



REVIEW ARTICLE

Systematic Review of Research Related to Housing Policies in Iran (Study of 1991 to 2021)

Afsaneh Talebi Varnosfaderani¹, Ahmad Shahivandi^{2*} , Mahmoud Mohammadi³

1. PhD of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Isfahan University of Art, Isfahan, Iran


Email: talebi.af@gmail.com

2. Associate Professor of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Isfahan University of Art, Isfahan, Iran

*Corresponding Author's Email: a.shahivandi@au.ac.ir

3. Associate Professor of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Isfahan University of Art, Isfahan, Iran

Email: m.mohammadi@au.ac.ir

 <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2024.98284>

Received: 23 January 2024

Accepted: 19 April 2024

ABSTRACT

Providing housing has been known as one of Iran's problems since before revolution, despite the policies made before, after of revolution, this problem has not been solved but has appeared more seriously. So, various research has been conducted about policy-analysis, and their review helps to identify research gaps and prevents repetitive research. so, this study, with qualitative approach and interpretative paradigm, aims to identify gaps of internal research of housing policy in the last three decades and has used the method of bibliometric analysis, systematic review. Results show that vocabulary of research, in 3 general categories of development plans and policies, factors affecting housing policies and their future, and the effects and consequences of housing policies and their efficiency, and research goal in 4 groups including description (1.5%), cause (7.3%), Consequence (77.4%) and supplementary research (13.8%) are classified. Therefore, main gap is related cause and lack of research in that analysis of housing policy in 3-dimensions at the same time.

Keywords: Housing Policy, Public Policy, Housing, Systematic Review, Bibliometric Analysis.

Citation: Talebi Varnosfaderani, Afsaneh; Shahivandi, Ahmad; Mohammadi, Mahmoud (2024). Systematic Review of Research Related to Housing Policies in Iran (Study of 1991 to 2021). *Iranian Journal of Public Policy*, 10 (2), 118-142.

DOI: <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2024.98284>

Published by University of Tehran.



This Work Is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International \(CC BY-NC 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)



مقاله مروری

مرور نظام‌مند پژوهش‌های مرتبط با سیاست‌های مسکن در ایران (سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰)

افسانه طالبی ورنوسفادرانی^۱، احمد شاه‌یوندی^{۲*}، محمود محمدی^۳

۱. دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران
رایانامه: talebi.af@gmail.com

۲. دانشیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران
*رایانامه نویسنده مسئول: a.shahivandi@au.ac.ir

۳. دانشیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران
رایانامه: m.mohammadi@au.ac.ir

تاریخ دریافت: ۳ بهمن ۱۴۰۲
تاریخ پذیرش: ۳۱ فروردین ۱۴۰۳

 <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2024.98284>

چکیده

تأمین مسکن به عنوان یکی از مشکلات ایران از دوران قبل از انقلاب، شناخته می‌شود که علی‌رغم سیاستگذاری‌های انجام شده قبل و بعد از انقلاب، این مشکل حل نشده، بلکه به شکل جدی‌تری بروز نموده‌است. در همین راستا، پژوهش‌های مختلفی در زمینه تحلیل سیاست‌ها انجام گرفته که مرور آن‌ها، به شناسایی شکاف‌های پژوهشی موضوع کمک و از انجام پژوهش‌های تکراری جلوگیری می‌نماید. بر همین مبنا، پژوهش حاضر با رویکرد کیفی و پارادایم تفسیری، شناسایی شکاف پژوهش‌های داخلی سیاست مسکن در سه دهه اخیر را هدف قرار داده و از روش تحلیل علم‌سنجی مرور نظام‌مند استفاده نموده‌است. نتایج تحلیل نشان می‌دهد که واژگان پژوهش‌ها، در ۳ دسته کلی برنامه‌ها و سیاست‌های توسعه، عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن و آینده آن‌ها و اثرات و پیامدهای سیاست‌های مسکن و کارآمدی آن‌ها و پژوهش‌ها براساس اهداف در ۴ گروه توصیف (۱،۵٪)، علت (۰،۳٪)، پیامد (۰،۷۷،۴٪) و پژوهش‌های تکمیلی (۰،۱۳،۸٪) طبقه‌بندی می‌گردد. بر این اساس، شکاف اصلی در زمینه پژوهش‌های علت و نبود پژوهش تحلیل سیاست مسکن در ۳ بُعد به صورت همزمان است.

واژگان کلیدی: سیاست مسکن، سیاست عمومی، مسکن، مرور نظام‌مند، تحلیل علم‌سنجی.

استناد: طالبی ورنوسفادرانی، افسانه؛ شاه‌یوندی، احمد؛ محمدی، محمود (۱۴۰۳). مرور نظام‌مند پژوهش‌های مرتبط با سیاست‌های مسکن در ایران (سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰). فصلنامه سیاستگذاری عمومی، ۱۰ (۲)، ۱۱۸-۱۴۲.

DOI: <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2024.98284>



ناشر: دانشگاه تهران

مقدمه

مسکن یکی از اساسی‌ترین حقوق انسانی و دارای ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است (Ellickson, 1992: 21, Kothari et al, 2006: 13) تاجایی که عرضه مسکن به‌عنوان یکی از عوامل مؤثر در پراکنش جمعیت شهری عمل می‌کند (Goodman, 2005: 315) و در کنار امنیت اجتماعی، تحصیلات و آموزش به‌عنوان یکی از عناصر اصلی دولت رفاه و سیاست‌گذاری اجتماعی و در ارتباط نزدیک با رفاه مطرح است. بر این اساس دولت‌ها در سراسر جهان اقدام به تدوین سیاست‌های مختلفی در زمینه تأمین مسکن نموده‌اند (Kemeny, 2001: 53). این سیاست‌ها دارای مکانیسم‌ها و استراتژی‌های مداخله‌ای متفاوت شامل استفاده از مقررات، مداخله مستقیم، کنترل اجاره‌بها، ساخت مسکن عمومی، پرداخت یارانه برای خرید یا اجاره، ارتقا محله‌های فقیرنشین، ارائه اطلاعات و هدایت، الگوهای مسئولیت‌بخشی سازمانی، تعیین مسائل و مشکلات و عدم مداخله است (Kemeny, 2001: 65, Un-Habitat, 2011, Clapham, 2018: 165) و هدف اصلی آن، افزایش دسترسی گروه‌های ویژه (گروه‌های کم‌درآمد) به بازار زمین است. چراکه عدم توانایی دولت و بخش خصوصی در عرضه کافی زمین موجب افزایش قیمت زمین می‌گردد. این افزایش قیمت زمین باعث کاهش دسترسی به بازار زمین و در نتیجه زمین مسکن می‌شود. این امر لزوم دخالت دولت و سایر تصمیم‌گیرندگان را در امر مسکن آشکار می‌سازد (Arthurson, 1998: 36). اما نتایج استفاده از این سیاست‌ها نشان‌دهنده آن است که با وجود اینکه سیاست‌ها به حل مشکل اقشار کم‌درآمد کمک کرده است اما هرگز نتوانسته‌اند مشکل مسکن نامناسب را به‌نحو کاملی مرتفع سازند (Gilbert, 2014: 253) و در برخی مواقع، ناکارآمدی سیاست‌ها منجر به کمبود مسکن، گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و عدم دسترسی به مسکن غیرقابل استطاعت شده و اثرات منفی بر توسعه اقتصادی و اجتماعی داشته است (Odoyi & Riekkinen, 2022: 1). در این رابطه نگاهی به ایران به‌عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه نشان‌دهنده آن است که از دوران قبل از انقلاب اسلامی تدوین سیاست‌ها برای مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد در دستور کار بوده است (Moradian, 2020). به زعم کارشناسان، این اقدامات سیاست اجتماعی به‌شمار نمی‌آیند، زیرا که نهاد و سازمان مشخص برای اجرایی کردن آن وجود نداشت (Athari, 2011). با پیروزی انقلاب اسلامی مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی مردم مورد توجه قرار گرفت. به طوری که در قانون اساسی در اصل ۳۱، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق همه خانوارهای ایرانی شناخته شد و دولت موظف به فراهم نمودن زمینه اجرایی این قانون با اولویت ویژه برای افراد نیازمند نظیر روستاییان و کارگران گردید و در اصل ۴۳ مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی برای تأمین استقلال کشور مطرح گردید (Fathi & Kohi Esfahani, 2017: 21-23). بر اساس این اصول کلی، سیاست‌های تأمین مسکن به‌ویژه برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و میان‌درآمد در برنامه‌های توسعه و نیز قوانین و مصوبات مجلس شورای ملی، مجلس شورای اسلامی و ... ملحوظ نظر قرار گرفت. نتیجه این امر تأسیس سازمان‌ها و نهادهای مختلفی نظیر سازمان ملی زمین و مسکن، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و نهادهای مالی نظیر بانک مسکن (ادغام دو بانک رهنی و ساختمان) در جهت اجرایی نمودن سیاست‌ها و قوانین بود (Athari, 2011, Ghamami & Athari & Azam, 2007, Islamic Council, 2008, Moradian, 2020, Ministry of Roads and Urban Development, 2014, Hezarjeribi & Emami Ghafari, 2019). با وجود سیاست‌ها و قوانین در نظر گرفته شده برای تأمین مسکن در دوران انقلاب اسلامی، به غیر از دهه اول که وضعیت مسکن اقشار کم‌درآمد به‌نحو چشمگیری تغییر یافت؛ سایر برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن با وجود هزینه‌های بسیار بالا، کارآمدی لازم به‌منظور برخوردار نمودن کم‌درآمدها از حق خود را نداشتند (Athari, 2011: 1) و مسأله مسکن که از دوران شهرسازی مدرن (دوران پهلوی دوم) آغاز شده بود در حال حاضر به وضعیتی رسیده است که از آن به‌عنوان بحران مسکن یاد می‌شود. بر همین اساس، مسکن به‌مثابه یکی از موضوعات کلیدی در پژوهش‌های فارسی تبدیل شده است. این پژوهش‌ها در ابعاد مختلف اقتصادی (سنجش تأثیر عوامل مختلف بر قیمت مسکن و روند بی‌ثباتی قیمت مسکن، برآورد قیمت مسکن، عوامل مؤثر بر رونق و رکود بازار مسکن، سرمایه‌گذاری

مسکن، عرضه و تقاضای مسکن، تعیین قدرت خرید مسکن، نوسانات قیمت مسکن، سهم هزینه مسکن در سبد هزینه‌های خانوار)، اجتماعی- فرهنگی (تأثیر مسکن بر فقر شهری، عوامل مؤثر بر فقر مسکن، تحلیلی بر نابرابری مسکن، آسیب‌شناسی الگوهای مسکن، برآورد نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد، آسیب‌شناسی مشکلات مسکن)، کالبدی-محیطی (تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، بررسی کیفیت مسکن، مکان‌یابی یا اولویت‌بندی مکان مناسب مسکن (اجتماعی)، رضایت‌مندی از شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن، بررسی و رتبه‌بندی مناطق شهری بر اساس شاخص‌های مسکن) و سیاسی به بررسی مسأله مسکن در ایران پرداخته است. این پژوهش‌ها در بعد سیاسی شامل تحلیل سیاست‌های مسکن و نقش نهادها و سازمان‌ها در سیاست‌گذاری مسکن و به دنبال شناسایی دلایل ناکارآمدی و خلأهای این سیاست‌ها به منظور رفع خلأها و ترسیم سیاست‌های جایگزین است. با توجه به آن که سیاست‌های مسکن از یک سو بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی مسکن نظیر قیمت مسکن، نابرابری مسکن و شاخص‌های کالبدی اثرگذار هستند و از سوی دیگر، به منظور فراهم‌ساختن زمینه دستیابی گروهی از جامعه که به مسکن مناسب دسترسی ندارند، شکل می‌گیرند. همچنین، پژوهش‌هایی که با هدف تحلیل این سیاست‌ها انجام شدند زمینه را برای بهبود سیاست‌های مسکن و افزایش دسترسی این گروه‌ها به مسکن فراهم می‌کنند، فلذا شناسایی و تحلیل پژوهش‌های انجام شده در این زمینه حائز اهمیت است. به عبارت دیگر، تحلیل پژوهش‌های انجام شده در زمینه تحلیل سیاست مسکن و شناسایی گرایش‌های موضوعی آن‌ها که شکاف‌ها و نقاط ضعف پژوهش‌های انجام شده در این حوزه را مشخص و بر این اساس از انجام پژوهش‌های تکراری در آینده جلوگیری می‌کند، به عنوان یک ضرورت مطرح است. در این رابطه مسأله پژوهش حاضر، نامشخص بودن شکاف پژوهش‌های انجام شده حوزه تحلیل سیاست مسکن در مدارک علمی فارسی (مقالات و رساله‌ها) است. در این رابطه و با توجه به آن که پژوهش‌های موجود در نشریات معتبر مربوط به سه دهه اخیر هستند، پژوهش حاضر، با هدف شناسایی شکاف‌های پژوهشی سه دهه اخیر حوزه تحلیل سیاست مسکن انجام شده و در پی پاسخگویی به پرسش‌های زیر است:

پرسش اصلی:

- شکاف اصلی پژوهش‌های فارسی سه دهه اخیر حوزه تحلیل سیاست مسکن چیست؟

پرسش‌های فرعی:

- ویژگی‌های ساختاری پژوهش‌های فارسی سه دهه اخیر تحلیل سیاست مسکن چیست؟
- پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن سه دهه اخیر چه گرایش‌های موضوعی (محتوا) داشته‌اند؟ در این راستا و به منظور پاسخگویی به پرسش‌های بیان شده، در این پژوهش رویکرد ترکیبی مد نظر قرار گرفته و از روش مرور نظام‌مند و تحلیل علم‌سنجی پژوهش‌های فارسی در حوزه تحلیل سیاست مسکن استفاده شده است.

مبانی نظری

در رابطه با تحلیل محتوای پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن امکان استفاده از رویکردهای مختلف فراهم است که از آن جمله می‌توان به رویکرد کارایی (نقد تدوین سیاست) و اثربخشی (نقد اجرای سیاست) اشاره نمود. در این رابطه در پژوهش حاضر با توجه به آن که سیاست مسکن یکی از ابعاد سیاست عمومی شناخته می‌شود، به منظور تحلیل سیاست مسکن در پژوهش‌ها و نگاه پژوهشگران، استفاده از رویکردهای تحلیل سیاست عمومی مد نظر قرار گرفته و بر این اساس به معرفی چارچوب نظری تحلیل سیاست عمومی پرداخته شده است.

