



REVIEW ARTICLE


Examining the Approaches & Performance of Housing Policies in the Islamic Republic of Iran

Samaneh Keshvaridoost^{1*}, Atefeh Ahmadi Dahrshid²

1- Assistant Professor Education & Islamic Thought, University of Tehran, Tehran, Iran

2- Phd in Geography, University of Kurdistan, Sanandaj, Iran

Corresponding Author's Email: Keshvaridoost@ut.ac.ir

 <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2022.89549>

Received: 22 June 2022
Accepted: 29 August 2022

ABSTRACT

This article, using the method of document content analysis with a retrospective approach, aims to evaluate approaches & performance in different periods to investigate the housing policies of the governments. The results of the present research show that the government's policy-making in the form of two general approaches of maximum intervention in the economy, including the quasi-socialist approach in the two periods of the first decade of the revolution & the Ahmadinejad government, led to the assignment & intervene polices. But the second approach in the form of market policies in the three governments of Rafsanjani, Khatami & Rouhani has led to the adoption of monitoring, support & empowerment policies.

Keywords: Housing Policy, Approach, Performance, Governments, Iran.





مقاله مروری

بررسی رویکردها و عملکرد سیاستگذاری مسکن در جمهوری اسلامی ایران

سمانه کشوردوست^{۱*}، عاطفه احمدی دهرشید^۲

۱- استادیار معارف و اندیشه اسلامی دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲- دکتری جغرافیا دانشگاه کردستان، سنندج، ایران

* رایانامه نویسنده مسئول: Keshvardoost@ut.ac.ir

doi <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2022.89549>

تاریخ دریافت: ۱ تیر ۱۴۰۱
تاریخ پذیرش: ۷ شهریور ۱۴۰۱

چکیده

مقاله حاضر با استفاده از روش تحلیل محتوای اسنادی با رویکرد گذشته‌نگر به بررسی سیاستگذاری‌های مسکن در دولت‌های مختلف در جمهوری اسلامی ایران پرداخته و رویکردهای سیاستگذاری‌های مسکن، عملکرد و نتایج این سیاست‌ها را مورد تحلیل قرار می‌دهد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد سیاستگذاری دولت‌ها در قالب دو رویکرد کلی دخالت حداکثری در اقتصاد شامل رویکرد شبه سوسیالیستی در دو دوره دهه اول انقلاب و دولت احمدی نژاد منجر به اتخاذ سیاست‌های تصدی‌گری، واگذاری زمین و سیاست‌های مداخله‌ای شده است. اما رویکرد دوم در قالب سیاست‌های بازار و کاهش تصدی‌گری در سه دولت رفسنجانی، خاتمی و روحانی منجر به اتخاذ سیاست‌های نظارتی، حمایتی و توانمندسازی شده است.

واژگان کلیدی: سیاستگذاری، مسکن، عملکرد، ایران، دولت‌های جمهوری اسلامی.

مقدمه

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سر پناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود که باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (Pourmohammadi & et al., 2012). بخش مسکن به علت نیاز حیاتی جامعه در میان حوزه‌های سیاستگذاری عمومی در کشور همواره مورد توجه ویژه دولت‌ها بوده است (Iran Islamic Council Research Center, 2020). این توجه بخصوص پس از انقلاب اسلامی به علت رویکرد ویژه جمهوری اسلامی در حمایت از مستضعفان و اقشار محروم جامعه بیش از پیش منجر به سیاستگذاری‌های گوناگون در خصوص تأمین مسکن مردم و بخصوص اقشار آسیب پذیر گشت (Report of the Ministry of Roads & Urban Development, 2012; the 5th & 6th plans of development 2006-2016; Report of the performance of the 6th plan of development in 2017, 2018; evaluation report of Mehr Housing Project, (Maskan-e mehr), 2014). چنین سیاستگذاری‌هایی بر اساس توجه اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی به مسکن و وظایف و مسئولیت‌های دولت‌ها در تأمین آن منجر به اتخاذ سیاستگذاری‌های گوناگون دولت‌ها هر یک با رویکرد گفتمانی خود در این خصوص شده است. مروری بر تحولات بخش مسکن در جمهوری اسلامی نشان می‌دهد، توسعه شهرنشینی و مهاجرت از روستاها به شهرها، عرضه، تقاضا و بازار مسکن و تورم یا رکود آن، از سیاستگذاری دولت‌ها در جمهوری اسلامی متأثر بوده است. بخش اعظم سیاستگذاری دولت در بازار مسکن وابسته به عامل بهای نفت در بازار جهانی است که منجر به تغییرات قیمت مسکن و بروز شوک‌های ادواری آن در ایران شده است. درآمدهای نفتی کشور در نقش یک عامل تخفیف‌دهنده یا تشدیدکننده نوسانات قیمت مسکن در این بازار تأثیر می‌گذارد؛ به نحوی که با افزایش بهای نفت و ورود نقدینگی به کشور، بازار مسکن نیز رونق می‌یابد و با کاهش قیمت نفت، به دلیل چسبندگی بهای مسکن، با رکود یا نهایتاً کاهش محدود قیمت مسکن رخ خواهد داد (Ahmadi Daharshid, 2017: 157-169; Aghaei, 2017; Baradaran & et al., 2019) و این موضوع بر نظام سیاستگذاری مسکن دولت‌ها نیز مؤثر خواهد بود. در همین راستا، با توجه به اهمیت و ضرورت رفع مشکل مسکن به عنوان یکی از حیاتی‌ترین نیازهای مردم در جامعه و از آن جا که شکل‌بندی و ماهیت سیاستگذاری مسکن کشور در برنامه‌ریزی‌های کلان اقتصادی و راهبردی کشور و سیاست‌های دولت متجلی می‌گردد؛ بررسی سیاستگذاری مسکن و شناسایی مفاهیم بنیادین و چالش‌های پیش روی تحقق آن برای بررسی میزان تحقق نیاز مسکن مردم ضروری است. در این راستا ابتدا به مرور پیشینه پژوهش پرداخته و در ادامه پس از طرح چارچوب نظری، رویکرد، عملکرد و نتایج سیاستگذاری‌های اصلی دولت‌ها در حوزه مسکن را بررسی نموده است.

