

بررسی تطبیقی سیاست‌های مسکن در ایران با کشورهای منتخب

اکبر اصغری‌زمانی^{۱*}، زینب شاهرخی‌فر^۲

۱. استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.
۲. دانشجوی دکتری گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول، Email: Azamani621@gmail.com

تاریخ دریافت: ۲۵ فروردین ۱۴۰۲
تاریخ پذیرش: ۲۹ آبان ۱۴۰۲

چکیده

مقدمه: دسترسی به مسکن مطلوب و مناسب مستلزم تبیین سیاست‌های مرتبط توسط سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان می‌باشد، ارزیابی‌های انجام شده در حوزه مسکن مبین، اتخاذ سیاست‌های مختلف و بعضاً متناقض در حوزه ساخت مسکن توسط دولت‌مردان در برهه‌های مختلف بوده است، لازمه تدوین سیاست مناسب ارزیابی سیاست‌های موفق کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته می‌باشد.

هدف: هدف اصلی این پژوهش ارزیابی تطبیقی سیاست‌های داخلی و خارجی و تدوین چارچوب‌های لازم برای تحقق سیاست مطلوب می‌باشد. بر همین اساس در گام اول سیاست‌های تأمین مسکن در ادوار گذشته مورد ارزیابی قرار گرفته و نقاط قوت و ضعف آن مشخص خواهد شد. در گام بعدی سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای منتخب متناسب با وضعیت ایران مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته و در مرحله آخر ضمن ارزیابی سیاست‌های داخلی و استخراج معیارهای سیاست‌های موفق کشورهای منتخب، اقدام به تدوین معیارهای مناسب سیاست‌های تأمین مسکن متناسب با وضع موجود در قالب پیشنهادات سازنده خواهد شد.

روش‌شناسی: روش این پژوهش اسنادی مبتنی بر تجارب موفق کشورها در حوزه سیاست‌گذاری و تطبیق آن با سیاست‌های موجود در ایران می‌باشد.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: در این پژوهش قلمرو جغرافیای علاوه بر کشور ایران، کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه ی می‌باشد که سیاست‌های تبیین شده توانسته معضل تأمین مسکن را مرتفع نماید و این کشورها بر اساس سیاست‌های حمایتی و اعتباری انتخاب شدند.

یافته‌ها و بحث: بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته یکی دیگر از مهم‌ترین موانع اجرایی این برنامه‌ها در کشور، نحوه تأمین اعتبارات لازم برای ساخت مسکن است که در کشورهای منتخب توجه به رویکردهای مختلف جذب سرمایه همچون اعتبارات بانکی و بخش خصوصی، تسهیلات دولتی و آورده‌های مردمی، کمک‌های بین‌المللی و سرمایه‌گذاران متقاضی در آن کشورها صورت می‌گیرد.

نتیجه‌گیری: نبود شفافیت در اجرای برنامه‌ها، عدم تطابق سیاست‌ها با وضعیت فرهنگی اجتماعی نواحی مختلف و عدم آینده‌نگری از مهمترین چالش‌های نظام سیاست‌گذاری در حوزه مسکن می‌باشد که لازمه آن توجه به چالش‌های فرهنگی و اجتماعی، بهره‌مندی از الگوهای تأمین اعتبار کشورهای مختلف، مکانیابی مطلوب برای ساخت مسکن و تدوین چارچوب همکاری برای ساخت مسکن متناسب با نیاز جوامع محلی می‌باشد.

کلیدواژه‌ها: سیاست مسکن، سیاست‌گذاری، مسکن مطلوب.

مقدمه

مسکن در تمام ابعاد چیزی بیش از یک سرپناه بوده و همه خدمات اجتماعی و رفاهی که یک محله یا اجتماع را به سمت سرزندگی و شادابی محیطی رهنمون می‌سازد را در برمی‌گیرد و به یک جز حیاتی در بافت اجتماعی، اقتصادی و سلامت هر ملت تبدیل شده است (مشکینی و شاهرخی‌فر، ۱۳۹۹: ۱). با وجود قوانین بین‌المللی که مسکن را به‌عنوان یک حق انسانی به رسمیت می‌شناسد؛ و با توجه به تدابیر و سیاست‌های مختلف محققان، تحلیلگران و سیاست‌گذاران مسکن، هنوز جنبه‌های چندبعدی مسکن مناسب مورد توجه قرار نگرفته است. لذا بیش از یک میلیارد نفر در جهان، به مسکن مناسب دسترسی نداشته و در شرایط غیرقابل قبول سکونت زندگی می‌کنند (Cox؛ Ampofo, 2020: 195؛ et al, 2019: 1). بنابراین تأمین آن بدون کمک و حمایت‌های همه‌جانبه از سوی دولت عملی نیست؛ و دولت‌ها با تدوین برنامه‌ها و سیاست‌های مختلف، می‌توانند برای تأمین مسکن اقشار گوناگون اقدام کنند (برادران و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۸۰). یکی از مهم‌ترین دگرگونی‌ها در ساخت و کارکرد دولت‌ها در دوران مدرن را می‌توان نقش و جایگاه دولت در حوزه تدوین سیاست‌های اجتماعی دانست تا جایی که برخی اندیشمندان، سیاست‌گذاری اجتماعی را مسئله محوری دولت مدرن می‌دانند و جریان‌ها، احزاب و ایدئولوژی‌های سیاسی را حول این محور دسته‌بندی می‌کنند. یکی از حوزه‌های مهم در سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن است (هزارجریبی و همکاران، ۱۳۹۸: ۷۹)؛ حضور و دخالت دولت در بازار مسکن به‌طور معمول باهدف برقراری مناسب‌ترین تعادل منطقی بین بخش عرضه و تقاضا صورت می‌گیرد تا در نوعی هم‌خوانی فعال و انطباق واقع‌بینانه بین این دو بخش، دستیابی به اهداف اساسی در این قسمت را میسر سازد، اما اگر ماهیت و ویژگی‌های انحصاری این دو حوزه به‌درستی شناخته نشود و ابزارها و مکانیسم‌های کلیدی آن به‌طور آشکار درک نشود، در امکان موفقیت آن باید شک کرد (امکچی، ۱۳۸۲: ۸۴). به‌طور کلی سه عقیده مشخص در نقش حکومت در برنامه‌های مسکن وجود دارد: تدارک دولتی (مداخله‌افزاینده و شدید دولت)، دیدگاه توانمندسازی (مداخله‌ی بینابین و بهره‌گیری از مشارکت بخش خصوصی) و دیدگاه عرضه به بازار یا تدارک عوامل واگذاری مسکن به بازار (عدم‌مداخله و سپردن مسکن به بازار آزاد) (هاسونگ، ۲۰۰۱: ۴۲). در حل مشکل مسکن در کشورهای درحال توسعه همچون ایران به دلیل حساسیت مسکن و عدم توجه بخش خصوصی به این مقوله سیاست‌گذاری در این بخش معمولاً به‌عنوان مختلف تحت تأثیر بخش دولتی بوده و با توجه به ابزارهای موجود که در دست دولت است، انجام می‌پذیرد. با عنایت به ارتباط متقابل بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی، دولت با ابزار پول و زمین قادر به مداخله و اعمال سیاست در این بخش می‌شود؛ و از طریق دخالت بودجه‌ای، تنظیم سیاست‌های مالی و پولی تأثیر مستقیمی در بخش مسکن دارد (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۲۷).

استدلال درباره مسئله مند بودن سیاست اجتماعی مسکن در ایران با استناد به شواهد موجود بر این موضوع دلالت دارد که هریک از دولت‌های بعد از انقلاب، با توجه به ساختارهای اقتصادی، اجتماعی حاکم و رویکرد ایدئولوژیکی خاص و متفاوت خود، برنامه‌ها و سیاست‌های رفاهی مطرح کرده‌اند و قصد رسیدن به اهداف مختلفی را داشته‌اند (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸: ۷۹)؛ به‌گونه‌ای که در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی بر لزوم تأمین نیاز به مسکن به عنوان حق انسانی و اساسی هر فرد و تأکید بر تهیه آن توسط دولت خصوصاً برای اقشار کم‌درآمد زمینه اجرای این اصول را فراهم نماید. در راستای تحقق این اصول از سال ۱۳۶۸ تهیه و تدوین برنامه‌های توسعه مورد توجه سیاست‌گذاران حوزه مسکن قرار گرفت. در این برنامه‌ها دولت سعی داشت از طریق قوانین مربوطه، به کنترل و مدیریت مسکن بپردازد؛ به‌طوری‌که تاکنون شش برنامه توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی در کشور تدوین و اجرا شده است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۰، ۴۸). متأسفانه هیچ‌کدام از این برنامه‌ها؛ طرح‌ها و سیاست‌های بکار گرفته‌شده در آن‌ها نتوانسته‌اند به‌طور کامل در تأمین مسکن برای اقشار مختلف مردم موفق عمل کنند و نتایج برنامه‌های اجرا شده حاکی از شکست آن‌ها در تحقق اهداف پیش‌بینی شده می‌باشد؛ و این چرخه معیوب سال‌هاست که تکرار می‌شود؛ هرچند که هر یک از این سیاست‌ها دارای محاسن و مزایایی نیز بودند اما با توجه به وضعیت کشور و مشکلات سکونتی که مردم،

