

Assessment of Mehr Housing Policy According to Sustainability Indicators

Case study: Khorramabad City

*M. Masoudirad

**I. Ebrahimzadeh

***M. Rafiyan

Housing is a multi-dimensional structure, and it has, economical, social and environmental aspects in addition to physical features. In fact, all these aspects form performance and acceptance of housing. Housing planning for low-income groups, has been one of the major challenges in developing countries. But, the low-income housing is seen only a roof over head in most cases, due to technical and financial constraints. The Mehr housing plan is one of the most expensive low-income housing policies in Iran. The purpose of this study is to assess the effectiveness of these policies (with regard to the sustainability of the housing) and to create a measure for evaluating its performance. This research is a descriptive and analytical type. Data collection was done by two survey and library methods. Data analysis was performed using the SPSS software. The multiple and linear regression models, as well as T-test were used. The results showed that the average of all the indicators is below the mean in the fourth level of the model and accessibility sub-criterion has been minimum average among others. Only the quantitative dimension is equal to theoretical average in the third level conceptual model of research. In the second level of model, only the economic dimension has been mediocre. The sustainability housing index (which is a combination of four dimensions), is lower than the average in the first level of model. In addition, the results of the regression analysis showed that housing sustainability and its sub-criteria were affected the Mehr housing performance indicators greatly.

Keywords: Housing Policies, Sustainability of Housing, Low-income Groups, Mehr Housing, Khorramabad

*PhD Candidate, University of Sistan and Baluchestan, Iran.

**Professor, University of Sistan and Baluchestan, Iran.

***Associate Professor, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

ارزیابی سیاست مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری نمونه: شهر خرم‌آباد

ماندانا مسعودی‌راد: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران^۱

عیسی ابراهیم‌زاده*: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران

مجتبی رفیعیان: دانشیار شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

وصول: ۱۳۹۴/۰۷/۱۷ پذیرش: ۱۳۹۵/۱۱/۰۴، صص ۲۰-۱

چکیده

مسکن به منزله ساختاری چندبعدی، علاوه بر جنبه‌های فیزیکی، ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی دارد که این ابعاد، کارایی و پذیرش مسکن را شکل می‌دهند. برنامه‌ریزی برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، یکی از چالش‌های کشورهای در حال توسعه است؛ اما در بیشتر مواقع به علت محدودیت‌های مالی و فنی، مسکن فقط سقفی بالای سر قلمداد می‌شود. یکی از پرهزینه‌ترین سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد در ایران، طرح مسکن مهر بوده است. هدف از پژوهش حاضر، ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری (نمونه: شهر خرم‌آباد) است. روش پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و برای گردآوری داده‌ها از دو روش پیمایشی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. داده‌ها با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS و الگوهایی همچون آزمون T و نیز رگرسیون خطی و چندگانه تجزیه و تحلیل شده است. نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها نشان می‌دهند شاخص پایداری مسکن (که ترکیبی از ابعاد چهارگانه است) در نمونه مدنظر، کمتر از میانگین است؛ در میان چهار بُعد پایداری، به جز ابعاد اقتصادی، میانگین همه ابعاد کمتر از متوسط است. همچنین همه زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی و فرهنگی کمتر از میانگین بوده و در بین ابعاد کمی و کیفی نیز، زیرشاخص‌های کمی کمتر از متوسط بوده است. در نهایت نتایج تحلیل رگرسیون نیز نشان می‌دهد پایداری مسکن و زیرشاخص‌های آن، تأثیر مهمی در میزان کارایی مسکن مهر داشته‌اند.

واژه‌های کلیدی: سیاست‌های مسکن، پایداری مسکن، گروه‌های کم‌درآمد، مسکن مهر، خرم‌آباد.

مقدمه

طرح مسئله

مسکن در زمرهٔ اساسی‌ترین و حیاتی‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعهٔ اقتصادی و اجتماعی قرار می‌گیرد (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۱). مسکن، تنها به مفهوم سقفی بالای سر نیست و علاوه بر مکان فیزیکی، تمام محیط مسکونی را دربر می‌گیرد و همهٔ خدمات و تسهیلات ضروری برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد را نیز شامل می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳)؛ در واقع امروزه، مسکن به تدریج از مفهوم تک‌ساحتی خود دور و به یک مسئلهٔ چندبُعدی بدل شده است؛ مفهومی که از آن با عنوان «پایداری مسکن» یا «مسکن پایدار» یاد می‌شود.

هم‌اکنون عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آن‌ها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع، تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعهٔ اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمرهٔ ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (Golubchikov & Badyina, 2012: 271)؛ بنابراین در یک نگاه کلی بین دو مفهوم مسکن و پایداری، اشتراکات فراوانی وجود دارد. همان‌گونه که مشخص است، بخش عمده‌ای از انواع برنامه‌ریزی‌های مسکن در تمام کشورها، برنامه‌ریزی برای حل مشکلات گروه‌های کم‌درآمد است؛ در کشور ایران نیز، سیاست مسکن مهر، به منزلهٔ یکی از جدیدترین اقدامات دولت در راستای تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای گروه‌های کم‌درآمد مطرح شده است (مسعودی‌راد، ۱۳۸۸: ۶۶).

با گذشت زمان نسبی از اجرای طرح، هزینهٔ بسیار زیاد آن، تأثیر سیاست نام‌برده بر شاخص‌های کلان اقتصادی، حجم زیاد ساخت‌وساز و درنهایت وضعیت اجتماعی - اقتصادی گروه‌های هدف، ارزیابی سیاست مسکن مهر در این برههٔ زمانی ضروری به نظر می‌رسد؛ بنابراین در پژوهش پیش‌رو سعی بر آن خواهد بود تا میزان موفقیت یا شکست این سیاست با رویکرد ارزیابی پایداری مسکن بررسی شود.

امروزه در بیشتر کشورهای جهان، علت شکست بسیاری از سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد را توجه بیش از حد به جنبه‌های کمی آن دانسته‌اند. در این راستا تلاش برای پژوهش‌های جامع‌نگر، از مهم‌ترین فعالیت‌های مربوط به حوزهٔ مسکن گروه‌های کم‌درآمد محسوب می‌شود؛ پژوهش‌هایی که در طی آن عوامل محیطی و اجتماعی به‌طور همزمان با عوامل اقتصادی در نظر گرفته می‌شوند (Kurappannans & Sivam, 2009: 2)؛ بنابراین آن‌گونه که تجربیات جهانی نیز نشان می‌دهد، برای خلق جوامع پایدار، تنها لازم نیست خانه‌های بیشتری ایجاد شود، بلکه در نظر گرفتن فضاها و امکاناتی همچون مشاغل، فروشگاه‌ها و خدمات، حمل و نقل و فضاهای سبز نیز از لازمه‌های مسکن به شمار می‌روند؛ از این رو یکی دیگر از اهداف این پژوهش، سنجش قابلیت مسکن مهر برای ارائهٔ مسکنی کارا و نیز ارزیابی کیفیت سکونت گروه‌های کم‌درآمد از نظر شاخص‌های پایداری است؛ در این راستا شهر خرم‌آباد برای مطالعهٔ موردی انتخاب شده است؛ زیرا امروزه یکی از مهم‌ترین مشکلات این شهر، مسئلهٔ قیمت زمین و مسکن و در پی آن، وجود تعداد زیادی افراد بدون

پاسخگویی این‌گونه واحدها را در تأمین نیازهای مسکونی گروه‌های کم‌درآمد مشخص کند؛ زیرا مسکن، تنها سقفی بالای سر محسوب نمی‌شود. مطالعه نقاط ضعف و قوت واحدهای مسکونی مسکن مهر، می‌تواند در شناسایی وضع موجود برای بهبود شرایط سکونت گروه‌های کم‌درآمد، نیازهای مسکونی گروه‌های هدف و برنامه‌ریزی‌های آتی مسکن مؤثر باشد.

اهداف پژوهش

- ۱- ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری در شهر خرم‌آباد
- ۲- بررسی تأثیر شاخص‌های پایداری در میزان کارایی و پذیرش مسکن مهر در شهر خرم‌آباد

پیشینه پژوهش

با ظهور نگرش‌های پایدار در ادبیات جهانی، مفهوم پایداری به حوزه‌های مسکن، به‌ویژه مسکن گروه‌های کم‌درآمد نیز راه یافته؛ امری که در سال‌های اخیر، توجه محافل علمی را به خود جلب کرده است. بعضی از تجارب خارجی و داخلی مرتبط با موضوع در ادامه مطرح می‌شود.

