



Journal of Regional Planning and Winter 2024. Vol 13. Issue 52

ISSN (Print): 2251-6735 - ISSN (Online): 2423-7051
<https://jzpm.marvdasht.iau.ir/>



Research Paper

Identify the Effective Factors in the Feasibility of Providing Affordable Housing with Emphasis on the Regional Spatial Approach (Case study: East Azerbaijan province)

Masome Aftabi Chovan: PhD Student of Geography and Urban Planning, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran.

Ali Panahi*: Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran.

Reza Valizadeh: Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran.

ARTICLE INFO

Received: 2021/04/04

Accepted: 2021/10/29

PP: 177-192

Use your device to scan and
read the article online



Keywords: Housing planning, Affordable housing, Regional spatial planning, East Azerbaijan province.

Abstract

Nowadays, access to affordable housing one of the problems of most societies, especially in developing countries, whereby the poor are housed in substandard housing of poor quality. Therefore, paying attention to housing planning of low-income groups is one of the necessities of most governments, which requires comprehensive plans at the macro and regional levels and attention to various macro and micro structures with a spatial approach. In this regard, the present study has been written with the aim of identifying the effective factors in the feasibility of providing affordable housing with emphasis on the regional spatial approach in East Azerbaijan province. Therefore, the research method is applied in terms of purpose and analytical-exploratory in nature which have been used to collect and analyze data, Delphi technique (30 elites and housing specialists of East Azerbaijan province) and application of cross-impact analysis technique in MICMAC software. The research findings show that the greatest impact on the feasibility of providing affordable housing in East Azerbaijan province with emphasis on regional spatial approach related to the components of considering the conditions of low-income urban groups in all development programs; Coordination, management and promotion of support measures in the housing sector under the supervision of the Provincial Housing Council with the chairmanship of the governor and the membership of relevant bodies; Integration and coordination between housing programs, subsidies and support programs of the Ministry of Welfare, Ministry of Roads and Urban Development, Martyr and Veterans Affairs Foundation and the Housing Foundation of the Islamic Revolution and coordination between development projects in the province to stabilize population in small and medium cities and prevent migration to Tabriz metropolis.

Citation: Aftabi Chovan, M., Panahi, A., & Valizadeh, R. (2024). **Identify the effective factors in the feasibility of providing affordable housing with emphasis on the regional spatial approach (Case study: East Azerbaijan province)**. *Journal of Regional Planning*, Vol 13, No 52, PP:177-192.

DOI: 10.30495/jzpm.2021.27707.3875

DOR:

* **Corresponding author:** Ali Panahi, **Email:** panahi@iaut.ac.ir, **Tel:** +989141205953

Extended Abstract

Introduction

Living in human settlements requires "housing" as a shelter as well as being responsive to daily activities. Housing is one of the most basic and sensitive parts in urban development planning. Housing also affects its residents psychologically and socially and is very important by affecting their economic activities and the country's economy at the macro level. Nowadays, access to affordable housing one of the problems of most societies, especially in developing countries, whereby the poor are housed in substandard housing of poor quality. Therefore, paying attention to housing planning of low-income groups is one of the necessities of most governments, which requires comprehensive plans at the macro and regional levels and attention to various macro and micro structures with a spatial approach. In this regard, the present study has been written with the aim of identifying the effective factors in the feasibility of providing affordable housing with emphasis on the regional spatial approach in East Azerbaijan province. East Azerbaijan province is the most populous province in the northwestern region of Iran. The area of this province is 45491 square kilometers and its population is 3909652 people who have settled in 21 cities in the center of Tabriz.

Methodology

The research method is applied in terms of purpose and analytical-exploratory in terms of nature. For this purpose, first by using the documentary method and interviews with managers, officials and experts in the field of housing in East Azerbaijan province and professors and academic elites, the factors affecting the feasibility of housing programs are identified at least in the regional planning approach and then using Delphi technique (30 people from the elites and experts in the field of housing in East Azerbaijan Province) and the application of cross-impact analysis technique in MICMAC software, data analysis has been done with an exploratory approach. It is noteworthy that in the framework of the matrix of cross-effects of the requested statistical sample based on the impact and influence of components (factors) on each other to give a score from zero to three in which "0" as no effect, "1" as weak effect, "2" is considered as a medium effect and "3" is considered as a large effect in direct and indirect effect. Finally, the points given in the cross matrix are entered to examine the effectiveness of each of the components (factors) in MICMAC software.

Results and Discussion

The research findings show that the failure of housing projects with the regional spatial approach in East Azerbaijan province are as follows:

A) The stage of organizing studies - Lack of detailed description of project services for different stages, lack of equipped organizational organization and integrated design and functional divisions in different dimensions and lack of benefit from the results and data of comprehensive projects (including spatial, physical and partial).

B) The stage of reviewing the current situation and feasibility - Lack of accurate knowledge and analysis of the current situation of the province and the country in various social, economic, physical and other macro and micro dimensions affecting housing, failure to determine the strengths and weaknesses of trends in various fields (Especially economic) and not examining the hierarchy of the housing crisis and using a linear method to determine the current situation.

C) Futurism stage - Lack of proper forecasting of various demographic, social, economic, etc. dimensions in the plans, lack of separation of interventions in different cities and areas of the province and following a fixed and inflexible pattern, quantitative and physical evaluation and lack of proper planning and budgeting.

The findings also indicate which the greatest impact on the feasibility of providing affordable housing in East Azerbaijan province with emphasis on regional spatial approach related to the components of considering the conditions of low-income urban groups in all development programs; Coordination, management and promotion of support measures in the housing sector under the supervision of the Provincial Housing Council with the chairmanship of the governor and the membership of relevant bodies; Integration and coordination between housing programs, subsidies and support programs of the Ministry of Welfare, Ministry of Roads and Urban Development, Martyr and Veterans Affairs

Foundation and the Housing Foundation of the Islamic Revolution and coordination between development projects in the province to stabilize population in small and medium cities and prevent migration to Tabriz metropolis.

Conclusion

The increasing growth of cities in all countries, especially developing countries, has led to a very rapid increase in urban population in these countries, without predicting the infrastructure needed for a sudden jump in this population. Such rapid growth has largely created a strong demand for housing, and since the level of this demand is far beyond the capacity of governments, significant numbers have inevitably sought solutions to their housing and employment problems, resulting this has been the formation of poor areas with substandard housing and lacking the necessary quality and far from the minimum. In this regard, affordable housing policies can be seen in the programs and basic priorities of most countries. Given the importance of housing planning for low-income groups and the need for a comprehensive and systematic approach to achieve this, the present study was written to identify the factors affecting the feasibility of affordable housing with emphasis on regional spatial planning approach in East Azerbaijan province. The results indicate that affordable housing planning in East Azerbaijan province has major shortcomings in macro, economic, development and urban policies, and the non-feasibility of planning programs due to the management and planning system in the province has also been an advantage. For this purpose, in order to provide affordable housing in East Azerbaijan province, with emphasis on the regional spatial planning approach, is felt the need for systematic and comprehensive policy-making and planning in various dimensions. It can also be said that considering the current situation of affordable housing plans in the province and the weakness of the management system in addressing this issue, realization of the housing regional spatial plan is an inevitable necessity with integrated provincial management and coordination of public and private bodies in the housing sector with a single management, accurate hierarchical and simultaneous knowledge of the housing situation in the province, allocation of credit and sustainable budget to address affordable housing, study the various dimensions affecting the formation of slums and housing Poor quality and integration of various housing development plans with each other and other urban and regional development plans. To this end, there is a need to change the approach in housing planning from a centralized approach to a participatory one in the form of flexible and dynamic plans based on the spatial planning approach by defining an integrated decision-making and policy-making system.



