



## تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه

### موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان

علی سلطانی: دانشیار شهرسازی، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران\*

محمد قضایی: دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران

عبدالله حسینی: دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه شیراز (پردیس بین الملل)، شیراز، ایران

سجاد عسکری: دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران

دریافت: ۱۳۹۲/۲/۲۰ - پذیرش: ۱۳۹۳/۲/۳۱، صص ۸۴-۶۷

#### چکیده

بر اساس قانون اساسی کشور، داشتن مسکن مناسب، حق هر فرد و خانوار ایرانی است و رسالت اقتصاد کشور، تأمین نیازهای اساسی مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم در جهت تشکیل خانواده برای همگان است. در این راستا، جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و تنظیم بازار عرضه و تقاضای مسکن، احداث نوعی مسکن ویژه؛ با عنوان مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ اجرایی شد که بازخوردهای گسترده‌ای در عرصه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی به همراه داشته است. این طرح بر بازار عرضه و تقاضای مسکن و پوشش بخشی از نیاز مسکن گروه‌های کم درآمد شهری نقش موثری ایفاء نموده است؛ لیکن به دلایل مختلف، بهره‌برداری از پروژه‌ها با چالش‌های متعدد مواجه است این امر ضرورت تحقیق در این خصوص را آشکار می‌سازد. این تحقیق با هدف تحلیل بخش تقاضا و همچنین بررسی ویژگی‌های خانوارهای ساکن در مسکن مهر در سطح استان فارس و تحلیل بازتاب‌های اجتماعی ناشی از آن ارائه شده است. برای این منظور، تعداد ۳۸۴ پرسشنامه در سطح پنج شهرستان منتخب شامل شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان به صورت تصادفی طبقه‌بندی شده تکمیل گردید و داده‌های به دست آمده با استفاده از آمار توصیفی و آزمون‌های استنباطی قیاسی تحلیل شد. نتایج نشان دهنده آن است که ساکنان مسکن مهر بیشتر از طبقه کارگری، فاقد تحصیلات عالی و اقشار کمتر برخوردار جامعه بوده و عامل هزینه اسکان، مهمترین دلیل جابجایی برای سکونت در مسکن مهر بوده است. از سوی دیگر، تفاوت معنی‌دار در برخورداری از شاخص‌های اجتماعی شامل همبستگی اجتماعی، مشارکت در روند اجرای پروژه و رضایت کلی از محل سکونت در بین ساکنان شهرهای مختلف وجود دارد. نتایج همچنین نشان دهنده تفاوت الگوی مصرف در مناطق مختلف جغرافیایی و اقلیمی استان است. در مجموع نتایج حاصل از این پژوهش می‌تواند در برنامه‌ریزی‌های آتی مسکن اجتماعی در سطح کشور سودمند باشد.

واژه‌های کلیدی: مسکن مهر، پیامد اجتماعی، تحلیل قیاسی، استان فارس.

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مساله

در حال حاضر توسعه شهرنشینی در بیشتر کشورهای در حال توسعه منجر به تغییر الگوی زندگی و تمایل رو به افزایش اسکان در مراکز شهری به منظور استفاده بیشتر از خدمات و امکانات شده است. تدارک فضاهای مناسب از جمله در بخش تأمین مسکن قابل سکونت و خدمات مناسب آن از خواسته‌ها و اهداف اساسی مسئولین شهری است. در این بین، ظرفیت‌های محدود تولیدی و اجرایی، عامل ظهور بسیاری از مسائل و مشکلات شهری در کشورهای رو به توسعه است و شواهد نشان می‌دهد که رشد شتابان و لجام-گسیخته شهرها، موجب شکست بسیاری از تلاش‌های برنامه‌ریزان برای حل مشکلات اسکان شهرنشینان شده است (Barlow and Duncan, 1994). بی‌قاعدگی و نابسامانی در استفاده از زمین و استقرار جمعیت و فعالیت، بیش از هرچیز ناشی از فقدان هماهنگی در مدیریت مجموعه است (غمامی، ۱۳۸۲). در این راستا، سیاست‌گذاری بهینه در حوزه مدیریت شهری در جهت بهبود منابع کلیدی شهرها، یکی از زمینه‌های ضروری برای تأمین نیازهای شهروندان از جمله مسکن است (Davidson, 1991). نگاهی به تکامل برنامه‌ریزی شهری در کشورهای جهان سوم نشان می‌دهد که این روند، بیشتر فن‌گرا بوده و با تأکید بر استانداردگرایی، به همراه اقتصاد کلاسیک در سیاست زمین شهری و مدیریت بدون اهرم کنترل زمین، موجب ناکامی در تحقق شعارهای عدالت طلبانه و نیازهای جمعی در خصوص تأمین حق مسکن برابر بوده است (رئیزی و دیگران، ۱۳۸۶). البته باید توجه داشت که در تخصیص زمین به طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد سیاسی مسلط در

نظام‌های اقتصادی و اجتماعی در سیاست‌های زمین شهری نقش اساسی دارد. مک کونل معتقد است یکی از عوامل موفقیت برنامه ریزی شهری، میزان اهمیت شاخص‌های اجتماعی در آن و همچنین ارزیابی تأثیر برنامه ریزی از نظر اجتماعی است. سلطه گروه‌های منفعت‌طلب در درون شبکه شهری، احساس سرخوردگی از تحقق نیافتن عدالت اجتماعی و دسترسی به خدمات شهری را در پی داشته است. برآورده ساختن نیاز مسکن مناسب برای هر شهروند، از جمله مقولاتی است که در کشاکش اقتصاد سیاسی، به عنوان یک ضرورت در سیاست‌گذاری دولت‌ها مطرح است. مسکن گروه‌های کم درآمد در این میان اهمیتی دو چندان می‌یابد. این گروه از ساکنین شهری تحت شرایطی قرار گرفته‌اند که بدون کمک و دخالت دولت قادر به تأمین مسکن مستقل نیستند. برنامه مسکن اجتماعی به عنوان سیاستی موثر در تحقق عدالت دسترسی به مسکن در بسیاری از مناطق جهان مطرح شده است.

در کشور ما، برنامه مسکن مهر در زمره سیاست مسکن حمایتی و اجتماعی با هدف تأمین مسکن مورد نیاز اقشار کم‌درآمد، ارائه و اجرایی شده است. در عمل، پروژه‌های مسکن مهر، بسیاری از جنبه‌های سیستم شهری را مورد تأثیر قرار داده و پیامدهای مختلف اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی را در پی داشته است. ارزیابی و نقادی این طرح از جنبه‌های اجرایی، فنی، دستیابی به اهداف و کیفیت محیط مسکونی فراهم شده ضروری است. ابعاد اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های مسکن مهر در دو مرحله قابل بررسی است: نخست مطالعات مکان‌یابی سکونتگاه‌ها و ملاحظات جغرافیایی و طبیعی، در دو محور محیط طبیعی و محیط انسانی، دوم مطالعات اجتماعی

### ۱-۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای اولیه انسان، نقش مهمی در محافظت و امنیت او دارد و به عنوان یک عنصر تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا، در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش موثری دارد (Durand- Lasserre, and Royston, 2002). مقوله مسکن به دلیل ویژگی‌های خاص آن و به سبب ارتباطی که با تمام گروه‌های اجتماعی دارد، پیوسته مورد توجه و علاقه بوده است. از زمان تصویب بیانیه جهانی حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ حق داشتن مسکن مناسب به عنوان یکی از اجزای مهم زندگی مطلوب، عنوان شده است. از آن تاریخ، همه دولت‌ها مقررات خاصی در بخش سرپناه وضع کرده و اقدام به تخصیص وجوه و تدوین سیاست‌ها، مقررات، برنامه‌ها و پروژه‌های خاص در بخش مسکن نموده‌اند. از سویی دیگر، طبق دستور کار دومین کنفرانس اسکان بشر سازمان ملل<sup>۱</sup> کشور جمهوری اسلامی ایران به عنوان یک عضو، تعهداتی را پذیرفته است برخی از آن تعهدات عبارتند از: توجه به حق داشتن مسکن مناسب، توانمند ساختن کلیه اقشار برای دسترسی به سرپناه مناسب، تضمین تلاش و همکاری برای اجرای سیاست‌ها و راهبردهای اقتصاد کلان و تأمین سرپناه به عنوان یک اولویت اجتماعی و افزایش موجودی مسکن مطلوب در قالب واحدهای مسکونی استیجاری، اجتماعی و تعاونی. یکی از ابعاد تحلیلی اجرای پروژه‌های مسکن مهر در سطح کشور، موقعیت اجتماعی و اقتصادی خانوارهایی است که در قالب طرح مسکن مهر در یک محیط مشترک همزیستی دارند. موفقیت در ابعاد مختلف مسکن مهر در گرو شناخت صحیح گروه‌های

