



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال هشتم، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۴۰۰، شماره پیاپی ۱۴

ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهری در ایران

کسری آشوری (دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران)

k.au70@uok.ac.ir

کیومرث حبیبی (دانشیار شهرسازی، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران، نویسنده مسئول)

k.habibi@uok.ac.ir

میلاد دوستوندی (دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران)

milad.doostvandi@uok.ac.ir

تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۰۹/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۹/۲۶

صص ۲۲۵-۲۵۷

چکیده

مسکن، مسئله‌ای اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فراتر از آن مسئله یک حق است که به دلیل برتری منافع شخصی بر نفع جمعی (سیاست‌های بازار آزاد) این حق در اختیار صاحبان قدرت و سرمایه قرار گرفته و به عنوان یکی از چالش‌های اساسی نظام شهرنشینی جهانی بدل شده است. در ایران نیز ابعاد اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی بر مسئله‌مندی مسکن مؤثر بوده و تقاضاهای سوداگران در بازار سرمایه، مسکن را به کالایی سرمایه‌ای بدل کرده است. از این رو در این پژوهش با نگاهی همه‌جانبه پس از بررسی بنیان‌های نظری و پیشینه‌ی پژوهش، شاخص‌هایی کمی و کیفی مسکن مورد بررسی قرار گرفت و چارچوب مفهومی موضوع استخراج شد. سپس در سطح کشور، رتبه‌بندی استان‌ها بر اساس شاخص‌های موجود توسط مدل تاپسیس و فازی صورت گرفت. نتایج این رتبه‌بندی نشان می‌دهد که تجمع ثروت در مناطق کلانشهری در کشور، افزایش مسکن سرمایه‌ای و رشد مسکن استیجاری و مسئله سکونت گروه‌های کم‌درآمد شهری و مسکن در استطاعت در این مناطق بیش از سایر استان‌ها بوده است به گونه‌ای که استان‌های دارای کلانشهر رتبه‌های اول تا دهم را به خود اختصاص داده‌اند. نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهد مسئله اصلی ریشه در ساختارهای مدیریتی دارد و تا زمانی که میان الیگارشی سیاسی و اقتصادی هم‌پوشانی باشد، امکان برون‌رفت از بحران فراهم نیست. همچنین توجه به رویکردهای نوین و نیز سلسله قوانین مالیاتی همراه با نظرات می‌تواند به عنوان یکی از گزینه‌های مهم در حل مسئله مسکن راهگشا باشد؛ چراکه افزایش هزینه‌های مالی عدم عرضه و نبود چشم‌انداز رشد برای عرضه‌کنندگان از ارزش مبادله‌ای و سودآوری در بازار مسکن می‌کاهد.

کلیدواژه‌ها: ابعاد سیاسی، ابعاد کمی و کیفی ایران، چالش مسکن، شاخص‌های مسکن

۱. مقدمه

امروز مسکن به یکی از چالش‌های زندگی شهری تبدیل شده است و کشورهای مختلف نیز به دنبال حل این مسئله سیاست‌های مختلفی را ارائه کرده‌اند هرچند که می‌توان گفت "انگیزه واقعی اقدام دولت‌ها در بخش مسکن بیشتر مربوط به حفظ نظم سیاسی و اقتصادی جامعه است تا حل بحران‌های مسکن" (مادن^۱ و مارکوزه^۲، ۲۰۱۶، ص. ۱۱۹-۱۲۰). این بحران از نظر مقیاس تنها محدود به شهرهای بزرگ نیست بلکه مراکز منطقه‌ای و مناطق کوچکتر شهری نیز امروزه به تدریج بخشی از این گفتمان شده‌اند. اگرچه مسئله مسکن با عواملی چون عرضه و تقاضا، افزایش اجاره‌بها، خانه‌های خالی، رکود درآمد نسبی و دیگر مسائل در ارتباط است (وایت^۳ و ناندکار^۴، ۲۰۲۱، ص. ۲۱۳) اما افزون بر این سطح وسیعی از دیدگاه‌های مختلف اقتصادی و سیاسی را در برمی‌گیرد. مسکن به‌عنوان یک مسئله، به‌صورت ویژه از قرن بیستم پس از برپایی روابط پیچیده بازار آزاد و ادغام در سیستم اقتصادی سرمایه‌داری در سایر کشورها (شبه سرمایه‌داری^۵)، جهانی‌سازی، افزایش نابرابری در شهرها^۶ و تشدید نرخ رشد شهری^۷ (افزایش مهاجرت‌های روستا - شهری و نرخ رشد طبیعی جمعیت) به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه مورد توجه قرار گرفت و چالش‌ها و بحران‌های متعددی در زمینه‌ی افزایش شکاف طبقاتی، کمبود مسکن در استطاعت و گسترش سکونتگاه‌های خودانگیخته‌ی شهری، ... ایجاد شده است (عارفیان^۸، ایرج‌معینی^۹، ۲۰۱۶).

در ایران نیز مسئله مسکن از دهه ۱۳۳۰ به‌صورت تدریجی در شهرهای بزرگ و پس از دهه ۱۳۴۰ در دیگر شهرهای کشور به دنبال سیاست‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی مانند سیاست تخته قاپو‌عشایر (۱۳۳۶)، ایجاد صنایع مونتاژ در اطراف شهرها (۱۳۳۹)، اصلاحات ارضی (۱۳۴۰)، الحاق روستاهای اطراف شهرها به شهر (دهه‌ی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

1. Madden
2. Marcuse
3. White
4. Nandedkar

۵. سرمایه‌داری در کشورهای در حال توسعه و بالتبع در ایران شرایط عکس سرمایه‌داری در جهان را طی کرده است. در جهان سرمایه‌داری روالی از ثروت به قدرت را طی نموده و این در حالی است که در ایران این روال عکس شرایط جهانی شده است (دوسوتو، ۱۳۹۵: ۱۲ و آشوری و دیگران، ۱۳۹۷).

۶. پیکتی ادعا می‌کند که افزایش نابرابری‌ها تحت تأثیر قوانین اساسی سرمایه‌داری است و تا زمانی که نرخ بازگشت سرمایه از نرخ رشد در اقتصاد بالاتر باشد صاحبان سرمایه سهم بیشتری از صرفه اقتصادی را به خود اختصاص می‌دهند (پیکتی، ۱۳۹۶).

۷. آمارهای جمعیتی سازمان ملل نیز گویای این امر است که جمعیت شهرنشین دنیا از مرز ۵۵ درصد گذشته است. این آمار در مناطق توسعه‌یافته ۷۸/۷ درصد، کمتر توسعه‌یافته در حدود ۵۰ درصد و در مناطق توسعه‌نیافته به ۳۳ درصد می‌رسد (United Nations, Department of Economic and Social Affairs, 2018).

8. Arefian
9. Iraj Moeini

۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵)، افزایش نرخ طبیعی رشد جمعیت و مهاجرت‌های روستا - شهری^۱ ایجاد شد. هرچند که در دوره‌های مختلف دولت‌ها سیاست‌های مختلفی از جمله آماده‌سازی زمین، مسکن پاک، مسکن مهر و مسکن اجتماعی برای حل مشکل مسکن در کشور در نظر گرفته‌اند اما سقوط شاخص قدرت خرید مسکن (شاخص قدرت خرید مسکن در سال ۱۳۹۹ به پایین‌ترین سطح تاریخی خود یعنی یک سوم سال ۱۳۹۵ و یا ۴۰ درصد سال ۱۳۷۲ رسیده است (بانک مرکزی، ۱۳۹۹ و وزارت کار، ۱۳۹۹)، تبدیل مسکن به یک دارایی سرمایه‌ای، تشدید فعالیت‌های سفته‌بازانه و سوداگرانه در بازار مسکن، افزایش تعداد خانه‌های خالی از ۶۳۴ هزار واحد به ۲۵۸۸ هزار واحد مسکونی، کاهش مسکن ملکی از ۶۲ به ۵۴ درصد، افزایش مسکن اجاره‌ای از ۲۹ به ۴۱ درصد، کاهش مسکن در استطاعت گروه‌های کم‌درآمد شهری و گسترش سکونتگاه‌های فقیرنشین شهری از جمله مشکلات اصلی مسکن به شمار می‌آیند.

در این گذار تاریخی در برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب و برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بعد از انقلاب سیاست‌های متمایزی برای حل مسئله مسکن اتخاذ شده است؛ اما پس از شش دهه برنامه‌ریزی و اقدام برای بهبود وضعیت مسکن بخصوص برای اقشار کم‌درآمد، بر اساس آخرین آمارهای رسمی شاخص دسترسی به مسکن در گروه‌های کم‌درآمد نامناسب‌تر و اقشار بیشتری در معرض بی‌مسکنی یا بدمسکنی قرار گرفته‌اند. آمارهای جمعیتی ساکن در سکونتگاه‌های خودانگیخته‌ی شهری تاییدگر این مسئله است که از ۱,۵ میلیون نفر در سال ۱۳۵۵ به ۲۰ میلیون نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است (صرافی، ۱۳۹۷، ص. ۵۸) و در حدود ۶۳ درصد از جمعیت در مناطق شهرنشین در مسکن با مساحت کمتر ۱۰۰ مترمربع زندگی می‌کنند (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵).

نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران، حاکی از آن است که این بازار، متأثر از ساختار اقتصادی کشور، از الگوی خاصی پیروی می‌کند. این الگو در دهه‌های گذشته بر تحولات عرضه و تقاضای مسکن، حاکم بوده است. مطابق این الگو، قیمت مسکن در یک دوره، از ثبات نسبی برخوردار است و تا حدودی عرضه بر تقاضا، غلبه دارد و رکود بر بازار معاملات حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره و تخلیه کامل حباب قیمتی، ابتدا در شهر تهران (به‌عنوان شهر پیشتاز) و به دنبال آن در سایر شهرها، تقاضا، افزایش می‌یابد. از آنجاکه عرضه مسکن در کوتاه‌مدت کم‌کشش است، نمی‌تواند پاسخگوی این تقاضا باشد و بر اساس منطق اقتصادی، قیمت مسکن افزایش می‌یابد. در این راستا، عواملی چون ساختار جمعیتی، رشد اقتصادی، قیمت نفت، درآمد خانوار، وضعیت بازارهای موازی، نقدینگی و تورم، تسهیلات ساخت و خرید مسکن، بازار نهاده‌های تولید مسکن، سیاست‌های دولتی، قوانین شهرسازی و... تأثیرات انکارناپذیری بر بازار مسکن، بر جای می‌گذارند. (ملکی، ۱۳۹۵).

۱. آمارها نشان می‌دهد که جمعیت کشور در دوره‌های مختلف تاریخی از حدود ۱۹ میلیون نفر در سال ۱۳۳۵ به حدود ۸۰ میلیون نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵-۱۳۳۵). همچنین در طول سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ جمعیت شهرنشین ایران از ۳۱/۷ درصد به ۷۴ درصد رسیده است.

از این رو می توان گفت تحلیل مسئله مسکن تنها به صورتی تک بعدی قابل تحلیل نیست چراکه مسکن پدیده‌ای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی است و تحلیلی همه‌جانبه را می طلبد. مسکن یک موضوع کاملاً چندوجهی است. در ادبیات زبان انگلیسی معمولاً اشاره می‌شود که کلمه "مسکن" هم‌اسم است و هم فعل. مسکن یک شی مادی است، کالایی است که می‌تواند تولید و تخریب، تولید و مصرف شود، ادراک شود و تجربه شود، خریداری و فروخته شود (روناورا، ۲۰۱۸، ص. ۱۷۸). بر اساس دیدگاه کلیر (۱۹۸۵) در مورد سیستم‌ها، سیستم مسکن را می‌توان به‌عنوان یک سیستم متقابل متشکل از بازیگرانش مانند توسعه‌دهندگان، جوامع و تنظیم‌کنندگان و تعاملات میان آن‌ها همچون معاملات، زمینه، هنجارها، سیاست‌ها و قوانین و مقررات تعریف کرد (ایوب^۲ و همکاران، ۲۰۲۰، ص. ۲-۱).

امروزه مسکن از مفهوم تک ساحتی خویش دور شده و عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آنها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافتهای فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (سقای و همکاران، ۱۳۹۸، ص. ۱۸۰). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی همچون غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است (رضایی و آدریانی و احمدی، ۱۳۹۹، ص. ۲۴). در خصوص تأمین مسکن دو دیدگاه جهانی وجود دارد شامل اقتصاد بازاری مسکن و اقتصاد برنامه‌ریزی شده که هر کدام شامل ویژگی‌های خاصی از مسکن میباشند. دیدگاه دوم بر خلاف دیدگاه قبلی به مسئله کیفیت مسکن اهمیت بیشتری قائل است و در کنار کمیت، دسترسی به مسکن مناسب را حق خانوارها به حساب می‌آورد (علیپور و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۲۷۷).

محدودیت درآمد یکی از مهم‌ترین موانع خانوارها هنگام خرید خانه است. برخلاف سایر کالاها، مسکن با قیمت نسبتاً بالا یک ضرورت است. برای گروه‌های کم‌درآمد، روش‌های بازار به‌تنهایی نمی‌توانند مشکل مسکن را حل کنند (چن^۳ و همکاران، ۲۰۲۰، ص. ۱). بحران مسکن دامنه جهانی دارد. تخمین زده شده است که در حال حاضر در سطح جهان ۳۳۰ میلیون خانوار - بیش از یک میلیارد نفر - وجود دارند که قادر به یافتن خانه مناسب و مقرون‌به‌صرفه نیستند. مسکن امروز موردحمله قرار گرفته و هم‌زمان گرفتار در درگیری‌های اجتماعی است. بین مسکن به‌عنوان مکان زندگی، فضای اجتماعی و مسکن به‌عنوان ابزاری برای سودآوری نزاع وجود دارد و به تعبیری دیگر تعارضی بین مسکن به‌عنوان خانه و به‌عنوان املاک و مستغلات ایجاد شده است. به‌طور گسترده‌تر، مسکن موضوع اختلاف بین ایدئولوژی‌های مختلف، منافع اقتصادی و پروژه‌های سیاسی است و بحران مسکن ناشی از نابرابری‌ها و تضادهای جامعه طبقاتی می‌باشد (مادن و مارکوزه، ۲۰۱۶، ص. ۸-۷).

به دنبال شکل‌گیری مسئله‌مندی مسکن گفتمان‌های متعددی در خصوص مسکن در جهان مطرح شد. این گفتمان‌ها بنابر وضعیت‌های مختلف سیاسی، اجتماعی و اقتصادی جامعه بر ساخته شده و راهکارهای مختلفی را برای

1. Ruonavaara
2. Ayub
3. Chen

برونرفت از مشکلات مسکن ارائه داده‌اند. هریک از این پژوهش‌ها در قالب نظریات گفتمانی از جمله لیبرال (لوئیس^۱، ۱۹۶۶ و رالز^۲، ۱۹۷۱ و ترنر^۳، ۱۹۶۷)، رادیکال (مایر^۴، ۲۰۰۹ و داویس^۵، ۲۰۰۶ و بیات^۶، ۲۰۰۴ و گیلبت^۷، ۲۰۰۴ و روی^۸، ۲۰۰۵ و الصیاد^۹، ۲۰۰۴) و یا نئولیبرالیسم (والرشتاین^{۱۰}، ۱۹۹۱ و برنجی و دوفلو، ۱۳۹۲ و دسوتو، ۱۳۸۹) چالش مسکن را تحلیل کرده‌اند و متناسب با چنین دیدگاه‌هایی نیز در سطح جهانی سیاست‌هایی در خصوص مسئله مسکن ارائه شد. تکامل سیاست‌های بین‌المللی تأمین مسکن را در سه مرحله به شرح زیر می‌توان بیان نمود: مرحله اول، از سال ۱۹۴۵ تا دهه ۱۹۶۰: سیاست مسکن عمومی؛ مرحله دوم، از سال ۱۹۷۲ تا دهه ۱۹۸۰: سیاست زمین و خدمات و مرحله سوم، از دهه ۱۹۸۰ تا به حال: سیاست توانمندسازی (هریس^{۱۱} و گیلز^{۱۲}، ۲۰۰۶، ص. ۱۶۷).

