



المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات
Arab Center for Research & Policy Studies

تقييم حالة | 16 أيلول/ سبتمبر، 2021

تحديات سياسة الإسكان في إيران

بويا علاء الديني

وحدة الدراسات الإيرانية

بويا علاء الدين

أستاذ مشارك في قسم التنمية والسياسة الاجتماعية في كلية العلوم الاجتماعية، جامعة طهران. وهو حاصل على دكتوراه في التخطيط الحضري وتطوير السياسات من جامعة روتجرز بولاية نيوجيرسي في الولايات المتحدة الأمريكية وكذلك شهادات عليا في الاقتصاد والهندسة. تركز اهتماماته البحثية على الدراسات الحضرية والإقليمية، والسياسة الاجتماعية، والتنمية الصناعية والعمالة. تشمل كتبه المحررة: السياسة الاجتماعية في إيران: المكونات والمؤسسات الرئيسية (أفيد النشر) روتليدج، (2021)، وسياسات الصناعة والتجارة والتوظيف في إيران: نحو أجندة جديدة (سبرينغر، 2018)، وخدمات عالية الجودة وتجارب في مجال الضيافة والسياحة (إميرالد، 2018)، والرفاه الاقتصادي وعدم المساواة في إيران: التطورات منذ الثورة (بالجريف، 2017). كما أنه شارك في تأليف كتاب من المأوى إلى التجديد: ترقية الأحياء الفقيرة وسياسات الإسكان في الجمهورية الإسلامية الإيرانية (منظمة التنمية العمرانية والتجديد، 2014)، إضافة إلى عدد من الدراسات والمقالات المحكمة وفصول الكتب باللغتين الإنكليزية والفارسية.

جميع الحقوق محفوظة للمركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات © 2021

المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات مؤسسة بحثية عربية للعلوم الاجتماعية والعلوم الاجتماعية التطبيقية والتاريخ الإقليمي والقضايا الجيوستراتيجية. وإضافة إلى كونه مركز أبحاث فهو يولي اهتماماً لدراسة السياسات ونقدها وتقديم البدائل، سواء كانت سياسات عربية أو سياسات دولية تجاه المنطقة العربية، وسواء كانت سياسات حكومية، أو سياسات مؤسسات وأحزاب وهيئات.

يعالج المركز قضايا المجتمعات والدول العربية بأدوات العلوم الاجتماعية والاقتصادية والتاريخية، وبمقاربات ومنهجيات تكاملية عابرة للتخصصات. وينطلق من افتراض وجود أمن قومي وإنساني عربي، ومن وجود سمات ومصالح مشتركة، وإمكانية تطوير اقتصاد عربي، ويعمل على صوغ هذه الخطط وتحققها، كما يطرحها كبرامج وخطط من خلال عمله البحثي ومجمل إنتاجه.

المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات

شارع الطرفة، منطقة 70

وادي البنات

ص. ب: 10277

الضعاين، قطر

هاتف: + 974 40354111

www.dohainstitute.org

المحتويات

1. مبادرات الإسكان في السنوات الأولى بعد الثورة
2. خطة الإسكان الشاملة وخطة مهر للإسكان
3. سياسات الإسكان الراهنة
4. اتجاهات الإسكان
5. تحديات سياسات الإسكان
7. المراجع