¹ HasCong

خصوصاً افشار کم‌درآمد با آن روبرو هستند؛ نتایج دلخواه محقق نشده است. تأمل در نتایج طرح‌ها و برنامه‌های مسکن در سال‌های گذشته به این صورت بود که: طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، در کشور ۲۲،۸۳۰ هزار واحد مسکونی وجود داشته که با توجه به تعداد خانوارها، با کمبود ۱،۳۷۱ هزار واحد مسکونی مواجه است؛ آمار تأسفبار دیگر از وضعیت بخش مسکن در کشور این است که از جمعیت شهری حدود ۵۹ میلیون نفری، ۱۹ میلیون نفر معادل ۴۰ درصد از مردم ایران درگیر بد مسکنی هستند به این معنا که یا حاشیه‌نشینی می‌کنند یا در بافت فرسوده و نابسامان سکونت دارند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶: ۱۵). این ارقام و گزارش‌ها نشان‌دهنده وجود مشکلات بنیادی و اساسی در بخش مسکن است و تا زمانی که این مشکلات از ریشه حل نشوند هرچند وقت یک‌بار شاهد انفجار قیمت در بازار مسکن و خروج آن از تعادل و ثبات هستیم چنانکه در سال‌های ۶۸، ۶۹، ۸۶ و ۹۱ و ۹۷ این جهش قیمتی رخ داد و باعث افزایش شکاف طبقاتی و تعمیق فقر شد (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵). علاوه بر این بررسی اجمالی سیاست‌های دولت در بخش مسکن کشور طی چند دهه گذشته نشان داد که خط‌مشی‌ها و قوانین دولتی مربوط به اعتبارات دولتی، دادن زمین و فضای ساخته‌شده به نحو مستقیم (یا غیرمستقیم) این اثر را داشته که همواره گروه‌های درآمدی پایین‌تر هر جامعه شهری یا به نواحی با بدترین شرایط محیطی و یا به دورترین نواحی رانده‌شده‌اند. اگرچه روندهای گذشته، نشانگر وضعیت رو به ارتقای موجودی مسکن است، اما فقدان جامعیت در سیاست‌گذاری و نظام‌مند نبودن الگوهای سیاست‌گذاری، چالش‌های متعددی را فراروی این بخش قرار داده است (آخوندی، ۱۳۸۶: ۳).

ارزیابی‌ها در ایران و کشورهای در حال توسعه، حاکی از افزایش قیمت مسکن است که باعث ایجاد بحران استانداردهای زندگی در بین مالکان و مستأجران شده و اقتصاد شهری را با خطر حباب املاک و مستغلات به خطر انداخته است. با عمیق‌تر شدن این بحران، فریاد اصلاحات مسکن بلندتر می‌شود (Adler, 2017: 46). این مقاله استدلال می‌کند که نسخه‌های استاندارد برای مشکل مسکن بر اساس یک تشخیص اشتباه است. امروزه مشاهده رایج این است که بحران مسکن یک معادله ساده عرضه و تقاضا است. از این فرمول‌بندی برمی‌آید که دولت‌ها باید به‌سادگی تولید مسکن را تشویق کنند و بازارها اصلاح خواهند شد. این رویکرد خط‌مشی علائم بیماری را اشتباه می‌گیرد: و به‌جای پرداختن به علل اساسی بحران مسکن، منابع عمومی را روی کاغذ به کار می‌برد. علاوه بر این هزینه‌های مصالح، زمین و ساخت مسکن به‌عنوان چالش‌برانگیزترین راهبردهای تأمین مسکن در کشور و افزایش تصاعدی سالانه هزینه ساخت مسکن باعث شده تا دولت‌مردان نتوانند به اهداف از پیش تعیین‌شده خود، دسترسی پیدا کنند (توسلیان و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۲)، روشنفکران، نظریه‌های جدید مسکن را از تعهدات شخصی به موقعیت خاص و تجربیات شناختی، نظری، ایدئولوژیک و ملی نوشته‌اند (Pugh, 1986: 1). علاوه بر این با افزایش جمعیت ساکن در شهرها و رشد رو به تزاید آن‌ها مسئله مسکن تبدیل به معضل اجتماعی گردید و بحران آن نیز در بسیاری از نواحی دنیا بروز و ظهور پیدا کرد. این امر موجب واکنش بسیاری از سوی جامعه‌شناسان، جغرافیدانان، برنامه‌ریزان و متخصصان مختلف در این زمینه شد و به دنبال آن تفکرهای مختلف، نظریه‌ها، طرح‌ها و مدل‌های بسیار متفاوتی نیز برای رفع این مشکل ارائه گردید؛ بنابراین ابعاد گسترده مسکن باعث شده تا شاخه‌های علمی مختلف به‌نوعی آن را مورد بررسی قرار دهند و در هر رشته دانشمندان آن نظریاتی را در مورد آن بیان داشته‌اند. در این بخش به بررسی دیدگاه‌های مختلف علمی در مورد اهمیت و مسئله تأمین مسکن می‌پردازیم. برای نمونه، پیروان دیدگاه کلاسیک نو، موضوع مسکن را بر پایه ارزش مصرف و ارزش مبادله مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهند. بر این اساس در نظام سرمایه‌داری که ارزش مبادله حاکم است، بازار و سازوکارهای آن قیمت تمامی انواع کالا و از جمله مسکن را تعیین می‌کنند (مشکینی و شاهرخی فر، ۱۳۹۹: ۱۲۰)؛ در نگرش اقتصاد برنامه‌ریزی‌شده‌ی مسکن، دولت به‌عنوان برنامه‌ریز، طراح، مقاطعه‌کار و سرمایه‌گذار بخش مسکن مطرح است که بیش از آنکه به جنبه کیفی واحدهای مسکونی توجه کنند، مسئله کمیت را مورد توجه قرار می‌دهند؛ در این‌گونه کشورها (کشورهای سوسیالیست) واحدهای مسکونی معمولاً متعلق به دولت است و به خانوارها اجازه داده می‌شود (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۱)؛ طرفداران دیدگاه اقتصاد بازار مسکن، مسئله آن را نیز مانند سایر مسائل اقتصادی به مکانیسم بازار سپرده و معتقدند که دست نامرئی بازار، همه مسائل را حل می‌کند و

دولت نباید در این مورد دخالت کند. در این دیدگاه دولت‌ها فقط به‌عنوان عاملی برای چرخاندن مکانیزم بازار هستند. این دیدگاه اعتقاد دارد که تنها در موقعیت‌هایی مانند کالای انحصاری، کالاهای عمومی و عوامل خارجی بازار رقابتی کارساز نبوده و بازار موفق نخواهد بود و مسکن از هر سه این ویژگی‌ها جدا است. این گروه طرفدار دخالت محدود دولت در بازار مسکن، برای بهبود بخشیدن به کیفیت کار و انتقال سرمایه و کمتر در امر تأمین مسکن هستند (زیاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۱۴)؛ از منظر سیاست‌های اعتباری دولت؛ در بخش مسکن به دلیل اینکه هزینه تولید یک واحد مسکونی یا هزینه خرید آن به‌طور نسبی بالاست، اعطای اعتبارات دولت می‌تواند به رونق هر چه بیشتر این بخش کمک کند. به‌عبارت‌دیگر در بخش مسکن، عرضه و یا ترغیب تقاضا نیاز به این دارد که دولت به این بخش شوک‌هایی وارد کند. این شوک‌ها از جانب دولت می‌تواند از طریق سیاست‌های اقتصادی صورت گیرد که در این راستا می‌توان به سیاست‌های اعتباری دولت شامل سیاست تأمین مالی مسکن، تشویق جهت پس‌انداز مردم برای مسکن، انتشار اوراق قرضه، سیاست جلب اعتبارات بخش خصوصی، سیاست تخفیف‌های مالیاتی می‌باشد - که با توجه به شرایط کشور ایران و پیروی از سیاست‌های حاکم دولتی سیاست‌های اعتباری دولت بیشتر مورد توجه قرار گرفته است - اشاره نمود (مشکینی و شاهرخی، ۱۳۹۹: ۱۲۱). با این وجود هدف عمده سیاست‌های مسکن تقویت مالکیت خانه بوده است؛ اما عمده این سیاست‌ها اخیراً جای خود را به مشکلات آن‌ها داده است: سطح مالکیت خانه در پایین‌ترین حد خود قرار دارد، در حالی که سطح اخراج‌های بخش اجاره به بالاترین حد خود رسیده است؛ بنابراین، سیاست مترقی مسکن باید در مجموعه گسترده‌تری از اصول ریشه داشته باشد: ایجاد امنیت برای همه تصدی‌ها، ارتقای سرزندگی بین ساکنان و تازه‌واردان و تضمین ثبات اقتصاد کلان در برابر سفته‌بازی بیش‌از حد دارایی. به همین علت در سراسر اروپا و آمریکای شمالی، فریاد اصلاحات مسکن در حال افزایش است. پس از دهه‌ها در پس‌زمینه بحث‌های سیاسی، مسئله مسکن به یکی از ویژگی‌های برجسته‌تر برنامه‌های نامزدها و اعلامیه‌های احزاب تبدیل شده است. رقابت برای شهرداری لندن در سال ۲۰۱۶ یک "فراندم در مورد بحران مسکن لندن" بود. رقابت برای شهر نیویورک در سال ۲۰۱۳ به برنامه مسکن مقرون‌به‌صرفه شهردار بیل دو بلازیو بستگی داشت؛ و در پاریس، شهردار آن هیدالگو در سال ۲۰۱۴ متعهد شد که "اولویت مطلق او مسکن است". در برخی موارد - مانند انتخابات اخیر در پاریس بریتانیا (بریتانیا) و آلمان - مسکن در رقابت ملی نیز در کانون توجه قرار گرفته است (Adler, 2017: 20-35). در کشور ما نیز دولت‌های مختلف خصوصاً از بعد از پیروزی انقلاب اسلامی برای از بین بردن نابرابری‌های شکل گرفته در بخش مسکن، سعی کرده‌اند تا بر موانع و مشکلات بخش مسکن غلبه کنند و یکی از وعده‌های انتخاباتی آن‌ها ساخت مسکن برای اقشار کم‌درآمد بوده است. کما اینکه در انتخابات ریاست جمهوری دولت دوازدهم، آقای روحانی در مناظره‌های تلویزیونی تأمین مسکن ارزان را یکی از اولویت‌های برنامه‌های دولتش معرفی نمود؛ همچنین، در سال ۱۴۰۰، یکی از برنامه‌های اصلی دولت سیزدهم، وعده ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در دوره چهارساله ریاست جمهوری بود؛ اما عمده تلاش‌ها، بیشتر در جهت رفع تأثیرات مشکل بوده تا علل آن‌ها، در نتیجه برنامه‌های مسکن به‌ندرت توانسته‌اند به اهداف خود دست یابند. به‌علاوه، دولت‌ها سعی کرده‌اند تا با استفاده از کمک‌های بلاعوض و تولید انبوه مسکن و اجرای برنامه‌ها و طرح‌هایی همچون مسکن مهر، سیاست تشویق بخش خصوصی از طریق اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت بخصوص در بافت فرسوده و ساخت-وساز مستقیم دولت خلأ عدم وجود و مشارکت بخش خصوصی را جبران کنند؛ تجربه این طرح‌ها و برنامه‌ها نشان می‌دهد که مؤثرترین رویکرد نسبت به حل مشکل مسکن باید شامل شش عنصر اعتبارات مالی (سرمایه‌گذاری)، کمک‌های دولتی، زمین، حقوق و قوانین مالکیت، تأمین زیرساخت‌ها و خدمات پشتیبان سکونت، نظام حقوقی/ قانونی و اصلاحات سازمانی باشد (نقی زاده، ۱۳۹۴: ۱۸). در این برنامه‌ها، فارغ از رژیم‌های سیاسی و جناح‌بندی‌های حزبی، اقشار کم‌درآمد و طبقات فرودست در اغلب برنامه‌های دولتی بخش محذوف و غایب ماجرا بوده‌اند. در برنامه‌ریزی‌ها به‌طور عام، نیروی کار رسمی و سبک زندگی اقشار متوسط موضوعیت داشته و تأمین نیازهای این گروه از مردم در دستور کار قرار گرفته است. خصوصاً با پیروی از ایده اقتصاد آزاد تحت تأثیر فشار بین‌المللی و تلاش برای کم کردن هزینه‌های دولتی و بالاتر بردن بهره‌وری، دولت به تدریج، از بسیاری از مسئولیت‌های اجتماعی و وظایف عمومی‌اش در قبال اقشار کم‌توان‌شانه

