

نگاهی لاکانی به توسعه شهرهای جدید

هومن هنرکار

تاکنون تحلیل شهرهای جدید، با این شهرها به عنوان پدیدارهایی بدیهی در نسبت با رشد جمعیت و افزایش شهرگرایی و شهرنشینی برخورد کرده‌اند. در این پژوهش‌ها به جای آنکه چگونگی پدید آمدن خود شهر جدید مساله‌مند شود، عمدتاً به راهکارهایی پرداخته شده تا بر فقدان‌هایی که شهرهای جدید با آنها عجين شده‌اند، مانند نبود حس تعلق، عدم تعریف شدگی فضا، ناپایداری و عدم جذب جمعیت، کمبودها زیرساختی و خدماتی فائق آیند. در این پژوهش هدف بدهت زدایی از وجود شهرهای جدید است. به عبارتی به دنبال پاسخ به این سوال هستیم که چرا شهرهای جدید وجود دارند و چرا به شکلی که امروز می‌بینیم وجود دارند؟ بر خلاف رویکرد آسیب‌شناسانه، پرسش از هستی متعین شهرهای جدید به عنوان تعین‌بخشی تصادمی از نیروهای مختلف به دنبال این مساله نیست که با بررسی وضعیت موجود و در نظر گرفتن نوعی وضعیت مطلوب دوباره به بازتولید چرخه‌ای پردازد که هم راه‌حل و هم مساله از دل آن خارج می‌شود، بلکه به دنبال این است که ببیند چگونه چنین مساله‌ای وجود دارد و چرا به این شکل و نه به شکلی دیگر متعین شده است. برخلاف مواجهاتی که وجود شهرهای جدید را بدیهی فرض می‌کنند، در این پژوهش اینکه شهرهای جدید بر مبنای کدام ضرورت تبیین و تعریف شدند و چه چیزی را تعین بخشیدند اهمیت می‌یابد. شهرهای جدید در زمان خود به عنوان راه‌حلی برای مواجهه با بحران جمعیتی پساجنگ طراحی شدند، موج مهاجرت گسترده از مناطق تخریب شده به شهرها و رشد انفجاری جمعیت و کمبود مسکن به عنوان عناصر اصلی تبیین ضرورت احداث شهرهای جدید مطرح شدند، اما آنچه امروز از آنها می‌بینیم واحدهای خالی، خیابان‌های عریض، چشم‌اندازهای بی‌انتهای و سازه‌هایی نیمه‌کاره هستند که بنا به تحلیل دست‌اندرکاران و طراحانشان در تحقق اهداف و آرمان‌هایشان ناکام بوده‌اند. اما مساله این پژوهش در همین نقطه آغاز می‌شود که با وجود اینکه این شهرها در رسیدگی به اهدافشان ناکام مانده‌اند، توسعه به این شکل همچنان یکی از اشکال توسعه شهری باقی مانده است. سوالی که این پژوهش قرار است به دنبال یافتن پاسخی برای آن باشد این است که اگر شهرهای جدید در رسیدن و برآوردن اهدافی که به آنها محول شده بود ناکام مانده‌اند، به چه دلیل همچنان یکی از سیاست‌های اصلی توسعه شهری و اسکان جمعیت به این شکل است. رویکرد نظری این پژوهش مبتنی بر دیدگاه لاکانی است که به کمک آن، وجه کمتر پدیدار متن‌ها مورد مذاقه قرار می‌گیرند. این پژوهش نشان می‌دهد که شهرهای جدید نه یک انحراف از قاعده شهرسازانه-سیاسی که تعین دقیق و درست سیاست‌های کلی حاکم بر زمین و مسکن در برنامه‌های توسعه جمهوری اسلامی هستند. این شهرها نه با اهدافی که طراحان و برنامه‌ریزانشان مشخص می‌کنند که با هدف بسط آپارتنوس دولتی و استخراج حداکثر ارزش مازاد از اراضی لم‌بزرع و بایر اطراف شهرها و نقاط سکونت‌ی مهم شکل گرفتند و در این فرآیند با تقلیل سکونت به اسکان و مسکن به سلول تمامی زوائد را به شیوه‌ای تماماً مدرنیستی از مسکن زدوده تا جایی که خدمات زیرساختی نیز به صورت متناسب طراحی نشده و انبوهی از ساختمان‌ها را تولید کرده که قیمت هر متر مربع آنها به صورت سالیانه از زمان احداث در حال بالا رفتن است و تحقق بی‌کم و کاست دو دال ارباب در برنامه‌های توسعه در سطح ملی است: انبوه‌سازی و استیجاری‌سازی. مساله ابتدایی که در این پژوهش به آن پرداخته شده، فرآیند تکراری است که با شکست هر باره از سر گرفته می‌شود. سوالی که در ابتدا به وجود می‌آید

این است که چه چیزی در منطق شکست وجود دارد که هر بار آن را از نو آغاز می‌کند؟ پاسخی که با استفاده از صورت‌بندی لاکانی می‌توان به این تکرار داد را باید در منطق رانه فهم کرد. رانه در سطح انضمامی با خصوصیت‌زدایی از ابژه‌ای که حل آن می‌گردد و هر بار در رسیدن به آن ناکام می‌ماند ابژه a یا علت-ابژه میل را تولید می‌کند. ماهیت رانه‌گونه ژوئیسانس به صورتی است که در خدمت هیچ هدف و غایتی نیست و تنها اصل آن تکرار بدون توقفش در یک مدار است. از اینجا می‌توان بحث را با تبیین برخورد دو نظام پی‌گرفت: سرمایه‌داری و شهرسازی.

