

تحلیل و آسیب‌شناسی مسکن مهر در شهر جدید پرند

تاریخ دریافت مقاله: ۴۰۳/۰۷/۲۷ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۴۰۳/۱۰/۲۱

سمیه مرادی (دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران)

مجید شمس* (استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر ایران)

چکیده

مسکن از نیازهای اولیه و اساسی هر انسان به شمار می‌آید. در کشورهای مختلف، دولت‌ها اقدامات و برنامه‌ریزی‌های جامعی در زمینه تأمین مسکن اقشار مختلف به ویژه طبقات کم‌درآمد انجام داده‌اند. هدف این پژوهش تحلیل و آسیب‌شناسی مسکن مهر در شهر جدید پرند می‌باشد. پژوهش حاضر از نظر روش، توصیفی-تحلیلی و دارای ماهیت توسعه‌ای-کاربردی است. داده‌های موردنیاز با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و پرسشنامه گردآوری گردید. در این پژوهش برای بررسی بهتر وضعیت معیارهای برنامه‌ریزی شهری در محدوده مورد مطالعه از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است بر اساس این آزمون مقدار ۱۹/۸۶۴۵- از حد متوسط میانگین‌ها پایین‌تر بوده و این نشان می‌دهد که پاسخگویان، در کل، وضع معیارهای برنامه‌ریزی شهری را در فازهای خودمثبت ارزیابی نمی‌کنند. جهت ارزیابی و سطح‌بندی شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری در مسکن مهر شهر پرند از روش ELECTRE استفاده شده است بررسی‌ها نشان می‌دهد که در فازهای شهر پرند شاخص‌های مورد بررسی در سطح فازها متفاوت می‌باشد به صورتی که فازهای ۳ و ۵ بیشترین سازگاری را با شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری دارند و مطلوب هستند و فازهای ۴ و ۶ به لحاظ سازگاری با شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری دارای جایگاه ضعیفی هستند.

واژه‌های کلیدی: مسکن مهر، ارزیابی، آسیب‌شناسی، شهر پرند.

مقدمه

روند فزاینده شهرنشینی در جهان پیامدهای گسترده‌ای بر محیط‌زیست، سلامت انسان، تنوع زیستی و تغییرات آب‌وهوایی دارد و بررسی الگوهای رشد شهری در دوره‌های مختلف تاریخی می‌تواند مبنایی برای ارزیابی این آثار باشد (Dahal et al., 2017). در این میان، مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، پیوند مستقیمی با کیفیت زندگی و ساختارهای اجتماعی دارد (Buckley, 2005 Fang et al., 2018). از آنجا که ابعاد مسکن بسیار گسترده است، سیاست‌های تأمین آن باید با مشارکت مردم طراحی شود؛ زیرا تصمیم‌گیری‌های دستوری و از بالا به پایین، کارایی لازم را ندارد (ملکوتی‌نیا و همکاران، ۱۳۹۸).

کشورهای در حال توسعه با چالش‌هایی مانند رشد سکونتگاه‌های غیررسمی، کمبود زیرساخت‌های قابل تأمین، ضعف در الگوهای تأمین مالی و عرضه ناکافی مسکن مواجه‌اند (Abouelmgad et al., 2013). از دهه ۱۹۷۰، بانک جهانی تأمین مسکن ارزان‌قیمت را برای اقشار کم‌درآمد در دستور کار قرار داده است (سالاری‌پور و همکاران، ۱۳۹۹). با رشد جمعیت شهرها نیاز به مسکن جدید بیش از پیش احساس می‌شود. همچنین میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن چه در نواحی شهری چه در نواحی روستایی به‌عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی-اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می‌شود (مرادی منفرد و همکاران، ۱۴۰۴). مطابق اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، تأمین مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی است (سیافزاده و پایبند، ۱۳۹۸). با این حال، سیاست‌های مسکن در ایران غالباً متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار کم‌درآمد نبوده و در نتیجه، نه تنها مشکل مسکن این گروه‌ها حل نشده بلکه به گسترش سکونتگاه‌های حاشیه‌ای و پیامدهای اجتماعی، کالبدی و اقتصادی منجر شده است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۶). در دهه‌های گذشته، سیاست‌هایی نظیر مسکن اجتماعی و زمین حمایتی برای اقشار کم‌درآمد اجرا شده است (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۸).

با افزایش جمعیت کشور و عدم هماهنگی واحدهای مسکونی با جمعیت، کمبود مسکن و افزایش اجاره‌ها را در پی داشت و طرح مسکن مهر با استقبال متقاضیان همراه شد (اسلامپور و شمس، ۱۴۰۳).

طرح مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ با هدف تأمین مسکن کم‌درآمدها و جوانان و کاهش هزینه مسکن مطرح شد (معمری و همکاران، ۱۳۹۸). پس از آن، طرح نهضت ملی مسکن از سال ۱۳۹۷ با هدف توسعه گسترده مسکن تحت قانون جهش تولید مسکن ارائه شد (معاونت مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۰). پروژه مسکن مهر، بزرگترین طرح ملی مسکن می‌باشد که به علت

گسترده‌گی طرح و نو بودن آن نیاز به بررسی نتایج حاصل از این تجربه احساس می‌شود (ابدالی و همکاران، ۱۳۹۹).

شهر جدید پرند که در سال ۱۳۷۷ برای جذب بخشی از جمعیت مهاجر تهران ایجاد شد، یکی از بزرگ‌ترین کانون‌های اجرای مسکن مهر است. با وجود گذشت بیش از یک دهه، بسیاری از واحدهای این طرح با مشکلاتی همچون تحویل ناقص، نبود محوطه‌سازی مناسب، فقدان لوله‌کشی فاضلاب، شکستگی درب و پنجره‌ها، کمبود فضای سبز، و نصب‌نشدن آسانسور مواجه‌اند. افزون بر این، هزینه‌های سنگین مسطح‌سازی زمین و کیفیت پایین ساخت، موجب طولانی‌شدن روند تکمیل بسیاری از واحدها شده است. استمرار این چالش‌ها، ضرورت ارزیابی کارایی و اثربخشی سیاست‌های مسکن مهر در پرند را بیش از پیش آشکار می‌سازد.

