

Research Paper

Evaluation of Housing Supply Policies According to Occupants Perception of Residential Environment Quality (A Case Study of Triple Housing Supply Policies in Bojnourd)

Roozbeh Dadjou¹, Abdolhadi Daneshpour^{*2}, Mehran Alalhesabi³

1, PhD Candidate of Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

2, Associate Professor of Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

3, Associate Professor of Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

Received: 2021/06/16

Accepted: 2021/10/21

PP: 89-102

Use your device to scan and
read the article online

**Keywords:**

housing supply policies,
housing quality, residential
environment quality,
Bojnourd

Abstract

The effective housing supply is a fundamental issue in many of today's cities, especially in developing countries. Facing this issue, Iran has followed and implemented various policies concerning housing supply and the repercussions of these policies are now felt. Despite many studies conducted on the evaluation of the effects of these housing policies, there have been few investigations to compare different existing housing policies, especially in terms of occupants' satisfaction. In the present study, to unearth the repercussions of implementing various housing policies on meeting the needs of the target groups, three neighborhoods in Bojnourd, which have followed a different policy, were compared and contrasted against each other. This research was conducted on the comparative research method and the use of analysis of variance (ANOVA). The data collection tool is a questionnaire and a simple random sampling method. The results indicated to significant differences between indicators in the neighborhoods under investigation. On a general level, in all the neighborhoods, the residential environment quality was less than satisfactory, when compared with the housing quality. The main reason can be considered to be more attention of policies to housing than to the residential environment.

Citation: Dadjou, R; Daneshpour, A; Alalhesabi, M. (2023): Evaluating Housing Quality Policies according to Occupants' Perception of Residential Environment Quality (A Case Study of Triple Housing Supply Policies in Bojnourd): Rasht City), Journal Research and Urban Planning, Vol 13, No 51, PP 89-102.

DOI: 10.30495/JUPM.2021.24448.3467

* **Corresponding author:** Abdolhadi Daneshpour

Address: Associate Professor of Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

Tell: +989121081534

Email: daneshpour@iust.ac.ir

Extended Abstract

Introduction

The effective housing supply is a fundamental issue in many of today's cities, especially in developing countries. Facing this issue, Iran has followed and implemented diverse policies concerning housing supply and the repercussions of these policies are now felt.

Methodology

This study used a causal-comparative design and employed Analysis of variance (ANOVA) for the data analysis. The research instrument included a questionnaire and the sample was chosen using random sampling.

Results and discussion

In the present study, to unearth the repercussions of implementing various housing policies on meeting the needs of the target groups, three neighborhoods in Bojnurd, which have followed a differing policy, were compared and contrasted against each other. Valiasr Complex, Golestan region and Ahmadabad region represent, the policy of land and service supply, the policy of housing supply and the policy of empowerment, respectively. Using Analysis of variance, we compared the perceived quality in these neighborhoods from the perspective of occupants at two levels; housing quality (8 indicators) and residential environment quality (12 indicators). Overall, Valiasr Complex has a more appropriate status in the housing and residential environment indicators and the

occupants' satisfaction was meaningfully higher, when compared with that of the occupants in other neighborhoods. The other two neighborhoods had a poor status in the residential environment quality indicators. Golestan Complex had a better status in physical indicators of housing, while Ahmadabad region had a better status in social indicators of housing.

Conclusion

The results indicated to significant differences between indicators in the neighborhoods under investigation. On a general level, in all the neighborhoods, the residential environment quality was less than satisfactory, when compared with the housing quality. The reason could be ascribed to the fact that the policies have prioritized housing quality indicators over residential environment ones.

By accepting such weaknesses, moving towards mixed and flexible approaches, sensitivity to the conditions and requirements of the field of action, adopting a long-term perspective and sensitivity to the real consequences of policies on people's lives should be considered as a requirement in order to increase the effectiveness of policies in the field of housing. and avoiding choosing the minimum or maximum role of the government, paid attention.

مقاله پژوهشی

ارزیابی سیاست‌های تامین مسکن براساس ادراک کیفیت محیط مسکونی از منظر بهره‌وران (مورد کاوی سیاست‌های سه گانه تامین مسکن شهر بجنورد)

روزبه دادجو^۱، سید عبدالهادی دانشپور^{۲*}، مهران علی الحسابی^۳

۱- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

۲- دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

۳- دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

چکیده

عرضه موثر مسکن در بسیاری از شهرهای امروزی، به ویژه در کشورهای در حال توسعه، موضوعی اساسی است. در مواجهه با این موضوع، ایران سیاست‌های مختلفی را در زمینه عرضه مسکن دنبال و اجرا کرده است که بازتاب این سیاست‌ها اکنون محسوس است. علیرغم مطالعات زیادی که در زمینه ارزیابی اثرات این سیاست‌های مسکن انجام شده است، تحقیقات اندکی برای مقایسه سیاست‌های موجود مسکن به ویژه از نظر رضایت ساکنان انجام شده است. در پژوهش حاضر، برای کشف پیامدهای اجرای سیاست‌های مختلف مسکن بر تامین نیازهای گروه‌های هدف، سه محله شهر بجنورد که سیاست متفاوتی را دنبال کرده‌اند، مقایسه و در مقابل یکدیگر قرار گرفتند. این پژوهش بر مبنای روش تحقیق مقایسه‌ای و با استفاده از تحلیل واریانس (ANOVA) انجام شده است. ابزار گردآوری اطلاعات، پرسشنامه و روش نمونه‌گیری نیز تصادفی ساده است. نتایج حاکی از تفاوت معنی داری بین شاخص‌ها در محله‌های مورد بررسی بود. بطور کلی در تمامی محلات کیفیت محیط مسکونی از کیفیت مسکن پایین‌تر بوده است که علت اصلی را می‌توان توجه بیشتر سیاست‌ها به مسکن نسبت به محیط مسکونی دانست.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۳/۲۶

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۷/۲۹

شماره صفحات: ۸۹-۱۰۲

از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید



واژه‌های کلیدی:

سیاست تامین مسکن، کیفیت مسکن، کیفیت محیط مسکونی، بجنورد

استناد: دادجو، روزبه؛ سید عبدالهادی، دانشپور؛ علی الحسابی، مهران؛ (۱۴۰۱): ارزیابی سیاست‌های تامین مسکن بر اساس ادراک کیفیت محیط مسکونی از منظر بهره‌وران (مورد کاوی سیاست‌های سه گانه تامین مسکن شهر بجنورد)، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۳، شماره ۵۱، مردشت، صص ۸۹-۱۰۲.

DOI: 10.30495/JUPM.2021.24448.3467

* نویسنده مسئول: سید عبدالهادی دانشپور

نشانی: دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

تلفن: ۰۹۱۲۱۰۸۱۵۳۴

پست الکترونیکی: daneshpour@iust.ac.ir

مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری شهرسازی با عنوان بازتعریف نقش دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد است که در دانشگاه علم و صنعت در حال انجام است

پیشینه تحقیق و مبانی نظری

مسکن حوزه‌ای است که علوم مختلفی بدان پرداخته و ادبیات گسترده‌ای در این زمینه وجود دارد. در این پژوهش به منظور بررسی بنیان‌های نظری سه محور شامل سیاست‌های مسکن و نقش دولت در تأمین نیاز به مسکن، گونه شناسی این سیاست‌ها و همین طور ادبیات نظری در خصوص شاخص‌های ارزیابی سیاست‌های مسکن در زندگی ساکنان مورد توجه قرار گرفته است. در نهایت با اتکا بر نتایج بدست آمده چارچوب نظری پژوهش تنظیم شده است.