امروزه بیش از هر دوره‌ای مفهیمی که به با کیفیت بودن فضاهای شهری تولید شده دلالت می‌کنند در نسبت با عملکرد بازار تعریف شده‌اند. دال‌هایی نظیر هوشمندی، تاب‌آوری، سرزندگی، تناسب، رقابت‌پذیری و نظایر آنها در پس خود نوعی ارزشمندی برای مبادله و خرید و فروش در بازار را دارند و در سطح دیگر، شهرساز خوب به سوژه‌ای گفته می‌شود که بتواند فضاها را هرچه بیشتر به این متر و معیارها نزدیک کند. در این منطق دال‌ها در یک نظام گفتگمانی بدل به صفاتی می‌گردند که تحت تاثیر نوع خاصی از شرایط مادی تولید، اصول اولیه‌ای را که باید شهرها و فضاهای خوب برای حضور در بازار جهانی داشته باشند تا بتوانند به عنوان شهر خوب، فضای خوب و نظایر آن معرفی شوند نیز تعیین می‌کند. اگر چه گفتگمان‌هایی که صفات و کیفیات ابژه‌ها را تعریف می‌کنند خود را به عنوان گفتگمان‌هایی تکنیکی و علمی و عاری از ارزش‌ها معرفی می‌کنند، اما آنچه از آن صحبت نمی‌کنند «ایدئولوژی‌های تئوری» است که خود را زیر پوشش نظرات کارشناسانه، تکنیکی، کمی و علمی پنهان کرده و منطق برآمدن آنها را به عنوان گزاره‌های علمی مسکوت باقی می‌گذارند. آنچه از این پس اتفاق می‌افتد تبیین و مادیت یافتن این کیفیت‌ها و این گفتگمان‌های ایدئولوژیک در سطوح مختلف گفتاری و کرداری است. به طور مشخص برای سوژه شهرساز این گفتگمان در دو سطح کلی مادیت می‌یابد که یکی مربوط به خود دیسپلین و آن چیزی است که به شهرساز به عنوان یک تکنوکرات آموزش داده می‌شود. آنچه از شهرساز در ادامه زندگی حرفه‌ای‌اش خواسته می‌شود به او آموزش داده می‌شود (و مهمترین ویژگی این آموزش همانطور که لوفور نیز به آن اشاره کرده است) ایدئولوژی کمی سازی است که تمامی موجودیت فضا را بدل به اعداد و مقادیرها و نقشه‌ها می‌کند (Lefebvre, 2003). در اینجا این که برای شهرساز به عنوان یک سوژه منفرد این پرکتیس‌ها و آموزش‌ها از نظر ارزشی درست هستند یا اشتباه هیچ اهمیتی ندارد چرا که او مجبور است به طور گسترده در طول فرآیند آموزشی خود آن‌ها را فارغ از اشتباه یا درست بودنشان مکرراً انجام دهد. سوژه شهرساز در این فرآیند بدل به نوعی سوژه مذهبی می‌گردد چرا که مذهب نه در باورها که در اعمالی که مکرراً انجام داده می‌شوند مادیت یافته و شکل می‌گیرد (Zizek, 2006). در سطح دیگر آنچه به طور عام از شهرساز خواسته می‌شود نیز دقیقاً مطابق با همان چیزی است که او برای آن آموزش داده شده است. اما دانشی که تولید می‌شود «دانش» به معنای خاص کلمه نیست، بلکه در خود متضمن نوعی فرمان به دانستن است که از سمت دال ارباب سوژه شهرساز را خطاب قرار می‌دهد. او کسی است که باید بداند، اما نمی‌داند که چرا اینگونه باید بداند: شهرساز باید با استفاده از ابزارها و تکنیک‌ها به نوع خاصی از دانش که توجیه کننده نوع خاصی از اقدامات است دست یابد، اما پرسش از این که چرا این نوع خاص دانش باید پیاده سازی شود، برای مثال چرا سیاست‌های شهری باید در نسبت با کیفیت‌هایی نظیر رقابت‌پذیری و هویت تعریف شوند را نمی‌تواند با دانشی که درون این حوزه به دست آورده پاسخ دهد. این کاری است که به عقیده گاندر بر عهده شهرسازی است که با قرارگیری در گفتگمان

روانکاو تلاش می‌کند تا به تبیین و تشریح ایدئولوژی‌های حاکم بر دانش و پرکتیس‌های مرتبط با آن بپردازد. اما چرا مسکن برای ایدئولوژی سرمایه‌داری جایگاهی ویژه دارد؟

همانگونه که سرمایه یک فرایند و یک منظومه از روابط اجتماعی است، یک نهاد ایدئولوژیک نیز هست. (Aalbers, 2015). هم منتقدان و هم مدافعان آن در طول بیش از دو قرن این ایدئولوژی را حاوی سه عنصر حیاتی تبیین کرده‌اند. اولین عنصر آن محوریت قطعی مالکیت خصوصی است، این قدرتی تک‌قطبی است که همانطور که هاروی می‌گوید، «هم ابتدا و هم انتهای تمام فعالیت‌های سرمایه‌دارانه است» (Harvey, 2002). دومین عنصر، اولویت بازار است که با مشخصه رقابت آزاد به عنوان مکانیسم فرادست اختصاص منابع عمل می‌کند و سومین عنصر، اصل انباشت سرمایه است. همان اصلی که مارکس در جلد اول سرمایه به صورت «انباشت کنید، انباشت کنید، این است موسی و این است تمام پیامبران» فرمول‌بندی می‌کند (Aalbers, 2015). آلبرس و کریستوفرز (Aalbers & Christophers, 2014) به این مساله اشاره می‌کنند که مسکن به حداقل دو دلیل عنصر بنیادین برای این ایدئولوژی است، چرا که اولاً این ایدئولوژی مورد بحث در هیچ کجا خود را بهتر از مسکن نشان نمی‌دهد، در هیچ بخشی نمی‌توان مانند بخش مسکن اولویت مالکیت خصوصی، مکانیسم بازار به عنوان شیوه اختصاص‌دهی و استراتژی‌های انباشت را واضح‌تر و متمرکزتر دید. دومین دلیل آن‌ها این است که بخش مسکن پشتیبان بسیار خوبی برای ایدئولوژی سرمایه است، چرا که بخش اعظم بازتولید سیاسی و تقویت ایدئولوژی سرمایه‌داری از خلال آن اتفاق می‌افتد. مالکیت خصوصی یک نهاد ایدئولوژیک است که در سرمایه‌داری برتری تمام و کمال را به دست آورده اما در سایر شکل‌های دولت/بازار محور هم حضور دارد. البته مالکیت خصوصی کاملاً خصوصی نیست، چرا که توسط دولت محافظت شده و قدرتی بسیار عمومی برای مدیریت منابع و افراد را به دولت واگذار می‌کند. در واقع حق مالکیت خصوصی، وجود دولت‌ها را پیش‌فرض گرفته و خود را به عنوان وضعیتی طبیعی و نرمال تبیین می‌کند، حتی با این وجود که بدون وجود آپاراتوسی دولتی که آن را تصدیق کند کاملاً بی‌معنی می‌نمایند. از این گذشته، مالکیت خصوصی نه تنها درباره حق اعمال قدرت بر یک ابژه و داشتن توانایی جدا کردن آن از دیگران است، که به طور مستقیم با مشارکت سیاسی در پیوند است (Aalbers, 2015). حتی تا امروز نیز تملک خانه گاهی اوقات به خریداران حقوق شهروندی اعطا می‌کند. برای مثال کشورهایی مثل اسپانیا و ترکیه برای بازیابی بازار مسکن خود به خریدارانی که ملکی با ارزش بیش از حدی مشخص خریداری کنند شهروندی ثانویه اعطا می‌کند. بنابراین مسکن به عنوان یک عامل سیاسی اقتصادی بسیار پررنگ است، چرا که هم از نظر سیاسی امکان مشارکت در مناسبات قدرت را فراهم می‌کند و هم از نظر اقتصادی به عنوان عنصری موثر در انباشت ارزش به حساب می‌آید. رالنیک در این باره می‌گوید: «ما یک چرخه جدید از اشغال سرمایه‌دارانه فضا را نمی‌بینیم، بلکه شاهد یک رابطه جدید بین سرمایه و فضا هستیم. این رابطه تحت هژمونی سرمایه رانتیر و سرمایه مالی به وجود می‌آید: زمین، بیش از آنکه به عنوان یک شیوه تولید مطرح باشد، به عنوان یک ذخیره قدرتمند ارزش مطرح است. بیرون‌رانی و تصرف زمین‌ها دیگر ماشینی برای تولید پرولتاریا نیستند، بلکه اثرات جانبی یک جغرافیای جدیدند که بر پایه کنترل دارایی‌ها شکل گرفته است. سند سرمایه‌دارانه ملک و مسکن یا در انتظار نوعی درآمد و سود سهام در آینده است یا در انتظار ارزشمند شدن به دلیل کمیابی زمین قابل ساخت و ساز.» جنبش‌های تصرف اراضی مشاهده شده در مناطق روستایی در قاره‌های مختلف را می‌توان به عنوان نشانه‌ای از این کمبود زمین در آینده به حساب آورد. این مساله مابین سال‌های 2007 و 2008 زمانی

