

Explaining the mechanisms of reproducing unaffordable housing in the world's metropolises: A Critical Realism-Based Approach

Shiva Fattahi¹ , Hashem Dadashpoor²  

1. Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Email: s.fattahi@modares.ac.ir

2. (Corresponding Author) Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Email: h-dadashpoor@modares.ac.ir

Article Info

Article type:

Research Article

Article History:

Received:

8 March 2025

Received in revised form:

6 June 2026

Accepted:

5 July 2026

Available online:

13 August 2026

Keywords:

*Affordable Housing,
Financialization,
Critical Realism,
Housing Policy,
Spatial Justice.*

ABSTRACT

The global trend of metropolitanization is growing faster than the population. Despite the lack of a unified theoretical framework for defining unaffordable housing, this crisis is recognized as one of the greatest challenges facing metropolises. Unaffordable housing is conceptualized as a phenomenon, and its consequences, constituent entities, and structural determinants are examined systematically. Using a systematic review and critical realism as methodological approaches, this study first describes the events and consequences of unaffordable housing at the empirical reality level. Identified outcomes include increased poverty, social segregation, informal settlements, diminished public trust, reduced quality of life, and environmental threats. The structural and causal relationships underlying this phenomenon are examined within a systematic domain, which includes governance and housing policy structures, economic frameworks, spatial and urban infrastructure configurations, socio-cultural structures, and ultimately, urban sustainability structures. The interpretation of findings involved an examination of both internal and external relationships within the structures that give rise to the phenomenon. Through thematic analysis of the literature within the scope of this systematic review, the issue was explained within five theoretical frameworks. Subsequently, an explanatory inference hypothesizes two causal dimensions of the latent reality, drawn from Thapa and Omland's approach within critical realism. The results indicate that mechanisms such as housing accumulation and the misalignment of local government policies with institutions and actors reproduce unaffordable housing. This study highlights the multi-level understanding of the phenomenon for effective policies. This insight urges us to identify effective strategies through institutional reforms in urban governance.

Cite this article: Fattahi, Sh., & Dadashpoor, H. (2026). Explaining the mechanisms of reproducing unaffordable housing in the world's metropolises: A Critical Realism-Based Approach. *Geographical Urban Planning Research Quarterly*, 14 (2), 89-108.

<http://doi.org/10.22059/jurbangeo.2026.401521.2100>



© The Author (s)

Publisher: University of Tehran Press

Extended Abstract

Introduction

The unaffordable housing in megacities is a complex and escalating global issue. Governmental interventions, even in free-market economies, are often necessitated by the housing crisis and human rights mandates. However, policies have frequently been misapplied, with affordable housing initiatives sometimes benefiting the middle class more than the intended low-income populations, and occasionally contributing to increased homelessness and informal settlements.

A significant portion of the systematic document is dedicated to elucidating the complex, multi-layered causal mechanisms underlying urban housing unaffordability. It critiques the tendency of policymakers to rely on superficial observations rather than analyzing the intricate decision-making structures, the interplay of various actors, and the dynamics of political power. The affordability problem is viewed less as a market failure and more as a consequence of inequitable resource distribution. Therefore, a multi-faceted understanding of urban housing markets - analyzed in relation to local structures - is deemed necessary, rather than focusing solely on supply shortages. The research categorizes existing studies on housing unaffordability into four theoretical dimensions:

1. Classical Economics: It concentrates on supply and demand, land use, zoning, subsidies, and taxes, linking housing affordability to factors such as access to employment, services, amenities, and the price-to-income ratio.
2. Political Economy of Space: This perspective emphasizes the roles of national and local governments, market relations, political and economic interests, financial considerations, and collective action in shaping housing policies and their impact on affordability. It critically examines the "commodification" of housing and the mechanisms of support.
3. Good Urban Governance, State Theory, and Institutionalism: This approach concentrates on the functions of various governmental and institutional bodies in policy formulation, planning, and the execution of affordable housing strategies. It

addresses support mechanisms, legal frameworks, and stakeholder involvement, acknowledging that policy system variations can lead to diverse outcomes and that coherent budgeting for affordable housing programs necessitates overcoming institutional barriers.

4. Social-Spatial Justice and the Right to Housing: This viewpoint frames housing through the principles of equitable service and resource distribution, marginalized communities' recognition, and their participation in policy development. It obligates governments to actively intervene in the housing market, prevent discrimination, and promote equitable distribution through policy and conflict resolution, asserting housing as a fundamental human right.

Current research exhibits a notable gap, underscoring the need for multi-level, in-depth analyses to fully explain the causal mechanisms of housing unaffordability in contemporary metropolises, thereby providing a robust foundation for informing effective urban policy interventions.

Methodology

Through the critical realist paradigm, three layers of reality are distinguished as follows:

- Empirical Reality, which refers to the observed events and their consequences.
- Actual Reality encompasses events and outcomes that occur.
- Real Reality comprises the underlying structures, entities, causal powers, and relationships that exist independently of observation and are responsible for generating phenomena.

Thapa and Omland (2018) propose a four-step framework for implementing critical realism, comprising the following stages: (1) description of events, (2) identification of entities and their associations, (3) theoretical abduction, and (4) retrodution for identifying candidate mechanisms. Applying retrodution and abduction as analytical logic, moving from observable effects/events to inferring the underlying causes. A qualitative research strategy was adopted, focusing on housing in megacities from 2009 to 2025. Data collection was primarily conducted through a systematic review from Databases such as Google

Scholar, Web of Science, Scopus, and ResearchGate, resulting in 59 relevant sources after filtering. Thematic analysis has been used to identify and categorize the events and consequences of housing unaffordability. Subsequently, explanatory analysis was applied to identify entities, structures, and their causal relationships. Then, the roots, causes, sources, and context of these relationships were searched to uncover structures and their interactions. Finally, findings were reinterpreted to formulate two mechanisms, combining all stages with the layer of latent reality.

Results and Discussion

Nine pervasive outcomes of housing unaffordability were identified:

- **Economic Burden on Households:** Manifesting as housing stress, cost burden, unmet non-housing basic needs, and homelessness. Concepts such as 'housing stress' (He et al., 2022:6; Liu et al., 2021:5; Liu & Ong, 2021:7) and its most severe form, homelessness (Pawson et al., 2020:17), as well as 'cost burden' for renters (Liu & Ma, 2021:5; Ortiz et al., 2020:505), fall directly into this category. Housing shortages also precipitate crises in other essential needs (Amar & Armitage, 2025). The financial pressure imposed by housing costs reduces household resources available for other basic requirements, such as food, medicine, healthcare services, and clothing (Saha et al., 2025).
- **Spatial gaps:** Such as urban segregation, urban exclusion, and informal settlements. As land prices rise in central areas, affordable housing is often located on the urban periphery or in areas with lower land values. This leads to the spatial segregation of low-income populations (Shi et al., 2015; Won, 2022). Such segregation can also result in the urban exclusion of residents from opportunities and urban services.
- **Displacement:** Often a consequence of redevelopment, gentrification pushes residents to the periphery. Typically, these projects are implemented on the urban periphery due to cost and land acquisition considerations (Galster & Lee, 2020). There is a significant difference in population mobility between residents of formal subsidized housing and those of informal

housing, which reflects locational preferences and commuting time. Redevelopment and gentrification are also among the policies that, while generating housing supply, displace the existing resident population from the area (Celhay & Gil, 2020:9; Gopalan & Venkataraman, 2015:134; Ye et al., 2017:2).

- **Jeopardized Health and Well-being:** Direct negative impacts of housing cost burden on physical and psychological health, and also access to food and medicine. Some researchers have directly linked housing cost burden to negative outcomes in physical health (e.g., hypertension) and limited access to essential resources such as food (Saha et al., 2025; Wang et al., 2024; Wang & Melton, 2023; Daniel et al., 2020:37). In general, the relationship between housing costs and restricted access to food, as well as its impact on health, is readily understandable.

- **Job-Housing Mismatch and Increased Commute Distances:** Leading to traffic congestion, strain on infrastructure, reduced balance, and decreased productivity. The settlement of populations on the urban periphery results in a mismatch between employment and residential locations. This spatial mismatch increases commuting time and creates a spatial gap between residence and workplace. The increase in distances places pressure on transportation infrastructure, elevates traffic volumes, and reduces the efficiency of the transport network (Ye et al., 2017:8-10).

- **Reduced Public Trust and Participation:** Public dissatisfaction and resistance to urban management initiatives and actions. Local public pressure has emerged as a municipal response to the imperatives of affordable housing (Davis & Huennekens, 2024:15). Political pressure, the capacity to mobilize resources, and local public pressure can also influence the fate of housing support and provision policies. Redevelopment and consolidation projects aimed at producing subsidized housing generate conflicts of interest and, if not properly managed, lead to a decline in stakeholder trust in local government (Adkins et al., 2017; Davis & Huennekens, 2024:15; Potsiou et al., 2022). This, in turn, results in resistance to state interventions.

- **Safety and Security Threats:** Resulting from low safety perceptions, insecurity, and challenges in multi-family housing. Security issues or perceptions of lower safety constitute a specific area of study and are considered factors influencing resident satisfaction (Ortiz et al., 2020:505; Mehta et al., 2020:78; Celhay & Gil, 2020:6). An outcome such as multi-family housing, which violates privacy, threatens household security (Martin et al., 2018).

- **Environmental Impacts:** Such as increased energy consumption, greenhouse gas emissions, and unsustainable materials. This outcome, indirectly through amplified commuting distances resulting from spatial segregation, can lead to higher energy consumption and greenhouse gas emissions. Unsustainable buildings and the use of polluting materials are also among the problems associated with unaffordable housing (Lawson et al., 2022:8; Saha et al., 2025; Amar & Armitage, 2025).

- **Commodification of Housing:** Housing became an asset for capital accumulation and speculation, rather than a part of public interests. Housing serves as a capital asset and a tool for speculation and profit maximization in metropolises. High-density construction in central and commercial districts is pursued to increase value and attract investment, rather than achieving public benefit. Thus, housing has become a lever for accumulation and investment (Daniel et al., 2020:46; Martin et al., 2018; Dezhi et al., 2016:3).

Key themes emerge through central research questions. The phenomenon of unaffordability was conceptualized as an emergent outcome arising from the interaction of the underlying five structures–real reality layer:

1. **Governance and Policy:** Characterized by central government mandates, local government reliance on land-based revenues, and the often-ineffective implementation of housing policies.
2. **Housing Economics and Resource Provision:** Defined by land or construction costs, inadequate financial support, and insufficient household income.
3. **Spatial and Urban Infrastructure:** Influencing the location of affordable

housing (often peripheral), access to public transport, and job-housing balance.

4. **Social and Public Perception:** Encompassing community safety, social support, residential satisfaction, and participation.

5. **Urban Sustainability:** Incorporating environmental quality, social inclusion, and long-term economic viability related to housing.

The theoretical framework of this study draws on multiple perspectives: classical economics and urban economics, the political economy of space, institutionalism and urban governance, the theories of social justice, spatial justice, and the right to housing, urban sustainability and resilience approaches. The complex interplay of components in these structures generates the phenomenon of housing unaffordability. Analytical steps with retroductive reasoning identify the underlying causal mechanisms generating unaffordable housing in metropolitan areas. The synthesis of all findings and causal relations yielded unaffordability mechanisms. Therefore, the analysis traces backward through systematic literature to evaluate mechanisms, adhering to critical realism's emphasis on retrodution as a method for uncovering generative mechanisms. Two mechanisms emerged:

First, the commodification of housing, transforming it from a consumer good into an investment asset under prevalent neoliberalism, drives up housing prices and speculative demand. A strong correlation exists between housing prices and investments, supported by the economic structure where housing serves as a secure investment, intensifying demand. While China has implemented strategies to curb speculation, the underlying trend remains evident in other contexts.

Second, Policy misalignment between local governments and central agencies regarding housing policy leads to policy failure. This results in failed affordable housing programs, secondary impacts, and local governments facing budget limitations, often deferring responsibility to national levels. The influence of economic elites in shaping housing policies further exacerbates

this issue. This hypothesis finds strong support across various megacities.

