



ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۱۱/۲۲ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۳/۲۹

مهسا آرشین

کارشناس ارشد رشته مدیریت شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران
mahsa.arshin@gmail.com (مسئول مکاتبات)

رحیم سرور

دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد تمام و هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی،
Sarvarh83@gmail.com واحد علوم و تحقیقات تهران

چکیده

هدف پژوهش: پژوهش حاضر با هدف ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهر مشهد می‌باشد.

روش پژوهش: این تحقیق از نوع تحقیقات پیمایشی است. با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی و نیز به طریق رتبه بندی سیاست‌های اجرایی دولت (سیاست‌های شهرهای جدید، ساماندهی و توانمند سازی سکونتگاه‌های غیررسمی، مسکن مهر و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده) در تامین مسکن اقشار کم درآمد مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌گیرند. ابزار جمع آوری داده‌ها معاینه میدانی، تکمیل پرسشنامه، مصاحبه، روش کتابخانه‌ای و مطالعات اسنادی می‌باشد. پرسش نامه مورد نیاز به گونه‌ای طراحی شد تا قابلیت‌های توسعه بخشی اقتصادی، اجتماعی، نهادی - مدیریتی، ارتباطی - مشارکتی هر سیاست و همچنین قابلیت سیاست‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن با استفاده از طیف لیکرت مشخص گردد و در نهایت میزان موفقیت سیاست‌های اجرا شده و نیز رتبه بندی آن‌ها سنجیده شود.

یافته‌های پژوهش: قابلیت‌های توسعه بخشی اقتصادی، اجتماعی، ارتباطی - مشارکتی و نهادی مدیریتی در رده یکم تا چهارم قرار داشته و از نظر عددی در یک سطح می‌باشند و در نهایت، قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن در بالاترین رتبه قرار داشته و در تامین مسکن اقشار کم درآمد در کلان شهر مشهد مهم‌ترین نقش را ایفا نموده است.

نتیجه گیری: رتبه بندی کلی سیاست‌های اجرا شده چهارگانه مورد بررسی در شهر مشهد برای گروه‌های هدف به ترتیب، سیاست شهرهای جدید در رتبه نخست، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند.

واژگان کلیدی: مدیریت شهری، سیاست گذاری، مسکن، اقشار کم درآمد

مقدمه

شهرنشینی سریع، از جمله پدیده‌هایی است که در چند دهه اخیر به ویژه در جهان در حال توسعه، کنون توجه اندیشمندان و متفکران شهری بوده است. در مناطق مختلف کشورهای در حال توسعه، به سبب نابرابری سطوح توسعه و توزیع ناعادلانه امکانات و منابع، شاهد روند سریع‌تر شهرنشینی هستیم. بسیاری از مردم به امید یافتن کسب و کار بهتر و برخورداری از امکانات بیشتر، به شهرهای بزرگ مهاجرت می‌کنند. این امر در شرایطی صورت می‌پذیرد که مدیریت شهری توان پاسخ گویی به نیازهای فزاینده شهرنشینان را ندارد. بدین ترتیب، پدیده مثبت شهرنشینی، به جای آن که در خدمت تولید و ثروت پیش رود، به رشد حاشیه نشینی و افزایش حلی آبادها می‌انجامد، که خود افزایش آسیب‌های اجتماعی، ناهمگونی فزاینده فرهنگی و گسترش بحران‌های اقتصادی را به دنبال دارد (برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد ۲۱، ۱۳۹۱). مطالعه منابع مختلف به وضوح نشان می‌دهد که مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است (رضایی راد و رفیعیان ۹۷، ۱۳۹۱). مسکن‌گزینی و داشتن سرپناه یک نیاز جهانی است (هوک ۱۰۴، ۱۳۷۲).

بخش مسکن در ایران یکی از بخش‌های مهم اقتصادی است بنا به گزارش بانک جهانی حدود چهل درصد سرمایه گذاری در کشور به این بخش اختصاص می‌یابد. سرمایه گذاری در بخش مسکن هشت درصد تولید ناخالص داخلی ایران را شامل می‌شود و در عین حال دوازده درصد ارزش افزوده را نیز به خود اختصاص می‌دهد. همچنین یازده ممیز سه دهم درصد شاغلان کشور در بخش مسکن فعالیت دارند. بانک جهانی نرخ بالای تورم، قدرت خرید پایین و بهره وری اندک و نرخ بالای بیکاری را مهمترین مشکلات اقتصادی ایران در مواجهه با توسعه بخش مسکن می‌داند. افزایش قابل توجه جمعیت در ایران و جوان بودن ساختار جمعیت کشور، نیاز شدید توسعه مسکن را الزامی می‌سازد. ایران فاقد نظام جامع فراگیر و شفاف در ارائه تسهیلات به بخش مسکن است (شاگری روش و دیگران ۱۸۵، ۱۳۸۹). مهمترین کاستی در برنامه ریزی برای بخش مسکن در اقتصاد ایران آن است که اساساً هدف از برنامه‌های مسکن در کشور مشخص نیست. سال هاست که هدف اصلی درسیاست‌های مرتبط با بخش مسکن، تامین

مسکن فقرا عنوان شده، اما ابزارهای به کار گرفته شده در خدمت تحقق این هدف نیستند (ابراهیمی و دیگران ۱۵۴، ۱۳۹۱).

بیان مسئله

مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیر ساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تامین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چند بعدی درآورده است (پور محمدی ۱، ۱۳۹۳). آنچه امروزه مسکن را به یک مساله تبدیل کرده، مسائل ناشی از شکل‌گیری دنیای مدرن است که با رویدادهایی مانند انقلاب صنعتی آغاز گردید و با رشد شتابان مهاجرت به شهرها و متعاقب آن گسترش شهرها ادامه یافت. در واقع اگرچه تامین مسکن همواره در طول تاریخ دغدغه افراد بوده و دولت‌ها و حکومت‌ها اهمیت آن را مد نظر داشته اند، اما نیاز به مسکن تنها از ابتدای قرن بیستم میلادی به یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسانی و بحران‌زاترین مسائل در ارتباط با رابطه دولت و ملت‌ها بدل شد (گروه مطالعات شرکت رهپو ساخت شارستان ۵۷، ۱۳۹۳).

نیاز به ایجاد واحد مسکونی که با شرایط زندگی در شهرهای بزرگ سازگاری داشته باشد یکی از عمده‌ترین مسئله شهروندان ساکن کلان شهرهاست که دارای ابعاد فراوان اجتماعی و اقتصادی است عدم دسترسی به مسکن مناسب یک عامل بازدارنده در رشد و اعتلای اجتماعی، فرهنگی و روانی محسوب می‌شود که باعث پیدایش پدیده‌های ناهنجار اجتماعی دیگری از قبیل خیابان خوابی، زاغه نشینی و معضلات حادثتری مانند تکدی‌گری است (رحمانی ۱۳۹۱، ۱۵۰).

رشد غیر معمول قیمت و اجاره بهای مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به این مشکل، تبعات ناگوار چند جانبه‌ای را با خود به همراه داشته است. به طور کلی می‌توان گفت که خانواده‌های متوسط تقریباً حدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا در آستانه فقر، پنجاه درصد و حتی بیشتر از درآمد خود را به امر مسکن اختصاص می‌دهند و علاوه بر این هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره بها می‌تواند آثار مخرب و جبران‌ناپذیری بر زندگی فرد داشته باشد (گروه مطالعات شرکت رهپو ساخت شارستان ۷۰، ۱۳۹۳).

