



Analyzing the Discontinuity between Official Housing Policies and Spatial Justice in Informal Settlements of Zahedan

Hamid-Rreza Rakhshaninasab¹, Soneila Anani²

¹. Assistant Prof., Department of Geography and Urban Planning, University of Sistan and Baluchestan, Zahedan, Iran

². Ph.D. Student, Department of Geography and Urban Planning, University of Sistan and Baluchestan, Zahedan, Iran

ARTICLE INFO

Keywords:

housing policy; informal settlements; spatial justice; urban inequality; Zahedan; context-based policymaking

Received:

xx March 2022

Received in revised form:

xx June 2022

Accepted:

xx August 2022

Published Date:

xx August 2022

pp.x-xx

ABSTRACT

Abstract

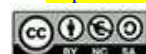
of low-income groups; however, they often fail to align with the social and spatial realities of informal settlements. Focusing on the city of Zahedan, this study examines the gap between formal housing policies and the lived, institutional, and cultural realities of peripheral settlements. Data were collected through 36 semi-structured interviews with housing managers, experts, and urban planners and analyzed using thematic analysis. The findings reveal three main themes: (1) policy misalignment with the lived and institutional conditions of settlements, (2) lack of spatial justice in supportive housing policies, and (3) neglect of environmental, economic, and demographic contexts in policy design and implementation. The results indicate that housing policies in Zahedan are centralized, quantity-oriented, and context-insensitive. The study's originality lies in analyzing the experiences and perceptions of professional actors, revealing the institutional, social, and spatial dimensions of the policy-reality gap. The research underscores the need to revise housing policies toward justice-oriented, context-sensitive, and participatory approaches and recommends strengthening multi-level governance and local participation mechanisms.

Corresponding author (Email: rakhshaninasab_h@gep.usb.ac.ir)

Cite this article:



<http://doi.org/>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Housing policy in peripheral and informal urban areas remains one of the most persistent structural challenges to achieving sustainable urban development in the Global South. In Iran, the gap between formal housing policies and the lived realities of informal settlements has become a major obstacle to spatial justice and social resilience. This study focuses on Zahedan, one of the most marginalized and institutionally complex cities in eastern Iran, to analyze the disjunction between formal housing policies and the social, institutional, and cultural realities of informal settlements.

Methodology

The main purpose of this research is to uncover the causes, dimensions, and implications of this policy-reality gap from the perspective of professional actors in the housing sector, in order to understand how official housing policies have diverged from lived, institutional, and spatial contexts. The research adopts a qualitative, interpretive-analytical approach. Data were collected through thirty-six semi-structured, in-depth interviews with urban managers, planners, and housing experts, and analyzed using thematic analysis across three levels of open coding, intermediate themes, and final thematic aggregation.

Results and discussion

The findings reveal three overarching themes that define the structural logic of disconnection. The first theme, misalignment between formal housing policies and the lived, institutional, and cultural realities of informal settlements, demonstrates that housing policies in Zahedan are characterized by centralization, quantitative orientation, and insensitivity to local contexts. Evidence indicates that policy frameworks dominated by technocratic and construction-based metrics—such as the number of housing units built—fail to address the multidimensional character of housing as a social and spatial phenomenon. The absence of contextual sensitivity and participatory engagement has reduced housing to a purely physical commodity and has led to social

alienation, weak neighborhood cohesion, and declining trust in governmental institutions. The second theme, spatial inequality and the challenge of justice in supportive housing policies, reveals that official programs, instead of mitigating inequality, have contributed to its reproduction through biased allocation of resources, exclusion of vulnerable groups, and neglect of peripheral areas. The analysis shows that political considerations often override social priorities in selecting target areas, while centralized decision-making prevents meaningful local participation. Women, ethnic minorities, and low-income households remain underrepresented in housing governance, perpetuating structural disparities. Moreover, spatial concentration of investment in central zones and the absence of justice-oriented evaluation frameworks have intensified the center-periphery divide. Experts emphasized that policymakers tend to define justice in quantitative or physical terms—number of houses, size of land, or cost reduction—rather than as a participatory and procedural process grounded in equity and inclusion. The third theme, environmental, economic, and demographic factors shaping the sustainability of housing and policymaking, highlights the vulnerability of Zahedan's settlements to environmental stress, climate exposure, and unstable demographic trends. The findings indicate that housing projects have been implemented without consideration of ecological constraints or long-term environmental resilience. Locating housing sites in flood-prone or low-infrastructure zones, combined with the absence of sustainable service delivery, has eroded spatial security and encouraged reverse migration. Environmental degradation and lack of adaptive urban design have further undermined residents' sense of belonging and stability. Taken together, these themes reveal a multidimensional pattern of disconnection that extends beyond policy failure: it reflects an institutional culture that prioritizes physical production over social learning, and top-down control over contextual governance. Institutionally, fragmentation across agencies, weak coordination, and

frequent managerial turnover have resulted in incoherent and unstable housing governance. Culturally, the gap between the bureaucratic language of policy and the lived language of communities has deepened distrust and disengagement. Spatially, the dominance of quantitative goals has produced fragmented urban forms, detached from the everyday logic of local life.

Conclusion

Overall, the study finds that formal housing policies in Zahedan not only fail to alleviate inequality but also actively reproduce urban vulnerability through centralized and context-blind governance. These findings underscore the urgent need for a paradigmatic shift in housing policy—from technocratic and construction-oriented models toward justice-oriented, context-sensitive, and participatory frameworks. Three strategic directions are proposed: first, reframing policy goals from the quantitative provision of units toward the qualitative enhancement of urban life and social sustainability; second, institutionalizing multi-level governance and horizontal coordination among national, municipal, and community actors; and third, embedding participatory mechanisms that empower local organizations, build trust, and strengthen community agency. The policy implications highlight that effective housing governance cannot emerge from abstract national programs alone but must evolve through iterative engagement with local realities and professional experience.

Housing should thus be understood not merely as a physical object but as an institutional and social domain reflecting the quality of urban governance itself. In conclusion, the study argues that the transition toward equitable and sustainable housing in peripheral cities like Zahedan requires a fundamental shift from “building for people” to “policymaking with people.” Such a transition redefines the relationship between the state, space, and society and lays the groundwork for an inclusive model of urban development rooted in justice, participation, and resilience.

Funding

According to the responsible author, this article has no financial support

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization, analysis, and writing of the article. All authors approved the final version of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

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



شاپا الکترونیکی: ۲۶۷۶-۴۱۷۲

مجله توسعه فضاهای پیراشهری

Journal Homepage: <https://jpusd.ir>



مقاله پژوهشی

تحلیل گسست سیاست‌های رسمی مسکن و عدالت فضایی در سکونتگاه‌های غیررسمی زاهدان

حمید رضا رخشانی نسب^۱، سهیلا عنانی^۲

۱. استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران.

۲. دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران

چکیده

اطلاعات مقاله

سیاست‌های رسمی مسکن در کشورهای در حال توسعه معمولاً با هدف بهبود شرایط گروه‌های کم‌درآمد طراحی می‌شوند، اما اغلب با واقعیت‌های اجتماعی و فضایی سکونتگاه‌های غیررسمی هم‌خوانی ندارند. این پژوهش با تمرکز بر شهر زاهدان، به بررسی گسست میان سیاست‌های رسمی مسکن و واقعیت‌های زیستی، نهادی و فرهنگی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای می‌پردازد. داده‌ها از طریق ۳۶ مصاحبه نیمه‌ساختار یافته با مدیران، کارشناسان و برنامه‌ریزان حوزه مسکن جمع‌آوری و با روش تحلیل مضمون بررسی شد. یافته‌ها سه تم اصلی را نشان می‌دهند: (۱) ناهماهنگی سیاست‌ها با شرایط زیستی و نهادی سکونتگاه‌ها، (۲) فقدان عدالت فضایی در سیاست‌های حمایتی، و (۳) بی‌توجهی به زمینه‌های محیطی، اقتصادی و جمعیتی در طراحی و اجرا. نتایج پژوهش بیانگر آن است که سیاست‌های مسکن در زاهدان تمرکزگرا، کمیت‌محور و فاقد حساسیت زمینه‌ای هستند. نوآوری این پژوهش در تحلیل تجربه و ادراک کنشگران حرفه‌ای است که گسست سیاست و واقعیت را از منظر نهادی، اجتماعی و فضایی آشکار می‌سازد. این مطالعه بر ضرورت بازنگری سیاست‌های مسکن به سمت عدالت محوری، زمینه‌مندی و مشارکت اجتماعی تأکید دارد و پیشنهاد می‌کند سازوکارهای میان‌سطحی تصمیم‌گیری و مشارکت محلی تقویت شوند.

واژگان کلیدی:

سیاست مسکن؛ سکونتگاه‌های غیررسمی؛ عدالت فضایی؛ نابرابری شهری؛ سیاست‌گذاری زمینه‌مند.

تاریخ دریافت:

تاریخ بازنگری:

تاریخ پذیرش:

تاریخ انتشار:

صص. ۱۸-۱

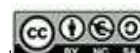
نویسنده مسئول (رایانامه: rakhshaninasab_h@gep.usb.ac.ir)

ارجاع به مقاله:

<http://doi.org/>

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی ایران

نویسندگان



مسکن در دهه‌های اخیر به یکی از کانونی‌ترین چالش‌های سیاست‌گذاری شهری در سطح جهانی تبدیل شده است؛ به‌ویژه در شهرهای جنوب جهانی که شتاب شهرنشینی، فقر شهری و ضعف حکمرانی، به گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی انجامیده است. در این زمینه، مسئله مسکن صرفاً به کمبود عرضه یا استطاعت‌پذیری اقتصادی محدود نمی‌شود، بلکه به‌طور فزاینده‌ای به عنوان بازتابی از ناکارآمدی نهادی، نابرابری فضایی و گسست میان سیاست‌های رسمی و واقعیت زیستی گروه‌های شهری مورد توجه قرار گرفته است (UN-Habitat, 2023; Watson, 2022).

