نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
www.jvfc.ir
دوره سوم، شماره چهارم، پیاپی (۱۲)، زمستان ۱۴۰۱
صص ۱۰۸-۸۹

واکاوی چالش‌های آتی پیشروی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهرجدید پردیس)

شاهین جعفری، دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرقدس، تهران، ایران[۱]
امیرحسین پورجوهری، استادیار گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرقدس، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۱/۰۷ **تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۲/۱۲**

چکیده

سیاست‌های ساخت مسکن در کشور بعد از انقلاب اسلامی و طی دو دهه اخیر با چالش‌های زیادی روبرو بوده و موفقیت چندانی نداشته‌اند. کاهش شدید ساخت مسکن و تأخیر در تحویل، از چالش‌های عمده در حوزه سیاست‌های ساخت مسکن در کشور ایران است. بازار ساخت طی یک دهه گذشته تاکنون که سیاست مسکن مهر را بازتاب می‌دهد و سپس طرح اقدام ملی مسکن برای تداوم آن و رفع ضعف‌های موجود مطرح می‌گردد، به دلیل افزایش شدید قیمت زمین، مصالح، تورم و غیره با رکود فزاینده مواجه بوده است. روش تحقیق، توصیفی ـ تحلیلی و هدف آن، واکاوی چالش‌های آتی در سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن برای شهرجدید پردیس واقع در استان تهران است. انتخاب معیارها و شاخص‌ها و نهایی شدن آنها، با نظرخواهی از متخصصان و براساس تکنیک دلفی انجام شده و پرسشنامه به عنوان ابزار تحقیق، تهیه گردید و در اختیار ۳۵ کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسکن قرار گرفت. روایی پرسشنامه توسط کارشناسان خبره و پایایی آن با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ، مورد تأیید قرار گرفته است. برای تحلیل داده‌های به دست آمده، از مدل‌سازی معادلات ساختاری و نرم‌افزار SMART-PLS استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که تمامی شاخص‌های مورد نظر به عنوان مسائل حاد، ضعف‌های حساس و چالش‌های آسیب‌زا در آینده مطرح هستند و براساس پردازش‌های مبتنی بر روابط میان متغیرها، معیار کالبدی با اهمیت ۰/۲۶۸، معیار اقتصادی با اهمیت ۰/۲۶۲، . معیار اجتماعی با اهمیت ۰/۲۴۸ و معیار مدیریت با اهمیت ۰/۲۰۵ برحسب ترتیب، پرچالش‌ترین مؤلفه‌های آتی در سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی برای شهرجدید پردیس هستند.

واژگان کلیدی: سیاست مسکن، مسکن مهر، اقدام ملی مسکن، معادلات ساختاری، شهرجدید پردیس.

۱. **نویسنده مسئول:** shahinj255@gmail.com

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

مقدمه

جهان شاهد رشد سریع شهرنشینی است که این امر تأثیراتی جدی بر سلامت انسان، منابع زیست‌محیطی، تنوع زیستی و اقلیم دارد. می‌توان گفت الگوی پیچیده رشد شهری در سراسر دوره‌های تاریخی مبنایی برای ارزیابی این آثار بوده است(Dahal and et al, 2017). در این راستا مسکن و مباحث مربوط به آن به‌عنوان یکی از مسائل مهم جهانی به شمار می‌رود(Buckley, 2005)، که ارتباط بسیار نزدیکی با شیوه زندگی افراد دارد(Fang and et al, 2018). مسکن سهم بزرگی از ثروت و سبد اقتصادی خانوار را در برمی‌گیرد به‌طوری‌که امکان تأمین آن برای همه خانوارها وجود ندارد بنا به عقیده کارلو برای حل مشکل مسکن باید سیاست‌های مشارکتی اعمال گردد زیرا مسکن، مشکل مردم است و حل آن تنها با خواست و عمل اشخاص قابل‌رفع نیست(Malieme and et al, 2009) و به علت گستردی ابعاد برنامه‌های تأمین مسکن، سیاست‌ها در این بخش باید با رویکرد مشارکتی و جلب نظرات مردم تدوین و اجرا گردد و نه به‌صورت دستور از بالا، یعنی سیاست برچیدن و به اصطلاح بولدوزری نتیجه لازم را در برندارد(ملکوتی‌نیا و همکاران، ۱۳۹۸).

مشکلات مسکن در کشورهای درحال‌توسعه تحت سیطره غیررسمی بودن، جمعیت رو به رشد زاغه‌ها، عرضه ناکافی زیرساخت‌های قابل تأمین، الگوهای تأمین مالی ناکافی و کمبود مسکن می‌باشد(Abouelmgad and et al, 2013) که یکی از عمده‌ترین دغدغه‌های سیاست‌گذاران اغلب کشورهای درحال‌توسعه را تشکیل می‌دهد. بنابراین اعمال سیاست‌هایی جهت کاهش قیمت تمام‌شده مسکن برای این گروه‌های کم‌درآمد الزامی است(قاسم‌زاده عقیانی و همکاران، ۱۴۰۰). در این راستا در کشورهای مختلف برنامه‌های متعددی از سال ۱۹۷۰ تدوین گردیده است که شامل ایجاد مسکن ارزان قیمت، اعطای وام در جهت احداث و نوسازی شهری می‌شود(Poggio and Boreiko, 2017) به‌طوری‌که بانک جهانی در دهه ۱۹۷۰ اجرای پروژه‌هایی که در آن قیمت مسکن در حد توان خرید فقرا باشد را در دستور کار خود قرار داد(سالاری‌پور و همکاران، ۱۳۹۹). این در حالی است که کشور ایران نیز به‌طور گسترده با چنین مسائلی روبه‌روست و در دهه‌های اخیر به علت رشد سریع جمعیت شهری و تغییرات شدید در ساختار شهرهای کشور، نگرش به این مقوله اهمیتی مضاعف پیدا کرده است؛ لذا کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود، همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی–اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است و تأمین مسکن مناسب، به ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری موضوعی به مراتب مهم‌تر و چالش‌برانگیز بوده است(زنگنه شهرکی و همکاران، ۱۳۹۹) به‌طوری‌که بر اساس اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده‌آل را حق هر خانوار ایرانی می‌داند(سیاف‌زاده و پای‌بند، ۱۳۹۸). در بررسی مسئله مسکن در ایران، این واقعیت مشخص است که سیاست‌های اعمال‌شده متناسب با ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اقشار کم‌درآمد جامعه نبوده و در نتیجه، مسئله مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادتری نیز به وجود آمده و مناطق حاشیه‌ای شهری را شکل داده و منجر به پیامدهای وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی و غیره در شهرها شده است(محمدی و همکاران، ۱۳۹۶). مروری بر پیشینه سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد طی سه دهه گذشته در ایران نشان می‌دهد که مسکن اقشار کم‌درآمد همواره با سیاست‌های گوناگون همراه بوده است که می‌توان آن‌ها را به دو قالب کلی سیاست زمین حمایتی و سیاست مسکن اجتماعی تقسیم نمود (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۸). در سال ۱۳۸۶، طرح مسکن مهر با هدف تأمین مسکن برای افراد کم درآمد و جوانان، کاهش هزینه‌های مسکن، خروج از رکود تولید مسکن و عدالت‌محوری و دسترسی مناسب به مسکن اعلام شد (معمری و همکاران، ۱۳۹۸).

در سال‌های اخیر، با تشدید مداوم مشکل مسکن در کشور، طرح‌هایی در جهت رفع و یا تعدی این مشکل از سوی دولت ارائه‌شده است. عمده‌ترین سیاست‌های کشور که با هدف تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه اتخاذ گردیده است، عبارت‌اند از: سیاست آماده‌سازی زمین شهری، قانون زمین شهری، سیاست مسکن اجتماعی، مسکن حمایتی، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی، آپارتمان‌سازی و سیاست مسکن استیجاری. یکی از طرح‌های گسترده تأمین مسکن نیز طرح مسکن مهر می‌باشد(سلمی‌کیانی و همکاران، ۱۳۹۸). همچنین در سال ۱۳۹۷ دولت دوازدهم با تدوین طرح اقدام ملی مسکن درصدد

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

رفع نیاز مسکن را در دستور کار خود قرار داد. این طرح پس از آن در دستور کار قرار گرفت که رویکرد کلی وزارت راه و شهرسازی در خصوص عدم‌مداخله دولت در ساخت مسکن جای خود را به مداخله مستقیم و ورود جدی به عرصه ساخت مسکن و فروش آن به اقشار مختلف به‌ویژه گروه‌های میان‌درآمد کشور داد. همچنین از دیگر مسبب‌های این طرح باید به محدودیت منابع مالی جهت تکمیل بخشی از پروژه‌های مسکن مهر با توجه به تعیین رقم ثابت ساخت به ازای هر مترمربع، مشکلات تأمین تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی بخش قابل‌توجهی از واحدهای مسکونی که از مکان‌یابی نامناسب رنج می‌برند و بروز مشکلات مدیریتی و حقوقی در برخی از پروژه‌های تحت مدیریت تعاونی‌های مسکن اشاره کرد(معاونت مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۰).

این پژوهش به دنبال واکاوی چالش‌های آینده سیاست‌های مسکن در پروژه مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن با تأیید بر شهرجدید پردیس است. پَردیس مرکز شهرستان پردیس در ۱۷ کیلومتری شمال شرق شهر تهران است. با نگاهی بر پروژه‌های مسکن مهر از نیمه دوم دهه هشتاد خورشیدی به این سو، می‌توان گفت که ایراد موجود در مسکن مهر را باید به مجریان طرح نسبت داد. نظارت نامناسب و ناکافی نسبت به تعاونی‌ها، بانک‌ها و دستگاه‌های اجرایی مربوط، موجب شد که مسائل مختلفی در حوزه‌های چندجانبه شکل بگیرد که در تحقیق حاضر نیز به منزله چالش، به آنها پرداخته شده است. همچنین در شرایطی که مسائل مذکور به طور کامل برطرف نشده و در حال حاضر، در بسیاری از شهرهای کشور، همچنان معضلات مربوط مشاهده می‌شوند، طرح اقدام ملی مسکن مطرح شده و در برخی نقاط به عنوان آزمایش کلید خورده است که همین مؤلفه آزمایشی نیز گویای عدم اطمینان سیاست‌گذاران در بهبود وضعیت حاکم بر مسکن و آمال خانه‌دار شدن شهروندان است و این نکته را شاید بتوان پاشنه آشیل و نقطه آسیب سیاست جدید، قلمداد کرد، تا جایی که هزینه‌های مربوط نیز در مدت نزدیک به دو سال از آغاز طرح اقدام ملی مسکن، بر اثر رکود حاکم بر اقتصاد، به شدت افزایش یافته و دولت در همین آغاز کار، برنامه طرح وام را برای متقاضیان و تعاونی‌ها مطرح کرده است.

با وجود شروع عملیات اجرایی تأسیس این شهر در سال ۱۳۷۵ و توسعه بیشتر آن در قالب مسکن مهر پردیس در سال‌های بعد، عملیات اجرایی فازهای این شهر به تدریج آغاز و تکمیل شده‌اند و برخی از آنها نیز هنوز به طور کامل تأسیس نیافته‌اند. مهم‌ترین مسئله‌ای که در حال حاضر برای واحدهای مسکن مهر پردیس مشاهده می‌شود، تحویل ناقص آنها به متقاضیان بدون انجام محوطه‌سازی است. از جمله نواقص موجود می‌توان به شکستگی پنجره‌ها و درب‌های ورودی واحدها، فقدان لوله‌کشی فاضلاب، نصب نشدن آسانسور در فازهای مختلف اشاره کرد. ایجاد راه‌های ارتباطی، مسطح‌سازی زمین برای ساخت بلوک‌های مسکونی از مدت زمان آغاز طرح مسکن مهر، هزینه‌های بسیار زیادی را تحمیل کرد و بسیاری از واحدها نیز با گذشت ۱۵ سال، تکمیل نشده‌اند و از نظر مصالح و تجهیزات نیز فاقد کیفیت مناسب هستند. علاوه بر این، تعریف پروژه در مقیاس بزرگ، الگوهای محله‌محوری را در میان فازهای ساخته‌شده به حاشیه رانده و به طرح‌های شهرسازی با نگرش فیزیکی محض، بدل نموده است. این مشکلات و در عین حال، طرح مسکن ملی برای پردیس در مقیاس‌های کوچک، بدون ارائه راه حل نهایی برای واحدهای نیمه‌ساخت، ابهام‌هایی را در کارایی و اثربخشی سیاست‌های مسکن اخیر برای قلمروی مکانی مورد مطالعه به وجود آورده است و عدم توجه به آنها، می‌تواند چالش‌برانگیز باشد. در این پژوهش، چالش‌های مورد نظر با بررسی دیدگاه‌های کارشناسان متخصص در حوزه مسکن و عطف به پرسش‌های زیر، ارزیابی و تحلیل می‌شود:

- عوامل چالش‌زا در مسکن مهر پردیس کدام‌اند؟
- چه آینده‌ای را می‌توان با وجود چالش‌های موجود، برای پروژه‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن در شهرجدید پردیس، متصور شد؟

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

پیشینه پژوهش

در ایران مسئله مسکن پس از دهه ۱۳۳۰ و با مهاجرت روستاییان و رشد فزاینده شهرنشینی آغاز گردید(قنبری، ۱۳۹۵). در این راستا در ایران نیز قوانینی در حوزه مسکن و شهرسازی تدوین گردید که به بررسی قوانین برنامه پنجم و ششم توسعه در جدول شماره ۱ پرداخته‌شده است:

جدول ۱. قوانین مربوط به حوزه مسکن و شهرسازی در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

عنوان	توصیف
قانون برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۰– ۱۳۹۴)	• تهیه و اجرای طرح‌های مجموعه شهری، جامع و تفصیلی شهری توسط وزارت مسکن و شهرسازی • تکلیف دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط نسبت به احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی • حمایت وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها از اقدامات بخش غیردولتی برای احیا و بازسازی بافت‌های فرسوده • تکلیف وزارت مسکن و شهرداری‌ها به احیا و بازسازی حداقل ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری در هر سال • تکلیف شوراهای اسلامی و شهرداری‌ها به تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری‌ها با اعمال سیاست‌های کاهش نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری‌های تجاری، اداری و صنعتی به معادل مسکونی و نیز تبدیل این عوارض به عوارض و بهای خدمات بهره‌برداری، تبدیل عوارض موضوع درآمد شهرداری‌ها از عوارض بر املاک به عوارض ناشی از مصرف و خدمات و ... • تکلیف وزارت مسکن و شهرسازی به فروش اراضی شهری در اختیار به منظور تأمین منابع مالی و خرید اراضی موردنیاز اجرای طرح‌های مسکن به‌ویژه مسکن زوج‌های جوان و اقشار کم‌درآمد
قانون برنامه ششم توسعه (۱۳۹۶– ۱۴۰۰)	• تکلیف وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و شهرداری‌ها نسبت به احیا، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالیانه حداقل دویست‌وهفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری • وظیفه دولت نسبت به تأمین منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین موردنیاز در قالب بودجه سنواتی به‌منظور کاهش آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی و همچنین تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری(در شهرهای کوچک) • تکلیف بانک مسکن نسبت به تأمین باقیمانده تعهدات خود و تأمین منابع موردنیاز مسکن مهر • مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن • تکلیف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به احصای مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق، با اولویت‌های اقدام • وظیفه دولت نسبت به ارتقاء شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و برخورداری آن‌ها از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیش‌گیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز

(منبع: معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی دفتر مطالعات زیربنایی، ۱۳۹۹)

در رابطه با سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن پژوهش‌های متعددی در داخل کشور صورت گرفته است که رستمی و حامد مظاهریان (۱۴۰۰) در پژوهش «تبیین علل کاهش کیفیت کالبدی سکونت در سیاست‌گذاری تأمین مسکن امروز ایران» اشاره‌کرده‌اند که سیاست‌های توسعه مسکن از نظر کیفیت ساخت در بعد درون داده قانونی و در بازه زمانی موردبررسی تابعی از رویکرد دولت‌ها بوده است و هرجایی که خود دولت‌ها بنگاه‌داری و مسکن‌سازی کرده است در خصوص کیفیت

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

آن دچار تزلزل و اعوجاج شده است و هرجایی که این مقوله با توجه به سیاست‌های اصل ۴۴ قانون اساس به بخش خصوصی واگذارشده است کیفیت آن به مراتب بالا رفته است.

معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی دفتر مطالعات زیربنایی (۱۳۹۹) در گزارش «الزامات تحقق گام دوم انقلاب (۶. بخش مسکن و شهرسازی)» اشاره‌کرده‌اند که درصد تملک مسکن در ایران در میان بسیاری از کشورها نسبت بالایی (حدود ۶۵ تا ۷۰) است، اما در سال‌های اخیر نسبت اجاره‌نشینی با سرعت بالایی به‌خصوص در کلان‌شهرها (نرخ ۴۲ درصدی در کلان‌شهر تهران در سال ۱۳۹۸) در حال افزایش است که ناشی از افزایش سهم هزینه مسکن از سبد هزینه خانوار و گسترش فقر است و آسیب‌های مخصوص خود را برای جامعه به دنبال خواهد داشت. از طرفی گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای در شهرها و کلان‌شهرها که خارج از برنامه‌های رسمی توسعه برای اسکان اقشار کم‌درآمد و اغلب مهاجر استفاده می‌شود، سبب ایجاد ناهنجاری‌های اجتماعی می‌شوند که نیازمند رسیدگی قاطع و سریع هستند. سالاری‌پور و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهش «ارزیابی کیفیت زندگی ساکنان مسکن مهر(مطالعه موردی: شهر رشت)» اشاره‌کرده‌اند که برنامه مسکن مهر از مهم‌ترین سیاست‌های تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد بوده است. فرآیند اجرا و نتایج این طرح با مشکلات و انتقادات متعددی مواجه شد که یکی از مهم‌ترین آن‌ها عدم تأمین امکانات مناسب برای ساکنان و کیفیت زندگی پایین در این مجتمع‌های مسکونی می‌باشد همچنین نتایج این پژوهش نشانگر این است که رویکرد موجود در تأمین مسکن اجتماعی نیازمند بازنگری جدی بوده و باید از شاخص‌های کیفیت محیط شهری نیز در آن لحاظ گردد. امجدی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهش «تحلیل مقایسه‌ای سیاست‌های اجتماعی- رفاهی در دولت‌های احمدی‌نژاد و روحانی» با مقایسه سیاست‌های مسکن در دو دولت روحانی و احمدی‌نژاد اشاره کردند که نمی‌توان تفاوت چندانی در سیاست‌های دو دولت مذکور پیدا کرد. دولت احمدی‌نژاد، مسکن مهر را در حد انبوه، در اختیار مردم قرار داد. پیامد این سیاست، انفجار قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۹۰_۱۳۹۳ بود و از این رو، می‌توان گفت سیاست مذکور در کنترل قیمت مسکن، توفیق نداشت. در دولت روحانی نیز همان سیاست دنبال شده، در حال حاضر طرح‌های زیادی در دولت از جمله مسکن امید، مسکن قسطی کارکنان دولت، طرح بازآفرینی، وام ودیعه مسکن، گرفتن مالیات از خانه‌های خالی و... می‌خواهد اجرا بشود یا در مرحله اجرایی قرار دارد که به مانند طرح‌های دولت قبل است و اثر چندانی بر کنترل قیمت مسکن و مسکن‌دار شدن طبقات متوسط و پایین ندارد.