اقتصادی کالبدی، شامل تحلیل رضایت مندی، کیفیت فضاهای عمومی، افزایش حس تعلق و انگیزه سکونت و بهبود شاخص‌های اقتصادی و مالی (غلامی، ۱۳۸۹). بر اساس ارزیابی انجام شده توسط وزارت راه و شهرسازی، استان فارس در پایان سال ۱۳۹۱ از لحاظ شاخص تولید مسکن مهر رتبه سوم کشور را دارا بوده است و در پایان سال ۱۳۹۲، میانگین پیشرفت پروژه‌های در دست اجرای مسکن مهر استان بالای ۸۰ درصد بوده است. این استان در بخش مسکن مهر دارای ۱۱۲ هزار واحد سهمیه بوده که از این تعداد ۴۹ هزار و ۳۰۰ واحد، سهمیه شهرهای دارای جمعیت بالای ۲۵ هزار نفر است که در پایان سال ۱۳۹۲، ۳۰ هزار و ۱۴۵ واحد آن به بهره برداری رسیده است. سهمیه شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت ۳۰ هزار واحد و سهمیه شهر جدید صدرا نیز ۳۲ هزار واحد است. تا پایان سال ۱۳۹۲ نیز ۲۵ هزار و ۸۵۰ واحد مسکن مهر دیگر شامل ۹ هزار و ۹۲۰ واحد در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر جمعیت، پنج هزار و ۴۰۰ واحد در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت و هفت هزار و ۴۵۰ واحد در شهر جدید صدرا به بهره برداری رسیده اند (سایت سازمان راه و شهرسازی استان فارس، ۱۳۹۳). براساس اطلاعات دریافتی، از مجموع ۱۲۴۶۷۴ واحد برنامه ریزی شده، برای ۱۱۳۸۱۳ واحد پروانه صادر شده که تعداد ۶۳۲۵۳ واحد افتتاح شده، ۵۰۵۵۴ به صورت اقساطی به فروش رفته و ۵۰۵۶۲ واحد باقی مانده است. ساختار این مقاله شامل مقدمه و طرح مساله، ضرورت و اهداف تحقیق، مبانی نظری و ارایه مدل مفهومی تحقیق است. پس از آن، روش تحقیق و تجزیه و تحلیل داده‌های جمع آوری شده ارایه شده است. بحث و نتیجه گیری در بخش پایانی آمده است.

می‌دهند؛ در مقایسه با آن چه که در واقعیت زندگی آنان وجود دارد. برای مثال نتایج مطالعات فرید نشان‌دهنده این است که ساکنین معمولاً دوست ندارند که نسبت به محیط مسکونی خود اظهار نظر منفی کنند و یا در مورد معضلات محیطی خود صحبت کنند. پاسخ مثبت به رضایت مندی نسبت به محل سکونت اغلب میزان سازگاری افراد را پنهان می‌کند (Fried, 2000).

توسکانو و آمستوی (Toscano and Amestoy, 2008) در مطالعه‌ای با موضوع "ارتباط تعاملات اجتماعی و رضایت مندی از مسکن" به بررسی رضایتمندی از محیط مسکونی بر اساس خصوصیات افراد و خانوارها، ویژگی‌های مسکن و همبستگی اجتماعی بین همسایگان پرداختند. موریس (Morris, 1978) در کتاب "مسکن، خانواده و جامعه" یادآور می‌شود که رضایت فردی وابسته به سیستم کاملی از باورها و عقایدی است که ساکنین نسبت به واحدهای مسکونی پذیرا می‌شوند و این باورها لزوماً به خصوصیات کالبدی محیط مربوط نیست. و ارادی و کاروزا (Varady and Carrozza, 2000) در تحقیق خود با عنوان "روشی بهتر برای اندازه‌گیری سطوح رضایت مندی مشتریان از مسکن عمومی در سین سیناتی" بر این امر تاکید نموده‌اند که رضایت مندی مسکونی تابعی از رضایت از وضعیت واحد مسکونی (به عنوان مثال جنبه‌های کالبدی و ترجیحات فردی)، رضایت از خدمات عمومی ارائه شده و رضایت از همسایگان و فضاهای جمعی است. بطور مشابه چین-چون (Chin-Chun, 1981) در تحقیق پایان نامه دکتری خود با عنوان "رضایتمندی از مسکن در میان ساکنان تایچونگ" در دانشگاه مینیسوتا، از عوامل مشابهی برای بررسی رضایتمندی مسکونی در

هدف ساکن است که بازتاب آن در قالب شاخص‌های رضایت مندی، همبستگی و همکاری اجتماعی و دل‌بستگی به مکان ظاهر می‌شود.

### ۱-۳- اهداف تحقیق

- بررسی ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی ساکنان مسکن مهر در سطح شهرستان‌های منتخب استان فارس

- تحلیل پیامدها و بازتاب‌های اجتماعی (همبستگی اجتماعی، رضایت جمعی و مشارکت) سکونت در مسکن مهر در سطح شهرستان‌های منتخب استان فارس

### ۱-۴- پیشینه تحقیق

زمین شهری همواره مسئله اصلی توسعه شهری بوده است. زمین شهری از گذشته‌های دور مورد توجه مدیران و سیاست‌گذاران شهری بوده است. با توجه به روند رشد و توسعه شهرنشینی در سطح جهان، به نظر می‌رسد بررسی و مطالعه آن درچارچوب دیدگاه علمی سابقه زیادی ندارد. در بررسی زمینه‌های مطالعاتی اخیر، این واقعیت بیشتر ملموس بوده که طراحی و برنامه ریزی محیطی و شرایط اجتماعی زندگی در مسکن اقشار کم‌درآمد به یکدیگر وابسته هستند. گمان می‌رود که استاندارد کردن طراحی و محدودیت اقتصادی باعث بی توجهی به اهمیت زندگی اجتماعی در این نوع مسکن می‌شود. با این وجود، بیشتر این ارزیابی‌ها با ادراکات، ترجیحات و ارزش‌های فردی، که از متن محیط منفصل شده سرو کار دارند و اینکه انطباق پذیری انسان به محیط مسکونی مورد غفلت قرار گرفته است. همچنین ادراک و بیان فردی رضایت مندی از طریق انجام مصاحبه شفاهی دشوار می‌نماید. افراد معمولاً سطح بالاتری از رضایت مندی نسبت به محیط مسکونی خود نشان

مسکن" اهداف زیر را مورد بررسی قرار داده است؛ بررسی انتظارات مردم، اولویت‌های اقتصادی و اجتماعی و شناسایی عوامل کلیدی در بهبود کیفی بخش مسکن بارویکرد گسترش عملکرد کیفی برای تدوین اصول کیفی مسکن سازی و به تبع آن رفع مشکلات عملکردی و افزایش رضایت مندی خانوارها. جامعه آماری این بررسی متقاضیان و مراجعین به آژانس‌های مسکن به صورت میدانی با این فرض است که ویژگی‌های کیفی مسکن سازی متناسب با خواست‌ها و نیازهای آنان نبوده است. بدین منظور پس از تأیید پایایی و روایی داده‌ها و خواسته‌های کیفی با استفاده از آزمون‌هایی نظیر ضریب همبستگی و آزمون رتبه ای ویلکاکسون به اولویت بندی نیازهای کیفی (QFD) پرداخته است. زنجانی (۱۳۹۰) در مقاله بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر مطالعه موردی شهرستان کرج به مطالعه مسکن مهر، جنبه‌ها و مطالعات اجتماعی فراموش شده آن پرداخته تا بدین وسیله به شناختی نسبتاً جامع در مورد این طرح دست یابد و نقاط قوت و ضعف و جنبه‌های اجتماعی فراموش شده آشکار گردد. بر اساس یافته‌های تحقیق مشخص شده که از متقاضیان مسکن مهر آزاد شهرستان کرج، ۹۰ درصد سرپرستان خانوار، مرد و ۱۰ درصد دیگر، زن هستند. مردان سرپرست خانوار، باتوجه به سطح تحصیلات و میزان درآمد و وضعیت اشتغال، دارای پایگاه اجتماعی و اقتصادی پایین هستند که ۴۰ درصد آن‌ها با گذشت ۲۵ سال از زمان ازدواج هنوز نتوانسته‌اند سرپناهی برای خانواده خویش فراهم کنند و متوسط بعد خانوارشان نیز بیش از متوسط بعد خانوار شهری است. ۷ درصد آن‌ها با مشکلات ناشی از گسیختگی خانواده مواجه بوده و از طرفی، افرادی مهاجرند که از