پیشینه پژوهش

اغلب پژوهش‌هایی که در حوزه مسکن در کشور انجام گرفته است، غالباً به بررسی ابعاد اقتصاد سیاسی مسکن پرداخته اند. در مطالعه‌ای که تحولات سیاست گذاری رفاهی مسکن در ایران را مورد بررسی قرار داده است، نویسندگان بیان داشته‌اند که با فاصله گرفتن از دهه اول انقلاب تاکنون سیاستگذاری مسکن به گونه‌ای بوده که انباشت سرمایه را برای سوداگران فراهم کرده و از سوی دیگر منجر به شهروندزدایی از اکثریت جامعه گشته است و این امر منجر به کالایی شدن زمین و مسکن و رشد ارزش مبادلاتی آن شده است (Hezarjaribi & Emami Ghafari, 2019). در مطالعه‌ای دیگر، با عنوان دولت و سیاستگذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی که نزدیکترین کار به پژوهش حاضر است، صرفاً سیاست‌های دولت‌ها را بررسی نموده است اما عملکرد دولت‌ها و نتایج آن را مورد توجه قرار نداده است (Baradaran & et al., 2019). تحلیل و بررسی سیاست‌های کلان تأمین مسکن در ایران نام مطالعه‌ای است که در آن نویسندگان بیان داشته‌اند که در بین سیاست‌های مختلف تأمین مسکن، روش توانمندسازی که در آن دولت شرایط و اقدامات لازم و منابع مالی را فراهم می‌کند تا ساکنین خود مسکن شان را بسازند، در امر تأمین مسکن تسهیل‌کننده است (Shekargazar & et al., 2014). مقاله تحلیلی بر سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب اسلامی، دو رویکرد اساسی سیاست زمین‌حمایتی و مسکن‌حمایتی در تأمین مسکن ایران پس از انقلاب را شناسایی کرده

است (Alian & Ismailzadeh, 2015). نتایج پژوهشی با عنوان ارتباط بین عوامل کلان اقتصادی و بازار مسکن برای کشورهای عضو گروه ۷ نشان می‌دهد که شوک‌های جهانی طرف عرضه اقتصاد، عامل مهمی در نوسانات قیمت مسکن در این کشورها است (Beltratti & Morana, 2010). در مطالعه چاو و همکاران (2017)، رابطه علی بین عدم اطمینان سیاست اقتصادی و بازدهی بازار مسکن در کشورهای چین و هندوستان در دوره زمانی ۲۰۰۳-۲۰۱۲ بررسی شده است. آن‌ها با استفاده از روش پانل علیت گرنجر خطی و غیرخطی نتیجه گرفته‌اند که علیت یک طرفه از عدم اطمینان سیاست اقتصادی به بازدهی واقعی مسکن در هر دو کشور چین و هند وجود دارد. پژوهشی که با عنوان ارتباط بین قیمت مسکن، اعتبار خانوار و شوک سیاست پولی را در بازه زمانی ۱۹۹۴-۲۰۱۳ در کشور نروژ با استفاده از روش خود توضیح برداری ساختاری بیزین انجام شده است، نشان می‌دهد که تأثیر شوک سیاست پولی بر قیمت مسکن زیاد بوده، اما تأثیر آن بر اعتبار خانوار معنی‌دار نبوده است (Robstad, 2018).

دیدگاه‌های مؤثر در بخش مسکن

دیدگاه‌های مطرح در خصوص مداخله دولت‌ها در بازار زمین و مسکن را میتوان به دو طیف کلی طرفداران نظام بازار و طرفداران مداخله دولت در بازار زمین و مسکن طبقه بندی نمود که البته طیف میانی نیز میتوان برای آن در نظر گرفت. طرفداران نظام بازار که قبل از وقوع بحران جهانی ۲۰۰۸ جریان غالب تلقی می‌شدند و معتقد به سیاست عدم دخالت دولت در بازار زمین و مسکن بوده و برنامه‌ریزی را در حداقل و عدم اعمال آن می‌خواهند؛ زیرا که مکانیزم‌های بازار عرضه و تقاضا را باید در تخصیص زمین و مسکن به بهترین نوع استفاده آن رها کرد و رویکرد مورد نظر آن‌ها رهاسازی بازار زمین و مسکن است. این دیدگاه؛ دیدگاهی لیبرالی بوده که مسائل مسکن را مانند دیگر مسائل اقتصادی به مکانیزم بازار سپرده و معتقدند که هر نوع مداخله دولت از کارایی دست نامرئی می‌کاهد (Dejkam, 1994). در مقابل مدافعان مداخله دولت معتقدند که زمین و مسکن باید در دست دولت باشد تا بتواند آن را در راستای کاربری منطقی زمین و در جهت رعایت حقوق شهروندی بکار گیرد. این دیدگاه، دیدگاه اقتصادی برنامه‌ریزی شده بازار مسکن است. در این دیدگاه، انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته میشود. بخش مسکن جزء جدایی ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از هدف‌های کلی توسعه اجتماعی و اقتصادی است (Hyderabad, 2001: 120). این دیدگاه به ایدئولوژی رفاه معروف است. دیدگاه مربوط به مسکن گروه‌های کم درآمد نیز در این طیف قرار می‌گیرد. این دیدگاه شامل سه برنامه عمده است که عبارتند از:

- برنامه‌ای که سوبسید جبرانی اجاره برای مسکن منفرد یا مجتمع‌های مسکونی در نظر می‌گیرد.
- اعتبار مالیاتی که ماحصل آن واحدهای مسکونی با اجاره پایین است.
- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین.

