



The Challenges of Urban Housing Policy in Iran

Mohammadreza Pourmohammadi^{1✉}, Rasoul Ghorbani², Mahsa Khosh Simaye Sardroud³

1. Corresponding Author, Professor Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: Pourmohammadi@tabrizu.ac.ir
2. Professor of Geography and Urban Planning, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: ghorbani.rasoul@gmail.com
3. PhD Candidate in Geography and Urban Planning, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: mahsa.khoshsima@gmail.com

Article Info

Article type:

Research Article

Article history:

Received: 18 February 2025

Revised: 17 October 2025

Accepted: 21 October 2025

Published: 10 May 2026

Keywords:

Non-dependence on the path of policies,
attention to society,
living conditions,
Housing rental system.

ABSTRACT

Objective: Achieving housing, especially in the metropolises of developing countries that have deep problems of rapid urbanization, poverty urbanization, and irrational inflationary economies, is not possible all at once, but requires years of continuous and flexible policymaking that is gradually advanced by the main factors. The main goal of housing policies is to address the challenges of urban housing policy for the target group, which is the main focus of the research. The mechanism of entering the current housing market conditions, whether in the governmental or market dimension, is not possible despite the existing structures and economic, social, environmental-physical and management challenges; while the main goal of policies is to provide housing for "all", especially low-income groups, in terms of ownership or rental and affordability.

Methods: This research is based on the purpose, fundamental and composite in nature, and by adopting the explanatory approach and content analysis, it reviews and systematically analyzes the sources and texts in the field of the subject. The research method used to achieve the intended goal is summative content analysis; So that by assuming certain definitions, the texts were studied. These concepts and operational definitions were extracted based on theoretical discussions. In the second step, resource retrieval was carried out based on keywords, titles and abstracts, and in the third step, with the help of expert questionnaires, a conceptual framework was developed with confirmatory factor analysis in Smart PLS software to select the main identifiers.

Results: This article has addressed the challenges of Iran's urban housing policy as a social need; Because they are facing various social, structural-institutional, economic, environmental-physical and management problems. On the other hand, many households are dissatisfied with the existing housing conditions, because the social factor has been neglected in policymaking; therefore, the existing challenges must be resolved in a synergistic and gradual manner.

Conclusions: By selecting the main indicators related to the 5 main structures and the 45-question design, 20 questions and main identifiers were finally identified. In the structural-institutional factor, 3 indicators, radical thinking and full concentration in the housing sector, government enterprise and non-dependence on the path of policies as key indicators; in the economic factor, 3 indicators were identified, oil prices, economic sanctions, and exchange rate developments, and lack of transparency and stability in parallel land and housing markets; in the social factor, 5 indicators were identified, the absence of mixed communities, lack of participation, lack of attention to the community, and ultimately the difference in the beliefs of experts and the poor in the effectiveness of policies; in the environmental-physical factor, 4 indicators were identified, problems with the design and engineering of existing housing, lack of attention to climatic conditions, lack of attention to neighborhood relations, and inappropriate building density; and finally, in the managerial factor, 5 indicators were identified, housing indicators, lack of flexibility of comprehensive plans in paying attention to housing, lack of a rental system, lack of integration of housing policies with other policies, and finally, lack of attention to land policy.

Cite this article: Pourmohammadi, M.R., Ghorbani, R. & Khosh Simaye Sardroud, M. (2026). The Challenges of Urban Housing Policy in Iran. *Journal of Geography and Planning*, 30(96), 40-65. <http://doi.org/10.22034/gp.2025.65860.3364>



© The Author(s).

Publisher: University of Tabriz.

DOI: <http://doi.org/10.22034/gp.2025.65860.3364>

Introduction

Achieving housing, especially in the metropolises of developing countries that have deep problems of rapid urbanization, poverty urbanization, and irrational inflationary economies, is not possible all at once, but requires years of continuous and flexible policymaking that is gradually advanced by the main factor. The main goal of housing policies is to address the challenges of urban housing policy for the target group, which is the main focus of the research. The mechanism of entering the current housing market conditions, whether in the governmental or market dimension, is not possible despite the existing structures and economic, social, environmental-physical and management challenges; while the main goal of policies is to provide housing for “all”, especially low-income groups, in terms of ownership or rental and affordability.

Materials and Methods

The main objective of the present research is explanation. Each explanation is an answer to a question, some of which can be expressed as “why” and some as “how-is-it-possible”. “Why-shoulds” are to show the necessity or predictability of an event in response to a specific process or order in specific circumstances. In other words, it is to determine the causal processes and initial conditions that lead to the determination of the explanatory factor, and here the researcher is looking for sufficient conditions for the emergence of the explanatory factor. The method of the present research is also to explain the why of the problem in question in Iranian society, so that the basic and fundamental principles are first identified. This research is based on the purpose, fundamental and composite in nature, and by adopting the explanatory approach and content analysis, it reviews and systematically analyzes the sources and texts in the field of the urban housing policies. The research method used to achieve the intended goal is summative content analysis; So that by assuming certain definitions, the texts were studied. These concepts and operational definitions were extracted based on theoretical discussions. In the second step, resource retrieval was carried out based on keywords, titles and abstracts, and in the third step, with the help of expert questionnaires, a conceptual framework was developed with confirmatory factor analysis in Smart PLS software to select the main identifiers.

Results and Discussion

This article has addressed the challenges of Iran's urban housing policy as a social need; Because they are facing various social, structural-institutional, economic, environmental-physical and management problems. On the other hand, many households are dissatisfied with the existing housing conditions, because the social factor has been neglected in policymaking; therefore, the existing challenges must be resolved in a synergistic and gradual manner.

Conclusion

The necessity of providing a policy analysis of the country's housing system (urban sector) from the perspective of public and social policy-making is raised in light of the results obtained, an issue that has been neglected in common policy analyses. Accordingly, due to the lack of a social perspective on the housing crisis and its consequences, the present study attempts to identify the existing crisis-causing and crisis-spreading policies and structural factors through the lens of “causes of housing policy-making challenges” and to analyze the challenges that support them. What is seen as a fundamental flaw in the country's five-year development plans and consequently in executive policies is the lack of comprehensiveness and dependence on the direction of policies in the preparation of these plans. In fact, each plan focuses only on a part of the problems in the housing sector, while the housing market and the housing sector are a fundamental pillar in the country's economy. The housing issue in the country is both an investment issue and an issue of providing shelter for citizens in the social sphere, intertwined with issues of urban management and development, and different for income deciles and support and vulnerable groups. Therefore, a comprehensive approach based on development governance should be the template in these development plans and executive policies, so that a tangible and sustainable effect can be achieved in the housing sector. A narrow-minded approach, a partial approach, and attention to some tasks cannot achieve the desired result in the housing issue.

By selecting the main indicators related to the 5 main structures and the 45-question design, 20 questions and main identifiers were finally identified. In the structural-institutional factor, 3 indicators, radical thinking and full concentration in the housing sector, government enterprise and non-dependence on the path of policies as key indicators; in the economic factor, 3 indicators were identified, oil prices, economic sanctions, and exchange rate developments, and lack of transparency and stability in parallel land and housing markets; in the social factor, 5 indicators were identified, the absence of mixed communities, lack of participation, lack of attention to the community, and ultimately the difference in the beliefs of experts and the poor in the effectiveness of policies; in the environmental-physical factor, 4 indicators were identified, problems with the design and engineering of

existing housing, lack of attention to climatic conditions, lack of attention to neighborhood relations, and inappropriate building density; and finally, in the managerial factor, 5 indicators were identified, housing indicators, lack of flexibility of comprehensive plans in paying attention to housing, lack of a rental system, lack of integration of housing policies with other policies, and finally, lack of attention to land policy.

Keywords: Non-dependence on the path of policies, attention to society, living conditions, Housing rental system.



چالش‌های سیاست مسکن شهری در ایران

محمدرضا پورمحمدی^۱✉، رسول قربانی^۲، مهسا خوش سیمای سردرود^۳

۱. نویسنده مسئول، استاد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: Pourmohammadi@tabrizu.ac.ir
۲. استاد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: ghorbani.rasoul@gmail.com
۳. دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: mahsa.khoshsim@gmail.com

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۲/۲۰ کلیدواژه‌ها: عدم وابستگی به مسیر سیاست‌ها، توجه به جامعه، شرایط سکونت، نظام استیجاری مسکن.	هدف: دستیابی به مسکن بویژه در کلانشهرهای کشورهای در حال توسعه که مشکلات عمقی شهرنشینی سریع، شهرنشینی فقر و اقتصادهای تورمی غیرمنطقی دارند؛ بصورت یکباره امکان پذیر نیست، بلکه به سال‌ها سیاست گذاری‌های تداومی و انعطاف‌پذیر که بصورت تدریجی توسط عوامل اصلی پیش روند، نیاز است. هدف اصلی از سیاست‌های حوزه مسکن، رفع چالش‌های سیاست مسکن شهری گروه هدف می‌باشد که تمرکز اصلی تحقیق است. سازوکار ورود به شرایط بازار مسکن کنونی چه در بعد دولتی و چه در بعد بازاری با وجود ساختارهای موجود و چالش‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی-کالبدی و مدیریتی امکان پذیر نیست؛ در حالی که هدف اصلی سیاست‌ها تأمین مسکن برای «همه» بویژه اقشار کم درآمد از جهت خانه‌دار شدن مالکیتی یا استیجاری و قابلیت استطاعت است. روش پژوهش: این پژوهش براساس هدف، بنیادی و ماهیتاً ترکیبی است و با اتخاذ رویکرد تبیینی و تحلیل محتوا به مرور و تحلیل سیستماتیک منابع و متون در زمینه موضوع می‌پردازد. روش تحقیق بکار گرفته شده در جهت دستیابی به هدف در نظر گرفته شده، تحلیل محتوای تلفیقی^۱ است؛ بطوری که با مفروض گرفتن تعریف‌های مشخص به مطالعه متون پرداخته شد. این مفاهیم و تعاریف عملیاتی بر اساس مباحث نظری استخراج شد. در گام دوم بازایی منابع بر اساس کلید واژگان، عنوان و چکیده انجام شد و در مرحله سوم با کمک پرسشنامه خبرگان تحلیل و چارچوب مفهومی با تحلیل عاملی تأییدی در نرم افزار اسمارت پی ال اس^۲ جهت گزینش معرف‌های اصلی تدوین شد. نتایج: این مقاله به چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن شهری ایران بعنوان یک نیاز اجتماعی پرداخته است؛ چرا که با مشکلات اجتماعی، ساختاری- نهادی، اقتصادی، محیطی- کالبدی و مدیریتی گوناگونی روبرو هستند. از طرف دیگر بسیاری از خانوارها از شرایط سکونت موجود، ناراضی می‌باشند، چرا که عامل اجتماعی در سیاست‌گذاری‌ها مغفول مانده است؛ بنابراین چالش‌های موجود باید بصورت هم‌افزا- تدریجی برطرف شوند. نتیجه‌گیری: با گزینش معرف‌های اصلی مرتبط با ۵ سازه اصلی و طرح ۴۵ سؤال نهایتاً ۲۰ سؤال و معرف اصلی شناسایی گردید. در عامل ساختاری- نهادی ۳ معرف، تفکرات رادیکالی و تمرکز کامل در بخش مسکن، بنگاهداری دولت و عدم وابستگی به مسیر سیاست‌ها به عنوان معرف‌های کلیدی؛ در عامل اقتصادی نیز ۳ معرف، قیمت نفت، تحریم‌های اقتصادی و تحولات نرخ ارز و عدم شفافیت و ثبات در بازارهای موازی زمین و مسکن؛ در عامل اجتماعی ۵ معرف، نبود جوامع مختلط، عدم مشارکت، عدم توجه به جامعه و در نهایت تفاوت در باور کارشناسان و فقرا در اثربخشی سیاست‌ها؛ در عامل محیطی- کالبدی نیز ۴ معرف، مشکلات طراحی و مهندسی مسکن موجود، عدم توجه به شرایط اقلیمی، عدم توجه به روابط همسایگی و تراکم نامناسب ساختمانی و در نهایت در عامل مدیریتی ۵ معرف، شاخص‌های مسکن، عدم انعطاف‌پذیری طرح‌های جامع در توجه به مسکن، نبود نظام استیجار، عدم تلفیق سیاست‌های مسکن با سایر سیاست‌ها و نهایتاً عدم توجه به سیاست زمین شناسایی گردید.

استناد: پورمحمدی، محمدرضا؛ قربانی، رسول و خوش سیمای سردرود، مهسا (۱۴۰۵). چالش‌های سیاست مسکن شهری در ایران. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۳۰ (۹۶)، ۴۰-۶۵.

<http://doi.org/10.22034/gp.2025.65860.3364>



© نویسندگان.

ناشر: دانشگاه تبریز.

مقدمه

بحران مسکن سابقه‌ای طولانی و ابعادی متنوع دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه نمود (نجاتی نمینی، ۱۳۹۵). در کشورهای در حال توسعه تقریباً سه چهارم سرمایه‌گذاری در امر مسکن، به ساختن واحدهای مسکونی جهت طبقه پردرآمد شهری اختصاص می‌یابد و یک پنجم سرمایه‌گذاری مسکن در واحدهای مسکونی طبقه دوم به کار می‌افتد. بدین ترتیب سهم ناچیزی از سرمایه‌گذاری در امر مسکن به ساختن واحدهای مسکونی جهت طبقه کم درآمد در نظر گرفته می‌شود (جهانبین و پورمحمدی، ۱۳۸۹). سیاست‌های رفاهی مسکن، محصول نیروها و ساختارهای کلان و همچنین شرایط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی حاکم بر هر دوره است (برادران و همکاران، ۱۳۹۸). استراتژی مسکن برای عموم تسهیل تأمین مسکن قابل استطاعت به خانوارهای کم‌درآمد از طریق مشارکت مستقیم یا غیرمستقیم دولت است (چن و یانگ^۱، ۲۰۱۴). سیف‌الدینی (۱۳۸۱) اذعان می‌کند، ارائه مسکن مناسب برای اقشار مختلف مردم، یکی از مهم‌ترین وظایف دولت می‌باشد. چرا که تأمین آن بدون کمک و حمایت همه جانبه از سوی دولت عملی نیست (برادران و همکاران، ۱۳۹۶)؛ زیرا در جامعه مسکن تجاری سازی شده است (پورمحمدی و همکاران، ۱۴۰۴). از سویی دیگر روند رشد جمعیت جهان و فزونی نیازها در بخش‌های مختلف، نیاز به زمین و مسکن (نقل در پيله‌ور و همکاران، ۱۳۹۰) بالاخص زمین و مسکن شهری در شهرهای بزرگ، کلان‌شهرها، مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها را بصورت یک معضل جهانی مطرح می‌سازد.

