

A Historical analysis of housing policies in Iran from the Islamic revolution to 2014

Afsaneh Talebi Varnosfderani¹, Ahmad Shahivandi², Mahmoud Mohammadi³ ✉

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

Email: talebi.af@gmail.com

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

Email: a.shahivandi@ui.ac.ir

3. (Corresponding Author) Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Isfahan University of Art, Isfahan, Iran

Email: m.mohammadi@ui.ac.ir

Article Info

Article type:

Research Article

Article History:

Received:

6 August 2024

Received in revised form:

29 September 2024

Accepted:

17 November 2024

Available online:

23 December 2024

Keywords:

Housing,
Public Policy,
Housing Policy,
Historical Analysis,
Iran.

ABSTRACT

Housing is recognized as a basic human right in the constitutions and declarations of many countries, with various policies addressing this need. In Iran, housing policy initiatives began with the Third Development Plan and were reinforced after the Revolution when housing became a constitutional right. However, housing provision remains a challenge. Therefore, it is crucial to examine Iran's housing policies over time and compare them with global strategies. This study uses library-based data collection to examine Iranian housing policies through historical-comparative content analysis. It explores how the goals and content of housing policies have evolved from the Revolution to 2021 and identifies which global housing approaches were adopted in each period. A public-policy content analysis framework was selected, focusing on objectives, tools, and key institutions. Major policy documents from each period were analyzed within this framework to identify the global approach applied in each phase. The findings indicate that Iran's housing policies throughout the analyzed period largely aligned with global approaches used until the early 1980s, with a focus on social objectives, shifting to economic goals thereafter. Correspondingly, the tools utilized predominantly included special concessions and loans, regulatory delegation, command-based laws, financial support for stakeholders, and direct provision of goods. The pivotal role of the Ministry of Housing and Urban Development has led to the dominance of administrative agencies as the main implementing bodies, with citizens emerging as a secondary group of stakeholders, particularly in light of the increasing importance of public participation in policies.

Cite this article: Talebi Varnosfderani, A., Shahivandi, A., & Mohammadi, M. (2024). A Historical analysis of housing policies in Iran from the Islamic revolution to 2014. *Geographical Urban Planning Research Quarterly*, 12 (4), 19-40.

<http://doi.org/10.22059/jurbangeo.2024.381358.1981>



© The Author (s)

Publisher: University of Tehran Press

Extended Abstract

Introduction

Housing is a fundamental human right emphasized in declarations and constitutional laws of various countries. Despite numerous policies addressing housing issues, the results indicate that while these policies have alleviated problems for low-income groups, they have never fully resolved the issue of inadequate housing.

In Iran, the housing problem dates back to the 1960s when land reform laws were introduced. Consequently, housing policymaking began with the Third Development Plan and continued after the Islamic Revolution with the adoption of the Constitution, which recognized housing as a universal right. However, despite these policies and legislations during the Islamic Revolution era, apart from some improvements for low-income groups in the first decade, the remaining housing programs and policies, despite incurring significant costs, failed to provide low-income groups with adequate housing effectively. Thus, housing remains a persistent issue in Iran, with a substantial gap between supply and demand. Given the importance of learning from the past for future planning, it is crucial to analyze past housing policies to devise appropriate strategies moving forward. Accordingly, this study aims to analyze Iran's housing policies from the Islamic Revolution to 2021, comparing the objectives and content of these policies including tools and organizations within the framework of all legislative inputs (development programs, laws, and resolutions).

Methodology

This study is applied research employing a descriptive-analytical approach. Following a qualitative methodology within an interpretive paradigm, the research utilizes a historical-deductive content analysis method. The required data were collected through a documentary approach, using laws, resolutions, development programs, and bylaws issued by official institutions such as the Parliament, the Cabinet, and the Supreme Council of Architecture and Urban Planning of Iran within the study

period from the Islamic Revolution (1979) to 2021. The detailed categories extracted from the documents of each period were organized into broader categories defined by the theoretical framework of this research. This framework analyzed policies based on their objectives, tools, and implementing actors. Subsequently, the relevant framework for each document was established.

Results and discussion

The analysis of housing policies over six policymaking periods since the Islamic Revolution reveals that, except for the fifth period (Ahmadinejad's administration), which introduced a resolution related to empowerment, other periods predominantly focused on social housing, land-services provisions, and loan issuance. From the third period onward (the Reconstruction era and beyond), in addition to conventional financial policies (such as granting loans), incentives like tax exemptions and subsidies were introduced to facilitate housing for low-income groups through rentals or homeownership. Rent control, land banking, and urban renewal policies were limited to the first and second periods. Overall, the housing policies implemented since the Islamic Revolution primarily reflect global policies prevailing before the 1980s, with only one exception, a resolution addressing empowerment, aligning with global trends from the early 1980s.

The objectives of housing policies during this era predominantly aligned with social policy goals, followed by economic goals. However, some laws, such as the first to sixth development plans and those concerning abandoned urban and rural lands, also incorporated political objectives, emphasizing institutions and housing management.

Findings suggest that informational tools, including public awareness campaigns and research centers, were minimally utilized to achieve policy objectives. While some development programs and regulations highlighted advisory roles, the most commonly used tools were special incentives and loans, followed by command-and-control regulations, financial

support for beneficiaries, and direct provision of goods and services.

Regarding the organizations involved, administrative agencies were identified as the primary actors due to the significant roles played by the Ministry of Roads and Urban Development and its affiliated departments in land provision, housing planning, and management. Additionally, the crucial role of banks in providing financial resources and housing loans was emphasized. Given that many policies assigned part of the execution responsibilities to citizens, they emerged as key stakeholders in housing policy implementation alongside administrative agents.

Conclusion

Despite six periods of housing policymaking since the Islamic Revolution, there has been little change in the content and objectives of these policies. A comparison with global trends indicates that Iran's policies have largely reflected pre-1980s global approaches, except for a single resolution on empowerment introduced during the fifth period. The objectives of housing policies have predominantly aligned with social and economic goals, occasionally addressing political aims. Based on the analysis and identified shortcomings, the following overarching recommendations can be made for housing policies:

- Emphasizing the adoption of more recent global housing policies and approaches introduced after the 1980s, with a particular focus on empowering residents.
- Strengthening the role of citizens in policy implementation, especially considering their ownership in worn-out urban textures.
- Involving the judiciary as a key institution in policy execution, given the significance and enforcement of command-and-control laws and the need for proper oversight.
- Incorporating cultural objectives into housing policies, particularly since the fifth period, which emphasized revitalizing deteriorated areas and adhering to Iranian-Islamic urban planning principles.
- Enhancing the use of informational tools, especially leveraging specialized

commissions within policies to identify gaps and address needs effectively.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

تحلیل تاریخی سیاست‌های مسکن ایران از دوران پیروزی انقلاب اسلامی تا سال ۱۴۰۰*

افسانه طالبی ورنوسفادرائی^۱، احمد شاهپوندی^۲، محمود محمدی^۳ ✉

- ۱- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: talebi.af@gmail.com
۲- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: a.shahivandi@au.ac.ir
۳- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: m.mohammadi@au.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی	
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۵/۱۶	
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۷/۰۸	
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۸/۲۷	
تاریخ چاپ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۳	
واژگان کلیدی: مسکن، سیاست عمومی، سیاست مسکن، تحلیل تاریخی، ایران	<p>مسکن به‌عنوان یکی از حقوق اساسی انسان‌ها در بینیه‌ها و قوانین اساسی کشورهای مختلف مورد تأکید قرار گرفته و سیاست‌های مختلفی در این رابطه مطرح شده است. در ایران سیاست‌گذاری مسکن از برنامه سوم عمرانی آغاز شده و بعد از انقلاب با تصویب قانون اساسی و مطرح شدن مسکن به‌عنوان حق همگانی، ادامه یافته است. با این وجود تأمین مسکن در ایران همچنان به‌عنوان یک مشکل مطرح است. بر همین اساس تحلیل سیاست‌های مسکن ایران از گذشته تاکنون و قیاس آن با استراتژی‌های جهانی تأمین مسکن و یکدیگر، ضروری است. در همین رابطه پژوهش حاضر باهدف تحلیل سیاست‌های مسکن ایران با روش تحلیل محتوای تاریخی-قیاسی تدوین و داده‌ها با روش کتابخانه‌ای گردآوری شده و به دنبال پاسخگویی به این پرسش است که محتوا و اهداف سیاست‌های مسکن از زمان انقلاب تا سال ۱۴۰۰ چه تغییراتی داشته و در هر دوره کدامیک از رویکردهای جهانی تأمین مسکن مورد استفاده قرار گرفته است؟ در همین رابطه بر مبنای رویکرد قیاسی در تحلیل محتوا، چارچوبی از تحلیل محتوای سیاست-عمومی مبتنی بر اهداف، ابزارها و نهادهای درگیر انتخاب و اسناد فرادست مسکن هر دوره بر اساس مقولات کلان چارچوب انتخابی تحلیل و در نهایت رویکرد جهانی مورد استفاده هر دوره تعیین گردید. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سیاست‌های مسکن ایران در دوره تحلیل عمدتاً مبتنی بر رویکردهای جهانی مورد استفاده تا اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی با اهداف اجتماعی و پس‌از آن اقتصادی بوده است. در همین راستا ابزارهای مورد استفاده نیز عمدتاً شامل امتیازات ویژه و وام‌ها، تفویض مقررات، قوانین فرماندهی، حمایت مالی گروه‌های ذینفع و ارائه مستقیم کالا بوده است. در همین رابطه نقش تعیین‌کننده وزارت مسکن و شهرسازی در سیاست‌ها باعث شده که نهادهای درگیر عمدتاً کارگزاران اداری باشند و پس‌از آن نیز با توجه به اهمیت مشارکت در سیاست‌ها، شهروندان به‌عنوان دومین گروه از نهادهای درگیر مطرح شوند.</p>
استناد: طالبی ورنوسفادرائی، افسانه؛ شاهپوندی، احمد و محمدی، محمود. (۱۴۰۳). تحلیل تاریخی سیاست‌های مسکن ایران از دوران پیروزی انقلاب اسلامی تا سال ۱۴۰۰. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۲ (۴)، ۱۹-۴۰. http://doi.org/10.22059/jurbangeo.2024.381358.1981	
	ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری خانم افسانه طالبی ورنوسفادرائی در رشته شهرسازی به راهنمایی نویسنده دوم و سوم در دانشگاه هنر اصفهان است.

مقدمه

مسکن یکی از اساسی‌ترین حقوق انسانی است که تمامی کشورهای جهان در تأمین آن برای اقشار کم‌درآمد با مشکل مواجه هستند. دولت‌های مختلف با هر میزان جمعیت و هر سطح توسعه‌یافتگی برای حل مشکل مسکن از سیاست‌های متفاوت استفاده کرده‌اند (Kemeny, 2001:65; Doling, 1997: 7-8). اما نتایج نشان‌دهنده آن است که سیاست‌ها نتوانسته مشکل مسکن را به صورت کامل حل کند و تنها به بهبود وضعیت کمک کرده است (Gilbert, 2014: 253).

مشکل مسکن در ایران به دهه ۴۰ و قانون اصلاحات ارضی برمی‌گردد که باعث مهاجرت روستاییان به شهرها و به ویژه تهران شد و به دلیل عدم دسترسی مهاجرین به مسکن مناسب، حاشیه‌نشینی گسترش یافت. در سال ۱۳۴۱ با تصویب برنامه سوم عمرانی، مسکن به عنوان یک بخش جداگانه در نظر گرفته شد و سیاست‌هایی برای حل این مشکل مطرح شد. این سیاست‌ها در برنامه‌های عمرانی دیگر نیز ادامه یافت و سازمان‌هایی نیز در این راستا تشکیل شدند، اما این سیاست‌ها نتوانستند مشکل مسکن اقشار کم‌درآمد را حل کنند (مرادیان، ۱۳۹۹). با پیروزی انقلاب، دوران جدید در سیاست‌گذاری اجتماعی که مسکن یکی از عناصر آن است، آغاز گردید و مسکن به عنوان یک حق اساسی در قانون اساسی (اصول ۳۱ و ۴۳) مطرح و دولت موظف به فراهم‌سازی زمینه اجرایی آن با اولویت افراد نیازمند به ویژه روستاییان و کارگران شد (فتحی و کوهی، ۱۳۹۷: ۲۳-۲۱). بر اساس این اصول کلی که نشان‌دهنده نقش دولت در تأمین مسکن به عنوان حق اجتماعی است، سیاست‌های مسکن در برنامه‌های توسعه و قوانین و مصوبات مجلس شورای اسلامی، هیئت‌وزیران و شورای نگهبان مد نظر قرار گرفت.

