

بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان

محمد اجزاء شکوهی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران
جواد ارفعی: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران *

چکیده

هدف این نوشتار ارزیابی رضایت ساکنین از طرح مسکن مهر در شهر بجنستان است. روش این پژوهش توصیفی-تحلیلی و ابزار جمع‌آوری اطلاعات شامل مطالعات اسنادی و پیمایشی از طریق توزیع پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان است که وضعیت میزان رضایت ساکنین را از این طرح موردسنجش قرار داده است. جامعه آماری تحقیق، سرپرستان خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر بجنستان می‌باشند. به‌منظور نمونه‌گیری در این پژوهش از جدول مورگان استفاده شد. با توجه به اینکه حجم جامعه مورد مطالعه ۲۵۰ خانوار است بر اساس این جدول نمونه مورد نظر ۱۵۲ خانوار است که با مراجعه به محل سکونت خانوارها نهایتاً ۸۰ پرسشنامه کامل جمع‌آوری شد. برای سنجش روایی نیز از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. ضریب حاصل برای تمام سؤالات بزرگ‌تر از ۰/۷۲۲ است که بیانگر روایی قابل قبول پرسشنامه است. یافته‌ها نشان می‌دهد که بین رضایت از جانمایی واحدها با رضایت از میزان دسترسی به خدمات رابطه وجود دارد. از طرف دیگر در تعیین نیازمندان واقعی باید تجدیدنظر اساسی شود چراکه این طرح مجدداً نگاهی به اقشار متوسط به بالا دارد و اکثر اقشار پایین از این طرح رضایت ندارند. اکثر پاسخ‌دهندگان اظهار داشتند که این طرح در تعیین نیازمندان واقعی موفق نبوده است. همچنین با توجه به اینکه گروه‌های این هدف اقشار پایین جامعه هست مقدار تسهیلات مالی کافی ناست.

واژه‌های کلیدی: مسکن، برنامه‌ریزی مسکن، مسکن مهر، رضایتمندی، بجنستان

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

مسکن خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط و خصوصی‌ترین فضای زندگی انسان است. مسکن در همین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی - روابط اجتماعی افراد نقش تعیین‌کننده‌ای دارد (short, 2006, 199). مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد نهادی است با عملکرد چندبعدی شامل ابعاد مکانی، کالبدی، معماری، فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و ... (cullingworth, 1997, 166). در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006, 187). بنا به دیدگاه لوکوربوزیه هر دو وجه نیازهای روحی و جسمی انسان باید با سازمان‌دهی فضایی خانه، پاسخ داده شود (Yagi, 1987, 18). ایجاد مسکن نیازمند خدمات حمل‌ونقل، منبع آب، و فاضلاب خدمات تجاری و بهداشتی است (International Bank, 1985, 18).

اهمیت مسکن در اقتصاد ملی به‌عنوان یکی از زیر بخش‌های عمده اقتصاد، حجم قابل‌توجهی از سرمایه‌گذاری‌ها را به خود جذب می‌کند. بر این اساس، رابطه مستقیمی میان شاخص‌های اقتصاد کلان با دیدگاه مسکن به‌عنوان یک سرمایه‌گذاری اجتماعی-اقتصادی-اجتماعی، تولیدی و نه مصرفی وجود دارد. افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

باعث افزایش سرمایه‌گذاری در دیگر حوزه‌های اقتصادی و در نتیجه افزایش تولید و اشتغال می‌شود. موفقیت برنامه‌های مسکن تا حدود زیادی بستگی به کارآمدی سیاست‌گذاری‌های اقتصادی در بخش کلان اعم از نظام وام‌دهی، اعتبارات، مالیات، تعرفه‌ها، سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و مالکیت دارد که به‌تبع بر تولید و تقاضا در بخش مسکن اثر می‌گذارد (امیری، ۱۳۹۰، ۸).