ادبیات معاصر سیاست‌گذاری مسکن نشان می‌دهد که رویکردهای متمرکز و بالا به پایین، اگرچه در کوتاه‌مدت به افزایش تولید مسکن منجر شده‌اند، اما اغلب در پاسخ‌گویی به تنوع فضایی، فرهنگی و اجتماعی شهرها ناکام مانده‌اند و در بسیاری موارد، به بازتولید نابرابری فضایی انجامیده‌اند (Gilbert, 2014; Adabre et al., 2020). در واکنش به این ناکامی‌ها، پژوهش‌های جدید بر ضرورت زمینه‌مندی مکانی، حکمرانی چندسطحی و توجه به تجربه کنشگران در فرآیند سیاست‌گذاری تأکید کرده‌اند، هرچند بخش قابل توجهی از این مطالعات همچنان در سطح تحلیل‌های کلان یا ارزیابی‌های سیاستی باقی مانده‌اند.

در ایران، سیاست‌های رسمی مسکن طی دهه‌های اخیر عمدتاً بر منطق کمیت‌گرایی، تمرکز نهادی و الگوهای یکسان مداخله استوار بوده‌اند؛ رویکردی که به‌ویژه در شهرهای حاشیه‌ای و مرزی، نتوانسته است با واقعیت‌های اجتماعی و فضایی محلی هم‌خوان شود (Aghaei, 2020; Zargamfard et al., 2023). پیامد این وضعیت، تداوم و بازتولید سکونتگاه‌های غیررسمی، ضعف اعتماد نهادی و گسست میان سیاست رسمی و زیست روزمره ساکنان بوده است.

شهر زاهدان، به‌عنوان یکی از شهرهای مرزی و کمتر برخوردار ایران، نمونه‌ای برجسته از این گسست است. نرخ بالای حاشیه‌نشینی، ضعف تاریخی زیرساخت‌های شهری و ناهماهنگی میان نهادهای مسئول، موجب شده است که مداخلات رسمی در حوزه مسکن، علی‌رغم تداوم اجرا، به بهبود پایدار شرایط سکونتی در سکونتگاه‌های غیررسمی منجر نشوند (Khorasani & Safari, 2019; Razaghian, 2024). در بسیاری موارد، سیاست‌های مسکن بدون توجه کافی به منطق‌های معیشتی، فرهنگی و فضایی محلی طراحی شده‌اند و همین امر، کارآمدی آن‌ها را در عمل با تردید مواجه کرده است.

با وجود این، بخش عمده پژوهش‌های انجام‌شده در ایران همچنان بر تحلیل اسناد، برنامه‌ها و شاخص‌های کالبدی متمرکز دارند و کمتر به تجربه و ادراک کنشگران حرفه‌ای (به‌عنوان واسطه میان سیاست و اجرا) پرداخته‌اند. این در حالی است که فهم تفسیری این کنشگران می‌تواند ابعاد پنهان گسست نهادی و اجرایی سیاست‌های مسکن را آشکار سازد، به‌ویژه در شهرهایی مانند زاهدان که حساسیت‌های اجتماعی و فرهنگی نقش تعیین‌کننده‌ای دارند (Ganji, 2022).

بر این اساس، پژوهش حاضر با تمرکز بر شهر زاهدان انجام شده است. هدف کلی پژوهش تبیین شکاف میان سیاست‌های رسمی مسکن و واقعیت زیستی سکونتگاه‌های غیررسمی از منظر تجربه کنشگران حرفه‌ای است.

اهداف فرعی شامل: (۱) شناسایی ابعاد نهادی، فضایی و فرهنگی این گسست؛ (۲) تحلیل نحوه ادراک و تفسیر آن توسط مدیران و کارشناسان حوزه مسکن؛ و (۳) تبیین پیامدهای این شکاف برای عدالت فضایی و کارآمدی سیاست گذاری مسکن در شهرهای حاشیه‌ای است. پژوهش با این پرسش محوری سامان یافته است که سیاست‌های رسمی مسکن در شهر زاهدان چگونه و در چه ابعادی از واقعیت زیستی سکونتگاه‌های غیررسمی گسسته‌اند و کنشگران حرفه‌ای این گسست را چگونه در تجربه خود تفسیر می‌کنند؟

مبانی نظری

در ادبیات معاصر برنامه‌ریزی شهری و سیاست گذاری مسکن، سکونتگاه‌های غیررسمی و سیاست‌های حمایتی اغلب در قالب مفاهیمی ظاهراً خنثی و فنی صورت‌بندی شده‌اند؛ مفاهیمی که با تمرکز بر کالبد، مالکیت یا شاخص‌های کمی، پیچیدگی‌های نهادی، فضایی و اجتماعی زیست شهری را به حاشیه می‌رانند. این رویکرد تقلیل‌گرایانه، به‌ویژه در شهرهای جنوب جهانی، نه تنها به فهم مسئله مسکن یاری نمی‌رساند، بلکه خود بخشی از منطق بازتولید نابرابری فضایی و طرد اجتماعی می‌شود (Roy, 2005; Gilbert, 2014). نقد اصلی وارد بر این جریان آن است که سیاست مسکن را از بستر تولید اجتماعی فضا جدا می‌کند و آن را به مجموعه‌ای از مداخلات کالبدی فرو می‌کاهد.

نظریه پردازان شهری نشان داده‌اند که سکونتگاه‌های غیررسمی را نمی‌توان صرفاً به‌عنوان پیامد تخلف قانونی یا ضعف اجرایی تحلیل کرد؛ بلکه این سکونتگاه‌ها بخشی ساختاری از منطق نابرابر توسعه شهری‌اند که در آن، دولت از طریق حضور گزینشی، سکوت نهادی یا مداخله‌های نامتوازن، به تولید فضاهای حاشیه‌ای دامن می‌زند (Davis, 2006; Simone, 2014). با این حال، حتی در این ادبیات انتقادی نیز، ویژگی‌های فضایی خاص شهرهای پیرامون شهری و مرزی کمتر به‌صورت مستقل مفهوم‌پردازی شده‌اند. بسیاری از نظریه‌ها، شهر را به‌طور ضمنی یک کل همگن فرض می‌کنند، در حالی که فضاهای پیرامون شهری در وضعیت «میان‌بود نهادی» قرار دارند: نه کاملاً درون نظام رسمی شهر و نه خارج از آن. این ابهام نهادی-فضایی، سیاست مسکن را به عرصه‌ای از تعلیق، تناقض و ناکارآمدی بدل می‌سازد.

در این میان، نظریات عدالت فضایی و حق به شهر، افق‌های مهمی برای بازاندیشی سیاست مسکن فراهم کرده‌اند. فینشتاین (۲۰۱۰) و پرسل (۲۰۱۳) با تأکید بر عدالت، مشارکت و شمول، مسکن را بخشی از حق شهروندی می‌دانند، نه صرفاً کالایی برای عرضه در بازار یا پروژه‌ای برای تحقق اهداف کمی دولت. با این حال، محدودیت این نظریات در آن است که اغلب در سطح اصول‌هنجاری باقی می‌مانند و کمتر به چگونگی ترجمه این اصول در بسترهای نهادی ضعیف، چندقومیتی و پیرامون شهری می‌پردازند. در چنین فضاهایی، «حق به شهر» نه در قالب مطالبه‌ای انتزاعی، بلکه در قالب راهبردهای بقا، شبکه‌های غیررسمی و کنش‌های روزمره معنا می‌یابد؛ امری که بدون توجه به تجربه زیسته کنشگران، قابل فهم نیست.

از سوی دیگر، رویکردهای حکمرانی مشارکتی و برنامه‌ریزی ارتباطی، بر ضرورت مشارکت ذی‌نفعان و حساسیت به زمینه‌های محلی تأکید دارند (Healey, 2007). این رویکردها اگرچه نسبت به الگوهای متمرکز سیاست گذاری

پیشروترند، اما در عمل، اغلب فرض می‌کنند که زیرساخت‌های نهادی مشارکت از پیش وجود دارد. در شهرهای حاشیه‌ای و مرزی، که با ضعف نهادی، بی‌اعتمادی ساختاری و ناپایداری مدیریتی مواجه‌اند، این فرض به چالش کشیده می‌شود. در نتیجه، مشارکت به فرآیندی صوری یا پروژه‌محور تقلیل می‌یابد و از تبدیل شدن به سازوکاری پایدار برای تولید سیاست باز می‌ماند.

در بستر ایران، این چالش‌ها تشدید می‌شوند. سیاست‌های ملی مسکن، با اتکا بر منطق تمرکزگرایی و یکسان‌سازی فضایی، تفاوت‌های عمیق میان شهرهای مرکزی و پیرامونی را نادیده گرفته‌اند. در شهرهایی مانند زاهدان، که واجد ویژگی‌های پیرامون شهری، مرزی و چندقومیتی‌اند، این سیاست‌ها نه تنها ناکارآمد بوده‌اند، بلکه به بازتولید اشکال جدیدی از طرد فضایی و گسست نهادی انجامیده‌اند. در چنین شرایطی، شکاف میان سیاست رسمی و واقعیت زیستی، صرفاً یک نارسایی اجرایی نیست، بلکه بازتاب یک منطق سیاست‌گذاری مکان‌گور است که فضا را به‌عنوان متغیری خنثی فرض می‌کند.

