

ارائه الگوی فرآیندی و محتوایی نظام برنامه‌ریزی مسکن و شاخص‌های اندازه‌گیری آن

راضیه آهنی^۱، احمد خلیلی^۲

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

^۲ استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران (نویسنده مسئول: akhalili@iust.ac.ir)

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: 1404-09-18

تاریخ بازنگری: 1405-03-17

تاریخ پذیرش: 1405-03-18

چکیده

گزارشات سازمان ملل نشان می‌دهد حدود یک‌سوم جمعیت جهان، دارای نوعی کمبود مسکن هستند. اکثر راه‌حل‌ها در جهت رفع مشکلات حوزه مسکن، بصورت مقطعی - و نه اساسی - بوده که منجر به عدم هماهنگی در سطوح مختلف برنامه‌ریزی مسکن و فقدان شفافیت نقش نهادهای درگیر شده‌است. از اساسی‌ترین دلایل مشکل مسکن بعنوان چالشی بزرگ در سرتاسر جهان، نبود یک چارچوب هماهنگ‌کننده، متشکل از تمام بخش‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن است که سازوکار اجزای مختلف آن با هم را به روشنی تبیین کند و دیدی جامع و مانع از کلیت نظام برنامه‌ریزی مسکن ارائه دهد.

این پژوهش با دو هدف واکاوی مفهوم و شناسایی شاخص‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن و ارائه یک الگوی فرآیندی و محتوایی برای آن از طریق روش استقرایی جزء به کل، در جهت شفافیت‌بخشی به برنامه‌ریزی مسکن بعنوان یک بخش جداگانه در سیاست‌گذاری شهری نگاشته شده‌است و با بهره‌گیری از مقالات معتبر مستخرج از پایگاه‌های استنادی Scopus و Web Of Science و تجارب معتبر جهانی، در دسته مطالعات عمل‌گرا و آرشیوی جای می‌گیرد.

یافته‌های این پژوهش، شامل یک سیستم شاخص ۷۲ گانه برای نظام برنامه‌ریزی مسکن به مفهوم عام در جهان (نظیر شاخص اقتصادی نسبت قیمت متوسط مسکن به درآمد خانوار یا شاخص نهادی میزان هماهنگی بین‌نهادی ملی تا محلی) و یک الگوی فرآیندی و محتوایی شامل سه سطح لایه بیرونی (نظریات کلان و عوامل زمینه)، فرآیند برنامه‌ریزی (ساختار قانونی، حکمرانی، حوزه مالی و مدیریت تقاضا و عرضه) و سطح سنجش و ارزیابی (شامل سنجش کیفیت مسکن و ارزیابی فرآیند) است که روابط درونی اجزا با هم در آن مشخص شده‌است.

واژگان کلیدی: الگوی مفهومی، تحلیل تطبیقی، سیاست‌های مسکن، شاخص‌های مسکن، نظام برنامه‌ریزی مسکن.

۱. مقدمه

طرح مسئله در جهان و ایران: در عصر کنونی با وجود پیشرفت‌های چشم‌گیر در عرصه‌های گوناگون، کشورهای مختلف در جهان هنوز هم با مسائل متعددی در حوزه مسکن دست و پنجه نرم می‌کنند (Gallent et al., 2024; Shama & Motlak, 2019). بر اساس گزارش هیئتات در سال ۲۰۲۳، ۲.۸ میلیارد نفر در جهان دارای نوعی کمبود مسکن هستند؛ در سال ۲۰۲۰ جمعیت زاغه‌نشینان مجموعاً به ۱.۱ میلیارد نفر رسیده و حتی در کشورهای توسعه‌یافته هم با حداقل ۳۱۸ میلیون بی‌خانمان روبرو هستیم (Silva et al., 2024; UN-Habitat, 2023). بنابراین، دسترسی به مسکن نه فقط در ایران، بلکه در سراسر جهان نیز چالشی بزرگ است و نمایانگر ضرورت وجود برنامه‌ریزی برای مسکن است (Pastrana & Vols, 2024). در کشور ایران نیز، با وجود وضع قوانین و سیاست‌های متعدد اما مقطعی در حوزه مسکن و اجرا در ادوار مختلف، نبود دورنمای بلندمدت از چگونگی رفع مشکل مسکن و فقدان آمار دقیق از میزان کارایی برنامه‌ها، در کنار موانعی مانند کمبود منابع مالی و نظام نهادی ناقص، موجب خلاهای متعددی در برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن شده‌اند (Hezarjaribi & Emami Qafari, 2019).

بیان ضرورت تحقیق: یکی از اساسی‌ترین دلایل ایجاد و ادامه‌دار شدن چنین بحران بزرگی، عدم وجود یک چارچوب مشخص برای نظام برنامه‌ریزی مسکن و عدم مدیریت یکپارچه مسکن شهری می‌باشد (Neto & Arreortua, 2020). با وجود مطالعات گسترده در مورد حق مسکن مناسب برای تمام افراد و تجربه نتایج سیاست‌های گوناگون حوزه مسکن در جهان، نظام برنامه‌ریزی مسکن بعنوان یک کل واحد و مجزا هنوز بطور عمیق بررسی نشده‌است (Silva et al., 2024). درواقع، مطالعات گوناگون به ابعاد مختلف این موضوع پرداخته‌اند، اما هیچ یک، این مسئله را بعنوان یک حوزه جامع دارای سازوکارهایی درونی، به رسمیت نشناخته‌اند. اکثر راه‌حل‌ها در جهت رفع مشکلات حوزه مسکن نیز، بصورت مقطعی بوده که منجر به عدم هماهنگی در سطوح مختلف و فقدان شفافیت نقش نهادهای درگیر شده‌است (UNDP, 2017). با توجه به بحران کنونی مسکن در جهان، اگر این روند ادامه یابد، وضعیت از حالا هم بدتر خواهد شد. حال آن که ضرورت دارد تا این مشکل بصورت اساسی حل شود.

اهداف و سوالات پژوهش: پژوهش حاضر دارای دو هدف اصلی است: هدف اول، مفهوم‌شناسی و شناسایی شاخص‌های ارزیابی و اندازه‌گیری نظام برنامه‌ریزی مسکن به مفهوم عام در جهان و هدف دوم، شناسایی ابعاد مختلف برنامه‌ریزی مسکن و ارائه الگوی مفهومی فرآیندی و محتوایی نظام برنامه‌ریزی مسکن در جهان می‌باشد. لذا در انتهای این پژوهش، به سوالات متناظر با هر هدف پژوهش پاسخ داده خواهد شد.

۱- مفهوم نظام برنامه‌ریزی مسکن چیست و شاخص‌های ارزیابی و اندازه‌گیری آن به مفهوم عام در جهان کدامند؟

۲- ابعاد مختلف برنامه‌ریزی مسکن چیست و ارتباطشان با یکدیگر در یک الگوی مفهومی فرآیندی و محتوایی چگونه است؟

در مراحل این پژوهش، ابتدا به مفهوم شناسی و واکاوی موضوع با شناسایی تعاریف نظام برنامه‌ریزی مسکن در ادبیات جهانی، سپس بررسی نظریات کلان پشتیبان موضوع، تطور تاریخی برنامه‌ریزی مسکن و بررسی مدل‌های مفهومی موضوع پرداخته و در نهایت مروری بر متون نظری و تجربی جهانی با هدف دسته‌بندی موضوعی، مقایسه تطبیقی متون و ارائه شاخص‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن جهانی انجام می‌شود تا از طریق روش استقرایی جزء به کل، الگوی فرآیندی و محتوایی موضوع بدست آید.

۲. پیشینه تحقیق

با بررسی پژوهش‌های پیشین، مشاهده می‌شود تعداد قابل توجهی از آن‌ها با هدف تدوین یک سیستم شاخص در ادبیات موضوع نظام برنامه‌ریزی مسکن، نگاشته شده‌اند (Adabre & Chan, 2020; Baratta et al., 2023; Faraji et al., 2024; Gan et al., 2017; Nuuter et al., 2015; Yip et al., 2017). گروهی دیگر از پژوهش‌ها، الگوهای ذی‌نفع‌محور در نظام مسکن را ارائه کرده‌اند و نحوه سازوکار سه بخش دولتی، خصوصی و عمومی را به نمایش درآورده‌اند (Angel et al, 1993; Olanrewaju et al., 2017). عده‌ای از پژوهشگران، معیارهای کلیدی موفقیت برنامه‌ریزی مسکن (Beard, 2021; Orihuela et al., 2017) و چگونگی روابط بین نهادی و مشارکت در نظام مسکن را ارائه کرده‌اند (Angel et al, 1993).

(Hofmann, 2022). عده‌ای دیگر شاخص‌های حیاتی نظام مسکن از سیاست‌گذاری و نیازسنجی تا برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا را مورد بررسی قرار داده‌اند (Adabre & Chan, 2018). برخی پژوهش‌ها، مدلی برای ارزیابی کیفیت مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه در طراحی و اجرا را ارائه کرده و استلن‌داردهای طراحی و میزان تطابق با ضوابط مختلف را مطرح کرده‌اند (Orihuela et al., 2017; Scally & Koenig, 2012; Wei & Wang, 2021) و در مقابل، عده‌ای، محدودیت‌های برنامه‌ریزی و چالش‌های مدیریتی نظام مسکن را بررسی کرده‌اند (Berglund et al., 2020; Bramley, 1998, 2013). در نهایت برخی، تفاوت‌های قابل‌توجه شاخص‌های مسکن بین کشورهای مختلف و شرایط اقتصادی و اجتماعی را در برخورد با نظام مسکن تشریح کرده‌اند و به مقایسه نظام مسکن کشورها با هم پرداخته‌اند (Bramley, 1998; Miao & MacLennan, 2017; Nuuter et al., 2015). برخی پژوهش‌های داخلی نیز، بر ابعاد و مولفه‌های تاثیرگذار بر قیمت مسکن (Aras et al., 2024; Varahrami, 2025)، سیاست‌های پیشنهادی برای سرمایه‌گذاری و رونق در بازارهای مسکن (Sabermanesh et al., 2020; Piri et al., 2023)، آینده‌نگاری برنامه‌ریزی مسکن (Salavati et al., 2023) و شاخص‌های کمی برنامه‌ریزی راهبردی مسکن پایدار شهری (Arian Kia et al., 2023) تاکید ورزیده‌اند. اما همان‌طور که مشاهده می‌شود، هیچ یک از پژوهش‌های گذشته، چارچوبی جامع با در نظرگیری تمام ابعاد نظام مسکن بصورت جامع و مانع ارائه نکرده‌است. بدین معنی که هر یک از این پژوهش‌ها، روی بخشی از نظام کلی برنامه‌ریزی مسکن تمرکز کرده‌اند و چارچوب کلی دربرگیرنده اجزا و روابط این نظام را در ارتباط با هم ندیده‌اند. لذا پژوهش حاضر درصدد است تا با بررسی متون معتبر جهانی، بتواند این شکاف را در مطالعات نظام برنامه‌ریزی مسکن در جهان پر کند.

۳. روش‌شناسی

در این بخش، به تشریح پیاز تحقیق و تبیین روش تحقیق بر اساس لایه‌های پیاز پژوهش، پرداخته می‌شود. پیاز پژوهش یک الگوی شش لایه است که فلسفه، رویکرد، استراتژی، انتخاب روش، بازه زمانی و روش گردآوری و تحلیل داده‌ها را مشخص می‌کند. پژوهش حاضر، از حیث فلسفه و با توجه به ماهیت و کاربردی بودن آن در حل یک مشکل عملی در دنیای واقعی، ماهیتی کاربردی دارد؛ لذا در دسته پژوهش‌های **عمل‌گرا** قرار می‌گیرد و روش بررسی آن تحلیلی-تبیینی می‌باشد. در لایه دوم، این پژوهش بدلیل رسیدن از جزئیات به کلیات در دسته پژوهش‌های **استقرایی** قرار می‌گیرد. این پژوهش در لایه سوم پیاز تحقیق، در جرگه **تحقیقات آرشویی** قرار می‌گیرد؛ زیرا قرار است مطالعات و اسناد نظری و تجربی بررسی شوند تا به یک الگوی جامع از آن‌ها دست پیدا شود. در لایه بعد، انتخاب روش بصورت تک‌روش بوده و در لایه پنجم، افق زمانی مطالعه، بصورت مقطعی می‌باشد. از سوی دیگر، این پژوهش از لحاظ نحوه گردآوری داده‌ها برای شناخت اجزای مختلف نظام برنامه‌ریزی مسکن و فرآیند جاری در بین آن‌ها، در دسته مطالعات کتابخانه‌ای قرار می‌گیرد. زیرا از مطالعه متون نظری و اسناد تجربی در جهان استفاده کرده‌است. عمده‌ترین منابع مورد استفاده اسناد و مقالات تخصصی معتبر داخلی و خارجی می‌باشند که براساس جستجوی نظام‌مند در پایگاه‌های داده Scopus و Web Of Science با کلیدواژه‌های برنامه‌ریزی مسکن، برنامه‌ریزی شهری و سیاست مسکن، و نیز در پایگاه Google Scholar منابع گردآوری شده‌اند. مطالعه حاضر، فاقد نمونه موردی خاص است، اما در بخش بررسی تجارب جهانی، به واکاوی اسناد تجربی برنامه‌ریزی مسکن ۱۲ کشور که آموزه‌های بسیار مفیدی داشته و به نوعی در این حوزه موفق بودند، پرداخته شده‌است. برنامه مسکن عمومی سنگاپور، برنامه مسکن اجتماعی وین اتریش، برنامه مسکن برای همه دانمارک، برنامه مسکن عمومی ژاپن، برنامه مسکن اجتماعی در آلمان و طرح مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه آن، برنامه مسکن عمومی کره جنوبی و برنامه اجاره‌داری بلندمدت آن، برنامه ملی مسکن استرالیا و برنامه کمک هزینه مسکن استرالیا، برنامه مسکن ملی انگلیس و طرح جوامع پایدار این کشور، برنامه مسکن عمومی آمریکا، طرح کمک هزینه اجاره مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد آمریکا، برنامه مسکن اجتماعی چین شامل طرح مسکن

مقرون به صرفه، مسکن اجاره‌ای عمومی و مسکن مشترک چین، برنامه خانه من - زندگی من برزیل و برنامه مسکن ارزان قیمت برای همه در هند، از جمله این نمونه‌های مطالعاتی تجربی هستند. از سمت دیگر، نوع مطالعه حاضر، پژوهشی بوده و به بررسی نظام برنامه‌ریزی مسکن جهانی شامل ادبیات نظری و تجارب کشورهای مختلف در حوزه برنامه‌ریزی مسکن می‌پردازد. این پژوهش با استفاده از ۷ مرحله‌ی: بررسی مفاهیم، تطور تاریخی، نظریات کلان پشتیبان موضوع، مدل‌های مفهومی و متون نظری و تجربی این حوزه، از طریق مقایسه تطبیقی و دسته‌بندی موضوعی این مطالعات ۱۸ گانه نظری، درانتها به تبیین یک الگوی محتوایی و فرآیندی برای نظام برنامه‌ریزی مسکن و ارائه ۷۲ شاخص نظام برنامه‌ریزی مسکن ختم خواهد شد. در طی رسیدن به این الگو، همان طور که گفته شد، با رویکردی استقرایی، از اجزای مختلف نظام برنامه‌ریزی مسکن که از منابع پژوهش بدست می‌آیند، به کلیتی که الگویی محتوایی و فرآیندی است، خواهیم رسید که هم محتوا و اجزای نظام برنامه‌ریزی مسکن را تبیین می‌کند و هم فرآیند در جریان میان این اجزا را به خوبی نمایش می‌دهد.

۴. یافته‌ها

در این بخش، مفاهیم نظام برنامه‌ریزی مسکن در ادبیات جهانی، تطور تاریخی برنامه‌ریزی مسکن، نظریات کلان پشتیبان و مدل‌های مفهومی موضوع و مرور ۱۸ مطالعه نظری و ۱۲ سند تجربی حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن بررسی خواهند شد.

