

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

دانشگاه بین‌المللی امام خمینی



IMAM KHOMAYNI
INTERNATIONAL UNIVERSITY

دانشکده معماری و شهرسازی

ارزیابی سیاستهای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در ارتباط با طرحهای توسعه شهری (مطالعه موردی: ارومیه)

پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

در رشته‌ی برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

محدثه نقوی

استاد راهنما:

دکتر بهرام امین‌زاده گوهرریزی

اسفند ماه ۱۳۹۰

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

دانشگاه بین‌المللی امام خمینی



IMAM KHOMEINI
INTERNATIONAL UNIVERSITY

دانشکده معماری و شهرسازی

گروه شهرسازی

ارزیابی سیاستهای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در ارتباط با طرحهای توسعه شهری (مطالعه موردی: ارومیه)

پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته‌ی برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

محدثه نقوی

استاد راهنما:

دکتر بهرام امین‌زاده گوهرریزی

اسفند ماه ۱۳۹۰

سورة الاحقاف

تقدیم به:

پدر و مادر عزیزم

که در تمامی مراحل زندگی و تحصیل همراه و همگام من بودند.

با تشکر از:

دکتر بهرام امین‌زاده گوهرریزی

و

سایر اعضای محترم هیئت علمی گروه شهرسازی دانشگاه بین‌المللی

امام خمینی^(ره)

چکیده

روند سکونت در شهر با توجه به تغییرات در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و حتی سیاسی عموماً با تغییر در بازه‌های زمانی نتیجه مطلوبی را در زیست‌انسانها به‌مراه نداشته‌است؛ بطوریکه بخشی از جامعه انسانی بواسطه محرومیت، از دسترسی به حداقل نیازها همچون مسکن محروم مانده‌اند. توجه به تأمین سرپناه برای گروههای کم‌درآمد در شهرها همواره بخش قابل توجهی از سیاست‌گذارانها و برنامه‌ریزها را در شهر به‌خود اختصاص داده‌است. از سویی دیگر بواسطه اهمیت مسکن و سکونت در شهر با برآیندهای کالبدی، اجتماعی و حتی اقتصادی، ضرورت بررسی و ارزیابی سیاستهای اتخاذشده در همسویی با اسناد توسعه کالبدی شهر مطرح می‌گردد.

روش تحقیق بکارگرفته‌شده در این پژوهش مطالعه موردی سیاستهای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر ارومیه در ارتباط با اسناد توسعه شهر برای ارزیابی تحلیلی و انتقادی بر اساس شاخصهای مؤثر در شکل‌گیری مسئله است. اطلاعات اولیه در خصوص عوامل و عناصر تأثیرگذار بر شکل‌گیری مسئله و اقدامات صورت‌پذیرفته در خصوص حل آن، از طریق مطالعه اسناد و مدارک و همچنین مطالعات میدانی گردآوری شده‌است.

نتایج حاصل از پژوهش بیانگر آن است که به‌رغم وجود بسترهای مناسب برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن گروههای کم‌درآمد در برنامه توسعه شهرها، عملاً این مهم مورد غفلت واقع شده و نگرشهای بخشی و موضعی مانع از تحقق اهداف و چشم‌اندازهای متصور برای برنامه‌های تأمین مسکن گروههای کم‌درآمد شده‌است. علاوه بر این در مواردی نیز عدم توجه به دلایل ایجاد مسئله‌ی مسکن برای گروههای کم‌درآمد منجر به اتخاذ سیاستهای نادرست و ناکارآمد شده‌است. برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن بطور عام و مسکن گروههای کم‌درآمد بطور خاص در قالب برنامه‌های جامع توسعه شهرها راه‌حلی است که مانع از تسری مشکل در ارتباط با جنبه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی و تکرار آن در بازه‌های زمانی خواهد شد.

