نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
www.jvfc.ir
دوره سوم، شماره دوم، پیاپی (۱۰)، تابستان ۱۴۰۱
صص ۱۸-۱

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 دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۳ **تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۰۸**

چکیده

سیاست‌های مسکن، قبل از هر چیز بیانگر نگرش‌ها آرمان‌ها و باورهای سیاسی دولت‌هاست؛ 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 و... 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

۱ - **نویسنده مسئول:** stu.jafarizadeh@iaut.ac.ir

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

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 حقی بنیادین، 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،۲:۱۳۹۷). 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 روستاها به شهرها و سکونت تعداد زیادی از افراد و خانوار در زاغه‌ها و حاشیه شهرها به خصوص در کشورهای جهان سوم، نشان‌دهنده‌ی نیاز شدید به مسکن است که لزوم توجه و برنامه‌ریزی برای آن را موجب شده است (قنبری و ظاهری، ۱۳۸۹:۷۸). مسکن سهم بزرگی از ثروت و سبد اقتصادی خانوار را در برمی‌گیرد 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 بولدوزری 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،۱۵۲:۱۳۹۸). 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،۱۳۸:۱۳۹۷). در کشورهای در حال توسعه و کشورهای جهان سوم به علت بالابودن نرخ رشد جمعیت و توسعه شهر نشینی و عدم سرمایه-گذاری بهینه در امور اقتصادی و اجتماعی و فقر سیاسی و اقتصادی، تأمین امور بنیادین 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 مواد۴۳ و۴۴ خود تعاون را به عنوان یکی از بخش‌های اقتصادی کشور معرفی نموده است و با امکاناتی که برای این بخش فراهم کرده است بخش تعاون 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 تعاونی 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،۱۲:۱۳۹۱). 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 موردتوجه اقتصاددانان و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است . همچنین از دیدگاه اقتصاد کلان، بخش مسکن پرتحرکترین و پویاترین بخش اقتصاد ایران در چند دهه اخیر بوده است. از دیرباز نظریه‌پردازان اقتصادی درصدد تهیه تدوین الگویی بوده‌اند تا بتواند رفتار سرمایه‌گذاری را تبیین و مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر آن را شناسایی کنند (نعمتی و دیگران،۸۹:۱۳۹۸). بررسی روندهای حرکتی

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

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 می‌یابد و در هنگام بحران‌های اقتصادی، افت می کند.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، به‌وقوع 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 کالاها اعم از مصرفی و غیر مصرفی از جمله مسکن افزایش می‌یابد. 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 کننده‌ی نوسان‌های ادواری در بخش مسکن با اهمیت است. اطلاع از این ویژگی‌ها در سیاست‌گذاری دولت نیز مفید خواهد بود (بهرامی و اصلانی،۵۹:۱۳۹۰). پس ازانقلاب اسلامی تأمین مسکن مناسب برای مردم ازجمله خواست‌های مؤکد نظام شد و ازاین رو نهادی انقلابی به نام «بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به فرمان رهبر فقید انقلاب در فروردین 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 تحدید مالکیت خصوصی بر زمین شهری در سال ۱۳۶۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید بنابراین حل مسئله مسکن با توجه به افزایش اسکان غیررسمی خصوصا در کلان شهرها، همواره با مداخله دولت گره خورده است. همچنین ماهیتِ مسکن و اینکه بخش خصوصی به خودیِ 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 ازانقلاب، 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 قاعدتاً پاسخگویی به مسائلِ جدید، در نسبت با تغییرات رخ داده، متحول شده باشند (برادران و دیگران ،۱۸۱:۱۳۹۸). حل مشکل مسکن و تامین آن بسته به شرایط بازار مسکن و میزان نیاز به مسکن و رویکرد حاکم در دولت ها، تخصیص فضا و امکانات متفاوت می باشد.در ایران در برنامه های عمرانی قبل از انقلاب و برنامه های توسعه بعد از انقلاب، سیاست های متفاوتی در بخش مسکن اتخاذ شده است که هر کدام یک سری نقاط ضعف و قوت داشته اند. بررسی روندهای حرکتی متغیرهای سرمایه گذاری در بخش مسکن نشان دهنده دوره‌های رکود و رونق شدید در این بخش است. آگاهی از قانونمندی نوسان‌های متغیرهای بخش مسکن بالاخص سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی در مناطق شهری، به عنوان یک شاخص ارزیابی کننده‌ی نوسان‌های ادواری در بخش مسکن با اهمیت است. اطلاع از این ویژگی‌ها در سیاست‌گذاری دولت نیز مفید خواهد بود.باتوجه به این مسائل هدف از تحقیق حاضر بررسی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در خصوص مسکن در استان‌های کشور می‌باشد. برای رسیدن به هدف پژوهش سوأل اصلی این است که آیا بین ۳۱استان کشور در خصوص سرمایه گذاری بخش خصوصی تفاوتی وجود دارد؟ و کدام استان در دوره زمانی ۹۰تا ۹۵ بیشترین سرمایه گذاری از طرف بخش خصوصی داراست؟ و در تلاش برای پاسخ گویی به این سوألات هستیم.

تحقیقات زیادی در خصوص مسکن و برنامه‌ریزی آن انجام گرفته است. اما در زمینه سیاست‌های مسکن درحیطه بخش خصوصی کشورمان مطالعات کم و معدودی صورت گرفته؛ بنابراین گر چه شباهت‌هایی از نظر محور

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

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

محقق	سال	عنوان	یافته‌های کلیدی اثر
راهال	۲۰۱۶	در مطالعه‌ای با استفاده از داده‌های سه ماهه و ماهانه بازار مسکن برای هشت کشور OECD و مدل پنلPVAR	به این نتیجه دست یافت که قیمت مسکن در فاصله زمانی بین یک و دو سال از شوک پولی تبعیت میکند و به نقطه او خود می‌رسد .ازاینرو واکنش سرمایه‌گذاری مسکونی بهشدت از افزایش قیمت مسکن بیشتر میشود، ولی دیرتر به نقطه او می‌رسد که این امر با روند ساخت وساز مسکونی سازگار است
دنگ و چن	۲۰۱۹	توسعه بازار، مداخله دولت و پویایی سرمایه گذاری مسکن جدید	در چین با استفاده از داده‌های ۳۵ شهر از سال ۱۹۹۹ تا 2013 ، با بررسی اینکه چگونه تولید مسکن به تغییرات 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 2012و ۲۰۱۳ ، منفی اما در مقیاسی کاهش باقی ماند .در عین حال، سرمایه‌گذاری مسکن، پس از سال ۲۰۰۸ نسبت به قبل بیشتر و بزرگتر شد.
برادران و همکاران	۱۳۹۸	سیاست ودولت‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی	سیاست‌های توسعه مسکن در ایران بعد از انقلاب متأثر از گفتمان انقلاب در دوره جنگ تحمیلی، غلبه دیدگاه تعدیل ساختاری متأثر 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 اقشار کم درآمد با طرح مسکن مهر و اصلاح رویه‌ی طرح مسکن مهر با تأکید برمسکن اجتماعی مورد توجه بوده است.
نعمتی و همکاران	۱۳۹۸	شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن با تأکید بر سیاست‌های مالی و پولی: رویکرد بیزین	نتایج نشان می‌دهد که در بین متغیرهای بیرونی، نرخ شهرنشینی، نرخ بهره حقیقی، نرخ رشد واقعی نقدینگی، نرخ تورم انتظاری، وقفه رشد درآمدهای نفتی، 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 ونرخ

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

			رشد واحدهای تکمیلشده دوره قبل، مؤثرترین متغیرها در الگوی سرمایهگذاری بخش خصوصی در مسکن ایران هستند. احتمال 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 اثرگذاری سیاست‌های پولی (حجم نقدینگی و نرخ بهره) بر سرمایه‌گذاری مسکونی قویتر از سیاستهای مالی (مخارج دولت در بخش ساختمان) می‌باشند.
سید علی علوی و همکاران	۱۳۹۷	ارزیابی نقاط ضعف و قوت سیاست‌ها و خط ومشی‌های مسکن در ایران (برنامه‌های عمرانی و توسعه بعد از انقلاب)	طبق نتایج یافته ها، مهم‌ترین نقاط قوت برنامه های عمرانی قبل از انقلاب، ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای زاغه نشینان، تامین مسکن برای اقشار کم درآمد است و وارداتی بودن بسیاری از مصالح، متنوع ساخته شدن مساکن، رفع نشدن مشکل مسکن طبقه متو سط از نقاط ضعف این برنامه‌ها می‌با شد. نقاط قوت برنامه–های 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 و...بود و شکل گیری پدیده سوداگری زمین وکالایی شدن زمین و مسکن و... از جمله نقاط ضعف این برنامه‌ها می‌باشد.

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 سرمایه گذاری در بخش مسکن در ایران به شمار می‌رود.

مبانی نظری تحقیق

تحولات سیاستگذاری مسکن بعد از انقلاب

این دوره که از سال ۱۳۵۷ شروع می گردد کلا دنباله رو برنامه‌های پیش از انقلاب اسلامی تلقی می‌گردد. ازشروع این دوره تا ۱۳۵۹ طرح ها و برنامه ها ی مسکن با همان ترکیب سال‌های قبل از انقلاب ادامه یافت و تغییرات عمده ا ی در آن‌ها به وجود نیامد و در اجرای آن‌ها تحرک قابل ملاحظه ای مشاهده نشد و عملکرد هزینه آن‌ها نیز در جهت پرداخت تعهدات 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 جمهور ی اسلامی سیاست‌گذاری در زمینه مسکن را بر عهده گرفتند. تعیین الگو ی مسکن و اتخاذ تصمیماتی در جهت هدایت عوامل اجرایی به رعایت آن و همچنین اتخاذ سیاست انبوه ساز و حمایت از انبوه سازان از جمله عمده‌ترین 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 درصد بالایی از جمعیت کشور سیاست‌هایی را به شرح ریز اتخاذ نموده است 1- عدم واگذاری زمین به صورت انفرادی در

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

شـهرهای بزرگ و واگذاری واحدهای مسـکونی برای متقاضـیان 2- سـیاسـت تولید مسـکن اسـتیجاری به شـرط تملیک(مسکن اجتماعی) 3- حمایت و تشویق انبوه‌سازان مسکن.

برنامه اول توسعه(۱۳۶۸-۷۲)

در برنامه اول توسعه در بخش مسکن، برنامه‌های قابل توجهی درباره کم درآمدها و اسکان غیررسمی وجود نداشت. در بخش سیاست‌های کلی، اولویت دادن به تامین مسکن برای اقشار محروم و روستاییان کشور عنوان شد. در بخش سیاست‌های اجرایی استفاده از مکانیزم‌های 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 بایست 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 تشکل های مناسب تخصصی و صنفی که در قالب شرکت‌های سهامی عام و تعاونی به این منظور ایجاد می‌گردد، قرار دهد (ریاضی، 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 شیوه‌های ساخت در جهت ایجاد ساختمان‌های بادوام و افزایش نسبت این ساختمان‌ها در کل ساختمان‌ها، 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 مشی‌های این برنامه عبارت بودند از، تشویق بخش خصوصی – تعاونی و سازمان‌های مالی به تولید انبوه واحد مسکونی، اولویت دادن به مناطق جنگ‌زده، 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 ۵۰) از نقاط قوت این برنامه می‌توان به افزایش نسبت ساختمان‌های مسکونی بادوام و کاهش نسبت ساختمان‌های 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 هزینه‌های ضروری زندگی اشاره کرد (خدابخش،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). متاسفانه 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.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

برنامه دوم توسعه(۷۸_ ۱۳۷۴)

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، انبوه‌ساز ی و کوچک سازی است، عملا انبوه سازی 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 1- : مسکن آزاد: فاقد استانداردهای الگوی مصرف مسکن است و دولت از آن هیچ حمایتی به عمل نمی‌آورد 2-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 3- مسکن اجتماعی: عمدتاً مترتب 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 رسمی‌تری پیدا کرد. در سال ۱۳۷۳و 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 باارزش 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 شهروندان به سکونت در آن‌ها بود. همچنین حاصل این طرح معرفی حوزه‌هایی در بافت شهری به نام «بافت لهامس دار» معرفی 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 ۱۳۷۵تداوم 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 ساختمان‌سازی در بسیاری از مناطق، به ویژه در شهر تهران مجدداً با رونق روبرو گردید. در همین ارتباط مسائلی همچون استفاده بهینه از زمین و تأمین مسکن اقشار 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 3درصد 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 پایین آوردن متوسط زیربنا ناموفق بود و در این برنامه احداث ۲۴۶۰۰۰۰ واحد مسکونی در مناطق شهری و روستایی با زیربنایی 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 متراژ متوسط ۱۳۰/۴ مترمربع تولید شده است . بدین ترتیب درصد تحقق اهداف و موفقیت برنامه دوم۳۸/۹ درصد بوده است ۱/۶۱درصد از اهداف کمی مسکن برآورده نشده است (پورمحمدی،۱۳۸۲).

برنامه سوم توسعه(۸۳-۱۳۷۹)

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

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 پیش بینی شده بود (عزیزی،۱۳۸۳ : ۴۱). هدف کمی برنامه سوم کاهش تراکم خانوار درواحد 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 عمربنا) بوده است (گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲). خط مشی‌های مهم برنامه سوم عبارت بودند از، تامین مسکن برای اقشار کم درآمد و مقابله با بی مسکنی 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 حضوربخش خصوصی در نهادهای محلی، حمایت از تولیدکنندگان 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 کاملا 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)

برنامهٔ چهارم توسعه همزمان با پایان دولت اصلاحات و آغاز دولت نهم بود. در این دوران، طیف وسیعی از برنامه ها برای ساماندهی بازارآشفته مسکن رقم خورد. برای مثال، اعطای وام ۱۸ میلیونی خرید مسکن، اعطای وام ۳۶ میلیونی برای ساخت مسکن و تنظیم سند منطقه ای طرح جامع مسکن، و تنظیم لایح ه ساماندهی عرضه و تولید و طرح اجاره به شرط تملیک زمین‌های ۹۹ ساله از طریق تعاونی های مسکن و قرار دادن آنها در اختیار انبوه سازان، از آن جمله اند که همگی در عمل بدون نتیجهٔ قابل قبول بودند در این برنامه اقدامات دولت بر اساس ماده ۳۰ که در ۶ بخش آورده شده است، بیشتر ساماندهی بافت های فرسوده، ایمن سازی و مقام سازی ساختمان ها و شهرها به منظور خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمترقبه را مد نظر قرار داده است و زمینه مناسبی برای تدوین و ارائه برنامه‌های راهبردی ساماندهی بافت های فرسوده شهری ایجاد نموده است. مضافا در برنامه چهارم توسعه مقرر شده که دولت اقدامات زیر را در خصوص توسعه این بخش انجام دهد: ۱_ حمایت از ایجاد و بهره گیری از مشارکت تشکل ها، انجمن ها و گروه‌های خیر مسکن ساز برای اقشار آسیب پذیر ۲_ تشویق و ترغیب سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن ۳_ دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخش های خصوصی، تعاونی و عمومی) واحدهای مسکونی ارزان قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاهای کشور برای گروه های کم درآمد، کارگران، کارمندان و زنان سرپرست خانوار ۴_ ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستایی تا دو برابر عملکرد این شاخص در برنامه ی سوم ۵_ پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن۶_ دادن کمک های اعتباری و فنی برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و حمایت از ایجاد کارگاه های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عرضه کنندگان خدمات فنی(منصور،۱۳۸۸ :۱۳۴).

مهم‌ترین فعالیت درمورد مسکن در ایران، تهیه طرح جامع مسکن می باشد که سندی است ملی و چشم انداز بخش مسکن در سال‌های آینده را ترسیم می‌کند. مطالعات این طرح از سال۱۳۸۳ پس از تصویب برنامه چهارم آغاز شد. این

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

طرح حاصل تلاش ۲۴ گروه مطالعاتی بوده است که مطالعات موضوعی طرح را درسال۱۳۸۳ انجام داده اند. طرح جامع مسکن ۵ هدف اصلی راهبردی زیر را دنبال می‌کند تامین 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 برنامه های مسکن و برنامه‌های توسعه شهری و روستایی کاهش نابرابری های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و سیاست‌ها و برنامه‌های آمایشی (دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن، ۱۳۸۵). در سال ۱۳۸۶دولت نهم مصمم شد جهت مهار بحران روند رو به رشد قیمت مسکن دست به کار شود و برای اولین بار در بودجه‌های سنواتی تبصره ای ویژه به موضوع مسکن و ساماندهی آن اختصاص داد. بر اساس تبصره ۶ قانون بودجه سال۱۳۸۶ اقشار کم درآمد جامعه، در قالب طرح حق بهره برداری ۹۹ ساله و اجاره داری ۵ ساله مسکن مهر، مورد حمایت قرار می گیرند 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 می شود در صدد است تا با کاهش بخش عمده قیمت مسکن توانایی خرید را برای اقشار کم درآمد جامعه ایجاد کند. در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ت۱۵ ومان میلیون تومان وام در دو بخش آماده سازی زمین (یک میلیون تومان) و ساخت (۱۴میلیون تومان) درصدی از هزینه های آماده سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می کند تا پس از تحویل قطعی مسکن این مبالغ در اقساط ۱۵ ساله و بر اساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود.

برنامه پنجم توسعه(۹۳-۱۳۸۹)

برنامه پنجم کشور با الهام از سند چشم انداز ۱۴۰۴و سیاست‌های کلی نظام و به خصوص طرح جامع مسکن تهیه شد، به نحوی که هدف کلان طرح جامع مسکن تأمین مسکن اقشار کم درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار، ایجاد هماهنگی بین سیاست های مسکن و سیاست‌های آمایشی و توسعه و کاهش نابرابری های منطقه ای در برخورداری از مسکن مناسب به عنوان اهداف برنامه نیز دیده شدند. راهبردهای مورد تاکید در این برنامه عبارتند از، تاکید 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 طرح های توسعه شهری با رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها، تاکید بر بهره‌وری و استحصال زمین دربافت های فرسوده و نامناسب روستایی و احیای بافت های فرسوده حداقل۱۰درصد در هر سال برنامه، اختصاص حداقل ۵۰ درصد از منابع و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح های مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان دربافت های فرسوده، توجیه و تاکید برساماندهی 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 شهرداری ها (قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران،۱۳۸۹). متأسفانه آنچه که از اهداف برنامه پنجم توسعه تحلیل می شود ، چنین می‌نماید که از سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت حمایت های قانونی و مالی بعمل نیامده و تسهیلات و اعتباراتی بدان اختصاص داده نشده است ، درحالی که درجهت تامین مسکن گروه های 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 موفقیت 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 تقاضا ی مسکن ازسال ۱۳۸۷تا ۱۳۹۱ بیش از یک میلیون واحد مسکونی تعیین شده بود ، درحالی که بر اساس گزارش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در سال۱۳۹۱ ، ۷۹۰ هزار ازدواج یا تقاضای جدید به بازار مسکن وارد شده است. از دیگر مشکلات این برنامه، تمرکز اندک بر اقتصاد مسکن است. ازمیان مواد متعددی از لایحه پنجم توسعه که به موضوع مسکن پرداخته، فقط ماده ۱۴۹ آن بر

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

حوزه اقتصـاد مسـکن تمرکز داشـته اسـت. افزون بر این‌ها به ویژگی های 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 سرمایه گذاری در این بخش می‌بایسـت بیشـتر عوامل تعیین کننده سـرمایه‌گذاری بخش خصـوصی را بررسی کرد. اصولا سهم سرمایه گذاری بخش خصـوصـی در تولید ناخالص ملی در یک دوره زمانی، می‌تواند مبین وضـعیت اقتصـادی یک کشـور باشد. میتوان بیان داشـت به نوعی، نقش دولت نیز در سرمایه گذاری بخش خصوصی منعکس می‌گردد و سرمایه‌گذاری بخش خصـوصی و بخش دولتی بصورت یک طیف است که یک سمت آن، سرمایه‌گذاری این دو بخش جایگزین هم می‌شوند بدلیل محدودیت منابع و در سمت دیگر، با افزایش سرمایه‌گذاری بخش دولتی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نیز افزایش می‌یابد بیشـتر در مورد هزینه‌های جاری و عمرانی دولت(و موجب تشـویق سـرمایه‌گذاری در آن بخش می‌شـود .البته اقتصـاددانان ساختارگرا معتقدند اگر در بودجه دولت ترکیب صحیح و انضباط بودجه‌ای وجود داشته باشد، مخارج دولت در قلمرو ضـرورتهای استراتژیک و بنیادی میتواند به اثر حمایتی منجر شود، به این معنی که افزایش مخارج دولت به عنوان مکمل و زیرسـاخت، موجب افزایش سـرمایه‌گذاری 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 سـرمایه گذاری نمی‌تواند باشد. زیرا بازارهای سرمایه در حالی که بسیار محدود است، از کارایی لازم هم برخوردار نیستند. بدین روی، بدلیل محدودیت بازارهای مالی، کنترل‌های دولتی و تخصـیص اعتبارات دولتی به بخش خصوصی، نرخ سود رسـمی بانک‌ها و یا نرخ غیررسـمی بازار نمی‌تواند شاخص مناسبی برای هزینه اجاره سرمایه باشد و نرخ های سود واقعی بدلیل تورم بالا همواره بسـیار پایین وحتی منفی‌اند. از دیگر عواملی که بر سـرمایه‌گذاری بخش خصوصی تاثیر می‌گذارد، نرخ تورم اسـت که بیانگر وضعیتی است که اقتصاد در بلندمدت با آن روبرو است. منظور از وضعیت اقتصادی، وجود ثبات و 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 داشـت. اما زمانی که تولید واقعی بالاتر از ظرفیت باشـد، عکس العمل سرمایه گذار با کندی بیشتری همراه خواهد بود. از آنجایی که انتظارات نقش بسـیار مهمی در تصـمیم به سـرمایه‌گذاری دارند، هرگونه عدم ثبات سیاسی و اقتصادی میتواند اثر منفی بر سـرمایه‌گذاری داشته است. تورم به عنوان یکی از شاخص‌های عدم ثبات، موجب ایجاد نااطمینانی به سـیاسـت‌های اقتصـادی دولت شده، ریسک سرمایه‌گذاری بلندمدت را افزایش داده، اطلاعات قیمتی را مخدوش میکند و حتی موجب فرار سـرمایه می‌شـود. 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 سـرمایه‌گذاری بیشـتر از طریق تامین اعتبار منابع داخلی فراهم می‌شـود. همچنین از دیگر عوامل تاثیرگذار بر سـرمایه‌گذاری بخش مسکن وساختمان، وام‌ها و اعتبارات بانکی است. اصولا چگونگی توزیع اعتبارات یا وامدهی بانک‌ها بر افزایش و یا کاهش فعالیت‌های تولیدی تاثیر 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).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

روش تحقیق

این تحقیق بـه لحاظ روش از نوع هدف توصـــیفی_تحلیلی و کمی اســـت. بدین منظور در جمع آوری داده‌ها در مرحله مطالعات اسنادی از منابع داخـــلـــی سایت بانک مرکزی مربوط به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن اقدام کرده، جامعه آماری ما از داده‌هـــای گـــرد آوری شـده که بین دو دوره ۱۳۹۰و۱۳۹۵ می باشـد اقدام به مقایسـه و رتبه‌بندی اسـتان‌های کشـور در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ارتباط با مسکن کرده، و با استفاده از نرم‌افزار اکسل و و تکنیک Topsisبه تجزیه و تحلیل پرداخته شـده است و با استفاده از نرم افزارGisنقشه های مرتبط با رتبه‌بندی استان‌ها را تهیه شده.

روش TOPSIS

تکنیک تاپســیس، روش اصلی تحلیل داده‌های این تحقیق می‌باشـد. یکی از انــواع مدل‌های تصمیم‌گیری بر اســاس چندین شـــاخص کـــه می‌تواند راهگشـــای بسـیاری از مسـائل تصمیم‌گیری بـرای مدیـران و برنامه‌ریـزان باشـد، مـدل تاپسـیس اسـت. ایـن مـدل بـرای اولیـن بـار در سـال ۱۹۸۱ ،توسـط هوانـگ و یـون ارائه گردیـــد و بـــا اصلاحاتـــی کـه بـر روی آن انجام شـد، به عنـوان یکی از بهتریـن و دقیق‌تریـن روش‌های تصمیمگیـــری چنـد شـاخصه در بین برنامه‌ریزان می‌باشد. اساس کار این تکنیک دارای پایه‌های نظـری قوی‌تری نســـبت بـــه تکنیک‌هـــای تصمیم‌گیری چنـد شـاخصه بوده، به طوری که در این تکنیک بسـیاری از مشکلات روش‌هایی مانند تاکسونومی عددی حل گردیده است. پایه‌های نظری این تکنیک بر این رابطه اســـتوار است که ابتدا ایده آل‌های مثبـت)کارامدتریـن حالـت(و ایده آل‌هـای منفـی)نا کارامدتریـن حالـت(را بـرای هـر یـک از شـاخص‌ها محاسـبه می‌کنـد و سـپس فاصلـه هـر گزینه از ایده‌آل‌های مثبت و منفی محاسـبه می‌شـود. گزینه منتخب، گزینه‌ای اسـت که کمترین فاصله را از ایده آل‌های مثبت و بیشترین فاصله را از ایده آل‌های منفی داشته باشد. این تکنیـک بـه گونه‌ای طراحی شـده که میتوان نوع شـاخص‌ها را از لحاظ تأثیر مثبت یا منفی داشـتن بـر هدف تصمیمگیری در مدل دخالت داده و نیز اوزان و درجه اهمیت هر شاخص را در مدل وارد نمـود. به منظـور به کارگیری تکنیک تاپســـیس بـــرای رتبه‌بندی و انتخـاب بهترین گزینه از میان گزینه‌های موجود، باید مراحل زیر را به ترتیب طی نمود(اصغرپور، ۱۳۸۵ :۸۷).

- تشکیل ماتریس تصمیم گیری
- 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 هرگزینه
- تعیین نزدیکی نسبی هر گزینه به پاسخ ایده آل
- رتبه بندی آخریـــن مرحلـــه در تکنیـــک تاپســیس، رتبه‌بنـدی گزینه‌هـای پیش روی و تعیین بهترین گزینه میباشد.

برای این منظور کافی اســـت تـا فاصله نسـبی هـر گزینه محاسـبه شـود و بـه ترتیـب بـزرگ بـه کوچـک مرتـب شـود. در ایـن حالـت گزینه‌های که دارای بزرگترین فاصله نسبی نسبت به سایر گزینه‌ها باشد، بالاترین رتبه را به خود اختصاص می‌دهد.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

یافته های پژوهش

رتبه بنـــــدی ۳۱ استان کشور ایران در سال۱۳۹۵ و ۳۰استان کشور در سال ۱۳۹۰ با توجه به معیار سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بـا استفاده از تکنیک تاپسیس.

در این بخش، اسـتان‌های کشـور بر اسـاس۳ معیار(مسـکونی ،مسکونی غیر مسکونی توام و غیر مسکونی)برای دو دوره ۱۳۹۰و۱۳۹۵ و با تکنیک تاپسیس رتبه بندی شده و نتایج زیر حاصل گردیده است :بـا توجـه به نتایج بدسـت آمـده از تکنیک تاپسـیس از لحاظ ۳ معیـار اصلـی پژوهـش و۳۱ استان در سال ۱۳۹۵ و ۳۰استان در سال ۱۳۹۰ با توجه به جدول شـماره ۲ اسـتانهای قزوین و مرکزی و سـمنان به ترتیب در رتبه‌های اول تا سـه قرار گرفته‌اند. و اسـتان‌های اردبیل کردستان و سیستان و بلوچستان به ترتیب در رتبه‌های آخر واقع شده‌اند.

جدول ۲:رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۰

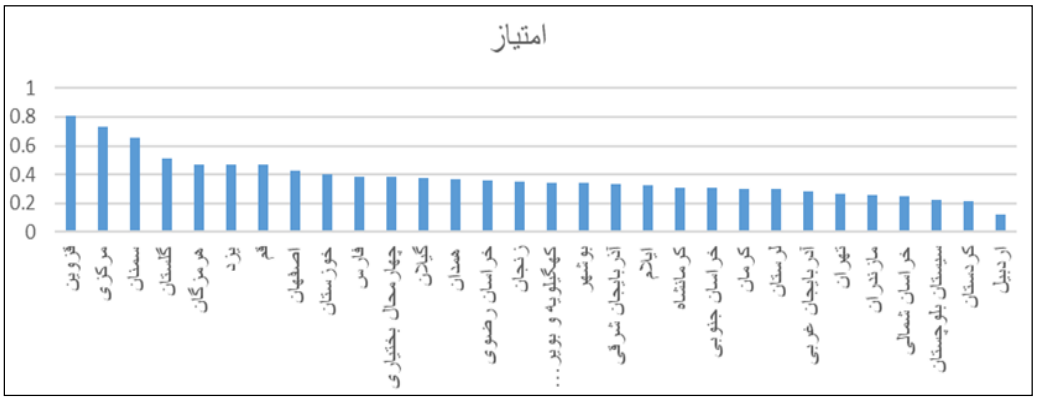
استان‌ها	D-	D+	مجموعه	امتیاز
قزوین	۰.۲۱۸۳۴۰۰۳۸	۰.۰۵۱۸۲۴۸۸۳	۰.۲۷۰۱۶۵	۰.۸۰۸۱۷۳
مرکزی	۰.۱۷۶۲۲۷۹۸۵	۰.۰۶۵۷۳۶۲۱۷	۰.۲۴۱۹۶۴	۰.۷۲۸۳۲۳
سمنان	۰.۱۷۲۴۳۷۱۴۲	۰.۰۸۹۸۹۶۰۳۴	۰.۲۶۲۳۳۳	۰.۶۵۷۳۲۱
گلستان	۰.۱۲۸۱۸۷۰۴۴	۰.۱۲۱۸۴۵۳۵۸	۰.۲۵۰۰۳۲	۰.۵۱۲۶۸۲
هرمزگان	۰.۱۲۵۶۸۶۵۷۸	۰.۱۴۰۴۳۲۸۷۹	۰.۲۶۶۱۱۹	۰.۴۷۲۲۹۴
یزد	۰.۱۳۲۰۶۸۵۱۲	۰.۱۴۷۸۹۰۰۲۸	۰.۲۷۹۹۵۹	۰.۴۷۱۷۴۳
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	۰.۱۵۱۲۸۷۳۷۲	۰.۲۴۶۰۵۸	۰.۳۸۵۱۵۵
چهارمحال بختیاری	۰.۰۹۲۳۸۹۵۹۶	۰.۱۴۹۲۱۰۰۳	۰.۲۴۱۶	۰.۳۸۲۴۰۸
گیلان	۰.۰۹۱۸۰۷۲۸۷	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	۰.۰۸۵۷۱۷۲۶۸	۰.۱۶۰۷۳۳۵۲۳	۰.۲۴۶۴۵۱	۰.۳۴۷۸۰۷
کهگیلویه و بویر احمد	۰.۰۸۶۷۳۶۸۸۱	۰.۱۶۴۸۷۳۶۲۹	۰.۲۵۱۶۱۱	۰.۳۴۴۷۲۷
بوشهر	۰.۰۹۷۱۲۴۹۲۱	۰.۱۸۵۲۵۹۹۴۷	۰.۲۸۲۳۸۵	۰.۳۴۳۹۴۵
آذربایجان شرقی	۰.۰۸۲۳۹۸۹۸۱	۰.۱۶۷۵۶۰۸۵۳	۰.۲۴۹۹۶	۰.۳۲۹۶۴۹
ایلام	۰.۰۹۷۵۰۹۸۱۴	۰.۲۰۰۰۹۳۸۸۴	۰.۲۹۷۶۰۴	۰.۳۲۷۶۵
کرمانشاه	۰.۰۸۳۰۲۹۸۶۴	۰.۱۸۸۵۱۵۲۳	۰.۲۷۱۵۴۵	۰.۳۰۵۷۶۸
خراسان جنوبی	۰.۰۷۴۵۷۷۲۳۳	۰.۱۷۰۴۴۵۵۸۱	۰.۲۴۵۰۲۳	۰.۳۰۴۳۶۹
کرمان	۰.۰۷۴۶۷۹۳۱۷	۰.۱۷۳۹۹۱۸۹۳	۰.۲۴۸۶۷۱	۰.۳۰۰۳۱۳
لرستان	۰.۰۸۹۰۹۹۷۷	۰.۲۰۸۰۸۷۷۳	۰.۲۹۷۱۸۷	۰.۲۹۹۸۱
آدربایجان غربی	۰.۰۷۰۳۹۹۷۲۶	۰.۱۷۷۶۰۹۱۵۳	۰.۲۴۸۰۰۹	۰.۲۸۳۸۶
تهران	۰.۰۶۴۹۳۳۴۰۹	۰.۱۷۶۷۷۹۹۵۳	۰.۲۴۱۷۱۳	۰.۲۶۸۶۳۸

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

مازندران	۰.۰۶۴۰۳۵۹۵۹	۰.۱۸۱۱۱۳۹۵۳	۰.۲۴۵۱۵	۰.۲۶۱۲۱۱
خراسان شمالی	۰.۰۶۰۸۸۷۱۸۳	۰.۱۸۰۹۴۵۰۷۷	۰.۲۴۱۸۳۲	۰.۲۵۱۷۷۴
سیستان بلوچستان	۰.۰۵۴۸۱۸۵۶۳	۰.۱۹۴۵۰۹۳۴	۰.۲۴۹۳۲۸	۰.۲۱۹۸۶۵
کردستان	۰.۰۵۳۱۵۰۵۵۸	۰.۱۹۰۰۰۱۶۷۳	۰.۲۴۳۱۵۲	۰.۲۱۸۵۹
اردبیل	۰.۰۳۰۴۹۸۳۱۸	۰.۲۱۱۷۳۸۲۲۸	۰.۲۴۲۲۳۷	۰.۱۲۵۹۰۳

منبع:(نگارنده)

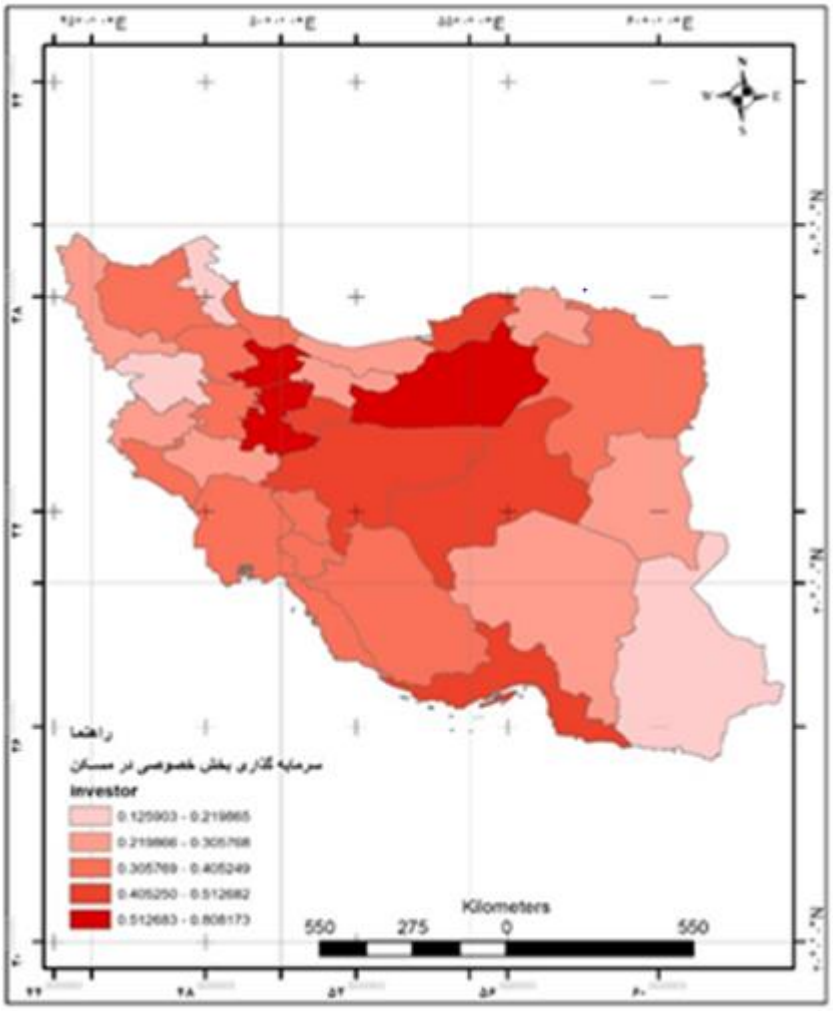
همان‌طور که در شکل ۱ دیده می‌شود استان قزوین با بیشترین امتیاز بخش در این بخش بیشترین سهم را دارد.



شکل ۱: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۰

شکل ۲ پراکندگی سرمایه گذاری بخش خصوصی در شهرهای ایران را نشان می دهد.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]



شکل ۲:رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۰

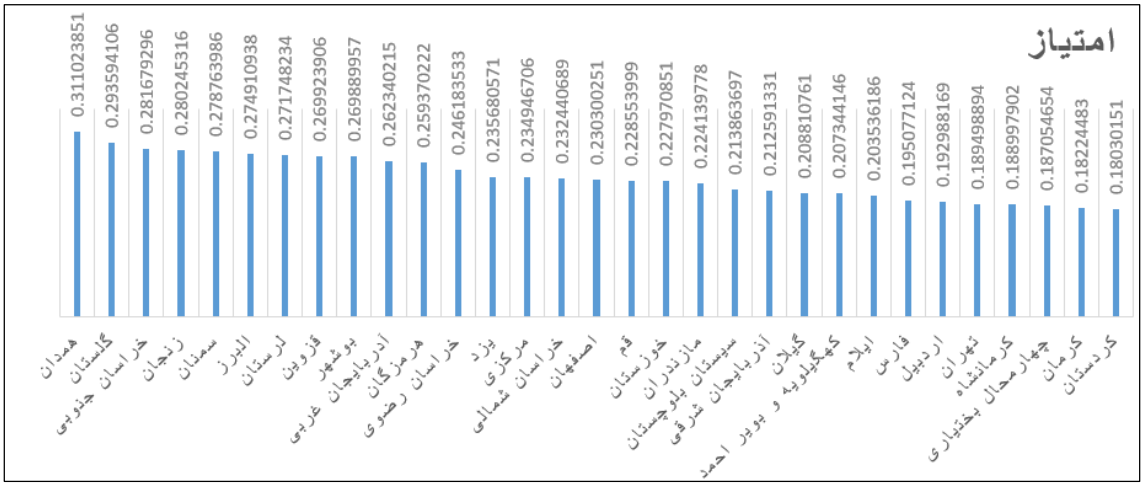
در سـال ۱۳۹۵با توجه به جدول ۳ و اشـکال ۳ و ۴ استان‌های همدان و گلستان و خراسان جنوبی به ترتیب در رتبه‌های اول تا سه قرار گرفته‌اند. استان‌های کردستان و کرمان و چهار محال بختیاری در رتبه های آخر واقع شده‌اند.

جدول ۳:رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۵

استان ها	D-	D+	مجموع	امتیاز
همدان	۰.۲۰۳۷۸۸۱۹۱	۰.۴۵۱۴۲۹۰۵۴	۰.۶۵۵۲۱۷۲۴۴	۰.۳۱۱۰۲۴
گلستان	۰.۱۷۲۷۳۷۲۶۵	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

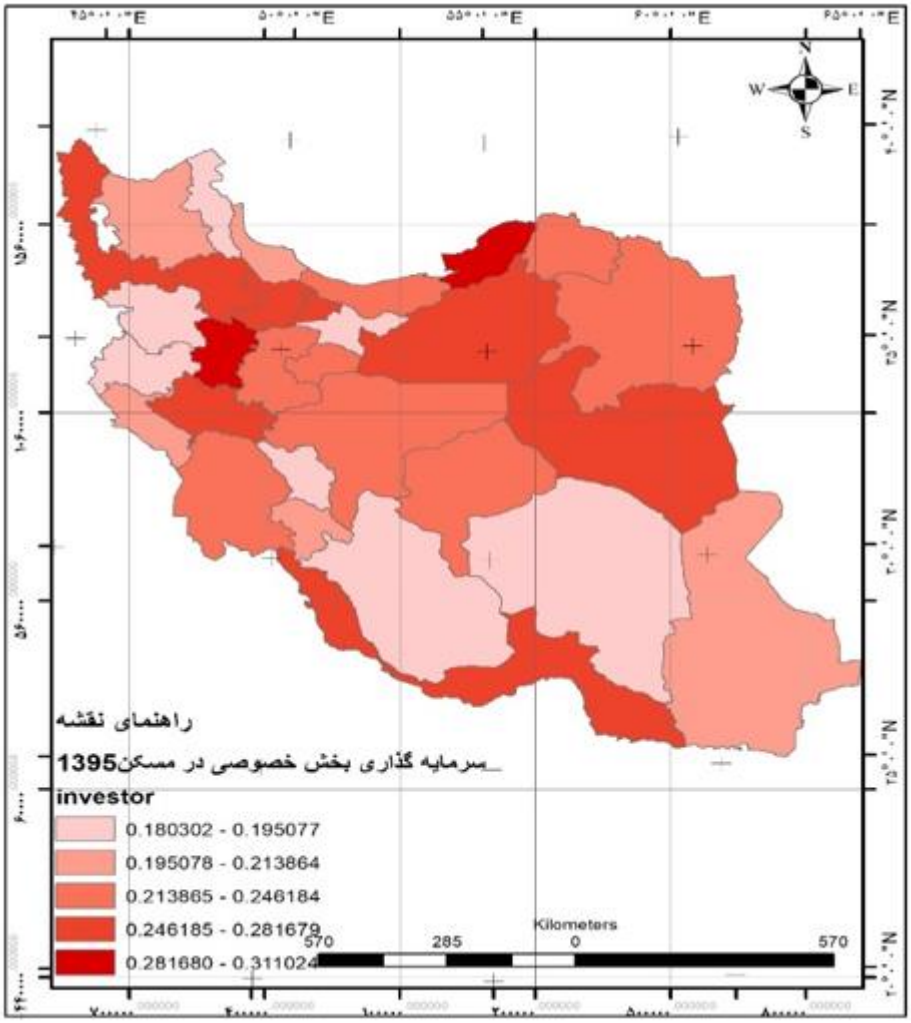
[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

قزوین	۰.۱۳۶۶۹۳۰۵۳	۰.۳۶۹۷۲۰۲۳۷	۰.۵۰۶۴۱۳۲۹	۰.۲۶۹۹۲۴
بوشهر	۰.۱۳۶۶۴۵۹۶۲	۰.۳۶۹۶۵۶۵۴۶	۰.۵۰۶۳۰۲۵۰۷	۰.۲۶۹۸۹
آذربایجان غربی	۰.۱۲۶۴۷۸۷۳۹	۰.۳۵۵۶۳۸۴۹۴	۰.۴۸۲۱۱۷۲۳۳	۰.۲۶۲۳۴
هرمزگان	۰.۱۲۲۶۴۱۶۲۳	۰.۳۵۰۲۰۲۲۵۹	۰.۴۷۲۸۴۳۸۸۲	۰.۲۵۹۳۷
خراسان رضوی	۰.۱۰۶۶۵۶۳۶۱	۰.۳۲۶۵۸۲۸۵۴	۰.۴۳۳۲۳۹۲۱۵	۰.۲۴۶۱۸۴
یزد	۰.۰۹۵۰۸۱۸۸۱	۰.۳۰۸۳۵۳۴۹۹	۰.۴۰۳۴۳۵۳۸	۰.۲۳۵۶۸۱
مرکزی	۰.۰۹۴۳۰۹۴۷۸	۰.۳۰۷۰۹۸۴۸۲	۰.۴۰۱۴۰۷۹۶	۰.۲۳۴۹۴۷
خراسان شمالی	۰.۰۹۱۷۰۶۵۶۴	۰.۳۰۲۸۳۰۹۱۶	۰.۳۹۴۵۳۷۴۸	۰.۲۳۲۴۴۱
اصفهان	۰.۰۸۹۵۲۵۳۷۲	۰.۲۹۹۲۰۷۹۰۸	۰.۳۸۸۷۳۳۲۸	۰.۲۳۰۳
قم	۰.۰۸۷۷۷۴۱۴	۰.۲۹۶۲۶۷۰۰۸	۰.۳۸۴۰۴۱۱۴۸	۰.۲۲۸۵۵۴
خوزستان	۰.۰۸۷۱۹۴۹۳۲	۰.۲۹۵۲۸۷۸۸	۰.۳۸۲۴۸۲۸۱۲	۰.۲۲۷۹۷۱
مازندران	۰.۰۸۳۴۵۸۵۶۳	۰.۲۸۸۸۹۱۹۵۷	۰.۳۷۲۳۵۰۵۲	۰.۲۲۴۱۴
سیستان بلوچستان	۰.۰۷۴۰۰۷۹۶	۰.۲۷۲۰۴۴۰۴۱	۰.۳۴۶۰۵۲۰۰۲	۰.۲۱۳۸۶۴
آذربایجان شرقی	۰.۰۷۲۸۹۳۸۲۱	۰.۲۶۹۹۸۸۵۵۷	۰.۳۴۲۸۸۲۳۷۸	۰.۲۱۲۵۹۱
گیلان	۰.۰۶۹۶۵۳۸۳۱	۰.۲۶۳۹۲۰۱۲۲	۰.۳۳۳۵۷۳۹۵۳	۰.۲۰۸۸۱۱
کهگیلویه و بویر احمد	۰.۰۶۸۴۲۴۹۰۶	۰.۲۶۱۵۸۱۵۴۸	۰.۳۳۰۰۰۶۴۵۵	۰.۲۰۷۳۴۴
ایلام	۰.۰۶۵۳۰۵۷۱۲	۰.۲۵۵۵۴۹۸۲۳	۰.۳۲۰۸۵۵۵۳۴	۰.۲۰۳۵۳۶
فارس	۰.۰۵۸۷۳۵۹۷۱	۰.۲۴۲۳۵۵۰۵۱	۰.۳۰۱۰۹۱۰۲۱	۰.۱۹۵۰۷۷
اردبیل	۰.۰۵۷۱۸۷۵۶	۰.۲۳۹۱۳۹۲۰۷	۰.۲۹۶۳۲۶۷۶۷	۰.۱۹۲۹۸۸
تهران	۰.۰۵۴۶۶۴۵۹۵	۰.۲۳۳۸۰۴۶۰۸	۰.۲۸۸۴۶۹۲۰۳	۰.۱۸۹۴۹۹
کرمانشاه	۰.۰۵۴۳۰۸۷۷۵	۰.۲۳۳۰۴۲۴۳۲	۰.۲۸۷۳۵۱۲۰۸	۰.۱۸۸۹۹۸
چهارمحال بختیاری	۰.۰۵۲۹۴۳۷۰۶	۰.۲۳۰۰۹۴۹۹۴	۰.۲۸۳۰۳۸۷	۰.۱۸۷۰۵۵
کرمان	۰.۰۴۹۶۶۶۵۳۲	۰.۲۲۲۸۵۹۸۹۳	۰.۲۷۲۵۲۶۴۲۵	۰.۱۸۲۲۴۵
کردستان	۰.۰۴۸۳۸۲۷۴	۰.۲۱۹۹۶۰۷۶۸	۰.۲۶۸۳۴۳۵۰۸	۰.۱۸۰۳۰۲



شکل ۳: رتبه‌بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۵

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]



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 مرور 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 دهک‌های 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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

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 انبوه سازان، به بانک‌ها سپرده شد. 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 می شوند .در نتیجه تأمین مسکن برای دهک های پایین درآمدی به دلیل شرایط بانک‌ها برای متقاضیان 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 رانتیر و نیز نوع رابطه آن با جامعه بهتر آشکار می‌شود. در چارچوب مفهومی اشاره شد که در دولت‌های رانتیر 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 مشی‌های اقتصادی در کشورهاست به طوری که عدم ارتباط منطقی بین توزیع و تخصیص سرمایه گذاری‌ها 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 تیتکانلو،۱۲:۱۳۸۱). یکی از راه‌های تحلیل رفتار عاملان در بخش مسکن ارزیابی تقاضای سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری بخش خصوصی در سال ۱۳۹۰ شهر قزوین به عنوان رتبه اول در سرمایه گذاری بخش خصوصی می‌باشد و در سال ۱۳۹۵ شهر همدان در رتبه اول قرار گرفته که این شرایط نشان دهنده این است که سرمایه گذاری درشهرهای میانی بیشتر از سایر مناطق است .

منابع

۱. ابراهیم زاده،فریمان،مروجی،محمد(۱۳۹۱)،«ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهری (نمونه مطالعاتی شهر شیروان)»، فصلنامه علمی_پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی سال چهارم، شماره دوم، صص۱۱_۲۰.

۲. اصغرپـــور، 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 بعداز انقلاب اسلامی»، فصلنامه برنامه ریزی و رفاه توسعه اجتماعی، شماره۳۸،صص۱۷۹_۲۱۸.

۴. بهرامی،جاوید،اصلانی،پروانه،(۱۳۹۰)،«بررسی آثار شوک‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در یک الگوی تعادل عمومی تصادفی پویا مبتنی بر ادوارتجاری حقیقی»، فصلنامه تحقیقات مدل سازی اقتصادی، شماره۴، صص۵۷_۸۲.

۵. پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد(۱۳۹۳،(ارزیابی پروژه ها ی مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیا، سال چهاردهم، شماره۳۳ ،صص۱۹۲-۱۷۱.

۶. پورمحمدی، محمدرضا (چاپ ۱۳۷۹،۱۳۸۲ و ۱۳۹۳)، برنامه ریزی مسکن ، چاپ دوازدهم، تهران: انتشارات سمت.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]

۷. حسینی،سیدهادی (۱۳۹۷).«بررسی سیاست¬های جهانی در زمینه¬ی تأمین مسکن مقرون به صرفه و ارائه سازو کار پیشنهادی برنامه ریزی مسکن درایران»، سال اول، شماره یک، نشریه معماری شناسی،صص۱_۱۱.

۸. خدابخش، فاطمه(۱۳۷۹)، عوامل موثر بر کیفیت مسکن و بررسی اهداف کیفی مسکن در برنامه های 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 وزارت مسکن و شهرسازی، تابستان ۱۳۸۵.

۱۰. ر یاضی ،سیدابوالحسن(۱۳۸۱)، «نقش دولت در برنامه ریزی مسکن، مروری اجمالی بـر وضـعیت مسـکن در ایران طی سال های ۷۵- ۱۳۶۴مجله اطلاعات سیاسی – اقتصادی شماره ۱۷۵و۱۷۶ ،صص۲۳۳ – 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 آبادی، ابوالفضل، گنجی،مهسا،گنجی ، (۱۳۹۲)،«تحلیل عوامل مؤثر بر سرمایه گذار در بخش مسکن و ساختمان ایران»دوفصلنامه علمی- تخصصی اقتصاد توسعه و برنامه ریزی، بهار و تابستان ۱۸۱۲ ،سال دوم، شماره اول،صص۱_۲۱.

۱۳. شکرگزار، اصغر و شعبان پور، زهرا(۱۳۹۴)، تحلیل سیاست های 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 برنامه های 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 رییس جمهور، . ۱۳۸۹

۱۷. قنبری،ابولفضل،ظاهری، محمد(۱۳۸۹).« برنامه‌های کلان مسکن در سال‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران» نشریه مسکن و محیط روستا،شماره ۱۳۲،صص۷۷_۹۰.

۱۸. گزارش اقتصادی سال۱۳۸۲ و نظارت بر عملکرد چهارساله اول برنامه توسعه، ۱۳۸۳.

۱۹. محمدزاده،تیتکانلو،حمیده(۱۳۸۱)،«مدیریت شهری شهرهای متوسط 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 پژوهشی نگرش¬های نو در جغرافیای انسانی، سال دوازدهم،شماره اول،صص ۱۵۱_۱۶۷.

۲۱. منافی آذر،رضا،نظری عبدالحمید،ولایی،محمد،آزادی قطار،سعید(۱۳۹۷)، «بررسی مکانی-فضایی و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مسکن مهر میاندوآب»،دانشگاه آزاد اسالمی واحد اهر فصلنامهی علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی،سال هجدهم، شماره¬ی ۶۲ صص۱۳۷_۱۵۷.

۲۲. نعمتی،غلام رضا، علیزاده، محمد،فطرس،محمدحسن،(۱۳۹۸)،«شناسایی عوامل مؤثربر سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن باتأکید بر سیاست‌های مالی و پولی:رویکرد بیزین»، فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری۸(۱(پیاپی۲۹))،صص۸۷_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.http://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.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-02-20]