

ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن

احمد خلیلی - استاد مدعو دانشگاه تهران و پژوهشگر دکتری شهرسازی دانشگاه تهران
حانیه نورالهی^۱ - کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه هنر تهران
نعیمه رشیدی - کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه هنر تهران
مریم رحمانی - کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه هنر تهران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۵/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۵/۲۶

چکیده:

مسکن مهر موضوعی است که در سال‌های اخیر در راستای بهبود وضعیت مسکن از سوی دولت در دستور کار قرار گرفته است. این طرح با هدف تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد جامعه، قیمت زمین را از قیمت مسکن حذف نموده و واحدهای مسکونی را به صورت اجاره ۹۹ ساله در اختیار آنها قرار داده است. این واحدها در کلانشهرها، شهرهای بزرگ و شهرهای میانی با شرایط و وضعیت گوناگونی در اختیار متقاضیان قرار گرفته است. مقاله حاضر بر آن است تا با مطالعه و ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران، نقاط ضعف آن را دریافته و راهکارهایی برای رفع آنها و تدوین شرایط مسکن مطلوب ارائه دهد. به منظور دستیابی بدین مهم، ابتدا با مطالعه ویژگی‌های مسکن ایران و جهان، شاخص‌هایی برای آن استخراج شده و سپس ۶۳ شاخص مسکن به کمک روش تحلیل عاملی به نُه عامل تقلیل یافته و درجه تأثیرگذاری هر عامل بر سیاست‌های مسکن مهر مشخص شده است. در گام بعدی به کمک تحلیل رگرسیونی اثر عوامل مربوطه اندازه‌گیری شده و درجه اهمیت هر کدام محاسبه شده است. سپس اولویت اصلاح سیاست‌ها با توجه به این رتبه‌بندی تعیین گردیده است. نتایج به دست آمده گویای این است که عامل «طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی» در اولویت نخست، عامل «مکان و موقعیت» در اولویت دوم، «تسهیلات و خدمات» در اولویت سوم، «اندازه واحدهای مسکونی» اولویت چهارم، «پوشش گروه‌های نیازمند» اولویت پنجم، «توجیه اقتصادی» اولویت ششم، «تراکم» اولویت هفتم، «تأسیسات و تجهیزات زیربنایی» اولویت هشتم و «فضای شهری» در اولویت نهم اصلاحات قرار دارند. در نهایت بر اساس نتایج به دست آمده، راهکارهایی از قبیل بهبود وضعیت ساخت واحدهای مسکونی و نوع مصالح مورد استفاده، نظارت بر عملکرد پیمانکاران، تعبیه کاربری‌های آموزشی، بهداشتی، اداری و تجاری در پروژه‌های مسکن مهر و ... برای ارتقای پروژه‌های مسکن مهر تدوین شده است.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، شاخص‌های مسکن، ارزیابی، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی.

۸۳

شماره سیزدهم

زمستان ۱۳۹۳

فصلنامه علمی-پژوهشی

مطالعات شهر

ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن

تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز و کرج) در شهرهای جدید همجوار صورت می‌گیرد. در این طرح متقاضیان تنها مالک اعیانی واحد مسکونی احداثی خواهند بود و هرگونه نقل و انتقال ملک همراه با عرصه، خلاف قانون و باطل است.

قائم مقام وزیر راه و شهرسازی اعلام کرده است از ابتدای فعالیت دولت یازدهم تاکنون ۴۵۰ هزار واحد مسکونی مهر به بهره‌برداری رسیده است. از آغاز ساخت مسکن مهر حدود دو میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در دست ساخت قرار گرفت که تاکنون یک میلیون و ۴۲۵ هزار واحد واگذار شده است. ۲۶۰ هزار واحد مسکونی مهر با وجود تکمیل شدن، به علت مشکلات زیرساختی خدمات عمومی، هنوز به مرحله واگذاری نرسیده است.

با توجه به اهمیت مقوله مسکن مهر در ایران و تأثیر آن بر بازار مسکن، پژوهش‌ها و مطالعات گوناگونی در این رابطه انجام شده است که در ادامه به چند نمونه از آنها اشاره می‌شود. یکی از این پژوهش‌ها که در فصلنامه مطالعات شهری به چاپ رسیده است، با عنوان "ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر" در مطالعه موردی خود در مسکن مهر فاطمیه شهر یزد به بررسی میزان رضایت ساکنان از وضعیت زندگی در این مجتمع از ابعاد گوناگون پرداخته است. در پژوهش دیگر با عنوان "ارزیابی مکانیابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست محیطی" که در همین مجله به چاپ رسیده است، با توجه به معیارهای مورد نظر، مکانیابی ۱۳ پروژه مسکن مهر در شهر یزد را مورد ارزیابی قرار داده است. در تحقیقی دیگر با عنوان "ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان" نویسنده به بررسی ضعف‌ها و مشکلات موجود در این نوع از مسکن پرداخته است.

با توجه به اهمیت مقوله مسکن و به خصوص مسکن مهر در ایران نیاز است معیارهای مورد نیاز به منظور تحقق مسکن مطلوب جمع‌بندی شود تا به عنوان الگویی در ساخت‌وسازها و ارزیابی مسکن مهر مورد استفاده قرار گیرد که در این مقاله سعی شده است این مهم کسب شود. همچنین در این مقاله سعی بر آن است تا با شناسایی عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن مهر و میزان اهمیت هر کدام، مسیر برای ارائه راهکارهایی در راستای ارتقای وضعیت مسکن مهر در کشور هموار گردد و یک همبستگی کلی در فرایند اصلاح وضعیت مسکن مهر اتفاق بیفتد.

در این راستا ابتدا شاخص‌ها و معیارهای مرتبط با مقوله مسکن مطلوب در ابعاد مختلف (اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و ...) از منابع معتبر خارجی و داخلی استخراج و با شرایط خاص کشور تطبیق داده می‌شوند. سپس شاخص‌های یاد شده با توجه به وضع موجود و سیاست‌هایی که در حال حاضر مورد استفاده قرار می‌گیرند، از طریق روش تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیونی، مورد سنجش و ارزیابی قرار می‌گیرند. در نهایت راهکارهایی عملیاتی برای ارتقای وضعیت سیاست‌های مسکن مهر پیشنهاد می‌گردد.