سیاست عمومی

سیاست مسکن به‌عنوان یکی از انواع سیاست‌های عمومی است. سیاست ترجمه اولویت‌ها و اصول سیاسی دولت به برنامه‌ها و شیوه عمل برای ایجاد تغییرات مورد نظر است (Moran et al, 2006:153). به عبارتی سیاست یک اصطلاح کلی‌تر از برنامه‌ریزی یا مدیریت است که هم اهداف مورد نظر و هم ابزارهای مورد استفاده برای دستیابی به آن اهداف را در بر می‌گیرد و بر جنبه‌های ایدئولوژیک، سیاسی، عملیاتی و فنی تأکید دارد (Neutz, 1982: 146). سیاست عمومی هر کاری است که دولت‌ها تصمیم می‌گیرند در زمینه‌های رفاه، دفاع، آموزش، حقوق شهروندی، بهداشت، محیط‌زیست، مالیات و ... انجام دهند یا خیر (Dye, 2002:4). به عبارتی سیاست‌های عمومی به معنای تصمیمات، قوانین و مقرراتی است که توسط نهادهای حاکم ارائه می‌شود (segal, 2007: 125) و در برگیرنده اجزایی شامل هدف، محتوا و اثر به شرح زیر است:

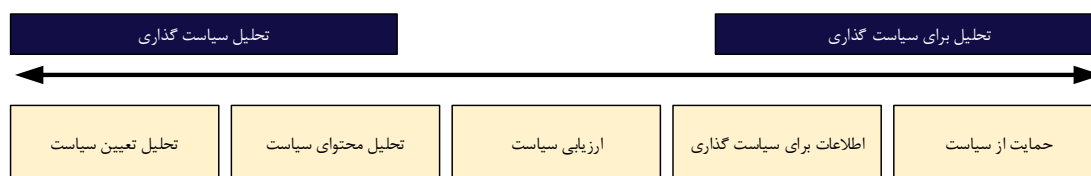
- هدف: هدف به معنای مقصدی است که سیاست عمومی به‌منظور دستیابی به آن شکل می‌گیرد.
- محتوا: محتوا به معنای راهی است که افراد را به هدف می‌رساند.
- اثر: اثر به معنای تغییراتی است که به دلیل اجرای سیاست به دست می‌آید (Alwani & Sharifzadeh, 2014: 2).

تحلیل سیاست عمومی

تحلیل سیاست عمومی یک مفهوم نسبتاً مبهم و دارای معانی گوناگون است:

- نوع نخست تحلیل سیاست عمومی به معنای مطالعه سیاست عمومی به شیوه آکادمیک (توصیفی، تفسیری، تشریحی) است. هدف این شکل از تحلیل سیاست دستیابی به درکی عمومی از سیاستگذاری عمومی با استفاده از تحقیقات اجتماعی-علمی-سیاسی-تاریخی است. به‌طور تقریبی، این همان کاری است که دانشمندان علوم سیاسی و سیاستگذاری انجام می‌دهند: یافتن و تحلیل عقلانیتی که زیربنای سیاستگذاری عمومی است و آن را توضیح می‌دهد و آن‌را در تئوری‌ها و مدل‌های عمومی در مورد فرآیندهای سیاست، شبکه‌های خط‌مشی، نهادها و غیره فرموله‌بندی مجدد می‌کند یا سعی می‌کند آن‌را درک کند.
- نوع دوم تحلیل سیاست عمومی به تحلیل برای سیاستگذاری عمومی اشاره دارد. به عبارت دیگر، فعالیت‌ها، روش‌شناسی و ابزارهایی که برای کمک و مشاوره در زمینه سیاستگذاری عمومی استفاده می‌شوند را شامل می‌شود (Thissen & Walker, 2013:12).

در این طیف یک جز تحلیل محتوای سیاست است که به معنای توصیف یک سیاست و چگونگی توسعه آن در قالب سیاست‌های پیش از خود است (Parsons, 2006: 91). در این رابطه می‌توان گفت تحلیل سیاست‌ها دارای دو وجه تاریخی و محتوایی است که در بعد تاریخی بر عوامل، فرآیند و چگونگی شکل‌گرفتن سیاست و در بعد محتوایی بر متن و محتوای سیاست و فهم ارزش‌ها و رویکردهای تأکید می‌گردد (Quade, 1996).

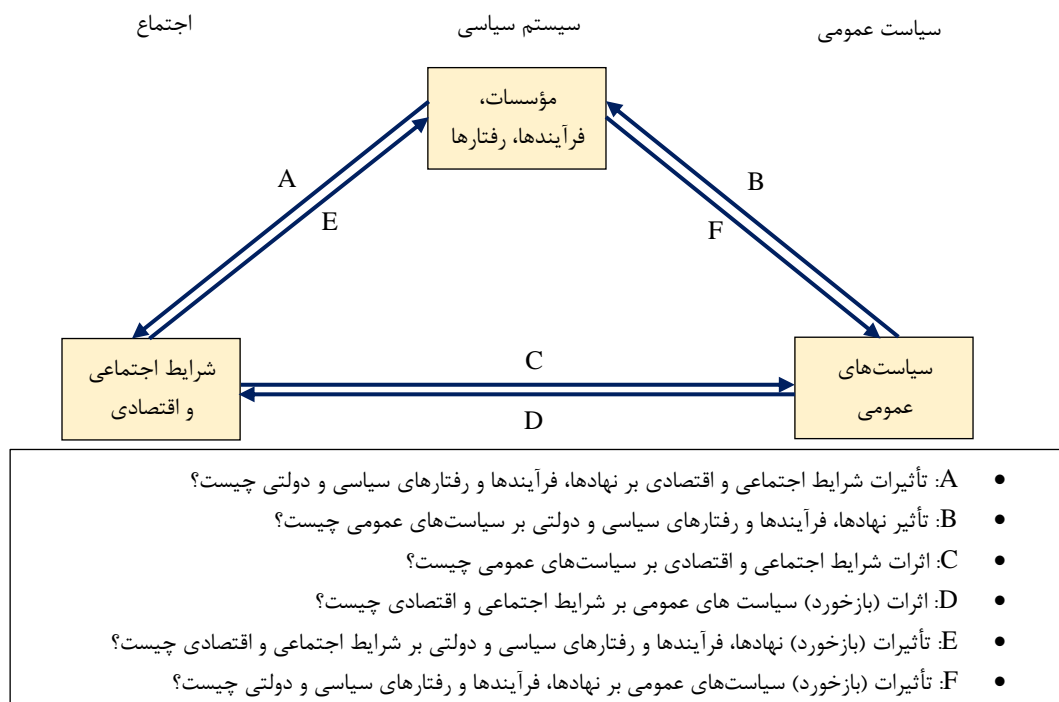


شکل ۱. انواع تحلیل سیاست‌ها (مأخذ: Parsons, 2006: 90).

اطلاعات به دست آمده از طریق تحلیل این سیاست‌ها برای توسعه سیاست‌های جایگزین برای آینده، ارزیابی سیاست‌های موجود یا قبلی یا توضیح مشکلات عمومی و پدیده‌های اجتماعی استفاده می‌شود (segal, 2007: 125) و هدف آن تأمین زمینه

مناسب برای درک مشکلات و واکنش مناسب در قبال آن‌ها و بهبود بخشیدن سیاست‌گذاری (Dunn, 2018:56) و استفاده از نتایج آن برای کمک در انتخاب بهترین مسیر عمل برای دستیابی به اهداف سیاست‌ها است. با این حال، بازیگران مختلف در یک فرآیند سیاسی ممکن است دیدگاه‌های متفاوتی در مورد اینکه نتیجه خوب در سیاست به چه معناست و اینکه آیا نتایج تحلیل سیاست به دستیابی به آن نتیجه کمک می‌کند، متفاوت باشند (Twaalfhoven, 1999). این موضوع بر مبنای سبک‌های تحلیل سیاست قابل تعریف است. در این رابطه در سبک عقلانی دانشی که برای سیاست استفاده می‌شود باید در برابر بررسی‌های علمی قابل قبول باشد. یعنی بینش بیشتر در مورد علل، آثار، ماهیت و مقیاس، سیاست بهتری تولید می‌کند (Weiss & Bucuvalas, 1980). بر این اساس سیاست باید در مراحل منظم، از آماده‌سازی تا اجرا، با پشتیبانی از طریق تحقیق در هر مرحله صورت گیرد (Mayer et al, 2004:12). در سبک مشاوره‌ای، تحلیل سیاست عمدتاً یک پرسش بینش و مهارت‌های سیاسی - استراتژیک از جمله ارتباط مشتری و تحلیل‌گر است. تحلیل سیاست علاوه بر مهارت، روش‌مندی و صریح بودن، هنری است که دانش ضمنی در آن نقش مهمی ایفا می‌کند (Wildavsky, 1987: 38). در تحلیل سیاست مشارکتی نیز با نگاه انتقادی به جامعه به رابطه بین تحقیق و مشاوره از یک سو و سیاست و علم سیاست از سوی دیگر نگاه می‌شود (Fischer, 1990:86). در این تحلیل فرض بر این است که شهروندان می‌توانند صدایی داشته باشند و به اندازه کافی علاقه‌مند شوند و در مورد مسائل اساسی و دشوار سیاسی بحث کنند. تحلیل‌گر سیاست می‌تواند با ترویج برابری در طراحی و با دادن نقشی به شهروندان و افراد عادی در کنار دیگران، نقش تسهیل‌کننده‌ای را در چنین امری ایفا کند (Mayer, 1997: 18). در تحلیل فرآیندی نیز فرض بر این است که طرفینی که در فرآیند سیاست‌گذاری شرکت می‌کنند، رفتار استراتژیک خود را در تعقیب اهداف خود و دستیابی به بهترین موقعیت ممکن از خود نشان می‌دهند، حتی اگر چنین اقدامی مغایر با منافع عمومی تدوین شده در سیاست باشد. بدیهی است که در موضوعات بحث‌برانگیز و پیچیده، مخالفان با گزارش‌های تحقیقاتی متناقض، ادعای خود را پایه‌ریزی کنند. بهتر است در مورد استفاده از نتایج یک مطالعه یا عقد قرارداد مشترک، مذاکره و توافقاتی حاصل شود (De Bruijn et al, 2002:18). به عبارتی در این سبک فرآیندی تحلیل سیاست بر جنبه‌های اساسی یک مشکل سیاست، در واقع، هماهنگی یا شاید حتی تابع جنبه‌های رویه‌ای یک مشکل سیاست به حساب می‌آیند (Mayer et al, 2004:13). در سبک تعاملی تحلیل سیاست، گروه‌های هدف و ذی‌نفعان دعوت می‌شوند تا مشکلات را ساختاردهی کنند یا راه‌حلی را در جلسات کاری ساختاریافته پیشنهاد دهند که در آن تکنیک‌های تحلیل سیاست استفاده می‌شود (Guba & Lincoln, 1989). سبک تعاملی فرض می‌کند که فرآیند سبک تعاملی برای تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان آموزنده است، به احتمال زیاد منجر به پذیرش و تحقق برنامه‌ها می‌شود و می‌تواند انواع اثرات مثبت را در بین شرکت‌کنندگان به همراه داشته باشد (یادگیری در مورد یکدیگر و در مورد فرآیندهای سیاست) (Edelenbos, 1999:570). در سبک استدلالی نیز فرض بر این است که هنگام تحلیل سیاست، توجه به جنبه‌های مربوط به بازی زبانی که حول یک مشکل یا موضوع سیاست رخ می‌دهد، مهم است. بر این اساس توجه به بحث و استدلال مطرح می‌شود که هدف آن تأثیر بر عموم است. با این حال، مواضع احزاب و استدلال‌ها در گفتمانی سیاسی همیشه روشن و بدون ابهام نیست. بنابراین، تحلیل سیاست با نشان دادن خصوصیات استدلال‌ها و کیفیت آن و قضاوت بر اساس معیارهایی مانند توجیه و منطق، فهم سیاست را آسان‌تر می‌کند (Fischer & Forester, 1993: 28). اما در واقع آرزوی تحلیل سیاست استدلالی استفاده از چنین تحلیلی برای ارائه توصیه‌ها و بهبودها در شرایطی است که طرفین سال‌هاست با اهدافی متناقض گفت‌وگو می‌کنند (Van Eeten, 2001: 397). با وجود تمامی این سبک‌های مختلف در مجموع می‌توان گفت تحلیل سیاست شامل موارد زیر است:

- تجزیه و تحلیل تأثیر نیروهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی بر محتوای سیاست‌های عمومی؛
- تحقیق در مورد تأثیر ترتیبات نهادی مختلف و فرآیندهای سیاسی بر سیاست عمومی؛
- ارزیابی پیامدهای خواسته یا ناخواسته سیاست‌های عمومی بر جامعه (Dye, 2002:4)

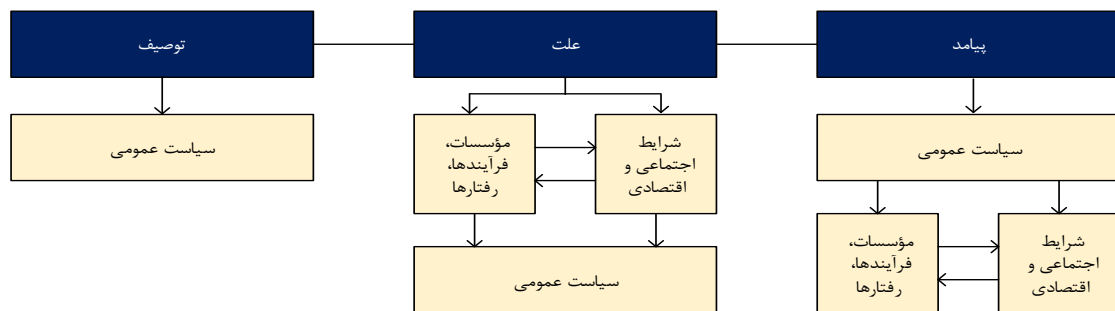


شکل ۲. مطالعه سیاست عمومی، علل و پیامدهای آن (مأخذ: 5: Dye, 2002).

به عبارتی تأکید در تحلیل سیاست بر تجزیه و تحلیل سه حوزه مهم در سیاستگذاری شامل توصیف، علت‌ها و پیامدها است (Deepak, 2013: 16).

- توصیف: توصیف به معنای تشریح درمورد آن چیزی است که دولت انجام می‌دهد یا تصمیم می‌گیرد که انجام ندهد (سیاستگذاری عمومی)
- علت: علت به معنای تعیین‌کننده‌های سیاست عمومی و تعیین این موضوع است که چرا سیاست‌ها به این صورت تدوین و تصویب شده است.
- پیامدها: پیامد به معنای تعیین اثرات سیاست‌های عمومی است (Deepak, 2013: 18).

