

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.2.5.7

## Compilation Method for Choosing Housing Development Strategies in Low-income Groups (Case Study: Mehr Shahreza Housing)

Rahim Jafri<sup>1</sup>, Mirnajaf Mousavi<sup>2\*</sup> & Ali Moaiebzadeh<sup>3</sup>

1. Ph.D. Student, Department of Urbanism, UAE Branch, Islamic Azad University, Dubai, United Arab Emirates

2. Professor, Department of Geography, Urmia University, Urmia, Iran

3. Assistant Professor, Department of Urbanism, Urmia University, Urmia, Iran

\* Corresponding author: Email: [mousavi424@yahoo.com](mailto:mousavi424@yahoo.com)

Receive Date: 19 Noember 2018

Accept Date: 16 March 2020

### ABSTRACT

**Introduction:** Efforts have been made to address the problem of adequate housing shortages in Iran, including the Mehr Housing Policy, which is designed to help provide housing for low-income groups.

**Research aim:** The purpose of this study, which is descriptive in terms of its applied and descriptive purpose, is to investigate and prioritize the internal and external factors affecting the development of housing in low-income urban groups, which has been carried out in the housing of the city of Shahreza.

**Methodology:** The statistical population of this research included all experts in urban planning and university professors who have specialized studies in the field of urban development, urban housing, regional planning, and in particular Mehr housing. Using the randomly available sampling 25 experts were selected and questioned. A data collection tool was a researcher-made questionnaire that included a list of opportunities, threats, strengths and weaknesses (73 items). Validity of the questionnaire (formal validity) was verified by the university professors and experts and the reliability of the tool was determined by the Cronbach's alpha coefficient equal to 0.831, which is indicative of the coherence and reliability of the data. In this study, a combination of SWOT and network analysis (ANP) was used and SPSS, EXCEL and Super Decision software were used to analyze the information .

**Studied Areas:** The present study, which is in the field of Mehr housing, was conducted in Shahreza, Isfahan province.

**Results:** The results showed that the most suitable strategies for the development of housing (Mehr housing) of low-income people in Shahreza were strategies WT (0.34), ST (0.301), WO (0.18) and SO (0.177).

**Conclusion:** Defensive strategies (WT) were selected as the best strategy for housing development (Mehr housing) for low-income people in Shahreza. These strategies aim to provide the executive solutions, while minimizing the weaknesses of the housing development of low-income groups in Shahreza, to avoid the threats it faces.

**KEYWORDS:** Housing Development, Mehr Housing, Low-income Groups, ANP-SWOT, Shahreza



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۷، شماره ۲ (پیاپی ۵۹)، تابستان ۱۴۰۱  
شاپای چاپی ۰۵۹۶۸-۲۵۳۵ شاپای الکترونیکی ۰۵۹۵۸-۲۵۳۸  
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>  
صص. ۳۳۰-۳۱۹

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.2.5.7

مقاله پژوهشی

## روش تلفیقی برای تدوین و انتخاب راهبردهای توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا)

رحیم جافری<sup>۱</sup>، میرنجف موسوی<sup>۲\*</sup> و علی مصیب‌زاده<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، واحد امارات متحده عربی، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی
  ۲. استاد گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
  ۳. استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
- \* نویسنده مسئول: Email: mousavi424@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۲۸ آبان ۱۳۹۷

تاریخ پذیرش: ۲۶ اسفند ۱۳۹۸

### چکیده

**مقدمه:** تلاش‌های عدیده برای رفع مشکل کمبود مسکن مناسب در ایران صورت پذیرفته که از جمله آن‌ها سیاست مسکن مهر است که به منظور کمک به تأمین مسکن اقشار کم درآمد طراحی شده است.

**هدف پژوهش:** هدف از مطالعه حاضر، که به لحاظ ماهیت کاربردی و از نظر هدف توصیفی است، بررسی و اولویت‌بندی عوامل داخلی و خارجی موثر بر توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهری بوده که به صورت موردی در مسکن مهر شهرضا انجام شده است.

**روش شناسی تحقیق:** جامعه آماری این مطالعه کارشناسان، متخصصان با زمینه برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی و اساتید دانشگاه بودند که در زمینه توسعه شهری، مسکن شهری، برنامه‌ریزی ناحیه‌ای و به‌طور ویژه مسکن مهر دارای مطالعاتی تخصصی بوده را شامل شده و نمونه مورد مطالعه شامل ۲۵ نفر از افراد ذکر شده، که به صورت تصادفی در دسترس انتخاب و ابزار جمع‌آوری اطلاعات در اختیار آن‌ها قرار داده شد. ابزار جمع‌آوری اطلاعات میدانی پرسشنامه محقق ساخته‌ای بود که شامل لیستی از فرصت‌ها، تهدیدات، نقاط قوت و نقاط ضعف (۷۳ گویه) بود. روایی ابزار تحقیق از طریق محتوایی (صوری) و پایایی نیز از طریق ضریب آلفای کرونباخ معادل ۰/۸۳۱ تعیین شد. در این مطالعه از مدل تلفیقی SWOT و فرایند تحلیل شبکه‌ای (ANP) استفاده شده و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزارهای SPSS، EXCEL و Super Decision استفاده شده است.

**قلمروی جغرافیایی پژوهش:** مطالعه حاضر که در زمینه مسکن مهر می‌باشد، در شهر شهرضا واقع در استان اصفهان انجام شده است.

**یافته‌ها:** نتایج نشان داد، به ترتیب مناسب‌ترین استراتژی‌های در جهت توسعه مسکن (مسکن مهر) افراد طبقات کم درآمد شهرضا استراتژی‌های WT (۰/۳۴)، ST (۰/۳۰۱)، WO (۰/۱۸) و SO (۰/۱۷۷) است.

**نتایج:** استراتژی‌های تدافعی (WT) به منزله بهترین استراتژی جهت توسعه مسکن (مسکن مهر) برای افراد کم‌درآمد شهرضا انتخاب شد، این استراتژی‌ها بر آن‌اند تا با ارائه راهکارهای اجرایی، ضمن به حداقل رساندن ضعف‌های فرآروی توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا، از تهدیدهایی که با آن مواجه بوده، نیز اجتناب کند.

**کلیدواژه‌ها:** توسعه مسکن، مسکن مهر، گروه‌های کم‌درآمد، ANP-SWOT، شهرضا

## مقدمه

مسکن برای بسیاری از خانواده‌ها در سراسر جهان بالاترین هزینه و مهمترین دارایی است. مسکن برای تمامی خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین کننده کیفیت زندگی است و در بسیاری از کشورهای توسعه یافته، تعداد مسکن مورد نیاز کافی است، اما نسبت قابل توجهی از جمعیت جهان به مسکن مناسب و قابل تهیه دسترسی ندارند (Warnock & Warnock, 2008: 239). مسکن هم‌اکنون عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فرد، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده‌ای دارد (Short, 2006: 199). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی مثل غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن می‌تواند عامل مهمی در امنیت انسانی و اجتماعی به شمار آید (Gallent & Robinson, 2011: 299; Kakadezfuli et al., 2018: 306).