بر این اساس، این پژوهش با هدف تحلیل و آسیب‌شناسی مسکن مهر شهر جدید پرند و با تکیه بر دیدگاه کارشناسان، به دنبال پاسخ‌دهی به فرضیات زیر است:

۱. به نظر می‌رسد بین معیارهای برنامه‌ریزی شهری مسکن مهر و استانداردهای شهری ناسازگاری وجود دارد.

۲. به نظر می‌رسد وضعیت مسکن مهر در فاز ۳ نسبت به دیگر فازها از نظر شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری مطلوب‌تر است.

مبانی نظری

از اواخر قرن بیستم، در بسیاری از کشورهای در معرض آسیب اقتصادی، رویکردهای نئولیبرالی نقش محوری در سیاست‌های مسکن و برنامه‌ریزی شهری یافته‌اند. (Forrest & Kearns, 2001) مسکن به عنوان مهم‌ترین بُعد کمی و کیفی فضای شهری، نقشی بنیادین در جامعه‌پذیری، بازنمایی منزلت اجتماعی و سبک زندگی ایفا می‌کند و کیفیت آن بازتابی از ساختارهای اقتصادی و اجتماعی جامعه است (سلمی‌کیانی و همکاران، ۱۳۹۸).

دولت‌ها با هدف ایجاد کارآمدی در بازار مسکن، سیاست‌های مختلفی را با مشارکت بخش خصوصی اجرا می‌کنند. از جمله مهم‌ترین این سیاست‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: سیاست تولید صنعتی مسکن: استفاده از مصالح پیش‌ساخته برای کاهش هزینه، بهبود کیفیت و افزایش سرعت ساخت (Felipe, 2015).

سیاست کنترل بازار زمین: تنظیم بازار زمین از طریق تأمین زمین مناسب، کنترل صدور پروانه ساخت و نظارت بر کاربری‌ها جهت مهار سوداگری (Nguyen, 2018).

سیاست یارانه‌ها: ارائه یارانه، وام و تشکیل صندوق‌های مالی برای حمایت از گروه‌های کم‌درآمد. (Dynarski & Scott-Clayton, 2013) سیاست کنترل اجاره مسکن: تنظیم قوانین حمایتی برای گروه‌های کم‌درآمد، اعطای وام و زمین ارزان به سازندگان، و تشویق ساخت واحدهای اجاره‌ای ارزان قیمت (Perrie & Block, 2018) سیاست تولید برای اجاره: الزام توسعه‌گران به تخصیص بخشی از واحدهای احداث شده برای اجاره (Montejo, 2018). خصوصی سازی عرضه مسکن: واگذاری بخش عمده عرضه و تولید مسکن به بخش خصوصی و تدوین قوانین حمایتی برای توسعه‌گران (Brouliková & Montag, 2020). سیاست زمین - خدمات: واگذاری زمین آماده به اقشار کم‌درآمد همراه با امکان ساخت تدریجی برای کاهش هزینه‌ها و تمرکز حمایت‌های دولتی (UN-Habitat, 2021). در کشورهای سوسیالیستی، برنامه‌ریزی مسکن عمدتاً دولتی بوده و واحدهای مسکونی به صورت رایگان یا بسیار ارزان به شهروندان واگذار می‌شد (Tsenkova & Polanska, 2018; Fang & Iceland, 2014). در این کشورها پس از فروپاشی شوروی ذهنیت عمومی نسبت به مسکن همچنان «کالای عمومی» و متعلق به دولت است (Zarecor, 2012; Hirt, 2018). دولت مرکزی شوروی نیز سیاست‌های مسکن را از طریق کمیته‌های معماری و شهرسازی به تمام جمهوری‌های سوسیالیستی ابلاغ می‌کرد (Gotovac, 2020; Sendi & Kerbler, 2021). در اتحادیه اروپا که مبتنی بر اقتصاد سرمایه‌داری است، دولت‌ها معمولاً نقش مستقیم در تولید مسکن ندارند. با این حال، پس از بحران مالی ۲۰۰۸، سیاست‌های مسکن به طور فزاینده‌ای تحت تأثیر نظام‌های بخش خصوصی و مسکن اجتماعی قرار گرفت (Nelson, 2019; Ansell, 2018). در این کشورها، تأمین مسکن استطاعت‌پذیر، بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و افزایش سرمایه‌گذاری عمومی در حوزه مسکن از اولویت‌های اصلی دولت‌هاست. (Wind et al., 2017)

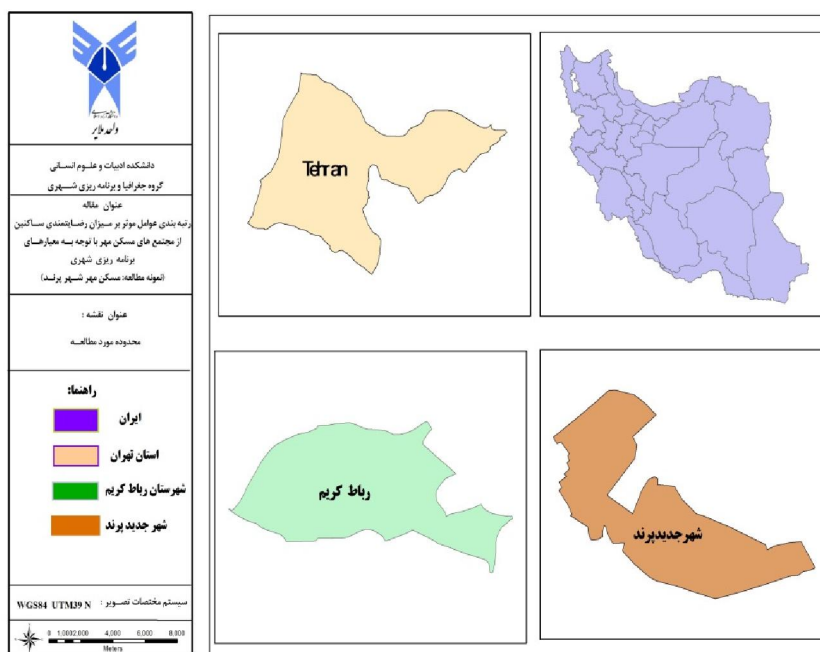
روش‌شناسی پژوهش

این تحقیق از نظر هدف کاربردی - توسعه‌ای و از نظر روش توصیفی - اکتشافی و از نظر نحوه گردآوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز، از نوع تحقیقات میدانی و پیمایشی قلمداد می‌شود، همچنین برای گردآوری داده‌ها از پرسشنامه (با طیف لیکرت به صورت بسته) استفاده شده است. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق ساکنان مسکن مهر شهر پرنده می‌باشد. با توجه به تعداد بالای جمعیت و نیز اهداف تحقیق و وضوح تحقیق امکان مطالعه همه جامعه آماری امکان‌پذیر نبوده، بنابراین از روش نمونه‌گیری و تعیین حجم نمونه در متغیرهای کیفی، با استفاده از فرمول کوکران استفاده شده است حجم نمونه برابر ۳۸۴ نفر است.