بنابراین تحلیل سیاست تنها به تشریح و تبیین پدیده اکتفا نمی‌کند و تحلیل‌گر با کاوش ذهنی سعی از عبور از ظواهر پدیده به امور پنهانی و مفاهیمی دارد که افراد عادی قادر به درک آن نیستند (Manourian, 2016: 3). بر این اساس می‌توان گفت تحلیل سیاست تا حدی توصیفی است و برای توصیف و تبیین علل و پیامدهای سیاست بر رشته‌های علوم اجتماعی سنتی تکیه دارد. اما همچنین این تحلیل‌هنجاری است و بر قضاوت‌های ارزشی در مورد آنچه باید باشد، اشاره می‌کند که از اقتصاد‌هنجاری و تجزیه و تحلیل تصمیم، و همچنین اخلاق و دیگر شاخه‌های فلسفه اجتماعی و سیاسی استفاده می‌کند (Dunn, 2018:4). در این رابطه، معرفی سیاست عمومی به‌عنوان توصیف، اثرات شرایط اجتماعی، اقتصادی و مؤسسات، فرآیندها و رفتارها بر سیاست عمومی و بر یکدیگر و در نهایت بر سیاست عمومی به‌عنوان تعیین‌کننده‌های سیاست عمومی و علت و اثرات سیاست عمومی بر شرایط اجتماعی، اقتصادی و مؤسسات، فرآیندها و رفتارها و اثرات شرایط اجتماعی به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم به‌عنوان پیامدهای سیاست عمومی شناخته می‌شود.

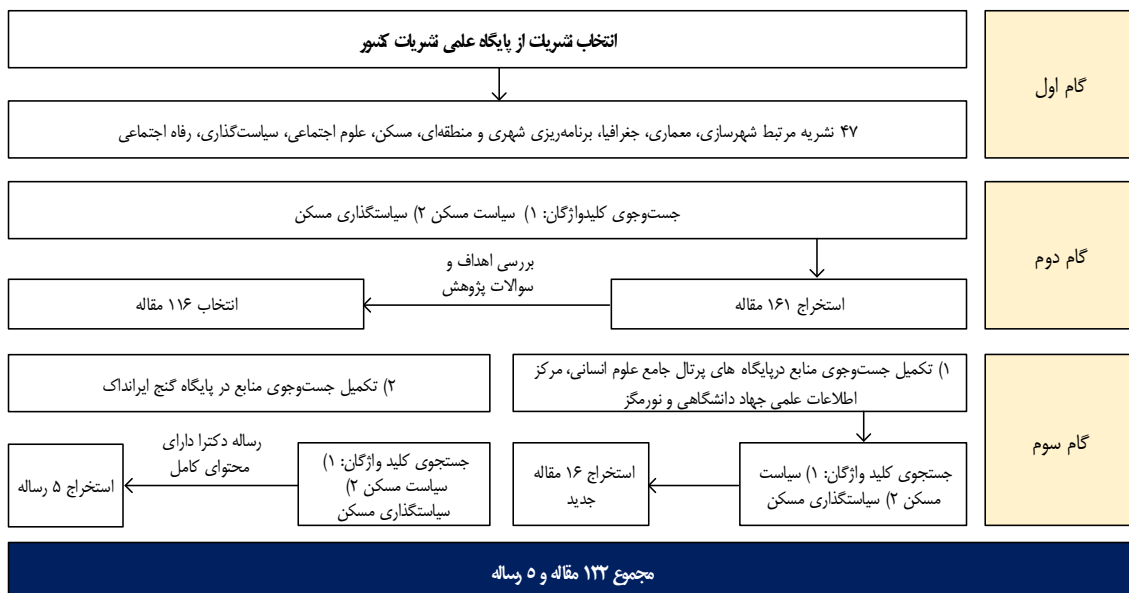


شکل ۳. توصیف، علت و پیامد در تحلیل سیاست عمومی.

روش تحقیق

به‌منظور مرور پژوهش‌های پیشین، روش‌های مختلفی وجود دارد که استفاده از این روش عمدتاً به مشکل جمع‌آوری شواهد تجربی مربوط می‌شود (Webster & Watson, 2002). از جمله این روش‌ها می‌توان به مرور نقلی و نظام‌مند اشاره کرد. در مرور نقلی به‌عنوان یکی روش سنتی که از داده‌های ذهنی استفاده می‌شود، احتمال خطا زیاد است و در موارد با شواهد محدود استفاده از این روش مناسب است. اما در مرور نظام‌مند که دارای پایایی بالا و امکان تکرارپذیری است و در چندین مرحله انجام می‌گیرد که در مراحل نخست بسیار گسترده و در مراحل آخر اختصاصی است، با مطالعه منظم و دقیق تمامی مطالعات می‌توان به نقد عینی‌تر دست یافت و بر مشکلات مرور نقلی غلبه نمود (Glass, 1981). به عبارتی مرور نظام‌مند به‌منظور انتخاب و ارزیابی انتقادی پژوهش‌های انجام شده و تحلیل داده‌های آن‌ها برای پاسخگویی به پرسش پژوهش مورد استفاده قرار می‌گیرد (Crocetti, 2016:3). فرآیند انجام تحلیل با استفاده از روش مرور نظام‌مند شامل چندین مرحله موازی با مراحل تحقیقات اولیه شامل فرمول‌بندی مسئله، نمونه‌گیری، جمع‌آوری داده‌ها، تجزیه و تحلیل داده‌ها، تفسیر و ارائه نتایج است (Cooper, 1998) و می‌توان از آن برای پاسخگویی به انواع سؤالات پژوهشی استفاده کرد (Littell et al, 2008). بر این اساس در مرور پژوهش‌های پیشین و تحلیل داده‌های آن‌ها، تحلیل نظام‌مند به‌عنوان یک روش مناسب قابل ذکر است. علاوه بر این در رابطه با تحلیل اسناد و مدارک در زمینه یک موضوع، کشور یا مجله نیز رویکردهای مختلفی وجود دارد که از آن جمله می‌توان به تحلیل علم‌سنجی اشاره نمود (Rialp et al, 2019: 4). این رویکرد به منظور شناسایی روندهای علم در یک حوزه، الگوهای همکاری و ساختار فکری مورد استفاده قرار می‌گیرد (Filho et al, 2022: 1). یکی از ابزارهای مورد استفاده در این تحلیل نیز نرم‌افزار VOS viewer است که در راستای خوشه‌بندی کلمات کلیدی مقالات بر مبنای روابط آن‌ها تأکید می‌نماید (Barroso, Laborda, 2022:7). بر این اساس در شناسایی روندهای مطالعات گذشته و آشنایی با رویکردها جدید استفاده از این روش مطلوب است. در این راستا در پژوهش حاضر که از نوع پژوهش‌های ثانویه با رویکرد کیفی و پارادایم تفسیری است، داده‌های مورد نیاز با روش اسنادی به دست آمده و تحلیل نیز با روش مرور نظام‌مند کیفی و تحلیل علم‌سنجی انجام گرفته است. به این صورت که پس از جست‌وجو در پایگاه علمی نشریات کشور، نشریات مرتبط با حوزه پژوهش سیاست مسکن (نشریات شهرسازی و معماری، مسکن، جامعه‌شناسی، سیاست‌گذاری و رفاه عمومی، جغرافیا، اقتصاد) استخراج شدند. در این زمینه ۴۷ نشریه انتخاب شدند که با توجه به هدف پژوهش که شناسایی شکاف پژوهشی در پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن است، کلیدواژه سیاست مسکن و سیاست‌گذاری مسکن در این نشریات جست‌وجو گردید. نتایج به دست آمده از این نشریات ۱۶۱ مقاله بود که در مرحله بعد با مطالعه چکیده و نتایج و با توجه به اهداف پژوهش‌ها، ۱۱۶ مقاله انتخاب شدند. علاوه بر این، به‌منظور افزایش دقت مطالعه، جست‌وجو با کلیدواژه سیاست مسکن و سیاست‌گذاری مسکن در پایگاه‌های پرتال جامع علوم انسانی، مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی و نورمگز انجام گرفت و ۱۶ مقاله دیگر از سایر نشریات به دست آمد و در مجموع مقالات به ۱۳۲ رسید و موردتحلیل

واقع شد. در نهایت با جست‌وجو در پایگاه علمی گنج ایرانداک (مرجع پایان‌نامه‌های فارسی)، ۵ رساله در این زمینه به دست آمد و در ابتدا چکیده، کلیدواژگان و عنوان مقالات با استفاده از روش تحلیل علم‌سنجی و نرم‌افزار VOC viewer تحلیل و پژوهش‌ها دسته‌بندی شد پس از آن به منظور تدقیق مطالعات و تعیین انواع پژوهش‌ها از روش مرور نظام‌مند کیفی در دو بعد ساختاری و محتوایی استفاده گردید. لازم به ذکر است که با توجه به اینکه نرم‌افزار VOC viewer تنها با واژگان لاتین و Citation مقالات سر و کار دارد از بین مقالات داده‌های لاتین یا Citation مقاله در قالب End Note در ۱۶ مقاله یافت نشد و علاوه بر این به همین دلیل داده‌های رسالات نیز در این تحلیل وارد نگردید و ۱۱۶ مقاله به روش علم‌سنجی و ۱۳۲ مقاله و ۵ رساله نیز به روش مرور نظام‌مند کیفی تحلیل شدند. ذکر این نکته ضروری است که با توجه به اینکه پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن ایران در منابع معتبر مربوط به سه دهه اخیر است، پژوهش‌های انجام شده در این سه دهه به‌عنوان جامعه آماری پژوهش در نظر گرفته شده است.



شکل ۴. انتخاب مقالات و نشریات در تحلیل نظام‌مند.

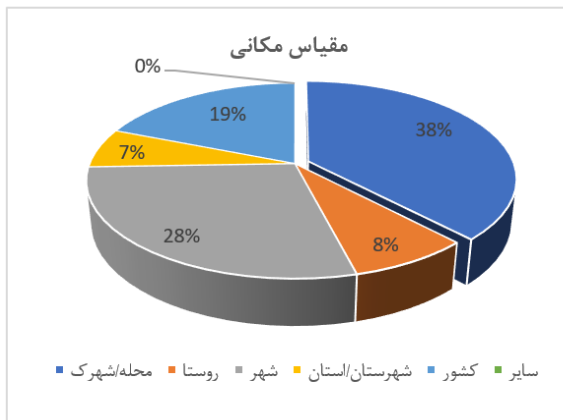
بحث و یافته‌ها

یافته‌های پژوهش حاضر در دو بخش ویژگی‌های ساختاری شامل سال انتشار، گروه تخصصی انتشارات، گروه تخصصی پژوهشگر اصلی، مقیاس مکانی پژوهش، نوع پژوهش از نظر هدف، رویکرد پژوهش و ابزار گردآوری داده‌ها و ویژگی‌های محتوایی شامل چگونگی تحلیل سیاست‌های مسکن به‌عنوان گونه‌ای از سیاست‌های عمومی تقسیم شده است.

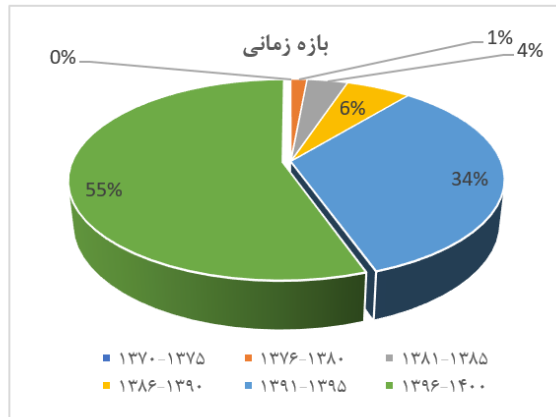
تحلیل ویژگی‌های ساختاری

- بازه زمانی: نگاهی به بازه زمانی انتشار پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن در ایران نشان‌دهنده آن است که تولید پژوهش‌ها با این محتوا روند صعودی داشته و به‌ویژه از سال ۱۳۹۱ تولید پژوهش‌های مرتبط با تحلیل سیاست مسکن افزایش یافته که نشان‌دهنده افزایش توجه به موضوع سیاست مسکن در یک دهه اخیر است. دلیل این امر را می‌توان، به‌جای ترشدن مشکل مسکن در ایران در گذر زمان و مهمتر از آن اجرایی‌شدن سیاست مسکن مهر به‌عنوان یکی از سیاست‌های مهم مسکن در ایران و مشخص‌شدن پیامدهای این سیاست نسبت داد (نمودار ۱).

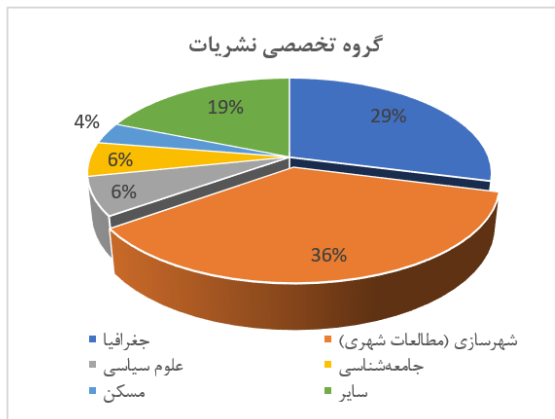
- مقیاس مکانی پژوهش: با تعریف شدن سیاست مسکن در ایران بخش زیادی از پژوهش‌ها به تحلیل این سیاست‌ها و پیامدهای آن‌ها اختصاص داده شد. بر این اساس در بین پژوهش‌های تحلیل شده، حدود ۳۸ درصد پژوهش‌ها، محله یا شهرک‌های مسکونی که به این مسکن اختصاص دارند را به‌عنوان محدوده مورد مطالعه خود انتخاب نمودند. علاوه بر این با توجه به آن‌که سیاست‌های مسکن در ایران در حوزه کلان (سطح کشور) تعریف می‌شوند، حدود ۱۹ درصد پژوهش‌ها نیز تحلیل سیاست‌ها در این سطح را به‌عنوان هدف خود قرار دادند (نمودار ۲).
- گروه تخصصی انتشارات و پژوهشگران اصلی: ۴۵ درصد از پژوهشگران، در حوزه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و ۲۱ درصد نیز در حوزه شهرسازی (مطالعات شهری) تخصص دارند (نمودار ۳). علاوه بر این ۲۹ درصد پژوهش‌ها در نشریات جغرافیا و حدود ۳۷ درصد پژوهش‌ها نیز در نشریات شهرسازی به چاپ رسیده است (نمودار ۴) که نشان‌دهنده اهمیت مسکن و سیاست‌های مسکن در حوزه برنامه‌ریزی و مطالعات شهری است. با توجه به جایگاه مسکن به‌عنوان یکی از کاربری‌های شهری که حدود نیمی از مساحت شهر را به خود اختصاص می‌دهد و همچنین با توجه به اینکه پیامدهای این سیاست‌ها در شهرها بیشتر قابل مشاهده است و به عبارتی سیاست‌ها بیشترین تأثیر را بر شهرها دارند، این امر قابل توجه است.
- رویکرد پژوهش: رویکرد پژوهش‌های تحلیلی در این پژوهش تنها شامل رویکرد کمی و کیفی بوده و رویکرد ترکیبی مد نظر پژوهشگران قرار نداشته است. در این بین ۷۷ درصد پژوهشگران از رویکرد کمی در تحلیل سیاست‌های مسکن استفاده کردند و تنها ۲۳ درصد رویکرد کیفی را مبنای کار خود قرار دادند (نمودار ۵).
- نوع پژوهش از نظر هدف: در پژوهش‌های تحلیل شده ۸۸ درصد از نظر هدف کاربردی و ۱۲ درصد نیز بنیادین بودند. این موضوع نشان‌دهنده کم‌توجهی به نظریه‌سازی در تحلیل سیاست‌های مسکن در ایران و نیاز به نظریه‌پردازی در این رابطه است (نمودار ۶).
- روش تحلیل: روش‌های تحلیل استفاده شده در پژوهش‌ها طیف متنوعی از روش‌های کمی (آزمون‌های آماری توصیفی و استنباطی، روش‌های تحلیل سلسله‌مراتبی و...) و روش‌های کیفی (تحلیل گفتمان، تحلیل متن، تحلیل ثانویه، تحلیل محتوا و...) را در برمی‌گیرد. علاوه بر این در برخی پژوهش‌ها با توجه به هدف از روش‌های دیگر نظیر آینده‌پژوهی، تحلیل پوششی داده‌ها، تحلیل SWOT و... نیز استفاده شده است. بر این اساس و با توجه به آن‌که عمدتاً در پژوهش‌ها از ترکیبی از روش‌های کمی به‌عنوان مثال آمار توصیفی در کنار تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده شده است، کلیه روش‌های کمی با یکدیگر در یک دسته قرار گرفتند. نتایج مربوط به طبقه‌بندی روش‌های مورد استفاده نشان‌دهنده آن است که در مجموع حدود ۷۰ درصد پژوهش‌ها از روش‌های کمی، حدود ۱۸ درصد پژوهش‌ها از روش‌های تحلیلی کیفی و حدود ۱۲ درصد نیز از سایر روش‌ها استفاده نمودند (نمودار ۷).
- ابزار گردآوری داده‌ها: با توجه به بررسی انجام شده، ۲۹ درصد پژوهش‌ها تنها از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و ۷۱ درصد نیز از ترکیبی از مطالعات اسنادی و میدانی (پرسشنامه و مصاحبه) برای توصیف و تحلیل استفاده نمودند. در بین مطالعات هیچ‌یک از ابزار پرسشنامه و مصاحبه (روش میدانی) به صورت مجزا برای گردآوری اطلاعات استفاده نکرده است.