با وجود سیاست‌ها و قوانین در نظر گرفته شده برای مسکن در دوران انقلاب و هزینه بالای سیاست‌ها، به جز بهبود وضعیت اقشار کم‌درآمد در دهه اول؛ سایر سیاست‌ها، کارآمدی لازم در برخوردار نمودن کم‌درآمدها از حق خود را نداشتند (اطهاری، ۱۳۹۰: ۱) و همچنان شکاف زیادی بین مسکن موجود و موردتقاضا وجود دارد. در این زمینه بررسی شاخص خانوار در واحد مسکونی و رسیدن آن از ۱,۲۶۴ در سال ۱۳۵۵ به ۱,۰۵۹ در سال ۱۳۹۵ (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵-۱۳۵۵) که با احتساب نرخ خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۵ به ۱,۱۹۵ می‌رسد، نشان‌دهنده بهبود وضعیت این شاخص در سال ۱۳۹۵ نسبت به سال ۱۳۵۵ با وجود فاصله از حد استاندارد و به عبارتی شکاف میان عرضه و تقاضا است (عابدی و همکاران ۱۳۹۹: ۵۲). علاوه بر این، نگاهی به روند افزایش قیمت مسکن ایران نشان‌دهنده آن است که قیمت هر مترمربع زیربنای مسکن در شهرهای نمونه در سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۹ حدود ۲۷۰ برابر افزایش یافته (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۱) و نرخ مالکیت مسکن از ۷۶,۱۳ در سال ۱۳۵۵ به ۶۰,۴۷ در سال ۱۳۹۵ رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵-۱۳۵۵). تفسیر این گزاره‌ها به معنای آن است که دسترسی اقشار کم‌درآمد به مسکن در دوران انقلاب محدود و مسئله مسکن که از دوران مدرن پهلوی دوم آغاز شده در حال حاضر به وضعیت بحرانی رسیده است. به عبارتی، سیاست‌های مسکن پس از انقلاب، به ویژه تحت تأثیر نظام سرمایه‌داری، نه تنها مشکل دسترسی اقشار کم‌درآمد به مسکن را حل نکرده، بلکه با تشدید کالایی شدن آن، منافع عمومی را تضعیف کرده است. این روند موجب هجوم سرمایه به بازار زمین، حاشیه‌نشینی، جدایی‌گزینی و افزایش هزینه‌های اجتماعی شده که بیشترین فشار را بر اقشار کم‌درآمد وارد کرده است.

در مجموع می‌توان با توجه به عدم توفیق سیاست‌های مسکن ایران و اهمیت گذشته در آینده، باید سیاست‌های گذشته مسکن را شناسایی و بر اساس آن برنامه‌ریزی کرد. بررسی پژوهش‌های انجام شده در این زمینه بر مبنای چارچوب تحلیل سیاست عمومی (توصیف، علت و پیامد) نشان می‌دهد که پژوهش‌های مرتبط با توصیف و علت ارتباط نزدیکی با پژوهش حاضر دارد. در این رابطه ۲ پژوهش در زمینه توصیف و ۷ پژوهش در زمینه علت قابل ذکر است که جمع‌بندی

آن‌ها نشان‌دهنده آن است که در پژوهش‌های توصیف تأکید بر مقایسه سیاست‌های مسکن ایران با سایر کشورها بوده است (سجادی و همکاران، ۱۳۹۹؛ وزیری‌زاده، ۱۳۹۶). در پژوهش‌های علت نیز یا تأکید بر یک یا چند سیاست نظیر سیاست زمین و تعاونی مسکن (صالحی، ۱۳۸۱؛ حاجی‌زاده، ۱۴۰۰)، یا تأکید بر یک درونداد قانونی نظیر برنامه‌های توسعه (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱)، یا تأکید بر مقایسه دو یا چند دوره نه همه دوره‌ها (امجدی و همکاران، ۱۳۹۹)، یا تأکید بر یک جنبه درونداد قانونی نظیر ابژه سیاست مسکن (شفیعی و همکاران، ۱۴۰۰) یا تأکید بر مقایسه دروندادها (برادران و همکاران، ۱۴۰۰؛ هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸) بوده و هیچ‌یک از پژوهش‌ها به مقایسه محتوای سیاست مسکن تنها در ایران، در تمامی دوره‌های بعد از انقلاب در قالب تمامی دروندادهای قانونی نپرداخته است؛ که همان شکاف پژوهشی است که پژوهش حاضر به دنبال حل آن است و بر همین اساس پژوهش (۱) تمامی دوره‌های بعد از انقلاب (۲) تمامی دروندادهای قانونی (برنامه‌های توسعه، قوانین و مصوبه‌های مسکن) را برای تحلیل سیاست‌های مسکن در نظر گرفته است. بر این اساس پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سؤال است که اهداف و محتوای سیاست‌های مسکن از زمان پیروزی انقلاب تا سال ۱۴۰۰ چه تغییر و تحولاتی داشته و در هر یک از دوران سیاست‌گذاری مسکن در ایران کدام‌یک از رویکردهای جهانی در سیاست‌گذاری مسکن مورد استفاده قرار گرفته است؟ با یافتن پاسخ پرسش، زمینه برای ارزیابی پیامدها بر مبنای این اهداف و ابزارها در پژوهش‌های آتی فراهم می‌گردد.

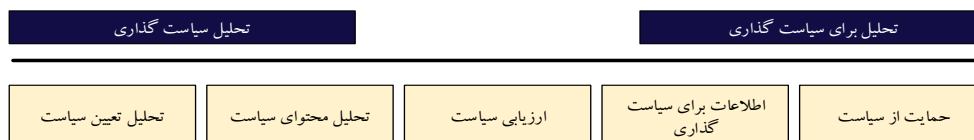
مبانی نظری

سیاست‌های مسکن از نوع سیاست‌های عمومی به شمار می‌آیند که همان اقدامات، بیانیه‌ها و اهداف دولت در رابطه با موضوعات مشخص و دربردارنده گام‌های اجرایی و شرح رویدادها (Smith & Larimer, 2013) و دارای ۳ جز هدف (مقصد سیاست عمومی)، محتوا (راهی که افراد از طریق آن به هدف دست پیدا می‌کنند) و اثر (تغییرات حاصل از اجرای سیاست) است (الوانی و شریف‌زاده، ۱۳۹۴: ۲). به‌منظور شناسایی هر یک از اجزا (هدف، محتوا و اثر) در یک سیاست، مفهوم تحلیل سیاست عمومی مطرح می‌شود. نتایج این تحلیل‌ها که هدف آن زمینه‌سازی برای درک و واکنش صحیح در قبال مشکلات برای بهبود سیاست‌گذاری است (Dunn, 2018:56) می‌تواند سیاست‌های موجود و قبلی را ارزیابی، مشکلات و پدیده‌های اجتماعی را تشریح و بر مبنای آن جایگزین برای سیاست‌ها مطرح سازد (segal, 2007: 125). در همین رابطه برای تحلیل سیاست‌های عمومی حوزه مسکن، چارچوب‌های تحلیلی مختلفی ارائه شده است که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به چارچوب‌های منطقی، مشاوره‌ای، مشارکتی، فرآیندی، تعاملی و استدلالی اشاره کرد. در این میان، چارچوب تحلیلی پارسونز که مبنای نظری پژوهش حاضر است، شامل سه جزء اصلی تحلیل سیاست‌گذاری، نمایش سیاست و ارزیابی و تحلیل برای سیاست‌گذاری است که هر کدام از این اجزا نیز شامل بخش‌های دیگری اند:

❖ تحلیل سیاست‌گذاری شامل تعیین سیاست و محتوای سیاست

❖ نمایش سیاست و ارزیابی: تأکید بر چگونگی قرارگیری سیاست خلاف جهت اهداف و اثر سیاست بر مسئله

❖ تحلیل برای سیاست‌گذاری شامل حمایت از سیاست و اطلاعات برای سیاست‌گذاری (پارسونز، ۱۳۸۵).



شکل ۱. انواع تحلیل سیاست‌ها، منبع: (پارسونز، ۱۳۸۵: ۹۰)

در ارتباط با این مفهوم دیدگاه‌های دیگری نیز وجود دارد برای مثال در این رابطه دای بر تحلیل تأثیر نیروهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی بر محتوای سیاست‌های عمومی؛ تحلیل تأثیر فرآیندهای سیاسی و ترتیبات نهادی مختلف بر سیاست عمومی و همچنین ارزیابی پیامدهای خواسته یا ناخواسته سیاست عمومی بر جامعه تأکید می‌کند (Dye, 2002:4). در واقع دای در تحلیل سیاست عمومی بر سه حوزه توصیف، علت‌ها و پیامدها اشاره دارد.

❖ توصیف: تشریح کاری که دولت انجام می‌دهد یا تصمیم می‌گیرد که انجام ندهد.

❖ علت: تعیین‌کننده‌های سیاست عمومی و دلایل صورت تدوین و تصویب سیاست به گونه کنونی آن

❖ پیامدها: تعیین اثرات سیاست‌های عمومی (دپیک‌کی، ۱۳۹۳: ۱۶).

بر این اساس و با توجه به چارچوب تحلیل انتخابی (چارچوب پارسونز)، از بین ۶ راه مختلف، از تحلیل محتوای سیاست استفاده می‌شود که این محتوا شامل اهداف، ابزارهای دستیابی به اهداف و بازیگران اجرای سیاست به شرح زیر است:

❖ اهداف:

در ارتباط با طبقه‌بندی اهداف در سیاست‌های مسکن، رویکردهای مختلفی وجود دارد. یکی از این رویکردها، طبقه‌بندی اهداف بر اساس نوع سیاست عمومی شامل ۴ نوع سیاسی، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی است (آراسته‌خو، ۱۳۷۰: ۳۹۹). البته عموماً مسکن در کنار آموزش، سلامت، تأمین اجتماعی و اشتغال به‌عنوان گونه‌ای از سیاست‌های اجتماعی به شمار می‌آید (Alcock et al, 2000:2). اما از آنجایی که دولت‌های رفاهی مختلف، کمک‌های اجتماعی را با سه رکن بازنشستگی، مراقبت‌های بهداشتی، و آموزش تعریف و از مسکن به‌عنوان ستون متزلزل دولت رفاه یاد می‌کنند و به عبارتی مسکن را در برخی از کشورها با دولت رفاه به‌عنوان کالای رفاهی می‌پذیرند و در برخی کشورها با آن به‌عنوان رکن چهارم و متفاوت از ۳ رکن دیگر برخورد می‌کنند (Sanga, 2020: 136)، می‌توان گفت انواع مختلفی از سیاست‌های پیش‌گفته در ارتباط با آن تعریف می‌شود که می‌تواند طبقه‌بندی اهداف بر طبق آن انجام گیرد.

❖ ابزارهای دستیابی به اهداف در سیاست عمومی:

در ارتباط با ابزارهای دستیابی به اهداف در سیاست عمومی طبقه‌بندی‌های مختلفی وجود دارد. در یکی از این طبقه‌بندی‌ها، ۴ ابزار اطلاعات، قدرت قانونی، منابع مالی و سازمان‌های رسمی مدنظر است.

۱. اطلاعات: جمع‌آوری اطلاعات، توصیه و مشاوره، تبلیغات، کمیسیون‌های تخصصی و مراکز پژوهشی

۲. قدرت قانونی: قوانین فرماندهی و کنترل، خودتنظیمی، استانداردها و مقررات، کمیته‌های مشاوره‌ای

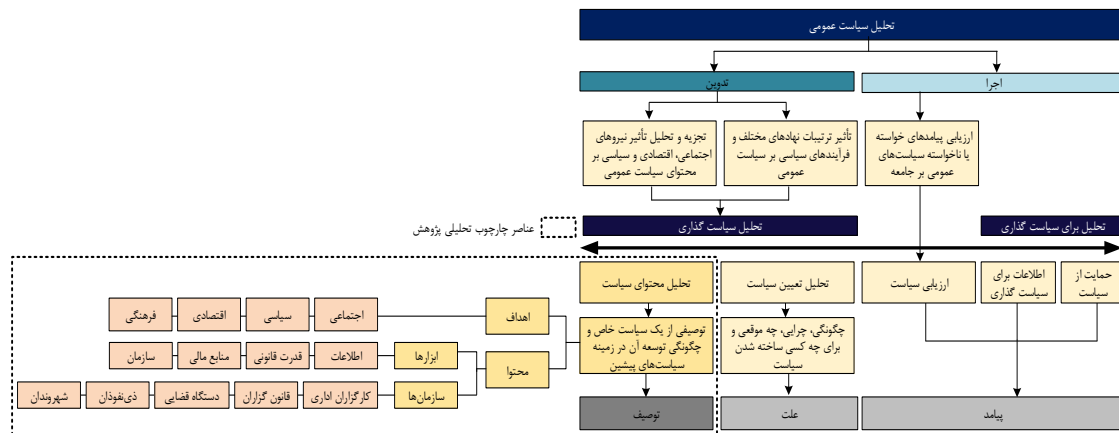
۳. منابع مالی: امتیازات و وام، پرداخت حق‌الزحمه، مالیات، حمایت مالی از گروه‌های ذی‌نفع

۴. سازمان: تأمین کالا، خانواده، جامعه و سازمان‌های داوطلب، ایجاد بازار، بازسازماندهی دولت (Howlett, 2011).

