



## Barriers of Housing Social Policies in Iran

Bakhtiyar Khosravi<sup>1</sup> ✉

1. (Corresponding Author) *Department of Geography, Payame Noor University, Tehran, Iran*  
Email: [bakhtyar.khosravi@pnu.ac.ir](mailto:bakhtyar.khosravi@pnu.ac.ir)

### ARTICLE INFO

Article type:  
Research Paper

Received:  
25 April 2024

Received in revised form:  
3 July 2024

Accepted:  
29 July 2024

Available online:  
6 September 2024

### Keywords:

Housing,  
Housing Social Policy,  
Tenants,  
Iran.

### ABSTRACT

The housing crisis in Iran has many hidden and unexplored social aspects. Due to political discontinuity, the measures and measures of the governments have systematically increased social inequalities and multi-dimensional urban poverty rather than being aimed at providing comprehensive and inclusive and justice-oriented housing and reducing social inequalities. In this regard, this research aims to model the barriers of housing social policy in Iran with emphasis on the tenants' strata and designing the relationships of these factors. This research is applied in terms of targeting and descriptive-analytical in terms of the method. In order to identify factors, content analysis method was used. In the interpretative structural modeling section, the opinions of academic experts in the field of housing have been used through the Delphi method. The data collection tool is a double-ended questionnaire, and face validity was used to measure and evaluate the validity of the questionnaire. The relationships between the factors have been determined and analyzed in an integrated manner using a new analytical methodology called Interpretive Structural Modeling (ISM) and finally by using the MICMAC analysis of the type of variables with regard to their impact on other factors. The variables were identified and clustered. The findings of the research showed that the challenge of weakness in the implementation of the rent control law with the influence of 10 is the greatest impact and the lack of definition and explanation of the examples of harassment of tenants by landlords in the field of residential disturbances and the lack of criminalization of harassment of tenants by landlords in the field of The compulsion to move with the level of penetration power of 2 has the least impact among the barriers of housing social policies in Iran for low-income groups.

Citation: Khosravi, B. (2024). Barriers of Housing Social Policies in Iran. *Journal of Sustainable City*, 7(2), 113-131.

<http://doi.org/10.22034/jsc.2024.463021.1788>



© The Author(s)

Publisher: Iranian Geography and Urban Planning Association.

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

Housing, as one of the fundamental human needs, has always been a matter of concern in societies. Housing plans and policies are implemented to increase affordable housing options for low and medium-income households at the national and regional levels of government. Housing policy, particularly for low-income housing, is a priority for governments worldwide to address housing shortages. However, according to the 2016 UN-Habitat estimates, only 13% of the world's cities had affordable housing in 2014. One of the main challenges in cities is the increase in housing rental prices, leading tenants to seek lower-cost housing in low-quality areas with unstable conditions. The obstacles faced by tenants in housing social policies are diverse and complex, requiring comprehensive and coordinated solutions. To address the increase in rental prices, policymakers can increase the number of regional residential units with reasonable prices, implement social housing projects in various areas, and develop action plans to support tenants. This article focuses on modeling the obstacles in social housing policy in Iran with an emphasis on tenants. The study aims to address two main questions:

- 1) What is the interpretive structural model of housing social policy obstacles in Iran with an emphasis on tenants?
- 2) What is the modeling clustering status of social housing policy obstacles in Iran with an emphasis on tenants?

### Methodology

The research method used in this article is descriptive-analytical and practical in terms of results. The content analysis method was employed to identify effective challenges. In the interpretive structural modeling section, the opinions of academic housing experts and the Delphi method were utilized. The data collection tool for this research is a double-ended questionnaire, and the face validity criterion was used to evaluate the validity of the questionnaire or any evaluation tool. Interpretive-structural modeling, introduced by Warfield in 1974, is a systematic and structured method for establishing and understanding the

relationship between complex system elements. Delphi sampling methods and structural-interpretive modeling were employed to achieve this. The Delphi methods and structural-interpretive modeling involve gathering and analyzing information from experts. A purposeful sampling method was used to select the Delphi and ISM teams, as the goal was not to generalize the results. The expert selection criteria included practical experience, theoretical mastery, accessibility, willingness, and ability to participate in the research. The number of experts participating in the reviewed articles ISM typically ranges from 14 to 20 people. Based on these criteria, a total of 18 experts from universities and research centers were selected to participate in the research process. Using the content analysis method, the challenges of housing social policy in Iran, with a focus on the low-income social class, were identified. Furthermore, interpretive structural modeling (ISM) was conducted to interpret the relationships between these dimensions and indicators, as this model is an effective method for identifying and analyzing relationships between dimensions and indicators. The content validity of the questionnaire in this research refers to the limit and amount, which is a reflective tool of the intended specific content.

### Results and discussion

After identifying the most important challenges of housing social policies for tenants in Iran, these obstacles were classified using the ISM approach in this research. The challenges were then included in the structural self-interaction matrix (SSIM). Interpretive structural modeling suggests that those experts' opinions should be utilized based on various management techniques, such as brainstorming and nominal group, etc., to develop content relationships between obstacles. The matrix was formed using four modes of conceptual relations and was completed by experts. After categorizing the matrix, the final access rate was segmented into different dimensions and levels. Three groups of output, input and common are formed to determine the level of variables in the final

model. In the first table, the index or variables that share the same output and input group are considered common in the hierarchy process so that these obstacles don't affect any other variables. After identifying the highest level, those variables are removed from the list of other obstacles; these repetitions continue until the level of all variables is specified. The results showed that the most influential challenge of housing social policy for tenants in Iran is the lack of effective implementation of the Rent Control Act, which serves as the model's foundation. Emphasizing this Act is crucial to reducing and controlling obstacles to social housing policy for tenants in Iran.

### **Conclusion**

The solution to the country's housing crisis requires the establishment of transformative and fundamental justice-oriented measures; they will provide grounds for governments to take responsibility once more to vindicate the authorized rights clearly outlined in Article 31 of the Constitution of Iran. Again, what makes the governments accountable is reviewing current and future government actions within the national housing plans and the government's role in laying the foundation for the actions of the country's municipalities. In other words, both the positive aspect of the government's actions

and its negative one need to be reviewed comprehensively so that the government can fulfill its own alleged goals. Research indicates that the lack of effective implementation of the Rent Control Act, with a significant impact rating of 10, is a major obstacle. Conversely, issues such as the absence of clear definitions of tenant harassment and the non-criminalization of coercive landlord practices, rated with a lower impact of 2, also contribute to challenges in housing social policy for low-income households in Iran.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران

بختیار خسروی<sup>۱</sup>۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. Email: [bakhtyar.khosravi@pnu.ac.ir](mailto:bakhtyar.khosravi@pnu.ac.ir)

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی</p> <p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۳/۰۲/۰۶</p> <p><b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۳/۰۴/۱۳</p> <p><b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۳/۰۵/۰۸</p> <p><b>تاریخ چاپ:</b> ۱۴۰۳/۰۶/۱۶</p> <p><b>واژگان کلیدی:</b> مسکن، سیاست‌گذاری اجتماعی، مسکن، مستأجران، ایران.</p>	<p>در ایران بحران مسکن وجوه اجتماعی پنهان و ناکاویده بسیاری دارد. به دلیل گسیختگی سیاستی، تمهیدات و اقدام‌های دولت‌ها بیش از آنکه در راستای تأمین فراگیر و همه‌شمول و عدالت محور مسکن و نیز کاهش نابرابری‌های اجتماعی باشد، بر نابرابری‌های اجتماعی و فقر چندبعدی شهری به گونه نظام‌مند افزوده است. در این راستا، این پژوهش با هدف شناسایی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران و طراحی ارتباطات این عوامل انجام شده است که از نظر هدف‌گذاری کاربردی و از نظر روش انجام پژوهش به صورت توصیفی-تحلیلی است. برای شناسایی عوامل، روش تحلیل محتوا بکار گرفته شد. در بخش مدل‌سازی ساختاری تفسیری، از نظرات خبره دانشگاهی صاحب‌نظر در حوزه مسکن از روش دلفی استفاده شده است. ابزار گردآوری داده‌ها، پرسش‌نامه دوبه‌دویی می‌باشد و برای اندازه‌گیری و ارزیابی ارزش‌های پرسش‌نامه از ملاک اعتبار صوری استفاده شده است. روابط بین عوامل با استفاده از یک روش تحلیلی نوین با عنوان مدل‌سازی ساختاری تفسیری (ISM) تعیین و به‌طور کلی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است و در نهایت، نوع متغیرها با توجه به اثرگذاری و اثرپذیری بر سایر متغیرها مشخص و خوشه‌بندی شدند. یافته‌های پژوهش نشان داد که چالش ضعف در اجرای قانون کنترل اجاره‌بها با مقدار قدرت نفوذ ۱۰، بیش‌ترین تأثیر و عدم تعریف و تبیین مصادیق آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اخلال در سکونت و عدم جرم‌انگاری آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اجبار در جابه‌جایی با مقدار قدرت نفوذ ۲، کم‌ترین تأثیر را در بین موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای اقشار کم درآمد دارند.</p>

استناد: خسروی، بختیار. (۱۴۰۳). موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران. *مجله شهر پایدار*، ۷ (۲)، ۱۳۱-۱۱۳.<http://doi.org/10.22034/jsc.2024.463021.1788>

## مقدمه

مسکن همواره به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان‌ها، موضوع مورد توجه در جوامع بوده است (Glaeser et al., 2005: 230). پیش‌نیاز حفظ سطح استاندارد زندگی و شمول اجتماعی مسکن مناسب است (Odoyi & Riekkinen, 2023: 2). برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن با هدف بالا رفتن قیمت مسکن برای خانوارهای کم درآمد و متوسط (Hansson, 2019: 8) و در سطوح ملی و منطقه‌ای دولت‌ها انجام می‌شود (Eerola & Saarimaa., 2018: 46). در سراسر جهان، سیاست مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم درآمد، برای رویارویی با کمبود مسکن در دستور کار دولت‌مردان قرار می‌گیرد، با این حال، بر مبنای برآورد یو ان هیتات<sup>۱</sup> (۲۰۱۶)، در سال ۱۳۹۴ تنها ۱۳ درصد از شهرهای جهان دارای مسکن قابل استطاعت بوده‌اند. وجه مشترک تمام سیاست‌های مسکن، استطاعت پذیری و دسترسی به‌ویژه برای گروه کم درآمد است (Radzimski, 2014: 468). روی‌هم‌رفته، هدف اصلی سیاست مسکن این است که خانوارها بتوانند از نظر موقعیت، قیمت، کیفیت و اندازه، مسکنی مناسب به دست آورند (Iommi, 2011: 44)، اما تسلط سیاست نئولیبرالی و مالی سازی مسکن به عملکرد سیستم مسکن در بسیاری از کشورها آسیب رسانده است و اقشار کم درآمد و آسیب‌پذیر بیش‌ترین آسیب را دیده‌اند (Pawson et al., 2020). بنابراین، آسیب‌هایی بسیار در زمینه سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه به وجود آمده است. از جمله این چالش‌ها، موضوع مستأجران است که با توجه به مقدار افزایش هزینه‌ها و کاهش توانایی مردم در تهیه مسکن، به یکی از بخش‌های آسیب‌پذیر در بازار مسکن تبدیل شده‌اند (Leishman & Watkins., 2015: 55). مستأجران با مشکلاتی از جمله نداشتن امنیت مسکنی، بالا رفتن قیمت‌های اجاره و کاهش حقوق مستأجری روبه‌رو هستند که به تدابیر و سیاست‌های اجتماعی مؤثر برای حمایت از آن‌ها نیاز است. به همین دلیل، بررسی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن با تمرکز بر مستأجران از اهمیتی ویژه برخوردار است (Saegert & Winkel., 2012: 81).

