

سیاست‌های بانک جهانی در خصوص توانمندسازی بازار مسکن ۱۹۹۳*

به سوی دستورکاری تازه برای سیاست‌گذاری در مسکن

مترجم: زهرا افتخاری راد - زهرا اسکندری دورباطی**

این گزارش تلاشی است برای تبیین سیاست‌های بانک جهانی در زمینه سکونتگاههایی که طی دهه‌های ۱۹۸۰ و اوائل دهه ۱۹۹۰ میلادی شکل گرفته‌اند، و حاوی پیشنهادهایی مهم برای جهت‌گیری‌های سیاست‌گذاری برای بانک جهانی، و نحوه توزیع و نوع اعطای اعتبار برای مستقاضیان وام بانک است. در این گزارش، بازنگری سیاست‌های دولتی، نهادها و قوانین مربوطه در جهت توانمندسازی بهینه بازار پیشنهاد می‌شود، و بر دور شدن از محدودیتهای «طرح محور» که نهادهای دولتی در آنها به ساخت و ساز و تامین مالی سکونتگاه می‌پرداختند تأکید می‌شود، تا دولت نقش سابق خود را به عنوان تولیدکننده مسکن کنار بگذارد و در عوض به ارائه راهکارهای موثر از طریق توانمندسازی در اعمال مدیریت در بخش مسکن بپردازد. اگر خواهیم با ابعاد وسیع مسائل و مشکلات اسکان و ارتقاء اسکان کم درآمدها به عنوان بخش مهمی از ساماندهی اقتصاد توجه کنیم، ناگزیر از تغییر بنیادین در نگرشها خواهیم بود.

ضمن تأکید بر لزوم به کارگیری استانداردهای معتبر سکونتگاهها، تامین خدمات مورد نیازشان، دقت بر مقرون به صرفه بودن اقدامات، و ایجاد امکان پوشش هزینه‌های ساخت و ساز، چنین برنامه‌هایی به تنهایی برای حل مسائل کافی نیستند. در دیدگاههای قبلی بانک جهانی نسبت به مشکلات و مسائل اسکان، عناصر متعددی از سیاست‌های توانمندسازی در پیش گرفته شده بود، اما باید بیش از پیش به بخش مسکن به عنوان مبحثی چند بعدی و با همه ابعادش پرداخت. علاوه بر این، در چارچوب برنامه‌های پیشین که به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و امور مالی مرتبط با اسکان می‌پرداختند، باید قوانین و مقررات مربوط به این فعالیتها را بازنگری کرد. ابعاد شیوه‌های سابق مداخله‌های بانک جهانی، از دامنه لازم در جهت تاثیرگذاری بر بخش مسکن در اقتصاد کشورهای در حال توسعه برخوردار نبود، حال آنکه با در نظر گرفتن اهمیت این بخش، به کارگیری راهکارهای توانمندسازی بسیار مهم به نظر می‌آید.

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، معمولاً بین ۲ الی ۸ درصد تولید ناخالص ملی است، و خدمات رسانی‌های مرتبط با آن بین ۵ تا ۱۰ درصد افزونتر از آن را شامل می‌شود. در نتیجه، ابعاد سالانه هزینه‌های مرتبط با بخش مسکن بین ۷ تا ۱۸ درصد تولید ناخالص ملی است، و حتی این ارقام بسیار بالا نیز تمامی ابعاد تاثیرگذاری در بخش مالی و حقیقی اقتصاد را بیان نمی‌کنند. برنامه‌های دولتی در زمینه تولید مسکن، بر تمامی بخش مسکن تاثیر می‌گذارند و در نتیجه این برنامه‌ها بر تمامی اقتصاد سایه خواهند انداخت. در عین حال، برنامه‌های کلان دولت (در تمام بخشهای اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی) حتی بیش از برنامه‌های صرف بخش مسکن، بر اسکان تاثیر می‌گذارند.

