

ارزیابی سیاست های اجرایی تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری از دیدگاه ساکنان؛ مطالعه

موردی: مسکن مهر سهند – تبریز

محمد ملکوتی نیا

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

علیرضا سلطانی

استادیار دانشگاه آزاد اسلامی تبریز (نویسنده مسئول)

Tabriz81224@gmail.com

بختیار عزت پناه

استادیار دانشگاه آزاد اسلامی مرند

دریافت: 98/08/15 پذیرش: 99/10/25

چکیده

یکی از تبعات ایجاد شهرهای بزرگ، شدت گرفتن مسأله تأمین مسکن برای گروه های کم درآمد بوده است. هدف پژوهش ارزیابی سیاست های اجرایی تأمین مسکن گروه های کم درآمد از دیدگاه ساکنان مسکن مهر شهر جدید سهند است. در این راستا ابتدا 44 شاخص مرتبط با کیفیت این مساکن در پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، خدماتی، کالبدی و زیست محیطی استخراج شد. برای بررسی وضعیت شاخص ها، تعداد 384 پرسشنامه براساس فرمول کوکران تکمیل گردید. نتایج بررسی وضعیت محدوده نشان داد که هر پنج بعد، در وضعیت متوسط و پایین تر از حد متوسط قرار دارند. در واقع سیاست مسکن مهر در ابعاد زیست محیطی و خدمات عمومی رضایت نسبی ساکنان را برآورده کرده است. سپس به منظور تعیین اولویت های اجرایی شاخص ها، تحلیل دو بعدی و یکپارچه براساس وضعیت فعلی و وزن نسبی شاخص ها (با استفاده از مدل AHP) صورت گرفت. نتایج حاکی از آن است که شاخص هایی همچون تناسب قیمت با درآمد، تسهیلات بانکی، تعاملات اجتماعی، موقعیت واحدهای مسکونی نسبت به مرکز شهر، فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار، دسترسی به حمل و نقل عمومی و دسترسی به خدمات بهداشتی از اولویت های اصلی در قلمرو مکانی پژوهش هستند. در واقع این شاخص ها در وضع موجود از وضعیت مناسبی برخوردار نبوده و همچنین از نظر کارشناسان از وزن نسبی بالایی برخوردار هستند.

واژگان کلیدی: ارزیابی، سیاست مسکن، مسکن کم درآمد، تبریز، ایران.

۱- مقدمه

بخش مسکن با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده ای در ارائه ویژگی ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد (عزیزی، ۱۳۸۳). مسکن در شکل گیری هویت فردی جامعه، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده ای دارد (Short, ۲۰۰۷). هدف اصلی مسکن ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی انسان است (پوردیهیمی، ۱۳۹۰). در واقع مسکن یکی از شاخص های ارزیابی سطح توسعه در یک کشور است و بیش از هر محصول دیگری یک ارزش ویژه اجتماعی محسوب می شود (هدایت نژاد، ۱۳۷۵). رشد شتابان شهری و به خصوص سیل مهاجرت های روستا شهری به کلان شهرها، نیاز به مسکن را بیش از گذشته پیچیده کرده است (زیاری و همکاری، ۱۳۹۶). یکی از تبعات ایجاد شهرهای بزرگ و گسترش شهرنشینی، شدت گرفتن مسأله تأمین مسکن به ویژه برای گروه های کم درآمد بوده است (شمس و گمار، ۱۳۹۴). از آنجا که اقشار کم درآمد، توان مالی و استطاعت کافی برای دستیابی به نیازهای اساسی، یعنی مسکن مناسب را ندارند، دولت ها با طرح هایی در مقیاس های مختلف برای حل این معضل و انجام این وظیفه اجتماعی و عمدتاً قانونی وارد عمل می شوند (عزیزی و رحمانی، ۱۳۹۳). سیاست مسکن ارزان قیمت، سابقه چندانی در ایران ندارد، اما در دهه های اخیر سیاست های مسکن آزاد، حمایت شده، اجتماعی، اجاره به شرط تملیک و مسکن مهر رایج شده است (زیاری و همکاری، ۱۳۹۶). سیاست های کنونی تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری عموماً بر محورهایی چون واگذاری زمین ارزان در شهرهای مختلف، پرداخت یارانه به صورت وام مسکن، ساخت واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک، ایجاد صندوق ها و تعاونی های مسکن و طرح مسکن ۹۹ ساله، شکل گرفته است (حیدری و رضاطبع ازگمی، ۱۳۸۹). ذکر این نکته نیز بسیار اهمیت دارد که چالش تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه صرفاً به تهیه خود مسکن محدود نمی شود. کمبود فضای سکونتی و فضاهای داخلی خانه و ناکارآمدی امکانات گرمایشی و سرمایشی، ناامنی در برابر مخاطرات طبیعی مانند بارش، سیل، زلزله و حوادثی نظیر آتش سوزی، از مهم ترین مواردی محسوب می شوند که به هنگام بررسی سیاست های تأمین مسکن برای این گروه ها مورد توجه و مطالعه قرار نمی گیرد (Grigsby & Rosen burg, ۱۹۷۵). لذا برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد زمانی می تواند در راستای ارتقای کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد رضایتمندی سکونتی را همزمان مورد توجه قرار دهد. رضایتمندی سکونتی متأثر از شرایط عینی (ابعاد کالبدی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی) و بعد ذهنی (شخصی) است (آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۵).

بین کسانی که موفق به تهیه مسکن در قالب مسکن مهر، محیط مناسبی برای طرح پرسش هایی است که خط مشی و یافتن راه درمانی برای این مشکل باشد. در واقع هرگونه سیاستی که برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد اتخاذ می شود، باید رضایتمندی ساکنان را به همراه داشته

باشد. در این راستا هدف اصلی از انجام این پژوهش ارزیابی مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز از لحاظ شاخص های کیفیت مسکن در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و خدماتی است.

۱-۱- مبانی نظری

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی خانواده ها که نه تنها به عنوان سرپناه بلکه به عنوان یک دارایی مهم نیز تلقی می گردد و از ارزش بالای اقتصادی و اجتماعی برخوردار می باشد (خالدیان، ۱۳۹۴). علاوه بر این مسکن به عنوان محیط سکونت در نظر گرفته می شود. کیفیت محیط سکونت با موضوع هایی نظیر رضایتمندی و کیفیت زندگی مرتبط است، به طوری که محیط با کیفیت بالا، حس رفاه و رضایتمندی را، به دلیل ویژگی هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی، و یا نمادین باشند، به جمعیت ساکن در آن منتقل می کند (Westaway, ۲۰۰۶). به طور کلی رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیطهای مسکونی مطالعه شده و ثابت شده که بخشی از حوضه رضایت از زندگی می باشد و همچنین بیان شده که رضایت از زندگی ارتباط نزدیکی با رضایت مسکونی دارد (Ge & Kazunori, ۲۰۰۶). در این زمینه تأمین مسکن مناسب برای قشر کم درآمد و جلب رضایت این گروه از موضوعات اساسی است. از مشخصه های طبقه های کم درآمد جامعه، می توان به فقدان یا ذخیره و اندوخته اندک مالی، مسائل روان شناسی و شخصیتی ناشی از احساس حقارت، و سازمان پذیری و آمادگی برای انجام عمل جمعی به منظور بهبود وضعیت اشاره کرد (عزیزی و رحمانی، ۱۳۹۳).

۲-۱- دیدگاه های رایج در مورد مسکن کم درآمدها

از جمله دیدگاه های مطرح در تأمین مسکن کم درآمدها، چهار دیدگاه: خنثی و منفعل، تخریب و برخورد قهرآمیز، بنیادگرا و اصلاح طلب می باشد. در دیدگاه خنثی و منفعل، مسئولان و مدیران شهری پدیده مسکن فقرا در جهان سوم را نادیده می انگارند و به امید حل خود به خودی مسایل می باشند. دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز، به دیدگاه بولدوزر معروف است. این رهیافت در واقع صورت مسأله را پاک کرده و به جابجایی جغرافیایی مسکن اقدام نموده و به مسائل باقی مانده توجه ندارد (احدنژاد و مرادی، ۱۳۹۲). در دیدگاه بنیادگرا تصور بر این است تا نظام کلان اصلاح نشود نظام های خرد قابل اصلاح نیستند. (ذاکر حقیقی و همکاران، ۱۳۹۱). دیدگاه اصلاح طلب هر چند ضرورت برقراری عدالت اجتماعی و تعادل های منطقه ای را (برای تأمین مسکن همگانی و کاهش مهاجرت های ناشی از فقر مناطق) باور دارد اما برای کوتاه مدت و میان مدت به حل مشکل از طریق قبول واقعیت آن در پرداختن به توان های موجود در آن کوشش می کند و بیش از اصرار بر تغییری ناگهانی در سطح کلان، تحولی تدریجی در سطح خرد را چاره سازی می داند (صرافی، ۱۳۸۲).