❖ بازیگران اجرای سیاست:

با توجه به آن‌که سیاست‌ها از حیث مدت‌زمان، جامعه هدف و همچنین زمینه‌ای که در آن اجرا می‌شوند با یکدیگر تفاوت دارند، بازیگران دخیل در اجرای سیاست نیز متفاوت هستند (قلی‌پور، ۱۳۹۳: ۲۰۵). در این رابطه در یک طبقه‌بندی

به ۵ گروه کارگزاران اداری (قوه مجریه)، قانون‌گذاران، دستگاه قضایی (قوه قضاییه)، گروه‌های ذی‌نفوذ و شهروندان و نهادهای مدنی اشاره می‌شود (ملک‌محمدی، ۱۳۹۴: ۷۲-۷۰).



شکل ۲. چارچوب تحلیل محتوای سیاست مسکن در پژوهش

❖ سیاست‌گذاری مسکن در جهان:

در جهان سیاست‌های مختلفی در زمینه مسکن مطرح شده که در ۳ دوره شامل از جنگ جهانی دوم تا اوایل دهه ۱۹۷۰ م، از سال ۱۹۷۲ تا اوایل دهه ۱۹۸۰ م. و اواسط دهه ۱۹۸۰ م. تاکنون قابل‌طبقه‌بندی است. علاوه بر این، برخی از سیاست‌ها در دوره‌های مختلف در امتداد سایر سیاست‌ها استفاده شده که با عنوان سایر سیاست‌ها تعریف شده است.

جدول ۱. سیاست‌گذاری مسکن در جهان

دوره	سیاست	مشخصات	منابع
جنگ جهانی دوم تا اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی	نوسازی شهری	ارتقای استانداردهای زندگی از طریق حفظ، تعمیر، بهبود، بازسازی، یا پاک‌سازی مناطق ساخته‌شده، انتقال ساکنان به محل دیگر، تخریب ساختمان‌ها و بنای ساختمان جدید، (قانون ۱۹۴۹ آمریکا: توسعه مجدد و پاک‌سازی مناطق و جایگزینی با مسکن عمومی و قانون ۱۹۵۴: نوسازی و بازسازی ساختمان‌های نامرغوب که در عمل، ساختمان‌ها تخریب و مسکن عمومی جایگزین شد)	Priemus & Metselaar, 1993, Campkin, 2013, Hoffman, 2008
	کنترل اجاره	به‌کارگیری در پرتغال و پاریس در زمان بروز بلایای طبیعی و مصنوعی، استفاده‌شده در کشورهای درگیر جنگ در جنگ جهانی دوم برای محافظت از مستأجر در برابر مشکلات با محدود کردن قراردادهای مالکان و مستأجران توسط دولت و تعیین اجاره یا محدودیت‌های افزایش اجاره، نسل اول: عدم امکان افزایش اجاره‌بها، نسل دوم: اتکای افزایش اجاره‌بها به یک شاخص اقتصادی و ممنوع بودن اخراج مستأجر	Willis, 1950, Hubert, 2003, Basu & Emerson, 1998, Hilber & Schöni, 2022
سال ۱۹۷۳ تا اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی	اجتماعی-مسکن	ساخته‌شده برای برآوردن نیازهای خانوارهای با نیاز بیشتر به‌ویژه خانوارهای کم‌درآمد، اغلب ساخته‌شده توسط سازمان‌های غیردولتی یا از طریق مداخلات دولت، اغلب با اجاره کمتر بازار، متمایز در نحوه تخصیص مسکن	UN-Habitat, 2011, Bah et al, 2018, Kromhout & Ham, 2012
	خدمات- زمین-خدمات	زمین ملکی یا استیجاری با زیرساخت‌ها از سطح حداقلی «طرح بررسی‌شده» تا سطح بالای «مسکن اصلی» با امکانات رفاهی و دسترسی به خدمات با این فرض که قیمت بالای زمین و معیارهای سخت‌گیرانه آماده‌سازی، دسترسی به زمین را برای خانوارها دشوار می‌سازد	مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۱ Pugh, 1994, UN-Habitat, 2012, Siwawa, 2018
متحد-هیئات	سکونت	فرآیند مداخله در ساختار فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و حقوقی سکونتگاه با مشارکت گروه‌های مختلف با دو فعالیت امنیت تصدی و بهبود دسترسی به زیرساخت‌ها، مؤثرترین راه بهبود مسکن و شرایط زندگی میلیون‌ها خانوار، کمک به تحقق تدریجی حق خانوارهای کم‌درآمد برای داشتن استانداردهای مناسب زندگی و به‌ویژه مسکن مناسب، جزء اصلی استراتژی مسکن سازمان ملل متحد-هیئات	UNDP, 2008, Andavarapu & Edelman, 2013: 187, Bah et al, 2018
	ارتقای کیفیت		

<p>مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۱ Pugh, 1994, Council of Europe, 2008</p>	<p>کنار کشیدن حکومت از تأمین مستقیم و فراهم‌سازی امکان تأمین مسکن با توانمندسازی سایر فعالان با ۷ ابزار شامل ۳ ابزار رفع محدودیت‌های طرف تقاضا (توسعه حقوق مالکیت، تأمین مالی وام، منطقی سازی بارانه‌ها) و ۳ ابزار رفع محدودیت‌های سمت عرضه (فراهم‌سازی زیرساخت توسعه زمین، قانون‌گذاری توسعه زمین و مسکن و بهینه‌سازی صنعت ساختمان) و توسعه چارچوب نهادی مدیریت مسکن</p>	فراهم‌سازی	اواسط دهه ۱۹۸۰ تا کنون
<p>Archer, 1992, United Nation, 1996, Lawson & Ruonavaara, 2020, Almeida et al, 2018</p>	<p>سیاست دولت در مورد کنترل، تخصیص و استفاده از زمین یا سیاست دولت در مورد مالکیت و کاربری زمین با کنترل مستقیم از طریق قدرت مالکیت، خرید و سلب مالکیت و غیرمستقیم از طریق نظارت و مالیات، یا تعریف این سیاست در قالب بانکداری زمین یا سلب مالکیت خصوصی، اجاره عمومی زمین، تصرف ارزش زمین، برنامه‌ریزی تنظیمی برای تأثیرگذاری بر توسعه زمین خصوصی و اصلاح زمین‌های عمومی و تعدیل زمین در کشورهایی که دارای‌های عمومی و مالکیت زمین در آن‌ها محدود است</p>	سیاست زمین	
<p>مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۱ Pugh, 1994, Stein & Castillo, 2005</p>	<p>آغاز با افزایش سرمایه مالی توسط آژانس توسعه بین‌المللی ایالات‌متحده با عنوان «ضمانت مسکن» دولت ایالات‌متحده برای سرمایه‌گذاران و ادامه یافتن توسط بانک جهانی، وام مسکن به‌عنوان سرمایه برای بهسازی و تأمین مسکن با افزایش توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و فراهم ساختن امکان ورود آن‌ها به بازار مسکن، تأمین‌کنندگان منابع وام شامل مؤسسات مالی دولتی (درجه اول) و خصوصی (درجه دوم)، استفاده از راهکارهایی نظیر صندوق تضمین وام و کاهش نرخ بهره، تسهیل مقررات وثیقه و طرح‌های بازپرداخت انعطاف‌پذیر برای ترغیب بخش خصوصی و ساده‌سازی شرایط دریافت وام اقسار کم‌درآمد</p>	سه	سازمان‌ها
<p>امکچی، ۱۳۹۱ Hoek-Smit, n.d, Schwartz & Fund, 1999: 120, Blake, 2018</p>	<p>هرگونه کمک دولتی که (۱) به مصرف‌کنندگان اجازه می‌دهد کالاها و خدمات را با قیمت‌های پایین‌تر از قیمت‌های ارائه‌شده توسط بخش خصوصی خریداری کنند، یا (۲) درآمد تولیدکنندگان را فراتر از آنچه بدون این مداخله به دست می‌آید، برساند، ارائه‌شده در دو سمت عرضه و تقاضا در قالب تأمین مالی، کاهش نرخ بهره وام‌های ساخت و تولید مسکن، ضمانت برای انتقال ریسک، هزینه‌های جاری و مستقیم</p>	نقد	بندهای مالی
<p>Moore, Silvia, 1995 قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲: ۹۶-۹۵ رضوی و همکاران، ۱۴۰۰: ۴</p>	<p>مالیات بر ارزش زمین: با هدف استفاده بهینه از زمین به‌صورت درصدی از افزایش قیمت زمین در زمان نقل‌وانتقال با دریافت از فروشنده مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت: با هدف عدم خرید واحدهای غیر لوکس در طرف تقاضا و تشویق سازندگان به ساخت واحدهای غیر لوکس در طرف عرضه مالیات بر عایدی سرمایه: دریافت سود حاصل از فروش یک سرمایه نظیر خانه و مزرعه مالیات بر خانه‌های خالی: با هدف کاهش تقاضای غیر مصرفی، تنظیم‌گری جغرافیای بازار مسکن و شفاف‌سازی و استفاده از منابع مالی برای ساخت مسکن اقسار کم‌درآمد</p>	مالیات	

روش پژوهش

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی است. این پژوهش با رویکرد کیفی و پارادایم تفسیری و با روش تحلیل محتوای-قیاسی-تاریخی، تحلیل شده است. تحلیل تاریخی مطالعه نظام‌مند گذشته است که پژوهشگر از طریق آن بر تمام نکات مرتبط با یک واقعه یا شخص کار می‌کند (Smith, 1989: 317). بر این اساس در این روش، دوره بندی تکنیکی ارائه می‌شود که امکان دسترسی معرفتی به تفاوت‌های تاریخی را در یک موقعیت فراهم می‌کند یا به عبارت دیگر دستیابی به آنچه می‌تواند به‌عنوان توده تمایز نیافته دسته‌ای از تفاوت‌های نامسجم ظاهر می‌شود، ممکن می‌شود (Hays, 2007). روش تحلیل محتوای قیاسی که در مقابل روش تحلیل استقرایی قرار دارد و تحلیل محتوای هدایت‌شده نامیده می‌شود، گونه‌ای از تحلیل محتوای کیفی است که کار در آن با آماده‌سازی اولیه داده‌ها برای تحقیق آغاز و در مرحله ساماندهی داده‌ها، عموماً از یک ماتریس ساخت‌یافته استفاده می‌شود که از کنار هم قرار دادن مقولات تعریف‌کننده موضوع مورد مطالعه ایجاد و طبق نظریه‌های موجود حول موضوع، استخراج و در یک جدول قرار داده شده است. اما پژوهشگر ملزم به رعایت این چارچوب نبوده و در صورت یافتن مقولات جدید امکان استفاده از

آن‌ها را دارد (Elo & Kyngaz, 2007). در این راستا و به‌منظور تحلیل محتوای قیاسی تاریخی سیاست‌های مسکن ایران، داده‌ها با روش اسنادی با بهره‌گیری از قوانین، مصوبات، برنامه‌های توسعه و آیین‌نامه‌های نهادهای رسمی نظیر مجلس، هیئت‌وزیران، شورای عالی معماری و شهرسازی ایران در بازه زمانی مورد مطالعه از زمان پیروزی انقلاب تا سال ۱۴۰۰ جمع‌آوری شده و پس از آن مقولات جزئی به‌دست‌آمده از هر یک از اسناد در هر یک از دوره‌ها در قالب مقولات کلان تعیین شده در چارچوب نظری که همان چارچوب تحلیل سیاست بر اساس نوع اهداف، ابزارهای دستیابی به اهداف و بازیگران اجرای سیاست بودند، قرار داده شد و با لحاظ نمودن تمامی آن‌ها، چارچوب مربوط به هر سند به دست آمد.

