

## تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران

زهره فنی<sup>۱</sup>، مریم بیرانوندزاده<sup>۲</sup>، \*نوبخت سبحانی<sup>۳</sup>، اکبر سلطانزاده<sup>۴</sup>

۱. دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه شهید بهشتی

۲. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

۳. پژوهشگر باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

۴. کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

دریافت: ۹۳/۰۶/۲۴ پذیرش: ۹۴/۰۲/۲۸

## Analysis of the Housing Cooperatives in Housing Planning System in Iran

Zohreh Fanni<sup>1</sup>, Maryam Beyravnvanzadeh<sup>2</sup>, \*Nobakht Sobhani<sup>3</sup>, Akbar Soltanzadeh<sup>4</sup>

1. Associate Professor Geography Shahid Beheshti University

2. Ph.D Student, Geography & Urban Planning, Shahid Beheshti University

3. Young Researchers and Elites Club, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

4. M.A Geography & Urban Planning, Shahid Beheshti University

Received: 15/09/2014

Accepted: 18/05/2015

### Abstract

Housing sector in the past few decades due to rapid urbanization and its complications are one of the main challenges in economic development Social and country has become. So that this government is incapable of providing urban housing. Therefore, in recent decades, "theformation of housing cooperatives" as a way of limiting the housing problem in the country is taken into consideration in this regard, the present study aimed to analyze the role of housing cooperatives in the country's planning system has been developed for housing. Analytical method has been developed to collect information on library resources and documents Our findings suggest that despite the relatively small number of construction permits issued for housing cooperatives The higher the ratio of the number of residential units in the building housing cooperatives shows So that the average number of residential construction permits issued and total housing units of 3/06 And licenses issued to the private sector by about 2.6 units Licenses and permits issued to the cooperative housing unit is considered to be 1.19 Data show greater tendency to clump Housing Cooperatives And make greater use of land for construction of housing. The classification of the states with the highest number of licenses issued, an applicant for housing units in Tehran province alone has been shown that in a good clustering, and at the top And Districts of Tabriz, Isfahan, Mashhad, Shiraz and Kermanshah in good condition, and finally the remaining half of the province who are over 25 are at a disadvantage

### Keywords

Housing, Housing Cooperatives, Private Sector

### چکیده

بخش مسکن در چند دهه گذشته به دلیل رشد سریع شهرنشینی و مشکلات ناشی از آن در کشور منجر به عدم تأمین مسکن شهرنشینان توسط دولت شده است. با این وجود بخش «تعاونی» به عنوان راهی برای تحدید مشکل مسکن در کشور مورد توجه قرار گرفته است. در همین راستا هدف از پژوهش حاضر تحلیل تعاونی‌های مسکن و جایگاه آن‌ها در نظام برنامه‌ریزی مسکن کشور می‌باشد. روش کار در این تحقیق با رویکرد توصیفی-تحلیلی بوده و جمع‌آوری اطلاعات بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی تدوین شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که علی‌رغم آن که تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای تعاونی‌های مسکن نسبتاً رقم کوچکی است، اما نسبت تعداد واحدهای مسکونی تعاونی‌های مسکن در ساختمان رقم بالاتری را نشان می‌دهد. به طوری که تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره حدود ۳/۰۶ واحد مسکونی و پروانه‌های صادره برای بخش خصوصی حدود ۲/۶ واحد مسکونی و در پروانه‌های صادر شده برای بخش تعاونی مجوز ۱/۱۹ واحد مسکونی در نظر گرفته شده است. بنابراین ارقام فوق نشان دهنده تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه‌سازی بیش‌تر و استفاده هر چه بیش‌تر از زمین در جهت ساخت‌وساز مسکن می‌باشد. همچنین با طبقه‌بندی استان‌ها از لحاظ تعداد متقاضی واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره نشان داده شد که استان تهران به تنهایی در یک خوشه مطلوب و در رده اول و استان‌های تبریز، اصفهان، خراسان رضوی، فارس و کرمانشاه در وضعیت نیمه‌مطلوب و در نهایت این که مابقی استان‌ها که بالغ بر ۲۵ استان می‌باشند، در وضعیت نامطلوب قرار دارند.

### واژه‌های کلیدی

مسکن، تعاونی‌های مسکن، بخش خصوصی

## مقدمه

انقلاب صنعتی و تحولات ناشی از آن که منجر به جابجایی مراکز تولیدی (تبدیل شهر مصرف کننده به شهر تولید کننده محصولات صنعتی)، تمرکز صنایع و حرکت مهاجرین روستایی به شهرها شد و زمینه رشد و گسترش شهرها را در ابعاد مختلف اجتماعی و اقتصادی فراهم آورد و هر روز بر دامنه مشکلات شهری به دلیل عدم تناسب بین رشد جمعیت و تدارک امکانات و زیرساخت‌ها افزوده شده و تغییرات کمی و کیفی زیادی در شهرها به وجود آورده است (Zavadskas et al, 2007: 49). از طرفی، گسترش نرخ شهرنشینی با توجه به خصوصیات اجتماعی و سیاسی خاص که دارد، باعث شده است تا کالای مسکن جایگاه مهمی پیدا کند. بنابراین پس از انقلاب صنعتی شهرها به خصوص شهرهای بزرگ با مسائل پیچیده‌ای رو به رو گشتند که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مربوط به مسئله مسکن است (رژه شورت، ۱۳۸۸: ۲۲۶).

مسئله مسکن و تأمین آن برای شهروندان، به ویژه گروه‌های کم درآمد همراه با رشد سریع شهرنشینی در نتیجه مهاجرت‌های روستا-شهری و افزایش طبیعی جمعیت به دلیل عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن اهمیت بیشتری یافته است. به طوری که در بعضی از کشورها به یک معضل اجتماعی تبدیل شده است. مثلاً در دهه ۱۹۶۰ در اروپا و آمریکا رابطه تنگاتنگی بین بدمسکنی و بی‌مسکنی و شورش‌های شهری وجود داشته است. لذا در این بین بهبود وضعیت مسکن در کاهش ناآرامی‌های شهری نقش مؤثری داشته است (هاشمی، ۱۳۷۹: ۲۳). با این وجود مسکن اهمیت بنیادی در رشد جوامع انسانی داشته و دارد (Bloomberg, 2003: 605). بنابراین کشورهای پیشرفته پیامدهای منفی رشد جمعیت شهری را نتیجه کمبود مسکن شهری، گسترش حاشیه‌نشینی، کمبود خدمات و تسهیلات و فقر شهری بوده را در میانه قرن بیستم و به ویژه بعد از جنگ جهانی اول (۱۹۲۰) و به تبع آن بعد از جنگ جهانی دوم (۱۹۴۵-۱۹۳۹) با طرح الگوها و مدل‌های متنوع پاسخگویی کرده‌اند (رفیعی، ۱۳۷۵: ۴۵).

در ایران نیز رشد شتابان جمعیت شهری شرایط خاصی را برای مردم در محیط شهری ایجاد کرده است. جمعیت شهرنشین در یک دوره پنجاه و پنج ساله (۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰) حدود ۸/۹ برابر شده است. بین سال‌های ۱۳۳۵ الی ۱۳۹۰ بیشتر از ۴۷ میلیون نفر به جمعیت شهرهای کشور اضافه شده است. افزایش شتابان نرخ رشد شهرنشینی در ایران به افزایش تقاضای بالقوه مسکن در سطح شهرها، به خصوص شهرهای بزرگ منجر شده است. این افزایش تقاضا دولت را در تأمین

مسکن شهرنشینان به خصوص برای اقشار کم درآمد ناتوان ساخته است. امیدی نیز به بخش خصوصی که طبیعتی سودجو دارد برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد نیست. به طوری که آمار و ارقام در کشور نشان می‌دهد که در سال ۱۳۸۵، حدود ۱۶ میلیون خانوار فاقد مسکن مستقل و ۱/۵ میلیون خانوار فاقد مسکن مناسب بوده‌اند. علاوه بر آن، با توجه به هرم سنی جمعیت و رسیدن جمعیت جوان به سن اشتغال و ازدواج، سالانه نیازمند ساخت ۷۰۰ هزار واحد مسکونی خواهد بود. به عبارتی دیگر، در حال حاضر بیش از ۱۲ میلیون دختر و پسر در سن ازدواج می‌باشند و ۱۶ میلیون نفر دیگر طی ۱۰ سال آینده به این رقم اضافه خواهند شد که نیازمند ۱۴ میلیون واحد مسکونی تازه ساخت خواهند بود. همچنین حداقل دو میلیون واحد مسکونی ناپایدار در بافت‌های فرسوده شهری کشور وجود دارند که این تعداد در ۱۰ سال آینده به شش میلیون واحد مسکونی می‌رسد. با این اوصاف که ۲۰ میلیون واحد مسکونی شهری طی ۱۰ سال آینده لازم و ضروری است و باید به طور متوسط سالانه دو میلیون واحد مسکونی جدید ساخته شود تا بتوان به تعادل نسبی در عرضه و تقاضا در بازار مسکن دست پیدا کرد. لکن با توجه به آمارهای سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۰، از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ سالانه به طور متوسط یک میلیون واحد مسکونی به موجودی مسکن کشور اضافه شده است. هرچند که این میزان تولید، رکورد جدیدی در عرصه ساخت مسکن می‌باشد ولی با ظرفیت تولید سالانه دو میلیون واحد مسکونی فاصله زیادی دارد. این روند در هر یک از شهرهای ایران به نوعی تکرار و مشکلات زیادی را در عرصه برنامه‌ریزی و برآورد مسکن برای شهرنشینان به خصوص شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها به وجود آورده است. بدین لحاظ در چند دهه اخیر «تعاونی» به عنوان راهی برای تحدید مشکل مسکن در کشورمان مورد توجه قرار گرفته است. اتحادیه‌های تعاونی‌های مسکن به عنوان تشکل بالادستی تعاونی‌های مسکن می‌توانند نقش مؤثری در هدایت و آموزش و نظارت بر فعالیت‌های تعاونی مسکن داشته و در خصوص برون‌سپاری وظایف وزارت متبوع نیز نقش مهمی را ایفاء نمایند. لذا ضرورت تقویت اتحادیه‌های موجود و همچنین ایجاد اتحادیه‌ها در استان‌ها و شهرهای جدید ضروری می‌باشد. بنابراین برای برون رفت از این وضعیت با برنامه‌ریزی دقیق و علمی و بررسی نقش نهادها و سازمان‌های دولتی به خصوص شرکت‌های تعاونی می‌توان مشکلات جاری را رفع نموده و شهرها به خصوص شهرهای بزرگ را در جهت توسعه پایدار سوق داد و این امر نیازمند مدیریت صحیح است. در راستای موارد ذکر شده، پژوهش حاضر با هدف بررسی

همان طور که مشاهده می‌شود در پژوهش‌های پیشین در ارتباط با بررسی تعاونی‌ها از جنبه پیشینه و وضع کنونی آن‌ها و مشکلات شرکت‌های تعاونی و ... با دید کلی بحث شده است، در حالی که در پژوهش حاضر سعی شده با بررسی تعاونی‌های فعال در کشور و سرمایه اولیه آن‌ها و تعداد واحدهای مسکونی و پروانه‌های ساختمانی صادره بر حسب بخش‌های متقاضی در سطح استان‌های و رتبه‌بندی و تحلیل عملکرد آن‌ها، نقش تعاونی‌ها و جایگاه آن‌ها در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران مورد بررسی قرار گیرد. تا با بررسی نقش تعاونی‌ها در امر مسکن و شناسایی نقاط قوت و ضعف آن‌ها در جهت برنامه‌ریزی مدون به منظور حل مشکلات و کمبود مسکن در کشور دست یافت.