در سال ۱۳۸۶ و به‌موجب بند دال تبصره ۶ قانون برنامه بودجه و به‌منظور تأمین مسکن اقشار کم درآمد و آسیب‌پذیر جامعه موضوع حذف ارزش زمین از بهای مسکن شکل گرفت که محور برنامه‌های دولت در تأمین مسکن گردید. طرح مسکن مهر به‌عنوان محوری‌ترین سیاست دولت برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد رفته‌رفته جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان باز کرد.

طرح مسکن مهر، طرحی است که 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، رونق بخشی 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 گردید.

درواقع آنچه طی سال‌های اخیر به نام «پروژه مسکن مهر» در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بوده است (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹: ۱۱۳)، از این رو

الگوی مسکن مهر و عدم توجه به شرایط متفاوت متقاضیان و مکان‌یابی نامناسب این پروژه‌ها ضرورت انجام تحقیق در این زمینه را برای کمک در راستای تحقق کامل و مناسب این طرح را در پی خواهد داشت.

پیشینه تحقیق

درزمینه‌ی مسکن مهر و بخصوص در شهرهای کوچک و متوسط با توجه به شروع نه‌چندان طولانی طرح تحقیقات زیادی صورت نگرفته. در ذیل به مقالاتی که درزمینه‌ی مسکن و مسکن مهر پرداخته اشاره می‌شود:

حسین لو در مقاله‌ای تحت عنوان برنامه‌ریزی برای گسترش سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد شهری برای مهار بازار غیررسمی مسکن، مهم‌ترین روش را برای رسیدن به هدف تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری را، به هم پیوستن فعالیت بین بخش‌های خصوصی و عمومی در جامعه است که هرکدام به دنبال اهداف و منافع خود هستند. (۱۳۸۹)

اسماعیلی به بررسی نمونه‌های مسکن مهر در کشورهای دیگر از جمله انگلیس پرداخته و معتقد است که این کشور با تجربه واگذاری زمین با اجاره بلندمدت (حق بهره‌برداری) جزء نخستین نمونه‌ها در این زمینه بوده است. (۱۳۹۱)

اداره کل نظارت و بازرسی امور وزارت کشور و شهرداری‌ها به ارزیابی اجرای سیاست مسکن مهر با تمرکز بر عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی پرداخته است. (۱۳۸۸)

رحیم‌پور در مقاله‌ای با عنوان بررسی عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضای مسکن به بررسی عوامل مؤثر بر

انجام پژوهش حاضر می‌تواند به سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای طراحی معماری عمیق و کارآمد مجتمع‌های مسکن مهر، متناسب با نیازهای ساکنان کمک کند.

ازآنجاکه اقدامات انجام‌شده پس و قبل از پیروزی انقلاب اسلامی درزمینه‌ی زمین دادن به محرومان و اقشار آسیب‌پذیر جامعه از برنامه‌ریزی جامعی برخوردار نبود، توزیع جمعیت و شهرک‌سازی را بدون پیش‌بینی خدمات و زیرساخت‌ها لازم به همراه داشت. این دیدگاه به‌مرور ایده‌ی تهیه طرح‌های آماده‌سازی زمین و سپس توزیع زمین میان تعاونی‌های مسکن را بر پی داشت (ژاله دژکام ۱۳۶۴). درهرصورت هیچ‌گاه پس از انقلاب و قبل آن تأمین مسکن از یک برنامه‌ی همه‌جانبه برخوردار نبود. در چنین شرایطی همراه با وضع اقتصاد تورمی ایران روند صعودی قیمت مسکن را در ایران دنبال داشت. در این سال‌ها و جود شرایط تورمی و بالا رفتن نجومی قیمت مسکن دولت را به سمت تدوین برنامه جامع مسکن هدایت کرد که طرح مسکن مهر هم از این نمونه هست. درزمینه‌ی طرح مسکن مهر می‌توان و یادآور شد که در شناسایی متقاضیان مسکن این طرح تمامی نیازمندان واقعی را تحت پوشش ندارد و از طرفی طیف وسیعی از افراد که توانایی تأمین مسکن برای خود خانواده خود دارند مجدداً در این طرح ثبت‌نام و از تسهیلات دولتی استفاده می‌کنند و همچنین توجهی به شرایط اقلیمی و فرهنگی-اجتماعی (بعد خانوار) و اقتصادی (درآمد خانوار) ندارد که مشکلات پیچیده‌ای را برای استفاده‌کنندگان این طرح پدید خواهد آورد (اسماعیلی، ۱۳۸۱، ۷۱). علاوه بر این یکنواختی