۲. مستندسازی معیارها و شاخص‌های جهانی مسکن و محیط مسکونی بر اساس شرایط ایران به مفهوم خاص

همانطور که گفته شد، مسکن مهر نوعی از مسکن است که با

مسکن همواره یکی از نیازهای اولیه و اساسی در هر جامعه‌ای محسوب می‌شود و جنب و جوش برای به دست آوردن آن، موضوعی است که هیچگاه از تب و تاب نمی‌افتد. تاکنون برنامه‌های متفاوتی با عنوان "راهکار" رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده‌اند. بخش مسکن در چهار دهه سیاست‌گذاری، فرازونشیب‌های زیادی را به همراه داشته است. سیاست‌هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت‌وساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده‌اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره‌های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت‌وساز و عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و ... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست‌های اجرا شده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور می‌باشد. این در حالی است که کشورهایی با وضعیت مشابه ایران طی سال‌های گذشته به راحتی توانسته‌اند بر مشکلات فراوان این بخش فائق آمده و حتی با اجرای سیاست‌هایی، بخش مسکن را به عنوان موتور محرک اقتصاد کشورشان در نظر گرفته و باعث رشد اقتصادی خود شوند. رویکرد دولت هشتم و نهم در بخش مسکن با سیاست‌هایی مانند زمین صفر دنبال شد و با قوانینی همچون لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به راهکارهایی اجرایی همانند طرح مسکن مهر انجامید. مسئولان این طرح عقیده داشتند که با حذف قیمت زمین از هزینه ساخت و پرنق کردن نقش دولت، علاوه بر افزایش پاسخگویی برای تقاضای مسکن در سال‌های آتی، قیمت مسکن نیز کاهش خواهد یافت.

طرح مسکن مهر، طرحی است که در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است. در اهداف کلی طرح مسکن مهر کمک به تأمین مسکن اقشار کم درآمد، ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب، بالایش محیط کلانشهرها و بهبود و ارتقای معیارهای زیست محیطی، جذب سرمایه‌های کوچک، جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از توسعه حاشیه‌نشینی و ارتقای عدالت اجتماعی دیده شده است. مطابق این طرح کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان سازماندهی و به سازمان راه و شهرسازی معرفی می‌شوند. سازمان راه و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط اقدام خواهد کرد تا عملیات آماده‌سازی (در صورت نیاز) و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن یا انتخاب مجری ذی صلاح انجام گردد. واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به ساکنان کلانشهرها

کشور و همچنین مسئله مسکن مهر به طور خاص، تعریف مجدد شده‌اند. این شاخص‌ها در چهار دسته کالبدی فضایی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی قرار گرفته‌اند. بر این اساس و بعد از مروری بر متون مربوطه و ادبیات موضوع مسکن و محیط مسکونی، ابعاد، شاخص‌ها و سنجه‌های سنجش و ارزیابی مسکن مهر استخراج و در جدول ۱ به اختصار جمع‌بندی گردیده است.

شرایط خاص و با توجه به وضعیت اجتماعی و اقتصادی کشور در اختیار قشر خاصی از جامعه قرار گرفته است. بنابراین لازم است شاخص‌های مسکن با توجه به شرایط مسکن مهر تعریف و تغییرات لازم در آنها اعمال گردد. به این منظور، نخست با مطالعه منابع معتبر جهانی، شاخص‌ها و معیارهای مرتبط با مقوله مسکن جمع‌آوری گردیده است. سپس به منظور بهره‌گیری از آنها و با توجه به اهداف این تحقیق، این شاخص‌ها بر اساس شرایط

جدول ۱ - شاخص‌های نهایی مورد استفاده به منظور ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر در ایران

ابعاد	شاخص‌ها	منابع
کالبدی فضایی	۱. نحوه مکانیابی	Moon-Jeong Kim (2010:33)
	۲. اندازه مسکن	Kleinhans (2010:51), Mulder (2010:435)
	۳. روابط همسایگی	Gang Meng (2006:415)
	۴. الگوی قطعه‌بندی	World Bank (1992)
	۵. الگوی مسکن	
	۶. سازمان فضایی	O'Neill (2008:168)
	۷. رابطه توده و فضا	Gang Meng (2006:415)
	۸. کیفیت فضای شهری	Malpezzi (1997:6), World Bank (1992)
	۹. تراکم ساختمانی	Kleinhans (2010:51), Mulder (2010:435)
	۱۰. تراکم مسکونی	Gang Meng (2006:415), World Bank (1992), Zebardast (2008:312)
	۱۱. کیفیت طراحی و ساخت	Moon-Jeong Kim (2010:33), Clapham (2009:5), Gang Meng (2006:416)
	۱۲. نوع مصالح ساختمانی	Malpezzi (1997:6), Zebardast (2008:312)
	۱۳. امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	Moon-Jeong Kim (2010:34), Gang Meng (2006:415)
	۱۴. دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب	Gang Meng (2006:417), Zebardast (2008:312)
اقتصادی	۱۵. روشنایی و نور معابر	
	۱۶. دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی	Moon-Jeong Kim (2010:35)
	۱۷. دسترسی به مراکز تجاری	Mulder (2010:435), Gabriel (2008:531)
	۱۸. دسترسی به مراکز آموزشی	O'Neill (2008:167)
	۱۹. دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	Gang Meng (2006:416)
	۲۰. دسترسی به مراکز اداری	
	۲۱. دسترسی به حمل و نقل عمومی	
	۲۲. امکانات پیاده‌روی	
	۲۳. درآمد خانوار (توان مالی)	Moon-Jeong Kim (2010:33)
	۲۴. قیمت مسکن	MALPASS (2008:16), Kleinhans (2010:51)
اجتماعی	۲۵. هزینه ساخت	MALPASS (2008:15), Kleinhans (2010:51)
	۲۶. هزینه زیرساخت‌های شهری	Gang Meng (2006:417)
	۲۷. تامین اشتغال ساکنان	World Bank (1992)
	۲۸. فاصله محل سکونت تا محل کار	Gabriel (2008:533), Mulder (2010:436)
	۲۹. سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)	World Bank (1992)
	۳۰. تجانس اجتماعی	Clapham (2009:5), O'Neill (2008:168), World Bank (1992)
	۳۱. بعد خانوار	Kleinhans (2010:51), Mulder (2010:436)
زیست محیطی	۳۲. میزان نیاز به مسکن و کمبود آن	Bolt (2010:130), Van Gent (2010:68)
	۳۳. میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری	Kleinhans (2010:51), Mulder (2010:436)
	۳۴. فضای سبز شهری	Gang Meng (2006:417), World Bank (1992)
	۳۵. مکانیابی دفن زباله	Zebardast (2008:312)
	۳۶. توجه به شرایط اقلیمی	MALPASS (2008:15), Kleinhans (2010:51)
		World Bank (1992)

۳. تشریح روش و متدولوژی پژوهش

تحقیق حاضر را می‌توان یک تحقیق توصیفی - شناختی دانست، چراکه علاوه بر ارائه شناختی کلی از موضوع، پیشنهادهایی در رابطه با اصلاح وضعیت آن داده است. از دیگر سو می‌توان تحقیق علمی را از جهت ماهیت و روش نیز یک تحقیق تحلیلی دانست. زیرا علاوه بر مطالعه مسکن مهر، سیاست‌های آن ارزیابی و مورد سنجش قرار گرفته و با توجه به نتایج به دست آمده، پیشنهادهایی ارائه می‌شود.