برخی از پژوهشگران مسکن را از بعد معنایی مورد توجه قرار می‌دهند و بر این باورند که مسکن را نباید تنها از ابعاد کالبدی و زیباشناختی بررسی کرد. این دسته از پژوهشگران بر این باورند که دولت باید نقش تسهیلگر در تهیه مسکن را داشته باشد و مستقیم نقش سازنده مسکن را نداشته باشد. این گروه مسئله تأمین مسکن را به عهده‌ی مردم واگذار می‌کند و بر این باورند که دولت باید از حفظ بازار آزاد و حق مالکیت حمایت کند و از برخورد و تمرکز ناعادلانه‌ی قدرت در بازار جلوگیری کند (محمدی، ۱۳۹۳، ص. ۲۴۶ و تفضلی، ۱۳۹۳، ص. ۱۸۷). لیبرالی‌ها عقیده دارند که دولت به همان شکلی که اقتصاد داخلی را اداره می‌کند، باید روابط اقتصادی با خارج را نیز اداره کند: یعنی باید قواعد و مقررات لازم را که غالباً رژیم بین‌المللی خوانده می‌شود، برای اداره مبادلات بین پول‌های ملی مختلف وضع و تضمین کند که هیچ کشور یا گروه داخلی از رقابت بین‌المللی غیرمنصفانه زیان نبرد. در قالب این تفکر چالش مسکن از جمله عدم تأمین مسکن در استطاعت گروه‌های کم‌درآمد و افزایش قیمت‌های زمین و مسکن در کشورهای مختلف بر عهده دهک‌های مختلف درآمدی است (محمدی و آشوری، ۱۳۹۶، ص. ۴۲). تفکر رادیکالیسم برخلاف تفکر لیبرالیسم و "نئولیبرالیسم که به‌عنوان افسارگسیخته‌ترین روند سرمایه‌داری در جهان بر شمرده می‌شود" (رهنما، ۱۳۹۵، ص. ۱۲) و با تفکر نظم‌نویین جهانی‌شدن و بازار آزاد (والرشتاین، ۱۹۹۱) بر جهان گستره افکنده است؛ بر این باور است که روند سرمایه‌داری خود به چالش مسکن و مسکن فقرا دامن می‌زند و همواره خود را به‌عنوان منجی این چالش توسط سازمان‌هایی چون بانک جهانی، صندوق بین‌المللی پول و سازمان هیبتات (آشوری و

1. Lewis
2. Rawls
3. Turner
4. Mayer
5. Davis
6. Bayat
7. Gilbet
8. Roy
9. AlSayyad
10. Wallerstein
11. Harris
12. Giles

دیگران، ۱۳۹۷، ص. ۲۱۴) با بیانیه‌هایی چون "بهبود زندگی ۱۰۰ میلیون ساکن اسلام تا ۲۰۲۰" (پارسونز^۱، ۲۰۱۰) تلویحاً وجود اسلام‌ها را به‌عنوان واقعیتی پایدار می‌پذیرد. به همین دلیل نیازمند اصلاحات اساسی و تصور مجدد جهان کنونی هستیم.

آلن گیلبرت با پژوهشی متمرکز بر سیاست مسکن آمریکای لاتین به ده افسانه درباره‌ی مسکن اشاره می‌کند که می‌تواند مورد توجه کشورهای جهان جنوب باشد که عبارت‌اند از: ۱) کمبود مسکن می‌تواند برطرف شود؛ ۲) جهان بدون اسلام؛ ۳) کشورهای ثروتمند سیاست‌های مسکن معقولی دارند؛ ۴) وقتی که قیمت مسکن پایین می‌آید، یک بحران مسکن وجود دارد؛ ۵) رویای مالکیت؛ ۶) هدف اصلی حاکمان باید ایجاد یک جامعه صاحب‌خانه باشد؛ ۷) همه خانواده‌های فقیر می‌توانند صاحب‌خانه شوند؛ ۸) سکونتگاه‌های غیررسمی هیچ‌وقت خانه‌های مناسب و معقولی را فراهم نمی‌کنند؛ ۹) منابع بسیار کمی وجود دارند؛ و ۱۰) سرمایه‌های مرده بسیاری در سکونتگاه‌های غیررسمی وجود دارند. وی بیان می‌دارد که کشورها با چالش‌های سختی در سکنی دادن جمعیت خود مواجه هستند. آن‌ها هیچ‌وقت نمی‌توانند که همه مشکلات را حل کنند ولی با استفاده از تجربیات و شکست‌های سایر کشورها می‌توانند مشکلات را طور مؤثرتری حل کنند (گیلبرت^۲، ۲۰۱۱).

یکی از مهمترین مفاهیمی که با تعمیق چالش مسکن برای اقشار کم درآمد مورد توجه قرار گرفته است، مسکن در استطاعت می‌باشد. در طی چند سال گذشته، کاهش استطاعت پذیری در زمینه مسکن به نگرانی سیاستی عمده برای شهرهای مختلف در سراسر جهان تبدیل شده است (ویجبورگ^۳، ۲۰۲۰، ص. ۳۱). واژه استطاعت‌پذیری جنبه‌ای از دسته‌بندی مشکل مسکن را بیان می‌کند که ریشه در مطالعات قرن نوزدهم بودجه‌ی خانوارها و در اصطلاح معمول قرن، "پرداخت درآمد یک هفته برای یک ماه" را دارد (لولچاسکی^۴، ۱۹۹۵، ص. ۴۷۱). در دهه‌ی ۱۹۸۰ اصطلاح غالباً تعریف‌نشده "مسکن در استطاعت" با استفاده از ادبیاتی روبه‌رو رشد در آمریکای شمالی و اروپای غربی مورد استفاده گسترده قرار گرفت (کیرنز^۵، ۱۹۹۲ و لینمن^۶ و مگبولگب^۷، ۱۹۹۲ و استون^۸، ۱۹۹۰ و وایت‌هد^۹، ۱۹۹۱ و هانکوک^{۱۰}، ۱۹۹۳ و هالت^{۱۱}، ۱۹۹۳ و براملی^{۱۲}، ۱۹۹۴). مفهوم مسکن قابل استطاعت پیچیده و متنوع است اما به‌طور کلی می‌توان از نظر اقتصادی آن را توصیف کرد. مسکن قابل استطاعت مسکنی است که یک گروه خانواده در یک دوره زمانی معین که عمدتاً ۱۵ تا ۳۰ ساله است می‌توانند مالک آن شوند. این دوره زمانی مستقیماً با توان تملک

1. Parsons
2. Gilbert
3. Wijburg
4. Hulchanski
5. Kearns
6. Linneman
7. Megbolugbe
8. Stone
9. Whitehead
10. Hancock
11. Hallett
12. Bramley

گروه و حمایت مالی به شکل وام، یارانه و اعتبارات مرتبط است. با توجه به اینکه مسکن قابل استطاعت نوعی سرمایه‌گذاری طولانی مدت است باید ارزش افزوده و آسایش و کیفیت را برای مالکان در طول زندگی فراهم کند (والبام^۱ و همکاران، ۲۰۱۲، ص. ۳۵۴).

به‌طور کلی تعاریف مختلفی از مسکن در استطاعت مطرح شده است که عموماً تعریف مورد پذیرش مسکن در استطاعت بدین معناست که هزینه مسکن یک خانوار باید بیش از ۳۰ درصد از درآمد سالانه آن‌ها نباشد. خانوارهایی که بیش از ۳۰ درصد از درآمد خود را برای مسکن هزینه می‌کنند، هزینه‌ای تحمیلی بر دوش آن‌ها قرار گرفته و ممکن است در تهیه ملزومات زندگی مانند غذا، لباس، حمل و نقل و مراقبت‌های پزشکی دچار مشکل شوند (URL، ۲۰۲۰). در اسناد سیاست‌های انگلستان، مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن، قیمت پایین مسکن برای چارک کم درآمد تعریف شده است. به‌طور دقیق‌تر، رهنمودهای ارزیابی استراتژیک بازار مسکن از سوی انجمن‌ها و دولت محلی نشان می‌دهد که مالکیت خانه در صورتی مقرون‌به‌صرفه در نظر گرفته می‌شود که هزینه آن ۳/۵ برابر درآمد ناخالص برای یک خانوار درآمدزا یا ۲/۹ برابر درآمد ناخالص برای خانوارهای با درآمد دوگانه باشد. همچنین از سوی دیگر اجاره قابل پرداخت برای مسکن اجاره‌ای در بازار نباید بیش از ۲۵ درصد درآمد ناخالص باشد. از نظر بین‌المللی نیز به نظر می‌رسد که سیاست‌های مسکن در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته در راستای قابلیت استطاعت خواهان ارتباط بین مخارج بخش مسکن با درآمدهاست. در این صورت باید درصد تعیین‌شده‌ای از درآمد (بین ۲۵ تا ۳۵ درصد) در بخش مسکن خرج شود (مولینر^۲ و مالینه^۳، ۲۰۱۱، ص. ۹۶۷). برخی دیگر از نظریه‌پردازان بر این باورند که مبادلات هزینه حمل و نقل و مسکن باید کمتر از ۴۵ درصد باشد که مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد جامعه مقرون‌به‌صرفه باشد (سی ان تی^۴، ۲۰۰۸).

اما برخلاف این گروه از پژوهشگران که مسکن در استطاعت را بر اساس معیار توانایی پرداخت و قیمت مسکن توصیف می‌کنند، گروهی معتقدند که هزینه‌های ساخت و ساز فیزیکی معیار معقول‌تری برای مقایسه قیمت‌ها است (گلیزر^۵ و گیورکو^۶، ۲۰۰۳). با این حال، به نظر می‌رسد که توانایی پرداخت یک عنصر اساسی در قیمت مسکن به شمار می‌رود. به‌علاوه قیمت مناسب برای اجاره در استطاعت، قیمت مناسب برای مسکن در استطاعت و قیمت در استطاعت برای صاحبان خانه‌های موجود سه منظر دیگر استطاعت‌پذیری است (روبینسون و دیگران^۷، ۲۰۰۶، ص. ۳). ریچارد فلوریدا (۲۰۱۷) بر این باور است که استطاعت‌پذیری را باید بر پایه‌ی درآمدهای قابل عرضه پس از پرداخت هزینه مسکن ارزیابی کرد (فلوریدا^۸، ۲۰۱۷).

1. Wallbaum
2. Mulliner
3. Maliene
4. CNT
5. Glaser
6. Gyourko
7. Robinson
8. Florida

در حقیقت به لحاظ تاریخی سیاست‌های که بر ساخت مسکن در استطاعت تأکید دارند، توجه اندکی به آثار محیطی آن معطوف نموده‌اند. ساخت این‌گونه واحدهای مسکونی در مرکز شهرها به پراکندگی الگوهای توسعه مسکونی در حاشیه شهرها انجامیده است (کاتز^۱ و ترنر^۲، ۲۰۰۸، ص. ۳۵۸-۳۱۹). این عامل با ایجاد ارزش افزوده مسکونی منجر به فروش مسکن و مهاجرت به مناطق اطراف خواهد شد.

همچنین از جمله رویکردهای جدید در راستای نیل به مسکن در استطاعت با تمرکز بر سکونتگاه‌های خودانگیخته شهری که می‌تواند مورد توجه طراحان، برنامه ریزان و مدیران شهری قرار گیرد، رویکرد اینفرمال آرمیچرز یا IAA^۳ است که توسط شخصی به نام دیوید گاورنر مطرح شد. رویکرد مذکور پیشنهاد می‌کند که مناطق غیررسمی در حال ظهور با کمک صحیح می‌توانند به مناطق متعادل و جذاب شهری تبدیل شوند و می‌توان سرزندگی، انعطاف‌پذیری، ریخت‌شناسی ارگانیک، حس مکان و درگیری غیررسمی اشتراکی را با مزایای برنامه‌ریزی و طراحی پیشرفته ترکیب کرد. این روش پیشگیرانه و مداوم ممکن است یک محصول ترکیبی (رسمی / غیررسمی) را پرورش دهد، در مقیاس‌های مختلف (از سایت خاص به منطقه) کار کند و منجر به یک محیط زیست غنی شهری شود (گاورنر^۴، ۲۰۱۴).

۲. متدولوژی

۲.۱. روش پژوهش

همانطور که اشاره شد مسکن مسئله‌ای همه‌جانبه و دارای ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی است. از این‌رو نگاهی همه‌شمول به ابعاد و مسائل را می‌طلبد. با این نگرش در این پژوهش با استفاده از نگاهی انتقادی و روش توصیفی - تحلیلی ابعاد کمی و کیفی بررسی شده است. در این راستا پس از بررسی مبانی نظری و جمع‌بندی شاخص‌های بررسی شده در مطالعات پیشین چارچوب مفهومی پژوهش استخراج شد. جامعه آماری پژوهش جمعیت ساکن در نقاط شهری ایران است. در این راستا آمارهای مورد نیاز از سایت مرکز آمار ایران، بانک مرکزی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی استخراج شد.

۲.۱.۱. متغیرها و شاخص‌های پژوهش با استفاده از مطالعات پیشین

بسیاری از پژوهش‌های علمی که در حوزه سیاست‌های تأمین مسکن صورت گرفته‌اند بیانگر این موضوع هستند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط به آن در کشورهای در حال توسعه به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد شهری به یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهری تبدیل شده و تبعات متعدد و زیان‌بار اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی‌ای را به دنبال خود داشته است (هاگس، ۱۹۷۷ و جکسون، ۱۹۷۱ و گریسبی، ۱۹۷۵ و اسکوبی، ۱۹۷۵ و اسمیت، ۱۹۷۱ و بلیکی،

1. Katz
2. Turner
3. Informal Armatures Approach
4. Gouverneur

۱۹۷۵ و فرنکلین، ۲۰۰۶ و ساترویت، ۲۰۰۴ و جاکلین و دیگران، ۲۰۰۷ و پورمحمدی، ۱۳۸۵ و اطهاری، ۱۳۸۲ و میره، ۱۳۸۸). هریک از پژوهش‌ها جنبه‌ای از مسئله مسکن را مورد بررسی قرار که در جدول زیر خلاصه شده است.