يُحدث الإسكان أثراً ملموساً في رفاهية الأسر، لأنه يلبي حاجاتها المباشرة للسكن ويؤثر في صحة أفرادها، فضلاً عن حصولها على خدمات اجتماعية متنوعة وتلبية احتياجاتها المالية المستقبلية، كونه ثروة أساسية. وقطاع الإسكان، أيضاً، مصدر مهم للوظائف، ويؤثر تضخم أسعاره في الاقتصاد الكلي بطرق ملحوظة. ولأن المساكن ثروة كبيرة، فإن السوق العقارية يمكن أن تصبح ساحة مهمة لأنشطة المضاربة والاحتياز، فضلاً عن أنها مصدر لتفاوتات هائلة في الثروة. وقد أضحت مثل تلك الظروف، في منتصف سبعينيات القرن الماضي، سبباً رئيساً للسخط في إيران، ويمكن القول إنها أثرت في الأحداث التي قادت إلى ثورة 1979 في البلاد. ولذلك، يركز دستور الجمهورية الإسلامية بشدة على حقوق السكن، فقد ورد في المادة 31: «لكل فرد وعائلة إيرانية الحق في الحصول على مسكن يلبي احتياجاتها. ويتعين على الحكومة توفير الوسائل اللازمة لتنفيذ هذا المبدأ مع إعطاء أولوية لمن هم في أمس الحاجة إليه، وخاصة الفلاحين والعمال»⁽¹⁾. وفي سبيل ذلك، أُطلق في العقود الأربعة الماضية عدد من المبادرات، وسُنَّ عدد من التشريعات لتحقيق هذا الهدف، وما أثمر منها فعلياً هو الذي ركز على نحو كبير على ملكية المنازل. ورغم ذلك، ما زالت القدرة منخفضة في إيران على تحمّل تكاليف السكن؛ للشراء أو للإيجار، وكذلك معدلات تملك مساكن في المناطق الحضرية، في حين تزداد مناطق السكن العشوائي حول المدن. ولذلك، ما زال الإسكان مشكلة كبرى في البلاد، وقد أظهرت ذلك الوعود البارزة في مناظرات الانتخابات الرئاسية لعام 2021.

يسلط هذا التحليل على سياسات الإسكان الرئيسة في إيران ونتائجها منذ عام 1979، وعلى التحديات التي ستواجه الإدارة الحكومية الجديدة في المستقبل القريب⁽²⁾.

مبادرات الإسكان في السنوات الأولى بعد الثورة

في العقد الأول بعد الثورة، اعتُمدت تشريعات عدة لتقييد حيازة الأراضي والمساكن، وتسهيل مصادرته الحكومة للأراضي، والسماح بتوزيع الأراضي الحضرية على المحتاجين إلى السكن. وسعت الحكومة إلى تقديم قروض عقارية ومواد بناء مدعومة، وتنفيذ عدد كبير من مشاريع توفير الأراضي السكنية مع بنية تحتية أساسية، وتشجيع تشكيل جمعيات سكنية. وأنشئت أيضاً مؤسسات جديدة لتأمين سكن للفئات المحرومة، وأهمها مؤسسة الإسكان للثورة الإسلامية⁽³⁾. ورغم افتقار هذه المشاريع إلى استراتيجية طويلة الأمد وعشوائية تنفيذها، فقد نجحت في خفض أسعار الأراضي، وضبط أسعار المساكن والإيجارات، وخفض حصة السكن في إجمالي نفقات الأسر، وفرض قيود مؤقتة على المضاربة في العقارات⁽⁴⁾. غير أنها وفرت أيضاً حوافز للهجرة من الريف إلى المدينة، وشجعت الأسر الكبيرة، والزحف الحضري، فضلاً عن إعاقة التطوير السليم لقطاع الإسكان.

نُفذت خطة التنمية الوطنية الأولى في قطاع الإسكان بعد الحرب العراقية - الإيرانية (1989-1993)⁽⁵⁾ بطريقة مخيبة للآمال نسبياً؛ فقد واجه تأمين السكن للعمال والموظفين الحكوميين، وكذلك تأمين مساكن للإيجار، عقبات كبيرة، وتبين وجود مصاعب في توفير بنية تحتية وخدمات لمشاريع المناطق السكنية، وبدأت أسعار العقارات

1 "The English Translation of the Constitution of the Islamic Republic of Iran (1989 Edition)," World Intellectual Property Organization, accessed on 6/9/2021, at: <https://bit.ly/3tgO2FB>

2 يستمد هذا التحليل معلوماته من بحث يشكّل أحد فصول كتاب يصدر قريباً (2021) عن روتليدج لبويا علاء الديني وف. يزداني، بعنوان: **سياسات الإسكان في إيران ذوي الدخل المنخفضة والفئات الفقيرة: تقييم أساسي**. والفصل حرره علاء الديني بعنوان "السياسات الاجتماعية في إيران: مكوناتها ومؤسستها الرئيسة" Social Policy in Iran: Main Components and Institutions.