بر اساس اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است و دولت نیز موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. البته لازم به توضیح است براساس اصل ۴۳ قانون اساسی، مسکن مناسب صرفاً داشتن یک سرپناه نیست بلکه مسکن مناسب باید از لحاظ شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازه‌ای، اصول معماری و شهرسازی و غیره در شرایط ایده‌آلی قرار داشته باشد تا بتواند به رشد و تعالی ارزش‌های انسانی و اجتماعی کمک کند (Constitution of the Islamic Republic of Iran, 2009). از طرفی، مروری بر پیشینه سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن گروه‌های کم درآمد طی سه دهه گذشته در ایران نشان می‌دهد، مسکن اقشار کم درآمد در کشور ما همواره با سیاست‌های گوناگون مواجه بوده است (Mohammadidost et al., 2018: 252). نتایج مطالعات جامع مسکن در سال ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵، (حدود ۳/۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی در کشور وجود دارد که حدود ۵۰ درصد از این تعداد به دهک اول درآمدی مربوط می‌باشد)، عدم جامعیت سیاست‌های به کار گرفته شده در زمینه مسکن گروه‌های کم درآمد را به وضوح نشان داد (Office of housing planning, 2012: 16). لذا، در برنامه توسعه چهارم با تهیه طرح جامع مسکن به منظور جمع‌بندی از تجارب به دست آمده در این زمینه و ارائه راهکارهای مناسب برای حل معضل مسکن در دستور کار دولت قرار گرفت و مسکن مهر در قالب طرح سند راهبردی و اجرایی مسکن به عنوان مهم‌ترین و محوری‌ترین برنامه‌ی بخش مسکن در سال ۱۳۸۶ طراحی و عملیاتی شد (KianezhadTajniki et al., 2013: 2). مسکن مهر در واقع می‌توان نوعی برداشت گزینشی از طرح جامع مسکن در زمینه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین دانست (Rafieian & Ajilian Momtaz, 2018: 59). طرح مسکن مهر طرحی برای خانه‌دار شدن افراد کم بضاعت است (BazmAli, 2008: 6). این طرح در راستای شهرسازی مدرن با یکنواخت سازی و ایجاد ساختمان‌هایی با ردیف‌های منظم و هم شکل به صورت مکعب مستطیل‌های فلزی یا بتونی با تراکم جمعیتی بالا، خیابان کشی‌های ساده و شطرنجی درخند خودروها، نماهای ساده و تکرار شونده به دور از وحدت بصری در سراسر کشور به شکل مشابه با زیربنای یکسان، بدون توجه به مسائل مؤثر بر هویت مکانی مانند: فرهنگ‌ها، آیین، سنن و گستره‌های روابط اجتماعی، عناصر طبیعی و غیره در ساختار کالبدی، توده‌هایی ساختمانی را پدید آورده‌اند (Firoozzi et al., 2016: 55). مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تامین مسکن مناسب برای آحاد ملت و به‌ویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد؛ طبق بند "د" تبصره - ش در قانون بودجه سال ۱۳۸۶، احداث ۱/۵ میلیون واحد مسکونی را در دستور کار خود قرار داده است. بر این اساس دولت در برنامه‌ای جدید زمین-های در اختیار خود را بدون انتقال مالکیت، در چرخه تولید مسکن وارد می‌نماید و با واگذاری حق بهره‌برداری طولانی مدت (۹۹ ساله) به افراد متقاضی واجد شرایط در قالب تعاونی سعی در جدا کردن قیمت زمین از هزینه تمام شده مسکن و همچنین افزایش عرضه مسکن و تلاش در جهت متعادل کردن بازار آشفته مسکن دارد (Rashidnehal et al., 2008: 9).

شهرضا یکی از شهرهای استان اصفهان ایران است. این شهر در ۷۰ کیلومتری جنوب غربی اصفهان واقع شده‌است. آب و هوای آن نسبتاً گرم و خشک است. جمعیت این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر با ۱۵۹۷۹۷ نفر می‌باشد. همچنین، ۵۰۹۸۳ خانوار ساکن مناطق شهری شهرستان شهرضا هستند و از این تعداد ۱۵۲۹۴ خانوار فاقد مسکن ملکی هستند. بنابراین براساس آمار مورد نظر حدود ۳۰ درصد از خانوارهای منطقه مورد نظر فاقد مسکن ملکی هستند و طور قطع بسیاری از آن خانوارها در گروه‌های درآمدی پایین جامعه قرار دارند. لذا، همان‌طور که گفته شد، برنامه‌ی موسوم به مسکن مهر در محور مسکن گروه‌های کم درآمد برای تمامی مناطق شهری کشور و از جمله شهرضا اجرا شد. در شهرضا ۱۷ شرکت تعاونی و ۴ شرکت انبوه ساز (سه جانبه) در بخش مسکن مهر فعالیت دارند. لازم به توضیح است که این شرکت‌های تعاونی تا پایان سال ۱۳۹۵، ۱۶۰۰ واحد

مسکونی را به متقاضیان تحویل داده و همچنین با ۴ شرکت انبوه ساز (سه جانبه) قرارداد ۱۶۳۰ واحد مسکونی بسته شده که تا پایان سال ۱۳۹۵، ۸۰۰ واحد مسکونی را به متقاضیان مورد نظر تحویل داده‌اند. لازم به ذکر است که براساس آمار اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان (۱۳۹۷)، حدود ۲۵۰۰ واحد از مسکن مهر شهرضا در حال ساخت و ساز و به عبارتی در حال تکمیل شدن هستند. این در حالی است که در حال حاضر به دلایل مختلفی از جمله نوسانات بازار عرض و مصالح اولیه، نبود زیرساخت‌های لازم، طولانی شدن زمان ساخت و ساز و غیره تکمیل شدن سایر واحدهای باقی‌مانده در حاله‌ای از ابهام قرار دارد. به صورت کلی، هدف دولت از اجرای طرح مسکن مهر، ایجاد عدالت اجتماعی از طریق تأمین سریع، ارزان و باکیفیت مسکن برای گروه‌های کم درآمد می‌باشد. با وجود وعده‌ها و برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته جهت تحویل واحدها ظرف یک سال، اکنون با گذشت حدود یک دهه از شروع جدی پروژه‌های مسکن مهر، حتی با تلاش مشترک و بی‌سابقه دستگاه‌های مختلف اجرایی کشور، پروژه‌های مسکن مهر با رکود در ساخت‌وساز واحدها، تأخیر در برنامه تکمیل واحدها، افزایش قیمت، تأخیر در تأمین تأسیسات زیربنایی و روبنایی، افزایش حجم دوباره کاری‌های حاصل از تداخل کاری دستگاه‌های اجرایی مختلف و سردرگمی آن‌ها در ادامه پروژه مواجه هستند. با در نظر گرفتن موارد فوق، هدف این مطالعه ارزیابی و شناسایی نقاط قوت و ضعف پروژه‌های مسکن مهر در شهرضا می‌باشد، که در این بین، پژوهش حاضر با سؤالات اساسی ذیل مواجه خواهد بود: نقاط قوت اجرای طرح مسکن مهر شهرضا کدامند؟ نقاط ضعف اجرای طرح مسکن مهر شهرضا کدامند؟ عمده‌ترین فرصت‌های اجرای طرح مسکن مهر شهرضا کدامند؟ عمده‌ترین تهدیدهای اجرای طرح مسکن مهر شهرضا کدامند؟

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی و شیوه‌نامه آن، بدنه اصلی سیاست گذاری‌های طرح مسکن مهر را تشکیل می‌دهد. تعیین سیستم انجام پروژه از جمله مهم‌ترین سیاست‌گذاری‌های اتخاذ شده در قانون ساماندهی و آیین‌نامه اجرایی آن است که تأثیر بسزایی بر تحقق اهداف پروژه‌های مسکن مهر داشته است. سیاست‌های مسکن حمایتی دولت، از برنامه سوم توسعه با مطرح شدن "قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک" مورد توجه قرار گرفت. بررسی آمارهای اجرای قانون استیجار تا سال ۱۳۸۸، یعنی قبل از اجرای طرح مسکن مهر نشان می‌دهد که کل تولید واحدهای استیجاری مذکور تنها حدود ۱۲۰،۰۰۰ واحد بوده است (Sobhiyah & Radaeei, 2016: 92). بررسی روند تولید مسکن در دهه اخیر بیانگر تولید ۶۰۰ الی ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در هر سال است. این رقم در مقایسه با شروع ۵۵۰،۰۰۰ واحد مسکن مهر در ماه‌های اولیه پس از اجرای طرح مسکن مهر، بیانگر وسعت این طرح در مقایسه با سیاست گذاری‌های قبلی است (Chegni, 2009: 21). بدیهی است با توجه به تفاوت فاحش طرح مسکن مهر از نظر مقیاس با ساخت‌وسازهای جاری مسکن در کشور، تحقق اهداف مسکن مهر، سیاست‌های مدیریتی، مالی و نظارتی ویژه‌ای را می‌طلبد. برنامه «واگذاری حق بهره‌برداری از زمین» موسوم به طرح مسکن مهر باهدف اجرای یک میلیون واحد مسکونی برای اقشار کم درآمد جامعه، به کمک ارایه تسهیلات قرض الحسنه، حذف قیمت زمین، پرداخت نیمی از هزینه‌های صدور پروانه و آماده‌سازی زمین از محل یارانه بخش مسکن از سال ۱۳۸۶ آغاز شد. از نیمه دوم سال ۱۳۸۸ طرح مسکن مهر به‌طور جدی وارد مرحله اجرا شده و در این مدت، عملیات اجرای ۱،۲۰۰،۰۰۰ واحد مسکن مهر در سراسر کشور آغاز شد (Somali, 2010: 5). مطابق این طرح کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان ساماندهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند (Habibi et al., 2010: 8). در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ۱۵ میلیون تومان وام (اگرچه به تازگی مبلغ وام تا ۴۰ میلیون تومان افزایش یافته است) در دو بخش آماده‌سازی زمین (یک میلیون) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه‌های آماده‌سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحویل قطعی مسکن این مبالغ در اقساط ۱۵ ساله و بر اساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود (Pourmohammadi et al., 2012: 36). اگرچه مسکن مهر ایده درستی به نظر می‌رسید اما در عمل نشان داد از ضعف‌های بسیاری برخوردار است؛ واگذاری زمین در مکان‌های نامناسب و یا شهرک‌های اقماری اطراف کلانشهرها یکی از دلایلی بود که رغبتی برای ساخت این زمین‌ها ایجاد نکرد. شهرک‌های اقماری موفقیتی را به دست نیاورده‌اند و تجربه خوبی برای مسکن مهر نیستند. روند کاغذ بازی و بروکراسی‌های اداری و دریافت تسهیلات بانکی از بانک‌های عامل، عدم هماهنگی سازمان‌های متولی طرح، بحث‌های فنی ساختمان و عدم نظارت مهندسیین ناظر و نظارت عالی‌ه مسکن و شهرسازی، عدم رعایت اصول شهرسازی، بحث مربوط به هزینه تمام شده هر واحد برای متقاضیان، عدم تخصص شرکت‌های تعاونی در مقوله ساخت و ساز و نداشتن سطح مناسبی از امکانات از جمله مشکلات این طرح است (Parhizgar & Shahedi, 2009: 46). اگرچه مطالعات نه چندان زیادی در زمینه مسکن اجتماعی