بر این اساس، پژوهش حاضر با اتخاذ نگاهی انتقادی به نظریات پشتیبان، سیاست مسکن را به‌مثابه فرآیندی فضایی-نهادی-ادراکی مفهوم‌پردازی می‌کند. در این چارچوب، ناکارآمدی سیاست مسکن حاصل برهم‌کنش سه سطح به‌هم‌پیوسته است: نخست، سطح نهادی که در آن تمرکزگرایی، ناهماهنگی سازمانی و فقدان سازوکارهای ترجمه محلی سیاست عمل می‌کنند؛ دوم، سطح فضایی که در آن ویژگی‌های پیرامون شهری، مرزی و حاشیه‌ای فضاهای مداخله نادیده گرفته می‌شود؛ و سوم، سطح ادراکی-تجربی که در آن منطق رسمی سیاست با تجربه زیسته کنشگران حرفه‌ای و محلی در تعارض قرار می‌گیرد.

این صورت‌بندی نظری، امکان عملیاتی‌شدن اهداف پژوهش را فراهم می‌سازد؛ زیرا تمرکز تحلیل را از اسناد و برنامه‌ها، به تجربه، تفسیر و کنش کنشگران حرفه‌ای منتقل می‌کند. بدین ترتیب، سیاست مسکن نه به‌عنوان آنچه «باید باشد»، بلکه به‌عنوان آنچه «در میدان عمل تجربه می‌شود» مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

بررسی پیشینه ادبیات معاصر سیاست‌گذاری مسکن نشان می‌دهد که ناکامی سیاست‌های رسمی، بیش از کمبود منابع، ریشه در گسست نهادی، فضایی و اجتماعی میان منطق‌های سیاست‌گذاری و واقعیت‌های زیستی شهروندان دارد (UN-Habitat, 2023; Ahmad et al., 2025). این گسست به‌ویژه در شهرهای حاشیه‌ای، به ناتوانی سیاست‌ها در پاسخ‌گویی به الگوهای واقعی سکونت و زیست شهری منجر شده است.

در این چارچوب، مطالعات نهادی و حکمرانی شهری نشان می‌دهند که سیاست‌های بالا به پایین، در غیاب ظرفیت نهادی محلی و سازوکارهای مشارکتی، با شکاف میان سیاست و اجرا مواجه می‌شوند (Ma & Liu, 2024).

ادبیات عدالت فضایی نیز با بازتعریف مسکن به‌عنوان بخشی از «حق به شهر»، بر پیامدهای طرد فضایی و بازتولید نابرابری ناشی از سیاست‌های مسکن تأکید دارد (Fainstein, 2020; Beer et al., 2025). با این حال، تمرکز غالب این مطالعات بر پیامدها بوده و کمتر به فرآیندهای تفسیری و تجربه زیسته کنشگران حرفه‌ای پرداخته‌اند.

پژوهش‌های مرتبط با نوآوری‌های اجتماعی و فناوری‌ها نشان می‌دهند که فناوری و ابزارهای مالی، بدون نهادسازی اجتماعی و حکمرانی چندبازیگری، به تشدید شکاف سیاست و واقعیت می‌انجامد (Pawson et al., 2025).

همچنین مطالعات کالبدی-فضایی تأکید می‌کنند که تولید انبوه مسکن، بدون توجه به زمینه اجتماعی و فرهنگی، به کاهش کیفیت زیست و تعمیق جدایی فضایی منجر می‌شود (Makhloufi, 2025).

در ایران، اگرچه پژوهش‌های متعددی به ارزیابی سیاست‌های مسکن و طرح‌های بازآفرینی پرداخته‌اند، اما این مطالعات عمدتاً اسنادی یا پیامدمحور بوده و به تجربه و ادراک کنشگران حرفه‌ای به‌عنوان واسطه میان سیاست رسمی و واقعیت محلی توجه اندکی داشته‌اند. این خلأ، به‌ویژه در شهرهای حاشیه‌ای، موجب شده است که دانش سیاستی غالباً تجویزی باقی بماند. پژوهش حاضر با تمرکز بر زاهدان، در پی تبیین ابعاد نهادی، فضایی و فرهنگی این گسست و تحلیل ادراک کنشگران حرفه‌ای از پیامدهای آن برای عدالت فضایی و کارآمدی سیاست‌گذاری مسکن است.

جدول ۱- پیشینه پژوهش

نویسندگان و سال	هدف پژوهش	روش پژوهش	نتایج کلیدی
باباخانی و همکاران، ۱۴۰۳	بررسی جایگاه مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های توسعه ایران	تحلیل محتوای کیفی اسناد	تمرکز سیاست‌ها بر کوچک‌سازی، منجر به ناپایداری و حاشیه‌نشینی شده است
حقوق‌روستا و همکاران، ۱۴۰۳	فراتحلیل رضایتمندی مسکن مهر	فراتحلیل کمی	رضایتمندی سکونت‌ی پایین‌تر از حد مطلوب، به‌ویژه در ابعاد فضایی
نقی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۵	بازاندیشی سیاست‌های مسکن در بستر مالی شدن	روش آمیخته (PLS)	هماهنگی نهادی و تنظیم بازار، شرط تحقق استطاعت‌پذیری است
رزاقیان، ۱۴۰۴	ارزیابی سیاست‌های مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد	توصیفی-تحلیلی + مصاحبه	کارآمدی سیاست‌ها متوسط و ضعف نهادی عامل اصلی ناکامی است
ارباب و شبانی، ۱۴۰۲	مسکن قابل استطاعت در بازآفرینی شهری	نظریه زمینه‌ای	جایگاه مسکن استطاعت‌پذیر در بازآفرینی مبهم و غیرالزام‌آور است
آفتابی‌چوان و همکاران، ۱۴۰۱	امکان‌سنجی سیاست‌های مسکن حداقل	روش آمیخته	رویکرد آمایش سرزمین در سیاست‌ها محقق نشده است
میرپنچی، ۱۴۰۲	ارزیابی عملکرد برنامه ششم توسعه در مسکن	تحلیل سیاستی-گزارشی	شکاف جدی میان احکام قانونی و واقعیت سکونت‌آشار کم‌درآمد
پاک‌نژاد و عبدلی، ۲۰۲۴	طراحی بسته سیاستی مسکن کم‌درآمد	تحلیل سیاستی	غلبه رویکرد تولیدمحور، بدون پوشش واقعی گروه‌های ناتوان
احمد و همکاران، ۲۰۲۵	تحلیل نهادی ناکامی سیاست‌های مسکن در شهرهای جنوب جهانی	تحلیل تطبیقی سیاستی	ناکامی سیاست‌ها بیش از کمبود منابع، ناشی از گسست نهادی و عدم انطباق با واقعیت‌های محلی است
پاوسون و همکاران، ۲۰۲۵	بررسی نوآوری مالی در مسکن قابل استطاعت	تحلیل سیاستی-تطبیقی	نوآوری بدون حکمرانی مشارکتی، نابرابری فضایی را بازتولید می‌کند

اسپرنگ و همکاران، ۲۰۲۵	نقش فناوری در سیاست‌های مسکن	مطالعه موردی تطبیقی	فناوری بدون نهادهای اجتماعی کارآمد نیست
بیر و همکاران، ۲۰۲۵	پیامدهای اجتماعی سیاست‌های حمایتی مسکن	تحلیل انتقادی	سیاست‌های کالبدمحور به طرد اجتماعی و بی‌عدالتی فضایی منجر می‌شوند
باتز، ۲۰۲۵	بازتعریف مسکن در چارچوب «حق به شهر»	نظری-تفسیری	مسکن بخشی از مشارکت فضایی و عدالت شهری است
مخلوفی، ۲۰۲۵	کیفیت فضایی پروژه‌های مسکن انبوه	تحلیل فضایی	تولید انبوه بدون توجه به زمینه فرهنگی، جدایی فضایی را تشدید می‌کند
ما و لیو، ۲۰۲۵	ارزیابی سیاست‌های متمرکز مسکن	مطالعه تطبیقی (چین)	سیاست‌های بالابنه پایین با مقاومت اجتماعی و شکست اجرایی مواجه‌اند
ادیمی و همکاران، ۲۰۲۴	اثر سیاست‌های کالبدی بر کیفیت زیست	تحلیل شهری	غفلت از پیوندهای اجتماعی کیفیت سکونت را کاهش می‌دهد

روش‌شناسی

پژوهش حاضر یک مطالعه کیفی، تحلیلی و کاربردی است که با هدف فهم برداشت‌ها و تفسیرهای کنشگران حرفه‌ای از شکاف میان سیاست‌های رسمی مسکن و واقعیت سکونتگاه‌های غیررسمی انجام شده است. این مطالعه با رویکرد تفسیری - انتقادی و با رویکرد استقرایی طراحی شد؛ بدین معنا که مفاهیم و الگوهای تحلیلی از دل داده‌های تجربی استخراج شده و هیچ فرضیه از پیش تعیین‌شده‌ای آزمون نشده است. استراتژی پژوهش، مطالعه موردی کیفی است. شهر زاهدان، به دلیل ویژگی‌های حاشیه‌ای و مرزی و بستر پیچیده سیاست‌های حمایتی مسکن، به‌عنوان مورد پژوهش انتخاب شد. این پژوهش در یک بازه زمانی مقطعی اجرا شد و جامعه مورد مطالعه شامل کنشگران حرفه‌ای درگیر در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مسکن حمایتی در این شهر بود. انتخاب نمونه به‌صورت هدفمند (purposive sampling) انجام و با تکیه بر روش گلوله‌برفی (snowball sampling) ادامه یافت تا زمانی که اشباع نظری حاصل گردید. در مجموع، ۳۶ مصاحبه نیمه‌ساخت یافته و عمیق با مشارکت کنندگان انجام شد (جدول ۱).