خالی کرده است (اهرا بیان صدر، ۱۳۹۶: ۹۵). متأسفانه سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن به‌جای تحلیل منطقی و آگاهانه از وضعیت و خواسته‌های تک‌تک خانوارها برای مسکن، ناشی از مصلحت‌های سیاسی بوده است؛ و باوجوداینکه طرح‌ها و برنامه‌های مختلفی برای تأمین مسکن تدوین شده است؛ و حتی برخی قوانین و بخشنامه‌های دولتی نیز در مقیاس‌های مختلف، در راستای پرداختن به این مسئله اجرایی و تصویب شده‌اند؛ اما همچنان شاهد گسترده‌تر شدن و ژرف‌تر شدن ابعاد مسئله هستیم. در خصوص موضوع مورد مطالعه نیز، کار تحقیقی زیادی در داخل و خارج از کشور انجام شده است؛ اما می‌توان گفت کمتر مطالعه‌ای به انجام تطبیقی سیاست‌های مسکن و مقایسه آن با کشورهای موفق در این زمینه پرداخته است. حال، برخی از مطالعات خارجی و داخلی صورت گرفته در زمینه سیاست‌های مسکن و تأثیر دولت‌ها بر آن‌ها را مورد بررسی قرار می‌دهیم:

در کره جنوبی رونالد و لی (۲۰۱۲)، در تحقیقشان به این نتایج دست‌یافته‌اند که؛ در ده‌های گذشته دولت توجه ویژه‌ای به تحولات مسکن و ارائه آن داشته است. مغایرت اشکال مختلف مسکن اجتماعی با سیستم نئولیبرالیستی سبب مداخله بخش خصوصی در تأمین مسکن شده است. و درنهایت به این نتیجه رسیده‌اند که مداخله بخش خصوصی و خصوصی‌سازی مسکن باعث تأمین مسکن و کاسته شدن از کمبود آن شده است. مقاله زنو (۲۰۱۲)، شامل سه بخش است که اولین بخش آن ارزیابی جوانب مثبت و منفی از دخالت دولت در مسکن شهری و اجاره به‌شرط تملیک، در بخش دوم به خلاصه سیاست‌های مسکن اجرا شده در ایالات‌متحده آمریکا، اروپا، آسیا، در بخش سوم با استفاده از تئوری و سیاست بین‌المللی برای رسیدگی به مسائل سیاست مسکن در چین می‌پردازد، این تحقیق نشان می‌دهد که دولت نیز می‌تواند با معرفی یک سیستم تأمین مالی خرد و تبدیل مهاجران به کارآفرینان به حفظ مهاجران اقدام نماید. در تحقیق چیپونگو و آدایو (۲۰۱۳) که به بررسی شکاف موجود میان سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن در کشور زیمبابوه پرداخته شده است؛ و نتیجه آن به این صورت بوده است که: عدم تعریف جایگاه درست از سیاست‌های مسکن در سیاست‌های ملی باعث شکست هرگونه برنامه‌ریزی مسکن و عدم اجرای درست آن شده است؛ و این امر به‌نوبه خود سبب پیچیده‌تر شدن سیاست‌گذاری مسکن در این کشور شده است. مقاله وونگ و گلدبلوم (۲۰۱۶)، به بررسی سیاست‌های دولت در زمینه مسکن اجتماعی در کشور فرانسه پرداخته است؛ که از تمایل احزاب حاکم در این کشور برای استفاده بیش‌ازحد بودجه کشور جهت تأمین نیازهای اقشار هدف در جهت اجرای سیاست‌های مسکن خبر می‌دهد؛ که اقداماتی در راستای این سیاست‌ها از قبیل شناسایی مشکلات اجتماعی، اقدامات اصلاحی فنی، ترویج یکپارچگی اجتماعی و شناسایی محله‌های مشکل‌ساز و حساس صورت گرفته است. هدف مطالعه کمال و همکاران (۲۰۲۰)، نیز بررسی چالش‌های موجود در سیاست مسکن و اجرای آن و شناسایی راه‌های غلبه بر آن چالش‌ها در مالزی بود. در این تحقیق نظرات چهار سهامدار عمده در بخش مسکن؛ دولت فدرال، دولت ایالتی، سازمان‌های غیردولتی و دانشگاهیان با استفاده از روش مصاحبه مورد مطالعه قرار گرفت. نتایج تحقیق به سه مشکل عمده اشاره می‌کند: (۱) ارتباط ضعیف بین دولت فدرال و ایالت، (۲) عدم تطابق سیاست‌های مسکن و (۳) ناکافی بودن سیستم مالی و مشخصات جمعیتی ضعیف. درنهایت پژوهش مشکینی و همکاران (۱۳۹۴)، درصدد بود مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران را واکاوی کند؛ لذا یافته‌های پژوهش آن‌ها حاکی از آن بود که نبود چشم‌انداز مشخص و به‌تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ تصمیم‌گیری متمرکز و غیر مشارکتی و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی سیاست‌گذاری مدیریت زمین شهری است. در واقع بحث اصلی پژوهش مذکور چگونگی تأمین مسکن مطلوب برای خانوارهای متقاضی می‌باشد و دولت با چه راهبرد و سیاست‌هایی می‌تواند به دسترسی عادلانه مسکن کمک نماید، بر همین اساس در گام اول سیاست‌های تأمین مسکن در ادوار گذشته مورد ارزیابی قرار گرفته و نقاط قوت و ضعف آن مشخص خواهد شد. در گام بعدی سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای منتخب متناسب با وضعیت ایران مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته و در مرحله آخر ضمن ارزیابی سیاست‌های داخلی و استخراج معیارهای سیاست‌های موفق کشورهای منتخب، اقدام به تدوین معیارهای مناسب سیاست‌های تأمین مسکن متناسب با وضع موجود در قالب پیشنهادات سازنده خواهد شد.

روش شناسی

از منظر ماهیت، تحقیق حاضر کاربردی و از نظر روش تحلیلی و تطبیقی است. روش گردآوری داده‌ها کتابخانه‌ای و بر پایه مرور منابع و اسناد مکتوب داخلی و خارجی است. در روش تطبیقی موردی، تجربیات موفق کشورها در حوزه سیاست‌گذاری، تأمین اعتبارات و اقدامات موفق مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. با توجه به ماهیت پژوهش که به دنبال ارزیابی تطبیقی سیاست‌های تأمین مسکن در ایران می‌باشد معیار انتخاب کشورهای پیشرو در حوزه سیاست‌گذاری مسکن بر اساس اجرای سیاست‌های دولتی مسکن در آنها و معیارهای موفق در اجرای آن‌ها انتخاب شده است تا بتوان سیاست‌های تبیین شده را با وضع موجود کشور ایران تطبیق نمود، بنابراین در وهله اول سیاست‌های تأمین مسکن در کشور مورد پایش و ارزیابی قرار گرفت و در وهله بعدی الگوهای سیاستی موفق کشورهای پیشرو مورد بررسی قرار گرفته و در نهایت اقدام تطبیقی معیارها سیاست‌های موفق خارجی و سیاست‌های اتخاذ شده داخلی با رویکرد مقایسه‌ای انجام شده است.



شکل ۱. نمودار فرایند ارزیابی سیاست‌های حوزه مسکن

قلمرو جغرافیایی پژوهش

بررسی سیاست‌های تطبیقی مسکن در یک قلمرو جغرافیایی خاص، مستلزم شناسایی سیاست‌های موفق در کشورهای منتخب و پیشرو می‌باشد، بر همین اساس در این پژوهش قلمرو جغرافیایی علاوه بر کشور ایران، کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه می‌باشد که سیاست‌های تبیین شده توانسته معضل تأمین مسکن را مرتفع نماید و این کشورها بر اساس سیاست‌های حمایتی و اعتباری انتخاب شدند.

