نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی سال چهاردهم، شماره ۳۳، تابستان ۹۳

ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان

دریافت مقاله:۹۲/۱۱/۵ پذیرش نهایی: //۹۲
صفحات:۱۹۲-۱۷۱

محمدرضا پورمحمدی: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز
Email: Pourmohamadi@tabrizu.ac.ir
احمد اسدی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز[۱]
Email: Asadi.2004@gmail.com

چکیده

مسکن از نیازهای اولیه هر انسان به شمار می‌آید و در کشورهای مختلف، دولتها اقدامات و برنامه‌ریزی‌های جامعی را در زمینه تامین مسکن اقشار مختلف بویژه طبقات کم درآمد انجام داده‌اند. در کشور ما طی چند سال اخیر، به منظور تامین مسکن اقشار کم درآمد جامعه، دولت سیاست احداث مسکن مهر را در پیش گرفته است. هدف این پژوهش بررسی و ارزیابی نقاط ضعف و قوت پروژه های مسکن مهر در شهر زنجان می‌باشد. این پژوهش از نوع تحقیق توصیفی- تحلیلی می‌باشد که از هر دو روش اسنادی و میدانی (پرسشنامه‌ای) برای جمع‌آوری و ارزیابی اطلاعات استفاده شده و همچنین از نرم افزار SPSS و روش SWOT برای تجزیه و تحلیل نتایج تحقیق بهره گرفته شده است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که این مجتمع‌ها دارای مسائل مختلفی از جمله ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربریها و برخورداریها مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی بوده و ساکنان با درآمد و پس‌انداز پایین توانایی پرداخت اقساط را نخواهند داشت همچنین بیشتر ساکنان بهترین روش مسکن‌دار شدن را ایجاد اشتغال و توانمندسازی بیان کرده‌اند که هم اکنون مهمترین رویکرد تامین سرپناه در جهان می‌باشد.

کلید واژگان: ارزیابی، پروژه‌ها، برخورداریها، مسکن مهر، شهر زنجان.

---

[۱]. **نویسنده مسئول:** تبریز، دانشگاه نبریز، دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

مقدمه

انقلاب صنعتی قرن هجدهم، باعث بروز تحولات پیچیدهٔ اقتصادی و فنی شد که در نتیجهٔ آن نظام سکونتگاهی تغییر کرد و باعث رشد و توسعهٔ شهرها، بخصوص شهرهای بزرگ شد. شهرنشینی در کشورهای توسعه‌یافته که ناشی از تحولات ساختار درونی بوده روند منطقی خود را طی کرده و تعادلی در نظام شهرنشینی کشورهای پیشرفته بوجود آمده است. شهرنشینی سریع در کشورهای در حال توسعه در نتیجهٔ فرایندهای بیرونی رخ داد. کشورهای در حال توسعه در قرن بیستم واردات تکنولوژی غربی را پیش گرفتند که در نتیجهٔ آن فضای تجاری تغییر کرد. کشورهای توسعه یافته جهت سرعت بخشیدن به الگوی تجاری جدید، به تخریب نظام تولیدی کشورهای در حال توسعه پرداختند که در نتیجهٔ آن نظام تولیدی روستا مضمحل شد و در نتیجه مهاجرت دائمی از روستا به شهر شکل گرفت و رشد سریع شهرها را سبب شد. به دلیل ماهیت وابستهٔ صنایع، شهرها در پاسخگویی به تقاضای نیروی کار عاجز ماند و باعث رانده شدن مهاجرین روستایی به حاشیهٔ شهرها و کمبود مسکن در شهرها شد (اسدی، ۱۳۸۷). بر اساس اعلام مرکز اسکان بشر ملل متحد در سال ۱۹۹۶ یک پنجم جمعیت جهان فاقد خانه‌ای در شان زندگی انسان بودند، که دامنه گسترده‌ای از بی‌سرپناه‌ها و خیابان خواب‌ها تا آلونک‌نشینان را دربر می‌گرفت (Potter & Liyod-Evens, 1998: 137) نگران کننده‌تر اینکه این نسبت برای کشورهای جهان سوم در حال افزایش بوده، بطوری که در منطقه با رونق اقتصادی آسیا، حدود ۶۰ درصد جمعیت شهری در سال ۲۰۰۰ طبق برآورد اسکاپ بدین‌سان مسکن گزیده‌اند (Drakakis- Smith, 2000: 154). با توجه به اهمیت و ضرورت تامین مسکن، در کشورهای مختلف، دولتها اقدامات و برنامه‌ریزی‌های جامعی را در زمینه تامین مسکن اقشار مختلف بویژه طبقات کم‌درآمد انجام داده‌اند. در سطوح جهانی نیز نهادها و سازمانهای بین‌المللی، برنامه‌ها و اجلاس‌های متنوعی را در رابطه با مسکن در دوره‌های زمانی مختلف برگزار کرده‌اند. در اجلاس دوم اسکان بشر در استانبول ترکیه نیز داشتن سرپناه و مسکن مناسب را از حقوق اولیه هر خانواده عنوان کرده‌اند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۳). مشکل مسکن را باید در ساختار و روابط قدرت چه در مقیاس جهانی و چه در سطح ملی جستجو کرد (قنبری و ظاهری، ۱۳۸۹: ۷۸). در ایران اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده‌آل را حق هر خانوار ایرانی می‌داند و عنوان می‌کند که مسکن مناسب صرفا داشتن یک سرپناه نیست بلکه مسکن مناسب باید از لحاظ شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازه‌ای، اصول معماری و شهرسازی و ... در شرایط ایده‌آلی قرار داشته باشد تا بتواند به رشد و تعالی ارزشهای انسانی و اجتماعی کمک کند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۵) در مورد

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

ضرورت بخش مسکن در ایران می‌توان بیان کرد که این بخش همواره به عنوان یکی از معضلات مهم کشور ما مطرح بوده و با عنوان یک ضرورت در جامعه قابل توجه و اهمیت بوده و بسیار سرنوشت‌ساز و تعیین کننده است (جهانگیری، ۱۳۷۳: ۱۳۳). طرح مسکن مهر از جمله طرح‌های دولت نهم است که در سال ۱۳۸۶ به پیشنهاد دولت و با تصویب مجلس شورای اسلامی فعالیت خود را شروع کرد. مطالعات و دستورالعمل‌های اجرایی آن در سال ۱۳۸۷ تدوین و عملیات اجرایی آن نیز از سال ۱۳۸۸ آغاز شد و در حال حاضر نیز بخش اندکی از این طرح به نتیجه نهایی و بهره‌برداری رسیده و بخش اعظم این طرح در مراحل اجرایی و ساخت قرار دارد. هدف این مطالعه ارزیابی و شناسایی نقاط قوت و ضعف پروژه‌های مسکن مهر در شهر زنجان می‌باشد. و پس از ارزیابی پیشنهاداتی در راستای بهبود برنامه‌های تامین مسکن ارائه خواهد شد.

