



نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

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

صص 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<sup>۱</sup>.

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۰۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۳

### چکیده

سیاست‌های مسکن، قبل از هر چیز بیانگر نگرش‌ها و 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 جمع‌آوری 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

## 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، ۱۳۹۷: ۲). 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 (قتیری و ظاهری، ۱۳۸۹: ۷۸). مسکن سهم بزرگی از ثروت و سبب 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 بر ندارد. 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 عددی یک را نشان دهد وضعیت مسکن مطلوب بوده و از نظر کمی کمبود مسکن وجود نخواهد داشت (ملکوئی 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، ۱۳۹۷: ۱۳۸). 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 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 مواد ۴۳ و ۴۴ 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 منطقی‌ترین 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 سرمایه‌گذاری است. شناخت رفتار سرمایه‌گذاری به طور عام و سرمایه‌گذاری مسکن به طور خاص مورد توجه 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 درصد تهیه تدوین الگویی بوده‌اند تا بتواند 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 می‌یابد 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 درآمدهای نفتی و در شرایط عدم استقلال بانک مرکزی از دولت، به وقوع پیوسته است. در یک بررسی تاریخی معمولاً پس از افزایش درآمدهای نفتی، درآمد 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 ارزیابی‌کننده‌ی 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 از این رو نهادی انقلابی به نام «بنیاد مسکن انقلاب اسلامی» به فرمان رهبر فقید انقلاب در فروردین ۱۳۵۸ تأسیس شد. همچنین مهم‌ترین 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 خصوصاً در کلان‌شهرها، 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 داده‌اند و 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 قاعداً 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 ارزیابی‌کننده‌ی 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 سؤال اصلی این است که آیا بین ۳۱ استان کشور در خصوص سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تفاوتی وجود دارد؟ و کدام استان در دوره زمانی ۹۰ تا ۹۵ بیشترین سرمایه‌گذاری از طرف بخش خصوصی داراست؟ 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 حیطه بخش خصوصی کشورمان مطالعات کم و معدودی 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

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 پنل PVAR	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. از اینرو واکنش سرمایه‌گذاری مسکونی به شدت از افزایش قیمت مسکن بیشتر میشود، ولی دیرتر به نقطه او می‌رسد که این امر با روند ساخت و ساز مسکونی سازگار است
دنگ و چن	۲۰۱۹	توسعه بازار، مداخله دولت و پویایی سرمایه‌گذاری مسکن جدید	در چین با استفاده از داده‌های ۳۵ شهر از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۱۳، 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 اقداماتی بی سابقه‌ای را برای تحریک اقتصاد در واکنش به بحران مالی جهانی انجام داد. کشش در سال ۲۰۱۲ و 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 و دولت‌گذاری 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 بر مسکن اجتماعی مورد توجه بوده است.
نعمتی و همکاران	۱۳۹۸	شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن با تأکید بر سیاست‌های مالی و پولی؛ رویکرد بیزینس	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 و نرخ

<p>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.</p>			
<p>طبق نتایج یافته‌ها، مهم‌ترین نقاط قوت برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب، ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای زاغه‌نشینان، تامین 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 و...بود و شکل‌گیری پدیده سوداگری زمین و کالایی شدن زمین و مسکن و... از جمله نقاط ضعف این برنامه‌ها می‌باشد.</p>	<p>ارزیابی نقاط ضعف و قوت سیاست‌ها و خط‌ومشی‌های 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 کلاً دنباله رو برنامه‌های پیش از انقلاب اسلامی تلقی می‌گردد. از شروع این دوره تا ۱۳۵۹ طرح‌ها و برنامه‌های مسکن با همان ترکیب 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 هزینه‌های 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 پنج‌ساله 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 سیاست انبوه‌ساز و حمایت از انبوه‌سازان 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

