



Hakim Sabzevari University

Arid Regions Geographic Studies

Homepage: jargs.hsu.ac.ir

P- ISSN: 2228-7167

E- ISSN: 2981-1910



Analysis and Evaluation of the Executive Policies of the Government in Providing Affordable Housing with Emphasis on Informal Settlements in Mashhad

Farzaneh Razzaghian¹✉

Department of Urban and regional sustainable development, Academic center for education, culture and research Khorasan Razavi, Mashhad, Iran. Razzaghian@jdm.ac.ir

Article Information

Research Paper

Vol: 15
No: 58
P: 129-147
Received: 2024-01-28
Revised: 2024-05-14
Accepted: 2024-05-16
Published: 2025-02-01

Keywords:

- Low-income groups
- Housing planning
- Government policies
- Affordable housing
- Mashhad

Cite this Article:

Razzaghian, Farzaneh. (2025). Analysis and Evaluation of the Executive Policies of the Government in Providing Affordable Housing with Emphasis on Informal Settlements in Mashhad. *Journal of Arid Regions Geographic Studies* 15(58): 129-147.
doi: 10.22034/jargs.2024.440393.1089

Publisher: Hakim Sabzevari University

© The Author(s)



[10.22034/jargs.2024.440393.1089](https://doi.org/10.22034/jargs.2024.440393.1089)

Abstract

Aim: To investigate the government's executive policies regarding housing for low-income groups and analyze their efficiency. The study also seeks to provide appropriate strategies for providing affordable housing in the informal settlements of Mashhad metropolis.

Material & Method: This research is a practical and descriptive-analytical method. Documentary and library methods, field visits, expert interviews, and questionnaire completion with a Likert scale have been used. At first, the position of affordable housing in macro policies was explained. The existing gaps and the degree of success of the policies were evaluated through interviews with experts and analyzed in SPSS during about five decades and six national development programs. The investigated indicators examined the effectiveness of each plan in four physical, economic, social, institutional-management dimensions and 26 indicators.

Finding: The status of projects in Mashhad city is different in terms of different indicators. In physical indicators, the urban regeneration plan is ranked first; in economic indicators, the Mehr housing plan; in social indicators, the plan for organizing and empowering informal settlements; and in institutional-management indicators, the urban regeneration plan is ranked first. The average total score among the five reviewed plans is related to the urban regeneration plan.

Conclusion: The investigations show that the executive policies of the government in Mashhad city could not achieve their desired goal and their efficiency was evaluated at an average level. Also, weakness in the executive systems of the province is known as one of the most important reasons for the failure of projects.

Innovation: The innovative aspects of the research can be mentioned in the review of the government's action criteria plans for about 5 decades in various dimensions and the comprehensiveness of investigating the housing supply situation from different dimensions and providing strategies to improve the housing supply situation.

Extended Abstract

1- Introduction

Low-income housing refers to housing built or supported through government programs or in different ways to support urban low-income groups. The country's economic, social, and cultural development programs, which we have seen since the late 60s, have seen six five-year programs in the field of providing housing for low-income groups; different policies have been the criteria for the implementation of the government's programs, the most important of which are the New Cities Plan, the plan for organizing and empowering informal settlements, the Mehr Housing Plan, Renovation and improvement plan of worn-out textures, urban regeneration plan.

Examining the housing situation in the informal settlements of Mashhad shows that despite the existence of laws and executive programs in the field of providing housing for low-income groups, what has happened in reality shows the disorderly condition of housing in the areas of informal settlements. Therefore, this research aims to investigate the executive policies of the government in providing affordable housing, as well as the degree of success of the executive policies of the government in providing affordable housing in Mashhad, and by using the descriptive-analytical method, seeks to answer this basic question. Basically, to what extent have the executive policies of the government in providing affordable housing in the city of Mashhad been implemented, and what were the most important factors in the success or failure of the plans? In the end, the final result of the work is the presentation of optimal strategies for producing and supplying affordable housing in the informal settlements of Mashhad.

2- Materials and methods

In terms of the purpose, the current research is an analytical study, and the descriptive-analytical method has been used to determine the role of government policies in providing housing in the informal settlements of Mashhad. The studied area is Mashhad city, with 13 districts and an area of 35147 hectares, and its population is over 3057679 people. The basis of collecting information and data is the documentary and library method, field visits, interviews with experts, and completing a questionnaire with a Likert scale. The required information was collected from domestic and foreign data, scientific sources (books, articles, websites), reports, and policies of action criteria in providing housing for the low-income sections of the society from the first to the sixth development plan of the country. In this research, semi-structured interviews were conducted with 21 experts and specialists based on the purposeful sampling method to evaluate further and specify the important indicators and criteria for the research. Samples were from three departments of university professors, municipalities, and urban regeneration organizations and were analyzed using thematic analysis. In the following, using the results of the interviews, the investigated indicators were refined, and the research questionnaires were completed by the same group of experts (21 people). In order to validate the results and ensure the validity of the questionnaires, the Delphi method was used.

3- Discussion and results

The study demonstrated that the housing policy has resulted in unchecked capitalism and concentrated capital accumulation over the past decade. Moreover, on the other hand, it has led to the de-citizenship of the majority of society and the exclusion of the poor and marginalized. The housing policy during the recent period was not based on the basic identification of the target groups based on the amount of income and economic status of the household. However, it was based on social strata, so it reproduced social and economic inequality under different patterns. The analysis of governments' housing policies shows that despite the formulation of numerous policies and programs in the field of housing and the subordination of policy-making to the macro-government approach in the implementation field. In other words, the executive output was not subject to the ideological approach of the governments, and all the investigated governments did not perform well in providing housing for low-income groups. The delay in the implementation of the approved housing policies, on the one hand, as well as the haste in unnecessarily waiting for the solution of all housing problems from an approved policy, on the other hand, led to the preparation of consecutive and low-yield documents during the program years. On the other hand, there is not much difference between government policies in low-income housing. As long as macroeconomic indicators are not considered, the affordable housing situation will worsen.

4- Conclusion

Finally, in order to improve the housing situation of low-income groups in informal settlements of Mashhad, the following strategies can be taken into consideration:

1. Compilation of housing policies for low-income groups based on upstream and downstream development policies for the city of Mashhad
2. The commitment of the government and implementing organizations to implement housing programs for low-income groups
3. Preventing deviation of the formulated policies in the middle of the process and the ability to continue the programs
4. Development of incentive laws in participation and renovation in poor areas
5. Continuous monitoring of the implementation of housing supply programs by the municipality
6. Encouraging mass builders to build small, standard and low-cost units
7. Allocation of funds and credit necessary for the implementation of the plans and programs of the government
8. Attracting private sector capital in dense and developing areas
9. Paying attention to policies to empower the poor and weaken the grounds for reproducing residential poverty
10. Proper targeting of low-income groups in government executive programs

5. Acknowledgment & Funding

The author is thankful to all interview participants for supporting this research. This work was supported by the Academic center for Education, culture and Research in Khorasan Razavi Province.

6. Conflict of Interest

The authors declare that they have no known competing financial interests or personal relationships that could have appeared to influence the work reported in this paper. The authors declare no conflict of interest.



مطالعات جغرافیایی مناطق خشک

تحلیل و ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت با

تأکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد

فرزانه رزاقیان 

گروه توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، جهاد دانشگاهی خراسان رضوی، مشهد، ایران. Razzaghian@jdm.ac.ir

چکیده

هدف: این تحقیق با هدف بررسی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و تحلیل میزان کارایی و اثربخشی این سیاست‌ها، به دنبال ارائه راهبردهای مناسب در تأمین مسکن قابل استطاعت در سکونتگاه‌های غیررسمی کلانشهر مشهد است.

روش و داده: پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و برای انجام آن از روش توصیفی - تحلیلی استفاده گردیده است. مبنای روش گردآوری اطلاعات و داده‌ها، روش اسنادی و کتابخانه‌ای، بازدید میدانی، مصاحبه با کارشناسان خبره و تکمیل پرسشنامه با طیف لیکرت است. در ابتدا سعی گردید تا به تبیین جایگاه مسکن قابل استطاعت در سیاست‌های کلان پرداخته شود و سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد بررسی گردد، در ادامه خلأهای موجود و میزان موفقیت سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد طی حدود پنج دهه و شش برنامه توسعه کشوری، از طریق مصاحبه با کارشناسان مورد ارزیابی قرار گرفت و در SPSS تحلیل گردید. شاخص‌های مورد بررسی میزان کارایی و اثرگذاری هریک از طرح‌ها را در چهار بعد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، نهادی - مدیریتی و ۲۶ شاخص مورد بررسی قرار داد.

یافته‌ها: نتایج این پژوهش نشان داد که وضعیت طرح‌ها در شهر مشهد در زمینه شاخص‌های مختلف متفاوت است. در شاخص‌های کالبدی طرح بازآفرینی شهری، در شاخص‌های اقتصادی طرح مسکن مهر، در شاخص‌های اجتماعی طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و در شاخص‌های نهادی - مدیریتی طرح بازآفرینی شهری در جایگاه اول قرار گرفته‌اند. میانگین امتیاز کل در بین پنج طرح بررسی شده مربوط به طرح بازآفرینی شهری است.