یافته‌ها و بحث

پایش سیاست‌های تأمین مسکن مؤید این موضوع است که دولتمردان در دوره‌های مختلف با رویکردهای متفاوت به دنبال تأمین مسکن مطلوب با رویکرد حداقل هزینه بوده‌اند. دولت‌ها با سیاست‌گذاری در حوزه‌های مختلف پولی، مالی و قانون‌گذاری در راستای بسترسازی برای فعالیت بخش خصوصی و برای کارآمدی بازار مسکن فعالیت می‌کنند. در ارتباط با سیاست‌های تأمین مسکن مندرج در جدول شماره ۱) می‌توان گفت سیاست‌های تأمین مسکن در اغلب کشورها در زمره سیاست‌های مشخص شده مورد استفاده قرار گرفته است اما مشکل اصلی، نحوه تأمین ابزارها و راهبردهای تعیین شده می‌باشد و باعث شده در کشور ایران با برخی چالش‌ها روبرو باشیم که در ادامه به آن‌ها اشاره

می‌شود. برای شناخت مسائل و مشکلات کنونی بخش مسکن ایران و آسیب‌شناسی دقیق آن لازم است که درک صحیحی از مجموعه سیاست‌های تأثیرگذار در این بخش و ارتباط این سیاست‌ها با یکدیگر داشته باشیم. علیرغم تمامی پیش‌بینی‌ها، اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها و سیاست‌گذاری‌های صورت گرفته، کماکان موضوع مسکن، دغدغه بخش قابل توجهی از اقشار مختلف جامعه می‌باشد؛ بنابراین مسئله مسکن، از مسائل مهم برنامه‌های دولت بوده و «خانه‌دار کردن مردم» شعار بسیاری از دولت‌های حاکم بوده است که در قالب برنامه‌های مختلف بروز و ظهور پیدا کرده است. سیاست‌های اعمال‌شده در طول شش برنامه توسعه حاکی از فرایندی است که همپوشانی لازم را نشان نمی‌دهد. از دخالت و تمرکز کامل در سیاست‌گذاری تا رهاسازی کامل بازار از ویژگی‌های این برنامه‌ها محسوب می‌گردد؛

ارزیابی سیاست‌های دولت‌ها در حوزه تأمین مسکن مندرج در جدول (۱) بیانگر این موضوع است که دولت‌ها متناسب با ویژگی‌های منطقه‌ای و رویکردهای اتخاذ شده بعضاً سیاست‌های مختلفی را تدوین و پیاده‌سازی می‌نمایند، به طور مثال تا قبل از دهه ۱۹۷۰ معمولاً دولت‌ها بیشترین نقش را در ساخت و تولید مسکن داشتند، و سیاست‌های آن‌ها نیز با تأکید بر نقش بیشتر دولت در این زمینه مشمولان کمتری را در بر می‌گرفت. اما بعد از این دهه، با افزایش جمعیت و نیاز خانوارهای بیشتر به مسکن و شکست دولت در این زمینه سیاست دولت‌ها نیز تغییر یافته و بیشتر سیاست‌هایی همچون اعطای یارانه و کمک مالی برای ساخت مسکن، کنترل اجاره، صنعتی کردن خانه، تاجریسم و تهیه زمین ارزان را به اجرا می‌گذاشتند. متناسب با این رویکردها، در ایران نیز با توجه به شرایط مختلف سیاست‌های متفاوتی برگرفته از رویکردهای جهانی اجرا شده است. به عنوان مثال دولت پنجم و ششم سیاست آماده سازی زمین و عرضه خدمات، دولت هفتم و هشتم، توانمندسازی خانوارها با شعار سیاست پاک، دولت های نهم و دهم سیاست ساخت مسکن دولتی در قالب طرح مسکن مهر به عنوان راهبرد اصلی انتخاب نمودند و توانستند تا حدودی نیاز متقاضیان را مرتفع نمایند، دولت یازدهم و دوازدهم هم به دنبال تبیین سیاست تاجریسم و زمین ارزان برای ساخت واحدهای مسکونی در قالب طرح ملی مسکن امید و سیاست کنترل تولید و اجاره بود، این در حالی است که دولت سیزدهم در طرح نهضت ملی مسکن به دنبال تلفیق سیاست های مختلف همچون سیاست یارانه ای، ساخت مسکن دولتی و ارزان قیمت می باشد که موفقیت آن معطوف به نحوه تدوین معیارها و فرایند اجرایی سیاست ها می باشد، در واقع باید به این نکته توجه نمود که موفقیت دولت ها در تأمین مسکن مستلزم اتخاذ یک سیستم تلفیقی متناسب با وضع موجود و تشریح چشم انداز بلند مدت و نحوه تحقق وضع مطلوب خواهد بود. در شکل ۱ این سیاست‌ها به شرح ذیل ذکر شده است. برخی از این سیاست‌ها در جدول شماره (۱) مشخص شده است.

جدول ۱. ارزیابی سیاست‌های دولت‌ها در حوزه تأمین مسکن

سیاست	راهبرد
سیاست کنترل بازار زمین	کنترل شدید بر کاربری زمین، اعمال کنترل بر روند صدور پروانه ساخت‌وساز، تأمین و ذخیره زمین مناسب برای مسکن‌سازی و نیاز آتی شهر
سیاست یارانه‌ها و کمک مالی	یارانه سرمایه‌ای، یارانه مالیات یا یارانه هزینه‌ها
سیاست کنترل و تولید برای اجاره	پایین آوردن فشار هزینه‌ای اجاره‌بها با کمک ابزارهایی همچون کوپن اجاره یا یارانه اجاره و دوم تشویق به سرمایه‌گذاری در احداث مسکن اجاره‌ای با استفاده از تسهیلاتی همچون زمین، وام، اعتبار مالیاتی
سیاست ساخت مسکن دولتی (اجتماعی) و ارزان قیمت	ساخت مسکن مطلوب به صورت گروهی و تعاونی و اعطای تخفیف برای اقشار مختلف در قالب مجتمع‌های مسکونی
سیاست صنعتی کردن خانه	فرآیندی است مقرون‌به‌صرفه، با حجمی انبوه که طی آن قطعات سازه و نمای مسکن برای ارائه مقاومت بیشتر در برابر نیروهای جانبی، در کارخانه‌هایی که برای همین منظور برپا می‌شوند
سیاست تاجریسم و زمین ارزان	تأمین بخشی از نیازهای مسکن از طریق نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده

مأخذ: اسماعیل پور، ۱۳۹۶: ۲۱؛ پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۶

روند سیاست‌گذاری در حوزه مسکن در کشور به دو بخش اساسی قبل و بعد از انقلاب اسلامی تقسیم می‌شود. باوجود تلاش حکومت پهلوی اول و دوم در زمینه مسکن متأسفانه به‌رغم رونق چشمگیر فعالیت‌های ساختمانی و حصول اهداف کمی برنامه‌ها در بخش مسکن، به دلیل افزایش سریع جمعیت، نبود هماهنگی در عوامل تولید و توزیع نامتعادل درآمدها، مشکل کمبود مسکن در این دوره همچنان پابرجا ماند. بعد از انقلاب نیز تا دولت سیزدهم را می‌توان به چند مقطع تقسیم کرد. در مقطع اول اعطای زمین و تسهیلات به اشخاص به‌صورت انفرادی انجام پذیرفت. در گام بعدی تعاونی‌های مسکن مخاطب قرار گرفته و به آن‌ها تسهیلات و زمین ارزان اعطا شد. در مرحله بعد انبوه‌سازان وارد عمل شدند و در این مرحله اعطای زمین ارزان و زمین به قیمت واقعی به‌صورت ساخت مشارکتی بود. از دولت نهم به بعد نیز مسکن مهر محور بحث قرار گرفت به عبارتی در دولت نهم و دهم بر تمرکز امور از زمین رایگان تا ساخت توسط دولت تأکید گردید؛ و در دولت یازدهم و دوازدهم با تأکید بیشتر بر تسهیلات مالی به بخش مسکن با تقویت سمت عرضه و عدم وجود برنامه‌ای مشخص برای ساخت و تولید مسکن همراه بوده است. در دولت سیزدهم نیز باوجود اینکه یک سال و اندی از آن گذشته اما شواهد حاکی از تأکید بیشتر بر ساخت مسکن توسط دولت با تقویت سمت عرضه می‌باشد. به‌طور کلی می‌توان گفت سیاست‌های بکار گرفته‌شده نتوانستند به طور کامل در حل مشکل مسکن برای مردم موفقیت آمیز باشند و نتایج برنامه‌های اجراشده حاکی از عدم موفقیت در تحقق اهداف پیش‌بینی‌شده می‌باشد. هرچند که هر یک از این سیاست‌ها در تأمین بخشی از نیاز مسکن مؤثر عمل نمودند، اما به دلیل نبود یک چشم‌انداز جامع و شاید عدم اعتقاد به سیاست‌های کلی نظام و عمل در حیطه بخشی، هنوز مسائل و مشکلات مسکن نمود عینی دارد. باید توجه داشت با پایان برنامه ششم توسعه کشور در سال ۱۳۹۹ و تمدید آن تنها ۳ سال و یک برنامه توسعه دیگر (به‌صورت ناتمام) تا رسیدن به افق ۱۴۰۴ یا چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور که از سال ۱۳۸۴ اجرای آن شروع شده، باقی‌مانده است. برنامه‌های ششم و هفتم توسعه کشور به اعتقاد کارشناسان با توجه به عقب‌ماندگی‌های دو برنامه چهارم و پنجم که به پایان رسیده‌اند و برنامه ششم نیز که باوجود تمدید دوساله به انتهای آن رسیده، نقش بسیار مهمی در رسیدن به چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور داشتند و البته در این بین این برنامه ششم بود که می‌توانست بیشترین نقش را در جبران گذشته بازی کند و از این حیث اجرای برنامه ششم توسعه نقش بسیار مهمی را می‌توانست برای رسیدن به توسعه واقعی در کشور بازی کند. با این‌وجود امید است دولت مردمی با تدوین برنامه هفتم توسعه با نگاهی کارشناسانه‌تر مرهمی بر زخم‌های کهنه بخش مسکن بگذارد و بارقه‌های امید را برای اقشار ضعیف و متوسط جامعه که همواره در آرزوی داشتن یک سرپناه هستند روشن کند. درنهایت می‌توان گفت عملکرد برنامه‌های توسعه هرچند فراز و نشیب‌های زیادی را پشت سر گذاشته است ولی نشان می‌دهد وضعیت عمومی مسکن رو به بهبودی است و روند شاخص‌های کلیدی بخش مسکن بهبود را نشان می‌دهد. از سوی دیگر به‌رغم تجارب فراوان در زمینه برنامه‌ریزی، اتخاذ سیاست‌هایی که گاه در تقابل با یکدیگر و حتی با سیاست‌های کلان اقتصادی بوده است، موجب شده که علاوه بر عدم استفاده بهینه از عوامل مؤثر در تولید مسکن، بخشی از متقاضیان که اقشار کم‌درآمد یا درواقع گروه مورد هدف، سیاست‌های حمایتی دولت هستند از بهبود یادشده بهره‌چندانی نبرند و توان آن‌ها برای ورود به بازار مسکن به‌طور مستمر کاهش یابد. در حالت کلی نظام برنامه‌ریزی کشور متمرکز و طرح‌ها و برنامه‌ها در چارچوب برنامه‌های ملی است. در برنامه ششم (۱۳۹۶-۱۴۰۰) سیاست‌های مسکن همانند برنامه‌های توسعه قبلی یکی از مهم‌ترین سرفصل‌های برنامه توسعه قرار گرفت.



