



Research Paper

Challenges and Strategies of Providing Housing for Urban Low-Income Groups in Qeshm Island

Arya Amiri: PhD student of Geography and Urban Planning, Qeshm International Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran

Ali Shakoore*: Professor, Department of Geography and Urban Planning, Marvdasht Branch, Islamic Azad University, Marvdasht, Iran

Hamidreza Joodaki: Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, Islamshahr Branch, Islamic Azad University, Islamshahr, Iran

ARTICLE INFO

Received: 2024/10/14

Accepted: 2025/02/14

PP: 47-58

Use your device to scan and read the article online



Keywords: Challenges and Strategies, Housing Provision, Low-Income Housing, Qeshm Island.

Abstract

Housing is one of the most basic needs of human life and it is considered as the smallest element of settlements and is still known as the most important need of new societies. Providing this need is always more vital for the low-income urban strata. On the other hand, the lack of proper planning of housing for the low-income urban strata, as well as the ease of profit-seeking people entering the housing sector and using it for unconventional profits, has made us feel the need for proper planning of housing for the residents day by day. The present research was done with the aim of "Challenges and strategies to provide housing for urban low-income groups". The type of this research is descriptive-analytical and the purpose is applied-developmental. The statistical population of the research is experts in the field of urban development, geography and urban planning, and the sample size is determined by using the Delphi method, 35 people. The sampling method is snowball sampling University professors who were active in this field) have been used, the data required for this research was collected by questionnaire. The research data was analyzed using confirmatory factor analysis. The results of the factor analysis showed that the units were not sold due to the financial inability of the applicants (7.98), the high cost of land (7.37), the increase in city taxes (6.84), and the increase in the price of construction materials (6.71). , the low ability of applicants (5/25), the lack of necessary information (5/14) and the non-targeting of subsidies (4/21) were identified as the most important challenges in providing housing for low-income urban groups. The most important strategies are to create or strengthen low-income housing policies and control housing standards in low-income housing projects.

Citation: Amiri, A. , Shakoore, A. , Joodaki, H R. (2025). Challenges and Strategies of Providing Housing for Urban Low-Income Groups in Qeshm Island. *Journal of Research and Urban Planning*, 16(61), 47-58. <https://doi.org/https://doi.org/10.82591/jupm.2025.1187058>

*. **Corresponding author:** Ali Shakoore, **Email:** alishakoore52@yahoo.com

Extended Abstract

Introduction

Housing is one of the basic needs of the household, which has a high share of the country's fixed capital formation. This sector has a wide relationship with other economic sectors and is known as one of the most important and influential sectors of the country's economy, which can become an engine of economic growth, especially during economic recession. Lack of access to suitable housing is a global phenomenon that fluctuates depending on the situation of different countries. The right to decent housing describes access to adequate housing. The right to adequate housing has been recognized in various international, national and regional declarations and resolutions and is directly mentioned in more than 100 constitutions. In this regard, as mentioned by Davy and Plaisari (2013), the right to housing is a vital element in the understanding of global social citizenship, so that this right should be reserved for each member of society and everyone should be able to do so equally. . For access to adequate housing, despite the existence of such a right worldwide, the number of people who are homeless, poorly housed or deprived in cities and urban areas is increasing every day. Iran is no exception to this general rule, where housing issues and challenges continue to worsen. The main cause of this phenomenon is rapid urbanization, which has led to the creation and expansion of "inequality gaps" in the distribution and allocation of facilities, and as a result, the "spatial separation" of different societies. In various countries, many plans and measures have been taken to provide housing, especially for the low-income classes. In Iran, like many developing countries, the issue of providing housing, especially for the low-income urban classes, is a challenging and strategic issue. and governments have always tried to solve the housing problem of the low-income urban strata that Especially in the last few decades and due to the increase of migrations to medium and large cities, they have expanded day by day, to implement various programs and policies in the form of development programs in different cities, which include renovation policies, land preparation, mass building, social housing, Rental housing, legal policies and financial policies mentioned The city of Qeshm has been able to improve its

position in Hormozgan province due to its commercial position and the use of water transportation, and the existence of a free trade zone has not had an effect on the growth and development of the city of Qeshm. The high rate of housing and the price of land and real estate in the areas of Qeshm city, and the increasing demand for housing construction, as well as congestion in different sectors, have caused serious problems in the housing sector, and with this price trend, many low-income groups do not own housing. Housing affordability is a relative concept that differs among people with different incomes, and since not all people can afford to buy housing, or housing rents are high, and some cannot afford such rents, the researcher tried to examine challenges and strategies that may be effective in reducing housing prices; Therefore, the main question of the research is, what are the challenges and strategies of providing housing for the urban low-income groups of Qeshm city?

Methodology

The dominant approach for this research is developmental and the research method is descriptive, analytical and survey. The information required for research is collected through documentary, library, survey and interview methods with experts. It is a city related to housing for low income groups. The sample size is the number of people who make up the statistical sample. One of the major issues that is important in research projects is having the necessary sample size. Because if we choose the number of samples too large, it will involve a lot of work and as a result, a lot of cost, and if we take the number of samples less than the specified limit, the results will be incorrect. And it does not give us the necessary and accurate information. The sample size of experts and managers is selected through snowball sampling and the number of 35 people is completed by them in analyzing the data and proving the relationship of the variables, as well as developing strategies, policies and final plans. The methods and models of descriptive statistics of index scores will be used to measure research variables, Cronbach's alpha test to measure reliability and analysis method with SPSS software. In this research Structural

equation modeling has been used to investigate the relationships between model components. In addition, the researcher has used structural equation modeling in the direction of confirmatory factor analysis. It has been used to analyze the hypotheses using Lisrel software.

Results and Discussion

According to table (2), the factor load of all factors can be seen. In the standard estimation mode, the factor loadings are shown, the larger the factor loading is and the closer it is to the number one, that is, the observed variable (question) can better explain the underlying or hidden variable. If the factor load is less than 0.4, the relationship is considered weak and is ignored, and if it is more than 0.46, it is favorable. In the case of significance, the value of *t* (path coefficient in the case of significance) must be greater than 1.96 so that the relationship between each question and the desired variable is significant. The value of *t* for all questions except question 16 is greater than the value of 1.96, so the relationship between the questions and the desired variable is significant, and therefore the questions are suitable explanations for the desired variable.

Conclusion

The results of the factor analysis showed that the units were not sold due to the financial inability of the applicants (7.98), the high cost of land (7.37), the increase in city taxes (6.84), and the increase in the price of construction materials (6.71)., the low ability of applicants (5/25), the lack of necessary information (5/14) and the lack of targeted subsidies (4/21) were identified as the most important challenges of providing housing for low-income urban groups. The failure of the built units due to the financial inability of the applicants was the most important challenge in providing housing for low-income urban groups; Therefore, it is suggested: 1- Preparation of Bostan, Kolestani and Garistan settlements in the southwest of Qeshm city 2- Preventing the migration of villagers to Qeshm city and providing facilities and services to them in the villages 3- Construction and completion of national housing and Mehr housing for low-income people in Qeshm city 4- Establishing public transportation on the route of Qeshm-Tola city and attracting the population of low-income groups of Qeshm city to this area. 5- Controlling land use in Qeshm city and not assigning residential use to Other uses.



فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری

دوره ۱۶، شماره ۶۱، تابستان ۱۴۰۴
شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۲۴۷۶-۳۸۴۵
<https://sanad.iau.ir/journal/jupm/>



مقاله پژوهشی

چالش‌ها و راهبردهای تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری در جزیره قشم

آریا امیری: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد بین‌الملل قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران
علی شکور: استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مروت، دانشگاه آزاد اسلامی، مروت، ایران
حمیدرضا جودکی: استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، اسلامشهر، ایران

چکیده

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان است و به‌عنوان کوچک‌ترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها تلقی می‌شود و همچنان به‌عنوان مهم‌ترین نیاز جوامع جدید شناخته می‌شود. تأمین این نیاز همواره برای اقشار کم‌درآمد شهری حیاتی‌تر جلوه می‌کند. از طرفی، عدم برنامه‌ریزی مناسب مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری و همچنین آسان بودن ورود افراد سودجو به بخش مسکن و استفاده از آن برای سودآوری‌های نامتعارف باعث شده است که روزه‌روز نیاز به برنامه‌ریزی مناسب مسکن برای ساکنین بیشتر احساس شود. پژوهش حاضر با هدف «چالش‌ها و راهبردهای تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری» انجام شد. نوع این تحقیق توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف کاربردی-توسعه‌ای است. جامعه‌ی آماری تحقیق، متخصصین حوزه‌ی شهرسازی، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده و حجم نمونه با استفاده از روش دلفی ۳۵ نفر تعیین گردیده است. در روش نمونه‌گیری از روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی استفاده شده است. داده‌های مورد نیاز برای این پژوهش به‌وسیله‌ی پرسش‌نامه جمع‌آوری گردید. داده‌های پژوهش با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان داد که فروش نرفتن واحدهای ساخته‌شده به دلیل ناتوانی مالی متقاضیان (۷/۹۸)، گرانی زمین (۷/۳۷)، افزایش عوارض شهری (۶/۸۴)، افزایش قیمت مصالح ساختمانی (۶/۷۱)، پایین بودن توان متقاضیان (۵/۲۵)، نبود اطلاعات لازم (۵/۱۴) و هدفمند نبودن یارانه‌ها (۴/۲۱) به‌ترتیب مهم‌ترین چالش‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری شناخته شدند. همچنین مهم‌ترین راهبردها، ایجاد یا تقویت سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد و کنترل استانداردهای مسکن در پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد می‌باشند.

اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۲۳
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۱/۲۶
شماره صفحات: ۴۷-۵۸

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



واژه‌های کلیدی:

چالش‌ها و راهبردها، تأمین مسکن، مسکن کم‌درآمد، جزیره قشم.

استناد: امیری، آریا؛ شکور، علی و جودکی، حمیدرضا (۱۴۰۴). چالش‌ها و راهبردهای تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری در جزیره قشم. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۶(۶۱)، ۴۷-۵۸. <https://doi.org/https://doi.org/10.82591/jupm.2025.1187058>

مقدمه

مسکن یکی از ابتدایی‌ترین نیازهای اساسی خانوار است که سهم بالایی از تشکیل سرمایه ثابت کشور را به خود اختصاص داده است. این بخش با سایر بخش‌های اقتصادی ارتباط وسیعی داشته و از مهمترین و تأثیرگذارترین بخش‌های اقتصاد کشورها شناخته می‌شود که قابل تبدیل شدن به موتور رشد اقتصادی خصوصاً در دوران رکود اقتصادی است. عدم دسترسی به مسکن مناسب، پدیده‌ای جهانی است که بسته به وضعیت کشورهای مختلف، نوساناتی را نشان می‌دهد. حق مسکن آبرومند، دسترسی به مسکن مناسب را توصیف می‌کند. حق مسکن مناسب در بیانیه‌ها و قطعنامه‌های مختلف بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای به رسمیت شناخته شده است و در بیش از ۱۰۰ قانون اساسی به طور مستقیم به آن اشاره شده است. متون مختلف در مورد حق داشتن مسکن مناسب و دستیابی به مکان بهتری برای زندگی برای همه بحث کرده‌اند (Rolink; Watt; 2014; Perez; 2017; Patterson et al; 2017, Udvarhelyi; 2014, Wells; 2018, 2018). با این حال، نابرابری درآمدی بر سیاست‌های مسکن و اقدامات مربوطه تأثیر گذاشته است. در نتیجه، با تعریف حق مسکن به عنوان حق واقعی برخورداری از مسکن مناسب، مقرون به صرفه و ایمن (از نظر دارایی)، برای همه شهروندان است و دولت‌ها در موقعیتی نیستند که این حق را با هر درجه‌ای از تسهیلات تضمین کنند (Morris, 2010). بنابراین پدیده افزایش فقر مسکن با سرعتی شتابان در حال رشد است (Davidson & Evans, 2015). در این راستا، همانطور که توسط دیوی و پلیسری (۲۰۱۳) ذکر شده است، حق مسکن یک عنصر حیاتی در درک شهروندی اجتماعی جهانی است، به طوری که این حق باید برای تک تک اعضای جامعه محفوظ باشد و همه باید به یک اندازه قادر باشند. برای دسترسی به مسکن مناسب علیرغم وجود چنین حقی در سراسر جهان، تعداد افراد بی خانمان، بد مسکن یا محروم (COHRE, 2007) در شهرها و مناطق شهری هر روز در حال افزایش است.

ایران نیز از این قاعده کلی مستثنی نبوده است، جایی که مسائل و چالش‌های مسکن به طور مداوم بدتر می‌شود. علت اصلی این پدیده شهرنشینی سریع است که منجر به ایجاد و گسترش «شکاف‌های نابرابری» در توزیع و تخصیص امکانات و در نتیجه «تفکیک فضایی» جوامع مختلف شده است (Qalichikhani et al, 2018).

در کشورهای گوناگون برنامه‌ریزی و اقدامات زیادی برای تأمین مسکن بویژه طبقات کم درآمد انجام شده است (Salaripour, 2022). در ایران نیز همچون بسیاری از کشورهای درحال توسعه، موضوع تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد شهری از موضوعات چالش برانگیز و استراتژیک بوده است و همواره دولت‌ها کوشیده‌اند برای حل مشکل مسکن اقشار کم درآمد شهری که به ویژه در چند دهه اخیر و به واسطه افزایش مهاجرت‌ها به شهرهای میانی و بزرگ، گسترش روزافزونی یافته‌اند، برنامه‌ها و سیاست‌های مختلفی را در قالب برنامه‌های توسعه در شهرهای مختلف اجرا کنند که از آن جمله می‌توان به سیاست‌های نوسازی، آماده‌سازی زمین، انبوه‌سازی، مسکن اجتماعی، مسکن استیجاری، سیاست‌های حقوقی و سیاست‌های مالی اشاره کرد (Norai, Kohan, 2017).

شهر قشم بواسطه موقعیت تجاری و استفاده از حمل و نقل آبی توانسته جایگاه خود را در استان هرمزگان بهبود بخشیده و وجود منطقه آزاد تجاری در رشد و توسعه شهر قشم بی تأثیر نبوده است. نرخ بالای مسکن و قیمت زمین و املاک در مناطق شهرقشم، و نیاز روزافزون برای ساخت مسکن همچنین تراکم در بخش‌های مختلف مشکلات جدی در بخش مسکن ایجاد کرده است و با این روند قیمت‌ها، بسیاری از اقشار کم درآمد صاحب مسکن نمی‌شوند. مقرون به صرفه بودن مسکن یک مفهوم نسبی است که در بین افراد با درآمدهای مختلف متفاوت است و از آنجایی که همه افراد توانایی خرید مسکن را ندارند و یا اجاره مسکن بالا می‌باشد و عده‌ای توانایی پرداخت چنین اجاره‌هایی ندارند، محقق درصد درآمد تا به بررسی چالش‌ها و راهبردهایی بپردازد که ممکن است در کاهش قیمت مسکن تأثیرگذار هستند؛ لذا سؤال اصلی پژوهش این است که چالش‌ها و راهبردهای تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری شهر قشم، چه عواملی هستند؟

پیشینه و مبانی نظری تحقیق

مقوله مسکن به دلیل دارا بودن ابعاد متنوع، از گستردگی و پیچیدگی خاصی برخوردار است که نمی‌توان برای آن تعریف واحدی ارائه کرد، از این رو نگاه جوامع و فرهنگ‌های مختلف به مسکن متفاوت است. در دوره‌ای مسکن به عنوان ماشین زندگی (لوکوربوزیه) یا مکان رفع حجاب‌ها (می‌سون درروه) و... مطرح می‌گردید. در زمانی دیگر مسکن به عنوان سکنی گزیدن و سکونت همراه با تفکر مطرح گردید و انسان را به عنوان موجودی فنا شونده بر روی زمین، زیر آسمان و در پناه قدسیان شناختند. در مقابل، تعاریفی وجود دارد که مسکن را یک مکان فیزیکی می‌داند و به عنوان سرپناه، آن را نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آورد (Pourmohammadi, 2018). در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود. از طرفی مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی صرف نیست، بلکه کل محیط

مسکونی را شامل می‌گردد. یعنی، مسکن چیزی بیش از یک سرپناه فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات صرفاً عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن فراهم باشد (Knapp, 2018). افزایش شدید تقاضای مسکن و مشکلات ناشی از آن، دولت‌ها را با چالش تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مواجه کرده است برنامه‌هایی نظیر تخصیص مسکن اجتماعی باید برای نیازمندان واقعی و قرارداد دادن آن‌ها در شرایط اقتصادی کارآمدتر مورد هدف قرارگیرد برنامه‌های عمده تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد که قبل از دهه ۱۹۷۰ در اکثر کشورها اجرا شده، عبارت از نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزاقیمت و اعطای وام‌های خانه‌سازی بوده است بانک جهانی در دهه ۱۹۷۰ م. اجرای پروژه‌هایی که در آن قیمت مسکن در حد توان خرید فقرا باشد را در دستور کار قرار داد (Poggio & Boreiko, 2017).