استاد سیاستگذاری مسکن ایران		دوران سیاستگذاری مسکن ایران		تحلیل محتوای سیاست مسکن ایران	
برنامه اول، دوم، سوم، چهارم، پنجم، ششم توسعه		دوره اول: پیروزی انقلاب ۱۳۵۷-۱۳۶۰		<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>تحلیل محتوای سیاست</p> <p>توصیفی از یک سیاست خالی و چگونگی توسعه آن در زمینه سیاست‌های پیشین</p> <p>اهداف</p> <p>محتوا</p> <p>ابزارهای دستیابی به اهداف</p> <p>سازمان‌های دخیل در اجرا</p> <p>توصیف</p> </div>	
برنامه‌های توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی		دوره دوم: دفاع مقدس ۱۳۶۰-۱۳۶۸			
لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران و آیین‌نامه اجرایی آن، استفاده از خانه‌های خالی جهت اسکان فاقدین مسکن، تقطیل اجاره‌های واحدهای مسکونی، اجازه شناسایی و به‌اجازه دادن واحدهای مسکونی خالی، اراضی شهری، روابط موجر و مستأجر، فروش خانه‌های سازمانی، زمین شهری، مالیات‌های مستقیم، اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم، تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری، ایجاد شهرهای جدید، منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری		دوره سوم: سازندگی ۱۳۶۸-۱۳۷۶			
مصوبات مجلس		دوره چهارم: اصلاحات ۱۳۷۶-۱۳۸۴			
آیین‌نامه اجرایی قانونی اراضی شهری، آیین‌نامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره‌های واحدهای مسکونی در شهر تهران، آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی، آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید، آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری		دوره پنجم: عدالت‌خواهی ۱۳۸۴-۱۳۹۲			
شورای عالی شهرسازی و معماری		دوره ششم: تدبیر و امید ۱۳۹۲-۱۴۰۰			
اصول کلی بررسی ضرورت ایجاد شهرهای جدید و مکانیابی آن‌ها، ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی، مصوبه مشترک شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ستاد ملی توانمندسازی، اعطای تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده شهر، دستورالعمل ترویج شهرسازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن					

شکل ۳. اسناد مورد استفاده در تحلیل سیاست مسکن در پژوهش

یافته‌ها

با توجه به بخش نظری تحقیق، در تحلیل محتوای سیاست‌های مسکن، لازم است، اهداف، ابزارها و سازمان‌های درگیر اجرای سیاست‌ها با دروندادهای قانونی نظیر برنامه‌های توسعه، قوانین و مصوبه‌ها مشخص گردد. در همین راستا برای تحلیل سیاست‌های مسکن ایران از زمان پیروزی انقلاب تا سال ۱۴۰۰، ۶ دوره در نظر گرفته شده است.

دوره اول: پیروزی انقلاب اسلامی تا سال ۱۳۶۰

در این دوران با توجه پیروزی انقلاب و قرارگیری بار انقلاب بر عهده مردم، خود مردم برای حل مشکل مسکن اقدام (برادران و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۸۸) و به دلیل عدم وجود قدرت منسجم مرکزی، هتل‌ها، کارخانه‌ها و مسکن رژیم پهلوی را اشغال نمودند (بیات، ۱۳۷۹: ۱۲۵). در سال‌های بعد، دولت در عرصه سیاست‌گذاری وارد شد و شورای انقلاب و بنیاد مسکن با افتتاح حساب ۱۰۰ امام به‌عنوان نهادهای رسمی وظیفه تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد را بر عهده گرفتند (برادران و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۸۸) و بسیاری از هتل‌ها، کارخانه‌ها و مسکن اشغال شده توسط دولت پس گرفته شد اما دولت در بازپس‌گیری بخشی از ساختمان‌های متعلق به کارمندان و حمایت از مستضعفان مردد ماند و سیاست مشخصی در زمینه این تصرفات اعمال نشد (بیات، ۱۳۷۹: ۱۲۷). در این راستا، لایحه استفاده از خانه‌های خالی برای اسکان فاقدان مسکن تصویب و دفاتری برای شناسایی واحدها در تهران و سایر شهرها ایجاد شد. اما فعالیت این دفاتر در سال ۱۳۵۹ متوقف شد (امکچی، ۱۳۹۱: ۵۳). همچنین، در این دوره دولت به دلیل سهم بالای زمین در ارزش مسکن، قوانین اراضی شهری و لغو مالکیت اراضی موات را تصویب کرد و با تشکیل سازمان زمین شهری، سهم دولت در واگذاری زمین از ۱۰ به بیش از ۶۰ درصد افزایش یافت که در سال‌های نخست منجر به کاهش قیمت زمین و مسکن شد (غمامی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۶).

علاوه بر این، در همین دوره، با تأکید بر نقش عنصر مالی در تأمین مسکن، با هدف افزایش قدرت خریداران با روی کار آمدن بنی‌صدر، وام‌های خرید مسکن ۳۰۰ هزارتومانی با سپرده ۳۰ هزارتومانی و سود ۴ درصد در نظر گرفته شد که ابتدا باعث آرامش نسبی بخش مسکن شد اما در نهایت منجر به تورم شدید این بخش و به ورشکستگی کشاندن بانک‌ها گردید (مرادیان، ۱۳۹۹). دولت برای کمک مالی به مستأجران، نیز با بهره از قانون تقلیل اجاره‌بهای مسکن، تخفیف ۲۰ درصدی اجاره‌بهای مسکن و توقف حکم تخلیه را اعمال کرد. در سال ۱۳۵۸ نیز ماده‌واحدی در شورای انقلاب مصوب و تخلیه مسکن به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها یا پایان مهلت قرارداد لغو شد (امکچی، ۱۳۹۱: ۵۳). در این دوره، سیاست‌های نوسازی شهری با تمرکز بر اسکان گودنشینان تهران نیز اجرایی و شورای عالی گودنشینان جنوب تهران تأسیس گردید که فعالیت آن تا ۱۳۶۳ ادامه داشت و سپس به شهرداری‌ها واگذار شد (سعیدنیا، ۱۳۹۹: ۱۰۷).

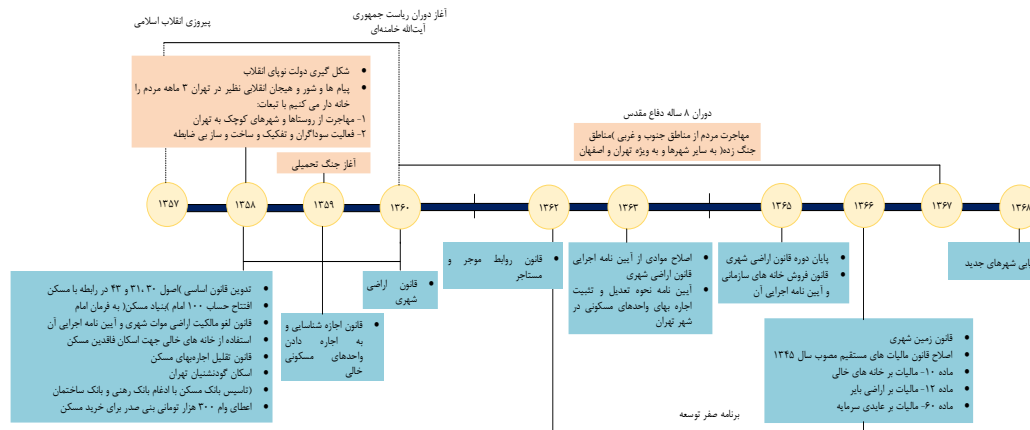
آنچه در سیاست‌گذاری مسکن این دوره حائز اهمیت است، تعیین نقش مردم در اجرای سیاست‌ها از جمله قوانین مربوط به اراضی موات و کنترل اجاره، است. در مجموع تحلیل سیاست‌های این دوره نشان‌دهنده تمرکز بر ۴ سیاست نوسازی شهری، کنترل اجاره، تأمین مالی از طریق کمک بلاعوض و وام، و بانکداری زمین بود که از رویکردهای مختلف مانند تأمین مسکن ملکی، حمایت از مستأجرین و تصرف مسکن رهاشده استفاده می‌کردند. اهداف این سیاست‌ها نیز شامل جنبه‌های اجتماعی (حق مسکن، رفع فقر)، اقتصادی (خرید مسکن ارزان، دریافت مالیات) و سیاسی (تصرف اراضی موات) و ابزارهای اصلی نیز ارائه مستقیم خدمات، قوانین کنترلی و استاندارد گذاری بودند.

دوره دوم: دفاع مقدس

این دوره که هم‌زمان با جنگ تحمیلی بود که تأثیرات گسترده‌ای بر اقتصاد و مسکن داشت. در این دوره دولت برنامه‌ریزی جامع در حوزه مسکن نداشت و سیاست‌های موفق قبل از انقلاب نیز کنار گذاشته شده بود (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸: ۹۷). همچنین، در این دوره اولین برنامه پنج‌ساله توسعه (۱۳۶۲-۱۳۶۶) تدوین شده بود که به تصویب نرسیده بود. مهم‌ترین سیاست‌های این برنامه، شامل آماده‌سازی زمین و ایجاد شهرهای جدید بود که در سال ۱۳۶۸ ضوابط مکان‌یابی آن‌ها تصویب گردید. علاوه بر این در این دوره سیاست‌های بانکداری زمین و افزایش ذخایر زمین دولتی برای تأمین مسکن کم‌درآمدها ادامه یافت و دو قانون اراضی شهری (۱۳۶۵) و زمین شهری (۱۳۶۶) با اصول مشابه قوانین دوره قبل ملاک عمل بود. همچنین، سیاست کنترل اجاره با تعیین سقف اجاره‌بها بر اساس عوارض نوسازی شهرداری نیز در این دوره در سال ۱۳۶۲ اجرا شد.

در این دوره، سیاست‌های مالیاتی مانند مالیات بر اراضی بایر، خانه‌های خالی، و عایدی سرمایه نیز به‌عنوان سیاست‌های پیشرو نسبت به زمان خود اجرا شد. همچنین، قانون فروش خانه‌های سازمانی با اولویت خانواده شهدا، جانبازان، کارمندان دولت و نیروهای نظامی به تصویب رسید.

در مجموع در این دوره، سیاست‌های کنترل اجاره و بانکداری زمین ادامه یافت و سیاست‌های زمین-خدمات و تأمین مالی (وام و تغییرات مالیاتی) به آن اضافه گردید. بر مبنای این سیاست‌ها، در این دوره به‌جز قوانین اراضی شهری و زمین شهری که در کنار اهداف اجتماعی بر اهداف سیاسی تأکید داشتند، سایر سیاست‌ها در راستای اهداف اجتماعی و اقتصادی بودند و از ابزارهایی مانند ارائه مستقیم خدمات، قوانین کنترلی، استاندارد گذاری و تفویض مقررات بهره می‌بردند. واژگان کلیدی رفاه اجتماعی، معافیت مالیاتی، اولویت خرید، افزایش اجاره‌بها، تصرف زمین، و تعیین زمان عمران اراضی نشان‌دهنده جهت‌گیری این سیاست‌هاست. علاوه بر این در این دوره همچون دوره گذشته بر مشارکت مردم تأکید شده که عمدتاً در مشارکت در فروش مازاد زمین یا لغو مالکیت اراضی موات بوده است.



دوره سوم: دوره سازندگی

در این دوره، با پایان یافتن دوران ۵ ساله تصرف زمین‌ها، قدرت دولت در تملک اراضی کاهش یافت و هیچ قانونی از عمومی‌سازی مالکیت اراضی حمایت نکرد. با این حال، در سال ۱۳۷۴، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز به فروش زمین‌ها به قیمت بازار شد. علاوه بر این در اسفند ۱۳۷۱، قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم تصویب و طی آن، مالیات بر عایدی املاک (ماده ۶۰ و تبصره‌های آن) حذف گردید. همچنین، سیاست‌هایی مانند ایجاد شهرک‌های جدید و افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در راستای اهداف برنامه دوم توسعه دنبال شد که افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی بر جداسازی مناطق مسکونی کم تراکم و مختلط با تراکم بالا برای شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر تأکید داشت. در همین راستا، آیین‌نامه ایجاد شهرک‌های جدید تصویب شد و تأمین اراضی آن‌ها به شرکت عمران واگذار گردید.

