

## **Review of Transformations in the Iranian Housing Sector in the Recent Century**

**Rostam Saberifar**

Associate Prof., Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Social Sciences, Payam e Noor University, Tehran, Iran. E-mail: [saberifar@yahoo.com](mailto:saberifar@yahoo.com)

### **Abstract**

The configuration, functional, and economic changes of the housing sector over the past 100 years have been to a degree that has affected all aspects of the lives of Iranians, and it has always been a matter of principle for experts and even ordinary people, which factors are influencing these changes? This study seeks to investigate changes in the field of housing using a descriptive and analytical method in the form of documentary approaches. Given the main approach of the research, the required data have been collected using public censuses, central bank, and other official institutions and have been analyzed using general policy assessment, five-year plans, and political as well as social developments. The findings showed that in the past century, the housing sector in Iran, either in terms of changes in consumer goods and technology, or in terms of variety and number, as well as its position and function, has changed radically in the economic basket of households, while governments have not only failed to manage these developments, but instead of taking comprehensive plans, they have applied reactive and defective policies and made the problems more complicated.

**Keywords:** Housing, Price changes, Economic issues, Government.

**Citation:** Saberifar, Rostam (2022). Review of Transformations in the Iranian Housing Sector in the Recent Century. *Urban and Regional Policy*, 1(3), 58-75.

## بررسی تحولات بخش مسکن ایران در یک قرن اخیر

رستم صابری فر

دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران. رایانامه: [saberifar@yahoo.com](mailto:saberifar@yahoo.com)

### چکیده

تحولات شکلی، کارکردی و اقتصادی بخش مسکن در طی صد سال اخیر به حدی بوده‌است که تمام ارکان زندگی ایرانیان را تحت تاثیر قرار داده و همیشه برای متخصصان و حتی مردم عادی این سوال اساسی مطرح بوده که این تحولات تابع چه عواملی است؟ به همین منظور، این بررسی در پی آن بود تا این تحولات را با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی در قالب رویکردهای اسنادی، مورد بررسی قرار دهد. داده‌های مورد نیاز با استفاده از سرشماری‌های عمومی، بانک مرکزی و سایر نهادهای رسمی گردآوری و با استفاده از ارزیابی سیاستهای کلی، برنامه‌های پنج ساله و تحولات سیاسی و اجتماعی تجزیه و تحلیل شده است. یافته‌ها نشان داد که در یک قرن گذشته، بخش مسکن در ایران چه از نظر تغییرات در مصالح مصرفی و تکنولوژی ساخت و چه از نظر تنوع و تعداد و همچنین نوع کارکرد و جایگاهش در سبد اقتصادی خانوارها، بشدت دگرگون شده و دولتها نه تنها در مدیریت این تحولات موفقیت چندانی به دست نیاورده، بلکه به جای بهره‌گیری از برنامه‌های جامع، از سیاستهای واکنشی و دفعی بهره برده و مشکلات موجود را پیچیده‌تر ساخته‌اند.

کلیدواژه‌ها: مسکن، تحولات قیمتی، مباحث اقتصادی، دولت.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

استناد: صابری فر، رستم (۱۴۰۱). بررسی تحولات بخش مسکن ایران در یک قرن اخیر. *سیاستگذاری شهری و منطقه‌ای*، (۳)، ۷۵-۵۸.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۰۲

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۱/۰۴/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۴/۲۵

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۶/۱۸

سیاستگذاری شهری و منطقه‌ای، ۱۴۰۱، دوره ۱، شماره ۳، صص. ۷۵-۵۸

نوع مقاله: مروری

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز

© نویسندگان

## مقدمه

بخش زمین و مسکن به منزله سهم بزرگی از اقتصاد (شینم<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۰۹) و به عنوان یک موضوع کلیدی در ارائه جوامع سالم و جذاب، دارای رابطه وسیع و تنگاتنگی با سایر بخش‌های اقتصادی است (باستانی و رضایی، ۱۳۸۷: ۶۲). رفتار ارتباطی میان بخش‌های مختلف اقتصادی به‌ویژه بخش مسکن با کل اقتصاد، کاملاً دوسویه است. به گونه‌ای که نه تنها این بخش بر کل اقتصاد تاثیرگذار است، بلکه هرگونه بی‌ثباتی در اقتصاد کلان، می‌تواند سیستم کاری مسکن (و هر بخش اقتصادی دیگری) را غیر کارآمد کند و اهداف تعیین شده در این بخش را دور از دسترس سازد. به همین دلیل، ایجاد محیط باثبات اقتصادی، مهم‌ترین شرط دست‌یابی به سیاست کارآمد در بخش مسکن است. البته علاوه بر شرایط ناظر بر بخش مسکن، شکاف عمیق عرضه و تقاضا، عوامل کلان اقتصادی حاکم بر سایر بخش‌های اقتصادی از جمله توسعه نیافتگی بازارهای مالی و وجود تورم‌های دو رقمی، مسکن را به دارایی مورد علاقه برای انباشت ثروت خانوارها تبدیل کرده است. این در حالی است که بخش مسکن بعد از کشاورزی، دومین صنعت اشتغال‌زای کشور است (احمدی، ۱۳۸۷: ۷). امروزه مسکن و موضوعات مرتبط با آن، به عنوان موضوعاتی جهانی در نظر گرفته می‌شود و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران کشورهای مختلف، در پی حل مشکلات مربوط به آن هستند (بوکلی<sup>۲</sup> و جری<sup>۳</sup>، ۲۰۰۵). به خصوص بعد از همه‌گیری اخیر در ایران و جهان، مقوله مسکن به یکی از اصلی‌ترین مقولات مورد توجه دولت‌ها و پژوهشگران تبدیل شده است (سالاما<sup>۴</sup>، ۲۰۲۰).

بنابراین، می‌توان عنوان نمود که مسکن یکی از مهمترین عناصر در تعیین کیفیت زندگی است و محرک اصلی فعالیت‌های اقتصادی به شمار می‌آید (ماهر، ۱۹۹۴: ۵-۲۵). مسکن زمینه‌ساز توسعه و پیشرفت اجتماعی-اقتصادی ساکنین خود بوده و کیفیت آن با توسعه ملموس نیازهای افراد مرتبط است (مطیعی‌لنگرودی و بخشی، ۱۳۹۰: ۳۵) و بالاترین نقش را در آسایش و آرامش انسان، ایفا می‌کند (پرت<sup>۵</sup> و لیدیکورت<sup>۶</sup>، ۲۰۲۱). مسکن بخشی نسبتاً امن و کم‌ریسک برای سرمایه‌گذاری تلقی شده و به همین دلیل، خانوارها برای سرمایه‌گذاری در این بخش رغبت بیشتری نشان می‌دهند (عسگری و چگنی، ۱۳۸۶: ۱۹-۴۳).

داشتن یک نظام برنامه‌ریزی مطلوب به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و بین اجزای به وجود آورنده مسکن، ضرورت محض است (عزیزی، ۱۳۸۲: ۳۱-۴۲). اما بررسی تحولات حادث شده در بخش مسکن نشان می‌دهد که این روند در طی ۱۰۰ سال اخیر به خوبی دنبال نشده است. چرا که تحولات شکلی، کارکردی و اقتصادی بخش مسکن در طی یک قرن اخیر، به حدی بوده است که تمام ارکان زندگی ایرانیان را تحت تاثیر قرار داده و به دلیل عدم نگاه جامع‌نگر در این حوزه، روز به روز، دامنه سکونتگاه‌های غیر رسمی وسعت پیدا کرده است. به طوری که اکنون این ادعا حتی از سوی نهادهای رسمی مطرح می‌شود که بیش از یک سوم خانوارهای ایرانی در سکونتگاه‌های

1. Shinm
2. Buckley
3. Jerry
4. Salama
5. Pert
6. Liddicoat

غیررسمی و مسکن فاقد استانداردهای لازم زندگی می‌کنند. در واقع، در طی مدت مورد اشاره، بخش مسکن در ایران چه از نظر تغییرات در مصالح مصرفی و تکنولوژی ساخت و چه از نظر تنوع و تعداد و همچنین نوع کارکرد و جایگاهش در سبد اقتصادی خانوارها، به شدت دگرگون شده است. ادعای منتقدین آن است که دولت‌های قبل و بعد از انقلاب در ارتباط با مسکن برنامه جامع و مدونی نداشته و یا حداقل اگر برنامه‌ای هم وجود داشته، از این برنامه تبعیت نکرده‌اند. به بیان دیگر، سلاقی و نقطه نظرات دولت‌مردان بیش از برنامه‌های جامع بر سیاست‌های بخش مسکن سیطره داشته است. در این روند، پاسخ‌گویی به مشکلات حادث شده، واکنشی و عکس‌عملی بوده است. البته که چنین سیاست‌هایی نه تنها مشکلات را به طور کامل مرتفع نمی‌سازد، بلکه حتی اگر مشکلی را در یک مکان حل نماید، معضلات و تنگناهای اساسی‌تری را در جایی دیگر باعث می‌شود. برای اثبات و یا رد این ادعا، بررسی کنونی قصد دارد تحولات حادث شده در طی ۱۰۰ سال اخیر را در ابعاد متفاوت و بر اساس نگاه اصلی حاکم بر دولت‌ها مختلف، مورد تجزیه و تحلیل قرار دهد. اما قبل از آن بایستی دیدگاه‌های مد نظر در این زمینه تشریح گردد.

