فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
www.jvfc.ir
دوره دوم، شماره اول، پیاپی (۵)، بهار ۱۴۰۰
صص ۵۹-۴۹



سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت؛ مروری بر تجربه آمریکا

علی محمد ابراهیمی : دکتری جامعه شناسی اقتصادی، اندیشکده پایا، تهران، ایران.

پرویز آقایی[۱]: استادیار دانشگاه امام حسیین، اندیشکده پایا، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱/۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۳/۱۳

چکیده

مسکن به‌عنوان یک کالای مصرفی و در عین حال سرمایه‌ای، از اصلی‌ترین نیازهای اجتماعی به‌شمار می‌رود که در بسیاری از جوامع به کالای کمیابی نیز تبدیل شده است بنابراین عرضه مسکن ارزان‌قیمت در بازار و دسترسی گروه‌های درآمدی پایین به آن، از اصلی‌ترین رهیافت‌های توسعه اقتصادی کشورها به‌شمار می‌آید و تمام دولت‌ها سعی بر تحقق آن را دارند. عرضه این نوع مسکن همواره با چالش مالی و حتی برنامه‌ریزی روبرو بوده و در بسیاری از کشورهای جهان توفیقی در این زمینه حاصل نشده است با این‌حال در کشور آمریکا به‌دلیل کثرت برنامه‌ها و سیاست‌گذاری‌های قابل اجرا و متکی بر سرمایه‌های اجتماعی، تا حدودی دستاوردهای موفقیت‌آمیزی داشته و بازار مسکن توانایی پاسخگویی به بخشی از نیاز مسکن گروه‌های درآمدی پایین را دارد تا جایی که تقریبا در تمامی ایالت‌های آمریکا چتر حمایتی مسکن ارزان‌قیمت به روش‌های گوناگون برای دسترسی اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد برقرار شده است. بر همین اساس بررسی تجربیات آمریکا نشان می‌دهد که ارتقاء کیفیت و افزایش کمیت مسکن قابل استطاعت در کنار اختلاط درآمدی-سکونتی در محلات از کلان‌سیاست‌های تامین مسکن است که با برنامه‌هایی نظیر ناحیه‌بندی فراگیر، ساده‌سازی کدهای مقرراتی، کوپن انتخاب مسکن و بانک‌های زمین شرایطی را محیا می‌سازند که از یک‌سو قیمت نهایی ساخت مسکن کاهش یابد و از سوی دیگر، یارانه‌های حمایتی به‌واسطه توسعه‌گران بخش مسکن در اختیار گروه‌های کم‌درآمد قرار گیرد که از این طریق نیز عرضه را متناسب با نیاز جامعه کم‌درآمد هدف‌گذاری می‌نمایند. در تمامی برنامه‌های تامین مسکن ارزان‌قیمت، چندجانبه‌گرایی در برنامه‌ریزی و تامین منابع مالی از اصلی‌ترین تجربیات آمریکا به‌شمار می‌رود که زمینه‌های بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های جامعه را محیا ساخته است.

واژگان کلیدی: سیاست‌گذاری مسکن، مسکن قابل استطاعت، آمریکا

۱ . **مسئول مقاله:** parviz.aghaei7@gmail.com

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

مقدمه

مسکن در استطاعت مالی به خانه‌های عمدتاً ارزان‌قیمتی اشاره دارد که خانوارها و تمامی متقاضیان، توانایی پرداخت هزینه‌های آن را در بازار داشته باشند (Li et al, 2019) که عمدتاً با تکیه بر ابتکارات دولت تأمین می‌گردد (Azevedo et al., 2010). این نوع مسکن؛ پس از جنگ دوم جهانی و بخصوص در سال‌های اخیر، در تمامی کشورهای جهان، برای دهک‌های پایین و میانی در دستور کار قرارگرفته است (Arnott, 2008) و سازمان‌های بین‌المللی از جمله بانک جهانی، صندوق بین‌المللی پول و سازمان جهانی اسکان بشر به‌عنوان بازوهای مشاوره‌ای و حتی اقتصادی درصددند تا با عرضه مسکن ارزان‌قیمت این چالش جهانی را کاهش دهند زیرا استطاعت‌پذیری مسکن یکی از مؤلفه‌های کلیدی است که به‌وسیله 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 (Li et al, 2019: 2; Suhaida et al, 2011; Ram and Needham, 2016) و به طور سنتی معیار سنجش آن بدین گونه است که خانوار نباید بیش از ۳۰ درصد از درآمد سالیانه خود را صرف تأمین مسکن نماید و مابقی ۷۰ درصد به سایر نیازهای اساسی زندگی اختصاص یابد (Tam, 2011: 156). علی‌رغم این معیار، نمی‌توان آن را تعمیم‌یافته تلقی کرد زیرا به ساختار خانوارها و سطح نیازهای آنان بستگی دارد. به‌عنوان مثال ممکن است خانواری دارای یک عضو معلول باشد بنابراین هزینه تأمین مسکن در سبد این خانوار باید بسیار کمتر از معیار متداول ۳۰ درصد باشد و ممکن است در این شرایط حتی معیار ۱۰ درصد مبنای محاسبه قرار گیرد. با این وجود جهت شناخت، محاسبه و برنامه‌ریزی‌های اقتصادی- اجتماعی برای جوامع، می‌توان همان عدد استاندارد ۳۰ درصد را درنظر گرفت (Newman and Holupka, 2014: 3). چگونگی تحقق این نوع مسکن مقرون و به‌صرفه توأم با ایده‌های جدیدتری از شرایط سکونتی است از جمله در خصوصیات معماری آن‌ها (Ruiu, 2015)، الگوهای فضایی (Apparicio and Séguin, 2006; Ryan and Enderle, 2012)، شیوه تأثیرگذاری بر فقر (Carter et al, 1998; Holloway et al, 1998) و میزان اختلاط سکونتی- درآمدی (Davison et al, 2016) که اغلب مربوط به کشورهای توسعه‌یافته جهان از جمله در آمریکا است (Ma et al, 2018: 40). در این زمینه کشور آمریکا یکی از پیشگامان عرضه مسکن ارزان‌قیمت است که با توجه به سطح درآمد نیروی کار، اغلب خانوارها از استطاعت‌پذیری نسبی برای تأمین مسکن برخوردارند. داده‌های کلان اقتصادی در این کشور نشان می‌دهد که در سال ۲۰۱۸، به‌طور میانگین هر خانوار با میانگین ۱۸ درصد از درآمد سالیانه می‌تواند به وام مسکن یا رهن خانه متناسب با نیاز اقدام کند و به‌عنوان یک الگوی موفق شناخته می‌شود۱. با این‌حال در یک دهه اخیر نگرانی‌های عمیقی در آمریکا و به‌طور کلی‌تر در کشورهای غربی نسبت به تأمین این نوع مسکن به‌وجود آمده است۲ و ضرورت بازنگری در سیاست‌ها و ابزارهای تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه را مبرم ساخته است. در همین راستا در کشور آمریکا همواره تلاش‌های متکثر و فراوانی برای تحقق مسکن قابل استطاعت به‌وسیله اهرم‌های قانونی، مالی و اجرایی صورت پذیرفته است تا بازار رسمی مسکن توانایی عرضه به طبقات پایین اقتصادی جامعه را داشته باشد که در این پژوهش با هدف شناخت مهمترین سیاست‌ها و ابزارهای تامین مسکن ارزان‌قیمت در کشور آمریکا که بر پایه تجربه تاریخی و نقد آن انجام گرفته است تلاش می‌شود بر ادبیات این بحث در داخل کشور افزوده شود و اهمیت برنامه‌های مدون و اجرایی در آمریکا بر اساس بازتاب‌ها و تاثیرات آن تحلیل گردد.