۱.۴. نظام برنامه‌ریزی مسکن در ادبیات جهانی

مفهوم نظام برنامه‌ریزی مسکن طی تحولات سیاسی و اجتماعی، دست‌خوش تغییرات بسیاری شده است که بین این تعاریف، با وجود بسیاری از اشتراکات، افتراقاتی هم وجود دارد. برای مثال برخی پژوهش‌ها تعریف نظام برنامه‌ریزی مسکن را از منظر فرآیندی دیده‌اند و به تشریح اجزای این فرآیند پرداخته‌اند؛ مثلاً گروهی از نویسندگان معتقدند نظام برنامه‌ریزی مسکن، متشکل از شبکه پیچیده‌ای از نهادها و بازیگران اعم از دولتی و غیردولتی است که ارتباط بین نهادهای مختلف، تمام مراحل از مدیریت تقاضا تا عرضه را در چارچوب مناسبات قانونی و مالی تشکیل می‌دهند (Arku, 2019; Robinson, 2003; Yan et al., 2021; X. Q. Zhang & Ball, 2016; Zhao & Zou, 2025). برخی دیگر، تعریف خود را از منظر مدیریتی و محتوایی و بر اساس نقش دست‌اندرکاران و ذی‌نفعان و نحوه ارتباط آن‌ها در نظام مسکن مطرح کرده‌اند؛ بطوری که معتقدند مدیریت مسکن شامل شیوه‌های حکمرانی با درجات تمرکز مختلف به معنی ترکیب سیستم‌های اداری و مکانیسم‌های بازار و فرآیند تحویل مسکن است که مشارکت همزمان نهادهای دولتی و خصوصی، بر اساس الگوهای پیچیده تعاملی بین آن‌ها و انتظام بین وظایف، نهادها و منابع، را می‌طلبد (Beer, 2011; Lin, 2018; McDermont, 2007; Olanrewaju et al., 2017; B. Zhang, 2020; Zhou, 2012). از سوی دیگر، برخی پژوهش‌ها با دید سیاست‌گذاری این حوزه را مورد مطالعه قرار داده‌اند و به تعریف مفهوم کلی سیاست مسکن پرداخته‌اند که با مفهوم نظام برنامه‌ریزی مسکن نزدیکی زیادی دارد و صرفاً در آن واژه سیاست/سیاست‌گذاری را به جای نظام برنامه‌ریزی بکار برده‌اند و معتقدند این مفهوم بر اساس ایدئولوژی غالب سیاسی در نظام برنامه‌ریزی هر کشور تعریف می‌شود و متشکل است از برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری بعنوان شکلی از مداخله در بازار و نیز قوانین و رویه‌هایی که بوسیله آن‌ها، نهادهای مختلف در همکاری با هم با استفاده از ابزارهای موجود در دسترس خود به مدیریت بخش مسکن می‌پردازند (Gurran & Whitehead, 2011; Kholodilin, 2022; Needham, 2011; Paris, 2007; Silva et al., 2024). در نهایت با اجماع تمام تعاریف ذکر شده، می‌توان به یک تعریف جامع و کامل از نظام برنامه‌ریزی مسکن رسید که بدین شرح می‌باشد: نظام برنامه‌ریزی مسکن متشکل است از یک ساختار نهادی یکپارچه شامل روابط معین میان ذی‌نفعان در تمامی سطوح با توجه به شیوه حکمرانی و مشارکت بخش‌های مختلف سنجش تقاضا، تامین مالی و عرضه مسکن، که هدف تشخیص و مدیریت درست عرضه و تقاضا از طریق ابزارهای سیاست‌گذاری و چارچوب‌بندی قوانین و مقررات را دنبال می‌کند.

۲.۴. تطور تاریخی برنامه‌ریزی مسکن

تطور تاریخی برنامه‌ریزی مسکن را می‌شود به شش دوره کلی تقسیم کرد. اولین دوره آن به پیش از به رسمیت شناخته شدن برنامه‌ریزی مسکن در دهه ۱۹۴۰ بازمی‌گردد. در ابتدا، ارتباط مسکن و برنامه‌ریزی شهری در قانون مسکن و شهرسازی انگلیس ۱۹۱۰، به رسمیت شناخته شد. اگرچه در عمل تا دهه ۱۹۳۰ همچنان شکاف عمیقی بین این دو مقوله و بویژه بین تقاضا و عرضه مسکن در دوره پس از جنگ، هویدا بود (Gurran & Whitehead, 2011; Marcuse, 1980; Olcay, 2020). در دوره دوم، پس از جنگ جهانی دوم، دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰، سیاست مسکن کارکردگرا و الگوی صنعتی غالب اقتصادی، باعث مهاجرت کارگران به حاشیه شهرها و افزایش شهرنشینی و نیز تملک غیرقانونی زمین و کمبود خدمات و زیرساخت شده بود که با کمک نهادهای محلی و تامین زیرساخت مورد نیاز، این سکونتگاه‌ها رسمی شدند تا روش اولیه تولید مسکن در کشورهای در حال توسعه باشند. در سال ۱۹۵۹ در آمریکا ایجاد وزارتخانه‌های مسکن و از سال ۱۹۶۰ ورود بانک جهانی به تامین مالی مستقیم مسکن، نشان از ورود بخش رسمی به حوزه مسکن داشتند (Leon, 2020; Ward, 2011). دوره سوم، به پارادایم‌های ساختارگرایانه دهه ۷۰ تا اواسط دهه ۸۰ بازمی‌گردد؛ زمانی که استقلال و صنعتی‌تر شدن کشورهای کمتر توسعه یافته و بکارگیری نیروی کار کم‌هزینه، سبب شد سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن خودبار کارگری، بخش جدایی‌ناپذیر آن شهرها شود. همزمان در کشورهای توسعه‌یافته، دولت در نظام مالی و ساخت‌وساز مسکن مستقیماً دخیل بود. در سال ۱۹۷۶، کنفرانس هبیتات ۱ یا برنامه اسکان بشر سازمان ملل برگزار شد که پیش‌زمینه‌ای برای کنفرانس‌های زیستگاه شد که بحث‌های حوزه مسکن را به توجه جامعه علمی و عرصه سیاسی آوردند (Buckley & Kalarickal, 2005; Gurran & Whitehead, 2011; Olcay, 2020; Shucksmith & Sturzaker, 2011; Ward, 2011; Zhang & Ball, 2016). دوره چهارم مصادف با پارادایم‌های نئولیبرال از اواسط دهه ۸۰ تا دهه ۹۰، همزمان با ظهور بانک جهانی باعث کاهش مداخله مستقیم دولت در امر مسکن و حذف طرح‌های حمایتی و یارانه مسکن در عین کاهش درآمد و استطاعت مسکن شد. ناآرامی‌های سیاسی حاصل، سبب احساس نیاز به سیاست‌های هدایت‌کننده بخش خصوصی و تغییر نقش دولت به تسهیل‌کننده در بازارهای مسکن، شد. در همین منوال، خروج بانک جهانی از مداخلات مستقیم در مسکن سبب کاهش منابع مالی و لزوم ورود موسسات مالی خصوصی به بازار مسکن بود. همچنین، اطلاعات کم درمورد تقاضای مسکن، سبب تهیه برنامه شاخص‌های مسکن ۱۹۸۹ بانک جهانی و برنامه سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل برای جمع‌آوری داده‌های ۵۳ شهر بعنوان اولین مبنای تجربی ارزیابی اثرات سیاست‌های جهانی بر عرضه مسکن شد. (Arku, 2019; Buckley & Kalarickal, 2005; Gurran & Whitehead, 2011; Shucksmith & Sturzaker, 2011; Ward, 2011; Zhang & Ball, 2016). در دوره پنجم، مسکن به عنوان تعیین‌کننده شهرهای پایدار، در اواخر دهه ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۰ بود و بیانیه‌های آژانس‌های توسعه بین‌المللی مانند کنفرانس هبیتات ۲ در ۱۹۹۶، در ابتدا رویکرد صرفاً عادلانه و تامین سرپناه برای همه افراد به مسکن داشتند، اما بتدریج بهبود کیفیت مسکن و موضوعات اجتماعی پررنگ شد (Arku, 2019; Baker & Evans, 2016; Leon, 2020; Olcay, 2020). دوره ششم، دوره تمرکززدایی، تقویت نهادی و حکمرانی خوب مسکن، از دهه ۲۰۱۰ تا کنون است. در این دوره، مفاهیم مشارکتی در حکمرانی بصورت عملی‌تر دیده شد. ظهور سیستم‌های مالی جدید مسکن متأثر از پیچیدگی نظام‌های اقتصادی، بحث سیاست مسکن، بعنوان چارچوب نهادی هماهنگ‌کننده در سیستم مدیریت و عرضه مسکن، روی کار آمدن سیاست‌های اجاره‌ای در کنار دیگر گزینه‌های تصدی و موضوعاتی مانند مسکن و انرژی پایدار، حفظ مسکن موجود (بازآفرینی شهری و ارتقای محله‌های فقیرنشین)، جلوگیری از گسترش شهری و حفاظت و احیای میراث تاریخی و فرهنگی و در نهایت، کاربرد فناوری‌های دیجیتال در حکمرانی مسکن (از رویکردهای متاخر در مدیریت مسکن مقرون به صرفه در چین)، از دهه ۲۰۱۰ میلادی مطرح شده‌اند. (Arku, 2019; Buckley & Kalarickal, 2005; Leon & Leon, 2020; Olcay, 2020; Ward, 2011; Zhao & Zou, 2025).

نظریات بسیاری در شهرسازی هستند که هر یک به نحوی با برنامه‌ریزی مسکن، در ارتباط‌اند. در ادامه به معرفی ۵ نظریه کلان پشتیبان موضوع پژوهش پرداخته می‌شود که اصول مرتبط با نظام مسکن را دربردارند. اولین نظریه، توسعه پایدار است که بعنوان توسعه‌ای که نیازهای نسل کنونی را بدون به خطر انداختن توانایی نسل آینده برای برآوردن نیازهایشان برآورده می‌کند، تعریف می‌شود. در بحث مسکن، اطمینان از دسترسی همه به مسکن مناسب، ایمن و مقرون به صرفه با خدمات اساسی، و ارتقای محلات فقیرنشین در عین تحقق تمام ابعاد پایداری در آن؛ یعنی از لحاظ اجتماعی قابل قبول، از لحاظ اقتصادی متناسب و از نظر فنی و کالبدی امکان‌پذیر، مستحکم و سازگار با محیط و از نظر مدیریتی و نهادی، یکپارچه (Aliu, 2022; Habitat for Humanity, 2021; Ibrahim, 2020; Meshkini, 2023; Silva et al., 2024; Thörn et al., 2018; Wang et al., 2021).

نظریه بعدی، برنامه‌ریزی مشارکتی است. مشارکت در برنامه‌ریزی، یک عمل سیاسی بوده که در آن بازیگران دولتی و غیردولتی همراه با جامعه محلی و همه گروه‌های به حاشیه رانده شده بر سر تعیین اهداف و چشم‌اندازهای توسعه اجماع می‌کنند. در فرآیند برنامه‌ریزی مشارکتی مسکن نیز، با تسهیل‌گری برنامه‌ریزان، همه گروه‌های دخیل، اولویت‌های خود را منعکس کرده و به ترکیب دانش تخصصی و دانش محلی می‌پردازند تا مسائلی مانند مشارکت در مقررات کاربری زمین بویژه مسکونی، نوسازی شهری و توسعه مجدد، تضاد منافع در مداخلات تخریب و دگرگونی محلات، مشارکت بین سازمانی در تامین مالی و مدل‌های یارانه‌ای مسکن ملی، انجام شوند (Ahmadova & Yamacli, 2022; Ben-meir, 2017; Friendly, 2019; Kantemeridou et al., 2013; Legacy, 2017; Nae et al., 2019; Shapely, 2011; Zonke & Matsiliza, 2015).

شهری است. حکمروایی خوب شهری ترتیبی است از حکمرانی فراتر از دولت و ترکیبی است از شبکه‌های افقی بازیگران دولتی، خصوصی و جامعه مدنی تا هماهنگی، اجرا و نظارت دستورالعمل‌ها، نقش‌ها و وظایف و منابع در چارچوب ظرفیت نهادی برای پاسخگویی به چالش‌ها از طریق فرآیندهای مشارکتی انجام شوند. در بحث‌های مربوط به حکمروایی در برنامه‌ریزی و توسعه شهری، حکمروایی نظام برنامه‌ریزی مسکن یا به معنی دیگر حاکمیت مسکن به معنی تجزیه و تحلیل تقاضا، نظام تولید و تامین مالی، عرضه و مدیریت مسکن است و متشکل از نهادهای گوناگون که در هماهنگی با هم فرآیند توسعه را شکل می‌دهند (Barakpou & Keivani, 2016; Beer, 2011; Brill, 2022; Deng, 2018; Flint, 2004; Galuszka, 2019; McCann, 2017; Noring et al., 2022; Olanrewaju et al., 2017; Zhou, 2012).

پاکسازی زاغه و بازسازی فیزیکی تعریف می‌شود که عناصر دیگری مانند حفاظت از میراث، احیای مجدد مناطق محروم اقتصادی و اجتماعی، زیرساخت، طراحی شهری و همچنین دستیابی به اهداف پایداری مسکن، ارتقای ارزش زمین و بهبود کیفیت محیطی را مورد توجه قرار می‌دهد. با توجه به ارتباط نوسازی شهری و قیمت مسکن و نیز نقش دولت در ساختار حاکمیتی نوسازی شهری و وام‌های مسکن ملی، لذا نوسازی شهری برای حفظ اقتصاد و سیمای شهر و ارتقای منافع اقتصادی محلات ضروری بوده در عین اینکه نمی‌شود از نقش بازارها در نوسازی شهری مسکن و رونق بازار مسکن و جذب سرمایه به مناطق محروم با بازگرداندن خدمات دولتی و خصوصی به آن‌ها غافل شد (De Jong & Verkuyten, 1996; Du et al., 2020; Hyra, 2012; Liang et al., 2020; Pezzica et al., 2022; Smets & Watt, 2017; Webb, 2010; Zheng et al., 2014).

مفهوم نظریه حق به شهر، یک حق اجتماعی-اقتصادی و قانونی-اخلاقی است که هر شهروند به واسطه اینکه بخشی از شهر بوده و به آن تعلق دارد، پیدا کرده و در ابعاد مختلف اجتماعی، سیاسی و اقتصادی، از جمله اسکان در بافت شهری و بطور کلی حق زندگی شهری تجلی پیدا می‌کند. این تعریف، خصوصی‌سازی و کالایی‌سازی مسکن و قضای شهری را نقد می‌کند و بر اولویت ارزش استفاده از شهر بر ارزش مبادله‌ای آن، شعار «شهرها برای مردم و نه برای سود»، تا گسترش حق سکونت به حق مشارکت در مکان‌سازی، تاکید دارد (Aalbers & Gibb, 2014; Attoh, 2011; King, 2019; Pastrana & Vols, 2024; Pérez, 2017; Rolnik, 2014).

در این بخش به معرفی مختصر ۱۴ مدل مفهومی در حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن و تبیین مولفه‌های اصلی آن‌ها پرداخته تا بتواند پیش‌زمینه‌ای برای مدل مفهومی جامع نظام برنامه‌ریزی مسکن پژوهش حاضر باشد. اولین مدل، پژوهش سیلوا و همکاران است که ابعاد مختلف نظام مسکن شامل جنبه‌های فنی و تکنولوژیکی، جنبه‌های نهادی، عوامل اقتصادی و اجتماعی و محیطی را در نظر می‌گیرد (Silva et al., 2024). راکو و همکاران، در محیط نظارتی چند مرکزی نهادهای مسکن انگلستان، نقش هر یک را نشان می‌دهند (Raco et al., 2024). چهار جزء اصلی مدل ارلوین و همکاران اعمد از: بازیگران، مقررات بازی، توزیع قدرت و منابع بین بازیگران درگیر و گفت‌وگوها و روابط دست‌اندرکاران (Erlwein et al., 2023). مدل بریل در مورد بازیگران توسعه و روابط آن‌ها، نقش نهادهای خصوصی در نظام مسکن، اثر محیط‌های نظارتی و نحوه سرمایه‌گذاری نهادی در مسکن اجاره‌ای خصوصی را تشریح می‌کند (Brill, 2022). پژوهش یو و زو، مدلی فرآیندی برای سیاست‌های ملی مسکن کم‌درآمد چین پیشنهاد می‌کند که در آن انطباق سیاست‌های دولت‌های محلی با دولت مرکزی و تعادل بین آن‌ها بررسی می‌شود (Yu & Xu, 2022). ژانگ در مدل خود برای نظام مالی چندسطحی مسکن در کانادا، مولفه‌های مشارکت دولت فدرال با دولت‌های استانی در ساخت مسکن و مدیریت توسط شرکت وام مسکن کانادا را بیان می‌کند (Zhang, 2020). پژوهش اکپو، مدلی شامل مفهوم زمینه و سیاست‌های نظام مسکن، الگوهای تعامل مانند زمین، سرمایه و نیروی کار، حوزه عمل و بازیگران و خروجی‌ها ارائه می‌کند (Ekpo, 2019). لین مدلی برای روابط بین نهادی درگیر در تامین مسکن اجتماعی ارائه می‌کند که در آن ساختار روابط قدرت و نحوه سازوکارشان در تامین مسکن مقرون به صرفه و میزان نقش بخش دولتی و خصوصی را نشان می‌دهد (Lin, 2018). مدل تیسمبریز شامل شناخت ویژگی‌های زمینه جمعیتی و محیطی، زمینه مداخله در نظام مسکن، و بخش اهداف و خروجی‌های نظام مسکن است (Tsemberis & Asmussen, 2016). مدل اگونایک و همکاران، متشکل از ۴ جزء اصلی و روابط بین آن‌ها اعم از توانمندسازها (بخش عمومی و خصوصی)، محرک‌ها و سازمان‌ها (نهادهای نظارتی و تامین مالی)، ساکنان با درآمد گوناگون و نحوه تصدی مسکن می‌باشد (Ogunnaik et al., 2013). مدل برملی، گویای یکپارچگی نهادی در تمامی سطوح مسکن، متشکلت از نیازسنجی، نحوه عرضه، سیستم‌های تامین مالی، کنترل توسعه و تامین زمین با در نظر گرفتن ظرفیت محیطی (Bramley, 2013). مدل آبرامسون متشکل است از نیازسنجی مسکن تا عرضه آن شامل ویژگی‌های خانوار، درآمد، سرمایه و بازار مسکن محلی، ساختار نهادی برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری و انتخاب بین فرصت‌ها در عین محدودیت‌ها در جهت اقدامات خاص نظام مسکن (Abramsson, 2011). مدل جانسون، جایگاه هر مولفه شامل نحوه عرضه و تامین سرمایه و ارزیابی نتایج سیاست‌ها، روش و میزان تولید، برنامه‌های توسعه مسکن، نوع مالکیت، تنوع درآمد و مدت زمان توسعه را می‌نمایاند (Johnson, 2007). مدل یاروود، مدلی است فرآیندی برگرفته از تجربه مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن منطقه‌ای از انگلستان با مشارکت بخش‌های دولتی، خصوصی و داوطلبانه و شوراهای محله از تدوین برنامه تا ساخت مسکن (Yarwood, 2002).