در چهار دهه اخیر مسکن گروه‌های کم درآمد در ایران با دو رویکرد عمده «زمین حمایتی» و «مسکن حمایتی» همراه بوده دهه نخست پس از انقلاب در قالب سیاست زمین حمایتی زمین به صورت انفرادی و تعاونی با قیمت منطقه‌ای واگذار می‌شد. سیاست مسکن حمایتی در دوره برنامه سوم شکل گرفت و قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد (Askari and Baghdadi, 2017).

دژبان و بیتی (۱۴۰۳) در مقاله‌ای تحت عنوان تبیین و اولویت‌بندی تأمین مسکن اقشار کم درآمد از منظر عدالت اجتماعی چهار سیاست ساخت مسکن توسط دولت تأمین مالی مسکن تأمین زمین و خدمات و توانمندسازی را تحلیل نمودند که سیاست توانمندسازی بیشترین میزان رضایت را کسب نموده است که بر تعامل سه بخش دولت خصوصی و مردم تأکید می‌کند و بیانگر اجرای نقش عدالت اجتماعی در تأمین مسکن است. مشکینی و همکاران (۱۴۰۲) تحقیقی تحت عنوان ارزیابی الگوی سیاست‌گذاری مسکن بی‌خانمان‌ها (ساکنان مسکن نامناسب) در ایران انجام دادند. نتایج حاصل از این ارزیابی حاکی از این است که از دیدگاه خبرگان هیچ یک از این هفت برنامه مسکن از ویژگی‌های سیاست‌گذاری راهبردی پیروی ننموده‌اند و در سطح پایینی قرار دارند. در شاخص‌های آینده نگری، واقع‌گرایی، هماهنگی با سیاست‌های بخش‌های دیگر و هماهنگی با اسناد فرادست، برنامه‌های (آماده‌سازی زمین و واگذاری زمین)؛ در شاخص‌های جامع‌نگری، ارزش‌گرایی، سطح تصمیم‌گیری برنامه (آماده‌سازی زمین)؛ در شاخص ساختار تصمیم‌گیری برنامه (واگذاری زمین) کمترین می‌زان تبعیت از شاخص‌های سیاست‌های راهبردی را به خود اختصاص داده‌اند که این مسأله منجر به تداوم مسأله بی‌خانمانی در کشور شده است. خورشیدیان (۱۴۰۱) در مقاله‌ای تحت عنوان «تأمین مسکن توان‌پذیر پس از سانحه، درس‌آموزی از راهبردهای تأمین مسکن ارزان در محله‌های کم درآمد شهری» به این نتیجه رسید که علی‌رغم تفاوت‌های اجتماعی در محله مورد مطالعه ویژگی‌های مشترکی در فرایند رسمی ساخت و ساز متفاوت است از مجموع بررسی‌ها ۱۳ الگوی مشترک استخراج شده است که بسیاری از آن‌ها در بازسازی مسکن پس از سانحه نادیده انگاشته می‌شوند درحالی که در بازسازی مسکن از فرایند ساخت و ساز تبعیت می‌شوند و از طریق استانداردسازی و تولید انبوه به کاهش هزینه‌ها می‌انجامد و می‌تواند با استفاده از الگوهای چون مشارکت اهالی، تکامل تدریجی و بهره‌گیری از مصالح باز یافتی و قابل استفاده به توان‌پذیری بازسازی مسکن کمک کند. داوری نژاد مقدم و همکاران (۱۴۰۰)، به «الزامات تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در فرایند بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهر مشهد»، پرداختند. نتایج تجزیه و تحلیل داده‌ها نشان می‌دهد شاخص کالبدی در محله سجادیه- رضائی در وضعیت متوسطی قرار دارد. همچنین بررسی‌ها حاکی از آن است که شاخص اجتماعی نیز در این محله در وضعیت متوسطی قرار دارد. این محله از نظر شاخص فرهنگی در سطح مطلوبی قرار دارد و در مقابل، شاخص اقتصادی ساکنین این محله در سطحی پائین‌تری از سطح متوسط قرار گرفته است. در نهایت شاخص زیست محیطی محله در وضعیتی بهتر از حد متوسط قرار دارد. ابراهیمی و آقایی (۱۴۰۰)، به «سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت؛ مروری بر تجربه آمریکا»، بررسی تجربیات آمریکا نشان می‌دهد که ارتقاء کیفیت و افزایش کمیت مسکن قابل استطاعت در کنار اختلاط درآمدی- سکونت در محلات از کلان سیاست‌های تأمین مسکن است که با برنامه‌هایی نظیر ناحیه‌بندی فراگیر، ساده‌سازی کدهای مقرراتی، کوپن انتخاب مسکن و بانک‌های زمین شرایطی را محیا می‌سازند که از یک سو قیمت نهایی ساخت مسکن کاهش یابد و از سوی دیگر، یارانه‌های حمایتی به واسطه توسعه گران بخش مسکن در اختیار گروه‌های کم درآمد قرار گیرد که از این طریق نیز عرضه را متناسب با نیاز جامعه کم درآمد هدف‌گذاری می‌نمایند. در تمامی برنامه‌های تأمین مسکن ارزان- قیمت، چند جانبه‌گرایی در برنامه‌ریزی و تأمین منابع مالی از اصلی‌ترین تجربیات آمریکا به شمار می‌رود که زمینه‌های بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های جامعه را مهیا ساخته است. سهلیوند و همکاران (۱۴۰۰)، به «شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی مؤثر بر تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم درآمد در شهر تبریز»، پرداختند. طبق اظهارات کارشناسان، برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن در بین این گروه‌های درآمدی بوده است؛ توده بزرگی از خانوارها که در شرایط بی‌مسکنی، تنگ مسکنی و بد مسکنی قرار دارند، نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و نا کارآمدی سیاست‌های اجرا شده در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور می‌باشد و به دلایل متعدد این سیاست‌ها همواره از سوی مردم و منتقدان با

چالش‌های جدی مواجه است، به گونه‌ای که در حال حاضر مدیران و برنامه‌ریزان این حوزه متقاعد شده‌اند که بسیاری از سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن شاید باعث بهبود مقطعی در این بخش شود ولیکن راهکاری برای دستیابی به شرایط مطمئن و پایدار نخواهد بود. محمودزاده و همکاران (۱۳۹۹)، به «آسیب‌شناسی پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر تبریز، پرداختن. محدوده‌ی مورد مطالعه دارای کمبودهایی در ابعاد مختلف طراحی و استانداردهای شهرسازی، مکانیابی و توجه به مؤلفه‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی می‌باشد. همچنین نتایج نشان می‌دهد که این پروژه در تبریز همانند سایر شهرهای ایران در راستای دستیابی به اهداف مدنظر خود یعنی تأمین مساکن گروه‌های کم درآمد با توجه به عدم نیازسنجی و اجرای مناسب پروژه‌های ناموفق بوده است. رمضانپور (۱۳۹۹)، به «بررسی نقش اقتصاد در تأمین مسکن اقشار کم درآمد شهر آذرشهر»، پرداختن. در این پژوهش به بررسی، دیدگاه‌ها نسبت به تأمین مسکن و نقش اقتصاد مسکن در کشور و ارتباط آن با افزایش میزان مسکن، به منظور ارائه برنامه‌های مطلوب و مناسب پرداخته می‌شود. و به این نتیجه می‌رسد که مشکل اصلی در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد تأمین مالی می‌باشد ولی با ایجاد مقررات ساخت و ساز مناسب به افزایش تعداد مسکن و به پشتوانه‌ی آن کاهش تقریبی قیمت مسکن را شاهد خواهیم بود البته نقش قدرت اقتصادی شهر رابطه‌ای مستقیم با تأمین مسکن دارد از همین رو پیشنهادهای جهت افزایش قدرت اقتصادی ارائه می‌شود. کهاچی و آلیسون براون (۲۰۲۳) در مقاله‌ای تحت عنوان تأمین مسکن کم درآمدها: مداخلات دولتی و سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه قاهره بزرگ است که این تحقیق طرح‌های مسکن ارزان قیمت دولتی را در مقایسه با مسکن غیررسمی مقرون به صرفه در کشورهای در حال توسعه تحلیل می‌کند. اهمیت این تحقیق عمدتاً با درک چگونگی تأثیر ابتکارات و قوانین مسکن دولتی بر ترجیحات مسکن فقرای شهری مرتبط است. اسپوتیسو^۱ (۲۰۲۲)، به «مسکن برای شهروندان کم درآمد»، پرداخت. این پژوهش نشان داد که محرومیت و فقر از مهمترین مسائلی است که سبب شده که شهروندان نتوانند مسکن را تأمین کنند و صاحب خانه شوند. ناامنی شغلی یک عامل مهم در محرومیت و فقر است. ماست^۲ (۲۰۲۱)، به «تأثیر ساخت و ساز مسکن جدید با نرخ بازار بر بازار مسکن اقشار کم درآمد»، پرداختن. نتایج بدست آمده نشان داد که موج مهاجرت از روستا به شهر، سبب شده که در شهر مشکل کمبود مسکن وجود داشته باشد و از طرفی بیکاری و نرخ تورم سبب کاهش درآمد می‌شود و همین امر باعث می‌شود که اقشار کم درآمد (مخصوصاً مهاجرین از روستا به شهر) با مشکل مسکن مواجه شوند آسفور^۳ (۲۰۱۷) در «نقش سیاست‌های برنامه‌ریزی زمین در حمایت از هزینه‌های مسکن نوار غزه»، نشان دادند که برای حمایت از مقرون به صرفه بودن مسکن در نوار غزه، برنامه‌ریزی‌هایی وجود دارد که باید اجرا شود بنگستون و همکاران (۲۰۰۴) در پژوهش خود تحت عنوان «سیاست‌های عمومی برای مدیریت رشد شهری و حفاظت از فضای باز» سیاست‌های مدیریت شهری را در کاهش قیمت مسکن به سیاست‌های عمومی و سیاست‌های تشویقی تقسیم می‌کند؛ آن‌ها در این تقسیم‌بندی کنترل نرخ رشد، مقررات عمومی مناسب و خدمات شهری را جزء سیاست‌های عمومی و وام مسکن اجباری و انگیزه‌های توسعه را جزء سیاست‌های تشویقی می‌شمارد. پس از بررسی مطالعات و تحقیقات انجام شده در زمینه تأمین مسکن کم درآمدها، پژوهش حاضر از جنبه‌هایی متمایز می‌شود. اول شاخص‌های مورد بررسی در پژوهش حاضر که در مسکن کم درآمدهای شهری، کامل‌تر و دقیق‌تر از پژوهش‌های پیشین در این زمینه می‌باشد. دوم، بررسی نقش عوامل کلان و خرد در تأمین مسکن کم درآمدهای شهر قشم است.