جدول ۱. شاخص‌های اصلی مسکن با معیارهای هر شاخص در پژوهش‌های صورت گرفته

شاخص	زیر شاخص	پژوهشگران
شاخص‌های اقتصادی	شرایط تورمی کشور	زریونی (۱۳۵۵)
	وضعیت اجاره‌بها	زریونی (۱۳۵۵)، آروین راد و همکاران (۱۳۸۲) و ضرابی (۱۳۷۵) و وارثی و همکاران (۱۳۹۴)
	تقویت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	منادی‌زاده (۱۳۶۸)
	ساخت مسکن به تناسب دهک‌های اقتصادی	منادی‌زاده (۱۳۶۸)
	تسهیل شرایط ساخت مسکن انبوه	منادی‌زاده (۱۳۶۸)
	تقاضای مؤثر و بالقوه	مجته‌زاده (۱۳۶۸) و آنزورنا ^۱ (۱۹۹۳) و وحیدی (۱۳۷۲) و مدنی‌پور ^۲ ، ۲۰۰۶
	اعتبارات (وام) مسکن	وحیدی (۱۳۷۲) و خلیلی عراقی و دیگران (۱۳۹۱) و
	مخارج مصرفی خانوارها	خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱)
	قیمت مسکن - حباب قیمت	فلاح شمس و همکاران (۱۳۹۱)، و سیدنورانی (۱۳۹۳) و گودمن ^۳ و ون ^۴ (۲۰۱۳) و عبده کلاهچی و دیگران (۱۳۹۳) و زریونی (۱۳۵۵) و چون تسای ^۵ (۲۰۱۳)
	هزینه ساخت مسکن	خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱)، ایزدخواستی، ۱۳۹۸
شاخص کالبدی	مسکن فقرا (آلونک‌نشینی)	حاج یوسفی (۱۳۵۱) و حسین‌زاده دلیر (۱۳۵۵) و مجته‌زاده (۱۳۶۸) و دبنات ^۱ و دیگران (۲۰۱۹) و پاتل ^۷ (۲۰۱۳)
	زمین	دلال پورمحمدی (۱۳۷۲) و خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱) و عبده-کلاهچی و همکاران (۱۳۹۳) و آلیانا سیوام (۲۰۰۳) و گودمن و ون (۲۰۱۳)
	تأمین زیرساخت - دسترسی به زیرساخت‌ها	دلال پورمحمدی (۱۳۷۰)، خلیلی و همکاران (۱۳۹۳) و وصالی - آذرشریبانی و فرجی ملایی (۱۳۹۶)
	مصالح ساختمانی - دوام و ثبات مصالح ساختمانی	برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد (۲۰۱۰: ۶۰-۵۷) و افراخته (۱۳۷۵) و مضطرزاده و حجتی (۱۳۹۰) و ربیعی فر و همکاران (۱۳۹۲) و وارثی و دیگران (۱۳۹۴)

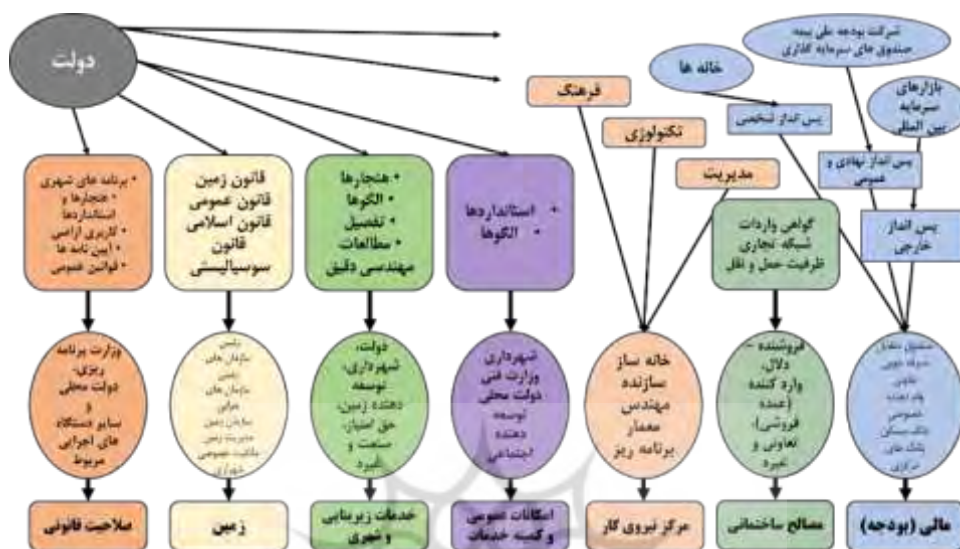
1. Anzorena
2. Madanipour
3. Goodman
4. Wen
5. Chun Tsai
6. Debnath
7. Patel

شاخص	زیر شاخص	پژوهشگران
	تراکم خانوار در واحد مسکونی - تراکم اتاق در واحد مسکونی	شیخی و دیگران (۱۳۹۱) و ربیعی فر و همکاران (۱۳۹۲) و محمودیانی و حسینی (۱۳۹۳) و عبده کلاهچی و همکاران (۱۳۹۳) و خلیلی و همکاران (۱۳۹۳) و وارثی و همکاران (۱۳۹۴) و ستارزاده (۱۳۹۶)
	زیربنای واحد مسکونی	شیخی و همکاران (۱۳۹۱) و ربیعی فر و همکاران (۱۳۹۲)
	قدمت - کیفیت ابنیه	شیخی و همکاران (۱۳۹۱) و ربیعی فر و همکاران (۱۳۹۲)
	الگوی مسکن	ارینسل ^۱ (۲۰۰۲)
	فضای عمومی	بونیللا ^۲ (۲۰۱۳)
	قوانین و مقررات	زرین (۱۳۷۴)، کرمی (۱۳۸۶) و لئونگ ^۳ (۲۰۰۴)
سیاسی - قانونی	نقش دولت	جی دولینگ ^۴ (۲۰۱۲)
	سیاست‌های مسکن - کلان و خرد	خزائی و میره (۱۳۹۰) و آرشین و سرور (۱۳۹۶) و محمدی ده‌چشمه (۱۳۹۷) و دسوتو ^۵ (۲۰۰۰)
	مالکیت - هزینه مالکیت	شیخی و همکاران (۱۳۹۱) و خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱) و وارثی و همکاران (۱۳۹۴)
	امنیت سکونت	وصالی آذرشربیانی و فرجی ملایی (۱۳۹۶)
	تعاونی‌های مسکن	کونادو ^۶ (۲۰۰۱)
اجتماعی	مهاجرت - شهرنشینی - جمعیت	افراخته (۱۳۷۵)، جوادی (۱۳۷۵: ۳۲۶) و ضرابی (۱۳۷۵) و پرهیزکار و همکاران (۱۳۸۸) و مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد (۲۰۰۵) و ادوفول ^۷ و هوپر ^۸ (۲۰۱۹) و زبردست ^۹ (۲۰۰۶)
	کمبود نیروی انسانی ماهر	افراخته (۱۳۷۵)
	بعد خانوار	جوادی (۱۳۷۵: ۳۲۶) و خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱) و ستارزاده (۱۳۹۶)
	شایستگی فردی	وصالی آذرشربیانی و فرجی ملایی (۱۳۹۶)
	قلمرو	عینی فر و فلاح (۱۳۹۷) و پرلمان ^{۱۰} (۱۹۷۳)

افزون بر شاخص‌های اشاره‌شده که بر اساس دیدگاه پژوهشگران مختلف استخراج شده است، مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد (هیبتات)^{۱۱} نیز به بررسی شاخص‌های مسکن در ابعاد مختلف پرداخته است (شکل ۱). از نظر مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد پنج مؤلفه اصلی وابسته به هم که در هر بازار مسکن تعامل دارند شامل زمین،

1. Erinsel
2. Bonilla
3. Leung
4. J Doling
5. DeSoto
6. konadu
7. Eduful
8. Hooper
9. Zebardast
10. Perlman
11. UN-Habitat

زیرساخت، امور ملی، نیروی کار و مصالح ساختمانی (به همراه صنعت ساخت‌وساز و فناوری‌های نوین آن) می‌شود که بازار واقعی مسکن در یک کشور یا منطقه‌ی خاص به این عوامل وابسته است (هیئات، ۲۰۱۰، ص. ۱۳).



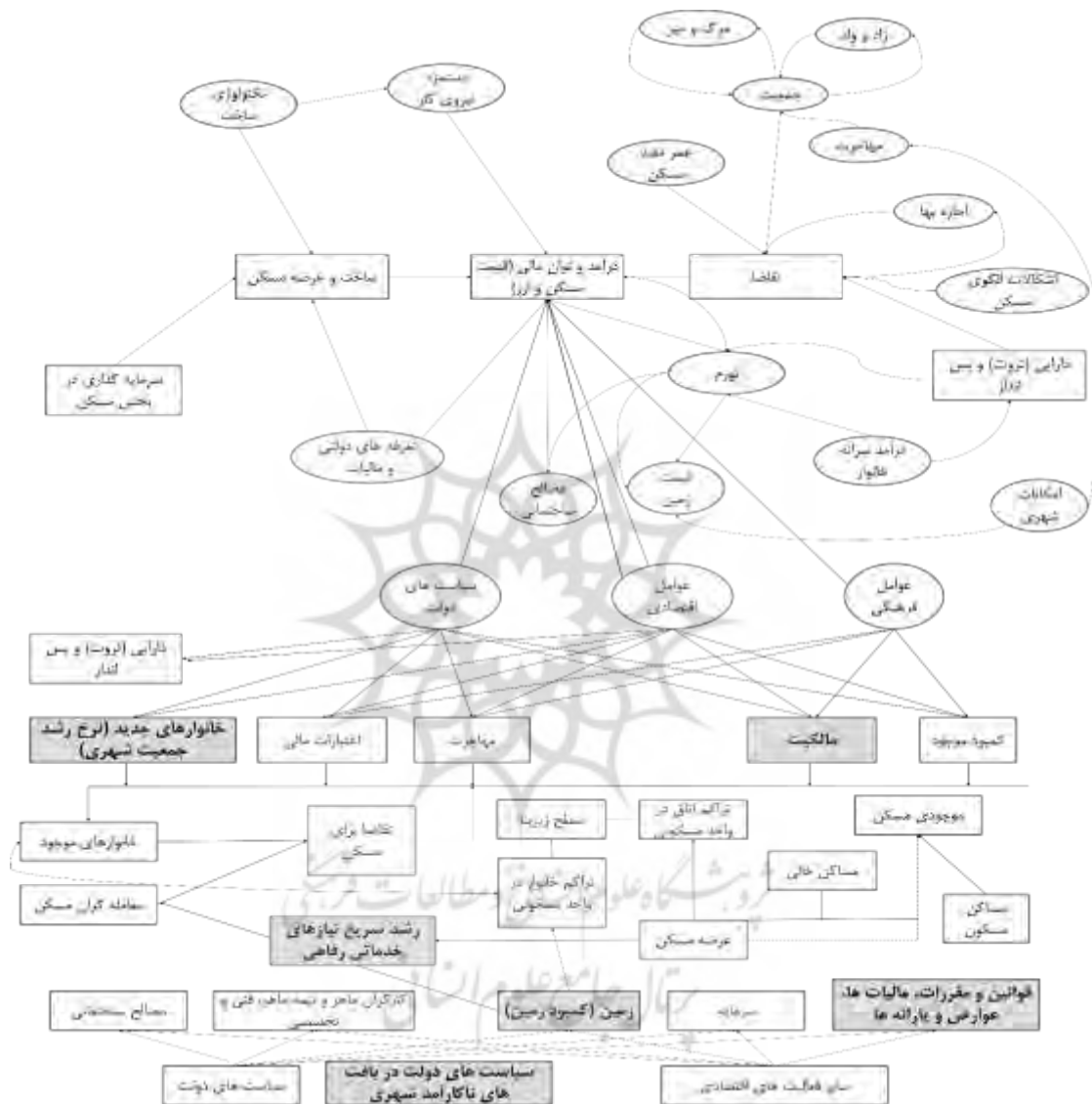
شکل ۱. چارچوب نهادی بخش مسکن از دیدگاه هیئات ماخذ: (هیئات، ۲۰۱۰، ص. ۱۵)

در نهایت پس از تلفیق شاخص‌های مطرح شده در مبانی نظری و مطالعات پیشین چارچوب نظری شاخص‌های مسکن استخراج شد. سپس هریک از شاخص‌ها براساس آمارهای موجود از سرشماری‌های رسمی نفوس و مسکن و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران استخراج شده است و با استفاده از نرم‌افزار GIS داده‌های موجود به صورت دوره‌ای مقایسه شده است. سپس با استفاده از مدل‌های تاپسیس و فازی سطح‌بندی چالش مسکن در ایران صورت گرفته است. برای این کار معیارهای مورد بررسی را با استفاده از مدل فازی رتبه‌بندی کرده و امتیاز هر استان مشخص می‌شود. سپس با استفاده از مدل تاپسیس و ANP میزان اهمیت تمامی شاخص‌ها و معیارها مشخص می‌شود سپس ضرایب به دست آمده را در امتیاز هر استان ضرب می‌کنیم در نهایت تمامی امتیازات کسب شده توسط هر استان را جمع کرده و رتبه‌بندی نهایی را بر اساس بیشترین امتیاز کسب شده انجام می‌دهیم. واضح است هر استانی که امتیاز بیشتری را با توجه به معیارها و شاخص‌های ذکر شده دارد بیشترین چالش‌ها و نیازمند توجه ویژه است.

برای مقایسه عوامل اشاره‌شده^۱ از روش سیستم دینامیک در این مرحله لازم است که نمودار حلقه علی و معلولی مربوط به سازوکار تأثیر عوامل یادشده در قیمت مسکن ترسیم شود. این نمودار شیوه‌ای را که سیستم طبق آن کار می‌کند، نمایش می‌دهد. با ترسیم سلسله‌مراتب عناصر بازخوردی می‌توان تأثیر عناصر بر یکدیگر را بررسی کرد.

۱. بررسی روابط متغیرهای مستقل و تأثیر آن بر متغیر وابسته (روابط علت و معلولی)؛ به معنای تأثیر بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن (به‌عنوان متغیر وابسته)

متغیرهای سیستم توسط پیوندهای علی به یکدیگر مرتبط می‌شوند و ممکن است بر یکدیگر اثر مثبت یا منفی داشته باشند.



شکل ۲. شاخص‌های ارزیابی مسکن و ارتباط شاخص‌ها

۳. یافته‌ها

۳.۱. شرایط مسکن در ایران

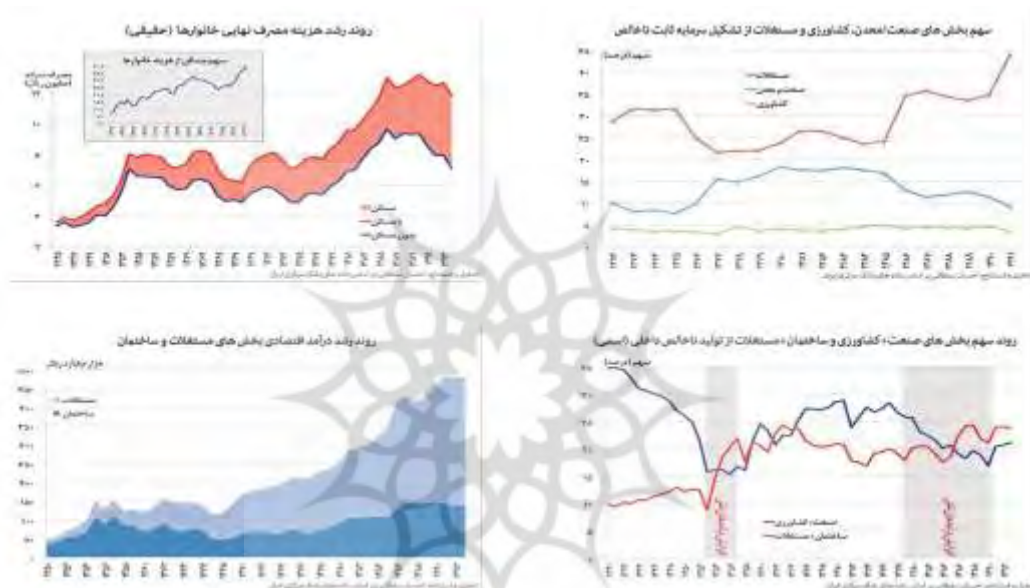
نوسانات قیمت مسکن طی سال‌های اخیر در کشور تاثیرات منفی گسترده ای بر خانوارها و عملکرد بخش‌های مختلف اقتصاد داشته است، این نوسانات همواره بر تولید، سرمایه‌گذاری، اشتغال و سایر متغیرهای اقتصادی به صورت مستقیم و غیرمستقیم تاثیرات منفی داشته است (جعفری و شری زاده، ۱۳۹۸، ص. ۷۰).