نتیجه‌گیری: بررسی‌های انجام شده در این تحقیق نشان می‌دهد که سیاست‌های اجرایی دولت در شهر مشهد نتوانسته به هدف مورد نظر خود دست یابد و کارآمدی آن‌ها حدوداً در حد متوسط ارزیابی شده است. همچنین ضعف در سیستم‌های اجرایی استان و شهرستان از مهم‌ترین دلایل عدم موفقیت طرح‌ها شناخته شده است.

نوآوری، کاربرد نتایج: از مهم‌ترین جنبه‌های نوآورانه و کاربردی تحقیق می‌توان به بررسی طرح‌های ملاک عمل دولت‌ها طی حدود ۵ دهه از ابعاد گوناگون اشاره کرد. جامع بودن بررسی وضعیت تأمین مسکن از بعدهای مختلف و ارائه راهبردهایی در جهت بهبود وضعیت تأمین مسکن، جنبه تازگی و نوآوری تحقیق حاضر است.

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره: ۱۵

دوره: ۵۸

صفحه: ۱۲۹-۱۴۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۰۸

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۳/۰۲/۲۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۲۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۱۱/۱۳

کلیدواژه‌ها:

- اقشار کم‌درآمد
- برنامه‌ریزی مسکن
- سیاست‌های دولت
- مسکن قابل استطاعت
- مشهد

نحوه ارجاع به این مقاله:

رزاقیان، فرزانه. (۱۴۰۳). تحلیل و ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد. *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۱۵(۵۸): ۱۲۹-۱۴۷.

doi: 10.22034/jargs.2024.440393.1089

ناشر: دانشگاه حکیم سبزواری



© نویسنده(گان).



10.22034/jargs.2024.440393.1089

۱- مقدمه

یکی از بخش‌های مهم اقتصادی کشور، مسکن است. بر اساس گزارشات ارائه شده توسط بانک جهانی، حدود چهل درصد سرمایه‌گذاری کشور به این بخش اختصاص دارد. سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن ۱۲ درصد ارزش افزوده و ۸ درصد تولید ناخالص داخلی را به خود اختصاص می‌دهند و ۱۱.۳ درصد شاغلان کشور در بخش مسکن حضور فعال دارند. نرخ بالای بیکاری، بهره‌وری اندک، قدرت خرید کم و نرخ بالای تورم در کشور از مهم‌ترین دلایل مشکلات اقتصادی کشور در بخش توسعه مسکن بوده که توسط بانک جهانی در سال ۲۰۲۲ اعلام شده است (UN-Habitat, 2022). بر اساس مطالعات صورت گرفته، نبود نظام فراگیر و شفاف در ارائه تسهیلات در بخش مسکن در کنار افزایش قابل توجه جمعیت جوان و نیاز شدید به مسکن در ایران از دیگر مشکلات این بخش در کشور است (Shakeri raves et al., 2010) و مهم‌ترین کاستی در برنامه‌ریزی‌های این بخش، نامشخص بودن هدف از برنامه‌های مسکن در کشور است. اگرچه که همواره هدف از سیاست‌گذاری در بخش مسکن، تأمین مسکن برای قشر ضعیف جامعه بیان می‌شود، اما راهکارها و سیاست‌های اجرایی در راستای تحقق هدف حاضر گام‌های لازم را برنمی‌دارند (Ebrahimi et al., 2012).

داشتن مسکن یا سرپناهی مناسب که امروزه در چارچوب حقوق شهروندی اجتماعی تعریف می‌شود، از جمله حقوق بنیادین شهروندان هر سرزمینی به شمار می‌رود. پرداختن به موضوع مسکن قابل استطاعت^۱ با هدف بهبودی زندگی خانواده‌های کم‌درآمد در دستور کار بسیاری از دولت‌ها قرار گرفته است (Adabre et al., 2020). مسکن قابل استطاعت معمولاً به مسکنی گفته می‌شود که برای خانواده‌های خاص واجد شرایط که درآمد آن‌ها برای دستیابی به "مسکن شایسته"^۲ در بازار کافی نیست، قابل دسترسی باشد (Friedman & Rosen, 2018). از سویی استطاعت‌پذیری مسکن یکی از مؤلفه‌های کلیدی است که به وسیله آن میزان ثبات اقتصادی و سطح توسعه کشور را اندازه‌گیری می‌نمایند و عمدتاً به معنای توانایی و دسترسی اقتصادی گروه‌های درآمدی پایین و متوسط جامعه به مسکن متناسب با نیاز است (Mirpanji et al., 2023).

مسکن اقشار کم‌درآمد، به مسکنی گفته می‌شود که از طریق برنامه‌های دولتی و یا به روش‌های مختلف برای حمایت از گروه‌های کم‌درآمد شهری ساخته می‌شود و یا مورد حمایت واقع می‌شود. این برنامه‌های دولتی می‌تواند به طرق مختلف، مسکن اقشار ضعیف را مورد توجه قرار دهد. از جمله این سیاست‌ها عبارتند از: تأمین زمین و خدمات، توانمندسازی، ارتقای کیفیت سکونت، اعطای کمک‌های مالی، نوسازی و بهسازی مراکز رو به زوال شهری و ... طبق تعریف آیین‌نامه اجرایی مصوب ۱۳۸۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مسکن گروه‌های کم‌درآمد به مسکنی گفته می‌شود که در قالب برنامه‌های اجاره به شرط تملیک، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، ساخته می‌شود. علاوه بر این مساکن ساخته شده توسط مسکن سازان خیر و مساکن ساخته شده از سوی نهادهای مختلف حمایتی که به قیمت تمام شده به گروه کم‌درآمد جامعه واگذار می‌شود نیز جزء این گونه مساکن هستند (Ebrahimi et al., 2012).

از سوی دیگر رشد نامتعارف قیمت مسکن به ویژه در کلانشهرها و بی‌توجهی مسئولین به این مهم، عواقب ناخوشایندی در ابعاد مختلف زندگی مردم دارد. مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته از روی آمارنامه‌های کشوری نشان می‌دهد که یک چهارم از درآمد خانواده‌های متوسط و پنجاه درصد درآمد خانواده‌های فقیر یا در مرز خط فقر، به تأمین هزینه‌های سرپناه اختصاص می‌یابد (Rahpo Construction Company of Sharistan, ۲۰۱۴ و ۷۰). لذا مهم‌ترین بخش برنامه‌های مسکن دولت، توجه به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد است (Ebrahimi et al., 2012).

برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور که از اواخر دهه ۶۰ تاکنون شاهد شش برنامه پنج ساله بوده‌ایم، در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، سیاست‌های متفاوتی را ملاک عمل برنامه‌های دولت وقت قرار داده‌اند. در همین راستا، برنامه اول به تراکم خانوار در واحد مسکونی و سرانه زیربنا تأکید داشت و لذا ساماندهی سکونتگاه غیررسمی مورد بی‌توجهی قرار گرفت. در برنامه دوم افزایش تراکم و بافت فرسوده در مرکز توجه سیاست‌های تأمین مسکن دولت وقت بود و لذا افزایش ساخت مسکن انفرادی از مشکلات این برنامه بود. گروه‌های کم‌درآمد جامعه در مرکز توجه برنامه‌های تأمین مسکن در برنامه سوم توسعه کشور بودند و لذا عدم ارتباط مناسب بین اهداف بخش خصوصی و دولتی از چالش‌های این برنامه ذکر شده است (Ganji, 2022). سیاست‌های مسکن

1. Affordable housing
2. Decent housing

دولت در برنامه چهارم توسعه به ساماندهی بافت فرسوده بر پایه طرح مسکن مهر پرداخت که نگاهی ویژه به عدالت اجتماعی داشت. در ادامه برنامه چهارم توسعه کشور، برنامه پنجم نیز طرح مسکن مهر را بر پایه الگوهای ایرانی - اسلامی و توسعه پایدار و ساماندهی بافت‌های فرسوده در سیاست‌های خود مدنظر قرار داد (Pourmohamadi, 2022) و در نهایت در برنامه ششم توسعه بر بازآفرینی شهری پایدار تأکید شد (Mirpanji et al., 2023). لذا دولت‌های مختلف در سال‌های پس از انقلاب سیاست‌های اجرایی گوناگونی را در جهت تأمین مسکن این قشر جامعه به اجرا درآورده‌اند که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: طرح شهرهای جدید، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، طرح مسکن مهر، طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، طرح بازآفرینی شهری.

شهر مشهد به عنوان دومین کلانشهر ایران، با دارا بودن ۸ پهنه و ۶۷ محله با حدود ۹۵۳۹۰۴ نفر جمعیت حاشیه‌نشین که در ۳۸۸۵ هکتار از مساحت شهر مشهد سکنی گزیده‌اند، رتبه اول کشور در این شاخص است (Population and housing census, 2016) و می‌توان گفت که از هر ۳ نفر مشهدی، یک نفر ساکن سکونتگاه‌های غیررسمی در این شهر است. بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد نشان می‌دهد که علی‌رغم وجود قوانین و برنامه‌های اجرایی در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، آنچه در واقعیت اتفاق افتاده است، نشان از وضعیت نابسامان مسکن در پهنه‌های سکونتگاه‌های غیررسمی دارد. بنابراین این تحقیق با هدف بررسی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت و همچنین میزان موفقیت سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت در شهر مشهد و با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به دنبال پاسخگویی به این سوال اساسی تحقیق است که اساساً سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت تا چه حدی در شهر مشهد اجرا شده است و مهم‌ترین عوامل در موفقیت یا عدم موفقیت طرح‌ها چه بوده است؟ در نهایت ارائه راهبردهای مطلوب در تولید و عرضه مسکن قابل استطاعت در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد، حاصل نهایی کار است. در ادامه، تحقیقات انجام گرفته داخلی و خارجی در زمینه تأمین مسکن قابل استطاعت برای اقشار کم‌درآمد مورد بررسی قرار گرفته است (جدول ۱).