مستأجران به‌عنوان یکی از گروه‌های آسیب‌پذیر در بازار مسکن، با چالش‌های زیادی روبه‌رو هستند که نیازمند مداخله و پشتیبانی اجتماعی هستند. افزایش قیمت‌های اجاره مسکن در شهرها یکی از اصلی‌ترین چالش‌هاست. این افزایش قیمت‌ها باعث می‌شود که مستأجران در پی مسکن‌هایی با هزینه کم‌تر باشند که می‌تواند به زندگی در مناطق کم کیفیت و بازده ناپایدار منجر شود (Malpezzi, 2003: 298). دیگر چالش، مرتبط با امنیت مسکنی مستأجران است. این گروه از افراد نیاز به حفظ امنیت در محل اقامت خود دارند، اما اغلب با مسائلی مانند تنش‌های همسایه‌نشینی، جرائم خلاف قانونی و عدم تضمین اجرای حقوق مستأجری روبه‌رو می‌شوند. افزون بر این، کاهش حقوق مستأجری نیز یکی از چالش‌های اساسی است. قراردادهای اجاره در بسیاری از موارد تجدید نمی‌شوند و بر اساس قوانین جدید، حقوق و مزایای مستأجران کاهش می‌یابد (Sard & Lubell, 2018).

موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن با تمرکز بر مستأجران در دنیا متنوع و پیچیده هستند و نیازمند راهکارهای جامع و هماهنگ هستند. برای رویارویی با افزایش قیمت‌های اجاره، سیاست‌گذاران می‌توانند به تعداد واحدهای مسکونی منطقه‌ای با قیمت مناسب افزوده و به افزایش پروژه‌های مسکن اجتماعی در نواحی گوناگون پرداخته و همچنین، برنامه‌های اقدامی برای حمایت مستأجران اجرا کنند (United Nations Human Settlements Programme, 2017).

وضعیت مسکن در ایران از افزایش طبیعی جمعیت و همچنین، از مهاجرت گسترده جمعیت از روستاها به شهرها تأثیر پذیرفته است. دگرگونی‌های جمعیتی تقاضا برای مسکن را در شهرها و به‌ویژه نقاط بزرگ شهری بعدهایی گسترده بخشیده

است (Ghaedrahmati & Zarghamfard, 2020). در یک نگاه انتقادی، رشد سرسام‌آور نرخ شهرنشینی، سیستم‌های تأمین مالی ضعیف مسکن، سیاست‌گذاری نامناسب زمین، امکانات و زیرساخت‌های ناکافی، رشد فزاینده سکونتگاه‌های غیررسمی مهم‌ترین مشکلات ظاهری سیستم مسکن در ایران هستند. بنابراین، امروزه بازار مسکن در ایران با چالش‌هایی روبه‌رو است که تأثیری چشمگیر بر مستأجران دارند. یکی از این چالش‌ها، نبود استانداردهای مشخص و سیاست‌گذاری متناسب برای اجاره مسکن است. عدم وجود قوانین کامل و محافظت کافی برای حقوق مستأجران، منجر به وجود شرایطی می‌شود که صاحبان ملک بتوانند بدون رعایت حقوق مستأجران قرارداد اجاره را تغییر دهند یا شروطی نامتعارف اعم از افزایش ناعادلانه اجاره، پرداخت بیش‌ازحد ودیعه و یا حتی خروج غیرقانونی از مستأجر را تحمیل کنند. افزون بر این، قوانین مربوط به فرایند اجاره مسکن معمولاً پیچیده و زمان‌بر بوده و ممکن است نیاز به رفت‌وآمد مکرر به سازمان‌ها و اداره‌های گوناگون را داشته باشد. این موضوع مستأجران را در رویارویی با مشکلاتی نظیر کندی در روند اخذ مجوز، تأخیر در انجام تعمیرات و ارائه خدمات، و هم‌چنین، بارگذاری مالی بیش‌ازحد در آن‌ها قرار می‌دهد. افزون بر این، در بازار مسکن ایران، افزایش قیمت‌های هرچه روزافزون و اجاره‌های ناعادلانه از دیگر چالش‌های مهمی می‌باشند که مستأجران را با مشکلاتی همچون باردهی در پرداخت اجاره، استقرار در محل مناسب، و دسترسی به مسکنی به‌موقع و مناسب مواجه می‌کنند. نظر به ارزیابی‌های موجود که بحران مسکن را حول محور کمبود مسکن صورت‌بندی کرده و توصیه‌های سیاستی متنوعی در زمینه تسهیل و رونق ساخت‌وساز ارائه می‌کنند که به دلیل همخوانی با منافع مجموعه ذینفعان و سازندگان و پیمانکاران فعال در بخش املاک و مستغلات، به‌شدت نیز مورد استقبال و اجرا قرار گرفته است، الزام است ملاحظات اجتماعی غیرقابل‌اغماضی درباره این توصیه‌های سیاستی مدنظر سیاست‌گذاران قرار گیرد تا بر شدت بحران مسکن و بحران‌های اجتماعی مرتبط با آن افزوده نشود (مرکز پژوهش مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۲: ۷). افزون بر این، الزام است دلایل درون‌زای بحران مسکن که کاملاً ریشه در نظام سیاست‌گذاری شهری و مسکن کشور دارند، مورد واکاوی قرار گرفته تا در پرتو آن، بسترسازان و پیشران‌های بحران مسکن شناسایی شده و به مدد آن تمهیدات و اقدامات بحران‌زدایی جدید و کارآمدی به دستور کار سیاستی آورده شود نظر به اهمیت این موضوع، اهمیت بررسی ارتباط میان اثرات موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر مستأجران برای پی بردن به نوع و شدت روابط بین آن‌ها، برای تحلیل یکپارچه و اعمال سیاست‌های مناسب در این زمینه دارای اهمیت است. افزون بر این، در همسویی با چنین ضرورتی، این مقاله به مدل‌یابی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر مستأجران می‌پردازد. این هدف با طرح و تبیین دو پرسش اصلی ردیابی و مطالعه علمی شده است؛ ۱- مدل ساختاری-تفسیری موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر مستأجران چگونه است؟ ۲- وضعیت خوشه‌بندی مدل‌یابی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر مستأجران چگونه است؟

محمدی و همکاران (۱۳۹۷)، در مقاله‌ای به بررسی و ارزیابی برنامه‌های سیاست‌گذاری اجتماعی حوزه مسکن و تأثیر آن بر شکل‌گیری ناهنجاری‌های اجتماعی (مطالعه موردی مسکن مهر پرنده) پرداخته‌اند. نتایج به‌دست‌آمده بیانگر این واقعیت است که ناهنجاری‌های اجتماعی در بین ساکنان مسکن مهر نتیجه عدم دسترسی به مؤلفه‌های نظارتی و کنترل، تجانس فرهنگی، سرمایه اجتماعی، فراغتی و تفریحی، حس تعلق خاطر، ارتباطی و تعاملات اجتماعی، دسترسی به کار و اشتغال و سرانه‌های فرهنگی است که تا حد زیادی در محدوده مورد مطالعه رعایت نشده و خود را این‌چنین نشان داده است.

برادران و همکاران (۱۳۹۷)، در مقاله‌ای به ارزیابی نقش دولت و سیاست‌گذاری در حوزه مسکن برای کشور ایران پس از انقلاب اسلامی پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که سیاست‌های توسعه مسکن در ایران پس از انقلاب، تأثیرات

خود را از گفتمان انقلاب در دوره جنگ تحمیلی، گفتمان تدبیر اقتصادی و گفتمان عدالت‌خواهی به ترتیب با برنامه‌های انتقال مسکن از پایین، چیرگی نظریه تعدیل ساختاری تأثیر گرفته از شرایط جهانی در دوره سازندگی، در اولویت قرار دادن به بازار و بخش مدنی در دوره اصلاحات، پاسخ به تقاضا برای مسکن به‌ویژه در بین اقشار ضعیف و کم‌درآمد با طرح مسکن مهر و اصلاح رویه طرح مسکن مهر با تأکید بر مسکن اجتماعی، آزادسازی بازار مسکن و ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای موردتوجه بوده است.

جعفری و پورجوهری (۱۴۰۱)، در مقاله‌ای به واکاوی چالش‌های آتی پیشروی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن در شهر جدید پردیس پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که تمامی شاخص‌های موردنظر به‌عنوان مسائل حد، ضعف‌های حساس و چالش‌های آسیب‌زا در آینده مطرح هستند و بر اساس پردازش‌های مبتنی بر روابط میان متغیرها، معیار کالبدی با اهمیت ۰/۲۶۸، معیار اقتصادی با اهمیت ۰/۲۶۲، معیار اجتماعی با اهمیت ۰/۲۴۸ و معیار مدیریت با اهمیت ۰/۲۰۵ برحسب ترتیب، پرچالش‌ترین مؤلفه‌های آتی در سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی برای شهر جدید پردیس هستند.