عوامل متعددی بر عرضه، تقاضا و قیمت مسکن اثرگذارند که می‌توان آنها را به دو دسته درونزا و برونزا تقسیم کرد. عواملی که در بازار مسکن موجب تغییر در حجم و چگونگی تقاضا می‌شوند را عوام درونزا (نظیر هزینه‌های تولید) و عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوک‌های مثبت و منفی شکل می‌گیرند (نظیر درآمدهای نفتی، نوسانات بازار سرمایه، سیاست‌های دولت و نرخ ارز) را عوامل برونزا می‌نامند که در بخش‌هایی جز مسکن تعیین می‌شوند اما بر عملکرد بازار مسکن مؤثرند (محسنی و بت‌شکن، ۱۳۹۷، ص. ۱۵۸ - ۱۵۷). میزان تولید مسکن تابعی است از قیمت زمین، هزینه ساخت شامل قیمت مصالح، دستمزد نیروی کار، سرمایه و میزان سودی که از تولید مسکن حاصل می‌شود. هر چه قیمت مسکن و میزان بهره‌وری سرمایه (سود) در مسکن بیشتر باشد تولید افزایش می‌یابد. هر چه قیمت نهاده‌های تولید مسکن زمین، سرمایه و هزینه ساخت بیشتر باشد تولید مسکن کمتر می‌شود. عامل دیگری که بر میزان تولید مسکن اثر می‌گذارد میزان موجودی مسکن، به ویژه خانه‌های خالی است که بر میزان تولید اثر معکوس دارد. افزایش طبیعی جمعیت و مهاجرت دو عامل عمده افزایش تعداد خانوارها و در نهایت نیاز به مسکن جدید می‌باشند. از سوی دیگر واحدهای مسکونی موجود نیز در اثر استهلاک فیزیکی و یا به سر آمدن عمر اقتصادی خود تخریب می‌شوند (شماعی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۱۷۷).

از منظر تاریخی سیاست‌های کلان دولت‌ها بعد از انقلاب و تأثیر آن در بخش مسکن، در دوره موسوی، دیدگاه عدالت‌خواهانه و شبه سوسیالیستی حاکم و هدف حرکت به سوی عدالت توزیعی و تأمین مسکن برای همگان بود. در دوره سازندگی، هدف توسعه دولت سالار بود و الگوی غالب، تعدیل اقتصادی ساختاری با شعار کوچک‌سازی دولت و خصوصی‌سازی بود. در دوره اصلاحات هدف توسعه جامعه سالار بود و در این دوره نیز تعدیل اقتصادی ساختاری دنبال شد. در این دوره، زمین به‌طور کامل به بازار سپرده شد و دولت تلاش کرد تا صرفاً وظیفه هدایت و نظارت را بر عهده داشته باشد و به‌طور مستقیم در حوزه تأمین زمین و مسکن وارد نشود (و سیاست‌های جهانی همچون توانمندسازی اقشار کم‌درآمد را در نظر گرفت). دولت نهم و دهم شعارهای سیاسی عدالت‌خواهانه و حرکت به سوی پیشرفت و عدالت را سرلوحه سیاست خود قرار داد. در این دوره تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و توجه به حاشیه‌نشینان و اسکان غیررسمی برجسته شد و در قالب مسکن مهر به بزرگ‌ترین پروژه مسکن‌سازی بعد از شکل‌گیری انقلاب اسلامی تبدیل شد (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸). دولت یازدهم و دوازدهم نیز سیاست‌هایی همچون بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد را در پیش گرفت و طرح اقدام ملی تأمین مسکن را در قالب تولید ۴۰۰ هزار واحد مسکونی برنامه‌ریزی نموده است. به‌طور کلی تاکنون باگذشت چند دهه از انقلاب چالش تأمین مسکن همچنان باقی است.

سازوکار حاکم بر اقتصاد و منفعت‌طلبی‌های سوداگرانه موجب شده معمولاً بیش از آنچه مسکن برطرف‌کننده نیازهای مصرفی طبیعی جامعه باشد، کارکرد سرمایه‌ای و تجاری پیدا کند. ملاحظه می‌شود در ربع قرن اخیر (۹۳ - ۱۳۶۹) در شرایطی که درآمد سرانه کل اقتصاد (بدون مستغلات) فقط ۵۹ درصد رشد کرده، درآمد سرانه بخش مستغلات ۲۳۱ درصد افزایش یافته و سهم ساختمان و مستغلات از ۱۸ درصد درآمد اقتصادی کشور (تولید ناخالص

داخلی) در سال ۱۳۷۹، به ۲۴ درصد در سال ۱۳۹۲ می‌رسد، بی‌آنکه رفاه عامه مردم بهبود پیدا کرده باشد. در همین حال سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوارها به صورت فزاینده بالا رفته که موجب کاهش سهم هزینه‌های دیگر خانوارها و تنزل سطح کیفیت زندگی مردم شده است. کژ کاری بخش مسکن با خلق رانتهای کلان جهت طبقات خاص از یک سو مانع از تأمین سرپناه برای بخش مهمی از مردم و به ویژه جوانان شده و از سوی دیگر با انحراف تخصیص منابع و تحریف روند اقتصاد به سمت بخش‌های نامولد، زمینه‌های کار و فعالیت مردم را از بین می‌برد (راغفر و سلطانی، ۱۳۹۵، ص. ۱۱-۱۰).



شکل ۳. وضعیت تأثیر هر بخش بر مسکن در ایران در دوره‌های آماری ۱۳۴۰ تاکنون

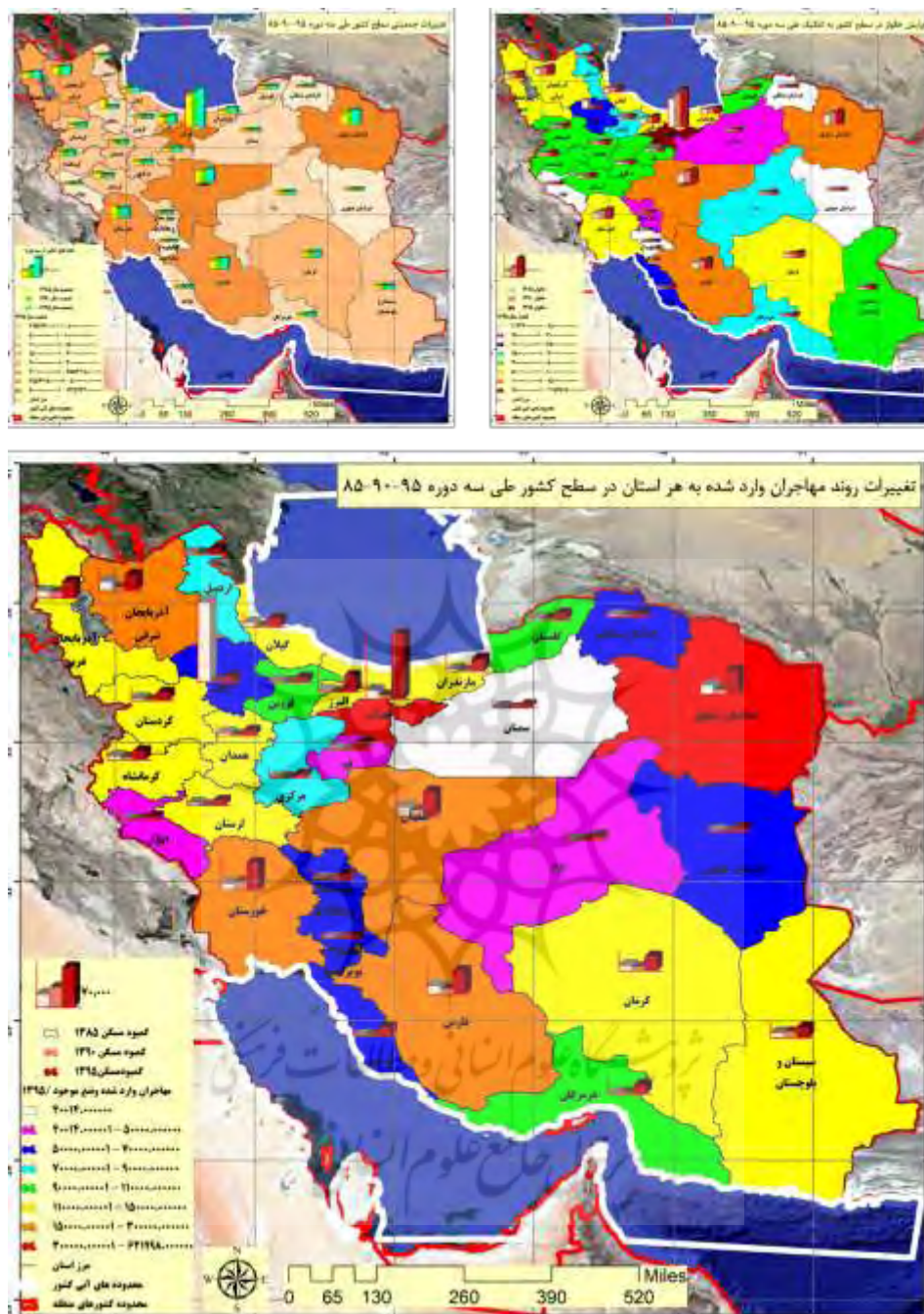
مأخذ: (راغفر و سلطانی، ۱۳۹۵، ص. ۱۰).

۲.۳. شاخص‌های مسکن در ایران

نیاز به مسکن دو بعد کمی و کیفی دارد. در بعد کمی نیاز به مسکن، به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن و در بعد کیفی، مسائل و پدیده‌هایی مطرح میشوند که به بی مسکنی و بدمسکنی منجر میشوند. وجود واحدهای مسکونی نامناسب موسوم به بدمسکنی، از معضلات اجتماعی جوامع امروز است (قربانی و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ۹۱). شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن و از سوی دیگر ابزاری کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن و برنامه ریزی آن هستند (علیپور و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۲۷۵).

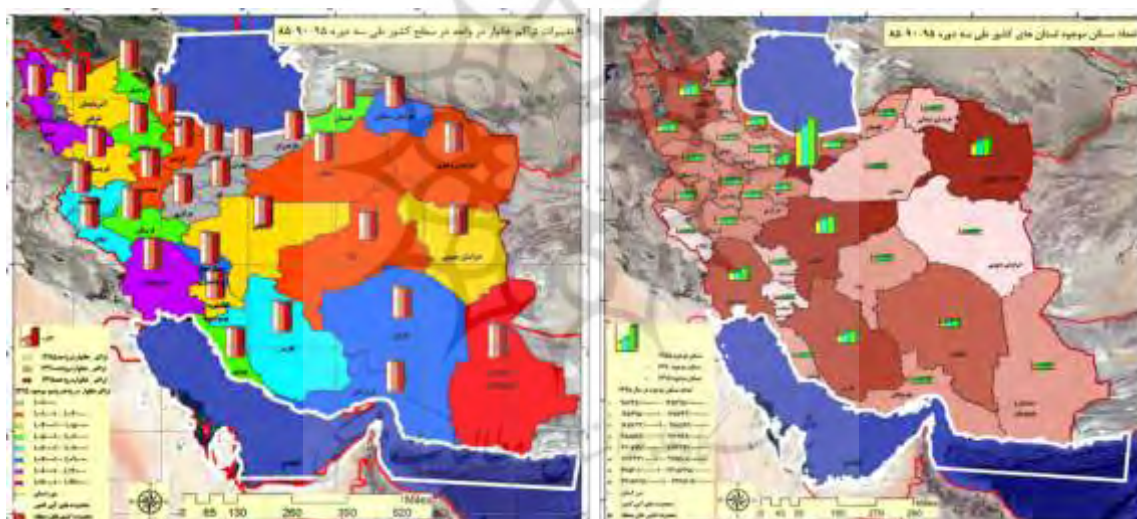
ایران هفدهمین کشور پرجمعیت جهان است که جمعیت آن در سال ۱۳۹۰ از مرز ۷۰ میلیون نفر گذشت. (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). البته، در این مسیر نرخ رشد جمعیت با نوساناتی همراه بوده است. میزان رشد جمعیت در دوره ۱۲۹۰ تا ۱۳۰۰ پایین و در حدود ۰/۶ درصد بوده است، در دوره ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ نرخ رشد به بیش از دو برابر

افزایش یافت و به حدود ۱/۴ درصد رسید. متوسط نرخ رشد سالانه جمعیت در دوره‌ی ۱۳۲۰ تا ۱۳۳۵ حدود ۲/۵ درصد بوده است. از دهه ۱۳۳۰ به صورت تدریجی در شهرهای بزرگ و پس از دهه ۱۳۴۰ در سایر شهرهای کشور به دنبال سیاست‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی مانند سیاست تخته قاپویشایر (۱۳۳۶)، ایجاد صنایع مونتاژ در اطراف شهرها (۱۳۳۹)، اصلاحات ارضی (۱۳۴۰)، الحاق روستاهای اطراف شهرها به شهر با رشد افقی شهر (دهه‌ی ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵)، افزایش نرخ طبیعی رشد جمعیت و مهاجرت‌های روستا - شهری ایجاد شد (محمدی و آشوری، ۱۳۹۵)؛ اما این روند افزایشی و صعودی رشد جمعیت از اواخر دهه‌ی ۱۳۶۰ به دلیل اعمال برنامه‌های تنظیم خانواده متوقف شد. در برنامه‌ی اول توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۲-۱۳۷۸) تعدیل رشد جمعیت در دستور کار قرار گرفت و از سال ۱۳۷۸ به بعد دوباره برنامه‌ی تنظیم خانواده در ایران به اجرا گذاشته شد و میزان رشد سالانه‌ی جمعیت به ۱/۶۹ درصد در دهه‌ی ۱۳۷۵-۱۳۶۵ و ۱/۶ درصد در دهه‌ی ۱۳۸۵-۱۳۷۵ کاهش یافت. همچنین بررسی آمارهای سال ۱۳۶۱ تا ۱۳۷۰ نشان می‌دهد که توزیع درآمد در ۴۰ درصد خانوارهای کم‌درآمد کشور از ۱۳/۹۲ به ۱۳/۴۳ رسیده است که نشان از کاهش درآمد این گروه‌های درآمدی است (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۰-۱۳۶۰)؛ اما برخلاف این آمار، آمارهای بانک مرکزی در همین دوره نشان از رشد ۱۴/۸۰ به ۱۶/۰۶ را دارد. به نظر می‌رسد که از سال ۱۳۶۸ به بعد آمارهای تهیه‌شده، تصویری زیباتر نشان می‌دهد. تا جایی که بر اساس این ارقام، وضعیت ایران را بهتر از برخی از کشورهای صنعتی پیشرفته نشان داده است (رفیع‌پور، ۱۳۹۲، ص. ۱۷۸). در حقیقت بر اساس سه متغیر نابرابری، بالأخص متغیر درآمد و تحصیلات، چنانچه ملاحظه می‌شود، گرچه بعد از انقلاب از میزان نابرابری کاسته شد اما به‌سختی می‌توان پذیرفت که بعد از سال ۱۳۶۸ نابرابری در ایران کم شده است (همان، ص. ۱۹۴). کاهش نرخ رشد جمعیت در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ تداوم و به حدود ۱/۳ درصد رسیده است.



شکل ۴. تصویر پایین وضعیت مهاجرت گروه‌های مختلف جمعیتی در ایران؛ تصویر سمت چپ بالا تغییرات جمعیت در دوره‌های مختلف در ایران و شکل سمت راست بالا وضعیت بعد خانوار در دوره‌های زمانی مختلف. مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹ و مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵).

آمارهای بررسی شده در روند جمعیتی ایران نشان می‌دهد که مهاجرت و رشد جمعیت اغلب در کلان‌شهرهای ایران اتفاق افتاده است. این روند نشان از سوق جمعیت به سمت کلان‌شهرها در ایران را دارد (فنی، ۲۰۰۶، ص. ۴۱۱). رشد جمعیت کلان‌شهرها در این بازه‌ی زمانی به دلیل کاهش بسترهای اشتغال در شهرهای درجه‌دو در کشور و افزایش میزان درآمد در کلان‌شهرها می‌باشد. مقایسه وضعیت هرم سنی در شهرهای میانی و کوچک با شهرهای بزرگ نشان از کاهش جمعیت بین ۱۸ تا ۳۵ سال در شهرهای کوچک و میانی و افزایش این گروه سنی در شهرها بزرگ را دارد که وضعیت نامناسب اشتغال در این شهرها را در ایران نشان می‌دهد (محمدی و آشوری، ۱۳۹۶، ص. ۷۶). این افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ ایران چالشی بزرگ پیرامون مسکن را ایجاد کرده است که مشکل مسکن در استطاعت و افزون بر آن تأمین مسکن در درون محدوده‌ی شهرها را به دلیل ضوابط و مقررات غیر منعطف طرح‌های جامع و تفصیلی برای گروه‌های درآمدی اول تا چهارم بسیار سخت کرده است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۶، ص. ۷۵).



