

ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان)

ابراهیم معماری - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران
جعفر میرکتولی* - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران
خدارحم بزی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران

تأیید مقاله: ۱۳۹۸/۰۵/۱۰

پذیرش مقاله: ۱۳۹۷/۰۶/۱۶

چکیده

مقوله مسکن بسیار گسترده است و ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی- فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی دارد. برای تأمین این کالا دولت‌ها سیاست‌های مختلفی را در پیش گرفته‌اند؛ به گونه‌ای که دوره پس از انقلاب سیاست‌های متنوعی در حوزه تأمین مسکن به منظور حمایت از اقشار و گروه‌های کم‌درآمد در کشور مدنظر قرار گرفت. یکی از مهم‌ترین و پرهزینه‌ترین سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در کشور ایران، سیاست مسکن مهر است. هدف از پژوهش حاضر، سنجش طرح مسکن مهر زیتون شهر گرگان از منظر شاخص‌های پایداری مسکن شهری است. پژوهش حاضر توصیفی- تحلیلی و پیمایشی است که در قالب چهار شاخص پایداری کالبدی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و زیست‌بوم سنجیده شده است. همچنین تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات به کمک نرم‌افزار SPSS و آزمون فریدمن، الگوی ضریب هم‌بستگی پیرسون و آزمون t تک‌نمونه‌ای صورت گرفته است. نتایج آزمون فریدمن نشان می‌دهد پایین‌ترین وضعیت شاخص‌های پایداری مسکن در میان مؤلفه‌های بعد کالبدی به نوع مصالح برمی‌گردد. بیشتر سطح جنبه‌های اقتصادی مسکن مهر نیز به قیمت تمام‌شده مسکن مربوط است. در ابعاد اجتماعی- فرهنگی حفظ حریم خصوصی خانوارها، پایین‌ترین میزان را دارد. از مؤلفه‌های زیست‌محیطی کمترین میزان با نبود فضای پارک و فضای سبز مرتبط است. بیشترین میزان هم‌بستگی میان ابعاد فرهنگی و کالبدی مسکن است که نوع هم‌بستگی مثبت و ضریب هم‌بستگی ۰/۴۶ است. این عدد نشان می‌دهد که با افزایش میزان نارضایتی از وضعیت مؤلفه‌های پایداری کالبدی مسکن، سطح نارضایتی از شاخص‌های پایداری فرهنگی مسکن مهر نیز بیشتر می‌شود؛ به طوری که شیوه ساخت و طراحی، نحوه فضاسازی و معماری و ابزار و وسایل استفاده‌شده با شرایط اقلیمی و بومی مردم سازگار نیست و به فضای خصوصی خانواده توجهی نکرده است.

واژه‌های کلیدی: اقشار کم‌درآمد، برنامه‌ریزی مسکن شهری، توسعه پایدار، سیاست مسکن، شهر گرگان، مسکن مهر.

مقدمه

جهان شاهد رشد سریع شهرنشینی است که این امر تأثیراتی جدی بر سلامت انسان، منابع زیست‌محیطی، تنوع زیستی و اقلیم دارد. می‌توان گفت الگوی پیچیده رشد شهری در سراسر دوره‌های تاریخی مبنایی برای ارزیابی این آثار بوده است (Dahal et al., 2017: 11). امروزه مسکن و موضوعات مرتبط با آن موضوعاتی جهانی محسوب می‌شوند که برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران کشورهای مختلف در پی حل مشکلات مربوط به آن هستند (Buckley and Jerry, 2005: 237). مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان و جزئی کلیدی در توسعه پایدار جامعه است (Dumreicher and Kolb, 2008). مسکن خوب و کافی مسکنی است که تراکم بیش‌ازحد نداشته باشد و حتی در بسیاری از موارد، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک محله و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006: 187). پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی در جهان رشد فزاینده‌ای داشت و به‌دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن به‌وجود آمد؛ به‌گونه‌ای که بنا بر گزارش مرکز اسکان بشر سازمان ملل^۱ تقریباً ۱ میلیارد نفر یا یک‌سوم از جمعیت شهری جهان در محله‌های فقیرنشین زندگی می‌کنند (C.warnock, 2008: 239). در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای درحال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تأمین مسکن، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد در نظر گرفته شده است. گروه‌های کم‌درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله، یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه خود تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند؛ بنابراین این اقشار جز روی آوردن به بازار غیررسمی مسکن چاره دیگری ندارند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۶). مسکن نامناسب و خارج از استاندارد علاوه بر آثار زیان‌بار روحی، پیامدهایی اجتماعی مانند بزهکاری، جرم و نقض قوانین و مقررات را به‌دنبال دارد (پورمحمدی، ۱۳۹۵: ۵). از دیدگاه سیاست‌گذاران، نظریه‌پردازان و برنامه‌ریزان مسکن، ساخت مسکن اجاره‌ای مطلوب و در حد استطاعت برای خانوارهای کم‌درآمد، ابزاری کلیدی در دستیابی به اهداف حیاتی، از جمله موفقیت اقتصادی خانوارها، رفاه و سعادت کودکان، رشد هوشمند و توسعه عادلانه است. شواهد حاکی از آن است که ساخت مسکن برای طبقاتی با استطاعت پایین سکوی پرتابی برای اشتغال‌یابی، افزایش درآمد و امنیت مالی آنان است. در حال حاضر، مسکن عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد به جهان است و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا محسوب می‌شود که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد. طرح مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق‌بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبب هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به‌تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح شد. در مطالعات مختلف ماهیت سیاست مسکن مهر ارزیابی شده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹: ۶). باید توجه داشت که راهبردهای کاهش هزینه‌های طراحی و ساخت نباید سبب کاهش شدید کیفیت فضایی سایت مسکونی شوند (حاجی‌پور و عطار، ۱۳۹۲: ۲۱). مسکن یا فضای زندگی باید از دو جهت کارایی داشته باشد

یکی از جنبه‌های مادی، یعنی ایجاد محیطی با دسترسی و امکانات مناسب، درجه حرارت مطلوب، فشار مناسب، رطوبت، نور مناسب و نظایر آن و دیگر از نظر پاسخگویی به نیازهای معنوی مردم، یعنی ایجاد فضاهای مناسب با طرز زندگی و نوع فرهنگ و آداب و رسوم اجتماعی (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۰۴). در این میان، برنامه‌ریزی زمانی می‌تواند سبب دستیابی به بهبود رضایتمندی سکونتی در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شود (آجلیان و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۸). البته در حال حاضر طرح اقدام ملی مسکن در حال ثبت‌نام است (۱۳۹۸) که ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی را شامل می‌شود که ساخت ۲۰۰ هزار واحد آن در شهرهای جدید و با مشارکت بخش خصوصی، ۱۰۰ هزار واحد در مناطق بافت فرسوده و به کمک شرکت بازآفرینی شهری و ۱۰۰ هزار واحد بر عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

هم‌زمان با رشد سریع جمعیت و گسترش وسیع شهر گرگان، نیاز به مسکن برای اقشار مختلف، به‌ویژه اقشار کم‌درآمد شهری بیش‌ازپیش محسوس‌تر شده است. برای غلبه بر این مشکل، راهکارهای مختلفی بیان شد که از جمله آن‌ها می‌توان به سیاست مسکن مهر اشاره کرد. چگونگی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در شهر گرگان مسئله بزرگی است که به ارائه راهکارهای مختلف از سوی دولت و مراجع ذی‌ربط نیاز دارد. در این پژوهش، به بررسی شاخص‌های مسکن پایدار شهری در مسکن مهر زیتون شهر گرگان پرداخته شده است. در مطالعه حاضر، ضمن تبیین ابعاد پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن مهر، اصول دستیابی به این مهم در اجرای سیاست مسکن مهر خلأهای احتمالی برنامه مسکن گروه‌های کم‌درآمد حال حاضر در محدوده منفصل شهر گرگان (مسکن مهر زیتون) و شناسایی شده و پیشنهادهایی برای برنامه‌ریزی مسکن پایدار به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی ساکنان ارائه شده است. در این میان، ابتدا شاخص‌ها و معیارهای مرتبط با مقوله مسکن پایدار شهری در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی-فضایی و زیست‌محیطی از منابع معتبر خارجی و داخلی استخراج شده و با شرایط خاص کشور تطبیق داده شده است. سپس سنجش و ارزیابی شاخص‌های یادشده با توجه به وضع موجود به کمک آزمون‌های آماری صورت گرفته است.

پیشینه پژوهش

شمس‌الدینی و همکاران (۱۳۹۷) با بررسی چالش‌های مسکن مهر شهر کازرون از دیدگاه ساکنان نتیجه گرفتند که رضایتمندی شهروندان با میانگین ۲/۷۳، پایین‌تر از حد متوسط است. براین اساس پنج چالش مکان‌گزینی نامناسب، ضعف خدمات رفاهی-کالبدی، مشکلات اجتماعی-اقتصادی، ضعف عوامل مدیریتی و مشکلات محیطی شناسایی شد.

