



فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

دوره سوم، شماره دوم، پیاپی (۱۰)، تابستان ۱۴۰۱

صفحه ۱-۱۸

تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن شهری بعد از انقلاب اسلامی با تأکید بر بخش خصوصی

شیوا علیزاده ، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

رسول جعفری زاده ، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.^۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۰۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۳

چکیده

سیاست‌های مسکن، قبل از هر چیز بیانگر نگرش‌ها آرمان‌ها و باورهای سیاسی دولت‌هast؛ و همین طور منعکس کننده خواست واقعی در جهت بهبود کیفی طبقات کم درآمد است. هدف این پژوهش بررسی سیاست‌های مسکن بعد از انقلاب و بررسی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در دوره ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ می‌باشد. این نوع پژوهش از نوع توصیفی_کمی و تحلیلی است که با استفاده از منابع اسنادی کتابخانه‌ای، داده‌های آن جمع آوری شده است. طبق نتایج یافته‌های این مقاله در برنامه‌های بعد از انقلاب همانند، عرضه زمین و مسکن با قیمت‌های منطقه‌ای و کنترل روند افزایش قیمت زمین در سال‌های اولیه انقلاب افزایش ساختمان‌های با دوام و توجه به مناطق نیازمند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، مسکن اجتماعی... باعث شکل‌گیری پدیده سوداگری زمین و کالایی شدن زمین و مسکن این برنامه‌ها می‌باشد. به کمک داده‌های پروانه‌های ساختمانی صادر شده نتایج تحقیق نشان‌دهنده این است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در سال ۱۳۹۰ شهر قزوین به عنوان رتبه اول در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی می‌باشد و در سال ۱۳۹۵ شهر همدان در رتبه اول قرار گرفته که این شرایط نشان‌دهنده این است که سرمایه‌گذاری در شهرهای میانی بیشتر از سایر مناطق است.

واژگان کلیدی: مسکن، سیاست‌های بعد از انقلاب، تاپسیس، بخش خصوصی

مقدمه

رشد روز افزون و فزاینده‌ی جمعیت شهرها، به خصوص در کشورهای جهان سوم، تهیه‌ی مسکن مقرون به صرفه برای گروههای کم درآمد شهری، به یکی از اهداف دولتها در برنامه‌ریزی مسکن تبدیل شده است. البته علیرغم تأکید دائمی بر اهمیت مسکن به عنوان نیازی پایه‌ای و حقیقی بینایین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند. از این رو مشکل یاد شده روز به روز پیچیده‌تر شده و شرایط خانوارها بیشتری بحرانی می‌گردد (حسینی، ۱۳۹۷: ۲۱). مسکن محیطی است که خانواده در آن تشکیل و تداوم پیدا کرده و در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و بهداشتی زندگی انسان نقش مهمی بازی می‌کند (westaway, 2006: 187). مسکن مناسب باید در یک مکان اجازه دسترسی به اشتغال، مراقبت‌های بهداشتی، آموزش و فضای کافی را فراهم سازد (unhabita, 2015: 34). در بیانیه جهانی حقوق بشر سازمان ملل، (۲۰۱۵: ۳۴) سطح استاندارد مناسب برای زندگی شامل غذا، لباس، مسکن و مراقبت‌های بهداشتی و خدمات اجتماعی لازم است (Choguill, 2007: 143). سیل مهاجرت از روستاهای شهرها و سکونت تعداد زیادی از افراد و خانوار در زاغه‌ها و حاشیه شهرها به خصوص در کشورهای جهان سوم، نشان‌دهنده نیاز شدید به مسکن است که لزوم توجه و برنامه‌ریزی برای آن را موجب شده است (قبری و ظاهري، ۱۳۸۹: ۷۸). مسکن سهم بزرگی از ثروت و سبد اقتصادی خانوار را در بر می‌گیرد امکان تأمین آن برای همه خانوارها وجود ندارد بنا به عقیده کارلو و برای حل مشکل مسکن باید سیاست‌های مشارکتی اعمال گردد زیرا مسکن، مشکل مردم است و حل آن تنها با خواست و عمل اشخاص قابل رفع نیست (maliene et al, 2009) و به علت گستردگی ابعاد برنامه‌های تأمین مسکن، سیاست‌ها در این بخش باید با رویکرد مشارکتی و جلب نظرات مردم تدوین و اجرا و نه به صورت دستور از بالا گردد یعنی سیاست برچیدن و به اصطلاح بولوزری نتیجه لازم را در برندارد. یکی از مهم‌ترین شاخص‌های تأمین مسکن تراکم خانوار در واحد مسکونی است. در یک جامعه استاندارد هر خانوار بایستی دارای یک واحد مسکونی باشد که اگر این شاخصه عدد یک را نشان دهد وضعیت مسکن مطلوب بوده و از نظر کمی کمبود مسکن وجود نخواهد داشت (ملکوتی نیاو دیگران، ۱۳۹۸: ۱۵۲). داشتن مسکن خوب و مناسب از اولویت‌های مهم هر جامعه محسوب می‌گردد. بیانیه جهانی حقوق بشر (۱۹۴۸) (داشتن مسکن مناسب را به عنوان یکی از اجزای مهم استانداردهای زندگی مطلوب معرفی کرد (منافی آذرو دیگران، ۱۳۸۹: ۷۷). در کشورهای در حال توسعه و کشورهای جهان سوم به علت بالابودن نرخ رشد جمعیت و توسعه شهر نشینی و عدم سرمایه‌گذاری بهینه در امور اقتصادی و اجتماعی و فقر سیاسی و اقتصادی، تأمین امور بینایین جامعه از قبیل بهداشت و درمان، آموزش، اشتغال، غذا، مسکن و غیره با مشکلات و معضلات پیچیده‌ای روبرو می‌باشند. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مواد ۴۳ و ۴۴ خود تعابون را به عنوان یکی از بخش‌های اقتصادی کشور معرفی نموده است و با امکاناتی که برای این بخش فراهم کرده است بخش تعابون می‌تواند با جاذبه‌های خود موجبات ایجاد تشکل‌های مردمی را فراهم آورد و حلقه‌های مفقود شده‌ای را که در زنجیره اقتصادی کشور وجود دارد به یکدیگر پیوند دهد. فکر اولیه بشر برای کار کردن به شکل هماهنگ و موافق با اهداف مشترک از جمله اولین طرح‌های جامعه مدنی است. سازمان تعابونی از منطقی ترین ابزارهای اجتماعی – اقتصادی به شمار می‌رود که تا کنون توسط بشر اندیشیده شده و هدف آن انجام اموری خاص در شرایطی خاص است (ابراهیم زاده و مروجی، ۱۳۹۱: ۱۲). ساختمان‌های مسکونی و کل حوزه مسکن تأثیر اساسی بر استانداردهای زندگی شهروندان، قدرت اقتصادی و توسعه کشور دارند. در بسیاری از کشورها، مسکن بزرگترین جزء ثروت و همچنین جزء مهم سرمایه گذاری است. شناخت رفتار سرمایه‌گذاری به طور عام و سرمایه‌گذاری مسکن به طور خام موردن توجه اقتصاددانان و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. همچنین از دیدگاه اقتصاد کلان، بخش مسکن پر تحرکترین و پویاترین بخش اقتصاد ایران در چند دهه اخیر بوده است. از دیرباز نظریه پردازان اقتصادی درصد تهیه تدوین الگویی بوده‌اند تا بتوانند رفتار سرمایه‌گذاری را تبیین و مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر آن را شناسایی کنند (نعمتی و دیگران، ۱۳۹۸: ۸۹). بررسی روندهای حرکتی

متغیرهای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نشان دهنده دوره‌های رکود و رونق شدید در این بخش است. به لحاظ تاریخی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در هنگام رونق اقتصادی، افزایش می‌باید و در هنگام بحران‌های اقتصادی، افت می‌کند. رونق بخش مسکن و افزایش قیمت‌ها که به دنبال خود افزایش سرمایه‌گذاری را به همراه دارد، عمدتاً پس از افزایش نقدینگی، ناشی از افزایش درامدهای نفتی و در شرایط عدم استقلال بانک مرکزی از دولت، به وجود پیوسته است. در یک بررسی تاریخی معمولاً پس از افزایش درامدهای نفتی، درامد خانوارها به عنوان صاحبان اصلی نفت، افزایش یافته و تقاضا برای همه کالاهای اعم از مصرفی و غیر مصرفی از جمله مسکن افزایش می‌باید. از آنجا که مسکن کالای غیر قابل جایگزین و غیر قابل واردات است، افزایش تقاضای ایجاد شده با افزایش واردات پاسخ داده نخواهد شد. این امر افزایش قیمت مسکن را به دنبال دارد. بنابراین، آگاهی از قانونمندی نوسان‌های متغیرهای بخش مسکن بالاخص سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی در مناطق شهری، به عنوان یک شاخص ارزیابی کننده نوسان‌های ادواری در بخش مسکن با اهمیت است. اطلاع از این ویژگی‌ها در سیاست‌گذاری دولت نیز مفید خواهد بود (بهرامی و اصلانی، ۱۳۹۰: ۵۹).