شکل ۵. تصویر سمت چپ وضعیت تراکم خانوار در واحد مسکونی در ایران؛ تصویر سمت راست تعداد مسکن موجود در ایران

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹ و مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵)

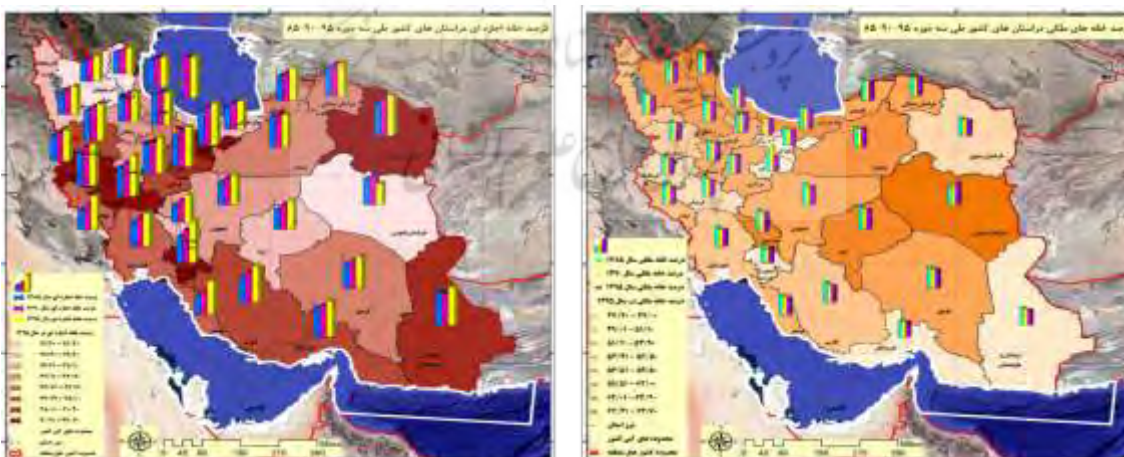
مقایسه رشد جمعیت و خانوار با شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی نیز گویای این امر است که در فاصله‌ی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ تراکم خانوار در واحد مسکونی از $1/17$ به $1/06$ رسیده است که نشان از رقم کمبود مسکن در ایران کاسته شده است اما باین حال کماکان تعداد خانوارها از تعداد مسکن‌ها در سطح جامعه بیش‌تر است و این کمبود مسکن در جامعه وجود دارد (محمودیانی، حسینی، ۱۳۹۳، ص. ۷-۶). همچنین از سوی دیگر بررسی‌های

صورت گرفته در سطح کشور نشان می‌دهد که بیش از دو میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی خالی در ایران وجود دارد. در حقیقت مسکن در ایران از یک سرپناه به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده است. سرمایه‌داران ترجیح می‌دهند با بسازوفروشی و خریدوفروش مسکن سود کنند و دلالی، مسکن را به خانه سرمایه‌ای تبدیل می‌کند که همین دسته یعنی بورژوازی مستغلات سرمایه‌های خود را به سمت ساخت خانه‌های لوکس و متراژ بالا سرازیر می‌کنند و خیلی از این خانه‌ها برای مشتری‌های میلیاردی خود سال‌ها خالی می‌مانند. در شرایط فعلی نیز بازار مسکن برای خانه‌های این‌چنینی دچار رکود می‌شود و این خانه‌ها سال‌ها به فروش نمی‌رسند (سلطانی، ۱۳۹۸).



شکل ۶. تصویر سمت چپ وضعیت تعداد خانه‌های خالی در ایران؛ تصویر سمت راست وضعیت کمبود مسکن در سطح کشور

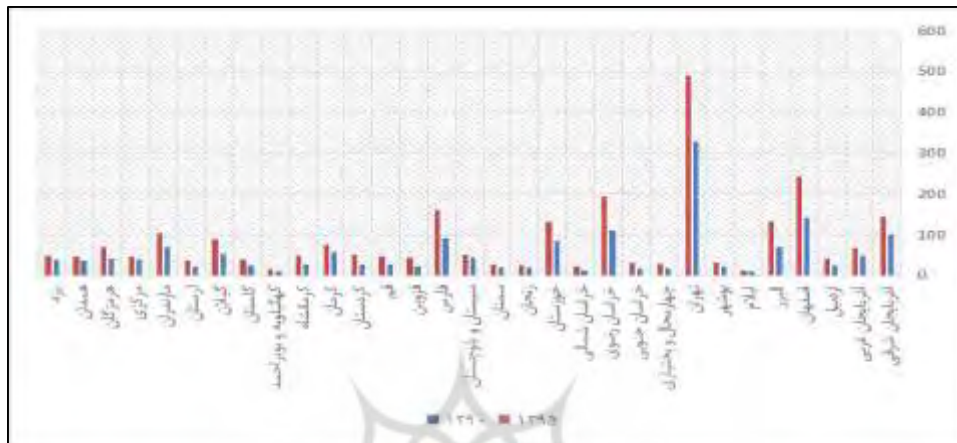
مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹ و مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵)



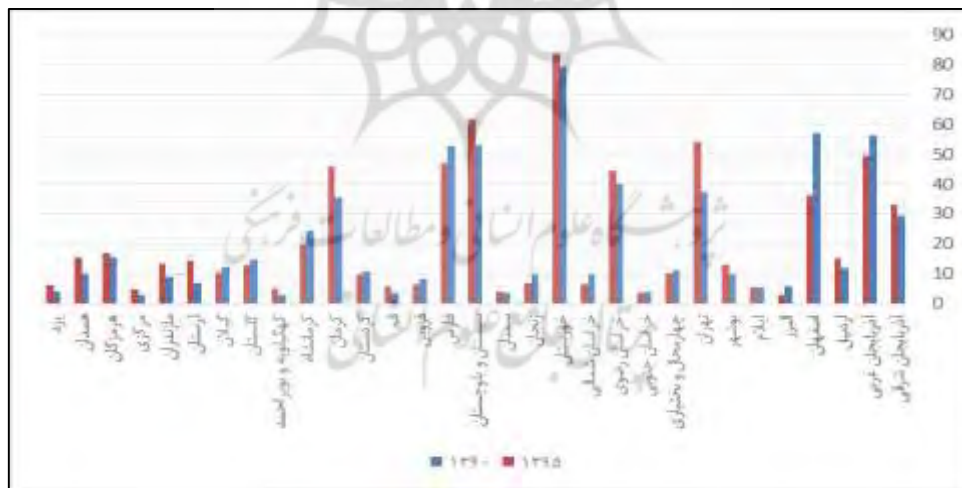
شکل ۷. تصویر سمت چپ تغییرات واحدهای اجاره‌ای در ایران؛ تصویر سمت راست تغییرات واحدهای ملکی در سطح کشور

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹ و مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵)

اطلاعات مرکز آمار ایران، نسبت تعداد خانه‌های خالی به خانوار در سطح استان‌ها در کرج، اصفهان و یزد بیشتری حالت بوده است که شامل ۱۴۰ تا ۱۶۰ خانه خالی به هزار خانوار را نشان می‌دهد. به این معنا افراد بیشتری از داشتن خانه در شهرها محروم شده‌اند. در تهران نیز این نسبت از متوسط کل کشور بالاتر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).



شکل ۸. مقایسه تعداد خانه‌های خالی (هزار واحد) استان‌های کشور در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵
 ماخذ: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵)



شکل ۹. مقایسه تعداد کمبود مسکن (هزار واحد) استان‌های کشور در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵
 ماخذ: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵)

از جمله چالش‌های دیگر در بخش مسکن مربوط به مسئله قیمت زمین و مالکیت است. طی ۳۰ سال گذشته میزان مالکیت مسکن در کشور ایران بین ۵۰ تا ۶۰ درصد گزارش شده که نشان‌دهنده اهمیت فوق‌العاده آن برای عموم افراد جامعه است. اگر این عدد را با میزان درصد مالکیت مسکن در کشورهای پیشرفته صنعتی مقایسه کنیم متوجه

کشش فوق‌العاده این بازار در ایران با توجه به شاخص‌های مختلف اقتصادی نظیر تورم و سطح دستمزد می‌شویم. مقایسه این شاخص با وضعیت اجاره‌نشینی در ایران در دوره ۳۰ ساله نشان از افزایش میزان اجاره‌نشینی تا ۴۱ درصد در سال ۱۳۹۵ می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵). در حقیقت عدم تأمین مسکن در استطاعت گروه‌های کم‌درآمد و دهک‌های پایین جمعیتی و عدم تأمین اشتغال درخور توان تأمین مسکن یکی از مسائل اساسی کمبود مسکن ملکی در کشور به شمار می‌رود. بر پایه‌ی آمارهای موجود در سال ۲۰۱۷ و مقایسه ایران با ۹۵ کشور جهان در شاخص نسبت قیمت خانه به درآمد ایران در رتبه‌ی ۶۷ ام و در استطاعت خرید مسکن در رتبه‌ی ۹۰ قرار دارد (برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد، ۲۰۱۱). در خصوص قیمت زمین نیز میزان نرخ رشد این شاخص در سال‌های مختلف متفاوت بوده که به عوامل متعددی نظیر واگذاری‌های دولتی شرایط اقتصادی کشور و میزان نیاز و تقاضای مؤثر بستگی داشته است. از عمده‌ترین دلایل افزایش قیمت زمین در دهه ۱۳۷۰ می‌توان به اتمام مواد اصلی قانون زمین شهری (به‌ویژه ماده ۹) و به‌تبع آن کاهش شدید واگذاری زمین دولتی و نیز سیاست تراکم فروشی اشاره کرد (عزیزی، ۱۳۸۴، ص. ۳۰). طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲ در حالی که متوسط درآمد سالانه‌ی یک خانوار شهری ۱۸ درصد رشد داشته، متوسط قیمت و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی شهری به ترتیب سالانه ۲۳ و ۲۱ درصد افزایش یافته‌اند و لذا از قدرت خرید و اجاره‌ی مسکن کاسته شده است. شاخص دسترسی به مسکن که به‌صورت نسبت متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری به درآمد متوسط خانوار محاسبه می‌شود، در سال ۱۳۸۴ نزدیک به ۸ و در سال ۱۳۹۲ حدود ۱۱ بوده است، به این معنا که با فرض ثابت بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار، اگر یک خانوار تمام درآمد خود را از سال ۱۳۹۲ به بعد را پس‌انداز نماید، ۱۱ سال طول می‌کشد تا قادر به خرید یک واحد ۱۰۰ متری شود. این در حالی است که شاخص دسترسی به مسکن به‌طور ایده‌آل تقریباً ۵ است و بین ۵ تا ۱۰ وضعیت نامطلوب و بیش از ۱۰ وضعیت بحرانی محسوب می‌شود. این شاخص برای دهک‌های پایینی حتی تا ۳۶ هم می‌رسد که نشان‌دهنده‌ی وضعیت بسیار بحرانی دهک‌های کم‌درآمد از لحاظ دسترسی به واحد مسکونی است. رابطه با اجاره واحد مسکونی، یک خانوار در سال ۱۳۸۴ به‌طور متوسط با ۴۶ درصد درآمدش می‌توانست یک واحد مسکونی ۱۲۲ متری اجاره کند که این نسبت در سال ۱۳۹۲ به ۵۷ درصد و برای خانوارهای دهک پایین حتی به ۱۰۰ درصد رسیده است (گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، ۱۳۹۴، ص. ۲۱).



شکل ۱۰. نمایش تقریبی وضعیت‌های موجود در دو چرخه‌ی تجاری اخیر بازار مسکن در ایران

در نهایت می‌توان گفت که سوداگری یکی از ابزارهای انباشت سرمایه و کسب حداکثر سود است که منجر به ایجاد حباب قیمتی می‌شود. به واسطه وجود ابهام در ارزش ذاتی کالا، سوداگران ارزش‌های موهومی می‌سازند که مهم‌ترین آن‌ها، تبلیغ برای چشم‌انداز درخشان سودآوری کالا است. با ترسیم این چشم‌انداز درخشان، تقاضای آن کالا به جهت سرمایه‌گذاری روی آن بالا می‌رود و باعث می‌شود که مستعد افزایش قیمت نیز شوند. در نهایت، پولی که بدون ارزش حقیقی در عرضه اقتصاد خلق می‌شود، همان حباب قیمتی است که در مسکن ایجاد شده است (صدقت، ۱۳۹۸، ص. ۲).

در انتها شاخص‌های موجود مسکن در ایران به تفکیک استان توسط مدل تاپسیس و ویکور سطح‌بندی شده است. نتایج این سطح‌بندی در ایران نشان می‌دهد که اغلب کلان‌شهرها در ایران همچون تهران، فارس، اصفهان، خراسان رضوی و خوزستان از جمله شهرهای ایران است که با چالش اصلی مسکن مواجه هستند. کلان‌شهرهای کشور بدون گذار از مرحله صحیح شهرنشینی و با تکیه بر سیاست‌های برون‌زا در مرحله‌ای با رشد سریع شهرنشینی و امروزه با مهاجرت‌های گسترده‌ی صورت گرفته در سطح کشور جهت اشتغال و عدم توان تأمین مسکن در استطاعت به دلیل سیاست‌ها و ضوابط و مقررات نامنطقی مواجه هستند که این موضوع موجب شده است که روزبه‌روز به مشکلات مدیریت آن‌ها افزوده شود. در جدول (۲) آمارهای مربوط به استان‌های مختلف آورده شده است.