۳-۱- سیاست های تأمین مسکن کم درآمدها

بیانیه رسمی نیکسون در سال ۱۹۷۳ در زمینه کمک رسمی دولت ایالات متحد در خانه سازی برای خانواده های کم درآمد، از نخستین سیاست های رسمی و دولتی در تأمین مسکن گروه های کم درآمد محسوب می شود (Mendelson & Quinn, ۱۹۷۶). گرایش اولیه دولت های کشورهای در حال توسعه عبارت بود از رو به روشن شدن

غیرمستقیم با سکونت غیررسمی، ساختن مسکن برای ساکنان زاغه ها و جابه جایی آن ها، که این سیاست ها نیز از دهه ۱۹۶۰ میلادی شکل گرفتند. سیاست های مذکور عموماً از رویکرد برنامه ریزی شهری سنتی تأثیر می پذیرند که در آن توسعه و آرایش کالبدی شهرها بر ملاحظات شهروندی و ریخت شناسی (مورفولوژی) اجتماعی ارجحیت دارد. اتخاذ این گونه رویکردها در نهایت به شکل گیری چالش هایی انجامید که مهم ترین آن ها تعدد مراکز سیاست گذاری، تنوع اجرا، هدف گیری غیرمؤثر و فقدان شفافیت در بخش مسکن کم درآمدها است. در دهه ۱۹۷۰ برنامه های جدیدی به نام طرح های زمین یا آماده سازی حداقل زمین نیز مورد استقبال قرار گرفتند. در اواخر دهه ۱۹۸۰ نیز راهبرد توانمندسازی به عنوان راهبرد اصلی برای تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری رسمیت جهانی یافت. (حیدری و رضاطبع ازگمی، ۱۳۸۹). یکی از مؤثرترین مشکلات تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری این است که معمولاً در تدوین سیاست ها و راهبردهای تأمین مسکن، گروه های کم درآمد شهری توأمان با گروه های متوسط شهری در نظر گرفته می شوند (Jackson, ۱۹۷۶).

از جمله سیاست های مطرح در تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری، شامل: ارتقای کیفیت سکونت، تأمین زمین و خدمات، اعطای کمک های مالی، توانمندسازی، احداث شهرهای جدید، ایجاد شرکت های تعاونی و سیاست های تشکل پذیری، بازسازی واحدهای مسکونی قدیمی و فرسوده، ایجاد خانه های ارزان قیمت و مسکن مهر می شوند (جهان بین و پورمحمدی، ۱۳۸۹). ایجاد خانه های ارزان قیمت، یعنی مسکنی که بر اساس استانداردهای ساختمانی محلی به وسیله شرکت های مجاز و قانونی از طریق بازارهای تأسیس یافته زمین، امور مالی، مواد و مصالح و کارگر ساخته می شود. طرح تولید انبوه مسکن ارزان برای گروه های کم درآمد که طرح مسکن مهر نامگذاری شد، یکی از برنامه های محوری دولت نهم برای کمک به گروه های محروم شهری است (آرشین و سرور، ۱۳۹۶).

جدول ۱- سیاست های تأمین مسکن کم درآمد

سیاست	شرح	سیاست	شرح
مسکن مهر	- طرح تولید انبوه مسکن ارزان برای گروه های کم درآمد - از برنامه های محوری دولت نهم برای کمک به گروه های محروم شهری - حذف قیمت زمین از عوامل مؤثر در تولید (سرمایه، زمین، نیروی کار، مصالح ساختمانی و مدیریت)	- ایجاد شرکت های تعاونی و سیاست های تشکل پذیری	- حل مشکل مسکن - محلی مناسب جهت تولید مسکن - شرکت ها عامل مؤثر جهت تجمع سرمایه ها و پس اندازهای خرد - دسترسی آسان شرکت ها به زمین، منابع مالی و مصالح ساختمانی ارزان قیمت
اعطای کمک های مالی	- رایج ترین سیاست های دولتی تأمین مسکن - سیاست گذاری در زمینه تأمین وام و اعتبار	- ایجاد خانه های ارزان	- ساخت خانه های ارزان قیمت و ساخت خانه از مواد و مصالح بومی - ارائه وام به خانواده ها

سیاست	شرح	سیاست	شرح
	جهت ساخت خانه های ارزان قیمت - رعایت استانداردهای متوسط جهت طبقه کم درآمد - استفاده از نیروی کارگری و مواد و مصالح ساختمانی	قیمت	- تجهیز منابع مالی، تقلیل هزینه وام و اعتبار، بهبود کارایی واسطه های مالی - تضمین دسترسی اقشار نیازمند به امکانات مالی
توانمندسازی	- تأمین زمین و خدمات مانند (آب، برق، سیستم فاضلاب و ...) - ارائه زمین توسط دولت و بهره گیری از حداقل شبکه زیربنایی و اخذ هزینه های آن از استفاده کنندگان - بهره گیری از خودیاری ساکنان آینده برای ارتقا کیفیت مسکن - مستلزم به توسعه زمین های شهری و افزایش فضاهای مسکونی شهر	- تأمین زمین و خدمات	- مهم ترین روش و رویکرد تأمین سرپناه مناسب برای همه - قادر ساختن افراد و گروه های فاقد مسکن بر ساخت و بهبود مسکن خویش - ساخت و ساز مستقیم توسط دولت - تشویق بخش خصوصی توسط مشوق های دولت - افزایش تقاضای مؤثر و فعال شدن بازار مسکن و افزایش عرضه
احداث شهرهای جدید	- بهبود کیفیت سکونت و فراهم آوردن خدمات اولیه (آب، فاضلاب، دفع زباله و ...) در نواحی فقیرنشین - بهبود تأسیسات و تسهیلات موجود - حفظ و نگهداری و بهبود وضع خانه های موجود	ارتقای کیفیت سکونت	- جلوگیری از ایجاد حاشیه نشینی - ارائه مسکن به گروه های با درآمد پایین - جذب سرریز جمعیتی کم درآمدها در شهرهای منطقه ای
بازسازی واحدهای مسکونی قدیمی و فرسوده			- حفظ هویت گذشته - کمک به اقتصاد کشور و صرفه جویی در مصرف مصالح و اعتبارات - کاسته شدن از تعداد متقاضیان

مأخذ: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۷

۱-۴- پیشینه پژوهش

از پژوهش های انجام شده در این زمینه می توان به پژوهش شمس و گمار با هدف ارزیابی مسکن گروه های درآمدی و ارائه برنامه برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد همدان اشاره کرد. نتایج مطالعات نشان از آن دارد که عملکرد و سیاست های اتخاذ شده توسط دولت در سال های گذشته، تأثیر مناسبی بر ساماندهی مسکن گروه های کم درآمد استان همدان نداشته است و حتی در برخی از دوره ها تبعات منفی فراوانی برای این گروه ها داشته است (شمس و گمار، ۱۳۹۴). در پژوهشی دیگر، احدنژاد و مرادی به بررسی نقش استراتژی توسعه شهری در شهر زنجان پرداخته تا بتواند زمینه مناسبی برای تحرک بخشی به مسکن گروه های کم درآمد و برنامه ریزی بهتر برای توسعه شهری ارائه کند. نتایج تحقیق نشان می دهد گروه های کم