در حد میانه دو طیف فوق، عمدتاً طرفداران اقتصاد کینزی یعنی نهادگرایان قرار دارد. رویکرد غالب این مکتب به اقتصاد نه در جهت نفعی ساز و کار بازار، بلکه برای تکمیل آن است و معتقدند بدون سیاست‌گذاری مناسب ساز و کار بازار نه تنها ناقص عمل می‌کند، بلکه ممکن است مختل شود. آن‌ها دخالت دولت را در اقتصاد به دلایلی چون وجود اطلاعات نامتقارن (که به شدت در مورد زمین و مسکن صادق است)، ضروری می‌دانند. از این رو بین کوچکی و بزرگی دولت، کارآمدی آن را توصیه می‌کنند. از نظر آن‌ها راه حل تخصیص بهینه منابع در بازار از طریق ارتقا پیوسته نهادها در چارچوبی دموکراتیک است و رویکرد مطلوب آن‌ها توانمندسازی بخش غیردولتی و خصوصی است (Noormohammadi & et al., 2015: 344). سیاست‌های مسکن در حالت کلی، به منظور افزایش رفاه مردم یک کشور طراحی می‌شوند. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دارا بودن مسکن مناسب برای اقشار مختلف مردم را یک حق دانسته و دولت را به عنوان متولی و مسئول تأمین مسکن آحاد جامعه معرفی کرده است. بر این اساس دولت‌ها همواره کوشیده‌اند تا با اتخاذ سیاست‌های پولی و مالی مختلف مشکل مسکن کشور را حل کنند اما اغلب به موفقیت چندانی دست نیافته‌اند. از سوی دیگر به دلیل ویژگی‌های منحصر به فرد بازار مسکن از جمله عدم تقارن اطلاعاتی بالا بین عرضه کننده و متقاضی، ناهمگنی بازار، کم کشش بودن عرضه و غیره، معمولاً ساز و کار بازار قادر به رفع

عدم تعادل‌های پیش آمده نبوده و بروز «شکست بازار» محتمل است. برای مثال در حالی که همواره خانوارهای زیادی قادر به خرید مسکن شخصی نیستند، در سال ۱۳۸۵ بیش از ۶۰۰ هزار و در سال ۱۳۹۰ بیش از ۱/۶ میلیون واحد مسکونی خالی در کل کشور وجود داشته است (Population & housing census in 2006 & 2011). از این رو حضور دولت به عنوان هدایت کننده و تنظیم کننده بازار مسکن قابل توجیه است. اعطای تسهیلات بانکی، اعمال مالیات بر خانه‌های خالی، راه اندازی مؤسسات پس انداز تسهیلات مسکن، تشکیل بازار رهن ثانویه و اجرای پروژه‌هایی مثل مسکن مهر و مسکن اجتماعی از جمله راهکارهای اثرگذاری مستقیم و غیر مستقیم دولت در بازار مسکن به شمار می‌روند (Gharakhani, 2014).

رویکردها و عملکرد سیاست‌های مسکن در ادوار مختلف

یکی از مهمترین مقوله‌هایی که می‌تواند به خوبی عملکرد دولت‌ها در بخش مسکن را نشان دهد، میزان تحقق‌پذیری اهداف برنامه‌های مسکن در دولت‌های مختلف در طول برنامه‌های توسعه است که در ادامه به بررسی هر کدام از آنها پرداخته می‌شود.

رویکرد و عملکرد سیاست‌های مسکن در برنامه اول توسعه

یکی از نکات مثبت برنامه اول در حوزه مسکن توجه به ضرورت تعیین موازین و معیارهای ساخت مسکن شهری و روستایی متناسب با امکانات تولید و خصوصیات منطقه و توسعه می باشد؛ فارغ از اینکه آیا این خط‌مشی اجرایی شده و یا صرفاً به عنوان یک خط‌مشی باقی مانده است. یکی از خط‌مشی‌ها کاهش زیربنای واحدهای مسکونی بود که در عملکرد برنامه محقق نگردید. همچنین با وجود تولید زیربنای مسکونی به میزان پیش بینی شده، هدف برنامه از لحاظ تعداد واحد مسکونی تولید شده عملی نشد و میزان تحقق آن ۷۴ درصد برآورد می‌گردد (Pourmohammadi & et al., 2012: 39). در اولین سال برنامه، تعداد واحدهای مسکونی ایجاد و تکمیل شده ۱۶۷ هزار واحد بوده که ۵۷ درصد هدف برنامه را محقق کرده است. در سال دوم ۱۳۷ هزار واحد که معادل ۶۷ درصد اهداف برنامه است. در سال ۱۳۷۰ مجموع واحدهای تولید شده در شهر و روستا ۴۵۳ هزار واحد بوده که ۱۴۳ درصد هدف برنامه را محقق نموده است. این افزایش مربوط به بخش خصوصی است زیرا عملکرد دولت در ایجاد واحدهای کارگری و کارمندی تنها ۱۷ در ۱۰ درصد اهداف برنامه را محقق نموده است. در سال ۱۳۷۱، ۳۹۴ هزار واحد تولید شده که ۷۱ درصد هدف را محقق نموده است (Azizi, 2004: 4).

جدول ۱. تعداد واحدهای مسکونی ایجاد شده و مقایسه آن با اهداف برنامه

| عنوان هدف | شاخص ارزیابی | واحد اندازه‌گیری | عملکرد ۶۷ | سال ۱۳۶۸ | | | سال ۱۳۶۹ | | | سال ۱۳۷۰ | | |
|--|--------------|------------------|-----------|----------|--------|-----------|----------|--------|-----------|----------|--------|-----------|
| | | | | برنامه | عملکرد | درصد تحقق | برنامه | عملکرد | درصد تحقق | برنامه | عملکرد | درصد تحقق |
| تولید ۲۲۸۵ هزار واحد مسکونی در شهر و روستا | واحد مسکونی | هزار واحد | ۱۲۹ | ۲۹۴ | ۱۶۷ | ۵۶/۸ | ۲۰۵ | ۱۳۷ | ۶۶/۸ | ۳۱۵ | ۴۵۳ | ۱۴۳/۸ |

Source: (Program & Budget Organization, economic report of the housing sector, 1989-1993)

جدول ۲. عملکرد مجموعه‌های مسکونی کارگري و کارمندی ایجاد شده و مقایسه آن با اهداف برنامه

| سال ۱۳۷۱ | | سال ۱۳۷۰ | | سال ۱۳۶۹ | | سال ۱۳۶۸ | |
|----------------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| درصد عملکرد تحقق | برنامه | درصد تحقق | برنامه | درصد تحقق | برنامه | درصد تحقق | برنامه |
| مجموعه‌های مسکونی کارگري: | | | | | | | |
| ۳۸/۲ | ۵۰۰ | ۱۳۰/۷ | ۱۶/۶ | ۱۸۶ | ۱۱۱/۸ | ۱۹/۹ | ۱۷/۸ |
| ۵۰/۸ | ۶۰ | ۱۱/۸ | ۲۱/۲ | ۲۱ | ۹۹ | ۲۶/۶ | ۲۱ |
| - | * | ۵/۲۶ | ۶۹/۰ | ۳/۱ | ۲/۵ | ۷۸/۰ | ۳/۸ |
| مجموعه‌های مسکونی کارمندی: | | | | | | | |
| ۸/۴ | ۲۶۷ | ۳/۶۹ | ۹/۶ | ۳۳/۵ | ۳۳/۸ | ۲۲/۶ | ۹/۲ |
| ۱۱/۳ | ۳۲ | ۲/۳ | ۸/۶ | ۲۶ | ۳۰/۲ | ۵۲/۰ | ۱۸/۱ |
| - | * | ۱۲/۷۵ | ۲۸/۹ | ۳/۹ | ۱۳/۵ | ۹۱/۱ | ۱۴/۳ |