جدول ۱: مدل‌های مفهومی نظام برنامه‌ریزی مسکن

ردیف	نام نویسنده	سال انتشار	معرفی مدل	مولفه‌های اصلی
۱	Silva et al.	۲۰۲۴	تقسیم حوزه‌های موضوعی مسکن مقرون به صرفه بر اساس ابعاد مختلف نظام مسکن	۱- جنبه‌های فنی و تکنولوژیکی، ۲- جنبه‌های نهادی، ۳- عوامل اقتصادی و اجتماعی، ۴- ابعاد محیطی
۲	Raco et al.	۲۰۲۴	شامل محیط نظارتی چندمرکزی و نهادهای نظام مسکن و وظایف آن‌ها	تنظیم مقررات، تامین مالی، رسیدگی به شکایات، اجرای سیاست‌ها، تعیین موقعیت، ماهیت و میزان توسعه مسکونی.
۳	Erlwein	۲۰۲۳	اجزاء نظام مسکن در تعامل با هم شامل بازیگران، قدرت و منابع، قوانین و گفت‌وگوها	۱- بازیگران برنامه‌ریزی مسکن، ۲- قوانین بازی ۳- قدرت و منابع و توزیع آن بین بازیگران درگیر و ۴- گفت‌وگوهای دست‌اندرکاران.

ردیف	نام نویسنده	سال انتشار	معرفی مدل	مؤلفه‌های اصلی
۴	Brill	۲۰۲۲	روابط بازیگران در نظام تامین مسکن لندن	۱- نقش توسعه‌دهندگان املاک و بخش خصوصی، ۲- نظارت بر سرمایه‌گذاران، ۳- سرمایه‌گذاری نهادی مسکن اجاره‌ای.
۵	Yu & Xu	۲۰۲۰	مدل فرآیندی سیاست‌های ملی مسکن کم‌درآمد چین	۱- و انطباق نهادی سیاست مسکن در مقیاس محلی و مرکزی، ۲- تعادل بین مشوق‌های محلی و محدودیت‌های دولت مرکزی.
۶	Zhang	۲۰۲۰	مدلی برای نظام چندسطحی نهادی و مالی مسکن در کانادا	۱- مشارکت محدود دولت فدرال و استانی در سرمایه‌گذاری و ساخت مسکن، ۲- مدیریت شرکت وام مسکن کانادا.
۷	Ekpo	۲۰۱۹	چارچوب توسعه مسکن و اجزای نهادی و غیرنهادی سازنده آن	۱- زمینه، شامل قوانین و سیاست‌ها، ۲- حوزه عمل، شامل مقامات دولتی و توسعه‌دهندگان، ۳- الگوهای تعامل مانند زمین، سرمایه، نیروی کار، ۴- تولید خروجی‌های مورد نظر.
۸	Lin	۲۰۱۸	روابط بین نهادی در تامین مسکن و نحوه سازوکار آن‌ها	۱- نقش نهادها در تامین مسکن، ۲- نقش دولتی و خصوصی در برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری، مدیریت مالی، نظارت و اجرا.
۹	Tsemberis & Asmussen	۲۰۱۶	نظام مسکن شامل حوزه‌های زمینه، مداخله و نتایج	۱- ویژگی‌های جمعیتی و زمینه محیطی ۲- بخش مداخله شامل ارائه مدل مسکن با ترجیح مصرف‌کننده، ۳- خروجی‌ها و نتایج.
۱۰	Ogunnaike et al.	۲۰۱۳	نظام مسکن شامل ۴ جزء اصلی و تبیین روابط بین این اجزا با یکدیگر	۱- توانمندسازهای عمومی و خصوصی، ۲- چارچوب نظارتی و تامین مالی، ۳- تنوع درآمدی، ۴- نوع مسکن و نحوه تصدی.
۱۱	Bramley	۲۰۱۳	مراحل نظام مسکن و یکپارچگی نهادی تا سطوح محلی مسکن	۱- پیش‌بینی و نیازسنجی، ۲- عرضه، ۳- سیستم‌های تامین مالی، ۴- تامین زمین و ظرفیت، ۵- اقتصاد و جمعیت‌شناسی خانوار.
۱۲	Abramsson	۲۰۱۱	مدل نظام مسکن شامل مراحل و انتخاب‌ها و محدودیت‌ها	۱- ویژگی‌های خانوار، ۲- بازار مسکن محلی، ۳- ساختار نهادی، ۴- قوانین و مقررات، ۵- انتخاب‌ها و محدودیت‌ها در اقدامات مسکن.
۱۳	Johnson	۲۰۰۷	طبقه‌بندی ساختار نظام مسکن با تعریف جایگاه هر مؤلفه	۱- ویژگی‌ها: نوع تصدی و بارانه، ۲- ساختار تولید: هزینه و روش و محیط و میزان تولید و تراکم و مقیاس، ۳- نوع توسعه: نوع مالکیت، تنوع درآمد، سازگاری در مجاورت و مدت زمان توسعه.
۱۴	Yarwood	۲۰۰۲	مدلی فرآیندی با مشارکت بین بخش‌های دولتی، خصوصی و داوطلبانه در نظام مسکن	۱- اهداف و محدودیت‌ها، ۲- نیازسنجی مسکن و نحوه تصدی و ترجیحات، ۳- سایت مناسب و تدقیق جزئیات طرح، ۴- درخواست مجوز، ۵- پیشنهاد کمک هزینه به شرکت مسکن و ساخت

با توجه به جدول ۱، با بررسی مؤلفه‌های اصلی مدل‌های مفهومی حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن، مشاهده شد که برخی مدل‌ها از جنبه ابعاد موضوعی، برخی دیگر با توجه به تقسیم وظایف نهادهای درگیر، انواع دیگر مدل‌ها هر می از حوزه‌های دخیل یا مدلی چندسطحی بر اساس وظایف سطوح مختلف برنامه‌ریزی و تامین مالی، یا با مشخص کردن عوامل زمینه و ویژگی‌های آن و بازیگران حوزه عمل بر اساس الگوهای تعامل و مداخله، به اهداف و خروجی‌های مورد نظر نظام مسکن می‌رسند. در نوع دیگر مدل‌های مفهومی، روند تعیین سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه مسکن طبق نیازسنجی و تقاضای موجود و تامین منابع مادی و غیرمادی مورد نیاز، تا مرحله اجرای پروژه‌های مسکن را بصورت یک فرآیند در نظام برنامه‌ریزی مسکن دیده‌اند. بدین منظور، اگر بخواهیم یک مدل مفهومی جامع ارائه دهیم که ترکیبی از تمام این مدل‌ها باشد، می‌بایست با بهره‌گیری از تمام رویکردهای ذکر شده، هم بصورت روندی و هم بصورت بررسی اجزای گوناگون نظام برنامه‌ریزی مسکن، به تبیین مدل مفهومی فرآیندی و محتوایی پرداخته شود.

۵.۴. متون نظری و تجربی و شناسایی شاخص‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن

در این بخش به بررسی ادبیات جهانی و مقالات معتبر بین‌المللی و نیز طرح‌ها و برنامه‌های حوزه مسکن در کشورهای مختلف جهان پرداخته تا در نهایت پس از مقایسه تطبیقی این دو نوع از متون و جمع‌بندی این ادبیات و مطالعات، یک سیستم شاخص برای نظام برنامه‌ریزی مسکن ارائه شود. پس از جستجوی پیشرفته در پایگاه‌های داده Scopus و Web Of Science با هدف داشتن ارتباط موضوعی با برنامه‌ریزی مسکن و نیز جستجو در اسناد مسکن کشورهای مختلف موفق در حوزه مسکن، تعداد ۱۸ مقاله معتبر بین‌المللی در بازه ۱۹۹۳ تا ۲۰۲۴ و ۱۲ برنامه مسکن از ۱۲ کشور جهان در بازه ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۳ برگزیده شد تا در این بخش مورد بررسی قرار گیرند.

در جدول ۲، ۱۸ مطالعه‌ای که از متون نظری در ادبیات جهانی برای یافتن نظام شاخص‌های عام جهانی در حوزه برنامه‌ریزی مسکن بررسی شد، بر اساس معیارهای صاحب‌نظر، عنوان مطالعه، سال انتشار، تعداد شاخص، هدف، روش و یافته‌ها، مشخص شده‌اند. بازه زمانی مطالعات بین سال‌های ۱۹۹۳ تا ۲۰۲۴ بوده‌اند که نیمی از آن‌ها مربوط به دهه ۲۰۱۰ (بوژه سال ۲۰۱۷ با ۵ مطالعه) هستند و در رده بعد، فراوانی مطالعات دهه ۲۰۲۰ به بعد بیش از یک سوم را تشکیل می‌دهند. از این ۱۸ مطالعه بدون احتساب همپوشانی‌ها، مجموعاً تعداد ۲۷۱ شاخص استخراج شده که در این میان مقاله باراتا و همکاران (۲۰۲۳) و مقاله گان و همکاران (۲۰۱۷) به ترتیب با ۳۰ و ۲۲ شاخص دارای بیشترین تعداد شاخص ارائه شده هستند.

این جدول نشان می‌دهد که از لحاظ محتوایی، در این مطالعات، بطور کلی از گذشته ابتدا روند بدین صورت بوده است که شاخص‌های مسکن در بین کشورهای مختلف با شرایط اقتصادی گوناگون و سطوح درآمدی و قیمت زمین و مسکن و هزینه‌های زیرساخت متفاوت و تاثیر چارچوب مقررات و نهادهای مالی بر دسترسی به مسکن و کیفیت آن، بررسی شده‌اند (Angel et al., 1993; Bramley, 2013; Nuuter et al., 2015; Yip, Ng et al., 2017). از سوی دیگر در برخی مطالعات، محدودیت‌های برنامه‌ریزی مسکن، شامل محدودیت‌های رسمی و تاثیر سیاست‌های برنامه‌ریزی بر عرضه زمین و قیمت مسکن در مطالعات به چشم می‌خورد و بهبود سیاست‌های مسکن برای افزایش پایداری بازار مسکن و تاکید بر اهمیت تغییرات نظام‌های سیاسی و تاثیر آن روی نظام مسکن مدنظر این پژوهش‌های نظری قرار گرفته است و در دهه‌های اخیر، نقش پررنگ حکمرانی و ذی‌نفعان درگیر، در بهبود عرضه مسکن مقرون‌به‌صرفه، بخش تامین مالی و مهم‌تر از همه هماهنگی میان ارکان حکمرانی در مسکن تاکید شده است. در این دسته هم‌چنین، موضوعاتی از قبیل ارزیابی‌ها و شاخص‌های پیش از برنامه‌ریزی و اجرا نظیر مکان‌یابی مناسب و درنظر گرفتن خدمات و اشتغال برای ساکنان و معیارهای انتخاب درست گروه‌های هدف و در اولویت قرار دادن آن‌ها، همین‌طور مدیریت یکپارچه بر برنامه‌های مسکن و جریان تامین مالی و درآمدی متنوع ولی اختصاصی برای آن، مطرح گشته‌اند (Beard, 2021; Bramley, 1998; Gan et al., 2017; Hofmann, 2022; Miao & Maclellann, 2012; Olanrewaju et al., 2017; Scally & Koenig, 2012). در دسته‌ای دیگر از مطالعات، به پایداری در طراحی و اجرای پروژه‌های مسکن با تمرکز بر ابعاد گوناگون آن در استانداردهای طراحی نظیر میزان تطابق برنامه یا طرح مسکن با ضوابط فنی، ایمنی، اقلیمی، امنیت، زیبایی‌شناسی، فرهنگ محلی و... توجه شده است و بر شاخص‌های حیاتی موفقیت مسکن مقرون‌به‌صرفه پایدار تاکید ورزیده شده است (Adabre & Chan, 2018, 2020; Faraji et al., 2024; Wei & Wang, 2021). گروهی دیگر از پژوهشگران، روش‌ها و ابزارهای تصمیم‌گیری و تخصیص عادلانه و شفاف منابع در پروژه‌های مسکن و نیز کم‌توجهی به خدمات اجتماعی و رفاهی و عدم توجه به فرآیند برنامه‌ریزی مسکن بعنوان یک امر سیاسی و ایدئولوژیک و نه فقط فنی، تمرکز بیشتری شده است (Baratta et al., 2023; Berglund et al., 2020; Orihuela et al., 2017).

جدول ۲: جمع‌بندی مطالعات متون نظری جهانی در حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن

صاحب‌نظر	عنوان مطالعه	سال	تعداد شاخص	هدف	روش	یافته‌ها
فرجی و همکاران	معیارهای مقرون به صرفگی توسعه مسکن	۲۰۲۴	۲۲	شناسایی شاخص‌های موثر بر موفقیت پروژه‌های انبوه مسکن	تکنیک دلفی، روش AHP و مطالعه موردی	رعایت اصول طراحی سازگار با مصرف بهینه انرژی، مصالح و روش‌های بومی و تطابق طراحی با اقلیم محلی
باراتا و همکاران	ابزارهای نوین سیاست مسکن	۲۰۲۳	۳۰	تعریف یک سیستم شاخص برای ارزیابی کیفیت مسکن	تحلیل اسنادی و مرور ادبیات	امکان ارزیابی مقایسه پروژه‌ها با سیستم شاخص طراحی شده و بهبود کیفیت مسکن و کاهش مصرف انرژی
هافمن و زواره	بازسازی بهتر و بازایی بلندمدت مسکن	۲۰۲۲	۵	بررسی تاب‌آوری مسکن و نقش بیمه در بازایی پس از فاجعه	مطالعه موردی، مصاحبه و تحلیل اسناد	تاثیر قابل توجه سیستم‌های بیمه و حکمرانی بر سرعت بازایی
وی و وانگ	ارزیابی تاثیر کیفیت خدمات مسکن عمومی	۲۰۲۱	۱۵	تعیین عوامل کلیدی کیفیت خدمات مسکن عمومی در شانگهای	تحلیل سلسله‌مراتبی شاخص‌ها	حمایت دولت و رانش بازار، تعامل بین عوامل، تمرکز بر عوامل سمت تقاضا به جای تأکید صرف بر عرضه
برد	صندوق‌های امانی مسکن در سطح شهرها	۲۰۲۱	۹	شناسایی عوامل موفقیت و درس‌هایی از نمونه‌های موفق	تحلیل تطبیقی مصاحبه‌ها و اسناد سیاستی	اولویت داده‌های تجربی (نیاز مسکن، درآمد‌ها)، مدیریت یکپارچه با سایر برنامه‌ها و جریان درآمد اختصاصی
برگلاند و همکاران	برنامه‌ریزی بین‌بخشی تامین مسکن	۲۰۲۰	۱۱	بررسی ابعاد سیاسی فرآیندهای برنامه‌ریزی بین‌بخشی مسکن	مطالعه چندموردی و مصاحبه	نگاه فنی بجای سیاسی، عدم ایجاد سیاست جامع مسکن و اولویت دانش آماری بر دانش عینی
آداب و چان	مدل ارزیابی پایداری برای پروژه‌های مسکن	۲۰۲۰	۱۴	توسعه مدل ارزیابی پایدار پروژه‌های مسکن مقرون به صرفه در غنا	پرسشنامه و ارزیابی ترکیبی فازی	توسعه مدل نهایی ارزیابی مسکن مقرون به صرفه شامل ۵ معیار اصلی همراه با تعداد ۱۴ شاخص متناظر
آداب و چان	معیارهای موفقیت مسکن مقرون به صرفه و پایدار	۲۰۱۸	۱۷	توسعه یک چارچوب مفهومی برای ارزیابی موفقیت این پروژه‌ها	مرور نظام‌مند و تحلیل با VOSviewer	شناسایی ۱۷ شاخص موفقیت برای مسکن مقرون به صرفه، پایدار و ارائه چارچوب مفهومی شامل موفقیت محصول، مدیریت پروژه و پروژه.
یپ و همکاران	شاخص‌های توسعه مسکن پایدار	۲۰۱۷	۱۴	ارائه چارچوب مفهومی جامع برای ارزیابی توسعه مسکن پایدار	مرور سیستماتیک	ارائه چارچوب مفهومی در همه ابعاد پایداری و تأکید بر تطبیق شاخص‌ها با زمینه
اوریهیولا و همکاران	شاخص‌های عملکردی طراحی مسکونی	۲۰۱۷	۱۳	ارائه یک پنل کنترل ساختاریافته برای فاز طراحی مسکن	مرور ادبیات و تحلیل تطبیقی برنامه‌ها	ارائه پنل کنترل معیارهای موفقیت و پروژه مسکن و بهبود نظارت بر پروژه‌های مسکونی
اولانرواجو و همکاران	توسعه چارچوب تجاری برای حکمرانی مسکن	۲۰۱۷	۱۳	تاثیر حکمرانی بر مالکیت و شناسایی عوامل موفقیت عرضه	تکمیل پرسشنامه و تحلیل عاملی	اثر حکمرانی بر بهبود عرضه، چالش تامین مالی و کمبود مواد اولیه، نیاز به چارچوب حکمرانی مسکن