فصلنامه علمی برنامه ریزی منطقه‌ای

دوره ۱۳، شماره ۵۲، زمستان ۱۴۰۲
شاپا چاپی: ۶۷۳۵-۲۲۵۱ - شاپا الکترونیکی: ۷۰۵۱-۲۴۲۳
<https://jzpm.marvdasht.iau.ir/>



مقاله پژوهشی

شناسایی عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای (مطالعه موردی: استان آذربایجان شرقی)

معصومه آفتابی چوان: دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.
علی پناهی*، استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.
رضا ولی‌زاده: استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>امروزه دسترسی به مسکن قابل استطاعت «حداقل» یکی از مشکلات اکثر جوامع، به‌ویژه کشورهای درحال توسعه محسوب می‌گردد، که به موجب آن، اقشار فقیر در مسکن غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم استقرار می‌یابند. از این‌رو، توجه به برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد یکی از ضرورت‌های اکثر دولت‌ها محسوب می‌گردد که نیازمند طرح‌های جامع در سطح کلان و منطقه‌ای و توجه به ساختارهای مختلف کلان و خرد با رویکرد آمایشی می‌باشد. در این راستا، پژوهش حاضر با هدف شناسایی عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی نگارش شده است. بنابراین، روش تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت تحلیلی-اکتشافی می‌باشد که برای جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها از تکنیک دلفی (۳۰ نفر از نخبگان و متخصصان حوزه‌ی مسکن استان آذربایجان شرقی) و کاربست تکنیک تحلیل اثرات متقاطع در نرم‌افزار MICMAC استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که بیشترین تأثیرگذاری بر تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل در استان آذربایجان شرقی با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای مربوط به مؤلفه‌های در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه برنامه‌های توسعه؛ هماهنگی، مدیریت و پیشبرد اقدامات حمایتی در بخش مسکن زیر نظر شورای تأمین مسکن استان با ریا ست استاندار و عضویت دستگاه‌های ذیربط؛ 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 هماهنگی بین طرح‌های توسعه استان با هدف تثبیت جمعیت در شهرهای کوچک و میانی و جلوگیری از مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد به مادرشهر تبریز می‌باشد.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۰۷ شماره صفحات: ۱۷۷-۱۹۲</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه‌های کلیدی: برنامه‌ریزی مسکن، مسکن حداقل، آمایش منطقه‌ای، استان آذربایجان شرقی.</p>

استناد: آفتابی چوان، معصومه؛ پناهی، علی، ولی‌زاده، رضا. (۱۴۰۳). شناسایی عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای (مطالعه موردی: استان آذربایجان شرقی). فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۱۳، شماره ۵۲، مردادشت: صص ۱۷۷-۱۹۲.

DOI: 10.30495/jzpm.2021.27707.3875

DOR:

مقدمه

زندگی در سکونتگاه‌های انسانی نیازمند «مسکنی» به‌عنوان سرپناه و همچنین پاسخگو به فعالیت‌های روزمره می‌باشد (Duflo, 2012:1052; Dinkelman, 2011:2079). مسکن به لحاظ روان شناختی و اجتماعی بر ساکنانش تأثیر گذاشته و با تأثیر بر فعالیت‌های اقتصادی آنها و در سطح کلان بر اقتصاد کشور بسیار مهم است (Fanni et al., 2020:153). امروزه دسترسی به مسکن قابل استطاعت «حداقل» یکی از مشکلات اکثر جوامع، به‌ویژه کشورهای درحال توسعه محسوب می‌گردد، که به موجب آن، اقشار فقیر در مسکن‌های غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم استقرار می‌یابند (Ding et al., 2016:39). می‌توان گفت که مسکن غیراستاندارد یکی از اصلی‌ترین محرومیت‌هایی است که فقرا در سراسر جهان با آن روبه‌رو می‌باشند. بر مبنای گزارشات تخمین زده می‌شود که بیش از ۸۶۰ میلیون نفر در محله‌های فقیرنشین کشورهای درحال توسعه زندگی می‌کنند و این تعداد با افزایش نرخ شهرنشینی به سرعت در حال رشد است (UN-Habitat, 2003; 2010). این افراد در مسکن غیراستاندارد با عدم دسترسی به انشعابات آب، برق و وسایل گرمایشی و تهویه با امنیت تصدی پایین ساکن هستند (Buckley et al., 2016:27; Marx et al., 2013:188). با توجه به مشکلات عدیده این ساکنان در دسترسی به مسکن حداقل، سیاست‌هایی در راستای زمین و مسکن از طریق دولت‌ها ارائه گردیده است، اما این سیاست‌ها علاوه بر ناتوانی در تأمین مسکن حداقل، موجب شده ساکنان مناطق فقیرنشین در تله فقر گرفتار شوند (Marx et al., 2013:189). سیاست‌هایی که به دور از واقعیت‌های موجود و عدم برنامه‌ریزی مناسب در راستای دسترسی مسکن به محل اشتغال، فضاهای اجتماعی و جمعی و همچنین به دور از توان مالی خانوارهای فقیر می‌باشند (Jacob, 2004:234; Branhardt et al., 2016:73; Picarelli, 2019:36). اکثر کارشناسان و صاحب‌نظران عدم تحقق برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد را ناشی از ضعف مدیریتی-نهادی، عدم دسترسی کم‌درآمدها به تسهیلات و اعتبارات مسکن و سوق یافتن برنامه‌ها و طرح‌ها به سوی دهک‌های متوسط و بالای جامعه می‌دانند (Walks & Maaranen, 2008:295). درحالی‌که، یک برنامه‌ریزی مسکن مناسب، 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, 2008:239). از طرفی برنامه‌ریزی مسکن نیازمند طرح‌های جامع در سطح کلان و منطقه‌ای و توجه به ساختارهای مختلف کلان و خرد با رویکرد توسعه پایدار (Fanni et al., 2020:51) و آمایش سرزمین می‌باشد. با توجه به اهمیت برنامه‌ریزی مسکن، به‌ویژه مسکن قابل استطاعت (حداقل) برای گروه‌های کم‌درآمد و همچنین تأثیر برنامه‌ریزی آمایش سرزمین بر توسعه منطقه‌ای، هدف از تحقیق حاضر شناسایی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل در برنامه‌های آمایش منطقه‌ای استان آذربایجان شرقی می‌باشد. در این راستا، تحقیق حاضر به دنبال پاسخگویی به سؤال زیر می‌باشد:

- عوامل تأثیرگذار بر تأمین مسکن حداقل در برنامه‌های آمایش منطقه‌ای استان آذربایجان شرقی کدامند؟

پیشینه تحقیق و مبانی نظری

تهیه مسکن مناسب در شرایط شهرنشینی درحال رشد سریع، به یکی از برجسته‌ترین چالش‌های کشورهای درحال توسعه تبدیل شده است. حدود یک میلیارد نفر یا یک سوم جمعیت شهرنشینی جهان درحال توسعه در مسکن غیراستاندارد بدون برخورداری از حداقل‌ها زندگی می‌کنند چراکه در این‌گونه کشورها میزان شهرنشینی بر ظرفیت‌های مالی و مدیریتی پیشی گرفته است (UN-Habitat, 2005:1; Ogue & Ogbuzob, 2001:474). نکته مهم‌تر اینکه با ادامه شرایط موجود و حتی بدتر شدن وضعیت عمومی اقتصادی در دنیا، روزبه‌روز تعداد خانوارهای بیشتری در این‌گونه مسکن غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم در درون و پیرامون شهرها مستقر می‌شوند (Golchini et al., 2018:52) و کاملاً روشن است که سهم عدم برخورداری یا برخورداری ناقص و فاقد کیفیت به مسکن در افراد و گروه‌های کم‌درآمد بسیار بالاتر از اقشار مرفه و متوسط می‌باشد. همه اینها درحالی است که اقدامات انجام شده تاکنون حداقل در کشورهای جهان درحال توسعه نتوانسته راهگشای حل مسئله بدمسکنی و فقدان مسکن بخصوص در طبقات کم‌درآمد جوامع شهری شود. در این راستا، بسیاری از پژوهش‌ها و صاحب‌نظران در حوزه سیاست‌های تأمین مسکن بیان داشته‌اند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط به آن در کشورهای درحال توسعه به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد به یکی از مهم‌ترین چالش‌ها تبدیل شده و تبعات متعدد و زیانبار اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی به دنبال خود داشته است (Smith, 1970:44; Hughes, 1997:2; Jenkins et al., 2007:13; Mitlin & Satterthwaite, 2004:27). به لحاظ تاریخی نیز سیاست‌هایی که بر ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین تأکید ورزیده‌اند، توجه اندکی به ابعاد مختلف معطوف نموده‌اند (Tsenkova, 2008:3). بنابراین هدف برنامه‌ریزی مسکن بایستی ارائه سیاست‌هایی باشد که دسترسی برابر به مسکن مناسب را برای تمام گروه‌های ساکن در شهر تضمین کند. تأمین زیرساخت‌ها، حمایت از عرضه و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از مهم‌ترین اقدامات به شمار می‌رود (Williams, 2005:2). تحت این شرایط چنانچه سازوکار برنامه‌ریزی نتواند پاسخگوی تقاضای

ایجاد شده به مسکن با شد تأثیرات منفی آن در ساختار فضایی و کالبدی جوامع انسانی از جمله شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی، سکونتگاه‌های فقیرنشین، توسعه بی‌برنامه در نواحی پیراشهری، گسترش فرسودگی در نواحی مرکزی، رشد افقی شهرها و ... شکل می‌گیرند که تأثیرات منفی زیادی را به دنبال دارند و کنترل آنها بسیار هزینه‌برتر و مشکل‌تر می‌باشد (Dumba & Malpass, 2002:4). از این رو برنامه‌ریزی و عرضه مسکن بایستی به تقاضای ایجاد شده و ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی توجه داشته باشد. همچنین توجه به رویکردها و برنامه‌های منطقه‌ای و آمایشی عاملی در جهت دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی مسکن تلقی می‌شود. در این راستا، برنامه‌ریزی منطقه‌ای و آمایش سرزمین با رویکرد همه‌سونگر در چارچوب توسعه فضایی، سعی می‌کند با پدیده عدم تعادل‌های منطقه‌ای برخورد کرده و راهکارهای مناسب را برای تحقق توسعه متوازن، همه‌جانبه و پایدار در سطح سرزمین، ارائه نماید. همچنین آمایش سرزمین نوعی برنامه‌ریزی بلندمدت در راستای توزیع بهتر جمعیت و فعالیت‌های مختلف به منظور افزایش رفاه و هماهنگی جامعه و همچنین برنامه‌ریزی در ابعاد اساسی جوامع به‌ویژه مسکن می‌باشد (Henry, 2002:292). بنابراین حرکت کشورهای در حال توسعه در مسیر توسعه پایدار مسکن، مستلزم توجه به سطوح منطقه‌ای و محلی در برنامه‌ریزی توسعه است که در چارچوب نظام برنامه‌ریزی بخشی، به دلیل تمرکزگرایی، دستیابی به آن امکان‌پذیر نیست (Stelaji, 2009:72).