Source: (Program & Budget Organization, economic report of the housing sector, 1989-1993)

رویکرد و عملکرد سیاست‌های مسکن در برنامه دوم توسعه

برنامه دوم توسعه با توجه به لزوم جبران کمبودها در حوزه مسکن و خلأهای برنامه اول همانند برنامه اول به تشریح هدف‌های کلان کیفی و کمی خط‌مشی‌های اساسی و سیاست‌های کلی می‌پردازد. بر این اساس اهداف کیفی برنامه دوم در حوزه مسکن عبارتند از: حفظ تراکم خانوار در واحد مسکونی تا پایان برنامه دوم، استفاده بهینه از زمین و توسعه منظم شهری از طریق آماده سازی اراضی و تکمیل سکونت‌گاه‌های جدید، افزایش سهم تولید انبوه مسکن با گرایش به سوی الگوی سکونت‌گاه‌های جمعی در شهرهای بزرگ، نوسازی بافت‌های فرسوده و تجمیع قطعات در مناطق شهری کشور، کمک به اقشار آسیب‌پذیر و آسیب‌دیدگان از سوانح طبیعی (Azizi, 2004: 39) و اهداف کمی برنامه دوم ساخت مسکن به ترتیب از سال ۱۳۷۳، ۳۵۲؛ ۱۳۷۴، ۳۳۰؛ ۱۳۷۵، ۳۱۰؛ ۱۳۷۶، ۲۹۱؛ ۱۳۷۷، ۳۴۰ هزار واحد مسکونی در مناطق شهری بود (Rahmani, 2005: 186). عملکرد اهداف کمی برنامه دوم در بخش مسکن نشان می‌دهد در سال ۱۳۷۳ تعداد ۲۱۹ هزار واحد مسکونی تولید شده که ۶۴ درصد اهداف برنامه را محقق کرده است. در سال دوم سال ۱۳۷۴، ۲۲۶ هزار واحد احداث گردیده و ۷۷ درصد اهداف برنامه را محقق نموده است. سال ۱۳۷۵ تعداد واحدهای مسکونی احداث شده ۲۱۴ هزار است که ۶۹ درصد متناسب با اهداف برنامه بوده است. سال ۱۳۷۶ ۲۱۲ هزار واحد تولید شده و ۶۴ درصد اهداف را محقق کرده است و در سال آخر برنامه یعنی سال ۱۳۷۷ ۲۰۷ هزار واحد معادل ۵۸ درصد اهداف برنامه احداث گردیده است. جدول زیر میزان اهداف و عملکرد و درصد تحقق اهداف را نشان می‌دهد. نکته دیگر در خصوص میزان عملیاتی شدن اهداف برنامه به لحاظ مسکن اجتماعی و آزاد است. هدف برنامه در سال ۱۳۷۵ این بود که ۱۶ درصد کل واحدهای تولیدی به صورت اجتماعی تولید شود اما در عمل تنها ۸ درصد به این صورت تولید شد. همچنین هدف برنامه در سال ۱۳۷۶ ساخت ۴/۵۲ درصد از واحدها به صورت آزاد بود در حالیکه این رقم در عمل به ۷۰ درصد رسید. در سه سال اول برنامه بین ۷ تا ۹ درصد واحدهای تولیدی به صورت اجتماعی بود در حالیکه طبق برنامه این نسبت باید بین ۱۳ تا ۱۸ درصد باشد. سهم مسکن حمایت شده از کل تولید نیز رقم ناچیزی بود. در سال ۷۴ نیمی از این سهم محقق شد و در سال ۷۶ دوسوم آن که با توجه به عدم تحقق نسبی ساخت مسکن اجتماعی و حمایت شده سهم مسکن آزاد بیش از اهداف معین شده بود (Azizi, 2004: 39-40).

جدول ۳. عملکرد شاخص تولید مسکن در طول سال‌های برنامه دوم توسعه

| سال | عنوان هدف در سالهای برنامه | | عملکرد شاخص در طول سالهای برنامه | | درصد تحقق یافته | |
|-----|----------------------------|------|----------------------------------|------|-----------------|------|
| | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۲ |
| ۳۵۲ | ۳۳۰ | ۳۱۰ | ۲۹۱ | ۳۴۰ | ۲۰۷ | ۶۴ |
| ۲۱۹ | ۲۲۶ | ۲۱۴ | ۲۱۲ | ۲۲۶ | ۲۱۹ | ۷۷ |

منبع: مرکز آمار ایران

Source: Iran Statistical Center

رویکرد و عملکرد سیاست‌های مسکن در برنامه سوم توسعه

برنامه سوم توسعه برای اجرا از سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳ تدوین و تصویب گردید. با تغییراتی در شیوه برنامه‌ریزی بخشی و فرابخشی؛ بخش مسکن، فصل نوزدهم برنامه توسعه را با پنج ماده به خود اختصاص داد. اهداف کمی بخش مسکن در برنامه سوم شامل ساخت ۳۱۱۴ هزار واحد مسکن بوده است. بررسی عملکرد اهداف کمی برنامه در سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳ نشان می‌دهد هدف برنامه ساخت ۳۸۰ هزار واحد مسکونی و عملکرد ۳۷۱ هزار واحد در سال ۱۳۹۰ بوده که حدود ۹۷/۶ درصد هدف برنامه بوده است. اگر چه تحقق هدف کلی به خوبی صورت گرفته است اما در خصوص شاخص متوسط سطح زیربنا عملکرد با اهداف فاصله دارد. در سال ۱۳۷۹ هدف برنامه ۱۱۰ مترو عملکرد ۱۲۲ متر بوده است. برخی از شاخص‌های دیگر مانند مسکن کم درآمدها نیز با اهداف برنامه فاصله زیادی دارد (Report of The Parliament Research Center: Housing & Urban Development Sector in the Third Development Plan & Budget Bill 2001, 2002: 5-8). این امر سبب افزوده شدن به ابعاد اسکان غیررسمی شد و هیأت وزیران در سال ۱۳۸۲ سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی را تصویب نمود. زیرا با وجود سیاست‌های حمایتی و هزینه‌ها، موفقیتی در ایجاد عدالت اجتماعی رخ نداد و با رشد تراکم فروشی ارزش دارایی و ارزش مبادله و در نهایت سوداگری جای ارزش مصرف را در بازار مسکن گرفت و به رغم افزایش تولید مسکن بهای مسکن به حدود ۱۰ تا ۱۲ برابر درآمد سالانه خانوار شهری رسید (Hezarjaribi & Emami Ghafari, 2019: 104). به طور کلی در این دوره به دلیل فروش تراکم از طرف شهرداری شاهد رونق بخش مسکن می‌باشیم اما به دلیل شوک ناشی از فروش تراکم انبوه سازی به معنای برج سازی پدید آمده و پیامد آن به شکل رانت خواری و افزایش بهای زمین و زمین‌خواری خود را نشان داد (Rahmani, 2005: 189). در برنامه سوم توسعه مانند دو برنامه قبل، ارائه تسهیلات بانکی برای خانه‌دار کردن مردم جزء سیاست‌های اصلی به‌شمار می‌رفت که در کنار آن پلکانی کردن پرداخت اقساط وام‌ها برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد مطرح شد. اما یکی از مهم‌ترین رویکردهای برنامه سوم توسعه، آزادسازی کامل بازار زمین بود؛ موضوعی که امروز بسیاری‌ها به آن نقد دارند و آن را عامل اصلی قیمت نامتعارف مسکن در کلان‌شهرهایی مانند تهران می‌دانند.

جدول ۴. تولید و پیش‌بینی واحدهای مسکونی در مناطق شهری کل کشور طی سال‌های ۸۸-۱۳۷۹

| جدول شماره (۲): تولید و پیش‌بینی واحدهای مسکونی در مناطق شهری کل کشور طی سال‌های ۸۸-۷۹ | | | | | | | | | | | |
|--|----------|------|------|------|------|------|-----|-----|------|------|------|
| عنوان | سال | ۷۹ | ۸۰ | ۸۱ | ۸۲ | ۸۳ | ۸۴ | ۸۵ | ۸۶ | ۸۷ | ۸۸ |
| تولید واحدهای مسکونی در مناطق شهری (هزار واحد) | پیش‌بینی | ۵۱۰ | ۵۶۰ | ۶۲۰ | ۶۸۰ | ۷۴۴ | ۵۳۲ | ۵۸۰ | ۶۲۴ | ۶۶۱ | ۷۱۲ |
| | تولید | ۳۵۰ | ۳۸۶ | ۴۴۸ | ۵۱۶ | ۵۰۰ | - | - | - | - | - |
| زیربنای واحدهای احداثی (میلیون مترمربع) | پیش‌بینی | ۴۹/۶ | ۵۴/۳ | ۵۹ | ۶۵ | ۷۰/۱ | ۶۱ | ۶۴ | ۶۶/۷ | ۶۸/۱ | ۷۳/۲ |
| | تولید | ۴۳ | ۴۷ | ۵۴ | ۶۲ | ۶۰ | - | - | - | - | - |
| متوسط زیربنای هر واحد احداثی در کشور (مترمربع) | پیش‌بینی | ۹۷ | ۹۷ | ۹۶ | ۹۵/۵ | ۹۴ | ۱۱۵ | ۱۱۱ | ۱۰۷ | ۱۰۳ | ۱۰۰ |
| | تولید | ۱۲۳ | ۱۱۹ | ۱۱۹ | ۱۱۹ | ۱۲۰ | - | - | - | - | - |
| درصد تغییرات متوسط زیربنای هر واحد نسبت به پیش‌بینی | | ۲۶/۸ | ۲۲/۶ | ۲۳/۹ | ۲۴/۶ | ۲۷/۶ | - | - | - | - | - |

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی

رویکرد و عملکرد سیاست‌های مسکن در برنامه چهارم توسعه

قانون برنامه چهارم توسعه برای اجرا در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ تدوین و تصویب گردید. عمده فعالیت‌های بخش مسکن با سرمایه‌گذاری و مدیریت بخش خصوصی و در برخی از موارد با حمایت محدود سیستم بانکی انجام می‌گیرد و نقش دولت در این بخش محدود به تسهیل و حمایت از تأمین مسکن اقشار ویژه و گروه‌های کم درآمد است (Tavaklinia & Zarghami, 2017: 58-59). مطالعه گزارش عملکرد دولت در این برنامه نشان می‌دهد که دولت نهم در حوزه تهیه و تصویب طرح جامع مسکن به الزامات وضع شده از سوی قانون برنامه چهارم در حوزه اقتصاد مسکن عمل نکرده است. در بخش سرمایه‌گذاری خارجی نیز هرچند دولت تلاش خود را جهت جذب سرمایه‌گذاری خارجی صورت داده است اما به دلیل مشکلات اجرایی و

نیز برخی مشکلات زیرساختی موفقیتی در این حوزه کسب نکرده است. عملکرد دولت در بخش حمایت از خیرین مسکن ساز نیز هم در حوزه نهادی (ایجاد انجمن خیرین مسکن ساز) و هم در حوزه قانونی (آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن)، مطابق با قانون برنامه چهارم مطلوب بوده است. در بخش تسهیلات بانکی شامل اعطای یارانه کارمزد تسهیلات و پلکانی کردن بازپرداخت اقساط نیز دولت عملکرد قابل قبولی مطابق با برنامه چهارم داشته است (Report of The Parliament, Research Center, 2010). ارزیابی برخی شاخص‌ها در حوزه مسکن نشان می‌دهد تولید مسکن در سطح کشور در سال ۱۳۸۹ برابر با ۱۲۰۶ هزار واحد مسکونی بوده که نسبت به ابتدای برنامه چهارم (۷۸۰ هزار واحد)، به میزان ۶۵ درصد رشد داشته است. برخی از اهداف کمی بخش مسکن در برنامه چهارم توسعه در جدول زیر قابل ملاحظه می‌باشد.

| ردیف | شاخص | واحد متعارف | عملکرد | | | | | |
|------|---|--------------------|--------|------|------|------|------|------|
| | | | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۷ | ۱۳۸۶ | ۱۳۸۵ | ۱۳۸۴ |
| ۱ | تولید مسکن شهری | هزار واحد | ۸۳۵ | ۸۰۰ | ۸۰۰ | ۸۳۰ | ۶۳۸ | ۵۸۱ |
| | تولید مسکن روستایی | هزار واحد | ۳۷۱ | ۳۰۶ | ۱۸۸ | ۲۲۳ | ۲۰۰ | ۱۹۹ |
| | کل تولید مسکن در سطح کشور | هزار واحد | ۱۲۰۶ | ۱۱۰۶ | ۹۸۸ | ۱۰۵۳ | ۸۳۸ | ۷۸۰ |
| ۲ | تولید زیر بنای مسکونی شهری | میلیون متر مربع | ۱۰۸ | ۱۰۰ | ۹۷۶ | ۹۳۱ | ۸۷۴ | ۷۰۳ |
| | تولید زیر بنای مسکونی روستایی | میلیون متر مربع | ۳۷ | ۱۶۵ | ۱۷۷ | ۱۷۸ | ۱۶ | ۱۵۹ |
| | کل تولید زیر بنای مسکونی | میلیون متر مربع | ۱۴۵ | ۱۱۷ | ۱۱۵ | ۱۱۰ | ۹۴ | ۸۶ |
| ۳ | میانگین زیر بنای یک واحد مسکونی شهری | مترمربع | ۱۲۹ | ۱۲۵ | ۱۲۲ | ۱۲۲ | ۱۲۳ | ۱۲۱ |
| | میانگین زیر بنای یک واحد مسکونی روستایی | مترمربع | ۹۳ | ۸۰ | ۸۰ | ۸۰ | ۸۰ | ۸۰ |
| | میانگین زیر بنای یک واحد مسکونی در سطح کشور | مترمربع | ۱۲۰ | ۱۱۶ | ۱۱۷ | ۱۰۴ | ۱۱۳ | ۱۱۱ |
| ۴ | تراکم خانوار در واحد مسکونی شهری | خانوار در واحد | ۱۰۰۶ | ۱۰۰۷ | ۱۰۰۸ | ۱۰۰۹ | ۱۰۰۸ | ۱۰۱ |
| | تراکم خانوار در واحد مسکونی روستایی | خانوار در واحد | ۱/۱۲ | ۱/۱۲ | ۱/۱۳ | ۱/۱۳ | ۱/۱۴ | ۱/۱۴ |

source: (Report on the Performance of the Law of the 4th Development Plan, Economic Report of 2012, 2019, p. 805)

رویکرد و عملکرد سیاست‌های مسکن در برنامه پنجم توسعه

برنامه پنجم توسعه زمانی به اجرا درآمد که بسیاری از اهداف برنامه چهارم ناتمام باقی مانده بود و به این برنامه منتقل شد. این برنامه در بخش مسکن با هدف پیگیری طرح جامع مسکن یعنی تأمین مسکن اقشار کم درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار، ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های مسکن و سیاست‌های آمایشی و کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب به عنوان اهداف برنامه دیده شدند (Hezarjaribi & Emami Ghafari, 2019: 111). همچنین در راستای پیگیری اهداف آن در بخش مسکن از ماده ۱۶۷ تا ۱۷۳ مواردی را با رویکرد کلی توجه به بافت‌های فرسوده در نظر گرفته است.

جدول ۶. عملکرد برنامه پنجم توسعه در حوزه مسکن

| ردیف | عنوان متغیر / شاخص | واحد متعارف | سال ۱۳۸۹ | سال ۱۳۹۰ | سال ۱۳۹۱ | سال ۱۳۹۲ | سال ۱۳۹۳ | سال ۱۳۹۴ | سال ۱۳۹۵ | | | میانگین درصد رشد دوره |
|------|---|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|-----------|-----------------------|
| | | | | | | | | | هدف | عملکرد | درصد تحقق | |
| ۱ | سهم تسهیلات خرید مسکن نسبت به قیمت یک واحد مسکونی | درصد | - | ۱۶ | ۱۴ | ۱۹ | ۱۶۶ | ۰ | ۲۴ | ۲۴ | ۱۰۰ | ۲۴ |
| ۲ | میانگین زیربنای واحدهای مسکونی شهری | متر مربع | ۱۲۶ | ۱۳۱ | ۱۳۰ | ۱۳۴ | ۱۳۶ | ۱۴۲ | ۱۲۸ | ۱۴۷ | ۱۱۴۸۴ | ۱۴۷ |
| ۳ | تولید مسکن شهری | هزار واحد | ۸۲۵ | ۸۰۰ | ۸۲۰ | ۸۲۴ | ۷۱۶ | ۳۳۱ | ۶۸۰ | ۳۳۲ | ۴۸۱۷ | ۳۳۲ |
| ۴ | آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان | درصد | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۱۰۰ | ۲۰ |
| ۵ | کنترل و نظارت عالیه بر ساخت و سازها | درصد | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰۰ | - |
| ۶ | تولید مسکن روستایی | هزار واحد | ۳۰۸ | ۲۵۳ | ۱۵۳ | ۱۰۹ | ۹۷ | ۸۳ | ۲۰۰ | ۷۰ | ۲۵ | ۷۰ |
| ۷ | تراکم خانوار در واحد مسکونی شهری | خانوار | ۱۰۰۵ | ۱۰۰۴ | ۱۰۰۳۵ | ۱۰۰۳ | ۱۰۰۲ | ۱۰۰۲۶ | ۱۰۰۴ | ۱۰۰۶ | ۹۸۱۱ | ۱۰۰۶ |
| ۸ | تولید مسکن سطح کشور | هزار واحد | ۱،۱۴۲ | ۱،۰۵۳ | ۹۷۳ | ۹۴۳ | ۸۱۶ | ۴۱۴ | ۸۸۰ | ۴۰۵ | ۲۶۰۲ | ۴۰۵ |

Source: Report of the performance of the fifth plan of development 2017

بررسی عملکرد شاخص‌های کلیدی بخش مسکن و ساختمان طی سال‌های برنامه نشان می‌دهد؛ شاخص‌های کمی مانند تولید مسکن شهری و روستایی عملکرد پایین‌تری نسبت به اهداف پیش‌بینی شده و شاخص‌های کیفی مانند متوسطین هر واحد، تراکم خانوار در هر واحد و متوسط زیر بنای هر واحد عملکرد بهتری از ارقام پیش‌بینی شده داشته‌اند. شاخص تولید مسکن شهری در سال ۱۳۹۵ با توجه به رکود حاکم بر اقتصاد کشور ۴۹ درصد تحقق نسبت به اهداف داشته است (Report of the performance of the fifth plan of development, volume 2, 2017: 55).

رویکرد و عملکرد سیاست‌های مسکن در برنامه ششم توسعه

رویکرد برنامه ششم از سیاست عرضه محور به سیاست تقاضا محور تغییر کرده است و برنامه ششم اولویت را در چهار محور تقاضا قرار داده است: ساکنان بافت‌های فرسوده، ساکنان سکونتگاه‌های خود انگیخته شهری، خانه اولی‌ها و گروه‌های کم درآمد. در این خصوص ماده ۷۸ قانون برنامه ششم توسعه، دولت را مکلف می‌نماید در راستای تحقق عدالت اجتماعی و حمایت از اقشار آسیب‌پذیر و بسط پوشش‌های امدادی، حمایتی و بیمه‌ای و پیشگیری و کاهش آسیب‌های اجتماعی نسبت به طراحی و اجرای برنامه‌های لازم برای نیل به اهدافی اقدام نماید. هدف این ماده در بخش مسکن ایجاد مسکن برای نیازمندان (مسکن اجتماعی و حمایتی) است که هدف کمی آن از ۷۷۰۰۰ واحد در سال ۱۳۹۵، ۹۶۰۰۰ واحد در سال ۱۴۰۰ است.

جدول ۷. اهداف کمی برنامه ششم در حوزه مسکن

| هدف کلی | هدف کمی | | سال‌های برنامه ششم | | | | |
|--|---|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | عنوان | واحد | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ |
| - تسهیل دسترسی گروه‌های کم‌درآمد و گروه‌های خاص به مسکن مناسب: - افزایش سهم تسهیلات بانکی و سایر ابزارهای مالی در تامین مسکن: - افزایش نوسازی در بافت‌های ناکارآمد (بافت فرسوده و حاشیه‌نشینی) شهری و روستایی؛ کاهش نوسانات شدید بازار مسکن؛ - افزایش نظارت بر رعایت استانداردها از جمله مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان با هدف صرفه‌جویی در مصرف انرژی. | تراکم خانوار در واحد مسکونی | خانوار / مسکن | ۱.۰۴ | ۱.۰۳ | ۱.۰۲ | ۱.۰۲ | ۱.۰۱ |
| | متوسط سطح زیربنای ناخالص مسکونی هر واحد | متر مربع | ۱۲۸ | ۱۲۴ | ۱۲۰ | ۱۱۶ | ۱۱۲ |
| | سهم مسکن در سبد خانوار گروه‌های خاص | درصد | ۲۸ | ۲۷ | ۲۵ | ۲۳ | ۲۰ |
| | سهم نظام بانکی در تامین مالی مسکن | درصد | ۳۱ | ۲۶ | ۲۸ | ۴۰ | ۴۲ |
| | توان دسترسی به مسکن ملکی | سال | ۱۱۶ | ۱۰ | ۹.۵ | ۹ | ۸.۵ |
| | سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن | درصد | ۵۵.۲ | ۵۰ | ۴۸ | ۴۶ | ۴۵ |
| | متوسط سالانه نوسانات قیمت مسکن | - | معادل نرخ تورم سالانه | معادل نرخ تورم سالانه | معادل نرخ تورم سالانه | معادل نرخ تورم سالانه | معادل نرخ تورم سالانه |
| | درصد واحدهای مشمول نوسازی | درصد | ۲۰ | ۱۶ | ۱۴ | ۱۰ | ۸ |
| | سهم مسکن حمایتی | درصد | ۱۵ | ۱۸ | ۲۱ | ۲۷ | ۳۱ |
| | افزایش مسکن استجاری حمایتی | هزار خانوار | ۱۰ | ۲۰ | ۳۰ | ۴۰ | ۵۰ |
| | سهم صنعتی‌سازی در ساختمان | درصد | ۱۰ | ۱۸ | ۲۱ | ۲۷ | ۳۰ |
| | احداث مسکن روستایی | هزار واحد | ۱۲۰ | ۱۵۵ | ۱۷۰ | ۱۸۰ | ۱۹۰ |
| | تعداد واحد مسکونی شهری | هزار واحد | ۶۸۰ | ۶۸۰ | ۷۰۰ | ۷۳۰ | ۷۴۰ |
| | تعداد کل واحد مسکونی | هزار واحد | ۸۰۰ | ۸۲۵ | ۸۷۰ | ۹۱۰ | ۹۵۰ |

Source: The Document of Sixth Development Plan, 2015: 237

با توجه به در دسترس نبودن نتایج عملکرد برنامه ششم به دلیل اجرای سال آخر برنامه در حال حاضر برخی از عملکردها بر اساس آخرین گزارش منتشر شده مربوط به سال ۱۳۹۶- نتایج برخی از شاخص‌ها مانند ایجاد مسکن نیازمندان صددرصد محقق گردیده است. در خصوص ساکنان بافت‌های فرسوده رویکرد دولت بازافرینی شهری در مقیاس محلی است. از این رو اعطای تسهیلات بانکی با سود ۸ درصد به ساکنان بافت‌های فرسوده و ایجاد ستاد بازافرینی در پایتخت مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها در دستور کار قرار گرفته است. رویکرد دولت به مسکن خانه اولی‌ها؛ طرح صندوق پس انداز یکم است. در سال ۱۳۹۶ بر اساس آمار این صندوق بیش از ۲۲۰ هزار خانوار از این طرح استفاده و پس انداز کردند. اما اینکه چه میزان این صندوق سبب بهبود وضعیت دهک‌های پایین جامعه می‌شود سؤال مهمی است. این صندوق بیشتر دهک‌های متوسط جامعه را هدف گرفته که در نهایت به قشر کارمند تسهیلات ارائه می‌دهد (Tavaklinia & Zarghami, 2017: 73).

جدول ۸. عملکرد برنامه ششم توسعه در طی سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۹۷

| ردیف | عنوان هدف کمی | واحد اندازه‌گیری | سال ۱۳۹۶ | | | سال ۱۳۹۵ (پایه) |
|------|--|------------------|----------|--------|-----------|-----------------|
| | | | هدف | عملکرد | درصد تحقق | |
| ۱۷ | ایجاد مسکن برای نیازمندان از ۷۷۰۰۰ به ۹۶۰۰۰ دستگاه | دستگاه | ۸۴،۰۰۰ | ۸۴،۰۰۰ | ۱۰۰ | ۷۷،۰۰۰ |

Source: Report of the performance of the fifth plan of development in 2017-2018: 333

References:

- 1- Aghaei, Parviz (2017), Evaluation of urban housing policies in the Islamic Republic of Iran, Tehran: Public Policy Studies Network [in Persian].
- 2- Ahmadi Daharshid, Atefeh (2017), Explanation of the Economic Developments of Sanandaj Urban Area, PhD Thesis, Department of Human Geography, Khorazmi University of Tehran [in Persian].
- 3- Azizi, Mehdi (2004), evaluation of housing & urban development performance in the first plan, 1994, website of the Ministry of Roads & Urban Development [in Persian].
- 4- Baradaran, Morad; Ghafari Gholamreza, Rabiei, Ali & Zahedi Mazandarani, Mohammad Javad (2019), Government & housing policy in Iran after the Islamic revolution", Welfare & Social Development Planning Quarterly, Volume 10, Number 38, pp. 179-218 [in Persian].
- 5- Beltratti, A., & Morana, C. (2010). International house prices & macroeconomic fluctuations. Journal of Banking & Finance, 34(3), 533-545.
- 6- Chow, S. C., Cunado, J., Gupta, R., & Wong, W. K. (2018). Causal relationships between economic policy uncertainty & housing market returns in China & India: Evidence from linear & nonlinear panel & time series models. Studies in Nonlinear Dynamics & Econometrics, 22(2).
- 7- Comprehensive housing plan, executive-strategic document (2006), Ministry of Housing & Urban Development [in Persian].
- 8- Dejkam, Laleh (1994), Government & housing problem, collection of papers of Iran Housing Development Seminar, Ministry of Housing & Urban Development, first volume, first edition, Tehran [in Persian].
- 9- Document of the Sixth Plan of Economic, Social & Cultural Development of the Islamic Republic of Iran (2016-2020), 2015, Tehran: Country Management & Planning Organization [in Persian].
- 10- Ghanbari, Abolfazl & Zaheri, Mohammad (2010), evaluation of macro housing policies in the plans of pre & after the Islamic Revolution of Iran, Housing & Rural Environment, No. 132, pp. 77-90 [in Persian].
- 11- Gharakhani, Masoumeh. (2014), black box of comprehensive housing plan, economic special issue of Sharq newspaper, December 2014, Available online at: <http://sharghdaily.ir/Vijeh/> [in Persian].
- 12- Hezarjaribi, Jafar, Emami Ghafari, Zeinab (2019), review of evolutions in housing welfare policies in Iran (9179-2013), Quarterly of Social Development & Welfare Planning, No. 38, pp. 76-119 [in Persian].
- 13- Iran Statistical Center, Population & Housing Census, 2006 & 2011 [in Persian].
- 14- Noormohammadi, Mehdi, Meshkini, Abolfazl, Ruknuddin Eftekhari, Abdolreza, Sarrafi Mozafar (2015), Institutional Approach in Urban Land Management, Tehran, Arad Ketab Publications, p. 346 [in Persian].
- 15- Pourmohammadi, Mohammad Reza, Sadr Mousavi, Mirsattar, Abedini, Asghar (2012), analysis of housing policies of the government with an emphasis on socio-economic & cultural development programs, Urban Studies, No. 3, pp. 43-34 [in Persian].
- 16- Program & Budget Organization (2000), Law of the Third Plan of Economic, Social & Cultural Development of the Islamic Republic of Iran, Tehran: Program & Budget Organization [in Persian].
- 17- Rahmani, Teymur, Esfahani, Pouria (2015), an analysis of the effect of supply & demand factors on housing prices in Iran, Quarterly Journal of Housing Economics, No. 55, p. 11 [in Persian].
- 18- Rahpo Sakht-e Sharestan Consulting Engineers (2014), evaluation report of Mehr Housing Project, (Maskan-e mehr) Ministry of Housing & Urban Development, Office of Planning & Housing Economics [in Persian].
- 19- Report of the Ministry of Roads & Urban Development, 2012 [in Persian].
- 20- Report of the performance of the fifth plan of economic, social & cultural development of the Islamic Republic of Iran in 2016, third volume of Sectoral area, 2017, Tehran: Publications of the country's program & budget organization, center of documents & publications [in Persian].
- 21- Report of the performance of the Law of the Sixth Plan of Economic, Social & Cultural Development of the Islamic Republic of Iran in 2017, 2018, Tehran: Publications of the country's program & budget organization, center of documents & publications [in Persian].
- 22- Report of the revision studies of the comprehensive housing plan (2015), Ministry of Roads & Urban Development, National Land & Housing Organization, Bureau of Macroeconomics [in Persian].
- 23- Robstad, Ø. (2018). House prices, credit & the effect of monetary policy in Norway: evidence from structural VAR models. Empirical Economics, 54(2), 461-483.
- 24- Shir, Ahad (2005), 15-year performance of the housing sector in the first, second & third plans of Iran's economic development after the revolution (1989-1993), Political & Economic Information Journal, No. 217 & 218, pp. 184- 189 [in Persian].
- 25- Tavaklinia, Jamile, Zarghami, Saeed (2017), pathology of the fifth & sixth national programs of economic, social & cultural development of the country in the field of housing for low-income urban groups, studies of urban structure & function, number 16, pp. 47-82 [in Persian].
- 26- The Central Bank of the Islamic Republic of Iran (2001), summary of economic developments from 2001 to 2016, Department of Economic Surveys, Tehran, Iran [in Persian].