قربانی و همکاران (۱۳۹۷) به بررسی شاخص‌های پایداری کالبدی مسکن در دو منطقه ۲ و ۴ شهر تبریز پرداختند و نتیجه گرفتند که در منطقه دو، ۳۱۵ هکتار و پایداری بسیار زیاد نیز تنها ۱ درصد از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است. در منطقه ۴ تبریز نیز تنها ۴۸ درصد در طبقه با پایداری زیاد و بسیار زیاد است.

مسعودی‌راد و همکاران (۱۳۹۶) به ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری شهر خرم‌آباد پرداختند و نتیجه گرفتند که شاخص پایداری مسکن در نمونه کمتر از میانگین است. در میان چهار بعد پایداری، به‌جز بعد اقتصادی، میانگین همه ابعاد کمتر از متوسط است. همچنین همه زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی و فرهنگی از میانگین کمتر است.

شکرگذار و همکاران (۱۳۹۵) سنجش میزان رضایتمندی مسکن مهر رشت را بررسی کردند و نتیجه گرفتند که در بخش شاخص کالبدی-فضایی، افراد نمونه رضایت چندانی از فضاها و بناها، دسترسی و راه، فضاهای عمومی و فضای سبز ندارند. همچنین در بخش شاخص عملکردی-ساختاری، ساکنان مسکن مهر از دسترسی موجود در مسکن مهر راضی نیستند. بیشتر ساکنان مسکن مهر نیز تنها به دلایل مالی در آن ساکن شده‌اند. در مجموع شاخص‌های مورد بررسی متوسط و ضعیف ارزیابی شده است.

عابدینی (۱۳۹۴) عوامل تأثیرگذار در افزایش قدرت مالی گروه‌های کم‌درآمد را بررسی کرده و نتیجه گرفته است که از میان عوامل درونی و بیرونی، عوامل زیر تأثیر بیشتری در استطاعت مالی خانوارهای شهری ارومیه برای تأمین مسکن دارند: دریافت تسهیلات بدون سپرده‌گذاری، ورود خانوارهای کم‌درآمد به بازار مسکن، نسبت پایین تسهیلات به ارزش واحد مسکونی، امکان افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات، افزایش روزمره فاصله میان مبلغ تسهیلات و قیمت مسکن، دردسترس بودن برای همه گروه‌های درآمدی، نداشتن استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد برای پرداخت اقساط بانکی، افزایش استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد، مشارکت نداشتن همه بانک‌های کشور در امر مسکن و امکان ایجاد بازار ثانویه رهن.

امانوئل^۱ (۲۰۱۳) به بررسی کمی و کیفی شاخص‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد پرداخته و نتیجه گرفته است که برای تغییر وضع موجود و بهتر شدن اوضاع باید رویکرد کلیت اجتماعی به‌منظور بهبود کیفیت مسکن گروه‌های کم‌درآمدها برای ارتقای کیفیت زندگی در مناطق شهری تغییر کند و به‌سوی توانمندی آن‌ها سوق یابد.

از دیدگاه استفن مک^۲ و همکاران (۲۰۰۷) با توجه به اینکه رشد اقتصادی در چین همگام با پیشرفت‌های شرایط زندگی حرکت نکرده است، منافع احتمالی که در نتیجه پیشرفت‌های اقتصادی ممکن است به‌دست آید بسیار ضعیف است. در این مقاله دلایل و محدودیت‌های خانه‌دار شدن و سیاست‌های حکومت برای حل مشکلات مسکن ارزیابی شده است. در این پژوهش، مشکلات استطاعت مالی مسکن در چین عبارت‌اند از: رشد جمعیت، رشد اقتصادی پایدار، زمین‌خواری (احتکار)، عرضه مسکن کافی در حد توان و غیره در نهایت نقش حکومت در عرضه مسکن بررسی و این نتیجه حاصل شده است که حکومت باید تقاضا برای عرضه مسکن را به‌طور مرتب و دقیق ارزیابی کند و فعالیت‌های مناسبی را برای تعادل میان نوسان عرضه و تقاضا ایجاد کند و شرایطی را به‌وجود بیاورد که بخش خصوصی برای توزیع مسکن براساس میزان تقاضا توانمند شود.

با مطالعه پیشینه پژوهش می‌توان دریافت که تاکنون در زمینه پایداری مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تبیین آن در استان گلستان، به‌ویژه شهر گرگان پژوهشی صورت نگرفته است؛ بنابراین تکراری نبودن موضوع، برخورداری از نگاهی عمیق و ژرف به مسئله پایداری مسکن اقشار کم‌درآمد و سیاست‌های ساخت مسکن اقشار ضعیف جامعه، ضرورت بررسی حاضر و تفاوت این پژوهش با سایر پژوهش‌های حوزه تحلیل سیاست‌های مسکن را موجه می‌کند.

مبانی نظری

مسکن در لغت به معنی محل سکون و آرامش است (معین، ۱۳۹۰: ۴۱۱۴). در واقع ریشه کلمه مسکن از ماده سکن به معنی آرام‌گرفتن بعد از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است. مسکن اسم مکان کلمه ساکن است؛ یعنی

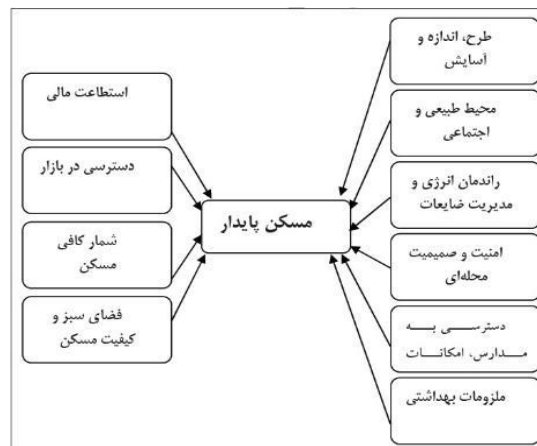
1. Emmanuel

2. Stephen

جایی که محل آرامش و اسکان است؛ پس عمده‌ترین کاربری مسکن آرامش افراد مستقر در آن خواهد بود که این آرامش جنبه جسمانی و روحی انسان را دربرمی‌گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱).

مسکن ابعاد متفاوتی دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه داد. مسکن از یک سو یک مکانی فیزیکی است که به‌عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به‌حساب می‌آید. از سوی دیگر، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری و مورد نیاز برای به‌ترزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (Boshagh, 2012: 44). در دومین اجلاس اسکان بشر که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به‌معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آب‌رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود (پورمحمدی، ۱۳۹۵: ۳-۴). مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کشورهای درحال توسعه ناشی از تجربه شهرنشینی سریع و مداوم است که پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری است. به همین دلیل، شهرهای کشورهای درحال توسعه، بیشتر از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد شهری مواجه هستند. همچنین این شهرها محل رقابت و نزاع برای زیرساخت‌های شهری و خدمات مرتبط با مسکن محسوب می‌شوند (Golubchikov, 2012: 60).

مطالعات اولیه مربوط به کیفیت زندگی و رضایتمندی، بیشتر براساس دیدگاه‌های تک‌بعدی دنبال شده است. برخی پژوهشگران، مراحل درک میزان رضایتمندی افراد را تنها با دیدگاه ادراکی توصیف کرده‌اند. به این ترتیب که شخص با توجه به مجموعه نیازها و آرزوهای خود، شرایط فعلی سکونت‌اش را ارزیابی می‌کند (شهبانیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۳). لنسینگ و مارانز، کیفیت مسکن را یکی از معیارهای اصلی سنجش کیفیت محیط می‌دانند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۱). در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان کیفیت زندگی فرد از سکونت در محل، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006: 187). به‌طور کلی رضایت از وضعیت مسکونی یکی از موضوعاتی است که بیشتر در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه و ثابت شده است که بخشی از حوزه رضایت از زندگی به‌شمار می‌آید. همچنین بیان شده است که رضایت از زندگی ارتباط نزدیکی با رضایت مسکونی دارد (Ge and Kazunori, 2006: 166). رابطه میان مردم و محیط مسکونی آن‌ها موضوعی مهم در روان‌شناسی زیست‌محیطی است؛ زیرا محیط مسکونی یکی از برجسته‌ترین محیط‌ها در سرگذشت بشری است (Rioux and Werner, 2010: 158). امروزه علاوه بر لزوم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد شهری به مسکن ارزان‌قیمت، دیگر جنبه‌های مسکن نیز مدنظر قرار گرفته است؛ به‌طوری‌که در مجامع آکادمیک برای این‌گونه از مسکن‌ها ابعادی فراتر از بعد اقتصادی مدنظر گرفته می‌شود. در حال حاضر، برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد چهار بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مدنظر قرار گرفته است (Mulliner and Malliene, 2013)؛ بدین‌گونه، مسکن ارزان‌قیمت نیز دارای کارایی است و ساکنان از آن راضی خواهند بود. شکل ۱ ابعاد مسکن پایدار را نمایش می‌دهد.



شکل ۱. شاخص‌های پایداری مسکن
منبع: پورمحمدی، ۱۳۹۵

ابعاد پایداری مسکن

ابعاد اجتماعی - فرهنگی مسکن

هدف اصلی مسکن، ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی و ویژگی‌های اجتماعی-فرهنگی انسان است. عوامل مشترک اجتماعی شامل همه جنبه‌های محیطی و فرهنگی اجتماعی است و از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر رضایتمندی مسکن و محیط‌های مسکونی محسوب می‌شود. یکی از تأثیرگذارترین جنبه‌های محیطی بر شکل‌گیری مسکن، سلسله‌ای از عوامل اجتماعی است. در همه نظریه‌های مرتبط با رضایتمندی مسکن، ابعاد اجتماعی-فرهنگی همواره از مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر بر شکل‌گیری رضایتمندی مسکونی، به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد محسوب می‌شوند. تناسب مسکن با سبک زندگی و شیوه‌های اجتماعی و اقتصادی ساکنان، طراحی مجتمع‌های مسکونی برای ایجاد زمینه تعاملات اجتماعی، میزان دسترسی به مراکز آموزشی-فرهنگی و... احساس تعلق به مکان، روابط اجتماعی، امنیت اجتماعی و ایمنی ساکنان از مهم‌ترین ویژگی‌های رضایتمندی مسکونی است. به سبب اهمیت این ابعاد در افزایش کارایی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد، در این پژوهش تأکید بیشتری بر مؤلفه‌های گفته‌شده صورت گرفته است (مسعودی‌راد، ۱۳۹۶؛ پوردیهیمی، ۱۳۹۰؛ پیمان، ۱۳۸۶؛ Rapaport, 1969).

ابعاد اقتصادی مسکن

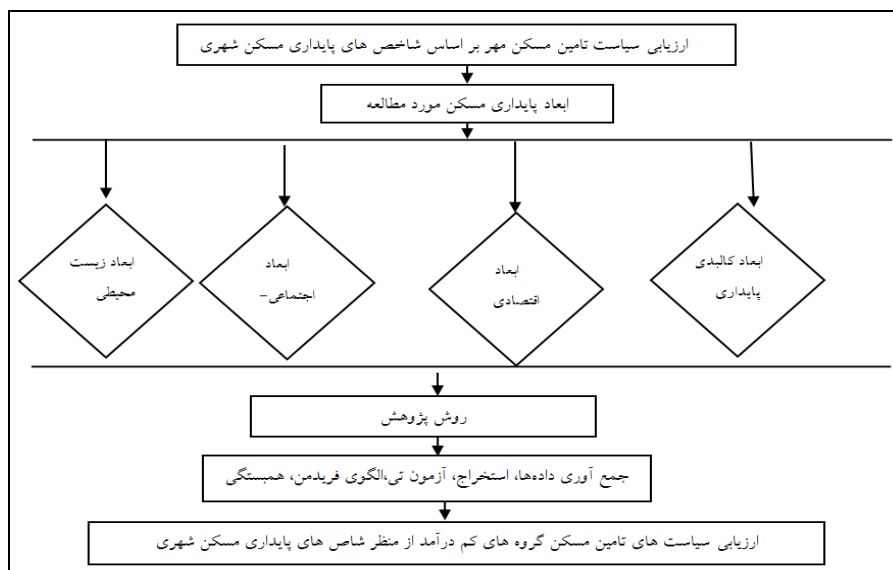
ایجاد زمینه‌های بهره‌مندی از مسکن مناسب برای خانوارهای کم‌درآمد یکی از عوامل برون‌رفت از فقر و مساعدشدن شرایط برای بهترشدن شرایط آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، اجتماعی و غیره است. همچنین مطالعات صورت‌گرفته، ابعاد اقتصادی مسکن را از مهم‌ترین شاخص‌های مؤثر در برآورده‌کردن انتظارات گروه‌های هدف برشمرده‌اند. شاخص‌هایی مانند نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌ها و درآمد خانوار، هزینه مصالح ساختمانی و زمین مورد نیاز، متوسط زیربنا و غیره از این دسته‌اند. هرچند با توجه به وضعیت اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد به‌عنوان ساکنان مسکن مهر، تلاش شده است شاخص‌های اقتصادی مسکن به حداقل قابل قبول و به‌نوعی که در استطاعت مالی ساکنان باشد کاهش یابد (مسعودی‌راد، ۱۳۹۶؛ پیمان، ۱۳۸۶؛ قرخلو و همکاران، ۱۳۹۱؛ عزیزی، ۱۳۸۴؛ ستارزاده، ۱۳۸۸).

ابعاد کالبدی مسکن

این مقوله یکی از عوامل اصلی مؤثر بر رضایتمندی ساکنان محسوب می‌شود که بر کیفیت زندگی آنان مؤثر است. کیفیت کالبدی مسکن بر بیماری‌های روحی، آسیب‌های اجتماعی، وندالیسم، افسردگی، تنش‌های عصبی و حتی شکل‌گیری سوءظن نیز تأثیرگذار است. ضمن آنکه کیفیت پایین ساخت‌وساز، کاهش رضایتمندی ساکنان را فراهم می‌آورد؛ زیرا هزینه‌های نگهداری مسکن را افزایش می‌دهد و این مقوله را دشوار می‌کند. باید توجه داشت که کیفیت ابعاد فیزیکی از عوامل مؤثر در رضایتمندی مسکونی به‌شمار می‌آید و از عوامل مؤثر بر رضایتمندی مسکن قلمداد می‌شود. ابعاد فیزیکی واحدهای مسکونی مانند بهداشت، تهویه، تعداد و اندازه اتاق‌ها، نوع سرویس‌های بهداشتی، تراس، آفتاب‌گیربودن و روشنایی از متغیرهای مهم فیزیکی مسکن است. به همین سبب در این پژوهش، حداقل ابعاد فیزیکی مؤثر در رضایتمندی مسکن، متناسب با سطح اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد بررسی شده است.

ابعاد زیست‌محیطی

مواهب اکولوژیک قابل جایگزین نیستند و برای بقای بشر ضروری‌اند یا برای رفاه وی اهمیت دارند؛ به همین دلیل می‌توان آن‌ها را سرمایه‌های طبیعی بحرانی نامید. ابعاد زیست‌محیطی را می‌توان با مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ آن‌ها برای نسل‌های آینده در نظر گرفت. ضمن آنکه مسائلی از قبیل حفظ چشم‌اندازها، بوم‌ها، تنوع زیستی و حفظ کیفیت آب آشامیدنی و هوا را نیز در برمی‌گیرد. مسکن سرمایه‌ای ثابت و از نظر عملکردی بادوام است. همچنین این قابلیت را دارد که به شیوه‌های متفاوت، مواد و مصالح بازیافت‌شده را بار دیگر استفاده کند. یکی از جنبه‌های مهم مسکن، مواهب زیست‌محیطی (اکولوژیک) آن است؛ زیرا جایگزینی ندارد و برای بقای بشر مهم است. بر همین اساس، یکی از رئوس رضایتمندی مسکن، پایداری زیست‌محیطی آن است؛ از این‌رو شاخص‌های اکولوژیک متناسب با وضعیت اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد انتخاب شده‌اند (مسعودی‌راد و همکاران، ۱۳۹۶؛ Singh and Pandey, 2012: 12). شکل ۲ چارچوب الگوی مفهومی پژوهش را نشان می‌دهد.



شکل ۲. چارچوب مفهومی پژوهش

روش پژوهش

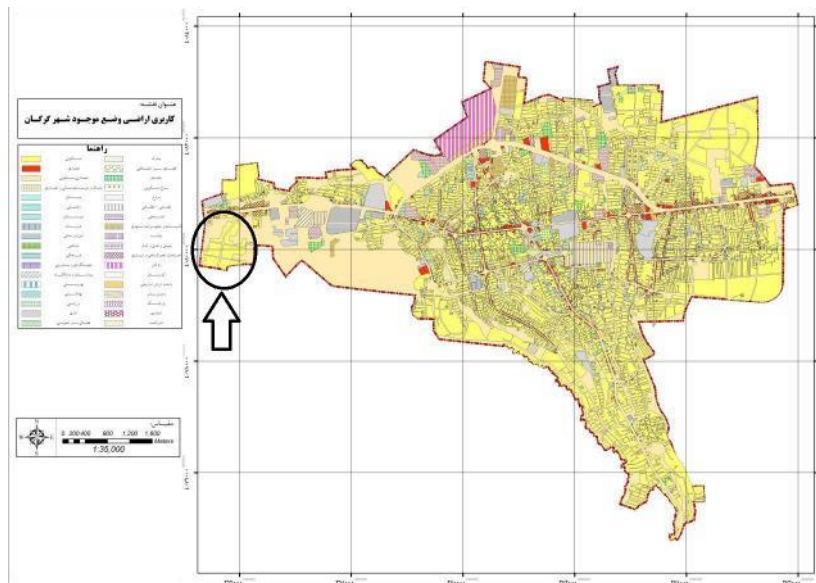
پژوهش حاضر کاربردی و توصیفی-تحلیلی است. ارزشیابی میزان پایداری با استفاده از پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان مسکن مهر شهر گرگان صورت گرفته است. جامعه آماری ۱۱۶۴ خانوار و همه ساکنان مسکن مهر زیتون شهر گرگان است. برای سنجش میزان کیفیت مسکن ساکنان نمونه‌ای با روش کوکران به حجم ۳۰۰ خانوار و به روش نمونه‌گیری تصادفی جمع‌آوری شد. پرسشنامه سنجش میزان پایداری از طرح مسکن مهر به دو بخش تقسیم شده است. بخش اول به متغیرهای مستقل با بیان ویژگی‌های دموگرافی افراد مدنظر از قبیل، سن، جنسیت و غیره مربوط است. بخش دوم نیز با متغیرهای وابسته پایداری از طرح مسکن مهر ارتباط دارد. درواقع این بخش شامل معیارها و زیرمعیارهای مسکن است که با هدف سنجش میزان پایداری از مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر طراحی و با عنوان پرسش‌های پژوهشی مطرح شده است که شامل چهار معیار کالبدی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی است. درمجموع پایداری براساس ۳۶ پرسش که درحقیقت زیرمعیارهای مرتبط با معیارهای پژوهش را تشکیل می‌دهند، بررسی شده است. ارزش‌گذاری پرسش‌ها با استفاده از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت انجام شده است. تجزیه و تحلیل داده‌ها به کمک نرم‌افزار SPSS در قالب بیان آماره‌های توصیفی، آزمون هم‌بستگی و آزمون t تک‌نمونه‌ای صورت گرفته است. پرسش‌های پرسشنامه از نوع بسته هستند. از آنجا که در پرسشنامه از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت استفاده شده و رتبه‌های ۱-۵ (خیلی کم-خیلی زیاد) به پاسخ‌ها اختصاص داده شده است، در تحلیل نتایج، عدد ۳ به‌عنوان میانه نظری پاسخ‌ها در نظر گرفته شده و میانگین پایداری به‌دست‌آمده در همه معیارها و زیرمعیارها با این عدد مقایسه شده است.

محدوده مورد مطالعه

برنامه‌ریزی برای اجرای طرح ملی مسکن مهر با هدف ساخت واحدهای مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد در دولت‌های نهم و دهم و هم‌زمان با سراسر کشور در استان گلستان نیز اجرا شد. ساخت ۵۱ هزار و ۱۶۳ واحد مسکن مهر در بخش دولتی، سه‌جانبه، تعاونی و خودمالکی برای استان گلستان تعریف شده بود که تاکنون ۳۱ هزار و ۶۵۶ واحد تحویل متقاضیان شده است. همچنین بیش از ۵ هزار و ۵۰۰ واحد آماده افتتاح و تحویل است که درمجموع ۷۲ درصد کل واحدها را شامل می‌شود. مسکن مهر زیتون شهر گرگان با ۴۲۶۰ واحد مسکونی هم‌زمان با اجرای طرح مسکن مهر در کل استان گلستان کلید خورد. سایت زیتون گرگان، بزرگ‌ترین پروژه مسکن مهر استان به‌شمار می‌آید که در مساحت ۴۰ هکتار و با ۳۱۰۰ واحد در قالب تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه در ورودی غربی شهرستان گرگان در حال ساخت است. واحدهای این پروژه در بلوک‌های ۲۰ واحدی در پنج طبقه و بر روی پیلوت ساخته می‌شوند.

یافته‌های تحقیق

ارزیابی مؤلفه‌های بعد پایداری کالبدی مسکن مهر از دیدگاه ساکنان که مشتمل بر هفت گویه بوده است، دامنه‌ای از کمترین سطح پایداری (۲/۴۸) تا سطح مطلوب را نشان می‌دهد. ملاک تعیین میزان پایداری ساکنان مسکن مهر در قالب پنج گزینه خیلی کم تا خیلی زیاد و با استفاده از طیف لیکرت در نظر گرفته شده است و عدد یک بیانگر پایین‌ترین سطح پایداری است؛ از این‌رو میانگین‌ها که از گویه‌های مختلف بعد کالبدی به‌دست آمده است (۲/۸۲)، مبین پایدارنبودن



شکل ۳. موقعیت شهر گرگان و منطقه مورد مطالعه

شاخص‌های مسکن از بعد کالبدی و فیزیکی مسکن مهر است. ارزیابی دامنه تغییرات میانگین‌های حاصل‌شده نشان می‌دهد به‌جز پایداری در شاخص روشنایی فضاهای عمومی، در سایر موارد از جمله مصالح استفاده‌شده، تراکم جمعیت داخل مجتمع، مساحت مسکن، استحکام واحد مسکونی، معماری و طراحی داخلی و خارجی واحد مسکونی و تعداد اتاق‌ها، میزان پایداری در سطح نامطلوب است؛ به عبارت دیگر ساکنان مسکن مهر به سطح پایداری پایین توجه دارند. بررسی پایین‌ترین سطح پایداری در میان مؤلفه‌های بعد کالبدی (۲/۴۸) به نوع مصالح استفاده‌شده در مسکن مهر مربوط است؛ زیرا به‌جای استفاده از مصالح باکیفیت و مناسب از مصالح نامرغوب و بدون کیفیت استفاده شده است. گویه‌های مربوط به میزان پایداری از بعد اقتصادی مسکن مهر نیز در شش مورد مطرح شده است، مؤلفه‌های ارزیابی‌شده در این زمینه کلی‌تر بودند؛ به‌طوری‌که ابعاد اقتصادی جزئی‌تر خانوارها را در خود خلاصه کرده‌اند. در همه موارد وضعیت به حد مطلوب نزدیک بوده است. بیشتر سطح پایداری از نظر جنبه‌های اقتصادی مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (۳/۷۹) به قیمت تمام‌شده واحد مسکونی مربوط است. بیشترین ناپایداری از عوامل اقتصادی نیز با تناسب‌نداشتن قیمت واحد مسکونی با امکانات ارتباط دارد، اما این امر بدان معنا نیست که شدت پایداری بالاست، بلکه در میان مؤلفه‌های بعد اقتصادی این مورد کمتر است. بررسی تفاوت میانگین‌ها نیز این موضوع را تأیید می‌کند. در این میان، نحوه بازپرداخت وام مسکن، تناسب قیمت مسکن مهر با درآمد خانواده‌های ساکن و رضایتمندی از مبلغ مورد نیاز برای پیش‌پرداخت این واحدها، سبب افزایش میزان پایداری از بعد اقتصادی مسکن مهر شده است. درباره شاخص اقتصادی مسکن نیز باید توجه داشت که هدف تولید انبوه مسکن با تشخیص نادرستی از دلیل بی‌مسکنی اقشار کم‌درآمد تعیین شده است؛ درحالی‌که باید هدف ارتقای توانایی مالی این گروه‌ها با اصلاحات نهادی و مالی به‌منظور اصلاح ساختار توزیع درآمد تعیین می‌شد. ارزیابی داده‌های حاصل از مؤلفه‌های بعد اجتماعی-فرهنگی مسکن مهر گرگان گویای این موضوع است که برخلاف سطح پایداری مطلوب از بعد اقتصادی مسکن مهر، میزان پایداری مؤلفه‌های مختلف بعد اجتماعی در وضعیت مطلوبی

قرار ندارد. مؤلفه‌های حفظ حریم خصوصی خانوارهای ساکن مسکن مهر نیز در پایین‌ترین میزان (۲/۴۷) قرار دارند. این مورد از عوامل مختلفی مانند مشکلات کالبدی، مصالح و طراحی ناشی می‌شود. به عبارت دیگر استفاده از مصالح کم‌هزینه و دیوارهای نازک (استفاده از پنل‌های کف بسیار نازک) در واحدها و رعایت نکردن اصول اشرافیت مساکن، مشکلاتی را از بعد شنوایی و بصری ایجاد کرده است؛ به طوری که سبب می‌شود حریم خصوصی خانواده‌ها از مصونیت بازماند. ارزیابی سایر مؤلفه‌های بعد اجتماعی و مقایسه آن‌ها با یکدیگر، بیانگر این واقعیت است که پایداری به جز در زمینه امنیت عبور و مرور و تعاملات اجتماعی در سایر موارد از قبیل تأثیر مسکن مهر در تحکیم روابط همسایگی، حفظ حریم خصوصی، امکانات فرهنگی و مذهبی، آداب‌ورسوم خاص همسایگان و سبک زندگی آپارتمانی در سطح پایینی قرار دارد. باید توجه داشت که سیاست مسکن مهر در جهت تأمین مسکن پایدار شهری، با توجه به اصول و خطمشی‌های تعیین شده برای کاهش قیمت تمام شده (حذف قیمت زمین از واحد مسکونی) مدنظر قرار گرفته و به ویژگی‌های رفاهی-مکانی و شاخص‌های پایداری اجتماعی و خدمات توجهی نشده است که این امر هزینه‌های خانوارها را افزایش داده است. ابعاد زیست‌محیطی مسکن، موارد متعددی را دربرمی‌گیرد که به اختصار مهم‌ترین مؤلفه‌ها و شاخص‌های آن ارزیابی شده است. براین اساس شش مؤلفه برای بررسی بعد زیست‌محیطی مسکن مهر در نظر گرفته شده است. میانگین‌های به‌دست‌آمده و مقایسه تطبیقی آن‌ها با یکدیگر، بیشترین ناپایداری‌ها را در پی داشته و حد مطلوبی برای هیچ‌کدام از مؤلفه‌های بعد زیست‌محیطی تعیین نشده است؛ بنابراین بیشترین میزان ناپایداری در این زمینه با نبود فضای سبز (۲/۱۲) مرتبط است. پس از آن وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی داخل مجتمع (۲/۲۳) قرار دارد. موارد مذکور ناشی از عوامل متعددی از جمله نبود برنامه‌ریزی بهینه برای مکان‌گزینی صحیح مسکن مهر و تلاش‌های اندک به‌منظور مهیا کردن این فضاها بعد از اجرای پروژه‌هاست. وجود منابع آلوده‌کننده صوتی و تصویری، نداشتن سیستم بهینه و مکانیزه دفع فاضلاب و مجاورت با زمین‌های کشاورزی گرگان، از جمله عواملی است که سطح نارضایتی را در ابعاد مختلف زیست‌محیطی افزایش داده است. با این همه از مشکلات مسکن مهر در شهر گرگان می‌توان به مکان‌یابی طرح‌های مسکن مهر که بیشتر در زمین‌های حاشیه شهر قرار دارد و بی‌توجهی به ساخت هم‌زمان امکانات زیرساختی و روبنایی با ساخت واحدهای مسکونی اشاره کرد. همچنین وجود مشکلات مربوط به برخی کاربری‌ها از قبیل مراکز آموزشی، بهداشتی، تجاری و بی‌توجهی به سازه ساختمان و نبود روح زندگی در این واحدها اشاره کرد.

سنجش هم‌بستگی ابعاد چهارگانه کیفیت مسکن مهر

ضریب هم‌بستگی یکی از معیارهای کاربردی در تعیین هم‌بستگی دو متغیر است. این ضریب شدت رابطه و همچنین نوع رابطه (مستقیم یا معکوس) را نشان می‌دهد. ضریب هم‌بستگی پیرسون روشی پارامتری است و برای داده‌هایی با توزیع نرمال یا تعداد داده‌های زیاد استفاده می‌شود. این ضریب هم‌بستگی بین -1 و 1 تغییر می‌کند. اگر $r = 1$ باشد، بیانگر رابطه مستقیم کامل دو متغیر است. رابطه مستقیم یا مثبت به این معناست که اگر یکی از متغیرها افزایش یا کاهش یابد، دیگری نیز افزایش یا کاهش می‌یابد. هم‌بستگی دو متغیر نشان‌دهنده این است که افزایش یا کاهش یک متغیر چه تأثیری بر افزایش یا کاهش متغیر دیگر دارد. به‌منظور ارزیابی میزان هماهنگی و مرتبط بودن سطوح مختلف کیفیت مسکن و تأثیر آن‌ها بر یکدیگر، همچنین برای سنجش میزان هماهنگی ابعاد چهارگانه کیفیت مسکن از ضریب

هم‌بستگی پیرسون استفاده شده است. تحلیل پارامتری هم‌بستگی با استفاده از ضریب هم‌بستگی پیرسون میان ابعاد چهارگانه اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی در میان خانواده‌های مسکن مهر نشان‌دهنده رابطه مستقیم بعد اقتصادی با بعد کالبدی و بعد اجتماعی- فرهنگی با بعد کالبدی و زیست‌محیطی است (جدول ۱).

جدول ۱. ماتریس هم‌بستگی ابعاد چهارگانه پایداری مسکن مهر

ابعاد	نوع هم‌بستگی	اقتصادی	فرهنگی	کالبدی	محیطی
اقتصادی	Pearson Correlation	۱	۰/۱۳۷	۰/۳۲۹	-۰/۰۸۵
	Sig. (2-tailed)		۰/۰۱۸	۰/۰۰۰	۰/۱۴۳
فرهنگی	Pearson Correlation	۰/۱۳۷	۱	۰/۴۷۱	۰/۴۲۸
	Sig. (2-tailed)	۰/۰۱۸		۰/۰۰۰	۰/۰۰۱
کالبدی	Pearson Correlation	۰/۳۲۹	۰/۴۷۱	۱	۰/۱۱۹
	Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰		۰/۰۴۰
محیطی	Pearson Correlation	۰/۰۸۵	۰/۴۲۸	۰/۱۱۹	۱
	Sig. (2-tailed)	۰/۱۴۳	۰/۰۰۱	۰/۰۴۰	

ارزیابی رابطه شاخص‌های بعد اجتماعی- فرهنگی با ابعاد زیست‌محیطی، نشان‌دهنده رابطه مستقیم بین این دو شاخص است. ضریب هم‌بستگی این شاخص‌ها حدود ۰/۴۲ بود. براین اساس هرچه شاخص‌های بعد فرهنگی تطابق کمتری با شاخص‌های مسکن مناسب داشته باشد، میزان نارضایتی از ابعاد زیست‌محیطی افزایش می‌یابد. از سوی دیگر، رابطه مؤلفه‌های بعد کالبدی و زیست‌محیطی معنادار و از نوع مستقیم است. نتایج تحلیل هم‌بستگی ابعاد اقتصادی و کالبدی، نشان‌دهنده هم‌بستگی از نوع مثبت و با ضریب حدود ۰/۳۳ است. براین اساس هرچه قدر سطح درآمدی خانوار افزایش می‌یابد، بر نارضایتی مردم از واحدهای مسکونی افزوده می‌شود. با توجه به جدول ۱، بیشترین میزان هم‌بستگی میان ابعاد فرهنگی و کالبدی است. در این رابطه نوع هم‌بستگی مثبت و ضریب هم‌بستگی ۰/۴۷ است. این عدد نشان می‌دهد با افزایش میزان نارضایتی از وضعیت ساخت واحدهای مسکونی مهر، سطح نارضایتی از شاخص‌های پایداری فرهنگی مسکن مهر نیز بیشتر می‌شود؛ به طوری که شیوه ساخت و طراحی، نحوه فضا سازی و معماری و ابزار و وسایل استفاده شده در ساخت با شرایط اقلیمی و بومی مردم سازگار نیست و فضای خصوصی خانواده را به عنوان مأمی امن و آرام مدنظر قرار نداده است. با توجه به اینکه نحوه طرح پرسش‌ها و مؤلفه‌ها در قالب طیف پنج گزینه‌ای لیکرت و به صورت رتبه‌بندی، با دامنه سطح رضایتمندی خیلی کم تا خیلی زیاد است، برای تحلیل و آزمون این فرایند از آزمون t استفاده شده است. تحلیل میانگین عددی شاخص‌های مسکن در ابعاد چهارگانه اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و زیست محیطی نشان دهنده این امر می باشد که تنها بعد اقتصادی مسکن مهر دارای شرایط مناسب است و مابقی معیارهای در شرایط مطلوبی قرار ندارند. براساس آزمون t تک نمونه‌ای با احتساب دامنه طیفی موجود که بین ۱-۵ و براساس طیف لیکرت در نوسان است، این میزان برای ابعاد کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی کمتر از شرایط مطلوب (۳) ارزیابی شده است. این تفاوت در سطح آلفا ۰/۰۱ معنادار است و تفاوت آن‌ها از مطلوبیت عددی نیز به شکل منفی ارزیابی و برآورد شده است. نتایج در جدول ۲ آمده است.

جدول ۲. بررسی وضعیت مؤلفه‌های سازنده کیفیت مسکن مهر گرگان

سطح معناداری		Mean Difference	Sig -tailed ^۲	(df)	T	معیار
پایین‌ترین	بالا‌ترین					
-۰/۱۲۹۶	-۰/۲۴۰۹	-۰/۱۸۵۲۴	۰/۰۰۰	۲۹۹	-۶/۵۴۹	کالبدی
۰/۱۸۸۹	۰/۲۸۱۱	۰/۲۳۵۰۰	۰/۰۰۰	۲۹۹	-۱۰/۰۴۲	اقتصادی
-۰/۱۵۸۸	-۰/۲۵۶۵	-۰/۲۰۷۶۲	۰/۰۰۰	۲۹۹	-۸/۳۶۱	اجتماعی
-۰/۵۹۶۳	-۰/۷۰۱۴	-۰/۶۴۸۸۹	۰/۰۰۰	۲۹۹	۲۴/۳۰۰	زیست‌محیطی

بر اساس نتایج جدول ۲، تفاوت معناداری میان شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب و مسکن مهر موجود وجود دارد. به عبارت دیگر، ابعاد مختلف مسکن مهر به‌جز بعد اقتصادی، وضعیت مطلوبی ندارد و با شاخص‌های پایداری مطابق نیست. در بعد اقتصادی نیز میانگین‌های به‌دست‌آمده در مؤلفه‌های متعدد بیانگر این است که در بیشتر زمینه‌ها پایداری وجود دارد و عدد میانگین به‌دست‌آمده بیشتر از ۳ است. ناپایداری عمده در بعد اقتصادی نیز دربارهٔ نبود تناسب میان میزان هزینه و قیمت مسکن با نوع امکانات و مصالح استفاده شده است. همچنین در بررسی شاخص‌های فرهنگی-اجتماعی مسکن مهر وضعیت مطلوبی مشاهده نشده است. ضریب t به‌دست‌آمده در این بعد $-۸/۳۶۱$ است که اختلاف میانگین آن با دیگر ابعاد ($-۰/۲۰۶۷۲$) با سطح اطمینان $۰/۰۱$ بوده است؛ به‌طوری‌که این نوع مسکن نتوانسته است در ایجاد و حفظ روابط همسایگی عملکرد مطلوبی داشته باشد. از آنجا که حفظ حریم خصوصی یکی از مهم‌ترین الزامات مسکن مناسب است، نتایجی که از پرسش‌شوندگان حاصل شده است، نارضایتی، نبود آسایش روانی و نداشتن حریم خصوصی مطمئن بوده است؛ به‌طوری‌که بسیاری از ساکنان به‌شدت از این وضعیت ابراز نارضایتی کرده‌اند.

نتیجه‌گیری

با توجه به محدودیت‌های مالی دولت و مشاهدهٔ پیشرفت‌های کنونی طرح در مناطق مختلف، طرح مسکن مهر با مشکلات متعددی از نظر خدمات و تأسیسات شهری روبه‌روست. این مسئله با توجه به تجربهٔ شهرهای جدید نیز قابل‌پیش‌بینی است. از آنجا که مناطق ایجادشده منبع اشتغال مستقلی ندارند، به‌صورت شهرک‌های اقماری برای شهر اصلی شکل می‌گیرند. تجربهٔ شهرهای جدید نیز نشان می‌دهد، بسیاری از سکنه روزانه میان محل زندگی و شهر بزرگ در رفت و آمدند. تجمع اقشار کم‌درآمد همواره با ترس از تراکم، جرم و بزهکاری خاص طبقات پایین را به‌همراه دارد. تجربهٔ کشورهای مختلف، به‌ویژه در حوزهٔ مسکن اجتماعی نشان‌دهندهٔ نبود کنترل اجتماعی غیررسمی و کارایی جمعی ساکنان برای کنترل محیط زندگی آن‌هاست. همچنین تأمین مسکن پایدار شهری، پیوند ناگزیری با تأمین نیازهای فردی و اجتماعی دارد و تأمین این نیازها در برنامه‌ریزی و طراحی شهری، متناسب با سطوح مختلف فضایی مدنظر قرار می‌گیرد.

نیازهای یادشده شامل آب آشامیدنی سالم، شبکهٔ دفع فاضلاب، برق، گاز و سیستم جمع‌آوری و دفع زباله؛ شبکهٔ معابر داخلی، شبکهٔ حمل‌ونقل درون‌شهری و برون‌شهری؛ مراکز تأمین خدمات اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز و ضروری (مراکز مناسک عبادی، مذهبی و غیره)؛ مراکز خدمات اداری (مراکز انتظامی، امنیتی و غیره)؛ مراکز بهداشتی و درمانی؛

مراکز آموزشی، مراکز تجاری و تأمین نیازهای روزمره و هفتگی؛ مراکز فعالیت و اشتغال و کسب درآمد و فضای سبز و تفریحی می‌شود. نبود دسترسی کافی به این عوامل، گونه‌ای از فقر و نابرابری فضایی شهری را رقم خواهد زد و آثار و پیامدهای ناگواری بر خانوارها و محیط اجتماعی-کالبدی و زیستگاه‌های بزرگ و کوچک مرتبط با آن خواهد داشت که بخش بزرگی از این آثار جبران‌شدنی نیست.

تاکنون در مسکن‌های مهر به ساخت واحد مسکونی و خیابان‌کشی شده و محیط مسکونی محدود که جاذب افراد برای زندگی باشد، پرداخته نشده است. شهر نیز متشکل از واحدهای مسکونی و خیابان‌های میان آن‌ها نیست. اگر خدمات و امکانات مورد نیاز در محیط مسکونی تأمین نشود، مجموعه مسکونی با مشکلات زیادی روبه‌رو می‌شود که با توجه به میزان تأمین خدمات و امکانات و نوع آن، از خالی ماندن مجموعه تا نارضایتی ساکنان آن متغیر است و هریک تبعات خاص خود را دارد. درحالی‌که ممکن است با رفع موانع و کاستی‌های این طرح ملی، بتوان به سکونتگاهی با سطح بالایی از کیفیت زندگی و شرایط مطلوب اقتصادی و اجتماعی دست یافت. به دلیل تأمین‌نشدن نیازهای کمی مسکن پایدار شهری، نیازهای کیفی که ضامن بقا واحدهای مسکونی است نیز برآورده نمی‌شود؛ در نتیجه با افت شدید کیفیت مسکن و فضاهای شهری روبه‌رو خواهیم شد. به همین دلیل، یافته‌های به‌دست‌آمده در این پژوهش، مؤید نتایج سایر مطالعات پیشین مرتبط با شاخص‌های پایداری مسکن شهری است. از جمله پژوهش قربانی و همکاران (۱۳۹۷)، مسعودی‌راد و همکاران (۱۳۹۶)، شکرگذار و همکاران (۱۳۹۵) و عابدینی (۱۳۹۴) است. براساس نتایج، ساکنان از ویژگی‌های کالبدی، زیست‌محیطی و فرهنگی-اجتماعی مسکن مهر ابراز نارضایتی دارند، اما در بعد اقتصادی با توجه به متناسب بودن قیمت تمام‌شده مسکن با درآمد ماهیانه خانوارها، ابراز رضایتمندی کرده‌اند. به‌طور کلی میانگین عددی به‌دست‌آمده از این بررسی کمتر از حد مطلوب (۳) است. یافته‌های مربوط به بعد کالبدی مسکن مهر، نشان‌دهنده رعایت نکردن اصول معماری و شهرسازی و اصول ایمنی است؛ از قبیل استفاده نامتعارف از مصالح در سطح نمای داخلی و خارجی واحدهای مسکونی، استفاده از مصالح نامناسب برای پوشش نمای ساختمان‌ها و نقاشی به‌جای استفاده از مصالح مرغوب مانند سنگ، کیفیت بسیار پایین نوع مصالح استفاده‌شده در داخل واحدها، برق‌کشی نامناسب و غیراستاندارد، نبود وسایل گرمایشی و سرمایشی مناسب و مکان‌یابی نامناسب و بدون برنامه و غیره بنابراین قرارگیری این مجموعه در حاشیه شهر و نبود دسترسی مناسب به کاربری‌های مختلف از جمله مشکلات این مسکن‌هاست. در بعد زیست‌محیطی نیز مانند ابعاد ذکر شده نبود فضای سبز، نداشتن دسترسی آسان به مکان‌های اوقات فراغت و غیره از دیگر مشکلات مسکن مهر شهر گرگان است. براساس یافته‌های به‌دست‌آمده و ارزیابی‌های انجام‌شده در پاسخگویی به هدف پژوهش که ارزیابی و تحلیل شاخص‌های پایداری مسکن مهر با شاخص‌های کیفی مسکن بوده است، می‌توان نتیجه گرفت که واحدهای مسکونی مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه، هیچ مطابقتی با شاخص‌های مسکن مطلوب (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی) نداشته است. همچنین بیشترین ناپایداری آن‌ها در زمینه ابعاد کالبدی، کیفیت بسیار پایین مصالح استفاده‌شده در معماری داخلی و خارجی، به‌ویژه نمای بیرونی و نارضایتی از حفظ حریم خصوصی خانوارها به دلیل نوع طراحی و نوع مصالح استفاده‌شده بوده است؛ بنابراین مسکن مهر محدوده مورد مطالعه شاخص‌های پایداری مسکن را از نظر ابعاد کیفی مسکن مناسب کسب کرده است.

با توجه به نتایج پژوهش، در ادامه راهکارهایی برای رفع مشکلات پایداری مسکن مهر ارائه می‌شود:

- بهبود وضعیت دسترسی به خدمات عمومی شهری از قبیل خدمات تاکسیرانی و اتوبوس‌رانی؛
 - مشارکت و توجه بیشتر نهادهای شهری، به‌ویژه شهرداری‌ها برای ایجاد خدمات شهری، فضای سبز و معابر.
- با توجه به وجود اراضی وسیع بایر در اطراف سایت مسکن مهر زیتون می‌توان با تبدیل این اراضی به فضای سبز تا حدودی زمینه‌های تأمین آسایش ساکنان را فراهم کرد.

منابع

- اداره کل راه و شهرسازی استان گلستان، معاونت مسکن و شهرسازی (۱۳۹۵).
- اینانلو، علی، ۱۳۸۰، برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه علوم انسانی دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- آجلیان، شیوا، رفیعیان، مجتبی و عارف آقاصفری، ۱۳۹۵، «اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر مطالعه موردی: شهرک مهرگان»، فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۱۹، صص ۲۷-۳۶.
- پوراحمد، احمد، فرهودی، رحمت‌الله، حبیبی، کیومرث و مهناز کشاورز، ۱۳۹۰، «بررسی نقش کیفیت سکونتی در مهاجرت‌های درون شهری؛ مطالعه موردی: بافت قدیم شهر خرم‌آباد»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص ۱۷-۳۶.
- پوردیهیمی، شهرام، ۱۳۹۰، «فرهنگ و مسکن»، مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۴، صص ۱۸-۳.
- پورمحمدی، محمدرضا، صدرموسوی، میرستار و اصغر عابدینی، ۱۳۹۱، «تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی»، نشریه مطالعات شهری، شماره ۳، صص ۳۴-۴۳.
- پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۹۵، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
- پیمان، حسین، ۱۳۹۰، «ویژگی‌های مسکن خانوارهای شهری در طبقه‌های درآمدی»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۱، صص ۷۱-۸۷.
- حاتمی‌نژاد، حسین، سیف‌الدینی، فرانک و محمد میره، ۱۳۸۵، «بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران، نمونه موردی: محله شیخ‌آباد قم»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۵۸، صص ۱۵۴-۱۲۹.
- حاجی‌پور، خلیل و سینا عطایی، ۱۳۹۲، «تعیین معیارهای برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد و ارزیابی طرح‌های اجرایی مسکن مهر در شهرهای کوچک (مطالعه موردی: پنج شهر کوچک در استان خراسان شمالی)»، مطالعات و پژوهش‌های شهر و منطقه‌ای، سال پنجم، شماره ۱، صص ۱۹-۴۲.
- حبیبی، کیومرث و مصطفی بهزادفر، ۱۳۸۹، «نقد و آسیب‌شناسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران»، فصلنامه آبادی، شماره ۶۹، صص ۱۳-۶.
- ذیحی، حسین، حبیب، فرح و کمال رهبری‌منش، ۱۳۹۰، «رابطه بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان (مطالعه موردی: چند مجتمع مسکونی در تهران)»، فصلنامه هویت شهر، سال پنجم، شماره ۸، صص ۱۰۳-۱۱۸.
- رفیعیان، مجتبی، عسگری، علی و زهرا عسگری‌زاده، ۱۳۸۸، «سنجش میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان محله نواب»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۷، صص ۵۳-۶۸.
- زیاری، کرامت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی‌نژاد، حسین و اکبرمحمدی، ۱۳۹۵، «برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره چهل‌وهشتم، شماره ۲، صص ۲۱۱-۲۲۶.
- زیاری، کرامت‌الله، مهدی‌نژاد، حافظ، پرهیز، فریاد و محمد آقاجانی، ۱۳۹۰، «بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان)»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۸، صص ۲۱-۱.

ستارزاده، داوود، ۱۳۸۸، «بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵»، فصلنامه جمعیت، شماره ۶۷-۶۸، صص ۸۰-۵۷.
شکرگزار، اصغر، سجودی، مریم، محمدزاده، ربابه، شعبان‌پور، احد و فرهاد نظری، ۱۳۹۵، «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر رشت)»، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال پنجم، شماره ۱۷، صص ۹۰-۷۹.

شمس‌الدینی، علی، صفاریان، عماد و محمدرضا نکویی‌بخش، ۱۳۹۷، «شناسایی چالش‌ها و ارزیابی عملکرد مسکن مهر از دیدگاه شهروندان (مطالعه موردی: شهر پردیس-کازرون)»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره پنجاهم، شماره ۳، صص ۶۰۹-۶۲۵.
شهبایان، پویان، سعیدپور، سمیرا و میلاد پیرایه‌گر، ۱۳۹۲، «سنجش رضایتمندی سکونت ساکنان محله منظریه (بافت جدید) و ساکنان محله خواهر امام (بافت قدیم) در شهر رشت»، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۲۴، صص ۴۱-۶۲.

صوملو، ابوالفضل، ۱۳۸۹، «مسکن مهر: چرخش ساختاری در سیاست‌گذاری‌های مسکن و دستاوردهای آن»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۷-۴۸، صص ۵-۱۱.

عابدینی، اصغر، ۱۳۹۴، «تحلیل و رتبه‌بندی عوامل بازار رهن و اوراق مشارکت در افزایش استطاعت مالی خانوارهای شهری جهت تأمین مسکن (مطالعه موردی: شهر ارومیه)»، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال هفتم، شماره ۲۶، صص ۱۲۷-۱۴۴.

عباسی، حیدر، ۱۳۹۰، «برنامه‌گریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر»، جستارهای شهرسازی، سال نهم، شماره ۳۵، صص ۹۸-۱۰۳.

عزیزی، محمدمهدی، ۱۳۸۴، «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۳، صص ۲۵-۳۴.

فرویدی، رحمت‌الله، رهنمای، محمدتقی و ایرج تیموری، ۱۳۹۰، «سنجش توسعه پایدار محله‌های شهری با منطق فازی و سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ تهران)»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۷، صص ۸۹-۱۱۰.

قربانی، رسول، محمودزاده، حسن و مازیار حسن‌پور، ۱۳۹۷، «ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: مناطق ۲ و ۴ شهر تبریز)»، جغرافیا (فصلنامه علمی- پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران)، سال شانزدهم، شماره ۵۶، صص ۹۰-۱۰۷.

قرخلو، مهدی، مهدی، علی و معصومه مهدیان، ۱۳۹۱، «بررسی شاخص‌های اجتماعی- اقتصادی و تأثیر آن بر کیفیت مسکن محلات حاشیه‌نشین (مطالعه موردی: محله حاشیه‌نشین شیخ‌آباد شهر قم)»، چشم‌انداز جغرافیایی، سال هفتم، شماره ۱۸، صص ۱۸-۴۱.

مسعودی‌راد، ماندانا، ابراهیم‌زاده، عیسی و مجتبی رفیعیان، ۱۳۹۶، «سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد)»، پژوهش‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دوره سوم، شماره ۴، صص ۴۴۷-۴۶۵.

معین، محمد، ۱۳۹۰، فرهنگ فارسی معین، نشر زرین، تهران.

مؤمنی، منصور و علی فعال قیومی، ۱۳۸۹، تحلیل‌های آماری با استفاده از نرم‌افزار SPSS، ناشر مؤلف، چاپ گنج شایگان.

نسترن، مهین و احد رعنائی، ۱۳۸۹، «تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر»، دوفصلنامه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، شماره ۴، صص ۱۱۱-۱۲۳.

سایت مسکن مهر به نشانی: www.maskanmehr.net

- Abbasi, H., 2011, *Planning in Iranian Housing Policies: Mehr Housing*, Urban Planning Studies, Vol. 9, No. 35, PP. 98-103. (In Persian)
- Abedini, A., 2015, *Analysis and Ranking of Mortgage and Bond Market Factors in Increasing the Financial Capacity of Urban Households to Provide Housing (Case Study: Urmia City)*, Urban and Regional Studies and Research, Vol. 7, No. 26, PP. 127-144. (In Persian)
- Ajlilan, S., Rafieian, M., and Aghasafari, A., 2016, *Principles, Dimensions and Variables of Residential Satisfaction in Mehr Housing Planning Case Study: Mehrgan Township*, Journal of Urban Studies, No.19, PP.27-36 (In Persian)
- Azizi, M. M., 2005, *An Analysis of the Status and Change of Urban Housing Indicators in Iran*, Journal of Fine Arts, No. 23, PP. 25-34 (In Persian)
- Boshagh M. R., Salarvand, E., and Tabrizi, J., 2012, *Analytical on Housing Indicators Sustainability in Rural Area Case Study: Silakhor Sharghi Rural District Azna Township*, Geography and Environmental Planning Journal 25th Year, Vol. 54, No. 2, PP. 191-208.
- Buckley, R., and Jerry, K., 2005, *Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations*, World Bank Res Obs: PP. 233-257.
- Dahal, K. R., Benner, S., and Lindquist, E., 2017, *Urban Hypotheses and Spatiotemporal Characterization of Urban Growth in the Treasure Valley of Idaho, USA*. Applied Geography, No. 79, PP. 11-25.
- Dumreicher, H., and Kolb, B., 2008, *Place As a Social Space: Fields of Encounter Relating to the Local Sustainability Process*, Journal of Environmental Management, No. 87, PP. 317-328.
- Farhudi, R., Rahnama, M. T., and Teymouri, I., 2011, *Sustainable Development of Urban Neighborhoods with Fuzzy Logic and GIS (Case Study: Tehran District 17)*, Human Geography Research, No. 77, PP. 89-110. (In Persian)
- Ge, J., and Kazunori, H., 2006, *Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities From the Viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction*, Landscape and Urban Planning, Vol. 78, No. 3, PP. 165-178.
- Ghorbani, R., Mahmoudzadeh, H., and Hassanpour, M., 2018, *Evaluation of Sustainable Housing Indicators with Sustainable Development Approach (Case Study: Districts 2 and 4 of Tabriz City)*, Geography of Iran, Vol. 16, No. 56, PP90-107 (In Persian)
- Golestan Province Road and Urban Development of Fice, *Golestan Province Housing and Urban Development Department*. (In Persian)
- Golubchikov, O., and Badyina, A., 2012, *Sustainable Housing for Sustainable Cities, A Policy Framework for Developing Countries*, UN HABITAT Nairobi.
- Habibi, K., and Behzadfar, M., 2010, *Criticism and Anthropology of Mehr Housing Policy and Operational Planning in Iran*, Abadi Quarterly, No. 69, PP. 6-13. (In Persian)
- Hajipour, K., and Attai, S., 2013, *Determining Housing Planning Criteria and Evaluation of Mehr Housing Executive Plans in Small Towns (Case Study of 5 Small Towns in North Khorasan Province)*, Studies and Urban and Regional Studies, Vol. 5, No. 1, PP. 19-42. (In Persian)

- Hataminejad, H., Seifaddin, F., and Mir, M., 2006, *Investigation of Unofficial Housing Indicators in Iran, Case Study of Sheikh Abad Qom*, Geographical Research Quarterly, No. 58, PP. 129-154 (In Persian)
- Inanloo, A., 2001, *Analytical Housing Planning on Housing Supply and Demand in the North of Qazvin*, MA Thesis, Department of Geography, University of Humanities, Tarbiat Modares University, Tehran. (In Persian)
- Karkhlo, M., Mehdi, A., and Mehdian, M., 2012, *Investigation of Socio-Economic Indicators and Their Impact on the Quality of Housing in Suburbs (Case Study: Sheikhabad Suburb of Qom)*, Geographical Perspective, Vol. 7, No. 18, PP. 18-41. (In Persian)
- Liu, A. M. M., 1999, *Residential Satisfaction in Housing Estates: A Hong Kong Perspective*, Automation in Construction, Vol. 8, No. 4, PP. 511-524.
- Masoudi Rad, M., Ebrahimzadeh, E., and Rafiyan, M., 2017, *Measuring Housing Sustainability in IRA Social Housing Policies (Case Study: Thousands of Leased Housing Housing in Khorramabad)*, Geography and Urban Planning Research, Vol. 3, No. 4, PP. 447-465. (In Persian)
- Mehr Housing Website Address: www.maskanmehr.net. (In Persian)
- Moein, M., 2011, *Moein Persian Culture*, Zarrin Publisher, Tehran. (In Persian)
- Momeni, M., and Qayyum Activist, A., 2010, *Statistical Analysis Using SPSS Software*, Author Publisher, Shayegan Treasure Printing. (In Persian)
- Mulliner, M., Smalbone, K., and Malliene, V., 2013, *An Assessment of Sustainable Housing Affordability Using a Multiple Criteria Decision Making*, OMEGA41, PP. 54-61.
- Nastaran, M., and Ranaei, A., 2010, *An Analysis of the Concept of Participation and Teamwork in Mehr Housing Land Development Projects*, Arman Shahr Architecture and Urban Development, Vol. 4, PP. 111-123. (In Persian)
- Peyman, Hossein, 2011, *Housing Properties of Urban Households in the Income Classes*, Journal of Housing Economics, No. 41. (In Persian)
- Pour Ahmad, A., Farhoudi, R., Habibi, K., and Keshavarz, M., 2011, *Investigating the Role of Residential Quality in Inner-City Migration Case Study: The Old Context of Khorramabad*, Human Geography Research, No. 75, PP. 17-36. (In Persian)
- Pourdiehimi, S., 2011, *Culture and Housing*, Housing and Rural Environment, No. 134. (In Persian)
- Pourmohammadi, M. R., 2016, *Housing Planning*, Tehran, Pos. (In Persian)
- Pourmohammadi, M. R., Sadr Mousavi, M., and Abedini, A., 2012, *An Analysis of Government Housing Policies with Emphasis on Economic, Social and Cultural Development Plans*, Journal of Urban Studies, Vol. 2, No3 PP. 33-43. (In Persian)
- Rafieian, M., Asgari, A., and Asgari Zadeh, Z., 2009, *Measurement of Residential Satisfaction in Navab Neighbors*, Human Geographic Research, No. 67, PP. 53-68. (In Persian)
- Rapoport, A. A., 1969, *House Form and Culture*, Englewood Cliffs, CA: Prentice Hall.
- Rioux, L., and Werner, C., 2010, *Residential Satisfaction Among Aging People Living in Place*, Journal of Environmental Psychology, Vol. 31, No. 2, PP. 158-169.
- Sattarzadeh, D., 2009, *Investigation of Demographic Indices of Iranian Housing in 2006*, Population Quarterly, No. 67-68, PP. 57-84. (In Persian)
- Shahabian, P., Saeidpour, S., and Pirayeghir, M., 2013, *Residential Satisfaction Survey of Masdarieh (New Texture) and Sister Imam (Old Texture) in Rasht*, Environmental Statistics Quarterly, No. 24, PP. 41-62. (In Persian)

- shakargozar, A., Asghar, M., Mohammadzadeh, R., Shabanpour, A., and Nazari, F., 2016, *Measure of Satisfaction of Mehr Housing Residents (Case Study: Mehr Housing in Rasht)*, Journal of Geography and Environmental Studies, Vol. 5, No. 17, PP. 79-90 (In Persian)
- Shams Al-Din, A., Saffarian, E., and Nekouybaksh, M. R., 1977, *Identifying Challenges and Evaluating the Performance of Mehr Housing from Citizens' Viewpoint (Case Study: Campus City-Kazerun)*, Human Geography Research, Vol. 50, No. 3, PP. 609-625. (In Persian)
- Singh, V., SH. Pandey, D. N., 2012, *Sustainable Housing: Balancing Environment with Urban Growth in India*, Climate Change and CDM Cell Rajasthan State Pollution Control Board, PP. 4-16.
- Somalilo, A., 2010, *Mehr Housing: A Structural Turn in Housing Policies and Its Achievements*, Journal of Housing Economics, No. 48-47, PP. 5-11 (In Persian)
- Warnock, C., Veronica, E., and Warnock, F., 2008, *Markets and Housing Finance*, Journal of Housing Economics, Np. 17, PP. 239-251.
- Westaway, Margaret S., 2006, *A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal, and Environmental Quality of Llife in an Informal South African Housing*.
- Zabihi, H., Habib, F., and rahbari Manesh, K., 2011, *The Relationship Between Residential Complex Satisfaction and the Impact of Residential Complexes on Human Relations (Case Study of Multiple Residential Complexes in Tehran)*, Journal of City Identity, Vol. 5, No. 8, PP103-198 (In Persian)
- Ziyari, K., Mehdinejad, H., Pariz, F., and Aghajani, M., 2011, *Housing Status of Income Groups and Estimation of Low-Income Housing (Case Study of Hormozgan Province)*, Journal of Geographical Research, No. 98, PP1-21 (In Persian)
- Ziyari, K., Poor Ahmad, A., Hatamiinejad, H., and Mohammadi, A., 2016, *Housing Planning for Low-Income Urban Groups with Emphasis on Financial Capacity and Housing Poverty Line (Urban Population of Kurdistan Province)*, Human Geography Research, Vol. 48, No. 2, PP. 211-226. (In Persian)