پس از انقلاب اسلامی تأمین مسکن مناسب برای مردم از جمله خواستهای مؤکد نظام شد و ازین رو نهادی انقلابی به نام «بنیاد مسکن انقلاب اسلامی» به فرمان رهبر فقید انقلاب در فوریه ۱۳۵۸ تأسیس شد. همچنین مهم ترین مأموریت «بنیاد مستضعفان جانبازان» نیز تأمین مسکن عنوان شده است. افزون بر این، جدیت در این امر به گونه‌ای بود که علاوه بر مصوبات شورای انقلاب، به منظور تأمین زمین لازم برای ساخت مسکن نیازمندان، با استفاده از اصل «ضرورت» و «احکام ثانویه»، قانون زمین شهری برای تحديد مالکیت خصوصی بر زمین شهری در سال ۱۳۶۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید بنابراین حل مسئله مسکن با توجه به افزایش اسکان غیررسمی خصوصاً در کلان شهرها، همواره با مداخله دولت گره خورده است. همچنین ماهیت مسکن و اینکه بخش خصوصی به خودی خود پا به سرمایه‌گذاری در این عرصه نمی‌گذارد، دخالت دولت را به ضرورتی انکارناپذیر تبدیل می‌کند. از سوی دیگر، دولتها در راستای تحقق عدالت و نیز کسب مقبولیت اجتماعی همواره تأمین مسکن نیازمندان را در رأس اهداف اجتماعی خود قرار داده‌اندو سیاست‌های رفاهی مورد نظر خود را طرح کرده و به پیش برده‌اند. انقلاب اسلامی ایران نیز از همان ابتدا در راستای آرمان‌های عدالت خواهانه و توجه ویژه به محروم‌ان و مستضعفان شکل گرفت. دولتهای مختلف نیز پس از انقلاب، هر یک به شکلی کوشیده‌اند تا با مسئله مسکن مواجه شوند. خود مسئله مسکن نیز در طول ۴۰ سال گذشته دستخوش تغییرات شگرفی شده است. در نتیجه سیاست‌های رفاهی مسکن قاعده‌تاً پاسخگویی به مسائل جدید، در نسبت با تغییرات رخ داده، متحول شده باشند (برادران و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۸۱). حل مشکل مسکن و تأمین آن بسته به شرایط بازار مسکن و میزان نیاز به مسکن و رویکرد حاکم در دولت‌ها، تخصیص فضا و امکانات متفاوت می‌باشد. در ایران در برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب و برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب، سیاست‌های متفاوتی در بخش مسکن اتخاذ شده است که هر کدام یک سری نقاط ضعف و قوت داشته‌اند. بررسی روندهای حرکتی متغیرهای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نشان دهنده دوره‌های رکود و رونق شدید در این بخش است. آگاهی از قانونمندی نوسان‌های متغیرهای بخش مسکن بالاخص سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی در مناطق شهری، به عنوان یک شاخص ارزیابی کننده نوسان‌های ادواری در بخش مسکن با اهمیت است. اطلاع از این ویژگی‌ها در سیاست‌گذاری دولت نیز مفید خواهد بود. با توجه به این مسائل هدف از تحقیق حاضر بررسی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در خصوص مسکن در استان‌های کشور می‌باشد. برای رسیدن به هدف پژوهش سوال اصلی این است که آیا بین ۹۵ تا ۹۰ بیشترین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تفاوتی وجود دارد؟ و کدام استان در دوره زمانی ۹۰-۹۵ بهترین سرمایه‌گذاری از طرف بخش خصوصی دارد؟ و در تلاش برای پاسخ گویی به این سوالات هستیم.

تحقیقات زیادی در خصوص مسکن و برنامه‌ریزی آن انجام گرفته است. اما در زمینه سیاست‌های مسکن در جبهه بخش خصوصی کشورمان مطالعات کم و معده‌داری صورت گرفته؛ بنابراین گرچه شباهت‌هایی از نظر محور

موضوعی در این تحقیقات دیده میشود، لیکن هر کدام از تحقیقات، از نظر اهداف متفاوت هستند. در این زمینه به چند نمونه از تحقیقاتی که در سال‌های اخیر صورت گرفته اشاره می‌شود:

جدول ۱. پیشینه تحقیق

یافته‌های کلیدی اثر	عنوان	سال	محقق
به این نتیجه دست یافت که قیمت مسکن در فاصله زمانی بین یک و دو سال از شوک پولی تعییت میکند و به نقطه او خود می‌رسد. از این‌ژرو واکنش سرمایه‌گذاری مسکونی بهشت از افزایش قیمت مسکن بیشتر میشود، ولی دیرتر به نقطه او می‌رسد که این امر با روند ساخت و ساز مسکونی سازگار است	در مطالعه‌ای با استفاده از داده‌های سه ماهه و ماهانه بازار مسکن برای هشت کشور OECD و مدل پنل PVAR	۲۰۱۶	راهال
در چین با استفاده از داده‌های ۳۵ شهر از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۱۳، با بررسی اینکه چگونه تولید مسکن به تعییرات قیمت مسکن پاسخ داده است، دریافتند که کشش پذیری قیمت از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۰۸، حدود ۵ بوده است. این نشان می‌دهد که چین در ایجاد یک سیستم عرضه مسکن مبتنی بر بازار، موفق بوده است. کشش پذیری قیمت، از سال ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۱ منفی بوده که حاکی از سیستم عرضه مسکن مبتنی بر دولت است؛ زیرا دولت چین اقدامات بی سابقه‌ای را برای تحریک اقتصاد در واکنش به بحران مالی جهانی انجام داد. کشش در سال ۲۰۱۲ و ۲۰۱۳، منفی اما در مقایسه کاهش باقی ماند. در عین حال، سرمایه‌گذاری مسکن، پس از سال ۲۰۰۸ نسبت به قبل بیشتر و بزرگتر شد.	توسعه بازار، مداخله دولت و پویایی سرمایه‌گذاری مسکن جدید	۲۰۱۹	دنگ و چن
سیاست‌های توسعه مسکن در ایران بعد از انقلاب متاثر از گفتمان انقلاب در دوره جنگ تحمیلی، غلبه دیدگاه تعدیل ساختاری متاثر از شرایط جهانی در دوره سازندگی، اولویت دادن و به بازار و بخش مدنی در دوره اصلاحات، گفتمان عدالت خواهی و گفتمان تدبیر اقتصادی به ترتیب با سیاست‌های باز توزیعی مسکن از پایین، رهاسازی بازار مسکن، توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، پاسخ به تقاضا برای مسکن به ویژه در بین اکشار کم درآمد با طرح مسکن مهر و اصلاح رویه‌ی طرح مسکن مهر با تأکید بر مسکن اجتماعی مورد توجه بوده است.	سیاست و دولت‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی	۱۳۹۸	برادران و همکاران
نتایج نشان می‌دهد که در بین متغیرهای بیرونی، نرخ شهرنشینی، نرخ بهره حقیقی، نرخ رشد واقعی نقدینگی، نرخ تورم انتظاری، وقفه رشد درآمدهای نقی، نرخ رشد واقعی قیمت سکه، نرخ رشد تسهیلات بانکی بخش مسکن، وقفه رشد نرخ ارز واقعی، و درجه باز بودن اقتصاد و در بین متغیرهای درونی، نرخ رشد قیمت زمین، وقفه نرخ رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی، نرخ رشد واقعی شاخص بهای مصالح ساختمانی، وقفه نرخ رشد واقعی قیمت مسکن، نرخ رشد تعداد ساختمانهای شروع شده و نرخ	شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن با تأکید بر سیاست‌های مالی و پولی: رویکرد بیزین	۱۳۹۸	نعمتی و همکاران

<p>رشد واحدهای تکمیلشده دوره قبل، مؤثرترین متغیرها در الگوی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن ایران هستند. اختلال شمول سایر متغیرها در الگو کمتر از ۵۰ درصد بوده و شواهد قوی غیرشکننده برای مؤثر بودن آنها بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن طی دوره نمونه وجود ندارد. یافته‌های این مقاله بازگوکننده این واقعیت است که اثرباری سیاست‌های پولی (حجم نقدینگی و نرخ بهره) بر سرمایه‌گذاری مسکونی قویتر از سیاست‌های مالی (مخارج دولت در بخش ساختمان) می‌باشد.</p>			
<p>طبق نتایج یافته‌ها، مهم‌ترین نقاط قوت برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب، ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای زاغه نشینان، تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد است و وارداتی بودن بسیاری از مصالح، متنوع ساخته شدن مساکن، رفع نشدن مشکل مسکن طبقه متوسط از نقاط ضعف این برنامه‌ها می‌باشد. نقاط قوت برنامه‌های بعد از انقلاب، عرضه زمین و مسکن با قیمت‌های منطقه‌ای و کنترل روند افزایش قیمت زمین، افزایش ساختمان‌های با دوام، توجه به مناطق نیازمند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، مسکن اجتماعی... بود و شکل گیری پدیده سوداگری زمین و کالایی شدن زمین و مسکن... از جمله نقاط ضعف این برنامه‌ها می‌باشد.</p>	<p>ارزیابی نقاط ضعف و قوت سیاست‌ها و خط ومشی‌های مسکن در ایران (برنامه‌های عمرانی و توسعه بعد از انقلاب)</p>	<p>۱۳۹۷</p>	<p>سید علی علوی و همکاران</p>

بررسی پژوهش‌های مطرح شده بیانگر این است که در مقالات زیادی درمورد سیاست‌های بخش مسکن بعد از انقلاب صورت گرفته است و نقطه تمایز این مقاله نسبت به پژوهش‌های دیگر این است که در مقالات کمتری به بخش خصوصی توجه شده است. بخش خصوصی در حال حاضر مهمترین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در ایران به شمار می‌رود.

مبانی نظری تحقیق تحولات سیاست‌گذاری مسکن بعد از انقلاب

این دوره که از سال ۱۳۵۷ شروع می‌گردد کلا دنباله رو برنامه‌های پیش از انقلاب اسلامی تلقی می‌گردد. از شروع این دوره تا ۱۳۵۹ طرح‌ها و برنامه‌های مسکن با همان ترتیب سال‌های قبل از انقلاب ادامه یافت و تغییرات عمده‌ای در آن‌ها به وجود نیامد و در اجرای آن‌ها تحرک قابل ملاحظه‌ای مشاهده نشد و عملکرد هزینه آن‌ها نیز در جهت پرداخت تمهدات قبلی صورت گرفت. در این روند تا سال ۱۳۶۰ یعنی، زمان تصویب قانون زمین شهری ادامه یافت. پس از آن برنامه‌های پنج ساله اول و دوم جمهوری اسلامی سیاست‌گذاری در زمینه مسکن را بر عهده گرفتند. تعیین الگوی مسکن و اتخاذ تصمیماتی در جهت هدایت عوامل اجرایی به رعایت آن و همچنین اتخاذ سیاست‌انبوه ساز و حمایت از انبوه سازان از جمله عمدت‌ترین سیاست‌های کشور در بخش مسکن بعد از انقلاب می‌باشند. وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی تأمین مسکن، بعد از انقلاب اسلامی در پی مطالعات بررسی شرایط و وضع موجود، با هدف خانه‌دار کردن در صد بالایی از جمعیت کشور سیاست‌هایی را به شرح زیر اتخاذ نموده است ۱- عدم واگذاری زمین به صورت انفرادی در

شهرهای بزرگ و واگذاری واحدهای مسکونی برای متلاطفان ۲- سیاست تولید مسکن استیجاری به شرط تملیک(مسکن اجتماعی) ۳- حمایت و تشویق انبوهسازان مسکن.

