



Analysis and Explanation of the Indigenous Model of Housing Affordability in Iranian Metropolises

Taha Rabbani¹ , Hosna Sadat Shams Dolatabadi² 

1. (Corresponding Author) *Department of Geography, Yazd University, Yazd, Iran*

Email: trabbani@yazd.ac.ir

2. *Department of Architecture, Faculty of Arts and Architecture, Kharazmi University, Tehran, Iran*

Email: hosna.shams@khu.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:
Research Paper

Article History:

Received:

27 January 2026

Received in revised form:

2 April 2026

Accepted:

25 April 2026

Available online:

23 May 2026

Keywords:

*Housing Unaffordability,
Iranian Metropolises,
Grounded Theory,
Qualitative-Quantitative
Content Analysis,
Urban Governance,
Land and Housing
Speculation.*

ABSTRACT

Housing unaffordability in Iranian metropolises, driven by structural economic fluctuations and institutional inefficiencies, has become a multifaceted crisis. This research systematically analyzes the barriers to housing affordability and delineates a localized model for comprehending the cycle of housing poverty reproduction within Iranian metropolises. This study employed a qualitative approach using the “meta-synthesis” strategy. Fifty-one selected scientific-research articles from the last 15 years were analyzed via “thematic analysis.” Frequency analysis was used to validate dimensions and determine their weight. Relationships among themes were elucidated through “conceptual mapping” and “interpretive synthesis.” Data analysis identified 6 macro-dimensions and 29 main components. Findings reveal that “Governance” (84.3%) and “Economy” (82.3%) dominate the research literature. The derived process model indicates that the “dialectic of inflation and housing financialization,” as the primary driver, within “spatial centralization” and influenced by factors like “institutional inefficiencies and legal loopholes,” leads to adverse outcomes such as “spatial exclusion, decline in living quality, and expansion of informal settlements.” The housing affordability crisis in Iran stems less from physical supply shortages and more from governance failures in land market regulation and flawed macroeconomic interventions. Overcoming this crisis requires a paradigm shift from supply-centered policies to “intelligent land governance,” tax system reform, and financing policies redesigned in alignment with Iran’s realities.

Citation: Rabbani, T., & Shams Dolatabadi, H. S. (2026). Analysis and Explanation of the Indigenous Model of Housing Affordability in Iranian Metropolises. *Journal of Geography and Spatial Development*, 3 (1), 1-16.
<http://doi.org/10.22098/gsd.2026.19435.1116>



Extended Abstract

Introduction

The escalating issue of housing unaffordability in Iranian metropolises represents a critical socio-economic challenge, exacerbated by structural economic fluctuations and persistent institutional inefficiencies. This crisis manifests as a complex web of factors impacting the accessibility and sustainability of adequate housing for a significant portion of the urban population. The pervasive nature of this problem necessitates a comprehensive understanding that moves beyond superficial analyses to address the root causes of housing poverty reproduction within these urban contexts. Therefore, this research is driven by the primary objective to systematically analyze the multifaceted barriers contributing to housing unaffordability in Iranian metropolises. Furthermore, a key goal is to delineate a localized, indigenous model that accurately reflects the unique dynamics and cyclical nature of housing poverty reproduction within these specific urban environments. To achieve these objectives, the research aims to answer the following research questions: What are the primary barriers to housing affordability in Iranian metropolises? How do economic fluctuations and institutional inefficiencies contribute to the reproduction of housing poverty? What are the key dimensions and components that constitute an indigenous model for understanding housing affordability in the context of Iranian metropolises?

Methodology

This study adopted a rigorous qualitative research approach, utilizing the "meta-synthesis" strategy to systematically review and integrate findings from existing literature. The research process involved the careful selection of fifty-one high-impact scientific-research articles published over the last fifteen years, focusing on housing affordability and related issues within the Iranian context. These selected articles were subjected to a thorough "thematic analysis" to identify recurring patterns, concepts, and themes. To validate the identified dimensions and ascertain their

relative importance, a frequency analysis was conducted. This quantitative aspect of the analysis helped to determine the weight and prevalence of different themes within the body of research. Subsequently, the intricate relationships among the identified themes were meticulously elucidated through the application of "conceptual mapping" and "interpretive synthesis" techniques. This integrated approach allowed for the development of a nuanced and comprehensive understanding of the complex phenomenon of housing unaffordability in Iranian metropolises.

Results and Discussion

The comprehensive analysis of the selected literature yielded significant insights, identifying six macro-dimensions and twenty-nine main components that characterize the housing affordability crisis in Iranian metropolises. The findings emphatically reveal that research on this topic is overwhelmingly dominated by two key areas: "Governance" and "Economy," accounting for 84.3% and 82.3% of the literature, respectively. This dominance underscores the critical role of both policy frameworks and economic conditions in shaping housing affordability. The derived process model illustrates a complex interplay of factors. It indicates that the "dialectic of inflation and housing financialization" acts as the primary driver of unaffordability. This core dynamic operates within a context of "spatial centralization" and is further influenced by persistent "institutional inefficiencies and legal loopholes." The cumulative effect of these factors results in a cascade of adverse outcomes, including "spatial exclusion," a demonstrable "decline in living quality" for a significant segment of the population, and the concerning "expansion of informal settlements" as a coping mechanism for those priced out of formal housing markets. The prevalence of governance and economic factors in the literature highlights that the crisis is not merely a function of physical housing shortages but is deeply embedded in policy, regulation, and macroeconomic management. The identified components, such as institutional inefficiencies and legal loopholes, suggest

systemic issues within the current urban management framework that hinder effective policy implementation and market regulation. The dialectic between inflation and financialization points to the complex financial mechanisms that can inflate housing prices beyond the reach of average citizens, often driven by speculative behavior rather than fundamental housing needs.

Conclusion

In conclusion, the persistent housing affordability crisis plaguing Iran's metropolises appears to stem less from fundamental shortages in physical housing supply and more significantly from critical governance failures in effectively regulating the land market and from flawed macroeconomic interventions. The current policy landscape, characterized by reactive measures rather than proactive strategies, has perpetuated a cycle of unaffordability. To effectively overcome this entrenched crisis, a fundamental paradigm shift is imperative. This shift must move away from a sole focus on increasing physical supply, towards a more holistic approach centered on "intelligent land governance." This involves implementing sophisticated strategies for land use planning, value capture, and speculation deterrence. Furthermore, a comprehensive reform of the existing tax system is crucial, particularly concerning property and land taxes, to discourage hoarding and speculative investment. Equally important is the redesign of financing policies, ensuring they are genuinely aligned with the economic realities and income levels prevalent in Iran, thereby promoting accessibility rather than exacerbating exclusion. Such integrated and context-specific policy reforms are essential for fostering a more equitable and sustainable housing market in Iranian metropolises.

Funding

This research was funded by the Tehran Urban Studies and Planning Center.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article.

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

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



تحلیل و تبیین مدل بومی استطاعت ناپذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران

طاها ربانی^۱ ✉، حسنی سادات شمس دولت آبادی^۲ ۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، دانشگاه یزد، یزد، ایران. رایانامه: trabbani@yazd.ac.ir۲- گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. رایانامه: hosna.shams@khu.ac.ir

| چکیده | اطلاعات مقاله |
|--|---|
| <p>استطاعت‌ناپذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران تحت تأثیر نوسانات ساختاری اقتصاد و ناکارآمدی‌های نهادی، به بحرانی چندبعدی مبدل شده است. هدف اصلی این پژوهش، تحلیل نظام‌مند موانع استطاعت‌پذیری و تبیین یک مدل بومی برای درک چرخه بازتولید فقر مسکن در بستر کلان‌شهری ایران است. این تحقیق با اتکا به رویکرد کیفی و راهبرد "فرا ترکیب" انجام شده است. در این راستا، ۵۱ مقاله علمی-پژوهشی منتخب در بازه زمانی ۱۵ سال اخیر، با استفاده از روش «تحلیل مضمون» واکاوی شدند. جهت اعتبارسنجی و تعیین وزن ابعاد شناسایی شده، از تحلیل فراوانی سنجی استفاده گردید و در نهایت، روابط میان مضامین از طریق «نقشه‌نگاری مفهومی» و «سنتز تفسیری» تبیین شد. تحلیل داده‌ها منجر به شناسایی ۶ بعد کلان و ۲۹ مؤلفه اصلی گردید. یافته‌ها نشان می‌دهد که ابعاد «حکمرانی» (۸۴.۳٪) و «اقتصاد» (۸۲.۳٪) بیشترین سهم را در ادبیات پژوهشی به خود اختصاص داده‌اند. مدل فرآیندی مستخرج از پژوهش نشان می‌دهد که «دیالکتیک تورم و مالی شدن مسکن» به‌عنوان محرک اصلی، در بستر «تمرکزگرایی فضایی» و تحت تأثیر عوامل میانجی نظیر «ناکارآمدی نهادی و خلأهای قانونی»، به پیامدهای ناگواری همچون «طرده فضایی، افت کیفیت زیست و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی» منجر شده است. نتایج نشان می‌دهد که بحران استطاعت‌پذیری در ایران بیش از آنکه ناشی از کمبود عرضه کالبدی باشد، محصول شکست حکمرانی در تنظیم‌گری بازار زمین و مداخلات نامناسب اقتصاد کلان است. لذا برون‌رفت از این وضعیت مستلزم چرخش پارادایمی از سیاست‌های عرضه‌محور به سمت «حکمرانی هوشمند زمین»، اصلاح نظام مالیاتی و بازطراحی سیاست‌های تأمین مالی در انطباق با واقعیت‌های بومی ایران است.</p> | <p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۱/۰۷</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۵/۰۱/۱۳</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۲/۰۵</p> <p>تاریخ چاپ: ۱۴۰۵/۰۳/۰۲</p> <p>واژگان کلیدی: استطاعت‌ناپذیری مسکن، کلان‌شهرهای ایران، نظریه زمینه‌ای، تحلیل محتوای کیفی-کمی، حکمرانی شهری، سوداگری زمین و مسکن.</p> |
| <p>استناد: ربانی، طاها و شمس دولت آبادی، حسنی سادات. (۱۴۰۵). تحلیل و تبیین مدل بومی استطاعت ناپذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران. <i>مجله جغرافیا و توسعه فضایی</i>، ۳(۱)، ۱-۱۶.</p> <p>http://doi.org/10.22098/gsd.2026.19435.1116</p> | |