کلمات کلیدی: مسکن، اقشار کم‌درآمد، طرح توسعه شهری، ارزیابی، برنامه‌ریزی

فهرست مطالب

چکیده.....أ

فصل اول: کلیات تحقیق.....۱

۱-۱: طرح مسئله.....۲

۱-۱-۱: طرح سؤالات اصلی تحقیق:.....۴

۱-۱-۲: فرضیات:.....۴

۲-۱: موقعیت فضایی - مکانی پروژه.....۵

۳-۱: ماهیت و مقیاس پروژه.....۵

۴-۱: سوابق انجام پروژه در قالب زمان و مکان.....۵

۵-۱: ضرورت انجام پروژه و کاربرد نتایج آن.....۶

۶-۱: اهداف پژوهش.....۷

۷-۱: فرآیند پژوهش.....۷

۷-۱-۱: نوع اطلاعات مورد نیاز.....۷

۷-۱-۲: روش گردآوری اطلاعات.....۸

۷-۱-۳: روش بکارگیری و تجزیه و تحلیل اطلاعات.....۸

فصل دوم: مبانی نظری.....۹

بخش اول: مسکن.....۱۰

۱-۱-۱: تعریف مسکن.....۱۰

۱-۱-۱-۲: انواع مسکن.....۱۱

۱-۱-۱-۲-۲: مسکن در شهر.....۱۲

۱-۱-۲-۲: مسکن در نظام برنامه ریزی شهری.....۱۳



فهرست مطالب

- ۱۴ ۲-۱-۲: نظام برنامه ریزی مسکن
- ۱۷ ۲-۲-۱-۲: برنامه های تأمین مسکن
- ۱۸ ۳-۲-۱-۲: سیاستهای اقتصادی تأمین مسکن
- ۱۹ ۳-۱-۲: بخش مسکن و اقشار کم درآمد شهری
- ۲۱ ۱-۳-۱-۲: دلایل عمده بی خانمانی
- ۲۲ ۲-۳-۱-۲: مسکن اقشار کم درآمد
- ۲۳ ۴-۱-۲: ضرورت دخالت دولت در امر تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد
- ۲۴ ۱-۴-۱-۲: اهداف دولت از دخالت در بازار مسکن
- ۲۵ ۲-۴-۱-۲: راهکارهای دخالت دولت در بازار مسکن
- ۲۷ ۳-۴-۱-۲: اشکال دخالت دولت در امر ساخت مسکن
- ۲۸ ۴-۴-۱-۲: دخالت دولت در بخش مسکن استیجاری
- ۳۰ ۵-۱-۲: مباحث حقوقی تأمین مسکن در نظام شهرسازی ایران
- ۳۱ ۱-۵-۱-۲: قانون اساسی
- ۳۲ ۲-۵-۱-۲: سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴
- ۳۲ ۳-۵-۱-۲: سیاستهای کلی نظام در دوره چشم انداز
- ۳۳ ۴-۵-۱-۲: لایحه قانونی استفاده از خانه های خالی جهت اسکان فاقدین مسکن)
..... (۱۳۵۸/۱۰/۱)
- ۳۳ ۵-۵-۱-۲: قانون تهیه مسکن برای افراد کم درآمد (۱۳۷۲/۶/۲۱)
- ۳۴ ۶-۵-۱-۲: سیاستها و خط مشی های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن (۱۳۷۵/۱۰/۲۶)
- ۳۵ ۷-۵-۱-۲: قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری (۱۳۷۷/۳/۲۴)
- ۳۶ ۸-۵-۱-۲: آیین نامه احداث و عرضه مسکن اجاره ای (۱۳۸۴/۱۱/۲)

