

ORIGINAL ARTICLE

Appropriate Investment Model for Urban Housing in the Metropolis of Ahvaz

Fatemeh Piri¹, Saeed Amanpour² , Abolfazl Meshkini³

1. Ph.D. in Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran.

2. Associate Professor, Department of Geography, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran.

3. Associate Professor, Department of Geography, Tarbiat Modares University Tehran, Tehran, Iran.

Correspondence
Saeed Amanpour
Email: amanpour.saeed8@gmail.com

Received: 27/May/2023
Accepted: 27/Aug/2024

How to cite

Piri, F.; Amanpour, S.; Meshkini, A. (2024). Appropriate investment model for urban housing in the metropolis of Ahvaz, *Physical Social Planning*, 9 (2), 34, 1-16. (DOI: [10.30473/psp.2024.68049.2675](https://doi.org/10.30473/psp.2024.68049.2675))

ABSTRACT

The present study aims to introduce a suitable housing investment model in Ahvaz city based on barriers and incentive policies. The present study is applied in terms of purpose, exploratory-explanatory in nature, and descriptive-analytical in terms of implementation method. Documentary and field studies and interviews with experts (Delphi method) were used to collect data. Content analysis method and ATLAS TI software were used to analyze the data. Based on the findings the most important challenges and obstacles to achieve the desired housing investment model are environmental issues and water and drought crises. On the other hand, some policies and opportunities such as changing the way real estate firms receive transaction fees to a fixed transaction fee, acquiring brownfield land, and transferring their warehouse and industrial sectors outside the city limits to create the city's internal capacity for housing development are policies and opportunities that, if implemented and recognized, can somehow control the housing market. While in other countries there are various criteria for appropriate housing location; one of the most successful ones is affordability criteria. In these criteria, in addition to physical criteria, attention is also paid to social, cultural, and ecological sustainability of supportive complexes, improving the quality of life of residents, and ultimately establishing spatial social justice.

KEYWORDS

Investment Pattern, Urban Housing, Obstacles and Potentials, Ahvaz Metropolis.

الگوی سرمایه‌گذاری مناسب مسکن شهری در کلانشهر اهواز*

فاطمه پیری^۱، سعید امانپور^۲ ID، ابوالفضل مشکینی^۳

چکیده

پژوهش حاضر با هدف ارائه الگوی سرمایه‌گذاری مناسب مسکن در شهر اهواز براساس موانع و سیاست‌های تشویقی انجام شده است. مطالعه حاضر از نظر هدف کاربردی، از لحاظ ماهیت تحقیق اکتشافی و تبیینی و از نظر شیوه اجرا توصیفی-تحلیلی است. برای گردآوری داده‌ها از مطالعات کتابخانه‌ای، میدانی و به منظور تدوین الگوی مناسب سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز از روش مصاحبه از کارشناسان (روش دلفی) استفاده شد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از روش تحلیل محتوا و نرم‌افزار ATLAS TI استفاده شده است. براساس یافته‌های حاصل از مصاحبه و پرسشگری مهم‌ترین چالش‌ها و موانع دستیابی به الگوی مطلوب سرمایه‌گذاری مسکن مسائل زیست‌محیطی و بحران‌های آبی و خشکسالی است. در نقطه مقابل برخی سیاست‌ها و فرصت‌ها نظیر: تغییر نحوه دریافت اجرت معامله در بنگاه‌های املاک به هزینه ثابت اجرت معامله، تملک اراضی قهوه‌ای و انتقال بخش‌های انبار و صنعتی آن‌ها به خارج از محدوده شهر جهت ایجاد ظرفیت داخلی شهر برای توسعه مسکن به‌منزله سیاست‌ها و فرصت‌هایی هستند که در صورت اجرا و شناخت هر یک از این موارد می‌تواند به نوعی بازار مسکن را تحت کنترل قرار دهد. در حالی که در کشورهای دیگر معیارهای مختلفی برای مکان‌یابی مناسب مسکن وجود دارد؛ یکی از موفق‌ترین آن‌ها معیارهای مقرون به صرفگی است. در این معیارها، علاوه بر معیارهای فیزیکی، به معیارهای اجتماعی، فرهنگی، پایداری زیستی مجتمع‌های حمایتی، ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین و در نهایت برقراری عدالت اجتماعی فضایی نیز توجه می‌شود.

واژه‌های کلیدی

الگوی سرمایه‌گذاری، مسکن شهری، موانع و پتانسل‌ها، کلانشهر اهواز.

- دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.
- دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.
- دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

نویسنده مسئول: سعید امانپور
رایانامه: amanpour.saeed8@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۳/۰۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۰۲

استناد به این مقاله:

پیری، فاطمه؛ امانپور، سعید؛ مشکینی، ابوالفضل (۱۴۰۳). الگوی سرمایه‌گذاری مناسب مسکن شهری در کلانشهر اهواز، فصلنامه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۹ (۲)، ۳۴-۱۶.

(DOI: 10.30473/psp.2024.68049.2675)

*مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری فاطمه پیری در دانشگاه شهید چمران اهواز به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم می‌باشد.

حق انتشار این مستند، متعلق به نویسندگان آن است. © ۱۴۰۳. ناشر این مقاله، دانشگاه پیام نور 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/>)



مقدمه

امروزه، مهاجرت‌های بی‌رویه به شهرها به همراه مسائل اجتماعی-اقتصادی آن‌ها شکل تازه‌ای از شهر، شهرنشینی و شهرگرایی را به وجود آورده است. مشکلات و معضلاتی مانند: گرانی شدید زمین و مسکن، افزایش تراکم‌های ساختمانی، و برهم خوردن تعادل عرضه و تقاضای مسکن در شهرها. بنابراین، برنامه‌ریزی مسکن که جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌رود، به دنبال این است که با توجه به محدودیت منابع و با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی خانوارها پاسخ گوید یا حداقل از شدت آن بکاهد (فرهودی و کریم خان، ۱۳۹۰: ۶۳). شهرها همواره تحت تأثیر نیروها و مؤلفه‌های گوناگونی نظیر نیروهای طبیعی مثل آب، توپوگرافی زمین، باد، فناوری ساخت یا نیروهای اقتصادی و جریان‌های سرمایه‌نیروهای سیاسی و جریان‌های قدرت، نیروهای اجتماعی یا نهادهای مدنی بوده است (سلطانی و نامداریان، ۱۳۹۰: ۴). گزینه‌های مختلفی برای سرمایه‌گذاری وجود دارد ولی افراد به دنبال بهترین فرصت برای سرمایه‌گذاری هستند. یکی از فرصت‌های جذاب سرمایه‌گذاری در ایران که بخش زیادی از سرمایه‌های جامعه به سمت آن سرازیر می‌گردد، سرمایه‌گذاری در بخش زمین و مسکن یا املاک و مستغلات است (رفیعی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۳۲). در واقع سرمایه‌داری مستغلات، از انواع سرمایه‌داری است که در آن سرمایه برای کسب سود بیشتر، به جای ایجاد خلاقیت و رقابت در تولید کالا و خدمات، به سوداگری یا بورس‌بازی زمین و مسکن اختصاص می‌یابد و قیمت زمین و مسکن را بالا می‌برد. این نوع سرمایه‌داری با جذب پس اندازها به سوی خود، بخش مولد جامعه را نابود می‌کند، چیزی که آلبرت هیرشمن آن را منحنی رشد متعارض^۱ نامیده است (افراخته و حجتی پور، ۱۳۹۳: ۳۴). برخلاف کشورهای توسعه‌یافته، «چرخش املاک و مستغلات» در اقتصادهای آسیایی در مقابل رشد سریع جمعیت، توسعه اقتصادی و گسترش مصرف رخ داد (Sokol, 2012, Aalbers, 2013).

از این‌رو مبانی و مفاهیم مرتبط با مسکن و بازار مسکن به عنوان پایه و بستر فکری برای دیدگاه‌ها و رویکردهای متناسب با مسئله و هدف این تحقیق به حساب می‌آید اهمیت نظام تأمین مالی مسکن تا اندازه‌ای است که یکی از اقتصاددانان اهمیت آن را در قرن حاضر مانند ماشین بخار در فرآیند توسعه صنعتی ارزیابی می‌کند (Bengtsson, 2011: 261). ایران از جمله کشورهای است که در حال گذار از توسعه‌نیافتگی به توسعه است که یکی از تبعات آن گسترش مهاجرت از روستاها و شهرهای کوچک به شهرها و کلانشهرها است. از طرف دیگر، ساختار جمعیت کشور به گونه‌ای

است که بخش عمده جمعیت در سن ازدواج و تقاضای شغل قرار گرفته‌اند. این دو ویژگی باعث شده تقاضا برای مسکن به خصوص در شهرهای بزرگ، از دغدغه‌های سیاست‌گذاران کشور باشد (موسوی و درودیان، ۱۳۹۴: ۱۰۶). در این میان بازار مسکن، یکی از مهم‌ترین بازارهای مالی - سرمایه‌ای است که تحولات آن همواره نقشی اساسی بر اقتصادهای ملی-جهانی داشته است. این بازار، دائماً با نوسانات سوداگرانه مواجه بوده که ماهیت آن با نوسانات ذاتی قیمت‌ها در بازارهای مالی متفاوت است، زیرا، صعود و سقوط قیمت‌ها در آن بسیار عظیم و غیرقابل کنترل است (Keremny, 2001: 56). رشد روزافزون جمعیت شهری با تأکید بر کلان‌شهرها، سبب شده تا نیاز به مسکن در سال‌های گذشته رو به فزونی نهاده و از طرفی به علت اینکه عوامل و متغیرهای زیادی در بخش مسکن دخیل هستند، با همه اقدامات مثبت و مؤثر، برنامه‌ها و قوانین هنوز شاخص‌های مسکن با کشورهای پیشرفته فاصله دارد. مطالعه بازار مسکن هم از جهت اینکه یک دارایی است و هم از لحاظ خدماتی که به عنوان سرپناه ارائه می‌دهد حائز اهمیت است. بازار مسکن برای هر کشوری بسیار با اهمیت است؛ زیرا علاوه بر تضمین ساختارها؛ زیرساخت‌های ساخت و ساز برای زندگی و کار، تأثیر قوی و چندگانه‌ای بر توسعه اقتصادی ملل دارد (نادمی و خوچانی، ۱۳۹۷: ۹۱).

