ASPI | Afarand Scholarly Publishing Institute; Turkey
ISSN: 2538-4384; Geographical Research. 2024;39(1):107-115 10.58209/geores.39.1.107

Performance and Effectiveness of Housing Provision Policies in Tehran Metropolis

ARTICLE INFO

Article Type
Original Research

Authors
Safari Rood bar R.[1] *MSc*
Modiri M.[2]* *PhD*
Khaliji M.A.[3] *PhD*

How to cite this article
Safari Rood bar R, Modiri M, Khaliji MA. Performance and Effectiveness of Housing Provision Policies in Tehran Metropolis. Geographical Research. 2024;39(1):107-115.

[1]Department of Geography and Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran
[2]Department of Geography and Urban Planning, Passive Defense Complex, Malek Ashtar University, Tehran, Iran
[3]Department of Urban Planning, Ahvaz Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran

***Correspondence**
Address: Department of Geography and Urban Planning, Passive Defense Complex, Malek Ashtar University, Shahid Babaei Highway, Farshadi, Shabanlu, Tehran, Iran. Postal Code: 15875-1774
Phone: +98 (912) 1329179
Fax: -
mmodiri@alumni.ut.ac.ir

Article History
Received: February 24, 2024
Accepted: April 15, 2024
ePublished: April 30, 2024

ABSTRACT

Aims This study aims to assess the performance and efficacy of housing provision strategies, particularly focusing on the Tehran metropolis.

Methodology The study, carried out in 2023, is of an applied study in Tehran metropolis. Following the application of Morgan's formula, a sample size comprising 384 individuals was established. Moreover, cluster sampling was utilized to classify the 22 districts within Tehran. Subsequently, the gathered data underwent analysis through structural equation modeling to uncover causal connections among variables.

Findings The variables pertaining to efficacy and efficiency exhibit notable influence on housing provision policies, displaying path coefficients of 0.305 and 0.329, respectively. Furthermore, variables such as housing productivity and accessibility to services demonstrate substantial impacts on efficacy and efficiency, supported by t-values of 2.862 and 2.874, respectively. Nevertheless, the enhancement of efficacy and efficiency in housing provision policies has resulted in the appreciation of housing costs, regulation of rentals, financial support mechanisms, and the advancement of social housing initiatives.

Conclusion In terms of factors pertaining to efficacy and efficiency, variables like accessibility to amenities and variety in housing options wield a more substantial impact, as opposed to social stability and the quality of housing, which demonstrate a lesser degree of influence on the effectiveness and efficiency of housing allocation strategies. Additionally, sub-indices such as the establishment of appropriate pricing mechanisms aligned with market demands, imposition of caps on rental increments, safeguarding tenants' entitlements, provision of support to housing developers, and enhancement of the construction sector's operational efficacy contributed to the ineffectiveness of housing allocation policies in urban regions.

Keywords Effectiveness; Efficiency; Social Housing; Housing Provision Policies

CITATION LINKS

[Ahmadi & Charehjoo, 2021] Investigating the level of residents' satisfaction with ...; [Ali Ghaderi, 2019] Analysis of housing provision policies for vulnerable ...; [Asad Poor *et al.*, 2023] Multi-criteria housing energy efficiency ...; [Cooley, 1992] Human nature and the social ...; [Bassouli & Zarifian Mehr, 2020] A review of planning experiences and social housing policies for low-income ...; [Byrne, 2019] The financialization of housing and the growth of the private rental sector in Ireland, the ...; [Charlesworth & Hyötyläinen, 2023] Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land ...; [Daneshmehr *et al.*, 2021] Social capital as a sustainable living environment among the ...; [Habibi, 2018] Minimum ...; [Haffner & Hulse, 2019] A fresh look at contemporary perspectives on urban ...; [Hilber & Schöni, 2016] Housing policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United ...; [Infosaba, 2024] Tehran: Boum Sazegan consulting ...; [James *et al.*, 2023] Housing niches: New directions for housing ...; [Joint Center for Housing Studies of Harvard University (JCHS), 2023] The state of the nation's ...; [Khatibi *et al.*, 2021] Analysis of the effectiveness of urban development plans in housing development ...; [Malakouti Nia *et al.*, 2020] Evaluating and assessing housing policies for ...; [Manafi Azar *et al.*, 2018] An analysis of local-spatial and socio-economic consequences ...; [Moradi & Parizadi, 2020] Analyzing the impact of land and housing policies on the ...; [Nouri Dehbozorg *et al.*, 2021] Explaining the effects of sustainability components on housing ...; [OECD, 2023] Confronting the cost-of-living and housing ...; [Omelchuk, 2018] Effectiveness of the housing policy: A ...; [Pormohammadi, 2014] Housing ...; [Rezazadeh *et al.*, 2020] Interpretation of affordable housing with emphasis on housing supply ...; [Sedaghati *et al.*, 2022] The literature review on value indicators of urban housing using ...; [Soheilivand & Hatami , 2020] Analysis of the housing indicators focusing on social justice, Case: Ten ...; [Soleimani & Hassani, 2020] Evaluating sustainable housing supply and provision policies based on housing-related ...; [United Nations, 2023] United Nations Human ...; [Yazdani *et al.*, 2017] Study the satisfaction of Mehr housing residents case study: Ovshib and Mehre ...

Copyright© 2024, the Authors | Publishing Rights, ASPI. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.

کارآیی و اثربخشی سیاست‌های تامین مسکن در کلانشهر تهران

راضیه صفری رودبار MSc
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
مهدی مدیری* PhD
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، مجتمع دانشگاهی پدافند غیرعامل، دانشگاه صنعتی مالک اشتر، تهران، ایران
محمدعلی خلیجی PhD
گروه شهرسازی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران

چکیده
اهداف: پژوهش حاضر با هدف ارزیابی کارآیی و اثربخشی سیاست‌های تامین مسکن در کلانشهر تهران انجام شد.
روش‌شناسی: پژوهش حاضر از نوع کاربردی بوده و در سال ۱۴۰۲ در کلانشهر تهران انجام شد. حجم نمونه آماری با استفاده از فرمول مورگان ۳۸۴ نفر به‌دست آمد. همچنین، به منظور سطح‌بندی مناطق ۲۲گانه شهر تهران نیز از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای استفاده شد. در نهایت، نتایج داده‌ها با استفاده از مدل معادلات ساختاری تجزیه و تحلیل شد تا روابط علت و معلولی متغیرها مشخص شود.
یافته‌ها: متغیرهای اثربخشی و کارآیی به‌ترتیب با ضریب مسیر ۲/۳۰۵ و ۹/۳۲۰ بر سیاست‌های تامین مسکن اثرگذار بودند. همچنین، متغیرهای بهره‌وری مسکن و دسترسی به خدمات به‌ترتیب با مقدار آماره تی ۲۱/۸۶۲ و ۷/۸۷۴، بر متغیرهای اثربخشی و کارآیی تاثیر داشتند. با این حال، بهبود اثربخشی و کارآیی در سیاست‌های تامین مسکن باعث ارزش‌گذاری قیمت مسکن، کنترل اجاره مسکن، ارایه تسهیلات مالی و توسعه مسکن اجتماعی شد.
نتیجه‌گیری: از نظر متغیرهای مرتبط با اثربخشی و کارآیی، متغیرهای دسترسی به خدمات و تنوع مسکن دارای اثرگذاری بیشتر بوده و پایداری اجتماعی و کیفیت مسکن اثرگذاری کمتری را به‌ترتیب بر کارآیی و اثربخشی در سیاست‌های تامین مسکن دارند. همچنین زیرشاخص‌هایی مانند تعیین قیمت مناسب با توجه به نیازهای بازار، تعیین حداکثر افزایش اجاره و تضمین حقوق مستاجران، ارایه تسهیلات به سازندگان مسکن و بهبود عملکرد نظام ساخت‌وساز منجر به عدم تحقق سیاست‌های تامین مسکن در کلانشهرها می‌شوند.

