

تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر رشت)

صمد سمیع - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، چالوس، ایران
مهرداد رمضانی پور* - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، چالوس، ایران
لیلا ابراهیمی - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، چالوس، ایران
آمنه حفزاد - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، چالوس، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۰۹

تاریخ دریافت: ۹۸/۰۶/۱۷

چکیده

مقدمه: مسکن کالایی بادوام، غیرمنقول، چندبعدی، غیرهمگن و بسیار پرهزینه است و در سازمان اجتماعی فضا نیز نقش بسیار مؤثری دارد به همین دلیل در برنامه‌ریزی مسکن باید سیاست‌هایی اتخاذ شود تا برای هریک از گروه‌های اجتماعی مثل گروه‌های کم‌درآمد شرایط دسترسی به مسکن تسهیل شود که یکی از روش‌های نوین جهت رسیدن به این مهم در برنامه‌ریزی، روش‌های مبتنی بر آینده‌پژوهی می‌باشد.

هدف پژوهش: در این راستا هدف از پژوهش حاضر شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری می‌باشد.

روش‌شناسی تحقیق: پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی- نظری و از نظر ماهیت تحلیلی و اکتشافی می‌باشد. به‌منظور گردآوری اطلاعات موردنیاز به‌طور توأمان از دو شیوه کتابخانه‌ای- اسنادی و پیمایشی استفاده می‌شود. جامعه آماری پژوهش کارشناسان مرتبط با مسکن و گروه‌های کم‌درآمد می‌باشند که به دلیل مشخص نبودن تعداد جامعه جهت نمونه‌گیری از میان آن‌ها ۳۵ نفر به‌صورت هدفمند انتخاب شده‌اند. جهت تجزیه‌وتحلیل داده‌ها نیز از تکنیک پویس محیطی و دلفی و نرم‌افزار میک‌مک استفاده شده شد.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: قلمرو پژوهش شهر رشت می‌باشد.

یافته‌ها و بحث: بر اساس یافته‌های حاصل از روش دلفی و پویس محیطی، ۴۳ عامل به‌عنوان عوامل مؤثر بر برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر رشت شناخته شدند که پس از تحلیل صورت گرفته توسط نرم‌افزار میک‌مک، در نهایت ۱۵ عامل از جمله قیمت مسکن، بیکاری، سیاست‌های نامناسب فقرزدایی، نرخ رشد جمعیت، اجاره مسکن، مصالح ساخت، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، قیمت زمین، اعتبارات ساختمانی، هزینه‌های ساخت‌وساز، نبود حکمروایی خوب شهری، توزیع ناعادلانه منابع قدرت، میزان درآمد، تورم، عوارض و مالیات‌ها به‌عنوان عوامل کلیدی مؤثر در توسعه مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر شناسایی شده‌اند.

نتایج: یافته‌های پژوهش حاضر با تایید پژوهش زیاری و همکاران (۱۳۹۶) با عنوان الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در رابطه با سرمایه‌گذاری- های دولتی و خصوصی، توزیع ناعادلانه منابع قدرت مرتبط با مسکن گروه‌های کم‌درآمد همسو می‌باشد. همچنین به لحاظ تاثیر سیاست‌های نامناسب فقرزدایی در بهبود مسکن و وضعیت گروه‌های کم‌درآمد با پژوهش آرشین و سرور (۱۳۹۶) تحت عنوان ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلان شهر مشهد همسو می‌باشد و از لحاظ تاثیر میزان تورم، میزان درآمد و هزینه‌های ساخت‌وساز در مسکن گروه‌های کم‌درآمد با مقاله زیاری همکاران (۱۳۸۹) با عنوان بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد در استان هرمزگان همسو می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: مسکن، اقشار کم‌درآمد، نرم افزار میک‌مک، شهر رشت

نحوه استناد به مقاله:

سمیع، صمد، رمضانی پور، مهرداد، ابراهیمی، لیلا و حفزاد، آمنه. (۱۴۰۰). تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر رشت). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۶(۳)، ۴۸۹-۵۰۷.

DOR: 20.1001.1.25385968.1400.16.3.2.9

مقدمه

روند افزایش جمعیت شهری و شهرنشینی و ظهور کلان‌شهرها و غیره، جوامع بشری به‌خصوص کشورهای توسعه‌نیافته را در معرض شرایط نامتعادل و ناموزونی قرار داده (حبیبی و جعفری مهرآبادی، ۱۳۹۸: ۹۹) و هزینه‌های کشورهای مختلف را جهت تأمین سرمایه موردنیاز برای تأمین مسکن، زیرساخت‌ها و خدمات افزایش می‌دهد (Dasgupta et al, 2014: 183). در ایران پس از اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۱ افزایش مهاجرت روستائیان به شهرها، افزایش جمعیت شهرها و رشد شهرنشینی شتاب بیشتری به خود گرفته است (جافری و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۷۴). به‌طوری‌که بین سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۹۰ بیشتر از ۴۷ میلیون نفر به جمعیت شهرهای کشور اضافه شده است (فنی، ۱۳۹۶: ۱۷۵) و بر اساس سرشماری کشور در سال ۱۳۹۵، از مجموع ۷۹۹۲۶۲۷۰ نفر جمعیت کشور، ۵۹۱۴۶۸۴۷ نفر جمعیت در نقاط شهری کشور سکنی گزیده‌اند (ایران‌نژاد، ۱۳۹۶: ۴۲)، این افزایش شتابان نرخ شهرنشینی در ایران به افزایش تقاضای بالقوه مسکن در سطح شهرها به‌خصوص شهرهای بزرگ منجر شده است (فنی، ۱۳۹۶: ۱۷۲). همان‌طور که گفته شد بازار مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بازارهای شهری (ایران‌نژاد، ۱۳۹۶: ۴۲)، متأثر از تغییرات جمعیتی بوده است (صارمی و ابراهیم‌پور، ۱۳۹۱: ۹۲). چرا که مسکن یکی از اصلی‌ترین (زیاری و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳) ابتدایی‌ترین و درعین‌حال حیاتی‌ترین نیاز هر موجود زنده‌ای در طبیعت است (نظم‌فر، ۱۳۹۶: ۶۸). به عبارتی مسکن نهادی با ابعاد عملکردی متعدد است که دارای ابعاد مکانی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، مالی و روانشناختی است (صفرعلیزاده، ۱۳۹۹: ۱۰۱۱؛ زیاری و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۷۲؛ سوری و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۱۷). که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی نقش تعیین‌کننده‌ای دارد (زیاری و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۲؛ فضلعلی و همکاران ۱۳۹۷: ۳۴۲). بنابراین دسترسی به امکانات و خدمات مسکن در میان طبقات درآمدی از زمینه‌های توانمندسازی و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره‌مندی و افزایش توان استفاده از فرصت‌های آموزشی، بهداشتی و مانند اینها در جهت رشد سرمایه انسانی است (زیای، ۱۳۹۰: ۳). به همین دلیل در برنامه‌ریزی مسکن باید سیاست‌هایی اتخاذ شود تا هر یک از گروه‌های اجتماعی خاص مثل گروه‌های کم‌درآمد شرایط دسترسی به مسکن تسهیل شود (زیاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۱۴). در حال حاضر مشکل تأمین مسکن، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد، به‌عنوان یکی از چالش‌های اساسی کشورها و دولت‌ها محسوب می‌شود (شاطریان، ۱۳۹۶: ۴۴۷؛ سعیدی و علیزاده افشار، ۱۳۹۵: ۵۴). جهت حل این معضل، دولت سیاست‌هایی را جهت افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد تدوین نموده است به‌گونه‌ای که در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، اقدامات دولت بیشتر به‌صورت ساماندهی بافت‌های فرسوده و تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر و کم‌درآمد در قالب «مسکن مهر» بوده است. همچنین بودجه سال ۱۳۸۶، اقشار کم‌درآمد جامعه در قالب طرح حق بهره‌برداری ۹۹ ساله و اجاره‌داری ۵ ساله مسکن مهر، مورد حمایت قرار گرفته‌اند تا از این طریق صاحب‌خانه شوند (عابدینی، ۱۳۹۲: ۸). از سویی باوجود اینکه در بسیاری از شهرهای بزرگ ایران، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری تبدیل به یکی از بزرگ‌ترین چالش‌ها شده است، اما در زمان حاضر در فرایند تهیه طرح‌های توسعه شهری به‌ویژه طرح جامع، توجه چندانی به راهبردهای کارآمد تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد نمی‌شود (حیدری و رضایی‌طبع، ۱۳۸۹: ۶۱). در این راستا، یکی از مهم‌ترین دلایل به‌کارگیری رویکرد آینده‌پژوهی و تفکر استراتژیک در برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در پژوهش حاضر تبیین این واقعیت است که روند برنامه‌ریزی شهری در ایران با نیازها و امکانات واقعی شهرها و شرایط جدید اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی کشور هم‌خوانی چندانی ندارد این در حالی است که بررسی و مرور شرایط کنونی مسکن در شهرهای ایران، این واقعیت را تأیید می‌کند که در این بین بیشترین آسیب این رویکرد متوجه کاربری‌های مسکونی و از جمله تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری شده است (غمامی و همکاران، ۱۳۸۶: ۳۳). نمونه‌های متعددی نیز وجود دارد که در آن توسعه شهری متناسب با اولویت‌ها و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد نبوده و محیط زندگی نامناسب و در بعضی موارد ظهور محله‌های فقیرنشین را به دنبال داشته است (Ellis & Roberts, 2015: 76). اگرچه گستره‌های فقر شهری، پدیده‌ای تازه در ادبیات شهرشناسی نبوده و از آن در جوامع کهن‌سال هم یاد می‌شود، اما چنین سکونتگاه‌هایی در ابعاد گسترده و به‌صورت مجتمع، پدیده‌ای است که با ورود سرمایه‌داری به دومین مرحله خود، یعنی سرمایه‌داری صنعتی و برهم خوردن نظام بومی سکونت در گستره‌های جغرافیایی عینیته یافته است (یزدانی، ۱۳۹۸: ۲۲)؛ چراکه شهر می‌بایست چون شهرهای اروپای غربی و امریکای شمالی بر شانه‌های صنعت قوام یابد. این امر در کشورهای در حال توسعه با رشد خیره‌کننده بخش سوم اقتصاد یعنی رشد خدمات از یک سو

استحصال بخش کشاورزی در روستاها از دیگر سوی رخ داد (رضایی و اسماعیلی، ۱۳۹۱:۳۲). از این رو شهرنشینی به شکل فزاینده در کشورهای توسعه‌نیافته در حالی با مهاجرت‌های سریع روستائیان اتفاق می‌افتد که تمامی مهاجران قادر به سکنی‌گزینی در گستره‌های مناسب شهری نبوده و به واسطه فقر خود، مکان‌هایی را متناسب با درآمد انتخاب می‌کنند که دارای استانداردهای پایینی از لحاظ کیفیت زندگی هستند در این راستا رویکردهای مختلفی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد طی سالهای مختلف به کار گرفته شده است. که هر یک دارای نتایج مثبت و منفی و نقاط ضعف و قوت خاص خود بوده‌اند مهم‌ترین رویکردهای مربوط به مسکن گروه‌های کم‌درآمد شامل موارد زیر می‌باشد:

- دیدگاه خنثی و منفعل: در این نگرش، مسئولان و مدیران شهری پدیده مسکن فقرا در جهان سوم را نادیده می‌انگارند. این رهیافت که با نگرشی لیبرالی و تشابه‌سازی تاریخی با مراحل توسعه‌ای جوامع توسعه‌یافته، مسئله ناسامانی مسکن فقیران را پدیده‌ای گذرا تلقی می‌کند و از این رو خواهان رهاسازی آن به سازوکارهای بازار است و انتظار دارد که با گذر زمان و دست یافتن به توسعه، این معضل، دیگر وجود نداشته باشد (خدایی و میره، ۱۳۹۰:۳).
 - دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز: این دیدگاه سعی در ریشه‌کن کردن مسئله مسکن فقرا دارد. این رهیافت در واقع صورت مسئله را پاک کرده و به جابجایی جغرافیایی مسائل باقی‌مانده توجه ندارد، این شیوه بیش از هر شیوه دیگری در برخورد با پدیده‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (به‌ویژه زاغه‌ها) در سطح جهان به اجرا گذاشته شده است (احدنژاد و مرادی، ۱۳۹۲:۳۷).
 - دیدگاه بنیادگرا: در این رهیافت تصور بر این است که تا نظام کلان اصلاح نشود نظام‌های خرد قابل اصلاح نیستند و در واقع درگیر بهبود وضعیت اجتماعات ساکن در سکونتگاه‌های فقیرنشین نشده و به سازماندهی اجتماعی برای جنبش‌های سیاسی تکیه می‌کند و از این رو بازمماند رهیافت اول، آن‌ها را به حال خود رها کرده تا زمانی که سازوکارهای فقرزا و ناعادلانه‌ی جامعه نابود شوند (صرافی، ۱۳۸۲:۹۹).
 - دیدگاه اصلاح‌طلب: این رهیافت هرچند به‌ضرورت برقراری عدالت اجتماعی و تعادل‌های منطقه‌ای را (برای تأمین مسکن همگانی و کاهش مهاجرت‌های ناشی از فقر مناطق) باور دارد اما برای کوتاه‌مدت و میان‌مدت به حل مشکل از طریق قبول واقعیت آن در پرداختن به توان‌های موجود در آن کوشش می‌کند و بیش از اصرار بر تغییری ناگهانی در سطح کلان، تحول تدریجی در سطح خرد را چاره‌ساز می‌داند؛ بنابراین طبق این رهیافت نباید پرداختن به راه‌حل‌های ساختاری، به قیمت غفلت از رنج و فقر موجود در این اجتماعات تمام شود.
- با توجه به آنچه ذکر شد، به نظر می‌رسد آنچه نیاز است تجدیدنظر در رویکردهای کلان مدیریتی و به‌کارگیری ابزارهای جدید در برنامه‌ریزی است. آینده‌پژوهی به‌عنوان رویکردی نوین، فرآیندی است که منجر به نتیجه پایدار عمل برنامه‌ریزی می‌شود. به عبارتی آینده‌پژوهی برابر عبارت لاتین «Futures Study» است. واژه جمع Futures به این دلیل استفاده شده است که با بهره‌گیری از طیف وسیعی از روش‌ها و به‌جای تصور «تنها یک آینده» به گمانه‌زنی‌های نظام‌مند و خردورزانه، در مورد نه تنها یک آینده بلکه «چندین آینده متصور» مبادرت می‌شود. آینده‌پژوهی فرایندی نظام‌مند و مشارکتی شامل ایجاد آگاهی درباره آینده و تدوین چشم‌اندازهای توسعه میان‌مدت و بلندمدت، انسجام بخشیدن به تصمیم‌های کوتاه‌مدت و تشویق اقدام‌هایی همگراست (معصومی اشکوری، ۱۳۸۷:۴۵). در این راستا در رابطه با هر کدام از حوزه‌های آینده‌پژوهی، مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، آینده‌پژوهی و مسکن شهری، تحقیقاتی انجام گرفته که در زیر به برخی از مطالعاتی که در این زمینه انجام گرفته، اشاره شده است:
- استون^۱ (۲۰۰۶) درباره مسکن قشر کم درآمد، تلاش کرده با توجه به کفایت درآمد خانوار، هم هزینه‌های مسکن و هم سایر هزینه‌های ضروری غیر مسکونی را در نظر گیرد. او با این روش در جست و جوی حفظ سطح مناسبی از استانداردهای زندگی است؛ در این راستا استون استاندارد ویژه‌ی خود را برای کارایی مسکن گروه‌های کم‌درآمد تدوین می‌کند؛ معیار مدنظر او عبارت است از: مسکن کم‌هزینه اما پذیرفتنی؛ به نحوی که دارای کمترین‌های متعارف باشد. در این مفهوم، رابطه‌ی میان درآمد، هزینه‌های مسکن و هزینه‌های ضروری غیر مسکونی به رسمیت شناخته شده و به همین سبب بر حسب نوع و درآمد خانوار، متغیر است.

جی یو و لی^۱ (۲۰۱۰)، در مطالعه‌ای با اتخاذ روش‌های آماری، تأثیر سیاست‌های دولتی و متغیرهای مربوط به حوزه اقتصاد کلان را بر بی‌ثباتی و ناکارایی بخش مسکن در کشور کره جنوبی مورد ارزیابی قرار داده و چنین نتیجه‌گیری کرده‌اند 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 و ساز مسکن، تأثیر معناداری بر کارایی بخش، مسکن داشته‌اند. گیلبرت^۲ (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 موفقیت‌آمیز این پروژه دولتی پرداخته است. او در این مطالعه، اثربخشی ساخت و ساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی‌خانمان را مورد پرسش قرار داده و متذکر می‌شود که پروژه‌های مشابه قبلی نتوانسته‌اند حلال مشکل مذکور باشند. هاتوستا^۳ و هویینگ^۴ (۲۰۱۸)، در مقاله‌ای با عنوان "الگوهای مورد پذیرش مسکن در محله‌های کم‌درآمد" نوسازی در شیکاگو مورد بررسی قرار داده‌اند. یافته‌های پژوهش نشان داده است که تأثیر ویژگی‌های محله در قیمت مسکن برای محله‌های با درآمد بالا متفاوت از محله‌های کم‌درآمد است. علاوه بر این، در محله‌های کم‌درآمد، محله‌هایی که در معرض خشونت قرار گرفته‌اند دارای الگوهای مورد پذیرش متفاوتی هستند. ابکوزین^۵ و همکارانش (۲۰۱۹) در مقاله‌ای با عنوان "عدم دسترسی مالی مسکن برای افراد کم درآمد در مالزی: عوامل و راه حل‌ها" نتیجه می‌گیرند که دولت باید یک طرح ویژه وام مسکن برای مسکن اقشار کم‌درآمد ایجاد کند در حالی که طرح اجاره‌بها باید از طریق یک سازمان مستقل پایدار و تقویت شود.

رضانی و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهشی با عنوان تعیین استراتژی‌های مبتنی بر سناریو در سازمان زمین و مسکن شهر مشهد مقدس به منظور تعیین استراتژی‌ها، از روش شوارتز و روش هم‌زمان استفاده شده است. در این پژوهش ماتریس تأثیر-عدم قطعیت، ترسیم و با مشخص شدن ابعاد با استفاده از روش هم‌زمان (ترکیبی)، چهار سناریوی برخورداری بالا-انحطاط بالا، برخورداری پایین - انحطاط بالا، برخورداری پایین و برخورداری پایین - انحطاط پایین، تدوین و چهار استراتژی محافظت - حمایت - مشارکت، اصلاح - مداخله - پشتیبانی، عدم مداخله - هدایت و مقاومت - دگرگون‌سازی، پیشنهاد گردید. محمدپور جابری (۱۳۹۶) در کار خود با عنوان "تبیین و باز تعریف فرآیند برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای با رویکرد آینده‌نگاری راهبردی" از روش‌های اسنادی و پیمایشی در ابتدا با نظرخواهی از اساتید، مدیران و کارشناسان خبره دستگاه‌های اجرایی و به شیوه دلفی به استخراج عوامل کلیدی، بازیگران و ذی‌نفعان توسعه استان خراسان شمالی اقدام گردیده و سپس به کمک روش‌های میک و مکتور روش عدم قطعیت بحرانی و سناریوسازی به انجام فرآیند کلی برنامه‌ریزی، در منطقه مورد مطالعه بر مبنای مولفه‌ها، روش‌ها و اولویت‌های رویکرد آینده‌نگاری راهبردی پرداخته شده است. پنداریان (۱۳۹۷) در مقاله خود با عنوان "ارائه الگوی فرآیند تدوین برنامه‌های توسعه شهری بر مبنای رویکرد آینده‌پژوهی" به ارائه مدلی با تأکید بر آینده‌پژوهی در برنامه‌ریزی شهری پرداخته است. در این مدل تلاش شده، عوامل موثر بر شکست برنامه‌ها لحاظ شود و مواردی که به عنوان موانع تحقق طرح‌ها شناخته شد پاسخ داده شود. توکل‌نیا و ضرغامی (۱۳۹۷) نیز به آسیب‌شناسی برنامه‌های ملی پنجم و شش توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری پرداخته‌اند. نتایج پژوهش گویای آن است که در برنامه پنجم توسعه با تغییر دولت، شاهد تغییر سیاست از عرضه محوری به تقاضا محوری هستیم. در سال‌های ابتدای این برنامه مهمترین رویکرد اجرایی به مسکن کم درآمدها پروژه شکست خورده مسکن مهر بود که با تغییر دولت به دلیل مشکلات این پروژه در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد کنار گذاشته شد. اما هیچ برنامه جایگزین در ارتباط با مسکن گروه‌های کم‌درآمد ارائه نگردید فقط به بازنگری طرح جامع مسکن بسنده شده و پنج برنامه جدید به آن اضافه گردید. برنامه ششم توسعه نیز با اهداف بیشتر از برنامه پنجم نگارش شد. این برنامه در چهار محور به موضوع مسکن گروه‌های کم‌درآمد پرداخت که در آن میان سیاست و راهبردهای در پیش گرفته شده جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری مطلوب ارزیابی می‌شود. نعیمی (۱۳۹۷)، در تحقیق خود با عنوان "آینده‌پژوهی الگوی گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی" به ارائه سناریو درباره سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد پرداخته

1. Ji Yu, H, Lee

2. Gilbert

3. Atuesta

4. Hewings

5. Ebekozien

است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که سناریوی محتمل برای الگوی گسترش آینده سکونتگاه‌های غیررسمی کلانشهر مشهد در افق ۱۴۱۰، سناریوی گسترش تدریجی سکونتگاه‌ها می‌باشد که در شرایط آرامش نسبی منطقه، بهبود مقطعی مدیریت و افت عوامل اقتصادی محقق خواهد شد.