مقدمه

در سال ۲۰۰۸ برای نخستین بار در تاریخ، جمعیت شهری جهان از جمعیت روستایی پیشی گرفت؛ رویدادی که بسیاری آن را آغاز «عصر شهری» دانسته‌اند. بر اساس گزارش برنامه جهانی اسکان بشر، اکنون بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند و پیش‌بینی می‌شود این رقم تا سال ۲۰۳۰ به حدود پنج میلیارد نفر برسد. در حال حاضر حدود یک‌هشتم جمعیت جهان در سکونتگاه‌های نامناسب یا زاغه‌ها زندگی می‌کنند (UN-HABITAT, 2022). این تمرکز جمعیت، فشار بی‌سابقه‌ای بر زیرساخت‌ها، خدمات عمومی و نظام‌های عرضه مسکن وارد کرده است (UN-HABITAT, 2022; World Bank, 2021). در چنین شرایطی، مسئله شهرها صرفاً کمبود واحد مسکونی نیست، بلکه چگونگی تأمین «مسکن در استطاعت» همراه با حفظ پایداری اقتصادی است (Bramley, 2019; Tsenkova, 2021). بنابراین، بحران مسکن نه یک مسئله بخشی، بلکه مسئله‌ای پیوند خورده با عدالت اجتماعی، حکمرانی شهری و پایداری توسعه است. ادبیات نظری نشان می‌دهد مفهوم استطاعت‌پذیری مسکن از اواخر قرن نوزدهم در پیوند با مطالعات فقر شهری شکل گرفت و پس از جنگ جهانی دوم به محور سیاست‌گذاری عمومی بدل شد (هافنر و هالس، ۲۰۲۱). با این حال، تحولات اخیر همچون تمرکز سرمایه در کلان‌شهرها، رشد بازار مسکن در قابت با دیگر بازارهای مالی پیش‌تاز در جهان، توریستی شدن فضاهای شهری و محدودیت عرضه زمین، ابعاد جدیدی به مسئله افزوده است (Madden & Marcuse, 2016; Camagni, 2016; Glaeser, 2011). در بسیاری از شهرها، ارزش املاک به شاخص موفقیت اقتصادی تبدیل‌شده و جذب سرمایه بر تأمین نیاز سکونت اولویت یافته است (Engelen et al., 2017). پیامد چنین روندی، افزایش نابرابری اجتماعی و حذف تدریجی گروه‌های کم‌درآمد از بازار رسمی مسکن بوده است (Bricocoli & Salento, 2019; Cavicchia & Peverini, 2021; Wetzstein, 2017). در کشورهای درحال توسعه، این وضعیت با ضعف نظام‌های تأمین مالی، شکنندگی نهادی و رشد سریع تقاضای شهری تشدید می‌شود؛ به‌گونه‌ای که شکاف میان رشد قیمت زمین و رشد درآمد خانوارها به یک‌روند مزمن تبدیل‌شده است. در این کشورها، سیاست‌های مسکن اغلب میان دو رویکرد متعارض - مداخله مستقیم دولت و اتکا به سازوکار بازار - در نوسان بوده‌اند، بدون آنکه یک چارچوب یکپارچه برای تنظیم رابطه میان بازار زمین، حکمرانی شهری و عدالت اجتماعی شکل گیرد (Haffner & Hulse, 2021; Wetzstein, 2017). بررسی تجارب این کشورها نشانگر غلبه نگاه تمرکزگرا و دولت‌مبنا در بازار مسکن است و هنوز سازوکارهای بازار آزاد و اتکا به بخش خصوصی برای مداخله حداکثری در مسکن فراهم نیست. بعلاوه دولت‌ها در این کشورها در تقاطعی پیچیده از بحران‌های مالی-سیاسی داخلی و خارجی محصور و محدودشده‌اند و امکان استفاده از بسیاری از ابزارهای تأمین مسکن در استطاعت را ندارند.

در ایران، مسئله استطاعت‌پذیری مسکن به‌ویژه در کلان‌شهرها به یکی از محورهای اصلی سیاست‌گذاری شهری بدل شده است. در این پژوهش، «کلان‌شهرهای ایران» بر اساس طبقه‌بندی رسمی و معیار جمعیتی بالای یک میلیون نفر تعریف می‌شوند؛ شامل تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز، اهواز، کرج و قم. این شهرها به دلیل تمرکز فرصت‌های شغلی، خدمات تخصصی، سرمایه‌گذاری و مهاجرت‌های بین‌استانی، نقش مسلطی در شبکه شهری ملی دارند.

مطالعات مرتبط با استطاعت‌پذیری مسکن کلان‌شهرها در ایران حاکی از آن است کاستی‌های اساسی در سیاست‌های عمومی، اقتصادی و عمران و شهرسازی و نبود سیاست‌گذاری و رویکردی جامع در بخش مسکن موجب نابرابری‌های فضایی در دستیابی به شاخص‌های مسکن قابل استطاعت در کلان‌شهرها گردیده است. به عبارتی رویه‌های موجود در نظام برنامه‌ریزی مسکن پاسخگوی نیازهای شهروندان نبوده و با توجه به تورم‌های بی‌سابقه در ایران موجبات دوقطبی شدن در بهره‌مندی از شاخص‌های مسکن گردیده است. همچنین مالی شدن مسکن و نفوذ بی‌سابقه دلان و بورس

بازان به بخش زمین و مسکن با توجه به ارزش آن، نقش سیاست‌های دولتی و مدیریت شهری را کم‌رنگ‌تر کرده است (اسدی، ۱۴۰۴).

مطالعات داخلی همچنین نشان می‌دهد که مفهوم «مسکن قابل استطاعت» در سیاست‌های رسمی ایران عمدتاً بر نسبت هزینه مسکن به درآمد استوار بوده و در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب نیز تکرار شده است؛ با این حال، ضعف ابزارهای مالی، ناهماهنگی میان عرضه و تقاضا و نارسایی‌های نهادی موجب شده اهداف اعلامی با نتایج اجرایی همخوان نباشد (باباخانی و همکاران، ۱۴۰۳). پژوهش‌های موردی در شهرهایی نظیر اهواز نشان می‌دهد رشد قیمت مسکن همگام با رشد درآمد خانوار نبوده و سیاست‌های حمایتی نتوانسته‌اند از حذف گروه‌های کم‌درآمد از بازار رسمی جلوگیری کنند (صفایی‌پور و فدائی‌جزی، ۱۴۰۲). همچنین ارزیابی تجربه‌های مسکن اجتماعی در ایران بیانگر آن است که حتی برنامه‌های گسترده نیز در ایجاد دسترسی پایدار به مسکن مناسب موفق نبوده و در برخی موارد به گسترش سکونتگاه‌های پیرامونی و تشدید نابرابری فضایی انجامیده‌اند (ویزی‌زاده و حق‌شناس، ۱۴۰۳). سیاست‌هایی مانند ایجاد شهرهای جدید در مناطق پیراشهری کلان‌شهرها نیز نتوانسته است تأثیر معنی‌داری بر استطاعت‌پذیری مسکن داشته باشد و کیفیت و عرضه خدمات شهری در این سکونتگاه‌های وضعیت مناسبی ندارد (حکیمی و حسین‌زاده، ۱۴۰۵).

مطالعات قلی‌زاده و همکاران (۱۳۹۸) در مورد هفت کلان‌شهر ایران (تهران، کرج، مشهد، اصفهان، تبریز، شیراز و اهواز) نشان می‌دهد که ثروتمندان بیش از تقاضای مصرفی خود سرمایه‌گذاری سوداگرانه در مسکن انجام می‌دهند، این رفتار، عملکرد بازار مسکن و تقاضای مؤثر مسکن کم‌درآمدها و میان‌درآمدها را از طریق تشدید نابرابری درآمد تحت تأثیر قرار می‌دهد. افزایش نابرابری درآمد سرانه خانوارها در کلان‌شهرها اثر منفی و معناداری بر درآمد باقیمانده (مخارج غیر مسکن خانوارها) و اثر مثبت و معنادار بر نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار و نسبت اجاره به درآمد دارد. افزایش نابرابری به‌صورت افزایش شکاف بین گروه‌های دارای درآمد بالا و درآمد پایین منجر به کاهش قدرت خرید مسکن خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد شده و کیفیت استفاده این خانوارها به‌طور معنادار کاهش می‌یابد (قلی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۸). در دیگر مطالعات داخلی نیز تمرکز بر ویژگی‌ها و پیامدهای استطاعت ناپذیری و آینده آن در کلان‌شهرهای بوده است (قربانی و همکاران، ۱۴۰۱؛ مقتدایی راد و همکاران، ۱۴۰۴). فشارهای ناشی از مسکن در ایران، مشابه تجربه بسیاری از کلان‌شهرهای جهان، به افزایش شکاف اجتماعی و تهدید پایداری آینده شهری منجر شده است (Hulse, 2021; Salento, 2019; Haffner & Bricocoli). لذا تداوم تحقیقات در خصوص استطاعت‌پذیری مسکن در کلان‌شهرها یک ضرورت قطعی تلقی می‌شود.