روش تحقیق

با توجه به اینکه هدف اصلی این مطالعه ارزیابی میزان موفقیت طرح مسکن مهر در شهر زنجان بوده است، بنابراین از روش توصیفی- تحلیلی استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش ۱۴۱۹ واحد مسکونی (واحدهای بهره برداری شده طرح مسکن مهر تا زمان انجام تحقیق) و نمونه آماری که با استفاده از فرمول کوکران انتخاب شده، ۱۵۲ واحد مسکونی را شامل می‌شود (جدول شماره ۱) که دو مورد ریزش داشته است و بنابراین ۱۵۰ مورد پرسشنامه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

$$n = \frac{z^2\, p\, q}{d^2}$$

$$N = \frac{3.8416 \times 0.5 \times 0.5}{0.0752} = 152$$

اعتبار و پایایی ابزار پژوهش

در این پژوهش برای سنجش اعتبار، از اعتبار محتوا (پرسشنامه قبل از اجرا در اختیار چند نفر از اساتید قرار گرفته و مورد تایید واقع شده است) و برای تعیین پایایی سوال‌های پرسشنامه از تکنیک آلفای کرونباخ استفاده گردید. نتایج پایایی انجام گرفته برای گویه‌های متغیرهای برخورداری‌ها و رضایتمندی از واحدهای مسکونی مهر نشان می‌دهد که پایایی گویه‌ها در سطح عالی و مطلوب است. (جدول ۲)

جدول (۱) تعداد نمونه به تفکیک هر کدام از پروژه‌ها

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

ردیف	نام پروژه	تعداد واحد	وضعیت واگذاری	تاریخ شروع پروژه	وضعیت پایان کار	تعداد نمونه
۱	قطعه ۱ گلشهر کاظمیه	۱۳۳	واگذار شده	۱۳۸۷/۰۶/۱۴	دارد	۱۴
۲	قطعه ۲ گلشهر کاظمیه	۱۱۲	واگذار شده	۱۳۸۷/۱۲/۱۵	ندارد	۱۲
۳	قطعه ۳ گلشهر کاظمیه	۱۹۰	واگذار شده	۱۳۸۷/۰۶/۱۴	دارد	۲۰
۴	قطعه ۴ گلشهر کاظمیه	۲۰۹	واگذار شده	۱۳۸۷/۰۶/۱۴	دارد	۲۲
۵	قطعه ۶ گلشهر کاظمیه	۱۸۰	واگذار نشده	۱۳۸۷/۱۲/۱۵	ندارد	۰
۶	قطعه ۷ گلشهر کاظمیه	۲۴۱	واگذار نشده	۱۳۸۷/۱۲/۱۵	ندارد	۰
۷	قطعه ۸ گلشهر کاظمیه	۱۴۴	واگذار نشده	۱۳۸۸/۱۱/۰۱	دارد	۰
۸	قطعه ۹ گلشهر کاظمیه	۱۹۱	واگذار نشده	۱۳۸۸/۱۱/۰۱	دارد	۰
۹	امیرکبیر	۱۹	واگذار شده	۱۳۸۷/۰۶/۱۴	ندارد	۲
۱۰	۲۲ بهمن	۲۸۵	واگذار شده	۱۳۸۷/۰۶/۱۱	دارد	۳۱
۱۱	دانشور	۲۸۵	واگذار شده	۱۳۸/۰۹/۲۹	دارد	۳۱
۱۲	پونک شماره ۱	۱۸۶	واگذار شده	۱۳۸۷/۱۲/۱۵	ندارد	۲۰
۱۳	پونک شماره ۲	۱۸۶	واگذار نشده	۱۳۸۹/۰۹/۰۱	ندارد	۰

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۱

جدول (۲) نتایج تحلیل پایایی سنجه‌های پرسشنامه

متغیرها	ضریب آلفای کرونباخ	تعداد گویه
برخورداریها	۰/۸۴	۱۰
رضایت از واحدهای مسکونی مهر	۰/۸۸	۶

پیشینه تحقیق

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

الف- تجربیات داخلی: در این بخش جایگاه مسکن در برنامه‌های عمرانی قبل و بعد از انقلاب و مطالعاتی که در مورد مسکن مهر صورت پذیرفته ذکر می‌شود:

برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب

اولین برنامه عمرانی در کشور که به وضوح دارای بخش مسکن باشد برنامه سوم عمرانی قبل از انقلاب است. احداث خانه‌های سازمانی و اسکان گودنشینان و آلونک‌نشینان در غالب احداث مساکن ارزان قیمت مانند کوی‌های ۱۳ آبان (هم آبان سابق) و نازی‌آباد از جمله فعالیت‌های این برنامه بود، اما مشکل مسکن رفته رفته بارزتر و حادتر می‌گردید (حسین‌زاده دلیر، ۱۳۷۵: ۴۲۰). هدف برنامه چهارم ایجاد واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی و ساخت خانه‌های ارزانقیمت برای طبقات کم‌درآمد بود هر چند اجرای نسبی برنامه محقق شد اما در مجموع می‌توان گفت به دلایلی چون افزایش مهاجرت به شهرهای مادر و سرمایه‌گذاری خارج از استاندارد بخش خصوصی که در جهت ساخت خانه‌های لوکس و گرانقیمت گام بر می‌داشت موفقیت کامل در تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در این برنامه حاصل نشد (اسدی، ۱۳۸۷: ۸۳). اهداف برنامه پنجم عبارت بودند از: ۱- احداث ۵۷ هزار واحد مسکونی به صورت مجتمع آپارتمانی ارزانقیمت و واگذاری آن به اقساط طویل‌المدت به افراد طبقه کم‌درآمد ۲- احداث حدود ۱۶ هزار واحد مسکونی ارزانقیمت برای حاشیه‌نشینان شهری ۳- تقویت بنیه مالی بانک رهنی ایران از طریق افزایش سرمایه در جهت تامین اعتبارات خانه‌سازی مورد نیاز شرکتهای تعاونی ۴- ایجاد شهرهای اقماری و کوی‌های مسکونی کارگری در نزدیکی شهرهای بزرگ (سازمان مسکن و شهرسازی استان زنجان، ۱۳۸۴: ۱۲۷-۱۲۶).

برنامه‌های عمرانی بعد از انقلاب

در برنامه اول عمرانی در بخش مسکن، برنامه‌های قابل توجهی، درباره کم‌درآمدها و اسکان غیررسمی وجود نداشت. در بخش سیاست‌های کلی، اولویت دادن به تامین مسکن برای اقشار محروم و روستائیان کشور، عنوان شد. در بخش سیاست‌های اجرایی استفاده از مکانیزم‌های نرخ ترجیهی در عوارض صدور پروانه، نوسازی، تسهیلات اعتباری و سایر موارد مشابه برای تشویق مردم به تقلیل سطح زیربنای مسکونی، حمایت از گروه‌های کم‌درآمد و غیره و تشویق نظام تعاونی تولید مسکن در شهر و روستا مطرح شد که، برنامه کمک‌های اعتباری می‌بایست آنها را عملی می‌ساخت. اما در عمل به جز نرخ ترجیهی زمین، کاری صورت نگرفت (سازمان مسکن و شهرسازی استان زنجان، ۱۳۸۴: ۱۱۹). سیاست‌های اساسی بخش مسکن در برنامه دوم عمرانی، کاهش سطح زیربنا، کمک به اقشار آسیب‌پذیر، تامین مسکن برای افراد کم‌درآمد

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

خاصه جوانان، تولید انبوه مسکن، استفاده از ظرفیت‌های موجود زمین در شهرها و نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده است (سیف‌الدینی، ۱۳۷۳: ۲۷۸). احداث ۲۵۹۰ هزار واحد مسکونی در سطح ۲۳۲۰۰ هکتار جزو اهداف برنامه دوم است. در این برنامه بطور خلاصه سه الگوی «پس انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی» بصورت سیاست «پاک» اعمال می‌گردد. دولت در این برنامه علاوه بر تفکیک مسکن حمایت شده از مسکن آزاد، برای مسکن اجتماعی، اهمیت زیادی قایل شده است (عزیزی، ۱۳۷۵: ۱۲۱) و این سیاست در این برنامه از جایگاه ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. در برنامه عمرانی سوم در بخش مسکن یکی از اهداف عمده برنامه بر ایجاد مسکن اجاره‌ای برای خانوارهای کم‌درآمد ذکر، و تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و رفع مشکل بی‌مسکنی و حاشیه‌نشینی یکی از اهداف کیفی برنامه شمرده شده است. اما با عنایت به مراتب ذکر شده، تعریفی از خانوارهای کم‌درآمد در برنامه صورت نگرفته و نگرش برنامه از دیدگاه درآمدی و توان مالی خانوارها، بسیار ضعیف است (اسدی، ۱۳۸۷). تهیه و تدوین برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در مهرماه ۱۳۸۳ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. برنامه چهارم نخستین گام از سند چشم‌انداز بیست ساله (۱۴۰۴-۱۳۸۴) است. این برنامه از ویژگی‌های خاصی برخوردار است. عدم نگرش بخشی به مسائل از مهمترین ویژگی‌های این برنامه است. بخش مسکن در دستیابی به اهداف برنامه چهارم دارای نقش عمده‌ای است به همین دلیل برای دستیابی به اهداف برنامه چهارم، اهداف عمده بخش مسکن به این صورت است برقراری عدالت، بهبود عملکرد بازار مسکن، افزایش کارایی و حفظ محیط زیست (امانی، ۱۳۸۳: ۸). با روی کار آمدن دولت نهم بحث مسکن مهر مطرح شد و بیشتر منابع دولتی نیز در همین زمینه صرف شده که در این مطالعه به بررسی این موضوع پرداخته می‌شود.