با توجه به آنچه ذکر شده، مسئله مسکن به‌ویژه مسکن گروه‌های کم‌درآمد در تمام شهرهای ایران وجود دارد لیکن نمود آن در شهرهای پرجمعیت و مراکز استان‌ها بارزتر است (تیموری، ۱۳۹۷: ۵۱). شهر رشت به عنوان مرکز استان گیلان و بزرگ‌ترین شهر ناحیه خزری، با حدود ۷۴۸۷۱۱ نفر جمعیت جزء ده شهر بزرگ کشور است و از نظر بافت جمعیتی و سکونتگاهی پرتراکم شناخته می‌شود. گسترش روزافزون جمعیت شهر رشت موجب شده تا این شهر از نظر فضا و کالبد نیز شاهد گسترش و توسعه افقی باشد اما این توسعه در برخی از مناطق متوازن و یکسان نبوده و برخی از محلات نسبت به سایر مناطق، خدمات رفاهی و امکانات شهری مناسب‌تری از سوی شهرداری‌ها در طول زمان دریافت کردند به طوری که در بازه زمانی چند دهه‌ای این تفاوت‌ها منجر به عقب‌ماندگی و محرومیت برخی از محلات دیگر شد. محلاتی که از نظر اقتصادی شهروندان کم‌درآمد را در خود جای داد که به طور عام از آن‌ها به عنوان حاشیه‌نشین نام برده می‌شود و در حالت کلی مناطق محروم و آسیب‌پذیر بیشتر در جنوب، جنوب غرب و جنوب شرق این شهر قرار گرفته که البته این مسئله در قسمت‌های شمالی شهر وضعیت بهتری دارد و علاوه بر آن محلات نامتعارف و غیر استاندارد در میان مناطق مرفه‌نشین شهر نیز به چشم می‌خورد. جمعیت مناطق حاشیه‌نشین شهر رشت حدود ۱۳/۷ درصد از کل جمعیت آن را شامل می‌شود. اکنون بسیاری از ساکنان کنونی حاشیه‌نشین‌های این شهر فاقد شغل، مهارت لازم، امکانات و درآمد کافی هستند و شرایط مسکن در این بخش دچار آسیب‌های کالبدی و اجتماعی بسیاری است، از سوی دیگر علاوه بر شکل‌گیری اسکان غیررسمی در حاشیه شهر، در سطح شهر نیز به دلیل درآمد متفاوت ساکنین و بعد خانوار، توزیع نامتعادلی کاربری‌های مسکونی به چشم می‌خورد. گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد در این شهر، همواره برای تهیه مسکن با مشکل روبه‌رو بوده‌اند؛ متوسط بعد خانوار، تراکم در واحد مسکونی، فرسودگی ساختمان‌ها و غیره در مکان‌هایی زیاد بوده که این گروه‌ها ساکن هستند. بنابراین این قشر چاره‌ای جز افتادن در چرخه فقر را ندارند. در این راستا پژوهش حاضر سعی دارد با بهره‌گیری از رویکرد آینده‌پژوهی به شناسایی و بررسی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر وضعیت آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر رشت بپردازد.

روش پژوهش

پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی-نظری و از نظر ماهیت تحلیلی و اکتشافی است که با به‌کارگیری ترکیبی از مدل‌های کمی و کیفی با تأکید بر رویکرد آینده‌پژوهی انجام گرفته است. به‌منظور گردآوری اطلاعات مورد نیاز این پژوهش به‌طور توأمان از دو شیوه کتابخانه‌ای-اسنادی و پیمایشی استفاده می‌شود. از روش کتابخانه‌ای-اسنادی جهت جمع‌آوری اطلاعات مربوط به مبانی نظری و از روش میدانی جهت جمع‌آوری داده‌های کم‌درآمد نیاز از پرسشنامه و تکنیک دلفی استفاده شده است. جامعه آماری پژوهش مدیران ارشد و کارشناسان ادارات مختلف، هیئت علمی و دانشجویان دانشگاه می‌باشد که از میان آنها ۳۵ نفر به صورت نمونه‌گیری غیر احتمالی هدفمند انتخاب شده‌اند. شاخص‌های مورد استفاده در این پژوهش شامل ۴۳ گویه در ۵ بعد عوامل کلان، مدیریتی-سیاسی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و کالبدی می‌باشد که در جدول شماره ۱ به آنها اشاره شده است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها، از میان تکنیک‌های متعدد آینده‌پژوهی، از تکنیک پویای محیطی و دلفی جهت استخراج عوامل اولیه مؤثر بر روند آینده برنامه-ریزی مسکن اقشار فقیر و کم‌درآمد شهر رشت، از نرم‌افزار میک‌مک^۱، جهت شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری شهر رشت استفاده شد (جدول ۱).

1. MicMac

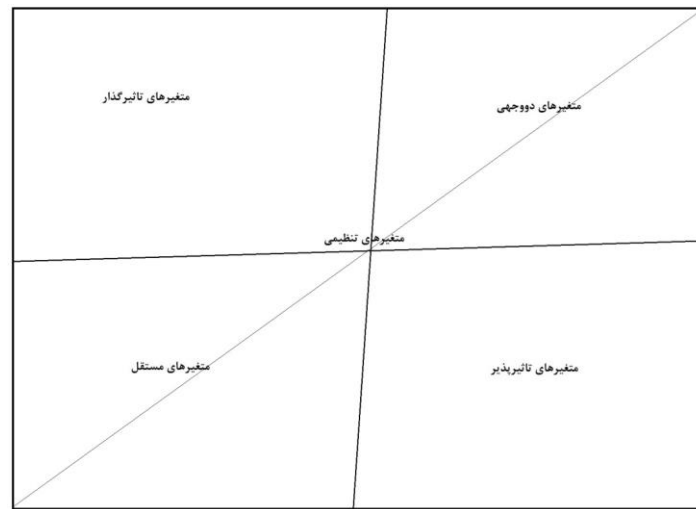
جدول ۱. متغیرهای مورد استفاده در پژوهش

عوامل	گروه
A۱. شیوه مدیریت متمرکز A۲. سیاست‌های نامناسب فقرزدایی A۳. ناامنی در سطح منطقه A۴. ضوابط و مقررات توسعه شهری، A۵. توزیع ناعادلانه منابع قدرت A۶. رکود اقتصاد جهانی A۷. تورم	عوامل کلان
A۸. ضعف در سیستم برنامه‌ریزی مسکن A۹. قوانین زمین شهری A۱۰. نبود حکمروایی خوب شهری A۱۱. رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان A۱۲. ضعف نهادهای محلی A۱۳. عوارض و مالیات‌ها	عوامل مدیریتی - سیاسی
A۱۴. قیمت زمین A۱۵. قیمت مسکن A۱۶. اجاره مسکن A۱۷. میزان درآمد A۱۸. بیکاری A۱۹. سرمایه مالی ساکنان. A۲۰. سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی A۲۱. هزینه‌های ساخت‌وساز A۲۲. اعتبارات ساختمانی A۲۳. وضعیت تقاضا برای مسکن در بازار A۲۴. دستمزد کارگران ساختمانی A۲۵. مصالح ساختمانی A۲۶. کیفیت مسکن مورد تقاضا A۲۷A. بورس بازی زمین	عوامل اقتصادی
A۲۸. نرخ رشد جمعیت A۲۹. بعد خانوار A۳۰. تراکم جمعیتی A۳۱. سواد A۳۲. مهاجرت A۳۳. سرمایه اجتماعی	عوامل اجتماعی-فرهنگی
A۳۴. کیفیت ابنیه A۳۵. ریزدانی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها A۳۶. تأسیسات و زیرساخت‌های شهری A۳۷. خدمات شهری و رفاهی A۳۸. ضوابط و مقررات ساختمانی A۳۹. نوع کاربری زمین A۴۰. شبکه ارتباطی درون بافتی A۴۱. ضریب ایمنی ساختمان‌ها A۴۲. کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز	عوامل کالبدی
A۴۳. سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب	زیست‌محیطی

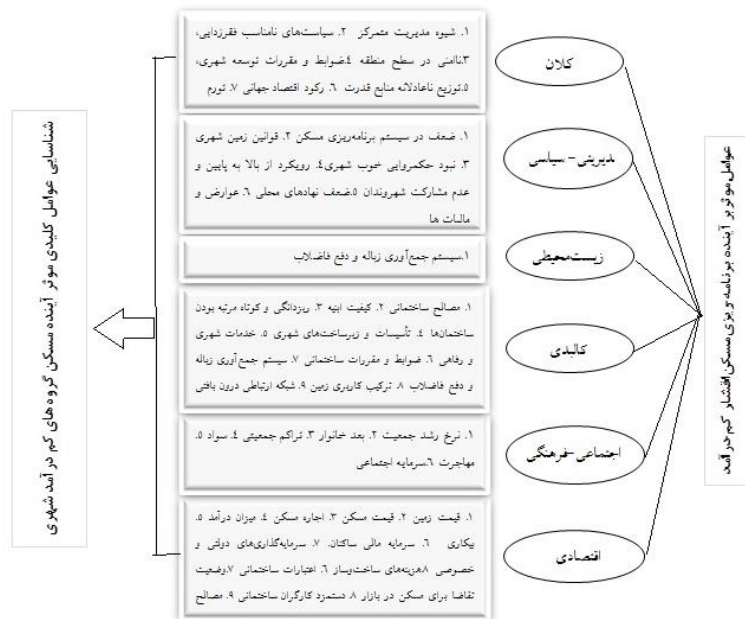
پویش محیطی: پویش محیطی ابتدایی‌ترین روش برای فهم و تفسیر تغییرات، هشدار سریع و زود هنگام نسبت به تغییرات مهم و کشف نقطه ضعف‌ها و نشانه لزوم اصلاح طرح است. بر اساس طرح‌های آینده‌پژوهی گروه آینده، چهار روش برای پویش محیطی می‌توان در نظر گرفت از جمله؛ تشکیل گروهی از کارشناسان؛ استفاده از مقالات آنلاین کامپیوتری؛ مرور نوشتارهای منتشر شده؛ درخواست از کارشناسان برای انتشار نوشتارهایی درباره موضوع‌ها و مسائل مهم مورد نظر (مجد و فتح‌الهی، ۱۳۸۸: ۶۳). روش دلفی: این روش به منظور برقراری یک تعامل صحیح بین نظرات واقعی افراد طراحی شده است. دلفی از جمع‌آوری نظرات کارشناسان در دفعات متعدد با استفاده متوالی از پرسشنامه‌ها به دست می‌آید و جهت نمایانند همگرایی نظرات و تشخیص اختلاف عقاید یا واگرایی آرا به کار می‌رود. هر تکرار، یک دوره را تشکیل می‌دهد (مجد و فتح‌الهی، ۱۳۸۸: ۶۳). نرم‌افزار میک‌مک ۱: نرم‌افزار میک‌مک جهت انجام محاسبات پیچیده ماتریس تحلیل اثر متقاطع طراحی شده است و این امکان را فراهم می‌کند که با کمک گرفتن از ارتباط ماتریسی همه مؤلفه‌های اصلی یک سیستم را تشریح کند. با بررسی این ارتباط، روش مربوطه امکان آشکارسازی متغیرهای اصلی جهت ارزیابی سیستم را ارائه می‌دهد (تیموری، ۱۳۹۶: ۶۱)، در این نرم‌افزار هر کدام از متغیرها با توجه میزان تأثیرگذاری و پذیری در مکان خاصی از نمودار قرار می‌گیرند که موقعیت متغیرها در نمودار بیانگر وضعیت آن‌ها در سیستم و نقش آن‌ها در پویایی و تحولات سیستم در آینده است. به طور کلی این متغیرها در ۵ دسته طبقه‌بندی می‌شوند. شکل (۱):