### مبانی نظری پژوهش

مسکن به عنوان نیاز هر انسان از یک سو و حق او از سوی دیگر، فراهم آورنده زندگی سالم و امن می‌باشد، آن‌چنان که بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود، اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد. به همین جهت، برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و فناوری، بلکه به نظام برنامه‌ریزی مطلوب نیز نیاز است (عزیزی، ۱۳۸۲: ۳۱-۴۲). مسکن در عین این که نوعی سرپناه است، یک کالای مصرفی نیز محسوب می‌شود، اما بادوام بودن و همبستگی نسبی قیمت آن با بنیان‌های اقتصادی، زمینه را برای تبدیل شدن آن به یک دارایی سرمایه‌ای و به عنوان شکلی از ذخیره ثروت، فراهم می‌آورد (چن و پاتل، ۱۹۹۸: ۱۲۱-۱۳۷). بر همین اساس، مسکن از دیدگاه‌های مختلف، مورد توجه است.

نخستین دیدگاه مطرح در ارتباط با مسکن، دیدگاه بازاری است که دیدگاهی لیبرالی بوده و مسایل مسکن را مانند دیگر مسایل اقتصادی به مکانیزم بازار سپرده و معتقد است که هر نوع مداخله دولت، از کارایی دست نامرئی می‌کاهد (دژکام، ۱۳۷۳: ۲۵۵).

دیدگاه اقتصادی، دومین دیدگاه برنامه‌ریزی شده بازار مسکن است. در این دیدگاه، انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود و بخش مسکن جزو جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و همیشه در قالب هدف‌های کلی توسعه اجتماعی و اقتصادی مطرح می‌شود. معتقدین به این دیدگاه، عمدتاً سعی دارند عوامل مرتبط با ساخت مسکن را کنترل نموده و از این طریق از بروز مشکل و بحران در این حوزه، جلوگیری به عمل آورند. به عنوان مثال، از نقطه نظر این دیدگاه، قیمت زمین با مدل تقاضای مشتق شده، قابل تبیین است. یادآوری می‌شود که ماس (۱۹۷۱)، ویت (۱۹۷۵) و مانینق (۱۹۸۸) مدل تئوری تقاضای مشتق شده بازار زمین را

مطرح کرده‌اند (امیرنژاد<sup>۱</sup> و مجتهدی<sup>۲</sup>، ۲۰۱۴). مطابق این مدل، زمین تقاضای مشتق شده از خدمات مسکن بوده و قیمت زمین به وسیله قیمت مسکن تعیین می‌شود. در واقع، این دیدگاه معتقد است که قیمت‌های بالاتر مسکن، سبب قیمت‌های بالاتر زمین می‌شود و اگر تعادلی بین این دو برقرار شود، سیاست‌های تامین مسکن روال عادی خود را طی خواهند کرد. البته دیدگاه‌های منتقد زیادی در این ارتباط مطرح می‌باشد که بررسی همه آنها در این مجال ممکن نبوده و تنها به این نکته اشاره می‌شود که اغلب دولت‌هایی که به طور جامع‌نگر به مسئله مسکن نگاه نمی‌کنند، نمی‌توانند مسکن را به عنوان یک مقوله کثیرالابعاد مدنظر قرار دهند و در بهترین حالت، به یک یا چند عامل محدود نظر دارند. به عنوان مثال، برخی در تامین مسکن دیدگاه علیت متقابل را اساس سیاست‌های خود قرار می‌دهند. بر اساس این دیدگاه، یک ارتباط علی دوطرفه بین قیمت مسکن و قیمت زمین وجود دارد. به طوری که افزایش قیمت مسکن از دیدگاه تقاضا منجر به افزایش قیمت زمین شده و از دیدگاه عرضه نیز قیمت زمین عامل افزایش قیمت مسکن است (محمدزاده و همکاران، ۱۳۹۵: ۹۲-۹۱).

سومین دیدگاه، رویکرد پدرسالارانه و حمایتی است. در این دیدگاه، توجه به مسکن گروه‌های کم درآمد در کانون توجه قرار دارد. برای دسترسی به این هدف مهم، ارائه یارانه به خانوارهای اجاره‌نشین، تخصیص درآمدهای مالیاتی به منظور تهیه واحدهای مسکونی با اجاره پایین و برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت کم، در دستور کار قرار می‌گیرد. ادعای طرفداران این دیدگاه آن است که ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین، سکوی پرتابی برای اشتغال‌یابی، افزایش درآمد و امنیت مالی آنان است (میلز<sup>۳</sup> و همکاران، ۲۰۰۶). ساخت مسکن اجتماعی، مسکن مهر و ... از دل این دیدگاه برخاسته است.

روند سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در ایران طی بیش از یک قرن اخیر، یعنی از زمان انقلاب مشروطه تا حدود چهل سالگی انقلاب اسلامی، نشانگر آن است که رویکردهای مورد توجه در حوزه مسکن، دائماً در حال تغییر بوده و یافتن خط‌مشی ثابتی برای این جریان، قابل تصور نیست. در واقع، در ایران به جای حاکمیت برنامه جامع در بخش مسکن، سلايق و نقطه نظرات مدیران، حاکمیت داشته و در بهترین حالت، رویکرد التقاطی حاکم بوده است. این بررسی نیز قصد دارد ضمن آزمون این فرض، دلایل و عوامل بروز این شرایط را مورد کنکاش قرار دهد.

### روشن‌شناسی پژوهش

این بررسی با روش تحقیق توصیفی و تحلیلی و در قالب رویکردهای اسنادی به انجام رسیده است. با توجه به رویکرد اصلی پژوهش که اسنادی است، داده‌های مورد استفاده عمدتاً شامل اطلاعات و نتایجی می‌باشد که توسط نویسندگان و پژوهش‌گران قبلی در این حوزه فراهم آمده است. بنابراین، داده‌های مورد نیاز از اسناد کتابخانه‌ای، تحقیقات تاریخی و آمار مرکز آمار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران گردآوری شده است. این آمار با استفاده از روش‌های آماری مختلف مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و تحولات حوزه مسکن، بر اساس شاخص‌های کلان اقتصادی به خصوص نرخ رشد

1. Amirnejad  
2. Mojtahedi  
3. Mills

اقتصادی و تورم، تشریح شده‌است. به دلیل آن که دولت‌های مختلف تلاش داشته‌اند تا وضعیت اقتصادی دوران زمامداری خود را بهتر جلوه داده و دوره‌های قبل از خویش را به باد انتقاد بگیرند؛ در اغلب اوقات سعی شده‌است به گزارش‌ها و تحقیقات دانشگاهی مستقل استناد گردد. اما از آنجا که چنین تحقیقاتی همیشه در اختیار نبوده‌است، گزارش‌های دولت‌های مستقر به عنوان ادعای آنها در این بررسی مورد استناد قرار گرفته‌است. با این وجود، به نظر می‌رسد اسناد و گزارش‌های بانک مرکزی و مرکز آمار ایران، با همه افت خیزهای فراوان، قادر باشد روندهای کلی این حوزه را به خوبی نشان دهد.

### یافته‌های پژوهش

از نهم مرداد ماه سال ۱۲۸۵ که اولین صدراعظم ایران با نام نصراله مشیرالدوله کابینه خود را تشکیل داد تا کنون، بیش از ۸۵ دولت با افکار و گرایش‌های خاص خود، برای مسکن ایران برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری نموده‌اند. برنامه‌ها و سیاست‌گذاری‌ها تا ابتدای هفتاد سال اخیر، تقریباً هیچ اثر مهم و قابل توجهی بر زندگی و سکونت مردم نداشت و اصولاً دولت خود را در این ارتباط مسئول ندانسته و افراد به فراخور بودجه و اعتبارات در اختیار، مسئول تهیه و تامین مسکن خویش تلقی می‌شدند. حتی در اوایل قرن نوزدهم که آوازه پیشرفت‌های علمی و صنعتی اروپا به ایران رسید و سردمدار این جریان، یعنی عباس میرزا (۱۱۷۷-۱۲۱۱)، سعی داشت با استفاده از اعزام دانشجویان به خارج از کشور، نظام برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری کشور را به سوی رویکرد علمی و تکنولوژی سوق دهد نیز بخش مسکن واکنش خاصی به این جریان‌ها نشان نداد. در دوره مورد اشاره و حتی زمانی که بیشترین فارغ التحصیلان از طریق دارالفنون و موسسات آموزش عالی بعد از آن، وارد عرصه برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری شدند هم مسکن همچنان مقوله‌ای شخصی و خانوادگی تلقی می‌شد. در این زمان، بیشترین تلاش دولت، احداث ساختمان‌های دولتی، مراکز آموزشی و ... بود. به طوری که در این زمان، شهرها همچنان کم ارتفاع است و نمادهای اصلی شهر مساجد، معابد و ساختمان‌های دولتی هستند. حتی در آغاز دوران پهلوی هم خبری از دخالت دولت در امر مسکن نبود و تلاش اصلی به تاسیس صنایع مصرفی، تاسیس وزارت‌خانه‌ها، مراکز بهداشتی و ... معطوف بود و بزرگترین تهدید، بهره‌مندی گسترده از معماری غرب در همین ساختمان‌ها محسوب می‌شد (صابری فر، ۱۳۹۷).