با وجود انباشت مطالعات کمی درباره شاخص‌های استطاعت‌پذیری در ایران، بررسی انتقادی ادبیات نشان می‌دهد که اغلب پژوهش‌ها به تحلیل‌های موردی و سنجش نسبت درآمد به هزینه محدود مانده‌اند. خلأ اصلی نه کمبود داده، بلکه فقدان یک مدل نظری یکپارچه و بومی است که بتواند فرآیند شکل‌گیری «استطاعت‌ناپذیری» را در پیوند میان حکمرانی شهری، اقتصاد سیاسی زمین، سیاست‌های توسعه و ساختار فضایی کلان‌شهرها توضیح دهد. به‌بیان‌دیگر، رابطه علی میان سیاست‌های مسکن، سازوکارهای بازار زمین، تمرکز سرمایه، الگوهای مهاجرت و پیامدهای فضایی آن‌ها تاکنون در قالب یک چارچوب فرآیندی منسجم صورت‌بندی نشده است. همین خلأ نظری موجب شده سیاست‌ها غالباً واکنشی و کوتاه‌مدت باقی بمانند و چرخه ناکارآمدی‌ها تکرار شود. بر این اساس، مسئله محوری این پژوهش آن است که فرآیند استطاعت‌ناپذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران چگونه و تحت تأثیر چه سازوکارهای ساختاری و نهادی تکوین می‌یابد. هدف پژوهش حاضر، ارائه یک مدل پارادایمی بومی از این فرآیند از طریق تحلیل نظام‌مند ادبیات علمی مرتبط با کلان‌شهرهای ایران است.

نوآوری این پژوهش در عبور از رویکردهای صرفاً شاخص محور و حرکت به سوی تبیین فرآیندی و چند سطحی مسئله است؛ به گونه‌ای که تعامل میان اقتصاد سیاسی مسکن، حکمرانی شهری، سیاست‌های توسعه و ساختار فضایی در قالب یک مدل مفهومی یکپارچه صورت‌بندی شود. این رویکرد می‌کوشد زمینه‌ای نظری برای بازاندیشی در سیاست‌گذاری مسکن فراهم آورد و امکان فهم ریشه‌های ساختاری ناهماهنگی میان اهداف برنامه‌ها و پیامدهای اجرایی را در کلان‌شهرهای ایران مهیا سازد.

مبانی نظری

همه خانه‌ها سرپناه هستند، اما همه سرپناه‌ها خانه محسوب نمی‌شوند، برای اینکه یک سرپناه به‌عنوان خانه شناخته شود، باید نیازها و آرزوهای ساکنان را برآورده کند (Agbola & Kassim, 2016).

مسکن در استطاعت یکی از حوزه‌های کلیدی تحقق اهداف توسعه پایدار (SDGs) است که در سال ۲۰۱۵ در مجمع عمومی سازمان ملل در نیویورک به تصویب رسید، پایداری مفهوم گسترده‌ای که تمامی ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را دربر می‌گیرد. در این راستا، جنبه‌های فنی، اجتماعی و حکمرانی مرتبط با آن، به همراه نقش و تعامل ذی‌نفعان گوناگون، بستر گسترش پایداری در حوزه مسکن در استطاعت تلقی می‌شود (Sustainability, 2024). مفهوم «مسکن در استطاعت» بسته به زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، دارای تعاریف متغیری است؛ با این حال، به‌طور کلی به واحدهای مسکونی‌ای اطلاق می‌شود که برای خانوارهایی با درآمد کمتر یا مساوی با میانگین درآمد محلی (طبق معیارهای رسمی دولتی)، قابل تهیه از طریق اجاره یا تملک باشد، بدون آنکه لزوماً توان مالی خانوار در تأمین سایر نیازهای اساسی نظیر تغذیه، حمل‌ونقل، سلامت و آموزش را به مخاطره بیندازد (Monkkonen; 2018; OECD, 2020; Agbola & Kassim, 2016; Akinluyi, 2015).

در استطاعت بودن همچنین به‌عنوان توانایی خانوارها در پرداخت تعهدات دوره‌ای وام مسکن بدون به خطر انداختن سلامت یا کاهش مصرف غذایی خانواده تعریف شده است (Agbola & Kassim, 2007 به نقل از Agbola, 2005). در برخی کشورها، این مفهوم صرفاً به مسکن دولتی یا یارانه‌ای اطلاق می‌شود؛ در حالی که در دیگر کشورها، ممکن است شامل مسکن با قیمت بازار نیز بشود، مشروط بر آنکه برای خانوارهای با درآمد کم یا متوسط قابل دسترسی باشد. در اغلب موارد، تأمین این نوع مسکن مستلزم مشارکت مجموعه‌ای از بازیگران از بخش دولتی، خصوصی، و نهادهای مدنی است (Tsenkova, 2021). مسکن در استطاعت نه تنها بعد اجتماعی دارد بلکه با پیامدهای اقتصادی و زیست‌محیطی نیز همراه است؛ از این رو، در بسیاری از کشورها به‌عنوان ابزاری برای اجرای سیاست‌های عمومی در راستای تأمین نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد و میان درآمد شناخته می‌شود (UN-HABITAT, 2022; Gurran & Phibbs, 2015). به همین دلیل، این رویکرد باید با اصول پایداری شهری در تمامی مراحل برنامه‌ریزی، طراحی، ساخت و بهره‌برداری همخوانی داشته باشد (Zhang et al., 2023).

می‌توان استدلال کرد که مسکن در استطاعت یک موضوع بحث‌برانگیز است که مفهوم آن نیازمند بررسی بیشتر است به گفته میلیگان^۱ و همکاران (۲۰۰۴)، ایده مسکن در استطاعت نیازهای خانوارهایی را مورد توجه قرار می‌دهد که درآمد آن‌ها برای دستیابی به مسکن مناسب در بازار بدون کمک‌های خارجی کافی نیست. گابریل^۲ و همکاران (۲۰۰۵) اشاره می‌کنند که اصطلاح «مسکن در استطاعت» به‌عنوان جایگزینی برای عباراتی مانند «مسکن عمومی»، «مسکن

1. Milligan

2. Gabriel

اجتماعی» یا «مسکن کم‌هزینه» استفاده شده است. بنابراین، این اصطلاح به مسکنی اشاره دارد که به خانوارهای کم‌درآمد کمک می‌کند تا بدون مواجهه با فشار مالی غیرمنطقی، مسکن مناسب را تهیه و هزینه آن را پرداخت کنند آکینلوی (و همکاران، ۲۰۱۵). طیف گسترده‌ای از اشکال مسکن عمومی یا خصوصی می‌توانند این مشخصات را برآورده کنند (میلیگان و همکاران، ۲۰۰۷). در ایالات متحده، این مسئله عمدتاً به‌عنوان بخشی از فقر درآمدی تلقی شده است و لذا تمرکز سیاست‌ها بر حمایت از تقاضای مسکن از طریق یارانه و اعتبار بوده است. در مقابل، سیاست‌های مسکن در اروپا بیشتر بر کمبود عرضه تمرکز داشته‌اند و اقدامات متمرکز بر تولید مسکن اجتماعی و برنامه‌ریزی توسعه شهری را دنبال کرده‌اند (Gabriel et al., 2005).

استطاعت‌پذیری مسکن، فراتر از صرفاً توانایی مالی برای خرید یا اجاره سرپناه، خود تابعی از شبکه‌ای پیچیده از عوامل اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی است که در بستر کلان‌شهرها نمود بیشتری پیدا می‌کند (Akinluyi, 2015). در نگاه نظری، مسکن استطاعت‌پذیر نه تنها به معنای تأمین حداقل استاندارد زندگی برای اقشار خاص جامعه به‌عنوان پاداش مشارکت آن‌هاست (Berto, 2020)، بلکه نمایانگر رابطه‌ای پویا و چرخه‌ای بین خانوار و بازار مسکن است که با تحولات اقتصادی و ساختار خانوار تغییر می‌کند (Stone, 2009). جوهره اصلی استطاعت‌پذیری، عدم تحمیل بار مالی فراتر از حد تحمل بر خانوار است، به طوری که پس از پرداخت هزینه‌های مسکن، همچنان درآمد کافی برای زندگی متعارف بالای خط فقر باقی بماند (MacLennan & Williams, 1990; Bramley, 1990) محدودیت‌های ساختاری مانند کمبود زمین شهری، مقررات دست‌وپا گیر در عرضه و صدور مجوزها، و ناکافی بودن عرضه مسکن، مستقیماً منجر به افزایش قیمت‌ها و کاهش استطاعت‌پذیری می‌شوند، حتی اگر مداخلات قیمتی نیز صورت گیرد (Anacker, 2019) این محدودیت‌های عرضه، پایه‌های استطاعت خرید (توانایی تأمین اولیه) و استطاعت بازپرداخت (توانایی پرداخت اقساط بلندمدت) را سست کرده و خانوار را در معرض "فقر ناشی از هزینه مسکن" قرار می‌دهد (DTZ Research, 2004; Stone, 2009; Hancock, 1993; Burke & Ralston, 2004).