در این قسمت از تجربیات داخلی به سه مورد از مقالاتی که در مورد مسکن مهر نگاشته شده اشاره می‌شود.

مقاله‌ای با عنوان بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاستهای جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نظنز، توسط رضوانی و همکاران نگاشته شده نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که در شهرهایی که امکان بارگذاری توسعه درون‌زا وجود دارد، استقرار و مکان‌گزینی مسکن مهر ورای ساختار و سازمان فضایی شکل یافته شهر، هزینه‌های مضاعفی را در تامین زیرساخت‌ها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می‌کند؛ حال آنکه با هدایت جریان‌های سرمایه‌گذاری دولتی به سمت توسعه درون‌زا، ضمن استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود، هزینه‌های توسعه شهری در عرصه‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی به مراتب کاهش

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

خواهد یافت (سعیدی رضوانی و همکاران، ۱۳۹۰) مقاله‌ای با عنوان «سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولاد شهر اصفهان» توسط ایمان و کاوه نگاشته شده است هدف این مطالعه سنجش میزان رضایتمندی از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر است. یافته‌ها حاکی است که میزان رضایت از زندگی ۲۲/۴ درصد پاسخگویان کم، ۵۱/۸ درصد متوسط و ۲۵/۸ درصد زیاد است (ایمان و کاوه، ۱۳۹۱). مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی مکانیابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله مراتب AHP (نمونه موردی استان یزد)» توسط مشکینی و ضابطیان نگاشته شده است. نتایج ارزیابی نشان از مکانیابی مناسب پروژه های مذکور بوده و البته نواقصی نیز وجود دارد که مسلما پاسخگویی همزمان به تمام معیارها بسیار دشوار است در مواردی با توجه به اولویت های مطرح شده پاسخگویی به یک معیار منتج به عدم امکان مکانیابی مناسب می‌گردد (مشکینی و ضابطیان، ۱۳۹۱).

ب) تجربیات خارجی:

روش‌های تامین سرپناه برای خانوارهای کم‌درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه

روش‌های تامین مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد توسط دولت‌ها قبل از دهه ۱۹۷۰

الف) نوسازی: تحت عنوان نوسازی، در حقیقت پاک‌سازی مراکز شهری از خوش‌نشینان، متصرفان عدوانی و آلونک‌نشینان صورت می‌گرفت (رفیعی، ۱۳۶۴: ۲۶). این روش در کشورهای جهان سوم برای تامین مسکن اقشار کم درآمد روش ناموفقی بود و نتوانست به تامین مسکن اقشار کم درآمد منجر شود.

ب) اعطای کمک‌های مالی: رایجترین سیاست‌های دولتی تامین مسکن، اعطای کمک‌های مالی است (رفیعی، ۱۳۶۴: ۲۷) تامین مالی مسکن، عبارت است از تدارک پول یا سرمایه لازم برای مسکن. این تعریف به سه طریق قابل تفسیر است. منظور از منابع مالی مسکن می‌تواند: الف) سرمایه لازم برای احداث مسکن یا پروژه‌های مسکونی باشد. ب) منابع لازم برای تهیه مسکن یا دستیابی به آن توسط خانوارها. ج) یا اعتباری باشد که توسط موسسات مالی مسکن عرضه می-شود (نیکوسرشت، ۱۳۷۴: ۲).

روشهای اساسی تامین سرپناه در دهه ۱۹۷۰

الف) روش ارتقا کیفیت سکونت: فکر اولیه طراحی، اجرا، نظارت و ارزشیابی این روش در یک جلسه، در سان‌سالوادر پایتخت السالوادر در سال ۱۹۷۵ پیشنهاد شد (رفیعی، ۱۳۶۴، ۱۸). در این روش خدمات اولیه در اختیار زاغه‌نشینان و حاشیه‌نشینان، در محل زندگی آنها گذارده می‌شود. عمدتا این خدمات شامل: آب مشروب، فاضلاب، سیستم دفع آب‌های سطحی، جمع-

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

آوری و دفع زباله، برق، مدرسه، خیابان‌ها و معابر سواره و پیاده و مراکز اجتماعی و فرهنگی می‌باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۲۳-۱۲۲).

ب) روش تامین زمین و خدمات: «روش تامین زمین و خدمات» که در دهه ۱۹۷۰ مورد استقبال کامل قرار گرفت، در بیشتر کشورهای در حال توسعه به انجام رسید. در این روش همانطوری که از نام آن بر می‌آید، دولت زمینی را فراهم می‌آورد و با بهره‌گیری از شبکه زیربنایی حداقل، می‌کوشد هزینه‌های آنرا از استفاده‌کنندگان اخذ کند، در این پروژه از خودیاری ساکنان برای ارتقای کیفیت آلونک‌ها تا حد مسکن متعارف بهره گرفته می‌شود (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۱۵).

روشهای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد شهری از دهه ۱۹۸۰ تا سال ۲۰۰۰

الف) رویکرد توانمندسازی: در این رویکرد، بطور همه جانبه کوشش می‌شود پروژه‌های منفرد مسکن برای کم‌درآمدها در رابطه با اقتصاد کلان و برنامه‌های اقتصادی دولت، بازار مالی و برنامه‌ریزی کالبدی مورد بررسی قرار گیرند (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۱۶). تسهیل دستیابی افراد فقیر شهری و روستایی به سرپناه از طریق تصویب و اجرای برنامه‌های مسکن، سرمایه‌گذاری و ابداع مکانیزم‌های جدید، متناسب با شرایط و وضعیت آنان، از توصیه‌های این سیاست می-باشد(احمدی، ۱۳۷۵: ۲۶). رویکرد توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی که با توجه به مقیاس رشد شهرنشینی و افزایش سکونتگاه‌های غیررسمی در اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی به کار گرفته شده، مسئله سکونت غیررسمی را در چارچوب راهبرد جامع‌تر و تامین مسکن را در ارتباط با اهداف توسعه اقتصادی، اجتماعی، سیاست‌گذاری‌ها و ابزارهای موجود مورد توجه قرار می‌دهد، به این مفهوم که تامین مسکن برای اکثریت جمعیت شهری به صورتی کارآمد فقط از طریق رویکرد جامع توانمندسازی امکانپذیر است که شامل دسترسی به تامین منابع مالی و اعتباری، زیرساخت‌های پایه و خدمات و به رسمیت شناختن تصرف و حق مالکیت آنها است. توانمندسازی از این دیدگاه، استفاده صرف از خزانه دولتی نیست بلکه ایجاد زمینه بهره‌گیری از توان و منابع محلی این جوامع در جهت بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی است. توانمندسازی ضمن توجه ویژه به مسئله اقتصاد و ایجاد اشتغال پایدار، می‌بایست راهکارهایی عملی را در خصوص تامین امنیت سکونت و به رسمیت شناخته شدن، دسترسی به زمین، دسترسی به خدمات، دسترسی به اعتبارات، یادگیری فرهنگ شهروندی، مشارکت گروههای کم‌درآمد و ...، ارائه کرده و به اجرا در آورد و از توان درونی این اجتماعات نهایت استفاده را بکند (پورمحمدی و جهان‌بین، ۱۳۸۸). چرا که این امر تهدید به تخلیه زمین را کاهش داده و امیدواری به

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

مالکیت را که نهایتا منجر به سرمایه‌گذاری بیشتر برای بهبود کیفیت سکونت توسط ساکنین می‌گردد، افزایش می‌دهد (همان: ۳۸-۳۷).

ب) خانه‌سازی غیررسمی: خانه‌سازی غیررسمی به «عرضه غیررسمی زمین و مسکن» گفته می‌شود و منظور این است که همه انواع آلونک‌نشینی، رشد خودرو، حاشیه‌نشینی و مانند آنها، بطور عمده واکنشی در مقابل برنامه‌ریزی‌ها و مقررات رسمی برنامه‌ریزی شهری و ساختمان است. به بیان دیگر شیوه‌ای است که مردم تهیدست در تقابل با برنامه‌های رسمی، از پایین عمل می‌کنند (جواهری پور، ۱۳۷۳، ۷۰)

مبانی نظری

مسکن مهر، نگرشی نو در تامین مسکن گروههای کم درآمد

عدم جامعیت سیاستهای بکار گرفته شده در زمینه‌ی مسکن کم درآمدها، با اتکا به مطالعات طرح جامع مسکن در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بیش از پیش آشکار شد. وجود حدود ۳/۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی که از این تعداد ۵۰ درصد متعلق به چهار دهک اول درآمدی بودند بر این امر صحه می‌گذاشت. از سوی دیگر بهبود صورت گرفته در شاخصهای کمی و کیفی مسکن، بیشتر شامل دهک‌های بالای درآمدی بود. به عنوان نمونه، به رغم بهبود در شاخص‌هایی چون تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم مسکن بادوام و نسبت هزینه‌ی مسکن به کل هزینه‌ی خانوار، این بهبودها در دهک‌های پایین جامعه مشاهده نمی‌شد (دفتر برنامه-ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹: ۱۶).

از سوی دیگر، در مطالعه طرح جامع که سند راهبردی- اجرایی آن در سال ۱۳۸۵ تدوین و نهایی شد، ۵۵ برنامه در قالب ۹ محور پیش‌بینی شده بود که یکی از برنامه‌های آن در محور مسکن گروههای کم درآمد، برنامه‌ی واگذاری حق بهره‌برداری از زمین موسوم به مسکن مهر بود. مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تامین مسکن مناسب برای آحاد ملت و بویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حکمیتی دولت در امر تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد با رویکرد تقویت تعاونی‌های مسکن، خیرین مسکن‌ساز و نهادهای حمایتی، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده‌ی واحد مسکونی و حمایت و هدایت انبوه‌سازی، در قالب بند"د" تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی برنامه‌ریزی و هدایت بخش مسکن، تهیه و در اردیبهشت ۱۳۸۶ به تصویب هیات وزیران رسید. گروه هدف این برنامه نیز اشخاص فاقد مسکن ملکی دهک‌های درآمدی پایین و میانی تعیین

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

شد. در همین راستا پس از طی مراحل ابتدایی و تقسیم کار صورت گرفته، ثبت نام از متقاضیان انجام گردید (همان منبع: ۱۶).

سازمان مسکن و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط اقدام خواهد کرد تا عملیات آماده‌سازی و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن با انتخاب مجری ذی‌صلاح انجام شود. واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به ساکنان کلانشهرها (تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز و کرج) در شهرهای جدید همجوار صورت می‌گیرد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۹: ۹). اجرای طرح مسکن مهر در کشور دارای دستاوردهایی بوده که در زیر به برخی از آن‌ها اشاره می‌گردد:

- اصلاح الگوی مصرف زمین شهری: در حوزه‌ی مسکن و شهرسازی، کالایی که بیش از همه مصرف می‌شود، کالایی بسیار با ارزش به نام "زمین شهری" است. شهر با ادامه حیات و توسعه‌ی خود، نیاز به زمین شهری دارد. اسراف در مصرف زمین شهری خود زمینه‌ساز اسراف در سایر اقلام مصرفی نظیر آب، برق، گاز و سوخت وسایط نقلیه خواهد شد (آئینی، ۱۳۸۹: ۳۱)

- افزایش تولید ملی و رشد اقتصادی

- افزایش سطح اشتغال: در بخش مسکن به ازای ۲۰ میلیارد ریال سرمایه‌گذاری امکان اشتغال برای ۱۰۰ نفر بوجود می‌آید، اما برای همین میزان اشتغال‌زایی در بخش نفت و گاز و معدن به ۳۰۰ میلیارد ریال سرمایه‌گذاری نیاز است که در بخش حمل و نقل و ارتباطات نیز این رقم حدود ۳۰ میلیارد برآورد می‌شود. برآوردها نشان می‌دهد که ۳۰ تا ۴۰ درصد از سرمایه‌گذاری ملی کشور و همچنین سهم عمده‌ای از ارزش افزوده تولید ناخالص داخلی در حوزه تولید و خدمات، توسط بخش مسکن ایجاد می‌شود چنانچه در حال حاضر از طریق مسکن مهر به عنوان محوری‌ترین برنامه سیاست‌گذاری شده در کشور، بازار کاری‌ای به وسعت ۳ میلیون و ۲۷۰ هزار نفر بوجود آمده که تاکنون یک میلیون و ۲۰۰ هزار نفر جذب شده‌اند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۹: ۸).

- کنترل سطح عمومی قیمتها و قیمت مسکن

- افزایش شاخص دسترسی به مسکن

- بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی

- ارتقا عدالت اجتماعی

- ارتقا کیفیت ساخت: الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان برای تمامی واحدهای مسکن مهر و نظارت عالیه سازمان‌های مسکن و شهرسازی بر آنها، باعث ارتقا کیفیت ساخت شده است.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

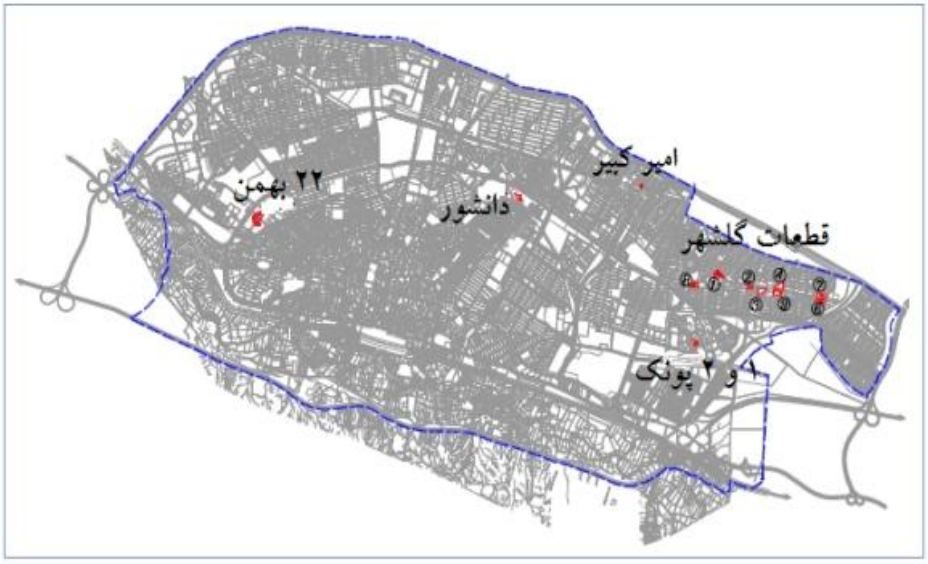
- گسترش انبوه‌سازی و صنعتی‌سازی
- سرمایه‌گذاری خارجی: ورود شرکتهای سرمایه‌گذاری خارجی در طرح مسکن مهر علاوه بر ایجاد رقابت در بین انبوه‌سازان داخلی باعث انبوه‌سازی با فن‌آوری‌های روز دنیا و ارتقا سطح استانداردهای ساخت و ساز می‌شود.
- تشکیل نهادهای مدیریتی: کارگروه مسکن با استناد ماده ۱۲۷ و ۱۳۸ قانون اساسی و شورای عالی مسکن با حضور رئیس جمهور، ستاد تامین مسکن استان از جمله نهادهای مدیریتی هستند که در راستای اجرای طرح مسکن مهر تشکیل و نقش بسزایی در پیشبرد اهداف مسکن مهر داشته‌اند و برای اولین بار بعد از انقلاب مدیران ارشد استان یعنی استانداران محترم مسئول پاسخگوی تامین مسکن مردم استان شدند (صومعلو، ۱۳۸۹: ۸-۷).