Conclusion

The research describes a critical bidirectional relationship between housing unaffordability and urban governance structures in metropolitan areas. Market-driven strategies like gentrification and urban renewal, often framed as equitable, instead deepen spatial inequalities and displacement. Local governments' dependence on land revenues exacerbates job-housing mismatches by concentrating low-income housing on peripheries. The research underscores the need for context-specific approaches that address institutional structures, actor networks, and governance dynamics to foster equitable housing solutions. Housing unaffordability in megacities is not an isolated issue but a complex, multi-layered phenomenon shaped by the interplay of governance, economics, spatial planning, and social dynamics within competitive urban environments. The key contribution lies in unearthing these hidden layers and the intricate networks of formal and informal actors that shape housing outcomes. Effective intervention requires understanding these causal mechanisms and interdependencies. Rather than dismissing these factors, policymakers should proactively engage stakeholders and integrate these dynamics into housing policies to prevent housing from becoming a tool for capital speculation. The findings emphasize tailored interventions, accounting for each megacity's unique characteristics and stakeholder networks, to ensure sustainable and inclusive urban development.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

The second author contributed to the conceptualization, while the first author was responsible for the writing and implementation of the article. The content of the article and all its aspects have been agreed upon by both authors.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

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

فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری

واکاوی سازوکارهای بازتولید کننده مسکن غیر قابل استطاعت در کلانشهرهای جهان، رویکردی مبتنی بر واقع گرایی انتقادی

شیوا فتاحی^۱، هاشم داداش پور^۲

۱- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. رایانامه: s.fattahi@modares.ac.ir

۲- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. رایانامه: h-dadashpoor@modares.ac.ir

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:

۱۴۰۵/۰۱/۰۸

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۵/۰۳/۱۶

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۵/۰۴/۱۴

تاریخ چاپ:

۱۴۰۵/۰۵/۲۲

واژگان کلیدی:

مسکن قابل استطاعت،

سرمایه‌ای شدن،

رنالیسم انتقادی،

سیاست‌گذاری مسکن،

عدالت فضایی.

روند کلان‌شهرگرایی در جهان، رشدی سریعتر از رشد جمعیت دارد. با اینکه رویکرد نظری واحدی درخصوص معیارهای استطاعت‌پذیری مسکن در سطح بین‌الملل وجود ندارد، این موضوع یکی از بزرگترین چالش‌های کلانشهرها تلقی می‌شود. از این‌رو مقاله حاضر مسئله مسکن غیرقابل استطاعت را بعنوان پدیده معرفی و پیامدها، هستارها و ساختارهای مؤثر بر آن مورد تحلیل قرار می‌گیرد. با استفاده از مرور سیستماتیک و رئالیسم انتقادی، ابتدا به توصیف رویدادها و پیامدهای پدیده مسکن غیرقابل استطاعت در سطح واقعیت عینی پرداخته شد و پیامدهایی مثل افزایش فقر، جدایی‌گزینی، اسکان غیررسمی، کاهش اعتماد عمومی، افت کیفیت زندگی و تهدیدات زیست‌محیطی شناسایی شد. ساختارها و روابط علی این پدیده در دامنه داده‌های سیستماتیک دربرگیرنده ساختار حکمروایی و سیاست‌گذاری مسکن، ساختار اقتصادی، ساختار فضایی و زیرساخت شهری، ساختار اجتماعی-فرهنگی و نهایتاً ساختار پایداری شهری است. در تفسیر یافته‌ها، روابط درونی و بیرونی ساختارهای تولیدکننده پدیده ریشه‌یابی شد. با تحلیل تماتیک ادبیات نظری استطاعت‌پذیری مسکن در قالب پنج دسته قابل تشریح است. سپس طی استنتاجی تبیینی، دو بعد علی از واقعیت نهفته طی خوانش تاپا و املند از رئالیسم انتقادی مورد توجه قرار گرفته و پس‌کاوی انجام گرفت. در نتایج مشخص شد مکانیزم‌ها، از طریق سرمایه‌ای‌شدن مسکن و همچنین ناهماهنگی سیاست‌های دولت محلی با نهادها و بازیگران پدیده مسکن غیرقابل استطاعت را بازتولید می‌کنند. این مطالعه، بر ضرورت درک چندسطحی از پدیده برای طراحی سیاست‌های مؤثر تأکید می‌کند که با اصلاحاتی نهادی در حوزه حکمروایی شهری، سیاست‌های اثربخش طراحی و تدوین شود.

استناد: فتاحی، شیوا و داداش پور، هاشم. (۱۴۰۵). واکاوی سازوکارهای بازتولید کننده مسکن غیر قابل استطاعت در کلانشهرهای جهان، رویکردی مبتنی بر واقع گرایی انتقادی. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۴ (۲)، ۱-۱۴.

<http://doi.org/10.22059/jurbangeo.2026.401521.2100>

مقدمه

کلان‌شهرها بعنوان جدیدترین و پیچیده‌ترین نوع اسکان بشر، محصول فرآیندهای اجتماعی و اقتصادی هستند که با هدف صرفه‌های ناشی از مقیاس، تمرکز زیرساخت‌ها و افزایش بهره‌وری شکل گرفته‌اند و قلمروی سیاسی فراتر از جغرافیای خود دارند (Scott & Storper, 2015; Hutchison, 2010: 504). مسکن حتی در کلانشهرهایی مثل اوکلند، هنگ‌کنگ، ملبورن، سنگاپور، سیدنی، لس‌آنجلس و ونکوور، مقرون‌به‌صرفه نیست (با تعبیری فراتر از سرپناه). میانگین رشد قیمت مسکن این کلان‌شهرها بیش میانگین رشد درآمد خانوار است (Galster & Lee, 2021). به‌علاوه، اجاره و تملیک در شهرهای بزرگ، فراتر از توان اکثریت، به ویژه جوانان شاغل در مناطق تجاری مرکزی است (Barrett, 2018). درواقع، الگوهای مسلط تولید فضا در کلان‌شهرها، با تأثیرپذیری از جریان سرمایه‌داری، تأمین مسکن را از یک حق انسانی به کالای سرمایه‌ای بدل کرده‌اند (Huang, 2011). این امر منجر به افزایش شدید قیمت مسکن، کاهش دسترسی قشر کم‌درآمد به مسکن مناسب و بروز اشکال نوینی از طرد فضایی شده‌است (UN-Habitat, 2020; Madden & Marcuse, 2016). فشارهای ناشی از بحران مسکن، همچنین تأکید قوانین و حقوق بشر بر حل آن، دولت‌ها را (حتی دولت‌هایی مبتنی بر اقتصاد آزاد) بر آن داشت تا بار دیگر برنامه‌های حمایت از مسکن را در دستور کار قرار دهند (UN-Habitat, 1966). اما در بسیاری از کلانشهرها، پروژه‌های مسکن استطاعت‌پذیر بجای طبقه کم‌درآمد و محروم، مورد استفاده طبقه متوسط قرار گرفت (Zhang, 2020). حتی در موارد خاص و حاد، سیاست‌های شتابزده نتیجه عکس داده و باعث افزایش نرخ بی‌خانمانی شده‌است (Barrett, 2018: 2). همین امر ظهور پدیده‌های دیگر مثل اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی را رقم زده‌است (Gopalan, & Venkataraman, 2015: 134).

از آنجا که بحران مسکن غیرقابل استطاعت کلانشهرها، بنا به زمان و زمینه، چندلایه و درهم‌تنیده است، مشخص نیست که چه ساختارها و سازوکارهایی بر شکل‌گیری و تشدید آن در کلان‌شهرها تأثیر می‌گذارند (Galster & Lee, 2021). بنظر می‌رسد سیاست‌گذاران نه تنها ساختارهای پیچیده تصمیم‌سازی مانند تقسیم‌بندی انواع مسکن و منافع گروه‌های مختلف را به‌درستی نمی‌شناسند، بلکه هنگام ارائه سیاست‌ها، اغلب بر مشاهدات عینی تکیه کرده و روابط میان بازیگران و قدرت سیاسی را واکاوی نمی‌کنند (Einstein, & Palmer, 2024). شواهد اقتصادسنجی اخیر نشان می‌دهد مشکل بیش از آنکه ناشی از نقص بازار باشد، به نابرابری در توزیع ارزش اقتصادی بازمی‌گردد (Arbaci et al., 2020). در نتیجه، بجای تمرکز بر کمبود عرضه، بر پیچیدگی‌های بازار مسکن تمرکز کرده و آن را نسبت با ساختارهای محلی تحلیل می‌کنند (Rodríguez-Pose & Storper, 2019).

تبیین چندوجهی از نیروهای عینی و سازوکارهای علی، دشوار است و اغلب مطالعات به بررسی یک بُعد، یک بازه زمانی و یک نمونه‌موردی یا تنها با توصیف پدیده در سطح تجربی و عینی پرداخته‌اند. این چالش به‌عنوان یک شکاف، نشان می‌دهد که به بررسی چندسطحی، عمیق و لایه‌ای نیاز است. پژوهش حاضر با اتخاذ رویکردی مبتنی بر واقع‌گرایی انتقادی می‌کوشد تا از طریق تحلیل واقعیت تجربه‌شده و داده‌های عینی، رابطه کلان‌شهری شدن و پدیده مسکن غیرقابل استطاعت را واکاوی کند. در این پژوهش مسئله مسکن غیرقابل استطاعت به عنوان پدیده معرفی و پیامدها، هستارها و ساختارهای مؤثر بر آن مورد تحلیل قرار می‌گیرد. هدف اصلی، تبیین سازوکارهای علی مؤثر بر این پدیده در کلان‌شهرهای معاصر است. این تحلیل چندسطحی از واقعیت پدیده، زمینه فهم ریشه‌های آن و پیش‌زمینه‌ی مداخله در سیاست‌های شهری را فراهم آورده است. جهت رسیدن به هدف یک ساختار چند مرحله‌ای ترکیبی در قالب سؤال‌های ذیل طی می‌شود:

- الف) پیامدهای پدیده‌ی استطاعت‌ناپذیری مسکن کلانشهرها چیست؟
 ب) استطاعت‌ناپذیری مسکن در کلانشهرها در چه ساختارهایی و با چه روابطی تولید/بازتولید می‌شود؟
 ج) در پس این روابط، چه مکانیزم‌هایی در لایه واقعیت نهفته مسئله را بازتولید می‌کند؟

مبانی نظری

در ادوار مختلف، شیوه‌های تعریف و تامین مسکن استطاعت‌پذیر تکامل یافته و از رویکردهای صرفاً مالی به چارچوب‌های پیچیده‌تر اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و حقوقی گسترش یافته‌است، بعد از جنگ‌های جهانی و بسط دولت رفاه، مفهوم «مسکن مقرون به صرفه» به مسکنی اطلاق شد که از طرف دولت، ارائه می‌شد (Zhang, 2020). مرحله بعد، با توسعه رویکردهای اقتصادی رابطه بین درآمد خانوار و هزینه‌های مسکن محور اصلی بود؛ به طوری که اگر هزینه‌ی مسکن بیش از ۳۰ درصد (در آمریکا) و یا ۴۰ درصد (در اروپا) کل درآمد خانوار باشد، استطاعت‌ناپذیر است (Cai et al, 2017:2; Moos et al., 2018; Jun, 2017; MacAskill et al, 2019:2; Czischke & Bortel, 2018:284). این تعریف به عواملی از جمله مالیات بر درآمد وابسته است. شاخص‌های جزئی‌تر مانند میزان درآمد باقیمانده نیز فراگیر شدند که با لحاظ درآمد/هزینه‌های باقیمانده پس از کسر هزینه‌های اساسی دیگر، میزان استطاعت‌پذیری را ارزیابی می‌کردند (Lynch et al., 2023; Azmi & Bujang, 2021:390; Haffner & Hulse, 2021:61; CAHF, 2019:4). فاصله بین هزینه-درآمد خانوار جستجو می‌کردند. این تعاریف نقطه شروع ارزیابی سیاست‌های مسکن بود. در دوره بعد، مفهوم استطاعت‌پذیری گسترده‌تر شد و مالکیت خانه را بعنوان حق دربرگرفت و ابعاد متنوعی پیدا کرد (Czischke & Bortel, 2018; Mullins et al., 2016).