زیاری و فلاحت پیشه (۱۴۰۱)، در مقاله‌ای به بررسی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری (با تأکید بر سیاست اقدام ملی تولید و عرضه مسکن) پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که برنامه‌ریزی مسکن زمانی به نتیجه آرمانی دست می‌یابد که بتواند بعدها، نیازها و فضای سکونتی را با شرایط اقتصادی و اجتماعی و روند دگرگونی‌های جامعه در راستای ایجاد هرچه بهتر سکونت برای افراد جامعه و با اولویت گروه‌های کم‌درآمد هماهنگ سازد.

اودویی<sup>۱</sup> و ریکینن<sup>۲</sup> (۲۰۲۳)، در مقاله‌ای به بررسی برنامه‌های مسکن: واکاوی برنامه‌های مسکن عمومی برای افراد کم‌درآمد در نیجریه پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در راستای تقویت توسعه مسکن، مقرون‌به‌صرفه هستند. این موضوع‌های استراتژیک عبارت‌اند از: بودجه، طرح‌ها، دولت‌ها، اجرا، توسعه، زمین و روستایی. یافته‌ها حاکی از آن است که وجود مضامین راهبردی سیاست مسکن به معنای توسعه مسکن ارزان‌قیمت و مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن برای افراد کم‌درآمد نیست، اگرچه فعال‌سازی و اجرای مؤثر مضامین راهبردی توسعه مسکن ارزان‌قیمت را ارتقا می‌دهد.

آلوز<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۲۳)، در مقاله‌ای به استراتژی مسکن محلی: تحلیل اهمیت و اجرا در شهرداری ماچیکو، مادیرا پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن با مشارکت بازیگران محلی و اجتماعی برای اطمینان از برآورده شدن مؤثر نیازها و خواسته‌های محلی، توسعه داده شوند. این شامل ایجاد کمیته‌های مسکن اجتماعی، تضمین شفافیت و مشارکت مردمی در تصمیم‌گیری‌های مربوط به مسکن و مشاوره با ساکنان و سازمان‌های محلی است. پیشینه پژوهش‌های انجام‌گرفته درباره سیاست‌گذاری مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد قوام‌بخش و بیانگر این فرضیه است که تاکنون پژوهش‌هایی در زمینه مدل‌سازی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر مستأجران به روش‌های پژوهش در عملیات نرم صورت نگرفته است.

برآورده کردن نیازهای شهروندان در محیط‌های شهری به‌ویژه مسکن جزء اولین وظایف مدیران دولتی و شهری است تا به نیازهای اولیه انسانی و اجتماعی شهروندان به بهترین شکل ممکن جواب داده شود. چون تصمیمات نادرست در زمینه رفع موانع و مشکلات شهری به آهستگی کارکرد توسعه شهری را از بین می‌برد. باین‌حال پژوهش حاضر در پاره‌ای از زمینه‌ها نوآور بوده و یا نخستین گام در راه تکمیل مطالعات به شمار می‌رود. موضوعاتی چون مسکن کم‌درآمدها و مسکن

1 Odoyi

2 Riekkinen

3 Alves

اجتماعی، مالیات‌ها در بخش مسکن، کیفیت مسکن، حاشیه‌نشینی و مسکن، با این دقت و تفصیل پیشینه‌ای ندارند. تهیه الگوهای کوتاه‌مدت و میان‌مدت برای پیگیری تحولات بازار مسکن، و یافتن اثرات تغییر در متغیرهای سیاستی بر بخش مسکن، که به‌گونه‌ای در سال‌های قبل مورد مطالعه قرار گرفته بودند، روزآمد و به‌هنگام شده و گسترش یافته‌اند.

## مبانی نظری

مقوله مسکن گسترده و پیچیده است و شاید نتوان تعریف واحد و یکسانی از آن ارائه کرد. مسکن در قالب یک مکان فیزیکی و به‌عنوان سرپناه و نیز از اساسی‌ترین نیازهای انسان به شمار می‌رود. این سرپناه برخی از نیازهای ابتدایی فرد یا خانواده مانند خواب، خوراک، استراحت، حفاظت از سرما و گرما و تأمین حداقل شرایط مقابله با طبیعت را فراهم می‌کند. از سال‌های پایانی قرن بیستم در خیلی از کشورهای آسیب‌پذیر اقتصادی، در مورد مسائل شهری، گروه‌های زیر عنوان اقتصاد نئولیبرال در هسته مرکزی مسکن و سیاست‌های شهری قرار گرفتند (جعفری و پورجوهری، ۱۴۰۱: ۹۳). دولت‌ها از ابزارهای بسیار متنوعی برای تنظیم بازار مسکن بهره می‌برند. ابزارهای سیاست مسکن، می‌توانند به‌عنوان جذب‌کننده محدودکننده و چند نوع دیگر طبقه‌بندی شوند (Figari et al., 2017: 527). به‌گونه معمول، سیاست‌های جذب‌کننده مسکن به دو شکل است: الف) کمک به ساخت مسکن و ب) کمک به مستأجران برای تأمین هزینه مسکن. اقدام‌های محدودکننده شامل کنترل اجاره، حفاظت از مستأجران در برابر تخلیه و سهمیه‌بندی مسکن است (Kholodilin et al., 2018: 269).

هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن تأمین نیازهای فضایی فعالیت‌های انسانی به‌منظور وضعیت مطلوب‌تر سکونت با توجه به محدودیت‌های منابع و امکانات است (فرقانی و همکاران، ۱۳۷۳: ۸۷).

دولت‌ها با سیاست‌گذاری در حوزه‌های گوناگون و با هدف بسترسازی اثربخشی باز مسکن با مشارکت و سرمایه‌گذاری مناسب بخش خصوصی، فعالیت می‌کنند (جعفری و پورجوهری، ۱۴۰۱: ۹۳). سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد در کشورهای در حال توسعه قابل توجه است. تا ابتدای دهه ۱۹۷۰، برنامه‌های مسکن در این کشورها شامل اقدام‌هایی بودند که توسط دولت حمایت می‌شدند و هدف آن‌ها طراحی، ساخت و فروش خانه‌ها با استفاده از وام‌هایی با نرخ سود یارانه‌ای بود، اما این سیاست‌ها عموماً به مقیاس محدودی اجرا می‌شدند و برای خانوارها قابل استطاعت نبودند یا به‌گونه کامل توجه به نیازهای آن‌ها نمی‌کردند. همچنین، این سیاست‌ها اغلب ناکارآمد بودند (Mayo, 2020). سیاست مسکن در کشورهای در حال توسعه طی سه تا چهار دهه گذشته تغییرات چشمگیری داشته است. به‌گونه‌ای که در دهه ۱۹۹۰ و ۲۰۰۰ رویکرد توانمندسازی در دستور کار قرار گرفت. آن‌چنان‌که (Daniel & Hunt, 2014: 205) استدلال می‌کنند، تصور می‌شد که یک رویکرد توانمندسازی در چارچوب نئولیبرالیسم راه‌حل شکست برنامه‌های مسکن گذشته است از این‌رو، دولت‌ها بر پنج عنصر خاص از بازارهای یعنی زمین، امور مالی، زیرساخت‌ها، ساخت صنعت و مصالح ساختمانی (Arku, 2020: 81) متمرکز شدند، اما آنچه در عمل دیده می‌شود افزایش روبه‌رشد نیاز مسکن است.

## سیاست مسکن اقشار کم‌درآمد در ایران (۱۳۶۸-۱۴۰۰)

تقسیم برنامه‌ریزی مسکن در ایران به دو دوره قبل از انقلاب اسلامی و بعد از انقلاب اسلامی انجام می‌گردد. دوره نخست تا سال ۱۳۴۵ بود و دوره دوم از سال ۱۳۶۸ شروع می‌شود. این پژوهش سیاست‌های مسکن و به‌ویژه اقشار کم‌درآمد در پس از انقلاب اسلامی (۱۳۶۸-۱۴۰۰) را بررسی می‌کند. پس از انقلاب اسلامی، مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد



به علت اهمیتی ویژه که در فرایند توسعه دارد، همواره مورد توجه بوده است. از این رو، در دوره‌های گوناگون سیاست‌های گوناگونی نیز تدوین شده است.

۱. سیاست‌های طرف عرضه (۱۳۶۸-۱۳۷۲): به دلیل وجود رکود در بخش مسکن در این زمان، مجموعه‌ای از سیاست‌های مرتبط با تقویت سمت عرضه مسکن اتخاذ شد (Meshkini & Zarghamfard, 2020)، ولی به دلیل تقابل با سیاست‌های تعدیل و تثبیت اقتصادی، نتوانست رکود موجود در بخش مسکن را از بین ببرد. به‌طور کلی سیاست‌های طرف عرضه در دستور کار قرار گرفته است و خرده سیاست‌های آن مربوط به بازسازی می‌باشد (Zarghamfard, 2018). دولت برای بازسازی سراسری مجبور به عرضه مصالح به قیمت آزاد بود. از سوی دیگر، برای ساخت خانه‌های جدید دولت می‌بایست زمین‌هایی مناسب در نظر می‌گرفت. در نتیجه دولت با قیمت‌های گوناگون در هر منطقه اقدام به واگذاری زمین کرد. روانه شدن سرمایه‌ها به بخش زمین موجب افزایش سریع قیمت آن شد. در پی پیامدهای ناشی از جنگ ایران و عراق، مسکن اقشار کم‌درآمد در این دوره مغفول مانده است و هیچ‌گونه اقدامی در این خصوص انجام نشده است.

۲. سیاست پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی (۱۳۷۸-۱۳۷۴): برنامه‌های آزادسازی اقتصادی و رشد مبتنی بر بازار به‌عنوان محور اصلی سیاست‌گذاری‌ها مطرح شد (عبدی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۱). دولت سیاست مسکن حمایتی و اجتماعی را برای خانه‌دار کردن اقشار کم‌درآمد در دستور کار قرار داد و مقرر شد خود متقاضیان نیز در فرایند ساخت‌وساز مشارکت فعال داشته باشند. در این دوره در سیاست‌گذاری‌های زمین تأکید زیادی بر سازوکار بازار به عمل آمد به‌گونه‌ای که دولت می‌بایست زمین را به قیمت بازار به فروش می‌رساند و یا سهم عرضه خود را کاهش می‌داد. تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر، نوسازی بافت‌های فرسوده، تشویق انبوه‌سازی جز اهداف اصلی بخش مسکن بود (Meshkini & Zarghamfard, 2020). همچنین، شیوه تأمین مسکن از راه تعاونی‌ها دنبال شد، اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که توفیق درخور توجهی حاصل نشده است.