جدول ۲. اطلاعات توصیفی مشارکت کنندگان

کد	سن	جنسیت	سطح تحصیلات	نوع اشتغال
مصاحبه ۱	۵۶	مرد	دکتری	استاد دانشگاه (تخصص: برنامه‌ریزی شهری)
مصاحبه ۲	۴۵	زن	کارشناسی ارشد	کارشناس ارشد دفتر فنی شهرداری زاهدان
مصاحبه ۳	۳۸	مرد	کارشناسی	پیمانکار معتبر (تخصص: نوسازی بافت)
مصاحبه ۴	۶۲	زن	کارشناسی	مدیر بازنشسته اداره راه و شهرسازی
مصاحبه ۵	۵۱	مرد	کارشناسی ارشد	مهندس مشاور راه و شهرسازی (دفتر خصوصی)
مصاحبه ۶	۴۰	زن	کارشناسی	کارشناس اداره بازآفرینی شهری (راه و شهرسازی)
مصاحبه ۷	۵۵	مرد	دکتری	عضو هیئت علمی (تخصص: اقتصاد مسکن)
مصاحبه ۸	۴۸	زن	کارشناسی	کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی
مصاحبه ۹	۳۳	مرد	کارشناسی ارشد	متخصص امور حقوقی شهرداری (قراردادها)

مصاحبه ۱۰	۵۹	زن	دکتری	کارشناس طراحی شهری (شهرداری)
مصاحبه ۱۱	۴۲	مرد	کارشناسی	نقشه‌بردار رسمی (دارای پروانه اشتغال)
مصاحبه ۱۲	۶۵	زن	کارشناسی ارشد	مشاور تخصصی در امور تعاونی‌های مسکن
مصاحبه ۱۳	۳۶	مرد	کارشناسی ارشد	کارشناس محیط زیست (تأثیر بر پروژه‌های ساختمانی)
مصاحبه ۱۴	۵۰	زن	کارشناسی	متخصص در مدیریت بحران شهری (غیررسمی)
مصاحبه ۱۵	۴۴	مرد	کارشناسی	رئیس اتحادیه صنفی مرتبط با ساخت و ساز
مصاحبه ۱۶	۴۰	زن	دکتری	رئیس اداره بازآفرینی شهری (راه. شهرسازی)
مصاحبه ۱۷	۳۰	مرد	کارشناسی ارشد	کارشناس فنی راه و شهرسازی
مصاحبه ۱۸	۶۰	زن	کارشناسی	مدیر سابق شهرداری منطقه
مصاحبه ۱۹	۴۷	مرد	کارشناسی	و تحلیل فضایی مسکن (راه و شهرسازی) GIS کارشناس متخصص
مصاحبه ۲۰	۵۳	زن	کارشناسی ارشد	کارشناس عمران و شهرسازی (راه و شهرسازی)
مصاحبه ۲۱	۳۹	مرد	کارشناسی	پیمانکار پروژه‌های کوچک مسکن (تخصص یافته)
مصاحبه ۲۲	۶۱	زن	کارشناسی	مشاور تخصصی در زمینه اخذ پروانه ساخت (شهرداری)
مصاحبه ۲۳	۴۶	مرد	کارشناسی ارشد	کارشناس میراث فرهنگی (مرتبط با بافت تاریخی)
مصاحبه ۲۴	۵۲	زن	کارشناسی	کارشناس در نهاد نظارتی حوزه ساخت و ساز (راه و شهرسازی)
مصاحبه ۲۵	۵۴	مرد	دکتری	استاد برنامه ریزی شهری
مصاحبه ۲۶	۶۳	مرد	دکتری	استاد شهرسازی
مصاحبه ۲۷	۴۱	مرد	کارشناسی	کارشناس ارشد در شرکت برق منطقه‌ای (زیرساخت مسکن)
مصاحبه ۲۸	۵۸	زن	دکتری	کارشناس عمرانی شهرداری
مصاحبه ۲۹	۳۱	مرد	کارشناسی ارشد	کارشناس حقوقی متخصص در دعاوی ملکی (راه و شهرسازی)
مصاحبه ۳۰	۶۴	زن	کارشناسی	کارشناس بازنشسته در امور شهرسازی (راه و شهرسازی)
مصاحبه ۳۱	۴۹	مرد	کارشناسی	مشاور طرح جامع و تفصیلی
مصاحبه ۳۲	۳۷	زن	کارشناسی ارشد	کارشناس برنامه‌ریزی و توسعه (راه و شهرسازی)
مصاحبه ۳۳	۵۴	مرد	کارشناسی ارشد	کارشناس رسمی دادگستری
مصاحبه ۳۴	۴۳	زن	کارشناسی	کارشناس ارشد در شرکت گاز منطقه‌ای (زیرساخت)
مصاحبه ۳۵	۵۵	مرد	کارشناسی ارشد	شهرداری متخصص در ارزیابی ریسک پروژه‌های عمرانی
مصاحبه ۳۶	۶۶	زن	کارشناسی	کارشناس بازنشسته در اداره ثبت اسناد (املاک)

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

ابزار اصلی گردآوری داده‌ها راهنمای مصاحبه نیمه‌ساخت‌یافته بود که بر اساس اهداف پژوهش و مفاهیم کلیدی نظری نظیر شکاف نهادی، عدالت فضایی و زمینه‌مندی سیاست طراحی شد. این ابزار امکان انعطاف‌پذیری و تعمیق در پاسخ‌ها را فراهم کرد و باعث شد تا تجربه‌ها و برداشت‌های شرکت‌کنندگان با وفاداری بیشتری ثبت شود. برای افزایش روایی ابزار، بازبینی متخصصان حوزه برنامه‌ریزی شهری و سیاست مسکن انجام شد و در صورت نیاز، اصلاحات لازم اعمال گردید. در فرایند تحلیل داده‌ها، پس از پیاده‌سازی کامل مصاحبه‌ها، از روش تحلیل مضمون با رویکرد پدیدارشناسی تفسیری استفاده شد. تحلیل شامل مراحل کدگذاری باز، تجمع کدها در قالب مضامین میانی و استخراج مضامین نهایی بود. در این فرایند، تلاش شد تا الگوهای معنایی و روابط مفهومی میان برداشت‌های کنشگران با چارچوب نظری مطالعه آشکار شود.

ملاحظات اخلاقی پژوهش

در انجام این پژوهش، اصول اخلاق پژوهش رعایت شده است. پیش از انجام مصاحبه‌ها، اهداف پژوهش برای مشارکت‌کنندگان تشریح و رضایت آگاهانه آنان اخذ شد. مشارکت در پژوهش داوطلبانه بوده و مشارکت‌کنندگان

در هر مرحله امکان انصراف داشتند. به منظور حفظ محرمانگی، اطلاعات هویتی مصاحبه‌شوندگان حذف و داده‌ها به صورت ناشناس کدگذاری شد. همچنین در فرایند تحلیل و گزارش نتایج، از هر گونه اشاره‌ای که امکان شناسایی افراد یا نهادها را فراهم کند، اجتناب گردید.

شهر زاهدان، مرکز استان سیستان و بلوچستان، در جنوب شرق ایران و در پهنه‌ای مرزی و پیرامونی نسبت به کانون‌های اصلی توسعه ملی واقع شده است. این موقعیت پیرامونی، صرفاً یک ویژگی جغرافیایی نیست، بلکه در طول زمان به صورت ساختاری در الگوهای حکمرانی، سیاست‌گذاری فضایی و تخصیص منابع بازتولید شده و نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری منطق توسعه شهری این شهر ایفا کرده است. زاهدان با قرارگیری در جنوب دشت سیستان و بلوچستان، در ارتفاع ۱۳۷۸ متر از سطح دریا و بر بستر اراضی با شیب غالب ۰ تا ۵ درصد، از نظر فیزیکی واجد ظرفیت بالای گسترش افقی بوده است؛ ظرفیتی که در غیاب کنترل نهادی مؤثر، به بستری برای رشد نامتوازن و پراکنده شهری تبدیل شده است.

روند تحولات جمعیتی شهر، از ۹۳۷۴۰ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۵۸۷۷۳۰ نفر در سال ۱۳۹۵، با نرخ رشد متوسط سالانه حدود ۶/۶ درصد، بیانگر فشاری ساختاری بر نظام رسمی تأمین مسکن و خدمات شهری است. این فشار، در شرایطی بروز یافته که سیاست‌های مسکن و برنامه‌ریزی شهری، عمدتاً بر منطق تمرکزگرا، کالبدی و غیرحساس به زمینه استوار بوده‌اند. نتیجه این گسست، انتقال مسئله مسکن از درون محدوده رسمی شهر به فضاهای پیراشهری و حریم شهری بوده است؛ جایی که سکونتگاه‌های غیررسمی نه به عنوان انحرافی موقتی، بلکه به مثابه شکل مسلط تولید فضای شهری ظهور یافته‌اند. (Zahedan Comprehensive Plan, 2016; Ebrahimzadeh & Ebadi-Jokandan, 2008: 45). در حال حاضر، حدود ۳۴ درصد از جمعیت شهری زاهدان در سکونتگاه‌های غیررسمی مستقر در حریم شهر سکونت دارند. این سکونتگاه‌ها به صورت کمربندی پیوسته در شرق، شمال، شمال‌غرب، غرب و جنوب‌غرب شهر گسترش یافته‌اند و واجد ویژگی‌های فضاهای پیراشهری هستند: ناهمگونی نهادی، فقدان شفافیت حقوقی، دسترسی نابرابر به خدمات، و حضور هم‌زمان منطق‌های رسمی و غیررسمی در تولید فضا. از این منظر، حریم شهر زاهدان نه «حاشیه‌ای بیرون از شهر»، بلکه میدان اصلی بروز تناقض‌های سیاست مسکن، حکمرانی شهری و عدالت فضایی است (Zahedan Comprehensive Plan, 2016).