شهرهای بزرگ و واگذاری واحدهای مسکونی برای متقاضیان 2- سیاست تولید مسکن استیجاری به شرط 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 ترجیحی در عوارض صدور پروانه، نوسازی، تسهیلات اعتباری و سایر موارد مشابه برای تشویق مردم به تقلیل سطح زیربنای مسکونی، حمایت از گروه‌های کم درآمد و تشویق نظام تعاونی تولید مسکن در شهر و روستا مطرح شد که برنامه کمک‌های اعتباری می‌بایست آن‌ها را عملی می‌ساخت. اما در عمل به جز نرخ ترجیحی زمین، کاری صورت نگرفت (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۷۶). همچنین دولت در این برنامه، اهداف کمی و کیفی و شاخص‌های مختلفی را برای حل بحران مسکن پیش‌بینی 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 تشکل‌های 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 پیش‌بینی کاهش متوسط زیربنای واحدهای مسکونی جدید، می‌توان به کاهش قدرت خرید خانوارها به موازات افزایش هزینه‌های ضروری زندگی اشاره کرد (خدابخش، ۱۳۷۹: ۵۷). در این برنامه علی‌رغم تولید زیربنای مسکونی به میزان پیش‌بینی 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). متأسفانه در این برنامه سیاست مشخصی برای جلوگیری از رشد مسکن غیر رسمی تعیین و هدف گذاری نشده بود و این سال‌ها مصادف با زمانی بود که پدیده اسکان غیر رسمی در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ به سرعت در حال شکل‌گیری و گسترش بود. مشکلات مربوط به بافت‌های 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 انبوه‌سازان 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.

### 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، انبوه‌سازی و کوچک سازی است. عملاً 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 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 بارز 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 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 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 ۳ درصد 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 دوم ۳۸/۹ درصد بوده است ۱/۶۱ درصد از اهداف کمی مسکن برآورده نشده است (پورمحمدی، ۱۳۸۲).

### برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)

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 عمر بنا) بوده است (گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲). خط مشی‌های مهم برنامه سوم عبارت بودند از، تأمین 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 تدریجی دخالت دولت و افزایش حضور بخش 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 می‌آید. در واقع 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 در ساخت 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 بازار آشفته 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 لایحه ساماندهی عرضه و تولید و طرح اجاره به شرط تملیک زمین‌های ۹۹ ساله از طریق تعاونی‌های مسکن و قرار دادن آنها در اختیار انبوه‌سازان، 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، ایمن‌سازی و مقام‌سازی ساختمان‌ها 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 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 تشکل‌ها، انجمن‌ها و گروه‌های خیر مسکن ساز برای اقشار آسیب پذیر ۲\_ تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن ۳\_ دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخش‌های 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 گروه‌های 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 مسکن ۶\_ دادن کمک‌های اعتباری و فنی برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و حمایت از ایجاد کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عرضه کنندگان خدمات فنی (منصور، 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 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 برنامه‌های 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 ۱۳۸۶ دولت 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 سال ۱۳۸۶ اقشار 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. مهم‌ترین 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 عمده قیمت مسکن توانایی خرید را برای اقشار کم درآمد جامعه ایجاد کند. در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ۱۵ تومن میلیون تومان وام در دو بخش آماده سازی زمین (یک میلیون تومان) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه های آماده سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می‌کند 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 ۱۴۰۴ و سیاست‌های کلی نظام و به خصوص طرح جامع مسکن تهیه شد، به نحوی که هدف کلان طرح جامع مسکن تامین مسکن اقشار کم درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار، ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های 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 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 ۵۰ 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 تامین 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 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 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 ۱۳۹۱، 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 مبین 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 بدلیل 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، بدلیل 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 بدلیل 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 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 عکس‌العمل سریعتر سرمایه‌گذار به تفاوت بین سرمایه‌گذاری واقعی و مطلوب را به همراه خواهد داشت. اما زمانی که تولید واقعی بالاتر از ظرفیت باشد، عکس‌العمل 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 نااطمینانی 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 وساختمان، وام‌ها و اعتبارات بانکی است. اصولاً 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، می‌تواند 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 گرد آوری شده که بین دو دوره ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ 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 قوی‌تری 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 استوار است که ابتدا ایده آل‌های مثبت (کارآمدترین حالت) و ایده آل‌های منفی (ناکارآمدترین حالت) را برای هر یک از شاخص‌ها محاسبه می‌کند و سپس فاصله هر گزینه از ایده آل‌های مثبت و منفی محاسبه می‌شود. گزینه منتخب، گزینه‌ای است که کمترین فاصله را از ایده آل‌های مثبت و بیشترین فاصله را از ایده آل‌های 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 بی‌مقیاس شده
- یافتن ماتریس بی‌مقیاس شده موزون
- یافتن ایده‌آل‌های مثبت و منفی
- یافتن فاصله هر شاخص از جواب‌های ایده‌آل برای هر گزینه
- تعیین نزدیکی نسبی هر گزینه به پاسخ ایده آل
- 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 بندی ۳۱ استان کشور ایران در سال ۱۳۹۵ و ۳۰ استان کشور در سال ۱۳۹۰ با توجه به معیار سرمایه گذاری در بخش مسکن با استفاده از تکنیک تاپسیس.

