



چاری صادق، مسعود؛ اصغریور ماسوله، احمدرضا؛ صدیق اورعی، غلامرضا؛ کرمانی، مهدی و فیضی، مهدی (۱۳۹۷). کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت بر؛ مطالعه کیفی تجربه زیسته عاملان بازار مسکن مشهد. *جامعه‌شناسی نهادهای اجتماعی*، ۵(۱۲)، ۲۱۲-۱۷۹.

کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت بر؛ مطالعه کیفی تجربه زیسته عاملان بازار مسکن مشهد

مسعود چاری صادق^۱، احمدرضا اصغریور ماسوله^۲، غلامرضا صدیق اورعی^۳، مهدی کرمانی^۴ و
مهدی فیضی^۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۱/۱۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۵/۱۵

چکیده

این پژوهش که به واکاوی تجربه زیسته و شناخت ادراک عاملان بازار مسکن از کنش نهادهای فعال در حوزه مسکن می‌پردازد، اکتشافی، کیفی، کاربردی و مقطعی (۱۳۹۵-۱۳۹۶) است. بر این اساس تحلیل نظام‌مند مصاحبه‌های عمیق با ۲۲ نفر از فعالان حوزه مسکن در مشهد به روش نظریه زمینه‌ای با رویکرد اشتراوس و کوربین صورت گرفته است. در نهایت پدیده مرکزی تحت عنوان «کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت‌بر» به دست آمد. از جمله مقوله‌های اصلی به دست آمده به عنوان شرایط زمینه‌ای می‌توان به «رویدادهای کلان سیاسی اقتصادی فراملی»، «تحولات اجتماعی اقتصادی و سیاسی ملی» و «ساختارهای حقوقی قانونی کلان در ایران» اشاره داشت؛ شرایط مداخله‌ای متشکل از «شفافیت یا عدم شفافیت در برآوردهای اقتصادی» و «رونق یا رکود بازارهای رقیب» و شرایط علی شامل «عدم هماهنگی نهادی»، «اشفگی در تکالیف قانونی»، «الگوی مدیریتی ناکارآمد» و «عدم تخصیص بهینه منابع مالی» بوده است. اخذ راهبردهایی همچون «مسکن به مثابه ابزار تبلیغاتی»، «تصدی‌گری غیرحرفه‌ای»، «جانب‌داری از طرف‌های ذی‌نفع» و «جریان‌دهی سیل‌آسای سرمایه» منجر به پیامدهایی شامل «اتلاف منابع»، «تخریب رضایت‌مندی اجتماعی»، «سودبری نامتقارن»، «انگیزه‌زدایی از عرضه‌کنندگان» و «اختلال در روند بازار» شده است.

کلیدواژه‌ها: کنشگران نهادی؛ عاملان بازار مسکن؛ منفعت؛ نظریه زمینه‌ای.

- ۱- دکترای جامعه‌شناسی اقتصادی و توسعه، دانشگاه فردوسی مشهد charimasoud@gmail.com
- ۲- استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد (نویسنده مسئول)، asgharpour@um.ac.ir
- ۳- استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد، sedourae@um.ac.ir
- ۴- استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد، m-kermani@um.ac.ir
- ۵- استادیار گروه اقتصاد، دانشگاه فردوسی مشهد، feizi@um.ac.ir

۱- مقدمه و بیان مسأله

بازار مسکن در بسیاری از کشورها اهمیت به‌سزایی دارد (اکستل^۱ و همکاران، ۲۰۱۴: ۲). اهمیت مسکن تا جایی است که امروزه در کنار میزان باسوادی، درآمد سرانه اقتصادی و ... یکی از شاخص‌های توسعه‌یافتگی شناخته می‌شود (فرجی‌ملایی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳). در حقیقت برای بسیاری از خانواده‌ها، مسکن تنهاترین و بزرگ‌ترین دارایی است. برای بانک‌ها و مؤسسات مالی، املاک و مستغلات بزرگ‌ترین و مهم‌ترین جزء سهام و اوراق بهادار با پشتوانه رهنی^۲ هستند. بنابراین سیالیت بی‌انتهای در بازار مسکن، از جمله حباب مسکن، نه تنها به مالکین زیان می‌رساند، بلکه تخصیص اقتصاد در یک مقیاس بزرگ را با مشکل مواجه می‌نماید (جی، ۲۰۱۳: ۱-۲). اهمیت نوسان‌های قیمت مسکن برای دولت حتی می‌تواند بیشتر باشد، زیرا نوسان‌های قیمت مسکن و به‌ویژه افزایش‌های سریع آن از جمله تهدیدهایی است که هدف تضمین دسترسی آحاد مردم به مسکن را با چالش مواجه می‌کند (خلیلی عراقی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۴).

سیاست‌های پولی و مالی (تسه و همکاران، ۲۰۱۴؛ انجی و همکاران، ۲۰۱۳؛ شهبازی و کلانتری، ۱۳۹۱؛ قاسمی و همکاران، ۱۳۹۲)، نوسانات درآمد‌های نفتی، تولید ناخالص داخلی و نرخ ارز (مهرآرا و شهاب لواسانی، ۱۳۹۱)، عوارض شهرداری (ره‌نماء و قلی‌زاده سرابی، ۱۳۹۱)، شوک‌های درآمدی (جی، ۲۰۱۳)، نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، شاخص قیمت مصالح ساختمانی (قادری و ایزدی، ۱۳۹۵) بر روندهای قیمتی بازار مسکن تاثیرگذار است. که می‌تواند تبعاتی چون جدایی‌گزینی درآمدی (پانگالو، ۲۰۱۶) به دنبال داشته باشد.

بخش املاک و مستغلات نقش عمده‌ای در تولید ناخالص داخلی، اشتغال و سرمایه‌گذاری داشته و به‌عنوان محرک بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی عمل نموده‌است، به‌گونه‌ای که رونق و رکود این بخش تغییرات بسیاری بر سایر بخش‌ها و اقتصاد کلان را به همراه داشته‌است (محمودی، امامدوست و مایلی، ۱۳۹۳: ۸۶). از سوی دیگر یکی از مسائل ناشی از تصمیمات سیاسی، بروز چالش‌های ساختاری در فضای شهری به‌ویژه در قیمت زمین و مسکن شهری است (پیلهور و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۴۲). ضمن این‌که شوک‌های پول اثرات واقعی بر روی بازار مسکن داشته (لستریپز، ۲۰۰۲: ۱) و حتی نرخ بهره بالاتر، از شدت یافتن رونق بازار مسکن جلوگیری می‌کند (تیلور، ۲۰۰۷: ۴). نوسانات نرخ ارز نیز بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن

1- Axtell Rob

2- Mortgage backed security

تأثیرگذار است (کميجانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۲). همه این شواهد نشان می‌دهد که ارتباط چندگانه‌ای بین قیمت خانه‌ها، نقدینگی، اعتبار خصوصی و اقتصاد کلان وجود دارد (گودهارت و هافمن، ۲۰۰۸: ۳۱).

نکته مهم این است که در ایران نسبت به بسیاری از کشورهای دیگر، بخش مسکن از وزن و اهمیت بالاتری برای اقتصاد کشور، مردم و دولت برخوردار است. در غالب کشورها، ساختمان بیش از نیمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را شامل می‌شود. که در آن سهم مسکن به‌تنهایی حدود ۲۰ تا ۵۰ درصد است (ملکی و سجادیان، ۱۳۹۵: ۸۶). میانگین عرضه ده‌ساله مسکن برحسب تولید ناخالص داخلی بین سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۱۱ نشان می‌دهد کمترین سهم را با ۴/۵۶ درصد کشورهای کم‌درآمد و بیشترین سهم را با ۹/۱۲ درصد کشورهای با درآمد بالاتر از متوسط به خود اختصاص داده‌اند. همین آمار نشان می‌دهد که از منظر منطقه‌ای نیز، سهم عرضه مسکن در کشورهای خاورمیانه با درآمد بالاتر از متوسط با ۱۲/۹۰ درصد اولین رتبه را در جهان دارد (داسگبوتا و همکاران^۱، ۲۰۱۴: ۶-۷). این آمار نشان می‌دهد در همین مدت میانگین عرضه ده‌ساله مسکن برحسب تولید ناخالص داخلی به میزان ۱۴/۹ درصد بوده و جایگاه سوم را در بین ۹۰ کشور مورد بررسی کسب کرده است.

البته گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی در سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد که سهم بخش ساختمان از درآمد و تولید ناخالص ملی به ۷/۶ درصد در سال ۱۳۹۳ و ۶/۳ درصد در سال ۱۳۹۴ کاهش یافته است.^۲ بهر حال شاخص‌های کمی و کیفی ده‌گانه‌ای نشان از اهمیت ویژه بخش مسکن برای اقتصاد کشور و خانوار ایرانی دارد که عبارت‌اند از: سهم از ثروت خانوار ایرانی (املاک و مستغلات ۸۸ درصد خالص ثروت خانوار ایرانی را به خود اختصاص داده‌است)، سهم ۵۲ درصدی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور، سهم ۳۳ درصدی در سبد هزینه خانوار، سهم ۳۲/۸ درصدی در محاسبه شاخص تورم، عدم وابستگی به واردات، تناسب نیروی کار موردنیاز با ساختار تحویلات نیروی کار کشور، سهم در اشتغال (در حدود ۱۰ تا ۱۵/۴ درصد از نیروی فعال کشور)، تناسب افق سرمایه‌گذاری با انتظارات سرمایه‌گذاران ایرانی و خصوصی‌ترین بخش اقتصاد ایران (کوزه‌چی، ۱۳۹۳: ۱۱-۱۹). بنابراین رشد و رکود بخش مسکن بر رشد و رکود اقتصاد کشور موثر است (گاسپارنینه و همکاران^۳، ۲۰۱۴: ۴۱۹). عوامل متعددی بر عرضه، تقاضا و قیمت مسکن اثرگذارند. عواملی که در بازار موجب تغییر

1- Dasgupta, Basab; Lall, Somik V.; Lozano-Gracia Nancy

https://www.cbi.ir/category/EconomicReport_fa.aspx

۲- گزارش اقتصادی و ترازنامه ۱۳۹۴

3- Gaspareniene, Ligita; Venclauskiene, Deimante and Remeikiene, Rita.

در حجم و چگونگی عرضه و تقاضا می‌شوند عوامل درون‌زا و عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوک‌های مثبت و منفی نفتی، نوسانات بازار سرمایه، سیاست‌های دولت و غیره در بخش‌هایی جز مسکن تعیین شده و بر عملکرد بازار مسکن موثرند، عوامل برون‌زا می‌باشند (مومنی و سلیمانی، ۱۳۹۵: ۳۴) دولت‌ها پیوسته در تلاش بوده‌اند تا با ارائه طرح‌های مختلف هم تقاضای موثر و بالقوه مسکن را به یکدیگر نزدیک کرده و هم تعادلی را بین عرضه و تقاضای مسکن برقرار کنند. برخی دولت‌ها از طریق سیاست‌های پولی و مالی و سیاست‌های رفاهی (تیلور، ۲۰۰۷؛ گودهارت و هافمن، ۲۰۰۸؛ تسه و همکاران، ۲۰۱۴؛ انجی و همکاران^۱، ۲۰۱۳؛ انسل، ۲۰۱۴)، عده‌ای از دولت‌ها با ورود مستقیم به ساخت مسکن برای افشار کم‌درآمد و تاثیر بر عرضه مسکن (گیلبرت، ۲۰۱۴؛ لنز، ۲۰۱۴؛ مورالز و المیرال، ۲۰۱۵؛ گرانات‌هانسن، ۲۰۱۵؛ هیلبر و اسکانی، ۲۰۱۶) و یا تامین نهاده‌های تولید مسکن و عرضه زمین (وندرمولن و همکاران، ۲۰۰۸؛ ریتمایر، ۲۰۱۷) قصد برنامه‌ریزی و هدف‌گذاری در بازار مسکن را دارند که نتایج تحقیقات پیرامون تصدی‌گری نهاده‌های دولتی و تجربیات کشورهای مختلف نشان می‌دهد به علت نبود اطلاعات شفاف از میزان عرضه و تقاضا، هزینه زیاد ایجاد زیرساخت‌ها، عدم سازگاری این پروژه‌ها با شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقلیمی، نتیجه این دخالت نهادی بسته به نحوه اجرا متفاوت بوده است.

ساختار، ابزارهای اجرایی سیاست‌های مسکنی، توانمندی سازمان‌های مرتبط با ساخت‌وساز، همکاری با سرمایه‌گذاران، حمایت‌های باثبات از تولیدکنندگان (گرانات‌هانسن، ۲۰۱۵: ۳)، تطابق استراتژی‌های مختلف کشورها با شرایط مالی و نظارتی بازارهای محلی مسکن (هیلبر و اسکانی، ۲۰۱۶: ۵۶۹) و سیاست‌های واگذاری زمین (وندرمولن و همکاران، ۲۰۰۸: ۱) بر کارآمدی و نتیجه بخشی راهبردهای مسکنی کشورهای مختلف تاثیرگذار است. نکته اساسی این است که برای حل مسائل مشترک مسکنی در کشورهای مختلف علیرغم مشابه بودن مسئله، بایستی به دلیل شرایط مختلف اشاره‌شده، رویکردهای مختلف اتخاذ گردد (مورالز و المیرال، ۲۰۱۵: ۱).