روش تحقیق

روش پژوهش توصیفی-مروری و ماهیت آن کاربردی-توسعه‌ای است. داده‌ها و اطلاعات به شیوه کتابخانه‌ای و از طریق مقالات، کتاب‌ها، طرح‌های پژوهشی و آمارهای رسمی گرداوری شده است و پس از طبقه‌بندیِ مهم‌ترین نکات، نتایج آن در قالب جداول و توضیحات ارائه می‌گردد.

---

۱ - گرچه بر اساس قوانین مالی بانک‌های آمریکا، اگر پرداخت اقساط یا وام مسکن با سه ماه تاخیر مواجه شود می‌توان خانه را به نفع بانک به مزایده گذاشت.

۲ - برای نمونه می‌توان به گزارشات زیر در سال‌های اخیر رجوع کرد:

- The New York Times, Foreclosure Protesters in Spain's Cities Now Go Door to Door (by Suzanne Daley, July 15, 2011);
- The Economist, Income Inequality in America (April 23, 2012);
- The Guardian, Social Unrest on the Rise in Europe, Says ILO Report (by Phillip Inman, April 30, 2012);
- The Economist, Why Homes Even in the Unfashionable Parts of LA Cost So Much (August 23, 2014).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

یافته‌های تحقیق

در ادامه به مهم‌ترین سیاست‌های تأمین مسکن که متکی بر اهداف، برنامه‌های اجرایی و سازمان‌ها و نهادهای کنشگر است پرداخته می‌شود. سیاست‌ها به دو سطح اول و دوم قابل تفکیک است. سیاست اول عمدتاً بر برنامه‌هایی تأکید دارد که تولید مسکن و عرضه آن به بازار را مدنظر قرار دارد. اما سیاست دوم برخلاف سیاست اول صرفاً بر تولید مسکن تکیه ندارد بلکه بر پایداری مسکن و اختلاط سکونتی–درآمدی در فضاهای شهری متمرکز است. هر دو سیاست به‌عنوان مکمل یکدیگر سطوح مسکن و واحدهای همسایگی را دربرمی‌گیرند بگونه‌ای که علاوه بر تأمین مسکن ارزان‌قیمت، تنوع و تکثر در فضاهای شهری ایجاد شود و از تجمیع فقرا در پهنه‌های شهری جلوگیری و ممانعت به عمل آید تا از این طریق پایداری واحدهای مسکونی و واحدهای همسایگی محقق گردد.

سیاست اول: ارتقاء کیفیت و افزایش کمیت مسکن قابل استطاعت

برنامه اول: ناحیه‌بندی فراگیر:[1] این برنامه که به‌عنوان ناحیه‌بندی تشویقی[2] نیز شناخته می‌شود از بسته‌های مقرراتی استفاده می‌کند تا بتواند مسکن ارزان‌قیمت را به‌وسیله انبوه‌سازان و توسعه‌گران بخش مسکن تولید نماید (Schuetz & Meltzer, 2012: 32). کشور آمریکا از دهه ۱۹۷۰ در حومه‌های اغلب شهرها ناحیه‌بندی فراگیر را به‌عنوان یکی از جدی‌ترین ایده‌های تأمین مسکن قابل استطاعت اجرا کرد بدین صورت که با استفاده از نیروی قانونی و مقرراتی سازندگان انبوه مجبور شدند در برابر اجازه ساخت مسکن، بخشی از نیازهای گروه‌های کم‌درآمد به مسکن را به‌صورت مستقیم تأمین نمایند و توسط نهادهای قانون‌گذار شهری ملزم شدند در پروژه‌های مسکونی واحدهای ارزان‌قیمتی را به بازار عرضه کنند که حتی ارزش پولی آن کمتر از قیمت بازار باشد تا از این طریق گروه‌های کم‌درآمد بتوانند مالکیت مسکن را بدست آورند (Hoben, 1987: 91). به عبارت دیگر اگر یک انبوه‌ساز تمایل دارند تا در ساخت ۱۰۰ واحد مسکونی سرمایه‌گذاری کند باید ۲۰ واحد آن را به قیمت کمتر از بازار عرضه نماید و شرایط دسترسی اقتصادی به مسکن قابل استطاعت برای بخشی از شهروندان فراهم شود. در چنین شرایطی، گروه‌های هدف در ساخت مسکن، صرفاً طبقات اقتصادی بالا یا متوسط جامعه نیستند بلکه گروه‌های کم‌درآمد نیز در پروژه‌های ساخت مسکن ذی‌نفع می شوند. با توجه به اینکه گروه‌های کم‌درآمد و دولت توان تأمین هزینه‌های بالای تأمین مالکیت مسکن را ندارند این کنشگری بر دوش انبوه‌سازان گذاشته می‌شود تا تشویق به ساخت مسکن ارزان‌قیمت شوند و در برابر آن اجازه انبوه‌سازی به آنان داده می‌شود. اجرای این برنامه نیازمند شفافیت اقتصادی و تعیین قیمت‌های بازار است که از یک سو قیمت مسکن در بازار رسمی مشخص باشد و از سوی دیگر گروه‌های درآمدی پایین بر مبنای دارایی و میزان درآمد سالیانه قابل شناسایی باشند تا زمینه‌های سوداگری مسدود گردد.