پژوهش‌های خارجی

استون (۲۰۰۶) درباره مسکن قشر کم‌درآمد، تلاش کرده با توجه به کفایت درآمد خانوار، هم هزینه‌های مسکن و هم سایر هزینه‌های ضروری غیرمسکونی را در نظر گیرد. او با این روش در جست‌وجوی حفظ سطح مناسبی از استانداردهای زندگی است؛ در این راستا استون استاندارد ویژه خود را برای کارایی مسکن گروه‌های کم‌درآمد تدوین می‌کند؛ معیار مدنظر

مسکن است که عمده آن‌ها در طبقه گروه‌های کم‌درآمد جای می‌گیرند.

شهر خرم‌آباد در نتیجه اصلاحات ارضی و تغییر نقش آن از اقتصاد کشاورزی به اقتصاد خدماتی، مهاجرت‌های گسترده روستا - شهری، ایفاگری نقش مرکزیت سیاسی - اداری و اقتصادی در استان لرستان، میزان زیاد جمعیت‌پذیری و ساختار سنی جوان رشد زیادی داشته است. میزان رشد این شهر از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۶۵، همواره بیش از ۴ درصد بوده؛ به نحوی که بیشترین میزان رشد جمعیت این شهر در قرن اخیر در دو دوره متوالی ۱۳۵۵ - ۱۳۴۵، ۵/۷ درصد و ۱۳۶۵ - ۱۳۵۵، ۷/۳ درصد بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰ - ۱۳۳۵).

از سوی دیگر، توپوگرافی دره‌ای شهر خرم‌آباد و وجود موانع طبیعی، کمبود زمین‌های مناسب کاربری مسکونی در کنار تقاضای زیاد برای مسکن از طرف جمعیت رو به رشد و جوان‌بودن ساختار جمعیتی، افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها را در پی داشته است (موحد و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۲۸). مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد و میان‌درآمد در این شهر به حدی است که با وجود سیاست‌های ملی و محلی، همچنان به قوت خود باقی است؛ این در حالی است که شهر خرم‌آباد از نظر برخورداری از شاخص‌های بخش مسکن، در رتبه چهارم استان جای گرفته است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۳۶). در این راستا، طرح مسکن مهر به منزله راه‌حلی برای حل مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد در ایران مطرح شده است؛ مطابق این طرح، ۳۸۰۰ واحد مسکن مهر به شهر خرم‌آباد اختصاص یافته است؛ از این رو ارزیابی پایداری مسکن مهر این شهر می‌تواند میزان

جذب نمی‌شوند؛ بنابراین برای مقرون به صرفه ساختن چنین واحدهایی، لازم است پیش از توسعه واحدهای مسکونی جدید و با هدف بهبود اوضاع کلی منطقه برای خانواده‌ها، سرمایه‌گذاری شود.

در نهایت باید گفت این نویسندگان، مسکن گروه‌های کم‌درآمد را فراتر از ابعاد فیزیکی آن دیده و سعی کرده‌اند تأثیر عواملی را چون دسترسی به مراکز اشتغال، کیفیت، دسترسی به مدارس و ... نیز، در هزینه‌های مسکن خانوار به حساب آورند. به نظر آن‌ها این عوامل، می‌تواند نقش مهمی در پذیرش مسکن گروه‌های کم‌درآمد ایفا کند.

سیلیگ و فیس (۲۰۰۶) تحلیل‌های کیفی مسکن را برای درک برداشت مستأجران کم‌درآمد از مسکن به کار برده‌اند. آن‌ها دریافته‌اند بیشتر خانوارهای کم‌درآمد، مناطقی را که دارای معیارهای مکانی ضعیف و امکانات کم باشد، انتخاب نمی‌کنند؛ همچنین متوجه شدند که هرچند هزینه، یکی از معیارهای اساسی است، اما رفع نیازها یا ترجیحات ساکنان، مکان و مجاورت به خدمات و تسهیلات برای بسیاری از خانوارها یک اولویت محسوب می‌شود؛ حتی اگر چنین انتخابی به بهای صرف هزینه‌های بیشتر باشد و از نظر مالی فشار بیشتری را تحمل کنند. بررسی این پژوهشگران مشخص می‌کند علاوه بر عوامل صرفاً اقتصادی، مجموعه‌ای از ویژگی‌ها نیز بر درک خانوارها از مسکن ارزان تأثیرگذار است.

مولینر و همکاران (۲۰۱۳) استطاعت و پایداری را موضوعات مهمی دانسته‌اند که لازم است در ارتباط تنگاتنگ با یکدیگر بررسی شوند. آن‌ها معتقدند در استطاعت مسکن باید دیدگاه‌های پایدارتر و جامع‌تری مدنظر باشد تا این‌گونه تعداد بیشتری از معیارهای

او عبارت است از: مسکن کم‌هزینه، اما پذیرفتنی؛ به نحوی که دارای کمترین‌های متعارف باشد. در این مفهوم، رابطه میان درآمد، هزینه‌های مسکن و هزینه‌های ضروری غیرمسکونی به رسمیت شناخته شده و به همین سبب برحسب نوع و درآمد خانوار، متغیر است.

بوگدون و کن (۱۹۹۷) با اشاره به قانون ملی مسکن قابل استطاعت ایالات متحده آمریکا ۱۹۹۰ مبتنی بر برخورداری کم‌درآمدترین خانواده‌های آمریکایی از مسکن مناسب در محیطی مناسب و ارزان، از ادبیات پیشین کلاسیک استطاعت مسکن به سبب تمرکز آن بر قیمت (بیش از دیگر نیازها و ضروریات زندگی) و بی‌توجهی به ویژگی‌های مکانی و محله‌ای مسکن انتقاد کرده‌اند.

فیشر و همکاران (۲۰۰۹) معتقدند که یکی از جنبه‌های مهم مسکن گروه‌های کم‌درآمد، تسهیلات و امکانات مسکن است که با مکان مشخص مسکن در ارتباط است؛ پژوهش آن‌ها بر مسکن کم‌درآمد از جنبه مجموعه ویژگی‌هایی که یک منطقه دارد (کیفیت مسکن، دسترسی به مشاغل و امنیت)، متمرکز است.

آن‌ها ارزیابی کرده‌اند که آیا هزینه چنین ویژگی‌هایی بر معیارهای قیمت یک منطقه مؤثر است یا خیر و به این نتیجه رسیده‌اند که تمرکز صرف بر قیمت، می‌تواند به نتایج نادرستی درباره استطاعت در یک منطقه منجر شود. آن‌ها بر این باورند که سرمایه‌گذاری برای ایجاد مسکن گروه‌های کم‌درآمد در مناطقی که به دور از فرصت‌های شغلی است، به شکست خواهد انجامید؛ زیرا خانوارها به سکونت تمایلی ندارند و گروه‌های هدف به دلایلی مانند هزینه‌های زیاد رفت‌وآمد به مراکز شغلی و دردسترسی نبودن مدارس

و جمعیت‌پذیری مناطق پرجمعیت شهری را ارزیابی کرده‌اند.

رضایی و کمایی‌زاده (۱۳۹۲)، در پژوهشی با عنوان «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد)»، ضمن بررسی همبستگی میان متغیرهای جمعیت‌شناسی و رضایتمندی، رضایتمندی از این سایت را در حد میانه دانسته‌اند.

پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در پژوهشی علمی با نام «ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن درباره گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)»، بیان کردند که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن، همواره با نگرش کمی صورت گرفته و این امر در میزان موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. این سیاست‌ها در کاهش اسکان غیررسمی نقشی مثبت داشته، اما در پروژه‌های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنان موفق عمل نکرده است.

با بررسی پیشینه پژوهش، می‌توان دریافت که تاکنون در زمینه بررسی پایداری مسکن گروه‌های کم‌درآمد پژوهشی صورت نگرفته؛ همچنین در محدوده بررسی شده (یعنی شهر خرم‌آباد) نیز، پژوهشی با رویکرد پیش‌رو انجام نشده است؛ بنابراین تکراری‌نبودن موضوع و برخورداری از نگاهی نو به مسئله مسکن کم‌درآمد ضرورت پژوهش حاضر را موجه می‌سازد.