۳. سیاست تنظیم بازار مسکن (۱۳۷۹-۱۳۸۳): به‌منظور جذب هر چه بیش‌تر سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی و استفاده از فناوری‌های مطلوب، برای سرمایه‌گذاری‌های کلان و انبوه‌سازی حاشیه امنیت ایجاد شد. از سازندگان واحدهای مسکونی کوچک حمایت شد و از به وجود آمدن صنوف و مؤسسات در راستای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، آسیب‌پذیر و روستاییان پشتیبانی شد (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۸). از سوی دیگر، هماهنگ کردن سیاست‌های مالیاتی و اعطای یارانه با شرایط عرضه و تقاضای مسکن از راهبردهای اساسی بود. در بخش مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن نقش دولت کاهش یافت و نهادهای محلی تقویت شد (Performance report of the fourth year of the third development program, 2004)، اما پس از مدت کوتاهی دولت دوباره قدرت را به دست گرفت و امروزه نهادهای محلی تقریباً هیچ‌گونه نقشی در بخش مسکن ندارند.

۴. سیاست مسکن مهر و افزایش تولید کمی (۱۳۸۴-۱۳۸۸): در این دوره بر روی مسئله نوسازی و بهسازی به‌شدت تأکید شد. یکی از محوری‌ترین سیاست‌های بخش مسکن احیای بافت فرسوده و نامناسب شهری و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی بود، اما مدیریت زمین شهری نادیده گرفته شد و همین امر سبب افزایش قیمت زمین شد که در نهایت، افزایش قیمت مسکن را منجر شد (عبدی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۴) و تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد دشوار شد. در این میان باید تدابیری اتخاذ می‌شد تا بتوان با پایین آوردن قیمت زمین امکان تهیه مسکن برای اقشار کم‌درآمد را مهیا ساخت. با توجه

به این مسائل دولت در پی آن شد تا رویکرد نوینی به نام مسکن مهر (زمین‌های ۹۹ ساله) را برای تأمین اقشار کم‌درآمد پی‌ریزی کند. در این رویکرد زمین به‌صورت انبوه عرضه می‌شود و به مدت ۹۹ سال اجاره داده می‌شود.

۵. تهیه طرح جامع مسکن و ادامه سیاست مسکن مهر (۱۳۹۰-۱۳۹۴): ایجاد مسکن سالم، امن و در حد توانایی مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد و هم‌چنین، عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی در دستور کار قرار گرفت. از سوی دیگر، طرح جامع مسکن نیز به‌منظور تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد (شجری، ۱۳۸۸: ۲۱) تهیه شد، اما آنچه در عمل دیده می‌شود رکود تاریخی بخش مسکن در این بازه زمانی است. مسکن مهر همچنان در حال تولید بود، اما از نظر کیفی به‌هیچ‌وجه نتوانست نظر ساکنان خود را جلب کند. مسکن مهر به دلیل اجرای نادرست آن و استفاده از منابع بانک مرکزی، تبعات تورمی درخور توجهی داشت. از سوی دیگر، به علت مکان‌یابی نادرست شهرک‌ها هنوز پس از گذشت چندین سال، بخشی از واحدهای مسکن مهر، متقاضی ندارند زیرا افزون بر دور بودن از شهرهای اصلی، هنوز از خدمات زیربنایی مانند آب، برق، گاز، مدرسه، کلانتری و درمانگاه و ... برخوردار نیستند.

۶. مسکن اجتماعی (۱۳۹۴-۱۳۹۹): رییس‌جمهور روحانی با هدف تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد بدون آن‌که این قشر را از بدنه جامعه جدا کند، طرح مسکن اجتماعی را مطرح کرد. این پیشنهاد بر سه اصل (۱) نهادسازی و فراهم کردن سیاست پایدار، (۲) به‌کارگیری پتانسیل‌های نهادهای مردمی، خیران و بخش خصوصی در ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد، (۳) کمینه کردن دخالت دولت در ساخت مسکن و تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در دو قالب مسکن حمایتی و مسکن اجتماعی پابرجاست و تفاوت اصلی این سیاست با سایر سیاست‌ها این است که مسکن اجتماعی باید در داخل شهر و محدوده بافت‌های فرسوده ساخته شود. سال ۱۴۰۰ انتخابات ریاست جمهوری است و رییس‌جمهور روحانی پس از هشت سال از قدرت کنار می‌رود، اما تاکنون هیچ‌گونه گزارش مشخصی از مقدار پیشرفت مسکن اجتماعی ارائه نشده است. باید گفت سیاست مسکن اجتماعی فقط یک شعار انتخاباتی بود و در عمل اجرا نگردید تا گروه‌های کم‌درآمد همچنان در جستجوی مسکن باشند.

#### ۷. نهضت ملی مسکن (۱۴۰۰-ادامه دارد)

طرح نهضت ملی مسکن که از مهرماه ۱۴۰۰ و به دنبال تصویب قانون جهش تولید و تأمین مسکن در دستور کار قرار گرفته است. بر این اساس، دولت مکلف است نیاز سالانه مسکن کشور را بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی با استناد به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی ایجاد کند و به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام کند که به‌طور میانگین در ۴ سال نخست، دست‌کم هر سال یک‌میلیون واحد مسکونی برای واجدین شرایط تهیه و عرضه کند، ولی هنوز به‌طور ویژه گزارشی از این سیاست ارائه نشده است.

#### جدول ۱. سیاست‌ها و محورهای مسکن اقشار کم‌درآمد

سیاست‌گذاری	محورهای اصلی	خروجی
سیاست‌های طرف عرضه	بازسازی سراسری	به دنبال تبعات ناشی از جنگ ایران و عراق، مسکن اقشار کم‌درآمد در این دوره مغفول مانده است و هیچ‌گونه اقدامی در این خصوص انجام نشده است
سیاست انبوه‌سازی و کوچک‌سازی	سیاست‌های آزادسازی اقتصادی و رشد مبتنی بر بازار و تأمین مسکن از راه تعاونی‌ها	توفیق درخور توجهی حاصل نشده است.
سیاست تنظیم بازار مسکن	همه‌نگ کردن سیاست‌های مالیاتی و اعطای یارانه با شرایط عرضه و تقاضای مسکن	در بخش مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن نقش دولت کاهش یافت و نهادهای محلی تقویت گردید
سیاست مسکن مهر	احیای بافت فرسوده و نامناسب شهری و نوسازی و بهسازی.	رویکرد زمین به‌صورت انبوه عرضه می‌شود و به مدت ۹۹ سال اجاره داده می‌شود

تهیه طرح جامع مسکن و ادامه سیاست مسکن مهر	دیگر طرح جامع مسکن نیز به منظور تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد.
مسکن اجتماعی	نهادسازی و به وجود آوردن سیاست پایدار، استفاده از پتانسیل‌های نهادهای مردمی، خیران و بخش خصوصی در ساخت مسکن اقشار ضعیف (از لحاظ اقتصادی)، به حداقل رساندن دخالت دولت در ساخت مسکن و تأمین مسکن اقشار ضعیف جامعه در دو قالب مسکن حمایتی و مسکن اجتماعی استوار است.
نهیض ملی مسکن	در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالانه به طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور باید تأمین شود.

روی هم‌رفته، چشمگیرترین نارسائی‌ها در برنامه‌ریزی برای مسکن اقشار ضعیف (کم‌درآمد) در ایران، مشخص نبودن سیاست‌ها و برنامه‌هاست. مدت‌زمان زیادی است که هدف اصلی در سیاست‌های مرتبط با بخش مسکن، تأمین مسکن فقرا و اقشار کم‌درآمد عنوان شده، اما ابزارهای به کار گرفته شده در خدمت تحقق این امر قرار ندارد. به بیان دیگر، نخست، شناسایی گروه‌های هدف به درستی انجام نشده است؛ دوم اینکه ابزارهای بکار رفته متناسب با هدف نیستند و سوم اینکه در مرحله اجرا بازدهی لازم وجود ندارد.

### روش پژوهش

هدف این پژوهش، مدل یابی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر اقشار کم درآمد و طراحی ارتباطات این عوامل است. روش انجام پژوهش در این مقاله به صورت توصیفی-تحلیلی و از نظر نتایج کاربردی است. به منظور شناسایی چالش‌های مؤثر، از روش تحلیل محتوا استفاده شد. در بخش مدل‌سازی ساختاری تفسیری، از نظرات خبره دانشگاهی صاحب‌نظر در حوزه مسکن و روش دلفی استفاده شده است. در این پژوهش ابزار گردآوری داده‌ها به صورت پرسش‌نامه دوبه‌دویی می‌باشد و برای ارزشیابی و هم‌چنین، روایی پرسش‌نامه و یا هر ابزار ارزشیابی، از معیار روایی صوری استفاده شده است. مدل‌سازی تفسیری-ساختاری یک روش سیستماتیک و ساختاریافته برای برقراری رابطه و فهم روابط میان عناصر یک سیستم پیچیده است که در سال ۱۹۷۴ توسط وارفیلد معرفی شد (آتش‌سوز و همکاران، ۱۳۹۵: ۴۴). مدل‌سازی ساختاری تفسیری (ISM) پروسه‌ای متعامل است که در آن، مجموعه‌ای از عناصر گوناگون و مرتبط با همدیگر در یک مدل سیستم گونه جامع ساختار بندی می‌شوند (آذر و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۵۷-۲۸۶). این مدل اجراء و روابط درهم‌تنیده شده یک سیستم را بررسی می‌کند؛ به بیان دیگر، وسیله‌ای که با آن، گروه می‌تواند بر پیچیدگی بین عناصر فائق آید (آذر و بیات، ۱۳۸۷: ۸).