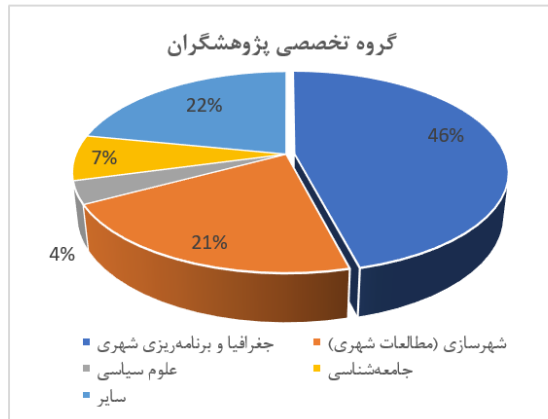
نمودار ۲: تحلیل مقیاس مکانی پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن



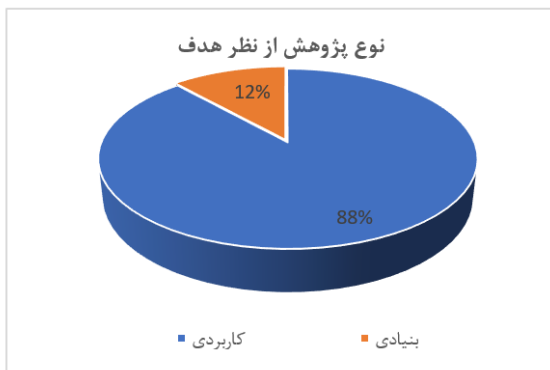
نمودار ۱: تحلیل بازه زمانی پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن



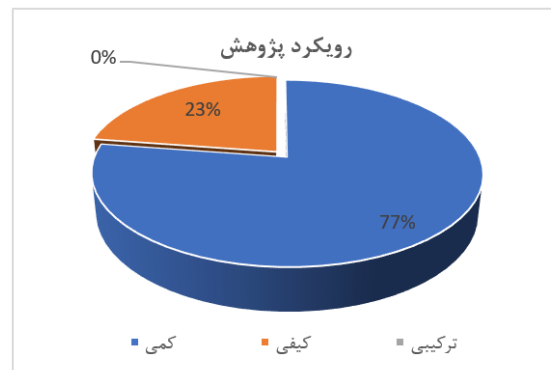
نمودار ۴: تحلیل گروه تخصصی نشریات در پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن



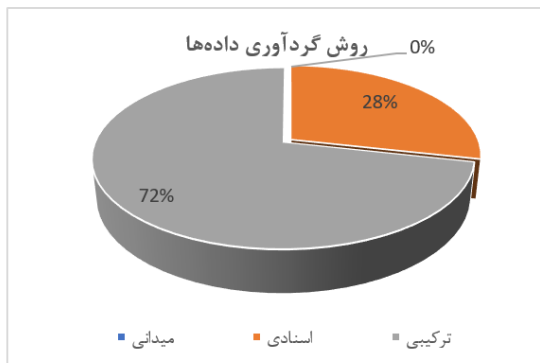
نمودار ۳: تحلیل گروه تخصصی پژوهشگران در پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن



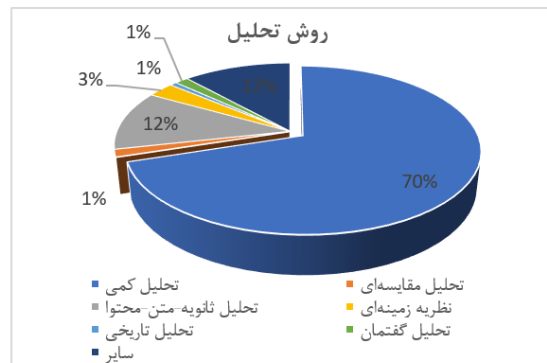
نمودار ۶: تحلیل نوع پژوهش از نظر هدف در پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن



نمودار ۵: تحلیل رویکرد پژوهش در پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن



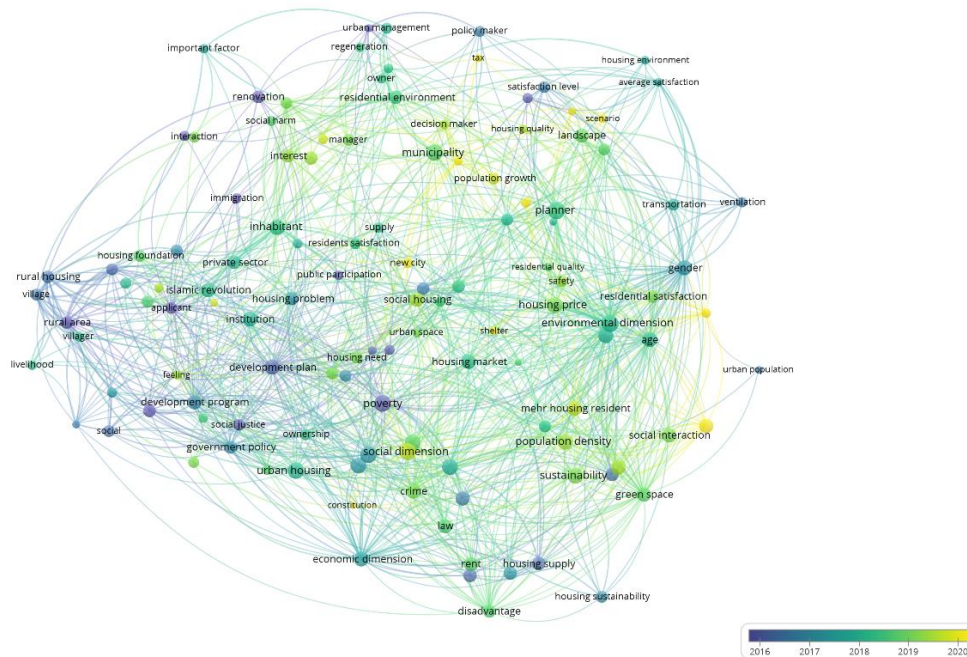
نمودار ۸: تحلیل روش گردآوری داده‌ها در پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن.



نمودار ۷: تحلیل روش تحلیل در پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن

تحلیل ویژگی‌های محتوایی

بر مبنای طبقه‌بندی انجام شده دای، تحلیل سیاست عمومی در ۳ سطح توصیف، علت و پیامد انجام می‌گیرد. بر این اساس و با توجه به آن که سیاست‌های مسکن نیز جزئی از سیاست‌های عمومی است، پژوهش‌های مربوط به تحلیل این سیاست‌ها نیز در قالب این سه سطح کلی قابل طبقه‌بندی است. در این رابطه نتایج تحلیل علم‌سنجی و ارتباط واژگان کلیدی و واژگان استفاده شده در چکیده و عنوان مقالات نشان‌دهنده آن است که از بین ۳۸۶۱ واژه، ۴۶۲ واژه دارای حداقل فراوانی ۳ بار تکرار وقوع هستند که از بین این واژگان نیز ۲۷۷ واژه دارای بیشترین میزان ارتباط هستند که با پاکسازی داده‌ها و جایگزینی واژه‌های مشابه و حذف واژه‌های نامرتب به ۱۲۴ واژه می‌رسد. این واژگان ۵ خوشه را با یکدیگر شکل می‌دهند که خوشه ۱ (قرمز) از ۳۴ واژه، خوشه ۲ (سبز) و ۳ (آبی) از ۲۵ واژه، خوشه ۴ (زرد) از ۲۴ واژه و خوشه ۵ (بنفش) نیز از ۱۶ واژه تشکیل شده است. در خوشه ۱ واژگان مرتبط با برنامه‌ها و سیاست‌های توسعه در دوران مختلف، در خوشه ۳ واژگان مرتبط با عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن و آینده سیاست‌های مسکن و در ۳ خوشه دیگر نیز واژگان در ارتباط با اثرات و پیامدهای سیاست‌های مسکن و کارآمدی آن‌ها در دستیابی به اهداف سیاست‌ها است.



شکل ۶ تحلیل هم‌رخدادی واژگان در پژوهش‌های فارسی ۳ دهه اخیر تحلیل سیاست مسکن بر مبنای زمان.

بر اساس آن چه از تحلیل علم‌سنجی به دست آمده می‌توان به این نتیجه رسید که پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن ۲ دسته کلی پژوهش‌های علیت (برنامه‌ها و سیاست‌ها در دوره‌های تاریخی) و پژوهش‌های پیامد را شامل می‌شوند و علاوه بر این دسته‌ای به عنوان پژوهش‌های تکمیلی تشکیل می‌دهند که در آن بر عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن و آینده‌نگاری سیاست‌های مسکن تأکید دارند. در این رابطه مرور نظام‌مند پژوهش‌های انجام شده با رویکرد کیفی و از طریق شناسایی اهداف پژوهش‌ها نیز نشان‌دهنده آن است که در پژوهش‌های فارسی ۳ دسته کلی پژوهش‌های توصیف، علت و پیامد، دسته‌ای از پژوهش‌ها وجود دارند و علاوه بر این دسته‌ای دیگر از پژوهش‌ها نیز قابل شناسایی هستند که در هیچ از سطوح پیش‌گفته جایگاهی ندارند و بر این اساس به‌عنوان پژوهش‌های تکمیلی به حساب می‌آیند. در این رابطه نگاهی به پژوهش‌های فارسی نشان‌دهنده آن است که ۷۷٫۴ درصد پژوهش‌ها به تحلیل پیامدها اختصاص دارد و تنها ۰٫۸ درصد پژوهش‌ها به توصیف و ۸ درصد به علیت اختصاص دارند. علاوه بر این ۱۳٫۸ درصد پژوهش‌ها نیز به‌عنوان پژوهش‌های تکمیلی به حساب می‌آیند.

جدول ۱: تحلیل ویژگی‌های محتوایی پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن

| درصد | تعداد | گروه | |
|------|-------|--|--------|
| ۱٫۵ | ۲ | توصیف | |
| ۲٫۲ | ۳ | موانع تحقق اهداف سیاست مسکن | علیت |
| ۵٫۱ | ۷ | تحلیل تاریخی | |
| ۶٫۱۱ | ۱۶ | ارزیابی سیاست‌ها در دستیابی به اهداف | پیامد |
| ۲۷ | ۳۷ | شناسایی چالش‌ها و نقاط ضعف و فرصت‌های سیاست‌ها | |
| ۴٫۱۵ | ۲۱ | تحلیل اثرات سیاست‌های مسکن | |
| ۲۳٫۴ | ۳۲ | عوامل مؤثر بر رضایت و ارزیابی رضایت | تکمیلی |
| ۸٫۷ | ۱۲ | شناسایی نقش عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن | |
| ۵٫۱ | ۷ | آینده‌نگاری سیاست‌های مسکن و شناسایی عوامل کلیدی | |

الف) توصیف: در پژوهش‌های توصیف سیاست هدف بیان فعالیت‌های دولت در زمینه رفاه، دفاع، آموزش، حقوق شهروندی، بهداشت، محیط‌زیست و مالیات است (Dye, 2002: 53) به‌طور کلی بخشی از تمام پژوهش‌های فارسی انجام شده در ارتباط با تحلیل سیاست‌های تأمین مسکن، به توصیف سیاست یا سیاست‌های مسکن و اهداف آن به‌ویژه در بخش مبانی نظری اختصاص داده شده است. اما تنها پژوهش‌هایی به‌طور مطلق در این دسته قرار می‌گیرند که هدف آن‌ها مقایسه تطبیقی سیاست‌های مسکن در کشورهای مختلف به‌منظور شناسایی تفاوت‌ها و شباهت‌های سیاست‌ها و نظام سیاست‌گذاری این کشورها با کشور مورد مطالعه در دوره‌های زمانی مختلف و استفاده از سیاست‌های موفق این کشورها است. به عبارتی در این پژوهش‌ها، هدف توصیف سیاست‌های مسکن (تصمیمات دولت) در کشورهای مختلف در دوره‌های مختلف با توجه به نظام حاکم بر آن‌ها و مقایسه این سیاست‌ها با یکدیگر بدون مطرح نمودن دلایل انتخاب یا کنار گذاشتن سیاست (پژوهش‌های علت) یا پیامدهای سیاست‌ها (پژوهش‌های پیامد) است. نتایج این پژوهش‌ها نیز ناظر بر تفاوت سیاست‌ها و نظام مسکن در کشورهای مختلف است. در این رابطه نظام متمرکز مسکن در کشورهای در حال توسعه نظیر ایران و نظام غیرمتمرکز در کشورهای توسعه یافته به‌عنوان یکی از این تفاوت‌ها قابل ذکر است (Vaziri Zadeh, 2016).