- ۱- **متغیرهای تأثیرگذار:** این متغیرها، متغیرهایی هستند که میزان تأثیرگذاری آن‌ها نسبت به تأثیرپذیری آن‌ها بسیار بالاتر است. بنابراین این متغیرها به عنوان متغیرهای ورودی، بیشترین تأثیرگذاری را در مسکن گروه‌های کم درآمد شهر رشت دارند. همچنین با توجه به شناسایی سیستم به‌عنوان سیستم ناپایدار این متغیرهای در قسمت شمال غربی نمودار قرار دارند که حاکی از تأثیرگذاری کلان آن‌ها بر کل سیستم می‌باشد
- ۲- **متغیرهای دو وجهی:** متغیرهای دو وجهی متغیرهای می‌باشند که دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی می‌باشد که هر عملی بر روی این متغیرها بر روی سایر متغیرها نیز تأثیر می‌گذارد. متغیرهای دووجهی خود نیز به دو دسته متغیرهای ریسک و هدف تقسیم می‌شوند.
- **متغیرهای ریسک:** این متغیرها در نمودار حول و حوش خط قطری ناحیه شمال شرقی قرار دارند و ظرفیت بسیار بالایی برای تبدیل شدن به عوامل کلیدی سیستم را دارا می‌باشند.

- **متغیرهای هدف:** این متغیرها نیز زیر ناحیه قطری شمال شرقی صفحه قرار دارند این متغیرها در واقع نتایج تکاملی سیستم بوده و نمایانگر اهداف ممکن در یک سیستم هستند. با دست‌کاری و ایجاد تغییرات در این متغیرها می‌توان به تکامل سیستم مطابق با برنامه و هدف خود دست‌یافت.
- ۳- **متغیرهای تأثیرپذیر:** متغیرهای تأثیرپذیر، متغیرهایی می‌باشند که مهم‌ترین ویژگی‌های آن‌ها تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا می‌باشد و عوامل نتیجه نیز به حساب می‌آیند و در قسمت جنوب شرقی نمودار قرار دارند.
- ۴- **متغیرهای مستقل:** چهارمین گروه از متغیرها، متغیرهای مستقل می‌باشند که دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پائینی هستند و در قسمت جنوب‌غربی نمودار قرار دارند.
- ۵- **متغیرهای تنظیمی:** این متغیرها در نزدیکی مرکز ثقل نمودار قرار دارند در واقع حالت تنظیمی داشته و گاهاً به‌عنوان اهرمی ثانویه عمل می‌کنند.



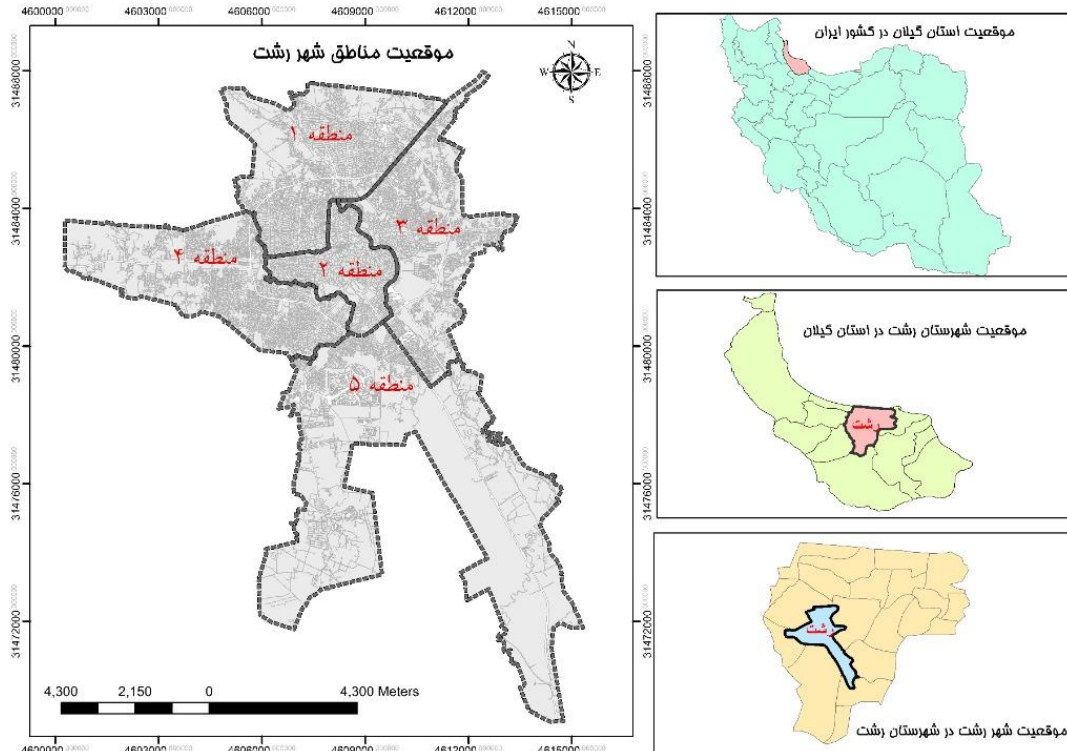
شکل ۱. موقعیت متغیرها در تحلیل میک مک



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر رشت یکی از کلان‌شهرهای ایران مرکز استان گیلان در شمال ایران، و مرکز شهرستان رشت است و مادر شهر استان گیلان و بخش‌هایی از استان‌های همجوار است (شکل ۳). این شهر در ۴۹ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۱۶ دقیقه عرض شمالی واقع شده و فاصله آن از تهران ۳۰۰ کیلومتر می‌باشد. همچنین شهر رشت با مساحت ۱۸۰ کیلومتر مربع در زمینی مسطح و هموار به ارتفاع به‌طور میانگین ۵ متر از سطح آب‌های آزاد قرار دارد. شهر رشت با جمعیت ۶۷۹۹۹۵ نفر و مساحت حدود ۱۰۲۴۰ هکتار، از ۵ منطقه شهری، ۱۵ ناحیه و ۵۵ محله تشکیل شده است (مرکز آمار ایران: ۱۳۹۵).



شکل ۳. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

یافته‌ها و بحث

یافته‌های توصیفی

در این بخش از پژوهش جهت بررسی آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در شهر رشت از ۳۵ نفر از کارشناسان مرتبط با مسائل شهری و مسکن بهره گرفته شده است. جدول ۲ نتایج توصیفی حاصل از پانل دلفی را نشان می‌دهد. همانطور که گفته شد پس از آنکه عوامل مؤثر در آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در شهر رشت با استقاده روش پویس محیطی مشخص شد، به صورت پرسشنامه در اختیار اعضای پانل (۳۵ نفر) قرار گرفت و از آنها خواسته شد جهت تعیین متغیرهای نهایی جهت تحلیل، میزان اهمیت هر کدام از متغیرها را مشخص کنند همچنین علاوه بر متغیرهای موجود، متغیرهای مورد نظر خود را به فهرست اضافه کنند. بررسی پاسخ‌های داده شده از سوی کارشناسان نشان داد که متغیرهای پیشنهادی با متغیرهای شناسایی شده از متون نظری یکسان می‌باشد. بنابراین متغیرهای پیشنهادی با متغیرهای موجود ادغام و در نهایت ۴۳ گویه در ۵ بعد "عوامل کلان، مدیریتی-سیاسی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و کالبدی" از بین آنها شناسایی شده است که در بخش روش تحقیق به آنها اشاره شده است.

جدول ۲. مشخصات توصیفی جامعه آماری تحقیق

مشخصات نمونه پژوهش			مشخصات نمونه پژوهش		
درصد	تعداد	مشخصات نمونه پژوهش	درصد	تعداد	مشخصات نمونه پژوهش
۳۳	۱۲	زن	۲۰	۷	۳۰-۲۰
۶۷	۲۳	مرد	۶۰	۲۱	۴۰-۳۱
۲۰	۷	کارشناسی	۱۳	۵	۵۰-۴۱
۲۷	۹	کارشناسی ارشد	۷	۲	۵۰ به بالا
۴۰	۱۴	دانشجوی دکتری	۲۰	۷	استانداری
۱۳	۵	دکتری	۱۳	۵	شهرداری
			۵۳	۱۹	دانشگاه
			۱۳	۵	نظام مهندسی

در ادامه پس از انتخاب عوامل اولیه، جهت شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر آینده مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر رشت از نرم افزار میک مک استفاده شده است. در نرم افزار میک مک، عوامل مؤثر بر آینده مسکن اقشار کم‌درآمد به صورت پرسشنامه (در ماتریس ۴۳×۴۳) تنظیم شده‌اند و آن را در اختیار اعضای پانل دلفی قرار داده تا میزان تأثیرگذاری هر کدام بر یکدیگر را به وسیله اعداد ۰ تا ۳ (۰: بدون تأثیر؛ ۱: تأثیر ضعیف؛ ۲: تأثیر متوسط؛ ۳: تأثیر زیاد) مورد ارزیابی قرار دهند. بر اساس نتایج حاصل از نرم-افزار میک مک در ماتریس عوامل مؤثر بر آینده مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر رشت، درجه پرشدگی ماتریس ۶۰/۶۳ درصد می-باشد که این عامل بیانگر آن است که بیش از ۶۰ درصد از متغیرهای مورد نظر بر یکدیگر تأثیر داشته‌اند. همچنین از مجموع ۱۱۲۱ رابطه قابل ارزیابی در ماتریس مورد نظر، ۶۵ درصد کل حجم ماتریس را عدد صفر به خود اختصاص داده و به این معنا است که عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته و همچنین تأثیر نپذیرفته‌اند؛ ۳۷ درصد کل حجم ماتریس را عدد یک، ۳۳ درصد کل حجم ماتریس را عدد دو و در نهایت ۳۱ درصد کل حجم ماتریس رابطه را عدد ۳ به خود اختصاص داده است. در جدول ۳ به آنها اشاره شده است.