تایچونگ تایوان استفاده کرد: رضایت از فضای کالبدی، موقعیت قرارگیری مسکن و رضایتمندی از همسایگان و محیط پیرامون. در ایران نیز پژوهش‌هایی به صورت محدود عمدتاً در قالب مقاله به بررسی ابعاد اجتماعی و اقتصادی ساکنین مجموعه‌های شهری و روستایی پرداخته‌اند که البته با موضوع پژوهش قرابت دارد. پوراحمد و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای تحت عنوان "آسیب شناسی سیاست‌های دولت در ساماندهی اسکان غیررسمی محلات شهر بندرعباس" علل کمتر رضایت پایین از سیاست‌ها را در راستای ساماندهی اسکان غیررسمی بررسی کرده و این عدم موفقیت را در ارتباط با برخی از علل ساختاری و غیرساختاری توجیه می‌کنند. در پایان، پیشنهاداتی را در سطح خرد و کلان به منظور توفیق بیشتر سیاست‌های رسمی و دولتی در ساماندهی اسکان غیررسمی ارائه می‌دهند. ملکی (۱۳۸۸) در مقاله "بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز" شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن مناطق روستایی شهرستان اهواز را مورد بررسی قرار داده است. نتایج بررسی و مقایسه شاخص‌های اجتماعی مسکن طی سال‌های ۴۵-۸۵ نشان می‌دهد که از نظر شاخص‌های اجتماعی کمی مسکن (تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و تراکم نفر در واحد مسکونی) در وضعیت مناسب و بهینه قرار ندارند. لیکن از نظر شاخص‌های اجتماعی کیفی (میانگین سطح زیربنای واحدهای مسکونی، دوام مصالح)، مالکیت و نحوه تصرف و امکانات زیرساختی و خدمات اساسی واحدهای مسکونی روند رو به رشدی (بهبود نسبی) داشته‌اند. فقهی فرهمند (۱۳۸۸) در مقاله "اولویت‌های اقتصادی و اجتماعی عوامل کلیدی کیفی

مسکن مهر، مجموعه معیارهای موثر بر این فرآیند را مشخص نموده و سپس از طریق پرسشنامه، اهمیت معیارها را از نظر متخصصین حوزه‌های مسکن و برنامه ریزی شهری جویا شده‌اند. تحقق معیارها بر اساس اولویت تعیین شده از طریق تحلیل پرسشنامه‌ها در ۱۳ پروژه مسکن مهر در استان یزد مورد بررسی قرار گرفته است. یارمحمدی (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان "ارزیابی طرح آماده سازی اراضی مسکن مهر شهر بجنورد" به بررسی یکی از پروژه‌های مسکن مهر اجرا شده در این شهر با توجه به اصول و معیارهای طراحی، پرداخته است. از جمله نتایج تحقیق مذکور می‌توان به شناسایی موارد عدم پابندی به اصول اولیه در مرحله اجرای پروژه‌های مسکن مهر اشاره نمود.

#### ۱-۵- سوالات تحقیق

– ساکنان مسکن مهر از نظر اجتماعی و اقتصادی دارای چه ویژگی‌هایی هستند؟

– وضعیت بازتاب‌های اجتماعی (همبستگی اجتماعی، رضایت جمعی و مشارکت) سکونت در مسکن مهر در سطح شهرستان‌های مختلف استان فارس نسبت به هم چگونه است؟

#### ۱-۶- روش تحقیق

تحقیق حاضر از نوع توصیفی – تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه این شاخص‌ها در میان ساکنان مسکن مهر در سطح شهرهای منتخب استان فارس است. پس از بررسی میدانی از طریق تکمیل پرسشنامه خانوار، جمع‌آوری و طبقه بندی داده‌ها و مقایسه اطلاعات جمع‌آوری شده در نرم افزار SPSS، روابط میان آن‌ها با روش‌های آمار استنباطی مورد سنجش قرار گرفته است. به منظور برآورد حجم نمونه با توجه به حجم جامعه آماری (معادل ۴۰۷۱۴۷ خانوار)، از

روستا و شهرهای غیر کلان به کرج نقل مکان کرده و بیکار و جویای کارند. ایمان و کاوه (۱۳۹۱) در بررسی یکی از شاخصه‌های بُعد اجتماعی سکونت طی مقاله ای تحت عنوان "سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان" به ارزیابی و سنجش میزان رضایتمندی از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر شهر فولادشهر پرداخته‌اند. یافته‌های آن‌ها حاکی از این است که میزان رضایت از زندگی ۲۲.۴ درصد پاسخگویان کم، ۵۱.۸ درصد متوسط و ۲۵.۸ درصد نیز زیاد است. همچنین یافته‌ها بیانگر آن است که میان تعلق مکانی و سرمایه اجتماعی با رضایت از زندگی رابطه مثبت و معناداری وجود دارد. متغیرهای مورد بررسی شامل مشارکت، درآمد، تعلق مکانی، مقطع تحصیلی، هزینه خانواده، محل سکونت قبلی، وضعیت تأهل، سن و اعتماد اجتماعی بوده‌اند.

نسترن و رعنائی (۱۳۸۹) در مقاله ای تحت عنوان "تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر" با رویکرد توصیفی-تحلیلی به بررسی نوع و میزان مشارکت اعضای تعاونی‌های مسکن مهر پرداخته و سپس بر اساس شرایط موجود کشور، پیشنهاداتی ارائه نموده‌اند. از جمله پیشنهادهای این پژوهش می‌توان به مواردی همچون اصلاح شرح خدمات، تغییر در کمیسیون تصویب کننده طرح و لزوم مشارکت همزمان شهرسازان و معماران در تهیه طرح‌های مسکن مهر اشاره نمود. مشکینی و همکاران (۱۳۹۱) در مقاله ای با عنوان "ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست محیطی، با استفاده از مدل سلسله مراتب AHP نمونه موردی استان یزد" پس از بررسی فرآیند مکان‌یابی پروژه‌های

جدول مورگان استفاده شده که نتایج در جدول زیر آمده است.

جدول ۱- ویژگی‌ها و حجم نمونه خانوار در شهرهای منتخب

شهر	آباده	فیروزآباد	استهبان	نورآباد	شیراز	مجموع
موقعیت جغرافیایی	پهنه شمال	پهنه جنوب	پهنه شرق	پهنه غرب	پهنه مرکزی	-
جمعیت	۵۵۷۵۸	۶۴۹۶۹	۳۴۶۳۹	۵۵۷۳۶	۱۴۶۰۶۶۵	۱۶۷۱۷۶۷
تعداد خانوار	۱۲۶۷۲	۱۴۴۳۸	۷۷۶۷	۱۱۶۱۲	۳۶۰۶۵۸	۴۰۷۱۴۷
تعداد واحدهای مسکن مهر	۱۳۴۰	۸۵۲	۳۱۶	۸۲۶	۵۵۲۵	۸۸۵۹
واحد مسکونی بهره‌برداری شده	۱۰۳۶	۶۹۲	۲۱۶	۷۶۲	۵۲۷۵	۷۹۸۱
پیشرفت فیزیکی	۹۷/۶۱	۸۱/۲۲	۸۰/۸۹	۹۲/۲۵	۹۵/۴۸	-
حجم نمونه	۷۲	۵۸	۱۷	۴۵	۱۹۲	۳۸۴

منبع: یافته‌های تحقیق

است. برای تخمین مقادیر پاسخ‌ها از طیف لیکرت (Likert Scale) استفاده شده است، کدبندی در SPSS، به صورت زیر انجام شده است: (۱=خیلی راضی، ۲=راضی، ۳=متوسط، ۴=ناراضی، ۵=خیلی ناراضی). این طیف از پنج قسمت مساوی تشکیل شده است و محقق متناسب با موضوع تحقیق تعدادی گویه در اختیار پاسخگو قرار می‌دهد تا گرایش خود را درباره آن مشخص نماید.

