

Research Paper

Analysis of Economic-Spatial Reflections of Urban Housing Policies in Iran: Case Kohgiluyeh and Boyer Ahmad Province

Seyed Mehdi Moussakazemi¹, Reza Mokhtari Malekabadi², Seyed Sadeg Nourozpour Mehriyan³

1. Geography Department, Social Sciences Faculty, Payame Noor University, Tehran, Iran

2. Geography Department, Social Sciences Faculty, Payame Noor University, Tehran, Iran

3. Ph.D Student of Urban Planning and Geography, Payame Noor University, Tehran, Iran

Received: 2022/2/28
Accepted: 2022/8/9

ABSTRACT

To provide housing in Iran, in the Five-Year Development Plans after the Islamic Revolution, different policies have been made, each of which has had economic-spatial reflections on the development of cities and towns. The cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmed province have also experienced economic-spatial reflections under the influence of housing supply policies. This article aims to identify the economic-spatial reflections of the housing development policies on the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province. The executive policies of the government (including policies of PAK, Cooperative Housing, New Towns, Land Preparation, Lease on Condition of Ownership, Tall Building, Mehr Housing, and Social Housing) have been evaluated using the survey method. The tools of data collection are questionnaires and interviews with experienced and active experts in the field of housing in 18 cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province, which have been affected by housing policies. Due to the fact that the number of experts who have experience and are active in the field of housing and housing policies in the province and especially in the city of Yasouj is limited, a total of 20 experts (14 men and 6 women) in the field of housing, including 3 managers, 6 experts, 6 university professors, and 5 urban planning Ph.D. students were selected. The results of the research show that Mehr housing, in terms of paying attention to the economic characteristics of the poor, targeting and expanding mortgages, granting long-term and low-interest special loans and credits in accordance with the income of households, has the best performance and the most impact from the economic-spatial perspective in the cities of the province. Also, cooperative housing and Lease on Condition of Ownership are the most compatible with urban and regional economic conditions in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province. According to the experts, the Mehr housing policy, Tall Building, PAK policy and the construction of new cities have had the same effects in terms of economic-spatial components, but they have statistically significant differences with other policies. Also, Mehr housing and social housing show the same effects.

Keywords:

economic-spatial reflections, housing policies, Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

***Corresponding Author:** Geography Department, Social Sciences Faculty, Payame Noor University, Tehran, Iran

<http://dorl.20.1001.1.16059689.1401.0.0.8.0>

<https://doi.10.2022/hsmsp.26.3.3>

ORCID: 0000-0001-6605-9169

moosa_ka@pnu.ac.ir

I

Extended Abstract**Introduction**

In countries with centralized planning, such as Iran, housing policies have had a great impact on the formation and expansion of the cities and towns in various aspects. To provide housing in Iran in the five-year development plans after the Islamic Revolution, different policies have been made, each of which has had economic-spatial reflections on the development of cities and towns, and despite the success of these policies, urban housing is still a challenge in the country. Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province is no exception, and housing policies have had spatial repercussions on urban development. This article aims to identify the spatial-economic reflections of housing development policies on cities and towns in particular in Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

Methodology

This research article is developmental-applicative in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of method. Using the survey method, the executive policies of the government on housing (including policies of PAK, Cooperative Housing, New Towns, Land Preparation, Lease on Condition of Ownership, Tall Building, Mehr Housing, and Social Housing) are evaluated. The tools of data collection are questionnaires and interviews with experienced and active experts in the field of housing in 18 cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province, which have been affected by housing policies. Due to the fact that the number of experts who have experience and are active in the field of housing and housing policies in the province and especially in the city of Yasouj is limited, a total of 20 experts (14 men and 6 women) in the field of housing, including 3 managers, 6 experts, 6 university professors, and 5 Ph.D. student of urban planning were selected. The required questionnaire was designed to determine the development capabilities of the housing in terms of the economic components of each policy as well as the ability of policies to improve housing indicators. The reliability coefficient of the questionnaire (Cronbach's alpha) was 0.73. In order to investigate the reflections of urban housing policies and plans on urban development of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province, 11 questions from the economic aspect were designed using a questionnaire and expert opinion. Findings of this study are based on four components and a 5-point Likert scale for each item (very high (5), high (4), somewhat (3), low (2), and very low (1)) for each plan or policy.

Results and discussion

In the development plans after the revolution, policies have been presented by governments to solve the housing problem. In the first years after the victory of the revolution, the policies were generally based on providing land for the deprived sections of the society, but little by little, with the evolution of government institutions and the formation of organizations related to the housing issue in ministries and public institutions, these policies changed from providing land to providing residence. But this method also failed to solve the housing problem in the country; therefore, after the forced war and with the beginning of planning periods in the country, housing policies were pursued with the approach of empowering the private sector and strategic support of the government sector in the matter of monitoring and policy-making at the macro level. The economic-spatial effects of urban housing policies on the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province have been studied in four components: urban poverty, credit and facilities, housing prices and rent, and Housing supply inputs. The results of scientific research and the feedbacks on recent policies and plans show their strengths and weaknesses, each of which has

economic-spatial reflections (specifically in the development of cities) and has been a part of meeting the housing needs of the society.

Conclusion

The reflections and effects of urban housing policies on the urban development of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province were investigated using a questionnaire and the opinion of experts in economic-spatial components. The results are as follows:

- In terms of paying attention to the economic characteristics of the poor, among housing policies, Mehr Housing has paid the most attention to this group and has the most ability to correctly target low-income urban groups.
 - Cooperative housing has been the most effective in building the capacity of local housing funds and providing housing for cooperative members.
 - Cooperative housing and Lease on Condition of Ownership have the highest degree of compatibility with the conditions of urban and regional economy in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.
 - Mehr Housing has the most success in targeting and getting mortgages.
 - Among the various housing policies in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province, Mehr Housing has had the best performance and the most success in targeting and expanding housing loans in terms of granting long-term and low-interest special loans and credits in accordance with the income of households.
 - According to the experts, Tall Building is paid the most attention to the application of new methods of financing projects in Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province housing policies and the greatest ability to develop the economic sector in the housing policies of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.
 - Lease on Condition of Ownership has the greatest capacity in the application of micro financial services.
 - Among housing policies, Mehr Housing has been the most effective in reducing inflation in the price of construction materials in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.
 - There is not much difference between the impacts of housing policies on reducing housing rents. However, Mehr Housing, with a slight difference compared to other policies, has had a greater impact on reducing housing rents.
 - Among the housing policies in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province, the biggest impact on reducing housing prices belongs to the Mehr housing policy, although, in recent decades, housing prices in Iran have not decreased and have always been on the rise.
 - According to the experts, Mehr housing policy, Tall Building, PAK policy, and construction of new cities have had the same effects in terms of economic-spatial components, but they have statistically significant differences with other policies. Also, Mehr housing and social housing show the same effects.
-

تحلیل بازتاب‌های اقتصادی - فضایی سیاست‌های مسکن شهری در ایران؛ مورد مطالعه استان کهگیلویه و بویراحمد

سید مهدی موسی کاظمی^{۱*}، رضا مختاری ملک‌آبادی^۲، سید صادق نوروزپور مهریان^۳

۱. دانشیار گروه جغرافیا، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

۲. دانشیار گروه جغرافیا، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

۳. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

چکیده

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۰۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۵/۱۸

برای تأمین مسکن در ایران در برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب اسلامی، سیاست‌های متفاوتی اتخاذ شده است که هر کدام دارای بازتاب‌های اقتصادی - فضایی در توسعه شهرها بوده‌اند. شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد هم تحت تأثیر سیاست‌های تأمین مسکن بازتاب‌های اقتصادی - فضایی داشته‌اند. این مقاله با هدف شناسایی بازتاب‌های اقتصادی - فضایی سیاست‌های توسعه مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد، با استفاده از روش پیمایشی سیاست‌های اجرایی دولت (شامل سیاست‌های پاک، مسکن تعاونی، شهرهای جدید، آماده‌سازی زمین، اجازه به شرط تملیک، بلندمرتبه‌سازی، مسکن مهر و مسکن اجتماعی) را مورد ارزیابی قرار داده است. ابزار جمع‌آوری داده‌ها، پرسش‌نامه و مصاحبه با خبرگان دارای تجربه و فعال در زمینه مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد است که تحت تأثیر سیاست‌های مسکن بوده‌اند. با توجه به این‌که تعداد خبرگان دارای تجربه و فعال در زمینه مسکن و سیاست‌های مسکن در استان و به‌خصوص شهر یاسوج محدود بوده، کل بیست نفر (۱۴ مرد و ۶ نفر زن) خبره در حوزه مسکن شامل مدیر (۳ نفر)، کارشناس (۶ نفر)، استاد دانشگاه (۶ نفر) و دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری (۵ نفر) انتخاب شدند. نتایج حاصل از تحقیق نشان می‌دهد که مسکن مهر از نظر توجه به ویژگی‌های اقتصادی فقرا، هدفمندسازی و فراگیری وام‌های مسکن، اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها بهترین عملکرد و بیشترین اثرگذاری را از بُعد اقتصادی - فضایی در پهنه شهرهای استان داشته است. همچنین مسکن تعاونی و اجازه به شرط تملیک بیشترین میزان همخوانی با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای در شهرهای کهگیلویه و بویراحمد را دارا هستند. از نظر کارشناسان، سیاست مسکن مهر، بلندمرتبه‌سازی، سیاست پاک و احداث شهرهای جدید از نظر مؤلفه‌های اقتصادی - فضایی تأثیرات یکسانی داشته‌اند، اما با سایر سیاست‌ها اختلاف معنی‌داری از نظر آماری دارند. به‌علاوه، مسکن مهر و مسکن اجتماعی تأثیرات یکسانی را نشان می‌دهند.

بازتاب‌های اقتصادی - فضایی، سیاست‌های مسکن، استان کهگیلویه و بویراحمد.

واژگان کلیدی:

۱. مقدمه

هر اقدامی را که توسط هر دولت یا سازمان دولتی برای تأثیرگذاری بر فرایندها یا نتایج مسکن انجام می‌شود می‌توان در تعریف سیاست مسکن به کار برد (Clapman, 2019: 11). شهرها همواره تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای طبیعی (بستر طبیعی)، اجتماعی (مهاجرت و رشد طبیعی جمعیت)، اقتصادی (اشتغال) و سیاسی (نقش دولت) شکل می‌گیرند و گسترش می‌یابند (مختاری ملک‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۱: ۹۴). تغییر و توسعه کالبدی شهر، فرایندی پویا و مداوم است که طی آن محدوده‌های فیزیکی شهر و فضاهای کالبدی آن در جهت‌های عمودی و افقی از حیث کمی و کیفی افزایش می‌یابند (حسینی خواه و زنگی‌آبادی، ۱۳۹۶: ۱۴۶). از جمله موضوعات مورد توجه برنامه‌ریزان شهری، عوامل و نیروهای مؤثر بر توسعه شهری است. سیاست‌های زمین و مسکن شهری و طرح‌های توسعه شهری دو مفهوم جامع و مهم هستند که در پیوستاری سیستمی بر هم تأثیرگذار بوده و در شکل‌دهی آنچه امروزه به‌عنوان شهر و روستا، زیستگاه و مأمن شهروند ایرانی است، تأثیرات زیادی دارند (میثاقی و همکاران، ۱۳۹۴: ۲). هدف اصلی برنامه‌های استطاعت‌پذیری مسکن رفع نیازهای خانواده‌های آسیب‌پذیر - افراد کم‌درآمد و متوسط است. باوجود این شواهد حاکی از آن است که در تحقق مسکن قابل‌استطاعت اهداف توسعه پایدار فراموش می‌شود و یا به‌عمد در نظر گرفته نمی‌شود (مشکینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۳). در بستر سیاست‌های ناکارآمد تخصیص زمین شهری، رانت قابل استخراج از زمین شهری، در فرایند توسعه زمین شهری توسط عوامل و نهادهای مختلف تصاحب می‌شود. در میان نیازهای کارکردی محرک توسعه شهری، سکونت سهم نخست را در فرایند تولید فضای شهری دارد (توسلیان و همکاران، ۱۳۹۸: ۸۰). ناکارآمدی تخصیص زمین شهری برای توسعه مسکونی به‌علت اجرای نادرست سیاست آماده‌سازی زمین و ایجاد رانت در ارزش زمین است.

در کشورهایی با برنامه‌ریزی متمرکز مانند ایران، مسائل و چالش‌های ناشی از تصمیمات انتزاعی درمورد سیاست‌های فضایی (هر نوع سیاستی که باعث توزیع فعالیت و جمعیت در پهنه جغرافیایی شود) مانند تراکم، ساختارهای فضایی را دچار دگرگونی‌های اساسی کرده است. در این میان سیاست‌های دولت در زمینه زمین شهری و تأمین مسکن تأثیر زیادی در شکل‌گیری و گسترش شهر در جهات مختلف داشته است. بسیاری از پژوهش‌های معتبر و علمی که در حوزه سیاست‌های زمین شهری و تأمین مسکن صورت گرفته‌اند، بیانگر این موضوع هستند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط به آن در کشورهای درحال توسعه، به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، به یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهری بدل شده و تبعات متعدد اقتصادی - اجتماعی منفی خود را نیز در پی داشته است (رضایی راد و رفیعان، ۱۳۹۱: ۹۷). از طرفی نقش دولت در این زمینه در سراسر جهان حیاتی بوده و توسعه شهری و مدیریت بر آن تحت تأثیر سیاست‌گذاری دولت قرار گرفته است و رشد و گسترش فیزیکی شهرهای معاصر بدون بررسی نقش دولت‌ها تقریباً بی‌معنی خواهد بود.

رشد سریع شهرها از دهه ۱۳۴۰ اساسی‌ترین نیاز انسانی یعنی سکونت را به‌عنوان یک مسئله خاص شهری مطرح و دولت سیاست‌گذار و مجری را وادار کرد که برای آن چاره‌اندیشی کند. نگاه دولت در برنامه سوم عمرانی قبل از انقلاب

در بخش مسکن، احداث مسکن ارزان قیمت همانند کوی ۱۳ آبان و نازی آباد و تشکیل نهاد تخصصی مسکن و شهرسازی بود. در برنامه چهارم عمرانی قبل از انقلاب عمدتاً تجهیز و سرمایه‌های خصوصی، نوسازی مسکن محلات قدیمی، طرح‌های جامع و آپارتمان‌سازی و ادامه احداث خانه‌های ارزان قیمت اجرا شد. در برنامه پنجم عمرانی ایجاد یک واحد مسکونی برای هر خانوار جدید شهرنشین ترسیم شد و «سیاست تأمین زمین» در برنامه گنجانده شد (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، قانون برنامه‌های عمرانی کشور، ۱۳۴۱-۱۳۵۶).

پیامد اجرایی این برنامه‌های عمرانی از طریق سیاست‌های زمین و مسکن، گسترش فیزیکی سریع شهرها را به دنبال داشت و زمین‌های خارج از محدوده را به عنوان مهم‌ترین منبع تأمین این نیازهای سکونتی مطرح کرد. بعد از انقلاب اسلامی دولت با شدت بیشتر در بخش زمین و مسکن به عنوان سیاست‌گذار و مجری وارد میدان می‌شود. قانون لغو مالکیت اراضی شهری (۱۳۵۸)، قانون اراضی شهری (۱۳۶۰)، قانون زمین شهری (۱۳۶۶) با آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط، مهم‌ترین سیاست‌گذاری دولت را در آن دوران نشان می‌دهد. عمده‌ترین بُعد قوانین فوق، تملک و واگذاری اراضی وسیعی توسط دولت بود که این اراضی عمدتاً اراضی برون‌شهری واقع در حاشیه شهرها را شامل می‌شدند. هرچند این قوانین در جامعه انقلابی ایران در محدود کردن مالکیت زمین نقش بسزایی برعهده داشت، اما رشد و توسعه فیزیکی شهرها را بدون ارائه خدمات مناسب دوجندان کرد و در تحولات کارکردی و کالبدی سکونتگاه‌های ایران، دوران خاصی به شمار می‌رود. علاوه بر سیاست‌های زمین، دولت همانند دوران قبل از انقلاب با تدوین برنامه‌های توسعه، نقش خود را در برنامه‌ریزی بخش مسکن نیز ایفا می‌کند (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۰: ۴۹).

از برنامه چهارم توسعه و تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴) به بعد نسبت به دوره‌های گذشته تفاوت چشمگیری به وجود آمده که بیانگر دخالت وسیع دولت اما با نگاهی متفاوت در سیاست‌گذاری مسکن است. واگذاری زمین در قالب اجاره ۹۹ ساله، سیاست دو برابر کردن تولید مسکن (از ۸۰۰ هزار واحد به ۱/۵ میلیون واحد)، اختصاص بخش عمده‌ای از تسهیلات بانکی به بخش مسکن، توسعه منفصل در خارج از حریم شهرها، توسعه بخش مسکونی در روستاهای داخل حریم، همگی نشان از حرکتی جدید با پیامدی چون گسترش بی‌رویه شهرهاست که نکات قابل توجهی در آن نهفته است.

استان کهگیلویه و بویراحمد با مساحتی بالغ بر ۱۶۲۶۴ کیلومتر مربع (حدود یک درصد از مساحت کل کشور) دارای سابقه چندانی در زمینه شهرنشینی نیست و قدمت شهرنشینی آن به سال ۱۳۴۲ برمی‌گردد که شهر دوگنبدان به عنوان یک نقطه شهری شناخته شد، ضمناً مرکز استان نیز به واسطه ملاحظات سیاسی و ایجاد امنیت در منطقه بویراحمد (یاسوج) در سال ۱۳۴۲ به شهر تبدیل شد. شهر یاسوج در سال ۱۳۴۲ با سیمای دولتی و برای حصول به اهداف اولیه اجتماعی و سیاسی توسط دولت وقت بنیان گذاشته شد. روند شکل‌گیری شهرنشینی در استان کهگیلویه و بویراحمد متأثر از سیستم حاکم بر حوزه سرزمینی این منطقه و مادرشهرهای استان‌های هم‌جوار به خصوص فارس و خوزستان بوده، زیرا مراکز شهری استان تحت حوزه نفوذ مادرشهرهای شیراز و اهواز به لحاظ تمرکز جمعیت و فعالیت‌های صنعتی،

خدماتی و تجارتي است. البته طی دهه اخیر، به لحاظ ایجاد زیرساخت‌های لازم برای ارائه خدمات برتر در مرکز استان از وابستگی شبکه شهری منطقه به مادرشهرهای پیرامون به نحو محسوسی کاسته شده است (مهندسین مشاور آمود، ۱۳۸۰: ۶). استان کهگیلویه و بویراحمد دارای هفت شهرستان (بویراحمد، کهگیلویه، گچساران، دنا، بهمئی، باشت، و چرام) و هجده شهر است. جمعیت استان براساس آخرین سرشماری (۱۳۹۵) ۷۱,۳۰۵۲ نفر است (سالنامه آماری استان کهگیلویه و بویراحمد، ۱۳۹۵).

پژوهش‌های مختلفی در زمینه سیاست‌های زمین و مسکن صورت گرفته است که می‌توان به مطالعات مشکینی و همکاران (۱۴۰۰)، مشکینی و ضرغام‌فرد (۱۳۹۸)، توسلیان و همکاران (۱۳۹۸)، آرشین و سرور (۱۳۹۶)، فنی و همکاران (۱۳۹۶)، اتحادیه اروپا (۱۳۹۵)، مشکینی و همکاران (۱۳۹۴)، رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۴)، رضایی شهابی و همکاران (۱۳۹۲)، منجذب و مصطفی‌پور (۱۳۹۲)، پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۱)، عبدی و همکاران (۱۳۹۰)، قنبری و ظاهری (۱۳۸۹)، شکویی و شکرگزار (۱۳۸۱)، سیوام^۱ و همکاران (۲۰۰۱)، ژو و بورونگ^۲ (۲۰۰۳)، کووالتوسکی^۳ و همکاران (۲۰۰۶)، زنو^۴ (۲۰۱۲)، ترینور^۵ (۲۰۱۵)، و دو بوئک^۶ (۲۰۲۰) اشاره کرد. سواي مطالعات خارجی، وجه تمایز این تحقیق با پیشینه مطالعاتی داخلی بیان‌شده در این است که تمام سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن در بعد از انقلاب در سطح منطقه‌ای (شهرهای یک استان) تا سال ۱۴۰۰ مورد ارزیابی قرار نگرفته‌اند. بیشتر تحقیقات یک سیاست را در کل کشور، یک استان یا یک شهر مورد ارزیابی قرار داده‌اند. این مقاله با ارزیابی تمام سیاست‌های توسعه مسکن در بعد از انقلاب در استان کهگیلویه و بویراحمد و اثرات اقتصادی - فضایی آن‌ها در شهرهای استان از نظر خبرگان در حوزه مسکن، تفاوت‌یابی تأثیرات و بازتاب‌های آن‌ها را هم با روش‌های آماری مقایسه می‌کند.

-
1. Sivam
 2. Zhu & Borong
 3. Kowaltowski
 4. Zenou
 5. Treanor
 6. De Boeck

جدول ۱. پیشینه تحقیق

محقق	سال	عنوان تحقیق	نتایج
مشکینی و همکاران	۱۴۰۰	بازنگری مفهومی عوامل تحقق پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب	اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت، تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن، بودجه کافی و تأمین آن، تأمین یارانه مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد و حکم‌روایی خوب بالاترین درجه ضرورت را دارند. در بین ابعاد پایداری، بُعد نهادی/ مدیریتی اولویت اصلی در تبیین الگوی مسکن قابل استطاعت پایدار را دارد.
توسلیان و همکاران	۱۳۹۸	تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتي و انسجام ساخت شهر	اجرای ناکارآمد طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی و عرضه زمین توسعه‌نیافته با هدف تحقق ارزش مبادلاتی زمین علاوه بر ارزش مصرفی آن، به شکل‌گیری فضای رانتي و تحت تأثیر قرار گرفتن انسجام ساخت کلان‌شهری از جنبه‌های مختلف منجر شده است.
آرشین و سرور	۱۳۹۶	ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه های کم‌درآمد شهری	رتبه‌بندی کلی سیاست‌های اجرا شده چهارگانه مورد بررسی در شهر مشهد برای گروه‌های هدف به ترتیب، سیاست شهرهای جدید در رتبه نخست، نو سازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، سامان‌دهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند.
فتی و همکاران	۱۳۹۶	تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران	تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه‌سازی بیشتر و استفاده هرچه بیشتر از زمین برای ساخت‌وساز مسکن؛ از لحاظ تعداد متقاضی واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره، استان تهران در یک خوشه مطلوب و استان‌های تبریز، اصفهان، خراسان رضوی، فارس و کرمانشاه در وضعیت نیمه‌مطلوب و در نهایت مابقی استان‌ها در وضعیت نامطلوب.
مشکینی و همکاران	۱۳۹۴	الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران	نبود چشم‌انداز مشخص و به‌تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم‌گیری متمرکز و غیرمشارکتی، و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی سیاست گذاری مدیریت زمین شهری است.
رضایی و کمائی‌زاده	۱۳۹۴	ارزیابی تناسب مکانی - فضایی طرح مسکن مهر شهر یزد	بین مکان‌گزینی طرح‌های مورد مطالعه و معیارهای سازگاری، آسایش و مطلوبیت تناسب وجود دارد و مکان‌گزینی این طرح‌ها در شهر یزد براساس اصول و معیارهای برنامه‌ریزی شهری شکل گرفته است
منجذب و مصطفی‌پور	۱۳۹۲	بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن ایران	تأثیر بالای متغیر تعداد خانوار (جمعیت) و نقدینگی بر قیمت مسکن، طرح مسکن مهر نتوانسته است کاهشی را در روند افزایش قیمت مسکن ایجاد کند و مانع رشد بی‌رویه آن شود و رکود در بخش معاملات مسکن ایجاد کرده است
رضایی شهبازی و همکاران	۱۳۹۲	بررسی سیر تحول سیاست های تراکم و بلندمرتبه‌سازی در کشور و سنجش کلی تأثیرات آن	رشد و گسترش روزافزون ساختمان‌های بلند بر چهره شهرها تأثیرگذار است. بخش مهمی از تأثیرگذاری بلندمرتبه‌ها بر کالبد و تصورات شهروندان و مباحث تجربی و زیباشناختی مرتبط با فضاهای شهری است.
پورمحمدی و همکاران	۱۳۹۱	تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی	در برنامه اول، به سامان‌دهی اسکان غیررسمی و بافت‌های فرسوده اشاره نشده است. در برنامه دوم، مشکل افزایش ساخت مسکن انفرادی بود. در برنامه سوم، چالش برنامه عدم توجه کافی به ارتباط هدف‌های بخش دولتی و خصوصی بود. در برنامه چهارم، حرکتی مؤثر در جهت عدالت اجتماعی و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد بود. در برنامه پنجم مسکن مهر، سامان‌دهی بافت‌های فرسوده، اسکان غیررسمی و توسعه پایدار تدوین شده است.
قنبری و ظاهری	۱۳۸۹	ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران	نقاط ضعف و قوت هریک از برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران: عدم وجود ابزارهای لازم اجرایی، کلی بودن برنامه‌ها، فقدان نظام جامع مدیریت مسکن در عرصه‌های نظری، تجربی و اجرایی.
شکویی و شکرگزار	۱۳۸۱	تعاونی‌های مسکن و توسعه مسکن در ایران	تعاونی‌ها با بهره‌مندی از زمین ارزان، وام و مصالح یارانه‌ای نقش برجسته‌ای در تأمین مسکن اعضای خود داشته‌اند.
سیوام و همکاران	2001	روشنی برای بهبود تحویل مسکن در شهرهای بزرگ کشورهای کم‌تر توسعه‌یافته	در بررسی شهرهای مختلف در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه برای ارائه جایگزین برای مراحل مختلف سیستم تحویل مسکن، در اکثر موارد گزینه‌ها برای شهرهای کشورهای کم‌تر توسعه‌یافته قابل اجرا هستند. برای برخی وضعیت سیاسی، اجتماعی یا فرهنگی در شهرهای خاص مستلزم انتخابی خاص از گزینه‌های ممکن است.
ژو و بورونگ	2004	مسکن پایدار و ساخت‌وساز شهری در چین	برای اطمینان از توسعه پایدار چین، توسعه فناوری‌های ساختمانی پایدار قابل اجرا در مناطق مختلف آب‌وهوایی، شرایط اقتصادی و فرهنگی ساکنان در چین و همچنین پایدار برای اکثر ساکنان و مالکان ضروری است.
کوالتوسکی و همکاران	2006	بررسی مسائل مربوط به کیفیت زندگی و پایداری	اکثر پروژه‌های مسکن براساس مدلی تکراری و فاقد زیرساخت‌های شهری هستند. جمعیت کیفیت زندگی را با عوامل اقتصادی مرتبط می‌کند و پایداری با کاهش قبوض آب و برق مرتبط

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

		گروه‌های ساکن مسکن‌های کم‌درآمد	است. خانه‌ها به آپارتمان‌ها ترجیح داده می‌شوند و با وجود احساس امنیت پایین در محله، رضایت از شرایط کنونی مسکن بالاست.
زنو	2012	سیاست‌های مسکن در چین	مزایا و معایب دخالت دولت در مسکن شهری و اجاره در مقابل مالکیت را ارزیابی می‌کند. بین تشویق مالکیت خانه و مسکن اجتماعی یک نوع مبادله وجود دارد. تشویق مسکن اجتماعی به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم به مسکن فقرا یارانه می‌دهد.
تری‌نور	2015	سیاست‌های مسکن در اروپا	سیاست‌های مسکن تحت تأثیر متقابل مالیات بر مشاغل مختلف، تنظیم اجاره و اجاره‌داری، قوانین برنامه‌ریزی، یارانه‌های مسکن و تأمین مالی مسکن اجتماعی، میزان واگذاری مسئولیت مسکن از دولت مرکزی به دولت محلی، و انواع عوامل اقتصادی و عوامل فرهنگی است.
دو بونک	2020	گسترش شهری، سیاست زمین، و اشتغال به‌عنوان زیرساخت در کینشاسا	شهر پسااستعماری تنها به لطف عواملی که چارچوب مرجع آن‌ها نه دولت، نه مدرنیته استعماری یا برنامه‌های نئولیبرال پسااستعماری است، قادر به رشد و گسترش است.

Table 1: Research background

۲. سیاست‌های مسکن در ایران

در ایران با توجه به ابعاد نیاز به مسکن در دوره‌های مختلف، سیاست‌های متعددی وضع شده است. اما مقطعی بودن سیاست‌ها، نبود برنامه مدون و دورنمای بلندمدت از چگونگی رفع مشکل مسکن، نبود اطلاعات دقیق و نحوه اجرای سیاست‌ها و میزان کارایی آن‌ها و موانع احتمالی بر سر اجرای آن‌ها مانند کمبود منابع مالی و فقدان دانش لازم و همچنین سیستم نهادی ناقص و کژکارکرد موجب شده است که رویکردهای حقوقی و برنامه‌ای مصوبات همواره از خلأهای متعددی برخوردار باشند (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸: ۷۷). به‌طور کلی اهداف اصلی مداخله دولت‌ها و سیاست‌گذاری‌ها، بهبود شرایط زمینی، توسعه عدالت اجتماعی، افزایش کارایی بازار و تحریک رشد اقتصادی است (عبدی و همکاران، ۱۳۹۰: ۲). سیاست‌ها و برنامه‌های دولتی نیز با دو رویکرد بازارگرا، و غیربازاری (دولت‌گرا) به شرح ذیل بوده است:

- **رویکرد بازارگرا:** سیاست‌های توسعه مسکن شخصی، توسعه شرکت‌های انبوه‌سازی، معافیت مالیاتی، برنامه‌های وام و پس‌انداز، پرداخت یارانه مسکن و وام ارزان‌قیمت مسکن، ایجاد نهادهای خیریه مسکن‌ساز.
 - **رویکرد غیربازاری و دولت‌گرا:** سیاست‌های کنترل قیمت و اجاره، و ایجاد مسکن اجتماعی (همان).
- سیاست‌های خاصی که در عرصه مسکن پس از انقلاب اسلامی در ایران وضع و اجرا شدند عبارت بودند از:
- مسکن تعاونی:** شیوه تأمین مسکن از طریق تعاونی‌ها در برنامه‌های دوم و سوم توسعه کشور مورد توجه قرار گرفت (مشکینی و ضرغام فرد، ۱۳۹۸: ۲۲۳). تعاونی‌های مسکن به تدریج در ابعاد گسترده در ادارات و سازمان‌های دولتی، کارخانه‌ها و نهادهای مردمی و بانک‌ها و غیره تشکیل شد. این تعاونی‌ها به منظور تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و با هدف سازمان‌دهی تولید و عرضه مسکن، ایجاد تعادل در عرضه و تقاضای مسکن به‌وجود آمد (اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۶۶).
- بلندمرتبه‌سازی.** این سیاست در پی بهره‌برداری حداکثری از زمین مورد استفاده قرار گرفته است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۱۷).

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

اجاره به شرط تملیک: اجاره به شرط تملیک عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک شود. این سیاست از سال ۱۳۶۲ آغاز شد.

آماده‌سازی زمین: این سیاست درحقیقت شهرسازی اجرائی است، یعنی آنچه در طرح‌های جامع و تفصیلی برای شهر تدوین شده است، در آماده‌سازی زمین به مرحله اجرا درمی‌آید. آماده‌سازی زمین برای سکونت، از سال ۱۳۶۴ در روند برنامه‌ریزی شهری در ایران معمول شد، اما ماده ۴۱ آیین‌نامه زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ آن را قانونی کرد. از این سال به بعد در پروژه‌های زمین و مسکن، آماده ساختن زمین باید طبق طرحی مشخص انجام می‌گرفت (مشکینی و ضرغام فرد، ۱۳۹۸: ۲۲۷).

احداث شهرهای جدید: این سیاست بعد از انقلاب اسلامی بر مبنای مصوبه ۱۳۶۴ هیئت وزیران و در راستای اهدافی چون هدایت سرریز جمعیت و تمرکززدایی از شهرهای بزرگ و مادرشهرها و پاسخ‌گویی به نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد و متوسط درآمد تصویب شد (آیتی و کمیلی، ۱۳۹۰: ۱۰۲). کل این شهرها در مجموع تا سال ۱۴۰۰ از ظرفیت جمعیت‌پذیری به میزان سه و نیم میلیون نفر (پانزده درصد جمعیت شهرهای بزرگ) برخوردار بودند (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۷۱).

سیاست پاک: این سیاست در اثنای برنامه‌های دوم و سوم توسعه پیشنهاد و اجرا شد. محورهای سه‌گانه سیاست پاک عبارت‌اند از: الف) پس‌انداز؛ ب) انبوه‌سازی؛ و ج) کوچک‌سازی.

مسکن مهر: مسکن مهر در طول برنامه چهارم توسعه کشور به اجرا درآمد. طرح مسکن مهر با هدف تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در سال ۱۳۸۶ آغاز شد. در این قانون واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، از برنامه‌های پیشنهادی طرح جامع مسکن کشور، به‌منظور زمینه‌سازی برای تأمین مسکن قشرهای کم‌درآمد مورد توجه قرار گرفت (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶).

مسکن اجتماعی: در طول سال‌های برنامه پنجم توسعه با توجه به تخصیص بخش اعظم منابع بخش مسکن به تکمیل طرح مسکن مهر و مواجهه سیاست‌گذاران این بخش با محدودیت منابع و یارانه‌های تخصیص‌یافته به بخش مسکن، با هدف حمایت دولت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و در راستای اجرای سیاست‌های دولت در بخش مسکن طی سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰ برنامه‌ای در دو قالب مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی مصوب شد. در این سیاست کمک‌هایی در قالب تسهیلات ساخت و خرید مسکن ملکی، پرداخت تسهیلات به سازندگان مسکن استیجاری، ساخت مسکن استیجاری، پرداخت کمک‌اجاره و وام قرض‌الحسنه و دیعه مسکن پیش‌بینی شده است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶).

هرکدام از این سیاست‌ها و یا برنامه‌ها بازتاب‌های فضایی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، نهادی - مدیریتی، ارتباطی - مشارکت و کالبدی در توسعه شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد داشته است که در این مقاله به یکی از مهم‌ترین بازتاب‌های فضایی آن‌ها از بُعد اقتصادی می‌پردازیم (شکل ۱).

شکل ۱. مدل تحقیق

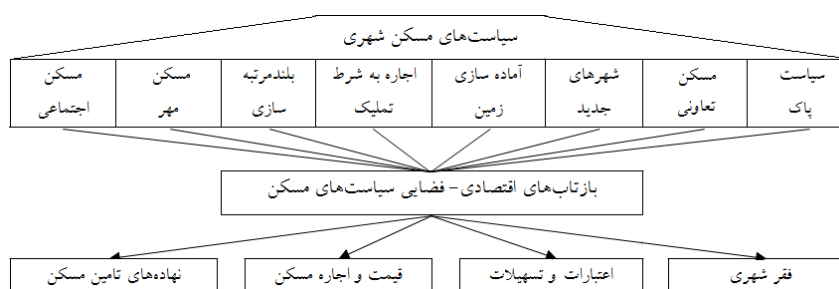


Figure 1. Research model

۳. روش تحقیق

این مقاله تحقیقی از نظر هدف، توسعه‌ای - کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است. با استفاده از روش پیمایشی، سیاست‌های اجرایی دولت (مسکن تعاونی، شهرهای جدید، آماده‌سازی زمین، اجاره به شرط تملیک، بلندمرتبه‌سازی، مسکن مهر و مسکن اجتماعی) مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. ابزار جمع‌آوری داده‌ها، پرسش‌نامه و مصاحبه با خبرگان دارای تجربه و فعال در زمینه مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد است که تحت تأثیر سیاست‌های مسکن بوده‌اند. با توجه به این‌که تعداد خبرگان دارای تجربه و فعال در زمینه مسکن و سیاست‌های مسکن در استان و به‌خصوص شهر یاسوج محدود بوده است، کل بیست نفر (۱۴ مرد و ۶ نفر زن) خبره در حوزه مسکن شامل مدیر (۳ نفر)، کارشناس (۶ نفر)، استاد دانشگاه (۶ نفر) و دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری (۵ نفر) انتخاب شدند و با توجه به شناخت خودشان از وضعیت مسکن استان کهگیلویه و بویراحمد، نظر خود را نسبت به تأثیرات و بازتاب‌های سیاست‌ها یا طرح‌های مسکن در شهرهای استان اعلام کردند. با توجه به پیشینه تحقیق، پرسش‌نامه مورد نیاز به گونه‌ای طراحی و روابی آن از نظر صاحب‌نظران و کارشناس در زمینه تحقیق تأیید شد تا قابلیت‌های توسعه‌بخشی از نظر مؤلفه‌های اقتصادی هر سیاست و همچنین قابلیت سیاست‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن مشخص شود. ضریب پایایی پرسش‌نامه (آلفای کرونباخ) ۰/۷۳ بوده است.

۴. قلمرو پژوهش

قلمرو تحقیق در این پژوهش هجده شهر استان کهگیلویه و بویراحمد است که اقدامات و سیاست‌های دولت در تأمین و توسعه مسکن از ابتدای انقلاب تا سال ۱۳۹۵ یعنی آخرین سرشماری و اطلاعات در دسترس مورد مطالعه قرار

می‌گیرد (شکل ۲). جمعیت استان کهگیلویه و بویراحمد براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن آبان‌ماه ۱۳۹۵، ۷۱۳۰۵۲ نفر است. از کل جمعیت استان، ۳۶۱۳۸۶ نفر (معادل ۵۰/۷ درصد) را مردان و ۳۵۱۶۶۶ نفر (معادل ۴۹/۳ درصد) را زنان تشکیل داده‌اند. همچنین ۳۹۷۴۶۱ نفر معادل ۵۵/۷ درصد در نقاط شهری و ۳۱۵۵۹۱ نفر معادل ۴۴/۳ درصد در نقاط روستایی (شامل ساکن و غیرساکن) سکونت داشته‌اند. گفتنی است متوسط رشد سالانه جمعیت استان نسبت به سال ۱۳۹۰، معادل ۱/۶ درصد بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).

شکل ۲. نقشه تقسیمات کشوری استان کهگیلویه و بویر احمد (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۹)

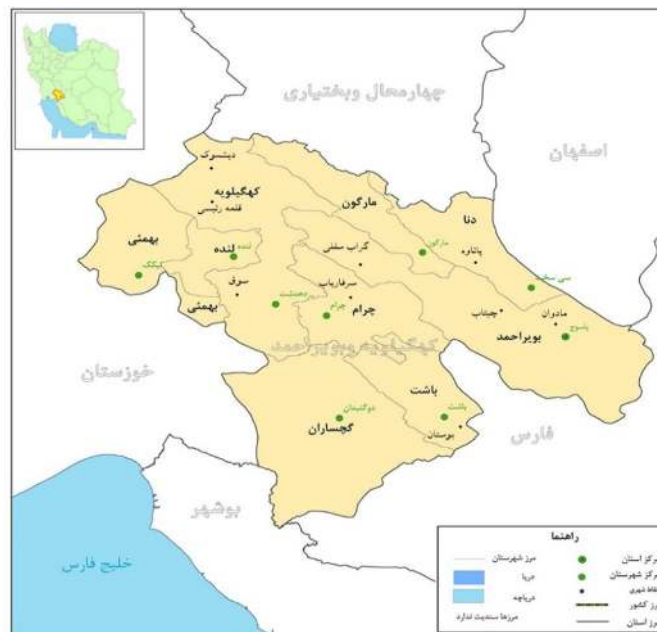


Figure 2. Map of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province (Iran Statistics Center, 2020)

۵. یافته‌های تحقیق

به‌منظور بررسی بازتاب‌های سیاست‌ها و طرح‌های مسکن شهری در توسعه شهری استان کهگیلویه و بویراحمد با استفاده از پرسش‌نامه و نظر کارشناسان یازده سؤال در بُعد اقتصادی طراحی شد. یافته‌های حاصل از این بررسی در چهار مؤلفه و در طیف لیکرت برای هر گویه یکی از پنج وضعیت خیلی زیاد (۵)، زیاد (۴)، تا حدودی (۳)، کم (۲) و خیلی کم (۱) برای هر طرح یا سیاست در نظر گرفته شد که به شرح ذیل است:

۵-۱. مؤلفه‌های بازتاب‌های اقتصادی فضایی

تأثیرات اقتصادی - فضایی سیاست‌های مسکن شهری در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد در چهار مؤلفه فقر شهری،

اعتبارات و تسهیلات، قیمت و اجاره مسکن و نهاده‌های تأمین مسکن مورد ارزیابی قرار گرفته که نتایج آن به شرح ذیل است:

فقر شهری: این مؤلفه در قالب سه گویه به شرح ذیل مورد پرسش قرار گرفته و تأثیرات آن در جدول ۲ نشان داده شده است.

۱. توجه به ویژگی‌های اقتصادی فقرا: نتایج حاصل از نظر کارشناسان درمورد میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در توجه به ویژگی‌های اقتصادی فقرا نشان می‌دهد که در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد در سیاست مسکن مهر، توجه بیشتری به ویژگی‌های اقتصادی فقرا شده است و پس از آن مسکن تعاونی با مقدار میانگین ۳/۶۵ در رتبه دوم قرار دارد.

۲. کارایی در ظرفیت‌سازی صندوق‌های محلی مسکن: ظرفیت‌سازی صندوق‌های محلی از جمله آثار اقتصادی است که می‌تواند پهنه فضا را دستخوش تغییراتی کند که صندوق‌های محلی برای تأمین مسکن از جمله آن‌هاست. در بین سیاست‌های توسعه مسکن استان کهگیلویه و بویراحمد مسکن تعاونی با میانگین ۳/۲۵ بیشترین اثرگذاری را داشته است.

۳. میزان همخوانی با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای: تأثیر سیاست‌های مسکن و میزان همخوانی آن‌ها با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای مورد بررسی قرار گرفت که نتایج حاصل از نظر کارشناسان نشان می‌دهد که اجاره به شرط تملیک با میانگین امتیاز ۲/۸۵ بیشترین همخوانی را داشته است.

جدول ۲. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه فقر شهری در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

سیاست گویه	مسکن اجتماعی		مسکن مهر		بلندمرتبه‌سازی		اجاره به شرط تملیک		آماده‌سازی زمین		شهرهای جدید		مسکن تعاونی		سیاست پاک	
	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار	انحراف میانگین	انحراف معیار
توجه به ویژگی‌ها ی اقتصادی فقرا	۳/۴۵	۰/۰۹	۴/۲	۰/۹۳	۱/۳۵	۰/۹۳	۲/۳	۰/۸۹	۲/۶۵	۱/۰۵	۱/۴۵	۰/۹۳	۳/۶۵	۱/۲۹	۲/۳۵	۱/۰۵
کارایی در ظرفیت‌ساز ی صندوق‌ها ی محلی مسکن	۱/۹۵	۰/۰۹	۲/۳۵	۰/۹۳	۱/۶۵	۰/۹۳	۲/۴۵	۰/۸۹	۲/۴	۱/۰۵	۱/۶۵	۰/۹۳	۳/۲۵	۱/۲۹	۲/۵	۱/۰۵
همخوانی با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای میانگین	۲/۳۵	۱/۱۸	۲/۷	۰/۹۲	۱/۶	۰/۶۸	۲/۸۵	۱/۳۹	۲/۳	۱/۰۸	۲/۳۵	۱/۲۲	۳/۵	۱/۳۶	۱/۷	۰/۹۸
	۲/۵۸	۱/۰۶	۳/۰۸	۰/۹۳	۱/۵۳	۰/۸۵	۲/۵۳	۱/۰۵	۲/۴۵	۱/۰۶	۱/۸۲	۱/۰۳	۳/۴۷	۱/۳۱	۲/۱۸	۱/۰۳

Table 2. The impact of housing policies on the urban poverty component in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province

شکل ۳ نتایج حاصل از بررسی تأثیر سیاست‌های مسکن از نظر مؤلفه فقر شهری را نشان می‌دهد. چنانچه در نمودار نمایش داده شده است در بین سیاست‌های مسکن، مسکن تعاونی با میانگین ۳/۴۷ بیشترین تأثیر را در کاهش فقر شهری داشته است.

شکل ۳. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه فقر شهری در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

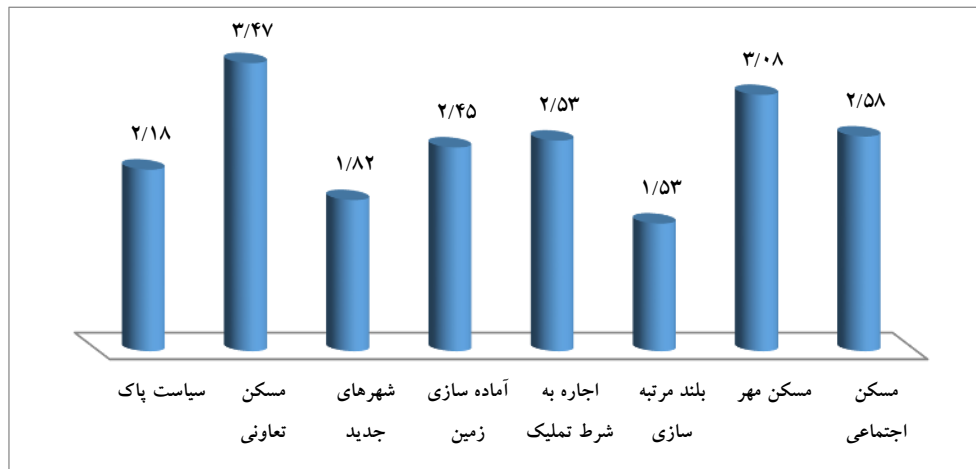


Figure 3. The impact of housing policies on the urban poverty component in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

اعتبارات و تسهیلات: این مؤلفه در قالب چهار گویه به شرح ذیل مورد پرسش قرار گرفته و تأثیرات آن در جدول ۳ نشان داده شده است.

۱. **موفقیت در هدفمندی و فراگیری وام‌های مسکن:** در میان سیاست‌های توسعه مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد سیاست مسکن مهر بیشترین نقش را در موفقیت در هدفمندی و فراگیری وام‌های مسکن ایفا کرده است.

۲. **اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها:** سیاست مسکن مهر به‌زعم کارشناسان بیشترین تأثیر را در اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها داشته است.

۳. **توجه به کاربست شیوه‌های نوین تأمین مالی پروژه‌ها:** سیاست‌های مختلف مسکن در استان کهگیلویه و بویراحمد مورد بررسی قرار گرفت و مشخص شد که سیاست اجاره به شرط تملیک در زمینه توجه به شیوه‌های نوین تأمین مالی پروژه‌ها بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده است.

۴. ظرفیت در کاربست خدمات مالی خرد: نتایج حاصل از نظر کارشناسان درمورد ظرفیت در کاربست مالی خرد پروژه‌ها نشان می‌دهد که مسکن تعاونی با میانگین امتیاز ۳/۷۳ بیشترین تأثیر را داشته است.

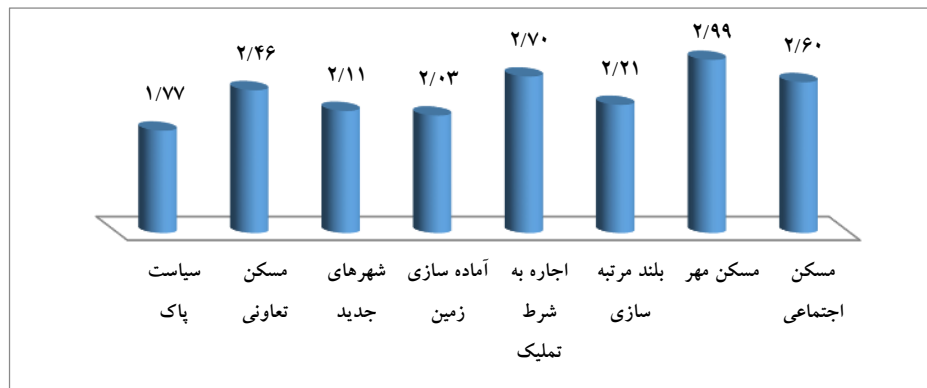
جدول ۳. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه اعتبارات و تسهیلات مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

سیاست گویه	مسکن اجتماعی		مسکن مهر		بلندمرتبه‌سازی		اجاره به شرط تملک		آماده‌سازی زمین		شهرهای جدید		مسکن تعاونی		سیاست پاک	
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار
موفقیت در هدفمندسازی و ازای و فراگیری وام‌های مسکن	۲/۳۹	۰/۹۲	۳/۰۶	۰/۹۸	۱/۷۲	۰/۹۶	۲/۶۰	۱/۲۱	۲/۵۶	۱/۱۰	۱/۸۳	۰/۹۹	۲/۳۹	۰/۹۲	۱/۷۲	۰/۹۶
اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها	۲/۸۵	۱/۳۹	۳/۵۰	۱/۰۸	۲/۳۵	۱/۲۳	۲/۳۰	۱/۳۶	۱/۷۰	۰/۹۸	۲/۴۵	۰/۸۹	۲/۴۰	۱/۰۵	۱/۶۵	۰/۹۳
توجه به کاربست شیوه‌های نوین تأمین مالی پروژه‌ها	۲/۸۰	۱/۴۰	۲/۶۵	۱/۰۴	۳/۳۰	۱/۰۵	۲/۹۵	۱/۴۵	۱/۸۰	۱/۰۶	۲/۲۰	۰/۸۳	۱/۷۰	۰/۸۶	۱/۷۵	۰/۹۱
ظرفیت در کاربست خدمات مالی خرد	۲/۳۷	۱/۳۴	۲/۷۴	۱/۱۵	۱/۴۷	۰/۶۱	۲/۹۵	۱/۲۷	۲/۰۵	۰/۸۵	۱/۹۵	۱/۰۸	۳/۳۷	۱/۳۰	۱/۹۵	۱/۱۸
میانگین	۲/۶۰	۱/۲۶	۲/۹۹	۱/۰۶	۲/۲۱	۰/۹۶	۲/۷۰	۱/۳۲	۲/۰۳	۰/۹۹	۲/۱۱	۰/۹۵	۲/۴۶	۱/۰۳	۱/۷۷	۰/۹۹

Table 3. The Impact of Housing Policies on Housing Credit and Facilities in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province

میزان تأثیر هریک از سیاست‌های مسکن در مؤلفه توجه به اعتبارات و تسهیلات مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد مورد بررسی قرار گرفت و با توجه به نظر کارشناسان درمورد گویه‌های اعتبارات و تسهیلات، سیاست مسکن مهر دارای بیشترین تأثیرگذاری با میانگین نمره ۲/۹۹ است. همچنین سیاست پاک با میانگین نمره ۱/۷۷ کم‌ترین تأثیر را در بخش اعتبارات و تسهیلات در شهرهای کهگیلویه و بویراحمد به خود اختصاص داده است (شکل ۴).

شکل ۴. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه اعتبارات و تسهیلات مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

**Figure 4.** The Impact of Housing Policies on Housing Credit and Facilities in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

قیمت و اجاره مسکن: این مؤلفه در قالب دو گویه به شرح ذیل مورد پرسش قرار گرفته و تأثیرات آن در جدول ۴ نشان داده شده است.

- ۱. کارایی در میزان کاهش اجاره‌بهای مسکن:** یکی از مهم‌ترین اهداف سیاست‌های مسکن کاهش یا کنترل اجاره‌بهای مسکن است. در همین راستا کارایی سیاست‌ها در میزان کاهش اجاره‌بهای مسکن مورد بررسی قرار گرفت که نتایج حاصل بیانگر تأثیرگذاری بیشتر مسکن مهر با میانگین نمره ۲/۶۵ است.
- ۲. تأثیر در کاهش قیمت مسکن:** سیاست‌های مسکن در کشور ما عموماً با هدف تأمین مسکن برای گروه‌های نیازمند و همچنین کاهش قیمت مسکن بوده است. سیاست‌های اجرا شده از نظر تأثیرگذاری در کاهش قیمت مسکن مورد ارزیابی کارشناسانه قرار گرفتند که نتایج حاصل نشان داد مسکن مهر با میانگین نمره ۲/۹۵ نسبت به سایر سیاست‌های اجرایی در شهرهای کهگیلویه و بویراحمد تأثیر بیشتری در این زمینه داشته است.

جدول ۴. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه قیمت و اجاره مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

سیاست گویه	مسکن اجتماعی		مسکن مهر		بلندمرتبه‌سازی		اجاره به شرط تملیک		آماده‌سازی زمین		شهرهای جدید		مسکن تعاونی		سیاست پاک	
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار
کارایی در میزان کاهش اجاره‌بهای مسکن	۲/۳۰	۱/۰۸	۲/۶۵	۱/۲۳	۲/۲۰	۱/۳۶	۲/۴۵	۰/۸۹	۲/۴۰	۱/۰۵	۲/۴۵	۰/۸۹	۲/۳۵	۱/۱۸	۲/۳۰	۰/۶۰
تأثیر در کاهش قیمت مسکن	۲/۵۵	۱/۱۰	۲/۹۵	۱/۳۲	۲/۰۵	۱/۴۳	۲/۶۵	۱/۵۳	۲/۵۰	۱/۳۲	۲/۴۵	۱/۱۹	۲/۷۰	۱/۴۹	۲/۱۵	۱/۲۳
میانگین	۲/۴۳	۱/۰۹	۲/۸۰	۱/۲۷	۲/۱۳	۱/۳۹	۲/۵۵	۱/۲۱	۲/۴۵	۱/۱۸	۲/۴۵	۱/۰۴	۲/۵۳	۱/۳۴	۲/۲۳	۰/۹۲

Table 4. Impact of housing policies on housing rent and housing prices in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

کاهش قیمت و اجاره مسکن می‌تواند مهم‌ترین دستاورد هر سیاستی در زمینه تأمین مسکن باشد. سیاست‌های مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد از نظر تأثیر گذاری بر کاهش قیمت و اجاره مسکن مورد بررسی قرار گرفت و مشخص شد که به نظر کارشناسان درمجموع مسکن مهر با میانگین امتیاز ۲/۸۰ تأثیر بیشتری در زمینه کاهش قیمت و اجاره مسکن داشته است. همچنین کم‌ترین اثرگذاری در زمینه کاهش قیمت و اجاره مربوط به سیاست بلندمرتبه‌سازی است (شکل ۵).

شکل ۵. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه قیمت و اجاره مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

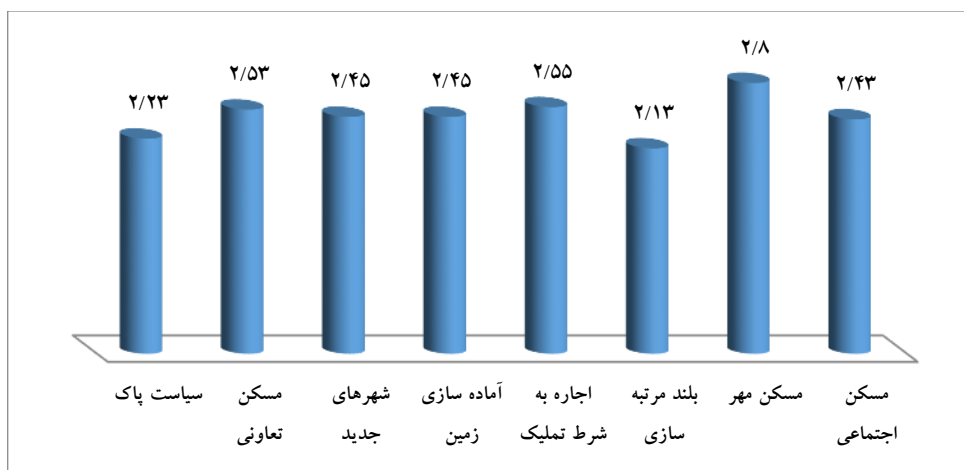


Figure 5. Impact of housing policies on housing rent and housing prices in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

نهادهای تأمین مسکن: این مؤلفه در قالب دو گویه به شرح ذیل مورد پرسش قرار گرفته و تأثیرات آن در جدول ۵ نشان داده شده است.

۱. قابلیت توسعه بخشی اقتصادی: ازجمله قابلیت‌های سیاست‌های مسکن توانایی توسعه بخشی اقتصادی است. در همین راستا قابلیت توسعه بخشی اقتصادی سیاست‌های مختلف مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد مورد ارزیابی کارشناسان قرار گرفت که نتایج حاصل نشان داد بلندمرتبه سازی با میانگین امتیاز ۳/۲۵ بیشترین قابلیت را در زمینه توسعه بخشی اقتصادی داشته است.

۲. کارایی در کاهش تورم قیمت مصالح ساختمانی: ارزیابی کارشناسان از قابلیت سیاست‌های مسکن در شهرهای استان کهگیلویه نشان می‌دهد که مسکن مهر با میانگین امتیاز ۳/۵ بیشترین قابلیت را در کاهش تورم قیمت مصالح ساختمانی داشته است.

جدول ۵. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه‌های تأمین مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

سیاست گویه	مسکن اجتماعی		مسکن مهر		بلندمرتبه‌سازی		اجاره به شرط تملیک		آماده‌سازی زمین		شهرهای جدید		مسکن تعاونی		سیاست پاک	
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار
قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی	۱/۹۵	۱/۰۰	۲/۴۵	۰	۰	۳	۰	۲	۰	۲	۰	۱	۱	۱	۱	۱
کارایی در کاهش تورم	۳/۳۰	۱/۱۳	۳/۵۰	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۲	۱	۳	۱	۱	۱
قیمت مصالح ساختمانی	۳/۳۰	۱/۱۳	۳/۵۰	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۲	۱	۳	۱	۱	۱
میانگین	۲/۶۳	۱/۰۶	۲/۹۸	۱	۱	۲	۱	۲	۲	۱	۲	۲	۲	۱	۲	۲

Table 5. Impact of housing policies on housing inputs in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

تأثیر مؤلفه‌های تأمین مسکن سیاست‌های اجراشده در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد در شکل ۶ نشان داده است که میانگین امتیاز مسکن مهر بیشتر از سایر سیاست‌های مسکن در شهرهای استان است. درواقع در بین سیاست‌های مسکن، سیاست مسکن مهر دارای بیشترین قابلیت در تأمین مسکن است. مسکن مهر از نظر شاخص‌ها و متغیرهای اقتصادی اثرات مثبت‌تری نسبت به سایر سیاست‌های مسکن در استان کهگیلویه و بویراحمد دارد.

شکل ۶. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه‌های تأمین مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

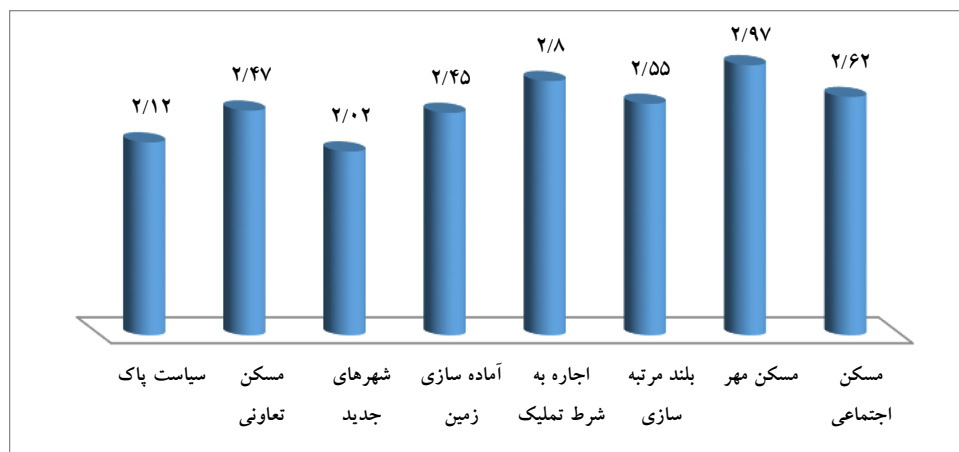


Figure 6. Impact of housing policies on housing inputs in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

درمجموع، تأثیرات اقتصادی - فضایی سیاست‌های مسکن شهری در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد در شکل ۷ نشان داده شده است که میانگین امتیاز مسکن مهر بیشتر از سایر سیاست‌های مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و

بویراحمد است. درواقع در بین سیاست‌های مسکن، سیاست مسکن مهر دارای بیشترین قابلیت را در توسعه فضایی از نظر مؤلفه‌ها و متغیرهای اقتصادی در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد داشته است.

جدول ۶. میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در بُعد اقتصادی در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

سیاست	مسکن اجتماعی	مسکن مهر	بلندمرتبه‌سازی	اجاره به شرط تملیک	آماده‌سازی زمین	شهرهای جدید	مسکن تعاونی	سیاست پاک
میانگین	۲/۵۷	۲/۹۸	۲/۰۷	۲/۶۵	۲/۳۰	۲/۰۸	۲/۷۵	۲/۰۳

Table 6. Impact of housing policies on economic dimension in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province

شکل ۷. توزیع میزان تأثیر سیاست‌های مسکن در مؤلفه‌های اقتصادی شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

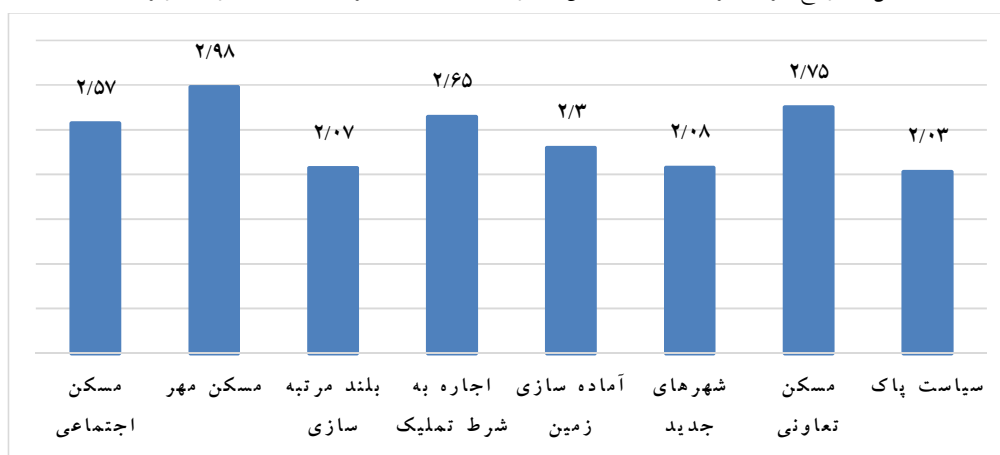


Figure 7. Distribution of the Impact of Housing Policies on the Economic Components of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad Province.

۲-۵. تحلیل تفاوت تأثیر سیاست‌های مسکن

برای تحلیل تفاوت تأثیر سیاست‌های مسکن از «آنالیز واریانس یک‌طرفه»^۱ استفاده می‌کنیم. از «آنالیز واریانس یک‌طرفه» زمانی استفاده می‌شود که بخواهیم مشخص کنیم که از نظر آماری تفاوت معنی‌داری بین میانگین دو یا چند گروه «مستقل»^۲ وجود دارد. اگرچه باید در نظر داشت که بیشتر از این آنالیز برای سنجش تفاوت در بیش از سه گروه استفاده می‌شود. چنین تحلیلی را گاهی «آنالیز واریانس تک‌عاملی»^۳ یا «تحلیل واریانس بین آزمودنی‌ها»^۴ می‌نامند. همانطور که در جدول ۷ دیده می‌شود، مشخص است که فرض صفر یعنی برابری میانگین در بین گروه‌ها یا تیمارها (در اینجا

1. ANOVA

2. Unrelated

3. One-Factor ANOVA

4. Between Subjects ANOVA

سیاست‌ها) رد می‌شود. مقدار sig. کم‌تر از ۰/۰۵ بوده است، در نتیجه حداقل یکی از گروه‌ها با دیگران از لحاظ آماری به‌طور معنی‌دار اختلاف دارد.

جدول ۷. آنالیز واریانس یک‌طرفه تفاوت تأثیرات سیاست‌های مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

	جمع مربعات	درجه آزادی	مربع میانگین	F	Sig.
بین‌گروهی	۹/۹۰۸	۷	۱/۴۱۵	۵/۸۵۱	۰/۰۰۰
درون‌گروهی	۱۹/۳۵۴	۸۰	۰/۲۴۲		
جمع کل	۲۹/۲۶۲	۸۷			

Table 7. ANOVA of the impact of housing policies in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad province.

برای مشخص کردن سیاست‌هایی که از نظر تأثیرات باهم تفاوت یا شباهت دارند از مقایسه‌های تعقیبی چندگانه استفاده می‌شود. جدول ۸ نشان می‌دهد که سیاست مسکن مهر، بلندمرتبه‌سازی، سیاست پاک و احداث شهرهای جدید از نظر مؤلفه‌های اقتصادی - فضایی یکسان هستند، اما با سایر سیاست‌ها اختلاف معنی‌داری از نظر آماری دارند، زیرا برای سیاست‌های مسکن مهر، بلندمرتبه‌سازی، سیاست پاک و احداث شهرهای جدید مقدار sig برابر با ۰/۰۰۰ شده است. از طرفی در مسکن مهر و مسکن اجتماعی مقدار sig برابر ۰/۰۵۵ بوده که بیانگر یکسان بودن میانگین تأثیرات بین این دو سیاست مسکن است.

جدول ۸. مقایسه‌های چندگانه تفاوت تأثیرات اقتصادی فضایی سیاست‌های مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد

سیاست	سیاست	میانگین تفاوت	خطای استاندارد	معنی‌داری	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
					حد بالا	حد پایین
مسکن اجتماعی	مسکن: مهر	-0/40818	0/20973	0/055	-0/8256	0/0092
	بلندمرتبه‌سازی:	0/49727*	0/20973	0/020	0/0799	0/9146
	اجاره به شرط تملیک	-0/07636	0/20973	0/717	-0/4937	0/3410
	آماده‌سازی: زمین:	0/27273	0/20973	0/197	-0/1446	0/6901
	احداث شهرهای جدید	0/49364*	0/20973	0/021	0/0763	0/9110
	مسکن: تعاونی:	-0/18182	0/20973	0/389	-0/5992	0/2356
	سیاست ناک	0/54000*	0/20973	0/012	0/1226	0/9574
مسکن مهر	مسکن اجتماعی	0/40818	0/20973	0/055	-0/0092	0/8256
	بلندمرتبه‌سازی:	0/90545*	0/20973	0/000	0/4881	1/3228
	اجاره به شرط تملیک	0/33182	0/20973	0/118	-0/0856	0/7492
	آماده‌سازی: زمین:	0/68091*	0/20973	0/002	0/2635	1/0983
	احداث شهرهای جدید	0/90182*	0/20973	0/000	0/4844	1/3192
	مسکن: تعاونی:	0/22636	0/20973	0/284	-0/1910	0/6437
	سیاست ناک	0/94818*	0/20973	0/000	0/5308	1/3656
بلندمرتبه‌سازی	مسکن: اجتماع:	-0/49727*	0/20973	0/020	-0/9146	-0/0799
	مسکن: مهر	-0/90545*	0/20973	0/000	-1.3228	-0/4881
	اجاره به شرط تملیک	-0/57364*	0/20973	0/008	-0/9910	-0/1563
	آماده‌سازی: زمین:	-0/22455	0/20973	0/288	-0/6419	0/1928
	احداث شهرهای جدید	-0/00364	0/20973	0/986	-0/4210	0/4137
	مسکن: تعاونی:	-0/67909*	0/20973	0/002	-1.0965	-0/2617
	سیاست ناک	0/04273	0/20973	0/839	-0/3746	0/4601
اجاره به شرط تملیک	مسکن: اجتماع:	0/07636	0/20973	0/717	-0/3410	0/4937
	مسکن: مهر	-0/33182	0/20973	0/118	-0/7492	0/0856
	بلندمرتبه‌سازی:	0/57364*	0/20973	0/008	0/1563	0/9910
	آماده‌سازی: زمین:	0/34909	0/20973	0/100	-0/0683	0/7665
	احداث شهرهای جدید	0/57000*	0/20973	0/008	0/1526	0/9874
	مسکن: تعاونی:	-0/10545	0/20973	0/616	-0/5228	0/3119
	سیاست ناک	0/61636*	0/20973	0/004	0/1990	1/0337
آماده‌سازی زمین	مسکن: اجتماع:	-0/27273	0/20973	0/197	-0/6901	0/1446
	مسکن: مهر	-0/68091*	0/20973	0/002	-1.0983	-0/2635
	بلندمرتبه‌سازی:	0/22455	0/20973	0/288	-0/1928	0/6419
	اجاره به شرط تملیک	-0/34909	0/20973	0/100	-0/7665	0/0683
	احداث شهرهای جدید	0/22091	0/20973	0/295	-0/1965	0/6383
	مسکن: تعاونی:	-0/45455*	0/20973	0/033	-0/8719	-0/0372
	سیاست ناک	0/26727	0/20973	0/206	-0/1501	0/6846
احداث شهرهای جدید	مسکن: اجتماع:	-0/49364*	0/20973	0/021	-0/9110	-0/0763
	مسکن: مهر	-0/90182*	0/20973	0/000	-1.3192	-0/4844
	بلندمرتبه‌سازی:	0/00364	0/20973	0/986	-0/4137	0/4210
	اجاره به شرط تملیک	-0/57000*	0/20973	0/008	-0/9874	-0/1526
	آماده‌سازی: زمین:	-0/22091	0/20973	0/295	-0/6383	0/1965
	مسکن: تعاونی:	-0/67545*	0/20973	0/002	-1.0928	-0/2581
	سیاست ناک	0/04636	0/20973	0/826	-0/3710	0/4637
مسکن تعاونی	مسکن: اجتماع:	0/18182	0/20973	0/389	-0/2356	0/5992
	مسکن: مهر	-0/22636	0/20973	0/284	-0/6437	0/1910
	بلندمرتبه‌سازی:	0/67909*	0/20973	0/002	0/2617	1/0965
	اجاره به شرط تملیک	0/10545	0/20973	0/616	-0/3119	0/5228
	آماده‌سازی: زمین:	0/45455*	0/20973	0/033	0/0372	0/8719
	احداث شهرهای جدید	0/67545*	0/20973	0/002	0/2581	1/0928
	سیاست ناک	0/72182*	0/20973	0/001	0/3044	1/1392

سیاست پاک	مسکن: اجتماعی	-0/54000*	0/20973	0/012	-0/9574	-0/1226
	مسکن: مهر	-0/94818*	0/20973	0/000	-1/3656	-0/5308
	بلندمرتبه سازی	-0/04273	0/20973	0/839	-0/4601	0/3746
	اجاره به شرط تملیک	-0/61636*	0/20973	0/004	-1/0337	-0/1990
	آماده سازی: زمین	-0/26727	0/20973	0/206	-0/6846	0/1501
	احداث شهرهای جدید	-0/04636	0/20973	0/826	-0/4637	0/3710
	مسکن: تعاونی	-0/72182*	0/20973	0/001	-1/1392	-0/3044
*. The mean difference is significant at the 0/05 level.						

Table 8. Multi-comparison of Spatial Economic Effects of Housing Policies in the cities of Kohgiluyeh and Boyer Ahmad Province

۶. نتیجه گیری

در برنامه های توسعه پس از انقلاب سیاست هایی برای رفع مسئله مسکن توسط دولت ها ارائه شده است. در سال های اولیه پس از پیروزی انقلاب سیاست ها عموماً بر محور تأمین زمین برای اقشار محروم جامعه استوار بود، اما کم کم با طی شدن روند تکامل نهادهای دولتی و شکل گیری سازمان های مرتبط با بحث مسکن در وزارتخانه ها و نهادهای عمومی، این سیاست ها از تأمین زمین به تأمین مسکن چرخش یافت و تا مقطعی این رویکرد دنبال می شد. اما این روش نیز نتوانست حل کننده مشکل مسکن در کشور باشد، لذا پس از جنگ تحمیلی و با آغاز دوره های برنامه ریزی در کشور سیاست های بخش مسکن با رویکرد توانمندسازی بخش خصوصی و حمایت های راهبردی بخش دولتی در امر نظارت و سیاست گذاری در سطح کلان پیگیری شد. سیاست های مختلفی که در عرصه مسکن پس از انقلاب اسلامی پیگیری شد عبارت بودند از: سیاست پاک، بلندمرتبه سازی، مسکن تعاونی، آماده سازی زمین، اجاره به شرط تملیک، احداث شهرهای جدید، مسکن مهر و مسکن اجتماعی که هر کدام در دوره های مختلف اجرا شده و یا در حال اجرا (مسکن اجتماعی) هستند. نتایج حاصل از پژوهش های علمی (جدول ۱) و بازخوردهای سیاست ها و طرح های اخیر بیانگر نقاط قوت و ضعف های آنهاست که هر کدام دارای بازتاب های اقتصادی - فضایی (مشخصاً در توسعه شهرها) هستند و جوابگوی بخشی از رفع نیازهای مسکن جامعه بوده اند.

سیاست های مسکن شهری در توسعه شهری استان کهگیلویه و بویراحمد با استفاده از پرسش نامه و نظر کارشناسان در مؤلفه های اقتصادی - فضایی مورد بررسی قرار گرفته است که برخی نتایج حاصل تأیید کننده و همانند برخی تحقیقات داخلی قبلی در برهه زمانی کنونی به شرح ذیل است:

- از نظر توجه به ویژگی های اقتصادی فقرا در بین سیاست های مسکن همانطور که در تحقیقات پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۱)، منجدب و مصطفی پور (۱۳۹۲)، رضایی و کمائی زاده (۱۳۹۴) هم بیان شده، مسکن مهر بیشترین توجه را به این قشر معطوف کرده و بیشترین قابلیت هدف گذاری صحیح گروه های کم درآمد شهری را داشته است.
- مسکن تعاونی همانطور که در تحقیقات شکویی و شکرگزار (۱۳۸۱)، فنی و همکاران (۱۳۹۶) هم بررسی شده، بیشترین کارایی را در ظرفیت سازی صندوق های محلی مسکن و تأمین مسکن اعضای تعاونی داشته است.

- مسکن تعاونی و اجاره به شرط تملیک همانطور که در تحقیقات شکویی و شکرگزار (۱۳۸۱)، زیاری و همکاران (۱۳۹۶)، اتحادیه اروپا (۱۳۹۵) هم اشاره شده، بیشترین میزان هم‌خوانی را با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای دارا هستند.
- در بین سیاست‌های مختلف مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد، همچون تحقیقات رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۴)، پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۱)، مسکن مهر درمورد اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها، بهترین عملکرد و بیشترین موفقیت در هدفمندسازی و فراگیری وام‌های مسکن را داشته است.
- از نظر کارشناسان، بلندمرتبه‌سازی بیشترین توجه به کاربری شیوه‌های نوین تأمین مالی پروژه‌ها و بیشترین قابلیت توسعه بخشی اقتصادی در سیاست‌های مسکن کهگیلویه و بویراحمد را دارد.
- همانطور که در تحقیقات اتحادیه اروپا (۱۳۹۵) هم بیان شده، اجاره به شرط تملیک به‌عنوان مکمل ساخت مسکن اجتماعی، بیشترین ظرفیت در کاربری خدمات مالی خرد را دارد.
- در بین سیاست‌های مسکن، مسکن مهر بیشترین کارایی را در کاهش تورم قیمت مصالح ساختمانی در شهرهای کهگیلویه و بویراحمد داشته است.
- تفاوت‌چندانی میان تأثیر سیاست‌های مسکن بر کاهش میزان اجاره‌بهای مسکن وجود ندارد. هرچند که مسکن مهر با اختلاف کمی از سایر سیاست‌ها تأثیر بیشتری بر کاهش اجاره مسکن داشته است.
- بر خلاف تحقیقات منجذب و مصطفی‌پور (۱۳۹۲)، در بین سیاست‌های مسکن در شهرهای استان کهگیلویه و بویراحمد بیشترین تأثیر در کاهش قیمت مسکن متعلق به سیاست مسکن مهر است، هرچند که قیمت مسکن در چند دهه اخیر در کشور روند کاهشی نداشته و همواره سیر صعودی داشته است.
- از نظر کارشناسان، سیاست مسکن مهر، بلندمرتبه‌سازی، سیاست پاک و احداث شهرهای جدید از نظر مؤلفه‌های اقتصادی - فضایی تأثیرات یکسانی داشته‌اند، اما با سایر سیاست‌ها اختلاف معنی‌داری از نظر آماری دارند. از طرفی مسکن مهر و مسکن اجتماعی تأثیرات یکسانی را نشان می‌دهند.

منابع

- آرشین، م. و سرور، ر. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری. *مطالعات مدیریت شهری*، ۹(۳۰)، ۸۱-۹۵. https://ums.srbiau.ac.ir/article_10860.html.
- آیتی، ح. و کمیلی، م. (۱۳۹۰). تحلیلی بر شهرهای جدید به‌عنوان بخشی از مداخله دولت در شهرنشینی (با تأکید بر دوره پس از انقلاب اسلامی). *مطالعات شهر ایرانی/اسلامی*، ۲(۶)، ۹۷-۱۰۶. <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=198636>
- اتحادیه اروپا (۱۳۹۵). *مسکن اجتماعی: اصول و نمونه‌ها*. ترجمه ع. رجایی، م. ضرغام فرد، و ب. کریمی. تهران، طحان.

- پورمحمدی، م.ر.، صدر موسوی، م.، و عابدینی، ا. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. *مطالعات شهری*، ۱(۳)، ۳۴-۴۳.
https://urbstudies.uok.ac.ir/article_2755.html
- توسلیان، ر.، روستایی، ش.، حیدری چیا، ر.، اصغری زمانی، ا. (۱۳۹۸). تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانته و انسجام ساخت شهر مطالعه موردی: شهر زنجان. *شهر پایدار*، ۲(۳)، ۷۹-۹۵. doi: 10.22034/jsc.2019.190701.1048
- حسینی‌خواه، ح.، زنگی‌آبادی، ع. (۱۳۹۶). تحلیل روند و نحوه گسترش شهرهای سیاسی - اداری ایران (مورد پژوهشی: یاسوج از پیدایش تاکنون). *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۱(۴)، ۱۴۳-۱۶۴. doi: 10.22108/gep.2017.98167.0
- رضایی، م.ر.، کمائی‌زاده، ی. (۱۳۹۴). ارزیابی تناسب مکانی - فضایی طرح مسکن مهر شهر یزد. *تحقیقات جغرافیایی*، ۳۰(۳)، ۲۷۵-۲۹۶. <http://georesearch.ir/article-1-148-fa.html>
- رضایی راد، ه.، و رفیعان، م. (۱۳۹۱). سنجش فضایی کیفیت مسکن در شهر سبزوار، با استفاده از روش تحلیل عاملی. *دانشگاه هنر*، ۴(۸)، ۹۵-۱۱۰. doi: 10.30480/aup.2012.157
- رضایی شهابی، ر.، مرادی، ف.، و صالحی حیدرآباد، ی. (۱۳۹۲). بررسی سیر تحول سیاست‌های تراکم و بلندمرتبه‌سازی در کشور و سنجش کلی تأثیرات آن. همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان، قزوین. <https://civilica.com/doc/231913/>
- زیاری، ک.، حبیبیان، ب.، ورشوی، م.، و گشتیل، ف. (۱۳۹۶). تحلیلی بر نقش اجاره به شرط تملیک در تأمین نیاز گروه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر کرج). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۲(۲)، ۲۱۱-۲۲۸. http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article_532856.html
- شکویی، ح.، شکرگزار، ا. (۱۳۸۱). تعاونی‌های مسکن و توسعه مسکن در ایران. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۶(۱۰)، ۷۳-۹۲. <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/329930/>
- عبدی، م. ع.، مهدیزادگان، س.، و کردی، ف. (۱۳۹۰). شش دهه برنامه‌ریزی مسکن در ایران (۱۳۸۷ - ۱۳۲۷). تهران: انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- فنی، ز.، بیرانوندزاده، م.، سبحانی، ن.، و سلطانزاده، ا. (۱۳۹۴). تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران. *پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۱(۱۵)، ۷۹-۹۶. https://grup.journals.pnu.ac.ir/article_3779.html
- قنبری، ا.، و ظاهری، م. (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران. *مسکن و محیط روستا*، ۲۹(۱۳۲)، ۷۷-۹۰. <http://jhre.ir/article-1-27-fa.html>
- مختاری ملک‌آبادی، ر.، اجزاشکوهی، م.، و قاسمی، ی. (۱۳۹۱). تحلیل الگوی گسترش شهر به‌شهر براساس مدل‌های کمی برنامه‌ریزی منطقه‌ای. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۳(۸)، ۹۳-۱۱۲. doi: 20.1001.1.22285229.1391.3.8.6.3
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). سالنامه آماری استان کهگیلویه و بویراحمد.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۶۶). اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. مصوبات مجلس شورای اسلامی، دوره ۲، ج ۱.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۷۱). آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید. مصوبات هیئت وزیران، دوره ۷۱، ج ۴.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۴۱). قانون برنامه عمرانی سوم کشور. مصوبات مجلس شورای ملی، دوره ۲۱، ج ۹.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۴۶). قانون برنامه عمرانی چهارم کشور. مصوبات مجلس شورای ملی، دوره ۲۲، ج ۱.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۵۱). قانون برنامه عمرانی پنجم کشور. مصوبات مجلس شورای ملی، دوره ۲۳، ج ۶.
- مشکینی، ا.، احدنژاد روستی، م.، صالحی میثانی، ح. (۱۴۰۰). بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۵(۴)، ۱۱۳-۱۳۹. <http://hsmmp.modares.ac.ir/article-21-44595-fa.html>

- مشکینی، ا.، الیاس‌زاده، س.ن.، و ضابطیان، ا. (۱۳۹۱). ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست محیطی، با استفاده از مدل سلسله‌مراتب AHP (نمونه موردی استان یزد). *مطالعات شهری*، ۱(۲)، ۵۷-۷۰.
https://urbstudies.uok.ac.ir/article_1840.html
- مشکینی، ا.، و ضرغام فرد، م. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی مسکن شهری با نگاهی به ایران. تهران: سمت.
- مشکینی، ا.، نورمحمدی، م.، رکن‌الدین افتخاری، ع.ر.، و صرافی، م. (۱۳۹۴). الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران). *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱۹ (۱)، ۱۸۱-۲۱۰.
<http://hsmsp.modares.ac.ir/article-21-10958-fa.html>
- منجذب، م.ر.، مصطفی‌پور، م. (۱۳۹۲). بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن ایران. *سیاست‌های راهبردی و کلان*، ۱(۳)، ۱-۱۵.
https://www.jmsp.ir/m/article_5723.html
- مهندسین مشاور آمود (۱۳۸۰). طرح توسعه و عمران و حوزه نفوذ یاسوج.
- میثاقی، م.، یزدانی، ش.، و محمدی بالینی، ز. (۱۳۹۴). ارزیابی تأثیرات متقابل سیاست زمین شهری و برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری در ایران. *پانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران*، وزارت راه و شهرسازی.
- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۳). آشنایی با تاریخچه مسکن مهر.
- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۴). *مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن*، سند راهبردی و چشم‌انداز کلان بخش مسکن در افق ۱۴۰۵، گزارش اقتصاد کلان.
- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۶). گزارش طرح مسکن اجتماعی.
- هزارجریبی، ج.، و امامی غفاری، ز. (۱۳۹۸). 'بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲)'. *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۱۱(۳۸)، ۷۶-۱۲۰. doi: 10.22054/qjsd.2019.10344
- Abdi, M. A., Mahdizadegan, S., & Kurdi, F. (2011) Six decades of housing planning in Iran (1948-2008). Building and Housing Research Center publications
- Amoud Consulting Engineers (2001). Yasuj's Development and Development Plan.
- Arshin, M., & Sarvar, R. (2017). Assessment of the Executive Policies of the Government on Providing Housing for Low-income Urban Groups (Case Study: Metropolitan City of Mashhad). *Urban Management Studies*, 9(30), 81-95, https://ums.srbiau.ac.ir/article_10860.html (In Persian).
- Ayati, H., & Komili, M. (2011). An Analysis of New Cities as Part of Government Intervention in Urbanization (with Emphasis on the Post-Islamic Revolution Period). *Studies On Iranian - Islamic City*, 2(6) 97-106, <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=198636>. (In Persian).
- Clapham, D. (2019). *Remaking Housing Policy: an International Study*. New York, Routledge.
- De Boeck, F. (2020). Urban expansion, the politics of land, and occupation as infrastructure in Kinshasa. *Land Use Policy*, 93, 103880. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.039>.
- European Union (2016). *Social Housing: Principles and Examples*. Tr. A. Rajaei, M. Zargham Fard & B. Karimi. Tehran, Tahan. (In Persian).
- Fanni, Z., Beyranvandzadeh, M., Sobhani, N., & Soltanzadeh, A. (2017). Analysis of the Housing Cooperatives in Housing Planning System in Iran. *Urban Ecology Researches*, 8(15), 79-96, https://grup.journals.pnu.ac.ir/article_3779.html (In Persian).
- Ganbari, A., & Zaheri, M. (2011). Evaluation of Housing Macro Policies in Pre and Post Slamic Revolution of Iran. *Housing and Rural Environment*, 29 (132), 77-90, <http://jhre.ir/article-1-27-fa.html> (In Persian).

- Hezarjaribi, J., & Emami Ghafari, Z. (2019). A Study of Changing House Welfare Policies in Iran (1979-2013). *Social Development & Welfare Planning*, 11(38), 76-120. doi: 10.22054/qjsd.2019.10344, (In Persian).
- Hosseinekhah, H., & Zangabadi, A. (2018). Analysis of the Processes and Ways of Spreading Political-Administrative Cities of Iran (Case Study: Yasouj, since its Creation to date). *Geography and Environmental Planning*, 28(4), 143-164. doi: 10.22108/gep.2017.98167.0 (In Persian).
- Kowaltowski, D.C., da Silva, V.G., Pina, S.A., Labaki, L.C., Ruschel, R.C., & de Carvalho Moreira, D. (2006). Quality of life and sustainability issues as seen by the population of low-income housing in the region of Campinas, Brazil. *Habitat International*, 30(4), 1100-1114. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2006.04.003>.
- Manjazzb, M. R., & Mustafapour, M. (2012). Investigating the effects of Mehr housing on Iran's housing market. *Strategic and Macro Policy Quarterly*, 1(3) 1-15. https://www.jmsp.ir/m/article_5723.html (In Persian).
- Meshkini A., Ahadnejad Reveshti, M., & Saleh mishani, H. (2021). Conceptual Review of Critical success factors for affordable housing in the Southern World. *MJSP*, 25 (4), 113-139, <http://hsmmp.modares.ac.ir/article-21-44595-fa.html> (In Persian).
- Meshkini, A., Eliazadeh, S. N., & Zabetian, E. (2012). Evaluation of location of Mehr housing projects with physical-environmental approach, using AHP hierarchy model (case study of Yazd province). *Urban Studies*, 1 (2), 57-70, https://urbstudies.uok.ac.ir/article_1840.html (In Persian).
- Meshkini, A., Normohamadi, M., Roknodin Eftekhari, A., & Sarafi, M. (2015). Model for Policy Making regarding Government Intervention in urban land management of Iran (Case study: Tehran). *MJSP*, 19 (1), 181-210. <http://hsmmp.modares.ac.ir/article-21-10958-fa.html> (In Persian).
- Meshkini, A., & Zarghamfard, M. (2018). *Planning for Urban Housing: with a Look at Iran*. Tehran, SAMT. (In Persian).
- Ministry of Housing and Urban Development of Iran (2006). Comprehensive Housing Plan (In Persian).
- Ministry of Roads and Urban Development of Iran (2014). Introduction to the history of Mehr housing (In Persian).
- Ministry of Roads and Urban Development of Iran (2015). Studies on the review of the comprehensive housing plan, strategic document and macro perspective of the housing sector on the horizon of 1405, macroeconomic report (In Persian).
- Ministry of Roads and Urban Development of Iran (2017). Social Housing Project Report (In Persian).
- Misaghi, M., Yazdani, Sh., & Mohammadi Clinic, Z. (2015). Assessing the Interaction of Urban Land Policies and Urban Development Plans and Projects in Iran. *15th Conference on Housing Development Policies in Iran* (In Persian).
- Mokhtari Malekabadi, R., Ajzashokoohi, M., & Ghasemi, Y. (2012). Analysis of Behshahr city development model based on quantitative models of regional planning. *Research and Urban Planning*, 3 (8), 93-112, doi.20.1001.1.22285229.1391.3.8.6.3 (In Persian).
- Pourahmad, A., Hataminejad, H., Ziari, K., Faraji Sabokbar, H., & Vafaei, A. (2016). An Analysis of Urban Spatial-Physical Development Pattern from Perspective of Sustainable Development (Case Study: Kashan). *Arid Regions Geographic Studies*, 7 (26), 1-22, <http://journals.hsu.ac.ir/jarhs/article-1-1221-fa.html> (In Persian).

- Pourmohammadi, M., Sadr Mousavi, M., & Abedini, A. (2017). An analysis of the government's housing policies with an emphasis on economic, social and cultural development Plans, *Urban Studies Quarterly*, 3, https://urbstudies.uok.ac.ir/article_2755.html. (In Persian).
- Research Center of the Islamic Consultative Parliament (1962). The law of the third development plan of the country". *Approvals of National Consultative Parliament*, 21(9) (In Persian).
- Research Center of the Islamic Consultative Parliament (1968). The law of the fourth development plan of the country. *Approvals of National Consultative Parliament*, 22(1) (In Persian).
- Research Center of the Islamic Consultative Parliament (1973). The law of the fifth development plan of the country. *Approvals of National Consultative Parliament*, 23(6) (In Persian).
- Research Center of the Islamic Consultative Parliament (1987). Statute of the Housing Foundation of the Islamic Revolution. *Approvals of the Islamic Consultative Parliament*, 2(1). (In Persian).
- Research Center of the Islamic Consultative Parliament (2002). Regulations for creating and constructing new cities. *Approvals of Cabinet*, 71(4) (In Persian).
- Rezaei, M.R., & Komaizadeh, Y. (2014). Evaluation of Geo-spatial suitability of Mehr housing project of Yazd City. *Geographical Research Quarterly*, 30(3), 275-296. (In Persian).
- Rezaei Rad, H., & Rafiean, M. (2012). Spatial Assessment of Housing Quality in Sabzevar City, by Using Factor Analysis Method (FAM). *Architecture and Urban Planning*, 4(8), 95-110. doi:10.30480/aup.2012.157 (In Persian).
- Sivam, A., Evans, D., King, R., & Young, D. (2001). An approach to improved housing delivery in large cities of less developed countries. *Habitat International*, 25(1), 99-113. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(00\)00032-1](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(00)00032-1).
- Statistical Centre of Iran (2016). Statistical Yearbook of Kohgiluyeh and Boyer-Ahmad Province (In Persian).
- Tavassolian, R., Rostaei, S., Heydari Chiyaneh, R., & Asgari Zamani, A. (2019). Analysis of the Residential Land Supply Policies, production of Rent Space and Urban Construction Coherence (Case Study: Zanzan City). *Sustainable city*, 2(3), 79-95. doi: 10.22034/jsc.2019.190701.1048 (In Persian).
- Treanor, D. (2015). *Housing Policies in Europe*. M3 Housing Limited.
- Zenou, Y. (2012). Housing policies in China: Issues and options. *Regional Science Policy & Practice*, 4(4), 393-417. <https://doi.org/10.1111/j.1757-7802.2012.01083.x>.
- Zhu, Y., & Lin, B. (2004). Sustainable housing and urban construction in China. *Energy and Buildings*, 36(12), 1287-1297. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2003.11.007>.
- Ziyari, K., Habibiyan, B., Varshoy, M., & Gashtil, F. (2017). On the Analysis of the Role of Hire Purchase Housing in Meeting the Urban Groups' Needs (Case Study: Karaj Cities). *Studies of Human Settlements Planning*, 12(2), 211-228, http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article_532856.html. (In Persian).