مسکن علاوه‌بر تأثیرات زرف اجتماعی و فرهنگی به لحاظ اقتصادی نیز دارای اهمیت ویژه‌ای است چرا که چون موتور رشد و توسعه اقتصاد کشور عمل می‌کند، نگاهداری خاطر نشان کرد: بخش مسکن با ایجاد رشد اقتصادی و اشتغال‌آفرینی در بخش ساختمان و بخش‌های وابسته از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی، سرمایه‌گذاری و تغییرات در تولید ناخالص داخلی، نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر خود قرار می‌دهد، بنابراین تأثیرات ناشی از آن نیز محدود به بخش مسکن نیست.

معضل مسکن و فشار اجاره بها با اقصاط و بدهی‌های ناشی از خرید مسکن باعث شده است که در بسیاری از خانوارهای با سطح درآمد متوسط و کم درآمد، درحالی که بیشتر درآمد صرف پرداخت اجاره بهای منزل یا پرداخت اقساط و بدهی‌های خرید خانه می‌شود. درآمدی برای تفریح، مسافرت، فعالیت‌های فرهنگی، کلاس‌های آموزشی و فعالیت ورزشی باقی نماند و این موضوع به تدریج ثبات فرهنگی، اجتماعی و بعضا سیاسی شدیدی بر جامعه و حکمرانی در کشور می‌گذارد.

**لژوم بومی سازی برنام‌های موفق دیگر کشورها در مهار معضل مسکن**

بررسی تجربه موفق حل نسبی بحران مسکن می‌تواند در ایجاد الگویی بومی برای حل این مشکل و اولویت‌زدایی از این مسئله در ایران راهگشا باشد. در بررسی تجارب و سیاست‌های حل‌کننده مسکن در دیگر کشورهای جهان توجه به رویکرد کلی اقتصادی (اقتصادهای دولت‌محور و سوسیالیستی یا اقتصادهای بازار آزاد و سرمایه‌داری با حضور حداقلی دولت) و همچنین میزان صنعتی شدن و توسعه یافتگی موارد مورد بررسی برای تطابق با شرایط ایران و معضلات آن بسیار مهم است. تأمین مسکن به خصوص برای اقشار کم درآمد و آسیب‌پذیرتر عموما یکی از مواردی است که تا ناگه‌امی بازار و لژوم دخالت دولت به آن اشاره می‌شود. ما براساس الگویی که در گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در دی ماه ۱۴۰۱

اشاره مسکن دغدغه همیشگی بشر از آغاز عصر یکجانشینی و شروع تمدن‌ها تاکنون بوده ولی با رشد جمعیت جهانی و به خصوص در عصر مدرن تقاضا برای مسکن مناسب شدت بیشتری گرفته و به یکی از چالشنی‌ترین دغدغه‌های زندگی بشری تبدیل شده است. این تقاضا به شکل‌های متفاوت قسمت شده‌ای از هزینه‌های هر خانوار را به خود اختصاص داده و مشغول کرده است. در ایران نیز مسکن، اولین مشکل و مسئله اقتصادی

اشاره

مسکن دغدغه همیشگی بشر از آغاز عصر یکجانشینی و شروع تمدن‌ها تاکنون بوده ولی با رشد جمعیت جهانی و به خصوص در عصر مدرن تقاضا برای مسکن مناسب شدت بیشتری گرفته و به یکی از چالشنی‌ترین دغدغه‌های زندگی بشری تبدیل شده است. این تقاضا به شکل‌های متفاوت قسمت شده‌ای از هزینه‌های هر خانوار را به خود اختصاص داده و مشغول کرده است. در ایران نیز مسکن، اولین مشکل و مسئله اقتصادی

## دریچه‌ای به جهان

khareji@kayhan.ir

### کیهان بررسی می‌کند

با تبعات اجتماعی و فردی برای هر زوج یا هر فرد از ابتدای تشکیل زندگی مستقل است. بحران نرخ‌های نجومی مسکن و نرخ‌های سرسام‌آور اجاره بها مشکلات زیادی را برای بخشی از ملت ایران ایجاد کرده است. در این گزارش نگاهی می‌اندازیم به تجربه‌های موفق کشورهای استرالیا، چین، انگلیس، آمریکا و مالزی در مهار مشکل مسکن.