و یا مسکن مهر، به‌ویژه در زمینه نقاط قوت و ضعف، فرصت و تهدیدهای مسکن مهر در زمینه توسعه مسکن و راهبردهای توسعه مسکن گروه‌های کم صورت گرفته، ولی در جدول (۱) سعی شده به صوت مختصر به مهم‌ترین آن مطالعات که نزدیک به هدف اصلی این پژوهش می‌باشد، اشاره شود.

### جدول ۱. مطالعات و پژوهش‌های انجام شده در زمینه سنجش توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهری

نویسنده/نویسندگان (سال)	هدف مطالعه	نتایج حاصله
Pourmohammadi & Asadi (2014)	بررسی و ارزیابی نقاط ضعف و قوت پروژه‌های مسکن مهر در شهر زنجان	ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها، ضعف دسترسی به: مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی، ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی
Sobhiyah & Radaeei (2016)	بررسی وضعیت تحقق اهداف و برنامه‌ریزی‌ها در پروژه مسکن مهر ماهدشت و بیان علل وضعیت آن	موفق نبودن در اجرای اهداف و برنامه‌ها به دلایلی از جمله: فراهم نبودن زیرساخت‌های اجرای طرح، جو حاکم بر بخش دولتی و خصوصی.
Salavati & Razpoor (2013)	ارزیابی مسکن مهر بهاران سنجندج با رویکرد توسعه پایدار	طرح در زمینه اقتصادی و زیست‌محیطی تا حدی قابل قبول است ولی در زمینه اجتماعی غیرقابل قبول است. روند اجرایی طرح مسکن مهر کاملاً با اصول توسعه پایدار شهری مغایرت دارد.
Ghaedrahmati et al. (2014)	آسیب‌شناسی پروژه‌های مسکن مهر شیرین‌شهر	مکان‌یابی نامناسب، نداشتن تأسیسات زیرساختی، مشکلات مالی به دلیل تورم موجود در بازار، ندان سهم آورده متقاضیان، عدم اجرای مصوبات دولتی توسط دستگاه‌های اجرایی، فاصله از کلانشهر اهواز، نامناسب بودن مسیر ارتباطی، انتخاب پیمانکاران ضعیف، عدم ثبات مدیریتی در شهر.
Hajazi (2014)	ارزیابی طرح مسکونی مهر ماهشهر از دیدگاه ساکنان	شاخص‌های تسهیلات مجتمع، امنیت و روشنایی و تهویه از نقاط ضعف طرح و شاخص‌های کالبدی و سطح اقتصادی از آثار مثبت طرح
KianezhadTainaki et al. (2013)	اثرگذاری طرح مسکن مهر بر بازار اقتصادی و تبعات آن در شهر بابل	نقاط قوت: سبب رونق ساخت‌وساز و گسترش انبوه‌سازی و صنعتی‌سازی، افزایش عرضه مسکن. فرصت‌ها: ارتقای شاخص دسترسی به مسکن، کاهش مدت زمان انتظار برای خانه‌دار شدن.
Abedini (2013)	ارزیابی سیاست‌های دولتی تدمین مسکن در ارتباط با استطاعت مالی خانوارهای کم-درآمد شهری ارومیه	عوامل درونی: معاف از مالیات، اخذ تسهیلات بدون سپرده‌گذاری، عدم استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد جهت پرداخت اقساط، امکان زمان افزایش زمان بازپرداخت. عوامل درونی: افزایش امکان مالکیت خانوارهای کم درآمد، مقروض ماندن خانوارهای کم درآمد در طولانی مدت، چالش بازپرداخت تسهیلات به ویژه برای گروه‌های کم درآمد.
Rafieian & Aiilian Momtaz (2018)	آسیب‌شناسی پروژه مسکن مهر از دیدگاه متقاضیان، انبوه‌سازان و مشاورین در شهر جدید بینالود	فرصت‌ها: قرار گرفتن مکان مورد نظر در محدوده راهبردی، وجود خط ریلی مشهد - تهران و مشهد - سرخس و آسیابه میانه، موقعیت تاریخی منطقه، شرایط ویژه برای سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری. تهدیدها: آب آشامیدنی غیرسالم، مشکل دفع فاضلاب و دفن زباله، خصوصیات بستر فیزیکی شهر برای ساخت و ساز.
Razavian et al. (2018)	تحلیل ابعاد شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر پرند	نامناسب بودن وضعیت شاخص‌های خدمات اساسی و کمبود برخی از خدمات اساسی، عدم موفقیت در بهبود شاخص‌های اجتماعی و تامین مسکن اقشار کم درآمد
Li et al. (2014)	ارزیابی آثار مسکن ارزان قیمت	اجاره مسکن (مسکن اجتماعی) به گروه کم و میان درآمد که توسط دولت موسسات غیرانتفاعی تهیه می‌شود.
Hill (2007)	نقش آینده‌ی مسکن ارزان قیمت در انگلستان	مسکن اجتماعی به عنوان یکی از مسکن برای اسکان اقشار کم درآمد به عنوان خانه مناسب و معقول شناخته شده، اما، در آنها نرخ تراکم نفر در اتاق از حد استاندارد پایین بوده و به طور کلی فضای کمتری را در این مسکن به نسبت بعد خانوار خود دارند. و مستأجران اجتماعی از کیفیت مسکن خود راضی نیستند.
Wong and Goldblum (2016)	مسکن اجتماعی در فرانسه	اجاره مسکن اجتماعی به عنوان مکانیزم توزیع مجدد درآمد.

با مطالعه پیشینه پژوهش، می‌توان دریافت که تاکنون در زمینه تجزیه و تحلیل نقاط قوت و ضعف، فرصت و تهدیدهای مسکن مهر برای تدوین و انتخاب راهبردهای توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرضا پژوهشی صورت نگرفته است؛ بنابراین تکراری نبودن موضوع و برخورداری از نگاهی نو به مسئله مسکن کم درآمد ضرورت بررسی حاضر را موجه می‌سازد. همچنین، می‌توان گفت در بررسی تجارب مختلف در مورد وضعیت و یا عوامل داخلی و خارجی تأثیرگذار بر مسکن مهر در نقاط شهری مختلف کشور، علاوه بر این که مطالعات چندانی صورت نگرفته و بیشتر به بحث رضایت‌مندی پرداخته شده است و عوامل و شاخص‌های مختلفی از جمله عوامل کالبدی - فضایی، اقتصادی، اجتماعی بر مسکن مهر و توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهری تأثیرگذار می‌باشند.