3 ركزت هذه المؤسسة طوال العقود الأربعة الماضية على الإسكان في الريف غالباً، رغم تفويضها الواسع بالأصل، ينظر:

4 M.A. Abdi, S. Mehdizadegan & F. Kordi, "Shesh daheh barnameh-rizi-ye maskan dar Iran - 1327 - 1387 [Six decades of housing planning in Iran - 1948-2008]," Building and Housing Research Center (Tehran), Ministry of Housing and Urban Development (2011).

5 يمكن الاطلاع على نصوص خطط إيران الخمسية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ووثائقها الرئيسة على الموقع الإلكتروني: شؤون الاقتصاد الكلي لمنظمة التخطيط والميزانية، في: <https://bit.ly/3tgPWGf>

ترتفع بسرعة، رغم الاستثمارات الحكومية الكبيرة وتوزيع الأراضي، وانتشرت المضاربات العقارية ومناطق السكن العشوائي⁶. وركزت خطتا التنمية الوطنية الثانية والثالثة (1995-1999 و2000-2004، على التوالي) على دعم البناء الجماعي للمساكن، عبر تنفيذ مشاريع سكنية وخدماتها، وتقديم حوافز (خاصة الإعانات) للبنائين، ودعم صندوق في مصرف الإسكان لتقديم قروض ادخار وقروض عقارية، وإعانة فئات متنوعة من موظفي القطاع العام على ملكية المساكن⁷. وتضمنت الخطط مبادرات لسوق الإيجار (فعلياً الإيجار المنتهي بالتملك) ومبادرات للفئات ذات الدخل المنخفض. ولم تتحقق أهداف أي منها بأي شكل ملموس. ومع ذلك، فإن إزالة القيود عن سوق الأراضي، وتقليل توزيع أراضي مدعومة، أدت إلى نشوء أنشطة مضاربة وارتفاع سريع في أسعار قطاع الإسكان. وتفاقت هذه الظروف بسبب تزايد مبيعات رخص البناء لمساحات طابقية أكبر في المدن الكبرى، وتزايد ميل هيئات القطاع العام إلى تحقيق أرباح من مبيعات الأراضي والمساكن، وتخفيض دعم قطاع الإسكان، وارتفاع أسعار فائدة القروض العقارية، وتقلص فرص الحصول على تمويل للسكن. ولذلك، برزت الحاجة إلى اتباع نهج متعدد المسارات لمعالجة مشكلة الإسكان المتنامية.

خطة الإسكان الشاملة وخطة مهر للإسكان

ركزت خطة التنمية الوطنية الرابعة (2005-2009)، التي طُرحت قرب نهاية فترة ولاية الرئيس خاتمي، تركيزاً قوياً على إسكان الأسر ذات الدخل المنخفض، ودعت إلى إعداد خطة إسكان شاملة⁸. وكان من المفترض أن تعمل الخطة على تسهيل إعانات الإسكان في إطار سياسة اجتماعية شاملة، وإصلاح هيكلية تخطيط المدن وإدارة الأراضي لتلبية احتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض، وإصلاح نظام تمويل الإسكان، وإضفاء اللامركزية على مبادرات الإسكان⁹. وقد جرى التخلي عن هذه الأهداف إلى حد بعيد بمجرد تولي أحمد نجاد الرئاسة، لكن إدارته الجديدة استفادت من بعض أحكام خطة الإسكان الشاملة لوضع مشروع ضخم للإسكان يسمى خطة مهر للإسكان.