صاحب‌نظر	عنوان مطالعه	سال	تعداد شاخص	هدف	روش	یافته‌ها
گان و همکاران	چگونه مسکن مقرون‌به‌صرفه پایدارتر میشود؟	۲۰۱۷	۲۴	شناسایی شاخص‌های پایداری برای توسعه مسکن مقرون‌به‌صرفه	مرور ادبیات، پرسشنامه‌آزمون ناپارامتریک	شناسایی ۲۴ شاخص، تاکید بر سیاست‌های تشویقی برای توسعه دهندگان جهت ادغام پایداری مسکن
مایانو و مک‌لنن	کاوش در زمینه میانی بین دولت و بازار	۲۰۱۷	۷	چارچوب طبقه‌بندی شده از تغییرات نظام مسکن معاصر	مطالعه ادبیات و تجارب	تاکید بر تغییرات نظام‌های سیاسی و تاثیر آن روی نظام مسکن در کنار نتایج و خروجی‌های این نظام
نوتر و همکاران	مقایسه پایداری بازار مسکن اروپایی	۲۰۱۵	۱۸	ارزیابی پایداری مسکن در استونی و توسعه یک نظام ارزیابی برای آن	روش ارزیابی تناسبی چندمعیاره	تأثیر شاخص‌های اقتصادی و سیاست‌های مسکن اجاره‌ای اجتماعی، بر افزایش پایداری بازار مسکن
برملی	مدل‌های بازار مسکن و برنامه‌ریزی	۲۰۱۳	۱۱	بررسی تأثیر مدل‌های اقتصادی بازار مسکن بر برنامه‌ریزی در انگلستان	تحلیل مدل‌های اقتصادسنجی و مقایسه تطبیقی	محدودیت زمین باعث کاهش عرضه و افزایش قیمت، سیاست‌های محلی منجر به کاهش عرضه مناطق پرتقاضا
اسکالی و کونینگ	بازتعریف نتایج توسعه مسکن اجاره‌ای ارزان	۲۰۱۲	۱۹	ارائه چارچوب ارزیابی نتایج توسعه مسکن اجاره‌ای مقرون‌به‌صرفه	مرور نظام‌مند و ارائه چارچوب مفهومی	اثرات مثبت مسکن مقرون‌به‌صرفه در سطح خانوار، پروژه و جامعه، نیاز به ارزیابی جامع سیاست‌گذاری مسکن و کمبود داده‌های خانوارمحور
برملی	محدودیت‌های برنامه‌ریزی و اثر بر عرضه زمین مسکونی	۱۹۹۸	۱۱	بررسی تاثیر برنامه‌ریزی کاربری زمین بر عرضه زمین مسکونی، تراکم و بازار مسکن	تحلیل آماری مقطعی، مدل‌سازی رگرسیونی و تحلیل عاملی	شناسایی ۴ بعد اصلی محدودیت‌های برنامه‌ریزی و تمایل بیشتر مناطق ثروتمند به محدودیت‌ها و فقیر به سیاست‌های تسهیل‌کننده ساخت‌وساز
آنجل و همکاران	برنامه شاخص‌های مسکن	۱۹۹۳	۱۰	توسعه چارچوب‌های نهادی جدید برای مدیریت بخش مسکن	پرسشنامه و تحلیل داده‌های ثانویه	رابطه قوی بین هزینه‌های زیرساخت و قیمت مسکن، تاثیر مقررات و نهادهای مالی بر دسترسی مسکن و کیفیت آن

در بخش بعد، مرور مختصری بر تجارب بررسی شده در ۱۲ کشور جهان شامل برنامه‌های موفق کشورهای مختلف اروپا، آمریکا، آسیا و استرالیا در حوزه نظام مسکن و زمان انتشار بین سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۳، انجام شد. در جدول ۳ هر تجربه، با در نظر گرفتن اهداف، روش‌ها و خروجی‌ها و نتایج برنامه یا طرح، بررسی شده‌اند. قدیمی‌ترین طرح‌ها در تجارب جهانی پژوهش حاضر، مربوط به یکی از برنامه‌های مسکن در تجربه کشور استرالیا در سال ۲۰۱۲ بوده و جدیدترین طرح نیز مربوط به کشور دانمارک در سال ۲۰۲۳ می‌باشد؛ اما سهم تجارب در دو دهه ۲۰۱۰ و ۲۰۲۰ برابرند. تجارب حوزه مسکن کشورهای سنگاپور، اتریش، دانمارک، ژاپن، آلمان، کره جنوبی، برزیل و هند، بعنوان نمونه‌های موفق و با نتایج چشم‌گیر در زمینه برنامه‌ریزی مسکن برگزیده شده و کشورهای استرالیا، انگلیس، آمریکا و چین نیز بدلیل تفصیل طرح‌ها و برنامه‌های خود و نیز دارا بودن شاخص‌های جامع و کامل جهت موفقیت برنامه‌های مسکن، انتخاب و بررسی شده‌اند. پس از استخراج، بررسی و تحلیل رویکردها، اهداف، روش‌ها و نتایج و خروجی‌های این تجارب در جدول ۳، مشخص شد که بطور کلی در کشورهای آسیایی مانند سنگاپور، ژاپن، کره جنوبی، چین و هند، رویکردهای غالب در حوزه برنامه‌ریزی مسکن، با تاکید بر نقش و وظایف دولت در قبال تامین مسکن مقرون‌به‌صرفه برای عموم مردم به ویژه اقشار کم‌درآمد و برنامه‌ریزی جامع و تدوین چارچوب قانونی و

حمایت‌کننده اما دقیق و سخت‌گیر در راستای عرضه زمین و مسکن از طریق اجاره‌داری و واسطاری بلندمدت یا افزایش مالکیت و نیز کنترل سوداگری مسکن بوده است (Keon et al., 2015; PMAY Guidelines, 2021; Ummah, 2019; *Renaissance Agency*, 2021; Yu & Xu, 2022). در طرف دیگر، در کشورهای اروپایی، مانند اتریش، دانمارک، آلمان و انگلیس، سیاست‌هایی مانند کنترل اجاره، سیاست‌های تشویقی ساخت‌وساز پایدار، یارانه‌های ساخت‌وساز مسکن برای توسعه‌دهندگان خصوصی، افزایش بودجه دولتی مختص مسکن اجتماعی و تدوین قوانین مطابق با الزامات کارآمدی انرژی در مسکن، هم‌چنین، برنامه‌های حمایتی مالی نظیر وام‌های کم‌بهره و یارانه‌های اجاره در دستورکار هستند و مناسبات دولتی کمتر در مطالعات تجربی این کشورها به چشم می‌خورد (Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Denmark Statistics, 2024; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Raco et al., 2022; "German Social Housing," 2017). در کنار این‌ها، در کشورهای مثل برزیل، تمرکز، بر سیاست‌های کاهش سکونت جمعیت در سکونتگاه‌های غیررسمی و بهبود کیفیت ساخت‌وساز مسکن و مکان‌یابی بهتر پروژه‌ها در نزدیکی مراکز شهری و خدمات، بوده است و تاثیر برنامه‌های مسکن بر کاهش فقر و ایجاد اشتغال مدنظر قرار گرفته‌اند (De Brito et al., 2020). در کشورهایی مانند آمریکا نیز مانند برخی کشورهای اروپایی و خصوصاً آمریکای جنوبی مانند برزیل، سیاست‌های کاهش بی‌خانمانی و بهبود کیفیت زندگی، از طریق ارزیابی تاثیر برنامه‌ها و نیز توزیع کمک‌های مالی و وام‌های مسکن دنبال می‌شود (Amee Chew, 2022; De Brito et al., 2020; Olsen & Zabel, 2015). در کشور استرالیا اما، برای بهبود قوانین مسکن، راهنمای اجرایی دولت‌های ایالتی و محلی و نیز برنامه‌های حمایتی و مالی نظیر وام‌های کم‌بهره و یارانه‌های اجاره در کنار هم قرار گرفته‌اند و نشان‌دهنده توجه جامع‌تر به ابعاد مختلف نظام برنامه‌ریزی مسکن به خصوص بعد نهادی و حکمرانی آن و راهکارهای چندجانبه برای رفع مشکلات، معضلات و موانع این نظام می‌باشد (Davison et al., 2012; Gurran et al., 2018). نتایج این مطالعات از قبیل گزارش‌های سیاستی سالانه مسکن، کنترل اجاره‌بها و قیمت مسکن، کاهش نابرابری در تخصیص مسکن، احداث پروژه مسکونی و ... در راستای تحقق اهدافی چون پاسخ به تقاضای بالقوه مسکن و رفع نیاز آن بطور عادلانه و برای تمامی گروه‌های درآمدی بخصوص قشر کم‌درآمد و کاهش شکاف بین عرضه و تقاضا، کاهش بی‌خانمانی و بهبود شرایط زندگی محله‌های محروم و تشویق توسعه پایدار شهری و مشارکت نهادهای مختلف در برنامه‌ریزی مسکن بوده‌اند. مجموع تعداد شاخص‌های ذکر شده در تمام این ۱۲ تجربه روی هم رفته ۲۷۷ شاخص بدون احتساب همپوشانی‌های احتمالی بوده‌اند که در این میان، برنامه مسکن ژاپن با ۳۰ و وین اتریش با ۲۷ شاخص، بیشترین تعداد شاخص را در میان این تجارب داشته‌اند.

جدول ۳: جمع‌بندی مطالعات تجارب جهانی در حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن

عنوان برنامه	تهیه‌کننده	سال	تعداد شاخص	هدف	روش	خروجی‌ها
برنامه مسکن عمومی سنگاپور	هیئت توسعه مسکن سنگاپور	۲۰۱۸	۲۰	تامین مسکن عموم مردم، کاهش کمبود مسکن، تقویت مالکیت و تنوع قومی محلات	تحلیل داده‌های مسکن، مطالعات میدانی و تطبیقی	طراحی سیستم واسطاری ۹۹ ساله برای زمین‌های دولتی و گزارش‌های سالانه درباره تحولات بازار مسکن
برنامه مسکن اجتماعی وین	شهرداری وین و شرکت‌های توسعه مسکن عمومی	۲۰۲۲	۲۷	تامین مسکن باکیفیت برای تمامی شهروندان، حفظ تنوع اجتماعی، پایداری محیطی و تقویت مالکیت عمومی	تحلیل داده‌های جمعیتی، مطالعات تطبیقی، ارزیابی اقتصادی	ساخت بیش از ۲۲۰ هزار واحد مسکن اجتماعی، ایجاد محله‌های مختلط و کاهش نابرابری مسکن و کنترل اجاره‌بها در نمونه‌های طرح
برنامه مسکن برای همه دانمارک	وزارت حمل‌ونقل و	۲۰۲۳	۲۰	تامین مسکن مقرون‌به‌صرفه برای همه اقشار جامعه، توسعه	مطالعات میدانی، تحلیل داده‌های	گزارش‌های توسعه مسکن اجتماعی، نقشه‌های کاربری اراضی و مناطق اختصاص

عنوان برنامه	تهیه کننده	سال	تعداد شاخص	هدف	روش	خروجی ها
	مسکن دانمارک			پایدار شهری و ترویج مسکن اجتماعی و تعاونی	جمعیتی و مشارکت عمومی	یافته به مسکن و سیاست های تشویقی برای ساخت و ساز پایدار
برنامه مسکن عمومی ژاپن	دفتر مسکن وزارت زمین و زیرساخت ژاپن	۲۰۲۰	۳۰	تامین مسکن برای اقشار کم درآمد و متوسط، توسعه پایدار شهری با فشرده سازی شهرها و محدودیت تراکم	تحلیل آمارها و نمونه های موفق، شبیه سازی اثرات برنامه ها بر بازار	احداث مجتمع های مسکونی بزرگ، تدوین استانداردهای ساختمانی مسکن ضد زلزله، سیاست های تشویقی بخش خصوصی برای ساخت مسکن اجتماعی و نوسازی
برنامه مسکن اجتماعی آلمان و طرح مسکن پایدار	وزارت ملی مسکن و توسعه شهری آلمان	۲۰۱۴ و ۲۰۱۷	۲۱	تامین مسکن گروه های کم درآمد در شهرهای بزرگ، افزایش مسکن اجتماعی با اجاره کنترل، ارتقای پایداری	تحلیل آمارها، مدل سازی اقتصادی و مقایسه تطبیقی با سایر کشورها	یارانه های ساخت و ساز برای توسعه دهندگان خصوصی، الزامات کارآمدی انرژی، افزایش بودجه دولتی اختصاص یافته در سال به مسکن اجتماعی و اجرای پروژه های نمونه
برنامه مسکن عمومی کره جنوبی و برنامه اجاره داری بلندمدت	وزارت زمین، زیرساخت و حمل و نقل کره جنوبی	۲۰۱۵	۲۵	کنترل افزایش قیمت مسکن و کاهش سوداگری در بازار املاک، توسعه پایدار با تمرکز بر بازسازی محله های فرسوده و افزایش سهم مسکن اجاره ای در بازار مسکن	تحلیل داده های ثانویه، مطالعات میدانی، مدل سازی اقتصادی و مطالعات تطبیقی	افزایش ساخت مسکن عمومی با اجاره بهای کنترل شده، معرفی انواع مدل های اجاره داری (مانند اجاره با حق خرید)، تدوین قوانین سخت گیرانه تر برای کنترل سوداگری مسکن و توسعه پروژه های بازآفرینی شهری در شهرهای بزرگ
برنامه ملی مسکن استرالیا	وزارت مسکن و خدمات اجتماعی استرالیا	۲۰۱۲ و ۲۰۱۸	۲۴	افزایش دسترسی به مسکن، کاهش بی خانمانی و بهبود امنیت مسکن، تنوع بخشی به انواع مسکن و کاهش فشار بازار	مطالعات آماری و میدانی و مقایسه با دیگر کشورها و شبیه سازی اقتصادی	گزارش های سیاستی برای بهبود قوانین مسکن، راهنمای اجرایی برای دولت های ایالتی و محلی، برنامه های حمایتی مالی و پروژه های نمونه مسکن اجتماعی
برنامه مسکن ملی انگلیس	وزارت مسکن انگلیس و مرکز مطالعات مسکن	۲۰۲۱	۲۲	افزایش عرضه مسکن، بهبود کیفیت، کاهش شکاف بین عرضه و تقاضا و حمایت از جوامع محلی و توسعه پایدار	تحلیل کمی و کیفی و مدل سازی جهت پیش بینی نیازها	گزارش های سیاستی برای دولت، بانک داده از قیمت ها و دسترسی به مسکن، طرح های اجرایی برای ساخت مسکن جدید و ارزیابی تأثیرات اجتماعی-اقتصادی برنامه ها
برنامه مسکن عمومی آمریکا	وزارت مسکن و توسعه شهری آمریکا	۲۰۱۵	۲۰	تامین مسکن خانوار کم درآمد و بی خانمان ها و بهبود شرایط محله های محروم و مشارکت خصوصی در ساخت مسکن	تحلیل داده های آماری و میدانی و ارزیابی تأثیرات اقتصادی-اجتماعی	گزارش های سالانه درباره تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده یا بازسازی شده، ارزیابی تأثیر برنامه ها بر کاهش بی خانمانی و بهبود کیفیت زندگی و داده های وام های مسکن
برنامه مسکن اجتماعی چین	وزارت مسکن و توسعه شهری روستایی چین	۲۰۲۰	۲۱	کاهش شکاف طبقاتی در دسترسی به مسکن، کنترل حباب قیمت مسکن و ارتقای شهرنشینی پایدار	تحلیل داده های کلان، مطالعات کیفی و تطبیقی و شبیه سازی اقتصادی	کاهش قیمت اجاره بها در شهرهای رده دو و سه، افزایش نرخ مالکیت مسکن در مناطق شهری و انتقادات به کیفیت ساخت و ساز و توزیع ناعادلانه در برخی استان ها