در چارچوب وظایفی که نظام برنامه‌ریزی یک کشور در راستای برنامه تأمین مسکن پیش‌رو دارد، توجه به مسائل گروه‌های کم‌درآمد جایگاه ویژه‌ای دارد. در حالی که در تعریفی دقیق‌تر باید هدف برنامه در ارتباط با این گروه روشن‌تر شود، زیرا طیف وسیعی از ویژگی‌های متفاوتی در میان گروه‌های کم‌درآمد وجود دارد که دست‌یابی به راه-حل مؤثر، نیازمند تفکیک آن‌ها بنا به ویژگی‌های خاص آن‌ها است. در دهه‌های اخیر، شهرهای کشور شاهد تمرکز روزافزون جمعیت بوده‌اند؛ ولی ضعف مدیریت اقتصادی، نبود برنامه‌ریزی جامع مسکن و نارسایی در زیرساخت‌های اقتصادی دولتی موجب شد که مشکل کمبود مسکن و تأمین مسکن مناسب بروز نماید (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۵: ۳). البته برنامه‌های مختلف دولت نیز نتیجه‌ای نداشته؛ از این‌رو، بخش خصوصی و مردمی متصدی اصلی تأمین نیازهای مسکن جامعه شد (شکرگزار و رضایی پور، ۱۳۹۲: ۳۷). بخش خصوصی نیز همواره، به اقتضای محوریت سود در تعاملات بازار سرمایه، در بخش‌هایی وارد می‌شود که احتمال وقوع سود متناسب با فعالیت و سرمایه‌گذاری انجام پذیرفته و با ریسک کم امکان‌پذیر باشد. بر این اساس، ساخت و سازهای بخش خصوصی فاصله زیادی با نیازهای متقاضیان مسکن دارند. همچنین، مسئله بورس بازی زمین موجب شده که بخش زیادی از سرمایه‌ها به سمت زمین جلب شود و نهایتاً، جمع‌کنیری از شهروندان از داشتن سرپناه مناسب محروم بمانند (فرهودی و کریم خان، ۱۳۹۰: ۶۴). در پی این رویکرد بدون

نظارت و برنامه در ساخت و سازها و تغییرات فضایی، گسترش فیزیکی بیقواره شهرها اتفاق می‌افتد. در حالیکه اگر، توسعه مسکن با برنامه و نظارت و در راستای پاسخگویی به تقاضای مسکن باشد، اقداماتی همچون توسعه درونی شهر (از طریق پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم) و نوسازی و بازسازی مناطق متروکه و فرسوده و احیاء و تغییر کاربری‌های قدیمی موجود (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۶) ضروری است.

دیدگاه‌های گوناگونی در ارتباط با مسکن مطرح شده است که بیانگر پیچیدگی و مطلق نبودن مفهوم آن است (سجادی و همکاران، ۱۳۹۵: ۳۴). در نظریات توسعه و قطب رشد، مشکلات مربوط به مسکن امری گذرا و موقت بوده و از ملزومات برنامه‌های توسعه برشمرده می‌شد. در مقابل در مکتب وابستگی، مسائل و مشکلات بخش مسکن، محصول شرایط نابرابر بوده و جریان یکطرفه امکانات از پیرامون به مرکز است (ضرابی و محمود زاده، ۱۳۹۴: ۵۵). در دیدگاه اقتصادی برنامه‌ریزی شده، انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود. بخش مسکن به جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی بدل می‌شود و در زمره اهداف کلی توسعه اقتصادی و اجتماعی جای می‌گیرد. دیدگاه «تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد». سه برنامه عمده یارانه‌های مستقیم اجاره‌ای، اعتبارات مالیاتی برای ایجاد واحدهای مسکونی با اجاره کم، و حمایت از ساخت مسکن برای کم‌درآمدان می‌شود (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۴).

دیدگاه بورن در زمینه مسکن دیدگاهی تلفیقی از نگرش‌های اقتصاد مسکن و فراتر از نگرش اقتصادی به مسکن است. لذا این دیدگاه، به عنوان نگرش جامع‌تر به شکل دقیق و مفصل‌تری مورد توجه قرار می‌گیرد. از نظر بورن، مسکن در اساسی‌ترین سطوح خود یک مأمّن و پناهگاه است. او مسکن را خیلی فراتر از این مفهوم به عنوان یک هستی فیزیکی، یک واقعیت اجتماعی، یک کالای اقتصادی، یک ذخیره سرمایه، نشانه شخصیت و هم زمان یک سبب زمینی داغ سیاسی می‌داند (Bourne, 1981:31). از نظر او اگرچه تولید مسکن منابعی از جمله تسهیلات فیزیکی، سرمایه‌گذاری، زمین و موقعیت، عوامل تولید و محیط را می‌طلبد، اما با سیستم‌های فراهم‌کننده مسکن (نمونه بازار) منافعی از جمله مأمّن، ارزش خالص یا سود حاصل از مسکن، رضایت خاطر و مقام اجتماعی، دسترسی، منفعت سرمایه مالک و روابط اجتماعی خاص را برای سازندگان، مالکان و مستأجران ایجاد می‌کند. این جریان وضعیت حقوقی و شخصیتی و تعهدات مختلفی را در رابطه با مالکین و مستأجرین، همسایگان و در نهایت کاربری مسکونی ایجاد می‌نماید. لذا تنها مسکن از لحاظ اهمیت اجتماعی و سیاسی و در زمینه بازار مستغلات شهری واقعاً منحصربه‌فرد است. عدم جابه‌جایی و دوام فیزیکی مسکن همچنین

عرضه محدود مسکن نسبت به تقاضای بالابر بازار مسکن مؤثرند. علاوه بر آن زمینه‌های اجتماعی و سیاسی وسیع‌تر از مسکن و بازارهای مربوط به آن همراه با وضعیت سطوح درآمد خانوار انواع دسترسی به مسکن را ایجاد می‌کند و اختلاف طبقاتی را به نمایش می‌گذارد. شکل‌های خرید مستقیم مسکن، خرید رهنی، تصرف اجباری، اجاره اطلاق در یک خانه به نمایش می‌گذارد. همراه با وضعیت سطوح درآمد خانوار انواع دسترسی به مسکن را ایجاد می‌کند و اختلاف طبقاتی را به شکل‌های خرید مستقیم مسکن، خرید رهنی، تصرف اجاره‌ای، اجاره افاق در یک خانه به نمایش می‌گذارد (کریمی، ۱۳۹۵: ۳۲).

بخش مسکن در ایران نیز نوسان‌های زیادی داشته و زیان‌های گسترده‌ای بر خانوارها و عملکرد سایر بخش‌های اقتصادی و حتی نظام بانکی به جا گذاشته است. بنابراین دولت‌ها در اتخاذ تصمیمات و سیاست‌ها، بایستی توجه ویژه‌ای به روندهای نامتعارف در قیمت مسکن و علل ایجاد آن‌ها داشته باشند. این مسئله در ایران از اهمیت بالایی برخوردار است، چرا که دولت همواره در بازار مسکن، سیاست‌گذاری‌ها و مداخلاتی به صورت مستقیم و غیرمستقیم داشته است (کیومرثی، ۱۳۸۴: ۳). عوامل تأثیرگذار نمایان می‌سازد که به دلیل مستعد بودن بازار مذکور و عدم وجود مکانیزم‌های مناسب جهت کنترل بازار، دوره رونق تورمی شروع و با افزایش شدید آن دوره رکود و خروج سرمایه را به دنبال خواهد داشت. طی دو دهه اخیر اقتصاد ایران شاهد نوسانات زیادی در قیمت مسکن بوده است و رکود و رونق شدید بخش مسکن، آثار زیان‌باری برای این بخش و دیگر بخش‌های اقتصادی به جای گذاشته است (شهبازی و کلاتری، ۱۳۹۰: ۸۲).