تتوخى خطة مهر، التي أُطلقت في عام 2007، تشييد 1.5 مليون وحدة سكنية لذوي الدخل المنخفض (عُدلت لاحقاً إلى 2.3 مليون وحدة) في جميع أنحاء البلاد¹⁰. وانطوى البرنامج على توفير أراضي عامة مجانية، وتمويل مدعوم، وإعفاءات/ تخفيضات ضريبية. وكان مفترضاً بناء وحدات الخطة بسرعة في غضون بضع سنوات. وتعيّن على المشتركين المؤهلين أن يدفعوا حوالي ثلث قيمة المسكن مقدماً بالأقساط، ثم يتلقون قرضاً طويل الأجل منخفض الفائدة من مصرف الإسكان لتغطية بقية التكاليف¹¹. ورغم تسليم الكثير من الوحدات للمستفيدين بحلول منتصف العقد الثاني من القرن الماضي، تواصل إنجاز بعض مشاريع خطة مهر في خطة التنمية الخامسة والقسم الأول من الخطة السادسة (أي حتى أواخر عام 2019). وبُنِي حتى عام 2017 قرابة 2.2 مليون وحدة في خطة مهر للإسكان، على أراضي قدمتها الحكومة وأراضي خاصة¹². وقد واجهت مشاريع الخطة تحديات في الكفاءة والتمويل، فكان لعجز الميزانية عواقب تضحمية أثرت في ذوي الدخل المنخفض

6 Abdi, Mehdi Zadeh & Kordi, pp. 125 - 140.

7 Ibid., pp. 163 - 165.

8 الجمهورية الإسلامية الإيرانية، وزارة الإسكان والتطوير الحضري، **خطة الإسكان الشاملة** (طهران: وزارة الإسكان والتطوير الحضري، 2006)، ينظر: "وثيقة تحليلية (ملخص بحث)"، و"وثيقة التنفيذ الاستراتيجي".

9 F. Yazdani, "Tarh-e jame'-e maskan, asibshenasi-ye sakhtari va ruykardha-ye rahbordi [Comprehensive housing plan, analysis of structural problems, and strategic approaches]," *Faslnameh-ye Elmi-ye Eqtesad-e Maskan*, no. 51 (2015), pp. 35 - 56.

10 Majles Research Center, "Barrasi amalkard-e vezarat-e rah va shahrsazi dar dowlat-e yazdahom: B. bakhsh-e maskan va shahrsazi [Assessing performance of Ministry of Roads and Urban Development during the 11th government administration: B. housing and urban development sector]," *Office for Infrastructure Studies*, no. 15506 (2017), accessed on 6/9/2021, at: <https://bit.ly/38GP4RE>

11 P. Alaedini & F. Fardanesh, *From Shelter to Regeneration: Slum Upgrading and Housing Policies in Islamic Republic of Iran* (Tehran: Urban Development and Revitalization Organization, 2014), pp. 53 - 54.

12 Majles Research Center, "Barrasi amalkard."

أكثر من غيرهم، وزادت تكلفة المساكن. وقد شُيّد عدد كبير من الوحدات السكنية في مناطق نائية تفتقر إلى البنية التحتية، في حين شكلت الوحدات الموجودة في المدن الجديدة ضغوطاً إضافية على البنية التحتية والخدمات القائمة. إضافة إلى ذلك، فإن زيادة التكاليف، إلى جانب المواقع النائية التي لا تتوافر لها إمكانية الحصول الفوري على الخدمات والوظائف، جعلت العديد من الوحدات غير ميسورة التكلفة أو غير جذابة للفئات ذات الدخل المنخفض. لذلك، سيؤجّر عدد كبير من الوحدات بدلاً من أن يشغلها أصحابها المفترضون ذوو الدخل المنخفض، في حين ظهرت بعض تجمعات السكن العشوائي بجوار بعض مواقع خطة مهر. وقد عكست هذه التطورات عدم التلاؤم بين الخطة ومتطلبات معظم الأسر ذات الدخل المنخفض. وللإضافة، كان للخطة دور ناجح في تأمين ملكية سكن لعدد كبير من المستفيدين، في حين تحسّنت مع مرور الوقت في كثير من الحالات عملية توفير البنية التحتية والخدمات في مواقع الخطة.