از میان روش‌های متداول جمع‌آوری اطلاعات، در این پژوهش از روش‌های مطالعه کتابخانه‌ای (مطالعه و مرور منابع) و پرسشگری استفاده شده است. مطالعات کتابخانه‌ای شامل مطالعه کتاب‌ها و مقالات بخش مسکن (منابع فارسی و لاتین) می‌باشد.

در این تحقیق گردآوری اطلاعات مربوط به ویژگی‌های مسکن مهر با استفاده از پرسشنامه صورت گرفته است. هر کدام از شاخص‌ها و معیارهای یاد شده در جدول شماره ۱ در قالب پرسش‌هایی تنظیم و توسط کارشناسان مسکن و شهرسازی شامل اساتید دانشگاه، کارمندان دولتی، اعضای تعاونی‌های مسکن، کارشناسان شهرداری و پژوهشگران معماری و شهرسازی تکمیل شده‌اند. به دلیل علمی و تخصصی بودن موضوع و شاخص‌های مورد بحث و نیاز به متخصص و مطلع بودن پرسش‌شوندگان در زمینه مسکن و شهرسازی، از نمونه‌گیری هدفمند به منظور پرسشگری استفاده شده است. تعداد نمونه‌هایی که مورد پرسش قرار گرفتند، ۱۰۰ نمونه بوده‌اند. در نمره دهی به پاسخ‌گزینه‌ها، از مقیاس لیکرت استفاده شده است؛ به طوری که پاسخ بسیار کم نمره ۱ و پاسخ بسیار زیاد نمره ۵ را به خود اختصاص داده است. نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها به کمک نرم‌افزار SPSS تحلیل شده است. در راستای تحلیل اطلاعات از دو روش آماری تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیونی استفاده شده است. ابتدا با روش تحلیل عاملی، ۳۶ شاخص انتخابی به عوامل معنی‌دار تبدیل می‌شوند، به طوری که سهم تأثیرگذاری هر عامل در سیاست‌های مسکن مهر مشخص می‌گردد. به عبارت دیگر از روش تحلیل عاملی برای شناسایی دقیق صورت وضعیت موجود و شناسایی عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن مهر و از روش تحلیل رگرسیونی برای تبیین وضعیت مطلوب و ارائه راهکارهایی برای ارتقای کیفی پروژه‌های مسکن مهر استفاده گردیده است. در انتها با توجه به نتایج به دست آمده، راهکارهایی برای مسکن مهر در کلانشهرها، شهرهای بزرگ و شهرهای میانی ارائه می‌گردد.

۴. سنجش شاخص‌های مسکن و محیط مسکونی در ارتباط با پروژه‌های مسکن مهر در ایران

شاید بتوان گفت مهمترین بخش هر تحقیق و پژوهش، تحلیل و سنجش داده‌هایی است که در طول مرحله شناخت جمع‌آوری شده‌اند. چرا که به کارگیری مطلوب از نتایج تحقیق منوط به تحلیل مناسب می‌باشد و در صورتی که سنجش مناسبی از اطلاعات به عمل نیاید، در واقع تمامی اهداف و کاربرد تحقیق زیر سؤال می‌رود. در این پژوهش برای تحلیل داده‌ها از روش تحلیل

عاملی و تحلیل رگرسیونی استفاده شده است. به منظور تحلیل اطلاعات به دست آمده، در گام نخست عوامل مؤثر بر سیاست‌های مسکن مهر در ایران از طریق روش تحلیل عاملی شناسایی و دسته‌بندی می‌گردند. سپس با روش تحلیل رگرسیونی، میزان اهمیت هر کدام از این عوامل سنجیده می‌شود، تا از این طریق بتوان راهکارهای مناسب و عملیاتی برای بهبود وضع موجود هر کدام از عوامل ارائه داد.

تحلیل عاملی تکنیکی است که کاهش تعداد زیادی از متغیرهای وابسته به هم را به صورت تعداد کوچکتری از ابعاد پنهان یا مکنون امکان‌پذیر می‌سازد. در واقع به منظور پی بردن به متغیرهای زیربنایی یک پدیده یا تلخیص مجموعه‌ای از داده‌ها از روش تحلیل عاملی استفاده می‌شود. در تحلیل عاملی معمولاً تعداد بسیار زیادی متغیر وجود دارد (مثلاً ۵۰ متغیر) و می‌خواهیم بررسی کنیم که آیا می‌توان این متغیرها را به چند گروه معدود (مثلاً به سه گروه) تفکیک نمود، به طوری که متغیرهایی که داخل یک گروه هستند با یکدیگر دارای همبستگی زیاد باشند ولی متغیرهای هر گروه همبستگی ناچیزی با متغیرهای گروه‌های دیگر داشته باشند (Kosari, 1999: 113).