جدول ۱. پیشینه تحقیق

ردیف	کتاب/مقاله/پژوهش	سال	نویسندگان	نتایج
۱	مقاله	۲۰۱۶	Jaiganesh et al.	در این مقاله به روش‌های ایجاد مسکن ارزان قیمت در جهت دستیابی اقشار کم‌درآمد به سرپناه مناسب و باکیفیت پرداخته شده است. تصور اشتباه بزرگی وجود دارد که مسکن ارزان قیمت با استفاده از مصالح ساختمانی ارزان قیمت و با کیفیت پایین ساخته می‌شود. واقعیت این است که مسکن کم‌هزینه با مدیریت صحیح منابع انجام می‌شود. کاهش هزینه ساخت با انتخاب مواد کارآمدتر یا با طراحی بهبود یافته به دست می‌آید. ساخت مسکن ارزان قیمت با استفاده از مصالح ساختمانی کم‌هزینه، دسترسی افراد گروه کم‌درآمد به ساختمان‌ها را افزایش می‌دهد.
۲	مقاله	۲۰۱۴	Ganiron et al.	در این پژوهش با مطالعه انجام شده بر روی فناوری پیش‌ساخته در یک خانه مدولار، مشاهده می‌شود که قطعات پیش‌ساخته به دلیل مواد و مصالح مصرفی و صرفه‌جویی‌های حاصل از مقیاس، تغییرات قابل توجهی در هزینه ساخت نسبت به روش‌های قدیمی دارند. لذا مدت زمان و هزینه ساخت بسیار کاهش می‌یابد.
۳	مقاله	۲۰۱۴	Gilbert	محقق در این پژوهش کشور کلمبیا و مسکن ساخته شده از سوی دولت برای خانوارهای فقیر با تعداد نمونه ۱۰۰ هزار خانوار را مورد بررسی قرار داده است. در این تحقیق علل موفقیت سیاست‌های اتخاذ شده بررسی گردید و میزان اثربخشی دخالت دولت در ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد مورد تحلیل و ارزیابی واقع شد.
۴	مقاله	۲۰۱۰	JiYu & Lee	تأثیر سیاست‌های دولتی و متغیرهای مربوط به حوزه اقتصاد کلان را بر بی‌ثباتی و ناکارایی بخش مسکن در کشور کره جنوبی بررسی نموده و چنین نتیجه‌گیری کرده‌اند که سیاست‌های دولتی، تأثیر قابل توجهی بر کارایی بخش مسکن ندارند، در حالی که متغیرهای حوزه اقتصاد کلان؛ نظیر ذخیره پولی، بازده اوراق قرضه شرکتی و تعداد مجوزهای ساخت وساز مسکن، تأثیر معناداری بر کارایی بخش مسکن داشته‌اند.
۵	مقاله	۲۰۱۰	Adams & Fuss	در این پژوهش گسترش شوک‌های اقتصاد کلان را در قیمت مسکن در ایالات متحده بررسی شده است. شوک‌های اقتصاد کلان مانند تغییرات غیرمترقبه در عرضه پول،

ردیف	کتاب/مقاله/پژوهش	سال	نویسندگان	نتایج
				تولید صنعتی، تغییر نرخ بهره بر روی قیمت‌های مسکن با یک تاخیز زمانی وابسته به سرعت گسترش مکانیزم تأثیر می‌گذارند. سرعت گسترش این مکانیزم از وجود چارچوب‌های اساسی مانند در دسترس بودن زمین، مقررات منطقه‌بندی و سرعت جریان‌های اجرایی متأثر می‌شود.
۶	مقاله	۱۴۰۰	مشکینی و همکاران	در این پژوهش شرط لازم استطاعت‌پذیری را پایداری می‌داند. یافته‌ها نشان می‌دهد که سه معیار اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت، تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن و بودجه کافی مهم‌ترین معیارها در تحقق مسکن قابل استطاعت است.
۷	مقاله	۱۳۹۸	شری زاده و همکاران	این تحقیق بر پایه روش آینده پژوهی به بررسی عوامل مؤثر در آینده نظام برنامه‌ریزی مسکن برای قشر کم‌درآمد جامعه در شهر تبریز انجام گرفته است. نتایج نشان می‌دهد که ۱۵ عامل کلیدی نقش بسیار مؤثری در برنامه‌ریزی مسکن داشته که توجه به این عوامل در آینده نظام برنامه‌ریزی مسکن می‌تواند کمک شایانی به بهبود وضعیت مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه کند.
۸	مقاله	۱۳۹۸	هزارجریبی و امامی غفاری	سیاست‌های مسکن در طول سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۳۹۲ با استفاده از داده‌های کیفی مورد مطالعه قرار گرفت. نتایج پژوهش نشان داد سیاست مسکن در بعد درون‌داد قانونی در بازه زمانی مورد بررسی تابعی از رویکرد دولت‌ها بوده است. اما از بعد برون‌داد اجرایی با وجود تفاوت در نوع سیاست‌گذاری مسکن در دولت‌های مختلف، نتایج و عملکرد سیاست‌گذاری در خصوص تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مشابه بوده است. این بدان معنی است که سوای اختلافات در برخی درون‌دادهای قانونی، سیاست‌های دولت‌های یادشده در حوزه مسکن خصوصاً از دولت سازندگی تاکنون نتوانستند از چنان سنجیدگی و کارایی لازم برخوردار باشند که کم‌درآمدها را به حق خود در زمینه تأمین مسکن مناسب برسانند.
۹	مقاله	۱۳۹۶	اسمعیل پور و همکاران	در این مقاله چهار کشور چین، مالزی، کره جنوبی و سنگاپور از حوزه جنوب شرق و شرق آسیا در زمینه سیاست‌های اجرایی دولت در مقوله مسکن بین سال‌های ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۱ بررسی گردید. نتایج نشان می‌دهد رشد سریع شهرنشینی باعث ایجاد مشکلات کمی و کیفی در زمینه مسکن گردیده و در نهایت افزایش قیمت مسکن در این کشورها از نتایج ناخشنود این پدیده است.
۱۰	مقاله	۱۳۹۴	پورمحمدی و همکاران	در این پژوهش به روش‌های گوناگون تأمین سرپناه در سایر کشورها از سوی دولت‌ها پرداخته شد و سپس برنامه‌های تأمین مسکن در ایران طی سال‌های پس از انقلاب مورد واکاوی قرار گرفت.

بررسی پیشینه تحقیق در دو بخش مطالعات خارجی و داخلی نشان داد که دولت نقش تعیین‌کننده‌ای در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد داشته و یکی از وظایف دولت‌ها نیز تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد تعریف شده است؛ اما رویکردهای برخورد در کشورهای مختلف متفاوت بوده و بسیاری نیز با مشکلات خاصی در زمینه‌های گوناگون برخورد داشته‌اند. با بررسی مطالعات پیشینه، می‌توان علل عدم تحقق طرح‌های مسکن اقشار کم‌درآمد را در چند گروه دسته‌بندی نمود و آنچه زمینه نوآوری و تازگی این تحقیق را بیان می‌دارد، در واقع همین بررسی طرح‌ها از ابعاد گوناگون است. ابعادی که شاید در برخی کشورها به بعضی از آن‌ها بیشتر و یا کمتر توجه شده باشد؛ لذا این مقاله پا را یک قدم فراتر نهاده و تمام ابعاد و شاخص‌ها را در گروه‌های مختلف شاخص‌ها دسته‌بندی نموده و طرح‌هایی که از سال‌های اولیه پس از انقلاب تاکنون و در حدود ۵ دهه در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در کشور و شهر مشهد به اجرا درآمده است را بررسی و آسیب‌شناسی نموده است.

۲- مواد و روش

۲-۱- منطقه مورد مطالعه

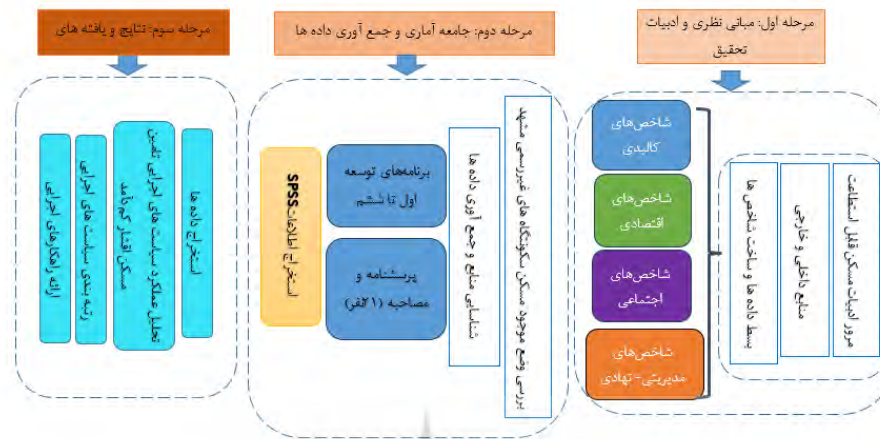
بر اساس نقشه‌های مصوب سکونتگاه‌های غیررسمی سال ۱۳۸۸، کلانشهر مشهد متشکل از ۸ پهنه و ۶۷ زیرپهنه سکونتگاه غیررسمی

ماخذ: شهرداری مشهد، ۱۳۹۸

پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی است که در زمره مطالعات تحلیلی قرار می‌گیرد و برای انجام آن از روش توصیفی - تحلیلی استفاده گردیده است که به دنبال تعیین نقش سیاست‌های دولت در تأمین مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد است. محدوده مورد مطالعه شهر مشهد با ۱۳ منطقه و مساحت ۳۵۱۴۷ هکتار و جمعیت آن بالغ بر ۳۰۵۷۶۷۹ نفر است (Mashhad municipality, 2016).