داشتن مسکن یا سر پناهی مناسب که امروزه در چارچوب شهروندی اجتماعی تعریف می‌شود، از جمله حقوق بنیادین شهروندان هر سرزمینی به شمار می‌رود. چنین حقی در قوانین اساسی ملت‌های جهان و از جمله ایران، به رسمیت شناخته شده است و دولت‌ها موظف شده‌اند، شرایط دستیابی خانواده‌ها به مسکن متعارف را فراهم آورند. با وجود پذیرش این حق، معضل سرپناه به عنوان یکی از حادترین و پیچیده‌ترین مسائل اجتماعی کشورهای جهان همچنان مطرح است. چرا فقرا از داشتن مسکن مناسب و رسمی و محیط مناسب برای زندگی محروم هستند؟ چگونه فقر به تشکیل سکونتگاه‌های غیر رسمی می‌انجامد؟ چرا شرایط نامطلوب و ناپایدار در بیشتر شهرهای در حال توسعه گسترش یافته است؟

ادبیات تحقیق

چارچوب‌های نظری مسکن شهری، کم و بیش مشابه چارچوب‌های نظری موجود در جامعه شناسی شهر و شهرنشینی است. مطالعه شهر به صورت یک رشته دانشگاهی تا سده نوزده میلادی که جامعه شناس آلمانی، ماکس وبر^۱، تحلیل پیچیده خود را از تاریخ شهر، به عنوان یک سازمان اجتماعی ارائه داد وجود نداشت (۱۹۶۶). مدتی بعد فردریک انگلس^۲، که یک آلمانی-انگلیسی بود، نقدی بر زندگی شهری در جوامع سرمایه داری نوشت (۱۹۷۳). تا شروع سده بیست، این نوشته‌ها تنها تلاش‌هایی بودند که به طور علمی شهر را مورد بررسی قرار دادند. مدتی قبل از جنگ جهانی اول، دانشگاه شیکاگو به کمک دبلیو‌آی توماس^۳ و آلبیون اسمال^۴، اولین دانشگاه جامعه شناسی را در آمریکا تاسیس نمود. روبرت پارک^۵ و ارنست دبلیوبرگس^۶ هر دو شروع به مطالعه شیکاگو به عنوان یک آزمایشگاه شهری کردند. آن‌ها به همراه یکدیگر اولین دانشکده تحلیل مسائل شهری (مکتب شیکاگو) را تاسیس کردند. پیروان مکتب شیکاگو به طور باور نکردنی به مقوله‌های مرتبط با زندگی شهری علاقه مند بودند. این مکتب رویکرد خود را بوم شناسی انسان (اکولوژی انسانی) نام نهاد زیرا پیروان آن تحت تاثیر نظریات داروین می‌پنداشتند که انسان نیز همچون گیاهان و جانوران، که خود را با محیط طبیعی شان وفق می‌دهند، خود را از حیث اجتماعی با زندگی شهری سازگار می‌نماید. مکتب شیکاگو از مطالعه سرمایه داری اجتناب کرده و به جای آن رقابت اقتصادی را مورد مطالعه قرار دادند (گوتدینر و

باد^۷ ۱۶، ۱۳۹۲). دیدگاه بوم شناختی بر پایه نظرات مکتب شیکاگو، صحنه شهری را محل تنازع بقا و جای گیری مناسب‌تر در بهترین فضای شهری تحلیل می‌کند. در نتیجه ساخت مناطق مسکونی متغیر، وابسته چنین تنازعی به حساب می‌آید که متغیر واسط آن طبقه اجتماعی است. تضاد نهفته در بطن جامعه و به تبع آن در زندگی شهری، مناطق مسکونی طبقات مختلف را از هم متمایز می‌کند و هر چه از طبقات بالای جامعه به سمت طبقات پایین حرکت شود، معضل مسکن جدی تری می‌شود و فضای زیستی، کیفیت کالبدی، ابعاد و اندازه‌ها و عناصر و نمادهای زیبا شناختی رو به نقصان می‌نهد و کمرنگ‌تر می‌شود، تا به منطقه گذار می‌رسد که گرداگرد مرکز تجاری شهر را احاطه کرده است. منطقه گذار، حداقل در مدل شکل گیری فضای شهری ارنست برگس، منطقه‌ای است که در انتظار توسعه آتی مرکز تجاری شهر به تدریج از دورن می‌پوسد تا به یک باره فرو ریزد و به مرکز تجاری شهر افزوده شود و قیمتی سرسام آور به کف آورد (پیران ۳۳، ۱۳۸۰).

رودریک مک کنزی^۱ از پیروان مکتب شیکاگو بر نقش «موقعیت» تاکید کرده و می‌گوید تثبیت یک موقعیت فیزیکی درون محیط مهم‌ترین عنصر در تنازع برای بقا بود. افراد یا گروه‌های موفق توانستند بهترین مکان‌های درون شهر را در اختیار خود بگیرند. آن‌هایی که در رقابت بر سر موقعیت، موفق نبودند در مکان‌هایی با جذابیت کمتر جای گرفتند. از این رو، در نتیجه این فرایند، جمعیت، درون محیط شهر به خود نظام بخشید (گوتدینر و باد ۱۷، ۱۳۹۲).

از نظر پیروان دیدگاه کلاسیک نو، مسکن بر پایه ارزش مصرف و ارزش مبادله مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. براین اساس در نظام سرمایه داری که ارزش مبادله حاکم است، بازار و سازوکارهای آن قیمت تمامی انواع کالا و از جمله مسکن را تعیین می‌کند. ثروت خانوار و درآمد آن نیز جایگاه هر فرد را در بازار رقابتی مشخص می‌سازد و محدودکننده انتخاب مصرف کنندگان مسکن است. در این رابطه ساده، هزینه ایاب و ذهاب نیز وارد می‌شود. اگر حومه‌های گران قیمت مجزا شوند، از مرکز به سمت حاشیه شهرها، هزینه ایاب و ذهاب افزایش و قیمت مسکن و اجاره بها کاهش می‌یابد (پیران ۳۳، ۱۳۸۰).

سیاست‌های اجرایی دولت در تامین مسکن اقشار کم در آمد

۱- سیاست شهرهای جدید

شهرهای جدید بعد از انقلاب اسلامی بر مبنای مصوبه ۱۳۶۴ هیات وزیران و در راستای اهدافی چون هدایت سرریز جمعیت و تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ و مادرشهرها و پاسخ گویی به نیاز مسکن گروه‌های کم و متوسط درآمد تصویب شدند و قرار است کل این شهرها در مجموع تا سال ۱۴۰۰ از ظرفیت جمعیت پذیری به میزان سه و نیم میلیون نفر (پانزده درصد جمعیت شهرهای بزرگ) برخوردار شوند (خاکپور و امیری، ۱۳۸۹، ۳).

۲- سیاست ساماندهی و توانمند سازی سکونتگاه‌های غیررسمی

سکونت گاه‌های غیررسمی بافت‌هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته اند. ساکنین این بافت‌ها را گروه‌های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند (رضویان و دیگران، ۱۳۹۲، ۵۶). سند توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی در تاریخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۹ به تصویب هیات دولت رسید این سند حاوی برنامه‌ای راهبردی برای چاره‌جویی مشکلات ناشی از حاشیه‌نشینی در کشور می‌باشد. به دنبال تصویب سند ستادی تحت عنوان ستاد ملی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شکل گرفت. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۱، ۱۱).

۳- سیاست نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) به شمار می‌آیند. بر حسب گزارش شورای عالی معماری شهرسازی در حال حاضر به طور متوسط حدود ده درصد سطح شهرها در ایران، شامل بافت‌های فرسوده هستند (یوسفی و دیگران، ۱۳۹۲، ۲). مناطق اسکان غیررسمی موضوع غیرقانونی بودن زمین را به همراه خود دارند و بر پایه زمین‌هایی شکل گرفته اند که متعلق به ساکنان فعلی آن نیست، در حالی که بافت‌های فرسوده لزوماً این ویژگی را ندارند. اسکان غیررسمی مربوط به داخل شهرها نیست و اغلب خارج از محدوده شهرها شکل می‌گیرد، در صورتی که بافت فرسوده علاوه بر خارج از محدوده شهر، داخل شهر را نیز در بر می‌گیرد (محمدی و دیگران، ۱۳۹۳، ۴).

۴- سیاست مسکن مهر

طرح تولید انبوه مسکن ارزان برای گروه‌های کم درآمد که طرح مسکن مهر نامگذاری شد، یکی از برنامه‌های محوری دولت نهم برای کمک به گروه‌های محروم شهری است. مسکن مهر با دستور قرار دادن نگاه جامعه گرایانه در اختیار گذاشتن واحد مسکونی برای همه خانوارها، عملاً بر آن بوده است که قیمت زمین را از عوامل موثر در تولید (سرمایه، زمین، نیروی کار، مصالح ساختمانی و مدیریت) حذف نماید و از این سبب از رو آوردن به زمین‌های پیراشهری گریزی نداشته است، و به سبب نبود این کالا در پیرامون بلافصل شهرها به مناطقی دوردست از شهرها رو آورده است (گروه مطالعات شرکت رهپو ساخت شارستان، ۱۳۹۳، ۹۱).