سیاست‌های مسکن و نقش دولت در تأمین نیاز به مسکن:

تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرها به دغدغه‌ای مهم برای دولت‌ها مبدل شده است. امروزه این دیدگاه پذیرفته شده است که کمبود توجه به مسکن گروه‌های درآمدی پایین کیفیت زندگی شهری را کاهش داده است (Emmanuel, 2011: 448). هریس (۲۰۰۳) با مطالعه جامعی در مورد تجربه دولت‌ها در تأمین مسکن کم درآمدها، راه‌های اثرگذاری دولت‌ها در تأمین مسکن کم درآمدها را به صورت ذیل طبقه‌بندی نموده است:

• دولت‌ها می‌توانند خانه‌های ارزانی را بسازند و با اعمال سیاست‌های کنترلی به گروه‌های هدف عرضه کنند.

• می‌توانند به خانوارها کمک کنند تا خانه‌های خودشان را بسازند.

• تلاش کنند تا بازار مسکن را برای عرضه مسکن قابل استطاعت کارآمدتر سازند (Harris, 2003: 174).

در گذشته فرض بر این بوده است که دولت‌ها باید نقش حداکثری در تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد داشته باشند که به تعریف نقش آنها به عنوان سازنده، عرضه کننده و حتی اداره کننده واحدهای مسکونی منجر شد. خیلی زود مشخص شد که چنین رویکردهای پرهزینه‌ای به خصوص در کشورهای فقیرتر که توان مالی، فنی و مدیریتی دولت محدود است نمی‌تواند پاسخگوی مشکل رو به رشد مسکن شهری باشد. با توجه به شکست ناشی از اتخاذ چنین موضعی، دیدگاه‌هایی پیرامون لزوم محدود نمودن و همین طور بازتعریف نقش دولت مطرح گردید. در این میان سیاست‌های توانمندسازی و تسهیل‌گری مورد توجه واقع شدند.

جان ترنر^[۱] (۱۹۶۷) به عنوان نظریه پرداز مطرح دهه‌های ۱۹۶۰ تا ۱۹۸۰ در زمینه مسکن، اظهار داشته که دولت‌ها نمی‌توانند برای تهی‌دستان مسکن تهیه کنند و بایستی تنها نقش حمایتی و تسهیل‌گری را بر عهده گیرند. البته موضع دولت حداقل نیز خود از جهاتی

شرایط وخیم مسکن در سراسر جهان که از آن به بحران مسکن یاد می‌شود و ناتوانی بازار از تأمین نیاز به مسکن به خصوص برای اقشار کم درآمد، شرایط دشواری را پیش روی دولت‌ها برای برقراری تعادل و پاسخگویی به نیازهای تمامی اقشار جامعه قرار داده است. آمار موجود نشان می‌دهد در شروع هزاره جدید بیش از یک میلیارد نفر در شرایط بد مسکنی زندگی می‌کرده‌اند و این شمار به خصوص در کشورهای فقیر به سرعت در حال رشد است (Gilbert, 2014: 253). همچنین فقر به سرعت در حال

تبدیل شدن به یک پدیده شهری است و پیش بینی شده است که بیش از ۵۰ درصد جمعیت فقیر جهان تا سال ۲۰۲۵ در شهرها زندگی می‌کنند (Buckley & Kalarickal, 2005: 234). در چنین شرایطی به نظر می‌رسد که دخالت دولت در مسکن ضرورتی اجتناب ناپذیر است. دولت‌ها برای اتخاذ موضعی کارآمد لازم است تا در وهله اول نسبت به پیامدهای واقعی سیاست‌گذاری‌ها و تصمیماتی که در زمینه مسکن می‌گیرند بسیار حساس باشند و با دیدگاهی بلند مدت به ارزیابی این اثرات در سطح جامعه بپردازند (Nuruddin et al, 2015). این موضوعی

است که در این پژوهش بدان پرداخته می‌شود.

سیاست‌های دولت در خصوص تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد نمود کالبدی در بسیاری از شهرها پیدا کرده است. نمونه موردی این پژوهش شهر بجنورد است، که شهری مهاجرپذیر (عمدتاً روستائیان کم درآمد) در یکی از استان‌های محروم کشور به شمار می‌آید. این شرایط موجب شده است تا شهر بجنورد در دهه‌های اخیر با بحران جدی مسکن اقشار کم درآمد مواجه بوده است. در همین راستا سیاست‌های مختلف تأمین مسکن در این شهر اجرا شده است، برجسته‌ترین سیاست‌های اجرا شده عبارتند از تأمین زمین و خدمات، عرضه مسکن و توانمندسازی و همین موضوع فرصت خوبی را برای مقایسه پیامدهای سیاست‌گذاری‌های مختلف فراهم نموده است. در نهایت هدف این تحقیق مقایسه سطح رضایتمندی ساکنان در بافت‌های مسکونی شکل گرفته در نتیجه سیاست‌های مختلف است تا بتواند به آشکار سازی پیامدهای واقعی آنها بر زندگی ساکنان منجر شود.

دارند. سیاست‌های مسکن غالباً از این منظر مورد نقد واقع شده‌اند که نسبت به نیازهای واقعی گروه‌های هدف واقعی بی توجه بوده‌اند و در عمل آنها را نادیده گرفته و یا به حاشیه رانده‌اند (Monkkonen, 2018: 168). در مواردی حتی این سیاست گذاری‌ها خود به شکل گیری مشکلات جدیدی منجر شده‌اند. سیاست‌های مسکن به شیوه‌های مختلفی نمود یافته‌اند. تا کنون مطالعات متعددی به تبارشناسی این سیاست‌ها پرداخته‌اند. در ادبیات جهانی توافقی بر دسته بندی سیاست‌های مسکن به سه فاز سیاست‌های تأمین مسکن اجتماعی، سیاست‌های تأمین زمین و خدمات و نهایتاً سیاست‌های خودیاری مسکن، توانمند سازی و کمک به عملکرد بازار وجود دارد (جدول شماره ۱).

با انتقادهایی مواجه بوده است. به تعبیر ورلین (۱۹۹۹) دولت حداقل از مواجه با مشکلات بعدی ناشی از اجرای چنین طرح‌هایی در بلندمدت ناتوان است. این ناتوانی‌ها منجر به تردید در نظریه ترنر گردید. ورلین اظهار داشته، برای تضمین موفقیت چنین طرح‌هایی به یک بروکراسی بسیار قوی و در عین حال نوع دوستانه نیاز است. لذا چیزی که مورد نیاز است دولت حداقل نیست بلکه دولت کارآمد است که بتواند توسعه از بالا را با توسعه از پایین ترکیب کند (werlin, 1999: 1533). اینکه چنین دولتی چه ویژگی‌هایی دارد و چگونه می‌تواند به سیاست گذاری‌های کارآمد در زمینه مسکن بپردازد هنوز به بلوغ نظری نرسیده است

گونه شناسی سیاست‌های مسکن:

سیاست‌های مسکن و خط مشی دولت برای تخصیص منابع، نقش تعیین کننده‌ای در طرح‌ها و برنامه‌های اجرا شده در بخش مسکن

جدول ۱- گونه شناسی سیاست‌های مسکن بخش دولتی

پیامدها	محتوای کلی سیاست	دوران	گونه کلی سیاست مسکن
- تحمیل بار مالی سنگین و عدم کفایت در تأمین نیازهای رو به رشد مسکن شهری اقشار کم درآمد	نقش حداکثری دولت به عنوان سازنده، عرضه کننده و حتی اداره کننده مجتمع‌های مسکونی	۱۹۴۵-۱۹۶۰	عرضه مسکن (اجتماعی)
- زودبازده بودن و موفقیت در تخفیف مشکل مسکن - ماندگار شدن فقر در محلات و شکل گیری محلات فرودست جدید - ضعف ساکنان در تعمیر و نگهداری مسکن و تحمیل بار مالی اضافه به دولت	نقش حمایتی دولت در تأمین منابع، زیرساخت‌ها و مشاوره‌های فنی	۱۹۶۰-۱۹۷۲	تأمین زمین و خدمات
- امکان بسیج اجتماعی و تجمیع منابع مالی کوچک - امکان گسترش فساد و بی نصیب ماندن خانوارهای هدف - پیامدهای منفی ناشی از انحصارگرایی و نادیده گرفته شدن گروه‌های فاقد قدرت	نقش حداقلی دولت: یک رویکرد توانمند سازی بازار گرا	۱۹۸۰ تا کنون	خود یاری، توانمند سازی و حمایت از بازار مسکن