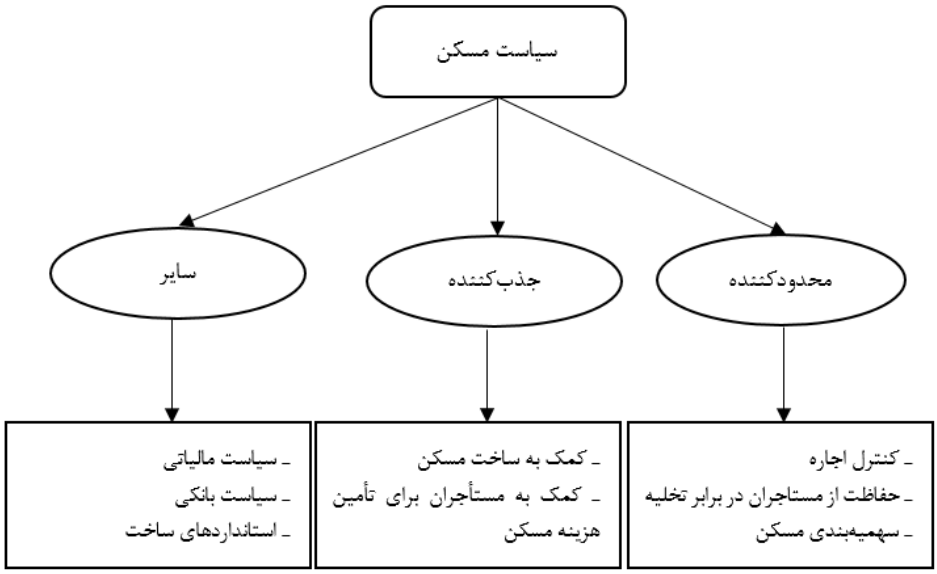
مبانی نظری

از اواخر قرن بیستم در بسیاری از کشورهای آسیب‌پذیر اقتصادی، در ارتباط با مسائل شهری، گروه‌های زیر عنوان اقتصاد نئولیبرال در هسته مرکزی مسکن و سیاست‌های شهری قرار گرفتند(Forrest and Kearns, 2001; Hulse and Stone, 2007- Giddens, 2009). به‌طوری‌که مسکن به عنوان عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و مملو از ارزش‌های سمبلیک با نشان منزلت و ترجمان زندگی شهری و مهم‌ترین کاربری کمی و کیفی شهری محسوب می‌شود که کیفیت آن گویای وضعیت اقتصادی- اجتماعی شهر و بسیاری از واقعیت‌های جامعه است(سلمی‌کیانی و همکاران، ۱۳۹۸). مداخله‌های سیاستی با توجه به شکل، محتوا و مقیاس، متفاوت است. مسکن از نظر جغرافیایی، شامل مقیاس جهانی، ملی و محلی است، اما سیاست مسکن به طور معمول، یک دغدغه ملی است.

سیاست مسکن به اقدام‌های دولت اعم از قانون‌گذاری و ارائه برنامه گفته می‌شود که اثر مستقیم یا غیرمستقیم بر دسترس‌پذیری مسکن، استانداردهای مسکن و برنامه‌ریزی شهری دارد و درعین‌حال، می‌تواند بر قیمت‌ها و مقرون‌به‌صرفه بودن خانه تأثیر بگذارد. سیاست‌های مربوط به مسکن می‌تواند موجب سرمایه‌گذاری در مسکن اجتماعی، حمایت از انواع مسکن اجاره‌ای جایگزین (مانند تعاونی‌ها) یا سیاست‌های مالیاتی با هدف تشویق بخش خصوصی برای ساخت و بهره‌برداری بیشتر مسکن اجاره‌ای شود.

[Downloaded from jyfc.ir on 2026-11-10]

دولت‌ها از ابزارهای بسیار متنوعی برای تنظیم بازار مسکن بهره می‌برند. ابزارهای سیاست مسکن، می‌توانند به عنوان جذب‌کننده، محدودکننده و چند نوع دیگر طبقه‌بندی شوند (Hilber and Vermeulen, 2016; Figari et al, 2017). به طور معمول، سیاست‌های جذب‌کننده مسکن به دو شکل است: الف) کمک به ساخت مسکن و ب) کمک به مستأجران برای تأمین هزینه مسکن. اقدام‌های محدودکننده شامل کنترل اجاره، حفاظت از مستأجران در برابر تخلیه و سهمیه‌بندی مسکن است (Kholodilin et al, 2018).



شکل ۱. ابزارهای سیاست مسکن: مفهوم گسترده و محدود (Source: Kholodilin et al, 2018)

با توجه به گزارش اخیر معاونت مطالعات زیربنایی (۱۴۰۰) در رابطه با "واکاوی سیاست‌گذاری تأمین مسکن شهری"، می‌توان به نمونه‌هایی از سیاست‌های اتخاذشده در سایر کشورها اشاره کرد که می‌تواند فرصت خوبی را پیش روی برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران مسکن قرار بدهد:

- سیاست تولید صنعتی مسکن؛
- سیاست کنترل بازار زمین؛
- سیاست یارانه‌ها و کمک‌های مالی؛
- سیاست کنترل اجاره؛
- سیاست تولید برای اجاره؛
- سیاست خصوصی‌سازی عرضه مسکن؛
- سیاست محافظه‌کارانه؛
- سیاست زمین–خدمات؛
- سیاست خانه‌سازی اجتماعی؛
- سیاست ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن؛
- سیاست ساخت مسکن دولتی؛
- سیاست ساخت واحدهای مسکونی اجاره به‌شرط تملیک؛
- سیاست احداث مسکن ارزان‌قیمت.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

دولت‌ها با سیاست‌گذاری در حوزه‌های گوناگون و با هدف بسترسازی اثربخشی باز مسکن با مشارکت و سرمایه‌گذاری مناسب بخش خصوصی، فعالیت می‌کنند. در این بخش، ابتدا برخی از سیاست‌ها به اجمال بیان شده و سپس به نمونه‌های جهانی بر مبنای نحله‌های فکری و ایدئولوژی اشاره می‌شود.

- سیاست "تولید صنعتی مسکن": فرایندی است مقرون‌به‌صرفه که مصالح پیش‌ساخته در کارخانه‌های ویژه و با حجم انبوه تولید می‌شوند. در این روش تولید مسکن با سرعت چند برابر و کیفیت مناسب، صورت می‌گیرد (Felipe, 2015).
- سیاست "کنترل بازار زمین": دولت‌ها با توجه به زمینه سوداگری در بازار زمین، کنترل بازار را با وضع قوانین متعدد، اعمال کنترل شدید بر کاربری، اعمال کنترل بر فرایند صدور پروانه ساخت، تأمین زمین مناسب برای ساخت مسکن و نیاز آتی شهر، در دستور کار دارند (Nguyen, 2018).
- سیاست "یارانه‌ها": دولت‌ها سیاست مذکور را به شکل‌های مختلف و در قالب کمک‌رسانی به ساخت مسکن، اعمال می‌کنند. کمک هزینه تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد، با پرداخت وام، مشارکت دولت و تشکیل صندوق‌های مالی، تأمین می‌شود (Dynarski and Scott-Clayton, 2013).
- سیاست "کنترل اجاره مسکن": تنظیم قوانین برای کنترل اجاره، حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت مسکن اجاره‌ای ویژه گروه‌های کم‌درآمد، مناسب‌سازی نرخ‌های اجاره برای اجاره‌نشین‌ها، از جمله عوامل در سیاست مورد نظر است که به طور معمول با ارائه زمین، وام، معافیت مالیاتی و تسهیل در تراکم‌های شهرداری همراه است (Perrie and Block, 2018).
- سیاست "تولید برای اجاره": سازندگان و توسعه‌گران، ملزم می‌شوند که بخشی از واحدهای مسکونی تولیدشده خود را به مسکن اجاره اختصاص دهند (Montojo, 2018).
- سیاست "خصوصی‌سازی عرضه مسکن": در این سیاست، وظایف، تسهیلات معین و قوانین مرتبط برای توسعه‌گران بخش خصوصی تدوین و تصویب می‌شود (Broulíková and Montag, 2020).
- سیاست "زمین ـ خدمات": دولت زمین آماده را در اختیار قشر کم‌درآمد و محروم قرار می‌دهد. امکان ساخت خودیار و تدریجی به‌موازات بهبود وضعیت اقتصادی خانوار فراهم است، سرمایه‌گذاری دولت پایین بوده و تعداد بیشتری، مشمول برنامه‌های حمایتی هستند (Un-Habitat, 2021).

برنامه‌ریزی مسکن در کشورهای سوسیالیستی از سوی دولت انجام می‌شود، اگرچه کشورهای سوسیالیستی، امروزه تلفیقی از مالکیت دولتی و خصوصی را پس از فروپاشی شوروی، ارائه می‌کنند. بنیان برنامه‌ریزی مسکن در بیشتر جوامع سوسیالیستی، بر ساخت مسکن ارزان قیمت و تخصیص رایگان واحدهای ساخته شده به ساکنان بوده است (Tsenkova and Polanska, 2014; Fang and Iceland, 2018; Mihaljević, 2019; Duong, 2022). برداشت و دیدگاه مردم کشورهای بلوک شرق، به رغم فروپاشی سیستم سوسیالیستی و افزایش بسیار سریع قیمت املاک، تملک رایگان مسکن به عنوان یک کالا است (Zarecor, 2012; Hirt, 2018). دولت مرکزی شوروی با تشکیل کمیته‌های دولتی معماری، ساختمان و خانه‌سازی شهری، قوانین مسکن را تدوین و در تمامی جمهوری‌های سوسیالیستی وابسته اعمال می‌کرد، به طوری که توجهی به ویژگی‌های خاص سرزمین‌ها ننموده و تنها در حد استفاده از آیین‌نامه‌های محلی ساختمانی، با اعمال تغییر موافقت می‌کرد(Gotovac, 2020; Sendi&Kerbler, 2021). در کوبا، پس از انقلاب ژانویه سال ۱۹۵۹، نخستین گام در زمینه مسکن، با توجه به استیجاری بودن حدود ۷۵ درصد از واحدهای مسکونی شهری، کاهش اجاره‌بها به نصف بود و همین پایین بودن نرخ اجاره‌بها، از اصول و مزیت‌های اصلی بخش مسکن، تا به امروز است. واگذاری خانه‌های مسکونی به خانواده‌های کوبایی، براساس نیاز و سقف پایین پرداخت اجاره است که به آنها امکان می‌دهد پس از چند سال پرداخت اقساط، به مالکیت واحد مسکونی خود برسند (Anderson, 2009; Zamora, 2009; Grein, 2015; Wijburg, 2020).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

در اروپا، به منزله سیستم سرمایه‌داری، اتحادیه اروپا به طور مستقیم در سیاست‌گذاری مسکن دخالت نمی‌کند. سیاست‌های اتحادیه اروپا پس از بحران اقتصادی سال ۲۰۰۸، متأثر از سیستم‌های مسکن اجتماعی و خصوصی قرار گرفته است (Nelson, 2018; Ansell, 2019). ارائه خدمات مسکن، برای طیف گسترده‌ای از شهروندان اروپایی به ویژه از نظر سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن و بازسازی جدید و مسکن استطاعت‌پذیر، اهمیت دارد (Wind et al, 2017). اتحادیه اروپا، میزان تأثیر چند عامل بر سیاست مسکن را در دهه ۲۰۱۰ و در رابطه با پیشران‌های بالقوه مورد ارزیابی قرار داده است. مهم‌ترین پیشران‌های سیاست مسکن در اتحادیه اروپا، برحسب ترتیب، الزام‌های بهره‌وری انرژی، شهرنشینی، مهاجرت، بحران پناهندگی، پیری جمعیت و کاهش اندازه خانوار بوده است. بسیاری از کشورها، اهمیت بهره‌وری انرژی را تأیید کرده‌اند. وضعیت برای شهرنشینی ناهمگون‌تر است. در سه کشور (فنلاند، لتونی و لهستان)، شهرنشینی تا حد زیادی بر سیاست مسکن تأثیر گذاشته، در حالی که در هشت کشور (بلژیک، بلغارستان، جمهوری چک، یونان، مجارستان، مالت، اسلواکی، اسلوونی)، نقش مهمی ایفا نکرده است (Krapp et al, 2020).