## روش پژوهش

این پژوهش از نظر هدف کاربردی، از نظر روش توصیفی - تحلیلی و شیوه‌های جمع‌آوری اطلاعات آن اسنادی و میدانی مبتنی بر پرسشنامه است. جامعه مورد نظر این مطالعه کارشناسان و متخصصان با زمینه برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی و اساتید دانشگاه بودند که در زمینه توسعه شهری، مسکن شهری، برنامه‌ریزی ناحیه‌ای و به‌طور ویژه مسکن مهر دارای مطالعاتی تخصصی

بوده که به صورت روش نمونه گیر تصادفی در دسترس ۲۵ نفر انتخاب و ابزار جمع‌آوری اطلاعات در اختیار آن‌ها قرار داده شد. ابزار جمع‌آوری اطلاعات میدانی پرسشنامه محقق ساخته‌ای بود که شامل لیستی از فرصت‌ها، تهدیدات، نقاط قوت و نقاط ضعف (۷۳ گویه) بود، پس از تایید روایی پرسشنامه به طریق محتوایی (صوری) به وسیله اساتید دانشگاه و کارشناسان مربوطه، پایایی ابزار مورد بررسی نیز از طریق ضریب آلفای کرونباخ معادل ۰/۸۳۱ تعیین شد که این ضریب گویای هماهنگی و پایایی بالای داده‌هاست و به عبارتی دیگر، ابزار تحقیق کاملاً مناسب برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نظر این مطالعه می‌باشد. لازم به توضیح است، جهت تعیین وزن‌های عوامل SWOT براساس روش تحلیل شبکه‌ای (ANP) پرسشنامه‌ای به صورت مقیاس زوجی با مقیاس ۹ تایی طراحی و توسط نمونه مورد مطالعه (۲۵ نفر) تکمیل گردید و وزن‌های مورد نظر محاسبه گردید و در نهایت استراتژی‌های مناسب براساس روش آنالیز تحلیل شبکه‌ای برای توسعه مسکن (مسکن مهر) گروه‌های کم درآمد در شهرضا تعیین شد. جهت تجزیه و تحلیل نهایی اطلاعات میدانی از نرم‌افزارهای Super Decision و Excel استفاده شده است.

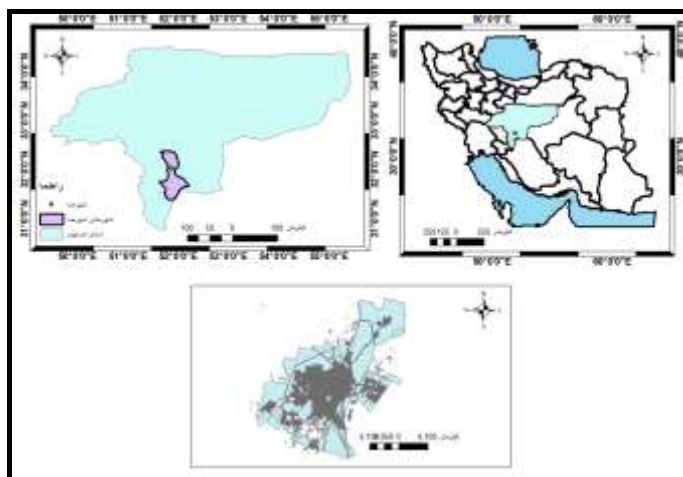
در فرایند تحلیل شبکه‌ای، رفتار کنشگران بر اساس قضاوت‌هایی است که آن‌ها را به انجام کنش و یا اتخاذ تصمیمی خاص، از میان گزینه‌های مختلف پیش روی هدایت نموده است. برای تحلیل مسایل پیچیده، سلسله مراتب یا شبکه‌ای از معیارها و عناصر را در نظر می‌گیرند که نسبتی با مسأله تحقیق داشته و هر یک از آن‌ها دارای ارزش و اعتبار خاص خود در فرایند انتخاب می‌باشند. در مدل SWOT آنچه در بررسی فرصت‌ها، تهدیدات، قوت‌ها و ضعف‌ها مدنظر است، برنامه‌ریزی مناسب در جهت توسعه مسکن طبقات کم درآمد و میان‌درآمد شهری به‌ویژه مسکن مهر است، زیرا برخی از ساکنان مناطق مختلف شهری شهرضا اگرچه از طبقات متوسط جامعه هستند، اما باتوجه به افزایش مشکلات اقتصادی و افزایش قیمت در بخش مسکن، بسیاری از افراد مورد نظر توانایی تأمین مسکن در شرایط عادی را از دست داده‌اند. جدول (۳) و (۴) ماتریس‌های مربوط به عوامل داخلی و خارجی مدل SWOT مربوط به توسعه مسکن طبقات کم درآمد شهرضا را نمایش می‌دهد.

بر اساس اطلاعات جمع‌آوری شده داده‌های مورد نظر وارد نرم‌افزار Super Decisions گردید و ساختار شبکه‌ای ANP برای توسعه مسکن طبقات کم درآمد شهرضا تدوین می‌گردد که شرح خوشه‌ها، معیارها و گزینه‌ها در شکل (۱) نشان داده شده است. در ساختار شبکه‌ای روابط بیرونی و درونی خوشه‌ها با عناصر مشخص می‌گردد، همه خوشه‌ها به غیر از خوشه هدف از ارتباط درونی (حلقه‌ای) با معیارها برخوردارند. خوشه هدف با همه خوشه‌ها ارتباط بیرونی داشته و همه خوشه‌های معیارها (سطح دوم) با خوشه گزینه‌ها ارتباط بیرونی دارند و معیارها و گزینه‌ها نیز دارای روابط درونی‌اند. کلیه مقایسه‌های زوجی و ماتریس همه معیارها و خوشه‌ها با استفاده از مقیاس‌های تعیین ارجحیت یا اهمیت در هر قضاوت به وسیله اعداد ۱ تا ۹ مشخص می‌گردد. گفتنی است مقایسه زوجی برای کلیه معیارها و گزینه‌ها انجام می‌شود. لازم به توضیح است، برای اطمینان از قضاوت‌های زوجی انجام شده، باید به بررسی ناسازگاری قضاوت‌ها پرداخته شود. در حالت کلی، میزان ناسازگاری کمتر از ۰/۱ در ماتریس‌های مقایسه‌های زوجی پذیرفتنی است. نسبت سازگاری (CR) هر ماتریس محاسبه می‌شود که در آن شاخص سازگاری ماتریس مقایسه‌های زوجی است و با استفاده از بزرگ‌ترین مقدار بردار ویژه ( $\lambda_{max}$ ) و بعد آن (n) برآورد می‌شود. نرخ ناسازگاری به وسیله نرم افزار برای هر ماتریس مقایسه‌های زوجی محاسبه و ارائه می‌شود که اگر از ۰/۱ فراتر رود، آن قضاوت ناسازگار است و در نحوه قضاوت باید تجدیدنظر شود (Ghodsipoor, 2016: 32). نرخ ناسازگاری در همه‌های قضاوت انجام شده کمتر از ۰/۱ می‌باشد، و به طور کلی نرخ ناسازگاری نهایی در مورد بررسی نهایی استراتژی‌های برابر ۰/۰۵۲۳ بدست آمد که این میزان با توجه به تعداد زیاد قضاوت‌ها و خطای ناشی از نظرسنجی قابل قبول است. برای تهیه رتبه‌های کلی، نیاز به ایجاد ارتباط بین خوشه‌ها است، چگونگی ساختار برقراری این ارتباط (درونی، بیرونی و متقابل) سبب تشکیل ابرماتریس اولیه می‌گردد. ابرماتریس وزن‌دهی نشده، از حاصل جمع بردار اولویت‌های داخلی عناصر و خوشه‌ها، در ابر ماتریس اولیه ایجاد می‌شود. سپس ابر ماتریس وزن‌دهی شده از ضرب مقادیر ابرماتریس وزن‌دهی نشده در ماتریس خوشه‌ای محاسبه می‌گردد. با نرمالیزه کردن ابرماتریس وزن‌دهی شده، ابرماتریس از لحاظ ستونی به حالت تصادفی تبدیل می‌شود. در انتها ابر ماتریس محدود با به توان رساندن همه عناصر ابرماتریس موزون محاسبه می‌گردد (Rezaei & Karimi, 2016: 118).

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهرضا یکی از شهرهای استان اصفهان و مرکز شهرستان شهرضا است که با ۴۵۷۳/۹ کیلومتر مربع مساحت در جنوب غربی استان اصفهان واقع شده و شمال به شهرستان اصفهان از شمال غربی به شهرستان مبارکه، از جنوب شرقی به استان فارس، از

شرق به استان یزد، از غرب و جنوب غربی به شهرستان سمیرم و از غرب به استان چهارمحال و بختیاری محدود می‌شود. منطقه مورد مطالعه بین ۵۱ درجه و ۲۳ دقیقه و ۵۲ درجه و ۱۳ دقیقه طول شرقی و ۳۱ درجه و ۲۴ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۲۴ دقیقه عرض شمالی قسمتی از بخش مرکزی فلات ایران را تشکیل می‌دهد. شهرضا در ۷۰ کیلومتری جنوب غربی اصفهان واقع شده‌است. آب و هوای آن نسبتاً گرم و خشک است. جمعیت این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر با ۱۵۹۷۹۷ نفر می‌باشد. در شهرضا ۱۷ شرکت تعاونی و ۴ شرکت انبوه ساز (سه جانبه) در بخش مسکن مهر فعالیت دارند.