در این بخش، استان های کشور بر اساس ۳ معیار (مسکونی، غیر مسکونی توام و غیر مسکونی) برای دو دوره ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ و با تکنیک تاپسیس رتبه بندی شده و نتایج زیر حاصل گردیده است: با توجه به نتایج بدست آمده از تکنیک تاپسیس از لحاظ ۳ معیار اصلی پژوهش و 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 رتبه های اول تا سه قرار گرفته اند. و استان های اردبیل کردستان و سیستان و بلوچستان به ترتیب در رتبه های آخر واقع شده اند.

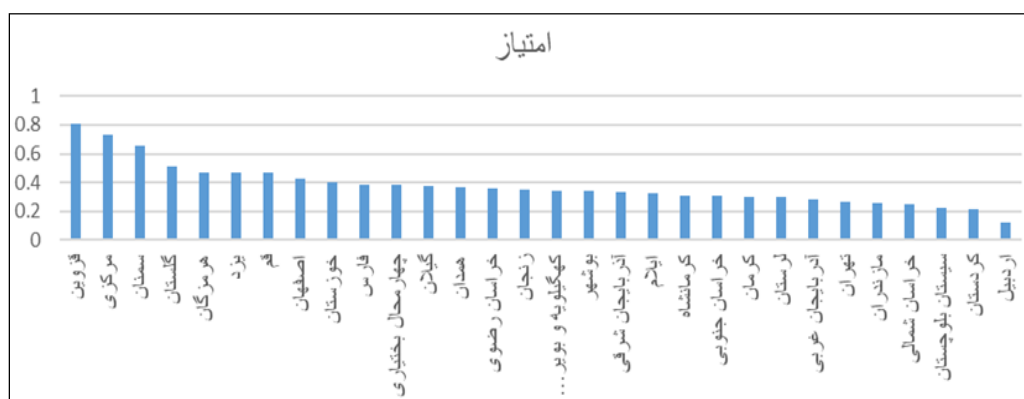
جدول ۲: رتبه بندی استان ها در سال ۱۳۹۰

استان ها	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
آذربایجان غربی	۰.۰۷۰۳۹۹۷۲۶	۰.۱۷۷۶۰۹۱۵۳	۰.۲۴۸۰۰۹	۰.۲۸۳۸۶
تهران	۰.۰۶۴۹۳۳۴۰۹	۰.۱۷۶۷۷۹۹۵۳	۰.۲۴۱۷۱۳	۰.۲۶۸۶۳۸