محدوده مورد مطالعه

موقعیت و حدود جغرافیایی شهر پرند

شهر جدید پرند ۳۵ کیلومتری جنوب غربی تهران در حاشیه جاده ساوه و ۱۰ کیلومتری رباط کریم، در حدفاصل شرایط اقلیمی منطقه‌ی شهری و کویر بین ۳۵ درجه، ۲۳ دقیقه و ۵۲ ثانیه تا ۳۵ درجه، ۲۵ دقیقه و ۶ ثانیه عرض شمالی و ۵۰ درجه، ۵۴ دقیقه و ۴۰ ثانیه تا ۵۰ درجه، ۵۸ دقیقه و ۳۳ ثانیه طول شرقی قرار گرفته است. مساحت این شهر جدید ۱۷۰۰۰ هکتار است. این شهر جدید دارای ۵ فاز مسکونی و ۲ فاز صنعتی می‌باشد (معاونت برنامه‌ریزی استانداری تهران، ۱۳۸۸: ۲۹).



تصویر شماره ۱ موقعیت محدوده مورد مطالعه، منبع: معاونت برنامه‌ریزی استانداری تهران، ۱۴۰۲

جدول (۱) شاخص‌ها و متغیرهای مورد استفاده در پژوهش

معیار		زیر معیار
دسترسی و کاربری ارضی	X۱	فاصله مناسب از حمل و نقل عمومی، دسترسی به شهر و خدمات شهری، توزیع مناسب ایستگاه‌ها، وجود کاربری‌ها و خدمات در سایت، سازگاری کاربری‌ها، توزیع کاربری‌ها
اقتصادی	X۲	وضعیت اشتغال، دسترسی به محل کار، قیمت مناسب زمین و مسکن، دسترسی به بازارهای محلی و شهر
امنیت	X۳	وضعیت نقاط کور در سایت و احساس امنیت در آن، تفکیک حریم‌ها
روشنایی	X۴	وضعیت روشنایی محیط در شب، وضعیت نورگیری مجتمع‌ها در روز
ویژگی‌های کالبدی	X۵	کیفیت بنا، تعداد اتاق‌ها، ارتفاع ساختمان‌ها، سبک معماری بومی، رعایت ساخت
اجتماعی - فرهنگی	X۶	رعایت تراکم و میزان جمعیت، روابط قومی - مذهبی و غیره، تطابق اجتماعی - فرهنگی
زیست محیطی	X۷	وضعیت دفع پسماند، دوری از خطرات و آسیب‌های محیطی، وضعیت فضای سبز، پاکیزگی معابر و فضاهای عمومی، آلاینده‌های محیطی و همجواری‌ها

مأخذ: نگارندگان

یافته‌های پژوهش

با توجه به اهداف و فرضیه اول تحقیق برای تعیین میزان ارتباط متغیرهای سن، جنسیت و میزان تحصیلات با رضایت‌مندی از وضعیت محدوده مورد مطالعه با معیارهای برنامه‌ریزی شهری، از آزمون‌های کای اسکوئر و تحلیل همبستگی پیرسون استفاده شد. همانطوری که در جدول (۲) نشان داده شده، بین متغیر جنسیت با رضایت از مجتمع‌های مسکونی در سطح ۹۹ درصد رابطه معنی داری وجود دارد. سطح اطمینان برای رابطه جنسیت و میزان رضایت‌مندی ۰/۲۳ می‌باشد که نشان دهنده همبستگی این دو متغیر است.

جدول (۲) بررسی آمار استنباطی همبستگی بین ویژگی‌های پاسخگویان مجتمع‌های مسکن مهر با معیارهای برنامه‌ریزی شهری

متغیر مستقل	Chi-Square	df	sig
جنسیت پاسخگویان	۴۶/۷۸۷	۱	۰/۲۳

مأخذ: نگارندگان

ضریب پیرسون

بر اساس نتایج تحلیل همبستگی پیرسون (جدول ۳)، بین سن و رضایت از مجتمع‌های مسکن مهر یک رابطه‌ی معنی‌دار و مثبت در سطح اطمینان ۹۹ درصد وجود دارد؛ به این معنا که با افزایش سن، میزان رضایت ساکنان افزایش می‌یابد. ($Sig = 0.001$) در مقابل، بین تحصیلات و رضایت از مجتمع‌ها رابطه‌ای معنی‌دار و منفی مشاهده می‌شود. ($Sig = 0.012$) این یافته نشان می‌دهد افراد با سطح تحصیلات بالاتر رضایت کمتری از این واحدها دارند؛ احتمالاً به دلیل فاصله میان انتظارات و کیفیت واقعی این مسکن‌ها به طور کلی، مقدار سطح معناداری هر دو متغیر کمتر از ۰/۱۰ بوده و بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که سن و تحصیلات پاسخ‌دهندگان با میزان رضایت از مسکن مهر ارتباطی معنادار در سطح ۹۹ درصد دارند.

جدول (۳) بررسی آمار استنباطی همبستگی بین ویژگی‌های تحصیلات و سن مجتمع‌های مسکن مهر با معیارهای برنامه‌ریزی شهری

متغیر مستقل	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)	N
تحصیلات پاسخگویان	-۰/۷۵۶	۰/۰۱۲	۳۸۴
سن پاسخگویان	۰/۷۶۹	۰/۰۰۱	۳۸۴

مأخذ: نگارندگان

مقادیر آماره آزمون برای رابطه میان تحصیلات و سن با رضایتمندی به ترتیب ۰/۷۵۶ و ۰/۷۶۹ است که بیانگر اطمینان بالا از وجود این روابط می‌باشد. در این پژوهش، میزان سازگاری پروژه‌های مسکن مهر با معیارهای برنامه‌ریزی شهری از دیدگاه ساکنان و متخصصان بر اساس ۷ معیار اصلی و ۲۸ زیرمعیار ارزیابی شده است. مرحله اول: آزمون کای اسکوئر

برای بررسی رابطه میان معیارهای برنامه‌ریزی شهری و وضعیت مجتمع‌های مسکن مهر برند، از آزمون کای اسکوئر استفاده شد بر اساس جدول ۴، نتایج نشان داد بین تمامی

زیرمعیارهای برنامه‌ریزی شهری و وضعیت مجتمع‌های مسکونی رابطه‌ای معنی‌دار وجود دارد. زیرمعیارهای دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و استفاده از معماری و مصالح بومی در سطح اطمینان ۹۸ درصد معنادارند. سایر زیرمعیارها در سطح ۹۹ درصد رابطه‌ای بسیار معنی‌دار نشان می‌دهند. این نتایج نشان می‌دهد که همه شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری به‌طور مستقیم بر کیفیت و وضعیت مسکن مهر پرند اثر گذارند.