عنوان برنامه	تهیه کننده	سال	تعداد شاخص	هدف	روش	خروجی ها
برنامه خانه من، زندگی من برزیل	دولت برزیل با همکاری وزارت شهرها	۲۰۲۰	۲۴	ایجاد اشتغال در بخش ساخت و ساز، ارتقای دسترسی به مسکن با یارانه های دولتی و کاهش سکونت گاه های غیررسمی	داده های آماری و میدانی، ارزیابی تاثیر برنامه، مقایسه با برنامه های جهانی	کاهش نسبی جمعیت ساکن در سکونتگاه های غیررسمی، انتقادات به کیفیت ساخت و ساز و مکان یابی برخی پروژه ها، تاثیر بر کاهش فقر و ایجاد اشتغال
برنامه مسکن ارزان قیمت برای همه در هند	وزارت مسکن و امور شهری دولت هند	۲۰۲۰	۲۳	تامین مسکن گروه های کم درآمد، توسعه زیرساخت ها همراه با مسکن و استفاده از فناوری های ساخت و ساز پایدار	تحلیل آماری و میدانی و تطبیقی و مدل سازی اقتصادی تأمین مالی مسکن	توسعه فناوری های ساخت و ساز سریع و گزارش های ارزیابی تاثیرات اجتماعی-اقتصادی (مانند کاهش حاشیه نشینی در برخی شهرها)

۶.۴. مقایسه تطبیقی مطالعات نظری و تجربی

با بررسی دقیق تر متون نظری و تجربی، مشاهده می شود دسته ای که در هر دو نوع از مطالعات نظری و تجربی به آن بیشتر از دیگر دسته ها پرداخته شده است، مدیریت تقاضا و دسترسی به مسکن، با ۲۷/۷ درصد می باشد و پس از آن، حوزه مالی و تامین منابع و نیز مدیریت و ارزیابی مسکن در حین و پس از عرضه، هر دو با حدود ۱۸ درصد در رتبه دوم، ساختار قانونی و برنامه ریزانه ی مسکن با ۱۵/۲ درصد در رده سوم و حکمرانی در مسکن با ۱۱/۱ در رده بعدی هستند. حوزه کیفیت کالبدی-فضایی-محیطی مسکن نیز با حدود ۹/۷ کمترین درصد را در بین حوزه های موضوعی پرداخته شده در میان متون نظری و تجربی بررسی شده، بوده است که نشان از نیاز به انجام مطالعات بیشتر در حوزه های برنامه ریزی، حکمرانی و کیفیت مسکن عرضه شده دارد.

اما اگر به تفکیک بررسی شود که هر نوع از مطالعات، بیشتر در کدام حوزه ها ورود کرده اند و پس از آن، مطالعات نظری و تجربی در مقایسه با یکدیگر قرار بگیرند تا مشخص شود که هر حوزه بیشتر در کدام نوع از متون بررسی گشته اند، می توان مشاهده کرد که در بین متون نظری، آن حوزه موضوعی که بیشترین پرداخت را داشته، حوزه مالی و تامین منابع با ۲۷/۲ درصد بوده و کمترین درصد نیز از آن دسته حکمرانی در مسکن با ۵/۱ درصد است. در این میان پس از حوزه مالی، بترتیب دسته کیفیت کالبدی-فضایی-محیطی با ۲۴/۴، مدیریت تقاضا و دسترسی به مسکن با ۱۹/۳، ساختار قانونی و برنامه ریزانه با ۱۳/۶ و مدیریت و ارزیابی مسکن در حین و پس از عرضه با ۱۰/۲ قرار دارند. در مقابل، در مطالعات تجربی، شاهد بیشترین درصد دسته مدیریت تقاضا و دسترسی به مسکن با ۲۶/۹ درصد و کمترین بررسی متعلق به دسته ساختار قانونی و برنامه ریزانه ی مسکن با ۹/۱ درصد هستیم. در این میان، در رده دوم تا پنجم بترتیب، با ۱۷/۸ درصد دسته مدیریت و ارزیابی مسکن در حین و پس از عرضه، دسته حکمرانی در مسکن با حدود ۱۷ درصد، حوزه مالی و تامین منابع با ۱۶/۱ درصد و کیفیت کالبدی-فضایی-محیطی مسکن با ۱۲/۸ قرار دارند.

این بررسی ها نشان دهنده این هستند که بیشترین و کمترین موضوعاتی که متون نظری و تجربی به آن ها پرداخته با هم متفاوت بوده و متون نظری بیشتر در حوزه تامین مالی و تامین منابع در نظام مسکن و کیفیت کالبدی مسکن ورود کرده و خیلی کم به حوزه حکمرانی در مسکن و مدیریت در حین و پس از عرضه و نیز ساختار قانونی و برنامه ریزانه ی مسکن پرداخته

است. در سمت دیگر، مطالعات تجربی و عملی برنامه‌ریزی مسکن نشان می‌دهند که بیشترین تمرکز را در مدیریت تقاضا و دسترسی صرف به مسکن داشته‌اند و به مسائلی از قبیل حکمرانی، حوزه مالی و تامین منابع، کیفیت مسکن و ساختار قانونی و برنامه‌ریزی در نظام مسکن، بسیار کمتر پرداخته‌اند.

۵. بحث و تفسیر یافته‌ها

در این بخش، پس از دسته‌بندی موضوعی مطالب و ارائه شاخص‌های ذکرشده در مطالعات نظری و تجربی و همچنین یافتن نکات اشتراک و افتراق میان آن‌ها، به ارائه الگوی فرآیندی و محتوایی نظام برنامه‌ریزی مسکن پرداخته می‌شود.

۱.۵. دسته‌بندی موضوعی مطالعات

بر اساس بررسی این مطالعات، برای خرد کردن موضوع نظام برنامه‌ریزی مسکن به حوزه‌های ریزتر تشکیل‌دهنده آن، می‌توان این حوزه را به ۶ دسته موضوعی تقسیم کرد که در جدول ۴ این دسته، به همراه توضیحات و منابع نظری و تجربی هر کدام از آن‌ها آورده شده‌اند. همان‌طور که در جدول ۴ هم مشخص است، دسته اول، با عنوان **مدیریت تقاضا و دسترسی به مسکن**، به بررسی حوزه‌های اقتصادی-اجتماعی نظیر سطح درآمدی خانوار هدف، میزان دسترسی عادلانه مردم و گروه‌های کم‌درآمد به مسکن و محاسبه مقرون‌به‌صرفگی قیمت مسکن نسبت به درآمد سالانه، میزان کمبود مسکن، میزان موجودی مسکن مناسب، غیرمجاز یا فرسوده و خالی، بی‌خانمانی و نیز میزان مالکیت مسکن می‌پردازد. **ساختار قانونی و برنامه‌ریزانه‌ی مسکن**، دسته موضوعی دوم است. این دسته، به تشریح وظایف برنامه‌های مسکن از تعیین موقعیت پروژه‌های مسکن تا تعداد واحدهای برنامه‌ریزی شده برای گروه‌های درآمدی مختلف، زمان‌بندی برنامه، زمان انتظار متقاضیان، میزان تایید و زمان لازم صدور مجوزها، و اثر سیاست‌ها روی قیمت مسکن، می‌پردازد. همچنین، انعطاف‌پذیری و قابلیت بازنگری و میزان انطباق برنامه‌های مسکن با برنامه‌های فرادست، همگی در این دسته‌اند. در دسته سوم با نام **حوزه مالی و تامین زمین و منابع**، میزان و تنوع منابع درآمدی در تامین مالی ساخت مسکن، پایداری مالی نهادها و برنامه‌های مسکن، میزان یارانه دولتی بخش مسکن، وام‌های مسکن و میزان بهره و زمان بازپرداخت آن‌ها، محاسبه هزینه‌های عملیاتی اجرای پروژه ساخت مسکن، بازدهی سرمایه‌گذاری خصوصی در مسکن، پیش‌بینی درست تخصیص بودجه مسکن نسبت به هزینه‌های اجرا، بررسی می‌شود. همچنین در موضوع تامین زمین و منابع مواردی از قبیل سهم زمین توسعه مسکن، کارایی استفاده از زمین به معنی بهینه‌سازی تراکم مسکن در هکتار، تامین نیروی انسانی و استفاده بهینه از منابع و نیروهای محلی، بررسی گشته‌اند. دسته چهارم، **مدیریت و ارزیابی مسکن در حین و پس از عرضه**، دسته‌ای است که به تعداد واحدهای مسکونی ساخته‌شده سالانه، نرخ پیشرفت و تکمیل پروژه‌های مسکن، نسبت عرضه به تقاضای بالقوه مسکن و استفاده از فناوری‌ها و روش‌های نوین در ساخت مسکن می‌پردازد. همچنین این دسته، به سنجش رضایت ساکنان و ذی‌نفعان از مسکن، تاثیر مسکن جدید بر ارزش املاک اطراف و نیز سلامت ساکنان، ارزیابی تاثیر قانونی بر پروژه مسکن، ارزیابی اثرات اجتماعی، بررسی میزان تخلفات ساختمانی و به طور کلی، کارایی مدیریت مسکن پس از ساخت، می‌پردازد. دسته پنجم با نام **کیفیت کالبدی-فضایی-محیطی مسکن**، به بررسی کیفیت ساخت مسکن به معنی تطابق پروژه مسکن با استانداردهای مختلف در طراحی، همچنین طراحی مسکن متناسب با مقیاس انسانی و دارای فضای کافی پرداخته و بر استفاده از مصالح سازگار با محیط زیست و کارایی مصرف انرژی در واحدهای مسکونی تاکید دارد. همچنین، توجه به دسترسی مناسب به زیرساخت‌ها و امکانات مختلف شایان ذکرند. علاوه بر این، عمر متوسط ساختمان‌ها و نرخ بازسازی مسکن فرسوده از جمله معیارهای کالبدی مهم در این دسته هستند که برای سنجش وضعیت کیفی مسکن موجود، بکار برده می‌شوند. نهایتاً دسته آخر، **حکمرانی در نظام مسکن** است که نوع حکمرانی و مدل مدیریتی نوآورانه در نظام مسکن را با ذکر مواردی چون هماهنگی بین نهادهای ملی تا محلی جهت کاهش اختلافات و تکرار نقش‌ها در نظام مسکن، وجود کمیته‌های نظارتی در فرآیند برنامه‌ریزی تا اجرای پروژه مسکن، تنوع

ذی‌نفعان درگیر در تصمیم‌گیری و میزان مشارکت آن‌ها، شفافیت در تمام سطوح بخصوص در تخصیص مسکن و نیز دسترسی عمومی به اطلاعات مسکن، میزان کارایی و پاسخگویی نهادهای متولی به شکایات ساکنان و در نهایت و میزان حضور و تاثیرگذاری مردم در جلسات برنامه‌ریزی و سیاستگذاری مسکن، را نیز بطور کامل تشریح می‌کند.

جدول ۴: طبقه‌بندی موضوعی نظام برنامه‌ریزی مسکن

ردیف	عنوان دسته	توضیحات	منابع
۱	مدیریت تقاضا و دسترسی به مسکن	بررسی حوزه‌های اقتصادی-جمعیتی مدیریت تقاضا، دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن، مقرون به صرفگی قیمت مسکن، میزان موجودی و کمبود مسکن و بی‌خانمانی و تاثیر رشد جمعیت و تورم روی تقاضا.	(Alleviation, 2022; Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Davison et al., 2012; De Brito et al., 2020; Denmark, 2024; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Gurran et al., 2018; Keon et al., 2015; Olsen & Zabel, 2015; PMAY Guidelines, 2021; Raco et al., 2022; "Social Housing," 2017; <i>Urban Renaissance Agency</i> , 2021; Ummah, 2019; Yu & Xu, 2022) (Adabre & Chan, 2018, 2020; Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, 1993; Baratta et al., 2023; Beard, 2021; Berglund-Snodgrass et al., 2020; Bramley, 1998, 2013; Faraji et al., 2024; Gan et al., 2017; Nuuter et al., 2015; Olanrewaju et al., 2017; Orihuela et al., 2017; Scally & Koenig, 2012; Wei & Wang, 2021; Yip, Ng et al., 2017)
۲	ساختار قانونی و برنامه‌ریزانه‌ی مسکن	برنامه‌های مسکن و وظایفشان شامل تعیین موقعیت مسکن، تعداد واحدهای برنامه‌ریزی شده، زمان برنامه‌ریزی تا اجرای برنامه، تایید مجوزهای ساخت، تاثیر محدودیت‌های مالی و برنامه‌ریزی بر عرضه، قابلیت بازنگری سیاست‌ها و میزان انطباق برنامه‌های مسکن با برنامه‌های فرادست.	(Adabre & Chan, 2018; Baratta et al., 2023; Beard, 2021; Bramley, 1998, 2013; Faraji et al., 2024; Hofmann, 2022; Nuuter et al., 2015; Olanrewaju et al., 2017; Orihuela et al., 2017; Scally & Koenig, 2012; Wei & Wang, 2021; Yip, Ng et al., 2017) (Alleviation, 2022; Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Davison et al., 2012; De Brito et al., 2020; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Gurran et al., 2018; Keon et al., 2015; Olsen & Zabel, 2015; PMAY Guidelines, 2021; Raco et al., 2022; "Social Housing," 2017; <i>Urban Renaissance Agency</i> , 2021; Ummah, 2019; Yu & Xu, 2022)
۳	حوزه مالی و تامین زمین و منابع	تامین مالی هزینه‌های اجرا و تنوع منابع درآمدی آن، پایداری مالی نهادها، یارانه دولتی و وام‌ها و سرمایه‌گذاری خصوصی در مسکن، تخصیص متناسب بودجه نسبت به اجرا، تامین زمین و کارایی استفاده از آن، تامین نیروی انسانی و منابع.	(Adabre & Chan, 2018, 2020; Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, 1993; Baratta et al., 2023; Beard, 2021; Bramley, 1998, 2013; Faraji et al., 2024; Gan et al., 2017; Hofmann, 2022; Miao & MacLennan, 2017; Nuuter et al., 2015; Olanrewaju et al., 2017; Orihuela et al., 2017; Scally & Koenig, 2012; Wei & Wang, 2021; Yip, Ng et al., 2017) (Alleviation, 2022; Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Davison et al., 2012; De Brito et al., 2020; Denmark, 2024; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Gurran et al., 2018; Keon et al., 2015; Olsen & Zabel, 2015; PMAY Guidelines, 2021; Raco et al., 2022; "Social Housing," 2017; <i>Urban Renaissance Agency</i> , 2021; Ummah, 2019; Yu & Xu, 2022)
۴	مدیریت و ارزیابی مسکن در حین و پس از عرضه	تعداد واحدهای ساخته شده سالانه و نسبت عرضه به تقاضای بالقوه، میزان پیشرفت و تکمیل پروژه‌های مسکن، روش‌های نوین ساخت، سنجش رضایت ساکنان، تاثیر مسکن بر ارزش املاک اطراف و سلامت ساکنان، ارزیابی تاثیرات قانونی و اثرات اجتماعی پروژه مسکن، میزان تخلفات ساختمانی	(Alleviation, 2022; Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Davison et al., 2012; De Brito et al., 2020; Denmark, 2024; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Gurran et al., 2018; Keon et al., 2015; Olsen & Zabel, 2015; PMAY Guidelines, 2021; Raco et al., 2022; "Social Housing," 2017; <i>Urban Renaissance Agency</i> , 2021; Ummah, 2019; Yu & Xu, 2022) (Adabre & Chan, 2018, 2020; Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, 1993; Baratta et al., 2023; Berglund-Snodgrass et al., 2020; Faraji et al., 2024; Gan et al., 2017; Miao & MacLennan, 2017; Nuuter et al., 2015; Olanrewaju et al., 2017; Orihuela et al., 2017; Scally & Koenig, 2012; Wei & Wang, 2021)
۵	کیفیت کالبدی-فضایی-محیطی مسکن	کیفیت ساخت مسکن، تطابق پروژه مسکن با استانداردهای ایمنی، محیطی، زیبایی‌شناسی و بومی، طراحی متناسب با مقیاس انسانی و سرانه، استفاده از مصالح سازگار با محیط و کارایی مصرف انرژی، دسترسی مناسب به امکانات زیرساخت، عمر متوسط ساختمان‌ها و نرخ بازسازی مسکن فرسوده	(Alleviation, 2022; Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Davison et al., 2012; De Brito et al., 2020; Denmark, 2024; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Gurran et al., 2018; Keon et al., 2015; PMAY Guidelines, 2021; Raco et al., 2022; "Social Housing," 2017; <i>Urban Renaissance Agency</i> , 2021; Ummah, 2019; Yu & Xu, 2022) (Adabre & Chan, 2018, 2020; Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, 1993; Baratta et al., 2023; Berglund-Snodgrass et al., 2020; Bramley, 1998; Faraji et al., 2024; Gan et al., 2017; Hofmann, 2022; Nuuter et al., 2015; Olanrewaju et al., 2017; Orihuela et al., 2017; Scally & Koenig, 2012; Wei & Wang, 2021; Yip, Ng et al., 2017)
۶	حکمرانی در نظام مسکن	نوع حکمرانی و مدل مدیریتی نوآورانه، هماهنگی بین نهادی ملی تا محلی و جلوگیری از اختلافات و تکرار نقش‌ها، وجود نظارت در فرایند برنامه‌ریزی تا اجرا، میزان مشارکت بین	(Adabre & Chan, 2020; Baratta et al., 2023; Beard, 2021; Berglund-Snodgrass et al., 2020; Hofmann, 2022; Wei & Wang, 2021) (Alleviation, 2022; Amee Chew, 2022; Bramley, 2016; Brill, 2022; Davison et al., 2012; De Brito et al., 2020; Denmark, 2024; Droste & Knorr-Siedow, 2014; Gurran et al., 2018; Keon et al., 2015; Olsen & Zabel, 2015; PMAY Guidelines,