باید از تجربیات سیاست‌های قبلی مسکن درس‌هایی را برای آینده و بهتر کردن آن فراهم کرد (شیبانی و هاوارد^۲، ۲۰۱۸). ملاک ارزیابی هر سیاست مسکن معطوف بر هدف آن است. با تمرکز بر سیاست مسکن برای همه، سیاست مسکن موفق باید کسانی را که بیش‌تر به کمک نیاز دارند هدف قرار دهد و باید در مورد توانایی خرید آن‌ها تحقیق کند (چن و یانگ، ۲۰۱۴). با توجه به ناکامی سیاست‌ها و چالش‌های موجود در گستره جهان، در آینده مسکن باید به بخش بزرگی از سیاست بین‌الملل و دستور توسعه تبدیل شود. در همین راستا هبیتیت^۳ رویکردی را پیشنهاد می‌دهد که مسکن را در مرکز توجه دستورکار جدید قرار می‌دهد. کاستی‌های اصلی رویکرد توانمندسازی و ارتباط آن با سیاست‌های دولتی مسکن ۱- سقوط مسکن به عنوان یک اولویت سیاسی، علی‌رغم تقاضای روزافزون ۲- نابرابری، تمرکز بر تملک مسکن، زمین‌خواری و بی‌توجهی به مسکن اجاره‌ای ۳- تکیه روزافزون بر بخش خصوصی می‌باشند (حامدی، ۱۳۹۶). در رابطه با شرایط ایران ساختارها متفاوت بوده و در نهایت نهادها بصورت متفاوت و بخشی رفتار می‌نمایند. تغییرات دوره‌ای دول، سبب می‌شود مدیریت سیاسی در یک دوره کوتاه مدت بصورت مقطعی- موضعی، متمرکز و ملی به مسئله مورد نظر نگرسته و گاه اقدامات قبلی را کنار می‌گذارد. در این میان چون اقتصاد کشور علاوه بر مسائل داخلی و مدیریتی با مسائل بیرونی (قیمت نفت، تحریم‌ها و نرخ ارز) نیز درگیر می‌باشد ما شاهد دوران تمرکز یا ره‌اشدگی در بخش مسکن هستیم. چرا که بخش مسکن از اقتصاد کلان و خرد تأثیر می‌پذیرد. مشکلات موجود در جامعه سبب می‌گردد بعد اجتماعی در جامعه علی‌رغم در اولویت بودن از لحاظ توجه به جامعه، جنبه‌های مشارکتی- محلی، فقر، امنیت و عدالت در تصدی، واقع‌بینی، دیدگاه‌های حمایتی- انتقادی و... مغفول بماند و بسیاری از خانوارها از شرایط موجود مسکن ناراضی باشند. در نهایت ما شاهد شکل‌گیری فضاهای شهری و مسکونی هستیم که از لحاظ محیطی- کالبدی از بسیاری ابعاد من جمله طراحی- معماری، ایمنی، آلودگی، تراکم جمعیتی، کیفیت فضای شهری و ... مسئله‌ساز هستند. در بعد مدیریتی نیز نباید از موضوع زمین و نظام استیجار در خور غافل بود، چرا که درصد اجاره‌نشینی در کشور رو به افزایش می‌باشد. شاخص مدیریتی در بعد ملی- محلی می‌بایست سیاست مسکن را با ابعاد دیگر اجتماعی، اقتصادی، محیطی- کالبدی تلفیق نماید تا نتیجه مطلوب حاصل گردد. در این میان توجه به شاخص‌های مسکن از لحاظ کمی و کیفی هم می‌تواند برنامه‌ریزی‌ها را مؤثر نماید. در جهت پاسخ به مسئله تحقیق نخست باید به چرایی عدم موفقیت سیاست‌ها در جهت شناخت ماهیت و ذات موجود چالش‌ها پرداخت؛ چرا که هدف اصلی تحقیق تأمین مسکن برای همه از جهت خانه‌دار شدن و قابلیت استطاعت برای خانوارها تأمین نشده است.

1. Chen & Yang

2. Sheibani & Havard

مفاهیم نظری

سیاست مسکن

سیاست مسکن یک راهنمای تهیه شده توسط دولت است که در تلاقی نیاز مسکن و تقاضا از طرف مردم، از طریق مجموعه‌ای از استراتژی‌های مناسب از جمله چارچوب مالی، نهادی، قانونی و نظارتی ارزیابی می‌گردد. بنابراین سیاست مسکن یک راهنمایی است که مجموعه اهداف و عمل را محدود می‌کند اما لزوماً مشخص نیست که هر استراتژی تعریف شده برای رسیدن به هدف از راهبردی وسیع میسر می‌شود. همچنین سیاست مسکن راهبردهای اساسی و محدودیت‌هایی برای اقدامات احتیاطی توسط افراد مسئول برای اجرای طرح کلی عمل را دایر می‌کند و اساساً به عنوان یک راهنما و یا کنترل بر روی بازیگران مختلف در بخش مسکن است (جیبوی^۱، ۲۰۰۹). فهرست کردن سیاست‌های مسکن به عنوان یک ابزار مناسب جهت ارزیابی معیارهاست این شاخص‌ها می‌توانند ما را در ارائه تصویری از وضعیت مسکن در دوره‌های آتی کمک کنند. هدف سیاست مسکن عملکرد مطلوب و بهینه برنامه‌ریزی مسکن است؛ به طوری که از یک سو خواسته‌های اقشار مختلف را برآورده کند و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد. در برنامه توسعه اقتصادی- اجتماعی هدف کلی سیاست‌های مسکن معمولاً فراهم آوردن مسکن کافی یا متعارف برای مردم است (مرادی خداپنده، ۱۳۹۴).

سیاست مسکن عملکرد دولت برای مداخله در اهداف مسکن می‌باشد (شاکری منصور، ۱۳۹۹). مقیاس مداخله هرچه باشد، دولت‌ها و سازمان‌های دولتی انواع مختلفی از مکانیسم‌ها را دارند که می‌توانند از آن‌ها استفاده کنند:

- اولین مورد ساختارها و نهادها هستند که خاص هر کشور می‌باشند و در سطح کلان و ملی ساختارها را تعریف نموده و قانون‌گذاری می‌کنند. این موارد می‌توانند شامل ساختار برنامه‌ریزی متمرکز یا بخشی، اقتصاد کلان در سطح کلان یا تعیین محدودیت‌های عمل بازیگران خصوصی و نهادهای سازشی رویه‌های اجتماعی در بازار مسکن باشد. یک مثال متداول می‌تواند مقررات بخش خصوصی و اجاره‌ای باشد که می‌تواند شامل کنترل اجاره‌ها، محدود کردن فعالیت‌های اجاره‌دهنده‌ها (املاک) و ایجاد امنیت تصدی برای مستأجران باشد.

- دومین مورد اقتصاد است که زیربنای فعالیت‌های اقتصادی کشور از جمله بخش مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد. مسأله مسکن تا اندازه‌ای خاص گروه‌های کم‌درآمد است که به رغم تلاش‌های مستمر دولت برای کاهش نابرابری‌ها در ایران، مرتباً قدرت خرید خود را از دست می‌دهند. روی هم رفته بخش مسکن هنوز هم عمیقاً به یارانه‌های دولت و تخصیص غیر کارآمد زمین و سرمایه در عمران شهری وابسته است.

- سومین مورد اجتماع است که همگام با عامل اقتصادی باید بصورت هم‌افزا پیش‌رو شود تا رضایت خانوارها از شرایط سکونت حاصل گردد. شاید این عامل مهم‌ترین شاخص و مؤلفه‌ای باشد که در جامعه نادیده‌انگاری شده است. این عامل خود از ساختارهای حاکم بر جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین باید به تعدیل ساختارها در سیاست‌های جایگزین پرداخت.

- چهارمین مورد شاخص محیطی-کالبدی می‌باشد؛ که از عوامل ساختاری تأثیر می‌پذیرد.

- نهایتاً پنجمین مورد مدیریتی است که به نوعی ابعاد دیگر را با هم تلفیق می‌نماید.

چالش سیاست‌های مسکن در ایران

سیاست‌های مسکن در طول ۸ دهه و طی برنامه‌های عمرانی و توسعه نشان‌دهنده حضور مستقیم دولت در تولید مسکن تا انتظام بخش خصوصی در بخش تولید مسکن، از پرداخت یارانه‌های بخش مسکن تا رهاسازی اقشار کم‌درآمد و کنارگذاری حقوق و نیاز شهروندان بوده‌ایم (در تجربه جهانی انواع سیاست اجتماعی مسکن را می‌توان در سه بخش تفکیک نمود: نخست انتظام بخشی

به تولید مسکن به خصوص با مقررات‌گذاری است. این انتظام بخشی شامل قوانین شهری، ساخت مسکن، شبکه‌های زیربنایی، کارآمدی مصرف انرژی و... می‌شود. دوم: یارانه‌های بخش مسکن را در بر می‌گیرد که با آن بخش دولتی به تولیدکنندگان خصوصی و غیرانتفاعی، مؤسسات مالی، خانوارها، از دو سوی عرضه و تقاضا، انواع یارانه مستقیم و غیرمستقیم و بخشایش مالیاتی و عوارض پرداخت می‌کند تا از یک طرف مسکن مناسب و کارا ساخته شود و از طرف دیگر خانوارها قادر به برآوردن نیاز خود شوند. سوم: حضور مستقیم دولت یا بخش عمومی در تولید مسکن است که به آن مسکن اجتماعی گفته می‌شود. در تجارب موفق جهانی این حضور مستقیم در واقع از ناحیه دولت‌های محلی یا شهرداری‌ها صورت می‌پذیرد و دولت‌های مرکزی هیچ‌گاه در ارتباط مستقیم با مردم وارد نمی‌شوند. بطور کلی سیاست‌های مسکن به رغم آن‌چه در برنامه‌های توسعه ادعا شده است، بیشتر در پی حل سریع، مقطعی و تا حدودی ضربتی مسائل و مشکلات در ایران بوده است تا پیگیری سیاست‌های مستمر و پایدار (قارخانی، ۱۳۹۰). از سویی دیگر نقش دولت را از بعد سیاست‌گذاری به بعد اجرایی تقلیل می‌دهد. نبود سیاست مسکن اجتماع محور که بر محور شناخت چرایی چالش‌های ساختاری- نهادی، اقتصادی، اجتماعی (نیاز سکونتی خانوارها و شرایط مسکن آنان)، محیطی- کالبدی و مدیریتی سیاست مسکن شهری در ایران باشد حلقه مفقودی در سیاست مسکن شهری کشور ایران است.

از نیمه دوم دهه ۱۳۳۰ تزریق درآمدهای نفتی به اقتصاد کشور، موجب رونق اقتصادی در شهرها و مهاجرت روستاییان شد. بررسی نتایج سرشماری‌های عمومی سال ۱۳۳۵ و ۱۳۴۵ نشان می‌دهد که ۴/۴ میلیون نفر به جمعیت شهری افزوده می‌شود و به تدریج مسئله مسکن و کمبودهای آن آشکار می‌شود. برنامه عمرانی سوم به نوعی سرآغاز توجه به مسکن کم‌درآمدها در کشور است (میرزائی، نوذری و خلیلی، ۱۴۰۲). مطابق گزارش عملکرد برنامه سوم، طی سال‌های ۱۳۴۱ تا ۱۳۴۶ حدود ۲۶۰ هزار واحد مسکونی توسط بخش خصوصی در نقاط شهری احداث گردیده است. اما میزان عرضه مسکن به وسیله بخش دولتی در طول برنامه تنها در حدود ۱۰ هزار واحد مسکونی بوده است که فقط ۴ درصد کل واحدهای مسکونی ساخته شده در این دوره را در بر می‌گیرد. چنین سهمی نه تنها نمی‌تواند پاسخ‌گوی نیاز اقشار کم‌درآمد جامعه باشد که طبق اعلام برنامه، هدف خانه‌سازی قرار داشتند. بلکه توانایی تأثیرگذاری و هدایت بخش مسکن را نیز نداشته است.

در برنامه چهارم عمرانی کشور برای ساخت ۲۷۵ هزار واحد مسکونی جدید (۲۵۰ هزار واحد توسط بخش خصوصی و ۲۵ هزار واحد توسط بخش دولتی جهت واگذاری ۲،۵ میلیون نفر افزایش جمعیت شهری کشور تعیین شده بود) برنامه‌ریزی گردید. علی‌رغم احداث ۲۹۳ هزار واحد مسکونی در طی سال‌های برنامه، تعداد خانوارهای جدید، بیش از این رقم و برابر با ۵۹۶ هزار خانوار بوده است که نتیجه آن را می‌توان در بدتر شدن شاخص‌های تراکم افراد در واحد مسکونی، تراکم افراد در اتاق و میزان کمبود مسکن ملاحظه نمود (جوشیروانی، ۱۳۹۵). سیاست‌های اجرایی مسکن در برنامه پنجم عمرانی شامل برنامه احداث خانه-های سازمانی کارگران و کارمندان، برنامه‌های احداث خانه‌های ارزان قیمت و برنامه کمک‌های اعتباری برای تأمین مسکن است (۸۱۰ هزار واحد مسکونی برای مناطق شهری، ۵۱۰ هزار واحد توسط بخش خصوصی و ۲۶۰ هزار واحد توسط بخش دولتی اما عملاً ۱۰۷ هزار واحد ساخته شد و ۴۱ درصد اهداف برنامه محقق شد). گرچه در این دوره ۲۸ هزار واحد مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد ساخته شد، اما نیاز جامعه به مسکن ارزان قیمت بیش از میزان ساخته شده بود (نقل در صمدی، علوی و بناری، ۱۳۹۷).

در برنامه توسعه اول بعد از انقلاب (۱۳۶۶-۱۳۶۲) هرچند به تصویب مجلس نرسید، سیاست اصلی بر واگذاری زمین ارزان از طرف سازمان زمین شهری و اعطای وام تا ۸۵ درصد از هزینه ساخت، مبتنی بود، در نتیجه این روند، نسبت واحدهای مسکونی غیرمتعارف (کپر و زاغه) از ۲/۵ درصد به ۰/۹ کاهش یافت. این روند تا دهه ۷۰ نیز در کشور ادامه (۱۳۶۸-۱۳۵۸) داشت. در سال ۱۳۶۰ با تأسیس سازمان زمین شهری و در اختیار گرفتن اراضی موات و اراضی دایر بیش از حد مجاز (۱۰۰۰ متر مربع) توسط دولت، دولت را بصورت ملاک بزرگ‌سر وارد بورس‌بازی سوداگرانه به گونه‌ای دیگر کرد. در سال ۱۳۶۸ طرح خودکفایی شهرداری‌های شهرهای بزرگ به تصویب هیئت دولت رسید. نتیجه این وضع آغاز تراکم‌فروشی در شهرهای بزرگ بود که در واقع شکل مشخصی از ارزش‌افزایی از طریق تولید فضا بود (برادران و همکاران، ۱۳۹۶). طی دوره ۱۰ ساله ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۸

سازمان زمین شهری نسبت به تملک حدود ۸۵۵۵۷ هکتار اراضی شهری اقدام نمود که تنها ۱۲/۳ درصد زمین تملک شده جهت ایجاد مسکن و تأسیسات عمومی و غیره واگذار شد. در همان مقطع در بررسی دیگری که انجام شده تنها ۱۶ درصد زمین‌های تملک شده واگذار گردیده است. در برنامه پنجساله اول (۱۳۶۸-۱۳۷۲) دولت در نخستین تصمیم با کاهش سهم خود به حدود شش درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن، در واقع میزان مداخلات خود را در این زمینه مشخص کرد که در برنامه‌های دوم نیز به ۵ درصد کاهش یافت. مسلماً بخش دولتی در زمینه تأمین مسکن اقشار هدف با یک سهم ناچیز توانایی تأثیرگذاری بر بازار مسکن و هدایت آن را نداشت. در برنامه دوم در ارتباط با احداث مسکن اجتماعی (۳۰۰ هزار واحد) نیز تنها در حدود نیمی از هدف برنامه محقق گردیده است. در برنامه سوم کمبود واحدهای مسکونی اجاره‌ای از یک طرف و ویژگی‌های خاص متقاضیان این-گونه واحدها از طرف دیگر، باعث شد تا دولت با تقویت قانون تشویق و احداث واحدهای مسکونی استیجاری، صرفاً احداث این واحدها را الگوسازی نماید و مستقیماً در ساخت‌وساز دخالت نکند. طبق گزارش وزارت مسکن و شهرسازی، طی دوران برنامه سوم، در مجموع ۸۵ هزار واحد مسکونی استیجاری در سطح کشور احداث شده است که تنها ۴ درصد تولید مسکن شهری طی این دوره را تشکیل می‌دهد. این در حالی است که در ابتدای برنامه، دولت موظف شده بود سالانه ۱۰ درصد مسکن تولید شده در شهرها را به صورت استیجاری احداث نماید.