روش‌های دلفی و مدل‌سازی ساختاری-تفسیری بیانگر آن هستند که اطلاعات از کارشناسان و خبرگان دریافت و تجزیه و تحلیل شوند. برای انتخاب تیم دلفی و تیم ISM، چون هدف تعمیم نتایج نیست، از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. معیارهای انتخاب خبرگان، تجربه عملی، تسلط نظری، دسترسی و تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش است. نکته قابل توجه در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌های گوناگون در پژوهش است. تعداد خبرگان شرکت‌کننده در ISM مقالات بررسی شده معمولاً بین ۱۴ تا ۲۰ نفر انتخاب شده است (علی‌اکبری و اکبری، ۱۳۹۶: ۱۱). با توجه به معیارهای بالا، در نهایت، تعداد ۱۸ نفر از کارشناسان و خبرگان دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی، برای شرکت و همکاری در فرآیند پژوهش انتخاب شده است. با استفاده از روش تحلیل محتوایی، چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی

مسکن در ایران با تأکید بر اقشار کم درآمد شناسایی شده و برای تفسیر روابط بین آن ابعاد و شاخص‌ها، مدل‌سازی ساختاری تفسیری (ISM) انجام شده است زیرا این مدل، یک روش استقرار مطلوب برای شناسایی و تحلیل روابط بین ابعاد و شاخص‌هاست. روایی محتوایی پرسش‌نامه در این پژوهش به حد و مقداری اشاره دارد که یک ابزار منعکس‌کننده محتوای مشخص موردنظر باشد. بر اساس روش لاوشه، برای ایجاد روایی محتوایی در پرسش‌نامه ابتدا با مرور ادبیات در حوزه مورد مطالعه، دامنه محتوا و آیتم‌های ساخت پرسش‌نامه تدوین می‌شود، سپس از اعضای پانل محتوا خواسته می‌شود با انتخاب یکی از سه گزینه «ضروری»، «مفید اما نه ضروری» یا «غیر لازم»، به مقدار مناسب بودن هر آیتم پاسخ دهند. بر این اساس، با کمک رابطه یک نسبت روایی محتوایی محاسبه شده و با توجه به سطح موردنیاز برای معناداری آماری ( $p < 0.05$ ) حداقل  $CVR = 0.75$  برای هر مرحله برای پذیرش آن مرحله به دست می‌آید (جعفری مهرآبادی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶۸۶). برای نمونه نسبت روایی محتوایی برای شهر کرج برابر  $0.8$  می‌باشد به صورت زیر محاسبه شده است. به بیان روشن‌تر یعنی

رابطه ۱:

$$CVR = \frac{N_e - \frac{N}{2}}{\frac{N}{2}} = \frac{19 - \frac{20}{2}}{\frac{20}{2}} = 0.8$$

$N_e$  = تعداد اعضای که پاسخ ضروری داد،  $N$  = تعداد کل اعضای پانل

برای سنجش پایایی پرسش‌نامه ISM از روش آزمون مجدد استفاده شده است. بر این اساس، پرسش‌نامه یادشده دوباره به ۴ نفر از خبرگان و متخصصان که دسترسی مجدد به آن‌ها امکان‌پذیر بود، ارسال شد. در نهایت، مجموع همبستگی پاسخ‌های اعلام شده از طرف خبرگان برای هر دو مرحله  $0.78$  محاسبه شد. این شاخص مؤید آن است که پرسش‌نامه دارای پایایی قابل قبولی می‌باشد.

جدول ۲. کارشناسان و خبرگان شرکت‌کننده در پژوهش

تخصص	تعداد	درصد
مستولین شهری با تخصص ارشد و دکتری (فرماندار، روسای ادارات راه و شهرسازی، بنیاد مسکن)	۵	۲۷/۷
معماری و عمران	۷	۳۸/۹
اعضای علمی دانشگاه‌ها (برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی)	۶	۳۳/۴

## یافته‌ها

### شناسایی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران

در این پژوهش پس از شناسایی مهم‌ترین چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای مستأجران، این موانع با استفاده از رویکرد ISM سطح‌بندی شدند. در مرحله نخست چالش‌های نهایی نشأت گرفته از موضوع مورد مطالعه با مطالعه ادبیات نظری استخراج شدند. این عوامل مؤثر پس از بررسی و تأیید توسط خبرگان در جدول (۳) آمده است.

جدول ۳. موانع شناسایی شده سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران

ردیف	موانع
c1	ساخت مسکن استیجاری دولتی و عمومی در مناطق گوناگون شهری
c2	اصلاح رابطه حقوقی موجر-مستأجر بر مبنای ثبات بخشی به زندگی استیجاری خصوصی

c3	ضعف در اجرای قانون کنترل اجاره‌بها
c4	بازبینی جامع در فرایند تهیه طرح‌های شهری
c5	بازبینی جامع در نظام اعطای یارانه‌های مسکن با هدف گسترش مسکن استطاعت پذیر
c6	بازنگری ضعیف در رویکردها و سیاست‌های مشوق تخریب و نوسازی
c7	اصلاح نظام مالیاتی با هدف گسترش عدالت در حوزه دارایی‌های مسکونی
c8	اعمال سقف قیمتی پلکانی برای افزایش اجاره‌بها و ودیعه مسکن
c9	باز تنظیم قوانین مالیاتی درآمد از محل اجاره‌بها و خانه‌های خالی
c10	اعطای حق تمدید قرارداد به مستأجران ساکن
c11	نبود قانون ممنوعیت تخلیه مستأجران مگر با دلایل موجه و با ضمانت اجرایی مناسب
c12	اعطای حمایت‌های اضطراری از مستأجران در فرایند صدور حکم تخلیه
c13	تعریف و تبیین مصادیق آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اخلال در سکونت
c14	جرم انگاری آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اجبار در جابجایی
c15	فقدان دسترسی به وکیل مضاعدتی برای مستأجران در معرض تخلیه اجباری

منبع: مرکز پژوهش مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۲ و مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۲

### ماتریس خود تعاملی ساختاری (SSIM)

پس از شناسایی مهم‌ترین چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای مستأجران، این موانع در ماتریس خود تعاملی ساختاری (SSIM) وارد شد. مدل‌سازی ساختاری تفسیری پیشنهاد می‌کند که از نظرات خبرگان بر اساس روش‌های گوناگون مدیریتی از جمله توفان فکری<sup>۱</sup>، گروه اسمی<sup>۲</sup> و غیره در توسعه روابط محتوایی میان موانع استفاده شود. بنابراین، این ماتریس با استفاده از چهار حالت روابط مفهومی تشکیل و توسط خبرگان تکمیل شده است. داده‌های به‌دست‌آمده بر اساس مدل‌سازی ساختاری تفسیری جمع‌بندی شده و ماتریس خود تعاملی ساختاری نهایی تشکیل شده است. علائم و حالت‌های مورد استفاده در این رابطه مفهومی عبارت‌اند از:

جدول ۴. ماتریس خود تعاملی شناسایی مهم‌ترین چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران

	C15	C14	C13	C12	C11	C10	C9	C8	C7	C6	C5	C4	C3	C2	C1	j I
C1	O	O	V	V	V	O	O	X	X	X	X	A	V	V	-	
C2	V	V	V	V	X	V	A	V	X	O	V	A	A	-		
C3	V	V	V	V	V	V	V	V	A	O	X	A	-			
C4	O	O	O	O	O	V	O	O	O	V	X	-				
C5	O	O	V	V	V	V	O	V	O	X	-					
C6	O	O	O	O	V	O	O	O	X	-						
C7	O	O	V	O	V	O	X	V	-							
C8	O	O	V	X	X	X	A	-								
C9	V	O	V	X	O	X	-									
C10	A	X	X	X	X	-										
C11	X	V	V	X	-											
C12	A	X	O	-												
C13	A	V	-													
C14	A	-														
C15	-															

1Structural Self – Interaction Matrix

2Brain storming

3Nominal Group

ماتریس دسترسی اولیه<sup>۱</sup>

ماتریس دسترسی اولیه از تبدیل ماتریس خود تعاملی ساختاری به یک ماتریس دو ارزشی (صفر - یک) حاصل شده است. برای استخراج ماتریس دسترسی، باید در هر سطر عدد یک را جایگزین علامت‌های  $V;X$  و عدد صفر را جایگزین علامت‌های  $A$  و  $O$  و در ماتریس دسترسی اولیه شود، پس از تبدیل تمام سطرها، نتیجه حاصله ماتریس دسترسی اولیه نامیده می‌شود. سپس روابط ثانویه بین بعد / شاخص‌ها کنترل شده است. رابطه ثانویه به‌گونه‌ای است که اگر بعد  $J$  منجر به بعد  $I$  شود و بعد  $K$  منجر به بعد  $J$  شود، پس بعد  $J$  منجر به بعد  $K$  خواهد شد (جدول ۵).

جدول ۵. ماتریس دسترسی اولیه

	C15	C14	C13	C12	C11	C10	C9	C8	C7	C6	C5	C4	C3	C2	C1	j	I
0	0	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	1	1	-	0	C1	
1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	-	0	C2		
1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	-	1	0	C3	
0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	-	1	1	1	1	C4	
0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	-	1	1	0	1	C5		
0	0	0	0	1	0	0	0	1	-	1	0	0	0	1	C6		
0	0	1	0	1	0	1	1	-	1	0	0	1	1	1	C7		
0	0	1	1	1	1	0	-	0	0	0	0	1	0	1	C8		
1	0	1	1	0	1	-	1	1	0	0	0	1	1	0	C9		
0	1	1	1	1	-	1	1	0	0	0	1	0	0	0	C10		
1	1	1	1	-	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	C11		
0	1	0	-	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	C12		
0	1	-	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C13		
0	-	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C14		
-	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	C15		

ماتریس دسترسی نهایی<sup>۲</sup>

پس از تشکیل ماتریس دسترسی اولیه چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای مستأجران با دخیل کردن انتقال‌پذیری در روابط متغیرها، ماتریس دسترسی نهایی تشکیل می‌شود تا ماتریس دسترسی اولیه سازگار شود. بدین صورت که اگر  $(i,j)$  با هم در ارتباط باشند و نیز  $(j,k)$  با هم رابطه داشته باشند؛ آنگاه  $(i,k)$  با هم در ارتباط هستند. در این مرحله، تمامی روابط ثانویه بین متغیرها، بررسی می‌شود و ماتریس دسترسی نهایی مطابق جدول (۶) به‌دست‌آمده است. در این ماتریس قدرت نفوذ هر متغیر عبارت است از تعداد نهایی متغیرهایی (شامل خودش) که می‌تواند در ایجاد آن‌ها نقش داشته باشد. مقدار وابستگی عبارت است از تعداد نهایی متغیرهایی که موجب ایجاد متغیر یادشده می‌شوند.

جدول ۷. ماتریس دسترسی نهایی

قدرت نفوذ	C15	C14	C13	C12	C11	C10	C9	C8	C7	C6	C5	C4	C3	C2	C1	j	I
9	0	0	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	1	1	-	C1	
9	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	-	0	C2	
10	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	-	1	0	C3	
6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	-	1	1	1	C4	
9	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	-	1	1	0	1	C5	
4	0	0	0	0	1	0	0	0	1	-	1	0	0	0	1	C6	

1Initial reachability matrix.

2Final Reachability Matrix

8	0	0	1	0	1	0	1	1	-	1	0	0	1	1	1	C7
6	0	0	1	1	1	1	0	-	0	0	0	0	1	0	1	C8
8	1	0	1	1	0	1	-	1	1	0	0	0	1	1	0	C9
7	0	1	1	1	1	-	1	1	0	0	0	1	0	0	0	C10
7	1	1	1	1	-	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	C11
5	0	1	0	-	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	C12
2	0	1	-	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C13
2	0	-	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C14
5	-	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C15
	4	7	10	10	10	11	4	9	4	4	5	2	6	6	5	مقدار
																وابستگی

در جدول (۷)، توانایی نفوذ (قدرت نفوذی که هریک از عوامل بر دیگر عوامل می‌گذارد) ۱۵ عامل آلودگی شناسایی شده است. نتایج بیانگر این می‌باشد که چالش ضعف در اجرای قانون کنترل اجاره‌بها با مقدار قدرت نفوذ ۱۰ بیش‌ترین تأثیر و عدم تعریف و تبیین مصادیق آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اخلال در سکونت و عدم جرم‌انگاری آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اجبار در جابه‌جایی با مقدار قدرت نفوذ ۲ کم‌ترین تأثیر را در بین موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای مستأجران دارند.

#### سطح‌بندی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران

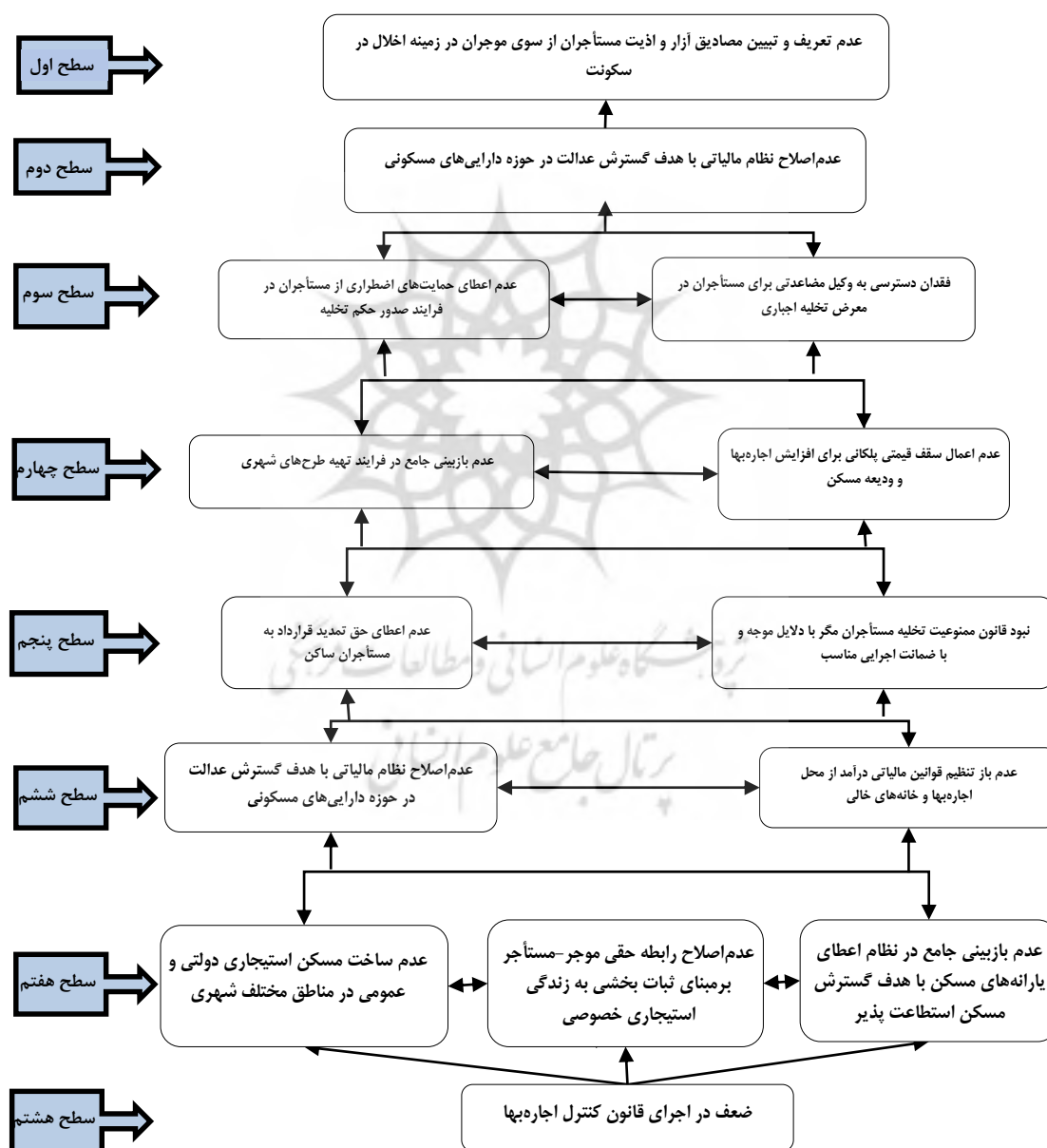
در این مرحله از پژوهش پس از ماتریس مقدار دسترسی نهایی به ابعاد و سطوح گوناگون دسته‌بندی می‌شود. برای تعیین سطح متغیرها در مدل نهایی، به ازای هر کدام از آن‌ها، سه مجموعه خروجی، ورودی و مشترک تشکیل می‌شود. در نخستین جدول شاخص یا متغیرهای که اشتراک مجموعه خروجی و ورودی آن یکی است، در فرآیند سلسله‌مراتب به‌عنوان مجموعه مشترک بشمار می‌روند، به‌گونه‌ای که این موانع در ایجاد هیچ متغیر دیگری مؤثر نیستند. پس از شناسایی بالاترین سطح، آن متغیرها از فهرست سایر موانع کنار گذاشته می‌شود. این تکرارها تا مشخص شدن سطح همه متغیرها، ادامه می‌یابد. نتایج حاکی از آن است که تأثیرگذارترین چالش سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای مستأجران ضعف در اجرای قانون کنترل اجاره‌بهاست که بیش‌ترین قدرت نفوذ را داشته و همانند سنگ زیربنای مدل عمل می‌کند و برای کنترل و کاهش موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای جامعه مستأجران باید در وهله نخست روی آن تأکید شود (جدول ۸).

جدول ۸. سطح‌بندی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران

عوامل	مجموعه خروجی	مجموعه ورودی	مجموعه مشترک	سطح
C1	۱۳، ۱۲، ۱۱، ۸، ۷، ۶، ۵، ۳، ۲	۸، ۷، ۶، ۵، ۴	۸، ۷، ۶، ۵	هفتم
C2	۱۵، ۱۴، ۱۳، ۱۲، ۱۱، ۱۰، ۸، ۷، ۵	۹، ۸، ۷، ۴، ۳، ۱	۸، ۷	هفتم
C3	۱۵، ۱۴، ۱۳، ۱۲، ۱۱، ۱۰، ۹، ۸، ۵، ۲	۹، ۸، ۷، ۵، ۴، ۱	۹، ۸	هشتم
C4	۱۰، ۶، ۵، ۳، ۲، ۱	۱۰، ۵	۱۰، ۵	چهارم
C5	۱۳، ۱۲، ۱۱، ۱۰، ۸، ۶، ۴، ۳، ۱	۶، ۴، ۳، ۲، ۱	۶، ۴، ۳، ۱	هفتم
C6	۱۱، ۷، ۵، ۱	۵، ۴، ۱	۵، ۱	دوم
C7	۱۳، ۱۱، ۹، ۸، ۶، ۳، ۲، ۱	۹، ۶، ۲، ۱	۹، ۶، ۲، ۱	ششم
C8	۱۳، ۱۲، ۱۱، ۱۰، ۳، ۱	۱۲، ۱۱، ۱۰، ۹، ۷، ۵، ۳، ۲، ۱	۱۲، ۱۱، ۱۰، ۳، ۱	چهارم
C9	۱۵، ۱۳، ۱۲، ۱۰، ۸، ۷، ۳، ۲	۱۲، ۱۰، ۷، ۳	۱۲، ۱۰، ۷، ۳	ششم
C10	۱۴، ۱۳، ۱۲، ۱۱، ۹، ۸، ۱۰	۱۵، ۱۴، ۱۳، ۱۲، ۱۱، ۹، ۸، ۴، ۳، ۲	۱۳، ۱۴، ۱۲، ۱۱، ۹، ۸	پنجم
C11	۱۵، ۱۴، ۱۳، ۱۲، ۱۰، ۸، ۲	۱۵، ۱۳، ۱۰، ۸، ۷، ۶، ۵، ۳، ۲، ۱	۱۵، ۱۳، ۱۰، ۸، ۲	پنجم

C12	۱۴،۱۱،۱۰،۹،۸	۱۵،۱۴،۱۱،۱۰،۹،۸،۵،۳،۲،۱	۱۴،۱۱،۱۰،۹،۸
C13	اول	۱۵،۱۱،۱۰،۹،۸،۷،۶،۵،۳،۲،۱	۱۴،۱۰
C14	اول	۱۵،۱۳،۱۲،۱۱،۱۰،۳،۲	۱۲،۱۰
C15	سوم	۱۱	۱۵،۱۴،۱۳،۱۲،۱۱،۱۰

همان‌گونه که در جدول (۸) ملاحظه می‌شود، موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای جامعه مستأجران، به شش سطح طبقه‌بندی شده‌اند. در گراف ISM روابط متقابل و تأثیرگذاری بین معیارها و ارتباط معیارهای سطوح گوناگون به‌خوبی نمایان است که موجب درک بهتر فضای تصمیم‌گیری می‌شود. ناگفته نماند تمامی این موانع یادشده از مهم‌ترین موانع کلیدی سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای جامعه مستأجران‌اند، ولی موانع که در سطح بالای مدل‌سازی ساختاری تفسیری قرار گرفته‌اند، از تأثیرپذیری بیشتری برخوردارند. (شکل ۱).