روش تحقیق

هدف تحقیق، ارزیابی و روش آن، توصیفی ـ تحلیلی است. انتخاب معیارها و شاخص‌ها و نهایی شدن آنها، با نظرخواهی از متخصصان و براساس تکنیک دلفی انجام شده و پرسشنامه پس از اصلاحات لازم و تأیید روایی و اعتبار آن از سوی خبرگان، به عنوان ابزار تحقیق تهیه شده و در اختیار ۳۵ کارشناس در حوزه مسکن قرار گرفت. برای سنجش پایایی و قابلیت اعتماد آن نیز از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد. دامنه مورد پذیرش در آزمون مذکور، میان اعداد ۷/۰ تا ۱ ($0.7<r<1$) است و در تحقیق حاضر، مقدار آلفا، ۰/۸۰۹ به دست آمده و بنابراین سطح اطمینان آن، قابل قبول است.

جدول ۲. میزان آلفای کرونباخ برای پرسش‌نامه

تعداد پرسش‌ها	مقدار آلفای کرونباخ
۲۷	۰/۸۰۹

محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۱

جدول (۳)، معیارها و شاخص‌ها را به همراه منابعی که مورد استفاده قرار گرفته، نشان می‌دهد.

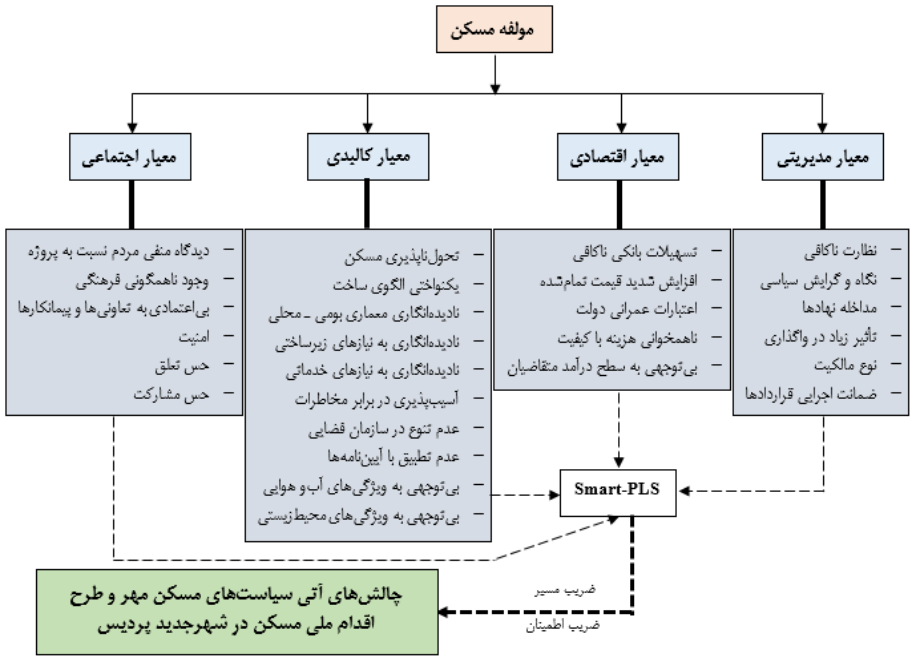
جدول ۳. معیارها و شاخص‌های پژوهش

معیار	شاخص	منبع
اجتماعی	دیدگاه منفی مردم نسبت به پروژه	**(خلیلی و همکاران، ۱۳۹۴)**
	وجود ناهمگونی فرهنگی	**(Han et al, 2018)**
	بی‌اعتمادی به تعاونی‌ها و پیمانکارها	**(شهنازی و همکاران، ۱۳۹۸)**
	امنیت	**(Chiu, 2006; Kholodilin, 2017)**
	حس تعلق	**(بهزادپور، ۱۳۹۷؛ میرزامحمدی، ۱۳۹۸)**
	حس مشارکت	**(سرکرده‌ای و همکاران، ۱۳۹۹)**
کالبدی	تحول‌ناپذیری مسکن	**-**
	یکنواختی الگوی ساخت	**-**
	نادیده انگاری معماری بومی ـ محلی	**-**
	نادیده انگاری به نیازهای زیرساختی	**(مرادی و همکاران، ۱۴۰۰)**
	نادیده انگاری به نیازهای خدماتی	**(رحمانیانی و همکاران، ۱۳۹۹)**
	آسیب‌پذیری در برابر مخاطرات	**-**
	عدم تنوع در سازمان فضایی	**-**

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

معیار	شاخص	منبع
	عدم تطبیق با آیین‌نامه‌ها	**(شهنازی و همکاران، ۱۳۹۸؛ سلاورزی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۹)**
	بی‌توجهی به ویژگی‌های آب و هوایی	**(آزادخانی و همکاران، ۱۳۹۷)**
	بی‌توجهی به ویژگی‌های محیط‌زیستی	**-**
اقتصادی	تسهیلات بانکی ناکافی	**(علوی و همکاران، ۱۳۹۷)**
	افزایش شدید قیمت تمام‌شده	**(Reeves, 2014)**
	اعتبارات عمرانی دولت	**(علوی و همکاران، ۱۳۹۷)**
	ناهمخوانی هزینه با کیفیت	**(محمدی و همکاران، ۱۳۹۸؛ Reeves, 2014)**
	بی‌توجهی به سطح درآمد متقاضیان	**(آرشین و سرور، ۱۳۹۶)**
مدیریتی	نظارت ناکافی	**-**
	نگاه و گرایش سیاسی	**(حیدری مقدم و همکاران، ۱۳۹۸)**
	مداخله نهادها	**(حیدری مقدم و همکاران، ۱۳۹۸)**
	تأخیر زیاد در واگذاری	**-**
	نوع مالکیت	**(سلاورزی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۹)**
	ضمانت اجرایی قراردادها	**(آرشین و سرور؛ علوی و همکاران، ۱۳۹۷)**

برای تحلیل داده‌های به دست آمده، از مدل‌سازی معادلات ساختاری و نرم‌افزار SMART-PLS استفاده شد. مدلیابی معادلات ساختاری تکنیک آماری قدرتمندی است که مدل اندازه‌گیری (تحلیل عاملی تأییدی) و ساختاری (رگرسیون یا تحلیل مسیر) را به طور هم‌زمان، با آزمون آماری ترکیب می‌کند (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶). نرم‌افزار مذکور، مدل‌های معادلات ساختاری را از منظر تأثیرهای مستقیم، غیرمستقیم و تعاملی، مورد پردازش قرار می‌دهد.

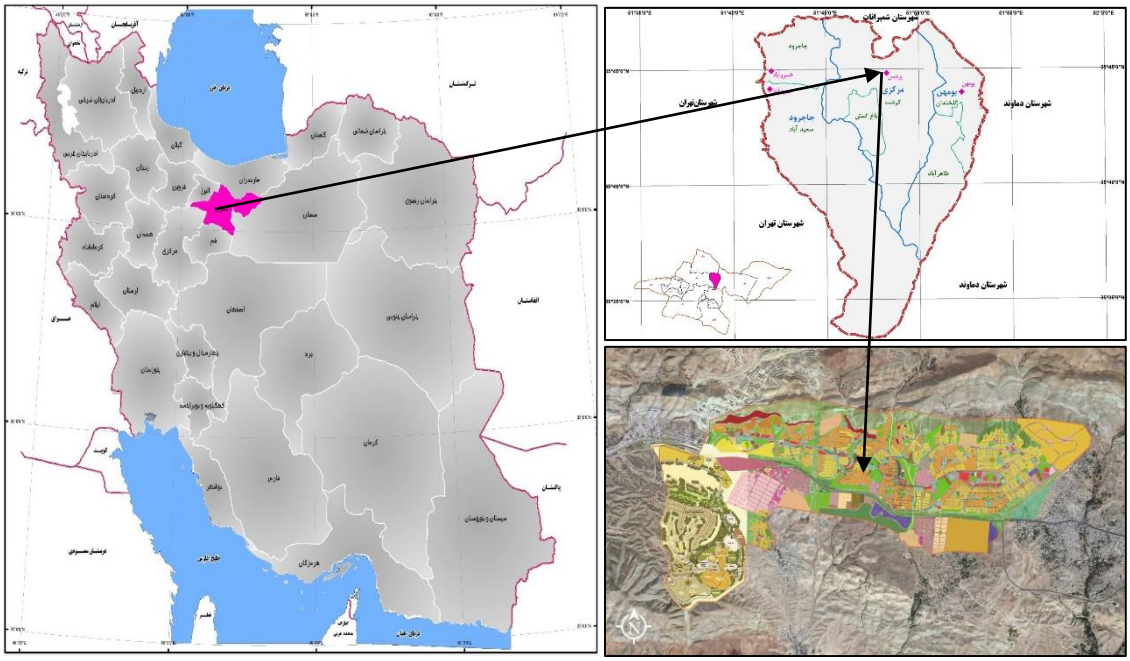


شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

موقعیت مکانی

شهر جدید پردیس (مرکز شهرستان پردیس) در ۱۷ کیلومتری تهران، محور تهران ـ آبعلی، در ۳۵ درجه و ۷۴ دقیقه عرض شمالی و ۵۱ درجه و ۸۰ دقیقه طول شرقی قرار دارد.



شکل ۳. موقعیت شهرجدید پردیس در شهرستان پردیس و استان تهران

جمعیت این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ ایران، ۷۳۳۶۳ نفر (۲۳۹۳۸ خانوار)، شامل ۳۶۹۳۳ مرد و ۳۶۴۳۰ زن است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۶). جدول (۴) تحول‌های جمعیتی سه دوره سرشماری اخیر را در شهرجدید پردیس نشان می‌دهد.