### مبانی نظری

#### مسکن و تامین آن

یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر و یکی از پارامترهای مهم توسعه، مسکن است یعنی فضای سکونت مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای و ... را فراهم سازد و مهم‌تر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۲). زیرا بر خلاف سایر نیازها تامین مسکن بیش‌ترین درآمد فرد و خانواده را به خود اختصاص می‌دهد. به همین دلیل عدم تامین صحیح آن - از طریق خرید، رهن و اجاره - افراد ناچار به حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی روی می‌آورند که متعاقب آن فرهنگ اضطراب، اضطراب و زمینه دیگر آسیب‌های فرهنگی، اجتماعی و سیاسی فراهم می‌آید (صرامی، ۱۳۷۷: ۹۳). به عبارتی، دغدغه‌های مربوط به تامین مسکن از دو عامل نشأت می‌گیرد: اول آن که خرید مسکن بزرگ‌ترین معامله‌ای است که مردم در طول عمر خود انجام می‌دهند. به گونه‌ای که خانواده‌های متوسط تقریباً حدود یک چهارم از درآمد و اقساط فقیر یا در آستانه فقر پنجاه درصد و حتی بیش‌تر از درآمد خود را به امر مسکن اختصاص داده‌اند و هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره بهاء می‌تواند آثار مخرب و جبران ناپذیری بر زندگی فرد داشته باشد. دوم آن که تجربه نشان می‌دهد که رشد غیرمعمول قیمت و اجاره بهای مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به این مشکل گروه‌های زیادی را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی دچار مشکل خواهد کرد (احمدی، ۱۳۸۴: ۴۲).

تجربه‌های گذشته در ساخت مسکن و بررسی مقایسه عملکرد هر یک از بخش‌های اقتصادی در رفع نیاز متقاضیان فاقد مسکن جامعه، گویای نقش ممتاز تعاون در تهیه مسکن اقشار مختلف جامعه می‌باشد. این در حالی است که ورود بخش دولتی

نقش تعاونی‌های مسکن و تعیین جایگاه آن‌ها در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران تدوین گردیده است. زیرا تدوین یک برنامه جامع بخش مسکن نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده مسکن و عوامل موثر بر آن است، در این میان هم یکی از مهم‌ترین ابزارهای برنامه‌ریزی در جهت رفع مشکل مسکن و تامین آن برای شهروندان به خصوص اقشار کم درآمد جامعه، شناسایی و تحلیل جایگاه بخش‌های متقاضی مسکن می‌باشد.

### پیشینه تحقیق

تحقیقات زیادی در خصوص مسکن و برنامه‌ریزی آن انجام گرفته است. اما در زمینه تعاونی‌های مسکن در کشورمان مطالعات کم و معدودی صورت گرفته و تحقیقاتی که در آن‌ها به تعاونی‌های مسکن پرداخته شده، بیش‌تر به بررسی مشکلات تعاونی‌ها و موفقیت آن‌ها در ایران بوده است. بنابراین گر چه شباهت‌هایی از نظر محور موضوعی در این تحقیقات دیده می‌شود، لیکن هر کدام از تحقیقات، از نظر اهداف متفاوت هستند. در این زمینه به چند نمونه از تحقیقاتی که در سال‌های اخیر صورت گرفته اشاره می‌شود:

شکویی و شکرگزار (۱۳۸۱)، در پژوهشی، تعاونی‌های مسکن و توسعه مسکن در ایران را مورد بررسی قرار دادند و نتایج آن‌ها نشان داد که تامین مسکن توسط تعاونی‌های مسکن در کنار نقش تولیدی دولت و بخش خصوصی، به عنوان یکی از راه‌های تامین مسکن در ایران شناخته شده است. همچنین یافته‌های آن‌ها نشان می‌دهد که این تعاونی‌ها تا سال ۱۳۷۸ با بهره‌مندی از زمین ارزان، وام و مصالح یارانه‌ای نقش برجسته‌ای در تامین مسکن اعضای خود داشته‌اند.

صالحی و سحرخیز (۱۳۸۱)، در مقاله‌ای به بررسی وضعیت مسکن در دو دهه اخیر با تاکید بر فعالیت‌های تعاونی مسکن، پرداخته‌اند و مطالعات آن‌ها حاکی از آن است که این شرکت‌ها می‌توانند نقش عمده‌ای در پایداری قیمت مسکن و عرضه آن به قیمت مناسب به اعضای خود ایفا نمایند. از نظر آن‌ها تقویت این شرکت‌ها می‌تواند سهم عمده‌ای در ساخت و ساز مسکن داشته و در عرصه‌هایی از فعالیت‌های اقتصادی یاری رسان دولت باشند.

موسایی و احمدی (۱۳۸۷) در پژوهشی به بررسی عوامل اجتماعی اثرگذار بر موفقیت تعاونی‌های مسکن در ایران، پرداخته و عواملی مانند عدم انسجام درونی تعاونی، ضعف مشارکت اجتماعی اعضای تعاونی، عدم همکاری سازمان‌های ذیربط و ضعف نگرش‌های تعاونی اعضا از جمله مهم‌ترین عوامل مؤثر بر عدم موفقیت تعاونی‌ها دانسته‌اند.

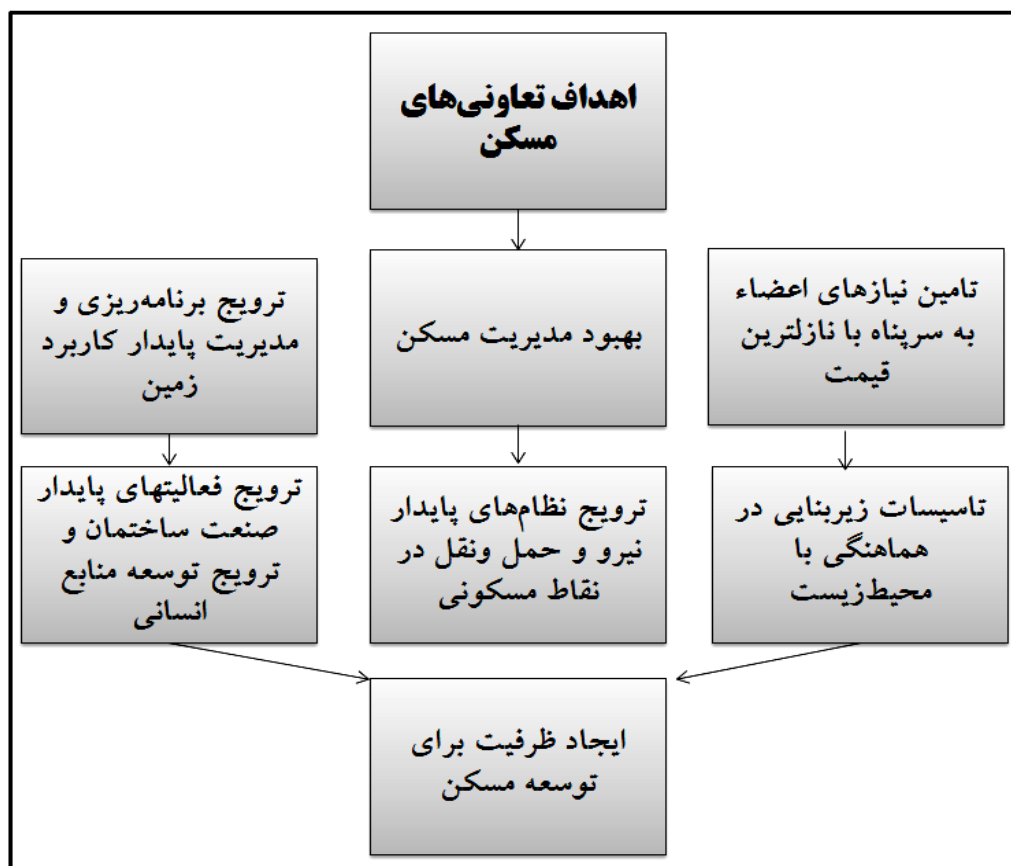
تدریج و در سطح گسترده‌ای در وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی، نهادها، بانک‌ها و ... تشکیل گردیده و مورد استقبال زیاد کارمندان و کارگران قرار گرفته است.

کمیته مسکن، اتحادیه بین‌المللی تعاون، تعاونی مسکن را این گونه تعریف کرده است: «یک شخصیت حقوقی متشکل از گروهی از افراد که عموماً دارای امکاناتی محدود بوده و به لحاظ مشکل مسکن، نیازهای مشترک احساس نموده و نیل به داشتن سرپناه را در سایه همکاری مشترک خویش محقق می‌دانند. در چنین تعاونی عضویت داوطلبانه بوده و کنترل دموکراتیک اعمال می‌شود و میزان مشارکت اعضاء در زمینه تأمین سرمایه مورد نیاز شرکت تقریباً یکسان است» (کورنا، ۱۳۸۰: ۱۶). این تعاونی‌ها با هدف تأمین مسکن برای افراد کم بضاعت و به منظور سازماندهی تولید و عرضه مسکن، ایجاد تعادل در بازار مسکن و مبارزه با زمین‌خواران و بورس‌بازان ایجاد شده است (سلجوقیان، ۱۳۷۵: ۳۱)، (شکل ۱).

در ساخت مسکن از دیرباز به دلیل ساختار دولتی، جوابگوی نیاز تقاضای مسکن جامعه نبوده است. همچنین با توجه به اجرایی شدن سیاست‌های اصل ۴۴ قانون اساسی و رویکرد دولت در جهت حذف تصدی‌گری و پرداختن به امور حاکمیتی، عملاً ورود در بازار مسکن را برای این بخش غیر ممکن می‌سازد. از طرفی بخش خصوصی همواره، به اقتضای محوریت سود در تعاملات بازار سرمایه، در بخش‌هایی وارد می‌شود که احتمال وقوع سود متناسب با فعالیت و سرمایه‌گذاری انجام پذیرفته و با ریسک کم میسر باشد. بر این اساس ساخت و سازهای بخش خصوصی فاصله زیاد با نیاز متقاضیان فاقد مسکن - که عموماً از دهک‌های پایین جامعه هستند - دارد (عسگری و رشیدنهل، ۱۳۸۷: ۱۴۸).