مواد و روش تحقیق

رویکردحاکم براین پژوهش کاربردی -توسعه‌ای وروش تحقیق به شیوه توصیفی، تحلیلی وپیمایشی است اطلاعات موردنیازتحقیق ازطریق روش اسنادی، کتابخانه‌ای، پیمایشی ومصاحبه باکارشناسان گردآوری می‌شود. دراین پژوهش جامعه موردپژوهش دربخش کیفی صاحب‌نظران، اساتید حوزه برنامه‌ریزی شهری ومنطقه‌ای، مسئولین ومدیران شهری مرتبط با مسکن اقشارکم درآمد است. جامعه آماری متخصصین و کارشناسان حوزه شهرسازی، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده وحجم نمونه ازطریق نمونه‌گیری گلوله برفی و تعداد ۳۵ نفر انتخاب شده که پرسشنامه توسط آن‌ها تکمیل گردید. در تجزیه و تحلیل داده‌ها و اثبات رابطه‌ی متغیرها و هم چنین تدوین استراتژی‌ها سیاست‌ها و برنامه‌ها نهایی از روش‌ها و مدل‌های آمارهای توصیفی نمرات شاخص‌ها برای سنجش متغیرهای تحقیق آزمون آلفای کرونباخ برای سنجش پایایی و روش تجزیه و تحلیل با نرم‌افزار SPSS استفاده خواهد شد. در این تحقیق برای بررسی روابط بین اجزاء مدل از مدل‌یابی معادلات ساختاری استفاده شده است. در ضمن محقق از مدل‌یابی معادلات ساختاری در جهت تحلیل عاملی تأییدی بهره برده است. با استفاده از نرم‌افزار لیزرل^۳ برای تجزیه و تحلیل فرضیه‌ها استفاده شده است

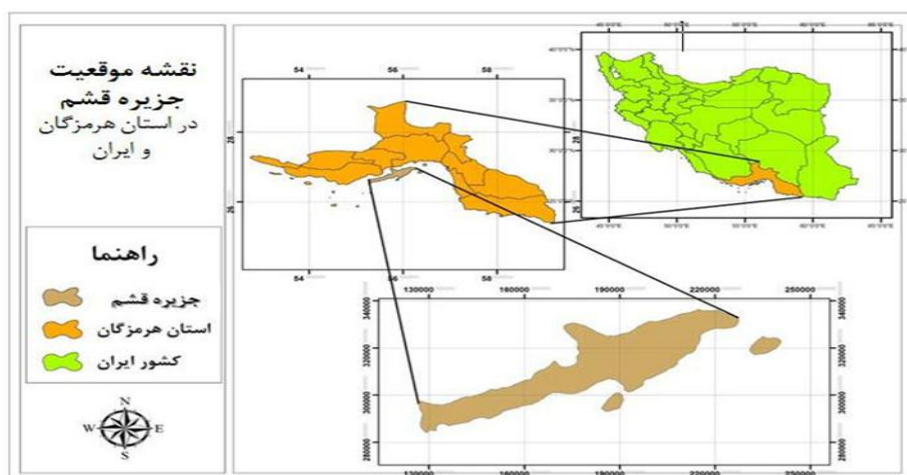
¹Esposito

²Mast

³ Lisrel

محدوده مورد مطالعه

جزیره قشم بزرگ‌ترین جزیره خلیج فارس و از پرجمعیت‌ترین جزایر ایران است که در استان هرمزگان و در دهانه تنگه هرمز قرار دارد. شهرستان قشم شامل شهر قشم و شش شهر دیگر به نام‌های هرمز، لافت، رملکان، طبل، سوزا و درگهان است و جمعیت شهر قشم در سرشماری سال ۱۴۰۰ حدود ۴۶۹۰۰ نفر بوده است. این جزیره به دلیل موقعیت راهبردی در گلوگاه خلیج فارس از اهمیت سیاسی بالایی برخوردار است. آب‌وهوای قشم گرم و مرطوب بوده و تابستان‌های بسیار گرم و طاقت‌فرسا دارد، در حالی که پاییز و زمستان آن معتدل‌تر است. اقتصاد سنتی جزیره در گذشته بر کشاورزی، دامداری، صید و صنایع دستی استوار بود، اما با کشف نفت و گسترش واردات کالاهای صنعتی، به تدریج به اقتصاد نوین صنعتی تغییر یافته است.



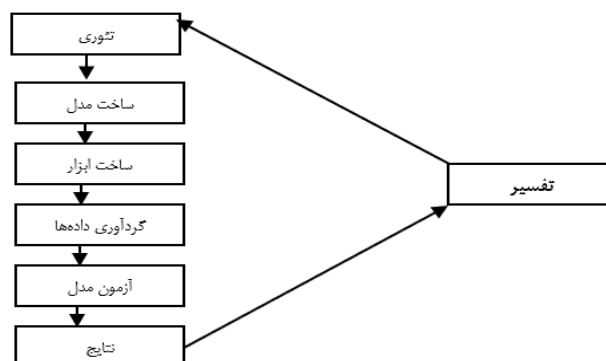
شکل ۱- موقعیت جغرافیایی جزیره قشم در کشور و استان

بحث و یافته‌های تحقیق

به منظور تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات تحقیق از روش مدل‌یابی معادلات ساختاری استفاده شده است. مدل‌یابی معادلات ساختاری از جمله مدل‌های آماری برای بررسی روابط خطی بین متغیرهای مکنون (مشاهده نشده) و متغیرهای آشکار (مشاهده شده) است. از طریق این فنون است که پژوهشگران می‌توانند ساختارهای فرضی را، که به گونه کلی مدل (و با دقت کمتری) مدل‌های علی نامیده می‌شود، رد یا انطباق آن‌ها با داده‌های غیر آزمایشی تأیید کنند.

مراحل اساسی اجرای تحلیل عاملی

رویکرد اساسی برای اجرای تحلیل عاملی را می‌توان در شکل ۱- خلاصه کرد.