از ابتدای دهه ۱۳۱۰، دولت رسماً وارد عرصه معماری و طراحی مسکن شده و سعی کرد، دو هدف اساسی را در این ارتباط پیگیری نماید، یکی بزرگداشت ویژگی‌های فرهنگ و معماری ایران قدیم و دیگری به کارگیری تسهیلات تکنولوژی و فنون ساختمانی. در این دوره نیز دولت به جای تاثیرگذاری بر ساختمان‌های مسکونی و منازل شخصی، نقطه نظرات خود را در ساختمان‌های دولتی و عمومی اعمال می‌کرد. در واقع، تا این زمان، اساساً نظام برنامه‌ریزی در ایران شکل نگرفته بود تا بتوان از دخالت و یا سیاست‌گذاری صحبتی به میان آورد. اما از سال ۱۳۲۷ که اولین برنامه توسعه اقتصادی و اجتماعی ایران آغاز شد، مسئله مسکن و برنامه‌ریزی برای آن نیز مورد توجه قرار گرفت. در این دوره زمانی، در مجموع ۹ دولت مختلف فعالیت نمودند که هر یک کمتر از یکسال زمام امور را در دست گرفتند (مصدق در دو دوره متوالی در مجموع ۲۷ ماه صدرات نمود). سرعت تحولات در این دوره به قدری بود که فرصت هر نوع برنامه‌ریزی و

سیاست‌گذاری را از بین برده بود. با این وجود، در برنامه اول عمرانی، اعتباراتی به بخش شهرسازی اختصاص یافت، اما در بحث مسکن تنها به هدف‌گذاری کلی اکتفا شد (عزیزی، ۱۳۸۵). ولی به جهت آن که مسئله حاشیه‌نشینی جلوه‌های کالبدی خود را به طور روشن عیان نمود، برای ساخت خانه‌های ارزان قیمت، ردیف اعتبار ویژه‌ای در نظر گرفته شد.

برنامه عمرانی هفت ساله دوم قبل از انقلاب در بازه زمانی ۱۳۳۴ تا ۱۳۴۱ به مرحله اجرا درآمد. در این مدت، در مجموع چهار نخست وزیر که بیشترین زمان صدرات را در اختیار داشتند عبارتند از حسین اعلاء (۲۴ ماه)، منوچهر اقبال (۲۸ ماه)، شریف امامی (۸ ماه)، علی امینی و اسدالله علم (مجموعاً ۲۴ ماه). در این دوره نیز فصل مستقلاً به مسکن در برنامه عمرانی اختصاص پیدا نکرده و مسکن و ساختمان در قالب امور اجتماعی مد نظر قرار گرفت. نکته بسیار مهم این برنامه، اجرایی شدن طرح سرشماری ۱۳۳۵ بود و توانست شرایط مسکن را با آمار نسبتاً دقیق، روشن سازد. با وجود آن که سرشماری صورت گرفته میزان رشد جمعیت را عددی در حدود ۳ درصد و بالاتر نشان می‌داد، اما همچنان تأمین مسکن به دغدغه اصلی دولت تبدیل نشده بود. این در حالی بود که همچنان روند ساخت مسکن ارزان قیمت در این برنامه ادامه پیدا نمود و احداث کوی کارمندان و اقشار خاص (همانند منطقه نازی‌آباد تهران) از نمونه‌های اجرایی آن محسوب می‌شد (جوادی، ۱۳۷۴). بانک ساختمانی و سازمان خانه‌سازی وزارت دارایی که یک سازمان دولتی محسوب می‌شد و ... از جمله نهادهایی بودند که در این دوره عملاً وارد عرصه برنامه‌ریزی و ساخت مسکن شدند (عزیزی، ۱۳۸۵).

بعد از سپری شدن مدت زمان دو برنامه ۷ ساله اول، ثبات زمامداری در ایران به شرایط متعادل رسید. به طوری که به جز اسدالله علم و حسنعلی منصور که کمتر از ۳ سال بر مسند صدرات تکیه زدند، بقیه مدت، به دولت پایدار امیر عباس هویدا تعلق داشت. در طی این مدت، در مجموع سه برنامه ۵ ساله (برنامه‌های سوم تا پنجم) به مرحله اجرا درآمد. به دلیل ثبات نسبی دولت و تعهد آن به اجرای برنامه‌های پنج‌ساله، در این دوره اقدامات نسبتاً مهمی در ارتباط با حوزه مسکن به اجرا درآمد. به طوری که در طی سه برنامه مورد اشاره، نه تنها شرایط تهیه و اجرای طرح‌های هادی و جامع شهرها و تاسیس نهادهای متولی امور شهری فراهم شد، بلکه تدوین استانداردهای مسکن، احیای بافت‌های فرسوده شهری، کوچک‌سازی و آپارتمان‌نشینی و توجه به ابعاد کیفی مسکن و بهره‌مندی از پیشرفت‌های نوین در امر ساخت و آماده‌سازی آن به روندی معمول در دولت هویدا تبدیل گردید. با دقت به جزئیات برنامه‌های این دوره مشخص می‌شود با وجود آن که مسکن اولویت اول دولت نیست، اما این حوزه به خودی خود رها نشده است. به عنوان نمونه، در سال ۱۳۳۹، لایحه قانونی تملک زمین برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و اقدامات عمرانی از قبیل احداث تأسیسات شهری و تجدید بنای محله‌های قدیمی در قالب تصرف اجباری زمین، مورد توجه قرار گرفت. این روند، تحولات بیشتری را در شهرهای ایران به وجود آورد. آخرین قانونی که در این دوره به تصویب رسید، تشکیل وزارت آبادانی و مسکن و شورای عالی شهرسازی در سال ۱۳۴۴ بود (زیاری، ۱۳۷۸: ۸۵) که اهمیت و جایگاه مسکن را در نزد مسئولین به خوبی نشان می‌داد. در همین دوره، بخش خصوصی، مشارکت در بخش مسکن را به طور جدی آغاز نمود. به طوری که طی سال‌های ۱۳۴۴ تا ۱۳۴۸ حدود ۷۶ درصد از مجموع سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی، در حوزه ساختمان و مسکن به کار رفت. با این وجود، قلت نیروی انسانی و آماده نبودن سایر زیرساخت‌ها باعث شد که برنامه‌های تدوین شده به طور کامل به مرحله اجرا در نیاید. به عنوان مثال، در طی برنامه سوم توسعه، قریب به سه چهارم واحدهای ساخته شده از نوع تک واحدی بوده

و این امر باعث شد که شهرها وسعت بیشتر گرفته و هزینه‌های متعددی برای تامین تاسیسات و تجهیزات شهری بر دولت تحمیل گردد. این در حالی بود که در این دوره، برنامه‌ای برای ساخت مسکن روستایی تهیه نشده بود. نقدهایی که بر برنامه‌های خانه‌سازی در این دوره صورت گرفت، باعث شد که برخی اصلاحات ابتدایی انجام شود که از آن جمله افزایش تعداد اتاق در هر واحد مسکونی از ۱/۸ واحد به ۲/۳ بود. با این وجود، همچنان ۴۰ درصد خانوارها در ساختمان‌های تک واحدی و حدود ۳۰ درصد نیز در مجموعه‌های دو واحدی سکونت داشتند (سازمان برنامه و بودجه، ۱۴۰۰). در این دوره، نرخ رشد شهرنشینی بالغ بر ۵ درصد برآورده شده و این نحوه اسکان توانست بسیاری از معادلات دولت برای تامین زیرساخت‌های شهری را تحت‌الشعاع قرار دهد.

به دلیل تحولات سریع توزیع جمعیت در سرزمین و تغییر نرخ مهاجرت، دولت در چرخشی آشکار در نظام تنظیم برنامه‌های عمرانی در این دوره، یکی از فصول اصلی برنامه عمرانی (فصل دهم) را به مسکن و ساختمان اختصاص داده و نگاه ویژه‌تری را به مسکن مطرح نمود. سیاست‌های اساسی دولت در این زمان، کاهش نفر در اتاق، کنترل متراژ واحدها، تامین مسکن گروه‌های کم درآمد و توجه به ابعاد کیفی مسکن بود. با این وجود، توجه به احداث قطب‌های رشد جدید و تقویت موارد موجود (حبیبی، ۱۳۸۳)، جابه‌جایی و مهاجرت روستا به شهر را تشدید نموده و به همراه رشد جمعیت و افزایش درآمد ملی، نیاز به مسکن را به شدت افزایش داد. به همین دلیل، فعالیت‌های بخش خصوصی شدت بیشتری پیدا کرد. اما ورود این بخش، عوارضی نیز در پی داشت که یکی از مهم‌ترین آنها، لوکس‌سازی و کاخ و ویلاهای مجلل و... بود. در عین حال، دولت سعی نمود با تمهیداتی چون اعطای وام از طریق بانک رهنی، توجه به تامین مسکن اقشار آسیب‌پذیر را در کانون توجه نهادهای رسمی و بخش خصوصی قرار دهد. در این دوره، در مجموع برای هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت اضافه، ۱۰۰ واحد مسکونی برنامه‌ریزی شده بود. در ابتدای این دوره، سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان حدود ۶/۱ درصد از تولید ناخالص ملی را تشکیل می‌داد، اما بیش از ۵۰ درصد از اعتبارات صرف احداث ساختمان‌های دولتی گردید. به هر حال در این دوره، به‌طور متوسط سالانه حدود ۴۷ هزار واحد مسکونی در شهرهای مختلف احداث گردید.