شکل ۱. مدل ساختاری تفسیری موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران



۱۵																
۱۴	موانع مستقل												موانع پیوندی			
۱۳																
۱۲																
۱۱																
۱۰													c3			
۹					c6 c1,c5 c2											
۸					c7,c9											
۷					c9				c11				c11 c10			
۶	c4															
۵					c15								c12			
۴					c8											
۳																
۲									c14				c13			
۱	موانع خودمختار												موانع وابسته			
	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	

شکل ۲. موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر اقشار کم درآمد (مستأجران)

## بحث

آنچه ذکر شد نشانگر تعیین سطح متغیرها در سیاست‌گذاری مسکن اجتماعی در ایران است، به صورتی که داده‌های ورودی، خروجی و مشترک تشکیل گردیده که در فرایند سلسله‌مراتبی به‌عنوان مجموعه مشترک به‌حساب می‌آیند و در راستای توسعه بهبود وضعیت مسکن اجتماعی شرایط گوناگون مدنظر قرار گرفته که به‌شرط به‌کارگیری نظاممند و ساختاری آن‌ها می‌توان به نتایج مطلوبی دست یافت. در این پژوهش ابتدا موانع سیاست‌گذاری مسکن اجتماعی در ایران با استفاده از تکنیک دلفی از خبرگان و کارشناسان نظرسنجی شده و سپس در مورد شناسایی چالش‌ها و ارزیابی موارد ذکر شده نظرخواهی صورت گرفت. همچنین روایی محتوای پرسشنامه در این پژوهش به حدی اشاره دارد که یک ابزار منعکس‌کننده محتوایی مشخص موردنظر باشد. اثرات و یافته‌های این پژوهش با یافته‌های محمدی و همکاران (۱۳۹۷)، روستایی و شری زاده (۱۳۹۹)، زیاری و فلاحی پیشه (۱۴۰۱) هم‌خوانی دارد. موانع شناسایی شده به‌انحای گوناگون نه‌تنها بسترساز بحران مسکن برای جامعه اقشار کم درآمد گردیده بلکه باعث دشواری‌های حل‌وفصل نشده برای گروه‌های کم درآمد شده است. بنابراین لازمه رفع موانع مسکن اجتماعی در ایران داشتن نگاهی کل‌نگر و توجه به سیاست‌های جامع مبتنی بر رویکردهای حمایتی است تا از این طریق زمینه لازم برای دستیابی موفقیت‌آمیز برنامه‌ریزی در حوزه مسکن اجتماعی فراهم آید.

## نتیجه‌گیری

یافته‌های حاصل از تحلیل موانع سیاست‌گذاری مسکن اجتماعی در ایران نشان می‌دهد که حل‌وفصل بحران مسکن کشور مستلزم تمهید تدابیر تحول‌آفرین و عدالت محور بنیادینی است که زمینه را برای مسئولیت‌پذیری دوباره دولت‌ها در زمینه استیفای حقوق مصرحه اصل سی‌ویکم قانونی اساسی فراهم سازد. مسئولیت‌پذیری دوباره دولت‌ها هم معطوف به بازبینی اقدام‌های جاری دولت کنونی و دولت‌های آتی در چارچوب طرح‌های ملی تأمین مسکن و هم مربوط به بازبینی

نقش‌آفرینی دولت در زمینه بسترسازی برای اقدام‌های شهرداری‌های کشور است. به بیان دیگر، هم وجه ایجابی اقدام‌های دولت و هم سلبی آن نیازمند بازبینی جامعه‌نگران‌های است تا دولت بتواند به اهداف ادعایی دولت جامعه عمل بپوشاند. این بازنگری پیش و بیش از هر چیز مستلزم شناسایی بسترسازان و پیش‌رانان اصلی بحران مسکن است. اصلی‌ترین مسئله نظام مسکن کشور «عقب‌نشینی دولت از تأمین همه‌شمول، فراگیر و عدالت‌محور» است که به‌رغم نقش‌آفرینی دولت در طرح‌های ملی تأمین مسکن، در کل نظام مسکن کشور روی داده است.

موانع شناسایی‌شده به انحای گوناگون نه‌تنها بسترساز بحران مسکن برای جامعه مستأجران هستند بلکه باعث دشواری‌های حل‌وفصل نشده جدید برای گروه‌های کم درآمد شده است. مادامی که مسائل پیش‌گفته و پیامدهای اجتماعی آن‌ها منجر به چرخش‌های تحول‌آفرین سیاستی نشود، نه‌تنها گامی در راستای حل‌وفصل بحران مسکن برداشته نمی‌شود بلکه به‌صورت مستمر و روزافزون بر شدت بحران مسکن برای گروه‌های کم درآمد افزوده است، هم به این دلیل که دولت با عقب‌نشینی از تأمین فراگیر و همه‌شمول و عدالت‌محور مسکن برای این گروه زمینه را برای بحران‌هایی تشدید شونده مانند نابرابری در ثروت و گسترش فقر چندبعدی شهری نیز فراهم آورده است. در این راستا، این پژوهش با هدف مدلیابی موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر اقشار مستأجران انجام گرفت. این پژوهش بینش و شناختی نوین از ماهیت سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر اقشار مستأجران را ارائه کرده است که موجب تشخیص اولویت‌های اقدام در فضای تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری می‌شود. در این پژوهش، موانع مؤثر بر سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران با تأکید بر اقشار مستأجران به روش تحلیل محتوا و با تکیه بر آرای خبرگان دانشگاهی صاحب‌نظر در حوزه مسکن و مراکز پژوهشی استخراج شده است. سپس برای تعیین ارتباطات موانع، آرای خبرگان با ابزار پرسش‌نامه دوبه‌دویی، گردآوری و درنهایت، به روش مدل‌سازی ساختاری-تفسیری طراحی شد. نتایج این پژوهش نشان داد که چالش ضعف در اجرای قانون کنترل اجاره‌بها با مقدار قدرت نفوذ ۱۰ بیش‌ترین تأثیر و عدم تعریف و تبیین مصادیق آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اخلال در سکونت و عدم جرم‌انگاری آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اجبار در جابه‌جایی با مقدار قدرت نفوذ ۲ کم‌ترین تأثیر را در بین موانع سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در ایران برای اقشار کم درآمد دارند.

- ساخت مسکن استیجاری دولتی و عمومی در مناطق گوناگون شهری با هدف همه‌شمولی،
- اجرای قانون کنترل اجاره‌بها و اصلاح رابطه حقوقی موجر- مستأجر بر مبنای ثبات‌بخشی به زندگی استیجاری و احیای حقوق مستأجران در بخش مسکن استیجاری خصوصی،
- بازبینی جامع در فرایند تهیه طرح‌های شهری (از جامع و تفصیلی گرفته تا بازآفرینی شهری) از منظر حذف تبعیض مسکونی ساختاری و فرایندهای منجر به اعیان‌نشین‌سازی، جداسازی، طرد و جابه‌جایی اجباری ساکنان محلات شهری به‌ویژه مستأجران،
- بازبینی جامع در نظام اعطای یارانه‌های مسکن با هدف گسترش مسکن استطاعت‌پذیر برای مسکن اولی‌ها و مستأجران،
- تعیین سقف قیمتی پلکانی برای افزایش اجاره‌بها و ودیعه مسکن (برای مثال، با توجه به عمر ساختمان‌ها، به‌عنوان معیاری سهل‌الوصول، به این معنا که ساختمان‌های با عمر بیش‌تر امکان افزایش قیمت کم‌تری داشته باشند).
- اعطای حق تمدید قرار داد به مستأجران ساکن و با تنظیم قوانین مالیاتی مربوط به درآمد از محل اجاره‌بها و خانه‌های خالی با هدف استفاده بهینه از موجودی مسکن،

- ممنوعیت تخلیه مستأجران مگر با دلیل موجه (با تأکید و حساسیت ویژه نسبت به مصادیق دلایل موجه و صحت‌سنجی آن دلایل) و با ضمانت اجرای مناسب و اعطای برخی ملاحظات و حمایت‌های اضطراری از مستأجران در فرایند صدور حکم تخلیه؛ با تأکید بر خانوارهای آسیب‌پذیر، از جمله خانوارهای دارای عضو معلول، زن سرپرست خانوار، سرپرست معلول، خانوارهای در آستانه فرزند آوری، خانوار دارای عضو بالای ۶۵ سال،

- جرم انگاری آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اجبار در جابه‌جایی و ارائه حمایت‌های قانونی متناظر برای مستأجران،

- امکان دسترسی به وکیل مضاعدتی برای مستأجران در معرض تخلیه اجباری.

### حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

### سه‌م نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

### تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

### تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

### منابع

- آتش‌سوز، علی؛ فیضی کزازی، ابوالفضل و الفت، لیا. (۱۳۹۵). مدل‌سازی تفسیری- ساختاری ریسک‌های زنجیره تأمین صنعت پتروشیمی. فصلنامه مطالعات مدیریت صنعتی، ۴ (۴۱)، ۶۳-۳۹.
- آذر، عادل و بیات، کریم. (۱۳۸۷). طراحی مدل فرآیند محوری کسب‌وکار با رویکرد مدل‌سازی ساختاری تفسیری (ISM). نشریه مدیریت فناوری اطلاعات، ۱ (۱)، ۱۸-۳.
- آذر، عادل؛ خسروانی، پروانه و جلالی، رضا. (۱۳۹۲). تحقیق در عملیات نرم رویکردهای ساختاردهی. چاپ اول، تهران: سازمان مدیریت صنعتی،
- برادران، مراد؛ غفاری، غلامرضا؛ ربیعی، علی و زاهدی مازندرانی، محمدجواد. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۰ (۳۸)، ۱۷۹-۲۱۸.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدرموسوی، میرستار، عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱). تحلیل بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. مطالعات شهری، ۳ (۳)، ۳۴-۴۳.
- جعفری مهرآبادی، مریم؛ اکبری، مجید؛ عطایی، فرزانه و رازقی چمازکتی، فرزانه. (۱۳۹۶). مدل‌یابی ساختاری - تفسیری عوامل مؤثر بر توسعه گردشگری غذا (نمونه موردی: شهر رشت). مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۲ (۳)، ۶۸۱-۶۹۸.
- حسینقلی‌زاده، علی؛ جلوخانی نیارکی، محمدرضا؛ ارگانی، میثم و حسینی، علی. (۱۴۰۰). تحلیل کیفیت زندگی شهری با تأکید بر رویکردهای روش‌شناسی تطبیقی مکانی مطالعه موردی منطقه ۶ تهران. مجله شهر پایدار، ۴ (۴)، ۳۵-۵۲.