فهرست مطالب

- ۲-۱-۵-۹: آیین‌نامه اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم درآمد ۳۷
- ۲-۱-۵-۱۰: طرح واگذاری زمین و وضع مالیات بر مسکن خالی (۱۳۸۶/۱/۲۸) ۳۸
- ۲-۱-۵-۱۱: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۳۹
- ۲-۱-۵-۱۲: سیاست‌های مسکن مهر در کشور و ارزیابی آن ۴۷
- ۲-۱-۵-۱۳: قانون جامع شهرسازی و معماری کشور ۵۱
- ۲-۱-۵-۱۴: نهادهای متولی امر مسکن در کشور ۵۴
- ۲-۱-۶: تجارب ایران در زمینه برنامه های تأمین مسکن ۵۵
- ۲-۱-۶-۱: انواع مسکن در نظام برنامه ریزی ایران ۵۷
- ۲-۱-۶-۲: اقشار کم درآمد در نظام برنامه ریزی مسکن ایران ۵۸
- ۲-۱-۶-۳: سیاست‌های زمین شهری برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد در نظام برنامه ریزی ایران ۵۹
- ۲-۱-۶-۴: شیوه های دخالت دولت در بازار مسکن در ایران ۶۱
- ۲-۱-۷: تجارب سایر کشورها در تأمین مسکن ۶۱
- ۲-۱-۷-۱: روشهای تأمین مسکن برای خانوارهای کم درآمد شهری ۶۲
- ۲-۱-۷-۲: نظریات مطرح شده پیرامون تأمین مسکن اقشار کم درآمد ۶۵
- ۲-۱-۷-۳: نقش دولت آمریکا در اجرای سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم درآمد ۶۷
- ۲-۱-۸: جمع‌بندی و نتیجه گیری ۷۱
- بخش دوم اسناد توسعه شهری ۷۳
- ۲-۲-۱: تعاریف اسناد توسعه شهری ۷۳
- ۲-۱-۲-۱: ضرورت توجه به مسئله زمین در طرحهای توسعه شهری ۷۸
- ۲-۱-۲-۲: نقش دولتهای محلی در تأمین مسکن اقشار کم درآمد ۷۹
- ۲-۲-۲: سیاستها و برنامه های بخش مسکن در نظام برنامه ریزی ایران ۸۰



فهرست مطالب

- ۸۰ برنامه های بخش مسکن پس از انقلاب..... ۲-۲-۲-۱
- ۸۱ برنامه های اول و دوم توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۸)..... ۲-۲-۲-۲
- ۸۳ برنامه سوم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹- ۱۳۸۳)..... ۲-۲-۲-۳
- ۸۷ برنامه چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۴-۱۳۸۸)..... ۲-۲-۲-۴
- ۹۲ برنامه های تأمین مسکن اقشار کم درآمد در برنامه پنجم توسعه کشور..... ۲-۲-۲-۵
- ۹۶ طرحهای توسعه شهری و مسکن اقشار کم درآمد..... ۲-۲-۳-۳
- ۹۶ تجربیات ایران..... ۲-۲-۳-۱
- ۹۹ تجربیات جهانی..... ۲-۲-۳-۲
- ۱۰۵ جمعبندی و نتیجه گیری..... ۲-۲-۴-۴
- ۱۰۷ بخش سوم: ارزیابی.....
- ۱۰۷ تعریف ارزیابی..... ۲-۳-۱-۱
- ۱۰۸ جایگاه ارزیابی در نظام برنامه ریزی..... ۲-۳-۲-۲
- ۱۱۰ روشهای ارزیابی..... ۲-۳-۳-۳
- ۱۱۴ انواع ارزیابی..... ۲-۳-۴-۴
- ۱۱۶ مراحل ارزیابی..... ۲-۳-۵-۵
- ۱۱۶ روشهای ارزیابی طرحهای توسعه شهری..... ۲-۳-۶-۶
- ۱۱۷ پیشینه ارزیابی طرحهای توسعه شهری..... ۲-۳-۶-۱
- ۱۱۸ جمعبندی و نتیجه گیری..... ۲-۳-۷-۷
- ۱۲۰ فصل سوم: مطالعه نمونه موردی.....
- ۱۲۱ بخش اول: اسناد توسعه شهری.....
- ۱۲۱ بررسی شرح خدمات طرحهای توسعه شهری..... ۳-۱-۱-۱
- ۱۲۱ شرح خدمات تهیه طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه..... ۳-۱-۱-۱-۱