پرسشنامه مورد استفاده برای جمع آوری اطلاعات خانوارهای ساکن، شامل ۱۶ سوال اصلی در خصوص اطلاعات خانوار بوده است که در برگیرنده سوالات مربوط به شاخص‌های اجتماعی (وضعیت شاخص‌های مشارکت در امور، میزان رضایت‌مندی از محیط مسکونی، وضعیت شاخص‌های همبستگی اجتماعی) و سوالات مربوط به شاخص‌های اقتصادی (درآمدها و هزینه‌های خانوار (تسهیلات مسکن، هزینه اجاره بها، هزینه رهن و هزینه‌های تعمیر و نگهداری مسکن)



آباده



فیروزآباد



استهبان



نورآباد

شکل ۱- نمونه واحدهای ساختمانی مسکن مهر در شهرهای مورد مطالعه

شاخص‌های مشارکت در امور، میزان رضایت‌مندی از محیط مسکونی، وضعیت شاخص‌های همبستگی اجتماعی) و سوالات مربوط به شاخص‌های اقتصادی (در آمدها و هزینه‌های خانوار (تسهیلات مسکن، هزینه اجاره بها، هزینه رهن و هزینه‌های تعمیر و نگهداری مسکن) است.

#### ۱-۸- محدوده پژوهش

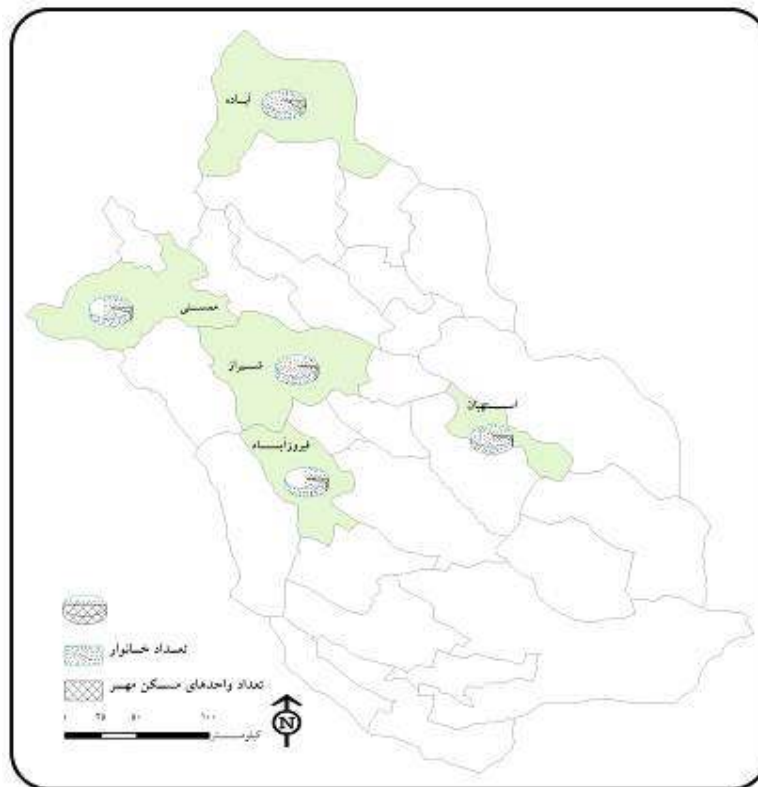
بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در مهرماه ۱۳۹۰، در طرح کالبدی استان فارس، این استان به پنج پهنه اقلیمی - جغرافیایی تقسیم شده است. این مصوبه، مبنای خوشه بندی در این تحقیق بوده بطوری که در هر پهنه یک شهر نمونه انتخاب شده است و در فرآیند انتخاب، با هماهنگی سازمان راه و شهرسازی فارس، معیارهای مختلف همانند امکان دستیابی به آمار و اطلاعات، به بهره برداری رسیدن پروژه مسکن مهر و شروع واگذاری آنها به متقاضیان، امکان دسترسی و جمع آوری اطلاعات خانوارهای ساکن به صورت میدانی و حضوری و همچنین نقش عملکردی و جمعیتی شهرستان در پهنه مربوطه صورت گرفت. شهرهای انتخاب شده عبارتند از شیراز (پهنه مرکزی)، فیروزآباد (پهنه جنوب)، آباده (پهنه شمال)، نورآباد ممسنی (پهنه غرب) و استهبان (پهنه شرق).

به منظور ارزیابی شاخص‌های اجتماعی و مقایسه‌ی میانگین امتیازها (همبستگی اجتماعی، مشارکت در امور و رضایت‌مندی) در پنج شهر مورد مطالعه، ابتدا نرمال بودن توزیع داده‌ها در این سه گروه بررسی شد. برای این منظور آزمون تک نمونه‌ای کولموگروف - اسمیرنوف به کار رفته است. بر اساس نتایج این آزمون توزیع داده‌ها در گروه‌های مذکور نرمال است ( $p < 0.05$ ). با توجه به نرمال بودن توزیع داده‌ها در شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان برای مقایسه میانگین شاخص‌های اجتماعی از آزمون مقایسه میانگین سه گروه و بیشتر (ANOVA) استفاده شد. ولی بر اساس این آزمون نمی توان گفت که کدام یک از گروه‌ها میانگین بزرگ تر و یا کوچک تری دارند. برای مشخص شدن این موضوع از آزمون تعقیبی LSD استفاده شد.

#### ۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

متغیرها و شاخص‌های مورد تجزیه و تحلیل در این تحقیق مرتبط با وضعیت اجتماعی و اقتصادی ساکنان بوده و مواردی از قبیل سن، درآمد، تحصیلات، وضعیت اشتغال مربوط به سرپرست خانوار و همچنین تعداد اعضای خانوار، تعداد شاغلین، تعداد محصلین، مشخصات محل سکونت از قبیل مساحت عرصه و اعیان، نوع واحد مسکونی، خدمات روبنیایی همجوار و نیز شاخص‌های اجتماعی (وضعیت





شکل ۲- نقشه موقعیت شهرستان‌های منتخب و نسبت واحدهای مسکونی مهر مصوب نسبت به تعداد خانوار

## ۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

ریشه کلمه مسکن از «سکن» به معنی آرام گرفتن بعد از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است. مسکن اسم مفعول کلمه ساکن است یعنی جایی که محل آرامش و اسکان باشد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱). مسکن معادل کلمه لاتین Housing به عنوان یک پناهگاه است. (سیف‌الدینی، ۱۳۸۵: ۱۶۵). مسکن به منزله واحد تسهیلات فیزیکی و یا به عنوان کالای اقتصادی مطرح است که دارای نقش اجتماعی نیز بوده و مجموعه‌ای از خدمات زندگی را در برمی‌گیرد (Bourne, 1981). مسکن علاوه بر رفع نیازهای مالی، به عنوان نمایش مقام و وضعیت اقتصادی - اجتماعی افراد، نیز مطرح است (Durand-Lasserve and Royston, 2002). مسکن به عنوان

محیط مسکونی از دیدگاه‌های مختلف قابل بررسی است:

-از دیدگاه اجتماعی: انسان موجودی است اجتماعی که یکی از نیازهای آسایش او، تشکیل خانواده است و برای حفاظت از کیان خانواده و مشخص شدن چارچوب خانوادگی، نیاز به مسکن مناسب دارد، مسکن هر خانواده نشان دهنده پایگاه اجتماعی و فرهنگی آن است.