جدول ۱. اصول برنامه ناحیه‌بندی فراگیر

برنامه	ناحیه بندی فراگیر
کنشگران	دولت بخش خصوصی شامل انبوه سازان و بورس بازان بخش زمین و مسکن (قانون‌گذاری توسط دولت محلی با هماهنگی دولت ملی صورت می‌گیرد، اجرا بر عهده بخش خصوصی است و نظارت بر اجرای تعهدات بر عهده دولت محلی است)
کارکرد	تأمین مسکن در استطاعت مالی، تنوع و کثرت در بلوک‌های شهری
نحوه تأمین مالی	بخش خصوصی بیست درصد از مسکن ساخته‌شده را زیر قیمت بازار به گروهای درآمدی پایین عرضه می‌کنند.
مکان اجرا	San Francisco, Boston, Washington DC

برنامه دوم: ساده سازی کد:[3] این ایده مربوط به تجدید نظر در مقررات عوارضی و مالیات‌های تولید مسکن است که امروزه ابعاد گسترده‌تری را نیز پیدا کرده از جمله بالابردن تراکم در مواردی که تقاضای برای مسکن رو به افزایش است، عدم نیاز به پارکینگ برای کاهش هزینه‌های نهایی تولید مسکن و یا تقلیل سایر استانداردهای محدودکننده در عرضه مسکن. هدف نهایی از

1 . Inclusionary Zoning
2. incentive zoning
3 . Code Simplification

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

ساده‌سازی کد فراهم نمودن شرایطی است تا با برنامه‌های کوتاه‌مدت و حتی ضربتی بتوان مسکن ارزان‌قیمت را به بازار عرضه کرد (House Reports, 2004). به دلیل هزینه‌بر بودن توسعه فیزیکی شهر به نواحی اطراف و ناممکن‌بودن گسترش افقی آن در غالب موارد؛ تأکید اصلی این برنامه بر استفاده از زمین‌های مستعد درونی برای ساخت‌وساز و توسعه عمودی در محدوده‌های داخلی شهر است که این کار از طریق تسهیل مقررات در بازده زمانی مشخص صورت می‌پذیرد.

جدول ۲. اصول برنامه ساده‌سازی کد

برنامه	ساده سازی کد
کنشگران	دولت ملی و دولت‌های محلی
کارکرد	افزایش تراکم در محدوده داخلی شهر و انسداد توسعه فضایی در حوزه استحفاظی شهر
نحوه تأمین مالی	فروش تراکم به انبوه‌سازان و مالیات بر مسکن ساخته‌شده.
مکان اجرا	Asheville, New York

برنامه سوم: ناحیه‌بندی مجدد:[1] این برنامه در پاسخ به شکست بازار مسکن و عدم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن قابل استطاعت مورد توجه قرار گرفته است (Gabbe, 2019). به‌عنوان مثال در مناطقی که اجازه ساخت‌وساز به دلیل کدهای کاربری زمین یا پهنه‌بندی محدود است یا ترغیبی برای ساخت‌وساز به دلیل کمبود زیرساخت‌ها و دسترسی‌های مناسب وجود ندارد با ناحیه‌بندی مجدد و تغییر کدهای کاربری زمین، نیاز به مسکن جدید را پوشش می‌دهند (Gabbe, 2018) و انگیزه سرمایه‌گذاری در زمین‌هایی که ارزش کمتری دارند را بالا می‌برد.

جدول ۳. اصول برنامه ناحیه‌بندی مجدد

برنامه	ناحیه‌بندی مجدد
کنشگران	ارسال نامه توسط مالک به شورای شهر یا اداره اجرایی شهرداری برای بررسی و موافقت با درخواست در جلسات متعدد و علنی. همچنین به مالکان املاک مجاور اجازه حضور در جلسات داده می‌شود تا اظهارات آنان را نیز جویا شوند. حتی ممکن است در برخی از بازپهنه‌بندی‌ها اعضای جامعه در کل شهر فراخوانده شوند زیرا تغییر چشم‌اندازهای شهری بر زندگی همه آن‌ها تأثیرگذار است.
کارکرد	در مقررات مربوط به بازپهنه‌بندی یا ناحیه‌بندی مجدد به مالکین اجازه داده می‌شود نوع کاربری و شیوه بهره‌برداری از زمین را با رعایت الزاماتی تغییر دهند تا متناسب با نیازهای اجتماعی انعطاف‌پذیری نشان داد و در مواقع بحرانی از تغییر کاربری‌ها به نفع جامعه مدنی حمایت کرد.
نحوه تأمین مالی	پرداخت مستقیم پول توسط مالک به شهرداری در ازای تغییر کاربری
مکان اجرا	Asheville, Charlotte, San Francisco

سیاست دوم: اختلاط درآمدی-سکونتی در محلات

برنامه اول: جوامع ساخته‌شده هدف:[2] متشکل از شبکه جوامع محلی که از الگوی دریاچه شرقی آتلانتا پیروی می‌کنند. این گروه مبتنی بر یک مشارکت دولتی و خصوصی فعالیت می‌نمایند که بودجه فدرال را با بودجه توسعه‌دهندگان خصوصی و مشارکت غیرانتفاعی جامعه برای تأمین نیاز مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر از جمله جامعه‌ی سالخورده[3] به کار گرفته‌اند. این جوامع گرایش عمده‌ای به اخلاقیات کمونیستی در اقتصاد دارند تا جایی که تلاش می‌شود حتی نیمی از مسکن کم‌درآمدها توسط سازندگان مسکن انبوه ساخته و روانه بازار گردد (Hamiduddin and Gallent, 2015).

1 . Rezoning
2 . Purpose Built Communities
3 . aging community

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

جدول ٤. اصول برنامه ایجاد جوامع محلی

برنامه	ایجاد جوامع محلی
کنشگران	جامعه مدنی، بخش دولتی و بخش خصوصی. ابتدا دولت‌های محلی زمینه‌های تأسیس جوامع محلی و چارچوب قانونی آن را ایجاد می‌کنند و در گام بعد بخش خصوصی و دولت‌های محلی را برای تأمین مسکن متنوع بکار می‌گیرند ضمن آنکه از متقاضیان نیز درخواست مشارکت مالی می‌شود.
کارکرد	عرضه مسکن متنوع برای گروه‌های آسیب‌پذیر جامعه از جمله سالخوردگان.
نحوه تأمین مالی	به‌صورت مستقیم از انبوه‌سازان بخش خصوصی و متقاضیان اخذ می‌گردد ضمن آنکه بودجه دولت‌های فدرال هم مکمل است.
مکان اجرا	Atlanta, Charlotte

برنامه دوم: محله‌های منتخب[1] (برنامه‌ی احیای جامع[2]): هدف این برنامه متکی بر بازآفرینی محلات فرسوده است تا محلات مملو از مسکن فرسوده را با مسکن دارای فضای سبز، درآمد متنوع، خدمات و پشتیبانی محله‌ای و فعالیت‌های تجاری جان دوباره بخشند. برنامه احیای جامع، فراتر از سطح کالبدی عمل می‌کند بگونه‌ای که طیف وسیعی از چالش‌های محلی اعم از اجتماعی–اقتصادی تا زیست‌محیطی را در بر می‌گیرد و تأکید آن بر واحد محله است نه مسکن (Apgar and Donovan, 1999).