ردیف	عنوان دسته	توضیحات	منابع
		ذی‌نفعان متنوع درگیر در تصمیم‌گیری، شفافیت در تخصیص مسکن، کارایی و پاسخگویی نهادها به شکایات ساکنان.	2021; Raco et al., 2022; "Social Housing," 2017; <i>Urban Renaissance Agency</i> , 2021; Ummah, 2019; Yu & Xu, 2022)

۲.۵. ارائه شاخص‌های اندازه‌گیری نظام برنامه‌ریزی مسکن

در این قسمت، شاخص‌های بررسی شده در ۳۰ منبع مذکور از متون نظری و تجربی در ادبیات جهانی که در بخش‌های قبل به آن‌ها پرداخته شد، در جدول ۵ به همراه مطالعاتی که این شاخص‌ها در آن‌ها ذکر شده‌اند، با علامت دایره توپر مشکی، مشخص شده‌اند. بر اساس این جدول، در ستون آخر، مجموع تکرار هر شاخص در این منابع متون نظری و عملی مشخص شده است. به طور مجموع، از مطالعات نظری ۵۴ شاخص متمایز و از مطالعات تجربی ۶۱ شاخص متمایز استخراج شده است. بیشترین تکرار مربوط به شاخصی در حوزه عرضه با عنوان دسترسی به زیرساخت‌ها و امکانات در برنامه/پروژه مسکن (آموزش، کار، خرید، بهداشت و درمان، تفریحی و فرهنگی و سبز و حمل‌ونقل) با ۲۰ تکرار در متون نظری و تجربی بوده است و پس از آن دو شاخص نسبت قیمت متوسط مسکن به متوسط درآمد سالانه خانوار و بازرسی کیفیت ساخت مسکن (میزان تطابق پروژه مسکن با استانداردهای ایمنی، محیطی، اجتماعی، بومی، زیبایی‌شناسی و...) با ۱۸ تکرار قرار دارند. از این جدول استنباط می‌شود که بیش از نیمی از شاخص‌ها یعنی در حدود ۶۰ درصد از آن‌ها در هر دو نوع مطالعات ذکر شده‌اند؛ یعنی هم در مطالعات نظری و هم در مطالعات تجربی. اما میزان پرداخت به برخی شاخص‌ها و دسته موضوعی آن‌ها در مطالعات نظری یا تجربی، از دیگری بیشتر بوده است. برای مثال، مطالعات نظری بیشتر در حوزه مالی و تامین منابع، با شاخص‌هایی نظیر میزان و تنوع منابع درآمدی تامین مالی، کارایی استفاده از زمین (بهینه‌سازی تراکم مسکن در هکتار) و استفاده بهینه از منابع و نیروهای محلی و نیز موضوع کیفیت ساخت مسکن با شاخص‌هایی نظیر دسترسی مناسب به زیرساخت‌ها و امکانات (مانند آموزش، اشتغال، خرید، درمان، تفریحی و حمل‌ونقل)، طراحی فضای مسکن متناسب با مقیاس انسانی و سرانه و بازرسی کیفیت ساخت مسکن ورود کرده‌اند. در مقابل اما متون تجربی با اشاره به بسیاری شاخص‌ها نظیر نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار، نرخ مالکیت مسکن و تنوع سطح درآمدی خانوارهای هدف، میزان استفاده از فناوری‌ها و روش‌های نوین در طراحی و ساخت، نسبت عرضه به تقاضای بالقوه مسکن و سنجش رضایت ساکنان و ذی‌نفعان از پروژ مسکن، به موضوعات دیگری چون مدیریت تقاضا و دسترسی به مسکن و مدیریت و ارزیابی مسکن در حین و پس از عرضه پرداخته‌اند. از این حیث، می‌توان نتیجه گرفت که در حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن، بطور کلی تجارب عملی این حوزه، نظام شاخص عمل‌گرایانه‌تری را پیشنهاد کرده‌اند و صرف موضوع برنامه‌ریزی و تحویل مسکن از فرآیند سنجش تقاضا تا عرضه مسکن، رویکرد اصلی این نوع مطالعات تجربی بوده است. در سوی دیگر، متون نظری این حوزه، با بیشتر مطرح کردن موضوعاتی نظیر حوزه تامین مالی و منابع و کیفیت ساخت و تمرکز غالب‌تر بر روی آن‌ها، درصدد حل چالش‌های احتمالی پیش‌رو در تجارب عملی نظام برنامه‌ریزی مسکن بوده‌اند.

در آخر، از دیگر موضوعاتی که در بین مطالعات تجربی و نظری از پرداخت کمتری برخوردار بوده، می‌توان به شاخص‌های حوزه حکمرانی در مسکن و ساختار قانونی و برنامه‌ریزانه آن اشاره کرد. این دو حوزه روی هم رفته، با دربرداشتن ۱۹ شاخص به معنی حدود ۲۶ درصد از کل شاخص‌های جهانی نظام برنامه‌ریزی مسکن، از سهم کمتری در میان دیگر حوزه‌ها برخوردار هستند. درحالی‌که زمینه مورد مانور در نظام مسکن، می‌بایست ساختار برنامه‌ها، سیاست‌ها و قانون‌های مسکن و همچنین موتورهای پیش‌ران آن یعنی نهادها و نظام حکمرانی در حوزه مسکن باشند. از جمله شاخص‌های این دو حوزه می‌توان میزان هماهنگی بین نهادی ملی تا محلی جهت کاهش اختلافات و تکرار نقش‌ها، وجود کمیته‌های نظارتی برنامه مسکن، تنوع و میزان جلسات مشارکتی ذی‌نفعان درگیر در تصمیم‌گیری، شفافیت در تخصیص مسکن، زمان برنامه‌ریزی، تصویب و اجرای

برنامه مسکن، تاثیر محدودیت‌های مالی و برنامه‌ریزی بر عرضه مسکن و میزان انطباق با دیگر برنامه‌های فرادست را نام برد. بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت که با توجه به سهم کم و عدم تکرار شاخص‌های حوزه حکمرانی و ساختار قانونی و برنامه‌ریزانه مسکن در مطالعات نظری و تجربی، این دو بخش می‌بایست بطور عملی‌تر در ادبیات نظام حکمرانی و برنامه‌ریزی مسکن وارد شود و نظام برنامه‌ریزی مسکن فقط نباید شامل سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی و سنجش تقاضا و عرضه صرف باشد.

دانشگاه تهران

جدول ۵: مستندسازی شاخص‌های حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن مستخرج از متون نظری و تجربی

ردیف	شاخص	منابع																				
		۱۰۰-۱۰۱	۱۰۲-۱۰۳	۱۰۴-۱۰۵	۱۰۶-۱۰۷	۱۰۸-۱۰۹	۱۱۰-۱۱۱	۱۱۲-۱۱۳	۱۱۴-۱۱۵	۱۱۶-۱۱۷	۱۱۸-۱۱۹	۱۲۰-۱۲۱	۱۲۲-۱۲۳	۱۲۴-۱۲۵	۱۲۶-۱۲۷	۱۲۸-۱۲۹	۱۳۰-۱۳۱	۱۳۲-۱۳۳	۱۳۴-۱۳۵	۱۳۶-۱۳۷	۱۳۸-۱۳۹	۱۴۰-۱۴۱
۱	دسترسی مناسب مسکن به زیرساخت‌ها و امکانات	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲	بازرسی کیفیت ساخت مسکن	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳	نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴	کارایی مصرف انرژی در واحدهای مسکونی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵	نرخ مالکیت مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶	سنجش رعایت ساکنان و ذینفعان از پروژه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۷	کارایی استفاده از زمین	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۸	میزان جلسات مشارکتی ذینفعان درگیر	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۹	میزان هماهنگی بین نهادهای ملی تا محلی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۰	طراحی متناسب فضای مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۱	میزان بارانه دولتی تخصیص‌یافته به بخش مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۲	استفاده بهینه از منابع و نیروهای محلی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۳	تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده سالانه	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۴	هزینه‌های عملیاتی اجرا	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۵	نرخ رسیدگی به شکایات مردمی درباره پروژه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۶	زمان متوسط برنامه‌ریزی، تصویب و اجرای برنامه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۷	میزان دسترسی گروههای کم‌درآمد به مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۸	میزان نیاز به مسکن (کمبود مسکن)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۱۹	نسبت عرضه به تقاضای بالقوه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۰	پایداری و سلامت مالی نهادهای برنامه‌های مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۱	دسترسی عمومی به اطلاعات مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۲	استفاده از مصالح سازگار با محیط زیست	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۳	تنوع سطح درآمدی خانوارهای هدف	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۴	میزان استفاده از فناوری‌های نوین در طراحی و ساخت	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۵	نرخ رشد جمعیت	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۶	زمان صدور پروانه ساخت	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۷	انعطاف‌پذیری و قابلیت بازنگری سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۸	تنوع منابع درآمدی تامین مالی ساخت مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۹	نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری خصوصی در مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۰	مدل مدیریتی نوآورانه در نظام مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۱	نرخ بهره وام مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۲	کل موجودی مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۳	نرخ بی‌خانمانی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۴	شفافیت در تخصیص مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۵	تعداد واحدهای برنامه‌ریزی شده برای گروههای درآمدی مختلف	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۶	هزینه نگهداری، تعمیر و بازسازی مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۷	سهم زمین اختصاص‌یافته به توسعه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۸	نرخ تکمیل پروژههای مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۳۹	هزینه‌های اداری برنامه‌ریزی به ازای هر واحد مسکونی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۰	فاصله پروژه مسکن نسبت به مرکز شهر	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۱	وجود کمیته‌های نظارتی برنامه و پروژه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۲	سهم مسکن اجتماعی از کل موجودی مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۳	تخصیص متناسب بودجه مسکن نسبت به اجرا	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۴	نرخ خالی بودن مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۵	نسبت قیمت اجاره به خرید مسکن در مناطق اطراف پروژه	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۶	نسبت هزینه اجاره به درآمد خانوار	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۷	تأثیر محدودیت‌های مالی و برنامه‌ریزی بر عرضه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۸	نرخ بازسازی مسکن فرسوده	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۴۹	درصد مسکن‌های فرسوده یا غیراستاندارد و غیررسمی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۰	نرخ تخلیفات ساختمانی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۱	میزان انطباق برنامه مسکن با برنامه‌های فرادست	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۲	تغییرات قیمت مسکن پس از اجرای سیاست‌ها	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۳	زمان انتظار متقاضیان برای دریافت مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۴	تامین نیروی انسانی برای توسعه پروژه	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۵	تأثیر محدودیت‌های اقتصادی بر تقاضای مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۶	نرخ تأیید درخواست‌های مجوز ساخت	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۷	عمر متوسط ساختمان‌ها	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۸	وجود پروژههای آزمایشی برای پروژههای بزرگ مقیاس	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۵۹	تراکم جمعیتی در پروژه مسکن	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۰	نرخ پیشرفت پروژهها	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۱	تراکم خانوار در واحد مسکونی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۲	تأثیر مسکن بر ارزش املاک اطراف و رونق اقتصادی محله	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۳	تأثیر مسکن بر سلامت ساکنان	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۴	کارایی مدیریت مسکن پس از ساخت	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۵	سهم مسکن غیرمجاز	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۶	میزان کارایی و پاسخگویی نهادهای متولی به شکایات ساکنان	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۷	متوسط بعد خانوار	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۸	درصد خانوارهای ساکن در مسکن مناسب	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۶۹	میزان تأثیرگذاری مردم در جلسات برنامه‌ریزی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۷۰	درصد پروژههای دارای ارزیابی تأثیر قانونی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۷۱	درصد پروژههای دارای ارزیابی اثرات اجتماعی	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۷۲	نسبت مسکن به جمعیت	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

۳.۵. ارائه الگوی فرآیندی و محتوایی نظام برنامه ریزی مسکن

در این بخش، پس از تلفیق بخش‌های مختلف این مطالعه، یک الگوی فرآیندی و محتوایی نهایی برای موضوع نظام برنامه ریزی مسکن به مفهوم عام در جهان با نمایش روابط درونی کلی اجزا با هم تدوین شد. این الگو متشکل از سه سطح لایه بیرونی (اعم از نظریات کلان پشتیبان موضوع و عوامل موثر زمینه)، فرآیند نظام برنامه ریزی مسکن (شامل ساختار قانونی و برنامه ریزانه، حکمرانی و نحوه مدیریت نهادی، مدیریت تقاضا، حوزه مالی و تامین منابع و مدیریت عرضه) و سطح سنجش و ارزیابی (شامل سنجش کیفیت کالبدی-فضایی مسکن عرضه شده و ارزیابی فرآیند و بازنگری سیاست‌ها) می‌باشد. همان طور که شکل ۱ نشان می‌دهد، در سطح اول از الگوی فرآیندی و محتوایی موضوع که در لایه بیرونی نظام مسکن قرار دارد و بطور غیر مستقیم بر آن تاثیرگذار است، نظریات کلان پشتیبان در نظام برنامه ریزی مسکن بررسی می‌شوند. در توسعه پایدار، اطمینان از اعمال اصول اجتماعی، فنی و کالبدی، زیست محیطی و اقتصادی در برنامه ریزی مسکن، در نوسازی شهری، تاکید بر عواملی از قبیل بازسازی فیزیکی مسکن در عین حفاظت از میراث و احیای مجدد مناطق محروم، نظریه حق به شهر، اصولی مانند حق سکونت بعنوان حق اولیه تمامی افراد و حق مشارکت در فرآیند اجتماعی، اقتصادی و سیاسی مکان سازی محل زندگی، نظریه برنامه ریزی مشارکتی عواملی مانند مشارکت در تنظیم ضوابط کاربری زمین، نوسازی شهری و تامین مالی مسکن و در نهایت، حکمروایی شهری با تبیین ابعاد و چون ظرفیت نهادی و برنامه ریزی بین نهادی در تمام سطوح سنجش تقاضا تا عرضه، در نظام مسکن ورود می‌کنند. عوامل موثر زمینه بخش دیگری از سطح اول هستند که در لایه بیرونی الگو قرار دارد و تاثیر محدودیت‌ها و عوامل اقتصادی و اجتماعی بر میزان تقاضای بالقوه مسکن توسط مردم و نیز اثر محدودیت‌های مالی و برنامه ریزی بر روی میزان عرضه و مقرون به صرفگی مسکن را نشان می‌دهند. این عوامل بطور کلی، قابلیت دخالت مستقیم در نظام مسکن را ندارند اما می‌توانند شرایط برنامه ریزی، حوزه مالی، ساختار قانونی و سیاستگذاری و میزان تقاضا و عرضه را تغییر دهند و می‌بایست در نظام برنامه ریزی مسکن مورد توجه قرار گیرند.