سرویس خارجی

# تجربه موفق استرالیا، چین، انگلیس، آمریکا و مالزی

# در مهار معضل مسکن



دارد چرا توجهی به چنین گزارش‌ها و بررسی‌های مدون و علمی نمی‌شود؟ این مسئله شاید یکی از اساسی‌ترین مشکلات ما در حوزه مهار بحران مسکن یعنی عدم توجه به مدل‌های موفق و عدم کاربست درست آن را به ذهن متبادر می‌کند.

**استرالیا**

کشور استرالیا یکی از نمونه‌های مشهور در حل نسبی بحران مسکن به‌شمار می‌آید. از دید بدکاک و بی‌بر در مقاله مالکیت‌داری و ثروت مسکن در استرالیا در سال ۲۰۰۰ استرالیایی‌ها از استانداردهای بالای مسکن برخوردار بوده‌اند و اکثر آنها به «رؤیای بزرگ استرالیا» مالکیت خانه دست یافته‌اند. گرچه در کنار این موفقیت چالش‌های بزرگی از همان زمان نیز وجود داشته که مشکل مسکن در این کشور را به طور مطلق حل نکرده است. در استرالیا طرحی همچون سنترلینک که طیف وسیعی از خدمات اجتماعی و کمک‌های دولتی را فراهم می‌آورد مهم‌ترین برنامه دولتی در حل معضل مسکن است. این برنامه خانوارهای واجد شرایط دریافت مسکن را شناسایی کرده و برای کمک به آنان مسکن را از مالک شخصی اجاره کرده و کمک هزینه‌ای برای اجاره بها به مستاجر و خانوار واجد شرایط اختصاص می‌دهد. در اقدامی دیگر دولت استرالیا برای خانوارهای خانه اولی کمک‌های مالی خاصی را تخصیص می‌دهد. منابع مالی این طرح را به‌طور مشترک دولت فدرال استرالیا و دولت‌های ایالتی تأمین می‌کنند. خانه اولی‌ها در حال حاضر واجد شرایط دریافت کمک هزینه ۷۰۰۰ دلاری

**در استرالیا طرحی همچون سنترلینک که طیف وسیعی از خدمات اجتماعی و کمک‌های دولتی را فراهم می‌آورد مهم‌ترین برنامه دولتی در حل معضل مسکن است. این برنامه خانوارهای واجد شرایط دریافت مسکن را شناسایی کرده و برای کمک به آنان مسکن را از مالک شخصی اجاره کرده و کمک هزینه‌ای برای اجاره‌بها به مستأجر و خانوار واجد شرایط اختصاص می‌دهد.**

## 🇺🇸

این کشور از سیاست مسکن‌سازی مستقیم و مسکن اجتماعی به سمت سیاست‌های نئولیبرالی شده است که علی‌رغم برخی از مزایا و کاهش تصدی‌گری و دخالت دولت‌منجر به تشدید چالش مسکن به خصوص در کلان‌شهرهای استرالیا شده است.

**چین**

جمهوری خلق چین نمونه دیگری از سیاست‌های موفق در حل معضل مسکن به خصوص مسکن شهری به‌شمار می‌آید.ویژگی خاص نمونه چین جمعیت بسیار بالا و مهاجرت بسیار بالا به شهرها و کلان‌شهرها به‌شمار می‌آید که این نمونه را به‌موردی خاص تبدیل کرده است. جمعیت شهری چین از حدود ۱۴۲ میلیون نفر در سال ۱۹۷۰ به حدود ۸۶۱ میلیون نفر در سال ۲۰۲۰ رسیده است. به موازات رشد صنعتی و اقتصادی

را به‌انبوه‌سازان و توسعه‌دهندگان املاک که مسئول ساخت و ساز مسکن مقرون به‌صرفه اختصاص می‌دهند. یکی از ویژگی‌های برنامه‌های مسکن در چین، توجه به کاهش موانع اداری و هزینه‌های جانبی ساخت و ساز در طرح‌های مسکن عمومی یا مسکن مقرون به‌صرفه است. از دیگر سازوکارهای کشور چین به‌اعطای وام مسکن و تخفیف در قیمت خرید از طریق صندوق آینده‌نگری مسکن (HPF) است.