سؤال پژوهش

تأثیر ابعاد پایداری در افزایش کارایی مسکن مهر در شهر خرم‌آباد چگونه ارزیابی می‌شود؟

مؤثر بر خانوارها از قبیل اقتصادی، محیطی و اجتماعی مدنظر قرار گیرد. در این راستا، این نویسندگان روش‌شناسی نوینی را ارائه کرده‌اند که توان محاسبه میزان پایداری استطاعت مسکن، در نظر گرفتن چندین معیار تصمیم‌گیری و کاربرد در سطوح ملی و بین‌المللی را دارد. در الگوی پیشنهادی این نویسندگان، ۲۰ معیار در نظر گرفته شده است. آن‌ها می‌گویند ذی‌نفعان مسکن با استفاده از این الگو، می‌توانند تصمیمات درست‌تری (در مقایسه با معیارهایی که منحصرأ بر هزینه‌های مسکن و درآمد متمرکزند) درباره استطاعت مسکن بگیرند که در آن به کیفیت و پایداری مکان مسکن نیز توجه شده باشد.

پژوهش‌های داخلی

پورمحمدی (۱۳۷۹) در تدوین کتاب «برنامه‌ریزی مسکن» ضمن بیان مفاهیم و تعاریف مسکن و سایر مباحث مربوطه، در بخش کوچکی از اثر خود به سیاست‌های مسکن در ایران (برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی ایران) و سیاست توانمندسازی مسکن و نوع مسکن حمایت‌شده برای گروه‌های کم‌درآمد اشاره می‌کند.

رفعیان و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر (موردشناسی مهرشهر زاهدان)»، رضایتمندی سکونتی از واحدهای مسکن مهر را بررسی کرده‌اند. نتایج پژوهش آنها حاکی از آن است که رضایتمندی از محیط سکونتی مسکن مهر در همه زمینه‌ها کم است.

زیاری و همکاران (۱۳۸۹) در پژوهش دیگری با نام «تحلیلی بر رابطه بخشی (اقتصادی) و فضایی در نظام برنامه‌ریزی ایران (مطالعه موردی: مسکن مهر در شهرهای جدید)»، آثار مسکن مهر در شهرهای جدید

روش‌شناسی پژوهش

روش پژوهش حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و گردآوری داده‌ها با دو شیوه کتابخانه‌ای و میدانی صورت گرفته است. برای دستیابی به نتایج از رویکرد همه‌جانبه‌نگر سنجش پایداری استفاده شده؛ به این ترتیب که ابتدا متغیرهای مؤثر در پایداری و کارایی مسکن از طریق مطالعه ادبیات موجود و سپس بر اساس تجربیات موجود و الگوهای استفاده شده نویسندگان پیشین شناسایی شد. در مرحله دوم، پرسشنامه‌ای براساس الگوی مفهومی مدنظر، تدوین و میان ساکنان توزیع شد. محدوده مدنظر، مسکن مهر فاز ۳ شهر خرم‌آباد (مسکن مهر دره گرم) است که به دلیل پیشرفت نسبی ساخت و اجرای آن، سابقه و میزان جمعیت‌پذیری بیشتر نسبت به دو فاز دیگر انتخاب شد.

حجم نمونه با بهره‌گیری از جدول کمترین نمونه برای جوامع آماری کوچک انتخاب شده در سطح اطمینان ۹۵ درصد، ۹۴ نمونه تخمین زده شد که برای کسب اطمینان بیشتر به ۱۳۰ افزایش یافت (مرادی، ۱۳۸۹: ۴۵). این تعداد نمونه به شیوه تصادفی ساده پیمایش شد.

در مرحله تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز، بنا به جنس و نوع متغیرها و نیز برحسب ماهیت فرضیات و رابطه متغیرها در الگوی مفهومی، آزمون‌های آماری متناسب (آزمون T تک‌نمونه‌ای و نیز رگرسیون چندگانه) به کار رفت.

آزمون T تک‌نمونه‌ای عموماً برای مقایسه میانگین‌های یک جامعه به کار می‌رود و در بیشتر پژوهش‌های صورت‌گرفته با مقیاس لیکرت، برای بررسی فرضیه‌های پژوهش و تحلیل پرسش‌های

مربوط به آن‌ها استفاده می‌شود (آذر و مؤمنی، ۱۳۸۴: ۱۴۵).

از سوی دیگر، رگرسیون نیز به سبب توانایی پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته از طریق متغیر مستقل به کار رفته است (مؤمنی و فعال قیومی، ۱۳۹۱: ۱۱۹)؛ در آزمون رگرسیون خطی ساده و چندگانه، پایداری مسکن و ابعاد آن به منزله متغیر مستقل و کارایی مسکن (با شاخص‌های رضایتمندی ساکنان از ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مسکن در مقیاس‌های واحد، محله و منطقه مسکونی)، به منزله متغیر تابع برگزیده و در قالب پرسشنامه، مطرح شدند. در این پژوهش با بهره‌گیری از رگرسیون، پراثرترین و کم‌اثرترین شاخص‌های پایداری در کارایی مسکن شناسایی و معیاری برای ارزیابی وضع موجود، تشخیص نقاط ضعف و قوت، اظهارنظر و پیشنهاد برای بهبود و افزایش پایداری مسکن فراهم شد (حبیبی، ۱۳۹۲: ۱۰۲).

مفاهیم و رویکردهای نظری

مسکن گروه‌های کم‌درآمد

مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه عموماً ناشی از تجربه شهرنشینی سریع و مداوم است؛ به همین سبب شهرهای کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد شهری مواجه بوده و همچنین محل رقابت و نزاع برای زیرساخت‌های شهری و خدمات مرتبط با مسکن هستند (Golubchiciv & Badyina, 2012: 60)؛ چنین وضعیتی سبب شده در بیشتر مواقع، سیاست‌های ارائه‌شده از سوی دولت برای حل مشکل گروه‌های هدف، کارایی اندکی داشته باشد؛ از این رو امروزه تحولاتی در نگرش‌های جهانی مسکن گروه‌های

اقتصادی دیگر، مانند آموزش، بهداشت و مهارت مناسب می‌شود (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۲).

عوامل مشترک اجتماعی شامل تمام جنبه‌های محیطی و فرهنگ اجتماعی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر مسکن و محیط‌های مسکونی است.

زمینه‌های محیطی شامل همه اجزای موجود در محیط (محیط‌های ساخته‌شده موجود)، شرایط اجتماعی، شرایط فیزیکی و شکل عوارض طبیعی محیط، شرایط اقلیمی، مصالح در دسترس، روش‌های ساخت و فناوری روز بر فرم و سازمان فضایی تأثیر می‌گذارد. یکی از تأثیرگذارترین جنبه‌های محیطی بر شکل‌گیری مسکن، سلسله‌ای از عوامل اجتماعی است. چنانکه راپاپورت (۱۹۶۹: ۴۶) اظهار می‌دارد که مسکن و سکونتگاه‌ها، توصیف فیزیکی از عوامل مشترک اجتماعی هستند.

ابعاد اقتصادی مسکن

به طور کلی می‌توان افراد بدون مسکن را در گروه‌های کم‌درآمد جای داد. در این گروه‌ها، عامل سواد و سطح تحصیلات کم، به دستمزد و درآمد کم منجر می‌شود. در بیشتر مواقع، ناتوانی اجتماعی و اقتصادی سرپرستان خانوارهای کم‌درآمد، فقر نسلی را در پی خواهد داشت؛ به طوری که فرزندان آن‌ها نیز زندگی‌ای همراه با فقر را تجربه می‌کنند. ایجاد زمینه‌های بهره‌مندی از مسکن مناسب برای چنین خانوارهایی، شاید یکی از عوامل برون‌رفت از فقر و مساعدشدن شرایط برای بهترشدن شرایط آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، اجتماعی و ... باشد (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۵). با توجه به آنچه گفته شد، یکی از مهم‌ترین ابعاد مسکن، بُعد اقتصادی آن است که با شاخص‌های برشمرده در جدول (۱) شناخته می‌شود.

کم‌درآمد رخ داده که طی آن، علاوه بر لزوم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد شهری به مسکن ارزان، به سایر جنبه‌های مسکن نیز توجه شده است.

با مطرح‌شدن نظریات توسعه پایدار و عدالت اجتماعی به طور همزمان، رویکردها به مسکن گروه‌های کم‌درآمد پایدار تغییر یافته؛ به طوری که در مجامع علمی برای این‌گونه از مسکن ابعادی فراتر از بُعد اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. هم‌اکنون برای مسکن قابل استطاعت به چهار بُعد اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، اکولوژیکی و فیزیکی توجه شده است (Zanganeh (2013), Maliene et all (2011), Mulliner & Malliene (2011)؛ این‌گونه که مسکن گروه‌های کم‌درآمد نیز واجد شرایط پایداری خواهد بود. در زیر ابعاد گفته‌شده شرح داده خواهد شد.