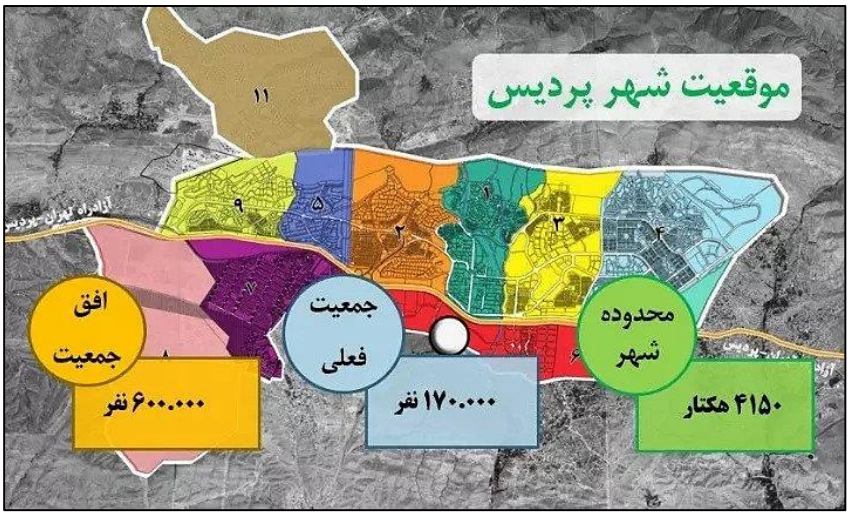
جدول ۴. تحولات جمعیتی شهرجدید پردیس

سال	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمیت	۲۵۳۶۰	۳۷۲۵۷	۷۳۳۶۳

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۶

گسترش واحدهای ساختمانی، شهر را به یکی از مهمترین نقاط سرریز جمعیت پایتخت، تبدیل کرده و افزایش دوره‌ای جمعیت، نشانگر افزایش مهاجرت از مناطق روستایی و از برخی شهرهای اطراف و کلانشهر تهران به پردیس، با وجود مسائل پیش‌گفته در حوزه مسکن است. به استناد سالنامه آماری سال استان تهران، تعداد جمعیت پردیس تا پایان سال ۱۴۰۰، به ۱۷۰هزار نفر رسیده و جمعیت افق آن، ۶۰۰هزار نفر پیش‌بینی شده است.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]



شکل ۴. موقعیت شهر جدید پردیس (منبع: شرکت عمران شهر جدید پردیس، ۱۴۰۱)

شهر جدید پردیس چندین فاز دارد و فازهای ۳، ۵، ۸، ۹جدید، ۹ قدیم، ۱۱ دارای مسکن مهر هستند. در جدول (۵) شمار واحدهای مسکن مهر موجود و در حال ساخت، در فازهای مسکونی مذکور، بیان شده است.

جدول ۵. واحدهای مسکن مهر در شهرجدید پردیس به تفکیک فازها

ردیف	فاز	تعداد	محله
۱	۳	۸۸۵۵	بوستان، بهمن، بهارستان، گلستان، زیتون، کاج، سرو، سپهر، چناران، نارون، اقاقیا، اطلسی، الوند، البرز، پامچال، دنا، دماوند، زاگرس، سبلان، زنبق، سهند، نارنجستان، سنبل، مهستان، مریم، مینا، نگارستان، نرگس، نیستان و یاس
۲	۵	۶۲۳۲	راز، سفید رود، زاینده رود، اروند و ارس
۳	۸	۲۹۲۷۶	دماوند، دنا، آرارات، تفتان، الوند، دالاهو، جولیان، سبلان و سهند
۴	۹ قدیم	۳۹۳۷	زاگرس و البرز
۵	۹ جدید	۳۱۹۰	افلاک
۶	۱۱	۳۳۳۳۵	شاهین‌شهر، زیباشهر، پولادشهر، زرین‌شهر، پیران‌شهر، ایران‌شهر، آریاشهر، آذرشهر، عالی‌شهر، شیرین‌شهر، آرمان‌شهر و یاس

(منبع: شرکت عمران شهر جدید پردیس، ۱۴۰۱)

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]



شکل ۵. نمایی از پروژه‌های ساخت مسکن مهر در شهرجدید پردیس

یافته‌های پژوهش

پرسشنامه متغیرها و شاخص‌ها با همکاری کارشناسان مسکن تهیه و تکمیل گردیده که شامل سه طیف اثرگذاری پایین (امتیاز ۱)، متوسط (امتیاز ۲) و بالا (امتیاز ۳) است و حد میانگین، عدد ۱/۵ در نظر گرفته شده است. در جدول (۶)، درصد اثرگذاری شاخص‌ها به همراه میانگین هرکدام، بیان شده است.

جدول ۶. سطح نگرش کارشناسان به میزان تأثیر متغیرها و شاخص‌ها در مسکن مهر و اقدام ملی مسکن برای پردیس

معیار	شاخص	تأثیر			میانگین
		پایین	متوسط	بالا	
اجتماعی	دیدگاه منفی مردم نسبت به پروژه	۸/۹۵	۳۵/۵۵	۵۵/۵	۲/۲۲
	وجود ناهمگونی فرهنگی	۲۰	۲۹/۶	۵۰/۴	۲/۵۱
	بی‌اعتمادی به تعاونی‌ها و پیمانکارها	۲۰/۵۵	۳۲/۷۵	۴۶/۷	۲/۴۵
	امنیت	۲۲/۶	۳۸/۷	۳۸/۷	۲/۲۰
	فقدان حس تعلق	۱۴/۵	۳۲/۶	۵۲/۹	۲/۲۰
	فقدان حس مشارکت	۲۳/۶۵	۳۰/۸۵	۴۵/۵	۲/۲۵
میانگین معیار اجتماعی					**۲/۳۱**
کالبدی	تحول‌ناپذیری مسکن	۲۷/۸	۵۸/۹	۱۳/۳	۱/۸۵
	یکنواختی الگوی ساخت	۲۴/۴	۳۷/۷۵	۳۷/۸۵	۲/۱۱
	نادیده انگاری معماری بومی ـ محلی	۲۰/۰۵	۴۲/۲	۳۷/۷۵	۲/۲۲
	نادیده انگاری به نیازهای زیرساختی	۳/۹	۱۶/۶۵	۷۹/۴۵	۲/۳۷
	نادیده انگاری به نیازهای خدماتی	۱۱/۱۲	۲۳/۲۷	۶۶/۲۱	۲/۳۱
	آسیب‌پذیری در برابر مخاطرات	۲۷/۷۵	۲۲/۲	۵۰/۰۵	۲/۲۵
	عدم تنوع در سازمان فضایی	۱۹/۱۷	۳۳/۵	۴۷/۳۳	۲/۲۵
	عدم تطبیق با آیین‌نامه‌ها	۲۴/۵	۳۱/۸	۴۳/۷	۲/۲۰

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

معیار	شاخص	تأثیر			میانگین
		پایین	متوسط	بالا	
	بی‌توجهی به ویژگی‌های آب و هوایی	۱۳/۳۵	۴۹/۹۵	۳۶/۷	۲/۲۰
	بی‌توجهی به ویژگی‌های محیطزیستی	۲۲/۷	۲۸/۱۲	۴۹/۱۸	۲/۲۸
میانگین معیار کالبدی					**۲/۲۰**
اقتصادی	تسهیلات بانکی ناکافی	۱۲/۶	۴۰/۸	۴۶/۶	۲/۲۵
	افزایش شدید قیمت تمام‌شده	۱۳/۴	۲۶/۷۵	۵۹/۸۵	۲/۲۸
	اعتبارات عمرانی دولت	۳۱/۱	۳۸/۵	۳۰/۴	۲/۲۰
	ناهمخوانی هزینه با کیفیت	۱۷/۸	۳۷/۸	۴۴/۴	۲/۲۵
	بی‌توجهی به سطح درآمد متقاضیان	۳۲	۳۳/۵	۳۴/۵	۲/۰۵
میانگین معیار اقتصادی					**۲/۲۰**
مدیریتی	نظارت ناکافی	۱۱/۱	۳۳/۸۵	۵۵/۰۵	۲/۲۰
	نگاه و گرایش سیاسی	۲۶/۷	۴۰	۳۳/۳	۲/۰۵
	مداخله نهادها	۲۰	۳۷/۲	۴۲/۸	۲/۲۲
	تأخیر زیاد در واگذاری	۷	۱۸/۸۵	۷۴/۱۵	۲/۳۴
	نوع مالکیت	۳۹/۶	۲۴/۸۵	۳۵/۵۵	۱/۸۸
	ضمانت اجرایی قراردادها	۲۸/۳۵	۳۷/۲	۳۴/۴۵	۲/۰۸
میانگین معیار مدیریتی					**۲/۱۳**

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

براساس جدول (۶) معیار اجتماعی با میانگین ۲/۳۱، معیارهای کالبدی و اقتصادی با میانگین یکسان ۲/۲۰ و معیار مدیریتی با میانگین ۲/۱۳ برحسب ترتیب از عوامل مهم مسکن مهر و اقدام مسکن ملی از نگاه کارشناسان در شهرجدید پردیس است. یافته‌ها نشان می‌دهد تمامی شاخص‌های تحقیق در وضعیت بالای متوسط قرار دارند و نشانگر اثرگذاری آنها (با شدت‌های مختلف) بر سیاست مورد مطالعه هستند. از منظر اجتماعی، "تضادهای فرهنگی" و "بی‌اعتمادی به متولیان"، از منظر کالبدی، "بی‌توجهی به نیازهای زیرساختی"، "نیازهای خدماتی" و "ویژگی‌های محیط زیستی"، از منظر اقتصادی، "تسهیلات ناکافی بانک‌ها" و "عدم تطبیق هزینه‌ها با کیفیت مساکن" و از منظر مدیریتی، "تأخیر زیاد در واگذاری‌های مسکن"، "مداخله بی‌مورد برخی از نهادها" و "نظارت ناکافی" از جمله مهم‌ترین چالش‌های آتی در تحقیق حاضر هستند. گام دوم تحقیق، مدل‌سازی معادله‌های ساختاری است و به همین منظور، نرم‌افزار SMART-PLS بکار برده می‌شود. این شیوه شامل اعتبارسنجی شاخص‌ها، پایایی ترکیبی (CR)[۲] (با کاربرد شیوه سازگاری درونی) و متوسط واریانس استخراج شده (AVE)[۳] است. براساس استاندارد رایج، بار عاملی ۰/۴ و بیشتر از آن برای هر شاخص در تحلیل عاملی، به این معناست که واریانس و شاخص‌های مربوط، از واریانس خطای اندازه‌گیری بیشتر بوده و پایایی درباره مدل اندازه‌گیری، مورد پذیرش است و درعین‌حال، روایی مورد نظر نیز با روایی همگرا به دست آمده و براساس آن، تجزیه و تحلیل می‌شود.

