



۲۲۰۰۷۶۶

از سال ۲۰۰۸ نقش اتحادیه اروپا در بخش مسکن افزایش یافت. سیاست‌های اتحادیه اروپا تحت تأثیر سیستم‌های مسکن اجتماعی و خصوصی قرار گرفت.

۱- مقدمه

اتحادیه اروپا به‌طور مستقیم صلاحیت در زمینه سیاست‌گذاری مسکن را ندارد. با این حال مسائل مربوط به مسکن به‌طور فزاینده‌ای مهم است به‌خصوص بعد از بحران مالی جهانی. قبل از شروع بحران جهانی مسائل مربوط به قیمت مسکن در بسیاری از کشورهای اروپایی در شرایط بدی بود. فشار بیشتر بر بخش‌های اجاره و بودجه عمومی بود که از سرمایه‌گذاری مسکن حمایت می‌کردند (۱). از سال ۲۰۰۸ نقش اتحادیه اروپا در بخش مسکن افزایش یافت. سیاست‌های اتحادیه اروپا تحت تأثیر سیستم‌های مسکن اجتماعی و خصوصی قرار گرفت (۲). مسکن اجتماعی بخش مهمی از مسکن در اروپا است. ارائه خدمات مسکن برای چندین دهه از نظر سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن و بازسازی جدید و ارائه مسکن مقرون‌به‌صرفه برای طیف گسترده‌ای از شهروندان اروپایی حائز اهمیت است. این نقش به‌شدت تحت تهدید قرار گرفته است، به‌خصوص از زمان دهه ۱۹۸۰ به دلیل اینکه فشارهای هزینه‌های عمومی افزایش یافته است و به آزادسازی و خصوصی‌سازی به‌طور فزاینده‌ای اهمیت داده شد (۳).

۲- تاریخچه

از لحاظ تاریخی مسکن اجتماعی در شما اروپا و در بیشتر کشورهای سوسیالیستی بسیار گسترده بود. این دوره مربوط به دوران پس از جنگ می‌شود که زمانی که دولت، فرماندهی بسیاری از اقتصادها را به عهده داشت و تقسیم اکثریت منابع را هدایت می‌کرد. در اروپای غربی مسکن به‌عنوان بخشی از قرارداد اجتماعی بین دولت و شهروندان بود که دولت رفاه را در اروپای مرکزی و شرقی تشکیل می‌داد.

یک رویکرد سازمانی بیشتر با مسکنی که بیشتر به سازمان تولید بستگی دارد، طبیعی است و بنابراین کارگران و وابستگان آن‌ها را درجایی که موردنیاز است، قرار می‌دهد. تأمین و تخصیص مسکن بین کشورها و در طول زمان در واکنش به الزامات سیاسی ملی متفاوت بود. از قرن نوزدهم، با این حال، نقش‌های استراتژیک به‌طور فزاینده‌ای مهم از سوی دولت مرکزی و شهرداری‌ها بازی می‌شد: نخستین خانه‌ها یارانه‌ای برای خانه‌های کارگری بود و دوم در توسعه زیرساخت‌های محلی و خدمات. اساس نقش دولت در سطح ملی و محلی اهداف چندگانه بود. این شامل برنامه‌ریزی

شهرنشینی در مناطق شهری به سرعت در حال رشد بود؛ پشتیبانی مستقیم از صنعت توسعه مسکن؛ ارائه مسکن ارزان قیمت برای نیروی کار؛ و حفظ قدرت سیاسی بود.

در دوره ابتدایی پس از جنگ، مدل مسکن اجتماعی در شمال و شرق اروپا به طور گسترده‌ای مشابه بود: تأکید بر حمایت دولت در ساخت و ساز مسکن برای غلبه بر اثرات تخریب و عدم سرمایه‌گذاری در طول جنگ بود، پاسخ به نیازهای جمعیت در حال رشد، کمک به بازگشت اقتصاد به شرایط عادی و اطمینان از اشتغال بود.