ابعاد پایداری مسکن

ابعاد اجتماعی و فرهنگی مسکن

مسکن فقط یک ساختار نیست، نهادی است که برای مجموعه پیچیده‌ای از اهداف ایجاد می‌شود. هدف اصلی مسکن، ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی و ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی آن است (پوردیهیمی، ۱۳۹۰: ۱۴)؛ به بیان دیگر علاوه بر تأمین نیازهای شخصی و اقتصادی، باید نیازهای کیفی، اجتماعی و کالبدی فرد را نیز برآورده کند. از این رو، دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به امکانات و خدمات از زمینه‌های توانمندسازی آنان و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره‌مندی و افزایش توان بهره‌گیری از فرصت‌های آموزشی، بهداشتی و مانند این‌ها در جهت رشد سرمایه انسانی است. برخوردار نبودن از مسکن و خدمات آن موجب محرومیت از مواهب اجتماعی و

جدول ۱. شاخص‌های ابعاد اقتصادی مسکن

شاخص‌های ابعاد اقتصادی مسکن	
نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌ها و درآمد خانوار	میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
هزینه مصالح ساختمانی و زمین مورد نیاز	متوسط قیمت زمین
تسهیلات اعتباری ارائه‌شده توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و دولت	نوع مالکیت
طول دوره ساخت واحدهای مسکونی شهری	متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی
متوسط زیربنا	نحوه تأمین نیروی ماهر مورد نیاز برای احداث مسکن
وجود نهادهای مالی برای تأمین مسکن	تولید سالیانه مسکن

منبع: قرخلو و همکاران (۱۳۹۱)، عزیزی (۱۳۸۴)، ستارزاده (۱۳۸۸) و Hamzehlou & Hamzehlou (2014)

ابعاد اکولوژیکی مسکن

بر اساس دستورکار ۲۱، پایداری، یک مفهوم چندبُعدی بوده و یکی از جنبه‌های مهم آن، بُعد اکولوژیکی است (European Commission, 2001: 3). این اهمیت بدان سبب است که مواهب اکولوژیکی جایگزینی ندارند و برای بقای بشر یا رفاه وی ضروری هستند؛ به همین دلیل می‌توان آن‌ها را سرمایه‌های طبیعی بحرانی نامید (Pearce 1993, Faucheux, S., O Connor, M. 1998).

ابعاد اکولوژیکی را می‌توان مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ آن‌ها برای نسل‌های آینده دانست؛ بر همین اساس یکی از رئوس اصلی پایداری مسکن، پایداری اکولوژیکی و محیطی آن است (Priemus: 2005: 5)؛ همچنین مسائلی را همچون کنترل آلودگی، بازگرداندن حاصل‌خیزی خاک، تعدیل گرمای غیرعادی، کاهش کربن موجود در هوا، تغییرات اقلیمی و... نیز دربر می‌گیرد (Singh & Pandey, 2012: 12).

مطابق پیش‌بینی‌های سازمان ملل، تا سال ۲۰۵۰ بیش از ۲/۳ ساکنان زمین در مناطق شهری سکونت خواهند داشت (Bocquet- Appel, 2012: 338)؛ بر این اساس مسکن شهری به دلیل ویژگی‌های بیان‌شده در جدول (۲) بر مسائل زیست‌محیطی تأثیر چشمگیری خواهند داشت.

جدول ۲.

ویژگی‌های مسکن تأثیرگذار بر کارکردهای زیست‌محیطی

مصرف سهم زیادی از منابع برای ساخت، نگهداری و استفاده پیوسته انسان	مسکن به منزله سرمایه‌ای ثابت با عملکردی بادوام
مسکن به منزله ضرورتی برای برخورداری از کیفیت زیاد زندگی و مؤثر بر اشتغال، حمل و نقل و...	قابلیت استفاده از مصالح قابل بازیافت در ساخت مسکن
استفاده از ابداعات جدید همچون: مواد و مصالح قابل بازیافت و صرفه‌جویی در مصرف انرژی برای بهبود عملکرد ساختمان‌ها	

منبع: National Urban Housing & Habitat Policy: 2007

ابعاد فیزیکی (کالبدی) مسکن

یکی از ابعاد مهم و مؤثر بر پایداری مسکن، کیفیت ابعاد فیزیکی آن است؛ اهمیت این مسئله به حدی است که یکی از عوامل اصلی رضایتمندی ساکنان قلمداد می‌شود؛ زیرا بر کیفیت زندگی آنان (Kahraman, 2013: 2) و سلامت روحی و جسمانی‌شان تأثیر بسزایی دارد (CMHC, SCHL, 2004: 2, Relph, 1976:20), Bonnefoy, 2007: 415؛ به طوری که کیفیت کالبدی مسکن را بر کیفیت زندگی سالمندان و معلولان (Steinfeld & Danford: 1999)، اضافه‌وزن در کودکان (Saelens et al, 2003)، مرگ و میر در فصل زمستان (Wilkinson et al, 2001)، بیماری‌های روحی، آسیب‌های اجتماعی، وندالیسم، افسردگی، تنش‌های عصبی و حتی شکل‌گیری سوءظن مؤثر دانسته‌اند. نوع مسکن به طور کلی بر کیفیت زندگی فیزیکی و اجتماعی افراد مؤثر است (Baiden et al, 2011: 33). همچنین آن‌گونه که ساستنگی و کرنز (۱۹۹۲) گفته‌اند، کیفیت کم ساخت‌وساز به کاهش رضایتمندی ساکنان منجر می‌شود؛ زیرا هزینه‌های نگهداری مسکن را افزایش می‌دهد.

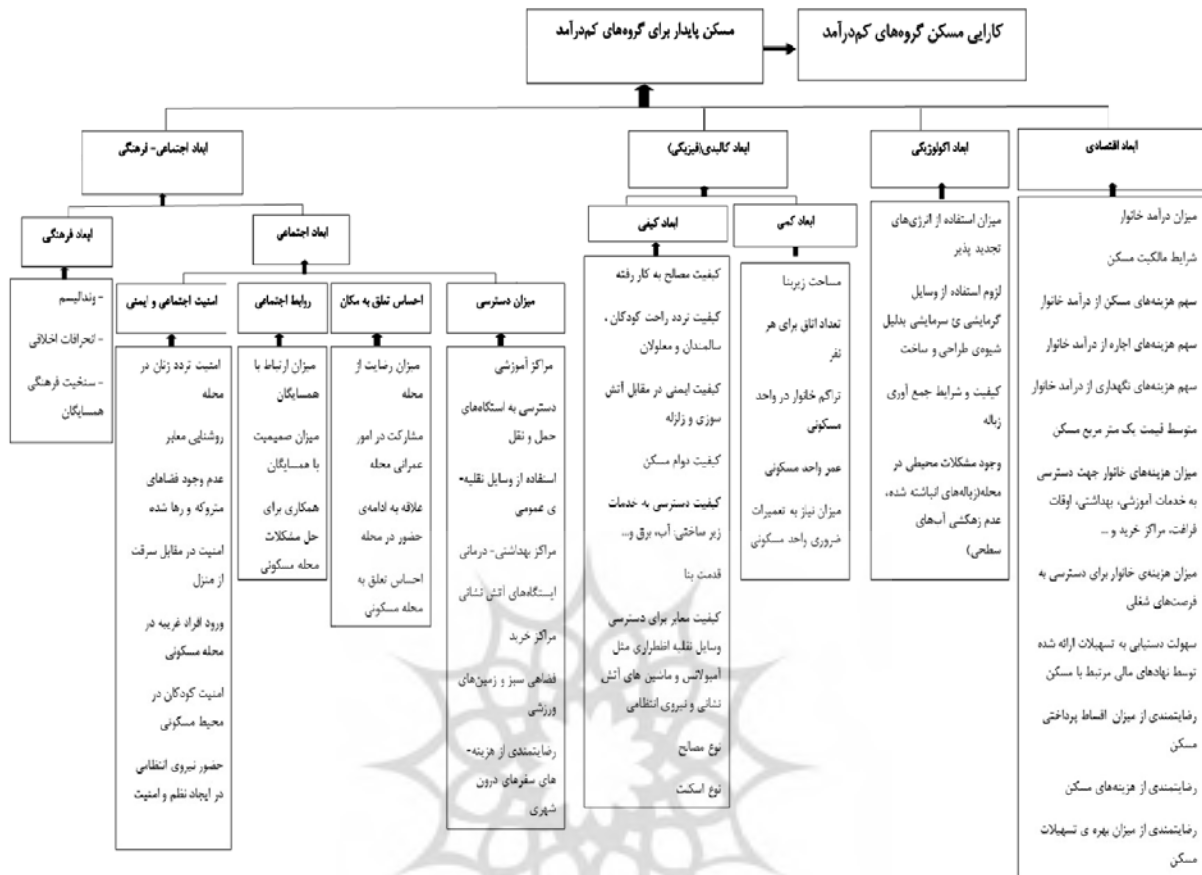
ابعاد فیزیکی مسکن شامل نوع مسکن، کیفیت فیزیکی آن، اندازه، جنبه‌های زیبایی‌شناختی، مکان

قرارگیری و نیز نحوه طراحی و محیط آن است (Enosh et all, 1984).