درآمد در مقایسه با سایر گروه های بالاتر، بهره مندی کمتری از منافع برنامه های توسعه شهری دارند (احدنژاد و مرادی، ۱۳۹۲). در پژوهش زیاری و همکاران (۱۳۸۸) از مهم ترین دلایل آسیب پذیری گروه های کم درآمد در استان لرستان می توان به وجود جدایی گزینی اکولوژی میان گروه های کم درآمد و فقیر، ساختار کالبدی نامناسب و بدون انسجام و یکپارچگی، با واحدهای مسکونی غیر رسمی، جدایی اکولوژی و فیزیکی گروه های فقیر و... اشاره کرد (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸). در سال ۲۰۱۰ و الاس تحقیقی را انجام داد با عنوان «منظور از اقشار مشمول کمک های دولت در اسکان کم درآمد کدوم گروه درآمدی است؟». مطابق این تحقیق، اقشاری نیازمند خانه های قابل خرید تشخیص داده می شوند که بیش از ۲۵ درصد از درآمد خود را صرف پرداخت اجاره بها و یا بیش از ۳۰ درصد از درآمد خویش را صرف پرداخت اقساط وام رهنی نماید (James, ۲۰۱۰). پژوهش آقای فیو (۲۰۱۳) در زمینه تأمین مسکن کم درآمدها نشان داد که مالیات برنقل و انتقال باعث افزایش نوسانات قیمتی می شود و کاهش نقدینگی بازار در اثر وضع این مالیات، به عنوان دلیل اصلی این موضوع عنوان شده است (Fu et al, ۲۰۱۳). گیلبرت در پژوهش خود، اثربخشی ساخت و ساز دولتی پروژه ساخت مسکن برای صدهزار خانوار فقیر در کشور کلمبیا را جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی خانمان مورد مطالعه و بررسی قرار داده است. او همچنین به این نکته اشاره می کند که پروژه های مشابه قبلی نتوانسته اند حلال مشکل مذکور باشند (Gilbert, ۲۰۱۴). بنا به بررسی ایمانی جاجرمی و مسعودیان در مورد مسکن مهر شهر صدرای شیراز ساکنان مسکن مهر خود را گرفتار در تله ای می بینند که مجبور به زیستن در آن شده اند (ایمانی جاجرمی و مسعودیان، ۱۳۹۸) و به عقیده ناصری و تقوی مجتمع های مسکن مهر موجب بروز مشکلات اجتماعی و فرهنگی بسیاری شده اند (ناصری و تقوی، ۱۳۹۶). برابر تحقیق به عمل آمده در مورد مسکن شهر بابل توسط یزدانی و همکاران ساکنان مسکن مهر مجتمع های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت شهر بابل برای باز پرداخت وام مشکل داشته و اقساط آن را افزون بر درآمد ماهیانه خود می دانند (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶).

۱-۵- شاخص های مسکن مطلوب

مسکن مطلوب را می توان از لحاظ شاخص های مختلفی مورد ارزیابی قرار داد. در پژوهش های پیشین از شاخص های گوناگونی صحبت شده که در جدول شماره ۳، این شاخص ها توسط نگارندگان گردآوری شده است.

جدول ۲- شاخص های مسکن مطلوب در سایر پژوهش ها

عنوان پژوهش	شاخص های مورد پژوهش	مآخذ
پیش بینی مسکن گروه های کم درآمد با تحلیل طرف عرضه و تقاضا	متوسط زمین، متوسط زیربنا، تعداد طبقات، نحوه تصرف، تجهیزات، کیفیت ساخت، وضعیت اشتغال، وضع فعالیت، درآمد، هزینه، سطح سواد، سطح تحصیلات، تعداد خانوار، بعد خانوار	نشاط و همکاران، ۱۳۹۲
ارزیابی شاخص های کمی و کیفی مسکن در استان همدان	نوع تصرف، سطح زیربنا، تعداد اتاق، بعد خانوار، نوع مصالح، درصد برخورداری از تسهیلات مسکن، برخورداری از امکانات و لوازم زندگی، تعیین جایگاه مسکن در سبد هزینه خانوارها، نسبت هزینه مسکن به کل درآمدهای خانوارها،	شمس و گمار، ۱۳۹۴

عنوان پژوهش	شاخص های مورد پژوهش	مآخذ
	دسترسی به مسکن	
نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست های تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری	ارزیابی شاخص های کمی و کیفی مسکن در استان همدان، بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آن، میزان رضایت عمومی ساکنان از کیفیت واحدهای مسکونی، میزان رضایتمندی خانواده ها از الگوی جدید معماری، میزان رضایت از امنیت جانی و مالی در محله، میزان مقاومت و استحکام مسکن فعلی در برابر زلزله، میزان احساس آسایش و آرامش در واحد مسکونی، میزان رضایت از اعتبارات بانکی، رعایت حریم معابر در ساخت و سازها	احدنژاد روشتی و مرادی مفرد، ۱۳۹۲
ارزیابی سیاست های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری	اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها، توجه برنامه ها به ویژگی های اجتماعی فقرا، ظرفیت طرح ها در توانمندسازی فقرا، توان طرح ها در رفع مساله بافت فرسوده و تحرک بخشی فرآیند نوسازی، توان طرح ها در تقویت زمینه های امنیت سکونت، مکان یابی مناسب طرح ها، قابلیت طرح ها در بهبود شاخص های کیفی مسکن، قابلیت طرح ها در تأمین و بهبود کیفیت تاسیسات زیربنایی (آب، برق و ...)	آرشین و سرور، ۱۳۹۶
بررسی وضعیت مسکن گروه های درآمدی و برآورد مسکن گروه های کم درآمد	مساحت زیربنا، نرخ مالکیت و اجاره نشینی، وضعیت شغل سرپرست خانوار، ویژگی های اجتماعی و اقتصادی غیر مالک، برآورد توان مالی، برآورد حجم نیازهای سکونتی	زیاری و همکاران، ۱۳۸۹
اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در برنامه ریزی مسکن مهر	نوع مسکن، اندازه مسکن، مسائل ایمنی مسکن، دید و منظر، مراک زتفریحی و فضای سبز، پیاده راه های مناسب، حمل و نقل عمومی، پارکینگ، نور و روشنایی معابر، بازده اقتصادی برای سرمایه گذاری، درآمد	آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۵
ارزیابی سیاست های دولتی تأمین مسکن در ارتباط با استطاعات مالی خانوارهای کم درآمد شهری در ایران	خانوار به واحد مسکونی، مصالح مورد استفاده، متوسط زمین، زیربنا، تراکم ساختمانی، هزینه مسکن از درآمد کل، هزینه کل خانوار، دسترسی گروه های مختلف درآمدی، نرخ مالکیت و اجاره نشینی، نرخ اجاره نشینی، برآورد توان تأمین مالی مسکن، پس انداز خانوار،	عابدینی، ۱۳۹۲
طراحی مسکن اجتماعی برای اقشار کم درآمد با رویکرد ارتقا کیفیت سکونت	فضای سبز، اماکن عمومی، حمل و نقل عمومی، ایمنی و استطاعت مسکن، شلوغی و ازدحام، رضایتمندی از محل سکونت، رضایت از واحد مسکونی، اهمیت مالکیت مسکن، میزان رفاه و آسایش، میزان شور و شوق زندگی، میزان وابستگی و حس تعلق به مکان زندگی، تأثیر تعاملات اجتماعی بر کیفیت سکونت، میزان امنیت، میزان نشاط و سرزندگی، میزان رضایت از وضعیت درآمدی، میزان رضایت از وضعیت رفت و آمد، میزان رضایت از موقعیت شغلی، میزان برخورداری از پایدار درآمد	منفرد، ۱۳۹۵
راهکارهای طراحی تحقق پایداری اجتماعی در مسکن	وضوح و خوانایی فضا، سازگاری با فیزیک کاربران خاص، بهره گیری از روش های ساخت صنعتی و صرفه جویی در مصرف انرژی، تأمین	هاشم نژاد و همکاران،

عنوان پژوهش	شاخص های مورد پژوهش	مأخذ
گروه کم درآمد در شهر تهران	کاربری های خدماتی - فرهنگی - اجتماعی متناسب با مقیاس محله، امکان نظارت ساکنین بر فضاهای عمومی و نیمه عمومی، رعایت سلسله مراتب فضای باز از عمومی به خصوصی، تأمین روشنایی و ایمنی مسیرهای حرکتی، تفکیک یا کنترل مسیر سواره، رعایت اصول طراحی فضای بازی کودکان و نوجوانان	۱۳۹۴

۱-۶- قلمرو مکانی پژوهش

محدوده مطالعاتی که شهر جدید سهند در آن واقع شده است، با مساحت ۱۳۵۵۵ هکتار در طول جغرافیایی ۴۶ درجه و ۷ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۷ درجه و ۵۶ دقیقه در حد فاصل بین شهرهای سردرود و خسروشهر قرار گرفته است. جاده ارتباطی شهر جدید سهند از طرف شمال غرب به جاده ارتباطی تبریز-آذرشهر (۷ کیلومتر) و از جنوب شرق به شهر اسکو منتهی می‌گردد.

