



Analysis and study of housing and urbanization developments based on political economy cycles and their reflections on demographic trends in contemporary times

Mohsen Saeedi^{1✉} | Dariush Boostani² | Kazem Kazemi³

1. Corresponding author, PhD student in Sociology, Faculty of Literature, Shahid Bahonar University, Kerman, Iran. Email: msaeedi@ens.uk.ac.ir
 2. Associate Professor, Department of Social Sciences, Faculty of Literature, Shahid Bahonar University, Kerman, Iran. Email: dboostani@uk.ac.ir
 3. Assistant Professor, Department of Social Sciences, Faculty of Literature, Shahid Bahonar University, Kerman, Iran. Email: kkazemi@uk.ac.ir
-

ARTICLE INFO

Article type:
Research
Article

Keywords:

Housing,
Population,
Migration,
Pahlavi,
Islamic
Revolution.

ABSTRACT

Infertility, as a bitter and challenging experience, can have profound effects on the mental health of couples. This concern not only results in tension and anxiety but also has the potential to negatively impact marital relationships and cause depression in both parties. In Iranian society, couples' feelings and concerns regarding infertility can be influenced by cultural and social pressures. In this regard, couples will be able to more effectively manage these obstacles by receiving psychological counseling and social support. Consequently, it is crucial to prioritize mental health in addition to medical treatments for infertility. This investigation was implemented as a systematic review. Reputable databases, including PubMed, Science of Web, Google Scholar, and SID, were employed to gather information. Keywords associated with qualitative studies, interviews, lived experience, phenomenology, and infertility issues of infertile women and couples were searched. The CASP criteria was implemented to evaluate the selected articles. In this regard, the study and meta-synthesis process encompassed 18 articles that examined the lived experiences of infertile women from a variety of perspectives in a qualitative and phenomenological manner. 100 non-repeating codes were identified and categorized into five main themes: the psychological effects of infertility, social and cultural pressures, the role of social support, the need for psychological services, and the integration of medical and psychological treatment. This was achieved by reviewing and collating the main codes of the articles and removing duplicates. The findings indicated that Iranian women who are experiencing infertility issues frequently experience feelings of isolation and loneliness, as well as significant social pressure to have children. These pressures can result in heightened anxiety and despair, particularly when treatments are unsuccessful. Some of them may have had negative experiences with physicians, which contributes to their frustration and distrust. In these circumstances, the mental health of the individual can be significantly enhanced by the support of their family and spouse. One of the fundamental issues is the perception that counseling and psychological treatments are necessary to more effectively manage mental constraints and challenges.

Cite this article: Saeedi, M., Boostani, D., & Kazemi, K. (2025). Analysis and study of housing and urbanization developments based on political economy cycles and their reflections on demographic trends in contemporary times. *Population Quarterly*, 31 (129), 146-173.

Extended Abstract**Introduction**

Mental health is the emotional, psychological, and social state of an individual, which influences their thoughts, emotions, and actions. Mental health encompasses not only the absence of mental disorders, but also the capacity of an individual to confront life's obstacles, establish positive relationships with others, and accomplish personal objectives. Mental health is a critical component of an individual's overall well-being, and it is not only a personal necessity but also a social obligation that can enhance the quality of life and the overall efficiency of society. Issues associated with infertility in couples are among the factors that influence mental health. Infertility issues can significantly influence the mental health of couples, as well as their emotions and experiences. It is now imperative to enhance the effectiveness of communication between couples in this regard. Differing marital relationships may result from the pressures of infertility. Emotional and social support are essential for couples to address these concerns and alleviate psychological tensions. They can gain a more comprehensive understanding of each other's emotions and requirements by engaging in candid and open discussions. Psychological counseling can also be effective in enhancing their mental state. Infertility in Iranian couples is a multifaceted and intricate phenomenon that is influenced by a variety of social and psychological factors, as noted by Saif et al. (1400). Infertile couples may experience feelings of despondency and failure as a result of cultural and social pressures that are based on expectations regarding childbearing. Additionally, these pressures may result in marital tensions and a decline in the quality of emotional relationships. Furthermore, couples' concerns and feelings of financial insecurity are also influenced by economic issues and high treatment costs, while a lack of social support and isolation contribute to increased tension and anxiety. The results of the researchers indicate that cultural and social constraints to have children are strongly felt in numerous societies, including Iran.. For instance, Sandra Arsen et al. (2018) argue that in traditional societies, the act of having children is not only an affective necessity but also a metric of marital and social success. Couples who are experiencing infertility may experience feelings of depression and frustration as a result. They also emphasize that the pressures placed on couples by family and society can result in them consuming false information or taking unprincipled measures to conceive. The World Health Organization (2020) also underscores the significance of offering psychological services and counseling to infertile couples. The organization posits that the lack of awareness among couples regarding the causes of infertility and treatment methods can result in elevated stress and anxiety. The organization emphasizes the significance of education in the social and psychological aspects of infertility, concluding that increasing awareness in this domain can alleviate tension and enhance the quality of life for couples.. Furthermore, economic hardship has been recognized as a contributing factor to infertility issues. Meta-synthesis is the methodology employed in this investigation, which is qualitative in nature. The meta-synthesis method was selected to identify components associated with infertility problems with the intention of integrating multiple studies in order to achieve comprehensive and interpretable findings, similar to meta-analysis. Meta-synthesis has been employed as an appropriate approach to achieve a comprehensive synthesis of this subject matter from qualitative studies, as the majority of articles on collective identity and cultural capital are qualitative and lack quantitative data. A meta-synthesis is a secondary study that is designed to offer a structured review of qualitative studies that analyze similar and related findings.

Findings

The findings of this investigation indicated that infertility is a significant obstacle encountered by numerous Iranian couples and has a significant impact on their mental well-being. The inability to conceive children can result in feelings of failure, shame, and stress in a society where childbearing is regarded as a sign of marital and social success. In traditional societies, couples are additionally burdened by social pressures and cultural expectations, which can have a detrimental impact on their quality of life. Consequently, couples may experience heightened feelings of anxiety and despondency, as fertility success is regarded as a cultural necessity.

Conclusion and Discussion

Various research suggestions can be proposed to systematically analyze the social and psychological factors that contribute to the occurrence of infertility problems and issues among Iranian couples. Initially, conducting qualitative research to investigate the comprehension and experience of infertile couples regarding the infertility process and its impact on their mental health and marital relationships can yield valuable information. These studies can assist in the identification of the primary themes and emotional and social patterns that are associated with infertility. In addition, quantitative research can evaluate the influence of social factors, including cultural and economic pressures, on the mental health of infertile couples by employing conventional measurement instruments. The application of sophisticated statistical techniques can facilitate a more precise analysis of data and increase the generalizability of the results.



فصلنامه جمعیت

پاییز ۱۴۰۴، ۳۱ (۱۲۹)، ۱۷۳-۱۴۶

سایت نشریه: <https://www.population-journal.ir>

تحلیل و بررسی سیر تحولات مسکن و شهری سازی براساس سیکل های اقتصاد

سیاسی و بازتاب های آن بر روندهای جمعیتی در دوران معاصر

محسن سعیدی^۱ | داریوش بوستانی^۲ | کاظم کاظمی^۳

۱. نویسنده مسئول، دانشجوی دکتری جامعه شناسی، دانشکده ادبیات، دانشگاه شهید باهنر، کرمان، ایران. رایانامه:

msaeedi@ens.uk.ac.ir

۲. دانشیار گروه علوم اجتماعی، دانشکده ادبیات، دانشگاه شهید باهنر، کرمان، ایران. رایانامه: dboostani@uk.ac.ir

۳. استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشکده ادبیات، دانشگاه شهید باهنر، کرمان، ایران. رایانامه: kkazemi@uk.ac.ir

اطلاعات مقاله

چکیده

هدف: نیازهایی همچون خوراک، پوشاک و سرپناه از مهم ترین نیازهای اجتماعی بشر محسوب می شوند. هدف تحقیق حاضر بررسی سیر تأثیرگذاری تحولات سیاسی و اقتصادی دوران معاصر بر سیاست های مسکن و روندهای جمعیتی است. روش: این پژوهش با روش اسنادی-تاریخی انجام شده است و سیر تحولات مسکن و شهرسازی ایران را در نه دوره تاریخی واکاوی می کند.

یافته ها: یافته های پژوهش نشان می دهد سیاست های مسکن و شهرسازی در ایران، در طول یک قرن اخیر، به طور فزاینده تابع نوسانات اقتصاد سیاسی و تغییرات در ائتلاف های قدرت بوده اند؛ به گونه ای که هر تغییر عمده سیاسی یا اقتصادی، مسیر سیاست گذاری مسکن و در پی آن الگوهای مهاجرت، تمرکز جمعیت و اشکال سکونت شهری را دگرگون کرده است.

نتیجه گیری: بررسی این روند تاریخی از آغاز پادشاهی رضاشاه از سال ۱۳۰۴ تا امروز بیانگر آن است که مسکن، علاوه بر نقش کالبدی و اقتصادی، نقشی تعیین کننده در تمرکز جمعیت در کلان شهرها، گسترش حاشیه نشینی، تغییر الگوهای توزیع فضایی جمعیت و شکل گیری شیوه های نوین زندگی خانوادگی داشته است. به این ترتیب، نتایج نشان می دهد هرچه به دوران معاصر نزدیک تر می شویم، وابستگی سیاست های مسکن به نوسانات اقتصاد سیاسی و تحولات جمعیتی افزایش می یابد و این امر سبب شده است مسئله مسکن، هم از نظر اقتصادی و هم از منظر پیامدهای جمعیت شناختی، پیچیده تر و بحرانی تر شود.

نوع مقاله:

علمی-پژوهشی

کلیدواژه ها:

مسکن،

جمعیت،

مهاجرت،

بهره ی و انقلاب اسلامی

استناد: سعیدی، محسن؛ بوستانی، داریوش و کاظمی، کاظم (۱۴۰۴). تحلیل و بررسی سیر تحولات مسکن و شهری سازی براساس

سیکل های اقتصاد سیاسی و بازتاب های آن بر روندهای جمعیتی در دوران معاصر. فصلنامه جمعیت، ۳۱ (۱۲۵) ۱۷۳-۱۴۶.

© نویسندگان.

۱. مقدمه

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای انسانی همواره در پیوندی تنگاتنگ با تحولات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی ایران قرار داشته است. سیکل های اقتصاد سیاسی ایران، مبتنی بر پویایی های نظم اجتماعی که از طریق انقلاب، کودتا یا اصلاحات شکل می گیرند، درواقع به تغییر تدریجی یا یکباره ائتلاف غالب منجر می شود. چندین واقعه مهم در ایران به نوعی موجب تغییر قابل توجه در ائتلاف غالب شده اند که مهم ترین آن ها انقلاب مشروطه سال ۱۲۸۵، کودتای سال ۱۲۹۹، کودتای سال ۱۳۳۲ و انقلاب اسلامی سال ۱۳۵۷ هستند. در کنار این وقایع مهم، می توان به جنگ جهانی اول، جنگ جهانی دوم و قیام پانزده خرداد اشاره کرد که در ایران بین دو انقلاب (۱۲۸۵-۱۳۵۷) رخ داده اند (زمانی، ۱۳۹۶).