جدول (۴) رتباط بین وضعیت پروژه مسکن مهر و سازگاری آن با معیارهای برنامه‌ریزی شهری با استفاده از آزمون کای اسکوئر

معیار	زیر معیار	Chi-Square	df	Asymp. sign.
دسترسی و کاربری اراضی	دسترسی مجتمع به راه‌های اصلی	۲۵۴/۱۷۶	۲	۰/۰۰۰
	دسترسی به شهر و خدمات شهری	۱۲۶/۳۴۵	۲	۰/۰۰۰
	دسترسی به حمل و نقل عمومی شهری	۲۸۰/۵۶۰	۳	۰/۰۰۱
	وجود کاربری‌های و خدمات در سایت	۲۱۹/۱۶۴	۲	۰/۰۰۰
	سازگاری کاربری‌ها	۳۵۰/۲۴۵	۳	۰/۰۰۳
	توزیع مناسب کاربری‌ها	۱۰۱/۵۴۶	۴	۰/۰۰۰
اقتصادی	وضعیت اشتغال در سایت	۲۵۴/۱۷۸	۲	۰/۰۰۰
	دسترسی به محل کار در خارج از سایت	۲۱۰/۱۵۴	۲	۰/۰۰۱
	قیمت مناسب زمین و مسکن	۳۹۸/۶۷۲	۳	۰/۰۰۱
	دسترسی به بازارهای محلی و شهر	۲۵۴/۳۱۲	۲	۰/۰۰۰
امنیت	وضعیت نقاط کور در سایت و احساس امنیت در شب	۸۹/۲۱۲	۳	۰/۰۰۰
	تفکیک حریم‌های عمومی و خصوصی	۲۵۱/۳۱۰	۲	۰/۰۰۱
روشنایی	وضعیت روشنایی محیط در شب	۹۲/۱۴۸	۴	۰/۰۰۲
	وضعیت نورگیری مجتمع‌ها در روز	۸۵/۱۶۹	۳	۰/۰۰۰
ویژگی‌های کالبدی	کیفیت بنا	۱۴۱/۳۶۶	۲	۰/۰۰۰
	تعداد اتاق‌ها	۱۴۶/۴۱۵	۳	۰/۰۰۰
	ارتفاع ساختمان‌ها	۴۶۳/۶۹۰	۳	۰/۰۰۱
	سبک معماری بومی و استفاده از مصالح بومی	۱۶۷/۳۲۹	۲	۰/۰۰۲
	رعایت ساخت مساکن با شرایط اقلیمی منطقه	۱۱۷/۶۳۶	۲	۰/۰۰۰
	شیب محدوده	۲۰۹/۷۸۸	۲	۰/۰۰۰
	رعایت تراکم و میزان جمعیت	۱۳۲/۵۵۰	۲	۰/۰۰۰
اجتماعی -	روابط قومی-مذهبی و غیره در محدوده	۱۷۱/۲۱۰	۴	۰/۰۰۰

فرهنگی	تطابق اجتماعی - فرهنگی	۸۱/۵۵۰	۲	۰/۰۰۰
زیست محیطی	وضعیت دفع پسماند	۱۱۴/۵۸۱	۳	۰/۰۰۰
	دوری از خطرات و آسیب‌های محیطی	۱۱۹/۵۴۲	۳	۰/۰۰۱
	وضعیت فضای سبز	۹۱/۶۹۸	۲	۰/۰۰۰
	پاکیزگی معابر و فضاهای عمومی	۶۹/۲۱۰	۴	۰/۰۰۰
	آلاینده‌های محیطی و همجواری‌ها	۱۴۶/۵۱۳	۲	۰/۰۰۰

مأخذ: نگارندگان

- مرحله دوم

به منظور به دست آوردن وضعیت سازگاری پروژه مسکن مهر با معیارهای برنامه‌ریزی شهری از آزمون t تک نمونه ای استفاده شده است.

جدول (۶) نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در ارتباط با سازگاری مجتمع‌های مسکونی مهر با معیارهای

برنامه‌ریزی شهری

معیار	زیر معیار	N	Mean	Std. Deviation
دسترسی و کاربری اراضی	دسترسی مجتمع به راه‌های اصلی	۳۸۴	۲/۵۴	۰/۹۷۵
	دسترسی به شهر و خدمات شهری	۳۸۴	۲/۰۶	۰/۵۶۵
	دسترسی به حمل و نقل عمومی شهری	۳۸۴	۲/۷۸	۰/۷۵۴
	وجود کاربری‌های و خدمات در سایت	۳۸۴	۲/۲۱	۱/۰۵۴
	سازگاری کاربری‌ها	۳۸۴	۳/۰۱	۱/۲۱۰
	توزیع مناسب کاربری‌ها	۳۸۴	۱/۹۸	۰/۸۵۴
میانگین	میانگین کلی ویژگی‌های دسترسی و کاربری اراضی	-	۲/۴۳	-
اقتصادی	وضعیت اشتغال در سایت	۳۸۴	۱/۸۶	۰/۷۳۲
	دسترسی به محل کار در خارج از سایت	۳۸۴	۲/۶۵	۱/۰۰۴
	قیمت مناسب زمین و مسکن	۳۸۴	۱/۷۹	۱/۰۱۲
	دسترسی به بازارهای محلی و شهر	۳۸۴	۳/۱۲	۰/۸۹۶
میانگین	میانگین کلی ویژگی‌های اقتصادی	-	۲/۳۵	-
امنیت	وضعیت نقاط کور در سایت و احساس امنیت در شب	۳۸۴	۱/۹۷	۰/۵۷۹
	تفکیک حریم‌های عمومی و خصوصی	۳۸۴	۳/۱۵	۰/۵۹۴
میانگین	میانگین کلی ویژگی‌های امنیت	۳۸۴	۲/۵۶	-
روشنایی	وضعیت روشنایی محیط در شب	۳۸۴	۳/۷۸	۱/۰۰۶