سياسات الإسكان الراهنة

انتقدت إدارة روحاني خطة مهر للإسكان، ودعت إلى إحياء خطة الإسكان الشاملة بما فيها أنظمة الإسكان الاجتماعي⁽¹³⁾، بيد أنها التزمت بإكمال مشاريع الخطة. ووضعت وزارة الطرق والتطوير الحضري خطة الإسكان الشاملة المنقحة⁽¹⁴⁾ لمواجهة ارتفاع حصة السكن في إجمالي نفقات الأسرة، والزيادة السريعة في تكلفة الأراضي، والنقص الكبير في كفاية عرض مساكن معقولة التكلفة في القطاع المنظم، وتوسع مناطق السكن العشوائي. وشملت بعض مقترحاتها المهمة إنشاء صندوق للإسكان، جاعلة القروض العقارية متاحة لمساكن ذوي الدخل المنخفض وسكان الأحياء الفقيرة، مع إضفاء طبيعة مؤسسية على برنامج الإسكان الاجتماعي، ودعم برنامج تأمين سكن للإيجار لذوي الدخل المنخفض. وفي عام 2017، وضعت الحكومة وثيقة تضمنت مبادرات عن الإسكان الاجتماعي، والإسكان المدعوم، وأحكاماً لإعانات الإيجار وبناء مساكن للإيجار. وطرح هذا، على ما يبدو، بديلاً من خطة مهر للإسكان لإنشاء 100000 وحدة سكنية لذوي الدخل المنخفض في غضون خمس سنوات (نصف المستهدفين في خطة الإسكان الشاملة المنقحة). وأعطت خطة التنمية الوطنية السادسة (2016-2021) دعماً إضافياً لمثل هذه المبادرات، حينما دعت إلى إعادة بناء المساكن القديمة في الأحياء الفقيرة في إطار مشاريع التجديد، فضلاً عن توفير التمويل الرخيص والأراضي لبناء أو شراء منازل لذوي الدخل المنخفض⁽¹⁵⁾.

لم تنفذ خطط الإسكان الاجتماعي وإسكان ذوي الدخل المنخفض المذكورة بسبب صعوبات تنفيذها وتمويلها على ما يبدو. وعضواً عنها، اعتمدت الحكومة مبادرة محدودة، بدءاً من عام 2019، تشبه خطة مهر للإسكان باسم خطة العمل الوطنية لإنتاج المساكن، وتهدف إلى بناء 400000 منزل في البلاد بحلول عام 2022⁽¹⁶⁾. ومع أن بعض هذه المنازل مخصصة لذوي الدخل المنخفض، فمن غير المرجح أن ينجح حجمها وسعرها في معالجة مشاكل الإسكان في إيران أكثر مما نجحت في ذلك خطة مهر للإسكان. وتجدر الإشارة إلى أن العديد من منظمات الرعاية الاجتماعية في إيران (بما في ذلك المؤسسة الحكومية للرعاية الاجتماعية والمؤسسات الخيرية الثورية) تحتفظ حالياً ببعض خطط المساعدة السكنية التي تستهدف الفئات الفقيرة، وأهم المستفيدين من هذه الإعانات هم الأسر التي تضم أفراداً معوقين، فضلاً عن الأسر التي تحتاج إلى رعاية وتعييلها نساء. لكن ظلت هذه المشاريع محدودة جداً، بسبب ارتفاع عدد المحتاجين فعلاً إلى مساعدات السكن.

13 Majles Research Center, "Akhudi tarh-e maskan ejtamai ra in hafteh be majles mibarad [Akhundi will take the social housing plan to the Majles this week]," (2013), accessed on 6/9/2021, at: <https://bit.ly/38GP4RE>

14 الجمهورية الإسلامية الإيرانية، وزارة الطرق والتطوير الحضري، خطة الإسكان الشاملة [منقحة] (2015-2016): وثيقة مستكملة (طهران: وزارة الطرق والتطوير الحضري، 2015).

15 Management and Planning Organization, *Detailed document of the Sixth Economic, Social, and Cultural Plan-Sectors*, vol. 1 (Tehran: Management and Planning Organization, 2015), pp. 154-162, accessed on 6/9/2021, at: <https://bit.ly/3tjRkrv>

16 الجمهورية الإسلامية الإيرانية، وزارة الطرق والتطوير الحضري، خطة العمل الوطنية لإنتاج المساكن (طهران: وزارة الطرق والتطوير الحضري، 2019).