در ادامه مراحل اصلی انجام تحلیل عاملی بر روی داده‌های حاصل از تکمیل پرسشنامه‌ها توضیح داده می‌شود. ایجاد یک مدل مطلوب و کارآمد نیازمند شاخص‌هایی است که از داده‌های صحیح، در دسترس و مرتبط با موضوع تحقیق تهیه شده باشند. این شاخص‌ها در جدول شماره ۱ دسته‌بندی شده‌اند. پس از انتخاب شاخص‌ها، در نخستین گام، ماتریس اولیه اطلاعات تشکیل داده می‌شود. در این ماتریس ستون‌ها حاوی شماره پرسشنامه‌های تکمیل شده و سطرها شامل شاخص‌های مورد بررسی می‌باشند. در مرحله بعد، ماتریسی به عنوان ماتریس همبستگی^۱ داده‌ها محاسبه می‌شود. در واقع داده‌های اولیه برای تحلیل عاملی، ماتریس همبستگی بین متغیرها می‌باشد. ماتریس همبستگی متغیرهای اندازه‌گیری شده دارای قطر اصلی ۱ است. در این تحقیق ماتریس همبستگی، ماتریسی ۳۶ در ۳۶ می‌باشد که معرف میزان همبستگی شاخص‌ها نسبت به یکدیگر می‌باشد. ماتریس داده‌ها برای تحلیل عاملی باید حاوی اطلاعاتی باشد که مناسب بودن داده‌های مربوطه را نشان دهد، این موضوع از طریق آماره بارتلت^۲ و KMO^۳ صورت می‌گیرد. مناسب بودن آماره KMO و آماره بارتلت حداقل شرط لازم برای تحلیل عاملی است. در آماره بارتلت فرض صفر این است که متغیرها فقط با خودشان همبستگی دارند. رد فرض صفر حاکی از آن است که ماتریس همبستگی دارای اطلاعات معنی‌دار است و حداقل شرایط لازم برای تحلیل عاملی وجود دارد. این آزمون را آزمون کرویت نیز گویند. این آماره، معناداری تحلیل عاملی داده‌ها را می‌سنجد و اگر این مقدار کمتر از ۰.۰۵ باشد، معناداری همبستگی اثبات خواهد شد. در آماره KMO که مقدار آن همواره بین ۰ و ۱۰ می‌باشد، در

1 Correlation Matrix

2 Bartlett

3 Kaiser-Mayer-Olkin

صورتی که مقدار مورد نظر کمتر از ۰,۵۰ باشد، داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب نخواهند بود و اگر مقدار آن بین ۰,۵۰ تا ۰,۶۹ باشد، بایستی با احتیاط بیشتر به تحلیل عاملی پرداخت. اما در صورتی که این مقدار بیشتر از ۰,۷ باشد، همبستگی موجود میان داده‌ها برای تحلیل داده‌ها مناسب خواهد بود (Zebardast, 2000). در جدول شماره ۲ این دو آماره نمایش داده شده است. همان طور که ملاحظه می‌شود در هر دو آماره، شرط‌های لازم رعایت شده است.

جدول ۲ - نتایج آزمون بارتلت و OMK

شاخص KMO در راستای سنجش مطلوبیت نمونه‌گیری	۰.۸۲۱
درجه معناداری آزمون بارتلت (کرویت)	۰.۰۰۰

در مرحله بعد عوامل تأثیرگذار بر موضوع شناخته می‌شوند. به این صورت که عواملی که مقادیر ویژه آنها بیشتر از ۱ بوده است، برای ادامه تحلیل شناسایی و با توجه به درصد واریانس هر کدام از عوامل، عامل قوی‌تر (عاملی که می‌تواند متغیرهای بیشتری را تعریف کند) انتخاب می‌شود. گفتنی است که واریانس تجمعی کلیه عوامل بایستی بیشتر از ۶۰ درصد و میزان واریانس تجمعی هر عامل نیز بایستی بیشتر از ۱۰ درصد باشد. میزان واریانس عوامل در جدول شماره ۳ نمایش داده شده است. با توجه به این جدول می‌توان گفت که ۳۶ شاخص مورد بررسی در نه عامل خلاصه شده‌اند که این عوامل در مجموع در حدود ۶۸ درصد واریانس را پوشش می‌دهند. این امر نشانگر مطلوب بودن تحلیل عاملی و شاخص‌های مورد مطالعه می‌باشد. همان طور که در جدول شماره ۳ مشاهده می‌شود، عامل نخست پس از چرخش در حدود ۱۲ درصد از واریانس کل را شامل می‌شود. این امر نشانگر اهمیت و تأثیر بالای عامل نخست بر موضوع تحقیق یعنی سیاست‌های مسکن مهر در ایران می‌باشد. واریانس عامل نهم ۳,۹ درصد می‌باشد که نشان می‌دهد نقش و اهمیت عامل نخست تقریباً

چهار برابر عامل نهم است. معیار انتخاب عوامل نهایی، روش احتمال تجمعی است که بر اساس آن تعداد عواملی انتخاب می‌شوند که احتمال تجمعی آنها عددی بیشتر از یک باشد. معیار بعدی، استفاده از آزمون نمودار شیب دار است. به طوری که نمودار را از قسمتی که شیب نقاط کم شده، قطع می‌کنیم و تعداد عوامل را تعداد نقاطی می‌گیریم که شیب آنها زیاد می‌باشد. در واقع این آزمون طرحی از واریانس کل تبیین شده به وسیله هر متغیر را در ارتباط با سایر متغیرها بیان می‌کند. بنابراین عواملی که مقادیر ویژه آنها بیشتر از یک بوده و در شیب زیاد نمودار قرار گرفته‌اند، به عنوان عوامل نهایی معرفی می‌شوند.

مرحله آخر، استخراج عوامل است. هدف مرحله استخراج عامل‌ها، به دست آوردن سازه‌های زیربنایی است که تغییرات متغیرهای مورد مشاهده را موجب شده است. نرم‌افزار SPSS، نخست ترکیب‌هایی از متغیرها را که همبستگی‌های آنها بالاترین میزان از واریانس کل مشاهده شده را نشان می‌دهد، انتخاب می‌کند. این مجموعه، عامل ۱ را می‌سازد. عامل ۲، مجموعه متغیرهایی است که بالاترین سهم را در تبیین واریانس باقیمانده دارد. این شیوه برای عامل سوم، چهارم و عامل‌های بعدی ادامه پیدا می‌کند تا تعداد عامل‌های استخراج شده برابر با تعداد متغیرها گردد. این نکته قابل توجه است که تمام عامل‌های استخراج شده مورد نظر محقق نیست. بنابراین بایستی تعداد عامل‌هایی که در تحلیل نگه داشته می‌شوند، را تعیین نمود. منتها قبل از فرایند چرخش نمی‌توان به معنی هر عامل به خوبی پی برد، بنابراین برای حذف متغیرهایی که ارتباط کمی با عوامل دارند، چرخش عاملی انجام می‌شود. در فرایند چرخش عاملی، متغیرهایی که ارتباط آنها با عوامل زیر ۴۰ درصد می‌باشد، حذف و اگر بین ۴۰ و ۶۰ درصد باشد، چرخش مجدد انجام می‌شود. گفتنی است متغیرهای با درصد