جدول ۳. تحلیل اولیه داده‌ی ماتریس و تأثیرات متقاطع

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفرها	تعداد یک	تعداد دو	تعداد ۳	تعداد p	کل	درجه پرشدگی
مقدار	۴۳	۲	۷۲۸	۴۱۲	۳۶۷	۳۴۲	۰	۱۱۲۱	۶۰/۶۳

تحلیل وضعیت کلی سیستم به لحاظ پایداری و ناپایداری

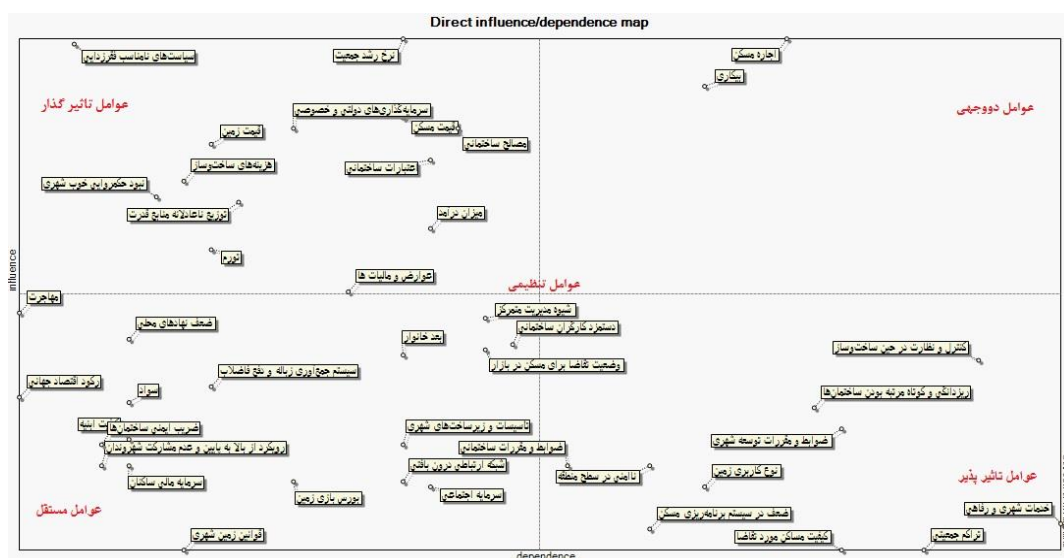
نحوه توزیع و پراکنش متغیرها در صفحه پراکندگی، حاکی از میزان پایداری و ناپایداری سیستم است. با توجه به اینکه در روش شناسی میک مک دو نوع از پراکنش به نام‌های سیستم‌های پایدار و سیستم‌های ناپایدار تعریف شده، چنانچه متغیرها به شکل L در نمودار قرار گرفته باشند، سیستم پایدار است و این حالت از سیستم نشانگر ثبات در متغیرهای تأثیرگذار و تداوم تأثیر آن‌ها بر سایر متغیرها است و سیستم‌های پایدار شامل؛ الف. متغیرهای بسیار تأثیرگذار بر سیستم (عوامل کلیدی)؛ ب. متغیرهای مستقل؛ ج. متغیرهای تأثیرپذیر می-باشند. اما چنانچه متغیرها از سمت محور مختصات به سمت انتهای نمودار و در حوالی آن پخش شده باشند سیستم ناپایدار است و کمبود متغیرهای تأثیرگذار، سیستم را تهدید می‌کند که این سیستم شامل الف. متغیرهای تأثیرگذار؛ ب. متغیرهای دووجهی (متغیرهای ریسک و هدف)؛ ج. متغیرهای تأثیرپذیر؛ د. متغیرهای تنظیمی؛ د. متغیرهای مستقل می‌باشد.

در مجموع متغیرها در نرم افزار میک مک دارای دو نوع تأثیر (تأثیرات مستقیم و تأثیرات غیرمستقیم) می‌باشند که در ادامه میزان تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم هر کدام از متغیرها که با استفاده از این نرم‌افزار دست آمده است در جدول ۴ نمایش داده شده است.

جدول ۴. میزان تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها بر یکدیگر

عوامل	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم		عوامل	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری		میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری
A1	۵۴	۵۳	۴۸	۵۳	A23	۱۲۶۰۸	۱۲۶۵۸۶	۱۱۲۶۰۸	۹۷۳۸۹
A2	۱۰۶	۲۸	۴۹	۵۴	A24	۸۳۲۶۸	۲۱۷۵۵۳	۱۰۳۳۹۲	۱۰۳۳۹۲
A3	۲۶	۵۹	۹۰	۵۲	A25	۱۲۱۳۷۶	۴۰۵۳۹	۹۸۵۴۸	۱۴۷۷۷۰
A4	۳۳	۶۶	۱۰	۶۶	A26	۱۳۷۱۷۱	۶۲۸۲۹	۱۴۲۳۷۷	۲۶۵۶۵
A5	۷۶	۴۴	۲۳	۴۶	A27	۹۴۱۰۰	۱۱۷۹۲۶	۹۲۹۶۰	۶۰۳۹۱
A6	۳۹	۳۶	۱۰۷	۵۰	A28	۷۲۷۸۸	۵۵۱۷۲	۱۰۱۲۲۶	۲۲۰۰۸۱
A7	۶۷	۴۳	۴۷	۵۰	A29	۹۵۰۴۲	۱۶۴۰۴۳	۹۹۵۵۳	۱۰۱۶۹۵
A8	۱۴	۵۹	۱۰	۶۹	A30	۱۲۸۰۴۱	۳۳۲۹۹	۱۴۵۴۹۹	۱۰۵۹۵
A9	۱۰	۴۲	۳۸	۴۰	A31	۸۹۹۳۰	۱۴۶۰۳	۷۴۸۶۰	۶۲۱۵۹
A10	۷۷	۴۱	۵۵	۳۶	A32	۹۰۷۱۱	۱۸۶۶۹۶	۵۴۸۸۰	۱۱۹۳۰۱
A11	۲۶	۳۹	۲۲	۵۱	A33	۷۶۵۳۲	۵۴۲۹۰	۸۵۷۷۹	۲۵۸۹۸
A12	۵۰	۴۰	۳۱	۴۰	A34	۷۹۵۳۴	۱۰۶۶۴۵	۷۱۲۵۴	۶۵۶۴۲
A13	۵۹	۴۸	۳۷	۶۵	A35	۱۰۰۴۳۶	۱۱۴۱۲۵	۱۱۵۲۵۵	۷۵۷۵۸
A14	۸۷	۴۳	۳۰	۵۰	A36	۸۲۴۱۷	۱۶۲۷۷۰	۸۵۶۲۳	۶۳۱۴۷
A15	۹۲	۵۰	۱۵	۷۴	A37	۱۰۴۱۰۶	۱۳۴۷۵۱	۱۴۳۷۶۷	۲۳۱۸۹
A16	۱۰۷	۶۴	۲۶	۵۶	A38	۱۲۹۱۱۶	۱۸۰۱۸۴	۹۷۰۸۳	۶۴۴۳۴
A17	۷۱	۵۱	۲۲	۶۱	A39	۹۷۷۲۲	۱۴۱۱۹۸	۱۲۵۳۶۵	۳۸۳۷۷
A18	۹۸	۶۱	۲۳	۵۰	A40	۱۲۱۳۴۰	۱۸۳۱۴۵	۸۶۹۴۰	۶۴۷۷۹
A19	۲۶	۴۰	۳۰	۳۹	A41	۸۶۲۸۲	۶۵۰۶۸	۷۳۰۲۰	۷۶۲۰۶
A20	۹۰	۴۶	۴۶	۷۱	A42	۸۴۶۳۳	۱۷۷۶۳۰	۱۴۹۷۱۵	۱۰۱۵۸۲
A21	۸۰	۴۲	۴۱	۴۳	A43	۸۲۵۵۴	۱۴۲۸۲۲	۸۱۷۷۶	۷۶۰۴۳
A22	۸۴	۵۱	۲۱۷۲	۲۱۷۲	امتیاز کل	۹۵۹۶۱	۱۷۴۱۱۵	۴۲۹۸۹۲۹	۲۶۴۵۹۸۹

همچنین با مشاهده صفحه پراکنش تأثیرات مستقیم متغیرها بر روند آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر رشت، می‌توان دریافت که اکثر متغیرها حول محور قطری صفحه پراکنده هستند. بنابراین سیستم دارای وضعیت ناپایدار است. بدین منظور می‌توان ۵ دسته از متغیرها (تأثیرگذار، دووجهی، تأثیرپذیر، مستقل و تنظیمی) را در این سیستم شناسایی کرد. شکل ۴ پراکنده‌گی متغیرها را براساس تأثیرات مستقیم در محور تأثیرگذاری و تأثیرپذیری نشان می‌دهد:



شکل ۴. پراکندگی متغیرها بر اساس تأثیرات مستقیم در محور تأثیرگذاری - تأثیرپذیری

الف: ارزیابی وضعیت تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل بر اساس تأثیرات مستقیم متغیرها

همانطور که شکل ۴ نشان داده شده است متغیرهای در پنج دسته قرار گرفته‌اند. اولین گروه از متغیرها، متغیرهایی می‌باشند که بیشترین تأثیرگذاری را در مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر رشت دارند. این متغیرها شامل سیاست‌های نامناسب فقرزدایی، توزیع ناعادلانه منابع قدرت، تورم، قیمت زمین، قیمت مسکن، میزان درآمد، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، هزینه‌های ساخت‌وساز، اعتبارات ساختمانی و نرخ رشد جمعیت می‌باشند.

گروه دوم شامل متغیرهای دو وجهی می‌باشند و دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی هستند که از بین ۴۳ متغیر مورد استفاده دو متغیر اجاره مسکن و بیکاری در این بخش قرار داند.

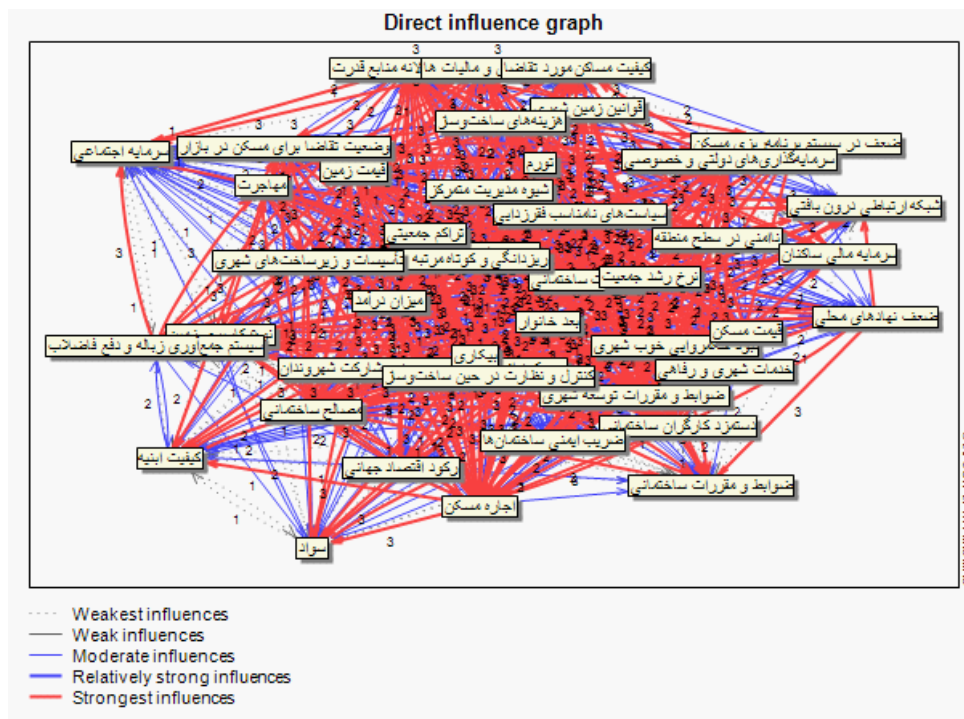
گروه سوم نیز متغیرهای تأثیرپذیر را در بر می‌گیرد که مهم‌ترین ویژگی‌های آن‌ها تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا است. تعداد زیادی از متغیرها در این گروه قرار دارند که شامل متغیرهای؛ ناامنی در سطح منطقه، ضوابط و مقررات توسعه شهری، ضعف در سیستم برنامه‌ریزی مسکن، وضعیت تقاضا برای مسکن در بازار، کیفیت مسکن مورد تقاضا، تراکم جمعیتی، ریزدانی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها، خدمات شهری و رفاهی، ضوابط و مقررات ساختمانی و کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز می‌باشند.