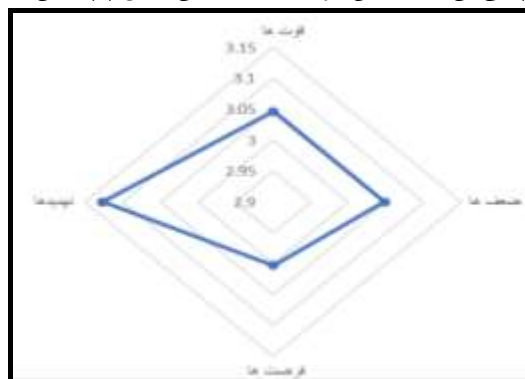


شکل ۱. موقعیت جغرافیایی شهرضا نسبت به شهرستان، استان، و کشور ایران

## یافته‌ها و بحث

### عوامل داخلی و بیرونی مؤثر بر توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا

در مرحله اول که مرحله ورودی است، پس از بررسی‌ها و پیمایش صورت گرفته با روش دلفی، نظرات کارشناسان امر در مورد نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌های مربوط به توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا، ضریب و رتبه آن‌ها جمع‌آوری شده تا در مراحل بعد، مجموع امتیاز نهایی محاسبه شده عوامل در نرم افزار Super Decisions به معیارهای مشخص شده اختصاص یابد. در اول مرحله (یا مرحله ورودی) ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) تشکیل شده است (در پیوست آورده شده است)، این ماتریس (عوامل داخلی) برای جمع‌آوری اطلاعات درون سازمانی در فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک کاربرد دارد و در آن، قابلیت‌های استفاده از توسعه مسکن مهر شناسایی و ارزیابی می‌شود. همچنین، در ماتریس عوامل خارجی، زیر عوامل مؤثر بر استفاده از برنامه‌های توسعه مسکن اجرا شده در منطقه مورد نظر نخست، شناسایی و سپس در قالب فرصت‌ها و تهدیدها به لحاظ اهمیت‌شان ارزیابی می‌شوند. پس از محاسبه مجموع وزن‌های هر یک از عوامل مربوط به نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها به منظور بررسی تطبیقی SWOT از وضع موجود (نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها) و نیز ارائه استراتژی‌های مناسب، امتیاز نهایی آن‌ها مشخص گردید که نتیجه آن شکل (۲) نشان داده شده است.



شکل ۲. بررسی تطبیقی SWOT از نقط قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها

همان‌طور که مشاهده می‌گردد (شکل ۲)، کشیدگی نمودار با مجموع امتیاز وزنی  $3/12$  و  $3/048$  به ترتیب به سمت تهدیدها و نقاط ضعف میل دارد. براین اساس می‌توان گفت، برای رسیدن به هدف مطالعه و یه به عبارتی در جهت توسعه مسکن طبقه افراد کم درآمد راه طولانی، حساس و پُر از چالش و مشکلاتی در پیش رو وجود دارد. البته لازم به ذکر است، با توجه به نقاط قوت و فرصت‌های بالای موجود در برنامه توسعه مسکن، برنامه توسعه مسکن برای طبقه کم‌درآمد شهری با ضعف‌ها، تهدیدها و چالش‌های جدی مواجه می‌باشد. لذا، لزوم توجه اساسی و برنامه‌ریزی ضربتی و جامع و مناسب جهت تبدیل ضعف‌ها و فرصت‌ها به نقاط قوت واز طرفی دیگر کاهش تهدیدات و مقابله با آنها بسیار ضروری است.

### سنجش اهمیت نسبی معیارها، استراتژی‌های توسعه مسکن (مسکن مهر) خانوارهای کم درآمد

در این بخش از مطالعه به بررسی نتایج بدست آمده از سنجش اهمیت نسبی معیارها، زیرمعیارها و استراتژی‌های توسعه مسکن (مسکن مهر) خانوارهای کم درآمد که به صورت دو به دوایی و براساس نظرات کارشناسان، مدیران و اساتید دانشگاه مورد مقایسه قرار گرفته‌اند، پرداخته شده است (نتایج در به علت طولانی شدن حجم مقاله در پیوست ارائه شده). پس از انجام دادن مقایسه‌های زوجی، نوبت به محاسبه امتیازات نهایی هر یک از معیارها، زیر معیارها و گزینه‌ها برای به دست آوردن اولویت کلی آن‌ها با توجه به هدف تحقیق می‌رسد. به عبارتی پس از انجام مقایسه‌های زوجی و انجام محاسبات لازمه (توسط نرم افزار)، مقادیر مربوط به معیارها، زیرمعیارها و گزینه‌های بدست آمده که نتیجه آن در جدول (۲) قابل مشاهده است و در نهایت، با تلفیق و سنتز همه سوپر ماتریس‌های حدی، نتیجه تصمیم مشخص شده و اولویت نهایی معیارها، زیر معیارها، و گزینه‌های تحقیق نسبت به هدف تحقیق مشخص شده که نتیجه آن در جدول (۳) و (۴) نشان داده شده است.

جدول ۲. مقادیر معیار و زیرمعیارهای تحقیق نسبت به هدف تحقیق

اولویت زیر معیار SWOT		زیرمعیار SWOT	مقادیر معیار SWOT		معیار SWOT
نسبت هدف تحقیق			نسبت به هدف تحقیق		
Limiting	Normal		Limiting	Normal	
۱	-/۴۸۴	$S_{11}$ = توجه بیشتر به عدالت اجتماعی	-/۵۹۳	-/۲۷۷	
-/۴۷۳	-/۲۲۹	$S_{15}$ = اصلاح الگوی مصرف زمین و رشد عمودی شهر			نقاط قوت
-/۲۸۶	-/۱۳۹	$S_{17}$ = افزایش سرعت ساخت			
-/۱۷۵	-/۰۸۵	$S_4$ = امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات			
-/۱۲۶	-/۰۶۱	$S_{18}$ = پایین آمدن سهم هزینه‌های ثابت در هر مترمربع			
۱	-/۳۳۷	$W_{19}$ = عدم تشکیل و پایداری سازمان اجتماعی به علت ناپایداری سکونت و یا عدم تعلق به مکان	-/۳۴۲	-/۱۱۶	
-/۸۹۸	-/۳۰۳	$W_{10}$ = بی هویتی (به علت عدم همگنی اجتماعی و فرهنگی افراد ساکن یا بی مکانی)			نقاط ضعف
-/۵۴۸	-/۱۸۵	$W_8$ = کیفیت پایین ساخت			
-/۲۶۴	-/۰۸۹	$W_6$ = عدم توجه کافی به سازه ساختمان			
-/۲۴۶	-/۰۸۳	$W_{20}$ = تشدید مهاجرت و افزایش میل به ماندگاری در شهرهای بزرگ			
۱	-/۴۱	$O_9$ = افزایش امکان مالکیت خانوارهای کم درآمد	-/۲۰۴	-/۰۹۵	
-/۵۷۱	-/۲۳۴	$O_1$ = تولید مسکن منطبق با استطاعت مالی گروه‌های کم درآمد و کاهش قیمت مسکن			فرصت‌ها
-/۴۶۶	-/۱۹۱	$O_{10}$ = افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد			
-/۲۰۳	-/۰۸۳	$O_2$ = تبدیل مسکن از کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی بادوام			
-/۱۹۵	-/۰۸	$O_{14}$ = کمک به ازدواج جوانان، کاهش آمار طلاق با مسکن دار شدن افراد، افزایش امید به زندگی			
۱	-/۳۴۵	$T_7$ = توجه بیشتر دولت به مسکن مهر و انحراف برنامه‌های دولتی از سیاست‌های اقتصادی و ایجاد اشتغال	۱	-/۴۶۷	
-/۹۰۳	-/۳۱۱	$T_{13}$ = عدم توجه به تفاوت‌های اقلیمی، فرهنگی و غیره در شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک و اجرای طرح به بصورت یکسان برای همه			تهدیدها
-/۴۸۸	-/۱۶۸	$T_5$ = عدم تحقق سرانه‌های غیرمسکونی مورد نیاز			
-/۳۱	-/۱۰۷	$T_1$ = وابستگی شدید طرح به منابع و درآمدهای دولت			
-/۱۹۴	-/۰۶۷	$T_{14}$ = امکان بروز و تشدید ناهنجاری‌ها و ناسازگاری‌های اجتماعی و فرهنگی در آینده			