پیشینه تحقیق

خدایی و میره (۱۳۹۰) در مقاله‌ای تحت عنوان «مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری» به مسئله تامین مسکن در کشورهای پیشرفته پرداخته است و نتیجه گیری کرده است که موفقیت بخش مسکن در کشورهای پیشرفته جهان، بیش از هر چیز مرهون رعایت اصول اولیه برنامه ریزی است. تجربه مسکن در این کشورها مبین آن است که در سیاست گذاری و انتخاب ابزار مناسب، نگاه‌های بخشی و فضایی، توامان با یکدیگر عمل نموده اند تا فرصت‌های ایجاد شده در بازار ناتوانان به نفع بهبود شرایط برای بهره مندی ناتوانان از مسکن جهت یابی شود.

پیران (۱۳۸۷) در مقاله‌ای تحت عنوان «مسکن گروه‌های کم درآمد و اسکان غیررسمی در ایران» بیان می‌دارد: شرایط مسکن در اکثر شهرهای بزرگ و متوسط جهان سوم از جمله ایران ناشی از دو عامل مهم یکی در سطح کلان یا سطح ساختاری و دیگری در سطح میانه یا سطح نهادی و سازمانی می‌باشد. به بیان دیگر با توجه به ادغام جامعه و اقتصاد جهان سوم در نظام جهانی سرمایه داری، تحولات گوناگونی در جهت پوست انداختن جامعه و گذار به شکل و شیوه‌ای متفاوت رخ می‌دهد. این تحولات به نوبه خود سبب دگرگون شدن آرایش فضایی جامعه می‌گردد.

صرافی (۱۳۸۳) در مقاله‌ای با عنوان مسئله‌ای به نام اسکان غیر رسمی، راه حلی به نام توانمندسازی و دلایل پیدایش و گسترش اسکان غیر رسمی در کرمانشاه را با

نگاهی نو بررسی کرده و واقعیت‌های موجود را در مورد این پدیده بیان کرده اند و در پایان با بررسی وضعیت کنونی و با تکیه بر سند توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی، راهبرد توانمندسازی را برای مقابله با این پدیده مناسب دانسته اند.

قاسمی خوزانی و هادیزاده بزاز (۱۳۸۱) در مقاله «اسکان غیررسمی و بهسازی محله‌های فقیر شهری» ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی و قانونی و روش‌های مقابله با این پدیده را بیان کرده و بهسازی محلات فقیرنشین را موثرترین روش دانسته اند.

مقاله‌ای از باربر^۱ (۲۰۰۸) تحت عنوان «مزایای خانه سازی در سال» مبانی ساماندهی افراد فقیر را در کشور انگلستان بحث می‌کند و برای رفع آن‌ها راهکارهای عملی را ارائه می‌دهد که از جمله مهمترین آن‌ها ۱- حمایت از افراد بیکار و کم درآمد برای مدتی معقول تا آن‌ها توانایی مالی و استعداد لازم برای برآورده ساختن نیازهایشان به دست آورند. ۲- اصلاح هزینه‌های اداری، کاهش پیچیدگی و تمرکز برای بهبود سرویس دهی به مطالبه کنندگان. ۳- بهبود زمینه‌های کاری و ایجاد انگیزه در افراد. ۴- کاهش خطای مشتریان و صاحب منصبان می‌باشد.

در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و انتقاد از نگرش‌های روش شناختی در افریقای جنوبی» نوشته ابوت^۱ (۲۰۰۲) نگرش‌های مختلف در توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی مرور شده اند. سپس ابوت سه نگرش ریشه‌ای را که می‌توانند به عنوان یک مسیر واقعی در توانمندسازی باشند نشان می‌دهد. این نگرش‌ها عبارتند از: بهبود مترقی فیزیکی تدارک ساختارها، برنامه ریزی خرد جامعه و دگرگونی فیزیکی از طریق برنامه کلی.

در مقاله‌ای از اکسلی^۲ (۲۰۰۰) تحت عنوان «آینده خانه‌های اجتماعی در اروپا» مسکن سازی اجتماعی را همان مسکن سازی با اهداف اجتماعی دانسته است که این اهداف شامل: تضمین این مساله که افراد با درآمد اندک توانایی تملک خانه‌های با استاندارد کم را داشته باشند و باید به جای فراهم نمودن پول و سرمایه به فکر فراهم نمودن مسکن باشیم. مسکن سازی اجتماعی باید در تحلیل اهداف سیاسی خانه سازی و موجبات مسائل خانه سازی مورد بررسی قرار گیرد، چنین بررسی‌هایی در کشورهای مختلف اروپایی در رسیدگی به حل مساله خانه سازی اجتماعی صورت گرفته است.

جی یو و لی^۳ (۲۰۱۰) در مطالعه‌ای با اتخاذ روش‌های آماری، تأثیر سیاست‌های دولتی و متغیرهای مربوط به حوزه اقتصاد کلان را بر بی ثباتی و ناکارایی بخش مسکن در کشور کره جنوبی مورد ارزیابی قرار داده و چنین نتیجه گیری کرده اند که سیاست‌های دولتی، تأثیر قابل توجهی بر کارایی بخش مسکن ندارند، در حالی که متغیرهای حوزه اقتصاد کلان؛ نظیر ذخیره پولی، بازده اوراق قرضه شرکتی و تعداد مجوزهای ساخت وساز مسکن، تأثیر معناداری بر کارایی بخش، مسکن داشته اند.

گیلبرت^۴ (۲۰۱۴) در پژوهشی، پروژه ساخت مسکن دولتی برای صد هزار خانوار فقیر در کشور کلمبیا توسط دولت این کشور را مورد بررسی قرار داده و به چرایی اتخاذ سیاست ساخت مسکن دولتی و ارزیابی فرصت‌های موجود جهت پیش برد موفقیت آمیز این پروژه دولتی پرداخته است. او در این مطالعه، اثربخشی ساخت و ساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی خانمان را مورد پرسش قرار داده و متذکر می‌شود که پروژه‌های مشابه قبلی نتوانسته اند حلال مشکل مذکور باشند.

روش پژوهش

این تحقیق از نوع تحقیقات کاربردی است. با استفاده از روش توصیفی- تحلیلی و نیز به طریق رتبه بندی سیاست‌های اجرایی دولت در تامین مسکن اقشار کم درآمد مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌گیرند. ابزار جمع آوری داده‌ها بازدید میدانی، تکمیل پرسشنامه، مصاحبه، روش کتابخانه‌ای و مطالعات اسنادی می‌باشد. با توجه به محدود بودن جامعه آماری، تعداد نمونه مورد پرسش با تعداد نفرات جامعه آماری برابری باشد. جامعه آماری مورد استفاده در این پژوهش شامل تمامی مدیران خیره و دارای تجربه در زمینه مسکن می‌باشند که در شهر مشهد فعالیت می‌نمایند. با توجه به این که تعداد مدیران خیره آشنا به سیاست‌های مسکن در شهر مشهد ۵۵ نفر می‌باشد، پرسشنامه بین این افراد توزیع گردید. پس از جمع آوری پرسشنامه‌ها فقط ۴۰ عدد پرسشنامه قابل استفاده بود که توسط بسته نرم افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد.

شهر مشهد مرکز استان خراسان رضوی با احتساب نواحی منفصل توس و قرقی با ۳۲۸ کیلومتر مربع مساحت، در شمال شرق ایران و در طول جغرافیایی ۵۹ درجه و ۲ دقیقه تا ۶۰ درجه و ۳۸ دقیقه و عرض

جغرافیایی ۳۵ درجه و ۴۳ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۷ دقیقه و در حوضه آبریز کشف رود، بین رشته کوه‌های بینالود و هزار مسجد واقع است. ارتفاع شهر از سطح دریا ۹۹۹ می‌باشد. مشهد دومین شهر پهناور ایران بعد از تهران می‌باشد. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ خورشیدی این شهر بالغ بر ۲/۸۰۷/۴۶۴ نفر جمعیت بوده است (شهرداری مشهد ۱۳۹۳).