چهارمین گروه از متغیرها، متغیرهای مستقل می‌باشند این متغیرها دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پائینی هستند و شامل رکود اقتصاد جهانی، قوانین زمین شهری، رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان، ضعف نهادهای محلی، سرمایه مالی ساکنان، مصالح ساختمانی، بورس بازی زمین، بعد خانوار، سواد، مهاجرت، سرمایه اجتماعی، مصالح ساختمانی، کیفیت ابنیه، تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب، ترکیب کاربری، شبکه ارتباطی درون بافتی، ضریب ایمنی ساختمان‌ها، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب می‌باشند بیشترین تعداد متغیرها در این بخش شامل متغیرهای کالبدی با ۷ متغیر می‌باشد.

گروه آخر متغیرهای تنظیمی را در برمی‌گیرد این متغیرها در نزدیکی مرکز ثقل نمودار قرار دارند عواملی مثل شیوه مدیریت متمرکز و دستمزد کارگران ساختمانی که در نزدیکی مرکز ثقل نمودار قرار دارند به‌عنوان عوامل تنظیمی شناخته می‌شوند و می‌توان به‌عنوان عوامل مؤثر در پایداری سیستم و بهبود وضع مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از آن‌ها استفاده کرد.

جدول ۵. نحوه توزیع متغیرها در نرم افزار میک‌مک براساس گروه بندی آنها

گروه بندی	متغیر
متغیرهای تأثیرگذار	سیاست‌های نامناسب فقرزدایی، توزیع ناعادلانه منابع قدرت، تورم، قیمت زمین، قیمت مسکن، میزان درآمد، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی ۵، هزینه‌های ساخت‌وساز، اعتبارات ساختمانی، نرخ رشد جمعیت
متغیرهای دو وجهی	اجاره مسکن و بیکاری
متغیرهای تأثیرپذیر	ناامنی در سطح منطقه، ضوابط و مقررات توسعه شهری، ضعف در سیستم برنامه‌ریزی مسکن، وضعیت تقاضا برای مسکن در بازار، کیفیت مساکن مورد تقاضا، تراکم جمعیتی، ریزدانی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها، خدمات شهری و رفاهی، ضوابط و مقررات ساختمانی و کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز
متغیرهای مستقل	رکود اقتصاد جهانی، قوانین زمین شهری، رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان، ضعف نهادهای محلی، سرمایه مالی ساکنان، مصالح ساختمانی، بورس بازی زمین، بعد خانوار، سواد، مهاجرت، سرمایه اجتماعی، مصالح ساختمانی، کیفیت ابنیه، تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب، ترکیب کاربری، شبکه ارتباطی درون بافتی، ضریب ایمنی ساختمان‌ها، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب
متغیرهای تنظیمی	شیوه مدیریت متمرکز و دستمزد کارگران ساختمانی



شکل ۵. تأثیرات مستقیم متغیرها بر یکدیگر

ب) ارزیابی وضعیت تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل بر اساس تأثیرات غیرمستقیم متغیرها

در روابط غیرمستقیم متغیرها توسط نرم‌افزار میک‌مک، هر کدام از متغیرها به توان‌ها ۲، ۳، ۴، ۵ و... رسانده می‌شود و بر این اساس اثرات غیرمستقیم سنجیده می‌شود. از مقایسه نتایج تحلیل تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم می‌توان دریافت که این ۵ دسته از متغیرها (تأثیرگذاری مستقیم، دووجهی، مستقل، تأثیرگذار و تنظیمی) در تأثیرات مستقیم، با درجاتی از جابه‌جایی در تأثیرات غیرمستقیم تکرار شدند. لذا در این قسمت، از گروه‌بندی متغیرها صرف‌نظر شده و صرفاً روابط بین متغیرها در تأثیرات غیرمستقیم نشان داده شده است (شکل ۶).

و عوارض و مالیات‌ها کمترین تاثیر را در بین ۱۵ عامل انتخاب شده به خود اختصاص داده است. همانطور که قبلا ذکر شده است ۱۵ عوامل کلیدی تاثیرگذاری مستقیم با چند پله جابجایی در عوامل کلیدی تاثیرگذاری غیر مستقیم نیز تکرار شده‌اند. عوامل کلیدی انتخاب شده در جدول ۶ آمده است.

جدول ۶. عوامل کلیدی موثر بر آینده مسکن گروه های کم درآمد شهر رشت

رتبه	اثرات مستقیم				اثرات غیر مستقیم			
	متغیر	تأثیرگذاری مستقیم	متغیر	تأثیر پذیری مستقیم	متغیر	تأثیرگذاری غیر مستقیم	متغیر	تأثیر پذیری غیر مستقیم
۱	اجاره مسکن	۴۹۲	خدمات شهری و رفاهی	۳۴۰	نرخ رشد جمعیت	۵۱۱	کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز	۳۴۸
۲	نرخ رشد جمعیت	۴۹۲	کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز	۳۲۶	سیاست‌های نامناسب فقرزدایی	۵۰۶	تراکم جمعیتی	۳۳۸
۳	سیاست‌های نامناسب فقرزدایی	۴۸۸	تراکم جمعیتی	۳۱۷	نبود حکمروایی خوب شهری	۴۳۴	خدمات شهری و رفاهی	۳۳۴
۴	بیکاری	۴۵۱	ضوابط و مقررات ساختمانی	۳۰۳	بیکاری	۴۲۶	کیفیت مسکن مورد تقاضا	۳۳۱
۵	قیمت مسکن	۴۲۳	کیفیت مسکن مورد تقاضا	۳۰۳	اجاره مسکن	۴۱۹	ضوابط و مقررات ساختمانی	۳۱۹
۶	سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی	۴۱۴	ریزدانگی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها	۲۹۹	سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی	۴۱۳	اجاره مسکن	۳۰۰
۷	مصالح ساختمانی	۴۱۴	اجاره مسکن	۲۹۴	اعتبارات ساختمانی	۴۰۵	ضعف در سیستم برنامه‌ریزی مسکن	۲۹۷
۸	قیمت زمین	۴۰۰	بیکاری	۲۸۰	تورم	۳۸۱	نوع کاربری زمین	۲۹۱
۹	اعتبارات ساختمانی	۳۸۶	نوع کاربری زمین	۲۸۰	قیمت زمین	۳۷۸	ناامنی در سطح منطقه	۲۸۲
۱۰	هزینه‌های ساخت‌وساز	۳۶۸	ناامنی در سطح منطقه	۲۷۱	مصالح ساختمانی	۳۴۳	بیکاری	۲۸۲
۱۱	نبود حکمروایی خوب شهری	۳۵۴	ضعف در سیستم برنامه‌ریزی مسکن	۲۷۱	هزینه‌های ساخت‌وساز	۳۳۲	ریزدانگی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها	۲۶۸
۱۲	توزیع ناعادلانه منابع قدرت	۳۴۹	ساختمانی	۲۵۷	میزان درآمد	۳۲۸	شیوه مدیریت متمرکز	۲۶۱
۱۳	میزان درآمد	۳۲۶	دستمزد کارگران ساختمانی	۲۴۸	قیمت مسکن	۳۱۳	قیمت مسکن	۲۴۲
۱۴	تورم	۳۰۸	شیوه مدیریت متمرکز	۲۴۴	شیوه مدیریت متمرکز	۲۹۴	دستمزد کارگران ساختمانی	۲۴۰
۱۵	عوارض و مالیات‌ها	۲۷۱	وضعیت تقاضا برای مسکن در بازار	۲۴۴	مهاجرت	۲۷۷	نرخ رشد جمعیت	۲۳۵

همانطور که جدول بالا نشان می‌دهد یکی از عواملی که نقش بسیار تعیین کننده در مسکن به صورت کلی و مسکن گروه‌های کم‌درآمد به طور خاص دارد نرخ رشد جمعیت می باشد. رشد بالای جمعیت در کشورهای در حال توسعه به عنوان یک فشار دائمی در کلیه شئون اقتصادی اثرگذار می‌باشد. بدیهی است که این فشار، در درجه نخست تقاضا برای کالاهای ضروری از جمله غذا و مسکن را متاثر می‌سازد که بازتاب نرخ رشد بالای جمعیت را می‌توان در این دو بخش مشاهده نمود بدین صورت که هر چقدر جمعیت رشد بیشتری یابد، تقاضای بالقوه بیشتری برای فضاهای مسکونی ایجاد می‌شود. این تقاضا از یک طرف در اثر افزایش تقاضای هر خانوار برای فضای بیشتر مسکونی و از طرف دیگر افزایش تقاضای خانوارهای جدید برای واحدهای مسکونی جدید به وجود می‌آید. از این رو افزایش جمعیت، مشکل موجود مسکن بخصوص برای گروه‌های کم‌درآمد را پیچیده‌تر و پرمسئله‌تر می‌سازد این عوامل باعث شده این فاکتور از سوی کارشناسان به عنوان عامل کلیدی انتخاب گردد. یکی دیگر از عوامل کلیدی که بالاترین امتیاز را نسبت به دیگر عوامل کسب کرده، زمین و قیمت آن می‌باشد که در بازار آزاد، بالاترین نسبت را در بین کلیه عوامل مسکن به خود اختصاص می‌دهد و نقش کلیدی در موفقیت یا عدم موفقیت برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری دارد، به طوری که سهم عمده‌ای از توفیق در تأمین مسکن، زیرساخت‌ها و به طور کلی توسعه مطلوب شهری بستگی به تأمین به موقع و کافی زمین دارد. بنابراین دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به این عامل مهم می‌تواند در بهبود وضعیت آنها کمک بسیاری نماید. دیگر عواملی که نقش مهمی در آینده مسکن دارند قیمت مسکن و میزان اجاره‌بهای آن می‌باشد. چرا که بر اساس قانون تقاضای نرمال افزایش قیمت مسکن با فرض اینکه سایر شرایط تغییر نکند، تقاضای مسکن را کاهش می‌دهد. پس با افزایش قیمت این کالا، توانایی مالی فرد و گروه‌های کم‌درآمد برای خرید کالا یا خدمت آن کاهش می‌یابد و به این ترتیب گروهی را از جرگه متقاضیان مسکن خارج می‌سازد در واقع تقاضای مؤثر مسکن کاهش می‌یابد اما از نیاز به مسکن کاسته نمی‌شود و این تقاضا را به سمت تقاضا برای واحدهای مسکونی با کیفیت پایین‌تر متمایل تر می‌شود به همین دلیل افراد و گروه‌های کم‌درآمد که توانایی مالی بالایی ندارند به اسکان در بافت‌های فرسوده و کم دوام روی می‌آورند.

از دیگر شاخص‌های کلیدی اثرگذار در مسکن، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی در ساخت و تولید مسکن است. اگرچه هدف اصلی این بخش از تولید مسکن رسیدن به سود و کسب درآمد بوده، اما در تأمین مسکن، به خصوص در نقاط شهری نقش بسزایی ایفا می‌کند. بنابراین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن یک بخش مهم از فعالیت سرمایه‌گذاری در هر کشور است. عامل دیگری که نیاز به برنامه‌ریزی و توجه بیشتر در بخش مسکن دارد و از سوی کارشناسان امر به عنوان عامل کلیدی انتخاب شده است هزینه‌های ساخت‌وساز و اعتبارات ساختمانی می‌باشد. سیاست‌گذاری در زمینه تأمین وام و اعتبار از ابزارهای استراتژیک در برنامه تأمین سرپناه به شمار می‌رود که دولت‌ها معمولاً در جهت ایجاد بستری برای ارائه و فراهم آوردن امکانات دسترسی به آنها تلاش‌هایی را سازمان داده‌اند. مهم‌ترین و پراهمیت‌ترین گام در این زمینه، اطمینان از دسترسی همگان و به ویژه نیازمندترین اقشار به این امکانات است و شاید مهم‌ترین سنجه یا شاخص برای ارزیابی موفقیت و مؤثر بودن این بعد از سیاست‌های مسکن همان تضمین دسترسی اقشار لازم‌الحامیه به این امکانات می‌باشد. به عبارتی آگاهی از میزان اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن در یک دوره و مقایسه آن با وضعیت مسکن کمک شایانی به تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی می‌کند زیرا میزان سرمایه‌گذاری بانک‌ها و اعطای تسهیلات به روش‌های مختلف، از جمله وام برای ساخت مسکن، از عوامل مؤثر در میزان تولید مسکن می‌باشد. دیگر عوامل کلیدی که در آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر رشت نقش مهمی دارند دو فاکتور میزان درآمد و منابع قدرت می‌باشند. با توجه به نرمال بودن مسکن از نظر درآمدی، رابطه مستقیمی بین رشد درآمد و تصمیم به خرید یا نوع خرید مسکن وجود دارد. این رابطه را می‌توان چنین توجیه کرد که با افزایش درآمد، نرخ تشکیل خانواده، ترک اجاره‌نشینی و تمایل به تعویض مسکن افزایش یافته و همچنین می‌تواند سبب افزایش تقاضا گردد. بنابراین قرار گرفتن در دهک‌های بالای درآمدی موجب افزایش توان مالی خانوار می‌شود، به این ترتیب که میزان پس‌انداز این گروه افزایش می‌یابد و امکان برخورداری از تسهیلات مالی برای آنان ساده‌تر خواهد بود. پس خرید مسکن مناسب‌تر دور از دسترس آن گروه نخواهد بود. در صورتی که فرض شود محدودیتی در عرضه مسکن وجود ندارد، پایین بودن توان مالی خانوار موجب افت تقاضای مؤثر مسکن خواهد شد. با توجه به اینکه خرید مسکن نیازمند صرف منابع پولی زیادی توسط خانوار و جامعه است لذا تأمین هزینه آن از محل پس‌اندازهای ناشی از درآمد سال-های گذشته و یا از طریق وام و یا ترکیبی از این دو میسر است که کاهش سطح پس‌انداز خانوار برای خرید مسکن موجب کاهش منابع پولی مورد نیاز فرد در شرایط اضطرار می‌شود، در این مواقع گروه‌های کم‌درآمد که معمولاً دارای منبع درآمدی مشخصی

نمی‌باشد بیشتر آسیب‌پذیر هستند و دسترسی کمتری به مسکن مناسب دارند. لذا با افزایش سطح درآمد و در نظر گرفتن منبع مالی مشخص برای آن و به تبع آن افزایش توان پس‌انداز برای جوابگویی به چنین نیازهایی، توان استفاده فرد از محل پس‌انداز برای خرید مسکن را افزایش می‌دهد.

عوارض و مالیات‌ها نمونه‌ای دیگر عوامل کلیدی به دست آمده می‌باشد که به عنوان یکی از عوامل حساس در بحث توسعه مسکن به خصوص مسکن ارزان قیمت از آن نام برده می‌شود. در واقع مرسوم‌ترین ابزار کنترل تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری استفاده از ابزارهای مالیاتی مناسب است که در نظام مالیاتی کنونی کشور ایران مورد توجه قرار نگرفته است. هر چند مالیات بر مسکن به صورت مستقیم وجود ندارد بلکه به عنوان مالیات عوارض نوسازی در شهرداری‌ها گرفته شده که به نوعی مالیات بر دارایی محسوب می‌شود.

از طرفی در بخش‌های اقتصادی هر میزان که ریسک بالاتر باشد نرخ بازگشت سرمایه نیز بیشتر است. در شرایط کنونی کشور، بخش زمین و مسکن شهری با کمترین ریسک دارای بیشترین نرخ بازگشت سرمایه است که این شرایط باعث به هم خوردن توازن اقتصادی در بخش‌های مولد اقتصادی به نفع بخش‌های غیر مولد و سوداگرانه شده است؛ به طوری که حتی در بخش زمین و مسکن، خرید و فروش زمین و مسکن از سود بالاتری نسبت به ساخت مسکن برخوردار است. می‌توان گفت بازار زمین و مسکن شهری به دلیل شرایط خاص خود خاستگاه مناسبی برای انگیزه‌های سوداگرانه است. بنابراین یک نظام مالیاتی کارآمد باید بتواند با از بین بردن انگیزه حضور تقاضاهای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن از طریق اعمال بار مالی، از تأثیرات منفی حضور این گونه از تقاضا در بازار زمین و مسکن شهری جلوگیری کند. در واقع حاکمیت شهری که از دیگر عوامل کلیدی محسوب می‌شود می‌تواند با دریافت مالیات بر مسکن و وضع نرخ مناسب مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه، از آن به عنوان ابزار و اهرمی مکمل در کنار عرضه مسکن برای کاهش قیمت مسکن و ایجاد تعادل در بازار استفاده کند و از درآمدهای حاصل از آن جهت احداث مسکن محرومین بهره‌گیرد.

نتیجه‌گیری

در ایران تامین مسکن در چند دهه‌ی اخیر یکی از مهم‌ترین معضلات اقشار گوناگون به ویژه گروه‌های پایین درآمدی بوده است که علیرغم تلاش‌های دولت از مشکلات و چالش‌های گروه‌های کم‌درآمد در این بعد کاسته نشده است. بنابراین با توجه به ضرورت و اهمیت معضل تامین مسکن شایسته و با توجه به اینکه امروزه به دلیل شتاب بالای تغییرات اجتماعی و فناورانه، اندیشیدن به آینده بیش از پیش از اهمیت برخوردار شده است و ملت‌ها، سازمان‌ها و حتی افراد در این مسیر باید اقدام خود را بر دانشی آمیخته با عدم قطعیت و احتمال استوار سازند تا بتوانند واقع‌بینانه و خلاقانه درباره آینده فکر کنند به همین دلیل با بهره‌گیری از رویکرد آینده‌پژوهی در پی شناسایی فرصت‌ها و مخاطرات احتمالی آینده بوده تا ابهام‌ها، تردیدها و چالش‌های آن را کاهش دهد و با اقدام‌ها و انتخاب‌های هوشمندانه با سهولت بیشتری به آینده مطلوب خود دست یابد. در این راستا پژوهش حاضر جهت رسیدن به آینده مطلوب در زمینه مسکن گروه‌های کم درآمد در شهر رشت به شناسایی عوامل تأثیرگذار در این حیطه اقدام کرده است. چرا که شهر رشت به عنوان بزرگترین شهر ناحیه شمال ایران، با جمعیتی بیش از ۵۵۰ هزار نفر، از متراکم‌ترین شهرهای ایران محسوب می‌شود. آمارها نیز نشان می‌دهد که در این شهر، به رغم توسعه کنونی و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، هنوز ۱۴۴۳۵ خانوار بدون مسکن سکونت دارند و پیش‌بینی می‌شود تا سال ۱۴۰۰ تعداد آن‌ها به ۵۳۱۰۱ خانوار برسد. از این رو ضرورت تجدید نظر و اتخاذ سیاست‌های جدید و کارآمد مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری در شهر رشت انکارناپذیر است به همین دلیل در پژوهش حاضر سعی شده با شناسایی عوامل موثر در مسکن گروه‌های کم‌درآمد قدیمی در جهت کمک به مدیران شهری برای برنامه‌ریزی‌های آتی مسکن این گروه برداشته باشد زیرا برنامه‌ریزی در حوزه مسکن و اسکان‌های فرودست و شناخت وضعیت آینده پیش رو این سکونتگاه‌ها و تدوین راهبردها برای رسیدن به آینده مطلوب در این مناطق، خود مفهومی است که در گرو سازوکارهای مناسب برنامه‌ریزی با تکیه بر دیدگاه نوین آن قرار دارد. بنابراین این پژوهش می‌تواند کمک شایانی به سیاستگذاران در سازمان‌هایی چون شهرداری، سازمان نظام مهندسی گیلان و بنیاد مسکن و شهرسازی و سازمان محیط زیست در جهت تدوین سیاست‌هایی در شهرها به منظور بهبود شرایط مسکن اقشار کم درآمد باشد.

در این راستا جهت رسیدن به هدف پژوهش، پس از جمع‌آوری عوامل مؤثر بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد به وسیله روش پویش محیطی و تأیید آنها توسط گروه متخصصان (پنل دلفی)، از نرم‌افزار میک‌مک جهت شناسایی عوامل کلیدی استفاده شده است. یافته‌های پژوهش نشان داده که از میان ۴۳ عامل کلیدی، در نهایت ۱۵ عامل به عنوان عواملی که بیشترین تأثیر را در مسکن گروه‌های کم‌درآمد داشتند انتخاب شده‌اند این عوامل عبارتند از: قیمت مسکن، اجاره مسکن، قیمت زمین، بیکاری، سیاست‌های نامناسب فقرزدایی، نرخ رشد جمعیت، مصالح ساخت، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، اعتبارات ساختمانی، هزینه‌های ساخت‌وساز، نبود حکمروایی خوب شهری، توزیع ناعادلانه منابع قدرت، میزان درآمد، تورم، عوارض و مالیات‌ها.

لازم به ذکر است که پژوهش حاضر با پژوهش زیاری و همکاران (۱۳۹۶) با عنوان الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (مطالعه موردی: شهر کرج) در رابطه با سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، توزیع ناعادلانه منابع قدرت مرتبط با مسکن گروه‌های کم‌درآمد همسو می‌باشد. همچنین به لحاظ تأثیر سیاست‌های نامناسب فقرزدایی در بهبود مسکن و وضعیت گروه‌های کم‌درآمد با پژوهش آرشین و سرور (۱۳۹۶) تحت عنوان ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد) همسو می‌باشد و از لحاظ تأثیر میزان تورم، میزان درآمد و هزینه‌های ساخت‌وساز در مسکن گروه‌های کم‌درآمد با مقاله زیاری و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان) همسو می‌باشد.

بنابراین جهت بهبود وضعیت مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر رشت در راستای عوامل کلیدی به دست آمده، پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

- کاهش میزان اجاره مسکن و کمک ودیعه اجاره مسکن به خانوارهای کم‌درآمد جهت ساماندهی بازار مسکن و بهبود وضعیت زندگی اقشار کم‌درآمد؛
- تنظیم و کنترل نرخ رشد جمعیت و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز جمعیت در حال رشد؛
- ساخت مسکن تدریجی برای گروه‌های کم‌درآمد جهت کنترل قیمت مسکن، بهبود وضعیت مسکن آنها و عدم دست‌اندازی گروه‌های دیگر به مسکن تکمیل شده؛
- ایجاد نظامی برای تأمین اعتبارات و افزایش بودجه لازم جهت فقرزدایی؛
- حمایت از سرمایه‌گذاران دولتی و خصوصی با ایجاد سیاست‌های تشویقی در زمینه ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد؛
- تعدیل بازار مسکن و تنظیم قیمت مصالح ساختمانی؛
- بهبود اعتبارات ساختمانی و افزایش آن تا حد قیمت واقعی بازار؛
- وجود حکمروایی خوب شهری در زمینه‌های مختلف از جمله شفافیت، پاسخگویی، مشارکت و ...؛
- توزیع عادلانه منابع و امکانات در سطوح مختلف شهر؛
- رونق تولید داخلی و افزایش درآمد در بخش‌های مختلف اقتصادی؛
- کاهش نرخ تورم در اثر کنترل عرضه و تقاضا مسکن؛
- کاهش و یا عدم دریافت عوارض و مالیات در زمینه ساخت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد.

منابع

- احدنژاد روشتی، محسن، مرادی مفرد، سمیرا. (۱۳۹۲)، نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مورد مطالعه: ناحیه صفراآباد و بی سیم شهر زنجان). *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۳(۱۲)، ۳۵-۴۸.
- اشکوری، معصومه؛ سید حسن. (۱۳۸۷)، *راهنمای عملی برنامه‌ریزی و آینده‌پژوهی*، تهران: انتشارات پیام.
- ایران‌نژاد، محمد جواد (۱۳۹۶). مطالعه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر پایداری اجتماعی؛ نمونه موردی شهر ایلام. نشریه مدیریت شهری، ۱۶(۴۹)، ۶۷-۷۶.
- آرشین، مهسا؛ سرور، رحیم. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد). *مطالعات مدیریت شهری*، ۳۰(۳)، ۸۱-۹۵.

- پنداریان، لطیف؛ دریاباری، جمال‌الدین؛ بخشنده نصرت، عباس (۱۳۹۸)، آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایران و ارائه پیشنهاد در راستای ارتقاء آن: نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران، *فصلنامه جغرافیا*، ۱۷(۶۱)، ۲۵-۳۷.
- توکلی‌نیا، جمیله؛ زرغامی، سعید (۱۳۹۷)، آسیب‌شناسی برنامه‌های ملی پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۵(۱۶)، ۴۷-۸۲.
- تیموری، راضیه (۱۳۹۶). *تحلیل اکولوژیکی عوامل کلیدی موثر در برنامه‌ریزی فضای سبز تبریز با استفاده از اسکن محیطی و تحلیل سازه*. پایان‌نامه دکتري، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و علوم اجتماعی، دانشگاه تبریز.
- جافری، رحیم؛ موسوی، میرنجم؛ مصیب‌زاده، علی. (۱۳۹۸). سنجش عوامل موثر بر رضایت‌مندی از مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا). *نشریه جغرافیای اجتماعی شهری*، ۶(۱۵)، ۱۶۹-۱۸۶.
- حیدری چپانه، رحیم؛ رضاطبع ازگمی؛ سیده خدیجه. (۱۳۸۹). نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر رشت. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۲(۷۳)، ۵۹-۸۲.
- خدایی، زهرا؛ میره، محمد. (۱۳۹۰). مروری بر تجربیات جهانی در زمینه تامین مسکن برای گروه‌های شهری کم درآمد، اولین کنفرانس اقتصاد شهری شهری ایران، مشهد.
- رزمایی، مریم؛ صالحی فرد، محمد؛ ابراهیمی، حسن؛ رهنما، علی؛ خراسانی، نسرين. (۱۳۹۶). تعیین استراتژی‌های مبتنی بر سناریو در سازمان زمین و مسکن شهر مشهد مقدس. *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۵(۲۰)، ۸۳-۹۸.
- زیاری، سمیه؛ فرهودی، رحمت‌الله؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین (۱۳۹۷). الگوی تامین مسکن گروه‌های کم درآمد (مطالعه موردی: شهر کرج). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۹(۱۰۲)، ۸۶۹-۸۸۳.
- زیاری، کرامت‌الله؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ محمدی، اکبر (۱۳۹۵). برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تاکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۸(۹۶)، ۲۱۱-۲۲۶.
- زیاری، کرامت‌الله، پرهیز، فرهاد، مهدنژاد، حافظ، اشری، حسن. (۱۳۸۹). ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تامین مسکن افشار کم درآمد (نمونه موردی: استان لرستان). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)*، ۴۲(۷۴)، ۱-۲۱.
- زیاری، کرامت‌الله، حبیبیان، بهار، و ورشوی، منیژه، و گشتیل، فروغ. (۱۳۹۶). تحلیلی بر نقش مسکن اجاره بشرط تملیک در تامین نیاز گروه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر کرج). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی (چشم‌انداز جغرافیایی)*، ۲(پیاپی ۳۹)، ۲۱۱-۲۲۸.
- زیاری، کرامت‌الله، و مهدنژاد، حافظ، آقاجانی، محمد و پرهیز، فرهاد. (۱۳۸۹). بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان). *تحقیقات جغرافیایی*، ۲۵(۳)، ۲۹-۵۵.
- سعیدی، جعفر، عزیززاده افشار، فرهاد. (۱۳۹۵). رویکردهای مسکن برای برنامه‌های توسعه شهری کم درآمد در ایران، پنجمین کنگره بین‌المللی مهندسی عمران، معماری و توسعه شهری، تهران.
- سوری، امیررضا؛ حیدری، حسن؛ افضلی، حسین. (۱۳۹۱). بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه موثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران. *پژوهش‌های رشد و توسعه پایدار (پژوهش‌های اقتصادی)*، ۱۲(۱)، ۱۱۳-۱۴۰.
- شاطریان، محسن؛ کیانی سلمی، صدیقه؛ قنبری، رنا. (۱۳۶۹). ارزیابی اثرات اقتصادی - اجتماعی و کالبدی مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرکاشان). *فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)*، ۷(۳)، ۱۰۹-۱۲۶.
- صارمی، حمیدرضا؛ ابراهیم‌پور، مریم. (۱۳۹۱). بررسی شاخص‌های مسکن ایران و جهان (مطالعه موردی: ایران، انگلیس و فرانسه). *هویت شهر*، ۶(۱۰)، ۹۱-۱۰۲.
- صرافی، مظفر. (۱۳۸۲). *مرور ویژگی‌های مسکن خودساخته، مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و مسکن غیر رسمی، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران: جلد اول*.
- صفرعلی‌زاده، اسماعیل. (۱۳۹۹). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر ارومیه. *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۵(۲)، ۵۲۹-۵۴۴.
- عابدینی، اصغر. (۱۳۹۲). *ارزیابی سیاست‌های دولت برای تامین مسکن خانوارهای شهری کم درآمد در ایران مطالعه موردی ارومیه*، پایان‌نامه دکتري، دانشگاه تبریز، تبریز.
- غمامی، مجید؛ خاتم، اعظم؛ اطهری، کمال. (۱۳۸۶). مدیریت یکپارچه و حل مسئله اسکان غیررسمی: شرایط تحقق طرح مجموعه شهری تهران، تهران: انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

- فضلعلی، زینب؛ پورطاهری، مهدی؛ رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. (۱۳۹۷). بررسی تغییرات مسکن روستایی استان مازندران. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۵۰(۱۰۴)، ۳۳۹-۳۵۴.
- فنی، زهره؛ بیرانوندزاده، مریم؛ سبحانی، نوبخت؛ سلطان‌زاده، اکبر. (۱۳۹۶). تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران. *مجله پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۸(۱۵)، ۷۹-۹۶.
- مجدد، امید؛ فتح‌الهی، افسون. (۱۳۸۸). معرفی آینده‌نگاری: نیم‌نگاهی به تجربیات آغازین ژاپن، آلمان و ایران. *فصلنامه رشد فناوری*، ۵(۱۷)، ۶۳.
- محمدپور جابری، مرتضی؛ ابراهیم‌زاده، عیسی؛ رفیعیان، مجتبی؛ رامین ساعد موچشی. (۱۳۹۵). شناسایی و تحلیل اثرات متقابل عوامل کلیدی و سنجش میزان پایداری منطقه‌ای با رویکرد آینده‌نگاری راهبردی مطالعه موردی: استان خراسان شمالی. *فصلنامه جغرافیا و پایداری محیط*، ۶(۲۰)، ۱-۱۷.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). *سالنامه عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵*، رشت.
- نظم‌فر، حسین؛ عشقی، علی؛ علوی، سعیده. (۱۳۹۶). تحلیل فضایی قیمت مسکن در شهر تبریز. *فصلنامه مدرس علوم انسانی (برنامه‌ریزی و آمایش فضا)*، ۲۱(۴)، ۱۸۳-۲۰۸.
- نعمی، کیومرث. (۱۳۹۷). *آینده‌پژوهی، برنامه‌ریزی و توسعه مسکن شهری با تأکید بر مسکن غیررسمی مطالعه موردی: مسکن غیر رسمی در سنج. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز.*
- یزدانی، محمد. (۱۳۹۷). *شناخت عوامل مؤثر در محدوده فقر شهری، مطالعه موردی: شهر اردبیل.*

- Atuesta, L. H., & Hewings, G. J. (2019). Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago. *Journal of Housing Economics*, 44, 35-47.
- Ebekozien, A., Abdul-Aziz, A. R., & Jaafar, M. (2019). Housing finance inaccessibility for low-income earners in Malaysia: Factors and solutions. *Habitat International*, 87, 27-35.
- Ellis, P., & Roberts, M. (2015). *Leveraging urbanization in South Asia: Managing spatial transformation for prosperity and livability*. World Bank Publications.
- Gilbert, A. G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty?. *Habitat International*, 41, 253-261.
- Yu, H. J., & Lee, S. (2010). Government housing policies and housing market instability in Korea. *Habitat International*, 34(2), 145-153.