در ایران نیز تاکنون طرح‌های مختلفی از جمله خانه‌سازی، تامین مالی مسکن، تعاونی‌ها، مسکن اجتماعی، شهرهای جدید و مسکن مهر پیاده‌سازی شده‌اند. اما مطالعات بسیاری در این

1- Nneji, O., Brooks, C., & Ward, C. W.

2- Ben Ansell

3- Michael Lens

4- Meg Elizabeth Rithmire

مقوله بیانگر این است که طرح‌های ارائه شده آن‌چنان که باید و شاید نتوانسته‌اند معضل مسکن کم‌درآمدها را از بین برده و یا حتی آن را تعدیل کند (اسفندی، ۱۳۹۴: ۱).
نهادهای مختلف دولتی و خصوصی در بخش مسکن فعالیت می‌کنند از جمله راه و شهرسازی، شهرداری، بانک مسکن، اتحادیه صنف بنگاه‌داران، دفتر فنی استانداری، دادگستری و ... که وظایف مختلفی از تامین مالی، نظارت، مدیریت و برنامه‌ریزی و یا تصدی‌گری مستقیم در بخش مسکن را شامل می‌شود. اما مطالعات جامعه‌شناختی محدودی درباره نهادهای متولی بخش مسکن انجام شده است.

طبق سرشماری عمومی نفوس مسکن ۱۳۹۵ جمعیت ۳,۰۱۲,۰۹۰ نفر در قالب ۹۱۷,۳۵۲ خانوار در شهر مشهد سکونت دارند. سکونت‌گاه‌های غیررسمی مشهد حدود ۱۳ درصد وسعت و حدود ۳۱ درصد جمعیت شهر مشهد را به خود اختصاص داده (مدیریت آمار، فناوری و تحلیل اطلاعات شهرداری مشهد) که ۹۴ درصد حاشیه‌نشینان دارای منازل قولنامه‌ای هستند (اجزاءشکوهی و همکاران، ۱۳۹۲: ۶۸). معادل ۴۳/۵ درصد از مساحت داخل محدوده شهری مشهد نیز جزء موقوفات در اختیار آستان قدس رضوی است.^۱

بنابراین با توجه به نقش نهادهای دولتی که خود را به‌عنوان کنترل‌کننده زمین یا بازار مسکن دانسته و آستان قدس که تکالیفی برای تامین زمین یا مسکن برای خود متصور است می‌توان بر خاص بودن وضعیت شهر مشهد صحنه گذاشت جایی که منفعت ذی‌نفعان با مسئولیت‌هایشان درهم‌تنیده و در کلان‌شهرهای ایران مشابه ندارد و در غیر ایران هم آن‌چنان فراگیر نباشد. شهری با جمعیت میلیونی مالکیت نهادی داشته باشد و از چنان کشش و بزرگی برخوردار باشد که کنشگران نهادی متفاوت را تحریک کند که چه‌بسا به رقابت و دخالت در این زمینه -بخش مسکن- بپردازند.

براین اساس است که پژوهش در زمینه کنشگران نهادی بازار مسکن مشهد نیاز به واریسی عمیق و کیفی داشته تا تصویر مناسبی از این وضعیت با تکیه بر ادراکات اجتماعی فعال و دخیل در این بازار نقش ببندد. هدف این پژوهش نظریه‌پردازی درباره فرایند کنش و تعامل عوامل نهادی دخیل در بازار مسکن در مشهد است. بنابراین مسئله اساسی این پژوهش واکاوی تجربه‌زیسته و شناخت ادراک عاملان بازار مسکن درباره رفتار نهادهای بخش مسکن است. بر این اساس، پرسش‌های زیر قابل طرح است:

- شرایط زمینه‌ای برای بروز رفتارهای خاص از سوی نهادها در بازار مسکن کدام‌اند؟

- چه شرایط علی و مداخله‌ای بر رفتار نهادها در بازار مسکن تاثیرگذار است؟
- راهبردهای آن‌ها در شرایط مختلف بازار مسکن چیست؟
- کنش نهادها در بازار مسکن چه پیامدهایی در پی خواهد داشت؟

۲- پیشینه پژوهش

نهادها، مسکن و منفعت

بازارها عرصه‌هایی از تعامل اجتماعی است که صرفاً می‌تواند طبق سه مسئله هماهنگ و اجتناب‌ناپذیر عمل کند. این سه مسئله شامل مسئله ارزش، مسئله رقابت و مسئله همکاری است (بکرت، ۲۰۰۷: ۳) و بر اظهار می‌کند که قیمت در بازار، نتیجه کشمکش اقتصادی است (سوئدبرگ، ۱۳۹۱: ۱۵۵-۱۵۴). در این بین نظریه بازی قدرت تبیین‌کنندگی قابل توجهی دارد. براساس نظریه بازی؛ در موقعیت‌های رقابتی که دو یا چند بازیگر هم‌زمان تصمیم می‌گیرند، نتیجه، بستگی به انتخاب هریک از آن‌ها دارد، لذا بهترین نتیجه وابسته به چیزی است که دیگران انجام می‌دهند. به همین دلیل بازیگر اعم از فرد یا گروه، باید علاوه بر در نظر گرفتن خواسته‌ها و توانایی‌های خود، خواسته‌ها و توانایی‌های دیگران را مدنظر قرار دهد (گلدار و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۲). بنابراین بازاری که در آن رقابت سرسختی بین بازیگران خرد و کلان و با انگیزه‌های ماجراجویی، تجربی و منفعت‌طلبی وجود دارد و هرکس به دنبال ایده خودش در این بازار است از پیچیدگی برخوردار است و نتایج کنش عاملان با عدم قطعیت مواجه خواهد شد.

عاملان بازار مسکن را می‌توان به پنج دسته کلی شامل سازندگان مسکن، واسطه‌گران واسطه‌ای، مشاوران املاک، مصرف‌کنندگان واقعی (مردم) و نهادهای متولی مسکن تقسیم‌بندی کرد. که هریک دارای علائق و منافع مختلف و گهگاه متضادی هستند. ذی‌نفعان بازار زمین و مسکن در دسته نهادها، در قالب نهادهای دولتی (راه و شهرسازی، بانک مسکن، دفتر فنی استانداری)، عمومی (شهرداری، آستان قدس و دادگستری (از حیث مسئولیت کارشناسی)) و خصوصی (اتحادیه صنف بنگاه‌داران، نظام‌مهندسی) قابل‌شناسایی است. این نهادها در رقابت با یکدیگر و یا تبانی و همکاری متقابل، با اهداف متعدد در بازار مسکن فعال می‌باشند.

هر سازمانی در بستر محیط خود فعالیت می‌کند و روابط متقابلی را با آن دارد؛ در نظریه نهادی، مسئله اصلی هم‌شکل شدن سازمان‌ها در مقابل فشارهای نهادی است؛ که نتیجه آن کسب مشروعیت برای سازمان است. اما برخی سازمان‌ها به فشارها و انتظارات نهادی پاسخ واقعی نداده، به هم‌شکلی در مقابل فشارهای سازمانی تظاهر می‌کنند. نتیجه این هم‌شکلی

می‌تواند پاسخ‌های نمادین یا واقعی باشد (ردادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳۲-۱۲۹). پیچیدگی بازار مسکن، ابهام در تکالیف دولتی در برابر تامین مسکن مردم، فرصتی را ایجاد کرده تا استراتژی‌های رفتاری نمادین در برخی مقاطع زمانی توسط بازیگران بخش مسکن اتخاذ گردد. رفتاری که با هدف تظاهر به انجام وظایف قانونی در تامین زمین و مسکن و یا نظارت بر کنشگران دیگر بروز نموده است.

نورث دولت را به‌عنوان حاکمی تفسیر می‌کند که سود خود را مشروط به دو قید، ماکزیمم می‌کند، اول، درجه رقابت سیاسی با رقبا و با سایر دولت‌ها و دوم، هزینه‌های معامله. به هر دو دلیل، ساختار حقوق مالکیت که محصول اجتماعی را حداکثر می‌کند، ممکن است رانت انحصاری درازمدت حاکم را حداکثر نکند. حاکم برای تثبیت قدرتش، با ساختار حقوق مالکیتی موافقت خواهد کرد که به نفع گروه‌هایی باشد که دسترسی نزدیک به حاکمان دارند و می‌توانند برای حداکثرسازی درآمد حاکم مطلوب‌تر باشند. رویکرد جامعه‌شناختی به اقتصاد نهادی بر روابط شبکه‌ای بخصوص مرکزیت (اهمیت) بازیگران و موقعیت اجتماعی یا نقش اجتماعی آن‌ها تاکید می‌کنند. پیوندهای میان بازیگران، روابط طی زمان مانند روابط مقامات رسمی و غیررسمی، قراردادهای مستمر، جریان‌های معاملات در بازارها و روابط اجتماعی است (ریشتر، ۱۳۸۷: ۷۴-۶۵). از این‌روست که ساختار حقوقی کلان و سیاست‌های کلان اقتصادی در زمینه بازار مسکن می‌تواند با هدف حمایت از گروه‌های ذینفع مختلف اتخاذ و یا پایدار بماند و پیامد این رانت سودبری نامتقارن بازیگران بازار مسکن طبق نفوذ اقتصادی که دارند، خواهد بود.

نهادگرایان به دلایلی از جمله وجود اطلاعات نامتقارن که به‌شدت در مورد زمین و مسکن صادق است، کارآمدی نهادها را توصیه می‌کنند. از نظر آن‌ها راه‌حل تخصیص بهینه منابع در بازار از طریق ارتقای پیوسته نهادها در چارچوبی دموکراتیک است و رویکرد مطلوب آن‌ها توانمندسازی بخش غیردولتی و خصوصی است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۸۶). به‌عبارت‌دیگر رویکرد حکمرانی در بخش مسکن ضروری است. حکمرانی فرایندی است که سیاست‌های درست به‌گونه‌ای کارآمد فرموله و اجرا می‌شوند و در نهایت احترام شهروندان و مردم (طیب نیا و نیکونسبتی، ۱۳۹۲: ۱۱۴) را به دنبال دارد. دولت‌های مختلف نیز سیاست‌های متفاوتی در عرصه زمین و مسکن اتخاذ کرده‌اند که نتیجه آن نشان‌دهنده کارآمدی این برنامه‌ریزی‌ها برای کاهش سطح چالش مسکن و ایجاد رضایت‌مندی مردمی خواهد بود.

طبق رهیافت اقتصاد سیاسی نیز، شهر محل تمرکز نیروهای سیاسی و اقتصادی یعنی

ثروت، قدرت و امتیازات و محصول انباشته شده است. لذا شهر عرصه تجلی نابرابری‌های ناشی از تصمیمات اصحاب قدرت و ثروت در مقیاس ملی و فراملی است. هرکدام در صورت کسب این جایگاه به دنبال شکل‌دهی به روابط مکانی-فضایی موردنظر خود و در صورت لزوم تأمین منافع صنف خویش می‌باشند (لشگری تفرشی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۹-۵۷). لذا با توجه به این که از دیرباز تاکنون زمین و مسکن به‌عنوان منبع قدرت، ثروت و قدرت اقتصادی همواره مطرح بوده است (محمودی و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۴)؛ نهادهای متولی بخش زمین و مسکن می‌توانند با ممانعت از توسعه محدوده شهری (دوکینز و نلسون، ۲۰۰۲: ۲)، تصویب آیین‌نامه‌های محلی^۱ (گیورکو و مولی، ۲۰۱۵: ۱) مدیریت کاربری اراضی و تعیین اولویت‌های آمایشی و سرمایه‌گذاری، بر روندهای بازار مسکن تاثیر بگذارند.

طبق نظریات ذکرشده، بازار مسکن متشکل از فرایندهای کنش متقابل بین فعالان بازار است که با هدف منفعت‌بری در رقابت و همکاری با یکدیگرند و هریک براساس انگیزه‌های خود دست به انتخاب می‌زنند. در این بازی، کنشگران نهادی که از قدرت و موقعیت رقابتی متمایز و ناهمگونی برخوردار هستند ناچارند به تصمیم هم‌زمان دیگر کنشگران که می‌توانند عاملان درون بازار مسکن یا عاملان برون بازار در سطوح مختلف ملی و فراملی باشند، توجه نمایند. هر کنشگر نهادی، در مقابل فشارها و انتظارات تحمیلی، می‌تواند راهبرد مداخله مستقیم و تصدی‌گری تأمین مسکن را به‌منظور کاهش فشارها و تظاهر به کارایی انتخاب نماید؛ یا می‌تواند ایده پرداختن به تکالیف قانونی، حمایت و نظارت بر کنشگران حرفه‌ای و فن‌سالاران واقعی بازار مسکن را اتخاذ نماید. در این میان عدم قطعیت اطلاعات بازار مسکن، هزینه‌های معامله و ساختار حقوق مالکیت موجب ایجاد رانت و جانب‌داری از برخی فعالان بازار به‌منظور حداکثرسازی منفعت خواهد شد. اما کارآمدی سیاست‌ها و شکل‌گیری رضایتمندی نیز از جمله پیامدهای مورد انتظار دولت در اجرای برنامه‌ریزی‌های مسکن است که به دلیل تمرکز ثروت، قدرت و امتیازات در برخی از نهادهای فعال در بازار مسکن، آن‌ها می‌توانند سرمایه‌ها را هدایت و منافع صنفی خود را تأمین کنند که تبعات آن تجلی نابرابری در سودبری، اختلال در روندهای طبیعی بازار مسکن و ناهمگونی در توسعه‌یافتگی مناطق مختلف شهر خواهد بود.

