

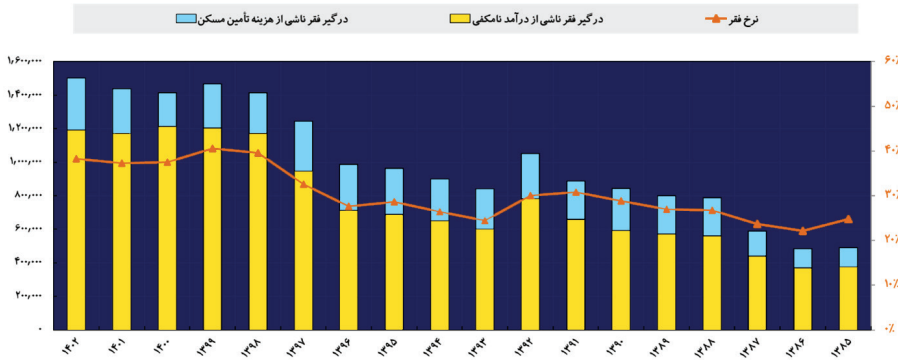
رفع فقر مسکن در کشور: لزوم اجرای ترکیبی از سیاست‌های کوتاه مدت و بلند مدت

برای تأمین اقلام ضروری باشد. در حالی که در روستاها می‌توان تمرکز را بر سیاست‌های بلندمدت‌تری چون ساخت و بهسازی مسکن قرار داد. همچنین با توجه به تفاوت‌های استانی از زمینه فقر و محرومیت مسکن باید نگاهی اختصاصی به هر استان داشت. با ترسیم نقشه فقر و محرومیت مسکن در استان‌های کشور به تفکیک شهرستان، می‌توان این تفاوت‌ها را در سیاست‌گذاری‌ها لحاظ کرد.

فقر و محرومیت مسکن در کشور، پیشنهاد می‌دهد که اجرای هر نوع سیاستی در حوزه مسکن بایستی مبتنی بر بر نیازسنجی مسکونی خانوارهای درگیر فقر و محرومیت و ویژگی‌های مکانی محل اسکان آن‌ها باشد. به عنوان مثال، برای رفع فقر مسکن در شهرها اولویت بایستی با اجرای سیاست‌های کوتاه مدتی در زمینه تأمین هزینه مسکن استیجاری مانند کمک‌های بلاعوض مسکن، کنترل اجاره بها و بسته‌های حمایتی

در حد فاصل سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱، تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر در کشور رشدی ۴۸ درصدی داشته است. در سال ۱۴۰۱، بیش از ۱ میلیون خانوار مستأجر درگیر فقر در مناطق شهری (۸۲٪)، درآمدی کمتر از خط فقر داشته و ۲۳۳ هزار خانوار (۱۸٪) با اضافه شدن هزینه تأمین مسکن استیجاری به سبد هزینه آن‌ها، درگیر فقر شده‌اند. در روستاها گروه اول معادل ۷۵ هزار خانوار (۷۱٪) و گروه دوم، معادل ۳۱ هزار خانوار (۲۹٪) بوده‌اند.

تعداد و نرخ خانوارهای درگیر فقر مطلق (۱۳۸۵ تا ۱۴۰۱)