اهداف تحقیق

- * شناسایی نقاط ضعف و قوت طرح مسکن مهر
- * بررسی علل موفقیت یا عدم موفقیت طرح مسکن مهر
- * ارائه پیشنهادهایی برای افزایش کارایی و رضایت اقشار پایین
- * می‌توان با ایجاد بستر مناسب از زمین‌های رسوب شده در داخل شهر بجای مناطق حاشیه برای مسکن مهر اختصاص داد.

سؤالات تحقیق

- آیا ساکنین از مکان‌یابی مسکن مهر رضایت دارند؟
- آیا این طرح توانسته است در خانه‌دار کردن گروه‌های کم درآمد مؤثر باشد؟
- آیا بین نوع ساخت واحدها و کیفیت واحدها رابطه برقرار است؟

فرضیات تحقیق

- به نظر می‌رسد مردم از مکان‌یابی این طرح رضایت دارند.
- به نظر می‌رسد این طرح نتوانسته است گروه‌های نیازمند را تحت پوشش قرار بدهد.
- به نظر می‌رسد بین نوع ساخت واحدها و رضایت از کیفیت واحدها رابطه برقرار است.

روش تحقیق

نوع تحقیق کاربردی و روش تحقیق آن، توصیفی-تحلیلی است. در این پژوهش روش‌های گردآوری اطلاعات شامل روش‌های اسنادی و میدانی است. برای انجام این پژوهش ابتدا با رجوع به متون و منابع کتابخانه‌ای و اسنادی ادبیات نظری و مبانی آن تدوین شده است. سپس با تهیه پرسشنامه و توزیع آن

تولید مسکن می‌پردازد و تأکید دارد که عرضه و تقاضای مسکن در تعیین قیمت مسکن نقش مهمی دارد و عرضه مسکن مهر در شهرهای کوچک و متوسط سبب خواهد شد تا آهنگ رشد قیمت مسکن در شهرهای کوچک و متوسط کمتر باشد اما در کلان‌شهرها دولت زمینی ندارد تا در اختیار مسکن مهر قرار دهد. (۱۳۹۰)

نعمت‌الله امیری در مقاله‌ای با عنوان نگاهی به رابطه بین سرمایه‌گذاری‌های مسکن و رشد اقتصادی معتقد است که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به‌عنوان عاملی می‌تواند موجب رشد اقتصادی گردد. (۱۳۹۰)

مهرداد خواجه پور در مقاله‌ای به‌عنوان مسکن مهر فرصتی برای فرهنگ‌سازی و تغییر رویکرد ساخت‌وساز به روش صنعتی بر اهمیت صنعتی سازی در ساخت مسکن مهر می‌پردازد. (۱۳۹۰)

مریم زارعیان در مقاله‌ای به بررسی تولید مسکن در ایران آلمان با نگاهی به مسکن مهر می‌پردازد که اگرچه در ایران درزمینه‌ی مسکن تا قبل از اجرای مسکن مهر توفیق بسیار کمتری نسبت به آلمان داشت ولی با اجرای طرح مسکن مهر در بسیاری از زمینه‌ها به شاخص‌های مسکن آلمان نزدیک‌تر شد. (۱۳۸۹)

حیدر عباسی هم مقاله‌ای تحت عنوان برنامه‌گریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر، با بررسی برنامه‌های مسکن در ایران طرح مسکن مهر را باهدف کاهش یا حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن در ایران پرداخته است. (۱۳۸۸)

دکتر زهره داودپور در مقاله‌ای تحت عنوان بررسی سابقه تاریخی مشکل مسکن و برنامه‌های بخش مسکن در ایران پرداخته است. (۱۳۸۲)

مسکن مهر در بجنستان شروع به کار کرد. که در حال حاضر حدود ۸۰۰ واحد در مرحله اجرا و بهره‌برداری است. این پروژه‌ها در حاشیه جنوبی شهر و در سمت جاده بجنستان - فردوس است. با توجه به این که بجنستان جز شهرهای کوچک است و این تحقیق بر این است تا به ارزیابی این پروژه در این شهر کوچک بپردازد.

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

ادبیات نظری درباره‌ی رضایت از زندگی از غنای بسیاری برخوردار است و نظریه‌پردازان مختلفی به این موضوع پرداخته‌اند. در تبیین این مفهوم از چارچوب‌های نظری مشتمل بر نظریات و تئوری‌های نیاز، محرومیت نسبی 4، میدانی 5 لوین، احساس بی‌عدالتی، مبادله و کنش متقابل استفاده شده است؛ برخی از آن‌ها به دلیل اختصار در جدول شماره (1) خلاصه شده است.

بین ساکنین مسکن مهر بجنستان با استفاده از نرم‌افزار SPSS به بررسی و ارزیابی رضایت ساکنین از این طرح پرداخته شد.

جامعه آماری تحقیق سرپرستان خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر بجنستان است. به منظور نمونه‌گیری در این پژوهش از جدول مورگان استفاده شد. با توجه به اینکه حجم جامعه مورد مطالعه ۲۵۰ خانوار است بر اساس این جدول نمونه مورد نظر ۱۵۲ خانوار می‌باشد. که با مراجعه به محل سکونت خانوارها نهایتاً ۸۰ پرسشنامه کامل جمع‌آوری شد. برای سنجش روایی نیز از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد ضریب حاصل برای تمام سؤالات بزرگ‌تر از ۰.۷۲۲ است که بیانگر روایی قابل قبول پرسشنامه است.

محدوده و قلمرو پژوهش

شهر بجنستان با توجه به سرشماری ۸۵ دارای جمعیت ۱۹۶۰ نفر است. در تابستان ۱۳۸۷ طرح

جدول (۱): برخی دیدگاه‌ها درباره‌ی رضایت از زندگی

(اینگلهارت، ۱۳۷۳)	رضایت از زندگی بازتاب توازن میان آرزوهای شخص و وضعیت فعلی اوست. به بیان دیگر هرچه شکاف میان آرزوهای فرد و وضعیت عینی وی بیشتر گردد، رضایت او از زندگی کاهش می‌یابد.
(کار، ۲۰۰۴)	رضایت از زندگی بسیاری از حیطه‌ها از جمله وضعیت سلامت، توان انجام فعالیت‌های روزمره، وجود فرصت‌هایی برای دنبال کردن علائق، عملکرد اجتماعی در دوستی‌ها و روابط با دیگران دسترس به منابع مراقبت از سلامتی را در بر می‌گیرد.
(دینز، ۱۹۸۴)	رضایت از زندگی، بیانی کلی از احساسات و نگرش در مورد زندگی فرد در یک دامنه مثبت تا منفی است. رضایت از زندگی به مقایسه شرایط زندگی شخصی به آن معیاری که از نظر او مناسب و استاندارد باشد وابسته است.
(دانون و هالپرن، ۲۰۰۲)	رضایت از زندگی یک مقیاس باز-پاسخ و ذهنی از سعادت مردم است. به این دلیل ذهنی است که در بررسی‌ها از مردم پرسیده می‌شود که آیا از زندگی خود راضی هستند یا نه. باز است به این دلیل که محققان از پیش، تعریفی از سعادت اجتماعی ارائه نمی‌دهند، بلکه داوری در مورد رضایت از زندگی به عهده هر شخص است.
(خوارزمی، ۱۳۸۶:۸)	رضایت از زندگی بیانگر نگرش مثبت فرد نسبت به جهانی است که در آن زندگی می‌کند و در واقع همان احساس خشنودی است که در پی دستیابی به آن زمانی نه چندان کوتاه را سپری می‌نماید. "فلسفه‌ای است که شخص آگاهانه برای زندگی خویش انتخاب کرده و ناخودآگاه آن را در ذهن دارد.
(دورکیم، ۱۳۵۹ نقل از رفیع پور، ۱۳۷۸)	دورکیم در زمینهٔ رابطه میان انسان و نیازها و اهداف با آرزوهایش معتقد است که در شرایط اجتماعی مستحکم و پایدار، آرزوهای انسان‌ها از راه هنجارها تنظیم و محدود می‌شود و با ازم‌پاشیدگی هنجارها) بنابراین از بین رفتن کنترل آرزوها، (آنومی یا وضعیت آرزوهای بی‌حد و حصر 4 پدید می‌آید. از آنجاکه این آرزوهای بی‌حد طبعاً نمی‌توانند ارضا و اشباع شوند، در نتیجه وضعیت ناراضیاتی اجتماعی دائمی ایجاد می‌شود.

مسکن

مقوله مسکن، مفهومی گسترده و پیچیده دارد که از ابعاد متنوعی برخوردار است، لذا نمی‌توان تعریف جامع و واحدی از آن ارائه نمود. در اکثر منابع تعریف مسکن به یک واحد مسکونی محدود نمی‌شود؛ بلکه کل محیط مسکونی را دربرمی‌گیرد. یعنی از این واژه مفاهیمی همچون خدمات و تأسیسات اجتماعی و تسهیلات عمومی موردنیاز برای بهزیستی خانواده و حتی طرح‌های اشتغال، آموزش و تندرستی افراد را می‌توان استنباط نمود. (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۲)

از این رو به منظور دستیابی به صنعت مسکن پایدار، برنامه ریزان مسکن می‌بایست فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ سازند، (Teck kong, 2012:108). به گونه‌ای که در عین تناسب با توان مالی خانوار شرایط زیر را برای آنان فراهم آورد:

ایجاد فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه مناسب (از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش)، محیط‌زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و روابط همسایگی را برای ساکنانش فراهم آورد (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۲۷).

مسکن مهر

طرحی است برای خانه‌دار شدن افراد کم‌بضاعت در قالب پروژه بزرگ ساخت یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی با همکاری دستگاه‌های مختلف مانند:

وزارت مسکن، وزارت تعاون، بنیاد مسکن، بانک مرکزی، شهرداری‌ها، بیمه مرکزی و... در حال اجرا است (بزم آزمون، ۱۳۸۶، ۶).

برنامه‌ریزی مسکن

برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری است که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاها تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که برحسب موضوع در چهارچوب برنامه‌ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت؛ نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و فن‌های ویژه با چهارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد.

می‌توان برنامه‌ریزی مسکن را جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری دانست که برای تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی با توجه به محدودیت منابع اقدام می‌نماید. هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن تأمین نیازهای فضایی فعالیت‌های انسانی به منظور رسیدن به وضعیت مطلوب‌تر سکونت با توجه به محدودیت‌های منابع و امکانات است. حفظ محیط‌زیست نیز از جمله معیارهای کلیدی است که در سال‌های اخیر در قالب مقوله توسعه پایدار از جمله چالش‌ها شده است.

در مقیاس ملی هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن با توجه به موقعیت مسکن در توسعه اقتصادی و اجتماعی کلان است. در این برنامه به رابطه بین مسکن و سایر

کمتر داشته‌اند. از نظر سطح تحصیلات ۷۴.۳ درصد دیپلم به بالا و ۲۵.۷ درصد زیر دیپلم بودند.

با توجه به فرضیه یک بین جانمایی و دسترسی به خدمات همبستگی مثبت وجود دارد ($p < 0.01$). به این معنا که هرچه رضایت از جانمایی واحدها بالا باشد به همان میزان از دسترسی به خدمات عمومی (مدرسه،...) رضایت دارند. اکثر پاسخ‌دهندگانی که از دسترسی به خدمات عمومی رضایت دارند کسانی هستند که در محله مسکن مهر جهاد سکونت دارند. این محله از نظر کیفیت و طراحی واحدها و مکان زمین نسبت به بقیه محله برای ساکنین دارای جذابیت بیشتری است که علت آن ساخت واحدها به صوت شخصی است و همچنین به خدمات عمومی دسترسی مناسب دارد.

جدول ۲: رابطه بین جانمایی و دسترسی به خدمات

	جانمایی	دسترسی به خدمات
Pearson Correlation	1	.368**
Sig. (2-tailed)		.001
N	80	80
Pearson Correlation	.368**	1
Sig. (2-tailed)	.001	
N	80	80

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

اینکه ساکنین محله‌ای که واحدهایشان به صورت تعاونی ساخته شده، هیچ‌گونه دخالتی و نظارتی در روند ساخت نداشتند اکثراً از کیفیت واحدها ناراضی بودند.

بخش‌ها نیز توجه شده و سیاست‌گذاری کلان برای دستیابی به اهداف برنامه صورت می‌گیرد. درمقیاس منطقه‌ای مسکن، عرضه و تقاضا در سطح منطقه سنجیده شده و تعادل آن‌ها موردنظر است. در این جا تأکید اساسی بر ابعاد و پتانسیل‌های اقتصادی در داخل منطقه است.

یافته‌های تحقیق

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهند از ۸۰ خانوار پرسش‌شونده از نظر وضعیت اشتغال ۸۷/۹ درصد شاغل و ۱۲/۱ درصد غیر شاغل می‌باشند. و به لحاظ درآمد ماهیانه ۶۵/۵ درصد درآمد بالای ۶۰۰ هزار تومان و بیشتر و ۳۵/۵ درصد درآمد ۶۰۰ هزار تومان و

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد بین نوع ساخت واحدها و رضایت از کیفیت واحدها رابطه برقرار است. در این فرض منظور از کیفیت واحدها (طراحی و متراژ و کیفیت مصالح هست) که با نوع ساخت واحدها همبستگی مثبت دارد ($p > 0.01$). با توجه به

جدول ۳: رابطه بین نوع ساخت واحدها و رضایت از کیفیت واحدها

Correlations				
		نوع ساخت (تعاونی - شخصی)		
		ساخت (تعاونی - شخصی)	طراحی	کیفیت مصالح
نوع ساخت	Pearson Correlation	1	.333**	.379**
	Sig. (2-tailed)		.003	.001
	N	80	80	80
طراحی	Pearson Correlation	.333**	1	.449**
	Sig. (2-tailed)	.003		.000
	N	80	80	80
کیفیت مصالح	Pearson Correlation	.379**	.449**	1
	Sig. (2-tailed)	.001	.000	
	N	80	80	80

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

پاسخ‌دهندگان گفته‌اند که موفق نبوده است. این نشان‌دهنده این است که طرح مسکن مهر بجزستان نتوانسته اقسار آسیب‌پذیر را تحت پوشش قرار دهد.

فرضیه سوم: به نظر می‌رسد این طرح نتوانسته است گروه‌های نیازمند را تحت پوشش قرار بدهد: در پاسخ به این سؤال که این طرح چقدر در تعیین نیازمندان واقعی موفق بوده است ؟ ۶۰ درصد از

جدول ۴: میزان موفقیت در تعیین نیازمندان واقعی

Descriptive Statistics						
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
تحت پوشش قرار دادن نیازمندان	80	1.00	5.00	2.4250	.77582	.602
Valid N (listwise)	80					

پاسخ‌دهندگان از جانمایی واحدها رضایت دارند که میانگین آن‌ها ۳.۵۸ است.

دیگر نتایج به‌دست آمده از تحقیق: بر اساس نتایج استخراج شده از پرسشنامه‌ها ۵۲.۵ درصد از

جدول ۵: رضایت از جانمایی واحدها

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
کل پاسخ‌دهندگان جانمایی	80	1.00	5.00	3.5875	.93719
Valid N (listwise)	80				

و به‌نوعی سرمایه‌گذاری برای آن‌ها بود. نکته جالب‌توجه این بود که اکثر پاسخ‌دهندگانی که ناراضی بودند جز طبقه پایین و یا مستأجر بودند و نیاز ضروری به مسکن داشته‌اند.

در مورد نحوه واگذاری (مدت‌زمان انتظار برای تحویل و...) تنها ۳۳.۷۵ درصد از ساکنین رضایت دارند که اکثراً شامل فرهنگیان و کارمندان می‌شود که دلیل آن هم این بود چون نیاز ضروری به این واحدها نداشتند

جدول ۶: نحوه واگذاری واحدها

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
نحوه واگذاری	80	1	5	2.8	1.126
Valid N (listwise)	80				

در یک سایت و کارگران و مشاغل آزاد در سایت دیگر قرار گرفته‌اند و که منجر به شکل‌گیری نوعی قشربندی اجتماعی شده است

حدود ۶۵ درصد از سکونت در محله خود رضایت دارند که دلیل آن نوعی قشربندی است ناخودآگاه این طرح آن را باعث شده. بطوریکه کارمندان و فرهنگیان

جدول ۷: رضایت از سکونت در محله

	Descriptive Statistics				
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
سکونت در محله	80	1.00	5.00	3.6750	.91090
Valid N (listwise)	80				

اکثراً کارگر و از طبقات ضعیف هستند از مقدار تسهیلات اختصاص یافته ناراضی بودند و معتقد بودند که این مقدار وام به هیچ وجه کافی نبود.

در مورد رضایتمندی از تسهیلات و وام ۲۸.۷۵ رضایت دارند که اکثراً کارمندان هستند. ولی ساکنین تعاونی‌های امین سازه و مهر سازه و... که

جدول ۸: رضایتمندی از تسهیلات

	Descriptive Statistics				
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
تسهیلات	80	1.00	5.00	2.2150	1.05272
Valid N (listwise)	80				

اساسی شود چراکه این طرح مجدداً نگاهی به اقشار متوسط به بالا دارد. همچنان که در این تحقیق ذکر شد اکثر اقشار پایین از این طرح رضایت ندارند و اکثر پاسخ‌دهندگان اظهار داشتند که این طرح در تعیین نیازمندان واقعی موفق نبودند. همچنین با توجه به اینکه گروه‌های این هدف اقشار پایین جامعه هست مقدار تسهیلات مالی کافی ناست.

پیشنهادها

اجرای سیاست باز تولید زمین برای انجام این طرح. کنترل سوداگری زمین از طریق مالیات بر سود سرمایه بازرگاری در تعیین و انتخاب پیمانکاران و متصدیان ساخت و ساز واحدها

نتیجه‌گیری

سیاست مسکن مهر از جمله مهم‌ترین سیاست‌های مسکن در دولت نهم و دهم بوده است. این سیاست باهدف ایجاد مسکن سر و سرپناه برای گروه‌های کم درآمد و دهک‌های پایین درآمدی بوده. اما باید توجه داشت تنها توجه به مقوله‌های اقتصادی که عمدتاً متوجه قیمت زمین است، کافی ناست، مکان‌یابی اکثر این پروژه‌ها در حاشیه شهرها باعث گسترش پراکنده شهر و تبع آن هزینه تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری افزایش می‌یابد و دسترسی ساکنین به خدمات عمومی و ضروری را با مشکل مواجه می‌سازد. از طرف دیگر در تعیین نیازمندان واقعی باید تجدید

دژکام، ژاله؛ «مسکن استیجاری» مجموعه مقالات دومین
سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان

ملی زمین و مسکن، تهران، جلد اول، ۱۳۷۴

رحیم‌پور، علی-مهر ۱۳۹۰ مجله چشم‌انداز ایران

شیبانی، مهدی ۱۳۸۸ منظر شهری و مسکن مهر، ماهنامه منظر
شماره ۲

عباس زادگان، ۱۳۸۸ مصطفی، توسعه پایدار شهری و مسکن
مهر، ماهنامه منظر شماره ۲

عباسی، حیدر، (۱۳۸۹) برنامه‌ریزی در سیاست‌های
مسکن در ایران: مسکن مهر، نشریه جستارهای
شهرسازی، شماره ۳۵

فصلنامه مهندس مشاور، مسکن مهر، چالش آینده نظام
شهرسازی ایران، شماره ۶، ۴۶

مخبر، عباس؛ ابعاد اجتماعی مسکن، سازمان برنامه‌بودجه
مرکز مدارک اقتصادی و اجتماعی و انتشارات، تهران
۱۳۶۲

نتایج کلی سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۸۵) نشریه مرکز
آمار ایران

هاشم زاده همایونی، مهر داد، ۱۳۸۸، فصلنامه مهندس
مشاور، شماره ۴۶

Benton- short, L. and Short, J.R., 2008, Cities and
Nature, Routledge, Newyork.

Cullingworth, B., 1997, Planning in the USA:
Policies, Issues, and Processes, Routledge
Newyork

International Bank, 1985, Bank, Ground, paper on
housing
Settlement, Doornkop, Soweto. Habitat
International, Vol. 30

Westaway, Margaret S., 2006, A Longitudinal
Investigation of Satisfaction with Personal ,
and Environmental Quality of Llife in an
Informal South African Housing

Yagi,K., 1987, A Japanese Touch for Your
Home, Codansha International Co .

نظارت بیشتر در روند ساخت واحدها و کیفیت
مصالح بکار رفته

جلوگیری از قشر بندی‌های اجتماعی مخصوصاً برای
مناطق کارگری و با درآمد کم به منظور برچسب
نخوردن این مناطق در آینده به عنوان مناطق فقیرنشین
جلوگیری از رشد بی‌رویه شهرها در خارج از
محدوده قانونی و یا حریم شهر
اولویت بندی مکانی (استان‌ها و مناطق) در تهیه و
طراحی و سبک معماری
اولویت بندی دهک‌های درآمدی و شغلی.

منابع

ازادارمکی، نقی، ۱۳۸۸، ابعاد اجتماعی فرهنگی و مسکن
مهر، ماهنامه منظر شماره ۲

اسماعیلی، مرتضی ۱۳۸۱، بررسی نمونه‌های مسکن مهر در
کشورهای دیگر: انگلیس، دو هفته‌نامه خبری پژوهشی
مسکن، سال هفتم، شماره ۷۱

امیری، نعمت‌الله، مرداد و شهریور ۱۳۹۰ مجله اقتصادی-
ماهنامه بررسی مسائل و سیاست اقتصادی، شماره
۶۵ (ص ۷۹-۸۴)

بزم آزمون، علی (۱۳۸۶)، نحوه تشکیل و مدیریت
تعاونی‌های مسکن مهر، نشر ونوس، تهران

پورمحمدی، محمدرضا؛ (۱۳۷۹) برنامه‌ریزی مسکن،
تهران، سازمان مطالعه و تأمین کتب درسی (سمت)
۱۳۷۹

جعفری، محمد، ماهنامه اندیشه گستر سایپا، سال هشتم،
شماره ۱۳۸، ص ۸۸، ۱۱۹

خواججه پور، مهر داد، بهار ۱۳۹۰، مجله گزارش، شماره ۶۸
داود پور، زهره، ۱۳۸۲، بررسی سابقه تاریخی مشکل مسکن
و برنامه‌های بخش مسکن در ایران، دانشگاه آزاد
اسلامی واحد قزوین