شکل ۲. سیاست‌های مسکن ایران قبل و بعد از انقلاب اسلامی؛ منبع: یافته‌های نگارندگان

در نظام سیاست‌گذاری کشورهای مورد مطالعه تبیین چارچوب و فرایند تخصیص مسکن عمدتاً مورد توجه می‌باشد و فرایند تهیه مسکن به صورت شناور و فرایند نظارتی و اجرایی بر عهده مناطق و در سطح محلی می‌باشد و دولت‌ها فقط وظیفه هماهنگی و هدایت را عهده‌دار هستند. از سوی دیگر مقایسه تطبیقی تجارب کشورهای افریقای جنوبی، مالزی، اتریش و مقایسه آن با کشور ایران نشان می‌دهد که موفقیت برنامه‌های این کشورها در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی حاصل غیرمتمرکز بودن ساختار و تدوین برنامه ده‌ساله برای شناسایی میزان نیازها و وجود دستورالعمل جامع در خصوص شناسایی گروه‌های هدف، برنامه‌ریزی و اجرای منسجم دولت آن‌هاست که تعاملی دوطرفه را بین برنامه‌ها در سطوح مختلف به وجود آورده است. بنابراین، سبب شده است تا از یک‌سو زمینه را برای مشارکت و ارتباط بین فرایند تهیه، بررسی و تصویب برنامه‌ها به وجود آورد و از سوی دیگر ارتباط قوی با فرایند اجرا و سازمان اجرایی در برنامه‌ها به وجود بیاید. در صورتی که در کشورهای متمرکز از جمله ایران همه تصمیم‌گیری‌های مربوط به سیاست‌گذاری برنامه‌ها در سطح ملی انجام شود و نمی‌توان ارتباط منسجم و پایدار را با دیگر سطوح منطقه‌ای و محلی (شهری) به وجود آورد. همچنین ارزیابی مطالعه تطبیقی سیاست‌گذاری مسکن در سه بعد ملی، منطقه‌ای و محلی در جدول ۲ مشخص نموده است در نظام برنامه‌ریزی ایران رویکرد برنامه‌ریزی بلندمدت و متمرکز است و بخش خصوصی جایگاه چندانی در سیاست‌گذاری نداشته و عمدتاً وظیفه تأمین‌کننده نهادهای مالی را بر عهده داشته است همچنین در بخش منطقه‌ای تعیین قطب‌های توسعه و در بخش محلی پیاده‌سازی سیاست‌های ابلاغی را بر عهده دارند.

جدول ۲. ساختار نظام سیاست‌گذاری مسکن کشورهای

مورد مطالعه

کشورها	سطوح	ملی	منطقه ای	محلی (شهری)
ایران	متمرکز، برنامه‌ریزی کلان و بلندمدت	تعیین قطب‌های توسعه، ایجاد تشکیلات و قوانین موردنیاز، تفویض اختیارات مالی و اداری به مناطق		- اجرای طرح‌ها بر اساس دستورها و سیاست‌های ملی
آفریقا جنوبی	پایا سازی مسکن، هم‌افزایی در جلب مشارکت و جذب سرمایه‌ها	کمک به تعیین مناطق هدف جهت سرمایه‌گذاری	تدوین آئین‌نامه‌های مکان‌یابی و ساخت مسکن	بهبود طرح‌های محلی و شهری در راستای بهبود مسکن کم‌درآمد
مالزی	تعیین چارچوب لازم برای دسته‌بندی جوامع هدف در راستای ساخت مسکن	شناسایی مناطق هدف جهت ساخت مسکن تعیین کمیته اجرایی و نظارتی در مقیاس منطقه‌ای	تعیین مشوق‌ها جهت معافیت مالیاتی و احداث بنا	تخصیص اعتبارات به نسبت تقاضا واگذاری زمین‌ها به افراد متقاضی تعیین مشوق‌ها جهت معافیت مالیاتی و احداث بنا
اتریش	تعیین چارچوب و برنامه زمانی برای ساخت مسکن	تدوین چارچوب اجرایی ساخت مسکن و شناسایی اولویت‌ها منطقه‌ای		جذب سرمایه‌های بخش‌های مختلف
	تعیین دستورالعمل و پیش‌بینی نیاز جمعیتی متقاضی مسکن ده‌ساله			تدوین چارچوب مشارکتی بخش‌های مختلف و تأمین مسکن حداقلی
استرالیا	تمرکز بر سیاست‌گذاری مسکن و ساخت استراتژی، هماهنگ و یکپارچه‌سازی برنامه‌ها در سطح اجرای مسکن	برنامه‌ریزی در راستای کاهش نابرابری‌های مسکن کم‌درآمد شهری حمایت‌های مالی مشترک توسط دولت مرکزی و دولت‌های ایالتی و منطقه‌ای		بهبود طرح‌های محلی و شهری در راستای بهبود مسکن کم‌درآمد
چین	تعیین چارچوب‌های جامع برای آینده‌نگری است گذاری مسکن کم‌درآمد شهری در راستای صندوق آینده‌نگر مسکن سیاست‌گذاری سیستم تخصص بازار در مسکن مقرون‌به‌صرفه	تعیین سیاست‌های راهبردی منطقه‌ای مسکن کم‌درآمد شهری تعیین سیاست‌های پایداری در راستای عدالت اجتماعی مسکن برنامه مسکن مقرون‌به‌صرفه		حمایت کافی برای توسعه مسکن شهری واگذاری زمین‌ها توسط دولت‌های محلی به املاک و مستغلات که مسئولیت امور مالی و ساخت مسکن مقرون‌به‌صرفه را به عهده‌دارند
انگلستان	تعیین چارچوب استراتژیک برای سیاست‌گذاری مسکن شهری	چارچوب استراتژیک برای سیاست‌گذاری منطقه‌ای در هماهنگی با توسعه اجتماعی و اقتصادی مسکن کم‌درآمد شهری		برنامه‌ریزی در راستای بهبود طرح‌های جزئی در مسکن برنامه‌ریزی برای بهبود سیاست‌گذاری بین شهرداری‌ها
ریکا	تعیین سیاست‌گذاری برای کنترل و هدایت مسکن و شهرسازی، برنامه‌ریزی بر پایه لرح‌های توسعه جدید و سیاست‌گذاری‌های ملی چشم‌انداز کلان را تعیین می‌کنند	نظارت، بررسی و تصویب طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای از جمله مسکن اجرای برنامه‌ها در سطح منطقه‌ای مثل جاده‌های اصلی، زیرساخت‌های اصلی شهری و فرا شهری به عهده دولت فدرال است		اداره امور شهر به وسیله دولت‌های محلی برنامه‌ریزی در راستای سیاست‌های دولت‌های ایالتی و محلی برای توسعه مسکن و شهرسازی

مأخذ: قلی پور و همکاران، ۱۴۰۰، مشهدی مقدم ۱۳۹۶، سجادی و اصل و همکاران، ۱۴۰۱، ابراهیمی و همکاران، ۱۴۰۱