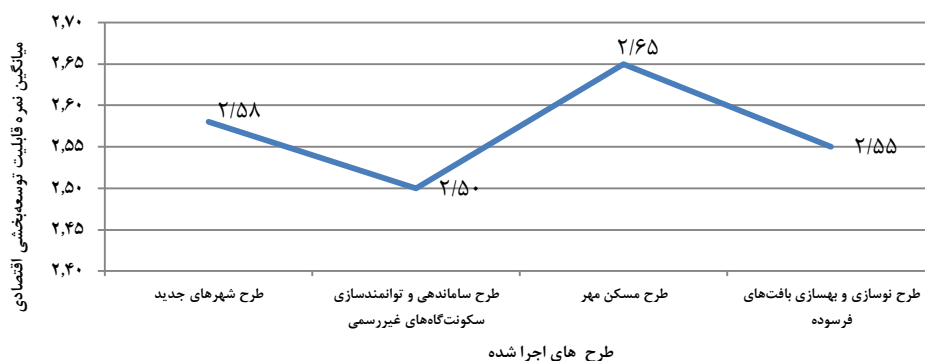
۱- مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی طرح‌ها میانگین نمرات متغیر قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی و هر یک از زیرمقیاس‌های آن در جدول زیر ارائه شده است. مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی طرح‌های مورد بررسی در این پژوهش در نمودار ۱ دیده می‌شود که این نمودار نشان می‌دهد طرح مسکن مهر بهترین جایگاه را دارا می‌باشد و طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی امتیاز کمتری نسبت به سایر طرح‌ها به دست آورده است.

یافته‌های پژوهش

جدول ۱: میانگین نمرات متغیر قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی و زیرمقیاس‌های آن

گروه	طرح شهرهای جدید		طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی		طرح مسکن مهر		طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده		نمره کل مجموع طرح‌ها
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	
توجه طرح‌ها به ویژگی‌های اقتصادی فقرا	۲/۴۳	۰/۶۳۶	۲/۹۲	۰/۸۸۸	۳/۲۰	۰/۸۸۳	۲/۳۸	۰/۸۳۸	۲/۷۳
میزان همخوانی طرح‌ها با شرایط اقتصاد شهری و منطقه‌ای	۲/۹۳	۰/۷۳۰	۲/۸۷	۰/۸۸۳	۲/۵۵	۰/۹۰۴	۳/۰۰	۰/۷۸۴	۲/۸۴
کارایی طرح‌ها در ظرفیت‌سازی صندوق‌های محلی مسکن	۲/۲۶	۰/۸۵۰	۲/۱۵	۰/۷۳۶	۲/۱۸	۰/۹۵۸	۲/۰۸	۱/۰۲۳	۲/۱۷
موفقیت طرح‌ها در هدفمندسازی و فراگیری وام‌های مسکن	۲/۹۰	۰/۸۵۲	۲/۴۵	۰/۷۴۹	۳/۲۰	۰/۸۸۳	۲/۷۷	۰/۷۶۸	۲/۸۳
اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها	۲/۵۰	۱/۲۱۹	۲/۱۸	۰/۹۳۱	۲/۸۰	۱/۴۳۶	۲/۳۲	۱/۱۶۳	۲/۴۵
توجه طرح‌ها به کاربست شیوه‌های نوین تامین مالی پروژه‌ها	۲/۵۵	۰/۸۱۵	۲/۴۱	۰/۷۵۱	۲/۱۸	۰/۹۹۷	۲/۷۸	۱/۰۷۴	۲/۴۸
ظرفیت طرح‌ها در کاربست خدمات مالی خرد	۲/۵۲	۰/۷۸۴	۲/۵۰	۰/۷۱۶	۲/۴۵	۰/۹۰۴	۲/۵۵	۰/۸۷۶	۲/۵۰
قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی	۲/۵۸	۰/۵۴۶	۲/۵۰	۰/۵۴۰	۲/۶۵	۰/۶۹۳	۲/۵۵	۰/۶۰۹	۲/۵۷

منبع: (محاسبات نگارندگان)



نمودار ۱: مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی طرح‌ها

منبع: (محاسبات نگارندگان)

۲- مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی اجتماعی طرح‌ها

میانگین نمرات متغیر قابلیت توسعه‌بخشی اجتماعی هریک از زیر مقیاس‌های آن در جدول زیر ارائه شده است.

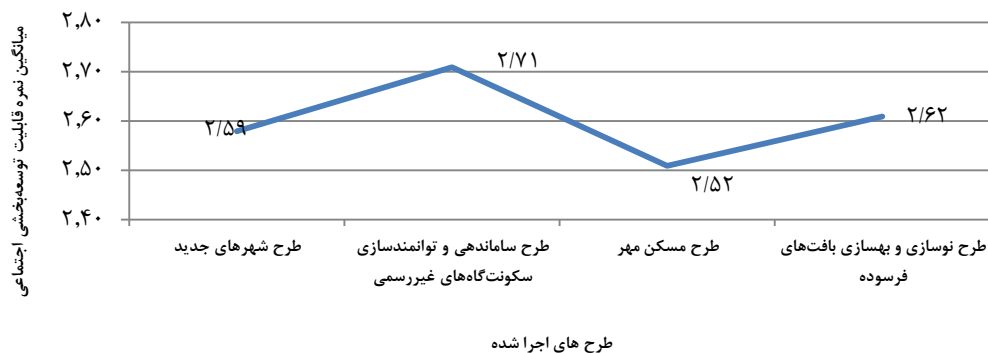
مقایسه قابلیت توسعه بخشی اجتماعی طرح‌های مورد بررسی در این پژوهش در نمودار ۲ دیده می‌شود

که این نمودار نشان می‌دهد طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی کارآمدتر از سایر طرح‌ها بوده و طرح مسکن مهر سایر طرح‌ها به دست آورده است.

جدول ۲: میانگین نمرات متغیر قابلیت توسعه‌بخشی اجتماعی و زیرمقیاس‌های آن

گروه	طرح شهرهای جدید		طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی		طرح مسکن مهر		طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده		نمره کل مجموع طرح‌ها
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	
هدف‌گذاری صحیح گروه‌های کم درآمد	۲/۳۰	۰/۸۵۳	۲/۷۸	۰/۵۷۷	۲/۹۵	۰/۹۰۴	۲/۴۵	۰/۸۷۶	۲/۶۲
توجه برنامه‌ها به ویژگی‌های اجتماعی فقرا	۲/۲۰	۰/۸۲۳	۲/۸۲	۰/۷۸۱	۲/۴۵	۱/۱۰۸	۲/۴۸	۰/۷۸۴	۲/۴۹
ظرفیت طرح‌ها در توانمندسازی فقرا	۲/۱۸	۰/۷۸۱	۲/۷۰	۰/۷۹۱	۲/۵۸	۰/۸۷۴	۲/۳۰	۰/۸۸۳	۲/۴۴
واقع‌بینی طرح‌ها نسبت به وضعیت فقرا	۲/۲۸	۰/۸۱۶	۲/۹۲	۰/۷۹۷	۲/۵۵	۱/۰۳۷	۲/۲۸	۰/۸۴۷	۲/۵۱
ظرفیت طرح‌ها در توجه به مولفه‌های کلان مهاجرت و شهرنشینی	۲/۶۰	۰/۹۸۲	۲/۴۰	۰/۸۴۱	۲/۲۸	۰/۹۶۰	۲/۴۵	۰/۹۳۲	۲/۴۳
قابلیت طرح‌ها در پذیرش رویکردهای انتقادی	۲/۵۹	۰/۷۵۱	۲/۶۵	۰/۹۲۱	۲/۰۷	۰/۸۵۹	۲/۴۷	۰/۹۳۳	۲/۴۴
ظرفیت طرح‌ها در تضعیف زمینه‌های بازتولید فقر سکونتی	۲/۶۹	۰/۷۶۶	۲/۸۰	۰/۸۲۳	۲/۴۳	۰/۹۳۱	۲/۵۸	۰/۷۱۲	۲/۶۲
توان طرح‌ها در تقویت زمینه‌های امنیت سکونت	۳/۲۸	۰/۷۵۹	۲/۷۷	۰/۷۷۷	۲/۸۸	۰/۸۸۳	۳/۲۵	۰/۸۷۰	۳/۰۴
میزان باور کارشناسان به کارآمدی و اثربخشی طرح‌ها	۲/۹۵	۰/۸۷۶	۲/۶۰	۰/۷۷۸	۲/۶۵	۰/۸۶۴	۲/۹۰	۰/۹۰۰	۲/۷۷
میزان باور فقرا به کارآمدی و اثربخشی طرح‌ها	۲/۴۳	۰/۸۷۴	۲/۵۳	۰/۶۷۹	۲/۸۸	۰/۸۸۳	۲/۴۷	۰/۸۴۷	۲/۵۸
توان طرح‌ها در رفع معضل حاشیه نشینی	۲/۹۰	۰/۸۱۰	۲/۹۰	۰/۹۲۸	۲/۳۰	۰/۹۳۹	۲/۵۸	۰/۹۳۱	۲/۶۷
توان طرح‌ها در رفع مساله بافت فرسوده و تحرک بخشی فرآیند نوسازی	۲/۶۳	۰/۸۰۷	۲/۶۵	۰/۸۶۴	۲/۲۰	۰/۹۹۲	۳/۲۰	۱/۱۱۴	۲/۶۷
قابلیت توسعه‌بخشی اجتماعی	۲/۵۹	۰/۴۴۶	۲/۷۱	۰/۴۴۸	۲/۵۲	۰/۶۰۴	۲/۶۲	۰/۵۸۳	۲/۶۱

منبع: (محاسبات نگارندگان)



نمودار ۲: مقایسه قابلیت توسعه بخشی اجتماعی طرح ها

منبع: (محاسبات نگارندگان)

۳- مقایسه قابلیت توسعه بخشی نهادی- مدیریتی
 مقایسه قابلیت توسعه بخشی نهادی- مدیریتی
 طرح های مورد بررسی در این پژوهش در نمودار ۳ دیده می شود که با توجه به نمودار و نتایج به دست آمده به غیر از طرح مسکن مهر سایر طرح ها تقریباً از امتیاز برابری برخوردار می باشند.

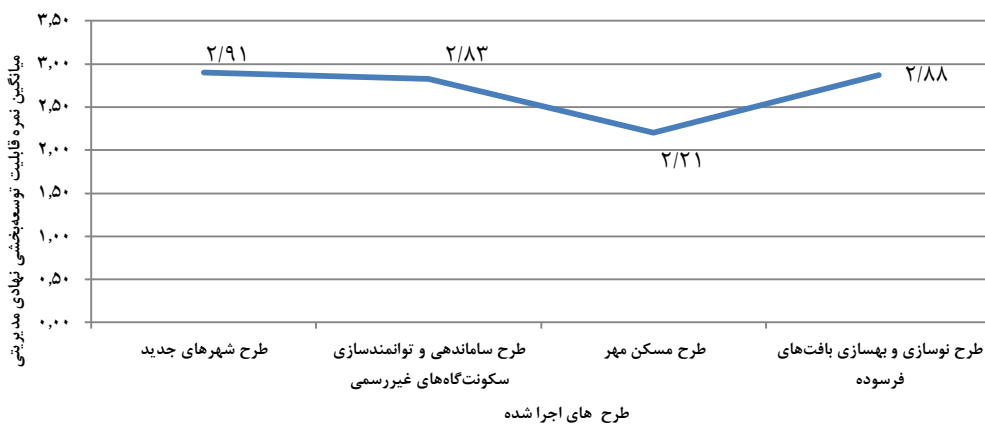
جدول ۳: میانگین نمرات متغیر قابلیت توسعه بخشی نهادی- مدیریتی و زیرمقیاس های آن

گروه	طرح شهرهای جدید		طرح مسکن مهر		طرح نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده		طرح های مورد بررسی	
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار
میزان همخوانی با برنامه های فرادست و فرودست توسعه	۲/۹۰	۱/۱۷۲	۲/۸۷	۰/۸۵۳	۲/۲۰	۱/۰۱۸	۳/۱۵	۰/۹۴۹
میزان توجه به هم افزایی طرح ها	۲/۸۵	۰/۹۲۱	۲/۶۲	۰/۸۹۷	۲/۰۲	۰/۸۳۲	۲/۷۳	۰/۸۷۴
میزان توجه طرح ها به همکاری سازمان های مسئول	۳/۰۰	۰/۷۵۱	۲/۹۳	۰/۷۶۴	۲/۲۷	۰/۹۶۰	۲/۶۸	۰/۷۹۷
قابلیت طرح ها در بسیج اجتماعی از طریق نهادسازی محلی	۲/۶۸	۰/۶۱۶	۲/۸۲	۰/۹۰۳	۲/۳۲	۰/۷۷۵	۲/۶۵	۰/۸۰۲
مکان یابی مناسب طرح ها	۳/۰۰	۱/۱۴۷	۲/۸۵	۰/۸۶۴	۱/۸۳	۰/۹۰۳	۳/۰۷	۰/۸۲۹
میزان هم راستایی طرح ها با سایر برنامه های توسعه ای سازمان ها	۳/۱۲	۰/۸۵۳	۲/۹۲	۰/۷۹۷	۲/۱۵	۰/۹۷۵	۳/۰۵	۰/۷۸۳
میزان همخوانی طرح ها از تجارب موفق جهانی در تامین زمین و مسکن	۲/۹۰	۱/۰۰۸	۲/۵۵	۰/۸۱۵	۲/۰۲	۰/۸۰۰	۲/۵۹	۰/۹۹۳
توان طرح ها در گسترش زمینه های عدالت در دسترسی به زمین و مسکن	۲/۹۲	۱/۰۲۳	۲/۷۸	۰/۸۳۲	۲/۵۰	۰/۸۴۷	۲/۵۵	۰/۷۴۹
میزان همخوانی طرح ها با طرح جامع مسکن	۳/۰۸	۰/۹۷۱	۲/۷۵	۰/۷۷۶	۲/۲۵	۰/۸۹۹	۲/۷۵	۰/۸۹۹
میزان همخوانی طرح ها با قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن	۲/۹۲	۰/۹۹۷	۲/۸۵	۰/۸۰۲	۲/۷۵	۰/۸۰۹	۲/۸۲	۰/۷۴۷
میزان همخوانی برنامه ها با سند ساماندهی و توانمندسازی بافت های نابسامان شهری	۲/۴۰	۰/۹۰۰	۳/۰۰	۰/۷۸۴	۲/۰۷	۰/۹۴۴	۳/۲۰	۰/۸۸۳
قابلیت تداوم برنامه ها و پروژه ها	۳/۱۰	۰/۹۲۸	۳/۰۲	۰/۸۳۲	۲/۱۳	۰/۸۲۲	۳/۲۸	۱/۰۱۲



۰/۴۴۲	۲/۷۱	۰/۶۰۲	۲/۸۸	۰/۶۰۶	۲/۲۱	۰/۵۹۰	۲/۸۳	۰/۶۹۴	۲/۹۱	قابلیت توسعه بخشی نهادی - مدیریتی
-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	--------------------------------------

منبع: (محاسبات نگارندگان)



نمودار ۳: مقایسه قابلیت توسعه بخشی نهادی - مدیریتی طرح‌ها

منبع: (محاسبات نگارندگان)

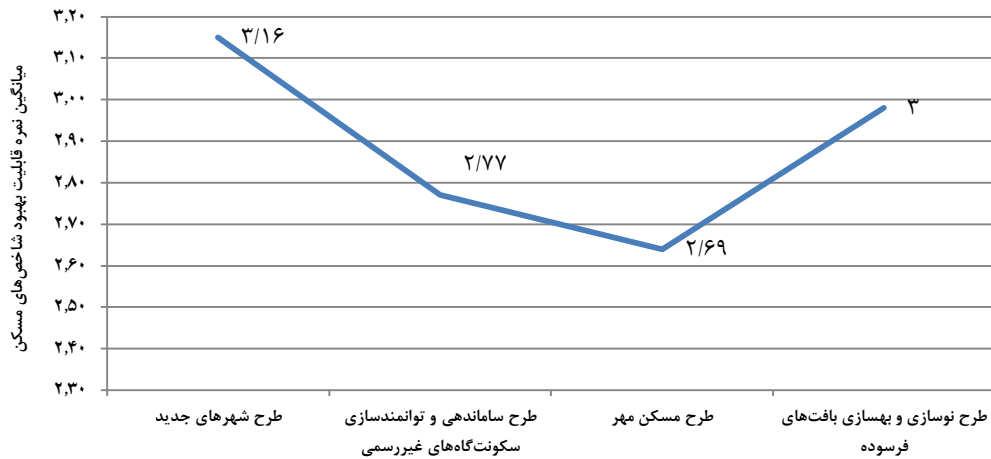
۴- مقایسه قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخصهای مسکن
میانگین نمرات متغیر قابلیت بهبود شاخص‌های مسکن و زیرمقیاس‌های آن در جدول زیر ارائه شده است.

مقایسه بهبود شاخص‌های مسکن طرح‌های مورد بررسی در این پژوهش در نمودار ۴ دیده می‌شود که این نمودار نشان می‌دهد طرح‌های جدید از کارایی بالاتری نسبت به دیگر طرح‌ها برخوردار بوده و طرح مسکن مهر دارای امتیاز کمتری نسبت به سایر طرح‌ها می‌باشد.

جدول ۴: میانگین نمرات بدست آمده در متغیر قابلیت بهبود شاخص‌های مسکن و زیرمقیاس‌های آن

گویه	طرح شهرهای جدید		طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی		طرح مسکن مهر		طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده		نمره کل مجموع طرح‌ها	
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار		
ظرفیت طرح‌ها در تامین زیرساخت‌ها و نیازهای اساسی مرتبط با مسکن	۳/۱۰	۰/۹۸۲	۲/۷۰	۰/۷۹۱	۲/۴۰	۰/۸۴۱	۲/۹۸	۰/۸۶۲	۲/۷۹	۰/۶۶۲
قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های کیفی مسکن	۳/۰۷	۰/۹۴۴	۲/۶۵	۰/۸۳۴	۲/۱۰	۰/۶۷۲	۲/۹۸	۰/۸۳۲	۲/۷۰	۰/۵۳۱
قابلیت طرح‌ها در تامین و بهبود کیفیت تاسیسات زیربنایی (آب، برق و ...)	۳/۲۸	۰/۹۸۷	۲/۸۰	۰/۸۸۳	۲/۳۵	۰/۹۲۱	۳/۲۸	۱/۰۵۰	۲/۹۳	۰/۵۹۷
قابلیت طرح‌ها در بهبود سرانه خانوار به واحد مسکونی	۳/۲۳	۰/۷۶۸	۳/۰۰	۰/۸۱۶	۳/۳۲	۰/۸۸۸	۳/۰۵	۰/۸۱۵	۳/۱۵	۰/۶۵۹
قابلیت طرح‌ها در بهبود سرانه اتاق	۳/۱۰	۰/۸۴۱	۲/۷۰	۰/۷۲۳	۳/۰۲	۰/۸۳۲	۲/۷۰	۰/۷۹۱	۲/۸۸	۰/۵۶۶
قابلیت بهبود شاخص‌های مسکن	۳/۱۶	۰/۷۵۳	۲/۷۷	۰/۶۰۳	۲/۶۴	۰/۵۸۴	۳/۰۰	۰/۷۴۴	۲/۸۹	۰/۵۳۸

منبع: (محاسبات نگارندگان)



طرح‌های اجرا شده

نمودار ۴: مقایسه قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن

منبع: (محاسبات نگارندگان)

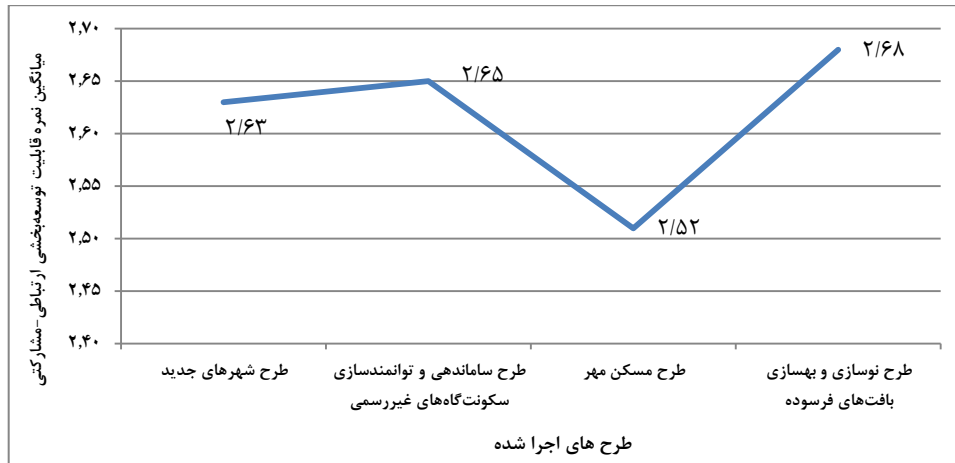
۵- مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی - مشارکتی طرح‌ها
میانگین نمرات متغیر قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی - مشارکتی و هر یک از زیرمقیاس‌های آن در جدول شماره ۵ ارائه شده است.

مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی - مشارکتی طرح‌های مورد بررسی در این پژوهش در نمودار ۵ دیده می‌شود که این نمودار نشان می‌دهد طرح مسکن مهر در پایین‌ترین رتبه قرار داشته و سایر طرح‌ها از وضعیت بهتری برخوردار می‌باشند

جدول ۵: میانگین نمرات قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی - مشارکتی و زیرمقیاس‌های آن

نمره کل مجموع طرح‌ها	طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده		طرح مسکن مهر		طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی		طرح شهرهای جدید		گویه	
	میانگین معیار	انحراف معیار	میانگین معیار	انحراف معیار	میانگین معیار	انحراف معیار	میانگین معیار	انحراف معیار		
۰/۵۴۵	۲/۳۷	۰/۹۳۹	۲/۷۰	۰/۸۷۱	۲/۱۰	۰/۹۷۹	۲/۶۲	۰/۷۸۳	۲/۰۵	میزان حضور اجتماعات محلی در تدوین طرح‌های اقدام مداخله
۰/۶۰۳	۲/۶۹	۰/۸۳۴	۲/۶۵	۰/۸۱۰	۲/۴۰	۰/۷۰۰	۲/۶۵	۰/۸۵۹	۳/۰۸	ظرفیت طرح‌ها در تقویت نظام رسانه‌ی و ارتباطات ذی‌مداخلان حوزه زمین و مسکن
۰/۶۵۵	۲/۸۰	۰/۹۵۹	۲/۹۵	۰/۸۸۳	۲/۸۸	۰/۸۶۴	۲/۶۵	۰/۹۳۳	۲/۷۳	ظرفیت طرح‌ها در تقویت زمینه‌های مشارکت
۰/۶۱۶	۲/۶۶	۰/۷۷۴	۲/۶۳	۰/۸۴۶	۲/۵۵	۰/۹۳۲	۲/۵۵	۰/۸۲۹	۲/۹۲	میزان رویکرد تسهیل‌گری در نهادهای مجری
۰/۷۲۳	۲/۵۷	۰/۸۷۷	۲/۴۸	۰/۹۷۵	۲/۶۵	۰/۸۶۲	۲/۷۷	۱/۱۰۵	۲/۴۰	قابلیت حامی بودن طرح‌ها برای فقرا
۰/۴۸۲	۲/۶۲	۰/۶۷۷	۲/۶۸	۰/۶۳۸	۲/۵۲	۰/۶۷۷	۲/۶۵	۰/۵۹۵	۲/۶۳	قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی-مشارکتی

منبع: (محاسبات نگارندگان)



نمودار ۵: مقایسه قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی - مشارکتی طرح‌ها
منبع: (محاسبات نگارندگان)

۶- رتبه بندی متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش در جدول شماره ۶ رتبه بندی هر یک از متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش دیده می‌شود. در نمودار ۶ رتبه بندی هر یک از متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش دیده می‌شود. با توجه به این

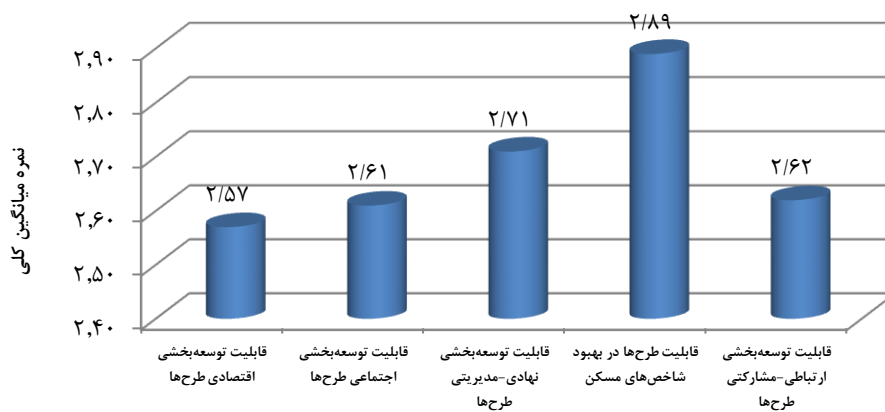
نمودار، متغیرهای قابلیت بهبود شاخص‌های مسکن و قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی به ترتیب دارای بالاترین و پایین‌ترین رتبه می‌باشند.

جدول ۶: مقایسه رتبه بندی متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش

قابلیت توسعه‌بخشی اقتصادی طرح‌ها	قابلیت توسعه‌بخشی اجتماعی طرح‌ها	قابلیت توسعه‌بخشی نهادی-مدیریتی طرح‌ها	قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن	قابلیت توسعه‌بخشی ارتباطی-مشارکتی
۲/۵۷	۲/۶۱	۲/۷۱	۲/۸۹	۲/۶۲

میانگین کل = ۲/۶۸

منبع: (محاسبات نگارندگان)



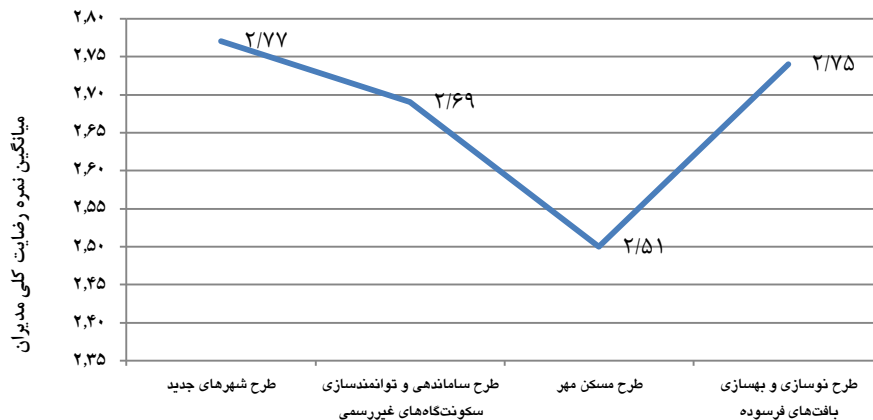
متغیرهای مورد بررسی

نمودار ۶: مقایسه رتبه بندی متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش
منبع: (محاسبات نگارندگان)

جدول ۷: رتبه بندی کلی مدیران از طرح‌های اجرا شده دولت

طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده	طرح مسکن مهر	طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی	طرح شهرهای جدید
۲/۷۵	۲/۵۱	۲/۶۹	۲/۷۷
میانگین کل = ۲/۶۸			

منبع: (محاسبات نگارندگان)



طرح‌های اجرا شده

نمودار ۷: رتبه بندی کلی مدیران از طرح‌های اجرا شده دولت

منبع: (محاسبات نگارندگان)

شاید بتوان عمده‌ترین دلایل عدم موفقیت سیاست‌های مسکن برای اقشار آسیب پذیر که از مهم‌ترین پیامدهای ضعف سیاست‌های دولتی به حساب می‌آیند را موارد ذیل دانست:

ارتباط ضعیف بین سیاست‌ها و اهداف برنامه‌های مربوط به تامین مسکن در سطوح فرادست و فرودست.

جایگاه نامشخص تامین مسکن گروه‌های کم درآمد در سیاست گذاری‌های توسعه شهری.

عدم وجود نظام قدرتمند در اجرایی نمودن سیاست‌ها.

عدم اجرای صحیح و به موقع سیاست‌ها.

عدم وجود قدرت اقتصادی و ناتوانی مالی متولیان امر.

عدم وجود امکانات لازم برای اجرای قوانین و برنامه‌ها از جمله نیروی کار متعهد و ماهر، مصالح و... پراکنده و نامنسجم بودن برنامه‌ها و سیاست‌های تامین مسکن.

۷- رتبه بندی کلی مدیران از طرح‌های اجرا شده دولت

در جدول زیر رتبه بندی کلی مدیران از طرح‌های اجرا شده چهارگانه مورد بررسی قرار گرفته است.

در نمودار ۷ رتبه بندی کلی مدیران از طرح‌های اجرا شده چهارگانه مورد بررسی قرار گرفته که در مجموع، طرح‌های شهرهای جدید و مسکن مهر به ترتیب دارای بالاترین و پایین‌ترین رتبه می‌باشند.

نتیجه گیری

رتبه بندی کلی سیاست‌های اجرا شده چهارگانه مورد بررسی در کلان شهر مشهد برای گروه‌های هدف به ترتیب، سیاست شهرهای جدید در رتبه نخست و سیاست‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در رتبه‌های دوم تا چهارم قرار می‌گیرند.

<p>عدم توجه ویژه به گروه‌های آسیب پذیر در تدوین و اجرای برنامه‌ها و سیاست‌ها و در نظر نگرفتن آن‌ها در برنامه ریزی‌های کلان ملی، منطقه‌ای و محلی.</p> <p>عدم کارایی طرح‌ها در ظرفیت سازی صندوق‌های محلی مسکن.</p> <p>عدم ظرفیت سیاست‌ها و برنامه‌ها در توانمندسازی فقرا.</p> <p>عدم ظرفیت طرح‌ها در توجه به مولفه‌های کلان مهاجرت و شهرنشینی.</p> <p>عدم قابلیت سیاست‌ها در پذیرش رویکردهای انتقادی.</p>	<p>عدم همخوانی سیاست‌ها و برنامه‌ها از تجارب موفق جهانی در تامین زمین و مسکن.</p> <p>عدم قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های کیفی مسکن.</p> <p>عدم حضور اجتماعات محلی در تدوین طرح‌های اقدام مداخله.</p>
---	--

پیشنهادات

اتخاذ راهبردهای زیر می‌تواند در رفع مشکل تامین مسکن اقشار کم درآمد راهگشا باشد:

جدول ۸: راهکارهای پیشنهادی جهت رفع مشکل تامین مسکن اقشار کم درآمد

<p>۱- تخصیص بودجه و اعتبار لازم برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های پیش رو دولت.</p> <p>۲- اعطای وام و اعتبارات ویژه بلند مدت و کم بهره متناسب با توان درآمدی خانوارهای کم درآمد.</p> <p>۳- توجه برنامه‌ها در به کار بست شیوه‌های نوین مالی و نیز خدمات مالی خرد.</p> <p>۴- جذب سرمایه‌های بخش خصوصی در نواحی متراکم و در حال توسعه.</p> <p>۵- تسهیل قوانین و مقررات در جهت دسترسی گروه‌های کم درآمد به منابع مالی.</p> <p>۶- توجه به ویژگی‌های اقتصادی فقرا در برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی.</p> <p>۷- همخوانی برنامه‌ها و سیاست‌ها با شرایط اقتصاد شهری و منطقه ای.</p> <p>۸- ایجاد صندوق‌های اعتباری ملی و محلی مسکن در جهت بهبود وضعیت مالی اقشار کم درآمد به منظور تامین مسکن.</p>	<p>بعد اقتصادی</p>
<p>۱- توجه سیاست‌ها به توانمندسازی فقرا ، تضعیف زمینه‌های بازتولید فقرسکونتی و امنیت سکونت.</p> <p>۲- تنوع و توزیع مکانی واحدهای مسکونی برای گروه‌های کم درآمد.</p> <p>۳- توانمندسازی اقشار مختلف مردم در جهت مشارکت تولید مسکن مورد نیاز خود.</p> <p>۴- کوشش در جهت هدایت برنامه‌های مسکن به سمت گروه‌های کم درآمد (هدف گذاری صحیح گروه‌های کم درآمد).</p> <p>۵- عدم انجام فعالیت‌های پراکنده، نامنسجم و کوتاه مدت در جهت تامین مسکن فقرا.</p> <p>۶- واقع بینی سیاست‌ها و برنامه‌ها نسبت به وضعیت فقرا.</p> <p>۷- توجه به ویژگی‌های اجتماعی فقرا در برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی.</p> <p>۸- توجه سیاست‌ها به رفع معضل حاشیه نشینی و بافت‌های فرسوده در بد مسکنی و بی مسکنی گروه‌های هدف.</p>	<p>بعد اجتماعی</p>
<p>۱- توجه به مسکن اقشار کم درآمد در برنامه ریزی‌های کلان ملی، منطقه‌ای و محلی.</p> <p>۲- همخوانی سیاست‌ها با طرح جامع مسکن گروه‌های کم درآمد و تدوین الزامات اجرایی آن توسط دولت وسایر سازمان‌های مجری.</p> <p>۳- تدوین سیاست‌های تامین مسکن اقشار کم درآمد براساس سیاست‌های فرادست و فرودست توسعه .</p> <p>۴- تجزیه و تحلیل دقیق تقاضای مسکن گروه‌های کم درآمد و مکانیابی مناسب آن‌ها.</p> <p>۵- تعهد دولت و سازمان‌های مجری برای اجرای برنامه‌های مسکن اقشار کم درآمد .</p> <p>۶- افزایش توان طرح‌ها به منظور ایجاد عدالت در دسترسی به زمین و مسکن به ویژه در مناطق دارای تقاضای بالا.</p> <p>۷- افزایش همخوانی طرح‌ها با تجارب موفق جهانی در تامین زمین و مسکن گروه‌های هدف.</p> <p>۸- توجه سیاست‌های تامین مسکن به بسیج اجتماعی از طریق نهادسازی محلی و همچنین توجه به همکاری سازمان‌های مسئول.</p> <p>۹- جلوگیری از به انحراف رفتن سیاست‌های تدوین شده در میانه راه و قابلیت تداوم برنامه‌ها.</p>	<p>بعد نهادی - مدیریتی</p>
<p>۱- ارتقاء شرایط کمی و کیفی مناطق فقیرنشین به جای تخریب و پاکسازی آن‌ها.</p> <p>۲- ارتقاء و بهبود بافت‌های فرسوده موجود به جای تولید و توسعه نواحی جدید مسکونی.</p> <p>۳- تدوین قوانین و مقررات در جهت جلوگیری از تولید واحدهای مسکونی غیر استاندارد به خصوص در مناطق پیراشهری.</p> <p>۴- بهبود کیفیت تاسیسات زیر بنایی و روبنایی .</p> <p>۵- تامین نیازهای اساسی در بهبود شاخص‌های مسکن.</p>	<p>بهبود شاخص‌های مسکن</p>

- ۱- تهیه طرح قوانین تشویقی در مشارکت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و مناطق فقیرنشین.
- ۲- پشتیبانی فنی و عملکرد غالب نظارتی بر اجرای برنامه‌های مسکن گروه‌های کم درآمد از سوی شهرداری ها.
- ۳- اجرای مسکن گروه‌های کم درآمد توسط عوامل متخصص، نیروهای ماهر و باتجربه.
- ۴- تشویق انبوه سازان به ساخت واحدهای کوچک، استاندارد و کم هزینه.
- ۵- تقویت مشارکت‌های مردمی در ساماندهی مسکن گروه‌های هدف.
- ۶- حضور اجتماعات محلی در تدوین طرح‌های اقدام مداخله.
- ۷- تسهیل‌گری در نهادهای مجری.
- ۸- گسترش ارتباطات ذی مداخلان حوزه زمین و مسکن در تأمین و تولید مسکن گروه‌های کم درآمد.

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

منابع و مأخذ

- ابراهیمی، مهدی و دیگران (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر رضایت مشتریان از مسکن شهری شهر اصفهان، فصلنامه تخصصی علوم اجتماعی، سال ششم، شماره هجدهم، ۱۷۰-۱۴۹.
- برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد، (۱۳۹۱). برنامه ریزی شهرهای پایدار. ترجمه احسان مجیدی فرد، چاپ اول، مشهد: انتشارات مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی.
- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی مسکن. چاپ دوازدهم، تهران: انتشارات سمت.
- پیران، پرویز، (۱۳۸۰). تحلیل جامعه شناختی از مسکن شهری در ایران: اسکان غیررسمی، مجله جامعه‌شناسی ایران، شماره ۶، ۴۷-۲۷.
- پیران، پرویز، (۱۳۸۷). مسکن گروه‌های کم درآمد و اسکان غیررسمی در ایران، مجموعه مقالات سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- خاکپور، براتعلی و امیری، عقیل، (۱۳۸۹). شهرهای جدید ایران، اهداف اولیه، واقعیت امروز، دومین کنفرانس مدیریت و برنامه ریزی شهری مشهد.
- خدایی، زهرا و میره، محمد، (۱۳۹۰). مروری بر تجارب جهانی در زمینه مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، ۱۸-۱.
- رضایی راد، هادی و رفیعیان، مجتبی، (۱۳۹۱). سنجش فضایی کیفیت مسکن در شهر سبزوار، با استفاده از روش تحلیل عاملی، دو فصلنامه دانشگاه هنر، شماره هشت، ۹۵-۱۰۹.
- رحمانی، محمد؛ (۱۳۹۱). کلان شهر ویژگی‌ها و مفاهیم، چاپ اول، همدان: انتشارات امید انقلاب با همکاری دانشگاه آزاد اسلامی.
- رضویان، محمدتقی؛ محمدی، کاوه و ابوبکری، طاهر، (۱۳۹۲). فضاها فرسوده شهری (برنامه ریزی بهسازی و نوسازی). مشهد: انتشارات دانشگاه امام رضا (ع).
- شاگری روش، مجتبی؛ فیروززاد، علی و برجی، معصومه، (۱۳۸۹). مباحثی در اقتصاد شهری (با تاکید بر شهر مشهد). چاپ اول، مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- شهرداری مشهد، (۱۳۹۳). گزیده شاخص‌های جمعیتی شهرمشهد برگرفته از اطلاعات سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰ مرکزآمار ایران، مشهد: ناشر معاونت برنامه ریزی و توسعه.
- صرافی، مظفر، (۱۳۸۳). مساله‌ای بنام اسکان غیررسمی، راه حلی بنام توانمندسازی، ماهنامه شهرداری ها، سال ششم، شماره ۶۶، ۳۶-۳۳.
- قاسمی خوزانی، محمد و هادیزاده بزاز، مریم، (۱۳۸۱). اسکان غیررسمی و بهسازی محله‌های فقیر شهری ماهنامه شهرداری ها، شماره چهل و پنج، ۲۵-۲۲.
- گروه مطالعات شرکت رهپو ساخت شارسن، (۱۳۹۳). ارزیابی طرح مسکن مهر. چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش.
- گوتدینر، مارک و باد، لسل، (۱۳۹۲). مفاهیم کلیدی در مطالعات شهری. مترجمین فرامرز عظیمی، علی رضائیان فراگوزلو و اسماعیل قادری، چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش.
- محمدی، محمود؛ محرومی، مهدی، اصغری، مرتضی، (۱۳۹۳). مقایسه تطبیقی روش‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با روش‌های ساماندهی مناطق اسکان غیررسمی نمونه موردی (شهر مشهد)، ششمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری مشهد.

وزارت راه و شهرسازی، (۱۳۹۱). سند توانمندسازی و سامان دهی سکونتگاه‌های غیررسمی مصوب هیات وزیران. تهران: دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی.

هوک، ج. ام، (۱۳۷۲). ژئومورفولوژی در برنامه ریزی محیطی. ترجمه محمدجعفر زمردیان، چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.

یوسفی، علی؛ جعفرزاده، پروین، سادات ایازی، فاطمه، (۱۳۹۲). حس مکان و مقاومت مالکین در برابر طرح‌های مرمتی بافت‌های فرسوده شهری مورد مطالعه منطقه آبکوه مشهد، پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری مشهد.

Abbot, J.(2002). An Integrated Spatial Information Framework For Informal Settlement Upgrading, University of Cape Town,303-315.

Barbour, A.(2008). Housing Benefit in 2008, Examples and Recommendations , Available at [http:// www.community-links.org](http://www.community-links.org).

Gilbert, A.G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty.

Habitat International, 41(1), 253-261.

Ji Yu, H, Lee, S. (2010). Government housing policies and housing market instability in Korea, Habitat International, 34(2) , 145-153.

Oxley, M.(2000). The Future of Social Housing Learning from Europe, Vol 24, Issue 6 , 3-5.

یادداشت‌ها

¹ Max Weber

² Friedrich Engels

³ W.I.Thomas

⁴ Albion Small

⁵ Robert Park

⁶ Ernest W.Burgess

⁷ Gottdiener & Budd

⁸ Roderick Mckenzie

⁹ Barbour

¹⁰ Abbott

¹¹ Oxley

¹² Ji Yu & Lee

¹³ Gilbert