۳- روش تحقیق

بازار یک سیستم پیچیده^۲ است زیرا تعداد زیادی، تعامل‌های غیرخطی بین کنشگران آن

1- local government regulations

2- complex

وجود دارد (گیلبرت، ۲۰۰۷: ۳) و وابستگی‌های زیادی بین اجزاء (ماکال و نورث، ۲۰۰۸: ۱۰۳) دیده می‌شود. از سوی دیگر بازار مسکن پویا و نتیجه رقابت استفاده‌کنندگان است (فیلاتووا و همکاران، ۲۰۰۹: ۱). چنین خصایصی اهمیت کنش‌های متقابل نمادین بین عاملان بازار و لزوم توجه به ادراکات این کنشگران به جهت فهم و تفسیر ابعاد، مکانیزم‌ها و فرایندهای جاری در آن را روشن می‌سازد. به لحاظ معرفتی یکی از روش‌های پژوهشی مناسب برای فهم چگونگی ظهور یک پدیده اجتماعی فرهنگی معین به تبع رخداد زنجیره متناوب و مداومی از کنش‌های متقابل نمادین در دایره زندگی روزمره عاملان اجتماعی و همچنین شناسایی شرایط حاکم بر چنین پدیده‌ای، نظریه زمینه‌ای است (هیس و کولی، ۲۰۰۴: ۱۴۲). همان‌گونه که گلنیز (۲۰۰۲) تاکید دارد، نظریه زمینه‌ای روشی نظام‌مند و دقیق برای مفهوم‌سازی در راستای فهم پدیده‌های پیچیده و چند سطحی است. چگونگی نقش‌آفرینی عاملان نهادی در بازار مسکن نمونه‌ای از چنین پدیده‌هایی است.

پژوهش حاضر از لحاظ هدف پژوهش اکتشافی، از لحاظ فرایند اجرای پژوهش کیفی و از لحاظ نتایج پژوهش کاربردی است. همچنین این تحقیق به لحاظ معیار زمان، مطالعه مقطعی^۲ (۱۳۹۵-۱۳۹۶) و توصیفی-تبیینی است. به دلیل این‌که هدف اصلی فهم و تفسیر ادارک مصاحبه‌شونده‌ها نسبت به پدیده مورد بررسی بود از روش مصاحبه فردی عمیق شبه-ساختارمند^۳ برای گردآوری اطلاعات استفاده شد تا مصاحبه‌شونده بتواند آزادانه به ایده‌های خود پیرامون هدف اصلی پژوهش بپردازد. اما به منظور عدم انحراف از موضوع، یک چهارچوب کلی برای پرسش‌های مصاحبه در نظر گرفته شد. برای تنظیم این سئوالات کلی از پیشینه نظری، تحقیقات تجربی و تجارب پژوهشگران پیرامون عوامل و شرایطی که موجب شده نهادهای متولی مسکن، مسیرها و سیاست‌های متفاوتی اتخاذ نمایند و پیامدهای مختلفی در سطح جامعه (مشهد) تجلی یابد، استفاده گردید. البته در طول مصاحبه برای پرهیز از جانب‌داری و تحمیل نظر خود سعی شد ابتدا موضوعات کلی طرح و تجربه مصاحبه‌شونده‌ها اخذ گردد. پس از هر مصاحبه نیز خلاءها و طرح کلی سئوالات بین پژوهشگران مورد بحث قرار گرفت و نتایج این مباحثات به منظور دستیابی به نتایج بهتر در مصاحبه‌های بعدی مدنظر قرار گرفت.

جامعه آماری تحقیق شامل فعالان حوزه مسکن است. در مرحله گردآوری اطلاعات کیفی از

1- Heath Helen & Cowley Sarah

2- cross – sectional

3- Semi-structured In-depth Individual Interview

نمونه‌گیری نظری استفاده شد که توسط گلپزر و اشتروس ابداع شد (فلیک، ۱۳۹۱: ۱۳۸). بدین منظور با تعداد ۱۱ نفر کنشگران وابسته به سطح نهادی (راه و شهرسازی، بانک مسکن، شهرداری، دفتر فنی استانداری، نظام‌مهندسی، آستان‌قدس، اتحادیه صنف بنگاه‌داران و کارشناسان دادگستری)، ۴ بنگاه‌دار و ۴ سرمایه‌گذار واسطه‌ای (بخر بفروش)^۱ و ۳ نفر سازنده مصاحبه انجام شد. شرکت‌کنندگان حاضر در پژوهش شامل ۲۲ نفر در دامنه سنی ۲۳ تا ۶۳ سال و با میانگین سنی ۴۰ سال، با سابقه تجربی بین ۵ تا ۳۰ سال و میزان تحصیلات بین دیپلم تا دکتری بودند. در انتخاب مشارکت‌کنندگان از نمونه‌گیری هدفمند استفاده شد به طوری که در سطح نهادی با کارشناسان و مسئولین مرتبط با حوزه زمین و مسکن در نهادهای متولی مسکن مصاحبه انجام شد و در انتخاب بازیگران دیگر بازار مسکن (بنگاه‌داران، سرمایه‌گذاران واسطه‌ای و سازندگان) از نمونه‌گیری گلوله برفی با معیار تجربه طولانی‌مدت در بازار بهره گرفته شد.

گردآوری داده نیز به صورت فرایند «رفت و برگشتی» (کرسول، ۱۳۹۴: ۸۸-۸۷)، تا وقتی که طبقات اطلاعات اشباع شد، ادامه یافت. برای کدگذاری و گروه‌بندی مفاهیم از عناوین و مفاهیم مورد استفاده در نظریه‌های جامعه‌شناسی، مقوله‌های تعیین شده توسط محققان و یا مفاهیم بکار رفته از سوی مشارکت‌کنندگان استفاده شد. پس از هر مصاحبه داده‌ها پیاده‌سازی و مفهوم‌سازی شد و سپس زیرمقولات در قالب مقولاتی کلان‌تر و انتزاعی‌تر دسته‌بندی شد تا جنبه‌های نهان و روند اصلی موجود در داده‌ها نمایان شود.

پس از شکل‌گیری نقشه مفهومی در قالب مدل نظری که از متراکم سازی مفاهیم و ارتباط منطقی مقوله‌ها به بروز نظریه منتهی شد، مشاهده گردید که به دلیل ایجاد تصویری واضح از طبقات موجود، با انجام مصاحبه‌های بیشتر مقولات قبلی تکرار و بر طبقات مربوط به مقوله‌های اصلی و فرعی افزوده نشد و یا موجب تعدیل آن‌ها نگردید. در این مرحله به دلیل اشباع نظری انجام مصاحبه‌های بیشتر متوقف شد.

تجزیه و تحلیل و کدگذاری اولیه داده‌های هر مصاحبه قبل از مصاحبه بعدی صورت می‌گرفت. در کل، ۱۹۵۰ دقیقه مصاحبه انجام و مورد تحلیل دقیق قرار گرفت. اشتراوس و کوربین انواع طبقاتی را مشخص کرده‌اند که درباره پدیده محوری می‌توان شکل داد. این طبقات شامل شرایط علی (عواملی که موجب پدیده محوری شده‌اند)، استراتژی‌ها (اقدامات اتخاذ شده

۱- خریداران به دو دسته مصرف‌کننده نهائی و سرمایه‌گذار تقسیم می‌شوند که به دومی در اصطلاح غیررسمی بازار، بخر بفروش گفته می‌شود.

در پاسخ به پدیده محوری)، شرایط مداخله‌گر و زمینه‌ای (عوامل وضعیتی عام و خاص که برای استراتژی‌ها تاثیر می‌گذارند)، و پیامدها (نتایج حاصل از به‌کارگیری استراتژی‌ها) می‌شوند (کرسول، ۱۳۹۴: ۸۸).

برای تجزیه و تحلیل مصاحبه‌ها از تکنیک تحلیل مقایسه‌ای مداوم گلنیر و اشتراوس استفاده شد. به نحوی که سطر به سطر متن مصاحبه مطالعه و عبارت‌های کوتاهی به‌عنوان برجسب‌ها، به هر جزء از مصاحبه نسبت داده شد که این کدها نشان‌دهنده پدیده‌های مشهود در داده‌ها بودند. کدهای باز در زیر هم قرار می‌گرفت سپس کدها با یکدیگر و با سایر کدهای حاصل از مصاحبه‌های قبلی مقایسه شد. در این مرحله با مراجعه مکرر به بخش‌هایی از متن مصاحبه که مفاهیم به آن‌ها ارجاع شده بودند و همچنین یادنوشته‌ها^۱، شباهت‌ها و تفاوت‌های کدها باهم مقایسه شده و مفاهیم مشابه در کنار یکدیگر و در قالب گروهی جدید قرار می‌گرفتند. براساس مشترکات کدهای زیرمجموعه برای طبقه نوظهور، مفهومی ساخت شده و به آن اختصاص می‌یافت. ماحصل کدگذاری باز، فهرستی از کدها و مقولات فرعی است که به بخشی از متن مصاحبه‌ها، منتسب شده است.

در ادامه به‌منظور پیدایش طبقات سطوح بالاتر و کشف ویژگی‌ها و ابعاد آن‌ها، پژوهشگران به سمت کدگذاری محوری پیش رفته و با مقایسه این مقولات فرعی، از طریق شناسایی ارتباطات و تمایزات بین آن‌ها، مقولاتی جدید به‌عنوان مفاهیم انتزاعی‌تر پدیدار شده و مقولات فرعی مشابه در کنار هم و در قالب یک مقوله اصلی سازمان‌دهی شدند. این مرحله از کدگذاری محوری از طریق استقراء به‌پیش رفت و سپس به‌منظور آشکار شدن وضعیت‌های علت و معلولی پدیده مورد بررسی، با بهره‌گیری از استدلال منطقی و رویکردی قیاسی، از طریق مراجعه مکرر به مقولات فرعی و متن مصاحبه‌ها، این مقولات اصلی در قالب شرایط مختلف، راهبردها و پیامدها طبقه‌بندی گردید. با تداوم کدگذاری‌ها، مقایسه پی‌درپی مقولات مختلف، بازبینی مفهوم‌سازی‌ها و انجام مصاحبه‌های تکمیلی، پدیده هسته‌ای «کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت بر» از دل این فرایند طولانی و تکراری آشکار و انتخاب شد. این مقوله مرکزی پیونددهنده مقولات و طبقات مختلف و نمایانگر مضمون اصلی پدیده مورد بررسی است.

اعتبارپذیری از طریق مشارکت طولانی‌مدت با محیط پژوهش (بیش از ۹ ماه حضور در بازار مسکن) و مشاهده مستمر رفتار عاملان و فرآیندهای بازار، بررسی پدیده از زوایای مختلف (فهم و تفسیر ادراک عاملان مختلف از رفتار کنشگران نهادی)، بازبینی مکرر کدگذاری‌ها طی فرایند

جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها و همچنین مقوله‌بندی گام‌به‌گام همکار تحقیق (استادان راهنما و مشاور) و بحث‌های مکرر پیرامون مفاهیم انتخاب‌شده و صحت و دقت انتساب مقوله‌ها به متن حاصل شد. از سه نفر از شرکت‌کنندگان قبلی و دو نفر از عاملان بازار مسکن که در تحقیق شرکت نداشتند نیز خواسته شد که نتایج پژوهش را با تجربه‌های خود مقایسه کنند.

برای تحقق انتقال‌پذیری، نمونه‌گیری نظری با حداکثر تنوع و همه‌جانبه‌نگری مآخذ داده‌ها صورت گرفت به طوری که تقریباً تمامی نهادهای متولی حوزه مسکن را در بر گرفت و در انتخاب بنگاه‌داران و سرمایه‌گذاران واسطه‌ای تنوع مکانی در شهر مشهد مدنظر قرار گرفت. سازندگان مسکن نیز براساس انواع مختلف انبوه‌ساز، سازنده حقوقی، سازنده حقیقی و تولیدکننده صنعتی انتخاب شدند. برای تاییدپذیری نتایج سعی شد با تکیه بر پرسیدن سئوالات باز و کدگذاری متن مصاحبه‌ها بدون هیچ‌گونه پیش‌نگری نظری، از سوگیری اجتناب شود. ضمن این‌که زمان کافی برای انجام مصاحبه‌ها اختصاص یافت.