تحلیل موانع استطاعت‌پذیری مسکن مستلزم تفکیک میان بخش مسکن استیجاری و بخش مسکن تملیکی است، چرا که ماهیت و حساسیت آن‌ها به سیاست‌ها متفاوت است. استطاعت‌پذیری در مسکن استیجاری به‌طور مستقیم تحت تأثیر تغییرات کوتاه‌مدت بازار و نوسانات اقتصادی قرار دارد و مسکن در اینجا عمدتاً به‌عنوان کالا مصرفی برای تأمین سرپناه در نظر گرفته می‌شود. این بخش فاقد مانع ورود سرمایه‌ای مانند پیش‌پرداخت است و تحولات اقتصادی به‌سرعت بر آن اثر می‌گذارد، لذا سیاست‌های حمایتی باید در درجه اول بر این بخش متمرکز شوند تا از فشار مضاعف بر مستأجران کاسته شود (Mazáček, 2023; Hembrough, 2024; Hulchanski, 1995; Yang & Chen, 2014; Newman & Holupka, 2018). در مقابل، مسکن تملیکی به دلیل ماهیت بلندمدت و سرمایه‌گذاری آن، به‌شدت به سیاست‌های پولی کلان مانند نرخ بهره وابسته است (Abelson, 2009). موانع در این بخش شامل نیاز به تأمین مالی اولیه (پیش‌پرداخت) و تعهدات بازپرداخت بلندمدت است. سیاست‌گذاری در این حوزه باید بر حمایت از افزایش عرضه و تسهیل دسترسی به منابع مالی تمرکز کند و از اتکای صرف به تخفیف‌های قیمتی که ممکن است به تورمزایی دامن بزند، پرهیز نماید (Abelson, 2009; Shiller, 2015). در نهایت، پیچیدگی موانع استطاعت‌پذیری مسکن نشان می‌دهد که هرگونه مداخله مؤثر، نیازمند درک عمیق این ابعاد متقاطع اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی است (Akinluyi, 2015).

تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار در کلان‌شهرهای ایران، چالشی چندبعدی است که علاوه بر درآمد خانوارها، به ساختارهای نهادی، سیاست‌های اجرایی و کیفیت برنامه‌ریزی شهری بستگی دارد. مطالعه مشکینی و ضرغام‌فرد (۱۴۰۰) با رویکردی مفهومی، شاخص‌های کلیدی تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار را شناسایی کرده و نشان داد که «اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت»، «تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن»، «بودجه کافی و تأمین آن»، «تأمین یارانه مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد» و «حکمرمایی خوب» مهم‌ترین عوامل موفقیت هستند و بعد نهادی/مدیریتی بیشترین نقش را در ارتباط با سایر ابعاد پایداری دارد. این یافته‌ها با نتایج ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی مسکن در کلان‌شهر تبریز توسط اسدی (۱۴۰۲) همخوانی دارد، که نشان می‌دهد برنامه‌ریزی فعلی به دلیل عدم هماهنگی سیاست‌ها و ضعف نظارت، توان تحقق مسکن قابل استطاعت برای جمعیت هدف را ندارد. همچنین، واکاوی مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های بازآفرینی شهری محله همت‌آباد اصفهان نشان می‌دهد که پروژه‌های بازآفرینی بدون توجه به اثرات اجتماعی و اقتصادی، می‌توانند منجر به بی‌خانمانی، جابه‌جایی و تشدید نابرابری فضایی شوند (ارباب و شبانی، ۱۴۰۲). بنابراین، دستیابی به مسکن پایدار و قابل استطاعت مستلزم تلفیق شاخص‌های نهادی، مدیریتی و سیاستی با نظارت دقیق بر اجرا و توجه به اثرات اجتماعی است.

برآیند ادبیات نظری نشان می‌دهد که مفهوم استطاعت‌پذیری مسکن واجد پیچیدگی مفهومی و تنوع رویکردی قابل توجهی است. برخی نظریات آن را در چارچوب نسبت هزینه به درآمد و فشار هزینه مسکن تحلیل می‌کنند، برخی دیگر بر ابعاد نهادی، تنظیم‌گری زمین و سیاست‌های عرضه تأکید دارند، و گروهی نیز آن را در پیوند با ساختارهای اقتصاد سیاسی شهر، مالی شدن مسکن و نابرابری فضایی تبیین می‌کنند. افزون بر این، تمایز میان بازار اجاره و تملک، میان دسترسی‌پذیری و استطاعت‌پذیری، و میان کارکرد مصرفی و سرمایه‌ای مسکن، لایه‌های تحلیلی متفاوتی را پیش روی پژوهشگر قرار می‌دهد. در بستر کلان‌شهرهای ایران، این پیچیدگی با شرایط خاص اقتصاد کلان، الگوی تمرکز فضایی و ویژگی‌های حکمرانی شهری تشدید می‌شود؛ به‌گونه‌ای که هیچ چارچوب نظری واحدی به‌تنهایی قادر به توضیح تمامی ابعاد مسئله نیست. از این‌رو، برای پرهیز از تقلیل‌گرایی نظری و دستیابی به مدلی منطبق با زمینه بومی، بهره‌گیری از رویکردی اکتشافی و داده‌بنیاد ضروری به نظر می‌رسد؛ رویکردی که امکان استخراج مفاهیم و روابط علی را از دل شواهد و اسناد فراهم ساخته و به صورت‌بندی یک چارچوب تبیینی زمینه‌مند منجر شود.

برآیند ادبیات نشان می‌دهد استطاعت‌پذیری مسکن پدیده‌ای چندلایه است که در تقاطع فشار هزینه خانوار، ساختار اقتصاد سیاسی زمین و کیفیت حکمرانی شهری شکل می‌گیرد. در بستر کلان‌شهرهای ایران، این سه سطح در شرایط اقتصاد کلان بی‌ثبات، تمرکز فضایی سرمایه و محدودیت ظرفیت تنظیم‌گری شهری، به‌صورت هم‌افزا عمل کرده و چرخه‌ای از استطاعت‌ناپذیری را بازتولید می‌کنند. از این‌رو، هیچ رویکرد تک‌بعدی قادر به تبیین کامل مسئله نیست و استفاده از چارچوبی تلفیقی و چند سطحی ضرورت دارد.

روش پژوهش

پژوهش رو از منظر هدف، بنیادی-کاربردی و از حیث ماهیت و روش، یک «فرا ترکیب»^۱ با رویکرد تحلیل مضمون^۲ است. در این مطالعه، به‌جای تحلیل مستقیم پدیده استطاعت‌ناپذیری و موانع استطاعت مسکن، «تحلیل یافته‌های سایر منابع علمی» صورت گرفته است تا از طریق تجمیع نظام‌مند یافته‌های پژوهش‌های کیفی و کمی پیشین، مدل بومی

1. Meta-Synthesis
2. Thematic Synthesis

استطاعت‌ناپذیری مسکن در ایران تبیین گردد. چارچوب عملیاتی این پژوهش منطبق بر پروتکل استاندارد PRISMA و مراحل هفت‌گانه «نوبلیت و هیر^۱» تنظیم شده است. جامعه آماری پژوهش، کلیه اسناد علمی منتشرشده در پایگاه‌های استنادی معتبر داخلی SID, Magiran و Noormags در بازه زمانی ۱۵ سال اخیر است. جهت دستیابی به جامعیت آماری و اجتناب از تورش، فرآیند شناسایی و گزینش مقالات بر اساس مدل چهار مرحله‌ای PRISMA شامل: «شناسایی، غربالگری، شایستگی و ورود نهایی» انجام پذیرفت. مطابق با جدول (۱)، ۵۱ مقاله نهایی بر اساس معیارهای شمول از جمله تمرکز بر کلان‌شهرهای ایران و داشتن غنای تحلیلی انتخاب شدند. در جستجوی نخستین واژگان کلیدی شامل: «استطاعت‌پذیری مسکن» و «مسکن در کلان‌شهرها»، «موانع استطاعت‌پذیری مسکن» و «مسکن در استطاعت» و «کلان‌شهرهای ایران» جستجو شد.

جدول ۱. معیارهای ورود و خروج مقالات به فرآیند

| | | |
|---------------|---------------|---|
| معیارهای ورود | معیارهای خروج | انتشار در نشریات علمی-پژوهشی معتبر داخلی |
| | | تمرکز مستقیم بر مفهوم استطاعت‌پذیری مسکن |
| | | دسترسی کامل به متن مقاله |
| | | ارائه داده‌های تحلیلی (نه صرفاً توصیفی) |
| | | مقالات فاقد چارچوب تحلیلی مشخص |
| | | مطالعات تکراری |
| | | یادداشت‌های سیاستی فاقد روش‌شناسی |
| | | مطالعات صرفاً فنی |
| | | (بدون ارتباط با استطاعت اقتصادی یا نهادی) |

فرآیند غربالگری بر اساس (PRISMA) و انتخاب مطالعات در چهار مرحله زیر انجام شده است:

جدول ۲. مراحل انتخاب مطالعات

| | |
|----------------|--|
| شناسایی | در مجموع ۱۲۸ مقاله از پایگاه‌های مذکور استخراج شد. |
| غربالگری اولیه | پس از حذف ۲۳ مقاله تکراری، ۱۰۵ مقاله باقی ماند. با بررسی عنوان و چکیده، ۳۷ مقاله به دلیل عدم ارتباط مستقیم حذف شدند. |
| بررسی صلاحیت | متن کامل ۶۸ مقاله بررسی شد. ۱۷ مقاله به دلیل فقدان روش‌شناسی معتبر یا تمرکز غیرمستقیم حذف شدند. |
| ورود نهایی | در نهایت، ۵۱ مقاله وارد مرحله تحلیل شدند. |

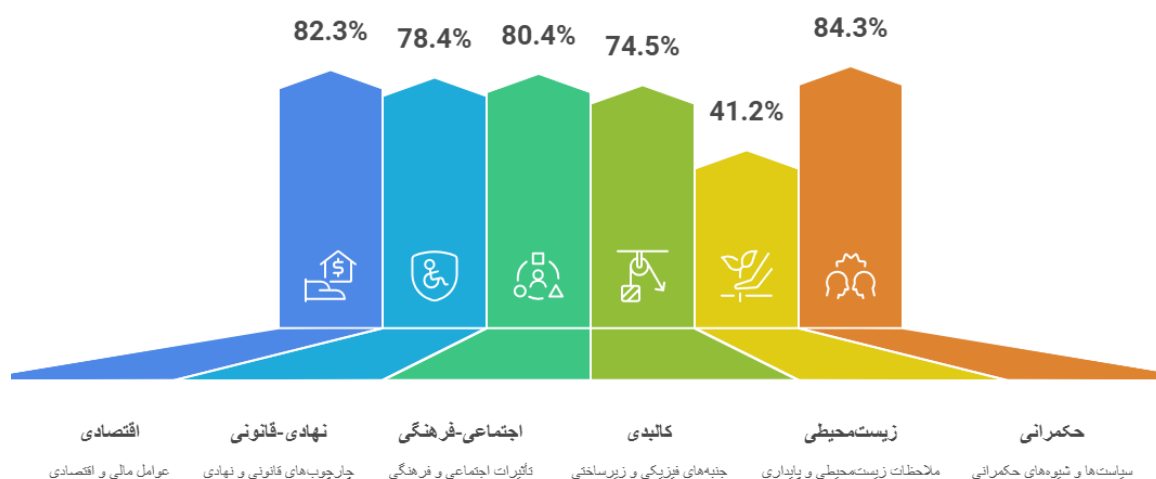
برخلاف نظریه زمینه‌ای که بر تولید تئوری از داده‌های خام میدانی متمرکز است، در این پژوهش از سنتز تماتیک برای ترکیب نظام‌مند یافته‌های ۵۱ مقاله بهره گرفته شد. فرآیند تحلیل با بهره‌گیری از مدل‌های زبانی بزرگ (LLMs) در قالب دو هوش مصنوعی Chat gpt و Gemini به‌عنوان ابزار کمکی در پیش‌کدگذاری و تحت نظارت مستقیم پژوهشگران، طی سه‌گام منطبق بر پیشنهاد «توماس و هاردن» (۲۰۰۸) انجام گردید:

۱. استخراج کدهای توصیفی (Free Line-by-line Coding): در این مرحله، تمامی بخش‌های یافته‌ها و نتایج مقالات منتخب مورد بررسی قرار گرفته و مفاهیم مرتبط با علل استطاعت‌ناپذیری استخراج شدند.
۲. توسعه تم‌های توصیفی (Developing Descriptive Themes): کدهای اولیه بر اساس قرابت معنایی و تجانس ماهوی در دسته‌های انتزاعی‌تر تحت عنوان «مقولات میانی» سازمان‌دهی شدند.
۳. تکوین تم‌های تحلیلی (Generating Analytical Themes): در گام نهایی، با فراتر رفتن از توصیف صرف مقالات، از طریق تفسیر استنتاجی، «مضامین کلان» (اقتصادی، نهادی، ساختاری و غیره) که تبیین‌کننده مدل بومی ایران هستند، سنتز گردیدند.

به منظور ارتقای دقت تحلیل، از روش «تحلیل محتوای جهت‌دار» برای استخراج فراوانی کدها استفاده شد. این ترکیب «سنتر کیفی» با «توصیف کمی»، امکان رتبه‌بندی موانع استطاعت‌پذیری را بر اساس تکرار در ادبیات پژوهش فراهم آورده است. برای تضمین روایی و پایایی (Trustworthiness)، از راهبرد بازبینی همتا (Peer Review) استفاده شد. جهت سنجش پایایی کدگذاری، ۲۰ درصد از مقالات به صورت تصادفی انتخاب و توسط دو کدگذار (پژوهشگر و کمک پژوهشگر) مورد ارزیابی مستقل قرار گرفتند که ضریب توافق بین کدگذاران (Inter-coder Reliability) برابر با ۸۷٪ محاسبه شد که نشان‌دهنده سطح بالایی پایایی است.»

یافته‌ها

تجزیه و تحلیل فراترکیب بر روی اسناد منتخب، منجر به شناسایی ۶ بعد کلیدی در تبیین مدل استطاعت‌ناپذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران شده است. بر اساس تحلیل فراوانی (شکل ۱)، وزن ابعاد شناسایی شده نشان‌دهنده غلبه رویکردهای سیاسی و نهادی در شکل‌گیری بحران مسکن است.



شکل ۱. ابعاد کلیدی موانع استطاعت‌پذیری مسکن و درصد هر بعد از مجموع پژوهش‌ها

مطابق با یافته‌های پژوهش، بعد حکمرانی با ۸۴.۳ درصد بیشترین سهم را در ادبیات پژوهشی به خود اختصاص داده است. این امر بیانگر آن است که از نظر متخصصان، استطاعت‌ناپذیری مسکن در ایران بیش از آنکه ناشی از کمبود منابع فیزیکی باشد، محصول «سیاست‌ها و شیوه‌های حکمرانی» است. ضعف در مدیریت یکپارچه شهری، عدم ثبات در سیاست‌های کلان مسکن و فقدان نظارت بر بازار زمین از جمله زیرمجموعه‌های این بعد هستند. در مرتبه بعدی، بعد اقتصادی (۸۲.۳ درصد) قرار دارد که نشان‌دهنده پیوند ناگسستنی میان نوسانات اقتصاد کلان و معیشت خانوار است. غلبه این بعد تأیید می‌کند که تورم ساختاری، کاهش قدرت خرید و تبدیل مسکن به یک کالای سرمایه‌ای، اصلی‌ترین پیشران‌های خروج مسکن از دسترس دهک‌های پایین و متوسط در کلان‌شهرها بوده‌اند.

بعد نهادی-قانونی با ۸۰.۴ درصد و بعد اجتماعی-فرهنگی با ۷۸.۴ درصد در رتبه‌های بعدی اهمیت قرار دارند. یافته‌ها نشان می‌دهد که «ناکارآمدی قوانین حمایتی» و «بوروکراسی پیچیده تأمین مالی»، سد راه استطاعت‌پذیری هستند. از سوی دیگر، تغییر در سبک زندگی، افزایش تمایل به کوچک مرتبه سازی اجباری و پذیرش اجتماعی سکونت در حاشیه کلان‌شهرها به‌عنوان یک استراتژی بقا، در ذیل بعد اجتماعی-فرهنگی قابل تبیین است که بخش بزرگی از مطالعات به

آن پرداخته‌اند. فراوانی تکرار عوامل با ماهیت بعد کالبدی (۷۴.۵ درصد) است که بر جنبه‌های فیزیکی، هزینه‌های ساخت و زیرساخت‌ها تمرکز دارد. نکته قابل تأمل، سهم کمتر بعد زیست‌محیطی (۴۱.۲ درصد) نسبت به سایر ابعاد است. این شکاف تحلیلی نشان می‌دهد که در کلان‌شهرهای ایران، به دلیل شدت بحران‌های مالی و حکمرانی، ملاحظات پایداری و زیست‌محیطی (مانند بهره‌وری انرژی و تاب‌آوری) هنوز به‌عنوان اولویت اول در بحث استطاعت‌پذیری مسکن وارد ادبیات غالب نشده‌اند و عمدتاً تحت‌الشعاع ضرورت‌های اقتصادی قرار گرفته‌اند.

نتایج این بخش نشان می‌دهد که مدل استطاعت‌ناپذیری در کلان‌شهرهای ایران، مدلی «سیاست پایه» و «اقتصادمحور» است. برخلاف الگوهای جهانی که ممکن است بر کمبود زمین یا تکنولوژی ساخت تأکید کنند، در ایران مثلث «حکمرانی، اقتصاد و قانون» با بیش از ۸۰ درصد فراوانی، هسته بحران استطاعت ناپذیری را تشکیل می‌دهند. این یافته‌ها ضرورت بازنگری در سیاست‌های بخشی و حرکت به سمت حکمرانی کارآمد زمین و کنترل سوداگری را به‌عنوان راهکار اصلی ارتقای استطاعت‌پذیری پیشنهاد می‌دهد.

در مرحله نهایی پژوهش، به‌منظور فراروی از توصیف صرف و دستیابی به یک تبیین تئوریک، یافته‌های فراترکیب در قالب یک مدل فرآیندی^۱ باز سازمان‌دهی شدند. در این راستا، برای تبیین روابط درونی و پیوندهای میان مضمونی، از رویکرد نقشه‌نگاری مفهومی^۲ استفاده شد تا چگونگی تعامل ابعاد شش‌گانه در بازتولید بحران استطاعت‌پذیری نمایان گردد. بر این اساس و مطابق با سنت سنتز تفسیری^۳، مضامین استخراج‌شده در سه سطح کلان «محرک‌های اصلی»، «زمینه‌های نهادی-فضایی» و «پیامدهای طرد‌کننده» انتزاع گردیدند؛ این ساختار فرآیندی نشان می‌دهد که چگونه پیشران‌های اقتصادی در بستر کانتکست حکمرانی ایران، به پیامدهای فضایی و اجتماعی منجر می‌شوند.

جدول ۳. سهم مؤلفه‌ها و مقوله‌های محوری

| مؤلفه پارادایمی | تعریف تحلیلی | مقوله‌های محوری و سهم از کل کدهای هر مؤلفه (%) | مصادیق کلیدی |
|--------------------------------|--|--|--|
| پیشران‌ها | پیشران‌های مستقیم شکل‌دهنده بحران عدم استطاعت‌پذیری | اقتصاد کلان تئوری | تورم ساختاری؛ رشد قیمت |
| | | سرمایه‌ای شدن و سوداگری زمین و مسکن | زمین؛ شکاف درآمد-قیمت؛ |
| | | ناتوانی مالی و کاهش قدرت خرید خانوار | نرخ سود تسهیلات؛ کاهش پس‌انداز خانوار |
| شرایط زمینه‌ای | شرایط ساختاری و فضایی شکل‌دهنده شدت و دامنه بحران | تمرکزگرایی و تمرکز اشتغال در کلان‌شهرها | تمرکز فرصت‌های شغلی؛ |
| | | نابرابری منطقه‌ای و مهاجرت | توسعه افقی؛ کمبود زمین |
| | | الگوی توسعه کالبدی نامتوازن | مجهر؛ گسترش سکونتگاه‌های پیرامونی |
| تقویت‌کننده‌ای استطاعت ناپذیری | عوامل نهادی و حکمرانی مؤثر بر تشدید یا تعدیل بحران | ضعف حکمرانی یکپارچه شهری | بوروکراسی مجوزها؛ نبود بانک |
| | | نارسایی سیاست‌گذاری و فقدان انسجام نهادی | زمین؛ سیاست‌های ناپایدار؛ عدم هماهنگی بین نهادها |
| | | ناکارآمدی نظام تأمین مالی مسکن | ضعف شفافیت و داده‌های بازار زمین و مسکن |
| پیامدها | نتایج اجتماعی-فضایی و اقتصادی تداوم بحران | گسترش نابرابری و طرد اجتماعی | گسترش حاشیه‌نشینی؛ کاهش کیفیت |
| | | رشد سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی | ساخت؛ گتوهای شهری؛ |
| | | افت کیفیت کالبدی و کاهش تاب‌آوری | آسیب‌پذیری در برابر مخاطرات |
| | | تشدید فشار بر محیط‌زیست شهری | |

1. Process Model
2. Conceptual Mapping
3. Interpretive Synthesis

محرك‌های اصلی: دیالکتیک تورم و مالی شدن مسکن

در سطح اول، چهار پیشران اصلی شامل «اقتصاد کلان تورمی»، «سرمایه‌ای شدن زمین و مسکن»، «ناتوانی مالی خانوار» و «افزایش هزینه تولید» شناسایی شدند. تورم ساختاری و تبدیل مسکن به دارایی سرمایه‌ای، سازوکاری ایجاد کرده‌اند که در آن مسکن از کارکرد مصرفی به ابزار حفظ ارزش سرمایه تغییر ماهیت داده است؛ پدیده‌ای که با مفهوم «مالی شدن مسکن» و تجربه جهانی هم‌راستا بوده (Aalbers, 2016) نشان می‌دهد غلبه منطق سرمایه‌ای، بازار مسکن را از کارکرد اجتماعی خود دور می‌سازد. در واقع، اقتصاد تورمی نه تنها قدرت خرید را کاهش می‌دهد، بلکه از طریق تقویت انتظارات تورمی، چرخه‌ای بازتولید شونده از سفته‌بازی را ایجاد می‌کند.

زمینه‌های نهادی-فضایی: حکمرانی به‌منابۀ تقویت‌کننده بحران

یافته‌های سنتز نشان می‌دهد که محرك‌های اقتصادی در بستری از «تمرکز فضایی» و «ناکارآمدی نهادی» عمل می‌کنند. تمرکز اشتغال و خدمات در کلان‌شهرها، بازار زمین شهری را به کانون اصلی انباشت سرمایه تبدیل کرده است. در این میان، ضعف حکمرانی زمین (نبود بانک زمین و شفافیت پایین داده‌ها) نقش «تقویت‌کننده» را ایفا کرده و شوک‌های اقتصادی را به بحران‌های پایدار تبدیل می‌کند. مطابق با دیدگاه‌های جهانی (Glaeser, 2011)، در غیاب تنظیم‌گری مؤثر زمین، حتی سیاست‌های تولید انبوه دولتی نیز به دلیل مکان‌یابی نامناسب، به جای حل بحران، به کاهش کیفیت زیست منجر شده‌اند. این پیوند کالبدی-نهادی باعث شده است تا در بسیاری از موارد، «کیفیت قربانی کمیت» شود؛ به طوری که فشار اقتصادی به انتقال هزینه از تولیدکننده به ساکن (در قالب هزینه‌های رفت‌وآمد و فرسودگی اجتماعی) انجامیده است.

پیامدهای طرد کننده

بازتولید فقر مسکن و جدایی‌گزینی فضایی در سطح نهایی مدل، پیامدهای استمرار این چرخه در قالب «حاشیه‌نشینی، افت کیفیت و طرد اجتماعی» تبلور یافته است. یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که بحران استطاعت‌پذیری در ایران در حال تبدیل شدن به یک بحران «عدالت فضایی» است. مشابه تجربه کشورهای در حال توسعه نظیر برزیل و ترکیه (Rolnik, 2012; Balaban, 2019)، شکاف میان قیمت بازار و توان پرداخت خانوار، سکونتگاه‌های غیررسمی را به تنها راهکار در دسترس تبدیل کرده و به جدایی‌گزینی فضایی دامن زده است. همچنین، غفلت از بعد زیست‌محیطی در این فرآیند، تاب‌آوری کلان‌شهرها را در برابر ریسک‌های طبیعی نظیر زلزله به شدت تقلیل داده است. ساختار فرآیندی مستخرج از این فراترکیب نشان می‌دهد که بحران استطاعت‌پذیری در ایران صرفاً یک مسئله فنی یا کمبود عرضه نیست، بلکه محصول تلاقی محرك‌های مالی با ساختار ناکارآمد حکمرانی زمین است که در نهایت به بازتولید فضایی فقر در کلان‌شهرها ختم می‌شود.

بحث

برآیند تحلیل ۵۱ مقاله داخلی نشان می‌دهد بحران استطاعت‌پذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران، بیش از آنکه ناشی از کمبود صرف کالبدی باشد، در بطن برهم‌کنش اقتصاد کلان تورمی و الگوهای حکمرانی زمین شکل می‌گیرد. این نتیجه با چرخش نظری مهمی در ادبیات جهانی هم‌راستا است که مسکن را نه صرفاً یک کالای مصرفی، بلکه عرصه‌ای از تعارضات ساختاری سرمایه، دولت و شهر می‌داند (Madden & Marcuse, 2016; Wetzstein, 2017) در این

چارچوب، آنچه بحران را پایدار می‌کند، کمبود مطلق عرضه نیست، بلکه «نحوه سازمان‌یابی بازار زمین و سازوکارهای تنظیم‌گری» است.

یافته‌های این پژوهش همچنین با چارچوب «فشار هزینه مسکن» میشل استون هم‌خوانی دارد؛ جایی که مسئله اصلی نه نسبت ساده قیمت به درآمد، بلکه کاهش «درآمد پسماند» پس از تأمین مسکن است (Stone, 2009). شواهد داخلی نشان می‌دهد خانوارهای شهری پس از پرداخت هزینه مسکن، با محدودیت جدی در تأمین سایر نیازهای اساسی مواجه‌اند؛ وضعیتی که گزارش‌های OECD نیز آن را از ویژگی‌های کلان‌شهرهای پرتراکم در اقتصادهای در حال گذار می‌دانند (OECD, 2020).

در بعد حکمرانی، نتایج با تحلیل‌های ادوارد گلاسر درباره نقش مقررات ناکارآمد و محدودیت‌های عرضه در افزایش قیمت‌ها هم‌راستا است (Glaeser, 2011). با این حال، تفاوت زمینه‌ای مهمی مشاهده می‌شود: در بسیاری از شهرهای اروپایی که توسط سنکوا (۲۰۲۱)، بررسی شده‌اند، تمرکز سیاستی بر کمبود مسکن اجتماعی است؛ در حالی که در ایران حتی در شرایط افزایش تولید، ضعف هماهنگی نهادی و تمرکزگرایی اداری مانع از تبدیل «عرضه کمی» به «استطاعت واقعی» می‌شود. این تمایز نشان می‌دهد که بحران در ایران بیشتر ماهیت نهادی-ساختاری دارد تا صرفاً شکاف عرضه و تقاضا.

در بعد اجتماعی نیز یافته‌ها با مطالعات مربوط به جدایی‌گزینی فضایی و شکل‌گیری گنوه‌های شهری هم‌خوانی دارد (Bricocoli & Salento, 2019). گسترش اسکان غیررسمی در کلان‌شهرهای ایران نه فقط پیامد فقر درآمدی، بلکه نتیجه طرد نهادی و ناکارآمدی سیاست‌های ادغام اجتماعی است؛ پدیده‌ای که در ادبیات انتقادی مسکن به‌عنوان بازتولید فضایی نابرابری شناخته می‌شود.

در عین حال، سهم پایین بعد زیست‌محیطی در ادبیات داخلی (۴۱.۲٪) با رویکردهای جهانی فاصله دارد. گزارش‌های اسکان بشر سازمان ملل (۲۰۲۲) بر پیوند میان مسکن استطاعت‌پذیر و تاب‌آوری اقلیمی تأکید می‌کنند، در حالی که در ایران نگاه غالب همچنان اقتصادی-کالبدی باقی‌مانده است. این شکاف می‌تواند در آینده هزینه‌های پنهان سنگینی در حوزه انرژی، ایمنی لرزه‌ای و تاب‌آوری شهری ایجاد کند.

نوآوری اصلی این مقاله در سه سطح قابل تبیین است. نخست، ارائه یک مدل تلفیقی بومی که سه سطح «شرایط علی اقتصادی»، «بستر فضایی متمرکز» و «حکمرانی مداخله‌گر» را در یک زنجیره علی منسجم قرار می‌دهد. این مدل نشان می‌دهد چگونه تورم ساختاری و مالی شدن مسکن، در تعامل با تمرکز نهادی قدرت، به بازتولید فقر مسکن می‌انجامد.

دوم، کمی‌سازی نظام‌مند ادبیات کیفی داخلی از طریق تحلیل فراوانی است که امکان وزن دهی نسبی به ابعاد بحران را فراهم کرده است. این امر به عبور از توصیف‌های پراکنده و دستیابی به یک تصویر ساختاری کمک می‌کند.

سوم، تأکید بر این نکته که در ایران، برخلاف برخی الگوهای غربی، افزایش عرضه بدون اصلاح حکمرانی زمین و شفافیت داده‌ها، به‌تنهایی به بهبود استطاعت‌پذیری منجر نمی‌شود. این تمایز، سهم نظری مقاله در ادبیات کشورهای در حال توسعه را برجسته می‌کند.

بر اساس یافته‌ها، چند دلالت سیاستی قابل استخراج است:

- ۱) اصلاح نظام تنظیم‌گری زمین از طریق شفاف‌سازی داده‌های مالکیت و ایجاد بانک اطلاعاتی یکپارچه؛
- ۲) مهار سوداگری از طریق ابزارهای مالیاتی هدفمند بر عایدی سرمایه؛
- ۳) تفویض اختیار به سطوح محلی برای انطباق سیاست‌های مسکن با شرایط بومی؛
- ۴) ادغام معیارهای تاب‌آوری اقلیمی و ایمنی سازه‌ای در سیاست‌های مسکن استطاعت‌پذیر؛

۵) گذار از سیاست‌های صرفاً کمی به سیاست‌های «کیفیت محور و اجتماع‌پذیر». بدون چنین اصلاحاتی، افزایش عرضه یا اعطای وام‌های یارانه‌ای صرفاً به تقویت تقاضای سفته‌بازانه و افزایش بیشتر قیمت‌ها خواهد انجامید.

این پژوهش با وجود تلاش برای رعایت استانداردهای مرور نظام‌مند، با محدودیت‌هایی مواجه همچون؛ اتکای کامل به مقالات داخلی و عدم ورود نظام‌مند به ادبیات بین‌المللی؛ فقدان داده‌های میدانی و تجربی (مصاحبه، پیمایش یا داده‌های خرد خانوار)؛ تمرکز بر تحلیل ثانویه اسناد منتشرشده و نه ارزیابی سیاست‌های در حال اجرا و وابستگی به کیفیت روش‌شناسی مقالات منتخب است.

این محدودیت‌ها ممکن است بر جامعیت نتایج اثر گذاشته و برخی ابعاد پنهان بحران را خارج از چارچوب تحلیل نگه‌داشته باشد.

برای تعمیق فهم بحران، مسیرهای زیر پیشنهاد می‌شود:

❖ انجام مطالعات میدانی ترکیبی (کمی-کیفی) در سطح محله برای سنجش واقعی فشار هزینه مسکن؛
❖ تحلیل تطبیقی میان کلان‌شهرهای ایران و نمونه‌هایی از هند، برزیل و ترکیه به منظور استخراج الگوهای مشترک مالی شدن مسکن؛

❖ مدل‌سازی اقتصادسنجی رابطه تورم، قیمت زمین و شاخص‌های استطاعت‌پذیری؛

❖ بررسی نقش فناوری‌های نوین داده محور (PropTech) در افزایش شفافیت بازار زمین.

در مجموع، یافته‌های این پژوهش ضمن هم‌راستایی با ادبیات جهانی درباره مالی شدن مسکن و تنظیم‌گری ناکارآمد، بر یک ویژگی زمینه‌ای تأکید می‌کند: در کلان‌شهرهای ایران، بحران استطاعت‌پذیری بیش از آنکه محصول کمبود مطلق عرضه باشد، حاصل هم‌زمان «تورم ساختاری»، «تمرکز نهادی قدرت» و «فقدان حکمرانی یکپارچه شهری» است. این نتیجه‌گیری، افق سیاستی را از مداخلات مقطعی به اصلاحات نهادی بلندمدت تغییر می‌دهد و نشان می‌دهد که بدون بازآرایی ساختار قدرت و ابزارهای تنظیم‌گری زمین، دستیابی به عدالت فضایی در دسترسی به مسکن همچنان دور از دسترس خواهد بود.

نتیجه‌گیری

این پژوهش با بهره‌گیری از تحلیل محتوای کیفی-کمی ۵۱ مقاله علمی، نشان داد که موانع استطاعت‌پذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران در قالب یک مدل پارادایمی چهار لایه (شرایط علی، بستر حاکم، شرایط مداخله‌گر و پیامدها) قابل تبیین است. نتایج بیانگر آن است که اقتصاد کلان تورمی و سوداگری زمین و مسکن به‌عنوان پیشران‌های اصلی، در بستری از تمرکزگرایی و ضعف حکمرانی، به بازتولید فقر مسکن و طرد فضایی انجامیده‌اند.

برخلاف رویکردهای تک‌بعدی که بحران مسکن را صرفاً به کمبود عرضه یا ناکارآمدی مالی نسبت می‌دهند، یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد مسئله استطاعت‌پذیری مسکن در کلان‌شهرهای ایران ماهیتی ساختاری و سیستمی دارد. بدون اصلاحات بنیادین در نظام حکمرانی شهری، تقویت شفافیت داده‌های بازار زمین، مهار نیروهای سوداگرانه و بازطراحی سیاست‌های تأمین مالی، سیاست‌های حمایتی مقطعی قادر به برون‌رفت از بحران نخواهند بود.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

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

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- ارباب، پارسا و شبانی، زهرا. (۱۴۰۲). واکاوی مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: محله همت‌آباد شهر اصفهان). *اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری*، ۴(۲)، ۱۹۱-۱۷۶. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.397976.1382>
- اسدی، احمد. (۱۴۰۲). ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی مسکن در تأمین مسکن قابل استطاعت (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز). *جغرافیا و روابط انسانی*، ۳۶(۳)، ۱۷۸-۱۹۳. <https://doi.org/10.22034/gahr.2023.393641.1850>
- باباخانی، ملیحه؛ قشلاق پور، سهیل و بابایی صالح، نرگس. (۱۴۰۳). تبیین جایگاه مفهوم مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های مسکن ایران. *اندیشه راهبردی شهرسازی*، ۲(۲)، ۶۸-۵۰. <https://doi.org/10.30479/ust.2024.20310.1147>
- حکیمی، هادی و حسین زاده، آیلار. (۱۴۰۵). جایگاه شهرهای جدید و مسکن قابل استطاعت در تعادل بخشی به مسکن شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر جدید سهند). *جغرافیا و روابط انسانی*، ۹(۱)، ۲۰۳-۱۸۷. <https://doi.org/10.22034/gahr.2024.477427.2263>
- صفایی پور، مسعود و فدائی جزئی، فهیمه. (۱۴۰۲). آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه کلان‌شهر اهواز). *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۳۴(۱)، ۱۴۰-۱۱۷. <https://doi.org/10.22108/gep.2022.134535.1537>
- قربانی، رسول؛ علیزاده، هوشمند و کرمی، سونیا. (۱۴۰۱). بررسی عوامل مؤثر بر وضعیت آینده مسکن در کلان‌شهر تبریز. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۲(۴)، ۱۷-۱. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.252181.3318>
- قلی زاده علی‌اکبر، عسگری مهدی، جعفری سرشت داود. (۱۳۹۸). نابرابری درآمد و استطاعت خرید مسکن در کلان‌شهرهای ایران با رویکرد شبه‌پنل. *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، ۲۷(۹۰)، ۱۳۶-۱۰۳.
- مشکینی، ابوالفضل؛ احدنژاد روشتی، محسن و صالحی میثانی، حیدر. (۱۴۰۰). بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب. *آمایش فضا و ژئوماتیک*، ۲۵(۴)، ۱۳۹-۱۱۳.
- مقتدایی راد، عبدالحمید؛ غفاری، علی و صحراگرد منفرد، نداسادات. (۱۴۰۴). شناسایی و ارزیابی ویژگی‌های کالبدی/ عملکردی مسکن قابل استطاعت پایدار (قیاس تطبیقی ۷ نمونه مطالعاتی). *توسعه پایدار شهری*، ۶(۱۸)، ۴۴-۲۳. <https://doi.org/10.22034/usd.2024.2013692.1146>
- وزیری زاده، علیرضا و حق‌شناس، نسرین. (۱۴۰۳). مسئله سیاست اجتماعی مسکن در ایران: بررسی اثرات اجرای پروژه مسکن مهر بر گسترش پدیده جدایی‌گزینی فضایی-اجتماعی در مجموعه کلان‌شهری تهران. *فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۹(۳۰)، ۲۴۴-۱۹۹. <https://doi.org/10.22054/urdp.2024.79022.1628>

References

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Abelson, P. (2009). Affordable housing: Concepts and policies. *Economic Papers: A Journal of Applied Economics and Policy*, 28(1), 27-38.

- Agbola, T., & Kassim, F. (2016). Conceptual and theoretical issues in housing (pp. 52-55).
- Akinluyi, M. L. (2015). Housing finance, rent control and housing subsidy: A means of sustainable housing delivery system in Ado-Ekiti, Nigeria. *The Proceedings of Environmental Design and Management International Conference*, 247–255.
- Akinluyi, M. L., & Adeleye, O. O. (2013). The building industry in the housing programme: Technology, materials and labour towards addressing housing shortage in Nigeria. *Global Journal of Arts Humanities and Social Sciences*, 1(3), 58-70.
- Anacker, K. B. (2019). Introduction: Housing affordability and affordable housing. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1–16. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1560544>
- Arbab, P., & Shabani, Z. (2023). Analysis of affordable housing in urban regeneration programs (Case study: Hemmatabad neighborhood, Isfahan). *Economics and Urban Planning*, 4(2), 176-191. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.397976.1382> [In Persian]
- Asadi, A. (2023). Capacity assessment of housing planning system in providing affordable housing (Case study: Tabriz metropolis). *Geography and Human Relations*, 6(3), 178-193. <https://doi.org/10.22034/gahr.2023.393641.1850> [In Persian]
- Babakhani, M., Gheshlaghpour, S., & Babae Saleh, N. (2024). Explaining the position of affordable housing concept in Iran's housing programs. *Strategic Urban Planning Thought*, 2(2), 50-68. <https://doi.org/10.30479/ust.2024.20310.1147> [In Persian]
- Berto, R. (2020). Affordable housing vs. urban land rent in widespread settlement areas. *Sustainability*, 12(8), 3129.
- Bricocoli, M., & Salento, A. (2019). Housing and the grounded city: Rent extraction and social innovations. In *The foundational economy and citizenship*.
- Burke, T., & Ralston, L. (2004). *Measuring housing affordability*. Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI). <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/45>
- Camagni, R. (2016). Urban rent and urban dynamics: Towards a new conceptual framework. *Scienze Regionali*, 15(2), 5–22.
- Cavicchia, R., & Peverini, M. (2021). Are green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo. *The International Journal of Justice and Sustainability*.
- DTZ Research. (2004). *European housing affordability report*. DTZ Research.
- Engelen, E., et al. (2017). The grounded city: From competitiveness to the foundational economy. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(3), 407–423.
- Gabriel, M., et al. (2005). *Conceptualising and measuring the housing affordability problem* (Research Paper No. 1). Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI).
- Gholizadeh, A. A., Askari, M., & Jafari Seresht, D. (2019). Income inequality and housing affordability in Iranian metropolises with a quasi-panel approach. *Journal of Economic Research and Policies*, 27(90), 103-136. [In Persian]
- Ghorbani, R., Alizadeh, H., & Karami, S. (2022). Investigating the factors affecting the future status of housing in Tabriz metropolis. *Geographical Planning of Space Journal*, 12(4), 1-17. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.252181.3318> [In Persian]
- Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the city: How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. Penguin Press.
- Glen Bramley. (2019). Housing affordability and housing market power: Concepts and measurement. *Housing Studies*, 34(9), 1451–1474. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1594712>

- Gurran, N., & Phibbs, P. (2015). Are governments really interested in fixing the housing problem? Policy capture and busy work in Australia. *Housing Studies*, 30(5), 711–729. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1006180>
- Haffner, M., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1730110>
- Hakimi, H., & Hosseinzadeh, A. (2026). The position of new towns and affordable housing in balancing urban housing (Case study: Sahand new town). *Geography and Human Relations*, 9(1), 187-203. <https://doi.org/10.22034/gahr.2024.477427.2263> [In Persian]
- Hancock, K. E. (1993). "Can pay? Won't pay?" or economic principles of "affordability." *Urban Studies*, 30(1), 127-145. <https://doi.org/10.1080/00420989320080081> (Original work published 1993)
- Hembrough, E. (2024). *Rethinking the housing crisis: Historic preservation's role in rental housing affordability* (Doctoral dissertation). University of Chicago. <https://doi.org/10.6082/UCHICAGO.12258>
- Hulchanski, J. D. (1995). *The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing essay*.
- Maclennan, D., & Williams, R. U. (Eds.). (1990). *Affordable housing in Britain and the United States*. Joseph Rowntree Foundation. <https://research-portal-st-andrews.ac.uk/en/publications/affordable-housing-in-britain-and-the-united-states/>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso.
- Mazáček, J. (2023). Housing affordability and tenure differences in Europe. *Housing Studies*. <https://wp.ffu.vse.cz/pdfs/wps/2023/01/08.pdf>
- Meshkini, A., Ahadnejad Roshti, M., & Salehi Mishani, H. (2021). A conceptual review of the factors enabling affordable housing in the global south. *Space Planning and Geomatics*, 25(4), 113-139. [In Persian]
- Milligan, V., et al. (2004). *A practical framework for expanding affordable housing services in Australia* (Final Report No. 65). AHURI.
- Moghtadaei Rad, A. M., Ghaffari, A., & Sahragard Monfared, N. (2025). Identification and evaluation of physical/functional characteristics of sustainable affordable housing (Comparative study of 7 case studies). *Sustainable Urban Development*, 6(18), 23-44. <https://doi.org/10.22034/usd.2024.2013692.1146> [In Persian]
- Monkkonen, P. (2018). Do we need innovation in housing policy? Mass production, community-based upgrading, and the politics of urban land in the Global South. *International Journal of Housing Policy*. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1417767>
- Newman, S. J., & Holupka, C. S. (2014). Housing affordability and investments in children. *Journal of Housing Economics*, 24, 89-100. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2013.11.006>
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2022). *OECD regions and cities at a glance 2022*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/14108660-en>
- Safaipour, M., & Fadaei Jazi, F. (2023). Future study of housing supply system in Iranian metropolises (Case study: Ahvaz metropolis). *Geography and Environmental Planning*, 34(1), 117-140. <https://doi.org/10.22108/gep.2022.134535.1537> [In Persian]
- Shiller, R. J. (2015). *Irrational exuberance* (3rd ed.). Princeton University Press.
- Stone, M. E. (2009). *The residual income approach to housing affordability: The theory and the practice*.
- Tsenkova, S. (Ed.). (2021). *Cities and affordable housing*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003172949>

- United Nations Department of Economic and Social Affairs (UN DESA). (2019). *World urbanization prospects 2018: Highlights* (ST/ESA/SER.A/421). United Nations. <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Highlights.pdf>
- United Nations General Assembly. (2015). *Transforming our world: The 2030 agenda for sustainable development* (A/RES/70/1). United Nations. <https://undocs.org/en/A/RES/70/1>
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2022). *World cities report 2022: Envisaging the future of cities*. United Nations Human Settlements Programme. https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf
- Vazirizadeh, A., & Haghshanas, N. (2024). The issue of housing social policy in Iran: Examining the effects of implementing the Mehr housing project on the spread of socio-spatial segregation in the Tehran metropolitan area. *Quarterly Journal of Urban and Regional Development Planning*, 9(30), 199-244. <https://doi.org/10.22054/urdp.2024.79022.1628> [In Persian]
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- Whitehead, C. M. E., & Goering, J. (2020). Local affordable housing dynamics in two global cities: Patterns and possible lessons? *International Journal of Urban Sciences*. World Bank. (2021). *Urban development overview*. <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview>
- Yang, Z., & Chen, J. (2014). *Housing affordability and housing policy in urban China*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-642-54044-8>
- Zhang, X., Shen, L., & Wu, Y. (2011). Green strategy for gaining competitive advantage in housing development: A China study. *Journal of Cleaner Production*, 19, 157–167. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2010.08.005>