در نسل‌های بعدی، عواملی چون چرخه عمر بهره‌برداری و نگهداری مسکن، شرایط اولیه سرمایه‌گذاری (MacAskill et al, 2019: 2)، موقعیت مکانی و دسترسی به خدمات شهری (Benner & Karner, 2016:886) و شرایط کالبدی و محیط زندگی (Nguyen et al., 2017) مطرح شد. از این‌رو پدیده استطاعت‌ناپذیری مسکن در ارتباط با سیاست‌های بازار، مدل‌های تسهیم منابع و مالی‌سازی بازتعریف شد. از منظر نهادی نیز علل پدیده در موانع همکاری نهادها و تسهیم نامتعادل قدرت و کژکارکردی سیاست‌های سرمایه‌داری بیان شده‌است (Balmer & Gerber, 2018; Malik & Nurunnabi., 2024:7; Aalbers, 2016; Cai & Lu, 2015:170). منابع از زوایای مختلفی به پدیده استطاعت‌ناپذیری مسکن پرداخته‌اند که هریک بر رویکرد و پشتوانه نظری خاصی استوار اند. این چارچوب‌های نظری در چند دسته کلی قابل طبقه‌بندی است:

۱. اقتصاد کلاسیک و اقتصاد شهری

این رویکرد نظری بر بحث‌های بنیادین عرضه و تقاضا، محدودیت‌های زمین و سیاست‌های منطقه بندی، تخصیص یارانه و مالیات در بازار مسکن را تحلیل می‌کند. همچنین مفهوم استطاعت‌پذیری مسکن را با معیارهای دسترسی به مشاغل، خدمات، امکانات (مانند هزینه حمل‌ونقل) و نسبت قیمت مسکن به درآمد و فشار اجاره پیوند می‌دهد (Adkins et al, 2017; Benner & Karner, 2016; Gopalan, & Venkataraman, 2015; Lawson et al, 2022; Wang, 2015; Shi et al, 2023; Melton, 2023) که بنظر می‌رسد این مبانی به تنهایی برای پشتیبان نظری مسئله کافی نیست.

۲. اقتصاد سیاسی فضا

این رویکرد بر نقش دولت ملی و محلی، روابط بازار، تأثیر منافع سیاسی و اقتصادی بر نتایج فضایی، منافع مالی، پیامدهای سیاسی توزیع منافع، کنش‌های جمعی (مانند NIMBY) و ترجیحات اقتصادی در شکل‌دهی به سیاست‌های مسکن استطاعت‌پذیر تأکید دارد. همچنین، مفهوم "کالایی‌شدن" مسکن و ابزارهای حمایتی (یارانه‌ها، منطقه‌بندی، مسکن عمومی، تعاونی‌ها) در زمینه سیاست‌های محلی در این رویکرد مورد توجه قرار می‌گیرد. (Dang et al, 2014:138; Balmer & Gerber, 2018:365; Hyde, 2018; Shi et al, 2015) در واقع پدیده مسکن غیرقابل استطاعت، نتیجه فرآیندهای نابرابر تولید، توزیع و انباشت سرمایه، تحت تأثیر گروه‌های قدرتمند، فهم می‌شود که به درک زمینه و روابط نیز کمک می‌کند.

۳. حکمروایی شهری خوب، نظریه دولت و نهادگرایی

این رویکردها بر نقش دولت‌ها و نهادهای مختلف در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مسکن قابل استطاعت تمرکز دارد. مکانیسم‌های حمایتی، چارچوب‌های قانونی و نقش ذی‌نفعان را مورد بحث قرار می‌دهد. نهادهای مقرر، مقررات رسمی و غیررسمی در بازار مسکن و چالش‌های آن نقش دارند. این رویکردها چالش‌های محلی، کمبود زمین، درک مقامات از سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری شهرداری را توضیح می‌دهد. حتی در یک نظام سیاستی مشابه، واکنش‌های مختلفی وجود دارد. (Cai & Wu, 2019: 947; Dang et al, 2014:138; MacAskill et al, 2021; Saha, et al, 2025; Celhay & Gil, 2020; Arbab & Shabani, 2023; Raynor & Whitzman, 2021)

۴. عدالت اجتماعی-فضایی و حق به مسکن

این رویکرد که قلب بحث‌های مرتبط با استطاعت‌ناپذیری است، مسکن را با سه لنز می‌بیند: اول توزیع عادلانه خدمات و منابع، دوم رسمیت گروه‌های محروم و نهایتاً مشارکت آن‌ها در سیاست‌گذاری. این رویکرد دولت‌ها را مکلف بر مداخله در بازار و جلوگیری از تبعیض می‌داند و ضمن تأکید بر توزیع عادلانه، مسکن را یک مسئله آمیخته با تعارض منافع می‌بیند. همچنین، مسکن استطاعت‌پذیر را می‌توان از طریق جنبش‌هایی مثل جنبش «حق به شهر» بررسی و با استناد به فلسفه این جنبش، مسکن و مالکیت آن را یک حق انسانی دانست. (Ortiz et al, 2020; Saha et al, 2025; He et al, 2022:14; Arbab & Shabani, 2023). درمقابل، رویکرد توسعه‌پایدار درقبال «مسکن ارزان‌تر برای همه»، با وجود تدوین اهداف عدالت‌محور، علل نابرابری مسکن و شیوه مواجهه با آنها را ارائه نمی‌کند (Anierobi, 2023:1).

جدول ۱. جمع‌بندی چارچوب‌های نظری

چارچوب‌های نظری	محورهای اصلی بحث	نمونه منابع
اقتصاد کلاسیک و اقتصاد شهری	اقتصاد سنجی، اقتصاد کلان، اقتصاد مسکن، برنامه‌ریزی رفاه، قانون سی، قانون کینز	Adkins et al, 2017; Benner & Karner, 2016; Gopalan & Venkataraman, 2015; Lawson et al, 2022; Wang & Melton, 2023; Shi et al, 2015
اقتصاد سیاسی فضا	نقش مسکن در ذخیره ارزش، روابط قدرت، اقتصاد سرمایه‌داری، نقد فلسفه نئولیبرالیسم و جهانی‌شدن و منطقه‌بندی	Dang et al, 2014; Balmer & Gerber, 2018; Hyde, 2018; Shi et al., 2015
حکمروایی شهری	نظریات دولت، نظریات نهادی، نظریه برنامه‌ریزی، حکمروایی شهری، دولت محلی، سیاست، سیاست‌گذاری	Arbab & Shabani, 2023; Cai & Wu, 2019; Dang et al, 2014; MacAskill et al, 2021; He et al, 2022; Saha et al, 2025; Celhay, & Gil, 2020: 9; Raynor & Whitzman, 2021
عدالت اجتماعی، عدالت فضایی و حق به مسکن	عدالت اجتماعی، رویکرد عدالت فضایی و حق به مسکن	Ortiz et al, 2020; Saha et al, 2025; He et al, 2022: 14; Arbab & Shabani, 2023
توسعه پایدار و تاب‌آوری شهری	پایداری، رویکردهای سبز، مسکن سبز، تاب‌آوری، پاک، انرژی	Saha et al, 2025; Fu et al, 2023; Liu & Ma, 2021; Mehta et al, 2020: 78; MacAskill et al, 2019; Amar & Armitage, 2025

چارچوب‌های نظری که منابع منتخب از آنها استفاده کرده‌اند در چند طبقه قابل دسته‌بندی است. برخی منابع نیز با رویکرد پایداری مسیر خود را طی نموده‌اند (جدول ۱). به‌طور کلی، تحقیقات متعدد حوزه استطاعت‌پذیری مسکن عمدتاً بر توصیف پیامدها و علل این بحران متمرکز بوده‌است. همچنین در بررسی ریشه‌های «مسکن استطاعت‌ناپذیر» پژوهش‌ها اغلب با تمرکز بر یک زمینه و یا یک نمونه موردی نتایج ارزشمندی ارائه‌داده، اما تعمیم آن‌ها در برنامه‌ریزی شهری با چالش روبرو است. رویکردهای انتقادی، دسترسی به مسکن را در طیفی از موضوعات مثل اصلاح طبقه‌بندی اجتماعی-اقتصادی و انتقال قدرت بازار واکاوی کرده (Harvey, 2004; Molotch, 2018) و ظرفیت بالایی برای تحلیل روابط و نقد ساختارها دارند. چرایی وقوع پدیده و چگونگی بازتولید مسئله مستلزم گذار از شناسایی پیامدها به تحلیل نیروهای علی است که رویکردی انتقادی و روشی با ظرفیت تحلیل ساختاری می‌طلبد. نظر به پیچیدگی بحران استطاعت‌ناپذیری مسکن کلانشهرها، رئالیسم انتقادی بعنوان پارادایم و چتر روشی پژوهش، مدنظر است.

روش پژوهش

پژوهش حاضر مبتنی بر پارادایم رئالیسم انتقادی است و سعی در کشف روابط علی و سازوکارهای حاکم بر پارادایم واقعیت پدیده دارد (Dadashpoor & Dehghan, 2026). این پژوهش موردپژوهی نبوده و مسئله را در کلانشهرهای جهان مورد بررسی قرار داده‌است. داده‌ها با استفاده از مرور سیستماتیک جمع‌آوری و برای تحلیل تماتیک آماده شده‌است. ماموریت مرور سیستماتیک علاوه بر جمع‌آوری منظم اطلاعات، توصیف پیامدهای مختلف پدیده، صورت‌بندی مفهوم مسکن قابل‌استطاعت و چارچوب‌های نظری پشتیبان آن؛ شناسایی سازوکارهای بالقوه در ادبیات جهت توضیح علل پدیده و روابط آن بوده‌است. در تحلیل داده‌ها نیز از تحلیل مضمون استفاده شده‌است. شرح اجزا و لایه‌های روش‌شناسی بر اساس پیاز پژوهشی ساندرز، به‌قرار ذیل است:

پارادایم: رئالیسم انتقادی، پدیده‌ها را در سطوح عمیق‌تر کشف و نگاه واقع‌بینانه‌تری را به مسکن غیرقابل‌استطاعت در کلانشهرها فراهم می‌آورد. هدف رئالیسم انتقادی کشف ساختارها و نهادها، قوای علی و سازوکارهای مولد و فهم چرایی و چگونگی وقوع پدیده است و واقعیت را سه سطح می‌بیند. سطح اول، واقعیت تجربه‌شده، سطح دوم، واقعیت محقق‌شده (Actual) شامل رویدادها یا پیامدهایی است که رخ داده و سطح سوم واقعیت نهفته است که شامل هستارها (entities)، ساختارها و نیروها علی است. در این سطح سازوکارهای زیربنایی، روابط بین اجزا و پیامدهای پدیده را بازتولید می‌کنند. یکی از چارچوب‌های پیاده‌سازی رئالیسم انتقادی، چارچوب تاپا و املند (۲۰۱۸) است که طی چهارگام، توصیف رویدادها/پیامدها، شناسایی هستارها/مجموعه‌ها، بازتعریف نظری/استفهام و نهایتاً پس‌کاوی انجام می‌شود (Thapa & Omeland, 2018).