۴- یافته‌های پژوهش

تعداد ۳۵۶ کد اولیه از مصاحبه‌ها، در کدگذاری باز به دست آمد که پس از دو مرحله کدگذاری محوری تعداد ۲۲ مقوله محوری در قالب شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌ای، شرایط علی، راهبردها و پیامدها احصاء شد و در نهایت طبق کدگذاری گزینشی پدیده هسته‌ای تحت عنوان «کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت بر» صورت‌بندی شد.

۴-۱- پدیده هسته‌ای : کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت بر

در این پژوهش مقوله «کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت بر» به‌عنوان «مقوله هسته‌ای» برگزیده شد. طبق تحلیل داده‌ها نهادهای دولتی و خصوصی برای منافع چون بهره‌گیری تبلیغاتی، حفظ ارزش سرمایه‌های سازمانی و جانب‌داری از طرف‌های مختلف، وارد بخش مسکن می‌شوند اما به دلیل عدم قطعیت و نبود شفافیت در بازار مسکن و همچنین وجود بازارهای رقیب در شهر مشهد مانند مؤسسات مالی و اعتباری غیرمجاز، محدودیت‌های منابع مالی این نهادها، ضعف هماهنگی در بین نهادهای نظارتی و مشخص نبودن برخی تکالیف قانونی، این سودبری به‌صورت نامتقارن برای کنشگران مختلف بخش مسکن رخ می‌دهد. بخشی از چالش سودبری از جمله بلوکه شدن سرمایه نهادها در بخش مسکن و بازخورد دومینوی ورشکستگی مؤسسات مالی و اعتباری به نهادهای متولی مسکن، در مشهد رخ داده است. ضمن این‌که علاوه بر بروز آثار نامطلوب در توسعه بی‌رویه شهرها، اتلاف منابع ملی و تحمیل برخی

هزینه‌ها به متقاضیان؛ درنهایت روند متعادل بازار مسکن مشهد را با مشکل مواجه کرد به طوری که علیرغم وجود مازاد عرضه برای برخی اقشار، حوزه مسکن مشهد با کمبود عرضه برای اقشار دیگر مواجه شده و این امر نشان‌دهنده بروز عدم تناسب در توزیع مسکن مناسب در مشهد است.

۴-۲- شرایط زمینهای

شرایط زمینهای متعددی بر رخداد پدیده‌هسته‌ای موثر بوده‌است. «رویدادهای کلان سیاسی اقتصادی فراملی» اولین شرط زمینهای است. این مقوله ناشی از جهانی‌شدن اقتصاد و تاثیرگذاری تصمیمات سیاسی اقتصادی در سطح فراملی از جمله موضوع تحریم‌ها است که این مقوله از طریق تغییر در قیمت کالاها و نفت و حتی تغییر مدیریت کشورهای دیگر به اقتصاد ایران و به تبع به بازار مسکن مشهد به‌عنوان مقصد توریست مذهبی منتقل می‌شود و می‌تواند روندهای بازار مسکن در این شهر را با تلاطم مواجه نماید. مشارکت‌کننده (۱۰) اظهار می‌کند:

«... برخی موارد سیاست‌های خارجی از جمله تحریم، شوک‌های نفتی و ... تاثیرگذار

است. اگر اقتصاد گول‌های دنیا دچار مشکل شود صدمات و آسیب‌های آن‌ها تاثیر

می‌گذارد...»

«تحولات اجتماعی اقتصادی و سیاسی ملی» به‌عنوان شرط زمینهای دیگر می‌توان اشاره داشت. شرایط اقتصادی و سیاست‌گذاری‌های کلان در بودجه‌بندی نهادهای متولی مسکن، تکلیف‌سازی غیرمعقول برای ایجاد زیرساخت‌ها و تزریق منابع مالی به حوزه مسکن و سایه‌افکنی مناسب‌های سیاسی برای تهیه و اجرای پروژه‌های کلان بخش مسکن و تغییر سیاست‌های پولی و مالی دولت می‌تواند بر رفتار و عملکرد نهادها موثر باشد.

شرط زمینهای دیگر «ساختارهای حقوقی قانونی کلان در ایران» نیز بر مقوله هسته‌ای موثر است. اختصاص حجم زیادی از اراضی مشهد به اوقاف با ماهیت دولتی و عمومی که نهادهای متولی متفاوتی (اوقاف، آستان قدس، گوه‌رشاد، سادات‌رضوی و ...) دارند، رواج معاملات قولنامه‌ای در مشهد و مخصوصاً حاشیه شهر، بروز شرکت‌های سرمایه‌گذاری و بعضاً کاغذی برای جذب سرمایه‌های سرگردان و نشأت گرفتن برخی مؤسسات مالی و اعتباری بحران‌ساز از مشهد منجر به شکل‌گیری این مقوله محوری شده است. با نهادهای مشارکت‌کننده (۶) می‌گوید:

«مرجع صدور مجوز مؤسسات مالی و اعتباری مشخص نیست. در هماهنگی بین

بانک، شهرداری، شهرسازی و نظام‌مهندسی ایراد است و یک قانون جامع در این

زمینه وجود ندارد که وظایف و مسئولیت‌های مدنی و اجتماعی آن‌ها را تبیین نماید.»

جدول ۱: مقوله‌های شرایط زمینه‌ای کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت بر

| مقوله‌های اصلی (محوری) | نمونه مفاهیم اولیه (باز) |
|--------------------------------------|--|
| رویدادهای کلان سیاسی اقتصادی فرامآمی | تاثیر اقتصاد سیاسی جهانی بر بازار مسکن ایران، تاثیر تحریم‌ها بر بازار مسکن، تاثیر انتخاب ریاست‌جمهوری آمریکا، تاثیر قیمت نفت بر اجرای طرح مسکن مهر |
| تحولات اجتماعی اقتصادی و سیاسی ملی | تاثیر شوک‌های سیاسی، تاثیر سیاست‌های دولت در اجرای طرح مسکن مهر، تاثیر سیاست‌های پولی دولت بر بانک مسکن، تاثیر نحوه خصوصی‌سازی بر بخش مسکن، تاثیر سیاست‌های اقتصادی دولت بر رونق و رکود |
| ساختارهای حقوقی قانونی کلان | تاثیر مسکن و شهرسازی بر زمین‌های خارج از شهر، مراجع مختلف صدور مجوز مؤسسات مالی و اعتباری، آیین‌نامه‌های موجود در بررسی حقوقی معامله، شدت یابی وقف در مشهد، رواج معاملات قولنامه‌ای، پدیداری شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسئله‌دار |

۴-۳- شرایط مداخله‌ای

شرایط مداخله‌ای تاثیرگذار بر مقوله هسته‌ای در پژوهش حاضر شامل دو مقوله محوری است. نخستین شرط مداخله‌ای «شفافیت یا عدم شفافیت در برآوردهای اقتصادی» است که از دو مقوله فرعی «عدم شفافیت» و «عدم پیش‌بینی» تشکیل شده که بر رفتار و عملکرد تصمیم‌گیران و تصمیم‌سازان در نهادهای متولی مسکن تاثیر گذار است. «عدم شفافیت» شامل زیر مقوله‌های نبود اطلاعات شفاف در زمینه عرضه و تقاضا در مقاطع مختلف، هزینه بالای جمع‌آوری اطلاعات و عدم تقارن در آگاهی یابی عاملان بازار از روندهای صعودی و نزولی است و «عدم پیش‌بینی» به‌پیش‌بینی‌ناپذیری روندهای آتی قیمت‌ها در نهادهای تولید و قیمت مسکن اشاره دارد که برنامه‌ریزی مسکنی را با پیچیدگی مواجه می‌کند. مشارکت‌کننده (۲) اظهار می‌دارد:

«اجرای قانون نیاز به بررسی نیازهای آتی سکونتی، نیازمند تعیین فروض جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی در تحولات آتی کشور داشت اما در عمل و اجرا در نظام حمایتی مسکن اشکالات متعددی وجود دارد از جمله نبود اطلاعات شفاف، تعدد نهادهای ارائه‌کننده یارانه‌ها و عدم هماهنگی بین آن‌ها، تشتت در عرصه اجرا و...»

شرط مداخله‌ای دیگر «رونق یا رکود بازارهای رقیب» است. بازارهای سرمایه‌ای، ارز، مصرفی، بازار پولی رقیب و وجود رقابت ناسالم در عرصه بانکداری، رونق یا رکود در صنعت و اشتغال جزء زیرمقوله‌های این شرط مداخله‌ای است که می‌تواند تامین مالی و نوع

تصمیم نهادهای بخش مسکن، برای مداخله در بازار مسکن را تحت تاثیر قرار دهد. این مفاهیم در قالب دو مقوله فرعی «بازار مصرفی رقیب» و «بازار پولی رقیب» طبقه‌بندی شده‌اند. مشارکت‌کننده (۶) می‌گوید:

«بانک‌ها واسطه مالی هستند براساس نیاز مشتریان و دیگر رقبا و در ملاحظه با تورم، نرخ تسهیلات ارائه می‌شود. اما رقابت ناسالم در عرصه بانک‌داری وجود دارد. اشکال فعالیت مؤسسات مالی و اعتباری این است که به ضوابط وزارت اقتصاد تن در نمی‌دهند.»

جدول ۲: مقوله‌های شرایط مداخله‌ای کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت بر

| مقوله‌های اصلی (محوری) | مقوله‌های فرعی | نمونه مفاهیم اولیه (باز) |
|---|-----------------|---|
| شفافیت یا عدم شفافیت در برآوردهای اقتصادی | عدم شفافیت | نبود اطلاعات شفاف یکی از اشکالات نظام حمایتی مسکن، نبود اطلاع واقعی مسئولین اقتصادی از کف بازار |
| | عدم پیش‌بینی | عدم پیش‌بینی دولت از افزایش تصاعدی مصالح در مسکن مهر، مواجهه مسکن مهر با چالش به دلیل تورم سالیانه، عدم برآورد درست دولت‌ها از وضعیت آتی بازار مسکن |
| رونق یا رکود بازارهای رقیب | بازار سرمایه‌ای | چالش بانک مسکن ناشی از فعالیت‌های ناصحیح ارزی، رکود بورس عامل ترغیب مردم به سپرده‌گذاری در بانک، متاثر شدن بازار از نوسانات قیمت دلار |
| | بازار مصرفی | تاثیر رونق صنعت و اشتغال بر بازار مسکن، نیاز مشتری عامل موثر بر نرخ تسهیلات |
| | بازار پولی رقیب | رقبای بانک مسکن عامل موثر بر تعیین نرخ سود تسهیلات، وجود رقابت ناسالم در عرصه بانک‌داری |

۴-۴- شرایط علی

در پژوهش حاضر شرایط علی موثر بر پدیده «کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت بر» به شرح زیر به دست آمد. تنوع مجریان پروژه‌های کلان در حوزه مسکن، نبود تعامل مستقیم و بهینه در بین آن‌ها، خدشه‌دار شدن نظام حمایتی و نظارتی و عدم هم‌افزایی در کارکردها، و وجود مراجع متعدد تصمیم‌گیر، مقوله فرعی «عدم همراهی نهادها» را شکل داده و زیرمقوله‌های ارجحیت منافع سازمانی، تصمیمات جزیره‌ای، تک‌نگری سازمانی به مسائل بازار مسکن، پدیدآورنده مقوله فرعی «فعالیت جزیره‌ای» است. مقوله فرعی «ناهماهنگی در ایجاد زیرساخت‌ها» نیز نشأت گرفته از مشکلات موجود در برنامه‌ریزی برای اجرای زیرساخت‌ها و

امکانات و مکان‌سنجی مناسب در اجرای پروژه‌های ملی در بخش مسکن است. این مقولات فرعی نمایان‌کننده اولین شرط علی «عدم‌هماهنگی نهادی» است. مشارکت‌کننده (۲) می‌گوید:

«نهادهای مختلفی در حوزه مسکن دخیل هستند که هماهنگی مناسبی در بین آنها وجود نداشته و در این خصوص برنامه‌ریزی جامعی در نوسازی، بازسازی و بهسازی مسکن وجود ندارد، این مسئله نیازمند وجود یک مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی، تعیین وظیفه‌مندی هر نهاد، اجرا و درنهایت کنترل و نظارت است.»

مشارکت‌کننده (۷) عنوان داشته‌است:

«همه نهادها مانند جزایری شده‌اند که هر یک خودش تصمیم‌گیری می‌کند. لازم است یک توافق‌نامه همه‌جانبه باهمه عوامل مصوب و اجرا کنند چون هم‌صدا و هم-

فکر نیستند و هر یک به دنبال منافع سازمانی خود هستند.»

شرط علی دیگر «آشفته‌گی در تکالیف قانونی» از دو مقوله فرعی تشکیل شده است. مقوله فرعی «آشفته‌گی در قوانین و مقررات» به مخدوش بودن قوانین مربوط به تولید و عرضه مسکن، ابهام در قانون پیرامون وظیفه‌مندی دولت برای تامین مسکن، تعارض وظیفه‌ای و فرآیندی در حیطه کار کارشناسی، ضعف در قوانین برگزاری مناقصه پروژه‌ها و مقررات برخورد با انجام نشدن تعهدات توسط تعاونی‌های مسکن ارجاع دارد. محدودیت‌های کارشناسی در نهادها، ضعف در نظارت فنی بر پروژه‌های ملی، خانه‌های خالی از سکنه و قیمت تمام‌شده مسکن، نیز بوجود آورنده مقوله «ظرفیت نظارتی» است.