### تعاونی‌های مسکن

به همین دلیل تعاونی‌های مسکن به عنوان عاملی مطمئن در ساخت‌وساز مسکن اعضاء از آغاز انقلاب شکوهمند اسلامی به



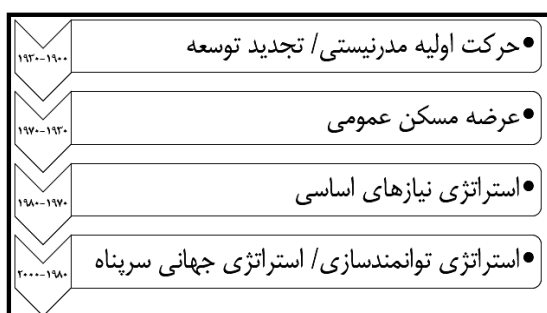
شکل ۱. اهداف تعاونی‌های مسکن

خویش نقش عمده‌ای در پایداری قیمت مسکن و عرضه آن به قیمت مناسب به اعضاء خود داشته‌اند. تنوع فعالیت‌ها در

شرکت‌های تعاونی مسکن به عنوان نهادی مردمی که در راستای منافع اعضاء خویش تلاش می‌نمایند در طول تأسیس

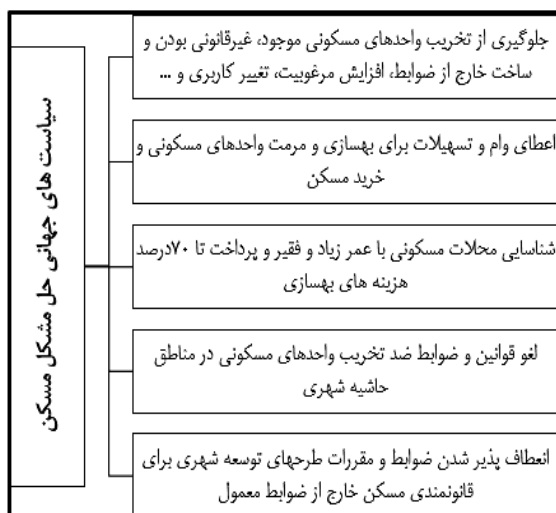
گردید (Balchin, 2002).

گر چه در اوایل دهه ۱۹۶۰ استراتژی تجدید توسعه مدرنیستی به طور عمیق به دلیل عدم انتفاع ساکنان زاغه‌های شهری از منافع توسعه و نابودی مسکن موجود مورد انتقاد قرار گرفت. ولی به خاطر انتقاد و تا حدی به خاطر فقدان منابع مالی تجدید توسعه شهری، عقیده پاک‌سازی زاغه‌ها و نوسازی شهری در دهه ۱۹۷۰ کم اهمیت‌تر شد (Haget, 1979). در مقابل، توجهات به سمت استراتژی‌ها و برنامه‌های اصلاح و یکپارچگی مسکن‌های موجود تغییر یافت (Roger, 2002: 12). بر این اساس برخورد با مسئله مسکن شهری به چندین فاز تقسیم شد (شکل ۲).



شکل ۲. فازبندی برخورد با مسکن شهری

در هر یک از این فازبندی‌ها، مسکن شهری با مشکلاتی رو به رو می‌شود و برای بهبود آن راه‌هایی ارائه می‌شود. در نهایت در عرصه سیاست‌های جهانی مواردی به منظور برون‌رفت و حل مشکل مسکن شهری به چشم می‌خورد (شکل ۳).



شکل ۳. سیاست‌های جهانی حل مشکل مسکن

بررسی مسئله مسکن در کشورهای در حال توسعه در کشورهای در حال توسعه رشد جمعیت شهری گر چه با تأخیر صورت می‌گرفت ولی در سال ۱۹۸۰ برای اولین بار جمعیت شهری کشورهای کم‌تر توسعه یافته (۹۷۲ میلیون نفر) بیش‌تر از کشورهای

زمینه‌های مختلف تعاونی می‌تواند افراد گوناگون با سلیقه‌ها و مهارت‌های مختلف را جذب نماید و با برقراری ارتباط بین این افراد بافت منسجم و هماهنگی به منظور فعالیت‌های تولیدی و توزیعی به وجود آورد. با این وجود تقویت شرکت‌های تعاونی مسکن می‌تواند سهم عمده‌ای در ساخت و ساز مسکن داشته و در عرصه‌هایی از فعالیت‌های اقتصادی یاری‌رسان دولت باشند. با رشد شهرنشینی و بروز مسائلی مانند ازدحام شدید جمعیت در شهرها، آلودگی‌های شهری، تراکم شدید واحدهای مسکونی و غیره، محققین را بر آن داشته که بررسی این مسائل را در دستورالعمل فعالیت‌های تحقیقی خود قرار دهند و به نتایج ارزنده‌ای در این خصوص دست یابند.

کارلو (۱۹۴۸)، بیان کرد که مشکل مسکن را نمی‌توان از بالا حل کرد. زیرا مشکل مردم است و حل آن تنها با خواست و عمل شخص مردم ممکن می‌شود. مالینی و دیگران (۲۰۰۹)، در مقاله‌ای به بررسی «مسکن باکیفیت بالا» پرداخته‌اند. آن‌ها مسکن باکیفیت را مسکنی می‌دانند، که علاوه بر دسترسی مناسب، کیفیت بالای اقتصادی و زیست محیطی، متناسب با نیازهای فردی باشد. در نهایت پیشنهاد می‌کنند، که محل مسکن متناسب با شرایط محیط تنظیم شود و به شرایط فنی و بهداشتی در ساخت مسکن توجه شود.

### بررسی مسئله مسکن در کشورهای توسعه یافته

مسکن بر اساس تقسیم‌بندی مازلو از سلسله مراتب نیازهای انسانی (شش گروه نیاز) پس از نیازهای زیستی (غذا، خواب، آب و غیره) در گروه نیازهای ایمنی (سرپناه، حفاظت، آرامش خاطر و غیره) قرار می‌گیرد (عزیزی، ۱۳۸۳). بر این اساس دولت‌ها از گذشته، به ویژه بعد از توسعه انقلاب صنعتی، رشد شهرها و آغاز مهاجرت‌های روستایی - شهری برای حل مشکل مسکن شهرنشینان به خصوص شهرهای بزرگ تلاش‌هایی انجام داده‌اند. اما اولین حرکت مدرنیستی در معماری و برنامه‌ریزی شهری در اوایل قرن بیستم با پیشگامی معمارانی همچون «لوکوربوزیه» صورت گرفته است (Choguill, 2007: 143-149). این معماران بر این باور بودند که مسکن خوب و بهتر زندگی میلیون‌ها نفر ساکن شهر را اصلاح می‌کند. به همین دلیل طرفدار تخریب بخش‌های قدیمی و شلوغ شهرها و احیای توسعه بودند (Vincent, 1999). با این تفکر مدرنیستی تخریب و احیای توسعه زاغه‌ها و بخش‌های قدیمی شهرها در بسیاری از کشورهای غربی آغاز شد و با انبوهی از مسکونی‌های تازه ساخت جایگزین شد (Vinit Mukijiu, 2001: 213). به هر حال این ایده‌ها و تفکرات در هر دو کشورهای غنی و فقیر منجر به از دست دادن تعداد زیادی از واحدهای مسکونی با دوام

بعد رشد شهرنشینی را طی کرده است. به طوری که رشد سریع جمعیت شهری به ویژه در بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ (۵/۴۲٪) و ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ (۳/۲٪) در مقایسه با امکانات و زیرساخت‌های شهری بیش‌تر بوده و مشکلات متعددی مانند کمبود شدید مسکن، حاشیه‌نشینی و ... را به دنبال داشته است. دولت‌های متعدد در ایران نیز از دهه ۱۳۴۰ به این طرف سیاست‌ها و روش‌هایی متعددی برای مواجهه با مشکل مسکن شهری در پیش گرفته‌اند (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۵۶). که عمده این برنامه‌ها را می‌توان به دو دوره قبل از انقلاب (دوره حکومت پهلوی ۱۳۵۷-۱۳۴۰) و بعد از انقلاب (۱۳۸۳-۱۳۵۸) تقسیم کرد.

در دوره اول آغاز شهرنشینی سریع، احساس کمبود مسکن شهری تأسیس نهادهای متولی امور مسکن (تأسیس وزارت آبادانی و مسکن، ۱۳۴۲ و شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۵۱)، تهیه طرح‌های جامع شهری و توجه به استانداردهای مسکن، کوچک‌سازی و آپارتمان‌نشینی، صنعتی کردن ساخت مسکن و عرضه مسکن دولتی و ارزان قیمت برای مواجهه با مشکل مسکن شهری به کار گرفته شد (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۳). اما علی‌رغم تمام تلاش‌های فوق رشد حاشیه‌نشینی، افزایش شدت کمبود مسکن، افزایش قیمت زمین و مسکن شهری به دلیل مهاجرت‌های شهری ادامه یافت (شکل ۴).

توسعه یافته (۸۳۴ میلیون نفر) شد. علی‌رغم پایین بودن نسبت جمعیت شهری کشورهای در حال توسعه (۳۹/۳٪) به کل جمعیت در مقایسه با کشورهای پیشرفته (۷۴/۴٪) در سال ۲۰۰۰ میلادی، سرعت شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه بیش‌تر از توسعه یافته است (Paul et al, 2002: 7). به طوری که از ۱۹۸۰ تا سال ۲۰۰۰ میلادی نرخ رشد شهرنشینی در جهان ۲/۳۵٪ و در کشورهای پیشرفته ۰/۹٪ و در کشورهای کمتر توسعه یافته ۳/۴٪ بوده است (شفقی و خوب‌آیند، ۱۳۸۰: ۳). این فرآیند باعث به وجود آمدن مشکلات زیادی در کشورهای در حال توسعه به خصوص در شهرهای بزرگ شد (King, 2005: 603).

متناسب با این وضعیت چاره‌اندیشی‌های فراوانی برای برون‌رفت از وضعیت جاری شد. پروژه‌های مسکن در کشورهای در حال توسعه بیش‌تر برای فقرای شهری مطرح بود. طرح‌هایی مانند طرح مسکن عمومی، به خود یاری مسکن تغییر یافت و این امر به طور وسیعی به شرایط اقتصادی و اجتماعی مانند موانع سازمانی، اضمحلال، تعداد زیاد جمعیت فقیر، تورم، کمبود مالی و فقر مطلق نسبت داده شده است (Roger et al, 2002: 3).

#### بررسی مسئله مسکن در ایران

ایران نیز مانند اکثر کشورهای در حال توسعه چنین فرآیندی از

آغاز شهرنشینی سریع		
احساس کمبود مسکن شهری	برنامه سوم	
تهیه طرح‌های جامع شهری	۱۳۴۶-۱۳۴۱	
تأسیس نهادهای متولی امور شهری		
توجه به استانداردهای مسکن		دور اول
احیای بافتهای شهری	برنامه چهارم	۱۳۴۰
توجه به کوچک سازی	۱۳۵۱-۱۳۴۶	تا
آپارتمان نشینی		۱۳۵۷
توجه به جنبه های کیفی مسکن		
احداث و عرضه مسکن ارزان قیمت	برنامه پنجم	
صنعی کردن عرضه مسکن	۱۳۵۷-۱۳۵۱	
احداث و عرضه مسکن دولتی		

شکل ۴. سیاست‌ها و روش‌های قبل از انقلاب برای مواجهه با مشکل مسکن شهری

اجتماعی و استیجاری)، ایجاد رقابت در بازار مسکن و توسعه فناوری در بخش مسکن را به کار بردند که باز هم مشکل مسکن شهری به دلیل رشد سریع جمعیت شهرها هنوز به قوت خود باقی مانده است (شکل ۵).

در دوره دوم نیز روش‌ها و سیاست‌های متعدد و متنوعی مانند روی آوری به سیاست تمرکز و تکیه بر عرضه زمین، لغو مالکیت خصوصی زمین شهری و تملک دولتی زمین تا افزایش تسهیلات و میزان وام‌های دولتی، تأمین خدمات و برنامه‌های بهسازی بافت‌های قدیمی شهرها، تولید مسکن انبوه (کوچک‌سازی مسکن



شکل ۵. سیاست‌ها و روش‌های بعد از انقلاب برای مواجهه با مشکل مسکن شهری

پیچیدگی ابعاد مختلف مسکن و تعدد شاخص‌های مورد نیاز برای تجزیه و تحلیل و تصمیم‌گیری‌ها در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، ایجاد می‌کند که این شاخص‌ها در گروه‌های مختلف اقتصادی- اجتماعی و کالبدی، دسته‌بندی شوند. هرچند برخی از شاخص‌ها می‌توانند عملکرد دوگانه و یا چندگانه داشته باشند (محمودی، ۱۳۸۸: ۱۷۸). در این بین مسکن شهری از مباحث مهم و پیچیده امروزی است بر این اساس بدیهی است که برنامه‌ریزی شهری و مسکن نقش مهمی در ایجاد توازن درون یک جامعه ایفا می‌کند. اینجا ما باید درک کنیم که آرزوها و خواسته‌های فرد باید با رفاه جامعه - ترجیحاً جامعه جهانی و محیط زیست هماهنگی داشته باشد (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۲۰۸). در نهایت باید گفت امروز خانه معنای دیگری دارد و نمادی از شأن است. نماینده موفقیت و دستاوردهای شخصی است. مثل

در مجموع می‌توان گفت مسکن سرپناه دائمی برای سکونت انسان است. از آن‌جا که سرپناه برای همه مورد نیاز است، مدت مدیدی است که مسئله فراهم نمودن مسکن نه تنها برای افراد بلکه برای دولت‌ها نیز یک دغدغه بوده است. بنابراین تاریخچه مسکن از توسعه اجتماعی، اقتصادی و سیاسی نوع بشر جدایی ناپذیر است (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۸). این مقوله نیازمند برنامه‌ریزی جامع است. در این میان پرداختن به شاخص‌های مسکن به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل دهنده شالوده اصلی آن را می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی دانست (سرتیپی پور، ۱۳۸۳: ۲۵). با انجام تحقیقات و پژوهش‌های جدی در شناخت و تجزیه و تحلیل شاخص‌های مختلف مسکن می‌توان میزان کارایی برنامه‌های مسکن را به طور چشم‌گیری افزایش داد (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۲).

بافنده به منظور تأمین مایحتاج ضروری کارگران در شهر راجدیل انگلستان تأسیس شد (عسگری، ۱۳۷۷: ۹). آغاز فعالیت شرکت تعاونی‌های مسکن به سال ۱۸۵۰ در کشور دانمارک و یک دهه بعد به دیگر کشورهای اروپایی مانند فرانسه، آلمان، اتریش و سوئد می‌رسد (معمدی، ۱۳۷۴: ۵۴۱). در آسیا این شرکت به مقیاس زیادی در هندوستان و پاکستان فعالیت داشته و توسعه شهر کراچی هندوستان به همت این تعاونی‌ها انجام گرفته است و در کشورهای دیگر مانند مالزی و سری‌لانکا، به عنوان اهرم‌های اجرایی در تقلیل مشکل مسکن به خصوص در مناطق پرجمعیت نقش به‌سزایی داشته است. در آفریقا نیز در مراحل اولیه شکل‌گیری می‌باشد (همان: ۵۴۴).

در ایران شرکت تعاون برای اولین بار در قانون تجارت مصوب سال‌های ۱۳۰۳ و ۱۳۰۴ شمسی ذکر شده است که در این قانون دو نوع شرکت تحت عنوان «شرکت تعاونی تولید» و «شرکت تعاونی مصرف» پیش‌بینی شده بود (طالب، ۱۳۷۹: ۹). در سال ۱۳۱۴ اولین شرکت تعاونی در ایران به شیوه امروزی در شهرستان «گرمسار» به‌وجود آمد (عسگری، ۱۳۷۷: ۱۰). شرکت تعاونی مسکن نیز برای اولین بار در سال ۱۳۳۱ توسط کارکنان شرکت ملی نفت شکل گرفت و در کنار آن شرکت‌های دیگر به این امر مبادرت کردند و با تصویب قانون «تشویق پس‌انداز مسکن» در سال ۱۳۴۶، بانک رهنی ایران را مأمور تأسیس و تقویت شرکت‌های تعاونی مسکن نمود و با تهیه اساس‌نامه نمونه این شرکت‌ها از سال ۱۳۴۸ تأسیس شرکت‌های تعاونی مسکن شروع شد. تعداد این شرکت‌ها تا سال ۱۳۵۴ بیش از ۳۶۰ شرکت بود. دولت از سال ۱۳۵۲ مبالغی جهت پرداخت وام به این شرکت‌ها، در اختیار بانک رهنی قرار می‌داد. ولی ضوابط و مقررات بانکی مانند تأمین زمین، ۲۰ درصد هزینه طرح از محل سرمایه تعاونی و ... مانع استفاده شرکت‌ها از این تسهیلات می‌شد.

### بررسی جایگاه تعاونی‌های مسکن در ایران و جهان در نظام برنامه‌ریزی مسکن

شرکت تعاونی مسکن به طور یقین یک راه منحصر به فرد و یا حتی آسان‌تر برای حل مسئله کمبود مسکن نیست. با وجود این اگر این نوع شرکت‌های تعاونی مسکن خوب مدیریت و اداره شوند قدرت زیادی برای غلبه بر مشکل مسکن خواهند داشت. این تعاونی‌ها در طول دو قرن گذشته رشد چشم‌گیری کرده و توانسته است ضمن حفظ حضور و جایگاه خود در تمام صحنه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، نیازهای طبیعی جوامع انسانی را نیز برآورده سازد (فیلین و بودورس، ۱۳۸۸: ۱۱۹).

در آغاز قرن بیستم و به ویژه بعد از بحران ۱۹۲۹ که کشورهای سرمایه‌داری به دلیل کم‌مصرفی ناشی از فقر اجتماعی دچار رکود

یک "قلعه" به حفاظت از فرد کمک می‌کند. خانه مدرن محلی است که از سرعت گنج‌کننده زندگی معاصر به آن پناه می‌بریم. اغلب به غیر از سلام و علیک‌های گاه به گاه چیزی از همسایگان خود نمی‌دانیم. در مناطق مرفه‌تر ممکن است ما با ماشین از خانه خود خارج شویم و به آن برگردیم و در این جریان از هر نوع تماس اجتماعی دوری کنیم. این مقوله مهم نیازمند برنامه‌ریزی اساسی و تجدید ساختارها است.

### روش تحقیق

روش تحقیق با توجه به ماهیت کار از نوع توصیفی - تحلیلی است. روش جمع‌آوری اطلاعات به صورت مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی است که در این زمینه داده‌های کمی مورد نیاز از نتایج سالنامه‌های آماری کشور از سال ۱۳۸۸ الی زمستان ۱۳۹۲ استخراج و با رویکرد تحلیلی به بررسی تعاونی‌های مسکن و نقش آن‌ها در نظام برنامه‌ریزی مسکن اشاره شده است. جامعه آماری این تحقیق شامل تمام تعاونی‌های مسکن فعال در استان‌های کشور را می‌شود که تعداد آن‌ها در سال ۱۳۹۰ برابر ۱۴۵۰۳ واحد بوده است. برای محاسبات آماری داده‌ها از نرم‌افزار Excel و در تحلیل داده‌ها از مدل تاپسیس و نرم‌افزار GIS استفاده شده است. در این رابطه نیز ابتدا با استفاده از مدل تاپسیس مجموع عملکرد بخش خصوصی، تعاونی و دولتی در استان‌های کشور از لحاظ تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده و تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی استخراج و رتبه‌بندی شده است و در ادامه برای همگنی موجود بین موضوعات مورد بررسی بین استان‌ها از محیط GIS برای خوشه‌بندی آن‌ها استفاده شده است. بر این اساس در سه خوشه مطلوب، نیمه مطلوب و نامطلوب قرار داده شده است و سپس یافته‌های به دست آمده از محاسبات فوق‌مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

در این مطالعه برای شناسایی جایگاه تعاونی‌های مسکن براساس مطالعات نظری و داده‌های کمی از شاخص‌های مختلفی مانند سال تأسیس و سابقه تعاونی‌ها، وضعیت کنونی، تعداد اعضا، تعداد تعاونی‌ها، تعداد اتحادیه‌های تعاونی مسکن، سرمایه اولیه، مشخصات عمومی (تعاونی‌های ثبت شده، و فعال)، عملکرد بخش‌های متقاضی مسکن (خصوصی، تعاونی و دولتی)، تعداد واحدهای مسکونی بر حسب بخش متقاضی، تعداد پروانه‌های ساختمانی، رتبه‌بندی و خوشه‌بندی استان‌ها از این لحاظ، مشکلات اساسی شرکت‌های تعاونی، و ... استفاده شده است.

### تاریخچه تعاونی‌های مسکن در ایران و جهان

در سال ۱۸۴۴ اولین شرکت تعاونی در جهان، توسط ۲۸ کارگر



می‌بایست به عنوان توسعه‌گر اصلی مسکن‌های جدید به رسمیت شناخته شوند. در هلند و سوئد نیز حدود ۴۰ درصد تولید واحدهای مسکونی را تعاونی‌های مسکن بر عهده دارد که این آمار بسیار چشمگیر و نشان دهنده جایگاه خاص تعاونی‌ها در نظام برنامه‌ریزی مسکن در کشورهای پیشرفته می‌باشد. در حالی که در کشورهای در حال توسعه تعاونی‌ها از جایگاه خاصی برخوردار نبوده و اغلب با شکست رو به رو بوده‌اند و تعاونی‌های موفق در زمره استثناء قرار می‌گیرند و دلیل آن این است که این تعاونی‌ها در جهان سوم از مصنوعات دولت هستند و تلاش داوطلبانه افراد محلی جایگاهی در این قضیه ندارد و با این وجود اصول تعاون را یک به یک کنار می‌گذارند تا آن‌جا که شکاف بین دو مقوله تعاون و تعاونی عمیق می‌شود و امید به نجات تعاونی را محو می‌کند (نوریان، ۱۳۷۴: ۶۲-۶۳).

در کل سازندگان مسکن اجتماعی با هدف‌های غیر انتفاعی اقدام به ساخت و عرضه آن می‌نمایند، بنابراین این بخش خصوصی انگیزه‌ای برای فعالیت در این بخش ندارد. در چنین وضعیتی، اهمیت دولت، بخش‌های تعاونی و عمومی، مسئولین و نهادهای محلی و منطقه‌ای دو چندان می‌شود که در جدول شماره یک ارکان تأمین کننده مسکن اجتماعی در برخی از کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه ذکر گردیده است.