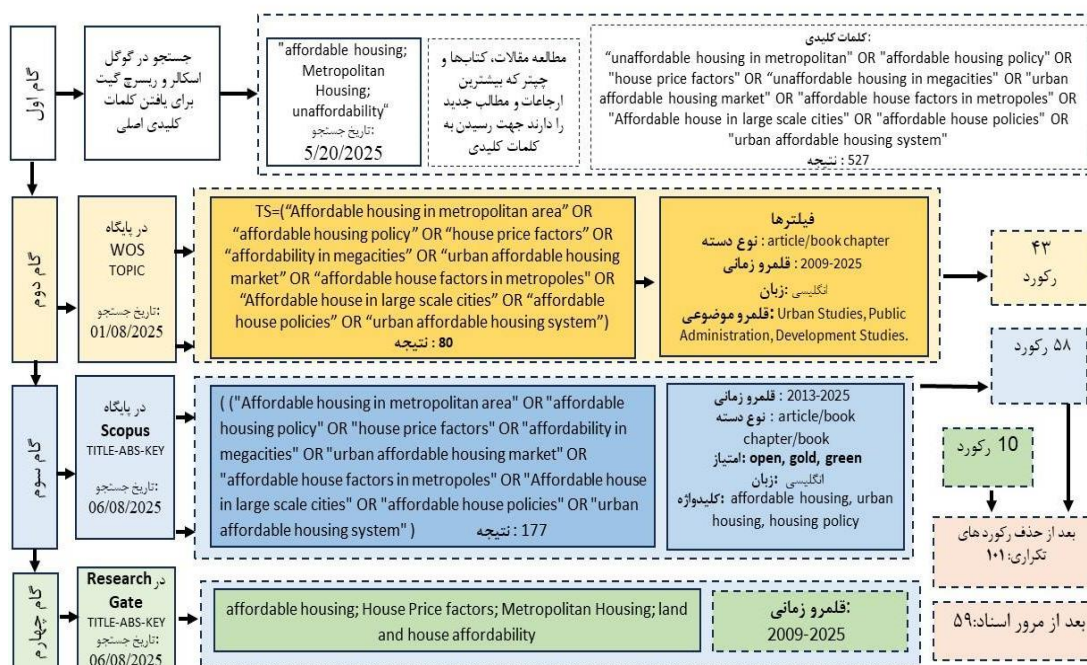
منطق پژوهش: منطق پس‌کاوی است که از سطح مشاهده به عمق رفته تا ریشه‌های پدیده را تبیین کند (Easton, 2010:118). یعنی، با مشاهده پدیده، ساختارها و سازوکارهای بازتولیدکننده آن را شناسایی می‌کند. این فرآیند از طریق زنجیره‌های پیش‌رونده و پس‌رونده انجام می‌شود (Bygstad & Munkvold, 2011:8).

نوع پژوهش: برحسب ماهیت اطلاعات، کیفی است.

قلمرو: منابع علمی از سال ۲۰۰۹ تا ۲۰۲۵/حوزه مسکن کلانشهرها

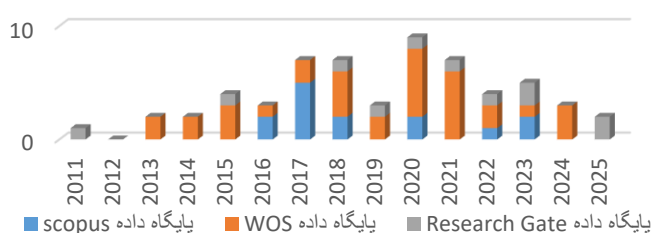
نحوه جمع‌آوری اطلاعات طی مرور سیستماتیک: جستجوی اولیه‌ای بر اساس عبارات کلیدی (مسکن قابل استطاعت، سیاست‌های مسکن، غیرقابل استطاعت) در پایگاه Google Scholar برای بهینه‌سازی کدهای جست‌وجو انجام شد. سپس، در پایگاه web of science در میان عناوین جست‌جو با کدواژه‌ها مطابق گام دوم شکل ۱، انجام شد. بعد از غربال بر اساس

نوع پژوهش، زمان، زبان، حوزه موضوعی در همین پایگاه، تعداد ۴۳ پژوهش حاصل شد. در پایگاه Scopus در میان عناوین، کلیدواژه، چکیده کدواژه‌ها جستجو و ۱۷۷ عنوان با فیلترهایی چون نوع پژوهش، تعیین کلیدواژه، زمان، زبان و امتیاز نشریه اعمال ۵۸ عنوان پژوهش حاصل شد. برای پوشش داده‌ای بهتر، در پایگاه Research Gate نیز ۱۰ رکورد دیگر به دست آمد. نهایتاً، منابع غربال و نهایتاً ۵۹ عنوان شد (شکل ۱).

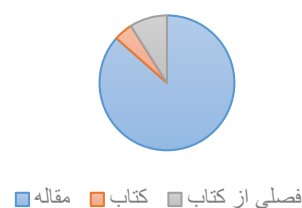


شکل ۱. مراحل مرور سیستماتیک پژوهش

فراوانی منابع، نوع و سال نشر آنها در پایگاه‌ها در شکل شماره ۲ و ۳ نشان داده شده است. توزیع جغرافیایی منابع عمدتاً در کشور آمریکا و چین بوده است.



شکل ۳. فراوانی و سال نشر منابع منتخب مرور سیستماتیک



شکل ۲. نوع منابع

ابزارهای تحلیل داده: تحلیل داده‌ها در این تحقیق، فرآیندی کیفی و رفت‌وبرگشتی و شامل دو نوع است:

- تحلیل مضمون: برای سازماندهی و انتزاع مفاهیم و تئوری‌ها از منابع مروری.
- تحلیل تبیینی (Explanatory Analysis): برای پالایش سازوکارها.

پیاده‌سازی روش رئالیسم انتقادی (خوانش تاپا و املند): نخست، برای کشف پیامدهای پدیده استطاعت‌ناپذیری مسکن از تحلیل مضمون استفاده شد. سپس، کدها در قالب مقوله‌های بالقوه ترکیب و برچسب‌گذاری شدند. این دسته‌ها، پدیده را در

قالب پیامدهای آن (واقعیت تجربه/محقق شده) توصیف می‌کنند. دوم، شناسایی هستارها و ارتباطها با تکنیک تحلیل مضمون و سپس تحلیل تبیینی با این سوال که "ارکان اصلی این پیامدها چه عواملی هستند؟" رقم خورد. هدف شناسایی هستارهایی است که ساختارها (و مجموعه‌ها) را شکل داده و قدرت علی دارند. ضمن بازنگری در مقوله‌های بالقوه، رابطه آنها با کدهای مستخرج (ارتباطات درونی) و کل مجموعه داده‌ها (ارتباطات بیرونی) بررسی شد. هستارهای اصلی با پالایش مقوله‌ها، از میان پیامدها، شناسایی شدند تا ساختارها را شکل دهند. مقوله‌ها نیز در دو سطح پالایش شدند: سطح اول، بازنگری در مورد کدها، که آیا این کدها پیوستگی لازم برای شکل‌دهی به مفاهیم مشترک (هستارها) را دارند؟ سطح دوم بازنگری مقوله‌های بالقوه در ارتباط با کل مجموعه را بررسی کرد تا انعکاس معنای مجموعه هستارها و چپستی ساختارهای بازتولید کننده پدیده باشد. ساختارها صرفاً کلکسیونی از هستارها نیستند، بلکه با هم مرتبط‌اند و پیامدها را شکل می‌دهند. برای کشف روابط علی، سوال "هستارها و ساختارها چگونه به هم مرتبط می‌شوند؟" و سپس با سوال "ریشه‌ها، علل، منابع، و زمینه‌های این روابط چیست؟" تحلیل مضامین، با دو نوع کدگذاری (اولیه یا قیاسی برای متون مرتبط با هستارها و ساختارها و سپس کدهای توصیفی) انجام شد.

درگام سوم، چارچوب‌های نظری، صورت‌بندی شد و با اتخاذ منطق پس‌کاوی، کل مراحل ترکیب‌شده، با درک زمینه نظری پدیده در دسته‌های مختلف ساختارها و سازوکارها و روابط بین آنها به‌دست می‌آید. درگام چهارم، براساس یافته‌ها، مکانیزم‌های مولد پدیده در لایه واقعیت نهفته حدس زده شد. حدس به کمک زنجیره‌های پیش‌رونده و پس‌رونده تدقیق شده و ارتباط مکانیزم‌های بازتولید پدیده استطاعت‌ناپذیری مسکن بررسی و سوالات پاسخ داده شد. تاپا و املند (۲۰۱۸) این نوع مواجهه با سوال را استنتاج بازتابی می‌نامند. برای اعتبار بیشتر تحقیق سه اصل رعایت شد: اول، فرآیند مرور سیستماتیک بصورت شفاف و قابل‌ردیابی (تعریف پروتکل، معیارهای شمول و حذف، استراتژی جستجو، فرآیند انتخاب) انجام شد. دوم، کشف لایه‌های پنهان، تکرار و تعمیم‌پذیری حدس‌ها طبق روش منتخب، بررسی شد. سوم، از اصل چندروشی و ترکیب یافته‌ها برای تقویت تبیین استفاده شد.

یافته‌ها

در دامنه منابع، پیامدهای پدیده استطاعت‌ناپذیری مسکن استخراج و طی تحلیل تماتیک، برچسب‌گذاری شدند. هستارها در ۲ سطح کدگذاری و پالایش شده و ۹ دسته هستار ذیل شناسایی شد.

۱) بار و فشار اقتصادی بر خانوار: که شامل فشار مستقیم هزینه مسکن بر بودجه خانوار و نتیجه آن محدودیت دسترسی به نیازهای حیاتی است. مفاهیم «تنش مسکن» (Liu & Ong, 2021:5; Liu et al., 2022:6; He et al., 2021:7) و شدیدترین شکل آن بی‌خانمانی (Pawson et al, 2020:17) و «بار هزینه» مستاجران (Liu & Ma, 2021:5; Ortiz et al, 2020:505) در این دسته قرار می‌گیرند. کمبود مسکن نیز سایر نیازها را دچار بحران می‌کند (Benner & Karner, 2016; Amar & Armitage, 2025). فشار مالی مسکن، توان تأمین سایر نیازهای اساسی را کاهش می‌دهد (Saha et al., 2025). این پیامد هم بصورت کمی (Liu et al, 2021; Saha et al, 2025) و هم کیفی بررسی شده است. مفهوم "نیاز برآورده نشده" (کاهش سهم سایر نیازها از سبد خانوار) نیز کنار کمبود مسکن بیان شده است (Cai et al, 2017:3; Benner & Karner, 2016:892).

- ۲) انواع شکاف فضایی-اجتماعی (جدایی‌گزینی، طرد شهری و اسکان غیررسمی): به پیامدهای مکانی استطاعت‌ناپذیری مسکن می‌پردازد. با افزایش قیمت زمین در مناطق مرکزی، مسکن استطاعت‌پذیر اغلب در اراضی کم‌ارزش حاشیه قرار می‌گیرد که جدایی قشر کم‌درآمد را رقم می‌زند (Shi et al., 2015; Won, 2022). این امر طرد ساکنین، اخلال در دسترسی به مسکن رسمی شده و به اسکان غیررسمی هم منجر می‌شود (Celhay & Gil, 2020).
- ۳) جابجایی جمعیت: معمولاً پروژه‌های مسکن ارزان در حاشیه شهرها اجرایی شوند (Glaster & Lee, 2020). جابجایی جمعیت ساکنان مسکن رسمی یارانه‌ای با ساکنان مسکن غیررسمی تفاوت معناداری دارد که به ترجیحات مکانی و اجتماعی وابسته است. بازسازی و اعیان‌سازی نیز اگرچه مسکن تولید می‌کند، اما باعث خروج سکنه می‌شوند (Celhay & Gil, 2020:9; Gopalan & Venkataraman, 2015:134; Ye et al., 2017:2; Shi et al., 2015).
- ۴) تهدید سلامت و رفاه: مسکن بر وضعیت سلامت جسمی و کیفیت زندگی اثر می‌گذارد. برخی پژوهشگران مستقیماً بار هزینه مسکن را با پیامدهای منفی سلامت جسمی (مانند فشار خون بالا) مرتبط می‌دانند (Saha et al., 2025; Wang et al., 2020:37; Daniel et al., 2020:37; Wang & Melton, 2023; et al., 2024). به‌طور کلی ارتباط هزینه مسکن با محدودیت دسترسی به غذا و تأثیر بر سلامت قابل فهم است.
- ۵) فاصله زیاد محل زندگی و کار: دسترسی کم به حمل‌ونقل عمومی، خود مشکلات دیگری تولید می‌کند (Dang et al., 2014: 141). استقرار جمعیت در حاشیه شهرها، منجر به غیرمتعارف‌شدن فاصله شغل و مسکن می‌شود. این شکاف فضایی، زمان رفت‌وآمد، فشار بر شبکه حمل‌ونقل، ترافیک را افزایش و بهره‌وری شبکه را کاهش می‌دهد (Ye et al., 2017:8-10). بررسی الگوهای مکانی مسکن قابل استطاعت و رابطه آن با دسترسی (به حمل‌ونقل و مشاغل) و نیز زمان رفت‌وآمد موید همین موضوع است (Shi et al., 2015; Celhay & Gil, 2020:6; Wang et al., 2023).
- ۶) کاهش اعتماد عمومی به مدیریت شهری و مشارکت: فشار عمومی محلی^۱ به‌عنوان پاسخی به برنامه‌های مسکن استطاعت‌پذیر مطرح می‌شود (Davis, & Huennekens, 2024:15). فشار سیاسی و ظرفیت بسیج منابع نیز بر سیاست‌های تامین مسکن تأثیرگذار است. پروژه‌های بازسازی و تجمیع برای تولید مسکن حمایتی باعث بروز تعارض منافع شده و عدم مدیریت آن، کاهش اعتماد ذینفعان به دولت محلی را به همراه خواهد داشت (Adkins et al., 2017; Davis & Huennekens, 2024:15; Potsiou et al., 2022). همین امر، به مقاومت در برابر مداخله‌های دولتی منجر می‌شود. مثلاً، در شهرهای بازل و وینترتور^۴ مردم مداخله دولت در تنظیم بازار مسکن را نپذیرفتند که تغییر مکانیزم حمایتی مسکن را رقم زد (Balmer & Gerber, 2018:368-371).
- ۷) به‌خطر افتادن شرایط زندگی: مسائلی امنیتی یا ادراک آن از عوامل رضایت سکونت است (Ortiz et al., 2020:505; Mehta et al., 2020:78; Celhay & Gil, 2020:6). مثلاً مسکن چندخانواری با نقض حریم خصوصی، امنیت خانوار را تهدید می‌کند (Martin et al., 2018).
- ۸) پیامدهای زیست‌محیطی: با افزایش مسافت رفت‌وآمد مصرف انرژی و انتشار گازهای گلخانه‌ای بیشتر می‌شود. بناهای ناپایدار و استفاده از مصالح آلاینده نیز از دیگر معضلات مسکن استطاعت‌ناپذیر هستند (Lawson et al., 2022:8; Saha et al., 2025; Amar & Armitage, 2025).