اتجاهات الإسكان

يبين الجدول (1) انخفاض معدل تملك المنازل في إيران طوال العقدين الماضيين؛ من 77 في المئة في الفترة 1991 - 1992 إلى 64.8 في المئة في الفترة 2018 - 2019. وفي فترة العقدين نفسها، ارتفع متوسط حصة تكاليف السكن في إجمالي نفقات الأسر؛ من 26 إلى 36 في المئة. وقد تضررت الأسر ذات الدخل المنخفض بشدة من هذه التطورات. ولذلك، فإن نسبة الأسر تحت خط الفقر السكني أخذت في الازدياد؛ من 24 إلى 31 في المئة بين السنتين الماليتين 1996 - 1997 و2013-2014.

الجدول (1)

اتجاهات تملك المساكن، وحصة السكن في نفقات الأسر، والفقر السكني في إيران

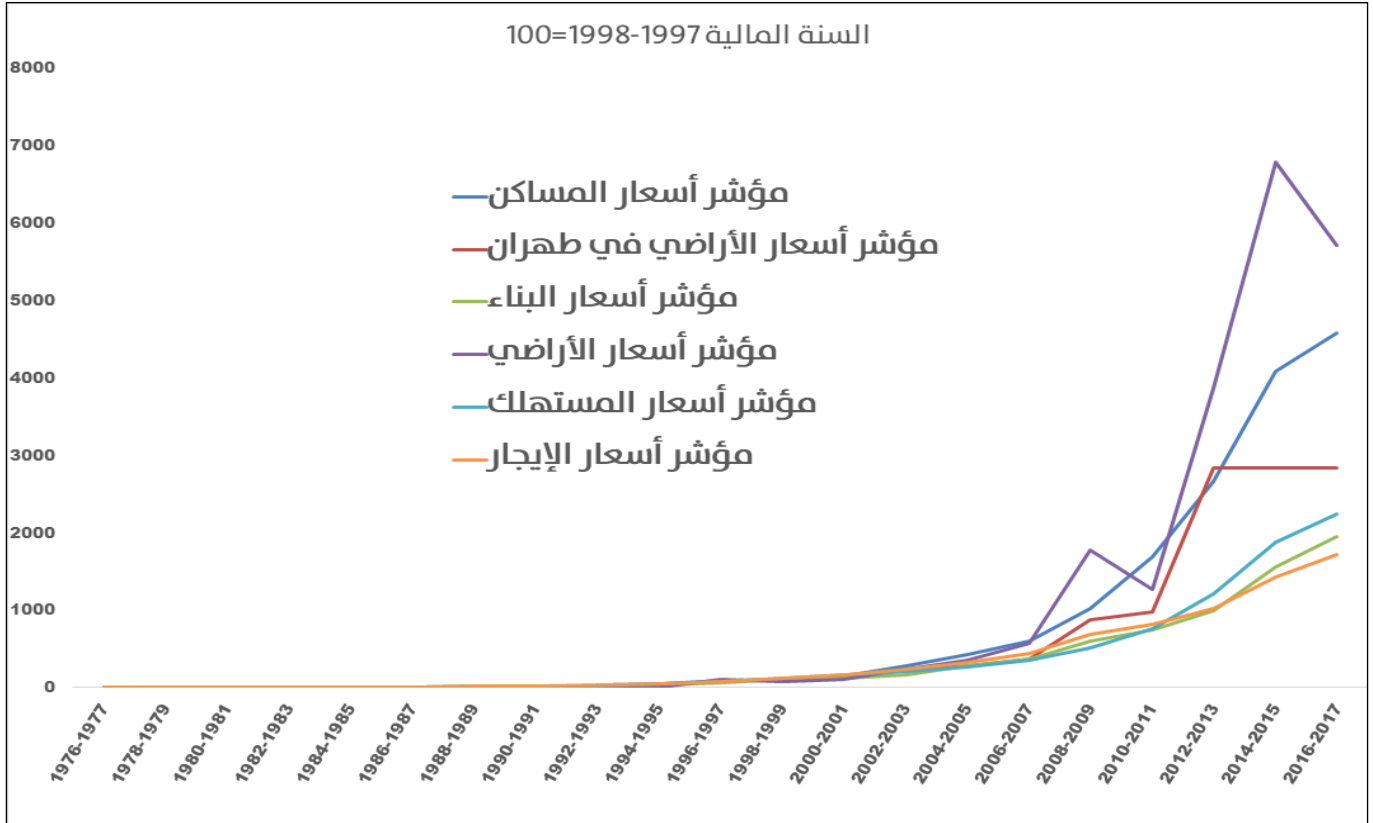
السنة المالية	1992-1991	1997-1996	2006-2005	2014-2013	2019-2018
معدل تملك المساكن (%)	77	74	71.5	66.6	63.5
متوسط حصة السكن في نفقات الأسر (%)	26	27	28	34	36
الأسر تحت خط الفقر السكني (% من إجمالي الأسر)		24		31	