شکل ۱۱. تصویر سمت راست سطح‌بندی چالش‌های مسکن در ایران بر اساس شاخص‌های معرفی شده به تفکیک

استان در سطح کشور؛ تصویر سمت چپ وضعیت قیمت زمین در ایران بر اساس وضعیت استان‌ها

ماخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

جدول ۲. آمار مربوط به شاخص‌های مختلف مسکن به تفکیک استان در سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵

رتبه‌بندی بر اساس مدل رشد قیمت زمین در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۵	استان									
	تهران	بوشهر	ایلام	البرز	اصفهان	اردبیل	آذربایجان غربی	آذربایجان شرقی	۷	رشد قیمت زمین در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۵
۳۰۷	۱۰۳	۷۰۹	۳۰۱	۳۰۵	۳۰۱	۳۰۱	۲۰۹	۲۰۹	۴۰۱	ملک (در صد)
۴۸۸	۵۴۴	۵۶۵	۵۱۱	۵۹۳	۳۳۸	۳۳۸	۵۵۹	۳۱۲	۶۴/۲	احاطه (در صد)
۴۳۸	۳۷۶	۳۴۸	۴۶۲	۳۱۴	۳۲۲	۳۲۲	۳۱۲	۳۱۲	۲۸/۴	تراکم خانوار در واحد
۱۰۰۱	۱۰۰۶	۱۰۰۷	۱۰۰۱	۱۰۰۵	۱۰۰۶	۱۰۰۶	۱۰۱۲	۱۰۱۲	۱۰۰۴	کمبود مسکن (هزار واحد)
۵۴۳	۱۳۰	۵۶	۳۰۱	۳۶۲	۱۵۰	۱۵۰	۴۹۶	۴۹۶	۳۳۰	خانده خالرم (هزار واحد)
۴۹۰۰	۳۱۲	۱۳۳	۱۳۲۴	۲۴۲۰	۴۱۸	۴۱۸	۶۷۳	۶۷۳	۱۴۳۰	مسکن موجود (هزار واحد)
۴۰۰۰	۲۲۴	۱۰۳	۷۸۲	۱۳۷۵	۲۴۲	۲۴۲	۵۸۱	۵۸۱	۸۵۴	بعد خانوار
۳/۱	۳/۵	۳/۶	۳/۲	۳/۲	۳/۴	۳/۴	۳/۴	۳/۴	۳/۲	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)
۱۲۴۵۲	۶۸۷	۳۹۵	۲۰۵۱۳	۴۰۵۰۷	۸۶۶	۸۶۶	۲۰۱۳۶	۲۰۱۳۶	۲۸۰۹	ملک (در صد)
۵۱/۴	۱/۹	۶۴/۳	۵۲/۱	۶۰/۲	۶۴/۸	۶۴/۸	۶۳/۲	۶۳/۲	۶۵/۸	احاطه (در صد)
۳۹/۷	۲۲/۳	۲۵/۶	۴۱/۹	۲۷/۸	۳۳/۸	۳۳/۸	۳۶/۲	۳۶/۲	۳۳/۹	تراکم خانوار در واحد
۱۰۰۱	۱۰۰۶	۱۰۰۷	۱۰۰۱	۱۰۰۵	۱۰۰۶	۱۰۰۶	۱۰۱۲	۱۰۱۲	۱۰۰۴	کمبود مسکن (هزار واحد)
۳۷/۴	۷/۹	۵۶	۵۰۷	۵۷/۱	۱۲۰	۱۲۰	۵۶/۵	۵۶/۵	۲۹/۶	خانده خالرم (هزار واحد)
۳۲۷/۲	۲۱/۳	۸۸	۲۹۰۹	۱۶۰۹	۲۴۰	۲۴۰	۴۹۰۲	۴۹۰۲	۱۰۰۵	مسکن موجود (هزار واحد)
۳۴۶۰	۱۵۹	۸۲	۶۴۷	۱۰۸۸۷	۲۰۷	۲۰۷	۴۸۰	۴۸۰	۷۳۸	بعد خانوار
۳/۲	۴/۲	۱/۴	۳/۴	۳/۴	۳/۸	۳/۸	۳/۶	۳/۶	۳/۴	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)
۶۰۳۰۶	۷۰۶	۲۵۷	۲۱۸۴	۴۰۱۶۸	۷۹۵	۷۹۵	۱۰۹۳۳	۱۰۹۳۳	۲۵۷۹	ملک (در صد)
۵۶/۵	۶۴/۷	۷۰/۶	۰۰	۶۷/۷	۶۹/۳	۶۹/۳	۶۹/۹	۶۹/۹	۷۱/۶	احاطه (در صد)
۳۵/۳	۷۸/۱	۲۰/۳	۰۰	۲۳/۲	۲۱/۵	۲۱/۵	۲۱/۷	۲۱/۷	۲۰/۴	تراکم خانوار در واحد
۱۰۰۳	۱۰۰۹	۱۰۰	۱۰۰۳	۱۰۰۹	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱۲	۱۰۱۲	۱۰۱۶	کمبود مسکن (هزار واحد)
۷۴۰۱	۱۰۰۹	۶۰	۱۶۰	۸۵۰	۱۶۸	۱۶۸	۶۵/۹	۶۵/۹	۸۵/۶	خانده خالرم (هزار واحد)
۱۱۳۲	۵۷	۲۰۶	۰۰	۷۳/۹	۱۰۰۹	۱۰۰۹	۱۹۰۲	۱۹۰۲	۳۴/۸	مسکن موجود (هزار واحد)
۷۸۸	۱۱۷	۶۴	۵۲۵	۹۴	۱۵۴	۱۵۴	۳۷۷	۳۷۷	۵۵۰	بعد خانوار
۳/۵	۴/۵	۴/۷	۳/۷	۳/۷	۴/۲	۴/۲	۳/۹	۳/۹	۳/۸	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)
۱۰۰۲۷۴	۵۷۷	۳۳۱	۱۰۹۸۶	۳۰۷۹۹	۷۱۶	۷۱۶	۱۰۷۲۵	۱۰۷۲۵	۲۰۴۰۳	استان

رتبه‌بندی بر اساس مدل	رتبه‌بندی بر اساس مدل	۲۵	۲۸	۴	۲۷	۵	۲۴	۲۶	۸	سیستان و بلوچستان	سمنان	زنجان	خوزستان	خراسان شمالی	خراسان رضوی	خراسان جنوبی	چهارمحال و بختیاری	استان	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۱۳۸۵		۱۳۹۰		۱۳۹۵	
																				ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک
۲،۶	۲،۶	۳،۶	۱،۷	۲،۷	۳،۰	۲،۲	۲،۲	۲،۱	۲،۶										۱۳۹۰-۱۳۹۵	رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۴۷،۲	۶۰/۵	۶۳/۷	۷۲/۶	۵۷/۹	۳۳/۸	۵۲/۵	۶۱/۵	۶۰/۵	۴۷،۲											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۳۹،۶	۳۳/۶	۲۸/۱	۲۲/۲	۳۳/۸	۳۳/۸	۳۴/۳	۳۰/۶	۳۳/۶	۳۹،۶											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۱،۲۲	۱،۰۳	۱،۰۹	۱،۰۴	۷۰/۱	۱،۰۱	۱،۱۱	۱،۰۱	۱،۰۳	۱،۲۲											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۶۱،۹	۴۰	۱۰۰	۳۰	۶۰	۶۰	۳۷	۸۶	۴۰	۶۱،۹											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۵۰،۴	۳۶،۷	۲۹،۵	۳۱،۴	۱۹۴،۵	۲۳،۱	۱۳۱،۴	۲۳،۶	۳۶،۷	۵۰،۴											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۲۷،۳	۱۶۵	۱۶۵	۱۲۵	۸۳۸	۱۳۶	۹۰،۱	۲۱۰	۱۶۵	۲۷،۳											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۴	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۳	۳/۴	۳/۶	۳/۳	۳/۳	۴											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۱،۳۴۶	۶۰،۷	۶۰،۷	۴۵،۴	۴۷۴	۴۷۴	۳۰۵،۴	۱۱۷	۶۰،۷	۱،۳۴۶											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۵۱/۱	۶۴/۱	۱۱،۱	۶۰/۶	۵۲/۵	۵۶	۵۴/۳	۶۱/۱	۵۹/۱	۵۱/۱											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۳۲/۱	۲۲/۷	۱۱،۱	۳۰/۴	۳	۳۲/۴	۳۰،۳	۲۹/۹	۳۳/۱	۳۲/۱											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۱،۲	۱۱،۱	۱۱،۱	۱،۰۴	۱،۰۴	۷۰/۱	۱،۱۱	۱،۰۱	۱،۰۳	۱،۲											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۵۳،۰	۱۱،۱	۱۱،۱	۳،۹	۴۰،۲	۹،۷	۹۹،۵	۹،۹	۳،۵	۵۳،۰											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۴۴،۴	۱۶،۱	۱۶،۱	۱۸،۱	۱۱۰،۱	۱۲،۶	۴۸،۹	۲۰،۱	۲۰،۴	۴۴،۴											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۲۳،۷	۱۳،۰	۱۳،۰	۹،۵	۱،۲۰۲	۱۱۱	۵۳،۸	۱۷۱	۴۰،۱	۲۳،۷											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۳/۴	۳/۷	۳/۷	۳/۷	۳/۵	۶/۳	۴	۵/۳	۴/۳	۳/۴											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۵۵،۲	۵۲/۵	۱۲،۱	۳۷/۱	۱۱،۳	۸۴۴	۷۱۲،۶	۵۳۶	۶۷۴	۵۵،۲											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۳۳/۹	۶۰/۷	۱۶/۷	۲۷/۱	۳۳/۵	۲۷/۹	۲۵	۸۲	۳۱/۸	۳۳/۹											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۶۲،۱	۱۱،۳	۱۱،۳	۱۰،۱	۱۰،۹	۶۱،۱	۱۱،۱	۱۲،۰	۱۱	۶۲،۱											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۴۷،۲	۱۲،۲	۱۲،۲	۱۰،۶	۸۳،۵	۳۳،۳	۷۶،۵	۷۳،۸	۱۱،۰	۴۷،۲											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۶۱،۶	۵،۳	۵،۳	۸،۹	۵۰،۳	۵،۱	۳۶،۹	۶،۸	۶،۷	۶۱،۶											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۷۹	۹،۳	۹،۳	۷،۰	۹۰،۴	۸۵	۵۵،۲	۶۱،۱	۱۱،۰	۷۹											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۵/۳	۴/۲	۴/۲	۴	۳/۳	۳/۹	۶/۴	۳/۴	۶/۳	۵/۳											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					
۱۰،۱۹۳	۴۴،۲	۴۴،۲	۳۲،۷	۳،۲۳۷	۳۸۱	۳،۹۲۵	۲،۸۷۴	۴۴	۱۰،۱۹۳											رشد قیمت زمین در بازه زمانی					

رتبه‌بندی بر اساس مدل رشد قیمت زمین در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۵	۱۳۹۵							۱۳۹۰							۱۳۸۵							
	۲۹	۲۰	۱۴	۱۸	۱۷	۱۱	رتبه‌بندی بر اساس مدل	۲۹	۲۰	۱۴	۱۸	۱۷	۱۱	رتبه‌بندی بر اساس مدل	۲۹	۲۰	۱۴	۱۸	۱۷	۱۱	رتبه‌بندی بر اساس مدل	
۲،۶	۳،۴	۱،۵	۱،۴	۱،۴	۱،۳	۲،۰	رشد قیمت زمین در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۵	۳،۴	۱،۵	۱،۴	۱،۴	۱،۳	۲،۰	رشد قیمت زمین در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۵	۳،۴	۱،۵	۱،۴	۱،۴	۱،۳	۲،۰	رشد قیمت زمین در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۵	
۵۴/۶	۳۳/۶	۵۸/۷	۴۷/۸	۶۰/۵	۶۴	۵۰	ملک (درصد)	۳۳/۶	۵۸/۷	۴۷/۸	۶۰/۵	۶۴	۵۰	ملک (درصد)	۳۳/۶	۵۸/۷	۴۷/۸	۶۰/۵	۶۴	۵۰	ملک (درصد)	
۴۱/۶	۲۹/۱	۳۲/۱	۳۷/۳	۳۷	۲۹/۲	۴۲/۷	احار (درصد)	۲۹/۱	۳۲/۱	۳۷/۳	۳۷	۲۹/۲	۴۲/۷	احار (درصد)	۲۹/۱	۳۲/۱	۳۷/۳	۳۷	۲۹/۲	۴۲/۷	احار (درصد)	
۱،۰۶	۱،۰۲	۱،۰۳	۱،۰۷	۱،۰۱	۱،۰۱	۱،۰۶	تو اکم خانه‌ها در واحد	۱،۰۲	۱،۰۳	۱،۰۷	۱،۰۱	۱،۰۱	۱،۰۶	تو اکم خانه‌ها در واحد	۱،۰۲	۱،۰۳	۱،۰۷	۱،۰۱	۱،۰۱	۱،۰۶	تو اکم خانه‌ها در واحد	
۶۶۵	۶،۲	۱۵،۴	۱۷،۰	۴،۶	۱۳،۲	۱۴،۳	کمبود مسکن (هزار واحد)	۶،۲	۱۵،۴	۱۷،۰	۴،۶	۱۳،۲	۱۴،۳	کمبود مسکن (هزار واحد)	۶،۲	۱۵،۴	۱۷،۰	۴،۶	۱۳،۲	۱۴،۳	کمبود مسکن (هزار واحد)	
۲،۵۸۸	۴۹،۳	۴۶،۶	۷۰،۳	۴۵،۰	۱۰،۲،۲	۳۵،۸	خانه خالی (هزار واحد)	۴۹،۳	۴۶،۶	۷۰،۳	۴۵،۰	۱۰،۲،۲	۳۵،۸	خانه خالی (هزار واحد)	۴۹،۳	۴۶،۶	۷۰،۳	۴۵،۰	۱۰،۲،۲	۳۵،۸	خانه خالی (هزار واحد)	
۱۷،۴۵۲	۲۸،۴	۳۲،۸	۲۵،۷	۳۴،۱	۶۱۱	۳۲،۰	مسکن موجود (هزار واحد)	۲۸،۴	۳۲،۸	۲۵،۷	۳۴،۱	۶۱۱	۳۲،۰	مسکن موجود (هزار واحد)	۲۸،۴	۳۲،۸	۲۵،۷	۳۴،۱	۶۱۱	۳۲،۰	مسکن موجود (هزار واحد)	
۳/۳۶	۳/۳	۳/۲	۳/۵	۳/۲	۳/۰	۳/۴	عدد خانه‌ها	۳/۳	۳/۲	۳/۵	۳/۲	۳/۰	۳/۴	عدد خانه‌ها	۳/۳	۳/۲	۳/۵	۳/۲	۳/۰	۳/۴	عدد خانه‌ها	
۵۹،۱۴۷	۹۷۱	۱،۰۹۷	۹۷۲	۱،۱۰۰	۱،۸۹۷	۱،۱۳۵	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۹۷۱	۱،۰۹۷	۹۷۲	۱،۱۰۰	۱،۸۹۷	۱،۱۳۵	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۹۷۱	۱،۰۹۷	۹۷۲	۱،۱۰۰	۱،۸۹۷	۱،۱۳۵	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	
۵۶/۶	۶۶/۵	۵۹/۵	۴۹/۶	۵۷/۲	۶۵/۷	۵۵/۶	ملک (درصد)	۶۶/۵	۵۹/۵	۴۹/۶	۵۷/۲	۶۵/۷	۵۵/۶	ملک (درصد)	۶۶/۵	۵۹/۵	۴۹/۶	۵۷/۲	۶۵/۷	۵۵/۶	ملک (درصد)	
۳۳/۲	۲۵/۷	۳۰/۱	۳۲/۵	۳۳/۷	۲۷/۴	۳۵/۲	احار (درصد)	۲۵/۷	۳۰/۱	۳۲/۵	۳۳/۷	۲۷/۴	۳۵/۲	احار (درصد)	۲۵/۷	۳۰/۱	۳۲/۵	۳۳/۷	۲۷/۴	۳۵/۲	احار (درصد)	
۱،۰۴	۱،۰۲	۱،۰۳	۱،۰۷	۱،۰۱	۱،۰۱	۱،۰۶	تو اکم خانه‌ها در واحد	۱،۰۲	۱،۰۳	۱،۰۷	۱،۰۱	۱،۰۱	۱،۰۶	تو اکم خانه‌ها در واحد	۱،۰۲	۱،۰۳	۱،۰۷	۱،۰۱	۱،۰۱	۱،۰۶	تو اکم خانه‌ها در واحد	
۳۳۹	۴،۱	۱۰،۱	۱۵،۵	۳،۱	۹،۰	۶،۷	کمبود مسکن (هزار واحد)	۴،۱	۱۰،۱	۱۵،۵	۳،۱	۹،۰	۶،۷	کمبود مسکن (هزار واحد)	۴،۱	۱۰،۱	۱۵،۵	۳،۱	۹،۰	۶،۷	کمبود مسکن (هزار واحد)	
۱،۶۶۳	۳۹،۵	۳۷،۴	۴۱،۷	۳۹،۶	۷۰،۰	۲۲،۸	خانه خالی (هزار واحد)	۳۹،۵	۳۷،۴	۴۱،۷	۳۹،۶	۷۰،۰	۲۲،۸	خانه خالی (هزار واحد)	۳۹،۵	۳۷،۴	۴۱،۷	۳۹،۶	۷۰،۰	۲۲،۸	خانه خالی (هزار واحد)	
۱۴،۷۸۲	۲۵۳	۲۹۶	۱۸۹	۳۱۱	۵۰۶	۲۷۶	مسکن موجود (هزار واحد)	۲۵۳	۲۹۶	۱۸۹	۳۱۱	۵۰۶	۲۷۶	مسکن موجود (هزار واحد)	۲۵۳	۲۹۶	۱۸۹	۳۱۱	۵۰۶	۲۷۶	مسکن موجود (هزار واحد)	
۳/۶	۳/۵	۲/۶	۳/۹	۳/۳	۳/۳	۳/۷	عدد خانه‌ها	۳/۶	۲/۶	۳/۹	۳/۳	۳/۳	۳/۷	عدد خانه‌ها	۳/۶	۲/۶	۳/۹	۳/۳	۳/۳	۳/۷	عدد خانه‌ها	
۵۲،۳۹۵	۸۹۰	۷۷۸	۷۷۸	۱،۰۴۵	۱،۶۸۲	۱،۰۷۶	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۸۹۰	۷۷۸	۷۷۸	۱،۰۴۵	۱،۶۸۲	۱،۰۷۶	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۸۹۰	۷۷۸	۷۷۸	۱،۰۴۵	۱،۶۸۲	۱،۰۷۶	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	
۶۲/۲	۷۱/۷	۶۶/۳	۵۲/۰	۶۰/۷	۷۱/۲	۶۳/۷	ملک (درصد)	۷۱/۷	۶۶/۳	۵۲/۰	۶۰/۷	۷۱/۲	۶۳/۷	ملک (درصد)	۷۱/۷	۶۶/۳	۵۲/۰	۶۰/۷	۷۱/۲	۶۳/۷	ملک (درصد)	
۲۹	۲۰/۳	۲۵/۹	۳۰/۰	۳۱/۰	۲۳/۶	۲۹/۵	احار (درصد)	۲۰/۳	۲۵/۹	۳۰/۰	۳۱/۰	۲۳/۶	۲۹/۵	احار (درصد)	۲۰/۳	۲۵/۹	۳۰/۰	۳۱/۰	۲۳/۶	۲۹/۵	احار (درصد)	
۱،۰۹	۱،۰۳	۱،۱۲	۱،۱۰	۱،۰۳	۱،۰۶	۱،۱۳	تو اکم خانه‌ها در واحد	۱،۰۳	۱،۱۲	۱،۱۰	۱،۰۳	۱،۰۶	۱،۱۳	تو اکم خانه‌ها در واحد	۱،۰۳	۱،۱۲	۱،۱۰	۱،۰۳	۱،۰۶	۱،۱۳	تو اکم خانه‌ها در واحد	
۱،۷۲۲	۶،۰	۲۶،۷	۱۴،۰	۶،۹	۲۳،۲	۲۷،۰	کمبود مسکن (هزار واحد)	۶،۰	۲۶،۷	۱۴،۰	۶،۹	۲۳،۲	۲۷،۰	کمبود مسکن (هزار واحد)	۶،۰	۲۶،۷	۱۴،۰	۶،۹	۲۳،۲	۲۷،۰	کمبود مسکن (هزار واحد)	
۶۳۴	۲۱،۲	۱۰،۹	۱۶،۴	۱۶،۱	۲۱،۰	۷،۴	خانه خالی (هزار واحد)	۲۱،۲	۱۰،۹	۱۶،۴	۱۶،۱	۲۱،۰	۷،۴	خانه خالی (هزار واحد)	۲۱،۲	۱۰،۹	۱۶،۴	۱۶،۱	۲۱،۰	۷،۴	خانه خالی (هزار واحد)	
۱۱،۴۳۲	۲۰،۱	۲۲۹	۱۳۶	۲۴۵	۴۰،۱	۲۱،۱	مسکن موجود (هزار واحد)	۲۰،۱	۲۲۹	۱۳۶	۲۴۵	۴۰،۱	۲۱،۱	مسکن موجود (هزار واحد)	۲۰،۱	۲۲۹	۱۳۶	۲۴۵	۴۰،۱	۲۱،۱	مسکن موجود (هزار واحد)	
۱/۴	۳/۸	۳/۸	۴/۴	۳/۷	۲/۲	۶/۵	عدد خانه‌ها	۳/۸	۳/۸	۴/۴	۳/۷	۲/۲	۶/۵	عدد خانه‌ها	۳/۸	۳/۸	۴/۴	۳/۷	۲/۲	۶/۵	عدد خانه‌ها	
۵۰،۷۰۸	۷۹۰	۹۸۱	۶۶۱	۹۳۲	۹۳۲	۱،۵۵۴	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۷۹۰	۹۸۱	۶۶۱	۹۳۲	۹۳۲	۱،۵۵۴	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	۷۹۰	۹۸۱	۶۶۱	۹۳۲	۹۳۲	۱،۵۵۴	جمعیت نقاط شهری (هزار نفر)	
کشور	یزد	همدان	هرمزگان	مرکزی	مازندران	لرستان	استان	کشور	یزد	همدان	هرمزگان	مرکزی	مازندران	لرستان	کشور	یزد	همدان	هرمزگان	مرکزی	مازندران	لرستان	استان

