

ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی مسکن در تأمین مسکن قابل استطاعت (مطالعه موردی:

کلان‌شهر تبریز)^۱

احمد اسدی

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه بزرگمهر قائنات، قائن، ایران Asadi@buqaen.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۱/۲۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۰۶

چکیده

امروزه دسترسی به مسکن قابل استطاعت یکی از مشکلات اکثر شهرها، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه محسوب می‌گردد، که به موجب آن اقشار فقیر شهری در مسکن‌های فاقد کیفیت لازم استقرار می‌یابند. در این راستا، برنامه‌ریزی تأمین مسکن قابل استطاعت یکی از ضروریات شهرهای امروزه تلقی می‌گردد. با توجه به اهمیت موضوع، تحقیق حاضر با هدف ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی مسکن در تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز نگارش گردیده است. بنابراین، روش تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت تحلیلی-اکتشافی می‌باشد. جامعه‌ی آماری تحقیق نیز شامل مدیران، مسئولان، کارشناسان و نخبگان دانشگاهی مرتبط با حوزه‌ی برنامه‌ریزی مسکن بوده که با استفاده از فرمول کوهن، ۲۰۰ نفر به‌عنوان حجم نمونه تعیین گردیده است. در راستای تحلیل اطلاعات نیز از مدل‌سازی معادلات ساختاری در نرم‌افزار Amos استفاده شده است. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که بیشترین تحقق‌پذیری در بین متغیرهای برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز مربوط به متغیرهای بهره‌مندی از الگوهای پیشنهادی واقع‌گرایانه در طرح‌های توسعه‌ی شهری، هماهنگی بین سیاست‌های طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای با طرح‌ها و برنامه‌ریزی مسکن و نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح بوده که به ترتیب ضرایب استخراج‌شده بر اساس مدل ساختاری برای هرکدام ۰/۷۱، ۰/۷۵ و ۰/۶۹ می‌باشد. همچنین بر اساس نتایج مدل، مقدار بحرانی برای تمامی متغیرها (سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن، سیاست‌های عمومی و سیاست‌های اقتصادی) پایین ۱/۹۶ محاسبه شده و در سطح اطمینان ۹۵ درصد مورد تأیید نمی‌باشند. به عبارتی برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز در وضعیت نامطلوبی قرار دارد.

واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی مسکن، مسکن قابل استطاعت، گروه‌های کم‌درآمد، کلان‌شهر تبریز.

^۱ - مقاله‌ی حاضر مستخرج از طرح پژوهشی با عنوان آسیب‌شناسی نظام برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت و ارائه‌ی الگوی مطلوب (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز) و تحت حمایت دانشگاه بزرگمهر قائنات می‌باشد.

مقدمه

زندگی در سکونتگاه‌های انسانی نیازمند «مسکنی» به‌عنوان سرپناه و همچنین پاسخگو به فعالیت‌های روزمره می‌باشد (Duflo, 2012, 1052; Dinkelman, 2011, 2079). مسکن به لحاظ روان‌شناختی و اجتماعی بر ساکنانش تأثیر گذاشته و با تأثیر بر فعالیت‌های اقتصادی آنها و در سطح کلان بر اقتصاد کشور بسیار مهم است (فنی و همکاران، ۱۳۹۹، ۱۵۳). در دهه‌های اخیر با توجه به مالی شدن مسکن، دسترسی به مسکن قابل استطاعت یکی از مشکلات اکثر شهرها، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه محسوب می‌گردد، که به موجب آن، مهاجران و اقشار فقیر شهری در مسکن‌های غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم استقرار می‌یابند (Ding et al, 2016, 39; Martin and Beck, 2016, 2). مسکنی که در دسترسی به خدمات اساسی همچون انشعاب آب، وسایل گرمایشی و تهویه مناسب و امنیت تصرف در وضعیت نامطلوبی به سر می‌برند (Michaels et al, 2017, 5). در این راستا، اکثر دولت‌ها برنامه‌ها و سیاست‌هایی به‌منظور تأمین مسکن قابل استطاعت اعمال نموده‌اند که در بیشتر موارد در رسیدن به اهداف خود با شکست مواجه شده‌اند (Alahmadi et al, 2021, 2). از دلایل ناکامی این برنامه‌ها و سیاست‌ها نبود دیدگاه جامع‌نگر و انسجام در بخش‌های مختلف عرضه‌ی مسکن می‌باشد (Walks and Maaranen, 2008, 296). بنابراین، یک برنامه‌ریزی مسکن مناسب، علاوه بر توجه به معیارهای کالبدی-فیزیکی، معیارهای اجتماعی و تحریک رشد اقتصادی، می‌تواند تهیه و دسترسی مناسب به مسکن را در میان تمامی گروه‌های جمعیتی تحقق بخشد (Wamock and Warnock, 2008, 239). همچنین چنانکه، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری موجود نتواند پاسخگوی تقاضای ایجادشده به مسکن باشد، تأثیرات منفی آن در ساختار فضایی و کالبدی جوامع انسانی از جمله شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی، سکونتگاه‌های فقیرنشین، توسعه‌ی بی‌برنامه در نواحی پیراشهری، گسترش فرسودگی در نواحی مرکزی، رشد افقی شهرها و ... نمود پیدا می‌کند که تأثیرات منفی زیادی را به‌دنبال دارند و کنترل آنها بسیار هزینه‌برتر و مشکل‌تر می‌باشد (Dumba and Malpass, 2002, 4). از این‌رو برنامه‌ریزی و عرضه‌ی مسکن بایستی به تقاضای ایجادشده و ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی و همچنین دسترسی تمام اقشار جامعه به آنها توجه داشته باشد. با توجه به اهمیت برنامه‌ریزی مسکن به‌ویژه مسکن قابل استطاعت و نبود رویکرد یکپارچه در این حوزه به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، هدف از تحقیق حاضر ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز و ارائه‌ی راهکارهای اجرایی مناسب می‌باشد.

بررسی رشد جمعیتی کلان‌شهر تبریز نشان می‌دهد که در فاصله‌ی زمانی ۶۰ ساله (۱۳۳۵-۱۳۹۵)، جمعیت شهر از ۲۸۹۹۹۶ نفر به ۱۷۷۳۰۳۳ نفر رسیده است (یعنی جمعیت شهر قریب به ۶ برابر رشد داشته است) (طرح توسعه و عمران «جامع» تبریز، ۱۳۹۵). این افزایش جمعیت از یک‌سو (رشد طبیعی و مهاجرت) و عدم کارایی سیستم تأمین مسکن قابل استطاعت از سوی دیگر باعث گردیده که کلان‌شهر تبریز با مشکل جدی مسکن گروه‌های کم‌درآمد

در روبه‌رو باشد. همچنین این امر موجب گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در این شهر گردیده است؛ پدیده‌ای که به‌عنوان یکی از مهمترین مشکلات و معضلات کلان‌شهر تبریز به‌شمار می‌رود و از سال ۱۳۴۰ به بعد چون لکه‌ی سیاهی در کالبد شهر تبریز نمایان شده است (مساحت این سکونتگاه‌ها در تبریز حدود ۲۰۰۰ هکتار با جمعیتی متجاوز از ۴۰۰ هزار نفر می‌باشد). بنابراین با توجه به عدم کارایی سیستم مدیریت و برنامه‌ریزی شهری در تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز، شناسایی ظرفیت‌های موجود و ارائه‌ی راهکارهای اجرایی به‌منظور تأمین مسکن قابل استطاعت ضروری می‌باشد. با توجه به اهداف مطرح‌شده، پاسخگویی به سؤال زیر اساس کار پژوهش حاضر است:

- ظرفیت‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در نظام برنامه‌ریزی مسکن کلان‌شهر تبریز به چه صورتی می‌باشد؟

پیشینه تحقیق

در راستای برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت، مطالعات و پژوهش‌های متعددی طی سالیان گذشته انجام شده است. با توجه به پیشینه‌ی مطالعاتی می‌توان عنوان کرد که بررسی جامع سیاست‌های تأمین مسکن قابل از منظر مقبولیت عمومی، توجه به ساختارهای اقتصادی-اجتماعی و سیاست‌های ساخت و عمرانی خلأ پژوهش‌های انجام‌شده می‌باشد و تحقیق حاضر به دنبال پر کردن این خلأ پژوهشی بوده است. در ادامه به برخی از پژوهش‌ها و مطالعات مرتبط با موضوع اشاره می‌گردد.

صمصام شریعت (۱۳۹۳)، در مطالعه‌ای تحت عنوان برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد شهری، شهر اصفهان را مورد بررسی قرار داده است. نتایج به‌دست آمده در این مطالعه گویای این مطلب است که شرایط مسکن در بین گروه‌های کم‌درآمد شهر اصفهان دارای وضعیت نامناسبی است. ضمن اینکه شاخص دسترسی مسکن در بین پنج دهک اول جامعه بسیار پایین است. همچنین دوره‌ی انتظار چهار دهک پایین بین گروه‌های درآمدی شهر اصفهان عملاً امکان دستیابی به مسکن را برای آن‌ها ناممکن می‌سازد. ضمن آنکه سیاست‌های گوناگون دولت تاکنون تأثیر محسوسی در بهبود این شرایط نداشته است؛ و بافت‌های فرسوده‌ی شهر اصفهان با امکان عرضه‌ی زمین، می‌تواند نقش مهمی در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد داشته باشد. زیاری و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی تحت عنوان برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن، جمعیت شهری استان کردستان مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج نشان می‌دهد میزان توانمندی مالی تأمین مسکن در دهک‌ها با درآمد پایین، بسیار کمتر از دهک‌های بالاست و خط فقر مطلق مسکن در سال ۱۳۹۰، ۵۰ مترمربع است که براساس آن ۱۳/۷ درصد کل خانوارهای شهری (۲۷۱۲۳۸ خانوار) با ۳۷۱۶۰ خانوار یا ۱۲۴۸۵۶ نفر (بعد خانوار

۱ - اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، ۱۳۹۴، گزارش وضعیت مناطق نابسامان شهری و عملکرد ستادهای استانی و شهرستانی «دبیرخانه‌ی ستاد بازاریابی پایدار محدوده‌ها و محلات هدف استان آذربایجان شرقی».

۳/۶۳ نفر) در نقاط شهری استان زیر خط فقر مسکن قرار دارند و شش دهک پایین جامعه، توانمندی‌های لازم برای تأمین مسکن را ندارند. یزدانی و همکاران (۱۴۰۱)، در تحقیق به ارزیابی شاخص‌های پایداری مسکن قابل استطاعت در شهر اردبیل پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که رابطه‌ی معناداری بین ابعاد چهارگانه‌ی تحقیق با رضایت از مسکن قابل استطاعت وجود دارد، که به ترتیب ابعاد اجتماعی-فرهنگی، کالبدی-فیزیکی، اکولوژیکی و نهایتاً اقتصادی در خصوص مسکن قابل استطاعت، مؤثرترین ابعاد را شامل می‌شوند و اینکه میزان رضایتمندی از مسکن قابل استطاعت شهر اردبیل در حد متوسط می‌باشد. صلواتی و پورمحمدی (۱۴۰۲)، در پژوهشی تحت عنوان واکاوی پیشران‌های کلیدی برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی، ناحیه منفصل شهری نایسر، سندج را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سیستم شهری به‌خصوص در بخش مسکن موجود در ناحیه منفصل شهری نایسر (در شهر سندج) شرایط ناپایداری را سپری می‌کند. در این راستا، ۱۵ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی برای تأمین و بهبود وضعیت مسکن مورد نیاز برای قشر کم‌درآمد و ضعیف محدوده‌ی مورد مطالعه شناسایی شده که در این میان نقش عوامل اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی پررنگ‌تر می‌باشد. همچنین گوپالان و ون‌کاترم^۱ (۲۰۱۵)، در پژوهش خود تحت عنوان مسکن قابل استطاعت؛ سیاست و عمل در هند به این نتایج دست یافته‌اند که سیاست‌گذاری در عرصه‌ی مسکن قابل استطاعت برای ایالت‌ها و شهرهای مختلف با بهره‌گیری از تجربیات جهانی یکسان بوده، با این حال، در هر منطقه‌ی جغرافیایی با توجه به شرایط خاص آن مناطق، رویکردهای متفاوت برنامه‌ریزی را شاهد می‌باشیم. سلیمان^۲ و همکاران (۲۰۱۶)، در پژوهشی به آگاهی شهروندان از مدیریت مسکن عمومی در کوالالمپور پرداخته‌اند. این پژوهش استراتژی تأمین مسکن کم هزینه در مالزی را مورد بررسی قرار داده است و هدف از آن شناسایی میزان آگاهی شهروندان از سیستم مدیریتی تأمین مسکن ارزان می‌باشد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که شهروندان از رویکردهای موجود آگاهی کافی ندارند. بنابراین بهره‌گیری از رویکرد مشارکتی و تعامل و همکاری بین نهادی بین سازمان‌ها و همچنین مشارکت مردم در عرصه‌های تصمیم‌گیری و اجرای پروژه‌های مسکن به‌ویژه برای کم‌درآمد از اولویت‌های اساسی می‌باشد. دبرونر و هارتمن^۳ (۲۰۲۰)، در مطالعه‌ی استفاده‌ی استراتژیک از ابزارهای سیاست زمین برای مسکن قابل استطاعت، مقابله با چالش‌های اجتماعی تحت شرایط کمبود زمین در شهرهای سوئیس را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج کیفی این مطالعه با بررسی چهار شهرداری سوئیس نشان می‌دهد که در دسترس بودن صرف ابزارهای سیاست زمین کافی نیست، بلکه فعال‌سازی استراتژیک ابزارهای خاص (اجتماعی-اقتصادی) مهم است. آل‌حجری^۴ (۲۰۲۲)، نیز در پژوهشی تحت عنوان چالش‌های برنامه‌های مسکن قابل استطاعت در عربستان سعودی به این نتایج دست یافته

-
- 1 - Gopalan and Venkataraman
 - 2 - Sulaiman
 - 3 - Debrunner and Hartmann
 - 4 - Alhajri

است که مهمترین چالش‌های این حوزه به ترتیب قیمت بالای زمین مسکونی، هزینه‌ی ساخت بالا و نرخ بالای شهرنشینی است. علاوه بر این، مؤثرترین برنامه‌های توانمندکننده، برنامه‌ی معافیت مالیات بر ارزش افزوده بوده و پس از آن برنامه‌ی توسعه‌ی مسکن و فرم‌های مالکیت قرار دارند.

مبانی نظری

تهیه‌ی مسکن مناسب در شرایط شهرنشینی در حال رشد سریع، به یکی از برجسته‌ترین چالش‌های کشورهای در حال توسعه تبدیل شده است. حدود یک میلیارد نفر یا یک‌سوم جمعیت شهرنشینی جهان در حال توسعه در مسکن غیراستاندارد بدون برخورداری از حداقل‌ها زندگی می‌کنند چراکه در این‌گونه کشورها میزان شهرنشینی بر ظرفیت‌های مالی و مدیریتی پیشی گرفته است (UN-Habitat, 2005, 1; Ogue and Ogbuzob, 2001, 474). نکته‌ی مهم‌تر اینکه با ادامه‌ی شرایط موجود و حتی بدتر شدن وضعیت عمومی اقتصادی در دنیا، روزبه‌روز تعداد خانوارهای بیشتری در این‌گونه مسکن غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم در درون و پیرامون شهرها مستقر می‌شوند و کاملاً روشن است که سهم عدم برخورداری یا برخورداری ناقص و فاقد کیفیت به مسکن در افراد و گروه‌های کم‌درآمد بسیار بالاتر از اقل‌مرفه و متوسط می‌باشد. همه‌ی اینها در حالی است که اقدامات انجام‌شده تاکنون حداقل در کشورهای جهان در حال توسعه نتوانسته راهگشای حل مسئله‌ی بدمسکنی و فقدان مسکن بخصوص در طبقات کم‌درآمد جوامع شهری شود. در این راستا، بسیاری از پژوهش‌ها و صاحب‌نظران در حوزه‌ی سیاست‌های تأمین مسکن^۱ بیان داشته‌اند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط به آن در کشورهای در حال توسعه به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد به یکی از مهم‌ترین چالش‌ها تبدیل شده و تبعات متعدد و زیانبار اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی به دنبال خود داشته است (Jenkins et al, 2007, 13; Mitlin and Satterthwaite, 2004, 27). به لحاظ تاریخی نیز سیاست‌هایی که بر ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین تأکید ورزیده‌اند، توجه اندکی به ابعاد مختلف معطوف نموده‌اند (Tsenkova, 2008, 3). در این راستا، می‌توان گفت که به‌طور مسلم با افزایش تقاضای مسکن نه‌تنها زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی بیشتری نیاز است بلکه داشتن یک برنامه‌ی جامع به‌منظور ایجاد هماهنگی بین مقدار زمین و واحدهای مسکونی و تأسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی و خدمات اجتماعی و سیستم حمل‌ونقل ضروری است (Jacob, 2004, 234; Branhardt et al, 2016, 73; Picarelli, 2019, 36). این‌گونه برنامه‌ریزی همواره توان‌ها و کمبودها، شرایط و امکانات را به صورتی ارزیابی و سنجش می‌کنند که با به‌کارگیری تمام امکانات زمینه‌ی اجرایی صحیح فراهم آید. همچنین می‌توان بیان داشت که هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن تأمین نیازهای فضایی فعالیت‌های انسانی به‌منظور دستیابی به وضعیت مطلوب‌تر سکونت با توجه به محدودیت‌های منابع و امکانات است. هدف نهایی سیاست مسکن نیز عملکرد مطلوب و بهینه‌ی

1- Housing policy

آن است به طوری که از یکسو خواسته‌های اقشار مختلف را برآورد و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد. با این حال، اکثراً برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت به‌ویژه در جهان در حال توسعه در دست‌یابی به اهداف خود ناموفق بوده‌اند. طبق نظر آتوستا و هوینگز^۱ (۲۰۱۹)، بخش بزرگی از اقشار جامعه و کم‌درآمدها در بهره‌مندی از معیارهای حداقل مسکن ناکام مانده‌اند و دسترسی به مسکن قابل استطاعت برای آنها میسر نمی‌باشد. در این راستا، از عوامل مهم عدم تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت می‌توان به ضعف مدیریتی-نهادی (Walks and Maaranen, 2008, 295)، عدم دسترسی کم‌درآمدها به تسهیلات و اعتبارات مسکن (Lees, 2008, 2450) و سوق یافتن برنامه‌ها و طرح‌ها به سوی دهک‌های متوسط و بالای جامعه (Nyden et al, 2006, 5) اشاره کرد.

بنابراین برنامه‌ریزی مسکن بایستی اراده‌ی سیاست‌هایی را مورد هدف قرار دهد که دسترسی برابر تمام گروه‌های ساکن در شهر را به مسکن مناسب تضمین کند. حمایت از عرضه، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تأمین زیرساخت‌ها از مهم‌ترین اقدامات به‌شمار می‌رود. در راستای این هدف راهبردهای برنامه‌ریزی دو کارکرد مهم دارند:

- ارائه‌ی راهبردهایی به‌منظور افزایش ظرفیت کلی سیستم برنامه‌ریزی مسکن جهت دستیابی به مسکن مناسب. این راهبردها به‌طور کلی به‌عنوان قوانین و سیاست‌های برنامه‌ریزی توسط دولت مرکزی تدوین می‌شوند و توسط نهادهای محلی به اجرا در می‌آیند.
- شناسایی فرایندها و روش‌های توسعه‌ی مسکن که می‌توانند پاسخگوی نیازهای مسکونی باشند. این مورد به استفاده از فرصت‌های ناشی از سازوکار برنامه‌ریزی مربوط می‌شود که می‌تواند از طریق مشوق‌های خاصی برای تولید زمین و مسکن، تنظیم عرضه‌ی مسکن و یا ارائه‌ی کمک‌های مالی به آن تأثیر بگذارد (Williams, 2005, 2).

روش پژوهش

روش تحقیق در پژوهش حاضر آمیخته (کمی-کیفی) با هدف کاربردی و ماهیت تحلیلی-اکتشافی می‌باشد. جامعه‌ی آماری تحقیق نیز شامل مدیران، مسئولان، کارشناسان و نخبگان دانشگاهی مرتبط با مسائل حوزه‌ی برنامه‌ریزی مسکن کلان‌شهر تبریز بوده که با توجه به مشخص نبودن تعداد آن با استفاده از فرمول کوهن^۲ در سطح اطمینان ۹۵ درصد، ۲۰۰ نفر به‌عنوان حجم نمونه تعیین گردیده است. همچنین نحوه‌ی دسترسی به حجم نمونه بر مبنای

¹ - Atuestaa and Hewings

² - Cohen

الگوی روش غیرتصادفی و گلوله‌برفی بوده است. در راستای تجزیه و تحلیل اطلاعات تحقیق نیز از مدل‌سازی معادلات ساختاری در نرم‌افزار Amos استفاده شده است.

فرمول کوهن:

$$s^2 / d^2 \times n = (z^2)$$

در این فرمول n تعداد حجم نمونه، Z یک مقدار ثابت است که در فاصله‌ی اطمینان ۹۵ درصد برابر با ۱/۹۶ می‌باشد، d میزان خطا که با توجه به فاصله‌ی اطمینان ۹۵ درصد برابر ۰/۰۵ و s نیز واریانس نمونه‌ی اولیه بوده که معمولاً با پرسشگری از ۲۰ نمونه‌ی اولیه از حجم نمونه به دست می‌آید، که در تحقیق حاضر ۰/۳۶۰۷ محاسبه شده است. در تحقیق حاضر ابتدا به شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت پرداخته شده و سپس بر اساس پرسشگری از نمونه‌ی آماری میزان مطلوبیت آنها مورد ارزیابی قرار گرفته است.

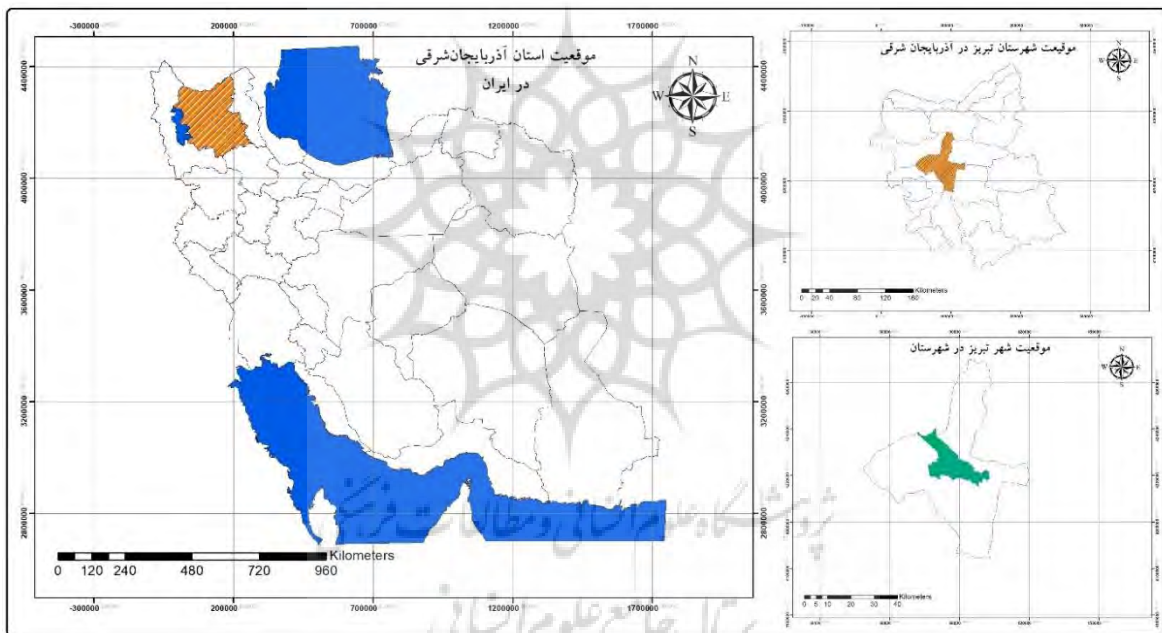
جدول ۱: مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت

مؤلفه‌های اصلی	گویه‌ها
سیاست‌های عمومی (A)	ایجاد سازوکاری مناسب به منظور توزیع مناسب منافع و منابع در بین اقشار مختلف جامعه A1، بازانديشي در قوانين زمين و مسكن شهري با در نظر گيري اقشار كم درآمد A2، تقويت زير ساخت‌ها و امکانات در شهرهاى جديد و مساكن مهر ايجاد شده به منظور افزايش مقبوليت آنها و جذب جمعيت A3، ارائه‌ی تسهیلات برای زوج‌های جوان با اقساط و دوره‌های بازپرداخت مناسب A4.
سیاست‌های اقتصادی (B)	شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات B1، ایجاد سازوکاری برای جلوگیری از مالی شدن مسکن در ابعاد خرید و اجاره B2، دخالت دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه B3، افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تقویت و تسهیل زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اعمال مشوق‌ها و معافیت‌های خاص به سرمایه‌گذاران B4، افزایش تعداد و منابع مالی بانک‌های تخصصی در زمینه‌ی تأمین مالی مسکن و ارتقاء افزایش نقش مثبت بانک‌ها در بازار مسکن و زمین با هدف حمایت از گروه‌های کم‌درآمد B5، نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح B6.
سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن (C)	تهیه و اجرای برنامه‌های توسعه‌ی شهری با در نظرگیری شرایط گروه‌های کم‌درآمد به‌ویژه در بخش مسکن C1، هماهنگی بین سیاست‌های طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای با طرح‌ها و برنامه‌ریزی مسکن C2، ایجاد سازوکاری در راستای یکپارچه‌سازی سیاست‌های زمین شهری و نحوه‌ی واگذاری آنها با توجه به برابری تمامی اقشار C3، تحقق رویکرد ممیزی املاک و اراضی و شکل‌گیری بانک اطلاعات زمین شهری در راستای شناسایی اراضی بایر داخل محدوده‌ی شهر و جلوگیری از بورس‌بازی زمین C4، عرضه‌ی زمین‌های دولتی به‌طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آنها C5، بهره‌مندی از الگوهای پیشنهادی واقع‌گرایانه در طرح‌های توسعه‌ی شهری و گسترش عرضه‌ی زمین مسکونی به‌خصوص با خروج کاربری‌های غیرضروری از محدوده‌ی شهرها C6.

مأخذ: (مصاحبه از نمونه‌ی آماری و مطالعات اسنادی نگارنده، ۱۴۰۱).

معرفی محدوده‌ی مورد مطالعه

تبریز، بزرگترین شهر شمال غرب ایران و مرکز استان آذربایجان شرقی می‌باشد که بر اساس سرشماری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵ دارای ۱۷۷۳۰۳۳ نفر جمعیت بوده و ششمین شهر پرجمعیت ایران پس از شهرهای تهران، مشهد، اصفهان، کرج و شیراز محسوب می‌شود. ارتفاع متوسط این شهر از سطح آب‌های آزاد حدود ۱۳۴۰ متر بوده و از نظر موقعیت جغرافیایی در ۴۱ درجه و ۲۵ دقیقه‌ی طول شرقی و ۳۸ درجه و ۲ دقیقه‌ی عرض شمالی از نصف‌النهار مبدأ قرار دارد. با توجه به رشد فیزیکی و جمعیتی این شهر در چند دهه‌ی اخیر و همچنین افزایش قیمت زمین و مسکن، تأمین مسکن حداقل و قابل استطاعت به یکی از بزرگترین معضلات شهر تبدیل گردیده است (زادولی خواجه، ۱۳۹۷، ۱۰۴). نتایج این روند گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و نابسامان و شکل‌گیری مساکن غیراستاندارد با حداقل امکانات بوده است.



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی کلان‌شهر تبریز

یافته‌های پژوهش

به‌منظور شناسایی ظرفیت‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در نظام برنامه‌ریزی مسکن کلان‌شهر تبریز از نرم‌افزار مدل‌سازی معادلات ساختاری AMOS گرافیک و مؤلفه‌های جدول شماره ۱ استفاده شده است.

اولین مرحله در مدل‌سازی معادلات بررسی ارتباط ساختاری جزئی یا درونی برای رابطه می‌باشد. ارتباط ساختاری جزئی یا درونی به ارزیابی ارتباط ساختاری ناشی از میزان تحقق متغیرهای سیاست‌های عمومی، سیاست‌های اقتصادی و سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن به‌عنوان متغیر مستقل و تحقق برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز به‌عنوان متغیر وابسته بوده که برای ورود به بحث کلی و نهایی ابتدا مورد آزمون جداگانه قرار گرفته است.

جدول ۲: بررسی متغیرهای مستقل و وابسته از منظر پایایی تبیینی

متغیرها	CR ^۱	AVE ^۲	CA ^۳	AH	A	B	C
برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت (AH)	۰/۷۱	۰/۶۲۵	۰/۸۵	۰/۸۳۸	-	-	-
سیاست‌های عمومی (A)	۰/۷۳	۰/۶۴۱	۰/۸۱	*۰/۵۸۳	۰/۸۱۲	-	-
سیاست‌های اقتصادی (B)	۰/۷۶	۰/۶۶۹	۰/۷۸	*۰/۵۶۷	*۰/۶۳۹	۰/۸۰۵	-
سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن (C)	۰/۷۸	۰/۶۷۸	۰/۷۴	*۰/۶۰۳	*۰/۶۷۱	*۰/۵۵۱	۰/۷۸۹

*p < 0.05.

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱).

ورود عوامل تبیین‌کننده‌ی ارتباط ساختاری برای ارزیابی تحقق متغیرهای سیاست‌های عمومی، سیاست‌های اقتصادی و سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن و در نهایت تحقق برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز نشان می‌دهد که میزان پایایی ترکیبی (CR) و ضریب پایایی (CA) بیش از ۰/۷ و میزان میانگین واریانس استخراج شده (AVE) بیش از ۰/۶ می‌باشد. همچنین همبستگی متغیرهای تحقیق که با رنگ تیره مشخص گردیده است در بازه ۰/۷۸ تا ۰/۸۴ بوده که ورود عوامل را برای تبیین تحقق برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز به میزان قابل ملاحظه‌ای تشریح می‌کند.

از طرفی در ساختار عاملی تأییدی سنجه‌ی χ^2 خنثی دو یا کای اسکوتر (χ^2)، نسبت کای اسکوتر بر درجه آزادی، شاخص برازش تطبیقی^۴ (CFI) و شاخص برازش افزایشی^۵ (IFI) و در نهایت ریشه‌ی میانگین مربعات تقریبی^۶ (RMSEA) مهم‌ترین سنجه‌های شکل‌دهنده‌ی آماری می‌باشد. نتایج تحلیل ساختار ارتباطی سه متغیر شناسایی شده در این سنجه نشان از قابل قبول بودن آن دارد. شاخص‌های برازش تطبیقی و افزایشی مطابق با استانداردهای آماری

- 1- Composite Reliabilities
- 2- Average Variance Extracted
- 3- Cronbach's Alpha
- 4- Comparative Fit Index
- 5- Incremental Fit Index
- 6- Root-Mean-Square-Error of Approximation

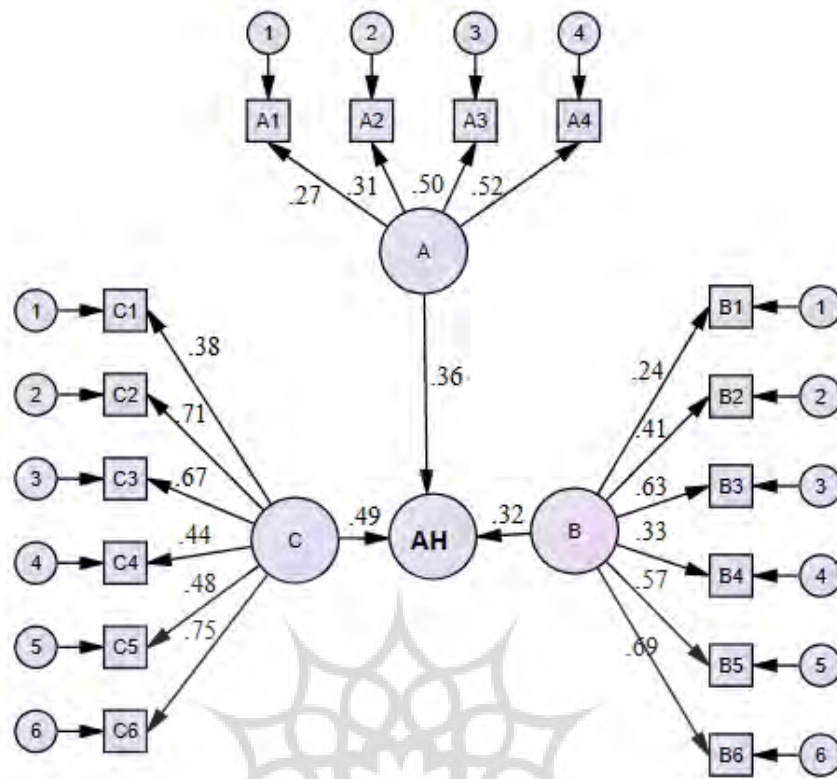
تعیین شده هرچه به سمت ۱ میل کنند برازش از سطح نکویی بالایی برخوردار خواهد بود. نتایج این دو شاخص برای متغیرها و تبیین ارتباط ساختاری آن‌ها قابل قبول به دست آمده است. شاخص ریشه‌ی دوم میانگین مربعات خطای برآورد یا RMSEA نیز آخرین سنجی ساختارشناسی در این مرحله است که در الگوهای قابل قبول مقدار ۰/۰۸ یا کمتر دارد. برازش الگوهایی که مقادیر بالاتر از ۰/۱ دارند، ضعیف برآورد می‌شوند. همان‌طور که در جدول شماره ۳ مشاهده می‌شود، مقدار این شاخص برای الگوی اندازه‌گیری کمتر از ۰/۰۸ است که نشان‌دهنده‌ی برازش مناسب الگوها، توسط داده‌ها است. بنابراین، با توجه به مطالب یادشده می‌توان نتیجه گرفت الگوهای اندازه‌گیری برازش خوبی دارند و به این معناست که متغیرهای آشکار به‌خوبی می‌توانند متغیرهای پنهان را اندازه‌گیری کنند.

جدول ۳: آماره‌ی ساختار عاملی تأییدی ارتباط ساختاری متغیرهای مستقل و وابسته

متغیرها	χ^2	df	P	χ^2/df	CFI	IFI	RMSEA
برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت (AH)	۴۳۹/۷۹	۱۹۹	۰/۰۰۳	۲/۲۱	۰/۹۱۶	۰/۹۳۳	۰/۰۴
سیاست‌های عمومی (A)	۴۴۷/۷۵	۱۹۹	۰/۰۰۰	۲/۲۵	۰/۹۴۵	۰/۹۱۷	۰/۰۳
سیاست‌های اقتصادی (B)	۴۷۵/۶۱	۱۹۹	۰/۰۰۱	۲/۳۹	۰/۹۳۸	۰/۹۲۶	۰/۰۱
سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن (C)	۵۰۱/۴۲	۱۹۹	۰/۰۰۱	۲/۵۲	۰/۹۲۱	۰/۹۴۹	۰/۰۵

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱).

در شکل شماره ۲ نتایج نهایی مدل‌سازی معادلات ساختاری ارائه شده و بر اساس نتایج به دست آمده می‌توان گفت که بیشترین تحقق‌پذیری در متغیرهای برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت مربوط به سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن، سیاست‌های عمومی و سیاست‌های اقتصادی به ترتیب با ارزش ۰/۴۹، ۰/۳۶ و ۰/۳۲ می‌باشد. همچنین در بین متغیرهای فرعی بیشترین تحقق‌پذیری مربوط به متغیرهای بهره‌مندی از الگوهای پیشنهادی واقع‌گرایانه در طرح‌های توسعه‌ی شهری و گسترش عرضه‌ی زمین مسکونی به‌خصوص با خروج کاربری‌های غیرضروری از محدوده‌ی شهرها، هماهنگی بین سیاست‌های طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای با طرح‌ها و برنامه‌ریزی مسکن و نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح بوده که به ترتیب ضرایب استخراج‌شده بر اساس مدل ساختاری برای هرکدام ۰/۷۵، ۰/۷۱ و ۰/۶۹ می‌باشد.



شکل ۲: معماری ساختار ارتباطی تحقق‌پذیری متغیرهای برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت
 مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱).

در نهایت، پس از بررسی و تأیید الگوهای اندازه‌گیری برای آزمون معناداری فرضیه‌ها دو شاخص جزئی مقدار بحرانی و P به کار گرفته شده است. بر اساس سطح معناداری ۰/۰۵ مقدار بحرانی می‌بایست بیشتر از ۱/۹۶ باشد، مقدار پارامتر کمتر از این در الگو، با اهمیت شمرده نمی‌شود. همچنین، مقادیر کوچک‌تر از ۰/۰۵ برای مقدار P حاکی از تفاوت معنادار مقدار محاسبه‌شده برای وزن‌های رگرسیونی با مقدار صفر در سطح ۹۵ درصد اطمینان است. بر اساس نتایج مدل، مقدار بحرانی برای تمامی متغیرها پایین ۱/۹۶ محاسبه شده و در سطح اطمینان ۹۵ درصد مورد تأیید نمی‌باشند. به عبارتی نظام برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو می‌باشد که این مسئله ناشی از کاستی‌های اساسی در سیاست‌های اقتصادی، سیاست‌های عمومی و همچنین سیاست‌های عمران و شهرسازی است.

بر اساس نتایج مستخرج و همچنین مصاحبه با حجم نمونه می‌توان کاستی‌های سیاست‌های مختلف را به شرح زیر تبیین کرد:

الف) سیاست‌های عمومی

سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن در ایران و کلان‌شهر تبریز به شدت تحت تأثیر سیاست‌های عمومی قرار دارد. در این راستا وجود دیدگاه تکنوکرات‌گرا و سوق یافتن منافع موجود در شهر به سمت گروه‌های پردرآمد در بخش مسکن نیز نمود عینی یافته است. به عبارتی پردرآمدها از شاخص‌های مسکن مطلوب‌تر و باکیفیت‌تری برخوردارند، درحالی‌که گروه‌های کم‌درآمد از دسترسی به شاخص‌های حداقل مسکن محروم‌اند. از طرفی سیاست‌های مختلف مسکن همچون مسکن اجتماعی، شهر جدید، مسکن مهر و مسکن ملی نیز در عمل از دستیابی به اهداف خود ناموفق بوده‌اند و در برخی موارد نیز دلالت و بورس‌بازان زمین با ورود به این حوزه، عرصه را برای بهره‌مندی کم‌درآمدها از این مساکن تنگ‌تر کرده‌اند. همچنین ضعف در برنامه‌های ارائه‌شده در بخش‌های مختلف و حمایت از کم‌درآمدها در بخش نیز قابل مشاهده بوده و عدم توانمندی این اقشار در تأمین مسکن مناسب به گسترش بی‌رویه‌ی مناطق غیررسمی با مساکن کم‌دوام دامن زده است.

ب) سیاست‌های اقتصادی

در بعد اقتصادی سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن در وهله‌ی اول بی‌توجه به منابع و امکانات موجود بوده است و اکثر طرح‌های مسکن دوره‌های طولانی‌مدت و بی‌نتیجه را سپری کرده‌اند. همچنین عدم وجود دیدگاه یکپارچه در راستای تأمین مسکن قابل استطاعت عدم موفقیت طرح‌ها را موجب گردیده است. به‌عنوان مثال اکثر طرح‌ها بدون شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد شکل گرفته و جامعه‌ی هدف دقیق برای برنامه‌ها و طرح‌ها ذکر نگردیده است. همچنین صندوق‌های حامی برای اقشار کم‌درآمد محدود بوده و تسهیلات و اعتبارات مناسبی برای این اقشار تعریف نشده است. از کاستی‌های مهم دیگر در این بعد، مالی شدن مسکن و اجاره‌بها می‌باشد که همراه با تورم‌های موجود در ایران دستیابی به مسکن قابل استطاعت را به یک رؤیا تبدیل کرده است. در این راستا، دخالت دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن (کاهش نقش دلالت و بورس‌بازان زمین و مسکن) و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه از ضروریات اساسی تلقی می‌گردد.

ج) سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن

نبود دیدگاه یکپارچه و سیستمی در بخش مسکن یکی دیگر از کاستی‌های نظام برنامه‌ریزی تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز به‌شمار می‌رود. این موضوع موجب عدم کارایی سیاست‌های عمران و شهرسازی و عدم شفافیت در طرح‌ها و مسئولیت‌پذیری مسئولان گردیده است. همچنین بهره‌مندی از طرح‌های کلیشه‌ای و غیرمنعطف در بخش مسکن با توجه به پویایی و تغییرات گسترده از دیگر نارسایی‌ها در این حوزه می‌باشد. از طرفی، عدم یکپارچه‌سازی سیاست‌های زمین شهری و نبود رویکرد ممیزی املاک و اراضی و شکل‌گیری بانک اطلاعات زمین شهری از یک‌سو و ضعف در قوانین زمین و مسکن و نظارت بر ساخت‌وسازها علاوه بر تأمین نشدن مشکل مسکن، به شکل‌گیری بافت‌ها نابسامان با مساکن کم‌دوام دامن زده است.

نتیجه گیری

رشد روزافزون شهرها در تمامی کشورها به‌ویژه کشورهای درحال توسعه، سبب افزایش بسیار سریع جمعیت شهری در این کشورها گردیده، بی‌آنکه زیرساخت‌های مورد نیاز به‌منظور جهش یکباره‌ی این جمعیت پیش‌بینی گردد. چنین رشد شتابانی عمدتاً تقاضای شدیدی برای مسکن به‌وجود آورده و از آنجا که سطح این تقاضا بسیار فراتر از توان دولت‌ها بوده به ناچار عده‌ی قابل توجهی برای حل مشکل سرپناه و اشتغال خود چاره‌جویی کرده‌اند که نتیجه‌ی این امر شکل‌گیری سکونتگاه‌های فقیرنشین با مسکن غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم و به دور از حداقل‌ها بوده است. در این راستا، سیاست‌هایی تأمین مسکن قابل استطاعت در برنامه‌ها و اولویت‌های اساسی اکثر کشورها قابل مشاهده است. با توجه به اهمیت بحث برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت و نیاز به رویکردی جامع و سیستمی در راستای تحقق این موضوع، تحقیق حاضر با هدف ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز نگارش شده است. نتایج حاکی از آن است که برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز دارای وضعیت نامطلوبی می‌باشد و این موضوع ناشی از کاستی‌های اساسی در سیاست‌های عمومی، اقتصادی و عمران و شهرسازی است. نبود سیاست‌گذاری و رویکردی جامع در بخش مسکن موجب نابرابری‌های فضایی در دست‌یابی به شاخص‌های مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز گردیده است. به عبارتی رویه‌های موجود در نظام برنامه‌ریزی مسکن پاسخگوی نیازهای شهروندان نبوده و با توجه به تورم‌های بی‌سابقه در ایران موجبات دوقطبی شدن در بهره‌مندی از شاخص‌های مسکن گردیده است. همچنین مالی شدن مسکن و نفوذ بی‌سابقه‌ی دلالان و بورس‌بازان به بخش زمین و مسکن با توجه به ارزش آن در کلان‌شهر تبریز، نقش سیاست‌های دولتی و مدیریت شهری را کم‌رنگ‌تر کرده است. در این راستا، نیاز است که با برنامه‌ریزی مناسب و یکپارچه مقدمات تأمین مسکن قابل استطاعت فراهم گردد. با توجه به نتایج حاصل از تحقیق، می‌توان راهکارهای زیر را در برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت کلان‌شهر تبریز به‌کار بست:

- تدوین مکانیزم مناسب و سازوکاری در جهت حذف دلالان و بورس‌بازان زمین و مسکن و تقویت نقش ارگان‌های دولتی در این بخش؛
- بازاندیشی در نظام مالی تأمین مسکن و ساماندهی آن با تأکید بر تسهیل دسترسی و تأمین کافی منابع مالی به‌ویژه بای گروه‌های کم‌درآمد؛
- ایجاد بانک اطلاعاتی پویا در راستای شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد؛
- افزایش سرمایه‌گذاری دولت و اختصاص بودجه‌ی مناسب با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد؛
- وضع قوانین و مقررات تشویقی برای افزایش سهم بخش خصوصی در ساخت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد؛

- هوشمندسازی وام‌ها و سایر مشوق‌های مالی در راستای التزام به رعایت مقررات و ضوابط ایمنی مسکن و همچنین متناسب بودن با توانمندی مالی گروه‌های کم‌درآمد برای بازپرداخت اقساط؛
- تأمین بخش بیشتری از بودجه‌ی ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد توسط دولت و نهادهای عمومی با انتشار اوراق قرضه، جلب پس‌اندازهای مردم و انواع مختلف مالیات‌ها؛
- انجام اقدامات مناسب جهت کاهش هزینه‌های دسترسی به مسکن خانوارهای کم‌درآمد مانند پرداخت سوبسید مالیات، سوبسید هزینه‌ها، تخفیف در مالیات بر خرید مسکن و سوبسید بهره‌ی وام؛
- وضع قوانین و مقررات مناسب برای کنترل قیمت زمین و مسکن و همچنین اجاره‌بها؛
- توسعه‌ی تکنولوژی‌های ساخت مسکن ارزان‌قیمت با رعایت الزامات فنی، اقتصادی و اجتماعی و قابل دسترسی برای عموم؛
- حذف یا به حداقل رساندن هزینه‌ی زمین از هزینه‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد.

منابع

۱. زادولی خواجه، شاهرخ (۱۳۹۷). بازاندیشی بوم‌محور در امکان‌سنجی ارتقاء کیفی - کالبدی مناطق اسکان غیررسمی بر اساس معیارهای مسکن حداقل (بررسی تطبیقی کلان‌شهرهای اهواز و تبریز)، رساله‌ی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، استاد راهنما: سعید ملکی.
۲. زیاری، کرامت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی‌نژاد، حسین، محمدی، اکبر (۱۳۹۵). برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره‌ی ۴۸، شماره ۹۶، صص ۲۲۶-۲۱۱.
۳. صلواتی، سامان، پورمحمدی، محمدرضا (۱۴۰۲). واکاوی پیشران‌های کلیدی برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج)، جغرافیا و روابط انسانی، دوره‌ی ۵، شماره ۴، صص ۴۷-۲۳.
۴. صمصام شریعت، سیدجمال‌الدین (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه‌ی موردی: کلان‌شهر اصفهان)، رساله‌ی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی و برنامه‌ریزی، دانشگاه اصفهان، استاد راهنما: اصغر ضرابی.
۵. طرح توسعه و عمران «جامع» تبریز (۱۳۹۵). مهندسان مشاور نقش محیط، وزارت راه و شهرسازی. اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، مصوب ۸۱۳۹۵/۲۴.

۶. فنی، زهره، کوزه‌گر، لطفعلی، سامانی مجد، علی (۱۳۹۹). موانع و الزامات تحقق مسکن پایدار از دیدگاه کارشناسان و مدیران شهری (نمونه موردی: محله‌ی اتابک-شهر تهران)، برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دوره‌ی ۱۰، شماره ۳۷، صص ۱۶۴-۱۵۱.

۷. یزدانی، محمدحسین، درخشان، حسین، پاشازاده، اصغر، زادولی، فاطمه (۱۴۰۱). ارزیابی شاخص‌های پایداری مسکن قابل استطاعت (مورد مطالعه: شهر اردبیل)، برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دوره‌ی ۱۲، شماره ۴۶، صص ۱۹۳-۱۸۰.

8. Alahmadi, M., Mansour, S., Martin, D., & Atkinson, P. (2021). An improved index for urban population distribution mapping based on nighttime lights (DMSP-OLS) data: An experiment in Riyadh Province. Saudi Arabia. Remote Sensing, 13(6), 1-16.
9. Alhajri, M.F. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia. Ain Shams Engineering Journal, 13, 1-13.
10. Atuestaa, L.H., & Hewings, G.J.D. (2019). Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago. Journal of Housing Economics, 44, 35-47.
11. Barnhardt, S., Field, E., & Pande, R. (2016). Moving to opportunity or isolation? Network effects of a randomized housing lottery in urban India. American Economic Journal: Applied Economics, Forthcoming.
12. Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. Land Use Policy, 99, 1-12.
13. Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia. Regional science and urban economics, 61, 38-51.
14. Dinkelman, T. (2011). The effects of rural electrification on employment: new evidence from South Africa valuable. American Economic Review, 101(7), 3078-3108.
15. Duflo, E. (2012). Women's empowerment and economic development. Journal of Economic Literature, 50(4), 1051-1079.
16. Dumba, D., & Malpass, P. (2002). The development of low income urban housing markets: a case study of the republic of Botswana. Unpublished paper, University of West England.
17. Dumba, D., & Malpass, P. (2002). The development of low income urban housing markets: a case study of the republic of Botswana. Unpublished paper, University of West England.
18. Gopalan, K., & Venkataraman, M. (2015). Affordable housing: Policy and practice in India. IIMB Management Review, 27, 129-140.
19. Jacob, B.A. (2004). Public housing, housing vouchers, and student achievement: evidence from public housing demolitions in Chicago. American Economic Review, 94 (1), 233-258.
20. Jenkins, P., Smith, H., & Wang, Y. (2007). Planning and Housing in the Rapidly Urbanizing World. Rutledge, London.
21. Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? Urban Studies, 45(12), 2449-2470.

22. Martin, I.W., & Beck, K. (2016). Gentrification, property tax limitation, and displacement. *Urban Affairs Review*, 54(1), 1-11.
23. Michaels, G., Nigmatulina, D., Rauch, F., Regan, T., Baruah, N., & Dahlstrand-Rudin, A. (2017). Planning Ahead for Better Neighborhoods: Long Run Evidence from Tanzania. *Journal of Political Economy*, 129(7), 1-17.
24. Mitlin, D., & Satterthwaite, D. (2004). *Empowering Squatter Citizen*. Rutgers, New Jersey.
25. Nyden, P.W., Edlynn, E., & Davis, J. (2006). *The Differential Impact of Gentrification on Communities in Chicago*. Loyola University Chicago Center for Urban Research and Learning. Chicago, IL.
26. Ogu, V. I., & Ogbuozobe, J. E. (2001). Housing policy in Nigeria: Towards enablement of private housing development. *Habitat International*, 25(4), 473-492.
27. Picarelli, N. (2019). There is no free house. *Urban Economy*, 111, 35-52.
28. Sulaiman, F.C., Hasan, R., & Jamaluddin, E.R. (2016). Users Perception of Public Low Income Housing Management in Kuala Lumpur. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 234, 326-335.
29. Tsenkova, S. (2008). *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe*. Canada: A Springer Company.
30. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2005). *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements 2005*. Earthscan, USA.
31. Walks, R. A., & Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian cities. *Urban Geography*, 29(4), 293-326.
32. Wamock, C.V., & Warnock E.F. (2008). Markets and Housing Finance. *Journal of Housing Economics* 17, 239- 251.
33. Williams, T. (2005). *Affordable Housing Programs in the Halifax area*. www.halifax.ca/planning/homeless.

پیشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
 برتال جامع علوم انسانی