

## Developing a Conceptual Framework for Affordable Housing Policymaking in Iran Using a Meta-Synthesis Approach

**Mehran Kamali Zonouzi** 

PhD Candidate in Decision-Making and Public Policy, Department of Policymaking and Public Administration, Kish International Campus, University of Tehran, Tehran, Iran.

**Ali Asghar Pourezzat** 

Department of Policymaking and Public Administration, Faculty of Management, University of Tehran, Tehran, Iran.

**Ahad Rezayan Ghayebashi** 

Futures Studies Department, Faculty of Governance, University of Tehran, Tehran, Iran.

### Abstract

The global housing crisis is intensifying, especially for low-income groups who are faced with rising costs, geopolitical instability, inadequate supply, socio-spatial inequalities, and increasing climate change. Numerous studies, along with the intensification of the pattern of housing inequality between the rich and the poor in the Iranian housing market over the past two decades, indicate that the policies implemented in different governments to provide affordable housing for low-income households and control housing poverty in the country have not been effective; therefore, in order to present a representative picture of the interconnected components of different dimensions affecting affordable housing policies, the present study aims to develop a conceptual framework for affordable housing policymaking in Iran. This study is grounded in the constructivist-interpretive paradigm, with a developmental objective, and employs an inductive approach to the data. Sandlowski and Barroso's (2007) 7-step meta-synthesis method was used as the research strategy. The research method was analytical-descriptive, data analysis method, qualitative content analysis, data collection tools, past documents, and the corpus of studies, including 1,328 articles published in English and Persian journals during the years (2012-2024) / (1391-1403) in credible domestic and foreign scientific databases. By examining the titles, abstracts, results, and meticulous analysis of the articles and using the CASP method, 67 sources were finally selected, and after coding the concepts extracted from them, based on the results of the systematic review with a meta-synthesis approach, a conceptual framework for affordable housing policymaking in Iran was developed. In total, four main categories, 10 concepts, and 29 codes were identified. Finally, the conceptual framework developed provides researchers and policymakers with a structured approach for identifying and considering the economic, political, social, and climate components that affect the context of designing affordable housing policies in Iran. This can significantly contribute to aligning national housing strategies with both domestic and foreign dimensions that affect housing macro-policies, and enhance the effectiveness of future affordable housing policies.

**Keywords:** Public Policy, Affordable Housing, Low-Income Households, Housing Poverty, Meta-Synthesis

---

\* Corresponding Author: [kamalizonouzi@ut.ac.ir](mailto:kamalizonouzi@ut.ac.ir)

How to Cite: Kamali Zonouzi, M., Pourezzat, A. A. and Rezayan Ghayebashi, A. (2026). Developing a Conceptual Framework for Affordable Housing Policymaking in Iran Using a Meta-Synthesis Approach. *Journal of Comparative Public Administration*, 4(2), 1-36. [Doi: 10.22098/cpa.2025.18217.1103](https://doi.org/10.22098/cpa.2025.18217.1103).



## Extended Abstract

### Developing a Conceptual Framework for Affordable Housing Policymaking in Iran Using a Meta-Synthesis Approach

**Purpose and Background.** Housing has become one of the most acute policy challenges in contemporary Iran, as successive programs — from Mask-e Mehr and Mask-e Melli to rent-control regulations and housing deposit loans — have failed to ensure access to affordable housing for low- and middle-income households. Empirical indicators confirm the severity of the situation: the number of renters living in housing poverty grew by roughly 48% between 2016 and 2022; renter households in economic poverty increased by 226% between 2006 and 2023, reaching about two million households (approximately 7.6 million people); the housing-access index stands at 11.9 years, and the home-purchase waiting index at nearly 59 years. Globally, UN-Habitat estimates that 1.6 billion people lack adequate housing — a figure that may rise to 3 billion by 2030 — with geopolitical shocks (e.g., the Russia–Ukraine war), the COVID-19 pandemic, inflation, and the financialization of housing intensifying affordability challenges. What is the conceptual framework for affordable housing policymaking in Iran, derived through a meta-synthesis approach? Its objective is to produce an integrated picture of the interconnected domestic and international components that shape affordable housing policy outcomes.

**Methodology.** The research is developmental in aim and qualitative–inductive in approach, grounded in a constructivist–interpretive paradigm and conducted with an analytical–descriptive method. Employing Sandelowski and Barroso’s (2007) seven-step meta-synthesis strategy, the study searched credible scientific databases for English and Persian journal articles published between 2012 and 2024 (1391–1403). From an initial corpus of 1,328 articles, sources were screened through their titles, abstracts, and results using the CASP appraisal checklist, and 67 eligible studies were finally selected. The findings of these studies were then subjected to qualitative content analysis involving open coding, category formation, and abstraction.

**Findings.** The meta-synthesis identified four main categories, ten concepts, and twenty-nine codes. The four categories — economic, political, social, and climatic — frame affordable housing policy as a multidimensional phenomenon rather than a purely sectoral construction issue. The ten concepts are main categories, ten concepts, and twenty-nine codes\*\*. The four categories — economic, political, social, and climatic — frame affordable housing policy as a multidimensional phenomenon rather than a purely sectoral construction issue. The ten concepts are: (1) inclusive growth; how macroeconomic dynamics (inclusive growth, structural imbalances), political-institutional factors (populism, policy instability, foreign-policy constraints and sanctions), socio-spatial considerations (spatial justice, governance quality), and environmental pressures (climate change, water-resource depletion) jointly determine the feasibility and effectiveness of affordable housing policies in Iran.

**Conclusion and Implications.** The resulting conceptual framework offers researchers and policymakers a structured lens for identifying and analyzing the economic, political, social, and climatic drivers of housing (un)affordability in Iran. It implies that effective affordable housing policymaking requires alignment of national housing strategies with domestic and international macro-policy dimensions — moving beyond supply-side construction programs toward integrated



Journal of Comparative Public Administration | 2026 | Volume 4 | Issue 2

governance, inclusive growth, spatial justice, and climate-aware planning — thereby enhancing the effectiveness and sustainability of future housing policies.

**Keywords:** Public Policy, Affordable Housing, Low-Income Households, Housing Poverty, Meta-Synthesis.

## تدوین چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران با استفاده از رویکرد فراترکیب

مهران کمالی زنوزی<sup>\*ID</sup>

دانشجوی دکتری تصمیم‌گیری و خط‌مشی‌گذاری عمومی، گروه خط‌مشی‌گذاری و اداره امور عمومی، پردیس بین‌المللی کیش دانشگاه تهران، تهران، ایران.

علی اصغر پورعزت<sup>ID</sup>

گروه خط‌مشی‌گذاری و اداره امور عمومی، دانشکده مدیریت، دانشکده مدیریت دولتی و علوم سازمانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

احد رضایان قیه‌باشی<sup>ID</sup>

گروه آینده‌پژوهی، دانشکده حکمرانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۶/۰۸

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۹/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۲۲

نوع مقاله: پژوهشی

صص: ۳۶-۱

### چکیده

بحران جهانی مسکن، به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمدی که با افزایش هزینه‌ها، بی‌ثباتی ژئوپلیتیک، عرضه ناکافی، نابرابری‌های اجتماعی - فضایی و تغییرات اقلیمی فزاینده مواجه‌اند، در حال تشدید است. مطالعات متعدد در کنار افزایش نابرابری مسکن بین ثروتمندان و فقرا طی دو دهه گذشته در بازار مسکن ایران، بیانگر آن است که خط‌مشی‌های اجرایی شده در دولت‌های گوناگون به منظور تأمین مسکن استطاعت‌پذیر برای خانوارهای کم‌درآمد و کنترل فقر مسکن در کشور، مؤثر واقع نشده است؛ بنابراین، در راستای ارائه تصویری نمایانگر از مؤلفه‌های در هم تنیده ابعاد گوناگون تأثیرگذار بر خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر، هدف از پژوهش حاضر، تدوین چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران است. این پژوهش مبتنی بر پارادایم برساخت‌گرایی - تفسیری، بر اساس هدف، توسعه‌ای و از منظر ماهیت داده‌ها، کیفی است. از حیث راهبرد پژوهش نیز از روش فراترکیب ۷ مرحله‌ای سندلوسکی و باروسو (۲۰۰۷)، استفاده شده است. روش اجرای پژوهش، تحلیلی - توصیفی، شیوه تحلیل داده‌ها، تحلیل محتوای کیفی، ابزار گردآوری داده‌ها، اسناد و مدارک گذشته و متون پژوهش، شامل ۱۳۲۸ مقاله است که در مجله‌های لاتین و فارسی، طی سال‌های (۲۰۲۴-۲۰۱۲)

\* نویسنده مسئول: [kamalizonouzi@ut.ac.ir](mailto:kamalizonouzi@ut.ac.ir)

نحوه ارجاع دهی: کمالی زنوزی، مهران، پورعزت، علی اصغر، و رضایان قیه‌باشی، احد. (۱۴۰۵). تدوین چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران با استفاده از رویکرد فراترکیب. مدیریت دولتی تطبیقی، ۴(۲)، ۳۶-۱. [Doi: 10.22098/cpa.2025.18217.1103](https://doi.org/10.22098/cpa.2025.18217.1103)

حق انتشار این مستند، متعلق به نویسندگان آن است. © ۱۴۰۵. ناشر این مقاله، دانشگاه محقق اردبیلی است.

این مقاله تحت گواهی زیر منتشر شده و هر نوع استفاده غیرتجاری از آن مشروط بر استناد صحیح به مقاله و با رعایت شرایط مندرج در آدرس زیر مجاز است. Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)



/ (۱۳۹۱-۱۴۰۳) در پایگاه‌های علمی معتبر داخلی و خارجی منتشر شده‌اند. با بررسی عنوان، چکیده، نتایج و تحلیل موشکافانه مقالات و با استفاده از روش کسپ، در نهایت ۶۷ منبع برگزیده شده‌اند و پس از کدگذاری روی مفاهیم مستخرج از آن‌ها و بر اساس نتایج مرور نظام‌مند با رویکرد فراترکیب، چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران، تدوین شد. در مجموع ۴ مقوله اصلی (اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی)، ۱۰ مفهوم (۱- رشد فراگیر ۲- اقتصاد سیاسی شهری ۳- اقتصاد سیاسی ناترازی‌ها ۴- پوپولیسم ۵- سیاست خارجی ۶- ثبات سیاسی ۷- حکمرانی خوب شهری ۸- عدالت فضایی ۹- گرمایش جهانی ۱۰- ورشکستگی آبی) و ۲۹ کد (شاخص) شناسایی شده‌اند. در نهایت چارچوب مفهومی تدوین شده، تصویری ساختاریافته را برای شناسایی و لحاظ مؤلفه‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی مؤثر بر زمینه طراحی خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در ایران در اختیار پژوهشگران و خط‌مشی‌گذاران قرار می‌دهد. این امر می‌تواند به هم‌سوسازی راهبردهای ملی مسکن، با ابعاد داخلی و خارجی تأثیرگذار بر طرح‌های کلان در این حوزه، کمک شایانی نماید و اثربخشی خط‌مشی‌های آینده مسکن استطاعت‌پذیر را بهبود ببخشد.

**کلیدواژه‌ها:** خط‌مشی‌گذاری عمومی، مسکن استطاعت‌پذیر، خانوارهای کم‌درآمد، فقر مسکن، فراترکیب

## مقدمه

خط‌مشی‌های اجتماعی، با ترویج رفاه و عدالت اجتماعی، از طریق بازتوزیع عادلانه منابع، مشروعیت و ثبات دولت‌ها را تضمین می‌کنند (شجاعیان و همکاران، ۱۴۰۴). مسکن استطاعت‌پذیر<sup>۱</sup> یک عنصر اساسی در توسعه شهری و عدالت اجتماعی است که تضمین می‌کند خانوارهای کم‌درآمد و متوسط، به شرایط زندگی مناسب دسترسی دارند؛ لذا با رشد روزافزون جمعیت شهری، نیاز به خط‌مشی‌های مؤثر مسکن افزایش می‌یابد (Madell, 2024). دسترسی به مسکن استطاعت‌پذیر، تحت تأثیر عوامل متعددی از جمله هزینه‌های زمین، محدودیت‌های مالی، خط‌مشی‌های دولت، عوامل شهرنشینی، بهبود شمول اجتماعی<sup>۲</sup> و محدودیت‌های اجتماعی - اقتصادی قرار دارد (Ogundipe et al., 2024).

عامل دیگر در این حوزه، تأثیر نابرابری‌های اقتصادی بر دسترسی به مسکن است. فقر شهری<sup>۳</sup> و بحران استطاعت‌پذیری، به طور نامتناسبی بر جمعیت‌های آسیب‌پذیر، به‌ویژه خانوارهای کم‌درآمد و مهاجران روستایی به شهر که با هزینه‌های بالای زندگی و نابرابری‌های اقتصادی برای تأمین مسکن مناسب تقلا می‌کنند، تأثیر می‌گذارد (Kaiser et al., 2024). با ادامه رشد شهرها و تداوم چالش‌های مسکن، تلاش‌های خط‌مشی‌گذاری آینده باید بر رویکردهای یکپارچه‌ای متمرکز شوند که ملاحظات اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی را به‌صورت یکپارچه در نظر می‌گیرند (Kim & Stuhlmacher, 2024).

حدود ۱.۶ میلیارد نفر در سراسر جهان، فاقد مسکن مناسب بوده، این رقم ممکن است تا سال ۲۰۳۰ به ۳ میلیارد نفر برسد و به گفته برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد برای گذر از این بحران جهان باید روزانه ۹۶۰۰۰ خانه جدید استطاعت‌پذیر بسازد. بحران جهانی مسکن ناشی از تغییرات ساختاری مانند شهرنشینی سریع، کاهش عرضه مسکن و مالی‌سازی است که مسکن را به جای یک نیاز اساسی به یک کالای سرمایه‌گذاری تبدیل می‌کند. به دلیل

<sup>1</sup>. Affordable Housing

<sup>2</sup>. Social Inclusion

<sup>3</sup>. Urban Poverty

افزایش نسبت قیمت مسکن به درآمد و نرخ بالای وام مسکن، مالکیت خانه به طور فزاینده‌ای دست‌نیافتنی بوده و اجاره را با وجود چالش‌های ویژه خود، به گزینه‌ای مناسب‌تر تبدیل می‌کند (مجمع جهانی اقتصاد، ۱۴۰۳). وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در مطالعه‌ای با عنوان «رفع فقر مسکن در کشور»، اذعان می‌کند که خط‌مشی‌های متعدد به اجرا درآمده در کشور، با هدف رفع نیاز به مسکن استطاعت‌پذیر برای خانوارهای کم‌درآمد (مانند طرح مسکن مهر، مسکن ملی، تعیین سقف اجاره‌بها و اعطای تسهیلاتی نظیر وام ودیعه مسکن) در کنترل فقر مسکن در کشور، به هدف موردنظر اصابت نکرده است. بر اساس این مطالعه، طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱، تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر در کشور، رشدی ۴۸ درصدی داشته‌اند (اکوایران، ۱۴۰۳).

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، نسبت هزینه سبد خوراکی‌ها به حداقل دستمزد یک خانواده چهارنفره، به حدود ۷۰ درصد و تورم نقطه به نقطه خانوارهای کشور در آبان‌ماه، به ۴۹.۴ درصد رسیده است. همچنین داده‌های مرکز آمار، درباره سهم مسکن در مخارج خانوارهای شهری ۳۱ استان، بیانگر آن است که مستأجران نزدیک به ۴۴ درصد هزینه زندگی‌شان را فقط برای مسکن صرف می‌کنند؛ به‌گونه‌ای که سهم اجاره مسکن در مخارج مستأجرها تقریباً ۱.۵ برابر سطح توصیه شده جهانی است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴).

در سوی دیگر، طبق مطالعه مرکز پژوهش‌های مجلس تحت عنوان «پایش ابعاد فقر مسکن»، جمعیت «مستأجران دچار فقر اقتصادی»، در فاصله سال ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۲، با جهش تاریخی ۲۲۶ درصدی، به رکورد تازه‌ای دست یافت؛ به‌طوری‌که تعداد این خانوارها در کشور ۲.۳ برابر و سهمشان از کل اجاره‌نشین‌ها، به ۴۰ درصد رسید. طبق این مطالعه، حدود ۲ میلیون خانوار مستأجر در کشور، به دلیل «درآمد پایین» و «هزینه بالای مسکن»، به ورطه فقر سقوط کرده‌اند (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۳).

بر اساس گزارش «فقر، رفاه و سیاره: راه‌های خروج از بحران‌های چندگانه» در مرکز پژوهش‌های اتاق ایران، نرخ فقر در ایران، در سال‌های ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۳، در حدود ۳۰ درصد تثبیت شده است و این بدان معناست که در حدود ۲۶ میلیون نفر از مردم ایران، زیر خط فقر قرار دارند (مرکز پژوهش‌های اتاق ایران، ۱۴۰۳). همچنین مطالعات متعدد نشان می‌دهند که تحریم‌های بین‌المللی، به‌ویژه از سال ۲۰۱۲ تأثیر شدیدی بر توزیع درآمد و طبقه متوسط ایران گذاشته‌اند؛ به‌گونه‌ای که در صورت نبود تحریم‌ها، احتمال داشت سهم طبقه متوسط تا سال ۲۰۱۹ به ۸۰ درصد جمعیت برسد، ولی در عمل به ۵۵ درصد کاهش یافته است و نسبت طبقه فقیر افزایش داشته است؛ بدین معنا که تحریم‌ها از طریق افت تولید ناخالص داخلی سرانه، کاهش سرمایه‌گذاری و رفاه اجتماعی منجر به سقوط بخشی از طبقه متوسط به طبقه پایین شده‌اند (حیدری و بهرامی، ۱۳۹۹؛ عیسی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۰؛ پروین و همکاران، ۱۴۰۱؛ Farzanegan & Habibi, 2025).

بر مبنای گزارش مرکز آمار از درآمد خانوارها در سال ۱۴۰۲، شاخص دسترسی به مسکن به ۱۱.۹ سال و شاخص انتظار برای خرید مسکن، به ۵۹ سال رسیده است که حاکی از شدت فقر در حوزه مسکن است. در عین حال بیش از ۷۰ درصد خانوارهای مستأجر شهری، تحت فشار فزاینده برای تأمین هزینه‌های مسکن هستند (قدیری، ۱۴۰۳؛ شهاب، ۱۴۰۴). این وضعیت از یک‌سو «امکان پس‌انداز برای خانه‌دارشدن» را از خانوارها سلب کرده و از سوی دیگر، شدت آن به حدی است که این دسته از خانوارها حتی توان «پرداخت برای مسکن حمایتی» را هم از دست داده‌اند. به هر ترتیب، درگیر بودن حدود ۲ میلیون خانوار مستأجر یا نزدیک به ۷.۶ میلیون نفر از جمعیت کشور با

فقر مطلق، نشان از عدم موفقیت پروژه‌های مسکن استطاعت‌پذیر اجرا شده در کشور دارد (رحیم‌دوست، ۱۴۰۲؛ هاشمی و همکاران، ۱۴۰۳؛ رزاقیان، ۱۴۰۳؛ دنیای اقتصاد، ۱۴۰۴).

پس از بررسی مبانی نظری و ادبیات موجود در حوزه خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر، فقدان پژوهش‌های منسجم و نظام‌مندی که مطالعات در این زمینه را از ابعاد چندگانه مورد بررسی قرار داده باشد و تأکید بر این نکته که دلیل عدم توفیق طرح‌های تأمین مسکن استطاعت‌پذیر، صرفاً در بخش مسکن و ابعاد داخلی، خلاصه نمی‌شود، مشهود است. در حالی که مقالات متعددی به جنبه‌های گوناگون مسکن استطاعت‌پذیر، مانند مداخلات خط‌مشی، عوامل اقتصادی و پیامدهای اجتماعی می‌پردازند، این مطالعات اغلب پراکنده و فاقد چارچوب تحلیلی یکپارچه درباره ابعاد داخلی و خارجی درهم‌تنیده مؤثر بر خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیرند. این شکاف در ادبیات، نیاز به یک فرامطالعه با رویکرد فراترکیب را ضروری می‌نماید؛ به گونه‌ای که پژوهش‌های موجود را تثبیت و ارزیابی نماید و روندهای کلیدی، ناسازگاری‌ها و خلأها را شناسایی کند.

با انجام یک تجزیه و تحلیل جامع از این مطالعات، استخراج یک چارچوب چندبعدی امکان‌پذیر می‌شود که ممکن است به درک ساختارمند و روشن‌تری از خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر کمک کرده و در نهایت در جهت ضرورت پرداختن به کاستی‌های خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر گام امیدبخشی بردارد؛ بنابراین، پژوهش حاضر درصدد پاسخگویی به این پرسش است؛ چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران با استفاده از رویکرد فراترکیب چگونه است؟

## مبانی نظری و پیشینه پژوهش

### خط‌مشی‌گذاری عمومی

خط‌مشی، یک اقدام برنامه‌ریزی شده و پایدار است که توسط بازیگران گوناگون برای رسیدگی به یک مسئله ویژه طراحی می‌گردد (معتضدیان، ۱۴۰۲). خط‌مشی‌گذاری فراگردی دائماً در حال تغییر است که در بنیان خود، توسط جریان‌هایی که قدرت و نفوذ سیاسی دارند، هدایت می‌شود (معدنی، ۱۴۰۴). خط‌مشی‌گذاری عمومی<sup>۱</sup>، یکی از پیچیده‌ترین و مهم‌ترین اقدامات حوزه حکمرانی است؛ زیرا هر عبارت و بیانیه‌ای که در چارچوب آن گنجانده شده است، از ظرفیت تغییر مسیر زندگی بسیاری از انسان‌ها به سوی پیشرفت یا زوال، برخوردار است. خط‌مشی، ذاتاً آینده‌نگر و آینده‌ساز است و پیامدهایی دارد که ممکن است طی سال‌ها، دهه‌ها یا حتی قرن‌ها، در یک روند مداوم آشکار شود. در نتیجه، تدوین آن، به‌ویژه در مواردی که اهمیت حیاتی دارند، نیازمند نهایت دقت و تأمل است. چنین فراگردهایی باید مبتنی بر شواهد قوی و اطلاعات دقیق باشند تا اطمینان حاصل شود که تصمیم‌های اتخاذ شده، هم عاقلانه و هم آگاهانه‌اند (پورعزت، ۱۴۰۰).

ارتقای کیفیت خط‌مشی‌های عمومی، چالشی مهم پیش روی همه ملت‌ها است. طراحی و اجرای ناقص خط‌مشی‌ها، ممکن است پیامدهایی از جمله تشدید فقر، تخصیص نادرست و هدررفت منابع ملی و فرسایش تدریجی اعتماد عمومی به حکمرانی را در پی داشته باشد. با وجود تأکید ادبیات بر نقش محوری کیفیت خط‌مشی‌های

<sup>۱</sup>. Public Policy

تدوین شده در پیشبرد عملکرد ملی و توسعه‌ای، این کیفیت خط‌مشی‌گذاری عمومی ذاتاً توسط زمینه‌های ویژه ملی و بین‌المللی طراحی خط‌مشی، شکل می‌گیرد (دانایی‌فرد و ولی اصل، ۱۳۹۷).

خط‌مشی‌گذاری مدرن، بر رویکردهای مبتنی بر شواهد، تجزیه و تحلیل داده‌ها، مشارکت ذی‌نفعان و چارچوب‌های تنظیمی برای رسیدگی مؤثر به چالش‌های اجتماعی، متکی است. نقش حکمرانی مبتنی بر داده در افزایش کارایی خط‌مشی‌ها، انکارناپذیر است و بر نیاز به راهبردهای بین‌رشته‌ای در تصمیم‌گیری، تأکید می‌کند (Badrul Hisham et al., 2024). خط‌مشی‌گذاری پایدار، مستلزم ایجاد تعادل در رشد اقتصادی، برابری اجتماعی و حفاظت از محیط‌زیست است (Akhter Ali et al., 2024). همچنین پرداختن به اینکه چگونه حکمرانی فراگیر<sup>۱</sup>، موضوعات مرتبط با شهرنشینی سریع و نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی را مورد بررسی قرار می‌دهد، ضروری است. (Ziervogel, 2018)

### مسکن استطاعت‌پذیر

نابرابری مسکن، تحت تأثیر عواملی چون وضعیت اجتماعی و اقتصادی، تبعیض علیه اقلیت‌ها و مهاجران در دسترسی به وام مسکن، تفکیک محله‌ها و خط‌مشی‌های دولت در باب قوانین منطقه‌بندی و یارانه‌های مسکن، شکل می‌گیرد؛ عواملی که هم نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی را تداوم می‌بخشد و هم چرخه‌های فقر و حاشیه‌نشینی<sup>۲</sup> را در بین نسل‌ها تقویت می‌کند؛ به‌ویژه آنگاه که مسکن به عنوان یک کالا و نه به منزله یک حق انسانی در نظر گرفته می‌شود. (Nasrabadi et al., 2024)

استطاعت‌پذیری مسکن<sup>۳</sup>، مستقیماً تحت تأثیر عواملی چون نرخ تورم، اندازه جمعیت، هزینه مسکن، نرخ بهره وام، نرخ ساخت و ساز مسکن، نرخ سرمایه‌گذاری، درآمد جمعیت، نرخ بیکاری، نرخ ارز ملی و سطح توسعه سیستم اقتصادی، به منزله یک کل قرار دارد (Kleshcheva, 2021). مسکن استطاعت‌پذیر دال بر این معنی است که سهم مسکن از هزینه زندگی هر خانوار، بیشتر از ۳۰ درصد نباشد (Colburn et al., 2025). مسکن استطاعت‌پذیر، به مسکنی گفته می‌شود که از حیث مالی برای خانوارهای با درآمد کم و متوسط بدون به خطر انداختن سایر نیازهای ضروری، مانند غذا، مراقبت‌های بهداشتی و آموزش، در دسترس باشد (Gopalan & Venkataraman, 2025).

با این حال، دستیابی به مسکن استطاعت‌پذیر، به دلیل عواملی مانند کمبود زمین، افزایش هزینه‌های ساخت و ساز و برنامه‌ریزی شهری ناکارآمد، به شکل یک چالش جهانی باقی‌مانده است (Tareke & Baraki, 2024).

### خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر

خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر، جنبه‌ای حیاتی از حکمرانی شهری<sup>۴</sup> است که نیازمند رویکردی کل‌نگر است که ملاحظات اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی را ادغام کند (Guan et al., 2024). این امر، شامل تدوین مقرراتی است که استطاعت‌پذیر بودن مسکن، سازوکارهای مالی، مانند یارانه‌های مسکن و برنامه‌ریزی راهبردی شهری برای

<sup>1</sup>. Inclusive Governance

<sup>2</sup>. Suburbanization

<sup>3</sup>. Housing Affordability

<sup>4</sup>. Urban Governance

ترویج توسعه مسکن فراگیر را تضمین می‌کند (Debrunner & Hartmann, 2024). خط‌مشی‌گذاری مؤثر در این حوزه، باید هم به محدودیت‌های طرف عرضه و هم به محدودیت‌های طرف تقاضا، بپردازد. بحران‌های جهانی متعدد و به هم پیوسته (اقتصادی، سیاسی، زیست‌محیطی، فناوری، مرتبط با سلامت) در کنار عوامل محوری کمک‌کننده، از جمله نابرابری‌های اقتصادی، بی‌ثباتی سیاسی، تغییرات اقلیمی<sup>۱</sup> و اختلالات فناورانه آثار مرکبی بر بازار مسکن دارند. این بحران‌ها بر تنظیم‌گران بازار مسکن (دولت‌ها، بیمه‌ها، بانک‌ها) و مشارکت‌کنندگان (سازندگان، مالکان، مستأجران) تأثیر گذارده، منجر به کاهش استطاعت‌پذیری مسکن، افزایش ریسک مالی و کاهش تقاضا می‌شوند. (Abdul Rahman et al., 2024)

روابط بین‌الملل و شرایط اقتصاد جهانی، به طور قابل‌توجهی بر خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر تأثیر می‌گذارند. شوک‌های انرژی ناشی از درگیری‌های ژئوپلیتیکی، مانند جنگ روسیه و اوکراین، موجب افزایش تورم، بیکاری، نابرابری، بدهی و در نهایت آسیب‌پذیری مالی خانوارها شده‌اند (Coccia & Russo, 2025).

علاوه بر آن، ترکیبی از عوامل تورم، هزینه‌های فزاینده انرژی و نرخ‌های بهره بالاتر، بر استطاعت‌پذیر بودن مسکن و توان پرداخت بدهی خانوارها در اروپا تأثیر گذاشته است (Valderrama et al., 2023). یافته‌ها نشان می‌دهند که همه‌گیری کووید-۱۹ بر مسائل گوناگونی از جمله قیمت مسکن، عرضه و تقاضا، شکاف‌های اجتماعی - اقتصادی، فعالیت‌های ساخت و ساز مسکن، خط‌مشی‌های مسکن دولتی و بازپرداخت وام‌های مسکن، تأثیر گذاشته است و استطاعت‌پذیر بودن مسکن را با چالش مواجه کرده است (Ogunbiyi, 2024).

با مطالعه ادبیات، مشخص گردید که مطالعات بسیاری در حوزه مسکن استطاعت‌پذیر انجام شده است؛ اما با توجه به هدف پژوهش و مطالعات مرتبط، برخی از پژوهش‌های خارجی و داخلی، به طور خلاصه در جدول شماره ۱ ارائه شده است.

**جدول ۱. پیشینه پژوهش‌های داخلی و خارجی**

| ردیف | نام پژوهشگر (سال)                         | عنوان پژوهش/مقاله                                                                                     | خلاصه نتایج و یافته‌های پژوهش                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | صیدی نژاد، حبیبی و سعیدی، (۱۴۰۴)          | کنکاش در عوامل مؤثر بر شکل‌گیری الگوی ساخت مسکن اجتماعی ناکارآمد، مورد مطالعاتی: مسکن مهرشهر ایلام    | شناسایی نه عامل در شکل‌گیری مسکن استطاعت‌پذیر کارآمد شامل: ۱- دسترسی ۲- مشارکت اجتماعی ۳- محیطی - زیبایی‌شناسی ۴- سرانه ۵- اقتصاد خانوار ۶- فرهنگ و زمینه ۷- ایمنی و امنیت ۸- کالبدی - فضایی ۹- تأسیسات و خدمات                                                  |
| ۲    | یزدانی، درخشان، پاشازاده و زادولی، (۱۴۰۱) | ارزیابی شاخص‌های پایداری مسکن استطاعت‌پذیر (مورد مطالعه: شهر اردبیل)                                  | تأکید بر ارتباط بین ابعاد اجتماعی - فرهنگی، کالبدی - فیزیکی، اکولوژیکی و اقتصادی با رضایت از مسکن استطاعت‌پذیر                                                                                                                                                   |
| ۳    | سلاورزی زاده، شیخی و حاتمی، (۱۴۰۰)        | شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده‌نگاری (موردشناسی: شهر ایلام) | یافته‌های پژوهش بیانگر آن است که عواملی همچون رشد شهرنشینی، حاشیه‌نشینی، افزایش تورم، خط‌مشی‌های تأمین مسکن، کیفیت مسکن، توسعه پایدار محلی، توسعه متوازن شهری، تعداد خانوار فاقد مسکن و افزایش قیمت زمین و مسکن نقش مهمی در توسعه مسکن استطاعت‌پذیر ایفا می‌کنند |

<sup>۱</sup>. Climate Changes

|   |                                                                                      |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۴ | اسمعیل پور، زارع و نصریان، (۱۳۹۶)                                                    | بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا | نتایج پژوهش نشان می‌دهد که رشد اقتصادی پایدار، خط‌مشی‌های کمک مالی، مشوق‌های مالی برای جذب همکاری بخش خصوصی در ساخت مسکن و پروژه‌های مسکن تعاونی از عوامل مهم در تأمین مسکن استطاعت‌پذیر بوده است                                                        |
| ۵ | لی، تول، چپمن، هاودن-چپمن، هرناندز، ساموئلسون، وودوارد و بنتلی <sup>۱</sup> ، (۲۰۲۵) | مسکن در تلاقی سلامت و تغییرات اقلیمی                             | یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که عدم دسترسی جهانی به مسکن امن، استطاعت‌پذیر و مناسب منجر به تشدید نابرابری‌های اجتماعی و سلامت مرتبط با تغییرات اقلیمی می‌گردد و لذا ادغام خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در چارچوب‌های اقلیمی و سلامت ضروری می‌نماید        |
| ۶ | سازمان همکاری و توسعه اقتصادی <sup>۲</sup> ، (۲۰۲۴)                                  | دستور کار اصلاح خط‌مشی‌های مسکن                                  | در نظر گرفتن ماهیت چندوجهی خط‌مشی‌های مسکن، اجرای یک محیط نظارتی جهت تحقق امکان پاسخگویی کارآمد، پیگیری راهبردهای سیاستی برای دسترسی به مسکن باکیفیت و استطاعت‌پذیر، افزایش پایداری زیست‌محیطی مسکن، ایجاد پایگاه‌های خط‌مشی‌گذاری شواهد محور            |
| ۷ | سیلوا، نجار، دا کاستا، آماریو، واسکو و حداد <sup>۳</sup> ، (۲۰۲۴)                    | مسکن استطاعت‌پذیر پایدار: مرز پیشرفت و دورنماهای آینده           | تأکید بر ارتباط بین جنبه‌های فنی، اجتماعی - زیست‌محیطی و حکمرانی با مسکن استطاعت‌پذیر پایدار، نیاز مبرم به همسوسازی خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر با حکمرانی زیست‌محیطی و اجتماعی                                                                         |
| ۸ | ناسیمنتو <sup>۴</sup> ، (۲۰۲۲)                                                       | چالش‌ها و راه‌حل‌ها در ساخت مسکن استطاعت‌پذیر: یک تحلیل جهانی    | این مقاله استدلال می‌کند که یک رویکرد جامع و چندوجهی که همکاری بین بخش‌های دولتی و خصوصی، استفاده از فناوری‌های نوآورانه، فراگیری و برابری در راهبردهای شهری و توسعه خط‌مشی‌های عمومی مؤثر برای تضمین دسترسی به مسکن استطاعت‌پذیر نقشی حیاتی ایفا می‌کند |

آنچه ادبیات در حوزه مسکن استطاعت‌پذیر نشان می‌دهد بیانگر آن است که می‌بایست از تمرکز صرف بر ابعاد درونی در این حوزه به سمت دیدگاهی یکپارچه از ابعاد داخلی و خارجی تأثیرگذار بر خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر گام برداشت؛ زیرا اکتفا به یک منظر ویژه در تدوین خط‌مشی‌ها، ممکن است اطلاعات دقیق و جامعی دربارهٔ چگونگی پرداختن به حل مسئله مسکن استطاعت‌پذیر ارائه دهد و نقاط قوت و ضعف آن را نمایان سازد. در نتیجه، بر اتخاذ نگاهی نظام‌مند و کلی‌نگر به ابعاد چندگانه مؤثر در طراحی و تدوین طرح‌های مسکن تأکید می‌شود تا علاوه بر افزایش احتمال تحقق اهداف، از هدررفت منابع ملی نیز جلوگیری می‌نماید.

خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در کشورهای منتخب

ویژگی‌های متمایز اجتماعی - اقتصادی هر منطقه، تدوین واکنش‌های سیاستی متناسب با شرایط را ضروری می‌سازد. تنوع در جهت‌گیری‌های ایدئولوژیک، منافع رقابتی ذی‌نفعان و مقیاس و تنوع محیط‌های جغرافیایی، اغلب

<sup>1</sup>. Li, Toll, Chapman, Howden-Chapman, Hernández, Samuelson, Woodward & Bentley

<sup>2</sup>. The Organization for Economic Co-operation and Development (OECD)

<sup>3</sup>. Silva, Najjar, da Costa, Amario, Vasco & Haddad

<sup>4</sup>. Nascimento

قابلیت تسری اقدامات سیاستی مؤثر در یک منطقه را به دیگر نقاط محدود می‌کند (پورعزت و رضایان، ۱۴۰۰). پس از مطالعه منابع و گزارش‌های بین‌المللی در حوزه مسکن استطاعت‌پذیر، برخی کشورهای پیشرو در این حوزه انتخاب شدند (Tsenkova, S., & French, 2011; UN-Habitat, 2011; Salvi del Pero et al., 2016; Karlinsky et al., 2020; Lawson & Ruonavaara, 2020; Hahn et al., 2022; Housing Europe, 2023) که در جدول شماره ۲ ذکر شده است.

**جدول ۲. خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در کشورهای منتخب**

| ردیف | کشور    | خط‌مشی                         | توضیح                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | منبع                                                                             |
|------|---------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | اتریش   | مسکن<br>تعاونی -<br>غیرانتفاعی | ساخت و مدیریت توسط انجمن‌های مسکن، شرکت‌های تعاونی و شهرداری‌ها، کنترل اجاره بر اساس هزینه‌های ساخت و نگهداری، یارانه‌های دولت به سازندگان مانند وام‌های کم‌بهره و تأمین زمین با تخفیف، در دسترس ۸۰ درصد از گروه‌های درآمدی، پوشش حدود ۴۳٪ از بازار مسکن وین                                                                                                     | Wolfring et al., (2024)-<br>Reinprecht, (2014)-<br>Glaser (2019)                 |
| ۲    | دانمارک | مسکن<br>غیرانتفاعی<br>- خصوصی  | اختصاص ۰.۷٪ از تولید ناخالص داخلی به خط‌مشی‌های مسکن، مشارکت ۷۰۰ انجمن مسکن غیرانتفاعی در ساخت از طریق دریافت وام بلندمدت با بهره پائین از بخش خصوصی با تضمین بازپرداخت توسط دولت، ارائه یارانه اجاره برای خانوارهای کم‌درآمد از طریق کمک هزینه مسکن شهرداری، استفاده از عناصر ساختمان پیش‌ساخته و کم‌مصرف در انرژی برای کاهش هزینه‌های ساخت (مسکن اجتماعی پلاس) | Jensen & Stensgaard, (2017) –<br>Noring et al., (2022) –<br>Korzeniowska, (2021) |
| ۳    | فنلاند  | مسکن<br>حمایتی -<br>یارانه‌ای  | ارائه مسکن حمایتی جهت رفع بی‌خانمانی، مالکیت زمین توسط شهرداری و اجاره بلندمدت آن به سازندگان با نرخ کمتر از بازار، ساخت مسکن استیجاری با یارانه دولتی از طریق ارائه وام‌های یارانه‌ای و کمک‌های بلاعوض به شرکت‌های غیرانتفاعی، شهرداری‌ها و تعاونی‌ها، ایجاد محله‌هایی از گروه‌های درآمدی مختلط جهت جلوگیری از تفکیک اجتماعی                                    | Grander & Sørvoll, (2023) –<br>Sutela, (2023) –<br>Pleace et al., (2015)         |
| ۴    | آلمان   | مسکن<br>دولتی<br>یارانه‌ای     | ترکیبی از پرداخت مدت‌دار یارانه‌های نقدی برای مستأجران کم‌درآمد مبتنی بر بررسی منظم درآمد، سطح اجاره و تعداد اعضای خانواده، کنترل اجاره به مدت ۱۵-۱۰ سال در ازای مشوق‌هایی مانند وام‌های کم‌بهره و کمک‌های بلاعوض به سازندگان و حمایت‌های مالی از خانواده‌های با درآمد متوسط برای خرید خانه                                                                      | Richter, (2023) -<br>Haffner, (2018)                                             |
| ۵    | سنگاپور | مالکیت<br>خانه                 | مدیریت بیش از ۹۰ درصد اراضی کشور توسط دولت، ساخت و ساز انبوه، اجاره‌نامه‌های بلندمدت توسط هیئت مسکن و توسعه (معمولاً ۹۹ ساله)، صندوق تأمین مالی مرکزی (CPF) با تأمین مالی ۹۰ درصد بهای خرید مسکن خانه اولی‌ها، تأمین یارانه مسکن از طریق سرمایه‌گذاری مزاد بودجه در صندوق‌های ثروت ملی، مالکیت ۹۰ درصد از ساکنین مسکن عمومی                                      | Phang & Helble, (2016) –<br>Yuen et al (2024)                                    |
| ۶    | هلند    | مسکن<br>اجتماعی<br>استیجاری    | یارانه اجاره بر اساس درآمد و هزینه مسکن، تفویض برنامه‌ریزی و مسئولیت‌های مسکن به شهرداری‌ها و انجمن‌های مسکن غیرانتفاعی، کسر بهره وام مسکن از درآمد مشمول مالیات جهت تشویق به مالکیت خانه، بازسازی شهری برای احیای محله‌های قدیمی‌تر و محروم با ترکیبی از اجاره اجتماعی، اجاره خصوصی و مالکیت خانه                                                               | Geis, (2023)                                                                     |

| منبع                    | توضیح                                                                                                                                                                                                                                                                                        | خط‌مشی                     | کشور | ردیف |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|------|
| Zhang et al.,<br>(2023) | اختصاص زمین با هزینه پائین، تعیین نرخ اجاره پائین‌تر از بازار، یارانه اجاره، فروش خانه با قیمت‌های پایین‌تر از بازار به خانوارهای با درآمد کم و متوسط، تأمین مالی چند منبعی (شامل اجاره زمین به سازندگان و صندوق‌های تأمین مسکن)، مشارکت دولتی - خصوصی در پروژه‌های مسکن اجاره‌ای            | بازار<br>دولت‌محور         | چین  | ۷    |
| Kobayashi,<br>(2016)    | عرضه انبوه مسکن، وام مسکن با بهره کم و با نرخ ثابت، ارائه یارانه اجاره، ساخت مسکن اجاره‌ای برای خانوارهای کم‌درآمد توسط دولت‌های محلی، تغییر تمرکز از کمیت به کیفیت مسکن، تشویق بخش خصوصی به مشارکت در عرضه مسکن از طریق اقداماتی مانند کسر مالیات بر بهره وام مسکن و تخفیف مالیات بر دارایی | عرضه و<br>توسعه<br>مشارکتی | ژاپن | ۸    |

### روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر به لحاظ هدف توسعه‌ای، از حیث روش‌شناسی کیفی و مبتنی بر پارادایم برساخت‌گرایی - تفسیری<sup>۱</sup> است و بر این فرض استوار است که خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران، توسط واقعیت‌های چندگانه برساخته اجتماعی و زمینه‌های متنوع اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی شکل می‌گیرد. همچنین ادغام تفسیری یافته‌های کیفی، بیانگر آن است که دانش از طریق تعامل تفسیری پژوهشگران با ادبیات که منعکس‌کننده فراگرد تحلیل است، پدیدار می‌شود.

رویکرد پژوهش حاضر استقرایی بوده و از حیث راهبرد پژوهش به جهت فقدان تبیینی یکپارچه و روشن از ابعاد داخلی و خارجی مؤثر بر تدوین چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در آثار پیشین، در این مطالعه از روش فراترکیب<sup>۲</sup> ۷ مرحله‌ای سندلوسکی و باروسو<sup>۳</sup> (۲۰۰۷)، استفاده گردید. فراترکیب، روشی برای تلفیق یافته‌های پژوهش‌های کیفی است که هدف آن، تفسیر و ادغام یافته‌های حاصل از مطالعات متعدد، برای ایجاد بینش مفهومی و درکی جامع از یک پدیده ویژه است (فدایی و نرگسیان، ۱۴۰۲؛ Edwards & Kaimal, 2016). مراحل رویکرد فراترکیب بر اساس چارچوبی سندلوسکی و باروسو (۲۰۰۷) در جدول ۱ به شرح ذیل است.

|                |                      |                        |                            |                          |                      |                  |
|----------------|----------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| ارائه یافته‌ها | کنترل کیفیت یافته‌ها | تحلیل و ترکیب یافته‌ها | استخراج مفاهیم از پژوهش‌ها | جستجو و گزینش متون مناسب | مرور نظام‌مند ادبیات | تنظیم پرسش پژوهش |
|----------------|----------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|

شکل ۱. گام‌های هفت‌گانه فراترکیب بر اساس چارچوب سندلوسکی و باروسو (۲۰۰۷)

<sup>۱</sup>. Interpretivism-Constructivism Paradigm

<sup>۲</sup>. Meta-Synthesis Approach

<sup>۳</sup>. Sandelowski & Barroso

### گام اول: تنظیم پرسش پژوهش

در مرحله اول فرایند فراترکیب، پرسش اصلی پژوهش با استفاده از چارچوب‌های ساختاریافته (چه چیزی، چه کسی، چه زمانی، چگونه) تدوین شد. بر این اساس، پرسش پژوهش با تمرکز بر طراحی یک چارچوب خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر، با بررسی نقش ابعاد کلان اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی، تدوین گردید. برای تعریف قلمرو پژوهش، مؤلفه‌های محوری مانند نوع پژوهش (کیفی)، جامعه هدف (خط‌مشی‌گذاران، نهادهای دولتی و بخش خصوصی)، چارچوب زمانی (۲۰۲۴-۲۰۱۲) / (۱۴۰۳-۱۳۹۱) و روش جمع‌آوری داده‌ها (تحلیل اسنادی) مشخص شد. در جدول شماره ۳ خلاصه‌ای از پرسش‌ها و مؤلفه‌های اصلی پژوهش، ذکر گردیده است.

جدول ۳. پرسش‌ها و مؤلفه‌های پژوهش

| منبع پاسخ                             | پرسش                                                             | معیارهای تعیین‌کننده    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| مطالعه پیشینه پژوهش                   | چارچوب مفهومی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران چگونه است؟ | چیستی موضوع (What)      |
| پایگاه‌های داده معتبر انگلیسی و فارسی | جامعه موردنظر جهت شناسایی مؤلفه‌های پژوهش کدام‌اند؟              | جامعه مورد مطالعه (Who) |
| (۲۰۲۴-۲۰۱۲) / (۱۴۰۳-۱۳۹۱)             | محدوده زمانی پژوهش ناظر بر چه مقطعی است؟                         | چه وقت (When)           |
| روش تحلیل اسنادی                      | داده‌ها چگونه گردآوری شده‌اند؟                                   | چگونه (How)             |

### گام دوم: مرور نظام‌مند ادبیات

در مرحله دوم، مروری نظام‌مند از ادبیات برای گردآوری مطالعات کیفی مرتبط با اهداف پژوهش انجام شد. راهبرد جستجو با معیارهای گنجاندن از پیش تعریف شده هدایت شد. این مطالعه بازه بین سال‌های ۱۴۰۳-۱۳۹۱ را برای مقالات فارسی و برای مقالات انگلیسی سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۴ را مورد بررسی قرار داد. در پایگاه‌های خارجی از اشپرینگر<sup>۱</sup>، ساینس دایرکت<sup>۲</sup>، امرالد<sup>۳</sup>، سیج<sup>۴</sup> و نظایر آن و در پایگاه‌های ایرانی از مرکز اطلاعات و مدارک علمی ایران، مرکز اسناد و کتابخانه ملی ایران، پایگاه اطلاعات نشریات کشور و پرتال جامع علوم انسانی استفاده شد. در نتیجه جستجوی پایگاه‌های اطلاعاتی لاتین و فارسی، در حدود ۱۳۲۸ مطالعه اولیه جهت بررسی یافت شدند. واژگان محوری مورد استفاده در پژوهش حاضر، در جدول شماره ۴ ذکر گردیده است.

1. Springer

2. ScienceDirect

3. Emerald

4. Sage

**جدول ۴. واژگان محوری پژوهش**

| فارسی                          | انگلیسی                                |
|--------------------------------|----------------------------------------|
| خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر | Affordable Housing Policymaking        |
| فقر مسکن                       | Housing Poverty                        |
| مسکن خانوارهای کم‌درآمد        | Housing for Low-Income Households      |
| عوامل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی | Economic, Political and Social Factors |
| تغییرات اقلیمی                 | Climate Changes                        |

**گام سوم: جستجو و گزینش متون مناسب**

در مرحله سوم، یک فرایند غربالگری چند مرحله‌ای برای شناسایی و انتخاب مقالاتی که الزامات مفهومی و روش‌شناختی مطالعه را برآورده می‌کردند، اجرا شد. مجموعه اولیه مطالعات به دست آمده از جستجوی نظام‌مند ادبیات پژوهش شامل ۱۳۲۸ مقاله، ابتدا با عنوان و چکیده مرتبط فیلتر گردید تا موارد نامرتبط یا تکراری حذف شوند. سپس مطالعات باقی‌مانده، شامل ۱۹۱ مقاله در قالب متن کامل، برای اطمینان از همسویی با اهداف پژوهش، با اولویت مقالات کیفی بررسی و ارزیابی شده‌اند. معیارهای ورود بر غنای مفهومی، استفاده از رویکردهای کیفی یا ترکیبی، ارتباط با خط‌مشی‌گذاری و وضوح ارائه داده‌ها، متمرکز بودند؛ در حالی که مطالعات فاقد این ویژگی‌ها حذف شده‌اند و در نهایت ۶۷ مقاله، شامل ۳۲ منبع به زبان انگلیسی و ۳۵ منبع به زبان فارسی، برای تحلیل محتوا انتخاب شده‌اند. در شکل زیر خلاصه‌ای از فرایند غربالگری مقاله‌ها در قالب نمودار آورده شده است.



شکل ۲. نمودار فرایند انتخاب مقالات

برای اطمینان از دقت و اعتبار مطالعات انتخاب شده، از چک لیست برنامه مهارت های ارزیابی انتقادی (CASP)<sup>۱</sup> برای ارزشیابی کیفیت هر مقاله استفاده شد و دو متخصص، به طور مستقل ارزیابی کیفیت روش شناختی را انجام دادند و هرگونه اختلاف نظر را از طریق بحث برطرف نمودند. این فرایند ارزشیابی کیفیت، اعتبار و قابلیت اعتماد روش فراترکیب در این پژوهش را افزایش داد و چارچوب مفهومی تدوین شده بر اساس مطالعات و تحلیل های قابل اتکا را تأیید کرد.

#### گام چهارم: استخراج مفاهیم از پژوهش ها

در مرحله چهارم، منابع برگزیده شده با توجه موضوع پژوهش، زمان اجرای پژوهش، روش های پژوهش، متون منتخب و شیوه تحلیل مورد مطالعه و بررسی دقیق قرار گرفتند و منطبق با اهداف و پرسش های پژوهش، دسته بندی شده اند، سپس اطلاعات مربوط به هر یک از مقاله ها شامل مؤلفه ها، نویسنده و سال انتشار استخراج گردیدند که در جدول شماره ۵ ذکر شده است.

<sup>۱</sup>. Critical Appraisal Skills Programme

جدول ۵. خلاصه مقالات برگزیده

| شماره | پژوهشگر (سال انتشار)           | هدف پژوهش                                                                                       | روش‌شناسی | مؤلفه‌ها/یافته‌ها                                                                                                                                         |
|-------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱     | زینالی عظیم و همکاران (۱۴۰۳)   | تأثیر منظر فضاهاى شهری بر سلامت جسمانی، روانی و تعاملات اجتماعی ساکنان شهر تبریز                | کمی       | فضای عمومی متناسب جهت مرادده اجتماعی ساکنان، ارتباط منظر فضاهاى شهری با سلامت جسمانی، روانی و مرادده‌هاى اجتماعی ساکنین، دسترسی به فضای سبز               |
| ۲     | محمودیان و همکاران (۱۴۰۳)      | بررسی تأثیر تحریم‌هاى اقتصادی بر عرضه و تقاضای مسکن با توجه به نرخ ارز                          | آمیخته    | آثار مستقیم و غیرمستقیم تحریم‌هاى بین‌المللی، نوسان نرخ ارز، درآمد خانوار، انتظارات تورمی                                                                 |
| ۳     | طالبی و همکاران (۱۴۰۳)         | شناسایی شکاف پژوهش‌هاى داخلی خطمشی‌هاى مسکن در سه دهه (سال‌هاى ۱۳۷۰ تا ۱۴۰۰)                    | کیفی      | شکاف عرضه و تقاضای مسکن استطاعت‌پذیر، بن‌سازه اجتماعی و سیاسی، توجه به پژوهش‌هاى علیت، پرداخت هم‌زمان به ابعاد توصیف، علیت و پیامد خطمشی‌ها               |
| ۴     | باباخانی و همکاران (۱۴۰۳)      | بررسی جایگاه مسکن استطاعت‌پذیر در برنامه‌هاى توسعه پس از انقلاب و تحلیل شاخص‌هاى بکار گرفته شده | کیفی      | مسکن به منزله پیشران توسعه اقتصادی - اجتماعی، انطباق خطمشی‌ها با مناطق متفاوت، اقشار آسیب‌پذیر، فناوری‌هاى نوین، کیفیت ساخت، پایداری زیست‌محیطی           |
| ۵     | اصغری زمانی و شاهرخی فر (۱۴۰۳) | مطالعه تطبیقی خطمشی‌هاى داخلی و خارجی و ارائه چارچوب‌هاى در جهت خطمشی مطلوب                     | کیفی      | تجربه‌هاى جهانی، تناسب خطمشی‌ها با بن‌سازه فرهنگی - اجتماعی محلی، اجرای پروژه‌ها در مناطق مناسب، شناسایی متقاضیان واجد شرایط، رانت اقتصادی                |
| ۶     | رئیسى‌نژاد (۱۴۰۲)              | بررسی علل سیاست خارجی غیردولتی ایران با مطالعه جغرافیا و تاریخ                                  | کیفی      | تنهایی راهبردی، راهبرد ژئوپلیتیکی، سیاست خارجی غیردولتی، محصمه ژئوپلیتیکی                                                                                 |
| ۷     | صفایی‌پور و فدائی (۱۴۰۲)       | بررسی عوامل تأثیرگذار در دورنمای برنامه‌ریزی مسکن کلان‌شهر اهواز                                | آمیخته    | شهرنشینی فزاینده، تورم، درآمد خانوار، تسهیلات متناسب، هماهنگی در اجرا، امکانات رفاهی و خدماتی                                                             |
| ۸     | مرتضوی و پورجوهری (۱۴۰۲)       | بررسی خطمشی‌هاى جهانی در حوزه تأمین مسکن استطاعت‌پذیر                                           | کیفی      | خطمشی‌هاى جهانی مسکن، مسکن اجتماعی، وضعیت اقتصادی، فرهنگ و ارزش‌هاى اجتماعی، توانمندسازی اقشار کم‌درآمد                                                   |
| ۹     | میرزائی و همکاران (۱۴۰۲)       | ارزیابی خطمشی‌هاى مسکن در کشور و ارائه چارچوب سیاستی سازگار با موقعیت ایران                     | کیفی      | فقر مسکن، اسکان غیررسمی، تناسب خطمشی‌هاى دولتی با برنامه‌هاى توسعه شهری در سطح محلی، بن‌سازه‌هاى اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جوامع محلی، زیرساخت شهری       |
| ۱۰    | زنگنه شهرکی و همکاران (۱۴۰۲)   | مطالعه اثر تحریم‌ها در حوزه مسکن بین سال‌هاى ۱۳۸۵-۱۳۹۶                                          | کمی       | اقتصاد سیاسی تحریم، نرخ فقر، نرخ بیکاری، مهاجرت، نرخ رشد جمعیت                                                                                            |
| ۱۱    | شهاب و همکاران (۱۴۰۲)          | مطالعه فقر مسکن و عوامل اقتصادی و اجتماعی تأثیرگذار در دهه ۱۳۹۰                                 | کمی       | فقر مسکن، درآمد سرانه خانوار، نرخ بیکاری، خطمشی‌هاى حمایتی، ثبات اقتصاد کلان، کنترل و تسهیلات اجاره، حمایت از بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری خارجی، زیرساخت شهری |
| ۱۲    | زیاری و فلاحت‌پیشه (۱۴۰۱)      | بررسی عوامل تأثیرگذار بر خطمشی‌گذاری مسکن اقشار کم‌درآمد                                        | کیفی      | گروه‌هاى کم‌درآمد، وضعیت اقتصادی خانوار، زیرساخت‌هاى شهری، حاشیه‌نشینی، درآمد خانوار، تطابق مکانی، توسعه پیرامونی                                         |

|    |                             |                                                                                  |        |                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱۳ | جعفری و پورجوهری (۱۴۰۱)     | بررسی مسائل پیش رو در خط‌مشی‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن برای شهر جدید پردیس   | کمی    | مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و مدیریتی                                                                                                                        |
| ۱۴ | ژیان باقری و خوجهیف (۱۴۰۱)  | نقش دولت در خط‌مشی‌های اجتماعی طراحی شده در بخش مسکن پس از انقلاب                | کیفی   | خط‌مشی‌های حمایتی، گروه‌های کم‌درآمد، عدالت اجتماعی، توسعه پایدار                                                                                                   |
| ۱۵ | شکیبایی و امجدی (۱۴۰۰)      | مطالعه وضعیت نابرابری مسکن در استان‌های کشور در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵              | کمی    | نابرابری مسکن، رشد شهرنشینی، عدالت اجتماعی، نابرابری منطقه‌ای                                                                                                       |
| ۱۶ | الله قلی‌پور و رجایی (۱۴۰۰) | مطالعه شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای پیشرو                                      | کیفی   | نظام اقتصادی، قوانین حوزه برنامه‌ریزی شهری، افزایش جمعیت، کیفیت مسکن، فضاهای عمومی                                                                                  |
| ۱۷ | باصری و همکاران (۱۴۰۰)      | بررسی نقش مسکن به عنوان پناهگاهی در برابر تورم با مطالعه تجربه‌های دیگر کشورها   | کمی    | تورم، درآمد خانوار، رشد شهرنشینی، مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای در ایران، اقتصاد سیاسی مسکن، کاهش تعداد افراد خانوار، واحدهای کوچک متراژ                         |
| ۱۸ | رستمی و مظاهریان (۱۴۰۰)     | مواضع دولت‌های گوناگون در خصوص خط‌مشی‌های مسکن و کیفیت ساخت آنها                 | کیفی   | رویکرد دولت‌های گوناگون، نظام جامع مدیریت مسکن، کیفیت معماری و ساخت، ظرفیت بخش خصوصی در ساخت، ابعاد کیفی مسکن، بن‌سازه اجتماعی - فرهنگی، دولت به عنوان تسهیلگر مسکن |
| ۱۹ | مرادی و همکاران (۱۴۰۰)      | بررسی خط‌مشی‌های زمین و مسکن بر توسعه کالبدی منطقه ۱۵ شهرداری تهران              | آمیخته | خط‌مشی‌های تقاضامحور، تعاونی‌های مسکن، مشارکت بخش خصوصی، تأمین نیروی انسانی و منابع مالی، تناسب خط‌مشی‌ها با منابع و ظرفیت‌ها                                       |
| ۲۰ | مشکینی و همکاران (۱۴۰۰)     | بازبینی مفهومی در تحقق مسکن پایدار استطاعت‌پذیر در کشورهای در حال توسعه          | آمیخته | اراده سیاسی، پایداری اقتصادی، اجتماعی، محیطی و نهادی - مدیریتی                                                                                                      |
| ۲۱ | گله‌خیلی و همکاران (۱۴۰۰)   | طراحی و تراکم مسکن متناسب با اقلیم‌های پر بارش و کم‌بارش                         | کمی    | منابع آب، ترکیب تراکم مسکن، سرانه زمین، طرح‌های ذخیره‌سازی آب                                                                                                       |
| ۲۲ | امجدی و همکاران (۱۳۹۹)      | مقایسه خط‌مشی‌های دو دولت در حوزه اجتماعی - رفاهی مسکن در سال‌های ۱۳۹۹-۱۳۸۴      | کیفی   | ایدئولوژی دولت‌ها، رانت زمین و مسکن، حاشیه‌نشینی، بدمسکنی، گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر، خط‌مشی‌های حمایتی، سرمایه‌گذاری خارجی، پایگاه داده ملی مسکن               |
| ۲۳ | کمالی دهکردی (۱۳۹۹)         | تأثیر نوسانات نرخ ارز، تحریم‌های اقتصادی و قیمت نفت در بخش مسکن ایران            | کمی    | تحریم‌های اقتصادی، نوسانات نرخ ارز و قیمت نفت، نوسان قیمت زمین و هزینه ساخت، کسری بودجه، افزایش سهم تسهیلات بانکی ساخت، ثبات اقتصادی                                |
| ۲۴ | برادران و همکاران (۱۳۹۸)    | بررسی خط‌مشی‌های مسکن در دولت‌های گوناگون ایران بعد از انقلاب                    | کیفی   | دیدگاه دولت‌های گوناگون، ساختارهای کلان و شرایط اقتصادی - اجتماعی و سیاسی در هر دولت                                                                                |
| ۲۵ | شفیعی و عبدی (۱۳۹۸)         | بررسی فراگرد و تأثیر خط‌مشی‌های مسکن بر ساختار مسکونی شهر تهران و نابرابری فضایی | کیفی   | مسکن به عنوان حق اجتماعی، نابرابری فضایی، نابرابری مسکن، یکپارچگی خط‌مشی‌های مسکن در سطح ملی و محلی، نقش شهرداری به عنوان مرجع محلی                                 |
| ۲۶ | مشکینی و همکاران (۱۳۹۷)     | بررسی برنامه‌ریزی فضایی خط‌مشی‌های مسکن در جهت تحقق عدالت اجتماعی                | آمیخته | شهرنشینی فزاینده، تسهیلات مسکن متناسب با درآمد خانوارها، مشارکت بخش خصوصی، مقررات ملی ساختمان، ساختار کالبدی شهر                                                    |

|    |                                |                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۲۷ | حسینی (۱۳۹۷)                   | بررسی خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر برای خانوارهای کم‌درآمد شهری در چهار کشور                                                                                    | کیفی   | نحوه شناسایی خانوارهای واجد شرایط و آسیب‌پذیر، شفافیت آماری، اسکان غیررسمی، رشد جمعیت، تخمین منابع، برنامه جامع ملی                                |
| ۲۸ | محمدی و همکاران (۱۳۹۷)         | بررسی چگونگی شکل‌گیری ناهنجاری‌های اجتماعی مرتبط با محیط مسکونی متأثر از سیاست‌گذاری اجتماعی در بخش مسکن در بین ساکنان مسکن مهر پرند                            | کمی    | ناهنجاری‌های اجتماعی، اکولوژی شهری، بهزیستی خانوار، سرانه فرهنگی، اشتغال خانوار، محیط زندگی، سرمایه اجتماعی                                        |
| ۲۹ | مسعودی‌راد و همکاران (۱۳۹۶)    | بررسی خط‌مشی‌های مسکن مهر با تأکید بر شاخص‌های پایداری (نمونه: شهر خرم‌آباد)                                                                                    | آمیخته | ابعاد کیفی مسکن، دسترسی به خدمات، عوامل فرهنگی - اجتماعی، ابعاد بوم‌شناسی، ایمنی و امنیت                                                           |
| ۳۰ | ضابطیان و همکاران (۱۳۹۶)       | ارزیابی نظر ساکنان در خصوص پروژه‌های مسکن مهر (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم)                                                                                  | کمی    | نظرسنجی از جوامع محلی، استطاعت‌پذیری، شناسایی نیازمندان واقعی، دسترسی به خدمات شهری، انسجام اجتماعی، فضای شهری، تفکیک اجتماعی                      |
| ۳۱ | نوری و اسدپور (۱۳۹۵)           | بررسی میزان رضایت خانوارهای کم‌درآمد از وضعیت سکونت در مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر دهقان)                                                             | آمیخته | امکانات خدماتی و رفاهی، مسائل زیست‌محیطی، زیرساخت شهری، کیفیت ساخت، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی                                                       |
| ۳۲ | بابایی و همکاران (۱۳۹۴)        | ارائه چارچوبی در جهت طراحی خط‌مشی‌های مسکن پایدار                                                                                                               | کیفی   | استطاعت‌پذیری، ابعاد اقتصادی، فرهنگی و محیط‌زیستی، حاشیه‌نشینی، تفکیک اجتماعی، عرضه و تقاضا، دسترسی به خدمات و امکانات شهری                        |
| ۳۳ | خلیلی و همکاران (۱۳۹۳)         | بررسی خط‌مشی‌های مسکن مهر در ایران و ارائه پیشنهاداتی در جهت بهبود طرح‌ها                                                                                       | کمی    | کیفیت ساخت، منطقه جغرافیایی پروژه‌ها، دسترسی به خدمات رفاهی، سازوکار شناسایی گروه‌های کم‌درآمد، زیرساخت شهری                                       |
| ۳۴ | عطایی و حاجی‌پور (۱۳۹۲)        | ارزیابی خط‌مشی‌های مطرح شده مبتنی بر معیارهای برنامه‌ریزی و تدوین پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد در پنج شهر از استان خراسان شمالی                                | کمی    | محیط مسکونی، معیارهای کیفیت فضایی، کیفیت مسکن، مکان‌یابی پروژه منطقه با خط‌مشی‌ها، استانداردهای شهرسازی، استفاده از ظرفیت برنامه‌ریزی در سطح محلی  |
| ۳۵ | پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۱)      | تحلیل رویکردهای جهانی دولت‌ها به عرضه مسکن و ارزیابی برنامه‌های توسعه به منظور سنجش میزان اثربخشی آنها در پرداختن به اهداف کمی و کیفی مسکن                      | کیفی   | اقشار کم‌درآمد، اسکان غیررسمی، کنترل اجاره، مسکن یارانه‌ای، مسکن اجتماعی، خط‌مشی‌گذاری پولی، عدالت اجتماعی                                         |
| ۳۶ | Einstein & Palmer, (2024)      | چگونگی شکل‌گیری خط‌مشی‌های مربوط به ساخت مسکن استطاعت‌پذیر و تأثیر این خط‌مشی‌ها بر جویندگان مسکن                                                               | کمی    | اقتصاد سیاسی مسکن یارانه‌ای، ساختار حکمرانی، ترجیحات محلی، نوع یارانه، ساختار اجاره، سوگیری نژادی، گروه‌های ذی‌نفع محلی                            |
| ۳۷ | Cosmulese & Zhavoronok, (2024) | تجزیه و تحلیل تأثیر جنگ در اوکراین بر بازار مسکن در رومانی و شناسایی اقداماتی برای حمایت از ثبات و توسعه بازار مسکن در بحران‌های ژئوپلیتیکی                     | کمی    | بی‌ثباتی ژئوپلیتیکی و اقتصادی، عوامل جمعیتی، مهاجرت اجباری، نرخ بهره وام‌های رهنی، سرانه تولید ناخالص داخلی، نرخ تورم                              |
| ۳۸ | Chen & Rietdijk, (2024)        | بررسی چگونگی تغییر خط‌مشی‌های مسکن و توسعه شهری تایپه از زمان دموکراتیزاسیون با بررسی ایده‌های سیاستی به‌ویژه تغییر از «جهانی‌سازی تایپه» به «یادگیری آمستردام» | کیفی   | ژئوپلیتیک، دیپلماسی شهری، مسکن به منزله یک حق اجتماعی، ایدئولوژی، دموکراتیزاسیون تناسب سهم مسکن اجتماعی به خصوصی، اقتصاد سیاسی اثتلاف‌های ذی‌نفعان |

|    |                               |                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۳۹ | Listerborn,<br>(2024)         | بررسی چگونگی اجرای مداخلات مسکن<br>هوشمند اقلیمی با بودجه اتحادیه اروپا در<br>مسکن عمومی استکهلم و تأثیر آن بر مستأجران                                                                                             | کیفی   | حکمرانی هوشمند سلسله‌مراتبی، تاب‌آوری<br>مستأجران و مشارکت محدود، افزایش آجاره‌بها، فشار<br>نوسازی و احتمال جابه‌جایی، تنش عدالت اقلیمی با<br>مسکن استطاعت‌پذیر                                                           |
| ۴۰ | Akinsulire et<br>al., (2024)  | بررسی تطبیقی تأثیرات اقتصادی و اجتماعی<br>خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در<br>کشورهای گوناگون به منظور ارزیابی اثربخشی<br>آنها و ترسیم پیامدهای گسترده‌تر برای ارتقای<br>مسکن پایدار، رفاه اجتماعی و ثبات اقتصادی    | کیفی   | تأثیرات چندوجهی اقتصادی و اجتماعی<br>خط‌مشی‌های مسکن، رشد اقتصادی، سطح اشتغال،<br>نابرابری اقتصادی - اجتماعی، گروه‌های کم‌درآمد،<br>سلامت روانی و جسمی، انسجام اجتماعی، طراحی<br>خط‌مشی راهبردهای اجرا، شرایط اقتصاد محلی |
| ۴۱ | Wang et al.,<br>(2024)        | توسعه یک شاخص حساس به فضا برای<br>اندازه‌گیری استطاعت‌پذیر بودن مسکن شهری<br>در چین                                                                                                                                 | کمی    | تولید ناخالص داخلی، محیط اقتصاد کلان شهری،<br>مقررات دولتی، نسبت قیمت به درآمد مسکن شهری،<br>توسعه نامتوازن شهری، ساختار درآمد نامتعادل                                                                                   |
| ۴۲ | Di Liddo et<br>al., (2023)    | بررسی نظام‌مند منابع برای شناسایی،<br>طبقه‌بندی و تجزیه و تحلیل چگونگی تأثیر<br>کووید-۱۹ بر پویایی بازار مسکن در سراسر<br>جهان و تعیین جنبه‌ها، بخش‌های بازار و مناطق<br>جغرافیایی مورد تأکید در پژوهش‌های دانشگاهی | کیفی   | همه‌گیری کووید ۱۹، تغییر پویایی بازار املاک و<br>مستغلات، جریان جمعیت، استفاده از خانه‌های دوم،<br>گسترش کار هوشمند، افزایش قیمت مناطق حومه<br>شهری، تغییرات تقاضای بازار                                                 |
| ۴۳ | Yiu, (2023)                   | بررسی و شناسایی علی تأثیر سیاست پولی از<br>کانال تغییرات نرخ بهره واقعی بر قیمت مسکن                                                                                                                                | کمی    | سیاست پولی، روند نرخ بهره جهانی، شوک‌های<br>اقتصادی برون‌زا، توزیع مجدد ثروت در جهان                                                                                                                                      |
| ۴۴ | Hilber &<br>Schöni, (2022)    | تحلیل علل بحران جهانی مسکن<br>استطاعت‌پذیر و ارزشیابی اثربخشی، کارایی و<br>اقتصاد سیاسی ابزارهای خط‌مشی‌گذاری مسکن<br>به منظور شناسایی خط‌مشی‌های مطلوب                                                             | کیفی   | اقتصاد سیاسی خط‌مشی، عدم تعادل عرضه و تقاضا،<br>خانوارهای کم‌درآمد و متوسط، نابرابری درآمد،<br>محدودیت‌های عرضه زمین، یارانه‌های هدفمند                                                                                   |
| ۴۵ | Anthony,<br>(2022)            | بررسی رابطه کمبود مسکن استطاعت‌پذیر و<br>تأثیر منفی بر رشد سرانه تولید ناخالص داخلی<br>در ۱۰۰ منطقه پرجمعیت کلان‌شهری ایالات<br>متحده                                                                               | کمی    | هزینه مسکن، ارتباط رشد اقتصادی و<br>استطاعت‌پذیری مسکن، بحران استطاعت‌پذیری<br>مسکن، تحرک نیروی کار و بهره‌وری، پیامدهای<br>خط‌مشی                                                                                        |
| ۴۶ | Bukowski &<br>Kreissl, (2022) | بررسی مسکن از دریچه نابرابری در چارچوب<br>اهداف توسعه پایدار با به‌کارگیری یک مدل<br>ارزیابی نابرابری و فقر به منظور تدوین<br>راهبردهایی برای مسکن استطاعت‌پذیر و پایدار<br>در اتریش                                | آمیخته | مسکن سازگار با اقلیم، بهره‌وری انرژی، عدالت<br>اجتماعی و زیست‌محیطی، نابرابری شهری، توسعه<br>پایدار، کالایی‌زدایی مسکن، مسکن فراگیر                                                                                       |
| ۴۷ | Das, A.<br>(2021)             | بررسی تطبیقی شناسایی عوامل محوری<br>موفقیت در تأمین مسکن استطاعت‌پذیر در<br>هنگ کنگ و سنگاپور                                                                                                                       | کیفی   | خط‌مشی اجاره و تملیک یارانه‌ای، بن‌سازه سیاسی و<br>اجتماعی محلی، صندوق پس‌انداز اجباری مسکن،<br>سیستم تأمین مالی مسکن، خط‌مشی‌های تملک زمین<br>و تعهدات سیاسی                                                             |
| ۴۸ | Owotemu &<br>Daniel, (2021)   | ارزیابی اثربخشی راهبرد مشارکت‌های دولتی<br>- خصوصی در تأمین مسکن استطاعت‌پذیر                                                                                                                                       | کیفی   | تناسب ریسک، ثبات اجتماعی - سیاسی، کیفیت<br>مقررات، شیوه‌های وام‌دهی، قوانین زمین، سطح درآمد،<br>مشارکت دولت و بخش خصوصی، بن‌سازه اجرای<br>خط‌مشی، چارچوب‌های نظارتی                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                                                                                                                                           |                             |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|
| سیاست‌های پوپولیستی، بی‌ثباتی مسکن، پیامدهای سیاسی نابرابری مسکن، نابرابری ثروت، ناامنی مسکن، قطبی شدن اجتماعی - فضایی، پویایی سیستم مسکن، نارضایتی سیاسی، نگرش‌های اجتماعی، ارزش‌های سیاسی                                                      | کیفی | بررسی رابطه بین افزایش بی‌ثباتی مسکن در اروپا و حمایت روزافزون از سیاست‌های پوپولیستی                                                                     | Waldron, (2021)             | ۴۹ |
| سازمان‌های مردم‌نهاد محلی، اعتبارات مالیاتی مسکن خانوارهای کم‌درآمد، نابرابری مسکن، ساختار توزیع منابع، انباشت سرمایه، توسعه شهری، هم‌گزینی در حکمرانی مشارکتی شهری، شبکه امنیت اجتماعی، رقابت سیاسی، گروه‌های حاشیه‌نشین، توانمندسازی مردم عادی | کیفی | تجزیه و تحلیل چگونگی شکل‌گیری عرضه مسکن استطاعت‌پذیر و حکمرانی مشارکتی توسط رقابت و هم‌گزینی سازمانی                                                      | Robinson, (2020)            | ۵۰ |
| انحصار سازمان‌های دولتی، مسکن پایدار، حکمرانی خوب، مشارکت‌های عمومی - خصوصی، ضمانت‌های دولتی، تعهد و مسئولیت‌پذیری بخش‌های دولتی و خصوصی، چارچوب‌های قانونی کارآمد، ثبات سیاسی                                                                   | کمی  | شناسایی عوامل حیاتی موفقیت در اجرای مشارکت‌های عمومی - خصوصی در بخش مسکن استطاعت‌پذیر امارات متحده عربی                                                   | Alteneiji et al., (2020)    | ۵۱ |
| حکمرانی تنظیم‌گرا، اقتصاد سیاسی مداخله تنظیم‌گرانه دولت، عوامل سیاسی و اقتصادی محلی، گرایش حزبی، مسئله ظرفیت، بحران مالی، کسری دموکراتیک، تطبیق خط‌مشی با بن‌سازه اجرا                                                                           | کمی  | تمرکز بر حکمرانی مسکن استطاعت‌پذیر در انگلستان در همکاری با مقامات محلی برای وادار کردن سازندگان بخش خصوصی به گنجاندن مسکن استطاعت‌پذیر در پروژه‌های جدید | Clegg & Farstad, (2019)     | ۵۲ |
| پوپولیسم به عنوان سیاست مکان، تغییرات قیمت مسکن محلی و پوپولیسم، جغرافیای نابرابری ثروت، رویکردهای اقتصادی و ارزشی، الگوهای رأی‌دهی پوپولیستی، نابرابری اقتصادی و هویت فرهنگی                                                                    | کمی  | بررسی چگونگی شکل‌گیری حمایت از سیاست‌های پوپولیستی در اروپای غربی توسط پویایی‌های بازار مسکن با تمرکز بر برگزیت و انتخابات ریاست جمهوری فرانسه            | Adler & Ansell, (2019)      | ۵۳ |
| اندازه جمعیت فعلی و آتی، عوامل کلان اقتصادی، نرخ بهره وام مسکن، مجوزهای استفاده، مجوزهای ساخت و ساز، تحلیل مالی بازار مسکن، هزینه‌های خانوار، نرخ بهره وام مسکن خانوارهای با درآمد متوسط و پایین، شهرنشینی                                       | کمی  | بررسی وضعیت بخش مسکن استطاعت‌پذیر و تحلیل روابط بین عوامل کلان اقتصادی و تقاضای مسکن در منطقه آنکارا                                                      | Öztürk et al., (2018)       | ۵۴ |
| تعالیل بین توسعه اقتصادی و عدالت اجتماعی، نهادهای سیاسی شهری، خط‌مشی‌های مدیریت رشد                                                                                                                                                              | کمی  | چگونگی پیگیری دو هدف متضاد توسعه اقتصادی و استطاعت‌پذیری مسکن                                                                                             | Gorman et al., (2018)       | ۵۵ |
| سیستم‌های مبتنی بر اینترنت اشیا، سیستم‌های مدیریت داده، نرم‌افزارهای پشتیبانی تصمیم‌گیری، کاهش هدررفت آب، هم‌سوسازی سیستم‌های آب با زیرساخت‌های گسترده‌تر شهر هوشمند                                                                             | کیفی | پیااده‌سازی چارچوبی یکپارچه برای مدیریت هوشمند آب برای دستیابی به امنیت آب در سطوح ساختمان، شهر و منطقه                                                   | Lian & Gourbesville, (2018) | ۵۶ |
| فرونشست زمین، افزایش جمعیت، بار ساختمان، هزینه تخریب و بازسازی، مصالح سازگار با اقلیم، بلایای طبیعی، مصالح ساختمانی سبک و مقاوم، ظرفیت‌های مالی جوامع کم‌درآمد، مقبولیت اجتماعی و اقتصادی رویکردها، توازن تاب‌آوری و استطاعت‌پذیری مسکن          | کیفی | شناسایی سیستم‌های طراحی و ساخت مسکن جایگزین و تعیین معیارهای مصالح سازگار با مناطق مستعد فرونشست زمین و سیلابی در بندر هارجو، سمارانگ                     | Saharom et al., (2018)      | ۵۷ |

|    |                          |                                                                                                                                                                                                        |        |                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۵۸ | Wetzstein, (2017)        | بررسی انتقادی بحران جهانی مسکن<br>استطاعت پذیر شهری و رشد نامتوازن هزینه‌های<br>مسکن و درآمد در بسیاری از شهرهای جهان                                                                                  | کیفی   | عدم تعادل هزینه مسکن با درآمد خانوار،<br>شهرنشینی فزاینده، افزایش نابرابری، تأمین اعتبار<br>ارزان، پیامدهای اجتماعی و فضایی، شکاف سیاست -<br>پیامد، اقتصاد سیاسی جهانی شدن، حکمرانی شهری<br>نئولیبرال |
| ۵۹ | Hikmat & Shorouq, (2017) | مطالعه و ارزیابی وضعیت پروژه‌های گوناگون<br>مسکن استطاعت پذیر با نگاهی به توسعه یک<br>مدل جدید و پایدار در اقلیم گرم و خشک اردن                                                                        | آمیخته | مسکن پایدار، سازگاری با محیط زیست، مکان یابی<br>متناسب با اقلیم، بهره‌وری انرژی                                                                                                                       |
| ۶۰ | Venning, (2017)          | چگونگی تأثیر تغییرات اقلیمی بر تشدید<br>چالش‌های مسکن استطاعت پذیر در جنوب<br>شرقی کوئینزلند استرالیا                                                                                                  | آمیخته | سازگاری با اقلیم، حکمرانی انطباقی، سازوکارهای<br>قانونی تطبیقی، تاب‌آوری مسکن، ظرفیت انطباقی،<br>شمول اجتماعی، ایمنی، بهزیستی، زیست پذیری                                                             |
| ۶۱ | Hamidi et al., (2016)    | ارزیابی توانایی مسکن اجاره‌ای تحت حمایت<br>وزارت مسکن و شهرسازی ایالات متحده با<br>اندازه‌گیری هزینه‌های حمل و نقل و تأثیر<br>موقعیت مکانی بر هزینه‌های زندگی (مسکن +<br>حمل و نقل) خانوارهای کم‌درآمد | کمی    | هزینه‌های حمل و نقل، موقعیت مکانی کارآمد، کمک<br>هزینه حمل و نقل، وضعیت درآمد خانوار                                                                                                                  |
| ۶۲ | Shi et al., (2016)       | بررسی سیر تکامل، اهداف، دستاوردها و<br>چالش‌های خط‌مشی مسکن استطاعت پذیر چین<br>و تأثیر اولویت‌های متعدد سیاستی بر<br>جهت‌گیری در شرایط شهرنشینی سریع                                                  | کیفی   | ثبات سیاسی و اجتماعی، تخصیص کارآمد منابع،<br>نظام تأمین مالی پایدار، قطعی شدن ثروت، تعادل بین<br>اولویت‌های متعدد سیاستی، عدالت اجتماعی                                                               |
| ۶۳ | Chen et al., (2015)      | بررسی رابطه بین شهرنشینی و فرونشست<br>زمین در پکن با تجزیه و تحلیل چگونگی تأثیر<br>تراکم ساخت و ساز و زیرساخت‌های حمل و نقل<br>بر الگوهای فرونشست                                                      | کمی    | فرونشست زمین، شهرنشینی، شبکه‌های جاده‌ای و<br>ریلی فشرده، مجتمع‌های مسکونی متراکم، بهره‌برداری<br>بیش از حد از آب‌های زیرزمینی، ساختمان‌های<br>بلندمرتبه، ساخت و سازهای متراکم                        |
| ۶۴ | Vale et al., (2014)      | مفهوم‌سازی مسکن استطاعت پذیر در حمایت<br>از شهرهای تاب‌آور با تأکید بر ابعاد اجتماعی،<br>اقتصادی، زیست محیطی و حکمرانی تاب‌آوری<br>برای ساکنان کم‌درآمد                                                | کیفی   | تاب‌آوری شهرها، اقشار آسیب پذیر، حمایت از<br>معیشت جامعه، کاهش خطرات زیست محیطی، افزایش<br>امنیت، توانمندسازی ساکنان جهت مشارکت در<br>حکمرانی                                                         |
| ۶۵ | Hoye, (2013)             | بررسی امکان‌سنجی کاربرد انرژی تجدیدپذیر<br>در برنامه‌های مسکن استطاعت پذیر                                                                                                                             | کمی    | هزینه اولیه بالا به عنوان نگرانی اصلی نسبت به<br>پذیرش انرژی‌های تجدیدپذیر، اهمیت مشوق‌های مالی،<br>درک مثبت از مزایای زیست محیطی و سلامت                                                             |
| ۶۶ | Roders et al., (2013)    | ارزیابی چگونگی درک انجمن‌های مسکن<br>هلند از امکان پذیری تدابیر سازگاری با تغییرات<br>اقلیمی برای مسکن اجتماعی موجود با تمرکز بر<br>هدف کاهش آثار اقلیمی مرتبط با گرما                                 | کیفی   | سازگاری با تغییرات اقلیمی، موانع مالی اقدامات<br>سازگاری، آگاه‌سازی سازمانی، پیچیدگی‌های فنی                                                                                                          |
| ۶۷ | Foy (2012)               | تأکید بر به هم پیوستگی مسکن<br>استطاعت پذیر، عدالت زیست محیطی و<br>ساختمان‌سازی سبز همسو با رویکردهای قانونی<br>و سیاستی یکپارچه جهت تضمین دسترسی<br>جوامع کم‌درآمد به مسکن سالم، پایدار و عادلانه     | کیفی   | مسکن سبز استطاعت پذیر، عدالت زیست محیطی،<br>سلامت عمومی، مسئولیت پذیری در استفاده بهینه از<br>منابع طبیعی، بهره‌وری انرژی، جوامع کم‌درآمد                                                             |

### گام پنجم: تحلیل و ترکیب یافته‌ها

در مرحله پنجم، داده‌های کیفی از مطالعات انتخابی نهایی به طور سیستماتیک با استفاده از یک روش کدگذاری ساختاریافته شامل روش‌های کدگذاری باز، محوری و انتخابی استخراج شده‌اند. شیوه‌های کدگذاری شامل کدگذاری باز (رویه‌ای برای شکل‌دهی مقوله‌های اولیه)، محوری (رویه‌ای برای اتصال متقابل مقوله‌ها) و کدگذاری انتخابی (رویه ساخت خط داستانی از کدهای اصلی که مقوله‌ها را به هم متصل می‌کند) است که مجموعه‌ای از گزاره‌های نظری را ایجاد می‌کند (Chun Tie, Birks & Francis, 2019). بر این اساس، به کمک روش تحلیل محتوا روی ۶۷ پژوهش نهایی منتخب، در مجموع تعداد ۴ مقوله، ۱۰ مفهوم و ۱۴۳ کد اولیه در این پژوهش کشف و برچسب‌گذاری شده‌اند که در جدول شماره ۶ ارائه شده است.

جدول ۶. ترکیب مؤلفه‌ها

| کد انتخابی | کدگذاری محوری           | کدگذاری باز                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اقتصادی    | رشد فراگیر              | رشد اقتصادی پایدار همراه با اصلاحات در نظام مالیاتی و رفاهی (۷، ۲۲، ۳۱، ۳۳، ۴۰، ۴۵، ۵۰)، ریشه‌کنی فقر چندبعدی (۹، ۱۰، ۱۱، ۴۶)، رشد تولید ناخالص داخلی سرانه (۳۷، ۴۱، ۴۵)، ایجاد نهادهای فراگیر (۲۰، ۵۰، ۵۵)، کاهش نابرابری درآمدی (۴۴)، برخورداری برابر همه افراد و شرکت‌ها از فرصت‌ها، بازارها، منابع و محیط حقوقی عادلانه و غیر رانتی (۴۰، ۴۶، ۴۹)، دسترسی به بازارهای جهانی و جذب سرمایه‌گذاری خارجی، ایجاد فضای مساعد فعالیت کارآفرینان (۱۱، ۲۲)، اشتغال مولد (۲۸، ۴۰)، سرمایه‌گذاری متعادل (در سرمایه انسانی، طبیعی و تولیدی)، هدف‌گذاری جغرافیایی و اجتماعی (۳۳، ۴۲)، ثبات اقتصاد کلان (۱۱، ۲۳، ۴۰)، حکمرانی خوب و کیفیت نهادی (۵۱)، عدالت بین‌نسلی و زیست‌محیطی (۶۷)، پایداری اکولوژیکی (۴، ۲۰، ۲۹)، بهبود زیرساخت‌های انرژی‌های پاک (۶۵)، توانمندسازی گروه‌های آسیب‌پذیر (۴، ۸، ۲۲، ۲۶)، دسترسی به خدمات عمومی عادلانه (۲۹، ۳۰، ۳۱)                                                    |
|            | اقتصاد سیاسی شهری       | کالایی‌زدایی از مسکن به منزله یک حق اجتماعی (۱۷، ۴۶)، اجماع نهادها در تشخیص و راه‌حل مسئله مسکن (۵۵)، ارائه طرح‌های مسکن استیجاری و یارانه‌ای در همکاری با بخش خصوصی (۱۱، ۱۸، ۱۹، ۳۶، ۴۷، ۶۱)، منطقه‌بندی فراگیر در پیشگیری از جابه‌جایی مستأجران در برابر اعیان‌سازی (۱۵)، خط‌مشی الزام سازندگان به اختصاص درصدی از پروژه به مسکن استطاعت‌پذیر (۳۶، ۳۸، ۵۲)، مشوق‌های مالیاتی برای سازندگان مسکن استطاعت‌پذیر، اعطای وام مسکن متناسب با تورم و درآمد خانوار (۱۷، ۳۷، ۴۸، ۵۴)، کاهش فقر مسکن (۹، ۱۱)، مداخلات ساختاری و پیشگیرانه در رفع بی‌خانمانی و حاشیه‌نشینی (۱۲، ۲۲، ۳۲)، برنامه‌ریزی مشارکتی محلی مسکن استطاعت‌پذیر (۳۴، ۵۰)، سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و توسعه حمل‌ونقل محور (۳۱)                                                                                                                                                                                                     |
|            | اقتصاد سیاسی ناترازی‌ها | از عدالت در معنای توزیع ارزان منابع به عدالت در معنای گسترش مجموعه فرصت‌ها و کاهش نابرابری (۱۵، ۲۷، ۴۰)، از خودکفایی ایدئولوژیک به مزیت نسبی و توسعه پایدار (۱۴، ۲۲، ۳۸، ۴۶)، راهبرد حکمرانی مبتنی بر توسعه منابع طبیعی (۶۷)، حذف تدریجی خط‌مشی‌های یارانه‌ای رانتی، خط‌مشی‌های حمایتی هدفمند (۱۱، ۱۴)، تغییر رویکرد از اقتصاد دستوری، اصلاح کسری بودجه ساختاری (۲۳)، اصلاح معافیت‌ها و تعیین حداقل نرخ مؤثر مالیاتی، کنترل هدررفت و کاهش شدت مصرف، اصلاح قانون تثبیت قیمت حامل‌های انرژی، رعایت استانداردهای جهانی مصرف انرژی در تولید داخلی، توسعه زیرساخت‌های انرژی‌های تجدیدپذیر (۴۶، ۵۹، ۶۵، ۶۷)، اصلاح نظام اعطای یارانه، استقلال بانک مرکزی، سیاست‌های پولی و مالی ثبات‌بخش، جلوگیری از بنگاه‌داری بانک‌ها، حذف تدریجی خط‌مشی تسهیلات تکلیفی (۳۵، ۴۳)، ایجاد بستر مساعد برای مشارکت بخش خصوصی واقعی، حذف تدریجی خصولتی‌ها، حذف تدریجی ردیف‌های بودجه‌ای نامرتب به دولت (۱۱، ۱۸، ۱۹، ۲۵) |

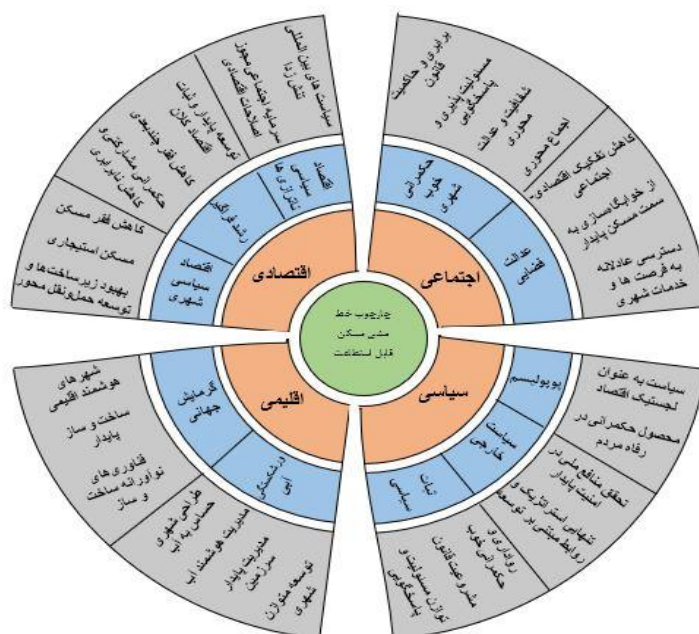
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| <p>از دموکراسی فرقه‌ای به حزبی (۳۸، ۵۲)، سیاست به منزله لجستیک اقتصاد (۲، ۴، ۵)، تحقق منافع عمومی در سیاست داخلی، عینیت‌بخشی محصول حکمرانی در رفاه مردم (۲۲، ۲۴، ۳۱، ۴۰)، تقویت روایت‌های میهن‌دوستی و مقابله با قطبی‌سازی فرهنگی و هویتی، تنوع‌بخشی به اکوسیستم رسانه‌ای، ترویج فرهنگ نقد (۹، ۱۸، ۲۹، ۵۳)، امکان‌سنجی پروژه‌ها توسط نهادهای پژوهشی مستقل، حکمرانی شهری مبتنی بر کرامت انسانی (۵۸)، سرمایه‌گذاری مبتنی بر عدالت فضایی در حومه شهرها (۲۵، ۲۷، ۳۴)، کاهش شکاف‌های نابرابری مسکن منطقه‌ای (۱۵)، پارانه‌های مسکن مبتنی بر منطقه برای مقابله با محرومیت جغرافیایی (۳۳، ۴۲، ۴۴)، مالیات بر ثروت مسکن (۴۹، ۵۳، ۶۲)، ترویج مسکن با درآمد مختلط (۱۲، ۲۲، ۲۵)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>پوپولیسیم</p>        |                |
| <p>تنظیم روابط خارجی بر مبنای توسعه، اجماع در منافع ملی مبتنی بر امنیت پایدار، ترکیبی از عقلانیت راهبردی و انعطاف سیاسی (۳، ۱۰، ۲۰)، درک ژئواستراتژیک در طراحی خط‌مشی‌ها و بازنگری در نحوه تعامل با جهان، تسهیل مشارکت اقتصادی با کشورهای همسایه، چابک‌سازی نظام حکمرانی (۳۶، ۵۱، ۵۲)، خط‌مشی‌های تنش‌زدا، دیپلماسی فعال اقتصادی (۳۸)، خروج از انزوای سیاسی و رفع تحریم‌ها (۲، ۲۳)، نقش‌آفرینی در کریدورها (ژئواکونومی) جهت جلوگیری از فرسایش ژئوپلیتیک (۷، ۳۸)، آگاهی از مفهوم تاریخی تنهایی راهبردی و ائتلاف‌های سیاسی تاکتیکی و مقطعی متناسب با زمان، عمق راهبردی در داخل مرزها (۶)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>سیاست خارجی</p>      | <p>سیاسی</p>   |
| <p>رواداری، انتقادپذیری، اعتدال، سخاوت راهبردی، رعایت حقوق شهروندی، کیفیت نهادهای عمومی، مشروعیت قانون (۴۸، ۵۱، ۶۲)، مقبولیت خط‌مشی‌ها (۵۷)، جامعه مدنی فعال، توازن مسئولیت با اختیارات و پاسخگویی (۵۱)، پیوستگی خط‌مشی‌ها، مشارکت مدنی و حکمرانی مشارکتی (۵۰)، بهبود بستر انتخابات با تحقق قاعده کثرت در عین وحدت (۵۳، ۳۸)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>ثبات سیاسی</p>       |                |
| <p>تخصص‌گرایی، برابری (۴۰، ۴۴، ۴۶)، تنوع‌گرایی، کارایی و اثربخشی (۳۵، ۴۴، ۴۸)، پاسخگویی، شفافیت (۲۶)، مشارکت عمومی، مسئولیت‌پذیری، اجماع‌گرایی، امنیت و سلامت (۲۹، ۶۴)، حاکمیت قانون (۱۶، ۶۰)، دسترسی برابر به منابع (۲۶، ۶۲)، تمرکززدایی، بینش راهبردی، عدالت‌محوری (۱۴، ۱۵)، صداقت رسانه‌ای، آگاهی‌بخشی، توسعه انسانی پایدار (۱۹)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>حکمرانی خوب شهری</p> | <p>اجتماعی</p> |
| <p>ادغام جامعه و انسجام اجتماعی (۳۰، ۴۰)، از خوابگاه سازی به سمت مسکن پایدار (۲۰، ۳۲، ۵۹)، کاهش تفکیک اقتصادی - اجتماعی، جلوگیری از تفکیک منطقه‌ای و انگ اجتماعی (۱۵، ۳۰، ۳۲، ۳۳)، مراددهای اجتماعی (۱)، زیرساخت شهری متناسب (۹، ۱۱، ۱۳، ۳۱)، امنیت اجتماعی و روانی (۱، ۴۰)، دسترسی عادلانه به فرصت‌ها و خدمات شهری (۲۹، ۳۰)، احساس تعلق به محل زندگی (۱۳، ۲۸)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>عدالت فضایی</p>      |                |
| <p>کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای از طریق گذار انرژی (۵۹)، ساخت و ساز پایدار برای جلوگیری از آوارگی ناشی از تغییرات اقلیمی (۴، ۶۶)، فضای سبز متناسب جهت کاهش اثر جزایر حرارتی شهری (۱، ۶۶)، سرمایه‌گذاری در فناوری‌های سبز، حکمرانی مشارکتی هوشمند اقلیمی (۳۹)، به‌کارگیری فناوری‌های نوآورانه ساخت و ساز (۴)، مشوق‌های مالیاتی برای سازندگان و مالکان به منظور استفاده از انرژی پاک (۶۵)، ارتقای بهره‌وری انرژی، امنیت انرژی، اقتصاد انرژی (۴۶، ۵۹، ۶۷)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>گرمایش جهانی</p>     |                |
| <p>خشکسالی (۲۱)، توسعه متوازن شهری سازگار با ظرفیت اقلیمی و آمایش سرزمین (۹، ۱۲، ۱۹)، خط‌مشی‌های مبتنی بر پایداری اکولوژیک و تاب‌آوری سرزمین (۵۷، ۶۴)، بازسازی اکوسیستم‌ها، بازگرداندن رطوبت خاک، تغییر الگوی مصرف آب، حذف تدریجی یارانه پنهان آب، مدیریت مصرف آب، چشم‌انداز فرونشست زمین (۵۷، ۶۳)، آستانه تحمل زیست‌محیطی و اکولوژیک هر منطقه، بازنگری در نظام حکمرانی منابع آب، اصلاح قیمت‌گذاری انرژی، دیپلماسی آب، اقتصاد آب، مدیریت تراز آب مجازی، بازچرخانی آب، مشوق‌های مالی جهت احداث نیروگاه‌های خورشیدی (۶۵)، مهار اصولی بارش و ذخیره‌سازی آب (۲۱)، مدیریت پایدار منابع، مدیریت زیرساخت‌های فرسوده شبکه‌های آب‌رسانی، زیرساخت‌های سبز (۶۷)، همسوسازی کاربری زمین و خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر با معیارهای پایداری تأمین آب، ترویج فناوری‌های مدیریت هوشمند آب (۵۶)، کنترل برداشت از آب‌های زیرزمینی (۶۳)، استفاده از آب خاکستری برای مصارف غیرشرب در ساختمان‌ها، استفاده از آب غیرشرب برای ساخت‌وساز، سامانه‌های استحصال آب باران، زیرساخت‌های مقاوم، توسعه زیرساخت‌های مدیریت سیلاب و بارش‌های ناگهانی (۵۷)، محدودیت انبوه‌سازی و بلندمرتبه‌سازی در شهرهای درگیر با بحران آب، بارگذاری جمعیتی در شهر بر اساس ظرفیت اکولوژیکی (۲۱، ۶۳)</p> | <p>ورشکستگی آبی</p>     | <p>اقلیمی</p>  |

### گام ششم: کنترل کیفیت یافته‌ها

در این مرحله جهت ارزیابی اعتبار کیفیت یافته‌های کیفی مطالعات از ارزیابی دو ارزیاب مستقل و ضریب کاپای کوهن<sup>۱</sup> (۱۹۸۰) استفاده شد. در این پژوهش، ضریب کاپا بر اساس آرا ارزیابان، برابر با ۰.۸۶ محاسبه گردید که حاکی از تطابق نتایج با اهداف پژوهش است که به تبع آن قابلیت اطمینان بالای یافته‌های کیفی استخراج شده مربوط به ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی مسکن استطاعت‌پذیر را تأیید و اعتبار چارچوب پیشنهادی خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران را تقویت کرد.

### گام هفتم: ارائه یافته‌ها

در مرحله پایانی، یافته‌های مرتبط با پرسش‌های پژوهش ارائه می‌گردد. هر کدام از پژوهش‌های صورت گرفته به بخشی از ابعاد و شاخص‌های خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر پرداخته است و هیچ‌یک از آنها ابعاد اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی را به صورت یکپارچه مورد مطالعه قرار نداده‌اند. در پژوهش حاضر، ۶۷ پژوهش که در حوزه خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر منتشر شده بود، مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به مباحث مطرح شده، چارچوب مفهومی پژوهش که از فراگرد فراترکیب استخراج گردیده است و شامل ۴ مقوله اصلی (ابعاد)، ۱۰ مفهوم و ۲۹ کد نهایی (شاخص) است، در شکل ۳ به صورت طرح‌واره ارائه می‌گردد.



شکل ۳. چارچوب مفهومی حاصل از فراترکیب پژوهش حاضر

<sup>1</sup>. Cohen's Kappa Coefficient

## بحث و نتیجه‌گیری

خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر، در مقیاس جهانی با شکست مواجه شده‌اند و یک تغییر دیدگاه جهانی و بازنگری اساسی در خط‌مشی‌ها را ضروری می‌نماید (UN-Habitat, 2024). برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد<sup>۱</sup> (۲۰۲۵) تخمین می‌زند که ۲.۸ میلیارد نفر در سراسر جهان به مسکن مناسب، خدمات اولیه و آب آشامیدنی سالم دسترسی ندارند، این رقم حدود ۴۰ درصد از جمعیت جهان است. در پشت این ارقام تکان‌دهنده، نابرابری‌های عمیقی نهفته است که پیشرفت اجتماعی و کرامت انسانی را تضعیف می‌کند. مسکن مناسب چیزی بیش از سرپناه است و در اصل پایه و اساسی برای ثبات، سلامت، آموزش و فرصت است (UN-DESA<sup>۲</sup>, 2025).

در این بحران خانوارهای کم‌درآمد، نوسانات بیشتری در استطاعت مالی خود برای تأمین هزینه‌های مسکن تجربه می‌کنند که دسترسی به مسکن را چالش‌برانگیزتر و آسیب‌پذیری را افزایش می‌دهد (UNCE<sup>۳</sup>, 2024). گزارشی از مرکز پژوهش‌های مجلس حاکی از آن است که راهکارهای تأمین مسکن استطاعت‌پذیر در دولت به موفقیت چشمگیری نائل نشده است؛ به‌طوری‌که به جای کاهش تعداد مستأجران، موجب افزایش تعداد مالکان گردیده است. خط‌مشی‌های دولت و شهرداری برای تأمین مسکن در سال‌های اخیر، به جای بهبود وضعیت مستأجران آنها را در شرایط سخت‌تری قرار داده است (فراهانی، ۱۴۰۲). بحران مسکن در ایران ابعاد چندگانه‌ای دارد. به دلیل فقدان نگاهی یکپارچه در خط‌مشی‌ها، تمهیدات و اقدامات دولت‌ها بیش از آنکه در راستای تأمین مسکن استطاعت‌پذیر و نیز کاهش نابرابری مسکن باشد، به نحوی نابرابری‌های اجتماعی و فقر چندبعدی شهری را تشدید نموده است؛ به‌گونه‌ای که مستمراً منجر به گسترش تفکیک اجتماعی، جابه‌جایی اجباری، بی‌خانمانی و وخامت وضعیت مستأجران شده است و بر این اساس، بر افزایش نابرابری‌ها و فقر شهری افزوده‌اند.

داده‌های اخیر مرکز آمار درباره نسبت هزینه‌های مسکن به هزینه‌های خانوارهای شهری در ۳۱ استان نشان می‌دهد که خانوارهای مستأجر، تقریباً ۴۴ درصد از کل هزینه‌های زندگی خود را صرفاً به مسکن اختصاص می‌دهند. این رقم تقریباً ۱.۵ برابر بیشتر از معیار توصیه شده بین‌المللی در حوزه استطاعت‌پذیری مسکن است که حکایت از تحمیل بار سنگین هزینه‌های مسکن بر دوش خانوارهای ایرانی دارد. در نتیجه، چنین فشار مالی علاوه بر اینکه ظرفیت مستأجران برای پس‌انداز یا شرکت در طرح‌های مسکن دولتی را محدود می‌کند، توانایی آنها را نیز برای تأمین حتی نیازهای اساسی، کاهش می‌دهد. در نهایت، این واقعیت که نرخ فقر در بین اجاره‌نشین‌ها به ۴۰ درصد رسیده است (بالاترین سطح در ۱۷ سال گذشته)، به این معناست که حدود دو میلیون خانوار مستأجر، معادل تقریباً ۷.۶ میلیون نفر، در شرایط فقر مطلق زندگی می‌کنند. کاستی‌های نظام‌مند و اثربخشی محدود خط‌مشی‌ها و برنامه‌های بخش مسکن، حاکی از عدم موفقیت خط‌مشی‌های تأمین مسکن استطاعت‌پذیر در دولت‌های گوناگون است.

خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر تحت تأثیر تعامل درهم‌تنیده‌ای از عوامل اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی شکل می‌گیرند که هر کدام به نوبه خود نقش متفاوتی را در به ثمر نشستن اهداف خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در ایران ایفا می‌کنند. خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر زمانی بیشترین اثربخشی را دارند که درک

<sup>1</sup>. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat)

<sup>2</sup>. United Nations Department of Economic and Social Affairs

<sup>3</sup>. United Nations Economic Commission for Europe

چندوجهی از پویایی‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی را در خود جای دهند (Akinsulire et al., 2024; Carriere & Lesnikowski, 2024; Einstein & Palmer, 2024; Li, 2025).

در بُعد اقتصادی<sup>۱</sup> از جمله مؤلفه‌های رشد اقتصادی فراگیر، اقتصاد سیاسی شهری و اقتصاد سیاسی ناترازی‌ها، با تأثیرگذاری بر هر دو سمت عرضه و تقاضای بازار مسکن در ایران، به طور قابل توجهی در تدوین و اثربخشی خط‌مشی‌های مسکن مقرون به صرفه، تأثیر می‌گذارند. نابرابری درآمدی، اقتصاد دستوری، بحران ناترازی‌ها، عدم ثبات اقتصاد کلان، کاهش جذب سرمایه‌گذاری خارجی، خط‌مشی‌های بحران محور، کسری بودجه ساختاری، درجه پیچیدگی اقتصادی پائین، افزایش هزینه‌های ساخت و ساز، کمبود زمین، تورم مزمن و نظایر آن، فشار فزاینده‌ای را بر قیمت مسکن وارد می‌کند و طرح‌های تأمین مسکن استطاعت‌پذیر را برای جمعیت‌های کم درآمد و متوسط دشوار می‌سازد. در بسیاری از مناطق شهری، به‌ویژه در اقتصادهای در حال توسعه، میزان رشد درآمد نتوانسته است با هزینه‌های مسکن همگام باشد و فقر مسکن را تشدید و نابرابری مسکن را وخیم‌تر کرده است. این پویایی‌ها بر نیاز به تغییر ریل به خط‌مشی‌های مسکنی که وضعیت اقتصاد کلان، روند توزیع درآمد و تغییرات بازار منطقه‌ای را برای تحقق خط‌مشی‌های واقع‌بینانه و عدالت‌محور لحاظ می‌کنند، تأکید می‌کند.

از حیث بُعد سیاسی<sup>۲</sup>، خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر در ایران، اغلب توسط ترجیحات ایدئولوژیک دولت‌ها و ساختارهای نهادی شکل می‌گیرند که متأثر از مؤلفه‌های پوپولیسم، ناترازی‌های سیاست خارجی تأثیرگذار بر اقتصاد و ثبات سیاسی هستند. ثبات دولت، اولویت‌های خط‌مشی‌گذاری، مشارکت بخش خصوصی واقعی و تخصیص بودجه متناسب، عمیقاً بر ابتکارات مسکن مقرون به صرفه تأثیر می‌گذارند. دولت‌های پوپولیستی که اغلب با شعارهای ضد نخبه‌گرایانه و توسل به توده‌ها مشخص می‌شوند، تمایل دارند از خط‌مشی‌های مسکنی حمایت کنند که از منظر نمادین محبوب اما از لحاظ ساختاری ناکارآمد هستند و از تقلیل‌گرایی در خصوص آثار غیرمستقیم نامطلوب خط‌مشی‌ها برای جلب رأی سوءاستفاده می‌کنند. این خط‌مشی‌ها اغلب به نفع مالکان فعلی املاک که از افزایش تورمی دارایی‌ها سود می‌برند، عمل می‌کنند و در نتیجه اهداف بلندمدت استطاعت‌پذیر بودن مسکن را به حاشیه می‌برند.

جو حاکم بر کلان سیاست‌ها و پیکربندی‌های نهادی، مانند تعادل قدرت بین احزاب و گروه‌های ذی‌نفع، با شکل‌دهی به ترجیحات گروهی در قالب منافع ملی و بده‌بستان‌های سیاسی، تأثیر مهمی بر تغییر کارکرد سیاست خارجی و دیپلماسی اقتصادی، از جمله تضعیف روابط اقتصادی باثبات با سایر کشورها، کاهش جذب سرمایه‌گذاری در جهت گردش چرخ اقتصاد و تأمین مالی پروژه‌ها در بخش‌های مسکن دارند؛ لذا ترکیبی از عقلانیت راهبردی در سیاست خارجی در کنار انعطاف سیاسی در سیاست داخلی، واقع‌گرایی در شناخت توان ملی و محدودیت‌ها، درک عمیق از مفهوم تنهایی راهبردی، موقعیت ژئوپلیتیک و فرصت‌ها و تهدیدهای ناشی از آن و تعامل سازنده با جهان بر پایه منافع ملی و امنیت پایدار، ظرفیت عظیمی را در جهت پیشبرد اقتصاد کشور، توانمندسازی کسب و کارها، بهبود درآمد سرانه و به تبع آن، تحقق اهداف رفاهی خط‌مشی‌ها، از جمله خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر، آزاد خواهد کرد.

<sup>1</sup>. Economic Dimension

<sup>2</sup>. Political Dimension

ثبات سیاسی و اجتماعی، اغلب از اهداف اصلی برنامه‌های مسکن استطاعت‌پذیر هستند، ثبات سیاسی ممکن است تداوم، انسجام و اجرای راهبردهای بلندمدت سرمایه‌گذاری را جهت توسعه پایدار مسکن استطاعت‌پذیر، تضمین کند و بالعکس، محیط‌های بی‌ثبات سیاسی، می‌توانند منجر به کژکارکردی در نظام حکمرانی، تخصیص نادرست منابع، پیش‌بینی‌ناپذیری چشم‌انداز اقتصاد، فرار سرمایه، شکل‌گیری زمینه رانت و خط‌مشی‌های متناقض شوند و تحقق اهداف استطاعت‌پذیر بودن مسکن در کشور را با چالش روبرو کنند.

از منظر بُعد اجتماعی<sup>۱</sup> مؤلفه‌های محوری تعیین‌کننده، مانند حکمرانی خوب شهری و عدالت فضایی، به همراه عوامل دیگری مانند پیری جمعیت، مهاجرت شهری، ساختارهای خانوار و الگوهای ادغام جامعه، با تأثیرگذاری بر کیفیت مسکن و توزیع عادلانه آن، مستقیماً بر تقاضای مسکن استطاعت‌پذیر و واکنش سیاستی منتج از آن تأثیر می‌گذارند. حکمرانی خوب شهری که با شفافیت، پاسخگویی، برنامه‌ریزی مشارکتی و تمرکززدایی مشخص می‌شود، برای تدوین راهبردهای مسکن استطاعت‌پذیر عادلانه و پایدار در کشور، نقشی حیاتی ایفا می‌کند.

شهرهایی با چارچوب‌های حکمرانی فراگیر و هماهنگ، بهتر می‌توانند ابتکارات مسکن را با نیازهای جامعه همسو کنند و از تخصیص عادلانه منابع اطمینان حاصل کنند و در نتیجه، دسترسی به مسکن استطاعت‌پذیر را برای گروه‌های آسیب‌پذیر بهبود بخشند. در کنار اصلاحات حکمرانی، اصل عدالت فضایی به منزله چارچوبی برای خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر است که بر توزیع عادلانه منابع شهری و حق برخورداری از فضای عادلانه، صرف‌نظر از محل زندگی، تأکید دارد و خط‌مشی‌گذاران را به تمرکز بر مکان‌یابی مسکن استطاعت‌پذیر در مناطق دارای خدمات مناسب و غنی از فرصت، به جای جداسازی خانوارهای کم‌درآمد در مناطق پیرامونی یا حاشیه‌ای، سوق می‌دهد. مسکن استطاعت‌پذیر با کاهش بی‌ثباتی خانوار و ایجاد محیط‌های حمایتی، سلامت جسم و روان شهروندان، عملکرد آموزشی، تحرک اجتماعی، شمول شهری و انسجام اجتماعی را افزایش می‌دهد؛ لذا تضمین دسترسی به مسکن استطاعت‌پذیر با کیفیت مناسب و توزیع یکپارچه خدمات در سراسر منطقه شهری برای افزایش عدالت اجتماعی، تاب‌آوری شهری و همچنین مقابله با تفکیک و نابرابری اجتماعی - فضایی ضروری تلقی می‌شود. از سوی دیگر تغییرات اقلیمی به یک عامل محوری در تکامل خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر تبدیل شده‌اند، زیرا دولت‌ها در سراسر جهان با افزایش خطرات زیست‌محیطی که بیشتر بر جوامع کم‌درآمد تأثیر می‌گذارند، دست و پنجه نرم می‌کنند. بر اساس مطالعات «مؤسسه پژوهشی راهبرد دانش پویا»، از مجموع ۱۸ کلان‌شهر رسمی و غیررسمی، ۱۳ کلان‌شهر در دشت‌های ممنوعه بنا شده‌اند و از ۳۴ شهر جدید نیز ۲۴ شهر در دشت‌های ممنوعه، احداث شده یا در حال احداث هستند.

از منظر بُعد اقلیمی<sup>۲</sup> مؤلفه‌های محوری مانند گرمایش جهانی، ورشکستگی آبی و همچنین خشکسالی، ریزگردها، سیل و طوفان‌ها که به طور فزاینده‌ای رخ می‌دهند، به زیرساخت‌های مسکن آسیب می‌رسانند و هزینه‌های بیمه، خدمات، بهداشت و درمان و ساخت‌وساز را افزایش می‌دهند و در نتیجه، مقرون‌به‌صرفه بودن و ایمنی مسکن را تهدید می‌کنند. افزایش دمای جهانی، کمبود آب را به‌ویژه در مناطق شهری و خشک، تشدید می‌کند، هزینه زندگی را افزایش می‌دهد و خدمات عمومی مورد نیاز برای توسعه مسکن استطاعت‌پذیر را تحت فشار قرار می‌دهد.

<sup>1</sup>. Social Dimension

<sup>2</sup>. Climate Dimension

مسکن استطاعت‌پذیر به دلیل هزینه‌های کمتر زمین از جنبه اقلیمی، اغلب در مناطق آسیب‌پذیر واقع شده است و جمعیت‌های حاشیه‌نشین را بیشتر در معرض آوارگی و بی‌خانمانی قرار می‌دهد؛ در عین حال، مناطق خشک و نیمه‌خشک درگیر «ورشکستگی آبی» در معنای وجود شکاف ساختاری در فرا رفتن تقاضای آب از عرضه پایدار که ناشی از خشکسالی منتج از فعالیت‌های انسانی است نیز با تغییرات اقلیمی، گسترش می‌یابند. در پاسخ، دولت‌ها باید با حرکت به سمت شهرهای هوشمند اقلیمی، اجباری کردن استانداردهای ساخت‌وساز با بهره‌وری انرژی، بازچرخانی آب، استفاده از آب غیرشرب برای ساخت‌وساز، سامانه‌های استحصال آب باران، مدیریت پایدار منابع، توسعه متوازن شهری سازگار با ظرفیت اقلیمی و آمایش سرزمین، مدیریت زیرساخت‌های فرسوده شبکه‌های آبرسانی، زیرساخت‌های سبز و طراحی شهری حساس به آب، تاب‌آوری اقلیمی را در خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر ارتقا دهند که ممکن است هزینه‌های اولیه را افزایش دهد؛ اما در عین حال خطرات بلندمدت را کاهش می‌دهد.

در نهایت، تا هنگامی که بحران‌های ملی و مسائل حکمرانی، شامل ناترازی‌های مالی و زیست‌محیطی، وضعیت خراب روابط خارجی و شکاف‌های عمیق اجتماعی و فرهنگی بین‌نسلی و درون‌نسلی که نیازمند اراده سیاسی مبتنی بر منافع ملی، اصلاح ساختار حکمرانی اقتصادی، اصلاحات راهبردی، رویکردی یا سیاسی هستند؛ حل نشوند، مشکلات حوزه‌های متأثر همچون مسکن نیز رفع نمی‌گردند. در چنین شرایطی خط‌مشی‌های مسکن استطاعت‌پذیر و حتی خط‌مشی مسکن اجاره‌ای نیز به دهک‌های پایین درآمدی کمک شایانی نخواهد کرد؛ بنابراین، بدون بهبود روابط بین‌المللی و شرایط اقتصادی کشور، بهبود قابل ملاحظه‌ای در وضعیت مسکن خانوارهای کم‌درآمد ایجاد نخواهد شد (اولاد، ۱۴۰۴؛ رضایان و همکاران، ۱۴۰۴؛ نیلی، ۱۴۰۳؛ حیدری و همکاران، ۱۴۰۳؛ هاتفی و اکبری، ۱۴۰۳؛ ابراهیم‌پور و همکاران، ۱۳۹۹؛ معزز و همکاران، ۱۳۹۸).

### پیشنهادهای

در پایان، باید خاطرنشان کرد که با وجود اینکه پژوهش‌های گوناگون در شناسایی ابعاد متفاوت تأثیرگذار بر خط‌مشی‌گذاری مسکن استطاعت‌پذیر در ایران، نقش بسزایی داشته‌اند؛ اما با توجه به افزایش روزافزون تأثیرپذیری مؤلفه‌های درهم‌تنیده از یکدیگر، در جهت‌دهی طرح‌ها به سمت موفقیت یا شکست، پژوهشی که ابعاد گوناگون اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و اقلیمی را به‌صورت یکپارچه در جهت تدوین چارچوب مفهومی یک کلان‌خط‌مشی مسکن استطاعت‌پذیر مورد مطالعه قرار بدهد، صورت نگرفته بود.

بنابراین، نیاز به پرداخت بیشتر به مطالعه هم‌زمان و دوراندیشانه وجوه مذکور، بیش از پیش ضروری می‌نماید؛ لذا در پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌گردد که در جهت اعتلای ضریب موفقیت طرح‌های مسکن استطاعت‌پذیر برای گروه‌های کم‌درآمد، زوایای کمتر پرداخته شده‌ای؛ مانند بعد فرهنگی و نحوه ارتباط آن با دیگر ابعاد، به‌صورت یکپارچه و به همراه تأکید بر تعامل با اقتصاد جهانی و منطقه‌ای در تعیین رونق اقتصاد کشور و به تبع آن چگونگی تدوین طرح‌های مسکن استطاعت‌پذیر واقع‌بینانه و امکان‌پذیر در جهت جلوگیری از هدررفت منابع ملی و بین‌نسلی، مورد مطالعه و بررسی بیشتر قرار گیرد.

## تعارض منافع

نویسنده مسئول اعلام می‌دارد که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله وجود ندارد.

## منابع

- ابراهیم‌پور، حبیب؛ فتوره‌چی، زهرا؛ نعمتی، ولی و حمزه‌ای، نسرين. (۱۳۹۹). تحلیل نقش تعدیل‌گر حکمرانی خوب در رابطه بین جهانی‌شدن و رشد اقتصادی در کشورهای در حال توسعه. *مطالعات راهبردی سیاستگذاری عمومی*. ۱۰(۳۶)، ۴۰-۶۹.  
[https://sspp.iranjournals.ir/article\\_243108.html](https://sspp.iranjournals.ir/article_243108.html)
- اسمعیل‌پور، نجم؛ زارع رودبازی، ملیحه و نصریان، زهره. (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا. *مهندسی ساختمان و علوم مسکن*. ۱۱(۴)، ۱۹-۳۳.  
[https://behs.bhrc.ac.ir/article\\_69652.html](https://behs.bhrc.ac.ir/article_69652.html)
- اصغری زمانی، اکبر و شاهرخی فر، زینب. (۱۴۰۳). بررسی تطبیقی سیاست‌های مسکن در ایران با کشورهای منتخب. *مهندسی جغرافیایی سرزمین*. ۸(۳)، ۱۵۷-۱۷۴.  
<https://doi.org/10.22034/jget.2023.385424.1477>
- اکوایران. (۱۴۰۳). آمار تکان‌دهنده وزارت کار از بازار مسکن/ ۸۲ درصد مستأجران با فقر دست و پنجه نرم می‌کنند. سایت اکوایران، ۷۹۹۰۵.  
<https://ecoiran.com/بخش-اخبار-اقتصاد-کلان-۷۹۹۰۵-آمار-تکان-دهنده-وزارت-کار-از-بازار-مسکن-۷۹۹۰۵>
- درصد-مستأجران-با-فقر-دست-پنجه-نرم-می‌کنند*
- امجدی، حوریه؛ مطلبی، مسعود و گنجی، قربانعلی. (۱۳۹۹). تحلیل مقایسه‌ای سیاست اجتماعی - رفاهی دولت‌های پایداری و تدبیر و امید در حوزه مسکن. *پژوهش‌های جامعه‌شناختی*. ۴ (۱۴)، ۹۵-۱۱۶.  
<https://sanad.iau.ir/fa/Journal/soc/Article/867714>
- اولاد، محمود. (۱۴۰۴). آبان. آینده مستأجرها در ۴ سناریو. *دنیای اقتصاد*. شماره خبر: ۴۲۲۹۹۵۲.
- باباخانی، ملیحه؛ قشلاق پور، سهیل و بابایی صالح، نرگس. (۱۴۰۳). جایگاه مفهوم مسکن قابل‌استطاعت در برنامه‌های مسکن ایران. *اندیشه راهبردی شهرسازی*. ۲(۴)، ۵۰-۶۸.  
<https://doi.org/10.30479/ust.2024.20310.1147>
- بابایی، جواد؛ طالب‌زاده، زهرا و دشتی‌زاده، پریسا. (۱۳۹۴). مسکن پایدار برای شهرهای پایدار، چهارمین همایش ملی معماری، شهرسازی و پژوهش‌های نیاز محور با محوریت تحولات نوین و پژوهش‌های کاربردی، مشهد.  
<https://civilica.com/doc/458951>
- باصری، بیژن؛ کیانی، غفار و ملکی‌پور، محمود. (۱۴۰۰). جذابیت مسکن به عنوان یک دارایی مالی در برابر پوشش تورم و اثرگذاری آن بر تقاضای مسکن در ایران. *اقتصاد مالی*. ۵۵ (۱۵)، ۷۹-۱۰۵.  
<https://sanad.iau.ir/Journal/ecj/Article/1062926/FullText>
- برادران، مراد؛ غفاری، غلامرضا؛ ربیعی، علی و زاهدی مازندرانی، محمدجواد. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*. ۱۰ (۳۸)، ۱۷۹-۲۱۸.  
<https://doi.org/10.22054/joer.2022.68460.1071>
- پروین، سهیلا؛ شاکری، عباس و ناصری، سمانه. (۱۴۰۱). آثار رفاهی تحریم‌های اقتصادی (مطالعه موردی ایران). *پژوهشنامه اقتصادی*. ۲۲(۸۴)، ۳۸-۱۱.  
<https://doi.org/10.22054/joer.2022.68460.1071>
- پورعزت، علی‌اصغر و رضایان احد. (۱۴۰۰). هوش آینده‌پژوهی؛ لازمه دیدبانی اثربخش در تحقق چشم‌اندازها. *فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده*. ۲(۳): ۹-۱.  
<http://jvfc.ir/article-1-117-fa.html>
- پورعزت، علی‌اصغر. (۱۴۰۰). طراحی سیستم پشتیبان خط‌مشی، برای مهار تباه خط‌مشی‌ها و کژ خط‌مشی‌ها. *مدیریت دولتی*. ۱۳(۱)، ۲-۱.  
<https://doi.org/10.22059/jipa.2021.83945>
- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدرموسوی، میرستار و عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن توسط دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران. *فصلنامه مطالعات شهری*. ۱ (۳)، ۳۴-۴۳.  
[https://urbstudies.uok.ac.ir/article\\_2755.html](https://urbstudies.uok.ac.ir/article_2755.html)
- جعفری، شاهین و پورجوهری، امیرحسین. (۱۴۰۱). واکاوی چالش‌های آتی پیشروی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهر جدید پردیس). *فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده*. ۱۴۰۱؛ ۳(۴): ۸۹-۱۰۸.  
<http://jvfc.ir/article-1-232-fa.html>

- حسینی، سیدهادی. (۱۳۹۷). بررسی سیاست‌های جهانی در زمینه تأمین مسکن مقرون به صرفه و ارائه سازوکار پیشنهادی برنامه‌ریزی مسکن در ایران. معماری شناسی، (۱)، ۱۱-۱.
- [https://memarishenasi.ir/files/cd\\_papers/r\\_16\\_180922144614.pdf](https://memarishenasi.ir/files/cd_papers/r_16_180922144614.pdf)
- حیدری خلیل، بهرامی فهیمه. (۱۳۹۹). بررسی تأثیر تحریم بر شاخص‌های رفاهی خانوارهای شهری و روستایی ایران، رفاه اجتماعی، ۲۰ (۷۶): ۹-۳۶.
- <http://refahj.uswr.ac.ir/article-1-3559-fa.html>
- حیدری، فریبا، ندی، کامران و حاجی، غلامعلی. (۱۴۰۳). رویکردی نوین به مدل‌سازی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن (رویکرد مدل‌های TVP-DMA&TVP-FAVAR). اقتصاد پولی مالی، ۳۱ (بهار و تابستان ۱۴۰۳)، ۵۵-۹۰. doi: 10.22067/mfe.2024.82801.1304
- خلیلی، احمد؛ نوراللهی، حانیه؛ رشیدی، نعیمه و رحمانی، مریم. (۱۳۹۳). ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی جهت بهبود آن. فصلنامه مطالعات شهری، (۱۳)۴، ۸۳-۹۲.
- [https://urbstudies.uok.ac.ir/article\\_11809\\_2474f4876a6eda53da6d20dab2c999d3.pdf](https://urbstudies.uok.ac.ir/article_11809_2474f4876a6eda53da6d20dab2c999d3.pdf)
- دانایی‌فرد، حسن و ولی اصل، جواد. (۱۳۹۷). سازوکارهای ارتقای کیفیت سیاست‌گذاری عمومی در ایران. دولت‌پژوهی، (۱۶)۴، ۱۰۹-۱۴۳.
- <https://doi.org/10.22054/tssq.2019.9593>
- دنیای اقتصاد. (۱۴۰۴). جغرافیای استانی «فقر مسکن». سایت روزنامه دنیای اقتصاد، شماره خبر: ۴۲۰۴۱۳۵، تهران. <https://donya-e-eqtesad.com/بخش-مسکن-شهری-۴۲۰۴۱۳۵/۱۸-جغرافیای-استانی-فقر-مسکن>
- رحیم‌دوست، الهه. (۱۴۰۲). آسیب‌شناسی سیاست‌های بخش مسکن. امنیت اقتصادی، (۷۸)۱۰، ۵۹-۷۴.
- [https://es.tesrc.ac.ir/article\\_701776.html](https://es.tesrc.ac.ir/article_701776.html)
- رزاقیان، فرزانه. (۱۴۰۳). تحلیل و ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل‌استطاعت با تأکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد. مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، (۵۸)۱۵، ۱۴۷-۱۲۹.
- <https://doi.org/10.22034/jargs.2024.440393.1089>
- رستمی، محسن و مظاهریان، حامد. (۱۴۰۰). تبیین علل کاهش کیفیت کالبدی سکونت در سیاست‌گذاری تأمین مسکن امروز ایران "از دخالت دولت‌ها تا الگوهای ره‌اشده. کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی، ۹ (۱)، ۱۷۳-۲۰۱.
- <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.2345332.1400.9.1.9.1>
- رضایان قیه‌باشی، احد؛ پورعزت، علی‌اصغر و سدیدی، سید مهدی. (۱۴۰۴). طراحی الگوی اقتصادی‌سازی خط‌مشی‌های سیاست خارجی جمهوری اسلامی ایران. پژوهش‌های روابط بین‌الملل.
- رئیس‌نژاد، آرش. (۱۴۰۲). تنهایی راهبردی تاریخی ایران و سیاست خارجی غیردولتی: از نفرین جغرافیا تا مخمصه ژئوپلیتیکی. فصلنامه بین‌المللی ژئوپلیتیک، (۱)۱۹، ۲۶۹-۳۰۶.
- <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.17354331.1402.19.69.10.1>
- زنگنه شهرکی، سعید؛ حمیدی، اکبر و قربانی، رامین. (۱۴۰۲). تحلیل تأثیر تحریم‌ها بر بخش مسکن شهری دولت‌های رانتیر (مورد مطالعه: شهرهای ایران). فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۱ (۴۴): ۲۲۵-۱۹۹.
- <http://iueam.ir/article-1-2072-fa.html>
- زیاری، کرامت اله و فلاح‌پیشه، مریم. (۱۴۰۱). مروری بر سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری (با تأکید بر سیاست اقدام ملی تولید و عرضه مسکن). معماری شهر، ۱ (۱)، ۳۰-۴۶.
- <https://sanad.iau.ir/journal/memarshahr/Article/693114?jid=693114>
- زینالی عظیم، علی، آذر، علی، بابازاده اسکویی، سولماز و سلوکانه میاندوآب، حدیث. (۱۴۰۳). تأثیر منظر فضاهای شهری بر سلامت جسمانی، روانی و تعاملات اجتماعی ساکنان شهر تبریز. پژوهش‌های فضا و مکان در شهر، (۳۱)۸، ۹۳-۱۱۹.
- <https://doi.org/10.22034/jspr.2024.2042819.1080>
- ژیان باقری، حمیده و خوجه‌یف، احمد. (۱۴۰۱). نقش و جایگاه دولت در سیاست اجتماعی در حوزه مسکن در ایران. مطالعات جامعه‌شناختی (نامه علوم اجتماعی سابق)، ۲۹ (۱)، ۳۲۳-۳۴۳.
- <https://doi.org/10.22059/jsr.2022.88964>
- سلاورزی‌زاده، محمد؛ شیخی، حجت و حاتمی، شهین. (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده‌نگاری (موردشناسی: شهر ایلام). جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، (۳۹)۱۱، ۱۹۹-۲۲۴.
- <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.23452277.1400.11.39.8.7>
- شجاعیان، احمد؛ پورعزت، علی‌اصغر و معمارزاده طهران، غلامرضا. (۱۴۰۴). بازشناسی پیشران‌های دولت - ملت‌سازی با رویکرد توسعه پایدار در ایران. مطالعات مدیریت دولتی ایران، (۱)۸، ۹۳-۱۱۵. doi: 10.22034/jipas.2024.376808.1549





## Reference

- Abdul Rahman, M. S., Awang, M., & Jagun, Z. T. (2024). Polycrisis: Factors, impacts, and responses in the housing market. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 202, 114713, 1–16. <https://doi.org/10.1016/j.rser.2024.114713>
- Adler, D., & Ansell, B. (2019). Housing and populism. *West European Politics*, 43(2), 344–365. <https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1615322>
- Akhter Ali, M., Kamraju, M. & Sonaji, D. (2024). Economic Policies for Sustainable Development: Balancing Growth, Social Equity, and Environmental Protection. 3(1), 23–28. <file:///C:/Users/msi/Downloads/287-503-2-PB.pdf>
- Akinsulire, A., Idemudia, C., Okwandu, A., & Iwuanyanwu, Obinna. (2024). Economic and social impact of affordable housing policies: A comparative review. *International Journal of Applied Research in Social Sciences*. 6(7). 1433-1448. <https://doi.org/10.51594/ijarss.v6i7.1333>
- Alteneiji, K., Alkass, S., & Dabous, S. (2020). Critical success factors for public–private partnerships in affordable housing in the United Arab Emirates. *International Journal of Housing Markets and Analysis*; 13 (5): 753–768. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2019-0061>
- Anthony, J. (2022). Housing Affordability and Economic Growth. *Housing Policy Debate*, 33(5), 1187–1205. <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2065328>
- Badrul Hisham, A.' Aisha, Mohamed Yusof, N. A., Salleh, S. H., & Abas, H. (2024). Transforming Governance: A Systematic Review of AI Applications in Policymaking. *Journal of Science, Technology and Innovation Policy*, 10(1), 7–15. <https://doi.org/10.11113/jostip.v10n1.148>
- Bukowski, M., & Kreissl, K. (2022). Social and Climate (In-)Equality Perspectives within the SDGs: Introducing the Inequality and Poverty Assessment Model for a Sustainable Transformation of Housing. *Sustainability*, 14(23), 15869. <https://doi.org/10.3390/su142315869>
- Carriere, Z. D., & Lesnikowski, A. (2024). The Climate Change Adaptation Readiness of Co-Operative Housing in Nova Scotia, Canada. *Environmental Policy and Governance*, 724–739. <https://doi.org/10.1002/et.2116>
- Chen, B., Gong, H., Li, X. et al. (2015). Spatial correlation between land subsidence and urbanization in Beijing, China. *Nat Hazards* 75, 2637–2652. <https://doi.org/10.1007/s11069-014-1451-6>
- Chen, X., & Rietdijk, M. (2024). From globalizing Taipei to learning Amsterdam: Referencing as a politicizing strategy for urban development in Taiwan. *International Journal of Urban and Regional Research*, 49(1), 111-125. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13291>
- Chun Tie Y, Birks M, & Francis K. (2019). Grounded theory research: A design framework for novice researchers. *SAGE Open Medicine*;7, 1–8. <https://doi.org/10.1177/2050312118822927>
- Clegg, L. S., & Farstad, F. (2019). The local political economy of the regulatory state: Governing affordable housing in England. *Regulation & Governance*, 15(1), 168–184. <https://doi.org/10.1111/rego.12276>
- Coccia, S., & Russo, A. (2025). Inflation, inequality, and financial vulnerability: Monetary vs. fiscal policy in the face of an energy shock. *Energy Economics*, 143, 108222, 1-23. <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2025.108222>
- Colburn, G., Hess, C., Allen, R., & Crowder, K. (2025). The dynamics of housing cost burden among renters in the United States. *Journal of urban affairs*, 47(7), 2403–2422. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2288587>
- Das, A. (2021). Public Housing in the Global Cities: Hong Kong and Singapore at the Crossroads. *Urban and Regional Planning*, 6(1), 41-46. <https://doi.org/10.11648/j.urp.20210601.14>
- Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99, 104993, 1–12. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>
- Di Liddo, F., Anelli, D., Morano, P., & Tajani, F. (2023). The Impacts of COVID-19 on Real Estate Market Dynamics: A Systematic Literature Review of Emerging Trends. *Buildings*, 13(9), 2334. <https://doi.org/10.3390/buildings13092334>
- Edwards, J., & Kaimal, G. (2016). Using meta-synthesis to support application of qualitative methods findings in practice: A discussion of meta-ethnography, narrative synthesis, and critical interpretive synthesis. *The Arts in Psychotherapy*, 51, 30–35. <https://doi.org/10.1016/j.aip.2016.07.003>
- Einstein, K. L., & Palmer, M. (2024). How Affordable Housing Can Exclude: The Political Economy of Subsidized Housing. *Journal of Political Institutions and Political Economy*, 5(1), 71–90. <https://doi.org/10.1561/113.00000094>

- Farzanegan, M. R., & Habibi, N. (2025, October 17). *How Sanctions Have Eroded Iran's Middle Class*. VoxDev. <https://voxdev.org/topic/institutions-political-economy/how-sanctions-eroded-irans-middle-class>
- Foy, K. C. (2012). Home is Where the Health Is: The Convergence of Environmental Justice, Affordable Housing, and Green Building. *Pace Environmental Law Review*, 30(1), 1–57. <https://doi.org/10.58948/0738-6206.1707>
- Geis, A. (2023). *Housing supply in the Netherlands: The road to more affordable living*. International Monetary Fund, 1-16. <https://doi.org/10.5089/9798400236389.018>
- Glaser, D. (2019). *Vienna's Actions for Affordable Housing [PowerPoint slides]*. (IUT). <https://www.wien.gv.at/english/politics/international/eu/pdf/housing-speech-ludwig.brussels.pdf>
- Gorman, S., Kwon, S., Bak, D., & Park, S. (2018). Can cities attract affordable housing for economic development? The roles of growth management policies and urban political institutions. *Journal of Public and Nonprofit Affairs*, 4(2), 181–196. <https://doi.org/10.20899/jpna.4.2.181-196>
- Grander, M., & Sørvoll, J. (2023). Introduction to the special issue: "New perspectives on public and social rental housing in the Nordic countries, part one." *Tidsskrift for boligforskning*, 6(2), 84–89. <https://doi.org/10.18261/tfb.6.2.2>
- Guan, R., Liang, J., Koo, K. M., & Su, K. (2024). *Fairer schooling for a better housing environment: Effect of abolishing school zones on the housing market*. Habitat International, Volume 153, 103199, 1-35. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103199>
- Haffner, M. (2018). Pathways of Dutch and German Social Renting. In S. Tsenkova (Ed.), *Proceedings International Conference' Partnerships for Affordable Housing'*, University of Calgary. [https://pure.tudelft.nl/ws/portalfiles/portal/51432747/haffner\\_pathways\\_of\\_dutch\\_and\\_germaan\\_social\\_renting.pdf](https://pure.tudelft.nl/ws/portalfiles/portal/51432747/haffner_pathways_of_dutch_and_germaan_social_renting.pdf)
- Hahn, J., & Kaempfer-Dern, A. (2022, January 1). A model-based Approach to Affordable Housing in Europe. In *the 28th Annual European Real Estate Society Conference*. ERES: Conference. Milan, Italy. [https://doi.org/10.15396/eres2022\\_215](https://doi.org/10.15396/eres2022_215)
- Hamidi, S., Ewing, R., & Renne, J. (2016). How Affordable Is HUD Affordable Housing? *Housing Policy Debate*, 26(3), 437–455. <https://doi.org/10.1080/10511482.2015.1123753>
- Hikmat H. Ali & Shorouq N. Alzu'bi. (2017). Design optimization of sustainable affordable housing model in hot-arid climate-case of Jordan, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 10 No. 5, 607–627. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2017-0009>
- Hilber, C. A. L., & Schöni, O. (2022). Housing policy and affordable housing. *Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance*, 1-36. <https://doi.org/10.1093/acrefore/9780190625979.013.829>
- Hoye, T. (2013). *Community Green: Sustainable energy for affordable housing*. College of Professional Studies Professional Projects. Paper 48. [https://epublications.marquette.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1051&context=cps\\_professional](https://epublications.marquette.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1051&context=cps_professional)
- Jain, R., Panghal, A., & Chaudhary, N. (2024). *Financial Inclusion in Rural Areas and Poverty Reduction in India*, Springer, 73–88. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-67523-2\\_6](https://doi.org/10.1007/978-3-031-67523-2_6)
- Jensen, J. O., & Stensgaard, A. G. (2017). Affordable housing as a niche product: The case of the Danish "SocialHousing Plus". Paper presented at ENHR Conference, Tirana, Albania. <https://files.core.ac.uk/download/94573494.pdf>
- Kaiser, Z. R. M. A., Sakil, A. H., & Akter, F. (2024). Urban poverty: Causes, current trends, consequences, and pathways to sustainable solutions. *Springer*, 1–17. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-68127-2\\_310-1](https://doi.org/10.1007/978-3-030-68127-2_310-1)
- Karlinsky, S., Peninger, P., & Bevington, C. (2020). *From Copenhagen to Tokyo: Learning from international housing delivery systems*. San Francisco, CA: SPUR (San Francisco Bay Area Planning and Urban Research Association). [https://www.spur.org/sites/default/files/2021-05/SPUR\\_From\\_Copenhagen\\_To\\_Tokyo\\_Report.pdf](https://www.spur.org/sites/default/files/2021-05/SPUR_From_Copenhagen_To_Tokyo_Report.pdf)
- Kim, J., & Stuhlmacher, M. (2024). Clusters of conditions for green gentrification. *Springer*, 105-130.
- Kleshcheva, O. (2021). Determinants of housing affordability in the region. *E3S Web of Conferences*. 274. 05005. 1–10. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-65100-7\\_6](https://doi.org/10.1007/978-3-031-65100-7_6)
- Kobayashi, M. (2016). The housing market and housing policies in Japan, ADBI Working Paper, No. 558, Asian Development Bank Institute (ADBI), Tokyo, 1–36. <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/181404/adbi-wp558.pdf>
- Korzeniowska, A. M. (2021). Heterogeneity of government social spending in European Union countries. *Future Business Journal*, 7(1), 38. <https://doi.org/10.1186/s43093-021-00084-7>
- Lawson, J. M., & Ruonavaara, H. (2020). *Land policy for affordable and inclusive housing: An international review*. Melbourne: RMIT University. [https://www.researchgate.net/publication/350459223\\_Land\\_policy\\_for\\_affordable\\_and\\_inclusive\\_housing\\_using\\_An\\_international\\_review](https://www.researchgate.net/publication/350459223_Land_policy_for_affordable_and_inclusive_housing_using_An_international_review)

- Li, A., Toll, M., Chapman, R., Howden-Chapman, P., Hernández, D., Samuelson, H., Woodward, A., & Bentley, R. (2025). Housing at the intersection of health and climate change. *The Lancet Public Health*. Volume 10, Issue 10, e865-e873. [https://doi.org/10.1016/s2468-2667\(25\)00141-0](https://doi.org/10.1016/s2468-2667(25)00141-0)
- Lian Guey, L., & Gourbesville, P. (2018, July). *Framework implementation for smart water management*. Proceedings of HIC 2018 – 13th International Conference on Hydroinformatics, Palermo, Italy. Université Côte d'Azur, Polytech Lab, Polytech Nice Sophia, 1-8. <https://doi.org/10.29007/gb4g>
- Listerborn, C. (2024). Between smart housing and home. EU-funded climate-smart interventions in Swedish public housing. *Housing Studies*, 1–20. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2416969>
- Madell, C. (2024). Inclusionary housing policy and practice in South African cities: Planning as a spatial transformation tool. *Journal of Housing and the Built Environment*. 40, 741–766. <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10149-y>
- Nascimento, D. C. do. (2022). Challenges and solutions in affordable housing construction: A global analysis. *Lumen et Virtus*, 13(31). <https://doi.org/10.56238/levv13n31-014>
- Nasrabadi, M. T., Larimian, T., Timmis, A., & Yigitcanlar, T. (2024). Mapping four decades of housing inequality research: Trends, insights, knowledge gaps, and research directions. *Sustainable Cities and Society*, 113, 105693. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105693>
- Noring, L., Struthers, D., & Grydehøj, A. (2022). Governing and Financing Affordable Housing at the Intersection of the Market and the State: Denmark's Private Nonprofit Housing System. *Urban Research & Practice*, 15(2), 258–274. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1798495>
- Ogunbiyi, J. O. (2024). Global evidence of the impact of the COVID-19 pandemic on affordable housing and housing supply: A meta-analysis. *African Journal of Housing and Sustainable Development*, 5(1), 3–25. <https://doi.org/10.52968/28463566>
- Ogundipe, K., Owolabi, J. D., Ogunbayo, B., & Aigbavboa, C. (2024). Exploring inhibiting factors to affordable housing provision in Lagos metropolitan city, Nigeria. *Frontiers in Built Environment*. 10. 1–18. <https://doi.org/10.3389/fbuil.2024.1408776>
- Organisation for Economic Co-operation and Development. (2024, October 7). An agenda for housing policy reform. OECD. <https://doi.org/10.1787/ddb57031-en>
- Owotemu, A., & Daniel, C. O. (2021). Impact of globalisation and affordable housing provision. *Asian Journal of Business and Management*, 9(1), 8–16. <https://doi.org/10.24203/ajbm.v9i1.6505>
- Öztürk, M., Author2, G., & Author3, H. (2018). Housing affordability and demand in the Ankara region: An econometric analysis using cointegration and impulse-response techniques. *Journal of Regional Housing Studies*, 10(1), 50–67. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2017-0079>
- Phang, S.Y., & Helble, M. (2016). Housing Policies in Singapore. ADBI Working Paper No. 559, 1–27. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2753487>
- Pleace, N., Culhane, D., Granfelt, R., & Knutagard, M. (2015). The Finnish Homelessness Strategy: An International Review. Ministry of the Environment, Finland, 1–105. [https://eprints.whiterose.ac.uk/id/oai\\_id:oai:eprints.whiterose.ac.uk:213242](https://eprints.whiterose.ac.uk/id/oai_id:oai:eprints.whiterose.ac.uk:213242)
- Reinprecht, C. (2014). Social Housing in Austria. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. Fernandez Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe*, 61–73. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch4>
- Richter, J. (2023). Germany Housing Policy and The Current State of The Housing Market in Germany. *Sociedade E Território*, 35(1), 73–88. <https://doi.org/10.21680/2177-8396.2023v35n1ID32125>
- Robinson, J. N. (2020). Capitalizing on Community: Affordable Housing Markets in the Age of Participation. *Politics & Society*, 48(2), 171–198. <https://doi.org/10.1177/0018578720911472>
- Roders, M., Straub, A., & Visscher, H. (2013). Evaluation of climate change adaptation measures by Dutch housing associations. *Structural Survey*, 31(4), 267–282. [https://doi.org/10.1108/SS-01-2013-0009?urlappend=%3Futm\\_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle](https://doi.org/10.1108/SS-01-2013-0009?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle)
- Saharom, D., Diana, S., & Kusyala, R. (2018). Alternative housing system & materials criteria for land subsidence area (Case study: Bandarharjo, Semarang). *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 152(1), 012015, 1–9. Doi: 10.1088/1755-1315/152/1/012015
- Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries, *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, No. 176, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>
- Sandelowski, M. & Barroso, J. (2007). *Handbook for Synthesizing Qualitative Research*. Springer Publishing Company, New York.
- Shi, W., Chen, J., & Wang, H. (2016). Affordable housing policy in China: New developments and new challenges. *Habitat International*, 54, 224–233. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.020>
- Silva, L. P. P., Najjar, M. K., da Costa, B. B. F., Amario, M., Vasco, D. A., & Haddad, A. N. (2024). Sustainable Affordable Housing: State-of-the-Art and Future Perspectives. *Sustainability*, 16(10), 4187. <https://doi.org/10.3390/su16104187>

- Sutela, E. (2023). The role of municipalities in promoting housing affordability: an analysis of three Finnish cities. *Urban Research & Practice*, 17(3), 347–370. <https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2206793>
- Tareke, K., & Baraki, G. (2024). Affordability and accessibility of condominium housing in urban Ethiopia using a combined transportation and housing cost (CHT) index model: implications for sustainable urban infrastructure, policy, and development. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 16(1), 459–482. <https://doi.org/10.1080/19463138.2024.2429393>
- Tsenkova, S., & French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America* (Vol. 1). Nairobi, Kenya: United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/affordable-land-and-housing-in-europe-and-north-america-2>
- UN-Habitat. (2011). *Affordable land and housing in Asia*. United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/affordable-land-and-housing-in-asia-2>
- UN-Habitat. (2024, January 16). *The housing crisis is a symptom of global policy failure*. <https://unhabitat.org/news/16-jan-2024/the-housing-crisis-is-a-symptom-of-global-policy-failure>
- United Nations Department of Economic and Social Affairs. (2025, September 4). *Around 300 million people are homeless worldwide, and nearly 2.8 billion lack adequate housing*. <https://social.desa.un.org/world-summit-2025/blog/300million-people-homeless-worldwide>
- United Nations Economic Commission for Europe. (2024, October 2). *UN urges action to tackle persistent housing affordability – Many low- and middle-income households across Europe continue to be burdened by an affordable housing crisis*. <https://unece.org/housing-and-land-management/press/un-urges-action-tackle-persistent-housing-affordability-crisis>
- United Nations News. (2025, May 29). *UN searches for solutions to global housing crisis*. United Nations. <https://news.un.org/en/story/2025/05/1163851>
- Valderrama, L., Gorse, P., Marinkov, M., & Topalova, P. (2023). European housing markets at a turning point – Risks, household and bank vulnerabilities, and policy options. *IMF Working Papers*, 2023(076), 1–47. <https://doi.org/10.5089/9798400237782.001>
- Vale, L.J., Shamsuddin, S., Gray, A.M., & Bertumen, K. (2014). What Affordable Housing Should Afford: Housing for Resilient Cities, 16(2), 21–50. <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscape/vol16num2/ch2.pdf>
- Venning, A. (2017). "Climate Change and Affordable Housing in SEQ: A Transdisciplinary Theme." *The International Journal of Climate Change: Impacts and Responses*, 9 (3): 55–72. <https://doi.org/10.18848/1835-7156/CGP/v09i03/55-72>
- Waldron, R. (2021). Housing, place and populism: Towards a research agenda. *Environment and Planning A*, 53(5), 1219–1229. <https://doi.org/10.1177/0308518X211022363>
- Wang, Q., Lin, B. and Tan, C. (2024). "A modified spatial house price to income ratio and housing affordability drivers' study: using the post-LASSO approach", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17 (6), 1443-1460. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-12-2023-0169>
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- Wolfring, C., & Peverini, M. (2024). Housing the poor? Accessibility and exclusion in the local housing systems of Vienna and Milan. *Housing and the Built Environment* 39, 1783–1819. <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10142-5>
- Yiu, C. Y. (2023). Are Central Banks' Monetary Policies the Future of Housing Affordability Solutions? *Urban Science*, 7(1), 18. <https://doi.org/10.3390/urbansci7010018>
- Yuen, B., Bhuyan, M. R., Ho, D., & Joyce, S. C. (2024). Redefining active mobility from spatial to social in Singapore. *Journal of Transport & Health*, 38, 101869. <https://doi.org/10.1016/j.jth.2024.101869>
- Zhang, G., Xu, K., Liu, Z., Huang, R., Li, B., & Wang, R. (2023). Policy-based initiatives on promoting China's affordable housing: Challenges and opportunities. *Developments in the Built Environment*, 16, 100222, 1–17. <https://doi.org/10.1016/j.dibe.2023.100222>
- Ziervogel, G. (2019). Building transformative capacity for adaptation planning and implementation that works for the urban poor: Insights from South Africa. *Ambio*, 48(5), 494–506. <https://doi.org/10.1007/s13280-018-1141-9>