روش تحقیق

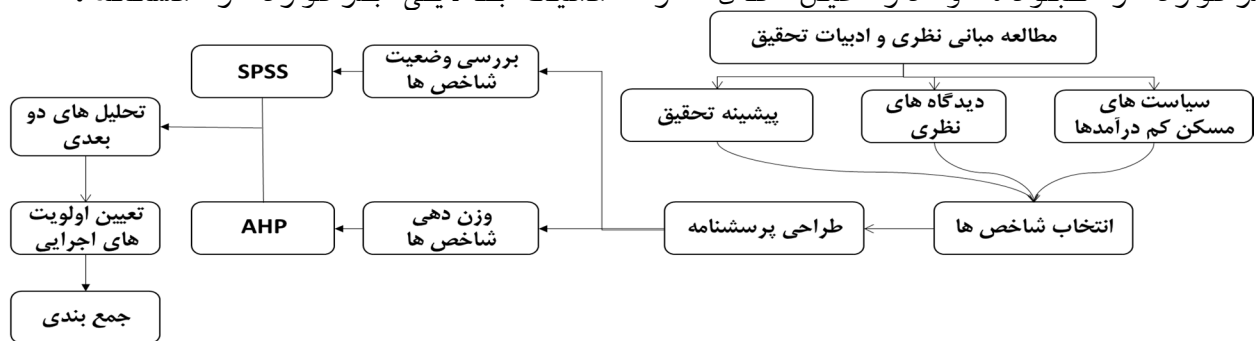
از دومین اجلاس اسکان بشر "Habitat" در تاریخ ۱۹۹۶ در استانبول، سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص تلقی نمی‌گردد؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است و عوامل اقتصادی و اجتماعی متعددی در تأمین آن دخیل است و هر نوع بررسی در این مورد نیاز به لحاظ خواستها و توانایی های خانوارهای هدف داشته که دارای ابعاد مختلف بوده و به تبع آن باید شاخص های تصمیم گیری چندگانه مورد استفاده قرار گیرد.

در این پژوهش در دو بخش شاخص های مربوط با کیفیت این مساکن استخراج شده و سپس با بهره گیری از تکنیک پرسشنامه، سیاست اجرا شده مسکن مهر و وضعیت شاخص های مرتبده از نظر رضایتمندی ساکنان بررسی می‌شود. با توجه به جمعیت کنونی شهر سهند حدود ۱۳۰۰۰۰ نفر و احداث ۳۵۰۰۰ واحد مسکونی در آن و سکونت جمعیتی حدود ۱۰۵۰۰۰ نفر در آن در این زمینه ابتدا ۳۰ پرسشنامه بین کارشناسان توزیع و بعد تعداد ۳۸۴ پرسشنامه براساس فرمول کوکران در محدوده مورد مطالعه توزیع و تکمیل شده است. «کرجسی و مورگان»^۱ و نیز «کوهن»^۲ مدل تصمیم گیری خوبی را با ارائه یک جدول تعیین حجم نمونه خلاصه شده ارائه کرده اند که با توجه به حجم بالای صد هزار نفری جامعه مورد مطالعه

۱- Krejcie and Morgan

۲- Cohen

۳۸۴ حجم نمونه مناسبی می باشد. نوع نمونه گیری به صورت تصادفی ساده به لحاظ عدم وجود طبقه بندی خاص در بین مصاحبه شوندگان می باشد. شهر جدید سهند در حال حاضر دارای ۴ فاز سکونتی و ۱ فاز طراحی شده فاقد سکنه می باشد و فاز یک ۱۳۰ هکتار، فاز دو ۴۷۰ هکتار، فاز سه ۴۵۰ هکتار و فاز چهار ۳۴۸ هکتار وسعت دارد. که جز فاز یک و محله ۵ فاز ۴ در بقیه فاز ها مسکن مهر احداث گردیده و در فاز ۲ نیز به جز محله پنج که دارای تمرکز بالای مسکن مهر می باشد در باقی مانده محلات این فاز مسکن به صورت پراکنده وجود دارد و فاز یک ۳ محله، فاز دو ۶ محله، فاز سه ۴ محله، فاز چهار ۵ محله دارد به لحاظ تازه احداث بودن و خالی از سکنه بودن مساکن مهر واقع در فاز چهار توزیع اکثر پرسشنامه ها در محلات فاز سه و دو صورت گرفته است. نتایج میانگین هر سوال پرسش نامه و خروجی نرم افزار SPSS به عنوان اطلاعات ورودی نرم افزار EXPERT CHOICE جهت انجام روش AHP به کار گرفته شده است. در بخش اول وضعیت مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز از لحاظ شاخص های پژوهش بررسی شده و سپس اهمیت و وزن نسبی این شاخص ها با استفاده از مدل AHP و نظرات کارشناسان تعیین می شود. در نهایت به تحلیل دو بعدی و یکپارچه از این شاخص ها اقدام می شود. نتیجه این تحلیل دو بعدی تعیین اولویت های اجرایی است. در واقع اولویت های اجرایی شاخص هایی هستند که در محدوده مورد مطالعه از وضعیت مناسبی برخوردار نبوده و در عین حال از اهمیت بالایی برخوردار هستند.



شکل ۱- فرایند و روش انجام پژوهش

جدول شماره ۳، معیارها و شاخص های پژوهش را نشان می دهد. با توجه به مطالعات انجام شده، تعداد ۴۴ شاخص در پنج بعد انتخاب شده است.

جدول ۳- شاخص های مورد مطالعه در پژوهش

شاخص	بعد
تناسب قیمت با درآمد/ شرایط پیش پرداخت/ قیمت تمام شده مسکن/ تسهیلات بانکی/ نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن/ هزینه های مربوط به تعمیر و نگهداری مسکن	اقتصادی
تراکم جمعیت واحدهای مسکونی/ تعاملات اجتماعی/ امنیت ساختمان/ امنیت فضاهای بیرونی/ حریمیت/ فرهنگ آپارتمان نشینی/ مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان/ حس تعلق/ قرارگاه های رفتاری	اجتماعی
دسترسی به حمل و نقل عمومی/ دسترسی به خدمات آموزشی/ دسترسی به خدمات بهداشتی/ دسترسی به مراکز خرید/ کیفیت آب شرب/ دسترسی به شبکه های ارتباطی و مخابرات/ برق/ گاز/ زمین بازی کودکان/ خدمات	خدماتی

فرهنگی مانند مسجد	
مقاومت مصالح ساختمان ها / روشنایی معابر/ معماری و طراحی داخلی/ تعداد اتاق های واحد مسکونی/ مساحت زیربنا/ زیبایی و نمای ساختمان ها/ آسفالت معابر/ وضوح و خوانایی فضاها/ سلسله مراتب فضایی/ مسیر ویژه عابران پیاده/ موقعیت واحدهای مسکونی نسبت به مرکز شهر/ فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار	کالبدی
کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز/ پاکیزگی محیط/ سیستم جمع آوری زباله/ آرامش صوتی/ تهویه طبیعی واحدهای مسکونی/ بهره گیری از نور طبیعی/ آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی	زیست محیطی

۲- یافته ها

در گام اول از یافته های پژوهش، وضعیت مسکن مهر شهر سهند از لحاظ شاخص های اقتصادی مورد بررسی قرار می‌گیرد. برای ارزیابی اقتصادی، تعداد شش شاخص انتخاب شده است. براساس اطلاعات جدول شماره ۴، شاخص نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن، با نمره میانگین ۲/۹۶ رتبه اول را دارد. در واقع بیشترین میزان رضایت مندی ساکنان از شاخص مذکور بوده است. کمترین میزان رضایت ساکنان نیز از قیمت تمام شده مسکن و هزینه های مربوط به تعمیر و نگهداری مسکن است که به ترتیب نمره های میانگین ۲/۱۹ و ۲/۱۱ را کسب کرده اند. نمره نهایی در ارزیابی اقتصادی برابر با ۲/۴۲ محاسبه شده است که نشان می دهد سیاست مسکن مهر نتوانسته است از لحاظ اقتصادی رضایت اقشار کم درآمد را جلب کند. بنابراین سیاست مسکن مهر در شهر جدید سهند از لحاظ اقتصادی موفقیت چندانی نداشته است.

جدول ۴- نتایج ارزیابی شاخص های اقتصادی در محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند

ردیف	شاخص	میانگین	رتبه
Q۱	تناسب قیمت با درآمد	۲/۳۳	۴
Q۲	شرایط پیش پرداخت	۲/۴۱	۳
Q۳	قیمت تمام شده مسکن	۲/۱۹	۵
Q۴	تسهیلات بانکی	۲/۵۷	۲
Q۵	نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن	۲/۹۶	۱
Q۶	هزینه های مربوط به تعمیر و نگهداری مسکن	۲/۱۱	۶
-	وضعیت اقتصادی	۲/۴۲	-

از منظر شاخص های اجتماعی نتایج ارزیابی های انجام شده نشان می دهد که ساکنان محدوده مورد مطالعه به ترتیب از شاخص های امنیت فضاها، بیرونی و فرهنگ آپارتمان نشینی بیشترین رضایت مندی را داشته اند. لازم به ذکر است این شاخص ها هر چند وضعیت مناسبی نسبت به سایر شاخص ها دارند ولی براساس طیف لیکرت در حد متوسط و پایین تر هستند. همچنین کمترین نمره میانگین نیز به شاخص حس تعلق مربوط می شود. نمره نهایی در وضعیت اجتماعی برابر با ۲/۸۰ برآورد شده است که براساس طیف لیکرت پایین تر از حد متوسط است (جدول ۵).

جدول ۵- نتایج ارزیابی شاخص های اجتماعی در محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند

ردیف	شاخص	میانگین	رتبه
------	------	---------	------

7	2/29	تراکم جمعیت واحدهای مسکونی	S1
2	3/43	فرهنگ آپارتمان نشینی	S2
5	2/93	مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان	S3
6	2/51	تعاملات اجتماعی	S4
9	2/13	حس تعلق	S5
3	3/31	امنیت ساختمان	S6
1	3/47	امنیت فضاهای بیرونی	S7
4	3/01	محرمیت در طراحی ساختمان ها	S8
8	2/18	قرارگاه های رفتاری (فضاهای جمعی و عمومی)	S9
-	2/80	وضعیت اجتماعی	

در گام سوم، وضعیت محدوده مورد مطالعه از لحاظ شاخص های کالبدی ارزیابی شده است (جدول 6). براساس نتایج بدست آمده، شاخص های مساحت زیربنای واحدهای مسکونی و مقاومت مصالح کمترین رضایتمندی را در بین ساکنان داشته است. نمره نهایی وضعیت شاخص های کالبدی برابر با 2/89 محاسبه شده است که نشان می دهد محدوده مسکن مهر شهر سهند از لحاظ شاخص های کالبدی تقریباً در حد متوسط رو به پایین قرار دارد.

جدول 6- نتایج ارزیابی شاخص های کالبدی در محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند

ردیف	شاخص	میانگین	رتبه
P1	مقاومت مصالح ساختمان ها	2/28	11
P2	زیبایی و نمای ساختمان ها	3/11	4
P3	معماری و طراحی داخلی واحدهای مسکونی	3/09	5
P4	تعداد اتاق های واحدهای مسکونی	2/99	6
P5	مساحت زیربنای واحدهای مسکونی	2/13	12
P6	روشنایی معابر	3/58	2
P7	آسفالت معابر	3/77	1
P8	وضوح و خوانایی فضاهای بیرونی	2/96	7
P9	سلسله مراتب فضایی	2/69	8
P10	مسیر ویژه عابران پیاده	3/37	3
P11	موقعیت واحدهای مسکونی نسبت به مرکز شهر	2/41	9
P12	فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار	2/36	10
-	وضعیت کالبدی	2/89	

در گام چهارم، وضعیت قلمرو مکانی پژوهش از منظر شاخص های زیست محیطی ارزیابی شده است (جدول ۷). مطابق با نتایج بدست آمده، شاخص های بهداشت و پاکیزگی محیط و کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز به ترتیب بیشترین رضایتمندی را داشته اند. و شاخص تهویه طبیعی واحدهای مسکونی با نمره میانگین ۲/۲۶ کمترین رضایتمندی را داشته است.

جدول ۷- نتایج ارزیابی شاخص های زیست محیطی در محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند

ردیف	شاخص	میانگین	رتبه
E1	کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز	۳/۶۸	۲
E2	بهداشت و پاکیزگی محیط	۳/۷۱	۱
E3	سیستم جمع آوری زباله	۲/۹۸	۴
E4	آرامش صوتی	۳/۳۲	۳
E5	تهویه طبیعی واحدهای مسکونی	۲/۲۶	۷
E6	بهره گیری از نور طبیعی در طراحی واحدهای مسکونی	۲/۳۳	۶
E7	آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی	۲/۴۹	۵
-	وضعیت زیست محیطی	۲/۹۶	-

در گام پنجم، وضعیت محدوده مورد مطالعه براساس دسترسی به انواع خدمات عمومی بررسی شده است. در این زمینه مطابق با نتایج بدست آمده، شاخص های دسترسی به شبکه های ارتباطی و مخابرات، برق، آب شرب و گاز بیشترین رضایتمندی را در بین ساکنان داشته اند. همچنین شاخص های دسترسی به خدمات بهداشتی، حمل و نقل عمومی و زمین بازی کودکان کمترین نمره میانگین را کسب کرده اند (جدول ۸).

جدول ۸- نتایج ارزیابی دسترسی به خدمات عمومی در محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند

ردیف	شاخص	میانگین	رتبه
K1	دسترسی به حمل و نقل عمومی	۲/۳۴	۹
K2	دسترسی به خدمات آموزشی	۲/۹۷	۷
K3	دسترسی به خدمات بهداشتی	۲/۱۸	۱۰
K4	دسترسی به مراکز خرید	۳/۱۲	۵
K5	دسترسی به خدمات فرهنگی	۳/۰۴	۶
K6	زمین بازی کودکان	۲/۶۶	۸
K7	دسترسی به شبکه های ارتباطی و مخابرات	۳/۷۶	۱
K8	کیفیت آب شرب	۳/۲۹	۳
K9	برق	۳/۴۱	۲
K10	گاز	۳/۱۹	۴
-	وضعیت خدمات عمومی	۲/۹۹	-

مشاهده می شود که هر پنج متغیر مورد مطالعه، در وضعیت متوسط و پایین تر از حد متوسط در طرح پرسشهای طیف لیکرت قرار دارند. در

واقع سیاست مسکن مهر در شهر سهند تبریز در ابعاد زیست محیطی و خدمات عمومی رضایت نسبی ساکنان را برآورده کرده است. اما در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی رضایت ساکنان پایین تر از حد متوسط است.

در بخش دوم از یافته‌های پژوهش، وزن نسبی شاخص‌های پژوهش مطابق مدل AHP از نظرات کارشناسان استفاده گردیده است. براساس نتایج بدست آمده، متغیر اقتصادی بیشترین اهمیت را در بین ابعاد پنج گانه دارد. کمترین وزن نسبی نیز به بعد زیست محیطی اختصاص دارد. وزن نسبی شاخص‌های پژوهش در جدول شماره ۱۰ ارائه شده است.