همان‌طور که جدول (۲) نشان می‌دهد، نتایج بررسی وضعیت معیار و زیرمعیار SWOT در دو ستون نرمال و حدی نمایش داده شده‌اند. مقادیر نرمال بر اساس فرم مقایسه‌های زوجی بوده و مستقیماً از سوپر ماتریس وزنی تحقیق استخراج شده‌اند. مقادیر حدی به صورت مستقیم از سوپر ماتریس حدی اخذ می‌شوند. نتایج این دو ستون باهم مطابقت دارند و رتبه‌بندی یکسانی را برای معیار و زیرمعیار نشان می‌دهند. با توجه به رتبه‌بندی اعلام شده، مهم‌ترین معیار و زیرمعیار که برای توسعه مسکن افراد طبقه‌ی کم درآمد شهری ابتدا باید بر آنها تمرکز کرد، مشخص شده است. نتایج جدول (۳) وضعیت گزینه‌های تحقیق (استراتژی‌ها) نسبت به هدف را نشان می‌دهد. همان‌گونه که مشاهده می‌شود (جدول ۳)، نتایج در سه ستون نرمال، خام، و ایده‌آل نشان داده شده‌اند. ستون نرمال وضعیت هر یک از گزینه‌ها را بر اساس فرم مقایسه‌های زوجی نمایش می‌دهد و معمول‌ترین روش برای مشاهده نتایج است. مقادیر ستون ایده‌آل از تقسیم مقادیر هر یک از اعداد ستون نرمال بر بزرگ‌ترین عدد این ستون به دست می‌آید. بنابراین، مقادیر عددی گزینه‌های منتخب همواره ۱ است. مقادیر ستون خام به صورت مستقیم از سوپر ماتریس حدی اخذ می‌شود. مطابق نتایج نشان داده شده در جدول (۳)، استراتژی‌های مناسب توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا رتبه‌بندی شده و از این طریق متولیان و سیاست‌گذاران مسکن شهری به‌ویژه برای گروه‌های کم درآمد شهری می‌توانند فعالیت‌های خود را بر بهترین استراتژی پیشنهادی متمرکز نمایند.

جدول ۳. بررسی وضعیت گزینه‌های تحقیق براساس خروجی نهایی مدل ANP نسبت به هدف اصلی تحقیق

گزینه‌ها	خام	نرمال	ایده‌آل	رتبه
SO	۰/۰۸۸۵	۰/۱۷۷۱	۰/۵۱۹۵	۴
ST	۰/۱۵۰۷	۰/۳۰۱۳	۰/۸۸۴	۲
WO	۰/۰۹۰۴	۰/۱۸۰۷	۰/۵۳۰۲	۳
WT	۰/۱۷۰۴	۰/۳۴۰۹	۱	۱

### اولویت‌بندی معیارها و زیرمعیارهای تحقیق

با جمع‌آوری و تحلیل نظرات افراد مورد مطالعه در زمینه توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا، اولویت معیارها، زیرمعیارهای استراتژیک نسبت به هدف تحقیق مشخص شد. جدول (۴) اولویت معیارها (عوامل SWOT) و زیر معیارها (زیر عوامل SWOT) نسبت به هدف تحقیق نشان می‌دهد.

جدول ۴. اولویت معیارها و زیر معیارهای نسبت به هدف تحقیق براساس خروجی نهایی مدل ANP

رتبه	اولویت بندی معیار زیر	مقادیر زیر معیار SWOT نسبت به هدف تحقیق	زیرمعیار SWOT	اولویت معیار SWOT نسبت به هدف تحقیق	معیار SWOT
۲	۱	۰/۴۸۴	$S_{11}$ = توجه بیشتر به عدالت اجتماعی	۰/۲۷۷	نقاط قوت
	۲	۰/۲۲۹	$S_{15}$ = اصلاح الگوی مصرف زمین و رشد عمودی شهر		
	۳	۰/۱۳۹	$S_{17}$ = افزایش سرعت ساخت		
	۴	۰/۰۸۵	$S_4$ = امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات		
	۵	۰/۰۶۱	$S_{18}$ = پایین آمدن سهم هزینه‌های ثابت در هر مترمربع		
۳	۱	۰/۳۳۷	$W_{19}$ = عدم تشکیل و پایداری سازمان اجتماعی به علت ناپایداری	۰/۱۶	نقاط ضعف
	۲	۰/۳۰۳	$W_{10}$ = بی هویتی (به علت عدم همگنی اجتماعی و فرهنگی افراد)		
	۳	۰/۱۸۵	$W_8$ = کیفیت پایین ساخت		
	۴	۰/۰۸۹	$W_6$ = عدم توجه کافی به سازه ساختمان		
	۵	۰/۰۸۳	$W_{20}$ = تشدید مهاجرت و افزایش میل به ماندگاری در شهرهای بزرگ		
۴	۱	۰/۴۱	$O_9$ = افزایش امکان مالکیت خانوارهای کم درآمد	۰/۰۹۵	فرصت‌ها
	۲	۰/۲۳۴	$O_1$ = تولید مسکن منطبق با استطاعت مالی گروه‌های کم درآمد و		
	۳	۰/۱۹۱	$O_{10}$ = افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد		
	۴	۰/۰۸۳	$O_2$ = تبدیل مسکن از کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی بادوام		
	۵	۰/۰۸	$O_{14}$ = کمک به ازدواج جوانان، کاهش آمار طلاق با مسکن دار شدن		
۱	۱	۰/۳۴۵	$T_7$ = توجه بیشتر دولت به مسکن مهر و انحراف برنامه‌های دولتی از	۰/۴۶۷	تهدیدها
	۲	۰/۳۱۱	$T_{13}$ = عدم توجه به تفاوت‌های اقلیمی، فرهنگی و ... در شهرهای بزرگ،		
	۳	۰/۱۶۸	$T_5$ = عدم تحقق سرنه‌های غیرمسکونی مورد نیاز		
	۴	۰/۱۰۷	$T_1$ = وابستگی شدید طرح به منابع و درآمدهای دولت		
	۵	۰/۰۶۷	$T_{14}$ = امکان بروز و تشدید ناهنجاری‌ها و ناسازگاری‌های اجتماعی و		

همان‌طور که در جدول (۶) نشان داده شده است، در بین معیارهای SWOT (قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها، و تهدیدها)، ضعف‌ها و پس از آن نقاط قوت بیشترین اولویت را داشته و بر تهدیدها و فرصت‌ها غلبه کرده‌اند که از یک طرف نشان‌دهنده آسیب‌پذیری وضعیت توسعه مسکن در گروه‌های کم درآمد مورد مطالعه به دلیل شدت تهدیدها در بین آن‌ها و از طرف دیگر به علت وجود نقاط قوت مناسب در زمینه توسعه مسکن (مسکن مهر) در بین این دسته از افراد، می‌توان به بهبود وضعیت مسکن افراد کم‌درآمد شهرضا امیدوار بود. بنابراین، برای توسعه مسکن افراد طبقه‌ی کم درآمد شهرضا به اجرای راهکارهایی نیاز است که با اجتناب از تهدیدها و رفع ضعف‌ها، زمینه بهره‌برداری از پتانسیل‌ها و فرصت‌های پیش‌رو را فراهم آورد.

### اولویت‌بندی گزینه‌های تحقیق (استراتژی‌های توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا)

با جمع‌آوری و تحلیل آرای کارشناسان، مدیران و اساتید دانشگاه مورد نظر این مطالعه، اولویت‌بندی گزینه‌ها (استراتژی‌ها) نسبت به هدف تحقیق مشخص شد (جدول ۵). همان‌طور که در جدول (۵) نشان داده شده است، براساس اولویت‌بندی انجام شده، از بین استراتژی‌های پیشنهادی، استراتژی‌های WT به منزله بهترین استراتژی جهت توسعه مسکن (مسکن مهر) برای افراد کم‌درآمد شهرضا انتخاب می‌شود. استراتژی‌های WT به منزله استراتژی‌های تدافعی، بر آن است تا با ارائه راهکارهای اجرایی، ضمن به حداقل رساندن ضعف‌های فرآروی توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد شهرضا، از تهدیدهایی که با آن مواجه است نیز اجتناب کند. با استفاده از قابلیت‌های زیاد و ویژگی‌های مثبت بالای موجود در طرح مسکن مهر برای افراد کم‌درآمد یا میانه‌درآمد جامعه، برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران قادر خواهند بود که از تهدیدهایی پیش‌روی توسعه مسکن مهر برای افراد مورد نظر اجتناب کنند و ضعف‌ها را کاهش داد.