همچنین «الگوی مدیریتی ناکارآمد» یکی از علل دیگر است. تحلیل‌ها نشان می‌دهد که شرط علی به دلیل نبود ریسک مدیریتی، ضعف برنامه‌ریزی هدفمند و تخصص‌گرایی و فقدان ثبات مدیریتی شکل می‌گیرد. که این ریزش‌رابط نیز به علت فقدان مطالعات همه‌جانبه قبل از اجرای پروژه‌ها، تصمیم‌های احساسی و شتاب‌زده، نبود نیازسنجی مناسب برای گروه‌های درآمدی، در نظر نگرفتن ظرفیت علمی، اجرایی و نظارتی نهادها، میزان ثبات مدیریتی و تغییر و تحول در مسئولین استانی و شهری ظهور می‌یابند. مشارکت‌کننده (۱۴) تاکید می‌کند:

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

جدول ۳: مقوله‌های شرایط علی کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت بر

| مقوله‌های اصلی (محوری) | مقوله‌های فرعی | نمونه مفاهیم اولیه (باز) |
|----------------------------|-------------------------------|---|
| عدم هماهنگی نهادی | فعالیت جزیره‌ای | ارجحیت منافع سازمانی در نهادها، تصمیم‌گیری جزیره‌ای نهادهای متولی بخش مسکن، تعارض در حیطه کارشناسی، وجود مراجع متعدد در صدور مجوز مؤسسات مالی و اعتباری |
| | عدم همراهی نهادها | ضعف سازوکارهای نظارتی نهادها، فقدان وجود قانون جامع در تعیین مسئولیت‌های مدنی و اجتماعی نهادها |
| | ناهماهنگی در ایجاد زیرساخت‌ها | فقدان برنامه‌ریزی برای اجرای زیرساخت‌ها و امکانات، نبود زیرساخت در مسکن مهر، دسترسی دور محل اجرای مسکن مهر و تاخیر در ایجاد ملزومات آموزشی و فرهنگی |
| آشفتنگی در تکالیف قانونی | قوانین و مقررات | ضعف قانون برگزاری مناقصه پروژه‌های مسکن مهر، فقدان طرح باثبات در بخش مسکن، نبود قانون تولید و عرضه مسکن، عدم برخورد با عدم انجام تعهدات تعاونی‌های مسکن |
| | ظرفیت نظارتی | محدودیت‌های کمی و کیفی کارشناسی، فقدان برنامه‌ریزی برای نظارت فنی در مسکن مهر، فقدان نظارت برای خانه‌های خالی از سکنه، نبود نظارت در قیمت تمام‌شده مسکن، نبود نظارت بر کیفیت اجرای ساخت‌وساز |
| الگوی مدیریتی ناکارآمد | نبود ریسک مدیریتی | فقدان ریسک مدیریتی در متولیان برای حل مشکل مسکن، مواجهه مسکن مهر با چالش به دلیل سوءمدیریت، رفتار پیش‌بینی‌ناپذیر شهرداری |
| | ضعف برنامه‌ریزی هدفمند | عدم توجه به میزان تمایل به سکونت در ایجاد شهرهای جدید، نبود نیازسنجی مناسب برای گروه‌های درآمدی، فقدان توجه به تجربه توان و تخصص سازنده‌ها، هدفمند نبودن دخالت نهادها در بخش مسکن، عدم برنامه‌ریزی برای بانک‌ها |
| | تخصص گرایی | فقدان مطالعات لازم در آغاز اجرای مسکن مهر، فقدان بانک اطلاعاتی انبوه‌سازان، تخصص نداشتن متولیان مسکن شهری، تصمیم‌گیری سلیقه‌ای و عجولانه در حوزه کلان کشوری، تخصص نداشتن حوزه‌های نظارتی |
| | ثبات مدیریتی | تغییر و تحول در مسئولین استانی و شهری عامل موثر بر پروژه‌ها، تاثیر رجال سیاسی بر بازار مسکن، تغییر مدیران عامل و نوسان در سبد حمایتی و سیاستی |
| عدم تخصیص بهینه منابع مالی | برآورد هزینه‌ای | لزوم در نظر گرفتن هزینه ایجاد زیرساخت‌ها و تامین خدمات عمومی، لزوم اختصاص منابع لازم برای تامین مالی متقاضیان واقعی توسط بانک، تسهیلات تکلیفی دولت به بانک مسکن |
| | برآورد درآمدی | محدودیت منابع اعتباری منابع بانک‌ها، اعتبارات نهادهای مرتبط با حوزه مسکن، تاثیر وضعیت اقتصادی و کسری بودجه دولت، میزان تحقق درآمدهای شهرداری |

«ارتباط شهرداری با سازندگان مهم است. شهرداری به شدت دچار بروکراسی بسیار عمیق است با افراد مختلف و سلیقه‌های مختلف، برخوردهای متفاوت دارد بسیار مبهم عمل می‌کنند و روند ثابتی ندارند. یا باید وارد لابی‌ها شوی یا باید با عینک دودی در شب سیاه در حال حرکت باشی.»

«عدم تخصیص بهینه منابع مالی» شرط علی دیگر است که دربرگیرنده دو مقوله «برآورد هزینه‌ای» و «برآورد درآمدی» است. محدودیت‌های منابع بانکی، میزان تسهیلات تکلیفی، میزان تحقق درآمد نهادها، بدهکاری دولت به پیمانکاران و غیره موجب شکل‌گیری این مقوله‌ها شده است. مشارکت‌کننده (۲) معتقد است:

«یکی از عوامل مهم تامین مالی پروژه‌های دولتی است. نظام مالی مسکن متاثر از متغیرهای کلان اقتصادی ... است اما در این زمینه نیز مشکلات متعددی وجود دارد مانند محدودیت‌های منابع اعتباری بانکها، مشکلات خانوارهای کم‌درآمد برای دریافت تسهیلات، شرایط یکسان برای دریافت تسهیلات در مناطق فرسوده و مناطق برخوردار شهری ...»

۴-۵- راهبردها

راهبردهای «کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت‌بر» متعدد است که یکی از آنها «مسکن به‌مثابه ابزار تبلیغاتی» است. در این راهبرد ارجحیت ملاحظات تبلیغاتی نسبت به ملاحظات فنی از اهمیت بیشتری برخوردار است. نهادهای متولی مسکن در مشهد صرفاً با هدف تظاهر به حمایت از طبقات پایین جامعه، پروژه‌های ملی را در مکان‌های فاقد زیرساخت شهری مانند شهرک مهرگان و بینالود اجرا می‌کنند که بیش از تقاضای واقعی آن مناطق بوده و پس از ساخت نیز تعدادی از این واحدها فاقد متقاضی است. مشارکت‌کننده (۳) می‌گوید:

«مسکن مهر فاقد مطالعات قوی و علمی و مخصوصاً در زمینه‌های اجتماعی و فضای شهری در آغاز طرح بود. نیازسنجی مناسبی برای حجم و میزان نیاز گروه‌های درآمدی مختلف، مناطق جغرافیایی متفاوت، برنامه زمانی مناسب برای ساخت، زیرساخت‌ها و نحوه نظارت فنی انجام نشده بود ... در پیشرفت اولیه طرح نیز، صرفاً ملاحظات تبلیغاتی پررنگ بود تا ملاحظات فنی.»

دومین راهبرد شناسایی شده «جریان‌دهی سرمایه سازمان به حوزه مسکن» است. گرایش بانک‌ها به بنگاه‌داری، شرکت‌داری و دلالتی و اهمیتی درآمدزایی برای نهادهای نظارتی از مهم‌ترین مقوله‌های این راهبرد است. این راهبرد به دنبال رواج فرهنگ واسطه‌گری و به دلیل

تجربه تاریخی تغییر در ارزش واحد پولی، توسط نهادهای متولی مسکن اتخاذ می‌گردد تا بتوانند در آینده ارزش سرمایه‌های سازمان را حفظ کنند. ورود مؤسسات مالی و اعتباری مشهد به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن و ورشکستگی بسیاری از این مؤسسات در زمان رکود بازار مسکن، شاهدی بر این راهبرد است. مشارکت‌کننده (۹) اذعان می‌کند:

«مهم‌ترین عاملی که بر رفتار شهرداری تاثیرگذار است که چرا به سمت تراکم و ... می‌رود نداشتن درآمد پایدار و قابل‌اتکا است. در حال حاضر ۸۰ درصد درآمد شهرداری‌ها از طریق صدور پروانه، تخلفات و مازاد زیربنا و طبقات و ... تامین می‌شود.»

«تظاهر به ایفای نقش متولی در بازار» از ابعاد «حمایت‌گری غیر هدفمند»، ضعف در «وظیفه‌هدایتی» و «نظارت جامع» تشکیل یافته است. نهادهای متولی از طریق این راهبرد نشان می‌دهند که در ظاهر برنامه‌هایی برای حمایت‌گری هدفمند، حمایت از منافع عمومی، انجام وظایف هدایتی و مدیریت سازمان‌های بخش دولتی و خصوصی بخش مسکن، هدایت بازار مسکن، نظارت جامع، توانمندسازی جامعه هدف، حل کردن مشکل خانه‌های فرسوده، اولویت‌جویان خانه اولی و ایجاد زیرساخت‌های حوزه مسکن و شهرسازی را دارند. اما در واقع از وظیفه اصلی خود که حمایت هدفمند و هدایت برنامه‌ریزی‌شده سرمایه‌های بخش خصوصی به بخش مسکن و نظارت جامع در اجرایی شدن قوانین تضمین‌کننده استانداردهای لازم، است باز می‌ماند. مشارکت‌کننده (۲) می‌گوید:

«دولت در دوره‌های مختلف راهبردهای مختلفی را در دستور کار خود قرار داده‌است در دوره‌هایی تامین مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد مهم بوده‌است، در دوره‌هایی تسهیلات بانکی و تامین مالی برای ساخت، بازسازی، نوسازی و بهسازی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بوده‌است، در اوایل انقلاب تامین زمین دولتی و در مسکن‌مهر تامین زمین رایگان در صدر برنامه‌ها قرار داشته‌است، در دوره‌ای ایجاد شهرهای جدید بوده و دوره‌هایی انبوه‌سازی بوده‌است...»

راهبرد دیگر «تصدی‌گری غیرحرفه‌ای» است. راهبردی که با دخالت مستقیم نهادهای دولتی در ساخت‌وساز همراه است. راهبردی که به دلیل عدم شفافیت در برآوردگرهای اقتصادی و همچنین به دلیل عدم هماهنگی نهادی و الگوی مدیریت ناکارآمد منجر به غیرحرفه‌ای شدن این تصدی‌گری می‌شود. مشارکت‌کننده (۹) می‌گوید:

«سیاستی که دولت بخواهد مستقیماً وارد شود مناسب نیست. دولت در سال حداکثر می‌تواند یک‌صد هزار مسکن بسازد که ۱۰ درصد تقاضا است. بنابراین طرح‌ها و سیاست‌های مداخله‌گرانه مستقیم شکست‌خورده است. جاهایی که در جهان، شهرداری

نیز خانه‌هایی برای کم‌درآمدها دارد، خودش مستقیماً برای ساخت وارد نشده است.»