Priorities with respect to:
Goal: maskan mehr sahand
>Q



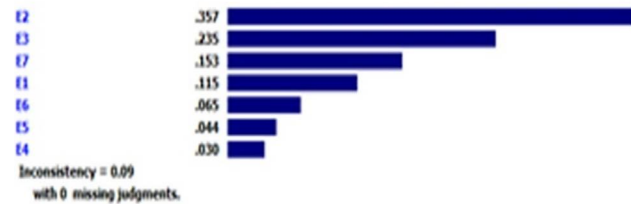
Priorities with respect to:
Goal: maskan mehr sahand



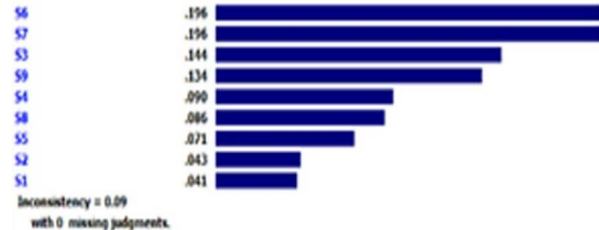
شکل ۳- نمودار

شکل ۲- نمودار وزن نسبی متغیرهای پنج گانه وزن نسبی شاخص‌های اقتصادی

Priorities with respect to:
Goal: maskan mehr sahand
>E



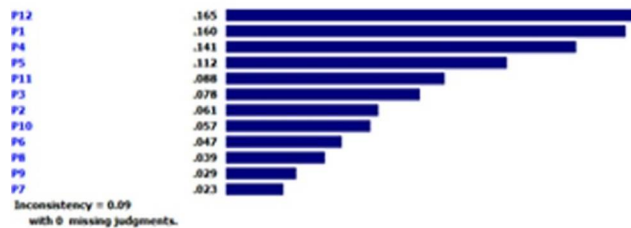
Priorities with respect to:
Goal: maskan mehr sahand
>S



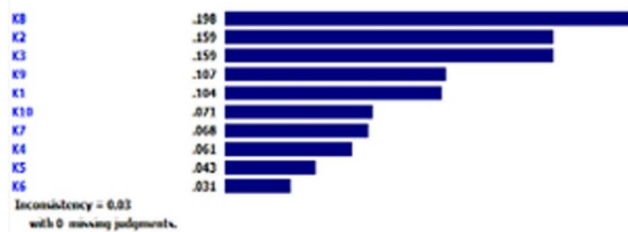
شکل ۵- نمودار وزن نسبی شاخص‌های زیست محیطی

شکل ۴- نمودار وزن نسبی شاخص‌های اجتماعی

Priorities with respect to:
Goal: maskan mehr sahand
>P



Priorities with respect to:
Goal: maskan mehr sahand
>K



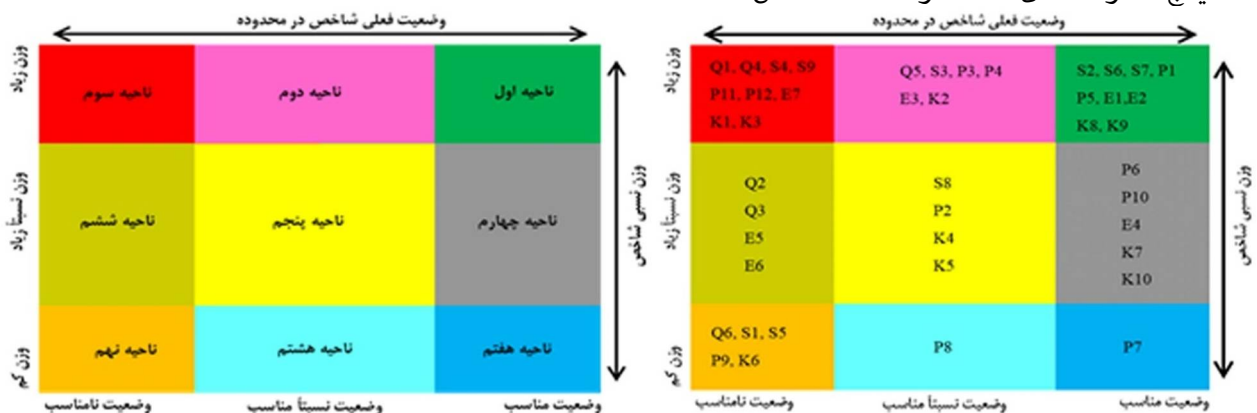
شکل ۷- نمودار وزن نسبی شاخص‌های کالبدی

شکل ۶- نمودار وزن نسبی شاخص‌های خدماتی

بنابر نتایج نشان داده شده در نمودارها نرخ سازگاری (Inconsistency) تمامی نمودارها عددی کمتر از ۰/۱ می باشد و با توجه به اینکه مقدار شاخص نشان دهنده تناقضات و ناسازگاری های احتمالی در ماتریس مقایسات زوجی است. بنابر نظر آقای ساعتی بنیانگذار روش AHP، در صورتی که کمتر از ۰/۱ باشد، سازگاری ماتریس مقایسات مورد تایید بوده و نتایج به دست آمده قابل قبول می باشند. بنابراین مقادیر حاصله در پژوهش حاضر دارای اطمینان مناسبی می باشند.

۳-۱- تحلیل یافته های پژوهش

شاخص های مورد مطالعه در قلمرو مکانی پژوهش و همچنین براساس وزن نسبی شاخص ها، ۴۴ شاخص مورد مطالعه در نه گروه مطابق با شکل شماره ۸ دسته بندی می شوند. در ناحیه اول، شاخص هایی قرار دارند که در محدوده مورد مطالعه وضعیت مناسبی دارند. در واقع ساکنان از این شاخص ها رضایت بالاتر از حد متوسط داشته اند. در عین حال این شاخص ها از وزن نسبی بالایی برخوردار هستند. در ناحیه دوم، شاخص ها در عین حال که از اهمیت بالایی برخوردار بوده، از رضایت نسبی برخوردار هستند. در ناحیه سوم شاخص ها از وضعیت نامناسبی برخوردار بوده و همچنین از اهمیت بالایی برخوردار هستند. این شاخص ها اولویت اول را در بهبود سیاست مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه خواهند داشت. در شکل شماره ۸، نواحی نه گانه نشان داده شده است. در ادامه براساس مطالعات انجام شده در بخش های پیشین، موقعیت هر یک از شاخص ها در نواحی نه گانه براساس وضعیت فعلی و وزن نسبی مشخص شده است. این نتایج در شکل شماره ۹ نشان داده شده است.



شکل ۸- الگوی شماتیک تحلیل دو بعدی شاخص ها شکل ۹-تحلیل دو بعدی وضعیت فعلی و وزن نسبی شاخص های پژوهش

براساس نتایج بدست آمده، از مجموع ۴۴ شاخص مورد مطالعه در محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند، نه شاخص در ناحیه شماره یک قرار دارند. در این ناحیه می توان به شاخص هایی مانند فرهنگ آپارتمان نشینی، امنیت ساختمان و امنیت فضاهای بیرونی اشاره کرد. در ناحیه دوم تعداد شش شاخص قرار گرفته که شامل شاخص هایی همچون نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن و مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان می شود.

در ناحیه سوم که اولویت اول را برای بهبود وضعیت محدوده مورد مطالعه دارد، تعداد ثه شاخص قرار دارد. این شاخص ها در شرایط فعلی وضعیت مناسبی نداشته و در عین حال از اهمیت بالایی برخوردار هستند. شاخص هایی مانند تناسب قیمت با درآمد و تسهیلات بانکی در ناحیه مذکور قرار دارند. اولویت دوم برای بهبود وضعیت محدوده مسکن مهر شهر جدید سهند مربوط به ناحیه ششم است. این ناحیه در شرایط فعلی وضعیت نامناسب داشته و در عین حال از اهمیت نسبتاً زیاد برخوردار می باشد. از جمله شاخص هایی که در این ناحیه قرار دارند شامل شرایط پیش پرداخت و قیمت تمام شده مسکن است. نتایج به تفصیل در جدول شماره ۹ جمع بندی شده است.