ماخذ: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵-۱۳۸۵)

در حقیقت، عوامل اصلی بحران مسکن سیاسی هستند. ۲۴ میلیون تقاضا برای مسکن و ۲۲۸۵ میلیون واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی وجود دارد. تعداد خانه‌های خالی به‌اضافه‌ی خانه‌های دوم، حدود ۴ میلیون است. بر همین اساس، مسئله‌ی مسکن به کمبود عرضه آن مربوط نمی‌شود. مجلس طرح جامع مالیاتی را تصویب کرد تا بر اساس آن از خانه‌های خالی مالیات گرفته شود. البته این موضوع نیز با موافقان و مخالفانی نیز روبرو است. وزارت راه و شهرسازی نهاد ناظر بر بازار مسکن و تعدیل آن است و نمی‌تواند مدافع صرف یک بازیگر ممکن باشد.

علاوه بر بورژوازی که صرفاً عرضه مستغلات است، بانک‌های بزرگ خصوصی نیز جزو صاحبان خانه‌های خالی هستند. بر اساس گفته‌ی معاون امور بانکی وزیر اقتصاد و امور دارایی، ارزش مستغلات اضافی در اختیار بانک‌ها ۷۵ تا ۱۰۰ هزار میلیارد تومان است (صداقت، ۱۳۹۸، ص. ۳). در بخش مسکن در اقتصاد ایران، حباب شکل گرفته است. تورم‌های ساختاری مانع از شکستن حباب هستند و به‌صورت ارادی و آگاهانه بر جامعه تحمیل شده‌اند؛ با انحلال ساختارها، امکان برون‌رفت از بحران وجود دارد؛ اما تا زمانی که میان الیگارشی سیاسی و اقتصادی هم‌پوشانی باشد، امکان برون‌رفت از بحران فراهم نیست.

۴. بحث

بررسی‌های صورت گرفته در خصوص ابعاد وضعیت مسکن در ایران نشان می‌دهد که مسکن به عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی، قانونی، فرهنگی و سیاسی وابسته است و به عنوان یک مسئله تک‌بعدی نمی‌توان به این پدیده نگرست. پژوهش‌های بسیاری ابعاد مختلف مسئله‌ی مسکن را به صورت مجزا بررسی کرده‌اند (جدول ۱) که هر یک به یک بعد از این مسئله پرداخته‌اند. افزون بر این در سطح ایران نیز برخی از پژوهش‌های صورت گرفته تنها به صورت آماری ابعاد کمی و کیفی مسکن در کشور را مورد بررسی قرار داده‌اند (صارمی و ابراهیم‌پور، ۱۳۹۱ و آنامرادنژاد^۱، ۱۳۹۴ و محمودیانی و حسینی، ۱۳۹۳ و آنامرادنژاد و زرابی^۲، ۲۰۱۱) و برخی از پژوهش‌ها نیز صرفاً یک محدوده خاص را بررسی کرده‌اند اما در این پژوهش افزون بر بررسی آماری کشور به تفکیک استان‌ها و مقایسه وضعیت هراستان با یکدیگر (سطح‌بندی وضعیت استان‌ها) تاثیرات اقتصاد سیاسی و قوانین مختلف بر شرایط مسکن در ایران تحلیل و بررسی شده است.

از این رو یکی از ضروریات اساسی در مسئله مندی مسکن ایجاد توازن میان عرضه و تقاضا بوده است چراکه غلبه رویکرد مبادله‌ای و سوداگری بر بخش مسکن به ویژه پس از قانون خودکفایی مالی شهرداری‌ها از اواخر دهه‌ی ۷۰ و مسئله رانت و تراکم فروشی موجب کمرنگ شدن نگاه مصرفی برای تأمین نیازهای خانوارها شده است. در نتیجه‌ی چنین رویکردی، شکاف طبقاتی تعمیق یافته و به حاشیه‌رانده شدن اقشار کم‌درآمد به امری متداول بدل گشته است؛ به طوری که در گذر زمان از یک سو تعداد خانه‌های خالی افزایش یافته (جدول ۲) و از سوی دیگر جمعیت سکونتگاه‌های خودانگیخته شهری گسترش یافته است (صرافی، ۱۳۹۷). همچنین ساختار بروکراتیک، عدم ثبات سیاست‌گذاری، مدیریت ناکارآمد و بخشی‌نگری و موازی کاری نیز موجب شده است که همچنان مشکلات بخش مسکن باقی بماند و در برخی نقاط به ابعاد مسئله افزوده شود.

در این گذار تلافی دوره‌های آماری با دولت‌ها و قوانین موجود نشان می‌دهد که در دوره‌ی دولت هفتم قیمت زمین، مسکن و اجاره‌ای در طول این دوره تقریباً روند ثابت و در برخی از سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۹ روند کاهشی را

1. Annamoradnejad

2. Zarabi

تجربه کرده است. تثبیت نرخ ارز و افزایش درآمدهای نفتی در این دوره را می‌توان از دلایل عمده کاهش قیمت زمین برشمرد اما شروع دولت هشتم را می‌توان مصادف با افزایش قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بهای مسکونی دانست. در این دوره با اتخاذ سیاست‌های مختلف و کاهش فروش نفت، قیمت مسکن دو برابر شده است. در دولت نهم وضع قوانین بسیار، چهار برابر شدن نرخ ارز، اجرای طرح مسکن مهر و کاهش درآمدهای نفتی منجر به افزایش دو برابری قیمت مسکن و زمین در کشور شد. افزون بر این افزایش تعداد خانه‌های خالی در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ و افزایش کمبود مسکن در این دوره (جدول ۲) تاییدگر این واقعیت است. یافته‌های این پژوهش در مقایسه با پژوهش‌های صورت گرفته نشان می‌دهد (جدول ۱) که اغلب مطالعات تنها بر یک بعد مسکن، یک شهر و یا یک محدوده خاص تمرکز داشته‌اند اما در این پژوهش سعی شده است تا با نگاهی همه‌جانبه و در سطح ملی بررسی ابعاد کمی و کیفی مسکن با دید به قوانین و مسئله اقتصاد سیاسی تحلیل شود.

۵. نتیجه‌گیری

از دهه‌های گذشته بخش مسکن همواره یکی از چالش‌های مهم در کشور بوده که متأثر از ساختار اقتصاد به صورت دوره ای با نوسان قیمت و رکود مواجه شده است. تکانه‌های شدید اقتصادی همراه با شیوع پاندمیک کرونا در چند سال اخیر، بافت اجتماعی و ساخت جمعیتی - اقتصادی در نقاط مختلف کشور را دستخوش تغییراتی کرده که شاید این تحولات در تهران و حاشیه‌های آن، بیشتر از سایر نقاط کشور به چشم بیاید. واقعیت این است که با افزایش تورم و رشد شکاف طبقاتی، خانواده‌های متوسط به خیل خانوارهای فقیر با درآمدی زیر خط فقر، پیوسته‌اند و شوک اقتصادی اخیر ناشی از سه برابر شدن قیمت بنزین نه تنها به کاهش ضریب جینی و کم کردن فاصله طبقاتی منجر نشد (که ظاهراً هدف از اجرای این طرح اعلام شده)، بلکه به چرخه فقرزایی و تبدیل دهک‌های متوسط به فقیر شتاب بخشیده است. فرآیندی که در آن، فقرا فقیرتر و ثروتمندان ثروتمندتر می‌شوند. استطاعت اقتصادی خانواده‌ها هر سال تحلیل می‌رود و به مصداق ضرب‌المثل هر سال دریغ از پارسال، سال به سال توانایی‌شان را برای اجاره خانه‌های معمولی در محله‌های متوسط و ادامه زندگی در کلانشهرها از دست می‌دهند و چاره‌ای فاصله از شهر ندارند. روند رشد جمعیت اجاره‌نشین در دوره‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ تاییدگر این امر است. اما نکته‌ی جالب توجه افزایش مسکن ملکی در در این بازه‌ی زمانی است که در مقایسه با منازل مسکونی خالی نشان از سرمایه‌ای بودن مسکن را دارد. روند روبه رشد شکل‌گیری مسکن به صورت سرمایه در تمامی استان‌ها دستیابی گروه‌های کم‌درآمد و دهک‌های متوسط جمعیتی به مسکن را روز به روز مشکل‌تر خواهد ساخت چراکه افزایش قیمت مسکن و عدم تناسب افزایش درآمدی با این رشد مشکلات متعددی را برای گروه‌های درآمدی متوسط و فقیر ایجاد کرده است.

در مجموع در طی دهه‌ی اخیر پیدایش ناحیه شهری در محدوده‌ی جغرافیایی اطراف شهرهای بزرگ مسائلی همچون تمرکز بسیار جمعیت و سرمایه‌گذاری‌ها، گرانی خرید و اجاره مسکن، افزایش قیمت زمین و عدم امکان

اسکان اقشار میانی و کم‌درآمد جامعه در بازار رسمی مسکن را دارد. رتبه‌بندی استان‌ها نیز تاییدگر این واقعیت است که تجمع ثروت در مناطق کلانشهری در کشور، افزایش مسکن سرمایه‌ای و رشد مسکن استیجاری و مسئله سکونت گروه‌های کم‌درآمد شهری در این مناطق بیش از سایر استان‌ها بوده است به گونه‌ای که استان‌های دارای کلانشهر رتبه‌های اول تا دهم را به خود اختصاص داده‌اند (جدول ۲).

در نهایت باید اشاره کرد که حل مسئله مسکن امری معجزه‌وار نیست و با توجه به ارتباط آن با بخش‌های مختلف ساختار اقتصادی نگاهی همه‌جانبه و مطالعاتی جامع را می‌طلبد که در پژوهش پیشنهاداتی در این خصوص ارائه شده است:

- اصلاحات ساختاری در راستای اقتصاد مولد و کارآمد با توجه به اثر مستقیم آن بر مسکن
- عدم بخشی‌نگری در مدیریت و تفویض اختیارات بیشتر به مدیریت محلی با نظارت مستمر
- بازبینی و آسیب‌شناسی سیاست‌ها و قوانین ناکارآمد گذشته در خصوص بخش مسکن، تدوین الگوهای مختلف تأمین مسکن در ایران و عملیاتی نمودن آن و نظارت سازمان‌های مربوطه بر اجرای قوانین و طرح جامع مسکن
- تهیه بانک اطلاعاتی جامع و کامل املاک و مستغلات و در دسترس قرار دادن برای عموم مردم
- تشدید نظارت بر بنگاه‌های معاملات املاک
- وضع مالیات بر عوایدی سرمایه و ارزش افزوده املاک و نظارت بر نحوه صحیح انجام آن
- توجه به توسعه درون‌زا و تخصیص بودجه در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد با نگاه مسکن در استطاعت
- توجه به جریان‌های مهاجرتی از مرکز به حاشیه و شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه شهر

کتاب‌نامه

۱. آرشین، م.، و سرور، ر. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری مطالعه موردی کلانشهر مشهد. فصلنامه مدیریت شهری، ۹(۳۰)، ۸۱-۹۵.
۲. آشوری، ک.، ایراندوست، ک.، و خالق‌پناه، ک. (۱۳۹۷). تحلیل فرآیند تولید فضای غیررسمی در شهر سنج. مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۵(۱)، ۲۱۱-۲۴۲.
۳. اطهاری، ک. (۱۳۸۵). عدالت رسمی و عدالت عینی در قانون‌گذاری بخش مسکن. مجله‌ی مجلس و پژوهش، ۱۳(۵۱)، ۴۱-۵۵.
۴. آنامردنژاد، ر. ب (۱۳۹۴). ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۴۵. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۶(۲۰)، ۳۵-۵۰.