در سطح دوم الگو، بخش ساختار قانونی و برنامه ریزانه که در کنار بخش حکمرانی و مدیریت نهادی، به موتور برانگیزاننده و اجرایی برای نظام مسکن تبدیل شده، شامل تهیه برنامه‌های مسکن و سیاستگذاری ملی تا محلی منطبق با طرح‌های فرادست، تدوین ضوابط کاربری زمین و مقررات حوزه مالی، ضوابط ساخت و ساز و قیمت گذاری قابل استطاعت، در کنار برنامه ریزی تعداد واحدها، زمان بندی برنامه و در نظر گرفتن امکانات و زیرساخت در برنامه‌های مسکن و انعطاف سیاست‌ها جهت بازبینی و اصلاح، می‌شوند. بخش حکمرانی و نحوه مدیریت نهادی، دربرگیرنده نوع حکمرانی و سازوکار مدیریت نوآورانه در جهت کاهش تکرار نقش‌ها بوده و همکاری بین نهادی از سطوح ملی تا محلی را با مشارکت تمامی ذی‌نفعان درگیر، در کنار وجود کمیته‌های نظارتی در تمام فرآیند در کنار نهادهای دولتی و عمومی و خصوصی نظم می‌بخشد تا کارایی و پاسخگویی نهادهای متولی را ارتقا داده و شفافیت در تخصیص مسکن و باز بودن اطلاعات نظام مسکن تحقق گردند. بخش مدیریت تقاضا، به بررسی تغییرات جمعیتی و اقتصاد خانوار، سنجش دسترسی به مسکن گروه‌های کم درآمد و میزان کمبود مسکن و نرخ بی خانمانی و سهم مسکن نامناسب و غیررسمی در کنار پیش‌بینی نیاز آینده مسکن و محاسبه مقرون به صرفگی هزینه مسکن می‌پردازد. حوزه مالی و تامین منابع با در نظر گرفتن تنوع منابع درآمدی نهادهای مسکن و پایداری مالی آن‌ها، اعطای یارانه مسکن به متقاضیان، اعمال مقررات مالیاتی، تامین سرمایه ساخت و اجرا بصورت دولتی و خصوصی، تخصیص متناسب بودجه نسبت به هزینه اجرا و تامین نیروی انسانی، بخش مهمی از فرآیند نظام مسکن را تشکیل می‌دهد. در آخر، در حوزه مدیریت عرضه، عواملی مانند تعیین تصدی و نوع مالکیت مسکن، تعیین زمان تکمیل و افق طرح، اتخاذ روش‌ها و ابزارهای نوین تولید انبوه و بازسازی مسکن فرسوده، بررسی میزان تولید در سال، میزان پاسخگویی به تقاضا و نسبت عرضه به تقاضای بالقوه، بررسی می‌شوند.

سطح سوم یعنی سنجش و ارزیابی در ارتباط متقابل با بخش‌های قبل بوده و مداوما در حال انجام ارزیابی در حین برنامه ریزی و اجرا و پس از اجراست. در بخش سنجش کیفیت کالبدی-فضایی مسکن عرضه شده، ارزیابی دسترسی مناسب ساکنان به

امکانات و زیرساخت‌ها و میزان انطباق با استانداردها، حداقل سرانه، ضوابط فنی، ایمنی، اقلیمی، امنیت و زیبایی‌شناسی در کنار سنجش و ارزیابی عمر متوسط ساختمان‌ها و کیفیت کالبدی آن‌ها، استفاده از مصالح سازگار با محیط و کارایی مصرف انرژی در واحدها را در دستور کار قرار می‌دهد. در بخش نهایی که ارزیابی فرآیند و بازنگری سیاست‌هاست، کل روند، مورد بازبینی و پایش قرار گرفته و با بررسی نرخ پیشرفت و تکمیل پروژه‌های مسکن، سنجش رضایتمندی ساکنان توسط نهادهای متولی، بررسی میزان تخلفات ساختمانی در اجراء، تاثیر مسکن جدید بر ارزش املاک اطراف و نیز سلامت روانی و جسمی ساکنان، پایش نتایج پروژه مسکن انجام می‌شود و از طریق انجام ارزیابی تاثیرات قانونی سیاست‌های مسکن و ارزیابی تاثیرات اجتماعی پروژه مسکن، به نتایج دقیق‌تری از وضعیت قوانین و سیاست‌ها در حوزه مسکن و نیز وضع اجتماعی ساکنان مسکن جدید می‌توان رسید. با برگشت مداوم به بخش فرآیند نظام مسکن از آغاز، به پایش و ارزیابی مرتب تمام مراحل پرداخته شده تا در صورت لزوم، در بخش‌های مختلف نظام مسکن تغییراتی انجام شود و سازوکار آن‌ها را بهبود بخشد.



شکل ۱: الگوی فرآیندی و محتوایی نظام برنامه‌ریزی مسکن به مفهوم عام در جهان، منبع: نگارندگان.

۶. نتیجه‌گیری

در این پژوهش، مطالعات معتبر جهانی در حوزه نظام برنامه‌ریزی مسکن در بخش‌های گوناگونی نظیر تعاریف و مفاهیم نظام برنامه‌ریزی مسکن، ادوار تطور تاریخی موضوع، نظریات کلان پشتیبان موضوع، مدل‌های مفهومی موضوع در ادبیات جهانی، استخراج شاخص‌ها از متون نظری و اسناد تجربی، با هدف واکاوی موضوع نظام برنامه‌ریزی مسکن و ارائه نظام شاخص‌های ارزیابی آن و نیز الگوی فرآیندی و محتوایی آن، بررسی گشتند. این بررسی‌ها نشان داد مطالعات گوناگون این حوزه، بدلیل چند بعدی بودن این موضوع، دیدی جامع از نظام برنامه‌ریزی مسکن و اجزای آن را ارائه نمی‌دهند و این امر، نیازمند تلفیق ابعاد گوناگون مطرح شده از این موضوع در مطالعات مختلف حوزه نظام مسکن می‌باشد که این پژوهش با ارائه یک الگوی جامع از نظام برنامه‌ریزی مسکن، این هدف را دنبال می‌کند. با مرور تعاریف و مفاهیم ذکر شده از نظام برنامه‌ریزی مسکن در پژوهش‌های جهانی، ابعاد متنوع موضوع روشن گشته و تعریفی جامع از آن ارائه شد. سپس، با بررسی سیر تاریخی تحول موضوع در ادوار مختلف از گذشته تا کنون، مشخص شد که برنامه‌ریزی مسکن در جهان در ابتدا بر بعد ساخت و عرضه مسکن در بازسازی پس از جنگ و پس از آن در مساکن کارگری خودیار بصورت صرفا کارکردگرا تمرکز داشته و ابعاد دیگر را مغفول گذاشته بود. سپس تحولات سیاسی و اقتصادی در جهان، نظام برنامه‌ریزی مسکن را به سمت مشارکتی‌تر سوق داد و در نتیجه آن، سنجش درست از تقاضا با تدوین برنامه‌های مختلف انجام گرفت. این امر باعث شد، در ادامه با کنفرانس‌های زیستگاه سازمان ملل، ابعاد اجتماعی و محیطی در این موضوع پررنگ‌تر شود و در نهایت در دهه‌های اخیر حکمرانی خوب مسکن و تمرکززدایی از قدرت مرکزی در نظام مسکن در کنار روش‌های تامین مالی مناسب در نظام مسکن و چالش‌های اصلی آن‌ها به چشم آیند. این سیر، روند تکامل نظام برنامه‌ریزی مسکن در جهان را نشان داده و بیان می‌دارد که چالش اصلی در این زمینه، عرضه و یا تقاضا نیست؛ بلکه می‌بایست یک الگوی حکمرانی متناسب با زمینه سیاسی و اقتصادی هر کشور در حوزه مسکن وجود داشته باشد تا بتواند برنامه‌ها و سیاست‌های این حوزه را به موفقیت سوق داده و اثربخشی آن‌ها را در خانه‌دار کردن مردم با روش‌های گوناگونی که اتخاذ می‌کند، افزایش دهد. بررسی مدل‌های مفهومی موضوع نشان داد که پژوهش‌گران، نظام مسکن را از دیدهای متفاوتی نظیر فرآیندی، محتوایی، ذی‌نفع‌محور و... تعریف می‌کنند و مجددا نمی‌توان به تنهایی این الگوها را ملاک عمل برنامه‌ریزان مسکن قرار داد. در ادامه، بررسی ۳۰ متن نظری و سند تجربی در این پژوهش، سبب شناسایی دقیق‌تر شاخص‌های ارزیابی و اندازه‌گیری نظام برنامه‌ریزی مسکن در جهان شده و نتایج پژوهش را جامع‌تر کرد. در نهایت پس از دسته‌بندی مطالعات به ۶ دسته موضوعی و مقایسه تطبیقی مطالعات نظری و اسناد تجربی در میزان پرداخت به هر دسته موضوعی، ۷۲ شاخص نظام برنامه‌ریزی مسکن در جهان به همراه منابعشان معرفی گردیدند و در نهایت الگوی فرآیندی و محتوایی پژوهش که متشکل از سه سطح لایه بیرونی، فرآیند نظام برنامه‌ریزی مسکن و سطح سنجش و ارزیابی می‌شود، ارائه شد. در این مدل روابط کلی بین اجزاء، بیانگر نحوه کارکرد سیستم بوده و می‌تواند ملاک عمل برنامه‌ریزان مسکن در هر کشوری باشد. به گونه‌ای که بخش حکمرانی و بخش ساختار قانونی و برنامه‌ریزانه مسکن بعنوان دو موتور محرک نظام برنامه‌ریزی مسکن، همگام با هم به تدوین و اجرای فرآیند مشتمل بر مدیریت عرضه و تقاضا، تامین مالی و سنجش و ارزیابی، بپردازند.

مشارکت نویسندگان

درصد همکاری نویسندگان یکسان بوده است.

تشکر و قدردانی

این مقاله مستخرج از پایان‌نامه مقطع کارشناسی ارشد راضیه آهنی با عنوان «تحلیل تطبیقی نظام برنامه‌ریزی مسکن در جهان و ارائه چارچوبی منطبق بر شهرهای ایران» می‌باشد.

تعارض منافع

نویسندگان هیچ‌گونه تعارض منافی را ذکر نکردند.

- منابع Aalbers, M. B., & Gibb, K. (2014). Housing and the right to the city: introduction to the special issue. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 207–213. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.936179>
- Abramsson, M. (2011). Housing Careers. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 3). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00635-4>
- Adabre, M. A., & Chan, A. P. C. (2018). The ends required to justify the means for sustainable affordable housing: A review on critical success criteria. *Sustainable Development*, 27(4), 781–794. <https://doi.org/10.1002/sd.1919>
- Adabre, M. A., & Chan, A. P. C. (2020). Towards a sustainability assessment model for affordable housing projects: the perspective of professionals in Ghana. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 27(9), 2523–2551. <https://doi.org/10.1108/ECAM-08-2019-0432>
- Ahmadvova, S., & Yamacli, R. (2022). Konut Tasarımında Katılımcı Planlamanın Önemi: Bakü Örneği. *Sürdürülebilir Mühendislik Uygulamaları ve Teknolojik Gelişmeler Dergisi*, 5(1), 92–107. <https://doi.org/10.51764/smutgd.1058574>
- Aliu, I. R. (2022). Sustainable housing development dynamics in the Global South: reflections on theories, strategies and constraints. *Bulletin of Geography. Socio-Economic Series*, 56(56), 83–100. <https://doi.org/10.12775/bgss-2022-0014>
- Alleviation, U. P. (2022). Everon Project Consultants Ltd. 1–46.
- Amee Chew. (2022). Social Housing for All: a Vision for Thriving Communities Social Housing for All. March. www.populardemocracy.org
- Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, W. L. (1993). THE HOUSING INDICATORS PROGRAM : A REPORT ON PROGRESS AND PLANS FOR THE FUTURE Author (s) : Shlomo Angel , Stephen K . Mayo , William L . Stephens and Jr . Source : Netherlands Journal of Housing and the Built Environment , Vol . 8 , No . 1 , Housing Ind. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 8(1), 13–48.
- Aras, O., Aras, A. O., Teimouri, I., Hosseini, A., Badamchizadeh, P., & Aghdam, B. (2024). Explaining the Mediating Role of Influential Variables in Determining Housing Prices . Case study : Tabriz Metropolis Original Article. 5(3), 58–79. <https://doi.org/10.22034/UEP.2023.416479.1409> [In Persian]
- Arian Kia, M., Rezaei Kalaki F., Gorbanzadeh Zafarani S. (2023). Leveling and Upgrading of Quantitative Indicators and Residential Function in Line with Strategic Planning and Sustainability of Urban Housing (Case Study : Armenian Quarter , District 7 , Tehran Municipality) Original Article. 4(3), 118–141. <https://doi.org/10.22034/UEP.2023.416479.1409> [In Persian]
- Arku, G. (2019). Housing Policy in Developing Countries. In *International Encyclopedia of Human Geography*, Second Edition (Second Edi, Vol. 7). Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-102295-5.10395-6>
- Attoh, K. A. (2011). What kind of right is the right to the city? *Progress in Human Geography*, 35(5), 669–685. <https://doi.org/10.1177/0309132510394706>
- Baker, T., & Evans, J. (2016). ‘ Housing First ’ and the Changing Terrains of Homeless Governance. 1, 25–41. <https://doi.org/10.1111/gec3.12257>
- Barakpour, N., & Keivani, R. M. (2016). The relationship between urban governance and sustainable urban development in Iran. *Urban Book Series*, 153–169. https://doi.org/10.1007/978-3-319-26115-7_12
- Baratta, A. F. L., Calcagnini, L., Finucci, F., & Magarò, A. (2023). Innovative housing policy tools: impact indicators in the NRRP Urban Regeneration Programmes. *Vitruvio*, 8(1), 58–69. <https://doi.org/10.4995/vitruvio-ijats.2023.19476>
- Beard, V. (2021). City-level housing trust funds: Lessons from key case studies. *Poverty and Public Policy*, 13(4), 351–367. <https://doi.org/10.1002/pop4.328>
- Beer, A. (2011). Housing Governance. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 3). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00704-9>
- Ben-meir, Y. (2017). Participatory Planning of Housing and Community Development. *Journal of Business and Economics*, 8(1), 80–96. [https://doi.org/10.15341/jbe\(2155-7950\)/01.08.2017/010](https://doi.org/10.15341/jbe(2155-7950)/01.08.2017/010)
- Berglund-Snodgrass, L., Höglström, E., Fjellfeldt, M., & Markström, U. (2020). Organizing cross-sectoral housing provision planning: settings, problems and knowledge. *European Planning Studies*, 0(0), 1–21. <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1792416>
- Bramley, G. (1998). Measuring planning: Indicators of planning restraint and its impact on housing land supply. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 25(1), 31–55. <https://doi.org/10.1068/b250031>
- Bramley, G. (2013). Housing market models and planning. *Town Planning Review*, 84(1), 9–35. <https://doi.org/10.3828/tpr.2013.2>
- Bramley, G. (2016). Housing need outcomes in England through changing times: demographic, market and policy drivers of change. *Housing Studies*, 31(3), 243–268. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1080817>
- Brill, F. (2022). Governing investors and developers: Analysing the role of risk allocation in urban development. *Urban Studies*, 59(7), 1499–1517. <https://doi.org/10.1177/00420980211017826>
- Buckley, R. M., & Kalarickal, J. (2005). Housing policy in developing countries: Conjectures and refutations. *World Bank Research Observer*, 20(2), 233–257. <https://doi.org/10.1093/wbro/lki007>
- Davison, G., Gurran, N., Van Den Nouwelant, R., Pinnegar, S., Randolph, B., & Bramley, G. (2012). Affordable