شکل ۱- نمایش مراحل اساسی اجرای تحلیل عاملی (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

مقصود آن است که پژوهشگر برای اجرای مقدماتی تحلیل عاملی، ابتدا مدلی را بر پایه تئوری مشخص می‌سازد. سپس تعیین می‌کند که چگونه سازه‌ها اندازه‌گیری، داده‌ها را گردآوری و آن‌ها را وارد رایانه کند. درو نداد این تحلیل معمولاً ماتریس کوواریانس متغیرهای اندازه‌گیری شده است.

شکل کلی مدل

در مدل معادلات ساختاری به دنبال آن هستیم که مشخص کنیم روابط موجود بین صفت‌های مکنون که بر اساس نظریه استخراج شده‌اند با توجه به داده‌های گردآوری شده از نمونه مورد تأیید قرار می‌گیرد یا خیر. روابط بین متغیرها در مدل معادلات ساختاری به دو حوزه کلی تقسیم می‌شود: ۱- روابط بین متغیرهای پنهان با متغیرهای آشکار ۲- روابط بین متغیرهای پنهان با متغیرهای پنهان دسته اول تحت عنوان مدل اندازه‌گیری و دسته دوم تحت عنوان مدل ساختاری نامیده می‌شوند. شکل کلی مدل معادلات ساختاری به صورت زیر است:

الف) یک مدل ساختاری که ساختار علی بین متغیرهای مکنون (سازه‌های نظری که به گونه مستقیم مشاهده‌پذیر نیست) را مشخص می‌کند.

ب) یک مدل اندازه‌گیری که روابط بین متغیرهای اندازه‌گیری شده یا نشانگرها (متغیرهایی که به گونه مستقیم مشاهده‌پذیر است) و متغیرهای مکنون را که برای آن‌ها برآورد تقریبی بکار می‌رود تعریف می‌شود.

پس از بیان مدل مرحله بعد بدست آوردن تخمین پارامترهای آزاد از روی مجموعه‌ای از داده‌های مشاهده شده است. روش‌های تکراری^۱ از قبیل بیشینه بزرگنمایی^۲ یا حداقل مجزورات تعمیم یافته^۳ جهت تخمین مدل مورد استفاده قرار می‌گیرد. د. به گونه کلی پذیرفته شده است که روش‌های رگرسیون چند متغیری نسبت به تخطی از نرمال بودن توزیع جمله‌های خطا مقاوم است. قضیه حد مرکزی و تئوری نمونه‌های بزرگ نیز اجازه می‌دهد که نسبت‌های بحرانی (مقادیر) به سمت توزیع چند متغیری نرمال نزدیک شود. شاخص‌های ارائه شده و مقایسه آن با مقدار مطلوب برای یک مدل برازش یافته، نشان از برازش مناسب مدل دارد. نکته قابل توجه در برازش مدل این است که، در حالیکه برازش مدل ساختاری آن مدل را تأیید می‌کند، هرگز ثابت نمی‌کند که آن مدل، یگانه مدل معتبر است. در جدول زیر شاخص‌ها لحاظ شده است.

جدول ۱- شاخص‌های برازش مدل

ردیف	نام شاخص	مقدار
۱	RMSEA	۰/۰۳۹
۲	NFI	۰/۸۹
۳	NNFI	۰/۹۸
۴	CFI	۰/۹۸
۵	GFI	۰/۸۸
۶	AGFI	۰/۸۲

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

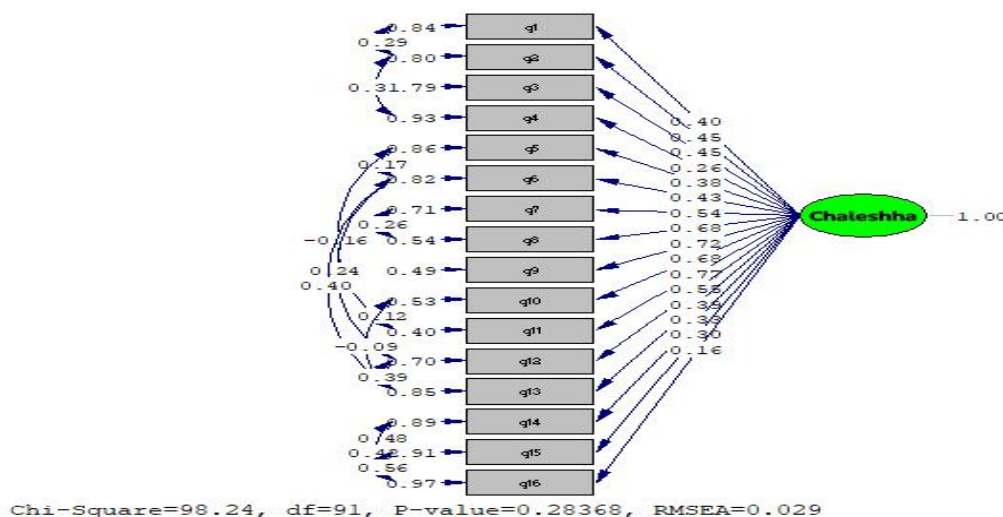
برآورد مدل تحقیق

وقتی داده‌های گروه نمونه به ماتریس همبستگی یا کوواریانس تبدیل شود و از سوی یک سری از معادلات رگرسیون توصیف گردد، آن مدل را می‌توان (با استفاده از یکی از چندین برنامه رایانه‌ای موجود) به منظور بررسی برازش آن در جامعه‌ای که نمونه از آن بیرون آمده است، تحلیل کرد. برآوردهایی از پارامترهای آن مدل (ضرایب مسیر و جمله‌های خطا) و چندین اندازه برای برازندگی آن را با داده‌های نمونه به دست می‌دهد. در نمودار ۱-مدل استاندارد که با استفاده از نرم‌افزار لیزرل بدست آمده، نشان داده شده است.

^۱Iterative Method

^۲Maximum Likelihood (ML)

^۳Generalized Least Squares



نمودار ۱- مدل ضرایب استاندارد شده تحقیق با استفاده از نرم‌افزار لیزرل (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

نمودار ۱- ضرایب استاندارد را برای مدل اندازه‌گیری (ضرایب استاندارد برای سؤالات و متغیرهای مربوط به آن‌ها) و مدل ساختاری (ضرایب مسیر برای مسیرهای مطرح شده در مدل در بین متغیرها) نشان می‌دهد. بارهای استاندارد شده از اهمیت زیادی در تفسیر نتایج تحلیل عاملی برخوردارند. این بارها نشان‌دهنده همبستگی بین هر متغیر مشاهده‌گر (سؤالات) و عامل‌های مربوط به آن است.

ارزیابی تناسب مدل

بعد از مدل‌سازی و تخمین پارامترهای آن، اولین سؤال اساسی که مطرح می‌شود این است که آیا مدل اندازه‌گیری، مدل اندازه‌گیری مناسبی می‌باشد یا خیر. پاسخ به این سؤال تنها از طریق بررسی برازش امکان‌پذیر است. منظور از برازش مدل این است که تا چه حد یک مدل با داده‌های مربوطه سازگاری و توافق دارد.

اندازه‌های برازندگی برای یک مدل از طریق مقایسه ماتریس کوواریانس برآورد شده برای جامعه (براساس مدل، آن گونه که از سوی پژوهشگر مشخص با ماتریس کوواریانس نمونه که از روی داده‌ها محاسبه شده است به دست می‌آید. وقتی گفته می‌شود مدل با یکسری داده‌های مشاهده شده تناسب دارد، که ماتریس کوواریانس ضمنی مدل با ماتریس کوواریانس داده‌های مشاهده شده هم ارز (معادل) باشد، به عبارتی ماتریس باقیمانده و عناصر آن نزدیک صفر باشد. وقتی یک مدل دقیقاً مشخص می‌شود و دارای ویژگی‌های همانندی باشد، و برآورد و آزمون آن امکان‌پذیر گردد، در این صورت برای ارزشیابی برازندگی آن راه‌های زیادی وجود دارد که مهمترین آن‌ها در زیر آورده می‌شود: مهمترین شاخص تناسب مدل آزمون مجذور کای است. البته از این آزمون متضمن رعایت یکسری مفروضاتی است که در برخی مواقع امکان نقص این مفروضات وجود دارد. وقتی حجم نمونه برابر با ۷۵ تا ۲۰۰ باشد، مجذور کای یک اندازه معقول برازندگی است. اما برای مدل‌های با حجم نمونه بزرگتر، مجذور کای تقریباً همیشه از لحاظ آماری معنادار است. علاوه بر این، مجذور کای تحت تأثیر مقدار همبستگی‌های موجود در مدل نیز است، هر چه این همبستگی‌ها زیاده‌تر باشد، برازش ضعیف‌تر است. به همین دلیل برای برازش مدل‌ها، اندازه‌های دیگری توسعه یافته است. با توجه به مطالب فوق جهت ارزیابی برازش مدل این تحقیق از شاخص‌هایی