المصدر: من إعداد الباحث استناداً إلى دراسات استقصائية للمركز الإحصائي في إيران عن دخل ونفقات الأسرة، ودراسات لمعلومات أساسية في خطة الإسكان الشاملة.

ويبين الشكل (1) اتجاهات أسعار الأراضي الحضرية، وأسعار الأراضي في طهران، وأسعار المنازل والإيجار والبناء، وأسعار المستهلك على مدى أربعين عامًا. وقد زادت أسعار الأراضي والمساكن أكثر من 100 ضعف منذ أوائل تسعينيات القرن الماضي، أي أسرع بكثير من مؤشر أسعار المستهلك. وهكذا، تضرر ذوو الدخل المنخفض بشدة من ارتفاع معدلات التضخم، لكنهم تضرروا أكثر من ارتفاع أسعار العقارات؛ ففقد كثيرون ثروة سكنية كبيرة تراكمت عند أصحاب المنازل. ورغم أن أسعار الإيجار سايرت معدلات التضخم، فإن ارتفاعها السريع أدى إلى اضطراب كبير في حياة المستأجرين عبر دفع العديد منهم إلى مناطق منخفضة التكلفة. وأدى أيضًا ارتفاع تكاليف السكن وانخفاض القدرة على تحملها إلى انتشار التجمعات السكنية العشوائية في المدن. وتقدر وثائق خطة التنمية السادسة سكان هذه التجمعات بنحو 3.2 ملايين أسرة (12 مليون شخص تقريبًا) يشغلون 25 - 30 في المئة من إجمالي مساكن المدن⁽¹⁷⁾.

الشكل (1)

مؤشرات أسعار الأراضي والمنازل والإيجارات والبناء، وأسعار المستهلك (1976-2017)



المصدر: من إعداد الباحث استناداً إلى بيانات المصرف المركزي الإيراني.

تحديات سياسات الإسكان

لقد جربت الإدارات الحكومية الإيرانية المتعاقبة على مر السنين عدداً من المبادرات في قطاع الإسكان، مثل توفير أراضٍ مدعومة، ودعم مواد البناء والطاقة والقروض، وقدمت إعفاءات وتخفيضات ضريبية، ووفرت على نطاق أصغر بكثير مساكن مؤقتة تنتهي بالتملك، فضلاً عن الإسكان المدعوم للفئات الفقيرة. وقد حققت هذه المشاريع بعض الإنجازات، لكنها لم تتمكن من معالجة المشاكل السكنية المتزايدة، لأنها تفتقر إلى الشمولية وتغطية جميع الفئات، فضلاً عن الاستدامة. لقد أخفقت الإدارات الحكومية الإيرانية مرتين في الماضي في تنفيذ برامج إسكان شاملة متعددة المسارات كانت قد طرحتها. وبدلاً من ذلك، حصل تركيز على مبادرات ضخمة لمملكية المنازل، وهي تحظى بشعبية أكبر، وبسيطة نسبياً وسريعة التنفيذ، ويمكن أن تكون أكثر ربحية لبعض الأطراف. وقد تجاهل هذا التركيز المطالب المتنوعة لذوي الدخل المنخفض وفئات اجتماعية متنوعة. كما أخفقت المشاريع الحكومية في إيلاء اهتمام كافٍ لضرورة ربط الإسكان ببرامج الحد من الفقر وبرامج الرعاية الاجتماعية.