۰/۸۱۷	۴/۵۱	۳۸۴	وضعیت نورگیری مجتمع‌ها در روز	
-	۴/۱۴	-	میانگین کلی ویژگی‌های روشنایی	میانگین
۰/۸۹۷	۲/۱۴	۳۸۴	کیفیت بنا	ویژگی‌های کالبدی
۰/۸۶۵	۳/۷۹	۳۸۴	تعداد اتاق‌ها	
۰/۵۶۵	۳/۶۹	۳۸۴	ارتفاع ساختمان‌ها	
۰/۷۵۹	۱/۱۲	۳۸۴	سبک معماری بومی و استفاده از مصالح بومی	
۰/۶۹۸	۲/۱۰	۳۸۴	رعایت ساخت مساکن با شرایط اقلیمی منطقه	
۱/۰۹۸	۲/۰۳	۳۸۴	شیب محدوده	
-	۲/۴۷	-	میانگین کلی ویژگی‌های کالبدی	میانگین
۰/۶۵۴	۳/۹۴	۳۸۴	رعایت تراکم و میزان جمعیت	اجتماعی- فرهنگی
۰/۵۳۲	۲/۲۵	۳۸۴	روابط قومی-مذهبی و غیره در محدوده	
۰/۹۸۱	۱/۰۸	۳۸۴	تطابق اجتماعی- فرهنگی	
-	۲/۳۲	-	میانگین کلی معیارهای اجتماعی فرهنگی	میانگین
۱/۰۰۴	۲/۷۸	۳۸۴	وضعیت دفع پسماند	زیست محیطی
۰/۷۵۴	۱/۹۶	۳۸۴	دوری از خطرات و آسیب‌های محیطی	
۰/۹۵۱	۳/۵۵	۳۸۴	وضعیت فضای سبز	
۰/۷۷۱	۳/۰۲	۳۸۴	پاکیزگی معابر و فضاهای عمومی	
۱/۰۷۳	۲/۹۱	۳۸۴	آلاینده‌های محیطی و همجواری‌ها	
-	۲/۸۴	-	میانگین کلی معیارهای زیست محیطی	میانگین

مأخذ: نگارندگان

براساس آزمون t تک‌نمونه‌ای، میانگین امتیاز معیار اجتماعی-فرهنگی در مجتمع‌های مسکن مهر پرند بیش از ۳ بوده و نشان می‌دهد وضعیت این معیار در حد متوسط رو به بالا ارزیابی شده است. با این حال، نتایج جدول (۶) نشان می‌دهد که کمترین میزان سازگاری با معیارهای برنامه‌ریزی شهری مربوط به معیارهای اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی است که به ترتیب میانگین‌های ۲,۳۲ و ۲,۳۵ را کسب کرده‌اند؛ بنابراین این دو معیار در وضعیت مناسبی قرار نداشته و نیازمند توجه و برنامه‌ریزی بیشتری هستند. در مقابل، معیار روشنایی با میانگین ۴,۱۴ و معیار زیست‌محیطی با میانگین ۲,۹۱ بالاترین میزان سازگاری را داشته‌اند. همچنین مطابق جدول (۷)، سازگاری کلی پروژه‌های مسکن مهر با معیارهای برنامه‌ریزی شهری در طیف «کم» قرار دارد؛ به گونه‌ای که از میان هفت معیار، دو معیار

روشنایی و کالبدی در سطح متوسط، چهار معیار شامل دسترسی و کاربری اراضی، اقتصادی، امنیت و زیست‌محیطی در سطح کم، و تنها معیار اجتماعی-فرهنگی در سطح مطلوب ارزیابی شده است.

جدول (۷) طیف‌بندی میزان سازگاری پروژه مسکن مهر با معیارهای برنامه‌ریزی شهری

وضعیت سازگاری					معیار
خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	
	*				دسترسی و کاربری اراضی
	*				اقتصادی
	*				امنیت
		*			روشنایی
		*			کالبدی
				*	اجتماعی-فرهنگی
	*				زیست محیطی

مأخذ: نگارندگان

مشاهده می‌شود که میانگین امتیاز سازگاری پروژه‌های مسکن مهر با اصول برنامه‌ریزی شهری با عدد میانه ۳، اختلاف معنی‌داری دارد ($P = 0.842$) و مقدار آن حدود ۲,۷۵ می‌باشد. این موضوع نشان می‌دهد که سازگاری پروژه‌ها در محدوده مورد مطالعه پایین‌تر از حد متوسط ارزیابی شده است. بنابراین، ضروری است که مسئولین مربوطه اقدامات لازم برای افزایش سازگاری و تقویت معیارهای برنامه‌ریزی شهری در این محدوده انجام دهند.

جدول (۸) سنجش سازگاری پروژه‌های مسکن مهر شهر پرند با معیارهای برنامه‌ریزی شهری

Std. Deviation	Mean	N	
۰/۸۴۲	۲/۷۵	۳۸۴	سنجش سازگاری پروژه‌های مسکن مهر پرند با معیارهای برنامه‌ریزی شهری

مأخذ: نگارندگان

ارزیابی و سطح‌بندی شاخص‌ها در فازهای شهر پرنده

به نظر می‌رسد مسکن مهر شهر پرنده با توجه به شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری، در فاز ۳ نسبت به دیگر فازها وضعیت مطلوب‌تری دارد. برای تحلیل دقیق‌تر وضعیت شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری و مقایسه فازها، از مدل ELECTRE استفاده شد. این مدل یکی از کارآمدترین روش‌ها برای رده‌بندی یا انتخاب گزینه‌ها بر اساس معیارهای کمی و کیفی است. با توجه به نوع معیارها و ضرورت اولویت‌بندی مناطق، در این پژوهش از دسته جبرانی مدل ELECTRE بهره گرفته شد. در مرحله اول، برای اجرای مدل، نیاز به تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری بود. پس از جمع‌آوری داده‌ها و ترکیب آن‌ها، ماتریس داده‌های خام هر معیار در محدوده مورد مطالعه آماده و تعریف شد (جدول ۹).