هنگامی که دولت هویدا خود، برنامه را تهیه و به مرحله اجرا رساند، روند موجود اندکی تغییر نمود. در این زمان، اعلام شد که جمعیت شهری با افزایش ۲/۵ میلیون نفری روبروست و ضرورت دارد تا ۲۷۵ هزار واحد مسکونی جدید احداث گردد. از آنجا که دولت سعی کرد کمترین دخالت را در این روند داشته‌باشد، احداث ۲۵۰ هزار واحد را به بخش خصوصی واگذار نمود. در نهایت، در این دوره حدود ۱۰۳ میلیارد ریال برای ساخت ۲۵۶ هزار واحد مسکونی شهری سرمایه‌گذاری شد. بخش دولتی با کمی بیش از ۲۰ میلیارد ریال از محل اعتبارات فصل مسکن و سایر فصول و منابع دیگر و نیز افزایش سرمایه بانک رهنی به میزان ۱۴ درصد، بیش از اعتبارات پیش‌بینی شده در برنامه اقدام نمود. از مهم‌ترین چالش‌های این دوره، زمین و کمبود مصالح بود. به هر حال، با اجرای سیاست‌های مورد اشاره، همچنان کمبود مسکن در حدود یک میلیون و ۱۰۰ هزار واحد مطرح بود.

هنگامی که هویدا آخرین برنامه پنج‌ساله حیات سیاسی خود را آغاز نمود، قیمت نفت به شدت افزایش پیدا کرد و رشد نقدینگی را دامن‌زده و تحولات قیمتی متعددی را باعث گردید. علاوه بر آن، مسکن روستایی که تا قبل از این، در قالب عمران روستایی مورد توجه قرار می‌گرفت، به فصل مسکن وارد شد. به جهت اهمیت مسکن در این برهه خاص،



فصل ۱۸ و ۱۹ به بخش ساختمان و مسکن اختصاص پیدا نمود. در این برنامه، توجه به تعداد اتاق در واحد مسکونی و کوچک‌سازی همچنان اولویت دولت محسوب می‌شد (عزیزی، ۱۳۸۵). به دلیل گسترش شهرهای کوچک و بزرگ (کاتوزیان، ۱۳۸۴)، مهاجرت‌ها همچنان ادامه پیدا نمود. به این منظور، در این دوره احداث ۵۵۰ هزار واحد مسکونی با سرمایه‌گذاری ۶۸۵ میلیارد ریال در دستور کار قرار گرفت (زیاری، ۱۳۷۳).

به طور کلی، طی بیست سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۵۵، به طور متوسط هر ۳۵ روز یک شهر در ایران ایجاد شد. این شرایط در کنار مهاجرت گسترده به شهرهای بزرگ و تغییر بعد خانوار، افزایش بهای مصالح ساختمانی و زمین به بالاتر از ۵۰ درصد، تورم بالا و دخالت‌های غیر تخصصی دربار، باعث شد تقریباً تمام تلاش‌های دولت تکنوکرات هویدا، تحت‌الشعاع قرارگیرد. به همین دلیل، اتخاذ سیاست‌های واکنشی آغاز گردید. به طوری که در سال ۱۳۵۴، قانون ممنوعیت معامله بیش از یک‌بار اراضی شهری به تصویب رسید تا از افزایش قیمت زمین جلوگیری به عمل آید. اما این سیاست‌ها نتوانست مشکلات ایجاد شده را به خوبی مرتفع سازد.

با وجود اقدامات تکنوکراتیک و سیاست‌های ضربتی در دوره هویدا، روز به روز، توان تامین نیازهای سکونتی گروه‌های کم درآمد کاهش یافت. این روند با ایجاد دوگانگی در برخورداری از تسهیلات مسکن، زمین، نیروهای انسانی ماهر و نیمه ماهر تشدید گردید و شکاف اقتصادی و اجتماعی در جامعه را به بالاترین سطح خود رساند. به طوری که در این دوره هر ۶ تا ۷ نفر در گروه‌های فقیر در یک اتاق زندگی می‌کردند، اما در گروه‌های پردرآمد، هر فرد، حدود ۳ اتاق در اختیار داشت. علاوه بر آن، در حالی که شهرها به شدت در حال رشد بوده و بعد خانوار روند معکوسی را طی می‌کرد، حداکثر توان دولت در تامین مسکن به ۲۷ هزار واحد مسکونی در سال تقلیل پیدا نمود (سازمان برنامه و بودجه مازندران، ۱۳۷۹). در این دوره، با وجود آن که دولت تلاش اصلی خود را تامین مسکن برای کارگران و کارمندان قرار داده بود، اما در این زمینه نیز موفقیت چندانی به دست نیاورد به طوری که در سال‌های انتهایی این دوره، هنوز هم قریب به ۲۹ درصد خانوارها یک اتاق و بالغ بر ۳۴ درصد نیز تنها دو اتاق در اختیار داشتند.

به دلیل شرایط ویژه سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۵۷، تصویب و اجرای برنامه‌های پنج ساله به شکل اصولی به انجام نرسید و سیاست‌های واکنشی با شدت بیشتری دنبال شده و اصولاً به دلیل تغییر پی در پی دولتها، فرصت و زمانی برای پیگیری سیاست‌های بخش مسکن در اختیار نبود و در ۱۳۵۲ تا ۱۳۵۶ به طور متوسط رشد تولید ناخالص داخلی به قیمت‌های ثابت، ۸ درصد بود و سرمایه‌گذاری در مسکن نیز رشد ۲۲ درصدی در سال داشت. نسبت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی به طور متوسط ۶ درصد و سهم این بخش در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص، ۲۴ درصد اعلام گردید. در این دوره، نسبت واحدهای ساخته‌شده به منظور فروش ۸ درصد و نرخ سود حاصله بر مبنای مقایسه قیمت فروش و هزینه تمام شده، ۳۱ درصد و هزینه ایجاد هر متر مربع بنا در سال ۱۳۵۲ حدود ۴۵۰ و در سال ۱۳۵۶ به ۱۲۰۰ تومان رسید. افزایش نقدینگی حاصل از قیمت نفت و افزایش فعالیت‌های ساختمانی دولت و بخش خصوصی، قیمت زمین و مصالح و دستمزد کارگران نقش غیر قابل انکاری در این روند داشت.

در ابتدای پیروزی انقلاب، دولتها، سیاست جامعی نداشته و ارزیابی موردی آنها راه به جایی نمی‌برد. چرا که در این دوره، سیاست‌های بلندمدت مطرح نیست و ابتکارات فردی و گروهی، نقش بالاتری را به خود اختصاص می‌دهد. در واقع،

از ۱۳۵۷ تا ۱۳۶۱، مقدار جذب نقدینگی به بخش مسکن ۲۵ درصد کاهش پیدا نمود و رشد نقدینگی این بخش ۳ درصد تقلیل یافت. بین ۱۳۵۰ تا ۱۳۶۰ رشد نقدینگی بین ۳۰ تا ۶۱ درصد در نوسان بود. در همین دوره، سودآوری بخش مسکن از ۱۰ تا ۳۴ درصد و تقاضای سوداگرانه، بین ۲۸ تا ۳۰ درصد برآورد شده است. بیشترین میزان نقدینگی در این بخش، طی دهه ۱۳۵۰ به خصوص در ۱۳۵۲ تا ۱۳۵۶ و کمترین میزان مربوط به سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۶۹ و مخصوصاً سال‌های ابتدایی دهه ۶۰ است. برخلاف نقدینگی بالای ۱۳۵۰ با اتخاذ سیاست‌های درون بخشی مناسب در فاصله سال‌های ۱۳۵۰ تا ۱۳۵۵ و همچنین قلت انگیزه‌های سوداگرانه در سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۵۹، رشد قیمت‌ها در این بازار کنترل شده است. در این دوره، به دلیل شروع و استمرار جنگ، تنها نیمی از اعتبارات بخش مسکن جذب گردید. مطابق اطلاعات بانک مرکزی در سال‌های ۵۷ تا ۶۲، نسبت واحدهای ساخته شده به منظور فروش حدود ۵ درصد و میزان سود در این بخش معادل ۱۰ درصد بود. از سال ۱۳۶۳ با بازنگری در سیاست‌های اقتصادی دولت، احداث مسکن دوباره شتاب گرفت.

در حالی که تعداد مسکن احداث شده در سال ۱۳۵۷ قریب به ۱۰۷ هزار واحد بود، این تعداد در سال ۱۳۵۹ به ۱۵۲ هزار و مجدداً در سال ۱۳۶۰ به کمتر از ۱۱۵ هزار رسید. این شرایط باعث شد که در آغاز دهه ۷۰، حاشیه‌نشینی ابعاد گسترده‌ای به خود گرفته و دولت ظاهراً خود را ناتوان از تامین مسکن بداند. به همین دلیل، در این دوره به ناچار، محور سیاست‌های دولت چرخشی ۱۸۰ درجه پیدا نموده و از ساخت و تامین مسکن، به اعطای وام و واگذاری زمین (عزیزی، ۱۳۸۵) تغییر یافت. در این روند، آماده‌سازی و احداث معابر و سایر زیرساخت‌ها، به همراه تامین مصالح در کانون توجه بود تا از این طریق مردم بتوانند برای تامین نیازهای شخصی خود در امر مسکن سرمایه‌گذاری نمایند (عزیزی، ۱۳۷۵). با وجود همه تلاش‌ها، به دلیل استمرار شرایط جنگی در کشور، کمبود مصالح ساختمانی و سایر تنگناها، دولت ناچار شد به جای ورود به عرصه ساخت و تامین مسکن، از بخش‌های خصوصی و تعاونی یاری بخواهد. در کنار این سیاست، اعطای وام نیز تنها به واحدهای کوچک تعلق گرفت و به طور مشخص، واحدهای کمتر از ۸۵ متر مربع مساحت مد نظر بود.