طرح مسکن مهر در کنار مزایایی که دارد دارای معایبی نیز می‌باشد بطور مثال سایت‌های مسکن مهر در مکان‌هایی قرار گرفته‌اند که چندان مورد علاقه مردم نیست و این خود مشکلی ایجاد کرده است، چرا که این الگوی تغییر حرکت زندگی است یعنی مردم از جایی به جای دیگری انتقال داده می‌شوند و این در حالی است که متناسب با نوع نیاز مردم عرضه صورت نمی‌گیرد؛ یعنی عرضه در جاهایی است که تقاضا برای آن وجود ندارد. از این‌رو، برای اینکه مسکن مهر بتواند جوابگوی تقاضای مردم باشد باید با کیفیت و در جاهای مورد تقاضا ساخته شود. مکانیابی نامناسب زمین جهت احداث اغلب پروژه‌های طرح مسکن مهر در دشت‌های حاشیه شهرها به بسیاری از ناهنجاری‌ها در سطح سکونتگاه‌ها منجر شده است (غلامی، ۱۳۸۹: ۵۱).

ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر در شهر زنجان

در شهر زنجان ۱۳ پروژه مسکن مهر تصویب شده است که ۸ پروژه واگذار شده و گروه‌های هدف در این پروژه‌ها ساکن شده‌اند و ۵ پروژه در حال ساخت می‌باشد. هم اکنون ۱۴۱۹ واحد مسکونی از پروژه‌های مسکن مهر واگذار شده است (شکل ۱).

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]



شکل (۱) موقعیت پروژه‌های مسکن مهر زنجان ماخذ: سازمان راه و شهرسازی استان زنجان، ۱۳۹۲

بررسی ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی منتفع‌شوندگان از پروژه‌های مسکن مهر:

پایگاه شغلی می‌تواند در درآمد، رفاه و نوع مسکن خانوارها موثر باشد. در پروژه‌های مسکن مهر ۳۰ درصد از خانوارها کارگر، ۳۶/۷ درصد سرپرست خانوارها دارای شغل آزاد، ۱۷/۳ درصد سرپرست خانوارها کارمند دولت، ۳/۳ درصد از سرپرست خانوارها بازنشسته و ۱۲/۱ درصد از ساکنان بیکار بودند.

عامل درآمد و مسائل اقتصادی، بعنوان عامل تاریخی و جاری موثر در بی‌مسکنی و بدمسکنی، بارها و بصورت متعدد، ذکر گردیده است. درآمد خانوار پارامتر مهمتری برای تامین نیازهای انسان و از جمله مسکن می‌باشد بطوری که کسانی که درآمد بیشتری دارند خود قادرند مسکن خود را تامین نمایند. برنامه‌های دولتی تامین مسکن بیشتر گروه‌های کم‌درآمد را شامل می-شود. این پروژه‌ها بیشتر گروه‌های کم‌درآمد را در خود جای داده است. بطوری که بیشتر خانوارها یعنی ۶۷/۳ درصد خانوارها کمتر از ۴۰۰ هزار تومان درآمد ماهیانه دارند و ۳۲/۷ درصد خانوارها بیشتر از ۴۰۰ هزار تومان درآمد دارند.

خانوارهایی که درآمد بیشتری دارند هزینه‌های بیشتری هم دارند و سهم هزینه مسکن در کل هزینه خانوارهای پردرآمد بالعکس گروه‌های کم‌درآمد، نسبت کمتری می‌باشد. بنابر مطالعات میدانی ۵/۳ درصد کمتر از ۱۰۰ هزار تومان، ۸ درصد بین ۲۰۰-۱۰۰ هزار تومان،

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

۱۵/۳ درصد بین ۳۰۰- ۲۰۰ هزار تومان، ۳۵/۳ درصد بین ۳۰۰-۴۰۰ هزار تومان، ۱۵/۳ درصد بین ۵۰۰- ۴۰۰ هزار تومان، ۴/۷ درصد بین ۶۰۰- ۵۰۰ هزار تومان، ۹/۳ درصد بین ۷۰۰- ۶۰۰ هزار تومان و ۶/۷درصد بیشتر از ۷۰۰ هزار تومان هزینه دارند. که این ارقام منعکس کننده فقر خانوارهای ساکن می‌باشد.

برای اینکه گروه‌های کم‌درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را از نظر مصالح بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار اهمیت دارد ۹۶ درصد از خانوارها بصورت ملکی و ۴ درصد بصورت اجاره‌ای در واحد مسکونی سکونت دارند.

همچنین میزان پس‌انداز نقش مهمی در تامین برخی نیازهای انسان از جمله مسکن دارد ۸۸/۷ درصد از خانوارها فاقد پس‌انداز و ۵/۳ درصد کمتر از ۱۰۰ هزار تومان پس‌انداز و ۵/۳ درصد از خانوارها بین ۱۰۰ الی ۲۰۰ هزار تومان و ۰/۷ درصد بین ۲۰۰ الی ۳۰۰ هزار تومان پس‌انداز داشتند. با توجه به میزان کم پس‌انداز خانوارها، مسکن مهر برای آنان یک فرصت محسوب می‌شود و این گروه‌ها با میزان پس‌انداز کم، توانایی لازم برای تامین و خرید مسکن را در بازار آزاد ندارند. ولی در عوض هم ممکن است که نتوانند تسهیلات دولتی را بازپرداخت نمایند که این امر می‌تواند باعث ایجاد مشکلات برای بانک‌ها و دولت شود. البته نکته‌ای که در اینجا بایستی مورد اشاره قرار گیرد این است که تورم در دو سال اخیر در کشور شدیدبوده که باعث کاهش ارزش پول شده و مطمئنا آنهایی که چند سال پیش مسکن مهر با اعتبارات دولتی دریافت کرده‌اند بخاطر تورم، سود چند برابری کرده‌اند.

بررسی برخورداری‌ها در پروژه‌های مسکن مهر

بیشتر پروژه‌های مسکن مهر در حاشیه شهرها قرار گرفته‌اند و با محدودیت امکانات و خدمات رفاهی از قبیل: مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز تفریحی، و حمل و نقل مناسب کافی مواجه‌اند و از لحاظ برخورداری‌ها شباهت بیشتری به محلات اسکان غیررسمی دارند. برای بررسی برخورداریها در پروژه‌های مسکن مهر زنجان ۱۰ گویه انتخاب شده است و بر اساس آماره‌های توصیفی می‌توان گفت که برخورداریها در محدوده مورد مطالعه (از نمره‌های کاملا مطلوب، نسبتا مطلوب، نسبتا نامطلوب و کاملا نامطلوب)، نمره کاملا نامطلوب را به خود اختصاص می‌دهد که این نمره نامناسب و نشان دهنده وخامت زندگی در واحدهای مسکونی مهر می‌باشد (جدول ۳).

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

جدول (۳) آماره‌های پراگندگی مرتبط با برخورداریها در پروژه‌های مسکن مهر

متغیر	میانگین	انحراف معیار	واریانس	چولگی	دامنه تغییرات	مینیمم	ماکزیمم
برخورداریها	۱۳/۸	۵/۲	۲۶/۹	۱/۶۶	۲۴	۱۰	۳۴

در زیر هر یک از گویه‌های برخورداریها بطور جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد. که نمره هر یک از گویه‌ها بین ۱ و ۴ می‌باشد. که بین ۱ الی ۱/۷۵ کاملا نامطلوب، بین ۱/۷۵ الی ۲/۵ نسبتا نامطلوب، بین ۲/۵ الی ۳/۲۵ نسبتا مطلوب، بین ۳/۲۵ الی ۴ کاملا مطلوب می‌باشد (جدول ۴).