- housing, urban renewal and planning: emerging practice in Queensland, South Australia and New South Wales
- De Brito, G. B., Araújo, J. S. B., & Marafon, G. J. (2020). Minha Casa, Minha Vida Program and Its Spatial Distribution in Rio De Janeiro State. *Geo UERJ*, 37, e51548. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2020.51548>
- De Jong, W., & Verkuyten, M. (1996). Urban renewal, housing policy and ethnic relations in Rotterdam. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 22(4), 689–705. <https://doi.org/10.1080/1369183X.1996.9976568>
- Deng, F. (2018). A theoretical framework of the governance institutions of low-income housing in China. 55(9), 1967–1982. <https://doi.org/10.1177/0042098017692934>
- Denmark, S. (2024). Documentation of statistics for Sales of housing cooperatives 2024.
- Droste, C., & Knorr-Siedow, T. (2014). Social Housing in Germany. *Social Housing in Europe*, 183–202. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch11>
- Du, T., Zeng, N., Huang, Y., & Vejre, H. (2020). Relationship between the dynamics of social capital and the dynamics of residential satisfaction under the impact of urban renewal. *Cities*, 107(August), 102933. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102933>
- Ekpo, C. . (2019). Impact of Planning and Building Regulations on Affordable Housing Development by the Private Sector in South Africa. https://open.uct.ac.za/bitstream/handle/11427/31522/thesis_ebe_2019_ekpo_christiana.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Erlwein, S., Meister, J., Wamsler, C., & Pauleit, S. (2023). Governance of densification and climate change adaptation: How can conflicting demands for housing and greening in cities be reconciled? *Land Use Policy*, 128(February), 106593. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106593>
- Faraji, A., Meydani Haji Agha, T., Homayoon Arya, S., Ghasemi, E., & Rahnamayiezekavat, P. (2024). Hybrid Study of Quantitative–Qualitative Analysis to Recognize the Most Cost-Effectiveness Criteria to Develop Affordable Mass Housing. *Buildings*, 14(4). <https://doi.org/10.3390/buildings14041057>
- Flint, J. (2004). The responsible tenant: Housing governance and the politics of behaviour. *Housing Studies*, 19(6), 893–909. <https://doi.org/10.1080/0267303042000293991>
- Friendly, A. (2019). The contradictions of participatory planning: Reflections on the role of politics in urban development in Niterói, Brazil. *Journal of Urban Affairs*, 41(7), 910–929. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1569468>
- Gallent, N., Purves, A., Stirling, P., & Hamiduddin, I. (2024). Enabling the delivery of rural affordable housing in England. *Journal of Rural Studies*, 111(April), 103433. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2024.103433>
- Galuszka, J. (2019). Co-Production as a Driver of Urban Governance Transformation ? The Case of the Oplan LIKAS Programme in Metro Manila , Philippines Co-Production as a Driver of Urban Governance Transformation ? The Case of the Oplan LIKAS Programme in Metro Manila ., *Planning Theory & Practice*, 20(3), 395–419. <https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1624811>
- Gan, X., Zuo, J., Wu, P., Wang, J., Chang, R., & Wen, T. (2017). How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. *Journal of Cleaner Production*, 162, 427–437. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.06.048>
- Gurran, N., Gilbert, C., Gibb, K., Van Den Nouwelant, R., James, A., & Phibbs, P. (2018). Supporting affordable housing supply: Inclusionary planning in new and renewing communities. In *AHURI Final Report (Issue 297)*. <https://doi.org/10.18408/ahuri-7313201>
- Gurran, N., & Whitehead, C. (2011). Planning and Affordable Housing in Australia and the UK: A Comparative Perspective. *Housing Studies*, 26(7–8), 1193–1214. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.618982>
- Habitat for Humanity. (2021). Housing and the Sustainable Development Goals The transformational impact of housing. 6–7. <https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Housing-and-Sustainable-Development-Goals.pdf>
- Hezarjaribi, J., & Emami Qafari, Z. (2019). A study of developments in housing welfare policymaking in Iran (1979-2013). ۱۲۰–۱۶۶, (۳۸)۱۰. <https://doi.org/10.22054/qjsd.2019.10344>
- Hofmann, S. Z. (2022). Build Back Better and Long-Term Housing Recovery: Assessing Community Housing Resilience and the Role of Insurance Post Disaster. *Sustainability (Switzerland)*, 14(9). <https://doi.org/10.3390/su14095623>
- Hyra, D. S. (2012). Conceptualizing the New Urban Renewal: Comparing the Past to the Present. *Urban Affairs Review*, 48(4), 498–527. <https://doi.org/10.1177/1078087411434905>
- Ibrahim, I. A. (2020). Sustainable housing development: role and significance of satisfaction aspect. *City, Territory and Architecture*, 7(1). <https://doi.org/10.1186/s40410-020-00130-x>
- Johnson, M. P. (2007). Planning models for the provision of affordable housing. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 34(3), 501–523. <https://doi.org/10.1068/b31165>
- Kantemeridou, C., Tsantopoulos, G., Tampakis, S., & Karanikola, P. (2013). Participatory Planning and Local Economic Development: A Case Study of Northeast Halkidiki. *Procedia Technology*, 8(Haicta), 459–464. <https://doi.org/10.1016/j.protcy.2013.11.059>
- Keon, S., Heeyoun, L., Heeseo, Y., & Kwon, R. (2015). Korea's Pursuit for Sustainable Cities through New Town Development: Implications for LAC Knowledge Sharing Forum on Development Experiences: Comparative

- Experiences of Korea and Latin America and the Caribbean. June.
- Kholodilin, K. A. (2022). 3.4 Demand for housing. Lectures on Housing Economics: A European Text, 41–43. https://kkholodilin.github.io/Test_HE/Housing_economics_textbook.pdf
- King, L. (2019). Henri Lefebvre and the right to the city. The Routledge Handbook of Philosophy of the City, October 2018, 76–86. <https://doi.org/10.4324/9781315681597-7>
- Legacy, C. (2017). Is there a crisis of participatory planning? Planning Theory, 16(4), 425–442. <https://doi.org/10.1177/1473095216667433>
- Leon, J. K., & Leon, J. K. (2020). The global governance of housing : 1945 – 2016 The global governance of housing : 1945 – 2016. Planning Perspectives, 0(0), 1–20. <https://doi.org/10.1080/02665433.2020.1803120>
- Liang, C. M., Lee, C. C., & Yong, L. R. (2020). Impacts of urban renewal on neighborhood housing prices: predicting response to psychological effects. Journal of Housing and the Built Environment, 35(1), 191–213. <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09673-z>
- Lin, Y. (2018). An institutional and governance approach to understand large-scale social housing construction in China. Habitat International, 78(June), 96–105. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.06.001>
- Marcuse, P. (1980). Housing in early city planning. Columbia University, Graduate School of Architecture and Planning, Reprint Series, 6(R10), 153–176.
- McCann, E. (2017). Governing urbanism: Urban governance studies 1.0, 2.0 and beyond. Urban Studies, 54(2), 312–326. <https://doi.org/10.1177/0042098016670046>
- McDermont, M. (2007). Mixed messages: Housing associations and corporate governance. Social and Legal Studies, 16(1), 71–94. <https://doi.org/10.1177/0964663907073448>
- Meshkini, A. (2023). Analysis of Sustainable Housing Indicators and its Role in Improving Physical Security) تحلیل شاخص‌های مسکن پایدار و نقش آن در بهبود امنیت کالبدی (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ کلانشهر تهران). (۲۰۲۳)، ۱۲۶–۱۰۳. <https://doi.org/10.22126/GES.2023.9348.2672> [In Persian]
- Miao, J. T., & MacLennan, D. (2017). Exploring the ‘middle ground’ between state and market: the example of China. Housing Studies, 32(1), 73–94. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1181723>
- Nae, M., Dumitrache, L., Suditu, B., & Matei, E. (2019). Housing activism initiatives and land-use conflicts: Pathways for participatory planning and urban sustainable development in Bucharest City, Romania. Sustainability (Switzerland), 11(22). <https://doi.org/10.3390/su11226211>
- Nascimento Neto, P., & Salinas Arreortua, L. (2020). Financialization of housing policies in Latin America: a comparative perspective of Brazil and Mexico. Housing Studies, 35(10), 1633–1660. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1680815>
- Needham, B. (2011). Institutions for Housing Supply. In International Encyclopedia of Housing and Home (Vol. 4). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00399-4>
- Noring, L., Struthers, D., & Grydehøj, A. (2022). Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark’s private non-profit housing system. Urban Research and Practice, 15(2), 258–274. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1798495>
- Nuuter, T., Lill, I., & Tupenaite, L. (2015). Comparison of housing market sustainability in European countries based on multiple criteria assessment. Land Use Policy, 42, 642–651. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.09.022>
- Ogunnaike, A., Squires, G., & Booth, C. A. (2013). A pluralistic conceptual model for affordable housing in Lagos, Nigeria. WIT Transactions on Ecology and the Environment, 179 VOLUME, 523–533. <https://doi.org/10.2495/SC130441>
- Olanrewaju, A., Tan, S. Y., & Lee, K. F. (2017). Developing a business case for housing governance. Procedia Engineering, 196(June), 195–202. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.191>
- Olcay, G. P. (2020). Housing Agenda : Past-Present-Future Housing Agenda : Past-Present-Future. Cities, Communities and Homes: Is the Urban Future Livable?, April.
- Olsen, E. O., & Zabel, J. E. (2015). US Housing Policy. In Handbook of Regional and Urban Economics (1st ed., Vol. 5). Elsevier B.V. <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-59531-7.00014-4>
- Orihuela, P., Pacheco, S., & Orihuela, J. (2017). Proposal of Performance Indicators for the Design of Housing Projects. Procedia Engineering, 196(June), 498–505. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.230>
- Paris, C. (2007). Housing International Perspectives on Planning and Affordable Housing. October 2014, 37–41. <https://doi.org/10.1080/02673030601024531>
- Pastrana, A. Q., & Vols, M. (2024). Tracing the Right to Access to Housing : Insights from Human Rights Theory and Practice 1. 949316, 39–66.
- Pérez, M. (2017). Reframing housing struggles: Right to the city and urban citizenship in Santiago, Chile. City, 21(5), 530–549. <https://doi.org/10.1080/13604813.2017.1374783>
- Pezzica, C., Cutini, V., Bleil, C., Souza, D., & Aloini, D. (2022). The making of cities after disasters : Strategic planning and the Central Italy temporary housing process. Cities, 131(October), 104053. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104053>
- Piri, F., Piri, F., Amanpour, S., & Meshkini, A. (2023). Housing Investment Model with Parallel Markets Approach. 4(2), 134–149. <https://doi.org/10.22034/UEP.2023.390253.1350> [In Persian]

- PMAY Guidelines. (2021). PMAY, Housing for All, Scheme Guidelines. Ministry of Housing and Urban Affairs, Government of India, 2(2), 103–111.
- Raco, M., Freire Trigo, S., & Webb, A. M. (2024). The rise of polycentric regulation and its impacts on the governance of housing associations in England. *Housing Studies*, 39(8), 2095–2116. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2156984>
- Raco, M., Ward, C., Brill, F., Sanderson, D., Freire-trigo, S., Ferm, J., Hamiduddin, I., & Livingstone, N. (2022). Progress in Planning Towards a virtual statecraft: Housing targets and the governance of urban housing markets. *Progress in Planning*, 166(February), 100655. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2022.100655>
- Robinson, D. (2003). Housing governance in the English regions: Emerging structures, limits and potentials. *Housing Studies*, 18(2), 249–267. <https://doi.org/10.1080/0267303032000087757>
- Rolnik, R. (2014). Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293–300. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.936178>
- Sabermanesh Alireza, Tavassoli Nima, S. A. (2020). Builders Club; A Proposal for the Deputy of Urban Planning and Architecture of Tehran Municipality to create prosperity in the housing market. <https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.03.04> [In Persian]
- Salavati, S., Salavati, S., Alavi, S., Karimi, B., & Ramezanipour, K. (2023). The Foresight of Housing Planning Suitable for Vulnerable Urban Strata (Case Study: Naysar, Sanandaj). 4(1), 180–196. <https://doi.org/10.22034/UEP.2023.370969.1309> [In Persian]
- Scally, C. P., & Koenig, R. (2012). Beyond NIMBY and poverty deconcentration: Reframing the outcomes of affordable rental housing development. *Housing Policy Debate*, 22(3), 435–461. <https://doi.org/10.1080/10511482.2012.680477>
- Shama, Z. S., & Motlak, J. B. (2019). Indicators for Sustainable housing. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 518(2). <https://doi.org/10.1088/1757-899X/518/2/022009>
- Shapely, P. (2011). Planning, housing and participation in Britain, 1968–1976. *Planning Perspectives*, 26(1), 75–90. <https://doi.org/10.1080/02665433.2011.527550>
- Shucksmith, M., & Sturzaker, J. (2011). Rural Housing. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 6). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00515-4>
- Silva, L. P. P., Najjar, M. K., da Costa, B. B. F., Amario, M., Vasco, D. A., & Haddad, A. N. (2024). Sustainable Affordable Housing: State-of-the-Art and Future Perspectives. In *Sustainability* (Switzerland) (Vol. 16, Issue 10). <https://doi.org/10.3390/su16104187>
- Smets, P., & Watt, P. (2017). Social Housing and Urban Renewal: Conclusion. In *Social Housing and Urban Renewal*. <https://doi.org/10.1108/978-1-78714-124-720171013>
- Social housing. (2017). *Architectural Record*, 205(4), 193–199. <https://doi.org/10.5040/9781472596154-bed-s073>
- Thörn, H., Larsen, H. G., Hagbert, P., & Wasshede, C. (2018). Co-housing , sustainable urban development and governance An introduction. <https://doi.org/10.4324/9780429450174-1/>
- Tsemberis, S., & Asmussen, S. (2016). From streets to homes: The pathways to housing consumer preference supported housing model. *Homelessness Prevention in Treatment of Substance Abuse and Mental Illness: Logic Models and Implementation of Eight American Projects*, 17(1), 113–131.
- Ummah, M. S. (2019). No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における 健康関連指標に関する共分散構造分析Title. *Sustainability* (Switzerland), 11(1), 1–14. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_M_ELESTARI
- UN-Habitat. (2023). Rescuing SDG 11 for a Resilient Urban Planet. SDG 11 SYNTHESIS REPORT.
- UNDP. (2017). Institutional and Coordination Mechanisms: Guidance Note on Facilitating Integration and Coherence for SDG Implementation. 59. https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/2478Institutional_Coordination_Mechanisms_GuidanceNote.pdf
- Urban Renaissance Agency. (2021).
- Varahrami, V. (2025). Estimating the Effects of Economic Factors on Housing Prices in Selected Major Industrial Cities Original Article. <https://doi.org/10.22034/UEP.2025.539881.1686> [In Persian]
- Wang, L., Rong, X., & Mu, L. (2021). The Coupling Coordination Evaluation of Sustainable Development between Urbanization, Housing Prices, and Affordable Housing in China. *Discrete Dynamics in Nature and Society*, 2021. <https://doi.org/10.1155/2021/3937226>
- Ward, P. M. (2011). Housing Policies in Developing Countries. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 3). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00232-0>
- Webb, D. (2010). Rethinking the role of markets in urban renewal: The Housing Market Renewal Initiative in England. *Housing, Theory and Society*, 27(4), 313–331. <https://doi.org/10.1080/14036090903160026>
- Wei, C. R., & Wang, Y. (2021). Research on the evaluation and influence mechanism of public housing service quality: A case study of Shanghai. *Sustainability* (Switzerland), 13(2), 1–22.

<https://doi.org/10.3390/su13020672>

- Yan, J., Haffner, M., & Elsinga, M. (2021). Inclusionary Housing : An Evaluation of a New Public Rental Housing Governance Instrument in China. <https://doi.org/10.3390/land10030305/>
- Yarwood, R. (2002). Parish councils, partnership and governance: The development of “exceptions” housing in the Malvern Hills District, England. *Journal of Rural Studies*, 18(3), 275–291. [https://doi.org/10.1016/S0743-0167\(01\)00042-0](https://doi.org/10.1016/S0743-0167(01)00042-0)
- Yip, Ng, M., , Jamilah, M., & Goh, H. C. (2017). Indicators of Sustainable Housing Development (SHD): A Review and Conceptual Framework. *International Journal of Scientific & Engineering Research*, 8(9), 306–316. <http://www.ijser.org>
- Yu, L., & Xu, W. (2022). Institutional conformity, entrepreneurial governance and local contingency: Problematising central-local dynamics in localizing China’s low-income housing policy. *Environment and Planning A*, 54(3), 508–532. <https://doi.org/10.1177/0308518X211061400>
- Zhang, B. (2020). Social policies, financial markets and the multi-scalar governance of affordable housing in Toronto. *Urban Studies*, 57(13), 2628–2645. <https://doi.org/10.1177/0042098019881368>
- Zhang, X. Q., & Ball, M. (2016). Housing the planet: Evolution of global housing policies. *Habitat International*, 54, 161–165. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.028>
- Zhao, W., & Zou, Y. (2025). Smart governance for affordable housing in China: Preparation, practice, and paradoxes. *Cities*, 156(September 2024), 105500. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105500>
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272–279. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.006>
- Zhou, Z. (2012). China’s way to good housing governance. In *China: Development and Governance* (pp. 351–360). https://doi.org/10.1142/9789814425858_0037
- Zonke, N., & Matsiliza, N. (2015). Community participation in housing development trends: A selected case of Khayelitsha township, Cape Town, South Africa. *Africa Insight*, 45(2), 86–100.