عوامل	ارزش‌های ویژه آغازین			مجموع مجذور بارهای استخراجی			مجموع مجذور بارهای چرخش یافته		
	مقدار کل	درصد واریانس	درصد تجمعی	مقدار کل	درصد واریانس	درصد تجمعی	مقدار کل	درصد واریانس	درصد تجمعی
1	11.190	31.082	31.082	11.190	31.082	31.082	4.571	12.697	12.697
2	2.833	7.870	38.953	2.833	7.870	38.953	4.143	11.509	24.206
3	2.175	6.042	44.994	2.175	6.042	44.994	3.115	8.653	32.859
4	2.016	5.599	50.593	2.016	5.599	50.593	3.063	8.507	41.366
5	1.642	4.560	55.153	1.642	4.560	55.153	2.860	7.945	49.311
6	1.524	4.233	59.386	1.524	4.233	59.386	2.059	5.718	55.029
7	1.213	3.369	62.755	1.213	3.369	62.755	2.029	5.636	60.666
8	1.171	3.253	66.008	1.171	3.253	66.008	1.562	4.339	65.005
9	1.048	2.912	68.920	1.048	2.912	68.920	1.409	3.915	68.920

جدول ۳ - مجموع واریانس تبیین شده عوامل مؤثر بر ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر

بر روی عامل، بار معنادار دارند چه چیز مشترک یا چه واقعیتی را در جهان خارج اندازه می‌گیرند. برای تفسیر نتایج و شناسایی عامل‌های تأثیرگذار در ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران، از جدول شماره ۴ استفاده می‌شود. به این ترتیب که شاخص‌هایی که میزان همبستگی بیشتری با یکدیگر دارند، در یک عامل قرار می‌گیرند و هر عامل با توجه به شاخص‌های خود، نام‌گذاری می‌شود. در ادامه هر کدام از این عوامل معرفی می‌گردند.

ارتباط بالای ۶۰ درصد حفظ می‌شوند. در جدول ۴، ماتریس عاملی دوران یافته برای شناسایی عوامل نهایی ارائه شده است. مهم‌ترین مرحله تحلیل عاملی، تفسیر نتایج به دست آمده است. برای تفسیر نتایج، محقق باید درک کافی از داده‌ها داشته باشد. واضح است محاسبات تحلیل عاملی به تنهایی نمی‌تواند نتایج روشن را فراهم آورد. استخراج عوامل و نام‌گذاری آنها به نوعی دشوارترین مرحله تحلیل عاملی می‌باشد؛ چرا که ملاک صریحی در این مورد وجود ندارد و با یقین نمی‌توان گفت که متغیرهایی که

جدول ۴ - ماتریس عاملی چرخش یافته (بارهای عاملی) برای انتخاب عوامل مؤثر بر ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر

عوامل									شاخص‌ها
9	8	7	6	5	4	3	2	1	
			.423						• نحوه مکانیابی
.671									• اندازه
				.435				.446	• روابط همسایگی
				.681					• الگوی قطعه‌بندی
				.523					• الگوی مسکن
				.682					• سازمان فضایی
				.702					• توده و فضا
				.462				.521	• کیفیت فضای شهری
			.566						• تراکم ساختمانی
			.686						• تراکم مسکونی
.488								.574	• کیفیت طراحی و نحوه ساخت
								.657	• کیفیت و نوع مصالح ساختمانی
								.743	• امنیت و مقاومت در برابر زلزله
	.633								• برخورداری از تأسیسات شهری
	.560								• روشنایی و نور معابر
							.724		• دسترسی به مراکز تفریحی و تفریحی
							.749		• دسترسی به مراکز تجاری
							.886		• دسترسی به مراکز آموزشی
							.835		• دسترسی به مراکز بهداشتی
							.574		• دسترسی به مراکز اداری
					.512				• دسترسی به حمل و نقل عمومی
								.504	• توجه به طراحی معابر پیاده و امکانات پیاده روی
							.779		• توان مالی و درآمد خانوار
							.759		• قیمت مسکن
							.754		• هزینه ساخت
					.450	.550			• هزینه زیرساخت
					.676				• تأمین اشتغال ساکنان در محل سکونت
					.749				• فاصله محل سکونت تا محل کار
		.450				.566			• سرانه اعتبارات عمرانی
					.620				• تجانس و همزیستی اجتماعی
		.546		.434					• بعد خانوار
		.801							• میزان نیاز به مسکن و کمبود آن
					.540			.474	• امنیت شهری و کاهش جرم در فضاهای شهری
								.732	• فضای سبز شهری
								.616	• مکانیابی دفن زباله
								.694	• طراحی براساس اقلیم

یا خیر.

عامل هشتم: این عامل در مجموع ۴,۳۳ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده که با متغیرهای تاسیسات شهری و روشنایی دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «تاسیسات و تجهیزات زیربنایی» نامید. تأمین آب، برق، گاز، تلفن، شبکه فاضلاب و... در این عامل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

عامل نهم: این عامل نیز در مجموع ۳,۹۱ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است و با شاخص اندازه دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «اندازه واحدهای مسکونی» نامید.

۵. مشخص سازی حوزه‌های نیازمند اقدام برای ارتقای وضعیت مسکن و محیط مسکونی در پروژه‌های مسکن مهر

در راستای بهبود وضعیت مسکن مهر در ایران بایستی عوامل تأثیرگذار بر این مقوله سنجش و مشکلات مربوط به هر یک از این عوامل را برطرف نمود. به این منظور ابتدا بایستی عوامل تأثیرگذار بر مسکن مهر شناسایی شوند که در بخش قبل این فرایند انجام گردید و عوامل یاد شده به همراه سهم نسبی هر یک از آنها معرفی شدند. حال برای ارتقای وضع موجود، بایستی راهکارهایی عملیاتی به منظور بهبود وضع موجود پیشنهاد شوند. در این راستا، ابتدا عوامل یاد شده به ترتیب دارا بودن بیشترین تأثیر بر موضوع مسکن مهر و در نتیجه میزان اهمیت، رتبه‌بندی می‌شوند تا از این طریق عواملی که نیاز است در اولویت اصلاح و اقدامات بازنگری قرار گیرند، مشخص شوند. برای انجام این فرایند از تحلیل رگرسیون استفاده می‌شود. گفتنی است که در این مقاله برای انجام تحلیل رگرسیونی از روش گام به گام استفاده شده است.