جدول (۹) شاخص‌های مورد استفاده در پژوهش (ماتریس تصمیم‌گیری)

فاز / شاخص‌ها	X _۱	X _۲	X _۳	X _۴	X _۵	X _۶	X _۷
فاز ۳	۱۶۷۹	۱۴۵۲۱۲	۱۱۰۲۱۵	۳۸۵۲۱	۲	۶	۴۹۱۸
فاز ۴	۳۷۴۹	۱۲۱۳۶۹	۱۰۹۲۴۱	۲۹۱۴۱	۷	۱۳	۳۲۱۴
فاز ۵	۱۸۹۲	۸۹۲۳۱	۸۲۴۱۶	۷۶۲۵۸	۲	۱۲	۳۱۱۴
فاز ۶	۱۵۶۰	۶۹۸۷۴	۸۳۵۴۰	۶۵۷۸۶	۶	۸	۳۲۴۱۵
فاز ۷	۱۹۱۰	۱۱۵۴۲۹	۳۹۱۴۵	۴۶۴۱۴	۲	۱	۲۵۱۲

مأخذ: نگارندگان

معیارهای مورد بررسی پس از تکمیل بصورت ماتریس 4×7 (x_{ij}) از طریق رابطه استاندارد شده و ماتریس R را تشکیل می‌دهند (جدول ۱۰).

جدول (۱۰) ماتریس R: بی‌مقیاس سازی معیارها

فازها / شاخص‌ها	X _۱	X _۲	X _۳	X _۴	X _۵	X _۶	X _۷
فاز ۳	۰.۲۱۰	۰.۳۴۵	۰.۴۱۸	۰.۵۰۱	۰.۲۱۴	۰.۲۱۷	۰.۳۸۷
فاز ۴	۰.۳۹۰	۰.۲۱۸	۰.۴۱۵	۰.۱۱۹	۰.۳۶۵	۰.۳۱۴	۰.۵۲۱
فاز ۵	۰.۲۴۹	۰.۵۷۳	۰.۲۷۱	۰.۱۴۶	۰.۴۸۱	۰.۴۶۳	۰.۲۱۰
فاز ۶	۰.۱۱۴	۰.۲۲۱	۰.۴۱۵	۰.۲۳۱	۰.۶۱۷	۰.۱۴۵	۰.۳۰۱

مأخذ: نگارندگان

سپس برای بیان اهمیت نسبی معیارها لازم بود که وزن نسبی آن‌ها تعیین شود. برای این منظور روش‌های متعددی مانند AHP، ANP، آنتروپی شانون و... وجود دارد، که متناسب

با نیاز از آن‌ها استفاده می‌شود. در این تحقیق از روش AHP استفاده شده است. با تعیین وزن معیارها از طریق مدل AHP به ضرب مقادیر نرمال شده هر معیار در اوزان مربوط می‌پردازیم و ماتریس تصمیم وزن دار نرمال شده بدست می‌آید.

جدول (۱۱) ماتریس (V): حاصل ضرب مقادیر استاندارد هر معیار در اوزان مربوط

محلّات/ شاخص‌ها	X _۱	X _۲	X _۳	X _۴	X _۵	X _۶	X _۷
فاز ۳	۰,۰۲۰	۰,۰۲۵	۰,۰۱۷	۰,۰۲۹	۰,۰۲۹	۰,۰۳۶	۰,۰۴۵
فاز ۴	۰,۰۱۹	۰,۰۱۶	۰,۰۱۶	۰,۰۱۲	۰,۰۱۵	۰,۰۰۸	۰,۰۲۰
فاز ۵	۰,۰۲۴	۰,۰۳۴	۰,۰۲۲	۰,۰۳۸	۰,۰۰۹	۰,۰۰۷	۰,۰۲۸
فاز ۶	۰,۰۳۲	۰,۰۶۸	۰,۰۱۹	۰,۰۲۱	۰,۰۳۵	۰,۰۴۱	۰,۰۳۲

مأخذ: نگارندگان

پس از این مراحل به تشکیل مجموعه معیارهای موافق و مخالف در الکر می‌پردازیم، بطوریکه که گزینه‌های مختلف نسبت به همدیگر مقایسه و مجموعه معیارهای موافق و مخالف بدست می‌آید.

تشکیل ماتریس توافق

ماتریس توافق از جمع وزن معیارهایی که در مجموعه موافق آمده اند، بدست می‌آید. بعنوان مثال مجموعه موافق بین گزینه‌های ۳ و ۱ عبارتند از: ۱۴، ۱۳، ۹، ۸، ۷، ۳ وزن این ۳ معیار موافق که از مدل AHP بدست آمده اند به ترتیب عبارتند از: ۰/۰۷۱، ۰/۰۴۵، ۰/۰۶۶ با جمع این اوزان، ماتریس توافق برای گزینه‌های ۳ و ۱ مساوی با ۰/۳۱۶ است سایر محاسبات ماتریس موافق در جدول ۱۲ آمده است.

جدول (۱۲) ماتریس موافق

محلّات	فاز ۳	فاز ۴	فاز ۵	فاز ۶
فاز ۳		۰,۷۲۵	۰,۳۵۹	۰,۱۱۶
فاز ۴	۰,۲۰۷		۰,۱۶۲	۰,۲۲۱
فاز ۵	۰,۰۱۷	۰,۷۶۹		۰,۶۱۶
فاز ۶	۰,۲۰۷	۰,۳۲۱	۰,۱۴۹	

مأخذ: نگارندگان

تشکیل ماتریس تسلط نهایی

ماتریس تسلط نهایی از ضرب تک تک درایه‌های ماتریس تسلط موافق در ماتریس تسلط مخالف حاصل می‌شود: در جدول ۱۳ این ماتریس نشان داده شده است.

جدول (۱۳) ماتریس تسلط نهایی

محلات	فاز ۳	فاز ۴	فاز ۵	فاز ۶
فاز ۳		۱	۰	۱
فاز ۴	۰		۱	۱
فاز ۵	۰	۱		۰
فاز ۶	۰	۱	۰	

مأخذ: نگارندگان

حذف کردن گزینه‌های با رضایت کمتر و انتخاب بهترین گزینه

ماتریس تسلط نهایی ترجیحات جزئی گزینه‌ها را بیان می‌کند. گزینه‌ای باید انتخاب شود که بیشتر از آن که مغلوب شود، تسلط داشته باشد و از این نظر می‌توان گزینه‌ها را رتبه‌بندی کرد. بر اساس این ماتریس تعداد دفعاتی که هر گزینه تسلط داشته و تعداد دفعاتی که بر آن غلبه داشته شده است، محاسبه شده و در جدول ۱۴ نشان داده شده است.