جدول ٥. اصول برنامه محله‌های منتخب

برنامه	محله‌های منتخب
کنشگران	دولت ملی، دولت‌های محلی، بخش خصوصی
کارکرد	تحقق بازآفرینی شهری
نحوه تأمین مالی	بودجه‌های گردآوری شده از دولت فدرال، دولت ملی و بخش خصوصی
مکان اجرا	Philadelphia

برنامه سوم: توسعه حمل‌ونقل: شامل ترکیبی از مسکن، ادارات، خرده‌فروشی‌ها و سایر امکانات موجود در یک محله قابل پیاده‌روی[3] و در فاصله نیم مایلی با حمل‌ونقل عمومی است تا از این طریق کیفیت محیط ارتقا یابد و از تجمیع فقرا به دلیل عدم برخورداری از زیرساخت‌های اساسی جلوگیری شود. این برنامه در نهایت منجر به اختلاط سکونتی–درآمدی خواهد شد زیرا فضای زیست کافی را برای تمامی گروه‌های درآمدی فراهم می‌نماید (Azmi and Karim, 2012) و ساکنان محله پس از بهبود وضعیت معیشتی، تمایل به ماندگاری در محله را از دست نمی‌دهند.

جدول ٦. اصول برنامه توسعه حمل‌ونقل‌محور

برنامه	توسعه‌ی حمل‌ونقل
کنشگران	دولت‌های فدارل، برنامه‌ریزان، نهادهای اجرایی شهر همچون شهرداری و جامعه مدنی
کارکرد	Columbus, OH (Weinland Park)
نحوه تأمین مالی	بودجه‌های عمومی شهر که عمدتاً برگرفته از مالیات‌ها است.
مکان اجرا	Asheville, Charlotte, San Francisco

برنامه چهارم: موقعیت مسکن پراکنده:[4] هدف اصلی این برنامه توسعه‌ی پروژه‌های کوچک‌مقیاس مسکن قابل استطاعت در سطح شهر و نه در مقیاس بزرگ‌تر است. مطالعات نشان می‌دهد که پیاده سازی این رویکرد منجر به رضایت‌مندی ساکنان خواهد شد و تأثیر قابل‌توجهی بر پایداری اجتماعی دارد زیرا از پراکنده‌رویی شهری و طرد گروه‌های اجتماعی به بیرون از شهر جلوگیری می‌نماید و حتی مدیریت وضعیت موجود را نیز سهل‌تر می‌نماید (Varady and Preiser, 1998). این برنامه تلاش دارد

[1]. Choice Neighborhoods
[2]. comprehensive revitalization program
[3]. walkable neighborhood
[4]. Scattered Site Housing

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

تا پروژه‌های خانه‌سازی را در کل فضاهای شهری توسعه دهد که از این طریق در محلاتی که فقرا توانایی سکونت در آن را ندارند تنوع و کثرت درآمدی بیشتری ایجاد گردد.

جدول ۷. اصول برنامه موقعیت مسکن پراکنده

برنامه	موقعیت مسکن پراکنده
کنشگران	دولت‌های محلی و انبوه‌سازان بخش مسکن.
کارکرد	توزیع فضایی طبقات اجتماعی و جلوگیری از تجمیع فقرا.
نحوه تأمین مالی	هزینه ساخت توسط شهروندان تأمین می‌شود و احداث ساختمان‌های مسکونی نیز به‌واسطه انبوه‌سازان انجام می‌گیرد.
مکان اجرا	Chicago, Rochester, Yonkers

برنامه پنجم: کوپن انتخاب مسکن: یارانه مسکن فدرال به نیازمندان این امکان را می‌دهد تا کوپن را برای هر مسکن اجاره‌ای که یک کوپن را قبول خواهد کرد، اعمال کند. (صاحب‌خانه‌ها باید موافقت کنند که سطح اجاره منصفانه تعریف شده در HUD[1] را بپذیرند و استانداردهای فدرال بازرسی مسکن را رعایت کنند). تحقق این برنامه با در دسترس بودن بودجه فدرال و شرایط درآمد خانوارها محدود شده است. تخصیص یارانه مسکن کمک می‌نماید تا مسکن‌هایی که به دلیل رشد منفی اقتصاد، بیکاری خانوار، کمبود پس‌انداز و ... خالی مانده است متقاضی پیدا کند و شوک‌های خرد و کلان اقتصادی تأثیری بر عرضه و تقاضای مسکن بر جای نگذارد (Bentley et al, 2015).

جدول ۸. اصول برنامه کوپن انتخاب مسکن

برنامه	کوپن انتخاب مسکن
کنشگران	دولت‌های محلی و شهروندان
کارکرد	تأمین مسکن در استطاعت مالی برای طبقات کم‌درآمد
نحوه تأمین مالی	دولت محلی با تخصیص یارانه برای طبقات کم‌درآمد که از مالیات‌ها و بودجه‌های عمومی گردآوری شده است دسترسی اقتصادی به مسکن را فراهم می‌کند.
مکان اجرا	Arizona, Florida, Chicago

برنامه ششم: مسکن با سهام محدود:[2] این برنامه مختص گروه‌های درآمدی پایین است بگونه‌ای که ساکنین به مقدار منابع مالی که در اختیار دارند سهمی را از توسعه‌دهندگان بخش مسکن خریداری می‌کنند و متعهد می‌شوند که سهم خود را نیز در مدت معینی و با فرمول مشخصی بفروشند تا علاوه بر کسب سود، به رونق ساخت‌وسازها کمک نماید (Martin, 2019).. خانوارهایی که تمایلی به فروش سهم خود نداشته باشند باید به مقدار مشخصی که اجازه پرداخت کنند. یعنی با هر سرمایه‌ای می‌توان مسکن را با محدودیت‌های ذکرشده به تصرف درآورد و مقداری اجاره پرداخت کرد.