از آنجایی که در روش‌های کمی معمولاً حجم نمونه‌ای که اطلاعات باید از آن‌ها جمع‌آوری شود از طریق فرمول‌های ویژه‌ای به دست می‌آید، اما در روش تحقیق کیفی حجم نمونه با توجه به «اشباع نظری» در نظر گرفته می‌شود؛ یعنی در هر زمان که محقق احساس کند از لحاظ نظری به حد اشباع رسیده است و داده‌های اضافه‌تر، صرفاً نتایج قبلی داده‌های پیشین را تکرار می‌کند، پژوهشگر می‌تواند فرآیند نمونه‌گیری خود را متوقف ساخته و به تحلیل داده‌ها بپردازد (Arian, 2010)، لذا در پژوهش حاضر در جهت ارزیابی تکمیلی و مشخص نمودن شاخص‌ها و معیارهای مهم در جهت هدف تحقیق، مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته انجام گرفته با توجه به کفایت داده‌ها و اشباع نظری با ۲۱ تن از کارشناسان و متخصصان که به روش نمونه‌گیری هدفمند، در سه بخش اساتید دانشگاه، شهرداری (کارشناسان معاونت شهرسازی و معماری) و سازمان بازآفرینی شهری نمونه‌برداری شدند، انجام گرفت و به روش آنالیز

موضوعی^۱ تحلیل شد. در ادامه با استفاده از نتایج مصاحبه‌ها، شاخص‌های مورد بررسی تدقیق گردید و پرسشنامه‌های تحقیق توسط همان گروه کارشناسان (۲۱ تن) تکمیل گردید. در جهت معتبر ساختن نتایج و تأمین روایی پرسشنامه‌ها از روش دلفی استفاده گردید. همچنین مصاحبه‌های صورت گرفته نحوه مدیریت شهری مشهد در راستای دستیابی به مسکن قابل استطاعت و خلأهای موجود آن را استخراج نموده است. در نهایت ارائه راهکارهای پیشنهادی در سطوح کلان و خرد مدیریت شهری در جهت دستیابی به مسکن قابل استطاعت برای دهک‌های پایین اقتصادی، حاصل نهایی کار است. شکل ۱ روند انجام مطالعات را نشان می‌دهد.



شکل ۱. روند انجام مطالعات

• شاخص‌های مورد بررسی

در جهت رسیدن به نحوه عملکرد سیاست‌های اتخاذ شده دولت در دوره‌های مختلف در جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شاخص‌های مورد بررسی از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، اسناد و نظر کارشناسان در چهار دسته شاخص‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و نهادی به تعداد ۲۶ شاخص تعیین گردید. این شاخص‌ها در مهم‌ترین سیاست‌های اتخاذ شده دولت که طی برنامه‌های توسعه اول تا ششم در حدود ۵ دهه در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در کل کشور و شهر مشهد به اجرا درآمده است بررسی می‌گردد (جدول ۲). برنامه‌های اجرایی بررسی شده عبارتند از: طرح شهرهای جدید، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، طرح مسکن مهر، طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، طرح بازآفرینی شهری.

(1st to 6th Economic, Social and Cultural Development)

جدول ۲. شاخص‌های مورد بررسی در نحوه عملکرد سیاست‌های دولت در جهت تأمین مسکن

منبع	شاخص‌ها	دسته‌بندی
Pourmohammadi et al., 2012 Piran, 2008 Milliner et al., 2013	۱. کارایی طرح‌ها در تأمین زیرساخت‌ها و نیازهای اساسی مرتبط با مسکن ۲. میزان توجه طرح‌ها به فضای شهری و معابر ۳. کارایی طرح‌ها در بهبود شاخص‌های کیفی مسکن ۴. کارایی طرح‌ها در تأمین بهبود کیفیت تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز، تلفن، اینترنت) ۵. کارایی طرح‌ها در بهبود سرانه خانوار به واحد مسکونی ۶. کارایی طرح‌ها در بهبود سرانه فضای مسکونی	شاخص‌های کالبدی
Rezaei Rad & Rafiyan, 2012 Milliner, et al., 2013	۷. توجه طرح‌ها به ویژگی‌های اقتصادی فقرا ۸. میزان همخوانی طرح‌ها با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای ۹. کارایی طرح‌ها در ظرفیت سازی صندوق‌های محلی مسکن ۱۰. موفقیت طرح‌ها در هدفمندسازی و اخذ وام‌های مسکن ۱۱. وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها	شاخص‌های اقتصادی

دسته‌بندی	شاخص‌ها	منبع
	۱۲. توجه طرح‌ها به استفاده از شیوه‌های نوین تأمین مالی پروژه‌ها	
	۱۳. ظرفیت طرح‌ها در کاربست خدمات مالی خرد	
شاخص‌های اجتماعی	۱۴. هدف‌گذاری صحیح گروه‌های کم‌درآمد	Pullen, 2015 Iftikhari, 2016 Milliner, et al., 2013
	۱۵. توجه طرح‌ها به ویژگی‌های اجتماعی اقشار کم‌درآمد	
	۱۶. ظرفیت طرح‌ها در توانمندسازی اقشار کم‌درآمد	
	۱۷. ظرفیت طرح‌ها در توجه به مولفه‌های مهاجرت معکوس	
	۱۸. ظرفیت طرح‌ها در کاهش زمینه‌های بازتولید فقر سکونت	
	۱۹. توان طرح‌ها در تقویت زمینه‌های امنیت سکونت	
شاخص‌های نهادی-مدیریتی	۲۰. میزان همخوانی با برنامه‌های فرادست شهری	Aghaei et al., 2020 Nasser & Elsayed, 2018
	۲۱. میزان توجه به هم‌افزایی در طرح‌ها	
	۲۲. میزان همکاری سازمان‌های مسئول در طرح‌ها	
	۲۳. میزان نهادسازی محلی در بسیج اجتماعی	
	۲۴. مکان‌یابی مناسب طرح‌ها	
	۲۵. میزان همراستایی طرح‌ها با سایر برنامه‌های توسعه‌ای سازمان‌ها	
	۲۶. قابلیت تداوم برنامه‌ها و پروژه‌ها	

• جامعه آماری تحقیق

در راستای بررسی عملکرد طرح‌های اجرایی مورد نظر تحقیق، ۲۱ نفر از کارشناسان سازمان بازآفرینی شهرداری مشهد، معاونت شهرسازی شهرداری مشهد، نخبگان و اساتید دانشگاه فردوسی مشهد مورد مصاحبه قرار گرفتند. انجام مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته در شناخت نظرات و عقاید متخصصین و مسئولان مربوطه در رابطه با موضوع مورد بررسی و آگاهی یافتن از امکانات و محدودیت‌های موجود جهت دستیابی به تأمین مسکن قابل استطاعت در شهر مشهد و همچنین بررسی خلأهای موجود مدیریتی در راستای دستیابی به این هدف است. انتخاب کارشناسان از بخش‌های ذکر شده به این دلیل بوده است که گفت‌وگوها جامعیت بیشتری داشته باشد و دیدگاه تمام صاحب نظران در بخش‌های مختلف و مرتبط مورد توجه قرار گیرد.

از این تعداد مصاحبه‌شوندگان، چهار نفر از اعضای هیأت علمی دانشگاه، دو نفر شهردار سابق مناطق، پنج نفر از کارشناسان معاونت شهرسازی و معماری مناطق دارای سکونتگاه غیررسمی، شش نفر از کارشناسان سازمان بازآفرینی و چهار نفر از مهندسان مشاور دخیل در طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مشهد هستند. با هر یک از مصاحبه‌شوندگان به طور میانگین مدت زمان ۱ ساعت حول محورهای تعیین شده مصاحبه صورت گرفت (جدول شماره ۳).