برنامه اول توسعه(۷۲-۱۳۶۸)

در برنامه اول توسعه در بخش مسکن، برنامه های قابل توجهی درباره کم درآمدها و اسکان غیررسمی وجود نداشت. در بخش سیاست های کلی، اولویت دادن به تامین مسکن برای اقشار محروم و روستاییان کشور عنوان شد. در بخش سیاست های اجرایی استفاده از مکانیزم های نرخ ترجیهی در عوارض صدور پروانه، نوسازی، تسهیلات اعتباری و سایر موارد مشابه برای تشویق مردم به تقلیل سطح زیربنای مسکونی، حمایت از گروه های کم درآمد و تشویق نظام تعاونی تولید مسکن در شهر و روستا مطرح شد که برنامه کمک های اعتباری می باشد آن ها را عملی می ساخت. اما در عمل به جز نرخ ترجیهی زمین، کاری صورت نگرفت (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۷۶). همچین دولت در این برنامه، اهداف کمی و کیفی و شاخص های مختلفی را برای حل بحران مسکن پیش بینی کرد. در قانون اول توسعه چنین آمده است : دولت مکلف است ، به منظور امکان دسترسی مردم به مسکن با اجاره مناسب و ایجاد زمینه تولید مسکن استیجاری کافی، تسهیلات قانونی و اعتباری لازم را در اختیار تشكل های مناسب تخصصی و صنفی که در قالب شرکت های سهامی عام و تعاونی به این منظور ایجاد می گردد، قرار دهد (رباضی، ۱۳۸۱: ۲۳۱).

در اهداف کمی برنامه اول توسعه، تولید ۲۲۸۵ هزار واحد مسکونی و ایجاد ۲۰۴ میلیون مترمربع زیربنای مسکونی و اهداف کیفی آن تغییر ترکیب شیوه های ساخت در جهت ایجاد ساختمان های بادوام و افزایش نسبت این ساختمان ها در کل ساختمان ها، و ارتقای نسبت سرانه موجود مسکن در کشور و هدایت تولید مسکن با زیربنای کمتر و کیفیت بهتر و متناسب با سرانه ملی مد نظر بوده است (قانون برنامه اول، ۱۳۶۹: ۶-۱۱).

خط و مشی های این برنامه عبارت بودند از، تشویق بخش خصوصی - تعاونی و سازمان های مالی به تولید انبوه واحد مسکونی، اولویت دادن به مناطق جنگ زده، اعطای تسهیلات ویژه برای سازندگان مسکن استیجاری، تدوین و اجرای ضوابط و استانداردهای لازم برای به حداقل رساندن هزینه احداث ساختمان ضمن توجه به حفظ سطح کیفی (قانون برنامه اول، ۱۳۶۹: ۳۵) از نقاط قوت این برنامه می توان به افزایش نسبت ساختمان های مسکونی بادوام و کاهش نسبت ساختمان های مسکونی یک واحدی اشاره کرد. در مقابل علاوه بر تحقق نیافتن پیش بینی کاهش متوسط زیربنای واحدهای مسکونی جدید، می توان به کاهش قدرت خرید خانوارها به موازات افزایش هزینه های ضروری زندگی اشاره کرد (ختابخش، ۱۳۷۹: ۵۷). در این برنامه علی رغم تولید زیربنای مسکونی به میزان پیش بینی شده در برنامه، هدف برنامه از لحاظ تعداد واحد مسکونی تولید شده، عملی نگردید و درصد تحقق آن به ۷۴ درصد رسید (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۹). و اندازه زیربنا در مناطق شهری کشور برابر با ۹۳ درصد بوده است(رحمانی، ۱۳۷۵: ۶۰۰). متسافنه در این برنامه سیاست مشخصی برای جلوگیری از رشد مسکن غیر رسمی تعیین و هدف گذاری نشده بود و این سال ها مصادف با زمانی بود که پدیده اسکان غیر رسمی در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ به سرعت در حال شکل گیری و گسترش بود. مشکلات مربوط به بافت های فرسوده شهری نیز در این برنامه نادیده گرفته شد و ضوابط و مقرراتی در جهت ساماندهی آن ارائه نگردید. با عنایت به فقدان قوانین حمایت از انبوه سازان و مسکن اجتماعی و همچنین عدم توجه برنامه به افزایش تراکم ساختمانی در این برنامه توجه نگردید لذا قیمت مسکن بیشتر از سهم زمین متأثر بود تا قیمت مصالح و مواد سازنده مسکن.

(۱۳۷۴-۷۸) برنامه دوم توسعه

در برنامه دوم، دولت در بخش مسکن سیاست‌های محتاطانه‌تری دنبال نموده و کمتر به سیاست‌های حمایتی اعمال سوبسید به صورت‌های مختلف در این بخش می‌پردازد. در این برنامه، همراه با بهبود کیفی و کاهش تراکم خانوار در هر واحد مسکونی، سیاست یک واحد مسکونی برای هر خانوار شهری در قالب ارزان سازی و احداث خانه‌های دولتی برای کارگران و کارمندان، اتخاذ سیاست‌های مربوط به روش‌های ساختمانی و صنعتی کردن آن، افزایش تعداد مسکن برای اقشار مختلف به خصوص طبقات کم درآمد، بهبود واحدهای مسکونی در مناطق شهری از نظر بهداشتی و اجتماعی پیگیری شد و شعار اصلی آن "پاک" یعنی پس انداز، انبوه‌سازی و کوچک سازی است، علاوه‌بر این مسکن برای محور تنظیم سیاست‌های برنامه دوم قرار گرفت. در این برنامه به طور مشخص سه شیوه تأمین مسکن تعیین و برای هر یک به شرح زیر تعاریفی ملاک عمل قرار گرفت. در این برنامه به اساس استانداردهای الگوی مصرف مسکن است و دولت از آن هیچ حمایتی به عمل نمی‌آورد-۲-مسکن حمایت شده: بر اساس استانداردهای الگوی مصرف احداث و دولت برای تشویق سازندگان و حمایت از بهره برداران آن حمایت می‌کند. حمایت دولت شامل پرداخت یارانه بابت حق انشعاب آب، برق، گاز، عوارض زیربنا و وام‌های ارزان قیمت است-۳- مسکن اجتماعی: عمدتاً مترب بر اهداف اجتماعی است و بر اساس حداقل‌های قابل قبول و احیاناً پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن تولید می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۱۳۵). در این برنامه، سیاست توجه به توسعه درونی شهرها شکل رسمی تری پیدا کرد. در سال ۱۳۷۳ و در راستای اهداف برنامه، طرح تعیین نقاط مناسب خانه سازی در چهل شهر ایران تهیه گردید. مهم‌ترین اهداف آن شامل، هدایت و حمایت بخش خصوصی و مصرف کننده برای سرمایه‌گذاری در بافت موجود شهری، احداث خانه‌های سازمانی در بافت‌های فرسوده با استفاده از اعتبارات بخش خصوصی، ایجاد الگوی مناسب مسکن اقتصادی در شهرها و پاک سازی اطراف آثار بازرسش تاریخی در بافت قدیم طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی. احداث بنا در اراضی اضافه برای تأمین هزینه پاک‌سازی و احیای این گونه بافت‌ها و تشویق شهرهای از سکونت در آن‌ها بود. همچنین حاصل این طرح معرفی حوزه‌هایی در بافت شهری به نام «بافت لهامس دار» معروفی شد (شکرگزار و شعبان پور، ۱۳۹۴: ۱۷). روند فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن طی برنامه دوم با نوسانات نسبتاً شدیدی مواجه بوده است، به طوری که رونق بخش مذکور از سال ۱۳۷۳ آغاز شد، و روند جهشی قیمت آن تا نیمه دوم سال ۱۳۷۵ تداوم داشت و پس از آن به دلیل رکود معاملات و کاهش تقاضای مؤثر، سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش یافت که نهایتاً به کاهش تولید مسکن منجر گردید. به دنبال تصویب طرح ساماندهی اقتصاد و اتخاذ سیاست‌های اعتباری جدید که در قالب "طرح اسکان ۷۷" و از سال ۱۳۷۷ در جهت افزایش میزان تقاضا و همچنین حمایت از انبوه سازان به مورد اجرا گذاشته شد، از اوایل سال ۱۳۷۸ عملیات ساختمان سازی در بسیاری از مناطق، به ویژه در شهر تهران مجدداً با رونق روپرور گردید. در همین ارتباط مسائلی همچون استفاده بهینه از زمین و تأمین مسکن اقساطی آسیب‌پذیر، نوسازی بافت‌های فرسوده و تشویق انبوه‌سازی از مهم‌ترین اهداف اصلی برنامه دوم بود. در تدوین اهداف کمی بخش، دو گروه (بخش‌های دولتی و غیردولتی) متمایز از یکدیگر بوده است، به طوری که سهم کمی بخش دولتی به میزان ۳درصد و برابر با ۸۵ هزار واحد مسکونی و سهم بخش غیردولتی به میزان ۹۷ درصد و برابر با ۹۶۹۶ هزار واحد و جمعاً به میزان ۲۷۸۱ هزار واحد بوده است. این برنامه نیز مانند برنامه اول از لحاظ پایین‌آوردن متوسط زیربنا ناموفق بود و در این برنامه احداث ۴۳۶۰۰۰ واحد مسکونی در مناطق شهری و روستایی با زیربنای معادل ۲۴۳ میلیون مترمربع پیش بینی شده بود. بر اساس آمار منتشر شده از طرف بانک مرکزی در طول سال‌های برنامه دوم روی هم ۹۸۵/۸ هزار واحد مسکونی با مترآژ متوسط ۱۳۰/۴ مترمربع تولید شده است. بدین ترتیب درصد تحقق اهداف و موفقیت برنامه دوم ۳۸/۹ درصد بوده است ۱/۶۱ از اهداف کمی مسکن برآورده نشده است (پورمحمدی، ۱۳۸۲).

در دوران اجرای برنامه سوم، ویژگی‌ها کلان کشور تأثیر بسزایی بر عملکرد بخش مسکن داشت. این دوران، دوران گذار از جنگ و آرامش نسبی فضای کشور بود. دغدغه دولت برای ساماندهی معضلات مسکن کمتر شده بود و برای تأمین مسکن قشر کم درآمد از تشکل‌های صنفی و مؤسسات محلی حمایت می‌شد نکته مثبت این برنامه، استفاده از تعداد شاخص‌های بیشتر بود و همچنان چشم‌انداز بلندمدت و سیاست‌های راهبردی و اجرایی برنامه نیز که در برنامه‌های قبلی کم رنگ‌تر بود، در این برنامه به صورت روشن پیش‌بینی شده بود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۴۱). هدف کمی برنامه سوم کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱۶/۱ در سال ۱۳۷۸ به ۱۲/۱ در سال پایانی برنامه بوده و اهداف کیفی آن کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی و کاهش استهلاک واحدهای مسکونی (افزایش عمرینا) بوده است (گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲). خط مشی‌های مهم برنامه سوم عبارت بودند از، تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد و مقابله با بی‌مسکنی و حاشیه نشینی، پرداخت تدریجی تسهیلات بانکی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروههای کم درآمد، ایجاد بازار ثانویه و امکان خرید و فروش اوراق مشارکت بخش مسکن در بازار بورس، اصلاح مقررات مربوط به پرداخت یارانه بخش مسکن در جهت ترویج الگوی مصرف مسکن، قانون مسکن استیجاری در جهت کاهش تدریجی دخالت دولت و افزایش حضور بخش خصوصی در نهادهای محلی، حمایت از تولید کنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تأکید بر مجتمع‌سازی و انبوه‌سازی . به طور کلی این برنامه از لحاظ استفاده از شاخص‌های بیشتر و سیاست‌های مشخص در امر مسکن متفاوت‌تر از برنامه قبلی بود ولی می‌توان گفت عدم تجزیه و تحلیل مناسب شاخص‌ها و عدم پیوستگی این شاخص‌ها در میان بخش‌های مختلف برنامه مهمترین نقطه ضعف این برنامه به شمار می‌آمد. درواقع میان اهداف بخش دولتی و خصوصی باید اعتبار معناداری وجود داشته باشد و اهداف و انگیزه‌های بخش دولتی باید کاملاً مشخص باشد و نرخ سودی که به بخش خصوصی درساخت و فروش مسکن تعلق می‌گیرد باید سودی معقول و مناسب باشد.

برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۸۸)

برنامه چهارم توسعه همزمان با پایان دولت اصلاحات و آغاز دولت نهم بود. در این دوران، طیف وسیعی از برنامه‌ها برای ساماندهی بازارآشفته مسکن رقم خورد. برای مثال، اعطای وام ۱۸ میلیونی خرید مسکن، اعطای وام ۳۶ میلیونی برای ساخت مسکن و تنظیم سند منطقه‌ای طرح جامع مسکن، و تنظیم لایحه ساماندهی عرضه و تولید و طرح اجاره به شرط تملیک زمین‌های ۹۹ ساله از طریق تعاضی‌های مسکن و قرار دادن آنها در اختیار انبوه سازان، از آن جمله اند که همگی در عمل بدون نتیجه قابل قبول بودند در این برنامه اقدامات دولت بر اساس ماده ۳۰ که در ۶ بخش آورده شده است، بیشتر ساماندهی بافت‌های فرسوده، ایمن سازی و مقام سازی ساختمان‌ها و شهرها به منظور خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمنتقبه را مد نظر قرار داده است و زمینه مناسبی برای تدوین و ارائه برنامه‌های راهبردی ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری ایجاد نموده است. مضافاً در برنامه چهارم توسعه مقرر شده که دولت اقدامات زیر را در خصوص توسعه این بخش انجام دهد: ۱_ حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشكیل‌ها، انجمن‌ها و گروههای خیر مسکن ساز برای اقشار آسیب‌پذیر ۲_ تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن ۳_ دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخش‌های خصوصی، تعاضی و عمومی) واحدهای مسکونی ارزان قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاها کشور برای گروه‌های کم درآمد، کارگران، کارمندان و زنان سرپرست خانوار ۴_ ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستا ای تا دو برابر عملکرد این شاخص در برنامه‌ی سوم ۵_ پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن ۶_ دادن کمک‌های اعتباری و فنی برای بهسازی و نوسازی مسکن روستا ای و حمایت از ایجاد کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عرضه کنندگان خدمات فنی (منصوری، ۱۳۸۸: ۱۳۴).

مهم‌ترین فعالیت درمورد مسکن در ایران، تهیه طرح جامع مسکن می‌باشد که سندی است ملی و چشم‌انداز بخش مسکن در سال‌های آینده را ترسیم می‌کند. مطالعات این طرح از سال ۱۳۸۳ پس از تصویب برنامه چهارم آغاز شد. این

طرح حاصل تلاش ۲۴ گروه مطالعاتی بوده است که مطالعات موضوعی طرح را در سال ۱۳۸۳ انجام داده اند. طرح جامع مسکن ۵ هدف اصلی راهبردی زیر را دنبال می‌کند تأمین مسکن امن و سالم و در استطاعت مالی خانوار بدون تبعیض برای همه ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی همه جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی بهبود مدیریت بخش مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و سیاست‌ها و برنامه‌های آمایشی (دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن، ۱۳۸۵). در سال ۱۳۸۶ دولت نهم مصمم شد جهت مهار بحران روند رو به رشد قیمت مسکن دست به کار شود و برای اولین بار در بودجه‌های سنتی تبصره ای ویژه به موضوع مسکن و ساماندهی آن اختصاص داد. بر اساس تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ اقتشار کم درآمد جامعه، در قالب طرح حق بهره برداری ۹۹ ساله و اجاره داری ۵ ساله مسکن مهر، مورد حمایت قرار می‌گیرند تا از این طریق صاحب خانه شوند. مهم ترین ویژگی طرح زمین ۹۹ ساله اجاره‌ای حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده است. این سیاست که با عنوان "زمین صفر" شناخته می‌شود در صدد است تا با کاهش بخش عمدۀ قیمت مسکن توانایی خرید را برای اقتشار کم درآمد جامعه ایجاد کند. در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت تا ۱۵ و مان میلیون تومان وام در دو بخش آماده سازی زمین (یک میلیون تومان) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه‌های آماده سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحويل قطعی مسکن این مبالغ در اقساط ۱۵ ساله و بر اساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود.

برنامه پنجم توسعه (۱۳۸۹-۹۳)

برنامه پنجم کشور با الهام از سند چشم انداز ۱۴۰۴ و سیاست‌های کلی نظام و به خصوص طرح جامع مسکن تهیه شد، به نحوی که هدف کلان طرح جامع مسکن تأمین مسکن اقتشار کم درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار، ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های مسکن و سیاست‌های آمایشی و توسعه و کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب به عنوان اهداف برنامه نیز دیده شدند. راهبردهایی مورد تاکید در این برنامه عبارتند از، تأکید بر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مقاوم سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله و اصلاح الگوی مصرف به ویژه انرژی و لزوم رعایت مقررات ملی ساختمان، تاکید و ترویج الگوهای معماری و شهرسازی اسلامی – ایرانی، توجه به توسعه پایدار با تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری با رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها، تاکید بر بهره‌وری و استحصال زمین دریافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی و احیای بافت‌های فرسوده حداقل ۱۰ درصد در هر سال برنامه، اختصاص حداقل ۵ درصد از منابع و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان دریافت‌های فرسوده، توجیه و تاکید بر ساماندهی اسکان غیررسمی با رویکرد توانمندسازی، توجه به لزوم تهیه برنامه جامع مدیریت شهری و به روز رسانی قوانین شهرداری‌ها تاکید بر تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران، ۱۳۸۹). متأسفانه آنچه که از اهداف برنامه پنجم توسعه تحلیل می‌شود، چنین می‌نماید که از سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت حمایت‌های قانونی و مالی بعمل نیامده و تسهیلات و اعتباراتی بدان اختصاص داده نشده است، درحالی که درجهت تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت نقش بسیار مهمی دارند. همچنین برنامه پنجم در بخش مسکن با موانع و مشکلاتی مواجه بود که از میزان موقوفیت آن کاست که از جمله این مشکلات برآوردهای غیر واقعی مسکن بود (اقتصاد ایرانی، بزرگنمایی بازار مسکن در برنامه پنجم، ۱۳۹۲) (به طوری که در این برنامه، میزان تقاضای مسکن از سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۱ بیش از یک میلیون واحد مسکونی تعیین شده بود، درحالی که بر اساس گزارش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در سال ۱۳۹۰، ۷۹۰ هزار ازدواج یا تقاضای جدید به بازار مسکن وارد شده است. از دیگر مشکلات این برنامه، تمرکز اندک بر اقتصاد مسکن است. از میان مواد متعددی از لایحه پنجم توسعه که به موضوع مسکن پرداخته، فقط ماده ۱۴۹ آن بر

حوزه اقتصاد مسکن تمرکز داشته است. افزون بر این‌ها به ویژگی‌های زیست محیطی پروژه‌های اجرا شده نیز توجه اندک است.

سیاست گذاری بخش خصوصی در مسکن

در بازار مسکن، بیشتر سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی صورت می‌گیرد. لذا برای تحلیل علل تغییرات سرمایه‌گذاری در این بخش می‌بایست بیشتر عوامل تعیین کننده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را بررسی کرد. اصولاً سهم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تولید ناخالص ملی در یک دوره زمانی، می‌تواند مبنی وضعیت اقتصادی یک کشور باشد. میتوان بیان داشت به نوعی، نقش دولت نیز در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی منعکس می‌گردد و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و بخش دولتی بصورت یک طیف است که یک سمت آن، سرمایه‌گذاری این دو بخش جایگزین هم می‌شوند بدليل محدودیت منابع و در سمت دیگر، با افزایش سرمایه‌گذاری بخش دولتی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیز افزایش می‌یابد بیشتر در مورد هزینه‌های جاری و عمرانی دولت) و موجب تشویق سرمایه‌گذاری در آن بخش می‌شود. البته اقتصاددانان ساختارگرا معتقدند اگر در بودجه دولت ترکیب صحیح و انضباط بودجه‌ای وجود داشته باشد، مخارج دولت در قلمرو ضرورتهای استراتژیک و بنیادی میتواند به اثر حمایتی منجر شود، به این معنی که افزایش مخارج دولت به عنوان مکمل و زیرساخت، موجب افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی می‌گردد از دیگر متغیرهای اثرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، نرخ بهره است. افزایش نرخ بهره از یک سو با افزایش هزینه سرمایه‌گذاری سبب کاهش سرمایه‌گذاری شده و از سویی دیگر با فراهم‌سازی امکانات بیشتر برای تامین مالی پروژه‌های اقتصادی سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد و در کل سبب مبهم ماندن اثر نرخ بهره بر سرمایه‌گذاری در کشورهای در حال توسعه می‌گردد