جدول ۹. اصول برنامه مسکن با سهام محدود

برنامه	مسکن با سهام محدود
کنشگران	مشارکت دوطرفه تعاونی‌ها و شهروندان
کارکرد	خانوارهایی که توانایی دسترسی به مسکن را ندارند می‌توانند بخشی از سهام یک واحد مسکونی را خریداری کنند و در ازای مابقی سهام، اجاره پرداخت نمایند. قسمت دیگر سهام عمدتاً در اختیار تعاونی‌ها یا شرکت‌های ساختمانی است.
نحوه تأمین مالی	بخشی از هزینه خرید توسط مالک و بخشی توسط تعاونی پرداخت می‌شود.
مکان اجرا	New York, Los Angeles

1 United States Department of Housing and Urban Development
2 . Limited Equity Housing

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

برنامه هفتم: خانه‌های کوچک:[1] ساخت خانه‌های کوچک به دلیل ناتوانی خانوارها از تأمین مسکن معمولی از دهه ۱۹۹۰ در آمریکا شروع شد و امروزه به اوج رسیده است (Shearer et al, 2015). اصول این برنامه متکی بر واحدهای بسیار کوچک (به‌طور معمول کمتر از ۴۰۰ فوت یا ۳۷ متر مربع) است که هزینه‌های نهایی ساخت و توسعه بخش مسکن را کاهش می‌دهند (Shearer and Burton, 2018) اما این برنامه با چالش‌های اجتماعی نظیر به‌مخاطره افتادن کیفیت زندگی شهروندان روبرو است.

جدول ۱۰. اصول برنامه خانه‌های کوچک

برنامه	خانه‌های کوچک
کنشگران	دولت‌های محلی، انبوه‌سازان و خانوارها. دولت‌های محلی با وضع آئین‌نامه‌ها و مقرراتی به بسترسازان و شتاب‌دهندگان این سیاست بدل می‌شوند و بخش خصوصی را ترغیب به ساخت‌وساز می‌نمایند و خانوارها نیز در انتهای امر به دریافت مسکن نائل می‌شوند. لازم به ذکر است در این سیاست؛ بخش خصوصی بسیار راغب به مشارکت در ساخت‌وساز است زیرا با توجه به زیربنای کم مسکن، بسیاری از خانوارها توانایی خرید را دارند و در این شرایط بخش خصوصی در امنیت سرمایه و بازگشت-پذیری سود مطمئن است.
کارکرد	تأمین حداقل نیاز خانوار بر پایه استانداردهای معیشتی در حوزه مسکن.
نحوه تأمین مالی	خانوارها (در این سیاست گرچه انبوه‌سازان مسکن را ساخته و عرضه می‌کنند اما تمامی هزینه آن از خانوار دریافت می‌گردد و در واقع این خانوارها هستند که تمامی هزینه‌های تأمین مسکن را پرداخت می‌نمایند)
مکان اجرا	Asheville, Phoenix

برنامه هشتم: صندوق پس‌انداز (اعتماد) مسکن:[2] در آمریکا یک صندوق پس‌انداز مسکن وجود دارد که بودجه را از طریق هزینه‌های مسدود شده[3] در شهرهای مختلف توزیع می‌کند. به‌عنوان مثال کارولینای شمالی یک صندوق پس‌انداز مسکن ایالتی دارد. این وجوه مشروط به در دسترس بودن، برای توسعه مسکن قابل استطاعت رقابتی ارائه می شود. بسیاری از جوامع همچنین برای حمایت از توسعه مسکن قابل استطاعت، صندوق اعتماد مسکن خود را تأسیس می‌کنند. تعداد این صندوق‌ها در آمریکا امروز به بیش از ۷۳۰ مورد رسیده است (Housing Trust Funds, 2020).

جدول ۱۲. اصول برنامه صندوق پس‌انداز مسکن

برنامه	صندوق پس‌انداز مسکن
کنشگران	صندوق پس‌انداز مسکن توسط دولت‌های ایالاتی تأسیس می‌شود و دولت مرکزی بخشی از منابع مالی آن را فراهم می‌کند. مردم نیز به‌عنوان کنشگران اصلی بخش زیادی از منابع مالی مسکن را در کنار کمک‌های دولتی فراهم می‌کنند.
کارکرد	فرصت دسترسی به مسکن در استطاعت را برای گروه‌های درآمدی پایین فراهم می‌کند.
نحوه تأمین مالی	بار اصلی تأمین هزینه‌ها را مردم بر عهده دارند و کمک‌های حمایتی از جانب دولت محلی و مرکزی در اختیار آنان قرار می‌گیرد. همچنین بودجه‌های وقف‌شده و بودجه‌های بخش خصوصی نیز در اختیار دولت محلی برای تأمین بخشی از هزینه‌های مسکن قرار می‌گیرد.
مکان اجرا	Asheville

برنامه نهم: اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد:[4] این برنامه به‌عنوان بزرگ‌ترین پروژه تأمین مسکن قابل استطاعت در سطح آمریکا مطرح است که از سال ۱۹۸۶ به‌عنوان بخشی از قانون اصلاح مالیاتی فدرال تأسیس شده است (Marc et al, 2008). در این برنامه منابع مالی توسط دولت در اختیار انبوه‌سازان قرار می‌گیرد تا واحدهای ارزان‌قیمت را برای طبقات پایین جامعه احداث نمایند و مهم‌ترین نکته این است که انبوه‌سازان موظف هستند این واحدها را اجاره دهند نه آنکه بفروشند، و باید در دراز مدت قابل استطاعت باقی بماند (Keren et al, 2011).

[1] . Tiny Houses
[2] . Housing Trust Funds
[3] . block grant
[4] . Low Income Housing Tax Credit

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

جدول ۱۳. اصول برنامه اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد

برنامه	اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد
کنشگران	دولت ملی به‌عنوان بازیگر اقتصادی، دولت محلی به‌عنوان بازوی سیاستی و برنامه‌پذیری، بخش خصوصی و بنگاه‌های اقتصادی به‌عنوان سازندگان و مردم به‌عنوان اجاره‌کنندگان.
کارکرد	افزایش سطح دسترسی طبقات پایین جامعه به مسکن قابل استطاعت به‌صورت اجاره‌ای.
نحوه تأمین مالی	اعتبار مالیاتی به ایالت‌ها اختصاص می‌یابد که از طریق آژانس‌های مالی مسکن، آن‌ها را به صورت رقابتی به توسعه دهندگان اختصاص می‌دهند. سرمایه‌گذاران سپس اعتبارات اختصاص داده شده را خریداری می‌کنند، وجه نقدی را فراهم می‌آورند که بار بدهی پروژه توسعه را کاهش می‌دهد، هزینه کلی را کاهش می‌دهد و به توسعه دهنده این امکان را می‌دهد تا واحدی را با قیمت اجاره پایین ارائه دهد. توسعه دهنده باید به تعداد مشخصی از خانوارهای با درآمد پایین اجاره دهد و ملک باید برای سال‌های مشخص قابل استطاعت باقی بماند.
مکان اجرا	Fairfax County

برنامه دهم: بانک‌های زمین:[1] زمینی که برای توسعه در آینده در اختیار سازمان‌های دولتی یا خصوصی در نظر گرفته می‌شود. بسیاری از جوامع محلی دارای سازمان‌های بانکی زمین هستند و یا زمین‌هایی را برای توسعه در اختیار دارند. نکته مهم این است که در این برنامه باید از شیوه‌های نامناسب انتقال ملک و سوداگری در این بخش جلوگیری شود تا تقاضاهای واقعی بتوانند به مسکن متناسب با نیاز دسترسی داشته باشند (Yasuyuki, 2016).

جدول ۱۵. اصول برنامه بانک‌های زمین

برنامه	بانک‌های زمین
کنشگران	اغلب سازمان‌های دولتی (این سازمان‌ها در شرایط خاصی زمین را به‌صورت تسهیلات در اختیار کارمندان و یا جامعه مدنی قرار می‌دهند گرچه در برخی موارد انبوه‌سازان از این بانک بهره‌مند بوده‌اند)
کارکرد	استفاده از اراضی توسعه شهری برای ساخت‌وساز در مواقعی که تقاضا در بازار مسکن از عرضه پیشی می‌گیرد.
نحوه تأمین مالی	قانون دولت مرکزی با ذکر شرایط و ضوابطی این اختیار را برای تصاحب زمین‌های ملی به سازمان‌های دولتی و خصوصی داده است و این سازمان‌ها علاوه بر تأمین نیاز بازار، ذاز طریق فروش این زمین‌ها به کسب درآمد می‌پردازند.
مکان اجرا	Annapolis, Portland

نتیجه‌گیری

سیاست‌ها و برنامه‌های تامین مسکن قابل استطاعت در کشور آمریکا نشان‌دهنده برنامه‌ریزی یکپارچه (با مشارکت همه نهادهای متولی توسعه مسکن) و تامین مالی چندجانبه جهت افزایش دسترسی گروه‌های درآمدی پایین به مسکن ارزان‌قیمت است با این حال هر کدام از این برنامه‌ها دارای نقاط قوت و ضعفی هستند که برونداد آن می‌تواند در زیست شهروندان موثر باشد. تجربه تاریخی برنامه‌ها نشان می‌دهد که افزایش عرضه و کاهش قیمت نهایی مسکن دو هدف و حتی بازتاب اصلی اجرای برنامه‌های است و در کنار آن کاهش کیفیت زیست شهروندان که متاثر از ساخت مساکن حداقلی (از طریق کاهش سرانه‌ها و ایمنی‌ها) است می‌تواند از اصلی‌ترین نقدهای منفی باشد با این وجود در تمامی ایالت‌های آمریکا حداقل یکی از برنامه‌ها به اجرا گذاشته شده است و خطمشی غالب آن‌ها انتقال منابع از گروه‌های درآمدی بالا به گروه‌های درآمدی پایین با روش‌های مستقیم و غیرمستقیم است که یا از بودجه عمومی فدرال اخذ می‌گردد (که بخش قابل توجهی از آن برگرفته از مالیات‌ها است) یا در ازای ارائه خدمات و تسهیل ساخت‌وساز به توسعه‌گران، از آنان گرفته می‌شود زیرا تنها با این خطمشی‌ها می‌توان افزایش عرضه و کاهش قیمت نهایی مسکن را محقق ساخت. می‌توان بیان کرد که بحران زمین و مسکن می‌تواند بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد را به حاشیه تحولات اقتصادی و اجتماعی سوق دهند در حالی که وجود برنامه‌های مدون و یکپارچه زمینه‌های ارتقای تاب‌آوری اقتصادی خانوارها را فراهم می‌کند هرچند تجربه آمریکا نشان می‌دهد هیچ برنامه‌ای نمی‌تواند فراگیری جامعی داشته باشد و تمامی شهروندان کم‌درآمد را تحت پوشش قرار دهد اما وجود برنامه‌های متنوع می‌تواند شانس حمایتی را افزایش دهد. در نهایت ارزیابی و بازتاب برنامه‌های تامین مسکن قابل استطاعت در کشور آمریکا بصورت خلاصه در جدول شماره ۱۶ ارائه شده است.

[1]. Land Banks

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

جدول ۱۶. ارزیابی و بازتاب برنامه‌های تامین مسکن قابل استطاعت در کشور آمریکا

برنامه		نتیجه برنامه‌ها
ناحیه‌بندی فراگیر	ارزیابی و نقد مثبت	تحقق عدالت اجتماعی، رسوخ منابع مالی از سازندگان مسکن به افراد فاقد مسکن، تعدیل قیمت‌ها بازار بخصوص برای گروه‌های کم‌درآمد
	ارزیابی و نقد منفی	افزایش تراکم در شهر و تبعات اجتماعی-زیست‌محیطی آن
	اثربخشی و بازتاب	ساخت بیش از ۱۵۰ هزار واحد مسکونی در ۵ دهه اخیر
ساده‌سازی کد	ارزیابی و نقد مثبت	افزایش تولید و کاهش هزینه نهایی ساخت مسکن حداکثر تا ۲۰ درصد
	ارزیابی و نقد منفی	کاهش کیفیت ایمنی ساختمان‌ها بخصوص در برابر بحران‌های طبیعی
	اثربخشی و بازتاب	اثرگذار بر افزایش تولید مسکن حداقل در ۲۰ ایالت آمریکا
ناحیه‌بندی مجدد	ارزیابی و نقد مثبت	تغییر کاربری و جلوگیری از شکست بازار، برنامه‌ریزی منعطف و مطابق نیازهای اجتماعی، افزایش تولید مسکن
	ارزیابی و نقد منفی	بورس‌یازی و سوداگری زمین بخصوص در اراضی بایر و موات.
	اثربخشی و بازتاب	مداخله در بیش از ۱۰۰ ناحیه در ۲۶ مادرشهر برای افزایش تراکم در شهرها
جوامع ساخته-شده هدف	ارزیابی و نقد مثبت	بهره‌گیری از سرمایه‌های خرد، مشارکت همه‌جانبه و چندجانبه‌گرایی در تامین منابع مالی، اولویت دادن به گروه‌های آسیب‌پذیر از جمله سالخوردگان فاقد مسکن
	ارزیابی و نقد منفی	---
	اثربخشی و بازتاب	اجرای این برنامه در بیش از ۱۳ شهر برای دسترسی گروه‌های آسیب‌پذیر به مسکن
محله‌های منتخب	ارزیابی و نقد مثبت	برنامه‌ریزی فضایی (و نه بخشی) با تکیه بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی
	ارزیابی و نقد منفی	احتمال افزایش قیمت مسکن در بلندمدت.
	اثربخشی و بازتاب	در هر دهه به‌طور میانگین ۵ میلیارد دلار بودجه برای بیش از ۲۰۰ محله در ایالات‌های مختلف اختصاص می‌یابد.
توسعه حمل‌ونقل	ارزیابی و نقد مثبت	افزایش دسترسی‌های فیزیکی و اقتصادی به گزینه‌های حمل‌ونقل و نتیجتا تحقق سیاست اعیان‌سازی محلات با افزایش جذابیت دسترسی‌ها.
	ارزیابی و نقد منفی	احتمال افزایش قیمت مسکن در بلندمدت
	اثربخشی و بازتاب	تخصیص بودجه فدرالی در تمامی ایالت‌ها و تاثیرگذار بر زندگی بیش از ۲۰ میلیون نفر
موقعیت مسکن پراکنده	ارزیابی و نقد مثبت	کاهش تخریبات محیطی از طریق رشد دورن‌زای شهری و جلوگیری از تهاجم و رشد افقی بافت مسکونی به زمین‌های اطراف شهر
	ارزیابی و نقد منفی	سرانه پایین بخصوص برای خانوارهای ۳ نفره
	اثربخشی و بازتاب	ساخت پروژه‌های کمتر از ۱۵ واحد در محلات شهری در بیش از ۱۰ ایالت (به‌دلیل هزینه بالای این برنامه در مقایسه با سایر برنامه‌ها، تا حدودی استقبال به آن با کاهش مواجه شده است).
کوپن انتخاب مسکن	ارزیابی و نقد مثبت	افزایش استطاعت مالی گروه‌های کم‌درآمد برای تامین مسکن و تشویق سازندگان به عرضه مساکن ارزان‌قیمت به‌دلیل تقاضای بالا
	ارزیابی و نقد منفی	---
	اثربخشی و بازتاب	در بیش از ۳۰ ایالت خانوارهایی که کمتر از ۵۰ هزار دلار در سال درآمد دارند می‌توانند در نوبت دریافت کوپن قرار گیرند و تجربیات نشان می‌دهد که منابع مالی به اندازه‌ای است که به حدود ۲۰ درصد از آنان اختصاص می‌یابد.
مسکن با سهام محدود	ارزیابی و نقد مثبت	کاهش هزینه‌های تامین مسکن در سبد خانوار و دسترسی به مسکن مورد نیاز با هر بودجه‌ای.
	ارزیابی و نقد منفی	---
	اثربخشی و بازتاب	در همه ایالت‌ها با الزامات قانونی فدرال‌ها مورد توجه است. به عنوان مثال در شهر نیویورک خانوارهایی که کمتر از ۱۵۴ هزار دلار در سال درآمد داشته باشند می‌توانند به‌صورت شراکتی با تعاونی‌ها وارد معامله شوند. در این شهر سالیانه بیش از ۲۰۰۰ خانوار تحت پوشش قرار می‌گیرند.
خانه‌های کوچک	ارزیابی و نقد مثبت	دسترسی اقتصادی به شرایط حداقلی مسکن
	ارزیابی و نقد منفی	سرانه پایین بخصوص برای خانوارهای ۳ نفره
	اثربخشی و بازتاب	در تمامی ایالت‌ها، دولت‌های فدرال و نهادهای قانون‌گذار در شهر به مجوز ساخت این خانه‌ها و حمایت‌گری از آن ادامه می‌دهند.
صندوق پس‌انداز مسکن	ارزیابی و نقد مثبت	حمایت مستقیم دولت محلی از گروه‌های درآمدی پایین ئ جبران بخشی از هزینه‌های تامین مسکن
	ارزیابی و نقد منفی	---
	اثربخشی و بازتاب	در تمامی ۵۰ ایالت آمریکا این صندوق فعال است و بودجه اختصاصی آن از بین ۲۵ تا ۱۰۰ میلیارد دلار متغیر است. این صندوق بیش از ۲۰ درصد گروه‌های کم‌درآمد کل کشور را تحت پوشش دارد که کمک می‌نماید تامین مسکن قابل استطاعت محقق گردد.
اعتبار مالیاتی مسکن کم‌درآمد	ارزیابی و نقد مثبت	کنشگری حداکثری دولت و بخش خصوصی با محوریت انبوه‌سازان برای کمک به گروه‌های کم‌درآمد
	ارزیابی و نقد منفی	عدم مالکیت مسکن و عرضه آن بصورت اجاره‌ای

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

	اثربخشی و بازتاب	تحت پوشش قرار دادن دو میلیون خانوار در دو دهه اخیر که سالیانه بیش از ۱۱۰ هزار خانوار را شامل می‌شود گرچه از سال ۲۰۰۸ و پس از رکود بزرگ با افت شدید مواجه بوده است.
بانک زمین	ارزیابی و نقد مثبت	جلوگیری از انحصار زمین
	ارزیابی و نقد منفی	بورس‌یازی و سوداگری زمین در صورت نظارت ضعیف
	اثربخشی و بازتاب	حداقل در ۶ ایالت بانک زمین مورد حمایت مقامات محلی قرار دارد و در موقعیت‌های بحرانی عرضه آن به بخش خصوصی (شخصی‌سازها و گاهی انبوه‌سازان) صورت می‌گیرد.

منبع: Sturtevant 2016; Thaden and Wang 2017, Glaeser and Gyourko, 2002, Miller and Burns, 2006

منابع

Apgar, W, Donovan, Sh. (1999). *Beyond Housing: The Comprehensive Community Revitalization Program in the South Bronx*, Published by:John F Kennedy School of Government

Apparicio, P., & Séguin, A. M. (2006). Measuring the accessibility of services and facilities for residents of public housing in Montreal. *Urban Studies*, 43(1), 187–211.

Arnott, R. (2008), *HOUSING POLICY IN DEVELOPING COUNTRIES THE IMPORTANCE OF THE INFORMAL ECONOMY*. Department of Economics.

Azevedo, N, Silva, J, Silva, P. (2010), Definition of indicators for sustainable social housing in search of a model. International *Journal for Housing Science*, 34(2), 79-92.

Azmi, D. I., & Karim, H. A. (2012). Implications of Walkability Towards Promoting Sustainable Urban Neighbourhood. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 50, 204–213. doi:10.1016/j.sbspro.2012.08.028

Bentley, G. C., McCutcheon, P., Cromley, R. G., & Hanink, D. M. (2015). Race, class, unemployment, and housing vacancies in Detroit: an empirical analysis. *Urban Geography*, 37(5), 785–800. doi:10.1080/02723638.2015.1112642

Carter, W. H., Schill, M. H., & Wachter, S. M. (1998). Polarisation, public housing and racial minorities in US cities. *Urban Studies*, 35(10), 1889–1911.

Davison, G., Legacy, C., Liu, E., & Darcy, M. (2016). The factors driving the escalation of community opposition to affordable housing development. *Urban Policy and Research*, 34(4), 386–400.

Gabbe, C. J. (2019). Local regulatory responses during a regional housing shortage: An analysis of rezonings in Silicon Valley. *Land Use Policy*, 80, 79–87. doi:10.1016/j.landusepol.2018.09.035

Gabbe, C.J. (2018). Why are regulations changed? A parcel analysis of upzoning in Los Angeles. J. *Plann. Educ. Res*. 38 (3), 289–300. https://doi.org/10.1177/ 0739456X17696034.

Glaeser, E and Gyourko, J. (2002), The *Impact of Zoning on Housing Affordability*, Harvard University, Massachusetts, https://law.yale.edu/sites/default/files/documents/pdf/hier1948.pdf

Hamiduddin, I., & Gallent, N. (2015). Self-build communities: the rationale and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany. *Housing Studi*es, 31(4), 365–383. doi:10.1080/02673037.2015.1091920

Hoben, J. E. (1987). Inclusionary zoning moves downtown. *Cities*, 4(1), 91–92. doi:10.1016/0264-2751(87)90056-4

Holloway, S. R., Bryan, D., Chabot, R., Rogers, D., & Rulli, J. (1998). Exploring the effect of public housing on the concentration of poverty in Columbus, Ohio. *Urban Affairs Review*, 33(6), 767–789.

House Reports. (2004). *United States Congressional Serial Set*, Serial No. 14848, House Reports Nos. 82-105, Publisher: U.S. House of Representatives.

Housing Trust Funds. (2020). *What Are Housing Trust Funds?*, in https://housingtrustfundproject.org/

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]

Keren M. Horn & Katherine M. O'Regan (2011) The low income housing tax credit and racial segregation, *Housing Policy Debate*, 21:3, 443-473, DOI: 10.1080/10511482.2011.591536

Li, K., Qin, Y., & Wu, J. (2019). Recent housing affordability in urban China: A comprehensive overview. *China Economic Review*, 101362. doi:10.1016/j.chieco.2019.101362

Ma, Z., Li, C., & Zhang, J. (2018). Affordable housing brings about socio-spatial exclusion in Changchun, China: Explanation in various economic motivations of local governments. *Habitat International*, 76, 40–47. doi:10.1016/j.habitatint.2018.05.003

Marc T. Smith & Anne R. Williamson. (2008). The Low Income Housing Tax Credit and Inner-City Revitalization, *Housing and Society*, 35:1, 129-142, DOI: 10.1080/08882746.2008.11430639

Martin, D. G., Hadizadeh Esfahani, A., Williams, O. R., Kruger, R., Pierce, J., & DeFilippis, J. (2019). Meanings of limited equity homeownership in community land trusts. *Housing Studies*, 1–20. doi:10.1080/02673037.2019.1603363

Miller, A., & Burns, T. (2006). *Going Comprehensive: Anatomy of an Initiative That Worked*--CCRP in the South Bronx. OMG Center for Collaborative Learning.

Newman, S. J., & Holupka, C. S. (2014). Housing affordability and investments in children. *Journal of Housing Economics*, 24, 89–100. doi:10.1016/j.jhe.2013.11.006

Ram, P., & Needham, B. (2016). The provision of affordable housing in India: Are commercial developers interested? *Habitat International*, 55, 100–108. doi:10.1016/j.habitatint.2016.03.002

Ruiu, M. L. (2015). The effects of cohousing on the social housing system: The case of the threshold Centre. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(4), 631–644.

Ryan, S., & Enderle, B. E. (2012). Examining spatial patterns in affordable housing: The case of California density bonus implementation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(4), 413–425

Schuetz, J., & Meltzer, R. (2012). Inclusionary Zoning to Support Affordable Housing. International *Encyclopedia of Housing and Home*, 32–36. doi:10.1016/b978-0-08-047163-1.00242-3

Shearer, H., & Burton, P. (2018). Towards a Typology of Tiny Houses. *Housing, Theory and Society*, 1–21. doi:10.1080/14036096.2018.1487879

Shearer, H., Bares, V., Pieters, R., Winkle, B., & Meathrel, K. (2019). Planning for tiny houses. *Australian Planner*, 1–10. doi:10.1080/07293682.2019.1632358

Sturtevant, Lisa A. (2016). *Separating Fact from Fiction to Design Effective Inclusionary Housing Programs*. Washington, DC: Center for Housing Policy .

Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H., & Yuzainee, M. Y. (2011). Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index. *Procedia Engineering*, 20, 346–353. doi:10.1016/j.proeng.2011.11.176

Tam, V. W. Y. (2011). Cost Effectiveness of using Low Cost Housing Technologies in Construction. *Procedia Engineering*, 14, 156–160. doi:10.1016/j.proeng.2011.07.018

Thaden, E, and Ruoniu W. (2017). *Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Varady, D. P., & Preiser, W. F. E. (1998). Scattered-Site Public Housing and Housing Satisfaction: Implications for the New Public Housing Program. *Journal of the American Planning Association*, 64(2), 189–207. doi:10.1080/01944369808975975

Yasuyuki, F. (2016) Spotlight on the Main Actors: How Land Banks and Community Development Corporations Stabilize and Revitalize Cleveland Neighborhoods in the Aftermath of the Foreclosure Crisis, *Housing Policy Debate*, 26:2, 296-315, DOI: 10.1080/10511482.2015.1064460

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-08]