Pugh, 1997- Stren, 1990, Buckley & Kalarickal, 2005, Archer, 2012

هریس (۲۰۰۳) چنین طبقه‌بندی را به چالش کشیده است و این طور اظهار داشته است که نمی‌توان برش زمانی مشخصی میان این سیاست‌ها قائل گردید و در واقعیت ترکیبی از این سیاست‌ها ملاک عمل بوده است. با این وجود روند کلی تحولات به این صورت بوده است که نقش اولیه دولت‌ها به عنوان سازنده و عرضه کننده مسکن با آشکار شدن ناکارآمد بودن آنها، در دهه‌های اخیر دگرگون شده است. سیاست‌های رادیکالی که بر مبنای نقش حداکثری دولت اتخاذ شده‌اند غالباً شکست‌های بزرگی را رقم

خدایی و میره (۱۳۹۰) به این طبقه‌بندی دسته چهارمی از سیاست‌ها به عنوان سیاست‌های تأمین منابع مالی مسکن را نیز افزوده‌اند. سیاست‌هایی که در تلاش هستند تا از طریق افزایش توان مالی خانوارهای کم درآمد شهری، آنها را وارد تقاضای موثر بازار نمایند. در این روش دولت تنها تأمین کننده سرمایه لازم برای مسکن است که آن را عمدتاً به صورت وام در اختیار گروه‌های کم درآمد شهری قرار می‌دهد.

محلی گرای توصلیه شده است. در سال‌های اخیر، نقش برجسته‌ای که زمینه در اجرای سیاست‌ها و نتایج متفاوتی که سیاست‌ها می‌توانند در زمینه‌های مختلف بر جای گذارند، مبدول گردیده است و سیاست گذاران به توجه به شرایط و مقتضیات ویژه برآمده از زمینه عمل فراخوانده شده‌اند (Donso & Elsinga, 2018- Talocci & Boano, 2018). در این راستا توجه رو به رشد به ارزیابی اثرات اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مسکن از دیدگاه‌های مخاطبان واقعی طرح‌ها مبدول شده است.

چارچوب مفهومی پژوهش: شاخص های ارز یابی سیاست‌های مسکن در زندگی ساکنان

کیفیت ادراک شده توسط ساکنان در دو سطح مسکن و محیط مسکونی قابل بررسی است. در سال‌های اخیر اثرگذاری شرایط در هر دو این سطوح بر میزان رضایتمندی افراد از سکونت به موضوعی پذیرفته شده مبدول گردیده است (Westaway, 2006). رضایتمندی از محل سکونت به عواملی از قبیل امکانات و خدمات تفریحی و رفاهی، فرهنگی، آموزشی، امنیت و آرامش و وجود فضای تعاملات اجتماعی بستگی دارد (2011، Pourahmad et al). رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳) رضایتمندی سکونتی را در نتیجه مقایسه‌ای ذهنی که ساکنان از مسکن و محله موجود و مطلوب انجام می‌دهند، تعریف نموده‌اند. بنابراین ممکن است پایین بودن سطح توقع از آنچه می‌تواند مسکن و یا محله مطلوب تلقی شود به افزایش رضایتمندی از محل سکونت منجر شود. طرح چنین دغدغه‌هایی منجر به شکل‌گیری دیدگاه‌های پیچیده تری نسبت به ارتباط میان ویژگی‌های فردی ساکنان با رضایتمندی آنان از سکونت شده است که غالباً به عنوان رابطه‌ای تبعی و غیرمستقیم از آن یاد شده است. در تعریفی جامع کیفیت سکونتی حاصل شکل و محتوای کنش و واکنش‌های متعددی معرفی شده است که بین افراد و محیط فیزیکی و اجتماعی سکونت آنان شکل می‌گیرد. (Rafieeyan et al, 2014, 138). تاکنون مطالعات متعددی با تمرکز بر سنجش میزان رضایتمندی ساکنان، دامنه از معیارهای متنوعی در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، معنایی و ... را مطرح نموده‌اند.

پژوهش‌های جدید، از رویکردهای پیشین در ارزیابی کیفیت سکونت و تمرکز بر تعداد محدودی شاخص‌های کمی فراتر رفته و دامنه گسترده تری از شاخص را در ابعاد مختلف مسکن مورد توجه قرار داده‌اند. در سال‌های اول این دسته‌بندی کمی با ورود تعدادی شاخص کیفی گسترده شد. دیدگاه‌های معمول در این دوران از جمله پژوهش سیرگی و کورنول (۲۰۰۲)، شاخص‌ها را به سه دسته

زده‌اند. از جمله این موارد می‌توان به تجربه دولت کلمبیا در سال ۲۰۱۲ مبنی بر تامین مسکن رایگان برای ۱۰۰ هزار خانوار در سال اشاره نمود. علی‌رغم حجم بالای سرمایه‌گذاری‌ها، در واقعیت رشد نیاز به مسکن بسیار بیشتر از توان دولت بوده است و از سوی دیگر با توجه به ضعف خانوارها در تعمیر و نگهداری، هزینه‌های مدیریت این مساکن نیز بر عهده دولت قرار گرفت (Gilbert, 2014: 260). این وضعیت دولت را در موقعیت دشوار تامین هزینه‌های بسیار بالایی احداث و اداره ساختمان‌ها قرار داده است. در دهه‌های ۱۹۷۰ تا ۱۹۸۰ تحولاتی به نفع گسترش توجه به سیاست‌های خودیاری مسکن صورت گرفت. نتایج بررسی‌ها نشان داد که برنامه‌های حمایتی خودیاری می‌تواند اثرات زودبازده و برجسته‌ای در تامین نیازهای مسکن خانوارهای کم درآمد شهری داشته باشد (Brenoord & Lindert, 2010: 278). با این وجود پیامدهایی همچون شکل‌گیری محلات فرودست جدید، ماندگار شدن فقر و ناتوانی خانوارها در پرداخت هزینه‌های مسکن به بازنگری‌هایی در سیاست‌های مسکن انجامید. در سال‌های پس از دهه ۱۹۸۰ به تدریج به توجهات به سمت سیاست‌های توانمندسازی معطوف گردید. در سال‌های اخیر نیز توافق رو به رشدی بر لزوم اتخاذ رویکردهای توانمندسازی و کارایی پذیرش سیاست‌های بازارگرایانه‌تر در بخش مسکن از سوی پژوهش‌گران قابل مشاهده است (Buckley & Kalarickal, 2005- Das, 2016). پذیرش چنین دیدگاه‌هایی که با تأکید بر محدود شدن نقش دولت به تسهیل‌گری و حمایت‌گری همراه است به اشکال گوناگونی در کشورهای مختلف از جمله در جنبه‌های مدیریتی مانند تمرکز زدایی از ساختار برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن تا نوآوری‌هایی در تامین مالی مسکن همچون برنامه‌های تسهیل خودیاری و تجمیع منابع مالی کوچک خانوارها و ... نمود یافته است.

