

Research Paper

Assessment of the Quality of Life of the Residents of MEHR Housing, Case Study: Rasht City

Ali Akbar Salaripour^{1*}, Saeed Ghiasvand Mohammadkhani², Sajjad Shabani Kolachahi²

1. Professor Assistant, Department of urban planning, University of Guilan, Rasht, Iran.

2. Postgraduate student, Department of urban planning, University of Guilan, Rasht, Iran.

Received: 2020/01/16

Revised: 2020/07/16

Accepted: 2020/07/17

Use your device to scan and read the article online



DOI:

10.30495/jupm.2022.4269

Keywords:

Mehr Housing, Mehr Housing Policies, Quality of Life, Rasht, Urban Environment Quality

Abstract

Mehr Housing Program has been one of the most important housing policies for low-income groups. The implementation process and results of this project encountered many problems and criticisms, one of the most important of which is the lack of adequate facilities for residents and low quality of life in these residential complexes. The purpose of this article is to evaluate the quality of life of Mehr housing inhabitants and its most important determinant factors. After reviewing the research literature and extracting the quality of life factors in residential environments, a researcher-made questionnaire is applied to measure the variables from the perspective of residents. The statistical population of this study is the total inhabitants of Mehr housing in Rasht equal to 8000 households. According to Cochran's formula, the number of samples is 380 people that are selected using a simple random sampling method. The data collected from the questionnaire were first analyzed using descriptive statistical methods as well as Friedman test and then the answers to narrative questions were analyzed using confirmatory factor analysis test in the PLS environment. The results of Friedman test show that among the quality of life indicators in Mehr housing, the highest score (very good) belongs to the variable of urban air quality (avg = 18.39) and then to public transportation (17.03). Job opportunities (9.98) and lack of access to facilities like banks (10.82) are the most important problems in this area. The results of factor analysis of narrative questions show that the most important factors of insecurity in the area are the appearance of addicts (0.84) and abandoned lands (0.75). Cleaning and lighting (0.88), the establishment of parks (0.84), and shopping malls (0.68) are the most important factors to increase vitality. The findings of this study show that the current approach in providing social housing needs a substantial review and the quality of the urban environment should be considered as an important criterion for affordable housing.

Citation: Salaripour, A.A., Ghiasvand Mohammadkhani, S., Shabani Kolachahi, S., Assessment of the Quality of Life of the Residents of MEHR Housing, Case Study: Rasht City: Journal of Research and Urban Planning. 2022; 13 (48): 87-102.

***Corresponding Author:** Ali Akbar Salaripour

Address: Professor Assistant, Department of urban planning, University of Guilan, Rasht, Iran.

Tell: 09128435877

Email: salaripour@guilan.ac.ir

Extended abstract

Introduction

Housing as a shelter is a basic need of households. The lack of clear housing policies for the low-income groups in Iran became more apparent based on the studies of the comprehensive housing plan. The Mehr Housing Project was implemented as one of the main strategies of the ninth government to achieve goals such as decentralization of large cities, controlling housing prices, and supporting the vulnerable. Mehr housing as an urban residential environment should provide a good quality of life for residents, but observations show that it has not been very successful. After analyzing the pros and cons of Mehr housing and explaining the relevant practical and theoretical experiences, this article evaluates the quality of Mehr housing in Rasht, which is located near the urban fabric and assesses its most important factors based on residents' opinions. Therefore, evaluating the impact of Mehr housing policies on the quality of life of residents and measuring environmental quality in Mehr residential complex in Rasht are the most important objectives of the present study.

Methodology

The present research is descriptive-survey in nature and falls into the category of applied research according to the type of purpose. Data collection is done using a field survey and questionnaire. The statistical population of this study is the total number of residents of Mehr housing in Rasht, which is about 8000 households. This study uses simple random sampling and its sample size is 380 people. The questionnaire consists of three parts, the first of which deals with the personal characteristics of the participants. The second part contains 27 Likert questions on the status of facilities and services, security, health, and social interactions. Finally, the third part includes narrative questions with the focus on the problems of the place, the security of the residents, resident's suggestion of vitality, and the sense of belonging to the neighborhood. Data analysis was performed using the Friedman test in SPSS software. Citizens' descriptive answers to the questions of the third section are done using factor analysis in the PLS environment. Convergent validity is used to assess the validity of the questionnaire. The

reliability of the questionnaire is measured by calculating the values of the factor loading, Cronbach's alpha, and combined reliability. The value of the combined reliability index is more than 0.7, which confirms the reliability of the questionnaire items.

Results and discussion

Using the Friedman test, items were ranked. Thus, the highest score (very good) goes to the variable of urban air cleanliness with an average of 18.39 and then to public transport (17.03). Also, the most significant weakness in the region is the lack of job opportunities with a very low score of 9.98. Variables such as the sense of belonging, health, cultural places, number of schools, and public transport stations are in the middle of the ranking. Residents were then asked by open questions so that they could share their views with the researchers outside the framework of closed questions. To analyze these descriptive answers, citizens' opinions are examined by factor analysis in PLS software. The results show that the most important problems of Mehr housing are the lack of facilities and shopping centers with a factor loading of 0.89 and 0.82. Regarding the security of the area for women, the period from morning to noon and noon to night with 0.94 and 0.81 have the highest factor loadings. Among the factors causing insecurity for residents, the presence of addicts and abandoned fields with 0.84 and 0.75% are the most important ones. The most crucial factors suggested by residents to improve vitality and livability are the variables of cleanliness and lighting, construction of parks, green spaces, and commercial centers with factor loads of 0.88, 0.84, and 0.68, respectively. Regarding the person's feeling about living in Mehr housing, the response of "feeling good" with a correlation of 0.75% has the highest factor loading. Concerning the desire to stay in this place, the option "Yes" has the highest significance with a factor loading of 0.81.

Conclusion

Mehr housing in Rasht has a suitable location and is connected to the existing physical area of the city. This is a great advantage for this residential complex compared to other cities and has let many residents have a positive attitude towards their place of residence. Despite this, Mehr residential complex in Rasht, like other Mehr housing projects, has



various bottlenecks and problems, especially in the field of construction quality, access to municipal services, and social problems, especially insecurity. The most prominent differences of this research with other ones can be summarized in the level of residents' satisfaction with neighborhood social relations in Mehr housing and their overall happiness with living in this place. However, like other residential complexes, Mehr housing in Rasht does not provide adequate public spaces to increase the level of social interaction among residents. For example, although the parks and playgrounds provided in this complex have many drawbacks in various features, including insufficient per capita and area, inadequate access for many residents, and poor design quality; the high presence of residents with children in parks and green spaces shows their desire to establish social relations and interact with neighbors. It is obvious that with thoughtful planning, allocation of sufficient resources to the development, equipping public spaces, and promoting public events, the residents of this residential complex will have a high-quality environment in the future. In general, the dominance of a quantitative view in providing shelter instead of emphasizing the qualitative dimensions of housing, caused the executive institutions to see these complexes only as large regional and urban development projects. As a result, in different stages of targeting, construction and operation, these complexes were treated as a civil project, not a human settlement; which should be able to increase the quality of life of residents and their

attachment to their neighborhood. Ignoring the basic concepts in the realm of urban planning, housing planning, architecture, and urban design led to the historical mistake that is the result of taking a completely functional and economic approach toward housing. The product of this view is the production of residential environments throughout the country, which unfortunately are not a good platform for residents to identify with the local community, as well as the physical environment of their place of residence.

مقاله پژوهشی

ارزیابی کیفیت زندگی ساکنان مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر رشت)

علی اکبر سالاری پور^{۱*}، سعید غیاثوند محمدخانی^۲، سجاد شعبانی کلاچاهی^۱

۱. استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.

چکیده

برنامه مسکن مهر از مهم‌ترین سیاست‌های تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد بوده است. فرایند اجرا و نتایج این طرح با مشکلات و انتقادات متعددی مواجه شد که یکی از مهم‌ترین آنها عدم تأمین امکانات مناسب برای ساکنان و کیفیت زندگی پایین در این مجتمع‌های مسکونی است. هدف این مقاله ارزیابی کیفیت زندگی ساکنان مسکن مهر و مهم‌ترین عوامل تأثیر گذار بر آن است. پس از مرور ادبیات پژوهش و استخراج عوامل کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی، از پرسش‌نامه محقق ساخته برای سنجش متغیرها از دیدگاه ساکنان استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش کل ساکنان مسکن مهر شهر رشت برابر ۸۰۰۰ خانوار است. براساس فرمول کوکران تعداد نمونه برابر ۳۸۰ نفر است که با استفاده از روش نمونه گیری تصادفی ساده انتخاب شدند. داده‌های بدست آمده از پرسش‌نامه در ابتدا با استفاده از روش‌های آمار توصیفی و هم‌چنین، آزمون فریدمن مورد تحلیل قرار گرفته است و سپس پاسخ سوالات تشریحی با استفاده از آزمون تحلیل عاملی تأییدی در محیط نرم افزار PLS مورد بررسی واقع شد. نتایج حاکی از این است که در میان شاخص‌های کیفیت زندگی در مسکن مهر بیش‌ترین امتیاز (بسیار خوب) به متغیر پاکیزگی هوای شهری (با میانگین ۱۸،۳۹) و پس از آن به حمل و نقل عمومی (۱۷،۰۳) تعلق دارند. نبود فرصت‌های شغلی (۹،۹۸) و عدم دسترسی به بانک‌ها (۱۰،۸۲) نیز مهم‌ترین مشکلات در این محدوده است. نتایج تحلیل عاملی سوالات تشریحی نشان می‌دهد که عوامل وجود معتادین (۰،۸۴) و زمین‌های رها شده (۰،۷۵) بیش‌ترین نقش را در نامنی محدوده دارند. هم‌چنین، نظافت و نورپردازی (۰،۸۸)، تاسیس پارک (۰،۸۴) و مراکز تجاری (۰،۶۸)، مهم‌ترین عوامل پیشنهادی برای پویایی و سرزندگی بشمار می‌روند. این نتایج نشان می‌دهد که رویکرد موجود در تأمین مسکن اجتماعی در کشورمان نیازمند بازنگری جدی است و شاخص‌های کیفیت محیط شهری باید به عنوان بخشی مهم از معیارهای مسکن قابل استطاعت لحاظ شوند.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۰/۲۶

تاریخ داوری: ۱۳۹۹/۰۴/۲۶

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۴/۲۷

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



DOI:

10.30495/jupm.2022.4269

واژه‌های کلیدی:

مسکن مهر، سیاست‌های مسکن مهر، کیفیت زندگی، کیفیت محیط شهری، رشت.