همان طور که گفته شد، در راستای شناسایی مهمترین عواملی که بر سیاست‌های مسکن مهر تأثیر دارند، از روش تحلیل رگرسیونی استفاده شده است. به این منظور ابتدا بایستی متغیر وابسته و مستقل را تعریف نمود. برای تعریف متغیر وابسته برای هر کدام از ارزیابی، هر کدام از ابعاد مورد بررسی در سیاست‌های مسکن مهر (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی) یک پرسش کلی در پرسشنامه تعریف شده است، تجمیع این پرسش‌های کلی به عنوان متغیر وابسته و عوامل نُه‌گانه‌ای که در روش تحلیل عاملی حاصل شدند، به عنوان متغیرهای مستقل در نظر گرفته شده‌اند. در مجموع این عوامل توانسته‌اند ۶۸,۳ درصد (R Square=68.3) از سیاست‌های مسکن مهر در ایران را تبیین کنند. در جدول ۵، عوامل به ترتیب میزان اهمیتی که در تبیین متغیر وابسته (سیاست‌های مسکن مهر) دارند، نشان داده شده‌اند. درجه اهمیت هر کدام از عوامل از طریق ضریب بتا، حاصل از تحلیل رگرسیونی که در نرم‌افزار SPSS انجام شده است، مشخص می‌شود.

همان طور که در جدول ۵ مشاهده می‌شود، ضریب بتا در دو عامل "مکان و موقعیت" و "تسهیلات و خدمات" یکسان می‌باشد که با توجه به اهمیت بیشتری که از نظر کارشناسان نسبت به مقوله

عامل نخست: این عامل در مجموع ۱۲,۶۹ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است. این عامل با متغیرهایی مانند روابط همسایگی، کیفیت طراحی و نحوه ساخت، کیفیت و نوع مصالح، مقاومت در برابر زلزله، طراحی معابر پیاده و امکانات پیاده‌روی، فضای سبز، دفن زباله و طراحی با توجه به اقلیم دارای همبستگی مثبت و بالایی می‌باشد. این عامل را می‌توان «طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی» نامید. می‌توان گفت در این عامل دو نکته حائز اهمیت است؛ نخست چگونگی ساخت خود مسکن و دوم نحوه طراحی محیط مسکونی پیرامون آن.

عامل دوم: این عامل نیز در مجموع ۱۱,۵۰ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده و با متغیرهایی مانند دسترسی به مراکز تفریحی، دسترسی به مراکز بهداشتی، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز تجاری و دسترسی به مراکز اداری دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «تسهیلات و خدمات» نامید که منظور از آن دسترسی آسان و سریع به انواع کاربری‌های شهری مورد نیاز و ضروری می‌باشد.

عامل سوم: این عامل در مجموع ۸,۶۵ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است. این عامل با متغیرهایی مانند سرانه اعتبارات عمرانی، هزینه ساخت، هزینه زیرساخت، قیمت مسکن و توانایی مالی خانوار دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «توجیه اقتصادی» نامید و بدین معناست که هزینه‌های صرف شده برای احداث مسکن مهر برای مالک، دولت و بیمانکار مقرون به صرفه باشد.

عامل چهارم: این عامل در مجموع ۸,۵۰ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است و با متغیرهایی مانند مکانیابی، فاصله تا مرکز کار، تنجاس اجتماعی، تأمین اشتغال در محل سکونت و دسترسی به حمل و نقل عمومی دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «مکان و موقعیت» نامید که به مکان قرارگیری واحدهای مسکن مهر اشاره دارد. اگر مسکن مهر در مکان مناسبی پیش‌بینی گردد، شاخص‌های وابسته به این عامل نیز برآورده خواهند شد.

عامل پنجم: این عامل در مجموع ۷,۹۴ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است که با متغیرهایی مانند توده و فضا، الگوی قطعه‌بندی، الگوی مسکن، سازمان فضایی و کیفیت فضای شهری دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «فرم و فضای شهری» نامید.

عامل ششم: این عامل در مجموع ۵,۷۱ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است و با متغیرهای تراکم ساختمانی و تراکم مسکونی دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «تراکم» نامید.

عامل هفتم: این عامل در مجموع ۵,۶۳ درصد از واریانس کل را به خود اختصاص داده است و با متغیرهای بعد خانوار و میزان نیاز به مسکن و کمبود آن، دارای همبستگی مثبت و بالایی است. این عامل را می‌توان «پوشش گروه‌های نیازمند» نامید. در این عامل به این نکته توجه می‌شود که آیا مسکن مهر، نیاز آن دسته از خانوارها را که متقاضی واقعی مسکن هستند را مرتفع می‌سازد

جدول ۵ - ضریب بتا و ترتیب اولویت عوامل تأثیرگذار بر سیاست‌های مسکن مهر در ایران

ردیف	عامل	ضریب بتا	اولویت بندی عوامل منتخب
۱	طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی	۰,۵۸	۱
۲	مکان و موقعیت	۰,۳۰	۲
۳	تسهیلات و خدمات	۰,۳۰	۳
۴	اندازه‌ی واحدهای مسکونی	۰,۲۲	۴
۵	توجیه اقتصادی	۰,۱۹	۵
۶	پوشش گروه‌های نیازمند	۰,۱۷	۶
۷	تراکم	۰,۳	۷
۸	تأسیسات و تجهیزات زیربنایی	۰,۱۲	۸
۹	فرم و فضای شهری	۰,۰۱	۹

دانست. همچنین بایستی انبوه‌سازان را تشویق به استفاده از صنعتی سازی و استفاده از فناوری‌های نوین ساختمانی نمود. این امر را نیز می‌توان با تخصیص کمک‌های دولتی در صورت استفاده از فناوری‌های نوین و صنعتی، تسهیل نمود.

عامل دوم که با توجه به شرایط موجود و درجه اهمیت نیاز به اصلاح دارد، "مکان و موقعیت" می‌باشد. متغیرهای وابسته به این عامل شامل نحوه مکانیابی، فاصله تا مرکز کار، تجانس اجتماعی، تأمین اشتغال در محل سکونت و دسترسی به حمل و نقل عمومی می‌باشد. شاید مهمترین متغیر که این عامل را تعریف می‌کند، مکانیابی باشد. چرا که نحوه مکانیابی می‌تواند تأثیر مستقیم بر سایر متغیرها و شاخص‌ها داشته باشد. همچنین کارایی و استقبال از مسکن مهر نیز به طور مستقیم به این مقوله وابسته است. در صورتی که مکان و موقعیت واحدهای مسکن مهر به خوبی و با توجه به نیازهای موجود تعیین شود، می‌توان به دستیابی به اهداف مسکن مهر امید داشت.

شاخص تأمین اشتغال در محل سکونت می‌تواند در شهرهای جدید و در نتیجه کلانشهرها عملیاتی شود. مسئله تجانس اجتماعی از مقوله‌ای است که از نظر اجتماعی بسیار حائز اهمیت می‌باشد. به این معنا که افرادی که در یک مجتمع از واحدهای مسکن مهر ساکن هستند، تا حدودی از نظر قومیت و اصلیت به یکدیگر مشابه باشند تا از این طریق از کشمکش‌ها و جدال‌های فرهنگی احتمالی جلوگیری شود. این امر می‌تواند در هنگام ثبت نام متقاضیان در تعاونی‌های مسکن مهر، مورد توجه قرار گرفته و پیش‌بینی‌های لازم منظور گردد.

عامل بعد "تسهیلات و خدمات" و متغیرهای وابسته آن نیز دسترسی به مراکز تفریحی، تجاری، بهداشتی، آموزشی، مراکز اداری می‌باشد. دسترسی به این دسته از کاربری‌ها، در صورت قرارگیری واحدهای مسکن مهر در شهرهای جدید امکان‌پذیر می‌باشد. البته می‌توان این امر را در سایر شهرها با مکانیابی صحیح واحدهای مسکن مهر در نزدیکی این مراکز و یا پیش‌بینی آنها در طرح‌های شهری میسر نمود. در نظر گرفتن کاربری‌های آموزشی، بهداشتی، اداری و تجاری در پروژه‌های مسکن مهر و خارج کردن آنها از شهرک‌های صرفاً خوابگاهی باعث رونق آنها و دمیدن روح زندگی در آنها می‌شود و همچنین آنها را از وابستگی به

مکانیابی واحدهای مسکن مهر احساس می‌شود، درجه اهمیت این عامل بالاتر در نظر گرفته شده است.

۶. نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه از جمله ایران است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این قبیل کشورها وجود دارد از يك سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر، تأمین سرپناه در این کشورها را به مشکلی چند بعدی تبدیل کرده است. از آنجا که مسکن مقوله‌ای چندبعدی است، اصلاح وضعیت آن نیز مسئله‌ای دشوار و پیچیده می‌باشد. مسکن مهر نیز که نوعی از مسکن است، از این موضوع مستثنی نیست. به این منظور در بخش‌هایی تحقیق و در راستای ارتقای وضعیت مسکن مهر در ایران، برای هر کدام از عوامل مؤثر در مسکن مهر، با توجه به شاخص‌هایی که به هر کدام از عوامل وابسته هستند و همچنین با توجه به اولویت هر کدام از آنها در نیاز به اصلاح و بازنگری، راهکارها و پیشنهادهای عملیاتی و کاربردی ارائه می‌گردد. واضح است با توجه به شرایط متفاوت در سطوح مختلف شهری، نمی‌توان برای کلانشهرها، شهرهای بزرگ و شهرهای میانی راهکارهای یکسان ارائه داد، بنابراین بایستی در ارائه راهکارها و پیشنهادها اصلاحی به این نکته توجه نمود.

در راستای اصلاح عامل "طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی"، بایستی متغیرهای وابسته با آن را شناخت و وضعیت آنها را ارتقا داد. همان طور که گفته شد، این متغیرها عبارت از روابط همسایگی، کیفیت طراحی و ساخت، کیفیت و نوع مصالح، مقاومت در برابر زلزله، طراحی معابر پیاده، فضای سبز، دفن زباله و طراحی با توجه به اقلیم می‌باشد. بهبود وضعیت ساخت واحدهای مسکونی و نوع مصالح مورد استفاده بستگی به پیمانکارانی که دارد که ساخت واحدها را به عهده گرفته‌اند. این امر باعث افزایش مقاومت ساختمان در برابر زلزله نیز می‌شود. در این راستا نظارت بر عملکرد پیمانکاران، بایستی با دقت فراوان صورت گیرد. به این منظور می‌توان ارائه تسهیلات ساخت را منوط به تأیید کیفی نحوه ساخت توسط کارشناسان فنی - مهندسی

۹۰

شماره سیزدهم

زمستان ۱۳۹۳

فصلنامه علمی-پژوهشی

مطالعات شهری

راهکارهای برای بهبود آن

ارتقای سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه

شهر اصلی نزدیک خود، باز می‌دارد.

عامل "اندازه واحدهای مسکونی"، تنها شامل شاخص اندازه می‌شود. در این رابطه می‌توان گفت در نظر گرفتن مساحت حداقل ۷۵ متری برای تمامی واحدها امری نادرست می‌باشد. بدیهی است که با داشتن طیفی از ابعاد و مساحت‌های گوناگون می‌توان خانواده‌هایی با تعداد خانوار متفاوت را در این واحدها جای داد. در این راستا بایستی با توجه به فرهنگ، نیازهای موجود و شرایط متقاضیان در هر کدام از سطوح شهری، مساحت مقتضی لحاظ گردد.

عامل "پوشش گروه‌های نیازمند" به متغیرهای میزان نیاز به مسکن و کمبود آن و بعد خانوار وابسته است. این مقوله تا حدود زیادی در وضعیت مناسبی قرار دارد. چرا که دولت شرایط خاصی را برای متقاضیان در نظر گرفته است که یکی از آنها توجه به دهک درآمدی خانوار و نحوه سکونت آنها در حال حاضر می‌باشد.

متغیرهای سرانه اعتبارات عمرانی، هزینه ساخت، قیمت مسکن، هزینه زیرساخت و توان مالی خانوار وابسته به عامل "توجیه اقتصادی" می‌باشند. همان طور که بیان شد، بخشی از هزینه مسکن مهر باید از سوی متقاضیان پرداخت شود، بنابراین متقاضیانی که توان مالی پرداخت‌های این مسکن را داشته باشند، یعنی دهک‌های سوم، چهارم، و پنجم درآمدی در چتر حمایتی قرار می‌گیرند. هزینه مسکن که از متقاضیان دریافت می‌شود، بایستی با درآمد خانوارها در تناسب باشد. به این منظور دولت بایستی اعتبارات عمرانی مناسب و کافی در نظر گیرد تا از قیمت مسکن نیز تا حدودی کاسته شود. از آنجا که در کلانشهرها قیمت مصالح ساختمانی بیشتر است، بنابراین حمایت‌های مالی دولت در این شهرها بایستی به نسبت شهرهای میانی بیشتر باشد. دولت باید میزانی از کمک‌های مالی را در واحدهای مسکونی مهر در نظر گیرد که پیمانکار تمایل به اجرای واحدهای مسکن مهر پیدا کند. از سوی دیگر نظارت بر این مهم که کاهش هزینه‌های ساخت و ساز و هزینه‌های زیرساخت‌های شهری باعث کاهش کیفیت واحدها نشود، امری ضروری است. وجود تیم‌های نظارت می‌تواند در این بخش ضامن کیفیت مناسب واحدها باشد.

