

## Financialization of housing and rethinking of affordable housing planning policies (case study: Tabriz metropolis)

Davod Naghizadeh<sup>1</sup>, Fereidoun Babayi Aghdam<sup>2\*</sup> and Hadi Hakimi<sup>2</sup>

1. Ph.D. Student, Department of Geography & Urban Planning, Tabriz University Autonomous Campus, Tabriz, Iran
2. Associate Professor, Department of Geography & Urban Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran

\* Corresponding Author, [fbabaei@tabrizu.ac.ir](mailto:fbabaei@tabrizu.ac.ir)

Received Date:  
28/12/2024

Revise Date:  
30/03/2025

Accepted Date:  
21/03/2026

Published Date:  
19/04/2026

### Article Info

### Abstract

Financialization of housing is one of the main factors in the excessive increase in housing prices and rents, which has reduced the accessibility of low-income groups to affordable housing in recent years. Therefore, it is necessary to rethink affordable housing planning policies by identifying the factors influencing the implementation of affordable housing plans and policies, emphasizing housing financing. In this regard, the present study was written with this aim in Tabriz metropolis. The research method in the current study is mixed (quantitative-qualitative) with a practical purpose and analytical nature, in order to analyze the information, the ordinary least squares method was used in the Smart-PLS software. The statistical population of the research also includes city managers, academic elites and experts familiar with urban issues, which 200 people have been determined as the sample size using Cohen's formula. The findings of the research show that the greatest impact on the implementation of planning policies and the provision of affordable housing with an emphasis on the financialization of housing related to the components of the supply of government land intelligently to low-income groups, coordination between the policies of the comprehensive housing plan and urban planning plans, accurate and intelligent identification of groups low income, integration and coordination between housing programs, subsidies, and support programs of the Ministry of Welfare, the Ministry of Roads and Urban Development, and appropriate government supervision of housing pricing and rents, and firm action against violators. It is also necessary to prevent the increase in housing prices and rents (financialization of housing) by integrating various urban and economic policies and organizing various actors in the field of housing, and finally to formulate the desired plans and policies to provide affordable housing.

**Keywords:** Financialization of housing, Affordable housing, Low-income groups, Tabriz metropolis.

Research Paper  
Volume 7, Issue 23, Spring 2026  
Pages 16-34

### Cite this article:

Naghizadeh, D., Babayi Aghdam, F., & Hakimi, H. (2026). Financialization of housing and rethinking of affordable housing planning policies (case study: Tabriz metropolis). *Journal of Economic Geography Research*, 7(23), 16-34.

 <https://doi.org/10.30470/jegr.2025.2049080.1259>



2821-2266 © University of Zanjan.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

In recent decades, due to the financialization of housing, access to affordable housing is one of the problems of most cities, especially in developing countries, due to which immigrants and the urban poor settle in non-standard housing that lacks the necessary quality. Also, financialization of housing has made it difficult to access affordable rental houses in terms of quality and cost. In this regard, governments should change the programs and policies of providing housing for low-income groups and groups with regard to housing finance. Considering the importance of providing affordable housing and the need to consider various developments such as housing financing, the present research was written with the aim of rethinking affordable housing planning policies in Tabriz metropolis with an emphasis on housing financing. Tabriz metropolis has been facing massive physical and population growth in recent decades. This increase in population on the one hand (natural growth and migration) and the lack of an affordable housing system on the other hand has caused the metropolis of Tabriz to face a serious housing problem for low-income groups. Also, this has led to the expansion of informal settlements in this city. Therefore, it is necessary to identify the factors that influence the provision of affordable housing with regard to housing financing, and to provide suitable executive policies and programs in the direction of providing affordable housing.

### Methodology

The research method in the current research is mixed (combination of quantitative-qualitative approaches). Also, considering that the present research seeks to develop practical knowledge in the field of identifying the factors influencing the realization of planning policies and providing affordable housing with an emphasis on financing housing and in other words rethinking the existing policies, therefore the present research in terms of practical purpose and in terms of it is analytical-exploratory in nature. In this research, in order to analyze the data, structural equations based on variance with partial least

squares method in Smart-pls software have been used. Also, the statistical population of the research includes city managers, academic elites and expert's familiar with urban issues, and due to the unknown number of the statistical population, the sample size of 200 people has been determined using Cohen's formula at a confidence level of 95%. They are based on the snowball pattern.

### Results and discussion

The findings of the research show that the greatest effect on the implementation of planning policies and the provision of affordable housing with an emphasis on the financialization of housing related to the supply of government land intelligently to low-income groups, coordination between the policies of the comprehensive housing plan and urban planning plans, accurate and intelligent identification of low-income groups and the creation of special credit financial funds in order to facilitate the receipt and repayment of facilities, integration and coordination between housing programs and appropriate government supervision on housing pricing and rent and decisive action against violators. It is also necessary to prevent the increase in housing prices and rents (financialization of housing) by integrating various urban and economic policies and organizing various actors in the field of housing, and finally to formulate the desired plans and policies to provide affordable housing.

### Conclusion

The rapid population growth in recent decades and the lack of strict supervision in the constructions and needs assessment for housing the added population in the metropolis of Tabriz on the one hand, as well as the indiscriminate migration to the city, have caused many problems to plague this city, one of the most important of which is the formation of poor areas in various dimensions with The level of housing is unfavorable. One of the most important reasons for this in recent years has been the increasing increase in the price of land, housing and rent, and in other words, the financialization of housing. By examining the plans and policies and the results of the measures taken in the field of housing for low-

income groups in Tabriz metropolis, it should be said that first of all, these policies and plans lack sufficient coherence within and lack proper and necessary connection and connection with other. There have been development programs; Secondly, partialism, partialism, topical and insular approaches, lack of fundamental understanding of the problem, lack of sufficient understanding of the dimensions of the problem, directive and top-down policies, lack of attention to local and environmental characteristics in different regions, lack of attention to the participation of the beneficiary groups and completely traditional approaches in planning have caused that, despite the implementation of specific measures, low-income groups have been marginalized and over time, more groups have remained away from the possibility of providing suitable housing. This issue has become more apparent in recent years due to the increasing inflation. Also, following the experience of different plans and solutions, the 99-year land lease plan for low-income groups (Mehr housing plan) can be seen as the maturity of the policies and programs of the last six decades in the field of Land and housing and credit assistance and strengthening the role of the government in the land and housing market. After several years have passed since the implementation of this plan and the use of a number of projects of this plan, an overview shows that the main strength of the strategy is the mass supply of land at zero price and the conversion of intermediaries. Ownership is through managerial intermediaries. Although the main target groups in this plan were low-income and special strata; But word brokers have made these houses out of the reach of low-income groups. Also, local evidence in Tabriz shows that these classes do not welcome Mehr housing due to the long delivery process and the increase in costs imposed for various reasons. Therefore, the financialization of housing not only in the context of the city, but also in the surrounding of the city and government housing projects such as Mehr Housing, has caused the lack of access to affordable housing. For this purpose, it is necessary to prepare the preparations for the realization of these plans with integrated

planning in different dimensions (urban planning policies, economic policies and organization of actors in the field of housing) and rethinking the policies of providing affordable housing.

#### **Funding**

There is no funding support.

#### **Authors' Contribution**

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

#### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

#### **Acknowledgments**

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

## مالی شدن مسکن و بازاندیشی در سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز)<sup>۱</sup>

داوود نقی‌زاده<sup>۱</sup>، فریدون بابایی اقدم<sup>۲\*</sup> و هادی حکیمی<sup>۲</sup>

۱. دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پردیس خودگردان دانشگاه تبریز، تبریز، ایران  
۲. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

تاریخ انتشار:

۱۴۰۵/۰۱/۳۰

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۴/۰۱/۱۰

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰

تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۱۰/۰۸

### اطلاعات مقاله چکیده

مالی شدن مسکن یکی از عوامل اصلی افزایش بی‌رویه‌ی قیمت مسکن و اجاره‌بها محسوب می‌گردد که طی سالیان اخیر موجب کاهش دسترسی‌پذیری گروه‌های کم‌درآمد به مسکن قابل استطاعت شده است. از این‌رو، ضروری است که با شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن، به بازاندیشی سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت اقدام نمود. بدین منظور، پژوهش حاضر با این هدف در کلان‌شهر تبریز نگارش شده است. روش تحقیق در مطالعه‌ی حاضر آمیخته (کمی-کیفی) با هدف کاربردی و ماهیت تحلیلی است که در راستای تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش حداقل مربعات جرئی در نرم‌افزار Smart-PLS استفاده شده است. جامعه‌ی آماری تحقیق نیز شامل مدیران شهری، نخبگان دانشگاهی و کارشناسان آشنا به مسائل شهری است که با استفاده از فرمول کوهن، ۲۰۰ نفر به‌عنوان حجم نمونه تعیین گردیده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که بیشترین اثرگذاری بر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن مربوط به مؤلفه‌های عرضه‌ی زمین‌های دولتی به‌طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد، هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری، شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد، تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، یارانه‌ها و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت راه و شهرسازی و نظارت دولتی مناسب بر قیمت‌گذاری مسکن و اجاره‌بها و برخورد قاطع با متخلفان است. همچنین ضروری است با یکپارچگی سیاست‌های مختلف شهرسازی و اقتصادی و سازماندهی بازیگران مختلف در حوزه‌ی مسکن به جلوگیری از افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها (مالی شدن مسکن) و درنهایت تدوین برنامه‌ها و سیاست‌های مطلوب تأمین مسکن قابل استطاعت اقدام نمود.

مقاله پژوهشی

دوره ۷، شماره ۲۳، بهار ۱۴۰۵

صص ۳۴-۱۶

**کلید واژه‌ها:** مالی شدن مسکن، مسکن قابل استطاعت، گروه‌های کم‌درآمد، کلان‌شهر تبریز.

۱- مقاله‌ی حاضر مستخرج از رساله‌ی دکتری تحت عنوان بازاندیشی در سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و ارائه‌ی الگوی مطلوب (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز) با همکاری نویسندگان می‌باشد.

[fbabaei@tabrizu.ac.ir](mailto:fbabaei@tabrizu.ac.ir)

\*نویسنده مسئول:

ارجاع به این مقاله: نقی‌زاده، داود؛ بابایی اقدم، فریدون؛ و حکیمی، هادی. (۱۴۰۵). مالی شدن مسکن و بازاندیشی در سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز). فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، ۷(۲۳)، ۱۶-۳۴.