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

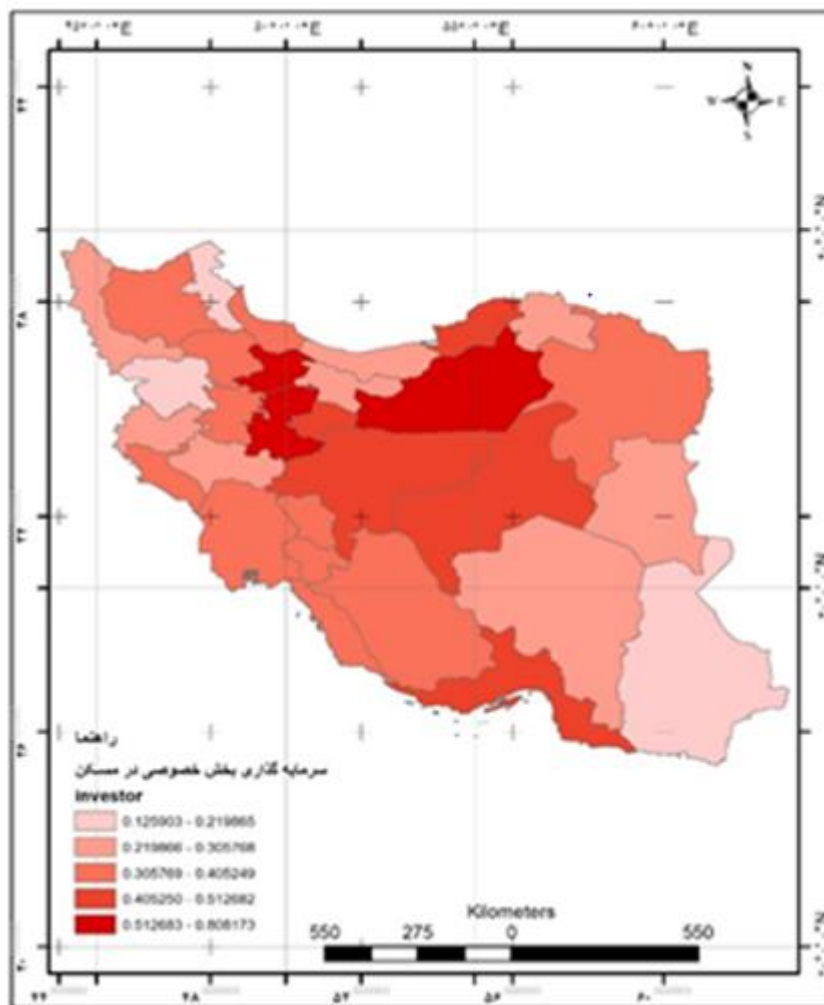
منبع: (نگارنده)

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 می‌دهد.



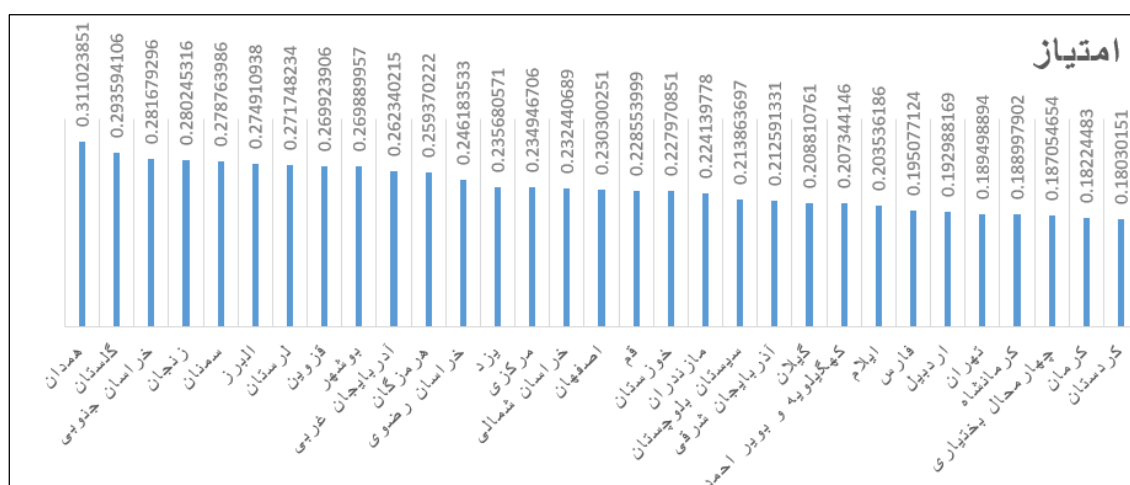
شکل ۲: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۰

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 چهارمحال بختیاری در رتبه‌های آخر واقع شده‌اند.

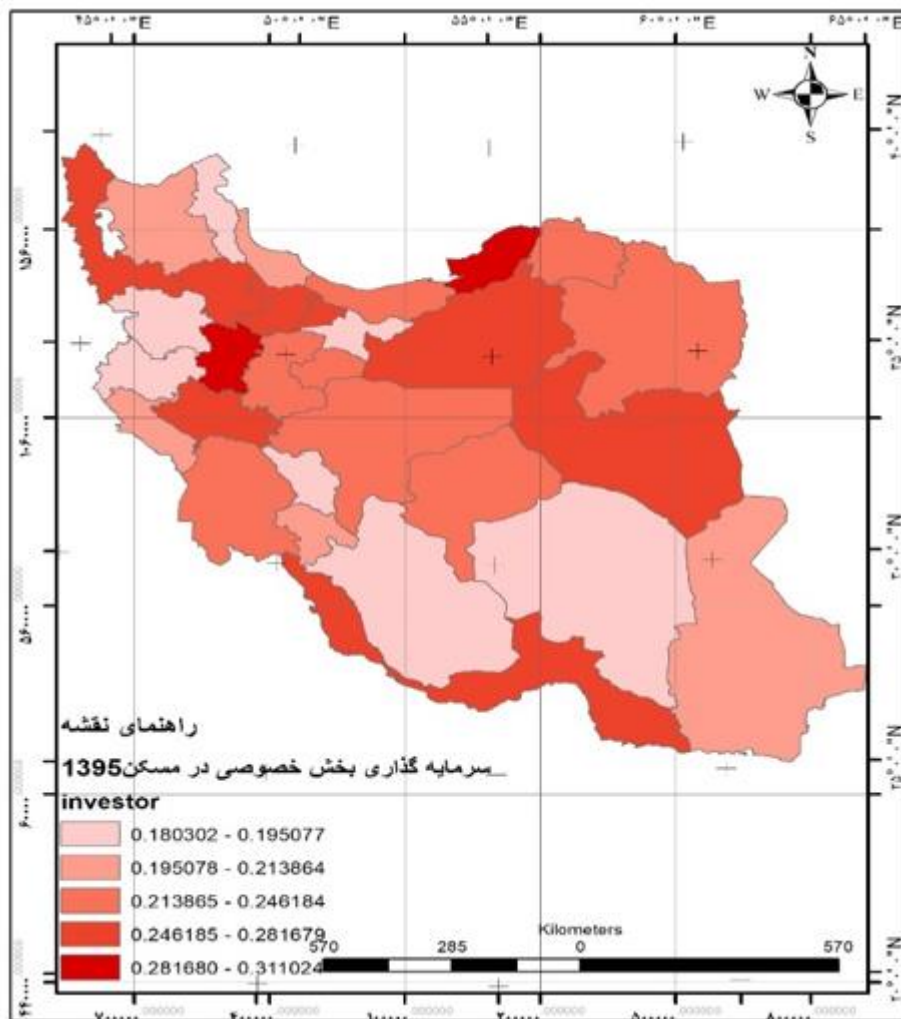
جدول ۳: رتبه بندی استان‌ها در سال ۱۳۹۵

استان‌ها	D <sub>1</sub>	D <sub>2</sub>	مجموع	امتیاز
همدان	۰.۲۰۳۷۸۱۹۱	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

قزوین	۰.۱۳۶۶۹۳۰۵۳	۰.۳۶۹۷۲۰۲۳۷	۰.۵۰۶۴۱۳۲۹	۰.۲۶۹۹۲۴
بوشهر	۰.۱۳۶۶۴۵۹۶۲	۰.۳۶۹۶۵۶۵۴۶	۰.۵۰۶۳۰۲۵۰۷	۰.۲۶۹۸۹
آذربایجان غربی	۰.۱۲۶۴۷۸۱۳۹	۰.۳۵۵۶۳۸۴۹۴	۰.۴۸۲۱۱۷۲۳۳	۰.۲۶۲۳۴
هرمزگان	۰.۱۲۲۶۴۱۶۲۳	۰.۳۵۰۲۰۲۲۵۹	۰.۴۷۲۸۴۳۸۱۲	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	۰.۲۱۸۶۴
آذربایجان شرقی	۰.۰۷۲۸۹۳۸۲۱	۰.۲۶۹۸۸۵۵۷	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	۰.۲۳۳۰۴۲۳۲۲	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