علاوه بر اینها، رابطه‌هایی قدرتمند بین اصلاحات در سیاست‌های مرتبط با مسکن و برنامه‌های بانک جهانی در جهت کاهش سطح فقر و جلوگیری از زوال بافت شهری برقرار است. زاغه‌نشینی، محله‌های شهری دارای بافتهای بسیار فرسوده، و حاشیه‌نشینی یا سکونتگاههای نابسامان محل سکونت اقشار کم درآمد شهری هستند که در برخی موارد محیط‌های مطلوبی برای زندگی به شمار نمی‌آیند. آب غیرمشروب (آلوده)، معضلات بهداشتی زیست محیطی غیرقابل قبول ناشی از زیاده، و خطرات ناشی از مصرف غلط سوخت در داخل واحدهای مسکونی برای پخت و پز و ایجاد گرما، جملگی از دلایل اصلی شیوع انواع بیماریها در سطح شهر محسوب می‌شوند. زیانهای ناشی از عملکرد نابهینه بازار مسکن بیشتر اقشار کم درآمد را دستخوش مشکل می‌کند و نارسایی‌های ناشی از عملکرد دولت در خصوص استانداردهای پائین زیست محیطی در سکونتگاههای شهری، به اقشار کم درآمد ضرر می‌رسانند در واقع، باید گفت که این گزارش بر سکونتگاههای

*- این سند باید دیدگاهها و برنامه‌های بانک جهانی در خصوص اسکان کم درآمد است. (Housing: Enabling Markets to Work (1993)).
**- کارشناسان ارشد توانمندسازی و توسعه شهری سازمان عمران و بهسازی شهری



مباحث دیگر، چون ایجاد امنیت در تملک، از آنجا که می‌تواند نقش پشتوانه یا ضمانت برای دستیابی به اعتبارات مالی درازمدت را ایفا کنند، باعث می‌شوند که عامل تقاضا یا بهره‌برداری از ملک و مسکن حالت سرمایه‌ای بیابد و در نتیجه به نوعی از چرخه گمی اسکان موجود برای پاسخ‌گویی به تقاضای سرپناه خارج بماند. در نتیجه، این روند به افزایش قیمت و گران شدن نسبی مسکن می‌انجامد. کلیه این سیاست‌ها، بر قیمت، دسترس‌پذیری، کیفیت و تولید مسکن غیررسمی نیز به شدت تاثیر می‌گذارند که بخش وسیعی از جمعیت کشورهای در حال توسعه را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

شاخصه‌های اسکان که می‌توان از جمله مهم‌ترین آنها ابعاد سکونتگاه، سرانه زمین، و پایداری سازه، قیمت خرید و اجاره و یا نسبت آنها به درآمد را برشمرد، برای ارزیابی بهینه بودن عملکرد بازار مسکن عوامل مفیدی به شمار می‌آید. این شاخصه‌ها، مقایسه تطبیقی را میسر می‌کنند. مثلاً، بازار مسکن در بانکوک سکونتگاهی بهتر و ارزان‌تر را نیز برای افشار کم‌درآمد تامین می‌کند، حال آن‌که کولامپور حتی با بازاری بسیار تحت کنترل، از چنین عمل کرد مثبتی برخوردار نیست. نارسایی‌های بخش عرضه در این نمونه‌ها و بسیار نمونه‌های دیگر، از کارکردهایی ناشی می‌شوند که بر مواد اولیه ساختمان‌سازی، زمین، و امور مالی مؤثرند و یا در زیرساخت موجود، چارچوبهای قانونی و آیین‌نامه‌های ساخت و ساز ریشه دارند که بر تولید، قیمت، و کیفیت مسکن تاثیر می‌گذارند. مثلاً، از آنجا که در تایلند ضوابط ساده‌ای جاری‌اند، عرضه مسکن در آنجا نسبت به کشورهای کره یا مالزی تا سی بار بهتر به نوسانها پاسخ می‌گوید؛ چراکه در دو کشور یاد شده مقررات پیچیده و دست و پاگیری بر قلمرو مسکن حاکم‌اند. این امر به صورت اختلافهای زیاد نرخ مسکن در این شهرها منعکس می‌شود که با مقایسه تطبیقی، نسبت تفاوت قیمت مسکن و درآمد در این سه کشور به دست می‌آید.

سیاست‌هایی که عملکرد بهینه بازار و پاسخ‌گویی به فرایند عرضه مسکن در بازار را محدود می‌کنند، به کاهش سرمایه‌گذاری، افزایش قیمت مسکن، کاهش کیفیت در ساخت و ساز، و کاهش کیفیت سکونتگاهها می‌انجامد. در ضمن، وقتی بازار مسکن سقوط می‌کند، عموماً افشار کم

آفریقا - حلبی آباد در برابر برجهای مدرن مسکونی، تجاری. شهری، که بیش از پیش مهیای جذب سرمایه‌گذاری‌اند، متمرکز است. همچنین، این گزارش در پی آن است که نشان دهد مشکلات مسکن در شهرها شدیدتر است.

عملکرد بخش مسکن

شالوده‌های عملکرد بخش مسکن را نیروهای موثر در بازار شکل می‌دهند. توازن بین عرضه و تقاضای سرپناه و کیفیت و کمیته آنچه را خریداری می‌شود، تعیین می‌کند. بررسی تجربی تغییرات در هزینه مسکن نشان می‌دهد که وضعیت مسکن همواره با بهبود و توسعه اقتصادی بهتر می‌شود. ولی باید گفت که به کارگیری سیاست‌های ناهمسان بین شهرها و بین کشورها، آثار متفاوتی بر نحوه افزایش قیمت مسکن بر جای می‌گذارد.

سیاست‌های گوناگونی مسکن را متأثر می‌کنند. مهیاسازی زیرساختار، قانونمندی‌سازی توسعه زمین و مسکن، ساماندهی صنایع ساختمانی و صنایع مصالح ساختمانی، و مداخله بخش دولتی در تولید مسکن، جملگی عواملی‌اند که مستقیماً بر تولید مسکن و بر نوسانهای ناشی از تغییر در تقاضا نیز اثر می‌گذارند. برخی

درآمد آسیب بیشتری می‌بینند. به نحوی می‌توان گفت که چنین سیاست‌هایی در جهت عکس پشتیبانی از بخش استیجاری مسکن عمل می‌کنند. بخشی که در بسیاری از کشورهای در حال توسعه اکثریت شهرنشین را دربر می‌گیرد. در همان حالی که هزینه و قیمت مسکن به بالاتر از حد معقول می‌رسد، آثار منفی آن در اقتصاد کلان نیز آغاز می‌شود و بخشهای دیگر را همچون نرخ پس‌انداز، نابرابری در بودجه، تورم، نرخ بهره، بازار اشتغال و نرخ تولید متاثر می‌کنند. در نتیجه، سیاستگذاری در بخش مسکن باید از قلمرو تنگ نظرانه دخالت دولت در تولید مسکن ارزان قیمت خارج شود و به همه مسائل در بخش مسکن نظر کند. در این سیاست‌ها، ضمن پافشاری بر نقش دولت در توسعه اقتصاد ملی، باید با قوتی بیشتر و دقت نظری ویژه بر بخشهای رسمی و غیررسمی در بخش مسکن تاکید شود.

ابزار کار توانمندسازی در سیاست‌های مسکن دولتها باید تشویق شوند تا سیاست‌هایی را اتخاذ کنند که در جهت توانمندسازی فعالیتهای بازار مسکن گام برمی‌دارند. دولتها دارای ۷ ابزار کار توانمندسازی مهم‌اند. سه قلم از آنها به مشکلات بخش تقاضا می‌پردازند و سه قلم دیگر با امور بخش عرضه سر و کار دارند و هفتمین موردش به بهبود وضعیت مدیریت کلی بخش مسکن خواهد پرداخت.

۱. گسترش و تامین حقوق تملک: تامین حق مالکیت و خرید و فروش آزادانه مسکن تحت پوشش حمایتی قانون قرار گیرد و زمین و سرپناهی که موقعیت پایدار حقوقی ندارد، باید ساماندهی شوند و امکان ثبت قانونی آنها فراهم آید.

۲. ایجاد و گسترش سیستم اعتبار و وامهای مسکن: ایجاد نهادهای اعتباری سالم، رقابتی و حمایت از فعالیتهای اعتباری در راستای امکان دسترسی اقشار کم درآمد به وامهای مسکن.

۳. عقلانی کردن یارانه‌ها: اطمینان یافتن از این که یارانه‌ها در ابعاد مناسب می‌توانند هزینه شوند. یارانه باید هدفمند، قابل اندازه‌گیری و شفاف باشد و در عین حال عمل کرد بازارهای مسکن را مخدوش نکند.

۴. تامین زیرساختی برای فراهم آوردن زمین سکونتگاهها: ایجاد هماهنگی میان بخشی در بین نهادهای تامین کننده زیرساختهای مسکونی (زیرساخت‌هایی مانند خیابان کشی، لوله کشی آب، لوله کشی فاضلاب، و برق) به منظور تمرکز بر ارائه این خدمات در زمینهای شهری و مینهای خارج از محدوده، تا توسعه بهینه ساخت و ساز مسکونی میسر شود.

۵. قانونمند کردن عمران و آبادانی زمین و مسکن: ارزیابی به منظور متوازن سازی فواید و هزینه‌های مقرراتی که بر بازار مسکن و زمین شهری تاثیر می‌گذارد، بخصوص مقررات کاربری زمین، ساخت و ساز، و حذف مقرراتی که بدون دلیل منطقی در عرضه مسکن اختلال ایجاد می‌کنند.

۶. ساماندهی صنعت ساختمان: ترویج رقابت پرمه‌تر در زمینه صنعت ساختمان، کنار گذاشتن عوامل بازدارنده در راه استفاده از مصالح محلی و کاهش مقررات ایجادکننده موانع تجاری برای مواد اولیه مسکن (کاهش تعرفه‌های بازرگانی).

۷. این موارد را نهادسازی و توسعه چارچوب مدیریتی تخصصی مسکن حمایت و راهبری می‌کنند: تقویت نهادهایی که می‌توانند بخش را در سطح کلان مدیریت کنند و بر عملکرد آن نظارت داشته باشند. گردآوری همه عوامل تاثیرگذار در بخش دولتی، بخش خصوصی، و نمایندگان نهادهای غیردولتی و سازمانهای مستقر در محله، و اطمینان از بهینه بودن برنامه‌ها و سیاست‌ها برای اقشار کم درآمد و حرکت در جهت جلب مشارکت آنان. این هفت ابزار توانمندسازی، کم و بیش در همه کشورهای وام‌گیرنده از بانک جهانی قابل تحقیق‌اند، ولی در هر کشور اولویت متفاوتی وجود دارد.

در کشورهای کم درآمد، اولویت در تدوین و گسترش حقوق تملک «بازار محور»، تقویت و تسهیل تولید مسکن از طریق افزایش سرمایه‌گذاری در تامین زیرساختهای شهری و ایجاد رقابت بیشتر در صنعت ساختمان است. در مورد ایجاد تحول در سیاست‌گذاری، اولویت در بهبود بخش امور مالی مسکن و نهادهای مالی مرتبط همراه با کاهش انتقال بودجه به بخش مسکن و افزایش سرمایه‌گذاری در زیرساخت است.

در کشورهایی (بلوک شرق سابق) که از پیشینه برنامه‌ریزی مرکزی برخوردارند، اولویت در اصلاحات در قلمرو حقوق تملک، امور مالی مسکن، یارانه‌ها، مقررات زمین و ساخت و ساز، آماده‌سازی زمین، تولید و توزیع مصالح ساختمانی و بخش مسکونی صنعت ساختمان است.

در کشورهای میانه حال (با درآمد ملی متوسط)، اولویت با اصلاح مقررات مربوط به ساختمان، کاربری زمین، و تسهیل انتقال به فرایند پاسخگو در عرضه مسکن، همراه با ایجاد و توسعه سیستم رهن و اعتبار مالی برای مسکن است.

چارچوب همکاریهای بانک جهانی

طی چند دهه گذشته سیاست بانک جهانی در زمینه مسکن به حد قابل توجهی متحول شده است. در طی این



آفریقا - سکونتگاه تهیدستان شهری

سازمان‌های بین‌المللی امور مالی نقش مهمی را ایفا می‌کردند.

اهداف عملیات در بخش مالی مسکن که امور مالی، مالیاتی و مباحث خاص بخش مسکن را مورد نظر داشت، در سطح کلان مملکتی مورد توجه قرار گرفته و ابعاد و تسهیلات بانک جهانی برای مداخله در بخش مسکن را افزایش داده است. میانگین هزینه چنین پروژه‌هایی از ۱۹ میلیون دلار، طی سالهای ۱۹۷۲-۱۹۷۵، به ۹۵ میلیون دلار در سالهای ۱۹۸۵-۱۹۹۰ میلادی افزایش یافت، که به طور متوسط به دلار امروز معادل ۲۱۱ میلیون برای هر پروژه تخمین زده شده است. در همین حال، درآمد سرانه کشورهای دریافت‌کننده وام (بین دهه‌های ۷۰ و ۸۰ میلادی) به طور متوسط دو برابر شده است. این تغییرات عموماً در توسعه امور مالی منعکس می‌شوند.

در کشورهای در حال توسعه، بخصوص اقشار میان درآمد مخاطب چنین برنامه‌هایی بودند. سیاست کنونی بانک جهانی که در این جا ارائه می‌شود، به قسط و توزیع چنین اهدافی در طیف وسیع‌تری از کشورها و نیز به تأمین نیازهای کشورهای کم درآمد خواهد پرداخت.

اعطای وام طی چند دهه گذشته، ۶ دستاورد چشمگیر به بار آورده است:

۱. موفقیت پروژه‌ها تا حد زیادی منوط به سطح عمومی عوامل تاثیرگذار است. در اقتصاد و بخش مسکن، اگر پروژه‌ها نتوانند ماهیت مقررات و قوانین را ارتقاء دهند، در حد ناچیزی بخش مسکن را تحت تاثیر قرار می‌دهند.
۲. اسکان غیررسمی از اهمیت خاصی برخوردار است، و در جهت بهبود وضع مسکن، این فعالیتهای بخش غیررسمی است که از روشهای توانمندسازی سود خواهد برد.
۳. پروژه‌ها به تنهایی کوچکتر از آنند که بخش مسکن را متاثر کنند.
۴. از آنجا که توجه دولتها به پروژه‌ها معطوف شده بود، احتمالاً از اصلاحات در مقررات و نهادسازی در جهت توانمندسازی، تسهیل و هماهنگی عمومی بخش غافل مانده‌اند.

دوره، به علت توجه فزاینده اعضای بانک جهانی به وامهای مسکن و همراه با تأیید بیش از پیش اهمیت سیاست‌های بخش مسکن، برنامه اعطای وامهای بانک جهانی و سیاست‌های تحقیقاتی و حمایت‌های فنی بانک گسترش پیدا کرد. مثلاً، وامهای مسکن مرتبط با برنامه‌های اسکان، طی چند سال گذشته از ۳/۵٪ کل وامها، سالانه دو برابر شده و به ۷٪ (حدود ۹۰۰ میلیون دلار) رسیده است (۱۹۹۳).

پیش‌بینی می‌شود که با توجه به تقاضای فزاینده اعضای بخش وامهای اسکان کماکان رو به افزایش رود. بین سالهای ۱۹۷۲ تا ۱۹۹۰، بانک جهانی در ۱۱۶ پروژه سرپناه (آماده‌سازی؛ بهسازی اسکان غیررسمی) مشارکت کرده که با میانگین ۲۶ میلیون دلار (۱۹۹۳)، در ۵۵ کشور اجرا شدند.

در این پروژه‌ها، با بهبود سیاست‌های مسکن در کشورهای در حال توسعه، عموماً، در بخشهای کالبدی، و نیز کاهش هزینه، توفیقهایی کسب شده است. این پروژه‌ها در عین حال که به نتایج کالبدی مثبتی دست یافتند، عموماً دو نقص عمده داشتند. نخست، به راهکارهایی که از طریق اخذ هزینه از آنهایی که از این برنامه‌ها منتفع می‌شدند توجه نکرده است، و در نتیجه به کاهش و حذف یارانه می‌انجامیده، دوم، چنین پروژه‌هایی در بخش خصوصی قابل باز تولید نیستند^(۱). در سالهای ۱۹۸۰ میلادی در سیاست‌های اعتباری بانک جهانی تحول چشمگیری اتفاق افتاد، و وامها بیشتر به جای هدفگیری پروژه‌های آماده‌سازی و یا بهسازی، به وامهایی تبدیل شدند که به نهادهای مالی مرتبط با مسکن تعلق یافتند. این جابجایی، هم در بخش خصوصی و هم در بخش دولتی از عملیات مالی در بخش مسکن حمایت می‌کرد؛ در این میان

۱. باید گفت که بانک جهانی هم اکنون به اتخاذ سیاست‌های دقیق‌تری در این خصوص دست یافته است.

۵. جا به جایی مطلوب از سهم وامهای اعطایی از پروژه‌های معمولاً کالبدی به سمت پروژه‌هایی که بیشتر به نهادها و اصلاحات در سازمانها (در سطوح ملی و منطقه‌ای، استانی) توجه دارند، تا هدف‌گیری نهادهای موثر در ترویج اصلاحات در مقررات و سازماندهی افزایش یابد.

۶. طیف وسیع و متفاوتی از راهکارهای اعطای وام برای بخش مسکن از سوی بانک جهانی و سایر سازمانهای اعطاکننده وام به کار گرفته می‌شوند که باید به صورت هماهنگی ساماندهی شوند.

۷. توجه خاص به اسکان کم درآمد (که قبلاً هم وجود داشت) از اهمیت برخوردار است و باید ادامه یابد.

جمع‌بندی

هشت اصل، همکاریهای آینده بانک جهانی را در بخش مسکن شکل می‌دهند:

۱. بانک جهانی دولتها را تشویق می‌کند تا نقش توانمندساز را ایفا کنند، از تولید یا پشتیبانی مالی یا نگهداری مسکن دور شوند، و به سوی برقراری شرایط مطلوب برای عملکرد بهینه بازار مسکن و بهبود وضع سرپناه فقرا اقدام کنند.

۲. برنامه‌های اعتباری بانک جهانی در خصوص سکونتگاه، «بخش محور» خواهند شد، و از حالت تک پروژه‌ای دور خواهند شد. پروژه‌هایی کم مخاطب در چارچوب کلی بخش مسکن ارزیابی خواهند شد.

۳. بانک جهانی در ارتباط با نهادهایی که نقش قانونمندی‌سازی و سیاست‌گذاری دارند، فعالیت خواهد کرد و هدف خود را برای مواقعی تدارک می‌بیند که دریافت‌کننده وام مایل و قادر به تسهیل عملکرد بازار و خروج از انحصار و رانت‌خواری نیست.

۴. بانک از ابداع روشهای نوین حمایتی و مداخله پشتیبانی می‌کند. بسیاری از جزئیات طرحهای توانمندسازی برای بخش مسکن باید به خوبی جا افتد.

۵. بانک جهانی از دولتها درخواست می‌کند که در جمع‌آوری، و تحلیل اطلاعات و آمار در خصوص بخش مسکن بکوشند تا روند سیاست‌گذاری و اجرا بهبود یابد و عملکرد قابل ارزیابی شود.

۶. بانک جهانی از بازنگری به سیاست‌های مسکن حمایت می‌کند: ارتقای حقوق تملک و عملکرد بازار مالی مسکن، اصلاحات در مقررات، و جایگزین کردن یارانه‌های هدفمند به جای یارانه‌های عمومی، موردنظر است.

۷. بانک جهانی در روند سرمایه‌گذاری برای پروژه‌هایی مانند پروژه‌های بزرگ زیرساختها، بهسازی زیرساخت در محله‌های حاشیه‌نشین، سکونتگاههای غیررسمی، و تهیه و ارائه زیرساخت در طرحهای آماده‌سازی، همکاری می‌کند.

۸. بانک جهانی از بازنگری نقش نهادها و نهادسازی نیز حمایت می‌کند. این حمایتها از طریق وامهای تنظیم‌کننده، وامهای سرمایه‌گذاری و برنامه‌های همکاری فنی انجام می‌شوند. به طور کلی، ایجاد تحول در سیاست‌ها، بخش مسکن در خصوص هر کشوری متفاوت خواهد بود و با شرایط خاص آن کشور ابزار کار خاصی برای پاسخ‌گویی به چالشها، و از بین بردن عوامل بازدارنده آن کشور به کار گرفته خواهند شد. وامهای مسکن و وامهای مرتبط با سکونتگاهها در آینده نیز از اهمیت خاصی در مجموعه فعالیتهای بانک جهانی برخوردار خواهند بود، و بخش اعظم فعالیتهای بانک جهانی در شهرها به این دو بخش معطوف خواهد شد. مانند تغییر جهت سیاست بانک جهانی به سوی اعطای وامهایی که تمامیت بخش مسکن را مخاطب قرار می‌دهند، و نیز روش توانمندسازی با پشتوانه مطالعات و تحقیقات در جهت تولید ابزار کارهای تقویت‌کننده مدیریتی را دنبال می‌کند، این ابزارها عبارتند از:

- بهره‌گیری از شاخصه‌های عملکردی بخش مسکن؛
- ارزیابی تاثیر سیاست‌های متفاوت بر عملکرد بخش مسکن؛
- توسعه و ایجاد ابزار کار اجرایی و میدانی برای تحلیل و طراحی سیاست‌های مسکن (ارزیابی مقررات، ارزیابی سیاست‌های واگذاری زمین)؛
- بهره‌گیری از فن‌آوری رایانه‌ای به منظور طراحی برنامه‌های مالی و اعتباری؛
- جمع‌آوری اطلاعات در خصوص مسکن شهری، این برنامه‌های تحقیقاتی، از جانب بانک و دیگر سازمانهای مرتبط در دست تدوین و اجراست. حرکت به سوی توانمندسازی در بخش مسکن، از اهمیت خاصی برخوردار است. تقویت بخش سیاست‌گذاری در وامهای اعطایی بانک جهانی در زمینه مسکن، عملکرد بخش مسکن را در کشورهای مخاطب حمایت می‌کند و نقش بخش مسکن را در اقتصاد کلان بهبود می‌بخشد و به فقرزدایی کمک می‌کند، و در بهسازی محیط زیست شهری تاثیری بسزا خواهد داشت.

منابع:

www world bank - Housing Enabling Markets to Work (1993)