با وجود خوشبینی و اقبال گسترده‌ای که نسبت به سیاست‌های توانمندسازی و تسهیل‌گری دولت در بازار مسکن وجود دارد، محققانی همچون هریس (۲۰۰۳)، بیکر و لسستر (۲۰۱۷) به طور مشخص نسبت به این موضوع هشدار داده‌اند که با توجه به ماهیت پیچیده و چندوجهی مسکن نمی‌توان امید داشت هیچ راه حل یکتایی بتواند تمام این مشکلات را حل کند. به علاوه هیچ نو شداروی مبتنی بر تفکر سرمایه‌داری وجود ندارد که بتواند همه مشکلات مسکن خانوارهای کم درآمد کشورهای در حال توسعه را برطرف نماید (Buckley & Kalarickal, 2005: 249). در این راستا به اتخاذ دیدگاه‌های ترکیبی و همین‌طور زمینه‌گرایی و

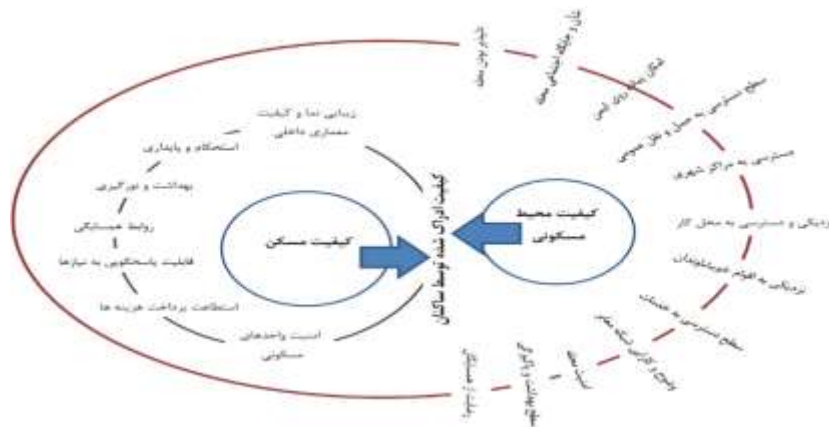
خدمات، کاربری‌های آلاینده و تسهیلات)، سایت (تأثیر بصری، طرح و چشم انداز، فضای باز، مسیرها و جابجایی ها)، واحد مسکونی (اندازه، طرح، عایق‌بندی ورودی، استحکام)، محیط بیرونی (هویت و شأن اجتماعی، محیط زیست، کیفیت ساخت، پارکینگ‌ها و راه‌های دسترسی) می‌باشند که از سطح واحد مسکونی فراتر رفته و به تأثیر متقابل مسکن و محیط مسکونی بر یکدیگر نیز می‌پردازند. مرور پژوهش‌های مذکور نشان دهنده افزایش توجه به محیط مسکونی و پذیرش نقش آن در کیفیت سکونت می‌باشد.

با مرور ادبیات نظری و شاخص‌های بکارگرفته شده در زمینه ارزیابی کیفیت مسکن و همین‌طور با در نظر گرفتن قابلیت ارزیابی آنها در نمونه موردی، چارچوب مفهومی پژوهش به شرح نمودار شماره ۱ ترسیم شده است. به‌طور کلی مجموعه‌ای از شاخص‌ها در دو دسته مسکن و محیط مسکونی شناسایی شده‌اند. در زمینه مسکن شاخص‌هایی شامل وضعیت نما، کیفیت معماری داخلی، استحکام و ایمنی واحد مسکونی، بهداشت و نورگیری، عدم ایجاد مزاحمت توسط همسایگان، استطاعت پرداخت هزینه‌های جاری، سطح امنیت واحدهای مسکونی و میزان پاسخگویی به نیازهای ساکنان شناسایی شده است. در زمینه کیفیت محیط مسکونی نیز شاخص‌هایی شامل زیبا و دلپذیر بودن محله، شأن و جایگاه اجتماعی محله، امکان پیاده روی ایمن، سطح دسترسی به حمل و نقل عمومی، دسترسی به مراکز شهری، نزدیکی و دسترسی به محل کار، نزدیکی به اقوام و خویشاوندان، وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی، امنیت محله، سطح بهداشت و پاکیزگی، رضایت از همسایگان و سطح دسترسی به خدمات عمومی بوده است.

کالبدی، اقتصادی و اجتماعی طبقه‌بندی می‌نموده‌اند. پژوهش‌های بعدی با نگاه جامع‌تری به شناسایی ابعاد اثرگذار بر کیفیت مسکن پرداخته‌اند. یزدانی و همکاران (۱۴۰۰) دسته‌بندی چهارگانه‌ای را معرفی نموده‌اند که شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و اکولوژیکی و کالبدی می‌گردد. به رسمیت شناخته شدن دغدغه‌های زیست محیطی و افزایش آگاهی نسبت به این موضوعات در افزایش حوزه تعریف شاخص‌های مسکن موثر بوده است. مرور ادبیات جهانی نشان دهنده به رسمیت شناخته شدن بعد دیگری به نام بعد سازمانی و قانونی است که بیشتر به فرایندهای سیاست‌گذاری، تصمیم‌گیری، عرضه زمین و مسکن و شیوه‌های بهره‌برداری و مدیریت معطوف است (Rid et al., 2017). لازم به ذکر است این جنبه هنوز در ادبیات داخلی چندان مورد توجه نمی‌باشد.

آشوری و حبیبی (۱۴۰۰)، معتقدند ابعاد اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی بر مسئله‌مندی مسکن مؤثر بوده. نکته قابل توجه در این پژوهش توجه ویژه به شاخص‌های کمی و کیفی مسکونی قابل استطاعت است.

استریمکین (۲۰۱۴) از زاویه دیگری شاخص‌های مسکن را مورد توجه قرار داده است. وی در پژوهشی به منظور ارزیابی کیفیت زندگی در لیتوانی و با توجه به اطلاعات در دسترس، به صورت گزیده‌گرا به انتخاب تعداد محدودی شاخص در سه دسته کیفیت مسکن، محیط مسکونی و بار مالی مسکن پرداخته است. در سند منتشر شده توسط نهاد ملی مسکن قابل استطاعت در سال ۲۰۰۸ نیز که تعداد ۷۲۱ شاخص را معرفی نموده است می‌توان به نوعی این تفکیک شاخص‌ها میان مسکن و محیط مسکونی را مشاهده نمود. در این سند معیارهای مورد توجه شامل موقعیت (نسبت به



شکل ۱- چارچوب مفهومی پژوهش

مواد و روش تحقیق

با توجه به اینکه یافته‌های این پژوهش بر مبنای مقایسه پیامد سیاست‌های مختلف مسکن بنا نهاده شده است، لذا از روش تحقیق مقایسه‌ای استفاده شده است. بدین منظور سه محله که هر یک نماینده یکی از سیاست‌های مسکن می‌باشند انتخاب شده‌اند. برای مقایسه رضایتمندی ساکنان از سیاست‌های مسکن اعمال شده، پرسشنامه‌ای به تفکیک شاخص‌های مسکن و محیط مسکونی تدوین شده و در هر یک از محلات با استفاده از شیوه نمونه‌گیری تصادفی افرادی به عنوان نمونه انتخاب شده‌اند تا با نظارت پرسشگر به تکمیل آن بپردازند. تعداد اعضای نمونه نیز در هر محله با استفاده از روش کوکران تعیین شده است. بر این اساس تعداد پرسشنامه‌ها در شهرک ولیعصر ۳۳۵ عدد، گلستان شهر ۳۶۶ نفر و احمدآباد تعداد ۲۹۴ نفر محاسبه شده است. در ادامه نتایج پرسشنامه‌ها تحلیل و امتیازدهی شده است. در این راستا از روش تحلیل واریانس (ANOVA) جهت مقایسه وضعیت شاخص‌ها در محلات سه‌گانه استفاده شده‌اند.

موردکاوی: ارزیابی دیدگاه‌های ساکنان محلات منتخب شهر بجنورد

شهر بجنورد از دیرباز به عنوان یک مرکز خدمات رسانی مهم در سطح منطقه مطرح بوده است. علاوه بر برخورداری از چنین نقش و جایگاهی، این شهر در منطقه‌ای با تعداد روستای بالا واقع شده است که آن را به مرکزی مهاجرپذیر مبدل ساخته است. انتخاب شهر بجنورد به عنوان مرکز استان خراسان شمالی در سال ۱۳۸۳ نیز بر شدت گرفتن روند مهاجرت‌ها به این شهر اثرگذار بوده است. فشارهای ناشی از ورود مهاجران در کنار رشد طبیعی جمعیت، این شهر را با بحران کمبود مسکن مواجه ساخته است. چنین وضعیتی موجب شده است که این شهر بستری برای اجرای دامنه متنوعی از سیاست‌های تأمین مسکن باشد که همین موضوع فرصت خوبی را برای مقایسه پیامدهای سیاست‌گذاری‌های مختلف فراهم نموده است.

محدوده مورد مطالعه

در این پژوهش سه محله از شهر بجنورد که هر کدام نمایانگر یکی از سیاست‌های برجسته دولت در تأمین مسکن می‌باشند برای مطالعه انتخاب شده‌اند که عبارتند از: الف) شهرک ولی عصر (فرهنگیان): در نتیجه سیاست‌های تأمین زمین و خدمات شکل گرفته است و در عین حال اعطای تسهیلات مالی جهت احداث بنا نیز به عنوان سیاست پشتیبان مورد توجه

قرار داشته است این محله در شرق شهر بجنورد واقع شده و دارای مساحتی در حدود ۷۵ هکتار است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ جمعیت ساکن در این محله ۵۴۶۰ نفر بوده است. الگوی غالب ساخت و سازها نیز در این پهنه به صورت خانه‌های ویلایی با مساحت ۳۱ هکتار می‌باشد که در زمین‌های واگذار شده با هدف تأمین نیاز به مسکن قشر فرهنگیان شهر بجنورد در اختیار آنها گذاشته شده است. علاوه بر کاربری‌های مسکونی دامنه‌ای از کاربری‌های خدماتی شامل کاربری آموزشی، ورزشی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی و هنری و اداری و انتظامی نیز در این محله تأمین شده‌اند. سهم اراضی بایر در این محدوده نیز در حدود ۳۸ درصد است که نشان می‌دهد توسعه این محدوده نسبتاً پیشرفت خوبی داشته است.

ب) شهرک (گلستان): این بافت مسکونی در راستای اجرای سیاست زمین صفر که به طرح مسکن مهر معروف است، اجرا شده است. شهرک گلستان در پهنه‌ای منفصل از شهر بجنورد (فاصله ۴٫۵ کیلومتری) و در سمت شمال آن مستقر شده است. این پهنه را می‌توان به عنوان نمونه‌ای از سیاست‌های تأمین مسکن اجتماعی مورد توجه قرار داد. بر اساس برنامه ریزی‌ها بیست هزار واحد مسکونی در سطحی معادل ۲۷۲ هکتار، برای این پهنه پیش‌بینی شده است. علاوه بر کاربری مسکونی، مجموعه‌ای از کاربری‌های خدماتی شامل کاربری‌های آموزشی، اداری-انتظامی، ورزشی، درمانی، فرهنگی-هنری و مذهبی نیز در این محله فراهم شده است. هنوز سهم بالایی از اراضی در این محدوده (۴۹ درصد) بایر هستند و توسعه نیافته‌اند. جمعیت پیش‌بینی شده برای این محدوده در افق طرح تفصیلی (سال ۱۴۰۵) نیز به میزان ۳۵۳۵۵ نفر در نظر گرفته شده است. در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت ساکن در این محدوده ۷۸۳۵ نفر در غالب ۲۳۷۱ خانوار بوده است.

ج) محله احمدآباد در شمار محلات فرودست شهر بجنورد قرار دارد که تا سال ۱۳۸۹ نیز خارج از محدوده قانونی شهر واقع گردیده بود و به دنبال قدرت گرفتن رویکرد توانمندسازی به عنوان یک محله پایلوت جهت اجرای این سیاست مورد توجه قرار گرفته است. از نظر موقعیت استقرار این محله با وسعتی در حدود ۲۵ هکتار در جنوب شهر بجنورد واقع شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در طرح تفصیلی شهر بجنورد، جمعیت این محله ۱۲۶۰ نفر است و تعداد قطعات مسکونی نیز ۳۳۷ قطعه گزارش شده است. در راستای ساماندهی به وضعیت این سکونتگاه، در طرح تفصیلی بافت حاشیه شهر که در سال ۱۳۹۵ به تصویب رسیده است وارد محدوده قانونی

شده است تا ساخت و سازهای غیراصولی و فاقد نظارت با روند پرشتابی رو به گسترش باشند.

شهر شده است و به عنوان یک محله رسمی در نظام تقسیمات شهری به رسمیت شناخته شده است. به طور کلی سکونتگاه‌های حاشیه شهر بجنورد روند رشد بالایی داشته و این وضعیت منجر

جدول ۲- معرفی نمونه های مورد مطالعه

نمونه مورد بررسی	سیاست اصلی	موقعیت قرارگیری	وسعت	گروه هدف	الگوی مسکن
شهرک ولیعصر	تامین زمین و خدمات	توسعه منفصل در شرق بجنورد با فاصله ۱,۷ کیلومتری	۳۱ هکتار	واگذاری زمین به قشر فرهنگیان	بناهای یک طبقه همراه با حیاط اختصاصی (ویلایی)
شهرک گلستان	عرضه مسکن (سیاست زمین صفر)	توسعه منفصل در شمال بجنورد با فاصله ۴,۵ کیلومتری	۲۷۲ هکتار	گروه هدف در طرح مسکن مهر (زنان سرپرست خانوار، گروه های کم درآمد و ...)	آپارتمان با تراکم بالا و فضاهای باز مشاعی
محله احمدآباد	توانمندسازی محلات فرودست	توسعه پیوسته در جنوب شهر	۲۵ هکتار	ساماندهی مسکن ساکنان سکونتگاه غیررسمی پیراشهری	ترکیبی از واحدهای ویلایی (الگوی غالب) و آپارتمان های دو و سه طبقه به صورت محدود



شکل ۲: موقعیت محلات مورد بررسی در شهر بجنورد

بحث و یافته‌های تحقیق

در این پژوهش تلاش شد تا ادارک ساکنان به عنوان گروه‌های بهره‌ور واقعی از نتایج حقیقی سه گونه سیاست گذاری مسکن شامل سیاست عرضه مسکن، سیاست تأمین زمین و خدمات و سیاست توانمندسازی شناسایی شده و میان آنها مقایسه تطبیقی صورت گیرد. در این راستا از تحلیل واریانس استفاده شده است و فرض H0 برابری میانگین‌های سه جامعه مورد بررسی در نظر گرفته شده است. نتایج حاصل از سنجش روایی پرسشنامه‌ها نیز نشان از پایداری قابل قبول این ابزار بوده است. مقدار محاسبه شده ضریب آلفای کرونباخ ۰,۸۹۵ است که بیشتر از ۰,۷ است و می‌توان آنرا به معنای مناسب بودن ابزار طراحی شده برای این پژوهش تفسیر نمود. در جدول شماره ۳، نتایج تحلیل واریانس (ANOVA) سه محله ارائه شده است. در ستون سطح معناداری (Sig) در جدول مذکور

از تعداد ۲۰ شاخص مورد بررسی در ۱۸ شاخص سطح معناداری (Sig) کمتر از ۰,۰۵ است که این به معنای عدم پذیرش فرض برابری میانگین محلات است لذا می‌توان اظهار داشت که در این موارد اختلاف معناداری وجود دارد. در دو شاخص وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی و سطح امنیت واحدهای مسکونی اختلاف معناداری وجود ندارد. در شاخص وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی، رضایتمندی در همه محلات در سطح پایینی قرار دارد. بالعکس در شاخص امنیت واحدهای مسکونی رضایتمندی در همه محلات در حد مناسبی می‌باشد. این نتایج نشان دهنده این است که سیاست‌های مختلف مسکن در عمل نتایج متفاوتی بر سطح رضایتمندی ساکنان داشته است. به منظور بررسی دقیق‌تر سطح رضایتمندی در محلات مختلف و مقایسه تطبیقی میان آنها، میانگین شاخص‌های مورد بررسی به تفکیک محلات در جدول شماره ۳ آورده شده است.

جدول ۳- نتایج تحلیل واریانس (ANOVA) برای مقایسه تفاوت کیفیت محلات

sig	f	Mean square	df	Sum of average	سنجه های مورد بررسی	
۰,۰۰۰	۲۰,۸۳۲	۱۵,۵۴۵	۲	۳۱,۰۹۱	زیبا و دلپذیر بودن محله	کیفیت محیط مسکونی
۰,۰۰۰	۲۴,۶۲۵	۱۷,۷۰۷	۲	۳۵,۴۱۴	شان و جایگاه اجتماعی محله	
۰,۰۰۰	۱۲,۹۲	۱۱,۵۲۵	۲	۲۳,۰۰۵	امکان پیاده روی ایمن	
۰,۰۰۰	۲۵,۴۲۴	۱۷,۷۶۸	۲	۳۵,۵۲۵	سطح دسترسی به حمل و نقل عمومی	
۰,۰۰۰	۸,۴۴۰	۵,۶۱۶	۲	۱۱,۲۳۲	دسترسی به مراکز شهری	
۰,۰۰۲	۶,۳۹۱	۴,۳۱۳	۲	۸,۶۲۶	نزدیکی و دسترسی به محل کار	
۰,۰۲۹	۳,۶۶۵	۲,۷۰۷	۲	۵,۴۱۴	نزدیکی به اقوام و خویشاوندان	
۰,۰۸۹	۲,۴۸۰	۲,۴۶۵	۲	۴,۹۲۹	وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی	
۰,۰۰۰	۹,۸۱۶	۹,۲۸۳	۲	۱۸,۵۶۶	امنیت محله	
۰,۰۰۰	۱۷,۵۷۸	۱۲,۹۳۹	۲	۲۵,۸۷۹	سطح بهداشت و پاکیزگی	
۰,۰۰۰	۱۴,۱۴۹	۱۰,۵۷۶	۲	۲۱,۱۵۲	رضایت از همسایگان	
۰,۰۰۰	۸,۸۲۰	۶,۵۷۶	۲	۱۳,۱۵۲	سطح دسترسی به خدمات عمومی	
۰,۰۱۳	۴,۵۶۶	۳,۶۴۶	۲	۷,۲۹۳	وضعیت نما	کیفیت مسکن
۰,۰۰۳	۶,۱۰۴	۵,۰۴۰	۲	۱۰,۰۸۱	کیفیت معماری داخلی	
۰,۰۰۶	۵,۳۳۸	۴,۰۳۰	۲	۸,۰۶۱	استحکام و ایمنی واحد مسکونی	
۰,۰۴۱	۳,۳۰۲	۲,۶۱۶	۲	۵,۲۳۲	بهداشت و نورگیری	
۰,۰۳۷	۳,۴۱۱	۳,۸۴۸	۲	۷,۶۹۷	عدم ایجاد مزاحمت توسط همسایگان	
۰,۰۰۱	۷,۹۷۵	۶,۴۹۵	۲	۱۲,۹۹۰	استطاعت پرداخت هزینه های جاری	
۰,۱۳۲	۲,۰۶۷	۱,۶۴۶	۲	۳,۲۹۳	سطح امنیت واحدهای مسکونی	
۰,۰۱۷	۴,۲۲۷	۲,۸۱۸		۵,۶۳۶	میزان پاسخگویی به نیازهای ساکنان	

(منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰)

معنای پایین بودن سطح کیفیت است. شاخص‌ها نیز به دو دسته کیفیت محیط مسکونی و مسکن طبقه‌بندی شده‌اند. همانطور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود در شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی، محله احمدآباد و گلستان شهر در تمامی شاخص‌ها کیفیت پایینی دارند. در این میان محله احمدآباد وضعیت نامناسب

به منظور تشخیص وضعیت سه محله از لحاظ شاخص‌های مورد بررسی، طیف پنجگانه لیکرت با معادل قرار دادن سطح کیفیت خیلی پایین با عدد ۱ و به همین ترتیب سطح کیفیت خیلی بالا با عدد ۵ تعریف شده‌اند. بنابراین امتیاز بالاتر از ۳ به معنای مناسب بودن سطح کیفیت و به همین ترتیب امتیازهای پایین‌تر از ۳ به

این محله است که موجب برتری آن نسبت به دو محله دیگر شده است.

تری دارد. شهرک ولیعصر از ۱۲ شاخص مورد بررسی در نیمی از شاخص‌ها وضعیت مناسب و در نیمی دیگر وضعیت نامناسبی دارد. وضعیت مطلوب عمدتاً مربوط به شاخص‌های فرهنگی و اجتماعی

جدول ۴: میانگین امتیازهای ارائه شده توسط ساکنان به هر یک از شاخص‌های مورد بررسی در محلات

شهرک ولیعصر	گلستان شهر	احمد آباد	سنجه‌های مورد بررسی	کیفیت محیط مسکونی
۳,۲۱۲	۲,۳۹۴	۱,۸۴۸	زیبا و دلپذیر بودن محله	
۳,۳۳۳	۲,۴۵۴	۱,۸۷۹	شان و جایگاه اجتماعی محله	
۳,۰۶۰	۲,۴۵۴	۱,۸۷	امکان پیاده روی ایمن	
۲,۸۷۸	۲,۶۶۶	۱,۵۱۵	سطح دسترسی به حمل و نقل عمومی	
۲,۵۴۵	۲,۳۶۳	۱,۷۵۷	دسترسی به مراکز شهری	
۲,۷۸۷	۲,۲۷۲	۲,۰۹۰	نزدیکی و دسترسی به محل کار	
۲,۷۵۷	۲,۳۳۳	۲,۲۱۲	نزدیکی به اقوام و خویشاوندان	
۲,۵۴۵	۲,۳۰۳	۲,۸۴۸	وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی	
۳,۳۳۳	۲,۸۱۸	۲,۲۷۳	امنیت محله	
۳,۰۶۰	۲,۷۲۷	۱,۸۴۸	سطح بهداشت و پاکیزگی	
۳,۳۰۳	۲,۶۰۶	۲,۱۸۱	رضایت از همسایگان	
۲,۹۰۹	۲,۶۰۶	۲,۰۳۰	سطح دسترسی به خدمات عمومی	
۳,۳۹۳	۳,۳۹۳	۲,۸۱	وضعیت نما	کیفیت مسکن
۳,۵۱۵	۳,۳۰۳	۲,۷۵۷	کیفیت معماری داخلی	
۳,۵۴۵	۳,۲۴۲	۲,۸۴۸	استحکام و ایمنی واحد مسکونی	
۳,۳۶۴	۳,۲۱۲	۲,۸۱۸	بهداشت و نورگیری	
۳,۵۴۵	۲,۹۳۹	۳,۵۱۵	عدم ایجاد مزاحمت توسط همسایگان	
۳,۲۱۲	۲,۳۳۳	۲,۶۶۷	استطاعت پرداخت هزینه‌های جاری	
۳,۳۳۳	۲,۹۳۹	۳,۰۳۰	سطح امنیت واحدهای مسکونی	
۳,۳۹۴	۲,۹۳۹	۲,۸۴۸	میزان پاسخگویی به نیازهای ساکنان	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

است. در پژوهش حاضر سه سیاست عرضه مسکن در شهرک گلستان که مبتنی بر نقش حداکثری دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد است، سیاست تامین زمین و خدمات در شهرک ولیعصر که مبتنی بر نقش حمایتی دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد است و سیاست توانمندسازی در محله احمد آباد که مبتنی بر نقش حداقلی دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهر بجنورد بررسی و مقایسه گردیده است. بررسی تطبیقی سیاست‌های اجرا شده در سه محله مورد بررسی به تفکیک کیفیت محیط مسکونی و کیفیت مسکن به طور کلی نشان دهنده عملکرد بهتر آنها در زمینه کیفیت مسکن بوده است. مرور اهداف این سیاست‌ها نیز نشان دهنده این واقعیت است که تامین مسکن مناسب دغدغه اصلی سیاستگذاران بوده است؛ بنابراین اقداماتی که باید برای بالا رفتن سطح کیفیت محیط مسکونی انجام شود غالباً مورد غفلت واقع شده است. در بررسی جزئی‌تر انواع شاخص‌های مورد بررسی کیفیت مسکن، مقایسه میان محلات نشان می‌دهد که محله ولیعصر که با سیاست تامین