جدول ۹- دسته بندی شاخص ها براساس نواحی نه گانه در تحلیل دو بعدی

ناحیه	شاخص ها
یک	فرهنگ آپارتمان نشینی / امنیت ساختمان / امنیت فضاهای بیرونی / مقاومت مصالح ساختمان ها / مساحت زیربنای واحدهای مسکونی / کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز / بهداشت و پاکیزگی محیط / کیفیت آب شرب/ برق
دو	نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن / مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان / معماری و طراحی داخلی واحدهای مسکونی / تعداد اتاق های واحدهای مسکونی / سیستم جمع آوری زباله / دسترسی به خدمات آموزشی
سه	تناسب قیمت با درآمد / تسهیلات بانکی / تعاملات اجتماعی / قرارگاه های رفتاری (فضاهای جمعی و عمومی) / موقعیت واحدهای مسکونی نسبت به مرکز شهر / فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار / آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی / دسترسی به حمل و نقل عمومی / دسترسی به خدمات بهداشتی
چهار	روشنایی معابر / مسیر ویژه عابران پیاده / آرامش صوتی / دسترسی به شبکه های ارتباطی و مخابرات / گاز
پنج	محرمیت در طراحی ساختمان ها / زیبایی و نمای ساختمان ها / دسترسی به مراکز خرید / دسترسی به خدمات فرهنگی
شش	شرایط پیش پرداخت / قیمت تمام شده مسکن / تهویه طبیعی واحدهای مسکونی / بهره گیری از نور طبیعی در طراحی واحدهای مسکونی
هفت	آسفالت معابر
هشت	وضوح و خوانایی فضاهای بیرونی
نه	سلسله مراتب فضایی / هزینه های مربوط به تعمیر و نگهداری مسکن / تراکم جمعیت واحدهای مسکونی / حس تعلق / زمین بازی کودکان

۳- نتیجه گیری

هدف اصلی پژوهش ارزیابی سیاست های اجرایی تأمین مسکن اقشار و گروه های کم درآمد از دیدگاه ساکنان است. در این راستا وضعیت مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز از لحاظ شاخص های پژوهش (۴۴ شاخص در پنج متغیر اقتصادی، اجتماعی، خدماتی، کالبدی و زیست محیطی) بررسی شده و سپس اهمیت و وزن نسبی این شاخص ها با استفاده از مدل AHP و نظرات کارشناسان تعیین گردید. سپس با انجام تحلیل دو بعدی و یکپارچه از این شاخص ها، اولویت های اجرایی تعیین شد. اولویت های اجرایی شاخص هایی هستند که در محدوده مورد مطالعه از وضعیت مناسبی برخوردار نبوده و در عین حال از اهمیت بالایی برخوردار هستند. ارزیابی اقتصادی وضعیت مسکن مهر شهر سهند، نشان می دهد سیاست مسکن مهر نتوانسته است از لحاظ اقتصادی رضایت اقشار کم درآمد را جلب کند و

سیاست مسکن مهر در شهر جدید سهند از لحاظ اقتصادی موفقیت چندانی نداشته است. از منظر شاخص‌های اجتماعی، نتایج ارزیابی نشان می‌دهد که ساکنان محدوده مورد مطالعه به ترتیب از شاخص‌های امنیت فضاهای بیرونی و فرهنگ آپارتمان نشینی بیشترین رضایت مندی را داشته‌اند. نمره نهایی در وضعیت اجتماعی برابر با $2/80$ برآورد شده است که براساس طیف لیکرت پایین تر از حد متوسط است. از لحاظ شاخص‌های کالبدی، میزان رضایتمندی بر اساس ۱۲ شاخص بررسی شد. براساس نتایج بدست آمده، محدوده مسکن مهر شهر سهند از لحاظ شاخص‌های کالبدی تقریباً در حد متوسط رو به پایین قرار دارد. از منظر شاخص‌های زیست محیطی ارزیابی مطابق با نتایج بدست آمده، شاخص بهداشت و پاکیزگی محیط بیشترین رضایتمندی و شاخص تهویه طبیعی واحدهای مسکونی کمترین رضایتمندی را داشته است. در زمینه دسترسی به انواع خدمات عمومی مطابق با نتایج بدست آمده، شاخص‌های دسترسی به شبکه‌های ارتباطی و مخابرات، برق، آب شرب و گاز بیشترین رضایتمندی را در بین ساکنان داشته‌اند. در مجموع می‌توان گفت هر پنج متغیر، در وضعیت متوسط و پایین تر از حد متوسط قرار دارند. در واقع سیاست مسکن مهر در شهر سهند تبریز در ابعاد زیست محیطی و خدمات عمومی رضایت نسبی ساکنان را برآورده کرده است. اما در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی رضایت ساکنان پایین تر از حد متوسط است. در ادامه پژوهش شاخص‌های پژوهش و پنج متغیر با استفاده از مدل AHP وزن دهی شدند. بر اساس نتایج، متغیر اقتصادی بیشترین اهمیت را در بین ابعاد پنج گانه دارد. کمترین وزن نسبی نیز به بعد زیست محیطی اختصاص دارد. پس از تعیین وزن شاخص‌ها، موقعیت هر یک از آن‌ها در نواحی نه گانه براساس وضعیت فعلی و وزن نسبی مشخص شده است. در تحلیل دو بعدی، براساس وضعیت فعلی شاخص‌های مورد مطالعه و همچنین براساس وزن نسبی شاخص‌ها، نه ناحیه تعیین گردید. طبق این تقسیم بندی، ناحیه سوم در اولویت اول اجرایی می‌باشد. ناحیه سوم شاخص‌هایی را شامل می‌شود که از وضعیت نامناسب و در عین حال از اهمیت بالایی برخوردار هستند. تعداد نه شاخص در ناحیه سوم قرار دارد که شامل تناسب قیمت با درآمد و تسهیلات بانکی می‌شود. ناحیه ششم نیز با توجه به اینکه در شرایط فعلی وضعیت نامناسب داشته و در عین حال از اهمیت نسبتاً زیاد برخوردار می‌باشد، در اولویت دوم اجرایی قرار می‌گیرند. شاخص‌هایی چون شرایط پیش پرداخت و قیمت تمام شده مسکن در ناحیه ششم اولویت دوم را در بهبود سیاست مسکن مهر شهر جدید سهند خواهند داشت. به لحاظ تقسیم بندی تحقیق به نواحی شماتیک نه گانه مندرج در شکل ۹ و نظرات ساکنین مبنی بر اهمیت شاخص‌های اقتصادی، سیاستهای اقتصادی بایستی در راس تصمیم‌گیری‌ها برای خانه دار شدن اقشار کم درآمد قرار گیرد و به علت اهمیت شاخص‌هایی مانند تناسب قیمت با درآمد و تسهیلات بانکی در مورد سیاستهای مالی مسکن اعطای تسهیلات و تخصیص آن به نیازمندان واقعی فاقد سرپناه مناسب و با مورد نظر قراردادن امکان پرداخت اقساط صورت گیرد. موقعیت واحدهای مسکونی نسبت به مرکز شهر، فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار، آسایش اقلیمی فضاهای

بیرونی، دسترسی به حمل و نقل عمومی، دسترسی به خدمات بهداشتی از شاخص های واقع گردیده در زیر بخش ناحیه سوم پژوهش بوده و نشانه ای است بر اینکه علیرغم اولویت احساس نیازمندی ساکنین از وضعیت بسیار نامناسب برخوردارند و این موضوع حکایت از اجرای غلط سیاست مسکن مهر در مناطق خارج از محدوده شهر اصلی بر خلاف آگوی کپی شده از کشور ژاپن به نام دانچی که مجتمع های مسکونی بزرگ در داخل شهرها برای گروه های کم در آمد بوده، دارد. در ضمن سیاست خانه سازی مذکور در ژاپن حتی با وجود مسکن کافی، تداوم یافته در حالی که در ایران با تغییر دولت نه تنها اشکالات مسکن مهر برطرف نگردیده بلکه در عمل سیاست تامین مسکن برای گروه های کم در آمد به فراموشی سپرده شده است. سیاست های تامین مسکن باید ممتد و دارای دوام باشد و بازخورد های اجرای آن بررسی و اصلاح های لازم در مسیر برای تحقق اهداف انجام پذیرد. بنابراین با توجه به تحقیق به عمل آمده یکی از راه های برطرف کردن اشکال موجود در برنامه کنونی مسکن مهر اجرای آن در زمین های ارزان قیمت موجود در محدوده شهر و به خصوص بافت فرسوده می باشد.