بهداشت، امکانات آشپزی و شست‌وشو، تهویه، تعداد و اندازه اتاق‌ها، محل قرارگیری آن‌ها، نوع سرویس‌های بهداشتی، وجود فضاهای بازی برای کودکان، تراس و آفتاب‌گیر بودن و روشنایی، از ابعاد مهم فیزیکی درون واحدهای مسکونی هستند (Mustafa et all, 1995: 460).

بعضی از ابعاد گفته‌شده با فضاهای درونی و بعضی از آنها با فضاهای بیرونی مسکن در ارتباط هستند؛ به‌طور کلی می‌توان شاخص‌های کالبدی مسکن را به دو دسته کمی و کیفی تقسیم کرد (حکمت‌نیا، ۱۳۸۵: ۱۱۶). بر اساس آنچه گفته شد، الگوی مفهومی زیر برای ارزیابی پایداری مسکن مهر ترسیم شده است. نکته جالب توجه آنکه شاخص‌های پایداری استفاده‌شده در این الگوی مفهومی، کمتر از شاخص‌های متداول استفاده‌شده برای سنجش پایداری مسکن است؛ زیرا به سبب ماهیت مسکن مهر، متغیرهای استفاده‌شده به کمترین میزان کاهش یافته و نگارندگان تلاش کرده‌اند تا بیش از هرچیز به متغیرهای اجتماعی - فرهنگی پایداری توجه کنند.

شکل ۱. الگوی مفهومی پژوهش برای ارزیابی مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری مسکن



کارایی و پذیرش مسکن

بیانگر میزان کارایی مسکن خواهد بود. رضایت‌مندی کلی ساکنان از مسکنی که در آن سکونت دارند، معرف میزان کارایی و پذیرش گونه‌های مختلف مسکن آنان خواهد بود؛ زیرا رابطه فرد و محیط مسکونی‌اش از این طریق تحلیل‌شدنی است (رضایی و کمایی‌زاده، ۱۳۹۱؛ ۱۴).

محدوده مطالعاتی

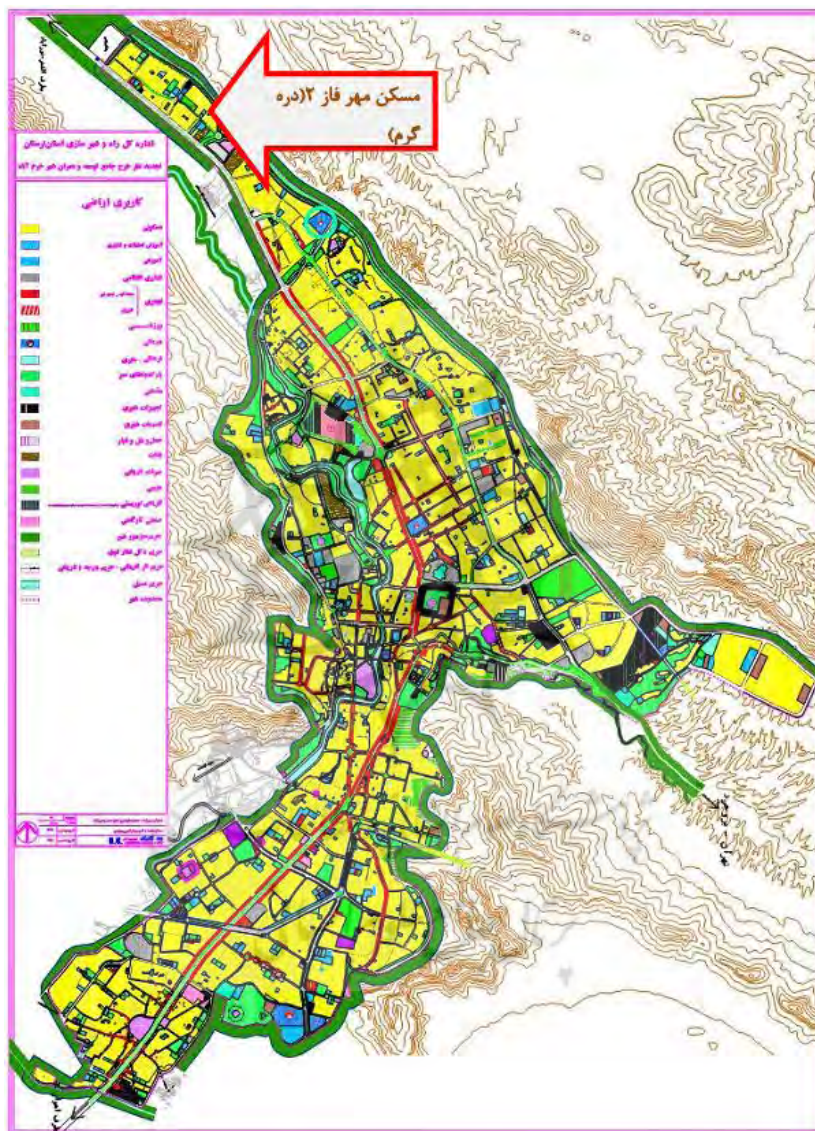
براساس مصاحبه‌های انجام‌شده با مدیران مسکن شهر خرم‌آباد، سهم مسکن مهر این شهر، ۳۸۰۰ واحد مسکونی در سه فاز بوده و بسیاری از واحدهای آن نیمه‌تمام است. مطابق بند (د) تبصره ۶ قانون برنامه چهارم توسعه، در حال حاضر بیشتر استفاده‌کنندگان از

کارایی مسکن، تابعی از میزان کامروایی و تأمین نیازهای مسکونی افراد است؛ به همین سبب، میزان زیاد کارایی مسکن، در رضایت‌مندی بیشتر ساکنان از مسکن بازتاب خواهد یافت؛ به بیان دیگر، قابلیت مسکن در تأمین انتظارات ساکنان، رضایت‌مندی و کارایی بیشتر مسکن را در پی خواهد داشت؛ به همین سبب شناسایی عوامل مؤثر در افزایش کارایی مسکن، می‌تواند از مفاهیم کلیدی برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد باشد. درحقیقت رضایت‌مندی ساکنان از وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی مسکن در مقیاس واحد، محله و منطقه مسکونی،

امتداد جاده خرم‌آباد - الشتر به منزله نمونه مطالعاتی، برگزیده شد؛ دلیل این گزینش، پیشرفت سریع‌تر، جمعیت‌پذیری بیشتر و گذشت مدت‌زمان نسبی از اسکان خانوارها نسبت به فازهای دیگر بوده است.

این نوع مسکن، افرادی هستند که قبلاً از تسهیلات مسکن استفاده نکرده و بیشتر بدون مسکن بوده‌اند. در این پژوهش سومین فاز از مسکن مهر شهر خرم‌باد، واقع در انتهای محله دره‌گرم و در ۵ کیلومتری

نقشه ۱. موقعیت محدوده مطالعاتی (فاز ۳ مسکن مهر خرم‌آباد) دره‌گرم



منبع: مهندسان مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۱: ۱۳۲

آلفای کرومباخ محاسبه شد. میزان آلفای کرومباخ برای پرسشنامه استفاده‌شده، 0.793 بوده که بیانگر پایایی پذیرفته است؛ زیرا مقدار آن بیش از 0.7 گزارش شده (جدول ۱).