در مجموع یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد محله احمد آباد که در ابتدا به عنوان یک محله اسکان غیر رسمی شکل گرفته و به تدریج رشد و به شهر بجنورد الحاق گردیده است، از نظر اکثریت شاخص‌ها (به جز چند شاخص اجتماعی) وضعیت مطلوبی ندارد. در محله گلستان شهر که محل احداث مجتمع‌های مسکن مهر شهر بجنورد است، شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی در شرایط نامطلوبی بوده و تنها شاخص‌های مربوط به کیفیت کالبدی مسکن شرایط نسبی مطلوب تری داشته‌اند. در مقابل در شهرک ولیعصر که واحدهای مسکونی بصورت ویلایی و توسط تعاونی‌های فرهنگیان احداث گردیده به جز شاخص‌های مربوط به دسترسی (به دلیل بعد مسافت تا شهر بجنورد) در سایر موارد از شرایط مطلوبی برخوردار بوده است.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات:

سیاست‌های دولت در خصوص تامین مسکن جهت گروه‌های کم درآمد در بعد از انقلاب در بسیاری از شهرها نمود کالبدی یافته

که علت را می‌توان در پایین بودن سطح امکانات و خدمات مورد نیاز ساکنان در این محلات و فاصله زیاد آنها تا مرکز شهر و از طرف دیگر نامناسب بودن سیستم حمل و نقل عمومی جستجو نمود.

نتایج حاصل از این پژوهش پیامدهای مثبت و منفی که الگوهای مختلف سیاست گذاری مسکن در حوزه عمل بر جای گذاشته‌اند را آشکار ساخته است. پیامدهای شناسایی شده با یافته‌های محققانی که نسبت به آسیب‌شناسی سیاست‌های مسکن پرداخته‌اند، همخوانی دارد. مونکونن (۲۰۱۸) بی‌توجهی به نیازهای واقعی گروه‌های هدف را از آسیب‌های جدی در این حوزه معرفی نموده است که می‌تواند به اتلاف منابع منجر شود. همانطور که نتایج پژوهش حاکی از آن است، در محله ولیعصر که با سیاست عرضه زمین و خدمات اجرا شده است، دخیل نمودن ساکنان منجر به افزایش سطح رضایتمندی شده است و در دو محله دیگر بی‌توجهی به نقش آنها سطح رضایتمندی را از جنبه‌های مختلف کاهش داده است. تالوکی و باون (۲۰۱۸) نسبت به پیامدهای انحصارگرایانه سیاست‌های مسکن هشدار داده‌اند که می‌تواند گروه‌های واقعی هدف را دامنه بهره برداران نهایی حذف نماید و حتی با به حاشیه راندن آنها به بی‌عدالتی دامن بزند. این آسیب به وضوح با نتایج تحلیل‌ها در سیاست تأمین مسکن اجتماعی (شهرک گلستان) همخوانی دارد. در واقع علی‌رغم هدف گذاری برای تأمین نیازمندترین گروه‌های جامعه، در عمل آنها از دامنه بهره برداران حذف شده و به حاشیه رانده شده‌اند. با پذیرش چنین ضعف‌هایی، حرکت به سمت رویکردهای ترکیبی و منعطف، حساسیت به شرایط و مقتضیات زمینه عمل، اتخاذ دیدگاهی بلندمدت و حساسیت نسبت به پیامدهای واقعی سیاست گذاری‌ها بر زندگی مردم را بایستی به عنوان الزامی در راستای افزایش اثربخشی سیاست‌های حوزه مسکن مورد توجه قرار داد. همچنین با توجه به بررسی ادارک جامعه از طرح‌های اجرا شده به نظر می‌رسد نقش و جایگاه مولفه‌های اجتماعی و فرهنگی در رضایتمندی ساکنان و بالتبع موفقیت سیاست‌های مسکن بسیار مهم و تعیین کننده است. در حالیکه این مولفه‌ها معمولاً به عنوان مولفه‌های کم اهمیت در این گونه سیاست گذاری‌ها نادیده گرفته می‌شوند. در بسیاری از پژوهش‌ها عدم توفیق سیاست‌های مسکن را در بی‌توجهی به تأمین نیاز به خدمات عنوان نموده‌اند. هر چند این موضوع در رضایتمندی ساکنان بسیار مهم است با این وجود، به نظر می‌رسد بار روانی ناشی از بی‌توجهی به نیازهای اساسی خانوارهای بهره ور و ذهنیت ناشی از به حاشیه رانده شدن آنها است که در ادارک جامعه نسبت به شأن و اعتبار محیط سکونت خود بسیار تعیین کننده است. نتایج حاصل از این پژوهش این نکته را گوشزد می‌نماید که صرفاً تأمین مسکن و زیرساخت‌ها

زمین و خدمات و نقش حمایتی دولت ساخته شده است، در همه شاخص‌ها وضعیت مناسبی دارد. محله گلستان شهر در نیمی از شاخص‌ها که غالباً شاخص‌های کالبدی مسکن است وضعیت مناسبی دارد. محله احمدآباد فقط در دو شاخص که در شمار شاخص‌های اجتماعی قرار دارند وضعیت قابل قبولی دارد. تفسیر یافته‌ها گویای این است که سیاست تأمین زمین و خدمات که در محله ولیعصر اجرا شده است، موفق تر بوده است. علت اصلی را می‌توان در مشارکت ساکنان در فرایند ساخت و تکمیل مسکن جستجو نمود. از سوی دیگر مساکن عرضه شده در این محله با الگوی تعاونی ساخته شده است که موجب همگنی و هماهنگی بهره برداران (قشر فرهنگی به عنوان جامعه مخاطب) شده است. این هماهنگی اثرات خود را در بالا بودن شاخص‌های اجتماعی نشان داده است.

سیاست تأمین مسکن اجتماعی اجرا شده در محله گلستان شهر شامل عرضه واحدهای مسکونی تکمیل شده به اقشار کم درآمد هدف برنامه بوده است. با این وجود این محله از نظر شاخص استطاعت مسکن وضعیت نامناسبی دارد. بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد دلایلی از جمله عدم مدیریت فرایند ساخت و ورود دلالت و بورس بازان در نهایت منجر به بالا رفتن قیمت مسکن و عدم توانایی گروه‌های هدف برنامه از تأمین هزینه‌ها گردیده است. در شاخص‌های اجتماعی نیز وضعیت نامناسب بوده است. دلایلی از جمله نقش نداشتن ساکنان در فرایند ساخت، تنوع بالای اجتماعی گروه‌های ساکن و پایین بودن سابقه سکونت در این محله موثر بوده‌اند. بالعکس در شاخص‌های کالبدی رضایتمندی در سطح مناسبی بوده است که می‌توان آنرا بواسطه نظارت دستگاه‌های دولتی و نظام مهندسی ساختمان، نوساز بودن ساختمان‌ها و برتری نسبی آنها به مکان قبلی سکونت ساکنان تفسیر نمود. در محله احمدآباد سیاست توانمندسازی ملاک عمل بوده است که اقداماتی از قبیل بهبود وضعیت تأسیسات زیربنایی و اعطای تسهیلات مالی را شامل شده است. در میان تمامی شاخص‌ها تنها دو شاخص اجتماعی وضعیت مناسبی داشته‌اند که می‌توان آن را در سابقه سکونت بالا و وجود پیوندهای اجتماعی میان ساکنان پیگیری نمود. از نظر کالبدی و استطاعت مسکن وضعیت نامناسب بوده است که دلایلی از جمله شخصی سازی مسکن، پایین بودن توان مالی خانوارهای ساکن و ضعف نظارت بر ساخت ابنیه موثر بوده است.