-از دیدگاه روانشناختی: جامعه محیطی تنش‌زا و صحنه مقابله و رویارویی فرد با مسائل و مشکلات زندگی است و ارتباط فرد با محیط پیرامون خالی از رفتارهای روانی و هیجانات و مشکلات عاطفی نیست، این فشارها باعث پایین آمدن سطح کارایی فرد، خستگی فکری و مشکلات متعددی می‌شود که

زیربخش‌های عمده اقتصاد با بالاترین حجم سرمایه‌گذاری‌ها برجسته می‌شود. موفقیت برنامه‌های مسکن تا حدود زیادی بستگی به کارآمدی سیاست‌گذاری‌های اقتصادی در بخش کلان دارد که به تبع بر تولید و تقاضا در بخش مسکن اثر می‌گذارد. نرخ بهره وام‌ها، هدایت اعتبارات، مالیات، تعرفه‌ها، سرمایه‌گذاری دولتی و خصوصی، مالکیت از جمله شاخص‌های اقتصاد کلان هستند که در موفقیت و عدم موفقیت برنامه‌های مسکن اثرگذارند. مسکن یک انگیزه عمده برای پس‌انداز خانوارهاست و اثر مهمی در مصرف خانوارها دارد. نوع مسکن (استیجاری یا ملکی بودن)، به رغم محل‌های که در آن واقع است و وسعت و امور جانبی دیگر، سرمایه‌ای برای فرد فراهم می‌سازد و قادر است به نوعی سرمایه فرهنگی نیز تبدیل شود که بورديو آن را سرمایه نمادین می‌خواند (ریتزر، ۱۳۷۴). آنچه که اهمیت می‌یابد لزوم توجه به کارکرد شاخص‌های اقتصادی مسکن است که در این نوشتار به ابعاد آن توجه شده است. برای این که ابعاد مختلف اقتصادی مسکن را به صورت کمی نشان داده و مقایسه و تحلیل آن را امکان‌پذیر کنند تبیین شاخص و نماگرها الزامی می‌نماید. نمونه‌هایی از شاخص‌های اقتصادی مسکن به صورت زیر است: نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار، شاخص بهای مصالح ساختمانی و نیروی کار، شاخص قیمت زمین، شاخص اشتغال زایی، شاخص نسبت اعتبارات به هزینه‌های نهایی، شاخص نسبت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن، شاخص نسبت تسهیلات اعتباری به هزینه‌های نهایی و نسبت هزینه - فایده پروژه‌های مسکن.

یک مسکن مناسب می‌تواند محیطی با آرامش فکری فراهم کند که انسان را از لحاظ روانی آماده فعالیت آینده نماید.

-از دیدگاه اقتصادی: مسکن نوعی سرمایه‌گذاری با مفهوم اقتصادی بوده و فرصت‌های شغلی، دوری و نزدیکی مسکن به محل کار، هزینه رفت و آمد از عوامل اقتصادی اثرگذار بر موضوع مسکن هستند (Klaufus, 2000).

مسکن اجتماعی که معادل «استیجاری ارزان» در نظر گرفته می‌شود شکلی از اجاره مسکن به گروه کم و میان درآمد است. این مسکن توسط دولت، موسسات غیرانتفاعی، و یاهم‌یاری و کمک هردو گروه به منظور تهیه مسکن ارزاقیمت اداره می‌شود. مسکن اجتماعی ممکن است تنها نیازهای اساسی و اولیه انسان برای داشتن یک سرپناه را تامین می‌کند و از مابقی نیازها همچون نیازهای روانشناختی، اجتماعی و زیبایی‌شناختی و در نهایت نیاز به خودشکوفایی غفلت ورزد (Li et al., 2014). ابعاد مرتبط با پایداری که به مثلث توسعه پایدار معروف‌اند عبارتند از: ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی (عزیزی، ۱۳۸۰). در تحقیق حاضر به دلیل گستردگی موضوع شاخص‌های مرتبط با ابعاد اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار می‌گیرند.

## ۲-۱- شاخص‌های اقتصادی

مسکن نوعی سرمایه‌گذاری با مفهوم اقتصادی بوده و فرصت‌های شغلی، دوری و نزدیکی مسکن به محل کار، هزینه رفت و آمد از عوامل اساسی اقتصادی تأثیرگذار بر امر مسکن هستند (Klaufus, 2000). اهمیت مسکن با مطرح شدن آن به عنوان یکی از

## ۲-۲- شاخص‌های اجتماعی

انسان موجودی است اجتماعی که یکی از نیازهای آسایش او مسکن مناسب است، مسکن به عنوان پایگاه نمادین در محله‌های شهری مطرح است، خانه هر خانواده نشان دهنده پایگاه اجتماعی و فرهنگی خانواده است. (Klaufus, 2000). مسکن به عنوان محیط مسکونی از دیدگاه‌های مختلف قابل بررسی است. برنامه ریزی مسکن به عنوان یکی از ارکان توسعه و آبادانی کشور دارای اثرات متعددی در زمینه‌هایی چون عدالت اجتماعی، توسعه پایدار و پایداری اجتماعی است (رضویان، ۱۳۸۱، ۹۴). برای عملکرد صحیح مسکن و واحدهای مسکونی در هر منطقه از کشور، بایستی واحدهای مسکونی با خصوصیات سنتی و خلق و خوی مردم، وضعیت آب و هوایی منطقه، تعداد افرادی که در واحدهای مسکونی سکنی می‌گزینند، جنس ساختمان واحدهای مسکونی و نیازهای افراد خانوار از یک مسکن راحت که با خصوصیات اجتماعی و اقتصادی آن‌ها وفق دارد منطبق باشد (حیبی و دیگران، ۱۳۸۹: ۶). بی توجهی به اهداف پایداری اجتماعی و ظرفیت‌های آن از جمله مواردی است که تحقق مطلوب مسکن مهر را با مشکل مواجه خواهد کرد. جمعیتی که به واسطه مسکن مهر در حومه‌ها استقرار می‌یابند، عموماً اقلشار کم درآمدی هستند که به واسطه درآمد ناکافی از عهده تأمین مسکن در شهرها بر نمی‌آیند، یا به عبارتی به حاشیه رانده شده‌اند. ساختار اجتماعی که در این محدوده‌ها شکل می‌گیرد، ساختاری است به لحاظ اجتماعی غیر همگن و با هویت پایین اجتماعی؛ چرا که جدایی اجتماعی از سایر گروه‌ها، که در شهر امکان حضور دارند، خود منجر به جدایی از مکان‌هایی

می‌شود که نسبت به آن هویت پیدا می‌کرده‌اند. ویژگی‌های اجتماعی افراد متقاضی مسکن که قشر وسیعی از جامعه را تشکیل می‌دهند و می‌توانند در طرح مسکن مهر در یک محیط مشترک زندگی کنند دارای ابعاد و اهمیت قابل توجهی است. برخی از این شاخص‌ها عبارتند از: شاخص‌های مرتبط با رابطه کمی انسان و محیط مسکونی، جمعیت، تراکم سکونت، بعد خانوار، خانوار در واحد مسکونی، نفر در اتاق، شاخص‌های مرتبط با رابطه کیفی انسان و محیط مسکونی، ویژگی‌های سرپرست خانوار، شاخص‌های تصرف و سکونت، شاخص‌های رضایت مندی، شاخص‌های دلبستگی و شاخص‌های همبستگی.

## ۳- تحلیل یافته‌ها

### ۳-۱- تحلیل توصیفی

بررسی وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانوارهای کم‌درآمد از آن جهت اهمیت دارد که برنامه‌ریزی مسکن عموماً برای این گروه انجام می‌گیرد. از آنجا که خانوارهای غیر مالک در گروه‌های پایین درآمدی عموماً زیر خط فقر مسکن قرار دارند، شناخت ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی این خانوارها به برنامه‌ریزی کاراتر و هدفمندتر کمک خواهد نمود. علاوه بر آن، بسیاری از خانوارهای مالک و واقع در گروه‌های پایین درآمدی نیز نیازمند برنامه‌ریزی و بعضاً کمک‌های یارانه‌ای هستند که عموماً در بهبود وضعیت مسکن آنها نظیر ترمیم و نوسازی محل سکونت نقش خواهد داشت. نتایج به دست آمده از بررسی و تحلیل پرسشنامه‌ها که از ۳۸۴ خانوار شهرهای منتخب گردآوری شده بودند نشان دهنده موارد زیر است:

شدن بیشتر به درازا می‌کشد درحالی‌که این روند برای شهرهای کوچکتر و کم‌جمعیت‌تر ساده‌تر است.

- ۳۹/۸ درصد از افراد سرپرست خانوار، دارای مدرک تحصیلی دیپلم و ۳۰/۲ درصد آنها تحصیلات دانشگاهی دارند که این حاکی از مورد اقبال واقع شدن نسبی مسکن مهر توسط گروه‌های تحصیل کرده است. سهم گروه‌های تحصیل کرده در شهرهای نورآباد و آباد در مقایسه با سایر شهرهای منتخب، بیشترین میزان بوده و شهر استهبان کمترین میزان را به لحاظ این شاخص به خود اختصاص داده است. ۵۰/۱ درصد سرپرستان خانوار دارای شغل آزاد و ۱۷/۷ درصد کارمند می‌باشند و مابقی به سایر شغل‌ها فعالیت دارند. در میان شهرهای منتخب، فیروزآباد بالاترین میزان کارمند و آباد بالاترین میزان کارگر را دارا می‌باشند.