براساس مطالعات انجام شده، جمعیت شهری از ۲۲ درصد در سال ۱۳۱۹ به ۳۱ درصد در سال ۱۳۳۵، ۳۹ درصد در سال ۱۳۴۵ و ۴۷ درصد در سال ۱۳۵۵ افزایش یافت. با این جابه جایی، انبوهی از روستاییان به شهرها مهاجرت کردند و جمعیت بخش کشاورزی به سمت بخش های خدماتی و صنعتی سرازیر شد. تهران، بزرگ ترین کانون این انفجار عظیم جمعیتی بود که جمعیت آن از دو و نیم میلیون نفر در سال ۱۳۴۹ به ۵ میلیون نفر در سال ۱۳۵۶ رسید. تهران به اولین شهر بزرگ و پرجمعیت ایران تبدیل شد که بیش از مجموع چند شهر بزرگ جمعیت را در خود جای داد. ۱۴ درصد کل جمعیت ایران، ساکن تهران بود (فوران، ۱۴۰۰: ۴۷۱). تمرکز جمعیت در تهران نه تنها به رشد نامتوازن شهرها منجر شد، بلکه با گسترش اسکان غیررسمی، شکل گیری حاشیه نشینی و تشدید نابرابری مکانی همراه بود. عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن که بر امنیت پایدار خانوارهای کم درآمد در شهر تهران تأثیر گذاشته اند؛ مواردی همچون حضور دلالتان در بازار مسکن با میانگین رتبه ۷/۷۰ نقش آفرینی شهرداری ها با میانگین رتبه ۷/۴۱ در رتبه اول و دوم و قیمت زمین با میانگین رتبه ۲/۵۰ در آخرین رتبه قرار گرفته است. در نتیجه، عواملی همچون نقش آفرینی سوداگران، عملکرد شهرداری ها، فقدان نهاده سازی و نبود سیاست های پایدار از مهم ترین دلایل بی ثباتی بازار مسکن و تهدید امنیت اقتصادی خانوارها بوده است (امرای و همکاران، ۱۴۰۱). به این ترتیب، نوسانات شدید قیمت مسکن در ایران، به ویژه طی دو دهه اخیر، محصول ترکیبی از ضعف نهادی، سوداگری زمین، ناکارآمدی نظام برنامه ریزی شهری و نبود انسجام در سیاست گذاری است.

اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن و ارتباط آن با بسیاری از بخش های دیگر اقتصادی، ابزاری مناسب در راستای تحقق سیاست های اقتصادی تلقی می شود. مسکن به عنوان یک کالای بادوام، غیرمنقول، دارای جنبه های سرمایه ای، سهم بالایی از بودجه خانوارها، هزینه های

ملی و سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص ملی را به خود اختصاص داده است و نقشی منحصربه‌فرد در اشتغال و ارزش‌افزوده کشورها دارد (رضازاده، ۱۴۰۰). نبود نهادسازی در نظام برنامه‌ریزی کشور یا ضعف و محدودیت شدید نهادهای دولتی و بخش خصوصی در سیاست‌گذاری، تأمین و عرضه زمین و مسکن، به سلیقه‌ای و فردی‌شدن سیاست‌ها و کاهش امنیت اقتصادی خانوارها به‌ویژه برای دهک کم‌درآمد منجر شده است (امرای و همکاران، ۱۴۰۱). همچنین، افرادی که نیازشان به مسکن، به تقاضای مسکن تبدیل نشده است، از دایره شمول متقاضیان رسمی و مورد قبول مسکن طرد و حذف می‌شود؛ گفتمانی که مسئولیت این امر، یعنی خانه‌دارنشدن فرد، را نه در کوتاهی و قصور مسئولان و نقصان سیاست‌های مسکن، بلکه در ناتوانی و ویژگی‌های شخصی افراد می‌جوید (شفیعی و همکاران، ۱۴۰۰).

با وجود اهمیت موضوع، بخش زیادی از پژوهش‌های داخلی درباره مسکن، فقط به ابعاد اقتصادی یا سیاست‌های مقطعی اختصاص یافته است و کمتر به تحلیل جامع و تاریخی سیر تحول سیاست‌های مسکن در پیوند با چرخه‌های اقتصاد سیاسی و روندهای جمعیتی پرداخته است. به دلیل این خلأ مطالعاتی، درکی دقیق از این مسئله وجود ندارد که تغییرات سیاسی و نهادی چگونه مسیر مسکن و شهرسازی ایران را در گذر زمان شکل داده است. با توجه به ارتباط پیچیده و چندلایه میان تحولات سیاسی، تغییرات نهادی، مناقشات بین‌المللی، بررسی مسکن در ایران نیازمند رویکردی تاریخی و ساختاری است. سیاست‌های مسکن در ایران نه در خلأ، بلکه در بستر تغییرات گسترده اقتصاد سیاسی شکل گرفته‌اند؛ تغییراتی که گاه موجب گسترش ساخت‌وساز و برنامه‌ریزی شهری و گاه سبب رکود، بی‌ثباتی بازار و گسترش حاشیه‌نشینی شده‌اند. با فهم دقیق این روندها، می‌توان از نگاه مقطعی به مسکن فراتر رفت و پیوند آن را با نظم سیاسی، نابرابری اقتصادی و پویایی‌های جمعیتی درک کرد. در نتیجه، این پژوهش به این مسئله می‌پردازد که چگونه سیر تحولات سیاسی و اقتصادی در دوران معاصر، سیاست‌های مسکن و شهرسازی و همچنین روندهای جمعیتی را شکل داده و چه پیامدهای اجتماعی و اقتصادی بر جای گذاشته است؟

۲. مرور ادبیات

۲-۱. ادبیات نظری

به اعتقاد مارکس و انگلس، شهری‌شدن جدید گامی در جهت انقلاب است؛ زیرا شهر مکانی است که کارگران به شکل توده‌های عظیم در آن متمرکز می‌شوند و امکان پیدایش روابط اجتماعی جدید فراهم می‌آید؛ جایی که طبقه کارگر سازمان می‌یابد و به آگاهی دست پیدا می‌کند

(ممتاز، ۱۳۹۴: ۱۰۵). از نظر دورکیم، مسئله شهرنشینی در قالب مفهوم تغییر اجتماعی متبلور می‌شود که به‌صورت نبود فرصت کافی برای افراد در مشارکت و ایجاد ارزش‌های مشترک اجتماعی و ازدست‌رفتن پیوندها و بافت‌های همبستگی خانوادگی آن‌ها را به‌سوی ناهنجاری سوق می‌دهد (فکوهی، ۱۴۰۳: ۱۷۹).

کاستلز شهر را بخش تفکیک‌ناپذیر فرایندهای مصرف جمعی تلقی می‌کند که جزء جنبه‌های ذاتی سرمایه‌داری صنعتی هستند، اما سازمان‌های حکومتی نیز تأثیری مستقیم بر جنبه‌های گوناگون زندگی شهری از طریق ساخت خیابان‌ها و مجتمع‌های مسکونی دولتی و... می‌گذارند. شهر فقط حاصل فعالیت‌های ثروتمندان و قدرتمندان نیست. کاستلز بر اهمیت مبارزه‌های گروه‌های محروم و فاقد امتیاز برای دگرگونی شرایط زندگی‌شان تأکید می‌کند. مسائل شهری برانگیزاننده طیفی از جنبش‌های اجتماعی است که هدفشان بهبود شرایط مسکن، اعتراض به آلودگی هوا و مبارزه برای توسعه ساخت‌وسازهایی است که طبیعت یک منطقه را بر هم می‌زنند (گیدنز، ۱۴۰۳: ۸۳۷).

شهرها از همان آغاز از طریق تمرکز جغرافیایی و اجتماعی به محصول مازاد پدید آمده‌اند. رابطه درونی بین توسعه سرمایه‌داری و رشد شهری وجود دارد. فرایند رشد و توسعه شهرها به شیوه‌ای است که شهرها به شیوه‌های بنیادی و رادیکال، ساخته و بازساخته می‌شود. رشد و توسعه شهری همواره نوعی پدیده طبقاتی بوده است؛ زیرا مازاد از جایی و از کسی گرفته شده است، درحالی‌که کنترل مازاد در دست اندک شماری قرار دارد (هاروی، ۱۳۹۸: ۳۰).

هانری لوفور مسکن را نه به‌عنوان یک کالا، بلکه به‌مثابه حق و محصولی اجتماعی مفهوم‌پردازی می‌کند؛ برداشتی که در چارچوب مفهوم گسترده‌تر «حق به شهر» او قرار دارد، مفهومی که بر ابتکار عمل، آزادی و انعطاف‌پذیری فضایی تأکید می‌کند. از طریق این سازوکارها، مسکن به عرصه‌ای برای دگرگونی‌های اجتماعی گسترده‌تر تبدیل می‌شود؛ عرصه‌ای که ساختارهای سرمایه‌دارانه را به چالش می‌کشد و توسعه شهری عادلانه‌تر را ترویج می‌کند و به ساکنان امکان می‌دهد به‌جای قرارگرفتن تحت سلطه بازار یا دولت، کنترل واقعی و مؤثر بر شرایط فضایی زندگی خود اعمال کنند (آلومار^۱ و همکاران، ۲۰۱۶).

۲-۲. ادبیات تجربی:

در پژوهش‌های متعدد، ابعاد مختلف تحولات اجتماعی، اقتصادی و شهری ایران در حوزه مسکن بررسی شده‌اند. علیزاده و جعفری‌زاده (۱۴۰۱) در بررسی سیاست‌های مسکن پس از انقلاب

اسلامی بیان کردند که با وجود اقدامات حمایتی دولت از طریق ایجاد بنیاد مسکن، واگذاری زمین و ارائه وام‌های ارزان، نبود برنامه‌ریزی منسجم و پایدار موجب شد سیاست‌ها بیشتر به نفع طبقات متوسط و وابسته به دولت تمام شود. نمونه بارز آن طرح «مسکن مهر» است که در عمل از هدف اصلی خود یعنی تأمین نیاز اقشار کم‌درآمد فاصله گرفت. همچنین، مشکینی و همکاران (۱۴۰۱) با بررسی اقتصادی بازار مسکن نشان دادند تبدیل مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای تحت تأثیر عواملی مانند تولید ناخالص داخلی، نرخ سود بانکی، حجم نقدینگی و تورم است و مدیریت این متغیرها می‌تواند به بازگشت کارکرد مصرفی مسکن کمک کند. در بعد اجتماعی، روحانی و مجملی (۱۴۰۱) با استفاده از مردم‌نگاری انتقادی، وضعیت اجاره‌نشینان اصفهان را بررسی کردند و دریافتند ناپایداری اقتصادی، نوسان بازارهای مالی و مناسبات نابرابر قدرت، زندگی اجاره‌نشینان را بی‌ثبات کرده و کیفیت زندگی آنان کاهش یافته و شکاف طبقاتی افزایش یافته است. روند گسترش اجاره‌نشینی و حاشیه‌نشینی نیز در همین چارچوب تبیین می‌شود. آقازاده و پرویش (۱۴۰۲)، به بررسی عملکرد بلدیّه در دوره پهلوی اول پرداختند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد سیاست‌های دولت بیشتر معطوف به نوسازی کالبدی و نمایش مدرنیته در تهران بود. این اقدامات با پروژه‌هایی چون ایجاد خیابان‌های جدید و تخریب بافت‌های قدیمی همراه شد که اگرچه در ظاهر مدرن‌سازی شهری را هدف داشت، اما در عمل موجب بی‌نظمی اجتماعی، بی‌خانمانی اقشار ضعیف و کاهش مشارکت مردمی شد. در نتیجه، فرایند نوسازی پهلوی اول سبب تضعیف بافت تاریخی و تشدید نابرابری‌های اجتماعی در مقایسه با دوره قاجار شد. همچنین، قلی‌زاده و محمدی (۱۴۰۲) اثر عوامل اقتصادی بر نرخ ازدواج را بررسی کرده‌اند. یافته‌های آنان نشان می‌دهد قیمت واقعی مسکن، بیکاری و تحصیلات تأثیر منفی و در مقابل، شهرنشینی و تولید ناخالص داخلی تأثیر مثبت و معناداری بر نرخ ازدواج داشته‌اند. پژوهش بیگدلی و سرخان‌زاده (۱۴۰۳) با بررسی اسناد تاریخی اصلاحات ارضی نشان می‌دهند شکایات مالکان خرد و کشاورزان بازتاب‌دهنده مطالبات معیشتی و نارضایتی از نحوه اجرای اصلاحات بوده است. این اسناد همچنین ابهامات، تعارضات طبقاتی و پیامدهای اجتماعی و سیاسی اصلاحات ارضی را آشکار می‌سازند. پژوهش‌های صالحی و همکاران (۱۴۰۳) در شهر زابل با روش تحقیق توصیفی پیمایشی به بررسی حاشیه‌نشینی در شهر زابل پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد تقویت مشارکت اجتماعی، حمایت از فعالیت‌های اقتصادی خرد و ایجاد سازوکارهای حمایتی همچون وام‌های خرد و صندوق‌های محلی، نقشی مهم در کاهش آسیب‌پذیری و کاهش مهاجرت روستاییان به شهرها و همچنین ارتقای کیفیت زندگی ساکنان حاشیه‌نشین دارد. همچنین، قلی‌زاده و صمدی‌پور (۱۴۰۳) با بررسی رفتار سرمایه‌گذاران نشان

دادند تقلیدگری و خوش‌بینی بیش‌ازحد موجب افزایش قیمت مسکن و درنهایت کاهش رشد اقتصادی می‌شود؛ زیرا قیمت مسکن نقش میانجی میان رفتارهای سرمایه‌گذاران و عملکرد اقتصادی کشور دارد. سراقی و همکاران (۱۴۰۴) با تمرکز بر محلات حاشیه‌نشین اهواز نشان داده‌اند سیاست‌های تأمین مسکن مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر بهبود وضعیت آینده این مناطق است. نتایج آنان بیانگر نقش محوری برنامه‌ریزی مسکن در کاهش فقر شهری و کنترل گسترش حاشیه‌نشینی در کلان‌شهرهاست.

در پژوهش‌های بین‌المللی، ادواردز^۱ (۲۰۱۶) با بررسی بحران مسکن لندن تأکید کرد سیاست‌های نئولیبرالی و مالی‌سازی به تشدید نابرابری و فشار بر اقشار کم‌درآمد منجر شده است. همچنین، کلنسی^۲ (۲۰۲۰) بحران مسکن را حاصل ترکیب نیروهای اقتصاد سیاسی، ساختاری و کمبود سرمایه‌گذاری در مسکن اجتماعی می‌داند. درنهایت، منس^۳ (۲۰۲۵) در آلمان نشان داد نقش فعال دولت در ایجاد نظام مالیاتی مؤثر و تشویق به استفاده بهینه از زمین، موجب افزایش تولید و کاهش هزینه مسکن می‌شود.

همچنین وایت و ناندکار^۴ (۲۰۲۱) در پژوهشی به این موضوع می‌پردازند که چگونه گفتمان‌های سیاسی، به‌ویژه در دوران حکومت حزب ملی (۲۰۰۸-۲۰۱۷)، بحران مسکن را به‌سادگی به مشکلاتی مانند ناکارآمدی سیستم برنامه‌ریزی و کمبود زمین توسعه نسبت می‌دهند. این تحقیق به اهمیت بازتعریف بحران مسکن اشاره دارد و نشان می‌دهد بحران مسکن نه‌تنها مشکلی اجتماعی-اقتصادی بلکه یک مسئله پیچیده سیاسی است. همچنین، نتایج پژوهش کمپ^۵ (۲۰۱۵) نشان می‌دهد این تغییرات در مسکن نه‌تنها از رویدادهای داخلی، بلکه از تحولات در اقتصاد سیاسی بین‌المللی تأثیر پذیرفته‌اند.

با وجود گستردگی این مطالعات، در بیشتر پژوهش‌ها موضوع مسکن با نگاهی اقتصادی بررسی شده است و در اندکی از پژوهش‌ها به‌صورت تاریخی و با نگاهی جامعه‌شناختی، سیاست‌های مسکن ایران در پیوند با چرخه‌های اقتصاد سیاسی و پیامدهای جمعیتی آن در یک بازه زمانی بلندمدت بررسی شده است. پژوهش حاضر درصدد برطرف کردن این خلأ تحلیلی است.

1. Edwards

2. Clancy

3. Mense

4. White & Nandedkar

5. Kemp

۳. روش تحقیق

این تحقیق براساس ماهیت موضوع و اهداف آن، با اتخاذ رویکرد توصیفی-تحلیلی از روش اسنادی-تاریخی استفاده کرده است. در این پژوهش، موضوع مسکن پدیده‌ای تاریخی در نظر گرفته شده است که در دوره‌های مختلف تاریخی فراز و فرودهای متفاوتی را تجربه کرده است و تحلیل دقیق آن نیازمند بررسی دقیق زمینه‌های اجتماعی، سیاسی و فرهنگی در دوره‌های مختلف تاریخی است. روش اسنادی در بررسی‌های جامعه‌شناختی که پژوهشگر به دنبال یافتن خط سیر یا فرایند تکوینی پدیده‌های اجتماعی است، کاربرد دارد (صادقی فسایی، ۱۳۹۴: ۱۵). روش اسنادی یعنی تحلیل آن دسته از اسنادی که شامل اطلاعات درباره پدیده‌هایی است که قصد مطالعه آن را داریم (بیلی^۱، ۲۰۰۸). به صورت عملی، روش اسنادی درواقع تحلیل محتوای طیفی وسیع از اسناد مانند اسناد سازمانی، رسمی، گزارش‌ها، نامه‌ها و اظهارات مکتوب شاهدان دسته اول، در ارتباط با موضوع تحقیق است (پاتون^۲، ۲۰۰۲).

داده‌های این پژوهش با استفاده از روش اسنادی-تاریخی و از طریق تحلیل منابع مکتوب معتبر گردآوری شده است. این منابع شامل کتاب‌ها و مقالات علمی مرتبط با مسکن و شهرسازی، گزارش‌های رسمی و دولتی به‌ویژه گزارش‌های مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی و همچنین داده‌های حاصل از سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن بوده است که به صورت هدفمند و متناسب با اهداف پژوهش استفاده شده‌اند.

در این پژوهش، ابتدا با مطالعه منابع اسنادی و تاریخی مختلف مانند مطالعه نظریات متفکران بزرگ جامعه‌شناسی شهری و مطالعه دیگر منابع و اسناد شامل قوانین، برنامه‌های توسعه، گزارش‌های رسمی و متون تاریخی معتبر، چالش‌های پیش روی شهرهای ایران شناسایی و بررسی شده است. سپس، تکوین و شدت گرفتن مسئله مسکن در ایران در دوره‌های قبل و پس از انقلاب و سیاست‌های کلان مسکن از جوانب مختلف بررسی و سیر تحولات آن‌ها در ایران شرح شده است.

انتخاب اسناد براساس چهار معیار اصالت (انتساب معتبر به نهاد یا منبع رسمی)، اعتبار (عاری از خطا و تحریف)، نمایابودن (بازتاب‌دهندگی شرایط کلان هر دوره) و معنا (روشن و قابل فهم) انجام شده است (فلیک، ۱۳۹۰: ۲۷۸). همچنین، از روش سه‌سویه‌سازی شامل ایجاد تنوع در منابع، بررسی منابع متعدد، مشورت با متخصصان، در جهت کسب اعتبار بیش‌تر تحقیق استفاده شد.

1. Bailey

2. Patton

۴. یافته‌ها

۴-۱. پهلوی

۴-۱-۱. از پادشاهی رضاشاه پهلوی تا اشغال ایران توسط متفقین و خلع رضاشاه از

قدرت

با آغاز پادشاهی رضاشاه پهلوی در سال ۱۳۰۴ کشور وارد مرحله‌ای تازه از تحولات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی شد. در دوره پهلوی، به‌ویژه از آغاز حکومت رضاشاه، سیاست‌های نوگرایانه و تمرکز بر نوسازی ساختارهای شهری و اداری کشور، تأثیری عمیق بر حوزه مسکن و شهرسازی گذاشت. هدف اصلی این سیاست‌ها، ایجاد نظم مدرن شهری، کنترل مالکیت اراضی و توسعه زیرساخت‌های شهری متناسب با الگوی شهرهای اروپایی بود. در همین راستا، مجموعه‌ای از قوانین و نهادها برای سامان‌دهی مالکیت زمین، طراحی شهری و توسعه شبکه معابر ایجاد شد. گسترش مالکیت دولتی و تمرکز تصمیم‌گیری در مرکز، به تغییر ساختار اجتماعی منجر شد. در عرصه کالبدی و شهری نیز، اجرای پروژه‌های عمرانی، ایجاد زیرساخت‌های نوین و استفاده از مصالح و فناوری‌های جدید ساختمانی، سیمای شهرهای ایران را به‌طور چشمگیر تغییر داد و بنیان شهرنشینی مدرن را در کشور پی‌ریزی کرد. در سال‌های ۱۳۰۴ تا ۱۳۲۰، دولت پهلوی اقدامات متعددی را در زمینه مسکن و شهرسازی به اجرا گذاشت. از جمله این اقدامات می‌توان به تأسیس اداره ثبت‌اسناد و املاک سال ۱۳۰۵ برای کنترل مالکیت اراضی، تصویب نقشه خیابان‌های تهران سال ۱۳۰۹ و تغییر نام بلدیه به شهرداری سال ۱۳۰۹ اشاره کرد. همچنین، قانون تعریض و توسعه معابر سال ۱۳۱۲ و تهیه نقشه جدید تهران سال ۱۳۱۶ چهره شهر را به‌صورت گسترده دگرگون ساخت. ایجاد خیابان‌های عریض و کمربندی، تخریب دیوارهای قدیمی شهر و تأسیس بانک ساختمان سال ۱۳۱۸ از دیگر اقدامات مهم این دوره بود که در راستای مدرن‌سازی و گسترش شهرها صورت گرفت. این اصلاحات، هرچند با الگوی توسعه متمرکز و اقتدارگرایانه انجام شد، اما بنیان شکل‌گیری شهر مدرن ایرانی را در سده بعدی فراهم ساخت. این دولت با اعلام تجددطلبی و تأکید بر دگرگونی‌های روابط کهن، همان روابط را در شکلی دیگر بازسازی می‌کند و این بار نه با تکیه بر سازمانی قومی-عشیره‌ای بلکه بر پایه سازمانی متشکل دیوان‌سالار و نیروی نظامی مستقل از تقسیم‌بندی‌های اجتماعی-عشیره‌ای کهن تشکیل می‌شود (حبیبی، ۱۳۹۷: ۱۵۱).

۴-۱-۲. از پادشاهی محمدرضا شاه پهلوی تا انقلاب سفید

با روی کار آمدن پهلوی دوم و تبعید رضاشاه پهلوی از ایران در بحبوحه جنگ جهانی دوم ایران دچار هرج و مرج و نابسامانی گسترده شد. با توجه به اشغال ایران توسط دول متفقین و جوانی پادشاه جدید کشور دچار بحران اقتصادی، رکود و تورم حاصل از تحولات بین‌المللی و بحران‌های داخلی شد؛ بدین سبب، بسیاری از پروژه‌های اقتصادی دچار رکود یا منحل شد. پس از اشغال ایران، ناهنجاری‌های اجتماعی و شرایط نامناسب اقتصادی از جمله اعتیاد، ناامنی و رشد محسوسی یافته است. در سال‌های نخست حکومت پهلوی دوم، تا اوایل دهه ۱۳۳۰، موضوع **مسکن** هنوز به صورت مسئله‌ای ملی و عمومی مطرح نبود، فقط در شرایط خاص به آن توجه می‌شد، اما از اوایل دهه ۱۳۳۰، با آغاز روند صنعتی‌شدن کشور، مهاجرت از روستا به شهرها افزایش یافت (قنبری و ظاهری، ۱۳۸۹). این مهاجرت، به‌ویژه به تهران و شهرهای بزرگ، مشکلات جدی در زمینه مسکن پدید آورد و موجب شد مسئله **زمین و مسکن** به تدریج به یکی از دغدغه‌های مهم دولت تبدیل شود. از مهم‌ترین قوانین و لوایح مصوب و اجرا شده در این دوره می‌توان به **لایحه قانونی ثبت اراضی موات تهران** در سال ۱۳۲۱ اشاره کرد که در آن دولت در صدد نظم‌بخشی به مالکیت اراضی شهری برآمد. همچنین، تصویب **لایحه قانونی تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهر** در سال ۱۳۲۸ و **قانون منع تصرف زمین‌های دولتی و اوقافی در شعاع ده کیلومتری از مراکز شهری** در سال ۱۳۳۵ از مهم‌ترین اقدامات در جهت تنظیم مالکیت اراضی و توسعه شهری بود. به علاوه، **قانون تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و خانه‌سازی** در سال ۱۳۳۹ امکان اجرای طرح‌های عمرانی و ساخت مسکن را فراهم کرد.

۴-۱-۳. از انقلاب سفید تا انقلاب اسلامی

انقلاب سفید در سال ۱۳۴۱ و اجرای اصلاحات ارضی، نقطه عطفی در دگرگونی ساختار اقتصادی و اجتماعی ایران به‌شمار می‌آید. اصلاحات ارضی موجب تغییرات اساسی در نظام زمین‌داری و مهاجرت گسترده روستاییان به شهرها شد که در پی آن، مسئله مسکن شهری به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های دولت تبدیل شد. با مطرح‌شدن قانون اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۰ که آغازی برای مهاجرت روستاییان به شهرها و به‌ویژه کلان‌شهر تهران بود، مسئله مسکن شکل جدی‌تر به خود گرفت. در این دوران، به علت عدم دستیابی مهاجران به مسکن متناسب با نیاز، حاشیه‌نشینی در شهرها و کلان‌شهرها شکل گرفت و به تدریج گسترده شد. در

سال ۱۳۴۲، دولت با هدف ساماندهی شهری و پاسخ به نیازهای فزاینده شهرنشینی، وزارت آبادانی و مسکن را تأسیس و همچنین بانک رهنی ایران را ایجاد کرد که در ادامه اصلاح قوانین مربوط به توسعه معابر و زمین‌های گود جنوب تهران در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده انجام گرفت. در سال ۱۳۴۴، آغاز طرح‌های جامع شهری و تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها، آغازگر نگاه مدرن‌تر به برنامه‌ریزی شهری بود. یک سال بعد، در سال ۱۳۴۵، طرح جامع تهران تصویب شد و اصلاحاتی در قانون شهرداری‌ها برای تسهیل توسعه شهری صورت گرفت. با شروع برنامه عمرانی کشور در سال ۱۳۴۷ به مدت پنج سال، اهداف این برنامه بر تشویق آپارتمان‌سازی، احداث مسکن ارزان برای طبقات کم‌درآمد، ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی و افزایش سرمایه بانک رهنی برای اعطای وام‌های مسکن تمرکز داشت. در سال ۱۳۵۱، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس شد تا سیاست‌گذاری کلان در زمینه توسعه شهری را برعهده گیرد. در سال ۱۳۵۲، قانون نظارت بر گسترش شهر تهران به منظور کنترل رشد بی‌رویه پایتخت تصویب شد. در سال بعد یعنی در سال ۱۳۵۳ نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی تغییر یافت که نشان از تثبیت و تخصصی‌تر شدن سیاست‌های شهری داشت. در سال ۱۳۵۴، از یک سو تصویب قانون گسترش شهرسازی در قطب‌های کشاورزی، افزایش قابل توجه حقوق کارگران ساختمانی تا ۴۸ درصد و گرانی نرخ مصالح ساختمانی و از سوی دیگر، موج گسترده مهاجرت روستاییان به شهرها موجب تشدید وضعیت نابسا‌مان مسکن شد. در سال ۱۳۵۵، دولت برای ساماندهی توسعه فضایی کشور، آیین‌نامه استفاده از اراضی خارج از محدوده شهرها و طرح جامع سرزمین را تدوین کرد. در دوره پهلوی دوم موضوع مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل اجتماعی بود که دولت با آن مواجه بود. افزایش هزینه ساخت مسکن موجب شد تا دولت برای خروج از این بحران سیاست‌هایی از قبیل احداث کوی‌های جدید، اعطای تسهیلات بانکی به خریداران، تعیین سقف اجاره‌بها و... در پیش گیرد. گسترش شهر تهران و افزایش جمعیت شهر به معضلی برای دولت پهلوی تبدیل شده بود. بورس‌بازی زمین و افزایش بیش‌ازحد قیمت و عدم تناسب بین عرضه و تقاضا، افزایش قیمت مصالح ساختمان، افزایش نرخ انشعابات و درنهایت، نبود سیاست مشخص در زمینه مسکن، از مهم‌ترین دلایل افزایش رشد قیمت مسکن و اجاره بود. به این ترتیب، دولت به فکر ایجاد راهکار و اقداماتی از جمله طرح نهضت ملی ساختمان و اعطای تسهیلات به متقاضیان

کم‌درآمد، تعیین سقف اجاره‌بها و... افتاد، اما هیچ‌کدام از این طرح‌ها نتوانست راه‌حلی برای بحران مسکن ایجاد کند (پوریانژاد و پرویش، ۱۴۰۰).

جدول ۱. دوران پهلوی

دوران حکمرانی	سال	مهم‌ترین فعالیت‌ها و قوانین مصوب در حوزه مسکن و شهرسازی
پهلوی	۱۳۰۵	تأسیس ثبت‌اسناد و املاک
	۱۳۰۹	تصویب نقشه تهران
	۱۳۰۹	تغییر نام بلدیه به شهرداری
	۱۳۰۹	برداشتن نام دارالخلافه از پایتخت
	۱۳۱۰	انحلال حق مالکیت زمین‌های زراعی برای خارجیان
	۱۳۱۱	تخریب دیوارهای کهن تهران و ایجاد خیابان‌های عریض
	۱۳۱۲	تصویب قانون تعریض و توسعه معابر
	۱۳۱۶	تهیه نقشه جدید تهران
	۱۳۱۸	تأسیس بانک ساختمان
	۱۳۱۸	تصویب قوانین گذرگاه‌ها و خیابان‌ها
	۱۳۲۰	اصلاح قانون تعریض و توسعه معابر
	۱۳۲۱	لایحه قانونی ثبت اراضی موات تهران
	۱۳۲۷	تأسیس شورای عالی برنامه
	۱۳۲۸	تصویب لایحه قانونی تشکیل شهرداری
	۱۳۳۵	تصویب قانون منع تصرف زمین‌های دولتی
	۱۳۳۹	قانون تملک اراضی برای شهرسازی و خانه‌سازی
	۱۳۴۱	انقلاب سفید، اصلاحات ارضی
	۱۳۴۲	اصلاح قانون توسعه معابر
	۱۳۴۲	تأسیس وزارت آبادنی و مسکن
	۱۳۴۴	شروع طرح‌های جامع شهری
	۱۳۴۵	تصویب طرح جامع تهران
	۱۳۵۱	تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
	۱۳۵۲	قانون نظارت بر گسترش شهر تهران
	۱۳۵۳	تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن
	۱۳۵۴	قانون گسترش شهرسازی
	۱۳۵۵	آیین‌نامه استفاده از اراضی خارج از محدوده و حریم شهرها

دورهٔ پهلوی اول را می‌توان نقطهٔ عطفی در گذار ایران از ساختار شهری سنتی به الگوی شهرنشینی مدرن دانست. رضاشاه با تمرکز شدید بر نوسازی اداری، ایجاد زیرساخت‌های شهری، نخستین چارچوب قانونی و نهادی مؤثر را در حوزهٔ مسکن و شهرسازی بنیان گذاشت. این نوسازی با ماهیتی اقتدارگرایانه، از بالا به پایین تمرکز داشت و نوعی نظم مدرن مبتنی بر دیوانسالاری را جایگزین ساختارهای اجتماعی-فضایی پیشین کرد. در دورهٔ پهلوی دوم، به‌ویژه پس از اصلاحات ارضی، ساختار جمعیتی و فضایی شهرهای ایران با تحولات شتابان و نامتوازن مواجه شد. مهاجرت گستردهٔ روستاییان به شهرها، رشد صنعتی و تمرکز فعالیت‌های اقتصادی در کلان‌شهرها، ناگهان تقاضا برای مسکن را افزایش داد، درحالی‌که سیاست‌های دولتی توان پاسخگویی به این نیاز فزاینده را نداشتند. ضعف در کنترل بازار زمین، نبود برنامه‌ریزی مبتنی بر تحولات جمعیتی و افزایش سوداگری، به گسترش حاشیه‌نشینی، کمبود مسکن مناسب و تعمیق نابرابری فضایی انجامید. اگرچه دولت با ایجاد نهادهای جدید، تدوین طرح‌های جامع و تصویب قوانین متعدد تلاش کرد مسیر توسعهٔ شهری را ساماندهی کند، اما رشد جمعیت شهری، فشار بازار و تضاد بین اهداف برنامه‌ریزی و واقعیت‌های اقتصادی، اثربخشی این سیاست‌ها را محدود ساخت.

جدول ۲. سیر مهم‌ترین تحولات تاریخی در حوزهٔ مسکن و شهرسازی در دوران پهلوی

ردیف	ادوار	بازهٔ زمانی	مهم‌ترین تحولات
۱	از پادشاهی رضاشاه پهلوی تا اشغال ایران توسط متفقین	از ۱۳۰۴ تا ۱۳۲۰	آغاز نوسازی مستبدانه
۲	از پادشاهی محمدرضاشاه پهلوی تا انقلاب سفید	از ۱۳۲۰ تا ۱۳۴۱	اشغال ایران توسط متفقین
۳	انقلاب سفید تا انقلاب اسلامی	از ۱۳۴۱ تا ۱۳۵۷	آغاز نظم جدید و فروریزش نظم قدیم

۴-۲. جمهوری اسلامی

۴-۲-۱. آغاز انقلاب اسلامی تا حملهٔ نظامی عراق به ایران

پیروزی انقلاب اسلامی ایران در سال ۱۳۵۷ نقطهٔ عطفی در تاریخ معاصر کشور بود که ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را به‌صورت گسترده و بنیادین متحول ساخت. مسئلهٔ مسکن به‌عنوان یکی از خواست‌های انقلاب موجب شد در ۲ فروردین سال ۱۳۵۸ رهبر انقلاب فرمان تشکیل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را صادر کند تا به خانه‌سازی برای محرومان شهری و روستایی با کمک مردم بپردازد. در سال ۱۳۵۸ بانک‌ها ملی شدند و بانک مسکن از ادغام مؤسسات وام و پس‌انداز با بانک رهنی به‌وجود آمد و به‌سرعت مأمور پرداخت وام ارزان‌قیمت

متقاضیان شد. در نبود اقتصاد تولیدی قدرتمند، سرریز شدن سرمایه‌ها به مستغلات موجب می‌شود اقتصاد شهری و در نتیجه کشور، ماهیتی بورس‌بازانه و احتکاری پیدا کند و در صورت بروز بحران، پیامدهای فاجعه‌باری به دنبال داشته باشد (برادران و همکاران، ۱۳۹۸). در سال‌های آغازین پس از پیروزی انقلاب اسلامی سیاست‌های جدیدی برای بازسازی کشور و حمایت از اقشار محروم شکل گرفت. در اولین اقدام **بنیاد مستضعفان** در سال ۱۳۵۷ با هدف مصادره و مدیریت اموال وابسته به رژیم پیشین و تخصیص آن‌ها به نفع محرومان تأسیس شد. در سال ۱۳۵۸، با **افتتاح حساب شماره ۱۰۰ امام خمینی** زمینه‌ای برای **خانه‌سازی مستضعفان** فراهم شد و در همان سال **بنیاد مسکن انقلاب اسلامی** با مأموریت ساماندهی مسکن روستایی و شهری اقشار کم‌درآمد ایجاد شد. همچنین، **جهاد سازندگی** در سال ۱۳۵۸ به منظور عمران و توسعه مناطق محروم و روستایی تأسیس شد. در ادامه، **فرمان تشکیل شوراهای اسلامی** صادر شد تا مردم در اداره امور محلی و تصمیم‌گیری‌های اجتماعی و عمرانی مشارکت مستقیم داشته باشند. آیت‌الله خمینی به عنوان بنیان‌گذار جمهوری اسلامی در سال ۱۳۵۸ با تأکید بر ناعادلانه بودن وضعیت مسکن طی فرمانی مهم‌ترین راهکارها را در جهت بهره‌مندی اقشار محروم جامعه بیان داشتند: ۱. **تکلیف دولت اسلامی** به برنامه‌ریزی و اقدام عملی، ۲. **مشارکت مردمی در طرح مسکن محرومان**، ۳. **حذف هزینه خرید زمین**، ۴. **واگذاری زمین‌های وسیع توسط مالکان بزرگ**، ۵. **تأمین مصالح ساختمانی با کمک افراد توانمند**، ۶. **به‌کارگیری گسترده نیروی کار داخلی** و ۷. **مشارکت بنیاد مستضعفان در تأمین منابع** که دربرگیرنده نقش دولت، مردم و نهادهای انقلابی بود. در مجموع، این راهکارها نشان‌دهنده یک الگوی **توسعه مردمی و عدالت‌محور** است که در آن، دولت، مردم و نهادهای انقلابی به صورت هم‌زمان و هماهنگ برای رفع یکی از اساسی‌ترین نیازهای اجتماعی، یعنی مسکن، بسیج می‌شوند.

۴-۲-۲. از جنگ تحمیلی هشت ساله تا پذیرش قطعنامه آتش‌بس شورای امنیت

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، به‌ویژه در میان سال‌های ۱۳۵۹ تا ۱۳۶۷ کشور درگیر جنگ تحمیلی با عراق بود. مسئله مسکن هنوز به عنوان بحرانی فراگیر در سطح ملی مطرح نبود و در اولویت نخست سیاست‌گذاری دولت‌های وقت قرار نداشت. تمرکز اصلی دولت‌ها بر تثبیت ساختارهای سیاسی نظام نوپا، مدیریت پیامدهای اجتماعی و اقتصادی انقلاب و پاسخگویی به نیازهای فوری ناشی از شرایط جنگی معطوف بود. در نتیجه، سیاست‌های مرتبط با بخش مسکن

به‌صورت محدود و پراکنده، بیشتر از طریق نهادهایی مانند تعاونی‌های مسکن و سازمان زمین دنبال می‌شد و رویکردی جامع و برنامه‌ریزی‌شده در سطح کلان نداشت. در این دوره، سیاست‌های اقتصادی و اجتماعی کشور بیشتر تحت تأثیر فضای انقلابی و شرایط جنگی بود و نوعی کالازدایی از نیازهای اساسی از جمله زمین و مسکن صورت گرفت. با این حال، نبود یک برنامه جامع ملی در حوزه مسکن و تمایل دولت به انحصارگرایی در سیاست‌گذاری اقتصادی موجب شد زمینه‌های شکل‌گیری بحران‌های بعدی در بخش مسکن فراهم شود؛ بحرانی که آثار آن در دهه‌های بعد، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، آشکار شد. در دهه اول انقلاب بین سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۷۰ مسئله مسکن جزء اولویت‌های دولت‌های بعدی نبود و هنوز به بحرانی اساسی تبدیل نشده بود. مسئله مسکن در این دهه به‌صورت تدریجی در دستور کار تعاونی‌ها و سازمان زمین قرار گرفت، اما روند سیاست‌گذاری در حوزه مسکن در این دهه بیشتر تحت تأثیر انقلاب و پیامدهای آن بود. درواقع، کالازدایی از تمام نیازهای اساسی صورت گرفت و زمین هم از این امر مستثنا نبود. در وضعیت پس‌انقلاب و همزمان با جنگ، کشور برنامه‌ای جامع در حوزه مسکن طرح‌ریزی نکرده بود. از این‌رو، دولت آسان‌ترین کار ممکن یعنی انحصارگرایی را انتخاب کرد که اثرش را بعدها در بحران‌ها و به‌طور خاص در مسکن نشان داد (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸).

۴-۲-۳. آغاز دوران سازندگی تا پیروزی دولت انقلابی در انتخابات

با پایان جنگ تحمیلی و آغاز دوران سازندگی از سال ۱۳۶۸ سیاست‌های اقتصادی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران دچار دگرگونی اساسی شد. در این دوره، بازسازی زیرساخت‌های تخریب‌شده و جبران کمبودهای ناشی از جنگ در اولویت قرار گرفت و هم‌زمان با گسترش گفتمان جهانی نئولیبرالیسم، جهت‌گیری اقتصادی کشور به سمت بازارمحوری و خصوصی‌سازی تغییر یافت. با پایان جنگ، مصوبه خودکفایی شهرداری کلان‌شهرها در سال ۱۳۶۸ درست هنگامی صادر شد که جهانی‌شدن ادبیات اقتصادی و سیاسی را تسخیر می‌کرد. سوسیالیسم دولتی فروپاشیده بود و اقتصاد نئولیبرال بر اذهان و نهادهای جهانی حاکم شده بود. دولت و شهرداری باور داشتند از بخش ساختمان می‌توان عمده هزینه‌های شهر را از عمرانی تا اجتماعی و زیست‌محیطی تأمین کرد. در نتیجه، در عمل ۸۰ درصد درآمد شهرداری به تولید ساختمان وابسته شد. به این ترتیب، بدیهی بود همه کارکرد و کالبد شهر به بخش مسکن تسلیم شود که تمام کژاندیشی و کج‌کارکردی حاکم بر فضای ملی و شهری آثار بحران‌زای خود را آشکار کردند (اطهاری، ۱۳۸۹).

۴-۲-۴. بازگشت به آرمان‌های گذشته با دولت عدالت‌خواه تا تشدید مناقشه

هسته‌ای

با آغاز کار دولت نهم در سال ۱۳۸۴، سیاست‌های اقتصادی و اجتماعی کشور با شعار بازگشت به آرمان‌های عدالت‌محور انقلاب اسلامی بازتعریف شد. در این دوره، تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار کم‌درآمد در قالب طرح (مسکن مهر) در اولویت سیاست‌گذاری قرار گرفت. این طرح با هدف کاهش سوداگری در بازار مسکن، حذف قیمت زمین از فرایند ساخت‌وساز و تحقق عدالت اجتماعی اجرا شد. با این حال، نادیده گرفتن ابعاد اجتماعی و فضایی توسعه شهری و تمرکز بر کمیت ساخت‌وساز، پیامدهایی همچون گسترش مهاجرت به شهرها، شکل‌گیری فضاهای سکونت‌ناهمگن، تضعیف انسجام اجتماعی و همچنین تشدید نابرابری‌های جدید شهری را به همراه داشت. طرح مسکن مهر با تبدیل مسکن از کالای سرمایه‌ای به کالای بادوام موجب کاهش جذابیت سوداگری در بازار مسکن و از سوی دیگر افزایش جذابیت بازار سرمایه مسکن شد. همچنین، مدیریت زمین به‌عنوان یکی از سیاست‌های مهم در بخش مسکن و حذف قیمت آن از فرایند ساخت‌وساز از مهم‌ترین اهداف مسکن مهر است که افزون بر آن مشکل زمین‌خواری را تا حد زیادی کاهش خواهد داد. به‌علاوه، توسعه آپارتمانی پروژه مسکن مهر از مشکلات ساخت‌خانه‌های ویلایی و اتلاف زمین که موجب توسعه افقی شهر می‌شود، جلوگیری کرد (بهراد و همکاران، ۱۳۹۸).

دولت نهم با اجرای (مسکن مهر) و سیاست زمین صفر، مسیری متفاوت در پیش گرفت. در بخش مسکن نیز به دنبال توسعه عدالت و تأمین مسکن ارزان برای همه اقشار جامعه برآمد. نادیده گرفتن ابعاد اجتماعی سیاست‌گذاری‌های توسعه شهری به‌ویژه در حوزه ساخت دولتی مسکن شرایط تشدید نابرابری اجتماعی را فراهم می‌کند. در این راستا، بیم آن می‌رود که نبود ظرفیت ساختاری لازم برای مطالعه و حل مسائل اجتماعی در شهرهای جدید به‌عنوان میزبان قابل توجهی از واحدهای مسکن مهر، شهرهای جدید را با فرایندی از بازتعریف مواجه و آن‌ها را از فضای‌های سکونت‌ی منسجم هماهنگ، به مکان‌ها و فضاهای جداسده و قطبی تبدیل کند (جاجرمی و مسعودیان، ۱۳۹۸).

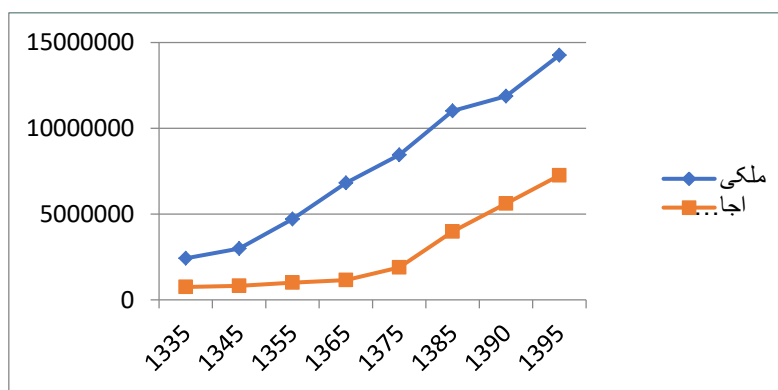
۴-۲-۵. روی کار آمدن دولت جدید برای حل مناقشه هسته‌ای تا خروج آمریکا از

برجام

با روی کار آمدن دولت یازدهم در سال ۱۳۹۲ با شعار اعتدال در داخل و سیاست تنش‌زدایی در منطقه و همچنین تعامل با جهان، بسیاری امید داشتند دولت روحانی با مذاکره و گفت‌وگو با قدرت‌های بزرگ تحریم‌کننده، از خصومت‌ها و تحریم‌ها بکاهد و ایران از انزوای خارج شود (ساجدی و ساجدی، ۱۳۹۸). یکی از مهم‌ترین اولویت‌های سیاست خارجی و اقتصادی کشور، حل مناقشه هسته‌ای و رفع تحریم‌های بین‌المللی بود. در این چارچوب، سیاست‌های کلان اقتصادی کشور نیز با هدف بازگرداندن ثبات به بازارها، کنترل تورم و احیای رشد اقتصادی تنظیم شد. در این دوره، که در راستای تحقق اهداف سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ طراحی شده بود، بر تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای و ارتقای عدالت اجتماعی تأکید شد. با این حال، جهش‌های قیمتی مکرر در بازار مسکن و افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز موجب شد بخش قابل توجهی از اهداف تعیین شده در این حوزه محقق نشود. در ادامه، نوسانات اقتصادی، تورم بالا و ضعف در اجرای سیاست‌ها، مانع تحقق کامل چشم‌انداز شد و بحران دسترسی به مسکن مناسب برای دهک‌های پایین جامعه تداوم یافت. طبق آمار بانک مرکزی، روند افزایش قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این دوره نشانگر استمرار چالش‌های ساختاری در بخش مسکن و ناکامی سیاست‌های حمایتی دولت در دستیابی به اهداف عدالت‌محور توسعه بود، اما جهش‌های قیمتی شدید در بازار مسکن مانع تحقق بخش عمده‌ای از این اهداف شد.

۴-۲-۶. از خروج آمریکا از برجام تا حمله نظامی به ایران

بر اثر تحولات سیاسی ایران و آمریکا بعد از برجام، در سال ۱۳۹۷ اقتصاد ایران تحت تأثیر تحریم‌های جدید آمریکا به‌ویژه تحریم نفتی به شدت دچار تلاطم شد (ساجدی و ساجدی، ۱۳۹۸). با خروج ایالات متحده آمریکا از برجام در اردیبهشت ۱۳۹۷، مناقشه هسته‌ای ایران وارد مرحله‌ای تازه شد. این اقدام نه تنها روند دیپلماسی و تعاملات بین‌المللی ایران را با چالش مواجه ساخت، بلکه پیامدهای گسترده‌ای بر وضعیت اقتصادی و اجتماعی کشور بر جای گذاشت. بازگشت تحریم‌های یک‌جانبه، کاهش درآمدهای نفتی، افت ارزش پول ملی و افزایش هزینه‌های زندگی، به‌ویژه در بخش مسکن، از جمله آثار مستقیم این تحول بود.



نمودار ۱. تعداد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی معمولی ملکی و اجاره‌ای کشور: از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵
(منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵)

با توجه به مرور مطالعاتی صورت گرفته و طبق نمودار ۱، رشد اجاره‌نشینی از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ بسیار کند بوده است، اما سرعت رشد اجاره‌نشینی از سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۹۵ با شتاب بیشتر نسبت به دوره بیست‌ساله گذشته در حال افزایش بوده است. طبق گفته معاون شهرسازی شهر تهران، نرخ اجاره‌نشینی در پایتخت در سال ۱۴۰۱ حدود ۴۳ درصد بوده است که این رقم در برخی گزارش‌ها تا ۵۰ درصد نیز ذکر شده است (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۲).

با حمله نظامی اسرائیل و آمریکا به ایران در تیر ۱۴۰۴ و افزایش تنش‌های سیاسی و همچنین بازگشت تحریم‌های سازمان ملل، اقتصاد کشور وارد مرحله‌ای از ناپایداری فزاینده شده است. این تحولات، موجب اختلال در شاخص‌های کلان اقتصادی و درنهایت، تعمیق بحران اقتصادی شده است. یکی از آشکارترین تجلیات این بحران، افزایش نرخ تورم و در پی آن رشد مستمر اجاره‌بها بوده است که فشار اقتصادی زیادی بر خانوارها، به‌ویژه طبقات متوسط و پایین درآمدی وارد کرده است. افزایش هم‌زمان هزینه‌های اجاره منازل مسکونی و همچنین کالاها و خدمات اساسی، به کاهش قدرت خرید، اختلال در مدیریت هزینه‌های خانوار، افزایش حاشیه‌نشینی، کاهش نرخ زادولد و شکل‌گیری احساس فزاینده ناامنی اقتصادی و همچنین افزایش تمایل به مهاجرت از ایران در میان شهروندان منجر شده است. این احساس ناامنی، که در نوسانات شدید بازار و فقدان ثبات مالی ریشه دارد، به یکی از دلایل اصلی تضعیف رفاه اجتماعی و بی‌اعتمادی به آینده اقتصادی تبدیل شده است.

جدول ۳. دوران جمهوری اسلامی

دوران حکمرانی	سال	مهم ترین فعالیت‌ها و قوانین تصویب شده در حوزه مسکن و شهرسازی
جمهوری اسلامی	۱۳۵۷	تشکیل بنیاد مستضعفان
	۱۳۵۸	افتتاح حساب ۱۰۰ امام
	۱۳۵۸	تشکیل بنیاد مسکن
	۱۳۵۸	تشکیل جهاد سازندگی
	۱۳۵۸	صدور فرمان تشکیل شوراهای
	۱۳۶۰	بنیاد پانزده خرداد
	۱۳۶۸	ستاد اجرایی فرمان امام
	۱۳۶۸	مصوبه خودکفایی شهرداری‌های
	۱۳۷۷	انتخابات اولین دوره شوراهای اسلامی شهر و روستا
	۱۳۸۶	آغاز طرح مسکن مهر
	۱۳۹۷	طرح مسکن ملی
	۱۳۹۹	آغاز پرداخت وام ودیعه مسکن
	۱۴۰۰	نهضت ملی مسکن

سیر تحولات مسکن و شهرسازی در جمهوری اسلامی نشان می‌دهد سیاست‌گذاری صورت گرفته در هر دوره، تحت تأثیر شرایط سیاسی و اقتصادی همان دوره، رویکردی واکنشی و مقطعی اتخاذ کرده است. در سال‌های آغازین انقلاب، سیاست‌ها بر عدالت‌محوری و مداخله مستقیم دولت استوار بود. در دوره جنگ، تمرکز دولت بر بقا و مدیریت بحران موجب شد مسکن از اولویت سیاست‌گذاری خارج شود، هرچند جنگ به جابه‌جایی و مهاجرت بخشی از ساکنان مناطق جنگ‌زده به سایر مناطق منجر امن‌تر شد. با پایان جنگ و شروع دوران سازندگی، تلاش برای بازسازی مناطق آسیب‌دیده از جنگ تحمیلی آغاز شد، هرچند بخشی از مهاجران در همان مناطق جدید ماندگار شدند. تغییر جهت اقتصاد به سمت بازارمحوری و خصوصی‌سازی، وابستگی شهرداری‌ها به درآمدهای ساختمانی و تبدیل شهر به منبع درآمد، موجب تقویت سوداگری شد. با روی کار آمدن دولت عدالت‌خواه با محوریت طرح مسکن مهر، هدف‌گذاری برای عدالت مسکونی برای اقشار محروم و نادیده گرفتن ابعاد اجتماعی به تولید فضاهای منفک، نابرابر و فاقد انسجام منجر شد. با تشدید تحریم‌ها و کاهش درآمدهای نفتی، مسکن بیش از پیش از بی‌ثباتی اقتصادی آسیب دید و قیمت‌ها با جهش‌های پی‌درپی مواجه شد. ترکیب تحریم، رکود، تورم

مزمّن و سیاست‌های واکنشی موجب شد دسترسی به مسکن برای طبقات متوسط و پایین به بحرانی ساختاری تبدیل شود. به‌طور کلی، روندها نشان می‌دهد سیاست مسکن و شهرسازی در جمهوری اسلامی فاقد تداوم، هماهنگی نهادی و برنامه‌ریزی بلندمدت بوده و تحت تأثیر مستقیم رویدادهای سیاسی-اقتصادی هر دوره، مسیرهای متفاوت و گاه متناقضی را طی کرده است.

جدول ۴. سیر مهم‌ترین تحولات تاریخی در حوزه مسکن و شهرسازی در دوران جمهوری اسلامی

ردیف	ادوار	بازه زمانی	مهم‌ترین تحولات
۱	آغاز انقلاب اسلامی تا حمله نظامی عراق به ایران	از ۱۳۵۷ تا ۱۳۵۹	حمایت از خانه‌دارشدن مستضعفین
۲	آغاز جنگ تحمیلی تا پذیرش قطعنامه آتش‌بس شورای امنیت	از ۱۳۵۹ تا ۱۳۶۷	به حاشیه رانده‌شدن موضوع مسکن با آغاز جنگ
۳	آغاز دوران سازندگی تا پیروزی دولت انقلابی در انتخابات	از ۱۳۶۸ تا ۱۳۸۴	شروع برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب
۴	بازگشت به آرمان‌های گذشته با دولت عدالت‌خواه تا تشدید مناقشه هسته‌ای	از ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲	آغاز طرح مسکن مهر
۵	روی کار آمدن دولت جدید برای حل مناقشه هسته‌ای تا خروج آمریکا از برجام	از ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۷	شکل‌گیری توافق برجام
۶	از خروج آمریکا از برجام تا حمله نظامی به ایران	از ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۴	گسترش تحریم‌های بین‌المللی و تشدید تنش‌های بین‌المللی

۵. بحث و نتیجه‌گیری

نتایج این پژوهش با ادبیات نظری جامعه‌شناسی شهری هم‌راستا است و شهر را نه فقط یک فضای کالبدی، بلکه عرصه‌ای برای تمرکز جمعیت، بازتولید مناسبات طبقاتی و بروز تعارضات اجتماعی می‌داند. همان‌گونه که مارکس و انگلس تمرکز جمعیت شهری را زمینه‌ساز شکل‌گیری آگاهی و کنش جمعی طبقه کارگر تلقی می‌کنند، نتایج این پژوهش نشان می‌دهد تمرکز جمعیت مهاجر و طبقات فرودست در شهرهای بزرگ ایران، به‌ویژه در دوره‌های بحرانی پیش از انقلاب اسلامی، به شکل‌گیری نیروهای اجتماعی معترض و بسیج سیاسی انجامیده است. همچنین، نتایج با تحلیل دورکیم از شهرنشینی به‌مثابه فرایند گسست همبستگی‌های سنتی و افزایش آنومی هم‌خوانی دارد؛ به‌گونه‌ای که مهاجرت‌های گسترده، حاشیه‌نشینی و بی‌ثباتی سکونت، به تضعیف پیوندهای اجتماعی و تشدید ناهنجاری‌های شهری منجر شده‌اند. در عین حال، تأکید کاستلز و هاروی بر نقش سرمایه‌داری و دولت در تولید فضای شهری در یافته‌های این پژوهش بازتاب یافته است؛ زیرا سیاست‌های مسکن و شهرسازی در ایران، تحت تأثیر چرخه‌های اقتصاد

سیاسی و کنترل نابرابر مازاد به بازتولید نابرابری‌های فضایی و طبقاتی انجامیده‌اند. این پژوهش نقش دولت را در سیاست‌گذاری‌های اقتصادی و اجتماعی حوزه مسکن، به‌ویژه در مناطق شهری به‌عنوان کانون تحولات مدرن بررسی می‌کند. با آغاز حکومت رضاشاه پهلوی، ایران وارد دوره‌ای از نوسازی سریع و تحولات گسترده اجتماعی، اقتصادی و سیاسی شد. به‌طور کلی مسئله مسکن به شکل تفکیک‌ناپذیری با نوع مالکیت زمین پیوند دارد. علت اصلی مشکل مسکن که به یکی از حادث‌ترین مشکلات اجتماعی جامعه تبدیل شده بود، سلطه سرمایه دولتی و سرمایه‌های خارجی و به‌طور کلی روابط سرمایه‌داری وابسته حاکم بوده است. به عبارت دیگر، یکی از علل مشکلات اساسی مسکن را باید در حاکمیت بی‌چون‌وچرای سرمایه خارجی و سپس در خانواده پهلوی و وابستگان آنان جست‌وجو کرد. دولت به جای طرح و برنامه‌ریزی مسکن در چارچوب برنامه جامع اقتصادی، اقدام به حل مشکل مسکن به‌طور مقطعی و نابرابر می‌کرد. این نابرابری را می‌توان به‌ویژه در نسبت اعتبارات اختصاص‌یافته برای روستاها و شهرها به‌خوبی مشاهده کرد. برنامه‌ریزان به جای در نظر گرفتن منافع اکثریت مردم، به ترتیبی عمل می‌کردند که سهم بیشتری از درآمد ملی به شهرنشینان اختصاص یابد. سلطه سرمایه‌های خارجی و بورژوازی دلال بر تمام اهرم‌های اساسی و تعیین‌کننده اقتصادی و برخورداری آن‌ها از وضعیت اقتصادی و سیاسی مسلط، زمینه‌های فعالیت تولیدی سرمایه‌های کوچک و متوسط داخلی برای ارائه فعالیت‌های خود چاره‌ای نداشتند، جز اینکه به‌سوی فعالیت‌های غیرتولیدی و به‌ویژه به‌سوی خریدوفروش زمین یا ساختمان‌سازی روی آورند (ازغندی، ۶۸: ۱۳۹۰). در ایران معاصر، از سال‌های ۱۳۴۲ تا ۱۳۵۷ سه عامل در مهاجرت روستاییان به شهرها و شکل‌گیری پدیده حاشیه‌نشینی نقش داشته‌اند: اصلاحات ارضی، افزایش درآمدهای نفتی و اجرای ناقص برنامه‌های عمرانی (آبادیان، ۱۳۹۷). اجرای اصلاحات ارضی ناموفق، کشاورزی را در عمل ورشکسته کرد و موجب موج‌های بزرگ مهاجرت روستاییان به شهرها شد. این کار، شهرها را روستازده کرد و در نهایت مهاجران به نیروهای انقلاب علیه شاه بدل شدند (عبدی، ۱۳۸۵). در دولت‌های رانتیر مثل کشور ما بیشتر توجه دولت به طبقات متوسط شهری و وابستگان خود است و مخاطب بیشتر سیاست‌ها و برنامه‌های رفاهی همین گروه‌ها هستند (علیزاده و جعفری زاده، ۱۴۰۱). مسکن غیررسمی در حقیقت بازتاب فضایی-کالبدی آسیب‌های موجود در جامعه است که علل مختلفی در شکل‌گیری آن نقش دارند؛ مانند: رشد فزاینده جمعیت کشور و به‌دنبال آن تقاضای فزاینده مسکن، توزیع نابرابر امکانات در فضاهای زیستی کشور، نبود برنامه جامع شهرنشینی، فقدان مدیریت یکپارچه، در نظر نگرفتن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌ریزی‌ها و به‌ویژه در برنامه‌های تأمین مسکن (مرصوسی و همکاران، ۱۳۹۱). این در حالی است که مذهب، اساس

همبستگی مورد نیاز جمعیت مناطق فقیرنشین و حلبی‌آبادها را فراهم می‌کرد؛ همان احساسی که آن‌ها پس از ترک روستاهای کاملاً همبسته و منسجم خود و وارد شدن به فضای بی‌هنجار حلبی‌آبادهای جدید بی‌دروپیکر از دست داده بودند. ساکنان این‌گونه محلات شهری که همگی دهقانان تازه بی‌زمین شده بودند، مذهب را جانشین جوامع ازدست‌رفته قلمداد می‌کردند، زندگی اجتماعی خود را با مساجد مربوط می‌ساختند و با اشتیاق به سخنان روحانیان محلی گوش می‌دادند. هجوم ناگهانی و بدون برنامه به شهرها در دهه ۱۳۵۰ نیز پایگاه اجتماعی روحانیان ایران را تقویت کرد. بدین ترتیب، نوسازی موقعیت یک گروه سنتی را بهبود بخشید (آبراهامیان ۱۴۰۴: ۶۶۰). توصیف رهبران جدید از انقلاب با عناوینی چون انقلاب مستضعفین تأییدی بود بر اینکه طبقات فرودست در فرایند انقلاب نقش اساسی ایفا کردند. مهاجران شهری فاقد مسکن، پایه‌های اجتماعی اصلی انقلاب اسلامی را تشکیل می‌دادند (بیات، ۱۴۰۲: ۷۶).

دولت برای مبارزه با اثر تورمی بخش ساختمان، در سال‌های ۱۳۵۰-۱۳۵۷ محدودیت‌هایی اعمال کرد و لایحه‌ای برای تعدیل و تثبیت نسبی قیمت زمین و قوانینی نیز جهت تثبیت اجاره‌بها تنظیم کرد و به اجرا گذاشت. محمدرضا شاه برای مقابله با کمبود مسکن در شهرها اقدامات گوناگونی در زمینه فراهم‌آوردن امکانات سرمایه‌گذاری بیشتر در ساختمان‌سازی، جلوگیری از بورس‌بازی زمین و ایجاد تسهیلات اعتباری به عمل آورد، ولی به‌رغم این اقدامات، بخش مسکن در ده سال آخر عمر سیاسی شاهنشاهی (۱۳۴۶-۱۳۵۶) تورمی‌ترین بخش از اقتصاد کشور بود. سال‌های ۱۳۵۲ تا ۱۳۵۷ سیاه‌ترین دوران مسکن قبل از انقلاب شناخته می‌شود (طالبی، ۱۴۰۱). در دهه ۱۳۳۰ ایران یکی از مشکل‌دارترین کشورهای جهان سوم به‌لحاظ توزیع نابرابر درآمدها بود، اما بنا بر گزارش سازمان بین‌المللی کار در سال ۱۳۵۰ به یکی از بدترین کشورهای جهان تبدیل شد (آبراهامیان، ۱۴۰۲: ۲۵۲). گرانی سرسام‌آور زمین توأم با کمیابی مصالح ساختمانی ناشی از رشد تورم و انحصار کالاها و درنهایت افزایش مستمر اجاره‌بهای مسکن، اقشار وسیعی از مردم را مقابل مشکل مسکن به‌مثابه مشکلی حیاتی قرار داده بود. همین امر و مشکلات دیگر، موجب قیام‌های متعدد در سال‌های آخر عمر سیاسی پهلوی شده بود (ازغندی، ۶۹: ۱۳۹۰). درحالی‌که انقلابیون در خیابان‌های شهرها راهپیمایی می‌کردند، مردم تهی‌دست با به‌دست‌آوردن زمین شهری بیشتر، با استفاده از فرصت حاصل از نبود کنترل پلیسی، به تسخیر صدها خانه خالی و آپارتمان‌های نیمه‌کاره پرداختند. تصرف زمین و ساخت‌وسازهای غیرقانونی شتاب گرفت. این امر به رشد چشمگیر شهرهای کوچک و بزرگ در سال‌های پس از انقلاب کمک کرد. آنچه این مردان و زنان را به یک نیروی جمعی تبدیل کرد، شیوه زندگی و منافع مشترک برایشان به‌وجود آورد که دفاع از آن را ضروری می‌ساخت (بیات، ۱۴۰۲: ۱۲).

آغاز انقلاب اسلامی نه تنها نقطه‌ای برای تغییر نظام سیاسی کشور بود، بلکه سرآغاز تحولی بنیادین در نگاه به عدالت اجتماعی به‌شمار می‌آمد. مسکن در این گفتمان، دیگر کالایی اقتصادی صرف تلقی نمی‌شد، بلکه به‌عنوان حقی الهی بر آن تأکید شد. حقی که تأمین آن از وظایف دولت اسلامی و از جلوه‌های تحقق عدالت در جامعه اسلامی محسوب می‌شد، در وضعیت پسانقلابی دگرگونی‌های سترگ سرتاسر جامعه را دربرمی‌گیرد. برنامه‌های پیشین معدوم می‌شود و تمام مفاهیم از نو بازتعریف می‌شوند. از این‌رو، اگر سیاستی موفق هم در زمان پیش‌انقلاب به‌کار گرفته شده بود، نادیده گرفته می‌شود (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸).

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، سیاست حمایت از خانه‌دارشدن اقشار مستضعف در دستور کار قرار گرفت، اما با آغاز جنگ تحمیلی، مسکن به حاشیه رفت و تأمین نیازهای جنگی اولویت یافت. دوران پس از جنگ، با سیاست‌های سازندگی و گرایش به اقتصاد لیبرال، رویکردی جدید به مسکن را رقم زد که بعدها با طرح مسکن مهر به‌نوعی بازگشت به آرمان‌های گذشته تعبیر شد. درکل، دوره آغاز انقلاب اسلامی تا شروع جنگ تحمیلی را می‌توان مرحله‌ای گذار دانست که در آن مسکن به نمادی از تحقق عدالت اجتماعی و حمایت از محرومان بدل شد، اما هم‌زمان چالش‌هایی چون ناپایداری اقتصادی، بی‌ثباتی نهادی و فقدان تولید پایدار نیز در مسیر اجرای این اهداف نمایان شد. هرچند در برخی مقاطع زمانی این ناکارآمدی به شکل‌گیری بحران میان حاکمیت و ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و محروم انجامید؛ برای نمونه، اولین مواجهه جدی شهروندان جامعه بعد از انقلاب مربوط می‌شود به مناطق حاشیه‌نشین شهر مشهد (بیات، ۱۴۰۲: ۱۵۰).

دولت برنامه و سیاستی منسجم را در قبال مسکن پیگیری نکرده است و در هر دوره، شاهد گستره‌ای از طرح‌ها و سیاست‌های مختلف در زمینه مسکن هستیم که هیچ‌کدام هم‌ارز و در ارتباط و تعامل با یکدیگر نیست. نمی‌توان الگویی منسجم از سیاست‌های رفاهی مسکن در ایران بعد از انقلاب مشاهده کرد. به‌جز سال‌های اول انقلاب در سایر دوره‌ها بسیاری از اقشار کم‌درآمد و افرادی که به دهک‌های پایین درآمدی تعلق دارند طرد شده‌اند و برنامه‌ها بیشتر متوجه طبقات متوسط و وابستگان به دولت بوده است. شرایط واگذاری وام و زمین که از طریق تعاونی‌ها حاکم بوده است با شرایط گروه‌های پایین جامعه سازگاری ندارد؛ برای نمونه، مسکن مهر شامل بسیاری از خانوارهای دهک‌های پایین درآمدی نمی‌شود، درحالی‌که مهم‌ترین هدف طرح مسکن مهر، خانه‌دارکردن اقشار پایین جامعه است. مسکن مهر نشان می‌دهد این طرح برای طبقات متوسط بیشتر تطابق دارد (علیزاده و جعفری زاده، ۱۴۰۱). دولت دیگر مرجع اصلی تأمین نیاز شهروندان به مسکن نیست. مسکن در این گفتمان، همچون امتیازی خاص به

گروهی از افراد متقاضی و مشتری تعلق دارد (شفیعی و همکاران، ۱۴۰۰). عقب‌نشینی دولت به این معناست که دولت به‌جای آنکه تأمین مسکن را به‌منزله حق شهروندی به رسمیت بشناسد، این حق را به کالا بدل ساخته است. ممکن است فقر‌آفرینی و فقر‌گستری در میان خانوارهای مستأجر به‌سرعت روی دهد، اما نجات آن‌ها از تله فقر، فرایندی بسیار زمان‌بر و هزینه‌بر است که به نارضایتی از نظام حکمرانی و کاهش همبستگی اجتماعی می‌انجامد. اگر این تبعات اجتماعی را یکپارچه کنیم، به بحران بحران‌ها می‌رسیم (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۲). تغییرات سیاست‌های مسکن و شهرسازی طی صد سال گذشته موجب نوسانات گسترده در الگوهای مهاجرت، تمرکز جمعیت و شکل‌گیری ساختارهای جدید سکونت‌یافته و نابرابری‌های فضایی را تشدید کرده است. این تحولات نشان می‌دهد هر دوره سیاسی، با بازتولید شرایط خاص خود، مسیر جابجایی جمعیت و رشد کلان‌شهرها را دگرگون کرده است. در دهه‌های اخیر نیز مناقشه هسته‌ای و تحریم‌های بین‌المللی رکود عمیقی در بخش مسکن ایجاد کرده و مسئله مسکن را به شکلی بحرانی‌تر و پیچیده‌تر در جامعه ایران نمایان ساخته است.

در نتیجه مرور تاریخی سیاست‌های مسکن نشان می‌دهد در دوران پهلوی، نوسازی شتاب‌زده، اصلاحات ارضی و تمرکز سرمایه در شهرهای بزرگ، بدون برخورداری از برنامه‌ریزی جامع مسکن، به مهاجرت گسترده روستاییان، گسترش حاشیه‌نشینی و تشدید نابرابری فضایی انجامید. پس از انقلاب اسلامی، اگرچه مسکن در گفتمان رسمی به‌عنوان حق اجتماعی و ابزاری برای تحقق عدالت مطرح شد، اما وقوع جنگ تحمیلی، بی‌ثباتی نهادی و تغییر مکرر اولویت‌های اقتصادی، مانع از تداوم سیاست‌های حمایتی شد. در دوران سازندگی و پس از آن، با چرخش به سمت بازارمحوری، وابستگی شهرداری‌ها به درآمدهای ساختمانی و تشدید سوداگری زمین، مسکن بیش از پیش به کالایی سرمایه‌ای بدل شد. در دهه‌های اخیر نیز تحریم‌های بین‌المللی، تورم و رکود اقتصادی، سیاست‌های مسکن را به شدت واکنشی و مقطعی ساخته و دسترسی به مسکن را برای طبقات متوسط و پایین به بحرانی ساختاری تبدیل کرده است.

از جنبه نظری، این پژوهش نشان می‌دهد سیاست‌های مسکن در ایران را نمی‌توان مستقل از چرخه‌های اقتصاد سیاسی تحلیل کرد. مسکن نه فقط نتیجه سازوکارهای بازار، بلکه محصول برهم‌کنش دولت، ساختار قدرت، سرمایه و شرایط بین‌المللی است. بدین ترتیب، مقاله حاضر بر ضرورت تحلیل مسکن در چارچوب اقتصاد سیاسی تاریخی تأکید می‌کند و نشان می‌دهد بی‌توجهی به این پیوند، موجب تکرار سیاست‌های ناکارآمد و تعمیق نابرابری‌های فضایی و اجتماعی شده است.

از جنبه عملی، نتایج پژوهش بیان می‌کند فقدان برنامه‌ریزی بلندمدت، ناهماهنگی نهادی و

وابستگی سیاست‌های مسکن به تحولات کوتاه‌مدت سیاسی و اقتصادی، مهم‌ترین عوامل بی‌ثباتی بازار مسکن در ایران بوده‌اند. برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری، این یافته‌ها بر ضرورت طراحی سیاست‌های مسکن پایدار، مبتنی بر عدالت، کنترل سوداگری زمین و تقویت نقش حمایتی دولت در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد تأکید دارد. در غیر این صورت، تداوم وضعیت موجود می‌تواند به گسترش حاشیه‌نشینی، افزایش مهاجرت و تشدید نارضایتی‌های اجتماعی منجر شود.

محدودیت‌های پژوهش

این پژوهش با محدودیت دسترسی به آمار و داده‌های رسمی و همچنین دسترسی به اسناد آرشیوی و داده‌ها مواجه بوده است و در نتیجه امکان مقایسه دقیق و تحلیل جامع کاهش یافت.

ملاحظات اخلاقی

در این پژوهش تمام ملاحظات اخلاقی رعایت شد؛ منابع به‌صورت دقیق و شفاف ذکر شدند و از هرگونه تحریف داده‌ها یا سوگیری در تفسیر نتایج پرهیز شد. همچنین، اطلاعات و اسناد مورد استفاده فقط از منابع معتبر استخراج شد تا اصالت و امانت‌داری علمی حفظ شود.

پیشنهادهای

ایجاد پایگاه جامع داده‌های مسکن، هدفمندسازی حمایت‌ها، اجرای مالیات‌های تنظیمی، توسعه مسکن اجتماعی و اصلاح سیاست‌های زمین شهری از مهم‌ترین راهکارهای کاهش نابرابری و کنترل بحران مسکن است. پژوهش‌های آینده می‌توانند با بهره‌گیری از داده‌های کمی و تاریخی، نسبت میان سیاست‌های مسکن، تحولات اقتصاد سیاسی و شاخص‌های جمعیتی را در مقاطع مختلف زمانی به‌صورت دقیق‌تر بررسی کنند. همچنین، مطالعه تطبیقی تجربه ایران با سایر کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته می‌تواند به غنای نظری و کاربردی این حوزه بیفزاید.

منابع

- آبادیان، ح. (۱۳۹۷). اصلاحات ارضی و تبعات اجتماعی مهاجرت روستاییان به شهر تهران. تحقیقات تاریخ اجتماعی، ۸ (۲)، ۱-۲۰.
- آبراهامیان، ی. (۱۴۰۲). بحران نفت در ایران. ترجمه: محمدابراهیم فتاحی. تهران: نی.
- آبراهامیان، ی. (۱۴۰۴). ایران بین دو انقلاب. ترجمه: احمد گل محمدی و محمدابراهیم فتاحی. تهران: نی.
- ازغندی، ع. (۱۳۹۰). تاریخ تحولات سیاسی و اجتماعی ایران. تهران: سمت.
- اطهری، ک. (۱۳۸۹). اقتصاد شهری و اقتصاد شهر در ایران. اقتصاد شهر، ۷ (۲)، ۵۶-۶۵.
- آقازاده، ج.، و پرویش، م. (۱۴۰۲). عملکرد بلدیه تهران در حوزه ساخت‌وساز شهری در بستر اقتدارگرایی. گنجینه اسناد، ۳۳ (۲)، ۳۳-۶.
- امام خمینی، س. ر. (۱۳۹۸). صحیفه امام. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ج ۶ و ۷.
- امرایی، م.، علی شایبی، ع.، و حیدری، م. (۱۴۰۱). «نقش نوسانات بازار مسکن در امنیت اقتصادی ساکنین شهرها». توسعه پایدار محیط جغرافیایی، ۴ (۷)، ۱۰۰-۱۱۳.
- ایمانی، ح.، و مسعودیان، م. (۱۳۹۸). سکونتگاه‌های جدید و بازتولید نابرابری اجتماعی. مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران، ۸ (۱)، ۱۹۹-۲۲۲.
- برادران، م.، غفاری، غ.، ربیعی، ع.، و زاهدی، م. ج. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۳۸، ۱۷۹-۲۱۸.
- بهراد، ع.، اکبری، پ.، و احمدی، م. (۱۳۹۸). تعیین و ارزیابی مؤلفه‌های کیفی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کالبدی مسکن با استفاده از روش TOPSIS-AHP. برنامه‌ریزی و توسعه کالبدی، ۴ (۱)، ۲۵-۳۸.
- بیات، آ.، و نبوی، ا. (۱۴۰۲). سیاست‌های خیابانی: جنبش تهی‌دستان در ایران. تهران: شیرازه.

- بیدگلی، م.؛ و سرخان‌زاده، م. (۱۴۰۳). تحلیل سندی بازخورد اجرای اصلاحات ارضی در مجلس بیست‌ویک شورای ملی، گنجینه اسناد. ۳۴(۳)، ۱۱۲-۱۴۳.
- پوریانژاد، ف.، و پرویش، م. (۱۴۰۰). بررسی وضعیت مسکن و اجاره‌بهای شهر تهران در دهه آخر حکومت پهلوی دوم. *اقتصاد شهری*. ۶(۲)، ۱۱۵-۱۲۸.
- حبیبی، م. (۱۴۰۱). از شار تا شهر. تهران: دانشگاه تهران.
- رضازاده، س. م. (۱۴۰۰). بررسی تأثیر تعاونی‌های مسکن مهر بر نوسانات قیمتی بخش مسکن (مورد هدف: استان گیلان). توسعه پایدار محیط جغرافیایی، ۳(۵)، ۱۴۵-۱۶۰.
<http://doi.org/10.52547/sdge.3.5.145>
- روحانی، ع.، و مجملی رنانی، ح. (۱۴۰۱). زندگی و سوژگی ناهم‌تراز، مطالعه‌ای انتقادی از پدیده اجاره‌نشینی در شهر اصفهان. *جامعه‌شناسی کاربردی*. ۳۳(۲)، ۴۹-۶۸.
- زمانی، ر. (۱۳۹۶). سیکل‌های اقتصاد سیاسی ایران از انقلاب مشروطه تا اوایل دهه ۱۳۹۰. *مجلس و راهبرد*. ۲۴(۹۱)، ۵-۳۴.
- ساجدی، ا.، و ساجدی، س. (۱۳۹۸). خروج آمریکا از برجام و تلاطم در اقتصاد ایران. *مطالعات روابط بین‌الملل*، ۱۲(۴۶)، ۱۲۳-۱۵۵.
- سراقی، ع.، امانپور، س.، و ملکی، س. (۱۴۰۳). شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر شکل‌گیری و پیش‌بینی وضعیت آینده مناطق حاشیه‌نشین کلان‌شهر اهواز با تأکید بر کاربرد آینده‌پژوهی. *پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر*. ۱۳(۲۵)، ۳۴۱-۳۷۴.
- شفیعی، م.، تاج مزینانی، ع. ا.، و صدیقی، به‌رنگ. (۱۴۰۰). تحولات گفتمانی ابژه سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب. *فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۶(۱۸)، ۱-۳۷.
- صادقی فسایی، س.، و عرفان‌منش، ای. (۱۳۹۴). مبانی روش‌شناختی پژوهش اسنادی در علوم، راهبرد فرهنگ، ۴(۲۹).
- صالحی، م.، سالارزهی، ح.، و ایمانی، ع. (۱۴۰۴). راهبردهای اجتماع‌محور در راستای توانمندسازی جمعیت ساکن در مناطق حاشیه‌نشین شهر زابل. *فصلنامه علمی جمعیت*، ۲۹(۱۲۱)، ۸۳-۱۱۰.

- طالبی، ا. (۱۴۰۱). تحلیل گفتمانی سیاست‌های مسکن ایران در دوران انقلاب اسلامی، پایان‌نامه دکتري، دانشگاه هنر اصفهان.
- عبدی، ع. (۱۳۸۵). درآمدی بر شکل‌گیری انقلاب اسلامی عباس. فصلنامه متین، ۳۳.
- عزیزاده، شیوا؛ جعفری زاده، رسول. (۱۴۰۱). تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن شهری بعد از انقلاب اسلامی با تأکید بر بخش خصوصی. فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده، ۳(۲)، ۱۸-۱.
- فکوهی، ن. (۱۴۰۳). انسان‌شناسی شهری، تهران: نی.
- فلیک، ا. (۱۳۹۰). درآمدی بر روش تحقیق کیفی. ترجمه: هادی جلیلی. تهران: نشر نی.
- فوران، ج. (۱۴۰۰). مقاومت‌شکننده، ترجمه: احمد تدین، تهران: رسا.
- قلی‌زاده، ع. ا. و صمدی پور، ش. (۱۴۰۳). نقش میانجی‌گری اقتصاد رفتاری مسکن بر رشد اقتصادی ایران. اقتصاد باثبات، ۵ (۱)، ۱۵۰-۱۷۹.
- قلی‌زاده، ع. ا. و محمدی، ز. (۱۴۰۳). اثر قیمت مسکن بر ازدواج در نقاط شهری ایران. پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر، ۱۳(۲۵)، ۱۸۷-۲۱۰.
- قنبری، ا. و ظاهری، م. (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران. مسکن و محیط روستا، ۲۹(۱۳۲)، ۷۷-۹۰.
- گیدنز، آ. (۱۴۰۳). جامعه‌شناسی، ترجمه: حسن چاوشیان. تهران: نی.
- مرصوصی، ن.، حاتمی‌نژاد، ح.، طالشی، م. و عباسی، ح. (۱۳۹۱). بررسی وضعیت مسکن غیررسمی در شهرهای استان تهران با استفاده از تحلیل خوشه‌ای. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۲(۲۶)، ۸۵-۱۰۵.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. (۱۴۰۲). چالش سیاست‌گذاری مسکن شهری در ایران. دفتر مطالعات اجتماعی.
<https://rc.majlis.ir/fa/report/show/1776057>
- مشکینی، ا. و عروجعلی‌پور، م. ر. (۱۴۰۱). تحلیل زمینه‌های کالایی‌شدن مسکن در بازار مسکن ایران. برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری. ۲(۸).
- ممتاز، ف. (۱۳۹۴). جامعه‌شناسی شهری، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- هاروی، د. (۱۳۹۸). از حق به شهر تا شهرهای شورشی، ترجمه: خسرو کلانتری و پرویز صداقت، تهران: آگاه.
- هزارجریبی، ج.، و امامی‌غفاری، ز. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران. برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۰(۳۸)، ۷۶-۱۲۰.
- Alomar, J. S. C. (2016). Habitação social eo direito à cidade: parâmetros de avaliação de políticas e programas. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, (8).
- Bailey, K. (2008). Methods of social research. Simon and Schuster.
- Clancy, M. (2022). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. Current Issues in Tourism, 25(20), 3363-3380. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>
- Edwards, M. (2016). The housing crisis and London. City, 20(2), 222-237.
- Kemp, P. A. (2015). "Private renting after the global financial crisis". Housing Studies, VOL. 30 NO. 4, pp. 601-620.
- Mense, A. (2025). The impact of new housing supply on the distribution of rents. Journal of Political Economy Macroeconomics, 3(1). <https://doi.org/10.1086/733977>.
- Patton, M. Q. (1990). Qualitative evaluation and research methods. SAGE Publications, inc.
- White, I & Nandedkar, G. (2021). The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds. Housing Studies, VOL. 36 NO. 2, pp. 213-234.