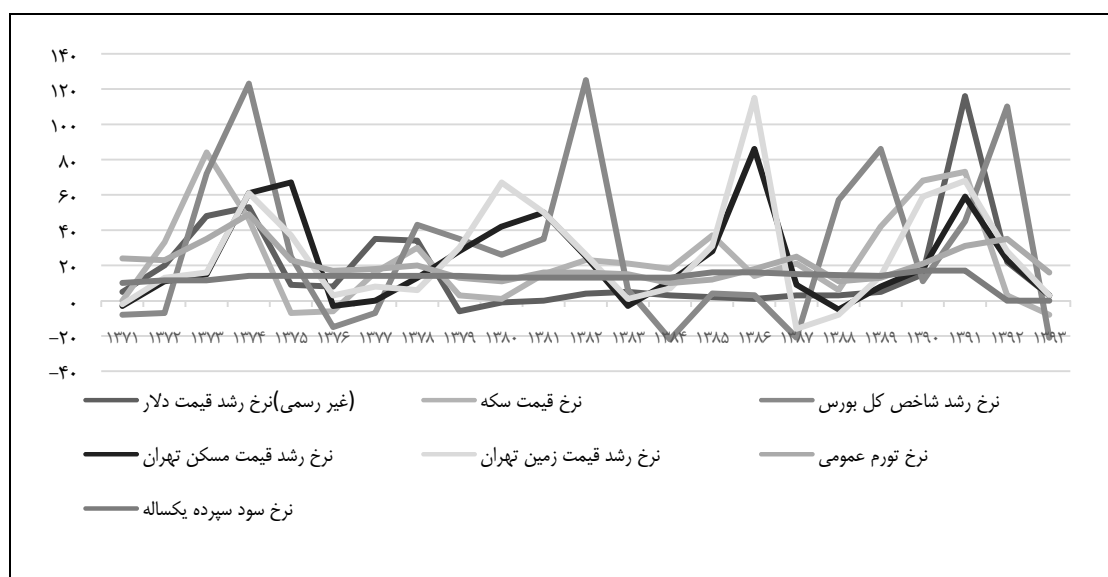
در واقع، تحولات سیاسی و اجتماعی به همراه تغییر پی در پی دولت‌ها در دوره مورد اشاره، هر نوع برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در بخش مسکن را غیر ممکن ساخت. چرا که در مدت ۵ سال از ۱۳۵۶ تا ۱۳۶۰، ۹ دولت مختلف سرکار آمدند. در نتیجه خیلی طبیعی است که در این مدت تلاطم بازار مسکن در شدیدترین وضعیت خود قرار داشته باشد. در حقیقت، علاوه بر مشکلاتی که در قبل از انقلاب در بخش مسکن متمرکز شده بود (تجربه بالاترین افزایش قیمت به دلیل رشد نقدینگی مربوط به سال‌های ۱۳۵۴ تا ۱۳۵۶)، نبود برنامه جامع و شرایط نامساعد سیاسی و اقتصادی-اجتماعی، حوزه مسکن را به یکی از بحرانی‌ترین شرایط خود تبدیل نمود. این در حالی بود که در سال ۱۳۶۰ شورای اقتصاد اقدام به تصویب طرح پیشنهادی سازمان برنامه و بودجه مبنی بر نظام برنامه‌ریزی کشور نمود. در این طرح، از چگونگی تدوین یک برنامه بلند مدت ۲۰ ساله و برنامه‌های میان مدت پنج‌ساله جهت توسعه بخش‌های مختلف اقتصادی و استان‌های مختلف بحث به عمل آمده بود. بر این اساس، در پایان سال ۶۱ لایحه‌ای تحت عنوان برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای سال‌های ۶۶-۱۳۶۲ به هیئت دولت تقدیم شد که عملاً به تصویب نرسید. در این دوره، ضمن اعمال سلايق مدیریتی در بالاترین حد ممکن، نگاه به برنامه‌های اساسی در چند مقوله خاص

یعنی روی آوردن به سیاست متمرکز، تکیه بر عرضه زمین، لغو مالکیت خصوصی زمین و شکل‌گیری مالکیت دولتی در سطح وسیع، خلاصه می‌شد. مطابق اعلام وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۷)، در این دوره به ازای هر ۱۲۷ خانوار ایرانی، صد واحد مسکونی موجود بود.

دولت موسوی در سال ۱۳۶۴ و زمانی روی کار آمد که کشور درگیر جنگ بود. البته در این زمان قیمت نفت در بازارهای جهانی تا سه برابر افزایش یافت و به واسطه این افزایش قیمت، تولید ناخالص داخلی نیز دارای رشد بالایی بود. در سال‌های بعد از ۱۳۶۴ به دلیل تخریب زیر ساخت‌ها و کاهش شدید قیمت نفت، تولید ناخالص داخلی کشور دچار کاهش شد. در یک جمع‌بندی کلی، می‌توان گفت که در این زمان، در ابتدا تمرکز بر واگذاری زمین و در قالب سیاست‌های تمرکزگرا بود. در عین حال، سیاست عرضه زمین ادامه پیدا نمود و سعی دولت، توسعه شهرهای بزرگ به خارج از محدوده‌های موجود و اعطای وام مسکن به ویژه به کارمندان و کارگران بود. در این دوره در هر سال، عوامل بخشی به شکلی بر تحولات بخش مسکن اثرگذار بودند.

دولت سازندگی، در کنار سیاست‌های تعدیل اقتصادی، سیاست‌های حمایت از اقشار آسیب‌پذیر را نیز به‌عنوان مکمل برنامه اقتصادی خود مد نظر داشت. در این دوره، میانگین نرخ رشد قیمت مسکن کمتر از نرخ تورم بود. به طوری که در سال‌های ۶۸ تا ۷۱ اگر چه قیمت اسمی خانه و آپارتمان در شهر تهران بین ۲ تا ۵ درصد افزایش یافت، اما در مقایسه با تورم سالانه ۹ تا ۲۴/۴ درصدی آن زمان، قیمت واقعی ملک رشد منفی پیدا کرد. اما در ادامه، این وضعیت معکوس شد، به طوری که میانگین رشد سالانه ۳۸ درصدی قیمت مسکن در تهران در مقایسه با میانگین نرخ تورم ۳۲ درصدی، حکایت از رشد مثبت ارزش واقعی ملک داشت. در سال ۷۵، قیمت مسکن ۷۰ درصد افزایش یافت. در مجموع در این دوره، میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران از حدود ۴۰ هزار تومان در سال ۶۸ به ۱۶۰ هزار تومان در سال ۷۵ افزایش پیدا کرد و به این ترتیب رشد ۴ برابری را تجربه نمود (شکل ۱). با این وجود، تاکید اصلی بر ساخت مسکن استیجاری بود و نزدیک به ۸۰ هزار واحد مسکونی استیجاری در این مدت از طریق ارائه زمین قسطی به انبوه‌سازان، احداث شد. اما این روش نیز به دلیل قراردادهای صوری راه به جایی نبرد.

در یک جمع‌بندی نهایی، می‌توان گفت که در دهه ۱۳۷۰ و اتمام جنگ، سرمایه‌های کلان روانه بازار مسکن گردید. به طوری که نقدینگی بخش مسکن از ۲۴۰۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۹ به ۷۰۳۲ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۰ و ۹۷۵۰۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ رسید. در این دوره، نسبت تقاضای سوداگرانه به ۴۲ درصد افزایش یافته و در نتیجه، تحولات جدیدی در بازار مسکن حادث شد. به طوری که در این دوره نرخ سود بازار مسکن از ۲۵ تا ۴۲ درصد در نوسان بود. در نتیجه، قیمت زمین به خصوص در شهرهای بزرگ حدود ۷ برابر و قیمت مسکن قریب به ۹ برابر گردید. به همین جهت، اجاره مسکن به طور مداوم در حال افزایش بود. بر اساس اطلاعات بانک مرکزی (۱۴۰۱)، در پایان دهه ۷۰، بالغ بر ۱۴ میلیون خانوار در کمتر از ۱۳ میلیون واحد مسکونی زندگی می‌کردند.



شکل ۱. نرخ بازدهی سالانه دارایی‌ها

دولت اصلاحات (۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴)، زمانی به قدرت رسید که جمعیت ایران از ۶۱ به ۶۴/۱ میلیون نفر افزایش یافت. در این دوره، رشد تولید ناخالص داخلی به طور متوسط ۳/۹ درصد بود. مطابق اعلام این دولت، شرایط انتقال از دولت قبلی کاملاً رکودی بوده است. یکی از دلایل تشدید رکود، کاهش شدید قیمت نفت بود. به طوری که در این دولت، قیمت نفت به ۸ دلار کاهش یافت. اما مطابق ادعای این دولت، بیشترین رشد تولید ناخالص داخلی مربوط به سال ۸۱ و ۸۲ به ترتیب ۷/۶ و ۶/۸ درصد بوده است. صادرات نفت و گاز در این دوره زمانی به طور متوسط ۲۱/۷ میلیارد دلار بوده که کمترین آن با ۹/۹۳ میلیارد دلار در سال ۷۷ و بیشترین آن با ۳۶/۸۳ میلیارد دلار در سال ۸۳ رخ داده است. در این دوره، میزان تولید مسکن بخش شهری توسط بخش خصوصی از ۳۰۴ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۷۸ با رشد مداوم به ۴۵۶ هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۸۱ می‌رسد. در همین دوره، ارزش افزوده در بخش ساختمان نسبت به تولید ناخالص داخلی ۱۴/۹ درصد در مقابل ۷/۲ است. در سال ۱۳۸۲ قیمت‌ها به شدت رشد یافته و توان مالی خانواده‌ها تقلیل پیدا نموده و بازار مسکن وارد رکود می‌شود. این در حالی است که فروش تراکم در سال ۱۳۸۱ متوقف شده و تولید مسکن را تا ۲۱ درصد در سال ۱۳۸۱ نسبت به سال ۱۳۸۰ کاهش می‌دهد. مجموعه این شرایط باعث می‌شود که در سال ۱۳۸۲ تولید واحدهای مسکونی در مناطق شهری حدود ۴ درصد کاهش یافته و این روند در ابتدای سال ۱۳۸۱ به ۱۱ درصد برسد. در این شرایط، ۱۴/۹ میلیون خانوار در ۱۳/۳ واحد مسکونی زندگی می‌کردند.

در سال‌های ۷۶ تا ۸۴، قیمت واقعی مسکن ابتدا منفی بود. یعنی میانگین ۴ ساله قیمت در سال‌های ۷۶ تا ۷۹ حدود ۱۰ درصد و نرخ تورم ۴ ساله در همین مدت ۱۷ درصد برآورد گردید. در دوره دوم، این روند معکوس و قیمت‌ها ۲۹ درصد افزایش یافت، در حالی که نرخ تورم در این مدت، تنها ۱۴/۵ درصد بود. در حقیقت، در ۸ سال، میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران از ۱۵۵ هزار تومان به ۵۸۳ هزار تومان رسید و ۳/۷ برابر گردید. در این دوره، برنامه شاخص و کلیدی برای تامین مسکن و هدایت بازار ساخت و ساز وجود ندارد و صرفاً، حجم محدودی مسکن اجاره‌ای، به شرط تملیک احداث می‌شود. با این وجود، بخش خصوصی در شهرها سرمایه‌گذاری قابل توجهی انجام می‌دهد.

بازار مسکن در دولت نهم با شرایط متفاوتی روبه‌رو می‌شود. در سال سوم این دولت، قیمت مسکن در تهران ۷۸ درصد جهش کرد. در این سال، دولت قانون مسکن‌مهر را در مجلس به تصویب رساند و از آن سال، ساخت‌وساز روی زمین‌های ۹۹ ساله آغاز شد؛ به طوری که در سال ۸۹ یعنی نقطه اوج صدور پروانه برای واحدهای مسکونی‌مهر و عقد قرارداد با پیمانکاران و جلب توجه به این طرح در کشور، نرخ رشد قیمت مسکن به عدد منفی ۱۴ درصد رسید و بیشترین نرخ رشد منفی در طول سال‌های ثبت‌شده در تاریخ بازار مسکن را تجربه کرد. اما در ۸ سال فعالیت دولت نهم و دهم، میانگین قیمت مسکن در تهران از متری ۶۴۸ هزار تومان به ۲ میلیون و ۷۶۱ هزار تومان افزایش پیدا کرد. در سال ۱۳۸۰، تقاضای سرمایه‌ای به ۵۹ درصد افزایش یافت و تقاضا برای خرید مسکن همزمان با کاهش ارزش پول و رشد قیمت مصالح ساختمانی، رشد جهشی را به همراه داشت. اما پس از این سال، قیمت مسکن کم‌نوسان بود. ولی این بازار در سال ۱۳۸۷، افزایش جهشی را تجربه نمود و پس از آن در سال ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ رشد قیمت‌ها با افت شدیدی نسبت به سال‌های قبل مواجه گردید. اما در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱، به دلیل حادث شدن تورم افسار گسیخته ناشی از افزایش شدید نقدینگی، خرید دارایی‌های بادوام از جمله مسکن، رونق یافت و آثار تورمی بدین بخش تسری پیدا کرد.

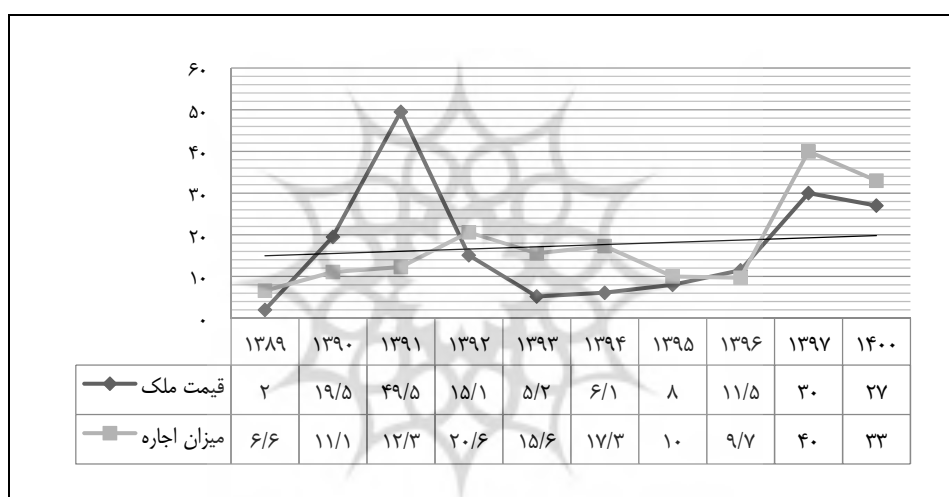
در فاصله سال‌های ۸۴ تا ۹۲، قیمت زمین ۸/۶ برابر رشد، یعنی ۷۶۰ درصد افزایش یافت که افزایش محیرالعقولی است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۷). از سال ۱۳۸۴ به بعد، قیمت مسکن روند افزایشی داشته؛ به طوری که رشد شاخص قیمت مسکن در سال ۱۳۸۷ به بیشترین میزان خود پس از سال ۱۳۷۶ رسید. در مقایسه با تورم عمومی، در این سال‌ها، با وجود این که کشور شاهد تورم بالایی بود، مشاهده می‌شود که رشد قیمت مسکن بسیار بیشتر از رشد شاخص سایر قیمت‌ها بوده است؛ به طوری که از سال ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۶ شاخص قیمت مصرف‌کننده از ۱۰۰ به ۴۱۳ افزایش یافته، اما طی همین سال‌ها، شاخص قیمت مسکن از ۱۰۰ به ۵۳۶/۶ رسیده است (عباسی‌نژاد و یاری، ۱۳۸۸: ۶۸).

در دولت نهم و دهم، تنها در یک سال، حدود ۲۳۰ هزار پروانه ساختمانی صادر شد که نسبت به سال قبل، بالغ بر ۲۵ درصد افزایش داشت. در واقع، بخش زیادی از سرمایه‌ها به بازار مسکن سرازیر شد. به طور کلی، کاهش تقاضا برای تولید مسکن طی سال‌های ۸۱ تا ۸۳ و افت عرضه سال‌های ۸۴ و ۸۵ و طولانی شدن دوره رکود و عقب ماندن شاخص بهای مسکن از شاخص تورم، جذب نشدن نقدینگی مازاد جامعه توسط سایر بازارها و رها شدن نقدینگی از این بازار و کاهش ارزش معاملات بورس در سال‌های ۸۴ و ۸۵، تاخیر در شروع برنامه‌های تامین زمین به دلیل تاخیر در تخصیص اعتبارات مصوب، سیاست مبارزه با قاچاق کالا و ارز و عدم جذب نقدینگی توسط اقتصاد زیرزمینی، بعلاوه ۱۵ عامل دیگر، این را در بحران مسکن فروبرد. به عنوان مثال، طی سال‌های ۸۴ الی ۹۱، متوسط قیمت یک متر مربع زمین ساختمانهای کلنگی در تهران که در سال ۸۴ حدود ۶۰۰ هزار تومان بود، در پایان سال ۹۱ به حدود ۵/۶ میلیون تومان بالغ گردید.

وقتی در سال ۸۶، قیمت مسکن در تهران ۷۸ درصد افزایش یافت، تمام معادلات به هم ریخت. به همین جهت، مسکن‌مهر آغاز شد. نتایج اولیه این برنامه بسیار عالی به نظر می‌رسید، اما در ۸ سال فعالیت دولت نهم و دهم، میانگین قیمت مسکن در تهران از مترمربعی ۶۴۸ هزار تومان به ۲ میلیون و ۷۶۱ هزار تومان افزایش پیدا کرد. تزریق بیش از ۴۲ هزار میلیارد تومان پول بدون پشتوانه برای طرح، تورم حدود ۴۱ درصدی را در پی داشت. به همین دلیل، از سال ۸۶ تا

۹۷ قیمت مسکن در تهران با ۸۷۸ درصد افزایش، حدود ده برابر شد. در نهایت از پروژه مسکن مهر تا کنون یک میلیون و ۷۴۰ هزار واحد تحویل شده است که یک میلیون و ۴۰ هزار واحد (۶۶ درصد) متعلق به دولت یازدهم و دوازدهم بوده است (بانک مرکزی، ۱۴۰۱).

دولت یازدهم در سال ۱۳۹۲ زمام امور را به دست گرفت و سعی کرد جو ملتهب موجود را آرام سازد. به طوری که بعد از گذشت حدود چهار سال اعلام نمود که قیمت مسکن در شهر تهران که در دوره قبلی بیش از ۷ برابر شده است، در این مدت فقط ۱۰ درصد افزایش داشته است (شکل ۲). قبل از این، ملتهب‌ترین سال‌های بازار مسکن در دوره‌های اخیر به لحاظ دفعات جهش قیمت مسکن و رشد دو رقمی در هر سال، مربوط به دوره ۸۴ تا ۸۷ و همچنین، ۷۲ تا ۷۵ تلقی می‌شد و رکورد کم‌نوسان‌ترین دوره بازار مسکن (چه به لحاظ میزان رشد مثبت و چه میزان رشد منفی قیمت اسمی) نیز در کارنامه ۴ ساله دولت یازدهم یعنی ۹۲ تا ۹۵ به ثبت رسیده است (دنیای اقتصاد، ۱۳۹۶).



شکل ۲. نرخ تورم قیمت ملک و اجاره

به هر حال، دولت یازدهم، سیاست وزارت راه و شهرسازی را در بخش مسکن، محله محوری، بازآفرینی شهری و توانمند کردن مردم از طریق صندوق پس‌انداز یکم و تسهیلات بانکی عنوان کرد. به همین دلیل، بازآفرینی شهری، فرهنگ و تمدن ایران شهری را در کانون توجه قرار داد. نتیجه این سیاست را متولیان امور تحول بازار مسکن اعلام نموده و ادعا کردند که تا پایان سال ۱۳۹۵ تعداد واحدهای مسکونی نسبت به ابتدای انقلاب ۳۳۰ درصد افزایش یافته است. این در حالی است که کیفیت هم در این مدت ارتقا پیدا کرده و مسکن بادوام نسبت به انتهای سال ۱۳۵۷ بالغ بر ۲۴۶ درصد رشد داشته است. مطابق اعلام بانک مرکزی تراکم در واحد مسکونی در سال ۱۳۹۷، معادل ۱/۰۵۹ بوده است که نسبت به قبل از انقلاب که ۱/۲۷ بوده است، بهبود مناسبی را نشان می‌دهد. اما واقعیت‌های میدانی نشانگر آن است که بر خلاف ادعای دولت، بسیاری از شاخص‌ها، بعد از آرامش اولیه، روند مناسبی را طی نکرده است. به عنوان مثال، دنیای اقتصاد (۱۳۹۷/۱۱/۹) تورم نقطه‌ای ملک در آبان ماه سال ۱۳۹۷ نسبت به همین ماه در سال ۱۳۹۶ را برای شهر تهران ۹۰ درصد اعلام کرده است. علاوه بر آن، مطابق آمار منتشره توسط نهادهای رسمی میزان اشتغال در سال

۱۳۹۸، بیش از ۵ درصد افزایش یافته‌است. از طرف دیگر چون مطابق تمام پیش‌بینی‌ها، نرخ تولید ناخالص داخلی در همان سال ۵ درصد کاهش می‌یابد؛ این وضعیت نشان می‌دهد که اصولاً بهره‌وری در سال ۱۳۹۸ پایین‌تر از سال ۱۳۹۷ بوده‌است. بنابراین، در سال‌هایی دولت دوازدهم، روند متعادلی برای سایر شاخص‌های اقتصادی و از جمله مسکن مشاهده نشد. این در حالی است که قیمت برخی از مقولاتی که در جذب سرمایه‌های نقدی جایگاه ویژه‌ای را به خود اختصاص می‌دهند، به شدت افزایش یافته‌است. در مجموع و طبق اعلام مقامات رسمی در دولت سیزدهم، در دوره هشت ساله دولت‌های یازدهم و دوازدهم، قیمت مسکن بیش از ۷۰۰ درصد افزایش یافته‌است. ظاهراً با ادامه تحریم‌ها و سیاست‌های واکنشی در مقابل بازار مسکن، بحران‌های دولت‌های قبلی به دولت سیزدهم هم سرایت نموده و این دولت که در ابتدا ادعا داشت سالیانه یک میلیون مسکن خواهد ساخت اکنون که قریب به یک سال از عمر آن می‌گذرد در تحقق این مهم، موفقیت چندانی به دست نیاورده و با شرایط کنونی، در آینده نزدیک هم به آن نخواهد رسید. به عنوان مثال، هر چند بازار اجاره پس از عبور تورم در این بخش از مرز ۵۲ درصد در انتهای سال ۱۴۰۰، اندکی ثبات یافت، اما در ابتدای امسال (۱۴۰۱)، این نرخ بالاتر از ۴۵ درصد قرار دارد که نشان می‌دهد تورم اجاره بها بسیار بیشتر از تورم عمومی است.

جدول ۱. مقایسه سیاست‌های مسکن شهری در ایران و جهان و پیامدهای آن

توضیحات	نتایج	سایر کشورها	ایران				نوع سیاست
			تا ۵۷	۵۷ تا کنون	پنجاهه	پنجاهه	
کنترل قیمت‌ها	+	کره	-	✓	....	....	سیاست کنترل بازار زمین
اعطای وام	+	چین؛ سنگاپور	+	✓	+	✓	سیاست کمک‌های مالی
واگذاری به فقرا	+	مالزی	....	....	....	....	سیاست تولید برای اجاره
با نظارت دولت	+	چین	-	✓	....	....	سیاست خصوصی سازی
حذف دولت رفاه	-	انگلیس	-	✓	....	....	سیاست تاچریسم
دولت و مردم	+	کره	+	✓	+	✓	سیاست مسکن یارانه‌ای
	....	....	-	✓	....	....	طرح زمین - خدمات
سیاست رفاه اجتماعی	+	چین	....	....	....	....	سیاست خانه‌سازی اجتماعی
یارانه مستقیم	+	اغلب کشورها	+	✓	+	✓	سیاست ساخت مسکن دولتی
به صورت محدود	+	سنگاپور	+	✓	+	✓	ساخت واحدهای اجاره‌ای به شرط تملیک
مسکن اجتماعی	+	مالزی	+	✓	+	✓	سیاست احداث مسکن ارزان قیمت
بسیار محدود	+	سنگاپور؛ چین	-	✓	-	✓	سیاست ترویج مالکیت مسکن
در قالب توسعه پایدار	+	مالزی	+	✓	....	....	سیاست صنعتی کردن تولید مسکن

منبع: اسمعیل‌پور و همکاران (۱۳۹۶) و مبانی نظری

دلایل بسیاری برای این روند مطرح است که شاید یکی از مهمترین آنها این است که بازدهی دارایی‌های سرمایه‌ای به شدت افزایش یافته و همین امر، بخش زیادی از سرمایه‌های سرگردان بازار را به بخش سهام، طلا، دلار و حتی خودرو روانه نموده و بازار مسکن را دچار افت و خیزهای شدیدی نماید. علی‌رغم این وضعیت، به نظر می‌رسد با اتخاذ سیاست‌های مناسب و تدوین راهکارهای دقیق، می‌توان روند موجود را به خوبی مدیریت و کنترل نمود. کما این که برخی از کشورها که در زمینه مسکن شرایطی مشابه ایران داشته‌اند، با استفاده از سیاست‌ها و راهبردهای مشخص (جدول ۱)، در این زمینه موفقیت‌های مناسبی به دست آورده‌اند. به خصوص در این ارتباط تجارب کشورهای چون کره و اندونزی که شرایطی نسبتاً همانند ایران داشته‌اند، بسیار ذی‌قیمت بوده و دولت می‌تواند با استفاده از این تجارب، بخش قابل ملاحظه‌ای از مشکلات این حوزه را با کمترین تنش، رفع و رجوع نموده و ضمن کنترل روند اسکان غیررسمی، در زمینه مسکن فقرای شهری، گام‌های موثری بردارد. گرچه بسیاری از سیاست‌های مورد توجه این کشورها، در ایران هم مدنظر بوده‌است، اما این سیاست‌ها اغلب به طور ناقص و گاه بی‌ارتباط با برنامه‌های بالادستی به مرحله اجرا درآمده‌است (صابری فر، ۱۳۹۷) و به همین دلیل، نتایج مورد انتظار را در پی نداشته‌است.

### نتیجه‌گیری و پیشنهادات

تاکنون برخی بر این باور بوده‌اند که مسکن و محیط مسکونی، اهمیت قبلی خود را از دست داده‌است و دیگر فضاهای بیرون از خانه، بیشترین زمان حضور انسان را به خود اختصاص می‌دهد. اما، بروز چالش‌هایی چون همه‌گیری کرونا، نشان داد که هنوز هم مسکن، بهترین پناهگاه فرد و خانواده وی بوده و اهمیت آن نه تنها کم نشده، بلکه کارکردهای جدیدی به آن افزوده شده‌است و به همین دلیل، ضرورت دارد که برنامه‌ریزی‌های اصلاحی و زیربنایی، در این حوزه بهتر و اساسی‌تر مدنظر قرار گیرد (خورشیدیان، ۱۴۰۰).

در ایران نیز همچون همه کشورهای جهان، توجه به مقوله مسکن و سرپناه، از قدیم‌الایام مطرح بوده‌است. اما، دولت‌ها و سیاست‌گذاران، روند و قاعده دقیق و مدونی را مدنظر نداشته و بیشتر سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌های تدوین شده، از نوع واکنشی بوده‌است. واقعیت آن است که هریک از دولت‌هایی که زمام امور را به دست گرفته‌اند، شرایط قبل از خود را فاجعه بار و دوران تصدی خویش را دوران ایده‌آل معرفی نموده‌اند. اما شرایط بازار مسکن در طی مدت مورد بررسی، هیچگاه شرایط ایده‌آلی نداشته و با تقاضا هماهنگ نبوده‌است. به عنوان مثال، در دوران قبل از انقلاب، نرخ تورم تک رقمی ابتدای دوره به بالای ۲۵ درصد رسید و متعاقب آن قیمت مسکن ۵۰۰ درصد افزایش پیدا کرد. این روند برای دولت موسوی به عنوان باثبات‌ترین دولت ابتدای پیروزی انقلاب، اگرچه در ارتباط با تورم تکرار نشد و تورم در این دوره کاهش محسوسی پیدا نمود، اما افزایش ۲۰۰ درصدی قیمت مسکن را در پی داشت. دولت سازندگی با آن که مشکلات دوران جنگ را نداشت و تورم چندانی را تجربه نکرد، اما میزان رشد قیمت مسکن را تا ۴۰۰ درصد باعث گردید. در دولت اصلاحات نیز با وجود کاهش نرخ تورم، همچنان قیمت مسکن تا ۳۷۰ درصد رشد پیدا نمود. در دولت نهم و دهم نیز تورم و افزایش قیمت رکورد زده و تقریباً به دو برابر دوره قبل از خود (تورم ۲۵ درصد و رشد قیمت مسکن ۶۰۰ درصد) رساند. در دولت یازدهم، اگرچه در ۴ سال اول موفقیت‌های مناسبی به دست آمد (تورم حدود ۱۰ درصد و رشد



قیمت مسکن در همین حدود)، اما در سال‌های انتهایی خود باز هم تجربیات قبلی را تکرار نموده و در طی هشت سال، تورم این بخش را به ۸۰۰ درصد رساند (شکل ۳).