یافته‌ها و نتایج

در پرسشنامه سنجش پایداری مسکن گروه‌های کم‌درآمد، گویه‌های پیش‌فرض براساس طیف لیکرت تدوین شدند. در اولین گام، روایی آزمون با الگوی

جدول ۳. مقدار آلفای کرونباخ پرسشنامه پژوهش

تعداد پرسش‌ها	آلفای کرونباخ
۶۲	۰/۷۹۳

جدول ۴. ویژگی‌های عمومی پرسش‌شوندگان

ویژگی‌های عمومی پرسش‌شوندگان	جنس سرپرست خانوار	نوع اشتغال	وضعیت مالکیت
طبقات	مرد	مشاور	مسکن
نتایج به درصد	۹۲	۶	۲۰
	۸	۴۵	۸۰
		۵	۳۶
		۸	۰
		۰	۰

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

همچنین برای تعیین اینکه آیا نمونه انتخاب شده از جامعه‌ای با توزیع نرمال به دست آمده، آزمون کولموگروف - اسمیرنوف به کار برده شد (جدول شماره ۶) (Kolmogrov- Smirnov).

جدول ۶. آزمون کولموگروف - اسمیرنوف تک‌نمونه‌ای

آزمون	پایداری ضریب مسکن
میانگین	2.7817
انحراف استاندارد	.24800
Kolmogorov-Smirnov Z	.701
Sig	.709

براساس خروجی جدول و با توجه به میزان Sig. (2-tailed) یا p-value (۰/۷۰۹)، دلیلی بر رد فرض صفر (بدین محتوا که نمونه مدنظر از توزیع نرمال به دست آمده) وجود ندارد؛ بنابراین به طور کلی می‌توان گفت دلیلی بر رد این ادعا که توزیع مدنظر نرمال است، وجود ندارد و آزمون کولموگروف

جدول (۴) برای داده‌های توصیفی نشان می‌دهد که ۹۲ درصد سرپرست‌های خانوار مرد هستند. همچنین ۴۵ درصد آن‌ها در مشاغل آزاد مشغول به کارند. از میان آن‌ها، ۸۰ درصد پرسش‌شوندگان مالک واحد مسکونی بوده و تنها ۲۰ درصد مستاجر هستند. در گام بعدی برای آگاهی از تصادفی بودن نمونه‌ها و میزان روایی و پایایی آن‌ها، از آزمون تصادفی بودن داده‌ها (Run Test) استفاده شده است؛ زیرا p-value (0.801) بیش از ۰/۰۵ است؛ بنابراین فرضیه صفر (تصادفی بودن داده‌ها) پذیرفته می‌شود. در نتیجه می‌توان گفت که متغیر میانگین نمرات به صورت تصادفی به دست آمده است، بوده است (جدول ۵).

جدول ۵. آزمون ضریب پایداری

آزمون	ضریب پایداری مسکن
Test Value ^a	2.80
Asymp. Sig. (2-tailed)	.801
میان‌ه. a.	

سطح میانگین بوده است. در مجموع میزان پایداری مسکن مهر برای گروه‌های کم‌درآمد نیز کمتر از میانگین است. از آنجا که میانگین بیشتر شاخص‌ها و ابعاد کمتر از میانگین نظری مورد انتظار بوده، می‌توان اعلام داشت که پایداری مسکن مهر در شهر خرم‌آباد (به عنوان عینیت یک سیاست برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد)، در حدی کمتر از توقعات ساکنان قرار داشته و نتوانسته به نیاز مسکونی آن‌ها پاسخ گوید. همچنین با توجه به میانگین‌های دو شاخص ابعاد اقتصادی و ابعاد کمی مسکن، تمرکز سیاست‌گذاران مسکن مهر بر ارائه سقفی ارزان بالای سر مشهود است.

- اسمیرنوف برای تطابق نمونه با توزیع نظری غیرمعمول بوده است: $P > 0.05$; $Z = 0.701$.

آماره‌های توصیفی پایداری مسکن در چهار سطح الگو در جدول زیر (جدول ۷) به این شرح است: نتایج به دست آمده در جدول آماره‌های توصیفی نشان می‌دهد زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی در همه موارد کمتر از میانگین بوده است. همچنین در بین زیرشاخص‌های کمی و کیفی، تنها میانگین زیرشاخص ابعاد کمی (با میانگین ۳/۱)، بیشتر از میانگین مورد انتظار بوده است. از میان ابعاد چهارگانه سازنده پایداری مسکن، فقط ابعاد اقتصادی (با میانگین ۳) در

جدول ۷. آماره‌های توصیفی پایداری مسکن در چهار سطح الگو برای مسکن مهر شهر خرم‌آباد

آماره			شاخص‌ها	آماره			سطح
انحراف معیار	میانگین	میانگین		انحراف معیار	میانگین	میانگین	
۰.۴۵	۲.۳	۲.۳	ابعاد اجتماعی ^۰ فرهنگی	۰.۵۹	۱.۹	۱.۹۶	میزان دسترسی
۰.۴۱	۲.۷	۲.۸	ابعاد کالبدی- فیزیکی	۰.۸	۲.۶	۲.۸	ابعاد احساس تعلق به مکان
۰.۵۶	۲.۶	۲.۵	ابعاد اکولوژیکی	۰.۷	۲.۶	۲.۶۵	ابعاد اجتماعی روابط اجتماعی
۰.۳۶	۳	۳	ابعاد اقتصادی	۰.۵۵	۲.۵	۲.۵۴	ابعاد اجتماعی امنیت اجتماعی و ایمنی
				۰.۶۷	۲	۲.۱	ابعاد فرهنگی
				۰.۴۳	۲.۴	۲.۵	ابعاد اجتماعی- فرهنگی
۰.۲۴	۲.۸	۲.۷	پایداری مسکن	۰.۷۱	۲.۴	۲.۴	ابعاد کیفی
				۰.۴۱	۳.۱	۳.۲	ابعاد کمی کالبدی- فیزیکی

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۴.

در گام بعدی، نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای در جدول (۸) آمده است.

جدول ۸. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای برای شاخص‌های پایداری در مسکن مهر شهر خرم‌آباد

نتیجه آزمون	حد		آماره			شاخص‌ها
	پائین	بالا	sig	T	میانگین	
H ₀ رد	-۱.۱۸	-۰.۸۸	۰.۰۰	-۱۴.۰۲	۱.۹۶	میزان دسترسی
H ₀ رد	-۰.۳۳	۰.۰۷	۰.۰۲	-۱.۳	۲.۸۶	احساس تعلق به مکان
H ₀ رد	-۰.۵۱	-۰.۱۷	۰.۰۰	-۳.۹۷	۲.۶۵	روابط اجتماعی
H ₀ رد	-۰.۵۹	-۰.۳۲	۰.۰۰	-۶.۷۲	۲.۵۴	امنیت اجتماعی و ایمنی
H ₀ رد	-۱.۰۰	-۰.۶۶	۰.۰۰	-۹.۸۱	۲.۱۶	ابعاد فرهنگی
H ₀ رد	-۰.۵۹	-۰.۳۸	۰.۰۰	-۹.۰۸	۲.۵۰	ابعاد اجتماعی
H ₀ رد	-۰.۳۷	-۰.۰۱	۰.۰۰	-۲.۱۵	۲.۴	ابعاد کیفی
H ₀ رد	۰.۵۹	۰.۸۰	۰.۰۰	۱۳.۳۲	۳.۲	ابعاد کمی
H ₀ رد	-۰.۷۷	-۰.۵۴	۰.۰۰	۱۱.۶۴	۲.۳۳	ابعاد اجتماعی - فرهنگی
H ₀ رد	۰.۱۵	۰.۳۵	۰.۰۰	۴.۹۳	۲.۸	ابعاد کالبدی - فیزیکی
H ₀ رد	-۰.۶۱	-۰.۳۳	۰.۰۰	-۶.۶۶	۲.۵۲	ابعاد اکولوژیکی
H ₀ رد	-۰.۰۸	۰.۰۹	۰.۰۴	۰.۱۷	۳.۰۰	ابعاد اقتصادی
H ₀ رد	-۰.۲۸	-۰.۱۵	۰.۰۰	-۷.۰۴	۲.۷۸	پایداری مسکن

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

همچون میزان دسترسی به نیازهای اولیه، در کاهش هزینه‌های خانوار نقش مهمی ایفا می‌کند؛ چنان‌که قبلاً به آن اشاره شد، شاخص دسترسی برای گروه‌های کم‌درآمد از عوامل مؤثر در توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی قلمداد می‌شود و توجه به آن توان استفاده از فرصت‌های آموزشی و بهداشتی را افزایش می‌دهد؛ با این روش می‌توان رشد سرمایه‌های انسانی را در جهت ریشه‌کن کردن تسلسل فقر تقویت کرد.

در زیرشاخص‌های کالبدی - فیزیکی، ابعاد کیفی ۲/۴ و شاخص ابعاد کمی ۳/۲ میانگین، بیش از میانگین نظری ارزیابی شده است؛ همچنین در زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی - فرهنگی، میانگین شاخص‌های ابعاد فرهنگی ۲/۱۶ و میانگین ابعاد اجتماعی ۲/۵۰ بوده است؛ در این‌باره نیز با اتکا بر مفاهیم نظری یادشده، می‌توان ادعان داشت که به ابعاد

نتایج جدول فوق حاکی از آن است که سطح معنادار مشاهده‌شده یا Sig برای همه متغیرهای برگزیده کمتر از ۰/۰۵ است؛ از این رو فرض H₀ برای همه شاخص‌ها در تمام ابعاد و زیرشاخص‌ها رد می‌شود. همان‌طور که در جدول (۸) دیده می‌شود، کمترین میزان میانگین در زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی به ترتیب مربوط به شاخص دسترسی (۱/۹۶)، امنیت اجتماعی و ایمنی (۲/۵۴) است؛ به این ترتیب می‌توان گفت نتایج به دست آمده، مؤید تجربیات جهانی و ملی است که در بخش مفاهیم و تجربیات به آن‌ها اشاره شد.

چنان‌که نتایج نشان می‌دهد سیاست مسکن مهر در نمونه مطالعه‌شده، بیش از هرچیز بر کاهش قیمت تمام‌شده متمرکز است و در آن به ویژگی‌های مکانی و محله‌ای، همچون دسترسی و امنیت اجتماعی و ایمنی توجه نشده است؛ این در حالی است که عاملی

مفهوم است که در محدوده بررسی شده، ابعاد کالبدی، زیست‌محیطی و اجتماعی - فرهنگی مسکن نیز، برای خانواده‌های کم‌درآمد بسیار مهم است؛ چنان‌که مولینر و همکارانش نیز اذعان داشتند که یکی از معیارهای اساسی برای خانوارهای کم‌درآمد در نمونه بررسی شده، کیفیت مسکن، رفع نیازها، میزان دسترسی و مجاورت با خدمات و تسهیلات است که برای آن‌ها یک اولویت محسوب می‌شود. درحقیقت سایر ابعاد پایداری مسکن در سایه توجه به کمیت، افق زمانی کوتاه‌مدت و تلاش برای کاهش هزینه فراموش شده است.

برای آگاهی از میزان تأثیر متغیرهای مستقل در متغیر وابسته (کارایی مسکن)، از آزمون رگرسیون خطی ساده و چندگانه استفاده شده است؛ به همین سبب در جدول (۹)، مطابق ردیف‌های جدول، به‌طور مستقل آزمون‌های رگرسیونی برای بررسی میزان تأثیر متغیرهای مستقل (شاخص‌ها و زیرشاخص‌های پایداری مسکن) در متغیر تابع (کارایی) انجام شده است.

کیفی و اجتماعی در سایه تأکید بر ابعاد کمی مسکن مهر در شهر خرم‌آباد، بی‌توجهی شده است؛ با وجود آنکه ابعاد کیفی مسکن دارای چنان اهمیتی تصور شده‌اند که بی‌توجهی به آن‌ها، کاهش کیفیت زندگی سالمندان و کودکان، بروز آسیب‌های روحی و اجتماعی، تنش‌های عصبی، افزایش هزینه‌های نگهداری مسکن و ... را در پی خواهد داشت.

از بین چهار بُعد پایداری مسکن، میانگین ابعاد اجتماعی - فرهنگی ۲/۳۳، ابعاد اکولوژیکی ۲/۵۲ و ابعاد کالبدی - فیزیکی ۲/۵۲ زیر متوسط مورد بوده و تنها ابعاد اقتصادی در حد میانگین ۳ قرار داشته است. میانگین شاخص پایداری مسکن که ترکیبی از چهار بُعد گفته‌شده است نیز، کمتر از میانگین انتظارداشته برآورد شده است؛ این نتیجه، بیانگر اهمیت تمامی ابعاد چهارگانه پایداری در مفهوم مسکن است؛ زیرا تأکید صرف بر ابعاد اقتصادی نتوانسته به‌تنهایی انتظارات مصرف‌کنندگان مسکن را برآورده سازد؛ این بدان

جدول ۹. تحلیل رگرسیون خطی و چندگانه ابعاد پایداری مسکن و میزان کارایی آن (متغیر وابسته: کارایی مسکن)

ابعاد	زیرشاخص	ضریب استاندارد (β)	ضریب غیر استاندارد (B)	F	خطای معیار
ابعاد اجتماعی	میزان دسترسی	۰.۲۳	۰.۲۳	۵.۰۵	۰.۰۰
	احساس تعلق به مکان	۰.۳۲	۰.۲۳	۵.۰۵	۰.۰۰
	روابط اجتماعی	۰.۱۱	۰.۰۱	۵.۰۵	۰.۰۰
	امنیت اجتماعی و ایمنی	-۰.۶۵	-۰.۰۷	۵.۰۵	۰.۰۰
ابعاد اجتماعی - فرهنگی	ابعاد اجتماعی	۰.۲۸	-۰.۲۴	۱۰.۹۲	۰.۰۰
	ابعاد فرهنگی	۰.۵۲	۰.۷۱	۱۰.۹۲	۰.۰۰
ابعاد کالبدی - فیزیکی	ابعاد کیفی	۰.۳۹	۰.۳۲	۵.۳۷	۰.۰۰
	ابعاد کمی	-۰.۰۱	۰.۰۱	۵.۳۷	۰.۰۰
پایداری مسکن	ابعاد اجتماعی-فرهنگی	۰.۲۰	۰.۲۰	۳.۴۲	۰.۰۱
	ابعاد کالبدی - فیزیکی	۰.۰۱	۰.۱۳	۳.۴۲	۰.۰۱
	ابعاد اکولوژیکی	۰.۲۵	۰.۴۱	۳.۴۲	۰.۰۱
	ابعاد اقتصادی	۰.۲۰	۰.۳۰	۳.۴۲	۰.۰۱
پایداری مسکن		۰.۴۰۴	۰.۹۶	۱۲.۰۸	۰.۰۰

- فرهنگی کمترین نقش را در میزان کارایی مسکن مهر شهر خرم‌آباد داشته است.

نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون برای مسکن مهر شهر خرم‌آباد، بیانگر اهمیت ابعاد غیراقتصادی در کنار ابعاد اقتصادی و کمی مسکن بوده است؛ چنان‌که ابعدی همچون احساس تعلق به مکان، ابعاد فرهنگی، ابعاد کیفی مسکن و نیز ابعاد اکولوژیکی دارای نقش مهمی در افزایش کارایی مسکن توصیف شده و ساکنان بر آن‌ها تأکید داشته‌اند.

آن‌گونه که در بخش‌های پیشین پژوهش گفته شد، اگر در سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد به ابعاد پایداری نیز توجه شود، نیاز واقعی گروه‌های هدف پاسخ داده خواهد شد؛ بنابراین می‌توان گفت که مسکن مهر در نمونه مطالعاتی، چیزی فراتر از پدیده‌ای اقتصادی و فیزیکی قلمداد می‌شود؛ زیرا مسکن تنها یک ساختار نیست، بلکه یک نهاد است که برای مجموعه پیچیده‌ای از اهداف ایجاد می‌شود.

بحث و نتیجه‌گیری

سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کشورهای در حال توسعه، به ویژه ایران، عموماً ناموفق ارزیابی می‌شود. یکی از دلایل اصلی این وضعیت، توجه صرفاً کمی به مسکن گروه‌های کم‌درآمد است. امروزه در بسیاری از متون مرتبط با مسکن گروه‌های کم‌درآمد، تلاش شده با توجه به ابعاد چندگانه مسکن، بر میزان کارایی و اثربخشی برنامه مسکن افزوده شده و ضعف برنامه‌های تک‌ساحتی گذشته جبران شود.