در این دوره برنامه اول و دوم توسعه ملاک عمل بوده که برنامه اول بر بازسازی مناطق جنگ‌زده و تعادل منطقه‌ای در بخش مسکن تأکید داشت. این برنامه شامل تسهیلاتی برای کاهش کارمزد مسکن در مناطق محروم، حمایت از شرکت‌های تعاونی و تولید مسکن استیجاری و همچنین ارائه زمین، وام و مصالح به اعضای هیئت‌علمی فاقد مسکن نیز بود. با این حال، در این برنامه مسکن به‌عنوان یک بخش اجتماعی در نظر گرفته نشده بود. در مجموع این برنامه بر ایجاد سکونتگاه‌های جدید، تشویق بخش خصوصی و تعاونی به تولید انبوه مسکن و حمایت از سازندگان مسکن استیجاری تمرکز داشت و سیاست‌های آن شامل ساخت مجموعه‌های کارگری و کارمندی، تأمین اعتبارات، خانه‌سازی در مناطق آسیب‌دیده، استفاده از اراضی موات و تولید واحدهای تپ‌پد بود که ارزیابی‌ها نشان می‌دهد که ۷۳٫۶٪ از اهداف کمی آن محقق شده و ۳۱ میلیون مترمربع زیربنای مسکونی بیش از هدف برنامه ساخته شده است (مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۲).

در برنامه دیگر ملاک عمل این دوره (برنامه دوم مصوب ۱۳۷۳)، سه نوع مسکن آزاد، حمایتی و اجتماعی تعریف شده بود که دولت در بخش حمایتی و اجتماعی نقش داشت. در همین رابطه در برنامه سیاست‌های کمک مالی مسکن، انتشار اوراق مشارکت و تأمین هزینه خانه‌های سازمانی تعریف و اهدافی کاهش تراکم خانوار، آماده‌سازی زمین، تکمیل شهرهای جدید، انبوه‌سازی، نوسازی بافت فرسوده و حمایت از اقشار آسیب‌پذیر تصویب شده بود که ارزیابی آن نشان از تحقق ۹۲٪ از هدف تولید مسکن و بیشتر بودن زیربنای ساخته شده از هدف برنامه است (مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۲).

در مجموع تحلیل سیاست‌های این دوره حاکی از آن است که در این دوره، سیاست زمین-خدمات و حمایت از مسکن انبوه و استیجاری در کنار حرکت به سمت مسکن اجتماعی موردتوجه قرار گرفته و تأمین مالی از طریق یارانه‌ها، تخفیف‌های مالیاتی و وام‌ها انجام شده است. بر این اساس تأکید همچون دوره‌های گذشته بر اهداف اجتماعی است و

اهداف اقتصادی، اجتماعی و سیاسی توأمان در برنامه‌های توسعه قابل‌دستیابی است. همچنین، به دلیل تأکید بر برنامه‌های توسعه به‌جای قوانین منفرد، ابزارهای قانونی مانند استانداردها و مقررات مورد تأکید بوده است. علاوه بر این، به دلیل تأکید بر انبوه‌سازی و مشوق‌های مالی، استفاده از ابزارهای امتیازات ویژه و وام‌ها، ارائه مستقیم کالا و خدمات و حمایت خانواده، جامعه و سازمان‌های داوطلب بیش از سایر ابزارها، نیز مد نظر قرار داشته است. در همین راستا می‌توان بر تأکید این سیاست‌ها بر نقش مردم در کنار کارگزاران اداری و قانون‌گذاران به‌عنوان مجریان سیاست نیز اشاره نمود.

دوره چهارم: دولت اصلاحات

در این دوره، بخشی از برنامه دوم اجرا شد که بر افزایش سهم مسکن استیجاری و ایجاد سکونتگاه‌های جدید تأکید داشت. در همین راستا در سال ۱۳۷۷، قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای استیجاری تصویب شد که دولت را به واگذاری سالانه حداقل ۱۰٪ از واحدهای برنامه توسعه برای مسکن استیجاری موظف و مشوق‌هایی مانند معافیت مالیاتی، تخفیف قیمت زمین و تسهیلات بانکی برای مجتمع‌هایی در نظر گرفته شد که ۶ واحد یا بیشتر آن برای اجاره واگذار شود. همچنین، قانون شهرهای جدید در سال ۱۳۸۰ و آیین‌نامه اجرایی آن در ۱۳۸۲ تصویب شد، درحالی‌که ضوابط مکان‌یابی این شهرها از سال ۱۳۶۸ تعیین شده بود.

برنامه سوم نیز در این دوره و هم‌زمان با کاهش درآمد نفتی و رکود مسکن تصویب شد که تأکید آن بر کاهش نقش دولت و واگذاری بخشی از خدمات به نهادهای دیگر بود. در این راستا در بخش مسکن، دولت، وظایف خود را به حمایت از سازندگان خصوصی و تعاونی‌های مسکن، ساده‌سازی تسهیلات، تأمین بخشی از اعتبارات مسکن استیجاری، حل مشکل مسکن خانواده‌های شهدا، جانبازان و آزادگان، صدور سند مالکیت برای متصرفین و استفاده از اجاره خانه‌های سازمانی محدود کرد. ارزیابی این برنامه حاکی از تولید مسکن و مساحت زیربنا بیش از اهداف برنامه به دلیل کاهش نقش دولت و افزایش نقش بخش خصوصی از و تنها تحقق ۳۰ درصدی اهداف استیجاری برنامه به دلیل مکان‌گزینی نامناسب، نبود نظام صحیح جذب مشارکت بخش خصوصی و بانک‌ها و هزینه بالا است که در نهایت بسیاری از واحدها نیمه‌تمام ماند و سایر واحدها به‌صورت اجاره به‌شرط تملیک به اقشار با درآمد متوسط و نه کم‌درآمد واگذار شد (مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۲).

در این دوره، دو رویداد مهم شامل تصویب سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و حذف مواد ۱۲ تا ۱۶ قانون مالیات‌های مستقیم به دلیل نبود سازوکار مناسب برای شناسایی واحدهای خالی رخ داد (مطالعات بخش عمومی، ۱۴۰۲: ۲۳). همچنین، با تصویب قانون منع واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی، تخصیص زمین برای مسکن در محدوده شهرها، شهرک‌ها و شهرهای جدید مشروط به تأیید نداشتن کاربری معارض و رعایت ضوابط ساخت‌وساز شد، و واگذاری اراضی در خارج از محدوده قانونی شهرها (به‌جز شهرهای جدید و شهرک‌ها) ممنوع گردید که این سیاست با هدف تأمین مسکن همراه با خدمات شهری مناسب اجرا شد.

تحلیل قوانین این دوره نشان می‌دهد که سیاست‌های مسکن عمده‌تأ بر اهداف اجتماعی از جمله مسکن اجتماعی، اولویت اجاره به‌شرط تملیک برای گروه‌های خاص، معافیت خانواده‌های تحت پوشش نهادهای حمایتی از عوارض، و بهبود شرایط سکونتگاه‌های غیررسمی متمرکز بوده است. در کنار این اهداف، برخی سیاست‌ها، مانند قانون تشویق احداث واحدهای استیجاری و سند توانمندسازی، جنبه‌های اقتصادی داشتند و بر تسهیلات بانکی، یارانه‌ها، و معافیت‌های مالیاتی تأکید کردند. برنامه سوم توسعه نیز علاوه بر اهداف اجتماعی، به اهداف اقتصادی و سیاسی پرداخته است.

استفاده بهینه از بازارهای مالی، ارتقا کیفی و افزایش تولید مسکن، حمایت از اقشار کم‌درآمد و زوج‌های جوان در نظر گرفته شده بود. برای توانمندسازی خانوارها نیز معافیت‌هایی برای افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی و کمک‌هایی برای خانوارهای ایثارگران و برای تأمین منابع مالی نیز اجازه فروش اراضی وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده بود.

علاوه بر این، در این دوره در سال ۱۳۸۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به تصویب رسید که در آن بر واگذاری با تخفیف اراضی دولتی، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری اجاره‌ای زمین، طرح جامع بیست‌ساله مسکن، طراحی و تفکیک اراضی روستایی، مطالعه و مکان‌یابی اراضی موردنیاز، فروش اراضی وزارت راه و شهرسازی و خانه‌های سازمانی برای تأمین اعتبار، بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، پرداخت تسهیلات بلندمدت، تأمین منابع مالی، مالیات اراضی بایر با کاربری مسکونی، تخفیف عوارض طرح‌های مسکن و تشکیل شورای مسکن استان تأکید شده بود.

بر مبنای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سیاست‌های برنامه چهارم، طرح جامع مسکن با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی و شامل محورهای تقویت تعاونی‌های مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال بخش مسکن، مدیریت یکپارچه زمین، بازار ثانویه رهن، گسترش انبوه‌سازی و بازار سرمایه مسکن به تصویب رسید. اما دولت به‌جای تعهد به برنامه، طرح مسکن مهر را جایگزین و با شعار عدالت، توزیع زمین ارزان اجاری از طریق تعاونی‌های مسکن و وام ارزان ساخت مسکن را مطرح نمود. اما تعاونی‌های مسکن مهر فاقد پیوند درونی و نظام پشتیبان بود و اراضی در نظر گرفته شده نیز خارج از محدوده شهری و فاقد خدمات بود (اطهاری، ۱۳۹۰: ۱۹-۱۸).

در ادامه رویکرد مشارکتی و ارتقای کیفیت سکونت، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تصویب رسید که بر مبنای آن سیاست‌هایی برای تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های این قانون، در نظر گرفته شد و بانک مرکزی موظف به پرداخت تسهیلات شد و شورای عالی شهرسازی و معماری نیز تراکم تشویقی برای تحقق آن در نظر گرفت. در همین راستا، مصوبه مشترک شورای عالی شهرسازی و ستاد توانمندسازی ارائه و تکالیف دبیرخانه ستاد توانمندسازی و شورای عالی مشخص گردید.

باوجود تمامی سیاست‌ها، سیاست‌های مالیاتی در این دوران نتوانست جایگاه مناسب خود را بیابد. نگاهی به سیاست‌ها نشان‌دهنده آن است که در سال ۱۳۸۸ مصوبه‌ای در دولت به تصویب رسید که بر اساس آن معامله بیش از ۲ بار ملک در سال شغل محسوب می‌شد و در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر و مراکز استان‌ها از درآمد حاصل از آن باید مالیات پرداخت می‌گردید اما این مصوبه با نامه رئیس مجلس به دولت لغو گردید (مرادی، ۱۳۹۹). در همین رابطه در سال ۱۳۹۱ نیز لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم به تصویب وزارت اقتصاد رسید و تقدیم مجلس شد اما بند ۱۷ مرتبط با مالیات بر عایدی سرمایه، حذف گردید (ملکزاده و عبدالهی، ۱۳۹۸: ۵۷-۵۶) و در سال ۹۴ به تصویب رسید.

درمجموع سیاست‌های مسکن این دوره شامل مسکن اجتماعی، زمین-خدمات، ارتقای کیفیت سکونت، توانمندسازی، اجاره عمومی زمین و تأمین مالی در قالب یارانه، مالیات اراضی بایر و عایدی سرمایه، معافیت یا تخفیف مالیاتی و پرداخت وام بوده است. یکی از موارد تفاوت سیاست‌های این دوره با دوره‌های قبل، تأکید بیش‌ازاندازه بر اهداف اقتصادی در کنار اهداف اجتماعی است. در این رابطه عبارت‌هایی نظیر پرداخت بخشی از هزینه‌ها، تسهیلات ارزان، یارانه، کمک سود تسهیلات نشان از اهداف اقتصادی و عبارت‌هایی نظیر احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، پیش‌بینی برای استقرار گروه‌های کم‌درآمد در طرح‌های توسعه و مانند آن نشان از اهداف اجتماعی قوانین و سیاست‌ها دارد. مضاف بر آن، در این دوره، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بند ۶ تبصره قانون بودجه و برنامه‌های چهارم و

پنجم، اهداف سیاسی را در کنار اهداف اجتماعی و اقتصادی مدنظر قرار داده بودند که عبارت‌هایی نظیر افزایش سهم انبوه‌سازی، معافیت مالیاتی و حمایت از انبوه‌سازان نشان‌دهنده این اهداف سیاسی است.

در راستای دستیابی به اهداف نیز ابزارهایی از نوع اقتصادی نظیر امتیازات ویژه وام‌ها، مالیات و هزینه‌های مالیاتی و حمایت مالی از گروه‌های ذی‌نفع و اجتماعی نظیر بهره‌گیری از خانواده، جامعه و سازمان‌های داوطلب مطرح شده بود. علاوه بر این، قوانین فرماندهی و کنترل نیز به‌عنوان بخشی از ابزارهای مدنظر بوده است. در این راستا در این دوره نیز حضور شهروندان و استفاده از نیروی مشارکتی آن‌ها در کنار کارگزاران اداری و قانون‌گذاران مورد تأکید بوده است.