ب) علت: نتایج بررسی در پژوهش‌های فارسی که هدف خود را تبیین دلایل انتخاب یک سیاست و کنار گذاشتن سایر سیاست‌ها (اثرات شرایط اجتماعی، اقتصادی و مؤسسات، فرآیندها و رفتارها بر سیاست عمومی و بر یکدیگر و در نهایت بر سیاست عمومی) قرار داده‌اند، نشان‌دهنده آن است که این پژوهش‌ها شامل دو گروه پژوهش به‌صورت زیر است:

ب-۱) شناسایی موانع تحقق اهداف سیاست‌های مسکن: وجود موانع مختلف یکی از دلایل عدم موفقیت در دستیابی به اهداف تدوین شده برای یک سیاست و کنار گذاشتن سیاست است که در پژوهش‌های علیت و تحلیل گفتمان به‌عنوان دال خالی (خلاف سیاست) شناخته می‌شود و بر مبنای همین دال‌های خالی است که یک سیاست کنار گذاشته می‌شود و سیاست دیگر با پر نمودن این دال خالی خود را به‌عنوان بدیل آن معرفی می‌سازد (Kasraie & Pozesh Shirazi, 2009). بر این اساس برخی پژوهش‌ها با هدف شناسایی موانع تحقق اهداف سیاست‌های تأمین مسکن یا یکی از این سیاست‌ها تدوین شده و دلایل کنار گذاشتن سیاست در دوران بعدی را مشخص نموده است. نتایج این پژوهش‌ها بر عواملی نظیر تشتت عوامل اجرایی و تنوع زیاد برنامه‌های حمایتی و تمرکز برنامه‌ها بر اقشار اجتماعی و نه گروه‌های درآمدی، عدم وجود سیستم یکپارچه رفاه اجتماعی (Yazdani Borojni, 2003)، جو حاکم بر بخش دولتی، جو حاکم بر بخش پیمانکاری، فراهم نبودن زیرساخت‌های تحقق اهداف در مسکن مهر و عدم رعایت تدابیر لازم سیستم انجام پروژه طرح و ساخت به‌عنوان موانع تحقق اهداف سیاست‌های حمایتی مسکن عنوان شده است (Sobhiyah & Radaiee, 2015). نکته مهم در رابطه با پژوهش‌های به دست آمده با این هدف، تأکید بر یک سیاست خاص و عدم وجود پژوهشی با مضمون شناسایی موانع تحقق اهداف سیاست‌ها تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد به‌صورت کلی است.

ب-۲) تحلیل تاریخی سیاست‌های مسکن: پژوهش‌هایی در این دسته قرار می‌گیرند که از طریق تحلیل و مقایسه سیاست‌ها در دوران مختلف تاریخی به بررسی دلایل انتخاب سیاست در هر دوره و نتایج تغییرات سیاسی کشور بر سیاست‌های مسکن به ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد و ابزارهای سیاسی مورد استفاده در هر دوره برای مسکن پرداخته است. در این رابطه، گروهی از پژوهش‌ها بر تحلیل تاریخی سیاست‌ها با تحلیل برنامه‌های توسعه تأکید دارند. در این پژوهش‌ها، بی‌توجهی به اسکان غیررسمی، بافت‌های فرسوده و افزایش تراکم ساختمانی در برنامه اول، افزایش ساخت واحدهای مسکونی انفرادی در برنامه دوم، بی‌توجهی به گروه‌های کم‌درآمد در برنامه سوم و عدم توجه به ارتباط هدف‌های بخش دولتی و خصوصی، کم‌توجهی به ساماندهی بافت‌های فرسوده در برنامه چهارم و بی‌توجهی به اقشار کم‌درآمد در برنامه پنجم به‌عنوان مشکلات تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد تأکید شده است (Pourmohammadi & Sadr Mousavi & Abedini, 2012). در گروه دیگر پژوهش‌های این طبقه نیز تأکید پژوهشگران بر این است که در مطالعات سیاست‌گذاری، نیاز به درک بهتر نحوه ساخت هویت‌ها و ایدئولوژی‌های مرتبط با مشروعیت در گفتمان‌ها و چگونگی ارتباط آن‌ها با روابط اجتماعی قدرت وجود دارد (Brah, 1996) چراکه مقررات در نظر گرفته‌شده برای

اقتشار کم‌درآمد نه تنها مادی است، بلکه شامل مقررات گفتمانی است که با دسته‌هایی از هویت‌های مورد مناقشه احاطه شده است (Taylor, 1998: 348). هدف این شکل از تجزیه و تحلیل، ارائه تفسیری جایگزین از سیاست و عملکرد است (Marston, 2000). بر این اساس در تحلیل سیاست‌ها و به‌منظور شناسایی دلایل انتخاب هر یک از سیاست‌ها به شناسایی این گفتمان‌ها در هر دوره پرداخته و در این راستا از تحلیل تغییرات گفتمانی سیاست‌ها استفاده شده است. در این زمینه یکی از پژوهش‌های انجام شده با روش تحلیل گفتمان فوکویی و با تحلیل تاریخی ابژه سیاست مسکن در ایران به این نتیجه رسیده که یکی از دلایل ناکارآمدی سیاست‌های مسکن در دوران بعد از انقلاب تغییر ابژه سیاست مسکن از شهروند-نیازمند به شهروند-مشتري بوده است (Shafiee & Tajmazinani & Sedighi, 2021) در همین راستا و در پژوهش دیگر ناکارآمدی فرآیند سیاست‌گذاری زمین و مسکن شهری به‌ویژه در تهران به تلاقی امر نهادی و گفتمانی در بستر نظام رانتی نسبت داده شده است (Hajizadeh, 2021). شکاف موجود در زمینه این مطالعات به‌ویژه در ایران، عدم نگاه جامع به سیاست مسکن و تحلیل آن در همه ابعاد و تمرکز بر یک جنبه خاص به‌عنوان مثال ابژه مسکن یا تأکید بر یک بعد خاص مسکن نظیر زمین است.

جدول ۲. نتایج پژوهش‌های علت تحلیل سیاست مسکن ایران

| نتایج | محور اصلی | |
|---|--|-----------------------------|
| تششست عوامل اجرایی، تنوع زیاد برنامه‌های حمایتی و تمرکز برنامه‌ها بر اقتشار اجتماعی و نه گروه‌های درآمدی، عدم وجود سیستم یکپارچه رفاه اجتماعی، عملکرد ناقص دولت در حمایت‌های مصوب قانون در ارتباط با هزینه‌های مبادله در مرحله ده‌گانه تولید انبوه مسکن، جو حاکم بر بخش دولتی، جو حاکم بر بخش پیمانکاری، فراهم نبودن زیرساخت‌های تحقق اهداف در مسکن مهر و عدم رعایت تدابیر لازم سیستم انجام پروژه طرح و ساخت | واقع‌گرایانه تاریخچه سیاست‌های مسکن | |
| سیاست‌های برنامه‌های توسعه شامل بی‌توجهی به اسکان غیررسمی، بافت‌های فرسوده و افزایش تراکم ساختمانی در برنامه اول، افزایش ساخت واحدهای مسکونی انفرادی در برنامه دوم، عدم توجه به ارتباط هدف‌های بخش دولتی و خصوصی در برنامه سوم، ساماندهی بافت‌های فرسوده و تأمین مسکن برای اقتشار کم‌درآمد (مسکن مهر) در برنامه چهارم و تأکید بر الگوهای شهرسازی اسلامی- ایرانی، مسکن مهر، ساماندهی بافت‌های فرسوده، اسکان غیررسمی و توسعه پایدار در برنامه پنجم تغییر ابژه از فرد/شهروند نیازمند به شهروند/مشتري و مسکن از حق همگانی به امتیاز ویژه برای افراد خاص با وجود تفاوت درون‌دادهای قانونی متفاوتی در دوران مختلف از لحاظ برونداد اجرایی تفاوتی در سیاست‌ها وجود نداشته و سیاست‌های مسکن مبتنی بر شناسایی گروه‌های هدف (اقتشار کم‌درآمد) نبوده است. ناکارآمدی فرآیند سیاست‌گذاری زمین و مسکن شهری به ویژه در شهر تهران را می‌توان به تلاقی امر نهادی و گفتمانی در بستر نظام رانتی مرتبط دانست. پیشنهاد استفاده از امکانات و توانایی‌های تعاونی‌های مسکن با رفع مشکلات آن‌ها و سرعت‌بخشی به فعالیت‌های آن‌ها | علت | تحلیل تاریخی سیاست‌های مسکن |

ج) پیامد شناسایی پیامدهای سیاست‌های عمومی اتخاذ شده عموماً با عنوان ارزیابی سیاست شناخته می‌شود (Dye, 2002: 5). در این رابطه مرور اهداف پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن در سه دهه اخیر نشان‌دهنده این است که چنین پژوهش‌هایی که عمده پژوهش‌های فارسی سیاست‌های تأمین مسکن را به خود اختصاص داده، به چهار دسته به شرح زیر تقسیم شده است: ج-۱) ارزیابی و تحلیل سیاست‌های مسکن دستیابی به اهداف: ارزیابی برآمد یا کارایی سیاست میزان دستیابی یک سیاست به اهداف در نظر گرفته شده برای آن را می‌سنجد و به دنبال پاسخ به این سؤال است که آیا نتایج مطلوب از سیاست‌های اتخاذ شده به دست آمده است یا خیر؟ (Swanbom, 1999: 59). در این رابطه نتایج مرور پژوهش‌های تحلیل سیاست مسکن نشان‌دهنده آن است که پژوهش‌ها در این زمینه با استفاده از روش‌های کمی و کیفی به ارزیابی تحقق‌پذیری سیاست‌های مسکن در دستیابی به اهداف پرداخته است. از جمله مهمترین اهدافی که برای ارزیابی در این پژوهش‌ها مد نظر قرار گرفته، تأمین مسکن برای اقتشار کم‌درآمد، جلوگیری از مهاجرت روستاییان به شهرها، حذف یا کاهش اسکان غیررسمی، کاهش قیمت مسکن و ارتقای کیفیت مسکن است. در این رابطه برخی از پژوهش‌ها به مقایسه سیاستی نظیر مسکن در شهرهای مختلف پرداخته و میزان موفقیت این سیاست در هر یک از شهرها را مورد بررسی قرار داده است و به این نتیجه رسیده که شهرهای گلپه‌ار و بینالود در دستیابی به اهداف مسکن مهر را موفق‌تر از نمونه مهرگان ارزیابی کرده است (Davari Nejad Moghadam, 2014) و برخی دیگر ارزیابی

سیاست در دستیابی به اهداف در یک شهر یا محله خاص را مد نظر قرار داده است. در این زمینه پژوهشی با عنوان اسکندری نوده و صیادی بیدهنی قابل ذکر است که به ارزیابی سیاست ساماندهی اسکان غیررسمی در شهر بندرعباس در زمینه شاخص‌های اجتماعی، کالبدی، رفاهی، سکوتی و اقتصادی پرداخته و به این نتیجه رسیده که این سیاست ساماندهی اسکان غیررسمی در شهر بندرعباس در زمینه شاخص‌های اجتماعی، کالبدی و رفاهی موفق نبوده و تنها در زمینه شاخص‌های سکوتی و اقتصادی نسبتاً موفق بوده است (Eskandari nodeh & Sayyad Bidhendi, 2013).

ج-۲) شناسایی چالش‌ها، نقاط ضعف و فرصت‌های سیاست‌های مسکن: شناسایی چالش‌ها، نقاط ضعف و فرصت‌ها به‌عنوان یکی از گام‌های اولیه در ارائه راهکار به منظور بهبود وضع موجود از طریق کاهش چالش‌ها و تقویت نقاط قوت و استفاده از فرصت‌ها به حساب می‌آید. بر این اساس هدف تعدادی از پژوهش‌های بررسی شده در ارتباط با سیاست‌های مسکن، شناسایی چالش‌ها، نقاط ضعف، قوت و فرصت‌های سیاست‌ها یا یک سیاست مشخص مسکن و ارائه راهکارهایی در جهت رفع نقاط ضعف و چالش‌ها و تقویت نقاط قوت و استفاده از فرصت‌ها است. شناسایی این نقاط ضعف و قوت در سطوح مختلف انجام گرفته است. در این زمینه در برخی پژوهش‌ها تأکید بر یک سیاست خاص مانند مسکن مهر بوده و در پژوهش دیگری نگاه کلان‌تر به موضوع شده و نقاط ضعف، قوت، چالش‌ها و فرصت‌های سیاست‌های مسکن مطرح شده در برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب و برنامه‌های توسعه پس از انقلاب اسلامی شناسایی شده است. یا در پژوهشی تنها بر نقاط قوت و ضعف سیاست‌های مسکن از جنبه کالبدی پرداخته شده و در پژوهشی دیگر، جنبه‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی با یکدیگر مد نظر قرار گرفته است. علاوه بر این، پژوهشگران در تعیین این نقاط ضعف و قوت نیز از روش‌های مختلفی استفاده کرده و در برخی پژوهش‌ها از نگاه مردم و تحلیل‌های آماری پرسشنامه‌های تکمیل شده توسط ساکنان، استفاده نموده و در برخی پژوهش‌ها نیز نگاه کارشناسان فنی و نخبگان در حوزه‌های شهری را مبنای تحلیل و نتیجه‌گیری قرار داده‌اند. به طور کلی در این پژوهش‌ها بر ساخت واحدها در خارج از شهرها، بی‌توجهی به شرایط اقتصادی، ضعف عوامل مدیریتی، دسترسی نامناسب به شغل، امکانات و خدمات، تبدیل مسکن به کالا، سوداگری در بخش زمین و مسکن و... به‌عنوان نقاط ضعف سیاست‌های مسکن اشاره شده است. یکی از موضوعات مهم در این زمینه عدم نگاه کلی‌نگر به سیاست‌ها و پیامدهای مرتبط با آن‌ها است.

ج-۳) تحلیل اثرات سیاست‌های مسکن: منظور از ارزیابی اثرات یک سیاست، ارزیابی تمام تأثیرات آن بر شرایط دنیای واقعی از جمله تأثیر بر وضعیت یا گروه هدف، تأثیر بر موقعیت‌ها یا گروه‌هایی غیر از هدف (اثرات سرریز)، تأثیر بر شرایط آینده و همچنین شرایط اضطراری، هزینه‌های مستقیم، بر حسب منابع اختصاص داده شده به برنامه و هزینه‌های غیر مستقیم، از جمله از دست دادن فرصت برای انجام کارهای دیگر است (Dye, 2002: 53). بر این اساس ارزیابی اثرات سیاست‌های مسکن بر سیستم سیاسی و اجتماع به‌عنوان هدف بخشی دیگر از پژوهش‌ها مطرح شده است. در این زمینه در پژوهش‌های فارسی اثرات سیاست‌های مختلف مسکن چون مسکن اجتماعی، واگذاری زمین، تعاونی‌های مسکن، طرح آماده‌سازی، طرح بهسازی مسکن روستایی و مسکن مهر بر توسعه شهری، تغییر الگوی مسکن، گسترش کالبدی، بافت شهر و روستا، شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مهاجرت و پدیده غیررسمیت ارزیابی شده است. در این رابطه می‌توان به پژوهشی از برادران و همکاران اشاره نمود که نتیجه آن نشان‌دهنده اثرات سیاست‌های مسکن بر شکل‌گیری پدیده غیررسمیت در ایران است (Baradaran et al, 2017).