فهرست مطالب

- ۱۲۳.....۳-۱-۱-۲: شرح خدمات طرحهای هادی
- ۱۲۳.....۳-۱-۱-۳: شرح خدمات انجام مطالعات و تهیه طرحها و برنامه های توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ آنها- قرارداد تیپ شماره ۱۲-.....۱۲۵
- ۱۲۸.....۳-۱-۱-۴: شرح خدمات انجام مطالعات و تهیه طرحهای تفصیلی شهر
- ۱۲۸.....۳-۱-۱-۵: طرحهای موضعی- موضوعی
- ۱۳۰.....۳-۱-۲: اسناد توسعه شهر ارومیه
- ۱۳۰.....۳-۱-۲-۱: طرح جامع ارومیه
- ۱۳۵.....۳-۱-۲-۲: طرح تفصیلی
- ۱۳۶.....۳-۱-۲-۳: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر ارومیه
- ۱۴۶.....۳-۱-۲-۴: مطالعات و طرحهای راهبردی بافتهای فرسوده شهر ارومیه
- ۱۵۱.....۳-۱-۲-۵: طرح جامع مسکن استان
- ۱۶۱.....۳-۱-۳: جمعبندی و نتیجه گیری
- ۱۶۳.....بخش دوم: مسکن مهر
- ۱۶۳.....۳-۱-۲-۱: مسکن مهر در استان آذربایجانغربی و شهر ارومیه
- ۱۶۷.....۳-۱-۲-۲: اخبار مسکن مهر ارومیه
- ۱۷۰.....۳-۱-۲-۲-۱: مسکن مهر گلشهر
- ۱۷۸.....۳-۱-۲-۲-۲: مسکن مهر گلمان
- ۱۸۷.....۳-۱-۲-۲-۳: مسکن مهر طرزیلو
- ۱۸۸.....۳-۱-۲-۳: ضوابط و مقررات مسکن مهر استان آذربایجانغربی
- ۱۸۹.....۳-۱-۲-۴: جمعبندی و نتیجه گیری
- ۱۹۱.....فصل چهارم: جمعبندی و نتیجه گیری
- ۱۹۲.....۴-۱: جمعبندی و نتیجه گیری



فهرست مطالب

۱-۱-۴: آسیب شناسی فرآیند برنامه ریزی تأمین مسکن اقشار کم درآمد در نظام برنامه ریزی ایران.....	۱۹۷
۲-۴: پیشنهادات.....	۲۰۰
منابع و مراجع.....	۲۰۴
منابع فارسی.....	۲۰۴
منابع انگلیسی.....	۲۱۰
پایگاههای اینترنتی.....	۲۱۰
پی نوشت.....	۲۱۲

فهرست جداول

جدول (۱-۱): سوابق قانونی مواد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.....	۴۲
جدول (۲-۱): روند تغییرات شاخصهای تولید بخش مسکن طی سالهای ۱۳۸۴-۱۳۸۷.....	۹۱
جدول (۲-۲): ارزیابی عملکرد با اهداف کمی برنامه چهارم توسعه.....	۹۱
جدول (۲-۳): جدول موازنه برنامه ریزی (PBSA)	۱۱۲
جدول (۲-۴): یک نمونه ماتریس هدفها- اقدامات (هیل).....	۱۴۴
جدول (۳-۱): پیش بینی جمعیت شهر ارومیه در طرح کالبدی منطقه آذربایجان.....	۱۳۹
جدول (۳-۲): پیش بینی جمعیت ارومیه در راهبردهای توسعه استان آذربایجان غربی.....	۱۴۰
جدول (۳-۳): پیش بینی جمعیت ارومیه در طرح جامع ناحیه ارومیه- سلماس.....	۱۴۱
جدول (۳-۴): برآورد توزیع خانوارهای معمولی ساکن شهر ارومیه بر حسب نحوه تصرف محل سکونت آنان در سال ۱۳۸۵.....	۱۴۲
جدول (۳-۵): سهم مالکیت های موجود در بافت فرسوده قدیم.....	۱۴۹
جدول (۳-۶): راهبردهای پیشنهادی مداخله در بافت فرسوده شهر ارومیه در ارتباط با مسکن.....	۱۵۰
جدول (۳-۷): شیوه مداخله در بافت فرسوده شهر ارومیه در بافتهای حاشیه ای.....	۱۵۱
جدول (۳-۸): پروژه های پیشنهادی مناطق و محدوده های نیازمند مداخله بر حسب اولویت در بافت حاشیه ای.....	۱۵۱
جدول (۳-۹): برنامه های راهبردی و اجرایی طرح جامع مسکن استان.....	۱۵۹
جدول (۳-۱۰): سطح کاربریهای خدماتی در اراضی آماده سازی شده مسکن مهر گلستان- محدوده الحاقی.....	۱۸۵