جدول ۴: راهبردهای کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت‌بر

| مقوله‌های اصلی (محوری) | مقوله‌های فرعی | نمونه مفاهیم اولیه (باز) |
|--------------------------------------|-------------------------|---|
| مسکن به‌مثابه ابزار تبلیغاتی | | رویکرد احساسی و شتاب‌زده در مسکن مهر، ارجحیت ملاحظات تبلیغاتی تا ملاحظات فنی در مسکن مهر |
| جریان دهی سرمایه سازمان به حوزه مسکن | درآمدزایی طبق وظایف | سود بیشتر بانک مسکن در پرداخت تسهیلات، راهبرد بازگرداندن مطالبات جاری بانک، عرضه تراکم و طبقات اضافی توسط شهرداری، |
| | بنگاه‌داری نهادها | گرایش بانک‌ها به بنگاه‌داری، شرکت داری و دلالتی، اهمیت درآمدزایی برای نهادهای نظارتی، اخذ عوارض از مسکن برای درآمدزایی شهرداری به‌جای گرفتن مالیات، دوری بانک‌ها از وظایف ذاتی |
| | حمایت‌گری غیر هدفمند | اجرای مسکن مهر به بهانه حمایت از اقشار ضعیف، فعالیت‌های سطحی شهرداری برای کسب رضایت مردم، نبود توجه به توانمندسازی متقاضیان، تناسب نداشتن وام‌های مسکن با قیمت مسکن |
| تظاهر به ایفای نقش متولی در بازار | وظیفه هدایتی | ضرورت مدیریت سازمان‌های بخش دولتی و خصوصی متولی مسکن، وظیفه دولت هدایت بازار مسکن، نبود تدبیر برای جذب سرمایه در مشهد |
| | نظارت جامع | لزوم تعیین تکلیف زمین‌های بلاصاحب، لزوم نظارت بر اجاره‌بها، دولت نظارت‌کننده نه تصدی‌گر، عدم نظارت دولت بر خانه‌های خالی، بانک مسکن ناظر شرعی تسهیلات |
| تصدی‌گری غیر حرفه‌ای | | شکست سیاست‌های مداخله‌گرایانه دولت در بازار مسکن، مناسب نبودن ورود مستقیم دولت به ساخت‌وسازهای انبوه، تصدی‌گری صرفاً برای تامین مسکن کم‌درآمدها |
| | توجه به اقشار خاص مردم | توجه صرف به عرضه توسط نهادهای بخش مسکن، توانمندسازی اقشار کم‌درآمد به‌واسطه هدف طرح جامع مسکن، بهره‌گیری اقشار خاص از تسهیلات تکلیفی |
| جانب‌داری از طرف‌های ذی‌نفع | رانت اطلاعاتی | بهره‌گیری دولتمردان از رانت اطلاعاتی برای فعالیت در بازار مسکن، فقدان اطلاع‌رسانی صحیح برای فرایند ثبت‌نام متقاضیان مسکن مهر |
| | غیرموازنه‌بودن حمایت‌ها | عدم اخذ ضمانت‌های مسئولانه و پیشگیرانه در قرارداد پیمانکاران، لزوم حمایت از سازنده‌های حرفه‌ای، توجه بیشتر بانک‌ها به سپرده‌گذاران تا سهامداران بانک، عدم حمایت از روش‌های نوین ساخت صنعتی مسکن |
| جریان دهی سیل‌آسای نقدینگی | | سوق انبوه منابع مالی دولت به مسکن مهر، ورود نقدینگی دولت به بخش مسکن به‌عنوان عامل تعادل زدا، نهفته شدن اثری بازار در پشت سد رکود |

«توجه به اقشار خاص مردم»، «رانت اطلاعاتی» و «غیرموازنه بودن حمایت‌ها» بوجود آورنده راهبرد «جانب‌داری از طرف‌های ذی‌نفع» توسط نهادها است. راهبردی که در حوزه تقاضا، نیازمندی تمامی اقشار مختلف مردم را در نظر نگرفته و توجه بیشتری به سمت عرضه مسکن داشته‌است. راهبردی که افراد دارای رانت اطلاعاتی از آن بهره برده و نظارت‌ها به صورت یکسان و برابر برای تمامی کنشگران بازار مسکن اعمال نمی‌شود. مشارکت‌کننده (۱۳) باور دارد:

«متأسفانه در کشور ما به دلیل این‌که روش‌های ساخت صنعتی و تولید محصولات نوین از رشد و حمایت کافی برخوردار نبوده، شرکت‌های تولیدکننده و یا مجری سیستم‌های صنعتی، نتوانسته‌اند در فضای رقابتی وارد شوند.»

راهبرد «جریان‌دهی سیل‌آسای سرمایه» آن چیزی است که حجم انبوهی از منابع مالی دولت و نقدینگی جامعه به بخش مسکن سوق داده‌شده و عامل برهم زدن تعادل بازار می‌شود. اختصاص سرمایه‌های عمرانی کشور به ساخت مسکن اقشار مختلف مردم و مکلف کردن بانک‌ها برای تامین مالی این پروژه‌ها و ارائه تسهیلات تکلیفی به متقاضیان مسکن یکی از ایده‌هایی بوده که توسط نهادها اجرایی شده است. مشارکت‌کننده (۲۰) معتقد است:

«ورود نقدینگی بخش دولتی به بخش مسکن در سال‌های مختلف و در دولت‌های مختلف منجر به افزایش تورم فزاینده در مسکن گردید.»

۴-۶- پیامدها

شرایط مختلف حادث بر پدیده «کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت‌بر» و راهبردهای آن، منتج به پیامدهایی می‌شود. پیامد «آمایش نامطلوب سرزمینی» در صورت دخالت مستقیم نهادها در فرایندهای اجرایی به وجود می‌آید. آن چه که در عمل موجب شکل‌گیری جدایی‌گزینی درآمدی و اجتماعی در مشهد شده است. پروژه‌های مسکنی ساخته‌شده توسط نهادهای دولتی در مناطقی اجرا شده که به دلیل فاصله از مرکز شهر، عمدتاً افرادی از طبقات اجتماعی پایین سکونت یافته و امکان تبادل‌های فرهنگی بین طبقات مختلف به‌سختی صورت می‌گیرد. مشارکت‌کننده (۳) اظهار داشته‌است:

«مداخله گسترده و مستقیم دولت پیامدهایی خواهد داشت به‌عنوان مثال به دلیل شکل‌گیری سکونت‌گاه‌های متراکم جدید انسانی، تبعات اجتماعی متعددی در مناطقی که مسکن مهر ایجاد شده، شکل گرفته‌است. زیرا ساکنان این مناطق، از اقشار خاصی هستند با درآمد و پایگاه اجتماعی خاص؛»

پیامد دیگر «اتلاف منابع ملی» به دلیل درگیر شدن حجم زیادی از بدنه دولت، طولانی شدن مدت اجرای پروژه‌ها، سوق حجم انبوه منابع مالی دولت به پروژه‌های مسکن، رغبت کم برای تقاضای مسکن مهر و افزایش هزینه‌ها رخ می‌دهد. مشارکت‌کننده (۲۰) ادعا می‌کند:

«در اجرای مسکن مهر، نیمی از بودجه دولت به بخش مسکن اختصاص یافت که ثروت مملکت تبدیل به آجر و آهن شده و به زیرزمین فرورفت.»

«تخریب رضایت‌مندی اجتماعی» پیامدی است که با افزایش هزینه‌های خانوار به دلیل جانمایی نامناسب پروژه‌ها، بروز ناهنجاری‌های اجتماعی، افزایش سهم آورده متقاضی و تسهیلات و عدم انجام تعهدات توسط شرکت‌های پیمانکار بوجود آمده‌است. مشارکت‌کننده (۱) معتقد است:

«با طولانی شدن زمان اتمام و تحویل پروژه‌ها، مبلغ آورده و وام متقاضیان رو به افزایش بوده که موجب از هم‌پاشیدن بنیان خانواده‌ها و بروز ناهنجاری‌های اجتماعی در بین آنان شد. کیفیت و نوع مصالح اجرا شده در پروژه‌ها به صورت سلیقه‌ای بوده و نظارت لحظه‌به‌لحظه آن امکان‌پذیر نبود، لذا اثرات منفی آن به مردم تحمیل شد که موجب بروز نارضایتی اجتماعی گردید.»

«سودبری رانت‌خواران»، «چالش سودبری مصرف‌کننده» و «سودبری نهادها» سازنده پیامد «سودبری نامتقارن» است. طبق درون‌مایه تحلیل‌ها، شرایط مختلف بازار از جمله عدم شفافیت بازار مسکن و عدم قطعیت‌های موجود با اتخاذ راهبردهایی چون «جانب‌داری از طرف‌های ذی‌نفع» و «جریان‌دهی سیل‌آسای نقدینگی» منتج به طیفی از منفعت‌بری در عاملان مختلف بازار مسکن مشهود شده است. مشارکت‌کننده (۴) بیان کرده است:

«با توجه به این‌که نسبت وام به ارزش مسکن تحت تاثیر نوسانات قیمت مسکن قرار می‌گیرد و وثیقه‌های گرفته‌شده توسط بانک را با نوسان مواجهه می‌نماید و مصونیت یک موسسه مالی و اعتباری در برابر نوسانات قیمت مسکن را تغییر می‌دهد. آن چیزی که در مشهود رخ داد و ورشکستگی برخی مؤسسات مالی و اعتباری را به دنبال داشت.»

پیامد دیگر «انگیزه‌زدایی از عرضه‌کنندگان» است به عبارت دیگر راهبرد «تصدی‌گری غیرحرفه‌ای» و دخالت دولت در اجرا موجب کاهش تمایل بخش خصوصی به عرضه ساخت

مسکن شده زیرا بخشی از عرضه مسکن توسط نهادها تامین و متقاضیان کل بازار کاهش خواهد یافت. مشارکت‌کننده (۷) معتقد است:

«اگر دولت در اجرا وارد شود، رانت، بزه و افزایش هزینه‌ها رخ می‌دهد و همچنین رغبت بخش خصوصی برای ورود به عرصه ساخت‌وساز کاهش می‌یابد و همین چیزی می‌شود که الان وجود دارد»

پیامد دیگر «اختلال در روند بازار» است. تحلیل ابعاد این پیامد نشان می‌دهد که بروز «رونق یا رکود بازار» به دلیل خارج شدن بازار از حالت تعادل، «توزیع نامتناسب مسکن» به دلیل منطبق نبودن مازاد عرضه مسکن با جنس تقاضای واقعی مصرفی، «بلوکه شدن سرمایه‌ها» به دلیل نبود متقاضی برای برخی پروژه‌های تکمیل‌شده توسط نهادها و در نتیجه عدم بازگشت سرمایه‌گذاری این نهادها در مشهد، «اختلال در عرضه و تقاضا»، «شفافیت زدایی از بازار» و عدم پیش‌بینی پذیری آینده بازار در بخش مسکن مشهد شکل گرفته است. مشارکت‌کننده (۸) تحلیل می‌کند:

«بیش از ۲ میلیون واحد مسکن مهر ناشی از مداخلات مستقیم و گسترده دولت منجر به ایجاد پدیده مازاد عرضه در بازار مسکن شده است؛ بنابراین در حال حاضر با یک بازار ویژه مواجهیم، از یک طرف مازاد عرضه و از سوی دیگر کمبود تقاضا در بخش دیگری از بازار که اتفاقاً مربوط به تقاضای واقعی و مصرفی مسکن در کشور است، وجود دارد.»

در نهایت پیامد دیگر «توقع‌زایی در مصرف‌کنندگان» است که راهبردهای «مسکن به‌مثابه ابزار تبلیغاتی»، «تصدی‌گری غیرحرفه‌ای» و «تظاهر به ایفای نقش متولی در بازار» موجب القای حمایت دولت از مردم، وظیفه قانونی دولت برای تامین مسکن، ایجاد توقع و حق دانستن دریافت زمین به دلیل سیاست‌های دولتی شده است. مشارکت‌کننده (۱) می‌گوید:

«این پروژه موجب القاء حس حمایت دولت از مردم و اختصاص زمین دولتی به مردم گردید.»

جدول شماره ۵: پیامد کنشگران نهادی به‌مثابه متولیان منفعت‌بر

| مقوله‌های اصلی (محوری) | مقوله‌های فرعی | نمونه مفاهیم اولیه (باز) |
|------------------------------|----------------------------------|---|
| آمایش نامطلوب سرزمینی | | آثار نامطلوب سکونتگاهی به‌عنوان پیامد اجرای مسکن مهر، مسکن مهر به‌مثابه سکونتگاه مترکم اقشار با پایگاه اجتماعی خاص، بروز مشکلات اجتماعی در مسکن مهر، سیاست‌های دولت در واگذاری زمین عامل موثر بر حاشیه‌نشینی |
| اتلاف منابع ملی | درگیر شدن حجم زیادی از بدنه دولت | سوق حجم انبوه منابع انسانی دولت به مسکن مهر، فشار کاری مضاعف ناشی از اجرای طرح مسکن مهر، موظف شدن نهادهای مرتبط برای تحقق اهداف دولت در طرح مسکن مهر، دخالت دولت در اجرا منتج به افزایش هزینه‌ها |
| تخریب رضایت‌مندی اجتماعی | | لحاظ نشدن امنیت روانی و رضایت‌مندی ساکنان؛ بروز ناهنجاری‌های اجتماعی با افزایش سهم آورده متقاضی؛ نارضایتی اجتماعی به دلیل عدم انجام تعهدات توسط شرکت‌های پیمانکار؛ نارضایتی از طولانی شدن روند تکمیل مسکن مهر |
| سودبری نامتقارن | سودبری رانت‌خواران | ایجاد رانت به‌عنوان پیامد اجرای طرح مسکن مهر، دخالت دولت در اجرا منتج به رانت، منفعت پیمانکاران در مسکن مهر، کیفیت پایین ساخت در مسکن مهر |
| | چالش سودبری مصرف‌کننده | تحمیل اثرات منفی مسکن مهر به مردم، افزایش سهم آورده متقاضیان مسکن مهر، افزایش قیمت واحدهای مسکن مهر برای متقاضیان، تحمیل هزینه تجهیز واحدهای مسکن مهر بر خانوارها |
| | سودبری نهادها | تسهیلات تکلیفی عامل ایجاد مشکل برای بانک مسکن در بازار رقابتی، ارتزاق دفاتر ثبت‌اسناد از بخش مسکن، سودبری برخی افراد از پروژه‌های مسکن مهر به دلیل خلاهای قانونی |
| انگیزه زدایی از عرضه‌کنندگان | | دخالت دولت در اجرا موجب کاهش رغبت بخش خصوصی به عرضه ساخت مسکن، تاثیر عملکرد شهرداری بر رفتار سازنده |
| اختلال در روند بازار | رونق یا رکود بازار | رکود نتیجه عملکرد بانک‌ها، نرخ سود پایین‌تر منتج به رونق بازار، تاثیر مسکن مهر در طولانی شدن رکود، سیاست دولت در واگذاری زمین عامل مهم در قیمت مسکن |
| | توزیع نامتناسب مسکن | منطبق نبودن مازاد عرضه مسکن با جنس تقاضای واقعی مصرفی، طرح مشکل توزیع متناسب مسکن به‌جای مشکل مسکن |
| | بلوکه شدن سرمایه‌ها | مسکن مهر عامل بلوکه شدن بخشی از سرمایه مردم |
| | اختلال در عرضه و تقاضا | مداخلات مستقیم و گسترده دولت منجر به ایجاد پدیده مازاد عرضه مسکن، مسکن مهر موجب اشباع مسکن نسبت به متقاضیان، دست داشتن دولت از طریق تصویب قوانین در ایجاد رونق یا رکود بازار |
| شفافیت زدایی از بازار | | ورود مستقیم برخی دولت‌ها و بروز آشفتگی بازار مسکن |
| توقع زایی در مصرف‌کنندگان | | مسکن مهر موجب القای لزوم حمایت دولت از مردم، وظیفه قانونی دولت برای تامین مسکن برخی اقشار، چشم مردم به وام‌های دولتی برای خانه‌دار شدن، ایجاد توقع و حق دانستن دریافت زمین به دلیل سیاست‌های دولتی |