جدول (۱۴) تعداد مسلط شدن و مغلوب شدن گزینه‌ها و انتخاب بهترین گزینه

فاز	تعداد مسلط شدن (جمع سطر)	تعداد مغلوب شدن (جمع ستون)	اختلاف
فاز ۳	۳	۰	۰
فاز ۴	۲	۳	-۱
فاز ۵	۱	۱	۰
فاز ۶	۱	۲	-۱

مأخذ: نگارندگان

جدول (۱۵) رتبه‌بندی نهایی

فاز	فاز ۳	فاز ۴	فاز ۵	فاز ۶
رتبه	۱	۲	۱	۲

مأخذ: نگارندگان

بررسی‌ها نشان می‌دهد که در فازهای شهر پرنده شاخص‌های مورد بررسی در سطح فازها متفاوت می‌باشد به صورتی که فازهای ۳ و ۵ بیشترین سازگاری را با شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری دارند و مطلوب هستند و فازهای ۴ و ۶ به لحاظ سازگاری با شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری دارای جایگاه ضعیفی هستند. بنابراین فرضه دوم پژوهش نیز تأیید می‌گردد.

بحث و نتیجه‌گیری

پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی در جهان به‌طور فزاینده‌ای افزایش یافت و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن ایجاد شد. در ایران نیز با افزایش جمعیت شهری و گرانی مسکن، طرح مسکن مهر به‌عنوان سیاست اصلی دولت مطرح شد و جایگاه ویژه‌ای در میان متقاضیان پیدا کرده است.

برای بررسی وضعیت معیارهای برنامه‌ریزی شهری در فازهای مسکن مهر پرنده، از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شد. نتایج نشان داد که میانگین امتیاز شاخص‌های امنیت و زیست‌محیطی پایین‌تر از حد متوسط است و به‌طور کلی، سازگاری پروژه با معیارهای برنامه‌ریزی شهری در فازها مطلوب ارزیابی نمی‌شود. ترکیب همه شاخص‌ها با استفاده از آزمون t-test نیز تأیید کرد که وضعیت کلی معیارها کمتر از حد متوسط است. میانگین امتیاز معیار اجتماعی-فرهنگی بیش از ۳ بود، بدین معنی که وضعیت این معیار در مجتمع‌های مسکن مهر در حد متوسط به بالا ارزیابی شده است. با این حال، کمترین میزان سازگاری مربوط به شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی با میانگین‌های ۲٫۳۵ و ۲٫۳۲ بود. در مقابل، شاخص‌های روشنایی با میانگین ۴٫۱۴ و زیست‌محیطی با میانگین ۲٫۹۱ بیشترین سازگاری را نشان دادند.

برای تعیین سازگاری هر فاز، از روش ELECTRE استفاده شد که امکان رده‌بندی بر اساس معیارهای کمی و کیفی را فراهم می‌آورد. بررسی‌ها نشان داد:

فازهای ۳ و ۵ بیشترین سازگاری و وضعیت مطلوب را دارند،

فازهای ۴ و ۶ کمترین سازگاری را نشان می‌دهند،

شاخص‌هایی مانند دسترسی، کاربری اراضی، شاخص‌های کالبدی، اقتصادی، امنیت، روشنایی و زیست‌محیطی در سطح کلی وضعیت مناسبی ندارند.

همچنین، ضریب همبستگی پیرسون نشان داد که بین سن پاسخ‌دهندگان و میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی رابطه مثبت و معنی‌دار ($p < 0.01$) وجود دارد؛ یعنی با افزایش سن، رضایت از مسکن مهر افزایش می‌یابد. در مقابل، متغیر تحصیلات رابطه منفی و معنی‌داری با رضایت دارد، به این معنی که افراد با تحصیلات بالاتر از وضعیت مسکن خود

رضایت کمتری دارند. ارزش آزمون برای این روابط به ترتیب ۰,۷۵۶ و ۰,۷۶۹ بود که سطح اطمینان بالای رابطه را تأیید می‌کند.

با توجه به تحلیل وضعیت شاخص‌ها و فازهای مختلف، سه سناریو برای آینده پروژه متصور است:

۱- خالی از سکنه شدن: ادامه روند فعلی بدون توجه به خدمات شهری موجب می‌شود مجموعه‌های مسکن مهر تقریباً خالی بمانند و تنها اقشار محدود و موقت در آن‌ها ساکن شوند. این امر کاهش حس تعلق، افزایش رفتارهای حاشیه‌ای و تخریب فضاهای شهری در بلندمدت را در پی خواهد داشت.

۲- شهرک اقماری: در صورت تأمین خدمات اولیه شهری، جمعیت جذب می‌شود، اما به دلیل فقدان اشتغال و فعالیت اقتصادی در محدوده، جابجایی روزانه به شهر تهران رخ می‌دهد. این وضعیت علاوه بر افزایش هزینه‌ها، نارضایتی ساکنان و کاهش کیفیت زندگی، تعادل جمعیتی روز و شب را بر هم می‌زند.

۳- خوداتکایی مجموعه‌ها: اگر خدمات شهری و اشتغال در نزدیکی مجتمع‌ها فراهم شود، سکونت پایدار و محیط زندگی شهری واقعی شکل می‌گیرد. در این حالت، توصیه می‌شود از ساخت و سازهای جدید در فازهای بعدی خودداری شده و سرمایه‌ها برای ارتقاء کیفیت زندگی و ساماندهی محیط مسکونی موجود صرف شود. برای تحقق این سناریو به نظر می‌رسد که لازم است از ساخت و سازهای جدید در فاز ۷ و دیگر فازها خودداری شده و بقیه سرمایه‌های اختصاصی برای ساماندهی محیط مسکونی و ارتقاء کیفیت زندگی شهری، در مجموعه‌های ساخته شده به کار گرفته شود.