ج-۴) شناسایی عوامل مؤثر بر رضایت ساکنان از سیاست‌های مسکن و ارزیابی رضایت ساکنان: بخشی از پژوهش‌های مرتبط با سیاست‌های مسکن، به‌ویژه در سال‌های اخیر و بعد از اجرایی شدن مسکن مهر به شناسایی عوامل مؤثر بر رضایت ساکنان از سیاست‌ها و ارزیابی رضایت آن‌ها اختصاص دارد. عمده پژوهش‌ها به دست آمده در ارتباط با این هدف در پژوهش‌های فارسی رضایتمندی ساکنان از مسکن اجتماعی (مسکن مهر و مسکن اجاره به شرط تملیک) را مورد ارزیابی قرار داده و عوامل مؤثر بر رضایت ساکنان این مجموعه‌ها را شناسایی نموده است. در این زمینه نتایج عمدتاً نشان‌دهنده رضایت بیشتر ساکنان نسبت به مسکن در مقایسه با وضعیت سکونت پیشین خود و در عین حال ناراضی‌هایی از خصوصیات کالبدی مسکن و دسترسی به خدمات و

امکانات است. مقایسه و تطبیق در بین سیاست‌های مختلف انجام نگرفته اما مقایسه و تطبیق بین رضایت ساکنان قبل و بعد از اجرای سیاست مد نظر بوده است. بر این اساس می‌توان گفت شکاف در این زمینه نبود یا کمبود پژوهش در ارتباط با ارزیابی رضایتمندی ساکنان در ارتباط با سایر سیاست‌های مسکن (وام-عرضه زمین ارزان‌قیمت- آماده‌سازی) و همچنین ارزیابی رضایتمندی در ارتباط با سیاست‌های مسکن به‌صورت کلی و یا مقایسه تطبیقی رضایتمندی است.

جدول ۳. نتایج پژوهش‌های پیامد تحلیل سیاست مسکن ایران

| نتایج | محور اصلی |
|--|---|
| <p>نتایج نامطلوب عملکرد سیاست‌های دولت برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر قم افزایش توانمندی و ماندگاری، رضایتمندی از مسکن در دریافت‌کنندگان وام مسکن روستایی عدم موفقیت ساماندهی اسکان غیررسمی در شهر بندعباس در زمینه شاخص‌های اجتماعی، کالبدی و رفاهی و موفقیت در زمینه شاخص‌های سکونتی و اقتصادی</p> <p>کارایی شهرهای چابهار، خاش، زاهدان و کنارک و ناکارآمدی شهرهای ایرانشهر، زابل و سراوان در اجرای سیاست مسکن مهر بهبود کالبدی مسکن یا دریافت تسهیلات بهسازی مسکن روستایی بهبود وضعیت فیزیکی مسکن مددجویان با اقدامات کمیته امداد و عدم کفایت اقدامات تاثیر مثبت وام در بهبود و مقاوم‌سازی مسکن روستایی عملکرد موفق پروژه مسکن مهر در شهرهای گلپهار، بینالود نسبت به شهرک مهرگان حرکت سیاست‌ها در حمایت از اقشار متوسط و با درآمد بالا</p> <p>بالا تر بودن نسبت تعداد واحدهای تعاونی ساخته شده نسبت به واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بخش خصوصی سیاست شهرهای جدید، سیاست‌های نوسازی و بهسازی، بافت‌های فرسوده، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در بین سیاست‌های تأمین مسکن مشهد فضای اردوگاهی، بی‌اعتمادی نهادی، فرصت‌طلبی سیاسی، تقابل فرهنگی، طردشدگی، برج‌سب مسکن مهری از مضامین سیاست مسکن مهر سیاست‌های ۴گانه زمین شهری نه تنها با سوداگری و رانت‌خواری مقابله نکرده بلکه مشوق رانت‌خواری و سوداگری بوده</p> <p>عدم حل مشکل مسکن با ارائه مسکن اجتماعی دستاوردهای راهگشای سیاستگذاری مسکن شامل دگرگونی رویکرد سیاستگذاری مسکن، یکپارچگی سیاستگذاری مسکونی، فضایی بودن سیاستگذاری مسکونی و تقویت نقش شهرداری</p> <p>عدم تاثیر تولید مسکن مهر بر ثبات یا ارزانی قیمت مسکن</p> | <p>ارزایی سیاست‌ها در دستیابی به اهداف</p> |
| <p>تحت پوشش قراردادن گروه‌های درآمدی بالا سیاست آماده‌سازی در تبریز وجود نرخ‌های ادامه‌دار تورمی</p> <p>نبود سیاست اجتماعی تأمین مسکن و به طور خاص ناسنجیدگی اقدامات برنامه‌ریزی مسکن و تأمین اجتماعی کلی بودن برنامه‌ها و نبود ابزارهای اجرایی لازم</p> <p>نابرابری زیربنای مسکن، افزایش بهای اجاره‌نشینی، پایین بودن ضریب مالکیت، افزایش اختلاف درآمدی خانوارهای مالک و غیرمالک، کاهش قدرت خرید مسکن، اختصاص بیش از ۳۰ درصد هزینه خانوار به مسکن در خانوارهای غیرمالک</p> <p>عدم توجه به معیارهای کیفیتی فضایی شامل فضای باز فراغتی، تنوع تپ‌تفکیک، اختلاط کاربری و طراحی متناسب با شرایط محلی در مسکن مهر در ۵ شهر استان خراسان شمالی</p> <p>شکل‌گیری مسکن مهر خارج از شهر و عدم توجه به توسعه درون‌زا در نطنز</p> <p>نامشخص بودن سیاست‌های ساخت‌وساز و بوروکراسی زمین، تقاضای بالای مسکن و ضعف تعاونی‌ها و بخش خصوصی رسمی حوزه‌های نیازمند اقدام در سیاست مسکن مهر به ترتیب شامل طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی، مکان و موقعیت، تسهیلات و خدمات، اندازه واحدهای مسکونی، توجیه اقتصادی، پوشش گروه‌های نیازمند، تراکم، تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و فرم و فضای شهری هماهنگی بیشتر سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و مسکن مهر با استطاعت و توان مالی اقشار کم‌آمد</p> <p>عدم توجه کافی به کیفیت کالبدی و خدمات رفاهی، مشکلات اقتصادی، اجتماعی، ضعف عوامل مدیریتی و مشکلات زیست‌محیطی در ساخت و مکانیابی پروژه‌های مسکن اجتماعی (مسکن مهر)</p> <p>بی‌توجهی سیاست‌ها به شرایط اجتماعی و اقتصادی اما موثر در کاهش اسکان غیررسمی</p> <p>کمبود منابع مالی در نوسازی بافت‌های فرسوده</p> <p>کافی نبودن پس‌انداز خانوارهای کم‌درآمد و عدم وجود نظام مالی مناسب برای تأمین مالی مسکن اقشار کم‌درآمد</p> <p>بی‌توجهی به ابعاد زیست‌محیطی و اجتماعی در مسکن اجاره به شرط تملیک</p> <p>ضعف عوامل مدیریتی و فقدان مدیریت محلی</p> | <p>شناسایی چالش‌ها و نقاط ضعف و فرصت‌های سیاست‌ها</p> |

| | |
|---|--|
| <p>عدم توجه به ظرفیت نظام ساخت‌وساز - نگاه کمی به ساخت‌وساز - عدم توجه به تفاوت‌ها و یکسان فرض کردن نیاز مسکونی - گرایش برنامه‌ها به روستاهای بزرگ - الگوهای بازسازی و بهسازی یکسان - ضعف در ارائه الگوی مشخص برای ساخت مسکن - عدم توجه به نیروهای بومی - عدم توجه به استفاده از مصالح بومی موجود در سیاست تأمین مسکن روستایی</p> <p>فقدان شفافیت وضعیت مالکیت زمین</p> <p>نبود چشم‌انداز مدیریت مناسب در ارتباط با زمین شهری</p> <p>شکل‌گیری ناهنجاری‌های اجتماعی در بین ساکنان مسکن اجتماعی و زندگی در مسکن مهر عامل موثر در گرایش به آسیب‌های اجتماعی</p> <p>تحمیل هزینه‌های سنگین به مردم در مسکن مهر به دلیل دسترسی نامطلوب و عدم دسترسی مناسب به امکانات و خدمات</p> <p>توجه به ابعاد کمی به جای کیفی</p> <p>وارداتی بودن مصالح، متنوع نبودن مسکن و رفع نشدن مشکل مسکن طبقه متوسط نقطه ضعف برنامه‌های عمرانی و تبدیل شدن مسکن به عنوان کالا مهم‌ترین نقطه ضعف برنامه‌های توسعه</p> <p>نگاه سلیقه‌ای مدیران به سیاست‌های مسکن، کوتاهی برنامه‌ریزان در ایجاد انگیزه بازگشت مهاجرین، به‌کارگیری سرمایه‌های موجود در امور واسطه‌گری، فعالیت‌های غیرمولد، ساخت‌وسازهای غیرقانونی، رکود مسکن</p> <p>امید نداشتن به آینده مسکن مهر، عدم وجود تجانس فرهنگی و اجتماعی، آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی، عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ مردم، عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن مهر و پیمانکاران، منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به مسکن مهر</p> | <p>شناسایی چالش‌ها و نقاط ضعف سیاست‌ها</p> |
| <p>جمع نمودن سرمایه‌های و نیروهای انسانی پراکنده و بهره‌گیری از تسهیلات دولتی و مشارکت مردم در سیاست تعاونی</p> <p>گسترش افقی شهر و تراکم پایین جمعیتی در شهر کرمانشاه</p> <p>تخریب باغات و اراضی</p> <p>انتقال اراضی واگذار شده به دلیل قرارگیری خارج از شهر به سایر افراد</p> <p>بهبود وضعیت افراد تحت حمایت کمیته امداد با دریافت کمک در زمینه بهبود کیفیت محیط فیزیکی</p> <p>مقاوم‌سازی مسکن روستایی، رونق ساخت‌وساز و ارتقای کیفیت ساخت در سیاست مسکن روستایی</p> <p>کاهش ارتباطات اجتماعی و حس تعلق به دلیل شرایط نامطلوب در مسکن اجتماعی</p> <p>تولید و بازتولید غیررسمیت</p> <p>بروز مشکلات کالبدی و ناهنجاری اجتماعی</p> <p>بروز جرم در مسکن اجتماعی</p> <p>توسعه شهری در شهرهای شرق تهران شامل پردیس و رودهن</p> <p>هجوم اقشار کم‌درآمد به مسکن غیررسمی در اثر سیاست‌های زمین شهری</p> <p>افزایش مهاجرت روستاییان به شهر در زمان سیاست مسکن مهر</p> <p>نابرابری و جدایی‌گزینی به جای عدالت اجتماعی به دنبال سیاست مسکن مهر</p> <p>اثرات مثبت سیاست مسکن دولتی در کاهش هزینه‌ها، تحرک بخشی اقتصادی و استحکام مسکن</p> <p>اثرات پروژه مسکن مهر در شهر اردبیل شامل تأثیرات اجتماعی: گسترش تعاملات اجتماعی، شناخت برخی از شاخ‌های اجتماعی، تولید سرمایه اجتماعی در محله، تغییرات فرهنگی: شکل‌گیری انجمن‌ها، برگزاری دوره‌های آموزشی، شکل‌گیری حس محله، تغییرات روانشناختی: کاهش استرس، عصبانیت و تنش و افزایش تمرکز، تجدید قوا در شهروندان و تغییرات اقتصادی: ایجاد اشتغال، بالا رفتن قیمت زمین در بعضی قسمت‌ها و کاهش آن در قسمت‌های دیگر، افزایش تقاضا برای زمین و مسکن</p> | <p>تحلیل اثرات سیاست‌های مسکن</p> |
| <p>عدم ارتباط تراکم جمعیت، تأثیرات مثبت در رفتار با دیگران، وضعیت جریان هوا و باد مناسب به داخل واحد مسکونی با رضایت از واحد مسکونی</p> <p>در مسکن مهر یزد</p> <p>عوامل مؤثر بر نارضایتی از مسکن مهر هشتتگرد: دسترسی به خدمات، سلسله مراتب دسترسی به شبکه ارتباطی مطلوب شهری، وجود بوی نامطبوع، وجود موجودات و حیوانات موذی، کمبود امکانات فرهنگی، امکانات تفریحی، ابعاد و اندازه واحدها، تعداد اتاق‌ها، امنیت و حفاظت</p> <p>مطلوب و وجود آلودگی‌های صوتی</p> <p>رضایت بیشتر از کیفیت محیط مسکونی در مقایسه با محیط شهری در مسکن مهر زاهدان (هدف سقف بالای سر است)</p> | <p>عوامل مؤثر بر رضایت و نارضایتی</p> |
| <p>اولویت معیارهای سازنده کیفیت محله به ترتیب بهداشت محیط، امنیت، دسترسی به خدمات، حملو نقل، اقتصادی، مشارکت‌پذیری و همکاری نهادها، حستعلق و پیوندهای اجتماعی و اولویت معیارهای سازنده کیفیت واحد مسکونی به ترتیب تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مسکن مهر پردیس</p> <p>رابطه معنادار بین متغیرهای دموگرافیک (سن، جنس و...) و شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی نظیر میزان تحصیلات با رضایتمندی از مسکن در مسکن مهر کوه‌دشت</p> <p>۲ اصل جامع‌نگری (ایجاد نگاهی یکپارچه به مسائل و جلوگیری از تمرکز صرف به بخشی از مشکلات) و توسعه اجتماع مینا (بهره‌مندی از دارایی‌های جامعه محلی و سرمایه‌های اجتماعی و نزدیک شدن اقدامات مسکن مهر به دیدگاه‌های ساکنان) از اصول مهم در سیاست‌های مسکن مهر</p> <p>اهمیت عوامل وضعیت کلی مجتمع مسکونی، وضعیت کالبدی و مشارکتی- مدیریتی به ترتیب در تعیین رضایتمندی سکونتی در مسکن مهر قرقی</p> | <p>عوامل مؤثر بر رضایت و نارضایتی</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>عوامل مؤثر بر نارضایتی مردم در مسکن مهر دهقان شامل نبود دسترسی مطلوب به مراکز عمده فعالیتی، عدم مطلوبیت وضعیت معابر و پیاده‌مداری، عدم مطلوبیت اختلاط کاربری، فقدان مراقبت و نگهداری از فضای داخلی مجتمع، وجود آلودگی‌های زیست محیطی و فقدان فضای گذران اوقات فراغت</p> <p>عدم رضایت از ابعاد ازدحام و امکانات اولیه و کیفیت درون محله‌ای در مسکن مهر نورآباد</p> <p>شاخص‌های مؤثر بر رضایت به ترتیب شامل شاخص کالبدی، روشنایی، تهویه، دید و منظر واحد مسکونی، امکانات زیرساختی موجود، روابط همسایگی، دسترسی و حمل‌ونقل، مدیریت و نگهداری ساختمانی، عامل اقتصادی، امنیت واحد مسکونی در مسکن مهر شهر سهند احساس شرم ساکنان از زندگی در مسکن مهر و خارج از استطاعت بودن به دلیل سهم بالای اقساط وام نسبت به درآمد</p> <p>عدم رضایت ساکنان از وضعیت مالکیت در مسکن مهر اردبیل</p> <p>عوامل مؤثر بر رضایت شامل سن، جنس، محل تولد، جنس سرپرست خانوار، تعداد افراد خانوار، وضعیت مالکیت مسکونی، میزان تحصیلات، شغل فعلی، محل شغل فعلی، عضویت در صندوق‌های قرض‌الحسنه و میزان هزینه خانوار در مسکن مهر قرقی</p> <p>طبقه‌بندی عوامل مؤثر بر رضایتمندی از خانه‌های سازمانی در ۶ بخش زیست‌محیطی، دسترسی، کالبدی و زیربنایی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در مسکن سازمانی اصفهان</p> <p>تیین ۶۰ درصد از واریانس رضایت از مسکن مهر خرم‌آباد توسط عوامل اقتصادی، نهادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی اهمیت بیشتر، مؤلفه سیاست و برنامه‌ریزی از بین ۳ مؤلفه سیاست و برنامه‌ریزی، تعامل همسایگان و اصول در رضایتمندی از مسکن مهر شهرضا</p> <p>تفاوت رضایت بین مسکن مهر دولتی و خودمالک شهر آمل</p> <p>۵ گونه رضایتمندی شامل مردها، تبعیدی‌ها، تودوق‌خورده‌ها، سازگار و خوشحال در شهر پردیس با تفاوت نه در میزان رضایتمندی بلکه در ابعاد کیفی و ذهنی</p> <p>در مجموعه‌های محصور، سلامت محیطی و در مجموعه‌های غیرمحصور سلامت محیطی، امکانات، تسهیلات جانبی و انعطاف‌پذیری به عنوان عوامل مؤثر بر رضایتمندی در مسکن مهر همدان</p> <p>اثر نارضایتی کالبدی بر کاهش پایداری فرهنگی</p> <p>بیشترین میزان رضایت از وضعیت اجتماعی و کالبدی مسکن و کمترین میزان رضایت مربوط به خدمات عمومی و کیفیت محیط پیرامون در مسکن مهر پرند</p> <p>مهمترین عوامل مؤثر بر عدم رضایت از کیفیت زندگی مسکن مهر در شاهین‌شهر به ترتیب شامل دسترسی به خدمات، عوامل اقتصادی، عوامل زیستی- کالبدی و عوامل اجتماعی</p> <p>تفاوت رضایت در شهرهای مختلف از یک سیاست خاص</p> <p>عوامل مؤثر بر رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر به ترتیب شامل آسایش و امنیت، زیبایی منظر، استحکام، حریم، تأسیسات و تجهیزات، مکانیابی بهینه، سازگاری، دسترسی و فرهنگ در مسکن مهر قاین</p> <p>عوامل مؤثر بر رضایتمندی ساکنین از مسکن مهر آفتاب سهند به ترتیب شامل آسایش و امنیت، زیبایی منظر، استحکام، حریم، تأسیسات و تجهیزات، مکانیابی بهینه، سازگاری، دسترسی و فرهنگ</p> | | |
|--|--|--|