جدول ۳. مشخصات مصاحبه‌شوندگان

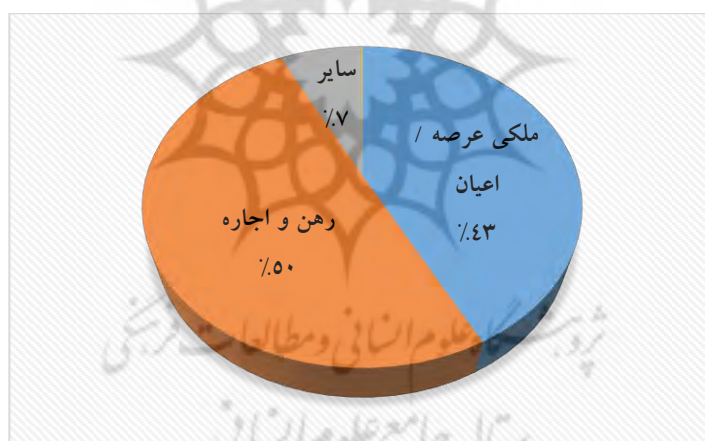
کد مصاحبه‌شوندگان	تحصیلات	سمت/ شغل	نام سازمان	سن	جنس	سابقه فعالیت
#۱	دکتری	استاد	دانشگاه فردوسی مشهد	۵۵	مرد	۲۰ سال
#۲	دکتری	استاد		۶۵	مرد	۲۵ سال
#۳	دکتری	استاد		۵۸	مرد	۲۸ سال
#۴	دکتری	استاد		۵۹	مرد	۲۹ سال
#۵	کارشناسی ارشد	شهردار سابق مناطق	شهرداری مشهد	۵۶	مرد	۴ سال
#۶	کارشناسی ارشد	شهردار سابق مناطق	شهرداری مشهد	۵۲	مرد	۸ سال
#۷	کارشناسی ارشد	کارشناس معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۴	شهرداری مشهد	۴۳	زن	۱۰ سال
#۸	کارشناسی ارشد	کارشناس معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۵	شهرداری مشهد	۴۱	مرد	۱۲ سال
#۹	کارشناسی ارشد	کارشناس معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۷	شهرداری مشهد	۴۳	زن	۸ سال
#۱۰	کارشناسی ارشد	کارشناس معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۳	شهرداری مشهد	۳۹	مرد	۹ سال
#۱۱	کارشناسی ارشد	کارشناس معاونت شهرسازی و معماری منطقه ۲	شهرداری مشهد	۴۷	زن	۱۱ سال
#۱۲	کارشناسی ارشد	کارشناس	سازمان بازآفرینی	۶۸	مرد	۱۲ سال

کد مصاحبه شوندگان	تحصیلات	سمت / شغل	نام سازمان	سن	جنس	سابقه فعالیت
#۱۳	دکتری	کارشناس	شهری	۵۸	زن	۱۳ سال
#۱۴	دکتری	کارشناس		۴۹	مرد	۱۵ سال
#۱۵	دکتری	کارشناس		۵۱	مرد	۱۰ سال
#۱۶	کارشناسی ارشد	کارشناس		۴۳	مرد	۹ سال
#۱۷	کارشناسی ارشد	کارشناس		۳۸	مرد	۵ سال
#۱۸	کارشناسی ارشد	عضو هیات مدیره مهندسین مشاور	شرکت خصوصی	۶۵	مرد	۳۰ سال
#۱۹	کارشناسی ارشد	مهندسین مشاور	شرکت خصوصی	۷۰	مرد	۳۰ سال
#۲۰	دکتری	مهندسین مشاور	شرکت خصوصی	۵۹	زن	۲۲ سال
#۲۱	کارشناسی ارشد	مهندسین مشاور	شرکت خصوصی	۵۵	مرد	۲۰ سال

۳- یافته‌ها

۳-۱- وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد

نحوه تصرف مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد به گونه‌ای است که نیمی از خانوارهای حاشیه‌نشین مشهد به صورت رهن و اجاره ساکن هستند و حدود ۴۳ درصد نیز مالک ملک خویش هستند (Statistical Yearbook of Razavi Khorasan Province, 2021). این وضعیت تقریباً در پهنه‌های هشت‌گانه حاشیه‌نشین مشهد قابل مشاهده است، با این حال بیشترین درصد خانوارهای دارای مسکن اجاره‌ای در پهنه گلشهر (حدود ۵۶ درصد) و کمترین میزان مربوط به پهنه سپس آباد (حدود ۴۴ درصد) است.



شکل ۳. نحوه تصرف واحد مسکونی پهنه‌های حاشیه‌نشین مشهد

ماخذ: یافته‌های تحقیق

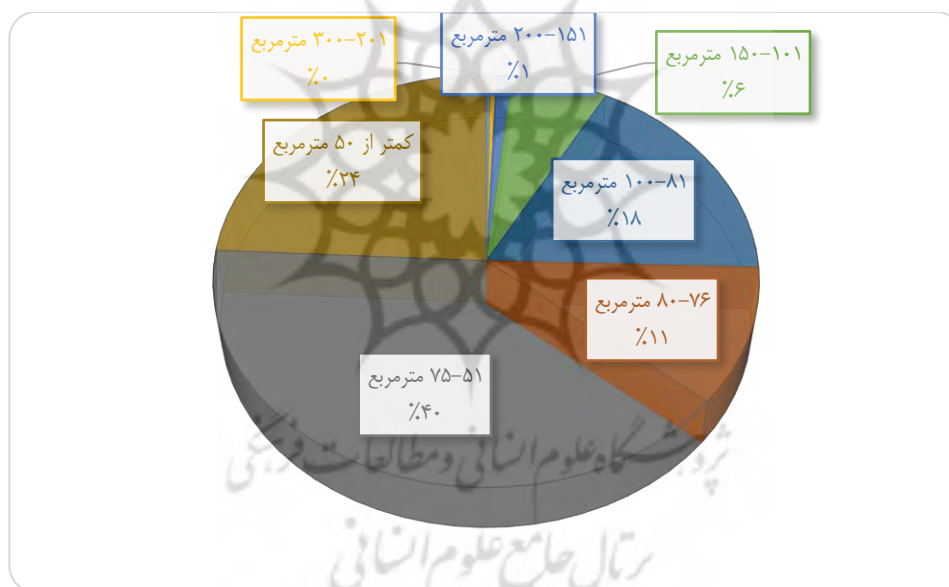
حدود ۶۵ درصد خانوارها در واحدهای غیرآپارتمانی که عموماً به صورت ویلایی است ساکن بوده و مابقی در واحدهای مسکونی آپارتمانی سکونت دارند. این نشان می‌دهد که ترجیحات خانوار به سمت سکونت در واحدهای ویلایی و غیرآپارتمانی است، هرچند میزان قابل توجهی از خانوارها نیز در واحدهای آپارتمانی ساکن بودند و طی سالیان اخیر به واسطه حجم ساخت‌وسازهایی که در بافت‌های مذکور صورت گرفته است، احتمال می‌رود سکونت در واحدهای آپارتمانی رو به افزایش باشد. در سطح پهنه‌های ۸ گانه حاشیه‌نشین شهر مشهد نیز درصد سکونت در واحدهای ویلایی و غیرآپارتمانی بسیار بیشتر از آپارتمانی است، به جز پهنه سیدی که سکونت در واحدهای آپارتمانی (۴۸.۳ درصد) نزدیک به واحدهای ویلایی (۵۱.۷ درصد) است. بیشترین میزان سکونت در واحدهای مسکونی غیرآپارتمانی مربوط به پهنه سپس آباد (۸۴ درصد) و کمترین میزان سکونت در واحدهای مسکونی غیرآپارتمانی علاوه بر پهنه سیدی، پهنه جاده قدیم قوچان (۵۸.۵ درصد) است.

جدول ۴. نوع محل سکونت خانوارهای حاشیه‌نشین مشهد

پهنه	تعداد کل واحد مسکونی معمولی	واحد مسکونی آپارتمانی		واحد مسکونی غیرآپارتمانی		سایر
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	
جاده قدیم قوچان	۳۵۳۴۱	۱۴۶۵۸	۴۱.۴۸	۲۰۶۸۳	۵۸.۵۲	۹
خواجه ربیع	۲۶۵۸۳	۸۴۲۰	۳۱.۶۷	۱۸۱۶۳	۶۸.۳۳	۷
دروی	۱۷۱۷۸	۴۴۱۱	۲۵.۶۸	۱۲۷۶۷	۷۴.۳۲	۴
سیس‌آباد	۲۸۰۴	۴۴۸	۱۵.۹۸	۲۳۵۶	۸۴.۰۲	۱
التیمور	۶۳۸۳۴	۲۳۱۴۴	۳۶.۲۶	۴۰۶۹۰	۶۳.۷۴	۱۴
گلشهر	۲۳۵۸۱	۹۴۸۴	۴۰.۲۲	۱۴۰۹۷	۵۹.۷۸	۰
قلعه ساختمان	۵۰۶۶۸	۱۲۰۰۸	۲۳.۷۰	۳۸۶۶۰	۷۶.۳۰	۱۰
سیدی	۳۷۱۹۳	۱۷۹۴۱	۴۸.۲۴	۱۹۲۵۲	۵۱.۷۶	۷
مجموع	۲۵۷۱۸۲	۹۰۵۱۴	۳۵.۱۹	۱۶۶۶۶۸	۶۴.۸۱	۵۲

ماخذ: یافته‌های تحقیق

همچنین بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵، حدود ۲۴ درصد از واحدهای مسکونی پهنه‌های اسکان غیررسمی مشهد، کمتر از ۵۰ مترمربع مساحت داشته‌اند و نزدیک ۴۰ درصد نیز بین ۵۱-۷۵ متر مربع مساحت دارند. به طور کلی، حدود ۶۴ درصد از واحدهای مسکونی پهنه‌های حاشیه‌نشین مشهد کمتر از ۷۵ متر مربع مساحت دارند.



شکل ۴. وضعیت مساحت واحدهای مسکونی پهنه‌های حاشیه‌نشین مشهد

ماخذ: یافته‌های تحقیق

بنابراین می‌توان این گونه نتیجه‌گیری کرد که وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد اکثراً به صورت ویلایی‌ها با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع بوده که به صورت رهن و اجاره در اختیار ساکنان آن است.