مراجع

- [۱] احدنژاد روشتی، محسن؛ و مرادی مفرد؛ سمیرا (۱۳۹۲) نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست های تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری، برنامه ریزی منطقه ای، ۳ (۱۲)، ۴۸-۳۵.
- [۲] ایمانی جاجرمی، حسین و مسعودیان، مهدی (۱۳۹۸) سکونتگاه های جدید و باز تولید نابرابری اجتماعی (تجربه زیستن ساکنان مسکن مهر صدرای شیراز)، مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران، دوره ۸، شماره ۱، ۱۹۹-۲۲۲.
- [۳] آجیلیدان، شیوا؛ رفیعیان، مجتبی؛ و آقا صفری، عارف (۱۳۹۵) اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در برنامه ریزی مسکن مهر، مطالعات شهری، ۱۹، ۳۶-۲۷.
- [۴] آرشین، مهسا؛ و سرور، رحیم (۱۳۹۶) ارزیابی سیاست های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری، مطالعات مدیریت شهری، ۹ (۳۰)، ۹۵-۸۱.
- [۵] پوردیهیمی، شهرام (۱۳۹۰) فرهنگ و مسکن، مسکن و محیط روستا، ۱۳۴، ۱۸-۳.
- [۶] حیدری چیانه، رحیم؛ و رضاطبع ازگمی، سیده خدیجه (۱۳۸۹) نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست های تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری، پژوهش های جغرافیای انسانی، ۷۳، ۸۲-۵۹.
- [۷] جهان بین، رضا؛ و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۹) راهبرد های اساسی تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری، جغرافیایی چشم انداز زاگرس، ۲ (۳)، ۱۱۹-۱۳۷.
- [۸] خالدیان، هوشمند (۱۳۹۴) طراحی مجتمع های مسکونی برای اقشار کم درآمد، کنفرانس ملی معماری، شهرسازی، عمران و محیط زیست، تهران.
- [۹] ذاکر حقیقی، کیانوش؛ مسلسل، عبدالله؛ و رحمانی، امیر (۱۳۹۱) ارزیابی سطوح توسعه یافتگی بخش مسکن در مناطق جنوبی استان همدان با استفاده از روش تحلیل خوشه ای، برنامه ریزی منطقه ای، ۲ (۶)، ۷۹-۶۹.
- [۱۰] زیاری، سمیه؛ فرهودی، رحمت الله؛ پوراحمدی، احمد؛ و حاتمی نژاد، حسین (۱۳۹۶) الگوی تأمین مسکن گروه های کم درآمد، پژوهش های جغرافیای انسانی، ۴۹ (۴)، ۸۶۹-۸۸۳.
- [۱۱] زیاری، کرامت الله؛ مهدنژاد، حافظ؛ پرهیز، فریاد؛ و آقا جانی، محمد (۱۳۸۹) بررسی وضعیت مسکن گروه های درآمدی و برآورد مسکن گروه های کم درآمد، تحقیقات جغرافیایی، ۲۵ (۹۸)، ۵۶-۲۹.
- [۱۲] شمس، مجید؛ و گمار، منا (۱۳۹۴) ارزیابی شاخص های کمی و کیفی مسکن در استان همدان (با تأکید بر اقشار کم درآمد)، برنامه ریزی منطقه ای، ۵ (۲۰)، ۶۸-۵۵.
- [۱۳] صرافی، مظفر (۱۳۸۲) بازنگری ویژگی های اسکان خودانگیخته، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی و توان بخشی، جلد اول، تهران.
- [۱۴] عابدینی، اصغر (۱۳۹۲) ارزیابی سیاست های دولتی تأمین مسکن در ارتباط با استطاعت مالی خانوار های کم درآمد شهری در ایران، پایان نامه دکتری، استاد راهنما: محمدرضا پورمحمدی، دانشگاه تبریز.
- [۱۵] عزیزی، محمدمهدی؛ و رحمانی، مهرداد (۱۳۹۳) ارزیابی کیفیت محیط در مجموعه های مسکونی اقشار کم درآمد، صفه، ۲۴ (۶۴)، ۷۴-۶۱.
- [۱۶] عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳) جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن، هنرهای زیبا، ۱۷، ۴۲-۳۱.
- [۱۷] منفرد، فاطمه (۱۳۹۵) طراحی مسکن اجتماعی برای اقشار کم درآمد با رویکرد ارتقا کیفیت سکونت، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: علیرضا دانش پور، دانشگاه آزاد، مرودشت.
- [۱۸] ناصری، علی محمد و تقوی، احسان (۱۳۹۶) آپارتمان نشینی در شهرهای ایرانی-اسلامی و مشکلات اجتماعی و فرهنگی ناشی از آن؛ نمونه موردی مسکن مهر بروجرد، فصلنامه علمی تخصصی معماری سبز، شماره ۶؛ ۹-۱۸.

- [۱۹] هاشم نژاد، هاشم،؛ فیضی، محسن؛ و رضایی، محمد (۱۳۹۴) راهکارهای طراحی طراحانه تحقق پایداری اجتماعی در مسکن گروه کم درآمد در شهر تهران، نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۹، ۹۰-۸۱.
- [۲۰] هدایت نژاد، محمود (۱۳۷۵) اجاره نشینی، عوارض روانی اجتماعی و راه حل ها، مجموعه مقالات سومین سیاست توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- [۲۱] یزدانی، محمد حسن؛ سلمانی، هاجر و پاشا زاده اصغر (۱۳۹۶) بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکن مهر- مطالعه موردی: مجتمع های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا توسعه، شماره ۲۵۳، ۴۷-۲۷۰.
- ۱- Fu, Y., Qian, W., & Yeung, B. (۲۰۱۳). *Speculative Investors and Tobin's Tax in the Housing Market* (No. w19400). National Bureau of Economic Research.
 - ۲- Ge, J., & Kazunori, H. (۲۰۰۶). Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction. *Landscape and Urban Planning*, ۳(۷۸), ۱۶۵-۱۷۸.
 - ۳- Grigsby, W., & Rosenberg, L., (۱۹۷۵). *Urban Housing Policy*, APS Publications: NY.
 - ۴- Gilbert, A.G. (۲۰۱۴). Free housing for the poor: An effective way to address poverty. *Habitat International*, ۴۱(۱), ۲۵۳-۲۶۱.
 - ۵- Jackson, A., (۱۹۷۶). *A Placed Called Home: A History of Low-Cost Housing*, MIT: NY.
 - ۶- James E. (۲۰۱۰). Wallace, financing social housing: Mechanisms, constraints, and opportunities financing affordable housing in the United States, *Housing Policy Debate*, ۶ (۴), ۷۸۵-۸۱۴, published online: ۳۱ Mar ۲۰۱۰.
 - ۷- Mendelson, R., & Quinn, M. (۱۹۷۶). *The Politics of Housing in Older Urban Areas*, Prager Publisher, NY.
 - ۸- Short, J. R. (۲۰۰۷). *Liquid City*, Washington, DC: Resources for the Future.
 - ۹- Westaway, M.S. (۲۰۰۶). *A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing*.

Abstract:

evaluation of executive policies for providing housing for low-income urban groups from the residents' point of view; Case study: Mehr Sahand Housing - Tabriz

One of the consequences of the creation of big cities has been the intensification of the issue of providing housing for low-income groups. The purpose of the research is to evaluate the executive policies of providing housing for low-income groups from the perspective of the residents of Mehr Shahr New Sahand. In this regard, first, 44 indicators related to the quality of these houses were extracted in five economic, social, service, physical and environmental dimensions. To check the status of indicators, 384 questionnaires were completed based on Cochran's formula. The results of examining the range status showed that all five dimensions are in average and below average status. In fact, Mehr's housing policy has met the relative satisfaction of residents in terms of environmental aspects and public services. Then, in order to determine the implementation priorities of the indicators, a two-dimensional and integrated analysis was done based on the current situation and the relative weight of the indicators (using the AHP model). The results indicate that indicators such as price-to-income ratio, banking facilities, social interactions, the location of residential units in relation to the city center, the distance of residential units to the workplace, access to public transportation, and access to health services are among the main priorities. are in the spatial realm of research. In fact, these indicators do not have a good status in the current situation and they also have a high relative weight according to experts.

Key words: evaluation, housing policy, low-income housing, Tabriz, Iran.