همچون کای دو بر درجه آزادی (χ^2/df)، آماره شاخص ریشه میانگین مجذور خطا ($RMSEA^1$)، P-Value، شاخص CFI استفاده شده است. جزر برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA)، این اندازه که به صورت اعشاری گزارش می‌شود، مبتنی بر پارامتر غیر مرکزی^۲ است. این شاخص برای مدل‌های خوب برابر با ۰/۰۵ یا کمتر است. مدل‌هایی که RMSEA آن‌ها ۰/۲۰ یا بیشتر باشد، برازش ضعیفی دارند. شاخص برازندگی تطبیقی (CFI^3)، اگر این شاخص بزرگتر از ۰/۱ باشد برابر با ۰/۱ و اگر کوچکتر از صفر باشد برابر با صفر قرار داده می‌شود و همانند شاخص‌های قبلی چنانچه مقدار این کسر بین ۹۰٪ تا ۹۵٪ باشد قابل قبول تلقی می‌گردد. در حالی برخی از پژوهشگران نقطه برش ۰/۷۰ را به کار می‌برند. یکی دیگر از شاخص‌های عمومی برای به حساب آوردن پارامترهای آزاد در محاسبه شاخص برازش، کای اسکوتر بهنجار یا نسبی است که از تقسیم ساده مقدار کای اسکوتر بر درجه آزادی مدل محاسبه می‌شود که اغلب مقادیر بین ۲ تا ۳ را برای این شاخص قابل قبول می‌دانند با این حال دیدگاه‌ها در این باره متفاوت است.

¹ Root Mean Square Error of Approximation

² Non centrality Parameter

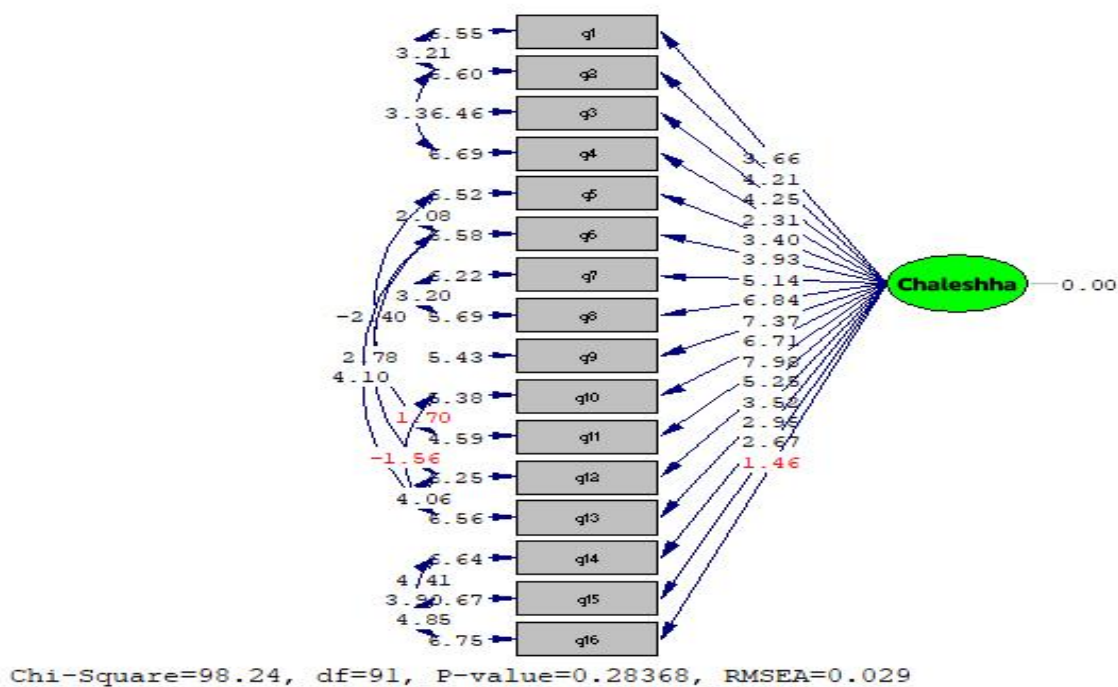
³ Comparative Fit Index

از میان شاخص‌های برازندگی به گونه کلی RMSEA به عنوان یک شاخص مطلوب و CFI به عنوان بهترین شاخص در نظر گرفته می‌شود. شاخص‌های برازندگی به گونه کلی در دامنه بین صفر و یک قرار داده می‌شود. ضرایبی که بالاتر از ۰/۷۰ باشد قابل قبول در نظر گرفته می‌شود، هر چند این نیز مانند سطح، $P = ۰/۰۵$ ، اختیاری است. شاخص‌های ارائه شده و مقایسه آن با مقدار مطلوب برای یک مدل برازش یافته، نشان از برازش مناسب مدل دارد. نکته قابل توجه در برازش مدل این است که، در حالیکه برازش مدل ساختاری آن مدل را تأیید می‌کند، هرگز ثابت نمی‌کند که آن مدل، یگانه مدل معتبر است.

نتایج تحلیل عاملی

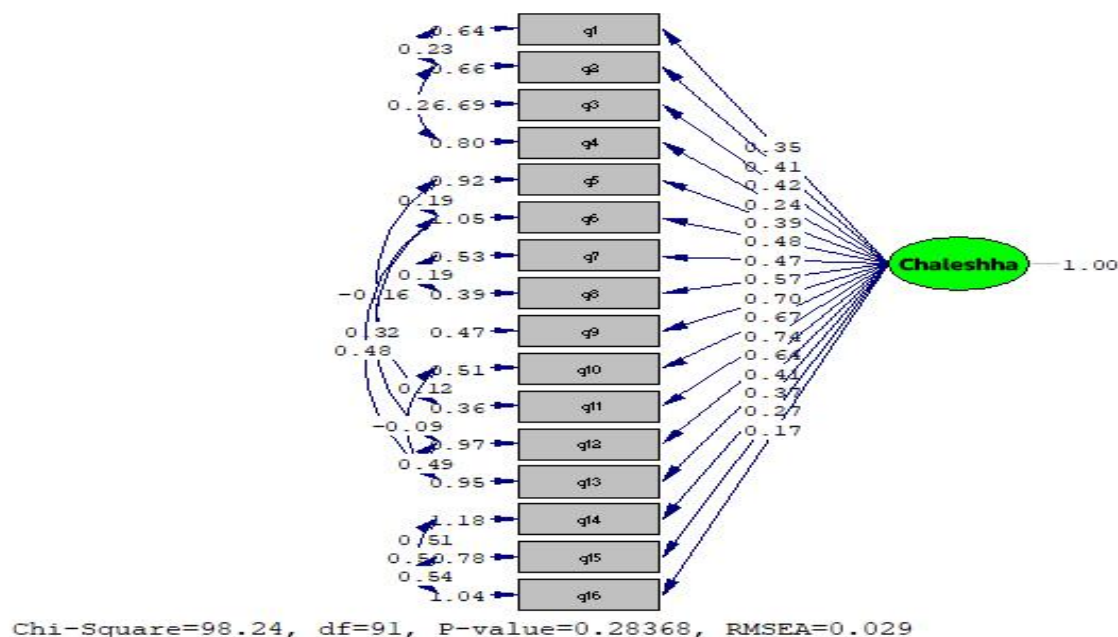
در این قسمت به بررسی معنادار بودن اعداد به دست آمده مدل می‌پردازیم؛ در رابطه با معناداری اعداد، باید گفت از آنجایی که در این تحقیق در سطح اطمینان ۰/۹۵ یا خطای ۰/۰۵ بدنبال آزمون فرضیات هستیم، برای آزمون t اعدادی معنادار خواهند بود که بزرگتر از ۱/۹۶- و ۱/۹۶+ باشند. به این معنی که اگر در آزمون t عددی بین ۱/۹۶- و ۱/۹۶+ باشد، بی‌معنا خواهد بود. در مدل زیر (نمودار ۲) اعداد بدست آمده برای آزمون t معنادار هستند و می‌توان به بررسی روابط علی (شاخص‌های اندازه‌گیری با متغیر مکنون) و اثرات (متغیرهای مکنون با هم) با توجه به موارد ذکر شده در جداول و نمودارهای بالا، مدل از نظر شاخص‌های تناسب در وضعیت مناسبی قرار دارند.

ماتریس لامبدا λ یکی از چهار ماتریس مهم معادلات ساختاری است که برای برقراری رابطه میان متغیرهای مکنون درون‌زا و مشاهده‌گر (سؤال‌های مربوط به آن مورد استفاده قرار می‌گیرد. که در نمودار ۲- متغیرهای مکنون برون‌زا با متغیرهای مشاهده‌گر (ماتریس لامبدا λ) رابطه برقرار می‌کنند.



نمودار ۲- مدل ضرایب تی تحقیق با استفاده از نرم‌افزار لیزرل (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

از این رو با توجه به مدل در حالت اعداد معناداری (نمودار ۲) و مدل تخمین استاندارد (نمودار ۳) به تحلیل عاملی می‌پردازیم.



نمودار ۳- مدل ضرایب غیراستاندارد با استفاده از نرم‌افزار لیزرل (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

این تخمین مدل را در حالت تخمین غیراستاندارد نشان می‌دهد. در حالت غیراستاندارد ضرایب رگرسیونی همگن نشده‌اند و قابلیت مقایسه میان آن‌ها وجود ندارد.

جدول ۲- مقادیر ضریب مدل λ و آماره t

عامل	آیتم‌ها (متغیرهای مشاهده شده)	بار عاملی	t
عدم توجه به فرهنگ و اصالت محلی	Q1	۰/۴۰	۳/۶۶
هدفمند نبودن یارانه‌ها	Q2	۰/۴۵	۴/۲۱
پراکندگی در سیاستگذاری و اجرا	Q3	۰/۴۵	۴/۲۵
نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ برای مدیریت	Q4	۰/۲۶	۲/۳۱
پرداخت یارانه بدون توجه به سطح درآمدی دریافت‌کنندگان این یارانه‌ها	Q5	۰/۳۸	۳/۴۰
فرا رفتی گروه‌های کم درآمد	Q6	۰/۴۳	۳/۹۳
نبود اطلاعات لازم	Q7	۰/۵۴	۵/۱۴
افزایش عوارض شهری	Q8	۰/۶۸	۶/۸۴
گرانی زمین	Q9	۰/۷۲	۷/۳۷
افزایش قیمت مصالح ساختمانی	Q10	۰/۶۸	۶/۷۱
فروش نرفتن واحدهای ساخته شده به دلیل ناتوانی مالی متقاضیان	Q11	۰/۷۷	۷/۹۸
پایین بودن توان متقاضیان	Q12	۰/۵۵	۵/۲۵
نبود استانداردهای لازم	Q13	۰/۳۹	۳/۵۲
آسیب‌پذیری شدید خانوارهای کم درآمد	Q14	۰/۳۳	۲/۹۵
پایین بودن قدرت پرداخت اقساط وام توسط کم گروه‌های کم درآمد	Q15	۰/۳۰	۲/۶۷
بورکراسی طرح نهضت ملی مسکن	Q16	۰/۱۶	۱/۴۶

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

طبق جدول (۲) بار عاملی همه عامل‌ها قابل مشاهده می‌باشد. در حالت تخمین استاندارد بارهای عاملی نشان داده می‌شود، هر چه بار عاملی بزرگتر و به عدد یک نزدیکتر باشد، یعنی متغیر مشاهده شده (سؤال) بهتر می‌تواند متغیر مکنون یا پنهان را تبیین نماید. اگر بار عاملی کمتر از ۰/۴ باشد رابطه ضعیف در نظر گرفته شده و از آن صرف نظر می‌شود و اگر بیشتر از ۰/۴۶ باشد مطلوب است. در حالت معنی داری نیز باید ارزش t (ضریب مسیر در حالت معنی داری) بیشتر از مقدار ۱/۹۶ باشد تا رابطه بین هر سؤال و متغیر مورد نظر معنی دار باشد.

ارزش برای همه سؤالات به جز سؤال ۱۶ بیشتر از مقدار ۱/۹۶ بدست آمده لذا رابطه بین سؤالات و متغیر مورد نظر معنی دار بوده و بنابراین سؤالات تبیین‌کننده مناسبی برای متغیر مورد نظر هستند.

رتبه‌بندی عوامل بر اساس بار عاملی

جدول ۳- رتبه‌بندی عوامل بر اساس بار عاملی

t	بار عاملی	آیتم‌ها (متغیرهای مشاهده شده)	عامل
۷/۹۸	۰/۷۷	Q11	فروش نرفتن واحدهای ساخته شده به دلیل ناتوانی مالی متقاضیان
۷/۳۷	۰/۷۲	Q9	گرانی زمین
۶/۸۴	۰/۶۸	Q8	افزایش عوارض شهری
۶/۷۱	۰/۶۸	Q10	افزایش قیمت مصالح ساختمانی
۵/۲۵	۰/۵۵	Q12	پایین بودن توان متقاضیان
۵/۱۴	۰/۵۴	Q7	نبود اطلاعات لازم
۴/۲۱	۰/۴۵	Q2	هدفمند نبودن یارانه‌ها
۴/۲۵	۰/۴۵	Q3	پراگندگی در سیاستگذاری و اجرا
۳/۹۳	۰/۴۳	Q6	فراکنی گروه‌های کم درآمد
۳/۶۶	۰/۴۰	Q1	عدم توجه به فرهنگ و اصالت محلی
۳/۵۲	۰/۳۹	Q13	نبود استانداردهای لازم
۳/۴۰	۰/۳۸	Q5	پرداخت یارانه بدون توجه به سطح درآمدی دریافت‌کنندگان این یارانه‌ها
۲/۹۵	۰/۳۳	Q14	آسیب‌پذیری شدید خانوارهای کم درآمد
۲/۶۷	۰/۳۰	Q15	پایین بودن قدرت پرداخت اقساط وام توسط کم گروه‌های کم درآمد
۲/۳۱	۰/۲۶	Q4	نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ برای مدیریت
۱/۴۶	۰/۱۶	Q16	بورکراسی طرح نهضت ملی مسکن

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

نتایج حاصل از رتبه‌بندی عوامل تحلیل عاملی در جدول (۳) نشان داد که فروش نرفتن واحدهای ساخته شده به دلیل ناتوانی مالی متقاضیان (۷/۹۸) گرانی زمین (۷/۳۷)، افزایش عوارض شهری (۶/۸۴)، افزایش قیمت مصالح ساختمانی (۶/۷۱)، پایین بودن توان متقاضیان (۵/۲۵)، نبود اطلاعات لازم (۵/۱۴) و هدفمند نبودن یارانه‌ها (۴/۲۱) به ترتیب مهمترین چالش‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری شناخته شدند.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

سیاست‌های کلی مسکن در ایران در قالب برنامه‌های پنج ساله توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور تدوین می‌شود که قبل از انقلاب اسلامی پنج برنامه و پس از آن نیز پنج برنامه اجرا شده است. با گذشت چند دهه از نظام برنامه‌ریزی در ایران بخش مسکن همواره در برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب و برنامه‌های توسعه‌ای بعد از انقلاب مورد توجه بوده است و به رغم تفاوت‌های عمده در شرایط سیاسی، اقتصادی و اجتماعی کشور، همواره تأمین مسکن اقشار کم درآمد جایگاه ویژه‌ای داشته است. مروری بر برنامه‌ها و سیاست‌های اجرا شده در چند دهه اخیر و بررسی مسائل بنیادی، ضرورت‌ها، سیاست‌ها، رویکردهای حل مسأله و روش‌های اجرایی استفاده شده برای حل مشکل مسکن گروه‌های کم درآمد، می‌تواند در بردارنده تجربه‌هایی روشن از آثار و پیامدهای سیاست‌های اجرا شده و نیز معیاری برای ارزیابی و امکان‌سنجی سیاست‌های جدید باشد. در این زمینه، بازنگری در سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در برنامه‌های توسعه‌ای کشور برای تأمین مسکن نیازمندان بیش از پیش ضروری به نظر می‌رسد نتایج یافته‌های تحقیق حاضر با نتایج تحقیق از جمله (سپیلوند و همکاران ۱۴۰۰) در بررسی سیاست‌های مسکن کم درآمدها و عدم کارایی آن‌ها در تأمین مسکن این گروه و تحقیق (اسپوتیو ۲۰۲۲) در ارتباط بین عدم تأمین مسکن کم درآمدها و فقر همخوانی دارد نتایج حاصل از تحلیل عاملی، نشان داد که فروش نرفتن واحدهای ساخته شده به دلیل ناتوانی مالی متقاضیان (۷/۹۸) گرانی زمین (۷/۳۷)، افزایش عوارض شهری (۶/۸۴)، افزایش قیمت مصالح ساختمانی (۶/۷۱)، پایین بودن توان متقاضیان (۵/۲۵)، نبود اطلاعات لازم (۵/۱۴) و هدفمند نبودن یارانه‌ها (۴/۲۱) به ترتیب مهمترین چالش‌های تأمین مسکن برای گروه‌های

کم درآمد شهری شناخته شدند. با توجه به این که فروش نرفتن واحدهای ساخته شده به دلیل ناتوانی مالی متقاضیان مهمترین چالش تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری بود مهمترین راهبردها ایجاد یا تقویت سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد و کنترل استانداردهای مسکن در پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد می‌باشند. در نهایت می‌توان پیشنهادات و راهکارهایی به شرح ذیل جهت تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری ارائه می‌گردد. -آماده‌سازی شهرک‌های بوستان، گلستان و نگارستان در جنوب غربی شهر قشم ۲- جلوگیری از مهاجرت روستاییان به شهر قشم و ارائه تسهیلات و خدمات به آن‌ها در روستاها ۳- ساخت و تکمیل مسکن ملی و مسکن مهر برای افراد کم درآمد شهر قشم ۴- ایجاد حمل و نقل عمومی در مسیر شهر قشم -طولا و جذب جمعیت گروه‌های کم درآمد شهر قشم به این منطقه ۵- کنترل کاربری اراضی شهر قشم و اختصاص ندادن کاربری مسکونی به سایر کاربری‌ها از جمله کاربری تجاری.

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 تأمین شد.

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

References

- Asfour, O. S. (2017). The role of land planning policies in supporting housing affordability: The case of the Gaza Strip. *Land Use Policy*, 62, 40–48. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.12.018>
- Askari, M., & Baghdadi, A. (2017). Evaluating the relative efficiency of the Mehr housing plan in selected cities of Tehran Province. *Economic Research and Policies Journal*, 24(80), 119–142. <http://qjerp.ir/article-1-1537-fa.html> [In Persian]
- Bahrami, J., & Marvat, H. (2012). Modeling the boom and bust of Tehran's housing market by considering social dynamics. *Economic Research and Policy Quarterly*, 21(66), 143–168. <http://qjerp.ir/article-1-731-fa.html> [In Persian]
- Bengston, D. N., Fletcher, J. O., & Nelson, K. C. (2004). Public policies for managing urban growth and protecting open space: Policy instruments and lessons learned in the United States. *Landscape and Urban Planning*, 69, 271–286. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2003.08.007>
- Centre on Housing Rights and Evictions. (2007). *Forced evictions: Violations of human rights*. COHRE.
- Danshpur, S. A. H., & Hosseini, S. (2017). Place of physical factors in housing price reduction. *Armanshahr Architecture and Urban Development*, 61–71, 90. https://www.armanshahrjournal.com/article_33210.html [In Persian]
- Darcy, M., & Rogers, D. (2014). Inhabitation, place-making and the right to the city: Public housing redevelopment in Sydney. *International Journal of Housing Policy*, 14, 236–256. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.934157>
- Davidson, P., & Evans, R. (2015). *Fuel on fire: Negative gearing, capital gains tax and housing unaffordability*. Australian Council of Social Services.
- Davy, B., & Pellissery, S. (2013). The citizenship promise (un)fulfilled: The right to housing in informal settings. *International Journal of Social Welfare*, 22(S1), S68–S84. <https://doi.org/10.1111/ijsw.12033>
- Ebrahimi, A. M., & Aghaei, P. (2021). Policies and programs to provide affordable housing: A review of the American experience. *Future Cities Vision Quarterly*, 2(1). [In Persian]
- Ghasemi, M. R., Jafari, E., & Arbabian, S. (2013). Measuring the housing price bubble in Iran and the effect of monetary policies on it. *Monetary and Banking Research*, 6(18), 21. [In Persian]
- Houard, N., & Lévy-Vroelant, C. (2013). The (enforceable) right to housing: A paradoxical French passion. *International Journal of Housing Policy*, 13(2), 202–214. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.792464>
- Khalili Iraqi, S. M., Mehrara, M., & Azimi, S. (2011). Investigating factors affecting housing prices in Iran using composite data. *Economic Research and Policy Quarterly*, 20(63), 33–50. [In Persian]
- Khurshidian, A. H. (2022). Providing affordable housing after disasters: Learning from low-income urban neighborhood strategies. *Scientific Quarterly of Architecture and Urban Planning*, 32(7). [In Persian]
- Knapp, E. (2018). *Housing problems in the Third World*. University of Stuttgart.
- Mahmoudzadeh, H., Mohammadi, F., Ali Abbasi, N., & Alizadeh, F. (2019). Pathology of housing projects for low-income urban groups (Case study: Mehr New Town of Sahand, Tabriz). In *Proceedings of the First National Sustainable Housing Conference*. [In Persian]
- Meshkini, A., Shakri, M., & Elaha Alavi, S. A. (2023). Evaluation of the housing policy model for the homeless in Iran. *Scientific Research and Urban Planning Quarterly*, 13(49). [In Persian]
- Morris, A. (2010). The lack of a right to housing and its implications in Australia. *Journal of Australian Political Economy*, 65, 28–57.

- Nadri Moghanjooghi, A. (2021). Evaluation of satisfaction of low-income urban groups with housing policies in the fifth development plan (Case study: Pardis New Town). In *Proceedings of the Second International Conference on Strategic Ideas in Architecture and Urban Planning*. [In Persian]
- Nejad Moghaddam, M., & Kamousian, M. (2021). Requirements for providing housing to low-income groups in the regeneration of inefficient urban fabrics in Mashhad. In *Proceedings of the 8th National Conference on Sustainable Development in Civil Engineering*. [In Persian]
- Norai, H., & Kohan, F. (2017). Evaluation of the Mehr housing project based on quantitative and qualitative criteria of suitable housing. *Scientific Quarterly of Urban Research and Planning*, 9(35). <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1397.9.35.10.3> [In Persian]
- Patterson, D. A. (2014). Social justice manifest: A university-community partnership to promote the individual right to housing. *Journal of Social Work Education*, 50(2), 234–246. <https://doi.org/10.1080/10437797.2014.885244>
- Pérez, M. (2017). Reframing housing struggles. *City*, 21(5), 530–549. <https://doi.org/10.1080/13604813.2017.1374783>
- Poggio, T., & Boreiko, D. (2017). Social housing in Italy: Old problems, older vices, and some new virtues. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 112–123.
- Pourmohammadi, M. R. (2017). *Housing planning*. SAMT. [In Persian]
- Qalich Khani, N., Yazdanfar, S. A., & Hosseini, S. B. (2018). Relationships between housing price components and spatial quality components of housing. *Urban Management*, 18(57). [In Persian]
- Quicke, S. P., & Green, C. (2017). Precarious residence: Indigenous housing and the right to the city. *Geoforum*, 85, 167–177. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.07.023>
- Ramzanpour, H. (2019). Investigation of the role of economy in providing housing for low-income classes of Azarshahr city. In *Proceedings of the Second Conference on Urban Management, Urban Planning and Architecture*. [In Persian]
- Rolnik, R. (2014). Place, inhabitation and citizenship: The right to housing and the right to the city in the contemporary urban world. *International Journal of Housing Policy*, 14, 293–300. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.936178>
- Sahlivand, M., Haqqarast, F., Soltani, A., & Faramarzi, M. (2021). Identification and analysis of key drivers affecting the provision of suitable housing for low-income groups in Tabriz. *Geography and Planning Quarterly*, 25(78). [In Persian]
- Salaripour, A. A., Ghiathund, M., Khani, S. S., & Kalachai, S. (2022). Evaluation of the quality of life of residents of Mehr housing (Case study: Rasht). *Scientific Quarterly Journal of Urban Planning and Research*, 13(48). [In Persian]
- Soqaei, M., Mozni, A., & Sanai Rad, A. (2018). Evaluation of social housing and factors affecting it in providing housing for low-income groups (Case study: Islamshahr). *Geography Quarterly*, 17(63). [In Persian]
- Tavaklinia, J., & Zarghami, S. (2017). Pathology of the fifth and sixth economic, social and cultural development programs in the field of housing provision for low-income urban groups. [In Persian]
- Udvarhelyi, E. T. (2018). Building a movement for the right to housing in Hungary. *Urban Research & Practice*, 12(2), 192–200. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1532714>
- Watt, P. (2018). Gendering the right to housing in the city: Homeless female lone parents in post-Olympics, austerity East London. *Cities*, 76, 43–51. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.04.005>
- Wells, K. (2019). The right to housing. *Political Studies*, 67(2), 406–421. <https://doi.org/10.1177/0032321718769009>