عامل بعدی، عامل "تراکم" می‌باشد که با شاخص‌های تراکم مسکونی و تراکم ساختمانی وابسته است. تراکم ساختمانی و مسکونی با توجه به میزان نیاز به مسکن در شهرهای مختلف متفاوت است. به همین علت نمی‌توان یک تراکم ثابت برای تمامی واحدهای مسکن مهر در نظر گرفت. در این راستا بایستی مساحت مورد نیاز مسکن و همچنین تعداد افرادی که متقاضی واحدهای مسکن مهر هستند را برآورد و سپس با توجه به شرایط اجتماعی و فرهنگی موجود، تراکم مناسب را پیشنهاد نمود.

عامل "تأسیسات و تجهیزات زیربنایی" با شاخص‌های تأسیسات شهری و روشنایی معابر در ارتباط است. هر دوی این شاخص‌ها به سازمان‌ها و ادارات دولتی از قبیل اداره برق، گاز، مخابرات و ... مربوط می‌شود. برای ارتقای وضعیت تأسیسات و تجهیزات زیربنایی بایستی تعاملی مناسب ما بین شرکت عمران شهرهای جدید (در کلانشهرها) و سازمان مسکن و شهرسازی (در شهرهای

بزرگ و میانی) و ادارات یاد شده برقرار شود تا اینگونه نیازها مرتفع گردد. در شهرهای جدید این مسئله تقریباً حل شده می‌باشد؛ چرا که در ساماندهی شهرهای جدید برای این موضوع از قبل برنامه‌ریزی شده است. در شهرهای بزرگ و میانی نیاز است تأسیسات مورد نیاز برای واحدهای مسکن مهر تأمین گردد.

همان طور که گفته شد، عامل "فضای شهری" که با شاخص‌های الگوی مسکن، الگوی قطعه‌بندی، توده و فضا، سازمان فضایی و کیفیت فضای شهری ارتباط دارد، کم‌اهمیت‌ترین عامل تأثیرگذار در مقوله مسکن مهر است. می‌توان گفت این مقوله در تمامی سطوح شهرها یکسان و مربوط به پیمانکاران می‌باشد. راهکاری که می‌توان در این مبحث در نظر گرفت، نظارت دولت در هنگام تصویب طرح‌ها و نقشه‌های پیمانکاران است که در طرح‌ریزی واحدهای مسکن مهر دقت و کیفیت لازم را در این رابطه داشته باشند.

در نهایت می‌توان گفت راهکارهایی که ارائه شد، در سطح کلی می‌باشند؛ بدین معنا که شرایط و وضعیت هر کدام از واحدهای مسکن مهر، در هر کدام از شهرها و حتی در یک شهر نیز متفاوت است. به عنوان نمونه شرایط مورد نیاز برای ارتقای وضعیت مسکن مهر در شهر جدید گلپه‌هار در استان خراسان رضوی با شهر جدید پردردر استان البرز متفاوت است و به منظور بهبود وضعیت در آنها بایستی اقدامات مختلفی را در نظر گرفت. با مقایسه خروجی‌های این پژوهش با سایر تحقیقات مشابه می‌توان گفت معیارهای مورد بررسی در این پژوهش به منظور ارزیابی وضعیت مسکن مهر در سایر تحقیقات دیده شده است، اما به طور کلی کمتر پژوهشی تمامی فاکتورهای ارزیابی مسکن مهر را در مطالعه موردی دیده و در اکثر تحقیقات تنها به بررسی بخشی از معیارها پرداخته شده است.

References:

- Berk, A. Richard, Regression Analysis (2004): "A Constructive Critique", Sage Publication.
- Freedman, A. David (2005): "Statistical Models: Theory and Practice", Cambridge University Press.
- Bolt, Gideon, Phillips, Deborah and Van Kempen, Ronald (2010): "Housing Policy, Desegregation and Social Mixing: An International Perspective", Housing Studies, 25:2, 129-135
- Clapham, David (2009): "Introduction to the Special Issue - A Theory of Housing: Problems and Potential", Housing, Theory and Society, 26: 1, 1 - 9
- Gabriel, Michelle and Jacobs, Keith (2008): "The Post-Social Turn: Challenges for Housing Research", Housing Studies, 23:4, 527 - 540
- Gang Meng, G. Brent Hall (2006): "Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru", J Housing Built

Environ, 21: 413-439

- Kleinhans, Reinout and Elsinga, Marja (2010): "Buy Your Home and Feel in Control' Does Home Ownership Achieve the Empowerment of Former Tenants of Social Housing?", *International Journal of Housing Policy*, 10: 1, 41 - 61
- Kosari, Masood (1999): "Analyze Process of Occupation in Industry Sector in Iran", Ministry of Work and Social Affairs [In Persian].
- Malpass, Peter (2008): "Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?", *Housing Studies*, 23: 1, 1 - 19
- Malpass, Peter and Victory, Ceri (2010): "The Modernization of Social Housing in England", *International Journal of Housing Policy*, 10: 1, 3 - 18
- Malpezzi, S. and S. K. Mayo (1997): "Housing and Urban Development Indicators: A Good Idea Whose Time has Returned.", *Real Estate Economics*, 25(1): pp 1-11
- Moon- Jeong Kim (2010): "Residential Location Decisions: Heterogeneity and the Trade-off between Location and Housing Quality", *The Ohio State University*
- Mulder, Clara H. and Lauster, Nathanael T. (2010): "Housing and Family: An Introduction", *Housing Studies*, 25: 4, 433 - 440
- O'Neill, Phillip (2008): "The Role of Theory in Housing Research: Partial Reflections of the Work of Jim Kemeny", *Housing, Theory and Society*, 25: 3, 164 - 176
- Van Poll R. (1997) : "The perceived quality of the urban residential environment, A multi-attribute evaluation", *Rijksuniversiteit Groningen*, Groningen, 17-38
- Van Gent, W. P. C. (2010): "Housing Context and Social Transformation Strategies in Neighborhood Regeneration in Western European Cities", *International Journal of Housing Policy*, 10: 1, 63 - 87
- World Bank (1992): "The Housing Indicators Program: Extensive Survey, Part II", UNCHS and World Bank, The World Bank.
- Zebardast, Esfandiar (2008): "The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlement on the Tehran Metropolitan Fringe", *Springer Science*, Volume 90, Number 2, 307-324
- Zebardast, Esfandiar (2000): "Housing and Urban Indicators (part one)", *Eskan Journal*, fifth year, No. 1, 25 - 68 [In Persian].

۹۲

شماره سیزدهم

زمستان ۱۳۹۳

فصلنامه

علمی-پژوهشی

مطالعات

سازگاری

راهکارهای برای بهبود آن
ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه