



## Examining and explaining the position of good urban governance on housing market management

Marzieh Jalali<sup>1\*</sup>

1- Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran

Received Date: 30 December 2023 Accepted Date: 15 March 2025

### Abstract

**Background and Aim:** The present study examines and explains the place of good urban governance in housing market management and analyzes the relationship between effective urban policies and housing market performance. Due to the increase in the urbanization population and the growing demand for housing, challenges have been created in the field of providing affordable and sustainable housing for all sections of the society.

**Methods:** Using quantitative and qualitative data, this article shows how good urban governance can act as a key tool in improving housing market conditions. In this regard, the main concepts of transparency, accountability, public participation, social fairness and environmental sustainability have been identified as the pillars of good urban governance and their impact on housing market management has been discussed. The study of case experiences from different cities of the world shows that adopting new approaches in urban governance can help solve issues related to housing supply and demand and lead to sustainable urban development. The study also emphasizes the importance of collaboration between governments, the private sector, non-profit organizations and local communities, and examines how these collaborations can be effective in creating creative and cost-effective solutions to housing issues.

**Findings and Conclusion:** Finally, the analysis suggests that good urban governance in the housing market means adopting multidimensional approaches to solving complex problems. It involves collaboration between different sectors of government, the private sector and non-governmental organizations to create innovative and sustainable solutions. It involves collaboration between different sectors of government, the private sector and non-governmental organizations to create innovative and sustainable solutions.

**Keywords:** Good urban governance; housing market management; transparency; accountability; environmental sustainability; public participation.

\* Corresponding Author: Email: Author: [Marzieh.jalali@ut.ac.ir](mailto:Marzieh.jalali@ut.ac.ir)

Cite this article: Jalali, m; (2024) Examining and explaining the position of good urban governance on housing market management. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*,4(4)91-100.



شاپا: ۰۷۶۴-۲۷۸۳

دوره ۴، شماره ۴، شماره پیاپی ۱۴، زمستان ۱۴۰۲

Journal Homepage <https://www.srds.ir/>  
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.27830764.1402.4.4.7.8>

## بررسی و تبیین جایگاه حکمروایی خوب شهری بر مدیریت بازار مسکن

مرضیه جلالی \*

۱. گروه جغرافیای انسانی دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران. ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۰۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۲/۲۵

### چکیده

**زمینه و هدف:** مطالعه حاضر به بررسی و تبیین جایگاه حکمروایی خوب شهری در مدیریت بازار مسکن می‌پردازد و ارتباط میان سیاست‌گذاری‌های موثر شهری و عملکرد بازار مسکن را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد. با توجه به افزایش جمعیت شهرنشینی و تقاضای رو به رشد برای مسکن، چالش‌هایی در زمینه تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه و پایدار برای تمامی اقشار جامعه ایجاد شده است.

**روش بررسی:** این مقاله با استفاده از داده‌های کمی و کیفی نشان می‌دهد که چگونه حکمروایی خوب شهری می‌تواند به عنوان یک ابزار کلیدی در بهبود وضعیت بازار مسکن عمل کند. در این راستا، مفاهیم اصلی شفافیت، پاسخگویی، مشارکت عمومی، انصاف اجتماعی و پایداری محیطی به عنوان ارکان حکمروایی خوب شهری شناسایی شده و تأثیر آن‌ها بر مدیریت بازار مسکن مورد بحث قرار گرفته است. مطالعه تجربی‌های موردی از شهرهای مختلف جهان نشان می‌دهد که اتخاذ رویکردهای نوین در حکمروایی شهری می‌تواند به حل مسائل مرتبط با عرضه و تقاضای مسکن کمک کند و به توسعه پایدار شهری منجر شود. این مطالعه همچنین بر اهمیت همکاری بین دولت‌ها، بخش خصوصی، سازمان‌های غیرانتفاعی و جوامع محلی تأکید می‌کند و چگونگی اثربخشی این همکاری‌ها در ایجاد راه‌حل‌های خلاقانه و مقرون‌به‌صرفه برای مسائل مسکن را بررسی می‌کند.

**یافته‌ها و نتیجه‌گیری:** در نهایت، تحلیل‌ها حاکی از آن است که حکمروایی خوب شهری در بازار مسکن به معنای اتخاذ رویکردهای چندبعدی برای حل مشکلات پیچیده است. این شامل همکاری بین بخش‌های مختلف دولت، بخش خصوصی و سازمان‌های غیردولتی برای ایجاد راه‌حل‌های نوآورانه و پایدار است. از طریق این همکاری‌ها، می‌توان استراتژی‌هایی را برای افزایش عرضه مسکن، تقویت زیرساخت‌های شهری، و ارائه خدمات اجتماعی و حمایتی مورد نیاز برای جوامع شهری توسعه دارد.

**کلید واژه‌ها:** حکمروایی خوب شهری، مدیریت بازار مسکن، شفافیت، پاسخگویی، پایداری محیطی، مشارکت عمومی.

\* نویسنده مسئول: Marzieh.jalali@ut.ac.ir

ارجاع به این مقاله: جلالی، مرضیه (۱۴۰۲). بررسی و تبیین جایگاه حکمروایی خوب شهری بر مدیریت بازار مسکن. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۴(۴)، ۹۱-۱۰۰.

## مقدمه و بیان مسأله

مسکن به عنوان یکی از اصلی‌ترین جوانب مدیریت شهری، نقش حیاتی و غیرقابل انکاری در ساختار و عملکرد شهرها و مجموعه‌های شهری ایفا می‌کند. اهمیت مسکن در مدیریت شهری، نه تنها به عنوان یک ماهیت جغرافیایی و اقتصادی، بلکه به عنوان یک ابزار کلیدی برای تحقق اهداف اجتماعی و اقتصادی شهر، به خصوص در دوران‌های معاصر، به وضوح دیده می‌شود (کمانرودی و صالحی، ۱۴۰۱). مسکن به عنوان محل اقامت و زندگی شهروندان، نقشی بنیادی در ایجاد هویت و ارتباط افراد با محیط شهری دارد. از طریق تأمین مسکن مناسب، شهرها می‌توانند به شهروندان خود امکانات اساسی نظیر ایمنی، آرامش، و رفاه را فراهم کنند و به عنوان محوری از توسعه پایدار شهری عمل کنند (برزگر و همکاران، ۱۴۰۰).

علاوه بر این، مسکن اثرات عمیقی بر توسعه اقتصادی دارد. ساخت و توسعه مسکن باعث ایجاد شغل، تحریک رشد صنعت‌های مرتبط با ساخت و ساز، و افزایش تجارت ملی و بین‌المللی می‌شود. همچنین، مسکن مناسب و قابل دسترس به عنوان یکی از عوامل کلیدی ترکیبی از توانمندسازی اقتصادی افراد به شمار می‌آید (حسینی و همکاران، ۱۴۰۲). از این رو، مسکن در ترویج رشد اقتصادی و کاهش فقر در شهرها و کشورها تأثیر مستقیمی دارد. در مقابل، نقصان در مدیریت مسکن می‌تواند به مشکلات جدی در شهرها منجر شود. افزایش ناپایدار قیمت مسکن، مسکن نامناسب و ناکافی برای لایه‌های جامعه با درآمد پایین، و بحران‌های مسکنی می‌توانند به عدم استحکام اجتماعی و اقتصادی منطقه‌ای منجر شوند (شمس‌الدینی و همکاران، ۱۳۹۷). بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت که مسکن به عنوان یک عنصر اساسی در مدیریت شهری نقش مؤثری دارد. تأمین مسکن مناسب و اقتصادی، افزایش کیفیت زندگی شهروندان، ترویج توسعه اقتصادی، و تعزیز پایداری شهری از جمله اهداف اصلی مدیریت شهری است که بدون توجه به مسکن به سختی قابل دستیابی هستند (Zhang et al, ۲۰۲۰). در نتیجه، ایجاد استراتژی‌ها و سیاست‌های مدیریتی مناسب در زمینه مسکن، امری اساسی و ضروری در تحقق شهرهای پایدار و رونق‌آفرین است. از سوی دیگر مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی شهروندان و توسعه پایدار شهرها در تمام دنیا شناخته شده است (گلپایگانی و همکاران، ۱۴۰۰). در این زمینه، نقش حکمروایی خوب شهری به عنوان یک عنصر بسیار اساسی و تأثیرگذار در مدیریت و تنظیم بازار مسکن نمایان می‌شود. حکمروایی خوب شهری، به معنای تأمین خدمات عمومی به شکل مؤثر و عادلانه، ایجاد توازن در توسعه شهری، و اشتراک‌گذاری منابع عمومی برای تحقق اهداف جامعه است. بازار مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد شهری و منطقه‌ای در تأمین مسکن برای شهروندان و ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری و اشتغال شناخته می‌شود. این بازار متأثر از عوامل چندگانه‌ای نظیر عرضه و تقاضا، نرخ‌های بهره‌بری، تغییرات جمعیتی، و سیاست‌های مسکن حکومتی است. از این رو، نقش حکومت در تنظیم و کنترل بازار مسکن بسیار حیاتی است (پاک نژاد، ۱۳۹۹).

حکومت‌ها، با تدابیر تعیین‌کننده نظیر تعیین اولویت‌ها در تخصیص منابع عمومی به ساخت و توسعه مسکن، تنظیم قوانین مالیاتی و اعتباری، و اجرای استانداردهای ساختمانی و محیط‌زیستی، تأثیر مستقیمی بر بازار مسکن دارند. در صورتی که حکومت‌ها در انجام این وظایف به نحوی کارآمد و منصفانه عمل نکنند، ممکن است بازار مسکن با مشکلاتی نظیر افزایش ناپایدار قیمت‌ها، عدم دسترسی به مسکن برای لایه‌های جامعه با درآمد پایین، و نقض حقوق مالکیت مواجه شود (مشکینی و همکاران، ۱۴۰۰). به عبارت دیگر، حکمروایی خوب شهری نه تنها به بهبود تأمین مسکن برای شهروندان کمک می‌کند بلکه به حفظ عدالت اجتماعی و ایجاد محیطی پایدار برای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن نیز کمک می‌کند. این روابط پیچیده، همپوشانی میان حکمروایی خوب شهری و بازار مسکن، را تبیین می‌کند (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۶). در واقع باید به این نکته توجه داشت که در اصلاح حکمرانی مسکن باید سه چالش کاهش قدرت خرید مردم، کاهش ساخت‌وساز و کاهش عرضه را در نظر گرفت و علاوه بر تدابیر حمایتی از ساخت‌وساز مانند حذف قیمت زمین، برنامه‌های حمایتی از مسکن مستأجری و مسکن اقشار ضعیف را نیز در نظر گرفت. بنابراین برای هر بعد از موضوع مسکن باید تدابیر مناسب و سیاست‌های