کلیدواژگان: اثربخشی، کارآیی، مسکن اجتماعی، سیاست تامین مسکن

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۲/۰۵
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۱/۲۷
*نویسنده مسئول: mmodiri@alumni.ut.ac.ir

مقدمه
گسترش شدید شهرنشینی و شهرگرایی متاثر از سیاست‌ها و شرایط اقتصادی، اجتماعی از یک سو، بیکاری و کمبود شرایط اشتغال و امکانات و جاذبه‌های محیطی در روستاها و شهرهای کوچک از طرف دیگر، سبب رشد بی‌رویه و مهاجرت وسیع و هجوم مردم به کلانشهرها شده است و در حال حاضر ۱/۶ میلیارد نفر در سراسر جهان فاقد مسکن و خدمات اولیه هستند و پیش‌بینی می‌شود که این رقم تا سال ۲۰۳۰ به ۳ میلیارد نفر برسد و ۱۰۰ میلیون نفر در سراسر جهان بی‌خانمان باشند [United Nations, 2023]. به تبع آن شهرگرایی با مسایل همچون حاشیه‌نشینی و توسعه نامتوازن شهری مواجه است. با آغاز شهرگرایی از سال‌های دهه چهل در کلانشهرها، نیاز به مسکن و سرپناه در ایران شکل گرفت و مردم با مشکلاتی از قبیل فضای نامناسب زیستی، کمبود شدید مسکن، اجاره مسکن بالا و قیمت روزافزون مسکن مواجه شدند [Sedaghati *et al.*, 2022]. اثربخشی در بخش مسکن به معنای توانایی بخش مسکن برای رسیدن به اهداف مطلوب و تامین مسکن مناسب برای جامعه است. شاخص‌های اثربخشی در بخش مسکن می‌توانند به عنوان معیارهای ارزیابی و تقویت سیاست‌های بخش مسکن در کلانشهرها عمل کنند [JCHS, 2023]. از این رو، شاخص‌های اثربخشی بخش مسکن در کلانشهرها نقش بسیار مهمی در ارزیابی و بهبود سیاست‌های بخش مسکن دارند. این شاخص‌ها به عنوان معیارهای ارزیابی عملکرد سیاست‌ها عمل کرده و به شهرها و سیاست‌گذاران کمک می‌کنند تا نقاط قوت و ضعف سیاست‌های خود را شناسایی کرده و بهبود و بهینه‌سازی آنها را تدارک ببینند و مسکن مناسب را برای تمام اقشار جامعه فراهم سازند تا شهروندان در محیطی سالم و مناسب به حیات خود ادامه دهند [OECD, 2023]. بنابراین، اثربخشی و کارآیی به منظور رفع نیاز اولیه مسکن برای جوامع شهری، جلوگیری از شکل‌گیری مشکلات اجتماعی و اقتصادی در کلانشهرها، افزایش توازن اجتماعی، تامین مسکن مقرون به‌صرفه، تامین دسترسی مناسب اقشار مختلف جامعه به مسکن مناسب از ضرورت بالایی برخوردار است [Omelchuk, 2018]. فراهم‌آوردن مسکن مناسب برای شهروندان باعث ایجاد فعالیت‌های اقتصادی جدید، افزایش درآمد و رونق اقتصادی در شهرها می‌شود و منجر به افزایش رضایتمندی، سلامتی و رفاه جامعه می‌شود [Haffner & Hulse, 2019]. با این اوصاف، ارتباطی بین کارآیی و اثربخشی با سیاست‌های تامین مسکن در کلانشهرها برقرار است؛ به صورتی که از منابع مالی، اجتماعی و اقتصادی استفاده بهینه‌ای را داشته باشند تا به نیازهای تامین مسکن پاسخ دهند و با تکیه بر کارآیی و اثربخشی، بهبود قابل توجهی در کیفیت زندگی شهروندان، افزایش دسترسی به مسکن مناسب، کاهش نابرابری مسکن و بهبود سلامت جامعه داشته باشند [Byrne, 2019]. مسکن به معنای فراهم‌کردن محلی برای اسکان و سکونت افراد است. این مکان برای افراد آرامش و راحتی فراهم می‌کند و جایی است که انسان می‌تواند در آن به آرامش جسمی و روحانی دست یابد. عمده‌ترین استفاده از مسکن، برای ایجاد آرامش و اسکان افراد است. به منظور دستیابی به مسکن پایدار برنامه‌ریزان مسکن می‌بایست فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ سازند [Daneshmehr *et al.*, 2023]. مسکن به معنای فراهم‌کردن مکان فیزیکی برای اسکان افراد نیست، بلکه شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری برای بهبود کیفیت زندگی افراد است. این عبارت شامل تامین نیازهای اساسی مانند آب، برق، گاز، سامانه بهداشتی، حمل‌ونقل، آموزش، پارک‌ها و فضاهای عمومی، تفریحی و سایر خدمات عمومی است [Pormohammadi, 2014]. واژه "مسکن"