* نویسنده مسئول: علی اکبر سالاری پور

نشانی: استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.

تلفن: ۰۹۱۲۸۴۳۵۸۷۷

پست الکترونیکی: salaripour@guilan.ac.ir

مقدمه

مسکن به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوارها بشمار می‌رود (3: Pourmohammadi, 2015). در کشورهای گوناگون، برنامه ریزی‌ها و اقدامات زیادی برای تأمین مسکن، بویژه برای طبقات کم‌درآمد انجام شده است (Moradi, 2013: 6). مسکن اقشار کم‌درآمد در ایران در چهار دهه گذشته با سیاست‌های گوناگونی همراه بوده است (Ganbari, 2016: 233). عدم جامعیت این سیاست‌ها، با اتکا به مطالعات طرح جامع مسکن در سال ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ آشکارتر شد. طرح مسکن مهر به عنوان یکی از استراتژی‌های اصلی دولت نهم برای اهدافی نظیر تمرکززدایی شهرهای بزرگ، کنترل قیمت مسکن و زمین، توجه به نیازها و سرعت افزایش جمعیت و توجه به قشر کم‌درآمد به اجرا درآمد (Bahmani and Ghaedrahmati, 2017: 53).

با این حال این رویکرد دارای مشکلات عامی است که روی هم رفته، می‌توان آن را تحت عنوان کلی توسعه نامتوازن و بی‌برنامه شهرها ذکر نمود (Ganbari, 2016: 234). امروزه در بیش‌تر کشورها، علت شکست بسیاری از سیاست‌های مسکن‌گروه‌های کم‌درآمد را توجه بیش از حد به جنبه‌های کمی آن دانسته‌اند. در این راستا تلاش برای پژوهش‌های جامع نگر، از مهم‌ترین فعالیت‌های مربوط به این حوزه بشمار می‌رود (Masoudirad et al, 2017: 2). مسکن مهر به عنوان یک محیط مسکونی شهری باید خود، کیفیت لازم را داشته و همچنین، کیفیت زندگی مطلوب را برای ساکنان فراهم آورد، اما بر اساس سوابق اجرایی این طرح و پژوهش‌های صورت گرفته مشاهده می‌شود که چندان موفق نبوده است. ضمن اینکه کمبود مطالعات یکپارچه موجود در این زمینه و نیاز به شناخت بیشتر معضلات جهت تصمیم‌گیری‌های هدفمند و مفید، انجام پژوهش‌های مربوطه، تطبیق آن با سیاست‌ها و ارتباط بیش‌تر با ساکنان را ایجاب می‌کند.

آماده‌سازی مسکن مهر شهر رشت از سال ۱۳۸۷ شروع شده است. این مکان با ۸۰۰۰ خانوار جمعیت، همانند دیگر مسکن مهر کشور دارای نقاط قوت و ضعف متنوعی می‌باشد. در بررسی‌های اولیه مشخص شد که از جمله معضلات این ناحیه دسترسی ضعیف به خدمات شهری، کمبود فضای باز، نورپردازی ضعیف و آماده‌سازی نامطلوب بوده که نارضایتی ساکنان را بدنبال داشته است. همچنین، کمبود فضاهای عمومی و وجود مکان‌های بی‌دفاع از جمله مشکلات دیگر در این محدوده هستند. این مقاله پس از تحلیل دیدگاه‌های موافق و مخالف در حوزه مسکن مهر و تبیین تجارب عملی و نظری مربوطه، به ارزیابی کیفیت مسکن مهر شهر رشت که در نزدیکی بافت شهری رشت واقع است می‌پردازد و مهم‌ترین عوامل مؤثر در این زمینه را مورد سنجش

قرار می‌دهد. این ارزیابی بر مبنای کسب نظر ساکنان به عنوان گروه اصلی بهره‌ور در این مجتمع مسکونی انجام می‌پذیرد. بر این اساس، ارزیابی تأثیر سیاست‌های مسکن مهر بر کیفیت زندگی ساکنان و سنجش کیفیت محیطی در مجتمع مسکونی مهر شهر رشت مهم‌ترین اهداف این پژوهش می‌باشند.

سوالات پژوهش

شاخص‌های کیفیت زندگی ساکنان در مجتمع مسکونی مهر شهر رشت در چه سطحی قرار دارد؟
ساکنان از کدام شاخص‌ها کیفیت زندگی در مجتمع مسکونی مهر رشت بیش‌ترین رضایت را دارا هستند؟
مهم‌ترین مشکلات و کاستی‌های موجود این مجتمع از نظر ساکنان کدامند؟

فرضیات پژوهش

به نظر می‌رسد کیفیت زندگی در مجتمع مسکونی مهر شهر رشت در غالب شاخص‌ها در سطح متوسط یا پایین‌تر باشد.
به نظر می‌رسد شاخص‌های مرتبط با موقعیت مکانی این مجتمع دارای بالاترین سطح رضایتمندی از نظر ساکنان باشند.
به نظر می‌رسد مهم‌ترین مشکلات در محدوده حاضر حول دسترسی محدود به خدمات و همچنین، ناامنی باشد.

پیشینه پژوهش و مبانی نظری

افزایش شدید تقاضای مسکن و مشکلات ناشی از آن، دولت‌ها را با چالش تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مواجه کرده است (Golubchikov & Badyina, 2012: 60). برنامه‌هایی نظیر تخصیص مسکن اجتماعی باید برای نیازمندان واقعی و قراردادن آن‌ها در شرایط اقتصادی کارآمدتر مورد هدف قرار گیرد (Poggio & Boreiko, 2017: 116). برنامه‌های عمده تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد که قبل از دهه ۱۹۷۰ در اکثر کشورها اجرا شده، عبارت از نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزان قیمت و اعطای وام‌های خانه‌سازی بوده است (Khodaei and Mireh, 2011: 13). بانک جهانی در دهه ۱۹۷۰ م. اجرای پروژه‌هایی که در آن قیمت مسکن در حد توان خرید فقرا باشد را در دستور کار قرار داد (Molazadeh, 1996: 12). سیر تکاملی سیاست‌ها در جهان به گونه‌ای بوده که کانون توجهات از برنامه فیزیکی و شیوه نامعین مسکن دولتی ابتدا به سوی سیاست مسکن خودیاری و سپس بطرف سیاست مسکن توانمندسازی گرایش پیدا کرده است (Khodaei and Mireh, 2011: 1). در چهار دهه اخیر مسکن گروه‌های کم‌درآمد در ایران با دو رویکرد عمده «زمین حمایتی» و «مسکن حمایتی» همراه بوده

بهبود وضعیت ساخت و نوع مصالح مورد استفاده، نظارت بر کار پیمانکاران و ... برای ارتقای پروژه های مسکن مهر ارائه شده است. مسعودی راد و دیگران (۲۰۱۷) مقاله ای با نام «ارزیابی سیاست مسکن مهر با توجه به شاخص های پایداری (خرم آباد)» ارائه کردند. نتایج نشان می دهد که شاخص پایداری مسکن (ترکیبی از ابعاد چهارگانه پایداری) که تأثیر مهمی در مقدار کارایی مسکن مهر دارد، در نمونه مدنظر کم تر از میانگین است. بهمنی و قائدرحمتی (۲۰۱۶) در مقاله ای تحت عنوان «ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص های کیفی مسکن مناسب (مسکن مهر زنجان)» به ارزیابی میزان مطابقت مسکن مهر با شاخص های کیفی (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و زیربنایی- کالبدی) مسکن مناسب پرداختند که در نتیجه آن، مشخص شد مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان، رضایتمندی ساکنان را در پی نداشته است. ملکی و دیگران (۲۰۱۵) در پژوهشی تحت عنوان «سنجش رضایت مندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر (شیرین شهر اهواز)» با تعیین شاخص های کالبدی و مسائل اجتماعی و قومیتی و بررسی تأثیر آن بر کیفیت سکونتی، نشان دادند که سطح رضایت در اکثر شهروندان متوسط و پایین تر از آن است. خلیلی و دیگران (۲۰۱۵) در پژوهشی تحت عنوان «ارزیابی سیاست های مسکن مهر در ایران و بررسی راهکارهایی برای بهبود آن» نقاط ضعف سیاست های مسکن مهر را دریافته و راهکارهایی برای تدوین شرایط مسکن مطلوب ارائه دادند.

در مجموع می توان گفت مطالعات محدودی درخصوص کیفیت زندگی در مسکن مهر و محیط آن انجام شده است. مقاله حاضر پس از ارزیابی سیاست های موجود در زمینه مسکن مهر ضمن بررسی کیفیت این محیط شهری (با تأکید بر ابعاد اجتماعی، خدماتی و زیرساختی)، مهم ترین عوامل مؤثر در کیفیت محیطی از دیدگاه ساکنان آن را با ابزار تحلیل عاملی نشان می دهد. در ادامه به ابعاد و تعاریف مرتبط با موضوع پژوهش پرداخته می شود.

مسکن مهر: مسکن مهر موضوعی است که در راستای بهبود وضعیت مسکن از سوی دولت نهم و دهم، واحدهای مسکونی (متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع) را به صورت اجاره ۹۹ ساله در اختیار متقاضیان قرار داده است (Khalili et al, 2015: 83). در اهداف کلی طرح مسکن مهر کمک به تأمین مسکن، اقبال کم درآمد، ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، پالایش محیط کلانشهرها و ارتقای معیارهای زیست محیطی، جذب سرمایه های کوچک، جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی و ارتقای عدالت اجتماعی دیده شده است (Nooraie and Kohan, 2019: 125). بخش قابل توجهی از هزینه تمام شده مسکن به قیمت

است (Askari and Baghdadi, 2017: 121). دهه نخست پس از انقلاب در قالب سیاست زمین حمایتی، زمین به صورت انفرادی و تعاونی با قیمت منطقه ای واگذار می شد. سیاست مسکن حمایتی در دوره برنامه سوم شکل گرفت و قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد (Someloo, 2011: 6).

مطالعات داخلی و خارجی متعددی در حوزه مسکن کم درآمدها انجام شده است. طرح مسکن مهر و سوابق اجرایی آن از شروع آن در سال ۱۳۸۶ از دیدگاه های گوناگونی مورد بررسی قرار گرفته است. برخی از این مطالعات به سیاست های موجود و ماهیت این طرح ها پرداخته و برخی نیز عواملی چون رضایت ساکنان، کیفیت زندگی و معضلات موجود در این محیط ها را بررسی کرده اند. پگیجیو و بوریکو^۱ (۲۰۱۷) در مقاله ای با عنوان «مسکن اجتماعی در ایتالیا: مشکلات قدیمی، عیب های قدیمی تر و چند فضیلت جدید؟» به بررسی سیاست های مسکن اجتماعی، تحولات تاریخی و مسائل بحرانی آن می پردازند و به مشکلاتی نظیر مدیریت سنتی، عدم اختصاص منابع کافی، عدم پاسخگویی به نیاز مسکن خانوارهای کم درآمد و لزوم برنامه ریزی صحیح اشاره می کنند. فیشر و دیگران^۲ (۲۰۰۹) در پژوهشی با نام «شاخص های مسکن مقرون به صرفه مبتنی بر جاذبه» به بررسی توزیع فرصت های مسکن از راه موقعیت مکانی، کیفیت و قیمت خرید یا اجاره در مواجهه با تازه واردها و سایر خانوارهای حاشیه نشین پرداختند. جانسون (۲۰۰۶) در پژوهشی تحت عنوان «مدل های تصمیم گیری برای مسکن مقرون به صرفه و توسعه پایدار جامعه» چارچوبی مفهومی برای استفاده از مدل های تصمیم گیری برای رسیدگی به مسائل مربوط به اقتصادی و پایداری در مسکن و توسعه جامعه ارائه کرد. مدل های تصمیم گیری، توانایی بهبود پاسخ های سیاسی به چالش هایی مانند مسکن مقرون به صرفه، جدایی نژادی و طبقاتی بی ثباتی و یا توسعه اقتصادی ناعادلانه را دارند.

پوراحمد و دیگران (۲۰۱۹) پژوهشی تحت عنوان «ارزیابی مقدار رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر (نمونه موردی: مجتمع وحدت شهر شیراز)» انجام دادند. نتایج نشان داد که پاسخگویان از کل ۷ شاخص استحکام مسکن، از ۶ شاخص رضایت نداشته و آن را بد ارزیابی کرده اند. زندی و دیگران (۲۰۱۷) در پژوهشی با نام «مسکن مهر؛ معضلات، چالش ها و راهکارها (مسکن مهر شهرک بهاران سنندج)» ابتدا با مطالعه ویژگی های مسکن ایران و جهان شاخص هایی برای آن استخراج کرده و این شاخص ها در مسکن مهر بررسی شده اند. در نهایت بر اساس نتایج بدست آمده و بررسی نقاط ضعف مسکن مهر سنندج، راهکارهایی از قبیل

² Fisher et al

¹ Poggio and Boreiko

Sheikholeslami, 2017: 1). در ادامه، دیدگاه برخی از موافقان و مخالفان طرح مسکن مهر را مطالعه می‌کنیم. در مجموعه مقالات فصلنامه علمی اقتصاد مسکن (وزارت راه و شهرسازی) در سال ۱۳۸۹ دیدگاه برخی مسئولان دولتی و متولیان مسکن مهر که از موافقان طرح بشمار می‌روند، گردآوری شده و چهار مورد از آن‌ها به شرح زیر است:

زمین اختصاص دارد که در سال‌های اخیر حدود ۴۰ تا ۴۵ درصد بوده است (Imani Jajarmi and Masoudian, 2019: 208). مسئولان این طرح عقیده داشتند که با حذف قیمت زمین از هزینه ساخت و پررنگ کردن نقش دولت، علاوه بر افزایش پاسخ‌گویی برای تقاضای مسکن در سال‌های آتی، قیمت مسکن نیز کاهش خواهد یافت (Mohammadzadeh and

جدول ۱. دیدگاه برخی مسئولین دولتی و متولیان مسکن مهر درباره این طرح

عنوان مقاله	نویسندگان	اظهار نظر
مسکن مهر: چرخش ساختاری در سیاستگذاری‌های مسکن و دستاوردهای آن	ابوالفضل صومعلو (معاون امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی)	دستاوردهای مسکن مهر عبارت‌اند از: اصلاح الگوی مصرف زمین، رشد اقتصادی و افزایش سطح اشتغال، کنترل سطح قیمت‌ها، افزایش دسترسی به مسکن، ارتقاء عدالت اقتصادی، ارتقاء کیفیت ساخت، گسترش انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری خارجی (Someloo, 2011: 7-8).
مسکن مهر: رویکردی نو در بخش مسکن	دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن	عملکرد هر طرحی را باید براساس اهداف و با لحاظ نمودن گستره و محدودیت‌های آن ارزیابی کرد. هرچند در ابتدا برنامه مسکن مهر سرعت کافی نداشت، اما از ابتدای دولت دهم وضعیت مطلوبی دارد (Economic and Housing Planning Office, 2011: 17).
آثار اجرای برنامه مسکن مهر بر شاخص‌های اقتصادی (در سطح کلان و خرد)	علی چگنی (مدیر کل دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت مسکن و شهرسازی)	در برنامه مسکن مهر، تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از طریق حذف قیمت زمین، پرداخت یارانه، پوشش بخشی از هزینه‌های ساخت و ... برای دهک‌های مشمول، عملیاتی شده است: الف) اثر بر شاخص‌های کلان اقتصادی: ۱. افزایش تولید ملی ۲. رشد اقتصادی ۳. ایجاد اشتغال ۴. رونق سرمایه‌گذاری ۵. کاهش قیمت‌ها. ب) اثر بر شاخص‌های خرد اقتصادی: ۱. پاسخگویی به تقاضای خانوارهای کم‌درآمد ۲. کاهش قیمت مسکن ۳. بهبود دسترسی به مسکن (Chegeni, 2011: 28-30).
مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری	محمد آئینی (عضو هیأت مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران)	طرح مسکن مهر نه تنها بهره‌وری زمین شهری را به شدت بهبود می‌بخشد بلکه باعث ارتقای کیفیت زندگی شهری مطابق استانداردهای شهرسازی خواهد شد. حال اگر با تهمیداتی بتوان این طرح را به صورت کامل به درون شهر (توسعه درون‌زا) هدایت کرد، به نحو بارزتری متوسط شاخص بهره‌وری زمین شهری را ارتقا خواهد بخشید (Aeini, 2011: 33).

(منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۸)

Mustafa Pour, 2013: 12-13). طرح مسکن مهر علی‌رغم اهتمام در تدوین اهداف و قوانین، در اجرای اهداف و برنامه‌ها موفق نبوده و دلیل اصلی آن فراهم نبودن زیرساخت‌های اجرای طرح در کشور است. توفیق چنین طرح‌هایی علاوه بر این، نیازمند اصلاحات اساسی در جو حاکم بر بخش دولتی و خصوصی کشور است (Sobhiyah and Radaiee, 2015: 91). به باور برخی تحلیل‌گران، این طرح برخلاف طرح جامع مسکن، بدون توجه به نیازهای مکانی و تفاوت‌های هر منطقه به صورت یکسان در تمام کشور اجرا شده و مکان‌یابی‌های نادرست آن در بسیاری موارد باعث افزایش هزینه‌ها شده است (Zandi et al, 2017: 2). دو اصل «جامع‌نگری» و «توسعه اجتماع مبنای» از اصول مهم

پس از بررسی دیدگاه‌های موافق یا به عبارتی بیان نکات مثبت طرح مسکن مهر اکنون به دیدگاه‌های تحلیلی و بعضاً انتقادی این طرح در زمینه بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن، وضعیت تحقق اهداف مسکن مهر، عدم توجه به نیازها و تفاوت‌های اقلیمی و لزوم اعمال مدیریت یکپارچه و مشارکت ساکنان می‌پردازیم.

برخلاف متغیرهایی نظیر درآمد و تعداد پروانه‌های ساخت، متغیرهایی که در ایران تأثیر زیادی بر قیمت مسکن دارند متغیرهای تعداد خانوار، نقدینگی و تورم می‌باشد. مسکن مهر فقط رکودی در بخش مسکن ایجاد کرده که برخاسته از انتظارات مردم در جهت کاهش قیمت‌ها در آینده است. (Monjazebe and

می‌گیرد (Ghalandarian and Rafiyan, 2018: 50) و عبارت است از شرایط اجتماعی-فرهنگی و کالبدی محیط شهری؛ که نشان‌دهنده‌ی مقدار رضایت یا عدم رضایت شهروندان از آن محیط می‌باشد (Barati and Kakavand, 2013: 25). بهبود کیفیت محیط مسکونی، به یکی از اهداف اصلی سیاست گذاران و برنامه‌ریزان شهری در پایش سیاست‌های عمومی تبدیل شده است (Khademalhosseini et al, 2010: 1).

مواد و روش پژوهش

این پژوهش به لحاظ ماهیت، توصیفی - پیمایشی می‌باشد و بر حسب هدف کاربردی و از نظر نحوه گردآوری اطلاعات از نوع میدانی و متکی به ابزار پرسش‌نامه است. جامعه آماری این پژوهش کل ساکنان مسکن مهر می‌باشند که تعداد آن‌ها بر اساس آخرین گزارش‌های اداره کل راه و شهرسازی حدود ۸۰۰۰ خانوار (۳۰۰۰۰ نفر) است. در این پژوهش برای نمونه‌گیری از روش تصادفی ساده استفاده شده است؛ بنابراین، شانس همه اعضا نیز برای انتخاب شدن با هم برابر است. برای انتخاب از فرمول کوکران استفاده می‌شود و در نتیجه تعداد نمونه برابر ۳۸۰ نفر است. تعداد ۴۰۰ پرسش‌نامه در بین ساکنان توزیع شد. پرسش‌نامه شامل سه بخش می‌باشد که در بخش اول مشخصات فردی آنان پرسیده می‌شود. در بخش دوم ۲۷ سوال به صورت طیف لیکرت (در ۵ نقطه بسیار بد تا بسیار خوب) در خصوص وضعیت امکانات و خدمات، امنیت، بهداشت و تعاملات اجتماعی تنظیم شده است. در نهایت در بخش سوم سوالات تشریحی با محورهای مشکلات محل، امنیت ساکنان، پیشنهاد عوامل سرزندگی و مقدار حس تعلق پرسیده می‌شود. تحلیل‌های داده‌ها با استفاده از آزمون فریدمن ابتدا در نرم افزار SPSS انجام شد و عوامل تشریحی و نظرات شهروندان به صورت شاخص‌های برتر در آزمون تحلیل عاملی نرم افزار PLS در ادامه بررسی شد. سنجش روایی پرسش‌نامه با استفاده از شاخص روایی همگرا^۱ انجام شده و مورد تأیید قرار گرفته است. برای اطمینان از پایایی پرسش‌نامه از سه معیار بار عاملی، آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی استفاده شده است. مقادیر پایایی ترکیبی بیش‌تر از ۰/۷ است و بنابراین، پایایی گویه‌ها تأیید شد.

مسکن مهر رشت بین جاده لاکان و بلوار امام به مساحت ۴۰۰ هکتار در فازهای ۱ و ۲ جهت اسکان ۲۵۰۰۰ خانوار بر روی زمین‌های سپیدرود رشت قرار دارد. در حال حاضر فقط فاز یک بهره‌برداری شده است که تاکنون حدود ۸۰۰۰ خانوار در آن ساکن هستند. برخی واحدها نیز در حال ساخت یا آماده تحویل بوده و زمین‌هایی نیز وجود دارد که ساخته نشده‌اند. فضاهای

در سیاست‌های مسکن مهر می‌باشند که در صورت اعمال آن‌ها در کنار اصل «فرآیندمحوری»، می‌توان رضایتمندی ساکنان را از نتایج آن انتظار داشت (Rafieian et al, 2016: 27). مسکن مهر در فضای سیاسی کشور نیز تبدیل به یکی از بحث‌های انتخابات سال ۱۳۹۲ شد. سیاست‌مداران از یک سو اجرای مسکن مهر را معیوب و از سوی دیگر، ادامه این پروژه برای خانه‌دار کردن مردم را با اصلاحات اساسی و تدارک سیاست‌های عملیاتی درست ضروری می‌دانستند (Namehnews, 2013).

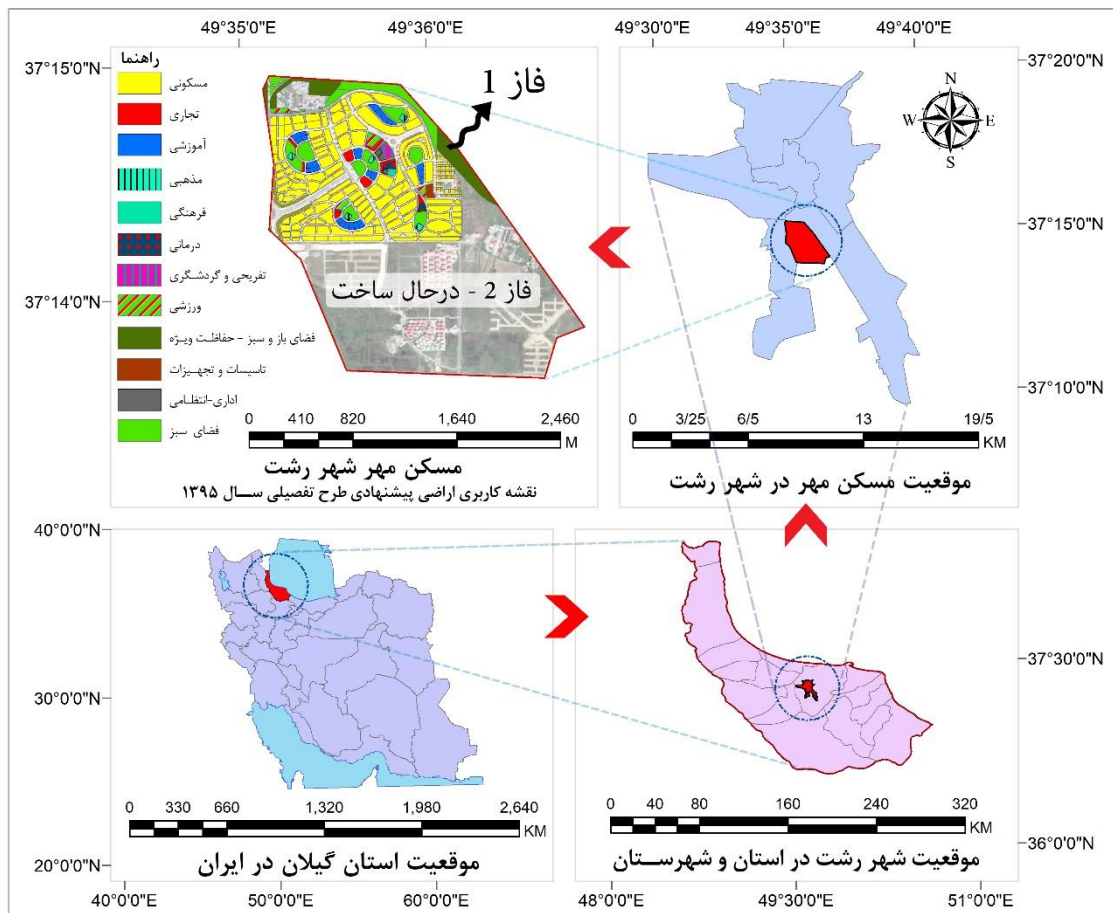
با توجه به دیدگاه‌های ذکر شده و تشریح ابعاد مثبت و منفی طرح و برنامه مسکن مهر مشاهده می‌شود که متولیان این طرح و موافقان آن‌ها عوامل اقتصادی نظیر تأمین مسکن اقشار کم درآمد، کاهش هزینه ساخت با تأمین زمین دولتی، افزایش عرضه مسکن، رشد اقتصادی، حذف واسطه‌ها و ... را به عنوان اهداف و نقاط قوت آن مطرح می‌کنند. درحالی که در خصوص نحوه مدیریت این طرح بسیار بزرگ، همکاری نهادها و سازمان‌های مرتبط و هم‌چنین، تأمین اعتبار و مولفه‌های اقتصادی تدابیر لازم صورت نگرفته و بنظر می‌رسد که ابزارهای الزام آور دولت در این زمینه‌ها ضعیف بوده است. از سوی دیگر، با دیدگاهی تک بعدی به مسائل، به ابعاد اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی نظیر کیفیت زندگی، فرهنگ گوناگون مردم، لزوم مشارکت ساکنان، اقلیم شهرها و ... توجه کافی نشده است. تمامی این عوامل و شتابزدگی مسئولین باعث شده است که این طرح در اجرا با مشکلات عدیده‌ای مواجه شود و با بروز معضلات ناشی از آن در کوتاه مدت و بلند مدت، بحث‌هایی در زمینه‌های گوناگون برای بررسی تفصیلی مشکلات و علل مربوطه ایجاد گردد.

کیفیت زندگی در محیط شهری: امروزه کیفیت زندگی شهری به عنوان کلیدی‌ترین مفهوم در برنامه‌ریزی شهری است. هر جامعه زمانی از پویایی لازم برخوردار خواهد بود که شهروندان آن از کیفیت زندگی مطلوب برخوردار باشند (NazmFar and Mohammadi, 2017: 69). این مقوله علاوه بر جنبه‌های عینی زندگی، به جنبه‌های ذهنی که بیانگر احساس رضایت فرد از جنبه معینی از زندگی است، نیز مربوط می‌شود (Rezaei Khabushan and Nemati Mehr, 2015: 55-56). کیفیت زندگی شهری علاوه بر رضایت اجتماعی دربرگیرنده ابعادی محیطی است که شامل سنجه‌هایی همچون مسکن، دسترسی به خدمات و امنیت محیطی است (Ghasemi and Noori, 2016: 162). مفهوم کیفیت محیط شهری و مؤلفه های آن از اواسط قرن بیستم در بین پژوهشگران مطرح شده و تکامل یافته است (Seif-Al-Dini, 2002: 156). در محیط شهری این مفهوم به واسطه تنوع اندیشه‌ها معانی متفاوتی به خود

¹ Convergent Validity

اجرای نشده و ساکنان باید برای رفع نیاز خود به داخل شهر سفر کنند.

خدماتی زیاد از قبیل تجاری، آموزشی، درمانی و نیروی انتظامی برای این طرح در نظر گرفته شده‌اند که بسیاری از آن‌ها هنوز



تصویر ۱. موقعیت مکانی مسکن مهر رشت (ترسیم: نگارندگان)

ترتیب تا ۵ سال ۵۰ درصد، ۵ تا ۱۰ سال ۴۰/۲ درصد و بالای ۱۰ سال ۹/۸ درصد است.

در خصوص چگونگی مراجعه به فضاهای عمومی در محدوده مشخص شد که گروه پیاده ۱۶،۱ درصد، دوچرخه ۳،۶ درصد، حمل و نقل عمومی ۴۵/۵ درصد و وسیله شخصی ۳۴/۸ درصد هستند. بیشترین مقدار مراجعه به صورت روزانه با ۶۸/۸ درصد می‌باشد و کمترین این گروه سالانه ۳/۶ درصد هستند. بیشترین زمان مراجعه در وقت عصر تا شب با ۴۵/۵ درصد و کمترین بین ظهر تا عصر با ۱۵/۲ درصد قرار دارند. در خصوص هدف از مراجعه، گروه ساکن ۴۷/۳ درصد، شاغل ۱۲/۵، بازدید اقوام ۸، خرید ۹/۸، تفریح ۸/۹ و سایر ۱۳/۴ درصد در این جامعه قرار داشتند. بیشترین دلیل برای انتخاب مسکن مهر آرامش و سکوت این ناحیه است. در ادامه میانگین و انحراف استاندارد هر یک از سوالات پرسش‌نامه در جدول ۲ نشان داده شده است. نتایج مندرج در این جدول نشان دهنده می‌دهد که از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت با متغیرهای اسمی بسیار بد (۱)، بد (۲)، متوسط (۳)، خوب

بحث و یافته‌های پژوهش

یافته‌های توصیفی: در این بخش به ارائه داده‌های توصیفی پاسخ‌دهندگان به پرسش‌نامه «ارزیابی مولفه‌های کیفیت زندگی شهری در مسکن مهر از دیدگاه شهروندان» می‌پردازیم. با توجه به نتایج بدست آمده مشخص شد که ۵۶،۳ درصد پاسخ‌دهندگان را مردان و ۴۳،۸ درصد را نیز زنان تشکیل می‌دادند. گروه سنی ۳۰ تا ۴۰ سال و ۲۰ تا ۳۰ سال هرکدام ۳۱،۳ درصد از پاسخ‌دهندگان را تشکیل می‌دادند و گروه‌های زیر ۲۰ سال، ۴۰ تا ۵۰ سال و بالای ۵۰ سال به ترتیب ۱۷/۹، ۱۴/۳، ۵/۴ درصد پاسخ‌دهندگان به پرسش‌نامه بودند. ۵۰/۹ درصد پاسخ‌دهندگان متأهل و ۴۹/۱ درصد مجرد بودند. مقدار تحصیلات دیپلم با ۳۵/۷ درصد و فوق لیسانس و بالاتر با ۶/۳ درصد بیشترین و کمترین سطح تحصیلات بودند. بیشترین جامعه آماری کارمندان با ۲۹/۵ درصد و کمترین دانشجوی با ۸/۹ درصد قرار داشتند. مقدار پاسخ‌دهندگان ساکن ۷۵ درصد، شاغل ۱۴/۳ درصد و شهروند غیرساکن در مسکن مهر ۹/۸ درصد بودند. مدت سکونت پاسخ‌دهندگان به

(۴) و خیلی خوب (۵)، بیش تر میانگین پاسخ سئوالات در حیطة بد (۲) قرار دارد و بعد از آن به متوسط (۳) تمایل داشته است.

جدول ۲. میانگین و انحراف استاندارد پرسش نامه

انحراف استاندارد	میانگین	تعداد پاسخ	گویه
۴۹۸۳۱/۰	۱/۴۳۷۵	۴۰۰	۱. امنیت اجتماعی
۹۷۵۲۰/۰	۳/۴۳۷۵	۴۰۰	۲. کیفیت مبلمان شهری
۹۸۷۶۶/۰	۳/۰۸۰۴	۴۰۰	۳. کیفیت بهداشت و مکان های عمومی
۹۵۱۱۹/۰	۳/۱۷۸۶	۴۰۰	۴. دسترسی به حمل و نقل عمومی
۱/۰۱۱۴۸	۳/۵۶۲۵	۴۰۰	۵. دسترسی به مراکز تجاری و خرید
۰/۹۶۳۲۵	۳/۱۳۳۹	۴۰۰	۶. دسترسی به بانک ها و خدمات الکترونیکی
۱/۱۱۰۹۶	۲/۷۵۰۰	۴۰۰	۷. دسترسی به پارک و فضای سبز
۱/۰۲۰۳۴	۳/۴۳۷۵	۴۰۰	۸. وجود مراکز تفریحی و سرگرمی
۱/۰۶۳۲۷	۳/۱۱۶۱	۴۰۰	۹. وجود فرصت های شغلی
۱/۰۱۹۰۸	۲/۷۰۵۴	۴۰۰	۱۰. وجود امکانات آموزشی
۰/۹۴۴۰۲	۲/۹۷۳۲	۴۰۰	۱۱. تعداد اماکن آموزشی از جمله مدارس و دسترسی به آن ها
۰/۹۳۴۷۷	۳/۱۳۳۹	۴۰۰	۱۲. ارائه خدمات فرهنگی (مسجد، کتابخانه و ...)
۰/۹۵۴۱۹	۳/۱۸۷۵	۴۰۰	۱۳. امکانات بهداشتی - درمانی
۰/۹۷۵۹۰	۳/۱۴۲۹	۴۰۰	۱۴. کیفیت آب، برق و گاز
۱/۰۱۲۴۳	۳/۵۴۴۶	۴۰۰	۱۵. پاکیزگی هوای شهر
۱/۰۰۶۶۹	۳/۷۵۸۹	۴۰۰	۱۶. سیستم جمع آوری و بازیافت زباله
۱/۰۹۱۶۴	۳/۲۰۵۴	۴۰۰	۱۷. کیفیت مبلمان، المان های شهری، پیاده رو و خیابان ها
۹۸۰۷۹/۰	۳/۰۴۴۶	۴۰۰	۱۸. دفع زباله های شهری در ساعات مقرر
۱/۰۲۹۱۴	۳/۴۳۷۵	۴۰۰	۱۹. تعداد مخازن زباله در شهر، فواصل مخازن از یکدیگر، شست و شوی آن ها
۰/۹۷۰۵۷	۳/۰۶۲۵	۴۰۰	۲۰. کیفیت و تعداد ایستگاه های اتوبوس، فاصله آن ها از یکدیگر
۰/۹۲۸۶۰	۳/۱۴۲۹	۴۰۰	۲۱. سرویس دهی اتوبوس در پس از تاریکی هوا
۱/۰۲۵۴۲	۲/۸۹۲۹	۴۰۰	۲۲. مقدار رعایت فرهنگ آپارتمان نشینی همسایگان
۰/۹۷۴۸۷	۳/۲۵۸۹	۴۰۰	۲۳. روابط اجتماعی همسایگان با یکدیگر
۰/۹۶۳۷۹	۳/۴۱۰۷	۴۰۰	۲۴. امنیت روانی فضا در شب (نورپردازی معابر و ...)
۱/۰۴۴۵۴	۲/۹۱۰۷	۴۰۰	۲۵. تأثیر مراکز نظامی در امنیت شهر
۰/۹۳۶۱۴	۳/۴۱۹۶	۴۰۰	۲۶. مقدار دلبستگی و حس تعلق به این محیط
۱/۱۴۸۸۰	۳/۲۴۱۱	۴۰۰	۲۷. کیفیت عملیات آماده سازی در سایت پروژه (معابر، بلوک و ...)

(منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸)

یافته های استنباطی: در ادامه به تحلیل پاسخ های مردم به فریدمن جهت رتبه بندی میانگین گویه های پرسش نامه استفاده شده است. پیش فرض آزمون فریدمن در جدول زیر مشخص شد: سئوالات پرسش نامه پرداخته می شود. برای این امر از آزمون

جدول ۳. مقدار خی دو جهت بررسی تفاوت میانگین ها

سطح معناداری	درجه آزادی	خی دو
۰/۰۰	۲۶	۲۳۱/۴۴۱

(منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸)

با توجه به جدول ۳ مشخص شد که میانگین پاسخ به سئوالات پرسش نامه دارای تفاوت معنی دار با یکدیگر هستند؛ لذا، با استفاده از آزمون فریدمن به رتبه بندی این سئوالات می پردازیم.

جدول ۴. آزمون فریدمن جهت رتبه بندی سئوالات پرسش نامه

مقدار رتبه بندی	گویه	مقدار رتبه بندی	گویه
۱۳/۶۷	۱۵. امکانات بهداشتی و روانی	۱۸/۳۹	۱. پاکیزگی هوای شهری
۱۳/۶۳	۱۶. کیفیت و تعداد ایستگاه های اتوبوس	۱۷/۰۳	۲. دسترسی به حمل و نقل عمومی
۱۳/۵۰	۱۷. کیفیت مبلمان شهری	۱۶/۹۸	۳. کیفیت آب، برق و گاز
۱۳/۳۷	۱۸. دسترسی به مراکز تجاری و خرید	۱۶/۲۶	۴. روابط اجتماعی همسایگان با یکدیگر
۱۳/۲۰	۱۹. وجود مراکز تفریحی و سرگرمی	۱۶/۱۷	۵. دفع زباله در ساعات مقرر
۱۲/۹۷	۲۰. تعداد مخازن زباله	۱۶/۰۸	۶. تأثیر مراکز نظامی در امنیت شهر
۱۲/۹۳	۲۱. کیفیت المان های شهری	۱۶/۰۳	۷. امنیت اجتماعی
۱۲/۲۹	۲۲. وجود امکانات آموزشی	۱۵/۸۴	۸. دسترسی به پارک و فضای سبز
۱۱/۷۴	۲۳. امنیت روانی فضا در شب	۱۴/۵۰	۹. رعایت فرهنگ آپارتمان نشینی
۱۱/۵۷	۲۴. سرویس دهی اتوبوس پس از تاریکی	۱۴/۱۸	۱۰. سیستم جمع آوری و بازیافت زباله
۱۱/۳۲	۲۵. کیفیت عملیات آماده سازی	۱۴/۱۶	۱۱. حس تعلق به محیط
۱۰/۸۲	۲۶. دسترسی به بانک و خدمات الکترونیکی	۱۳/۹۸	۱۲. کیفیت بهداشت و مکان های عمومی
۹/۹۸	۲۷. وجود فرصت های شغلی	۱۳/۷۱	۱۳. تعداد اماکن آموزشی (مدرسه و ...)
-	-	۱۳/۶۹	۱۴. ارائه خدمات فرهنگی (مساجد و ...)

(منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸)

در ادامه پرسش نامه، سوالات تشریحی و روایی از ساکنان پرسیده شد تا بتوانند صحبت ها و نظرات خود را خارج از چهارچوب سوالات چند گزینه ای با پژوهشگران در میان بگذارند. بمنظور تحلیل این پاسخ های تشریحی، نظرات شهروندان به صورت شاخص های برتر در آزمون تحلیل عاملی نرم افزار PLS در ادامه بررسی می گردد. برای سنجش مقدار تبیین متغیر پنهان توسط متغیرهای مشاهده پذیر از شاخص روایی همگرا استفاده می شود. برای شاخص متوسط واریانس استخراج شده (AVE) کمینه مقدار ۰٫۵، مقدار قابل قبولی است. جدول ۵ میانگین واریانس استخراج شده هر یک از متغیرهای مدل مفهومی پژوهش را نشان می دهد. با توجه به اینکه تمامی مقادیر متوسط واریانس استخراج شده هر ۶ مولفه پژوهش بالاتر از ۰٫۵ است، لذا، می توان گفت پرسش نامه پژوهش از روایی همگرای مطلوبی برخوردار است.

با توجه به جدول ۴ مشخص شد که بیشترین امتیاز مثبت (بسیار خوب) به متغیر پاکیزگی هوای شهری با میانگین ۱۸٫۳۹ و بعد از آن به حمل و نقل عمومی (۱۷٫۰۳) در نظرسنجی تعلق دارد. کیفیت تأسیسات، روابط اجتماعی، دفع زباله، امنیت، فضای سبز و فرهنگ ساکنان در رتبه های بعدی هستند. بنابراین، کیفیت این متغیرها در محیط، خوب ارزیابی می شود. همچنین، بزرگترین ضعف در این منطقه، نبود فرصت های شغلی است که با امتیاز بسیار پایین ۹٫۹۸ در این پرسش نامه بدست آمد. در رتبه های قبلی آن دسترسی به بانک، کیفیت آماده سازی، زمان بندی سرویس اتوبوس، امنیت شبانه، امکانات آموزشی، المان های شهری و خدمات تجاری و تفریحی قرار دارند و با شدت ضعف کم تر، از وضعیت مطلوبی برخوردار نیستند. متغیرهایی نظیر حس تعلق، بهداشت، اماکن فرهنگی، تعداد مدارس و ایستگاه های حمل و نقل عمومی در میانه های رتبه بندی هستند و از لحاظ مطلوبیت نسبت به متغیرهای دیگر، شرایط متوسطی دارند.

جدول ۵. میانگین واریانس استخراج شده

متوسط واریانس استخراج شده (AVE)	متغیر	متوسط واریانس استخراج شده (AVE)	متغیر
۰/۷۷	۴. عوامل سرزندگی و پویایی	۰/۵۷	۱. مهم ترین مشکلات محل
۰/۵۱	۵. حس به زندگی در محل	۰/۷۴	۲. امنیت محدوده برای بانوان
۰/۵۸	۶. تمایل به ادامه زندگی در این محل	۰/۶۵	۳. عوامل به هم خوردن امنیت ساکنان

(منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸)

این مشکل از پایایی ترکیبی کمک گرفته می‌شود. در این شاخص به علت اینکه هنگام محاسبه، از بارهای عاملی گویه‌ها استفاده می‌شود، مقادیر پایایی ترکیبی را نسبت به آلفای کرونباخ بیش‌تر و بهتر نشان می‌دهد (Henseler et al, 2011). همانگونه که داده‌های جدول ۶ نشان می‌دهد مقدار پایایی ترکیبی برای همه سوالات بیش‌تر از ۰/۷ است و بنابراین، پایایی ترکیبی گویه‌ها تأیید می‌شود.

جدول ۶ نتایج مربوط به تحلیل عاملی داده‌های تشریحی را نشان می‌دهد. سنجش پایایی هر یک از گویه‌ها برای مشخص کردن این موضوع است که شاخص‌های اندازه‌گیری (متغیرهای مشاهده شده) تا چه اندازه برای سنجش متغیرهای پنهان قابل قبول‌اند. شاخص آلفای کرونباخ فرض بر این دارد که متغیرهای مشاهده پذیر هر مدل اندازه‌گیری دارای وزن‌های یکسانی هستند و در واقع اهمیت نسبی آن‌ها را با هم برابر می‌گیرد. برای رفع

جدول ۶. پایایی متغیرهای مشاهده پذیر، پایایی ترکیبی و آلفای کرونباخ

مولفه	متغیر	بارعاملی	پایایی ترکیبی	آلفای کرونباخ
مهم‌ترین مشکلات محل	کمبود امکانات	۰/۸۹۷	۰/۷۷	۰/۷۰
	مراکز خرید	۰/۸۲۶		
	حمل و نقل	۰/۶۵۸		
	شلوغی	۰/۲۹۴		
	دوری از شهر	۰/۴۳۱		
امنیت محدوده برای بانوان	سایر موارد	۰/۳۶۵	۰/۷۴	۰/۷۱
	صبح تا ظهر	۰/۹۴۳		
	ظهر تا عصر	۰/۸۱۳		
عوامل به هم خوردن امنیت ساکنان	عصر تا شب	۰/۴۸۶	۰/۸۵	۰/۷۹
	وجود معتادین	۰/۸۴۲		
	کمبود نور و روشنایی	۰/۶۳۸		
	زمین‌های رها شده	۰/۷۵۵		
عوامل سرزندگی و پویایی	سایر موارد	۰/۳۴۳	۰/۸۳	۰/۷۷
	مراکز تجاری	۰/۶۸۲		
	سینما	۰/۲۴۹		
	پارک و فضای سبز	۰/۸۴۵		
	تمیز بودن و نورپردازی	۰/۸۸۸		
حس به زندگی در این محل	اماکن ورزشی	۰/۴۴۷	۰/۷۲	۰/۷۰
	سایر موارد	۰/۴۲۶		
	خوب	۰/۷۵۳		
تمایل به ادامه زندگی در این محل	بد	۰/۶۳۷	۰/۸۱	۰/۷۶
	بله	۰/۸۱۶		
	خیر	۰/۶۸۹		

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸)

محیط تأثیر منفی گذاشته است. در مولفه امنیت محدوده برای بانوان ساعت‌های صبح تا ظهر و ظهر تا شب با ۰/۹۴ و ۰/۸۱ درصد بیش‌ترین ارتباط را با امنیت برای بانوان دارند و زمان عصر تا شب ناامن‌ترین زمان موجود برای تردد بانوان می‌باشد. در مولفه عوامل بهم خوردن امنیت ساکنان نیز وجود معتادین و زمین‌های رها شده در محدوده با ۰/۸۴ و ۰/۷۵ درصد دارای بیش‌ترین همبستگی با ناامنی ساکنان هستند و کمبود نور و روشنایی پس از آن‌ها قرار دارد. بخش دیگر مولفه عوامل پیشنهادی سرزندگی و پویایی است که متغیرهای نظافت و نورپردازی، پارک و فضای

در تحلیل‌های عاملی تأییدی، مقادیر بارهای عاملی بالاتر از ۰/۵ نشانگر سطح معناداری قوی و همبستگی زیاد بین متغیرهای مشاهده شده و عامل بوده و نیز بیانگر آن است که سازه خوب تعریف شده است. با توجه به نتایج جدول ۶ می‌توان بیان کرد که در مولفه مهم‌ترین مشکلات مسکن مهر کمبود امکانات و مراکز خرید با ۰/۸۹ و ۰/۸۲ درصد دارای بیش‌ترین مقدار همبستگی و جزء شاخص‌های برتر در این مولفه معرفی می‌گردند. متغیرهای حمل و نقل، دوری از شهر و شلوغی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. این مشکلات تا حدود زیادی بر کیفیت سکونت در این

سبز، مراکز تجاری با مقدار همبستگی به ترتیب ۰/۸۸، ۰/۸۴، ۰/۶۸ شاخص‌های برتر این مولفه بشمار می‌آیند و پس از آن‌ها متغیرهای اماکن ورزشی و سینما هستند. ساکنان معتقد هستند وجود چنین شرایطی می‌تواند بر کیفیت محیط افزوده و تا حدود زیادی، مشکلات آن‌ها را حل کند. مولفه حس به زندگی در مسکن مهر نیز با متغیر حس خوب با همبستگی ۰/۷۵ درصد دارای بیش‌ترین ارتباط بوده و در نهایت مولفه تمایل به ادامه زندگی در این محل با متغیر بله به مقدار ۰/۸۱ دارای ارتباط قوی و مثبت است. بدین ترتیب که با وجود مشکلات فراوان، ساکنان تمایل به ادامه سکونت در این فضا را دارند، ولی خواستار رسیدگی بیش‌تر از سوی نهادهای مدیریتی هستند.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

برنامه مسکن مهر افزون بر این که نتوانست بر اساس وعده‌ها و انتظارات، تقاضای مسکن را کاهش دهد، در واگذاری با مشکلات عدیده‌ای نظیر عدم تحویل به موقع، افزایش قیمت چندباره، تحویل ناقص (بدون آسانسور و ...)، کیفیت پایین ساخت و ساز (ترک برداشتن دیوارها)، عدم تأمین زیرساخت‌ها و ... همراه بوده است. جدا از مشکلات مدیریتی، اجرایی و همچنین، کیفیت پایین ساخت در مجتمع‌های مسکونی مهر، یکی از مهم‌ترین مسائل در برنامه ریزی و ساخت این مجتمع‌ها بی‌توجهی به ابعاد اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی نظیر کیفیت زندگی، فرهنگ گوناگون مردم، نیازهای اساسی ساکنان به عنوان ذی‌نفعان اصلی طرح و لزوم مشارکت آن‌ها، اقلیم متفاوت شهرها و ... بوده است. برای حل معضلات مسکن مهر و افزایش کیفیت زندگی ساکنان آن‌ها، صرف هزینه و اختصاص منابع از طرف نهادهای دولتی و عمومی الزامی است؛ امری که متأسفانه کم‌تر مورد توجه قرار گرفت و فرایند تکمیل زیرساخت‌ها و خدمات با کندی بسیار مواجه و بعضاً متوقف شده است. این موضوع با گذشت زمان ساکنان را با مشکلات جدی مواجه کرده و نیز زمینه ساز آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی شده است.

مسکن مهر شهر رشت دارای موقعیت مکانی مناسبی بوده و متصل به محدوده کالبدی موجود شهر است که یک امتیاز بزرگ برای این مجتمع بشمار می‌رود زیرا غالب مجتمع‌های مسکونی مهر در سایر شهرها به مانند شهرک‌های اقماری در بافت منفصل شهری قرار گرفته‌اند و یا در شهرهای جدید، با فاصله تقریباً زیادی از مادرشهر ساخته شده‌اند. این موضوع سبب می‌گردد روی هم رفته، و جدا از محدود بودن انتخاب ساکنان در حوزه مسکن، بسیاری از آن‌ها نگرش مثبتی به محل زندگی خود داشته باشند و همچنین، نسبت به ادامه زندگی در این مکان اظهار تمایل نمایند. لذا همانگونه که یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد، این

نگرش مثبت در ارزیابی ساکنان از محل زندگی خود به خصوص در معیارهای مربوط به موقعیت جغرافیایی به شکل خوبی انعکاس یافته است. با وجود این مجتمع مسکونی مهر رشت به مانند سایر پروژه‌های مسکن مهر دارای تنگناها و مسائل گوناگونی بویژه در حوزه کیفیت ساخت، دسترسی به خدمات شهری و مشکلات اجتماعی به خصوص ناامنی است. نتایج این پژوهش داده‌های سایر پژوهش‌ها در خصوص کمبودها و مسائل مسکن مهر را در سایر نقاط کشور تأیید می‌کند. برای مثال در پژوهش پوراحمد و دیگران (۲۰۱۹) نیز بر اساس نظرسنجی، استحکام ساختمان‌های مسکن مهر شیراز و دسترسی ساکنان آن به خدمات وضعیت مطلوبی ندارد. همچنین، در مقاله مسعودی راد و دیگران (۲۰۱۷) شاخص‌های پایداری مسکن مهر خرم‌آباد از جمله دسترسی، ابعاد فرهنگی، ابعاد کیفی و ابعاد اجتماعی در سطح پایینی قرار دارند. معماری و دیگران (۲۰۱۹)، یزدانی و دیگران (۲۰۱۷) و اجزاء شکوهی و ارفعی (۲۰۱۵) نیز در پژوهش‌های خود در مورد مسکن مهر بر روی این ضعف‌ها و کمبودها تأکید داشته‌اند.

برجسته‌ترین تفاوت یافته‌های این پژوهش با سایر پژوهش‌ها را شاید بتوان در سطح بالای رضایت ساکنان از روابط همسایگی در مسکن مهر رشت و رضایت کلی آن‌ها از زندگی در این مکان خلاصه نمود. این در حالی است که به مانند سایر مجتمع‌های مسکونی، در مسکن مهر شهر رشت نیز فضاهای عمومی مناسب و کافی برای افزایش سطح تعاملات اجتماعی ساکنان فراهم نشده است. برای مثال با این که پارک‌ها و فضاهای بازی تعبیه شده در این مجتمع از لحاظ سرانه، مساحت، دسترسی مناسب برای همه و کیفیت طراحی دارای اشکالات زیادی هستند، اما حضور ساکنان به همراه کودکان در پارک‌ها و فضای سبز نشانگر تمایل زیاد ساکنان برای برقراری روابط اجتماعی و تعامل با همسایگان می‌باشد. سالاری پور و دیگران (۲۰۱۹) در مطالعه سبک زندگی مردم شهر رشت در محله‌های سنتی استدلال می‌کنند که تعاملات اجتماعی و روابط همسایگی اهمیتی ویژه برای ساکنان این شهر داشته و در نهایت به عنوان عامل اصلی در ایجاد حس تعلق ساکنان بشمار می‌رود. شاید به همین دلیل است که بر اساس یافته‌های موجود با وجود تمام کمبودها و گلایه‌های ساکنان از وضعیت مسکن مهر شهر رشت، مقدار حس تعلق ساکنان کمی بالاتر از سطح متوسط سایر شاخص‌های کیفیت زندگی است. بدیهی است که در صورت برنامه ریزی هدفمند و تخصیص منابع کافی به توسعه و تجهیز فضاهای عمومی و همچنین، ترویج رویدادهای جمعی، این مجتمع مسکونی در آینده دارای معیارهای یک محیط باکیفیت برای زندگی شهری خواهد بود.

- تأمین ابزار تولید مسکن به صورت عمده توسط دولت برای کاهش هزینه‌ها

- توجه سیاست‌گذاران و مسئولین طرح به ابعاد اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و محیط زیستی افزون بر ابعاد اقتصادی طرح‌ها

- سیاست‌گذاری براساس ویژگی‌های اقلیمی

- نظارت بیشتر دولت بر سازوکار طرح، عملکرد پیمانکاران و سایر عوامل اجرایی

- تخصیص اعتبارات عمرانی با توجه به قدرت مالی متقاضیان

- در نظر گرفتن نیازهای متفاوت ساکنان و ایجاد تنوع برای شمول بیشتر جامعه هدف

- تأمین زیرساخت‌ها و افزایش امکانات در مسکن مهر برای تأمین نیازهای اساسی و کاهش وابستگی به داخل شهر

- راه اندازی صنایع کوچک تولیدی و خدماتی مورد نیاز در خود مسکن مهر برای ایجاد اشتغال

- افزایش سرزندگی با تأمین فضاهای باز و عمومی، پارک و امکانات تفریحی.

- تقویت تعاملات اجتماعی و حس تعلق از راه فراهم کردن زیرساخت‌های مربوطه و فضاهای تعامل که باعث بهبود امنیت اجتماعی، افزایش روابط همسایگی و در نهایت افزایش کیفیت محیط زندگی می‌شود.

- تشکیل شورای مسکن مهر و برگزاری جلسات بین ساکنان برای ارتباط با مسئولان، بهبود وضعیت و افزایش تعاملات

روی هم رفته، استیلای نگاه کمی در تأمین سرپناه به جای تأکید بر ابعاد کیفی مسکن، سبب شد که مجتمع‌های مسکن مهر توسط نهادهای اجرایی صرفاً به عنوان پروژه‌های بزرگ عمرانی منطقه ای و شهری تلقی گردند. در نتیجه در مراحل هدف‌گذاری، ساخت و بهره برداری با این مجتمع‌ها به عنوان یک پروژه عمرانی برخورد شد، نه سکونتگاهی انسانی که باید بتواند سبب افزایش کیفیت زندگی ساکنان و دل‌بستگی آن‌ها به محله‌شان گردد. بی توجهی به مفاهیم اصلی و اولیه در حوزه برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی مسکن، معماری و طراحی شهری منجر به تکرار اشتباه تاریخی شد که حاصل نگاه صرفاً عملکردی و اقتصادی به مسکن است. محصول این دیدگاه خلق محیط‌های مسکونی در سراسر کشور است که متأسفانه بستری مناسب برای هم هویتی ساکنان با اجتماع محلی و هم‌چنین، محیط کالبدی محل زندگی‌شان نیستند.

افزون بر مواردی که بیان شد پیشنهادهای نیز برای بهبود وضعیت مسکن مهر در ادامه ارائه می‌شود:

- اعطای سند مالکیت به صاحبان مسکن مهر جهت کاهش تقاضای واقعی مسکن (مسکن یک نوع پس انداز و سرمایه بلند مدت بشمار می‌رود، وقتی ساکنان کاملاً احساس مالکیت نداشته باشند باز هم در پی خرید مسکن هستند).

- تدوین و اجرای برنامه‌های مرتبط با مسکن با همکاری نهادهای مرتبط و بخش‌های اقتصادی و تشریح مسئولیت ارگان‌ها

- مشارکت بخش خصوصی برای سرمایه گذاری، افزایش کیفیت

پیمانکاری ساختمان‌ها و معابر و تسریع در روند عملیات
Regional Development Journal. 14(1), 47-65.

5. Barati, N. & Kakavand, E. (2013). "Comparative Evaluation of the Environmental Quality of Residential Place with an Emphasis on Citizens' Image (Case Study: Qazvin City)", Fine Arts - Architecture and Urban Planning Journal. 18(3), 25-32.

6. Chegeni, A. (2011). "Effects of implementation of Mehr housing program on economic indicators (at the macro and micro levels)", Housing Economics Journal. No. 47&48, 21-30.

7. Economic and Housing Planning Office (2011). "Mehr Housing: A new approach in the housing sector", Housing Economics Journal. No. 47&48, 31-43.

8. Fisher, L. M., Pollakowski, H. & Zabel, J. (2009): Amenity-based housing affordability indexes. Real Estate Economics, 37(4), pp: 705-746.

References

1. Aeini, M. (2011). "Mehr Housing: modification of the urban land consumption patterns and improving the quality of urban life", Housing Economics Journal. No. 47&48, 31-43.
2. Ajza Shokouhi, M. & Arfaei, J. (2015). "Survey of residents' satisfaction of Mehr housing in Bajestan city", Research and Urban Planning Journal. 6(22), 33-42.
3. Askari, M. & Baghdadi, A. (2017). "Evaluating the Relative Efficiency of Mehr housing plan in Selected cities of Tehran Province", Economic Research and Policies Journal. 24(80), 119-142.
4. Bahmani, A. & Ghaedrahmati, S. (2017). "Evaluating the Mehr Housing Project in terms of Adequate Qualitative Indicators (Case Study: Mehr Housing Project of 22 Bahman, Zanjan)", Geography and

9. Ganbari, A. (2016). "An Analysis of Tabriz Mehr Housing Localization", *Geography and Planning Journal*. 20(55), 229-254.
10. Ghalandarian, I. & Rafiyan, M. (2018). "Explanation Of Environmental Quality Model In The Iranian Islamic City Regeneration", *Studies on Iranian-Islamic City Journal*. 9(34), 49-58.
11. Ghasemi, A. & Noori, Z. (2016). "Evaluation of quality of life in new towns Using subjective quality assessment (Case study: Hashtgerd new town)", *Research and Urban Planning Journal*. 7(25), 159-172.
12. Golubchikov, O. & Badyina, A. (2012): *Sustainable Housing for sustainable cities: A policy framework for developing countries*. UN HABITAT Nairobi.
13. Henseler, J., Sarstedt, M. & Ringle, C. M. (2011): *Multigroup Analysis in Partial Least Squares (PLS) Path Modeling: Alternative Methods and Empirical Results*. *Advances in international marketing*, 22, pp: 195-218.
14. Imani Jajarmi, H. & Masoudian, M. (2019). "Mehr Housing Project and Reproduction of Social Inequality (Living Experiences in Sadra)", *Social Studies and Research in Iran Journal*. 8(1), 199-222.
15. Johnson, M. P. (2006). *Decision Models for Affordable Housing and Sustainable Community Development*. *The Future(s) of Housing*, *Journal of the American Planning Association*, No. 5, pp: 1-26.
16. Khademalhosseini, A., Mansourian, H. & Sattari, M. H. (2010). "Assessing the mental quality of life in urban areas (Case study: Nurabad city, Lorestan province)", *Geography and Environmental Studies Journal*. 1(3), 45-60.
17. Khalili, A., Nurollahi, H., Rashidi, N. & Rouhani, M. (2015). "Evaluation of Mehr Housing Policies in Iran and Presentation of Solutions for their Improvement", *Urban Studies Journal*. 4(13), 83-92.
18. Khodaei, Z. & Mireh, M. (2011). "Review of Global Experience in Housing Provision of Urban Low Income Groups", *First Iranian Conference on Urban Economics*. Ferdowsi University of Mashhad.
19. Maleki, S., Hoseini, S. R., Veysi, E. & Mokhtari, S. (2015). "Measurement of citizens' satisfaction with the quality of residential housing projects, Case Study: Shirin Shahr Ahvaz", *Research and Urban Planning Journal*. 6(23), 155-168.
20. Masoudirad, M., Ebrahimzadeh, I. & Rafiyan, m. (2017). "Assessment of Mehr Housing Policy According to Sustainability Indicators (Case study: Khorramabad City)", *Geography and Environmental planning Journal*. 28(2), 1-20.
21. Moammeri, E., Mirkatuli, J. & Bazi, Kh. (2019). "Evaluating and Monitoring Housing Supply Policies for Urban Livelihoods Groups in terms of Housing Stability Indicators Case Study: Mehrghane Housing", *Geographical Urban Planning Research Journal*. 7(4), 723-741.
22. Mohammadzadeh, A. & Sheikholeslami, A. (2017). "Measuring the quality of life in urban neighborhoods using objective and subjective indicators. Case study: Kourosh neighborhood of Khorramabad", *3rd International Conference on Civil Engineering, Architecture and Urban Planning*. Shiraz, Kharazmi Higher Institute of Science and Technology.
23. Molazadeh, M. A. (1996). *An overview of social housing policies in the world*. *Proceedings of the third seminar on housing development in Iran*, National Land and Housing Organization Publications, Tehran.
24. Monjazebe, M. & Mustafa Pour, M. (2013). "An investigation on the effects of Mehr housing on the housing market of Iran", *The Marco and Strategic Policies Journal*. 1(3), 1-15.
25. Moradi Naserkhani, B. (2013). "Investigation of the current situation of Mehr housing and evaluation of the possibility of implementing this project in the area of dilapidated tissue (Case study: Kermanshah)", *Haft Hesar Environmental Studies Journal*. 2(5), 5-12.
26. Namehnews News Analytical Base (2013). "What is the opinion of presidential candidates on Mehr

- housing?", Available at: namehnews.com/0009mZ (2020 July 11).
27. NazmFar, H. & Mohammadi, Ch. (2017). "Evaluate the quality of urban life in eleven localities in the Region 2 City of Ardabil", *Environmental Based Territorial Planning Journal*. 10(36), 69-92.
 28. Nooraie, H. & Kohan, F. (2019). "Evaluation of Maskan-e Mehr Program with Regard to Qualitative and Quantitative Housing Factors (Case study: Shahreza Maskan-e Mehr)", *Research and Urban Planning Journal*. 9(35), 123-138.
 29. Poggio, T. & Boreiko, D. (2017): *Social Housing in Italy: Old Problems, Older Vices, and Some New Virtues*. *Critical Housing Analysis*, 4(1), pp: 112-123.
 30. Pour Ahamad, A., Ashouri, H. & Hatami, A. (2019). "Assessment of Residential Satisfaction in Mehr Housing Project (Case Study: Vahdat Complex of Shiraz)", *Research and Urban Planning Journal*. 10(39), 63-74.
 31. Pourmohammadi, M. R. (2015). *Planning for Housing*. SAMT Publication, 12th Edition, Tehran.
 32. Rafieian, M., Ajilian, Sh. & Ahgasafari, A. (2016). "Principles, dimensions and variables concerning the residential satisfaction in Mehr housing project (the case study of Mehregan town)", *Urban Studies Journal*. 5(19), 27-36.
 33. Rezaei Khabushan, R. & Nemati Mehr, M. (2015). "Assessing the quality of the residential environment in the Mehr housing program based on quality of life indicators (Case study: Mehr housing in the new city of Pardis)", *Soffeh Journal*. 25(69), 53-70.
 34. Salaripour, A., Ramezani, H., Zali, N. & Safaye Karpour, M. (2019). "Exploring the quality of neighboring ties in Iranian Islamic neighborhood and its role in the place attachment; Case Study: Sagharisazan neighborhood, Rasht", *Studies on Iranian - Islamic City Journal*. 9(34), 35-48.
 35. Seif-Al-Dini, F. (2002). *Dictionary of Urban and regional Planning*. Shiraz University, 2th Edition, Shiraz.
 36. Sobhiyah, M. H. & Radaiee, A. (2015). "The Realization of Objectives and Plans of 'Maskan-e Mehr' program in Mahdasht Project", *Bagh-e Nazar Journal*. 12(33), 91-106.
 37. Someloo, A. (2011). "Mehr Housing: Structural rotation in housing policies and its achievements", *Housing Economics Journal*. No. 47&48, 5-8.
 38. Yazdani, M. H., Salmani, H. & Pashazadeh, A. (2017). "Study the Satisfaction of Mehr Housing Residents Case Study: Ovshib and Mehre Velayat Complexes of Babol City", *Geography and Development Iranian Journal*. 15(47), 253-270.
 39. Zandi, N., Ghaslani, N. & Najafi, S. (2017). "Mehr Housing: Problems, Challenges and Solutions (Case Study: Mehr housing in Baharan town of Sanandaj)", 3rd International Conference on Architecture, Civil and Urban Development at the beginning of the third millennium. Tehran, Alborz University.