دسترسی مناسب به مسکن نیازمند بکارگیری عدالت اجتماعی توسط برنامه‌ریزان و مسئولان است. همچنین برقراری عدالت اجتماعی و دسترسی اقشار کم درآمد به مسکن مناسب یکی از اهداف اجتماعی مسکن بوده است اما با وجود مشکلات ناشی از مکان‌گزینی نادرست آن، عدالت فضایی که نمودی از عدالت اجتماعی محسوب می‌شود، تاکنون محقق نشده است. بدین معنی که توزیع فضایی نابرابر فرصت‌ها و مواضع اجتماعی در مناطق مختلف و عدم دسترسی به منابع و امکانات شهری، نه تنها تمرکز فقر، بلکه نابرابری اجتماعی را نیز به همراه داشته است (هاروی، ۱۳۹۵: ۴۵).

معیارهای در نظر گرفته شده، بیشتر معیارهای اقتصادی، فیزیکی و کالبدی است. در حالی که در کشورهای دیگر معیارهای مختلفی برای مکان‌یابی مناسب مسکن وجود دارد؛ یکی از موفق‌ترین آن‌ها معیارهای مقرون به صرفگی است. اما به وجود جامعیت نگاه معیارهای مقرون به صرفه، آن‌ها به شرایط اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی هر منطقه وابسته است و از آنجایی که در ایران مقیاس

۱. افزایش دسترسی به مسکن با استانداردهای مناسب؛
۲. جلوگیری از بی‌خانمانی و کاهش آن با زدن تدریجی بی‌خانمانی؛
۳. قیمت‌گذاری مسکن به گونه‌ای که برای اشخاصی که فاقد منابع کافی هستند، در دسترس باشد (Smith J, 2012).

مناسبی برای مکان‌یابی مقرون به صرفه مسکن وجود ندارد، لازم است شاخص‌های مکان‌یابی مقرون به صرفه گی برای هر منطقه متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی فرهنگی تهیه گردد(تقوایی، ۱۳۹۴: ۳۹۳).

در منشور اجتماعی اروپا ضمن موافقت با مقرون‌به‌صرفه نمودن مسکن، در رابطه با حق مسکن سه معیار به صورت زیر تعریف شده‌اند:

مناسب بودن	مقرون‌به‌صرفه	کافی بودن
<ul style="list-style-type: none"> • مسکن پایه‌ای را برای سلامت روانی و فیزیکی، رشد فردی و رسیدن به اهداف زندگی فراهم آورد 	<ul style="list-style-type: none"> • قیمت کلی مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد قابل پرداخت باشد 	<ul style="list-style-type: none"> • واحدهای مسکونی ملکی و اجاره‌ای با کیفیت خوب برای خانواده‌های کم‌درآمد موجود باشد

شکل ۱. ویژگی‌های مسکن خوب (Njathi, 2011)

پایین بودن کیفیت سکونت، تراکم و فشردگی زیاد به صورت بافت فرسوده، پایین بودن زیربنای مسکونی، کیفیت پایین مصالح ساختمانی و اسکلت‌بندی مواجه است. در شهر اهواز در برابر افزایش ۱۰/۸ درصدی جمعیت در طی ۶ دهه از ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵، مساحت شهر ۱۳ برابر شده است. طی این دوره‌ها عواملی همچون؛ تصمیمات دولتی جهت اجرای طرح‌های نوگرایی، رشد جمعیت، سیاست‌های توسعه شهری دولت مرکزی و جابه‌جایی‌های جمعیتی سبب گردید تا شهر اهواز تحولات کالبدی عمیق و سرنوشت‌سازی را به خود ببیند. تغییرات بازساختی دو پیامد مهم و درعین حال متفاوت به همراه داشته است. دگرگونی‌های ایجاد شده در سطح کلی شهر شامل گسترش ساخت و ساز، تغییر ساختار، الگوهای سکونت، اشتغال، جمعیت و بافت شهری است. احداث راه آهن و ایجاد صنایع سنگین همچون؛ صنایع فولاد، نفت و گاز، کشت و صنعت و ایجاد شهرک‌های صنعتی باعث بازساخت در ابعاد؛ اقتصادی، کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و بافت شهری در طی این دوره‌ها در کلانشهر اهواز و تأثیرات آن در شکل-گیری و سازمان‌یابی کالبدی- فضایی آن در طی این دوره شده است. از دیگر پیامدهای فرایند بازساخت شهر اهواز، شکل‌گیری بافت فرسوده بخش مرکزی این شهر است. این بافت فرسوده تحت تأثیر رشد شهر و بی‌توجهی به این بخش‌ها صورت گرفته است(بارانی، ۱۳۹۳: ۳۱). فارغ از عوامل کلان ملی و بین‌المللی رفع چالش‌ها و توسعه بازار مسکن و رسیدن به الگوی مناسب در ساخت مسکن نیاز به شناخت پتانسیل‌ها

مسکن مقرون‌به‌صرفه به این معناست که چه خانوارهایی در گستره مختلف درآمدی می‌توانند هزینه مسکنی که در بازار بدون توجه به کیفیت مسکن مهیا شده است را بپردازند. مقرون به صرفگی به طور قراردادی از طریق نرخ هزینه‌های مسکن نسبت به درآمد محاسبه می‌شود(Yung & Lee, 2012). مقرون به صرفگی مسکن به چالش‌هایی که هر خانواده در راستای متعادل کردن هزینه بالفعل و بالقوه مسکن خود و سایر هزینه‌های غیر مسکن در محدودیت‌های درآمدی خود با آن مواجه است اشاره می‌کند. مسکن در صورتی که دیگر هزینه‌ها را تحت فشار قرار دهد برای خانوارها، مقرون‌به‌صرفه نیست. بدیهی است که هزینه‌های مسکن همیشه هزینه‌های غیر از مسکن را تحت فشار قرار می‌دهند. مقرون به صرفگی ویژگی مسکن نیست بلکه ارتباطی میان مردم و مسکن می‌باشد. برای برخی، همه نوع مسکنی قابل پرداخت است و هزینه آن هیچ اهمیتی ندارد و برای برخی هیچ نوع مسکنی قابل پرداخت نیست مگر آنکه رایگان باشد(Stone, 2006). در دسترس نبودن مسکن مقرون‌به‌صرفه به همان اندازه که برای فقرا مشکلی بزرگ است، برای میان‌درآمدها نیز به عنوان مشکل بزرگی مطرح است (Wadhwa, 2009). طی ادوار گذشته، شهر اهواز به بستری مهیا برای سکونت اقوام مهاجر منطقه خوزستان تبدیل شده و همواره گستره‌هایی از شهر تحت تأثیر این پدیده ظهور یافته و فشارهای ناخواسته‌ای را به شهر وارد نموده است؛ به طوری که هم اکنون بیش از ۴۰ درصد از وسعت بافت سکونتگاهی شهر را بافت‌های غیررسمی تشکیل داده‌اند(مهندسین مشاور عرصه، ۱۳۹۱: ۱۴۹). از بررسی‌های دیگر مشخص شد که شهر اهواز با مشکلاتی از جمله: کمبود مسکن،

و سیاست‌های تشویقی محلی و ملی دارد که در این بخش از تحقیق در پی پاسخگویی به این سوال خواهیم بود که الگوی مناسب گردش سرمایه در بخش مسکن چگونه الگویی باید باشد؟ این سؤال با محوریت برنامه‌ریزی و آسیب‌شناسی در راستای دستیابی به الگوی مطلوب ارائه شده است.

داده‌ها و روش کار

مطالعه حاضر از نظر هدف کاربردی، از لحاظ ماهیت تحقیق جزو تحقیقات اکتشافی و تبیینی و از نظر شیوه اجر توصیفی - تحلیلی است. برای گردآوری داده‌ها از مطالعات کتابخانه‌ای، میدانی و مصاحبه استفاده شد. بعد از مراحل مذکور به منظور تدوین الگوی مناسب سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز از روش مصاحبه از کارشناسان (روش دلفی) و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش تحلیل محتوا و نرم‌افزار ATLAS TI استفاده شده است. برای تحلیل داده‌های حاصل از

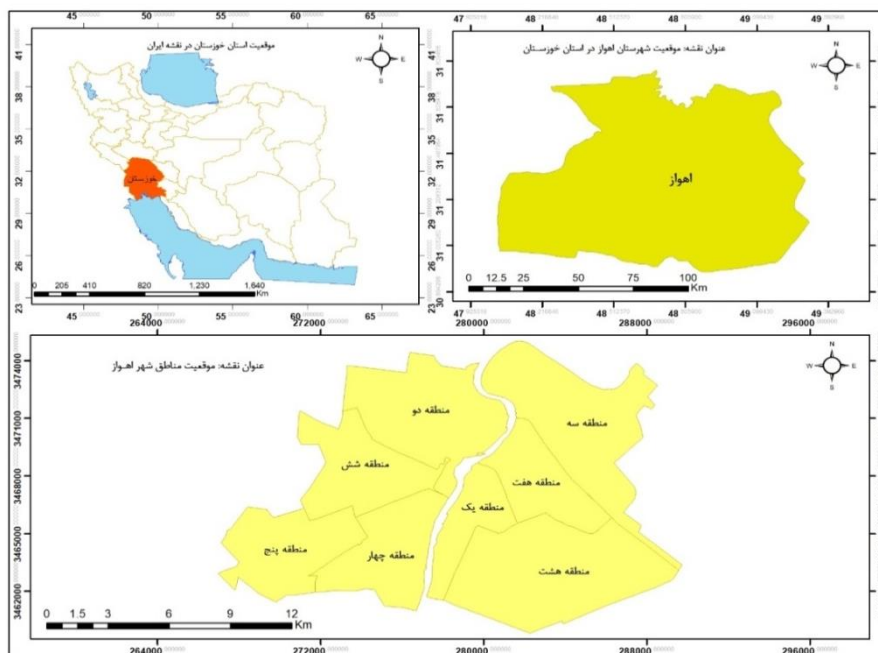
مصاحبه‌ها با روش تحلیل محتوا، واحد تحلیل، عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر سرمایه‌گذاری مسکن در نظر گرفته شده است. بر اساس رویکرد کیفی پژوهش، انجام مصاحبه نیمه‌ساختاریافته و عمیق در دستور کار قرار گرفت. در این راستا ۹ پرسش که هر یک مکمل دیگری می‌باشند و از مجرای ادبیات و مسئله تحقیق شکل گرفتند و هدف از آن‌ها دستیابی به الگوی مناسب سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز است؛ پرسیده شده است. پاسخ‌های دریافتی از مصاحبه شونده‌گان، بعد از تعداد ۲۰ نفر، و جوجه اشتراک بالایی داشته است و در نتیجه با تعداد ۶ مصاحبه به مرحله اشباع نظری رسیده است. با توجه به ماهیت هدف تحقیق در این مرحله و نیاز به دانش و تخصص و نگاه کارشناسی متخصصین از ادارات و سازمان‌ها و دانشگاهیان محلی و استانی بوده نسبت و به وضعیت سرمایه‌گذاری و گویه‌های مطروحه در پرسشنامه شناخت و آگاهی لازم داشتند. به منظور دستیابی به کارشناسان از نمونه‌گیری گلوله برفی بهره گرفته شد.