**مالزی**

مالزی به عنوان کشوری که در بین کشورهای مسلمان مدل به‌عنوان مدل جدیدی از توسعه‌نام برده می‌شود نمونه دیگری است که در آن توسعه مسکن با بخش‌های دیگر توسعه مانند صنعت و تجارت دغام می‌شود که این هماهنگی به نوبه خود موجب کاهش یا ساختمی که به‌طور قابل ملاحظه‌ای بازسازی شده، ساخت مسکن ارزان قیمت در زمین‌های وقفی و خیریه اسلامی است (در این مدل ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی پروژه به بخش کم‌هزینه و ۲۰ درصد نیز به پروژه‌های هزینه‌متوسط اختصاص یافته است)، رانداذاری برنامه‌های مختلف مسکن مقرون به‌صرفه، برای افراد کم‌درآمد و خانوارهای با درآمد متوسط از دیگر اهداف و اقدامات کلان مالزی در این حوزه است. به موازات این مسئله توسعه سیستم بانکداری و اعطای وام‌های مسکن بر پایه داده‌های ملی مسکن، اجرای برنامه تعمیر و نگهداری برای حفظ شرایط مسکن‌های مقرون به‌صرفه، تأکید بر توسعه شهری پایدار و مسکن مناسب برای همه اقشار (نه تنها اقشار آسیب‌پذیر) اقدامات دیگر این کشور در موضوع حل معضل مسکن است. در این کشور همچنین سیاست‌گذاری کلی بر نقش دولت و بخش دولتی به‌عنوان بازیگر اصلی در تأمین مسکن کم‌هزینه و بخش خصوصی برای مسکن با هزینه متوسط و بالا استوار گشته است.

**انگلیس**

کشور انگلیس نمونه‌های مسکن است که هر دو سیاست دولت‌محور و نئولیبرال را در حوزه مسکن پیش گرفت. این کشور برای قائق آمدن بر معضل مسکن به خصوص در دوران پس از جنگ جهانی دوم و با نفوذ و سیاست‌گذاری کارگر در آن دوران اقدام به ساخت مسکن اجتماعی و عمومی کرد. تا سال ۱۹۷۰ سهم خانه‌هایی که دولت ساخته بود از ۴۲ درصد کل خانه‌های کشور به ۵۰ درصد افزایش یافت. طی سال‌های ۱۹۶۵ تا ۱۹۷۰ نیز ۱.۳ میلیون خانه جدید توسط دولت ساخته شد. در گذشته نسبت بالایی از خانه‌ها در انگلستان تحت مالکیت اشتراکی (استیجاری عمومی) بوده، اما این میزان از اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی به دلیل اقدام‌های تاجر که ساخت و ساز مسکن اشتراکی را محدود کرده و حمایت‌های مالی و سیاسی را برای دیگر اشکال مسکن اجتماعی فراهم کرد رو به کاهش بوده است. کرد. سیاست اصلی دولت محافظه‌کار و نئولیبرال مارگارت تاچر طرح حق خرید (right to buy scheme) بوده که به موجب آن مستأجران مسکن‌های استیجاری عمومی این فرصت را داشتند با تخفیف‌هایی تا شصت درصد آن خانه‌ها را خریداری کنند. به تدریج با فاصله گرفتن سیاست‌های کلی انگلستان از رویکرد دولت‌محور و سوسیالیستی به سمت کاهش تصدی‌گری دولت برای این دسته، به مسکن مناسب به‌عنوان یکی از اهداف اصلی دولت برای کاهش فقر و نابرابری اجتماعی و اجتماعی و عمومی و اعطای وام و کمک‌های یارانه‌ای مستأجران را به خرید این املاک سوق دهد. این کشور نیز به مانند چین سعی در پایین آوردن هزینه تمام‌شده برای مالکیت خانه است به‌مقاله پرداخته است. در این برنامه خانه‌هایی ۶۰ تا ۱۱۰ متر مربعی که معمولاً پنجاه درصد از کل مسکن شهری‌ها، وزارت ساخت و ساز و وزارت دارایی در چین با استفاده از روش مسکن مقرون به‌صرفه که برنامه مسکن اقتصادی و آسان‌نام گرفته است و تشویق‌کننده خانوارهای متوسط و کم‌درآمد برای مالکیت خانه است به‌مقاله پرداخته است. در این برنامه خانه‌هایی ۶۰ تا ۱۱۰ متر مربعی که معمولاً پنجاه درصد از کل مسکن شهری‌ها، وزارت ساخت و ساز و وزارت دارایی در چین با استفاده از روش مسکن مقرون به‌صرفه که برنامه مسکن اقتصادی و آسان‌نام گرفته است و تشویق‌کننده خانوارهای متوسط و کم‌درآمد