جدول (۴) میزان دسترسی (به درصد) به برخورداریها در پروژه‌های مسکن مهر

برخورداریها	کاملا مطلوب	نسبتا مطلوب	نسبتا نامطلوب	کاملا نامطلوب	میانگین بین ۱ الی ۴
خدمات امنیتی و انتظامی	۳/۳	۱۷/۳	۳۴	۴۵/۳	۱/۷۸
مدارس و مرکز آموزشی	۱/۳	۶	۱۳/۳	۷۹/۳	۱/۲۹
مراکز خرید	۰	۱/۳	۳۴	۶۴/۷	۱/۳۶
تفریحی و گذران اوقات فراغت	۰	۰	۱۲	۸۸	۱
مراکز فرهنگی	/۷	۲	۶	۹۱/۷	۱/۱۱
جاده کشی مناسب و ایستگاه اتوبوس و تاکسی	۴/۷	۲۸	۴۰	۲۷/۳	۲/۱
پارک و فضای سبز	۰	/۷	۱۰/۷	۸۸/۷	۱/۱
آتشنشانی	۰	۲	۱۹/۳	۷۸/۷	۱/۲۳
سیستم دفع فاضلاب	۴/۷	۲۰	۳۷/۳	۳۸	۱/۹
مراکز بهداشتی و درمانی	۰	۵/۳	۱۴/۷	۸۰	۱/۵۲

ماخذ: برداشت‌های میدانی نگارندگان، ۱۳۹۱

تاسیسات زیربنایی واحدهای مسکونی:

تاسیسات زیربنایی در پروژه‌های دولتی مسکن مهر در وضعیت مناسبی قرار دارند بطوریکه ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی در این شهرک‌ها از آشپزخانه، آب لوله‌کشی، گاز، برق، حمام، توالت و آبگرم برخوردار بودند و تنها در مورد تلفن مشکل اساسی وجود دارد بطوری‌که ۹/۳ درصد دارای تلفن هستند.

میزان رضایت از واحدهای مسکونی مهر در محدوده مورد مطالعه:

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

برای سنجش میزان رضایتمندی ۵ گویه انتخاب شده است و بر اساس آماره‌های توصیفی، میزان رضایت از واحدهای مسکن مهر (از نمره‌های کاملا مطلوب، نسبتا مطلوب، نسبتا نامطلوب و کاملا نامطلوب)، نمره نسبتا نامطلوب را به خود اختصاص می‌دهد که این نمره نامناسب و نشان دهنده ناخشنودی ساکنان از سکونت در این پروژه‌ها می‌باشد (جدول شماره ۵).

جدول (۵) آماره‌های پراگندگی مرتبط با میزان رضایت از واحدهای مسکونی مهر

متغیر	میانگین	انحراف معیار	واریانس	چولگی	دامنه تغییرات	مینیمم	ماکزیمم
میزان رضایت	۱۱/۴	۳/۷	۱۳/۹	۰/۰۱۶	۱۵	۲۰	۵

در زیر هر یک از گویه‌های رضایتمندی بطور جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد. که نمره هر یک از گویه‌ها بین ۱ و ۴ می‌باشد. که بین ۱ الی ۱,۷۵ کاملا نامطلوب، بین ۱,۷۵ الی ۲,۵ نسبتا نامطلوب، بین ۲,۵ الی ۳,۲۵ نسبتا مطلوب، بین ۳,۲۵ الی ۴ کاملا مطلوب می‌باشد.

بیشتر ساکنان ذهنیت خوبی نسبت به سازه و مقاومت مساکن مهر ندارند. بطوری‌که برخی دیوارها ترک برداشته‌اند این گویه نمره ۲/۲ را به خود اختصاص داده که در سطح نسبتا نامطلوبی قرار دارد. همچنین درصد بیشتری از ساکنان رضایت کمتری از کیفیت طراحی مساکن مهر دارند. کیفیت طراحی نمره ۲/۳ را به خود اختصاص داده است که در سطح نسبتا نامطلوبی می باشد. میزان آسایش در پروژه‌های مسکن مهر رضایت‌بخش نبوده و این گویه نمره نامطلوب ۲/۳ را به خود اختصاص داده است به عنوان مثال برخی کودکان از آسانسور بعنوان اسباب‌بازی استفاده می‌کردند و باعث سلب آرامش می‌شدند. از سوی دیگر پیش‌بینی و بررسی تیپ‌های مختلف مسکن همچون ویلایی در مطالعات مربوط به مسکن مهر جایگاه خوبی ندارد. قرارگیری افراد با طبقات متفاوت فرهنگی و بهره‌مند از رفتار شهروندی در کنار هم مشکلات خاص خود را به همراه خواهد داشت. فرهنگ آپارتمان‌نشینی ساکنان در سطح نسبتا نامطلوب با نمره ۲/۴ قرار دارد که بیانگر پایین بودن پایگاههای اقتصادی و اجتماعی ساکنان می‌باشد. از سوی دیگر یکی از مشکلات طرح مسکن مهر پایین بودن مساحت آن‌هاست با توجه به نظرات پاسخگویان میزان رضایت از مساحت واحدهای مسکونی در سطح نسبتا نامطلوب با نمره ۲/۲ می‌باشد (جدول ۶).

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

جدول (۶) میزان رضایت ساکنان (به درصد) از واحدهای مسکونی مهر

پارامترها	کاملا مطلوب	نسبتا مطلوب	نسبتا نامطلوب	کاملا نامطلوب	میانگین بین ۱ الی ۴
مدت زمان اجرای پروژه	۲	۱۰	۴۰	۴۸	۱/۶
میزان آسایش	۶/۷	۴۱/۳	۳۹/۳	۱۲/۷	۲/۳
فرهنگ آپارتمان‌نشینی همسایگان	۶/۷	۳۹/۳	۳۴	۲۰	۲/۴
کیفیت طراحی	۵/۳	۳۴/۷	۴۳/۳	۱۶/۷	۲/۳
به مقاومت و سازه	۴/۷	۳۲	۴۶/۷	۱۶/۷	۲/۲
مساحت واحد مسکونی	۱/۳	۳۰/۷	۵۴/۷	۱۳/۳	۲/۲

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۱

ساکنان از مدت زمان اجرا و تحویل پروژه رضایت پایینی دارند. تصدی همزمان چند نهاد وزارت تعاون، وزارت مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن، شهرداری و بانک عامل (که عموما بانک مسکن است) که با سازمان‌های مختلف ارائه کننده زیرساخت‌ها، حلقه‌ای وسیع و چند رشته‌ای را ساخته‌اند در عمل به دلیل تفاوتهای ماهوی ساختاری و تضارب آرا و آیین نامه‌های دست و پاگیر سازمانی از موانع اساسی راه‌اندازی ریل مسکن مهر است. بر اساس نتایج این گویه نمره ۱/۶ را به خود اختصاص داده که نشان‌دهنده رضایت کاملا نامطلوبی از مدت زمان اجرای پروژه و تحویل آن می‌باشد.

روش مناسب برای تامین مسکن: با توجه به نتایج حاصل از تحقیقات محلی ۴۲/۷ درصد توانمندسازی و ایجاد اشتغال، ۱۸/۷ درصد مسکن آماده (پروژه مسکن مهر)، ۲۶ درصد اعطای زمین رایگان یا با قیمت پایین و ۱۲/۷ درصد وام درازمدت را به ترتیب روشهای مناسب برای مسکن دار شدن بیان کرده‌اند. این به معنای آن است که توانمندسازی رویکرد مهم از نظر مردم برای تامین مسکن می‌باشد که بعنوان استراتژی جهانی تامین سرپناه در حال حاضر نیز می‌باشد (جدول شماره ۷).