شکل ۴: رتبه بندی استان ها در سال ۱۳۹۵

### نتیجه گیری

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 سیاست های 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، گستره ای از طرح ها و سیاست های مختلف را در زمینه مسکن شاهد هستیم که هیچ کدام هم ارز و در ارتباط و تعامل با یکدیگر نیست. به نظر می رسد که نمی توان الگوی منسجم و خاصی از سیاست های رفاهی مسکن در ایران بعد از انقلاب را مشاهده کرد. شاید بتوان در بعضی مواقع مجموعه ای از طرح ها و پروژه ها دانست که دولت بدون دید ترکیبی و همه جانبه اقدام به اتخاذ آن ها کرده است. نکته مهم دیگری که قابل ذکر است اینکه به جز سال های اول انقلاب و واگذاری زمین توسط دولت، بنیاد مسکن و سایر نهادها و افزایش رفاه نسبی مردم در بخش مسکن، در سایر دوره ها بسیاری از اقشار کم درآمد و افرادی که به دهک های پایین درآمدی تعلق دارند طرد شده اند و برنامه ها بیشتر متوجه طبقات متوسط است. برای مثال تعاونی های 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 تعاونی ها حاکم بوده است با شرایط فقرا و گروه های پایین جامعه سازگاری ندارد. همچنین

سیاست مسکن اجتماعی و استیجار ارزان همین روند را نشان می‌دهد. با توجه به شرایط بهره‌مندی 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 انبوه‌سازان، 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 می‌شوند. در نتیجه تأمین مسکن برای دهک‌های 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 خوش‌بینانه‌ترین 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 حل‌جایی نمود. بر اساس دیدگاه‌های موجود، یکی از عوامل مؤثر در مشکلات ناشی از شهرنشینی و شهرگرایی، کم‌توجهی به آثار فضایی خط‌مشی‌های اقتصادی در کشورهاست 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 درآمدی مناطق و گرایش به تمرکز در یک یا چند نقطه محدود اشاره کرد (محمدزاده تیتکانلو، 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، 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، صص ۱۱-۲۰.
۲. اصغری‌پور، محمد جواد (۱۳۸۵) تصمیم‌گیری‌های چند معیاره، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۳. برادران، مراد، غفاری، غلامرضا، ربیعی، علی، زاهدی، محمدجواد (۱۳۹۸)، «دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی»، فصلنامه برنامه ریزی 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 ادوات تجاری حقیقی»، فصلنامه تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی، شماره ۴، صص ۵۷-۸۲.
۵. پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد (۱۳۹۳)، (ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیا، سال چهاردهم، شماره ۳۳، صص ۱۹۲-۱۷۱).
۶. پورمحمدی، محمدرضا (چاپ ۱۳۸۲، ۱۳۷۹ و ۱۳۹۳)، برنامه ریزی مسکن، چاپ دوازدهم، تهران: انتشارات سمت.

۷. حسینی، سیدهادی (۱۳۹۷). «بررسی سیاست‌های جهانی در زمینه‌ی تأمین مسکن مقرون 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 (۱۳۷۹)، عوامل مؤثر 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. ریاضی، سیدابوالحسن (۱۳۸۱)، «نقش دولت در برنامه ریزی مسکن، مروری اجمالی بر وضعیت مسکن در ایران طی سال های 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 آبادی، ابوالفضل، گنجی، مهسا، گنجی، (۱۳۹۲)، «تحلیل عوامل مؤثر بر سرمایه گذار در بخش مسکن و ساختمان ایران» دو فصلنامه علمی - تخصصی اقتصاد توسعه و برنامه ریزی، بهار و تابستان ۱۳۹۲، سال دوم، شماره اول، صص ۱-۲۱.
۱۳. شکرگزار، اصغر و شعبان پور، زهره (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. عزیززی، 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، ابوالفضل، ظاهری، محمد (۱۳۸۹). «برنامه‌های کلان مسکن در سال‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران» نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۲، صص ۷۷-۹۰.
۱۸. گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۲ 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 نگرش‌های 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 اسلامی واحد اهر فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی، سال هجدهم، شماره ۶۲، صص ۱۳۷-۱۵۷.
۲۲. نعمتی، غلام رضا، علیزاده، محمد، فطرس، محمدحسن (۱۳۹۸)، «شناسایی عوامل مؤثر بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن باتاکید بر سیاست‌های مالی و پولی، رویکرد بیزین»، فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری (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.