- بررسی‌های مرتبط با مشخصات محل سکونت خانوارها نشان می‌دهند که ۶۶/۵ درصد آنها قبلاً در واحدهای ویلایی و ۳۲/۵ درصد نیز در واحدهای آپارتمانی ساکن بوده اند، حال آنکه اکنون همگی آنها در واحدهای آپارتمانی مشغول به زندگی می‌باشند. در واقع بیش از دو سوم خانوارها در هر کدام از شهرهای منتخب قبل از نقل مکان به مسکن‌های مهر در واحدهای ویلایی زندگی می‌کرده‌اند و اقامت در مسکن مهر، اولین تجربه آپارتمان نشینی و زندگی جمعی آنها بوده است.

- در بررسی نحوه تصرف محل سکونت ساکنین مسکن مهر بیش از ۶۶/۷ درصد خانوارها قبلاً اجاره نشین بوه اند و هم اکنون تحت پوشش طرح اجاره ۹۹ ساله قرار دارند. همچنین ۱۹/۹ درصد خانوارها قبلاً مالک کل یا بخشی از محل سکونت خویش بوده اند که هم اکنون در این شهرک‌ها سکنی گزیده اند. در

- در ارتباط با شاخص‌های کمی اجتماعی، بعد خانوار ۴ برای ساکنان مسکن مهر در شهرهای فیروزآباد و استهبان و بعد خانوار ۳ برای ساکنان شهرهای شیراز، نورآباد و آباد از فراوانی بالاتری برخوردارند. همچنین بیشترین درصد خانوارهای ۵ نفره و بالاتر متعلق به شهر فیروزآباد و کمترین این میزان متعلق به شهر آباد است. نتایج این مقایسه بیانگر تفاوت قابل ملاحظه‌ای است که در ساختار خانوار در مناطق مختلف استان وجود داشته و می‌تواند در برنامه ریزی آتی برای مسکن اجتماعی مدنظر قرار گیرد.

- شاخص خانوار در واحد مسکونی نتایج نشان می‌دهند که این شاخص برای شهرهای مورد بررسی برابر با یک است که با توجه به گونه واحدهای ساختمانی که به صورت آپارتمانی است این مقدار طبیعی می‌نماید.

- نتایج حاصل از بررسی شاخص‌های کیفی مرتبط با سرپرست خانوار که پیش‌تر به آنها پرداخته شده بود، نشان می‌دهد که بطور نسبی ۹۴/۹ درصد مردان حضانت خانوار را بر عهده داشته و در ۵/۱ درصد، زنان این وظیفه را بر عهده گرفته اند. این شاخص در شهر استهبان بیشترین اختلاف بین دو گروه جنسی را داشته و در شهر نورآباد کمترین مقدار را داشته است. بررسی شاخص میانگین سنی سرپرست خانوار نشان می‌دهد که میانگین سنی سرپرستان خانوار در حدود ۳۶ سال است که در این بین نورآباد و استهبان به ترتیب جوان‌ترین سرپرستان و فیروزآباد و شیراز به ترتیب پیرترین سرپرستان را دارند که این در واقع می‌تواند بیانگر این حقیقت باشد که در شهرهای بزرگ‌تر و پرجمعیت‌تر، فرآیند خانه‌دار

است که مطابق اظهار ساکنین، بیش از ۳۰ درصد درآمد سالانه در هزینه‌های مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد. در بین این شهرها، فیروز آباد از نظر شاخص درآمدی وضعیت بهتری داشته و شیراز از نظر هزینه‌های مسکن ارقام بالاتری را به خود اختصاص داده است. با توجه به تغییرات ساختار سنی جمعیت، افزایش ازدواج‌ها و رشد کمی تعداد خانوارهای متقاضی مسکن دولت طی سیاست‌های کلان خود در جهت افزایش دسترسی به مسکن تسهیلات متنوعی در عناوین مختلف ارائه داده است. گروه‌های کم درآمد شهری عمدتاً از نظر قدرت پس انداز در سطح پایینی قرار دارند و نیاز بیشتری به تسهیلات بخش دولتی و عمومی دارند. سهم میزان کمک‌ها و تسهیلات در خرید مسکن بطور میانگین ۳۰ درصد است (طرح جامع مسکن استان فارس، ۱۳۸۷) که در بررسی شهرهای مورد مطالعه این میزان به نزدیکی ۵۰ درصد رسیده است که تا حدودی نشان از پوشش مطلوب خانوارها از نظر کمک‌های مالی و تسهیلات بوده است. در میان شهرهای مورد مطالعه سهم فیروزآباد در استفاده از تسهیلات مسکن در مقایسه با سایر شهرها بیشتر است. عدم تطابق ساخت و سازها با واقعیت‌های طرف تقاضا در بازار مسکن از مشکلات همیشگی بازار مسکن کشور بوده است که پیامدهای آن در زندگی خانوارهای اجاره نشین نمایان گشته است. گرانی بهای مسکن در مناطق شهری و کاهش توان خرید مسکن ملکی همواره دغدغه این قبیل خانوارها بوده که کمتر مورد توجه قرار گرفته است.

حال حاضر مالکیت ابنیه تحت تصرف به صورت اجاره‌ای ۹۹ ساله بوده و انتقال مالکیت قطعی گزارش نشده است. بیشترین میزان اجاره‌نشینی خانوارها قبل از زندگی در مسکن‌های مهر متعلق به شهر فیروزآباد و کمترین میزان آن متعلق به شهر نورآباد بوده است. نحوه تصرف فعلی این خانوارها به صورت تصرف اعیان است و درصد اندکی که میزان آن در شهر استهبان بیشتر است نیز اجاره نشین می‌باشند. در واقع می‌توان با مقایسه نحوه تصرف قبل و بعد از نقل مکان به مسکن مهر که به تازگی در آنها ساکن شده‌اند و مدت اقامت بیش از ۵۰ درصد آنها بین ۱ تا ۳ ماه است، به این نتیجه رسید که پروژه مسکونی مذکور توانسته است به بهتر شدن وضعیت مالکیت مسکن برای نسبت قابل توجهی از خانوارها کمک کند.

- مدت زمان بهره برداری از پروژه‌های مسکن مهر به ترتیب در شهرهای آباده، نورآباد و شیراز بیشتر از شهرهای دیگر است. در واقع، پروژه‌های مسکن مهر در این شهرها، در مقایسه با دو شهر دیگر زودتر به بهره‌برداری رسیده‌اند. بالغ بر ۷۴ درصد از خانوارهای ساکن در این پروژه‌ها، دلیل تغییر محل سکونت خود را دسترسی به مسکن ارزان‌تر بیان کرده‌اند که در این میان سهم شهرهای استهبان و فیروزآباد بیشتر است. در واقع این امر نشان می‌دهد که دلیل هزینه مالی، مهمترین امر برای تغییر مکان است درحالی‌که سایر دلایل مانند نزدیکی به محل کار که نقش بسیار تعیین کننده‌ای دارد کم‌رنگ بوده است.

- نتایج به دست آمده در ارتباط با شاخص‌های اقتصادی نشان می‌دهند که در شهرهای مورد مطالعه متوسط درآمد سرپرست خانوارها ۷۵۲۰۰۰۰ ریال بوده

### ۳-۲- تحلیل قیاسی

به منظور ارزیابی شاخص‌های اجتماعی و مقایسه‌ی میانگین امتیازها (همبستگی اجتماعی، مشارکت در امور و رضایت مندی) در پنج شهر مورد مطالعه، ابتدا نرمال بودن توزیع داده‌ها در این سه گروه بررسی شد. برای این منظور آزمون تک‌نمونه‌ای کولموگروف - اسمیرنف به کار رفت. بر اساس نتایج این آزمون توزیع داده‌ها در گروه‌های مذکور نرمال است ( $p < 0.05$ ). برای مقایسه میانگین شاخص‌های اجتماعی از آزمون ANOVA استفاده شد. نتایج آزمون نشان می‌دهد که بین میانگین پنج گروه اختلاف معنی داری وجود دارد ( $p < 0.05$ ). ولی بر اساس این آزمون نمی‌توان گفت که کدام یک از گروه‌ها میانگین بزرگ‌تر و یا کوچک‌تری دارند. برای مشخص شدن این موضوع از آزمون تعقیبی LSD استفاده شد.