منابع و مآخذ:

۱. اسلامپور، ع.م و شمس، م (۱۴۰۳). ارزیابی طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه و ارائه استراتژی‌های مناسب در قالب برنامه برنامه‌ریزی محله محور (مطالعه موردی: سایت دولت آباد کرمانشاه). فصلنامه آمایش محیط، ۱۷ (۶۷)، ۱۲۴-۱۰۱.
۲. ابدالی، ی؛ رضویان، م.ت؛ علی پوری، ا. و نادری زاده شورا، س. (۱۳۹۹). ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر نورآباد). فصلنامه آمایش محیط، ۵ (۱۳)، ۶۱-۴۳.
۳. سالاریپور، ع.ا؛ غیاثوند محمدخانی، س و شعبانی کلاچاهی، س. (۱۴۰۱). ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر رشت). فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳ (۴۸)، ۸۷-۱۰۲.
۴. سیافزاده، ع و پای بند، ن. (۱۳۹۸). ارزیابی وضعیت پروژه‌های مسکن مهر از دیدگاه ساکنان مطالعه موردی: مسکن مهر شهرستان دزفول. فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۶ (۶۳)، ۱-۱۶.
۵. شرکت عمران شهر جدید پردیس (۱۴۰۱). شهر جدید پردیس، تارنمای رسمی: www.pardis.ntdc.ir
۶. مرادی منفرد، آ؛ خادم‌الحسینی، ا؛ قائد رحمتی، ص. و صابری، ح. (۱۴۰۴). تحلیل شاخص‌های مسکن شهر خرم‌آباد و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز با تأکید بر مسکن شایسته محورهای موضوعی. فصلنامه آمایش محیط، ۱۸ (۶۹)، ۱۵۱-۱۷۳.
۷. محمدی، ف؛ پروین، س و رستگار، ی. (۱۳۹۷). چالش‌های سیاست‌گذاری اجتماعی حوزه مسکن و تأثیر آن بر شکل‌گیری ناهنجاری‌های اجتماعی (مطالعه موردی مسکن مهر پرنده). برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۰ (۳۶)، ۱۴۲-۱۷۵.
۸. معماری، ا؛ میرکتولی، ج و بزی، خ. (۱۳۹۸). ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۷ (۴)، ۷۲۳-۷۴۱.
۹. ملکوتی نیا، م؛ سلطانی، ع و عزت پناه، ب. (۱۳۹۸). بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه موردی: تبریز). فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۲ (۱): ۱۵۱-۱۶۷.
۱۰. یزدانی، م.ح؛ احمدی، س؛ پاشا زاده، ا. (۱۳۹۸). بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنین مسکن

مهر (نمونه موردی: مسکن مهر شام اسبی اردبیل). جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۳(۶۷): ۳۲۷-۳۴۹.

11. Ansell, B. W. (2019). The Politics of Housing. *Annual Review of Political Science*, 22:165-185 Broulíková, H. M.; Montag, J. (2020). Housing privatization in transition countries: Institutional
12. Dahal, K. R., Benner, S., and Lindquist, E., (2017). Urban Hypotheses and Spatiotemporal Characterization of Urban Growth in the Treasure Valley of Idaho, USA. *Applied Geography*, 79: 11-25.
13. Dynarski, S., Scott-Clayton, J. (2013). Financial Aid Policy: Lessons from Research. *The Future of Children*, 23 (1): 67-91.
14. Fang, C., Iceland, J. (2018). Housing inequality in urban China: the heritage of socialist institutional arrangements. *The Journal of Chinese Sociology*, 5 (12): 1-19
15. Fang, Z., Chuanyong Z., John, H., (2018). Housing conditions and life satisfaction in urban China, *International Journal of Cities*, 81: 35-44.
16. Felipe, J. (2015). Development and Modern Industrial Policy in Practice: Issues and Country Experiences. Asian Development Bank
17. Forrest, R., & Kearns, A. (2001). Social cohesion, Social Capital and the Neighborhood. *Urban Studies*, 38 (12), 2125-2143.
18. Giddens, A. (2009). *Sociology*. 6th ed. (Cambridge: Polity Press) satisfactions: old and new public housing project in Bangkok. *Procedia Environmental Sciences*, (28), 689 - 697.
19. Gotovac, A. S. (2020). Effects of the housing privatization process in post-socialist Croatia. *Geo Aderia*, 25 (2): 151-176
20. Han, H; Shu,X; Ye, X. (2018), Conflicts and regional culture: The general features and cultural background of illegitimate housing demolition in China, *Habitat International*, 75: 67-77
21. Hirt, S. A. (2018). Two Alternative Peripheries: Socialist Mass Housing Compared with Modern Suburbia: The Suburban Land Question, edited by Richard Harris and Ute Lehrer, Toronto: University of Toronto Press.
22. Hulse, K., & Stone, W. (2007). Social cohesion, social capital and social exclusion: A cross cultural approach. *Policy Studies*, 28 (2), 109-128.
23. Montojo, N., Barton, S., & Moore, E. (2018). Opening the Door for Rent Control: Toward a Comprehensive Approach to Protecting California's Renters. Haas Institute for a Fair and Inclusive Society.
24. Nguyen, J. L., Duan, J., & Liu, J. H. (2018). State Control versus

- Hybrid Land Markets: Planning and Urban Development in Transitional Hanoi, Vietnam. *Sustainability*, 10(9): 1-26.
25. Perrie, V., Block, W. (2018). Rent Control and Public Housing. *Dialogi Polityczne*, 24: 49-57. Poggio, T., Boreiko, D. (2017). Social Housing in Italy: Old Problems, Older Vices, and Some New
 26. Sendi, R., Kerbler, B. (2021). The Evolution of Multifamily Housing: Post-Second World War Large Housing Estates versus Post-Socialist Multifamily Housing Types in Slovenia. *Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia. Sustainability*, 13(18): 1-19.
 27. Tsenkova, S., Polanska, D.V. Between state and market: housing policy and housing transformation in post-socialist cities. *Geo Journal*, 79: 401-405 (2014).
 28. Un-Habitat. (2021). Implementing Land Policies: A Practical Guide for Assessing Capacity. *Global Land Tool Network*
 29. Wind, B., Lersch, P., & Dewilde, C. (2017). The distribution of housing wealth in 16 European countries: accounting for institutional differences. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32 (4): 625-647
 30. Zarecor, J. E. (2012). Socialist Neighborhoods after Socialism: The Past, Present, and Future of Postwar Housing in the Czech Republic. *East European Politics and Societies*, 26: 486-509.