د) علاوه بر سه دسته پژوهش ذکر شده در پژوهش‌های فارسی، پژوهش‌هایی نیز با هدف شناسایی عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن انجام شده است که در هیچ یک از دسته‌های بالا قابل طبقه‌بندی نیست. پژوهش‌هایی که در این دسته قرار می‌گیرند خود شامل دو دسته پژوهش هستند.

د-۱) گروه اول شامل پژوهش‌هایی است که به شناسایی نقش عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن در وضع موجود پرداخته‌اند. در این بین ارزیابی نقش کنش‌گران نظیر دولت، نهادها و سازمان‌های دولتی در سیاست‌ها و نقش سایر سیاست‌ها نظیر پرداخت یارانه بر سیاست‌های مسکن قابل توجه است. در این رابطه نتایج پژوهش مربوط به نقش یارانه‌ها در تأمین مسکن نشان‌دهنده آن است که این طرح بیش از آنکه باعث خانه‌دار شدن فقرا شود با خارج نمودن پس‌اندازها منجر به ایجاد زمینه‌ای برای رانت‌خواران شده است (Momeni & Soleimani, 2016).

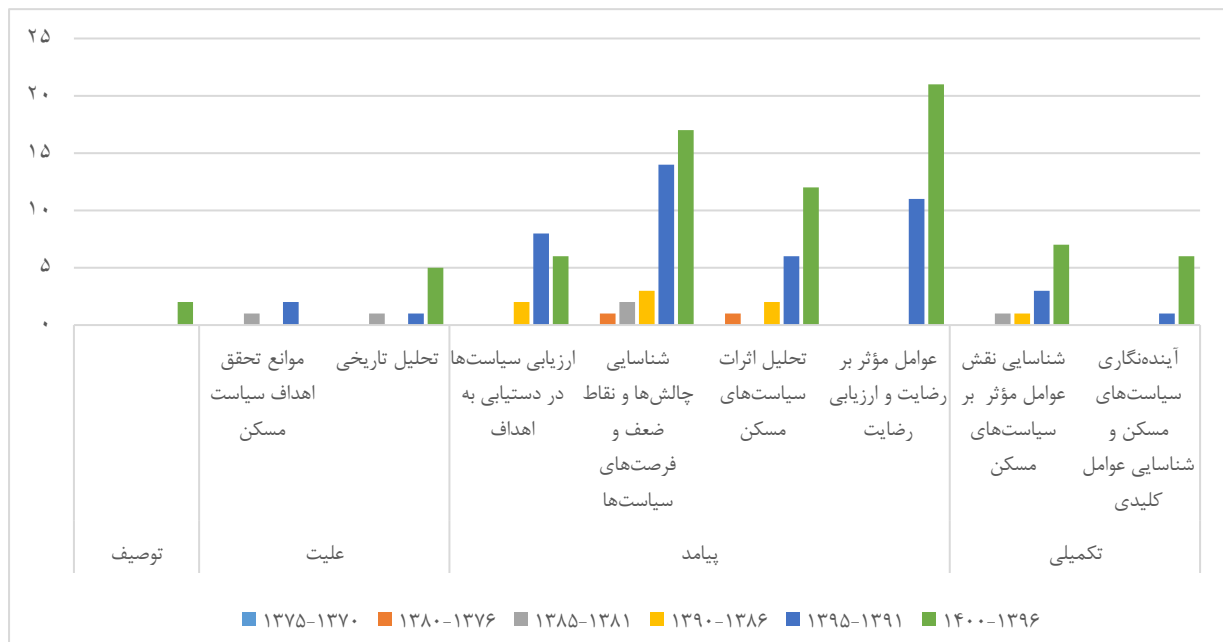
د-۲) گروه دوم نیز شامل پژوهش‌هایی است که به شناسایی نقش عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن با رویکرد آینده‌نگاری پرداخته و بر مبنای عوامل شناسایی شده سناریوهای مسکن را تدوین نموده است. از جمله در این پژوهش‌ها، سرانه اعتبارات عمرانی در بخش مسکن، امنیت در مقابل حوادث طبیعی، قیمت مسکن، کیفیت فضای شهری، امنیت در برابر جرم، نحوه مکانیابی دسترسی به مراکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی، بهداشتی و درمانی، فضای سبز شهری، کیفیت طراحی و ساخت، دسترسی به

حملو نقل عمومی، هزینه زیرساخت‌های شهری، دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و تراکم مسکونی به‌عنوان پیشران‌های برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد معرفی شده است (Sohelivand et al, 2022).

جدول ۴. نتایج پژوهش‌های تکمیلی تحلیل سیاست مسکن ایران

| محور اصلی | | نتایج |
|-----------|--|---|
| تکمیلی | شناسایی نقش عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن | <p>اثرگذاری امکان بهره‌بردن اقشار ضعیف از مزایای موجود شهر (توزیع اقشار ضعیف در نقاط مختلف)، کاهش فشار تورمی بر اقشار کم‌درآمد (واگذاری زمین و تراکم ساختمانی) و شناسایی گروه‌های هدف ارتباط مثبت و معنادار بین استراتژی‌های توسعه شهری و سیاست‌های مسکن</p> <p>تأثیر عوامل جغرافیایی شامل مرکزیت مکانی بر دریافت تسهیلات مسکن روستایی</p> <p>تأثیر مؤلفه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی - فیزیکی بر کارایی سیاست مسکن</p> <p>اثر منفی هدفمندی یارانه‌ها بر مسکن و افزایش قیمت مسکن</p> <p>اثر چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد، اراده سیاسی و تعهد به PPP مسکن قابل استطاعت، تخصیص و تقسیم منصفانه ریسک و سیستم سیاسی پایدار بر تحقق مشارکت عمومی - خصوصی</p> <p>بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، دهیاری روستا و ساکنین روستا و پیشران‌های استحکام مسکونی، هزینه‌های مجوز ساخت و اداری، قیمت مسکن، صدور پروانه ساخت، سهولت دریافت تسهیلات زیرساختی، حل دعاوی مسکن مشاع و رعایت استاندارد طراحی نما، مؤلفه‌هایی با تأثیر دوجانبه در شکل دادن به تحولات روستایی</p> <p>متغیرهای مؤثر بر نرخ مالیات بر مساکن شامل ۳ سطح و سطح ۳ شامل حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن - نرخ سود سپرده - تغییرات نقدینگی - نرخ ارز تحلیلی بیشترین اثرگذاری را بر نرخ مالیات دارد.</p> <p>عوامل مؤثر بر پیشگیری از وقوع جرم در مساکن مهر شامل مدیریت و نگهداری مجموعه، نظارت طبیعی مردم در محیط شهری، همبستگی در اجتماع محلی، طراحی انسان‌محور محیط، خدمت‌رسانی، قلمروگرایی و ارتقای هویت‌مندی</p> |
| | آینده‌نگاری سیاست‌های مسکن و شناسایی عوامل کلیدی | <p>مؤلفه‌های پیش‌برنده بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به ترتیب اولویت شامل مؤلفه‌های فنی - تکنیکی، خدماتی - ارتباطی، اجتماعی - فرهنگی و تشکیلاتی - اداری</p> <p>متغیرها و پیشران‌های کلیدی در آینده مسکن اقشار کم‌درآمد شامل وضعیت سیاست‌گذاری سرزمین، فقر شهری، درآمد سرانه، رشد جمعیت، قیمت زمین و مسکن، میزان رشد شهرنشینی، حاشیه‌نشینی، سرمایه‌گذاری، هزینه تأمین مسکن، گروه‌های هدف، ساخت مساکن قابل برآورد، سرمایه مالی خانوار، مدیریت زمین، تسهیلات بانکی، بافت فرسوده، اشتغال، کیفیت مسکن، رویکرد محله‌محوری و توسعه‌ی پایداری محلی، طرح‌های توسعه شهری، میزان خانوار فاقد مسکن، نرخ تورم، سرانه اعتبارات عمرانی در بخش مسکن، کیفیت فضای شهری، امنیت در برابر جرم، نحوه مکانیابی دسترسی به مراکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی، بهداشتی و درمانی، فضای سبز شهری، کیفیت طراحی و ساخت، دسترسی به حمل و نقل عمومی، هزینه زیرساخت‌های شهری، دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و تراکم مسکونی</p> |

در مجموع در ارتباط با چهار گروه پژوهش‌های توصیف، تحلیل، علیت و پژوهش‌های تکمیلی این نتیجه به دست آمده است که تمامی پژوهش‌های توصیف، ۸۱٫۸ درصد پژوهش‌های علیت، ۸۹٫۶ درصد پژوهش‌های پیامد و ۸۹٫۵ درصد پژوهش‌های تکمیلی مربوط به یک دهه اخیر است.



نمودار ۱: تحلیل زمانی پژوهش‌های توصیف، علیت و پیامد.