بررسی شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی نشان دهنده پایین بودن نسبی رضایتمندی در تمامی محلات می‌باشد. در این میان شهرک ولیعصر وضعیت بهتری را در تمامی شاخص‌ها به جز شاخص‌های دسترسی و خدمات نشان می‌دهد. به طور کلی این شاخص‌ها در تمامی محلات مورد بررسی وضعیت نامناسبی دارند

می‌باشد) می‌تواند نقش مهمی در افزایش سطح رضایتمندی ساکنان ایفا نماید. سیاست توانمندسازی بافت‌های موجود مسکونی نیز بایستی به صورت همه جانبه و متداوم اجرا شود و اقدامات محدود و مقطعی نمی‌تواند به افزایش محسوس رضایتمندی منجر شود.

ملاحظات اخلاقی:

پیروی از اصول اخلاق پژوهش: در مطالعه حاضر فرم‌های رضایت نامه آگاهانه توسط تمامی آزمودنی‌ها تکمیل شد.

حامی مالی: هزینه‌های مطالعه حاضر توسط نویسندگان مقاله تامین شد.

تعارض منافع: بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است.

References

- 1- Archer, D. (2012), " Baan Mankong participatory slum upgrading in Bangkok, Thailand: community perceptions of outcomes and security of Tenure", Habitat International, 36, 178-184.
- 2- Ashouri, K., habibi, K., & Doostvandi, M. (2021). The Evaluation of Quantitative and Qualitative Indicators of Urban Housing in Iran. *Geography and Urban Space Development*, 8(1), 225-257. (In Persian)
- 3- Baker, E. Lester, L. (2017), "Multiple Housing problem: A view through the Housing niche lens", *cities*, 62, 146-151.
- 4- Barati, N., Yazdanpanah, M.. Conceptual Relationship between Social Capital And Quality OF Life In Urban Enviroments (CASE STUDY: Pardis New Town). JAMEPAZHUIY FARHANGI [Internet]. 2011;2(1):25-49. (In Persian)
- 5- Brenoord, J. Lindret, P. V. (2010), " pro-poor housing policies: rethinking the potential of assisted self-help housing", *Habitat international*, 34, 278-287.
- 6- Buckley , R.M. Kalarickal, J. (2005), "Housing policy in developing countries: conjectures and refutations", *the world bank research observer*, 20(2), 233-257.
- 7- Das, A. (2016), " is innovative also effective? a critical of pro-poor shelter in South-east Asia", *international journal of housing policy*, 1-33.
- 8- Donoso, R.E., & Elsinga, M. (2018). Management of low-income condominiums in Bogota and Quito: The balance between

برای موفقیت طرح‌ها و برنامه‌های مسکن کافی نیست بلکه توجه به جنبه‌های اجتماعی، بالابردن شأن و جایگاه محله در ذهن ساکنان نیاز یک شرط اساسی برای موفقیت است. در این راستا لازم است تا علاوه بر تامین نیازهای اساسی ساکنان از جمله دسترسی و خدمات پایه به مولفه‌های روانی و اجتماعی که بتوانند نقش و جایگاه محله را در ذهن ساکنان تقویت نمایند نیز توجه شود.

با توجه به نتایج پژوهش می‌توان پیشنهاداتی را در راستای افزایش اثربخشی سیاست‌های مسکن ارائه نمود. در وهله اول توجه به کیفیت محیط مسکونی و به خصوص تامین خدمات پایه در محلات مسکونی بایستی به عنوان بخشی از سیاست گذاری‌ها مورد توجه قرار گیرد. مکان‌یابی سایت‌های توسعه مسکن و رعایت فاصله‌های بهینه از شهر (در شهرهای مختلف متفاوت

- property law and self-organisation. *International Journal of Housing Policy*.
- 9- Emmanuel, J. B. (2011). "Housing Quality" To the Low Income Housing Producers in Ogbere, Ibadan, Nigeria. *social and behavioral Sciences*, 483-494.
 - 10- Gilbert, A.G. (2014), " Free Housing for the poor: an effective way to address poverty?", *Habitat international*, Vol.41, pp:253-261.
 - 11- Harris, R. (2003), "a mixed message: the agents and forms of international housing policy 1945-1973", *Habitat international*, Vol.27, pp:167-191.
 - 12- Huong Le, L. Dung Ta, A. Quyen Dang, H. (2016). Building up a system of indicators to measure social housing quality in Vietnam. 116-123
 - 13- Khodaei, Z. Mire, M. (2016), "A review of global experiences in the field of providing housing for low-income urban groups", the first conference of urban economy of Iran, Mashhad. (In Persian)
 - 14- Libertun de Duren, N.R. (2017), " the social housing burden: comparing households at the periphery and the center of cities in Brazil, Colombia and Mexico, *international journal of housing policy*, 2-27.
 - 15- Monkkonen, P. (2018), " Do we need innovation in housing policy? Mass Production, Community- based upgrading and the politics of urban land in the Global South", *International journal of housing policy*, 18(2), pp:161-176.

- 16- National Affordable Homes Agency. (2008). 721 Housing Quality Indicators (HQI) Form.
- 17- Nuruddin, A.R. Seyed Abu Bakar, S.P. Jafar, M. (2015), "Unveiling the challenges faced by Malaysian housing Developers through Government policy change", *Journal of construction in developing countries*, 20(2), pp:37-52.
- 18- Pourahmad, A., Farhudy, R., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2011). Analysis the Role of Residential Environment Quality in Spatial Movement of Intra-urban Population, (Case Study: The Old Texture of Khorramabad). *Human Geography Research*, 43(1), 17-36. (In Persian)
- 19- Pugh, C. (1997). The changing roles of self-help in housing and urban policies 1950–1996. *Third World Planning Review*, 19, 91–109
- 20- Rafieeyan, D. M., Masoudi Rad, M., Rezaiee, M., & Masoudi Rad, M. (2014). The Evaluation of inhabitants' Satisfaction about the Residential Quality of the Mehr Housing, Case Study: Zahedan City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(12), 135-150. (In Persian)
- 21- Rid, W., Lammers, J., & Zimmermann, S. (2017). Analysing sustainability certification systems in the German housing sector from a theory of social institutions. *Ecological Indicators*, 76, 97-110.
- 22- Rittle, W.J. Webber, M.W. (1973), "dilemma in a general theory of planning", *Policy science*, 4:155-169.
- 23- Sirgy, M. J., & Cornwell, T. (2002). How neighborhood features affect quality of life. *Social indicators research*, 59(1), 79-114
- 24- Stren, R. (1990). Urban housing in Africa. The changing role of government policy. In P. Amis, & P. Lloyd (Eds.), *Housing Africa's urban poor* (pp. 35–53). Manchester: Manchester University Press.
- 25- Streimikiene, D. (2014). Housing indicators for assessing quality of life in Lithuania. *Intelektine Ekonomika*, 8(1).
- 26- Talocci, G., & Boano, C. (2018). The depoliticisation of housing policies: The case of Borei Keila land-sharing in Phnom Penh, Cambodia. *International Journal of Housing Policy*, pp:1-22.
- 27- Turner, J.F.C. (1967), "Barriers and channels for housing development in modernizing countries" , *Journal of the American institute of planners*, 33(3), 167-181.
- 28- Werlin, H. (1999), " The Slum upgrading Myth", *Journal of Urban studies*, Vol.36 (9), 1523-1534.
- 29- Westaway, M.S. (2006), " A Longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement", *Habitat International*, Vol.30: pp175-189.
- 30- yazdani, M. H., Soleimani moghadam, H., pashazadeh, A., & zadvali, F. (2021). Measuring and ranking citizens' satisfaction with affordable housing sustainability (Case study: Ardabil five districts). *Geography and Urban Space Development*, (), 27-1(In Persian)