لذلك، على الإدارة الحكومية الجديدة في إيران التي تولت السلطة في عام 2021 أن تنظر بجديّة في إعادة اعتماد خطة الإسكان الشاملة، التي توفر برنامج عملٍ جيّدًا لاستراتيجية متعددة المسارات في قطاع الإسكان. بيد أن وثيقة الخطة الحالية تفتقر إلى التفاصيل في مجالات عديدة، ويجب معالجتها عبر تخطيط دقيق وبناء القدرات. وينبغي إيلاء تركيز خاص لأقسام الإسكان الاجتماعي، وسكن ذوي الدخل المنخفض، ومساكن الإيجار في الإطار الحالي عن طريق زيادة الاستفادة من أفضل الممارسات الدولية، وكذلك الحلول المحلية المبتكرة. هناك مجال كبير لتدابير حكومية تعالج إخفاقات أسواق العقارات والإسكان والقروض السكنية. وحتى الآن، لم تحصل مقاربة منهجية مهمة لإعانات الإسكان التي تقدمها أطراف متعددة في القطاع العام بأجنحة مختلفة ومتناقضة في كثير من الأحيان. وهي لا تكاد تصل إلى أدنى الطبقات دخلًا، ممن أُجبروا على طلب المأوى في التجمعات السكنية العشوائية المتزايدة في البلاد. وبناء عليه، يجب إصلاح نظام إعانة الإسكان وآلية استهدافه ليشمل الفقراء. ومن المهم بالقدر نفسه معالجة المظاهر السلبية للاقتصاد السياسي الإيراني في أسواق الإسكان والعقارات: أي المضاربة العقارية، واكتناز الممتلكات، ومصادرة الأراضي، وارتفاع أسعار العقارات على حساب الفئات ذات الدخل المنخفض من حيث الحصول على السكن واتساع فجوة التفاوت في الثروة. وهذا يتطلب وضع نُظم ناجعة لضريبة الممتلكات وإدارة الأراضي على أقل تقدير.

المراجع

الأجنبية

Alaedini, P. & F. Fardanesh. *From Shelter to Regeneration: Slum Upgrading and Housing Policies in Islamic Republic of Iran*. Tehran: Urban Development and Revitalization Organization, 2014.

“The English Translation of the Constitution of the Islamic Republic of Iran (1989 Edition).” World Intellectual Property Organization. at: <https://bit.ly/3tgO2FB>

الفارسية

الجمهورية الإسلامية الإيرانية. وزارة الإسكان والتطوير الحضري. **خطة الإسكان الشاملة**. طهران: وزارة الإسكان والتطوير الحضري، 2006.

الجمهورية الإسلامية الإيرانية. وزارة الطرق والتطوير الحضري. **خطة الإسكان الشاملة [منقحة] (2016-2015): وثيقة مستكملة**. طهران: وزارة الطرق والتطوير الحضري، 2015.

_____ . **خطة العمل الوطنية لإنتاج المساكن**. طهران: وزارة الطرق والتطوير الحضري، 2019.

Abdi, M.A., S. Mehdizadegan & F. Kordi. “Shesh daheh barnameh-rizi-ye maskan dar Iran - 1327 - 1387 [Six decades of housing planning in Iran - 1948-2008].” Building and Housing Research Center (Tehran). Ministry of Housing and Urban Development (2011).

Majles Research Center. “Akhudi tarh-e maskan ejtamai ra in hafteh be majles mibarad [Akhundi will take the social housing plan to the Majles this week].” (2013). at: <https://bit.ly/38GP4RE>

_____. “Barrasi amalkard-e vezarat-e rah va shahrsazi dar dowlat-e yazdahom: B. bakhsh-e maskan va shahrsazai [Assessing performance of Ministry of Roads and Urban Development during the 11th government administration: B. housing and urban development sector].” *Office for Infrastructure Studies*. no. 15506 (2017). at: <https://bit.ly/38GP4RE>

Management and Planning Organization. *Detailed document of the Sixth Economic, Social, and Cultural Plan-Sectors*. Tehran: Management and Planning Organization, 2015.

Yazdani, F. “Tarh-e jame’-e maskan, asibshenasi-yesakhtari va ruykardha-ye rahbordi [Comprehensive housing plan, analysis of structural problems, and strategic approaches].” *Faslnameh-ye Elmi-ye Eqtesad-e Maskan*. no. 51 (2015).