علاوه بر این طرح‌های بزرگ‌مقیاس مسکن نقش مهمی در شکل‌گیری و تغییرات نظام سکونتگاهی در کشور داشته و دارند. یکی از راهبردهای تدوین سیاست جامع در حوزه مسکن، ارزیابی برنامه‌های اجرایی دولت‌ها در حوزه ساخت مسکن خصوصاً در طرح‌های بزرگ می‌باشد؛ باوجود تبیین سیاست‌ها و برنامه‌های مختلف در حوزه مسکن، همچنان این موضوع به‌عنوان یک موضوع لاینحل برای سیاستمداران به‌حساب می‌آید. ارائه راه‌حل و سیاست‌های مؤثر برای مبارزه با مشکل مسکن در هر جامعه‌ای، بدون شناخت ساختار اقتصاد مسکن و شرایط اقتصادی-اجتماعی آن جامعه امکان‌پذیر نیست. مسکن یک کالای ناهمگن است. اختلاف در مکان، اندازه، عمر و مشخصات داخلی هر واحد مسکونی با واحد مسکونی دیگر موجب می‌شود که متقاضی برای هر واحد مسکونی قیمت متفاوتی پرداخت کند. مسکن کالایی بادوام و سرمایه‌ای است و برای خانوارها نه‌فقط سرپناه، بلکه نوعی دارایی است. مسکن گران است و خانوارها برای تهیه آن نیاز به انواع وام دارند. که این وام‌ها شرایط ویژه‌ای را می‌طلبد که از عهده اقشار کم و میان درآمد خارج است. تأمین نقدینگی برای احداث واحد مسکونی یکی از عوامل اصلی مشکل مسکن شهری ایران، به‌شمار می‌آید. علل عمده مشکل نقدینگی را می‌توان در فرآیند تبدیل‌شدن مسکن به کالای بادوام اقتصادی و در خاصیت غیرقابل‌انتقال بودن آن از مکانی به مکان دیگر جست‌وجو کرد. بهای مسکن نیز مانند سایر کالاها با توجه به عرضه و تقاضا برای آن تعیین می‌شود، ولی مسکن از یک مشخصه متفاوت با سایر کالاهای بادوام هم برخوردار است که عبارت است از وابستگی به کالای بادوام دیگری به نام زمین که ساختمان روی آن بنا می‌شود. از سوی دیگر پروژه‌های مسکن مهر، مسکن استیجاری و مسکن نهضت ملی به دلیل اینکه هدف اصلی خود را متمرکز بر تعداد احداث واحد مسکونی کرده و به شرایط اجتماعی و فرهنگ مسکونی و نیاز نقاط شهری هر استان توجه چندانی نکرده‌اند، در مقایسه با هزینه اقتصادی دولت (تحويل زمین مسکونی مجانی یا ارزان‌قیمت) موفق نخواهند بود. توجه به این نکته ضروری است که احداث ساختمان‌های مسکونی چندطبقه، نیاز به پرداخت شارژ ماهانه قابل توجهی دارد که در توان مالی اقشار با درآمد پایین و متوسط به پایین نیست. همان‌گونه که در جدول شماره ۳) مشخص شده است اقدامات راهبردی طرح‌های بزرگ‌مقیاس ساخت مسکن در ادوار گذشته موردبررسی قرار گرفته است.

جدول ۳. ارزیابی نقاط قوت و ضعف طرح‌های تأمین مسکن در ایران

نقاط ضعف	نقاط قوت	طرح‌های مسکن
بی‌توجهی به تناسب بعد خانوارهای کم‌درآمد با مساحت پیشنهادی	افزایش تولید و گسترش انبوه‌سازی در کشور	مسکن
عدم توجه به مقوله فرهنگ و اقلیم در اجرای طرح	توجه به اقشار کم برخوردار و ساخت مساکن کوچک‌مقیاس	اجتماعی
عدم پیگیری‌ها مستمر و مدیریت ناصحیح؛ عدم شناسایی و مکان‌یابی	ساخت مسکن برای طبقات مختلف متناسب نیاز	مسکن مهر
مناسب ساخت مساکن؛ عدم آینده‌نگری و هزینه‌های پیش‌بینی نشده	اعطای تسهیلات مناسب و تدوین چارچوب حمایتی	
ساخت مساکن باکیفیت نامناسب	الگوبرداری از طرح مسکن اجتماعی در کشورهای مختلف	

طرح اقدام ملی مسکن	تدوین چارچوب سرمایه‌گذاری و ساخت مسکن و نحوه مشارکت بخش دولتی و خصوصی	طولانی شدن زمان ساخت؛ عدم پشتوانه مالی مناسب برای ساخت عدم جذابیت و رغبت سرمایه‌گذاران برای مشارکت عدم مدیریت اجرایی صحیح سرمایه‌های ساخت مسکن
طرح نهضت ملی مسکن	تدوین چارچوب ساخت و سرمایه‌گذاری در راستای ساخت مسکن؛ شناسایی و ظرفیت‌سنجی میزان مسکن لازم برای مناطق مختلف؛ تدوین فرایند زمانی ساخت مسکن و نحوه مشارکت مردم	عدم رغبت و وجود سرمایه‌های لازم برای سرمایه‌گذاری؛ افزایش هزینه‌های مواد اولیه؛ کمبود نقدینگی؛ مبهم بودن فرایند ساخت و سهم بخش‌های مختلف و آورده‌های نقدی؛ کمبود زمین و مصالح

یافته‌های نگارندگان، ۱۴۰۱

بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته یکی از مهم‌ترین موانع اجرایی برنامه‌های تأمین مسکن در کشور، نحوه تأمین اعتبارات لازم برای ساخت مسکن است که این امر باعث شده عمده سیاست‌های ساخت مسکن با مشکل مواجه شود، ارزیابی سیاست‌های تأمین اعتبار در کشورهای مختلف نشان‌دهنده توجه به رویکردهای مختلف جذب سرمایه همچون اعتبارات بانکی و بخش خصوصی، تسهیلات دولتی و آورده‌های مردمی است. همان گونه که در جدول شماره ۴ مشخص شده است سیاست‌های تأمین اعتبارات در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته مورد ارزیابی قرار گرفته است و می‌توان گفت کشورهای توسعه‌یافته بخش عمده هزینه‌های ساخت مسکن خود را از طریق کمک‌های بین‌المللی و سرمایه‌گذاران متقاضی در آن کشورها تأمین می‌کنند و در کشورهای در حال توسعه عمدتاً بانک‌ها، کارخانه‌ها و سرمایه‌گذاران نقش بسزایی در تأمین مسکن ایفا می‌نمایند.

جدول ۴. شیوه‌های تأمین اعتبارات در کشورهای منتخب

کشورهای در حال توسعه	شیوه تأمین اعتبارات	کشورهای توسعه یافته	شیوه تأمین اعتبارات
چین	دولت‌های محلی، بانک‌ها، سرمایه‌های خارجی	امریکا	اتحادیه‌های وام و پس‌انداز، بانک‌های پس‌انداز سهامی، وام خصوصی سرمایه‌های دولت‌های محلی اتحادیه وام ملی و اتحادیه وام فدرال
افریقا	بانک‌های دولتی و خصوصی، سازمان‌های اعتباری محلی، آورده‌های مردمی	انگلیس	جوامع ساختمانی مقامات محلی، شرکت‌های بیمه بانک‌های تجاری، سرمایه‌گذاران متقاضی
مالزی	بانک مسکن و بازسازی بانک‌های خصوصی شرکت‌های بیمه مؤسسات اعتباری	آلمان	بانک‌های تجاری، بانک‌های پس‌انداز، گروه بانک‌های فدرال بانک‌های تعاونی، اتحادیه‌های اعتباری بانک‌های رهنی خصوصی مجامع ساختمان و وام شرکت‌های بیمه، کمک‌های اتحادیه اروپا
هند	شرکت توسعه شهر و مسکن، شرکت بیمه عمر هند	ژاپن	سازمان وام مسکن، سازمان‌های اعتباری

منبع: یافته‌های نگارندگان، ۱۴۰۱

در یک ارزیابی کلی می‌توان گفت لازمه سیاست‌گذاری مناسب در حوزه مسکن، شناسایی آسیب‌ها و تدوین راهبردهای مناسب برای رفع موانع می‌باشد در نظام سیاست‌گذاری مسکن ایران، نحوه تأمین سرمایه‌های لازم برای ساخت مسکن از مهم‌ترین موانع اجرایی بوده است و عمده راهبرد تأمین هزینه‌ها، استفاده از اعتبارات بانکی و آورده‌های متقاضی مسکن می‌باشد که وجود تورم سالانه و افزایش هزینه‌های ساخت مسکن باعث شده، تحقق وعده‌های ساخت مسکن با چالش مواجه شود، از سوی دیگر وجود رانت اقتصادی در این حوزه و عدم بازدهی مناسب فعالیت‌های اقتصادی دیگر باعث شده تا مسکن در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته شود و عمده سرمایه‌های جاری معطوف به ساخت و سرمایه‌گذاری مسکن غیردولتی شود و همین امر تحقق سیاست‌های مسکن را دچار مشکل کند، از سوی دیگر عدم توجه به موقعیت مکانی مناسب و مطابقت نداشتن مسکن ساخته‌شده با نیازهای

جوامع هدف موجب شده گهگاهی، مجتمع‌های مسکونی دارای جذابیت لازم برای متقاضیان برخوردار نباشد، درواقع باید توجه داشت که ساخت مسکن به‌تنهایی نمی‌تواند متضمن ایجاد رفاه و رضایتمندی برای جامعه هدف شود و مسلماً آینده‌نگری در حوزه خدمات جانبی و امکانات رفاهی به‌عنوان یک امر غیرقابل‌انکار شناخته می‌شود. یافته‌های تحقیق حاکی از آن بود که سیاست‌های تأمین مسکن در اغلب کشورها در زمره سیاست‌های مشخص شده مورد استفاده قرار گرفته است اما مشکل اصلی، نحوه تأمین ابزارها و راهبردهای تعیین شده می‌باشد و باعث شده در کشور ایران نیز با توجه به شرایط مختلف سیاست‌های متفاوتی برگرفته از رویکردهای جهانی اجرا شود. به عنوان مثال دولت پنجم و ششم سیاست آماده‌سازی زمین و عرضه خدمات، دولت هفتم و هشتم، توانمندسازی خانوارها با شعار سیاست پاک، و دولت نهم و دهم سیاست ساخت مسکن دولتی در قالب طرح مسکن مهر را به عنوان راهبرد اصلی انتخاب نمود و توانست تا حدودی نیاز متقاضیان را مرتفع نماید، دولت یازدهم و دوازدهم هم به دنبال تبیین سیاست تاجریسم و زمین ارزان برای ساخت واحدهای مسکونی در قالب طرح ملی مسکن امید و سیاست کنترل تولید و اجاره بود، این در حالی است که دولت سیزدهم در طرح نهضت ملی مسکن به دنبال تلفیق سیاست‌های مختلف همچون سیاست یارانه‌ای، ساخت مسکن دولتی و ارزان قیمت می‌باشد که موفقیت آن معطوف به نحوه تدوین معیارها و فرایند اجرایی سیاست‌ها می‌باشد، در واقع باید به این نکته توجه نمود که موفقیت دولت‌ها در تأمین مسکن مستلزم اتخاذ یک سیستم تلفیقی متناسب با وضع موجود و تشریح چشم‌انداز بلندمدت و نحوه تحقق وضع مطلوب خواهد بود. همچنین می‌توان گفت سیاست‌های بکار گرفته‌شده نتوانستند به طور کامل در حل مشکل مسکن برای مردم موفقیت آمیز باشند و نتایج برنامه‌های اجراشده حاکی از عدم موفقیت در تحقق اهداف پیش‌بینی شده می‌باشد. هرچند که هر یک از این سیاست‌ها در تأمین بخشی از نیاز مسکن مؤثر عمل نمودند، اما به دلیل نبود یک چشم‌انداز جامع و شاید عدم اعتقاد به سیاست‌های کلی نظام و عمل در حیطه بخشی، هنوز مسائل و مشکلات مسکن نمود عینی دارد. باید توجه داشت با پایان برنامه ششم توسعه کشور در سال ۱۳۹۹ و تمدید آن تنها ۳ سال و یک برنامه توسعه دیگر (به‌صورت ناتمام) تا رسیدن به افق ۱۴۰۴ یا چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور که از سال ۱۳۸۴ اجرای آن شروع شده، باقی‌مانده است. برنامه‌های ششم و هفتم توسعه کشور به اعتقاد کارشناسان با توجه به عقب‌ماندگی‌های دو برنامه چهارم و پنجم که به پایان رسیده‌اند و برنامه ششم نیز که باوجود تمدید دوساله به انتهای آن رسیده، نقش بسیار مهمی در رسیدن به چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور داشتند و البته در این بین این برنامه ششم بود که می‌توانست بیشترین نقش را در جبران گذشته بازی کند و از این حیث اجرای برنامه ششم توسعه نقش بسیار مهمی را می‌توانست برای رسیدن به توسعه واقعی در کشور بازی کند. باین‌وجود امید است دولت مردمی با تدوین برنامه هفتم توسعه با نگاهی کارشناسانه‌تر مرهمی بر زخم‌های کهنه بخش مسکن بگذارد و بارقه‌های امید را برای افشار ضعیف و متوسط جامعه که همواره در آرزوی داشتن یک سرپناه هستند روشن کند.

نتیجه‌گیری

بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته یکی از مهم‌ترین موانع اجرایی این برنامه‌ها در کشور، نحوه تأمین اعتبارات لازم برای ساخت مسکن است که در کشورهای منتخب توجه به رویکردهای مختلف جذب سرمایه همچون اعتبارات بانکی و بخش خصوصی، تسهیلات دولتی و آورده‌های مردمی، کمک‌های بین‌المللی و سرمایه‌گذاران متقاضی در آن کشورها صورت می‌گیرد اما در ایران، عمده راهبرد تأمین هزینه‌ها، استفاده از اعتبارات بانکی و آورده‌های متقاضی مسکن می‌باشد که وجود تورم سالانه و افزایش هزینه‌های ساخت مسکن باعث شده، تحقق وعده‌های ساخت مسکن با چالش مواجه شود، از سوی دیگر وجود رانت اقتصادی در این حوزه و عدم بازدهی مناسب فعالیت‌های اقتصادی دیگر باعث شده تا مسکن در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته شود و عمده سرمایه‌های جاری معطوف به ساخت و

سرمایه‌گذاری مسکن غیردولتی شود و همین امر تحقق سیاست‌های مسکن را دچار مشکل کند. در واقع باید توجه داشت که ساخت مسکن به‌تنهایی نمی‌تواند متضمن ایجاد رفاه و رضایتمندی برای جامعه هدف شود و مسلماً آینده‌نگری در حوزه خدمات جانبی و امکانات رفاهی به‌عنوان یک امر غیرقابل‌انکار شناخته می‌شود. با توجه به ارزیابی‌ها و راهبردهای تبیین شده در حوزه سیاست‌گذاری مسکن، موارد زیر به‌عنوان الزامات سیاست‌گذاری پیشنهاد می‌شود:

- ✓ **لزوم شناخت بایدها و نبایدهای مکان‌یابی:** یکی از جدی‌ترین نقدهای وارده به سیاست‌های مسکن کشور، نادیده گرفتن معیارهای مختلف مکان‌یابی سایت‌های احداث مسکن در مقابل تک معیار سهولت تأمین (رایگان) اراضی است که متأسفانه به نظر می‌رسد کماکان این موضوع در طرح‌های اقدام ملی مسکن و نهضت ملی مسکن هم تداوم دارد و حتی توجهی به ضرورت حفظ هویت و اصالت سکونت نشده و در صورت عدم تأمین زمین شهرهای موردنظر، شهرهای مجاور برای سکونت پیشنهاد شده‌اند. به‌عبارت‌دیگر مطالعات ضرورت و نیازسنجی با رعایت ملاحظات عام مکان‌یابی توسعه مناطق مسکونی و اجتناب از توسعه در نواحی پرمخاطره و آسیب‌پذیر باید در دستور کار قرار گیرد.
- ✓ **برنامه‌ریزی و ملاحظات تأمین اراضی و واگذاری زمین در طرح جهش تولید مسکن:** در متن قانون طرح‌های کلان مسکن اولویت‌های توسعه مسکن اراضی درون‌شهری (خود مالکین)، اراضی مازاد دستگاه‌ها و بافت‌های فرسوده و سپس الحاق و آماده‌سازی اراضی مجاور شهری است. لیکن در عمل توسعه‌های منفصل در اولویت قرار می‌گیرد که در تضاد با اهداف قانون‌گذار تلقی می‌شود. با توجه به تصویب قانون جوانی جمعیت و حمایت از خانواده پیشنهاد می‌شود تا سیاست‌های حمایتی زمین و مسکن این قانون با قانون جهش تولید مسکن یکپارچه گردد.
- ✓ **بازنگری شاخص‌های غربالگری و سطح‌بندی حمایتی مسکن:** باگذشت ۱۵ سال از تعریف مشمولان بهره‌مندی از تسهیلات طرح‌های مسکن به نظر می‌رسد شروط داشتن فرم (ج) سبز دیگر مناسب شرایط روز نباشد و نیاز جدی به بازنگری در این شروط دیده می‌شود. بر این اساس با بهره‌گیری از پایگاه‌های اطلاعاتی و آماری ضروری است تا بازتعریف شاخص‌ها و غربالگری متقاضیان بر اساس شاخص‌های ترکیبی از برش‌های اقتصادی، اجتماعی، آمایشی و بافت شهری به‌گونه‌ای صورت پذیرد تا تخصیص هدفمند و هوشمند تسهیلات (نرخ سود، دوره بازپرداخت و سقف تسهیلات) متناظر با محرومیت‌ها به‌صورت پلکانی صورت پذیرد.
- ✓ **ضرورت تحقق شهرسازی ایرانی - اسلامی:** در طرح سیاست‌های مسکن ضروری است تا ابعاد کیفی، سیما، منظر و ملاحظات شهر اسلامی در طراحی محله محور و شکل‌گیری هم‌زمان مجتمع‌های زیستی مسکونی حول مرکزیت مساجد و مراکز خدماتی محلی مدنظر قرار گیرد و از تکرار الگوی بلندمرتبه‌سازی و ایجاد سایت‌های متراکم آپارتمانی با حداقل فاصله بین بلوک‌های ساختمانی که هم نافی اشرف و محرمیت و برخلاف ملاحظات اقلیمی است به‌ویژه در شهرهای کوچک و میانی و بزرگ (تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت) اجتناب کرد. بر همین اساس موضوع اجتناب از بلندمرتبه‌سازی و متراکم‌سازی و در مقابل توسعه محله محور با تراکم کم و طبقات یک تا سه‌طبقه شرایط زیستی و کیفیت محیطی را ارتقا می‌دهد و حتی تجربه نشان می‌دهد اعطای زمین به چندین متقاضی ذیصلاح به‌صورت گروهی یا تعاونی از الگوهای مشارکتی ساخت توسط پیمانکار و تخصیص به متقاضی مؤثرتر و مناسب‌تر است و البته ضروری است تا روش‌هایی برای جلوگیری از تکرار مشکلات حقوقی و مالی پیمان‌های تعاونی نیز پیش‌بینی شود. لذا پیشنهاد می‌شود پیوست ارزیابی تأثیرات اجتماعی و فرهنگی در طرح‌های مسکن نیز تهیه شود.
- ✓ **تاب‌آوری، دوام، استحکام و افزایش عمر مفید بنا:** یکی از مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی موفقیت طرح‌های کلان مسکن ارتقای ایمنی، استحکام، بهره‌وری و افزایش عمر مفید ساختمان است. یکی از دلایل مشکلات کمتر کشورهای پیشرفته در حوزه مسکن، عمر مفید بالای ساختمان‌هاست به‌گونه‌ای که سکونت در یک ساختمان ۵۰ ساله در بسیاری از کشورها معمولی تلقی می‌شود و حتی ساختمان‌های با عمر بالای یک‌صد سال در عین به‌روزرسانی و مرمت به‌صورت مستمر مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. در این راستا توجه به ملاحظات کنترل کیفیت طراحی، اجرا، نظارت و کنترل

کیفی و پایش و ارزیابی و رتبه‌بندی مهندسین و سازندگان می‌تواند نقش مهمی در افزایش استحکام و دوام اجزای سازه‌ای و غیر سازه‌ای در مواجهه به سوانح و دوام و تاب‌آوری بنا داشته باشد.

✓ **بازنگری در قوانین معاملاتی مسکن و تسهیل صدور مجوز:** یک راه‌حل برد برد برای معضل بزرگ تأمین مالی ساختمان، تخصیص مستقیم تقاضا به ساخت است که می‌تواند با برداشته شدن بار بزرگ تأمین مالی سازنده و مشارکت متقاضیان، هم در جذب سرمایه و نقدینگی سرگردان به بخش تولید و کاهش تورم و سوداگری در بازارها مؤثر باشد و هم با تخصیص مستقیم تقاضی به پروژه، مطلوبیت بیشتری برای متقاضی داشته و احتمالاً سهم بیشتری از سکونت متقاضیان در ملک و کاهش انگیزه سوداگری و سرمایه‌گذاری را خواهد داشت. این مهم به بازنگری اساسی قانون فعلی پیش‌فروش ساختمان نیاز دارد که عملاً تاکنون توفیق چندانی نداشته است. بر این اساس تدارک پنجره واحد صدور جواز ساختمانی با گردش کار شفاف و برخط، تأثیری بسیار شگرف در رونق و جهش تولید مسکن خواهد داشت.

✓ **شفافیت طرح برای متقاضیان، ارزیابی و پایش مستمر سازندگان:** یکی از سنت‌های ناصواب در طرح‌های مسکن مهر و اقدام ملی و نهضت ملی مسکن ماهیت نامشخص طرح برای متقاضیان و ابهام‌های زیاد در زمان ثبت‌نام است که بسیاری از متقاضیان را در ثبت‌نام و یا تکمیل وجه مردد می‌کند. اطلاعاتی از قبیل مکان و موقعیت پروژه، زمان تحویل، هزینه نهایی ساخت و سهم آورده متقاضی، نحوه و زمان و میزان اقساط (تکمیل وجه ماهیانه)، امکانات و خدمات زیربنایی و روبنایی در زمان تحویل آن است و مشخصات ملک شامل مترژ، طبقه و شمالی و یا جنوبی بودن آن است و شاید این موارد از ابتدایی‌ترین حقوق متقاضیان مسکن است که نادیده گرفته می‌شود و پیشنهاد می‌شود سبدهای از پروژه‌ها با شرایط متفاوت و متنوع در معرض انتخاب قرار گیرد.

منابع

- ابراهیمی علی محمد، آقایی پرویز. سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت؛ مروری بر تجربه آمریکا. فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده ۱۴۰۰؛ ۲ (۱): ۴۹-۵۹
- امکچی، حمیده، (۱۳۸۲)، بررسی ساز و کارهای حقوقی - قانونی موجود در برنامه‌های پنج ساله عمرانیه کشور در ایجاد حاشیه‌نشینی؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیر رسمی، تهران، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران.
- اهرابیان صدر، میثم (۱۳۹۶)، بررسی انتقادی رویکردهای نظری در تحلیل نابرابری فضایی (با تأکید بر نابرابری فضایی در تهران معاصر)، فصلنامه علوم اجتماعی، سال ۲۶، بهار.
- برادران، مراد، غفاری، غلامرضا، ربیعی، علی، & زاهدی مازندرانی، محمدجواد. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی* 11(38), 179-218. doi: 10.22054/qjsd.2019.10346
- برادران، مراد، غفاری، غلامرضا، زاهدی، محمدجواد، & ربیعی، علی. (۱۳۹۷). سیاست‌گذاری مسکن و تولید غیررسمیت در ایران بعد از انقلاب اسلامی. *مطالعات جامعه‌شناختی (نامه علوم اجتماعی سابق)* 24(2), 407-434. doi: 10.22059/jsr.2018.65471
- پورمحمدی محمدرضا، اسدی احمد. ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان). *فضای جغرافیایی*. ۱۳۹۳؛ ۱۴ (۴۵): ۱۱۱-۱۲۸
- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدرموسوی، میرستار؛ عابدینی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیل بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصلنامه مطالعات شهری، شماره سوم، تابستان. ۳۴-۴۳
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)؛ برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، چاپ اول، تهران.
- توسلیان، رحیم، روستایی، شهریور، حیدری چپانه، رحیم، & اصغری‌زمانی، اکبر. (۱۳۹۸). تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتهی و انسجام ساخت شهر مطالعه موردی: شهر زنجان. *فصلنامه شهر پایدار* 2(3), 79-95. doi: 10.22034/jsc.2019.190701.1048

- زیاری، کرامت اله؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی نژاد، حسین؛ محمدی، اکبر (۱۳۹۵)؛ برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲، تابستان.
- زیاری، سمیه، فرهودی، رحمت اله، پوراحمد، احمد و حاتمی نژاد حسین (۱۳۹۶)، "الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (مطالعه موردی: شهر کرج)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۹، شماره ۴، زمستان، ۸۶۹-۸۸۳.
- سجادی اصل، مریم، توکلی نیا، جمیله، قورچی، مرتضی & صرافی، مظفر. (۱۴۰۱). تحلیل تطبیقی سیاست‌های مسکن کم‌درآمد شهری در کشورهای ایران، چین، استرالیا، انگلستان، و ایالات متحده آمریکا. پژوهش‌های جغرافیای انسانی-289, 54(1), 315. doi: 10.22059/jhgr.2021.311053.1008181
- الله قلی پور، سارا، & رجائی، عباس. (۱۴۰۰). مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته منتخب. مهندسی جغرافیایی سرزمین. 227-243, 5(2), محمدی ده چشمه، پژمان. (۱۳۹۷). ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان) فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای). 281-295, 8(2), مشکینی، ابوالفضل، شاهرخی فر، زینب (۱۳۹۹)؛ سیاست‌گذاری مسکن در ایران، انتشارات آکادمیک، چاپ اول. تهران
- مشکینی، ابوالفضل، شاهرخی فر، زینب؛ طهماسبی مقدم، حسین (۱-۱۳۹۷)، تحلیلی بر برنامه‌ریزی راهبردی فضایی سیاست‌های مسکن با استفاده از مدل متاسوات، فصلنامه مطالعات شهری، شماره بیست و نهم، زمستان.
- مشکینی، ابوالفضل؛ سجادی، ژیلا، تفکری، اکرم (۱۳۹۰)؛ تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران (کرمانشاه)، جغرافیا و توسعه، شماره ۲۳، تابستان.
- مشکینی، ابوالفضل؛ نور محمدی، مهدی؛ رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا؛ صرافی، مظفر (۱۳۹۴). الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران). برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۱۹(۱)، ۱۸۱-۲۱۰.
- نقی‌زاده، جواد (۱۳۹۴)، تحلیل فضایی تقاضای مسکن و پایداری سیستم مسکونی شهر تهران، رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران.
- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۶)؛ طرح جامع مسکن (۱۳۹۶-۱۴۰۵)، سند تلفیق، شناخت وضع موجود، چشم‌انداز آینده، سند راهبردی و اجرایی، خرداد ۱۳۹۶.
- هزارجریبی، جعفر؛ امامی غفاری (۱۳۹۸)، بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۹۲-۱۳۵۸)، فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۳۸، بهار.
- هزارجریبی، جعفر؛ امامی غفاری، زینب (۱۳۹۸)، بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۹۲-۱۳۵۸)، فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۳۸، بهار.
- Adler, D. (2017). Home truths: A progressive vision of housing policy in the 21st century. London: Tony Blair Institute for Global Change.
- Ampofo, J. A. (2020). Rural housing challenges in the Upper West Region of Ghana: A case study of Kulmasa. *International Journal of Management & Entrepreneurship Research*, 2(4), 194-211.
- Chipungu, L., & Adebayo, A. A. (2013). The policy-planning divide: an evaluation of housing production in the aftermath of operation Murambatsvina in Zimbabwe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(2), 381-396.
- Cox, R., Henwood, B., Rodnyansky, S., Rice, E., & Wenzel, S. (2019). Road Map to a Unified Measure of Housing Insecurity. *Citiescape*, 21(2), 93-128.
- Ha, S. K. (2001). Developing a community-based approach to urban redevelopment. *GeoJournal*, 53(1), 39-45.
- Kamal, E. M., Lai, K. S., & Yusof, N. A. (2020). The low-middle income housing challenges in Malaysia. *Planning Malaysia*, 18.
- Pugh, C. (1986). Housing theory and policy. *International Journal of Social Economics*. <https://doi.org/10.1108/eb014016>.
- Ronald, R., & Lee, H. (2012). Housing policy socialization and de-commodification in South Korea. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 111-131.
- Tipple, A. G., & Willis, K. G. (1991). *Housing the poor in the developing world*. New York: Routledge.
- Tusting, L. S., Bisanzio, D., Alabaster, G., Cameron, E., Cibulskis, R., Davies, M., ... & Bhatt, S. (2019). Mapping changes in housing in sub-Saharan Africa from 2000 to 2015. *Nature*, 568(7752), 391-394.
- Wang, Y., & Zhao, L. (2022). Credit Policy and Housing Market Liquidity: An Empirical Study in Beijing Based on the TVP-VAR Model. *International Journal of Crowd Science*, 6(1), 44-52.

Wong, T. C., & Goldblum, C. (2016). Social housing in France: A permanent and multifaceted challenge for public policies. *Land Use Policy*, 54, 95-102.