نتیجه‌گیری

مسکن یکی از اساسی‌ترین حقوق انسانی و در کنار امنیت اجتماعی، تحصیلات و آموزش به‌عنوان یکی از عناصر اصلی دولت رفاه و سیاست‌گذاری اجتماعی و در ارتباط نزدیک با رفاه مطرح است. بر این اساس دولت‌ها در سراسر جهان اقدام به تدوین سیاست‌های مختلفی در زمینه تأمین مسکن است. در این رابطه نگاهی به ایران به‌عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه نشان‌دهنده آن است که علاوه بر سیاست‌های مسکن در نظر گرفته شده در دوران قبل از انقلاب اسلامی که در قالب پروژه‌های توسعه مسکن بوده است، با پیروزی انقلاب اسلامی مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی مردم مورد توجه قرار گرفته و سیاست‌های مختلفی در این زمینه به اجرا درآمده است. با این وجود همچنان شکاف زیادی بین مسکن موجود و مورد تقاضا به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد و میان‌درآمد وجود دارد و مسأله مسکن به بحران مسکن تبدیل شده است. در این راستا و با توجه به عدم توفیق سیاست‌های مسکن در دستیابی به اهداف خود، شناسایی دلایل ناکارآمدی و خلأهای این سیاست‌ها به‌منظور رفع خلأها و ترسیم سیاست‌های جایگزین در دستور کار پژوهشگران قرار گرفته و تحلیل سیاست مسکن به‌عنوان یکی از موضوعات کلیدی در پژوهش‌های فارسی تبدیل شده است. نتایج تحلیل این سیاست‌ها به‌منظور شناسایی شکاف پژوهشی در این رابطه که در ابتدا با روش تحلیل علم‌سنجی و پس از آن با روش مرور نظام‌مند انجام گرفته، نشان‌دهنده آن است که پژوهش‌ها در طی سال‌ها (با شروع از دوره ۱۳۸۰-۱۳۷۵)، روند صعودی طی کرده است و به‌ویژه از سال ۱۳۹۱ و با مشخص شدن پیامدهای مسکن‌مهر به‌عنوان یکی از سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد در ایران، تعداد پژوهش‌های تولید شده در این زمینه افزایش یافته تا جایی که حدود ۹۰ درصد پژوهش‌ها در این زمینه به یک دهه اخیر مربوط هستند. این پژوهش‌ها در ۴ بخش پژوهش‌های توصیف، علیت، پیامد و پژوهش‌های تکمیلی قابل طبقه‌بندی هستند که حدود ۷۷ درصد به شناسایی و تحلیل پیامدها اختصاص دارد و تنها ۲۳ درصد به سه حوزه دیگر

پژوهش‌ها مرتبط است. علاوه بر این نتایج پژوهش نشان‌دهنده آن است که پژوهش‌های محدود انجام شده در ارتباط با علیت نیز در یک دهه اخیر انجام گرفته است و تنها ۲ پژوهش از ۱۰ پژوهش علیت (۲۰ درصد) مربوط به قبل از یک دهه اخیر و سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۸۵ بوده است. این موضوع در نتایج تحلیل علم‌سنجی در بازه‌ها زمانی نیز آشکار است به گونه‌ای که نتایج این تحلیل نشان‌دهنده آن است که واژه‌هایی نظیر سیاست‌گذاری، مالیات، مسکن مهر، سناریوسازی، شهر جدید و ابعاد اجتماعی در زمره واژگان جدید به حساب می‌آیند و در سال‌های اخیر (۲۰۲۰) مورد استفاده قرار گرفته است این در حالی است که واژگان نظیر فقر، برنامه‌های توسعه، عرضه مسکن، مهاجرت و وام واژگانی هستند که در سال‌های قبل (قبل از ۲۰۱۸) مورد استفاده قرار می‌گرفتند. این موضوع نشان‌دهنده روند تغییر سیاست‌ها و گرایش‌های سیاستی در ایران و به دنبال آن تغییر نگرش‌ها در پژوهش‌های تحلیل در زمینه این سیاست‌ها است. علاوه بر این با نگاهی به تغییر این واژه‌ها شاید بتوان گفت که نگرش به مسکن از یک کالای اقتصادی به یک کالای اجتماعی تغییر کرده است. در مجموع نتایج به دست آمده از این دوروش تحلیل نشان‌دهنده آن است که در پژوهش‌های انجام شده کمتر به تحلیل شرایط اجتماعی و سیاسی در شکل‌گیری سیاست‌های مسکن پرداخته شده و عمده پژوهش‌ها با تحلیل یک سیاست خاص در یک محدوده خاص به‌عنوان مثال سیاست مسکن مهر یا مسکن سازمانی در یک شهر مشخص به راهکارهایی در سطح مقدماتی نظیر بهبود کیفی وضعیت مسکن مهر و افزایش سطح خدمات به منظور افزایش سطح رضایتمندی ساکنان پرداخته شده است. به عبارتی در پژوهش‌هایی که تاکنون در زمینه سیاست‌های مسکن انجام گرفته است، عمده پژوهش‌ها مربوط به تحلیل پیامدهای سیاست‌های مسکن بوده است. علاوه بر این به دلیل آن که توصیف بخشی از پژوهش‌های علت و پیامد را به خود اختصاص می‌دهد، می‌توان گفت دو حوزه توصیف و پیامد بخش قابل توجهی از پژوهش‌های فارسی را به خود اختصاص داده و شناسایی علت‌ها (پژوهش‌های علّیت) که نشان‌دهنده دلایل انتخاب یک سیاست مسکن خاص و کنارگذاشتن سایر سیاست‌ها است، کمتر مد نظر قرار گرفته است و عمدتاً آسیب‌شناسی انجام گرفته در ارتباط با سیاست‌ها به دلایل بیرونی عدم موفقیت و پیامدهای ناشی از بکارگیری سیاست‌ها پرداخته است که این موضوع به‌عنوان شناسایی شکاف پژوهش‌های فارسی در زمینه تحلیل سیاست‌های مسکن باید مد نظر پژوهشگران این حوزه قرار گیرد. علاوه بر این بی‌توجهی به کنار هم قرار دادن هر ۳ سطح توصیف، علّیت و پیامد در پژوهش‌ها نیز به‌عنوان یکی دیگر از شکاف‌های پژوهش‌های فارسی تحلیل سیاست مسکن قابل ذکر است. این در حالی است که شناسایی علت‌ها و شناسایی این ایده ذهنی که سیاست‌گذار براساس آن یک سیاست مشخص را انتخاب کرده و سایر سیاست‌ها و انتخاب‌های ممکن را کنار گذاشته است به تعیین ابعاد عمیق‌تر بحران مسکن و شناسایی دلایل بروز این بحران منجر می‌شود و امکان مقایسه دوره‌های مختلف در انتخاب سیاست مسکن را فراهم می‌کند و بر این اساس زمینه برای ارائه سیاست‌های جایگزین در آینده را فراهم می‌سازد.

References

1. Alwani, Sayyed Mehdi, Sharifzadeh, Fatah (2014), public policy making process, Tehran: Allameh Tabatabai University Press (in Persian)
2. Arthurson. K (1998), Redevelopment of public housing estates: the Australian experience, Urban Policy and Research, 16(1), 35-46
3. Athari, Kamal (2019), report on the social situation of Iran: housing, Rahman Institute (in Persian)
4. Baradaran. Morad, Ghaffari . Gholamreza, Zahedi. Mohammad Javad, Rabiei. Ali (2017), Suburb Settlement: Sociological Analysis of Community Issues of Housing Policy and the Phenomenon of Informality (Case of Study: Mian Abad, Eslamshahr, Tehran), Journal of social problems, 8(1), 209-231 (in Persian)
5. Barroso M, Laborda. J. (2022). Digital transformation and the emergence of the Fintech sector: Systematic literature review, Digital Business, 2(2)
6. Brah, A. (1996) Cartographies of Diaspora: Contesting Identities. London: Routledge.
7. Clapham. D (2018), Housing Theory, Housing Research and Housing Policy, Housing, Theory and Society, 35(2), 163-177
8. Cooper, H. (1998). Synthesizing research (3rd ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE.
9. Crocetti, E. (2016). Systematic Reviews with Meta-Analysis: Why, When, and How?, Emerging Adulthood, 1(4), 3-18.
10. Davari Nejad Moghadam, Masoud (2014), analysis of the degree of realization of Mahsan Mahr goals in the new cities of Golbahar, Binaloud and Mehran town of Mashhad, thesis for receiving a specialized doctorate degree, Faculty of Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Iran (in Persian)
11. Deepak, Gupta (2013), Policy making and analysis of public policies (translated by Rahmatullah Qolipour, Mehdi Faqihi), first edition, Tehran: Mehkame Publications (in Persian)
12. Dunn. W. N (2018), Public Policy Analysis (An Integrated Approach), Sixth Edition, Routledge

13. De Bruijn J, Ten Heuvelhof. E, In 't Veld. R (2002), Process Management, Why Project Management Fails in Complex Decision-Making Processes, Kluwer, Dordrecht.
14. Dye. T (2002), Understanding Public Policy, fifteenth Edition, Florida: Florida State University
15. Edelenbos. J (1999), Design and management of participatory public policy making', Public Management, 1(4), 569-578
16. Ellickson, R., C. (1992). Unconditional right to shelter. Harvard Journal of Law & Public Policy, 15(1)
17. Eskandari nodeh. Mohammad, Sayyad Bidhendi. Leila (2013), Evaluating State Policy in Organizing Informal Settlement in Bandar-e-Abbas, Using Factor Analysis and Likert Methods, Journal of Geographical Data (SEPEHR), 21(84), 35-54 (In Persian)
18. Fathi, Mohammad, Kohi Esfahani, Kazem (2017), The Constitution of the Islamic Republic of Iran along with the interpretation comments of the Guardian Council (first edition), Tehran: Guardian Council Research Institute Publications (in Persian)
19. Filho. B, Coelho. R, Muniz. E, Barbosa. H (2022), Optimization of pectin extraction using response surface methodology: A bibliometric analysis, Carbohydrate Polymer Tecnological and Applications
20. Fischer. F (1990), Technocracy and the Politics of Expertise, Newbury Park: Sage
21. Fischer. F, Forester. J (1993), The Argumentative Turn in Policy Analysis and Planning, Duke University Press.
22. Ghamami, Khatam, Athari, Majid, Azam, Kamal (2007), Integrated Management and Solving the Problem of Informal Housing (First Edition), Shahidi Publications (in Persian)
23. Gilbert. A(2014), Free housing for the poor: An effective way to address poverty?, Habitat International, Vol(241), 253-261
24. Goodman, Allen C. (2005), Central Cities and Housing Supply: Growth and Decline in US Cities, Journal of Housing Economics, Vol (14), 315-335
25. Guba.E. , Lincoln. Y (1989), Fourth Generation Evaluation, Newbury Park: Sage
26. Hajizadeh, Maryam (2021), Discourse analysis of urban land policies in the production of space, period 1921-2018, case of study: Tehran metropolis, dissertation for receiving a specialized doctorate degree, Faculty of Literature and Humanities, Department of Geography, Zanjan University, Iran (in Persian)
27. Hezarjeribi. Jafar, Emami Ghafari. Zeinab (2019), A Study of Changing House Welfare Policies in Iran (1979-2013), social development & Welfare Planning, 10(38), 76-120 (in Persian)
28. Islamic Council (2008), Law on organizing and supporting housing production and supply, access date: 15.5.2021, <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/133844> (in Persian)
29. Kasraie . Mohammad Salar, Pozesh Shirazi. Ali (2009), discourse theory of Laclau and Mouffe: elaborate and efficient tool in understanding the political phenomenons, Politics Quarterly, 39 (3), 339-360 (in Persian)
30. Kemeny. J (2001), Comparative housing and welfare: Theorising the relationship, Housing and the Built Environment, Vol (16), 53-70
31. Kothari. M, Karmali. S, Chaudhry. Sh (2006), The Human Right to Adequate Housing and Land, National Human Rights Commission, New Delhi, India
32. Littell. J, Corcoran. J, Pillai. V(2008), Systematic Reviews and Meta-Analysis, New York: Oxford University Press
33. Marstone. G (2000), Metaphor, morality and myth: a critical discourse analysis of public housing policy in Queensland, Critical Social Policy, Vol (20), No:3: 349-373
34. Mayer. I (1997), Debating Technologies: a Methodological Contribution to the Design and Evaluation of Participatory Policy Analysis, Tiburg ,Tilburg University Press.
35. Mayer.I, van Daalen. E, Bots. P(2004), Perspectives on policy analyses: a framework for understanding and design, Technology Policy and Management, 5(5), 1-23
36. Ministry of Roads and Urban Development (2014), studies on the revision of the comprehensive housing plan, the strategic document and the macro perspective of the housing sector in the horizon of 2026, National Land and Housing Organization (in Persian)
37. Momeni. Farshad, Soleimani. Mohadeseh (2016), The study of targeted subsidies effects on house, Iranian Journal of Public Policy, 2(2), 29-49 (in Persian)
38. Manourian, Abbas (2016), General policy analysis of concepts, approaches, models and processes (2nd edition), Tehran: Tehran University Press (in Persian)
39. Moradian, David (2020), documentary about Royayeh Ajori, September 2020 (in Persian)
40. Moran. M, Rein. M . Goodin. R (2006), the oxford handbook of public policy, First Edition, Oxford University Press
41. Neutz. M (1982), Urban planning, policy and management, Australian Journal of public administration, 7(2)
42. Odoyi. E.J , Riekkinen. K (2022), Housing Policy: An Analysis of Public Housing Policy Strategies for Low-Income Earners in Nigeria, Sustainability, 14(14), 1-27
43. Pourmohammadi. Mohammad Reza, Sadr Mousavi. Mir Satar, Abedini. Asghar (2012), Analytical Consideration on Policies of Housing Supply by Government with Respect to the Cultural and Socioeconomic Development plans in Iran, Motaleat Shahri, 1(3), 34-43 (in Persian)
44. Quade, E.S. (1976), "Analysis for Public Decisions", New York: Elsevier.
45. Parsons, Wayne (2006) Basics of public policy making and policy analysis (translated by Hamidreza Malek Mohammadi), volume 1, Tehran: Research Center for Strategic Studies (in Persian)
46. Rialp. A, Merigo. JM, Cancino. CA, Urbano .A (2019), Twenty-five years (1992-2016) of the International Business Review: A bibliometric overview, International Business Review, 28 (6)
47. Segal. E.A (2007), Social welfare policy and social programs a values perspective, Second Edition, Belmont: Thomson Brooks/Cole.
48. **Shafiee**. Massoumeh, Tajmazinani. Ali Akbar, Sedighi. Behrang (2021), Discursive Transformation of the Housing Policies Objects in Post-Revolutionary Iran, Journal of Urban and Regional development planning, 6(18), 1-37 (in Persian)
49. **Sobhiyah**. Mohammed Hussain, Radaiee. Amir (2015), The Realization of Objectives and Plans of "Maskan-e Mehr" program in Mahdasht Project, Bagh_e Nazar, 12(33), 91-106 (in Persian)
50. Sohelivand. Leila, Haghparast. Farzin, Soltani. Ali Reza, faramarzi. Mahsa (2022), Identification and analysis of key Factors affecting the provision of suitable housing for low-income groups in the city of Tabriz, Journal of geography and planning, 25(78), 219-242 (in Persian)
51. Swanborn. P (1999), Evalueren, Amesterdam
52. Taylor, D. (1998) 'Social Identity and Social Policy: Engagements with Postmodern Theory', Journal of Social Policy 27(3): 329-50.
53. Thissen. W, Walker.W (2013), Public Policy Analysis, New York
54. Twaalfhoven. P (1999) The success of policy analysis studies: an actor perspective. Eburon Publishers, Delft

55. Un-Habitat (2011), Affordable land and housing in Latin America and the Caribbean. Nairobi.
56. van Eeten. M (2001), Recasting intractable policy issues: the wider implications of the Netherlands civil aviation controversy, *Journal of Policy Analysis and Management*, 20(3), 391–414.
57. Vaziri Zadeh. Ali Reza (2016), Distinctiveness of Housing Systems in the Global South: Relevance of a Social Housing Approach to Meet Housing Needs, *Journal of architecture and urban planning*, 10 (20), 49-68 (in Persian)
58. Webster. J, Watson, R.T (2002), Analyzing the past to prepare for the future: Writing a literature review, *MIS Quarterly* 26 (2), 13–23.
59. Weiss. C, Bucuvalas. M (1980), *Social Science Research and Decision-Making*, New York: Columbia University Press.
60. Wildavsky. A. (1987), *Speaking Truth to Power; the Art and Craft of Policy Analysis*, Transaction Books, New Brunswick.
61. Yazdani Borojni. Fardin (2003), Support program in the housing sector, *Tamin_e_Ejtemaie*, 5(12), 129-134 (in Persian)