انتخاب این محدوده به عنوان میدان مطالعه، امکان تحلیل انتقادی پیوند میان سیاست‌های کلان مسکن و پیامدهای فضایی آن‌ها در فضاهای پیراشهری را فراهم می‌سازد. سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در حریم زاهدان، به عنوان فضاهایی میان‌مرزی میان شهر و روستا، قانون و بی‌قانونی، و شمول و طرد نهادی، بستری منحصر به فرد برای فهم ناکارآمدی سیاست‌های یکسان‌ساز و ضرورت بازاندیشی در رویکردهای زمینه‌مند به مسکن حمایتی فراهم می‌کنند. از این رو، مطالعه حاضر، پیراشهر زاهدان را نه به عنوان یک مورد استثنایی، بلکه به مثابه نمونه‌ای گویا از منطق نابرابر تولید فضای شهری در شهرهای پیرامونی جنوب جهانی مورد توجه قرار می‌دهد.

۳- عدالت اجتماعی و سیاست گذاری

۱- سیاست های فعلی مسکن حمایتی تا چه حد معیارهای عدالت اجتماعی را رعایت کرده اند و آیا گروه های کم درآمد به شکل عادلانه بهره مند شده اند؟

۲- مؤلفه های کلیدی عدالت اجتماعی که باید در سیاست های آینده لحاظ شوند کدامند؟

۴- راهکارها و مشارکت محلی

۱- اقدامات پیشنهادی برای بهبود وضعیت سکونتگاه ها با محوریت عدالت اجتماعی چیست؟

۲- راه های تقویت مشارکت فعال ساکنان در طراحی و اجرای سیاست های مسکن حمایتی کدامند؟

۵- ویژگی های مکانی و بومی

۱- ویژگی های خاص زاهدان که باید در طراحی و سیاست گذاری مسکن حمایتی لحاظ شوند، کدامند؟

جدول ۲- نحوه تحلیل مضامین و بدست آوردن کدهای اولیه

کد اولیه	نقل قول های مستقیم مرتبط	موضوع مرتبط با اهداف تحقیق	نظریه یا مفهوم پشتیبان
سکونت در بافت های آسیب پذیر و کم دوام	«گسترش بی برنامه بافت های کم دوام»، «تشدید مخاطرات طبیعی در اثر سکونت در شیب و محدوده سیلاب»	کیفیت کالبدی مسکن، پایداری فیزیکی	تاب آوری شهری، عدالت فضایی
ناپایداری سکونت ناشی از ساختار اجاره نشینی	«استیجاری بودن اغلب واحدها و نبود ثبات سکونت»، «کاهش قدرت خرید، افزایش اجاره نشینی»	امنیت مسکن، پایداری اجتماعی	سیاست گذاری مسکن اجتماعی
ناپایداری در سیاست های خودمالکی بومی محور	«عدم تداوم در طرح های حمایت از خودمالکی»، «نبود بسته های حمایتی متناسب با نیازهای بومی»	توانمندسازی، پایداری سیاسی	توسعه اجتماع محور
ضعف بوم سازگار در طراحی بسته های حمایتی	«نبود بسته های حمایتی متناسب با نیازهای بومی»	تطبیق سیاست با بوم شناسی اجتماعی	سیاست گذاری زمینه محور
اولویت سیاست های حمایتی نسبت به خودنوسازی تدریجی	«تشویق خودسازی و نوسازی تدریجی»	توانمندسازی، توسعه پایدار	راهبرد تدریجی در توسعه پایین به بالا
سیاست گذاری تبعیض آمیز مبتنی بر منافع سیاسی	«تبعیض ساختاری در انتخاب مناطق هدف»، «اولویت بندی در تخصیص منابع بر اساس روابط سیاسی»	عدالت فضایی، نابرابری مکانی	سیاست گذاری تبعیض آمیز
فقدان پیوست عدالت فضایی در سیاست های شهری	«نبود پیوست عدالت فضایی در طرح های بالادست»	عدالت در سیاست گذاری شهری	عدالت فضایی
شکاف عمیق مرکز- حاشیه در دسترسی به خدمات	«فاصله بسیار زیاد عدالت فضایی بین مرکز و حاشیه»	عدالت فضایی، توزیع خدمات	مرکز گرایی فضایی و حاشیه نشینی

کد اولیه	نقل قول های مستقیم مرتبط	موضوع مرتبط با اهداف تحقیق	نظریه یا مفهوم پشتیبان
حذف جنسیتی در سیاست های مسکن	«دیده نشدن زنان سرپرست خانوار در سیاست گذاری»، «نبود سیاست های جنسیت محور»	عدالت جنسیتی، سیاست های حمایتی	فمینیسم شهری
تبعیض فضایی در توزیع خدمات بهداشتی-آموزشی	«کمبود خدمات آموزشی و درمانی پایه»، «نبود درمانگاه و اورژانس در نزدیکی»، «ضعف شاخص دسترسی عادلانه به امکانات آموزشی»	خدمات شهری، عدالت دسترسی	حق به شهر
کمبود حمل و نقل و زیرساخت عمومی	«کمبود حمل و نقل عمومی و فضاهای باز»	خدمات شهری، کیفیت زندگی	عدالت خدمات پایه، زیرساخت شهری
ضعف داده محوری در شناسایی نیازمندان	«در نبود بانک اطلاعات جامع، بسیاری از خانوارهای محروم جا می ماند»	داده محوری، شناسایی نیازمندان	حکمرانی مبتنی بر شواهد، عدالت توزیعی
عدم شفافیت و پاسخ گویی در تخصیص منابع	«فقدان معیارهای دقیق و شفاف در تخصیص منابع»	شفافیت، پاسخ گویی	حکمرانی پاسخگو
ضعف هماهنگی نهادی در برنامه ریزی و اجرا	«تعدد سازمان های دخیل و ناهماهنگی بین آنها»، «نبود هماهنگی نهادی در برنامه ریزی شهری»	مدیریت یکپارچه، هماهنگی نهادی	حکمرانی چندسطحی
بی ثباتی نهادی در مدیریت شهری	«تغییرات مکرر مدیران و بی ثباتی تصمیمات»	پایداری سیاسی، مدیریت دولتی	مدیریت شهری پایدار
کاهش سرمایه اجتماعی و اعتماد متقابل	«کاهش سرمایه اجتماعی و اعتماد متقابل»، «بی اعتمادی به نهادهای دولتی»	سرمایه اجتماعی، رابطه دولت-جامعه	نظریه سرمایه اجتماعی
ضعف در نهادسازی و مشارکت مدنی	«فقدان نهادهای مدنی موثر در پیگیری حقوق ساکنان»، «نبود فرهنگ مشارکت موثر در میان ساکنان»	نقش نهادهای مدنی، مشارکت	حکمرانی مشارکتی، برنامه ریزی دموکراتیک
ارتقاء ظرفیت محلی از طریق آموزش و آگاهی	«ارائه آموزش های حقوق مسکن و حقوق شهروندی»	توانمندسازی، آموزش	آموزش انتقادی
بسیج شبکه های اجتماعی محلی	«استفاده از ظرفیت معلمان، روحانیون و زنان محلی»	مشارکت اجتماعی، شبکه های محلی	سرمایه اجتماعی افقی، تسهیل گری اجتماعی
تقویت تشکلهای محلی برای مشارکت	«حمایت از تشکلهای زنان»، «برگزاری کارگاه های گفت و گو در محلات»، «ایجاد فضاهای ایمن برای مشارکت اجتماعی»	عدالت جنسیتی، مشارکت	توانمندسازی جنسیتی، حق به شهر
ایجاد سازوکارهای نظارت محلی	«تشکیل گروه های محلی ناظر بر پروژه ها»	نظارت مردمی، پاسخگویی	مدل های حکمرانی مشارکتی

نظریه یا مفهوم پشتیبان	موضوع مرتبط با اهداف تحقیق	نقل قول های مستقیم مرتبط	کد اولیه
برنامه ریزی اجتماع محور	مشارکت مردمی، تسهیلگری	«گسترش دفاتر تسهیل گری محلی»	استقرار دفاتر تسهیل گری محلی
سیاست گذاری زمینه محور، تنوع فرهنگی	تعامل فرهنگی، طراحی مشارکتی	«پیچیدگی های قومی و فرهنگی متنوع»، «شکاف فرهنگی بین طراحان پروژه و مردم محل»، «فشارهای قومیتی در انتخاب مکان اجرای پروژه ها»	شکاف فرهنگی-قومیتی میان سیاست گذاران و ساکنان
عدالت آموزشی، توانمندسازی زنان	عدالت جنسیتی، آموزش	«سطح پایین تحصیلات دختران در حاشیه ها»	ضعف آموزش و تحصیل دختران در مناطق حاشیه
سیاست گذاری زیست محیطی	پایداری محیطی، چالش های شهری	«تخریب محیط زیست اطراف شهر و تصرف منابع طبیعی»	اثرات محیط زیستی و اقلیمی بر پایداری سکونت
پایداری جمعیتی، عدالت مکانی	روندهای جمعیتی، اثرات اجتماعی	«مهاجرت معکوس و ناپایداری جمعیتی»	مهاجرت معکوس و بی ثباتی جمعیتی

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۴.

در مرحله دوم، کدها در قالب تم های فرعی سازمان دهی شدند که نشان دهنده روابط علی، زمینه ای و پیامدی میان مفاهیم اولیه بودند. این کدها در هفت تم فرعی طبقه بندی شدند:

- ۱- کیفیت و وضعیت مسکن در سکونتگاه های غیررسمی؛
- ۲- ناکارآمدی خدمات شهری و تبعیض فضایی؛
- ۳- موانع ساختاری و نهادی در سیاست گذاری؛
- ۴- چالش های فرهنگی، اجتماعی و مشارکتی؛
- ۵- نابرابری عدالت اجتماعی و فضایی؛
- ۶- ظرفیت سازی و مشارکت اجتماعی؛
- ۷- عوامل محیطی، اقتصادی و جمعیتی.

جدول ۳- شناسایی تم های فرعی

تم فرعی	کد اولیه	زمینه
کیفیت و وضعیت مسکن در سکونتگاه ها	- سکونت در بافت های آسیب پذیر و کم دوام؛ - ناپایداری سکونت ناشی از ساختار اجاره نشینی؛ - ناپایداری در سیاست های خودمالکی بومی محور؛ - ضعف بوم سازگار در طراحی بسته های حمایتی؛ - اولویت سیاست های حمایتی نسبت به خودنوسازی تدریجی.	مسائل مرتبط با فیزیک مسکن، امنیت سکونت و هماهنگی فرهنگی

ناکارآمدی و ضعف خدمات شهری	- تبعیض فضایی در توزیع خدمات بهداشتی-آموزشی؛ - کمبود حمل و نقل و زیرساخت عمومی؛ - شکاف عمیق مرکز-حاشیه در دسترسی به خدمات.	مسائل مربوط به توزیع عادلانه فرصت ها و بازتوزیع منابع در جامعه
موانع ساختاری و نهادی در سیاست گذاری	- ضعف داده محوری در شناسایی نیازمندان؛ - عدم شفافیت و پاسخ گویی در تخصیص منابع؛ - ضعف هماهنگی نهادی در برنامه ریزی و اجرا؛ - بی ثباتی نهادی در مدیریت شهری.	کیفیت، پوشش و هماهنگی خدمات شهری که زندگی روزمره را می سازند
چالش های فرهنگی-اجتماعی و مشارکتی	- شکاف فرهنگی-قومیتی میان سیاست گذاران و ساکنان؛ - کاهش سرمایه اجتماعی و اعتماد متقابل؛ - ضعف در نهادسازی و مشارکت مدنی؛ - ضعف آموزش و تحصیل دختران در مناطق حاشیه؛	موانع سازمانی، مدیریتی و اطلاعاتی که فرآیند تصمیم گیری را مختل می کند
نابرابری عدالت اجتماعی و فضایی	- سیاست گذاری تبعیض آمیز مبتنی بر منافع سیاسی؛ - حذف جنسیتی در سیاست های مسکن؛ - فقدان پیوست عدالت فضایی در سیاست های شهری؛	راهکارهای افزایش مشارکت و توانمندسازی ساکنان در فرآیندهای تصمیم گیری
ظرفیت سازی و مشارکت اجتماعی	- ارتقاء ظرفیت محلی از طریق آموزش و آگاهی؛ - بسیج شبکه های اجتماعی محلی؛ - تقویت تشکل های محلی برای مشارکت؛ - ایجاد سازوکارهای نظارت محلی؛ - استقرار دفاتر تسهیل گری محلی؛	تأثیرات فرهنگی و روانی بر پذیرش و موفقیت سیاست ها و پروژه ها
عوامل محیطی، اقتصادی و جمعیتی	- اثرات محیط زیستی و اقلیمی بر پایداری سکونت؛ - مهاجرت معکوس و بی ثباتی جمعیتی؛	شرایط کلان تأثیرگذار بر سکونتگاه ها و پایداری سیاست های مسکن

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۴.

در نهایت، بر اساس ادغام تم های فرعی، سه تم اصلی استخراج شد که بازتابی از شکاف بنیادین میان سیاست های رسمی و زیست روزمره ساکنان سکونتگاه های غیررسمی در زاهدان بودند:

تم ۱: شکاف انطباق سیاست های رسمی با واقعیت های زیستی، نهادی و فرهنگی سکونتگاه های غیررسمی (کیفیت و وضعیت مسکن در سکونتگاه ها، ناکارآمدی و ضعف خدمات شهری، موانع ساختاری و نهادی در سیاست گذاری، چالش های فرهنگی-اجتماعی و روانی)؛

تم ۲: نابرابری فضایی و چالش عدالت در سیاست های حمایتی مسکن (نابرابری عدالت اجتماعی و فضایی، ظرفیت سازی و مشارکت اجتماعی)؛

تم ۳: عوامل کلان محیطی، اقتصادی و جمعیتی مؤثر بر سکونت و سیاست گذاری (عوامل محیطی، اقتصادی و جمعیتی).

این تم‌ها به مثابه صورت‌بندی معنایی از تجربه زیسته کنشگران در گیر در سیاست‌های مسکن، بستری را برای تفسیر انتقادی شکاف‌های سیاستی و زمینه‌ای در مقیاس محلی فراهم کردند.

تحلیل سه تم استخراج‌شده از داده‌های پژوهش، تصویری چندلایه از گسست سیاستی در حوزه مسکن در زاهدان ترسیم می‌کند؛ گسستی که ریشه‌های آن را باید در ناهماهنگی معرفتی، نهادی و فضایی میان سطح سیاست‌گذاری و واقعیت زیستی شهر جست‌وجو کرد. این سه تم در مجموع نشان می‌دهند که ناکارآمدی سیاست‌های رسمی، نه صرفاً ناشی از کمبود منابع یا ضعف اجرایی، بلکه نتیجه‌ی غیبت نگاه زمینه‌مند، عدالت‌محور و بین‌رشته‌ای در سیاست‌گذاری مسکن است.

نخستین تم، به شکاف انطباق سیاست‌های رسمی با واقعیت‌های زیستی و فرهنگی سکونتگاه‌های غیررسمی اشاره دارد. سیاست‌های مسکن در زاهدان بر مبنای رویکردی بالا به پایین و کمیت‌گرا طراحی شده‌اند؛ رویکردی که خانه را صرفاً یک سازه فیزیکی تلقی می‌کند، نه بستری برای معنا، امنیت و تعامل اجتماعی. این الگوی سیاست‌گذاری، به جای تمرکز بر کیفیت زندگی، به شاخص‌های عددی نظیر تعداد واحدهای ساخته‌شده متکی است و به همین دلیل، کیفیت کالبدی و زیست‌پذیری در مناطق هدف نازل باقی مانده است. ناهماهنگی میان سیاست رسمی و تجربه زیسته ساکنان، از مصادیق آشکار شکاف معرفتی است؛ همان‌گونه که فاینشتین (Fainstein, 2020) تأکید می‌کند، مسکن زمانی عادلانه است که با زمینه اجتماعی و فرهنگی زندگی پیوند داشته باشد. در زاهدان، غیبت چنین پیوندی سبب شده است تا طرح‌های رسمی، به‌ویژه در حوزه مالکیت و اجاره‌نشینی، به بی‌ثباتی اقتصادی، ناامنی سکونتی و تضعیف سرمایه اجتماعی بینجامند. در این میان، مفهوم حق به شهر که لوفبور (Lefebvre, 2019) آن را بنیان عدالت شهری می‌داند، در سایه‌ی سیاست‌های کالبدی و غیراجتماعی به حاشیه رانده شده است.

تم دوم، بر ابعاد نابرابری فضایی و چالش عدالت در سیاست‌های حمایتی تمرکز دارد. یافته‌ها نشان می‌دهند که سیاست‌های رسمی نه تنها به رفع تبعیض فضایی منجر نشده‌اند، بلکه با توزیع ناعادلانه منابع، خود به تداوم نابرابری کمک کرده‌اند. مکان‌یابی پروژه‌های حمایتی در مناطق فاقد زیرساخت، بی‌توجهی به عدالت جنسیتی و حذف گروه‌های آسیب‌پذیر از فرآیند تصمیم‌گیری، گواه ساختار ناعادلانه و مرکز‌گرای سیاست‌گذاری است. چنین الگویی با نقدهای نظریه عدالت فضایی هم‌خوان است که بر ضرورت توزیع منصفانه‌ی فرصت‌های شهری (Soja, 2010) تأکید دارد. در گفت‌وگوهای میدانی، نادیده گرفتن نیازهای زنان، کودکان و اقلیت‌های قومی در طرح‌های مسکن، بارها تکرار شد؛ پدیده‌ای که از منظر فمینیسم شهری (Bondi & Rose, 2022) بازتولید مردسالاری در سیاست‌گذاری فضایی تلقی می‌شود. افزون بر این، استفاده از الگوهای یکسان‌ساز در طرح‌های ملی، بدون درک تفاوت‌های مکانی و فرهنگی، منجر به بروز نارضایتی اجتماعی و ضعف حس تعلق شده است. به بیان دیگر، استانداردسازی کالبدی در بستر ناهمگون زاهدان، عدالت را از درون تهی ساخته و زمینه را برای بازتولید نابرابری مهیا کرده است.

با این حال، در تحلیل این تم، نشانه‌هایی از ظرفیت اصلاحی نیز دیده می‌شود. پیشنهاد کارشناسان درباره تقویت سازوکارهای مشارکت محلی، آموزش حقوق مسکن، و ایجاد شبکه‌های اجتماعی بومی، بیانگر آن است که عدالت

فضایی را می‌توان از طریق مشارکت و گفت‌وگوی اجتماعی بازآفرینی کرد. این دیدگاه با رویکرد عدالت رویه‌ای (procedural justice) در سیاست‌گذاری شهری هم‌راستا است؛ رویکردی که مشارکت گروه‌های محلی را شرط لازم برای توزیع عادلانه منابع می‌داند (Rawls, 2020). در نتیجه، تم دوم به‌طور ضمنی بر ضرورت بازتعریف عدالت به‌عنوان فرآیندی پویا و چندسطحی تأکید دارد، نه صرفاً به‌عنوان هدفی آماری یا کالبدی.