۳-۲- ارزیابی عملکرد سیاست‌های اجرایی دولت در زمینه تأمین مسکن اقشار کم درآمد

همانطور که در پیشتر اشاره شد هدف از انجام این تحقیق بررسی میزان عملکرد و کارایی سیاست‌های اجرایی دولت طی سال‌های برنامه‌های مختلف توسعه (اول تا ششم) است؛ لذا در این بخش به صورت خاص‌تر طرح‌های ملاک عمل شاخص در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد از جمله طرح مسکن مهر، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، طرح شهرهای جدید و طرح بازآفرینی برای شهر مشهد در زمینه ۴ گروه از شاخص‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و نهادی- مدیریتی از طریق مصاحبه با کارشناسان مورد ارزیابی قرار گرفت و در spss تحلیل گردید.

نتایج نشان داد که وضعیت طرح‌ها در زمینه شاخص‌های مختلف متفاوت است به گونه‌ای که در شاخص‌های کالبدی طرح بازآفرینی شهری در جایگاه اول و طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در جایگاه دوم قرار دارد. به لحاظ شاخص‌های اقتصادی طرح مسکن مهر بالاترین میانگین را دریافت نموده است و طرح بازآفرینی شهری در رتبه بعدی در خصوص این شاخص جای گرفته است. به لحاظ شاخص‌های اجتماعی طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی بالاترین میانگین را دریافت نموده است و طرح بازآفرینی شهری در رتبه بعدی در این شاخص جای گرفته است. در شاخص‌های نهادی- مدیریتی طرح بازآفرینی شهری و طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در جایگاه اول قرار گرفته‌اند. همانطور که مشخص است طرح بازآفرینی شهری در اکثر شاخص‌ها در جایگاه برتر قرار گرفته است و این به دلیل توجه این طرح به همه حوزه‌های مرتبط با مسکن است. نمودارهای ذیل وضعیت طرح‌های مختلف را در شاخص‌های مورد بررسی نشان می‌دهند.



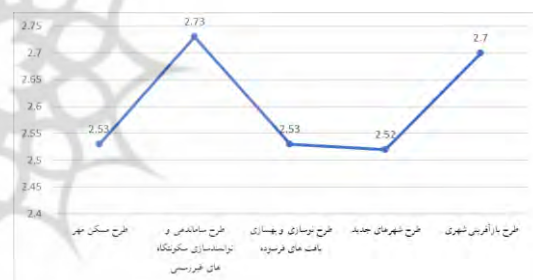
شکل ۶. مقایسه میانگین طرح‌ها به لحاظ شاخص‌های اقتصادی



شکل ۵. مقایسه میانگین طرح‌ها به لحاظ شاخص‌های کالبدی



شکل ۸. مقایسه میانگین طرح‌ها به لحاظ شاخص‌های نهادی- مدیریتی



شکل ۷. مقایسه میانگین طرح‌ها به لحاظ شاخص‌های اجتماعی

ماخذ: یافته‌های تحقیق



شکل ۹. مقایسه میانگین امتیاز کل طرح‌های اجرا شده مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر مشهد
ماخذ: یافته‌های تحقیق

رتبه‌بندی کلی سیاست‌های اجرا شده پنجگانه مورد بررسی در کلانشهر مشهد برای گروه‌های هدف به ترتیب، طرح بازآفرینی شهری در رتبه نخست و طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، طرح شهرهای جدید و مسکن مهر در رتبه‌های دوم تا پنجم قرار گرفته‌اند. از آنجایی که شاخص‌های مورد بررسی در این تحقیق از طریق پرسشنامه‌ها با طیف لیکرت مورد ارزیابی قرار گرفت نتایج حاصل از میانگین‌گیری آن‌ها نشان داد که وضعیت کل برنامه‌های اجرایی از حد متوسط کمتر است و در وضعیت مناسبی قرار ندارد. همچنین نتایج حاصل از مصاحبه‌های صورت گرفته که به صورت نیمه ساختاریافته با گروه کارشناسان و نخبگان انجام شد، نشان داد که عمده‌ترین دلایل عدم موفقیت سیاست‌های مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر که از مهم‌ترین پیامدهای ضعف سیاست‌های دولتی و همچنین ضعف در سیستم‌های اجرایی استان و شهرستان به حساب می‌آیند موارد ذیل است:

- ارتباط ضعیف بین سیاست‌ها و اهداف برنامه‌های مربوط به تأمین مسکن در سطوح فرادست و فرودست.
- جایگاه نامشخص تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در سیاست‌گذاری‌های توسعه شهری.
- نبود نظام قدرتمند در اجرایی نمودن سیاست‌ها.
- عدم اجرای صحیح و به موقع سیاست‌ها.
- نبود قدرت اقتصادی و ناتوانی مالی متولیان امر.
- نبود امکانات لازم برای اجرای قوانین و برنامه‌ها از جمله نیروی کار متعهد و ماهر
- پراکنده و نامنسجم بودن برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن
- عدم توجه ویژه به گروه‌های آسیب‌پذیر در تدوین و اجرای برنامه‌ها و سیاست‌ها و در نظر نگرفتن آن‌ها در برنامه‌ریزی‌های کلان ملی، منطقه‌ای و محلی.
- عدم کارایی طرح‌ها در ظرفیت‌سازی صندوق‌های محلی مسکن.
- عدم ظرفیت سیاست‌ها و برنامه‌ها در توانمندسازی فقرا.
- عدم قابلیت سیاست‌ها در پذیرش رویکردهای انتقادی.
- عدم همخوانی سیاست‌ها و برنامه‌ها از تجارب موفق جهانی در تأمین زمین و مسکن.
- عدم قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های کیفی مسکن.
- عدم حضور اجتماعات محلی در تدوین طرح‌های اقدام مداخله.

۴- بحث و نتیجه‌گیری

این تحقیق به دنبال بررسی نقش دولت در سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن پس از شکل‌گیری انقلاب اسلامی تا پایان دولت دوازدهم بود. به طور کلی یافته‌ها نشان می‌دهد که با فاصله گرفتن از دهه اول انقلاب تاکنون روند سیاست‌گذاری مسکن به گونه‌ای بوده است که موجب شکل‌گیری سرمایه‌داری لجام گسیخته و انباشت سرمایه برای قشر محدودی گردیده است و از سوی دیگر منجر به شهروندزدایی از اکثریت جامعه و طرد فقرا و حاشیه‌نشینان گشته است. سیاست‌گذاری مسکن طی دوره اخیر مبتنی بر شناسایی اصولی گروه‌های هدف بر اساس میزان درآمد و وضعیت اقتصادی خانوار نبوده بلکه مبتنی بر اقشار اجتماعی بوده است و در نتیجه تحت الگوهای متفاوت، نابرابری اجتماعی و اقتصادی را بازتولید نموده است. تحلیل سیاست‌های مسکن دولت‌ها نشان می‌دهد که با وجود تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های متعدد در حوزه مسکن و تابع بودن سیاست‌گذاری از رویکرد کلان دولت‌ها اما در زمینه اجرایی، پیوستگی و استمرار نتایج سیاست‌گذاری در دولت‌های مختلف را شاهد نیستیم. به بیان دیگر برون داد اجرایی تابع رویکرد ایدئولوژیکی دولت‌ها نبوده است و تمام دولت‌های مورد بررسی در خصوص تأمین مسکن اقشار کم درآمد عملکرد مطلوبی نداشتند. تأخیر در زمینه اجرای سیاست‌های تصویب شده حوزه مسکن از یک سو و همچنین شتاب‌زدگی در انتظار بی‌جا از حل تمامی مشکلات مسکن از یک سیاست تصویب شده از سوی دیگر، منجر به تهیه سندهای متوالی و کم بازده طی سال‌های برنامه‌های توسعه شده است. رویه اجرایی دولت‌ها و نتایج سیاست‌ها نشان می‌دهد که گروه‌های هدف سیاست‌ها عموماً دهک‌های اول تا سوم درآمدی و اقشار آسیب‌پذیر نبوده‌اند و این ناکارآمدی سیاستی خصوصاً در شهرهای بزرگ بیشتر قابل مشاهده است. حتی در مورد طرح مسکن مهر که با سیاست زمین صفر نشان از توجه دولت به معضلات اسکان کم‌درآمدان دارد، به لحاظ اجرایی و پیامدهای سیاستی، نمی‌توان آن را در تأمین مسکن کم‌درآمدان کاملاً کارآمد و مؤثر قلمداد کرد. بنابراین با وجود صرف هزینه‌های بسیار، شاهد گسترش اسکان

غیررسمی، بی‌مسکنی و بدمسکنی و افزایش سهم هزینه تأمین مسکن در سبد هزینه خانوار هستیم. همچنین کم‌درآمدان از تأمین مطالبات خود از جمله حق به مسکن و حق به شهر محروم مانده‌اند و روز به روز بیشتر در معرض فرایند طرد اجتماعی قرار می‌گیرند. در مقایسه این پژوهش با سایر پژوهش‌های مورد مطالعه در بخش پیشینه تحقیق مشخص شد که آنچه جایگاهش و همکاران در تحقیق خود بر مدیریت صحیح منابع در جهت کاهش هزینه‌های ساخت اشاره کرده‌اند، در این تحقیق نیز مورد تأیید قرار گرفت (Jaiganesh et al., 2016). همچنین از دیگر وجه اشتراکات مقاله ذکر شده با تحقیق حاضر، شاخص مدت زمان ساخت پروژه‌های مسکن ارزان قیمت و استفاده از روش‌های متعدد در جهت کاهش مدت ساخت، بود که در مصاحبه‌های متعدد مورد نقد کارشناسان قرار گرفت. در مقایسه این تحقیق با مقاله گیلبرت در مورد کشور کلمبیا، پروژه‌های ساخت مسکن دولتی بررسی گردید که بسیار شبیه به مسکن مهر در کشور ما است، و مکان‌یابی و نحوه واگذاری آن به قشر کم‌درآمد، از مهم‌ترین نکات اثربخشی آن ذکر گردید و در این تحقیق نیز در قالب شاخص‌های کالبدی و مدیریتی مورد تأکید قرار گرفت (Gilbert, 2016). در مقایسه با تحقیق یو و لی که بیشترین تأثیر بر حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد را شاخص‌های اقتصاد کلان ارزیابی کرده است، این تحقیق نیز بالاترین امتیاز را در تأثیرپذیری سیاست‌ها در شاخص‌های اقتصادی نشان داده است و لذا نتایج تأیید گردید (Yu & Lee, 2010). می‌توان گفت که تفاوت چندانی بین سیاست‌های اتخاذ شده دولت در زمینه مسکن اقشار کم‌درآمد وجود ندارد و مادامی که شاخص‌های اقتصاد کلان مورد توجه و عنایت قرار نگیرد، وضعیت مسکن قابل استطاعت وخیم‌تر خواهد شد.

