



Scientific Journal of

Sustainable Development of Geographical Environment



Vol. ??, No. ??, ????

Original Article

Developing a reform approach to housing policymaking (Case study: Ardabil city)

Mehdi Salimi¹, Mehran Faramarzi², Daryoush Sattarzadeh¹

¹ Department of Architecture and Urbanism, Ta.C., Islamic Azad University, Tabriz, Iran

² Department of Urbanism, Za.C., Islamic Azad University, Zanzan, Iran

Abstract

Introduction: Nowadays, the housing sector, especially in developing countries, faces fundamental policy shortcomings that have led to spatial imbalances in housing accessibility, mismatches in supply and demand, excessive increases in housing and rent prices, and the formation of informal settlements. In this regard, it is essential that housing policy approaches rethink existing structures with a reformist perspective. Therefore, given the inefficiency of existing housing policies and the necessity of formulating reform policies, especially in developing countries, the present study was written with the aim of formulating a reform approach to housing policymaking in Ardabil city based on the effectiveness of policies in responding to housing supply and demand.

Materials and Methods: The research method in the present study is quantitative with an applied purpose and descriptive-analytical nature. In this study, first, through documentary studies, the criteria of the reform approach to housing development policymaking were extracted and then the required data were collected through questioning with experts. The DEMATEL technique was also used in the analysis of the data. It is worth mentioning that DEMATEL is one of the multi-attribute decision-making methods and is used to identify the pattern of causal relationships between the variables under study. Also, the statistical population of the study includes managers, officials and academic elites in Ardabil city, which the sample size was determined to be 200 people using the Cohen formula.

Results and Discussion: The research findings show that the criteria of governance and transparency are the most influential and the criteria of social and justice-oriented approach are the most influential. The criteria of governance and transparency and the social and justice-oriented approach have the most interaction with other criteria under study. Also, the criteria of land policy reform and urban planning, reform of the financial and credit system of the housing sector, and governance and transparency are causal variables, and the criteria of construction quality reform and productivity promotion and social and justice-oriented approach are dependent variables. On the other hand, the greatest influence is related to the realization of governance and transparency and in a positive way. Finally, it can be said that in the reform approach to housing policymaking in Ardabil, rethinking the institutional (realization of governance and transparency), economic (reform of the financial and credit system of the housing sector) and legal (reform of land policies and urban planning) structures are of fundamental importance as causal variables. The examination of the sub-criteria also indicates that the integration of housing policymaking institutions has the greatest influence, while the production of social and supportive housing has the greatest dependence. Furthermore, the criterion of social and supportive housing production has shown the highest level of interaction with the other criteria.

Conclusion: The results show that housing policymaking in Ardabil city has faced a series of challenges in recent years, including an imbalance between supply and demand, ineffective support tools, a shortage of suitable land for development, weak institutional coordination, and a lack of accurate data-based planning. Therefore, a rethinking of housing policies in Ardabil city is necessary, emphasizing an integrated, long-term approach that relies on targeted interventions. This rethinking should include structural changes, in other words, the use of a reform approach in policymaking in order to increase the success of housing programs. Based on the analyses conducted, the proposed reform approach for the city of Ardabil requires a transition to integrated governance; an approach that aligns physical development with sustainability and social justice standards based on housing supply and demand, by linking innovative financing, smart support for vulnerable groups, and data-driven monitoring, to prevent future crises.

Keywords: Housing, Policymaking, Reform approach, Ardabil

Citation: Salimi, M., Faramarzi, M., & Sattarzadeh, D., (2025). Developing a reform approach to housing policymaking (Case study: Ardabil city). *Sustainable Development of Geographical Environment*: Vol. ??, No. ??, (??-??). <https://doi.org/10.48308/sdge.2023.232311.1136>

Received: ??/??/??

Revised: ??/??/??

Accepted: ??/??/??

* Corresponding Author's Email: mehran.faramarzi@iaui.ac.ir



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

تدوین رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن (مطالعه موردی: شهر اردبیل)

مهدی سلیمی^۱ ، مهران فرامرزی^{۲*} ، داریوش ستارزاده^۳ 

۱. گروه معماری و شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

۲. گروه شهرسازی، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران

چکیده

مقدمه: امروزه بخش مسکن به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه با کاستی‌های اساسی در سیاست‌گذاری مواجه می‌باشد که موجب بروز عدم تعادل‌های فضایی در دسترسی‌پذیری به مسکن، عدم انطباق عرضه و تقاضا، افزایش بی‌رویهی قیمت مسکن و اجاره‌بها و شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی گردیده است. در این راستا، ضروری است که رویکردهای سیاست‌گذاری مسکن با دیدگاه اصلاحی به بازاندیشی در ساختارهای موجود اقدام نمایند. بنابراین با توجه به ناکارآمدی سیاست‌های مسکن موجود و ضرورت تدوین سیاست‌های رویکرد اصلاحی به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، پژوهش حاضر با هدف تدوین رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل مبتنی بر اثربخشی سیاست‌گذاری‌ها در پاسخگویی به عرضه و تقاضای مسکن نگارش شده است.

مواد و روش‌ها: روش تحقیق در مطالعه‌ی حاضر کمی با هدف کاربردی و ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در این پژوهش، ابتدا از طریق مطالعات اسنادی معیارهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن استخراج شده و سپس از طریق پرسشگری با خبرگان داده‌های مورد نیاز گردآوری شده است. در راستای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از تکنیک DEMATEL استفاده شده است. قابل ذکر است که DEMATEL یکی از روش‌های تصمیم‌گیری چندشاخصه می‌باشد و برای شناسایی الگوی روابط علی میان متغیرهای مورد مطالعه مورد استفاده قرار می‌گیرد. همچنین جامعه‌ی آماری پژوهش شامل مدیران، مسئولان و نخبگان دانشگاهی شهر اردبیل می‌باشد که با استفاده از فرمول کوهن حجم نمونه ۲۰۰ نفر تعیین شده است.

نتایج و بحث: یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که معیار حکمروایی و شفافیت از بیشترین تأثیرگذاری و معیار رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور از بیشترین تأثیرپذیری برخوردار می‌باشند. معیارهای حکمروایی و شفافیت و رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور بیشترین تعامل را با سایر معیارهای مورد مطالعه داشته‌اند. همچنین معیارهای اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری، اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن و حکمروایی و شفافیت متغیرهای علی و معیارهای اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری و رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور متغیرهای معلول می‌باشند. از سوی دیگر، بیشترین قدرت تأثیرگذاری مربوط به تحقق حکمروایی و شفافیت و به‌صورت مثبت است. در نهایت می‌توان گفت که در رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در اردبیل بازاندیشی در ساختارهای نهادی (تحقق حکمروایی و شفافیت)، اقتصادی (اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن) و قانونی (اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری) به‌عنوان متغیرهای علی از اهمیت اساسی برخوردارند. بررسی زیرمعیارها نیز حاکی از آن است که یکپارچگی نهادهای سیاست‌گذار مسکن دارای بیشترین تأثیرگذاری و تولید مسکن اجتماعی و حمایتی دارای بیشترین تأثیرپذیری می‌باشد. همچنین معیار تولید مسکن اجتماعی و حمایتی بیشترین تعامل را با سایر معیارها داشته است. **نتیجه‌گیری:** نتایج نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل طی سال‌های اخیر با مجموعه‌ای از چالش‌ها، از جمله عدم تعادل میان عرضه و تقاضا، ناکارآمدی ابزارهای حمایتی، کمبود زمین مناسب توسعه، ضعف هماهنگی نهادی و فقدان برنامه‌ریزی مبتنی بر داده‌های دقیق مواجه بوده است. از این‌رو بازاندیشی در سیاست‌های مسکن شهر اردبیل با تأکید بر رویکردی یکپارچه، بلندمدت و متکی بر مداخله‌های هدفمند الزامی می‌باشد. این بازاندیشی بایستی دربرگیرنده تغییرات ساختاری و به عبارتی بهره‌مندی از رویکرد اصلاحی در سیاست‌گذاری‌ها به‌منظور افزایش موفقیت برنامه‌های مسکن باشد. بر مبنای تحلیل‌های انجام‌شده، رویکرد اصلاحی پیشنهادی برای شهر اردبیل مستلزم گذار به سوی حکمروایی یکپارچه است؛ رویکردی که با پیوند میان تأمین مالی نوآورانه، حمایت هوشمند از اقشار آسیب‌پذیر و پایش داده‌محور، توسعه‌ی کالبدی را با استانداردهای پایداری و عدالت اجتماعی مبتنی بر عرضه و تقاضای مسکن هم‌سو می‌کند تا از بحران‌های آتی پیشگیری شود.

واژه‌های کلیدی: مسکن، سیاست‌گذاری، رویکرد اصلاحی، اردبیل

مقدمه

بخش مسکن یکی از ستون‌های اساسی توسعه اقتصادی و اجتماعی هر کشور است و نقشی تعیین‌کننده در رفاه خانوار، پایداری شهری و تعادل بازارهای کلان اقتصادی دارد (Di Matteo and Guadagno, 2025; Rakhshaninasab and Salari, 2025). با این حال در دهه‌های اخیر، رشد شهرنشینی گسترده، محدودیت عرضه زمین، افزایش هزینه ساخت و کم‌اثر بودن سازوکارهای مالی موجود موجب شده است که شکاف میان عرضه و تقاضای مسکن در بسیاری از کشورها – به‌ویژه در اقتصادهای در حال توسعه – به‌طور فزاینده‌ای گسترش یابد (Albuquerque, et al, 2020). این شرایط تنها به رشد قیمت و کاهش قدرت خرید خانوارها منجر نشده، بلکه پیامدهایی همچون گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی، ناکارآمدی بازار اجاره، افت کیفیت ساخت‌وسازها و تشدید نابرابری فضایی را نیز به همراه داشته است (Gallardo, et al, 2026). در چنین بستری، ضرورت تدوین سیاست‌های «توسعه مسکن با رویکرد اصلاحی» بیش از پیش احساس می‌شود. این رویکرد برخلاف سیاست‌های مقطعی و پروژه‌محور، بر اصلاح ساختارهای بنیادین حوزه مسکن تأکید دارد (Ding and Zhou, 2023). ساختارهایی که شامل نظام زمین، سازوکارهای مالی، فرآیندهای ساخت‌وساز، حکمروایی شهری و چارچوب‌های حمایتی از اقشار کم‌درآمد است (Bourdin, et al, 2025). همچنین هدف از این رویکرد، ایجاد بازاری کارآمد، پایدار و متعادل است که بتواند در بلندمدت پاسخگوی نیازهای متنوع خانوارها باشد و هم‌زمان از طریق ارتقاء کیفیت ساخت، بهبود بهره‌وری و توسعه شهری هوشمند، به افزایش تاب‌آوری شهرها بینجامد (Schwartz, 2019). از سوی دیگر، با توجه به اینکه سیاست‌گذاری در بخش مسکن ماهیتی چندبُعدی و میان‌بخشی دارد، تحقق اصلاحات پایدار نیازمند رویکردی تلفیقی، داده‌محور و مبتنی بر مشارکت نهادهای متعدد است (Belloy and Candau, 2025). به عبارتی نقشه‌راه اصلاحی ارائه‌شده می‌تواند با ترکیب اصلاحات نهادی، مالی، شهری و اجتماعی، چارچوبی عملیاتی برای توسعه مسکن فراهم آورد (Chen, et al, 2025). چارچوبی که بتواند ضمن رفع ناکارآمدی‌های فعلی، مسیر توسعه پایدار را برای آینده ترسیم کند.

بنابراین، با توجه به ناکارآمدی سیاست‌های برنامه‌ریزی و توسعه مسکن و ضرورت تدوین سیاست‌های توسعه مسکن با رویکرد اصلاحی به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، پژوهش حاضر با هدف تدوین رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل با تأکید بر رویکرد علی‌نگارش شده است. شهر اردبیل با توجه به رشد سریع جمعیتی طی چند دهه‌ی اخیر و همچنین محدودیت‌های کالبدی در بخش مرکزی و الگوی رشد پراکنده در بخش‌های پیرامونی، با چالش‌های ویژه‌ای در حوزه برنامه‌ریزی فضایی مسکن روبه‌رو بوده است. از سوی دیگر، توسعه سکونتگاه‌های کم‌کیفیت در حاشیه جنوب و جنوب‌غربی شهر، فرسودگی قابل توجه بافت‌های میانی و تاریخی و ضعف در مکان‌گزینی پروژه‌های جدید مسکن دولتی، بر نابرابری فضایی و کاهش کیفیت محیط زندگی افزوده است. همچنین کمبود زمین مناسب برای توسعه، افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز و نبود ابزارهای مالی کارآمد، فرصت تولید مسکن مقرون‌به‌صرفه را در اردبیل محدود کرده است. علاوه بر این‌ها، تعدد نهادهای تصمیم‌ساز در حوزه مسکن، نبود برنامه‌ریزی یکپارچه شهری-منطقه‌ای و ضعف در مدیریت داده‌های مسکن، سیاست‌گذاری مسکن را در اردبیل با پیچیدگی بیشتری مواجه کرده است. بنابراین می‌توان گفت که سیاست‌گذاری مسکن در اردبیل با چالش‌های مختلفی در زمینه کالبدی و مدیریتی مواجه می‌باشد و نقطه شکست این سیاست‌گذاری‌ها عدم شناسایی روابط علت و معلولی میان عوامل متداخل به‌منظور مواجهه با چالش‌ها است (مانند رابطه میان مدیریت محلی و ساماندهی مسکن حاشیه‌نشینان). از این‌رو، با توجه به اینکه سیاست‌های کنونی توانایی تفکیک عوامل «علت‌ساز» از عوامل «معلول» را ندارند، اتخاذ رویکردی جامع

و اصلاحی در ساختارهای بنیادین و سیاست‌گذاری مسکن اردبیل به‌منظور تغییر در رویکردهای سطحی و گذرا و ناهماهنگ با شرایط موجود ضروری است؛ رویکردی که بر پایه‌ی اصول پایداری اقتصادی، عدالت فضایی، ارتقاء کیفیت محیط و یکپارچگی نهادی مبتنی بر شرایط محلی شکل گیرد. بنابراین پاسخگویی به سؤال زیر اساس کار پژوهش حاضر می‌باشد:

– مهمترین مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تدوین رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل بر مبنای رویکرد علی کدامند؟

بررسی ادبیات تجربی حاکی از آن است که با توجه به توسعه‌ی مستمر شهرها و نیاز به تدابیر اساسی در راستای تأمین مسکن، سیاست‌گذاری در این زمینه یکی موضوعات مهمی است که مطالعات و پژوهش‌های مختلفی را طی سالیان اخیر به خود اختصاص داده است. بررسی پیشینه در این زمینه نشان می‌دهد که عدم توجه به ساختارهای بنیادین و تأکید بر رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن خلأ پژوهش‌های گذشته و نوآوری پژوهش حاضر تلقی می‌گردد. در ادامه به برخی از پژوهش‌های مرتبط با سیاست‌گذاری مسکن پرداخته می‌شود.

در پژوهشی با عنوان دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی چنین نتیجه‌گیری شده است که سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران بعد از انقلاب متأثر از گفتمان انقلاب در دوره‌ی جنگ تحمیلی، غلبه‌ی دیدگاه تعدیل ساختاری متأثر از شرایط جهانی در دوره‌ی سازندگی، اولویت دادن به بازار و بخش مدنی در دوره‌ی اصلاحات، گفتمان عدالت‌خواهی و گفتمان تدبیر اقتصادی به ترتیب با سیاست‌های بازتوزیعی مسکن از پایین، رهاسازی بازار مسکن، توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، پاسخ به تقاضا برای مسکن به‌ویژه در بین اقشار کم‌درآمد با طرح مسکن مهر و اصلاح رویه‌ی طرح مسکن مهر با تأکید بر مسکن اجتماعی مورد توجه بوده است (Baradaran, et al, ۲۰۱۹). در پژوهشی دیگر با عنوان مدل به‌کارگیری سیاست‌پژوهی در حوزه‌ی سیاست‌گذاری عمومی و با تأکید بر بخش مسکن نتیجه‌گیری شده است که چگونگی انجام تحقیق و سایر ویژگی‌های آن به همراه دیدگاه سیاست‌گذار به مقوله‌ی تحقیق که حاصل ویژگی‌های فردی و اکتسابی می‌باشد، بیشترین تأثیر را در تحریک سیاست‌گذار به استفاده از نتایج سیاست‌پژوهی دارند. ذی‌نفعان سیاست نیز (اولویت سوم) می‌توانند از طریق مطالبه‌گری از سازمان‌های سیاست‌گذار، آن‌ها را وادار به تعامل با محققان به‌منظور استفاده از گزارشات نمایند (Keshtkar Rajabi, et al, 2021). در مطالعه‌ای با تأکید بر تأثیر سیاست‌های مسکن بر بازار املاک و مستغلات در یک بررسی سیستماتیک ادبیات تجربی نتایج نشان می‌دهد که سیاست‌های مسکن مؤثر بر بازار املاک و مستغلات را می‌توان به سه دسته‌ی سیاست‌های پولی، مالیاتی و سیاست‌های احتیاطی کلان تقسیم‌بندی کرد. تغییرات در عرضه و تقاضای بازار املاک و مستغلات در درجه‌ی اول منعکس‌کننده‌ی اثربخشی سیاست‌ها است و عامل قیمت مسکن به‌عنوان مکانیسم انتقال در نظر گرفته می‌شود (Zhao and Liu, 2023). در پژوهشی دیگر با عنوان سیاست‌گذاری مسکن اقشار کم‌درآمد در ایران و با تأکید بر آموزه‌ها و شواهد این نتایج دست به‌دست آمده که سیاست مسکن اقشار کم‌درآمد در ایران با موفقیتی همراه نبوده است و اصلاحات ساختاری و رادیکال باید در آن انجام شود. در این راستا، به‌منظور تدوین یک سیاست موفق باید (۱) همه‌ی علوم در فرآیند سیاست‌گذاری به‌کار گرفته شوند، (۲) سیاست‌گذاری زمین اصلاح شود، (۳) سیاست مسکن به‌صورت استانی تهیه شود، (۴) اصلاحات اساسی در سیستم مالیات و اجاره‌داری انجام شود و (۵) خانه‌های خالی به چرخه‌ی مصرف وارد شوند (Zarghamfard, et al, 2024). در پژوهشی با عنوان تأثیرات سیاست محدودیت خرید مسکن بر عرضه‌ی زمین مسکونی در چین نیز این نتایج دست به‌دست آمده است که (۱) سیاست محدودیت خرید می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر بازار عرضه‌ی املاک و مستغلات (بازار اعطای زمین) در چین داشته باشد؛ (۲) تأثیر سیاست محدودیت خرید بر تعداد فروش زمین به‌طور قابل توجهی منفی است، اما در تأثیر بر قیمت فروش زمین تفاوت وجود دارد؛ (۳) تأثیر سیاست محدودیت خرید بر کاهش تعداد اعطای زمین و افزایش قیمت اعطای زمین در شهرهای درجه‌یک بسیار قابل توجه است و اثرات کاهشی آن بر شهرهای درجه‌دو و سه به‌نوبه‌ی خود کاهش می‌یابد؛ (۴) محدودیت خرید، تعداد فروش زمین را به شدت

کاهش می‌دهد و قیمت اعطای زمین را به بیشترین میزان افزایش می‌دهد (Wang, et al, 2024). در مطالعه‌ای دیگر با عنوان سیاست‌های مسکن برای الگوی جدید با بررسی پروژه‌های بازایی بانک جهانی (۱۹۸۰ تا ۲۰۲۴) پس از بلایای جنگ جهانی چنین نتیجه گرفته شده است که الگو و مفهوم جدید در سیاست‌های مسکن مبتنی بر ظرفیت مسکن تاب‌آور است. الگویی که علاوه بر مقاوم‌سازی و بُعد کالبدی، دربرگیرنده‌ی معیارهای اقتصادی مقرون‌به‌صرفه باشد (Triveno, et al, 2025). درنهایت در پژوهشی با تأکید بر ادغام استراتژی‌های طراحی نوآورانه در پیشبرد مسکن پایدار در کنیا این نتایج به‌دست آمده است که مسکن پایدار در کنیا نیازمند مداخلات جامع‌نگر، شامل نظارت بر محیط‌زیست، پایداری اقتصادی و شمول اجتماعی است و این مداخلات بایستی با سیاست‌های مترقی و طراحی متناسب با شرایط، پشتیبانی شوند (Mathu, et al, 2026).

در یک جمع‌بندی کلی از پیشینه‌ی تجربی می‌توان گفت که پژوهش‌های داخلی عمدتاً بر تبیین گفتمانی و ساختاری سیاست‌های مسکن در سطح کلان (ملی) و پژوهش‌های خارجی بر مکانیسم‌های پولی و بازاری تمرکز داشته‌اند. همچنین واکاوی کاستی‌های موجود در سیاست‌گذاری‌ها هدف اصلی تمامی پژوهش‌ها بوده است. در این راستا، نوآوری پژوهش حاضر عبور از «توصیف ناکامی‌ها و کاستی‌ها» به سمت «تدوین رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن» مبتنی بر شرایط بومی با تأکید بر شهر اردبیل می‌باشد. همچنین تدوین این رویکرد مبتنی بر ارزیابی و تبیین روابط علی میان پنج رکن اساسی (اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری، اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن، اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری، رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور و حکمروایی و شفافیت)، به‌منظور مشخص‌سازی علّت‌ها و معلول‌ها و اولویت‌های سلسله‌مراتبی در تدوین سیاست‌ها است.

بررسی ادبیات نظری نیز نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری مسکن مجموعه‌ای از اقدامات، قوانین، برنامه‌ها و ابزارهای اقتصادی، مالی و نهادی است که توسط دولت برای تنظیم، حمایت و هدایت بازار مسکن در حوزه‌های تولید، عرضه، تقاضا، اجاره و بهره‌وری فضاهای شهری انجام می‌شود (Christophers, 2021). در عصر کنونی بسیاری از پژوهش‌ها و صاحب‌نظران در حوزه‌ی سیاست‌های تأمین مسکن بیان داشته‌اند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط به آن به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه به یکی از مهم‌ترین چالش‌ها تبدیل شده و تبعات متعدد و زیانبار اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی به‌دنبال خود داشته است (Franco and Santos, 2021; Gil and Martínez, 2023; Picarelli, 2019). به عبارتی سیاست‌های موجود در بخش مسکن قادر به تأمین و عرضه‌ی مناسب و قابل دسترس برای تمامی اقشار نبوده است (Franklin, 2020). درحالی‌که هدف این سیاست‌های بایستی ارائه‌ی برنامه‌هایی باشد تا دسترسی برابر به مسکن مناسب را برای تمام گروه‌های ساکن در شهر تضمین کند (Ahadnejad, et al, 2021). بدین منظور، راهبردهای سیاست‌گذاری بخش مسکن باید دو کارکرد مهم را در نظر داشته باشند:

✓ ارائه‌ی راهبردهایی به‌منظور افزایش ظرفیت کلی سیستم برنامه‌ریزی مسکن جهت دستیابی به مسکن مناسب. این راهبردها به‌طور کلی به‌عنوان قوانین و سیاست‌های برنامه‌ریزی توسط دولت مرکزی تدوین می‌شوند و توسط نهادهای محلی به اجرا در می‌آیند.

✓ شناسایی فرایندها و روش‌های توسعه‌ی مسکن که می‌توانند پاسخگوی نیازهای مسکونی باشند. این مورد به استفاده از فرصت‌های ناشی از سازوکار برنامه‌ریزی مربوط می‌شود که می‌تواند از طریق مشوق‌های خاصی برای تولید زمین و مسکن، تنظیم عرضه‌ی مسکن و یا ارائه‌ی کمک‌های مالی به آن تأثیر بگذارد (De Oliveira Musse, et al, 2018). تحت این شرایط چنانچه سازوکار سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی نتواند پاسخگوی تقاضای ایجادشده به مسکن باشد تأثیرات منفی آن در ساختار فضایی و کالبدی جوامع انسانی ازجمله شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی، سکونتگاه‌های فقیرنشین، توسعه‌ی بی‌برنامه در نواحی پیراشهری، گسترش فرسودگی در نواحی مرکزی، رشد افقی شهرها و ... نمایان می‌شود که تأثیرات منفی زیادی را به‌دنبال دارند و کنترل آن‌ها بسیار هزینه‌برتر و مشکل‌تر می‌باشد (Debrunner and Hartmann, 2020). از این‌رو سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و عرضه‌ی مسکن بایستی به تقاضای ایجادشده و ابعاد مختلف

اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی توجه داشته باشد (Atuestaa and Hewings, 2019). در این راستا، بهره‌مندی از رویکرد اصلاحی می‌تواند با غلبه بر چالش‌های موجود به ارائه‌ی رویکردی در سیاست‌گذاری مسکن نائل آید که تأثیرات منفی را به حداقل برساند. به‌طور کلی رویکرد اصلاحی رویکردی است که هدف آن اصلاح تدریجی، مرحله‌ای و ساختاری نظام موجود می‌باشد، نه ایجاد تغییرات ناگهانی یا جایگزینی کامل سیاست‌ها و بر شناسایی ناکارآمدی‌ها، کاهش موانع، بهبود سازوکارهای نهادی و ایجاد مشوق‌های درست تمرکز دارد (Ding and Zhou, 2023). همچنین رویکرد اصلاحی در سیاست‌گذاری مسکن بر این فرض تکیه دارد که بحران مسکن نتیجه مجموعه‌ای از شکست‌های بازار، ناکارآمدی‌های نهادی و ضعف مداخله‌ی دولت است و لذا برای بهبود وضعیت باید سیاست‌های هدفمند، تدریجی، مبتنی بر شواهد و هماهنگ با ساختار اقتصادی-اجتماعی طراحی شوند (Alhajri, 2022). این رویکرد در سیاست‌گذاری مسکن مبتنی بر اصولی است که بر مبنای دیدگاه مخلوفی (۲۰۲۵)، عبارتند از (Makhloufi, et al, 2025):

- شناخت علمی مسئله بر اساس نظریه‌های اقتصادی، نهادی و شهری؛
- مداخله‌ی هوشمند دولت؛
- اصلاح تدریجی و کاهش ناکارآمدی‌ها؛
- هدفمندکردن حمایت‌ها و تنظیم مالی‌سازی؛
- توجه به عدالت فضایی و کیفیت سکونت؛
- اتکا به داده، ارزیابی و یادگیری مستمر سیاستی.

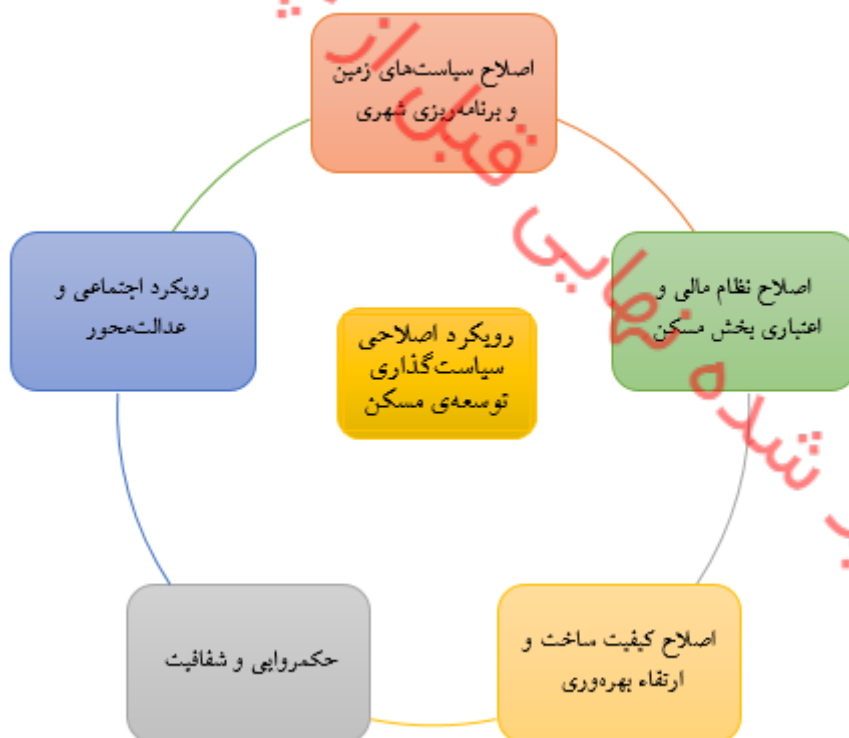
همچنین سیاست‌گذاری مسکن منبعث از نظریه‌هایی است که رویکرد اصلاحی بایستی با هدف تبیین این نظریه‌ها و بازتعریف آن‌ها بر مبنای اصلاحات بنیادین، موفقیت سیاست‌های مسکن را منجر گردد.

جدول ۱. نظریه‌های سیاست‌گذاری مسکن و بازتعریف بر مبنای رویکرد اصلاحی (منبع: مطالعات اسنادی نگارندگان، ۱۴۰۵)

نظریه‌های اصلی	نظریه‌های فرعی	تبیین نظریه‌ها	بازتعریف بر مبنای رویکرد اصلاحی مسکن
نظریه‌های اقتصادی مسکن <i>Anacker, et al, 2020</i>	نظریه‌ی عرضه و تقاضا در بازار مسکن	مسکن کالایی کم‌کشش و دارای وقفه زمانی در عرضه است. عدم تعادل عرضه و تقاضا علت اصلی افزایش قیمت و اجاره است. سیاست اصلاحی باید عرضه را افزایش و تقاضای غیرمصرفی را کنترل کند.	تشخیص دقیق عدم تعادل عرضه-تقاضا و کنترل سفته‌بازی
	نظریه‌ی چرخه‌های مسکن	بازار مسکن الگوی چرخه‌ای رونق-رکود دارد. نرخ بهره، اعتبار بانکی و انتظارات عامل اصلی نوساناتند. سیاست‌ها باید ضدچرخه‌ای باشند (تورم مسکن را در رونق مهار کنند).	
	نظریه‌ی شکست بازار	توجیه نظری برای مداخله‌ی دولت. تأکید بر اصلاح نواقص به‌جای جایگزینی کامل بازار.	
نظریه‌های نهادی و حکمروایی <i>UN-Habitat, 2021</i>	نظریه‌ی نهادگرایی جدید	نهادهای تعیین‌کننده‌ی کارایی سیاست‌های مسکن‌اند. اصلاحات نهادی (شفافیت، مقابله با رانت، هماهنگی دستگاه‌ها) اولویت اصلی است.	اصلاح ساختارها، کاهش رانت و افزایش هماهنگی بین نهادهای
	نظریه‌ی حکمروایی شهری	کیفیت حکمروایی (مشارکت، پاسخگویی، هماهنگی بین بخش‌ها) مهم‌تر از میزان منابع مالی است. سیاست مسکن باید در چارچوب حکمروایی شبکه‌ای طراحی شود.	
نظریه‌های شهری و فضایی <i>UN-Habitat, ۲۰۲۱</i>	نظریه‌ی عدالت فضایی	تأکید بر دسترسی برابر به مسکن، حمل‌ونقل، خدمات و فرصت‌ها.	عدالت فضایی، جلوگیری از تمرکز فقر، رشد هوشمند
	نظریه‌ی رشد هوشمند	سیاست‌های مسکن باید تبعیض فضایی و تمرکز فقر را کاهش دهند. توسعه‌ی متراکم، حمل‌ونقل محور، جلوگیری از گسترش افقی بی‌برنامه. مسکن و شهرسازی باید هم‌زمان برنامه‌ریزی شوند.	
	نظریه‌ی نوسازی مشارکتی	مشارکت واقعی ساکنان در پروژه‌های نوسازی، نه صرفاً جابه‌جایی آن‌ها. تأکید بر توانمندسازی محلات.	
نظریه‌های اجتماعی <i>Fieldhouse, ۲۰۲۳</i>	نظریه‌ی نیازهای اساسی	مسکن یک حق انسانی و بخشی از نیازهای پایه است. دولت موظف به تأمین حداقل استانداردهای سکونت است.	حمایت هدفمند از گروه‌های آسیب‌پذیر
	نظریه‌ی دولت رفاه	نقش دولت در مسکن بسته به مدل رفاهی (سوسیال‌دموکرات، لیبرال، محافظه‌کار) متفاوت است. توجیه نظری برای یارانه‌ها و واحدهای اجتماعی.	

نظریه‌ی توانمندسازی		به‌جای دادن مستقیم مسکن، باید توان خانوار برای انتخاب مسکن افزایش یابد (وام کوچک، آموزش، مشارکت).
نظریه‌های مالی و اعتباری	نظریه‌ی مالی‌سازی مسکن	مسکن تبدیل به ابزار سفته‌بازی و دارایی مالی شده است. سیاست اصلاحی: مالیات ضدسفته‌بازی + تنظیم بازار وام.
Anacker, et al, 2020	نظریه‌ی بازار رهن کارا	وجود وام‌های بلندمدت با نرخ پایدار دسترسی‌پذیری را افزایش می‌دهد. نیازمند نظارت و کنترل ریسک برای جلوگیری از بحران مالی.
نظریه‌های سیاست‌گذاری عمومی	سیاست‌گذاری تدریجی	اصلاحات کوچک، پیوسته و قابل آزمون موفق‌تر از تغییرات ناگهانی‌اند. اساس رویکرد اصلاحی در بخش مسکن.
Franconi and Rella, 2020	سیاست‌گذاری مبتنی بر شواهد	تصمیم‌گیری بر پایه‌ی داده، تحلیل و ارزیابی. اتکاء به پایگاه داده‌ی جامع مسکن (قیمت، اجاره، معاملات، ساخت‌وساز).
	نظریه‌ی چرخه سیاست‌گذاری	ساختار ۵ مرحله‌ای: تشخیص مسئله، طراحی، اجرا، ارزیابی، اصلاح. در رویکرد اصلاحی، مرحله «اصلاح» اهمیت ویژه دارد.

درنهایت می‌توان گفت که رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن بایستی با تأکید بر تغییرات تدریجی و نه ناگهانی به‌دنبال اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری، اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن، اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری، توسعه‌ی رویکرد رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور و همچنین تغییر از رویکردهای ایستا و سنتی به حکمروایی و شفافیت نظام برنامه‌ریزی مسکن باشد. در این راستا، مدل مفهومی تحقیق به شرح شکل ۱ قابل ارائه می‌باشد.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش (رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن) (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۵)

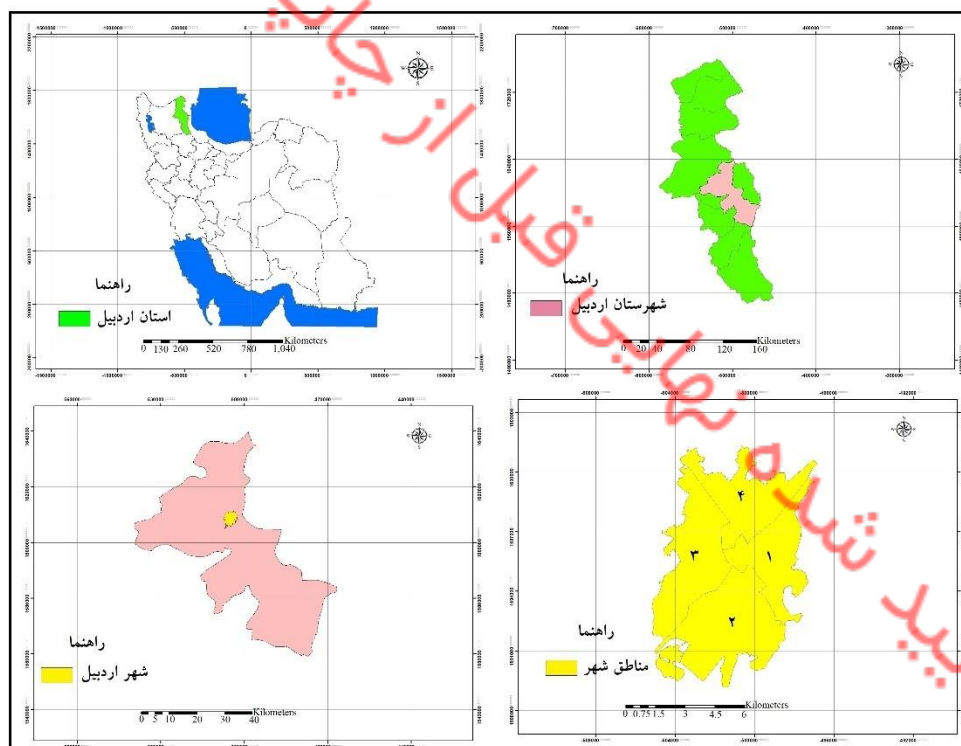
بر مبنای این شکل که پیوند نظری (دیدگاه‌های ارائه‌شده) و عملیاتی‌سازی متغیرهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن است می‌توان گفت که اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری بر پایه‌ی ضرورت‌های نظریه‌ی رشد هوشمند و مدیریت کاربری‌های شهری بنا شده است. اصلاح نظام مالی و اعتباری، با هدف مهار اثرات نظریه‌ی مالی‌سازی مسکن و تنظیم بازار اعتبار، طراحی شده است. در بُعد کالبدی، ارتقاء کیفیت ساخت و بهره‌وری، پاسخی عملیاتی به نیازهای

فنی و الزامات کاهش ناکارآمدی‌های ساختمانی است. در حوزه مفاهیم انسانی، رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور، مستقیماً از دل نظریات عدالت فضایی و نیازهای اساسی استخراج شده تا از تمرکز فقر و تبعیض در دسترسی به مسکن جلوگیری کند. درنهایت، حکمروایی و شفافیت، با تکیه بر نظریه‌های نهادگرایی جدید و حکمروایی شهری، به دنبال اصلاح ساختارهای تصمیم‌گیری و کاهش رانت در فرآیند برنامه‌ریزی است. این هم‌سویی میان «مبانی علمی» و «محورهای اصلاحی»، تضمین‌کننده اعتبار علمی مدل پیشنهادی برای تدوین رویکرد اصلاحی در سیاست‌گذاری مسکن است.

مواد و روش‌ها

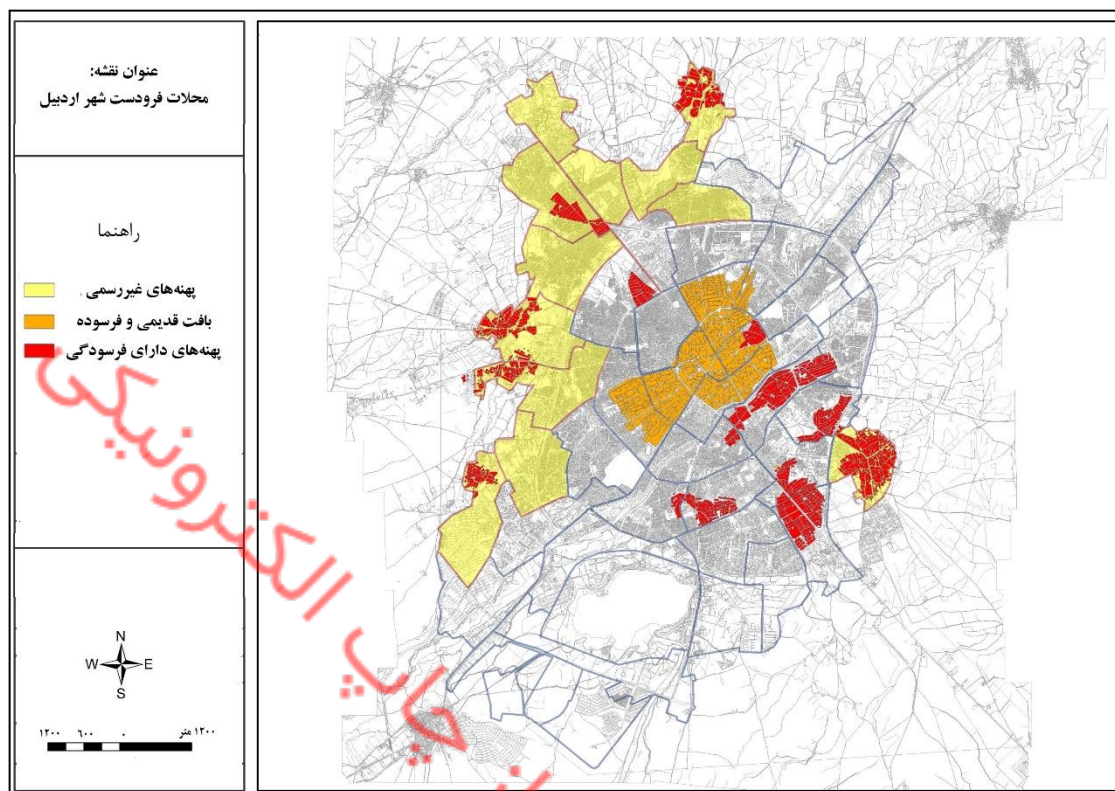
محدوده مورد مطالعه

شهر اردبیل مرکز استان و شهرستان اردبیل می‌باشد. این شهر در شمال غربی کشور و در محدوده بین $48^{\circ} 17' 43''$ طول شرقی و $38^{\circ} 15' 30''$ عرض شمالی قرار دارد و متوسط ارتفاع آن از سطح دریا ۱۳۴۵ مترمربع می‌باشد. در حال حاضر این شهر در محدوده‌ای به مساحت ۶۲۷۰ هکتار گسترده شده و بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، دارای جمعیتی بالغ بر ۵۲۹۳۷۴ نفر می‌باشد، درحالی‌که جمعیت این شهر در سال ۱۳۳۵، ۶۵۷۴۲ نفر و وسعت آن نیز ۶۳۶ هکتار بوده است. آمار و ارقام فوق بیانگر افزایش ۸/۰۵ برابری جمعیت شهر و توسعه‌ی فیزیکی ۹/۵۹ برابری آن طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۹۵ است (Statistical Center of Iran, 1956-2016).



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی شهر اردبیل (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۵)

افزایش فزاینده‌ی جمعیت این شهر و عدم اثربخشی قوانین ساخت‌وساز و نظام مدیریتی، طی دهه‌های موجب افزایش بافت‌های نابسمان با مسکن کم‌دوام و غیراستاندارد شده است. به‌طوری‌که در شهر اردبیل ۱۵ محله از لحاظ سکونت‌ی به‌عنوان سکونتگاه غیررسمی محسوب می‌شوند. این سکونتگاه‌ها با جمعیت ۹۵۳۵۲ نفر و با مساحت ۸۱۲ هکتار ۱۲/۹۵ درصد از کل مساحت و ۱۷/۹۹ درصد از جمعیت شهر را به خود اختصاص داده‌اند (Yazdani et al., 2024). همچنین مساحت بافت فرسوده‌ی شهر ۱۲۰۰ هکتار می‌باشد. در شکل شماره ۳، موقعیت بافت‌های نابسمان شهر اردبیل قابل مشاهده است.



شکل ۳. موقعیت بافت‌های نابسامان شهر اردبیل (منبع: نگارنگان، ۱۴۰۵)

همچنین الگوی توسعه‌ی شهری اردبیل نیز عمدتاً در محور شمالی-جنوبی متمرکز بوده است؛ به‌طوری‌که توسعه در بخش جنوبی شهر برنامه‌ریزی شده بوده و بخش شمالی با ماهیت حاشیه‌نشینی و توسعه‌ی خودجوش ناشی از مهاجرت شکل گرفته است. در محورهای شرقی و غربی نیز توسعه‌ی دوگانه رخ داده است: از یک‌سو پیوستن روستاهای پیرامونی (مانند نیار در شرق و گلمغان و ملایوسف در غرب) با حفظ ماهیت کالبدی روستایی و از سوی دیگر احداث شهرک‌های برنامه‌ریزی شده (مانند زرناس در شرق و کارشناسان در غرب) منجر به ایجاد ساختارهای متضاد شهری شده است (Zadvali & Yazdani, 2024). بر این اساس، پروژه‌های انبوه مسکن به‌ویژه مسکن مهر و اقدام ملی مسکن نیز در جهات توسعه‌ی برنامه‌ریزی شده‌ی می‌باشد.

اطلاعات مساکن مهر شهر اردبیل به شرح زیر است:

- میراشرف در شمال غربی شهر با مساحت ۶/۴۴ هکتار و پیشرفت فیزیکی ۹۹ درصد.
 - ولی عصر در جنوب غربی شهری با مساحت ۳/۲۸۲ هکتار و پیشرفت فیزیکی ۱۰۰ درصد.
 - اندیشه (پيله‌سحران) در جنوب شرقی شهر با مساحت ۶۶/۲ هکتار و پیشرفت فیزیکی ۹۷ درصد.
- اطلاعات طرح ملی مسکن اردبیل نیز در ادامه آمده است:
- شهرک سردار شهید حاج قاسم سلیمانی اردبیل در شرق به مساحت ۶۴۵ هکتار و پیشرفت فیزیکی ۲۰ درصد.
 - شهرک سردار شهید سید جعفر خراسانی اردبیل در جنوب غرب به مساحت ۸۲ هکتار و پیشرفت فیزیکی ۲۵ درصد.
 - شهرک نفت اردبیل در جنوب شرق به مساحت ۲۵ هکتار و پیشرفت فیزیکی ۵۵ درصد.



شکل ۲. روند توسعه فیزیکی شهر اردبیل از قبل از سال ۱۳۳۵ تا دوره معاصر (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۵ بر اساس طرح جامع شهر اردبیل مصوب ۱۳۸۴)

در نهایت می توان گفت که جمعیت شهر اردبیل از ۴۱۲۶۶۹ نفر در سال ۱۳۸۵ به ۵۲۹۳۷۴ نفر در سال ۱۳۹۵ و به حدود ۶۳۰۰۰۰ نفر در سال ۱۴۰۴ رسیده است. رشد فزاینده جمعیت در این بازه زمانی بالطبع تقاضا برای مسکن را نیز افزایش داده است. با این حال، پروانه های ساختمانی (مسکونی) صادر شده در این بازه زمانی (۱۳۸۵-۱۴۰۴) نشان می دهد که اختلاف فاحشی میان جمعیت افزوده شده (تقاضای مسکن) و پروانه های صادر شده (عرضه مسکن) وجود دارد. به عبارتی پروانه های ساختمانی (مسکونی) صادر شده از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، ۱۸۰۰۰ پروانه و از سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۴ در حدود ۳۱۰۰۰ پروانه بوده است. بر این مبنای تعداد افزایش جمعیت از سال ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۴، ۲۱۷۳۳۱ نفر می باشد و تعداد پروانه های ساختمانی (مسکونی) صادر شده ۵۱۰۰۰ پروانه است. با در نظر گیری بُعد خانوار ۳ یا ۴ نفری برای خانوارها می توان گفت که میزان عرضه و تقاضای مسکن برابر نبوده است. همچنین قابل ذکر است که بیشتر این پروانه های صادر شده مربوط به پروژه های انبوه سازی مسکن مهر و اقدام بوده است. در نهایت می توان گفت که علاوه بر عرضه و تقاضای مسکن، شاخص های دیگری همچون دسترسی به تسهیلات، جانیایی و موقعیت قرارگیری مسکن، درآمد خانوارها و مالی شدن مسکن (رشد فزاینده قیمت مسکن و اجاره بها) نیز از چالش های عمده سیاست گذاری مسکن در شهر اردبیل محسوب می شوند.

۱. با توجه به نبود داده های آماری برای سال ۱۴۰۴، جمعیت این سال با توجه به نرخ رشد جمعیتی بازه زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵، از طریق معاونت پژوهشی شهرداری اردبیل ارائه شده است.

۲. شهرداری اردبیل (قابل ذکر است که برای برخی سال ها آمار پروانه های ساختمانی مسکونی ارائه نشده و این آمار به صورت تقریبی ارائه شده است).

روش پژوهش

روش تحقیق در مطالعه‌ی حاضر کمی با هدف کاربردی و ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در این پژوهش، ابتدا از طریق مطالعات اسنادی معیارهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن استخراج شده و سپس از طریق پرسشگری با خبرگان داده‌های مورد نیاز گردآوری شده است. در راستای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از تکنیک DEMATEL استفاده شده است. قابل ذکر است که دیمتل (DEMATEL) یکی از روش‌های تصمیم‌گیری چندشاخصه می‌باشد و برای شناسایی الگوی روابط علی میان متغیرهای مورد مطالعه مورد استفاده قرار می‌گیرد. از این روش برای شناسایی الگوی روابط میان یک دسته شاخص استفاده می‌شود.

همچنین جامعه‌ی آماری پژوهش یعنی خبرگان شامل مدیران، مسئولان و نخبگان دانشگاهی شهر اردبیل می‌باشد که با توجه به مشخص نبودن تعداد حجم جامعه‌ی آماری از فرمول کوهن^۱ در سطح اطمینان ۹۵ درصد برای تعیین حجم نمونه استفاده شده است.

فرمول کوهن:

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

رابطه‌ی (۱):

در این فرمول Z یک مقدار ثابت است که به فاصله‌ی اطمینان و سطح خطا (α) بستگی دارد. با توجه به تعیین فاصله‌ی اطمینان ۹۵ درصد بنابراین d برابر ۰/۰۵ و Z برابر با ۱/۹۶ می‌باشد. S نیز واریانس نمونه‌ی اولیه می‌باشد که با پرسشگری از ۲۰ نمونه‌ی اولیه از حجم نمونه به دست می‌آید. بر مبنای محاسبات صورت گرفته واریانس نمونه‌ی اولیه ۰/۳۶۰۷ به دست آمده و با جاگذاری در فرمول فوق حجم نمونه ۲۰۰ نفر برآورد شده که روش دسترسی به این حجم نمونه بر مبنای روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی بوده است. به عبارتی در ابتدا تنها ۲۰ نفر به عنوان حجم نمونه تعیین شده و سایر افراد به واسطه‌ی معرفی افراد اولیه انتخاب گردیده‌اند. همچنین قابل ذکر است که افراد منتخب در بنیاد مسکن شهر اردبیل، شهرداری، اداره کل راه و شهرسازی، استانداری، دانشگاه محقق اردبیلی و دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل فعالیت داشته‌اند.

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

معیارهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن استخراج شده از مطالعات اسنادی به شرح جدول شماره ۲ می‌باشد. پرسشنامه‌ی این مؤلفه‌ها در روش DEMATEL ماتریس مربعی از معیارهای مورد مطالعه است که هر سلول تأثیر معیار سطر بر معیار ستون را نشان می‌دهد و اعداد قطر اصلی در ماتریس پرسشنامه دیمتل صفر است. همچنین در این تأثیرگذاری عدد ۰ یعنی بدون تأثیر، عدد ۱ تأثیر خیلی کم، عدد ۲ تأثیر کم، عدد ۳ تأثیر زیاد و عدد ۴ تأثیرگذاری خیلی زیاد می‌باشد.

جدول ۲. معیارهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن (منبع: مطالعات اسنادی نگارندگان، ۱۴۰۵)

منابع	گویه‌ها	ماهیت معیارها	معیارهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن
Ma and Liu, ۲۰۲۳	شفاف‌سازی و تثبیت نظام مالکیت زمین A1، بازنگری طرح‌های شهری برای افزایش عرضه‌ی زمین قابل ساخت «آزادسازی و انعطاف در تراکم، مقررات‌زدایی از ابعاد و استانداردهای سختگیرانه، مدیریت کاربری زمین و تأکید بر کاربری‌های ترکیبی، مکانیزم‌های مشارکت و ارزش‌افزوده» A2، جلوگیری از احتکار زمین و خانه‌های خالی «وضع مالیات بر املاک خالی، مقررات تغییر کاربری و محدودیت مالکیت، مکانیزم‌های اجاره‌ی اجباری یا تشویقی، شناسایی و مدیریت زمین‌های بایر، شفاف‌سازی مالکیت و ثبت دیجیتال» A3	عرضه‌ی محض	اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری (A)

Azlan, et al, ۲۰۲۵	متنوع‌سازی و تقویت ابزارهای تأمین مالی بلندمدت « انتشار اوراق رهنی و اوراق مشارکت ساخت، راه‌اندازی صندوق‌های زمین و ساختمان، تسهیلات بانکی مبتنی بر پیش‌فروش و اعتبار اسنادی پروژه‌محور» (عرضه) B1 هدفمند کردن یارانه‌ها (تقاضا) B2، فعال‌سازی ظرفیت بخش خصوصی و تعاونی‌ها (عرضه) B3	ترکیبی	اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن (B)
Hassett, et al, ۲۰۲۵	صنعتی‌سازی و فناوری‌های نوین C1، مدیریت هوشمند هزینه‌ی ساخت C2، ساخت‌وسازهای کم‌مصرف انرژی « استفاده از مصالح ساختمانی با جرم حرارتی بالا و عایق‌بندی پیشرفته، طراحی منطبق با اقلیم، پیاده‌سازی سیستم‌های مدیریت هوشمند انرژی» C3	عرضه‌ی محض	اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری (C)
Kim, 2024	تولید مسکن اجتماعی و حمایتی (تقاضا‌محور در هدف، عرضه‌محور در ابزار) D1، حمایت از سکونت‌گاه‌های غیررسمی (عرضه‌محور) D2	تقاضا‌محور در هدف، عرضه‌محور در ابزار	رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور (D)
Zheng, et al, ۲۰۲۳	یکپارچگی نهادهای سیاست‌گذار مسکن E1، داده‌محوری در سیاست‌گذاری E2	نهادی/افراپخش	حکروایی و شفافیت (E)

نتایج و بحث

در راستای تدوین الگوی رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری توسعه‌ی مسکن در شهر اردبیل ابتدا به بررسی مؤلفه‌های اثرگذار و اثرپذیر بر مبنای تکنیک DEMATEL و سپس به تدوین الگوی نهایی بر مبنای مؤلفه‌های کلیدی پرداخته شده است.

محاسبات روابط درونی و الگوی روابط علی بین متغیرها با تکنیک DEMATEL

الف) محاسبه‌ی ماتریس ارتباط مستقیم (M): ماتریس ارتباط مستقیم یا M از میانگین حسابی ساده‌ی نظرات استفاده شده به‌دست می‌آید. بر مبنای جدول شماره ۳ بیشترین ارتباط مستقیم، بین معیارهای حکمروایی و شفافیت با اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری و رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور و کمترین ارتباط مستقیم، بین معیارهای ایمنی با اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری و رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور وجود دارد.

جدول ۳. ماتریس ارتباط مستقیم M (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

معیارها	A	B	C	D	E
A اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری	۰/۰۰۰	۱/۹۸۴	۲/۰۰۰	۲/۸۴۵	۲/۵۶۱
B اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن	۱/۵۲۷	۰/۰۰۰	۳/۰۳۳	۲/۷۵۲	۲/۶۹۴
C اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری	۱/۲۳۹	۱/۳۵۵	۰/۰۰۰	۱/۰۸۹	۱/۴۲۰
D رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور	۲/۳۷۱	۲/۴۲۶	۱/۶۴۲	۰/۰۰۰	۲/۶۰۳
E حکمروایی و شفافیت	۳/۴۲۸	۲/۹۵۲	۲/۵۶۹	۳/۲۸۹	۰/۰۰۰

ب) محاسبه‌ی ماتریس ارتباط مستقیم نرمال $N=K*M$: در این بخش، ابتدا جمع تمامی سطرها و ستون‌ها محاسبه شده و سپس معکوس بزرگترین عدد سطر ضرب در هر عدد M، ستون k را تشکیل می‌دهد. براساس جدول شماره ۳ بزرگترین عدد ۱۲/۲۳۸ است و تمامی مقادیر جدول بر معکوس این عدد (یعنی ۰/۰۸۱۷) ضرب می‌شود تا ماتریس نرمال شود. رابطه‌ی (۲):

$$N=0.0817*M$$

جدول ۴. ماتریس ارتباط مستقیم نرمال N (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

N	A	B	C	D	E
A	۰/۰۰۰	۰/۱۶۲	۰/۱۶۳	۰/۲۳۲	۰/۲۰۹
B	۰/۱۲۴	۰/۰۰۰	۰/۳۴۶	۰/۲۲۴	۰/۲۲۰
C	۰/۱۰۱	۰/۱۱۰	۰/۰۰۰	۰/۰۸۸	۰/۱۱۶
D	۰/۱۹۳	۰/۱۹۸	۰/۱۳۴	۰/۰۰۰	۰/۲۱۲
E	۰/۲۸۰	۰/۲۴۱	۰/۲۰۹	۰/۲۶۸	۰/۰۰۰

ج) محاسبه‌ی ماتریس ارتباط کامل (T): برای محاسبه ماتریس ارتباط کامل ابتدا ماتریس همانی (I) تشکیل می‌شود. سپس ماتریس همانی را منهای ماتریس نرمال کرده و ماتریس حاصل را معکوس می‌کنیم. در نهایت ماتریس نرمال را در ماتریس معکوس ضرب می‌کنیم.

$$T = N \times (I - N) - I$$

رابطه‌ی (۳):

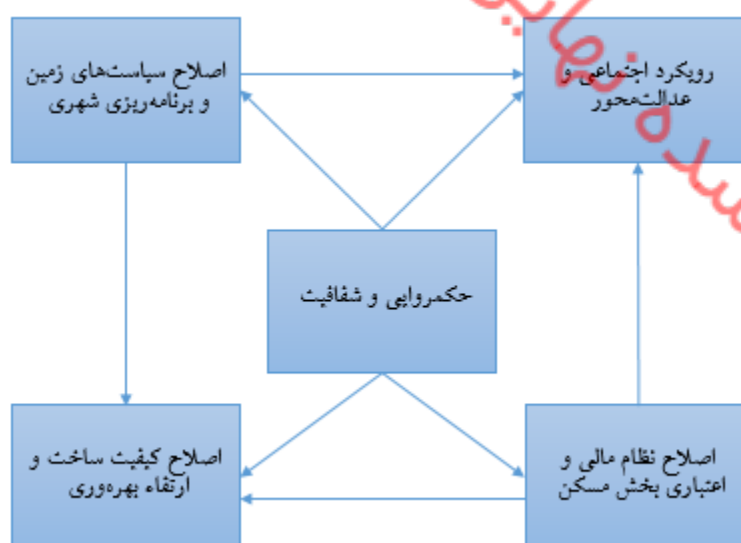
جدول ۵. ماتریس ارتباط کامل T (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

E	D	C	B	A	T Matrix
۰/۶۱۲	۰/۶۳۵	۰/۵۶۶	۰/۵۵۲	۰/۴۰۳	A
۰/۶۲۳	۰/۶۲۷	۰/۶۴۹	۰/۳۹۰	۰/۵۲۷	B
۰/۵۱۹	۰/۴۹۱	۰/۴۱۸	۰/۴۹۰	۰/۵۰۴	C
۰/۶۱۵	۰/۳۷۸	۰/۵۳۷	۰/۵۸۸	۰/۵۹۶	D
۰/۴۲۶	۰/۶۷۱	۰/۶۱۲	۰/۶۳۱	۰/۶۸۳	E

د) تحلیل الگوی روابط علی: در جدول شماره ۶ و شکل شماره ۳ الگوی نهایی و روابط علی متغیرهای اصلی تحقیق مشخص گردیده است.

جدول ۶. الگوی روابط علی معیارهای اصلی مدل (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

معیارها	D	R	D+R	D-R
A	۴/۶۵۸	۴/۱۷۵	۸/۸۸۳	۰/۴۸۳
B	۴/۵۴۱	۴/۱۵۲	۸/۶۹۳	۰/۳۸۹
C	۳/۷۶۲	۴/۲۱۳	۷/۹۷۵	-۰/۴۵۱
D	۴/۲۱۵	۴/۹۸۲	۹/۱۹۷	-۰/۷۶۷
E	۵/۷۶۲	۳/۸۱۷	۹/۵۷۹	۱/۹۴۵



شکل ۳. الگوی روابط درونی معیارهای اصلی مدل (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

بر مبنای جدول شماره ۶، (D) نشانگر میزان تأثیرگذاری و (R) نشانگر میزان تأثیرپذیری هر معیار می‌باشد. در این راستا، معیار حکمرایی و شفافیت از بیشترین تأثیرگذاری و معیار رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور از بیشترین تأثیرپذیری برخوردار می‌باشند. همچنین (D+R) نشان‌دهنده‌ی تعامل بین معیارها بوده که در این بین معیارهای حکمرایی و

شفافیت و رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور بیشترین تعامل را با سایر معیارهای مورد مطالعه داشته است. (D-R) نیز قدرت تأثیرگذاری هر عامل را نشان می‌دهد. به‌طور کلی اگر (R-D) مثبت باشد، متغیر یک متغیر علی محسوب می‌شود و اگر منفی باشد معلول محسوب می‌شود. بنابراین در این مدل معیارهای اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری، اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن و حکمروایی و شفافیت متغیرهای علی و معیارهای اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری و رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور متغیرهای معلول می‌باشند. همچنین بیشترین قدرت تأثیرگذاری مربوط به تحقق حکمروایی و شفافیت و به‌صورت مثبت است. درنهایت می‌توان گفت که در رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در اردبیل، بازاندیشی در ساختارهای نهادی (تحقق حکمروایی و شفافیت)، اقتصادی (اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن) و قانونی (اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری) به‌عنوان متغیرهای علی از اهمیت اساسی برخوردار است. همچنین نتایج بازاندیشی در معیارهای فوق موجب اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری و همچنین تحقق رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور خواهد گردید. بررسی زیرمعیارها نیز حاکی از آن است که یکپارچگی نهادهای سیاست‌گذار مسکن دارای بیشترین تأثیرگذاری و تولید مسکن اجتماعی و حمایتی دارای بیشترین تأثیرپذیری می‌باشد. همچنین معیار تولید مسکن اجتماعی و حمایتی بیشترین تعامل را با سایر معیارها داشته است. بیشترین قدرت تأثیرگذاری نیز به ترتیب مربوط به معیارهای یکپارچگی نهادهای سیاست‌گذار مسکن، داده‌محوری در سیاست‌گذاری و هدفمند کردن یارانه‌ها بوده است. همچنین از بین ۱۳ معیار مورد بررسی ۹ معیار علی و ۴ معیار معلول بوده‌اند.

جدول ۷. الگوی روابط زیر معیارها (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

نماد	زیرمعیارها	D	R	D+R	D-R
A1	شفاف‌سازی و تثبیت نظام مالکیت زمین	۲/۰۳۴	۱/۷۰۳	۳/۷۳۷	۰/۳۳۱
A2	بازنگری طرح‌های شهری برای افزایش عرضه‌ی زمین قابل ساخت	۲/۱۵۹	۱/۸۱۵	۳/۹۷۴	۰/۳۴۴
A3	جلب‌گیری از احتکار زمین و خانه‌های خالی	۱/۹۲۵	۱/۴۷۱	۳/۳۹۶	۰/۴۵۴
B1	متنوع‌سازی و تقویت ابزارهای تأمین مالی بلندمدت	۲/۰۱۱	۱/۶۷۳	۳/۶۸۴	۰/۳۳۸
B2	هدفمند کردن یارانه‌ها	۱/۷۵۱	۱/۲۱۵	۲/۹۶۶	۰/۵۳۶
B3	فعال‌سازی ظرفیت بخش خصوصی و تعاونی‌ها	۱/۴۵۱	۱/۲۷۲	۲/۷۲۳	۰/۱۷۹
C1	صنعتی‌سازی و فناوری‌های نوین	۱/۱۸۲	۱/۰۸۵	۲/۲۶۷	۰/۱۰۳
C2	مدیریت هوشمند هزینه‌ی ساخت	۱/۰۴۲	۱/۴۳۲	۲/۴۷۴	-۰/۳۹۰
C3	ساخت‌وسازهای کم‌مصرف انرژی	۱/۴۷۱	۱/۶۳۵	۳/۱۰۶	-۰/۱۶۴
D1	تولید مسکن اجتماعی و حمایتی	۱/۵۹۳	۲/۵۵۲	۴/۱۴۵	-۰/۹۵۹
D2	حمایت از سکونت‌گاه‌های غیررسمی	۱/۰۶۳	۱/۶۳۲	۲/۶۹۵	-۰/۵۶۹
E1	یکپارچگی نهادهای سیاست‌گذار مسکن	۲/۷۲۳	۱/۱۲۱	۳/۸۴۴	۱/۶۰۲
E2	داده‌محوری در سیاست‌گذاری	۲/۲۱۱	۱/۵۰۴	۳/۷۱۵	۰/۷۰۷

نتایج تحلیلی مبتنی بر عرضه و تقاضای مسکن نشان می‌دهد که موتور محرک اصلاحات در سیاست‌گذاری مسکن، عمدتاً بر پایه‌ی اصلاحات ساختاری در سمت عرضه استوار است. متغیرهای علی مدل، از طریق ابزارهای متنوعی نظیر شفاف‌سازی مالکیت، بازنگری در طرح‌های شهری (با هدف آزادسازی تراکم و مقررات‌زدایی) و مقابله با احتکار زمین، مستقیماً بر افزایش ظرفیت و انعطاف‌پذیری اراضی قابل ساخت تمرکز دارند. این رویکرد با بهره‌گیری از ابزارهای مالی نوین (مانند اوراق مشارکت ساخت و صندوق‌های زمین و ساختمان) و همچنین فعال‌سازی بخش خصوصی و صنعتی‌سازی از طریق فناوری‌های نوین، تلاش می‌کند تا زنجیره تولید را از حالت سنتی به حالت کارآمد و مبتنی بر داده تغییر دهد. درواقع، می‌توان گفت که بهبود وضعیت مسکن، ابتدا نیازمند رفع موانع تولید، تأمین نقدینگی پایدار برای سازندگان و بهینه‌سازی فرآیند ساخت در لایه‌ی عرضه است.

در مقابل، متغیرهای معلول مدل نشان می‌دهند که هدف نهایی این اصلاحات ساختاری، رسیدن به پیامدهای ملموس در سمت تقاضا و کیفیت زیست است. اگرچه ابزارهای اجرایی در بخش‌هایی مانند تولید مسکن اجتماعی، حمایت از

سکونت‌گاه‌های غیررسمی یا هدفمند کردن یارانه‌ها، ماهیتی عرضه-محور یا نهادی دارند، اما اثر نهایی آن‌ها مستقیماً بر بهبود وضعیت مصرف‌کننده (تقاضاکننده) و عدالت در دسترسی به مسکن متمرکز است. همچنین، بهبود در مدیریت هوشمند هزینه‌ها و ارتقاء استانداردهای ساخت‌وسازهای کم‌مصرف انرژی (از طریق عایق‌بندی پیشرفته و طراحی اقلیمی)، نشان‌دهنده‌ی این است که اصلاحات در سمت عرضه، در نهایت منجر به تأمین مسکنی می‌شود که علاوه بر مقرون‌به‌صرفه بودن برای تقاضاکنندگان، از نظر کیفیت، پایداری انرژی و عدالت اجتماعی نیز ارتقاء یافته است.

تدوین رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن شهر اردبیل

با توجه به نتایج به‌دست آمده و تأثیرگذاری معیارهای مورد بررسی می‌توان راهبردهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل را با توجه به اولویت‌ها به شرح جدول شماره ۸ ارائه نمود.

جدول ۸. راهبردهای رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

اولویت‌ها	رویکردها	راهبردها
اول	حکمرایی و شفافیت	پیاده‌سازی پلتفرم حکمرایی دیجیتال مبتنی بر بلاک‌چین جهت ثبت غیرقابل تغییر تراکنش‌ها و شفاف‌سازی مالکیت؛ ایجاد دوقلوی دیجیتال شهری برای شبیه‌سازی پیش‌بینانه‌ی اثرات تصمیمات برنامه‌ریزی بر بازار؛ بهره‌گیری از هوش مصنوعی نظارتی جهت پایش لحظه‌ای نوسانات قیمتی و شناسایی الگوهای احتکار؛ به‌کارگیری قراردادهای هوشمند برای خودکارسازی فرآیند صدور مجوزها و حذف مداخلات انسانی به‌منظور ارتقاء دقت، سرعت و عدالت در مدیریت بازار مسکن.
دوم	اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری	ایجاد بانک اطلاعات جامع کاداستر و به‌روزرسانی مستمر آن، کوتاه‌سازی فرآیندهای صدور مجوز ساخت و حذف مقررات زائد، تشویق توسعه‌ی درون‌زای شهری، اجازه‌ی افزایش تراکم ساختمانی مشروط به تعهد سازنده نسبت به تولید واحدهای مسکونی مقرون‌به‌صرفه، مالیات پلکانی بر زمین‌های بایر قابل ساخت و واحدهای مسکونی خالی، شفافیت کامل در مالکیت و بهره‌برداری.
سوم	اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن	توسعه‌ی اوراق رهنی، صندوق‌های زمین و ساختمان و وام‌های بلندمدت، ایجاد بازار ثانویه رهن برای کاهش نرخ بهره‌ی تسهیلات (برای اینکه این فرآیند در اقتصاد تورمی ایران (مانند اردبیل) باعث ضرر بانک نشود، باید از مکانیزم‌های «جبران ریسک تورم» استفاده کرد)، بازآرایی مکانیزم‌های حمایتی مسکن از طریق جایگزینی یارانه‌های غیرمستقیم عرضه‌محور (موردی در حوزه‌ی ساخت) با یارانه‌های مستقیم تقاضا‌محور؛ با هدف افزایش کارایی تخصیص منابع، کاهش اثرات تورمی ناشی از تزریق نقدینگی به بخش ساخت و تضمین عدالت توزیعی برای گروه‌های هدف کم‌درآمد، شرط‌گذاری برای دریافت تسهیلات (مثل رعایت الگوهای مصرف انرژی یا ساخت صنعتی‌سازی‌شده)، اعمال تخفیف‌های مالیاتی پلکانی برای سازندگان حرفه‌ای بر اساس شاخص‌های «کیفیت ساخت»، «تنوع کاربری» و «تعهد به توسعه‌ی اجتماعی منطقه» جهت تشویق به تولید مسکن با ارزش افزوده‌ی بالا، تقویت تعاونی‌های مسکن با چارچوب‌های نظارتی شفاف و کارآمد.
چهارم	رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور	توسعه‌ی ذخایر استراتژیک مسکن استیجاری (ایجاد سبد مسکن دولتی/نیمه‌دولتی با قراردادهای اجاره‌ی بلندمدت و نظارت مستقیم دولت جهت تأمین نیاز اقشار آسیب‌پذیر)، نوسازی کالبدی با رویکرد حفظ بافت انسانی (اجرای پروژه‌های بهسازی و بازآفرینی با اولویت «حق ماندگاری» ساکنان فعلی و اجتناب از سیاست‌های جابه‌جایی گسترده)، ارتقاء کیفیت ساخت همگام با زیرساخت (پیوند میان توسعه‌ی کالبدی مسکن و گسترش خدمات شهری «آب، برق، حمل‌ونقل» جهت تضمین پایداری و کیفیت زندگی در بافت‌های نوسازی شده).
پنجم	اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری	حمایت از فناوری‌های ساخت سریع، مقاوم و کم‌هزینه، استانداردسازی مصالح و بهره‌وری در مصرف انرژی، ایجاد سامانه‌ی شفاف قیمت‌گذاری مصالح، تشویق به مقیاس‌پذیری پروژه‌ها برای کاهش هزینه‌ی تمام‌شده.

۱. Digital Twin

۲. نخست؛ تبدیل مدل «نرخ بهره‌ی ثابت» به «نرخ بهره‌ی متغیر یا وابسته به شاخص»، دوم؛ استفاده از «اوراق مشارکت مسکن» با بازدهی تورمی، سوم؛ مکانیزم «تعدیل هزینه‌ی فرصت» در قیمت فروش حق رهن به عبارتی ارزش فعلی تمام‌اقساط آینده با احتساب نرخ تورم پیش‌بینی شده باشد، چهارم؛ تضمین بازپرداخت توسط «صندوق‌های تضمین ریسک مسکن».

در نهایت الگوی رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن شهر اردبیل با توجه به راهبردهای استخراج‌شده و همچنین رویکرد سه‌مرحله‌ای بانک جهانی (۲۰۱۵) در راستای اصلاحات سیاست‌گذاری مسکن به شرح جدول شماره ۹ می‌باشد.

قابل ذکر است که رویکرد مدنظر بانک جهانی دربرگیرنده‌ی مراحل زیر است:

(الف) اقدامات فوری (کوتاه‌مدت یا ۱ تا ۳ سال): ثبات‌بخشی، شفاف‌سازی و ایجاد زیرساخت‌های حکمروایی و مالی.

(ب) اقدامات اصلاحی ساختاری (میان‌مدت یا ۳ تا ۷ سال): تقویت عرضه‌ی پایدار، بهبود کیفیت ساخت و اصلاح نظام مالی.

(ج) اقدامات توسعه‌ای و پایدار (بلندمدت یا ۷ تا ۱۰ سال): ایجاد بازار مسکن کارآمد، پایدار و متعادل.

جدول ۹. الگوی اجرایی رویکرد اصلاحی سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۵)

مراحل	رویکردها	راهبردهای اجرایی
	اصلاحات نهادی و حکمروایی داده‌محور	تشکیل «ستاد اصلاحات بخش مسکن» برای هماهنگی بین وزارتخانه‌ها، بنیاد مسکن، استانداری، شهرداری و بانک‌ها و تلفیق داده‌های شهرداری، استانداری و بنیاد مسکن برای حذف فرآیندهای موازی. تکمیل و یکپارچه‌سازی پایگاه‌های داده‌ی کاداستر، خانه‌های خلی و سامانه‌ی قیمت مسکن. راه‌اندازی «دوقلوی دیجیتال مسکن اردبیل» برای مدل‌سازی آنلاین بافت‌های فرسوده و پیش‌بینی اثرات نوسازی بر زیرساخت‌ها.
	تنظیم‌گری هوشمند و پویای بازار	اجرای مؤثر مالیات بر خانه‌های خالی و زمین‌های بایر (اجرای مالیات بر خانه‌های خالی با نرخ متغیر بر مبنای نرخ بهره برای جلوگیری از انبار کردن سرمایه در مسکن). راه‌اندازی سامانه‌ی شفاف قیمت مصالح ساختمانی و هزینه‌ی ساخت. ایجاد «بورس محلی مصالح پایدار» برای کنترل قیمت مصالح و تشویق استفاده از مصالح بومی و عایق‌های حرارتی مناسب با اقلیم سرد اردبیل.
اقدامات فوری (۱ تا ۳ سال)	تسهیل‌گری در مجوزها و مدیریت فرآیندها	کاهش ۳۰-۵۰ درصدی از زمان صدور پروانه‌ی ساخت با طراحی «پنجره‌ی واحد ساخت‌وساز»؛ بازنگری فوری مقررات زائد ساخت‌وساز و تراکم. جایگزینی صدور مجوز سنتی با «پلتفرم خودکار صدور پروانه» برای پروژه‌هایی که با طرح‌های جامع شهری و استانداردهای سبز مطابقت دارند. تعریف «مناطق تسهیل‌گری ویژه» در بافت‌های در حال بازآفرینی برای حذف کامل بروکراسی.
اقدامات مالی و اعتباری کوتاه‌مدت		افزایش سقف تسهیلات ساخت و خرید با نرخ ترجیحی برای دهک‌های متوسط و کم‌درآمد. آغاز انتشار اوراق رهنی جدید مقرون‌به‌صرفه برای تأمین مالی ساخت. ارائه‌ی «وام‌های سبز اقلیمی» با نرخ بسیار پایین برای خانه‌هایی که از سیستم‌های گرمایشی انرژی‌پایه و عایق‌بندی استاندارد استفاده می‌کنند.
	مداخله در بازار اجاره و مدیریت سبد مسکن	ایجاد «ذخیره‌ی استراتژیک مسکن استیجاری» از طریق تخصیص واحدهای نیمه‌خالی دولتی به قراردادهای بلندمدت با نرخ تنظیم‌شده. اجرای طرح «اجاره‌داری حرفه‌ای با ضمانت اجتماعی»؛ ارائه‌ی مشوق‌های مالیاتی و حقوقی به توسعه‌گران برای مدیریت سبد مسکن استیجاری با کیفیت بالا.
	توسعه‌ی زمین و برنامه‌ریزی شهری اصلاح‌شده	اجرای برنامه‌ی تولید زمین قابل ساخت از طریق توسعه‌ی درون‌زا و بازآفرینی بافت‌های فرسوده. افزایش تراکم تشویقی مشروط به ساخت واحدهای مقرون‌به‌صرفه.
اقدامات اصلاحی ساختاری (۳ تا ۷ سال)	ارتقاء کیفیت و بهره‌وری ساخت	توسعه‌ی گسترده با فناوری‌های نوین مانند ساخت صنعتی، مدل‌سازی اطلاعات ساختمان و سامانه‌های مونتاژی. استانداردسازی مصالح و راه‌اندازی سامانه‌ی کنترل کیفیت ساخت.
	ایجاد ابزارهای مالی پایدار	راه‌اندازی بازار ثانویه‌ی رهن برای کاهش هزینه‌ی وام‌ها. ایجاد صندوق‌های زمین و ساختمان و توسعه‌ی صندوق‌های مالی برای جذب سرمایه‌ی عمومی. تخصیص بارانه‌های تقاضا تنها به دهک‌های هدف براساس داده‌های پایگاه رفاه ایرانیان.
	برنامه‌ی مسکن اجتماعی و حمایتی	ساخت واحدهای استیجاری دولتی و شبه‌دولتی با سازوکارهای اختصاصی برای دهک‌های کم‌درآمد. نوسازی سکونتگاه‌های غیررسمی با الگوی بهسازی درجا و پرهیز از تخلیه‌ی ساکنان.

تثبیت بازار کارآمد مسکن	اجرای کامل سیاست‌های مالیاتی بر سوداگری و سفته‌بازی در بازار زمین و مسکن. تحقق نظام عرضه‌ی پایدار از طریق توسعه‌گران حرفه‌ای و مدل‌های مشارکت پایدار.
ارتقاء بهره‌وری انرژی و پایداری شهری	الزامی کردن ساخت پروژه‌های جدید با انرژی کم‌مصرف. توسعه‌ی مسکن حول محور حمل‌ونقل عمومی برای کاهش هزینه‌ی خانوار و ترافیک.
اقدامات توسعه‌ای و پایدار (۷ تا ۱۰ سال)	تقویت بازار اجاره‌ی حرفه‌ای
	ایجاد شرکت‌های اجاره‌داری بزرگ‌مقیاس با سازوکارهای نظارتی. تدوین الگوی اجاره‌ی بلندمدت همراه با ثبات در قیمت‌گذاری و حقوق مستاجر.
پایش، ارزیابی و اصلاح سیاست‌ها	ارائه‌ی گزارش سالانه‌ی مسکن شامل قیمت، عرضه، کیفیت و اثر سیاست‌ها. اصلاح پویا و مستمر برنامه‌ها براساس نتایج و تغییر شرایط اقتصادی.

نتیجه‌گیری

سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل طی سال‌های اخیر با مجموعه‌ای از چالش‌ها، از جمله عدم تعادل میان عرضه و تقاضا، ناکارآمدی ابزارهای حمایتی، کمبود زمین مناسب توسعه، ضعف هماهنگی نهادی و فقدان برنامه‌ریزی مبتنی بر داده‌های دقیق مواجه بوده است. از این‌رو بازاندیشی در سیاست‌های مسکن شهر اردبیل با تأکید بر رویکردی یکپارچه، بلندمدت و متکی بر مداخله‌های هدفمند الزامی می‌باشد. این بازاندیشی بایستی دربرگیرنده‌ی تغییرات ساختاری و به عبارتی بهره‌مندی از رویکرد اصلاحی در سیاست‌گذاری‌ها به‌منظور افزایش موفقیت برنامه‌های مسکن باشد. بر مبنای تحلیل‌های انجام‌شده، بازآفرینی سیاست‌های مسکن در اردبیل مستلزم گذار از رویکردهای سنتی به یک پارادایم حکمروایی یکپارچه است؛ پارادایمی که در آن، یکپارچگی نهادی در مدیریت زمین با توسعه‌ی ابزارهای نوین تأمین مالی و ساختارهای حمایتی هوشمند برای اقشار آسیب‌پذیر هم‌سوسازی می‌شود. این رویکرد، با تمرکز بر تأمین مسکن خدمات‌محور و متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی و از طریق ایجاد یک نظام پایش داده‌محور، تضمین می‌کند که توسعه‌ی کالبدی با استانداردهای پایداری و کیفیت محیطی گره بخورد تا از بروز چالش‌های اجتماعی و زیست‌محیطی در آینده پیشگیری گردد. در مجموع، اجرای این رویکرد اصلاحی نیازمند هم‌افزایی نهادهای مدیریتی، مشارکت بخش خصوصی، شفافیت اطلاعاتی و تدوین سیاست‌های منعطف و واقع‌بینانه است. اتخاذ چنین چارچوبی می‌تواند زمینه‌ساز بهبود دسترسی شهروندان اردبیل به مسکن مناسب، کاهش نابرابری فضایی و تقویت تاب‌آوری شهری باشد. همچنین نتایج پژوهش تأکید می‌کند که اصلاح سیاست‌گذاری مسکن نه یک اقدام کوتاه‌مدت، بلکه فرآیندی مستمر است که نیازمند بازنگری و به‌روزرسانی بر اساس تغییرات جمعیتی، اقتصادی و فضایی شهر می‌باشد. این فرآیند مستمر با تفکیک مداخلات در سه بازه کوتاه، میان و بلندمدت قابلیت اجرایی خواهد داشت. علاوه بر راهبردهای ارائه‌شده می‌توان با پیشنهاد‌های زیر مقدمات شکل‌گیری رویکرد اصلاحی در سیاست‌گذاری مسکن در شهر اردبیل را فراهم نمود:

- ✓ تشکیل مدیریت نهادی یکپارچه در حوزه‌ی مسکن: تشکیل «شورای هماهنگی سیاست‌گذاری مسکن اردبیل» با حضور شهرداری، شورای شهر، اداره‌ی راه و شهرسازی و بخش خصوصی و سایر ارگان‌های مرتبط با استمرار دوره‌های مدیریتی یا الزامات ادامه‌ی روند با مدیران بعدی و همچنین تفکیک مداخلات برای هر ارگان از طریق تعریف دقیق نقش‌ها و اختیارات دستگاه‌ها. همچنین تمرکز بر گذار از مدیریت سلسله‌مراتبی به سمت حکمروایی شبکه‌ای، که در آن نقش‌ها بر اساس پروتکل‌های مشخص دیجیتالی و فراتر از تغییرات سیاسی دوره‌های مدیریتی، تعریف و تثبیت می‌شوند.
- ✓ تأکید بر پویاسازی داده‌ها: ایجاد بانک اطلاعات جامع زمین و املاک شهر اردبیل و به‌روزرسانی مستمر آن، ایجاد سامانه هوشمند پایش بازار مسکن و تحلیل روندها بر اساس داده‌های به‌روز و توسعه‌ی داشبوردهای مدیریتی برای سیاست‌گذاران جهت ارزیابی اثرگذاری سیاست‌ها. عبور از بانک‌های اطلاعاتی ایستا به سمت دوقلوی دیجیتال شهری، تا امکان پیش‌بینی سناریوهای «چه می‌شود اگر» و شبیه‌سازی اثرات مداخلات مسکن بر زیرساخت‌های شهر فراهم گردد.

- ✓ بهبود نظام تأمین مالی و افزایش توان خرید خانوارها: طراحی و به‌کارگیری ابزارهای مالی نوین مانند اوراق رهنی، صندوق‌های زمین و ساختمان و مشارکت عمومی-خصوصی در این زمینه، حمایت هدفمند از خانوارهای کم‌درآمد از طریق یارانه‌های اجاره، وام‌های کم‌بهره و بلندمدت و توسعه‌ی مسکن اجتماعی و تشویق بانک‌ها به افزایش سهم تسهیلات بخش مسکن در قالب ضمانت‌های دولتی یا صندوق‌های حمایتی. در این راهکار توسعه‌ی اقتصاد پلتفرمی در تأمین مالی، از طریق مدل‌های تأمین مالی جمعی و استفاده از فناوری‌های توکن‌سازی دارایی‌های مسکن برای جذب سرمایه‌های خرد و پراکنده راه‌گشا می‌باشد.
 - ✓ ارتقاء کیفیت ساخت‌وسازها: الزام سازندگان به رعایت استانداردهای کیفی، زیست‌محیطی و انرژی بر مبنای نظارت دقیق و شفاف، طراحی الگوهای معماری بومی-اقلیمی متناسب با شرایط آب‌وهوایی اردبیل به‌منظور افزایش بهره‌وری انرژی و کاهش هزینه‌های ساخت و تقویت نقش مهندسان ناظر و استفاده از فناوری‌های نوین ساخت‌وساز. همچنین تغییر پارادایم از نظارت بر «تک‌ساختمان» به سمت مدیریت چرخه‌ی حیات ساختمان با هدف کاهش ردپای کربن و پیوند دادن کیفیت ساخت به استانداردهای بهره‌وری انرژی اقلیمی اردبیل.
 - ✓ تأکید بر مسکن قابل استطاعت: طبقه‌بندی خانوارها بر اساس سطح درآمد، جمعیت خانوار و نیاز واقعی برای جهت‌دهی دقیق‌تر سیاست‌های مسکن، توجه ویژه به گروه‌های آسیب‌پذیر از جمله جوانان، زنان سرپرست خانوار و سالمندان و توسعه‌ی انواع الگوهای مسکن کوچک‌متر، اجاره‌ای و مشارکتی. پیاده‌سازی مفهوم «مسکن به‌مثابه‌ی خدمت»، که در آن تنوع محصولات مسکونی (از کوچک‌متر تا اشتراکی) بر اساس نیازهای متغیر و پویای جمعیت (مانند جوانان و سالمندان) طراحی می‌شود.
 - ✓ مشارکت جامعه‌ی محلی و بخش خصوصی: جلب مشارکت سرمایه‌گذاران محلی و غیرمحلی با ایجاد مشوق‌های مالی و کاربری، دخیل کردن شهروندان در تصمیم‌گیری از طریق نظرسنجی‌ها، جلسات عمومی و طرح‌های مشارکتی و حمایت از تعاونی‌های مسکن کارگری، کارمندی و صنفی برای افزایش تولید مسکن مقرون‌به‌صرفه. همچنین خلق اکوسیستم‌های نوآوری در صنعت ساخت، از طریق ایجاد مشوق‌های مبتنی بر عملکرد برای بخش خصوصی که در ازای تأمین مسکن اجتماعی، امتیازات توسعه‌ای و تسهیلات هوشمند دریافت می‌کنند.
 - ✓ تأکید بر رویکرد توسعه‌ی پایدار و عدالت فضایی: توازن بخشی به توزیع خدمات و زیرساخت‌ها در مناطق مختلف شهر برای جلوگیری از ایجاد مناطق فرودست، توسعه‌ی پروژه‌های مسکن در نزدیکی مراکز اشتغال، حمل‌ونقل عمومی و خدمات شهری برای کاهش هزینه‌های خانوار و توجه به فضاهای سبز، ایمنی و کیفیت زندگی در پروژه‌های انبوه‌سازی. در این راهکار بهره‌مندی از رویکردهای نوین همچون رهیافت «شهر ۱۵ دقیقه‌ای» در توسعه‌ی مسکن الزامی است که با توزیع عادلانه‌ی دسترسی به خدمات و اشتغال، از ایجاد گت‌های مسکونی و مناطق فرودست جلوگیری کرده و پایداری اجتماعی را تضمین می‌کند.
- درنهایت بررسی تطبیقی نتایج پژوهش با پیشینه‌ی مطالعاتی نشان می‌دهد که نتایج پژوهش حاضر تأییدی از نتایج (Zarghamfar, et al, 2024)، اصلاح سیاست‌گذاری زمین و مسکن، (Zhao and Liu, 2023) و (Wang, et al, 2024)، اصلاح سیاست‌گذاری مالی و اقتصادی، (Triveno, et al, 2025)، اصلاح رویکرد نهادی و (Mathu, et al, 2026)، اصلاح رویکردهای ساخت و عدالت اجتماعی می‌باشد. با این حال، اصلاحات بیان شده در پژوهش‌های گذشته تنها به‌صورت تک‌بعدی به مسئله‌ی سیاست‌گذاری مسکن پرداخته و عدم بررسی موضوع رویکرد اصلاحی در سیاست‌گذاری مسکن با توجه به معیارهای جامع یعنی اصلاح سیاست‌های زمین و برنامه‌ریزی شهری، اصلاح نظام مالی و اعتباری بخش مسکن، اصلاح کیفیت ساخت و ارتقاء بهره‌وری، رویکرد اجتماعی و عدالت‌محور و حکمروایی و شفافیت خلأ پژوهشی در این زمینه و نوآوری پژوهش حاضر محسوب می‌شود.

سپاسگزاری: مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری می‌باشد. بدین وسیله از همکاری مشارکت‌کنندگان در این مقاله که سهم موثری در جمع‌آوری داده‌ها داشته‌اند، تشکر و قدردانی می‌شود.

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

سهم نویسندگان در پژوهش: همه نویسندگان، در نگارش و تنظیم مقاله حاضر نقش و سهم برابر دارند.

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

References

- Ahadnejad, M., Teymouri, A., and Tahmasebi, H. (2021). Spatial analysis of Housing Quality Indices with Emphasis on Sustainable Housing Approach (Case study: Zanjan City). *Journal of Sustainable Development of Geographical Environment*, 2(3), 133-148. <https://doi.org/10.52547/sdge.2.3.133> (In Persian)
- Albuquerque, B., Iseringhausen, M., and Opitz, F. (2020). Monetary policy and US housing expansions: The case of time-varying supply elasticities. *Economics Letters*, 195, 109471. <https://doi.org/10.1016/j.econlet.2020.109471>
- Alhajri, M.F. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia. *Ain Shams Engineering Journal*, 13, 101798. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2022.101798>
- Anacker, K.B., Nguyen, M.T., and Varady, D.P. (2020). *Housing Policy and Planning*. Routledge Handbook, Taylor & Francis Group.
- Atuestaa, L.H., and Hewings, G.J.D. (2019). Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago. *Journal of Housing Economics*, 44, 35–47. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.08.005>
- Azlan, M.H., Zainudin, A.Z., Rahmat, N., Azmi, F.A.M., Berahim, N., Samsudin, S., Ismail, A., Jalil, R.A., and Harumain, Y.A.S. (2025). Inclusionary zoning as a tool for social sustainability: A systematic review of urban housing policy outcomes. *Sustainable Futures*, 9, 100648. <https://doi.org/10.1016/j.sfr.2025.100648>
- Baradaran, M., Ghaffari, G.R., Rabiee, A., and Zahedi Mazandarani, M.J. (2019). Government and Housing Policy Making in Iran after the Islamic Revolution. *Social Development and Welfare Planning*, 10(38), 179–218. <https://doi.org/10.22054/qjsd.2019.10346> (In Persian)
- Belloy, L., and Candau, F. (2025). Promoting social housing: Insights from redevelopment policies in Paris. *Journal of Housing Economics*, 68, 102061. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102061>
- Bourdin, S., Picault, J., and Simon, A. (2025). Housing lending, territorial reform, and the financing of central and peripheral regions: Towards a spatial-monetary regime shift? *Regional Science Policy & Practice*, 17(9), 100210. <https://doi.org/10.1016/j.rspp.2025.100210>
- Chen, Z., Liu, H., and Zhang, L. (2025). Optimizing land allocation for affordable rental housing: Lessons from Shanghai's R4 land policy. *Applied Geography*, 184, 103772. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2025.103772>
- Christophers, B. (2021). Mind the rent gap: Blackstone, housing investment and the reordering of urban rent surfaces. *Urban Studies*, 59 (4), 698-716. <https://doi.org/10.1177/00420980211026466>
- De Oliveira Musse, J., Sacchi Homrich, A., S., Renato de Mello, R., and 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>
- Debrunner, G., and Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99, 1-12. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>
- Di Matteo, D., and Guadagno, E. (2025). Blue gentrification: Sustainably effective, socially regressive, or both? Impacts of coastal housing policies in Sardinia. *Land Use Policy*, 157, 107666. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107666>
- Ding, M., & Zhou, S. (2023). A study on the welfare equalization effect of China's housing reform. *Journal of Government and Economics*, 11, 100086. <https://doi.org/10.1016/j.jge.2023.100086>
- Fieldhouse, A.J. (2023). *Crowd-Out Effects of Us Housing Credit Policy*. Technical Report, Mimeo.
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>
- Franconi, A., and Rella, G. (2024). *Monetary Policy and the Wealth Distribution*. Technical Report.

- Franklin, S. (2020). Enabled to work: The impact of government housing on slum dwellers in South Africa. *Journal of Urban Economics*, 118, 103265. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103265>
- Gallardo, K.R., Stewart, H.L.N., Pullin, J., Wilkerson, J.M., Neubauer, M.G., Kirzner, S.J., Thomas, I., Zoschke, I.N., Rodriguez, S.A., and McCurdy, S.A. (2026). Development and implementation of recovery housing policies and practices to support people taking medications for opioid use disorder. *Journal of Substance Use and Addiction Treatment*, 180, 209817. <https://doi.org/10.1016/j.josat.2025.209817>
- Gil, J., and Martínez, M. A. (2023). State-led actions reigniting the financialization of housing in Spain. *Housing Theory and Society*, 40(1), 1–21. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.2013316>
- Hassett, K., Tikoudis, I., Alexander, G., Saliou, A., Stapper, L., and Oueslati, W. (2025). Revisiting urban environmental amenities: A review of housing price impacts and policy perspectives for equitable amenity provision. *Cities*, 167, 106263. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106263>
- Keshtkarajabi, M., Etebarian, A., and Gheitani, A. (2021). The Model for using policy research in policy making: A case study of the housing sector. *Journal Strategic Studies of Public Policy*, 11(39), 206–229. <https://www.sid.ir/paper/1057001/fa> (In Persian)
- Kim, G. (2024). The effects of spatially targeted housing policy: Evidence from land transaction permit system in South Korea. *Habitat International*, 149, 103111. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103111>
- Ma, L., and Liu, Z. (2023). How do local governments respond to central mandate in affordable housing policy? A qualitative comparative analysis of forty-one Chinese cities. *Journal of Urban Management*, 13(3), 386-397. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.05.003>
- Makhloufi, L. (2025). Affordable housing in Algeria: policies, projects and expectations. The case of rental-sale housing in Algiers. *Cities*, 159, 105735. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105735>
- Mathu, D.N., Wanjala, B.M., Owino, E.O., and Richu, S.W. (2026). Integrating innovative design strategies in advancing sustainable housing in Kenya. *Land Use Policy*, 160, 107840. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107840>
- 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>
- Rakhshaninasab, H.R., and Salari, Z. (2025). A Comprehensive Analysis of Urban Livability with a Focus on Housing Indicators (Case Study of the Sixteen Neighborhoods of Jiroft City). *Journal of Sustainable Development of Geographical Environment*, 7(15), 54-68. <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.239806.1253> (In Persian)
- Schwartz, A.F. (2019). *Housing Policy in the United States*. 3rd Edition, Routledge, Taylor & Francis Group.
- Statistical Center of Iran (1956-2016). General Population and Housing Censuses. (In Persian)
- Triveno, L., Ijjasz-Vasquez, E., Gosling-Goldsmith, J., and Cortes, C.A. (2025). Housing policies for the new paradigm: Lessons learned from World Bank disaster recovery projects (1980–2024). *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 130, 105871. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2025.105871>
- UN-Habitat. (2021). Effective policies for affordable housing in the UNECE region. Geneva.
- Wang, L., Zhou, J., Chen, K., and Zhang, W. (2024). The impacts of housing purchase restriction policy on residential land supply in China. *Habitat International*, 153, 103175. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103175>
- World Bank. (2015). Housing sector assessment: Policies for affordability and inclusiveness. Washington, DC: World Bank.
- Yazdani, M.H., Farzaneh, Z., & Abbasi taghi Dizaj, R. (2024). Assessment of informal settlements in Ardabil based on urban livability indicators. *Geography and Human Relations*, 7(25), 425-444. <https://doi.org/10.22034/gahr.2024.454784.2109> (In Persian)
- Zadvali, F., & Yazdani, M.H. (2024). Evaluation of the Detailed Plan of Ardabil City Based on the Integrated Method. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 19(1), 19-30. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25385968.1403.19.1.3.7> (In Persian)
- Zarghamfard, M., Abizadeh, S., Akbari, M., and Ahmadi, M. (2024). Low-income groups housing policy in Iran: Lessons and evidences. *Social Development and Welfare Planning*, 15(60), 235–280. <https://doi.org/10.22054/qjssd.2024.62509.2216> (In Persian)
- Zhao, C., and Liu, F. (2023). Impact of housing policies on the real estate market - Systematic literature review. *Heliyon*, 9(10), e20704. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e20704>
- Zheng, H., Zhang, R., and Wu, J. (2023). Value of qualification to buy a house: Evidence from the housing purchase restriction policy in China. *Cities*, 135, 104197. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104197>