فهرست نقشه‌ها

- نقشه (۲-۱): قیمت اراضی به نرخ دولتی..... ۱۴۴
- نقشه (۲-۲): قیمت اراضی به نرخ آزاد ۱۴۵
- نقشه (۲-۳) نقشه تفصیلی گلشهر در طرح تفصیلی مصوب..... ۱۷۵
- نقشه (۲-۴): تفصیلی اراضی الحاقی گلشهر..... ۱۷۶
- نقشه (۲-۵): تعاونیها و پلاکهای ثبتي گلشهر..... ۱۷۷
- نقشه (۲-۶): موقعیت اراضی گلمان نسبت به شهر ارومیه..... ۱۸۰
- نقشه (۲-۷): تفصیلی محدوده مسکن مهر گلمان..... ۱۸۶
- نقشه (۲-۸): تفصیلی محدوده الحاقی گلمان ارومیه..... ۱۸۷

فهرست نمودارها

نمودار (۲-۱): سطوح سیاست‌گذاری در بخش مسکن..... ۱۷

نمودار شماره (۲-۲): نقش و جایگاه زمین در نظام تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد..... ۷۹

فهرست تصاویر

- تصویر (۱-۳): واحدهای مسکونی مهر- گلشهر، تعاونی خدمات
درمانی.....171
- تصویر (۲-۳): واحدهای مسکونی مهر-
گلشهر.....171
- تصویر (۳-۳): واحدهای مسکونی مهر-
گلشهر.....172
- تصویر (۴-۳): موقعیت گلشهر ۲ نسبت به شهر ارومیه.....172
- تصویر (۵-۳): موقعیت اراضی مسکن مهر نسبت به شهر
ارومیه.....173
- تصویر (۶-۳): پهنه بندی پیشنهادی محدوده گلشهر در طرح تجدیدنظر جامع
ارومیه.....
174
- تصویر (۷-۳): موقعیت محدوده تفرجگاهی بند نسبت به اراضی ساخت مسکن مهر.....۱۷۸
- تصویر (۸-۳): پرسپکتیو واحدهای چندخانواری گلمان.....۱۸۱
- تصویر (۹-۳): دید پرنده واحدهای چندخانواری مسکن مهر گلمان.....۱۸۱
- تصویر (۱۰-۳): پلان تیپ واحدهای مسکن مهر گلمان.....۱۸۲
- تصویر (۱۱-۳): پلان تیپ واحدهای مسکن مهر گلمان.....۱۸۳
- تصویر (۱۲-۳): نمای واحدهای مسکونی مهر گلمان.....۱۸۴

فصل اول:

کلیات تحقیق

۱-۱: طرح مسئله

مسکن بعنوان مهمترین نیاز و مقوله‌ی مورد بررسی در زیستگاه‌های انسانی همواره در طرحها و برنامه‌های توسعه‌ی شهری مورد توجه بوده‌است. نیاز به مسکن و سرپناه شاید بعنوان اولین انگیزه و زمینه‌ی برنامه‌ریزی در محیط‌زیست شهری همواره رویکردهای متعددی را بهمراه داشته‌است. تأمین مسکن در قالب پیش‌بینی‌های صورت گرفته در برنامه‌ریزیهای توسعه‌ی شهری بر مبنای رشد جمعیت و نیازهای بالقوه‌ی مسکن از سویی و همچنین بهسازی و ارتقاء کیفی مسکن برای برآوردن نیازهای زیستی ساکنین محیط‌های شهری که از بدمسکنی رنج می‌برند از سویی دیگر، سیاستهای توسعه‌ای مسکن را پوشش می‌دهند.