که کمپانی‌ها، بودجه‌های سرمایه‌گذاری و بودجه‌های دولتی به سمت خرید قطعات بزرگ زمین در آفریقا، آسیا و آمریکای لاتین با هدف ادعا شده درباب گسترش تولید غذا سرازیر شد. این در حالی است که بنا به گزارش خوزه گرازیانو مدیر کل فاو پس از 5 سال تنها 10 الی 15 دصد از زمین‌های آفریقا زیر کشت رفتند. در این سیستم، تنها شیوه سکونت شیوه سکونت رسمی و سنددار است (Rolnik, 2019).

تمامی زمین‌هایی که از شیوه‌های دیگر به دست آمده‌اند نقش جدیدی را در مرحله سرمایه‌داری مالی و رانتیر بازی می‌کنند: آن‌ها به عنوان ذخیره آماده به اشغال در هر لحظه توسط هر بازوی سرمایه مالی که توسط اشتهایی سیری ناپذیر برای وثیقه‌گذاری دارایی‌هایش به پیش رانده می‌شود نقش‌آفرینی می‌کنند. از چشم‌انداز سرمایه‌گذاران، بیشینه کردن سود سپرده سرمایه‌گذاری شده ضروری است، یکی از راه‌های این بیشینه کردن، گشودن ثروتی است که در فضاهای مسکونی ساخته شده متجسد است. به زبان مطالعه‌ای از بانک جهانی که هدفش قانع کردن دولت‌ها با برتری‌های این شیوه جدید است می‌توان گفت: «بازارهای رهنی نقشی کلیدی در تقویت ارزش بازار مسکن بازی و درآمدزایی از ثروت مسکونی گشوده شده ایفا می‌کنند» (Gary & Taffin, 2013). گشودن در اینجا به معنی آزادسازی این دارایی‌ها از هر مانعی است که جلوی مصرف بلافاصله آنها را می‌گیرد. یکی از راه‌های آن اخراج ساکنانی است که دیگر توانایی پرداخت قیمت‌های تعیین شده برای این خانه‌ها را ندارند (Rolnik, 2019). در ایران اوضاع چگونه است؟