تشویقی و تنبیهی خاصی را در نظر گرفت. به صورت کلی اصلاح حکمرانی حوزه مسکن در چهار بعد سیاستگذاری، قانون‌گذاری، اجرا و رگولاتوری باید مورد توجه قرار گیرد (برزگر و همکاران، ۱۴۰۰). در چهارچوب اصلاح حکمرانی مسکن، افزایش عرضه مسکن از طریق افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، افزایش عرضه زمین، تسهیل روند صدور مجوزهای ساخت‌وساز و ایجاد زیرساخت‌های لازم برای ساخت مسکن و هدایت مسکن از بازار سرمایه‌ای به سمت بازار مصرفی از جمله اقداماتی است که باید صورت بگیرد. کاهش قیمت مسکن نیز یکی از اهداف مهم سیاستگذاری در حوزه مسکن است. این امر می‌تواند از طریق اصلاح سیاست‌های مالیاتی و پولی، کنترل تورم و افزایش قدرت خرید خانوارها انجام شود. تامین مسکن برای اقشار کم‌آمد نیز یکی از مهم‌ترین چالش‌های حوزه مسکن است (بهبود و اقبالی، ۱۳۹۷). این مطالعه ما را به بررسی دقیق تأثیر حکمروایی خوب در ایجاد بازار مسکن سالم و پایدار تر ترغیب می‌کند. در ادامه، به تبیین نقاط قوت و ضعف حکمروایی خوب شهری در تنظیم بازار مسکن، ارائه مطالعات موردی، و پیشنهاد راه‌حلی برای بهبود نقاط ضعف موجود می‌پردازیم.

## روش پژوهش

مطالعه حاضر به بررسی و تبیین جایگاه حکمروایی خوب شهری در مدیریت بازار مسکن می‌پردازد و ارتباط میان سیاست‌گذاری‌های موثر شهری و عملکرد بازار مسکن را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد. این مقاله با استفاده از داده‌های کمی و کیفی نشان می‌دهد که چگونه حکمروایی خوب شهری می‌تواند به عنوان یک ابزار کلیدی در بهبود وضعیت بازار مسکن عمل کند. در این راستا، مفاهیم اصلی شفافیت، پاسخگویی، مشارکت عمومی، انصاف اجتماعی و پایداری محیطی به عنوان ارکان حکمروایی خوب شهری شناسایی شده و تأثیر آن‌ها بر مدیریت بازار مسکن مورد بحث قرار گرفته است.

## پیشینه پژوهش

نتایج حاصل از تحقیق حاتمی نژاد و همکاران (۱۳۹۷)، نشان می‌دهد که همه شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در کاهش آسیب‌پذیری مسکن دارای اهمیت می‌باشند. لذا در ایجاد شهرهای پایدار و ایمن، مشارکت مردم، رعایت قوانین، احترام به حقوق دیگران، عدالت و برابری، مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی، شفاف بودن عملکرد مدیران و مسئولان شهری در قبال شهروندان منجر به افزایش کارایی و اثربخشی؛ و در نهایت منجر به رهیافت حکمروایی خوب شهری خواهد شد که می‌تواند متضمن کاهش آسیب‌پذیری مسکن باشد.

یافته‌هایبرزگر و همکاران (۱۴۰۰) نشان داد که ابعاد شکل‌گیری حکمرانی برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن شامل مشارکت و شفافیت و پاسخ‌گویی می‌شوند و مشارکت‌پذیری اقتصادی در انجام طرح‌های تولید و عرضه مسکن و استفاده اثربخش از منابع مالی، بیشترین اثر را در ارتباط با بُعد مشارکت حکمرانی دارد.

یافته‌های صفایی پور و همکاران (۱۴۰۲) در رابطه با نظام تامین مسکن بیانگر آن است که هفت عامل مهاجرت، حاشیه‌نشینی، تضعیف ارزش پول ملی، پایین بودن توان پرداخت وام، افزایش قیمت زمین، تسهیلات اعتباری ناچیز و نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ مدیریت در بخش مسکن بیشترین اثرگذاری و کلیدی‌ترین نقش را در نظام تامین مسکن شهر اهواز دارند.

یافته‌های حسینی و همکاران (۱۴۰۲) نشان می‌دهد که شاخص‌های مورد مطالعه (دسترسی، ویژگی ساختاری، امکانات رفاهی، ویژگی اقتصادی، ویژگی اجتماعی و سلامت محیطی) با موضوع پژوهش و حتی مولفه‌های هر شاخص رابطه معناداری دارند. نتایج رضایت‌مندی ساکنان نیز نشان‌دهنده این است که منطقه از نظر داشتن شاخص‌های مورد مطالعه پژوهش دارای مطلوبیت مناسبی می‌باشد. در نهایت ده عامل برای کیفیت مسکن از منظر کیفیت خیابان، نوع ساختمان، تقاضای مسکن،

سطح فرهنگی، امکانات رفاهی، دسترسی به ایستگاه و خطوط حمل‌ونقل، خلوتی محل، کیفیت صوتی و هوا، نسبت قومی و نژادی و عوارض و مالیات شهرداری قابل شناسایی است

کلور ۲۰۱۹ در پژوهشی، برنامه اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد را در آینده بررسی کرده است. این پژوهش پیشرفت‌های اعتبار مالیاتی مسکن را با درآمد کم در مناطق شهری بررسی می‌کند. نتایج نشان‌دهنده آن است که برنامه LIHTC به تمرکز فضایی فقر و همچنین اقلیت‌های نژادی و قومی کمک می‌کند. نتایج بررسی‌ها حاکی از آن است که برنامه مذکور به یک دسته درآمدی خدمات می‌دهد که نیاز بسیار کمی به واحدهای اضافی دارد و به افراد نیازمند خدمت نمی‌کند. برنامه LIHTC باید به ایالت‌ها اجازه دهد که اعتبار مالیاتی را با کوپن مبادله کنند تا به فقیرترین خانوارها خدمات بهتری ارائه دهند. این برنامه باید دقت بیشتری را در تحلیل بازار اعمال کند تا واحدهای جدید فقط در بازارهای تنگ اضافه و واحدهای فرسوده در جاهای دیگر بازسازی شوند.

پاوسن (۲۰۲۰) در پژوهشی تحت عنوان تأمین مالی و اداره مسکن اجاره‌ای مقرون‌به‌صرفه پرداخته‌اند. محققان در این پژوهش واکنش‌های دولت را به کمبود فزاینده مسکن ارزان قیمت بررسی کردند. در این پژوهش، اصول عملیاتی مدل کسب‌وکار مسکن مقرون به صرفه را توضیح می‌دهند (از جمله نقش یارانه عمومی برای رفع شکاف در تأمین مالی بین بازده موردنیاز سرمایه‌گذار و درآمد براساس اجاره‌های مقرون‌به‌صرفه)؛ همچنین رویکردهای بین‌المللی را برای تأمین مالی مشترک دولتی-خصوصی بیان می‌دارند. در نتیجه وضعیت فعلی استرالیا را برای اتخاذ مدل‌های سرمایه‌گذاری جدید و تجزیه و تحلیل موانع داخلی اصلی برای سرمایه‌گذاری نهادی خصوصی در مسکن مقرون‌به‌صرفه بررسی کرده‌اند

در یک ارزیابی کلی از مطالعات انجام شده می‌توان چنین استنباط نمود که نوع حکمروایی در یک شهر می‌تواند بر قیمت‌گذاری مسکن تأثیر داشته باشد. حکومت‌هایی که مسکن را به دقت نظارت می‌کنند و از تعداد مسکن‌های ساخته شده کنترل می‌کنند، ممکن است قیمت‌های مسکن را کنترل کرده و بازار را تنظیم کنند. از سوی دیگر تحقیقات نشان می‌دهند که توسعه شهری، از جمله ساخت و سازهای عمده در شهرها، می‌تواند بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. افزایش تقاضا برای مسکن در مناطق توسعه‌یافته ممکن است به افزایش قیمت‌ها منجر شود. همچنین حکمروایی خوب شهری می‌تواند بهبود کیفیت مسکن در یک شهر را تضمین کند. این شامل تضمین ایمنی ساختمان‌ها و تأمین امکانات عمومی در مناطق مسکونی می‌شود.

## مبانی نظری

یکی از مباحث مهم و در عین حال جدید که از دهه ۱۹۸۰ به بعد در ادبیات توسعه مطرح شده، حکمروایی شایسته است که در کشورهای در حال توسعه و در راستای استقرار و نهادینه‌سازی جامعه مدنی از جایگاه ویژه‌ای برخوردار شده است. حکمروایی شایسته ایده نوینی است که در پی نقد ساختارمند اندیشمندان توسعه به ساختارهای حکومت داری متمرکز و همچنین حکومت داری مبتنی بر بازار و واگذاری کلیه تصدی‌ها به بخش خصوصی، جایگزین مفهوم حکومت شده است؛ بنابراین برای روشن شدن بحث لازم است به مفاهیم حکومت و حکمروایی پرداخته شود (بوچانی، صرافی و دیگران، ۱۳۹۶) چگونه حکمروایی، "شایسته" یا به خوانشی "خوب" می‌شود؟ برای شایسته شدن حکمروایی، اساساً باید مشارکت‌پذیر و دربرگیرنده باشد و تشریک مساعی بین تمامی کنشگران جامعه به شیوه ای کارآ و اثر بخش رخ دهد، برنامه عمران ملل متحد، هشت ویژگی برای این شایستگی تعیین کرده است که عبارتند از (صرافی، ۱۳۹۲):

۱- مشارکت، ۲- جهت‌گیری توافق آراء، ۳- کارآئی و اثربخشی، ۴- مسئولیت/واکنش‌پذیری، ۵- منصفانه و در برگیرنده بودن، ۶- تبعیت از حاکمیت قانون، ۷- شفافیت، ۸- پاسخگویی.

زمانی که برنامه اسکان در جریان دستور کار خود با چالش نحوه اجرا و دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط در سطح شهرها روبرو شد دو شیوه برای مواجهه با این چالش مطرح کرد که عبارت‌اند از: ۱- اقدام برای دستیابی به هدف ایجاد سرپناه برای همه ۲- حرکت به سمت مدیریت مطلوب شهری در جهت نیل به توسعه پایدار شهری که در واقع عملیاتی کردن هدف اول را تضمین میکرد (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴).



