



eISSN: 2981-1791

Urban Strategic Thought

Homepage:ut.journals.ikiu.ac.ir/


ORIGINAL RESEARCH PAPER

Publisher: Imam Khomeini International University

The place of the concept of affordable housing in Iran's housing programs

Maliheh Babakhani^{(1)*} , Soheil Gheshlaghpour⁽²⁾ , Narges Babaei Saleh⁽³⁾

1. Assistant Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran.

2. PhD Student of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

3. Master of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract

Received: 22/05/2024
Accepted: 28/08/2024
PP. 50-68

Keywords:

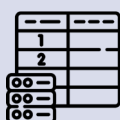
*Housing, Affordable
 Content Analysis
 Development Programs,
 Sustainable Living
 Environment*



Number of references: 28



Number of figures: 0



Number of tables: 3

Introduction: Housing, as one of the basic human needs, can be seen as a connecting link between environment, society, and economy. Affordable housing is recognized as a vital economic and social issue with wide-ranging implications for individuals, families, economy and environment. Affordable housing, known as »housing affordability«, is an important economic and social concept in the housing sector, relating to individuals' and families' ability to access suitable housing considering their income and housing expenses. Traditionally, housing affordability is defined and evaluated based on economic criteria. A fundamental part of this research is the theory that economic affordability is influenced not only by housing costs and income but also by a broader spectrum of criteria affecting a household's quality of life.

The Purpose of the Research: Housing provision is a phenomenon observed in many societies. Conditions in which households spend more than one-third of their gross income on housing costs are prevalent. In this research, we aim to examine the position of affordable housing in Iran's housing programs post-Islamic Revolution and analyze the indicators used to evaluate affordable housing. This article seeks to explore the relationship between affordable housing and housing policies in the post-Islamic Revolution era in Iran. Moreover, credible sources and previous research have been utilized as primary tools for evaluating affordable housing. This research analyze housing policies within the framework of market and economic changes in Iran and its changes that have occurred in these policies over time.

Methodology: This research employs qualitative content analysis method to examine housing policies after the Islamic Revolution. The analysis is based on studying the housing policy-making process and the role of post-revolutionary governments in this policy-making. The workflow begins with data collection using documentary studies and examining the historical context of housing welfare policies through legal documents and existing programs. Then, utilizing qualitative content analysis method, the collected data are categorized and analyzed. Finally, the description and analysis of the subject are conducted based on global indicators of affordable housing in light of the findings from documents and legal sources. The time frame of the study covers the period from the beginning of the revolution to the end of the seventh development plan.

Findings and Discussion: Controls on urban expansion diminished, leading to increased construction activities around cities. People struggling with heavy rent burdens and rural migrants quickly settled on the outskirts of cities. Although there was an increase in residential construction during this period, investment in it decreased due to a reduction in the infrastructure of the produced units. Additionally, construction activities faced recession during the imposed war period, exacerbating the recession due to war-related issues and restrictions. Despite attention to the housing sector in the Islamic Republic's development programs, housing plans were not fully implemented, mainly due to private sector uncertainty in investment, rising prices, and infrastructure costs.

ARTICLE INFO

Abstract



Use your device to scan
and read the article online

Efforts have been made in the physical dimensions, housing provision, and construction of residential units in rural areas, as well as in housing standards and quality, and the redevelopment of deteriorated areas. However, in economic dimensions, financial facilities for low-income groups, changes in financial policies, and housing finance provisions have not been emphasized in affordable housing programs.

Conclusion: In the seven economic, social, and cultural development plans of the Islamic Republic of Iran, housing has been recognized as a significant component. This attention to housing aims to reduce inequalities, foster social justice, improve the quality of life, and provide housing for low-income and deprived segments of society. Various programs have addressed housing infrastructure, supported small housing unit producers, and ensured housing for vulnerable groups. However, in some programs, there is insufficient focus on housing, indicating a lack of coordination between housing and other planning components. Improving and paying attention to housing can significantly contribute to social justice and inequality reduction and should be prioritized in all development programs. In summary, attention to housing in Iran's development programs is essential, with emphasis on aspects such as developing housing infrastructure for the needy, providing housing programs tailored to the needs of different regions, utilizing innovative technologies, enhancing construction quality, and considering housing as a key component in sustainable development and environmental protection. Proper planning in this regard can aid in sustainable development and economic and social growth.

Funding: There is no funding support.

Authors' Contribution: Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work

Conflict of Interest: Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments: We are grateful to all the persons for scientific consulting in this paper.

Highlight

- Analysis of post-revolution housing policies: The focus on downsizing and creating unstable housing has led to issues such as urban sprawl.
- Barriers to affordable housing development: The lack of effective taxes and urban development restrictions have caused increases in land and housing prices.
- Improvement suggestions: Develop housing infrastructure for vulnerable groups and utilize modern technologies to improve construction quality.



This paper is an open
access and licenced under
the [Creative Commons
CC BY-NC 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) licence.

©2024, UST. All rights reserved.

Cite this article: Babakhani, M., Gheshlaghpoor, S., & Babaei Saleh, N. (2024). The place of the concept of affordable housing in Iran's housing programs. *Urban Strategic Thought*, 2(2(4)), 50-68.



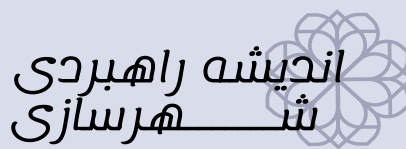
<http://doi.org/10.30479/ust.2024.20310.1147>



https://ut.journals.ikiu.ac.ir/article_3456.html



*. Corresponding Author (Email: babakhani@ut.ac.ir) / (Phone: +989120647204)



دانشگاه بین‌المللی امام خمینی



شاپای الکترونیکی: ۲۹۸۱-۱۷۹۱

ناشر: دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)

مقاله علمی-پژوهشی

جایگاه مفهوم مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های مسکن ایران

ملیحه باباخانی^{(۱)*}، سهیل قشلاق‌پور^(۲)، نرگس بابایی صالح^(۳)

۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران.

۲- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳- کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
مقدمه: مسکن قابل استطاعت یکی از مسائل حیاتی اقتصادی و اجتماعی، این مفهوم به توانایی افراد و خانواده‌ها برای تأمین مسکن مناسب با در نظر گرفتن درآمد و هزینه‌های مسکن اشاره دارد و به طور سنتی بر اساس معیارهای اقتصادی تعریف و ارزیابی می‌شود. هدف پژوهش: هدف بررسی جایگاه مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب و تحلیل شاخص‌های مورد استفاده در سیاست‌های آن است. روش‌شناسی: روش پژوهش تحلیل محتوای کیفی است. با استفاده از مطالعات اسنادی و بررسی اسناد قانونی و برنامه‌های موجود، سیاست‌های رفاهی مسکن در دوران پس از انقلاب اسلامی در ایران بررسی و با استناد به شاخص‌های جهانی مسکن قابل استطاعت توصیف و تحلیل شده است. یافته‌ها و بحث: سیاست‌های مسکن پس از انقلاب، رویکردهای مختلفی برای تأمین مسکن قابل استطاعت اتخاذ کرده، با این حال، بسیاری از این تلاش‌ها بر کوچک‌سازی متمرکز بوده‌اند. این امر منجر به ایجاد مسکن‌های کوچک و ناپایدار و حاشیه‌نشینی شده است که با نیازهای خانواده‌ها متناسب نیستند. همچنین عدم وضع مالیات‌های مؤثر برای کنترل سوداگری زمین و مسکن و محدودیت‌های توسعه شهری، از جمله عواملی است که عرضه زمین را محدود و باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شده است. نتیجه‌گیری: در برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران، مسکن به عنوان مولفه‌ای مهم شناخته می‌شود که به کاهش نابرابری‌ها، تقویت عدالت اجتماعی، بهبود کیفیت زندگی و تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و محروم جامعه می‌پردازد. این برنامه‌ها شامل بهسازی زیرساخت‌های مسکن، حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک و تضمین مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر است. با این حال، به نظر می‌رسد که در برخی از این برنامه‌ها به مسکن توجه کافی نشده است، که می‌تواند نشان‌دهنده عدم هماهنگی در برنامه‌ریزی باشد. شفافیت، نظارت دقیق، بهسازی و تمرکز بر مسکن می‌تواند به عدالت اجتماعی و کاهش نابرابری کمک کرده و باید در همه برنامه‌های توسعه در اولویت قرار گیرد. نکات برجسته: - تحلیل سیاست‌های مسکن پس از انقلاب: تمرکز بر کوچک‌سازی و ایجاد مسکن‌های ناپایدار منجر به مشکلاتی مانند حاشیه‌نشینی شده است. - موانع توسعه مسکن قابل استطاعت: نبود مالیات‌های مؤثر و محدودیت‌های توسعه شهری باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شده‌اند. - پیشنهادها: توسعه زیرساخت‌های مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر و استفاده از فناوری‌های نوین برای بهبود کیفیت ساخت و ساز.	دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۰۲ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۰۷ صص: ۶۸-۵۰ واژگان کلیدی: مسکن، مسکن قابل استطاعت، برنامه‌های توسعه ایران، محیط زندگی پایدار تعداد منابع: ۲۸ تعداد اشکال: ۰ تعداد جداول: ۳

ارجاع به این مقاله: باباخانی، ملیحه؛ قشلاق‌پور، سهیل و بابایی صالح، نرگس. (۱۴۰۳). جایگاه مفهوم مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های مسکن ایران. *اندیشه راهبردی شهرسازی*. ۲(۴)، ۵۰-۶۸.



این مقاله به صورت دسترسی باز و با مجوز [Creative Commons CC BY-NC 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) قابل استفاده است.

[doi: https://doi.org/10.30479/ust.2024.20310.1147](https://doi.org/10.30479/ust.2024.20310.1147)



©2024, UST. All rights reserved.

* نویسنده مسئول (رایانامه: babakhani@ut.ac.ir) / (تلفن: 09120647204)

۱- مقدمه و بیان مسئله

مسکن، به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان، می‌تواند به عنوان حلقه ارتباطی بین محیط‌زیست، جامعه و اقتصاد در نظر گرفته شود. باید توجه داشت که مسکن بیش از یک سرپناه است و باید یک محیط را فراهم کند که به سلامتی جسمی، روحی و اجتماعی ما کمک کند. نیاز به مسکن شامل دو جنبه کمی و کیفی است. در جنبه کمی، نیاز به یک سقف برای پناه و دسترسی به آن مطرح می‌شود، در حالی که در جنبه کیفی، مسکن باید ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی را در بر بگیرد (علوی و همکاران، ۱۳۹۷). به دلیل مشکل کمبود مسکن و وجود زاغه‌ها و امکانات نامناسب در زمینه مسکن، مفهوم مسکن مقرون به صرفه شکل گرفت. مسکن مقرون به صرفه می‌تواند منجر به ارائه مسکن مناسبی شود که تأثیر مثبتی بر سلامتی انسان، کارایی در کار و توسعه عمومی اجتماعی و اقتصادی داشته باشد. علاوه بر این، با کاهش جرایم، ثبات اجتماعی را تقویت و کیفیت مسکن را به عنوان نماینده‌ای از هویت، ارزش‌های فرهنگی، آرمان‌ها و انتظارات آینده فرد، که تأثیری بر جامعه دارد، بهبود می‌بخشد و در نتیجه منجر به توسعه ملی می‌شود (Adab-re et al., 2020). سازمان‌های بین‌المللی مانند بانک جهانی، صندوق بین‌المللی پول و سازمان جهانی اسکان بشر، در تلاش بوده‌اند تا به عنوان مشاوران و حتی بازوهای اقتصادی، با ارائه مسکن ارزان قیمت، این چالش جهانی را کاهش دهند. زیرا استطاعت‌پذیری مسکن، یکی از عوامل کلیدی است که با آن میزان ثبات اقتصادی و سطح توسعه یک کشور را سنجیده می‌شود و در واقع به توان و دسترسی اقتصادی گروه‌های درآمد پایین و متوسط جامعه به مسکن مناسب با نیازهای خود اشاره می‌کند (Li et al., 2019; Suhaida et al., 2011 Muhammad & Johar, 2019). این نوع مسکن پس از جنگ جهانی دوم و بخصوص در سال‌های اخیر در تمامی کشورهای جهان برای دهک‌های پایین و میانی در دستور کار قرار گرفته است (UN-Habitat, 2017). در سال‌های اخیر، مسکن قابل استطاعت به طور چشم‌گیری توجه عمومی را به خود جلب کرده است. شناخت جهانی از اهمیت این مسئله و ضرورت تأمین مسکن قابل استطاعت در جوامع مختلف، باعث شده تا

تحقق این هدف به عنوان یکی از اولویت‌های برنامه‌های توسعه کشورها مورد توجه قرار گیرد. این موضوع، مبنایی قوی برای انجام تحقیقات و مطالعات متعدد در حوزه مسکن قابل استطاعت فراهم کرده است. به همین دلیل، مطالعات متمرکز بر چالش‌ها و مزایای تأمین مسکن قابل استطاعت در سطح جهانی افزایش یافته است است (Li et al., 2019; Suhaida et al., 2011; Muhammad & Johar, 2019; UN-Habitat, 2017).

همچنین، نیازمندی انسان به مسکن با هزینه مناسب و مطلوب در جوامع، به عنوان یکی از نیازهای اساسی تلقی می‌شود. این مسکن باید به طور همزمان با ارائه یک سقف برای پناه و حفاظت فیزیکی، محیطی مطلوب و سلامتی را برای ساکنان فراهم کند. این مفهوم مسکن قابل استطاعت، بیش از یک محل زندگی ساده را نشان می‌دهد و در واقع یک محیط شایسته برای تحقق نیازهای فردی و اجتماعی فراهم می‌کند (Adaber et al., 2020). در ایران، توجه جدی به مسئله مسکن قابل استطاعت و ارائه برنامه‌های توسعه پس از انقلاب جمهوری اسلامی، به عنوان یکی از اولویت‌های اصلی، نشان از اهمیت و نیاز فوری به توسعه مسکن در کشور دارد. این برنامه‌ها در جهت فراهم‌سازی مسکنی قابل استطاعت برای تمام خانواده‌های ایرانی و حفظ حق مسکن برای همه ارکان جامعه اتخاذ شده است. این اقدامات نسبتاً مطلوب در دهه‌های اول انقلاب توانسته‌اند تأثیر در بهبود شرایط زندگی و توسعه اجتماعی و اقتصادی کشور داشته باشند، اما نتایج نشان می‌دهد که پس از انقلاب، سیاست‌های مسکن در برنامه‌های توسعه از گفتمان تصریح‌شده در قانون اساسی منحرف شده‌اند. به طوری که با حکومتی‌شدن سیاست‌های مسکن، سطوح ظهور، مراجع حدگذاری و چارچوب‌های طبقه‌بندی به شکل خاص، محدود و حکومتی به عنوان یک انسان اقتصادی نمایان شده‌اند. این روند باعث شده است که مسکن از یک حق همگانی به یک امتیاز ویژه تبدیل شود و از دسترس همگان خارج گردد (شفیعی و صدیقی، ۱۴۰۰).

در نتیجه، بررسی و تبیین جایگاه مفهوم مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های مسکن ایران اهمیت بسیاری دارد. این بررسی نه تنها به درک بهتر از اهمیت مسکن قابل استطاعت در جامعه کمک می‌کند، بلکه باعث تدوین

راهبردها و سیاست‌های مؤثرتر در جهت تحقق این هدف می‌شود. باتوجه به ضرورت پژوهش، این مقاله به سوال «که آیا برنامه‌های توسعه مسکن در ایران توانسته‌اند به میزان کافی به اهداف اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جامعه کمک کنند؟» پاسخ می‌دهد. لذا، راه رسیدن به این مهم باید از طریق بررسی دقیق و تحلیل اثربخشی برنامه‌های توسعه مسکن در ایران باشد. این بررسی شامل ارزیابی تأثیر این برنامه‌ها بر بهبود شرایط زندگی و توسعه اجتماعی و اقتصادی کشور می‌شود. از طریق بررسی داده‌های مربوطه و تحلیل نتایج به دست آمده، می‌توان به میزان موفقیت برنامه‌های توسعه مسکن در ایران پی برد و نقاط قوت و ضعف این برنامه‌ها را شناسایی کرد. همچنین، بررسی جایگاه و نقش مسکن در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب جمهوری اسلامی نیز می‌تواند به ما کمک کند تا اهداف و سیاست‌های اجرایی مسکن را در قالب برنامه‌های توسعه ملی بهتر درک کنیم و پیامدهای این برنامه‌ها را برای آینده مورد بررسی قرار دهیم. ادبیات مربوط به مسکن مقرون به صرفه گسترده است و دائماً در حال گسترش است. تعداد انتشارات در این زمینه نشان‌دهنده برجستگی آن به عنوان یک موضوع مهم اجتماعی است. فعالیت استنادی و ارتباط متقابل بین مطالعات بیشتر یک چشم‌انداز پژوهشی پویا و در حال تحول را نشان می‌دهد. از آنجایی که مسکن مقرون به صرفه همچنان یک نگرانی مبرم است، برای محققان ضروری است که به کاوش در این موضوع ادامه دهند و درک و سیاست و عملکرد خود را عمیق‌تر کنند.

۲- پیشینه پژوهش

در دهه‌های اخیر آثار و پژوهش‌های گوناگونی در حوزه مسکن صورت گرفته، توسط پژوهشگران داخلی و خارجی تدوین شده است که در پژوهش خود به بررسی معیارهای قابل استطاعت بودن مسکن پرداخته‌اند و معیارهای «اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت»، «تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن»، «بودجه کافی و تامین آن»، «تامین یارانه مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد»، «حکمروایی خوب»، «مکان‌یابی مناسب پروژه مسکن» را دارای بالاترین درجه ضرورت دانسته‌اند که به شکل قابل‌تأملی سه معیار ابتدایی آن مربوط به بعد

نهادی و مدیریتی است که طبق این یافته‌ها نقش بنیادین بعد مدیریتی در موفقیت مسکن قابل استطاعت را نشان می‌دهد که توسط محققانی همچون **مشکینی و همکاران (۱۴۰۰)** انجام شده است. در مقالات دیگری، تأمین مسکن مناسب برای افراد کم‌درآمد در کشورهای در حال توسعه به عنوان چالشی بزرگ مطرح شده است. این مقالات به تبیین الگویی شایسته جهت مشارکت عمومی و خصوصی در مسئله مسکن قابل استطاعت پرداخته‌اند. که نتایج حاصل از تحلیل‌ها چهار عامل «بعد سیاسی، قانونی- نهادی»، «بعد اقتصادی»، «قرارداد معقول» و «مشوق‌ها و محرک‌ها» مولفه‌هایی بودند که در ارتباط با هم به عنوان الگویی برای مشارکت عمومی و خصوصی برای مسکن قابل استطاعت دانسته‌اند، توسط **مشکینی و همکاران (۱۴۰۰)** صورت گرفته است. همچنین محققانی با هدف آسیب‌شناسی نظام برنامه‌ریزی برای مسکن گروه‌های کم درآمد، معتقدند مسکن حداقل در سیاست‌های کلان دارای نارسایی‌های اساسی است و عدم تحقق‌پذیری برنامه‌ها را نظام مدیریتی می‌دانند و راه‌حل را تنها در نظر گرفتن شرایط درآمد شهری کم‌درآمدها و یکپارچه‌سازی مدیریت استان‌ها در امر برنامه‌ریزی مسکن دانسته‌اند، در انتها راهکار تأمین مسکن قابل استطاعت برای اقشار کم‌درآمد در مراحل فرآیند آمایش سرزمین «سازماندهی مطالعات، بررسی وضع موجود و قابلیت‌سنجی، آینده‌نگری» دانسته‌اند از جمله **چان^۱ و همکاران (۲۰۱۹)**. در پژوهش‌هایی نیز به بررسی نظام مالی مسکن در ایران پرداخته و تحلیلی از محدودیت‌ها و عوامل اصلی ناکافی بودن تأمین مالی مسکن ارائه شده است که در مراحل بعد، به بررسی بازار وام مسکن در ایران و کارکردها و ابزارهای آن پرداخته، در پایان، چالش‌های موجود در بازار مسکن ایران را تحلیل کرده و پیشنهادهایی برای اصلاح نظام مالی مسکن در ایران ارائه شده است. در مقالات خارجی به بررسی مشکل معاصر مقرون به صرفه بودن مسکن، عواملی که در بحران استطاعت نقش دارند، از جمله افزایش هزینه‌های مسکن، رکود درآمدها و تغییر در سیاست مسکن بررسی شده‌اند، که توسط **دلپاز^۲ (۲۰۲۱)** در مقاله «مقرون به صرفه بودن مسکن در قرن بیست و یکم» بررسی شده است. این مطالعه تأثیرات منفی مسکن را بر افراد و جامعه، از جمله

زمانی مختلف با برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تطبیق می‌دهد. به منظور بررسی علل عدم موفقیت برنامه‌های مسکن در تحقق اهداف توسعه و برآورد انتظارات پیش‌بینی‌شده، در این مقاله تلاش شده است تا با توجه به شرایط نامطلوب بازار مسکن کشور در زمینه قیمت و کیفیت ساخت، الگوی مسکن قابل استطاعت به طور کامل توضیح داده شده و معیارها و ویژگی‌های آن مورد بررسی قرار گیرد. هدف از این تحقیق، پاسخ به نیازهای جامعه در زمینه مسکن با استفاده از دیدگاهی فراتر از جنبه‌های کمی و با تمرکز بر جنبه‌های کیفی و مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن است.

۳- مبانی نظری ۳-۱- نظریه‌ها و رویکردها

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان و یکی از عوامل اصلی توسعه، می‌تواند به فضای سکونتی اشاره کند که شرایطی مناسب را برای آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام ساختمان و سایر نیازها فراهم می‌کند. بخصوص، توجه به توان مالی خانواده به عنوان مهم‌ترین ویژگی آن مطرح می‌شود. زیرا مسکن نیازمند بیشترین درصد درآمد فرد و خانواده است. مفهوم مسکن مناسب به معنای فضایی است که شامل آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام ساختمان، روشنایی مناسب، تهویه و زیرساخت‌های اولیه مانند آب‌رسانی، بهداشت و آموزش، محیط‌زیست سالم، مکان مناسب و دسترسی به امکانات روزمره و همچنین ایجاد فضایی برای رشد و تقویت روابط خانوادگی و همسایگی است، و بالاخره باید با توان مالی خانوار سازگار باشد (مشکینی و همکاران، ۱۴۰۰). مسکن به تنهایی یک مکان فیزیکی نیست، بلکه شامل کلیت محیط مسکونی و خدمات و تسهیلات ضروری برای رفاه افراد است. اما این مفهوم به معنای هزینه متناسب با کیفیت زندگی نیز است، که شامل ابعادی از جمله بهداشت، آموزش و خدمات دیگر است که می‌توانند بر کیفیت زندگی تأثیر بگذارند. سیاست‌های مسکن، نشانگر آرمان‌ها و سیاست‌های دولت و توجه به گروه‌های مختلف جامعه هستند. تأمین مسکن برای گروه‌های با درآمد کم، اولین اولویت برنامه‌های مسکن

استرس مالی، نابرابری و کاهش تحرک اجتماعی، برجسته کرده است. همچنین نتیجه‌گیری می‌کند که پرداختن به مقرون به صرفه بودن مسکن نیازمند رویکرد چندوجهی است که شامل مداخلات سمت عرضه، مانند افزایش عرضه مسکن ارزان‌قیمت و اقدامات سمت تقاضا، مانند حمایت از درآمد و کمک به تأمین مسکن باشد. این نتیجه‌گیری تأکید دارد که در نظر گرفتن مقرون به صرفه بودن در زمینه گسترده‌تر سیاست‌های اجتماعی و اقتصادی حائز اهمیت است. در پژوهش‌های دیگری معیارهای مسکن قابل استطاعت را فراتر از قیمت مسکن و درآمد در نظر گرفته، معیارهای ایده‌آل را با در نظر گرفتن طیفی از عوامل اجتماعی، اقتصادی و محیطی تعریف می‌کنند. این معیارها نه تنها به مناسب بودن مسکن در دسترس و قیمت مناسب، بلکه به پوشش امکانات رفاهی و کیفیت که تأثیر قابل توجهی بر کیفیت زندگی ساکنان دارند نیز می‌پردازند. همچنین، آنها این معیارها را به عنوان تضمینی برای پایداری همزمان با قابل استطاعت بودن مسکن در نظر می‌گیرند و لازم است دینامیک شاخص‌ها را نیز مدنظر قرار دهند که توسط استفان ایزنیا^۳ و هوسکارا^۴ (۲۰۱۹) انجام شده است.

محققانی نیز با سه انتقاد از معیار ۳۰ درصد درآمد که برای تعریف مقرون به صرفه بودن مسکن استفاده می‌شود، شواهدی ارائه می‌دهند که نشان از عدم توجه به برنامه‌ها و مطالعات مسکن مقرون به صرفه مانند کیفیت محله، دسترسی، و توانایی خانواده‌ها برای تأمین هزینه‌های ضروری غیرمسکن دارد. این انتقادات توسط دلپرو^۵ (۲۰۱۶) انجام شده است. لذا، این دیدگاه که به عنوان نقد قانون ۳۰ درصد مطرح می‌شود، به عنوان نقدی بر فقر و سرپناه نیز شناخته شده است (Linneman & Megbolugbe, 1992; Stone, 2006, Hulchansky, 1995; Bogdon & Can 1997).

همان‌طور که از بررسی مطالعات پیشین برمی‌آید، پژوهشی که به ارزیابی و تحلیل شاخص‌های مسکن قابل استطاعت در ارتباط با برنامه‌های توسعه در ایران در دهه‌های اخیر پرداخته باشد، یافت نمی‌شود. نوآوری این پژوهش در این است که شاخص‌های مسکن قابل استطاعت را برگرفته از شاخص‌های جهانی در دوره‌های

است (صمدی و همکاران، ۱۳۹۷). لذا ناشناختگی نسبت به مفهوم استطاعت‌پذیری و تفسیر نادرست آن ممکن است باعث شود که مسکن قابل استطاعت به طور ضروری با شاخص‌های اقتصادی همراه شود و به عنوان «مسکن ارزان قیمت» شناخته شود. به همین دلیل، برنامه‌های استطاعت‌پذیری برای ارائه مسکن با قیمت کمتر، باید به ساخت‌وساز در مناطق حاشیه شهرها تمرکز کنند. این اقدام ممکن است منجر به مشکلات مختلف زیست‌محیطی، اجتماعی و سیاسی شود (Goebel, 2007). همچنین، استفاده از مصالح ارزان و کیفیت پایین در ساخت مسکن‌ها، مفهوم استطاعت‌پذیری را به خطر می‌اندازد و هزینه‌های حمل‌ونقل، بهداشت، انرژی و ... را افزایش می‌دهد. مطالعات نشان می‌دهد که افزایش هزینه در زمینه‌های غیر مسکن، می‌تواند منجر به افت در قابلیت استطاعت مسکن شود. (Isalou et al., 2014; Del Pero et al., 2016) پروژه‌هایی مانند مسکن مهر در ایران، مسکن کم هزینه در افریقای جنوبی، مسکن اجتماعی در مکزیکوسیتی و پروژه مسکن کیلامبا در آنگولا، نشانگر شکل‌گیری گتوهای فقر در حاشیه شهرها هستند. ابعاد خانه‌ها، عدم توجه به نیازهای خانواده‌ها در ساخت، هزینه‌های بالای نگهداری و تعمیر، مشکلات حمل‌ونقل و چالش‌های زیست‌محیطی، تمامی موانعی هستند که در راستای تحقق طرح مسکن قابل استطاعت، به وجود آمده‌اند و باعث ناپایداری سراسر جهان شده‌اند (Li et al., 2019; Chan & Adabre, 2019; Dawidowicz et al., 2019; Winston & Eastaway, 2008; Goebel, 2007; Mukhtar & Amirudin, 2016; Oyebanji et al., 2017). در ادامه تفکری که با انتقاد استون از تعریف و شاخص‌های سنتی استطاعت‌پذیری آغاز شد، به این معنا که استون ادعا کرد که در ادبیات، استطاعت‌پذیری مسکن اغلب به معنای «مسکن ارزان» تعریف می‌شود، اما استطاعت‌پذیری باید به ارتباط میان مسکن و مردم توجه داشته باشد (Stone, 2006). استون تشخیص داد که استطاعت‌پذیری مسکن جدا از استانداردهای مسکن نیست (Luckey, 2018). با این حال، رویکرد استون نیز برخی از کاستی‌های رویکرد سنتی مانند عدم توانایی کنترل کیفیت مسکن و یا پایداری زیست‌محیطی را به همراه دارد.

همچنین، در روند تکاملی این جریان، محققان بسیاری با تبیین لزوم همراهی پایداری با مسکن قابل استطاعت، از ادبیات موجود درباره استطاعت‌پذیری انتقاد کرده‌اند (Adabre et al., 2020; Mulliner et al., 2016). به منظور تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار، لازم است که این نوع مسکن به طور مناسب نیازهای مسکن خانواده‌های آسیب‌پذیر را به صورت مداوم برآورده کند و در عین حال در توسعه آن، محدودیت‌های زیست‌محیطی را در نظر بگیرد (Oyebanji et al., 2017).

این نوع مسکن با ایجاد پیوند محکمی بین عدالت اجتماعی و پایداری زیست‌محیطی، به رفاه مردم و محیط‌زیست توجه می‌کند. لذا در کشور ما طبق اصل ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی است. می‌توان گفت مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد ولی در کشورهای در حال توسعه مانند ایران به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی و مهم‌تر از همه نبوده خط‌مشی، سیاست‌گذاری برنامه‌های مناسب در خصوص زمین و مسکن، این مشکل به صورت حاد و بحرانی درآمده است (پورمحمدی، ۱۳۹۱). می‌توان اظهار نمود که کشور ما نتوانسته با سیاست‌های مطرح‌شده در زمینه مسکن، اهداف موردنظر و کارایی مطلوب را برآورده کند. یکی از مسائل مطرح شده، ناکارآمدی در دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به مسکن است. برنامه‌هایی مانند طرح مسکن اجتماعی و حمایتی برنامه دوم و مسکن استیجاری برنامه سوم، که بیشتر در سطح طرح باقی مانده‌اند، نتوانسته‌اند راهی برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد باشند. بر اساس نتایج به‌دست آمده، مهم‌ترین نقاط قوت برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب، ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت برای زاغه‌نشینان و تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد بوده است. همچنین، نقاط قوت برنامه‌های بعد از انقلاب، عرضه زمین و مسکن و کنترل افزایش قیمت زمین، مسکن اجتماعی است و از نقاط ضعف آن می‌توان به شکل‌گیری سوداگری زمین و مسکن اشاره کرد.

بر اساس جدول ۱، با توجه به رویکردهای مختلفی که در مورد مسکن وجود دارد، تعاریف و مفاهیم متعددی از آن بیان شده است. مسکن قابل استطاعت و مناسب، به

مسکنی اشاره دارد که محدود به یک استاندارد تعریف شده نمی‌شود. این تعریف به این معناست که آیا هزینه‌های مسکن از یک نسبت ثابت درآمد خانوار بیشتر است یا اینکه هزینه‌های اساسی زندگی پس از پرداخت اجاره مسکن تأمین می‌شود.

در سال‌های اخیر، اصطلاح «مسکن ارزان قیمت» به جای اصطلاحاتی مانند مسکن عمومی، اجتماعی یا کم‌هزینه به کار رفته است. به طور کلی، می‌توان گفت که مقرون به صرفه بودن مسکن به ظرفیت فرد برای استفاده در بازار وابسته است.

جدول ۱. تعاریف مساکن مختلف

مسکن قابل استطاعت	مسکن اجتماعی	مسکن حداقل	مسکن خودساخته
مسکن ارزان قیمت به واحدهای مسکونی اطلاق می‌شود که برای خانوارهای کم‌درآمد و متوسط، مقرون به صرفه باشد. مقرون به صرفه بودن مسکن با نسبت هزینه‌های مسکن (پرداخت اجاره یا رهن، آب و برق و مالیات بر دارایی) به درآمد خانوار تعیین می‌شود. به طور کلی، مسکن در صورتی مقرون به صرفه تلقی می‌شود که بیش از ۳۰ درصد درآمد یک خانوار هزینه نداشته باشد.	سیستمی از تأمین مسکن عمومی اطلاق است که برای پاسخگویی به نیازهای خانوارهای کم‌درآمد، گروه‌های محروم و سایر جمعیت‌های آسیب‌پذیر که ممکن است نتوانند از طریق بازار خصوصی به مسکن مقرون‌به‌صرفه و کافی دسترسی پیدا کنند، طراحی شده است. می‌تواند اشکال مختلفی داشته باشد، از جمله مسکن اجاره‌ای پارانهای، تعاونی‌ها، امانت‌های زمین اجتماعی و مسکن عمومی. در برخی از کشورها، مسکن اجتماعی توسط دولت (مسکن مهر) یا سازمان‌های دولتی ارائه می‌شود، در حالی که در برخی دیگر توسط سازمان‌های غیرانتفاعی یا گروه‌های اجتماعی ارائه می‌شود.	فرایندی است که طی آن حتی کم‌درآمدترین خانوارها قادرند به یک سکونتگاه و خدمات سکونت موردنیاز خود در حد امکانات مالی خانوار خود دسترسی یابند. در واقع حداقل آستانه‌ای است که در آن هر خانوار حداقل نیازهای خانوار خود را به راحتی با توان مالی ناچیز برطرف می‌کند و اساسی‌ترین اصل آن ارتقا تدریجی مسکن است. برای حفاظت از سلامت و ایمنی عمومی و اطمینان حاصل کردن از اینکه مسکن مناسب برای سکونت انسان است.	نوعی از مسکن که افراد یا خانواده‌ها خانه‌های خود را بدون کمک توسعه دهندگان یا پیمانکاران حرفه‌ای می‌سازند. این نوع مسکن معمولاً در زمینی ساخته می‌شود که یا در مالکیت صاحب خانه است یا از راه های غیررسمی یا محله‌های غیرقانونی به دست آمده است. اغلب با سکونتگاه‌های غیررسمی یا محله های فقیرنشین در کشورهای درحال توسعه همراه است که ساکنان آن به گزینه‌های مسکن رسمی دسترسی ندارند.

(منبع: نگارنده برگرفته از: HUD, 2018)

۲-۳- مسکن قابل استطاعت

مسکن قابل استطاعت به توانایی خانوارها برای خرید کالاها و خدمات ضروری اشاره دارد که بستگی به توانایی آن‌ها در کنترل هزینه‌ها دارد (Litman, 2014). این تعریف از مقرون به صرفه بودن در مسکن ابتدا به صرف هزینه‌های مسکن اشاره می‌کند و بر اساس آن، خانوارهایی که کمتر از ۳۰ درصد بودجه خود را برای مسکن خرج می‌کنند شامل اجاره یا رهن، مالیات بر دارایی، نگهداری و تعمیرات و خدمات اساسی هستند. اما تعریف جدیدتر مقرون به صرفه بودن به عنوان کمتر از ۴۵ درصد از بودجه خانوارها در بخش مسکن و حمل و نقل به صورت ترکیبی هزینه کردن تعریف می‌شود (Litman, 2014). تحقیقات نشان می‌دهد که مسکن مقرون به صرفه نه تنها به مسکن‌های ارزان و مناسب مرتبط است، بلکه نیاز به ارزیابی پایداری محیطی مسکن و محیط زیست اطراف آن را نیز دارد (Mulliner et al., 2016). این نگرش جدید تأکید بر انعطاف‌پذیری و پاسخ‌گویی نیازهای در حال تغییر خانوارها دارد (Liman, 2014). توجه به تنوع تقاضاها، حتی در میان خانوارهای

کم‌درآمد، از اهمیت بالایی برخوردار است و از این‌رو، گزینه‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه باید به انعطاف‌پذیری و تغییرات تقاضاها پاسخگو باشند (Litman, 2014). همچنین، برخی از مسکن‌ها به صورت غیررسمی و بدون پروانه ساختمانی ساخته می‌شوند و این امر نیاز به توجه دولت‌ها به مسکن‌های غیررسمی را می‌افزاید. در این حالت، ناتوانی دولت‌ها در تأمین مسکن مقرون به صرفه، فقرای جدید و کهنه کار شهری را به سمت مسکن غیررسمی سوق می‌دهد که می‌تواند نتیجه عدم دسترسی به مسکن ارزان قیمت باشد. دولت‌ها نقش مهمی در تحویل مسکن مقرون به صرفه دارند و رویکرد آن‌ها از تأمین کننده به تسهیل کننده و شریک تغییر کرده است. این تغییر رویکرد نشان‌دهنده اهمیت مشارکت دولت‌ها با سایر بازیگران مانند بخش خصوصی و نهادهای غیردولتی در ایجاد مسکن مقرون به صرفه است. در کل، تحقیقات در مورد مسکن مقرون به صرفه نشان می‌دهد که این مسئله نه تنها اهمیت اجتماعی و اقتصادی دارد، بلکه نیاز به رویکردها و استراتژی‌های متنوع‌تر و همچنین اندازه‌گیری مناسب دارد

شاخص‌ها و رویکردهای مناسب، می‌توان بهترین تصمیمات را برای مسکن مقرون به صرفه گرفت و اثربخشی برنامه‌ها و سیاست‌ها را ارتقا داد (جدول ۲).

تا بتوان به‌طور جامع‌تر به این مسئله نگریست و از آن به عنوان یک ابزار مؤثر برای تقویت جوامع عادلانه‌تر و ایجاد راهکارهای مستدام و پایدار استفاده کرد. با استفاده از

جدول ۲. شاخص‌های مسکن قابل استطاعت

ابعاد	معیارهای مسکن قابل استطاعت	توضیحات
اجتماعی	کیفیت محله	ایمنی و آسایش
		تمیز و جذاب
		کاهش مشکلات زیست‌محیطی
		عدالت اجتماعی
	مصارف غیر مسکن	توانایی حفظ هزینه‌های روز دیگر زندگی
		استانداردهای اجتماعی قابل قبول
اقتصادی	معیار مقرون به صرفه بودن	همبستگی اجتماعی
		آستانه درآمد
		نسبت هزینه خانه به درآمد
		نسبت هزینه اجاره به هزینه درآمد
	تامین مالی وام مسکن و سپرده اولیه	بازپرداخت وام مسکن به درآمد
		رهن به درآمد
		دسترسی به وام مسکن و الزامات سپرده
		در دسترس بودن اقامتگاه اجاره‌ای
	هزینه مسکن و درآمد خانوار	در دسترس بودن مالکیت کم‌هزینه
		نرخ بهره و در دسترس بودن وام مسکن
		مقرون به صرفه بودن با اهداف تعیین شده توسط مقامات محلی، منطقه‌ای یا ملی
		مشکل استطاعت یا استرس یا بار تکفل
کالبدی - محیطی	امکانات و تسهیلات	دسترسی به خدمات حمل و نقل
		فرصت‌های شغلی
		دسترسی به آموزش با کیفیت
		دسترسی به امکانات خرید
	تامین مسکن	مسکن اجاره‌ای اجتماعی کافی
		تامین مسکن مناسب
		مسکن خصوصی کافی
		در دسترس بودن مسکن مالک
	استانداردها و کیفیت مسکن	در دسترس بودن مسکن ارزان قیمت
		ترکیب و اندازه خانه
		کیفیت خوب و مناسب
		انرژی کارآمد
		مدیریت کارآمد زباله
		محرومیت در منطقه

منبع: (Ezennia & Hoskara, 2019). مطالعات نگارندگان

۴- روش پژوهش

در این پژوهش، از روش تحلیل محتوای کیفی برای بررسی سیاست‌های مسکن پس از انقلاب اسلامی استفاده شده است. این تحلیل مبتنی بر بررسی فرایند امر سیاست‌گذاری مسکن و نیز تحلیل سهم و نقش دولت‌های بعد از انقلاب اسلامی در این سیاست‌گذاری است. روند کار بدین صورت است که در آغاز برای گردآوری داده‌ها از شیوه مطالعات اسنادی و برای بررسی تاریخی سیاست‌های رفاهی مسکن از اسناد قانونی و برنامه‌های موجود استفاده شده و با استفاده از روش تحلیل محتوای کیفی، داده‌های جمع‌آوری‌شده به دسته‌های مختلف تقسیم و تحلیل شدند. در نهایت در پرتو یافته‌های اسنادی و قانونی، توصیف و تحلیل موضوع بر اساس شاخص‌های جهانی مسکن قابل استطاعت انجام شده است. محدوده زمانی موضوع مورد مطالعه هم ابتدای انقلاب تا پایان برنامه ششم را شامل می‌شود.

۵- یافته‌های پژوهش

۱-۵- برنامه‌های مسکن پس از انقلاب

با وقوع انقلاب اسلامی، کنترل‌ها و محدودیت‌هایی که در گسترش شهرها اعمال می‌شد، کاهش یافت. فعالیت ساخت‌وساز در اطراف شهرها رونق گرفت و افرادی که به دلیل سنگینی اجاره واحد مسکونی درگیر مشکل بودند و مهاجرانی که از روستا به شهر مهاجرت کرده بودند، به سرعت در حاشیه شهرها سکونت یافتند. به همین دلیل، بخش عمده فعالیت مسکن‌سازی برای استفاده شخصی بود (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵). در طی سال‌های پس از انقلاب احداث واحدهای مسکونی از نظر کمی افزایش یافت اما از میزان سرمایه‌گذاری در آنها کاسته شد. دلیل آن، کاهش زیربنای واحدهای تولید شده بود. فعالیت بخش خصوصی در سال‌های ۵۸ و ۵۹ در این بخش چشم‌گیر بود. با توجه به جدول ۳ که ابعاد و معیارها و شاخص‌های مسکن قابل استطاعت را بیان می‌کند، با وقوع جنگ تحمیلی فعالیت‌های ساختمانی دچار رکود گردیده و سرمایه‌گذاری در آن کم شد و مشکلات ناشی از جنگ و سایر محدودیت‌ها رکود فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های ۱۳۶۰ و ۱۳۶۱ را تشدید کرد و در نتیجه احداث

ساختمان‌های نیمه تمام با رکود مواجه شد. در تدوین اولین برنامه عمرانی جمهوری اسلامی در سال ۱۳۶۱ به بخش مسکن نیز توجه شد. در اهداف بلندمدت این برنامه آمده بود که کمبود مسکن در یک دوره بیست ساله (۱۳۸۱-۱۳۶۲) رفع می‌شود و بیش از ۱۰ میلیون واحد مسکونی در این مدت ایجاد می‌گردد و تراکم خانوار از ۱/۲۷ خانوار در مسکن کاهش می‌یابد (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵). در این مدت پیش‌بینی شده بود که به میزان ۱۲/۵ درصد از کمبود مسکن کاسته می‌شود ولی در عمل این برنامه به مورد اجرا درنیامد. در سال ۱۳۶۱ قانون زمین شهری از تصویب گذشت. با تصویب این قانون برنامه‌های مسکن کم‌درآمدها از ساخت مسکن و واگذاری زمین تغییر یافت. همچنین پرداخت وام رهنی ارزان در دستور کار قرار گرفت اما در این میان یکی از کاستی‌های مهم آن بود که در شهرهای بزرگ تنها شرکت‌های تعاونی مسکن می‌توانستند از زمین ارزان و به دنبال آن وام ارزان بهره‌مند شوند به این ترتیب اکثریت کم‌درآمدهای شهری از دامنه برنامه‌های مسکن خارج ماندند. در سال‌های پس از ۱۳۶۳ همراه با کاهش عمومی سرمایه‌گذاری مسکن، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به عنوان اصلی‌ترین منبع تولید مسکن نیز دچار افت گردید. دلایل این افت به شرح ذیل است:

- ۱) عدم اطمینان بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در ساخت واحدهای مسکونی فروشی و استیجاری؛
- ۲) افزایش شدید قیمت عوامل تولید مسکن به ویژه افزایش شدید بهای زمین، که بسیاری از سرمایه‌گذاران را از بازار مسکن رانده است؛
- ۳) افزایش بهای انشعاب آب، برق، گاز و سایر عوارض ساختمانی (اهری و امینی، ۱۳۷۵).

از سال ۱۳۶۸ تاکنون شش برنامه توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی تدوین گردیده که این شش برنامه توسعه عبارتند از: برنامه اول توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی (۱۳۶۸-۱۳۷۲)، برنامه دوم توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی (۱۳۷۴-۱۳۷۸)، برنامه سوم توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۳-۱۳۷۹)، برنامه چهارم توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۸-۱۳۸۴)، برنامه پنجم (۱۳۹۳-۱۳۸۹)، برنامه ششم (۱۴۰۰-۱۳۹۶) و برنامه هفتم (۱۴۰۷-۱۴۰۳).

۵-۱-۱- مسکن در برنامه اول توسعه

بعد از انقلاب اسلامی، دولت جدید با تمرکز بر حمایت از مستضعفان و بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی آنان سعی کرد نظام اداری و اجرایی جدیدی با کمک طبقات فرودست و محروم جامعه ایجاد کند. برای حمایت از محرومان و تبلور ارزش‌های انقلاب، دولت نهادها و بنیادهای انقلابی را تأسیس نمود. مسکن در این دوره به عنوان مسئله‌ای سیاسی مطرح شد و دولت و بنیادهای انقلابی از گروه‌های محروم حمایت اقتصادی کردند. دولت کنترل بر بازارهای مالی، ارز و قیمت‌ها را در دست داشت و از خصوصی‌سازی و آزادسازی اقتصادی اختلاف داشت. نفت نیز نقش مهمی در اقتصاد ملی داشت و اقدامات دولت بر اساس درآمد نفتی تأثیرگذار بر سیاست‌های رفاه اجتماعی و مسکن بود. اما گفتمان غالب در این دوره تقلیل‌گرایانه بود و به جای توجه به نیروهای ساختاری تولید و فقر، تمرکز بر مسکن به عنوان نماد فقر قرار گرفت. نهادهای قدرتمند جهانی نظیر بانک جهانی نیز در شکل‌دهی به سیاست‌های رفاه اجتماعی، از جمله سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب اسلامی نقش تعیین‌کننده داشتند.

هدف اصلی در زمینه مسکن، تغییر در روش‌های ساخت و ایجاد ساختمان‌های مقاوم و با کیفیت بود. برنامه به منظور افزایش نسبت ساختمان‌های مسکونی مقاوم و کاهش نسبت ساختمان‌های یک واحدی اجرا شد. با این حال، تحقق اهداف این برنامه با مشکلاتی مواجه شد؛ به علت افزایش هزینه‌های ضروری زندگی، قدرت خرید خانوارها کاهش یافت و متوسط زیربنای واحدهای مسکونی جدید نیز کاهش نیافت. برنامه اول توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی همچنین با گسترش سریع پدیده اسکان غیررسمی در شهرها مواجه بود. مسائل مربوط به بافت فرسوده شهری نیز در این برنامه نادیده گرفته شد و عدم وجود سیاست‌های مشخص برای جلوگیری از رشد مسکن غیررسمی از جمله چالش‌های آن بود. همچنین، قوانین حمایت از انبوه‌سازان و مسکن اجتماعی در این برنامه در نظر گرفته نشده بود و قیمت مسکن بیشتر تحت تأثیر قیمت زمین قرار گرفت.

۵-۱-۲- مسکن در برنامه دوم توسعه

در دوره موردبررسی شامل وقایع مهمی نظیر رحلت امام، فروپاشی شوروی، پایان جنگ و اعمال سیاست‌های آزادسازی اقتصادی بود. دولت به سمت استراتژی رشد همسو با سیاست‌های تعدیل ساختاری جهانی متمایل شد و سیاست‌های بازاریابی نظیر خصوصی‌سازی، کاهش یارانه‌ها و آزادسازی قیمت‌ها اجرا شد. تحریم‌های اقتصادی و تقابل با آمریکا همچنان ادامه داشت. سیاست‌های سرمایه‌داری به عنوان راه‌حل برای بهبود وضعیت اقتصادی تلقی شد، اما خصوصی‌سازی با چالش‌ها همراه بود. وضعیت درآمد نفتی بهتر شد اما درآمدهای مالیاتی کاهش یافت و تامین مالی دولت از طریق نقل و انتقالات، تسهیلات بانکی و تورم به مردم تحمیل شد. اجرای اولین برنامه عمرانی تعدیل ساختاری باعث کاهش رفاه و افزایش فقر و خیزش‌های مردمی در شهرها شد.

سیاست‌های مسکن به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده، تجمیع قطعات در مناطق شهری و کمک به اقشار آسیب‌پذیر و آسیب‌دیدگان از سوانح طبیعی تدوین شد. شعار اصلی برنامه «پاک» یعنی پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی بود. درصد تحقق اهداف این برنامه ۳۸/۹ درصد بود و برخی سیاست‌ها در رونق بازار مسکن تأثیر مثبتی نداشتند. تسهیلات بانکی نیز در کاهش قیمت نهایی مسکن دخیل بودند. این برنامه نتوانست به صنعت ساختمان‌سازی رونق بخشد و تولید و تهیه مسکن به صورت انفرادی و شخصی انجام می‌شد.

۵-۱-۳- مسکن در برنامه سوم توسعه

در دوره برنامه توسعه دوم و نیز برنامه سوم (۱۳۷۸-۱۳۷۴)، تأکید بر توسعه سیاسی، حاکمیت قانون، و تقویت جامعه مدنی و عدالت اجتماعی بود. در برنامه دوم، بازار و خصوصی‌سازی مورد تأکید قرار گرفت. اما با کاهش قیمت نفت در بازار جهانی، اقتصاد ایران تحت تأثیر منفی قرار گرفت. در برنامه سوم، تصحیح سیاست‌های اقتصادی به منظور کاهش وابستگی به درآمدهای نفتی و جهش در صادرات غیرنفتی بود. همچنین، برقراری نظام جامع رفاه و تأمین اجتماعی و اصلاح نظام مالیاتی نیز از جمله اقدامات این دوره بود. در این دوره، تمرکز بر مسکن بود که شامل

مسکن و اقتصاد ملی را در ارتقاء کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها بازی کند. دولت در این برنامه، به حمایت از مشارکت تشکلهای و گروههای خیریه در ساخت و مدیریت مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر، تشویق سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن، دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان بخش‌های مسکونی ارزان قیمت و استفاده از طرح جامع مسکن برای بهبود وضعیت بخش مسکن و تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد اقدام کرد.

۵-۱-۵- مسکن در برنامه پنجم توسعه

دوره دولت یازدهم عصاره سیاست‌گذاری سه دهه جمهوری اسلامی ایران است. در این دوره، بستر اقتصادی-سیاسی اصلاحاتی به دلیل آزمون و خطاهای دولت‌های پیشین شکل گرفت. دولت احمدی‌نژاد استثنایی بوده و بی‌عدالتی اجتماعی و سیاست‌های نامطلوب در عرصه خارجی باعث بحران‌های اقتصادی در کشور شد. توسعه سیاسی در دوره‌های پیشین به زمینه‌سازی برای دولت‌های بعدی پیشینه‌ای ایجاد کرد. اما عملکرد دولت‌های اخیر باعث شکاف طبقاتی در ایران شد و دولت‌ها به محل توزیع غنایم تبدیل شدند، طبقات رانته مبتنی بر وابستگی‌های سیاسی شکل گرفتند. دولت روحانی تلاش داشته تا اصلاحات اقتصادی و اجتماعی را به جلو ببرد، اما با مشکلات داخلی و فشارهای خارجی مواجه شد.

در این برنامه مواد ۱۶۷ تا ۱۷۶ قانون برنامه پنجم به بخش مسکن در کشور اختصاص داشته و با توجه به موارد یاد شده راهبردهایی مورد توجه و تاکید قرار گرفت که شامل تاکید بر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در برنامه چهارم، مقاوم‌سازی، تاکید و ترویج معماری ایرانی اسلامی، توجه به توسعه پایدار و ... متأسفانه آنچه که از اهداف برنامه پنجم توسعه تحلیل می‌شود چنین می‌نماید که از سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت حمایت‌های قانونی و مالی به عمل نیامده و تسهیلات و اعتباراتی بدان اختصاص داده نشده است. در حالی که در جهت تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت نقش بسیار مهمی دارند (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱).

تغییر روش‌های ساخت، کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی و افزایش کیفیت واحدهای مسکونی بود. برنامه سوم نسبت به برنامه‌های قبلی از شاخص‌های بیشتر و سیاست‌های راهبردی استفاده کرد (عزیزی، ۱۳۸۳). هدف‌های کمی آن شامل کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی و کاهش استهلاک واحدهای مسکونی بود. برخی از سیاست‌های اجرایی برنامه شامل پرداخت تسهیلات بانکی برای گروه‌های کم‌درآمد، ایجاد بازار ثانویه برای اوراق مشارکت بخش مسکن در بازار بورس و اصلاح مقررات مربوط به یارانه‌ی مسکن بود. اما عدم تجزیه و تحلیل مناسب شاخص‌ها و عدم پیوستگی آن‌ها در بخش‌های مختلف برنامه به عنوان نقطه ضعف این برنامه مطرح شد. ارتباط معناداری بین اهداف بخش دولتی و خصوصی ضروری بود و نیاز به سود معقول و مناسب بخش خصوصی در ساخت و فروش مسکن نیز مورد تأکید بود.

۵-۱-۴- مسکن در برنامه چهارم توسعه

در دوره ریاست جمهوری محمود احمدی‌نژاد، با شعارهای عدالت و مهرورزی، سعی در جلب رضایت مردم از طریق سیاست‌های بازتوزیعی اقتصادی داشت. این دولت دارای بیشترین منابع ارزی حاصل از فروش نفت در تاریخ ایران بود، اما با رکورد نرخ تورم، بیکاری رو به افزایش و رشد منفی اقتصادی همراه بود. هرچند اجرای قانون هدفمندی یارانه‌ها، بهبود وضعیت اقتصادی دهک‌های پایین جامعه را به همراه داشت، اما وضعیت دهک‌های میانی رو به وخامت بود. دولت دکتر احمدی‌نژاد سعی در توجه به مناطق محروم کشور، به ویژه روستاها داشت، اما انحلال سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و ارائه آمارهای غیرواقعی نیز از ویژگی‌های این دوره بود. همچنین، تحولات در قیمت جهانی نفت باعث افزایش درآمدهای دولت شد، نه پیشرفت صنعت نفت ایران.

در این برنامه توسعه، بخش مسکن به عنوان یکی از اولویت‌های اصلی برنامه قرار گرفت. هدف اصلی این برنامه، توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم‌درآمد بود. طرح جامع مسکن به عنوان مهم‌ترین اقدام ملی در این زمینه، تهیه شد تا نقش تعادل بخشی

۵-۱-۶- مسکن در برنامه ششم توسعه

برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای دوره ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰ با هدف رشد اقتصادی متوسط سالانه ۹ درصد و کاهش ضریب جینی به ۲۹ درصد در سال پایانی ارائه شده است. محورهای راهبردی این برنامه شامل مدیریت بهینه منابع آبی، حفاظت از محیط‌زیست و جلوگیری از آلودگی آب، توسعه سواحل مکران و اروند، بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری و تاریخی، توسعه مناطق روستایی، ارتقای کیفیت و توسعه صنایع معدنی، بهینه‌سازی کشاورزی، توسعه گردشگری، حمل‌ونقل ریلی، فناوری نوین، بهبود نظام علمی و فناوری، بهبود و کارآمدی منابع انرژی، بهبود محیط کسب‌وکار، افزایش اشتغال، تأمین منابع مالی برای اقتصاد کشور، رفع تبعیض و توانمندسازی محرومان و فقرا با اولویت زنان سرپرست خانوار، مدیریت صندوق‌های بیمه‌ای و بازنشستگی، پیشگیری و کاهش آسیب‌های اجتماعی و اجرای سند تحول بنیادین آموزش و پرورش، بهبود فرهنگ عمومی و سبک زندگی ایرانی-اسلامی و توسعه آمادگی دفاعی و امنیتی با بهبود امنیت مرزی، توسعه نیروهای نظامی، بهره‌وری بهتر از منابع دفاعی، توسعه صنایع نظامی و فناوری را شامل می‌شود.

رونق مسکن به عنوان صنعتی پیشتاز، بخش‌های بسیاری از اقتصاد ملی را تحت تاثیر قرار داده و موجب رونق در سایر بخش‌های مرتبط با مسکن می‌شود. اهمیت اقتصاد مسکن در جامعه به حدی است که تصمیم‌گیران این حوزه اقتصادی با احتیاط در برخورد و ارائه برنامه با آن عمل می‌کنند. در این بین، تجربه ناموفق طرح‌هایی چون مسکن مهر و ابهامات در مورد چگونگی اجرای طرح مسکن اجتماعی نیز بر این امر بی‌تاثیر نبوده است. در برنامه ششم توسعه نیز همانند سایر برنامه‌های توسعه اقتصادی کشور طیف وسیعی از مسایل اقتصادی، زیربنایی، اجتماعی و فرهنگی با رویکرد توسعه پایدار، مردم‌نهاد و ... پیگیری می‌شود. با علم به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور، نبود جایگاه مشخص توسعه‌ای و تولید مسکن در وهله اول و ارائه راهکاری عملیاتی به منظور اجرای آن در وهله دوم، در این برنامه (ششم) قابل توجه نخواهد بود، هر چند که طرح مسکن اجتماعی همچنان در دستور

کار دولت قرار دارد. اینگونه به نظر می‌رسد که متولیان اقتصادی در این برنامه از آن جهت به صورت صریح و مشخص به مسکن نپرداخته‌اند تا در ادامه مسیر برنامه، بتوانند راهکار متناسب زمان و به مقتضیات اقتصادی آن دوره را اتخاذ نمایند. بر این اساس، برنامه ششم توسعه با در نظرگیری تمامی ابعاد، بایستی به نحوی اجرا می‌شد که تسکینی بر معضل مسکن اقشار ضعیف، متوسط و قشر جوان جامعه باشد. در غیر این صورت پیگیری مسیر طی شده در سایر برنامه‌های توسعه گذشته، کم و بیش اثراتی بیش از افزایش قیمت مسکن نسبت به توان گروه‌های کم‌توان و اقشار ضعیف جامعه، عدم توفیق چندان بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری بخش مسکن، ناهمخوانی الگوهای ساخت مسکن با نیازها و امکانات اقتصادی، افزایش قیمت زمین و ... همراه نداشت. نتیجه این امر اشغال بخش بیشتری از هزینه مسکن در سبد مصرفی خانوار و روزه‌روز دست نیافتنی‌تر شدن خرید مسکن در اقشار آسیب‌پذیر جامعه شده است.

۵-۱-۷- مسکن در برنامه هفتم توسعه

اگرچه عملکرد دستگاه‌های اجرایی در محقق‌نشدن اهداف برنامه ششم توسعه موثر بوده اما در سال‌های اخیر، تورم بالا و بی‌ثباتی در متغیرهای کلان اقتصادی، مهم‌ترین مانع در پیشبرد سیاست‌گذاری‌هاست. طبق آخرین نتایج بررسی مرکز پژوهش‌های مجلس، عامل اصلی در ایجاد و تشدید بحران مسکن اجرا و اصرار بر سیاست‌گذاری‌های اشتباه در این حوزه است. بنابراین سیاست‌های حوزه مسکن در برنامه هفتم توسعه تمرکز خود را بر شکست انحصار زمین و تأمین مسکن برای قشر نیازمند قرار داده است. لذا این برنامه هدف‌های مشخصی را دنبال می‌کند که یکی از مهم‌ترین آنها ایجاد رشد ۹ درصدی در این بخش است. برای دستیابی به این هدف، سیاست‌های برنامه هفتم توسعه بر محورهای کلیدی زیر متمرکز شده‌اند:

- تفویض اختیار واگذاری زمین به وزارت راه و شهرسازی: این اقدام به منظور تأمین منابع مالی موردنیاز برای طرح‌های حمایتی ساخت مسکن انجام می‌شود. طبق ماده ۱۱۷ برنامه هفتم توسعه، وزارت راه و شهرسازی مجاز به انتقال مالکیت اراضی و املاک در اختیارش به بانک

• توجه به شفافیت در عرضه زمین: باید مشخص شود که زمین‌ها دقیقاً در کجا و با چه تراکمی قابل عرضه هستند و چه مساحتی برای ساخت مسکن مورد نیاز است.

• مالیات بر زمین و درآمد پایدار شهرداری‌ها: به مالیات بر ارزش زمین و مالیات بر زمین بایر در این برنامه توجه کافی نشده است. این مالیات‌ها باید به گونه‌ای اجرایی شوند که زمین‌های داده شده به افراد که در بازه زمانی مشخصی ساخته نمی‌شوند، مشمول مالیات شوند. درآمد شهرداری‌ها نباید عمده‌تاً وابسته به ساخت‌وساز باشد. پیشنهاد شده است که هر شهرداری که درآمد حاصل از تخلفات ساخت و سازش نسبت به سال پیش بیشتر شود، باید این مبلغ را به خزانه کشور واریز کند تا شهرداری‌ها به دنبال افزایش درآمد از طریق ساخت و ساز نباشند.

در نهایت، با توجه به اینکه مسکن تبدیل به یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های اقتصادی و اجتماعی شده است، انتظار می‌رود که سیاست‌گذاران علاوه بر تمرکز بر ساخت مسکن، به بخش‌های نظارتی در بازار مسکن و نقش بانک‌ها در این زمینه توجه بیشتری داشته باشند.

مسکن است. این اقدام به شرطی مفید خواهد بود که زمین‌های واگذارشده، غیر از زمین‌های خود طرح باشند و در قراردادهای قید شود که اعطای زمین منوط به اتمام پروژه‌های طرح باشد.

• ایجاد تغییرات ساختاری در کمیسیون ماده ۱۰۰ و ماده ۵ شهرداری: انتقال دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ به وزارت راه و شهرسازی و حضور نماینده‌ای از این وزارتخانه در جلسات کمیسیون ماده ۱۰۰ از دیگر تغییرات پیشنهادی در برنامه هفتم توسعه است. این تغییرات به منظور افزایش نظارت وزارت راه و شهرسازی و مسئولیت‌پذیری بیشتر شهرداری‌ها در تصمیم‌گیری‌ها انجام می‌شود، که می‌تواند وضعیت ساخت و ساز را بهبود بخشد.

• بازسازی بافت فرسوده: توجه به بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به منظور بهبود شرایط مسکونی و افزایش امنیت اجتماعی.

نکات ضروری در برنامه هفتم توسعه مسکن

• واگذاری زمین به بانک‌ها: بانک مسکن موظف است دارایی‌های واگذارشده را ظرف سه سال مولدسازی کند و نمی‌تواند زمین‌ها را به منظور سودجویی از تورم موجود نگه دارد.

جدول ۳. ابعاد و معیارها و شاخص‌های مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

ابعاد	شاخص‌ها	برنامه‌های پنج ساله	برنامه‌های همسو با مسکن قابل استطاعت	منابع
کالبدی	تأمین مسکن	- ارتقا سرانه موجود مسکن (برنامه اول) - تشویق بخش خصوصی-تعاونی و سازمان‌های مالی به تولید انبوه مسکن استیجاری (برنامه اول) - انبوه‌سازی و کوچک‌سازی محور سیاست‌های این برنامه (برنامه دوم) - تمهیدات برای اسکان ۲۰ هزار خانواده عشایری (برنامه دوم) - تجمیع قطعات برای کمک به قشر آسیب‌پذیر (برنامه دوم) - احداث ۲ هزار واحد مسکونی در مناطق روستایی (برنامه سوم) - کاهش متوسط سطح زیربنا (برنامه سوم) - تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و آسیب‌پذیر (مسکن مهر) (برنامه چهارم) - تهیه و تدوین قانون طرح جامع مسکن (برنامه چهارم) - تقویت تعاونی‌های مسکن و سازمان‌ها (برنامه چهارم) - مدیریت یکپارچه زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر در قالب طرح جامع (برنامه چهارم) - خرید بافت فرسوده برای اجرای قانون استیجار توسط وزارت مسکن (برنامه چهارم) - احیا بافت‌های فرسوده با اعمال سیاست‌های تشویقی (برنامه پنجم) - اولویت احیا شهرهای آسیب‌دیده از جنگ (برنامه پنجم) - احیاء، بهسازی، نوسازی و بازآفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله (برنامه ششم)	- امتیازاتی به بخش خصوصی برای تولید انبوه - تامین مسکن توسط دولت (مسکن مهر) - برای اقشار کم‌درآمد - تقویت تعاونی‌های مسکن و سازمان‌ها - اجرای قانون استیجاری توسط دولت - سیاست‌های تشویقی بافت فرسوده	(قانون برنامه اول، ۱۳۶۹) (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۸۷) (گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲ و نظارت بر عملکرد چهار ساله اول برنامه سوم توسعه، ۱۳۸۳: ۱۵۱۴) (برنامه چهارم توسعه، ۱۳۸۳: ۴۸-۵۰) (یورمحمدی، صدر موسوی، عابدینی، ۱۳۹۱)
	استانداردها و کیفیت مسکن	- تغییر ترکیب شیوه‌های ساخت در جهت ایجاد ساختمان‌های بادوام (برنامه اول) - زیربنای کمتر کیفیت بهتر (برنامه اول) - نوسازی بافت فرسوده (برنامه دوم) - کاهش استهلاك واحدهای مسکونی (افزایش عمر بنا) (برنامه سوم) - افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت (برنامه چهارم) - ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستایی (برنامه چهارم) - ساماندهی اسکان غیررسمی با رویکر توانمندسازی (برنامه پنجم)	- ارتقای شاخص بهسازی مسکن - ساماندهی اسکان غیررسمی - نوسازی بافت فرسوده	(قانون برنامه اول، ۱۳۶۹). (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۹) (گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲ و نظارت بر عملکرد چهار ساله اول برنامه سوم توسعه، ۱۳۸۳: ۱۵۱۴) (برنامه چهارم توسعه، ۱۳۸۳: ۴۸-۵۰)

ابعاد	شاخص‌ها	برنامه‌های پنج ساله	برنامه‌های همسو با مسکن قابل استطاعت	منابع
اقتصادی	مقرون به صرفه بودن	- امکان دسترسی مردم به مسکن با اجاره مناسب (برنامه اول) - ایجاد تسهیلات لازم برای تقلیل کارمزد وام‌های پرداختی (برنامه اول) - مالیات تصاعدی به نسبت ازدیاد سطح زیربنای مسکن (برنامه اول) - قراردادن تسهیلات قانونی و اعتباری ویژه برای مسکن استیجاری (برنامه اول) - سهم سرمایه‌گذاری ساختمان در این برنامه ۲/۳۳ درصد (برنامه اول) - اعطای تسهیلات به جانبازان جنگی (برنامه دوم) - اعتبارات عمرانی خانواده‌های عشایر (برنامه دوم) - اصلاح روند سرمایه‌گذاری با تأکید بر تولید انبوه (برنامه دوم) - اصلاح قوانین مالیاتی در جهت سیاست پاک (برنامه دوم) - تسهیلات بانکی مرحله‌ای برای گروه‌های کم‌درآمد (برنامه سوم) - انتشار و فروش اوراق مشارکت مسکن در بازار بورس (برنامه سوم) - اصلاح قانون مسکن استیجاری با کاهش دخالت دولت و حضور بخش خصوصی (برنامه سوم) - حمایت از تولید واحد مسکونی کوچک (برنامه سوم) - عرضه واحدهای مسکونی استیجاری یا اجاره به شرط تملک زمین‌های شهری (برنامه سوم) - حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکلهای، انجمن‌ها و گروه‌های خیر مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر (برنامه چهارم) - تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن (برنامه چهارم) - دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان مسکن ارزان و استیجاری (برنامه چهارم) - پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی (برنامه چهارم) - دادن کمک‌های اعتباری و فنی برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی (برنامه پنجم) - به منظور تأمین مالی مسکن اقشار کم‌درآمد اراضی شهری در اختیار به فروش برسد (برنامه پنجم) - تأمین زمین و تسهیلات مالی برای اقشار کم‌درآمد در شهرهای کوچک (برنامه ششم) - بهسازی و نوسازی مسکن روستایی با تسهیلات ارزان و زمین (برنامه ششم) - تأمین منابع برای حداقل ۱۵۰ هزار واحد مسکن برای اقشار کم‌درآمد در شهرها (برنامه ششم)	- امکان دسترسی به مسکن اجاره - ایجاد تسهیلات لازم برای تقلیل کارمزد وام‌های پرداختی - قراردادن تسهیلات قانونی و اعتباری ویژه برای مسکن استیجاری - تسهیلات بانکی مرحله‌ای برای گروه‌های کم‌درآمد - عرضه واحدهای مسکونی استیجاری یا اجاره به شرط تملک زمین‌های شهری - حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکلهای، انجمن‌ها و گروه‌های خیر مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر - تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن - دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان مسکن ارزان و استیجاری - پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی - به منظور تأمین مالی مسکن اقشار کم‌درآمد اراضی شهری در اختیار به فروش برسد - تأمین زمین و تسهیلات مالی برای اقشار کم‌درآمد در شهرهای کوچک - تأمین منابع برای حداقل ۱۵۰ هزار واحد مسکن برای اقشار کم‌درآمد در شهرها	(قانون برنامه اول، ۱۳۶۹) (خزاقی، ۱۳۷۸: ۵) (گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲ و نظارت بر عملکرد چهارساله برنامه سوم توسعه، ۱۳۸۳: ۱۵۱۵) (برنامه چهارم توسعه، ۱۳۸۳: ۴۸-۵۰) (پورمحمدی، صدر موسوی، عابدینی، ۱۳۹۱)

(منبع: مطالعات نگارندگان برگرفته از پورمحمدی و همکاران؛ ۱۳۹۱؛ عزیزی، ۱۳۸۳)

۶- تحلیل یافته‌ها

برنامه‌های مسکن پس از انقلاب اسلامی ایران در بسیاری از موارد نتوانسته‌اند به اهداف خود دست یابند. از جمله مشکلات اساسی می‌توان به افزایش قیمت مسکن و گسترش حاشیه‌نشینی اشاره کرد. سیاست‌های مختلف در دوره‌های مختلف اجرایی شده‌اند، اما به دلیل عدم هماهنگی بین بخش‌های مختلف و نداشتن رویکردی یکپارچه، نتایج مطلوب حاصل نشده است. تحلیل‌ها نشان می‌دهد که تمرکز بر ایجاد زیرساخت‌های مسکن و حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک، بدون توجه به نیازهای واقعی و شرایط اقتصادی خانوارها، منجر به ناکارآمدی برنامه‌ها شده است. همچنین، عدم توجه به مسائل اجتماعی و فرهنگی مرتبط با مسکن باعث شده است که بسیاری از پروژه‌ها نتوانند نیازهای جامعه را به طور کامل برآورده کنند.

برنامه‌های مسکن پس از انقلاب اسلامی ایران از جنبه‌های مختلفی قابل بررسی و نقد هستند. در ادامه نقدهای وارد بر هفت برنامه اصلی مسکن ارائه می‌شود:

۱- برنامه اول توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۲): این برنامه با هدف بهبود زیرساخت‌های مسکن و افزایش تولید واحدهای مسکونی آغاز شد. تمرکز اصلی بر افزایش تولید به هر قیمتی بود. لذا تمرکز بیش از حد بر کمیت به جای کیفیت منجر به ساخت واحدهای مسکونی نامناسب و بی‌کیفیت شد. نبود نظارت کافی و عدم توجه به نیازهای واقعی خانوارها و توزیع ناعادلانه واحدها، به گسترش حاشیه‌نشینی و مشکلات اجتماعی منجر شد. این رویکرد کوتاه‌نگرانه به مشکلات بلندمدت کیفیت زندگی ساکنان آسیب رساند.

۲- برنامه دوم توسعه (۱۳۷۴-۱۳۷۸): این برنامه با تأکید بر سیاست‌های رفاهی و اجتماعی برای بهبود وضعیت مسکن طراحی شد. بر همین اساس عدم هماهنگی بین سیاست‌های اقتصادی و مسکن و تأثیرات تورم بالا باعث شد که دسترسی به مسکن مقرون به صرفه برای بسیاری از خانواده‌ها دشوار شود. عدم اجرای کامل برنامه‌های حمایتی و ناکامی در مقابله با چالش‌های اقتصادی، اهداف برنامه را مختل کرد.

نقاط ضعف و چالش‌ها نیز در این برنامه وجود دارند به شرح زیر است:

۱- تفویض اختیار واگذاری زمین به وزارت راه و شهرسازی: در حالی که این اقدام می‌تواند منابع مالی موردنیاز برای طرح‌های حمایتی ساخت مسکن را فراهم کند، اما عدم شفافیت در نحوه واگذاری و استفاده از زمین‌ها می‌تواند منجر به سوءاستفاده و فساد شود. باید مکانیزم‌های دقیق نظارتی و شفافیت کامل در قراردادهای واگذاری‌ها اعمال شود تا از هرگونه فساد جلوگیری شود.

۲- ایجاد تغییرات ساختاری در کمیسیون ماده ۱۰۰ و ماده ۵ شهرداری: این تغییرات به منظور افزایش نظارت وزارت راه و شهرسازی و مسئولیت‌پذیری شهرداری‌ها در تصمیم‌گیری‌ها انجام می‌شود، اما ممکن است با مقاومت‌های نهادی و اجرایی روبرو شود. نیاز است تا هماهنگی‌های لازم بین نهادهای مختلف و ارائه آموزش‌های مناسب برای پذیرش این تغییرات صورت گیرد.

۳- بازسازی بافت فرسوده: توجه به بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده یک گام مثبت است، اما باید منابع مالی کافی و برنامه‌ریزی دقیق برای اجرای این طرح‌ها فراهم شود. عدم تأمین منابع مالی مناسب می‌تواند اجرای این طرح‌ها را به تأخیر بیندازد و مشکلات بیشتری را برای ساکنان این مناطق به وجود آورد.

۴- واگذاری زمین به بانک‌ها: شرط مولدسازی زمین‌های واگذاری شده به بانک‌ها بعد از سه سال یک اقدام مثبت است، اما نظارت دقیق بر این فرآیند ضروری است. در غیر این صورت، ممکن است بانک‌ها به دلیل سودجویی، زمین‌ها را نگه داشته و از تورم موجود برای کسب منفعت بیشتر استفاده کنند.

۵- شفافیت در عرضه زمین: برنامه هفتم توسعه باید به وضوح مشخص کند که زمین‌ها دقیقاً در کجا و با چه تراکمی قابل عرضه هستند. عدم شفافیت در این زمینه می‌تواند منجر به سوءتفاهم‌ها و مشکلات اجرایی شود. همچنین، تأکید بر مساحت موردنیاز برای ساخت مسکن باید به طور دقیق در برنامه بیان شود.

۶- مالیات بر زمین و درآمد پایدار شهرداری‌ها: در این برنامه به مسأله مالیات‌ها توجه کافی نشده است. مالیات بر ارزش زمین و مالیات بر زمین بایر باید به گونه‌ای تنظیم

۳- برنامه سوم توسعه (۱۳۸۰-۱۳۸۴): تمرکز بیشتری بر سیاست‌های مسکن اجتماعی و حمایت از اقشار کم‌درآمد داشت. طرح‌های مختلف مسکن اجتماعی از جمله نقاط قوت این برنامه بودند. لذا اجرای ناقص و پراکندگی در برنامه‌ها باعث شد که بسیاری از اهداف به طور کامل محقق نشوند. نبود زیرساخت‌های لازم و نظارت موثر مشکلات اجرایی را تشدید کرد. عدم تأمین منابع مالی کافی و ضعف در هماهنگی بین نهادها از جمله مشکلات اصلی بود.

۴- برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۸): بر توسعه شهری و روستایی و بهبود زیرساخت‌های مسکن با رویکرد توسعه پایدار و توجه به محیط‌زیست از ویژگی‌های این برنامه بود.

بر این اساس عدم تأمین منابع مالی کافی و مشکلات بودجه‌ای، اجرای بسیاری از پروژه‌ها را با چالش مواجه کرد. برنامه‌های توسعه‌ای به صورت نامتوازن اجرا شد که منجر به نابرابری‌های منطقه‌ای و مشکلات اجتماعی گردید.

۵- برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۰-۱۳۹۴): توجه ویژه‌ای به بهبود کیفیت مسکن و افزایش دسترسی به واحدهای مسکونی مقرون به صرفه داشت. استفاده از تکنولوژی‌های نوین ساخت‌وساز از اهداف اصلی این برنامه بود. که عدم هماهنگی بین نهادهای مختلف و مشکلات اجرایی باعث شد که بسیاری از اهداف برنامه محقق نشوند. سیاست‌های اقتصادی نامناسب و تحریم‌ها تأثیرات منفی بر اجرای برنامه داشت و مانع از دستیابی به اهداف تعیین‌شده شد.

۶- برنامه ششم توسعه (۱۳۹۶-۱۴۰۰): هدف اصلی این برنامه کاهش فقر مسکن و افزایش دسترسی به مسکن مقرون به صرفه بود. تأکید بر مشارکت بخش خصوصی و عمومی در توسعه مسکن از ویژگی‌های این برنامه بود. اجرای ضعیف و عدم تأمین منابع مالی کافی باعث شد که بسیاری از پروژه‌ها به تأخیر بیافتند یا ناقص اجرا شوند. مشکلات اقتصادی و اجتماعی توان دولت را در اجرای برنامه‌ها محدود کرد و مانع از تحقق کامل اهداف شد.

۷- برنامه هفتم توسعه (۱۴۰۲-۱۴۰۶): برنامه هفتم توسعه در بخش مسکن دارای اهداف و محورهای مهمی است که به نظر می‌رسد در راستای بهبود وضعیت مسکن در کشور گام‌های موثری برداشته است. با این حال، برخی

به هماهنگی بیشتر بین سیاست‌های اقتصادی و مسکن، تأمین منابع مالی پایدار، و توجه به نیازهای واقعی خانوارها و کیفیت ساخت‌وساز وجود دارد. برنامه‌های توسعه‌ای باید به صورت جامع و هماهنگ اجرا شوند تا بتوانند به نیازهای جمعیت رو به رشد پاسخ دهند و عدالت اجتماعی را در دسترسی به مسکن فراهم کنند.

۷- نتیجه‌گیری

در شش برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، موضوع مسکن به عنوان یکی از مولفه‌های مهم و حیاتی در برخی از برنامه‌ها مورد توجه قرار گرفته است. این توجه به مسکن در برنامه‌های اقتصادی و اجتماعی به منظور کاهش نابرابری‌ها، ایجاد عدالت اجتماعی، بهبود کیفیت زندگی و تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و محروم معطوف شده است. از این جهت، در برنامه‌هایی که به مسکن اختصاص داده شده است، اقداماتی برای ایجاد زیرساخت‌های مسکن، حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک و تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر به عنوان اهداف و سیاست‌های مهم در این زمینه ذکر شده‌اند. هرچند که در برنامه‌های دیگر، به‌ویژه برنامه‌هایی که به توسعه زیرساخت‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی می‌پردازند، توجه کافی به مسکن و ارتقاء وضعیت آن مشاهده نمی‌شود. این ممکن است نشان‌دهنده عدم ترکیب و هماهنگی مناسب میان مختصات مسکن و سایر مولفه‌های برنامه‌ریزی و توسعه باشد. بهبود و توجه به مسکن می‌تواند در ایجاد عدالت اجتماعی، کاهش نابرابری‌ها و بهبود کیفیت زندگی مردم مؤثر باشد و لازم است در تمامی برنامه‌های توسعه‌ای به این مسئله توجه کامل‌تری شود تا به نتایج مطلوب‌تری در حوزه مسکن دست یافته شود. در برنامه‌هایی که به مسکن اختصاص داده شده است، موارد زیر به عنوان اهداف و سیاست‌های مهم در این زمینه ذکر شده‌اند:

۱- برنامه دوم توسعه (سال‌های ۱۳۶۴ تا ۱۳۶۸): ایجاد زیرساخت‌های مسکن برای کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی و ایجاد مسکن مورد نیاز برای جوانان و نیروهای نظامی.

۲- برنامه سوم توسعه (سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۷):

شود که از احتکار زمین جلوگیری کرده و انگیزه‌ای برای ساخت و ساز سریع‌تر فراهم کند. همچنین وابستگی درآمد شهرداری‌ها به ساخت‌وساز می‌تواند مشکلات زیادی ایجاد کند. نیاز است تا شهرداری‌ها به منابع درآمدی پایدارتر و متنوع‌تری دست یابند تا فشار بر ساخت‌وساز کاهش یابد و تخلفات ساختمانی نیز کم شود.

۷- برنامه مسکن مهر: این برنامه با هدف ساخت سریع و انبوه واحدهای مسکونی برای اقشار کم‌درآمد و متوسط طراحی شد و یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های مسکن در تاریخ ایران بود. برنامه مسکن مهر با چالش‌های زیادی مواجه شد. مشکلات کیفی ساخت، عدم توجه به زیرساخت‌های شهری و اجتماعی، و تأخیرهای طولانی در تحویل واحدها از جمله مشکلات اصلی بودند. افزایش قیمت‌ها و تورم ناشی از اجرای این برنامه نیز باعث شد تا اهداف اولیه به طور کامل محقق نشوند. علاوه بر این، نبود سیاست‌های مناسب برای جلوگیری از سوداگری در بازار مسکن و عدم هماهنگی بین نهادهای مختلف، اجرای مؤثر برنامه را به چالش کشید.

در اصل ۳۱ قانون اساسی تصریح شده است که «مسکن متناسب با نیاز خانواده» حق است. اما این مفهوم بعدتر با تعبیری مانند «مسکن حداقل» و «مسکن کوچک» جایگزین شد. در حالی که مسکن باید استطاعت‌پذیر باشد، اما نباید لزوماً از طریق کوچک‌سازی محقق شود. به جای کاهش مساحت، باید به کاهش قیمت هر مترمربع واحد مسکونی توجه شود که از دو عامل هزینه ساخت و قیمت زمین تأثیر می‌پذیرد. هزینه ساخت را می‌توان از طریق مردمی‌سازی و حذف واسطه‌ها کاهش داد و قیمت زمین را نیز از طریق کنترل تقاضا و افزایش عرضه بهبود بخشید.

در سال‌های پس از انقلاب، نه مالیات مؤثری برای سوداگری زمین وضع شده و نه عرضه زمین به اندازه کافی افزایش یافته است. این محدودیت‌ها و عدم استفاده از روش‌های مؤثر صنعتی‌سازی در خدمت مردم، باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شده و اهداف برنامه‌های مسکن را تحت تأثیر قرار داده است. به طور کلی، سیاست‌ها باید به سمت کاهش قیمت هر مترمربع مسکن و تأمین مسکن متناسب با نیازهای واقعی خانوارها هدایت شوند. در مجموع، برای بهبود وضعیت مسکن در ایران، نیاز

تصحیح

سیاست‌های کلان اقتصاد کشور با تأکید بر ایجاد بانک‌های خصوصی و بیمه خصوصی، که به طور کلی به توسعه اقتصادی و عدالت اجتماعی توجه داشته و این اولویت بر فرهنگ سازمان‌های رفاهی و ایجاد بیمه خصوصی تأکید داشته است.

۳- برنامه چهارم توسعه (سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۷): ایجاد طرح جامع مسکن به منظور تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و محروم، حمایت از تولید کنندگان واحدهای مسکونی کوچک و اجرای سیاست هدفمندسازی یارانه‌ها در این زمینه.

۴- برنامه پنجم توسعه (سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳): توسعه زیرساخت‌های مسکن، مدیریت مناسب منابع آبی، حمایت از توسعه مناطق روستایی و مکان‌محوری.

۵- برنامه ششم توسعه (سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰): توسعه سواحل مکران و اروند، بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری و تاریخی، بهبود و کارآمدی منابع انرژی و توسعه آمادگی دفاعی و امنیتی به عنوان موضوعات کلان فرابخشی نام برده شده‌اند، اما توجه به مسکن در این برنامه به نظر نمی‌آید که به میزان کافی باشد.

می‌توان نتیجه گرفت که در برخی از برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی، به مسکن به عنوان یک مولفه مهم و حیاتی توجه کافی شده است، اما در برنامه‌های دیگر این توجه کمتر است و می‌تواند از دیدگاه‌های گوناگون حال حاضر بهبود یابد. به عبارت دیگر بهبود و توجه به مسکن می‌تواند در ایجاد عدالت اجتماعی، کاهش نابرابری‌ها و بهبود کیفیت زندگی مردم مؤثر باشد. بطورکلی بهتر است تحقیقات آتی علاوه بر بررسی برنامه‌های توسعه به بررسی آثار و پیامدهای آن‌ها با توجه به زمینه باشند تا بتوانند روابط و همبستگی‌های موجود بین کالبد و شاخص‌های مطرح شده را نمایان سازند.

ضرورت توجه به مسکن به عنوان یکی از مولفه‌های حیاتی و بنیادی در برنامه‌های توسعه‌ای ایران بیانگر یک نیاز اساسی است. این توجه نه تنها به افزایش عدالت اجتماعی و کاهش نابرابری‌ها کمک می‌کند، بلکه بهبود کیفیت زندگی و رفاه عمومی جامعه را نیز به همراه دارد. از این رو، در برنامه‌های آینده توسعه اقتصادی و اجتماعی، نیاز است که به موارد زیر توجه ویژه داده شود:

- ۱- توسعه زیرساخت‌های مسکن به‌طور گسترده و کامل برای افراد معلول، نیازمندان و اقشار کم‌درآمد
 - ۲- ارائه برنامه‌های مسکن منطبق با نیازها و خصوصیات مناطق مختلف کشور
 - ۳- توجه به مسکن به عنوان ابزار مؤثر در توسعه اقتصادی و اجتماعی و استفاده از آن به عنوان یک منبع پتانسیل برای تحقق اهداف اقتصادی و اجتماعی
 - ۴- بهره‌گیری از فناوری‌های نوین و ارتقاء کیفیت ساخت و ساز در صنعت مسکن به منظور افزایش کارایی و بهبود شرایط زندگی شهروندان
 - ۵- توجه به مسکن به عنوان یکی از مولفه‌های کلیدی در توسعه پایدار و حفاظت از محیط‌زیست و اجرای سیاست‌های مسکن با رویکرد بهداشتی و محیط‌زیستی
- با توجه به اهمیت این موارد، اندیشیدن و برنامه‌ریزی مناسب در این زمینه می‌تواند به دستیابی به توسعه پایدار و رشد اقتصادی و اجتماعی منطقه کمک کند.

۸- حامیان مالی

مقاله حامی مالی و معنوی نداشته است.

۹- مشارکت نویسندگان

«نویسندگان به اندازه یکسان در مفهوم‌سازی و نگارش مقاله سهیم هستند. همه نویسندگان محتوای مقاله ارسالی برای داوری را تایید کردند و در مورد تمام جنبه‌های کار توافق دارند.»

۱۰- اعلام عدم تعارض منافع

«نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.»

۱۱- قدردانی

ما از همه افراد برای مشاوره علمی در این مقاله سپاس‌گزاریم.

۱۲- پی‌نوشت‌ها

1- Chan

2- De La Paz

۱۳- منابع

- of *Cleaner Production*, 253, 119995. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.119995>
- 2- Ahari, Z., & Amini Jadid, S. (1996). *Experiences of different countries in providing housing*. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development, National Land and Housing Organization. [In Persian]. <https://www.mrud.ir/>
- 3- Alavi, S. A., Banari, S., & Samadi, M. (2018). Analysis of quantitative and qualitative indices of housing in Ahvaz city and prediction of required housing up to the horizon of 1400. *Geography and Human Relationships*, 1(2), 850-867. [In Persian]. https://www.gahr.ir/article-77202_en.html
- 4- Azizi, M. (2004). The place of housing indicators in the housing planning process. *Fine Arts*, 17(17), 31-42. [In Persian]. <https://journals.ut.ac.ir/article-10667.html>
- 5- Bogdon, A. S., & Can, A. (1997). Indicators of local housing affordability: Comparative and spatial approaches. *Real Estate Economics*, 25(1), 43-80. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00707>
- 6- Chan, A. P., & Adabre, M. A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and environment*, 151, 112-125. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.01.029>
- 7- Dawidowicz, A., Muczyński, A., & Pacholczyk, M. E. (2019). The use of GIS tools for sustainable management of municipal housing stock in Poland. *Survey review*, 51(368), 431-441. <https://doi.org/10.1080/00396265.2018.1474694>
- 8- De La Paz, P. (2021). Housing affordability in the 21st century. https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/118485/1/Taltavull_2021_AcademiaLett.pdf
- 9- Del Pero, A. S., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

- 3- Ezennia
- 4- Hoskara
- 5- Del Pero

- ۱- اهری، زهرا و امینی جدید، شهلا. (۱۳۷۵). تجارب کشورهای مختلف در تامین مسکن. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن. <https://www.mrud.ir>
- ۲- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدرموسوی، میرستار؛ عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تامین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. *مطالعات شهری*، ۳(۱)، ۳۴-۴۳. <https://urbstudies.uok.ac.ir/article-2755.html>
- ۳- شفیعی، تاج مزینانی و صدیقی، بهرنگ. (۱۴۰۰). تحولات گفتمانی ابژه سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب. *فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۶(۱۸)، ۱-۳۷. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.64648.1391>
- ۴- عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن. *هنرهای زیبا*، ۱۷(۱۷)، ۳۱-۴۲. <https://journals.ut.ac.ir/article-10667.html>
- ۵- علوی، سیدعلی؛ بناری، سجاد و صمدی، محمد. (۱۳۹۷). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر اهواز و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۰۰. *جغرافیا و روابط انسان، ۲(۱)*، ۸۵۰-۸۶۷. <https://www.gahr.ir/article-77202.html>
- ۶- مشکینی، ابوالفضل؛ احدنژاد روشنی، محسن؛ صالحی میشانی، حیدر. (۱۴۰۰). بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۵(۴)، ۱۱۳-۱۳۹. <https://hmsmp.modares.ac.ir/article-21-44595-fa.html>

References

- 1- Adabre, M. A., Chan, A. P., Darko, A., Osei-Kyei, R., Abidoye, R., & Adjei-Kumi, T. (2020). Critical barriers to sustainability attainment in affordable housing: International construction professionals' perspective. *Journal*

- 10- Ezennia, I., & Hoskara, S. O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. *PloS one*, 14(8). <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>
- 11- Goebel, A. (2007). Sustainable urban development? Low-cost housing challenges in South Africa. *Habitat International*, 31(3-4), 291-302. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2007.03.001>
- 12- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471-491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>
- 13- Isalou, A. A., Litman, T., & Shahmoradi, B. (2014). Testing the housing and transportation affordability index in a developing world context: A sustainability comparison of central and suburban districts in Qom, Iran. *Transport policy*, 33, 33-39. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2014.02.006>
- 14- Li, Y., Song, H., Sang, P., Chen, P. H., & Liu, X. (2019). Review of Critical Success Factors (CSFs) for green building projects. *Building and Environment*, 158, 182-191. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.05.020>
- 15- Linneman, P. D., & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing affordability: Myth or reality?. *Urban studies*, 29(3-4), 369-392. <https://doi.org/10.1080/00420989220080491>
- 16- Litman, T. (2016). Evaluating affordable housing development strategies. *Victoria Transport Policy Institute*. <https://www.planetizen.com/node/85106/evaluating-affordable-housing-development-strategies>
- 17- Luckey, K. S. (2018). Affordable for whom? Introducing an improved measure for assessing impacts of transportation decisions on housing affordability for households with limited means. *Research in Transportation Business & Management*, 29, 37-49. <https://doi.org/10.1016/j.rtbm.2018.04.003>
- 18- Meshkini, A., Ahadnejad Roshti, M., & Salehi Mihan, H. (2021). Conceptual Review of Critical success factors for affordable housing in the Southern World. *MJSP*, 25(4), 113-139. [In Persian]. <https://hsmsp.modares.ac.ir/article-21-44595-fa.html>
- 19- Muhammad, Z., & Johar, F. (2019). Critical success factors of public-private partnership projects: A comparative analysis of the housing sector between Malaysia and Nigeria. *International Journal of Construction Management*, 19(3), 257-269. <https://doi.org/10.1080/15623599.2017.1423163>
- 20- Mukhtar, M. M., & Amirudin, R. (2016). The success criteria of public housing project in Nigeria. *International Journal of Built Environment and Sustainability*, 3(2). <https://doi.org/10.11113/ijbes.v3.n2.126>
- 21- Mulliner, E., Malys, N., & Maliene, V. (2016). Comparative analysis of MCDM methods for the assessment of sustainable housing affordability. *Omega*, 59, 146-156. <https://doi.org/10.1016/j.omega.2015.05.013>
- 22- Oyeibanji, A. O., Liyanage, C., & Akintoye, A. (2017). Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH). *International journal of sustainable built environment*, 6(1), 216-227. <https://doi.org/10.1016/j.ijsbe.2017.03.006>
- 23- Pourmohammadi, M. R., Sadr Mousavi, M., & Abedini, A. (2012). Analytical consideration on policies of housing supply by government with respect to the cultural and socioeconomic development plans in Iran. *Urban Study*, 3(1), 34-43. [In Persian]. https://urbstudies.uok.ac.ir/article_2755.html
- 24- Shafiee, M., Tajmazinani, A. A., & Sedighi, B. (2021). Discursive Transformation of the Housing Policies Objects in Post-Revolutionary Iran. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 6(18), 1-37. [In Persian]. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.64648.1391>
- 25- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing pol-*

icy debate, 17(1), 151-184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>

26- Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H., & Yuzainee, M. Y. (2011). Housing affordability: A conceptual overview for house price index. *Procedia Engineering*, 20, 346-353. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.176>

27- UN-Habitat. (2017). *Human rights in cities handbook series volume I; The human rights-based approach to housing & slum upgrading*. Nairobi: UN-Habitat. <https://B2n.ir/k00185>

28- Winston, N., & Pareja Eastaway, M. (2008). Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing. *Social Indicators Research*, 87, 211-221. <https://doi.org/10.1007/s11205-007-9165-8>