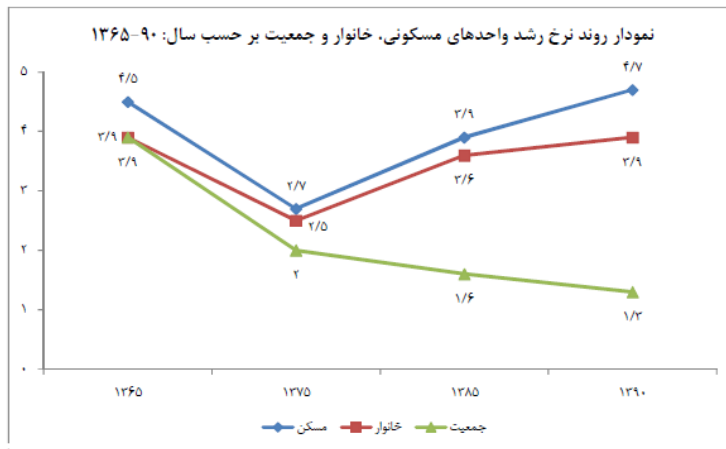
کمبود مسکن، معضلی دائمی

یکی از مهمترین دلایل مطرح شده به عنوان موتور محرک بخش عرضه مسکن و توسعه شهرهای جدید کمبود واحد مسکونی به نسبت جمعیت است. حال در این بخش به این می‌پردازیم که این کمبود تا چه اندازه جدی است که ساخت 1 میلیون واحد مسکونی در سال را ضرورت می‌بخشد؟ بنا به نتایج سرشماری سال 95 در کل کشور 24 میلیون و 200 هزار خانوار شناسایی شد. در همین سال و بر اساس همین سرشماری 22 میلیون و 800 هزار واحد مسکونی در حال استفاده توسط این خانوارها بود. تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور در این سرشماری 2 میلیون و 600 هزار واحد و تعداد خانه‌های دوم 2 میلیون و 100 هزار واحد بود. جداسازی واحدهای خالی و دوم از این رو است که به عنوان واحدهای مصرفی به حساب نمی‌آیند. به صورت کلی و بر اساس آخرین سرشماری رسمی کشور، 27 میلیون و 500 هزار واحد مسکونی در کل کشور وجود دارد و این به این معنی است که تعداد واحدهای مسکونی 1/1 برابر تعداد خانوارها است. آمارهای روزآمد تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی نیز نشان می‌دهد که این نسبت همچنان در پایان سال 99 و شروع سال 1400 حفظ شده است. بر اساس آمارهای منتشره از سوی بانک مرکزی، بررسی‌ها نشان می‌دهد که در فاصله سال‌های 96 تا پایان 99 در مجموع یک میلیون و 576 هزار عرضه جدید مسکن در کشور صورت گرفته که البته بخشی از این رقم با توجه به اینکه در سال 1399 پروانه ساخت دریافت کرده‌اند، همچنان در حال ساخت هستند و در ماه‌های آینده به موجودی مسکن آماده استفاده اضافه می‌شوند. به این ترتیب با اضافه کردن عرضه جدید به موجودی سال 95 در حال حاضر موجودی واحد مسکونی در کشور به 29 میلیون و 76 هزار واحد افزایش یافته است. براساس اطلاعات منتشر شده از سوی مرکز آمار، تعداد خانوارهای کشور در پایان سال 99، 26 میلیون و 200 هزار خانوار برآورد شده است. به این ترتیب نسبت بین تعداد خانه‌ها و خانوارها در شروع سال 1400 همچنان

۱/۱ است. این نسبت نشان‌دهنده وجود نابرابری وارونه در بازار مسکن است. مقصود از نابرابری وارونه این است که بر خلاف فرضیه منطق سیاست‌گذاری مبنی بر اینکه تقاضا از عرضه مسکن بیشتر است و به همین دلیل برخی از افراد دخیل در امر سیاست‌گذاری کلان مسکن، سیاست ساخت مسکن را در دستور کار قرار داده‌اند، اتفاقاً نابرابری وارونه بوده و عرضه از تقاضا حتی پیشی گرفته و تعداد واحدهای مسکونی کشور در حال حاضر، حدود ۱۰ درصد از تعداد خانوارها بیشتر است. پس باید به دنبال پاسخ این سوال باشیم که چرا با وجود ساخت و ساز مسکن به میزان بیشتر از خانوارهای کل کشور، همچنان وعده‌ها و طرح‌های مختلف برای ساخت و ساز مسکن ارائه و تصویب می‌شوند؟

ازدیاد جمعیت، ضرورت اصلی توسعه شهرهای جدید

سید محسن حبیبی در مصاحبه‌ای که در سال 97 تحت عنوان مجموعه واقیعت افزوده پروژه تاریخ شفاهی شهرهای جدید انجام شد، وجود شهرهای جدید را به عنوان یک راه حل قطعی در برابر رشد جمعیتی که قرار است تا سال 1420 به 120 میلیون نفر برسد معرفی کرد (حبیبی، 1397). اما نیم نگاهی به آمارهای جمعیتی منتشره از سوی مرکز امار ایران تغییری معنی‌دار در نرخ رشد جمعیت در طول سال‌های 1365 الی 90 را نشان می‌دهد. بنا به آنچه در جدول زیر می‌آید، نرخ رشد جمعیت در سال 65 که در بیشترین میزان خودش قرار داشته در طول زمان با کاهشی جدی مواجه می‌شود و در سال 90 به میزان 1.2 درصد می‌رسد. اما نرخ رشد مسکن روندی افزایشی از سال 75 به خود می‌گیرد. این در حالی است که در



سال 1400، محمد اسماعیل اکبری در گفت و گو با خبرگزاری تسنیم به رسیدن نرخ رشد جمعیت به زیر یک درصد و رسیدن آن به صفر در 20 الی 30 سال آینده آن خبر داد (اکبری، 1400).

از طرفی بنا به سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران، از سال 1355 درصد خانوارهای

تصویر شماره 1- نمودار رشد واحدهای مسکن، خانوار و جمعیت منبع: مرکز آمار مالک مسکن در سطح کشور همواره روندی کاهشی داشته و درصد اجاره نشینی در سراسر کشور به جز یک کاهش 5 درصدی در دوره 1355 الی 65، نیز در این دوره به صورت صعودی بوده است. همچنین میزان خانوارهایی که مسکنشان به هیچ کدام از این دو صورت تعلق ندارند در طول این دوره به صورتی صعودی از 2 درصد در سال 55 به 9 درصد در سال 95 رسیده است. اگر بنا به هدف تعریف شده برای پروژه‌های شهرهای جدید و سیاست‌های مسکن مهر که متعاقباً به این سکونت‌گاه‌ها اضافه شد آن‌ها را تحلیل کنیم این پروژه‌ها شکست خورده‌اند. برای مثال محمد مهدی عزیزی در مقاله «اشتغال زایی در شهرهای جدید: تجربه ایران» به بررسی روند جمعیت پذیری این سکونت‌گاه‌ها پرداخته و عنوان می‌کند که این سکونت‌گاه‌ها در تامین اهداف جمعیتی خود دچار بحران‌اند. برای مثال شهر جدید پردیس که قرار بوده تا سال 1388 25 درصد از هدف‌گذاری جمعیتی خود را محقق کند تنها به 10 درصد آن جامه عمل پوشانده و یا شهر جدید پردیس در دوره ده

ساله 75-85 باید 7 درصد از هدف گذاری جمعیتی خود را برآورده می نمود اما این درصد در این شهر جدید کمتر از 1.5 درصد است.

پس با دو عنصر موثر در تبیین و تعریف شهرهای جدید مواجه ایم. یکی از این عناصر مربوط به رشد جمعیت است که حدوداً جمعیت هر سال را 20 میلیون نفر بیشتر از آمار واقعی محاسبه کرده است و بر طبق آن برنامه ریزی کرده است، دومین عنصر کمبود مسکن به نسبت تعداد جمعیت را به عنوان ضرورت ساخت واحدهای مسکونی بیشتر عنوان کرده است. با بررسی نسبت تعداد واحد مسکونی به تعداد خانوار مشخص می شود که تعداد واحدهای مسکونی در وضعیت فعلی با یک افزوده 10 درصدی از سال 95 تا امروز همراه بوده است. با صورت بندی منطق شکست پیوسته این پروژه ها در نسبت با مازاد ژئوسانسی که تولید می کنند می توان گفت این نوعی شکست پیروزمندانه است، چرا که برای استخراج موفقیت آمیز مازاد باید این طرح ها و برنامه ها به درستی شکست بخورند تا منطق تولید مازاد دانش شهرسازی و منطق انباشت مازاد سرمایه داری یک بار دیگر به کار بیفتند. اما دال اربابی که این فرمان را به سوژه دانش می دهد تا حقیقت آن را تبیین کند چیست؟ با بررسی سیاست های کلی حاکم بر زمین و مسکن در برنامه های توسعه جمهوری اسلامی می توان رد و نشانی از این دال های ارباب یافت.

جدول شماره 1 تا 6 اهداف، برنامه ها و سیاست های بخش مسکن در برنامه های اول تا ششم توسعه را به اختصار آورده است. سیاست های مرتبط با شهرهای جدید را می توان در نسبت با سیاست های توسعه زمین و مسکن در جمهوری اسلامی قرار داد چرا که به عنوان سند زیردست سیاست های کلی مجبور به تبعیت از محورها و گفتمان های اصلی برنامه های توسعه است.

برنامه اول توسعه 1368-1371	
اهداف سیاست ها	<ul style="list-style-type: none"> - تمرکززدایی و جلوگیری از رشد شهرهای بزرگ و تامین و توسعه مقرون و متناسب جمعیتی با اولویت بازسازی و نوسازی مناطق آسیب دیده جنگی - ایجاد زمینه تامین مسکن در راستای حداقل نیازهای اسای آحاد مردم - تغییر شیوه های ساخت و ساز در جهت افزایش نسبت مسکن بادوام به کل مساکن کشور - بهبود شاخص های اصلی در تامین نیازهای مسکن - ارتقای کیفی و کاهش سرانه موجود مسکن در کشور و هدایت تولیدات مسکن در جهت زیربنای کمتر متناسب با سرانه ملی - احداث مسکن های شهری و روستایی (2285 واحد در کل کشور) - افزایش سطح زیربنای مسکونی کشور - تاکید بر حفظ سرمایه ساختمانی موجود و افزایش مدت بهره برداری - توجه به اصل عدم تمرکز در مدیریت طرح ریزی عمران شهری و تشکیل سازمان های محلی و مردمی - تشویق بخش خصوصی، تعاونی و سازمان های مالی در تولید انبوه واحدها - اعطای تسهیلات ویژه برای سازندگان مسکن استیجاری - توسعه و ترویج سازه های بتنی در شهرهای بزرگ و ایجاد صنایع ساختمانی پیش ساخته در شهرهای بزرگ جهت تشویق انبوه سازی و استفاده از مصالح محلی و قابل حمل در شهرهای کوچک و روستا
برنامه ها	<ul style="list-style-type: none"> - به کار گیری اراضی غیرتولیدی و موات برای استفاده های مسکونی - حداکثر استفاده از زمین در قالب تراکم های شهری و ساختمانی - تامین زمین کارکنان شرکت هایی که مرکزیت آنها به خارج از تهران منتقل شود با تعهد 10 سال کار در محل جدید - اختیار واگذاری زمین های نزدیک کارخانجات و کارگاه ها به کارکنان به شرط احداث مسکن و تاسیسات توسط کارخانه ها

<p>- رعایت و به کار گیری نقشه‌های تیپ بازدید بناهای ذکر شده در برنامه‌های مختلف</p> <p>- به کار گیری زیربنای حدود 70 الی 110 متر مربع در مجموعه‌های مسکونی کارگری و کارمندی</p> <p>- تقلیل وابستگی ارزی از راه‌های توسعه تولیدات مصالح ساختمانی، تقلیل واردات و صرفه‌جویی در مصرف مصالح و انرژی</p> <p>- ترویج استفاده از تولیدات محلی و تشویق تحقیقات و توسعه واحدهای مربوطه</p> <p>- کمک‌های اعتباری به مسکن روستاییان، حمایت از تولیدکنندگان مسکن انبوه، کمک به تولید مسکن استیجاری و تعاونی‌ها</p> <p>- حفظ عنصر زیست محیطی و صرفه‌جویی در مصرف انرژی</p> <p>ایجاد تسهیلات لازم جهت مشارکت شهرداری و ارگان‌های دولتی محلی در ساخت و ساز و اجاره مسکن</p> <p>مکان‌های امکان رشد جمعیت شهری برای طرح‌های آماده‌سازی و شهرهای جدید</p> <p>احداث مجموعه‌های مسکونی کارگری- کارمندی</p> <p>اجرای ضوابط و استانداردهای لازم برای به حداقل رساندن هزینه احداث ساختمان‌ها با توجه به حفظ کیفیت در جزئیات مختلف</p>	
--	--

جدول شماره 1 منبع شورای عالی معماری و شهرسازی

برنامه دوم توسعه 1373-1377	
<p>- استفاده بهینه از زمین و توسعه منظم شهری</p> <p>- افزایش سهم تولید انبوه مسکن با گرایش به سمت الگوی سکونت‌گاه‌های جمعی در شهرهای بزرگ</p> <p>- نوسازی بافت‌های فرسوده موجود مسکونی و تجمیع قطعات در مناطق شهری کشور</p> <p>- حفظ تراکم خانوار در واحد مسکونی تا پایان برنامه</p> <p>- کمک به اقشار آسیب‌پذیر در جهت تامین مسکن با زیربنای محدود</p> <p>- تولید مسکن استیجاری</p> <p>- استفاده بهینه از زمین از طریق اصلاح بافت‌های فرسوده، تجمیع قطعات، تنظیم اشتغال و ...</p> <p>- اولویت به شهرهای نیمه‌تمام با توجه به توجیه مالی و توان اجرایی کشور به منظور عرضه سریعتر مسکن در طول برنامه دوم</p> <p>- افزایش ظرفیت طراحی، تولید، نگهداری و مرمت ساختمان و مسکن در کشور</p> <p>- حمایت از انبوه‌سازان مسکن از طریق اعطای تسهیلات اعتباری، تقسیط عوارض عمرانی و اصلاح قوانین مالیاتی</p> <p>- کمک به احداث مسکن ارزان قیمت برای طبقات کم‌درآمد جامعه با زیربنای کم در چهارچوب مصوبات شورای عالی الگوی مصرف</p> <p>- تقلیل متوسط زیربنای مسکونی</p> <p>- تقلیل متوسط سطح زیربنای واحد مسکونی احداثی از طریق اعمال نرخ‌های مالیاتی تصاعدی، تجدید نظر در ارزش معاملاتی و عوارض نوسازی و مسکن توسط دولت.</p> <p>- ایجاد تشکلهای بهره‌بردار و نگهداری خصوصی و تعاونی در مجتمع‌ها از طریق تدوین قوانین لازم</p> <p>- افزایش سهم استیجاری در مسکن موجود</p> <p>- ایجاد تسهیلات لازم جهت مشارکت شهرداری‌ها و ارگان‌های غیردولتی محلی در ساخت و ساز و اجاره مسکن</p> <p>- ارتقای کیفی مسکن در جهت افزایش عمر ساختمان، تقلیل هزینه احداث، کاهش جرم و حجم ساختمان و استانداردسازی اجزای بنا</p> <p>- آموزش فنون ساخت و ساز نوین به منظور اشاعه فن‌آوری جدید، نگهداری صحیح ساختمان‌های موجود شهری، تبدیل ساختمان‌های کم‌دوام به بادوام</p> <p>از طریق ایجاد شرکت‌های تعمیر و مرمت ساختمان‌ها توسط بخش خصوصی</p> <p>- تدوین و اعمال دستورالعمل‌های لازم در طراحی و ساخت مسکن و ساختمان به منظور صرفه‌جویی در مصرف انرژی</p>	اهداف سیاست‌ها
<p>- استمرار سیاست عرضه متناسب زمین آماده‌سازی شده به صورت متصل و منفصل به بخش خصوصی، تعاونی‌ها، شهرداری‌ها و دولت با تقدیم واگذاری به انبوه‌سازان</p> <p>- تسهیلات واگذاری زمین برای جلب مشارکت سازندگان حرفه‌ای</p> <p>- اعطای تراکم‌های تشویقی به انبوه‌سازان در طرح‌های توسعه شهری</p> <p>- منطبق سازی الگوی ساخت واحدهای مسکونی سازمانی و شرکت‌های دولتی با الگوی مصرف مسکن</p> <p>- ارائه آموزش‌های فنی و حقوقی به تعاونی‌های مسکن</p> <p>- اعطای تسهیلات اعتباری به سازندگان مساکن آزاد و استیجاری</p> <p>- اعطای تسهیلات و معافیت‌ها در قیمت‌گذاری زمین برای مشارکت سازندگان واحدهای مسکونی</p>	برنامه‌ها

<p>- کاهش عوارض زیربنا برای انبوه‌سازان و مسکن‌ استیجاری</p> <p>- حمایت مالی دولت از سرمایه‌گذاری در مناطق فرسوده شهری</p> <p>- تشکیل صندوق‌های پس‌انداز و شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن</p> <p>- معافیت از پرداخت مالیات کلیه واحدهای مسکونی زیر 120 متر که اجاره داده شده‌اند</p> <p>- اجازه به وزارت مسکن برای فروش اوراق مشارکت به منظور تجهیز سرمایه در بخش مسکن</p> <p>- تامین اعتبارات مسکن از شرکت‌های بیمه تا 25٪ ذخایر آنها</p> <p>- پرداخت مابه‌التفاوت سود کارمزد تسهیلات اعتباری بخش مسکن برای جلب پس‌اندازهای غیر دولتی</p> <p>- ارتقای سهم تسهیلات بانکی به شرط فروش اقساطی</p> <p>- یکسان سازی نرخ کارمزد و سود مورد انتظار بانک‌ها و پلکانی کردن بازپرداخت اقساط</p> <p>- تدوین مقررات ملی ساختمان و استقرار نظام کنترل ساختمان</p> <p>- ایجاد تشکل‌های بهره‌بردار و نگهداری خصوصی و تعاونی در مجتمع‌های مسکونی از طریق تدوین قوانین لازم</p> <p>- آموزش فنون نگهداری از ساختمان</p> <p>- توسعه سازمان نظام مهندسی کشور و برقراری دوره‌های آموزش فنی و حرفه‌ای در سطوح مختلف به منظور افزایش عمر مفید ساختمان، کاهش قیمت تمام شده و ارتقای مدیریت تولید ساختمان در کشور</p> <p>- تاسیس موسسات اعتباری پس‌انداز و سرمایه‌گذاری مسکن متشکل از پس‌انداز کنندگان و گیرندگان تسهیلات</p>

جدول شماره 2 منبع شورای عالی معماری و شهرسازی

برنامه سوم توسعه 1379-1383	
<p>- تمرکززدایی و جلوگیری از رشد بی‌رویه شهری</p> <p>- مدیریت و برنامه‌ریزی در کاربری اراضی و فضاهای شهری و استفاده بهینه از منابع</p> <p>- استفاده صحیح از منابع انرژی جایگزین در فعالیت‌های شهری</p> <p>- ایجاد تعادل بین درآمد خانوار شهری با قیمت‌های روز مسکن</p> <p>- هماهنگی میان سیاست‌های بخش مسکن و سیاست‌های توسعه شهری و منطقه‌ای</p> <p>- استفاده بهینه از اراضی شهری (احیای بافت‌های فرسوده، اصلاح و تغییر کاربری‌ها، اصلاح قوانین و مقررات ساخت و ساز، تدوین قوانین مالیاتی در خصوص زمین‌های بایر شهری) همسو با هدف کوچک‌سازی و انبوه‌سازی</p> <p>- تامین مسکن اقشار کم‌درآمد و رفع مشکل بی‌مسکن و حاشیه‌نشینی</p> <p>- هماهنگی میان سیاست‌های توسعه مسکن با الزامات زیست‌محیطی و حفظ منابع طبیعی</p> <p>- مشارکت بخش خصوصی در اجرای برنامه‌های آماده‌سازی و عرضه زمین‌های شهری</p> <p>- ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری در مقیاس‌های کلان و انبوه‌سازی جهت جذب هرچه بیشتر سرمایه‌های داخلی و خارجی توأم با اتخاذ فناوری‌های مطلوب و دستیابی به صنعت ساختمانی حرفه‌ای و کارا</p> <p>- حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تاکید بر مجتمع‌سازی و انبوه‌سازی و نیز حمایت از ایجاد تشکل‌های صنفی موسسات مالی در راستای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد</p> <p>- هماهنگ‌سازی سیاست‌های مالیاتی و اعطای یارانه با سیاست‌ها و شرایط عرضه و تقاضای مسکن همراه با ترویج فرهنگ بیمه ساختمان مسکونی</p> <p>- کاهش تصدی دولت همزمان با تقویت نهادهای محلی برای مشارکت در مدیریت برنامه‌ریزی تامین مسکن و بازار زمین شهری، ترویج فرهنگ استیجاری</p> <p>- متناسب سازی الگوی مسکن، افزایش استانداردهای کیفی، افزایش عمر ساختمان و سبک‌سازی، اشاعه روش‌ها و جزئیات ساختمانی، استانداردسازی مصالح و هماهنگی با استانداردهای بین‌المللی و اعمال ضوابط و آیین‌نامه‌های حفاظت، ایمنی و بهداشت در عملیات اجرایی</p>	<p>اهداف سیاست‌ها</p>
<p>- عدم عرضه مستقیم زمین به مصرف‌کنندگان نهایی توسط دولت</p> <p>- توانمندسازی و جایگزینی ارگان‌های محلی</p> <p>- واگذاری زمین در آماده‌سازی‌ها و شهرهای جدید به انبوه‌سازان</p> <p>- تدوین قوانین و مقررات تشویقی مالکین اراضی واقع در بافت‌های فرسوده شهری به تجمیع زمین و بهسازی شهری</p>	<p>برنامه‌ها</p>

<p>-متناسب‌سازی الگوی مسکن با اقلیم‌های مختلف، افزایش بهره‌وری از زمین، استفاده بهینه از انرژی و مصالح، حفظ محیط زیست و افزایش عمر مفید و کاهش نرخ تخریب</p> <p>-تهیه و تدوین استاندارد ملی برای مصالح ساختمانی فاقد آن و گسترش دامنه مفاد استانداردهای مصالح و آورده‌ها به گونه‌ای تمام ویژگی‌های کیفی، ابعاد، بهداشت و مشخصات فیزیکی آنها را نیز در بر گیرد همراه با تهیه آیین‌نامه‌ها و مقررات اجرایی</p> <p>-اعمال استانداردها و آیین‌نامه‌ها، هماهنگی ابعاد مصالح و فرآورده‌های ساختمانی منطبق با شرایط ایران و هماهنگی با استانداردهای بین‌المللی</p> <p>-بازنگری در ضوابط و مقررات انتشار اوراق مشارکت به منظور بهره‌گیری بخش خصوصی از آن</p> <p>-ایجاد زمینه‌های قانونی لازم جهت حضور موثر و فعال بیمه در امر تضمین سرمایه‌گذاری مسکن</p> <p>-ایجاد بازار ثانویه و امکان خرید و فروش اوراق مشارکت بخش مسکن در بازار بورس</p> <p>-پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی</p> <p>-پرداخت تدریجی تسهیلات برای ساخت</p> <p>-تسهیل صدور مجوز تاسیس موسسات اعتباری غیربانکی غیردولتی</p> <p>-ایجاد تسهیلات برای اخذ هزینه خدمات زیربنایی برای انبوه‌سازان</p> <p>-تشکیل صندوق‌های مسکن برای گروه‌های خاص</p> <p>-اصلاح مقررات ناظر بر ساخت و تولید مسکن متناسب با انواع سطوح مکانی برنامه‌ریزی شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک با تاکید بر انبوه‌سازی و کوچک‌سازی</p> <p>-گسترش ساخت مسکن در قالب مسکن استیجاری توسط دولت، بخش‌های تعاونی و خصوصی (انبوه‌سازان)</p> <p>-اصلاح مقررات مربوط به پرداخت یارانه در جهت ترویج الگوی مصرف مسکن</p>

جدول شماره 3- منبع شورای عالی معماری و شهرسازی

برنامه چهارم توسعه 1384-1388	
<p>برقراری عدالت اجتماعی</p> <p>بهبود عملکرد بازار مسکن</p> <p>افزایش کارایی</p> <p>کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای</p> <p>تقویت تقاضای مؤثر و توانمندسازی نیازمندان به رفع نیاز خود</p> <p>مهارنمودن تورم</p> <p>تولید مسکن متناسب با توان مالی خانوار</p>	اهداف سیاست‌ها
<p>تهیه طرح جامع مسکن با رویکرد، توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم درآمد</p> <p>حمایت از تشکیل شرکت‌های تولید مسکن به ویژه در زمینه سرمایه‌گذاری و مدیریت توسط بخش خصوصی</p> <p>فروش مزایده‌ای زمین‌های شهری در تملک به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون «تشویق عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری»</p> <p>خرید کارشناسی املاک مناسب مورد نیاز در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری به منظور اجرای قانون استیجاری، واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح‌های عمرانی</p> <p>واگذاری حق بهره‌برداری از زمین با هدف تثبیت بازار زمین و ارائه بسته‌ای حمایتی برای خانوارهای کم درآمد در قالب مسکن مهر</p> <p>در برنامه چهارم بخش مسکن پیش بینی شده بود که جمعاً 3108 هزار واحد مسکونی در مناطق شهری کشور احداث شود که ارزیابی‌های موجود به روایت واحدهای مسکونی عرضه شده جدید، 86 درصد تحقق و به روایت پروانه‌های ساختمانی تحقق 91 درصدی را نشان می‌دهد.</p> <p>حمایت از تولید انعطاف‌پذیر</p> <p>حمایت و تقویت سازندگان مسکن در جهت گسترش فرصت‌های شغلی و افزایش مهارت و بهره‌وری نیروی کار در شهرها و روستاها</p> <p>تقویت پیمانکاران محلی در مشارکت در آماده‌سازی زمین و ساخت مسکن و ساختمان‌های شهری از طریق برقراری مشوق‌های مالی و اعتباری</p> <p>تضمین امنیت سرمایه‌گذاری در تولید مسکن</p> <p>جذب مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی در تولید مسکن شهری و روستایی</p> <p>هدایت یارانه انرژی به سوی اجرای سیاست‌های توسعه</p> <p>تشویق و هدایت سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های ساختمانی</p>	برنامه‌ها

حمایت از تشکیل شرکت‌های تولید مسکن به ویژه در زمینه سرمایه‌گذاری و مدیریت توسط بخش خصوصی تامین اعتبار کافی برای پیش خریداران ایجاد و تاسیس انجمن‌های خیریه برای ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد شهرها و روستاها تامین مسکن ارزان قیمت برای خانوارهای واقع در دهک پایین درآمدی	
---	--

جدول شماره 4- منبع شورای عالی معماری و شهرسازی

برنامه پنجم توسعه 1389-1393	
اهداف سیاست‌ها	تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم درآمد ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن در مناطق شهری و روستایی تنظیم بازار مسکن از طریق ساماندهی و گسترش ابزارهای مالی و پولی و ارتقاء نظام اطلاعاتی در بخش مسکن اصلاح ساختار نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن با سیاست‌های آمایشی و توسعه کاهش نابرابری منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب اختصاص حداقل ۵۰ درصد از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و ... در محدوده بافت فرسوده شهری
برنامه‌ها	بهبودی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری توزیع بهینه منابع یارانه‌ها به منظور حمایت از گروه‌های هدف توانمندسازی خانوارها در تأمین مسکن مناسب شهری و روستایی استفاده بهینه از بازارهای پولی و مالی در جهت تنظیم و تعادل بخشی بازار مسکن ارتقاء کیفی صنعت ساختمان افزایش تولید مسکن حمایت از اقشار کم درآمد زوج‌های جوان

جدول شماره 5- منبع شورای عالی معماری و شهرسازی

برنامه ششم توسعه 1394-1400	
اهداف سیاست‌ها	احیاء، بهسازی، نوسازی، مقاوم سازی و بازآفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف (ناکارآمد، تاریخی، سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای) و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله محور بهبودی و نوسازی سالانه حداقل دویست هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان قیمت با کارمزد پنج درصد تامین منابع مالی و تسهیلات ارزان قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت و یا خرید سالانه حداقل صد و پنجاه هزار واحد مسکن اقشار کم درآمد در شهرها (با اولویت شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت) تامین منابع مورد نیاز مسکن مهر بدون تعهد احداث واحدهای جدید با تشخیص وزارت راه و شهرسازی الزام رعایت مقررات ملی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی اجرای قانون برنامه استانداردسازی مصالح و روش‌های مقاوم سازی ساختمان حمایت از اقدامات بخش غیر دولتی برای احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی اعمال سیاست‌های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه‌ای نسبت به احیا و بهسازی ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری برنامه‌ریزی برای مدیریت و توزیع متناسب فعالیت، جمعیت و مهاجرت در کشور و ممانعت از توسعه حاشیه‌نشینی با رویکرد تقویت مبادی مهاجرت، با ساماندهی مناطق حاشیه نشین و کاهش جمعیت آن به میزان سالانه ده درصد سامان بخشی مناطق حاشیه نشین و توانمندسازی ساکنان بافت‌ها واقع در داخل محدوده‌های شهری بامشارکت آنها، در چارچوب سند ملی توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیرمجاز و ایجاد شهرک‌های اقماری برای اسکان جمعیت مهاجر
برنامه‌ها	ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مقاوم سازی ساختمانها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن

احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافتهای فرسوده و دسته بندی طرحهای واقع در این مناطق	
ارتقای شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و برخورداری آنها از مزایای شهرنشینی و پیشگیری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاههای غیر مجاز	

جدول شماره 6- منبع شورای عالی معماری و شهرسازی

همانطور که در متن برنامه‌ها مشخص است، دال‌های ارباب تولید مسکن استیجاری، حمایت از انبوه‌سازی و تولید مسکن و افزایش سهم بازار و بخش خصوصی در تعادل بخشی به بازار مسکن است. تاکید دولت بر ارائه انواع تسهیلات مالی و اعتباری برای ساخت و ساز مسکن مناسب استیجار و حمایت از انبوه‌سازی از برنامه اول تا برنامه ششم ادامه داشته و فارغ از رویکردهای جناحی دولت‌ها، تقویت سیاست‌های سمت عرضه مسکن بی‌توجه به زمینه ایدئولوژیکی دولت‌ها پیوسته صورت گرفته است. آنچه به عنوان دال ارباب از طرح‌ها و برنامه‌های شهری حذف شده در شکست‌های طرح‌های شهرسازانه پیرامون شهرهای جدید خود را به صورت انبوه‌سازی و استیجاری‌سازی متعین روی زمین نشان می‌دهد که نمود بارز آن را در این پژوهش می‌توان در شهر جدید پردیس مشاهده کرد. انبوهی از آپارتمان‌ها که حتی بی‌توجه به شبکه‌های زیرساختی مورد نیاز کاربری مسکونی ساخته شده‌اند و حالا یا خالی مانده‌اند، یا اجاره داده شده‌اند و یا نیمه کاره رها شده‌اند تا موج بعدی افزایش قیمت زمین و مسکن این سلول‌ها را ارزشمندتر کند. به عبارتی دانش شهرسازی و سوژه این دانش به عنوان شهرساز بدل به بردگان اربابی شده‌اند تا حقیقتی علمی برای انبوه‌سازی، استیجاری‌سازی و خصوصی‌سازی مسکن تولید کنند. این منطق به صورت ساختاری مشغول تولید همزمان انبوه واحدهای خالی و انبوه بی‌خانمان‌ها، بدمسکن‌ها، بی‌مسکن‌ها و اجاره‌نشینان است. تا زمانی که این منطق به صورت ساختاری مورد بازنگری و تحول قرار نگیرد، ارائه راه‌حلی برای حل معضل مسکن ره به جایی نمی‌برد، چرا که راه‌حلی که بدون نسبت با منطق ساختاری تولید همزمان بی‌خانمان و خانه‌های خالی طرح می‌شوند قادر به مداخله در وضعیت نیستند و تنها بدل به هذیان‌هایی می‌شوند که بر مدار ایدئولوژی‌هایی که خود مولد مساله اند می‌گردند.

منابع:

شورای عالی معماری و شهرسازی

آمارهای مرتبط با میزان ساخت و ساز سالیانه بانک مرکزی

داده‌های مرکز آمار ایران

Aalbers, M. B. (2015). The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, 5(2), 214–219.

Aalbers. M & Christophers.B (2014) Centring Housing in Political Economy, *Housing, Theory and Society*, 31:4, 373-394

Harvey, D. (2002). Spaces of Capital: Towards a Critical Geography. United States: Taylor & Francis.

Lefebvre, H. (2003) *The Urban Revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press

Peppercorn, Ira Gary; Taffin, Claude. 2013. Rental Housing : Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets. Washington, DC

Žižek, S. (2006) The Parallax View (Cambridge, MIT Press)