1 Segregation

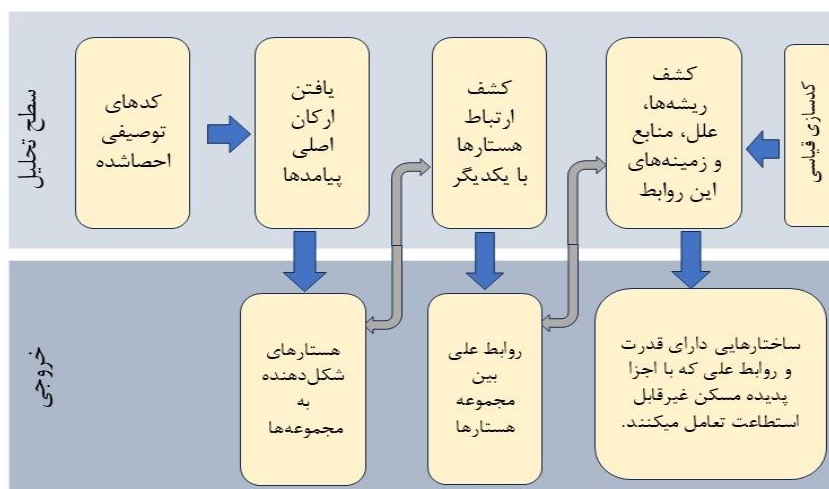
2 Urban Exclusion

3 Local Public Pressure

4 Basel and Winterthur

۹) کالایی شدن مسکن: مسکن دارایی سرمایه‌ای و ابزار سودآوری و حداکثرسازی سود در کلانشهرها است. تراکم بالای ساخت‌وساز با هدف افزایش ارزش و جذب سرمایه دنبال می‌شود و نه دستیابی به منفعت عمومی. بنابراین مسکن اهرم انباشت سرمایه شده است (Ye et al., 2017; Arbab & Shabani, 2023; Daniel et al., 2020:46; Martin et al., 2016:3; Dezh et al., 2018).

درگام بعد، پالایش مضامین با سوال‌های محوری شامل دو سطح بود؛ سطح اول، سوال "ارکان اصلی این پیامدها چه عناصری هستند؟" برای شناسایی هستارها و مجموعه‌ها مطرح شد. هر ساختار از یک یا چند مجموعه که دارای روابط علی هستند تشکیل می‌شود. برای کشف روابط علی نیز با استنتاج تبیینی، دو سوال دیگر با عنوان "هستارها چه ارتباطی باهم دارند؟" و "ریشه‌ها، علل، منابع و زمینه‌های این روابط چیست؟" طرح شد (شکل ۴).



شکل ۴. نحوه کشف هستارها و روابط بین آنها و رسیدن به ساختارها

ساختارهای احصا شده متشکل از هستارهای اصلی و روابط علی بین آنها به قرار زیر اند:
الف) ساختار حکمروایی و سیاست‌گذاری مسکن

– نقش دولت‌های شهری: شامل سیاست‌گذاری، تدوین دستورالعمل‌های تأمین مسکن، مکان‌یابی و تخصیص منابع می‌شود (Cai et al. 2017:7-8; Zainon et al, 2017; Ye et al. 2017; Dang et al. 2014:144; Liu & Ma, 2021:387; Ma & Liu. 2024:387; Zhang, 2020).

– فشار دولت مرکزی و احکام بالادستی: دولت‌های مرکزی با تعیین اهداف ساخت‌وساز، فشار قابل توجهی را (به عنوان یک هسته علی) بر دولت‌های محلی برای اجرای سیاست‌های مسکن وارد می‌کنند (Christensen & Fan, 2018:4; Dang et al. 2014:144; Liu & Ong, 2021:13; Ma & Liu. 2024; He et al. 2022:2).

– منافع مالی محلی و درآمد مبتنی بر زمین: وابستگی دولت‌های شهری به درآمد حاصل از زمین، یک هسته علی قوی متضاد با طرح معافیت پروژه‌های استطاعت‌پذیر از عوارض و مالیات است (Dang et al. 2014:139; Balmer & Gerber, 2018; He et al, 2022:15; Wang et al, 2024).

– اجرا و نظارت بر اجرای سیاست‌ها: دولت محلی اجرای سیاست‌های مسکن را طوری مدیریت می‌کند تا بین فشار بالادستی و مطالبات محلی تعادل برقرار شود و لذا تصمیمات کلیدی مسکن را متاثر می‌سازد (Liu et al. 2021; Mehta, 2021).

(et al, 2020). در تورنتو و ونکوور اجرای این سیاست‌ها به فرصت‌های سودآور برای برخی گروه‌ها تبدیل شد و این نوع مسکن، بجای اقشار محروم به قشر متوسط تعلق گرفت (Hyde, 2018; Zhang, 2020).

ب) ساختار اقتصاد مسکن و منابع تأمین مالی:

- هزینه زمین و ساخت که بخش عمده هزینه توسعه مسکن بوده و هزینه کل را متاثر می‌کند (Lawson et al. 2022)
 - تأمین مالی مسکن استطاعت‌پذیر شامل یارانه‌های دولتی (کمک‌های سرمایه‌ای یا عملیاتی)، وام‌ها و مشارکت سرمایه خصوصی است. این هستار تأمین منابع مالی لازم برای توسعه مسکن استطاعت‌پذیر را فراهم می‌کند.
 - درآمدخانوار و بار مالی مسکن: درآمدنا کافی و عدم تناسب درآمد با هزینه‌های مسکن هسته اصلی استطاعت‌ناپذیری است (Wang & Melton, 2023; Gopalan & Venkataraman, 2015:130; Liu & Ma, 2021)

ج) ساختار فضایی و زیرساخت شهری

- ساختارفضایی: مکانیابی مسکن استطاعت‌پذیر اغلب در حاشیه شهرهاست (Dang et al., 2014:142; Wang et al., 2024).

- دسترسی و زیرساخت حمل‌ونقل: دسترسی به خدمات به شبکه حمل‌ونقل عمومی وابسته است (Adkins et al., 2017; Wang et al., 2024). زیرساخت‌های حمل‌ونقل نیز مستقیماً بر قیمت زمین و مسکن کلان‌شهرها اثر می‌گذارد. این اثرات در کلانشهرهای آمریکا، اولاً توسعه خطوط ریلی، سرمایه‌فروشنندگان زمین را ۵ درصد، سرمایه‌سازندگان را ۲۳٫۵ درصد و قیمت آپارتمان را ۹ درصد افزایش داد. دوم، نزدیکی به مترو «نسبت هزینه زمین به آپارتمان» را کاهش داد. سوم، توسعه حمل‌ونقل بیشتر بر افزایش تقاضای مسکن تاثیر گذاشت، نه قیمت زمین. چهارم، سازندگان مناطق کم‌برخوردار با خطوط مترو جدید سود بیشتری به‌دست آوردند (Lopez-Morales et al., 2023; Philip, 2020)

- زیرساخت‌های خدماتی و اجتماعی: شامل مدارس، خدمات بهداشتی، پارک‌ها و فضاهای سبز، مدیریت پسماند، آب و برق. این‌ها بخشی از بسته جامع مسکن^۲ هستند. دسترسی و کیفیت این خدمات بین مرکز و پیرامون کلانشهرها، متفاوت است (Gopalan & Venkataraman, 2015:131; Glaster & Lee, 2020:82; Saha et al., 2025).
 - فاصله از مقصد: مکان‌یابی در حاشیه کلانشهرها اغلب منجر به عدم توازن ترافیکی می‌شود (Wang et al. 2024).

د) ساختار اجتماعی و ادراک عمومی

- ایمنی و امنیت (واقعیت درک و محقق‌شده) نرخ جرم و احساس امنیت در مناطق مختلف کلانشهر متفاوت است. این هستار از زیرساخت‌های امنیتی (فیزیکی و اجتماعی) متاثر می‌شود (Liu & Ma, 2021; Saha, et al.2025; Celhay, 2017; Gil, 2020:9; Zhang & Zheng, 2019; Zainon et al, 2017).

- رضایت از محل سکونت، توصیف ساکنان از محیط و کیفیت زندگی‌شان را شامل می‌شود (Liu & Ma, 2021).
 - مشارکت عمومی و اعتماد، میزان تاثیر شهروندان بر فرآیندهای تصمیم‌گیری اعتماد آن‌ها به نهادهای مدیریت شهری مفهوم پرتکرار در استطاعت‌پذیری مسکن بوده است (Davis & Huennekens, 2024:15; hyde, 2018).

ه) ساختار پایداری شهری

- پایداری محیطی: این هستار شامل عواملی مانند کیفیت محیطی در محله، مصرف منابع طبیعی (آب، انرژی) و مدیریت پسماند، مسکن سبز و مصالح پایدار می‌شود (MacAskill et al., 2019; Saha et al., 2025).

1Burden

2Holistic Housing Package

- پایداری اجتماعی: این هستار شامل مفاهیمی مانند عدالت، امنیت تصرف^۱ و زیرساخت اجتماعی است (Saha et al., 2017; Rayanor & Whitzman, 2014; Ye et al. 2025).
- پایداری اقتصادی: با نگرشی بلندمدت، فرصت‌های اقتصادی (مثل مشاغل سبز) را دربرمی‌گیرد (MacAskill et al., 2019).

بحث

ساختارهای علی پدیده مسکن غیرقابل استطاعت کلانشهرها، در قالب چند مجموعه متشکل از ارتباط و کنش درونی (اندوژن) و بیرونی (اگزوژن)، قابل طبقه‌بندی هستند؛ که به شرح ذیل (شکل ۵) بیان شده‌اند:

الف) روابط درونی ساختار حکمروایی و سیاست‌گذاری مسکن: ساختار حکمروایی شهری، که در آن دولت‌های شهری بین فشار دولت مرکزی برای عرضه مسکن استطاعت‌پذیر و منافع حاصل از درآمدهای زمین تعادل برقرار می‌کنند، مستقیماً بر کمبود دسترسی به مسکن مناسب و انواع جابه‌جایی جمعیت و جدایی‌گزینی فضایی (پیامد ۱ و ۲) تأثیر می‌گذارد. دولت‌های شهری به منظور حفظ درآمدهای مبتنی بر زمین، از مکان‌یابی مسکن استطاعت‌پذیر در زمین‌های ارزشمند (اغلب مناطق مرکزی کلانشهر) اجتناب می‌کنند. این امر به مکان‌یابی مسکن استطاعت‌پذیر در حاشیه شهر منجر شده که پیامدهای ناخواسته دیگری نیز به دنبال دارد. عدم پذیرش مداخله‌های دولت در تنظیم بازار مسکن (مانند ترجیح مسکن غیرانتفاعی بر مسکن عمومی) نیز بر نتایج برنامه‌ها تأثیر می‌گذارد.

ب) روابط درونی ساختار اقتصاد مسکن و منابع تأمین: هزینه بالای زمین و ساخت‌وساز به‌ویژه در مناطق باارزش‌تر، قیمت نهایی مسکن را افزایش می‌دهد. این امر، به همراه درآمد پایین، منجر به سنگینی بار مالی مسکن (پیامد ۱) می‌شود. درحالی که تأمین مالی و یارانه‌ها این شکاف را تا حدی پرمی‌کنند، وابستگی دولت‌های محلی به درآمدهای زمین، انگیزه آن‌ها برای تخصیص زمین‌های باارزش را کاهش می‌دهد که بر الگوی سفرهای شهری (پیامد ۲ و ۴) اثر می‌گذارد.

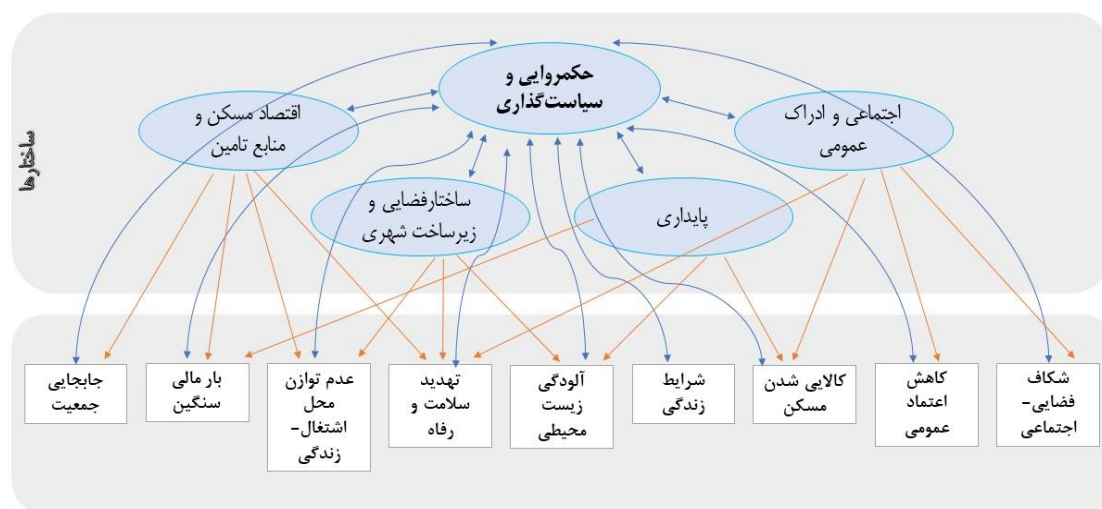
ج) روابط درونی ساختار فضایی و زیرساخت شهری: توزیع مسکن استطاعت‌پذیر در حومه با دسترسی کم به حمل و نقل عمومی و خدمات، توازن بین محل کار-مسکن (پیامد ۵) را برهم می‌زند. همچنین، تفاوت در کیفیت و دسترسی به زیرساخت‌های خدماتی و اجتماعی در مناطق مختلف کلانشهر بر شرایط زندگی و سلامت و رفاه (پیامد ۴ و ۷) مرتبط است. د) روابط درونی ساختار اجتماعی و ادراک عمومی: امنیت پایین محله مستقیماً منجر به خطر افتادن شرایط زندگی (پیامد ۷) می‌شود. کالایی شدن مسکن و احتکار زمین باعث تخلیه سکنه و افت حس تعلق شده و امنیت را تهدید می‌کند (پیامد ۹). این هستارها، بر رضایت کلی از محل سکونت تأثیر می‌گذارند که خود بخشی از رفاه (پیامد ۴) است. عدم شفافیت در فرآیندهای مدیریت شهری و نادیده گرفتن حق مشارکت ساکنین، به‌ویژه در مواجهه با جنبش‌های اعتراضی منجر به کاهش اعتماد عمومی به مدیریت شهری (پیامد ۶) می‌شود.

ه) روابط درونی ساختار پایداری شهری: مکان‌یابی مسکن در حاشیه شهرها با دسترسی ضعیف به حمل و نقل عمومی، استفاده از خودروی شخصی را افزایش داده و منجر به آلودگی زیست‌محیطی (پیامد ۸) می‌شود. ازسوی دیگر، ادغام رویکرد پایداری می‌تواند به کاهش هزینه بهره‌برداری و پیامدهای زیست‌محیطی (پیامد ۱ و ۸) منجر شود. عوامل موفقیت حیاتی برای مسکن استطاعت‌پذیر پایدار نشان می‌دهد که امنیت تصرف زمین (بخشی از پایداری اجتماعی) و کاهش

1 Tenure Security

2 (CSFs): crucial success factors

مشکلات محیطی در محله ضروری است که مستقیماً بر بار مالی، سلامت، رفاه و شرایط زندگی (پیامد ۷ و ۴) تأثیر می‌گذارد. همچنین مسکن سرمایه‌ای، خلاف پایداری اقتصادی است (پیامد ۹).



شکل ۵. ساختارها، روابط بین ساختارها و پیوند آنها با پیامدها

ارتباط بین ساختارها: ساختار حکروایی و سیاست‌گذاری (الف)، تصمیمات مربوط به تأمین مالی و زیرساخت (مرتبط با ساختار ب و ج) را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این سیاست‌های فضایی به نوبه خود بر ساختار فضایی و زیرساخت شهری (ج) و در نتیجه بر دسترسی، توازن شغل-مسکن، و کیفیت خدمات در مناطق مختلف کلانشهرها تأثیر می‌گذارد. تغییرات فضایی و زیرساختی نیز بر شرایط زندگی، تعادل محل کار-زندگی شهروندان، سلامت و رفاه (پیامد ۷ و ۴) تأثیر می‌گذارد. ساختار اجتماعی و ادراک عمومی (د) نیز بر فرآیندهای سیاست‌گذاری تأثیر می‌گذارد؛ مثلاً، مقاومت محلی اجرای سیاست‌ها و ساختار حکروایی (الف) را به چالش می‌کشد. بحث اعتماد عمومی تحت تأثیر درک شهروندان از عملکرد دولت محلی در مدیریت تعاملات پیچیده قرار می‌گیرد (ارتباط پیامد ۶ با ساختار د). پایداری بخشی از سیاست‌گذاری و تعیین خط‌مشی بوده (ارتباط الف-ه)، که خود بر ساختار حکروایی و سیاست‌گذاری تأثیر می‌گذارد، اما معمولاً در اولویت برنامه‌ریزان قرار نمی‌گیرد.

تشخیص سازوکارها: با ترکیب یافته‌ها، سازوکارهایی که پیامدهای پدیده استطاعت‌ناپذیری را رقم می‌زنند، حدس زده می‌شود. سازوکارهای علی زیربنایی در چارچوب‌های نظری که آنها را تشریح می‌کند، پیامدهای مسئله را باز تولید می‌کند. بنابراین برای حدس سازوکارهای بالقوه، به کمک زنجیره‌های پس‌رونده مراحل طی شده را پس‌کاوی می‌کنیم. با توجه به شکل ۵ درمی‌یابیم که قدرتمندترین ساختار علی، ساختار حکروایی و سیاست‌گذاری است. سایر ساختارها از رهگذر روابط و هستارهای آن باعث وقوع پیامدها شده، لذا از ترکیب آنها به دو حدس در سطح واقعیت نهفته می‌رسیم (شکل ۶). در گام چهارم، بررسی سازوکارها با نگاهی انتقادی انجام می‌شود. ذیل یافته‌ها و تحلیل‌ها در سطوح واقعیت، مسئله در چارچوب تاپا و املند (۲۰۱۸) با هدف، نشان دادن کژکارکردی‌های ساختاری در یک تبیین منسجم صورت‌بندی شد.

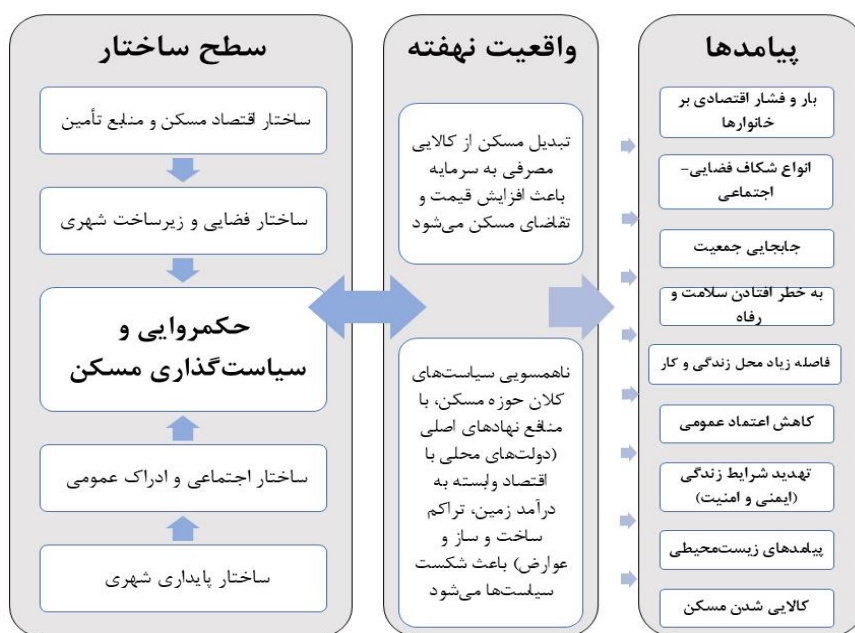
۱) تبدیل مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای (سیاست‌های فراگیر نئولیبرالی در کلانشهرها) باعث افزایش قیمت و تقاضای مسکن می‌شود.^۱

۱. با پشتیبانی نظری دسته دوم و چهارم (اقتصاد سیاسی فضا، نظریات مربوط به عدالت اجتماعی، عدالت فضایی و حق به مسکن)

در سطح واقعیت تجربه شده و محقق شده، منابع نشان می‌دهند که در کلان‌شهرهایی مانند تهران، لندن و سانتیاگو، افزایش قیمت مسکن با رشد سرمایه‌گذاری بعنوان دارایی ذخیره (نه مصرف) همبستگی دارد. تبدیل مسکن از کالای مصرفی به سرمایه‌ای تحت تأثیر سیاست‌های نئولیبرالی و جهانی شدن کلانشهرها اتفاق می‌افتد. حتی در کشورهای لیبرال و لیبرال-دموکرات نیز، دولت‌های محلی به دلیل محدودیت‌های مالی مجبور به پذیرش و اجرای سیاست‌های سرمایه‌محور اند. شرایط زمینه‌ای مثل بی‌ثباتی اقتصادی و نبود گزینه‌های کم‌ریسک دیگر برای سرمایه‌گذاری، این حدس را تقویت می‌کند. در چین بعد از افزایش تقاضای مسکن و سوداگری، دولت ۳ راهبرد برای مهار آن بکاربرد. در این راهبردها دست دولت محلی برای نظارت و کنترل ارزش افزوده مسکن باز می‌ماند و سرمایه مازاد به تامین مسکن ارزان بیشتر اختصاص می‌یابد. به‌طور کلی، این سازوکار با شواهد بسیاری همخوانی دارد (تکرارپذیر است).

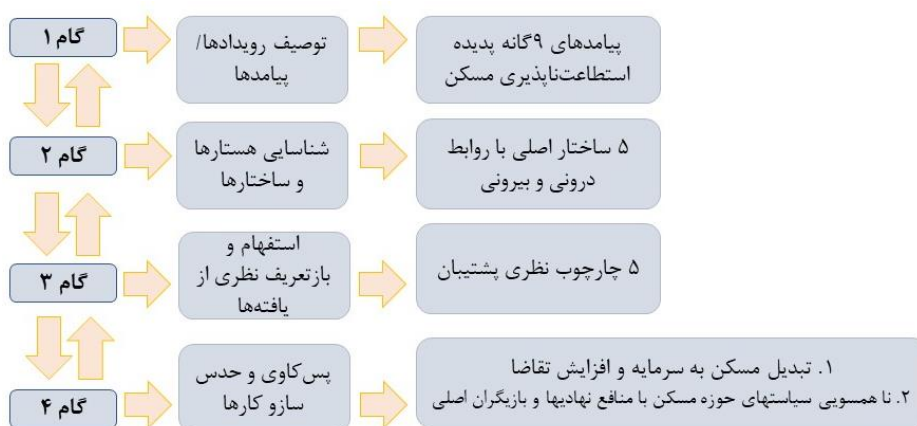
۱) ناهم‌سویی سیاست‌های کلان حوزه مسکن، با منافع نهادهای اصلی (مثل شهرداری‌ها و دولت‌های محلی که اقتصادی وابسته به درآمد زمین، تراکم ساخت و ساز و عوارض دارند) باعث شکست سیاست‌ها می‌شود.

در سطح واقعیت تجربه شده و محقق شده، منابع مبین شکست برنامه‌های عرضه مسکن بودند و یا در صورت تحقق پیامدهای ثانویه دیگری داشته که همین امر مجدداً اثر سو داشته‌اند. تقاضای مسکن قابل استطاعت عمدتاً با سیاست‌های ملی و منطقه‌ای افزایش یافته، اما پیامدهای آن در سطح محلی تحمیل می‌شوند. در این حالت، دولت محلی، نقش خود را صرفاً "تسهیلگر و میانجی" می‌بیند و از دولت‌های استانی/فدرال/ملی می‌خواهد که مسئولیت بیشتری تقبل کنند، زیرا توان بودجه‌ای بیشتری دارند. این عدم انتقال مسئولیت و منابع از سطوح ملی به محلی، باعث تشدید بحران می‌شود (تجربه کانادا). نخبگان اقتصادی نیز با روش‌های متعدد غیرعلنی بر فرآیندهای سیاست‌گذاری (کلان و محلی) تأثیر می‌گذارند و با نزدیک شدن به سیاست‌گذاران، منافع خود را تضمین می‌کنند. از طرف دیگر، تجارب مثبتی نیز وجود دارد. در پورتلند و ونکوور، دولت بعد انفعال طولانی، هدایت قوی مسکن قابل استطاعت را به کمک شبکه‌های حمایتی (سازمان‌های غیرانتفاعی، سرمایه‌گذاران و محققان، دولت‌های ایالتی و مرکزی) بدست گرفت. تضاد منافع بین نهادهای حکمروایی شهری، جهت‌گیری سیاستی متفاوت را نشان می‌دهد. دلیل این ناهماهنگی، اولویت‌های متفاوت یا همپوشانی اختیارات و مأموریت‌های نهادهای عرضه مسکن (خصوصاً شهرداری‌ها و دولت‌های محلی وابسته به اقتصاد زمین) ذکر شده است. این امر باعث زمانبردن برنامه‌ها و کاهش انگیزه سرمایه‌گذار بخش خصوصی در تولید مسکن می‌شود. حتی تحقق بموقع برنامه‌ها، مانع سودجویی نمی‌شود (مالزی و تورنتو). کلیت این سازوکار در اکثر منابع پژوهش، بجز کلانشهرهای چین تایید می‌شود (نظام برنامه‌ریزی متمرکز چین، فاقد چندسویی سیاستی است).



شکل ۶. احصا سازوکارها

ساختار سیاست‌گذاری شهری با تاثیر بر سایر ساختارها، طیفی از پیامدهای استطاعت‌ناپذیری را سبب می‌شوند (فرآیند شکل ۷). مثال‌های پرتکراری، از شکست سیاست‌های مسکن ارزان/یارانه‌ای و امثالهم وجود دارد. گسترش رویکردهایی مثل اعیان‌سازی، نوسازی زمین‌محور در اغلب کلانشهرها، به انباشت تجاری منتهی شده که هریک به فرصتی برای بازاندیشی و عبرت برنامه‌ریزی شهری بدل شده‌اند؛ حتی اگر اهداف سرمایه‌دارانه آنها پشت نقاب مفاهیمی چون بازآفرینی و بهسازی پنهان شده باشد. در رقابت‌های بین‌شهری، دولت‌های محلی از توسعه و نوسازی به عنوان ابزاری برای انباشت سرمایه و افزایش درآمد بهره‌می‌برند. حتی باوجود قوانین کنترلی و نظارت شورا، بخاطر کمبود بودجه، گاهی اقتصاد دولت‌های محلی در تکانه‌های اقتصادی به زانو درآمده و حق توسعه اراضی فرصت جبران کسری بودجه تلقی می‌شود. این فرآیند شامل تصرف زمین، جابجایی اجباری ساکنان و جذب طبقه سرمایه‌دار است.



شکل ۷. کل مراحل طی شده برای رسیدن به سازوکارهای بازتولیدکننده مسئله

مکانیابی مسکن ارزان در حاشیه کلان شهرها، سلسه پیامدهای دیگری را رقم می زند، اما با تامین بودجه و تنظیم اختیارات دولت محلی، شرایط متفاوت می شود. مثلاً در چین راهبردهایی برای مهار سوداگری به کار گرفته شده است. اول، دولت های محلی از مالکین خواستند که مسکن ارزان قیمت را به دولت بفروشند. دوم، به افزایش ارزش مسکن، مالیات بر ارزش افزوده تعلق گرفت. هر دو راهبرد مالکین را از سود افزایش قیمت محروم، اما به پایداری نسبی بازار کمک می کنند. همچنین در شانگهای، راهبرد نوآورانه ای بنام «حق مالکیت مشترک خانه» مورد توجه است. دولت ۳۰-۴۰ درصد از مالکیت مسکن ارزان و خانوارها ۶۰-۷۰ درصد آن را در اختیار دارند. در این شراکت، قیمت بازار ارزیابی شده و مالکان از افزایش قیمت ملک بهره مند می شوند و ضمن حذف سوداگری، سرمایه مازاد صرف تامین مسکن بیشتر می شود. پس، سیاست گذاری مستلزم درک صحیح رویدادها، هستارها و ساختار مسئله و ویژگی های بومی هر کلانشهر است.

نتیجه گیری

در این پژوهش، بعد از توصیف پیامدهای پدیده مسکن غیرقابل استطاعت، تلاش شد تا واقعیت نهفته، یعنی ساختارها، روابط علی و سازوکارهای بازتولید کننده پدیده کشف و ارتباط آن با فرآیند کلان شهری شدن تبیین شود. به کمک مبانی فکری و آبخشورهای نظری که این ساختارها و روابط بین آنها را تفسیر می کنند و همچنین ترکیب یافته ها، در مورد حدس سازوکارها، پس کاوی انجام شد. در پاسخ به پرسش نخست، مبنی بر رویدادها و پیامدهای استطاعت ناپذیری مسکن کلان شهرها، تحلیل متون منابع نشان داد که مهم ترین این پیامدها فشار مالی فزاینده بر خانوارها، جدایی گزینی فضایی و طرد اجتماعی، جابه جایی جمعیت و اسکان غیررسمی، تهدید سلامت و رفاه، پیامدهای ناشی از افزایش فاصله محل زندگی و کار، کاهش اعتماد عمومی به مدیریت شهری و نهایتاً پیامدهای زیست محیطی نامطلوب ناشی از الگوهای سکونتی نامتعادل است. پیامدهای وسیع و چندبعدی این پدیده بیانگر بحرانی فراتر از توان دولت های محلی است.

پدیده استطاعت ناپذیری مسکن کلان شهرها، برهم کنشی از ساختارهای درهم تنیده است. این ساختارها عبارتند از ساختار حکمروایی و سیاست گذاری مسکن، ساختار اقتصادی مسکن، ساختار فضایی و زیرساخت شهری، ساختار اجتماعی و ادراک عمومی و ساختار پایداری شهری است که هر یک، شامل هستارها و روابط علی درونی و بیرونی هستند. رقابت بر سر منابع نیز بر عملکرد ساختارها (مانند حکمروایی و اقتصاد مسکن) تأثیر گذاشته و به پیامدهای منفی پدیده دامن می زند.

سازوکارها بازتولید کننده استطاعت ناپذیری مسکن و ارتباط آن ها با ساختارهای فوق الذکر پیچیدگی مسئله را آشکار می سازد. با پس کاوی پشتوانه های نظری و مصادیق مشخص شد اولاً تبدیل مسکن از کالای مصرفی به سرمایه، باعث افزایش تقاضا و قیمت آن می شود. ثانیاً، ناهمسویی سیاست های کلان مسکن، با منافع نهادهای اصلی (وابسته به درآمد زمین، تراکم ساخت و ساز و عوارض) باعث شکست سیاست ها می شود. این چالش در ایران نیز وجود دارد، چرا که نظام برنامه ریزی زمین، در سطحی ملی و بازار مسکن در سطحی محلی قرار می گیرد و همسو کردن سیاست ها در دو سطح کاملاً متفاوت سخت تر و نیازمند اصلاحات در زمینه حقوقی، کاربری زمین و رفع موانع بودجه بندی منسجم است. درواقع سهم این پژوهش از دانش، روشن کردن لایه های پنهان با معرفی این دو سازوکار، تأکید بر نقش شبکه بازیگران مسکن کلانشهرها است. پیشنهاد می شود برنامه ریزان شهری بجای انکار تأثیر این عوامل بر چرخه سیاست گذاری مسکن، به شناخت بیشتر منافع و تمایل بازیگران حوزه مسکن پرداخته و قبل از اینکه مسکن مامن سرمایه گذاری و سوداگری شود، باید بازیگران اصلی را با طرح های خود همراه سازند.

گسترده گی قلمرو جغرافیایی پژوهش، باعث شد که بدون تمرکز بر ساختار و نمونه ای خاص، موضوع در کلانشهرهای جهان مورد بررسی قرار گیرد. این به نوعی محدودیت در ارائه جزئیات و مصداق بوده، لذا سعی شد با اتخاذ روش رئالیسم

انتقادی مسئله چندلایه و ساختاری تحلیل شود. در مجموع، پدیده استطاعت‌ناپذیری مسکن کلان‌شهرها حاصل کنش، وضع و تعامل مداوم هستارها و روابط علیّ مذکور است که در فرآیند کلان‌شهری‌شدن تشدید شده و پیامدهای خود را بازتولید می‌کند. در ایران نیز، درک این سازوکارهای چندلایه، برای هرگونه سیاست‌گذاری یا مداخله پایدار ضروری است. با توجه به مقیاس وسیع و تمرکز جمعیت در کلانشهرهای کشور، حساسیت امر بیشتر شده و توجه پژوهشگران را به سازوکارهای مولد بحران می‌طلبد. هسته نظام حکمرانی و سیاست‌گذاری باید با تعدد مطالعات انتقادی نرم‌شود تا راه اصلاحات آتی در حوزه‌های مختلف برنامه‌ریزی هموار گردد.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

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

تضاد منافع

نویسنده دوم در مفهوم‌سازی و نویسنده اول در نگارش و اجرای مقاله ایفای نقش کردند. محتوای مقاله و همه جنبه‌های آن به توافق هر دو نفر رسیده است.

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.

References

- Aalbers, M. B. (2016). The financialization of home and the mortgage market crisis. In *The financialization of housing: A political economy approach* (pp. 40-64). Routledge.
- Adkins, A., Sanderford, A., & Pivo, G. (2017). How location efficient is LIHTC? Measuring and explaining state-level achievement. *Housing Policy Debate*, 27(3), 335-355. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1245208>
- Amar, J. H. N., & Armitage, L. A. (2025). Understanding barriers and pathways for the sustainable implementation of affordable housing in Australia: The case of the National Rental Affordability Scheme (NRAS). *Buildings*, 15(3), 454, 1-20. <https://doi.org/10.3390/buildings15030454>
- Anierobi, C. M., Nwalusi, D. M., Efobi, K. O., Nwosu, K. I., Nwokolo, N. C., & Ibem, E. O. (2023). Urban housing inequality and the nature of relationship between formal and informal settlements in Enugu Metropolis, Nigeria. *SAGE Open*, 13(3), 1-16. <https://doi.org/10.1177/21582440231192390>
- Arbab, P., & Shabani, Z. (2023). Exploring affordable housing in urban regeneration plans (Case study: Hemmatabad Neighborhood of Isfahan City). *Urban Economics and Planning*, 4(2), 176-191. <https://doi.org/10.22034/UEP.2023.397976.1382> [In Persian]
- Arbaci, S., Nováková, E., & Černic Mali, B. (2020). Housing affordability and urban inequality in Southern European cities. *Urban Studies*, 57(8), 1654-1671. <https://doi.org/10.1177/0042098019843466>
- Azmi, N., & Bujang, A. A. (2021). The gap between housing affordability and affordable house: A challenge for policymakers. *Planning Malaysia*, 19(17), 387-399. <https://doi.org/10.21837/pm.v19i17.1016>
- Balmer, I., & Gerber, J. D. (2018). Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy. *Housing Studies*, 33(3), 361-385. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1344958>
- Barrett, J. (2018). Property taxes as a policy response to foreign investment as a perceived cause of housing unaffordability. *Journal of the Australasian Tax Teachers Association*, 13, 1-30.
- Benner, C., & Karner, A. (2016). Low-wage jobs-housing fit: Identifying locations of affordable

- housing shortages. *Urban Geography*, 37(6), 883-903. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1112565>
- Bygstad, B., & Munkvold, B. E. (2011). In search of mechanisms: Conducting a critical realist data analysis. In *Proceedings of the Thirty-Second International Conference on Information Systems (ICIS)* (pp. 1-15). Shanghai.
- CAHF. (2019). *The state of housing finance in Africa: The 2019 report*. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. <https://housingfinanceafrica.org/>
- Cai, W., & Lu, X. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, 47, 169-175. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.021>
- Cai, X., Tsai, C.-C., & Wu, W.-N. (2017). Are they neck and neck in the affordable housing policies? A cross-case comparison of three metropolitan cities in China. *Sustainability*, 9(4), 1-16. <https://doi.org/10.3390/su9040542>
- Cai, X., & Wu, W. N. (2019). Affordable housing policy development: Public official perspectives. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(5), 934-951. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2018-0063>
- Celhay, P. A., & Gil, D. (2020). The function and credibility of urban slums: Evidence on informal settlements and affordable housing in Chile. *Cities*, 99, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102605>
- Christensen, T., & Fan, Y. (2018). Post-New Public Management: A new administrative paradigm for China? *International Review of Administrative Sciences*, 84(2), 389-404. <https://doi.org/10.1177/0020852316633513>
- Czischke, D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(2), 283-303. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>
- Dadashpoor, H., & Dehghan, R. (2026). Explanatory Grounded Theory (EGT): An integrated methodological protocol for explaining the complex interaction of the city and the environment. *City and Environment Interactions*, 31(100422). <https://doi.org/10.1016/j.cacint.2026.100422>
- Dang, Y., Liu, Z., & Zhang, W. (2014). Land-based interests and the spatial distribution of affordable housing development: The case of Beijing, China. *Habitat International*, 44, 137-145. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.05.012>
- Daniel, L., Moore, T., Baker, E., Beer, A., Willand, N., Horne, R., & Hamilton, C. (2020). *Warm, cool and energy-affordable housing policy solutions for low-income renters* (AHURI Final Report No. 338). Australian Housing and Urban Research Institute Limited. <https://doi.org/10.31235/osf.io/vxmc9>
- Davis, J., & Huennekens, J. W. (2024). YIMBY divided: A qualitative content analysis of YIMBY subreddit data. *Journal of Urban Affairs*, 46(9), 1-27. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2139710>
- Dezhi, L., Chen, Y., Chen, H., Guo, K., Hui, E. C. M., & Yang, J. (2016). Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system. *Habitat International*, 53, 546-555. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.01.001>
- Easton, G. (2010). Critical realism in case study research. *Industrial Marketing Management*, 39(1), 118-128. <https://doi.org/10.1016/j.indmarman.2008.06.004>
- Einstein, K. L., & Palmer, M. (2024). How affordable housing can exclude: The political economy of subsidized housing. *Journal of Political Institutions and Political Economy*, 5(1), 71-90. <https://doi.org/10.1561/113.00000077>
- Fu, J., Ding, S., & Yu, X. (2023). How to increase the participation of private organizations in the construction of affordable housing? Evidence from Hangzhou, China. *Emerging Markets Finance and Trade*, 59(8), 2440-2455. <https://doi.org/10.1080/1540496X.2023.2190842>
- Galster, G., & Lee, K. O. (2021). Housing affordability: A framing, synthesis of research and policy, and future directions. *International Journal of Urban Sciences*, 25, 1-94. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1713864>
- Gopalan, K., & Venkataraman, M. (2015). Affordable housing: Policy and practice in India. *IIMB Management Review*, 27(2), 129-140. <https://doi.org/10.1016/j.iimb.2015.03.003>
- Haffner, M. E., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(3), 59-79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Harvey, D. (2004). The 'new' imperialism: Accumulation by dispossession. *Socialist Register*, 40, 63-87.

- He, C., Li, D., Ma, Q., & Yi, D. (2022). City bias: Affordable housing accessibility assessment—Evidence from 153 prefectural cities in China. *SAGE Open*, 12, 1-18. <https://doi.org/10.1177/21582440221144634>
- Huang, M. (2011). An in-depth critical analysis of neoliberal and new imperial hegemony: Review of *The New Imperialism and A Brief History of Neoliberalism* by David Harvey. *World Review of Political Economy*, 513-520.
- Hutchison, R. (Ed.). (2010). *Encyclopedia of urban studies* (Vol. 1). Sage Publications.
- Lawson, J., Troy, L., & Van Den Nouwelant, R. (2022). Social housing as infrastructure and the role of mission-driven financing. *Housing Studies*, 39(2), 1-21. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2056152>
- Liu, J., & Ong, H. Y. (2021). Can Malaysia's national affordable housing policy guarantee housing affordability of low-income households? *Sustainability*, 13(16), 1-19. <https://doi.org/10.3390/su13168841>
- Liu, Z., & Ma, L. (2021). Residential experiences and satisfaction of public housing renters in Beijing, China: A before-after relocation assessment. *Cities*, 113, 103148. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103148>
- Liu, Z., Ma, L., & Goetz, E. (2021). Local compliance under campaign-style enforcement: A city-level panel analysis of affordable housing mandate in China. *Housing Studies*, 38, 1-20. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1888890>
- López-Morales, E., Sanhueza, C., Herrera, N., Espinoza, S., & Mosso, V. (2023). Land and housing price increases due to metro effect: An empirical analysis of Santiago, Chile, 2008-2019. *Land Use Policy*, 132, 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106793>
- Lynch, C., Singh, A., & Zhang, Y. F. (2023). *Towards a more nuanced approach to measuring housing affordability*. World Bank.
- Ma, L., & Liu, Z. (2024). How do local governments respond to central mandate in affordable housing policy? A qualitative comparative analysis of forty-one Chinese cities. *Journal of Urban Management*, 13(3), 386-397. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.05.003>
- MacAskill, S., Mostafa, S., Stewart, R. A., Sahin, O., & Suprun, E. (2021). Offsite construction supply chain strategies for matching affordable rental housing demand: A system dynamics approach. *Sustainable Cities and Society*, 73, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103093>
- MacAskill, S., Stewart, R. A., Roca, E., Liu, B., & Sahin, O. (2019). Green building, split-incentives and affordable rental housing policy. *Housing Studies*, 36(1), 1-24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1677861>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso.
- Malik, S., & Nurunnabi, M. (2024). Stakeholders' perspective on collaboration barriers in low-income housing provision: A case study from Pakistan. *Humanities and Social Sciences Communications*, 11(1), 1-13. <https://doi.org/10.1057/s41599-023-02583-0>
- Martin, C., Hulse, K., Pawson, H., Hayden, A., Kofner, S., Schwartz, A., & Stephens, M. (2018). *The changing institutions of private rental housing: An international review* (AHURI Final Report No. 292). Australian Housing and Urban Research Institute Limited. <https://doi.org/10.18408/ahuri-7112201>
- Mehta, A., Brennan, M., & Steil, J. (2020). Affordable housing, disasters, and social equity: LIHTC as a tool for preparedness and recovery. *Journal of the American Planning Association*, 86(1), 75-88. <https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1667261>
- Molotch, H. (2018). The city as a growth machine: Toward a political economy of place. In *Classic readings in urban planning* (pp. 180-196). Routledge.
- Mullins, D., Czischke, D., & Van Bortel, G. (2016). *Hybridising housing organisations: Meanings, concepts and processes of social enterprise in housing*. Routledge.
- Nguyen, Q. C., Acevedo-Garcia, D., Schmidt, N. M., & Osypuk, T. L. (2017). The effects of a housing mobility experiment on participants' residential environments. *Housing Policy Debate*, 27(3), 419-448. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1245210>
- Ortiz, S. E., Adler Jr, G. J., & Johannes, B. L. (2020). Economic elites and support for housing affordability policy: How a housing-health belief matters. *Political Behavior*, 44(2), 505-533. <https://doi.org/10.1007/s11109-020-09623-4>
- Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2020). *Housing policy in Australia*. Palgrave Macmillan. <https://doi.org/10.1007/978-981-15-0780-9>
- Potsiou, C., Ioannidis, C., Soile, S., Verykokou, S., Gkeli, M., & Filippakopoulou, M. (2022). A

- technical tool for urban upgrading: An application for cultural heritage preservation and planning for affordable housing. *Land*, 11(8), 1-19. <https://doi.org/10.3390/land11081197>
- Raynor, K., & Whitzman, C. (2021). How intersectoral policy networks shape affordable housing outcomes. *International Journal of Housing Policy*, 21(1), 1-22. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1697150>
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2019). *Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality* (CEPR Discussion Paper No. DP13713). <https://ssrn.com/abstract=3383971>
- Scott, A. J., & Storper, M. (2015). The nature of cities: The scope and limits of urban theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(1), 1-15. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12134>
- Shi, W., Chen, J., & Wang, H. (2015). Affordable housing policy in China: New developments and new challenges. *Habitat International*, 54, 224-233. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.020>
- Thapa, D., & Omland, H. O. (2018). Four steps to identify mechanisms of ICT4D: A critical realism-based methodology. *The Electronic Journal of Information Systems in Developing Countries*, 84(6), 1-10. <https://doi.org/10.1002/isd2.12054>
- UN-Habitat. (2020). *The right to adequate housing in times of crisis*. <https://unhabitat.org>
- United Nations. (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Treaty Series, 993, 3). <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>
- Wang, J., Luo, G., Huang, Y., Liu, M., & Wei, Y. (2023). Spatial characteristics and influencing factors of commuting in central urban areas using mobile phone data: A case study of Nanning. *Sustainability*, 15(12), 9648. <https://doi.org/10.3390/su15129648>
- Wang, P., Li, K., & Zhang, W. (2024). China's new housing security model: Evaluation of the job-housing balance in affordable rental housing, Shanghai. *Land*, 13(7), 11-26. <https://doi.org/10.3390/land13071034>
- Wang, R., & Melton-Fant, C. (2023). Does inclusionary housing alleviate the negative health impacts of gentrification? *Housing Policy Debate*, 33(1), 72-84. <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2099933>
- Ye, D., Zhang, J., & Xu, G. (2017). Peripherization of indemnificatory housing community under land-centered urban transformation: The case of Nanjing, China. *Sustainability*, 9(4), 1-14. <https://doi.org/10.3390/su9040656>
- Zainon, N., Mohd-Rahim, F. A., Sulaiman, S., Abd-Karim, S. B., & Hamzah, A. (2017). Factors affecting the demand for affordable housing among the middle-income groups in Klang Valley, Malaysia. *Journal of Design and Built Environment*, 1-10. <https://doi.org/10.22452/jdbe.sp2017no1.1>
- Zhang, B. (2020). Social policies, financial markets and the multi-scalar governance of affordable housing in Toronto. *Urban Studies*, 57(13), 2628-2645. <https://doi.org/10.1177/0042098019881368>
- Zhang, S., & Zheng, G. (2019). Gating or de-gating? The rise of the gated village in Beijing. *Habitat International*, 85, 1-13. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.01.006>