برای مالکیت خانه است به‌مقاله پرداخته است. در این برنامه خانه‌هایی ۶۰ تا ۱۱۰ متر مربعی که معمولاً پنجاه درصد از کل مسکن شهری‌ها، وزارت ساخت و ساز و وزارت دارایی در چین با استفاده از روش مسکن مقرون به‌صرفه که برنامه مسکن اقتصادی و آسان‌نام گرفته است و تشویق‌کننده خانوارهای متوسط و کم‌درآمد برای مالکیت خانه است به‌مقاله پرداخته است. در این برنامه خانه‌هایی ۶۰ تا ۱۱۰ متر مربعی که معمولاً پنجاه درصد از کل مسکن شهری‌ها، وزارت ساخت و ساز و وزارت دارایی در چین با استفاده از روش مسکن مقرون به‌صرفه که برنامه مسکن اقتصادی و آسان‌نام گرفته است و تشویق‌کننده خانوارهای متوسط و کم‌درآمد

صفحه ۸

پنج‌شنبه ۲۲ تیر ۱۴۰۲

۲۴ ذی‌الحجه ۱۴۴۴ – شماره ۲۳۳۴۷

چشم‌پوشی می‌کند و به این واسطه به‌خصوص در حوزه مسکن مقرون به‌صرفه ظرفیت‌ها را افزایش می‌دهد. سیاست‌های مالیاتی و قانونی به‌خصوص در بحث اجاره توانسته است از فشار سنگین اجاره بها به مستأجران جلوگیری کند، مشکلی که متأسفانه کیفیت زندگی را در بین مستأجران در ایران به شدت کاسته است.

**ریشه بحران**

اگر بخواهیم ریشه‌ای‌ترین علت بحران مسکن را به‌طور خلاصه بگوییم تنها در دو کلمه خلاصه می‌شود: زمین مناسب صحبت از کمبود زمین در حالی که برای مثال مناطق مسکونی کمتر از ۱۰ درصد اراضی ایران را شامل می‌شود شاید در نگاه اول تعجب‌برانگیز باشد ولی اولین معضلی که زمین را به سرمایه و ابزار سوداگری تبدیل می‌کند معضل زمین مناسب با دسترسی راحت به امکانات و زیست شهری است. بیشتر کشورها به‌خصوص به واسطه پدیده مهاجرت فزاینده به شهرها و کلان‌شهرها با موضوع کمبود زمین مناسب برای ساخت مسکن و هزینه‌های مربوط به زمین و از سوی دیگر کاهش کیفیت زندگی به واسطه زمین نامناسب و بافت فرسوده شهری روبه‌رو هستند. در نگاه اول علت این موضوع را باید در افزایش جمعیت شهری و مهاجرت از روستاها یا شهرهای کوچک به کلان‌شهرها دانست. این موضوع که تا حد زیادی به بحث صنعتی شدن کشورها ارتباط پیدا می‌کند موجب افت شدید کیفیت زندگی به واسطه مسکن نامناسب در اقشار متوسط و کم‌درآمد جامعه می‌شود. نمود واضح و مثال گویای این گزاره کشور چین است. تمرکزگرایی ساده‌ترین روش برای مقابله با این مسئله است ولی در عمل توفیق چندانی نداشته‌در مقابل سیاست زمین خدمات که دولت به واسطه آن زمین شهری مناسب برای قشر کم‌درآمد در نظر می‌گیرد یکی از موفق‌ترین این سیاست‌هاست ولی در عمل دولتها کمتر به اختصاص زمین‌های دولتی به این امر علاقه نشان می‌دهند. همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد کشورهای همچون مالزی یا انکار بر زمین‌های خیریه و وقفی طرح‌هایی را بر این اساس برای ساخت و ساز مسکن برای قشر کم‌درآمد با محوریت دولت و برای قشر متوسط با محوریت بخش خصوصی آغاز کرده است. در ایالات متحده نیز طرح‌های بازسازی بافت فرسوده و تشویق برای سرمایه‌گذاری در این مناطق در جهت جلوگیری از سوداگری زمین به واسطه منطبق سود و ضرر و نه ابزارهای قانونی وضع شده است.

**مسکن مقرون به صرفه**

یکی از تجربه‌های تقریباً موفق در اغلب موارد بالا بحث مسکن مقرون به‌صرفه است که می‌توان مدل مسکن مهر و نهضت ملی مسکن را نیز در این چارچوب جا داد. هر ۵ کشور مورد اشاره این طرح را حداقل برای دوره‌ای و به شکل‌های متفاوت اجرا کرده‌اند. مسکن‌های مقرون به‌صرفه گرچه توانسته است که فشار بر قشر کم‌درآمد به واسطه هزینه خرید یا اجاره مسکن کم کند ولی عمدتاً با چالش توسعه شهری و مشکل امکانات عمومی شهری و همچنین کاهش کیفیت زندگی به واسطه زندگی در خانه‌هایی با متر‌های عمدتاً کم و امکانات کمتر شده است ولی با این وجود موفقیت این مدل طرح‌ها به کرات اثبات شده است. در کنار این مدل برنامه‌های اجاره به شرط تملیک نیز نقش اساسی در خانه‌دار شدن افراد به‌خصوص در کشورهای عمدتاً غربی شده است.

تحلیل این نمونه‌ها نشان‌دهنده این است که مشکل اساسی در بسیاری از کشورها در حوزه مسکن بحث کمبود زمین و به واسطه آن افزایش تقاضا در برابر عرضه و ایجاد سوداگری بوده است. رویکردهای تک بعدی جولیگوی این مشکل نبوده و نیست و همان‌طور که در مثال‌های بالا دیده شد این کشورها به سمت رویکردهای تلفیقی حرکت کرده‌اند. سیاست‌های دولت‌محور صرف در حوزه مسکن و سیاست‌های نئولیبرال که متأسفانه در کلام برخی از مسئولین کشور همچون عباس آخوندی متجلی بود هر کدام مشکلات بسیاری را ایجاد کرده‌اند. گرچه سیاست‌های نئولیبرال و با



حضور بسیار حداقلی دولت (آن‌هم در نقش پشتیبان و تسهیل‌گر) در دوره‌های توانست معضل مسکن را کشورهایی همچون انگلستان و استرالیا حل کند ولی با توجه به شرایط ویژه ایران این سیاست‌ها نمی‌تواند راهگشای حل معضل مسکن باشد.

**ناکار آمدی طرح‌ها و سیاست‌های تک‌بعدی در حوزه مسکن**

موضوع انکار بر سیاست‌های نئولیبرال در شرایطی که کشوری در فشار سنگین تحریم قرار دارد یکی از مباحث شایان توجه در اقتصاد بین‌الملل به‌شمار می‌آید. تجربه دولتهای یازدهم و دوازدهم و سیاست‌های غلط مسکن و به‌خصوص در حوزه مسکن منجر به بحران‌های شدید اقتصادی با تبعات اجتماعی به واسطه فشار هزینه‌های مختلف بر رسید درآمدی خانوار و بالاخص هزینه‌های مسکن شده است وضعیت مسکن به واسطه چنین سیاست‌های بقدری بفرنج شده است که حتی وام‌های مسکن و اقساط آن با درآمد خانوار هیچ تناسبی ندارد. سیاست رکود در مسکن اثرات و ضررهای بسیاری را نیز بر صنعت داشته است. مسکن را می‌توان موتور توسعه صنعتی کشور دانست که با واسطه رونق آن صنایع بسیاری تحرک و سودآوری راندرند بین مدل‌های بالا طرح‌های کشور استرالیا و همچنین مدل پهنه‌بندی همه شمول شاید توانمند گوی موثر در جهت حل مشکل مسکن در ایران برآورد.

% منابع در دفتر روزنامه موجود است.

**از جمله اقدامات مالزی ساخت مسکن ارزان قیمت در زمین‌های وقفی و خیریه اسلامی است (در این مدل ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی پروژه به بخش کم‌هزینه و ۲۰ درصد نیز به پروژه‌های هزینه متوسط اختصاص یافته است)، راه‌اندازی برنامه‌های مختلف مسکن مقرون به صرفه برای افراد کم‌درآمد و خانوارهای با درآمد متوسط از دیگر اهداف و اقدامات کلان مالزی در این حوزه است.**

## 🇺🇸

مالیات و سایر عایدی‌ها کند می‌تواند تا حد زیادی از موج سوداگری به‌خصوص در مسکن جلوگیری کند. مالیات بر عایدی سرمایه که درصدی از مابه‌التفاوت قیمت خریداری شده و به فروش رفته کالایی را شامل می‌شود یکی از کلیدی‌ترین این سیاست‌ها است. ولی گاه ابزارهای مالیاتی و قانونی موانعی را ایجاد کرده که بعضاً به رشد قیمت تمام‌شده مسکن نیز کمک کرده است. در مثال‌های بالا در استرالیا سیاست‌های کلیدی ننده منفی و تخفیف مالیات بر عایدی سرمایه برای سرمایه‌گذاران وجود داشته است که به این تغییر کمک کرده است وجود داشته است. ننده معکوس اصطلاحی است با اشاره به این استت که دولت به

همه شمول (Inclusionary zoning) است. در این روش هدف توسعه متنوع مسکن، برای گروه‌های مختلف درآمدی است. اجرای این قوانین، مستلزم آن است که درصد معینی از واحدهای هر ساختمان جدید یا ساختمانی که به‌طور قابل ملاحظه‌ای بازسازی شده، برای مسکن مقرون به‌صرفه اختصاص یابد در مقابل به انبوه‌ساز، تراکم تشویقی داده شده و به این‌اجازه ساخت واحدهای بیشتر از مقدار متعارف می‌دهند. اگر یک انبوه‌ساز تمایل دارد تا در ساخت ۱۰۰ واحد مسکونی سرمایه‌گذاری کند باید ۲۰ درصد آن را به قیمت کمتر از بازار عرضه کنند و شرایط دسترسی اقتصادی به مسکن مقرون به‌صرفه برای بخشی از شهروندان فراهم شود. در چنین شرایطی، گروه هدف در ساخت مسکن، صرفاً طبقات اقتصادی بالا یا متوسط جامعه نیستند بلکه

**در آمریکا مستأجران برطبق برآوردها تا سی درصد درآمد خود را صرف اجاره می‌کنند. این تفاوت میان این مقدار و قیمت بازار از طریق یارانه مالک خانه پرداخت می‌شود.**

**یارانه مسکن فدرال به این دسته از مستأجران این امکان را می‌دهد تا این امتیاز را برای هر مسکن اجاره‌ای که این امتیازنامه را قبول کرد، اعمال کند.**

## 🇺🇸

انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران املاک اجازه می‌دهد تا مالیات خود را با کسر هزینه‌های مربوط به دارایی سرمایه‌گذاری (بهره وام، هزینه‌های استهلاک، هزینه تفاوت میان این مقدار و قیمت بازار از طریق یارانه مالک خانه پرداخت می‌شود. یارانه مسکن فدرال به این دسته از مستأجران این امکان را می‌دهد تا این امتیاز را برای هر مسکن اجاره‌ای که این امتیازنامه را قبول کرد، اعمال کند. البته در این طرح مالک باید موافقت کند که توسط اجاره منصفانه تعریف شده در وزارت مسکن و توسعه