نرخ‌های بهره قابل مشاهده در ایران کمیابی سرمایه را نشان نمی‌دهند، لذا هزینه سرمایه به عنوان یکی از محدودیت‌های سرمایه‌گذاری نمی‌تواند باشد. زیرا بازارهای سرمایه در حالی که بسیار محدود است، از کارایی لازم هم برخوردار نیستند. بدین روی، بدليل محدودیت بازارهای مالی، کنترل‌های دولتی و تخصیص اعتبارات دولتی به بخش خصوصی، نرخ سود رسمی بانک‌ها و یا نرخ غیررسمی بازار نمی‌تواند شاخص مناسبی برای هزینه اجاره سرمایه باشد و نرخ‌های سود واقعی بدليل تورم بالا همواره بسیار پایین و حتی منفی‌اند. از دیگر عواملی که بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تاثیر می‌گذارد، نرخ تورم است که بیانگر وضعیتی است که اقتصاد در بلندمدت با آن روبرو است. منظور از وضعیت اقتصادی، وجود ثبات یا نوسانات اقتصادی است، به این مفهوم که زمانی اقتصاد در وضعیتی به سر می‌برد که از تمام ظرفیت‌های تولیدی خود استفاده نمی‌کند، افزایش تقاضا عکس العمل سریعتر سرمایه‌گذار به تفاوت بین سرمایه‌گذاری واقعی و مطلوب را به همراه خواهد داشت. اما زمانی که تولید واقعی بالاتر از ظرفیت باشد، عکس العمل سرمایه‌گذار با کندی بیشتری همراه خواهد بود. از آنجایی که انتظارات نقش بسیار مهمی در تصمیم به سرمایه‌گذاری دارند، هرگونه عدم ثبات سیاسی و اقتصادی میتواند اثر منفی بر سرمایه‌گذاری داشته است. تورم به عنوان یکی از شاخص‌های عدم ثبات، موجب ایجاد ناطمنیانی به سیاست‌های اقتصادی دولت شده، ریسک سرمایه‌گذاری بلندمدت را افزایش داده، اطلاعات قیمتی را مخدوش می‌کند و حتی موجب فرار سرمایه می‌شود. در چنین شرایطی ترکیب سرمایه‌گذاری به نفع فعالیت‌های سوداگرانه که بازدهی آنی دارند و به زیان سرمایه‌گذاری مولدند، تغییر می‌یابد. همچنین افزایش مداوم قیمت‌ها، توزیع درآمد را به نفع صاحبان درآمد بالا تغییر می‌دهد و چون با افزایش درآمد، میل نهایی به مصرف کاهش می‌یابد، لذا با افزایش پس‌انداز گروه‌های با درآمد بالا، امکان سرمایه‌گذاری بیشتر از طریق تامین اعتبار منابع داخلی فراهم می‌شود. همچنین از دیگر عوامل تاثیرگذار بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن و ساختمان، وامها و اعتبارات بانکی است. اصولاً چگونگی توزیع اعتبارات یا وامدهی بانک‌ها بر افزایش و یا کاهش فعالیت‌های تولیدی دارند. اینکه اعتبارات به چه میزان، با چه نرخ سودی، به چه گروه و برای کدام فعالیت اقتصادی پرداخت شوند، می‌توانند کارکرد اقتصاد را تحت تاثیر قرار دهند(شاه آبادی گنجی، ۱۳۹۲، ۴:۵).

روش تحقیق

این تحقیق به لحاظ روش از نوع هدف توصیفی-تحلیلی و کمی است. بدین منظور در جمع آوری داده‌ها در مرحله مطالعات اسنادی از منابع داخلی سایت بانک مرکزی مربوط به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن اقدام کرده، جامعه آماری ما از داده‌های گردآوری شده که بین دو دوره ۱۳۹۵ و ۱۳۹۰ می باشد اقدام به مقایسه و رتبه‌بندی استان‌های کشور در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ارتباط با مسکن کرده، و با استفاده از نرم‌افزار اکسل و تکنیک Topsis به تجزیه و تحلیل پرداخته شده است و با استفاده از نرم افزار Gis نقشه‌های مرتبط با رتبه‌بندی استان‌ها را تهیه شده.

روش TOPSIS

تکنیک تاپسیس، روش اصلی تحلیل داده‌های این تحقیق می‌باشد. یکی از انواع مدل‌های تصمیم‌گیری بر اساس چندین شاخص که می‌تواند راهگشای بسیاری از مسائل تصمیم‌گیری برای مدیران و برنامه‌ریزان باشد، مدل تاپسیس است. این مدل برای اولین بار در سال ۱۹۸۱، توسط هوانگ و یون ارائه گردید و با اصلاحاتی که بر روی آن انجام شد، به عنوان یکی از بهترین و دقیق‌ترین روش‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه در بین برنامه‌ریزان می‌باشد. اساس کار این تکنیک دارای پایه‌های نظری قوی تری نسبت به تکنیک‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه بوده، به طوری که در این تکنیک بسیاری از مشکلات روش‌هایی مانند تاکسونومی عددی حل گردیده است. پایه‌های نظری این تکنیک بر این رابطه است که ابتدا ایده‌آل‌های مثبت (کارامدترین حالت) و ایده‌آل‌های منفی (ناکارامدترین حالت) را برای هر یک از شاخص‌ها محاسبه می‌کند و سپس فاصله هر گزینه از ایده‌آل‌های مثبت و منفی محاسبه می‌شود. گزینه منتخب، گزینه‌ای است که کمترین فاصله را از ایده‌آل‌های مثبت و بیشترین فاصله را از ایده‌آل‌های منفی داشته باشد. این تکنیک به گونه‌ای طراحی شده که می‌توان نوع شاخص‌ها را از لحاظ تأثیر مثبت یا منفی داشتن بر هدف تصمیم‌گیری در مدل دخالت داده و نیز اوزان و درجه اهمیت هر شاخص را در مدل وارد نمود. به منظور به کارگیری تکنیک تاپسیس برای رتبه‌بندی و انتخاب بهترین گزینه از میان گزینه‌های موجود، باید مراحل زیر را به ترتیب طی نمود (اصغرپور، ۱۳۸۵: ۸۷).

• تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری

• وزندهی به شاخص‌ها

• کمی‌سازی ماتریس تصمیم‌گیری

• تشکیل ماتریس بی مقیاس شده

• یافتن ماتریس بی مقیاس شده موزون

• یافتن ایده‌آل‌های مثبت و منفی

• یافتن فاصله هر شاخص از جوابهای ایده‌آل برای هر گزینه

• تعیین نزدیکی نسبی هر گزینه به پاسخ ایده‌آل

• رتبه‌بندی آخرین مرحله در تکنیک تاپسیس، رتبه‌بندی گزینه‌های پیش روی و تعیین بهترین گزینه می‌باشد.

برای این منظور کافی است تا فاصله نسبی هر گزینه محاسبه شود و به ترتیب بزرگ به کوچک مرتب شود. در این حالت گزینه‌های که دارای بزرگترین فاصله نسبی نسبت به سایر گزینه‌ها باشد، بالاترین رتبه را به خود اختصاص می‌دهد.

یافته های پژوهش

رتبه بنده‌ی ۳۱ استان کشور ایران در سال ۱۳۹۵ و ۳۰ استان کشور در سال ۱۳۹۰ با توجه به معیار سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با استفاده از تکنیک تاپسیس.

در این بخش، استان‌های کشور بر اساس ۳ معیار (مسکونی، غیر مسکونی توام و غیر مسکونی) (برای دو دوره ۱۳۹۵ و ۱۳۹۰ و با تکنیک تاپسیس رتبه بنده شده و نتایج زیر حاصل گردیده است: با توجه به نتایج بدست آمده از تکنیک تاپسیس از لحاظ ۳ معیار اصلی پژوهش ۳۱ استان در سال ۱۳۹۵ و ۳۰ استان در سال ۱۳۹۰ با توجه به جدول شماره ۲ استانهای قزوین و مرکزی و سمنان به ترتیب در رتبه‌های اول تا سه قرار گرفته‌اند. و استان‌های اردبیل کردستان و سیستان و بلوچستان به ترتیب در رتبه‌های آخر واقع شده‌اند.

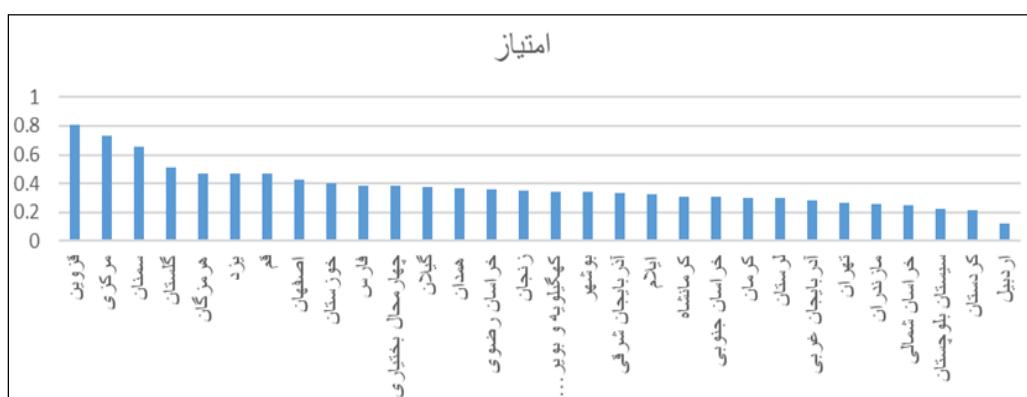
جدول آرتبه بنده استان‌ها در سال ۱۳۹۰

استان‌ها	D-	D+	مجموعه	امتیاز
قزوین	۰.۲۱۸۳۴۰۰۳۸	۰.۰۵۱۸۲۴۸۸۳	۰.۲۷۰۱۶۵	۰.۸۰۸۱۷۳
مرکزی	۰.۱۷۶۲۲۷۹۸۵	۰.۰۶۵۷۳۶۲۱۷	۰.۲۴۱۹۶۴	۰.۷۲۸۳۲۳
سمنان	۰.۱۷۲۴۳۷۱۴۲	۰.۰۸۹۸۹۶۰۳۴	۰.۲۶۲۳۳۳	۰.۶۵۷۳۲۱
گلستان	۰.۱۲۸۱۸۷۰۴۴	۰.۱۲۱۸۴۵۳۵۸	۰.۲۵۰۰۳۲	۰.۵۱۲۶۸۲
هرمزگان	۰.۱۲۵۶۸۶۵۷۸	۰.۱۴۰۴۳۲۸۷۹	۰.۲۶۶۱۱۹	۰.۴۷۲۲۹۴
یزد	۰.۱۳۲۰۶۸۵۱۲	۰.۱۴۷۸۹۰۰۲۸	۰.۲۷۹۹۵۹	۰.۴۷۱۷۷۴۳
قم	۰.۱۲۰۷۳۸۷۵۹	۰.۱۳۷۱۵۷۹۲۹	۰.۲۵۷۸۹۷	۰.۴۶۸۱۶۷
اصفهان	۰.۱۱۱۸۱۶۸۵۱	۰.۱۴۸۴۰۱۶۶۷	۰.۲۶۰۲۱۹	۰.۴۲۹۷۰۴
خوزستان	۰.۱۰۰۶۴۰۹۲	۰.۱۴۷۷۰۲۲	۰.۲۴۸۳۴۳	۰.۴۰۵۲۴۹
فارس	۰.۰۹۴۷۷۰۲۳۴	۰.۱۵۱۲۸۷۳۷۷۲	۰.۲۴۶۰۵۸	۰.۳۸۵۱۵۵
چهارمحال و بختیاری	۰.۰۹۲۳۸۹۵۹۶	۰.۱۴۹۲۱۰۰۳	۰.۲۴۱۶	۰.۳۸۲۴۰۸
گیلان	۰.۰۹۱۸۰۷۷۸۷	۰.۱۵۳۶۳۸۲۷۸	۰.۲۴۵۴۴۶	۰.۳۷۴۰۴۳
همدان	۰.۰۸۹۴۵۴۴۷	۰.۱۵۳۸۵۹۹۶۶	۰.۲۴۳۳۱۴	۰.۳۶۷۶۵
خراسان رضوی	۰.۰۹۱۵۵۳۵۰۵	۰.۱۶۴۳۱۶۱۶۶	۰.۲۵۵۸۷	۰.۳۵۷۸۱۳
زنجان	۰.۰۸۵۷۱۷۷۲۶۸	۰.۱۶۰۷۳۴۵۲۳	۰.۲۴۶۴۵۱	۰.۳۴۷۸۰۷
کهگیلویه و بویر احمد	۰.۰۸۶۷۳۶۸۸۱	۰.۱۶۴۸۷۳۶۲۹	۰.۲۵۱۶۱۱	۰.۳۴۷۷۲۷
بوشهر	۰.۰۹۷۱۲۴۹۲۱	۰.۱۸۵۲۵۹۹۴۷	۰.۲۸۲۳۸۵	۰.۳۴۲۹۴۵
آذربایجان شرقی	۰.۰۸۲۳۹۸۹۸۱	۰.۱۶۷۵۶۰۸۵۳	۰.۲۴۹۹۶	۰.۳۲۹۶۴۹
ایلام	۰.۰۹۷۵۰۹۸۱۴	۰.۲۰۰۹۳۸۸۴	۰.۲۹۷۶۰۴	۰.۳۲۷۶۵
کرمانشاه	۰.۰۸۳۰۲۹۸۶۴	۰.۱۸۸۵۱۵۲۳	۰.۲۷۱۵۴۵	۰.۳۰۵۷۶۸
خراسان جنوبی	۰.۰۷۴۵۷۷۲۲۳	۰.۱۷۰۴۴۵۵۸۱	۰.۲۴۵۰۲۳	۰.۳۰۴۳۶۹
کرمان	۰.۰۷۴۶۷۹۳۱۷	۰.۱۷۳۹۹۱۸۹۳	۰.۲۴۸۶۷۱	۰.۳۰۰۳۱۳
لرستان	۰.۰۸۹۰۹۹۷۷	۰.۲۰۸۰۸۷۷۳	۰.۲۹۷۱۸۷	۰.۲۹۹۸۱
آذربایجان غربی	۰.۰۷۰۳۹۹۷۲۶	۰.۱۷۷۶۰۹۱۵۳	۰.۲۴۸۰۰۹	۰.۲۸۳۸۶
تهران	۰.۰۶۴۹۳۳۴۰۹	۰.۱۷۶۷۷۹۹۵۳	۰.۲۴۱۷۱۳	۰.۲۶۸۶۳۸

مازندران	۰۰۶۴۰۳۵۹۵۹	۰۱۸۱۱۱۳۹۵۳	۰۲۴۵۱۵	۰۲۶۱۲۱۱
خراسان شمالی	۰۰۶۰۸۸۷۱۸۳	۰۱۸۰۹۴۵۰۷۷	۰۲۴۱۸۳۲	۰۲۵۱۷۷۴
سیستان بلوچستان	۰۰۵۴۱۸۱۸۵۶۳	۰۱۹۴۵۰۹۳۴	۰۲۴۹۳۲۸	۰۲۱۹۸۶۵
کردستان	۰۰۵۳۱۵۰۰۵۸	۰۱۹۰۰۰۱۶۷۳	۰۲۴۳۱۵۲	۰۲۱۸۵۹
اردبیل	۰۰۳۰۴۹۸۳۱۸	۰۱۱۱۷۴۸۲۴۸	۰۲۴۲۲۷۷	۰۱۲۵۹۰۳

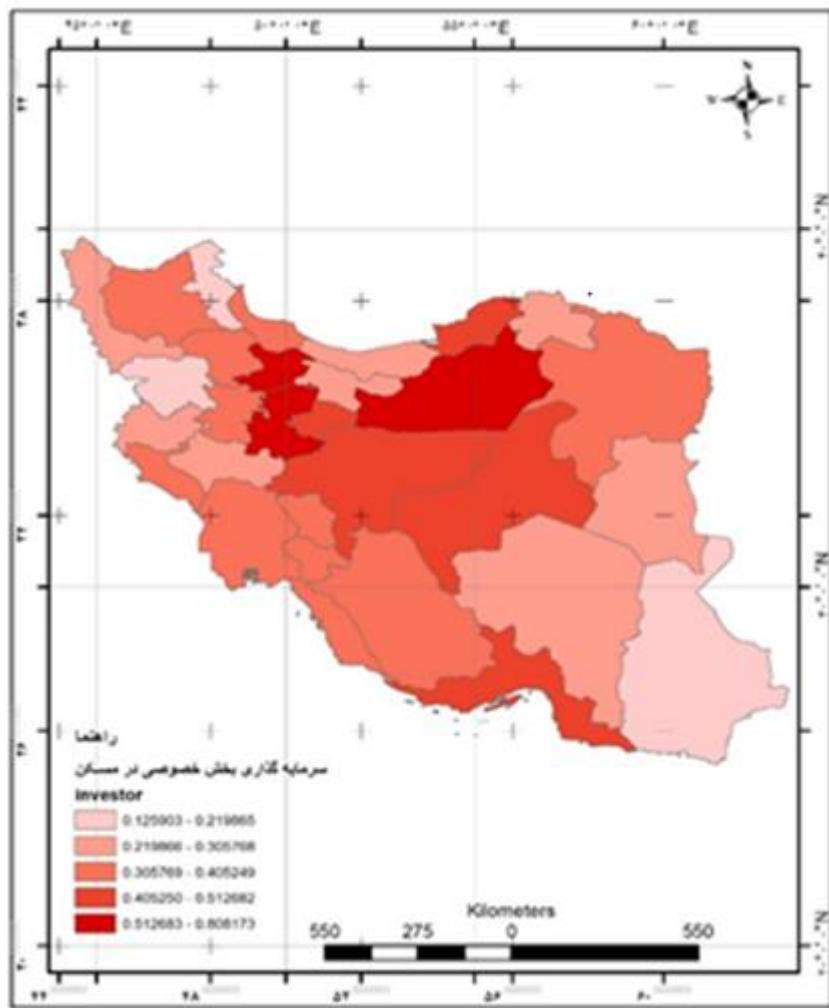
منبع: (نگارنده)

همان طور که در شکل ۱ دیده می‌شود استان قزوین با پیشترین امتیاز بخش در این بخش پیشترین سهم را دارد.



شکل ۱: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۰

شکل ۲ پر اکنده‌گزایی بخش خصوصی، در شهرهای ایران را نشان می‌دهد.



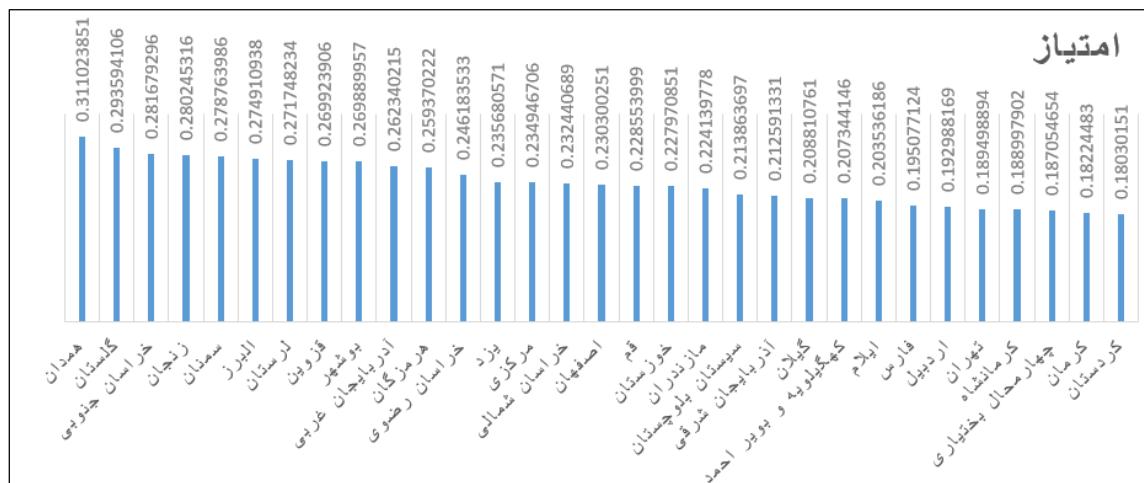
شکل ۲: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۰

در سال ۱۳۹۵ با توجه به جدول ۳ و اشکال ۳ و ۴ استان‌های همدان و گلستان و خراسان جنوبی به ترتیب در رتبه‌های اول تا سه قرار گرفته‌اند. استان‌های کردستان و کرمان و چهار محال بختیاری در رتبه‌های آخر واقع شده‌اند.

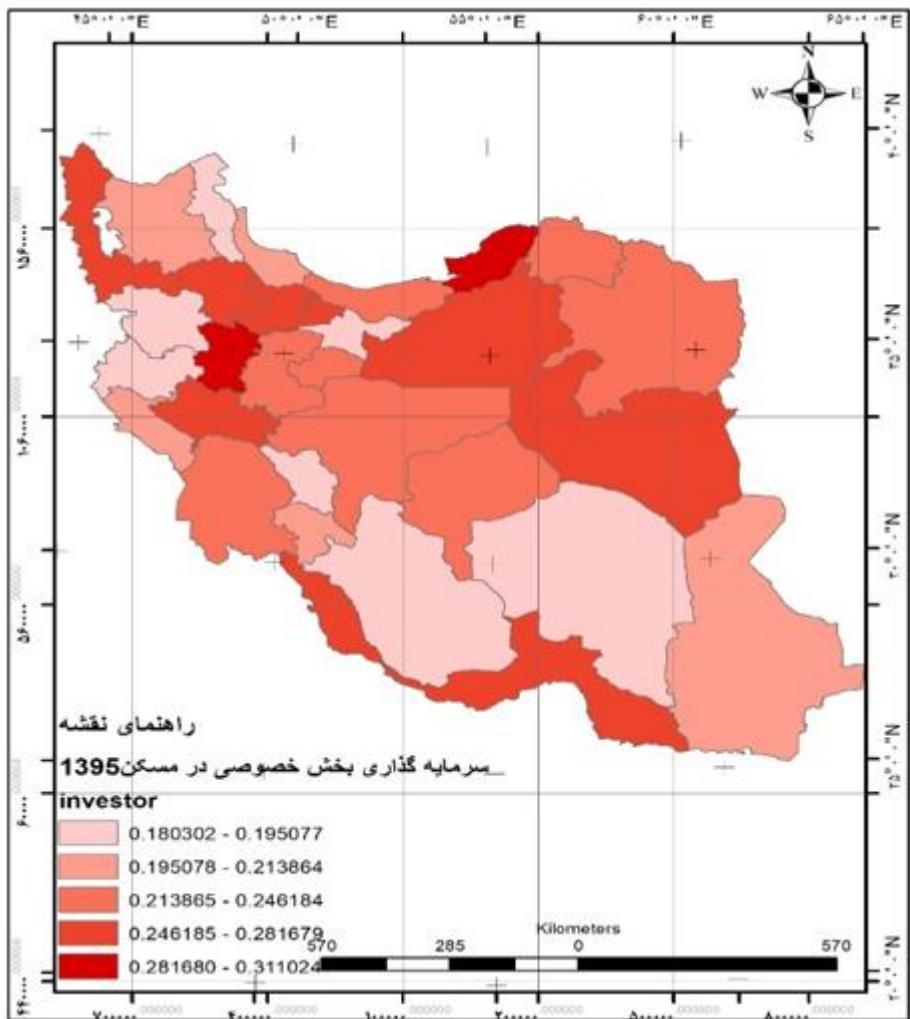
جدول ۳: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۵

استان‌ها	D-	D+	مجموع	امتیاز
همدان	۰.۲۰۳۷۸۸۱۹۱	۰.۴۵۱۴۲۹۰۵۴	۰.۶۵۵۲۱۷۲۴۴	۰.۳۱۱۰۲۴
گلستان	۰.۱۷۲۷۳۷۷۶۵	۰.۴۱۵۶۱۶۷۲۸	۰.۵۸۸۳۵۳۹۹۳	۰.۲۹۳۵۹۴
خراسان جنوبی	۰.۱۵۳۷۷۰۵۲	۰.۳۹۲۱۳۵۸۴۴	۰.۵۴۵۹۰۶۳۶۵	۰.۲۸۱۶۷۹
زنجان	۰.۱۵۱۶۰۲۹۷۶	۰.۳۸۹۳۶۲۲۶۸	۰.۵۴۰۹۶۵۲۴۴	۰.۲۸۰۲۴۵
سمنان	۰.۱۴۹۳۸۸۹۶۷	۰.۳۸۶۵۰۸۶۸۹	۰.۵۳۵۸۹۷۶۵۶	۰.۲۷۸۷۶۴
البرز	۰.۱۴۳۷۴۷۸۴۲	۰.۳۷۹۱۴۰۹۲۶	۰.۵۲۲۸۸۸۷۶۷	۰.۲۷۴۹۱۱
لرستان	۰.۱۳۹۲۴۲۰۳۶	۰.۳۷۳۱۵۱۴۹۲	۰.۵۱۲۳۹۳۵۲۹	۰.۲۷۱۷۴۸

قزوین	۰۰۱۳۶۶۹۳۰۵۳	۰۰۲۶۹۷۲۰۲۳۷	۰۰۵۰۶۴۱۳۲۹	۰۰۲۶۹۹۲۴
بوشهر	۰۰۱۳۶۶۴۵۹۶۲	۰۰۳۶۹۶۵۶۵۴۶	۰۰۵۰۶۳۰۲۵۰۷	۰۰۲۶۹۸۹
آذربایجان غربی	۰۰۱۲۶۴۷۸۷۳۹	۰۰۳۵۵۶۳۸۴۹۴	۰۰۴۸۲۱۱۷۲۳۳	۰۰۲۶۲۳۴
هرمزگان	۰۰۱۲۲۶۴۱۶۲۳	۰۰۳۵۰۲۰۲۲۵۹	۰۰۴۷۲۸۴۳۸۸۲	۰۰۲۵۹۳۷
خراسان رضوی	۰۰۱۰۶۶۵۶۳۶۱	۰۰۳۲۶۵۸۲۸۵۴	۰۰۴۳۳۲۲۳۹۲۱۵	۰۰۲۴۶۱۸۴
یزد	۰۰۰۹۵۰۸۱۸۸۱	۰۰۰۳۰۸۳۵۳۴۹۹	۰۰۰۴۰۳۴۳۵۳۸	۰۰۰۲۳۵۶۸۱
مرکزی	۰۰۰۹۴۳۰۹۴۷۸	۰۰۰۳۰۷۰۹۸۴۸۲	۰۰۰۴۰۱۴۰۷۹۶	۰۰۰۲۳۴۹۴۷
خراسان شمالی	۰۰۰۹۱۷۰۶۵۶۴	۰۰۰۳۰۲۸۳۰۹۱۶	۰۰۰۳۹۴۵۳۷۴۸	۰۰۰۲۳۲۴۴۱
اصفهان	۰۰۰۸۹۵۲۵۳۷۲	۰۰۰۲۹۹۲۰۷۹۰۸	۰۰۰۳۸۸۷۳۳۲۸	۰۰۰۲۳۰۳
قم	۰۰۰۸۷۷۷۴۱۴	۰۰۰۲۹۶۶۷۰۰۸	۰۰۰۳۸۴۰۴۱۱۴۸	۰۰۰۲۲۸۵۵۴
خوزستان	۰۰۰۸۷۱۹۴۹۳۲	۰۰۰۲۹۵۲۸۷۸۸	۰۰۰۳۸۲۴۸۲۸۱۲	۰۰۰۲۲۷۹۷۱
مازندران	۰۰۰۸۳۴۵۸۵۶۳	۰۰۰۲۸۸۸۹۱۹۵۷	۰۰۰۳۷۲۳۵۰۵۲	۰۰۰۲۲۴۱۴
سیستان و بلوچستان	۰۰۰۷۴۰۰۷۹۶	۰۰۰۲۷۲۰۴۴۰۴۱	۰۰۰۳۴۶۰۵۲۰۰۲	۰۰۰۲۱۳۸۶۴
آذربایجان شرقی	۰۰۰۷۲۸۹۳۸۲۱	۰۰۰۲۶۹۹۸۸۵۵۷	۰۰۰۳۴۲۸۸۲۳۷۸	۰۰۰۲۱۲۵۹۱
گیلان	۰۰۰۶۹۶۵۳۸۳۱	۰۰۰۲۶۳۹۲۰۱۲۲	۰۰۰۳۳۳۵۷۳۹۵۳	۰۰۰۲۰۸۸۱۱
کهگیلویه و بویر احمد	۰۰۰۶۸۴۲۴۹۰۶	۰۰۰۲۶۱۵۸۱۵۴۸	۰۰۰۳۳۰۰۶۴۵۵	۰۰۰۲۰۷۳۴۴
ایلام	۰۰۰۶۵۳۰۵۷۱۲	۰۰۰۲۵۵۵۴۹۸۲۳	۰۰۰۳۲۰۸۵۵۳۴	۰۰۰۲۰۳۵۳۶
فارس	۰۰۰۵۸۷۳۵۹۷۱	۰۰۰۲۴۲۳۵۵۰۵۱	۰۰۰۳۰۱۰۹۱۰۲۱	۰۰۰۱۹۵۰۷۷
اردبیل	۰۰۰۵۷۱۸۷۵۶	۰۰۰۲۳۹۱۳۹۲۰۷	۰۰۰۲۹۶۳۲۶۷۶۷	۰۰۰۱۹۲۹۸۸
تهران	۰۰۰۵۴۶۶۴۵۰۹۵	۰۰۰۲۳۳۸۰۴۶۰۸	۰۰۰۲۸۸۴۶۹۲۰۳	۰۰۰۱۸۹۴۹۹
کرمانشاه	۰۰۰۵۴۳۰۸۷۷۵	۰۰۰۲۳۳۰۴۲۴۲۲	۰۰۰۲۸۷۳۵۱۲۰۸	۰۰۰۱۸۸۹۹۸
چهارمحال و بختیاری	۰۰۰۵۲۹۴۳۷۰۶	۰۰۰۲۳۰۰۹۴۹۹۴	۰۰۰۲۸۳۰۳۸۷	۰۰۰۱۸۷۰۵۵
کرمان	۰۰۰۴۹۶۶۶۰۳۲	۰۰۰۲۲۲۸۵۹۸۹۳	۰۰۰۲۷۲۵۲۶۴۲۵	۰۰۰۱۸۲۲۴۵
کردستان	۰۰۰۴۸۳۸۲۷۴	۰۰۰۲۱۹۹۶۰۷۶۸	۰۰۰۲۶۸۳۴۳۵۰۸	۰۰۰۱۸۰۳۰۲



شکل ۳: رتبه‌بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۵



شکل ۴: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۵

نتیجه‌گیری

طی تقریباً ۳۵ سال گذشته گرچه در روند کلی مسکن رشد و بهبود حاصل شده است و دولت توانسته است برای اقشار مختلف مسکن تأمین کند، اما مسکن همچنان به عنوان یکی از مشکلات اصلی به قوت خود باقی مانده است. اگر روند سیاست‌های اجتماعی دولت را در طی این مدت مورور کنیم، خواهیم دید که دولت برنامه و سیاست منسجمی را در قبال مسکن پیگیری نکرده است و در هر دوره، گسترهای از طرح‌ها و سیاست‌های مختلف را در زمینه مسکن شاهد هستیم که هیچ کدام هم ارز و در ارتباط و تعامل با یکدیگر نیست. به نظر می‌رسد که نمی‌توان الگوی منسجم و خاصی از سیاست‌های رفاهی مسکن در ایران بعد از انقلاب را مشاهده کرد. شاید بتوان در بعضی مواقع مجموعه‌ای از طرح‌ها و پروژه‌ها دانست که دولت بدون دید ترکیبی و همه جانبه اقدام به اتخاذ آن‌ها کرده است. نکته مهم دیگری که قابل ذکر است اینکه به جز سال‌های اول انقلاب و واگذاری زمین توسط دولت، بنیاد مسکن و سایر نهادها و افزایش رفاه نسبی مردم در بخش مسکن، در سایر دوره‌ها بسیاری از اقشار کم درآمد و افرادی که به دهکه‌های پایین درآمدی تعلق دارند طرد شده‌اند و برنامه‌ها بیشتر متوجه طبقات متوسط است. برای مثال تعاونی‌های مسکن که در دهه ۱۳۶۱ و ۷۱ حضور بیشتری داشتند، بیشتر در خدمت طبقات متوسط و وابستگان به دولت کارمندان، نیروهای نظامی، فرهنگیان و ... بوده است. شرایطی که بر واگذاری وام ارزان قیمت و زمین از طریق تعاونی‌ها حاکم بوده است با شرایط فقرا و گروه‌های پایین جامعه سازگاری ندارد. همچنین