در راستای موضوع مسکن قابل استطاعت «حداقل» و برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد پژوهش‌های متعددی انجام گرفته است که در ادامه به برخی از آنها اشاره می‌گردد. کنی و همکاران (۲۰۱۱)، در مطالعه خود به بررسی اثرات گروهی از متغیرهای مؤثر بر بازار مسکن در افق‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت پرداخته است. بر مبنای این مطالعه با بروز اندکی تغییر در تقاضای مسکن و تأثیر متغیرهای برونزا بر مسکن، اقبال مختلف جامعه به یک سطحی از دسترسی به مسکن مطلوب خود می‌رسند (Keenny, 2011). نقوی (۲۰۱۱)، در پژوهشی به ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در ارتباط با طرح‌های توسعه شهری پرداخته است. نتایج حاصل از پژوهش که در شهر ارومیه انجام گرفته است، بیانگر آن است که به‌رغم وجود بسترهای مناسب برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در برنامه‌ی توسعه شهرها، عملاً این مهم مورد غفلت واقع شده و نگرش‌های بخشی و موضعی مانع از تحقق اهداف و چشم‌اندازهای متصور برای برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شده است (Naghavi, 2011). احدنژاد روشتی و مرادی مفرد (۲۰۱۳)، در پژوهشی تحت عنوان نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، ناحیه صفرآباد و بی‌سیم شهر زنجان را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که گروه‌های کم‌درآمد در مقایسه با سایر گروه‌های بالاتر، بهره‌مندی کمتری از منافع برنامه‌های توسعه شهری دارند. در این راستا، تحقق‌پذیری بهره‌مندی گروه‌های کم‌درآمد از حمایت‌های مالی و شاخص‌های اقتصادی همچون ارائه وام‌های مسکن با بهره‌ی کم، در ایجاد انگیزه برای مقاوم‌سازی مسکن نقش تعیین‌کننده دارد (Ahadnezhad Roshti & Moradi Mofrad, 2013). صمصام شریعت (۲۰۱۴)، در مطالعه‌ای تحت عنوان برنامه‌ریزی مسکن اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد شهری، شهر اصفهان را مورد بررسی قرار داده است. نتایج به‌دست آمده در این مطالعه گویای این مطلب است که شرایط مسکن در بین گروه‌های کم‌درآمد شهر اصفهان دارای وضعیت نامناسبی است. ضمن اینکه شاخص دسترسی مسکن در بین پنج دهک اول جامعه بسیار پایین است. همچنین دوره انتظار چهار دهک پایین بین گروه‌های درآمدی شهر اصفهان عملاً امکان دستیابی به مسکن را برای آنها ناممکن می‌سازد (Samsam Shariat, 2014). زیاری و همکاران (۲۰۱۶)، در پژوهشی تحت عنوان برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن، جمعیت شهری استان کردستان مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج نشان می‌دهد میزان توانمندی مالی تأمین مسکن در دهک‌ها با درآمد پایین، بسیار کمتر از دهک‌های بالاست و خط فقر مطلق مسکن در سال ۱۳۹۰، ۵۰ مترمربع است که براساس آن ۱۳/۷ درصد کل خانوارهای شهری (۲۷۱۲۳۸ خانوار) با ۳۷۱۶۰ خانوار یا ۱۲۴۸۵۶ نفر (بعد خانوار ۳/۶۳ نفر) در نقاط شهری استان زیر خط فقر مسکن قرار دارند و شش دهک پایین جامعه، توانمندی‌های لازم برای تأمین مسکن را ندارند (Ziari et al., 2016). سلیمان و همکاران (۲۰۱۶)، در پژوهشی به بررسی میزان آگاهی شهروندان از مدیریت مسکن عمومی در کوالا لامپور پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که شهروندان از رویکردهای موجود آگاهی کافی ندارند. بنابراین بهره‌گیری از رویکرد مشارکتی و تعامل و همکاری بین نهادی بین سازمان‌ها و همچنین مشارکت مردم در عرصه‌های تصمیم‌گیری و اجرای پروژه‌های مسکن به‌ویژه برای کم‌درآمد از اولویت‌های اساسی می‌باشد (Sulaiman et al., 2016). دالویرا موس و همکاران (۲۰۱۸)، در پژوهش خود تحت عنوان نقش پویایی سیستم در توسعه پایدار، برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری برزیل را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که دستیابی به مسکن پایدار گروه‌های کم‌درآمد ناشی از تحقق رویکرد مشترک بین نهادهای دولتی، محققان و نمایندگان جامعه در راستای ایجاد تصمیم‌های آینده‌نگرانه و سناریوهای محتمل با بهره‌گیری از فن‌آوری‌های نوین می‌باشد (De Oliveira Musse et al., 2018). فرانکلین (۲۰۲۰)، نیز در تحقیق خود به بررسی تأثیرات مسکن دولتی بر زاغه‌نشینان آفریقای جنوبی پرداخته است. نتایج تحقیق

نشان می‌دهد که مسکن دولتی تأثیر مثبتی بر درآمد خانواده دارد. این امر در درجه اول با افزایش درآمدها برای زنان توجیه می‌شود (Franklin, 2020).

مواد و روش تحقیق

با توجه به اینکه هدف از پژوهش حاضر شناسایی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل در برنامه‌های آمایش منطقه‌ای استان آذربایجان شرقی بوده، بنابراین روش تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت تحلیلی-اکتشافی است. بدین منظور، ابتدا با استفاده از روش اسنادی و مصاحبه با مدیران، مسئولان و کارشناسان حوزه مسکن استان آذربایجان شرقی و اساتید و نخبگان دانشگاهی عوامل تأثیرگذار بر تحقق‌پذیری برنامه‌های تأمین مسکن حداقل در رویکرد آمایش منطقه‌ای شناسایی و سپس با بهره‌گیری از تکنیک دلفی (۳۰ نفر از نخبگان و متخصصان حوزه مسکن استان آذربایجان شرقی) و کاربست تکنیک تحلیل اثرات متقاطع در نرم‌افزار MICMAC، تجزیه و تحلیل اطلاعات با رویکرد اکتشافی صورت گرفته است. قابل ذکر است در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع از نمونه آماری خواسته شده بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مؤلفه‌ها (عوامل) بر یکدیگر امتیازی از صفر تا سه داده شود که در این امتیازدهی، «۰» به منزله بدون تأثیر، «۱» به منزله تأثیر ضعیف، «۲» به منزله تأثیر متوسط و «۳» به منزله تأثیر زیاد در اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم به صورت بالقوه می‌باشد. در نهایت امتیازهای داده شده در ماتریس متقاطع وارد شده تا در نرم‌افزار میک‌مک به بررسی تأثیرگذاری و تأثیرپذیری هر کدام از مؤلفه‌ها (عوامل) پرداخته شود.

مؤلفه‌های استخراج شده به منظور تحلیل اطلاعات به شرح جدول شماره ۱ می‌باشد. همچنین قابل ذکر است که از نظر زمانی پژوهش حاضر در پاییز و زمستان ۱۳۹۹ و از نظر مکانی در استان آذربایجان شرقی و شهر تبریز انجام گرفته است.

جدول ۱- مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تأمین مسکن حداقل در رویکرد آمایش منطقه‌ای

مؤلفه‌ها	گروه‌ها
مؤلفه‌های کلان (ساختمانی) (A)	تقویت زیرساخت‌های ارتباطی بین مادرشهر تبریز و شهرهای اطراف آن A1، تثبیت جمعیت و جلوگیری از مهاجرت‌پذیری بیشتر به مادرشهر تبریز A2، تمرکززدایی جمعیت از مادرشهر تبریز A3، تقویت شهرهای کوچک و میانی استان و توسعه امکانات و خدمات در آن‌ها A4، تمرکززدایی خدمات و صنایع از مادرشهر تبریز با تقویت شهرهای میانی A5.
مؤلفه‌های اقتصادی بازار مسکن (B)	شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات B1، 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 بهره وام B2، هماهنگی، مدیریت و پیشبرد اقدامات حمایتی در بخش مسکن زیر نظر شورای تأمین مسکن استان یا ریاست استاندار و عضویت دستگاه‌های ذیربط B3، 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 B4، دخالت دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه B5، افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تقویت و تسهیل زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اعمال مشوق‌ها و معافیت‌های خاص به سرمایه‌گذاران B6، افزایش تعداد و منابع مالی بانک‌های تخصصی در زمینه تأمین مالی مسکن و ارتقای افزایش نقش مثبت بانک‌ها در بازار مسکن و زمین با هدف حمایت از گروه‌های کم‌درآمد B7، نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح B8.
مؤلفه‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن (C)	در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه برنامه‌های توسعه C1، هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای C2، یکپارچه‌سازی سیاست‌های زمین شهری و تقویت نظارت بر نحوه واگذاری‌ها C3، تهیه بانک اطلاعات زمین شهری و شناسایی اراضی بایر داخل محدوده شهر و اعمال سیاست‌های مالیات بر اراضی بایر C4، عرضه زمین‌های دولتی به طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آن‌ها C5، بازنگری الگوهای پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری و افزایش عرضه زمین بخصوص با خروج کاربری‌های غیرضروری از محدوده شهرها C6، هماهنگی بین طرح‌های توسعه استان با هدف تثبیت جمعیت در شهرهای کوچک و میانی و جلوگیری از مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد به مادرشهر تبریز C7.

(Source: Authors, 2021)

همچنین در این تحقیق به منظور سنجش اعتبار درونی ابتدا از روش اعتبار محتوا برای افزایش اعتبار پرسشنامه استفاده شده است. در این راستا با استفاده از مقیاس‌های آزمون شده در پژوهش‌های مربوط به برنامه‌ریزی مسکن و نظرخواهی از اساتید و کارشناسان متخصص در این زمینه شاخص‌های تحقیق استخراج شد. همچنین جهت تحلیل و بررسی میزان صحت سؤالات پرسشنامه و سنجش سطح مناسب ابزار تحلیل، با استفاده از روش تحلیل قابلیت اطمینان ضرایب آلفای تمامی سؤالات محاسبه گردیده است. بر اساس محاسبات صورت‌گرفته ضرایب آلفای تمامی

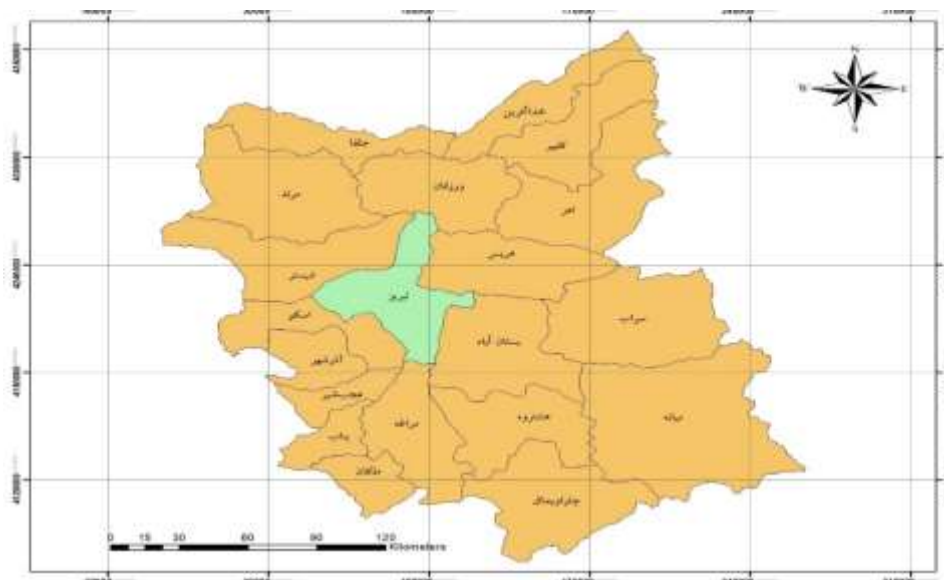
سؤالات پرسشنامه بزرگ‌تر از ۰/۷ و همچنین ضریب کل آلفا ۰/۷۷۵ می‌باشد. همچنین بر مبنای اهداف و روش تحقیق و با توجه به چارچوب نظری مدل مفهومی به شرح شکل شماره ۱ می‌باشد.



شکل ۱- مدل مفهومی تحقیق (Source: Authors, 2021)

محدوده مورد مطالعه

استان آذربایجان شرقی بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین استان ناحیه‌ی شمال غربی ایران (آذربایجان) محسوب می‌شود. استان آذربایجان شرقی از سمت شمال به جمهوری‌های آذربایجان و ارمنستان، از سمت غرب و جنوب غرب به استان آذربایجان غربی، از سمت شرق به استان اردبیل و از سمت جنوب شرق به استان زنجان محدود شده‌است. این استان دارای آب و هوای سرد کوهستانی بوده و کل محدوده استان را کوه‌ها و ارتفاعات تشکیل داده‌اند. این استان محل اتصال دو رشته کوه مهم و اصلی کوه‌های ایران، یعنی البرز و زاگرس است و بلندترین نقطه آن، قله کوه سفید است. مساحت این استان ۴۵۴۹۱ کیلومتر مربع و جمعیت آن ۳۹۰۹۶۵۲ نفر بوده که در ۲۱ شهرستان به مرکزیت شهرستان تبریز اسکان یافته‌اند.



شکل ۲- تقسیمات سیاسی استان آذربایجان شرقی (Source: Authors, 2021)

بحث و یافته‌های تحقیق

به‌منظور شناسایی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی، مؤلفه‌های شناسایی شده در قالب ۳ مؤلفه اصلی (مؤلفه‌های کلان «ساختاری»، مؤلفه‌های اقتصادی بازار مسکن و مؤلفه‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن) و ۲۰ مؤلفه فرعی بر اساس تکنیک تحلیل اثرات متقاطع در نرم‌افزار MICMAC مورد تحلیل قرار گرفته‌اند.

شناسایی شاخص‌های اولیه و تشکیل ماتریس اثرات متقاطع

پس از شناسایی و طبقه‌بندی مؤلفه‌های مورد بررسی (جدول شماره ۱)، ماتریس اولیه $n \times n$ (با توجه به تعداد مؤلفه‌ها 20×20) تشکیل یافته است. پس از تشکیل ماتریس اولیه، از نخبگان و مدیران حوزه مدیریت بحران خواسته شده است تا به امتیازدهی مؤلفه‌های مورد بررسی بپردازند. لذا با توجه به شدت اثرات به متغیرهای مورد بررسی امتیازهایی از ۰ تا ۳ (بر اساس مدل میک‌مک) داده شده است. بدین ترتیب که بر اساس نظر حجم نمونه، تأثیر مؤلفه‌ها بر یکدیگر تعیین و مؤلفه‌های تأثیرگذار، تأثیرپذیر، کلیدی و استراتژیک شناسایی خواهد شد. شایان ذکر است که این شیوه به شیوه اکتشافی معروف بوده و تمرکزش بر این است که چه چیزی تحت شرایط مختلف اتفاق می‌افتد؟ و با پرسش "چه می‌شود اگر ... همراه است. برای مثال "چه می‌شود اگر استراتژی X یا Y را دنبال کنیم؟". تحلیل اولیه داده‌های ماتریس و تأثیرات متقاطع نشان‌دهنده آن است که با توجه به ابعاد ماتریس، در مجموع ۴۰۰ گزینه برای ماتریس وجود دارد که از این تعداد ۲۰ خانه ماتریس صفر بوده، یعنی مؤلفه‌ها بر همدیگر تأثیر نداشته یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند. از طرف دیگر ۲۹۹ خانه دارای تأثیر ضعیف، ۵۷ خانه دارای تأثیر میانه و ۲۴ خانه دارای تأثیر قوی می‌باشند که در مجموع شامل ۳۸۰ خانه از خانه‌های ماتریس را به خود اختصاص داده‌اند. درجهٔ پرشدگی ماتریس ۹۵ درصد می‌باشد که حاکی از آن است که ۹۵ درصد از مؤلفه‌های انتخاب شده بر همدیگر تأثیر داشته‌اند. علاوه بر این، ماتریس بر اساس شاخص‌های آماری با دو بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت و بهینه‌شدگی ۱۰۰ درصد برخوردار بوده است که این موضوع نیز روایی بالای پرسشنامه و پاسخ‌های آن را نشان می‌دهد.

جدول ۲- تحلیل اولیهٔ داده‌های ماتریس و آماره‌های آن

ابعاد ماتریس	تعداد چرخش	بدون تأثیر (۰)	تأثیر ضعیف (۱)	تأثیر میانه (۲)	تأثیر قوی (۳)	درجهٔ پرشدگی
۲۰*۲۰	۲	۲۰	۲۹۹	۵۷	۲۴	۹۵ درصد

(Source: Research findings, 2021)

تحلیل ماتریس اثرات مستقیم و غیرمستقیم

پس از تشکیل ماتریس متقاطع، ماتریس تأثیرات مستقیم (MDI) بر اساس میانگین‌های حاصل از پرسشنامه‌ها تشکیل می‌شود تا بتوان نتایج حاصل از تأثیرات متقابل، نمودارها و نقشه‌های گرافیکی مرتبط با آن را به دست آورد. در ماتریس متقاطع، جمع اعداد سطرهاى هر مؤلفه میزان تأثیرگذاری و جمع ستونی نیز میزان تأثیرپذیری آن مؤلفه از مؤلفه‌های دیگر را نشان می‌دهد. با یک روش ساده می‌توان دریافت که تأثیر مؤلفه‌ها با در نظر گرفتن تعداد گروه‌های ارتباطی در ماتریس تشکیل شده، قابل سنجش است. مؤلفه‌ای که بر تعداد محدودی از متغیرها یا مؤلفه‌ها تأثیر مستقیم دارد، تأثیرگذاری اندکی نیز در کل سیستم دارد. به این ترتیب، تأثیرپذیری مستقیم یک مؤلفه را نیز می‌توان با در نظر گرفتن ستون مربوط در ماتریس بررسی کرد. همچنین در ماتریس تأثیرات غیرمستقیم (MII)، هر یک از مؤلفه‌ها را توسط نرم‌افزار به توان ۲، ۳، ۴، ۵ و غیره رسانده و بر این اساس، تأثیرات غیرمستقیم مؤلفه‌ها سنجیده می‌شود. اثرگذاری و اثرپذیری مؤلفه‌ها در ماتریس غیرمستقیم همانند ماتریس مستقیم می‌باشد.

جدول ۳- تأثیر مستقیم و غیرمستقیم پیشران‌ها بر همدیگر

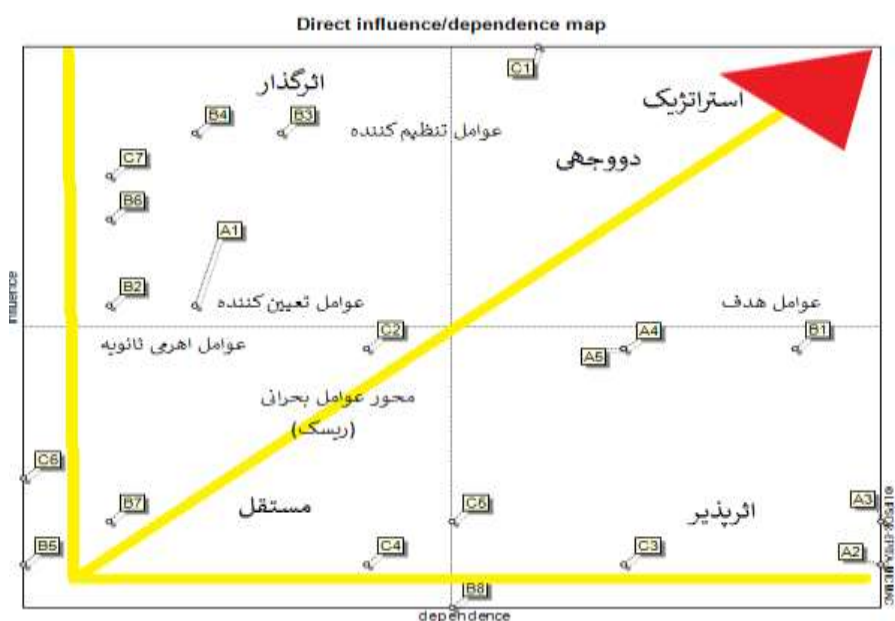
مؤلفه‌ها	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم		مؤلفه‌ها	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
	اثرگذاری	اثرپذیری	اثرگذاری	اثرپذیری		اثرگذاری	اثرپذیری	اثرگذاری	اثرپذیری
A1	۲۶	۲۲	۱۴۹۶۴	۱۲۸۳۱	B7	۲۱	۲۵	۱۲۳۷۸	۱۲۵۰۳
A2	۲۰	۳۰	۱۱۷۳۱	۱۷۴۷۵	B8	۱۹	۲۶	۱۴۴۷۷	۱۱۲۳۷
A3	۲۱	۳۰	۱۲۳۷۴	۱۷۵۸۶	B	۲۴/۱۷۵	۲۳/۳۷۵	اثرپذیری	اثرگذاری
A4	۲۵	۲۷	۱۴۲۹۷	۱۵۶۷۷	C1	۳۲	۲۶	۱۴۸۱۳	۱۸۱۵۱
A5	۲۵	۲۷	۱۴۳۲۲	۱۵۸۲۱	C2	۲۵	۲۴	۱۳۹۴۱	۱۴۲۶۸
A	۲۳/۴	۲۷/۲	اثرگذاری	اثرپذیری	C3	۲۰	۲۷	۱۵۵۸۸	۱۱۷۰۴
B1	۲۵	۲۹	۱۴۳۵۱	۱۶۴۴۳	C4	۲۰	۲۴	۱۴۰۴۵	۱۱۷۳۳
B2	۲۶	۲۱	۱۵۳۴۸	۱۲۱۹۸	C5	۲۱	۲۵	۱۴۶۳۳	۱۲۴۲۶
B3	۳۰	۲۳	۱۷۳۹۱	۱۳۳۹۶	C6	۲۲	۲۰	۱۱۸۲۵	۱۲۸۶۶
B4	۳۰	۲۲	۱۷۵۷۷	۱۲۷۹۲	C7	۲۹	۲۱	۱۲۳۳۵	۱۶۷۵۰
B5	۲۰	۲۰	۱۱۸۵۱	۱۱۷۲۴	C	۲۴/۱۴۲	۲۳/۸۵۷	اثرپذیری	اثرگذاری
B6	۲۸	۲۱	۱۶۳۷۴	۱۲۲۴۰					

(Source: Research findings, 2021)

در جدول شماره ۳ مؤلفه‌های اثرگذار با رنگ آبی و مؤلفه‌های اثرپذیر با رنگ قرمز مشخص گردیده‌اند. بر اساس نتایج به‌دست آمده بیشترین تأثیرگذاری در بین مؤلفه‌های مورد بررسی بر سایر مؤلفه‌ها و تحقق‌پذیری رویکرد مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی مربوط به مؤلفه‌های در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه برنامه‌های توسعه، هماهنگی، مدیریت و پیشبرد اقدامات حمایتی در بخش مسکن زیر نظر شورای تأمین مسکن استان با ریاست استاندار و عضویت دستگاه‌های ذیربط، 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 هماهنگی بین طرح‌های توسعه استان با هدف تثبیت جمعیت در شهرهای کوچک و میانی و جلوگیری از مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد به مادرشهر تبریز و بیشترین اثرپذیری مربوط به مؤلفه‌های تثبیت جمعیت و جلوگیری از مهاجرت‌پذیری بیشتر به مادرشهر تبریز، تمرکززدایی جمعیت از مادرشهر تبریز و شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات می‌باشد. همچنین در بین مؤلفه‌های اصلی مؤلفه‌های اقتصادی بازار مسکن دارای بیشترین اثرگذاری و مؤلفه‌های کلان (ساختاری) دارای بیشترین اثرپذیری می‌باشند.

تحلیل پایداری/ناپایداری سیستم بر اساس پلان اثرگذاری و اثرپذیری

نحوه پراکنش مؤلفه‌ها در محور تأثیرگذاری-تأثیرپذیری بیانگر میزان پایداری یا ناپایداری سیستم است. چنانچه توزیع آن‌ها به شکل L باشد، سیستم پایدار است و این حالت نشانگر ثبات در مؤلفه‌های تأثیرگذار و تداوم تأثیر آن‌ها بر سایر مؤلفه‌ها است. چنانچه مؤلفه‌ها از سمت محور مختصات به سوی انتهای نمودار و در حوالی آن پخش شده باشند، سیستم ناپایدار است و کمبود مؤلفه‌های تأثیرگذار، سیستم را تهدید می‌کند. در سیستم‌های پایدار برخی مؤلفه‌ها دارای تأثیرگذاری بالا و برخی دارای تأثیرپذیری بالا هستند. در این سیستم‌ها مؤلفه‌های کلیدی، مستقل و نتیجه، سه دسته قابل مشاهده هستند. اما در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم پایدار است. در این سیستم‌ها، مؤلفه‌ها حول محور قطری پراکنده‌اند و در بیشتر موارد حالت بینابینی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهند، این حالت ارزیابی و شناسایی مؤلفه‌های کلیدی را دشوار می‌سازد. آنچه از نحوه پراکنش مؤلفه‌ها در محورهای تأثیرگذاری-تأثیرپذیری مستقیم پیداست، پایداری و ثابت ماندن اثرگذاری و اثرپذیری مؤلفه‌های سیستم در راستای تأمین مسکن حداقل می‌باشد و تحقق‌پذیری این مؤلفه‌ها دست‌یابی به سطح مطلوب تأمین مسکن قابل استطاعت را امکان‌پذیر خواهد ساخت.



شکل ۳- پراکنش مؤلفه‌ها و جایگاه آن‌ها در محور تأثیرگذاری-تأثیرپذیری ماتریس تأثیرات مستقیم (Source: Research findings, 2021)

قراردگیری مؤلفه‌ها در پلان اثرگذاری-اثرپذیری و شناسایی مؤلفه‌های استراتژیک

بر اساس پلان اثرگذاری-اثرپذیری می‌توان وضعیت هر یک از مؤلفه‌ها را با توجه به موقعیت آن‌ها در سیستم مشخص کرد. شرح قراردگیری مؤلفه‌ها بدین صورت می‌باشد:

مؤلفه‌های تأثیرگذار: شکل پراکنش مؤلفه‌ها نشان می‌دهد که چهار مؤلفه هماهنگی، مدیریت و پیشبرد اقدامات حمایتی در بخش مسکن زیر نظر شورای تأمین مسکن استان با ریاست استاندار و عضویت دستگاه‌های ذیربط؛ 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؛ افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تقویت و تسهیل زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اعمال مشوق‌ها و معافیت‌های خاص به سرمایه‌گذاران و هماهنگی بین طرح‌های توسعه استان با هدف تثبیت جمعیت در شهرهای کوچک و میانی و جلوگیری از مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد به مادرشهر تبریز تأثیرگذارترین مؤلفه‌ها در سیستم می‌باشند. این مؤلفه‌ها بیشترین تأثیرگذاری و کمترین تأثیرپذیری را داشته و به‌عنوان بحرانی‌ترین مؤلفه‌ها، وضعیت سیستم و تغییرات آن وابسته به آن‌ها است. مؤلفه‌های شناسایی شده متغیرهای ورودی سیستم محسوب می‌شوند و توسط سیستم قابل کنترل نیستند زیرا خارج از سیستم قرار داشته و به‌صورت مؤلفه‌های باثبات عمل می‌نمایند.

مؤلفه‌های تأثیرپذیر یا وابسته: مؤلفه‌های تمرکززدایی جمعیت از مادرشهر تبریز، یکپارچه‌سازی سیاست‌های زمین شهری و تقویت نظارت بر نحوه واگذاری‌ها، عرضه زمین‌های دولتی به طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آن‌ها، نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح و تثبیت جمعیت و جلوگیری از مهاجرت‌پذیری بیشتر به مادرشهر تبریز با تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا مؤلفه‌هایی از سیستم می‌باشند که نسبت به تکامل مؤلفه‌های تأثیرگذار و دوجوجهی بسیار حساس هستند. این مؤلفه‌ها، متغیرهای خروجی سیستم هستند.

مؤلفه‌های مستقل و مستثنی: مؤلفه‌های دخالت دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌ها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه، افزایش تعداد و منابع مالی بانک‌های تخصصی در زمینه تأمین مالی مسکن و ارتقای افزایش نقش مثبت بانک‌ها در بازار مسکن و زمین با هدف حمایت از گروه‌های کم‌درآمد، تهیه بانک اطلاعات زمین شهری و شناسایی اراضی بایر داخل محدوده شهر و اعمال سیاست‌های مالیات بر اراضی بایر و بازنگری الگوهای پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری و افزایش عرضه زمین بخصوص با خروج کاربری‌های غیرضروری از محدوده شهرها مؤلفه‌های مستقل سیستم محسوب می‌شوند. این بدان معناست که این مؤلفه‌ها از سایر مؤلفه‌های سیستم تأثیر چندانی نپذیرفته و بر آن‌ها نیز تأثیر کمی داشته یا تأثیری ندارند. آن‌ها ارتباط بسیار کمی با سیستم دارند زیرا نه باعث توقف یک شاخص اصلی و نه باعث تکامل و پیشرفت یک متغیر در سیستم می‌شوند. مؤلفه‌های اهرمی ثانویه: این مؤلفه‌ها به‌عنوان مبدأ جهت سنجش و به‌عنوان معیار تأثیرگذار به کار می‌روند. در سیستم مورد بررسی مؤلفه هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای به‌عنوان مؤلفه اهرمی ثانویه تلقی می‌گردد.

مؤلفه‌های دوجوجهی: مؤلفه‌ی در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد در کلیه برنامه‌های توسعه مؤلفه دوجوجهی در سیستم محسوب می‌گردد که اثرگذاری و اثرپذیری آن بر سایر مؤلفه‌ها تا حدود زیادی یکسان می‌باشد و نقش مؤثری در پایداری سیستم ایفا می‌کنند.

مؤلفه‌های ریسک (مخاطره): در سیستم موجود و مؤلفه‌های مورد بررسی، مؤلفه ریسک وجود ندارد.

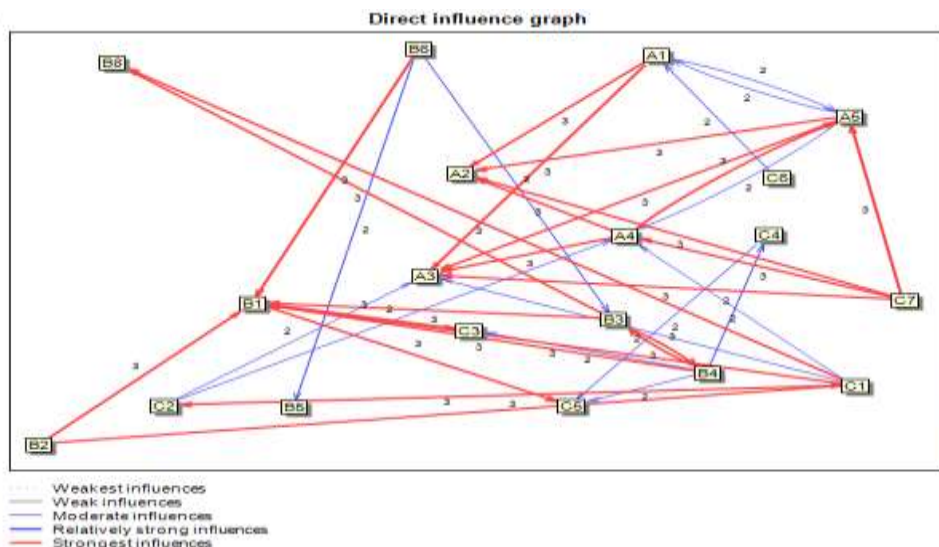
مؤلفه‌های تنظیمی: در سیستم موجود و مؤلفه‌های مورد بررسی، مؤلفه تنظیمی وجود ندارد.

مؤلفه‌های تعیین‌کننده: مؤلفه‌های تقویت زیرساخت‌های ارتباطی بین مادرشهر تبریز و شهرهای اطراف آن و تجمع 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 بهره وام به‌صورت مؤلفه‌های تأثیرگذار ثانویه و تعیین تأثیرگذاری عمل می‌نماید. مؤلفه‌های هدف: مؤلفه‌های هدف به‌عنوان هدف اصلی در راستای پایدارسازی سیستم محسوب می‌شوند که در سیستم مورد بررسی این مؤلفه‌ها عبارتند از: تقویت شهرهای کوچک و میانی استان و توسعه امکانات و خدمات در آن‌ها، تمرکززدایی خدمات و صنایع از مادرشهر تبریز با تقویت شهرهای میانی و شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات.

مؤلفه‌های استراتژیک: مؤلفه‌هایی هستند مهم، قابل دستکاری و کنترل که بر پویایی و تغییر سیستم تأثیرگذار می‌باشند. با این توصیف مؤلفه‌هایی که تأثیر بسیار بالایی دارند، ولی قابل کنترل نیستند را نمی‌توان استراتژیک محسوب کرد. ارزیابی صورت گرفته نشان می‌دهد مؤلفه استراتژیک در سیستم وجود ندارد.

تحلیل گراف اثرگذاری

گراف اثرگذاری نشان‌دهنده روابط مؤلفه‌ها و چگونگی اثرگذاری آن‌ها بر همدیگر است. این گراف در قالب خطوط قرمز و آبی نشان داده می‌شود که انتهای هر خط با یک پیکان نشان داده شده و بیانگر جهت اثرگذاری مؤلفه است. خطوط قرمز نشان‌دهنده اثرگذاری شدید مؤلفه‌ها بر همدیگر است و خطوط آبی، با تفاوت در ضخامت، روابط متوسط تا ضعیف را نشان می‌دهد. همچنین این گراف نشان می‌دهد که چنانچه مؤلفه‌های مورد بحث تأثیرگذار بر تعداد زیادی از مؤلفه‌ها تأثیرگذار باشند سیستم در آینده به سمت پایداری سوق پیدا خواهد کرد.



شکل ۴- تأثیرات مستقیم بین مؤلفه‌ها و روابط آنها (Source: Research findings, 2021)

وضعیت روابط در گراف اثرگذاری بیان‌گر این است که مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تعداد زیادی از مؤلفه‌ها تأثیر ندارند و برعکس مؤلفه‌هایی که از تعداد زیادی مؤلفه تأثیر می‌پذیرند، بسیار می‌باشند. بنابراین می‌توان عنوان کرد که با توجه به کمبود مؤلفه‌های کلیدی و استراتژیک تأثیرگذار در راستای تأمین مسکن حداقل و قابل استطاعت و همچنین ضعف شدت تأثیرگذاری (مسیرهای مشخص شده با رنگ آبی) در بین مؤلفه‌ها، وضعیت برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت و حداقل در رویکرد آمایش منطقه‌ای استان نیازمند رویکرد سیستمی با تقویت همزمان انواع مؤلفه‌ها میسر خواهد بود.

تدوین الگوی تأمین مسکن حداقل با رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی

در این قسمت از تحقیق ابتدا به نقاط ضعف رویکردها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی اشاره می‌گردد. فرایند تهیه‌ی طرح آمایش به سه مرحله‌ی «سازماندهی مطالعات»، «بررسی وضع موجود و قابلیت‌سنجی» و «آینده‌نگری» تقسیم می‌شود که نارسایی‌های هر کدام از مراحل در برنامه‌ریزی مسکن استان و تأمین مسکن قابل استطاعت با توجه به طرح‌هایی همچون طرح جامع مسکن استان آذربایجان شرقی مصوب سال ۱۳۸۸ به شرح زیر می‌باشد:

الف) مرحله‌ی سازماندهی مطالعات- عدم تدوین شرح خدمات تفصیلی طرح برای مراحل مختلف، نبود سازمان تشکیلاتی مجهز و یکپارچه‌ی طرح و تفرق‌های عملکردی در ابعاد مختلف و عدم بهره‌مندی از نتایج و داده‌های طرح‌های جامع انجام‌شده (اعم از فضای، کالبدی و بخشی).

ب) مرحله‌ی بررسی وضع موجود و قابلیت‌سنجی- عدم شناخت و تحلیل دقیق وضع موجود استان و کشور در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی و سایر ابعاد کلان و خرد تأثیرگذار بر تأمین مسکن، عدم تعیین نقاط قوت و ضعف گرایش‌ها حاکم در عرصه‌های مختلف (به‌ویژه اقتصادی) و عدم بررسی سلسله‌مراتبی بحران مسکن و استفاده از یک روش خطی برای تعیین وضعیت موجود.

ج) مرحله‌ی آینده‌نگری- عدم پیش‌بینی مناسب ابعاد مختلف جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی و ... در طرح‌ها، عدم تفکیک مداخلات در شهرها و عرصه‌های مختلف استان و پیروی از الگوی ثابت و غیرمنعطف، ارزیابی کمی‌گرایانه و کالبدی و عدم برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی مناسب.

جدول ۴- الگوی تأمین مسکن حداقل با رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی

رویکرد آمایش سرزمین (آمایش منطقه‌ای)		آمایش سرزمین	
مرحله‌ی آینده‌نگری	مرحله‌ی بررسی وضعیت موجود و قابلیت‌سنجی	مرحله‌ی سازماندهی مطالعات	برنامه‌ریزی مسکن
بهره‌گیری از طرح‌های منعطف و پویا با رویکرد آینده‌نگری به‌جای طرح‌های ایستا و خطی، تحقیق و پژوهش در ابعاد مختلف تأثیرگذار بر برنامه‌ریزی مسکن در سطوح کلان (داخلی-خارجی).	شناسایی دقیق وضعیت موجود مسکن در شهرهای کوچک و میانی استان، امکان‌سنجی تمرکززدایی صنایع و خدمات از مادرشهر تبریز و شناسایی مؤلفه‌های کلان بر تغییرات وضعیت مسکن.	هماهنگ‌سازی طرح‌های منطقه‌ای (استانی) با طرح‌های ملی و شهری، سازماندهی و یکپارچه‌سازی مطالعات استان در ابعاد مختلف.	سیاست‌های کلان (ساختاری) سیاست‌های تأمین مسکن حداقل (قابل استطاعت)

رویکرد آمایش سرزمین (آمایش منطقه‌ای)			آمایش سرزمین
مرحله‌ی آینده‌نگری	مرحله‌ی بررسی وضعیت موجود و قابلیت‌سنجی	مرحله‌ی سازماندهی مطالعات	برنامه‌ریزی مسکن
بودجه‌بندی مناسب، شناخت دقیق سکونتگاه‌های استان از سلسله‌مراتب بالا تا پایین، نظارت دقیق بر تهیه و اجرای مؤلفه‌های اقتصادی تأثیرگذار بر تأمین مسکن و پایداری حمایت‌های خصوصی.	بهره‌گیری از رویکرد پایین به بالا و مشارکتی در راستای شناسایی دقیق اقشار کم‌درآمد و سکونتگاه‌های نابسامان و همچنین شناخت دقیق نهادهای حامی خصوصی و دولتی از اقشار آسیب‌پذیر.	شکل‌گیری ساختار مدیریتی هماهنگ و واحد (یکپارچه) در سطح استان از مرحله‌ی تهیه تا اجرای طرح و همچنین بهره‌گیری از متخصصین مختلف در راستای ارائه‌ی طرح‌های واقع‌بینانه.	سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن
شناخت دقیق مناطق مستعد ایجاد مسکن، نحوه‌ی دسترسی افراد کم‌درآمد به این مسکن و مالیات بر مسکن خالی در راستای تحقق عدالت فضایی.	ایجاد بانک اطلاعات زمین و مسکن در سطح استانی و به‌روز رسانی مستمر آن در راستای تخمین دقیق اراضی بایر و مسکن خالی به‌منظور شناسایی دقیق افراد نیازمند و امکانات و محدودیت‌های موجود.	هماهنگ‌سازی و یکپارچه‌سازی برنامه‌های توسعه‌ی شهری و منطقه‌ای استان و همچنین هماهنگی طرح‌های مسکن با سایر طرح‌ها شهری و منطقه‌ای.	سیاست‌های عمرانی، شهرسازی و ساخت مسکن

(Source: Research findings, 2021)

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

رشد روزافزون شهرها در تمامی کشورها به‌ویژه کشورهای در حال توسعه، سبب افزایش بسیار سریع جمعیت شهری در این کشورها گردیده، بی‌آنکه زیرساخت‌های مورد نیاز به‌منظور جهش یکباره این جمعیت پیش‌بینی گردد. چنین رشد شتابانی عمدتاً تقاضای شدیدی برای مسکن به وجود آورده و از آنجا که سطح این تقاضا بسیار فراتر از توان دولت‌ها بوده به ناچار عده قابل توجهی برای حل مشکل سرپناه و اشتغال خود چاره‌جویی کرده‌اند که نتیجه این امر شکل‌گیری سکونتگاه‌های فقیرنشین با مسکن غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم و به دور از حداقل‌ها بوده است. در این راستا، سیاست‌هایی تأمین مسکن قابل استطاعت در برنامه‌ها و اولویت‌های اساسی اکثر کشورها قابل مشاهده است. با توجه به اهمیت بحث برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمدها و نیاز به رویکردی جامع و سیستمی در راستای تحقق این موضوع، تحقیق حاضر با هدف شناسایی عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای در استان آذربایجان شرقی نگارش شده است. نتایج حاکی از آن است که برنامه‌ریزی مسکن حداقل در استان آذربایجان شرقی در سیاست‌های کلان، اقتصادی و عمران و شهرسازی دارای نارسایی‌های اساسی می‌باشد و عدم تحقق‌پذیری برنامه‌های آمایشی با توجه به نظام مدیریتی و برنامه‌ریزی در استان نیز مزیت بر علت شده است. بدین منظور در جهت تحقق تأمین مسکن حداقل در استان آذربایجان شرقی با تأکید بر رویکرد آمایش منطقه‌ای نیاز به سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی سیستمی و جامع در ابعاد مختلف همچون در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه برنامه‌های توسعه، شکل‌گیری رویکرد یکپارچه مدیریت استانی با عضویت دستگاه‌های مسئول در امر برنامه‌ریزی مسکن و تحقق تعامل، هماهنگی و اعتماد نهادی، تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مختلف مسکن وزارتین و نهادهای تقویت شهرهای کوچک و میانی استان به‌منظور جلوگیری از متمرکز کردن فقر مسکن در مادرشهر تبریز، بهره‌گیری از روش‌های نوین در راستای شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد و همچنین بودجه‌بندی و ارائه تسهیلات و اعتبارات مناسب برای اقشار کم‌درآمد در راستای تأمین مسکن قابل استطاعت احساس می‌گردد. از طرفی یافته‌های تحقیق تأییدی بر نتایج پژوهش‌های (Naghavi, 2011; Ahadnezhad Roshti and Moradi Mofrad, 2013; Samsam Shariat, 2014) در راستای تأثیر بیشتر مؤلفه‌های اقتصادی و بازار مسکن بر تأمین مسکن حداقل و پژوهش (De Oliveira Musse, 2018) در راستای تأثیر رویکرد مشارکتی، سیستمی و پویا در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد می‌باشد.

همچنین می‌توان گفت که بررسی رویکرد آمایش سرزمین در برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت خلأ مطالعات پیشین و نوآوری پژوهش حاضر محسوب می‌گردد که با دیدگاهی جامع به‌دنبال ارائه الگوی اجرایی تأمین مسکن حداقل با تأکید بر ابعاد مختلف در سطح منطقه‌ای (استان) در رویکرد آمایش سرزمین بوده است.

در جدول شماره ۴ الگوی استخراج‌شده (برنامه‌ریزی مسکن حداقل «قابل استطاعت» با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین) بر مبنای نتایج تحقیق ارائه شده است. در این راستا، می‌توان عنوان کرد با توجه به وضعیت موجود برنامه‌های تأمین مسکن حداقل در استان و ضعف نظام مدیریتی در پرداختن به این مسئله، تحقق طرح آمایش منطقه‌ای مسکن با مدیریت یکپارچه استانی و هماهنگی ارگان‌های دولتی و خصوصی بخش مسکن با این مدیریت واحد، شناخت دقیق سلسله‌مراتبی و همزمان وضعیت مسکن در سطح استان، اختصاص اعتبار و بودجه پایدار برای رسیدگی به مسئله مسکن قابل استطاعت، بررسی ابعاد مختلف تأثیرگذار بر شکل‌گیری مناطق فقیرنشین و مسکن بی‌کیفیت و تلفیق برنامه‌های مختلف توسعه مسکن با یکدیگر و سایر طرح‌های

توسعه شهری و منطقه‌ای ضرورتی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. بدین منظور نیاز به تغییر رویه در برنامه‌ریزی‌های مسکن از رویکرد متمرکز به مشارکتی در قالب طرح‌های انعطاف‌پذیر و پویا بر مبنای رویکرد آمایش سرزمین با تعریف نظام تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری یکپارچه احساس می‌گردد. همچنین در مطالعات آینده می‌توان به ظرفیت‌سنجی نظام مدیریتی و برنامه‌ریزی تأمین مسکن به‌ویژه مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین در راستای یکپارچه‌سازی عرصه سیاست‌گذاری، تصمیم‌گیری و اجرا با توجه به شرایط بومی استان پرداخت.

ملاحظات اخلاقی:

پیروی از اصول اخلاق پژوهش: در مطالعه حاضر، داده‌ها از طریق مصاحبه و پرسشگری و با حضور مستقیم نگارندگان جمع‌آوری شده است.

حامی مالی: مقاله حاضر که مستخرج از رساله دکتری بوده، حامی مالی نداشته است.

تعارض منافع: بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است.

References

- 1- Ahadnezhad Roshti, M., & Moradi Mofrad, S. (2013). The role of urban development strategy (CDS) in housing policies of low-income urban groups (Case study: Safarabad and Bisim area of Zanjan), *Regional Planning*, 3(12), 35-48. https://jzpm.marvdasht.iau.ir/article_314.html [In Persian].
- 2- Barnhardt, S., Field, E., & Pande, R. (2016). Moving to opportunity or isolation? Network effects of a randomized housing lottery in urban India. *American Economic Journal: Applied Economics*, 9(1), 1-32. <https://doi.org/10.1257/app.20150397>
- 3- Buckley, R.M., Kallergis, A., & Wainer, L. (2016). Addressing the housing challenge: avoiding the ozymandias syndrome. *Environment & Urbanization*, 28(1), 26-39. <https://doi.org/10.1177/0956247815627523>
- 4- De Oliveira Musse, J., Sacchi Homrich, A., S., Renato de Mello, R., Carvalho, M., M. (2018). Applying backcasting and system dynamics towards sustainable development: The housing planning case for low-income citizens in Brazil. *Journal of Cleaner Production*, 193, 97-114. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.04.219>
- 5- Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia, *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38-51. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.09.004>
- 6- Dinkelman, T. (2011). The effects of rural electrification on employment: new evidence from South Africa valuable. *American Economic Review*, 101(7), 3078-3108. <https://doi.org/10.1257/aer.101.7.3078>
- 7- Duflo, E. (2012). Women's empowerment and economic development. *American Economic Association*, 50(4), 1051-1079. <https://doi.org/10.1257/jel.50.4.1051>
- 8- Dumba, D., & Malpass, P. (2002). The development of low income urban housing markets: a case study of the republic of Botswana. Unpublished paper, University of West England.
- 9- Fanni, Z., Kuzegar, L., & Samani Majd, A. (2020). Obstacles and Requirements for the Realization of Sustainable Housing from the Point of View of Experts and Urban Managers (Case Study: Atabak Abandoned Texture). *Regional Planning*, 10(37), 151-164. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22516735.1399.10.37.11.9> [In Persian].
- 10- Franklin, S. (2020). Enabled to work: The impact of government housing on slum dwellers in South Africa. *Journal of Urban Economics*, 118, 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103265>
- 11- Golchini, S., Moradi, E., & Khezrnezhad, P. (2018). Comparative analysis of changing house indexes in urban places of Kurdistan province and Iran (1345-1390). *Regional Planning*, 8(30), 51-66. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22516735.1397.8.30.4.4> [In Persian].
- 12- Henry, W. (2002). *Curriculum: Perspective, Paradigm & Possibility*. Leonard Hill Books.
- 13- Hughes, J. (1997). *Methods of Housing Analysis*. Rutgers, New Jersey.
- 14- Jacob, B. A. (2004). Public housing, housing vouchers, and student achievement: evidence from public housing demolitions in Chicago. *American Economic Review*, 94 (1), 233-258. <https://www.jstor.org/stable/3592777>

- 15- Jenkins, P., Smith, H., & Wang, Y. (2007). *Planning and Housing in the Rapidly Urbanizing World*. Rutledge, London.
- 16- Keeney, S., Hasson, F., Mckenna, H. (2011). *The Delphi Technique in Nursing and Health Research*. Wiley-Blackwell, UK.
- 17- Marx, B., Stoker, T., & Suri, T. (2013). The economics of slums in the developing world. *American Economic Association*, 27(4), 187–210. <https://doi.org/10.1257/jep.27.4.187>
- 18- Mitlin, D., & Satterthwaite, D. (2004). *Empowering Squatter Citizen*. Rutgers, New Jersey.
- 19- Naghavi, M. (2011). Evaluation of housing policies for low-income groups in relation to urban development plans (Case study: Urmia). Master Thesis in Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Khomeini International University. [In Persian].
- 20- Ogu, V.I., & Ogbuozobe, J.E. (2001). Housing policy in Nigeria: Towards enablement of private housing development. *Habitat International*, 25(4), 473-492. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(01\)00018-2](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(01)00018-2)
- 21- Picarelli, N. (2019). There is no free house. *Journal of Urban Economics*, 111, 35–52. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.04.002>
- 22- Samsam Shariat, S.J. (2014). Social housing planning for low-income urban groups (Case study: Isfahan metropolis), Ph.D thesis in Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences and Planning, Isfahan University. [In Persian].
- 23- Smith, W. (1970). *Housing*. University of California Press, London.
- 24- Stelaji, A. (2009). Comprehensive Spatial planning with an emphasis on systemic approach. *Geography*, 3(10), 71-87. [In Persian].
- 25- Sulaiman, F., C., Hasan, R., Jamaluddin, E. R. (2016). Users Perception of Public Low Income Housing Management in Kuala Lumpur. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 234, 326–335. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.10.249>
- 26- Tsenkova, S. (2008). *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe*. Canada: A Springer Company.
- 27- UN Habitat, (2010). *State of the World's Cities 2010/11: Bridging the Urban Divide*. Earth- scan.
- 28- UN Habitat. (2003). *The Challenge of Slums: Global report on Human Settlements*. Nairobi, Kenya, UN: Habitat.
- 29- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2005). *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements 2005*. Earthscan, USA.
- 30- Walks, R.A., & Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian cities. *Urban Geography*, 29(4), 293–326. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.29.4.293>
- 31- Wamock, C.V., & Warnock E.F. (2008). Markets and Housing Finance. *Journal of Housing Economics* 17, 239- 251. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2008.03.001>
- 32- Williams, T. (2005). Affordable Housing Programs in the Halifax area. www.halifax.ca/planning/homeless.
- 33- Ziari, K., Pourahmad, A., Hataminezhad, H., & Mohammadi, A. (2016). Housing Planning for Urban Low-Income Groups with an Emphasis on Their Financial Capabilities and Housing Line of Poverty in Urban Population of Kurdistan Province. *Human Geography Research*, 48(2), 211-226. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2016.51219>