جدول ۱. سؤالات مصاحبه

ردیف	کلیت سؤالات، به عنوان مدخلی برای شروع گفتگو با مصاحبه شونده‌ها بوده است
۱	مهم‌ترین چالش‌ها و مشکلات برنامه ریزی مسکن در شهر اهواز کدامند؟
۲	مهم‌ترین ظرفیت‌های زیرساختی و کالبدی و اقتصادی و... شهر اهواز به لحاظ ساخت و ساز مسکن و سرمایه‌گذاری مسکن کدامند؟
۳	با توجه به تلفیق مسایل اجرایی و سیاسی در کشور، بنظر شما چگونه می‌توان میزان تصدی گری دولت را در امر مسکن و سرمایه‌گذاری آن کاهش داد؟
۴	آیا الگوی سرمایه‌گذاری مسکن و ساخت و ساز آن در شهر اهواز متناسب با نیاز و ترجیحات شهروندان اهوازی هست یا نه؟
۵	با توجه شرایط تحریمی و اثرگذاری تورم در کشور و در شهر اهواز و تبدیل شدن کالای مسکن به دارایی غیرقابل استطاعت، بنظر شما چه ساز و کاری می‌تواند تقاضای سوداگرانه را مهار کرد؟
۶	بنظر شما سهم سیاستگذار دولتی در تشدید نابسامانی سرمایه‌گذاری مسکن چقدر است؟
۷	با توجه به گستردگی و وفور اراضی قهوه‌ای و بافت فرسوده در شهر اهواز چگونه می‌توان از این ظرفیتها برای ساخت و ساز مسکن استفاده کرد؟
۸	بنظر شما مسائل و مشکلات خدمات رسانی در حوزه آب و فاضلاب شهری و آلودگی‌های زیست محیطی تا چه حدی بر روند سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز در سالهای اخیر تأثیرگذار بوده؟
۹	آیا می‌توان گفت که شهر اهواز با پدیده انقباض شهری مواجه شده است؟ اگر جوابتان بله هست چرا؟

پس از تهران است. شهر اهواز به عنوان پرجمعیت‌ترین شهر استان خوزستان، در سال‌های اخیر رشد شتابان و لجام گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت‌پذیری، گسترش خدمات، عنوان مرکز استان، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و ... تحولات

شهر اهواز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران و مرکز شهرستان اهواز و استان خوزستان از نظر جغرافیایی در ۳۱ درجه و ۲۰ دقیقه عرض شمالی و ۴۸ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. این شهر با مساحت ۲۲۰ کیلومترمربع دومین شهر وسیع ایران



شکل ۲. موقعیت محدوده مورد مطالعه

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

شرح و تفسیر نتایج

شناخت الگوی مناسب سرمایه‌گذاری مسکن شهری در شهر اهواز بر اساس موانع و پتانسیل‌ها (سیاست‌های تشویقی)

منبع اصلی داده‌ها و اطلاعات برای تجزیه و تحلیل، داده‌های حاصل از مصاحبه‌های عمیق از کارشناسان و مسئولین ذربط در شهر اهواز و تهران است؛ در فرآیند پرسشگری، مصاحبه‌های اولیه بیشتر به صورت توصیفی بوده‌اند و به تدریج بعد از انجام هر مصاحبه،

مرحله کدگذاری‌های اولیه به انجام رسید؛ با استفاده از مقایسه کدهای اولیه از مصاحبه‌شوندگان، کدهای نظری پدیدار شد و به همین طریق کدگذاری‌های ۲۰ نمونه آماری انجام گردید. در جدول ۲ نمونه‌ای از مصاحبه‌های نمونه‌های آماری آورده شده است. البته با توجه به محدودیت انتشار و تعداد صفحه، صرفاً متن مصاحبه‌های ۶ نمونه (هر چند بصورت اختصار) نحوه کدگذاری باز و ... ارائه شده است.

جدول ۲. نمونه ای از کدگذاری اولیه مصاحبه‌ها

کدگذاری اولیه	متن مصاحبه	مصاحبه‌شونده
اهمیت بعد اقتصادی مسکن از دیدگاه عوام	در حال حاضر تعداد واحدهای مسکونی بیشتر از حد نیازی است که توی طرح های شهری دیده شده و الان در حال حاضر مشاور طرح و نماینده‌های شهرسازی شهرداری که باهاشون جلسه داریم این نکته نظرشان هست که به این ترتیب است ولی با این وجود الان تو بحث اقدام ملی ها باز تا حد زیادی استقبال شده ولی کلاً با توجه به اینکه ملک یه چیز قابل سرمایه‌گذاری است از دیدگاه همه عوام، تو همه استان ها و نه فقط اهواز، به این ترتیب است که همیشه استقبال می‌شود. در زمینه سرمایه‌گذاری در مسکن و ساخت و ساز ها اینطور نیست که یکی خونه داشته باشه و بگه من استقبال نمی‌کنم ولی از بابت بحث ظوابط نگاه کنیم. الان مشاور طرح شهرسازی داشتیم باهاش صحبت می‌کردیم می‌گفت من سرانه هام پر شده و بیشتر از حد نصاب است(این سرانه را چطور حساب می‌کنند؟ با توجه به بحث خانوار، بعد جمعیت، نرخ رشد، افق طرح‌ها و از این قبیل مسائل که تأثیرگذار است نگاه می‌کنند و براساس آنها می‌گویند من سقلم پر شده. خب یعنی اصولش	۱

	این است ولی وقتی عملکرد جامعه را نگاه می‌کنیم می‌بینیم که نه جریان اینطور نیست و مردم با کمبود مسکن مواجه هستند.	
عدم اجرای صحیح سیاست گذاری‌های بخش مسکن	یکی بحث سیاست‌گذاری است و یکی بحث اشتباه اجرا کردن همین سیاست‌ها است، یعنی قسمت دومش خیلی پررنگ است و گرنه شما نگاه کنید ما خیلی چیزها رو سر جای خود داریم می‌بینیم مثلاً سیما و منظر داریم، کمیسیون ماده ۵ داریم، ضوابط طرح شهری داریم، مشاور داریم، نظارت بر مسکن داریم. بحث بیشتر عدم اجرای صحیح سیاست‌ها است. سیاست‌ها درست است همیشه رو کاغذ می‌آید و قشنگ و خیلی هم خوب است. و بحث اجرای سیاست‌ها مهم است و این قسمت خیلی پررنگ‌تر است.	۲
وجود اراضی ملی و دولتی ارزان قیمت در سطح شهر اهواز	دسترسی به زمین‌های دولتی ارزان، زیرساخت‌های گردشگری داخل شهر مثل خانه‌های قدیمی از جمله خانه مایار اهواز - استفاده از ظرفیت بافت‌های قدیمی و فرسوده برای بازسازی و هویت بخشی به شهر، وجود زمین‌های بایر به مقدار زیاد چه در اختیار شهرداری و چه در اختیار سازمان‌های دیگر به منظور ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری بر روی این زمین‌ها برای قشرهای مختلف و با هدف رفع نیازهای سکونتی مختلف در نقاط مختلف شهر	۲
امکان تامین راحت مواد اولیه مورد نیاز ساخت و ساز در شهر اهواز بعلت وجود کارخانه‌های فولاد، سیمان و ...	طبق مطالعات صورت گرفته در شهر اهواز حدود ۴۰ درصد فضای شهر اهواز دارای اراضی خالی می‌باشد (کالبدی)، هزینه پایین تأمین زیرساخت جاده‌ای با توجه به شیب پایین اراضی (زیرساختی)، هزینه تمام شده پایین آماده‌سازی اراضی با توجه به حجم پایین خاکبرداری و خاکریزی و همچنین دسترسی به منابع تامین شبکه‌های زیرساختی (آب، برق و گاز) (زیرساختی)، امکان تامین راحت مواد اولیه مورد نیاز ساخت و ساز در شهر اهواز (کارخانه‌های فولاد، سیمان و ...) (اقتصادی)، دسترسی راحت به شبکه گازرسانی در شهر اهواز با توجه به نزدیکی به مناطق تامین گاز کشور (زیرساختی) - مشکل آب شرب اهواز خیلی می‌تواند بر روی ساخت و ساز تأثیرگذار باشد و همچنین مشکل آب‌گرفتگی معابر - ریزدانی و نفوذناپذیر بودن خاک که با رفع این گونه مشکلات می‌توان از ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل در زمینه سرمایه‌گذاری مسکن بهره برد و چهره بهتری به شهر بخشید و این مهم جز با مشارکت و خواست مردم و حمایت سازمان‌های دولتی و خصوصی امکانپذیر نخواهد بود.	۳
عدم اعتماد مردم به دولت به علت تغییر سیاست‌های بخش مسکن در زمان تغییر دولت یا وزیر راه و شهرسازی	دادن وعده‌های بدون پشتیبانی از سوی دولت در امر مسکن و تغییر سیاست در زمان تغییر دولت یا وزیر مربوط باعث ناهنجاری در امر ساخت و ساز انبوه با قیمت کم شده است و مردم اعتماد خود را نسبت به دولت از دست داده‌اند.	۴
بهره‌گیری از سیاست‌های مالیاتی موفق کشورهای دیگر در حوزه مسکن از جمله سیاست مالیات سالانه مسکن	سفته‌بازی روی زمین و آپارتمان به شکل «خریدهای حجمی ملک و بلااستفاده گذاشتن املاک» باعث شده در دوره‌های مختلف که انتظارات تورمی به دلایل مختلف شکل می‌گیرد، این بازار، «بهشت سوداگران» شود و عرصه را برای خریدهای مصرفی مسدود کند. سیاست‌گذار در سال گذشته پس از چندسال بی‌عملی و غفلت از مسائل و مشکلات بازار مسکن، سراغ این بازار آمد. اما به جای تدبیر برای «به هم زدن وضعیتی که به نفع سوداگران و به زیان مصرف‌کنندگان است»، مسیر بیراهه و بی‌اثر را انتخاب کرد و نوعی از مالیات که نه کارآمدی دارد و نه تجربه موفق در کشورهای مختلف از به کارگیری آن ثبت شده است را برای بازار مسکن وضع کرد؛ «مالیات بر خانه خالی» خطای اول، اینجا رخ داد که به جای «مالیات سالانه ملکی» به عنوان سیاست صحیح یک تصمیم بی‌خاصیت به تصویب رسید. خطای دوم اندکی بعد از خطای اول به شکل «تعیین تکلیف برای دولت بابت ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال» بروز کرد. سیاست‌گذار مدام دچار این توهم ذهنی می‌شود که مشکل بازار مسکن «تابلدی سازنده‌ها یا عدم تمایل آنها به سرمایه‌گذاری ساختمانی» است، پس باید دولت به جای آنها در بیرون شهرهای اصلی	۶

آپارتمان بسازد.» این تصور باعث خطای دوم سیاستی شد. غافل از اینکه سازندگان مسکن به خاطر توقف روند خریدهای مصرفی ناشی از جهش قیمت، امکان فروش و سرمایه‌گذاری جدید را از دست داده‌اند. اخیراً خطای سوم نیز شکل گرفته و این بار، در جریان تمرین سیاست‌گذاری، متولی این بخش سراغ بازار اجاره رفته است. باز هم «تشخیص غلط» و «راه‌حل نادرست» زمینه طراحی سازوکار اشتباه و معیوب را به‌وجود آورده است.

ادامه به طبقه‌بندی مفاهیم و دستیابی درون مایه‌ها پرداخته شد. جدول ۳ کدگذاری اولیه و کدهای مشابه را به نمایش گذاشته است. معیار انتخاب نمونه‌های موردی بداعت، جامعیت، تفاوت نگرش‌های مؤلفه‌ها، قرائت موضوعات با اهداف پژوهش بوده است. در جدول زیر مشخصات تحقیقات ارائه شده است.

برای کدگذاری در بخش مصاحبه، ابتدا فایل‌های صوتی مصاحبه‌ها، به‌صورت متن درآمده و سپس چندین مرتبه مورد بازخوانی قرار گرفت، سپس مقوله‌های اصلی بصورت کد درآمده و کدهای مشابه در دسته‌هایی قرار گرفتند، و در نهایت با مشورت و راهنمایی سه کدگذار و استاد راهنما کدهای مشترک ادغام و تعدیل شدند، در

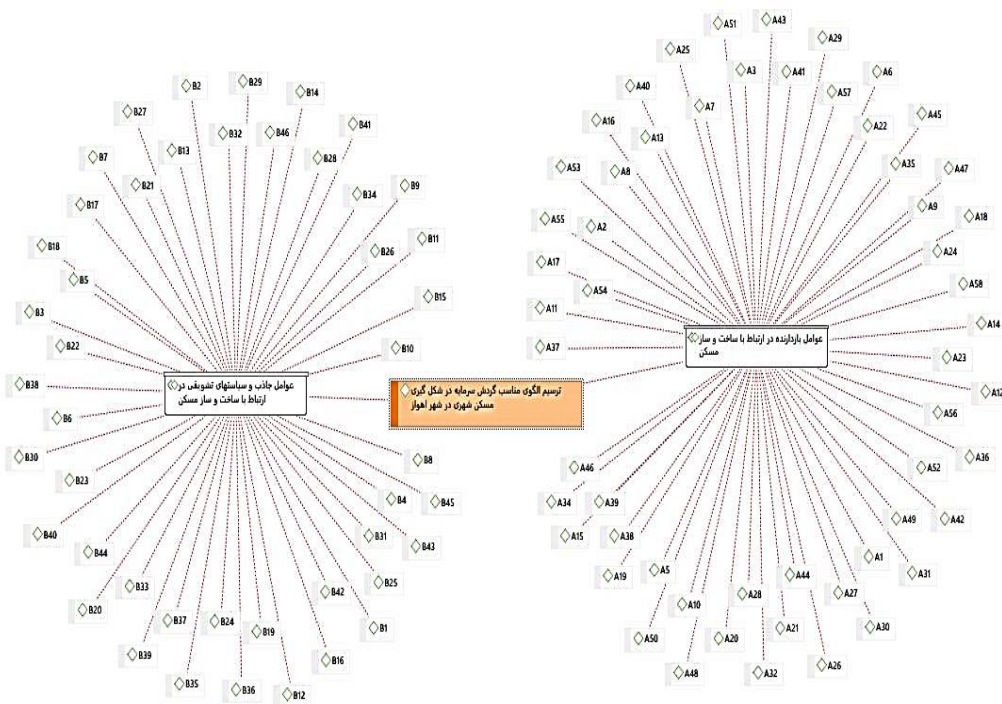
جدول ۳. مقوله‌های شناسایی شده

مقوله	کد	مقوله	کد	مقوله	کد
کلاشنهر بودن اهواز	B1	عدم وجود مطالعات ساختاریافته در زمینه اقتصاد مسکن	A1	عوامل بازدارنده در ارتباط با ساخت و ساز مسکن	
وجود مراکز اقتصادی	B2	گسترده‌گی سایت‌های تعریف نشده	A2		
کاهش تأثیرگذاری دولت در بخش مسکن از طریق افزایش مشارکت بخش خصوصی	B3	عدم تعادل بین تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در شهر اهواز با افق طرح‌های توسعه شهری	A3		
اهمیت بُعد اقتصادی مسکن از دیدگاه عوام	B4	عدم اجرای صحیح سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن	A4		
اصلاح و تقویت زیرساخت‌های شهری	B5	اعطای تسهیلات کم بهره برای ساکنین بافت فرسوده	A5		
وجود اراضی ملی و دولتی ارزان قیمت در سطح شهر اهواز	B6	تأثیرگذاری بحران آب و فاضلاب بر بخش سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز	A6		
کاهش دخالت دولت در بخش مسکن از طریق اقتصاد بازار مسکن	B7	عدم تناسب و هماهنگی بین سیاست‌های توسعه مسکن و زیرساخت‌های شهری در شهر اهواز	A7		
نیازسنجی و امکان سنجی میزان دخالت دولت در بخش مسکن	B8	عدم عدالت توزیعی مسکن در تمام نقاط شهری بعلت تبعیض در بخش توزیع زیرساخت‌های شهری	A8		
دخالت مستقیم و مثبت سیاست‌گذار	B9	مشخص نبودن تقاضای واقعی مسکن به علت مهاجرت‌های بی رویه به شهر اهواز	A9		
استفاده از راهبردهای بازآفرینی شهری برای اصلاح بخش مسکن	B10	عدم تناسب بین تقاضای مسکن از سوی اقشار کم درآمد با قیمت زمین و مسکن	A10		
توسعه مسکن از طریق تغییر کاربری بناهای قدیمی و آلوده کننده به منظور سازگاری با محلات شهری	B11	جایگاه اقتصادی شهر اهواز در رشد قیمت زمین و مسکن و گسترده‌گی سوداگری در این بخش	A11		
امکان تامین راحت مواد اولیه مورد نیاز ساخت و ساز در شهر اهواز به علت وجود کارخانه‌های	B12	هزینه پایین تأمین زیرساخت جاده‌ای با توجه به شیب پایین اراضی (زیرساختی)	A12		

فولاد، سیمان و ...				
دسترسی راحت به شبکه گازرسانی در شهر اهواز با توجه به نزدیکی به مناطق تامین گاز کشور	B13		A13	هزینه تمام شده پایین آماده سازی اراضی با توجه به حجم پایین خاکبرداری و خاکریزی
سوق دادن سرمایه‌های راكد بخش خصوصی به بخش مسکن در کنار سرمایه‌گذاری دولت از طریق سیاست‌های تشویق مالی	B14		A14	در حاشیه قرار گرفتن بخش کیفی مسکن در روند ساخت و سازها به علت تقاضای بالای مسکن
تغییر نحوه دریافت اجرت معامله (درصد از معامله) در بنگاه‌های املاک به هزینه ثابت اجرت معامله	B15		A15	عدم ایجاد جذابیت در بازار سرمایه توسط دولت
افزایش مالیات بر خانه‌های بدون سکونت	B16		A16	عدم اعتماد بخش خصوصی به سیاست‌های دولت
تملك اراضی قهوه ای و انتقال بخش‌های انبار و صنعتی آن‌ها به خارج از محدوده شهر جهت ایجاد ظرفیت داخلی شهر برای توسعه مسکن	B17		A17	محصور شدن شهر اهواز توسط عوامل محدود کننده توسعه شهر همچون کارخانه‌های صنعتی در جنوب غربی
سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری از طریق دریافت رایگان پروانه ساختمان	B18		A18	وجود تپه‌های شن و ماسه در غرب
حذف هزینه‌های مالی مربوط به کارهای اداری آن	B19		A19	سرریز آب نهرها و پهنه‌های آبی (در زمان بارش باران) در شرق شهر اهواز
وجود کادر اجرایی در امر ساخت به مقدار فراوان در شهر اهواز	B20		A20	عدم تأثیر سیاست‌های توسعه مسکن در حل معضل مسکن اقضار کم درآمد از جمله جانمایی نامناسب مسکن مهر و تأثیر آن در گسترش حاشیه‌نشینی
اتخاذ سیاستی طولانی مدت و صحیح و تقویت بخش خصوصی در این امر با کنترل قیمت مصالح	B21		A21	دادن وعده‌های بدون پشتیبانی از سوی دولت در امر مسکن
استفاده از مصالح بومی به جای مصالح غیربومی	B22		A22	عدم اعتماد مردم به دولت به علت تغییر سیاست‌های بخش مسکن در زمان تغییر دولت یا وزیر راه و شهرسازی
نقش مرکزیت اداری، اقتصادی و اجتماعی شهر اهواز و تأثیر آن بر جذب جمعیت	B23		A23	تأثیر آلودگی‌های زیست محیطی از جمله ریزگردها بر روند ساخت و ساز مسکن در شهر اهواز
حداکثر استفاده از زمین و استفاده از فضاهای خالی از طریق عمودی سازی به منظور ایجاد ظرفیت لازم برای توسعه مسکن	B24		A24	عدم تعادل بین وام مسکن و قیمت تمام شده ساخت و ساز مسکن و بالا بودن نرخ بهره
گسترده‌گی نیروهای متخصص برای ساخت و ساز مناسب و متناسب با نیاز شهروندان به علت وجود شرکت‌های مادر شهر در شهر اهواز	B25		A25	رها سازی مناطق حاشیه نشین
شناسایی اقشار کم درآمد و نیازمند مسکن و توزیع مناسب آن با توجه به نیاز افراد	B26		A26	نقش آفرینی غلط دولت در حوزه کارهای اجرایی به جای سیاست‌گذاری و هدایت منابع و سرمایه
استفاده از ابزارهای مالیاتی مناسب از جمله وضع مالیات بر عایدی سرمایه	B27		A27	متوقف شدن سیاست‌های تشویقی ساخت مسکن توسط دولت از جمله توزیع مصالح ساختمانی به قیمت دولت

تشویق بخش خصوصی برای مسکن سازی از طریق تغییر کاربری اراضی قهوه‌ای به کاربری اراضی مختلط و استفاده از پنل سرمایه گذاری	B28	عدم اجرای سیاست‌های مالیاتی بخش مسکن به علت عدم شفافیت اطلاعات و نبود سامانه اطلاعات املاک و مستغلات	A28
اجرای سیاست‌های صحیح مالیاتی از جمله مالیات بر خانه‌های خالی	B29	محدود شدن خریدهای مصرفی مسکن به علت سفته بازی روی زمین و آپارتمان به شکل «خریدهای حجمی ملک و بلااستفاده گذاشتن املاک»	A29
شناسایی واحدهای مسکونی خالی و عرضه آنها به بازار استیجاری	B30	عدم سختگیری‌های دولت در زمینه ساخت بافت‌های فرسوده و عدم قوانین دست و پا گیر	A30
بهره گیری از سیاست‌های مالیاتی موفق کشورهای دیگر در حوزه مسکن از جمله سیاست مالیات سالانه مسکن	B31	ترویج حاشیه‌نشینی و تولید بافت فرسوده به علت سیاست‌های غلط در سطح کلان	A31
رفع نیازهای مسکن از طریق تکمیل و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و اراضی قهوه ای به توسعه میان افزا	B32	عدم سازماندهی اراضی دولتی موجود در حریم و محدوده شهر	A32
اعطای تسهیلات مسکن به افراد و اقشار قدرتمند و سرمایه دار	B33	عدم نیازسنجی مناسب در خصوص قدمت مالی شهروندان و میزان تقاضای ساخت مسکن	A33
هم راستا کردن انگیزه‌های بخش خصوصی در ساخت مسکن با اهداف مورد نظر سیاست‌گذار	B34	عدم مداخله و ورود دولت به بازار مسکن و صیانت از محیط بازار و قیمت‌های مسکن	A34
استفاده از بزار مالیاتی برای ترویج اجاره‌داری حرفه ای	B35	عدم شناخت کافی از طرح تفصیلی و جامع و عدم استفاده از مشاوره‌های باتجربه	A35
قیمت گذاری دقیق و کارشناسی برای زمین و مسکن	B36	عدم نظارت صحیح متولیان بر امر ساخت و ساز مطابق با قوانین موجود	A36
تولید پایدار انرژی برق مورد نیاز صنایع و مردم توسط نیروگاه رامین	B37	پیدایش محله های برنامه‌ریزی نشده در شهر اهواز به علت عدم انسجام در توسعه کالبدی	A37
حاکمیت دیدگاه نهادگرایی به نقش دولت در ارتباط با مسکن	B38	آشفته‌گی و گسست در برنامه ها و سیاست-های مسکن در سال‌های بعد از انقلاب	A38
اصلاح قوانین مالیاتی در ارتباط با مسکن از جمله قانون مالیات بر املاک خالی	B39	بخشنامه های متناقض در ارتباط با تسهیلات مسکن	A39
کاهش ریسک سوداگری زمین و مسکن از طریق مالیات بر عایدی زمین و مسکن	B40	ناهماهنگی بین سازمان‌های مذکور در زمینه آیین نامه‌ها و ابلاغیه‌های موجود در بخش مسکن	A40
برداشته شدن موانع رونق از بازار مسکن از جمله ابرمانع بازار مسکن، «واحدهای مسکونی منجمدشده	B41	نگاه منقطع سیاست‌گذار به بخش مسکن و ناتوانی در تجزیه و تحلیل مجموعه اختلالات رفتاری بازار مسکن	A41
استفاده از گزینه‌های توسعه درون زا و میان افزا در بافت‌های قدیمی شهر و هدایت توسعه به سمت اراضی بایر	B42	جدایی گزینی عملکردی و اجتماعی شهر اهواز به علت گستردگی زمین‌های بایر	A42
اعطای وام و ایجاد جذابیت تخریب واحدها و بازسازی مجدد	B43	نبود معیار مناسب در زمینه قیمت‌ها	A43

عرضه شدید مسکن و در اختیار قرار دادن آن بصورت آسان	B44	چندگانگی فرهنگی و قومیتی و تأثیر آن بر الگوی ساخت مسکن و همجواری مسکونی	A44
محدود کردن افراد در زمینه سرمایه‌گذاری مسکن	B45	حاکمیت نگاه سرمایه‌ای و آیندنگری به مسکن توسط انبوه‌سازان	A45
انجام پروژه‌های بازتوسعه مجدد در داخل شهر	B46	تبدیل شدن بازار زمین و مسکن به زمین تمرین برای تصویب قوانین و مقررات	A46
*	*	شهر فروشی توسط شهرداری اهواز به علت نیاز به تأمین منابع مالی	A47
*	*	عاملیت و نقش بیشتر بخش خصوصی در ارتباط با مسکن و کم رنگ بودن نقش دولت در تهیه مسکن برای اقشار کم درآمد	A48
*	*	ضوابط تحمیلی از سوی شهرداری اهواز به عنوان نهاد ناظر و دارای ظرفیت مجوز دهی برای انبوه‌سازان بوده	A49
*	*	عدم قطعیت‌های موجود و انتظارات تورمی بسیار بالا و تأثیر آن بر بخش مسکن	A50
*	*	تبدیل شدن مسکن و خرید و فروش به عنوان سپر تورمی	A51
*	*	افزایش نرخ خدمات ساخت و ساز مسکن توسط نهادهای دولتی بواسطه تورم مزمن	A52
*	*	عدم برنامه‌ریزی مشخص برای بافت‌های فرسوده شهری از سوی دولت	A53
*	*	سیاست آب و فاضلاب در شهر اهواز و تأثیر آن بر ساخت و ساز مسکن	A54
*	*	بارگزاری جمعیت انبوه در محلات و مناطق خاصی از شهر به علت توجه انبوه‌سازان به این نقاط	A55
*	*	تأثیر منفی قانون تمدید خودکار قراردادهای رهن و اجاره بر بازار مسکن	A56
*	*	شرایط آب و هوایی گرم و مرطوب و غبار فصلی ناشی از هم‌جواری با بیابان‌های خشک در غرب این منطقه و تأثیر آن بر ساخت و ساز مسکن	A57
*	*	«هنزینہ صفر» سفته‌بازی روی زمین و آپارتمان به شکل «خریدهای حجمی ملک و بلااستفاده گذاشتن املاک»	A58



شکل ۳. کدگذاری متون جهت استخراج چالش‌ها و پتانسیل‌های توسعه سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز

سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز پیش‌شرط اساسی برای دستیابی به الگوی مناسب مسکن هستند که مورد شناسایی قرار گرفت.

بحث و نتیجه گیری

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست، زیرا این بخش با ابعاد گسترده اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای را در ارائه ویژگی‌ها به کل جامعه گذاشته است و از طرف دیگر به دلیل اشتغال-زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به عنوان ابزاری در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی بشمار می‌آید. به موازات اهمیت بخش مسکن، برنامه‌ریزی مسکونی نیز امروزه جایگاه خود را در نظام برنامه‌ریزی یافته و همچنین جایگاه ویژه‌ای در امر اشتغال، سرمایه، هدف‌های اجتماعی و اقتصادی دارد. به همین دلیل تدوین نظریه‌های مختلف در خصوص برنامه‌ریزی مسکن و پدیدآمدن طیفی از نظریات برنامه‌ریزی در زمینه اقتصادی-اجتماعی، حکایت از اهمیت برنامه‌ریزی برای ساماندهی به امور متنوع هر کشوری دارد. شناسایی وضعیت مسکن در یک کشور نیازمند شناسایی و تحلیل عوامل تاثیر گذار بر مسکن مانند اقتصاد، سرمایه‌گذاری‌ها، عدالت فضایی، عوامل موثر بر قیمت زمین، سیاست‌های موجود در ارتباط با مسکن و ... است.

نتایج حاصل از این بخش در قالب سیاست‌های تشویقی و فرصت‌های توسعه سرمایه‌گذاری مسکن در مقابل چالش‌ها و موانع

همانطور که در شکل حاصل از نرم افزار ATLAS-Ti نشان می‌دهد، کدها و مقوله‌ها در ارتباط با چالش‌ها و پتانسیل‌های توسعه سرمایه‌گذاری مسکن در شهر اهواز مورد شناسایی قرار گرفتند. نتایج حاصل از مصاحبه و پرسشگری از متخصصان گویای این است که در سطح کلان و خرد در شهر اهواز عواملی در ارتباط با ساخت و ساز و مسکن در قالب چالش و موانع و پتانسیل‌ها نقش بازی می‌کنند، در سطح کلان فارغ از عوامل تحریمی و تورم در سطح کلان اقتصادی، وابستگی سیاست‌های توسعه مسکن با سیاست‌های کلان اقتصادی کشور، تغییر مواضع و سیاست‌های توسعه مسکن با تغییر دولت‌ها و عدم ثبات در برنامه‌ریزی مسکن، عدم اجرای مناسب سیاست‌های مسکن و نسخه‌برداری در ارتباط با سیاست‌های موفق کشورهای دیگر به‌ویژه در امر مالیات از جمله موارد کلانی بودند که علاوه بر شهر اهواز در سطح ملی بخش مسکن را در رکود و حاشیه قرار داده است، در سطح محلی گستردگی حاشیه‌نشینی، مسائل زیست‌محیطی و زیرساختی به‌ویژه در امر آب و فاضلاب، گستردگی فقر و ناامنی در سطح مناطق شهری اهواز چالش‌ها پیش رو در ارتباط با دستیابی به الگوی مناسب مسکن می‌باشند. از سوی دیگر وجود فرصت‌های شغلی گسترده، میدان نفتی و گازی در نزدیکی شهر اهواز، کارخانجات تولید سیمان و فولاد و بالا بودن نسبت جوانی جمعیت در شهر اهواز، گستردگی اراضی دولتی و ملی در شهر اهواز از جمله پتانسیل‌ها و فرصت‌های توسعه مسکن و ساخت و ساز به شمار می‌آید، شناخت چالش‌ها و فرصت‌های توسعه مسکن در دستیابی به الگوی مناسب

حالی که در کشورهای دیگر معیارهای مختلفی برای مکان‌یابی مناسب مسکن وجود دارد؛ یکی از موفق‌ترین آن‌ها معیارهای مقرون به صرفگی است. در این معیارها، علاوه بر معیارهای فیزیکی، به معیارهای اجتماعی، فرهنگی، پایداری زیستی مجتمع‌های حمایتی، ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین و در نهایت برقراری عدالت اجتماعی فضایی نیز توجه شده است. اما به وجود جامعیت نگاه معیارهای مقرون به صرفه، آن‌ها به شرایط اقتصادی و اجتماعی- فرهنگی هر منطقه وابسته است و از آنجایی که در ایران مقیاس مناسبی برای مکان‌یابی مقرون به صرفه ی مسکن وجود ندارد، لازم است شاخص‌های مکان‌یابی مقرون به صرفگی برای هر منطقه متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی فرهنگی تهیه گردد.

شهر اهواز به عنوان یکی از کلان‌شهرهای بزرگ کشور شاهد تغییرات و دگرگونی‌های عمیقی در ساخت کالبدی، اقتصادی و اجتماعی- فرهنگی خود بوده که همگی در غالب الگوهای مکانی و کم و بیش گسترده و متنوع پدید آمده‌اند و با تأثیرپذیری از این الگوی تغییرات، دگرگونی‌هایی را در سازمان و ساختار خود پذیرا بوده است. طی این دوره‌ها عواملی همچون؛ تصمیمات دولتی جهت اجرای طرح-های نوگرایی، رشد جمعیت، سیاست‌های توسعه شهری دولت مرکزی و جابه‌جایی‌های جمعیتی سبب گردید تا شهر اهواز تحولات کالبدی عمیق و سرنوشت‌سازی را به خود ببیند. تغییرات بازساختی دو پیامد مهم و در عین حال متفاوت به همراه داشته است. دگرگونی‌های ایجاد شده در سطح کلی شهر شامل گسترش ساخت و ساز، تغییر ساختار، الگوهای سکونت، اشتغال، جمعیت و بافت شهری است. احداث راه آهن و ایجاد صنایع سنگین همچون؛ صنایع فولاد، نفت و گاز، کشت و صنعت و ایجاد شهرک‌های صنعتی باعث بازساخت در ابعاد؛ اقتصادی، کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و بافت شهری در طی این دوره‌ها در کلانشهر اهواز و تأثیرات آن در شکل‌گیری و سازمان‌یابی کالبدی- فضایی آن در طی این دوره شده است.

براساس نظریه‌های موجود در علم اقتصاد خصوصاً اقتصاد سیاسی و علم جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، مطالعات انجام شده در حیطه مسکن شهری تاکنون به اثرات سیاست پولی بر روی قیمت مسکن و حباب مسکن محدود بوده است و به بحث شناسایی الگوهای گردش سرمایه در شکل‌گیری مسکن شهری توجه کمتری شده است. موضوع مسکن شهری در ایران خصوصاً برای پژوهشگران ناشناخته نیست. اما تاکنون هیچ پژوهشی در زمینه الگوی گردش سرمایه در مبحث مسکن شهری به ثبت نرسیده است. از دیگر ابعاد نوآوری این پژوهش توجه به نقش نیروهای پیشران در الگوی گردش سرمایه در شکل‌گیری مسکن شهری است. این نیروها با

سرمایه‌گذاری مسکن ارائه شد. پیش شرط اساسی دستیابی به الگوی مناسب و مطلوب در ارتباط با برنامه‌ریزی مسکن، شناخت و کشف موانع و چالش‌های برنامه‌ریزی مسکن در کلانشهر اهواز بوده است. براساس یافته‌های حاصل از مصاحبه و پرسشگری مهم‌ترین چالش‌ها و موانع که به نوعی مانع دستیابی به الگوی مطلوب سرمایه‌گذاری مسکن شامل مسائل زیست‌محیطی و بحران‌های آبی و خشکسالی، ریزگردها، عدم نظارت بر عملکرد و نحوه قیمت‌گذاری واحد خدماتی و صنفی ساخت مسکن، عدم اجرای صحیح سیاست-های مسکن در طول سال‌های مختلف، عدم تعادل بین تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در شهر اهواز با افق طرح‌های توسعه شهری، اهمیت بعد اقتصادی مسکن از دیدگاه مردم، عدم تناسب و هماهنگی بین سیاست‌های توسعه مسکن و زیرساخت‌های شهری در شهر اهواز، عدم عدالت توزیعی مسکن در تمام نقاط شهری به علت تبعیض در بخش توزیع زیرساخت‌های شهری، مشخص نبودن تقاضای واقعی مسکن به علت مهاجرت‌های بی‌رویه به شهر اهواز، در حاشیه قرار گرفتن بخش کیفی مسکن در روند ساخت و سازها به علت تقاضای بالای مسکن، عدم ایجاد جذابیت در بازار سرمایه توسط دولت است. البته این موارد بخشی از موانع و چالش‌های پیش روی در مسیر دسترسی به الگوی مناسب سرمایه‌گذاری مسکن هستند که رفع هر یک از این موانع، قدمی در جهت دسترسی اقشار کم درآمد جامعه به مسکن برداشته و از بروز بورس‌بازی زمین و مسکن جلوگیری می‌کند. در نقطه مقابل برخی سیاست‌ها و فرصت‌هایی مورد شناسایی قرار گرفت که در واقع شناخت و بهره‌گیری از سیاست‌ها و فرصت-های کشف شده در این تحقیق می‌توانند در مسیر دستیابی به الگوی مناسب مسکن بسیار کارساز باشد، از جمله می‌توان به تغییر نحوه دریافت اجرت معامله (درصد از معامله) در بنگاه‌های املاک به هزینه ثابت اجرت معامله، تملک اراضی قهوه‌ای و انتقال بخش‌های انبار و صنعتی آن‌ها به خارج از محدوده شهر جهت ایجاد ظرفیت داخلی شهر برای توسعه مسکن، سوق دادن سرمایه‌های راکد بخش خصوصی به بخش مسکن در کنار سرمایه‌گذاری دولت از طریق سیاست‌های تشویق مالی، دسترسی راحت به شبکه گازرسانی در شهر اهواز با توجه به نزدیکی به مناطق تأمین گاز کشور، هزینه تمام شده پایین آماده‌سازی اراضی با توجه به حجم پایین خاکبرداری و خاکریزی، امکان تأمین راحت مواد اولیه مورد نیاز ساخت و ساز در شهر اهواز به علت وجود کارخانه‌های فولاد، سیمان و ... موارد یاد شده از جمله سیاست‌ها و فرصت‌هایی بودند که در صورت اجرا و شناخت هر یک از موارد می‌توان به نوعی بازار مسکن را تحت کنترل گرفت. در نهایت نتایج این تحقیق نشان داد که؛ معیارهای در نظر گرفته شده، بیشتر معیارهای اقتصادی، فیزیکی و کالبدی می‌باشد. در

در این زمینه در ایران و جهان مشاهده نشده است. لذا انجام پژوهش حاضر برای پر کردن خلأ موجود ضروری به نظر می‌رسد.

توجه به ساختارهای سیاسی و اجتماعی خاص کشور ایران در شکل‌گیری گردش سرمایه به سمت مسکن شهری مدنظر قرار گرفته است، که با بررسی‌های صورت پذیرفته پژوهش مشابهی

References

- Afrakhta, H., & Hajipour, M. (2014). Capital accumulation and space economy in Iran, *Space Economy and Rural Development Quarterly*, 3(10), 43-63. (In Persian).
- Barani, B. (2013). investigation of investor's attitude factors on satisfaction with investment and decision to reinvest in the study: land and housing investors in the metropolis of Ahvaz, master's thesis in business administration, professor Guide: Mehdi Nadaf, Business Campus, Shahid Chamran University of Ahvaz. (In Persian).
- Beer, A., Bentley, R., Baker, E., Mason, K., Mallet, S., Kavanagh, A., LaMontagne, T. (2011). Neoliberalism, economic restructuring and policy change: Precarious housing and precarious employment in Australia, *ournal Policy review Urban Studies*, 1-17.
- Bengtsson, B. (2011). housing as a social Right: Implication for Welfare State Theory, *Scandinavian Political Studies*, No. 24(4), 255-275.
- Bourne, S. (1981). "the Geography of housing", 13-31.
- Farhoudi, R.E., & Karim Khan, A. (2013). analysis of housing supply and demand in area one Tehran, *Geographical perspective magazine*, 6(17), 61-74. (In Persian).
- Haghigi, Z. (2013). Investigating the Uncertainty of Housing Sector Investment on Economic Growth in Iran, Master's Thesis of Gerish Planning and Economic Analysis, Supervisor: Marjan Daman Ksheide, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Faculty Economics and accounting. (In Persian).
- Harvey, David (2016), *Social Justice and the City*, translated by Mohammad Reza Haeri, 1st edition, Municipal Information and Communication Technology Organization Publications, Tehran. (In Persian).
- Karimi, F. (2016). Spatial analysis of urban housing stagnation with an emphasis on housing construction in Zanjan city, master's thesis in geography and urban planning, supervisor: Ismail Aghaizadeh, Faculty of Literature and Humanities, Gilan University. (In Persian).
- Kermenly, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship, *Journal of Housing and the Built Environment* No. 16, 53-70.
- Kiyomrthi, A. (2014). Mortgage market and failure of housing financing in Iran, economic research collection of the Central Bank of the Islamic Republic of Iran, 28, 1-28. (In Persian).
- Mahmoudi, V., Imam Dost, M., & Shabanpour Fard, P. (2015). Investigating the role of real estate in the portfolio of investors in Iran, *Economic Research and Policy Quarterly*, 24(80), 241-261. (In Persian).
- Mousavi, M.H & Drodian, H. (2014). Analysis of factors affecting housing prices in Tehran, *Economic Modeling Quarterly*, 9(3), 103-127. (In Persian).
- Nademi, Y., & Khochiani, R. (2017). investigating the relationship between the housing sector and some macroeconomic variables of Iran: the wavelet convergence approach, *Econometric Modeling Quarterly*, 2(4), 86-106. (In Persian) <https://doi.org/10.22075/jem.2018.13614.1126>.
- Pourahmad, A., Ziari, K., Yousefi, R., & Hajilo., M. (2015). analysis of quantitative and qualitative indicators of Zanjan city housing planning, *Amash Mohit Quarterly*, 9(33), 1-23. (In Persian). SID.
- Rafiei, H., Heydari Khormizi, R., Mahmoudi Gari, R., Zamani, O., Mortazavi. S.A., & Naderi, H. (2013). the effect of the real exchange rate and its uncertainty on private investment in the agricultural sector,

- Agricultural Economics Research Quarterly, 3(12), 131-149.(In Persian).
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.20086407.1390.3.12.7.8>.
- Sajjadi, J., Khavarian Garmsir, A., Kanuni, R., & Firouzi Majandeh, I. (2015). measuring the development of the cities of Ardabil province in terms of housing quality indicators, Regional Planning Quarterly, 6(23), 31-44.(In Persian).
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22516735.1395.6.23.3.5>.
- Shahbazi, K., & Kalantari, Z. (2018). the effects of monetary and financial policy shocks on housing market variables in Iran, Economic Research and Policy Quarterly, 20(61), 77-104. (In Persian).
- Shokergozar, As., & Rezaeipour, G. (2012). analysis of the role of mass builders in the housing development of Rasht metropolis, Human Settlements Planning Studies Journal, 8(22), 36-47.(In Persian).
- Smith, K. (2012). Environmental Hazards Assessing Risk and Reducing Disaster, Environmental Hazard, second edition, Routledge, London, new yourk. 504 Pages.
- Sokol, M. (2013). Towards a 'newer' economic geography? Injecting finance and financialisation into economic geographies. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 6, 501-515.
- Soltani, Ali., & Namdarian, A.A. (2013). analysis of the role of urban spaces in achieving sustainable development of cities, Bagh Nazar Quarterly, 18, 3-12.(In Persian).
- Stone, Michael E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach, Housing Policy Debate. 151-184.
- Taqvai, A.A., Bemanian, M.R., Pourjafar, M.R., & Pourmehdi, B. (2014). the measurement of spatial justice in the framework of justice-oriented city theory, case study: 22 districts of Tehran Municipality, Journal of urban and rural management, 14(38), 423-391.(In Persian).
- Wadhwa, K. (2009). Affordable Housing for Urban Poor, Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation Government of India ,National Resource Centre SPA, New Delhi.
- Yazdani, M.H., Eshghi Chaharbarj, A., & Aftab, A. (2016). the necessity of internal development planning with an emphasis on urban sustainability (case study: Maragheh city), Spatial Planning Quarterly, 7(2), 116-95.(In Persian).
<https://doi.org/10.22108/sppl.2017.81398.0>.
- Yung, B., Lee, F.P. (2012). Right to housing in Hong Kong: Perspectives from the Hong Kong Community, Housing: Theory and Society, 29(4). 441-419.
- Zarabi, A., & Mahmoudzadeh, M. (2014). analysis of the housing situation in Isfahan province using factor analysis and Vaycor, Spatial Planning Quarterly (Geography), 5(1), 49-62.(In Persian).
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22287485.1394.5.1.3.4>.
- Ziyari, K., Mahdanjad, H., Parhiz, F., & Aghajani, M.(2009). Investigating the housing situation of income groups and estimating the housing of low-income groups (case example: Hormozgan Province), Geographical Research Quarterly, 25(3), 29-56.(In Persian).