سیاست مسکن اجتماعی و استیجار ارزان همین روند را نشان می‌دهد. با توجه به شرایط بهره مندی از مسکن اجتماعی و استیجار ارزان نشان می‌دهد که دهک‌های پایین درآمدی طرد می‌شوند. چون که سرمایه‌ها و یارانه‌های دولتی برای پرداخت به نیازمندان و مسکن‌دار کردن آنها و نیز ابیوه سازان، به بانک‌ها نشان دادند که بیشتر با فراهم کردن شرایطی می‌کوشند تا از ریسک‌های سرمایه‌گذاری خود بکاهند. افرادی می‌توانستند وام دریافت کنند که توانایی پس انداز و بازپرداخت آن را داشته باشند. این درحالی است که در سال‌های برنامه و اجرای این طرح تورم افزایش یافته و دهک‌های پایین درآمدی از هزینه‌های مسکن خود کاستند تا نیازهای اساسی دیگر خود را رفع کنند. شرط دیگر داشتن شغل و درآمد معین بود که نشان می‌دهد، کارگران و افرادی که تحت حمایت سازمان‌ها و نهادهای رسمی حمایتی نیستند، طرد می‌شوند. در نتیجه تأمین مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی به دلیل شرایط بانک‌ها برای مقاضیان محقق نشده است. سیاست بعدی مسکن مهر است که بازهم بسیاری از خانوارها در دهک‌های پایین درآمدی را شامل نمی‌شود. مهمترین هدف طرح مسکن مهر، خانه‌دار کردن اقشار پایین جامعه و دامن زدن به عدالت اجتماعی است. اما مسکن مهر نشان میدهد که این طرح برای طبقات متوسط بیشتر تطابق دارد. برای مثال در طرح مسکن مهر خودمالکی در خوش بینانه‌ترین حالت طبقات متوسط از آن منتفع می‌شوند. با این توضیح خصلت دولت راتیر و نیز نوع رابطه آن با جامعه بهتر آشکار می‌شود. در چارچوب مفهومی اشاره شد که در دولت‌های راتیر مثل کشور ما بیشتر توجه دولت به طبقات متوسط شهری و وابستگان خود است و مخاطب بیشتر سیاست‌ها و برنامه‌های رفاهی همین گروه‌ها هستند، با این توضیحات به نظر می‌رسد تا حدی این داعیه در مورد ایران و سیاست‌های رفاهی مسکن صادق باشد و بتوان با این تئوری آن را حل‌اجی نمود. بر اساس دیدگاه‌های موجود، یکی از عوامل مؤثر در مشکلات ناشی از شهرنشینی و شهرگرایی، کم توجهی به آثار فضایی خط مسی‌های اقتصادی در کشورهast به طوری که عدم ارتباط منطقی بین توزیع و تخصیص سرمایه‌گذاری‌ها با عامل مکان و فضا از یک طرف و توزیع منابع به صورت بخشی از سوی دیگر، آثار فضایی ناخواسته‌ای را در پی داشته که از آن جمله می‌توان به عدم تعادل در توزیع امکانات و نابرابری‌های درآمدبین مناطق و گرایش به تمرکز در یک یا چند نقطه محدود اشاره کرد (محمدزاده تیکانلو، ۱۳۸۱: ۱۲). یکی از راه‌های تحلیل رفتار عاملان در بخش مسکن ارزیابی تقاضای سرمایه‌گذاری مسکونی توسط بخش خصوصی است و یکی از شاخص‌های مناسب و در دسترس در کشور ایران مطالعه پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها است. به کمک داده‌های پروانه‌های ساختمانی صادر شده نتایج تحقیق نشان دهنده این است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در سال ۱۳۹۰ شهر قزوین به عنوان رتبه اول در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی می‌باشد و در سال ۱۳۹۵ شهر همدان در رتبه اول قرار گرفته که این شرایط نشان دهنده این است که سرمایه‌گذاری در شهرهای میانی بیشتر از سایر مناطق است.

منابع

۱. ابراهیم زاده، فریمان‌مروجی، محمد(۱۳۹۱)، «ازیایی و تحلیل نقش تعابونی‌های مسکن در توسعه شهری (نمونه مطالعاتی شهر شیروان)»، فصلنامه علمی پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی سال چهارم، شماره دوم، صص ۱۱_۲۰.
۲. اصغریور، محمد جواد(۱۳۸۵) (تصمیمگیری‌های چند معیاره، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۳. برادران، مراد، غفاری، غلامرضا، ربیعی، علی، زاهدی، محمدجواد، (۱۳۹۸)، «دولت و سیاست گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی»، فصلنامه برنامه‌ریزی و رفاه توسعه اجتماعی، شماره ۳۸، صص ۱۷۹_۲۱۸.
۴. بهرامی، جاوید، اصلانی، پروانه، (۱۳۹۰)، «بررسی آثار شوک‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در یک الگوی تعادل عمومی تصادفی پویا مبتنی بر ادوار تجاری حقیقی»، فصلنامه تحقیقات مدل سازی اقتصادی، شماره ۴، صص ۵۷_۸۲.
۵. پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد(۱۳۹۳)، «ازیایی پژوهه‌ها ای مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیا، سال چهاردهم، شماره ۳۳، صص ۱۹۲-۱۷۱.
۶. پورمحمدی، محمدرضا (چاپ ۱۳۸۲، ۱۳۷۹، ۱۳۹۳ و ۱۳۹۲)، برنامه ریزی مسکن، چاپ دوازدهم، تهران: انتشارات سمت.

۷. حسینی، سیدهادی (۱۳۹۷). «بررسی سیاست‌های جهانی در زمینه‌ی تأمین مسکن مقرر به صرفه و ارائه سازو کار پیشنهادی برنامه ریزی مسکن در ایران»، سال اول، شماره یک، نشریه معماری شناسی، صص ۱_۱۱.
۸. خدابخش، فاطمه (۱۳۹۶)، عوامل موثر بر کیفیت مسکن و بررسی اهداف کیفی مسکن در برنامه‌های عمرانی قبل و پس از انقلاب، مجموعه مقالات هفتمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (فناوری در صنعت ساختمان و مسکن)، وزارت مسکن و شهرسازی.
۹. دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، گزارشی از مطالعات طرح جامع مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۷، ۳۸ و ۳۹ وزارت مسکن و شهرسازی، تابستان ۱۳۸۵.
۱۰. ریاضی، سیدابوالحسن (۱۳۸۱)، «نقش دولت در برنامه ریزی مسکن، مروری اجمالی بر وضعیت مسکن در ایران طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۴ مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی شماره ۱۷۵ و ۱۷۶؛ صص ۲۳۳-۲۲۸.
۱۱. رحمانی، مریم (۱۳۷۵)، ارزیابی بخش مسکن در قالب برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، تهران، دانشگاه تهران.
۱۲. شاه آبدی، ابوالفضل، گنجی، مهسا، گنجی (۱۳۹۲)، «تحلیل عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذار در بخش مسکن و ساختمان ایران» دوفصلنامه علمی - تخصصی اقتصاد توسعه و برنامه ریزی، بهار و تابستان ۱۸۱۲، سال دوم، شماره اول، صص ۱_۲۱.
۱۳. شکرگزار، اصغر و شعبان پور، زهرا (۱۳۹۴)، «تحلیل سیاست‌های تأمین مسکن مطالعه ایران و سایر کشورها، کنفرانس ملی توسعه پایدار در علوم جغرافیا و برنامه ریزی معماری و شهرسازی، مرکز راهکارهای دستیابی به توسعه پایدار.
۱۴. عزیزی، سعید (۱۳۸۵)، مسکن کوچک در برنامه‌های عمرانی و توسعه کشور، ماهنامه اسکان.
۱۵. قانون برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۶۹)، تهران، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
۱۶. قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریس جمهور، ۱۳۸۹.
۱۷. قنبری، ابولفضل، ظاهری، محمد (۱۳۸۹). « برنامه‌های کلان مسکن در سال‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران » نشریه مسکن و محیط روزنامه، ۱۳۲، صص ۷۷_۹۰.
۱۸. گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲ و نظارت بر عملکرد چهارساله اول برنامه توسعه، ۱۳۸۳.
۱۹. محمدزاده، تیکانلو، حمیده (۱۳۸۱)، «مدیریت شهری متوجه مطالعه موردی بجنورد»، رساله دکتری دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران.
۲۰. ملکوتی نیا، محمد، سلطانی، علیرضا، عزت پناه، بختیار (۱۳۹۸). «بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (نمونه موردی: تبریز)»، فصلنامه علمی پژوهش‌های نو در جغرافیای انسانی، سال دوازدهم، شماره اول، صص ۱۵۱_۱۶۷.
۲۱. منافی آذر، رضا، نظری عبدالحمید و لایی، محمد، آزادی قطار، سعید (۱۳۹۷)، «بررسی مکانی - فضایی و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مسکن مهر میاندوآب»، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر فصلنامه‌ی علمی - پژوهشی فضای جغرافیایی، سال هجدهم، شماره ۱۳۷_۶۲ صص ۱۵۷_۱۵۷.
۲۲. نعمتی، غلام رضا، علیزاده، محمد، فطرس، محمدحسن، (۱۳۹۸)، «شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن با تأکید بر سیاست‌های مالی و پولی: رویکرد بیزین»، فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری ۱۸(پیاپی ۲۹)، صص ۸۷_۱۰۹.
23. Choguill, Charles. L, (2007), The search for policies to support sustainable housing. *Habitat International*, 31 (1), 143-149.
24. Deng, L., & Chen, J. (2019). Market development, state intervention, and the dynamics of new housing investment in China. *Journal of Urban Affairs*, 41(2), 223-247
25. Rahal, C. (2016). Housing markets and unconventional monetary policy. *Journal of Housing Economics*, 32, 67-80.
26. UN-Habitat (2015), Gender Issue Guide: Housing and Slum Upgrading, <http://www.unhabitat.org/urban-themes/housing-slum-upgrading/>
27. Westaway, M. S. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, 30(1), 175-189.