شکل ۳. تورم بخش مسکن از دولت هويدا تا روحانی

در دوره ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲ برای هر یک درصد رشد اقتصادی حدود ۲۳ میلیارد دلار هزینه گردید، ولی این رقم در دوره قبل کمتر از ۵ میلیارد بود. با این وجود، رشد اقتصادی نه تنها بیشتر نشد که در سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ منفی گردید. این در حالی بود که سیاست تثبیت نرخ ارز در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ و افزایش بی‌رویه نقدینگی و در نهایت وجود تورم افسار گسیخته در این دوره، اقتصاد کشور را گرفتار رکود تورمی ساخت (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳). مسکن در این دوران شرایط به مراتب بحرانی‌تری داشت. چرا که اصولاً رشد اقتصادی کم به معنای کاهش قدرت خرید و توان اقتصادی خانوارها برای ورود به بازار مسکن و همچنین افزایش نرخ اجاره‌نشینی و در نهایت افزایش نابرابری در بهره‌مندی از مواهب مسکن است.

به طور کلی، حجم نقدینگی بالا در شرایط نبود فضای مناسب کسب و کار و عدم تخصیص بهینه منابع به فعالیت‌های مولد، اقتصاد کشور را در برابر تهدید بالقوه انتقال نقدینگی به بازارهای مالی به ویژه بازار ارز و طلا و با هدف سوداگری و استفاده از فرصت‌های سودآور قرار می‌دهد. نتیجه طبیعی این روند، افزایش فزاینده نرخ ارز بوده که خود موجب بی‌ثباتی اقتصادی و همچنین بی‌اعتبار شدن سیاست‌های دولت می‌گردد. البته باید توجه داشت که اثرپذیری قیمت مسکن تنها محدود به برنامه و نگاه دولت در سیاست‌های کلان اقتصادی و بخش مسکن نیست، بلکه این عامل از سایر متغیرهای بازاری این حوزه متاثر می‌گردد (جدول ۲).

در واقع، اگر اقتصاد همچنان در رکود تورمی به سر ببرد، باید انتظار تقاضاهای سوداگرانه در بازار مسکن را داشت. مگر این حرکت معکوس شده و نرخ رشد اقتصادی بهبود پیدا نموده و فضای کسب و کار رونق یابد. در آن صورت، نقدینگی جامعه جذب فعالیت‌های تولیدی شده و زمینه سوداگری محدود می‌شود.

جدول ۲. عوامل برون‌بخشی موثر بر تحولات مسکن (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، ۱۴۰۰)

سال	عوامل برون‌بخشی تشدید - تخفیف یا تسریع - تاخیر ادوار بازار مسکن
۱۳۶۹-۱۳۶۸	مازاد شدید تقاضای مصرفی؛ رشد بالای اقتصادی، افزایش نرخ ارز
۱۳۷۵-۱۳۷۴	سیاست‌های انبساطی پولی؛ مناسب بودن تسهیلات خرید مسکن؛ افزایش نرخ ارز تداوم فشار تقاضا؛ کم بودن سودهای بانکی نسبت به تورم
۱۳۸۱-۱۳۸۰	ارائه تسهیلات خرید مسکن از سوی اکثر بانکها؛ محدودیتهای اعمال شده از سوی شهرداری تهران؛ رشد بالای اقتصادی کشور؛ تداوم فشار تقاضا
۱۳۸۶-۱۳۸۵	سیاست‌های انبساطی پولی؛ افزایش درآمد های نفتی؛ تداوم فشار تقاضا؛ کاهش دستوری سودهای بانکی
۱۳۹۱-۱۴۰۰	رشد قیمت ارز؛ تورم عمومی بالا؛ جلوگیری از تقویت تقاضا در سالیان قبل و به تبع ، انباشت تقاضا؛ کم بودن سودهای بانکی نسبت به تورم

به طور خلاصه، بازبینی کامل برنامه‌های اقتصادی با نگاهی به تاثیرات آن در بخش مسکن و ارزیابی شاخص‌هایی مانند میزان دست‌یابی به اهداف از پیش تعیین شده در برنامه‌های بالادستی (برنامه‌های پنج‌ساله و سند چشم‌انداز) اولویت اول محسوب می‌گردد. همچنین، ارزشیابی دقیق و علمی ضریب موفقیت دولتها در نحوه‌ی استفاده از منابع مالی و چگونگی مدیریت آنها و تاثیرات این مدیریت بر بخش مسکن ضروری به نظر می‌رسد که می‌توان با بهره‌گرفتن از ظرفیت مراکز علمی و دانشگاهی و بررسی موشکافانه‌ی نتایج حاصل از تجربیات این چند دوره، به آن دست‌یافت.

## References

- Abbasinejad, H. & Yari, M. (2008). The Impact of Oil Shocks on Housing Prices in Iran. *Journal of Economic Research*, 1, 59-77. (in Persian)
- Amirnejad, H. & Mojtahedi, F. (2014). Factors affecting price of agricultural land in Qaemshahr Township. *Journal of Agricultural Economics*, 6(24), 93- 106.
- Askari, H. & Chegini, A. (2006). Determining the factors affecting housing prices in the provinces of the country. *Housing Economics Quarterly*, 40, 43-19. (in Persian)
- Azizi, M. M. (1996). *Analysis of the process of housing programs in Iran*. Tehran: National Land and Housing Organization. (in Persian)
- Azizi, M. M. (2003). The place of housing indicators in the housing planning process. *Journal of Fine Arts*, 17, 31-42. (in Persian)
- Azizi, M. M. (2005). An Analysis of the Status and Transformation of Urban Housing Indicators in Iran. *Journal of Fine Arts*, 23, 31-19. (in Persian)
- Azizi, S. (2006). Small housing in the country's development plans. *Housing Monthly*, Preface, 11-23. (in Persian)
- Bastani, A. & Rezaei, J. (2008). Analysis of the housing market. *Journal of Business Studies*, 30, 64-47. (in Persian)
- Buckley, R. & Jerry, K. (2005). *Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations*, Res Obs: World Bank.

- Central Bank of the Islamic Republic of Iran. (2018). *The situation of the housing market in Iran*. Tehran: Central Bank of the Islamic Republic of Iran. (in Persian)
- Dejakam, L. (1996). *Government and housing issue*. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development. (in Persian)
- Esmaelpoor1, N., Zare Roudbezani, M. & Nasrian, Z. (2017). Investigation and Analysis of Urban Housing Policies in Asia's East and Southeast Countries. *Construction engineering and housing science*, 21, 33-19. (in Persian)
- Habibi, M. (2004). *From the city to the city*. Tehran: University of Tehran Press. (in Persian)
- Javadi, M. H. (1996). *Government experiences in low-cost housing*. Tehran: Ministry of Housing. (in Persian)
- Katozian, M. A. (2005). *Iran's political economy*. Nafisi and Azizi translation. Tehran: Markaz Publishing. (in Persian)
- Maher, C. (1994), Housing prices and geographical scale: Australian cities in the 1980s. *Urban Studies*, 31, 5–27.
- Ministry of Roads and Urban Development. (2014). *Review studies of the comprehensive housing plan, strategic document and macro perspective of the housing sector on the horizon of 2026*. Tehran: National Land and Housing Organization. (in Persian)
- Mohammadzadeh, P., Panahi, H. & Al-Imran. A. (2017). Investigating the relationship between land prices and housing prices in Iran. *Journal of Applied Economic Theories*, 3 (1), 89-114. (in Persian)
- Motiei Langroudi, H. & Bakhshi, Z. (2011). The role of housing improvement credits in empowering and sustaining the rural population. *Journal of Human Research*, 72, 31-46. (in Persian)
- Pert, A. & Liddicoat, S. (2020, July 20). Architecture and design in a post-pandemic world. Retrieved from [pursuit.unimelb.edu.au: https://pursuit.unimelb.edu.au/articles/architecture-and-design-in-a-post-pandemic-world](https://pursuit.unimelb.edu.au/articles/architecture-and-design-in-a-post-pandemic-world).
- Program and Budget Organization. (1967). *Third development plan performance report*. Tehran: Program and Budget Organization. (in Persian)
- Saberifar Rostam (2018). *History of Iranian-Islamic cities*. Tehran: Payam-e-Noor University Press. (in Persian)
- Salama, A. M. (2020). *Coronavirus questions that will not go away: interrogating urban and socio-spatial implications of COVID-19 measures*. *Emerald Open Research*. Retrieved from <https://doi.org/10.35241/emeraldopenres.13561.1>
- Shinm, Y., An, S. H., Cho, H.H., Kim, G.H. & KANG, K.I., (2009), Application of information technology for mass customization in the housing construction industry in Korea. *Automation in Construction*, 17, 831-838.
- Ziyari, K. (1995). *Cheap housing policy*. Tehran: Ministry of Housing, Tehran. (in Persian)