جدول ۷. سطح پایایی ترکیبی و روایی همگرا

2. Composite Reliability
3. Average Variance Extracted

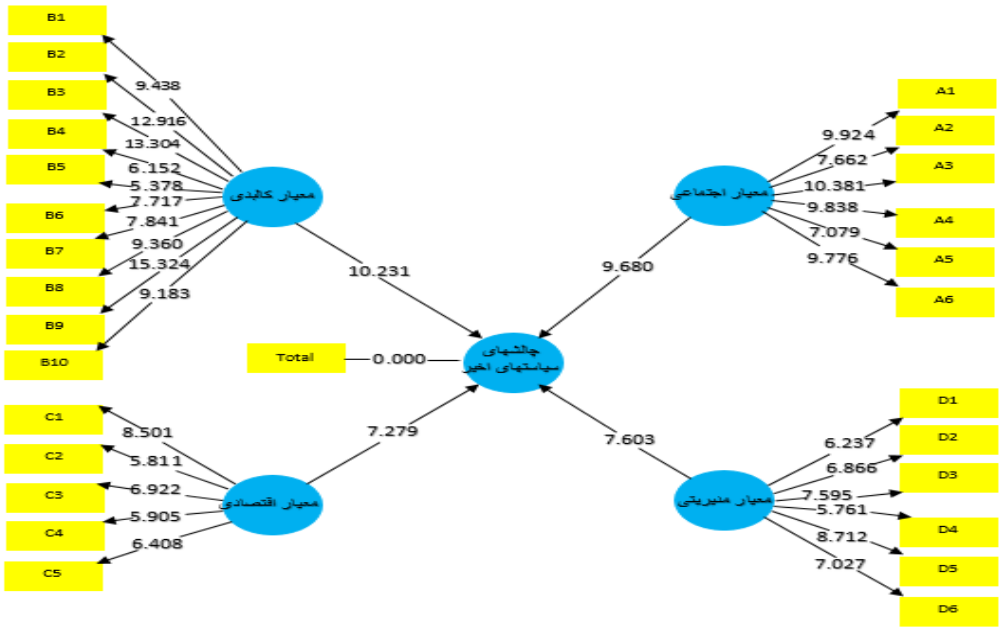
[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

ردیف	معیار	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی	متوسط واریانس استخراج‌شده
۱	اجتماعی	۰/۸۲۲	۰/۸۸۱	۰/۴۸۹
۲	کالبدی	۰/۷۸۴	۰/۸۵۷	۰/۵۳۰
۳	اقتصادی	۰/۸۰۲	۰/۸۷۰	۰/۵۰۶
۴	مدیریتی	۰/۸۱۴	۰/۸۷۳	۰/۵۰۸

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

براساس جدول (۷)، نتایج ارزیابی، بیانگر سازگاری درونی است، چرا که ضریب آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی بالاتر از حد بحرانی (عدد ۷) بوده و میانگین واریانس‌های استخراجی نیز بیشتر از حد ۰/۴ هستند. از این رو، مدل‌های اندازه‌گیری، مورد پذیرش هستند.

در بررسی ضریب‌های معناداری در نرم‌افزار SMART-PLS ابتدا باید به چند نکته توجه کرد: آماره T، نشانگر معناداری اثر متغیرها بر یکدیگر است که اگر مقدار آن از ۱/۹۶+ بیشتر باشد، تأثیر مثبت را داعی می‌کند، اگر میان ۱/۹۶+ تا ۱//۹۶– باشد، بیانگر عدم وجود معناداری است و اگر کوچک‌تر از ۱/۹۶– باشد، به مفهوم تأثیر منفی است. به عبارت دیگر، مقدار T مربوط به هر شاخص از عدد ۱/۹۶+ (مقدار بحرانی) است که در سطح خطای یک درصد، بیش از ۲/۵۸ می‌باشد. برای ضریب‌های مسیر نیز این قاعده برقرار است که شرط برقراری ارتباط قوی میان دو متغیر، بیش از ۰/۶، ارتباط متوسط، میان ۰/۳ تا ۰/۶ و ارتباط ضعیف، زیر ۰/۳ است. با اجرای مدل، هیچ‌کدام از شاخص‌ها در بازه میان ۱/۹۶+ تا ۱//۹۶– قرار نداشتند، در نتیجه نیازی به آزمون مجدد مدل پژوهش نبوده و خروجی آن در شکل‌های (۱) و (۲) به نمایش در آمده است.

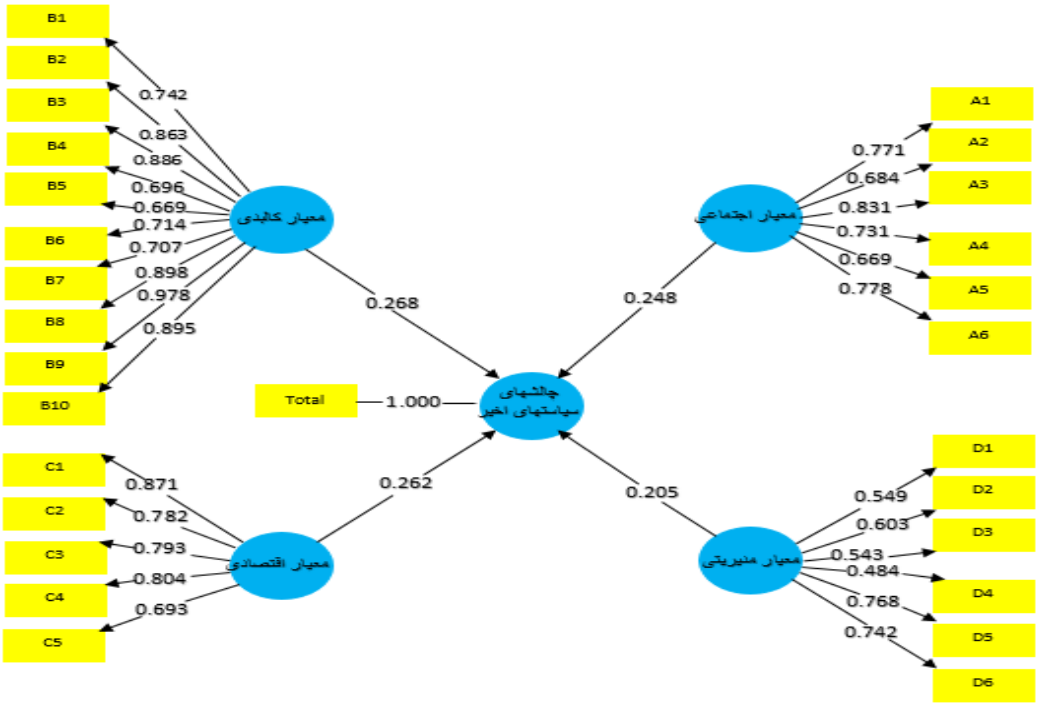


شکل ۶. مدل روابط میان شاخص‌ها در سطح معناداری (نگارندگان، ۱۴۰۱)

سطح معناداری ۰/۰۰۰ و مقدار T برای معیارهای پژوهش، اهمیت چالش‌ها را در سیاست مسکن مهر و اقدام ملی مسکن، بازتاب می‌دهد. معیار اجتماعی با مقدار T ۹/۶۸۰ و ضریب مسیر ۰/۲۴۸، معیار کالبدی با مقدار T ۱۰/۲۳۱ و ضریب مسیر ۰/۲۶۸، معیار اقتصادی با مقدار T ۷/۲۷۹ و ضریب مسیر ۰/۲۶۲، معیار مدیریتی با مقدار T ۷/۶۰۳ و ضریب ۰/۲۰۵، دارای سطح معناداری ۰/۰۰۰ و نیز، تأثیر مثبت هستند. مقدار بار عاملی بیش از ۰/۴ برای تمامی شاخص‌ها نیز نشان می‌دهد

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

واریانس میان معیارها نیز از واریانس خطای اندازه‌گیری بیشتر بوده و از این رو، پایایی برای مدل اندازه‌گیری نیز مورد پذیرش است.



شکل ۷. مدل روابط میان شاخص‌ها در سطح بار عاملی (نگارندگان، ۱۴۰۱)

جدول (۸) آماره‌های T و ضریب معناداری P را نشان می‌دهد که ضریب تمامی روابط، کمتر از ۰/۰۵ و مورد تأیید است.

جدول ۸. خروجی نتایج براساس روابط میان شاخص‌ها

ردیف	معیار	ضریب مسیر	آماره T	انحراف معیار	میانگین نمونه	ارزش P	نتیجه نهایی
۱	اجتماعی	۰/۲۴۸	۹/۶۸۰	۰/۰۴۸	۰/۲۴۲	۰	تأیید رابطه
۲	کالبدی	۰/۲۶۸	۱۰/۲۳۱	۰/۰۳۵	۰/۲۶۶	۰	تأیید رابطه
۳	اقتصادی	۰/۲۶۲	۷/۲۷۹	۰/۰۳۲	۰/۲۵۶	۰	تأیید رابطه
۴	مدیریتی	۰/۲۰۵	۷/۶۰۳	۰/۰۳۹	۰/۲۰۰	۰	تأیید رابطه

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

براساس یافته‌ها، معیارهای تحقیق، دارای بالاترین اهمیت و شاخص‌های آنها نیز از جمله چالش‌های آتی بسیار مهم در مسئله مسکن شهرجدید پردیس است. هنگامی‌که هدف از پروژه مسکن شهری، ارتقای کیفیت زندگی و زیست پذیری اعلام می‌شود، باید به مؤلفه‌های مختلف (در اینجا، چهارگانه) نیز توجه می‌شود. اما چالش‌های مذکور نشان می‌دهد در طرح‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن پردیس، این گونه ویژگی‌ها، چندان ملاحظه نمی‌شود. در بسیاری از مجتمع‌های مسکونی مهر پردیس، هیچ تناسبی میان معماری ایرانی (بومی ـ محلی) با فرهنگ حاکم مشاهده نمی‌شود و نخستین مورد که بر ناظر بازتاب می‌یابد، یکنواختی است. مسئله افزایش قیمت تمام‌شده این واحدها، با درآمدها همخوانی ندارد و در نتیجه، اعتماد ساکنان نسبت به متولیان مخدوش است و درعین‌حال، براساس هزینه‌های پرداخت‌شده از سوی ساکنان، زیرساخت‌ها و دسترسی‌ها نامناسب بوده و خدمات مورد انتظار درسطح حداقل قرار داشته‌اند و چه بسا با صرف هزینه‌های

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

گزاف‌تر و طی چند سال پس از تحویل واحدهای مسکونی مذکور، به ثمر رسیده‌اند. از سوی دیگر، در بسیاری از مناطق شهری، مکان‌های در نظر گرفته‌شده برای پروژه‌های مسکن ملی، در فاصله‌های نزدیک با نقاط دارای مساکن مهر هستند و صرف‌نظر از جنبه‌های هزینه‌های ساخت آنها و شیوه تملک، نادیده‌انگاری ویژگی‌هایی که در شاخص‌های این تحقیق بر آنها به عنوان چالش تأکید شده، همچنان در میان دست‌اندرکاران وجود دارد و شوربختانه، رویکرد اصلی در این مهم، نگاه‌های سوداگرانه بوده و خانه‌دار شدن مردم به هر قیمت و بدون توجه به مؤلفه‌های مختلف، مسیر گسسته و رو به ناکامی را نیز برای سیاست‌های مورد بحث نیز منعکس می‌کند.

نتیجه‌گیری

چالش‌های سیاست‌های کلان مسکن، شامل طیفی از تأثیرهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. سیاست‌های تأمین مسکن، به منزله معیاری از سیاست‌های کلان برنامه‌های توسعه، متأثر از رویکردها و جهت‌گیری‌های دولت‌ها است که به نوبه خود، فقدان یکپارچگی و جامعیت را در عرصه‌های مختلف (از جمله نظری و تجربی) منعکس می‌کند(رستمی و مظاهریان، ۱۴۰۰).

ناکارآمدی تأمین مسکن و عدم مطلوبیت آن (به ویژه از نظر کیفی) فقدان سیاست‌گذاری روشن و ملموس را بازتاب می‌دهد. مسکن و خانه، از جمله مهم‌ترین نیازها و کالاهای مورد نیاز شهروندان است. انسان بدون داشتن سرپناه قادر به زندگی نیست و نمی‌توان انتظار داشت که راهبردهای رشد برای شاخص‌های کیفیت زندگی به سرانجام برسد. با وجود این، سیاست‌های چند ساله برای مسکن در ایران، از اصول و موازین استاندارد برخوردار نبوده و امروزه که بایستی به منزله حق طبیعی برای همگان در نظر گرفته شود، به یک سرمایه و کالای لوکس بدل گشته و دولت‌ها در تأمین آن و اجرای سیاست‌ها، چندان توفیقی نداشته‌اند و نتوانسته‌اند بر چالش‌های پیش‌گفته غلبه کنند.



شکل ۸. نمایی از مسکن مهر همراه با مسائل و چالش‌ها در قالب معیارهای چهارگانه تحقیق در شهرجدید پردیس

مهمترین نکته در پژوهش حاضر که منعکس‌کننده نوآوری آن در مقایسه با تحقیق‌های پیشین است، ملاحظه چالش‌های کلیدی برای آینده سیاست‌های مسکن در شهرجدید پردیس و تأکید بر تبدیل این قلمرو مکانی به یک لایه بحرانی جمعیت است. اغلب پژوهش‌های مشابه، بر وضعیت زمانی کنونی و پیامدهای موجود که ناشی از سیاست مسکن مهر و قبل از آن است، تأکید کرده و معیارهای مختلف را به طور جداگانه مورد مطالعه قرار داده‌اند، در حالی که، این پژوهش، ابعاد مؤثر و مرتبط با مؤلفه مسکن را برحسب ویژگی‌های شهرجدید پردیس و با محوریت ورود سیاست مسکن به فاز طرح اقدام ملی، بدون برداشتن موانع مسکن مهر، به طور جامع و گویا و با نگرش تخصص‌محور، مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

در این پژوهش، برای رصد دورنمای سیاست‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن در شهرجدید پردیس، چالش‌هایی در قالب چهار معیار و ۲۷ شاخص اعمال گردید و طبق نتایج به دست آمده، معیار کالبدی با اهمیت ۰/۲۶۸ بیشترین مسائل را برای آینده پردیس داشته است. بی‌توجهی به نیازهای زیرساختی، نیازهای خدماتی، ویژگی‌های محیطی، آسیب‌پذیری در برابر مخاطراتی چون زلزله، عدم تنوع در سازمان فضایی و بی‌توجهی به معماری بومی از جمله مهم‌ترین دلایل در عدم توفیق کامل سیاست پیش‌گفته در شهر جدید پردیس است.

معیار اقتصادی با ضریب ۰/۲۶۲ در رتبه دوم قرار دارد. اصلی‌ترین چالش و مانع پیش رو از این منظر، افزایش بسیار زیاد قیمت تمام شده واحدهای مسکن مهر است که هزینه‌های بیشتری را برای متقاضیان تحمیل نموده و درعین‌حال، دستگاه‌های دولتی و بانک‌ها نیز نتوانسته‌اند تسهیلات و اعتبارات مالی لازم را در اختیار بگذارند. معیار اجتماعی با اهمیت ۰/۲۴۸ در رتبه سوم قرار گرفته و از جمله عوامل اصلی در این وضعیت، وجود تضادهای مختلف فرهنگی و بی‌اعتمادی به شرکت‌های تعاونی مسکن و پیمانکاران است. در نهایت، معیار مدیریت با ضریب ۰/۲۰۵ در رتبه چهارم است. تأخیر زیاد در واگذاری‌های مسکن، مداخله نهادهای مختلف و نظارت ضعیف از جمله مهم‌ترین نکاتی است که جنبه‌های مدیریتی را برای سیاست مسکن مهر و در ادامه، طرح اقدام ملی در شهرجدید پردیس، به موضوعی حساس بدل کرده است. این مسائل، آینده روشنی را برای سکونتگاه مورد مطالعه، ترسیم نمی‌کند و آنها را به مهم‌ترین چالش‌ها در آینده نیز بدل می‌کند که به مراتب پیچیده‌تر و بسیار بحرانی‌تر خواه بود و به همین ترتیب نیز حل آنها، مستلزم هزینه‌های بیشتر و سنگین‌تر خواهد بود.

منابع

آرشین، مهسا، سرور، رحیم (۱۳۹۶)، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: کلانشهر مشهد)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۹ (۳۰): ۸۱ـ۹۵

آزادخانی، پاکزاد، اعظمی، هادی، چهره، معصومه (۱۳۹۷)، کاربرد شاخص‌های آسایش حرارتی در طراحی مسکن پایدار، فصلنامه مطالعات عمران شهری، ۲ (۷): ۴ـ۲۴

بهزادپور، محمد (۱۳۹۷)، بررسی حس تعلق مکانی در مجتمع‌های مسکونی و نقش طبیعت بر آن (مطالعه موردی: مجتمعهای مسکونی اکباتان، پردیسان، زیتون و مهرگان). فصلنامه برنامه‌ریزی شهری، ۹ (۳۴): ۱۸۳ـ۲۰۰

حیدری مقدم، مصطفی، زیاری، کرامت‌الله، حاتمی‌نژاد، حسین، پوراحمد، احمد (۱۳۹۸)، بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه های آسیب پذیر در کسب رضایت ساکنان (مورد: شهر خرم آباد)، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۹ (۲): ۱۳۹–۱۵۵

خلیلی، احمد، نورالهی، حانیه، رشیدی، نعیمه، رحمانی، مریم (۱۳۹۴)، ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن. فصلنامه مطالعات شهری، ۱۳: ۸۳ـ۹۲

رحمانیانی، یاسر، مرادی، اصغرمحمد، عسگری، حمیرا (۱۳۹۹)، تبیین میزان اثرگذاری شاخص‌های زمینه ساز بر گسترش تقاضا برای سکونت در مسکن کوچک مقیاس در کلانشهرها: بررسی دیدگاه ساکنین محدوده نواب شهر تهران. فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۵ (۱۲): ۶۷ـ۱۰۳

رستمی، محسن و مظاهریان، حامد. (۱۴۰۰). تبیین علل کاهش کیفیت کالبدی سکونت در سیاست‌گذاری تامین مسکن امروز ایران "از دخالت دولت‌ها تا الگوهای رهاشده"، "نمونه موردی منطقه ۲۲ تهران". فصلنامه کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی، ۹(۱)، ۱۷۳–۲۰۱.

زنگنه شهرکی، سعید؛ فرهادی خواه، حسین؛ حیدری، اصغر؛ فتوحی مهربانی، باقر؛ عباسی فلاح، وحید؛ فرهادی، ابراهیم و ابدالی، یعقوب. (۱۳۹۹). چالش‌های انبوه‌سازی مسکن، ارزیابی نقاط ضعف مسکن مهر در مقیاس ملی. مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۷(۲۴)، ۱۲۹–۱۵۴.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

زیاری، کرامت‌الله، آروین، محمود، فرهادی‌خواه، حسین (۱۳۹۶)، ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن‌گزینی در شهر (نمونه موردی: شهر اهواز)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۹ (۳۰): ۴۹_۶۲

سالاری‌پور، علی اکبر؛ غیاثوند محمدخانی، سعید و شعبانی کلاچاهی، سجاد. (۱۴۰۱). ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر (مطالعه موردی : شهر رشت). فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳(۴۸)، ۸۷-۱۰۲.

سرکرده‌ای، الهام، روحانی چیتگر، اعظم، شادی، فاطمه (۱۳۹۹)، تأثیر طراحی کالبدی شهرک مسکونی بر ارتقای رفتار اجتماعی شهروندان (نمونه موردی: مسکن مهر مهرگان مشهد، نشریه معماری شناسی، ۳ (۱۶): ۱۰-۱۸

سلاورزی‌زاده، محمد، شیخی، حجت، حاتمی، شهین (۱۴۰۰)، شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی موثر بر توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده‌نگاری (موردشناسی: شهر ایلام)، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری ـ منطقه‌ای، ۱۱ (۳۹): ۱۹۹-۲۲۴

سیاف‌زاده, علیرضا و پای بند, ناهید. (۱۳۹۸). ارزیابی وضعیت پروژه‌های مسکن مهراز دیدگاه ساکنان مطالعه موردی : مسکن مهر شهرستان دزفول. فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۶(۶۳), ۱-۱۶.

شرکت عمران شهرجدید پردیس (۱۴۰۱)، شهرجدید پردیس، تارنمای رسمی: www.pardis.ntdc.ir

شهنازی، روح‌الله، رستم‌زاده، پرویز، هاشم‌پورمولا، محمد، بالایی، مریم (۱۳۹۸)، تأمین مالی مسکن برای اقشار کم درآمد از طریق تعاونی بر مبنای وقف، دوفصلنامه جستارهای اقتصادی ایران، ۱۶ (۳): ۷۱_۸۹

علوی، علی، صمدی، محمد، باری، سجاد (۱۳۹۷)، ارزیابی نقاط ضعف و قوت سیاست ها و خط‌مشی‌های مسکن در ایران (برنامه‌های عمرانی قبل و توسعه بعد از انقلاب)، مجله جغرافیا و روابط انسانی، ۱ (۲): ۸۶۷_۸۸۹

قاسم زاده عقیانی، امید؛ سلطانی، علیرضا و جلایی، عبدالمجید. (۱۴۰۰). تاثیر حوزه مسکن و سیاستهای مسکن مهر بر رشد اقتصادی ایران (۱۳۹۶:۱۳۵۶). خط‌مشی‌گذاری عمومی در مدیریت، ۱۲(۳)، ۱۴۷-۱۶۰.

قنبری، ابوالفضل. (۱۳۹۵). تحلیل بر مکان‌یابی مسکن مهر شهر تبریز، جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۰(۵۵)، ۲۲۹- ۲۵۴.

کیانی سلمی، صدیقه؛ شاطریان، محسن و قنبری، رعنا. (۱۳۹۸). مدل یابی و تبیین رضایتمندی از ابعاد اجتماعی و کالبدی مسکن مهر (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرکاشان). مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۴(۲)، ۴۴۱-۴۵۶.

محمدی، فریبرز؛ پروین، ستار و رستگار، یاسر. (۱۳۹۷). چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی حوزه مسکن و تأثیر آن بر شکل‌گیری ناهنجاریهای اجتماعی (مطالعه موردی مسکن مهر پرند). برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۰(۳۶)، ۱۴۲-۱۷۵.

مرادی، مهدی، پریزادی، طاهر، عندلیب، علیرضا (۱۴۰۰)، تحلیل سیاست‌های زمین و مسکن و میزان اثرگذاری آنها بر توسعه کالبدی شهرها (مورد مطالعه: منطقه ۱۵ شهرداری تهران). فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۸ (۲۷): ۱۳۳-۱۶۰

مرکز آمار ایران (۱۳۹۶)، سالنامه آماری استان تهران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران

معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی دفتر مطالعات زیربنایی، (۱۳۹۹)، الزامات تحقق گام دوم انقلاب (۶. بخش مسکن و شهرسازی)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

معاونت مطالعات زیربنایی. (۱۴۰۰). ارزیابی طرح اقدام ملی مسکن. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

معمری، ابراهیم؛ میرکتولی، جعفر و بزی، خدارحم. (۱۳۹۸). ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعهٔ موردی: مسکن مهر گرگان). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۷(۴)، ۷۲۳-۷۴۱.

ملکوتی نیا، محمد؛ سلطانی، علیرضا و عزت پناه، بختیار. (۱۳۹۸). بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه موردی: تبریز). فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۲(۱) ۱۵۱-۱۶۷.

میرزامحمدی، احمد، تقی پور قصابی، بهزاد (۱۳۹۸)، طراحی مجتمع مسکونی پایدار با تاکید بر روان شناسی محیطی از بعد حس تعلق به مکان، مجله شباک، ۵ (۴۰): ۷۸_۸۶

یزدانی، محمدحسن؛ احمدی، سمیرا؛ پاشازاده، اصغر. (۱۳۹۸). بررسی میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر (نمونه موردی: مسکن مهر شام اسبی اردبیل). جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۳(۶۷)، ۳۲۷- ۳۴۹.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

Abouelmagd, D.; Kesteloot, C. & Corijn, E. (2013). Housing Projects for Low-Income Groups and Modes of Economic Integration: A Comparative Study in Greater Cairo. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. 104(4). pp. 456-477.

Anderson, I. (2009). Challenges for Housing Policy in Cuba: Case Studies from Havana. Journal of Iberian and Latin American Research, 15 (2): 5-23.

Ansell, B. W. (2019). The Politics of Housing. Annual Review of Political Science, 22:165-185

Broulíková, H. M.; Montag, J. (2020). Housing privatization in transition countries: Institutional features and outcomes. Review of Economic Perspectives. 20 (1): 51-71

Buckly, R., Kalarickal, J., (2005). Housing policy in developing countries conjectures and refutations, World bank res obs, 17: 233-257.

Chiu, R. L. H. (2006) Socio-cultural sustainability of housing: a conceptual exploration, Housing, Theory and Society, 21 (2): 65-76

Dahal, K. R., Benner, S., and Lindquist, E., (2017). Urban Hypotheses and Spatiotemporal Characterization of Urban Growth in the Treasure Valley of Idaho, USA. Applied Geography, 79: 11–25.

Duong, T. T. (2022). A Symbol of Socialist Society: The Collective Living Quarters in Hanoi 1954-2000, Journal of Mekong Societies, 18 (2): 47-75

Dynarski, S., Scott-Clayton, J. (2013). Financial Aid Policy: Lessons from Research. The Future of Children, 23 (1): 67-91.

Fang, C., Iceland, J. (2018). Housing inequality in urban China: the heritage of socialist institutional arrangements. The Journal of Chinese Sociology, 5 (12): 1-19

Fang, Z., Chuanyong Z., John, H., (2018). Housing conditions and life satisfaction in urban China, International Journal of Cities, 81: 35-44.

Felipe, J. (2015). Development and Modern Industrial Policy in Practice: Issues and Country Experiences. Asian Development Bank

Figari, F., Alari, P., H, S., P, T., G, V., & Zantomio, F. (2017). Removing Homeownership Bias in Taxation: The Distributional Effects of Including Net Imputed Rent in Taxable Income. Fiscal Studies. 38 (4): 525–57.

Forrest, R., & Kearns, A. (2001). Social cohesion, Social Capital and the Neighborhood. Urban Studies, 38 (12), 2125–2143.

Giddens, A. (2009). Sociology. 6th ed. (Cambridge: Polity Press) satisfactions: old and new public housing project in Bangkok. Procedia Environmental Sciences, (28), 689 – 697.

Gotovac, A. S. (2020). Effects of the housing privatization process in post-socialist Croatia. Geo Aderia, 25 (2): 151-176

Grein, J. (2015). Recent Reforms in Cuban Housing Policy. Law School International Immersion Program Papers, 7: 1-24.

Han, H; Shu,X; Ye, X. (2018), Conflicts and regional culture: The general features and cultural background of illegitimate housing demolition in China, Habitat International, 75: 67-77

Hilber, C. A. L., Vermeulen, W. (2016). The Impact of Supply Constraints on House Prices in England. Economic Journal, 126 (591): 358–405.

Hirt, S. A. (2018). Two Alternative Peripheries: Socialist Mass Housing Compared with Modern Suburbia: The Suburban Land Question, edited by Richard Harris and Ute Lehrer, Toronto: University of Toronto Press.

Hulse, K., & Stone, W. (2007). Social cohesion, social capital and social exclusion: A cross cultural approach. Policy Studies, 28 (2), 109–128.

Kholodilin, K. A. (2017). Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany. Urban Research & Practice, 10(3), 267-328.

Kholodilin, K. A., Weber, J. P., & Sebastian, S. (2018). Rental Market Regulation over the Last 100 Years in an International Comparison. DIW Weekly Report, 8 (45): 453–64.

Krapp, M.C., Vaché, M., Egner, B., Schulze, K., & Thomas, S. (2020). Housing Policies in the European Union. Institute for Housing and Environment (Institut Wohnen und Umwelt GmbH, IWU). Darmstadt & Institute of Political Science. Technical University Darmstadt.

Maliene, A., Malys, N., (2009). High Quality Housing – A key issue in delivering sustainable communities. Building and Environment, 44 (2): 426-430

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]

Mihaljević, J. (2019). Social Inequalities from Workers' Perspective in 1960s Socialist Yugoslavia. Revue d'études comparatives Est-Ouest, 1 (1): 25-51.

Montojo, N., Barton, S., & Moore, E. (2018). Opening the Door for Rent Control: Toward a Comprehensive Approach to Protecting California's Renters. Haas Institute for a Fair and Inclusive Society.

Nelson, R. (2018). Capitalism Can't Give Us Affordable Housing. www.jacobin.com/2018/11/capitalism-affordable-housing-rent-commodities-profit

Nguyen, J. L., Duan, J., & Liu, J. H. (2018). State Control versus Hybrid Land Markets: Planning and Urban Development in Transitional Hanoi, Vietnam. Sustainability, 10(9): 1-26.

Perrie, V., Block, W. (2018). Rent Control and Public Housing. Dialogi Polityczne, 24: 49-57.

Poggio, T., Boreiko, D. (2017). Social Housing in Italy: Old Problems, Older Vices, and Some New Virtues. Critical Housing Analysis, 4(1), pp: 112-123.

Reeves, P. (2014). Affordable and Social Housing Policy and Practice. Routledge.

Sendi, R., Kerbler, B. (2021). The Evolution of Multifamily Housing: Post-Second World War Large Housing Estates versus Post-Socialist Multifamily Housing Types in Slovenia. Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia. Sustainability, 13(18): 1-19.

Tsenkova, S., Polanska, D.V. Between state and market: housing policy and housing transformation in post-socialist cities. Geo Journal, 79: 401–405 (2014).

Un-Habitat. (2021). Implementing Land Policies: A Practical Guide for Assessing Capacity. Global Land Tool Network

Wijburg, G., Aalbers, M. B., & Bono, F. (2020). Cuban Migrants and the Making of Havana's Property Market. Urban Geography, 42: 1-26.

Wind, B., Lersch, P., & and Dewilde, C. (2017). The distribution of housing wealth in 16 European countries: accounting for institutional differences. Journal of Housing and the Built Environment, 32 (4): 625-647

Zamora, A. R. (2009). Real Estate Development in Cuba: Present and Future. LSA Journal of International& Comparative Law, 15 (3): 605-627.

Zarecor, J. E. (2012). Socialist Neighborhoods after Socialism: The Past, Present, and Future of Postwar Housing in the Czech Republic. East European Politics and Societies, 26: 486–509

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-10]