نتایج آزمون نشان می‌دهد که از لحاظ شاخص همبستگی اجتماعی، شهرهای فیروزآباد و نورآباد با بقیه شهرها اختلاف معنی داری داشته‌اند ( $p < 0.05$ ). بدین ترتیب می‌توان شهرهای فیروزآباد و نورآباد را از سایر شهرها جدا کرده و به عنوان مکانی که از لحاظ شاخص همبستگی اجتماعی در مسکن مهر در وضعیت بهتری نسبت به سایر شهرها قرار دارند، رتبه ۱ را اختصاص داد. در سایر شهرها، میانگین همبستگی اجتماعی با یکدیگر اختلاف معناداری نداشته و همگی در دسته دیگری قرار می‌گیرند ( $p > 0.05$ ). برتری موقعیت این دو شهر را می‌توان ناشی از سکونت گروه‌های قومی ترک قشقایی و لر در شهرهای مذکور

- در بررسی وضعیت اجاره نشینی خانوارها در قبل از سکونت در مسکن مهر، مشخص شد که بطور متوسط ۵۲ درصد خانوارها بین ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان اجاره پرداخت می‌کرده‌اند که سهم زیادی از درآمد ماهیانه را صرف خود می‌نموده است. نرخ اجاره در فیروزآباد به نسبت بقیه شهرها بالاتر بوده است. هزینه رهن مسکن به عنوان بخشی از هزینه‌های سالانه خانوارهای فاقد مسکن ملکی تاثیر قابل توجهی در اقتصاد خانوار مستاجر و موجر دارد. در بررسی‌های بعمل آمده به مانند شاخص اجاره بها شهر فیروزآباد دارای بالاترین ارقام بوده و شهر استهبان دارای کمترین ارقام است. از جمله مزیت‌های طرح مسکن مهر اقامت در ساختمان‌های نوساز و مدرن در مقایسه با ابنیه عمدتاً فرسوده و غیر استاندارد است. توجه به هزینه‌های نگهداری و تعمیر مسکن اهمیت این موضوع را دوچندان می‌کند.

- در نمونه‌های مورد بررسی بطور میانگین ماهیانه هر خانوار در محل سکونت قبلی خود حدود ۴۲ هزار تومان را جهت نگهداری و تعمیر ساختمان هزینه نموده است که در محل سکونت جدید این هزینه‌ها تا چندین سال بسیار کاسته خواهد شد و سرمایه آزاد شده می‌تواند به صورت مناسب تری در اقتصاد خانوار بهره برداری گردد. در میان شهرهای مورد مطالعه، نورآباد بیشترین ارقام هزینه‌ای را دارا بوده و استهبان کمترین میزان را داشته است.

نسبت داد که بطور سنتی، دارای همبستگی و انسجام اجتماعی بالاتری هستند.

جدول ۲- نتایج آزمون LSD - مقایسه تغییرات شاخص همبستگی اجتماعی جامعه ساکن مسکن مهر در شهرهای مورد مطالعه

متغیر	(I)شهر	(J)شهر	میانگین تفاوت (I-J)	انحراف معیار	معناداری
همبستگی اجتماعی	فیروزآباد	استهبان	-1.9329*	1.51422	.048
		آباده	-2.4968*	1.14568	.030
		نورآباد	-0.7000	1.15472	.802
		شیراز	-2.2377*	1.09836	.041
	نورآباد	فیروزآباد	0.7000	1.15472	.802
		استهبان	2.7671*	1.46448	.029
		آباده	3.2032*	1.07909	.006
		شیراز	2.4623*	1.02871	.050

منبع: یافته‌های تحقیق

در بین پنج شهر مورد مطالعه، به لحاظ مشارکت در امور، تنها شهر شیراز با شهرهای نورآباد و فیروزآباد اختلاف معنی داری دارد. بر این اساس می‌توان گفت که شهر شیراز در این شاخص وضعیت نسبتاً مطلوب تری نسبت به سایر شهرها دارد.

جدول ۳- نتایج آزمون LSD - مقایسه تغییرات شاخص مشارکت جامعه ساکن مسکن مهر در شهرهای مورد مطالعه

متغیر	(I)شهر	(J)شهر	میانگین تفاوت (I-J)	انحراف معیار	معناداری
مشارکت در امور	فیروزآباد	استهبان	-8734	.91336	.340
		آباده	-7907	.69106	.254
		نورآباد	-8318	.69652	.234
		شیراز	.7409	.66252	.265
	استهبان	فیروزآباد	8734	.91336	.340
		آباده	.0827	.87907	.925
		نورآباد	.0416	.88336	.963
		شیراز	1.6143	.85681	.061
	آباده	فیروزآباد	.7907	.69106	.254
		استهبان	-.0827	.87907	.925
		نورآباد	-.0411	.65090	.950
		شیراز	1.5316*	.61438	.013
	نورآباد	فیروزآباد	.8318	.69652	.234
		استهبان	-.0416	.88336	.963
		آباده	.0411	.65090	.950
		شیراز	1.5727*	.62051	.012
	شیراز	فیروزآباد	-.7409	.66252	.265
		استهبان	-1.6143	.85681	.061
		آباده	-1.5316*	.61438	.013
		نورآباد	-1.5727*	.62051	.012

منبع: یافته‌های تحقیق

نورآباد با میانگین (۵۳/۹)، فیروزآباد (۴۷/۷)، آباده (۴۵/۳) و در رتبه آخر شیراز با امتیاز میانگین (۴۲/۷) قرار دارد (جدول ۴). دلیل برتری شهر استهبان را باید در تعداد اندک واحدهای مورد بهره برداری و کیفیت نسبی برتر اجرای پروژه جستجو کرد.

جدول ۴- مقایسه تغییرات شاخص رضایت مندی جامعه ساکن مسکن مهر در شهر استهبان در مقایسه با سایر شهرهای مورد

#### مطالعه (نتایج آزمون LSD)

متغیر	(I) شهر	(J) شهر	میانگین تفاوت (I-J)	انحراف معیار	معناداری
رضایت مندی	استهبان	فیروزآباد	10.7716*	2.39557	.000
		آباده	13.1078*	2.30563	.000
		نورآباد	4.5489	2.31688	.050
		شیراز	15.7762*	2.24725	.000

منبع: یافته‌های تحقیق

سطح استان به صورت یکنواخت منظور شده است. در شهرهای بزرگتر و پرجمعیت تر، خانه دار شدن فرآیندی زمان‌بر و طولانی است. از نظر سطح تحصیلات سرپرست خانوار، اکثریت نسبی ساکنان پروژه‌های مسکن مهر فاقد تحصیلات عالیه بوده و علاوه بر آن از نظر گروه شغلی، دارای شغل آزاد یا کارگری بوده اند. کمتر از یک سوم ساکنان، قبلاً سابقه سکونت در واحدهای آپارتمانی داشته اند و همین موضوع برای اکثریت ساکنان چالش‌های جدیدی ایجاد کرده است. در حالی که عمده ساکنان، از طبقات کم درآمد اجتماعی هستند، رها شدن از مسکن استیجاری و کاهش هزینه سکونت مهمترین عامل اقتصادی تمایل به سکونت در پروژه‌های مسکن مهر عنوان شده است. همچنین نتایج تحلیل واریانس درخصوص بازتاب‌های اجتماعی سکونت در پروژه‌های مسکن مهر از سه جنبه همبستگی اجتماعی، میزان مشارکت در امور مربوط به پروژه و رضایت مندی از محل سکونت بیانگر آن است که از نظر

#### ۴- نتیجه گیری

با توجه به گستردگی جغرافیایی اجرای طرح مسکن مهر و هزینه‌های فراوان صرف شده، ضرورت بررسی علمی و کارشناسی این طرح از جنبه‌های مختلف ضروری است. این مقاله با هدف بررسی مقدماتی وضعیت اجتماعی ساکنان پروژه‌های مسکن مهر در سطح استان فارس ارائه شده است. برای این منظور، تعداد پنج شهر (شامل شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان) در موقعیت‌های اقلیمی و جغرافیایی متفاوت در سطح استان بر مبنای پهنه بندی پیشنهادی طرح کالبدی ملی وزارت راه و شهرسازی انتخاب شده و متاثر از سهم جمعیتی تعداد ۳۸۴ پرسشنامه از خانوارهای ساکن تکمیل شده است. برخی از نتایج جالب توجه که بررسی اطلاعات جمع آوری شده به روش‌های آمار توصیفی و استنباطی حاصل شده است عبارتند از: ساختار خانوار در شهرهای مورد بررسی با یکدیگر تفاوت معناداری داشته در حالی که الگوی مصرف مسکن برای همه



طرح مسکن مهر، با افزایش عرضه خدمات روبنایی و نیازهای روزمره ساکنان در زمینه‌های آموزشی، فرهنگی، درمانی، خرید و تفریح افزایش یابد. علاوه بر آن، نتایج این تحقیق تأکیدی بر الزامات مربوط به توسعه مسکن اجتماعی مبتنی بر نیازهای فرهنگی و بوم‌گرا است و می‌تواند برای برنامه ریزی آتی در تامین مسکن اجتماعی به کار گرفته شود. این تحقیق از طریق پرداختن به مولفه‌های متنوع بازتاب‌های اجتماعی و اقتصادی و گسترش محدوده تحقیق قابل ارتقاء است.