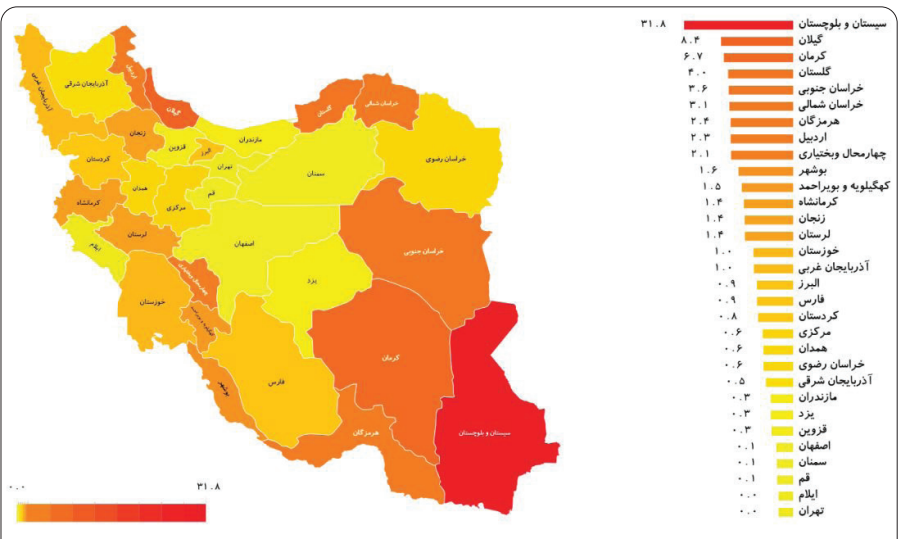
با توجه به اینکه تنها ۸ درصد از خانوارهای مستأجر درگیر فقر در روستاها سکونت دارند، فقر مستأجران را بیشتر می‌توان پدیده‌های شهری دانست؛ در مقابل، محرومیت مسکونی که با ویژگی‌های کالبدی مسکن تعریف می‌شود، چهره‌ای روستایی دارد. به طوری که در سال ۱۴۰۱، ۴۸ درصد (۲ میلیون خانوار) از خانوارهای درگیر محرومیت مسکونی در مناطق شهری و ۵۲ درصد (۲/۲ میلیون خانوار) در مناطق روستایی سکونت داشته‌اند. وضعیت فقر و محرومیت مسکن در استان‌های مختلف نیز متفاوت است. برای مثال، در استان‌هایی چون البرز و قم، ۱۰۰ درصد مستأجرین به دلیل درآمد نامکفی دچار فقراند، و در استان‌های کردستان و آذربایجان غربی نرخ فقر ناشی از هزینه‌های تأمین مسکن استیجاری بالاست (۴۶ و ۳۸ درصد). همچنین با وجود اسکان بیشترین تعداد خانوار مستأجر درگیر فقر در استان تهران، نرخ محرومیت مسکونی در این استان پایین و تنها ۵ درصد است. در حالی که این نرخ در استان‌هایی مانند سیستان و بلوچستان نزدیک به ۶۰ درصد است.

تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر مطلق به ویژه در شهرها قابل توجه است. با اجرای سیاست‌های کوتاه مدتی چون کمک‌های بلاعوض مسکن، کنترل اجاره و ارائه بسته‌های حمایتی معطوف به تأمین اقلام ضروری، می‌توان به کاهش این نوع از فقر یاری رساند

با وجود روند کاهشی محرومیت مسکونی در کشور، این نرخ در روستاها و استان‌هایی چون سیستان و بلوچستان همچنان بالاست. بنابراین، اجرای سیاست‌هایی چون ارائه تسهیلات ارزان قیمت برای نوسازی و بهسازی، یارانه‌های ساخت و ساز و تکمیل زیرساخت‌ها در مناطق با محرومیت مسکونی بالا، ضروری است

در ایران، تا کنون سیاست‌های متعددی برای تأمین مسکن برای خانوارهای درگیر فقر اجرا شده است. این سیاست‌ها طیف متنوعی را از پروژه‌های پرهزینه‌ای چون طرح مسکن مهر یا احداث شهرهای جدید تا طرح‌هایی چون تعیین سقف اجاره بها و اعطای وام ودیعه مسکن در سال‌های اخیر در برمی‌گیرند. با این حال نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که هیچ یک از این طرح‌ها نتوانسته‌اند مشکل فقر مسکن در کشور را رفع کنند. گزارش حاضر با بررسی آمارها و ویژگی‌های

نرخ محرومیت مسکونی شدید - استانی (۱۴۰۱)



روش مرسوم سنجش فقر در برآورد تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر دچار کم برآوردی است. طبق برآورد روش مرسوم، در سال ۱۴۰۱، در حدود ۱/۱ میلیون خانوار مستأجر، درگیر فقر هستند و نرخ فقر ۲۶ درصد است. اما اگر فقر ناشی از هزینه‌های تأمین مسکن (روش مکمل) را نیز لحاظ کنیم، در حدود ۲۳۳ هزار خانوار به تعداد خانوارهای درگیر فقر افزوده می‌شود و نرخ فقر به ۳۳ درصد می‌رسد

تصویر فقر مسکن در ایران

برآورده شده است. در عین حال، بیشترین نرخ فقر مربوط به استان کرمان (۵۵ درصد) و کمترین نرخ فقر مربوط به استان زنجان (۱۸ درصد) بوده است.

محرومیت مسکونی

در سال ۱۴۰۱، نرخ محرومیت مسکونی ۱۶ درصد (۴/۲ میلیون خانوار) و تعداد افراد درگیر محرومیت مسکونی در کشور، در حدود ۱۵/۱ میلیون نفر بوده است. ۴۸ درصد (۲ میلیون خانوار) از این خانوارها در مناطق شهری و ۵۲ درصد (۲/۲ میلیون خانوار) در مناطق روستایی سکونت داشته‌اند. همچنین نرخ افراد درگیر در محرومیت مسکونی در مناطق شهری ۱۲ درصد (۷/۵ میلیون نفر) و در مناطق روستایی، ۳۷ درصد (در حدود ۷ میلیون و ۵۶۶ هزار نفر) بوده است. در سال ۱۴۰۱ بیشترین نرخ محرومیت مسکونی، از حیث خانوار، در استان سیستان و بلوچستان (۷/۵۸ درصد)، و کمترین نرخ در استان سمنان (۲/۷ درصد) بوده است. بیشترین تعداد خانوار درگیر محرومیت مسکونی نیز در استان سیستان و بلوچستان (در حدود ۴۶۰ هزار خانوار معادل) و کمترین خانوارهای درگیر این نوع از محرومیت در استان ایلام (در حدود ۵ هزار خانوار) سکونت داشته‌اند.

محرومیت مسکونی شدید

در سال ۱۴۰۱ نرخ محرومیت مسکونی شدید ۲/۲ درصد (۵۷۱ هزار خانوار) و تعداد افراد درگیر محرومیت مسکونی شدید ۲/۳ میلیون بوده است. ۲۳ درصد (۱۳۲ هزار خانوار) از این خانوارها در مناطق شهری و ۷۷ درصد (۴۳۷ هزار خانوار) در مناطق روستایی سکونت داشته‌اند. نرخ محرومیت مسکونی شدید در مناطق شهری ۰/۷ درصد (۱۳۲ هزار خانوار) بوده و در مناطق روستایی ۷/۵ درصد بوده است.

در سال ۱۴۰۱ بیشترین نرخ محرومیت مسکونی شدید، از حیث خانوار، در استان سیستان و بلوچستان (۳۱/۸ درصد) و کمترین نرخ در استان سمنان (۰/۱ درصد) بوده است. بیشترین تعداد خانوار درگیر محرومیت مسکونی شدید نیز در استان سیستان و بلوچستان (۲۴۹ هزار خانوار) و کمترین تعداد خانوارهای درگیر این نوع از محرومیت در استان سمنان (۱۷۱ خانوار) سکونت داشته‌اند.

بیشترین تعداد خانوار درگیر فقر ناشی از درآمد نامکفی در استان‌های البرز، قم و گیلان (۱۰۰ درصد) و کمترین تعداد مربوط به استان کردستان (۵۴ درصد) بوده است. بیشترین تعداد خانوار درگیر فقر ناشی از هزینه‌های تأمین مسکن استیجاری در استان‌های کردستان (۴۶ درصد)، زنجان (۳۸ درصد) و آذربایجان غربی (۳۸ درصد) برآورد شده است

خانوارهای درگیر فقر به ۲۱ هزار خانوار افزایش یافته است. از کل خانوارهای مستأجر درگیر فقر مطلق، ۸۲ درصد (۱/۱۷ میلیون خانوار) به دلیل درآمد نامکفی درگیر فقر بوده‌اند و ۱۸ درصد (۲۶۵ هزار خانوار) به دلیل هزینه‌های تأمین مسکن استیجاری.

وضعیت خانوارهای مستأجر درگیر فقر مطلق در مناطق شهری و روستایی

در سال ۱۴۰۱، از کل خانوارهای مستأجر درگیر فقر مطلق، ۹۲ درصد (۱/۳۲ میلیون خانوار) در مناطق شهری و ۸ درصد (۱۰۶ هزار خانوار) در مناطق روستایی سکونت داشته‌اند. در شهرها، ۸۲ درصد از خانوارها (۱/۰۹۵ میلیون خانوار) به دلیل درآمد نامکفی درگیر فقر هستند و ۱۸ درصد (۲۳۳ هزار خانوار) به دلیل هزینه‌های تأمین مسکن استیجاری. این نرخ برای مناطق روستایی به ترتیب ۷۱ درصد (۷۵ هزار خانوار) و ۲۹ درصد (۳۱ هزار خانوار) می‌باشد.

وضعیت خانوارهای مستأجر درگیر فقر مطلق در سطح استانی

در سال ۱۴۰۱، بیشترین تعداد خانوار مستأجر درگیر فقر مطلق در استان تهران (۳۵۲ هزار خانوار) و کمترین تعداد در استان ایلام (۵ هزار خانوار)

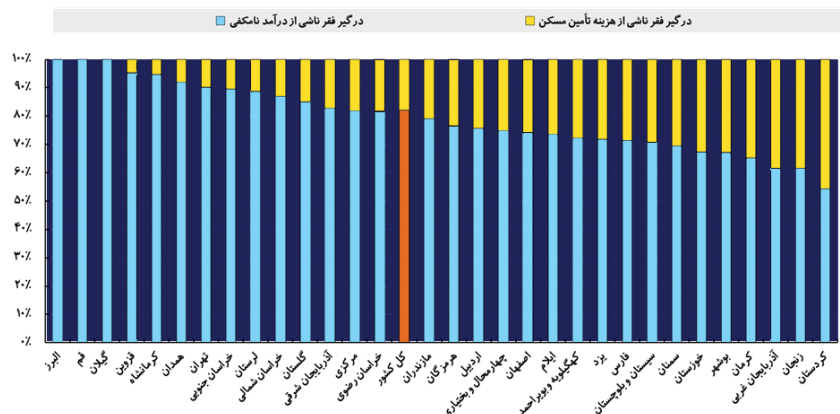
دسترسی به مسکن مناسب و استطاعت‌پذیری یکی از چالش‌های اصلی پیشروی خانوارهای مستأجر، به ویژه خانوارهای کم‌درآمد است. در این بخش از گزارش با بررسی دو شاخص در زمینه فقر مسکن، تصویری از وضعیت فقر و محرومیت مسکونی در کشور ارائه می‌گردد. این شاخص‌ها عبارت‌اند از: شاخص فقر در میان خانوارهای مستأجر که شامل دو وجه است: برآورد تعداد خانوارهایی که به دلیل درآمد نامکفی درگیر فقر مطلق هستند و برآورد تعداد خانوارهایی که درآمدشان از خط فقر بیشتر است اما به دلیل هزینه‌های تأمین مسکن استیجاری درگیر فقر مطلق هستند؛ شاخص محرومیت مسکونی که به ابعاد کالبدی مسکن و مطلوب یا نامطلوب بودن آن می‌پردازد و شامل دو شاخص محرومیت مسکونی (واحد مسکونی یکی از چهار مورد آب لوله‌کشی، حمام، اسکلت‌بندی مناسب و فضای کافی (حداقل ۱۲ مترمربع) را نداشته باشد) و محرومیت مسکونی شدید (واحد مسکونی حداقل دو مورد از چهار مورد آب لوله‌کشی، حمام، اسکلت‌بندی مناسب و فضای کافی (حداقل ۱۲ مترمربع) را نداشته باشد)، می‌شود.

وضعیت خانوارهای مستأجر درگیر فقر مطلق در کل کشور

در سال ۱۴۰۱، ۳۷ درصد (۱/۴۳ میلیون خانوار) از کل خانوارهای مستأجر کشور (۴/۴۶ میلیون خانوار) درگیر فقر مطلق بوده‌اند. نرخ فقر مستأجران نسبت به سال ۱۴۰۰ تغییر محسوسی نداشته، اما تعداد

در قانون سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مصوب ۱۴۰۳) بر سیاست کنترل اجاره‌بها تأکید شده است که اجرای بهینه آن تأثیر قابل توجهی بر وضعیت رفاهی خانوارهای مستأجر خواهد داشت

سهم خانوارهای درگیر فقر مطلق - استانی (۱۴۰۱)



پیشنهاد‌های سیاستی برای رفع فقر و محرومیت مسکن در ایران

سیاست‌هایی چون اعطای کمک‌هزینه بلاعوض، کنترل اجاره و تأمین اقلام ضروری، در کوتاه‌مدت به رفع مشکلات مرتبط با فقر مسکن یاری می‌رسانند. به منظور غلبه بر فقر و محرومیت مسکن، این سیاست‌ها بایستی با مجموعه‌ای از سیاست‌های آینده‌نگر در راستای ارائه یارانه ساخت و ساز، تسهیلات بهسازی مسکن و تکمیل زیرساخت‌های شهری ترکیب گردد

داشته و ریل‌گذاری نظام مسکن کشور به سمت کاهش محرومیت مسکونی (شدید) است. در این میان می‌توان برخی تمهیدات مکمل را پیشنهاد داد: ارائه تسهیلات ارزان قیمت (برای دهک‌های ۱ تا ۴) برای نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی؛ ارائه یارانه‌های ساخت و ساز در فرایند صدور مجوزهای ساخت و ساز؛ تکمیل زیرساخت‌های شهری در مناطقی که نرخ محرومیت مسکونی بالایی دارند.

سیاست‌های معطوف به آینده

در کنار سیاست‌های کوتاه‌مدت و فوری، اجرای برخی سیاست‌های بلندمدت به منظور رفع محرومیت مسکونی، ضرورت دارد. محرومیت مسکونی (شدید) ارتباط مستقیمی با کیفیت واحدهای مسکونی و زیرساخت‌های شهری و روستایی دارد. ماهیت این ارتباط به گونه‌ای است که بهبود آن، در کوتاه‌مدت ممکن نیست. با این حال، طی سالیان گذشته نرخ محرومیت مسکونی (شدید) کاهش قابل توجهی

در گزارش حاضر، سیاست‌های رفاهی مرتبط با مسکن برای دو گروه هدف خانوارهای مستأجر درگیر فقر و خانوارهای دچار محرومیت مسکونی ارائه می‌شود. دو نوع سیاست در زمینه حمایت از این خانوارها وجود دارد: سیاست‌های معطوف به آینده که بر تأمین مسکن ملکی برای خانوارهای کم‌درآمد متمرکز هستند و از نظر رفع فقر، تأثیر آنی و فوری بر زندگی مستأجران ندارند؛ سیاست‌های «معطوف به زمان حال» که به طور فوری و آنی بر زندگی مستأجران تأثیر می‌گذارند و اولویت‌شان رفع فقر و تضمین دسترسی خانوارها به مسکن در زمان حال است. البته بایستی اشاره کرد که طراحی سیاست‌های دقیق‌تر در حوزه رفع فقر مسکن، مستلزم ترسیم نقشه فقر و محرومیت مسکن به تفکیک شهرستان و بررسی ویژگی‌های جمعیتی خانوارهای درگیر و وضعیت فقر مسکن میان گروه‌های آسیب‌پذیر از جمله خانوارهای دارای فرزند زیر ۱۸ سال، زنان سرپرست خانوار، افراد دارای معلولیت و سالمندان برای شناسایی اولویت‌های سیاست‌گذار در زمینه تأمین مسکن می‌باشد. برخی از سیاست‌های «معطوف به زمان حال» بدین ترتیب است:

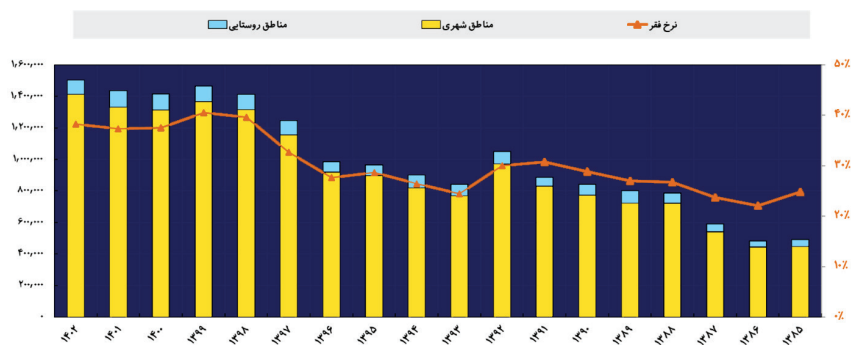
سیاست‌های معطوف به زمان حال

۱. کمک‌هزینه بلاعوض مسکن: این سیاست، به عنوان یکی از سیاست‌های سمت تقاضا، با اعطای کمک نقدی بلاعوض (یا به صورت کالا برگ) بخشی از اجاره خانوارها را به صورت ماهانه و مستمر پوشش می‌دهد و برای حمایت از خانوارهای درگیر فقر ناشی از هزینه‌های تأمین مسکن مناسب است. در میان کشورهای عضو OECD، این سیاست در ۲۸ کشور مورد استفاده قرار می‌گیرد و در ۵ کشور انگلستان، فنلاند، دانمارک، فرانسه و هلند مبلغ کمک‌های بلاعوض به ترتیب معادل ۱،۱۳۸، ۰،۸۸، ۰،۷۲، ۰،۶۹ و ۰،۵۴ درصد تولید ناخالص داخلی این کشورها است.

۲. کنترل اجاره: این سیاست یکی از سیاست‌های سمت عرضه است و با هدف حمایت از مستأجران به عنوان مصرف‌کننده در مقابل افزایش نا عادلانه و سودجویانه اجاره‌بها و به همراه محدودسازی تخلیه مستأجران به اجرا گذاشته می‌شود. در حال حاضر، این سیاست به شیوه‌های متفاوتی در ۲۸ کشور عضو OECD اجرا می‌شود. در قانون سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مصوب ۱۴۰۳) نیز بر این تمهید سیاستی تأکید شده است که اجرای بهینه آن تأثیر قابل توجهی بر وضعیت رفاهی خانوارهای مستأجر خواهد داشت.

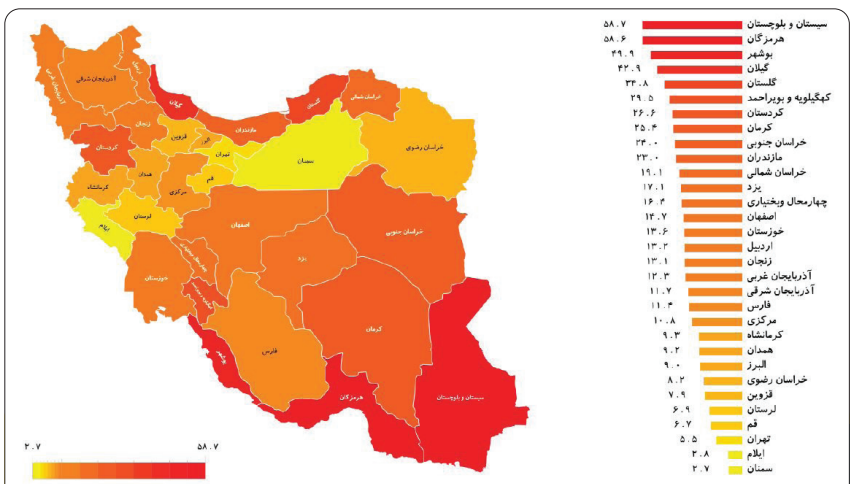
۳. بسته‌های حمایتی معطوف به تأمین اقلام ضروری: یکی از سیاست‌های رایج در زمینه حمایت از خانوارهای درگیر از جمله مستأجران، ارائه بسته‌های حمایتی برای اقلام ضروری خانوارهای کم‌درآمد است. این کمک‌هزینه‌های نقدی یا کالا به خانوارها کمک می‌کند بتوانند بخشی از درآمد خود را جهت پرداخت هزینه تأمین مسکن صرف کنند.

تعداد و نرخ خانوارهای درگیر فقر مطلق در مناطق شهری و روستایی (۱۳۸۵ تا ۱۴۰۱)



در سال ۱۴۰۱، از کل خانوارهای مستأجر درگیر فقر، ۹۲ درصد در مناطق شهری و ۸ درصد در مناطق روستایی سکونت داشته‌اند.

نرخ محرومیت مسکونی - استانی (۱۴۰۱)



در سال ۱۴۰۱، بیشترین تعداد خانوار درگیر محرومیت مسکونی شدید در استان سیستان و بلوچستان (۲۴۹ هزار خانوار) و کمترین تعداد خانوارهای درگیر این نوع از محرومیت در استان سمنان (۱۷۱ خانوار) سکونت داشته‌اند

نگاهی به سیاست‌های تأمین مسکن استطاعت‌پذیر

عرضه مسکن باکیفیت و استطاعت‌پذیر (مسکن ملکی و استیجاری)، اصلی‌ترین راهکار حل و فصل بحران مسکن است. در حال حاضر، بیش از ۱/۶ میلیارد نفر در سرتاسر جهان به مسکن مناسب دسترسی ندارند و کشورهای مختلف به درجات گوناگون درگیر بحران استطاعت‌پذیری مسکن هستند. در این بخش، پاره‌ای از تمهیدات مرتبط با تأمین مسکن استطاعت‌پذیر و باکیفیت در برخی از کشورهای جهان ارائه می‌شود.

انگلستان

در بریتانیا، سیاست اصلی حمایت از مستأجران، اعطای کمک‌هزینه بلاعوض مسکن است که متناسب با نیاز خانوارها تا ۱۰۰ درصد هزینه تأمین مسکن آن‌ها را پوشش می‌دهد. در سال ۲۰۲۰، در حدود ۱/۳۸ درصد تولید ناخالص داخلی بریتانیا صرف این کمک‌هزینه شده است. سیاست دیگر، حفظ و افزایش مسکن استیجاری اجتماعی است که در حدود ۲۰ درصد از موجودی مسکن بریتانیا را شامل می‌شود. افزون بر این، عرضه مسکن استطاعت‌پذیر بر مبنای نیازسنجی مسکونی در پهنه سرزمینی و با همکاری نهادهای محلی صورت می‌گیرد. در برنامه مسکن استطاعت‌پذیر سال ۲۰۲۱-۲۰۲۶، پیش‌بینی شده که ۱۸۰ هزار واحد مسکونی استطاعت‌پذیر برای گروه‌های مختلف درآمدی با توزیع مناسب در پهنه سرزمینی عرضه شود. عرضه این واحدها بر دو محور سامان یافته است:

(۱) عرضه واحدهای مسکونی استیجاری استطاعت‌پذیر (۱۱۹ هزار واحد مسکونی): اجاره این واحدهای مسکونی زیر قیمت بازار است و شامل دو برنامه اصلی است: برنامه مسکن استطاعت‌پذیر که اجاره آن حداقل ۲۰ درصد زیر قیمت بازار است و برای گروه‌های درآمدی مختلف قابل استفاده است. برنامه مسکن اجتماعی که اجاره آن ۵۰ درصد زیر قیمت بازار است و صرفاً در اختیار گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر (برای مثال، به همراه مناسب‌سازی برای افراد دچار معلولیت یا سالمندان) قرار می‌گیرد.

(۲) عرضه واحدهای مسکونی استطاعت‌پذیر برای مالک‌نشینان (۶۱ هزار واحد مسکونی): این واحدهای مسکونی نیز زیر قیمت بازار برای خرید مسکن ملکی عرضه می‌شوند و شامل سه برنامه است. نخست، برنامه اجاره به شرط تملیک که طبق آن، مستأجران واجد شرایط از این حق برخوردار هستند که بین ۱۰ تا ۷۵ درصد از واحد مسکونی را که در آن سکونت دارند از موجد خریداری کرده و نسبت به سهم باقیمانده موجد (مالک اصلی)، به او اجاره پرداخت کنند و در صورت تمایل، در آینده کل ملک را از مالک اصلی خریداری کنند. دوم، برنامه‌هایی که سازندگان را موظف می‌کند واحدهای مسکونی را ۲۰ درصد زیر قیمت بازار برای فروش عرضه کنند. سوم، برنامه‌هایی که صرفاً برای مسکن اولی‌ها است و قیمت فروش واحدهای مسکونی آن، بین ۳۰ تا ۵۰ درصد زیر قیمت بازار است.



ترکیه

در کشور ترکیه دو سیاست مسکن برای عرضه مسکن استطاعت‌پذیر و باکیفیت در حال اجراست: نخست، کنترل اجاره که از سال ۲۰۲۲ به تصویب رسید و سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره را تعیین کرد. در این سیاست که معطوف به حفظ استطاعت‌پذیری موجودی فعلی مسکن است، مستأجران ساکن از این حق برخوردار هستند که قرارداد استیجاری را تمدید کرده (این حق مکمل اصلی سیاست کنترل اجاره است) و حداکثر ۲۵ درصد اجاره به‌ار افزایش دهند. دومین سیاست معطوف به ساخت مسکن استطاعت‌پذیر ملکی (برنامه TOKİ) است. این برنامه شباهت قابل توجهی با برنامه‌های ملی مسکن کشور دارد و حول محور انبوه‌سازی مسکن با عرضه زمین از طرف دولت به بخش خصوصی است. متقاضیان این برنامه، با پرداخت‌های چند مرحله‌ای و در نهایت با دریافت وام یارانه‌دار، امکان خانه‌دار شدن خواهند داشت. از سال ۲۰۰۲ تاکنون، بیش از ۱ میلیون واحد مسکونی از این نوع مسکن در ۸۱ بخش کشور ترکیه ساخته شده است.



هلند

در میان کشورهای عضو سازمان توسعه و همکاری اقتصادی، کشور هلند بیشترین سهم مسکن اجتماعی را دارد. در حدود ۳۶ درصد کل موجودی مسکن این کشور، مسکن اجتماعی است. در این کشور دسترسی به مسکن اجتماعی به جای آن‌که صرفاً معطوف به کم‌درآمدترین گروه‌ها باشد و نوعی «توررفاهی» به شمار رود، همچون «چتررفاهی» عمل می‌کند و شمولیت اجتماعی بالایی دارد (۴۰ درصد از خانوارهای مستأجر واجد شرایط محسوب می‌شوند). مهم این است که مالکیت و مدیریت این بخش از موجودی مسکن، در اختیار ۲۸۴ تعاونی مسکن مستقل قرار دارد. در این برنامه برای حمایت از مستأجران دو سیاست عمده وجود دارد: نخست، کنترل اجاره که افزایش قیمت اجاره را با افزایش درآمد مستأجران هدف همگام می‌کند. دومین سیاست حول محور تضمین ثبات سکونت است که در چارچوب قراردادهای بدون تاریخ سامان یافته که تخلیه مستأجران را صرفاً به دلایل موجه (مانند عدم پرداخت اجاره برای چند ماه متوالی) محدود کرده است.