۵- بحث و نتیجه‌گیری

شهر مشهد به شواهد و قرائن موجود که تصویری از آن در یافته‌های این پژوهش نیز نمایان است عرصه پویایی از نقش‌آفرینی کنش‌گران خرد و کلان نهادی در بازار گسترده زمین و مسکن این شهر است. کنشگرانی که به نمایندگی از صاحبان منافع مختلف در پوستین متولیان بی‌طرف، رقابتی گسترده با یکدیگر و با سایر بازیگران این حوزه یا عرصه در جهت بهره‌برداری حداکثری از منافع قابل حصول در آن را دارند. هرچند به حداکثر رسانی منفعت هدف‌گذاری رایجی در عموم بازارها است اما در قلمرو بازار زمین و مسکن شهر مشهد این هدف خود قربانی الگوی منفعت‌جویی و منفعت‌بری بازیگران و بازی‌گردانان آن شده است.

مجموعه فعالیت‌ها و نقش‌آفرینی‌های کنشگران نهادی در بازار زمین و مسکن مشهد، برآمده از زمینه‌ای پیچیده و چندسطحی بوده است. شکل‌گیری این زمینه متأثر از موقعیت جغرافیایی و جایگاه ویژه مشهد در اقتصاد ملی و همچنین مرغوبیت نسبی سکونت‌گاهی آن بوده است که در نتیجه شرایط برای اثرپذیری این زمینه از مجموعه گسترده‌ای از تحولات سیاسی اقتصادی اعم از مواردی که سرچشمه آن در قلمرو ملی ایران بوده و آنچه در سطح بین‌الملل ریشه داشته، شده است.

سطح عمیق‌تری از این زمینه را می‌توان در واکاوای ساختارهای حقوقی-قانونی که اقتصاد مشهد موضوعیت خود را مدیون آنهاست پیگیری کرد. در چینی زمینه‌ای شرایط برای فعال‌شدگی عواملی چند فراهم شده است که به شکل مستقیم یا باواسطه‌هایی به نحو حضور و فعالیت کنشگران نهادی در بازار زمین و مسکن مشهد سمت‌وسو داده‌اند. ابهام‌ها، آشفتگی‌ها و فقدان ثبات‌های موجود در تکالیف و تعهدات قانونی هر یک از این کنشگران نهادی در کنار ریشه دواندن الگوهای ناکارآمد و غیربهره‌ور مدیریتی و همچنین هرز روی قابل‌توجه و بعضاً کنترل نشده منابع مالی در اختیار این کنشگران و نهایتاً موازی‌کاری‌ها و ناهماهنگی‌های فی‌مابین آنها نقش اساسی بر وضع موجود حضور این عاملان در بازار زمین و مسکن مشهد داشته‌اند. مضاف بر این موارد باید در نظر داشت که منطق منفعت‌جویی ایجاب می‌کرده است که ماجراجویی در بازار مسکن تابعی از رونق و رکود بازارهای رقیب و همچنین شفافیت‌پذیری برآوردگرهای اقتصادی چه در سطح شهر مشهد و چه در سطح ملی باشد.

راهبردهایی که کنشگران نهادی در جستجوی منفعت‌های تعریف‌شده برای خود در بازار زمین و مسکن مشهد در پیش گرفته‌اند، تنوع قابل‌توجه ای دارد. گاهی این منفعت‌جویی از طریق شهرت‌طلبی نهادی، زمانی به‌واسطه سرازیر ساختن سرمایه‌های کلان به بازار مسکن، گاهی با جانب‌داری از سایر منفعت‌بران بازار مذکور، و در برخی موارد نیز با جریان دادن منابع

راکد مزاد یا سرمایه‌ای سازمان به حوزه مسکن، پیش برده شده است. علاوه بر این موارد راهبردهای نسبتاً فراگیری در قالب تظاهر به بی‌طرفی و همچنین فاصله‌گیری از تصدی‌گری حرفه‌ای از سوی عاملان نهادی در بازار مورد مطالعه مشاهده می‌شود.

به تبع اتخاذ چنین راهبردهایی و مجموعه اقداماتی بر پایه آن، پیامدهای عمدتاً نامطلوبی در بازار زمین و مسکن شهر مشهد رخ داده است. انحراف از الگوهای آمایش سرزمینی، به هدر رفتن بخش‌های مهمی از سهم اقتصاد مشهد از منابع ملی، امواج متوالی از آسیب دیدن اعتماد عمومی و رضایت‌مندی شهروندان، برهم خوردن روندهای باثبات و محاسبه پذیر در بازار مسکن از جمله این پیامدها بوده است که در کنار موارد دیگری از قبیل از میان رفتن انگیزه‌های سایر فعالان این بازار به ویژه عرضه‌کنندگان خرد و واقعی و همچنین دامن زدن بدون حساب و کتاب به مطالبات مصرف‌کننده حاضر در بازار و در عین برقرار سازی و تاحدی منفعت بری کنشگران نهادی و یا وابستگان به آن‌ها عملاً سهم سایر عاملان فعال در بازار مسکن و زمین مشهد را به شکل معکوسی تحت تاثیر قرار داده است.



نمودار ۱: روابط بین مقوله‌های هسته‌ای و محوری تحقیق

در نتیجه می‌توان گفت در اینجا شاهد جابجایی موقعیت اجتماعی و نقش‌آفرینی کنشگران نهادی از جایگاه متولیان حرفه‌ای و تنظیم‌کننده بازار به موقعیت عاملانی منفعت‌جو و درگیر در رقابتی تمام‌عیار با یکدیگر و سایر عاملان بازار زمین و مسکن مشهد هستند. شکل زیر ارتباط بین مقوله‌های مختلف با مقوله هسته‌ای را نشان می‌دهد.

یافته‌ها نشان می‌دهد که تحولات سیاسی-اقتصادی جهانی و دگرگونی‌های مدیریت کلان کشور به‌عنوان شرایط عام، تاثیر گذار بر مقوله هسته‌ای است که با یافته‌های لی و همکاران^۱ (۲۰۱۲) مشابه است، آن‌ها نشان دادند بحران‌های جهانی بر بازارهای داخلی کشورها تاثیرگذار هستند. از سوی دیگر عدم وجود شفافیت به‌عنوان یک شرط خاص و مداخله‌ای به دست آمد، موسوی و درودیان (۱۳۹۴) نیز بر این موضوع تاکید می‌کنند که بازار مسکن دارای ویژگی ناکارآمدی اطلاعاتی^۲ است. یعنی بازار مستغلات به لحاظ اطلاعاتی مملو از عدم تقارن‌ها و نواقص است. بخشی از این عدم شفافیت و کاستی‌های اطلاعاتی به نبود یک بازار عمومی حاوی اطلاعات مربوط به قیمت‌ها و مبادلات (مشابه بازار بورس) بازمی‌گردد.

شرایط علی حاصل‌شده در این پژوهش نشان می‌دهد که فقدان هماهنگی نهادی، آشفتگی در تکالیف قانونی، الگوی مدیریتی ناکارآمد و عدم تخصیص بهینه منابع مالی بر مقوله هسته‌ای «کنشگران نهادی به مثابه متولیان منفعت بر» تاثیرگذار هستند. نتایج پژوهش پیلهور و همکاران (۱۳۹۰) نیز نشان می‌دهد در برنامه‌ریزی زمین و مسکن در ایران، دولت‌ها دچار مشکلات ساختاری از قبیل فقدان برنامه‌ها و طرح‌های کارآمد و کاهش کیفیت زیست‌شهری و... هستند. یکی از مسائل ناشی از تصمیمات سیاسی بروز چالش‌های ساختاری در فضای شهری به ویژه در قیمت زمین و مسکن شهری است. آرشین و سرور (۱۳۹۶) نیز به این نتیجه رسیده‌اند که ایران فاقد نظام جامع فراگیر و شفاف در ارائه تسهیلات به بخش مسکن است. اساساً هدف از برنامه‌های مسکن در کشور مشخص نیست. سال‌هاست که هدف اصلی در سیاست‌های مرتبط با بخش مسکن، تامین مسکن فقرا عنوان شده، اما ابزارهای به کار گرفته شده در خدمت تحقق این هدف نیستند. همچنین صیامی و همکاران (۱۳۹۴) اعلام می‌کنند در مکان‌یابی اراضی برای پروژه‌های مسکن مهر اساساً هیچ‌گونه مطالعه فنی صورت نپذیرفته و اراضی انتخاب‌شده فاقد ویژگی‌های حیاتی بافت‌های شهری‌اند.

1- Linyue Li, Thomas D.Willett,and Nan Zhang

2- Information Inefficiency

شرایط متعدد موثر بر نهادهای متولی بخش مسکن در کشور منجر به اخذ راهبردهای مختلف شده‌است. یکی از راهبردها «مسکن به‌مثابه ابزار تبلیغاتی» بوده‌است. انسل^۱ (۲۰۱۴) نیز به این نتیجه رسیده که سیاست‌های رفاه اجتماعی در زمان بحران مسکن، محبوبیت دولت‌ها را در میان عموم مردم افزایش می‌دهد و این امر منجر به بروز تعارض بین افکار عمومی و سیاست‌های ریاضتی می‌شود. به همین دلیل برخی دولت‌ها از این ابزار برای ایجاد مقبولیت بیشتر استفاده می‌نمایند. راهبردهای منتج شده دیگر شامل «جریان‌دهی سرمایه سازمان به حوزه مسکن»، «تظاهر به ایفای نقش متولی در بازار»، «تصدی‌گری غیرحرفه‌ای»، «جانبداری از طرف‌های ذی‌نفع» و «جریان‌دهی سیل‌آسای نقدینگی» است. مشابه این نتایج، ریتمایر (۲۰۱۷) نشان می‌دهد که نهادهای متولی زمین در چین نیز همگام با نهادهای مالی به نحوی فعالیت می‌کنند تا منافع شرکای سیاسی خود را تامین کنند.