تم سوم، به ابعاد محیطی، اقتصادی و جمعیتی سکونتگاه‌های غیررسمی می‌پردازد و بر این نکته تأکید دارد که سیاست‌های مسکن در زاهدان از تحلیل جامع این زمینه‌ها غافل مانده‌اند. شهر زاهدان، با موقعیت مرزی، ساختار قومی متنوع و چالش‌های اقلیمی خاص، نیازمند سیاست‌هایی زمینه‌محور است، اما طرح‌های رسمی اغلب به‌صورت نسخه‌های واحد ملی اجرا شده‌اند. این مسئله سبب شده تصمیم‌گیری‌ها از منطق محیطی و جمعیتی فاصله بگیرند و پایداری سکونت با تهدیدهای مضاعف روبه‌رو شود. تحلیل مصاحبه‌ها نشان داد که سکونت در مناطق پرخطر طبیعی، نبود زیرساخت‌های حیاتی، و فشارهای محیطی ناشی از توسعه ناپایدار، موجب تضعیف حس امنیت و تشدید بی‌ثباتی جمعیتی شده است. این الگو با مطالعات جهانی درباره سیاست‌های کور به زمینه (context-blind policies) هم‌راستا است که در کشورهای جنوب جهانی، منجر به ناکارآمدی مداخلات شهری شده‌اند (Parnell & Robinson, 2021).

همچنین، در بعد جمعیتی، مهاجرت معکوس و فرار ساکنان از پروژه‌های حمایتی، نشانه‌ای از شکست سیاست‌ها در تأمین کیفیت زندگی پایدار است. این وضعیت را می‌توان در پرتو نظریه سرمایه اجتماعی پوتنام (Putnam, 2000) تحلیل کرد: سیاست‌هایی که نتوانند اعتماد، تعامل و پیوندهای اجتماعی را تقویت کنند، حتی اگر در ظاهر موفق باشند، در باطن به شکندگی شهری دامن می‌زنند. در زاهدان، فقدان خدمات عمومی، نبود فضاهای سبز و آموزشی، و بی‌توجهی به نیازهای نسل جوان، به فرسایش سرمایه اجتماعی و بی‌اعتمادی متقابل میان شهروندان و نهادها انجامیده است. بنابراین، تم سوم نه تنها ضعف محیطی سیاست‌های مسکن را آشکار می‌کند، بلکه نشان می‌دهد که مسکن باید به‌عنوان بخشی از سیستم کلان شهری و زیست‌محیطی دیده شود، نه به‌عنوان یک پروژه ساختمانی مجزا. در جمع‌بندی، این سه تم در پیوندی نظام‌مند، نشان می‌دهند که سیاست‌های رسمی مسکن در زاهدان گرفتار نوعی ناهم‌زمانی سیاست و واقعیت هستند؛ سیاست‌ها بر مدار کمیت، تمرکز و یکسان‌سازی می‌چرخند، در حالی که واقعیت شهری بر پایه تنوع، تفاوت و تعامل شکل می‌گیرد. غیبت نگاه عدالت‌محور و زمینه‌مند، موجب شده است تا نه تنها اهداف اجتماعی و زیست‌پذیری تحقق نیابد، بلکه سیاست‌ها خود به عاملی در بازتولید آسیب‌پذیری شهری بدل شوند. بر این اساس، عبور از وضعیت کنونی مستلزم بازتعریف بنیادین سیاست‌های مسکن در سه سطح است:

۱- بازنگری در منطق معرفتی و هنجاری سیاست از کالبدگرایی به عدالت‌محوری؛

۲- تقویت سازوکارهای میان‌سطحی و مشارکت اجتماعی برای تصمیم‌گیری بومی؛

۳- نهادینه‌سازی رویکرد زمینه‌مند که تفاوت‌های محیطی، جمعیتی و فرهنگی را به رسمیت بشناسد.

به این ترتیب، تحلیل نهایی سه تم نه تنها ریشه‌های ناکارآمدی را روشن می‌کند، بلکه جهت‌گیری اصلاحی سیاست مسکن در بسترهای غیررسمی را نیز ترسیم می‌نماید؛ جهتی که تنها از مسیر هم‌گرایی میان سیاست، فضا و جامعه قابل تحقق است.

بحث و نتیجه گیری

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که ویژگی‌های محیطی، اجتماعی و قومی زاهدان، تفاوت‌های معناداری با سایر شهرهای جنوب جهانی ایجاد کرده است. برخلاف داکا و کراچی، که با ظرفیت نهادی میان‌سطحی و حکمرانی مشارکتی موفق به سیاست‌های مسکن فراگیر شده‌اند (Ahmad et al., 2025)، سیاست‌های حمایتی زاهدان عمدتاً در سطح کالبدی باقی مانده و ابعاد اجتماعی، فرهنگی و مشارکتی مغفول مانده است.

مقایسه با ادبیات داخلی نشان می‌دهد که یافته‌ها با مطالعات ضرغام‌فرد و همکاران (۱۴۰۳) و رزاقیان (۱۴۰۳) همسو است، اما این پژوهش با تمرکز بر تجربه و برداشت حرفه‌ای کنشگران، لایه‌های پنهان تجربه میدانی و ادراک سیاست‌ها را آشکار کرده و امکان فهم دقیق‌تر شکاف میان سیاست و واقعیت زیستی را فراهم می‌کند. پیامدهای پژوهش شامل سه سطح است:

۱- **نظری:** تأکید بر انتقال تحلیل سیاست مسکن از شاخص‌های کمیت‌محور به شاخص‌های عدالت فضایی و حساسیت فرهنگی، با تمرکز بر مشارکت محلی و زمینه‌مندی سیاست‌ها.

۲- **روش‌شناختی:** تأکید بر ارزش داده‌های میدانی و برداشت حرفه‌ای کنشگران به عنوان منبعی برای شناسایی ناکارآمدی‌های سیاستی و طراحی سیاست‌های زمینه‌مند.

۳- **کاربردی:** ضرورت بازتعریف اهداف مسکن حمایتی، ایجاد سازوکارهای مشارکتی میان دولت مرکزی، شهرداری و نهادهای محلی، و بهره‌گیری از دانش میدانی کارشناسان در فرآیند تصمیم‌گیری.

بنابر این، سیاست مسکن در زاهدان باید از رویکردی صرفاً ساخت‌وسازمحور به رویکردی چندبعدی و عدالت‌محور تغییر یابد. در این رویکرد، تأمین مسکن مناسب باید هم‌زمان با ایجاد اشتغال و درآمد پایدار، بهبود دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، آموزش، بهداشت و سایر خدمات شهری، ارتقای امنیت تصرف، سامان‌دهی نظام مالکیت زمین و توانمندسازی اجتماعی ساکنان دنبال شود. همچنین، انعطاف‌پذیری در الگوهای تأمین مالی، توجه به توان پرداخت خانوارها، استفاده از ظرفیت نهادهای محلی و طراحی مسکن متناسب با الگوهای فرهنگی و شیوه زندگی جامعه محلی، از مهم‌ترین الزامات افزایش اثربخشی برنامه‌ها به شمار می‌رود. در غیر این صورت، حتی اجرای گسترده طرح‌های مسکن نیز ممکن است به تولید فضاهایی فاقد کیفیت زندگی، خدمات کافی و پیوند اجتماعی منجر شود. در مجموع، می‌توان نتیجه گرفت که تحقق عدالت مسکن در زاهدان مستلزم هماهنگی میان دستگاه‌های متولی، تقویت حکمرانی محلی، ایجاد سازوکارهای واقعی مشارکت و تدوین نظام ارزیابی مستمر است. معیار ارزیابی سیاست‌ها نیز باید از شاخص‌های صرفاً کمی فراتر رود و مؤلفه‌هایی مانند استطاعت‌پذیری مسکن، کیفیت سکونت، دسترسی عادلانه به خدمات، امنیت تصرف، رضایت ساکنان، کاهش طرد فضایی و تقویت سرمایه اجتماعی را در برگیرد.

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شکاف میان سیاست‌های رسمی مسکن و واقعیت زیستی سکونتگاه‌های غیررسمی زاهدان، فراتر از کمبود منابع یا ضعف اجرایی است و ریشه در ناهماهنگی نهادی، فقدان حساسیت فضایی و ساختارهای بی‌اعتمادانه دارد. کنشگران حرفه‌ای و مدیران محلی این گسست را نه به عنوان خطای فردی، بلکه

محصول منطقی درونی نظام تصمیم‌گیری تحلیل کردند؛ منطقی که تمرکزگرایی، کمیت‌گرایی و غفلت از پیچیدگی‌های فرهنگی، اجتماعی و فضایی شهرهای حاشیه‌ای را بازتولید می‌کند. این یافته با پژوهش‌های اخیر در جنوب جهانی هم‌راستا است؛ به‌ویژه مطالعات لیو (۲۰۲۴) در چین و ادماکین (۲۰۲۵) در ترکیه نشان می‌دهند که فقدان تطبیق سیاست‌های ملی با ظرفیت نهادی و اجتماعی شهرها به نتایج ناقص و نامتناسب با اهداف کلان می‌انجامد (Healey, 2018).

بی‌اعتمادی میان ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی و نهادهای دولتی، یکی دیگر از یافته‌های کلیدی است که چرخه سیاست‌گزینی و مقاومت اجتماعی را تقویت می‌کند. این نتیجه با تحلیل‌های حق به مسکن (Bates, 2025; Fainstein, 2020) همخوان است؛ سیاست‌های مسکن زمانی قادر به تحقق عدالت و رفاه فضایی هستند که عاملیت و مشارکت ساکنان به رسمیت شناخته شود. فقدان گفت‌وگو و تحمیل شاخص‌های فنی به جای تمرکز بر عدالت فضایی، بازتولید نابرابری‌ها و انزوای اجتماعی را تشدید کرده است.

یافته‌های این پژوهش می‌تواند مبنایی برای بازنگری در سیاست‌های موجود و طراحی برنامه‌های بازآفرینی شهری متناسب با ویژگی‌های شهرهای مرزی و حاشیه‌ای باشد. پژوهش‌های آینده نیز می‌توانند با بررسی تطبیقی شهرهای مشابه، مطالعه پیامدهای بلندمدت سیاست‌های مسکن و سنجش دیدگاه گروه‌های مختلف ساکنان، چارچوب دقیق‌تری برای تدوین سیاست‌های مسکن بومی، مشارکتی و عدالت‌محور ارائه دهند.

حامی مالی

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

سهم نویسندگان در پژوهش

سهم هر دو نویسنده در این پژوهش برابر بوده است.

تضاد منافع

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

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آنها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

منابع

- ابراهیمی علی محمد، آقایی پرویز. (۱۴۰۰). سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت؛ مروری بر تجربه آمریکا. فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده. ۲(۱)، ۴۹-۵۹.
- اصغری زمانی، و شاه‌رخ‌فر. (۱۴۰۳). بررسی تطبیقی سیاست‌های مسکن در ایران با کشورهای منتخب. مهندسی جغرافیایی سرزمین، ۸(۳)، ۱۵۴-۱۷۴.
- ایرانی، حقیقتیان، منصور، و محمدی. (۱۳۹۸). آسیب‌شناسی مسکن اجتماعی (مهر) با رویکرد نابرابری طبقاتی و انحرافات شهری تبریز. فصلنامه رفاه اجتماعی. ۱۸(۷۱)، ۱۳۵-۱۸۰.

باقری، ابوالفضل. (۱۴۰۴). تحلیل سیاست های مسکن با رویکرد آمیزه سیاستی: کارایی، فراگیری و پایداری چرخه فراموش شده. *مطالعات راهبردی سیاست گذاری عمومی*، ۱۵(۵۵)، (e718763).

پاک نژاد، نوید. (۱۳۹۹). مطالعه تطبیقی تجارب جهانی در سیاست گذاری های ساماندهی اسکان غیر رسمی. *مهندسی ساختمان و علوم مسکن*، ۱۳(۲)، ۲۱-۱۳.

پورمحمدی، صدرموسوی، میرستار، و عابدینی. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست های تامین مسکن دولت با تأکید بر برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. *مطالعات شهری*، ۳(۱)، ۴۳-۳۴.

حیدری چیا، رضا، طبع ازگمی، و سده خدیجه. (۱۳۸۹). نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست های تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر رشت. *پژوهش های جغرافیای انسانی*، ۴۲(۳)، ۵۹-۸۲.

رزاقیان، فرزانه. (۱۴۰۳). تحلیل و ارزیابی سیاست های اجرایی دولت در تأمین مسکن قابل استطاعت با تأکید بر سکونتگاه های غیررسمی شهر مشهد. *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۱۵(۵۸)، ۱۴۷-۱۲۹.

شرکت راه پو. (۱۳۹۳). سهم هزینه مسکن در سبد خانوارهای فقیر. گزارش تحلیلی سازمان برنامه و بودجه کشور. تهران: مرکز آمار و اطلاعات اقتصادی.

شریف زادگان، محمدحسین و رستمی، محمدرضا. (۱۴۰۳). فراتحلیل: ارتباط برنامه ریزی مسکن و طرح های توسعه شهری ایران. *فصلنامه برنامه ریزی توسعه شهری و منطقه ای*، ۹(۳۱)، ۱۴۴-۱۰۷.

ضرغام فرد، مسلم، ابی زاده، سامان، اکبری، مجید و احمدی، مسعود. (۱۴۰۳). سیاست گذاری مسکن اقشار کم درآمد در ایران: آموزه ها و شواهد. *برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۱۵(۶۰)، ۲۳۵-۲۸۰.

عبدلی، محمدرضا. (۱۴۰۰). واکاوی سیاست گذاری تأمین مسکن شهری. *تحقیقات راهبردی شهری*، ۷(۲)، ۶۹-۸۵.

فرنام، علی، عبدلی، محمدرضا، و پاک نژاد، نوید. (۱۴۰۱). رویکردهای جهانی سیاست گذاری در حوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه های کم درآمد. تهران، ایران: مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی.

مقتدایی راد، عبدالمحمد، صحراگردمنفرد، نداسادات، و غفاری، علی. (۱۴۰۲). شناسایی الگوی مفهومی مسکن قابل استطاعت پایدار. *کنفرانس ملی شهرسازی و معماری دانش بنیان*.

وزارت راه و شهرسازی، اداره کل راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان (۱۳۹۵). طرح جامع شهر زاهدان. مهندسين مشاور شهر و خانه، اصفهان.

-Adabre, Michael, Chan, Albert P.C., Amos Darko, Robert Osei-Kyei, Rotimi Abidoye & Theophilus, Adjei-Kumi, (2020). "Critical Barriers to Sustainability Attainment in Affordable Housing: International Construction Professionals' Perspective", *Journal of Cleaner Production*, Vol. 253, pp. 1- 18.

-Adeyemi, A. B., Ohakawa, T. C., Okwandu, A. C., Iwuanyanwu, O., & Ifechukwu, G. O. (2024). High-density affordable housing: Architectural strategies for maximizing space and functionality. *Journal of Urban Design and Development*, 19(2), 123-140.

-Aghaei, Parviz, (2020). Providing an institutional-regulatory package to solve the problem of deprived urban areas in Iran's metropolises with an emphasis on affordable housing, Paya think tank, Imam Hossein University (AS).

-Ahmad, S., Munir, F., Avtar, R., Sowgat, T., Kundu, D., & Wang, Y. P. (2025). Housing adequacy in Delhi, Dhaka and Karachi: Strategies for promoting sustainable and inclusive housing. *Cities*, 160, 105779.

-Akinsulire, A. A., Idemudia, C., Okwandu, A. C., & Iwuanyanwu, O. (2024). Strategic planning and investment analysis for affordable housing: Enhancing viability and growth. *Magna Scientia Advanced Research and Reviews*, 11(2), 119-131.

- Bates, L. (2025). 'An opportunity to grow, to exist, to be': how social and affordable housing providers operationalise the right to housing by enhancing capabilities. *International Journal of Housing Policy*, 1-25.
- Beer, A., Baker, E., Ong ViforJ, R., Horne, R., & Gurran, N. (2025). The agency of change: conceptualizing pathways towards an affordable housing future. *Housing Studies*, 1-19.
- Davis, M. (2006). *Planet of slums*. Verso.
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press.
- Finlay, L. (2009). Debating phenomenological research methods. *Phenomenology & Practice*, 3(1), 6–25.
- Flyvbjerg, B. (2001). *Making social science matter: Why social inquiry fails and how it can succeed again*. Cambridge University Press.
- Friedman, Rachel & Rosen, Gillad, (2018). "The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions & their underlying agendas in Israel", *Housing Studies*, Vol. 34, pp. 565–587.
- Ganji, Morteza, (2022). Marginalization (informal settlement) in Iran, approaches, policies and measures, Social Studies Office, Islamic Council Research Center.
- Gilbert, A. (2014). *Housing the poor in the developing world: Methods of analysis, case studies and policy*. Routledge.
- Healey, P. (2007). *Urban complexity and spatial strategies: Towards a relational planning for our times*. Routledge.
- Kaufmann, V., Li, L., & Zhu, B. (2025). Enable Market to Supply Affordable Housing? Evidence from the Mandatory Inclusionary Housing Policy in Germany. *Evidence from the Mandatory Inclusionary Housing Policy in Germany*.
- Ma, L., & Liu, Z. (2024). How do local governments respond to central mandate in affordable housing policy? A qualitative comparative analysis of forty-one Chinese cities. *Journal of Urban Management*, 13(3), 386-397.
- Maalsen, S., Dowling, R., McGuirk, P., Baker, T., & Goh, L. (2025). Prototyping as a Means to Innovate Affordable Housing Policies and Provision: An Empirical Illustration. *Housing, Theory and Society*, 1-15.
- Maalsen, S., Dowling, R., McGuirk, P., Baker, T., & Goh, L. (2025). Prototyping as a Means to Innovate Affordable Housing Policies and Provision: An Empirical Illustration. *Housing, Theory and Society*, 1-15.
- Makhloufi, L. (2025). Affordable housing in Algeria: policies, projects and expectations: The case of rental-sale housing in Algiers. *Cities*, 159, 105735.
- Meshkini, Abolfazl, Ahadnejad, Mohsen, Salehi Mishani, Haider, (2021). Conceptual revision of the factors of realization of affordable housing in the world south, *Space Planning and Design Quarterly*, Volume 25, Number 4.
- Odemakin, M. (2025). Assessing the Effectiveness and policy gaps of Turkish Government Policies in Facilitating Affordable Housing. *Urban Governance*.
- Owens, A., & Smith, R. B. (2025). Producing affordable housing in higher-opportunity neighborhoods: Incentives in California's LIHTC program. *Journal of Urban Affairs*, 47(7), 2423-2451.
- Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2025). Roles of land use planning policy in housing supply and affordable housing. In *Housing Policy in Australia: A Case for System Reform* (pp. 319-364). Singapore: Springer Nature Singapore.
- Purcell, M. (2013). The right to the city: The struggle for democracy in the urban public realm. *Policy & Politics*, 41(3), 311–327.
- Ranganathan, M. (2021). Grasping the governance gap: Urban informality, infrastructure and inequality. *-Geoforum*, 123, 83–91. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2021.04.001>.
- Roy, A. (2005). Urban informality: Toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147–158.

- Sarpong, C. K., Donbeinaa, A., Awudu, R., Abambire, W., & Yeboah, M. O. (2025). Innovative Strategies for Affordable Housing in Ghanaian Cities: A Systematic Review. *Asian Journal of Education and Social Studies*, 51(8), 448-466.
- Savnani, R., & Patel, B. Affordable Housing in Smart Cities: Policy Integration for Urban India.
- Simone, A. (2014). *City life from Jakarta to Dakar: Movements at the crossroads*. Routledge.
- Van Manen, M. (1990). *Researching lived experience: Human science for an action sensitive pedagogy*. SUNY Press.
- Watson, V. (2022). The planned city sweeps the poor away... again: Urban planning and twenty-first-century urbanisation. *Progress in Planning*, 168, 100665. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2022.100665>.

پیدیش نهالی قبل از انتشار الکترونیکی