- حیدری، محمدتقی؛ رحمانی، مریم؛ طهماسبی مقدم، حسین و محرمی، سعید. (۱۴۰۱). تحلیلی بر پایداری زیست‌محیطی و بازتولید کیفیت فضای شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان). *انسان و محیط‌زیست*، ۳(۲۰)، ۱۷-۳۶.
- روستایی، شهریور و شری زاده، عادل. (۱۳۹۹). آینده‌نگاری برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد سناریونویسی (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۸(۴)، ۸۳۳-۸۵۹.
- زیاری، کرامت اله و فلاحی پیشه، مریم. (۱۴۰۱). مروری بر سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری (با تأکید بر سیاست اقدام ملی تولید و عرضه مسکن). *معمار شهر*، ۱(۱)، ۳۰-۴۶.
- شجری، پرستو. (۱۳۸۸). برنامه پنجم توسعه بازار سرمایه، بخش نفت، مالیات‌ها، کشاورزی و مسکن. *تازه‌های اقتصاد*، ۷(۱۲۶)، ۱۵-۲۵.
- عبدی، محمدعلی؛ مهدی زادگان، سیما و کردی، فرزانه. (۱۳۹۶). شش دهه برنامه‌ریزی مسکن در ایران (۱۳۲۷ - ۱۳۸۷). تهران: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی.
- علی‌اکبری، اسماعیل و اکبری، مجید. (۱۳۹۶). مدل‌سازی ساختاری تفسیری عوامل مؤثر بر زیست پذیری کلان‌شهر تهران. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۱(۱)، ۱-۳۱.
- لطفی بزازان، سروش؛ صارمی، حمیدرضا و بغدادی، آرش. (۱۴۰۲). شناسایی عوامل پیشران در آینده‌پژوهی نظام برنامه‌ریزی مسکن ایران مطالعه موردی: شهر تهران. *مجله شهر پایدار*، ۶(۱)، ۱۰۵-۱۲۱.
- محمدی، فریبرز؛ پروین، ستار و رستگار، یاسر. (۱۳۹۷). چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی حوزه مسکن و تأثیر آن بر شکل‌گیری ناهنجاری‌های اجتماعی (مطالعه موردی مسکن مهر پزند). *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۹(۳۶)، ۱۴۲-۱۷۵.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال شهرستان کرج.
- مرکز پژوهش مجلس شورای اسلامی. (۱۴۰۲). چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن شهری در ایران، دفتر مطالعات اجتماعی.
- جعفری، شاهین و پورجوهری، امیرحسین. (۱۴۰۱). واکاوی چالش‌های آتی پیشروی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهر جدید پردیس). *فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده*، ۳(۴)، ۸۹-۱۰۸.

## References

- Abdi, M. A., Mahdizadegan, S., & Kurdi, F. (2016). *Six Decades of Housing Planning in Iran (1327-1387)*. Tehran: Road, Housing and Urban Development Research Center.
- Ali Akbari, I., & Akbari, M. (2016). Interpretive structural modeling of factors affecting the livability of Tehran metropolis. *Space Planning and Planning*, 21 (1), 1-31. [In Persian]
- Alves, R., Lousada, S., Cabezas, J., & Gómez, JMN. (2023). Local Housing Strategy: Analysis of Importance and Implementation in Machico Municipality, Madeira. *Land*, 12(9), 1778.
- Arku, G. (2020). Housing Policy in Developing Countries. *International Encyclopedia of Human Geography*, 79-82.
- Atashsooz, A., Feizi, K., Kazazi, A., & Olfat, L. (2016). Interpretive Structural Modeling of Petrochemical Industry Supply Chain Risks. *Industrial Management Studies*, 14(41), 39-73.
- Azar, A., & Bayat, K.. (2009). Designing a model for "business process-orientation" using interpretive structural modeling approach (ism). *Journal of information technology management*, 1(1), 3-18. [In Persian]
- Azar, A., Khosravani, P., & Jalali, R. (2013) *Research In Soft Operations Of Structuring Approaches*. Tehran: Industrial Management Organization. [In Persian].
- baradaran, M., ghaffari, G., Rabiee, A., & z, M. (2019). Government and Housing Policy Making in Iran after the Islamic Revolution. *Social Development & Welfare Planning*, 10(38), 179-218. doi: 10.22054/qjssd.2019.10346 [In Persian]
- Daniel, M. M., & Hunt, R. J. (2014). Changing housing policies and housing provision in Jos, Nigeria. *Habitat International*, 42, 203-213.
- Doling, J., Vandenberg, P & Tolentino, J. (2013). *Housing and Housing Finance—A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction*. Asian Development Bank.

- Eerola, E., & Saarimaa, T. (2018). Delivering affordable housing and neighborhood quality: A comparison of place- and tenant-based programs. *J. Hous. Econ*, 42, 44–54.
- Figari, F., Alari, P., H, S., P, T., G, V., & Zantomio, F. (2017). Removing Homeownership Bias in Taxation: The Distributional Effects of Including Net Imputed Rent in Taxable Income. *Fiscal Studies*, 38 (4), 525–537.
- Ghaedrahmati, S., & Zarghamfard, M. (2020). "Housing policy and demographic changes: the case of Iran". *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. E. (2005). Why have housing prices gone up?. *American Economic Review*, 95(2), 329-333.
- Hansson, A.G. (2019). Inclusionary Housing Policies in Gothenburg, Sweden, and Stuttgart, Germany: The importance of Norms and Institutions. *Nord. J. Surv. Real Estate Res*, 14, 7–28.
- Heydari, M. T., Rahmani, M., Tahmasebi oghaddam, H., & Rahmani, M. (2022). An Analysis of Environmental Sustainability and Quality of Urban Space Reproduction (Case Study: Zanjan City). *Human & Environment*, (3)17-36. [In Persian]
- Hosingholizade, A., Jelokhani-Niaraki, M., Argany, M., & Hosseini, A. (2022). Analysis of urban quality of life in neighborhoods areas with emphasis on comparative methodological approaches; The case study on district 6 of Tehran. *Journal of Sustainable city*, 4(4), 35-52. doi: 10.22034/jsc.2021.280352.1445. [In Persian]
- Iommi, .. ()))) )ehe aar get fff icienyy lrobl ll in Itll y's Housing loli yy. The Case of Tuscyny. *Housing Studies*, 26(1), 41–67.
- Iran Statistics Center. (2015). the results of the population and housing census of Karaj city. <https://amar.org.ir/statistical-information> [In Persian]
- Islamic Council Research Center. (1402), Urban housing policy challenges in Iran, Social Studies Office.
- Jafari MehrAbadi, M., Akbari, M., Ataei, F., & Razeghi, F. (2017). Interpretive Structural Modeling (ISM) of Factors Affecting Food Tourism Development (Case Study: Rasht City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 3, 681-698. [In Persian]
- Jafari, Sh., & Pourjohari, A. (2021). analyzing the future challenges of advancing Mehr housing policies and the national housing action plan (case study: Shahr Jadid Pardis). *Future Cities Vision Quarterly*, 3 (4), 108-89. [In Persian]
- Kholodilin, K. A. (2017). Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany. *Urban Research & Practice*, 10(3), 267-328.
- Leishman, C., & Watkins, C. (2015). The impact of housing policies on housing supply in Scotland: a review of the evidence. *Fraser of Allander Institute Economic Commentary*, 39(3), 53-64.
- Lotfi Bazazan, S., Sarmi, H. R., & baghdadi, A. (2023). Identifying Driving Factors in the Future Research of Iran's Housing Planning System the Case Study of Tehran. *Journal of Sustainable city*, 6(4), 105-121. doi: 10.22034/jsc.2023.403067.1713 [In Persian]
- Malpezzi, S. (2003). Housing prices, externalities, and regulation in US metropolitan areas. *Journal of Housing Economics*, 12(4), 296-318.
- Mayo, S. (1999). *Subsidies in housing*. Washington, DC: Inter-American Development Bank.
- Meshkini, A., & Zarghamfard, M. (2020). *Urban housing planning: Glance at Iran*. Tehran: Samt press. [In Persian]
- mohammadi, F., & Rastegar, Y. (2018). Challenges of Social Policy in the Field of Housing and it's Effect on the Formation of Social Anomalies (Case Study on Prand Mehr Housing). *Social Development & Welfare Planning*, 9(36), 142-175. doi: 10.22054/qjsd.2018.9599. [In Persian]
- Odoyi, EJ., & Riekkinen, K. (2022). Housing Policy: An Analysis of Public Housing Policy Strategies for Low-Income Earners in Nigeria. *Sustainability*, 14(4), 2258.
- Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2020). *Housing Policy in Australia: A Case for System Reform*. Singapore, Palgrave Macmillan.
- Performance report of the fourth year of the third development program. (2004). [In Persian].

- Pourmohammadi, M., Sadr Mousavi, M., & Abedini, A. (2011). an analysis of the government's housing supply policies with an emphasis on economic. social and cultural development programs. *Urban Studies*, (3), 34-43. [In Persian]
- Radzimski, A. (2014). Subsidized mortgage loans and housing affordability in Poland. *GeoJournal*, 79, 467-494.
- Rostuei, S., & Sherizadeh, A. (2020). foresight housing planning low-income groups with approach scenario writing (Case Study:metropolis Tabriz). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 8(4), 833-859. doi: 10.22059/jurbangeo.2020.293363.1201 [In Persian]
- Saegert, S., & Winkel, G. (2012). *Housing*. In K. Kempf-Leonard (Ed.), *Encyclopedia of Social Measurement* (Vol. 2, pp. 79-87). Academic Press.
- Sard, B., & Lubell, J. (2018). *US Rental Housing Crisis: The Affordable Housing Challenge*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Shajari, S. (2008), the fifth capital market development plan, oil sector, taxes, agriculture and housing. *Economic News*, 7(126), 15-25. [In Persian]
- United Nations Human Settlements Programme. (2017). *World Cities Report 2016: Urbanization and Development - Emerging Futures*. United Nations Human Settlements Programme.
- Ziyari, K. E., & Falahat Pishch, M. (2021), a review of housing policies for low-income urban groups (with an emphasis on the national action policy of housing production and supply). *City Architect*, 1(1), 30-46. [In Persian]