درنهایت باید گفت که راهبردهای متعدد نهادهای متولی بخش مسکن، منجر به پیامدهایی چون «آمایش نامطلوب سرزمینی»، «اتلاف منابع ملی» و «اختلال در روند بازار» شده‌اند، قادری و ایزدی (۱۳۹۵) نیز این پیامدها را عنوان می‌کنند. دیگر پیامدها «تخریب رضایت‌مندی اجتماعی» و «سودبری نامتقارن» است جایی که علیرغم نقش مثبت سیاست‌های دولتی در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و کاهش نسبی اسکان غیررسمی (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۱۲) اما هزینه‌های متعددی بر خانوارهای ساکن در این خانه‌ها تحمیل شد. هزینه‌هایی که شامل مواردی چون دسترسی کم به خدمات رفاهی، بهداشتی، آموزشی و شغلی و هم هزینه‌های تکمیل واحدهای تحویل گرفته‌شده، بوده‌است. لنز (۲۰۱۴) نیز نشان می‌دهد ساخت مسکن عمومی و سکونت خانوارهایی که از این یارانه دولتی استفاده می‌کنند موجب می‌شود دسترسی این افراد به مراکز اشتغال کاهش یابد. همچنین مهرافزون (۱۳۹۳) و حجازی (۱۳۹۳) نتیجه می‌گیرند که طرح مسکن مهر نتوانست به لحاظ زیربنایی، روبنایی و رفاهی آن‌چنان رضایت شهروندان را جلب نماید. در پژوهشی خارجی، گیلبرت (۲۰۱۴) ابراز نگرانی می‌کند که برنامه اعلامی کشور کلمبیا و دخالت مستقیم دولت در ساخت‌وساز مسکن، نتوانسته حلال مشکل مسکن خانوارهای فقیر باشد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

منابع

- اجزاء شکوهی، محمد؛ شیرازی، علی و حدادمقدم، زهره (۱۳۹۲). بررسی عوامل مؤثر بر ارتقاء کیفیت زندگی شهری در سکونتگاه غیررسمی: پنج تن آل عبا (ال تیمور مشهد). *جغرافیا و توسعه ناحیه/ای*، (۲۱)، ۷۹-۵۹.
- اسفندی، سعیدا (۱۳۹۴). مروری بر پیشینه و ارزیابی انواع شیوه‌های مداخله دولت در مسئله مسکن کم‌درآمدها در ایران. *سومین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه شهری*.
- آرشین، مهسا و سرور، رحیم (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری؛ مطالعه موردی مشهد. *مطالعات مدیریت شهری*، (۳۰)، ۹۵-۸۱.
- پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد (۱۳۹۳). ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری: مطالعه موردی زنجان. *فضای جغرافیایی*، (۴۵)، ۱۲۸-۱۱۱.
- پیله‌ور، علی‌اصغر؛ افراخته، حسن؛ کریمی‌پور، یدالله؛ سلیمانی، محمد و قهرودی، منیژه (۱۳۹۰). بررسی تاثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری ناشی از رویکرد سیاسی مورد بجنورد. *جغرافیا و توسعه*، (۲۳)، ۱۶۲-۱۴۱.
- حجازی، جعفر (۱۳۹۳). ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان: مطالعه موردی مسکن مهر ماهشهر. *توسعه اجتماعی*، (۲)۹، ۲۵۶-۲۳۹.
- خلیلی عراقی، منصور؛ مهرآرا، محسن و عظیمی، سیدرضا (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی. *پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، (۶۳)، ۵۰-۳۳.
- ردادی، علی؛ باقری کنی، مصباح‌الهدی و حاجی پور، بهمن (۱۳۹۳). بررسی پاسخ‌های سازمانی به فشارهای نهادی؛ موردکاوی: دانشگاه امام صادق(ع). *مدیریت در دانشگاه اسلامی*، (۱)۳، ۱۴۲-۱۲۹.
- رهنما، محمد رحیم و قلی‌زاده سرابی، شهرزاد (۱۳۹۱). نقش عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در مشهد. *مطالعات شهری*، (۳)، ۴۹-۴۴.
- ریشتر، ردلف (۱۳۸۷). اقتصاد نهادی جدید، آغاز، معنا و دورنماها. ترجمه سید حسین میرجلیلی. *بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی*، (۷۹ و ۸۰)، ۸۷-۵۱.

- سوندبرگ، ریچارد (۱۳۹۱). *منفعت‌طلبی و ساختار اجتماعی*، مباحثی در جامعه‌شناسی اقتصادی. ترجمه علی‌اصغر سعیدی. تهران: لوح فکر.
- شهبازی، کیومرث و کلانتری، زهرا (۱۳۹۱). اثرات شوک‌های سیاست‌های پولی و مالی بر متغیرهای بازار مسکن در ایران رهیافت SVAR. *پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، ۶۱، ۱۰۴-۷۷.
- صیامی، قدیر؛ ویسه، مهدیه و رخساری‌طالمی، سمیه (۱۳۹۴). سنجش معیارهای بهینه مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر استان البرز با استفاده از روش‌های تحلیل چند معیاره AHP و TOPSIS. *شهر پایدار*، ۲ (۱)، ۱۲۸-۹۹.
- طیب‌نیا، علی؛ نیکونسبتی، علی (۱۳۹۲). نهادها و رشد اقتصادی. *برنامه‌ریزی و بودجه*، ۱۸ (۱)، ۱۳۲-۱۰۹.
- فرجی‌ملایی، امین؛ زیاری، کرامت‌اله و محمدپور، صابر (۱۳۹۳). ارزیابی شاخص‌های اقتصادی-عملکردی بخش مسکن در مقیاس منطقه‌ای (مطالعه موردی لرستان). *مطالعات مدیریت شهری*، ۱۸ (۱)، ۲۲-۱۱.
- فلیک، اووه (۱۳۹۱). *درآمدی بر تحقیق کیفی*. ترجمه هادی جلیلی. تهران: نشر نی.
- قادری، جعفر و ایزدی، بهنام (۱۳۹۵). بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰). *اقتصاد شهری*، ۱ (۱)، ۹۳-۷۳.
- قاسمی، محمدرضا؛ اربابیان، شیرین و جعفری، الناز (۱۳۹۲). اندازه‌گیری حباب قیمت مسکن در ایران و تأثیر سیاست‌های پولی بر آن. *پژوهش‌های پولی بانکی*، ۱۸، ۲۱-۱.
- کرسول، جان (۱۳۹۴). *پویش کیفی و طرح پژوهش: انتخاب از میان پنج رویکرد (روایت پژوهی، پدیدارشناسی، نظریه داده‌بنیاد، قوم‌نگاری، مطالعه موردی)*. ترجمه حسن دانایی‌فرد و حسین کاظمی. تهران: صفار.
- کمیجانی، اکبر؛ عباسی‌نژاد، حسین؛ الهی، ناصر و بخشی‌زاده، محمد (۱۳۹۴). بررسی تأثیر نوسانات نرخ ارز بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن در ایران. *راهبرد اقتصادی*، ۱۲، ۱۲۷-۱۲۳.
- کوزه‌چی، هادی (۱۳۹۳). *استراتژی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ایران: با تمرکز بر تحولات و چشم‌انداز ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴*. تهران: دنیای اقتصاد.
- گلدار، زهرا؛ امیری، مجتبی؛ قلی‌پور سوته، رحمت‌اله و معظمی، منصور (۱۳۹۶). طراحی چارچوب مفهومی درگیرسازی ذینفعان در خط‌مشی‌گذاری عمومی. *دانش حسابرسی*، ۶۶، ۱۰۵-۸۱.

- لشگری تفرشی، احسان؛ رضایی، محمدرضا و کاویان پور، گلشن (۱۳۹۶). تبیین نظری کارکردهای قدرت سیاسی در فضای شهری. *تحقیقات جغرافیایی*، ۳۲(۲)، ۵۲-۶۶.
- محمودی، وحید؛ امامدوست، مصطفی و مایلی، محمدرضا (۱۳۹۳). بررسی نقش تنوع جغرافیایی در پرتفوی املاک و مستغلات در ایران. *سیاست‌های مالی و اقتصادی*، ۸، ۸۳-۱۰۲.
- مشکینی، ابوالفضل؛ نورمحمدی، مهدی؛ افتخاری، رکن‌الدین؛ عبدالرضا و صرافی، مظفر (۱۳۹۴). الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران مطالعه موردی: شهر تهران. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱۹(۱)، ۲۱۰-۱۸۱.
- ملکی، سعید و سجادیان، مهیار (۱۳۹۵). تدقیقی بر ساختارها و کارکردهای مسکن مبتنی بر آموزه‌های اسلامی. *جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۲۷، ۱۱۲-۸۳.
- موسوی، میرحسین و درودیان، حسین (۱۳۹۴). تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تهران. *مدل‌سازی اقتصادی*، ۳۱، ۱۲۷-۱۰۳.
- مهران‌زاد، محمد (۱۳۹۳). تبیین بررسی طرح توسعه پروژه مسکن مهر (مطالعه موردی بروجرد). *جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۲۱، ۴۰-۱.
- مهرآرا، محسن و شهاب‌لواسانی، کیوان (۱۳۹۱). آثار تکانه‌های نفتی و سیاست‌های پولی بر رفتار چرخه‌ای قیمت مسکن. *تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی*، ۲(۷)، ۲۶-۱.
- مؤمنی، فرشاد و سلیمانی، محدثه (۱۳۹۵). بررسی آثار هدفمندی یارانه‌ها بر بخش مسکن. *سیاست‌گذاری عمومی*، ۲(۲)، ۴۹-۲۹.
- Ansell, B. (2014). The political economy of ownership: Housing markets and the welfare state. *American Political Science Review*, 108(2), 383-402.
- Axtell, R., Farmer, D., Geanakoplos, J., Howitt, P., Carella, E., Conlee, B., & Palmer, N. (2014). An Agent-Based Model of the Housing Market Bubble in Metropolitan Washington DC. In *Whitepaper for Deutsche Bundesbank's Spring Conference on "Housing markets and the macroeconomy: Challenges for monetary policy and financial stability"*.
- Beckert, J. (2007). *The great transformation of embeddedness: Karl Polanyi and the new economic sociology* (No. 07/1). Max Planck Institute for the Study of Societies.

- Dasgupta, B., Lall, S. V., & Lozano-Gracia, N. (2014). *Urbanization and housing investment*. The World Bank.
- Dawkins, C. J., & Nelson, A. C. (2002). Urban containment policies and housing prices: an international comparison with implications for future research. *Land Use Policy*, 19(1), 1-12.
- Filatova, T., Parker, D., & Van der Veen, A. (2009). Agent-based urban land markets: agent's pricing behavior, land prices and urban land use change. *Journal of Artificial Societies and Social Simulation*, 12(13), 1-30. retrived from <http://jasss.soc.surrey.ac.uk/12/1/3.html>.
- Gaspareniene, L., Venclauskiene, D., & Remeikiene, R. (2014). Critical review of selected housing market models concerning the factors that make influence on housing price level formation in the countries with transition economy. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 110, 419-427.
- Ge, J. (2013). Who creates housing bubbles? An agent-based study. In *International Workshop on Multi-Agent Systems and Agent-Based Simulation* (pp. 143-150). Springer, Berlin, Heidelberg.
- Gilbert, A.G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty. *Habitat International*, 41(1), 253-261.
- Gilbert, N. (2007). Computational social science: Agent-based social simulation. *Centre for Research on Social Simulation*.
- Glaser, B. G. (2002). Conceptualization: On theory and theorizing using grounded theory. *International journal of qualitative methods*, 1(2), 23-38.
- Goodhart, C., & Hofmann, B. (2007). *House prices and the macroeconomy: Implications for banking and price stability*. Oxford University Press.
- Granath Hansson, A. (2015). *Institutional prerequisites for housing development: A comparative study of Germany and Sweden* (Doctoral dissertation, KTH Royal Institute of Technology).
- Gyourko, J., & Molloy, R. (2015). Regulation and housing supply. In *Handbook of regional and urban economics* (Vol. 5, pp. 1289-1337). Elsevier.
- Heath, H. & Cowley, S. (2004). Developing a grounded theory approach: a comparison of Glaser and Strauss. *International Journal of Nursing Studies*, (41), 141-150.
- Hilber, C. A., & Schöni, O. (2016). Housing policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: lessons learned. *Cityscape*, 18(3), 291-332.

- Lastrapes, W. D. (2002). The real price of housing and money supply shocks: time series evidence and theoretical simulations. *Journal of Housing Economics*, 11 (1), 40-74.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Translated by Donald Nicholson-Smith, Basil Blackwell.
- Lens, M. (2014). Employment accessibility among housing subsidy recipients. *Housing Policy Debate*, 24 (4), 671-691.
- Li, L., Willett, T. D., & Zhang, N. (2012). The effects of the global financial crisis on China's financial market and macroeconomy. *Economics Research International*, 2012, 1-6. Reterived from <http://downloads.hindawi.com/journals/econ/2012/961694.pdf>
- Macal, C. M., & North, M. J. (2008, December). Agent-based modeling and simulation: ABMS examples. In *2008 Winter Simulation Conference* (pp. 101-112). IEEE.
- Morales, L. N. A., & Almirall, G. P. (2015). *The housing policy structure of paris, london and barcelon, a comparative research. ENHR 2015. Workgroup: Social Housing and Globalisation*. Reterived from http://www.academia.edu/download/39039748/ARENDS_ALMIRALL_PAR-LOND-BCN_ENHR2015_.pdf
- Nneji, O., Brooks, C., & Ward, C. W. (2013). House price dynamics and their reaction to macroeconomic changes. *Economic Modelling*, 32, 172-178.
- Pangallo, M., Nadal, J., Vignes, A. (2016). Price formation on a housing market and spatial income Segregation. *ArXiv e-prints, arXiv 1606.00424*.
- Rithmire, M. E. (2017). Land institutions and Chinese political economy: institutional complementarities and macroeconomic management. *Politics & Society*, 45(1), 123-153.
- Taylor, J. B. (2007). *Housing and Monetary Policy*. (Working Paper no. 13682, National Bureau of Economic Research). Reterived from <http://www.nber.org/papers/w13682>
- Tse, C. B., Rodgers, T., & Niklewski, J. (2014). The 2007 financial crisis and the UK residential housing market: Did the relationship between interest rates and house prices change?. *Economic Modelling*, 37, 518-530.

- Vander M. P., Silayo, E. H. & Tuladhar, A. M. (2008). A comparative study to land policy in 9 countries in Africa and Asia. *FIG Working Week 2008: Integrating generations*. Reterived from https://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts06b/ts06b_04_vandermolen_etal_3037.pdf