 <https://doi.org/10.30470/jegr.2025.2049080.1259>



2821-2266 © University of Zanjan.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

## بیان مسئله

در چند دهه‌ی گذشته، دانشمندان مختلف شهری و اقتصاددانان سیاسی به این موضوع پرداخته‌اند که چگونه شهرها برای اقشار وسیعی از جمعیت، به‌طور فزاینده‌ای غیرقابل دسترس شده‌اند (Arundel, 2017; Hochstenbach, 2018). در این بین، یکی از مهمترین این عدم دسترسی‌ها در بخش مسکن بوده و از دلایل اصلی آن مالی شدن مسکن می‌باشد. مالی شدن مسکن به‌عنوان افزایش اهمیت بازارهای مالی و منطق بازیگران در بخش مسکن تعریف گردیده (Aalbers, 2019) و به یک مفهوم اصلی برای درک افزایش قیمت مسکن تبدیل شده است. مالی شدن مسکن در ابعاد مختلف؛ چه در رابطه با مالکیت مسکن یا رهن و رونق یا چرخه‌ی رکود ناشی از بدهی (Byrne & Norris, 2019; Schwartz & Seabrooke, 2009)، سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه در مسکن اجاره‌ای دولتی یا خصوصی (August & Walks, 2018; Ronald et al., 2017) و تحولات ساختاری در سیاست مسکن شهری و برنامه‌ریزی کاربری زمین (Kaika & Ruggiero, 2013; Savini & Aalbers, 2016)، علل اساسی افزایش قیمت مسکن و اجاره‌ها در دهه‌های اخیر را مورد بررسی و در نتیجه دولت‌های شهری را به ارائه‌ی راهکارهایی در راستای «چگونگی دست‌یابی به مسکن قابل استطاعت» ملزم ساخته است (Field, 2017; Stein, 2018). بنابراین می‌توان عنوان کرد که در دهه‌های اخیر با توجه مالی شدن مسکن، دسترسی به مسکن قابل استطاعت یکی از مشکلات اکثر شهرها، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه محسوب می‌گردد، که به موجب آن، مهاجران و اقشار فقیر شهری در مسکن‌های غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم استقرار می‌یابند (Ding et al., 2016; Martin & Beck, 2016). همچنین مالی شدن مسکن، دسترسی به خانه‌های اجاره‌ای مطلوب از نظر کیفیت و هزینه را با مشکل مواجه ساخته است (Michaels et al., 2017). در این راستا، دولت‌ها بایستی به تغییر برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن اقشار و گروه‌های کم‌درآمد با توجه به مالی شدن مسکن بپردازند (Alahmadi et al., 2021). با توجه به گره خوردن زیست انسان به مسکن، به‌عنوان بخشی جدایی‌ناپذیر از نیازهای اولیه‌ی انسانی (نجفی و همکاران، ۱۴۰۲: ۵۴) و همچنین اهمیت تأمین مسکن قابل استطاعت و ضرورت در نظر گرفتن تحولات مختلف همچون مالی شدن مسکن، تحقیق حاضر با هدف بازاندیشی در سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز با تأکید بر مالی شدن مسکن نگارش شده است. کلان‌شهر تبریز طی دهه‌های اخیر با رشد فیزیکی و جمعیتی گسترده روبه‌رو بوده است. بررسی رشد فیزیکی و جمعیتی کلان‌شهر تبریز نشان می‌دهد که در فاصله‌ی زمانی ۶۵ ساله (۱۴۰۰-۱۳۳۵)، مساحت این شهر از ۱۱۷۰ هکتار به ۲۰۰۰۰ هکتار و جمعیت آن از ۲۸۹۹۹۶ نفر به حدود ۲ میلیون نفر رسیده است. یعنی جمعیت آن قریب به ۷ برابر و توسعه‌ی فیزیکی آن حدود ۱۷ برابر رشد داشته است. این افزایش جمعیت از یک‌سو (رشد طبیعی و مهاجرت) و عدم سیستم تأمین مسکن قابل استطاعت از سوی دیگر باعث گردیده که کلان‌شهر تبریز با مشکل جدی مسکن گروه‌های کم‌درآمد روبه‌رو باشد. همچنین این امر موجب گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در این شهر گردیده است. مساحت این سکونتگاه‌ها در تبریز حدود ۲۰۰۰ هکتار با جمعیتی متجاوز از ۴۰۰ هزار نفر می‌باشد.<sup>۱</sup> از طرفی طی سال‌های اخیر با توجه به افزایش فزاینده‌ی تورم و رشد بی‌رویه‌ی قیمت مسکن و زمین و به تبع آن اجاره‌بها، دسترسی خیل عظیمی از شهروندان به مسکن قابل استطاعت را با مشکل مواجه ساخته است. بنابراین ضروری است تا با شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تأمین مسکن قابل استطاعت با توجه به مالی شدن مسکن، به ارائه‌ی برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی مناسب در راستای تأمین مسکن قابل استطاعت نائل آییم. بدین منظور تحقیق حاضر به دنبال پاسخگویی به سؤال اساسی زیر می‌باشد:

– مهمترین مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن کدامند؟

۱- اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، ۱۳۹۴، گزارش وضعیت مناطق نابسامان شهری و عملکرد ستادهای استانی و شهرستانی «دبیرخانه ستاد بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محلات هدف استان آذربایجان شرقی».

### مبانی نظری و پیشینه پژوهش

مسکن قابل استطاعت و مسکن گروه‌های کم‌درآمد موضوع مورد علاقه‌ی بسیاری از پژوهشگران می‌باشد که در سال‌های اخیر مطالعات متعددی در این حوزه انجام گرفته است. آفتابی چون و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی به آسیب‌شناسی نظام برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد استان آذربایجان شرقی با تأکید رویکرد آمایش سرزمین پرداخته‌اند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مهم‌ترین نارسایی‌های برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد استان آذربایجان شرقی با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین در سه عامل سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن، سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن و همچنین سیاست‌های کلان (ساختاری) قابل بیان است. همچنین سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن در مراحل فرایند آمایش سرزمین «سازماندهی مطالعات»، «بررسی وضع موجود و قابلیت‌سنجی» و «آینده‌نگری» نیز دارای کاستی‌های اساسی می‌باشد. جافری و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی تحت عنوان روش تلفیقی برای تدوین و انتخاب راهبردهای توسعه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد، مسکن مهر شهرضا را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که استراتژی‌های تدافعی (WT) به‌منزله‌ی بهترین استراتژی جهت توسعه‌ی مسکن (مسکن مهر) برای افراد کم‌درآمد شهرضا انتخاب شده است؛ این استراتژی‌ها بر آن‌اند تا با ارائه‌ی راهکارهای اجرایی، ضمن به حداقل رساندن ضعف‌های فراروی توسعه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهرضا، از تهدیدهایی که با آن مواجه بوده، نیز اجتناب کند. پیرا و لی<sup>۱</sup> (۲۰۲۱)، در مطالعه‌ای به بررسی دیدگاه رابطه‌ای برای درک مسکن قابل استطاعت در قرن ۲۱ پرداخته‌اند. این مطالعه بیان می‌کند که دیدگاه رابطه‌ای که بر پایه‌ی نظریه‌ی ساختار گیدنز<sup>۲</sup> شکل گرفته است، می‌تواند چگونگی هزینه‌های مسکن خانوارها را در مقیاس‌های مختلف نشان دهد و این موضوع در قرن بیست‌ویکم ملموس‌تر است. شواهد تجربی نیز از یک پروژه‌ی توسعه‌ی مسکن در مقیاس بزرگ در میدلندز غرب<sup>۳</sup> انگلستان این موضوع را اثبات می‌نماید. درک فزاینده‌ی این مفهوم به تدوین سیاست‌ها و شیوه‌های برنامه‌ریزی برای بهبود مکانیسم‌ها برای ارائه‌ی نتایج بهتر در تأمین مسکن قابل استطاعت و پایدار کمک می‌کند. ویجبورگ<sup>۴</sup> (۲۰۲۱)، در پژوهش خود با بررسی تأثیر دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت در آمستردام و میامی پس از بحران به این نتایج دست یافته است که اول، شاهد پاسخ متفاوت این دو شهر به چالش‌های رایج مسکن قابل استطاعت با اولویت‌بندی استراتژی‌های مسکن مداخله‌گر عمومی (آمستردام) و کارآفرینی عمومی (میامی) می‌باشیم. دوم، منطق اساسی و نتایج بازار در هر دو رویکرد باهم مشابه‌اند. همچنین این دو رویکرد به درجات مختلف دو مورد مشابه را نشان می‌دهد: (۱) تغییر تدریجی در تأمین مسکن قابل استطاعت از گروه‌های کم‌درآمد به گروه‌های با درآمد متوسط و (۲) افزایش اهمیت منطق بازار در بخش مسکن قابل استطاعت به‌طور کلی. آلحجری<sup>۵</sup> (۲۰۲۲)، در پژوهشی تحت عنوان چالش‌های برنامه‌های مسکن قابل استطاعت در عربستان سعودی به این نتایج دست یافته است که مهم‌ترین چالش‌های این حوزه به ترتیب قیمت بالای زمین مسکونی، هزینه‌ی ساخت بالا و نرخ بالای شهرنشینی است. علاوه بر این، مؤثرترین برنامه‌های توانمندکننده، برنامه‌ی معافیت مالیات بر ارزش افزوده بوده و پس از آن برنامه‌ی توسعه‌ی مسکن و فرم‌های مالکیت قرار دارند.

همچنین در سال‌های اخیر مالی شدن مسکن در ابعاد مختلف افزایش بی‌رویه‌ی قیمت مسکن و اجاره‌بها مورد بررسی قرار گرفته است. رخشانی‌نسب و همکاران (۱۳۹۹)، در پژوهشی به ارزیابی و تحلیل مؤلفه‌های مؤثر بر افزایش بی‌رویه‌ی قیمت مسکن در شهر زاهدان پرداخته‌اند. نتایج پژوهش حاکی از آن است که به ترتیب مهم‌ترین مؤلفه‌های تأثیرگذار بر افزایش بی‌رویه‌ی قیمت مسکن در این شهر عبارتند از: مؤلفه‌های اقتصادی، محیطی، اجتماعی، اداری، فیزیکی و دسترسی. باصری و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی تحت عنوان جذابیت مسکن به‌عنوان یک دارایی مالی در برابر پوشش تورم و اثرگذاری آن بر تقاضای مسکن در ایران به این نتایج دست یافته‌اند که

1. Perera & Lee
2. Giddens's Theory of Structuration
3. West Midlands
4. Wijburg
5. Alhajri

مالی شدن مسکن و بازاندیشی... / نقی‌زاده و همکاران

انتخاب مسکن به‌عنوان یک دارایی به دلیل اطمینان‌بخشی از بازدهی آن در مقایسه با سایر دارایی‌ها، نوپا بودن بازارهای مالی و نوسانات شدید قیمتی در آنها و دانش‌محور بودن بازار مالی در انتخاب سرمایه‌گذاری مؤثر بوده است. همچنین در کنار عوامل اقتصادی، عوامل فرهنگی و تاریخی در انتخاب این دارایی به‌عنوان سرمایه‌گذاری نقش داشته است. لیما<sup>۱</sup> (۲۰۲۰)، در پژوهشی تحت عنوان مالی شدن مسکن اجاره‌ای: مقررات تخلیه و اجاره به این نتایج دست یافته است که چارچوب سیاست مسکن فعلی که بر اصلاح موقت تمرکز دارد، تعهد به بازیگران مالی مرتبط با شرکت‌های جهانی و همکاری در تنظیم ضعیف بازار مسکن را افزایش می‌دهد. رحمواتی و روکمانا<sup>۲</sup> (۲۰۲۲)، در پژوهش تحت عنوان مالی شدن مسکن در اندونزی، به بررسی بازیگران و نقش آنها در دگرگونی تولید مسکن پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که مالی شدن مسکن موجب عدم دسترسی کم‌درآمدها به مسکن مناسب گردیده و دولت برای کمک به ساکنان کم‌درآمد به مشوق‌های مالیاتی، مجوزهای بیمه، تهیه‌ی زمین و خدمات عمومی و ثبت مالکیت زمین نیاز دارد. بنابراین مقررات جدید بایستی تأثیر بازیگران و نقش آنها در تولید مسکن را به‌منظور دسترسی تمامی اقشار به مسکن قابل استطاعت مورد ساماندهی قرار دهد. گیل<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۲۳)، در پژوهشی تحت عنوان مستأجر نئولیبرال: رانت‌گرایی هوشمند، ترکیب بازارهای اجاره‌ی مبتنی بر هوشمندسازی و مالی شدن مسکن به این نتایج دست یافته‌اند که مالی شدن مسکن موجب کاهش عرضه‌ی مسکن اجاره‌ی می‌گردد و پویایی قدرت بین مالکان و مستأجران تغییر می‌کند؛ با قدرت یافتن اولی و ضعیف شدن دومی. در نتیجه، بدون سیاست عمومی سخت‌گیرانه‌تر برای حمایت از حق مسکن و حق زندگی در شهر، افزایش بی‌ثباتی در قیمت مسکن و فقیر شدن مستأجران افزایش خواهد یافت.

بررسی پیشینه تحقیق در راستای موضوع مورد مطالعه نشان می‌دهد که با توجه به تأثیر مالی شدن مسکن بر عدم دسترسی شهروندان به مسکن قابل استطاعت، شناسایی مؤلفه‌های اثرگذار بر سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن ضروری بوده و پژوهش حاضر با هدف پر کردن این خلأ پژوهشی در کلان‌شهر تبریز انجام گرفته است. همچنین در پژوهش حاضر بررسی سیاست‌های اقتصادی و شهرسازی از یک‌سو و بازیگران مختلف دخیل در مالی شدن مسکن مدنظر قرار گرفته است. بررسی ادبیات نظری نیز نشان می‌دهد برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت، برنامه‌ریزی‌ای است که علاوه بر توجه به معیارهای کالبدی-فیزیکی، معیارهای اجتماعی و تحریک رشد اقتصادی، می‌تواند تهیه و دسترسی مناسب به مسکن را در میان تمامی گروه‌های جمعیتی تحقق بخشد (Wamock & Warnock, 2008). همچنین این نوع برنامه‌ریزی مسکن (مسکن قابل استطاعت) می‌تواند منجر به ارائه‌ی مسکن مناسبی شود که سلامت انسان، کارایی و توسعه‌ی کلی اجتماعی و اقتصادی را بهبود بخشد و با کاهش جرایم و ایجاد شغل، ثبات اجتماعی را تقویت نماید (Kadi & Ronald, 2014). از طرفی دلیل اهمیت برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت آن است که کیفیت مسکن منعکس‌کننده‌ی هویت، ارزش‌های فرهنگی، آرمان‌ها و انتظارات آینده‌ی فرد است که بر جامعه تأثیر می‌گذارد و به نوبه‌ی خود منجر به توسعه‌ی ملی می‌شود (Tsenkova, 2008). از این‌رو، اکثر دولت‌های جهان برنامه‌ها و سیاست‌های مدونی به‌منظور تأمین مسکن قابل استطاعت دارند که از مهمترین آنها می‌توان به برنامه‌های دولتی تأمین مسکن، نوسازی شهری، ارتقاء کیفیت سکونت، تأمین زمین و خدمات و روش توانمندسازی اشاره کرد (Holmes, 2006; Nyden et al, 2006). در جدول شماره ۱ به برخی از تجربیات جهانی در این حوزه پرداخته شده است.

1. Lima  
2. Rahmawati & Rukmana  
3. Gil

پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، دوره ۷، شماره ۲۳، ۱۶-۳۴، بهار ۱۴۰۵.

جدول ۱. تجربیات جهانی در راستای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت

| کشور    | اهداف برنامه‌ریزی و سیاست‌های مسکن قابل استطاعت  | سازمان توسعه دهنده سیاست‌ها                                     | سازمان اجراکننده سیاست‌ها         |
|---------|--|---|-----------------------------------|
| هلند    | سرعت بخشیدن به بازسازی محلات نابسامان و تولید مسکن به‌ویژه در شهرهای بزرگ برای به‌دست آوردن و حفاظت از توسعه‌ی پایدار، مقابله با محله‌های ناامن و جلوگیری از توسعه‌ی آن‌ها و تولید مسکن ارزان‌قیمت.                          | حکومت مرکزی   | سازمان ملی مسکن                   |
| رومانی  | همکاری بین مقامات مرکزی و محلی، توسعه‌ی زیرساخت‌های شهری، ایجاد و ارتقاء توازن و تعادل بین قیمت واحد مسکونی و درآمد خانوار، ارائه‌ی حمایت‌های اجتماعی برای خانوارهای جوان و کم‌درآمد و سرمایه‌گذاری و تسهیل تولید مسکن.      | وزارت حمل‌ونقل، ساختمان و گردشگری                               | آژانس ملی مسکن                    |
| اسلوانی | تدوین برنامه‌ی ملی مسکن برای یک دوره‌ی ده‌ساله (۲۰۰۹-۲۰۰۰) برای تأمین تمام نیازهای مسکن در کشور از جمله نیاز به مسکن اجتماعی.  | حکومت مرکزی   | صندوق مسکن                        |
| سوئد    | سیاست‌های مسکن در این کشور همچون تسهیلات بلندمدت برای دستیابی به استانداردهای بالا و مسکن ارزان‌قیمت شکل گرفته‌اند.  | دولت مرکزی و محلی   | حکومت محلی                        |
| ترکیه   | توجه به محیط‌زیست سالم و پایدار، حمایت از برنامه‌های تولید مسکن و ارائه‌ی تسهیلات بلندمدت برای اقشار کم‌درآمد.   | سازمان برنامه‌ریزی اداری توسعه‌ی مسکن و وزارت امور عمومی و مسکن | اداره‌ی توسعه‌ی مسکن و حکومت محلی |
| هند     | مسکن اجتماعی در هند با هدف ارائه‌ی مسکن مناسب و معقول برای اجاره به گروه‌های کم‌درآمد، سالمندان و معلولین ارائه شده است. همچنین توانمندسازی زاغه‌نشینان مدنظر بوده است.  | حکومت مرکزی و تعاونی‌های مسکن                                   | حکومت محلی و بخش خصوصی            |
| مالزی   | دولت مالزی در هشتمین برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی ملی خود که بین سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۰۵ اجرا شده طرح فراهم کردن مسکن با قیمت اندک، متوسط و بالا را درج کرده است. البته تأکید اصلی این طرح ساخت مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار کم‌درآمد است. | حکومت مرکزی   | سازمان ملی مسکن                   |

مأخذ: (سرور و روستا، ۱۳۹۳؛ مطالعات اسنادی نگارندگان، ۱۴۰۳).

در ایران نیز سیاست‌های مسکن قابل استطاعت در قالب برنامه‌های عمرانی و توسعه‌ی کشور (قبل و بعد از انقلاب) مطرح گردیده که در جدول شماره ۲ به اهداف این برنامه‌ها و مسائل و ضعف‌های عمده آنها پرداخته شده است.

جدول ۲. سیاست‌های مسکن قابل استطاعت در قالب برنامه‌های عمرانی و توسعه ایران

| برنامه‌ها                             | سیاست‌های مرتبط با مسکن قابل استطاعت قبل از انقلاب اسلامی   | مسائل و ضعف‌های برنامه   |
|---------------------------------------|---|--|
| برنامه‌های اول و دوم عمرانی (۴۱-۱۳۲۷) | به‌طور کلی در برنامه‌های اول و دوم عمرانی کشور اصولاً فصل و اعتبار مشخص و مستقلی برای فعالیت‌های تأمین مسکن در نظر گرفته نشده است.  | مهمترین ضعف‌های برنامه اول عدم وجود ظرفیت اجرایی و فنی، ضعف مالی ناشی از قطع درآمد نفت و کمبود نیروی انسانی کارآمد و مهم‌ترین ضعف‌های برنامه دوم عدم توجه به اقدامات متنوع و پیچیده‌ی اقتصادی و اجتماعی را شامل می‌شوند. |
| برنامه عمرانی سوم (۴۶-۱۳۴۲)           | ساختن خانه‌های ارزان‌قیمت برای طبقه‌ی کم‌درآمد، تهیه‌ی برنامه‌های مالی جهت اعطای وام‌های درازمدت و اتخاذ سیاست واحد و گسترش اقدامات خودیاری در امر تهیه‌ی مسکن با کمک دولت. | با توجه به گسترش جمعیت و همچنین سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای و عدم تعریف بودجه‌ی مناسب، در عمل اهداف این برنامه محقق نگردیده است.   |
| برنامه عمرانی چهارم (۵۱-۱۳۴۷)         | ایجاد شرایط مساعد و تجهیز سرمایه‌های خصوصی، نوسازی مسکن و محلات قدیمی، تشویق آپارتمان‌سازی و احداث مسکن جمعی و احداث خانه‌های ارزان‌قیمت برای طبقات فقیر و کم‌درآمد.        | در این برنامه در حوزه‌ی زمین سرفصل خاصی ارائه نشده بود، درحالی‌که قیمت زمین شدیداً در حال افزایش بود.  |
| برنامه عمرانی پنجم (۵۶-۱۳۵۲)          | تشویق بخش خصوصی به مشارکت در بخش مسکن و اعطای کمک‌های اعتباری احداث مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد.  | افزایش روزافزون قیمت زمین شهری، فقدان سیاست زمین، فقدان استانداردهای ساختمان و مسکن از جمله مشکلات اجرای این برنامه بود.   |

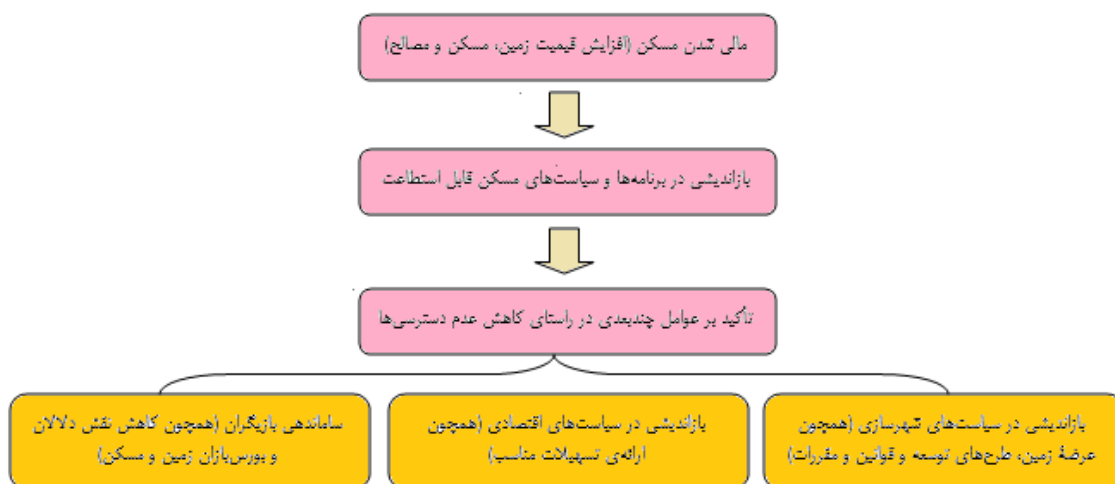
| برنامه‌ها   | سیاست‌های مرتبط با مسکن قابل استطاعت<br>قبل از انقلاب اسلامی   | مسائل و ضعف‌های برنامه   |
|---|--|--|
| بعد از انقلاب اسلامی  |  |  |
| برنامه اول توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی کشور (۷۲-۱۳۶۸)  | تشویق بخش خصوصی، تعاونی‌ها و سازمان‌های مالی به تولید انبوه و اعطای تسهیلات ویژه برای سازندگان و مسکن استیجاری و تدوین ضوابط لازم برای به حداقل رسانیدن هزینه‌ی احداث ساختمان.   | در این برنامه فقدان سیاست‌های زمین و گسترش دلالتان و بورس‌بازان زمین از مهمترین مشکلات اجرای برنامه بود.   |
| برنامه دوم توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی (۷۷-۱۳۷۳)        | سیاست‌های ناظر بر تولید مسکن در برنامه دوم به سه دسته تقسیم می‌شوند:<br>مسکن آزاد: این نوع مسکن توسط بخش خصوصی، برای خانوارهایی که دارای توان مالی کافی برای تأمین نیازهای مسکونی خود هستند، ساخته می‌شود و از این‌رو دولت در تأمین این نوع مسکن نقش حمایتی ندارد.<br>مسکن حمایتی: این نوع مسکن بر اساس استانداردهای الگوی مصرف، با میانگین زیربنای ۱۰۰ مترمربع در نقاط شهری و با برخورداری از حمایت‌های دولت، ساخته می‌شود.<br>مسکن اجتماعی: به واحدهایی اطلاق می‌شود که سطح زیربنای مفید آن‌ها بین ۵۰ تا ۷۰ مترمربع بوده و با مشارکت دولت، سیستم بانکی، سازمان تأمین اجتماعی و پس‌اندازهای خانوارهای منتفع ساخته می‌شود. | در این برنامه مسکن حمایتی و اجتماعی به دور از استانداردهای ساختمان سازی ایجاد شدند. همچنین عدم اعطای هوشمند این مسکن به گروه‌های کم‌درآمد از عمده ضعف‌های برنامه بوده است. |
| برنامه سوم توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی کشور (۸۳-۱۳۷۹)   | پرداخت تدریجی تسهیلات بانکی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، ایجاد بازار ثانویه، اصلاح مقررات مربوط به پرداخت یارانه بخش مسکن، اصلاح قانون مسکن استیجاری در جهت کاهش تدریجی دخالت دولت و حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تأکید بر مجتمع‌سازی و انبوه‌سازی بود.  | عدم بهره‌مندی اقشار کم‌درآمد از تسهیلات مسکن، عدم رغبت تولیدکنندگان و سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کم‌درآمدها.  |
| برنامه چهارم توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی کشور (۸۸-۱۳۸۴) | تقویت تعاونی‌های مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن، مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه‌ی شهر و روستا، تشکیل بازار ثانویه‌ی رهنی، افزایش سهم انبوه سازی در امر ساخت و گسترش بازار سرمایه مسکن.  | افزایش قیمت زمین، گسترش نقش دلالتان و بورس‌بازان زمین و ایجاد مسکن قابل استطاعت (مسکن مهر) پیرامون مراکز شهری (شهرهای جدید).   |
| برنامه پنجم توسعه اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی کشور (۹۳-۱۳۸۹)  | حمایت از تأمین مالی جهت خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن به‌ویژه مسکن زوج‌های جوان و اقشار کم‌درآمد از محل فروش اراضی در اختیار.  | افزایش تورم و قیمت اراضی، در اختیار گرفتن زمین‌های شهری توسط دلالتان و بورس‌بازان و کم‌رنگ شدن نقش دولت.   |
| برنامه ششم توسعه اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی کشور (۱۴۰۰-۱۳۹۶) | اعطای منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین مورد نیاز در قالب بودجه‌ی سنواتی، اعطای تسهیلات برای ساماندهی بافت‌های غیررسمی و نوسازی بافت‌های فرسوده.  | عدم اعطای تسهیلات توسط صندوق‌های حمایتی برای اقشار کم‌درآمد، افزایش فزاینده‌ی تورم و به تبع آن افزایش قیمت مصالح ساختمانی و همچنین ورود دلالتان به مسکن گروه‌های کم‌درآمد. |

مأخذ: (پورمحمدی، ۱۳۹۴؛ سرور و روستا، ۱۳۹۳؛ مشکینی و زرغام‌فرد، ۱۳۹۸؛ مطالعات اسنادی نگارندگان، ۱۴۰۳).

بررسی‌ها نشان می‌دهد که در ایران مهمترین سیاست‌های مرتبط با تأمین مسکن قابل استطاعت در قالب برنامه‌های عمرانی و توسعه در قبل و بعد انقلاب اسلامی شامل اعطای منابع مالی و تسهیلات برای اقشار کم‌درآمد، ایجاد تعاونی‌های مسکن، نوسازی بافت‌های فرسوده و غیررسمی و ساخت مسکن حمایتی و اجتماعی و در سال‌های اخیر مسکن مهر بوده است. همچنین موانعی در راستای تحقق این سیاست‌ها در دوره‌های مختلف وجود داشته است که در یک سیر زمانی مهمترین آنها مشکلات ساختاری، مدیریتی، افزایش جمعیت، نفوذ پیرنگ دلالتان و بورس‌بازان در عرصه‌ی قیمت‌گذاری زمین و مسکن و در نهایت افزایش قیمت زمین، مسکن و مصالح بوده است. به عبارتی در عصر حاضر یکی از عوامل اساسی عدم تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در ایران و همچنین

پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، دوره ۷، شماره ۲۳، ۱۶-۳۴، بهار ۱۴۰۵.

سایر نقاط جهان، افزایش فزاینده‌ی قیمت زمین، مسکن و مصالح و در یک دیدگاه کلی مالی شدن مسکن می‌باشد (Ezennia, 2022). به‌طور کلی می‌توان عنوان کرد که مالی شدن مسکن مفهوم جدیدی در حوزه‌ی مسکن می‌باشد که تأثیر و نقش بازیگران و نیروهای مختلف را در افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها مورد بحث و بررسی قرار می‌دهد (Cocola-Gant et al., 2021; Fields, 2022). مالی شدن مسکن بیان می‌کند که بحران موجود در بخش مسکن ناشی از تضعیف حمایت‌های اجاره‌ای، کمبود مسکن ارزان‌قیمت و تبدیل مسکن به دارایی مالی می‌باشد (Aalbers, 2019). همچنین مالی شدن مسکن موجب گسترش نوسانات قیمت‌های مسکن به‌ویژه در شهرهای بزرگ و عدم دسترسی اقشار کم‌درآمد به مسکن قابل استطاعت می‌گردد (Cocola-Gant et al., 2021; Fields, 2022). در این راستا نیاز است که با شناسایی عوامل مؤثر بر مالی شدن مسکن و نیروهای دخیل در این موضوع، به ارائه‌ی راهکارهایی در جهت تنظیم قیمت بازار مسکن و اجاره‌بها به‌ویژه در سطح محلی و منطقه‌ای پرداخت (Fields & Uffer, 2016)؛ زیرا بازار مسکن علاوه بر تأثیرپذیری از فاکتورهای ملی به‌طور وسیعی از عوامل محلی و منطقه‌ای تأثیرپذیر بوده که تحلیل عملکرد بازار مسکن در سطح هر منطقه را موجه می‌سازد (Oikarinen, 2006). همچنین با توجه به تأثیر مالی شدن مسکن در عدم دسترسی مناسب به مسکن قابل استطاعت بایستی برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن همسو با تغییرات اقتصادی و در نظر گرفتن بازیگران و نیروهای دخیل باشند (Atuestaa & Hewings, 2019; Debrunner & Hartmann, 2020). به عبارتی در برنامه‌ها و سیاست‌های جدید مسکن قابل استطاعت و با در نظرگیری مالی شدن مسکن، توجه به عوامل چندبعدی ضروری است. در این زمینه شوارتز و سیبرک<sup>۱</sup> (۲۰۰۹)، معتقدند که یکی از اصول مهم برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت تأکید بر سیاست‌های شهرسازی در قالب طرح‌های توسعه، افزایش عرضه‌ی زمین و بازاندیشی در قوانین و مقررات زمین و مسکن شهری می‌باشد. الکساندری و جانوشکا<sup>۲</sup> (۲۰۱۸)، با پررنگ نشان دادن عوامل اقتصادی، ارائه‌ی تسهیلات مناسب برای افراد کم‌درآمد را از اصول مهم عنوان کرده‌اند. والدرون<sup>۳</sup> (۲۰۱۸)، نیز بر نقش بازیگران و به‌ویژه بورس‌بازان زمین تأکید کرده و بیان داشته است که ساماندهی بازیگران مختلف در زمینه‌ی مسکن از عوالم اساسی در کاهش مالی شدن مسکن و دسترسی به مسکن قابل استطاعت می‌باشد. بنابراین می‌توان گفت که در عصر حاضر عدم دسترسی اقشار وسیعی از جمعیت به مسکن با توجه به مالی شدن آن، بازاندیشی در سیاست‌های مسکن قابل استطاعت را با تأکید بر سه عامل اساسی سیاست‌های شهرسازی، سیاست‌های اقتصادی و ساماندهی بازیگران ضروری ساخته است. از این‌رو با توجه به مطالب ارائه‌شده می‌توان مدل مفهومی تحقیق را به شرح شکل شماره ۱ ترسیم نمود.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق، مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۳.

1. Schwartz & Seabrooke
2. Alexandri & Janoschka
3. Waldron

## روش پژوهش

روش تحقیق در پژوهش حاضر آمیخته (ترکیبی از رویکردهای کمی-کیفی) است. همچنین با توجه به اینکه تحقیق حاضر به دنبال توسعه‌ی دانش کاربردی در زمینه‌ی شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن و به عبارتی بازاندیشی در سیاست‌های موجود است، لذا تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت تحلیلی-اکتشافی می‌باشد. در این تحقیق به منظور تحلیل داده‌ها از معادلات ساختاری مبتنی بر واریانس با روش حداقل مربعات جزئی در نرم‌افزار Smart-pls استفاده شده است. همچنین جامعه‌ی آماری تحقیق شامل مدیران شهری، نخبگان دانشگاهی و کارشناسان آشنا به مسائل شهری است که با توجه به مشخص نبودن تعداد جامعه‌ی آماری، با استفاده از فرمول کوهن<sup>۱</sup> در سطح اطمینان ۹۵ درصد، تعداد حجم نمونه ۲۰۰ نفر تعیین گردیده است که روش دسترسی به آنها بر مبنای الگوی گلوله‌برفی می‌باشد.

فرمول کوهن:

$$n = (z^2 \times s^2) / d^2 \quad (1)$$

در این فرمول Z یک مقدار ثابت است که به فاصله‌ی اطمینان و سطح خطا ( $\alpha$ ) بستگی دارد. با توجه به تعیین فاصله‌ی اطمینان ۹۵ درصد بنابراین d برابر ۰/۰۵ و Z برابر با ۱/۹۶ می‌باشد. S نیز واریانس نمونه‌ی اولیه می‌باشد که با پرسشگری از ۲۰ نمونه‌ی اولیه از حجم نمونه به دست می‌آید. بر مبنای محاسبات صورت گرفته واریانس نمونه‌ی اولیه ۰/۳۶۰۷ به دست آمده و با جاگذاری در فرمول فوق حجم نمونه ۲۰۰ نفر برآورد شده است.

$$n = (3/8416 \times 0/1301) \div 0/0025 = 200$$

لازم به ذکر است که قلمرو این پژوهش در ابعاد زمانی و مکانی به زمستان ۱۴۰۲ و بهار ۱۴۰۳ در کلان‌شهر تبریز مربوط می‌باشد. همچنین برای سهولت کار تمام متغیرهای موجود در پژوهش کدبندی شده‌اند. این متغیرها با توجه به مبانی نظری تحقیق و همچنین با توجه به مصاحبه با متخصصان امور انتخاب شده‌اند.

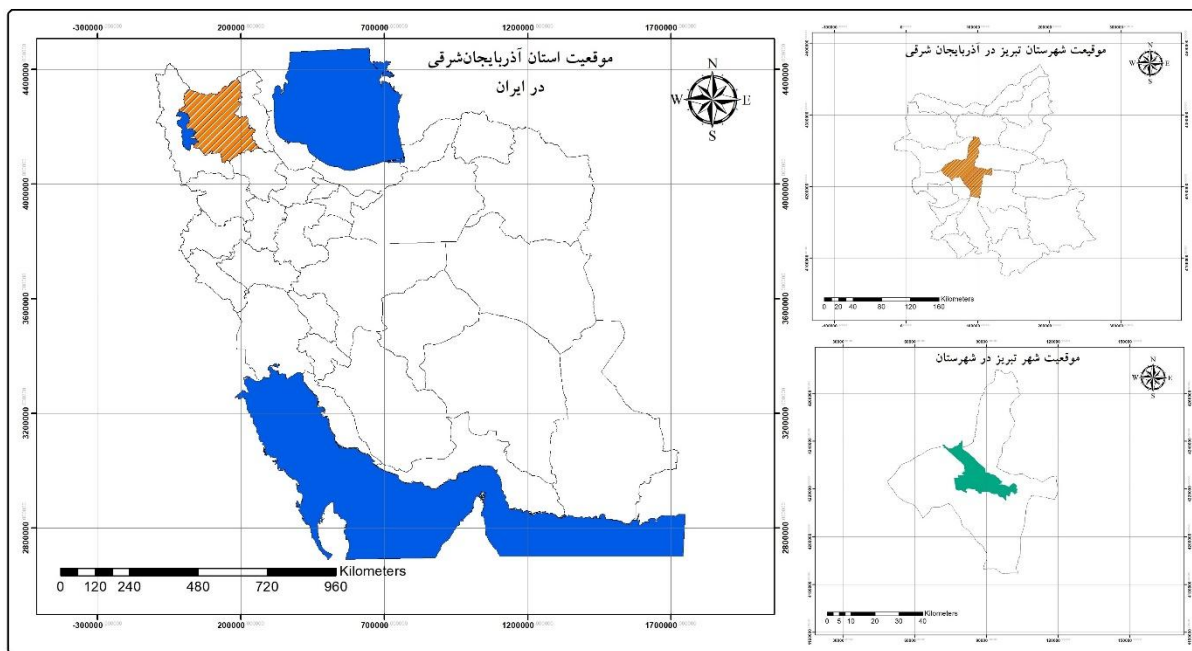
جدول ۳. مؤلفه‌های تأثیرگذار بر برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن

| منابع                                       | گویه‌ها  | مؤلفه‌ها             |
|---|--|----------------------|
| (Alhajri, 2022)                             | در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه‌ی برنامه‌های توسعه‌ی شهری UP1، هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری UP2، یکپارچه‌سازی سیاست‌های زمین شهری و تقویت نظارت بر نحوه‌ی واگذاری‌ها UP3، تهیه‌ی بانک اطلاعات زمین شهری و شناسایی اراضی بایر داخل محدوده‌ی شهر و اعمال سیاست‌های مالیات بر اراضی بایر UP4، عرضه‌ی زمین‌های دولتی به‌طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آن‌ها UP5، بازنگری الگوهای پیشنهادی طرح‌های توسعه‌ی شهری و افزایش عرضه‌ی زمین به‌خصوص با خروج کاربری‌های غیرضروری از محدوده‌ی شهرها UP6.  | سیاست‌های شهرسازی UP |
| (Christophers, 2022; Franco & Santos, 2021) | شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل دریافت و بازپرداخت تسهیلات EPI، تجمیع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمان‌های حمایتی شهری و انجام اقدامات مناسب جهت کاهش هزینه‌های دسترسی به مسکن خانوارهای کم‌درآمد مانند پرداخت سوبسید مالیات، سوبسید هزینه‌ها، تخفیف در مالیات بر خرید مسکن و سوبسید بهره‌ی وام EP2، تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، یارانه‌ها و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد شهید و امور ایثارگران و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی EP3، دخالت دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه EP4، افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تقویت و تسهیل زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اعمال مشوق‌ها و معافیت‌های خاص به سرمایه‌گذاران EP5، افزایش تعداد و منابع مالی بانک‌های تخصصی در زمینه‌ی تأمین مالی مسکن و ارتقاء نقش مثبت بانک‌ها در بازار مسکن و زمین با هدف حمایت از گروه‌های کم‌درآمد EP6، نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح EP7. | سیاست‌های اقتصادی EP |

| منابع  | گروه‌ها  | مؤلفه‌ها             |
|--|--|----------------------|
| (Christophers, 2021; Gil & Martínez, 2023; Kastinas, 2021) | همه‌انگهی بین ارگان‌های اداره‌کننده شهر و نهادهای درگیر در حوزه‌ی مسکن A1، ایجاد نهادی فراسازمانی با مشارکت نهادهای دولتی، مردمی و خصوصی در حوزه‌ی مسکن A2، کاهش نقش دلان در افزایش فزاینده‌ی قیمت مسکن و اجاره‌بها A3، نظارت دولتی مناسب بر قیمت‌گذاری مسکن و اجاره‌بها و برخورد قاطع با متخلفان A4، تدوین قوانین و مقررات اجرایی در راستای افزایش قیمت سالانه‌ی قیمت مسکن و اجاره‌بها و جلوگیری از افزایش مستمر آنها A5. | سازماندهی بازیگران A |

### معرفی قلمرو پژوهش

در راستای قلمرو پژوهش می‌توان گفت که کلان‌شهر تبریز، بزرگترین شهر شمال غرب ایران و مرکز استان آذربایجان شرقی می‌باشد که بر اساس سرشماری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵ دارای ۱۷۷۳۰۳۳ نفر جمعیت بوده و ششمین شهر پرجمعیت ایران پس از شهرهای تهران، مشهد، اصفهان، کرج و شیراز محسوب می‌شود. بررسی رشد فیزیکی و جمعیتی تبریز نشان می‌دهد که در فاصله‌ی زمانی ۶۰ ساله (۱۳۹۵-۱۳۳۵)، مساحت این شهر از ۱۱۷۰ هکتار به ۱۹۰۰۰ هکتار و جمعیت آن از ۲۸۹۹۹۶ نفر به ۱۷۷۳۰۳۳ نفر رسیده است. یعنی جمعیت آن قریب به ۶ برابر و توسعه‌ی فیزیکی آن حدود ۱۶ برابر رشد داشته است (مهندسان مشاور نقش محیط، ۱۳۹۵). همچنین بر اساس آمارهای معاونت پژوهشی شهرداری کلان‌شهر تبریز جمعیت این شهر در سال ۱۴۰۰، ۲۰۲۶۹۴۷ نفر و مساحت آن ۲۰۰۰۰ هکتار برآورد شده است.



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی کلان‌شهر تبریز  
مأخذ: (نگارندگان، ۱۴۰۳).

### یافته‌ها و بحث

شناسایی مؤلفه‌های اثرگذار بر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن

به‌منظور شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن از معادلات ساختاری مبتنی بر واریانس با روش حداقل مربعات جزئی در نرم‌افزار Smart-pls استفاده شده است.

الف) آزمون پایایی و روایی مدل‌های اندازه‌گیری

مالی شدن مسکن و بازاندیشی... / نقی‌زاده و همکاران

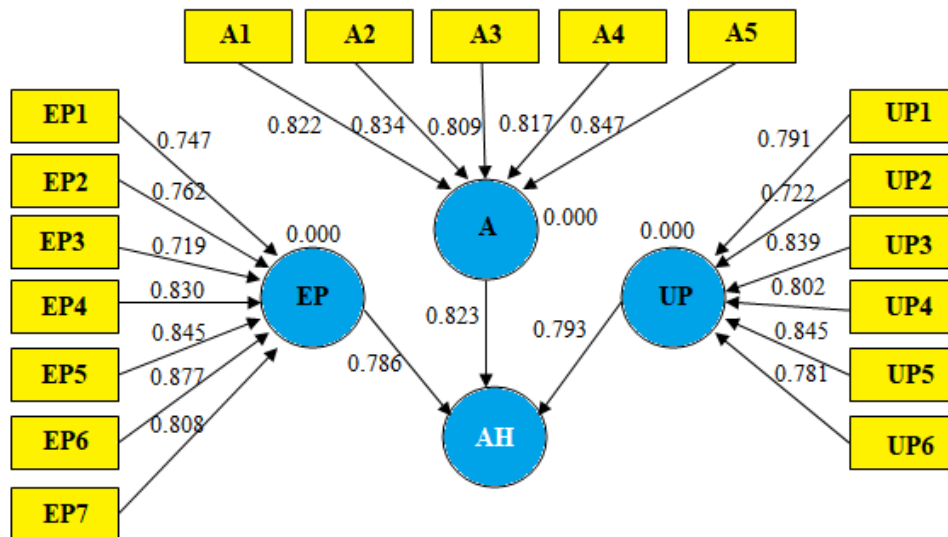
در روش حداقل مربعات جزئی (PLS) باید پایایی متغیرها محاسبه شود. ضریب سنتی برای بررسی پایایی متغیرها ضریب آلفای کرونباخ است. اما چون این ضریب کمی سختگیرانه است، در تحقیقاتی که از معادلات ساختاری مبتنی بر واریانس استفاده می‌کنند، می‌توان از ضریب ترکیبی نیز استفاده نمود. تفاوتی ندارد که از کدام ضریب استفاده می‌شود در هر صورت مقدار قابل قبول برای این دو ضریب حداقل ۰/۷ است. در این تحقیق هر دو ضریب آلفای کرونباخ و ضریب ترکیبی برای بررسی پایایی متغیرها مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۴. خروجی الگوریتم PLS در آزمون پایایی مدل‌های اندازه‌گیری

| مؤلفه‌ها | ضریب ترکیبی | آلفای کرونباخ |
|----------|-------------|---------------|
| UP       | ۰/۷۹۱۵۰۹    | ۰/۸۱۷۳۹۳      |
| EP       | ۰/۸۲۵۰۷۶    | ۰/۷۸۲۴۲۹      |
| A        | ۰/۸۲۹۶۵۱    | ۰/۸۱۱۵۷۱      |

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

همان‌طور که در جدول شماره ۴ مشخص است مقادیر آلفای کرونباخ و ضریب ترکیبی برای تمامی متغیرها بالاتر از ۰/۷ است که به معنی پایایی مناسب متغیرها است.



شکل ۳. آزمون پایایی مدل‌های اندازه‌گیری (بار عاملی)

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

همان‌طور که در شکل شماره ۳ قابل مشاهده است، تمامی مؤلفه‌ها دارای بار عاملی بالاتر از مقدار حداقلی ۰/۷ هستند که بیانگر پایایی مناسب مؤلفه‌ها است.

همچنین برای ارزیابی روایی در مدل‌های حداقل مربعات جزئی باید هم روایی همگرا و هم روایی افتراقی را مورد محاسبه قرار داد. در روش حداقل مربعات جزئی از متوسط واریانس استخراج شده (AVE) برای محاسبه روایی همگرا استفاده می‌شود. مقدار حداقلی برای روایی همگرای مناسب برای هر متغیر ۰/۵ است (جدول شماره ۵). همچنین برای بررسی روایی افتراقی مؤلفه‌ها باید از جذر متوسط واریانس استخراج شده برای هر متغیر استفاده نمود. محاسبه‌ی جذر متوسط واریانس استخراج شده برای هر متغیر به روش دستی می‌باشد (جدول شماره ۵) و جذر به دست آمده باید از ضریب همبستگی آن متغیر با سایر متغیرها بیشتر باشد.

جدول ۵. روایی همگرایی متغیرها (متوسط واریانس استخراج شده) و جذر متوسط واریانس استخراج شده

| مؤلفه‌ها | AEV      | جذر AEV  |
|----------|----------|----------|
| UP       | ۰/۵۹۳۸۸۱ | ۰/۷۷۰۶۳۶ |
| EP       | ۰/۷۱۳۹۵۲ | ۰/۸۴۴۹۵۶ |

| مؤلفه‌ها | AEV      | جذر AEV  |
|----------|----------|----------|
| A        | ۰/۶۸۱۳۴۹ | ۰/۸۲۵۴۳۸ |

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

جدول شماره ۵ نشان می‌دهد مقدار متوسط واریانس استخراج‌شده برای متغیرهای اصلی این تحقیق بین ۱/۰۰۰ و ۰/۵۹۳ است که از مقدار حداقلی ۰/۵ بیشتر است و نشانگر روایی همگرایی مناسب متغیرها است. همچنین در بررسی روایی افتراقی متغیرها که به‌عنوان روایی تقاطعی متغیرها هم یاد می‌شود، بار عاملی هر گویه (متغیر آشکار) با سازه‌ی خود (متغیر پنهان)، بایستی حداقل ۰/۱ بیشتر از بار عاملی آن گویه بر سازه‌ی دیگر باشد. خروجی‌ها در این خصوص نشان داد که بار عاملی هر گویه (متغیر آشکار) با سازه‌ی خود (متغیر پنهان)، حداقل ۰/۱ بیشتر از بار عاملی آن گویه بر سازه‌ی دیگر است.

نهایتاً جهت بررسی روایی افتراقی، از ماتریس همبستگی متغیرهای پنهان/سازه و جذر متوسط واریانس استخراج شده استفاده می‌شود. در این ماتریس جذر به‌دست آمده (جدول ۶) جایگزین اعداد قطر ماتریس می‌شود، در این ماتریس باید اعداد جذر بیشتر از همبستگی سازه با سازه باشد.

جدول ۶. ماتریس همبستگی و جذر متوسط واریانس استخراج‌شده

| مؤلفه‌ها | UP   | EP   | A    |
|----------|------|------|------|
| UP       | ۰/۷۳ |      |      |
| EP       | ۰/۱۶ | ۰/۷۸ |      |
| A        | ۰/۴۲ | ۰/۲۷ | ۰/۸۱ |

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

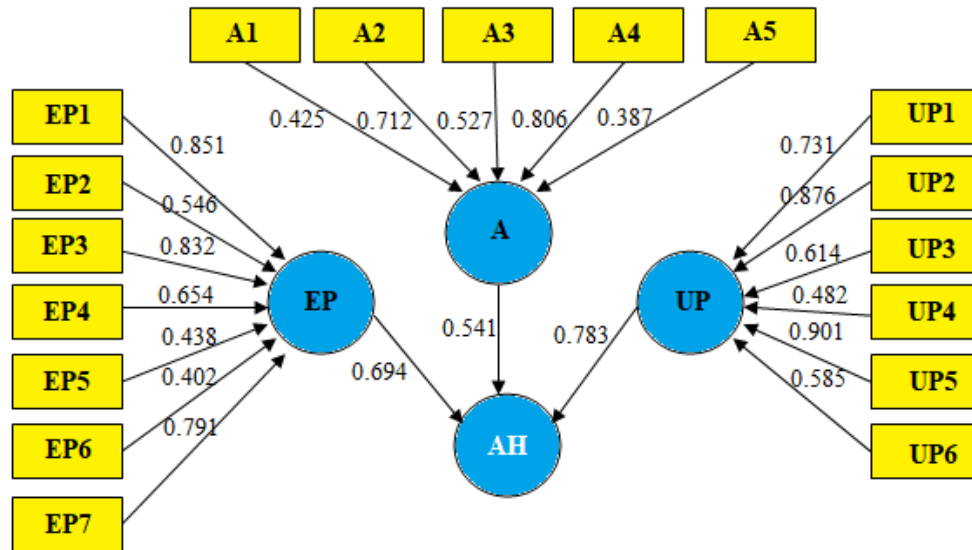
همان‌طور که در جدول شماره ۵ قابل مشاهده است، مقدار جذر متوسط واریانس استخراج‌شده برای تمامی سازه‌ها (متغیرهای پنهان) از ضریب همبستگی آن با سایر سازه‌ها بیشتر است که نشان‌دهنده‌ی روایی افتراقی مناسب سازه‌ها (متغیرهای پنهان) می‌باشد.

### ب) آزمون مدل ساختاری

مدل ساختاری مدلی است که در آن روابط بین متغیرهای مکنون و وابسته مورد توجه قرار می‌گیرد. یک مدل معادلات ساختاری از چندین مدل اندازه‌گیری و فقط یک مدل ساختاری تشکیل می‌شود؛ در آزمون مدل ساختاری معیارهای زیر را بررسی می‌کنیم:

- شاخص ضریب تعیین ( $R^2$ ) متغیرهای مکنون درون‌زا؛
- ضرایب مسیر (بتا) و معناداری آن.

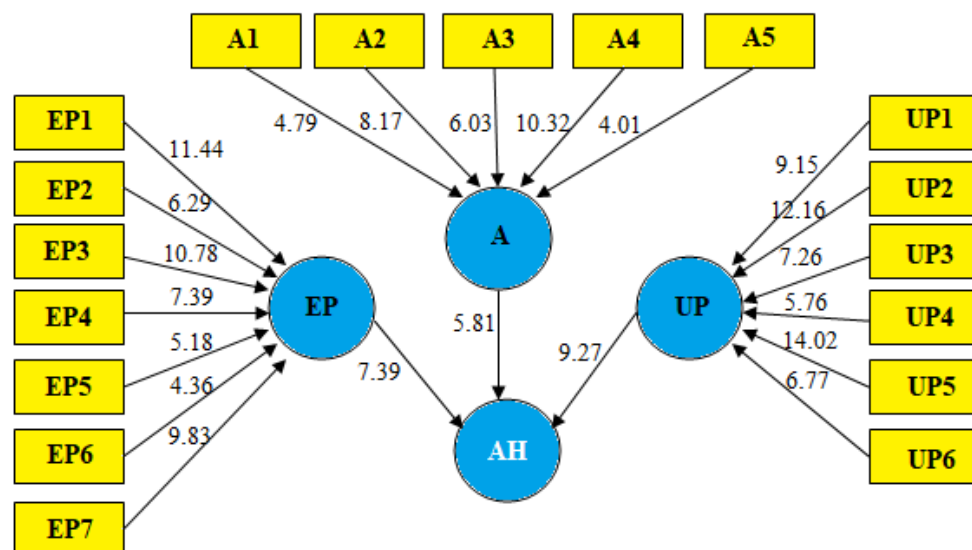
در این بخش از تحقیق، ضرایب استانداردشده‌ی مسیرهای مربوط به فرضیه‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد (اثرگذاری متغیر مستقل بر متغیر وابسته). برای محاسبه‌ی ضرایب استاندارد مسیر بین متغیرها باید از الگوریتم پی‌ال‌اس استفاده نمود. ضرایب استانداردشده بین متغیر مستقل و وابسته نشان می‌دهد که متغیر مستقل این میزان درصد از تغییرات متغیر وابسته را تبیین می‌کند. شکل شماره ۴ ضرایب استاندارد شده مسیرهای مربوط به هر یک از فرضیه‌ها را نشان می‌دهد.



شکل ۴. اثرگذاری متغیر/های مستقل بر روی متغیر/های وابسته (ضرایب استاندارد شده) مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

شکل شماره ۴ نشان می‌دهد که بیشترین اثرگذاری در بین مؤلفه‌های مورد بررسی بر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن مربوط به سیاست‌های شهرسازی، سیاست‌های اقتصادی و سازماندهی بازیگران به ترتیب با امتیاز ۰/۷۸۳، ۰/۶۹۴ و ۰/۵۴۱ می‌باشد. در بین متغیرهای فرعی نیز بیشترین اثرگذاری مربوط به عرضه زمین‌های دولتی به‌طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آن‌ها، هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری، شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل دریافت و بازپرداخت تسهیلات، تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، یارانه‌ها و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد شهید و امور ایثارگران و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و نظارت دولتی مناسب بر قیمت‌گذاری مسکن و اجاره‌بها و برخورد قاطع با متخلفان است.

همچنین در مدل پی‌ال‌اس جهت بررسی معنی‌داری روابط بین متغیرها یعنی معنی‌دار بودن اثرگذاری متغیر/های مستقل بر متغیر/های وابسته از مقدار آماره‌ی به دست آمده از خروجی مدل استفاده می‌شود. به‌گونه‌ای که مقدار آماره‌ی بزرگتر از ۱/۹۶ برای معنی‌داری در سطح ۹۵ درصد و مقدار آماره‌ی بزرگتر از ۲/۵۸ برای معنی‌داری در سطح ۹۹ درصد اطمینان مورد قبول می‌باشد (شکل شماره ۵).



شکل ۵. آزمون مدل ساختاری، مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، دوره ۷، شماره ۲۳، ۱۶-۳۴، بهار ۱۴۰۵.

مقدار آماره در مدل تحقیق برای متغیرها نشان می‌دهد همه ۱۸ متغیری که اثرگذاری آنها بر متغیر تحقق سیاست‌های برنامه‌ریزی و تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر مالی شدن مسکن مورد بررسی قرار گرفته، دارای ارزش آماره بالاتری از ۲/۵۸ دارند و در سطح اطمینان ۹۹ درصد رابطه متغیرهای مورد بررسی معنی‌دار می‌باشد.

در جدول ۷ و شکل شماره ۵ که مربوط به نتایج مدل است، آنچه که مهم است مقدار آماره‌ی متغیرها و در واقع مقدار آماره‌ی اثرگذاری متغیر مستقل بر متغیر وابسته است. روابطی که در آن مقدار آماره‌ی به‌دست آمده بزرگتر از ۱/۹۶ باشد، تأیید می‌شوند و روابطی که مقدار آماره آن‌ها کمتر از ۱/۹۶ باشد مورد تأیید واقع نمی‌شوند.

جدول ۷. آزمون مدل ساختاری (ضرایب مسیر میانگین، انحراف معیار، مقادیر تی)

| نتایج آزمون | آماره تی | انحراف معیار | ضرایب مسیر | مسیرها |
|-------------|----------|--------------|------------|--------|
| تأیید       | ۸/۲۷۱۵۷۱ | ۰/۰۴۵۳۴۱     | ۰/۷۸۳۲۷۵   | UP->AH |
| تأیید       | ۷/۳۹۴۱۵۶ | ۰/۰۳۸۷۶۳     | ۰/۶۹۴۲۶۹   | EP->AH |
| تأیید       | ۵/۸۱۳۰۷۷ | ۰/۰۶۳۲۸۴     | ۰/۵۴۱۳۷۲   | A->AH  |

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

### ج) آزمون کیفیت مدل‌های اندازه‌گیری و ساختاری

یکی دیگر از آزمون‌های ارزیابی مدل اندازه‌گیری انعکاسی، آزمون بررسی کیفیت آن است که به‌منظور سنجش اعتبار اشتراک استفاده می‌شود. چنانچه مقدار 1-SSE/SSO که در واقع همان CV com است، مثبت باشد، کیفیت ابزار اندازه‌گیری مناسب است. این شاخص در واقع توانایی مدل مسیر را در پیش‌بینی متغیرهای مشاهده‌پذیر از طریق متغیر پنهان متناظرشان می‌سنجد.

با توجه خروجی الگوریتم PLS که در جدول شماره ۸ ارائه شده است و مقادیر مثبتی را نشان می‌دهند، می‌توان گفت که مقادیر محاسبه‌شده در حد بالایی قابل قبول می‌باشند. در نتیجه مدل اندازه‌گیری از کیفیت خوبی برخوردار بوده و مدل توانایی پیش‌بینی را داراست.

جدول ۸. خروجی آزمون کیفیت مدل‌های اندازه‌گیری و ساختاری

| مؤلفه‌ها | 1-SSE/SSO |
|----------|-----------|
| UP       | ۰/۱۷۵۴۹۳  |
| EP       | ۰/۲۰۲۵۸۱  |
| A        | ۰/۱۱۴۸۶۲  |

مأخذ: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳).

### د) مدل کلی آزمون ساختاری با رویکرد حداقل مربعات جزئی

در مدل‌سازی حداقل مربعات جزئی، شاخصی به نام نیکویی برازش پیشنهاد شده است. این شاخص هر دو مدل اندازه‌گیری و ساختاری را مدنظر قرار می‌دهد و به‌عنوان معیاری برای سنجش عملکرد کلی مدل به‌کار می‌رود. این شاخص به‌صورت میانگین  $R^2$  و متوسط مقادیر اشتراکی محاسبه می‌شود:

$$GOF = \sqrt{\text{communality} \times R^2}$$

حدود این شاخص بین صفر و یک بوده و سه مقدار ۰/۰۱، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ را به ترتیب به‌عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای GOF معرفی نموده‌اند. متوسط مقادیر اشتراکی این مدل ۰/۷۴۲ و میانگین  $R^2$  برابر با ۰/۳۵۶ است، نهایتاً شاخص GOF این مدل مقدار ۰/۵۱۳ به‌دست آمده است که از مطلوبیت کلی مدل حکایت دارد.

### تحلیل وضعیت سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز با توجه به مالی شدن مسکن

بر مبنای نتایج یکی از عوامل اساسی در راستای تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز با توجه به مالی شدن مسکن عرضه‌ی زمین‌های دولتی به‌طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آن‌ها می‌باشد. در این عامل

مالی شدن مسکن و بازاندیشی... / نقی‌زاده و همکاران

کمبود زمین‌های دولتی و در اختیار داشتن بخش گسترده‌ای از زمین‌های خالی توسط بخش خصوصی از یک‌سو و عدم وجود رابطه و هماهنگی‌های مناسب بین بخش دولتی و خصوصی از کاستی‌های مهم می‌باشد. دومین عامل هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری بوده که این عامل نیز با توجه به عدم یکپارچگی سیستم مدیریت و برنامه‌ریزی شهر نیازمند بازنگری در رویکردهای اداره‌ی شهر می‌باشد. سومین عامل شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل دریافت و بازپرداخت تسهیلات می‌باشد. در این عامل رویه‌ای مناسب برای شناسایی گروه‌های کم‌درآمد مشاهده نمی‌شود و تسهیلات موجود در انواع بانک‌ها و صندوق‌ها به سمت اقشار مرفه سوق می‌یابد. عامل بعدی تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، یارانه‌ها و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد شهید و امور ایثارگران و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بوده که با توجه به تکنوکرات‌گرا سیستم تحقق آن با مشکلات اساسی مواجه است. درنهایت عامل مهم دیگر نظارت دولتی مناسب بر قیمت‌گذاری مسکن و اجاره‌بها و برخورد قاطع با متخلفان است. این عامل با توجه به نقش دلالت و بورس‌بازان زمین و مسکن در عرصه‌ی قیمت‌گذاری و نفوذ گسترده‌ی آنها در مناطق پیرامونی شهر به سختی قابلیت اجرایی دارد.

به‌طور کلی بر اساس نتایج مستخرج، می‌توان گفت که برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهر تبریز با توجه به مالی شدن مسکن، نیازمند تغییرات گسترده در ابعاد مختلف به شرح زیر می‌باشد:

الف) سیاست‌های شهرسازی: در کلان‌شهر تبریز، ناهماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و سایر طرح‌های شهری باعث گردیده که زمین‌های خالی برنامه‌ریزی‌شده برای کاربری مسکونی به سایر پروژه‌ها اختصاص یابد و این موضوع سبب افزایش قیمت زمین‌های پیرامون این پروژه‌ها و به تبع آن افزایش قیمت زمین و مسکن گردیده است. از طرفی عدم وجود برنامه‌های یکپارچه در سیاست‌های زمین شهری و تقویت نظارت بر نحوه‌ی واگذاری‌ها و نبود بانک اطلاعات زمین شهری و شناسایی اراضی بایر داخل محدوده‌ی شهرها و به عبارتی ممیزی املاک و اراضی موجب کاهش نقش دولت در حوزه‌ی زمین و مسکن و قیمت‌گذاری آنها شده است و این موضوع در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری را با مشکل مواجه ساخته است. این عوامل باعث گردیده که سیاست‌های شهرسازی در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و همچنین اجاره‌بها ناتوان باشد و قوانین و مقررات موجود هم که از قابلیت اجرایی پایینی برخوردار است مزیت بر علت شده است. از طرفی فعالیت بخش خصوصی بیشتر در مناطق پردرآمد شهر می‌باشد و سرمایه‌گذاری‌ها به سمت این اقشار و مناطق سوق می‌یابد. به عبارتی در حوزه‌ی مسکن قابل استطاعت، ارگان‌های دولتی به‌تنهایی مسئولیت‌ها را برعهده داشته و کاستی‌ها در نیروهای انسانی، بودجه و ساختار مدیریتی از یک‌سو و نقش دلالت و بورس‌بازان زمین از سوی دیگر عدم تحقق برنامه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت را موجب گردیده است.

ب) سیاست‌های اقتصادی: در کلان‌شهر تبریز سازوکاری برای شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد وجود ندارد. همچنین صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات برای گروه‌های کم‌درآمد محدود بوده و در صورت وجود نیز موانع اساسی برای دریافت تسهیلات از طریق گروه‌های کم‌درآمد قابل مشاهده است. از طرفی عدم دخالت مناسب دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در کلان‌شهر تبریز و عدم ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه (نقش پررنگ دلالت در این حوزه) موجب گردیده که مسکن و زمین شهر به‌صورت کالایی سرمایه‌ای در دسترس قشر محدودی از جامعه باشد. عدم نظارت و کنترل دقیق دولت بر قیمت و کیفیت مصالح نیز از سایر مشکلات سیاست‌های اقتصادی محسوب می‌گردد. به‌طور کلی می‌توان عنوان کرد که افزایش تورم در ابعاد مختلف باعث گردیده که حقوق ناچیز اقشار کم‌درآمد صرف تهنیه‌ی سایر نیازهای اساسی همچون خوراک و پوشاک گردد و دسترسی به مسکن و سرپناه مناسب را با مشکل مواجه سازد. از طرفی افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد همچون طرح‌های مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، مسکن مهر و مسکن ملی نیز علاوه بر مشکلات مکان‌یابی و ساماندهی فضاهای آنها با افزایش قیمت آنها در سال‌های اخیر مواجه بوده است.

پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، دوره ۷، شماره ۲۳، ۱۶-۳۴، بهار ۱۴۰۵.

ج) سازماندهی بازیگران: اصلی‌ترین بازیگر حوزه‌ی تأمین مسکن قابل استطاعت در ایران و کلان‌شهر تبریز دولت می‌باشد. با این حال، سازوکارها و نهادهایی جهت عملیاتی کردن و اجرای سیاست‌های کلان بخش مسکن با برنامه‌های تعریف‌شده وجود ندارد. علت این امر علاوه بر کمبود بودجه و عدم همکاری بخش خصوصی، ناشی از دخالت بیش از اندازه‌ی دلالتان و بورس‌بازان در بازار زمین و مسکن می‌باشد. همچنین نقش دولت بدون توجه و تقویت چارچوب‌های قانونی و نظارتی قادر به جبران شکست‌های بازار و تسهیل و ترویج ابتکار و خلاقیت شرکت‌ها و مؤسسات در سرمایه‌گذاری و مشارکت با جوامع محلی نبوده است. در این راستا، دولت با موانع اساسی زیر روبه‌رو بوده است:

- ✓ کاهش کمک‌های دولت مرکزی نسبت به دولت‌های محلی جهت پشتیبانی از تولید و نوسازی واحدهای مسکونی موجب کاهش عرضه و افزایش قیمت‌ها شده است.
  - ✓ قدرت خرید پایین و عدم حمایت از گروه‌های کم‌درآمد و عرضه‌ی کم واحدهای مسکونی.
  - ✓ افزایش مستمر هزینه‌های تولید به دلیل افزایش هزینه‌های عمومی از قبیل مصالح ساختمانی و سوخت و در دسترس نبودن نیروی کار.
  - ✓ ضعف و کاستی‌های دولت در حمایت از تولید مسکن، تأثیر منفی اقدامات مربوط به کنترل اجاره به دلیل عدم رغبت و دخالت بخش خصوصی نسبت به تولید واحدهای اجاره‌ای.
  - ✓ افزایش قیمت زمین و نقش دلالتان در این زمینه، مانع افزایش تولید واحدهای مسکن اجتماعی شده است.
  - ✓ تورم بالا، کمبود و ضعف دانش فنی در تولید مسکن و کمبود زمین برای توسعه‌ی خدمات در نواحی با تقاضای بالا.
  - ✓ کمبود زمین برای توسعه‌های جدید و محدودیت در ایجاد ساختمان‌های بلندمرتبه.
  - ✓ قیمت بالای زمین، کمبود زمین، بوروکراسی بیش از حد در ارتباطات با ساخت‌وساز.
- این عوامل موجب گردیده که دولت به‌عنوان رکن اصلی برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت با مشکلات اساسی مواجه شده و سایر بازیگران همچون شرکت‌های خصوصی و دلالتان با در دست گرفتن بخش بزرگی از ساخت‌وسازها، به افزایش قیمت‌ها دامن بزنند. این افزایش قیمت‌ها نه در بازه‌های زمانی مشخص بلکه به‌صورت مستمر، مالی شدن مسکن و عدم دسترسی خیل عظیمی از شهروندان را به مسکن قابل استطاعت موجب شده است.

### نتیجه‌گیری

رشد شتابان جمعیتی در دهه‌های اخیر و عدم نظارت دقیق در ساخت‌وسازها و نیازسنجی برای اسکان جمعیت اضافه‌شده در کلان‌شهر تبریز از یک‌سو و همچنین مهاجرت بی‌رویه به شهر باعث گردیده که مشکلات متعددی دامن‌گیر این شهر شود که یکی از مهمترین آنها شکل‌گیری مناطق فقیرنشین در ابعاد مختلف با سطح نامطلوب مسکن می‌باشد. همچنین یکی از مهمترین دلایل شکل‌گیری این پدیده در سال‌های اخیر افزایش فزاینده‌ی قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها و به عبارتی مالی شدن مسکن بوده است. با بررسی برنامه‌ها و سیاست‌ها و نتیجه‌ی اقدامات انجام‌شده در حوزه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کلان‌شهر تبریز باید گفت که اولاً این سیاست‌ها و برنامه‌ها فاقد انسجام کافی در درون و فاقد پیوستگی و ارتباط مناسب و لازم با سایر برنامه‌های توسعه بوده‌اند؛ ثانیاً بخشی‌نگری، جزئی‌نگری، برخوردهای موضعی و موضوعی جزیره‌ای، عدم درک بنیادین از مشکل، عدم شناخت کافی از ابعاد مشکل، سیاست‌های دستوری و از بالا به پایین، عدم توجه به ویژگی‌های محلی و محیطی در مناطق مختلف، عدم توجه به مشارکت اقشار ذینفع و رویکردهای کاملاً سنتی در برنامه‌ریزی باعث شده‌اند که علی‌رغم انجام اقدامات موردی، گروه‌های کم‌درآمد به حاشیه رانده شده و به مرور زمان اقشار بیشتری از امکان تأمین مسکن مناسب دور مانده‌اند. این موضوع در سال‌های اخیر نیز با توجه به تورم فزاینده بیشتر نمود پیدا کرده است. همچنین به‌دنبال تجربه‌ی طرح‌ها و راهکارهای مختلف، همچون مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، مسکن مهر و مسکن ملی (امید)

مالی شدن مسکن و بازاندیشی... / نقی‌زاده و همکاران

می‌توان گفت که هرچند گروه‌های اصلی هدف در این طرح‌ها اقشار کم‌درآمد و ویژه بودند؛ اما ورود دلالتان این مسکن را از دسترس اقشار کم‌درآمد دور ساخته است. به عبارتی افزایش قیمت خرید و اجاره‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و مالی شدن آنها نیز به‌طور گسترده موجب عدم دسترسی به مسکن قابل استطاعت را موجب گردیده است. بدین منظور نیاز است با برنامه‌ریزی یکپارچه در ابعاد مختلف (سیاست‌های شهرسازی، سیاست‌های اقتصادی و سازماندهی بازیگران حوزه‌ی مسکن) و بازاندیشی در سیاست‌های تأمین مسکن قابل استطاعت، مقدمات تحقق این برنامه‌ها را فراهم ساخت. در این راستا، شناسایی دقیق گروه‌های کم‌درآمد، عرضه‌ی هوشمند زمین‌های دولتی به گروه‌های کم‌درآمد، هماهنگی بین سیاست‌های طرح‌های مختلف شهری و نظارت دولتی مناسب بر قیمت‌گذاری مسکن و اجاره‌بها و برخورد قاطع با متخلفان ضروری می‌باشد.

بررسی تطبیقی نتایج پژوهش با پیشینه‌ی مطالعاتی نیز نشان می‌دهد که نتایج پژوهش حاضر از منظر بازاندیشی در سیاست‌های اقتصادی بازار و مسکن و سیاست‌های عمران و شهرسازی در راستای برنامه‌ریزی مناسب مسکن قابل استطاعت همسو با پژوهش‌های آفتابی چون و همکاران (۱۴۰۱) و رخشانی‌نسب و همکاران (۱۳۹۹)، از منظر اهمیت منطق بازار در بخش مسکن قابل استطاعت همسو با پژوهش ویجبورگ (۲۰۲۱) و از نظر اهمیت جایگاه بازیگران مختلف همسو با پژوهش رحمواتی و روکمانا (۲۰۲۲) می‌باشد. همچنین دسته‌بندی هرکدام از سیاست‌ها و سازماندهی بازیگران از تفاوت‌های پژوهش حاضر با پیشینه‌ی مطالعاتی تلقی می‌گردد. همچنین با توجه به نتایج مستخرج و مالی شدن مسکن طی سالیان اخیر، می‌توان راهکارهای زیر را به‌منظور کاربست در طرح‌های شهری و مسکن ارائه داد:

- تعریف بودجه‌های سالانه در راستای ارائه‌ی تسهیلات بلندمدت برای مسکن اقشار کم‌درآمد و نظارت دقیق در پرداخت آنها.
- تدوین مکانیزم مناسب جهت کاهش نقش دلالتان در سوداگری و بورس بازی زمین و مسکن.
- وضع قوانین و مقررات تشویقی برای افزایش سهم بخش خصوصی در ساخت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد.
- انجام اقدامات مناسب جهت کاهش هزینه‌های دسترسی به مسکن خانوارهای کم‌درآمد مانند پرداخت سوبسید مالیات، سوبسید هزینه‌ها، تخفیف در مالیات بر خرید مسکن و سوبسید بهره‌ی وام.
- وضع قوانین و مقررات مناسب برای کنترل اجاره‌بها و برخوردهای قانونی با متخلفان.
- توسعه‌ی انبوه‌سازی و کوچک‌سازی؛ این مورد یکی از مهمترین راهکارها می‌باشد که با توجه به کمبود زمین برای ساخت‌وساز و جذاب بودن برای سرمایه‌گذاران بخش خصوصی، قابلیت اجرایی در کلان‌شهر تبریز را دارا می‌باشد.
- درنهایت می‌توان گفت که از عوامل اصلی مالی شدن مسکن در کلان‌شهر تبریز همانند سایر شهرهای ایران، وجود بازیگران مختلف و عدم سازماندهی مناسب آنها می‌باشد. بدین منظور نیاز است که ضمن شناسایی ساختمان‌های خالی، افزایش مالیات بر آنها، نظارت بر افزایش قیمت زمین و مسکن و بورس‌بازی آنها، دسترسی اقشار مختلف به مسکن قابل استطاعت را در ابعاد خرید و اجاره فراهم ساخت.

## حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

## سهام نویسندگان در پژوهش

با توجه اینکه مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری می‌باشد، سهم و نقش نویسنده اول، به‌عنوان دانشجوی رساله، نویسنده دوم به‌عنوان راهنما و نویسنده سوم به‌عنوان استاد مشاور بود.

## تضاد منافع

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

## تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آنها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

## منابع

- آفتابی چوان، معصومه؛ پناهی، علی؛ و ولی‌زاده، رضا. (۱۴۰۱). آسیب‌شناسی نظام برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در رویکرد آمایش سرزمین (مطالعه موردی: استان آذربایجان شرقی). جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۱۱، شماره ۴۳، صص ۷۳-۵۸.
- باصری، بیژن؛ کیانی، غفار؛ و ملکی‌پور، محمود. (۱۴۰۰). جذابیت مسکن به‌عنوان یک دارایی مالی در برابر پوشش تورم و اثرگذاری آن بر تقاضای مسکن در ایران. اقتصاد مالی، دوره ۱۵، شماره ۵۵، صص ۱۰۶-۷۹.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی مسکن. ویراست ۲ با اضافات، چاپ سیزدهم، تهران: انتشارات سمت.
- جافری، رحیم؛ موسوی، میرنجم؛ و مصیب‌زاده، علی. (۱۴۰۱). روش تلفیقی برای تدوین و انتخاب راهبردهای توسعه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا). مطالعات برنامه‌ریزی و سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۷، شماره ۵۹، صص ۳۳۰-۳۱۹.
- رخشانی‌نسب، حمیدرضا؛ سلیمانی‌دامنه، مجتبی؛ و صداقت‌کیش، مرضیه. (۱۳۹۹). ارزیابی و تحلیل مؤلفه‌های مؤثر بر افزایش بی‌رویه‌ی قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل‌های ترکیبی تصمیم‌گیری چندشاخصه (مورد مطالعه: شهر زاهدان). برنامه‌ریزی توسعه‌ی کالبدی، دوره ۷، شماره ۲۰، صص ۵۱-۲۹.
- سرور، رحیم و روستا، مجید. (۱۳۹۳). اصول و مبانی توانمندسازی محلات هدف برنامه‌های نوسازی و بهسازی شهری (سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده). چاپ اول، ری: انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر ری.
- مهندسان مشاور نقش محیط. (۱۳۹۵). طرح توسعه و عمران «جامع» تبریز. وزارت راه و شهرسازی، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، مصوب ۸۱۳۹۵/۲۴.
- مشکینی، ابوالفضل؛ و زرغام‌فرد، مسلم. (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی مسکن. چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.
- نجفی، سعید؛ راه‌دار، احمد؛ و اسمعیلی، بهزاد. (۱۴۰۲). تحلیلی بر زیست‌پذیری کالبدی مسکن شهری (نمونه موردی: شهر زنجان). پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، دوره ۴، شماره ۱۴، صص ۷۰-۵۴.
- Aalbers, M.B. (2019). [Financial geography II: financial geographies of housing and real estate](#). *Progress in Human Geography*, 43, 376–387.
- Alahmadi, M., Mansour, S., Martin, D., & Atkinson, P. (2021). [An improved index for urban population distribution mapping based on nighttime lights \(DMSP-OLS\) data: An experiment in Riyadh Province, Saudi Arabia](#). *Remote Sensing*, 13(6), 1-16.
- Alexandri, G., & Janoschka, M. (2018). [Who loses and who wins in a housing crisis? Lessons from Spain and Greece for a nuanced understanding of dispossession](#). *Housing Policy Debate*, 28, 117–134.
- Alhajri, M.F. (2022). [Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia](#). *Ain Shams Engineering Journal*, 13, 1-13.
- Arundel, R. (2017). [Equity inequity: housing wealth inequality, inter and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism](#). *Housing, Theory and Society*, 34, 176–200.
- Atuestaa, L., H., & Hewings, G.J.D. (2019). [Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago](#). *Journal of Housing Economics*, 44, 35–47.
- August, M., & Walks, A. (2018). [Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: the case of Toronto](#). *Geoforum*, 89, 124–136.
- Byrne, M., & Norris, M. (2019). [Housing market financialization, neoliberalism and everyday retrenchment of social housing](#). *Environment and Planning A*, 54(2), 1–17.
- Christophers, B. (2021). [Mind the rent gap: Blackstone, housing investment and the reordering of urban rent surfaces](#). *Urban Studies*, 59 (4), 698-716.
- Christophers, B. (2022). [Rentier capitalism: Who owns the economy, and who pays for it?](#) Amazon.com.
- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L., & Chamusca, P. (2021). [Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry](#). *Tourism Management Perspectives*, 40, 1-11.

مالی شدن مسکن و بازاندیشی... / نقی‌زاده و همکاران

- Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). [Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities](#). *Land Use Policy*, 99, 1-12.
- Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). [Gentrification and residential mobility in Philadelphia](#). *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38-51.
- Ezennia, I.S. (2022). [Insights of housing providers' on the critical barriers to sustainable affordable housing uptake in Nigeria](#). *World Development Sustainability*, 1, 1-16.
- Fields, D. (2017). [Urban struggles with financialization](#). *Geography Compass*, 11(1), 1–13.
- Fields, D. (2022). [Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation](#). *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(1), 160–181.
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). [The financialization of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin](#). *Urban Studies*, 53(7), 1486–1502.
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). [The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal](#). *Regional Science and Urban Economics*, 88, 1-13.
- Gil, J., & Martínez, M. A. (2023). [State-led actions reigniting the financialization of housing in Spain](#). *Housing Theory and Society*, 40(1), 1–21.
- Gil, J., Martínez, P., & Sequera, J. (2023). [The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing](#). *Cities*, 137, 1-11.
- Hochstenbach, C. (2018). [Spatializing the intergenerational transmission of inequalities: parental wealth, residential segregation, and urban inequality](#). *Environment and Planning A*, 50, 689–708.
- Holmes, C. (2006). [A New Vision for Housing](#). London And New York: Routledge Is An Imprint Of The Taylor & Francis Group.
- Kadi, J., & Ronald, R. (2014). [Market-based housing reforms and the “right to the city”: the variegated experiences of New York, Amsterdam and Tokyo](#). *European Journal of Housing Policy*, 14(3), 268–292.
- Kaika, M., & Ruggiero, L. (2013). [Land Financialization as a “lived” process: the transformation of Milan’s Bicocca by Pirelli](#). *European Urban and Regional Studies*, 31, 3–22.
- Katsinas, P. (2021). [Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki](#). *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1652–1670.
- Lima, V. (2020). [The financialization of rental housing: Evictions and rent regulation](#). *Cities*, 105, 1-9.
- Martin, I.W., & Beck, K. (2016). [Gentrification, property tax limitation, and displacement](#). *Urban Affairs Review*, 54(1), 1-11.
- Michaels, G., Nigmatulina, D., Rauch, F., Regan, T., Baruah, N., & Dahlstrand-Rudin, A. (2017). [Planning Ahead for Better Neighborhoods: Long Run Evidence from Tanzania](#). *Journal of Political Economy*, 129(7), 1-17.
- Nyden, P.W., Edlynn, E., & Davis, J. (2006). [The Differential Impact of Gentrification on Communities in Chicago](#). Loyola University Chicago Center for Urban Research and Learning, Chicago, IL.
- Oikarinen, E. (2006). The [Diffusion of Housing Price Movements from Centre to Surrounding Areas](#). *Journal of Housing Research*, 15(1), 3-28.
- Perera, U., & Lee, P. (2021). [A relational lens to understand housing affordability in the 21st Century](#). *Journal of Urban Management*, 10, 314–324.
- Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022). [The financialization of housing in Indonesia: Actors and their roles](#). *Transformation of housing production*, 131, 1-11.
- Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J. (2017). [What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to Housing Wealth and Welfare Security](#). *Policy & Politics*. 45(2), 173–193.
- Savini, F., & Aalbers, M.B. (2016). [The de-contextualisation of land use planning through financialisation: urban redevelopment in Milan](#). *European Urban and Regional Studies*, 23, 878–894.
- Schwartz, H., & Seabrooke, L. (Eds.). (2009). [The Politics of Housing Booms and Busts](#). Palgrave Macmillan, New York.
- Stein, S. (2018). [Progress for whom, toward what? Progressive politics and New York City’s Mandatory Inclusionary Housing](#). *Journal of Urban Affairs*, 40(2), 770–781.

- Tsenkova, S. (2008). [Housing Policy Reforms in Post-Socialist Europe](#). Canada: A Springer Company. Verso Books.
- Waldron, R. (2018). [Capitalizing on the state: The political economy of real estate investment trusts and the “resolution” of the crisis](#). *Geoforum*, 90, 206–218.
- Wamock, V.C., & Warnock, F.E. (2008). [Markets and Housing Finance](#). *Journal of Housing Economics*, 17, 239- 251.
- Wijburg, G. (2021). [The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami](#). *Geoforum*, 119, 30–42.