شکل ۱: مثلث حکمروایی خوب شهری

مأخذ: (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴)

بدین ترتیب راهبردهای مطرح شده برنامه در سال‌های پایانی قرن بیستم به تأیید مجمع عمومی سازمان ملل متحد نیز رسید و با این هدف که تا سال ۲۰۱۵ میلادی، فقر مطلق در سطح جهان به نصف تعداد موجود برسد، «حکمروایی خوب» به عنوان پیش فرض مطرح گردید. در همین راستا در بیانیه نشست دوربان آفریقای جنوبی در سال ۱۹۹۹ میلادی بر اهمیت «دپارتمان توسعه بین الملل» مدیریت مطلوب در سطح محلی تأکید گردید. همچنین در پیشنهاد سند راهبردی خود اعلام می‌دارد که مدیریت مطلوب در سطح محلی مهم‌ترین نقش را در کاهش فقر دارد (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴). برنامه اسکان بشر، با پذیرفتن ویژگی‌های بالا، هفت معیار برای شایستگی برشمرده که موارد زیر است (صرافی، ۱۳۹۲):

۱- پایداری، ۲- عدالت/ انصاف، ۳- شفاف بودن و پاسخگویی، ۴- واگذاری اداره امور به کوچک ترین و پائین ترین سطح ممکن در حکومت ۵- کارآئی، ۶- امنیت، ۷- شهروندی و درگیر بودن مدنی. برای حکمروایی شایسته، تصریح شده است که تمامی ویژگی‌ها و معیارهای گفته شده باید به طور همزمان و تفکیک ناپذیر وجود داشته باشند (صرافی، ۱۳۹۲).

جدول ۱: معیارهای حکمروایی خوب در منابع مختلف

UNDP/TUGI	جان فریدمن	بانک جهانی	UNCHS
مشارکت		مشارکت	تمرکززدایی منابع و اختیارات
برابری	فراگیری و همه شمولیت		دسترسی برابر به منابع و تصمیم‌گیری‌ها
شفافیت		شفافیت	شفافیت
پاسخ‌گویی	پاسخ‌گویی عمومی	پاسخ‌گویی	پاسخ‌گویی
حاکمیت قانون			
پاسخ‌دهی	پاسخ‌دهی	حساسیت در برابر نیازهای فقرا	مداخله مدنی و شهروندی
وفاق‌گرایی	مدیریت غیرخشن		
اثربخشی و کارایی		مدیریت عمومی قوی، اثربخشی هزینه، مدیریت مالی صحیح	کارایی

<sup>1</sup> The UK'S Department for International Development

بینش استراتژیک	رهبری سیاسی	بینش استراتژیک، توسعه انسانی پایدار، پایداری، امنیت
----------------	-------------	--

مأخذ: (برک پور، اسدی، ۱۳۸۸) به نقل از (Rakodi, 2003)

بنابراین حکمروایی خوب شهری بر پایه اصل «شهروندمداری» بر این نکته تاکید می‌کند که هیچ زن، مرد یا کودکی نباید از دسترسی به الزامات زندگی شهری از جمله سرپناه مناسب، امنیت شغلی، آب سالم، بهداشت و بهره‌مندی از محیط‌زیست مناسب، آموزش، تغذیه و امنیت اجتماعی محروم گردد (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴). حکمروایی خوب شهری یک نقطه ایده آل است که تحقق آن بسیار دشوار به نظر می‌رسد و تاکنون تعداد اندکی از جوامع به معیارهای آن نزدیک شده‌اند. باینحال حرکت به سمت معیارهای حکمروایی خوب باهدف تضمین پایداری توسعه انسانی به عنوان یک الزام باید مورد توجه قرار گیرد (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴).



شکل ۲: ساخت الگوی حکمروایی خوب شهری

مأخذ: (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴)

حکمروایی خوب شهری در واقع فرآیندی است که دولت، آن را هدایت می‌کند ولی با همکاری بخش خصوصی و جامعه مدنی به پیش می‌رود. در حکمروایی دولت یکی از کنشگران است و سایر عوامل دخیل در حکمروایی بسته به سطح مورد بحث گوناگون‌اند همان‌طور که در نمودار ۲-۲ روابط درونی میان کنشگران شهری نشان داده شده است، این تعامل می‌تواند در سطح افشار مختلف و یا سازمان‌های گوناگون تعریف گردد (موحد، کمان رودی و دیگران، ۱۳۹۴).

## یافته‌ها

جایگاه حکمروایی خوب یکی از عوامل اساسی در تأثیرگذاری بر بازار مسکن شهری است. حکمرانان خوب و کارآمد توانایی ایجاد شرایط مناسب برای توسعه و پیشرفت بازار مسکن را دارند. این افراد با سیاست‌ها و تصمیم‌گیری‌های خود می‌توانند تأثیر مستقیمی بر عرضه و تقاضای مسکن داشته باشند. به طور مثال، تدابیری مانند ایجاد زیرساخت‌های شهری، ارتقاء کیفیت زندگی، ایجاد امکانات عمومی و تسهیلات شهری، و حمایت از برنامه‌های مسکن می‌تواند باعث افزایش جذابیت شهر برای سکنه و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شود.

همچنین، حکمرانان خوب می‌توانند با مدیریت صحیح روند ساخت و ساز و تنظیم قوانین مربوط به مالکیت مسکن، از رشد نامتعادل و افزایش ناپایدار قیمت‌ها جلوگیری کنند. این اقدامات می‌توانند باعث حفظ استحکام بازار و جلوگیری از شوک‌های ناگهانی در قیمت مسکن شده و از ایجاد بحران‌های مسکن جلوگیری کنند. به طور کلی، حکومت‌های کارآمدی که بتوانند با هوش و استراتژی، بازار مسکن را به طور متوازن و پایدار نگه دارند، می‌توانند به رشد و توسعه پایدار شهری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان کمک کنند.

## مشکلات مدیریت شهری در ایران

کشور ایران دارای قابلیت ها و همچنین محدودیت‌های طبیعی بسیاری است. حال این محدودیت‌ها موجب به وجود آمدن تنگنانهایی شده و ضرورت تغییر الگوی زیست را به وجود آورده است. اهمیت یافتن روزافزون نفت در اقتصاد جهانی و کشف و استخراج منابع عظیم آن در ایران، عاملی اساسی در تحکیم قدرت مرکزی با اتکا به درآمدهای سرشار نفت شد. حکومت مرکزی با اتکا به این درآمد متمرکز (دولت، یگانه طرف قرارداد با شرکت های خارجی بود) به مراتب کمتر از گذشته نیاز به درآمدهای ناشی از مناطق کشور و در واقع شهروندان داشت، در نتیجه، جامعه را به سطح مصرف و رشدی القایی به مراتب برتر از سطح تولید و توسعه بومی فرا رویانده و الزامی برای تقویت جامعه مدنی، بروز قابلیت‌ها و ظرفیت‌سازی اجتماعات محلی به وجود نیآورده است و برون‌رفت از این وابستگی به تغییر شیوه کشورداری از حکومت به حکمروایی نیاز دارد تا درخواست حقوق شهروندان و انگشت اشاره به دولت مرکزی با مسئولیت پذیری و انتظار از جامعه مدنی همراه شود. به هر حال مهم‌ترین چالش برنامه‌ریزی مرتبط با زمینه توسعه نیافتگی ایران در شهرها، توزیع منصفانه که منابع ناکافی و کاهنده موجود با رویکرد پایداری همراه با تولید اشتغال و رفع عدم تعادل‌های منطقه‌ای است. همچنین مهم‌ترین چالش مرتبط با زمینه اجتماعی کشور، کاهش شکاف‌های اجتماعی و برانگیختن نهادهای اجتماعات محلی است (بوچانی، صرافی و دیگران، ۱۳۹۶). برای تامین نیاز مسکن، سازمان ها، نهادها، دستگاه ها از جمله وزارتخانه ها، قوه قضائیه، اتحادیه ها، اصناف و بخش های خصوصی نقش دارند؛ بدون در نظر داشتن این نقش ها و هماهنگی و همکاری تمامی این ساختارها، حل چالش تامین مسکن امری ناشدنی است. با توجه به اینکه یکی از مهم ترین خلاهای موجود در برنامه ها و گزارشات مختلف مسکن، نبود نگاهت نهادی و نگاه ساختاری به مسکن و بخشی نگری به آن است. لذا برای هر برنامه و راهکاری که در بخش مسکن ارائه می شود جهت تحقق باید برش و تحلیل ساختاری یا به عبارتی دیگر نگاهت نهادی آن تهیه شود. با توجه به اهمیت نقشی که هر کدام از ساختارها در حل مسائل بخش مسکن دارند.

## حکمروایی مدیریت مسکن شهری

حکمروایی در بخش مسکن نقش حیاتی در تأمین امنیت، کیفیت و دسترسی به مسکن برای جمعیت ایفا می‌کند. این امر از طریق تنظیم مقررات، سیاست‌گذاری‌ها و ارائه خدمات مرتبط با مسکن تحقق می‌یابد و هدف آن اطمینان از وجود مسکن مناسب، مقرون‌به‌صرفه و پایدار برای همه شهروندان است. یکی از مهم‌ترین جنبه‌های حکمروایی در مسکن، تنظیم مقررات ساخت‌وساز است. دولت‌ها و مقامات محلی می‌توانند با اعمال مقررات سختگیرانه در زمینه‌هایی مانند استانداردهای ساخت، ایمنی، بهره‌وری انرژی و دسترسی، تأثیر مثبتی بر کیفیت زندگی مردم داشته باشند. این اقدامات می‌توانند به کاهش خطرات محیطی، افزایش پایداری و تضمین سلامت ساکنین کمک کنند. در کنار تنظیم مقررات، حکمروایی مؤثر در مسکن شامل توسعه سیاست‌ها و برنامه‌هایی است که به تسهیل دسترسی به مسکن مقرون‌به‌صرفه کمک می‌کند. این می‌تواند شامل ارائه کمک‌های مالی برای خریداران نخستین، ایجاد طرح‌های اجاره‌داری حمایتی و توسعه مسکن اجتماعی برای کم‌درآمدها باشد. این برنامه‌ها به کاهش فشار مالی بر خانواده‌های کم‌درآمد و افزایش دسترسی آن‌ها به مسکن مناسب کمک می‌کنند. علاوه بر این، حکمروایی خوب در مسکن به معنای تشویق به توسعه پایدار است. این شامل حمایت از طرح‌های ساختمانی که از مصالح سازگار با محیط زیست استفاده می‌کنند، ترویج استانداردهای ساختمانی که کاهش اثرات زیست محیطی را در نظر می‌گیرند و تشویق به استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر است. این رویکردها به کاهش اثر بخش مسکن بر تغییرات آب و هوایی کمک می‌کنند و به ساخت جوامعی سالم‌تر و پایدارتر منجر می‌شوند. در نهایت، حکمروایی مؤثر در مسکن نیازمند مشارکت و همکاری بین دولت‌ها، بخش خصوصی، سازمان‌های غیردولتی و جوامع محلی است. این همکاری می‌تواند به تبادل دانش و بهترین شیوه‌ها، تسهیل سرمایه‌گذاری‌های مشترک و اطمینان از اجرای مؤثر سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن



کمک کند. حکمروایی مسکن باید به گونه‌ای باشد که انعطاف‌پذیری لازم برای پاسخگویی به نیازهای در حال تغییر جمعیت را داشته باشد و به طور مداوم به دنبال راه‌هایی برای بهبود و ارتقاء دسترسی به مسکن با کیفیت بالا و مقرون‌به‌صرفه باشد. حکمرانی خوب در کلانشهرها نقش بسیار مهمی در مدیریت مسکن دارد. در کلانشهرها، با چالش‌های منحصر به فردی مواجه هستیم، از جمله تنش‌های تقاضا و عرضه بسیار بالا، کمبود فضا، و مسائل زیست‌محیطی. حکومت‌های محلی با تدابیری مثل برنامه‌ریزی شهری موثر، ارتقاء سیستم‌های حمل و نقل عمومی، و توسعه زیرساخت‌های شهری، می‌توانند به بهبود مدیریت مسکن در کلانشهرها کمک کنند. ایجاد سیاست‌های امنیت مسکن و جلوگیری از معضلاتی مانند مسکن خالی و گران، نیز از دیگر وظایف حکومت‌ها در این زمینه است. همچنین، ایجاد فرصت‌های مناسب برای آموزش، بهره‌وری، و اشتغال در کلانشهرها می‌تواند به کنترل مسائل مسکن کمک کند.

با این حال، برای مدیریت موثر مسکن در کلانشهرها، نیازمندیم به حکومت‌های کارآمدی با برنامه‌ریزی دقیق و هماهنگ در زمینه توسعه مسکن باشیم. همچنین، توجه به انعطاف‌پذیری مسکن و توسعه مسکن پایدار از جمله اولویت‌های مهم در مدیریت مسکن در کلانشهرها است. این شامل ایجاد مناطق مسکونی اشتراکی، تسهیلات مسکن متنوع، و توجه به نیازهای مسکن اقشار کم درآمد است. به طور کلی، برنامه ریزان منطقه‌ای و محلی که با توجه به وضعیت خاص شهر و همچنین نیازهای مسکن جامعه عمل می‌کنند، می‌توانند به مدیریت بهینه مسکن در کلانشهرها کمک کرده و به پایداری و رفاه شهروندان کمک کنند.

## نتیجه‌گیری و پیشنهادها

حکمروایی خوب شهری اساس و پایه‌ای محکم برای مدیریت مؤثر بازار مسکن ارائه می‌دهد. در یک محیط شهری که توسط حکمروایی قوی و مسئولیت‌پذیر اداره می‌شود، سیاست‌گذاری‌ها و اقدامات اجرایی به گونه‌ای طراحی می‌شوند که به حل مسائل بازار مسکن، از جمله تامین مسکن مقرون‌به‌صرفه، کیفیت بناها، و دسترسی عادلانه به مسکن کمک کنند. یکی از ارکان اصلی حکمروایی خوب شهری در بازار مسکن، شفافیت و پاسخگویی است. این امر به معنای وجود فرآیندهای تصمیم‌گیری باز و شفاف، در دسترس بودن اطلاعات مربوط به سیاست‌های مسکن و توسعه شهری، و امکان نظارت و مشارکت عمومی در برنامه‌ریزی‌ها و اجرای پروژه‌ها است. شفافیت و پاسخگویی به افزایش اعتماد عمومی و همکاری بین بخش‌های دولتی، خصوصی و جامعه مدنی کمک می‌کند و اطمینان حاصل می‌شود که سیاست‌های مسکن به نفع عموم جامعه و نه تنها بخش خاصی از آن طراحی شده‌اند.

علاوه بر این، حکمروایی خوب شهری تأکید زیادی بر انصاف اجتماعی و دسترسی عادلانه به مسکن دارد. این امر از طریق توسعه سیاست‌ها و برنامه‌هایی که به طور خاص بر رفع نیازهای گروه‌های آسیب‌پذیر، از جمله خانواده‌های کم‌درآمد، معلولین و سالخوردگان متمرکز هستند، محقق می‌شود. برنامه‌ریزی شهری که بر اصول حکمروایی خوب استوار باشد، به ترویج مسکن مقرون‌به‌صرفه و پایدار از طریق سیاست‌های تشویقی برای توسعه‌دهندگان، استفاده بهینه از زمین‌های شهری و تسهیل ساخت و سازهای جدید می‌پردازد.

همچنین، حکمروایی خوب شهری در بازار مسکن به معنای اتخاذ رویکردهای چندبعدی برای حل مشکلات پیچیده است. این شامل همکاری بین بخش‌های مختلف دولت، بخش خصوصی و سازمان‌های غیردولتی برای ایجاد راه‌حل‌های نوآورانه و پایدار است. از طریق این همکاری‌ها، می‌توان استراتژی‌هایی را برای افزایش عرضه مسکن، تقویت زیرساخت‌های شهری، و ارائه خدمات اجتماعی و حمایتی مورد نیاز برای جوامع شهری توسعه داد.

در نهایت، حکمروایی خوب شهری در بازار مسکن نیازمند یک دیدگاه بلندمدت است که فراتر از چرخه‌های انتخاباتی یا منافع زودگذر اقتصادی است. توسعه پایدار شهری و بازار مسکن مستلزم برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری‌هایی است که امنیت،

کیفیت و دسترسی به مسکن را برای نسل‌های آینده تضمین کند. حکمروایی خوب این چارچوب را فراهم می‌آورد تا اطمینان حاصل شود که توسعه مسکن در جهت بهبود مستمر کیفیت زندگی شهروندان و حفظ محیط زیست پیش می‌رود.

## منابع و مأخذ

- برزگر قره باغ جعفر، معمارزاده طهران غلامرضا. شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های شکل‌گیری حکمرانی برای اجرای قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن. مسکن و محیط روستا. ۱۴۰۰؛ ۴۰ (۱۷۵): ۴۷-۶۲
- برک پور، اسدی، ن. (۱۳۸۸). مدیریت و حکم‌روایی شهری. دانشگاه هنر.
- بصیرت، م. (۱۳۸۵). تجربیات جهانی حکمروایی مناطق کلانشهری؛ آموزه‌هایی برای ایران. فصلنامه مدیریت شهری.
- بوچانی، صرافی و دیگران، م. م. (۱۳۹۶). واکاوی نظری ابرمسئله شهری ایران و چاره‌جویی برای برون‌رفت تدریجی در چارچوب حکم‌روایی شایسته شهری. برنامه ریزی و مدیریت شهری. مشهد.
- حسینی رضائی، سلیمی و دیگران، س. (۱۳۹۹). چالش‌های مدیریت شهری در ایران. هفتمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری و ششمین نمایشگاه تخصصی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران.
- حسینی، رمضان پور و دیگران، ع. (۱۳۹۹). تحلیل شاخص‌های حکمروایی شهری و تأثیر آن بر کیفیت مکان (مطالعه موردی: شهر آذرشهر). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری.
- صرافی، م. (۱۳۹۲). توسعه به مثابه حکم‌روایی شایسته.
- موحد، کمان رودی و دیگران، ع. م. (۱۳۹۴). بررسی حکمروایی خوب شهری در محله‌های شهری (مورد مطالعه منطقه ۱۹ شهرداری تهران). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری.
- پاک‌نژاد، نوید. (۱۳۹۹). مطالعه تطبیقی تجارب جهانی در سیاست‌گذاری‌های ساماندهی اسکان غیر رسمی. مهندسی ساختمان و علوم مسکن، ۱۳(۲)، ۱۳-۲۱.
- حاتمی‌نژاد، حسین، بزرافکن، شهرام، & آروین، محمود. (۱۳۹۶). تحلیل نقش الگوی حکمروایی خوب شهری در کاهش آسیب‌پذیری مسکن شهری در برابر زلزله. مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۲(۳)، ۵۹۹-۶۱۷.
- حسینی، علی، یولیه سن و نسان، نوریکا. (۱۴۰۲). سنجش رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری با رویکرد عدالت فضایی مطالعه موردی: محلات منطقه دو شهرداری تهران. برنامه ریزی و توسعه محیط شهری، ۳(۱۰)، ۶۹-۸۶. doi: 10.30495/juepd.1167/1982743
- صفایی پور، مسعود، & فدائی جزئی، فهیمه. (۱۴۰۲). آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه کلان‌شهر اهواز). جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۳۴(۱)، ۱۱۷-۱۴۰. doi: 10.22108/2022.134535.1537/gep
- کمانرودی کجوری، موسی، & صالحی، فرزانه. (۱۴۰۱). چهارچوب مفهومی و معیارهای حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران. مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۹(۳۳)، ۱۲۳-۱۵۲. doi: 10.22080/usfs.2249/23438
- گلپایگانی، ندا، میری، غلامرضا، انوری، محمودرضا. ۱۴۰۰. "واسنجی وضعیت کالبدی سکونتگاه‌های غیر رسمی و جایگاه مدیریت شهری در ساماندهی آن (مطالعه موردی: شهرک جعفرآباد کرمانشاه)". مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی. دوره ۲. شماره ۶. صص ۱۲۵-۱۴۴.
- مشکینی ابوالفضل، احدنژاد روشنی محسن، صالحی میثانی حیدر. بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب. برنامه‌ریزی و آمایش فضا. ۱۴۰۰؛ ۲۵ (۴): ۱۱۳-۱۳۹

Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2020). Financing and Governing Affordable Rental Housing. In *Housing Policy in Australia* (pp. ۲۵۹-۲۹۸). Palgrave Macmillan, Singapore.

McClure, K. (2019). What should be the future of the Low-Income Housing Tax Credit program? *Housing Policy Debate*, 29(1), 65-81..

Liu, G, Fu, X, Han, Q, Huang, R, Zhuang, T. (2021) “Reearc clll aaaaaiiee geeaaacce aaaa eeeeeaaii aase a Baye ekkkkkkkee case Cggggnng”. *Land Use Policy*. Volume 109. October 2021..

Sharma, P. (2020) “ppp tttttt tttt a uuugg o eeceaaaize geeenrance rerrr rrr uaaa iiiii cttttt tttt aaaaaa W eemmmmm Peeeeeciiee 17. March 2020.

Zhang, W, Zhang, X, Wu, G. (2020) “eee eerrrrr geeenraccce aaaa eeeaa :: A crrrrr riiee aaalyssstttt tttt ttCCCCCCCCCaneeeeeeiie cy 106. July 2021.

McGill, R. (1998). Urban management in developing countries. *CITIES*, 15(6), 463-471.