شدید شدند، تأمین مسکن ابعاد وسیعی پیدا کرد به طوری که هم اکنون دولت‌های کشورهای پیشرفته بیش از ۴۰ تا ۸۰ درصد از تولید ناخالص را عمدتاً برای تأمین اجتماعی هزینه می‌کنند. در واقع شرکت‌های تعاونی مسکن با عملکرد خود این امکان را برای مصرف کننده فراهم می‌کنند که با کم‌ترین هزینه، کالای مورد نیاز خورد را تهیه کند (مستخدمن حسینی، ۱۳۷۲: ۱۳). در واقع می‌توان آن را پلی بین تولید جهت مصرف شخصی و تولید انبوه برای بازار به حساب آورد (مستخدمن حسینی، ۱۳۷۳: ۲۰). به عنوان مثال در لهستان، تعاونی‌های مسکن در جایگاه خاصی برخوردار است و آن را می‌توان به عنوان کارگزار اصلی بخش خصوصی در زمینه مسکن در این کشور تلقی نمود که در سرمایه‌گذاری‌های کنونی مسکن و ساخت و سازهای مسکن‌های جدید فعالیت دارند. به طوری که در سال ۱۹۹۶ تعاونی‌های مسکن مسئولیت ۷۷ درصد از ساخت مسکن‌های جدید را در ورشو عهده دار بوده و ۲/۸ درصد از بازار داخلی مسکن را در دست داشته‌اند که نهضت تعاون مسکن از تحولات قابل توجهی برخوردار بوده است. پیش از سال ۱۹۹۰ ساختار این نهضت «شبه دولتی» تلقی می‌گردید که به دنبال آن اعتبار لازم را به عنوان کارگزار بخش مسکن از دست داده بود. اما امروز، تعاونی‌های مسکن طبق اصل پذیرفته شده تعاون عمل کرده و

#### جدول ۱. ارکان تأمین کننده مسکن در کشورهای پیشرفته و در حال توسعه

انگلستان	۴۰۰ شورای منتخب کلان شهر - جوامع تعاونی، مجامع مسکن، جوامع خودساز، جوامع مسکن اجاره‌ای به قیمت هزینه
امریکا	۲۸۰۰ هیات اداره کنند مسکن دولتی (PHA) - تعاونی‌ها
دانمارک	دولت - تعاونی‌ها، ادارت عمومی - شهرداری‌ها، مجامع مستقل - شرکت‌های تضامنی
هلند	شهرداری‌ها - شرکت‌های مسکن - مجامع غیرانتفاعی مسکن
آلمان غربی	آژانس توسعه دولتی - بخش خصوصی - شرکت‌ها
سوئد	شرکت‌های مسکن شهرداری - تعاونی‌ها
سريلانكا	دولت مرکزی - موسسات و اداره‌های محلی
ژاپن	شرکت تأمین مسکن و آبادانی شهرها - ادارات و شرکت‌های محلی سازنده مسکن
هند	دولت - تعاونی‌ها - اداره‌های مسکن و بازسازی
مصر	تعاونی‌ها - شرکت‌های دولتی - مسکن کارگران صنعتی

مأخذ: اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵: ۷۶۵

شرایط خاص است (ابراهیم زاده و مروجی، ۱۳۹۱: ۱۲). در ایران تعاونی‌های مسکن با هدف تأمین مسکن برای اعضاء و گروه‌های کم درآمد و توسعه بخش تعاونی و به منظور جلوگیری از سوء مدیریت و مبارزه با عوامل سوداگر و توزیع عادلانه امکانات و تقویت انگیزه خودیاری و همکاری متقابل و ایجاد امکانات و تسهیلات بیش‌تر در امور مربوط به ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت به منظور تحقق اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تمام یا قسمتی از امور مندرج ذیل تشکیل شده‌اند:

براساس قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مواد ۴۳ و ۴۴ خود تعاون را به عنوان یکی از بخش‌های اقتصادی کشور معرفی نموده است و با امکاناتی که برای این بخش فراهم کرده است، بخش تعاون می‌تواند با جاذبه‌های خود موجبات ایجاد تشکل‌های مردمی را فراهم آورد و حلقه‌های مفقود شده‌ای را که در زنجیره اقتصادی کشور وجود دارد به یکدیگر پیوند دهد. سازمان تعاونی از منطقی‌ترین ابزارهای اجتماعی - اقتصادی به شمار می‌رود که تاکنون توسط بشر اندیشیده شده و هدف آن انجام اموری خاص در

درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کل کشور را به خود اختصاص داده است که ۴ تا ۸ درصد از تولید ناخالص ملی را شامل می‌شود. همچنین تعاونی‌های مسکن به رغم رشد سریع و بی‌سابقه‌اش در جهان که توانسته است بالغ بر ۴۰۰ هزار مسکن در طی ۲۰ سال گذشته تولید کند. در ایران اساساً یک طبل توخالی بوده است و جایگاه خاصی نداشته است (نوریان، ۱۳۷۴: ۶۰). این عدم توفیق را می‌توان به ترکیب پیچیده‌ای از عوامل در سطح کلان و میانی و خرد در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی مربوط دانست (موسایی، ۱۳۸۷: ۹۹). با این وجود مشکلاتی را که باعث کند شدن فعالیت تعاونی‌های مسکن می‌شود، می‌توان به مشکلات مادی، اجرائی و ساختاری اشاره کرد (صالحی و سحرخیز، ۱۳۸۱: ۳۶). از بعد مادی، برخلاف تمایل شرکت‌های تعاونی به انبوه‌سازی بیش‌تر نسبت به بخش خصوصی به مقدار ۷/۳ برابر و ساخت و ساز حدود ۱۵/۹ درصد از واحدهای مسکونی (بر اساس آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی سال‌های ۹۲-۱۳۸۹) سرمایه اندک این شرکت‌ها نسبت به اعضای آن‌ها را می‌توان از مشکلات اساسی توسعه فعالیت بخش تعاون در امر ساخت و ساز مسکن محسوب کرد. به طوری که در جدول شماره ۲، مشاهده می‌شود در سال ۱۳۸۸ تعداد ۲۵۶۹۳ شرکت تعاونی مسکن ثبت شده در کشور وجود داشته است که از این تعداد ۱۶۵۴۹ تعاونی فعال بوده است. این مقدار در سال ۱۳۹۰ در مقایسه با سال سال‌های قبل افزایش داشته و به ۲۶۲۲۳ شرکت تعاونی مسکن ثبت رسیده است. ولی تعداد تعاونی‌های فعال کاهش داشته و به ۱۴۵۰۳ شرکت رسیده است.

۱. تهیه زمین و احداث خانه و آپارتمان‌های مسکونی و واگذاری خانه‌ها و آپارتمان‌ها، به صورت نقدی یا اقساط، به اعضا و همچنین ایجاد تأسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنان؛  
 ۲. تهیه زمین به کاربری مناسب از منابع مجاز به منظور احداث مسکن و فعالیت‌های ساختمانی در زمینه ساخت اماکن تجاری، اداری و ...؛  
 ۳. خرید واحدهای مسکونی آماده و یا نیمه تمام و تکمیل و فروش و یا اجازه دادن آن‌ها به اعضا؛  
 ۴. واگذاری واحدهای مسکونی ملکی شرکت به صورت اجاره به اعضا،  
 ۵. انجام خدمات نقشه‌کشی، مهندسی و معماری برای اعضا و نظارت در ساختمان متعلق به آن‌ها؛  
 ۶. انجام تعمیرات ساختمان‌های ملکی اعضا و یا اقدامات مربوط به لوله‌کشی و کابل‌کشی و سیم‌کشی و ایجاد دستگاه‌های تهویه و حرارت مرکزی؛  
 ۷. نگهداری و اداره ساختمان‌ها و تأسیسات و خدمات عمومی مربوطه؛  
 ۸. انجام فعالیت‌ها و امور دیگری که در قوانین و مقررات بخش تعاونی پیش بینی شده است (سلجوقیان، ۱۳۷۵: ۳۱).

از سیاست‌های اجرائی مسکن در برنامه چهارم توسعه می‌توان تقویت تعاونی‌های مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن، تخصیص یارانه به بخش مسکن و حمایت از تولید مسکن اقشار کم درآمد توسط بخش خصوصی - تعاونی و عمومی - حمایت و تقویت سازندگان مسکن در جهت گسترش فرصت‌های شغلی و افزایش مهارت و بهره‌وری نیروی کار در شهرها نام برد (برنامه چهارم توسعه، ۱۳۸۴). که در تمامی برنامه‌های عمرانی کشور دیدگاه سنتی و بخشی به مسکن همچنان برداشت موفقیت‌آمیز از آن‌ها را دچار تردید ساخته و انتظارات برنامه‌ریزان مسکن را به طور کامل برآورده نکرده است. سیاست‌های اجرائی کشور در سال‌های پس از انقلاب در ایران بخش مسکن ۲۰ الی ۴۰

جدول ۲. مشخصات عمومی شرکت‌های تعاونی مسکن از سال ۱۳۸۸ الی پایان اسفند ماه ۱۳۹۰

سال	تعداد تعاونی	تعداد اعضا	تعداد شاغلان	سرمایه (میلیون ریال)
۱۳۸۸	۲۵۶۹۳	۲۷۳۷۳۰۴	۶۲۶۲۲۰	۷۰۲۶۴۲۵
۱۳۸۹	۲۵۷۸۰	۲۶۸۰۲۹۹	۶۲۱۰۵۲	۹۲۹۷۶۳۹
۱۳۹۰	۲۶۲۲۳	۲۱۳۳۲۳۴	۵۷۰۶۹۰	۸۵۳۶۰۸۴
۱۳۸۸	۳۵۴۸	۲۹۲۲۶۳	۸۸۹۳۰	۱۳۲۸۷۴۹
۱۳۸۹	۲۱۱	۱۳۲۷۴	۷۳۷۸	۳۱۴۴۰
۱۳۹۰	۷۷	۳۵۱۲	۲۳۸۶	۹۳۰۲
۱۳۸۸	۱۶۵۴۹	۲۰۱۶۳۹۹	۴۸۳۵۸۵	۵۲۲۴۹۸۸
۱۳۸۹	۱۶۳۰۸	۲۰۰۴۴۹۷	۴۵۷۶۱۶	۷۶۳۸۷۵۴
۱۳۹۰	۱۴۵۰۳	۱۸۲۰۶۸۹	۳۷۴۸۳۴	۵۹۹۱۵۴۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

تعداد اعضا، اجرای هر پروژه ساختمانی منوط به آورده‌های نقدی اعضا یا سهامداران و تسهیلات بانکی علاوه بر کمک‌های اجتماعی دولت از قبیل در اختیار گذاردن زمین و

بر اساس اطلاعات فوق سرمایه هر عضو تعاونی‌های ثبت شده ۱۴۷۵۰۰ ریال و تعاونی‌های فعال ۳۲۹۰۸۱۱ ریال بوده است. با توجه به سرمایه اندک تعاونی‌های مسکن نسبت به

ساختمانی صادره برای احداث بنا در نقاط شهری طی ۴ سال اخیر یعنی ۹۲-۱۳۸۹ مطابق جدول شماره ۳، استفاده گردید. آمار چهار ساله (۹۲-۱۳۸۹) پروانه‌های ساختمانی صادر شده نشان‌دهنده آن است که ۹۶/۵ درصد از پروانه‌های ساختمانی توسط بخش خصوصی، ۲/۶ درصد توسط بخش تعاونی و ۰/۹ درصد توسط بخش دولتی دریافت شده است. لیکن برخلاف آن که تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای تعاونی‌های مسکن نسبتاً رقم کوچکی است، اما نسبت تعداد واحدهای مسکونی تعاونی‌های مسکن در ساختمان رقم بالاتری را نشان می‌دهد (جدول ۴)

بر اساس اطلاعات جدول ۴، ۸۲/۲ درصد از واحدهای مسکونی مربوط به بخش خصوصی، ۱۵/۹ درصد مربوط به بخش تعاونی و ۱/۹ درصد مربوط به بخش دولتی می‌باشد. از مقایسه ارقام مندرج در جدول‌های ۳ و ۴، تقسیم مجموع تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی طی سال‌های ۹۲-۱۳۸۹ ملاحظه می‌شود که متوسط تعداد واحدهای مسکونی و در کل پروانه‌های ساختمانی صادره حدود ۳/۰۶ واحد مسکونی و پروانه‌های صادره برای بخش خصوصی حدود ۲/۶ واحد مسکونی و در پروانه‌های صادر شده برای بخش تعاونی مجوز ۱۹/۱ واحد مسکونی در نظر گرفته شده است. ارقام فوق نشان‌دهنده تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه‌سازی بیش‌تر و استفاده هر چه بیش‌تر از زمین در جهت ساخت و ساز مسکن می‌باشد.

**جدول ۴.** تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب بخش متقاضی در نقاط شهری ۱۳۸۹ تا زمستان ۱۳۹۲

سال	احداث ساختمان		
	جمع	خصوصی	تعاونی دولتی
۱۳۸۹	۷۰۱۸۰۶	۴۸۸۳۰۷	۲۰۵۰۱
۱۳۹۰	۵۵۴۱۰۰	۴۶۸۳۱۸	۸۴۹۵
۱۳۹۱	۵۳۷۵۰۱	۴۹۵۰۵۱	۶۳۹۲
۱۳۹۲	۱۵۷۹۱۸	۱۵۲۳۰۴	۴۷۴۳
جمع	۱۹۵۱۳۲۵	۱۶۰۳۹۸۰	۳۱۱۰۸۶
درصد	۱۰۰	۸۲/۲	۱۵/۹

مأخذ: مرکز آمار ایران

**رتبه‌بندی هر یک از استان‌ها بر اساس عملکرد کلی در سه بخش خصوصی، تعاونی و دولتی در سال‌های ۹۲-۱۳۸۹**  
این رتبه‌بندی با استفاده از مدل تاپسیس در دو بخش جداگانه مورد استفاده قرار گرفته است. در بخش اول به تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب بخش متقاضی در استان‌ها از سال ۱۳۸۹ تا زمستان ۹۲ و بخش دوم، تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی برحسب بخش متقاضی در استان‌ها در طی در هر دو بخش مجموع عملکرد بخش خصوصی، تعاونی و دولتی به صورت یکجا از سال ۸۹ تا ۹۲ در نظر گرفته شده است.

مصلح نسبتاً ارزان‌تر بازار آزاد می‌باشد. همچنین در پاره‌ای از موارد به دلیل عدم انجام به موقع تعهدات اعضاء اجرای پروژه نیمه کاره رها شده و منجر به خواب سرمایه تا انجام تعهدات مالی اعضاء می‌گردد. از این رو بایستی قبل از شروع هر پروژه ساختمانی توسط شرکت‌های تعاونی با به‌کارگیری راهکارهایی از توان مالی آن‌ها در انجام پروژه در زمان تعیین شده اطمینان حاصل نمود. از بعد اجرائی نیز این شرکت‌ها علل عدم موفقیت خود را در عدم همکاری سازمان‌ها، نارسایی‌های قانونی، نداشتن زمین، کمبود زمین و ... می‌دانند (صالحی، ۱۳۸۱: ۳۷) و در نهایت این که از بعد ساختاری، هر شرکت تعاونی مسکن در محیط کار و با عضویت حداقل ۷ نفر قابل تأسیس است و عملاً با تعداد متناسبی از شرکت‌های تعاونی مسکن رو به رو خواهیم بود که تولیدکنندگان با مصرف‌کنندگان نهایی یکی می‌باشند.

در کل انجام امور مربوط به دریافت و یا تهیه زمین، تهیه جواز ساختمان، انتخاب پیمانکار و غیره از کارهایی هستند که نیازمند آشنایی با قوانین و مقررات می‌باشد و در غیر این صورت با مشکلاتی مواجه خواهند شد. بنابراین با بررسی اجمالی موضوع می‌توان ادعا نمود که تأسیس و به دنبال آن شروع به ساخت مسکن توسط شرکت‌های تعاونی مسکن باعث کمک به دولت در جهت انبوه‌سازی مسکن در کشور بوده است و بر این ادعا می‌توان باور داشت که هر زمانی که دولت یکی از مهم‌ترین عوامل تولید یعنی زمین را در اختیار تعاونی‌های مسکن قرار داده است فعالیت این شرکت‌ها باعث سقوط قیمت مسکن شده و هم می‌توان گفت که این واحدهای ساخته شده به وسیله شرکت‌های تعاونی در خنثی کردن بازار کاذب معاملات مسکن در حد خود بی‌تأثیر نبوده است.

**جدول ۳.** پروانه‌های ساختمانی صادره شده برای احداث بنا بر حسب بخش متقاضی در نقاط شهری: ۱۳۸۹ تا زمستان ۱۳۹۲

سال	احداث ساختمان		
	جمع	خصوصی	تعاونی دولتی
۱۳۸۹	۲۱۶۹۴۴	۲۰۵۱۷۷	۲۳۵۸
۱۳۹۰	۱۸۳۳۸۵	۱۷۷۶۶۴	۱۶۰۶
۱۳۹۱	۱۸۲۶۱۵	۱۷۸۸۲۶	۱۴۰۲
۱۳۹۲	۵۴۶۴۵	۵۳۹۸۶	۳۶۱
جمع	۶۳۷۵۸۹	۶۱۵۶۵۳	۵۷۲۷
درصد	۱۰۰	۹۶/۵	۰/۹

مأخذ: مرکز آمار ایران

**مقایسه عملکرد بخش‌های خصوصی، تعاونی و دولتی در ساخت و ساز مسکن طی سال‌های ۹۲-۱۳۸۹**  
جهت بررسی وضعیت فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در مقایسه با بخش‌های دولتی و خصوصی از آمار پروانه‌های سال‌های مورد مطالعه در بالا پرداخته شده است. قابل ذکر است که

۰/۰۰۸۳ و ۰/۰۰۷۶ در پایین‌ترین جایگاه از لحاظ بخش متقاضی در بین استان‌های مورد مطالعه بوده‌اند و در سطح نامطلوبی قرار دارند و در نهایت این که در بخش دوم نتایج نشان می‌دهد که تهران با امتیاز (۱)، اصفهان با امتیاز (۰/۱۵۷۵۶) و فارس با امتیاز (۰/۱۳۷۶۵) اولویت اول تا سوم را از لحاظ تعداد متقاضی واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره از سال ۸۹ تا ۹۲ دارند. در حالی که سیستان و بلوچستان، ایلام و کهگیلویه و بویراحمد به ترتیب امتیاز ۰/۰۰۸۲، ۰/۰۰۴۱ و ۰/۰۰۴۲ در اولویت‌های آخر در بین استان‌های مورد مطالعه از لحاظ متقاضی قرار دارند (جدول ۵).

بر اساس نتایج حاصل از مدل تاپسیس در بخش اول استان‌های اصفهان و تهران با بیش‌ترین امتیاز (به ترتیب ۰/۸۸ و ۰/۷۱) حاصل از مدل تاپسیس در جایگاه اول و دوم در میان ۳۱ استان قرار گرفته‌اند و بیش‌ترین تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره بر اساس بخش تقاضا از سال ۸۹ تا زمستان ۹۲، به این دو استان اختصاص داده شده است. استان‌های دیگر مانند خراسان رضوی، فارس، یزد و خوزستان بیش‌ترین بخش متقاضی پروانه‌های ساختمانی بعد از اصفهان و تهران داشته‌اند. در حالی که استان‌های سیستان و بلوچستان، گلستان، ایلام و کهگیلویه و بویراحمد به ترتیب امتیاز، ۰/۰۴۳، ۰/۰۳۸،

جدول ۵. تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب بخش متقاضی در استان‌ها طی سال‌های ۱۳۸۹ تا زمستان ۹۲

تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب بخش متقاضی				تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی برحسب بخش متقاضی				کل کشور
رتبه	CLi	Di-	Di+	رتبه	CLi	Di-	Di+	
۵	-۰/۰۹۹۳۶۸	-۰/۰۶۲۵۹۴	-۰/۵۷۶۳۹۴	۸	-۰/۲۴۱۶۰۱	-۰/۰۷۹۵۲۴	-۰/۲۴۹۶۳	آذربایجان شرقی
۲۰	-۰/۰۳۲۷۲۷	-۰/۰۱۹۹۵۱	-۰/۵۸۹۶۷۲	۱۷	-۰/۱۱۴۷۵۲	-۰/۰۳۷۸۵۷	-۰/۲۹۲۰۴۴	آذربایجان غربی
۲۱	-۰/۰۲۸۰۴۷	-۰/۰۱۷۱۹۸	-۰/۵۹۵۹۹۹	۲۰	-۰/۰۹۲۷۵۱	-۰/۰۳۰۵۷۸	-۰/۲۹۹۱۰۵	اردبیل
۲	-۰/۱۵۷۵۶۹	-۰/۰۹۶۸۳۷	-۰/۵۱۷۷۳	۱	-۰/۸۸۷۹۷۲	-۰/۳۱۰۹۱۹	-۰/۰۳۹۲۲۶	اصفهان
۱۷	-۰/۰۳۷۴۶	-۰/۰۲۳۱۷۱	-۰/۵۹۵۴	۲۵	-۰/۰۵۰۹۱۶	-۰/۰۱۶۹۱۳	-۰/۳۱۵۲۵۲	البرز
۳۰	-۰/۰۰۴۱۱۵	-۰/۰۰۲۴۹۸	-۰/۶۰۴۴۹۸	۳۰	-۰/۰۰۸۳۷۶	-۰/۰۰۲۷۳۶	-۰/۲۲۲۹۳۳	ایلام
۲۵	-۰/۰۲۴۰۹	-۰/۰۱۴۶۰۱	-۰/۵۹۱۵۱۲	۱۶	-۰/۱۳۰۵۲۲	-۰/۰۴۳۱۷۴	-۰/۲۸۷۶۰۶	بوشهر
۱	۱	-۰/۶۰۵۶۷۵	.	۱	-۰/۷۱۴۳۰۷	-۰/۲۴۳۱۹	-۰/۰۹۷۲۶۵	تهران
۱۹	-۰/۰۳۲۹۵۴	-۰/۰۱۹۹۷	-۰/۵۸۶۰۱۴	۱۲	-۰/۱۶۹۱۳۵	-۰/۰۵۵۸۲۹	-۰/۲۷۴۲۵۷	چهارمحال و بختیاری
۲۸	-۰/۰۱۴۷۱۵	-۰/۰۰۸۹۷۱	-۰/۶۰۰۶۹۷	۱۹	-۰/۱۰۳۰۶۹	-۰/۰۳۴۴۴۴	-۰/۲۹۹۷۳۸	خراسان جنوبی
۴	-۰/۱۱۶۱۹۲	-۰/۰۷۰۵۱۹	-۰/۵۳۶۴۰۳	۳	-۰/۵۶۰۹۵	-۰/۱۸۶۶۷۲	-۰/۱۴۶۱۰۷	خراسان رضوی
۲۳	-۰/۰۲۵۱۹۳	-۰/۰۱۵۴۳۵	-۰/۵۹۷۲۵۶	۲۳	-۰/۰۶۲۵۱۵	-۰/۰۰۲۰۶	-۰/۳۰۸۹۱۵	خراسان شمالی
۷	-۰/۰۶۸۲۱۵	-۰/۰۴۱۸۷۴	-۰/۵۷۱۹۸۴	۶	-۰/۳۸۲۴۸۳	-۰/۱۲۴۹۴۸	-۰/۲۰۱۷۲۷	خوزستان
۲۴	-۰/۰۲۴۳۷۸	-۰/۰۱۴۷۷۷	-۰/۵۹۱۳۸۳	۱۵	-۰/۱۳۱۷۸۹	-۰/۰۴۴۰۴۶	-۰/۲۹۰۱۷۱	زنجان
۸	-۰/۰۵۳۵۰۷	-۰/۰۳۲۵۱۲	-۰/۵۷۵۱۰۲	۱۳	-۰/۱۶۰۰۳۲	-۰/۰۵۳۵۲۳	-۰/۲۸۰۹۳	سمنان
۲۹	-۰/۰۰۸۲۵۳	-۰/۰۰۵۰۰۸	-۰/۶۰۱۸۱۲	۲۸	-۰/۰۴۳۲۴۷	-۰/۰۱۴۲۷	-۰/۳۱۵۹۶۴	سیستان و بلوچستان
۳	-۰/۱۱۳۶۵۷	-۰/۰۸۳۴۱۹	-۰/۵۲۲۵۶۸	۴	-۰/۴۸۵۴۸۷	-۰/۱۶۰۷۸۶	-۰/۱۷۰۳۹۹	فارس
۱۲	-۰/۰۴۵۹۸۸	-۰/۰۲۸۴۱۸	-۰/۵۸۹۵۲۳	۲۱	-۰/۰۸۴۲۸۷	-۰/۰۲۸۱۰۹	-۰/۳۰۵۲۸۴	قزوین
۹	-۰/۰۵۲۴۹	-۰/۰۳۲۹۹	-۰/۵۹۵۵۱۵	۱۰	-۰/۲۲۵۲۸۳	-۰/۰۸۳۰۲۵	-۰/۲۸۵۵۱۲	قم
۱۱	-۰/۰۴۷۲۷۱	-۰/۰۲۸۷۶۷	-۰/۵۷۹۷۹۵	۱۱	-۰/۱۸۲۶۵	-۰/۰۶۰۳۰۶	-۰/۲۶۹۸۶۸	کردستان
۱۴	-۰/۰۴۱۹۰۶	-۰/۰۲۵۶۹۴	-۰/۵۸۷۴۴۹	۹	-۰/۲۳۶۲۲۳	-۰/۰۷۸۴۳۴	-۰/۲۵۲۶	کرمان
۶	-۰/۰۷۹۰۹۱	-۰/۰۴۹۴۳۲	-۰/۵۷۵۵۶۳	۲۴	-۰/۰۵۷۹۸۳	-۰/۰۱۸۹۸۵	-۰/۳۰۸۴۴۱	کرمانشاه
۳۱	-۰/۰۰۰۴۲۴	-۰/۰۰۰۲۵۷	-۰/۶۰۵۵۸۸	۳۱	-۰/۰۰۷۶۰۶	-۰/۰۰۲۴۸۸	-۰/۲۲۴۵۵۳	کهگیلویه و بویراحمد
۲۲	-۰/۰۲۷۴۶۶	-۰/۰۱۶۶۸۹	-۰/۵۹۰۹۲۵	۲۹	-۰/۰۳۸۹۰۹	-۰/۰۱۲۷۱۵	-۰/۳۱۴۰۶	گلستان
۱۳	-۰/۰۴۳۰۲۵	-۰/۰۲۶۲۸۸	-۰/۵۸۷۴۰۶	۲۲	-۰/۰۶۲۸۰۶	-۰/۰۲۰۹۳۶	-۰/۳۱۲۳۹۹	گیلان
۲۷	-۰/۰۲۳۴۷۸	-۰/۰۱۴۳۷۵	-۰/۵۹۷۸۸۹	۷	-۰/۲۴۹۲۹۳	-۰/۰۹۱۱۲۵	-۰/۲۷۴۴۰۸	لرستان
۱۵	-۰/۰۳۸۵۹۹	-۰/۰۲۳۶۳۱	-۰/۵۸۸۵۸	۲۶	-۰/۰۴۷۴۳۷	-۰/۰۱۵۵۸۱	-۰/۳۱۲۸۸۴	مازندران
۱۶	-۰/۰۳۸۴۴۱	-۰/۰۲۳۲۹۶	-۰/۵۸۲۷۰۵	۱۴	-۰/۱۴۹۴۶۷	-۰/۰۴۹۳۱۶	-۰/۲۸۰۶۳۲	مرکزی
۱۸	-۰/۰۳۴۸۴۶	-۰/۰۲۱۳۹۷	-۰/۵۹۲۶۳۱	۲۷	-۰/۰۴۶۰۷۳	-۰/۰۱۵۱۴۳	-۰/۳۱۳۵۲۹	هرمزگان
۱۰	-۰/۰۴۸۰۲۷	-۰/۰۲۹۱۴۹	-۰/۵۷۷۷۸۲	۱۸	-۰/۰۹۸۴۱	-۰/۰۳۵۹۸۳	-۰/۲۹۱۶۱۳	همدان
۲۶	-۰/۰۲۴۰۵۳	-۰/۰۱۴۶۲۳	-۰/۵۹۳۳۱۵	۵	-۰/۴۳۲۱۷۱	-۰/۱۶۰۱۷۱	-۰/۲۱۰۴۴۹	یزد

بین استان‌ها از محیط GIS برای خوشه‌بندی آن‌ها استفاده شده است. بر این اساس در سه خوشه مطلوب، نیمه مطلوب و نامطلوب

در همین راستا در بخش اول، تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب بخش متقاضی برای همگنی موجود در بین موضوعات مورد بررسی





بی‌رویه قیمت‌ها، عدم تعادل ما بین عرضه و تقاضا در چند سال اخیر بر معضل کمبود مسکن به ویژه مسکن مناسب به مراتب افزوده است. از این رو تولید مسکن به وسیله تعاونی‌های مسکن در کنار نقش تولیدی دولت و بخش خصوصی یکی از راه‌های تأمین مسکن در ایران شناخته شده است.

در همین راستا در مطالعه حاضر به بررسی نقش تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن ایران پرداخته شد. نتایج پژوهش بیانگر آن بود که از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده (از سال ۱۳۸۹ تا زمستان ۹۲) توسط شهرداری‌های کل کشور ۹۶ درصد پروانه‌های ساختمانی توسط بخش خصوصی، ۲/۶ درصد توسط بخش تعاونی و ۰/۹ درصد توسط بخش دولتی دریافت شده است. همچنین ۸۲/۲ درصد از واحدهای مسکونی مربوط به بخش خصوصی، ۱۵/۹ درصد مربوط به بخش تعاونی و ۱/۹ درصد مربوط به بخش دولتی بوده است. لیکن برخلاف آن که تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای تعاونی‌های مسکن نسبتاً رقم کوچکی است. اما نسبت تعداد واحدهای مسکونی تعاونی‌های مسکن در ساختمان رقم بالاتری را نشان می‌دهد. به طوری که متوسط تعداد واحدهای مسکونی و در کل پروانه‌های ساختمانی صادره حدود ۳/۰۶ واحد مسکونی و پروانه‌های صادره برای بخش خصوصی حدود ۲/۶ واحد مسکونی و در پروانه‌های صادره شده برای بخش تعاونی مجوز ۱۹/۱ واحد مسکونی در نظر گرفته شده است. بنابراین ارقام فوق نشان دهنده تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه سازی بیش‌تر و استفاده هرچه بیش‌تر از زمین در جهت ساخت و ساز مسکن می‌باشد.

نتایج مدل تاپسیس هم نشان داد که استان‌های اصفهان و تهران با بیش‌ترین امتیاز حاصل در پروانه‌های ساختمانی صادره بر حسب بخش متقاضی در جایگاه اول و دوم در میان ۳۱ استان کشور قرار گرفته‌اند و استان‌های سیستان و بلوچستان، گلستان، ایلام و کهگیلویه و بویراحمد در پایین‌ترین جایگاه و در سطح نامطلوبی قرار دارند. از لحاظ تعداد متقاضی واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره از سال ۸۹ تا ۹۲ تهران، اصفهان و فارس اولویت اول تا سوم را دارند. در حالی که سیستان و بلوچستان، ایلام، کهگیلویه و بویراحمد در رده‌های آخر در بین استان‌های مورد مطالعه قرار دارند. از سوی دیگر، با طبقه بندی استان‌ها از لحاظ تعداد متقاضی واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره در یک خوشه مطلوب، نیمه مطلوب و نامطلوب نشان داده شد که استان تهران به تنهایی در یک خوشه مطلوب و در رده اول قرار گرفته است. در جایگاه دوم استان‌های آذربایجان شرقی، اصفهان، خراسان رضوی، فارس و کرمانشاه در وضعیت نیمه مطلوب قرار دارند و بقیه استان‌ها که بیش از ۲۵ استان می‌باشند در وضعیت نامطلوب قرار دارند.

از جمله اتحادیه‌های دیگر در کشور که می‌توان اشاره کرد که در دست اقدام هستند. به عنوان اتحادیه‌های مسکن کارگری در ۶ استان آذربایجان شرقی، خراسان جنوبی، قزوین، کرمانشاه، کرمان و همدان با داشتن ۱۰ اتحادیه در مجموع دارای ۸۵۹۱ واحد اتحادیه‌های مسکن کارمندی؛ در ۱۲ استان آذربایجان شرقی، اردبیل، ایلام، تهران، خراسان جنوبی، خراسان رضوی، زنجان، فارس، قزوین، کرمانشاه، مازندران و همدان با داشتن ۳۲ اتحادیه در مجموع ۱۲۲۹۰ واحد؛ اتحادیه‌های مسکن آزاد در ۸ استان آذربایجان شرقی، ایلام، خراسان جنوبی، سمنان، سیستان و بلوچستان، قزوین، کرمانشاه و مرکزی با داشتن ۳۸ اتحادیه در مجموع ۱۷۸۳۰ واحد و اتحادیه‌های مسکن فرهنگیان در ۸ استان اردبیل، اصفهان، ایلام، خراسان رضوی، فارس، کرمانشاه، مازندران، همدان با داشتن ۸ اتحادیه در مجموع ۳۷۴۶ واحد در دست اقدام دارند.

از این رهگذر باید عنوان کرد که شکل‌گیری هر کدام از این تعاونی‌های مسکن در کشور تبعاتی زیادی در پی دارد. از جمله:

- کاهش سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوارها؛
- کاهش شاخص هزینه دسترسی به مسکن برای متقاضیان مسکن؛
- رونق و افزایش قیمت سهام صنایع وابسته به صنعت ساختمان در بورس؛
- افزایش امید به خانه‌دار شدن؛
- افزایش سهم تولید صنعتی مسکن از ۳ درصد به ۲۰ درصد پس از اجرای برنامه مسکن مهر؛
- ایجاد اشتغال، کاهش تورم عمومی کشور، رشد تولید صنعتی مسکن و بهبود شرایط صنایع وابسته به مسکن.

## بحث و نتیجه‌گیری

تأمین نیاز مسکن طی دهه‌های اخیر به عنوان یکی از مهم‌ترین معضلات طبقات مختلف جامعه، به خصوص خانواده‌های کم‌درآمد در کشور بوده است. عواملی مانند: افزایش جمعیت و ازدیاد تمایل به شهرنشینی که موجب افزایش تقاضا برای مسکن شده است، کاربرد مصالح کم‌دوام و وقوع سوانح غیرمترقبه و ویرانگر که موجب کاهش مسکن موجود گردیده است، جاذبه مسکن ملکی و سن جوان متقاضیان در ورود به بازار مسکن که باعث بروز بحران‌های روانی، اجتماعی و اختلال در نظم موزون زیستگاه‌ها شده است، ناهنجاری‌های بافت مسکونی و در نهایت تزاید فقر در جامعه، مهاجرت‌های بی‌رویه از مناطق روستایی به شهری و آلودگی محیط‌زیست، سنگینی ترافیک و به هدر رفتن وقت و انرژی و منابع انسانی، تخریب خاک خوب کشاورزی، هزینه‌های خدمات شهری، افزایش

۳. اطهری، کمال (۱۳۷۹)، *حاشیه‌نشینی در ایران*، فصلنامه مدیریت شهری. سال اول، شماره ۲: ۸۵-۱۰۴.
۴. اهری، زهرا و امینی جدید، شهلا (۱۳۷۵)، *تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن*، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن - تهران برنامه چهارم توسعه، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، ۱۳۸۸-۱۳۸۴.
۵. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، *برنامه‌ریزی مسکن*، انتشارات سمت، چاپ چهارم.
۶. پیمان، سیدحسین (۱۳۸۶)، *ویژگی‌های مسکن خانواده‌های شهری در طبقه‌های درآمدی*، مجله اقتصاد مسکن، شماره ۴۱: ۷۱-۸۰.
۷. جان، رنه شورت (۱۳۸۸)، *نظریه شهری ارزیابی انتقادی*، ترجمه: کرامت‌اله زیاری، حافظ مهدنژاد و فریاد پرهیز، انتشارات دانشگاه تهران.
۸. رفعت‌جاه، فریمند (۱۳۸۲)، *روند تحولات برنامه‌ریزی مسکن در دو دهه اخیر*، تهران، انتشارات چکاد.
۹. رفیعی، مینو و چگینی، علی (۱۳۷۵)، *شاخص‌های بین‌المللی مسکن*، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۱۵.
۱۰. سرتیپی‌پور، محسن (۱۳۸۳)، *آسیب‌شناسی مشکلات مسکن در ایران*، صفه، نشریه دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، دوره ۱۴، شماره ۳۹: ۲۳-۴۴.
۱۱. سلجوقیان، مهدی (۱۳۷۵)، *سازماندهی تعاونی‌ها برای تامین مسکن*، مقالات برگزیده در سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، تعاون، دوره جدید، شماره ۶۴: ۳۱-۳۵.
۱۲. شفق، سیروس و خوب‌آیند، سعید (۱۳۸۰)، *شیوه‌های تامین مسکن برای افراد کم‌درآمد شهری*، مسکن و محیط، شماره ۹۵ و ۹۶: ۶۳-۷۷.
۱۳. شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵)، *توسعه مسکن شهری در ایران*، گیلان - رشت، انتشارات حق‌شناس.
۱۴. شکویی، حسین و شکرگزار، اصغر (۱۳۸۱)، *تعاونی‌های مسکن و توسعه مسکن در ایران*، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره ۱۰: ۷۳-۹۲.
۱۵. صالحی، نصرت‌اله و سحرخیز، علیرضا (۱۳۸۱)، *بررسی وضعیت مسکن در دو دهه اخیر با تاکید بر فعالیت‌های تعاونی مسکن*، نشریه گزیده مطالب آماری، شماره ۵۳: ۳۸-۲۰.

با توجه به آمار ساخت و ساز اتحادیه‌های تعاونی مسکن در مجموع گرایش‌ها به ترتیب استان‌های کرمانشاه ۱۳ اتحادیه، خراسان جنوبی با ۹ اتحادیه و آذربایجان شرقی با ۸ اتحادیه بیش‌ترین تعداد را داشته و اتحادیه استان‌های آذربایجان غربی، بوشهر، چهارمحال و بختیاری، خراسان شمالی، خوزستان، قم، کردستان، کهگیلویه و بویراحمد، گلستان، گیلان، هرمزگان، یزد هیچگونه فعالیت ساخت و ساز ندارند. در طی مسیر تأمین مسکن توسط تعاونی‌های مسکن مشکلات پیش‌روی تعاونی‌های مسکن در کشور بوده است. از قبیل:

- عدم تخصیص تسهیلات بانکی در قانون بودجه کل کشور برای بخش مسکن غیرمهر؛
- عدم وجود منابع و اعتبارات کافی برای توسعه تعاونی‌های مسکن در بودجه سنواتی و تسهیلات در اختیار دولت؛
- اثرات ناشی از رکود یا تورم حاکم در بخش مسکن کل کشور بر فعالیت تعاونی‌های مسکن؛
- گرانی و کمبود زمین دارای کاربری و شرایط مناسب برای استفاده شرکت‌های تعاونی مسکن.

## راهکار

در راستای کاهش این مشکلات راهکارهایی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

- همکاری دستگاه‌های خدمات‌رسان مرتبط با مدیران و مجریان طرح مسکن مهر در ایجاد و تکمیل زیرساخت‌های مورد نیاز.
- هماهنگی و همکاری وزارت راه و شهرسازی با دستگاه متبوع در خصوص حمایت، پشتیبانی و نظارت بر فعالیت تعاونی‌ها.
- نظارت ادارات کل راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بر تأمین به هنگام و به موقع سهم تسهیلات و وام ساخت از سوی بانک‌های عامل (عمدتا بانک مسکن).

## منابع

۱. ابراهیم‌زاده، فریمان و مروجی، محمد (۱۳۹۱)، *ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهری*، نمونه مطالعاتی: شهر شیروان، فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، سال چهارم، شماره دوم: ۱۱-۲۰.
۲. احمدی، سیدوحید (۱۳۸۴)، *بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن*، نشریه روند، شماره ۴۶: ۴۱-۶۶.





۱۶. صالحی، نصرت‌اله (۱۳۸۱)، *تعاونی‌های مسکن، پیشینه، حال و آینده*، اقتصاد، تعاون، دوره جدید، شماره ۱۳۴: ۳۲-۳۹.
۱۷. صرامی، حسین (۱۳۷۷)، *تأمین مسکن برای کم‌درآمدهای شهری از طریق تعاونی‌ها، تحقیقات جغرافیایی*، شماره ۴۸: ۹۳-۱۰۱.
۱۸. طالب، مهدی (۱۳۷۹)، *اصول و اندیشه‌های تعاون، تهران، انتشارات دانشگاه، چاپ دوم*.
۱۹. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳)، *جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷: ۳۱-۴۲*.
۲۰. عسگری، جعفر (۱۳۷۷)، *تحلیلی بر روند تحولات بخش تعاون طی سال‌های ۷۷-۱۳۵۷ و چشم‌انداز آتی، ماهنامه تعاون، شماره ۸۹، وزارت تعاون: ۹-۱۷*.
۲۱. عسگری، محمد و رشید نهال، *مجتبی (۱۳۸۷)*، طرح تشکیل شرکت‌های تعاونی مسکن مهر، نشریه تعاون، سال ۱۲، شماره ۱۹۳ و ۱۹۴: ۱۴۸-۱۵۱.
۲۲. غلامحسینی، اسماعیل (۱۳۸۴)، *تبیین و تحلیل نقش سیاست‌های زمین شهری در طرح‌های توسعه شهری، مطالعه موردی: طرح توسعه تهران، پایان‌نامه دکتری گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس تهران*.
۲۳. فیلین، سین و بودوریس، کیت (۱۳۸۸)، *بررسی اجمالی اصلاح قانون و مقررات تعاون در هفت کشور جهان، ترجمه: علی‌قلی حیدری، نشریه تعاون، سال بیستم، شماره ۲۰۸ و ۲۰۹: ۱۱۹-۱۵۰*.
۲۴. کورنا، م (۱۳۸۰)، *مسکن و تعاونی‌های مسکن، ترجمه: محمود رجیبی، ماهنامه تعاون، دوره جدید، شماره ۱۲۲: ۱۴-۱۸*.
۲۵. محمودی، محمد مهدی (۱۳۸۸)، *توسعه مسکن همساز با توسعه پایدار، دانشگاه تهران، چاپ اول*.
۲۶. گزارش مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰-۱۳۹۲.
۲۷. مستخدمین حسینی، حیدر (۱۳۷۲)، *درباره اهداف شرکت‌های تعاونی مسکن، نشریه تعاون، دوره جدید، شماره ۲۶*.
۲۸. مستخدمین حسینی، حیدر (۱۳۷۳)، *تعاونی‌های مسکن در یک دهه گذشته، اقتصاد تعاون، دوره جدید، شماره ۳۹: ۲۰-۲۳*.
۲۹. معتمدی، مسعود (۱۳۷۴)، *نقش شرکت‌های تعاونی در تولید و تامین مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد دوم*.
۳۰. ملکی، سعید (۱۳۸۲)، *بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهر ایلام، فصلنامه مسکن و انقلاب، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سال دهم، شماره ۱۰۴: ۶۰-۷۶*.
۳۱. موسایی، میثم و احمدی، امیدعلی (۱۳۸۷)، *بررسی عوامل اجتماعی اثرگذار بر موفقیت تعاونی‌های مسکن در ایران، نامه علوم اجتماعی، دوره ۱۶، شماره ۳۴: ۹۹-۱۱۶*.
۳۲. نوریان، فرشاد (۱۳۷۴)، *تفاوت تعاون و تعاونی مسکن شهری، مجله هنرهای زیبا، شماره ۷: ۵۹-۶۵*.
۳۳. هاشمی، سیدرضا (۱۳۷۹)، *سیاست‌های مسکن در ایران، ماهنامه فنی اجتماعی شهر، سال اول، شماره ۷، ۸ و ۹*.
34. Bloomberg, Michael R., (2003), *Zoning Resolution*, New York City Department of City Planning.
35. Choguill, Charles L., (2007), *The search for Solicies to Support Sustainable Housing*, Habitat International, Vol 31: 143-149.
36. King, Peter & Aldershot, Ashgate., (2005), *A social philosophy of hosing*, Habitat International, Vol 29: 605 - 606.
37. Maliene, A. , Malys, N., (2009), *High-Quality Housing – A key issue in delivering sustainable communities, Building and environment*.
38. Balchin. P, Rhoden, M., (2002), *Housing Policy, 4th Edition an Introduction*, Routledge, U.K.

39. Roger C., Chain, k. (2002), Self –help Housing Strategy for Temporary Population in Guangzh, China, Habitat, International.
40. Vincent, I., OGU, (1999), Housing Enablement in a Developing Word city, The case study of Benin City, Nigeria, Habitat.
41. Vinit, Mukinja, (2001), Upgrading Housing Settlement in Developing Countries, Cities, Vol.18, No.4: 213- 222.
42. Zavadskas, E., Viteikienė, M., Shaparauskas, J., (2007), Sustainable Development *assessment of Cities and their Residential districts*, Ekologija. Vol 53: 42-5.