طبق قانون اساس کشور، داشتن مسکن مناسب حق هر خانواده به حساب می‌آید و تأمین مسکن از وظایف حاکمیت است (بند‌های ۲۹ و ۴۲ قانون اساسی). علاوه بر این سیاست‌های کلی نظام و سند ۲۰ ساله نیز به مسئله مسکن مناسب و درخور برای اقشار کم‌درآمد جامعه و همچنین کاهش سکونتگاه‌های غیررسمی توجه ویژه داشته است (Farsian, 2016).

بررسی ۵ دهه اخیر از رویکردهای مواجهه با سکونتگاه‌های غیررسمی و تأمین مسکن برای ساکنان آن‌ها، نشان داد که قوانین و سیاست‌های متعددی در این زمینه وضع شده است؛ اما نبود برنامه مدون و مقطعی بودن سیاست‌ها و همچنین عدم توجه به ساز و کارهای اجرایی برنامه‌ها و منابع مالی ناکافی، مانع از تحقق سیاست‌های وضع شده است. لذا شرایط حاضر اهمیت مدیریت صحیح منابع محدود در این حوزه را نشان می‌دهد. مدیریتی که تنها به تولید مسکن تمرکز نداشته باشد و به تسهیل شرایط حقوقی جهت گسترش فعالیت حوزه مسکن و برنامه‌ریزی مناسب در این زمینه نیز بپردازد. (Farsian, 2016)

بررسی ویژگی‌های مسکن بر اساس شاخص‌های نحوه تصرف، نوع محل سکونت و مساحت واحدهای مسکونی در محدوده‌های سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد نشان می‌دهد که وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد اکثراً به صورت ویلایی با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع بوده که به صورت رهن و اجاره در اختیار ساکنان آن است. این ریزدانی و تراکم بالای جمعیت در هر خانه در کنار معابر کم عرض و نامنتظم که بدون نقشه قبلی شکل گرفته‌اند، در کنار مجموعه‌ای از مشکلات بهداشتی، کالبدی و اجتماعی در این پهنه‌ها، وضعیت وخیم سکونت و ضرورت توجه به این پهنه‌ها که با سرعت زیاد در حال گسترش است را نشان می‌دهد.

در نهایت می‌توان در جهت بهبود وضعیت مسکن اقشار کم‌درآمد در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد راهبردهای ذیل را مورد توجه قرار داد:

- تدوین سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد بر اساس سیاست‌های فرادست و فرودست توسعه برای شهر مشهد
- تعهد دولت و سازمان‌های مجری برای اجرای برنامه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد
- افزایش توان طرح‌ها به منظور ایجاد عدالت در دسترسی به زمین و مسکن به ویژه در مناطق دارای تقاضای بالا
- جلوگیری از به انحراف رفتن سیاست‌های تدوین شده در میانه راه و قابلیت تداوم برنامه‌ها
- تدوین قوانین تشویقی در مشارکت و نوسازی در مناطق فقیرنشین
- نظارت مستمر بر اجرای برنامه‌های تأمین مسکن از سوی شهرداری
- تشویق انبوه‌سازان به ساخت واحدهای کوچک، استاندارد و کم هزینه
- تخصیص بودجه و اعتبار لازم برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های پیش‌روی دولت
- توجه برنامه‌ها در استفاده از شیوه‌های نوین مالی
- جذب سرمایه‌های بخش خصوصی در نواحی متراکم و در حال توسعه
- توجه سیاست‌ها به توانمندسازی فقرا و تضعیف زمینه‌های بازتولید فقر سکونتی

- توانمندسازی اقشار کم‌درآمد در جهت مشارکت در تولید مسکن مناسب و ایمن
- هدف‌گذاری صحیح گروه‌های کم‌درآمد در برنامه‌های اجرایی دولت
- واقع‌بینی وضعیت زندگی اقشار کم‌درآمد در سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی

۵- سیاست‌گذاری

این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی با عنوان تحلیل و بررسی سیر تحول سیاست‌گذاری‌های حوزه مسکن سکونتگاه‌های غیررسمی (محدوده مورد مطالعه: پهنه خواجه ربیع کلانشهر مشهد) است که با حمایت‌های مادی و معنوی جهاد دانشگاهی خراسان رضوی در سال ۱۴۰۲ انجام شده است.

۶- فهرست منابع فارسی

- ابراهیمی، مهدی و دیگران (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر رضایت مشتریان مسکن شهری شهر اصفهان، فصلنامه تخصصی علوم اجتماعی، سال ششم، شماره هجدهم، ۱۷۰-۱۴۹-۲۰۱۳۰۹۳۰۱۵۳۹۴۱-۱۴۹-۱۷۰. <https://ensani.ir/file/download/article/20130930153941-149-170-9861-26.pdf>
- آریان، علی، (۱۳۸۹). معرفی روش تحقیق کیفی - نظریه مبنایی، علوم اجتماعی
- اسمعیل پور، نجم، زارع رودبازانی، ملیحه، نصریان، زهره، (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا، فصلنامه علمی مهندسی ساختمان و علوم مسکن، دوره یازدهم، شماره ۲۱، ۳۳-۱۹
- https://behs.bhrc.ac.ir/article_69652_36a6b2c4925ee72e4d760e5881883f0d.pdf
- افتخاری، عبدالرضا رکن الدین، حسینی، سیدرضا، مختاری چلچله، صادق و اسفرم، یعقوب، (۱۳۹۵). بررسی رابطه شاخص‌های سرمایه اجتماعی و پایداری توسعه نواحی مرزی (مطالعه موردی دهستان حومه غربی شهرستان سوسنگرد)، پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، سال پنجم، شماره ۲، ۱۶۰-۱۴۷
- https://jrrp.um.ac.ir/article_27913_88c9a3da4fe512e83cafc26d38cdfdc7.pdf
- آقایی، پرویز، (۱۳۹۹). ارائه بسته نهادی - مقرراتی جهت حل مسئله مناطق محروم شهری در کلانشهرهای ایران با تأکید بر مسکن قابل استطاعت، اندیشکده پایا، دانشگاه امام حسین (ع) <https://iranthinktanks.com/solve-the-problem-of-deprived-areas/>
- پورمحمدی، محمدرضا، زالی، نادر، (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، مرکز تحقیق و توسعه علوم انسانی، چاپ سیزدهم، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا، صدر موسوی، میرستار، عابدینی، اصغر (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصلنامه مطالعات شهری دوره اول، شماره ۳، ۴۳-۳۴
- <https://ensani.ir/file/download/article/1614592521-10375-99-18.pdf>
- پیران، پرویز، (۱۳۸۷). مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اسکان غیررسمی در ایران، مجموعه مقالات سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی
- رضایی راد، هادی، رفیعیان، مجتبی، (۱۳۹۱). سنجش فضایی کیفیت مسکن در شهر سبزوار، با استفاده از روش تحلیل عاملی، دو فصلنامه دانشگاه هنر، شماره ۸، ۹۵-۱۰۹، doi: 10.30480/AUP.2012.157
- سالنامه آماری استان خراسان رضوی، (۱۴۰۰). سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان خراسان رضوی، سازمان برنامه و بودجه کشور
- شاکری روش، مجتبی، فیروززاد، علی، برجی، معصومه (۱۳۸۹). مباحثی در اقتصاد شهری (با تأکید بر شهر مشهد)، چاپ اول، مشهد، انتشارات جهاد دانشگاهی
- شری زاده، عادل، روستایی، شهرپور، حکیمی، هادی (۱۳۹۸). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد در کلانشهر تبریز با رویکرد آینده پژوهی، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۰، شماره پیاپی ۳۸، ۵۰-۳۹، doi: 20.1001.1.22285229.1398.10.38.4.0
- شهرداری مشهد، (۱۴۰۰). گزیده شاخص‌های جمعیتی شهر مشهد برگرفته از سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

فارسیان، محمدرضا، (۱۳۹۵). نگاهی بر وضعیت کلی بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی، دفتر مطالعات زیربنایی

قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. (۱۳۶۸-۱۳۷۲). تهران، پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۹۰-۱۳۹۴) تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۸-۱۳۸۴) تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۷۸-۱۳۷۴) تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۸۳-۱۳۷۹). تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۱۳۹۶-۱۴۰۰) تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

گروه مطالعات شرکت رهپو ساخت شارسن، (۱۳۹۳). ارزیابی مسکن مهر، چاپ اول، تهران، انتشارات آذرخش

گنجی، مرتضی، (۱۴۰۱). حاشیه‌نشینی (اسکان غیررسمی) در ایران رویکردها، سیاست‌ها و اقدامات، دفتر مطالعات اجتماعی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

مشکینی، ابوالفضل، احدنژاد، محسن، صالحی میشانی، حیدر، (۱۴۰۰). بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب، فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۲۵، شماره ۴، ۱۳۹-۱۱۳

<https://ensani.ir/file/download/article/1653879481-9564-1400-4-4.pdf>

میرپنجی، محمد مجتبی، قادری، علیرضا، فاطمی، محمد حسین، (۱۴۰۲). عملکرد احکام قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه در حوزه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

هزار جریبی، جعفر، امامی غفاری، زینب، (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران، فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۳۸، ۷۵-۱۱۷، doi: 10.22054/QJSD.2019.10344

References

- Adabre, Michael, Chan, Albert P.C., Amos Darko, Robert Osei-Kyei, Rotimi Abidoye & Theophilus, Adjei-Kumi, (2020). "Critical Barriers to Sustainability Attainment in Affordable Housing: International Construction Professionals' Perspective", *Journal of Cleaner Production*, Vol. 253. pp. 1-18. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.119995>
- Adams, Z., Fuss, R., (2010). Macroeconomic Determinants of International Housing Markets, *Journal of Housing Economics*, vol 19, pp 38-50, <https://EconPapers.repec.org/RePEc:eee:jhouse:v:19:y:2010:i:1:p:38-50>
- Aghaei, Parviz, (2020). Providing an institutional-regulatory package to solve the problem of deprived urban areas in Iran's metropolises with an emphasis on affordable housing, Paya think tank, Imam Hossein University (AS) <https://iranthinktanks.com/solve-the-problem-of-deprived-areas/> [in Persian]
- Arian, Ali, (2010). Introduction of qualitative research method - basic theory, social sciences [in Persian]
- Ebrahimi, Mahdi and et al., (2012). Investigating factors affecting the satisfaction of urban housing customers in Isfahan city, *Social Sciences Quarterly*, 6th year, 18th issue, 149-170, <https://ensani.ir/file/download/article/20130930153941-9861-26.pdf> [in Persian]
- Farsian, Mohammadreza, (2016). A look at the general situation of the housing and urban development and urban management department, Research Center of the Islamic Council, Vice President of Infrastructure Research and Production Affairs, Office of Infrastructure Studies [in Persian]
- Friedman, Rachel & Rosen, Gillad, (2018). "The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions & their underlying agendas in Israel", *Housing Studies*, Vol. 34, pp. 565-587. DOI: 10.1080/02673037.2018.1458289
- Ganiron, T., Almaewae, M. (2014). Prefabricated Technology in a modular house", *Int. Jr of Advanced Sci& Tech*, Vol-73, pp-51-74, <http://dx.doi.org/10.14257/ijast.2014.73.04>
- Ganji, Morteza, (2022). Marginalization (informal settlement) in Iran, approaches, policies and measures, Social Studies Office, Islamic Council Research Center [in Persian]
- Gilbert, A.G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty.
- Hazar Jaribi, Jafar, Emami Ghafari, Zainab, (2019). Investigating developments in housing welfare policies in Iran, *Social Development and Welfare Planning Quarterly*, No. 38, (117-75) doi: 10.22054/QJSD.2019.10344 [in Persian]
- Iftikhari, Abdolreza Ruknuddin, Hosseini, Seyyedreza, Mokhtari Chelche, Sadiq and Esfram, Yaqub, (2016). Investigating the relationship between social capital indicators and the development

- sustainability of border areas (a case study of West Suburb of Sosangard County), Rural Research and Planning, 5th year, No. 2, pp. 147-160, https://jrrp.um.ac.ir/article_27913_88c9a3da4fe512e83cafc26d38cdfdc7.pdf **[in Persian]**
- Ismailpour, Najma, Zare Roudbzani, Maleeha, Nasrian, Zohra, (2017). Review and analysis of urban housing policies in East and Southeast Asian countries, Scientific Quarterly Journal of Construction Engineering and Housing Sciences, 11th Volume, Number 21, (19-33), https://behs.bhrc.ac.ir/article_69652_36a6b2c4925ee72e4d760e5881883f0d.pdf **[in Persian]**
- Jaiganesh, K., Dinesh, S., Preetha, R. (2016). A comprehensive review on low cost building systems, international research journal of engineering and technology (IRJET), vol.3, Issue 12, https://www.researchgate.net/publication/311843751_A_COMPREHENSIVE_REVIEW_ON_LOW_COST_BUILDING_SYSTEMS
- Ji Yu, H, Lee, S. (2010). Government housing policies and housing market instability in Korea, Habitat International, 34(2), 145-153, DOI:10.1016/j.habitatint.2009.08.005
- Mashhad Municipality, (2021). Selection of population indicators of Mashhad city taken from population and housing census 2015, Iran Statistics Center **[in Persian]**
- Meshkini, Abolfazl, Ahadnejad, Mohsen, Salehi Mishani, Haider, (2021). Conceptual revision of the factors of realization of affordable housing in the world south, Space Planning and Design Quarterly, Volume 25, Number 4, <https://ensani.ir/file/download/article/1653879481-9564-1400-4-4.pdf> **[in Persian]**
- Milliner E., Smallbone K. & Maliene V., (2013). "An Assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method", Omega, Vol.41, pp. 270-229
- Mirpanji, Mohammad Mojtaba, Qadri, Alireza, Fatemi, Mohammad Hossein, (2023). The performance of the provisions of the 6th five-year development plan in the field of providing housing for low-income groups, Research Center of the Islamic Council **[in Persian]**
- Nassar, D. M. & Elsayed, H.G (2018). From informal settlement to sustainable communities, Alexandria Engineering Journal, No.57, pp 2367-2376 , <https://doi.org/10.1016/j.aej.2017.09.004>
- Piran, Parviz, (2008). Housing of low-income groups and informal housing in Iran, Proceedings of the 13th Conference on Housing Development Policies in Iran, Volume 1, Tehran, Ministry of Housing and Urban Development **[in Persian]**
- Pourmohammadi, Mohammadreza, Sadr Mousavi, Mirsatar, Abedini, Asghar (2012). An analysis of government housing policies with an emphasis on economic, social and cultural development programs, Urban Studies Quarterly, first period, number 3, (34-43) , <https://ensani.ir/file/download/article/1614592521-10375-99-18.pdf> **[in Persian]**
- Pourmohammadi, Mohammadreza, Zali, Nader, (2015). Housing Planning, Samt Publications, Human Sciences Research and Development Center, 13th edition, Tehran. **[in Persian]**
- Pullen, Stephen, George Zillante, Michael Arman, Wilson Lou, JianZuo, Nicholas Chileshe, (2015). "A case study analysis of sustainable & affordable housing", https://www.researchgate.net/publication/267715472_A_case_study_analysis_of_sustainable_and_affordable_housing
- Rezaei Rad, Hadi, Rafiyan, Mojtabi, (2012). Spatial measurement of housing quality in Sabzevar city, using factor analysis method, Art University Quarterly, No. 8, 95-109 , doi: 10.30480/AUP.2012.157 **[in Persian]**
- Shakeri Ravesh, Mojtabi, Firouzzare, Ali, Borji, Masoumeh (2010). Discussions in urban economy (emphasis on the city of Mashhad), first edition, Mashhad, ACECR Press **[in Persian]**
- Sherizadeh, Adel, Rostaei, Shahriver, Hakimi, Hadi (2019). Identifying key factors affecting the future status of low-income housing planning in Tabriz metropolis with a future research approach, Urban Research and Planning Quarterly, Year 10, Number 38, (39-50) , doi: 20.1001.1.22285229.1398.10.38.4.0 **[in Persian]**
- Statistical Yearbook of Razavi Khorasan Province, (2021). Administration and Planning Organization of Khorasan Razavi Province, Organization of Program and Budget of the country **[in Persian]**
- The Law of the fifth Program of Economic, Social and Cultural Development (2011-2015) Tehran: Research Center of the Islamic Council **[in Persian]**
- The Law of the first Program of Economic, Social and Cultural Development (1989-1993) Tehran: Research Center of the Islamic Council **[in Persian]**
- The Law of the fourth Program of Economic, Social and Cultural Development (2005-2009) Tehran: Research Center of the Islamic Council **[in Persian]**
- The Law of the second Program of Economic, Social and Cultural Development (1995-2003) Tehran: Research Center of the Islamic Council **[in Persian]**

- The Law of the Sixth Program of Economic, Social and Cultural Development (2017-2021) Tehran: Research Center of the Islamic Council [in Persian]
- The Law of the third Program of Economic, Social and Cultural Development (2000-2004) Tehran: Research Center of the Islamic Council [in Persian]
- The study group of Rahpo Sakht Sharestan Company, (2014). Evaluation of Mehr Housing, first edition, Tehran, Azarakhsh Publications [in Persian]
- UN- Habitat, (2022). The sustainable development goals report