در همین راستا بررسیهای اقتصادی، اجتماعی در قالبهای کمی و کیفی جایگاه ویژه‌ای را به خود اختصاص می‌دهند که مبتنی بر آنها سازوکارهای دولتی و مشارکتی با بخشهای خصوصی بکار گرفته می‌شوند تا بتوانند حداقل یک سرپناه به ازای هر خانوار را در فضاهای زیست شهری تأمین نمایند؛ در خلال این بررسیها توجه ویژه به گروههایی از جامعه که بواسطه‌ی ناتوانی مالی در ساختار اقتصادی جامعه به دور از بازار عرضه‌ی مسکن قرار می‌گیرند، ضرورت می‌یابد.

اقشار کم‌درآمدی که توان ورود به بازار معاملات مسکن را بواسطه‌ی عدم تأمین سرمایه‌ی اولیه‌ی کافی دارا نمی‌باشند. عموماً دولتها در نظام برنامه‌ریزی خود ابزارها و بسته‌های سیاستی ویژه‌ای را برای این گروه پیش‌بینی و با بهره‌گیری از نظام تأمین مالی دولتی به خواستهای آنان پاسخ می‌دهند. این ابزارهای حمایتی بصورت ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی در قالب پروژه‌های ویژه و بهره‌گیری از نظام مالیاتی و پولی-بانکی نمود می‌یابند.

در کشور ما نیز در سالهای اخیر بواسطه‌ی نیاز روزافزون به تأمین مسکن اقشار کم-درآمد در ساختار جاری عرضه و تقاضای مسکن، سیاست واگذاری زمینهای دولتی برای ساخت با هدف حذف و یا کاهش هزینه‌ی زمین در مسکن با مشارکت تعاونیها پی گرفته-شده‌است. مسکن مهر پروژه‌ای است که در همین راستا تعریف و بسترهای قانونی و

حقوقی آن در قالب بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ بمنظور برآوردن اهداف برنامه‌ی چهارم توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی کشور فراهم آمده است.

سیاستهای پیش‌گفته بصورت بخشی، تدوین و به مرحله‌ی اجرا گزارد شده‌اند؛ اما نکته‌ی قابل توجه در این زمینه چگونگی تعامل این سیاستها با برنامه‌ها و اسناد جامع توسعه‌ی شهری است. برنامه‌ها و اسناد توسعه‌ی شهری در کشور در قالب طرحهای جامع و تفصیلی عمدتاً با رویکردی کالبدی مبتنی بر بسترهای جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و ... تدوین می‌گردند. ضرورت توجه به این اسناد در مباحث تأمین مسکن بواسطه‌ی برآیندهای کالبدی آن طرح می‌گردد.

چنین بنظر می‌رسد که شیوه‌ی نگرش بخشی در مباحث مربوط به تأمین مسکن بویژه برای اقشار کم‌درآمد که با محرومیت‌های ویژه‌ای روبرو هستند، در بلند مدت در صورت عدم همسویی و هماهنگی با اسناد جامع توسعه‌ی شهری منجر به بروز مسائل و مشکلاتی گردد که برآیند کالبدی- فضایی، اجتماعی- فرهنگی و حتی اقتصادی خواهدداشت.

از همین رو با پژوهشی موردی در شهر ارومیه در زمینه سیاستهای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در پروژه مسکن مهر و تعاملات آن با اسناد توسعه‌ی شهری برآنیم تا ارزیابی این پروژه‌ها را پیش از اجرا در زمینه‌ی مبانی نظری از سویی و کالبدی- فضایی از سوی دیگر انجام داده و مبتنی بر این ارزیابی، الگویی تحلیلی از فرآیند تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در قالب سیاستهای توسعه و عمران شهری ارائه نماییم.