مکانیسم برای دستیابی به سرمایه‌گذاری مسکن در اروپا متفاوت بود. در بسیاری از کشورها، مقامات محلی نیز به شدت درگیر این موضوع از طریق ساخت مسکن شهری و یا ایجاد شرایط برای صاحب‌خانه مستقل اجتماعی برای انجام این کار بودند. در اقتصادهای سوسیالیستی ارتباط با کارفرمایان خیلی زیاد بود با این حال، اشکال یارانه دولت مرکزی و مداخله در هر کشوری مشخص بود اما هدف اصلی ایجاد خانه مناسب و معقول برای هر خانوار با قیمتی که می‌توانستند بپردازند (۴).

میزان مسکن به‌عنوان بخشی از دولت رفاه و قرارداد بین دولت و شهروندان متنوع است. در اروپای شرقی، مسکن اجتماعی مبتنی بر مأموریت دولت برای دستمزد اجتماعی بود و به همین دلیل برای خانوارها باقیمت ارزان تأمین می‌شد؛ در بسیاری از مناطق شمال اروپا، مسکن به‌عنوان بخش مهمی از قرارداد دولتی رفاه به شمار می‌رفت که خانواده‌ها می‌توانستند مسکن مناسب را از یک سازمان غیرانتفاعی (گاهی اوقات یک بخش خصوصی تنظیم‌شده) در اختیار بگیرند. در حالی که در بسیاری از کشورهای اروپای جنوبی تأکید بیشتر روی حمایت از تأمین خانواده بود.

در هلند، فرانسه و سوئد مسکن را به‌عنوان مسئله اجتماعی به رسمیت نمی‌شناختند اما به‌عنوان یک مکانیسم برای افزایش کل عرضه مسکن تأکید می‌کردند. در بریتانیا، ایرلند، نروژ و آلمان غربی غلبه بر کمبود مسکن مورد توجه بود و تأکید بیشتر بر تأمین مالی خصوصی در دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ تقویت شد. از دهه ۱۹۷۰، دیگر گزینه‌های مسکن، به‌ویژه مالکیت، برای خانواده‌ها در دسترس بود و یارانه‌های مربوط به هزینه‌های مسکن گسترش یافت، مخصوصاً برای اجاره دهنده‌های اجتماعی یا خصوصی. از دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ آزادسازی اقتصادی و مالی گسترش یافت و کمک مستقیم به عرضه و تأمین مسکن توسط دولت کاهش یافت (۵).

۳- مالکیت

صاحبان مسکن اجتماعی دو نوع هستند: کمپانی‌ها و شرکت‌هایی که شهرداری‌ها مالک آن هستند یا خود شهرداری‌ها و سازمان‌های غیرانتفاعی معمولاً به‌عنوان انجمن‌های مسکن شناخته می‌شوند. در برخی کشورها مانند دانمارک تمام سهام

مسکن اجتماعی متعلق به انجمن‌های مسکن است؛ درحالی‌که در دیگر کشورها، مانند جمهوری چک، تمام سهام مسکن اجتماعی متعلق به شهرداری است. در آلمان بخش بزرگی از مسکن اجتماعی توسط بخش خصوصی با یارانه دولتی تأمین می‌شود. در سال‌های اخیر در بسیاری از کشورها مسکن اجتماعی به‌جای مالکیت عمومی، اغلب به دست انجمن‌های غیرانتفاعی مسکن با مأموریت اجتماعی است. این امر تا حدودی توسط میل به کاهش فشار بر بودجه عمومی صورت گرفته است و تا حدی توسط یک باور نئولیبرالی که ارائه‌دهندگان خصوصی می‌توانند کارآمدتر و پاسخگوتر به ساکنان باشند، هدایت شده است (۶).

۱-۳- جمعیت‌شناسی مستاجرین مسکن اجتماعی

درحالی‌که ساختارهای سازمانی به‌طور گسترده‌ای در سراسر کشورهای اروپایی متفاوت است جمعیت‌شناسی فعلی مستأجران مسکن اجتماعی به‌طور قابل‌توجهی مشابه هستند. به‌طورکلی، پیر و جوان در مسکن اجتماعی زندگی می‌کنند؛ بازنشستگان و خانواده‌های تک نفر در تقریباً همه کشورها بیش از دیگر گروه‌ها در مسکن اجتماعی حضور دارند و همچنین زوج‌هایی که کودکان کمتری دارند. در تمام کشورها، مستأجران اجتماعی درآمد کمتر از حد متوسط دارند و اغلب بسیار پایین‌تر از حد متوسط دارند. جدول ۱ خصوصیات جمعیت‌شناسی مستاجرین مسکن اجتماعی را در کشورهای اروپایی نشان می‌دهد.

۴- شرایط و ضوابط مسکن اجتماعی

۴-۱- اجاره

اجاره در مسکن اجتماعی به‌طورکلی کمتر از اجاره در بخش خصوصی است. درواقع در برخی از کشورها تعریف مسکن اجاره‌ای اجتماعی این است که اجاره‌ها زیر سطح اجاره بازار قرار می‌گیرند. رویکردهای دیگر شامل نسبت اجاره بر اساس یک سیستم امتیاز مربوط به ویژگی‌های مسکن (هلند)، ارزش بازار (انگلستان) و درآمد فردی (ایرلند) است.

۴-۲- امنیت مستاجرین

یکی از ویژگی‌های مسکن اجتماعی این است که در اکثر کشورها خانه‌ای برای زندگی عرضه می‌کند - یعنی در خانه‌های اجتماعی خانوار می‌تواند تا زمانی که اجاره پرداخت می‌شود باقی بماند و سایر شرایط اجاره‌ای اگر درآمد بیش از سقف واجد شرایط بودن یا تغییر اندازه خانواده تغییر کند افزایش یابد. برخی از کشورها دارای مقررات قانونی برای افزایش اجاره هستند هنگامی که درآمد خانوار افزایش می‌یابد.

در حال حاضر بسیاری از کشورهای اروپایی سقف درآمد رسمی برای دسترسی به مسکن اجتماعی را اعمال می‌کنند. بعضی از کشورهایی که سقف درآمد رسمی ندارند، مانند انگلستان و اسکاتلند، از معیارهای دیگر استفاده می‌کنند که در عمل تأثیر مشابهی دارند. این نشان‌دهنده یک تغییر کلی ایدئولوژیک است از مفهوم مسکن دولتی یارانه‌ای که در دسترس همه است بر فشار بر امور مالی عمومی.

در حال حاضر اکثر کشورها دسترسی به مسکن اجتماعی را محدود می‌کنند به خانواده‌هایی که در انتهای پایین توزیع درآمد هستند. با این حال، درصد خانوارهای قانونی که واجد شرایط است به‌طور معمول بیش از نسبت مسکن اجتماعی در سهام عمومی است، حتی در کشورهایی با بخش‌های بزرگ اجتماعی. مثلاً در اتریش، مسکن اجتماعی ۲۳ درصد است، اما ۸۰-۹۰ از جمعیت واجد شرایط است. در مجارستان تنها ۳ از سهام مسکن اجتماعی وجود دارد، اما ۱۵-۴۰ از خانوارها واجد شرایط هستند، بسته به جایی که آن‌ها زندگی می‌کنند (۶).

تقریباً در همه کشورها تقاضا برای مسکن اجتماعی بیش از تعداد واحدهای در دسترس است چراکه اجاره‌ها زیر سطح بازار قرار دارند. به دلیل تقاضای بالا در کشورهای مختلف روش‌های مختلفی به‌منظور اولویت‌بندی در نظر گرفته می‌شود مانند لیست انتظار، رتبه‌بندی خانوارها (در انگلستان به‌عنوان مثال افراد بی‌خانمان، خانواده‌های با کودکان و افراد معلول اولویت داده می‌شوند)؛ اما حتی در کشورهایی که فشارهای مسکن بیشتر است، مناطقی با تقاضای کم وجود دارد که در آن واحدهای مسکن اجتماعی خالی است و به‌سختی اجاره داده می‌شود. این‌ها ممکن است به‌عنوان نوعی مسکن برای خانوارهایی استفاده شود که نمی‌توانند در جای دیگر سکنی گزینند و خانه اجاره کنند (۶).

۵- کمک‌هزینه مسکن

حتی اگر اجاره اجتماعی در اکثر کشورها کمتر از اجاره‌های خصوصی باشد، این بدان معنی نیست که همه خانوارهای کم‌درآمد می‌توانند اجاره آن را بپردازند (به‌استثنای ایرلند، جایی که اجاره در رابطه با درآمد مستأجر تعیین می‌شود). سطوح اجاره معمولاً به هزینه تأمین مسکن و یا مطلوبیت نسبی واحد بستگی دارد - و ممکن است شکاف بزرگی بین اجاره‌بها و توانایی مستأجرین فقیر برای پرداخت وجود داشته باشد؛ بنابراین تمام کشورهای تحت پوشش یارانه‌های مربوط به درآمد بیشتر برای خانوارهای کم‌درآمد هستند. این یارانه‌ها که به‌عنوان کمک‌هزینه‌های مسکن یا مزایای مسکن شناخته می‌شوند، معمولاً توسط دولت‌های ملی ارائه می‌شود، اما همچنین (به‌جای آن) توسط مقامات منطقه‌ای یا محلی تأمین می‌شود. این یارانه‌های مسکن به‌طور معمول در دسترس هر دو مستأجر خصوصی و اجتماعی هستند. در دانمارک تنها صاحب‌خانه‌هایی که بازنشسته هستند واجد شرایط هستند؛ در انگلستان و اسکاتلند، وام‌گیرندگانی که مشاغل خود را از دست می‌دهند، می‌توانند نسبت به وام مسکن خود (تا سقف) برای یک مبلغ پرداخت در دوره محدود اقدام کنند. مقدار

یارانه به‌طور کلی بستگی به توانایی ارزیابی خانوارها دارد: به‌عنوان مثال، جمهوری چک انتظار دارد که خانوارها ۳۰ تا ۳۵ درصد از درآمد خود را صرف در هزینه‌های مسکن کنند (۶).

- نتیجه‌گیری

رشد مسکن اجتماعی در اتحادیه اروپا تحت تأثیر حمایت دولت در دوران پس از جنگ بود که ریشه در کمبودهایی که در طول جنگ به وجود آمده بود داشت. چگونگی سازمان‌دهی و تأمین مالی هر کشوری به تخصیص منابع و توسعه دولت رفاه بستگی دارد. اگرچه دولت‌های مختلف رویکردهای متفاوتی نسبت به مسکن اجتماعی در پیش گرفتند اما در همه این کشور یک وجه اشتراک وجود داشت و آن تأکید بر این مسئله بود که اولویت با افراد فقیر و خانواده‌های آسیب‌پذیر است. از دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ خانوارهای آسیب‌پذیر به‌طور فزاینده‌ای در مسکن اجتماعی ساکن شدند. از دغدغه دولت‌ها پس از جنگ در اروپا اهمیت روزافزون به‌ویژه مهاجران و اقلیت‌ها و کیفیت و نگهداری سهام مسکن‌های ساخته‌شده پس از جنگ جهانی دوم برای رسیدگی به کمبود در عرضه مسکن است.

پس از بحران جهانی شواهد نشان داد که شرایط از نظر ساخت‌وساز جدید، بازسازی و بهبود و همچنین اغلب از نظر هزینه، بدتر شده است. این به علت شرایط اقتصادی در بازار است. یکی از مشکلات ارائه‌دهندگان مسکن اجتماعی این است که ارائه‌دهندگان خدمات مسکن به‌طور کلی منابع کمتری دارند، اما مسئولیت‌های بسیار بیشتری دارند.

شواهد نشان می‌دهد تقریباً در همه‌جا در اتحادیه اروپا کل سهام مسکن اجتماعی، در سال ۲۰۰۷ کاهش چشمگیری داشته و نسبت به دوره خصوصی‌سازی جمعی در دهه ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ بسیار کندتر شده است. به‌طور کلی سرمایه‌گذاری کمتر از قبل وجود دارد و در اکثر کشورها، مفسران انتظار دارند که نقش مسکن اجتماعی همچنان قابل توجه باشد.

منابع

: (۲۰۰۸) ، ، (۲۰۰۸) ، ۱-

، ، (۲۰۱۴) ، (۲۰۱۴) ، ۲-

، : (۲۰۰۸) () ، ، ۳-

، ، ۴۷۲۸ ، (۱۹۷۱) -۴

، ، ۱۹۹۰ (۱۹۹۳) () ، ، ۵-

6-, , , , (2.15) . (17). 1-12