جدول ۵. اولویت‌بندی گزینه‌های تحقیق براساس خروجی نهایی مدل ANP نسبت به هدف اصلی تحقیق

گزینه‌ها	اولویت‌بندی استراتژی‌ها نسبت به توسعه مسکن در بین گروه‌های درآمدی کم شهری	مقادیر اولویت‌بندی شده
SO	۴	۰/۱۷۷۱
ST	۲	۰/۳۰۱۳
WO	۳	۰/۱۸۰۷
WT	۱	۰/۳۴۰۹

### نتیجه‌گیری

مسکن یکی از مهم‌ترین نیازهای اساسی خانوارها، در کنار خوراک و پوشاک مطرح است و افراد و خانوارها جهت تأمین آن سهم بسیار زیادی از درآمد خو را به آن اختصاص می‌دهند و جزو نیازهای دارای اولویت است. همچنین، بخش مسکن نقش بسیار مهمی در اقتصاد ملی کشور داشته و تأثیرات مفیدی نیز در اشتغال‌زایی دارد و از طرفی دیگر به دلیل بازگشت سریع سرمایه در این بخش برای سرمایه‌گذاران، اهمیت زیادی در میان سایر بخش‌های مختلف به خود اختصاص داده است. مسکن مهر به عنوان مهم‌ترین اقدام دولت نهم در بخش مسکن در راستای تأمین مسکن متناسب با نیاز دهک‌های پایین درآمدی جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی‌بهره بوده‌اند از سوی دولت ارائه شد. به عبارتی دیگر، مسکن مهر بزرگ‌ترین طرح ملی در حوزه مسکن است که با تدبیر دولت و براساس قانون اساسی به منظور کمک به تأمین مسکن اقشار هدف طراحی شده است. شهرضا در استان اصفهان همانند بسیاری از شهرهای دیگر کشور با اجرای طرح مسکن مهر توسط دولت توانسته در خانه‌دار شدنی تعدادی از زوج‌های جوان و اقشار کم‌درآمد و میانه‌درآمد این شهر کمک نماید. از طرفی دیگر، مجموعه‌ای از عوامل دست به دست هم داد تا طرح مسکن مهر به تمامی اهداف خود دست نیابد. واگذاری زمین در مکان‌های نامناسب و یا شهرک‌های اقماری اطراف شهرهای بزرگ و یا کلان‌شهرها یکی از دلایلی بود که رغبتی برای ساخت این زمین‌ها ایجاد نکرد. شهرک‌های اقماری موفقیتی را به دست نیاورده‌اند و تجربه خوبی نیز برای مسکن مهر نمی‌باشند. به طور کلی نتایج این مطالعه نشان داد:

در بین قوت‌ها، در منطقه مطالعه شده، زیر معیار "توجه بیشتر به عدالت اجتماعی" با وزن ۰/۴۸۴ به عنوان مهم‌ترین مزیت توسعه مسکن مهر به حساب می‌آید. شاخص سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار در کشورهای پیشرفته حدود ۲۰ درصد

می‌باشد که این میزان در ایران به‌طور متوسط ۳۰ درصد و در کلان‌شهرها ۵۰ درصد تا ۷۰ درصد برای گروه‌های کم درآمد می‌باشد که با اجرای سیاست‌های مسکن مهر این طرح به‌صورت توأمان هزینه‌های خانوار را کاهش و درآمد را افزایش می‌دهد. همچنین، از مباحث دیگر و قابل ذکر در این زمینه، افزایش شاخص دسترسی به مسکن برای تمامی اقشار جامعه از جمله طبقات کم درآمد جامعه می‌باشد. کاهش دوره انتظار دسترسی به مسکن از چند دهه برای چهار دهک اول درآمدی از دیگر اثرات اجرای طرح مسکن مهر می‌باشد. این امر به دلیل حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، پیگیری و مدیریت موثر دولت در امر ساخت و ساز مسکن مهر و تجهیز تسهیلات اعتباری ساخت مسکن اتفاق افتاده است. همچنین، با تأمین مسکن برای تمامی اقشار جامعه به‌ویژه اقشار کم‌درآمد، می‌توان شاهد افزایش امید به زندگی در بین آن گروه بود و اعتماد و رفاه عمومی و آرامش روانی عمومی آن‌ها نیز تضمین می‌گردد و از طرفی دیگر، معضلات و ناسازگاری‌های اجتماعی نیز کاهش خواهد یافت. در مورد ضعف‌ها، "عدم تشکیل و پایداری سازمان اجتماعی به علت ناپایداری سکونت و یا عدم تعلق به مکان" با وزن ۰/۳۳۷ اولویت اول را به خود اختصاص داده است که در این زمینه می‌توان گفت، باتوجه به اینکه مسکن مورد مطالعه و به عبارتی مسکن مهر اغلب از طرف افراد کم درآمد جامعه مورد استقبال قرار گرفته، و البته هدف از اجرای این طرح نیز همین موضوع بوده است، لذا بسیاری از افراد به نوعی مجبور به سکن‌گزینی در مسکن مورد نظر شده‌اند، همچنین، خانوارهای ساکن در مسکن مورد نظر از مناطق مختلف شهر و حتی عده‌ای نیز از روستاهای اطراف به هشر مهاجرت کرده و در آن مسکن ساکن شده‌اند، لذا این افراد هیچ‌گونه وابستگی و ارتباط اجتماعی با هم نداشته و حتی بررسی‌های میدانی نشان داده که بسیاری از افراد عنوان کرده‌اند که در مسکن مهر مورد نظر احساس بی‌هویتی می‌کنند و هیچ وقت نمی‌توانند قبول نمایند که به صورت دائم در آنجا زندگی نمایند. لذا، عوامل گفته شده به صورت کلی باعث بوجود آمدن عدم تعلق مکانی به مسکن مهر شده که برای بهبود این وضعیت به‌نظر می‌رسد، مسئولین از طریق برگزاری کلاس‌های مختلف مشاوره برای خانوارهای ساکن در مسکن مهر و درگیر کردن خانوارها در فعالیت‌های مربوط به امور محل زندگی، آن‌ها را وابسته به محل زندگی خود نمایند. البته لازم به ذکر است که عوامل دیگری از قبیل ایجاد زیرساخت‌های مناسب مورد لزوم ساکنان شهرک‌هایی مربوط به مسکن مهر و افزایش کیفیت زندگی ساکنان که به طبع باعث افزایش رضایت از زندگی در مسکن مورد نظر شده و می‌توان شاهد شکل‌گیری تعلق مکانی در بین ساکنان مسکن مورد نظر بود.

همچنین، از نظر کارشناسان مورد مطالعه، "افزایش امکان مالکیت خانوارهای کم درآمد"، با وزن ۰/۴۱ به منزله مهم‌ترین فرصت جهت توسعه مسکن (مسکن مهر) افراد کم درآمد شهرضا به شمار می‌آید که از این طریق در واقع می‌توان شاهد افزایش امید به زندگی در بین قشر کم درآمد جامعه بود و حتی با برنامه‌ریزی‌های دقیق و مناسب از طرف دولت در جهت اجرای دقیق و منظم برنامه‌های توسعه مسکن، می‌توان شاهد کاهش آمار تخلفات، بزهکاری‌ها، جرم و جنایت و ... در جامعه و به‌ویژه در بین اقشار کم درآمد جامعه بود. در بین زیرمعیارهای تهدیدها، "توجه بیشتر دولت به مسکن مهر و انحراف برنامه‌های دولتی از سیاست‌های اقتصادی و ایجاد اشتغال" با وزن ۰/۳۴۵ بیشترین اولویت را به خود اختصاص داده است که می‌تواند از طریق برنامه‌ریزی مناسب دولت و تقویت عدالت‌مندانانه بودجه و انرژی خود به تمامی بخش‌های مورد نیاز جامعه از جمله مسکن طبقه افراد کم درآمد، بافت فرسوده، اشتغال و اشتغال‌زایی، مناطق روستایی و غیره شاهد شکوفایی و رفاه جامعه بود. به صورت کلی براساس نتایج بدست آمده می‌توان گفت، مناسب‌ترین استراتژی در جهت توسعه مسکن (مسکن مهر) افراد طبقات کم درآمد شهرضا و ارتقاء توسعه شهری، استفاده از استراتژی‌های تهاجمی به شرح زیر می‌باشد:

- بازبینی در دستورالعمل‌های مربوط به مکان‌یابی زمین‌های محل احداث مسکن مهر در جهت توسعه مسکن افراد کم درآمد شهری به منظور استقبال هرچه بیشتر افراد هدف طرح و همچنین برای جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی حومه شهر؛

- توجه هرچه بیشتر به بحث خدمات زیربنایی و رونمایی عمومی و به عبارتی دیگر، باید مسئولین و برنامه‌ریزان مرتبط به مسکن مهر، به شکل سیستمی به این طرح نگاه نمایند و امکانات زیرساختی و ربنایی همزمان با ساخت واحدهای مسکونی ایجاد گردد تا افراد ساکن در آن مسکن، فقط دید خوابگاهی به آنها نداشته باشند. یکی از عمده مشکلات افراد ساکن در این مسکن عدم رضایت آنها از کمبود و حتی نبود زیرساخت‌های اولیه و لازم برای زندگی در یک سکونتگاه است و این امر نیز در ایجاد حس تعلق مکانی و هویت موثر خواهد بود؛

- باتوجه به وابستگی بسیار بالای این طرح به بودجه دولت است و یکی از دلایل اصلی پایین بودن کیفیت ساخت، که از نقاط ضعف اصلی این مسکن مهر نیز می‌باشد، نبود بودجه کافی برای اتمام این طرح بوده و در بسیاری از مواقع پیمانکاران ناچاراً از

مصالح و مواد بی کیفیت استفاده می کنند؛ لذا، برنامه ریزان و سیاست گذاران باید به فکر تأمین سرمایه لازمه از بخش هایی مطمئن باشند که دارای تحولات زیادی نبوده و حتی در این مواقع می توان از سرمایه گذاران بخش خصوصی نیز استفاده نمود.

## تقدیر و تشکر

این پژوهش مستخرج از رساله دکتری رشته شهرسازی بوده که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد امارات متحده عربی، دبی از آن دفاع شده است.

## منابع

- Abedini, A. (2013). *Evaluation of Governmental Housing Reforms Regarding the Livelihoods of Low-income Households in Iran (Case Study: Urmia City)*. Ph.D. in Geography and Urban Planning, Tabriz University. (In Persian)
- BazmAli, A. (2008). *How to set up and manage Mehr housing cooperatives*. Venus Publishing, Tehran. (In Persian)
- Chegni, A. (2009). The effects of implementing the Mehr housing program on economic indicators. *Quarterly Journal of Housing Economics*, 47-48, 21-30. (In Persian)
- Constitution of the Islamic Republic of Iran (2009). *The constitution of the Islamic Republic of Iran along with the reforms of 1368*. Preparation and adjustment of Ali Hatami, March 2009. (In Persian)
- Cuhls, K., (2001). *Delphi Method*. Fraunhofer Institute for Systems and Innovation Research, Germany
- Firoozi, M.A., Nemat, M., & Daripour, N. (2016). Evaluation of the Satisfaction Level of Residents of Maskan-e-Mehr in Khuzestan Province with an Emphasis on Sustainable Housing (Case Study: Omidiyeh County). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 11(34), 53-66. (In Persian)
- Gallent, N., & Robinson, S. (2011). Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. *Journal of Rural Studies*, 27 (3), 297-307.
- Ghaedrahmati, S., Meshkini, A., & Azhand, M. (2014). Pathology of Mehr Housing Projects (Case Study: Shirin Shahr New Town). *The first international conference of the Neyshab permanent city*, Tehran, Mobin Cultural Ambassadors Institute. (In Persian)
- Ghodsipoor, H. (2016). *Analytical hierarchy process*. Amirkabir University Press, Tehran. (In Persian)
- Habibi, K., Behzadfar, M., Torabi, K., & Mahaki, V. (2010). Criticism and Pathology of Policymaking and Operational Planning of Mehr Housing in Iran. *Journal Abadi*, 69, 7-14. (In Persian)
- Hajazi, S.J. (2014). Analyzing Mass Housing Development User Satisfaction Maskane Mehr (Case Study: Mahshar Housing). *Quarterly Journal of Social Development*, 9(2), 239-256. (In Persian)
- Hill, J (2007). *Ends and means: the future roles of social housing in England*. ESRC research center for analysis of social exclusion, case report 34, ISSN 1465-3001.
- Kakadezfuli, A., Safaeepour, M. and Firoozi, M. (2018). Situation analysis of Housing Essential Factors (Case Study: Rural Districts of Dezful City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 13 (2), 305-322.
- Kianezhad Tajnaki, S.Gh., Shiee, E., Firoozporbandi, E., Hidarpoor, H., & Habibzadeh, H. (2013). Investigating the Effect of Seal Housing Design on the Economic Market in Babol. *The first National Conference on Urbanism and Architecture over time, Imam Khomeini International University, Qazvin*, May 30, 2013.
- Li, D., Chen, H., Chi Man Hui, E., Yang, H., and Li, Q. (2014). A methodology for ex-post assessment of social impacts of an affordable housing project. *Habitat International*, 43:32-40.
- Mohammadi Dost, S., Khanizadeh, M.A., and Namaziyan, F. (2018). Measure the satisfaction of the housing with an emphasis on social sustainability (Mehr housing Yasouj City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 13(1), 251-266. (In Persian)
- Office of housing planning (ministry of housing and urban development). (2012). *Meer housing: A new approach in the housing section*. *Quarterly Journal of Housing Economics*, 2, 1-20. (In Persian)
- Parhizgar, A.; & Shahedi, N. (2009). A review of the Mehr housing design in cities under 25,000. *Journal Abadi*, 69, 46. (In Persian)
- Pourmohammadi, M. R., & Asadi, A. (2014). Evaluation of Mehr housing projects of Zanjan city. *Scientific Journals Management System*, 14(33), 171-192. (In Persian)

- Pourmohammadi, M. R., Sadremosavi, M., & Abedini, A. (2012). Analytical Consideration on Policies of Housing Supply by Government with Respect to the Cultural and Socioeconomic Development plans in Iran. *Urban Studies*, 3(1), 34-43. (In Persian)
- Rafieian, M., & Ajilian Momtaz, Sh. (2018). Satisfaction Pathology of Low-income Housing Projects, Case Study of Mehr Housing City of Balaulud, Mashhad. *Quarterly Journal of Housing Economics*, 60, 57-78. (In Persian)
- Rashidnehal, M., Rezaei, H., & Karimian, S.M. (2008). *Mehr Housing cooperatives (what applicants and members need to know)*. Tehran, Paeigan Publishing. (In Persian)
- Razavian, M.T., Haraeeni, M., Bahrami, M., Alizade, P. (2018). Assessment of indicators of social housing for citizens (Case study Mehr housing Parand city). *Journal of Geography and Environmental Studies*, 6(24), 51-64. (In Persian)
- Rezaei, M., & Karimi, B. (2016). The role of city development strategies in organizing informal settlements by integrated models of ANP and SWOT (case study: Bahar town of Shiraz). *Journal of Regional Planning*, 6 (22), 109-120. (In Persian)
- Salavati, G., & Razpoor, M. (2013). Evaluation of Mehr Baharan Housing with Sustainable Urban Development Approach (Case Study: Baharan Town of Sanandaj). *First National Conference on Geography, Urban Development and Sustainable Development*, March 2013, Tehran. (In Persian)
- Short, J. R (2006). *Urban Theory A Critical Assessment*. Rout ledge, New York.
- Sobhiyah, M.H., & Radaeei, A. (2016). The Realization of Objectives and Plans of “Maskan-e Mehr” program in Mahdasht Project. *Bagh- e Nazar*, 33(12), 91-106. (In Persian)
- Somali, A. (2010). Mehr housing: structural rotation in housing policy and its accomplishments. *Quarterly Journal of Housing Economics*, 47-48, 5-10. (In Persian)
- Warnock, V. C; & Warnock, F. E. (2008). Markets and Housing Finance. *Journal of Housing Economics*, 17(1): 239- 251.
- Wong, T, Goldblum (2016). Social housing in France: a permanent and multifaceted challenge for public policies. *land use policy*, 5: 95-102.

**How to cite this article:**

Jafri1, R., Mousavi, M., & Moaiebzadeh, A. (2022). Compilation Method for Choosing Housing Development Strategies in Low-income Groups (Case Study: Mehr Shahreza Housing. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 17(2), 319-330.

ارجا به این مقاله:

جافری، رحیم؛ موسوی، میرنجف، و مصیب‌زاده، علی. (۱۴۰۱). روش تلفیقی برای تدوین و انتخاب راهبردهای توسعه مسکن گروه‌های کم درآمد موردی: مسکن مهر شهرضا). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۷(۲)، ۳۱۹-۳۳۰.