۵. ایزدخواستی، ح. (۱۳۹۸). الزامات و چالش‌های مولفه‌های نظام اقتصادی الگوی اسلامی - ایرانی پیشرفت در حوزه مسکن: باتاکید بر عملکرد بخش مسکن در ایران. تهران: هشتمین کنفرانس الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت؛ الگوی پیشرفت، پیشران‌ها، چالش‌ها و الزامات تحقق.
۶. ایزدخواستی، ح.، عرب‌ماراز، ع.، و احمدی، خ. (۱۳۹۸). تحلیل عوامل کلان اقتصادی مؤثر بر شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار در مناطق شهری ایران: با تاکید بر نقش دولت. فصلنامه علمی مطالعات اقتصادی کاربردی ایران، ۱۹(۲۹)، ۷۱-۴۱.
۷. بنرجی، آ.، و دوفلو، ا. (۱۳۹۲). اقتصاد فقیر: بازاندیشی بنیادین در شیوه مبارزه با فقر جهانی، ترجمه جعفر خیر خواهان و مهدی فیضی، تهران: نشر دنیای اقتصاد.
۸. بنی فاطمه، ح. (۱۳۷۴). مشکلات مسکن در زندگی شهری ایران. نشریه دانشکده ادبیات و علوم انسانی تبریز، ۱۵۳ و ۱۵۴، ۷۲-۴۹.
۹. پورمحمدی، م. م. ر. (۱۳۸۲). برنامه‌ریزی مسکن. چاپ دوم، تهران: انتشارات سمت.
۱۰. پورمحمدی، م. م. ر.، صدرموسوی، م. س.، و عابدینی، ا. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تاکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. نشریه مطالعات شهری، ۳، ۴۳-۳۴.
۱۱. پیکیتی، ت. (۱۳۹۶). سرمایه در سده بیست و یکم ترجمه ناصر زرفشان، تهران: انتشارات نگاه.
۱۲. جعفری، ف.، و شری زاده، ع. (۱۳۹۸). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده نگاری (مورد پژوهی: کلانشهر تبریز). نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، ۲۳(۶۷)، ۸۹-۶۷.
۱۳. جوادی، ا. (۱۳۷۵). نگاهی گذرا به معضل مسکن در ایران، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران. جلد اول، تهران: سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۴. خلیلی، ا.، نورالهی، ح.، رشیدی، ن.، و رحمانی، م. (۱۳۹۳). ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهای برای بهبود آن. نشریه مطالعات شهری، ۱۳، ۹۲-۸۳.
۱۵. دسوتو، ا. (۱۳۸۹). راه دیگر. ترجمه جعفر خیرخواهان، تهران: نشرنی.
۱۶. دلال پورمحمدی، م. م. ر. (۱۳۷۲). شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری، نشریه رشد آموزش جغرافیا، ۳۶، ۱۹-۱۴.
۱۷. دلال پورمحمدی، م. م. ر. (۱۳۷۰). روش‌های اساسی تأمین سرپناه برای خانوارهای کم‌درآمد شهری در کشورهای درحال توسعه. نشریه زبان و ادب فارسی، ۱۴۰ و ۱۴۱، ۴۶-۲۱.
۱۸. دو سوتو، ه. (۱۳۸۵). راز سرمایه. تهران: نشر نی.
۱۹. راغفر، ح.، و سلطانی، ا. (۱۳۹۵). برندگان و بازندگان مسکن در سه دهه گذشته به روایت آمار: منافع مردم اسیربازی مافیای قدرت و ثروت. روزنامه شرق، ۱۳(۲۵۷۴)، ۱۴ اردیبهشت‌ماه.
۲۰. راغفر، ح.، و سلطانی، ا. (۱۳۹۵). هزینه تفریح مرفه‌ترین‌ها ۷۳ برابر فقیرترین‌ها. روزنامه شرق، ۱۴(۲۷۷۶)، ۲۵ دی‌ماه.

۲۱. ربیعی فر، و. ا.، حقیقت نائینی، غ.، و قزایی، ف. (۱۳۹۲). ارزیابی ابعاد کالبدی مکسن با رویکرد توسعه پایدار شهری، نمونه موردی: منطقه ۸ شهر کرج. نشریه معماری و شهرسازی آرمانشهر، ۱۱، ۳۰۷-۳۲۱.
۲۲. رضایی آدریانی، س.، و احمدی، ح. (۱۳۹۹). تحلیل و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان‌های استان اصفهان. فصلنامه آمایش محیط، ۴۹، ۴۴-۲۳.
۲۳. رفیع پور، ف. (۱۳۹۲). توسعه و تضاد. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۴. سقایی، م.، موذنی، ا.، و ثنائی راد، م. (۱۳۹۸). مسکن اجتماعی و عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد (نمونه موردی: اسلامشهر). فصلنامه جغرافیا، ۱۷ (۶۳)، ۱۹۵-۱۷۹.
۲۵. شماعتی، ع.، دلفان نسب، م.، و پوراکرمی، م. (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در محله پارک الله تهران. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۰ (۵۹)، ۱۹۵-۱۷۳.
۲۶. شمس، م.، صفاری راد، ع.، و قاسمی، ا. (۱۳۹۴). تحلیل کمی و کیفی مسکن در شهر برازجان بعد از انقلاب اسلامی. مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۰ (۳۲)، ۵۴-۳۹.
۲۷. صارمی، ح. ر.، و ابراهیم‌پور، م. (۱۳۹۱). بررسی شاخص‌های مسکن ایران و جهان مطالعه موردی ایران، انگلیس و فرانسه. هویت شهر، ۱۰ (۶)، ۹۱-۱۰۲.
۲۸. صداقت، پ. (۱۳۹۸). مسکن؛ خانه یا سرمایه؟ ویژه نامه مدرسه تابستانی مطالعات انتقادی شهری با تاکید بر مسئله مسکن در ایران. تهران: دانشگاه تهران.
۲۹. صرافی، م. (۱۳۹۷). رهیافت بازآفرینی شهری رادیکال برای چیرگی بر ناپایداری توسعه ایران. نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، ۶۲، ۶۲-۵۷.
۳۰. عزیزی، م. م. (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران. نشریه هنرهای زیبا، ۲۳، ۲۵-۳۴.
۳۱. علیپور، س.، مشکینی، ا.، و احدنژاد روشنی، م. (۱۳۹۹). رتبه بندی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با استفاده از مدل تصمیم گیری ELECTRE III (نمونه مورد مطالعه محلات شهر کرج). نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی، ۱۷ (۱۷)، ۲۹۵-۲۷۳.
۳۲. قربانی، ر.، محمودزاده، ح.، و حسین پور، م. (۱۳۹۷). ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: مناطق ۲ و ۴ شهر تبریز). فصلنامه جغرافیا، ۱۶ (۵۶)، ۹۰-۱۰۷.
۳۳. گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه (۱۳۹۴). بررسی تحولات بازار مسکن ایران. تهران: گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه.
۳۴. محسنی، ح.، و بت شکن، م. ه. (۱۳۹۷). پیوستگی انتقالات نوسانی میان بخش مسکن و بازار سرمایه. فصلنامه مجلس و راهبرد، ۲۵ (۹۵)، ۱۷۶-۱۵۵.
۳۵. محمدی ده‌چشمه، پ. (۱۳۹۷). ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان). فصلنامه جغرافیا برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱ (۲)، ۲۸۱-۲۹۵.

۳۶. محمدی، ا.، آشوری، ک. (۱۳۹۶). درآمدی بر برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تاکید بر توسعه درون‌زا. سندج: نشر جهاد دانشگاهی..
۳۷. محمودیانی، س. ا.، و حسینی، ح. (۱۳۹۳). شاخص‌های کمی و کیفی مسکن: تجربه‌ی ایران بعد از انقلاب اسلامی. مجله‌ی بررسی‌های آمار رسمی ایران، ۱(۵)، ۱۸-۱.
۳۸. مرکز آمار ایران (۱۳۶۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. تهران: مرکز آمار ایران.
۳۹. مرکز آمار ایران (۱۳۷۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. تهران: مرکز آمار ایران.
۴۰. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. تهران: مرکز آمار ایران.
۴۱. مرکز آمار ایران (۱۳۹۰). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. تهران: مرکز آمار ایران.
۴۲. مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. تهران: مرکز آمار ایران.
۴۳. مضطرزاده، ح.، و حجتی، و. (۱۳۹۰). شاخص‌های مسکن مطلوب و آسیب‌شناسی مشکلات آن در ایران. شیراز: نخستین همایش ملی مسکن ایرانی، دانشگاه آزاد اسلامی.
۴۴. ملکی، ب. (۱۳۹۵). تحلیل بازار مسکن ایران. تهران: انتشارات سازمان مدیریت صنعتی.
۴۵. هزار جریبی، ج.، و امامی غفاری، ز. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۹۲-۱۳۵۸). فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۱(۳۸)، ۱۲۰-۷۶.
۴۶. وارثی، ح. ر.، ایزدی، م.، و محمودزاده، م. (۱۳۹۴). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی تاثیرگذار در برنامه‌ریزی مسکن استان‌های کشور. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۵(۳۷)، ۱۵۳-۱۳۳.
۴۷. وصالی آذر شریبانی، م.، و فرجی ملایی، ا. (۱۳۹۶). بررسی چالش‌های مرتبط با مسکن مناسب با رویکرد ارائه راهکارهای عملی. تهران: کنفرانس سالانه پژوهش‌های معماری، شهرسازی و مدیریت شهری.
48. Abrams, C. (1964). *Man's Struggle for Shelter in an Urbanizing World*. Cambridge: MA: MIT Press.
49. AlSayyad, N. (2004). *Urban Informality as a New Way of Life*, Chapter of book. New York: Lexington books.
50. Annamradnejad, R., & Zarabi, A. (2011). The Qualitative and Quantitative Changes of Housing in Iran (1966-2006). *World Applied Sciences Journal*, 15(3), 350-358.
51. Arefian F. F., & Moeini S. H. I. (2016). *Urban Change in Iran, The Urban Book Series*. New York: Springer
52. Ayub, B., Naderpajouh, N., Boukamp, F., & McGough, T. (2020). Housing market bubbles and urban resilience: Applying systems theory. *Cities*, 106(102925), 1-14.
53. Bayat, A. (2004). *Globalization and the Politics of the Informals in the Global South*. Lanham: Lexington Books.
54. Bramley, G. (1994). An affordability crisis in British housing: dimensions, causes and policy impact. *Housing Studies*, 9(1), 103-124.
55. Chen, M. Wu., Y. Liu, G., & Wang, X. (2020). The effect of the housing provident fund on housing consumption and inequity risks. *Cities*, 104(102812), 1-11.
56. Davis. M. (2006). *Planet of Slums*. New York: Verso.
57. Doling, J., & Elsinga, M. (2013). *Demographic Change and housing wealth*. New York: Springer.

58. Gilbert, A. (2004). *Love in the Time of Enhanced Capital Flows: Reflections on the Links between Liberalization and Informality*. Maryland: Lexington Books.
59. Gilbert, A. (2011). Ten Myths Undermining Latin American Housing Policy. *Revista de Ingeniería*, 35, 79-87.
60. Glaeser, E. L., & Joseph, G. (2003). The impact of building restrictions on housing affordability. *FRBNY Economic Policy Review*, 21-39.
61. Golubchikov, O., & Badyina, A. (2012). *Sustainable housing for sustainable cities: a policy framework for developing countries*. Nairobi, Kenya: UN-HABITAT.
62. Gouverneur, D. (2014). *Planning and design for future informal settlements: shaping the self-constructed city*. London: Routledge.
63. Hallett, G. (Ed.) (1993). *The new housing shortage: Housing affordability in Europe and the USA*. London: Routledge.
64. Hancock, K.E. (1993). Can pay? Won't pay? or economic principles of affordability. *Urban Studies*, 30(1), 127-45.
65. Harris, R., & Giles, C. (2003). A mixed message: the agents and forms of international housing policy, 1945–1973. *Habitat International*, 27, 167–191
66. Hulchanski, D. (1995). The Concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471-491.
67. Iain, W., & Gauri, N. (2021). The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds. *Housing Studies*, 36(2), 213-234.
68. Katz, B., & Margery, A. T. (2008). *Rethinking U.S. Rental Housing Policy: A New Blueprint for Federal, State and Local Action*. In *Revisiting Rental Housing*, edited by Nicolas P. Retsinas and Eric S. Belsky, Washington D. C.: Brookings Institution Press.
69. Kearns, A. (1992). Affordability for housing association tenants: A key issue for British social housing policy. *Journal of Social Policy*, 21(4), 525-549.
70. Lewis, O. (1966). The Culture of Poverty. *Scientific American*, 215(4).
71. Linneman, P. D. & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing affordability: myth or reality?. *Urban Studies*, 29(3/4), 369-392.
72. Litman, T. (2019). *Affordable-accessible housing in a dynamic city; why and how to increase affordable housing in accessible neighborhoods*. Victoria: Victoria Transport Policy Institute.
73. Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing. The politics of crisis*. London: Verso.
74. Mayer, M. (2011). 'Right to tee ity' in tee tttt ttt ff iii ftigg mtt tss ff rrrnnn cccill movements, *City*, 13, 2–3
75. Mulliner, E., & Maliene, V. (2011). *Criteria for sustainable housing affordability, environmental engineering*. Vilnius, Lithuania: The 8th International Conference.
76. Parsons, A. (2010). *The Seven Myths of 'Slums': Challenging popular prejudices about the world's urban poor*. New York: Global Policy Forum.
77. Perlman, J. (1973). *Favela four decades of living on the edge in Rio de Janeiro*. Oxford, Oxford University Press, Inc.
78. Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2006). *Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence*. New Zealand: New Zealand Treasury Working Paper.
79. Roy, A. (2005). Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147-158
80. Ruonavaara, H. (2018). Theory of housing, from housing, about housing. *Housing, Theory and Society*, 35(2), 178-192.
81. Stone, M. E. (1990). *One-Third of a Nation: A New Look at Housing Affordability in America*. Washington D. C.: Economic Policy Institute.
82. Turner, J. F. C. (1967). Barriers and Channels for Housing Development in Modernising Countries. *Journal of the American Institute of Planners*, 33, 167–81.

83. UN-Habitat (2010). *The 2010/11 State of the World's Cities Report, "Bridging the Urban Divide*. New York: United Nations Human Settlements Programme.
84. UN-Habitat (2011). *A practical guide for conducting: Housing profiles supporting evidence-based housing policy and reform*. New York: United Nations Human Settlements Programme.
85. United Nations, Department of Economic and Social Affairs (2018). *World urbanization urospects: The 2018 revision*. New York: United Nations, Department of Economic and Social Affairs.
86. URL1: <http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/>
87. Wallbaum, H., Ostermeyer, Y., Salzer, C., & Escamilla, E. Z. (2012). Indicator based sustainability assessment tool for affordable housing construction technologies. *Ecological Indicators*, 18, 353-36
88. Wallerstein, I. (1991). Capitalist markets: theory and reality. *Social Science Information*, 30(3), 371-379.
89. Whitehead, C. M. E. (1991). From need to affordability: An analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, 28(6), 871-887.
90. Wijburg, G. (2020). The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. *Geoforum*, 119, 30-42.