جدول (۷) روش مناسب برای مسکن‌دار شدن از نظر شهروندان

روش مناسب	توانمندسازی و ایجاد اشتغال	اعطای زمین رایگان یا با قیمت پایین	مسکن آماده (پروژه مسکن مهر)	وام درازمدت
درصد	۴۲/۷	۲۶	۱۸/۷	۱۲/۷

ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۱

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

۵/۳ درصد دارای توانایی پرداخت در سطح نسبتا مطلوب، ۳۸/۷ درصد دارای توانایی پرداخت در سطح نسبتا نامطلوب و ۵۶ درصد از خانوارها توانایی پرداخت اقساط را ندارند. بنابراین اکثر ساکنان توانایی لازم برای پرداخت اقساط را ندارند و بیشتر آنها برای پرداخت پول برای ساخت بخشی از پروژه به صورت قرض از آشنایان یا از طریق پدرشان اقدام کرده‌اند. که این امر در بازگشت سرمایه‌های دولتی جای ابهام دارد.

تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید

همانطور که در جدول شماره ۸ نشان داده شده، تعداد ۶ نقطه قوت در برابر ۷ ضعف و تعداد ۶ فرصت در برابر ۹ تهدید شناسایی و بررسی شده است. به این ترتیب در مجموع تعداد ۱۲ نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت و ۱۶ ضعف و تهدید به عنوان محدودیت‌ها و تنگناهای طرح مسکن مهر قابل شناسایی است (جدول شماره ۸).

جدول شماره (۸) ماتریس SWOT (نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید)

نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)
S1 بهره مندی دهک‌های پایین جامعه از تسهیلات دولتی. S2 تاثیر مثبت در کاهش قیمت مسکن. S3 کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد. S4 از مزایای مهم مسکن مهر ارزان‌سازی می‌باشد که بخاطر ساخت مسکن در تیراژ بالا و پایین آمدن سهم هزینه‌های ثابت در هر متر (هزینه هایی مثل نقشه کشی، نظارت، نیروی انسانی و ...) S5 توسعه آپارتمانی و عمودی. S6 توجه بیشتر به گروه‌های کم درآمد شهری و عدالت اجتماعی	W1 مکانیابی طرح‌های مسکن مهر بیشتر در زمینه‌های حاشیه شهر و عدم استقبال مردم. W2 عدم توجه به ساخت همزمان امکانات زیرساختی و روبنایی با ساخت واحدهای مسکونی. W3 وجود مشکلات مربوط به برخی کاربریها از قبیل مراکز آموزشی، بهداشتی، ایستگاههای حمل و نقل عمومی، مراکز امنیتی و ... W4 تصدی همزمان چند نهاد در این طرح است به نحوی که متقاضیان در وزارت تعاون ثبت نام می‌کنند و سازمان می‌یابند، زمین را وزارت مسکن تخصیص می‌دهد و تسهیلات اعتباری را بانک عامل اعطا می‌کند. W5 وجود یک نسخه مشابه برای همه شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک W6 عدم استقبال از واحدهای مسکونی مهر در شهرهای کوچک به دلیل مغایرت فرهنگی ساکنان با فرهنگ آپارتمان نشینی. W7 عدم توجه کافی به سازه ساختمان

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

ادامه جدول شماره ۸

فرصتها و امکانات (o)	چالش‌ها، محدودیت‌ها و تهدیدها (t)
O1 تولید مساکن منطبق با استطاعت مالی گروه-های کم درآمد و کاهش قیمت مسکن O2 تبدیل مسکن از کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی بادوام، موجب کاهش جذابیت سوداگری در این بازار و از سوی دیگر افزایش جذابیت بازار سرمایه (بورس) شد. O3 تاثیر در رونق اقتصادی و افزایش اشتغال. O4 مدیریت زمین به عنوان یکی از سیاست‌های مهم در بخش مسکن و حذف قیمت آن از فرایند ساخت و ساز از مهمترین اهداف مسکن مهر است که افزون بر آن، مشکل زمین خواری را تا حد زیادی کاهش خواهد داد. O5 تاثیرات مثبت اجتماعی از قبیل کمک به ازدواج جوانان، کاهش آمار طلاق با مسکن دار شدن افراد، افزایش امید به زندگی و ... O6 تاثیر در عدم افزایش سکونتگاه‌های اسکان غیررسمی.	T1 ابهام در بازگشت سرمایه‌ها و وامهای اعطائ بخاطر کم درآمد بودن منتفع شوندگان. T2 کاهش توجه بخش خصوصی و دولتی به بافت‌های فرسوده شهر. T3 توجه بیشتر دولت به مسکن مهر و انحراف برنامه‌های دولتی از سیاست‌های اقتصادی و ایجاد اشتغال. T4 اجرای برخی طرح‌های مسکن مهر در زمینهای خارج از محدوده شهر که خود باعث توسعه افقی شهر تخریب زمینهای کشاورزی خواهد شد. T5 طرح بصورت یکسان برای همه شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک اجرا می‌شود و به تفاوتهای اقلیمی، فرهنگی و ... در این طرح توجه نمی‌شود. T6چون بیشتر متقاضیان مسکن مهر را متقاضیان با پایگاه-های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی یکسان و احتمالا با پایگاه‌های پایینتر را تشکیل می‌دهند که این خود باعث چند قطبی شدن شهر خواهد شد. T7 اختصاص زمین‌هایی که برای کاربریهای عمومی (فضای سبز، پارک و ...) در نظر گرفته شده بودند به مسکن مهر به دلیل کمبود زمین در محدوده شهرها. T8 تاثیر گذاری به افزایش مهاجرت روستاییان بخاطر اطمینان آنان از دستیابی با واحد مسکونی T9 مغایرت طرح مسکن مهر با استراتژی جهانی تامین سرپناه که همان توانمندسازی می‌باشد.

بررسی ضریب همبستگی بین متغیر برخورداری‌ها و رضایتمندی:

نتایج بررسی ضریب همبستگی پیرسون بیانگر این است که ارتباط بین متغیر برخورداری‌ها و رضایتمندی مثبت و معنی‌دار بوده و ارتباط مستقیمی بین متغیرهای مورد بررسی برقرار می-باشد.

جدول (۹) بررسی ضریب همبستگی بین متغیرهای برخورداری‌ها و رضایتمندی

-	رضایتمندی	سطح معنی‌داری	حجم نمونه
برخورداری‌ها	۰/۶۶	۰/۰۰۰	۱۵۰

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

نتیجه‌گیری

طرح مسکن مهر با تبدیل مسکن از کالای سرمایه‌ای به کالای بادوام، موجب کاهش جذابیت سوداگری در بازار مسکن و از سوی دیگر افزایش جذابیت بازار سرمایه (بورس) شد. همچنین مدیریت زمین به عنوان یکی از سیاست‌های مهم در بخش مسکن و حذف قیمت آن از فرایند ساخت و ساز از مهمترین اهداف مسکن مهر است که افزون بر آن، مشکل زمین‌خواری را تا حد زیادی کاهش خواهد داد. از سوی دیگر توسعه آپارتمانی پروژه‌های مسکن مهر از مشکلات ساخت خانه های ویلایی و اتلاف زمین که باعث توسعه افقی شهر می‌شد جلوگیری نمود. بی-شک مسکن مهر می‌تواند واجد فرصت‌های دیگری در جامعه باشد از جمله تاثیر بر افزایش ازدواج، کاهش طلاق، افزایش امید به زندگی، جلوگیری از گسترش اسکان غیررسمی، جلوگیری از بورس بازی و زمین‌خواری و ... .

درکنار مزایای طرح مسکن مهر این طرح با مشکلاتی هم مواجه می‌باشد مکانیابی پروژه‌های مسکن مهر در زمینهای بکر و حاشیه شهرها از مهمترین نقاط ضعف بوده، و از امکانات زیرساختی و کاربریها محروم بوده‌اند و شهروندان برای تامین نیازهای خود مجبور به سفرهای درون شهری بوده که این امر نیز باعث افزایش اتلاف زمان و هزینه حمل و نقل بیشتر برای گروههای کم‌درآمد می‌شود. مسکن مهر در سطح کشور یک نسخه مشابهی بوده که برای شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک یکسان در نظر گرفته شده است به فرض مثال در شهرهای کوچک از سویی قیمت زمین ارزان بوده و از سوی دیگر فرهنگ آپارتمان‌نشینی جایگاه خوبی ندارد که منجر به کاهش استقبال از این طرح در شهرهای کوچک شده است. این طرح‌ها با مسائل دیگری از قبیل، ضعف سازه ساختمانها و دخالت ارگانهای مختلف مواجه می‌باشند. برخی از ساکنان مسکن مهر سابقه سکونت ۵ سال که یکی از شروط دریافت مسکن مهر بوده را نداشته‌اند که بخاطر اطمینان از تامین مسکن به شهر مهاجرت کرده‌اند. کاهش توجه به بافتهای فرسوده شهری نیز از تهدیدات مهم بوده که می‌تواند باعث کاهش ظرفیت‌پذیری و سکونت‌پذیری این بافت‌ها شود. همچنین جدایی‌گزینی اجتماعی از تهدیدات مهم مسکن مهر بوده که سبب شده گروه‌های کم درآمد در بخش‌های خاصی از شهر به تفکیک از طبقات اجتماعی دیگر ساکن شوند. از سوی دیگر با توجه به تجارب جهانی و همچنین نتایج حاصل از مطالعه میدانی مهمترین رویکرد برای تامین مسکن، استراتژی توانمندسازی می‌باشد بنابراین دخالت مستقیم و گسترده دولت‌ها در ساخت مسکن مطلوب نیست و دولت‌ها بایستی بیشتر با برنامه‌های کلان اقتصادی و ایجاد اشتغال به تامین مسکن توسط خود افراد کمک نمایند. امروز در کشور ما مسکن مهر از نظر مالی، زمانی، اجرایی و ... برای دولت هزینه‌های بیشتری را

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

بوجود آورده که اگر دولت این توجه را در بخش اقتصاد و اشتغال انجام می‌داد. جوانان و گروه-های کم درآمد خود قادر به تامین مسکن خود بودند. ولی با این وجود به هیچ عنوان نمی‌توان منکر منافع این طرح بود.

راهبردها جهت بهبود روش‌های تامین مسکن در کشور

- توجه به توانمندسازی و ایجاد اشتغال برای گروههای کم‌درآمد تا این گروه‌ها خود بصورت فعال توانایی تامین مسکن را داشته باشند.
- ایجاد ارتباط بین برنامه‌ریزی مسکن، برنامه‌ریزی شهری و اقتصاد کلان.
- بهره‌گیری از تجارب ارزشمند کشورهای جهان سوم در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد.
- توجه به توسعه درونی و رشد هوشمند در تامین مسکن تا توسعه شهر به شکل پایدار امکان-پذیر گردد.
- توجه به افزایش کیفیت زندگی و تامین نیازهای متنوع شهروندان در محیط های مسکونی.
- تامین مسکن به گونه‌ای که به دو قطبی شدن شهر و جدایی‌گزینی اجتماعی منجر نشود.
- توجه به بافت‌های فرسوده و مراکز شهری جهت تامین مسکن.

منابع و ماخذ

۱. آئینی، محمد (۱۳۸۹) **مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری**، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره های ۴۷ و ۴۸

۲. احمدی، حسن (۱۳۷۵) **بررسی تطبیقی برنامه مسکن در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۸-۱۶ مهرماه، جلد اول، تهران

۳. اسدی، احمد (۱۳۸۷) **ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)**، پایاننامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.

۴. امانی، شراره (۱۳۸۳) **مسکن در برنامه چهارم توسعه، راه حل ها، نقد و بررسی**، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۵ و ۳۶

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

۵. ایمان، محمدتقی و کاوه، مهدی (۱۳۹۱)**سنجش میزان رضایت زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان**، نشریه مطالعات جامعه شناختی شهری، سال دوم، شماره پنجم، صص ۱-۳۲

۶. پورمحمدی، محمدرضا و جهان بین، رضا (۱۳۸۸) **ادامه حیات اسکان غیررسمی و رویکرد توانمندسازی به مثابه نوین ترین راهبرد مقابله با آن (مطالعه موردی شهر تبریز)**، فصلنامه جغرافیایی چشم انداز زاگرس، سال اول، شماره ۱، صص ۵۲-۳۳

۷. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۳) **برنامه‌ریزی مسکن: روش برنامه‌ریزی سیستمی**، مجموعه مقالات اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی جلد ۱

۸. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵) **برنامه‌ریزی مسکن**، سمت، تهران

۹. جواهری پور، مهرداد (۱۳۷۳) تفکیک زمین و خانه‌سازی غیررسمی در کشورهای جهان سوم (ترجمه)، مجله آبادی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، سال چهارم، شماره ۱۵

۱۰. جهانگیری، محمد (۱۳۷۳) **بازار مسکن و مسائل و موانع موجود**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳-۱۱ مهرماه، تهران، جلد دوم

۱۱. حبیبی، کیومرث، بهزادفر، مصطفی، ترابی، کمال و محکی، وحید (۱۳۸۹) **نقد و آسیب شناسی سیاست گذاری و برنامه ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران**، فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۶۹، صص ۱۳-۶

۱۲. حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۷۵) **مصرف مسکن در ایران از دیروز تا امروز**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۸-۱۶ مهرماه، تهران، جلد دوم

۱۳. دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (۱۳۸۹) **مسکن مهر: رویکردی نو در بخش مسکن**، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره های ۴۷ و ۴۸

۱۴. رفیعی، مینو (۱۳۶۴) **خانه‌سازی در جهان‌سوم** (ترجمه)، مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی، سازمان برنامه و بودجه، تهران

۱۵. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان زنجان (۱۳۸۴) **برنامه‌ریزی مسکن خانوارهای کم‌درآمد**

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]

۱۶. سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸) **کتاب سبز «راهنمای شهرداریها»**، نظام مراکز شهری/ فضاهای مسکونی، جلد چهارم، وزارت کشور، مرکز مالعات برنامه ریزی شهری، تهران

۱۷. سعیدی رضوانی، نوید و کاظمی، داود (۱۳۹۰) **بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاستهای جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نظنز**، پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، ۱۱۳-۱۳۲

۱۸. سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۷۳) **مسکن حداقل**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۸-۱۶ مهرماه، تهران، جلد دوم

۱۹. صومعلو، ابوالفضل (۱۳۸۹) **مسکن مهر: چرخش ساختاری در سیاستگذاری های مسکن و دستاوردهای آن**، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره های ۴۷ و ۴۸

۲۰. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۵) **تحلیل فرایند برنامه‌های مسکن در ایران**، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۸-۱۶ مهرماه، تهران، جلد دوم

۲۱. غلامی، محمد جواد (۱۳۸۹) **آسیب شناسی طرح مسکن مهر**، فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۶۹، صص ۵۵-۵۰

۲۲. قنبری، ابوالفضل و ظاهری، محمد (۱۳۸۹) **ارزیابی سیاستهای کلان مسکن در برنامه-های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران**، مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۲، زمستان ۸۹، صص ۹۰-۷۷

۲۳. مشکینی، ابوالفضل و ضابطیان، الهام (۱۳۹۱) **ارزیابی مکانیابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله مراتب AHP (نمونه موردی استان یزد)**، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۲، صص ۵۷-۷۰

۲۴. نیکوسرشت، ناصر (۱۳۷۴) **راهنمای تامین مالی مسکن برای کشورهای در حال توسعه**، بولتن اقتصاد، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن، شماره ۱۵

Drakakis-Smith, D. (2000) ***third world cities***, London, Routledge Hall &Preiffer, 2000, 154.

Potter, R.B. & Lioyd- Evans (1998) ***The City in the Developing World***, Essex, longman.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-10-30]