به مجموعه‌ای از خدمات مانند زمین، امکانات عمومی، دسترسی به کار و اشتغال و دیگر خدمات اجتماعی اطلاق می‌شود [Manafi Azar *et al.*, 2018]. اثربخشی مسکن برای شهروندان به معنای داشتن یک مسکن مناسب با تمامی امکانات و شرایط مورد نیاز است که دسترسی آسان به خدمات، زیرساخت‌های عمومی، فضاهای متنوع شهری را شامل می‌شود [Khatibi *et al.*, 2021]. همچنین اثربخشی از دیدگاه دولت، تامین نیازهای مسکن به مثابه کاهش نابرابری‌ها، ایجاد اشتغال و رشد اقتصادی است [Habibi, 2018]. مسکن یکی از بخش‌های حیاتی توسعه در یک جامعه است. اثربخشی مسکن از منظر نهادهای اقتصادی با ارزش افزوده و سودآوری همراه است و موجب ایجاد اشتغال در صنعت ساخت‌وساز، توسعه بازار مسکن، افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تحرک اقتصادی است [Soheilivand & Hatami, 2020]. کارآیی بخش مسکن به معنای ارایه مسکن باکیفیت و قیمت مناسب است [Nouri *et al.*, 2021]. کارآیی از منظر نهادهای دولتی به معنای بهره‌وری از بودجه، کاهش هدررفت منابع، بهینه‌سازی سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن، ارزش افزوده اقتصادی و اثربخشی اجرایی سیاست‌های مسکن است. کارآیی در زمینه مسکن با بهره‌وری از زیرساخت‌های عمومی، حفظ و بهبود سلامت جامعه، افزایش دسترسی به خدمات آموزشی و بهداشتی، حمایت از حمل‌ونقل پایدار و بهبود کیفیت زیست‌محیطی معنا می‌یابد [Asad Poor *et al.*, 2023]. در کشور ایران نیز سیاست‌های تامین مسکن برای قشرهای گوناگون جامعه اهمیت زیادی داشته است؛ به گونه‌ای که در اصل ۳۱ قانون اساسی مسکن متناسب با نیاز افراد حق هر فرد و خانواده عنوان شده که دولت موظف است با رعایت اولویت‌بندی‌های اجتماعی به اجرای آن اهتمام ورزد [Yazdani *et al.*, 2017]. سیاست‌های تامین مسکن به منظور اختصاص واحدهای مسکونی یا زمین به منظور ساخت به خانوارهای با درآمد پایین است. این اقدام می‌تواند به کاهش نابرابری مسکنی و تامین مسکن برای اقشار ضعیف جامعه کمک کرده و با تخصیص وام‌های مسکن با بهره کم و شرایط پرداخت مناسب، تخفیف‌های مالیاتی، تسهیلات بانکی با شرایط ویژه و همچنین حمایت مالی و سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن تحقق یابد و با تشویق به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط شرکت‌ها و شرکت‌های سازنده مسکن به مرحله ظهور برسد. باید هدف ساخت واحدهای مسکونی مناسب برای گروه‌های آسیب‌پذیر و نیازمند شامل زنان سرپرست خانوار، اقشار کم‌درآمد و فقیر در برنامه‌های توسعه و طرح جامع مسکن مد نظر قرار بگیرد [Ahmadi & Charehjoo, 2021]. با توجه به کارآیی و اثربخشی مسکن و سیاست‌های تامین مسکن، مطالعات متعددی در داخل و خارج از کشور انجام شده است که در زیر به چند مورد اشاره شده است. *هیبر* و *شونی* [Hilber & Schöni, 2016]، در مقاله خود به این نتیجه رسیده‌اند که نگرانی اصلی سیاست در کشورها، دستیابی به مالکیت خانه است و موضوع دیگری که مورد بحث است، کاستن از بهره وام مسکن است. *جمیز* و همکاران [James *et al.*, 2023]، نشان داده‌اند که بخشی از جمعیت در معرض محیط‌های مسکونی قرار می‌گیرند و سیاست‌های مسکن در راستای کاهش نابرابری و فقر شهری باید وارد عمل شود. نتایج پژوهش *چارلزورث* و *هیوتیلاینن* [Charlesworth & Hyötyläinen, 2023] نشان داده است که به دلیل سیاست‌های مالکیت زمین، شهر هلسینکی زمین را به تعاونی‌های مسکن با قیمت بازار اجاره نمی‌دهد و تاثیر این ابهامات و تناقضات نهادی بر روی توسعه تعاونی‌های مسکن معاصر قابل درک است. *رضازاده* و همکاران [Rezazadeh *et al.*, 2020]، در مقاله خود به این نتیجه رسیده‌اند که به علت عدم تعادل در بازار مسکن، رابطه منطقی بین الگوی عرضه و الگوی تقاضا برای مسکن به وجود آمده است که با تغییر سیاست به سمت روش ساخت مسکن قابل استطاعت، از کاربرد نامناسب زمین جلوگیری به عمل می‌آید و به یک حالت پایدار در اختصاص زمین به کاربری‌های مختلف شهری می‌رسد.

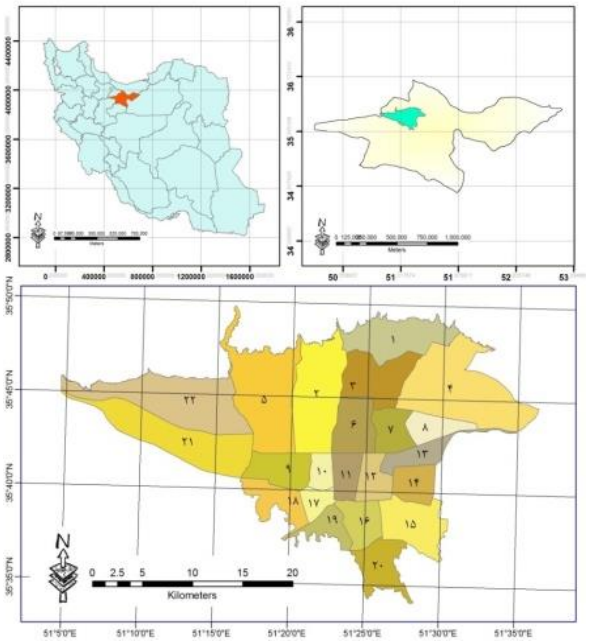
سلیمانی و *حسنی* [Soleimani & Hassani, 2020] بیان داشته‌اند که اگرچه ضرورت نظارت دولت بر بازار مسکن برای کنترل جریان سرمایه خصوصی و جلوگیری از سوداگری و رانت غیرقابل انکار هست، اما در دوره مداخله مستقیم دولت، اقدامات ضربتی و سخت در این بازار به سر آمده است. *باصولی* و *ظریفیان مهر* [Bassouli & Zarifian Mehr, 2020] به این نتیجه رسیده‌اند که موفقیت مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف مدیون شناسایی خانواده‌های کم‌درآمد است. *مرادی* و *پری‌زادی* [Moradi & Parizadi, 2020]، دریافته‌اند که از میان سیاست‌های تاثیرگذار بر توسعه کالبدی منطقه پانزده شهرداری تهران، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین بیشترین نقش را ایفا نموده است. *ملکوتی‌نیا* و همکاران [Malakouti Nia *et al.*, 2020] معتقدند که با دخالت‌دادن نظرها و مشارکت مردم، نیازهای مسکن در شهر تبریز و شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی برآورد می‌شود و نتیجه‌ای مثبت خواهد داشت. *علی قادری* [Ali Ghaderi, 2019]، در مقاله خود به این نتیجه رسیده است که حق مسکن مناسب و مقرون به‌صرفه مشخصه‌های مهمی هستند که بر اساس مطرح‌بودن آنها به عنوان نیازهای اساسی شکل گرفته‌اند. وجه تمایز پژوهش حاضر با سایر مطالعات انجام‌شده در این زمینه این است که اینجا وضعیت شاخص‌های اثربخشی و کارآیی مسکن بر سیاست‌های تامین مسکن بررسی شد که در پژوهش‌های قبلی این مساله مورد توجه قرار نگرفته بود.

کلانشهر تهران یکی از شهرهای استان تهران است که سیاست‌های تامین مسکن در آن به واسطه افزایش روزافزون جمعیت، مهاجرپذیری بالا، رشد نامتوازن بخش مسکن، افزایش بی‌خانمانی، مسکن غیرمطلوب برای اقشار کم‌درآمد، عدم تناسب میان عرضه و تقاضای مسکن، محدودیت‌های قانونی و مشکلات زیرساختی، کمبود زمین به منظور ساخت‌وساز و مهم‌تر از همه مشکلات مالی و سیاست‌گذاری توسط دولت با چالش‌های گسترده‌ای همراه است. بدین سو، عدم توجه به نیازهای واقعی بازار مسکن و فقدان سیستم

جامع کنترل کیفیت ساخت‌وساز منجر به کاهش اثربخشی و ناکارآمدی در تخصیص تسهیلات برای ساخت مسکن شده است. لذا برنامه‌ریزی به منظور اثربخشی و کارآیی در بخش مسکن باید نیازها و شرایط واقعی بازار مسکن شناسایی شود تا نیازهای زیرساختی موقعیت جغرافیایی بستر را برای ساخت مسکن با بهره‌وری بیشتر فراهم سازد و هماهنگی و همکاری‌های گسترده برای تامین منابع مالی به‌مثابه نظارت بر پروژه‌های مسکن مثمر به ثمر باشد. بنابراین پژوهش حاضر با هدف ارزیابی کارآیی و اثربخشی سیاست‌های تامین مسکن با تاکید بر کلانشهر تهران انجام شد.

روش‌شناسی

پژوهش حاضر از نوع کاربردی بوده و در سال ۱۴۰۲ در کلانشهر تهران انجام شد. شهر تهران در دامنه جنوبی کوه‌های البرز و حاشیه شمالی کویر مرکزی ایران در دشتی نسبتاً هموار واقع شده که شیب آن از شمال به جنوب است و به وسیله دو رود اصلی کرج در غرب و جاجرود در شرق همراه با رودهای فصلی جعفرآباد یا دربند، دارآباد (شاه‌آباد)، درکه و کن که همگی از شمال به جنوب جریان دارند مشروب می‌شود. مقر اصلی تهران در پای کوه‌های البرز و در میان دو رودخانه بزرگ ناحیه یعنی کرج و جاجرود در محلی که این دو به دشت راه می‌گشایند جای گرفته است. از نظر مختصات جغرافیایی در محدوده ۵۱ درجه و ۱۷ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۳ دقیقه طول خاوری و ۳۵ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۹ دقیقه عرض جغرافیایی شمالی قرار گرفته است. ارتفاع نقاط مختلف شهر تهران بسیار متفاوت است و از شمال به جنوب کاهش می‌یابد. چنان که ارتفاع شهر در میدان تجریش ۱۳۰۰ متر و در میدان راه‌آهن ۱۱۰ متر است، یعنی به ازای هر کیلومتر مساحت، ۱۳/۵ متر اختلاف ارتفاع وجود دارد (شکل ۱) [Infosaba, 2024].



شکل ۱) موقعیت جغرافیایی شهر تهران و مناطق ۲۲گانه آن

جمعیت آماری مورد مطالعه بر مبنای آخرین گزارش سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران در سال ۱۴۰۲، ۱۴/۲۸۷/۰۰۰ میلیون نفر است. حجم نمونه از طریق فرمول مورگان ۳۸۴ نفر محاسبه شد. انتخاب محدوده مورد مطالعه بر مبنای معیارهایی چون کارآیی و اثربخشی مسکن و سیاست‌های اثرگذار بر تامین آن بود. همچنین، به منظور سطح‌بندی مناطق ۲۲گانه شهر تهران نیز از روش تحلیل خوشه‌ای استفاده شد. در روش تحلیل خوشه‌ای سعی شد تا مشاهدات به صورت گروه‌هایی در قالب ۲۲ خوشه مشابه هم و به‌ترتیب از منطقه یک الی بیست و دو (۲۳، ۱۶، ۴۱، ۲۱، ۹، ۱۷، ۱۷، ۲۰، ۱۴، ۱۳، ۱۵، ۱۱، ۱۹، ۸، ۱۱، ۱۶، ۱۷، ۲۲، ۱۲، ۱۲، ۷، ۲۲، ۲۰ و ۱۰ نفر) تقسیم‌بندی شود. نحوه ساخت پرسش‌نامه بدین صورت بود که در مرحله اول، شناسایی و استخراج زیرمعیارهای اثرگذار اثربخشی و کارآیی از مطالعات پیشین، نظرات کارشناسان و ادبیات پژوهش انجام شد، در مرحله بعدی روابط اثرگذاری متغیرهای مستقل (کارآیی و اثربخشی) بر وابسته (سیاست‌های تامین مسکن) تعیین شد. سپس، شاخص‌هایی از بطن متغیرها استخراج شد و این شاخص‌ها در قالب ۳۸ پرسش یا سوال باز بر مبنای طیف لیکرت (۱=خیلی کم، ۲=کم، ۳=متوسط، ۴=زیاد و ۵=خیلی زیاد) طراحی شد. در مرحله چهام نیز مدل روابط بین متغیرها، بعد از روشن‌شدن شاخص‌ها، ترسیم شد و ارتباط بین متغیرهای مستقل و وابسته (سیاست‌های تامین مسکن) ترسیم شد. قبل از توزیع پرسش‌نامه، روایی آن با استفاده از نظرات متخصصان و کارشناسان شهرسازی بر مبنای واقعیت موجود تدوین شد. پایایی پرسش‌نامه همچنین با کمک آلفای کرونباخ در نرم‌افزار SPSS ۲۰ محاسبه شد و بالاتر از ۰/۷ (۰/۹۵۴) به‌دست آمد که مورد تایید است. برای اطمینان از روایی پرسش‌نامه، از نظرات متخصصان و کارشناسان شهرسازی استفاده شد. همچنین، برای سنجش پایایی پرسش‌نامه از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد. در نهایت، داده‌های جمع‌آوری شده در نرم‌افزار SPSS وارد شد و داده‌هایی که نرمال نبودند، نرمال‌سازی شد. در پایان، داده‌ها با استفاده از مدل معادلات ساختاری در نرم‌افزار Smart PLS ۴ تجزیه و تحلیل شد تا روابط علت و معلولی متغیرها مشخص شوند. پس از شناسایی گویه‌ها یعنی متغیرهای پژوهش حاضر (کارآیی و اثربخشی بر سیاست‌های تامین مسکن)، برای مدل‌یابی معادلات ساختاری، داده‌های پرسش‌نامه در نرم‌افزار Smart PLS فراخوانی شد و مدل روابط بین متغیرها (هزینه مسکن، کیفیت مسکن، دسترسی به مسکن مناسب، پایداری مسکن، بهره‌وری مسکن، دسترسی به خدمات، رفاه و رضایت ساکنان، نوآوری و فناوری و پایداری اجتماعی) بر سیاست‌های تامین مسکن بر مبنای هدف پژوهش تنظیم شد و مدل با استفاده از نرم‌افزار Smart PLS تجزیه و تحلیل شد و روابط معنادار و بارهای عاملی بین متغیرها به‌دست آمد.

یافته‌ها

بررسی‌های توصیفی ۳۸۴ پرسش‌نامه نشان داد که از مجموع پاسخ‌گویان، تعداد ۱۹۳ نفر مرد (۵۰/۳٪) و ۱۹۱ نفر زن (۴۹/۷٪)

بودند. از نظر سطح سواد داده‌ها نشان داد که سطح تحصیلات لیسانس و فوق لیسانس به‌ترتیب با ۴۹/۲٪ و ۴۷/۹٪ بیشترین افراد پاسخ‌گو را تشکیل می‌دادند. سطح تحصیلات مقطع دکترا با میزان ۲/۹ کمترین میزان را داشت. همچنین از نظر وضعیت سنی، پرتکرارترین بازه سنی مربوط به ۳۰ الی ۴۰ سال و ۴۰ الی ۵۰ سال بود که به‌ترتیب ۲۹/۴٪ و ۳۸٪ پاسخگویان را به خود اختصاص داده بودند. عمده پاسخگویان در حیطه دانشگاهی و پژوهش فعالیت داشتند (جدول ۱).

جدول ۱) ویژگی‌های عمومی متخصصان

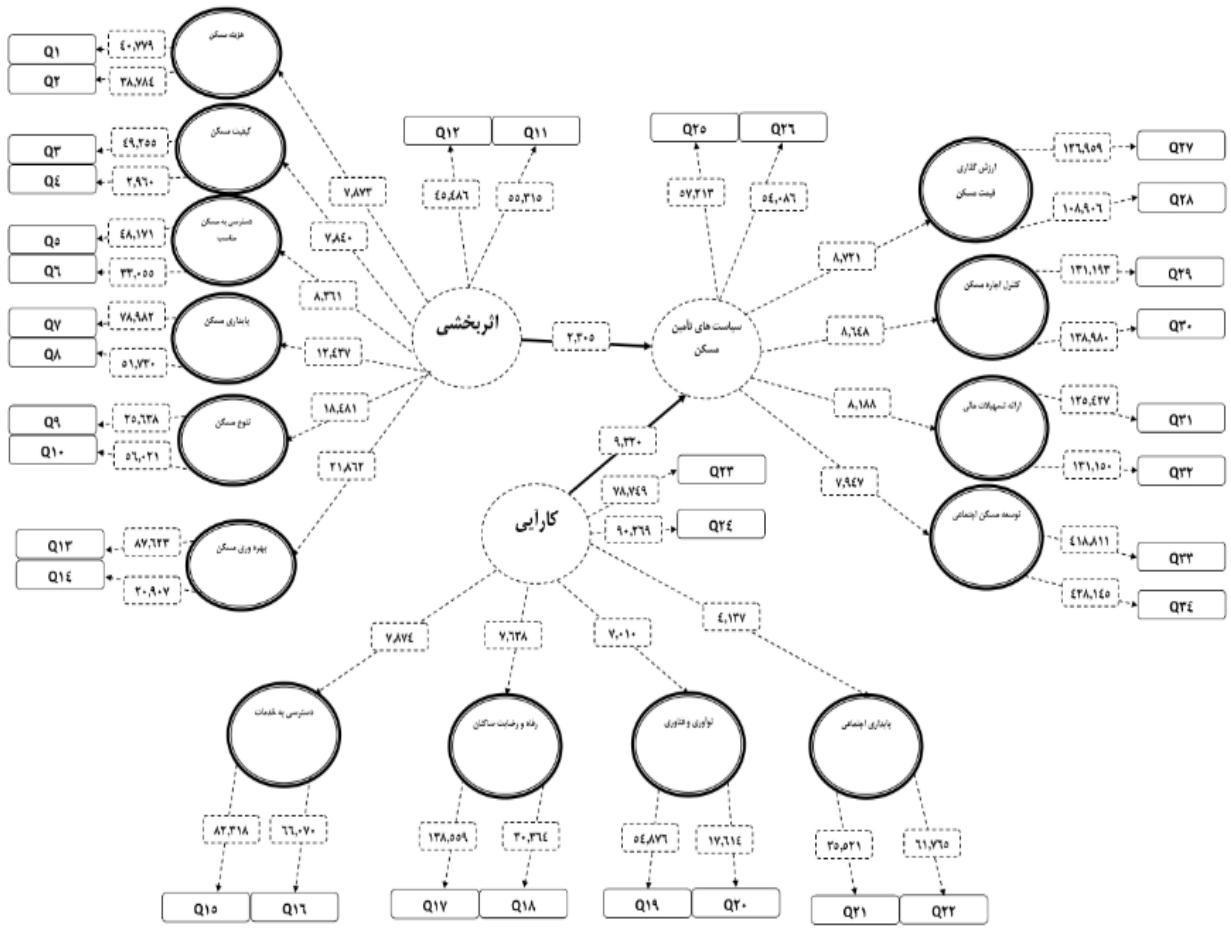
ویژگی عمومی	گروه‌ها	فراوانی مطلق هر گروه	درصد فراوانی
نوع جنسیت	مردان	۱۹۳	۵۰/۳
	زنان	۱۹۱	۴۹/۷
سطح تحصیلات	لیسانس	۱۸۹	۴۹/۲
	فوق لیسانس	۱۸۴	۴۷/۹
	دکترا	۱۱	۲/۹
وضعیت سنی	کمتر از ۳۰ سال	۹۵	۲۴/۷
	۳۰ الی ۴۰ سال	۱۱۳	۲۹/۴
	۴۰ الی ۵۰ سال	۱۴۶	۳۸/۱
	بیش از ۵۰ سال	۳۰	۷/۸
حوزه فعالیت	اداری	۱۱۶	۳۰/۲
	نظامی	۳۲	۸/۳
	دانشگاهی و پژوهشی	۱۹۶	۵۱/۱
	سایر	۴۰	۱۰/۴

آزمون کفایت نمونه‌گیری

با توجه به اینکه مقدار KMO برابر با ۰/۹۴۴ به‌دست آمد، تعداد داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب بود. برای آزمون فرضیه «ماتریس همبستگی متغیرهای مشاهده‌شده واحد است»، چنانچه سطح معنی‌داری در آزمون بارتلت کمتر از ۵٪ باشد ماتریس همبستگی واحد نخواهد بود. این بدان معنی است که اینجا فرض صفر رد شده و میان متغیرها ارتباط معناداری وجود نداشت.

اندازه‌گیری و برازش مدل

در این قسمت به ارزیابی برازش مدل مفروض پژوهش پرداخته شد تا از سازگاری آن با داده‌های پژوهش اطمینان حاصل شود و در نهایت پاسخ سوال‌های پژوهش استنتاج شد. بررسی برازش مدل مفهومی پژوهش در دو مرحله صورت پذیرفت. نخست ارزیابی برازش بخش اندازه‌گیری مدل و دوم ارزیابی برازش بخش ساختاری مدل که در ادامه به تفصیل در مورد آنها بحث شده است. با توجه به مدل برازش داده‌شده فوق، ضریب رگرسیونی استاندارد شده متغیر بهره‌وری مسکن (۰/۵۹۸)، بیشترین امتیاز و پایداری اجتماعی (۰/۱۲۴) کمترین امتیاز را به خود اختصاص دادند. با توجه به مقادیر به‌دست‌آمده، داده‌های جمع‌آوری‌شده برای اندازه‌گیری متغیرهای پنهان از کفایت و برازش لازم برخوردار بوده و در نتیجه، نتایج حاصل از برآورد مدل پژوهش قابل اتکا و مورد اعتماد بود.



شکل ۲) مقادیر T-Value مدل پژوهش

با توجه به این که نرم‌افزار Smart PLS از مقدار آماره تی برای بررسی معنی‌داربودن روابط بهره می‌برد و این مقدار برای خطای ۵٪ برابر با ۱/۹۶ بود؛ برای بررسی معنی‌داری از مقایسه مقدار آماره تی روابط با مقدار ۱/۹۶ استفاده شد، به طوری که اگر مقدار آماره تی از مقدار مذکور بیشتر باشد، رابطه نشان داده‌شده معنی‌دار است.

با توجه به نمودار تمامی مقادیر آماره تی از ۱/۹۶ بیشتر بوده، بنابراین رابطه معناداری بین متغیرهای کارآیی، اثربخشی و سیاست‌های تامین مسکن برقرار بود (شکل ۲).

متغیرهای اثربخشی و کارآیی به‌ترتیب با ضریب مسیر ۲/۳۰۵ و ۹/۳۲۰ بر سیاست‌های تامین مسکن اثرگذار بود. همچنین، متغیرهای بهره‌وری مسکن و دسترسی به خدمات به‌ترتیب با مقدار آماره تی ۲۱/۸۶۲ و ۷/۸۷۴ بر متغیرهای اثربخشی و کارآیی اثرگذار بود (شکل ۲).

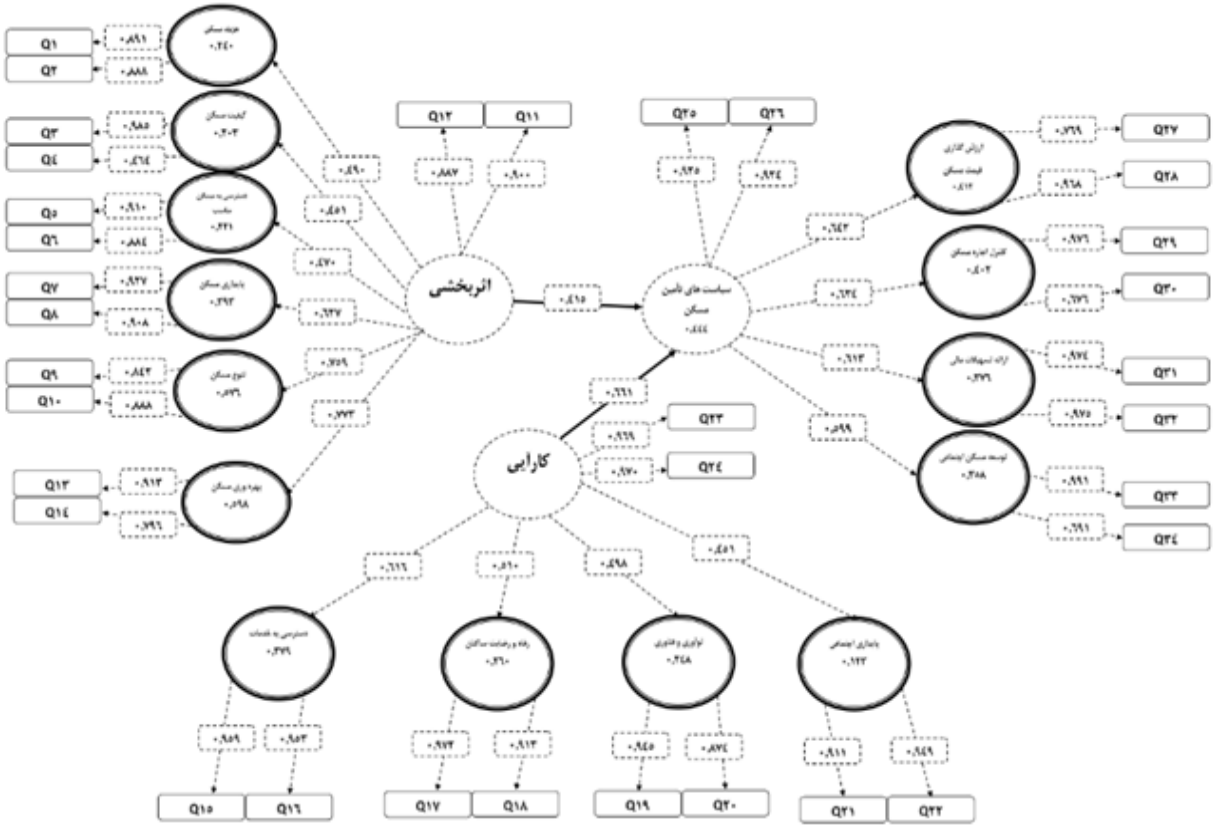
بخش ساختاری مدل

اکثر بارهای عاملی به‌دست‌آمده از برازش مدل بالاتر از ۰/۴ به‌دست‌آمد که نشان داد شاخص‌های برازش مدل در حد قابل قبولی بودند (جدول ۲).

در بین مولفه‌های مربوطه، متغیرهای بهره‌وری مسکن و دسترسی به خدمات به‌ترتیب با ضرایب مسیر ۰/۷۷۳ و ۰/۶۱۶ بیشترین امتیاز را به‌دست آوردند و در جایگاه اثرگذارترین زیرمعیارهای مستقل قرار گرفتند. همچنین متغیر کارآیی با ضریب مسیر ۰/۶۶۱، بیشترین اثرگذاری را بر متغیر وابسته (سیاست‌های تامین مسکن) داشت (شکل ۳).

جدول ۲) بارهای عاملی متغیرهای هر سازه

متغیرها	ردیف	شرح سوال	بار عاملی
هزینه مسکن	۱	ارایه سرپناه با هزینه مقرون به صرفه برای جامعه	۰/۸۹۱
	۲	کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز	۰/۸۸۸
کیفیت مسکن	۳	ساخت سرپناه با کیفیت بالا و استانداردهای مناسب	۰/۹۸۵
	۴	ارایه تسهیلات به سازندگان مسکن	۰/۴۶۴
دسترسی به مسکن مناسب	۵	دسترسی آسان به مسکن	۰/۹۱۰
	۶	تنظیم قوانین اجاره و خرید جدید برای مسکن	۰/۸۸۴
پایداری مسکن	۷	ساخت مسکن به‌مثابه تامین آینده ساکنان	۰/۹۲۷
	۸	استفاده از منابع نوپا و انرژی پایدار در ساخت‌وساز	۰/۹۰۸
تنوع مسکن	۹	ارایه گزینه‌های متنوع برای نیازهای جامعه	۰/۸۴۲
	۱۰	برنامه ساخت مسکن اجتماعی و ارزان	۰/۸۸۸
اثربخشی	۱۱	افزایش دسترسی به مسکن و درنظرگرفتن استانداردها	۰/۹۰۰
	۱۲	توزیع اثربخش و متعادل مسکن	۰/۸۸۷
بهره‌وری مسکن	۱۳	بهره‌برداری بهینه از منابع موجود برای تامین مسکن	۰/۹۱۳
	۱۴	بهبود عملکرد نظام ساخت‌وساز	۰/۷۹۶
دسترسی به خدمات	۱۵	تامین دسترسی به خدمات عمومی	۰/۹۵۹
	۱۶	دسترسی مطلوب به زیرساخت‌ها	۰/۹۵۳
رفاه و رضایت ساکنان	۱۷	تامین شرایط زندگی بهتر و رضایت ساکنان	۰/۹۷۲
	۱۸	توسعه مسکن با امکانات و خدمات رفاهی	۰/۹۱۳
نوآوری و فنّاوری	۱۹	استفاده از فنّاوری و فرآیندهای ساخت‌وساز	۰/۹۴۵
	۲۰	روش‌های نوین در طراحی مسکن	۰/۸۷۴
پایداری اجتماعی	۲۱	ترویج مشارکت اجتماعی در فرآیند تامین مسکن	۰/۹۱۱
	۲۲	ایجاد فضاهای مشترک در محلات مسکونی	۰/۹۴۹
کارآیی	۲۳	ارایه سیاست‌های کارآمد	۰/۹۶۹
	۲۴	استفاده از روش‌های نوین در تامین مسکن	۰/۹۷۰
سیاست‌های تامین مسکن	۲۵	اجرای سیاست‌های مرتبط با مسکن	۰/۹۲۵
	۲۶	توسعه برنامه‌های ملّی و منطقه‌ای مسکن	۰/۹۲۴
ارزش‌گذاری قیمت مسکن	۲۷	تعیین قیمت مناسب با توجه به نیازهای بازار	۰/۷۶۹
	۲۸	تنظیم و کنترل قیمت مسکن	۰/۹۶۸
کنترل اجاره مسکن	۲۹	حفظ تعادل بین منافع مالکان و مستأجران	۰/۹۷۶
	۳۰	تعیین حداکثر افزایش اجاره و تضمین حقوق مستأجران.	۰/۶۷۶
ارایه تسهیلات مالی	۳۱	تسهیل خرید و اجاره مسکن	۰/۹۷۴
	۳۲	تشویق به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	۰/۹۷۵
توسعه مسکن اجتماعی	۳۳	تامین مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر	۰/۹۹۱
	۳۴	ایجاد تعادل اجتماعی در دسترسی به مسکن	۰/۶۹۱



شکل ۳) رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته پژوهش

بحث

پژوهش حاضر با هدف ارزیابی کارآیی و اثربخشی سیاست‌های تامین مسکن با تاکید بر کلانشهر تهران انجام شد. در این مطالعه از ۳ معیار، ۱۴ شاخص و ۳۴ سنجه استفاده شده و برای تجزیه و تحلیل آن از مدل معادلات ساختاری استفاده شد. *هیبر* و *شونی* به طور متفاوتی با پژوهش حاضر اظهار کرده‌اند که نگرانی اصلی سیاست مسکن در کشورها، دستیابی به مالکیت خانه است و به بررسی کاستن از بهره وام مسکن پرداخته‌اند؛ در حالی که در پژوهش حاضر، اثرگذاری اثربخشی و کارآیی بر سیاست‌های تامین مسکن بیان شد [Hilber & Schöni, 2016]. *جیمز* و همکاران به بررسی و تحلیل شاخص‌های سیاست‌های مسکن شهری پرداخته‌اند. به گونه‌ای مشابه با پژوهش حاضر، آنها نیز شاخص‌های سیاست‌های تامین مسکن شهری را با استفاده از روش کمّی تعیین کرده‌اند [James *et al.*, 2023]. *چارلزورث* و *هیوتیلاینن* با تاکید بر شاخص‌های متناقض با سیاست‌های زمین و مسکن، متفاوت با پژوهش حاضر، به بررسی این سیاست‌ها در کشور فنلاند پرداخته‌اند [Charlesworth & Hyötyläinen, 2023]. *رضازاده* و همکاران به بررسی روش ساخت مسکن قابل استطاعت با روش تحلیل محتوا پرداخته‌اند که از لحاظ روش پژوهش کاملاً متفاوت با پژوهش حاضر است [Rezazadeh *et al.*, 2020]. *سلیمانی* و *حسنی* با تکیه بر مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره به ارزیابی سیاست‌های تهیه و عرضه مسکن پایدار پرداخته‌اند که به لحاظ روش و مدل استفاده شده متفاوت با پژوهش حاضر است [Soleimani & Hassani, 2020]. *باصولی* و *ظریفیان مهر* با بررسی تجارب برنامه‌ریزی و سیاست مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد کشور چین و بارسلونا در اسپانیا، پژوهش متفاوت از نظر موضوع و نتایج پژوهش انجام داده‌اند [Bassouli & Zarifian Mehr, 2020]. *ملکوتی نیا* و همکاران به بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در تبریز پرداخته‌اند که از نظر متغیرهای وابسته و مدل‌های به کار برده‌شده متفاوت با پژوهش حاضر است [Malakouti Nia *et al.*, 2020]. *علی قادری* با بررسی تحلیل سیاست‌های تامین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر در لرستان، در خصوص موضوع و روش پژوهش به گونه‌ای متفاوت با پژوهش حاضر عمل کرده است [Ali Ghaderi, 2019].

تمامی این پژوهش‌ها بر نقش و اهمیت سیاست‌های تامین مسکن تاکید داشته‌اند. به طوری که شاخص‌های دسترسی به مسکن مناسب و قابل استطاعت، کنترل جریان سرمایه خصوصی و جلوگیری از سوداگری و رانت زمین، تسهیلات مالی دولتی در شرایط کنونی، کاستن از مشکلات ساخت مسکن و غیره از جمله موضوعاتی بوده‌اند که دیگر پژوهشگران بر جنبه‌های دیگر سیاست‌های تامین مسکن پرداخته‌اند. چنانچه که به گفته *مرادی* و *پری‌زادی*، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین در فرآیندهای تصمیم‌گیری سیاست‌های تامین مسکن نقش اثربخشی و کارآیی را افزایش داده است [Moradi & Parizadi, 2020].

می‌توان گفت نتایج تفصیلی پژوهش حاضر با دیگر پژوهش‌های بررسی‌شده همسو بوده و اهمیت ابعاد اثربخشی و کارآیی و تاثیر

متقابل آن بر سیاست‌های تامین مسکن را بیش از پیش نشان داده است. نتایج به‌دست‌آمده حکایت از معنادار بودن تاثیر اثربخشی و کارآیی بر سیاست‌های تامین مسکن دارند. از سوی دیگر، عدم دسترسی به داده‌های موثق در ارتباط با شاخص‌های اثربخشی و کارآیی و محدودیت زمانی را نیز می‌توان برشمرد. علی‌رغم بررسی‌های انجام‌شده در حوزه علوم مختلف، تاثیر اثربخشی و کارآیی و بررسی عوامل تاثیرگذار در این حوزه صورت نگرفته است. تحقیق حاضر از لحاظ ماهیت، مبحث جدیدی را در معرفی اثربخشی و کارآیی به عنوان عوامل تاثیرگذار بر سیاست‌های تامین مسکن محدوده مطالعاتی یعنی کلانشهر تهران با استفاده از مدل معادلات ساختاری، مطرح کرد.

از جمله محدودیت‌های پژوهش حاضر می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱. دسترسی محدود به داده‌های دقیق درباره متغیرهای اثربخشی و کارآیی بخش مسکن

۲. زمان کمتر و محدود برای بررسی متغیرهای سیاست‌های تأمین مسکن

۳. ارتباط سخت میان اثربخشی مسکن و کارآیی آن

۴. شناخت محدود نسبت به کل مساکن ساخته شده برای افراد کم‌درآمد در کلانشهر تهران

با عنایت به اینکه کارآیی و اثربخشی سیاست‌های تامین مسکن اثرگذاری مثبت و معناداری را دارد پیشنهادهایی به شرح ذیل ارایه می‌شوند:

۱. تدوین دستورالعمل ساخت و اجاره مسکن با قیمت مناسب به منظور دسترسی آسان‌تر به مسکن باکیفیت و هزینه مقرون به‌صرفه

۲. استفاده از مصالح پایدار در راستای کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز با کیفیت بالا و استانداردهای مناسب

۳. تنظیم و کنترل قیمت مسکن به منظور تسهیل خرید و اجاره مسکن و تضمین حقوق مستاجران

۴. رشد خدمات مرتبط با مسکن به منظور بهبود شرایط زندگی ساکنان و تعادل توزیع امکانات بین آنها

نتیجه‌گیری

از نظر متغیرهای مرتبط با اثربخشی و کارآیی در سیاست‌های تامین مسکن، متغیرهای دسترسی به خدمات و تنوع مسکن دارای اثرگذاری بیشتر و پایداری اجتماعی و کیفیت مسکن اثرگذاری کمتری را دارند. همچنین زیرشاخص‌هایی همانند تعیین قیمت مناسب با توجه به نیازهای بازار، تعیین حداکثر افزایش اجاره و تضمین حقوق مستاجران، ارایه تسهیلات به سازندگان مسکن و بهبود عملکرد نظام ساخت‌وساز منجر به عدم تحقق سیاست‌های تامین مسکن در کلانشهرها می‌شود.

تشکر و قدردانی: از همکاری صاحب‌نظران مجرب برنامه‌ریز شهری و مدیران شهری که در این مطالعه ما را همراهی نموده‌اند، کمال تشکر را داریم.

تاییدیه اخلاقی: موردی از سوی نویسندگان گزارش نشده است.

تعارض منافع: این مقاله مستخرج از رساله تحت عنوان" ارزیابی کارآمدی و اثر بخشی سیاست های تأمین مسکن با تأکید بر کلان شهرها" توسط راضیه صفری رودبار و با راهنمای آقایان دکتر مهدی مدیری و مشاور دکتر محمد علی خلیجی تدوین شده است.

سهم نویسندگان: راضیه صفری رودبار (نویسنده اول)، پژوهشگر اصلی (۶۰٪)؛ مهدی مدیری (نویسنده دوم)، نگارنده مقدمه/روش‌شناس (۳۵٪)؛ محمدعلی خلیجی (نویسنده سوم)، تحلیلگر آماری (۵٪)

منابع مالی: این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با موضوع "ارزیابی کارآمدی و اثربخشی سیاست‌های تامین مسکن با تاکید بر کلانشهرها" است و هزینه‌های پژوهش توسط نویسنده اول تامین شده است.

منابع

- Ahmadi P, Charehjoo F (2021). Investigating the level of residents' satisfaction with the residential quality of the Mehr housing project focusing on sustainable housing indicators. Spatial Planning Journal. 11(1):151-178. [Persian]
- Ali Ghaderi R (2019). Analysis of housing provision policies for vulnerable groups (Lorestan). Journal of Humanities and Islamic Strategic Studies. 2(23):1-10. [Persian]
- Asad Poor J, Thorpe DS, Ramkissoon H, Goh YW (2023). Multi-criteria housing energy efficiency research. Proceedings of the SBE Conference, 2023 April 30; Queensland, Australia. Queensland: Springfield.
- Bassouli I, Zarifian Mehr AH (2020). A review of planning experiences and social housing policies for low-income groups in China and Barcelona, Spain. Proceedings of the 1st International Conference on Architecture and Urban Planning, Sustainable and Comprehensive Design for All. Shiraz: Apadana Institute of Higher Education. p. 1-9.
- Byrne M (2019). The financialization of housing and the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. Dublin: UCD Geary Institute for Public Policy Discussion Paper Series.
- Charlesworth D, Hyötyläinen M (2023). Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies. International Journal of Housing Policy. 1-22.
- Daneshmehr H, Khani S, Molasalimi V (2023). Social capital as a sustainable living environment among the residents of Mehr housing (case study: Baharan Mehr housing, Sanandaj). Motaleate Shahri. 12(47):91-104. [Persian]
- Habibi M (2018). Minimum Housing. Tehran: Building and Housing Research Center Publications. [Persian]
- Haffner MEA, Hulse K (2019). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. International Journal of Urban Sciences. 25(Suppl 1):59-79.
- Hilber CAL, Schöni O (2016). Housing policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: Lessons learned. ADBI Working Paper 569. Tokyo: Asian Development Bank Institute.
- Infosaba.com [Internet]. Tehran: Boum Sazegan consulting company; c2024 [Cited 2024, 7, May]. Available from: https://infosaba.com/companies/14539/%D8%B4%D8%B1%DA%A9%D8%AA-

OECD Publishing. No 49.
- Omelchuk VO (2018). Effectiveness of the housing policy: A comparative analysis. European Research Studies Journal. 21(1):383-392.
- Pormohammadi MR (2014). Housing planning. Tehran: Samt Publishing. [Persian]
- Rezazadeh SM, Khosravi MT, Mahmoudi H (2020). Interpretation of affordable housing with emphasis on housing supply policies in developed and developing countries. Proceedings of the 1st International Conference on Urban Planning, Architecture, Civil Engineering, and Environmental Studies. [Persian]
- Sedaghati A, Pirbabaei MT, Nourian F, Beyti H (2022). The literature review on value indicators of urban housing using the hedonic method analysis. International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning. 32(4):1-12.
- Soheilivand L, Hatami E (2020). Analysis of the housing indicators focusing on social justice, Case: Ten areas metropolis Shiraz. Journal of Geographical Space. 71(20):1-23. [Persian]
- Soleimani M, Hassani KS (2020). Evaluating sustainable housing supply and provision policies based on housing-related policies in national development and urbanization programs. Proceedings of the 3rd International Conference on Civil, Architecture and Urban Development Management in Iran. Tehran. [Persian]
- United Nations (2023). United Nations Human Rights. Geneva: United Nations.
- Yazdani MH, Salmani H, Pashazadeh A (2017). Study the satisfaction of Mehr housing residents case study: Ovshib and Mehre Velayat complexes of Babol City. Geography and Development. 15(47):253-270. [Persian]
- James L, Daniel L, Bentley R, Baker E (2023). Housing niches: New directions for housing and urban policy. International Journal of Housing Policy.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University (JCHS) (2023). The state of the nation's housing. Cambridge: Harvard Graduate School of Design, Harvard Kennedy School.
- Khatibi J, Sarvar R, Ezatpanah B (2021). Analysis of the effectiveness of urban development plans in housing development with a futures research approach (case: Region 3 of Zanjan). Journal of Geography and Planning. 25(77):81-94. [Persian]
- Malakouti Nia M, Soltani A, Ezatpanah B (2020). Evaluating and assessing housing policies for low-income groups in Tabriz: A scientific article from the Ministry of Science. New Attitudes in Human Geography. 12(1):151-167. [Persian]
- Manafi Azar R, Nazari A, Valaee M, Azadi Qatar S (2018). An analysis of local-spatial and socio-economic consequences of Mehr Housing of Miyandoab. Journal of Geographical Space. 18(62):137-157. [Persian]
- Moradi M, Parizadi T (2020). Analyzing the impact of land and housing policies on the physical development of district 15 in Tehran. Proceedings of the 14th Congress of the Iranian Geographical Society. Tehran: Iranian Geographical Association. p. 1-14. [Persian]
- Nouri Dehbozorg M, Razavian MT, Ghourchi M (2021). Explaining the effects of sustainability components on housing performance in social housing policy in Iran (case study: Tehran social housing project-Parand city. 21(74):109-130. [Persian]
- OECD (2023). Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities. OECD Regional Development Papers. Paris: