

The reflection of housing policies in the shaping of urban space inequalities (Case study: 22 districts of Tehran metropolis)

Zeinab Shahrokhi Far ¹, Mohammad Soleimani Mehranjani ^{2*}, Taher Prizadi³ and Abolfazl Meshkini⁴

1. PhD student in Geography and Urban Planning, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Kharazmi, Tehran, Iran

2. Professor of the Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Kharazmi, Tehran, Iran

3. Associate Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Kharazmi, Tehran, Iran

4. Associate Professor, Faculty of Humanities, Faculty of Geography, University of Tarbiat Modares, Tehran, Iran

* Corresponding Author, m_soleimani_mehr@yahoo.com

Received Date:
29/08/2024

Revise Date:
05/09/2024

Accepted Date:
27/07/2026

Published Date:
09/08/2026

Article Info

Abstract

Articles extracted from Thesis
Volume 7, Issue 24, Summer 2026
Pages 49-68

Tehran metropolis, as an example of cities that have grown without a plan, faces many problems. The concentration of population and activity in this city has led to spatial inequality. This research sought to answer the question of what is the spatial reflection of housing policies in Tehran metropolis. The research method was descriptive-analytical, using data from 2011 to 2013. The Vikor model was used to rank Tehran's regions in terms of spatial housing indicators, and the Moran's spatial autocorrelation method was used to examine the relationship between the indicators. The research findings showed that the results of the policies implemented in Tehran are the existence of two completely separate poles in the northern and southern parts; The results obtained from the VIKOR model indicate spatial inequality between regions in the availability of the indicators under study, which is a reflection and result of government policies, inadequacies of the housing planning system, etc. Regions 1, 2, 3, and 6 have been identified as highly advantaged regions, and regions 18, 19, 20, and 21 as disadvantaged regions. The output of the spatial analysis also showed that regions 1, 2, 3, 5, and 6 formed a cluster with high values, while regions 9, 16, 17, and 19 formed a cluster with low values, and the other regions were in between the two. As a result, housing policies, as part of government policies implemented in the metropolis of Tehran, have led to the formation of spatial inequality and imbalance in the regions of Tehran.

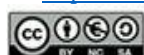
Keywords:housing policies, spatial inequality, Tehran metropolis, Moran spatial correlation

Cite this article:

SHahrokhifar, Z., Soleimaini Mehranjani, M., Parizadi, T., Meshkini, A. (2026). The reflection of housing policies in the shaping of urban space inequalities(Case study: 22 districts of Tehran metropolis). Journal of Economic Geography Research, 7(24), 49-68.



<https://doi.org/10.30470/jegr.2025.2039930.1213>



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 many advanced economies, inequalities in welfare systems and shifts in the labor market have heightened the importance of housing. Spatial inequality in housing reinforces social and economic disparities, and its unequal distribution influences household stratification. In Iran, housing policies were formulated after the Islamic Revolution to achieve social justice, but these policies have failed to fully meet housing needs and spatial inequalities have increased. As an example of unplanned cities, the metropolis of Tehran faces problems such as spatial imbalance and housing shortage. The concentration of population and economic-political activities in this city has led to spatial inequality and social conflicts. These inequalities are evident in access to residential services and urban facilities. Despite numerous researches on housing, few studies have examined the spatial reflection of its policies. This study investigates the impact of housing policies on the formation of spatial inequalities in Tehran and seeks to answer how these policies have influenced housing conditions across different districts.

Methodology

This research is applied and descriptive-analytical in nature, using data from 2011 to 2023. To this end, thirty spatial housing indicators were selected, and their weights were determined through Shannon entropy. Data analysis and regional ranking were carried out using the VIKOR model, while Moran's spatial autocorrelation coefficient was applied to identify the most advantaged region in terms of spatial indicators.

Results and discussion

The findings reveal that, in Tehran, housing price trends over the past decade have consistently diverged from income growth, with price growth rates far exceeding income increases among lower- and middle-income households. This trend has increased economic pressure on low- and middle-income groups and hindered their access to adequate housing. Lack of attention to balanced development and the concentration of facilities and services in certain parts of the city has led to some areas

being pushed to the margins and deprived of adequate urban facilities. An issue that has directly exacerbated spatial inequality in the housing sector. A review of official documents and reports showed that the output of public and private sector plans and programs has created two completely distinct poles in the north and south of Tehran. The VIKOR model showed the ranking of regions and emphasized that spatial inequality is a reflection of government policies, shortcomings in the housing planning system, different land values, and the socio-economic conditions of society. Accordingly, regions 1, 2, 3, and 6 were identified as advantaged, and regions 18, 19, 20, and 21 were identified as disadvantaged. Moran's spatial correlation coefficient was used to examine the relationships between indicators. The results showed that indicators in adjacent areas are correlated with cluster patterns. Regions 1, 2, 3, 5, and 6 formed a cluster with high values, and regions 9, 16, 17, and 19 formed a cluster with low values. Other regions did not significantly fall into the advantaged or disadvantaged clusters due to their proximity to heterogeneous areas. These findings emphasize that housing policies in Tehran have not only failed to reduce inequality, but have also fueled the formation of deep north-south divides. Ultimately, housing policies have created spatial imbalances between regions, such that the southern parts of the city have less favorable conditions in terms of access to services, housing quality, and amenities than the northern regions. This process reinforces the reproduction of economic and social inequalities and further clarifies the need to review housing policies and urban planning to achieve balanced development and spatial justice.

Conclusion

The findings clearly indicate spatial disparities and contradictions in Tehran. Thus, regions 1, 2, 3, and 6 have been identified as fully advantaged regions, and regions 18, 19, 20, and 21 have been identified as deprived regions. South Tehran is a residential area for poor immigrants, while the central and upper parts are inhabited by higher social classes. The northern parts of the city also have a physical advantage over the southern parts.

Larger houses, lower density, higher land prices, and higher employment and income levels are characteristics of the northern parts of Tehran. The urban facilities and green spaces in northern Tehran are also far greater than those in the south. Also, the clustering results show that regions 1, 2, 3, 5, and 6 form a cluster with high values; In contrast, areas 9, 16, 17, and 19 form a cluster with low values. And these issues have become more acute since the revolution. In a way, not only has migration from villages and small towns to the capital city been stimulated, but also the commercialization of land and built space within and around the city, and land grabbing, which has always been the most important factor in the transformation and expansion of any city, has been stimulated in Tehran as well.

Funding

This article is derived from the doctoral dissertation of Zeinab Shahrokhi-Far. Since the dissertation was submitted to the Vice Presidency for Science, Technology and Knowledge-Based Economy's Fund for Technology and Innovation, the aforementioned fund also provided financial support for this research.

Authors' Contribution

As this article is derived from a doctoral dissertation, the first author contributed as the doctoral student, the second and third authors served as supervisors, and the third author also served as the academic advisor.

Conflict of Interest

The authors declare that they have no conflict of interest regarding the authorship or publication of this article.

Acknowledgments

The authors sincerely appreciate the valuable efforts and guidance of the esteemed professors and gratefully acknowledge the support provided by the Vice Presidency for Science, Technology and Knowledge-Based Economy's Fund for Technology and Innovation.

بازتاب سیاست‌های مسکن در شکل‌دهی نابرابری‌های فضای شهری (مطالعه موردی: مناطق ۲۲ گانه کلان‌شهر تهران)

زینب شاهرخی فر^۱، محمد سلیمانی مهرنجانی^{۲*}، طاهر پریزادی^۳ و ابوالفضل مشکینی^۴

۱. دانشجوی مقطع دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۲. استاد گروه آموزشی جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۳. دانشیار گروه آموزشی جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۴. دانشیار دانشکده علوم انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

تاریخ انتشار:

۱۴۰۵/۰۵/۱۸

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۵/۰۵/۰۵

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۰۶/۱۵

تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۰۶/۰۸

چکیده

اطلاعات مقاله

کلان‌شهر تهران به‌عنوان نمونه‌ای از شهرهایی که بدون برنامه رشد کرده، با مشکلات زیادی مواجه است. تمرکز جمعیت و فعالیت در این شهر، به نابرابری فضایی منجر شده است. این پژوهش به دنبال پاسخگویی به این سؤال بود که بازتاب فضایی سیاست‌های مسکن در کلان‌شهر تهران چگونه است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بود که از داده‌های سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۲ بهره برده بود. از مدل Vikor برای رتبه‌بندی مناطق تهران از نظر شاخص‌های فضایی مسکن و از روش خودهمبستگی فضایی موران برای بررسی ارتباط بین شاخص‌ها استفاده شد. یافته‌های پژوهش نشان داد که نتایج سیاست‌های اجرا شده در شهر تهران، وجود دو قطب کاملاً مجزا در بخش‌های شمالی و جنوبی است؛ نتایج به‌دست‌آمده از مدل ویکور حاکی از نابرابری فضایی بین مناطق در برخورداری از نماگرهای مردم‌مطالعه که بازتاب و برآیند سیاست‌های دولت، نارسایی‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن و ... است. مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ به‌عنوان مناطق کاملاً برخوردار و مناطق ۱۸، ۱۹، ۲۰ و ۲۱ به‌عنوان مناطق محروم شناسایی شده‌اند. همچنین خروجی تحلیل فضایی نشان داد که مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۶ یک خوشه با مقادیر زیاد را تشکیل داده در مقابل مناطق ۹، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ یک خوشه با مقادیر کم و سایر مناطق در میانه این دو قرار گرفتند؛ بنابراین می‌توان گفت سیاست‌های مسکن به‌عنوان بخشی از سیاست‌های دولتی اجرا شده در کلان‌شهر تهران باعث شکل‌گیری نابرابری فضایی و عدم تعادل در سطح مناطق تهران شده است.

کلید واژه‌ها: سیاست‌های مسکن، نابرابری فضایی، کلان‌شهر تهران، همبستگی فضایی موران.

مقاله برگرفته از رساله دکتری
دوره ۷، شماره ۲۴، تابستان ۱۴۰۵
صص ۶۸-۴۹

*نویسنده مسئول: m_soleimani_mehr@yahoo.com

ارجاع به این مقاله: شاهرخی‌فر، زینب؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ پریزادی، طاهر و مشکینی، ابوالفضل. (۱۴۰۳). بازتاب سیاست‌های مسکن در شکل‌دهی نابرابری‌های فضای شهری (مطالعه موردی: مناطق ۲۲ گانه کلان‌شهر تهران)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، ۴(۷)، ۶۸-۴۹.

 <https://doi.org/10.30470/jegr.2025.2039930.1213>



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

مسکن برای شکل دادن به مسیرهای زندگی فردی اساسی مهم؛ برای دستیابی به استقلال و تشکیل خانواده بسیار حیاتی و برای امنیت اقتصادی خانوار و استراتژی‌های ثروت از جمله موضوعات محوری است (Di Felicianantonio & Dagkouly-Kyriakoglou, 2022: 417). در بسیاری از اقتصادهای پیشرفته، فرسایش تدریجی و نابرابر سیستم‌های ایمنی دولت رفاه در کنار بازسازی بازار کار، تنها مرکزیت مسکن را افزایش داده است (Arundel & Hochstenbach, 2020: 501; Kaplinsky & Kraemer-Mbula, 2022: 466). همچنین مسکن با ثبات فضایی و تنوع عرضه و تقاضا، با تفاوت‌های بزرگ منطقه‌ای و عدم تعادل‌های فضایی برجسته نشان داده می‌شود (Geróhási et al. 2022). غیرمنقول بودن مسکن مشخص می‌کند که بازار مسکن منطقه‌ای است و تفاوت‌های قابل توجهی در سطح توسعه بازار مسکن در مناطق مختلف وجود دارد. بنابراین، پویایی بازار مسکن و الگوهای فضایی و مکانی - زمانی، نابرابری مسکن و مکانیسم‌های محرک آن، موضوع‌های همیشگی تحقیقات کلاسیک بوده و مورد توجه دیرینه محققان دانشگاهی، دست‌اندرکاران صنعت، و مدیران سیاسی قرار گرفته است (Nelson et al. 2024). از آنجایی که کفایت مسکن تأثیر قابل توجهی بر رفاه خانوار دارد، نابرابری مسکن سلامت و نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی را در سطح خانوار تقویت می‌کند (Aizawa et al, 2020: 26). لذا با توجه به اهمیت بخش مسکن، یکی از عواملی که همواره در تحولات مسکن به‌خصوص پس از رشد جمعیت شهرها تأثیرگذار بوده است؛ سیاست‌هایی است که در دولت‌ها برای ساخت و تأمین مسکن اتخاذ و پیگیری می‌شود (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۴).

لزوم دخالت دولت در تأمین مسکن علاوه بر موارد فوق به دلایل دیگری قابل توجیه است، دلایلی که ناشی از عدم تکافوی بازار آزاد جهت تأمین میزان مطلوب مسکن است؛ این در حالی است که مسکن طبیعتاً دارای ویژگی‌های فضایی است و با تغییر روند شهرنشینی، صنعتی شدن و جهانی شدن خصوصاً در کشورهای در حال توسعه، ساختار و سیاست‌های مدیریتی بازار مسکن وارد دوره تعدیل شتابان شده و مسئله نابرابری مسکن به‌ویژه بعد فضایی آن به‌طور گسترده‌ای برجسته شده‌اند (Li & Wei, 2020: 4; Streule et al. 2020: 657). با توجه به اهمیت این بعد، توزیع نابرابر مسکن مناسب بر نحوه طبقه‌بندی خانوارها در کلان‌شهرها و محله‌ها تأثیر می‌گذارد و به‌نوبه خود، به نابرابری اجتماعی - اقتصادی کمک می‌کند (Howell & Korver-Glenn, 2021: 1054-1055; Hsu et al. 2021). نابرابری فضایی مسکن، یکی از مظاهر جغرافیایی نابرابری اقتصادی خانوارها است که با دسته‌بندی خانوارها در کلان‌شهرها و محله‌ها بر اساس وضعیت اقتصادی آن‌ها اتفاق می‌افتد (Zhao et al. 2021: 3). درک عدم تعادل فضایی مسکن را نمی‌توان از عوامل اساسی که دسترسی نابرابر به بازار مسکن را ساختار می‌دهد جدا کرد (Preece et al. 2020: 91). چراکه تغییر بازار مسکن، به‌ویژه اعیانی سازی، ممکن است به طبقه‌بندی اقتصادی پتانسیل ثروت مسکن کمک کند (Le Goix et al. 2021: 66). نتیجه این افزایش نابرابری، شکل‌گیری ساختار فضایی قطبی و دوگانه در فضای شهرها بوده است. قطبی شدن شدید ساختار فضایی شهر در اثر سیاست‌های نادرست، موجب شکل‌گیری فضاهای نامطلوب در مقابل فضاهای مطلوب شده است. از دیدگاه جغرافیای شهری چگونگی پراکنش و الگوهای استقرار پهنه‌های مسکونی در سطح شهرها و نقشی که دولت و بخش خصوصی در فضا می‌گذارند، به‌عنوان نکته مغفول دیگر رویکردها و رشته‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد (Pino, 1995: i). به عبارت دیگر نقش مفاهیم ارزشی از جمله سیاست و قدرت در فرایند ساخت یابی فرم و ساختار شهرها چه در مرحله سیاست‌گذاری؛ چه برنامه‌ریزی و چه اجرای طرح‌های مرتبط با شهر همچون مسکن باید مورد توجه قرار گیرد؛ به عبارت دیگر در اکثر شهرهای کشورهای در حال توسعه همچون ایران شرایط مسکن، ناشی از دو عامل مهم است: یکی در سطح کلان یا ساختاری (سیاست‌گذاری و تعیین اهداف) و دیگری در سطح میانه یا نهادی و سازمانی (اجرایی و مدیریتی) است. در این کشورها، نظام برنامه‌ریزی متمرکز و از بالا به پایین ایجاب می‌کند که سیاست‌های مسکن به‌وسیله حکومت‌های مرکزی، تنظیم یا هماهنگ شوند و حکومت‌های منطقه‌ای یا محلی وظیفه دارند، سیاست‌ها و برنامه‌های مربوط به مسکن را که در سطح ملی طراحی شده است، به اجرا در آورند (لطیفی و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۰).

در ایران با پیروزی انقلاب اسلامی در جهت تحقق عدالت اجتماعی، وظایف دولت رفاه به‌صراحت در قانون اساسی جدید وارد شد (ر.ک. برادران و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۸۱). به گونه‌ای که در اصل ۳۱ این قانون "داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی و در اصل ۴۳ این قانون، تأمین نیازهای اساسی همچون مسکن برای همه از وظایف حکومت محسوب شد. در راستای تحقیق این اصول، از سال ۱۳۶۸ تهیه و تدوین برنامه‌های توسعه مورد توجه سیاست‌گذاران حوزه مسکن قرار گرفت. در این برنامه‌ها دولت سعی داشت از طریق قوانین مربوطه، به کنترل و مدیریت مسکن بپردازد (ر.ک. مشکینی و همکاران، ۱۳۹۰: ۴۸). متأسفانه هیچ‌کدام از این برنامه‌ها؛

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخی فر و همکاران

طرح‌ها و سیاست‌های بکار گرفته‌شده در این برنامه‌ها نتوانسته‌اند به‌طور کامل در تأمین مسکن برای اقشار مختلف مردم موفق عمل کنند و نتایج برنامه‌های اجراشده حاکی از شکست آن‌ها در تحقق اهداف پیش‌بینی‌شده می‌باشد. علاوه بر این بررسی اجمالی سیاست‌های دولت در بخش مسکن کشور طی چند دهه گذشته نشان می‌دهد که خط‌مشی‌ها و قوانین دولتی مربوط به اعتبارات دولتی، دادن زمین و فضای ساخته‌شده به نحو مستقیم (یا غیرمستقیم) این اثر را داشته که همواره گروه‌های درآمدی پایین‌تر جامعه شهری اغلب به مناطق دور از مرکز شهر و با شرایط سخت رانده‌شده‌اند. اگرچه روندهای گذشته، نشانگر وضعیت رو به ارتقای موجودی مسکن است، اما فقدان جامعیت در سیاست‌گذاری و نظام‌مند نبودن الگوهای سیاست‌گذاری به‌ویژه در کلان‌شهر تهران، چالش‌های متعددی را فراروی این بخش قرار داده است (ر.ک. آخوندی، ۱۳۸۶: ۳).

کلان‌شهر تهران، که تمام ویژگی‌های کلان‌شهرها را در خود مستتر دارد؛ مهم‌ترین نمونه از شهرهایی است که بدون برنامه رشد کرده است؛ و مسائل زندگی شهری از جمله عدم تعادل فضایی، در آن بسیار مشهود بوده است. درواقع روندهای تاریخی - ساختاری مؤثر بر کشور، عواقب و نتایجی را بر پیکر فضاهای زیستی و شهرها به‌جا گذاشته‌اند که حادث‌ترین شکل این اثرگذاری‌ها را می‌توان در تهران ملاحظه کرد؛ به‌گونه‌ای که موضوع مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل و مشکلات شهر تهران است که از سال‌ها پیش مطرح بوده و تاکنون، موضوع کمبود مسکن به نسبت جمعیت ساکن همچنین کم و کیف آن یکی از معضلات این کلان‌شهر محسوب می‌شود. این مسئله به علت تمرکز جمعیت و تمرکز بالای فعالیت‌های اقتصادی - سیاسی و ناکارآمدی سازوکار برنامه‌ریزی شهری و فرا شهری، سیستمی بسیار پیچیده دارد که سیاست‌گذاری در آن نیازمند نگاه سیستمی و یکپارچه است. نظام فضایی نابرابر تهران و رشد مداوم ستی‌ها و تضادهای برآمده از آن، مسئله‌ای را پیش روی محققان قرار داده تا از طریق تلاش برای فهم و تبیین موضوع، پیشنهادها و راهکارهای عملی مؤثری را برای رفع یا فرونشاندن ابعاد نامطلوب این شکل از نابرابری ارائه دهند. رشد شدید و برنامه‌ریزی‌شده و مهاجرت‌پذیری شهر تهران، نابرابری فضایی گسترده‌ای را پدید آورده است که با بزرگسری کلان‌شهر تهران، پراکنده رویی، حاشیه‌نشینی، دوقطبی شدن درآمدی و در نتیجه نابرابری فضایی گسترده در سیستم مسکونی کلان‌شهر تهران همراه بوده است. تفکیک‌های کنونی فضا در کلان‌شهر تهران دسترسی متفاوت نواحی و مناطق شهر به منابع را منجر شده است. به‌نحوی که بین مناطق، اختلافات آشکار و پنهان زیادی به‌ویژه از نظر دسترسی به خدمات مسکونی به وجود آمده است. همه این مسائل نمود عینی خود را در فرم و کالبد بستر فضاهای پیرامون شهری یا درون‌شهری بر جای گذارده است. به‌گونه‌ای که دسترسی به مسکن، صرف‌نظر از مبحث عدالت‌محوری، در مناطق گوناگون کلان‌شهر تهران تضاد و ناهمگونی محسوسی را در چشم‌انداز شهر نمایان می‌کند. ضعف سیستم ارتباطی بین سیاست‌ها، عدم استمرار برنامه‌ها و غلبه‌ی سیاست اولویت دادن به طرح‌های کوتاه و میان‌مدت در بخش مسکن، موجب شده به‌رغم بهبود شاخص‌های کلیدی بخش مسکن در سطح ملی، نابرابری در برخورداری از امکانات و تسهیلات موجود در جامعه، در مناطق مختلف افزایش یابد (مشکینی و شاهرخی فر، ۱۳۹۹: ۱۳۷)؛ بدیهی است تحقیقات قابل‌توجهی در ارتباط با مسکن، در تهران انجام‌شده است اما در زمینه بازتاب فضایی سیاست‌های مسکن محدود است و مطالعاتی که تاکنون در این زمینه صورت گرفته است نیز اغلب محدود به سنجش و ارزیابی سیاست مسکن شهری بوده است. ازاین‌رو این پژوهش، با محوریت نابرابری فضایی به‌عنوان نتایج سیاست‌گذاری مسکن، به دنبال شناخت اثرات سیاست‌های مسکن در شکل‌دهی فضاهای نابرابر شهری در کلان‌شهر تهران است. با این نگاه به مسئله، تحقیق حاضر به دنبال پاسخگویی به این سؤال است که بازتاب فضایی سیاست‌های مسکن در کلان‌شهر تهران چگونه است. بنابراین در این بخش، تلاش می‌شود تا وضعیت مسکن در مناطق مختلف کلان‌شهر تهران موردبررسی قرار گیرد و امکان مقایسه شرایط مناطق را فراهم آورد.

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

رشد سریع جمعیت و به‌ویژه افزایش شهرنشینی، سکونتگاه‌های انسانی را به یکی از مهم‌ترین چالش کشورهای درحال توسعه تبدیل کرده است. در این میان دسترسی به مسکن مناسب برای همه خانوارهای شهری مخصوصاً اقشار آسیب‌پذیر از مهم‌ترین چالش‌های کشورهای درحال توسعه یا کمتر توسعه‌یافته است (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۹۸). بر اساس نظر رکس و مور فرایندهای پایه اجتماعی در شهر، مرتبط با تخصیص مسکن مطلوب و نادر است که هم از طریق بازار و هم از طریق ابزارهای بوروکراتیک انجام می‌گیرد و به کشمکش بین گروه‌های مختلف با جایگاه‌های متفاوت در سلسله‌مراتب مسکن بر سر دسترسی به مسکن مناسب منجر می‌شود (Burrell&Morgan, 2019: 60). این دو بیان کردند که این کشمکش بر سر مسکن را می‌توان به شکل یک پیکار طبقاتی بر سر توزیع فرصت‌های زندگی در شهر تعبیر کرد. به‌بیان دیگر، همان‌گونه که پیکار طبقاتی بر سر فرصت‌های زندگی در جهان کار رخ داد،

این اتفاق می‌تواند در حوزه مصرف مسکن نیز به وقوع بپیوندد (Haffner&Hulse, 2021; Korpi, 2022). باین‌وجود در کشورهای درحال‌توسعه بازار مسکن با مشکلاتی روبرو است که مهم‌ترین آن‌ها عبارت است از: در اولویت نبودن مسکن، عدم‌حمایت دولتی از مشارکت، عدم مالکیت زمین از سوی فقرای شهری، ضعف حمایت سازمانی، قیمت بالای مسکن، ضعف قوانین و مقررات، عدم به‌کارگیری متخصصین، تغییرات و ناپایداری تعداد فقرای شهری و ضعف آماری برای تحت پوشش قرار دادن آن‌ها، ضعف تکنولوژی، وابستگی مالی NGO ها به منابع خارجی (Rahman, 19904). از سوی دیگر، محدودیت در عرضه نهاده‌های اصلی تولید مسکن، مثل زمین که رقابت بر سر دستیابی آن هرلحظه افزون‌تر می‌گردد، همچنین افزایش هزینه مسکن در کل هزینه‌های خانوار موجب گردیده برنامه تأمین مسکن تدریجاً از حوزه خصوصی خارج و به حوزه عمومی انتقال یابد. در این میان دولت‌ها بنا به وظیفه ذاتی‌شان مجبور به حضور و مداخله در عرصه‌هایی شده‌اند که نسبت به بسیاری از وظایف سنتی‌شان نو است (امچی، ۱۳۸۶)؛ بنابراین امروزه تأمین نیازهای ضروری چون مسکن برای زندگی مطلوب به‌عنوان اولین توقع جوامع از حکومت‌ها مطرح و دولت‌ها به‌منظور برقراری ثبات در سیستم‌های تأمین مالی و ایجاد اشتغال در بخش ساخت‌وساز ناگزیر از توجه به مقوله تأمین مسکن بوده و این حکومت‌ها بسته به دیدگاه‌های سیاسی، اجتماعی و اقتصادی خود به اعمال سیاست و مداخله می‌پردازند؛ برخی از این مداخله‌ها از طریق مستقیم و در برخی موارد دخالت غیرمستقیم بوده است؛ لذا مسکن و برنامه‌ریزی مسکن از دیدگاه‌های مختلف میزان دخالت دولت موردتوجه بوده است. در این مجال به اهم آن‌ها اشاره می‌شود: از دیدگاه پیروان کلاسیک نو، بازار و سازوکارهای آن قیمت تمامی انواع کالا و ازجمله مسکن را تعیین می‌کنند (مشکینی و شاه‌رخی فر، ۱۳۹۹: ۱۳۶-۱۲۰)؛ در این مکتب، بیش‌ترین سود برای مصرف‌کننده و بیش‌ترین نفع برای تولیدکننده، از طریق عامل رقابت که تنظیم‌کننده و متعادل‌کننده تولید یا مصرف است به دست می‌آید. در این مکتب، در کاربری زمین بر آزادی انتخاب خانواده‌ها و بنگاه‌ها تأکید می‌شود و عدم کنترل و محدودیت موردنظر است (شکویی، ۱۳۷۸). در نگرش اقتصاد برنامه‌ریزی‌شده‌ی مسکن، کشورهای با نظام متمرکز اقتصادشان همراه با برنامه‌ریزی بوده و به‌وسیله‌ی دولت مرکزی برنامه‌ریزی‌ها هدایت می‌شوند و دولت به‌عنوان برنامه‌ریز، طراح، مقاطعه‌کار و سرمایه‌گذار مطرح است (شاه‌رخی فر، ۱۳۹۵). که معمولاً مالکیت واحدهای مسکونی را بر عهده داشته و به خانوارها اجازه می‌دهد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷-۱)؛ در این کشورها، دولت‌ها بیش از آنکه به جنبه کیفی واحدهای مسکونی توجه کنند، مسئله کمیت را موردتوجه قرار می‌دهند (عبدیان، ۱۳۸۹). دیدگاه اقتصاد بازار مسکن برای تجزیه‌وتحلیل تصمیم‌گیری مسکن مصرف‌کننده اقتصاد نئوکلاسیک تقاضای مسکن است (Isaac et al, 1991)؛ طرفداران این دیدگاه معتقدند که دست نامرئی بازار، همه مسائل را حل می‌کند و دولت نباید در این مورد دخالت کند؛ از منظر سیاست‌های اعتباری دولت در بخش مسکن به دلیل اینکه هزینه تولید یک واحد مسکونی یا هزینه خرید آن نسبتاً بالاست، اعطای اعتبارات دولت می‌تواند به رونق هرچه بیشتر این بخش کمک می‌کند (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۱)؛ به‌عبارت‌دیگر در بخش مسکن، عرضه و یا ترغیب تقاضا نیاز به این دارد که دولت به این بخش شوک‌هایی وارد کند. این شوک‌ها از جانب دولت می‌تواند از طریق سیاست‌های اقتصادی صورت گیرد که در این راستا می‌توان سیاست‌هایی همچون سیاست تأمین مالی مسکن، تشویق جهت پس‌انداز مردم برای مسکن، انتشار اوراق قرضه، سیاست جلب اعتبارات بخش خصوصی، سیاست تخفیف‌های مالیاتی را نام برد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۱؛ سرائی، ۱۳۹۰). با توجه به توضیحات ذکرشده، دولت دخالت در بازار مسکن را با سه هدف دنبال می‌کند: مقابله با معضل شکست بازار در تأمین سرپناه برای افراد سالخورده، بیمار، ناتوان و کم‌درآمد. دوم، توزیع مناسب مسکن و هدف سوم، توجه به بازار مسکن به‌عنوان یک منبع مالیاتی - درآمدی - برای دولت است (صبوری دیلمی و شفیعی، ۱۳۸۹: ۶۴). لذا مسئله فراهم نمودن مسکن برای دولت همواره یک دغدغه است (حسن‌گودرزی و آرمان‌مهر، ۱۳۹۷).

با توجه به اهمیت سیاست‌های مسکن، پژوهش‌های مختلفی در این زمینه صورت گرفته که در پژوهش حاضر نیز با توجه به هدف موردنظر به چند مورد از تحقیقات صورت گرفته در این حوزه پرداخته می‌شود: ایموجن بلاد^۱ و همکاران (۲۰۲۱) در پژوهش "کاهش، تغییر یا پایان دادن به «برنامه اول: تأمین مسکن»" به این نتیجه رسیدند که بسیاری از پژوهش‌ها درباره سیاست‌های مسکن بر خدمات و برنامه‌های "اول: تأمین مسکن" متمرکز است چراکه در این برنامه، راهکارهایی برای رفع موانع موفقیت ازجمله اطمینان از وجود عرضه کافی مسکن ارزان‌قیمت یا ترکیب مناسب بودجه پایدار و متعادل تصویب و اجرا شده است. جاستین بندیکتس - کسنر^۲ و همکاران (۲۰۲۲) در تحقیق با عنوان "چگونگی تأثیر حزب گرایی در شهرها بر سیاست مسکن" بیان کردند که سیاست مسکن یکی از مهم‌ترین

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخ‌ی فر و همکاران

حوزه‌های سیاست محلی است؛ که رویکردهای سیاسی بر آن تأثیر می‌گذارد و به تبلور گسترده‌تر ادبیات در مورد اقتصاد سیاسی محلی کمک می‌کند. سوفوس زو ارماگسن^۱ و همکاران (۲۰۲۲) در تحقیق با عنوان "خانه‌ای برای همه در درون مرزهای سیاره‌ای: تأثیر سیاست کنونی مسکن دولت انگلستان و راهبردهای مسکن جایگزین را با اهداف ملی مرتبط در حوزه تغییر آب‌وهوایی و تنوع زیستی بررسی می‌کنند. آن‌ها راه‌حل‌هایی را از جمله بهبود مقرون‌به‌صرفه بودن با کاهش تقاضا برای خانه‌ها به‌عنوان دارایی‌های مالی، سیاست‌های کلان محافظه‌کارانه، گسترش مسکن اجتماعی و کاهش استفاده ناکافی از فضای طبقه را مورد بررسی قرار می‌دهند. آندریاس کوخ^۲ (۲۰۲۲) در پژوهش با عنوان "چالش‌های معاصر و استراتژی‌های آینده برای کاهش نابرابری اجتماعی در مسکن شهری" بیان می‌کند که مسکن شهری در اروپا با کاهش مقرون‌به‌صرفه بودن و دسترس‌پذیری برای جمعیت دارای تنوع اقتصادی و جمعیتی به‌طور روزافزون با چالش مواجه می‌شود. این تحقیق با تمرکز بر حوزه‌های اقتصادی (کالا سازی)، فضایی (سرزمینی) و سیاسی (متمرکز) مسکن به چالش‌های مذکور می‌پردازد و بر اساس بحث انتقادی از حوزه‌های مذکور، راهبردهایی چون تطبیق سیاست‌های مسکن و کاهش نابرابری در محله‌ها را باهدف کمک به کاهش نابرابری اجتماعی در بازارهای مسکن ارائه می‌دهد. جرارد دومنش - آرومی^۳ (۲۰۲۳) در تأثیر سیاست مسکن بر نابرابری مسکن به بررسی برآوردهای نابرابری مسکن موجود می‌پردازد. به گفته نویسنده مقاله، مسکن و نابرابری درآمد بسیار همبسته هستند. کمک‌هزینه مسکن و یارانه‌های سرمایه‌گذاری اجاره، راه‌های امیدوارکننده‌ای را برای کاهش نابرابری مسکن ارائه می‌کنند، اگرچه این مورد ممکن است نابرابری ثروت را نیز تشدید کند. فایتما ماتوس^۴ و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهش با عنوان "نیازهای مسکن در ناحیه مادر شهری پورتو و راهبردهای مسکن محلی" اذعان نموده‌اند که روند تمرکز جمعیتی در شهرها به‌دتر شدن قابل توجه مسائل مسکن کمک کرده و دسترسی به مسکن مناسب را دشوارتر نموده است. این وضعیت باعث افزایش قابل توجه قیمت مسکن شده و مسائل دسترسی به مسکن را برای گروه‌های مختلف جمعیت و نابرابری‌های اجتماعی - فضایی افزایش داد. ژوستوس اویترومارک^۵ و همکاران (۲۰۲۳) در تحقیق "نئولیبرالیزاسیون و توسعه مجدد شهری: تأثیر سیاست عمومی بر ابعاد چندگانه نابرابری فضایی" به بررسی تأثیر سیاست عمومی بر ابعاد مختلف نابرابری فضایی می‌پردازند. و به این نتیجه رسیده‌اند که اقدام‌های سیاستی که شدت جداسازی را پایین می‌آورد، ممکن است دسترسی به مسکن را نیز کاهش دهد؛ درحالی‌که اقدامات برای بهبود و بهسازی حتی ممکن است نابرابری میان محله‌ها را تشدید کند. به گفته پژوهشگران این اثر، تمایز میان انواع مختلف اقدام‌های سیاستی و ابعاد نابرابری فضایی، موجب درک دقیق‌تر و جامع‌تری از توسعه مجدد شهری و بینش بهتر نسبت به سازوکار حاکم بر تصمیم‌گیری‌های سیاستی می‌شود. هال پائوسون^۶ و ویوین میلیگان^۷ (۲۰۲۳) در پژوهشی با عنوان "به‌سوی سیاست ملی مسکن در دهه ۲۰۲۰" اذعان داشته‌اند که سرمایه‌گذاری زیادی روی عملکرد مؤثر سیستم مسکن کشور استرالیا انجام شده اما دولت‌های ایالتی چندان نفوذی در این زمینه به‌منظور بهینه‌سازی و بهره‌مندی همگان از مسکن اعمال ننموده‌اند. دولت‌های ایالتی اختیار روشنی برای ارائه برنامه‌های مسکن دارند. باوجوداین، پیشبرد سیاست مسکن استرالیا بر اساس منابع ملی و نیز از طریق تغییر جهت حمایت مؤثر مالیات‌دهندگان و صاحبان املاک، یک استدلال قوی در بیان عدم تعادل و نابرابری‌های مالی برای پروژه‌های مسکن است. پیترو سامرویل^۸ (۲۰۲۴) در مقاله خود با عنوان "سیاست محافظه‌کارانه مسکن در انگلستان" به این نتیجه رسیده که سیاست محافظه‌کارانه مسکن در مورد ارتقای مالکیت خصوصی است و خواه برای تصرف مالک یا برای اهداف سرمایه‌گذاری خصوصی، به بازاری با حداقل مداخله دولت نیاز دارد. و این سیاست‌ها تا حد زیادی در پرداختن به موضوع مهم مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن و نیز در تأمین مسکن کافی برای رفع نیازهای مردم، ناکام بوده‌اند. آلكس مارش^۹ (۲۰۲۴) در "آینده‌ها، سناریوها و راهبردهای مسکن" بیان می‌کند که همه سیاست‌ها و راهبردها باید در مواجهه با سطوح مختلف جهل، ابهام و عدم قطعیت تدوین شوند. و همچنین از تکنیک‌های آینده‌نگاری در به‌کارگیری حساسیت اقتصادی برای موضوع تأمین مسکن و برخورداری طبقات مختلف اجتماعی از آن، می‌توان بهره برد. روث^{۱۰} نلسون و همکاران (۲۰۲۴) در مقاله "نابرابری‌های مسکن: جغرافیای

1. Sophus zu Ermgassen
2. Andreas Koch
3. Gerard Domènech-Arudi
4. Fátima Matos
5. Justus Uitermark
6. Hal Pawson
7. Vivienne Milligan
8. Peter Somerville
9. Alex Marsh
10. Ruth Nelson

فضا - زمان سیاست‌های مسکن" اشاره می‌کنند که نابرابری‌های مسکن اغلب به‌منزله دستاورد تغییرات ساختاری کلان اقتصادی یا به‌عنوان محصول شرایط اجتماعی - فضایی محلی در نظر گرفته می‌شوند، اما برهم‌کنش‌های میان این دو کمتر شناخته‌شده است. تحلیل فضا-زمان نشان می‌دهد که ثروتمندترین محله‌ها به‌طور قابل‌توجهی از سود سرمایه و افزایش نرخ مالکیت خانه در طول زمان سود برده‌اند. و نشان می‌دهند که سیاست‌های مسکن می‌توانند از اتخاذ یک رویکرد محلی‌تر بهره ببرند. نتایج به‌دست‌آمده از تحقیقات مذکور نشان از تأثیر دولت‌ها بر سیاست‌های مسکن و افزایش برابری یا نابرابری فضایی در شهرهاست. همچنین تأکید بر راهبردهایی چون تطبیق سیاست‌های مسکن و کاهش نابرابری در سطح شهر، باهدف کمک به کاهش نابرابری اجتماعی در بازارهای مسکن را ارائه می‌دهند. لذا در تحقیق حاضر میزان تأثیرگذاری دولت بر ایجاد یا کاهش نابرابری فضایی در کلان‌شهر تهران مورد تأکید قرار می‌گیرد.

روش پژوهش

روش این پژوهش بر اساس هدف کاربردی و بر اساس ماهیت توصیفی، تحلیلی و مقایسه‌ای می‌باشد. جامعه آماری تحقیق شامل ۲۲ منطقه کلان‌شهر تهران با توجه به داده‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۲ می‌باشد؛ که درصدد است میزان توسعه‌یافتگی ۲۲ منطقه کلان‌شهر تهران بر اساس شاخص‌های فضایی کیفیت مسکن موردسنجش قرار گیرد. لذا برای دستیابی به این مهم علاوه بر بهره‌گیری از مطالعات اسنادی در بخش یافته‌های تحقیق، از ۳۰ شاخص فضایی مسکن نیز استفاده‌شده است، سپس وزن هر یک از معیارها با استفاده از روش آنتروپی شانون تعیین‌شده و تجزیه و تحلیل داده‌ها و رتبه‌بندی مناطق با مدل VIKOR انجام گرفته است. در ادامه تحقیق برای دستیابی به بهترین منطقه از لحاظ شاخص‌های فضایی مسکن از روش خودهمبستگی فضایی موران در محیط نرم‌افزاری ARC Gis استفاده شد؛ که مراحل آن به شرح زیر می‌باشد:

مرحله اول: تعریف شاخص

با انجام تحقیقات و پژوهش‌های متعدد در شناخت و تجزیه و تحلیل شاخص‌های مسکن، می‌توان میزان کارایی برنامه‌های مسکن را به‌طور چشمگیری افزایش داد. پیچیدگی ابعاد مختلف مسکن و تعدد شاخص‌های موردنیاز برای تجزیه و تحلیل تصمیم‌گیری‌ها در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، ایجاد می‌کند که این شاخص‌ها در گروه‌های مختلف دسته‌بندی شوند، هرچند برخی از شاخص‌ها می‌توانند عملکرد دوگانه یا چندگانه داشته باشند.

شاخص‌های عینی سیاست‌های مسکن در شکل‌دهی نابرابری فضایی کلان‌شهر تهران

شاخص‌های کالبدی - مکانی: ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل‌بررسی است. اول، کالبد مسکن به‌عنوان یک واحد مسکونی و دوم رابطه کالبدی مسکن با محیط مسکونی خود که نوعی شاخص اجتماعی بوده و نقش و جایگاه مسکن در توسعه شهری را مطرح می‌کند. نمونه‌ای از شاخص‌های کالبدی مسکن عبارت‌اند از: درصد فرسودگی مناطق؛ تعداد اتاق در واحد مسکونی؛ نوع واحد مسکونی؛ درصد نوسازی بافت فرسوده؛ تراکم نفر در اتاق؛ درصد واحدهای دارای سازه پایدار؛ بافت واحدهای مسکونی از نظر قدمت ساخت؛ تعداد خانه‌های خالی؛ نوع واحد مسکونی؛ تعداد پروانه‌ها و واحدهای مسکونی تکمیل‌شده و ... (شکرگزار و همکاران، ۱۳۹۵؛ طهماسبی مقدم و همکاران، ۱۳۹۹؛ احدنژاد روستی و همکاران، ۱۳۹۹).

شاخص دسترسی‌پذیری: نزدیکی و دسترسی واحدهای مسکونی به خدمات شهری (آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی، پارک و فضای سبز و...) و وضعیت دسترسی به شبکه معابر مانند فاصله واحد مسکونی تا ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی و درجه‌بندی آن‌ها از عوامل مهم تعیین دسترسی مناسب واحد مسکونی به شمار می‌رود (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۱)؛ که این شاخص‌ها شامل: سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (مترو، بی آر تی - اتوبوس، تاکسی)؛ سرانه دسترسی به خدمات پارک و فضای سبز؛ سرانه دسترسی به خدمات آموزشی و آموزش عالی؛ سرانه دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی و ...

شاخص اجتماعی - فرهنگی: دسترسی به مسکن به‌عنوان یکی از اهداف اجتماعی همواره و در هر جامعه‌ای مطرح می‌گردد. هدف‌های اجتماعی در برنامه‌های توسعه ملی بر نیازها یا خواسته‌ای اشاره دارد که موجب بهبود کیفیت زندگی شود. بعد فرهنگی مسکن را نیز می‌باید از جمله موضوعات مهم در بخش مسکن و تدوین برنامه‌های آن دانست. تفاوت‌های منطقه‌ای در فرهنگ، شیوه زیست، به‌کارگیری نوع خاص از مصالح ساختمانی، سنت‌ها و قومیت منجر به گونه‌های خاصی از مسکن می‌شود (یعقوبی بایرام بدن، ۱۳۹۶؛ ۴۲). این شاخص‌ها شامل: بعد خانوار؛ تراکم جمعیتی؛ تراکم خانوار در واحد مسکونی؛ نرخ نفر در واحد مسکونی؛ نوع واحد مسکونی؛ مساحت

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخ‌ی فر و همکاران

زیربنای واحدهای مسکونی؛ نسبت تعداد پروانه‌ها و واحدهای مسکونی تکمیل شده و... می‌باشد.

شاخص اقتصادی مسکن: ابعاد اقتصادی مسکن طیف وسیعی از شاخص‌های اقتصادی را در برمی‌گیرد که اقتصاد کلان جامعه تا اقتصاد خرد و اقتصاد خانوار را شامل اعتبارات عمرانی در بخش مسکن، سهم بخش خصوصی، قیمت زمین، هزینه مسکن خانوار و بهاء خدمات و مصالح ساختمانی هستند (یعقوبی بایرام بدن، ۱۳۹۶). شاخص‌های اقتصادی مسکن در تحقیق حاضر شامل؛ نرخ قیمت فروش زمین؛ نرخ قیمت مسکن؛ نرخ اجاره مسکن؛ نرخ شد قیمت مسکن، نسبت تعداد معاملات فروش زمین؛ نسبت تعداد معاملات فروش مسکن؛ بافت واحدهای مسکونی برحسب نحوه تصرف؛ نرخ بیکاری می‌باشد.

مرحله دوم: جمع‌آوری داده‌ها

آمارهای گردآوری‌شده از مرکز آمار ایران، سالنامه‌های آماری شهر تهران، استان تهران، سایت شهرداری تهران، مقالات و پایان‌نامه‌ها گردآوری‌شده است.

مرحله سوم: استخراج مقادیر شاخص

با توجه به خام بودن داده‌ها، محاسبات آماری برای تبدیل اعداد خام به شاخص‌ها (همچون سرانه‌ها، تراکم‌ها، نرخ‌ها و...) صورت گرفت؛ که با توجه به حجم بودن مقاله این شاخص‌ها در قسمت وزن دهی ذکر شده‌اند.

مرحله چهارم: بی‌مقیاس‌سازی داده‌ها

با توجه به اینکه هر یک از شاخص‌های کمی دارای مقیاس اندازه‌گیری خاص خود می‌باشند که این کار مقایسه مقادیر آن‌ها با یکدیگر غیرممکن می‌سازد؛ لذا می‌بایست به طریقی آن‌ها را مستقل از واحد اندازه‌گیری کرد تا بتوان عمل مقایسه را انجام داد. انواع روش‌های بی‌مقیاس‌سازی عبارت‌اند از: بی‌مقیاس‌سازی با استفاده از نرم ۲- بی‌مقیاس‌سازی خطی ۳- بی‌مقیاس‌سازی فازی ۴- بی‌مقیاس‌سازی نرمالیزه صفر و یک. در این تحقیق از روش مقیاس‌سازی فازی استفاده می‌شود (کاظمی‌خف‌ری و مصطفایی‌پور، ۱۳۹۴). این بی‌مقیاسی برای یک شاخص با جنبه مثبت (سود) عبارت است از:

$$1- R_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{jmin}}{x_{jmax} - x_{jmin}}$$

و برای یک شاخص با جنبه‌ی منفی (هزینه) عبارت است از:

$$2- R_{ij} = \frac{x_{jmax} - x_{ij}}{x_{jmax} - x_{jmin}}$$

در این نوع بی‌مقیاس‌سازی هر مقدار به ماکزیمم مقدار موجود در ستون j ام، تقسیم می‌شود بدین طریق کلیه ستون‌های شاخص‌ها دارای واحد مشابهی می‌شوند و می‌توان به‌راحتی آن‌ها را با هم مقایسه کرد.

یافته‌ها و بحث

با توجه به اهمیت بررسی سیاست‌های اتخاذشده در حوزه مسکن و نقش آن در افزایش نابرابری فضایی، در ابتدا وضعیت مسکن در کلان‌شهر تهران و عوامل شکل‌دهنده نابرابری فضایی مسکن بررسی می‌شود. بر همین اساس در وهله اول روند شکل‌گیری نابرابری فضایی مسکن و سپس تحلیل‌های آماری شاخص‌های مرتبط با مسکن در دهه‌های اخیر مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. مجموعه تحولات بازار مسکن در قبل از انقلاب اسلامی موجب گردید که روزبه‌روز توان تأمین نیازهای سکونتی در گروه‌های کم‌درآمد کاهش یابد؛ و در نتیجه دوگانگی در برخورداری از مسکن و تسهیلات آن به وجود آمده و بازار مسکن در شهر تهران به دو بازار کاملاً مجزا از یکدیگر که درجه تداخل آن‌ها بسیار کم و اختلاف سهم آن‌ها رو به افزایش بوده تقسیم گردد: نخست بازار مسکن پردرآمد و میان‌درآمد که عمدتاً تولیدکنندگان این بازار را گروه‌های پردرآمد بساز بفروش‌ها و مجموعه‌سازها تشکیل می‌دادند و سهم عمده عوامل تولید در این بخش مصرف می‌گردید. بازار دوم بازار مسکن گروه‌های کم‌درآمد بود که از مسکن نامرغوب تشکیل شده و تولیدکنندگان آن افرادی بودند که برای مصارف خانواده خود اقدام به احداث ساختمان‌های مسکونی می‌نمودند به‌این ترتیب توزیع مسکن در طبقات مختلف درآمدی نابرابر بوده و رشد فعالیت‌های ساخت‌وساز مسکونی نیز در جهت افزایش این نابرابری بود. نتیجه مستقیم نابرابری در توزیع مسکن بین گروه‌های درآمدی و نیز رشد نامتعادل عرضه مسکن در ۲ بازار نابرابر در توزیع منابع تولیدی بخش مسکن بین این دو

بازار و نمود فیزیکی بیشتر نابرابری فضایی در سطح شهر بود. تمرکز مالکیت زمین در گروه‌های پردرآمد و میان درآمد استفاده از مصالح مرغوب در ساختمان‌های لوکس با استانداردهای تجملی و لاجرم استفاده از سهم عمده از خدمات نیروی کار ماهر و ... همگی باعث تقسیم غیرعادلانه منابع محدود تولیدی بین گروه‌های مختلف و افزایش تصاعدی قیمت‌ها در هر دو بخش و به تبع آن شکل‌گیری عدم تعادل فضایی در ساختار شهری تهران گردد (عبدی و همکاران، ۱۳۹۰).

شکل گرفتن انقلاب در سال ۱۳۵۷ موجب شد کنترل‌ها و محدودیت‌های اعمال‌شده در گسترش شهر از میان برداشته شود. مسکن‌سازی در اطراف و حاشیه‌ی شهر رونق گرفته و مستأجران به تنگ آمده از سنگینی اجاره‌بها و مهاجران کوچنده از روستاها به سرعت در حاشیه‌ها ساکن شدند. از این رو بخش اعظم فعالیت ساختمان‌سازی در این دوران برای استفاده شخصی بود (قنبری و ظاهری، ۱۳۸۹). در بخش مسکن و همچنین سایر عرصه‌های موضوعی سیاست‌گذاری شهری نیز، هیچ‌گونه سیاست رسمی تا چندی پس از آن ارائه نشد. برنامه‌های ملی و شهری موجود، متعلق به رژیم قبلی و برخلاف منافع عمومی به‌ویژه حاشیه‌نشینان و به نفع زمین‌داران و مسئولان دانسته شدند و وقوع انقلاب نیز به مثابه عامل برهم زنده هرگونه توازن در سیستم اقتصادی-اجتماعی جامعه و در پی آن جنگ با کارکرد مشابه، هر دو سبب کاهش نظارت و کنترل بر شهر شدند. سیاست‌های رسمی ارائه‌شده پس از آن نیز درواقع واکنشی به این شرایط بودند و تأمین مسکن برای گروه‌های فرودست و ایجاد عدالت در این عرصه را در دستور کار قرار دادند که البته به شکل غیر یکپارچه و غیرسیستماتیک به اجرا درآمدند. «دسترسی به مسکن» و پشتیبانی از آن برای همه مردم به‌ویژه نیازمندان در قانون اساسی آشکارا در اصل ۳۱ و همین‌طور در اصل ۲۲، بند ۱۲ اصل سوم و بند نخست اصل ۴۳، از حقوق مردم شناخته‌شده و تأمین و پشتیبانی از آن به عهده حکومت گذاشته شده است. بر همین اساس، سیاست مسکن و سیاست‌گذاری مسکونی نیز در تمام دوره‌های پس از انقلاب به عنوان وظیفه‌ای حکومتی شناسایی شده و دولت‌های مختلف درباره آن پاسخگو شمرده می‌شوند (شفیعی و دانشپور، ۱۳۹۸). در سال ۱۳۵۸ قانون لغو مالکیت اراضی شهری و در اسفندماه سال ۱۳۶۱ «قانون زمین شهری» به تصویب رسید و سازمان زمین شهری با وظیفه اعطای گواهی به مالکان اراضی غیر مشمول و تملک سایر اراضی موات و بایر و تجهیز و واگذاری آن‌ها تشکیل شد. به این ترتیب سهم دولت در واگذاری زمین برای ساخت مسکن از کمتر از ۱۰ درصد در پیش از انقلاب به بیش از ۶۰ درصد پس از تشکیل سازمان زمین شهری و ۴۵ درصد در سال‌های ۶۶-۱۳۶۴ تغییر یافت. گرچه افزایش عرضه زمین در شهر تهران طی سال‌های اول انقلاب موجب کاهش قیمت و سهم آن در هزینه ساختمان تا حدود یک‌چهارم شد، از سال ۱۳۶۲ با افزایش مجدد قیمت زمین شهری، سهم آن در هزینه ساخت مسکن به حدود سال ۱۳۵۴ یعنی ۵۰ درصد رسید و در دهه هفتاد تا ۷۰ درصد این هزینه صعود کرد. از سال ۱۳۶۳ دولت آماده‌سازی اراضی را به مثابه شیوهی کاراتر عرضه زمین شهری در پیش گرفت، اما به دلیل اتخاذ دیدگاه‌های آمایشی و گرایش به عرضه محدودتر زمین در تهران، سهم استان تهران حدود ۲ هزار - از مجموع ۴۲ هزار هکتار اراضی آماده‌سازی شده کشور - تا سال ۱۳۷۵ (حدود ۵ درصد) بوده است. در طرح‌های آماده‌سازی نیز کم‌کم معیارهای تفکیک قطعات به ضوابط متناسب با توان گروه‌های میان درآمد گرایش یافت و معیار تفکیک زمین در حدود حداقل ۲۰۰ مترمربع تثبیت شد. به این ترتیب قیمت نسبتاً مناسب زمین در آماده‌سازی‌ها، در نتیجه بزرگ شدن قطعات، جبران و دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به آن‌ها دوباره محدود شد؛ اما از سال ۱۳۶۴، با شروع کاهش درآمدهای دولت از نفت، دوران ریاضت اقتصادی شروع شد. برای تقلیل هزینه‌های دولت و کسب درآمد، اقدامات مختلفی انجام گرفت که برای نمونه می‌توان به آیین‌نامه اجرایی تبصره ۴۶ قانون بودجه سال ۱۳۶۴ و قانون فروش خانه‌های سازمانی (مصوب ۶۵/۰۷/۲۱) اشاره کرد. در این دوره اولین سازمانی که به صورت مستقیم و بدون عبور مستقیم و بدون عبور از خزانه‌ی دولت از مردم بابت خدماتی که انجام می‌داد، پول دریافت می‌کرد سازمان زمین شهری برای طرح‌های آماده‌سازی زمین از سال ۱۳۶۴، یعنی تاریخ تصویب مصوبه‌ی فوق‌الذکر بود. درواقع، سازمان زمین شهری (و معاونت امور مسکن در جایگاه مجری طرح‌ها و سیاست‌های سازمان) دیکته‌کننده سیاست‌ها و تصمیم‌گیری برای شهرها و توسعه‌ی شهری بودند. در مقابل نقش شهرداری‌ها به حداقل ممکن در طول تاریخ شهرداری در ایران تنزل یافت.

در سال ۱۳۶۶ قانون زمین شهری به تصویب رسید. طبق ماده ۱۰ قانون مزبور و ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی آن باید اراضی دولتی در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار بگیرد و سایر نهادهای دولتی باید اراضی مذکور را تحویل این وزارت نمایند و تغییر نمایندگی دولت در محدوده و حریم در اسناد مالکیت لحاظ شود. از سوی دیگر حفاظت از این اراضی مستلزم صرف هزینه و وجود ظرفیت نهادی بوده که در صورت نبود آن مشکلات بسیاری از جمله بروز پدیده زمین‌خواری و تصرف اراضی دولتی شکل گرفت (شمس پویا، ۱۳۹۶: ۶۳). همچنین از سال ۱۳۶۸ با آغاز سیاست‌های تعدیل در برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، واگذاری وام ارزان متوقف

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخ‌فر و همکاران

شد. در برنامه اول توسعه اجتماعی - اقتصادی کشور، پیروی از سیاست واگذاری زمین و احداث شهرهای جدید از سیاست‌های عمده بوده و از طرفی به دلیل پایان جنگ تحمیلی، بازسازی مناطق جنگ‌زده نیز در اولویت قرار داشت. شهرهای جدید عمدتاً برای رفع مشکل مسکن و کاهش تراکم کلان‌شهرها احداث شدند (حاجی‌زاده، ۱۴۰۰).

در اوایل دهه ۷۰ و هم‌زمان با شروع اولین برنامه توسعه در کشور ثبت شرکت‌های تعاونی و عرضه زمین ارزان در رأس برنامه‌های بخش مسکن قرار گرفت که در کنار آن تسهیلات بانکی نیز در اختیار شهروندان و تعاونی‌ها قرار داده شد. در این دوره سهم پروژه‌های عمرانی نسبت به سایر بخش‌ها پیشی گرفت و دولت درصدد بود تا با تمرکز بر این پروژه‌ها ویرانی‌های جنگ را به حداقل برساند. سیاست دولت سازندگی در بخش مسکن بر این اصل استوار بود که با توجه به وضعیت بحرانی کشور، تمامی خانوارها و بخصوص خانوارهای با درآمد پایین صاحب مسکن شوند. ضمن اینکه با توجه به اوضاع وخیم اقتصادی کشور، دولت تلاش نمود تا از پتانسیل‌های مالی مردم که در بانک‌ها نهفته بود استفاده نماید. لذا در این دوران بنابر اسناد موجود، سیاست‌های تعدیل اقتصادی و خصوصی‌سازی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر بخش مسکن بود.

در برنامه دوم و سوم واگذاری زمین‌های دولتی کمتر می‌شود و با درآمد حاصله از فروش زمین با نرخ آزاد، دولت از سال ۱۳۷۷ توانست ایده طرح‌های "مسکونی- استیجاری" را مطرح و طرح مسکن اجتماعی با تغییراتی به‌عنوان مسکن استیجاری اجرا شد. جهت‌گیری سیاست‌های دولت به‌سوی انبوه‌سازان و آزادسازی قیمت‌ها موجب افزایش تولید مسکن و افزایش قیمت تمام‌شده آن گردید. منابع مالی برای تأمین هزینه‌های این سیاست نیز به این صورت پیش‌بینی شده بود که قرار بود ۵۰ درصد سهم دولت باشد که از طرق مشخص شده در قانون حاصل می‌شد (فروش زمین دولتی، درآمد عمومی دولت، وجوه برگشتی) و همچنین ۵۰ درصد مابقی هم از محل تسهیلات بانکی تأمین شود. مهم‌ترین هدف سیاست مسکن استیجاری، بالا بردن نسبت مسکن استیجاری به مسکن ملکی بود. همچنین تهیه طرح جامع مسکن و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی از جمله فعالیت‌های دیگر این دوره بود.

برنامه چهارم و پنجم توسعه که مصادف با دوره زمانی ۱۳۹۲-۱۳۸۴ بود، هم‌زمان با کنترل شدید عرصه‌های اقتصادی و سیاسی در کشور بود. آغاز این دوران بازگشت به سیاست‌های مسکن در بدو پیدایش حکومت جمهوری اسلامی می‌باشد؛ که درزمینه‌ی زمین و مسکن دسترسی به مسکن برای دهک‌های پایین و مستضعف را شعار اصلی خود قرار می‌دهد. در آغاز این برنامه دولت با یک انباشت عظیم نیاز به مسکن دولتی مواجه می‌شود که در دولت‌های قبل این نیاز به علت سیاست بازار آزاد و خصوصی‌سازی توسط دولت‌ها مغفول مانده بود. بنابراین هدف دولت، در زمینه مسکن دنبال نمودن طرح زمین صفر برای امر خانه‌سازی بود؛ که زمین را دولت بدهد و خانه را مردم یا پیمانکاران برای مردم بسازند. بنابراین در خصوص زمین شهری مهم‌ترین اقدام دولت در این دوره، تغییر سیاست واگذاری زمین و مالکیت به واگذاری حق بهره‌برداری بلندمدت (اجاره ۹۹ ساله) بود. تدوین طرح مسکن مهر و اجرای آن مهم‌ترین سیاست اجرایی این دو برنامه بود. درواقع یکی از انواع دخالت‌های اخیر دولت در جهت تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم و میان درآمد، سیاست ساخت مسکن مهر یا زمین صفر می‌باشد. طرح زمین صفر در این بازه‌ی زمانی مشکلات بزرگی دارد. بعد از بیست سال از تعطیلی قانون زمین شهری، دیگر زمینی در محدوده‌ی شهرها خصوصاً کلان‌شهر تهران وجود نداشت. زمین‌ها یا به شیوه‌های غیرقانونی و غیراصولی بخشیده شدند و یا زمینی هم اگر بوده دولت‌های قبل به قیمت آزاد فروخته بودند. لذا این طرح‌ها در کلان‌شهر تهران مسیر متفاوت‌تری بر اساس رویه موجود طی نموده است. به‌گونه‌ای که جانمایی طرح مسکن مهر، ملی و اجتماعی در داخل شهر و اولویت آن بافت فرسوده بود، پس بازآفرینی بافت‌های فرسوده از دیگر اقدامات این دولت در زمینه مسکن و زمین بود؛ که به‌منظور بهبود شرایط زندگی، ارتقاء زیرساخت‌ها و افزایش کارایی شهری اجرا می‌شود.

در طول برنامه ششم توسعه در زمینه سیاست‌های مربوط به بخش زمین و مسکن، دولت به دنبال اتمام پروژه‌های دولت قبل برآمد و دخالت در تأمین مسکن را با عنوان «مسکن ملی» عنوان نمود. این برنامه در حالی شروع شد که قیمت زمین و مسکن علی‌رغم تلاش‌ها و فعالیت‌های دولت‌های قبل چندین برابر شده بود، مدیران این دولت مخالفت خود را با مسکن مهر آغاز نمودند ولی از آنجایی که این پروژه آغاز گردیده بود، این دولت مدعی شد که مجموع واحدهای تکمیل‌شده از مسکن مهر در پایان دولت قبلی کمتر از یک‌سوم از واحدهای کلنگ خورده بوده و بقیه این واحدها در این دولت تکمیل و تحویل داده شد. همچنین برای حل مسئله مسکن از سیاست پاک نام بردند و مسکن اجتماعی را معرفی نمودند. از سوی دیگر، سیاست‌های اجرایی این دولت همسو با سیاست‌های دوران ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۶ می‌باشد، با تکیه بر پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی مردم را به مسکن برسانند و خانه‌سازی در بافت فرسوده را مبنای سیاست‌های خود قرار دادند؛ اما در این طرح هم موفقیت چندانی حاصل نشد. به‌ناچار و در میانه دولت و با تغییر وزیر برنامه‌های وزارت راه و شهرسازی

تا حدودی تغییر کرد. وزیر جدید اعلام نمود: در هر سال به حدود چهارصد هزار مسکن جدید نیاز داریم و از پروژه مسکن ملی نام برد که همان دخالت دولت در عرصه زمین و مسکن می‌باشد و عنوان طرح خانه‌سازی دولتی معروف گردید. مبنای این طرح را بر آماده‌سازی زمین و واگذاری به اشخاص، تعاونی‌ها و انبوه‌سازان قرار دادند که این واگذاری‌ها به‌صورت مجانی، اجاره ۹۹ ساله یا با قیمت ارزان در اختیار مردم و تعاونی‌ها و به‌صورت پروژه‌ی مشارکتی با انبوه‌ساز بوده است (حاجی‌زاده، ۱۴۰۰). به‌این‌ترتیب دولت و متولیان بخش مسکن بعد از انقلاب با وجود انتقاد نسبت به طرح‌های گذشته، خود نیز در همان مسیرها حرکت کردند. روندی که نشان داد نگاه دولت‌ها همچون دولت‌های قبلی به «نقش دولت‌ها در تأمین مسکن» یکسان است. به‌طوری‌که در دولت حاضر نیز همچون دولت قبلی تصور می‌شد اگر دولت اراضی خارج از شهرهای مادر را واگذار و از شبکه بانکی بخواهد تسهیلات ساخت به این طرح‌ها پرداخت کند، بین عرضه و تقاضای موجود در بازار مسکن تلاقی رخ می‌دهد و مشکل کمبود عرضه در این بخش حل خواهد گردید؛ اما تجربه دوره‌های گذشته به‌خوبی بیانگر وجود اشکال این دیدگاه بود؛ چراکه در محدوده‌هایی که دولت دارای زمین است و امکان خانه‌سازی دارد، تقاضا موجود نیست. به‌عنوان مثال در شهری همچون تهران که بخش قابل‌توجهی از تقاضای مسکن در آن وجود دارد، اولویت خانه‌اولی‌ها برای ورود به بازار مسکن، بیرون از شهر تهران نیست، هرچند که طی چند سال اخیر به دلیل جهش قیمت‌ها، بخش زیادی از تقاضا، ناگزیر به مهاجرت به محدوده خارج از شهر شده‌اند. در نتیجه حتی در صورت ساخت مسکن در اراضی دولتی خارج از شهرها، تلاقی مثبت و مؤثر میان تقاضا و عرضه اتفاق نخواهد افتاد. حاصل تلاش چهارساله دوم دولت برای نوسازی بافت فرسوده و تقویت عرضه مسکن درون شهرها با استفاده از تسهیلات و حمایت دولت، در بهترین حالت تحویل ۱۰ هزار واحد در قالب طرح مسکن ملی آن‌هم در بیرون از محدوده شهرها بوده است (حاجی‌زاده، ۱۴۰۰). نتیجه سیاست‌های اجراشده در شهر تهران به این شکل بوده است که قیمت مسکن طی بازه زمانی سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۴۰۲ رشدی ۳۰۰۰ برابری^۱ و طی ۶ سال اخیر یعنی از سال ۱۴۰۲-۱۳۹۷ رشدی ده برابری به خود دیده و ضرب‌آهنگ این افزایش بسیار سریع‌تر از افزایش درآمد خانوارهای دهک‌های پایینی و میانی بوده است. خرید مسکن ملکی برای مسکن اولی‌ها (مستأجران و جوانان)، حتی خانوارهای پردرآمد، دشوارتر از همیشه شده است. وضعیت در بخش مسکن استیجاری به‌مراتب وخیم‌تر و پیچیده‌تر است و خانوارهای مستأجر با جابه‌جایی و تخلیه اجباری روزافزونی روبرو شده‌اند و یافتن واحد مسکونی استیجاری متناسب با درآمد خانوارها به بحرانی چندوجهی منجر شده است. علاوه بر این، سیاست‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده نیز به افزایش این نابرابری‌ها کمک کرده است. درحالی‌که مناطق مرکزی و شمالی تهران شاهد پروژه‌های نوسازی و توسعه‌ای هستند که به افزایش ارزش ملک و ارتقای کیفیت زندگی منجر می‌شود، بسیاری از مناطق جنوبی و حاشیه‌ای از این روند عقب مانده‌اند. عدم توجه به توسعه متوازن در شهر تهران باعث شده که بخش‌هایی از این شهر به حاشیه رانده شوند و نتوانند از امکانات و خدمات مناسب برخوردار شوند که این خود به تشدید عدم تعادل و نابرابری فضایی در حوزه مسکن دامن زده است. در چهار دهه گذشته ریشه‌های بحران مستمر و تشدید شونده مسکن عمدتاً حول محور دو موضوع صورت‌بندی شده و هنوز هم می‌شود: عرضه ناکافی مسکن و زمین شهری. تمهیدات و اقدامات دولت نیز در اکثر موارد دو وجه عمده داشته است: نخست، گسترش مالک نشینی برمدار طرح‌های کلان، اما کم دامنه دولت برای گروه‌های هدف (گروه‌هایی که لزوماً جزو کم‌درآمدترین گروه‌های اجتماعی نبوده‌اند و اکثراً کارمندان دولت و گروه‌های درآمدی میانی به شمار رفته‌اند) که اغلب تحت عنوان مسکن حمایتی مطرح‌شده و در فرایند اجرا وجه «حمایتی» آن‌ها حذف‌شده است؛ دوم، چاره‌جویی‌های بازارمدارانه به‌منظور تسهیل ساخت‌وساز بیشتر بخش خصوصی و متعاقباً افزایش عرضه مسکن و ایجاد تناسب میان موجودی مسکن و پیش‌بینی‌های جمعیتی (و نه نیازهای سکونت‌ی انواع خانوارها). حال با توجه به یافته‌های به‌دست‌آمده از طریق اسناد و گزارش‌های ذکرشده، نتایج و خروجی این طرح‌ها و برنامه‌های بخش دولتی و خصوصی در ساختار فضایی کلان‌شهر تهران در قالب شاخص‌های فضایی مسکن در ۲۲ منطقه کلان‌شهر تهران موردبررسی قرار می‌گیرد. با بررسی ادبیات تحقیق و آمار و اطلاعات موجود، شاخص‌های ارائه‌شده در جدول شماره ۱؛ به‌عنوان شاخص‌های سنجش نابرابری فضایی مسکن انتخاب شده است؛ پس از استخراج مقادیر شاخص‌ها، اعداد بی‌مقیاس شده و با روش آنتروپی وزن دهی شده‌اند.

جدول ۱. وزن شاخص‌های مورد استفاده در تحقیق

شاخص	وزن	شاخص	وزن
تراکم جمعیتی	۰/۰۳۴۲۷۶	سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (متر)	۰/۰۳۳۰۳۳

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخ‌ی فر و همکاران

شاخص	وزن	شاخص	وزن
نرخ رشد قیمت مسکن	۰/۰۳۳۷۰۸	سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل (اتوبوس و بی آر تی)	۰/۰۳۴۰۳۴
نوع واحد مسکونی	۰/۰۳۴۳۲۲	سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (تاکسی)	۰/۰۳۲۲۵۹
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰/۰۳۴۶۷۶	سرانه دسترسی به خدمات پارک و فضای سبز	۰/۰۳۲۷۰۱
بعد خانوار	۰/۰۳۴۱۱۱	سرانه دسترسی به خدمات آموزشی	۰/۰۲۶۳۱۳
نرخ نفر در واحد مسکونی	۰/۰۳۴۰۳۸	سرانه دسترسی به خدمات آموزش عالی	۰/۰۳۰۱۳۳
نسبت واحدهای مسکونی برحسب نحوه تصرف	۰/۰۳۴۲۱۶	سرانه دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی	۰/۰۳۱۶۸۷
نرخ بیکاری	۰/۰۳۳۹۲۱	درصد پارسل‌های ناپایدار مسکونی	۰/۰۳۴۳۲۳
نسبت مساحت زیربنای واحدهای مسکونی	۰/۰۳۴۶۷۱	درصد فرسودگی مناطق	۰/۰۳۴۴۲۲
تعداد معاملات زیربنای اجاره مسکونی	۰/۰۳۲۵۶۸	درصد نوسازی بافت فرسوده	۰/۰۳۴۱۲
نسبت تعداد خانه‌های خالی	۰/۰۳۴۶۲۵	درصد واحدهای دارای سازه پایدار (فلزی و بتون آرمه)	۰/۰۳۴۲۱۶
متوسط نفر در اتاق	۰/۰۳۴۲۱۴	نسبت تعداد معاملات فروش زمین	۰/۰۳۳۶۸۶
میانگین عمر بنا	۰/۰۳۳۶۲۵	نسبت تعداد پروانه‌ها و واحدهای مسکونی تکمیل شده	۰/۰۳۴۷۲۳
نرخ قیمت فروش زمین	۰/۰۳۲۹۲	نرخ قیمت مسکن	۰/۰۳۲۴۷۶
نسبت تعداد معاملات فروش مسکن	۰/۰۳۳۴۳۸	نرخ اجاره مسکن	۰/۰۳۳۱۵۸

مأخذ: سالنامه شهرداری تهران ۱۳۹۰ الی ۱۴۰۲

در ادامه رتبه‌بندی مناطق تهران با استفاده از روش ویکور انجام شده است؛ در مرحله اول روش ویکور بهترین و بدترین هر یک از مقادیر در هر معیار را شناسایی شده و به ترتیب fi^* و fi_- نامیده می‌شود (جدول شماره ۲). fi^* بهترین راه‌حل ایده آل مثبت برای معیار i ام و fi_- بدترین راه‌حل ایده آل منفی برای معیار i ام است.

$$fi^* = \text{Max } fij \quad (۳)$$

$$fi_- = \text{Min } fij \quad (۴)$$

جدول ۲. تعیین بهترین و بدترین مقدار

شاخص	سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (مترو)	سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس و بی آر تی)	سرانه دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (تاکسی)	سرانه دسترسی به خدمات پارک و فضای سبز	سرانه دسترسی به خدمات آموزشی
F Max	۰/۰۱۶۴۸۵	۰/۰۱۳۲۴۴	۰/۰۲۳۸۳۶	۰/۰۱۷۵۷۲	۰/۰۲۶۰۴۳
F Min	.	.	.	.	.
F* - F-	۰/۰۱۶۴۸۵	۰/۰۱۳۲۴۴	۰/۰۲۳۸۳۶	۰/۰۱۷۵۷۲	۰/۰۲۶۰۴۳
شاخص	سرانه دسترسی به خدمات آموزش عالی	سرانه دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی	درصد پارسل‌های ناپایدار مسکونی	درصد فرسودگی مناطق	نسبت مساحت زیربنای واحدهای مسکونی
F Max	۰/۰۲۷۶۲	۰/۰۲۱۷۸۵	.	.	۰/۰۰۸۲۷۸
F Min	.	.	۰/۰۱۱۲۶۳	۰/۰۰۹۰۱۶	.
F* - F-	۰/۰۲۷۶۲	۰/۰۲۱۷۸۵	-۰/۰۱۱۲۶	-۰/۰۰۹۰۲	۰/۰۰۸۲۷۸
شاخص	درصد نوسازی بافت فرسوده	درصد واحدهای دارای سازه پایدار (فلزی و بتون آرمه)	نسبت تعداد معاملات فروش زمین	نسبت تعداد پروانه‌ها و واحدهای مسکونی تکمیل شده	نرخ قیمت مسکن
F Max	۰/۰۱۷۱۱۳	۰/۰۱۲۳۹۵	۰/۰۱۲۰۳۵	۰/۰۰۸۳۷۸	۰/۰۱۸۰۷۸
F Min	.	.	.	.	.
F* - F-	۰/۰۱۷۱۱۳	۰/۰۱۲۳۹۵	۰/۰۱۲۰۳۵	۰/۰۰۸۳۷۸	۰/۰۱۸۰۷۸
شاخص	نرخ اجاره مسکن	تراکم جمعیتی	نرخ رشد قیمت مسکن	نوع واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی

پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، دوره ۷، شماره ۲۴، ۴۹-۶۸، تابستان ۱۴۰۵

F Max	۰/۰۱۵۶۶۸	۰	۰/۰۱۱۲۴۸	۰/۰۱۰۷۷۶	۰/۰۱۱۰۷۹	۰/۰۰۹۱۴۸	۰
F Min	۰	۰/۰۱۱۲۴۸	۰/۰۱۰۷۷۶	۰/۰۱۱۰۷۹	۰/۰۰۹۱۴۸	۰	۰
F* - F-	۰/۰۱۵۶۶۸	-۰/۰۱۱۲۵	-۰/۰۱۰۷۸	-۰/۰۱۱۰۸	-۰/۰۰۹۱۵	-۰/۰۰۹۱۵	-۰/۰۰۹۱۵
شاخص	نرخ بیکاری	بعد خانوار	نرخ نفر در واحد مسکونی	نسبت واحدهای مسکونی بر حسب نحوه تصرف	تعداد معاملات زیربنای اجاره مسکونی		
F Max	۰	۰	۰	۰	۰/۰۲۰۵۶۵		
F Min	۰/۰۱۲۸۷۸	۰/۰۱۳۴۵۳	۰/۰۱۳۶۴	۰/۰۱۲۲۹۶	۰		
F* - F-	-۰/۰۱۲۸۸	-۰/۰۱۳۴۵	-۰/۰۱۳۶۴	-۰/۰۱۲۳	۰/۰۲۰۵۶۵		
شاخص	نسبت تعداد خانه‌های خالی	متوسط نفر در اتاق	میانگین عمر بنا	نرخ قیمت فروش زمین	نسبت تعداد معاملات فروش مسکن		
F Max	۰	۰	۰	۰/۰۱۵۴۵۱	۰/۰۱۸۴۲۹		
F Min	۰/۰۰۹۱۵۸	۰/۰۱۱۹۶۹	۰/۰۱۲۶۱	۰	۰		
F* - F-	-۰/۰۰۹۱۶	-۰/۰۱۱۹۷	-۰/۰۱۲۶۱	۰/۰۱۵۴۵۱	۰/۰۱۸۴۲۹		

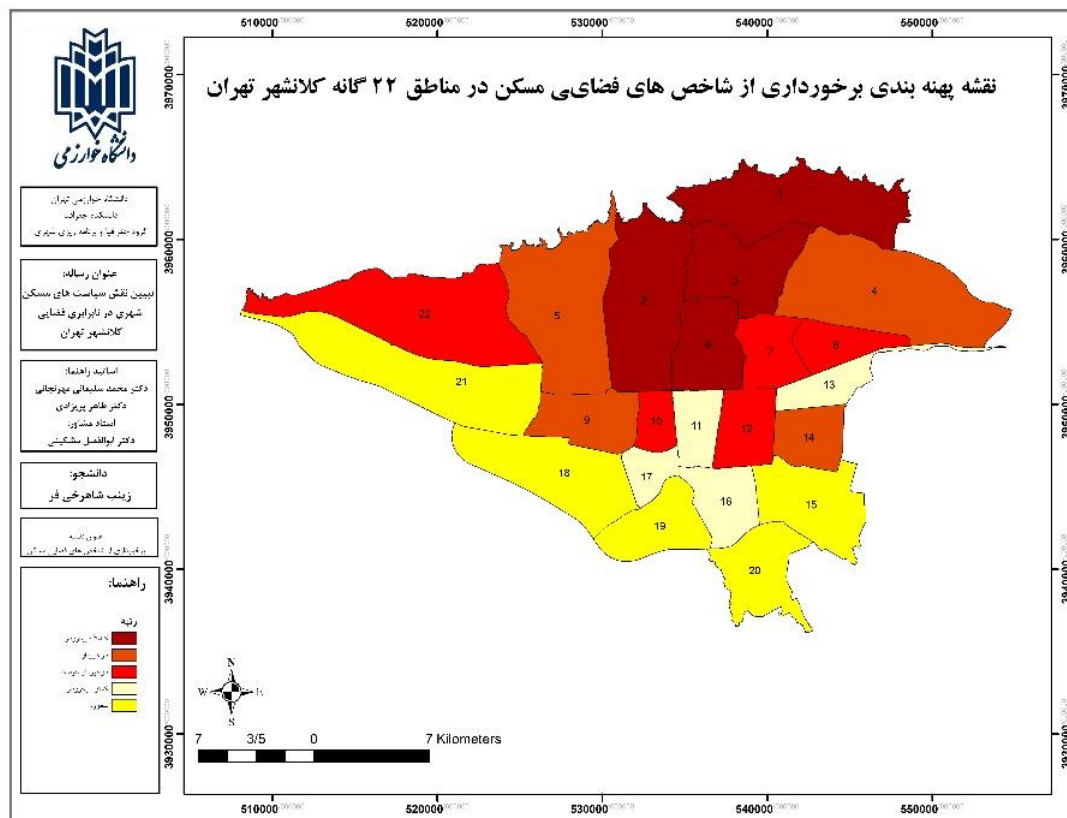
در مرحله دوم مقادیر شاخص‌های سودمندی (S) و تأسف (R) محاسبه شده و در نهایت با استفاده از مقادیر شاخص‌های سودمندی (S) و تأسف (R) مقدار ویکور (Q) محاسبه شده است (جدول شماره ۳). خروجی رتبه‌بندی مناطق تهران از نظر شاخص‌های فضایی مسکن حاکی از عدم تعادل و نابرابری مناطق کلان‌شهر تهران در برخورداری از نماگرهای مورد مطالعه، بازتاب و برآیند سیاست‌های دولت، نارسایی‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن، ارزش اراضی و ارتباط مستقیم با اوضاع اقتصادی و اجتماعی در جامعه مورد مطالعه می‌باشد. به‌گونه‌ای که مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ به‌عنوان مناطق کاملاً برخوردار و مناطق ۱۸، ۱۹، ۲۰ و ۲۱ به‌عنوان مناطق محروم شناسایی شده‌اند.

جدول ۳. مقادیر شاخص‌های سودمندی (S)، تأسف (R) و مقدار Q

مناطق	R	S	Q	رتبه	وضعیت
۱	۰/۰۱۲۶۱	۰/۱۲۸۳۷۴	۰/۱۹۶۵۹۴	۴	کاملاً برخوردار
۲	۰/۰۰۹۸۵۱	۰/۱۲۷۴۰۸	۰/۰۲۸۶۳۲	۲	
۳	۰/۰۱۰۴۷۳	۰/۱۳۹۴۰۵	۰/۱۹۴۶۸۶	۳	
۴	۰/۰۱۱۳۹۷	۰/۱۳۶۵۴۵	۰/۲۲۰۲۹۶	۵	برخوردار
۵	۰/۰۱۰۸۹۱	۰/۱۴۱۷۷۸	۰/۲۴۵۴۸۹	۸	
۶	۰/۰۱۰۲۱۲	۰/۱۲۴۷۳۱	۰/۰۲۱۹۲	۱	کاملاً برخوردار
۷	۰/۰۱۲۷۷	۰/۱۳۸۵۲۶	۰/۳۲۴۹۰۶	۹	برخوردار
۸	۰/۰۱۳۲۱۷	۰/۱۳۷۳۵۸	۰/۳۳۹۵۸۲	۱۰	
۹	۰/۰۱۷۱۰۹	۰/۱۴۵۷۷۷	۰/۲۲۰۲۹۶	۶	
۱۰	۰/۰۱۶۰۰۹	۰/۱۳۴۹۶۴	۰/۴۸۳۶۹	۱۱	متوسط برخوردار
۱۱	۰/۰۱۵۷۵۲	۰/۱۳۷۹۷۹	۰/۵۰۰۲۹	۱۴	
۱۲	۰/۰۱۶۷۸۳	۰/۱۳۱۲۶۱	۰/۴۹۱۱۳۲	۱۲	
۱۳	۰/۰۱۳۷۹۸	۰/۱۵۳۹۰۸	۰/۵۵۱۹۱۳	۱۵	
۱۴	۰/۰۱۱۴۶۸	۰/۱۳۷۵۸۳	۰/۲۳۵۷۱۶	۷	برخوردار
۱۵	۰/۰۱۵۶۷۴	۰/۱۶۶۳۹۴	۰/۷۹۹۴۵۹	۱۸	کمتر برخوردار
۱۶	۰/۰۱۷۲۵۶	۰/۱۵۰۴۱۶	۰/۷۲۴۷۵۴	۱۶	
۱۷	۰/۰۱۷۵۲۹	۰/۱۴۹۶۶۲	۰/۷۳۳۲۶۳	۱۷	
۱۸	۰/۰۱۸۰۷۸	۰/۱۵۷۶۵	۰/۸۵۲۰۵۷	۲۱	محروم
۱۹	۰/۰۱۷۳۹	۰/۱۶۱۱۹۲	۰/۸۴۸۱۰۷	۲۰	
۲۰	۰/۰۱۷۸۶۶	۰/۱۵۷۱۵۶	۰/۸۳۳۸۹۶	۱۹	

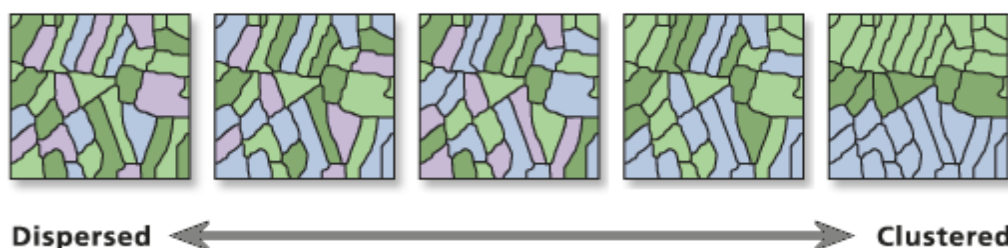
بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاه‌رخ‌فر و همکاران

مناطق	R	S	Q	رتبه	وضعیت
۲۱	۰/۱۵۷۱۳	۰/۱۷۱۴۸۳	۰/۸۵۶۲۷۳	۲۲	
۲۲	۰/۱۳۰۹۲	۰/۱۵۲۲۷۳	۰/۴۹۱۴۹۶	۱۳	متوسط برخوردار



شکل ۱. پهنه‌بندی مناطق تهران از لحاظ شاخص‌های فضایی مسکن

در ادامه بررسی سنجش شاخص‌های نابرابری فضایی مسکن در کلان‌شهر تهران، برای دستیابی به اینکه آیا میان شاخص‌های مسکن در مناطق مختلف ارتباطی وجود دارد یا خیر؟ از روش همبستگی فضایی موران استفاده شده است؛ چراکه در میان روش‌های مختلف تحلیل خوشه‌ای، همبستگی فضایی موران روش موفقی در مطالعات بوده، به‌گونه‌ای که این روش قادر است موقعیت‌های منحصر را بر اساس مقایسه با نمونه‌های مجاورشان موردبررسی قرار دهد. از این‌رو، همبستگی فضایی موران به‌عنوان روشی متداول و دقیق حتی جهت شناسایی داده‌های پرت مکانی شناخته‌شده است؛ مدل همبستگی فضایی موران بر اساس قانون اول جغرافیا مطرح می‌شود که هر پدیده وابسته به پدیده‌های دیگر می‌باشد. از این‌رو، هر چه قدر پدیده‌ها به یکدیگر نزدیک‌تر باشند، میزان همبستگی بین آن‌ها قوی‌تر می‌باشد. همبستگی فضایی موران با فرض همگن بودن منطقه‌ی مورد مطالعه قادر است داده‌های همگن را خوشه‌بندی نماید تا ارزش‌های مشابه و فضایی نزدیک به یکدیگر شناسایی گردد (نادیان و همکاران، ۱۳۹۷؛ ۱۹۹)؛ لذا برای سنجش ارتباط بین شاخص‌های کیفیت مسکن از این روش استفاده شده است. به‌طور کلی مقدار شاخص موران بین $1+$ و $1-$ متغیر است. مقادیر نزدیک $1+$ نشانگر وجود خودهمبستگی فضایی بین داده‌ها و داشتن الگوی خوشه‌ای است. در مقابل اگر مقدار شاخص موران نزدیک به عدد $1-$ باشد بیانگر گسسته بودن داده‌ها از هم است.

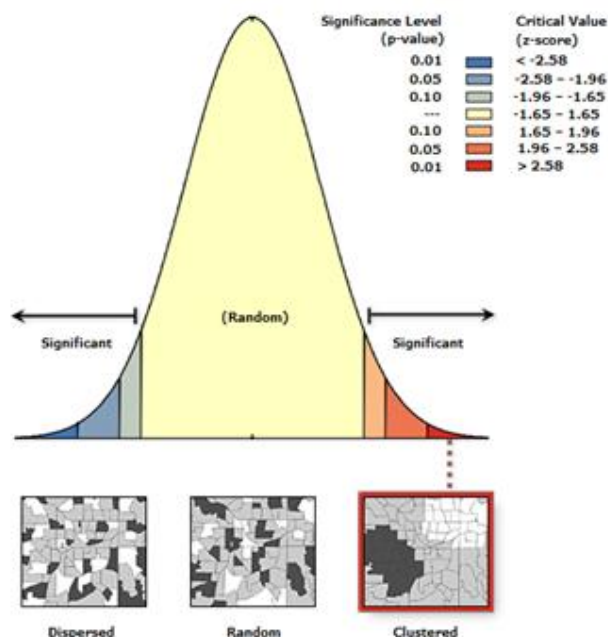


شکل ۲. خودهمبستگی فضایی موران

مقدار شاخص موران تحلیل خودهمبستگی فضایی در خصوص کیفیت مسکن مناطق برابر 0.737678 است که از یک‌سو بیانگر وجود همبستگی فضایی بین مناطق بوده و از سوی دیگر نشانگر داشتن الگوی خوشه‌ای است. در صورتی که شاخص موران برابر 0.47619 می‌شد بیانگر توزیع نرمال شاخص‌های فضایی کیفیت مسکن در مناطق تهران می‌بود؛ اما در واقع مقدار موران بسیار بیشتر از این رقم می‌باشد که بیانگر الگوی خوشه‌ای شدید بین شاخص‌های کیفیت مسکن است. همچنین با توجه به مقدار بسیار بالای امتیاز استاندارد $Z (3.62400)$ و پایین بودن مقدار ارزش $P (0.000290)$ می‌توان فرضیه وجود همبستگی فضایی بین داده‌ها را تأیید کرد. در حقیقت احتمال کمتر از 1% وجود دارد که این الگوی خوشه‌ای نتیجه شانس تصادفی باشد.

جدول ۴. خلاصه خروجی آماره موران

شاخص موران	0.737678
شاخص مورد انتظار	-0.47619
واریانس	0.46956
امتیاز استاندارد Z	3.62400
ارزش P	0.000290

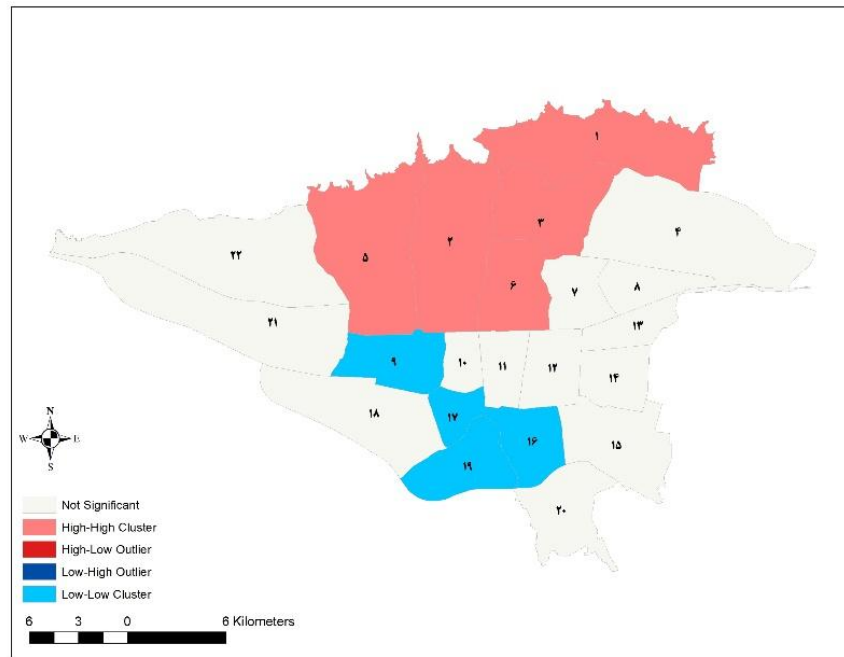


شکل ۳. نحوه توزیع شاخص‌های فضایی کیفیت مسکن در مناطق شهر تهران

شکل شماره (۱) وضعیت خوشه‌ها را از نظر شاخص‌های فضایی مسکن نشان می‌دهد. بر اساس مبانی نظری این ابزار، مناطق بر اساس مقادیر شاخص نهایی خود و مناطق هم‌جوار در یکی از ۵ دسته خوشه مقادیر زیاد (HH)، خوشه مقادیر کم (LL)، یک منطقه با مقدار کم در بین مناطق با مقادیر زیاد (LH)، یک منطقه با مقدار زیاد در بین مناطق با مقدار کم (HL) و دسته با مقادیری که از نظر آماری معنادار (در سطح ۵ درصد) نیستند مشخص شده است. خروجی تحلیل فضایی شاخص‌های مسکن نشانگر دو خوشه بسیار برخوردار و بسیار محروم هستند. نتایج نشان می‌دهد که مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۶ یک خوشه با مقادیر زیاد (بسیار برخوردار) را تشکیل داده‌اند؛ در مقابل مناطق ۹، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ یک خوشه با مقادیر کم (محروم) را تشکیل می‌دهند. به دلیل جدایی‌گزینی مناطق، یک منطقه با مقدار کم در بین مناطق با مقادیر زیاد (LH) و یک منطقه با مقدار زیاد در بین مناطق با مقدار کم (HL) شناسایی نشده است. سایر مناطق به دلیل آنکه مناطق مجاور آن به صورت یک‌دست دارای مقادیر کم یا مقادیر زیاد نبوده است به صورت معنادار شناسایی نشده و از نظر آماری به صورت معنادار در خوشه‌های کاملاً برخوردار یا محروم قرار نگرفته‌اند؛ بنابراین می‌توان گفت سیاست‌های مسکن به‌عنوان بخشی

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخی فر و همکاران

از سیاست‌های دولتی اجرا شده در کلان‌شهر تهران باعث شکل‌گیری نابرابری فضایی و عدم تعادل در سطح مناطق تهران شده است. به این صورت که مناطق جنوبی شهر دارای شرایط نامطلوب‌تر نسبت به مناطق شمالی هستند.



شکل ۴. خوشه‌بندی مناطق تهران از نظر شاخص موران محلی

مطالعات دیگری که در کلان‌شهر تهران نیز انجام شده است (حاجی‌زاده، ۱۴۰۰؛ سجادیان، ۱۳۸۰؛ شفیعی و دانشپور، ۱۳۹۹؛ شاملو و همکاران، ۱۳۹۵؛ اکبری و همکاران، ۱۳۹۸؛ عبدی دانشپور و شفیعی، ۱۳۹۷؛ شفیعی، ۱۳۹۷ و ...) همگی مؤید وجود تضادها و نابرابری‌های گوناگون فضایی می‌باشند که کاملاً مشهود و قابل‌رؤیت است. جنوب تهران منطقه سکونت مهاجران فقیر و در قسمت‌های مرکزی و بالای آن طبقات اجتماعی بالاتر سکنی گزیده‌اند. همچنین نواحی شمالی شهر نسبت به نواحی جنوبی دارای برتری فیزیکی می‌باشند. خانه‌های بزرگ‌تر، تراکم کمتر، قیمت زمین بالاتر، بعد خانوار کمتر و میزان اشتغال و درآمد بیشتر، از مختصات نواحی شمالی تهران می‌باشد. امکانات و تسهیلات شهری و فضای سبز شمال تهران نیز به مراتب بیش از جنوب آن می‌باشد؛ و این مسائل از بعد از انقلاب بیشتر تشدید شده است. به گونه‌ای که نه تنها مهاجرت از روستاها و شهرهای کوچک به پایتخت، بلکه سوداگری زمین و فضای ساخته شده در درون و محیط پیرامون شهر و زمین‌خواری که همواره مهم‌ترین عامل دگرگونی و گسترش هر شهر بوده است، در تهران نیز برانگیخته شده است. چنین فرایندی در یک چرخه بازخوردی شکل گرفته بود که با مرور کلی روند قوانین و سیاست‌های اجرا شده مسکن به عنوان یکی از عوامل تأثیرگذار در شکل‌گیری این ساختار آشفته و نامتعادل فضایی می‌توان به این مهم دست یافت.

نتیجه‌گیری

مسکن نقش اساسی در شکل‌گیری مسیرهای زندگی فردی، استقلال، تشکیل خانواده و امنیت اقتصادی دارد. لذا با توجه به اهمیت بخش مسکن، یکی از عواملی که همواره در تحولات مسکن به‌خصوص پس از رشد جمعیت شهرها تأثیرگذار بوده است؛ سیاست‌هایی است که در دولت‌ها برای ساخت و تأمین مسکن اتخاذ و پیگیری می‌شود. در ایران، سیاست‌های مسکن پس از انقلاب اسلامی به منظور تحقق عدالت اجتماعی تدوین شده، اما این سیاست‌ها نتوانسته‌اند به‌طور کامل نیازهای مسکن را تأمین کنند و نابرابری‌های فضایی در کلان‌شهرها، به‌ویژه تهران، به‌وضوح مشهود است. کلان‌شهر تهران به عنوان نمونه‌ای از شهرهای بدون برنامه‌ریزی، با مشکلاتی نظیر عدم تعادل فضایی و کمبود مسکن مواجه است. تمرکز جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی-سیاسی در این شهر، به نابرابری فضایی و تضادهای اجتماعی منجر شده است. این نابرابری‌ها در دسترسی به خدمات مسکونی و امکانات مختلف در مناطق مختلف تهران کاملاً آشکار است. با وجود تحقیقات متعدد در زمینه مسکن، مطالعات کمی به بازتاب فضایی سیاست‌های مسکن پرداخته‌اند. این پژوهش به بررسی اثرات سیاست‌های مسکن بر شکل‌گیری فضاهای نابرابر در تهران می‌پردازد و به دنبال پاسخ به این سؤال است که این سیاست‌ها چگونه بر

شکل‌دهی به ساختار فضایی شهر تهران از لحاظ کیفیت مسکن در مناطق مختلف تأثیرگذار بوده‌اند. روش تحقیق کاربردی - توصیفی - تحلیلی بوده است و از داده‌های سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۲ بهره برده است. علاوه بر مطالعات اسنادی برای سنجش نابرابری فضایی شاخص‌های مسکن، ۳۰ شاخص فضایی مسکن انتخاب و وزن‌دهی آن‌ها با روش آنتروپی شانون انجام شده است. تجزیه و تحلیل داده‌ها و رتبه‌بندی مناطق با مدل VIKOR صورت گرفته و برای شناسایی ارتباط بین مناطق از نظر تمرکز شاخص‌های فضایی، از روش خودهمبستگی فضایی موران در نرم‌افزار ARC GIS استفاده شده است.

یافته‌های پژوهش حاکی از آن بود که تحولات بازار مسکن قبل از انقلاب اسلامی منجر به کاهش توان تأمین نیازهای سکونتی گروه‌های کم‌درآمد؛ توزیع نابرابر منابع و رشد نامتعادل عرضه مسکن شده و همچنین نابرابری فضایی را در سطح شهر را تشدید نموده بود. لذا بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، با توجه به شعار عدالت‌خواهی حکومت اسلامی، دولت وظیفه تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری را در سرلوحه اقدامات خود قرار داد؛ بنابراین از طریق قوانین؛ مقررات و طرح‌های گوناگون همچون قانون لغو مالکیت اراضی شهری در سال ۱۳۵۸؛ «قانون زمین شهری» در سال ۱۳۶۱؛ آماده‌سازی اراضی برای ساخت مسکن توسط دولت از سال ۱۳۶۳؛ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۴۶ قانون بودجه سال ۱۳۶۴، قانون فروش خانه‌های سازمانی و ... و همچنین از سال ۱۳۶۸ با اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی - اجتماعی به مداخله گسترده در فضای داخلی شهرها پرداخت.

نتیجه سیاست‌های اجراشده در شهر تهران به این شکل بوده است که قیمت مسکن طی سال‌های مختلف بعد از انقلاب رشدی چند برابری به خود دیده و ضرب‌آهنگ این افزایش بسیار سریع‌تر از افزایش درآمد خانوارهای دهک‌های پایینی و میانی بوده است. خرید مسکن ملکی برای مسکن اولی‌ها، حتی خانوارهای پردرآمد، دشوارتر از همیشه شده است. وضعیت در بخش مسکن استیجاری به مراتب وخیم‌تر و پیچیده‌تر است و خانوارهای مستأجر با جابه‌جایی و تخلیه اجباری روزافزونی روبرو شده‌اند و یافتن واحد مسکونی استیجاری متناسب با درآمد خانوارها به بحرانی چندوجهی منجر شده است. علاوه بر این، سیاست‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده نیز به افزایش این نابرابری‌ها کمک کرده است. درحالی‌که مناطق مرکزی و شمالی تهران شاهد پروژه‌های نوسازی و توسعه‌ای هستند که به افزایش ارزش ملک و ارتقای کیفیت زندگی منجر می‌شود، بسیاری از مناطق جنوبی و حاشیه‌ای از این روند عقب مانده‌اند. عدم توجه به توسعه متوازن در شهر تهران باعث شده که بخش‌هایی از این شهر به حاشیه رانده شوند و نتوانند از امکانات و خدمات مناسب برخوردار شوند که این خود به تشدید عدم تعادل و نابرابری فضایی در حوزه مسکن دامن زده است. حال با توجه به یافته‌های به‌دست‌آمده از طریق اسناد و گزارش‌های ذکرشده، نتایج و خروجی این طرح‌ها و برنامه‌های بخش دولتی و خصوصی در ساختار فضایی کلان‌شهر تهران وجود دو قطب کاملاً مجزا در بخش‌های شمالی و جنوبی تهران بود به‌گونه‌ای که نتایج به‌دست‌آمده از مدل ویکور در ارتباط با رتبه‌بندی مناطق تهران از نظر شاخص‌های فضایی مسکن حاکی از عدم تعادل و نابرابری مناطق کلان‌شهر تهران در برخورداری از نماگرهای مورد مطالعه، بازتاب و برآیند سیاست‌های دولت، نارسایی‌های نظام برنامه‌ریزی مسکن، ارزش اراضی و ارتباط مستقیم با اوضاع اقتصادی و اجتماعی در جامعه مورد مطالعه می‌باشد. به‌گونه‌ای که مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ به‌عنوان مناطق کاملاً برخوردار و مناطق ۱۸، ۱۹، ۲۰ و ۲۱ به‌عنوان مناطق محروم شناسایی شده‌اند. همچنین در ادامه بررسی سنجش شاخص‌های نابرابری فضایی مسکن در کلان‌شهر تهران، برای دستیابی به اینکه آیا میان شاخص‌های مسکن در مناطق مختلف ارتباطی وجود دارد یا خیر؟ از روش همبستگی فضایی موران استفاده شده است؛ مقدار شاخص موران تحلیل خودهمبستگی فضایی در خصوص کیفیت مسکن مناطق برابر ۰/۷۳۷۶۷۸ است که از یک‌سو بیانگر وجود همبستگی فضایی بین مناطق بوده و از سوی دیگر نشانگر داشتن الگوی خوشه‌ای است. خروجی تحلیل فضایی شاخص‌های مسکن نشانگر دو خوشه بسیار برخوردار و بسیار محروم هستند. نتایج نشان می‌دهد که مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۶ یک خوشه با مقادیر زیاد (بسیار برخوردار) را تشکیل داده‌اند؛ در مقابل مناطق ۹، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ یک خوشه با مقادیر کم (محروم) را تشکیل می‌دهند. به دلیل جدایی‌گزینی مناطق، یک منطقه با مقدار کم در بین مناطق با مقادیر زیاد (LH) و یک منطقه با مقدار زیاد در بین مناطق با مقدار کم (HL) شناسایی نشده است. سایر مناطق به دلیل آنکه مناطق مجاور آن به صورت یکدست دارای مقادیر کم یا مقادیر زیاد نبوده است به صورت معنادار شناسایی نشده و از نظر آماری به صورت معنادار در خوشه‌های کاملاً برخوردار یا محروم قرار نگرفته‌اند؛ بنابراین می‌توان گفت سیاست‌های مسکن به‌عنوان بخشی از سیاست‌های دولتی اجراشده در کلان‌شهر تهران باعث شکل‌گیری نابرابری فضایی و عدم تعادل در سطح مناطق تهران شده است. به این صورت که مناطق جنوبی شهر دارای شرایط نامطلوب‌تر نسبت به مناطق شمالی هستند.

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخ‌فر و همکاران

مطالعات دیگری که در کلان‌شهر تهران نیز انجام شده است (حاجی‌زاده، ۱۴۰۰؛ سجادیان، ۱۳۸۰؛ شفیعی و دانشپور، ۱۳۹۹؛ شاملو و همکاران، ۱۳۹۵؛ اکبری و همکاران، ۱۳۹۸؛ عبدی دانشپور و شفیعی، ۱۳۹۷؛ شفیعی، ۱۳۹۷ و ...) همگی مؤید وجود تضادها و نابرابری‌های گوناگون فضایی می‌باشند که کاملاً مشهود و قابل‌رؤیت است. جنوب تهران منطقه سکونت‌ی مهاجران فقیر و در قسمت‌های مرکزی و بالای آن طبقات اجتماعی بالاتر سکنی گزیده‌اند. همچنین نواحی شمالی شهر نسبت به نواحی جنوبی دارای برتری فیزیکی می‌باشند. خانه‌های بزرگ‌تر، تراکم کمتر، قیمت زمین بالاتر، بعد خانوار کمتر و میزان اشتغال و درآمد بیشتر، از مختصات نواحی شمالی تهران می‌باشد. امکانات و تسهیلات شهری و فضای سبز شمال تهران نیز به‌مراتب بیش از جنوب آن می‌باشد؛ و این مسائل از بعد از انقلاب بیشتر تشدید شده است. به‌گونه‌ای که نه‌تنها مهاجرت از روستاها و شهرهای کوچک به پایتخت، بلکه سوداگری زمین و فضای ساخته‌شده در درون و محیط پیرامون شهر و زمین‌خواری که همواره مهم‌ترین عامل دگرگونی و گسترش هر شهر بوده است، در تهران نیز برانگیخته شده است. چنین فرایندی در یک چرخه بازخوردی شکل گرفته بود که با مرور کلی روند قوانین و سیاست‌های اجراشده مسکن به‌عنوان یکی از عوامل تأثیرگذار در شکل‌گیری این ساختار آشفته و نامتعادل فضایی می‌توان به این مهم دست یافت. با اشراف بر نقش غالب سیاست‌های دولتی مسکن و پیامدهای ناشی از آن در کلان‌شهر تهران در می‌یابیم که در سیاست‌های مسکن تهران باید تجدیدنظر شود و سیاست عدم تمرکز به‌منظور تعدیل جمعیت و ثروت مسکن در جهت برقراری عدالت فضایی اجرا گردد؛ و در قالب برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت و بلندمدت یک طرح تفصیلی مسکن در مقیاس منطقه‌ای تهران تدوین و اجرا شود.

حامی مالی

این مقاله برگرفته از رساله دکتری زینب شاهرخ‌فر می‌باشد. با توجه به طرح شدن رساله این‌جانب از طرف صندوق فناوران و نوآوران ریاست جمهوری، حامی مالی آن نیز صندوق فوق می‌باشد.

سهم نویسندگان در پژوهش

با توجه اینکه مقاله حاضر مستخرج از پایان‌نامه می‌باشد، سهم و نقش نویسنده اول، به عنوان دانشجوی پایان‌نامه، نویسنده دوم و سوم به عنوان راهنما و نویسنده سوم به عنوان 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

بدین‌وسیله از زحمات اساتید گرانقدر و حمایت‌های صندوق فناوران و نوآوران ریاست جمهوری صمیمانه قدردانی می‌شود.

منابع

- احدنژاد، محسن؛ تیموری، اصغر؛ و طهماسبی مقدم، حسین. (۱۳۹۹). تحلیل فضایی شاخص‌های کیفیت مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار (مورد پژوهی: شهر زنجان). فصلنامه علمی توسعه پایدار محیط جغرافیایی، ۲(۳)، ۱۳۳-۱۴۸
- امچکی، حمیده (۱۳۸۶). هدف‌گرایی در برنامه‌ریزی مسکن نمونه موردی جوانان تهران. رساله دکتری. جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت مدرس. ص ۲.
- آخوندی، عباس (۱۳۹۶). مسکن و سیاست اجتماعی؛ ارتباط گسیخته. روند اقتصادی. ۳۱. ۳۷-۳۹
- برادران، مراد؛ غفاری، غلامرضا؛ ربیعی، علی؛ و زاهدی‌مازندرانی، محمدجواد (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۳۸، ۱۷۹-۲۱۸.
- حاجی‌زاده، مریم (۱۴۰۰). تحلیل گفتمان سیاست‌های زمین شهری در تولید فضا، دوره ۱۳۹۷-۱۳۰۰؛ مورد مطالعه: کلان‌شهر تهران. رساله دکتری. جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشگاه زنجان. دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- حسن‌گودرزی، سپیده؛ آرمان، مهر، محمدرضا (۱۳۹۷). تحلیل بازار مسکن و پیش‌بینی قیمت آن تا سال ۱۴۰۵ (مطالعه موردی: شهر تهران). بررسی مسائل اقتصاد ایران. ۵ (۲). ۱۰. ۷۹-۱۰۳.
- سرایبی، محمدحسین (۱۳۹۱). تطور سکونت شهری از مجموعه‌های فامیلی (محله‌ای) تا بلوک‌های آپارتمانی (تفاوت‌های اساسی خانه و مسکن در شهر یزد). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری. ۳ (۱۰). ۴۲-۲۳.

شاهرخی فر، زینب (۱۳۹۵). تحلیل تطبیقی سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب اسلامی (شهر کرمانشاه). پایان‌نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - برنامه‌ریزی مسکن. دانشکده علوم انسانی. دانشگاه تربیت مدرس. تهران. شفیع، امیر و عبدی دانشپور، زهره (۱۳۹۸). ارزیابی سیاست‌گذاری مسکونی در شهر تهران در رویارویی با نابرابری فضایی. برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی. ۱۰ (۴۱). ۷۳-۱۳۲.

شکرگزار، اصغر؛ جعفری مهرآبادی، مریم؛ و گودرزوند چگینی، رقیه (۱۳۹۵). مروری بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن. چهارمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری و سومین کنفرانس و نمایشگاه تخصصی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران. تهران.

شکویی، حسین (۱۳۷۸). اندیشه‌های نو در فلسفه جغرافیا. تهران. مؤسسه جغرافیایی و انتشارات گیتاشناسی. شمس پویا، محمدکاظم؛ توکلی نیا، جمیله؛ صراف، مظفر؛ و فنی، زهره (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین؛ موردپژوهی: کلانشهر تهران. فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی سپهر. ۲۶ (۱۰۴). ۵۷-۷۶. صوری دیلمی، محمدحسن؛ و شفیع، سعیده (۱۳۸۹). تحلیلی بر بازار مسکن در ایران و عملکرد دولت در این بازار. بررسی‌های بازرگانی دوره جدید. ۴۵. ۷۱-۵۷.

طهماسبی مقدم، حسین؛ احدنژاد روشتی، محسن؛ و تیموری، اصغر. (۱۳۹۹). تحلیل فضایی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهر زنجان). جغرافیای اجتماعی شهری، ۱۷ (۱)، ۲۵۵-۲۷۱.

عبدی، محمدعلی؛ کردی، فرزانه؛ و مهدی زادگان، سیما. (۱۳۹۰). شش دهه برنامه‌ریزی مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۲۷). مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن. چاپ اول.

عبدیان، محمد (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی در تأمین مسکن گروه کم‌درآمد (نمونه: شهرستان رباط کریم). پایان‌نامه کارشناسی ارشد. رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی مسکن. آذرماه.

قنبری، ابوالفضل؛ و محمد ظاهری. (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران. مجله مسکن و محیط روستا. ۱۳۲. ۹۰-۷۷.

کاظمی خفری، امیرحسین؛ و مصطفایی پور، علی. (۱۳۹۴). کاربرد روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره‌ی فازی و غیر فازی به منظور شناسایی محل بهینه‌ی تولید برق با استفاده از انرژی خورشیدی در محیط شهری (مطالعه موردی استان اصفهان). کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در مدیریت و مهندسی صنایع. تهران.

لطیفی، غلامرضا؛ پیری، اسماعیل؛ محمدی، یادگار؛ و پارسا، شهرام. (۱۳۹۸). بررسی تطبیقی نابرابری فضایی - اجتماعی محله‌های شهری (مطالعه موردی: محله‌های دارسیران و بهاران شهر مریوان). فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای. ۱۰ (۴). ۲۹-۱.

مشکینی، ابوالفضل؛ الیاس زاده، سید نصرالدین؛ و ضابطیان، الهام. (۱۳۹۱). ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله‌مراتب AHP (نمونه موردی: استان یزد). مطالعات شهری. ۲. ۷۰-۵۷.

مشکینی، ابوالفضل؛ پرهیزکار، اکبر؛ پورمحمدی، محمدرضا؛ حکیمی، هادی و پور طاهری، مهدی. (۱۳۹۰). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران مطالعه موردی جمشیدآباد خوی. جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی. ۲۲ (۴). ۲۱۰-۱۹۷.

مشکینی، ابوالفضل؛ زینی، سیده منور؛ و قاسمیان، حمید. (۱۳۹۵). بررسی تطبیقی سیاست‌های مسکن کشورهای ایران و مالزی. کنگره بین‌المللی عمران، معماری و شهرسازی معاصر جهان. بازدید علمی از پروژه‌های در حال اجرای دبی و ابوظبی. امارات - دبی. ۱۷-۱۶ اسفند.

مشکینی، ابوالفضل؛ سجادی، ژیلاد، تفکری، اکرم. (۱۳۹۰). تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران (کرمانشاه). جغرافیا و توسعه. ۹ (۲۳). ۶۷-۴۷.

مشکینی، ابوالفضل؛ شاهرخی فر، زینب؛ و طهماسبی مقدم، حسین. (۱۳۹۷). تحلیلی بر برنامه‌ریزی راهبردی فضایی سیاست‌های مسکن با استفاده از مدل متاسوات. فصلنامه مطالعات شهری. ۲۹. ۷۰-۵۹.

مشکینی، ابوالفضل؛ و شاهرخی فر، زینب (۱۳۹۹). سیاست‌گذاری مسکن در ایران. انتشارات آکادمیک و انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. چاپ اول.

نادیان، مرضیه؛ میرزایی، روح‌ال؛ و سلطانی محمدی، سعید (۱۳۹۷). کاربرد شاخص خودهمبستگی فضایی موران در تحلیل فضایی - زمانی آلاینده‌ی PM (مطالعه موردی: شهر تهران). مجله مهندسی بهداشت محیط. ۵ (۳). ۲۱۳-۱۹۷.

یعقوبی بایرام بدن، فاطمه (۱۳۹۶). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر اردبیل با رویکرد شهر سالم. پایان‌نامه برای دریافت درجه‌ی کارشناسی ارشد در رشته‌ی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری گرایش مسکن. دانشگاه محقق اردبیلی. دانشکده‌ی ادبیات و علوم انسانی. پاییز.

Abdel-Rahman, Hesham M., and Masahisa Fujita. 1990. "Product Variety, Marshallian Externalities and City Sizes." Journal of Regional Science 30: 165-183.

بازتاب سیاست‌های مسکن در ... /شاهرخ‌ی فر و همکاران

- Aizawa, T., Helble, M., & Lee, K. O. (2020). Housing inequality in developing Asia and the United States. *Cityscape*, 22(2), 23-60.
- Benedictis-Kessner, J., Jones, D., & Warshaw, C. (2022). How partisanship in cities influences housing policy. *American Journal of Political Science*
- Blood, I., Birchall, A., & Pleace, N. (2021). Reducing, changing or ending Housing First support.
- Burrell, G., & Morgan, G. (2019). *Sociological paradigms and organisational analysis: Elements of the sociology of corporate life*. Routledge.
- Di Felicianantonio, C., & Dagkouly-Kyriakoglou, M. (2022). The housing pathways of lesbian and gay youth and intergenerational family relations: a Southern European perspective. *Housing Studies*, 37(3), 414-434.
- Domènech-Arúmi, G. (2023). The impact of housing policy on housing inequality.
- Haffner, M. E., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59-79.
- Hochstenbach, C., & Arundel, R. (2020). Spatial housing market polarisation: National and urban dynamics of diverging house values. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 45(2), 464-482.
- Howell, J., & Korver-Glenn, E. (2021). The increasing effect of neighborhood racial composition on housing values, 1980–2015. *Social Problems*, 68(4), 1051-1071.
- Hsu, A., Sheriff, G., Chakraborty, T., & Many, D. (2021). Disproportionate exposure to urban heat island intensity across major US cities. *Nature communications*, 12(1), 2721.
- Isaac, M., Allen, M., & Mary, S. (1991). The economic theory of housing demand: a critical review. *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 381-393.
- Kaplinsky, R., & Kraemer-Mbula, E. (2022). Innovation and uneven development: The challenge for low-and middle-income economies. *Research Policy*, 51(2), 104394.
- Kaplinsky, R., & Kraemer-Mbula, E. (2022). Innovation and uneven development: The challenge for low-and middle-income economies. *Research Policy*, 51(2), 104394.
- Koch, A. (2022). Contemporary Challenges and Future Strategies to Mitigate Social Inequality in Urban Housing: An Austrian Perspective. *IntechOpen*. DOI: 10.5772/intechopen.107999
- Korpi, W. (2022). *The working class in welfare capitalism: Work, unions and politics in Sweden*. Routledge.
- Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites-Gambirazio, E., Boulay, G., ... & Ysebaert, R. (2021). Housing (in) equity and the spatial dynamics of homeownership in France: A research agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 112(1), 62-80.
- Li, H., & Wei, Y. D. (2020). Spatial inequality of housing value changes since the financial crisis. *Applied Geography*, 115, 102141.
- Marsh, A. (2024). Futures, Scenarios and Housing Strategies. In *The Routledge Handbook of Housing Economics* (pp. 305-316). Routledge.
- Matos, F. L. D., Marques, T. S., Maia, C., & Ribeiro, D. (2023). Housing needs in the Porto Metropolitan Area and local housing strategies. Webinar Southern European Housing Policies in the 2020s: the farewell to residualisation?: [Programa e Resumos].
- Nelson, R., Warnier, M., & Verma, T. (2024). Housing inequalities: The space-time geography of housing policies. *Cities*, 145, 104727.
- Nelson, R., Warnier, M., & Verma, T. (2024). Housing inequalities: The space-time geography of housing policies. *Cities*, 145, 104727. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104727>
- Pawson, H., & Milligan, V. (2023). Towards a national housing policy for the 2020s. 2023) *Australian Urban Policy: Achievements, Failures, Challenges*, ANU Press, Canberra.
- Pino, J. C. (1995). *Housing the Poor in the Developing World., Methods of Analysis, Case Studies and Policy*.
- Preece, J., Crawford, J., McKee, K., Flint, J., & Robinson, D. (2020). Understanding changing housing aspirations: A review of the evidence. *Housing Studies*, 35(1), 87-106.
- Somerville, P. (2024). Conservative housing policy in England. In *The Conservative Governments and Social Policy* (pp. 151-173). Policy Press.
- Streule, M., Karaman, O., Sawyer, L., & Schmid, C. (2020). Popular urbanization: Conceptualizing urbanization processes beyond informality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(4), 652-672.
- Uitermark, J., Hochstenbach, C., & Groot, J. (2023). Neoliberalization and urban redevelopment: The impact of public policy on multiple dimensions of spatial inequality. *Urban Geography*, 1-24.
- Zhao, S., Zhao, K., & Zhang, P. (2021). Spatial inequality in China's housing market and the driving mechanism. *Land*, 10(8), 841.
- Zu Ermgassen, S. O., Drewniok, M. P., Bull, J. W., Walker, C. M. C., Mancini, M., Ryan-Collins, J., & Serrenho, A. C.

(2022). A home for all within planetary boundaries: Pathways for meeting England's housing needs without transgressing national climate and biodiversity goals. *Ecological Economics*, 201, 107562.