#### منابع

اینانلو، علی (۱۳۸۰). برنامه ریزی مسکن: تجزیه تحلیل در عرضه و تقاضای مسکن در منطقه شمال قزوین، پایان نامه کارشناس ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

ایمان، محمدتقی و کاوه، منصور، (۱۳۹۱)، سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر. مطالعات جامعه شناختی و شهری، شماره ۵، ۳۲-۱.

پوراحمد، احمد، رهنمایی، محمدتقی، قرخلو، مهدی و اسکندری نوده، محمد، (۱۳۸۹)، آسیب شناسی سیاست‌های دولت در ساماندهی اسکان غیر رسمی، نمونه موردی: محلات نای بند، شیرسوم و خواجه عطا، شهر بندرعباس. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره ۵، صص ۲۹-۵۴.

حبیبی، کیومرث، بهزادفر، مصطفی، ترابی، کیوان. (۱۳۸۹). نقد و آسیب شناسی سیاست‌گذاری و برنامه ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران، فصلنامه آبادی، سال بیستم، ۶۹، صص ۱۰-۵.

رئیس، ایمان، عباس زادگان، مصطفی و حبیبی، اشکان. (۱۳۸۶). نوشتاری بر پایداری اجتماعی در مسکن، فصلنامه آبادی، شماره ۵۵، صص ۶-۱۲.

شاخص همبستگی اجتماعی، ساکنان پروژه‌های مسکن مهر در شهرستان‌های فیروزآباد و نورآباد به دلیل تعلق نژادی به اقلیت‌های قومی و به احتمال قوی پایبندی بالاتر به سنت‌های زندگی جمعی در وضعیت بالاتری قرار دارند. از نظر شاخص میزان مشارکت در امور مربوط به پروژه، ساکنان پروژه مسکن مهر در شهر شیراز دارای موقعیت متفاوت از سایر شهرستان‌ها هستند. این تفاوت می‌تواند ناشی از دسترسی بالاتر به اطلاعات مربوطه به پروژه‌ها و امکان پیگیری بیشتر توسط متقاضیان مسکن مهر در سطح شهر شیراز باشد. از نظر شاخص رضایت کلی از سکونت در مسکن مهر، بالاترین مورد مربوط به شهر استهبان است که با توجه به تعداد محدود واحدهای بهره برداری شده با کیفیت بالاتر قابل توجیه است.

#### ۵- پیشنهادها

سیاست مسکن مهر، مبتنی بر تولید مسکن انبوه و ارزان از طریق کاهش سهم هزینه زمین از قیمت نهایی مسکن و ارایه تسهیلات قرض الحسنه ساخت مسکن و تبدیل واسطه‌های مالکیتی به مدیریتی (با پررنگ کردن نقش تصدی گری دولت) بوده و با هدف کنترل بازار مسکن با افزایش تولید مسکن پیشنهاد شده است. مروری بر سوابق موضوع در کشورهای پیشرفته نشان داد که استفاده از ابزارهای مالیاتی در کنار افزایش عرضه مسکن ضروری است. لذا، علاوه بر پشتیبانی از سیاست‌های تولید و عرضه مسکن، بایستی سیاست‌های کنترل و تنظیم بازار مسکن مورد توجه قرار گیرد. تخصص گرایی و استفاده از ظرفیت شرکت‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی در امر تهیه مسکن می‌تواند در ارتقا کیفیت ساخت و ساز از یک سو و فراهم آوردن مجال بیشتر برای نظارت دولت موثر باشد. انتظار می‌رود رضایت مندی ساکنان از

- رضویان، محمدتقی، (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری. تهران: انتشارات منشی.
- ریترز، جان، (۱۳۷۴)، نظریه‌های جامعه شناسی در دوران معاصر، م. ثلاثی، تهران، انتشارات علمی.
- زنجانی، حبیب ا...، گل‌کار، زینب و محمدی، حمیده (۱۳۹۰). بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر (مطالعه موردی شهرستان کرج)، نشریه تعاون، شماره ۷، صص ۸۹-۱۱۶.
- سیف‌الدینی، فرانک، (۱۳۸۵)، فرهنگ و واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای. تهران، انتشارات آبیژ.
- عزیزی، مهدی، (۱۳۸۰)، توسعه شهری پایدار: برداشت و تحلیلی از دیدگاه‌های جهانی، صغه، شماره ۳۳، صص ۱۴-۲۷.
- غلامی، منصور. (۱۳۸۹). آسیب شناسی طرح مسکن مهر، فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۶۹، صص ۷-۹.
- غمامی، مجید. (۱۳۸۷). دربارهٔ مسائل شهرسازی در ایران امروز، انتشارات آگاه، تهران.
- فقهی فرهنگمند، ناصر. (۱۳۸۸). اولویت‌های اقتصادی و اجتماعی عوامل کلیدی مسکن، مجله دانش و توسعه (علمی- پژوهشی) سال شانزدهم، شماره ۲۶، صص ۱۸۲-۱۷۰.
- مشکینی، احمد؛ الیاس زاده، نسرین. و ضابطیان، الهام. (۱۳۹۱). ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست محیطی، با استفاده از مدل سلسله مراتب AHP نمونه موردی استان یزد. فصلنامه مطالعات شهری، شماره دوم، بهار ۱۳۹۱.
- ملکی، سعید، (۱۳۸۹)، بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز. فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۲۹، صص ۳۲-۴۹.
- نسترن، مهین، رعنائی، احمد، (۱۳۸۹). تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه‌های آماده سازی
- اراضی مسکن مهر. آرمانشهر، شماره ۴، بهار و تابستان ۱۳۸۹.
- یارمحمدی، سعید. (۱۳۹۰). ارزیابی طرح آماده سازی اراضی مسکن مهر شهر بجنورد. کنفرانس ملی توسعه پایدار و عمران شهری.
- Barlow, J. and Duncan, S. (1994). Success and failure in housing provision, Pergamon.
- Bourne, L. (1981). The geography of housing. London: Edward Arnold.
- Chin-Chun, Y. (1981). Housing satisfaction among residents of Taichung, Taiwan (Ph.D. dissertation), Minnesota: University of Minnesota. Retrieved January 29, 2009, via ProQuest Dissertations & Theses.
- Davidson, F. (1991). Gearing up for effective management of urban development. Cities, Vol 8: 120-133.
- Durand-Lasserve, A. and Royston, L. (2002). Holding Their Ground; Secure Land Tenure for the Urban Poor in Developing Countries. London: Earthscan Publications. 2002
- Fried, M. (2000). Continuities and discontinuities of place. Journal of Environmental Psychology, Vol 20(3): 193-205.
- Klaufus, C. (2000). Dwelling as Representation: Values of Architecture in an Ecuadorian Squatter Settlement. Journal of Housing and the Built Environment, Vol15(1): 341-365.
- Li, D., Chen, H., Chi Man Hui, E., Yang, H., and Li, Q. (2014). A methodology for ex-post assessment of social impacts of an affordable housing project. Habitat International, Vol43: 32-40.
- Mee, K. (2009). A space to care, a space of care: public housing, belonging, and care in inner Newcastle, Australia. Environment and Planning A, Vol 41: 842-858.
- Morris, E.W., (1978). Housing, Family and Society. New York: John Wiley.
- Toscano, E.V., and Amestoy, V.A. (2008). The relevance of social interactions on housing satisfaction, Social Indicators Research, 86(2):257-274.
- Varady, D., and Carrozza, M. (2000). Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing: A Report from Cincinnati, Housing Studies, Vol: 15(6): 797-825.