از ابتدای سال ۸۴ تا سال ۱۳۹۵، سیاست بازنگری و اصلاح سیاست‌های پیشین (زمین حمایتی و مسکن حمایتی) از طریق واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت (۹۹ ساله) برای اقشار کم‌درآمد با انجام مطالعات پشتیبان و تهیه اسناد تحلیلی و تلفیقی طرح جامع مسکن، تصویب قانون ساماندهی و آیین‌نامه‌های مرتبط با اجرای برنامه مسکن مهر، سیاست پاک، سیاست تشویق بخش خصوصی و ساخت‌وساز مستقیم دولت با عملکرد عقد قرارداد جهت احداث ۲,۱۳۵ میلیون واحد مسکن مهر، از این تعداد ۱,۱۱۶ میلیون واحد افتتاح گردیده بود و ۱,۵۰۰ هزار واحد در مرحله نازک‌کاری قرار داشت. سیاست تشویق بخش خصوصی و ساخت‌وساز مستقیم دولت بود (وب سایت راه و شهرسازی، ۱۵ خرداد ۱۴۰۰). با اینکه در برنامه چهارم تهیه طرح جامع مسکن در دستور کار قرار می‌گیرد، رویکردهای طرح جامع، توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم‌درآمد عنوان شده بود. در طرح جامع مسکن برای تأمین مسکن کم‌درآمدها در مجموع، پنج برنامه اجرایی پیش‌بینی شده که از این بین تنها برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین در قالب طرح مسکن مهر به اجرا گذاشته شد و مابقی آنها یا در مراحل اولیه اجرا متوقف یا اصلاً به اجرا گذاشته نشدند. در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ با پیشنهاد دولت برنامه مسکن مهر برای عرضه مسکن مصوب شد و مقدمات اولیه اجرای این برنامه آغاز شد و سپس در سال ۱۳۸۷ قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن با پیشنهاد دولت به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. گروه هدف برنامه مسکن مهر اشخاص فاقد مسکن ملکی دهک‌های درآمدی پایین و میانی تعیین شد. در این طرح حدود ۷۰ درصد از هزینه‌های ساخت توسط بانک مسکن به صورت وام قرض‌الحسنه تأمین و ۳۰ درصد از هزینه ساخت نیز به عهده متقاضیان واگذار شد. بر اساس محاسبات و برآوردهای انجام شده میزان توان مالی خانوارهای دهک‌های پایین درآمدی با میزان تسهیلات و بازپرداخت آن در این طرح هم‌خوان نبوده است. به رغم تأکید برنامه چهارم بر اقداماتی مانند ساماندهی بافت‌های فرسوده و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای شهرها و تصویب اسناد و قوانینی مانند سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی کشور مصوب سال ۱۳۸۲ و قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب سال ۱۳۸۹، عمده برنامه‌های تأمین مسکن در این دوره به سمت مسکن مهر سوق داده شد.

از سال ۱۴۰۵-۱۳۹۶ با سیاست مسکن اجتماعی منطبق با قانون اساسی جمهوری اسلامی با هدف نهایی «تأمین مسکن مناسب برای همه آحاد و اقشار جامعه است»، بر این اساس در اواخر سال ۱۳۹۵ هیئت وزیران با هدف حمایت دولت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، برنامه‌ای را در دو قالب مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی مصوب کرد. در این برنامه هدف‌گذاری و برنامه‌ریزی برای اجرای سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی طی سال‌های ۱۴۰۰-۱۳۹۶ در قالب کمک‌هایی از جمله ارائه تسهیلات ساخت و خرید مسکن ملکی، پرداخت تسهیلات به سازندگان مسکن استیجاری، ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک اجاره

و وام قرض‌الحسنه ودیعه مسکن پیش‌بینی شده بود که هم اکنون نیز ناقص بوده و به مرحله نهایی اجرا و واگذاری به متقاضیان نرسیده است. این طرح به دولت سیزدهم و چهاردهم با آغاز ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی انتقال یافته است که عملاً تاکنون ۴۰ هزار واحد مسکونی ساخته شده است و تنها یک درصد از برنامه اجرایی گردیده است. همچنین در برنامه ششم توسعه نیز موضوع توجه به احیای شهر درونی، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بصورت سالانه ۱۰ درصد و ۲۷۰ محله بود که با توجه به هدف‌گذاری‌های انجام شده ارقام مورد نظر آرمانی و خارج از دست‌یابی توسط دولت می‌باشد.

دولت به رغم هدف‌گذاری برای ساخت واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و خانه‌سازی اجتماعی برای طبقه کم‌درآمد در برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب و برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب عملاً فاقد توان لازم و اجرایی برای پاسخ‌گویی به نیاز گسترده است. بنابراین دولت باید نقش تصدی‌گری خود را با تسهیل‌گری جایگزین نماید. بدین منظور ابتدا باید چالش‌های موجود در طول چند دهه برنامه‌ریزی را شناسایی نماید و سپس با اعمال سیاست‌گذاری در ابعاد قوانین و مقررات، یارانه‌ها، یا حتی تأمین مستقیم در مواقع نیاز و برای افراد خاص، سیاست‌گذاری‌های اجتماعی و گفتمان محور، سیاست‌های عدم مداخله‌گرایانه در مواقع عدم نیاز و... بکار گیرد.

چالش‌های ساختاری - نهادی مسکن در ایران

در دستور کار جدید شهری، ملت‌ها متعهد به «دست‌یابی تدریجی به تحقق کامل حق مسکن مناسب به عنوان جزئی از حق برخورداری از استانداردهای مناسب زندگی» هستند (نیو اربن اجندا^۱، ۲۰۱۶: ۷۰-۷۱). این بدان معناست که در جایی زندگی کنید که مطابق با فرهنگ شما باشد و به خدمات اولیه، آموزش و اشتغال دسترسی داشته باشد (پین و همکاران^۲، ۲۰۲۱: ۲). اما در ایران هر دولت در دوره تصدی خود تصمیم دارد با اقدامات ضربتی و در دوران کوتاهی مشکل مسکن را حل نماید (عدم وجود چشم‌انداز توسعه مسکن شهری در قالب جامع‌نگر سبب شکل‌گیری تفکرات رادیکالی در قالب تولید انبوه مسکن شهری یا واگذاری انبوه زمین شهری یا برعکس سبب سکون و رهاشدگی بخش مسکن می‌گردد) در حالی که بسیاری از مسائل نیاز به زمان دارد تا بتوان با به‌سازی مناسب اقدام شایسته و درخور را انجام داد و با توجه به نگرش‌های بازخوردی تغییرات مؤثر و سازنده‌ای در حل مشکلات مسکن جوامع هدف انجام داد. بعبارت دیگر باید گام‌به‌گام و تدریجاً مسئله مسکن را در قالب یک فرآیند تداومی شبکه‌وار حل نمود. وجود چنین نگرشاتی نیز خود منبعت از وجود زمین برای توسعه شهری قبل از انقلاب و خیل عظیم جمعیت ساکن در روستاها می‌باشد. در حالی که شرایط بعد از انقلاب و خیل عظیم جمعیت شهرنشین و وجود زمین‌هایی که توسط افراد به نرخ پایین فروخته شده و یا رها شده و به خارج رفته‌اند و وقوع انقلاب اسلامی و تفکرات پوپولیستی و تملک و مصادره املاک و اراضی شهری دولت را بصورت ملاک بزرگ سر درآورده که می‌تواند اراضی را بصورت سهل‌الوصول به افراد و تعاونی‌ها جهت توسعه مسکونی واگذار نماید یا می‌تواند بعد از دهه ۷۰ با بنگاهداری در قالب وزارت مسکن و شهرسازی و زیرمجموعه‌هایش سازمان زمین شهری و سازمان ملی زمین و مسکن برای توسعه شهرهای موجود در قالب طرح‌های آماده-سازی برای تأمین هزینه پروژه‌هایش به بنگاهداری و فروش اراضی به نرخ روز و منطقه‌ای نماید.

از سویی دیگر بدلیل وجود برنامه‌ریزی متمرکز و بخشی در ایران تأمین مالی بخش مسکن، در این نظام متکی به وام از بانک‌های تجاری می‌باشد اما این نظام برای خانوارهای هدف در دسترس نمی‌باشد. اصول بنیادین این نظام اجازه پس‌انداز در اشکال گوناگون برای خانوارها را نمی‌دهد و دور تسلسل باطل فقر و مصرف‌گرایی بر جامعه حکم‌رانی می‌کند و تورم‌های جهشی حاکم در جامعه نیز عملاً پس‌انداز خانوارها را بی‌ارزش می‌سازد و نظام مدیریتی در خوری برای مدیریت این منابع وجود ندارد و خانوارها خود باید نحوه صحیح مدیریت پس‌اندازهای خود را بصورت فردی اتخاذ نمایند. در بعد راهبردی - عملیاتی نیز می‌بایست نباید در بخش نهادی از بخش مالی غافل شد و تأمین مالی خود را در راستای تأمین مالی بر مبنای خود پس‌انداز خانوارها با

پی‌ریزی شغل شایسته و صندوق‌های محلی مسکن غیرتجاری بنا ساخت. ارائه و عرضه مسکن قابل استطاعت نیز می‌بایست با رویکردهای اجتماعی و هدایت توسط مردم صورت گیرد تا از ساختارهای رانتیر - خدماتی و احتکار مسکن و اراضی شهری موجود در جامعه به بخش تولیدی مسکن انتقال داده شود. در این صورت است که می‌توان از افزایش قیمت و نوسان‌های جهشی در بخش مسکن جلوگیری کرد. از سویی دیگر نباید از همکاری شهرداری‌ها در جوامع کنونی غفلت نمود. بسیاری از قوانین و طرح‌های توسعه شهری بخصوص بعد از دهه ۷۰ در ایران و خودکفایی شهرداری‌ها به ضرر اقشار هدف می‌انجامد چرا که وجود قوانینی مثل تراکم فروشی و افزایش چندین برابر ارزش املاک، عملاً گروه هدف را در بسیاری موارد از چنین مسکنی که تنها گزینه جوامع هدف می‌باشد، بی‌نصیب می‌سازد. عواقب ناگواری چنین قوانینی برای ساکنان، شهرها، مدیریت شهری و ساختار جامعه (اجتماع و فرهنگ)، بعد محیطی، کالبدی و فضایی جبران ناپذیر بوده و سبب بی‌خانمانی، کمبود مسکن، مسکن ناشایست و... می‌شود.

چالش‌های اقتصادی مسکن در ایران

چگنی و قانلی (۱۳۹۴) اذعان می‌کنند با افزایش قیمت مسکن در بخش مسکن (به دلیل کمبود نسبی عرضه مسکن و همچنین ایجاد شوک در یکی از عوامل مؤثر برون‌بخشی مسکن از جمله نرخ ارز، تورم، افزایش نقدینگی و ...)، تقاضای سوداگران و همچنین بازدهی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش می‌یابد و به تبع آن سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده با ورود فعالین بخش ساخت‌وساز به خصوص سرمایه‌گذاران غیرحرفه‌ای به بخش مسکن افزایش می‌یابد و اصطلاحاً بازار مسکن با رونق مواجه می‌گردد. در پی آن با وقفه زمانی ۲ تا ۳ سال (با توجه به طول دوره ساخت مسکن) بازار مسکن با افزایش عرضه و اشباع مواجه شده و پس از آن روند معکوس در بازار مسکن شروع می‌شود به طوری که بازار مسکن به دلیل عرضه مازاد و عموماً تغییر یا شوک در عوامل مؤثر برون‌بخشی (هم‌چون رکود اقتصادی، کاهش قدرت خرید خانوار، کنترل نقدینگی و ...)، با ثبات نسبی در قیمت مواجه گردیده و تقاضای سوداگران از بازار حذف می‌گردد و سازندگان غیرحرفه‌ای و بخشی از سازندگان حرفه‌ای نیز از بازار خارج می‌گردند در نتیجه مجدداً بازار مسکن با وقفه زمانی با کاهش عرضه و افزایش قیمت روبرو می‌شود. بنابراین نکته قابل تأمل در شکل‌گیری دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن این است که در شکل‌گیری این دوره‌ها، علاوه بر عوامل درون-بخشی بازار مسکن (از جمله دوره ساخت طولانی، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای، کمبود عرضه و ...)، عوامل برون‌بخشی (هم‌چون قدرت خرید خانوار، نقدینگی، تورم عمومی، نرخ بهره، وضعیت تولید ناخالص داخلی، بودجه دولت و ...) نیز دخیل می‌باشند (نقل در نژاد فلاتوری مقدم، ۱۳۹۶). معرف‌های عامل اقتصادی مؤثر در چالش مسکن شهری ایران مستخرج از روش تحلیل محتوای تلفیقی در جدول ۲. ایران بخش روش‌شناسی تحقیق به مشروح ذکر گردیده است.

چالش‌های اجتماعی مسکن در ایران

سیستم برنامه‌ریزی اجتماعی، ارتباطی - مشارکتی نیازمند توسعه انسانی - اجتماعی پیشرفته می‌باشد تا قادر باشد سیستم تعاملی را در بین اعضاء و اجزا عملی گرداند. این سیستم اجتماعی نیازمند عوامل پیش‌زمینه بوده در صورت نبود این عوامل پیش‌شان، اصل سیستم با مشکلات اساسی روبرو می‌گردد. این اجزاء در سیستم اجتماعی سیاست مسکن عبارتند از: ایجاد جوامع مختلط، توجه به جامعه (انتخاب، نیاز و فرهنگ خانوارها)، تقویت مشارکت و بسیج اجتماعی در جهت تدارک جوامع خودیار و... که بصورت تفصیلی با استخراج از منابع در جدول ۳. بخش روش‌شناسی بارگذاری شده است.

چالش‌های محیطی - کالبدی مسکن در ایران

مسکن صرفاً یک سرپناه نیست بلکه دربرگیرنده محیط مسکونی است بنابراین دارای ابعادی است مشتمل بر:

- برنامه‌ریزی شامل برنامه‌ریزی اجتماعی، اقتصادی، مؤسساتی، محیطی و فیزیکی؛
- معماری و مهندسی شامل طراحی و ساخت؛
- مدیریتی و نگهداری؛

متأسفانه تاکنون برنامه‌ریزی سیستماتیک در اغلب کشورها وجود ندارد و در نتیجه رشد بی‌رویه شهرها، معاملات قماری زمین، تراکم‌ها و کمبودهای شهری در سطحی وسیعی افزایش می‌یابد. افزایش تراکم در شهرهای بزرگ و عکس آن در شهرهای کوچک در حال حاضر به صورت یک پدیده ناخوشایند در بخش شهرسازی جلوه کرده است، به طوری که شهرها هم از نظر جمعیت و هم از نظر سطح دارای ترکیب مناسبی نیستند. عدم وجود ارتباط متناسب بین سطح شهر و جمعیت به نوعی هم در شهرهای بزرگ و هم در شهرهای کوچک وجود دارد. در اکثر شهرهای کشور میزان تراکم جمعیت در حدود ۴۰ الی ۵۵ نفر در هکتار است. این موضوع به معنای بالا بودن هزینه ارائه خدمات، هزینه شبکه معابر، آب، برق، فاضلاب و غیره در شهرهایی است که تراکم جمعیت در آن‌ها اندک است (طالب، ۱۳۷۳: ۳۷۰-۱۵).

افرادی که در محله‌های فقیرنشین (زاغه‌ها) و سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند به دلیل کیفیت پایین خانه‌هایشان، موقعیت متزلزل و شرایط سلامتی، به شدت در برابر اثرات تغییرات آب‌وهوایی آسیب‌پذیر هستند. بسیاری از سکونتگاه‌های غیررسمی در زمین‌هایی هستند که از نظر زیست‌محیطی در معرض خطر هستند یا بیش‌تر در معرض سیل هستند. مصالح ساختمانی نامرغوب نیز ممکن است اثرات گرما یا سرمای شدید را تشدید کند مورد توجه قرار دهد. از سوی دیگر محله و سیستم ارتباط آن با محیط اطراف و جامعه در کل؛ از جنبه اجتماعی: ۱- خدمات (آموزش، بهداشت، فضای سبز، مراکز خرید)؛ ۲- نحوه ایفای نقش و تعیین سیاست ۳- ملاقات‌های اجتماعی ۴- جرم‌شناسی و دردشناسی اجتماعی ۵- تجزیه گروهی (باتوجه به درآمد و گروه اخلاقی)؛ از جنبه اقتصادی: منابع مالی برای رفع احتیاجات افراد و از جنبه فیزیکی شامل: ۱- خدمات ۲- تراکم، ۳- فضای سبز ۴- امنیت عبور و مرور در معابر ۵- دسترسی به خدمات ۶- وضعیت اشتغال ۷- خصوصیت‌های استقرار واحد مسکونی (مرکز شهر، بیرون شهر) در این مناطق نادیده گرفته می‌شود (سینگ و همکاران^۱، ۲۰۲۲: ۱۲-۱۰).

چالش‌های مدیریتی مسکن در ایران

با توجه به اهمیت، ماهیت موضوع مسکن و نقش آن در زندگی افراد جامعه، لازم است تا برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی به صورت یکپارچه و منسجم و براساس قوانین و مقرراتی کارآمد اجرا شود اما مسئله‌ای که وجود دارد این است که هریک از سازمان‌ها و نهادها به صورت بخشی در موضوع مسکن عمل می‌کنند که این امر ناشی از نبود سیستم مدیریتی یکپارچه می‌باشد. همچنین لازم به ذکر است که دیدگاه سازمان‌های مرتبط در ارتباط با ساماندهی مسکن، هیچ کدام به صورت منطقه‌ای نیست که این موضوع می‌تواند یکی از نقاط کلیدی در راستای مدیریت مسکن باشد. برای حل معضلات ناشی از مسکن در کشور می‌توان از سیاست‌های ساماندهی منطقه‌ای مسکن استفاده نمود تا از این طریق علاوه بر ایجاد سیستم مدیریت یکپارچه در سطح استان، کشور و منطقه به مسائل مربوط به بخش مسکن از مقیاس دیگری نگریسته شود (همتی، ۱۴۰۰).

به طور کلی شهرها را در ارتباط با محیط پیرامون آن‌ها به سه بخش عمده می‌توان تفکیک کرد: ۱- کالبد شهر ۲- فضای بیرونی شهر ۳- پوسته یا فضایی که دو بخش ۱ و ۲ را از هم جدا می‌کند. کالبد شهر به تعبیر امروزی آن محدوده‌ای است که دارای طرح و برنامه‌ریزی بوده و شهرداری‌ها نیز به عنوان مجریان در تمامی بخش‌های آن حضور دارند. فضای بیرونی شهر و فضای واسطه (پوسته) آن فضایی است بین محدوده قانونی و محدوده استحفاظی شهرها که ضخامت آن بر حسب بزرگی و کوچکی شهر متغیر است. بخش اول به علت قانونمندی و کنترل شهرداری‌ها می‌تواند محل مناسب برای اسکان گروه‌های کم-درآمد باشد چرا که ساخت‌وساز غیرمجاز بر روی اراضی ارزان قیمت بطور غریزی جایی را انتخاب می‌کند که کمترین مدیریت و قانون بر آن جاری و حکمفرما است. بخش دوم به علت بعد مسافتی و مشکلات ناشی از آن نمی‌تواند محل مناسبی برای چنین پدیده‌ای باشد ولی بخش سوم تاکنون بهترین زمینه را برای شکل‌گیری کانون‌های جمعیتی خودرو مهیا ساخته است و دلیل این امر عدم برنامه‌ریزی و عدم نظارت مدیریت شهری است. بنابراین بعنوان یک نتیجه‌گیری اولیه، نقص عمده طرح‌های جامعی که تاکنون تهیه گردیده‌اند، توجه بیش از حد به کالبد داخل شهر در مقایسه با توصیه‌های کم‌رنگ و بدن برنامه به پوسته آن بوده

است. پوسته‌ای که بایستی برای محافظت شهر و بعنوان بخشی از کالبد آن مورد توجه و عنایت خاص برنامه‌ریزان از یک طرف و نظام مدیریتی از طرف دیگر قرار گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰). در طرح‌های جامع، بخشی مشخص به منظور شناسایی معضلات و پیش‌بینی راهکار و ارائه سیاست برای مسکن اقشار کم‌درآمد، دیده نمی‌شود و تنها به مسئله کلی «مسکن» در شهرها همان‌طور که اشاره شد توجه شده است؛ در حالی که عواملی همچون وضعیت اقتصادی شهر، مهاجرت و نرخ بیکاری، بر میزان درآمد خانوارها و تعداد خانوارهای کم‌درآمد شهر، اثرگذار است و باید برای مسکن این اقشار چاره‌ای اندیشیده شود؛ در غیر این صورت، با پدیده‌هایی همچون زاغنه‌نشینی و حاشیه‌نشینی مواجه خواهیم بود؛ امری که در طرح‌های جامع، کمتر فکری برای آن شده است. در برخی از طرح‌های ساختاری و راهبردی، پدیده حاشیه‌نشینی در شهر نیز بررسی می‌شود و زاغنه‌های شهر شناسایی می‌شوند؛ اما هم‌چنان خلاء اساسی در ارائه راهکار برای مسکن این اقشار و پیوند میان طرح‌های توسعه شهری و سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد وجود دارد (شریفی منش، ۱۳۹۶).

مسکن مناسب فقط یک سقف نیست، بلکه کاتالیزوری برای دستیابی به حقوق دیگر است و نباید کسی را نادیده بگیرد. مسکن مناسب، قابل‌استطاعت و با موقعیت مناسب مسیری برای برخورداری از چندین حقوق بشر از جمله حقوق کار، بهداشت، امنیت اجتماعی، حق رأی، حریم خصوصی و آموزش است. سیاست مسکن باید عدالت اجتماعی، شمولیت اجتماعی و توسعه را برای کل جامعه ترویج کند. تعدادی از شرایط غیر از چهار دیواری و سقف باید برای توصیف «مسکن مناسب» رعایت شود - یعنی امنیت تصدی؛ دسترسی به خدمات، مصالح، امکانات و زیرساخت‌ها؛ قابلیت استطاعت؛ قابلیت سکونت؛ دسترسی؛ مکان‌یابی؛ و شایستگی فرهنگی. سیاست‌های مسکن باید اطمینان حاصل کنند که گستره تأمین مسکن نیازهای خاص جوامع مختلف را پوشش می‌دهد و تضمین دهد که هیچ گروهی از مردم با اجرای آن آسیبی نخواهند دید. توسعه مسکن جدید در شهرها باید نیازهای مسکن همه افراد آسیب‌پذیر را بدون در نظر گرفتن سن، سلامت روحی یا جسمی، شهروندی، درآمد یا پیشینه تأمین کند. سیاست‌ها باید تراکم مناسب مسکن را ارتقاء دهند. و توسعه انواع مسکن را ترویج نمایند که بتوانند در صورت نیاز به طیف متنوعی از اندازه‌های خانوار پاسخ دهد (نیو اربن اجندا، ۲۰۱۶: ۷۰)؛ که تلفیق سیاست‌های مسکن با سایر سیاست‌ها از جمله آموزش، سیاست‌های اجتماعی و اقتصاد و ... لازمه آن است (شریفی منش، ۱۳۹۶). دسترسی به مسکن مناسب پیش شرطی برای برخورداری از چندین حقوق بشر دیگر از جمله سلامتی و رفاه، شغل، امنیت اجتماعی، حق رأی دادن، حریم خصوصی، ایمنی و آموزش است (سینگ و همکاران، ۲۰۲۲: ۲۹).



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

پیشینه پژوهش

مطالعات داخلی

امکچی (۱۳۸۲) در رساله دکتری خود «هدف‌گرایی در برنامه‌ریزی مسکن نمونه موردی جوانان تهران» با اشاره به اینکه برنامه‌ریزی مجموعه‌ای است از فعالیت‌هایی که منجر به تخصیص منابع برای رسیدن به هدفی در آینده می‌گردد. تأکید به داشتن «هدف» در برنامه‌ریزی هسته مرکزی و تعیین کننده این مباحث است. زیرا برنامه‌ریزی اساساً بدون «هدف» معنای بیرونی نداشته و در برنامه‌ریزی‌هایی هم‌چون برنامه‌ریزی مسکن گروه هدف شامل همه آن کسانی است که تأمین سرپناه‌شان موضوع برنامه است. کشور ما در طول چند دهه گذشته دچار تحولات عمیقی از حیث اقتصادی-اجتماعی بوده که توجه واقع‌بینانه به آن‌ها نیازمند بازنگری در روش‌ها و دیدگاه‌های مرسوم در برنامه‌ریزی‌های قبلی بود. یافته‌های تحقیق پیمایشی نشان می‌دهد نظام برنامه‌ریزی کشورمان نسبت به تحولات در ساختار جمعیتی و جوان شدن آن آمادگی‌های لازم را تدارک ندیده و موج تقاضای سرپناه جوانان بدلیل عدم ارضای شرایط بازار، قادر به ورود به بازار مسکن نیستند.

شاهرخی فر (۱۳۹۵) در پایان‌نامه ارشد خود «تحلیل تطبیقی سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب (شهر کرمانشاه)» با روش توصیفی و تحلیل و به دو قسمت مجزا تقسیم شده است؛ در بخش اول اطلاعات اسنادی از طریق برنامه‌ها، طرح‌های مصوب و اطلاعات سرشماری‌ها و مطالعات میدانی به دست آمده است؛ و در بخش دوم برای همپوشانی برنامه‌ها و پشتیبانی از تحلیل اسنادی از روش پرسشنامه جامعه نخبگان (۳۰ عددی) تهیه و طراحی گردید، برای آزمون فرضیه تحقیق نیز از آزمون و نمودار راداری (عنکبوتی) استفاده شد. نتیجه پژوهش نشان داد: در شهر کرمانشاه، بعد از انقلاب اسلامی، پروژه‌های مختلفی در قالب برنامه‌های کلان تصویب و اجرایی که این سیاست‌ها دو جنبه کمی و کیفی مسکن را شامل می‌شد. در بخش کیفیت مسکن از برنامه اول تا برنامه پنجم توسعه وضعیت شاخص‌های مسکن روند رو به بهبودی را طی نموده‌اند، هرچند با ایده‌آل فاصله دارند. در زمینه کمیت واحدهای مسکونی نیز سیاست‌های مختلفی از قبیل واگذاری اراضی شهری به خانوارهای شرایط خاص، طرح آماده‌سازی زمین، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده اجرا گردیده که نتایج مطلوبی را در بر داشته‌اند. نتایج آزمون فریدمن دلالت بر تأیید فرضیه تحقیق مبنی بر عدم توالی و عدم همپوشانی برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن در طول پنج برنامه توسعه بعد از انقلاب در شهر کرمانشاه، از دیدگاه کارشناسان و متخصصان دارد. نتیجه نمودار راداری نیز نشان داد که برنامه‌های توسعه در بعضی سیاست‌ها همدیگر را پوشش داده و ادامه روند سیاست‌های قبل بوده‌اند، اما این همپوشانی بصورت کامل صورت نگرفته است. بنابراین با توجه سیاست‌های ناپایدار و دوره‌ای حاکم بر برنامه‌های توسعه در شهر کرمانشاه می‌توان شاهد عدم همخوانی و هماهنگی این سیاست‌ها در برنامه‌های توسعه بود. مشکلی که در سیاست‌های کلان کشور وجود داشته و به شهرها نیز تزریق شده است؛ باید راهکاری اساسی برای آن اندیشیده شود.

ضرغام فرد (۱۴۰۰) در رساله دکتری خود «تبیین الگوی حق به مسکن شایسته در ایران» هدف این رساله به دنبال تفسیر اصل ۳۱ قانون اساسی و ارائه یک الگوی نظری-مفهومی کیفی در سطح سیاست‌گذاری مسکن کشور ایران است. رویکرد و روش‌شناسی حاکم بر این رساله تفسیری است. برای طراحی روش پژوهش سوالات رساله به ۲۰ محقق مختلف در زمینه برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌ریزی مسکن رجوع شد و نهایتاً روش‌های کمی و کیفی مناسب با محتوای پژوهش انتخاب گردید. براین اساس روش‌های تحلیل محتوا، تحلیل ساختاری میک مک، رگرسیون چند متغیره، تکنیک تصمیم‌گیری تاپسیس و مدل‌سازی ساختاری-تفسیری برای پیشبرد پژوهش انتخاب شدند. یافته‌ها به طور کلی مؤلفه دسترسی گروه‌های مختلف آسیب‌پذیر به مسکن در شبکه تعاملات تأثیرپذیرترین مؤلفه بوده است که درون مایه آن همواره نقل محافل علمی، سیاسی و اجرایی کشورها است. همچنین بهبود امنیت تصرف بیشترین تأثیر را به روی سایر مؤلفه‌ها دارد که این نیز به لحاظ فلسفی توجه عقلانی دارد و جایگاه آن در فرآیند سیاست‌گذاری مسکن همواره رفیع است. براساس مدل رتبه‌بندی تاپسیس، مؤلفه امکانات و تأسیسات، ممانعت از اخراج اجباری، عدالت در تصرف، خدمات، مناسبات مربوط به ساختار اجتماعی، مناسبات مربوط به ساختار حکمروایی،

همگامی با ایدئولوژی و باورهای حاکم بر جامعه، ایمنی و امنیت، دسترسی گروه‌های مختلف آسیب‌پذیر به مسکن، آسایش و آرامش، مطلوبیت و سازگاری، مناسبات مربوط به اکولوژی-زیستی، مناسبات مربوط به توسعه و ساخت و ساز، بهبود امنیت تصرف و مقتضیات محلی به ترتیب رتبه‌های ۱ تا ۱۵ را به دست آورده‌اند. یافته‌های مدل تاپسیس نشان می‌دهد که در فرآیند سیاست‌گذاری مسکن تاکنون امکانات و تسهیلات پیش از همه مدنظر سیاست‌گذاران بوده است و آن‌ها برنامه‌هایی برای تأمین امکانات و تسهیلات در نظر گرفته‌اند. هر چند برخی سیاست‌های مسکن نقطه ضعف اساسی پروژه‌ها امکانات و تسهیلات است. اما بطور کلی این مؤلفه در محتوای سیاست‌ها اهمیت ویژه‌ای در نزد سیاست‌گذاران داشته است. همچنین مؤلفه توجه به مقتضیات محلی در رتبه آخر قرار گرفته است. این امر نشان می‌دهد که سیاست‌ها محلی تدوین نمی‌شوند و بصورت یک نسخه مشترک برای تمام پهنه سرزمینی ایران تجویز می‌شوند. از این رو ویژگی‌های محلی و منطقه‌ای در آن‌ها رنگ باخته است. مستفاد از الگوی نظری- مفهومی رساله، سیاست مسکن در ایران تفاوت روش‌شناسی و معرفت‌شناسانه با سایر کشورها دارد. اول، در سیاست مسکن این گروه‌های متوسط درآمد و بالا درآمد در این سیاست‌گذاری‌ها تقریباً مورد غفلت واقع شده است. دوم، سیاست مسکن اگرچه در سطح ملی تدوین می‌شود اما بدون نیازسنجی محلی و منطقه‌ای است و اغلب بصورت یک فرم یکسان در پهنه جغرافیایی ایران به اجرا در می‌آید. سوم در مرحله اجرا اغلب نوعی عدم هماهنگی بین مجریان و کارفرمایان وجود دارد که این مسأله را به وضوح در سیاست مسکن مهر می‌توان مشاهده کرد. به عنوان یک نتیجه نهایی مداخله شدید دولت در قالب سیاست‌های جامع با رویکرد حق به شهر و حق به مسکن شایسته و سرمایه‌گذاری‌های کلان ضروری است. از سویی دیگر سیاست‌های مسکن باید به عنوان بخشی از استراتژی‌های اقتصادی اجرا شوند و اهداف چنین استراتژی‌هایی باید فراتر از ملاحظات رفاهی باشد. سوم، پارادایم توانمندسازی از آن جایی که بر بازار خصوصی به عنوان منبع اصلی تولید مسکن تأکید دارد، در ایران ناکارآمد است و باید یک پارادایم جدید که با شرایط ایران مطابقت داشته باشد اتخاذ شود. چهارم، مسکن باید بصورت استانی (منطقه‌ای) تهیه گردد و نوعی برنامه‌ریزی از پایین به بالا صورت گیرد.

مطالعات خارجی

وارد و اسمیت سر (۲۰۱۵) «بازسازی مسکن برای شهرک‌های غیررسمی تلفیقی: دستور کار جدید سیاست ۲۰۱۶ اسکان بشر سوم» به طور خاص، این مقاله برخی از روش‌هایی که ممکن است برنامه‌های مسکن پایدار را در بخش‌های کم درآمد بازار مسکن در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه گسترش دهد، بررسی می‌کند و راه‌هایی را ارائه می‌دهد که در آن سیاست‌گذاران، سازمان‌های مردم‌نهاد و خانوارهای کم‌درآمد می‌توانند در ساخت خانه پایدار مشارکت کنند. این یافته‌ها و خط‌مشی‌ها که عمدتاً با تجربیات توان‌بخشی مسکن و نیازهای خط‌مشی در آمریکای لاتین گزارش می‌شوند، در مقیاس وسیع‌تری از شهرهای آفریقا، خاورمیانه و آسیا که از دهه ۱۹۷۰ درگیر فرآیندهای مشابه سکونت‌انسان شده‌اند، مورد بررسی قرار می‌گیرد. پیشنهادات سیاست‌گذاری در اواخر دوره (پس از ۱۹۹۰) از حکمرانی شهری نسبتاً دموکراتیک‌تر و مشارکتی‌تر واقع شده است، سیاستی که به طور فزاینده‌ای غیرمتمرکز است و در آن پایداری محلی (شهرداری/شهر) یک سیاست کلیدی ضروری در چارچوب وسیع‌تر نظارت و حمایت مالی دولت مرکزی و منطقه‌ای است.

واچر و همکاران (۲۰۱۸) «چالش‌های مسکن و دستور کار جدید شهری» این مقاله مؤلفه‌های مسکن دستور کار جدید شهری را تشریح می‌کند و راه‌هایی برای اطمینان از اجرای مؤثر آن ارائه می‌دهد. بقیه این مقاله به شرح زیر تنظیم شده است: بخش ۲ ساختار مؤلفه‌های مسکن در دستور کار شهر جدید را بررسی می‌کند. این مقاله دستور کار جدید شهری (هویتیت سوم) را با دستور کار کنفرانس هویتیت دوم در ۱۹۹۶ مقایسه می‌کند و توضیح می‌دهد که چگونه نابرابری مسکن برای اجرای دستور کار جدید شهری چالشی بزرگ‌تر از ۲۰ سال پیش است. بخش ۳ اصول راهنما را برای دستیابی به هدف مسکن کافی برای همه از طریق رویکرد یکپارچه مدیریت شهری و مکانیزم‌های کاربری اراضی، دسترسی گسترده به منابع مالی مسکن و برنامه‌های یارانه‌ای ارائه می‌دهد. بخش ۴ نحوه اجرای مؤثر مؤلفه‌های مسکن دستور کار جدید شهری را نشان می‌دهد که می‌توان با جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل سیستماتیک داده‌ها با استفاده از شاخص‌ها تقویت کرد و بخش ۵ مقاله را به پایان می‌رساند.

شیبانی و هوارد (۲۰۱۸) «مفهوم مسکن، مسائل و سیاست‌ها» این مقاله تلاشی است برای بررسی مفهوم مسکن، مشکلات مسکن و سیاست‌های مسکن چرا که با توجه به سیاست‌های مسکن اجرا شده، مشخص می‌شود که هر سیستم سیاسی خطرات عدم توجه به مشکلات مسکن خود را درک می‌کند. و هر کشوری، با توجه به منابع خود، سعی می‌کند به بهترین شکل ممکن مسکن مردم را تأمین کند. در نهایت، سیاست‌های مسکن قطعی و غیر قابل تغییر نیستند و هر از گاهی می‌توان آن‌ها را بهتر کرد زیرا تجربیات قبلی درس‌هایی را برای آینده ارائه می‌دهد.

کلافام (۲۰۱۹) «بازسازی سیاست مسکن یک مطالعه بین‌المللی»، مجموعه‌ای از مطالعات موردی بین‌المللی از اروپا، آسیا، آفریقا و آمریکا اصول کلی کتاب را به تصویر می‌کشد و نشان می‌دهد که رژیم‌های مختلف چگونه بر سیاست‌ها تأثیر می‌گذارند. ظهور گفتمان نئوکلاسیک برتری بازار در مسکن، بسیاری از کشورها را با ترکیب نامناسبی از فرآیندهای دولتی و بازار با مداخلات عمده‌ای مواجه کرده است که به آنچه در نظر گرفته شده است، دست نمی‌یابند. بازسازی سیاست مسکن به اصول اولیه باز می‌گردد تا نشان دهد چه چیزی کار می‌کند و چه چیزی نه و چگونه می‌توان سیاست را برای آینده بهبود بخشید. بازسازی سیاست مسکن مقدمه‌ای جامع از اهداف و مکانیسم‌های مسکن اجتماعی را در اختیار خوانندگان قرار می‌دهد. تحقیق حاضر با توجه به شرایط خاص ایران و بازاندیشی در علل ناکامی سیاست‌های موجود (۸ دهه سیاست‌گذاری) در قالب پنج بعد چالش‌های ساختاری- نهادی، اقتصادی، اجتماعی، محیطی- کالبدی و مدیریتی مسکن با مطالعه متون و استفاده از روش تحلیل محتوای تلفیقی تقسیم‌بندی شده است. سیاست‌های مسکن شهری در ایران با دوران اوج و افول خود همواره از رهاشدگی و یا با تمرکز کامل از روندهای فرآیندی و مستمر برخوردار نبود و سیاست جهانی مسکن اجتماعی گروه هدف که در ایران تحت عناوین سیاست پاک، سیاست مسکن مهر، سیاست مسکن امید یا ملی و... بصورت ناقص در اجرایی گردیده است چرا که ساختارها و نهادهای لازم، شرایط اقتصادی جامعه، مدیریت‌های چندبخشی، مشکلات اجتماعی (عدم نگاه به فرهنگ، انتخاب و نیاز خانوارها) و مشکلات محیطی-کالبدی در اکثر سیاست‌های اجرایی مشابه بوده و چالش‌های موجود با عدم نگاه بازخوردی و عدم توجه به وابستگی مسیر سیاست‌های پیشین در طول چند دهه تکرار گردیده است.

روش پژوهش

این پژوهش براساس هدف، بنیادی و ماهیتاً کیفی است و با اتخاذ رویکرد تبیینی- اکتشافی به مرور و تحلیل سیستماتیک منابع و متون در زمینه سیاست‌های مسکن شهری می‌پردازد. هدف اصلی پژوهش حاضر، تبیین است. هر تبیین پاسخ به سوآلی است که برخی را با «چرا» و برخی را با «چگونه- ممکن است» می‌توان بیان نمود. «چرا- بایدها» نشان دادن ضرورت و یا پیش-بینی‌پذیری حادثه‌ای در پاسخ به فرآیند یا نظامی خاص است در شرایطی خاص. به عبارت دیگر معین کردن فرآیندهای علی و شرایط اولیه‌ای است که موجب تعیین مبین می‌شود و در اینجا پژوهشگر به دنبال شرایط کافی پدید آمدن مبین است (سروش، ۱۳۹۲: ۵). روش تحقیق حاضر نیز تبیین چرایی مسئله مورد نظر در جامعه ایران می‌باشد تا ابتدا اصول اولیه و بنیادین شناسایی گردد.

روش تحقیق به کار گرفته شده در جهت دستیابی به هدف در نظر گرفته شده، تحلیل محتوای تلفیقی است؛ به طوری که با مفروض گرفتن تعریف‌های مشخص به مطالعه متون تعیین شده پرداخته شده است. این مفاهیم و تعاریف عملیاتی بر اساس مباحث نظری استخراج شد. منابع تحقیق براساس معتبرترین پایگاه علمی جهانی مورد بررسی قرار گرفت. در گام دوم بازبایی منابع بر اساس کلید واژگان، عنوان و چکیده انجام شد (در قالب جداول ۱-۵ ارائه گردیده است) و نهایتاً در مرحله سوم با استفاده از پرسشنامه خبرگان به روش هدفمند و تعداد ۴۶ پرسشنامه (انتخاب این حجم نمونه بدلیل قابلیت اجرا در نرم افزار اسمارت پی ال اس بود که تعداد حجم نمونه پایین را جهت انجام تحلیل قبول نمی‌کرد) از خبرگان شهرداری و وزارت راه و شهرسازی، اساتید و دانشجویان تحصیلات تکمیلی در زمینه برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌ریزی مسکن جهت تحلیل و چارچوب مفهومی سازه‌ها و معرف‌ها با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی در نرم افزار اسمارت پی ال اس ۳ تدوین شد. بدین منظور، ابتدا با توجه به

هدف تحقیق، واژگان کلیدی و مجموعه معیارها تهیه شده است. هدف از این پژوهش یافتن علل و چالش‌های سیاست مسکن شهری، تحلیل و تبیین آن‌ها است. در مرحله دوم، واحد تحلیل در این پژوهش متناسب با روش تحلیل محتوای تلفیقی، مقاله، پایان‌نامه‌ها، رسالات، کتب و... در نظر گرفته شده است و با جست‌وجو و بررسی واژگان کلیدی برای شناسایی مقالاتی که حاوی جنبه‌های بنیادین مسکن، سیاست مسکن، سیاست مسکن شهری، چالش‌های سیاست مسکن شهری و... بودند، استفاده شد و در قالب جداول مستخرج از روش تحلیل محتوا تلفیقی با ذکر منابع به چالش‌های ساختاری-نهادی، اقتصادی، اجتماعی، محیطی-کالبدی و مدیریتی مندرج در زیر با معرف‌های کلیدی هر کدام تقسیم‌بندی گردید. در مرحله سوم، این تحقیق به ارائه یافته‌هایی در قالب یک مقاله با پالایش معرف‌ها (حذف و تلفیق برخی از معرف‌های مستخرج از تحلیل محتوای تلفیقی)، به روش پیش‌آزمون می‌پردازد. در مرحله تحلیل و تبیین نیز خروجی پرسشنامه‌ها با روش تحلیل عاملی تأییدی در اسمارت پی ال اس معرف‌های که منطبق بر موضوع و هدف تحقیق بود، شناسایی گردید.

جدول ۱. معرف‌های عامل ساختاری-نهادی چالش مسکن شهری ایران

معرف‌های عامل ساختاری-نهادی چالش مسکن شهری ایران		
تفکرات رادیکالی-تمرکز کامل در بخش مسکن	تفکرات لیبرالیستی-رهاشدگی بخش مسکن	بنگاه‌داری دولت در قالب بانک‌ها، وزارت راه و شهرسازی و ...
نبود مؤسسات قرض‌الحسنه محلی (غیرتجاری)	برنامه‌ریزی متمرکز	اقتصاد سیاسی رانتیر-خدماتی
احتکار مسکن توسط الیگارشی‌های سیاسی	طرح‌های توسعه شهری-قوانین متضاد شهرداری-ها (تراکم فروشی، کمیسیون ماده ۵، ۱۰۰ و ...)	نبود مقررات الزام آور در بازار مسکن و آشفته‌گی بازار توسط املاک، مالکان، موجران و بورس-بازار زمین و مسکن
تغییر دول، تعدد تصمیم‌گیران (تصمیم‌گیری-های مقطعی-موضعی)		

(منبع: یافته‌های تحقیق)

جدول ۲. معرف‌های عامل اقتصادی مؤثر در چالش مسکن شهری ایران

معرف‌های عامل اقتصادی چالش مسکن شهری ایران		
قیمت نفت (بیماری هلندی)	تحولات نرخ ارز	قدرت خرید
تحریم‌های اقتصادی	کسری بودجه دولت	تجارت خارجی
بازار کار (شغل شایسته و پایدار)	رشد بلندمدت اقتصادی و پایدار	تضعیف ارزش پول ملی
روش‌های تأمین مالی (تسهیلات اعطایی پایین و کوتاه مدت)	نرخ سود حقیقی (نرخ بهره)	توجه به اقتصاد (تورم‌های دو رقمی)
بازار پول و سرمایه	نبود پس‌انداز هم‌چون گذشته بدلیل رواج فرهنگ مصرف‌گرایی	ویژگی‌های اقتصادی گروه هدف
توجه به شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای	نبود صندوق‌های محلی مسکن جهت بانک‌پذیری گروه هدف	اعطای وام براساس سطح درآمد و امتیاز ویژه برای گروه‌های خاص و حذف گروه‌های هدف
ایجاد و اصلاح نظام مالیات و یارانه مربوط به مسکن	نبود سامانه جامع درآمدی	سیاست‌های اقتصادی نادرست و دستوری
عدم شفافیت و ثبات در بازارهای موازی زمین و مسکن	رکود تورمی حاکم در جامعه (عدم تعادل کامل عرضه و تقاضا)	ظرفیت سیاست‌ها در توانمندسازی جامعه هدف
عدم کاربست خدمات مالی خرد		

(منبع: امکچی، ۱۳۸۲؛ بین و همکاران، ۲۰۲۱: ۴؛ جوشیروانی، ۱۳۹۵؛ شاکری منصور، ۱۳۹۹؛ شاهرخی‌فر، ۱۳۹۵؛ شریفی منش، ۱۳۹۶؛ طالب، ۱۳۷۳: ۲۵۵؛ نژاد فلاطوری مقدم، ۱۳۹۶؛ همتی، ۱۴۰۰؛ یافته‌های تحقیق)

جدول ۳. معرف‌های عامل اجتماعی چالش مسکن شهری ایران

معرف‌های عامل اجتماعی چالش مسکن شهری ایران		
غلبه رویکردهای مدرنیستی در جامعه و افراد (مصرف‌گرایی)	انتفاع فردی و کاهش ارزش‌های اجتماعی	ایجاد جوامع مختلط
ظرفیت سیاست برای تقویت مشارکت اجتماعات محلی	هدف‌گذاری صحیح گروه‌های هدف	توجه به جامعه (انتخاب، نیاز و فرهنگ خانوارها)
چاره‌اندیشی در زمینه عوامل ایجاد تقاضای مسکن: مؤلفه‌های کلان جمعیت، مهاجرت و شهرنشینی	ظرفیت سیاست‌ها در تضعیف زمینه‌های بازتولید فقر سکونتی و کاهش مشکل حاشیه‌نشینی	ظرفیت سیاست‌ها در تقویت امنیت و عدالت سکونت
قابلیت سیاست‌ها در پذیرش رویکرد انتقادی	ظرفیت سیاست در حمایت از فقرا	میزان باور کارشناسان به کارآمدی و اثربخشی سیاست‌ها؛ میزان باور فقرا به کارآمدی و اثربخشی سیاست‌ها
واقع‌بینی سیاست‌ها نسبت به وضعیت جامعه هدف		

(منبع: پین و همکاران، ۲۰۲۱: ۴؛ سینگ و همکاران، ۲۰۲۲: ۱۰-۱۲؛ شاکری منصور، ۱۳۹۹؛ شریفی منش، ۱۳۹۶؛ کلافام، ۲۰۱۹: ۴۴؛ همتی، ۱۴۰۰؛ یافته‌های تحقیق)

جدول ۴. معرف‌های عامل محیطی - کالبدی چالش مسکن شهری ایران

معرف‌های عامل محیطی - کالبدی چالش مسکن شهری ایران		
مشکلات طراحی و مهندسی مساکن موجود	مشکلات مدیریت و نگهداری مساکن احداثی	قابلیت سکونت
توجه به استانداردهای ساخت‌وساز	توجه به شرایط اقلیمی	بهبود روابط همسایگی
بهبود الگوی قطعه‌بندی و کیفیت فضای شهری - مسکونی	تراکم مناسب ساختمانی	رعایت ارزش‌های فرهنگی در معماری مسکن
ارتقای امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	ظرفیت سیاست‌گذاری برای حل مشکل بافت فرسوده و نوسازی	مشکلات دسترسی به امکانات و خدمات شهری و مسافت‌های طولانی
توجه به مسئله آلودگی		

(منبع: اکبری، ۱۳۹۸؛ پورمحمدی، ۱۳۷۹، ۵۰؛ سینگ و همکاران، ۲۰۲۲: ۱۰-۱۲؛ طالب، ۱۳۷۳: ۲۵۷؛ مدادی و همکاران، ۱۴۰۰؛ مزینی، ۱۳۷۴: ۱۱۰؛ همتی، ۱۴۰۰؛ واجر، هوک اسمیت و کیم، ۲۰۱۸: ۲؛ یافته‌های تحقیق)

جدول ۵. معرف‌های عامل مدیریتی چالش مسکن شهری ایران

معرف‌های عامل مدیریتی چالش مسکن شهری ایران		
میزان توجه به هم‌افزایی سیاست‌ها و پیش-بینی سیاست‌های مختلف برای پاسخ‌گویی به نیازهای گوناگون مسکن شهری	همکاری، هم‌افزایی و تسهیل‌گری نهادهای مرتبط	یکپارچه سازی نهادهای تهیه‌کننده و مجری برنامه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد
قابلیت سیاست‌ها در بسیج اجتماعی از طریق نهادهای محلی	مکان‌یابی مناسب سیاست‌ها	توان سیاست‌ها در گسترش زمینه‌های عدالت در دسترسی به زمین و مسکن
قابلیت تداوم سیاست‌ها و پروژه‌ها	توجه به شاخص‌های مسکن	ایجاد توازن میان عرضه و تقاضا
ظرفیت سیاست‌ها در تأمین زیرساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی و روبنایی	بهبود سرانه خانوار به واحد مسکونی	بهبود سرانه اتاق
پیش‌گیری از اختصاص واحدهای مسکونی و سایر تسهیلات مختص اقشار کم‌درآمد به سایر اقشار جامعه	انعطاف‌پذیر شدن طرح‌های جامع در توجه به پدیده حاشیه‌نشینی در خارج از محدوده شهرها	تبیین سیاست‌های کلان مسکن اقشار کم‌درآمد متناسب با شرایط خاص شهر، در طرح جامع هر شهر
یکپارچه‌سازی سیاست‌های مسکن و مسکن اقشار کم‌درآمد با سایر سیاست‌های توسعه شهری در طرح‌های جامع	تقسیم وظایف میان دولت محلی و ملی برای پیشبرد بهتر سیاست‌های مختلف مسکن	تهیه واحدهای مسکونی استیجاری دولتی با اجاره‌بهای اندک که قشر کم‌درآمد جامعه را پوشش دهد (نظام سکونتی استیجاری گروه هدف)

تدوین برنامه‌های بهبود رفاه مسکن و کاهش نابرابری اجتماعی و منطقه‌ای در زمینه دسترسی به مسکن	توجه سیاست‌های مسکن به سیاست‌های کلان و زیردست	تلفیق سیاست‌های مسکن با سایر سیاست‌های اجتماعی، اقتصادی از جمله آموزش
عدم الزام به ثبت املاک در سامانه جامع ثبت املاک کشوری جهت طبقه‌بندی تقاضا	نبود مسکن خودیار	انجام مطالعات همه جانبه در زمینه اشتغال، جمعیت، پراکنش جغرافیایی، فرهنگ و تمامی ویژگی‌های اقشار کم‌درآمد
	توجه به سیاست زمین	وضع قوانین ضد زمین‌خواری از طریق تثبیت قیمت مسکن و سیاست‌هایی برای تامین مسکن خانواده‌های کم‌درآمد، جهت کنترل عرضه

(منبع: اینانلو، ۱۳۸۰؛ سینگ و همکاران، ۲۰۲۲: ۳۳-۳۴؛ شریفی منش، ۱۳۹۶؛ طالب، ۱۳۷۳: ۲۵۶؛ کرمی، قربانی و روستایی، ۱۳۹۹؛ نیو اربن اجندا، ۲۰۱۶؛ همتی، ۱۴۰۰؛ وارد و اسمیت، ۲۰۱۵؛ یافته‌های تحقیق)

نتایج

سیاست‌های توسعه مسکن در ایران بعد از انقلاب متأثر از گفتمان انقلاب در دوره جنگ تحمیلی، غلبه دیدگاه تعدیل ساختاری متأثر از شرایط جهانی در دوره سازندگی، اولویت دادن به بازار و بخش مدنی در دوره اصلاحات، گفتمان عدالت‌خواهی و گفتمان تدبیر اقتصادی به ترتیب با سیاست‌های بازتوزیعی مسکن از پایین، رهاسازی بازار مسکن، توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، پاسخ به تقاضا برای مسکن به ویژه در بین اقشار کم‌درآمد با طرح مسکن مهر و اصلاح رویه طرح مسکن مهر با تأکید بر مسکن اجتماعی مورد توجه بوده است (برادران و همکاران، ۱۳۹۸). سقوط مصادر پیشین کشورهای در حال توسعه‌ای مانند ایران بدین سبب بوده که آنان نتوانسته‌اند رفاه نسبی را برای همه فراهم کنند؛ بدین معنا که بسیاری از افراد جامعه در شرایط بد زندگی می‌کنند و بیش از ۸۰ درصد درآمدشان را صرف مسکن می‌کنند. چرا که در این کشورها خود اقتصاد هدف بوده و حصر اقتصاد به نتایج بسیار خطرناکی می‌رسد و تشدید نابرابری‌های اقتصادی-اجتماعی و فساد اجتماعی را پشت سر دارد و سر سرمایه ملی را در یک مسیر نادرست و در دست چند خانواده قرار می‌دهد (تقی زاده، ۱۳۶۹: ۹۸-۹۷).

با استخراج عوامل اصلی و معرف‌های مربوطه هر عامل و کلید واژگان اصلی تحقیق با روش تحلیل محتوای تلفیقی طی جداول مندرج در قسمت روش تحقیق و سپس طی پیش‌آزمون و نظرات اساتید محترم برخی سوالات تلفیق و برخی حذف گردید. بعد از نهایی‌سازی عامل ساختاری-نهادی با ۹ معرف:

- تولید انبوه مسکن دولتی (تفکرات رادیکالی) سبب تمرکز کامل در بخش مسکن می‌شود (بعنوان مثال عرضه زمین دولتی دهه اول انقلاب و سیاست مسکن مهر)؛
- عدم تولید و عرضه مسکن دولتی سبب رهاسدگی بخش مسکن می‌شود (بعنوان مثال دهه‌های ۱۳۹۰ و ۱۴۰۰)؛
- بنگاهداری دولت در قالب بانک‌ها، وزارت راه و شهرسازی و... سبب آشفستگی بازار زمین و مسکن شهری می‌شود؛
- نبود مؤسسات قرض‌الحسنه غیرتجاری، بانک‌پذیری گروه هدف را با مشکل مواجه نموده و از سوی دیگر تسهیلات اعطایی پایین، کوتاه مدت و با نرخ بهره بالا می‌باشند؛
- برنامه‌ریزی متمرکز-بخشی و نبود برنامه‌ریزی فضایی؛
- اقتصاد سیاسی رانتیر-خدماتی و احتکار مسکن در واقعیت عرضه و تقاضا را با مشکل مواجه می‌نماید؛
- طرح‌های توسعه شهری-قوانین متضاد شهرداری‌ها (مثل تراکم فروشی، کمیسیون ماده ۵، ۱۰۰ و...) سبب آشفستگی بازار زمین و مسکن شهری می‌شود؛

- نبود سیاست‌ها و مقررات الزام‌آور در بازار مسکن سبب آشفتنی بازار توسط املاک، مالکان، موجران و بورس بازان زمین و مسکن شهری می‌شود؛
 - تغییر دول تعدد تصمیم‌گیران و عدم وابستگی به مسیر سیاست‌های مسکن در طول ۸ دهه برنامه قبل و بعد از انقلاب سبب تصمیم‌گیری‌های سلیقه‌ای در بازار زمین و مسکن شهری می‌شود، انتخاب گردید.
- عامل اقتصادی با ۹ معرف:
- قیمت نفت (بیماری هلندی و اقتصاد تک محصولی)؛
 - تحریم‌های اقتصادی و تحولات نرخ ارز؛
 - قابلیت استطاعت (عدم قدرت خرید و فقر)؛
 - کسری بودجه دولت؛
 - نبود رشد بلندمدت اقتصادی و پایدار؛
 - و رکود تورمی حاکم در جامعه (عدم تعادل کامل عرضه و تقاضا)؛
 - تضعیف ارزش پول ملی و تورم‌های دو رقمی؛
 - سیاست‌های مربوط به بازار پول و سرمایه (ایجاد و اصلاح نظام اعتبارات، مالیات و یارانه‌های مربوط به مسکن)؛
 - توجه به شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای؛
 - عدم شفافیت و ثبات در بازارهای موازی زمین و مسکن (از قبیل بازار بورس جهت خرید متری مسکن در جهت بکار بست خدمات مالی خرد خانوارها)؛ انتخاب گردید.
- عامل اجتماعی با ۸ معرف:
- غلبه رویکردهای مدرنیستی در جامعه؛
 - نبود جوامع مختلط؛
 - عدم مشارکت اجتماعات محلی در بسیج اجتماعی از طریق نهادسازی محلی و تدارک مسکن خودیار؛
 - عدم توجه به جامعه (انتخاب، نیاز و فرهنگ خانوارها)؛
 - عدم چاره‌اندیشی در زمینه عوامل ایجاد تقاضای مسکن و مؤلفه‌های کلان جمعیت، مهاجرت، شهرنشینی و الگوهای تقاضا و مصرف مسکن؛
 - عدم توجه سیاست‌ها در حمایت از فقرا، هدف‌گذاری صحیح در تضعیف زمینه‌های بازتولید فقر سکونت و کاهش مشکل حاشیه‌نشینی؛
 - میزان باور کارشناسان به کارآمدی و اثربخشی سیاست‌ها، متفاوت از شرایط و رضایت گروه‌های هدف می‌باشد؛
 - میزان باور فقرا به کارآمدی و اثربخشی سیاست‌ها از شرایط سکونت و واقعیت امر زندگی نشئت می‌گیرد که در اغلب اوقات متفاوت از نظر کارشناسان می‌باشد؛ انتخاب گردید.

عامل محیطی - کالبدی با ۸ معرف:

- مشکلات طراحی و مهندسی مسکن موجود؛
- مشکلات مدیریت و نگهداری مسکن احداثی؛
- بهبود شرایط مسکن از قبیل بهبود قابلیت سکونت، مکان‌یابی مناسب، توجه به استانداردهای ساخت‌وساز، الگوی قطعه-بندی و کیفیت فضای شهری - مسکونی؛
- عدم توجه به شرایط اقلیمی؛
- عدم توجه به روابط همسایگی؛
- تراکم نامناسب ساختمانی؛
- عدم رعایت ارزش‌های فرهنگی؛ مشکلات بافت فرسوده و نوسازی مسکن شهری؛

و نهایتاً عامل مدیریتی با ۱۱ معرف:

- عدم توجه به هم‌افزایی سیاست‌ها و پیش‌بینی سیاست‌های مختلف برای پاسخ‌گویی به نیازهای گوناگون مسکن شهری؛
- انحراف سرمایه‌ها از بخش تولید به بخش خدماتی مسکن؛
- کمبود و گرانی مصالح ساختمانی، نیروی انسانی، فناوری ساخت سنتی؛
- عدم تداوم سیاست‌ها و پروژه‌ها؛
- توجه به شاخص‌های مسکن؛
- عدم انعطاف‌پذیری طرح‌های جامع در توجه به پدیده حاشیه‌نشینی و یکپارچه‌سازی و تبیین سیاست‌های مسکن با سایر سیاست‌های توسعه شهری در طرح‌های جامع شهری؛
- نبود نظام سکونت‌ی استیجاری دولتی - غیرانتفاعی؛
- عدم تلفیق سیاست‌های مسکن با سایر سیاست‌های اجتماعی، اقتصادی و...؛
- عدم توجه سیاست‌های مسکن به سیاست‌های کلان و زیردست؛
- عدم الزام به ثبت املاک در سامانه جامع ثبت املاک کشوری جهت طبقه‌بندی تقاضای مسکن و عدم کنترل پلتفرم-های آنلاین درج آگهی مسکن؛
- عدم توجه به سیاست زمین و وضع قوانین ضد زمین‌خواری جهت تثبیت قیمت و کنترل عرضه؛ انتخاب گردیدند و جمعاً ۴۵ معرف شناسایی شدند. و پرسشنامه اصلی با نظر ۴۶ خبره جمع‌آوری گردید. سپس داده‌های استخراجی جهت ورود به نرم افزار اس پی اس اس و سپس نرم افزار اسمارت پی ال اس ۳ جهت تحلیل آماده شدند. هدف اصلی پژوهش از بکاربرد روش تحلیل عامل تأییدی شناسایی معرف‌های اصلی و حذف معرف‌های نامربوط بود بعد از اجرای تحلیل معرف‌ها و سوالات با بارهای عاملی پایین‌تر از ۰/۴ گام به گام حذف گردید و پایایی و روایی سوالات بررسی شد و در نهایت سوالاتی که بارهای عاملی بالای ۰/۴ داشتند و مقادیر روایی و پایایی مناسبی برخوردار بودند، انتخاب گردید.

از بین عامل ساختاری- نهادی:

- معرف‌های تولید انبوه مسکن دولتی- غیرانتفاعی سبب تمرکز کامل در بخش مسکن می‌شود (بعنوان مثال عرضه زمین دولتی دهه اول انقلاب و سیاست مسکن مهر) عبارت دیگر تفکرات رادیکالی سبب تولید انبوه مسکن می‌گردد؛
- بنگاهداری دولت در قالب بانک‌ها، وزارت راه و شهرسازی و... سبب آشفستگی زمین و مسکن شهری می‌شود؛
- تغییر دول، تعدد تصمیم‌گیران (تصمیم‌گیری‌های مقطعی- موضعی) و عدم وابستگی به مسیر سیاست‌های مسکن در طول ۸ دهه سبب تصمیم‌گیری‌های سلیقه‌ای در بازار زمین و مسکن شهری می‌شود، انتخاب گردید.

از بین عامل اقتصادی:

- قیمت نفت (بیماری هلندی و اقتصاد تک محصولی)؛
- تحریم‌های اقتصادی و تحولات نرخ ارز
- و عدم شفافیت و ثبات در بازارهای موازی زمین و مسکن (از قبیل بازار بورس جهت سرمایه‌گذاری و خرید متری زمین و مسکن و ... در جهت بکار بست خدمات مالی خرد خانوارها) در واقعیت با شرایط اقتصادی گروه هدف در تضاد می‌باشد. انتخاب گردید.

از بین عوامل اجتماعی:

- نبود جوامع مختلط؛
- عدم مشارکت اجتماعات محلی (عدم قابلیت سیاست‌ها در بسیج اجتماعی از طریق نهادسازی محلی و تدارک مسکن خودیار)؛
- عدم توجه به جامعه (انتخاب، نیاز و فرهنگ خانوارها)؛
- میزان باور کارشناسان به کارآمدی و اثربخشی سیاست‌ها؛ متفاوت از شرایط و رضایت گروه‌های هدف می‌باشد
- و در نهایت میزان باور فقرا به کارآمدی و اثربخشی سیاست‌ها از شرایط سکونت و واقعیت امر زندگی نشئت می‌گیرد که در واقعیت متفاوت از نظر کارشناسان می‌باشد انتخاب گردیدند.

از بین عوامل محیطی- کالبدی:

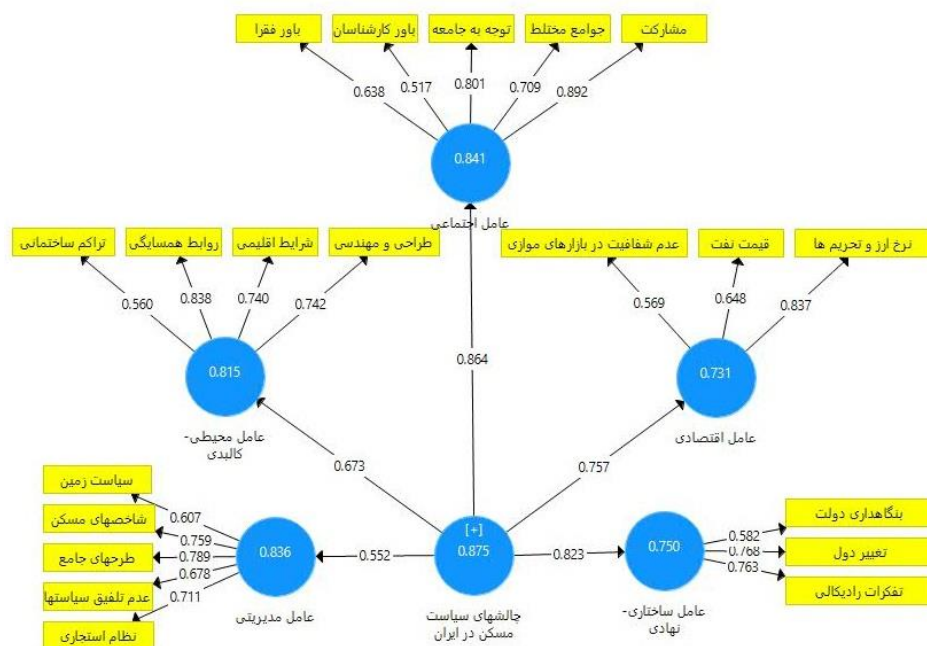
- مشکلات طراحی و مهندسی مساکن موجود؛
- عدم توجه به شرایط اقلیمی؛
- عدم توجه به روابط همسایگی
- و تراکم نامناسب ساختمانی انتخاب گردید.

از بین عوامل مدیریتی:

- توجه به شاخص‌های مسکن (قیمت خانه نسبت به درآمد، اجاره خانه نسبت به درآمد، میانگین فرد در واحد، سازه‌های دائمی، مسکن غیرمجاز، توسعه چند برابر زمین، نسبت متوسط قیمت زمین، هزینه زیرساخت، نسبت وام مسکن به اعتبار، تولید مسکن و سرمایه‌گذاری مسکن)؛

- عدم انعطاف‌پذیری طرح‌های جامع در توجه به پدیده حاشیه‌نشینی در خارج از محدوده شهرها و یکپارچه‌سازی سیاست‌های مسکن و مسکن اقشار کم‌درآمد با سایر سیاست‌های توسعه شهری در طرح‌های جامع و تبیین سیاست‌های کلان مسکن اقشار کم‌درآمد متناسب با شرایط خاص شهر، در طرح جامع هر شهر؛
- نبود نظام سکونت‌ی استیجاری دولتی - غیرانتفاعی گروه هدف با قوانین لازم الاجرا، ارزان، بلندمدت و پایدار؛
- عدم تلفیق سیاست‌های مسکن با سایر سیاست‌های اجتماعی، اقتصادی و...؛
- عدم توجه به سیاست زمین و وضع قوانین ضد زمین‌خواری جهت تثبیت قیمت مسکن و سیاست‌هایی برای تأمین مسکن خانواده‌های کم‌درآمد، جهت کنترل عرضه انتخاب گردید.

در بین عوامل مذکور و با استفاده از بارهای عاملی بالای ۰/۴ و ضرایب تأثیر بدست آمده عامل اجتماعی با ۰/۸۶۴ مهم‌ترین عامل، و سپس عوامل ساختاری - نهادی با ۰/۸۲۳، اقتصادی با ۰/۷۵۷، محیطی - کالبدی با ۰/۶۷۳ و عامل مدیریتی با ۰/۵۵۲ به ترتیب بیشترین ضرایب تأثیر را داشته‌اند؛ که در شکل زیر و خروجی به دست آمده از نرم افزار اسمارت پی ال اس نشان داده شده است. پایایی و روایی همگرا (پایایی ترکیبی و ضریب آلفای کرونباخ عوامل نیز همه بالای ۰/۷ بوده و مناسب می‌باشند) و واگرایی سازه‌ها نیز در جداول زیرآورده شده و نشان می‌دهد ضرایب روایی واگرا فورنل-لارکر هر عامل از عامل پایینی و کناری خود (سمت چپ) بالاتر می‌باشد که این نشان از روایی مطلوب سازه‌ها می‌باشد.



شکل ۲. مدل ترسیمی با معرف‌های تأییدی نهایی، بارهای عاملی معرف‌ها، ضرایب تأثیر و پایایی ترکیبی عوامل

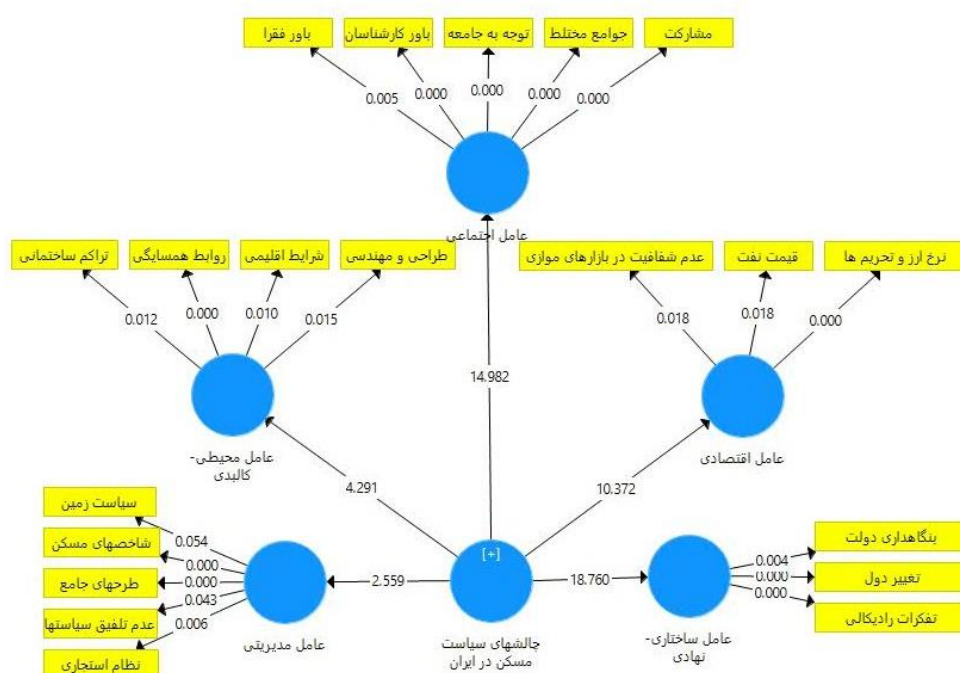
جدول ۶. پایایی و روایی همگرا سازه‌ها

سازه‌ها	Cronbach's Alpha	rho_A	Composite Reliability	Average Variance Extracted (AVE)
عامل اجتماعی	۰/۷۵۹	۰/۷۸۲	۰/۸۴۱	۰/۵۲۳
عامل اقتصادی	۰/۷۰۷	۰/۷۰۱	۰/۷۳۱	۰/۵۰۱
عامل ساختاری - نهادی	۰/۷۰۵	۰/۷۰۰	۰/۷۵۰	۰/۵۰۳
عامل محیطی - کالبدی	۰/۷۰۹	۰/۷۰۲	۰/۸۱۵	۰/۵۲۸
عامل مدیریتی	۰/۷۶۱	۰/۷۸۶	۰/۸۳۶	۰/۵۰۷

جدول ۷. روایی واگرا سازه‌ها فورنل - لارکر

Discriminant Validity Fornell-Larcker Criterion	عامل اجتماعی	عامل اقتصادی	عامل ساختاری - نهادی	عامل محیطی - کالبدی	عامل مدیریتی
عامل اجتماعی	۰/۷۲۳				
عامل اقتصادی	۰/۵۴۱	۰/۶۹۴			
عامل ساختاری - نهادی	۰/۶۰۱	۰/۶۰۱	۰/۷۱۰		
عامل محیطی - کالبدی	۰/۵۱۹	۰/۴۰۵	۰/۴۹۲	۰/۷۲۷	
عامل مدیریتی	۰/۳۳۵	۰/۳۵۸	۰/۳۹۷	۰/۰۴۳	۰/۷۱۲

مقادیر تی ولیو^۱ سازه‌ها بالای ۱/۹۶ و ۲/۵۶ بود که با اطمینان ۹۵ و ۹۹ درصد تأیید می‌شوند؛ همچنین مقادیر پی ولیو^۲ (معنی‌داری معرف‌ها) سوآلات نیز همگی زیر ۰/۰۵ می‌باشند که مناسب بوده و در نرم افزار اسمارت پی ال اس تأیید شدند.



شکل ۳. مدل ترسیمی با مقادیر تی ولیو عوامل و مقادیر پی ولیو معرف‌ها

جدول ۸. مقادیر تی ولیو و پی ولیو سازه‌ها

سازه‌ها	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standard Deviation (STDEV)	T Statistics (O/STDEV)	P Values
عامل اجتماعی	۰/۸۶۴	۰/۸۶۰	۰/۰۵۸	۱۴/۹۸۲	۰/۰۰۰
عامل اقتصادی	۰/۷۵۷	۰/۷۵۷	۰/۰۷۳	۱۰/۳۷۲	۰/۰۰۰
عامل ساختاری-نهادی	۰/۸۲۳	۰/۸۲۳	۰/۰۴۴	۱۸/۷۶۰	۰/۰۰۰
عامل محیطی-کالبدی	۰/۶۷۳	۰/۶۷۳	۰/۱۵۷	۴/۲۹۱	۰/۰۰۰
عامل مدیریتی	۰/۵۵۲	۰/۵۵۲	۰/۲۱۵	۲/۵۵۹	۰/۰۱۱

1. T-Values

2. P-Values

بحث و نتیجه‌گیری

ضرورت ارائه تحلیل سیاستی از نظام مسکن کشور (بخش شهری) از دریچه سیاست‌گذاری عمومی و اجتماعی باتوجه به نتایج بدست آمده مطرح می‌شود، موضوعی که در تحلیل‌های سیاستی رایج مغفول مانده است. بر این اساس به دلیل فقدان نگاه اجتماعی به بحران مسکن و تبعات آن، در تحقیق حاضر تلاش می‌شود از دریچه «علل چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن»، سیاست‌ها و عوامل ساختاری بحران آفرین و بحران‌گستر موجود شناسایی شده و چالش‌های پشتیبان آن‌ها نیز مورد واکاوی قرار گیرد.

یکی از بارزترین جلوه‌های مسئله در کشور وضعیت نابسامان مسکن است. بررسی سیاست‌های تأمین مسکن در ایران در این پژوهش نشان داد حل مسئله مسکن و به ویژه مسکن کم درآمدها با مداخله متمرکز دولتی و ارائه سیاست‌ها و الگوهای واحد برای یک کشور، قابل حل نیست و شرایط و ظرفیت‌های اجتماعی-محلی در نحوه تأمین مسکن بسیار تأثیرگذارند. در طول سال‌های اخیر در برنامه‌ریزی توسعه شهری در کشور، سیاست‌های مسکن عمدتاً توسط دولت دنبال شده و کمتر با برنامه‌های توسعه شهری در سطح محلی و منطقه‌ای هم-پیوندی داشته است. به بیان دیگر برنامه‌ریزی مسکن از برنامه‌ریزی شهری و سیاست‌های اجتماعی جدا بوده است. این در حالی است که مسئله مسکن می‌بایست در هم‌پیوندی با سیاست‌های محلی و برنامه‌های شهری حل‌وفصل شود. در طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای نیز بایسته است، برنامه‌ریزی برای مسکن مد نظر قرار گیرد. چرا که تقاضای مسکن دارای ارتباط مستقیمی با اقتصاد و اقتصاد شهری و ارائه فرصت‌های اشتغال بعنوان عامل مکمل اجتماعی است. بنابراین برنامه‌ریزی شهری در ابعاد مختلف آن و نیز برنامه‌ریزی برای مسکن دو مقوله جدا از هم نیستند.

با وجود تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های متعدد در حوزه مسکن و تابع بودن سیاست‌گذاری از رویکرد کلان و ایدئولوژیک دولت‌ها، برون‌داد اجرایی در خصوص تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مطلوب نبوده و عملکرد دولت‌ها منجر به ایجاد مدل پایدار تأمین مسکن برای گروه‌های مختلف درآمدی نشده است. نتایج سیاست‌ها نشان می‌دهد که گروه‌های بهره‌مند از سیاست‌ها عموماً دهک‌های اول تا سوم درآمدی و اقشار آسیب‌پذیر مانند افراد بی‌سرپرست، معلولان و افراد با نیازهای خاص نبوده‌اند و این ناکارآمدی سیاستی خصوصاً در شهرهای بزرگ قابل مشاهده می‌شود. در مجموع مهم‌ترین مشکل مسکن در کشور عدم سیاست‌گذاری جامع در این حوزه بوده است. آنچه در برنامه‌های توسعه پنج‌ساله کشور و به تبع آن در سیاست‌های اجرایی به عنوان نقص اساسی دیده می‌شود عدم جامع‌نگری و وابستگی به مسیر سیاست‌ها در تنظیم این برنامه‌ها بوده است. در واقع در هر برنامه صرفاً در بخشی از مشکلات حوزه مسکن تمرکز شده، درحالی که بازار مسکن و حوزه مسکن یک رکن اساسی در اقتصاد کشور است. مسئله مسکن در کشور هم مسئله سرمایه‌گذاری است و هم مسئله تأمین سرپناه برای شهروندان در حوزه اجتماعی، در هم تنیده با موضوعات مدیریت و توسعه شهری و متفاوت برای دهک‌های درآمدی و اقشار حمایتی و آسیب‌پذیر است. از این رو نگاه جامع‌نگر مبتنی بر حکمرانی توسعه باید در این برنامه‌های توسعه و سیاست‌های اجرایی قالب باشد، تا بتوان اثر ملموس و پایداری در بخش مسکن داشت. محدودنگری، بخشی‌نگری و توجه به برخی تکالیف نمی‌تواند مسئله مسکن را به نتیجه مطلوب برساند.

از سویی دیگر شیوه‌های برنامه‌ریزی و مداخله در زمینه تولید مسکن اقشار هدف در کشور ناکارآمد بوده و نفعی برای اقشار هدف نداشته است. سیاست‌های که بر ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین، تأکید ورزیده‌اند، توجه اندکی به آثار محیطی-کالبدی آن معطوف نموده‌اند. ابعاد کالبدی نامناسب یکی از بارزترین مشخصه و چالش مدیریتی سیاست‌گذاری‌های مسکن شهری در ایران بوده است. این عامل به عنوان عامل مؤثر در ایجاد تقسیمات شهر و شکل‌گیری سازمان فضایی شهری برآیند فضایی از عوامل اقتصادی و اجتماعی و محیطی-کالبدی است که فضای شهری تحت تأثیر آن‌ها به صورت طبیعی و مصنوعی اشکال گوناگون به خود می‌گیرد.

این تحقیق با تلفیق تحقیقات پیشین که هر کدام بخشی سازه‌ها یا معرف‌های مشکلات برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن بالاخص مسکن شهری را در دوران کوتاه مدت و میان مدت بررسی کرده‌اند؛ نگاهی جامع و کل‌نگرانه به دوران سیاست‌گذاری قبل و بعد از انقلاب داشته (۸ دهه) و سعی در جمع‌بندی ۵ عامل و سازه اصلی (ساختاری- نهادی، اقتصادی، اجتماعی، محیطی-کالبدی و مدیریتی) با معرف-های خاص هر سازه می‌نماید مطالعات پیشین همان‌گونه که در پیشینه تحقیق عنوان گردید هر کدام بخشی از سازه‌ها یا معرف‌ها در زمان خاص با ساختار جمعیتی آن زمان در نظر گرفته و نگاه بازخوردی و وابستگی به مسیر سیاست‌های پیشین را در نظر نگرفته‌اند. بعنوان مثال مطالعات امکچی با موضوع هدف‌گرایی در برنامه‌ریزی مسکن جوانان دهه ۸۰، صورت گرفته است که بدلیل نرخ مولید بالای بعد از انقلاب و مهاجرت بالا به شهرها شکل گرفته است و اکنون (دهه ۸۰) مشکلات مسکن برای جوانان و خانوارهای تازه تشکیل شده ایجاد نموده است که شرایط ورود به بازار مسکن را ندارند. مطالعات شاهرخی‌فر برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب را مورد بررسی قرار داده و تمرکز اصلی

تحقیق بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن می‌باشد. مطالعات ضرغام فرد اصل ۳۱ قانون اساسی را مورد مذاقه قرار داده و نگاه ملی و کلان به مسئله مورد نظر دارد. یا مطالعات خارجی با تأکید بر مطالعات یوان هبیتیت و دستور کار جدید شهری (۲۰۱۶) و مرکزیت مسکن در توسعه شهری را مورد نظر قرار داده و بیشتر با ابعاد اجتماعی سروکار دارد و سیاست توانمندسازی را بعنوان آخرین سیاست مسکن شهری جهانی مورد انتقاد قرار می‌دهند چرا که با شرایط اجتماعی-اقتصادی گروه هدف در تضاد می‌باشد. درحالی که مطالعه حاضر سعی در نگاهی جامع نگر به مسئله حاضر دارد که در این تحقیق ابتدا می‌خواهد ذات و چرایی چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن شهری در ایران از ابتدا تا حال حاضر بررسی نموده و در مطالعات بعدی چگونگی تعدیل این چالش‌ها با تغییر و بازاندیشی در قالب قوانین و مقررات، یارانه‌ها، گفتمان محوری، اطلاعات محوری و... جایگزین نماید.

منابع

- اکبری، سحر (۱۳۹۸). *ارزیابی سیاست‌ها و عملکرد مسکن مهر (مطالعه موردی شهر کرمان)*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا.
- امکچی، حمیده (۱۳۸۲). *هدف‌گرایی در برنامه‌ریزی مسکن نمونه موردی جوانان تهران*. رساله منتشر نشده دکتری. دانشگاه تربیت مدرس، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.
- اینانلو، علی. (۱۳۸۰). *برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تربیت مدرس.
- برادران، مراد؛ غفاری، غلامرضا؛ ربیعی، علی و زاهد مازندرانی، محمدجواد (۱۳۹۸). *دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی*. فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۳۸ (۱۳)، ۲۱۸-۱۷۹.
- برادران، مراد؛ غفاری، غلامرضا؛ زاهدی، محمد جواد و ربیعی، علی (۱۳۹۶). *سیاست‌گذاری مسکن و تولید غیر رسمیت در ایران بعد از انقلاب اسلامی*. مطالعات جامعه‌شناختی، ۲۴ (۱)، ۴۰۷-۴۳۴.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹). *برنامه‌ریزی مسکن*. تهران: انتشارات سمت.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ قربانی، رسول و معصومی، لیلا (۱۴۰۴). *تحلیل فضایی قیمت‌های مسکونی در ساختمان‌های کم ارتفاع و بلند مورد مطالعه: (منطقه ۵ شهر تهران)*. نشریه علمی و پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۹ (۹۱)، ۲۶۷-۲۹۱.
- پیشه‌ور، علی اصغر، افراخته، حسن، کریمی‌پور، یداله، سلیمانی، محمد و قهرودی، منیژه (۱۳۹۰). *بررسی تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات زمین و مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی: مورد بجنورد*. فصلنامه جغرافیا و توسعه، ۲۳ (۲)، ۱۶۲-۱۴۱.
- تقی‌زاده، محمود (۱۳۶۹). *برنامه‌ریزی اقتصادی-اجتماعی (ویژه جهان سوم)*. تهران: نشر گستره، چاپ اول، پاییز ۱۳۶۹.
- جهانبین، رضا و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۹). *راهبردهای اساسی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر تبریز)*. فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، ۲ (۳)، ۱۱۹-۱۳۷.
- جوشیروانی، محمد (۱۳۹۵). *سیاست‌های تأمین مسکن ارزان قیمت و چالش‌های آن مطالعه موردی شهر تهران در سی سال گذشته*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.
- حامدی، اسرین (۱۳۹۶). *بررسی تطبیقی سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در کشورهای آسیایی به منظور کاربست آن در ایران (مورد پژوهی: ژاپن، سنگاپور، چین و هند)*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه هنر، دانشکده معماری و شهرسازی.

شاکری منصور، الهه (۱۳۹۹). تبیین الگوی سیاست‌گذاری برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها در کلانشهرها. رساله منتشر نشده دکتری. دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

شاهرخی‌فر، زینب (۱۳۹۵). تحلیل تطبیقی سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب اسلامی (شهر کرمانشاه). پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تربیت مدرس. دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

شریفی منش، مهرناز (۱۳۹۶). تبیین ضرورت‌های یکپارچگی سیاست‌های مسکن در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر مسکن اقشار کم‌درآمد (نمونه موردی: طرح جامع تهران). پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تهران، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا.

صمدی، محمد؛ علوی، سیدعلی و بناری، سجاد (۱۳۹۷). ارزیابی نقاط قوت و ضعف سیاست‌ها و خط‌مشی‌های مسکن در ایران (برنامه‌های عمرانی قبل و توسعه بعد از انقلاب). جغرافیا و روابط انسانی، ۱(۲).

ضرغام‌فرد، مسلم (۱۴۰۰). تبیین الگوی حق به مسکن شایسته در ایران. رساله منتشر نشده دکتری. دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.

طالب، مهدی (ویراستار). (۱۳۷۳). سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (جلد نخست). دانشگاه تهران: وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن)، چاپ اول.

قاراخانی، معصومه. (۱۳۹۰). تحلیل سیاست اجتماعی در ایران (۱۳۸۸-۱۳۶۰ ش.). رساله منتشر نشده دکتری. دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی، گروه جامعه‌شناسی.

کرمی، سونیا؛ قربانی، رسول و روستایی، شهرپور. (۱۳۹۹). آینده پژوهی عوامل مؤثر بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کلانشهر تبریز با استفاده از رویکرد سناریونویسی و ماتریس تأثیرات متقاطع. نشریه علمی و پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۵(۷۶)، ۲۳۳-۲۴۸.

لیتل، دانیل. (۲۰۱۳). انواع تبیین اجتماعی: درآمدی بر فلسفه علوم اجتماعی. ترجمه عبدالکریم سروش، تهران: انتشارات صراط. مدادی هریس، صمد؛ پورمحمدی، محمدرضا؛ صدر موسوی، میرستار و روستایی، شهرپور. (۱۴۰۰). تحلیلی بر اولویت‌بندی شاخص‌های مؤثر بر توسعه محیط مسکونی پایدار با کاربرد فرایند تحلیل سلسله مراتبی فازی و مدل آنتروپی (مطالعه موردی: شهر تبریز). نشریه علمی و پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۷۵(۲۵)، ۲۴۵-۲۶۰.

مرادی خداینده، حسنا. (۱۳۹۴). تحلیلی بر بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن استان کرمانشاه. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه محقق اردبیلی. رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - گرایش برنامه‌ریزی مسکن.

میرزائی، نواب؛ نودری، کمال و خلیلی، علی. (۱۴۰۲). کندوکاوی در سیاست‌های تأمین و طراحی مسکن کم‌درآمدها؛ ارائه چارچوب‌های سیاستی نوین برای شرایط ایران، نشریه علمی باغ نظر، ۲۰(۱۱۸)، ۶۵-۸۴.

نجاتی‌نمینی، مهرشاد. (۱۳۹۵). ارزیابی سیاست‌های توسعه مسکن در شهر جدید پردیس براساس اصول و معیارهای الگوی مسکن قابل‌استطاعت. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه هنر، دانشکده معماری و شهرسازی.

نژاد فلاطوری مقدم، محمدرضا. (۱۳۹۶). بررسی رابطه تأمین مالی مسکن و رونق مسکن. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تهران، دانشکده مدیریت و حسابداری، پردیس فارابی.

همتی، پژمان. (۱۴۰۰). بررسی نقش راهبرد مسکن منطقه‌ای در رفع نابرابری توزیع مسکن در شهرهای استان لرستان. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تهران، دانشکده شهرسازی، دانشکده‌گان هنرهای زیبا.

وب سایت راه و شهرسازی، (۱۴۰۰)، بازیابی شده در ۱۵ خرداد ۱۴۰۰، از <https://www.mrud>.

References

- Akbari, S. (2018). *Evaluation of policies and performance of Mehr housing (case study: Kerman city)*. (Unpublished master's thesis). Tehran University, Faculty of Geography. (in Persian)
- Amakchi, H. (2003). *Target orientation in housing planning, case study: Tehran's youth*. (Unpublished doctoral dissertation). Tarbiat Modares University, Department of Geography and Urban Planning. (in Persian)
- Baradaran, M., Ghaffari, Gh., Rabiei, A., & Zahid Mazandarani, M.J. (2019). The government and housing policy in Iran after the Islamic revolution. *Welfare and Social Development Planning Quarterly*, 38, Spring 13, 179-218. (in Persian)
- Baradaran, M., Ghaffari, Gh., Zahedi, M. J., & Rabiei, A. (2017). Housing policy and the production of informality in Iran after the Islamic revolution. *Sociological Studies*, 24(1), 407-434. (in Persian)
- Chen, j., & Yang, Z. (2014). Financing affordable housing through compulsory saving: the two-decade experience of housing provident fund in China. *Housing Studies*, 29(7), 937-958.
- Clapham, D. (2019). *Remaking housing policy: An international study*. Routledge.
- Gharakhani, M. (2011). *Analysis of Social Policy in Iran (1989-2009)*. (Unpublished PhD thesis). Tarbiat Modares University, Faculty of Humanities, Department of Sociology. (in Persian)
- Hamed, E. (2017). *Comparative study of affordable housing policies in Asian countries in order to apply it in Iran (case study: Japan, Singapore, China and India)*. (Unpublished master's thesis). University of Arts, Faculty of Architecture and Urban Planning, January 2018. (in Persian)
- Hemati, P. (2021). *Investigating the role of regional housing strategy in solving the inequality of housing distribution in the cities of Lorestan province*. (Unpublished master's thesis). University of Tehran, Faculty of Urban Planning, Faculties of Fine Arts, January 2021. (in Persian)
- Inanlu, A. (2001). *Housing planning, an analysis with housing supply and demand in the north of Qazvin city*. (Unpublished master's thesis). Tarbiat Modares University. (in Persian)
- Jahanbin, R. & Pourmohammadi, M. R. (2010). Basic strategies for providing housing for low-income urban groups (case study of Tabriz city), *Zagros Landscape Geographic Quarterly*, 2(3), 119-137. (in Persian)
- Jiboye, A. D. (2009). Evaluating tenants' satisfaction with public housing in Lagos, Nigeria. *Town Planning and Architecture*, 33(4), 239-247.
- Joshirvani, M. (2016). *The policies of providing low-cost housing and its challenges, a case study of Tehran in the last thirty years*. (Unpublished master's thesis). Islamic Azad University, Tehran Central Branch, summer 2016. (in Persian)
- Karami, S. Ghorbani, R. & Rostaei, Sh. (2025). Future research on factors affecting quantitative and qualitative housing indicators in Tabriz metropolis using scenario writing approach and cross-effects matrix, *Scientific and Research Journal of Geography and Planning*, 25(76), 233-248. (in Persian)
- Little, D. (2013). *Varieties of social explanation: An introduction to the philosophy of social science*. (A. K. Soroush, Trans.). Tehran: Serat Press. (in Persian)
- Medadi Heris, S. Pourmohammadi, M. R. Sadrmousavi, MS. & Rostaei, Sh. (2021). An analysis of prioritizing indicators affecting the development of a sustainable residential environment using the fuzzy analytic hierarchy process and the entropy model (Case study: Tabriz city). *Scientific and Research Journal of Geography and Planning*, 75(25), 245-260. (in Persian)
- Mirzaei, N. Nozari, K. & Khalili, A. (2023). An exploration into the policies for providing and designing low-income housing; presenting new policy frameworks for Iranian conditions, *Bagh-e-Nazar Scientific Journal*, 20(118), 65-84. (in Persian)

- Moradi Khodabandeh, H. (2015). *An analysis of the quantitative and qualitative housing indicators of Kermanshah province*. (Unpublished master's thesis). University of Mohaghegh Ardabili. Department of Geography and Urban Planning - Housing Planning Orientation. (in Persian)
- Nejati Namini, M. (2016). *Evaluation of housing development policies in the new city of Pardis based on the principles and criteria of the affordable housing model*. (Unpublished master's thesis). University of Arts, Faculty of Architecture and Urban Planning, July 2016. (in Persian)
- New urban agenda. (NUA). (2016). *Quito Declaration on Sustainable Cities and Human Settlements for All*. United Nations Human Settlements Programme, With subject index.
- Nezhad Falatouri Moghadam, M. R. (2017). *Investigating the relationship between housing financing and housing boom*. (Unpublished master's thesis). University of Tehran, Faculty of Management and Accounting, Farabi Pardis, September 2017. (in Persian)
- Payne, G., Muñoz Levy, D., Lavagna, G., & Lalande, Ch. (2021). *The Role of Land in Achieving Adequate and Affordable Housing*, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Pilehvar, A. A., Afrakhte, H., Karimipour, Y., Soleimani, M. & Ghahrodi, M. (2011). Investigating political decisions on the instability and transformations of land and urban housing due to the political approach: the case of Bojnord. *Geography and Development Quarterly*, 23, Summer 2011, 141-162. (In Persian)
- Pourmohammadi, M. R. (2000). *Housing planning*. Tehran: Samt Publications. (in Persian)
- Pourmohammadi, M. R., Ghorbani, R. & Masoumi, L. (2025). Spatial analysis of residential prices in low-rise and high-rise buildings: (Region 5 of Tehran). *Scientific and Research Journal of Geography and Planning*, 29(91), 267-29. (in Persian)
- Road and Urbanization website, (1400), Retrieved 2020, June. 15 from <https://www.mrud>. (In Persian)
- Samadi, M., Alavi, S. A., & Benari, S. (2018). Evaluation of the strengths and weaknesses of housing policies and policies in Iran (construction programs before and development after the revolution). *Geography and Human Relations*, 1(2), Autumn 2018. (in Persian)
- Shahrokhifar, Z. (2016). *Comparative analysis of the executive policies of the housing sector in development programs after the Islamic revolution (Kermanshah city)*. (Unpublished master's thesis). Tarbiat Modares University. Faculty of Humanities, Department of Geography and Urban Planning. (in Persian)
- Shakeri Mansour, E. (2020). *Explaining the policy model of homeless housing planning in metropolises*. (Unpublished doctoral dissertation). Tarbiat Modares University, Faculty of Humanities, Department of Geography and Urban Planning, summer 2020. (in Persian)
- Sharifimanesh, M. (2017). *Explaining the necessity of integration of housing policies in urban development plans with an emphasis on low-income housing (case study: Tehran Comprehensive Plan)*. (Unpublished master's thesis). University of Tehran, Faculty of Urban Planning, Fine Arts Campus, February 2017. (in Persian)
- Sheibani, G., & Havard, T. (2018). Housing Concept, Problem, and Policies. *Research Institute for Building and Human Environment*, University of Salford. Retrieved 2020, Apr. 15 from <https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB16799.pdf>.
- Singh, S. D., George, Th., Ndugwa, R., Röbbel, N., Triche, R., Pritts, J., & Cargile, H. (2022). *Children, cities and housing: rights and priorities*. Discussion paper, May 2022.
- Taghizadeh, M. (1990). *Economic-social planning (especially the third world)*. Tehran: Gostareh Publishing, First edition, Autumn 1990. (In Persian)
- Taleb, Mahdi (Editor). (1994). *Housing development policies in Iran (first volume)*. University of

- Tehran: Ministry of Housing and Urban Development (National Land and Housing Organization), first edition, February 1994. (in Persian)
- Wachter, S., Hoek-Smit, M., Kim, K. H. (2018). *Housing Challenges and the New Urban Agenda*. Penn Institute for Urban Research, Kleinman Center for Energy Policy & Perry World House, March 2018.
- Ward, P. M., Smith Sr, C.B. (2015). Housing rehab for consolidated informal settlements: A new policy agenda for 2016 UN-Habitat III. *Habitat International*, 50(2015), 373-384.
- Zarghamfard, M. (2021). *Explaining the model of the right to decent housing in Iran*. (Unpublished doctoral dissertation). Tarbiat Modares University, Faculty of Humanities.