دوره ششم: دولت تدبیر و امید

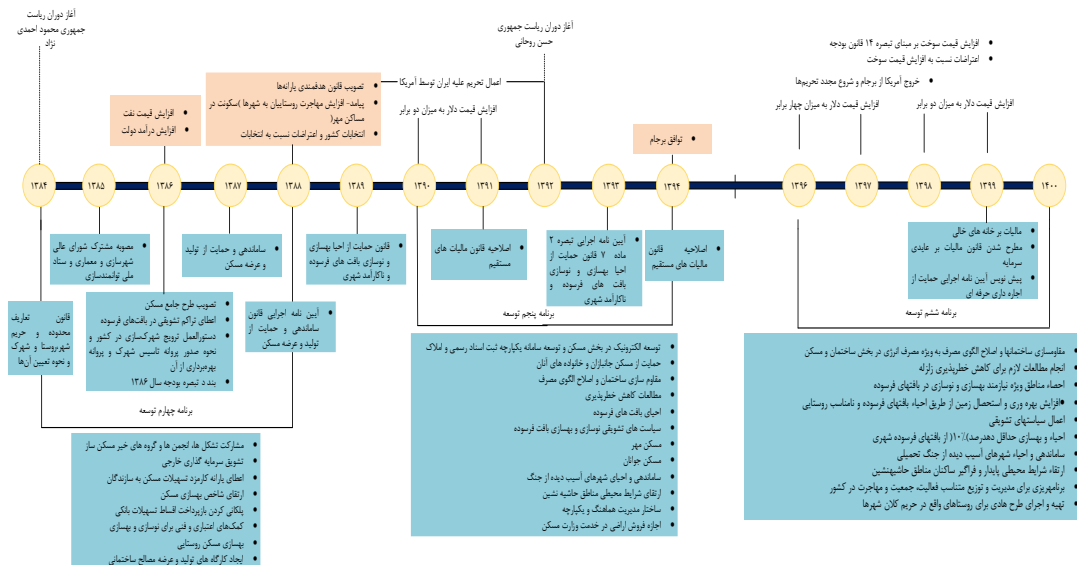
در این دوره، در تکمیل سیاست‌های دوره قبل، آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تصویب رسید که تأکید آن بر صندوق‌های مسکن، نهادها و ابزارهای مالی جدید، پوشش بیمه‌ای ریسک، سرمایه‌گذاری خارجی، مشارکت سایر نهادها و تأمین اعتبارات موردنیاز بود.

علاوه بر سیاست حمایتی ارتقای کیفیت سکونت، در این دوران بر در نظر گرفتن قوانین مالیاتی تأکید گردید. بر این اساس در سال ۱۳۹۴ و در قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم مقرر گردید که واحدهای مسکونی خالی (طبق ضوابط) در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر، از سال دوم به بعد مشمول مالیات شوند. باین‌وجود به دلیل سرپیچی وزارت راه و شهرسازی از راه‌اندازی سامانه املاک و اسکان کشور، ابهام در تعریف مسکن خالی، نرخ پایین مالیات و نبود ضمانت اجرایی، این قانون اجرا نشد (مطالعات بخش عمومی، ۱۴۰۲: ۲۳). در ادامه همین تلاش‌ها در این دوران مالیات بر خانه‌های خالی در قالب دو قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم و مالیات بر عایدی سرمایه مطرح شد که مصوب نشد.

علاوه بر سیاست‌ها و قوانین مسکن، برنامه ششم نیز در این دوران به تصویب رسید. در این برنامه بر دریافت عوارض و مالیات به‌عنوان یک منبع درآمدی تأکید شده بود و در بخش مسکن، سیاست‌های احیاء، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی شهری پایدار، تسهیلات ارزان مسکن اقشار کم‌درآمد و روستایی، بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و استحصال زمین از این طریق، تأمین باقیمانده تعهدات و تأمین منابع مسکن مهر، مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف، احصاء مناطق نیازمند بهسازی و نوسازی و اعمال سیاست تشویقی برای آن‌ها، ساماندهی و احیاء شهرهای آسیب‌دیده از جنگ و استفاده از اراضی رهاشده و ساختمان‌های مخروبه، ارتقاء شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و سامان‌بخشی آن‌ها مطرح شده است.

در مجموع می‌توان گفت در این دوران تأکید بر مسکن اجتماعی (در قالب تعهدات دولت قبل)، زمین - خدمات، ارتقای کیفیت سکونت، اجاره عمومی زمین و تأمین مالی در قالب یارانه، مالیات بر خانه‌های خالی، معافیت و تخفیف مالیاتی و وام بود. در همین رابطه و با توجه به اهداف برنامه ششم که عمده سیاست‌های مسکن این دوره از آن قابل استحصال است، هر ۳ نوع هدف اقتصادی، اجتماعی و سیاسی مدنظر بوده اما تأکید اصلی بر اهداف اجتماعی و در کنار آن اهداف اقتصادی و سیاسی بوده است. در این رابطه عبارت‌هایی نظیر احیاء، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی بافت‌های فرسوده، سیاست‌های تشویقی احیاء بافت‌های فرسوده، توانمندسازی ساکنان مناطق حاشیه‌نشین نشان از اهداف اجتماعی در سیاست‌ها دارد که عمده آن‌ها نیز مرتبط با بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی است. به عبارتی در این دوره تأکید اصلی بر استفاده از ظرفیت‌های بافت‌های درونی شهر بوده است. علاوه بر این، ابزارهای در نظر گرفته‌شده برای تحقق این اهداف در سیاست‌ها نیز عمدتاً در گروه تأمین مالی و شامل امتیازات ویژه و وام‌ها و حمایت مالی از گروه‌های ذی‌نفع بوده است. بر همین اساس لزوم استفاده از مشارکت شهروندان به‌عنوان عوامل اجرایی در این

سیاست‌ها مطرح بوده و از شهروندان در کنار کارگزاران اداری نام برده شده است. این موضوع نیز نشان از تأکید سیاست‌ها بر توسعه درونی دارد، چراکه مالک بافت‌ها مردماند و بدون مشارکت آن‌ها امکان احیا وجود ندارد.



شکل ۶. سیاست‌های مسکن در دوره پنجم و ششم انقلاب اسلامی

بحث

تحلیل سیاست‌های مسکن ایران در ۶ دوره سیاست‌گذاری مسکن تا سال ۱۴۰۰ نشان داد که این سیاست‌ها از نظر اهداف (سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی) و محتوا (شامل نهادهای درگیر و ابزارهای مورد استفاده) تغییر چندانی نداشته‌اند. در این راستا نتایج به دست آمده حاکی از آن است که اهداف سیاست‌های مسکن در این دوران عمدتاً منطبق بر اهداف اجتماعی و پس‌از آن اهداف اقتصادی بوده است. علاوه بر این، در برنامه‌های توسعه اول تا ششم و برخی قوانین مرتبط با مسکن، بر نهادها و چگونگی مدیریت مسکن نیز تأکید و به عبارتی اهداف سیاسی نیز در این قوانین مدنظر قرار گرفته است. در همین راستا، از زمان پیروزی انقلاب اسلامی، کارگزاران اداری مانند وزارت راه و شهرسازی و بانک‌ها نقش کلیدی در تأمین زمین، برنامه‌ریزی، مدیریت، و تأمین منابع مالی برای سیاست‌های مسکن ایفا کرده‌اند. شهروندان نیز به عنوان دومین نهاد مهم در اجرای این سیاست‌ها معرفی شده‌اند.

در ارتباط با ابزارهای در نظر گرفته شده نیز نتایج حاکی از آن است که ابزارهای مرتبط با اطلاعات و استفاده از تبلیغات و مراکز پژوهشی به میزان بسیار کمی مطرح شده و تنها در برخی برنامه‌های توسعه و برخی قوانین بر توصیه و مشاوره تأکید شده است. در حالی که بیشترین ابزار مورد استفاده، امتیازات ویژه و وام‌ها بوده و پس‌از آن نیز تفویض مقررات، قوانین فرماندهی و کنترل و حمایت مالی از گروه‌های ذی‌نفع و ارائه مستقیم کالا و خدمات قرار داشته است. به عبارتی، نگاه کلی در این زمینه تأمین دولتی با پرداخت وام و کمک مالی، در نظر گرفتن امتیازات ویژه سازندگان بخش خصوصی و تعاونی‌ها، قوانین کنترلی و تأمین مستقیم کالا (مسکن یا زمین) بوده است.

در این رابطه نتایج پژوهش‌های این حوزه نیز حاکی از آن است که سیاست‌های مسکن ایران، علیرغم تغییر دولت‌ها، تأثیر چندانی بر خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد نداشته است. امجدی و همکاران (۱۳۹۹) به شباهت سیاست‌های دولت‌های احمدی‌نژاد و روحانی اشاره کرده‌اند، در حالی که هزارجریبی و امامی غفاری (۱۳۹۸) تأکید دارند که علی‌رغم تفاوت

دروندادهای قانونی، برونداد اجرایی تغییری نکرده و سیاست‌ها باعث نابرابری اقتصادی و اجتماعی شده‌اند. حاجی‌زاده (۱۴۰۰) نیز به این نتیجه رسیده که سیاست‌های مسکن، علی‌رغم تغییر گفتمان‌ها، منجر به افزایش قیمت، رشد حاشیه‌نشینی و واگذاری بی‌ضابطه زمین شده است. در مقابل، برادران و همکاران (۱۳۹۸) معتقدند که سیاست‌های مسکن تحت تأثیر شرایط هر دوره تغییر کرده و از باز توزیع پایین‌به‌بالا در اوایل انقلاب تا آزادسازی بازار در دوران خاتمی را شامی می‌شود. شفيعی و همکاران (۱۴۰۰) نیز نشان داده‌اند که سیاست‌های مسکن، از حق همگانی به امتیازی ویژه برای گروه‌های خاص و نقش دولت از مدافع خیر عمومی به نهاد حاکمیتی با منطق بهره‌وری تغییر یافته است.

مقولات کلان										سیاست	دوره													
ابزارها					اهداف							نهادهای درگیر												
سازمان		منابع مالی			قدرت قانونی			اطلاعات																
بازسازی‌ناقص دولت	ایجاد بازار	خانوهره، جامعه و سازمان‌های درواطلب	ارائه مستقیم کالا و خدمات	حمایت مالی از گروه‌های ذینفع	مالیات و هزینه‌های مالیاتی	پرواضحت حق الزحمه	امتیازات ویژه و وام‌ها	کمیته‌های مشاوره‌ای و مشورتی	تعیین استاندارد و نگویین مقررات	خودنظیمی	قوانین فرماندهی و کنترل	کمیسیون‌های تخصصی و مراکز پژوهشی	تولیدات	توسیه و مشاوره	جمع‌آوری و انباشته اطلاعات	فرهنگی	اجتماعی	اقتصادی	سیاسی	شهروندان	قوی نفوذان	دستگاه قضایی	فائورگاران	کارگزاران اداری
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
											حساب ۱۰۰ امام	دوره اول												
											وام خرید مسکن													
											قانون و آیین نامه لغو مالکیت اراضی موات													
											قانون اراضی شهری													
											استفاده از خانه‌های خالی جهت اسکان فاقدین مسکن													
											اجازه شناسایی و به اجاره دادن واحدهای مسکونی خالی													
											تقلیل اجاره بهای واحدهای مسکونی													
											لغو احکام تخلیه													
											اسکان گوندشینیان													
											زمین شهری و آیین نامه اجرایی													
											مالیات های مستقیم	دوره دوم												
											تعدیل و کسیت اجاره بهای واحدهای مسکونی در شهر تهران													
											قانون فروش خانه های سازمانی و آیین نامه اجرایی آن													
											شرایط مکانیایی شهرهای جدید و ضرورت معافه مکانیایی آن ها													
											آیین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید	دوره سوم												
											ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلندمرتبه سازی													
											برنامه اول توسعه													
											برنامه دوم توسعه	دوره چهارم												
											تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری و آیین نامه آن													
											ایجاد شهرهای جدید													
											مع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن													
											برنامه سوم توسعه	دوره پنجم												
											سند توانمندسازی و ساماندهی سکونگاههای غیررسمی													
											ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین نامه آن													
											حمایت از ایجاد بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکوارآمد													
											بند ۲ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ و آیین نامه آن	دوره ششم												
											دستورالعمل ترویج شهرسازی در کشور و نحوه صدور پروانه تاسیس													
											انعطای تراکم تشویقی در بافت های فرسوده شهری													
											معموره شورای عالی شهرسازی و معماری و سند ملی توانمندسازی													
											برنامه چهارم توسعه													
											برنامه پنجم توسعه													
											آیین نامه تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده	دوره ششم												
											برنامه ششم توسعه													
											مالیات مستقیم													

شکل ۷. اهداف، ابزارها و نهادهای درگیر در سیاست‌های مسکن ایران از زمان پیروزی انقلاب اسلامی

علاوه بر این طبق نتایج به‌دست‌آمده، سیاست‌های مسکن در این دوره بیشتر بر مسکن اجتماعی، زمین-خدمات، و پرداخت وام متمرکز بوده است. از دوره سازندگی به بعد، سیاست‌های مالی مانند اعطای وام، تخفیف مالیاتی، و یارانه برای تشویق ساخت یا اجاره مسکن ملکی نیز اضافه شد. سیاست‌های کنترل اجاره، بانکداری زمین، و نوسازی شهری عمدتاً به دوران اول و دوم انقلاب محدود بوده و پس‌از آن مطرح نشده‌اند. به‌طورکلی، سیاست‌های مسکن ایران عمدتاً از رویکردهای جهانی پیش از دهه ۱۹۸۰ پیروی کرده و تنها در یک دوره مصوبه‌ای مرتبط با توانمندسازی، مطابق سیاست‌های جهانی دهه ۱۹۸۰، تدوین شده است.

جدول ۲. طبقه‌بندی سیاست‌های مسکن ایران از زمان پیروزی انقلاب اسلامی

سیاست	پیروزی انقلاب	دفاع مقدس	سازندگی	اصلاحات	عدالت‌خواهی	تدبیر و امید
نوسازی شهری	*					
کنترل اجاره	*	*				
مسکن اجتماعی			*	*	*	*
زمین-خدمات		*	*	*	*	*
ارتقای کیفیت سکونت				*	*	*
توانمندسازی				*		
کمک بلاعوض	*					
یارانه			*	*	*	*
بر اراضی بایر		*			*	
بر خانه خالی		*			*	
بر عایدی سرمایه		*			*	
منازل لوکس						
معافیت/ تخفیف مالیاتی			*	*	*	*
پرداخت وام	*	*	*	*	*	*
بانکداری زمین	*	*				
اجاره عمومی زمین				*	*	
تصرف ارزش زمین						
برنامه‌ریزی تنظیمی						

نتیجه‌گیری

سیاست‌گذاری مسکن در ایران از برنامه سوم عمرانی قبل از انقلاب آغاز شد و پس از انقلاب، به‌عنوان یک حق همگانی در قانون اساسی مطرح شد. با این وجود، مروری بر وضعیت مسکن ایران حاکی از آن است که این سیاست‌ها نتوانسته مشکل مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد را به‌صورت کامل حل کند. در این راستا، پژوهش حاضر با هدف تحلیل تاریخی سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب، از طریق بررسی دروندادهای قانونی انجام‌شده است. تحلیل تاریخی نشان می‌دهد که سیاست‌های مسکن در این دوران به شش دوره تقسیم می‌شوند و عمدتاً از رویکردهای جهانی پیش از دهه ۱۹۸۰ الهام گرفته‌اند. تنها استثنا، مصوبه مشترک شورای عالی معماری و شهرسازی و ستاد ملی توانمندسازی در دوره پنجم است.

همچنین بر طبق نتایج به‌دست‌آمده، اهداف، ابزارها، و نهادهای درگیر در اجرای این سیاست‌ها در تمامی دوره‌ها شباهت زیادی به یکدیگر داشته‌اند. به‌گونه‌ای که، اهداف سیاست‌های مسکن در این دوران، عمدتاً منطبق بر اهداف اجتماعی و پس‌از آن اقتصادی و گاهی اهداف سیاسی بوده، ابزارهای مرتبط با اطلاعات و استفاده از تبلیغات و مراکز

پژوهشی در سیاست‌ها به میزان بسیار کمی مطرح شده و بیشترین ابزار مورد استفاده در این رابطه امتیازات ویژه و وام‌ها، تفویض مقررات، قوانین فرماندهی و کنترل و حمایت مالی از گروه‌های ذینفع و ارائه مستقیم کالا و خدمات بوده و نهادهای درگیر نیز درجه اول کارگزاران اداری و پس‌از آن شهروندان بوده است.

بر اساس آنچه از نتایج این پژوهش و پژوهش‌های مشابه به دست آمد، لازم است سیاست‌های جایگزین برای سیاست‌های کنونی مسکن در نظر گرفته شود. در این رابطه و با توجه به نتایج تحلیل‌های به‌دست‌آمده و تعیین کمبودها می‌توان برای سیاست‌های مسکن پیشنهادهای کلان به شرح زیر مطرح نمود:

- ❖ تأکید بر استفاده از رویکردهای جهانی مورد استفاده بعد از دهه ۱۹۸۰ میلادی متناسب با شرایط ایران
- ❖ تأکید بیشتر بر نقش شهروندان در اجرای سیاست‌ها با توجه به مالکیت شهروندان در بافت‌های فرسوده
- ❖ تأکید بر درگیر ساختن دستگاه قضایی در اجرای سیاست‌ها با توجه به اهمیت قوانین فرماندهی و لزوم نظارت بر اجرای صحیح آن‌ها

❖ تأکید بر در نظر گرفتن سیاست‌ها با اهداف فرهنگی

❖ تأکید بر استفاده از ابزارهای اطلاعاتی و کمیون‌های تخصصی در سیاست‌ها برای شناسایی کمبودها و نیازها در مجموع به‌منظور ارائه پیشنهادها در راستای انجام پژوهش‌های آتی باید به تحلیل دقیق شرایط در هر دوره توجه شود، بر این اساس لازم است در ابتدا دلایل انتخاب سیاست‌ها در هر دوره تعیین و متناسب با شرایط آینده، جایگزین‌هایی برای سیاست‌ها در نظر گرفته شود. بر این اساس پیشنهاد می‌گردد پژوهش‌هایی با عناوین زیر انجام گیرد:

❖ شناسایی دلایل انتخاب سیاست‌ها در هر دوره بر اساس گفتمان‌های مسلط هر دوره

❖ مقایسه دلایل انتخاب سیاست‌ها در دوران مختلف سیاست‌گذاری مسکن

❖ ترسیم آینده‌های بدیل سیاست‌های مسکن ایران

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- آراسته‌خو، محمد. (۱۳۷۰). نقد و نگرش بر فرهنگ اصطلاحات علمی-اجتماعی. چاپ دوم، تهران: انتشارات گستره.
- اطهاری، کمال. (۱۳۹۰). گزارش وضعیت اجتماعی ایران: بخش مسکن. تهران: انتشارات مؤسسه رحمان.

- الوانی، سید مهدی و شریف‌زاده، فتاح. (۱۳۹۴). *فرآیند خط‌مشی‌گذاری عمومی*. تهران: انتشارات دانشگاه علامه طباطبائی.
- امجدی، حوریه؛ مطلبی، مسعود و گنجی، قربانعلی. (۱۳۹۹). تحلیل مقایسه‌ای سیاست‌های اجتماعی-رفاهی در دولت‌های احمدی‌نژاد و روحانی. *مطالعات توسعه اجتماعی ایران*، ۱۲ (۳)، ۱۹۱-۱۷۷.
- امکچی، حمیده. (۱۳۹۱). *طرح مسکن اجاره‌ای*. تهران: دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد وزارت راه و شهرسازی.
- برادران، مراد؛ غفاری، غلامرضا؛ ربیعی، علی و زاهدی مازندرانی، محمدجواد. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۱۰ (۳۸)، ۱۷۹-۲۱۸. <https://doi.org/10.22054/qjdsd.2019.10346>
- بیات، آصف. (۱۳۹۱). *سیاست‌های خیابانی: جنبش تهی‌دستان در ایران*. ترجمه سید اسدالله نبوی چاشمی، چاپ اول، تهران: انتشارات پردیس دانش.
- پارسونز، واین. (۱۳۸۵). *مبانی سیاست‌گذاری عمومی و تحلیل سیاست‌ها*. ترجمه حمیدرضا ملک محمدی، تهران: پژوهشکده مطالعات راهبردی.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدر موسوی، میرستار و عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۱ (۳)، ۴۳-۳۴.
- حاجی‌زاده، مریم. (۱۴۰۰). تحلیل گفتمان سیاست‌های زمین شهری در تولید فضا، دوره ۱۳۹۷-۱۳۰۰، مورد مطالعه: کلان‌شهر تهران، رساله دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی محسن احدنژاد روشی و ابوالفضل مشکینی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه زنجان.
- دیپک‌کی، گوپتا. (۱۳۹۳). *سیاست‌گذاری و تحلیل سیاست‌های عمومی*. ترجمه رحمت‌الله قلی‌پور و مهدی فقیهی، چاپ اول، تهران: انتشارات مهکامه.
- رضوی، مهدی؛ ایزدخواستی، حجت و دستجردی، وحیده. (۱۴۰۰). شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران: رویکرد مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM). *اقتصاد شهری*، ۵ (۲)، ۳۴-۱۷. [doi: 10.22108/ue.2021.128202.1184](https://doi.org/10.22108/ue.2021.128202.1184)
- سجادی‌اصل، مریم؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ قورچی، مرتضی و صرافی، مظفر. (۱۳۹۹). تحلیل تطبیقی سیاست‌های مسکن کم‌درآمد در کشورهای ایران، چین، استرالیا، انگلستان و ایالات متحده آمریکا. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۴ (۱)، ۳۱۵-۲۸۹. [doi: 10.22108/ue.2021.128202.1184](https://doi.org/10.22108/ue.2021.128202.1184)
- سعیدنیا، احمد. (۱۳۹۹). *کتاب سبز شهرداری‌ها ۱۴۰۰ (نظام مراکز شهری و فضای مسکونی)*، شماره ۴. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- شفیعی، معصومه؛ تاج مزینانی، علی‌اکبر و صدیقی، بهرنگ. (۱۴۰۰). تحولات گفتمانی ابژه سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب. *برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۶ (۱۸)، ۳۷-۱. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.64648.1391>
- صالحی، نصرت‌الله. (۱۳۸۱). *تعاونی‌های مسکن، پیشینه، حال و آینده*. نشریه تعاون، (۱۳۴)، ۳۹-۳۲.
- عابدی، ایمان؛ نعمتی، محمد و کیانی، مهدی. (۱۳۹۹). تحلیل عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ از طریق روش مدل‌سازی معادلات ساختاری مبتنی بر کمترین مربعات جزئی (PLS-SEM). *اقتصاد شهری*، ۵ (۱)، ۶۴-۵۱.
- غمامی، خاتم؛ اطهاری، مجید و اعظم، کمال. (۱۳۸۶). *مدیریت یکپارچه و حل مسئله اسکان غیررسمی*. چاپ اول، تهران: انتشارات شهیدی
- فتحی، محمد و کوهی اصفهانی، کاظم. (۱۳۹۷). *قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به همراه نظرات تفسیری شورای نگهبان*. چاپ اول، تهران: انتشارات پژوهشکده شورای نگهبان
- قلی‌پور، رحمت‌الله. (۱۳۹۳). *تصمیم‌گیری سازمانی و خط‌مشی‌گذاری عمومی*. چاپ ششم، تهران: انتشارات سمت.

- قلی‌زاده، علی‌اکبر و امیری، نعمت‌اله. (۱۳۹۲). نگاهی به‌نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران. *مجله اقتصادی*، (۱۱-۱۲)، ۹۱-۱۱۰.
- مرادیان، داوود. (۱۳۹۹). مستند رویای آجری مرکز آمار ایران. (۱۴۰۱). متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی بر حسب شهرهای منتخب کشور، <https://www.amar.org.ir>، تاریخ دسترسی ۱۴۰۱، ۰۷، ۲۰.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵-۱۳۵۵). سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۵-۱۳۵۵، <https://www.amar.org.ir>، تاریخ دسترسی: ۱۴۰۱، ۱۲، ۰۶.
- مطالعات بخش عمومی (گروه سیاست‌های مالیاتی). (۱۴۰۲). *مالیات بر خانه‌های خالی: مروری بر مبان، آثار، تجربه کشورها و الزامات اجرایی*. تهران: انتشارات مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی). (۱۴۰۱). *رویکردهای جهانی سیاست‌گذاری در حوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه‌های کم‌درآمد*. انتشارات مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- ملک‌زاده، علی و عبدالهی، حسین. (۱۳۹۸). *مالیات بر عایدی املاک: راهکار حذف سوداگری از بازار مسکن*. چاپ اول، تهران: شبکه تحلیلگران اقتصادی.
- ملک‌محمدی، حمیدرضا. (۱۳۹۴). مبان و اصول سیاست‌گذاری عمومی. تهران: انتشارات سمت.
- وزیری‌زاده، علیرضا. (۱۳۹۶). تفاوت نظام مسکن در کشورهای درحال توسعه با تجارب اروپایی، با تأکید بر بازتعریف مفهوم و نقش مسکن اجتماعی در برآوردن نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد. *نامه معماری و شهرسازی*. ۱۰ (۲۰)، ۶۷-۴۹. doi: 10.30480/aup.2018.589
- هزارجریبی، جعفر و امامی غفاری، زینب. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲)، *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*. ۱۰ (۳۸)، ۱۱۹-۷۵. <https://doi.org/10.22054/qjssd.2019.10344>

References

- Abedi, I., Nematy, M., & Kiany, M. (2020). Analysis of factors affecting the rate of empty houses in Iran from 2006 to 2016 through partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM). *Urban Economics*, 5(1), 51-64. [in Persian]
- Alcock, C., Payne, S., & Sullivan, M. (2000). *Introduction social policy*. Britain: Prentice Hall.
- Almeida, J., Antunes Ferreira, J., Condessa, B., & Tomé, R. (2018). Improving land readjustment practice. Application of management models to Portugal. *European Planning Studies*, 26(7), 1431-1449. DOI: 10.1080/09654313.2018.1470228
- Alvani, S.M., & Sharifzadeh, F. (2015). *The Public Policy Making Process*. Tehran: Allameh Tabatabaei University Press. [in Persian]
- Amjadi, H., Motlabi, M., & Ganji, Gh. (2020). Comparative Analysis of Social-Welfare Policies in the Ahmadinejad and Rouhani Governments. *Iranian Social Development Studies*, 12(3), 177-191. [in Persian]
- Amkachi, H. (2012). *Rental Housing Plan, Economic Planning Office*. Tehran: Ministry of Roads and Urban Development. [in Persian]
- Andavarapu, D., & Edelman, D. J. (2013). *Evolution of Slum Redevelopment Policy*. *Current Urban Studies*, 1(4), 185-192. <https://doi.org/10.4236/cus.2013.14021>
- Arastekho, M. (1991). *Criticism and Perspective on the Dictionary of Socio-Scientific Terms*. Second Edition, Tehran: Gostareh Publications. [in Persian]
- Archer, R. W. (1992). An Outline Urban Land Policy for the Developing Countries of Asia. *Habitatintl*, 16 (4), 47-77. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(92\)90053-2](https://doi.org/10.1016/0197-3975(92)90053-2)
- Athari, K. (2011). *Report on the Social Situation of Iran: Housing*. Tehran, Rahnam Institute. [in Persian]
- Bah, E. M., Faye, I., & Geh, Z. (2018). *Slum Upgrading and Housing Alternatives for the Poor*. in book *Housing Market Dynamics in Africa*, 215-253. Doi: 10.1057/978-1-137-59792-2_6

- Baradaran, M., Ghaffari, Gh., Rabiee, A., & Zahedi Mazandarani, M. J. (2019). Government and Housing Policy Making in Iran after the Islamic Revolution. *Social Development & Welfare Planning*, 10(38), 179-218. <https://doi.org/10.22054/qjds.2019.10346>. [in Persian]
- Basu, K., & Emerson, P. (1998). *The Economics and Law of Rent Control*. The World Bank.
- Bayat, A. (2012). *Street Politics: The Poor People's Movement in Iran*. Translated by Seyyed Asadollah Nabavi Chashmi, first edition, Tehran: Pardis Danesh Publications. [in Persian]
- Blake, M. (2018). *Housing finance: demand vs supply-side subsidies*. International Growth Center.
- Campkin, B. (2013). *Remaking London: Decline and regeneration in urban culture*. London: I.B. Tauris.
- Council of Europe. (2008). *Housing policy and vulnerable social groups*. Council of Europe Publishing.
- Dipak K, G. (2014). *Policy Making and Public Policy Analysis*. translated by Rahmatollah Gholipour & Mehdi Faghihi, first edition, Tehran: Mahkameh Publications. [in Persian]
- Dolimg, J. (1997). *Comparative Housing Policy Government and Housing in Advanced Industrialized Countries*. first edition, Great Britain: macmillan press LTD
- Dunn, W. N. (2018). *Public Policy Analysis (An Integrated Approach)*. Sixth Edition, Routledge
- Dye, T. (2002). *Understanding Public Policy*. fifteenth Edition, Florida: Florida State University
- Elo, S., & Kyngaz, H. (2007). The Qualitative Content Analysis Process. *Journal of Advanced Nursing*, 62(1), 107-115. [Doi: 10.1111/j.1365-2648.2007.04569.x](https://doi.org/10.1111/j.1365-2648.2007.04569.x)
- Fathi, M., & Kouhi Esfahani, K. (2018). *The Constitution of the Islamic Republic of Iran with the Interpretative Opinions of the Guardian Council*. First Edition, Tehran: Guardian Council Research Institute Publications [in Persian]
- Ghamami, Kh., Athari, M., & Azam, K. (2007). *Integrated Management and Solving the Problem of Informal Settlement*. First Edition, Tehran: Shahidi Publications [in Persian]
- Gholipour, Ra. (2014). *Organizational Decision Making and Public Policy*. Sixth edition, Tehran: Samt Publications[in Persian]
- Gholizadeh, A. A., & Amiri, N. (2013). A look at the housing sector tax system in the world and a framework for reforming the tax structure in the housing sector in Iran. *Economic Journal*, (11-12), 91-110 [in Persian]
- Gilbert, A. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty?. *Habitat International*, 41, 253-261. [Doi: 10.1016/j.habitatint.2013.08.009](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.009)
- Hajizadeh, M. (2021). *Discourse Analysis of Urban Land Policies in Space Production, 1921-2018. Case Study: Tehran Metropolis*. PhD thesis in Geography and Urban Planning, supervised by Mohsen Ahadnejad Roshti and Abolfazl Meshkini, Faculty of Literature and Humanities, Department of Geography, University of Zanjan. [in Persian]
- Hays, M. (2007). Notes on Narrative Method in Historical Interpretation. *Footprint*, 1(1), 23-30, <https://doi.org/10.7480/footprint.1.1.665>
- Hezarjeribi, J., & Emami Ghafari, Z. (2019). A Study of Changing House Welfare Policies in Iran (1979-2013). *Social Development & Welfare Planning*, 10(38), 76-120. <https://doi.org/10.22054/qjds.2019.10344> [in Persian]
- Hilber, C., Schöni, O. (2022). *Housing policy and affordable housing*. Economic Performance and Social Research Council.
- Hoek-Smit, MD. (n.d), *Subsidizing Housing or Housing Finance?*, University of Pennsylvania.
- Hoffman, A.V. (2008). The lost history of urban renewal. *Journal of Urbanism*, 1(3), 281-301, [doi: 10.1080/17549170802532013](https://doi.org/10.1080/17549170802532013)
- Howlett, M. (2011). *Designing Public Policies: Principles and Instruments*. Publisher Routledge
- Hubert. F. (2003). Rent control: Academic analysis and public sentiment. *Swedish economic policy review*, (10), 61-81.

- Infrastructure Studies (Civil and Urban Development Group). (2022). *Global Policy Approaches in the Field of Housing Provision with Emphasis on Low-Income Groups*, Publications of the Islamic Consultative Assembly Research Center [in Persian]
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Housing and the Built Environment*, 16 (1), 53-70. DOI: [10.1023/A:1011526416064](https://doi.org/10.1023/A:1011526416064)
- Kromhout, S., & Ham, M. (2012). *Social Housing: Allocation*. In book: The International Encyclopedia of Housing and Home, Elsevier Ltd
- Lawson, J., & Ruonavaara, H. (2020). *Land policy for affordable and inclusive housing An international review*
- Malekmohammadi, H. (2015). *Foundations and Principles of Public Policy Making*. Tehran: Samt Publications [in Persian]
- Malekzadeh, A., & Abdollahi, Hossein. (2019). *Property Income Tax: A Solution to Eliminate Speculation from the Housing Market*. First Edition, Tehran: Economic Analysts Network [in Persian]
- Moore, S., & Silvia, J. (1995). The ABCs of the Capital Gains Tax. *Policy Analysis*, (242)
- Moradian, D. (2020). *Brick Dream Documentary* [in Persian]
- Parsons, W. (2006). *Fundamentals of Public Policy and Policy Analysis*. translated by Hamidreza Malek Mohammadi, Tehran: Institute for Strategic Studies [in Persian]
- Pourmohammadi, M., Sadr Mousavi, M., & Abedini, A. (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]
- Primus, H., & Metselaar, M. (1993). urban renewal policy in a European perspective. *Housing and the Built Environment*, 8(4), 447-470, <https://doi.org/10.1007/BF02496565>
- Public Sector Studies (Tax Policy Group) (2022), *Tax on Empty Houses: A Review of the Principles, Effects, Countries' Experiences, and Implementation Requirements*. Publications of the Islamic Consultative Assembly Research Center [in Persian]
- Pugh, C. (1994). Housing policy development in developing countries. *Cities*, 11(3), 159-180. [https://doi.org/10.1016/0264-2751\(94\)90057-4](https://doi.org/10.1016/0264-2751(94)90057-4)
- Razavi, M., Izadkhasti, H., & Dastjerdi, V. (2021). Identifying the Factors Affecting the Tax Rate on Vacant Houses in the Iranian Economy: Interpretive Structural Modeling Approach. *Urban Economics*, 5(2), 1-18. Doi: [10.22108/ue.2021.128202.1184](https://doi.org/10.22108/ue.2021.128202.1184) [in Persian]
- Saeednia, A. (2020), *Green Book of Municipalities 2021 (Urban Centers and Residential Space System)*. No. 4, Tehran: Publications of the Iranian Municipalities and Rural Development Organization. [in Persian]
- Sajadi, M., Tavakolinia, J., Ghourchi, M., & Sarrafi, M. (2020). Comparative analysis of low-income urban housing policies in Iran, China, Australia, the United Kingdom, and the United States. *Human Geography Research Quarterly*, 54(1), 289-315. doi: [10.22108/ue.2021.128202.1184](https://doi.org/10.22108/ue.2021.128202.1184) [in Persian]
- Salehi, N. (2002). Housing Cooperatives, History, Present & Future. *Tawan Magazine*, (134), 32-39 [in Persian]
- Sanga, N. (2020). Public Housing in Two Liberal Welfare Regimes A Comparison between the United States and the United Kingdom. *Agora*, (14), 134-147
- Schwartz, G., & Fund, B. (1999). government subsidies. *Journal of Economic Surveys*, 13(2), 119-148. doi: [10.1111/1467-6419.00079](https://doi.org/10.1111/1467-6419.00079)
- Segal, E.A. (2007). *Social welfare policy and social programs a values perspective*. Second Edition, Belmont: Thomson Brooks/Cole.
- Shafiee, M., Tajmazinani, A.A., & Sedighi, B. (2022). Discursive Transformation of the Housing Policies Objects in Post-Revolutionary Iran. *Journal of Urban and Regional Development Planning*, 6(18), 1-37. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.64648.1391> [in Persian]
- Siwawa, V. (2018). *The implementation of site and service schemes in a depressed economy. The case study of Beitbridge, Zimbabwe*. degree of Masters of Built Environment in Housing, Faculty of Engineering and the Built Environment, University of the Witwatersrand

- Smith, Y. (1989). *The Method of History, ch 16 in research methods in Mass Communication*. eds, by Gudio Stemple and Bruce H. Westley (CDs), Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall
- Smith, K., & Larimer, Ch. (2013). *The Public Policy Theory Primer*. Third Edition, Routledge
- Statistical Center of Iran. (2020). *Average selling price of one square meter of residential infrastructure by selected cities of the country*, <https://www.amar.org.ir/>, date of access 2022.10.12 [in Persian]
- Statistical Center of Iran. (1976-2016). *Population and Housing Census 1976-2016*, <https://www.amar.org.ir>, Access date: 2023.02.25 [in Persian]
- Stein, A., & Castillo, L. (2005). Innovative financing for low-income housing improvement: lessons from programs in Central America. *Environment&Urbanization*, 17(1), 47-66. Doi: [10.1177/095624780501700117](https://doi.org/10.1177/095624780501700117)
- UNDP. (2008). *a situation analysis of slums in Uganda and national slum upgrading strategy and action plan*
- Un-Habitat. (2011). *Affordable land and housing in Latin America and the Caribbean*. Nairobi.
- Un-Habitat. (2012). *Site and Service Schemes – an Overview*
- United Nations. (1996). *Land administration guidelines*. New York and Geneva
- Vazirizadeh, A. (2017). Differences between the housing system in developing countries and European experiences, with emphasis on redefining the concept and role of social housing in meeting the housing needs of low-income groups. *Letter of Architecture and Urban Planning*, 10(20), 49-67. Doi: [10.30480/aup.2018.589](https://doi.org/10.30480/aup.2018.589) [in Persian]
- Willis, J. W. (1950). Short History of Rent Control Laws. *Cornell L. Rev*, 36(1), 54-94