اینک نتایج حاصل از این پژوهش با عنوان «ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری؛ نمونه: شهر خرم‌آباد» نیز،

نتایج رگرسیون چندگانه در جدول بالا نشان می‌دهد آنالیز واریانس در زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی، با توجه به مقدار نسبتاً زیاد F و میزان خطای معیار ۰.۰۰، معنادار است. ضرایب رگرسیون برای این سطح از مطالعه برابر است با:

$$E(Y|X_1, X_2, X_3, X_4) = 1.40 + 0.23 X_1 + 0.32 x_2 + 0.11 x_3 + (-0.65) x_4$$

با توجه به وزن‌های بتا، احساس تعلق به مکان در ابعاد اجتماعی، بیشترین نقش را در کارایی مسکن در نمونه مطالعاتی دارد.

در بین ابعاد اجتماعی - فرهنگی نیز، مقدار زیاد F و مقدار کم sig، وجود رابطه نسبتاً زیادی را میان دو متغیر تأیید می‌کند. ضرایب رگرسیون در این سطح عبارت‌اند از:

$$E(Y|X_1, X_2) = 1.347 + 0.28 x_1 + 0.52 x_2$$

با توجه به وزن‌های بتا، ابعاد فرهنگی بسیار بیشتر از ابعاد اجتماعی در افزایش کارایی مسکن مهر شهر خرم‌آباد تأثیر دارد.

در مقایسه میزان اثرگذاری دو عامل ابعاد کیفی و کمی، مقدار نسبتاً زیاد F (۵/۳۷) و مقدار کم sig، وجود رابطه نسبتاً زیادی را میان دو متغیر تأیید می‌کند.

$$E(Y|X_1, X_2) = 1.77 + 0.39 x_1 + (-0.01) x_2$$

ضرایب بتا حکایت از آن دارند که ابعاد کیفی، بیشترین تأثیر را در میزان کارایی مسکن در نمونه مطالعاتی دارند؛ به طور کلی ضرایب بتا برای کارایی مسکن نیز به شرح زیر بوده‌اند:

$$E(Y|X_1, X_2, X_3, X_4) = -0.41 + 0.01 X_1 + 0.20 x_2 + 0.25 x_3 + 0.20 x_4$$

با توجه به وزن‌های بتا، بُعد اکولوژیکی بیش از سایر ابعاد بر کارایی مسکن مؤثر بوده و بُعد اجتماعی

اینک می‌توان گفت که در سیاست مسکن مهر، صرفاً به جنبه‌های اقتصادی و کمی مسکن توجه شده و این عامل زمینه کاهش کارایی و پذیرش مسکن مهر را از دیدگاه ساکنان فراهم آورده است؛ در این راستا با عنایت به هزینه‌های ملی چشمگیر طرح مسکن مهر و نتایج کلان و مؤثر این سیاست بر دیگر بخش‌های اقتصادی، ساختارهای سیاسی، شرایط اجتماعی کشور و ...، پیشنهاد می‌شود به منظور بهینه‌سازی سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری کارآمد از آن، تدابیری برای توجه به همه ابعاد مسکن در قالب شاخص‌های پایداری مسکن اندیشیده شود.

پیش‌بینی می‌شود در صورت نادیده‌گرفتن چنین وضعیتی، کیفیت کلی مسکن مهر کاهش یابد و ساکنان اصلی آن که عموماً نیازمندان واقعی مسکن هستند، بار دیگر به متقاضیان مسکن پایدار بدل شوند؛ در عین حال نتایج پژوهش بیانگر آن است که میزان پایداری در ابعاد دسترسی، کیفی، فرهنگی، اجتماعی - فرهنگی، اکولوژیکی، امنیت اجتماعی و ایمنی در سطح پایینی است؛ به همین دلیل تلاش برای بهبود وضعیت چنین شاخص‌هایی، می‌تواند به اثربخشی این سیاست و حل مشکلات این‌گونه مسکن کمک کند.

منابع

- آذر، عادل و مؤمنی، منصور، (۱۳۸۴). *آمار و کاربرد آن در مدیریت*، جلد دوم، تهران: انتشارات سمت.
- پوردیهیمی، شهرام، (۱۳۹۰). «فرهنگ و مسکن»، *فصلنامه مسکن و محیط روستا*، دوره ۳۰، شماره ۱۳۴، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۷۹). *برنامه‌ریزی مسکن*، چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.

مفاهیم نوین مسکن و نقش مؤثر شاخص‌های پایداری مسکن را در کارایی و پذیرش مسکن تأیید می‌کند؛ به گونه‌ای که میزان کارایی مسکن مهر در سایه بی‌توجهی به ابعاد چندگانه مسکن (و مطابق با پائین‌بودن شاخص‌های پایداری مسکن) در سطح کمی ارزیابی شده است؛ زیرا براساس نتایج به دست آمده از آزمون T تک‌نمونه‌ای، در بین تمام ابعاد پایداری مسکن، فقط شاخص اقتصادی مسکن در حد متوسط (۳/۰۰) ارزیابی و میانگین همه شاخص‌های دیگر بسیار کم گزارش شده است.

در این پژوهش، کمترین مقادیر به ترتیب برای شاخص‌های میزان دسترسی با مقدار ۱/۹۶، ابعاد فرهنگی ۲/۱۶، ابعاد کیفی ۲/۴ و ابعاد اجتماعی ۲/۵۴ اعلام شده است؛ میانگین کلی پایداری مسکن نیز ۲/۷۸ محاسبه شده که با توجه به میانگین نرمال ۳، این رقم نشان‌دهنده سطوح کم پایداری مسکن مهر در نمونه مطالعاتی است.

نتایج تحلیل رگرسیون خطی و چندگانه نیز بیانگر این حقیقت است که پایداری مسکن، تأثیر مهمی بر افزایش کارایی مسکن دارد؛ به طوری که در این پژوهش، عواملی همچون احساس تعلق به مکان با ضریب استاندارد ۰/۳۲، ابعاد فرهنگی با ضریب استاندارد ۰/۵۲، ابعاد کیفی با ضریب ۰/۳۹ و ابعاد اکولوژیکی با ضریب استاندارد ۰/۲۵، نشان‌دهنده بیشترین نقش در میزان کارایی مسکن مهر بوده‌اند؛ به همین سبب، یافته‌های به دست آمده در این پژوهش، مؤید نتایج سایر مطالعات پیشین و نظریات مرتبط با پایداری مسکن همچون نتایج بررسی‌های رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳)، رضایی و کمایی‌زاده (۱۳۹۲)، پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) است.

قرخلو، مهدی و همکاران، (۱۳۹۱). «بررسی شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و تأثیر آن بر کیفیت مسکن محلات حاشیه‌نشین (مطالعه موردی: محله حاشیه‌نشین شیخ‌آباد شهر قم)»، *چشم‌انداز جغرافیایی (مطالعات انسانی)*، سال هفتم، شماره ۱۸.

محمدی، جمال و همکاران، (۱۳۹۱). «بررسی سطح توسعه‌یافتگی شهرستان‌های استان لرستان به تفکیک بخش‌های مسکن خدمات رفاهی - زیربنایی، کشاورزی و صنعت»، *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، سال دوازدهم، شماره ۲۵.

مرادی، پیام، (۱۳۸۹). *بررسی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی شهری*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: دکتر مجتبی رفیعیان، تهران: دانشگاه تربیت مدرس.

مرکز آمار ایران، (۱۳۳۵). *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*.

مرکز آمار ایران، (۱۳۹۰). *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*.

مسعودی‌راد، ماندانا، (۱۳۸۸). *تحلیل جغرافیایی نسل دوم شهرهای جدید در برنامه‌ریزی شهری ایران*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: ناهید سجادیان، اهواز: دانشگاه شهید چمران.

موحد، علی و همکاران، (۱۳۸۹). «بررسی و ارزیابی کاربری اراضی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: محله ستارخان شهر خرم‌آباد)»، *فصلنامه اندیشه جغرافیایی*، سال چهارم، شماره هشتم، دانشگاه زنجان.

مؤمنی، منصور و فعال قیومی، علی، (۱۳۹۱). *تحلیل‌های آماری با استفاده از SPSS*، تهران: گنج شایگان.

پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد، (۱۳۹۲). «ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان»، *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، سال چهاردهم، شماره ۳۳.

پیمان، سید حسین، (۱۳۸۶). «ویژگی مسکن خانوارهای شهری در طبقه‌های درآمدی»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، وزارت راه و شهرسازی، شماره ۴۱.

حبیبی، آرش، (۱۳۹۲). «آموزش کامل SPSS»، *پایگاه علمی - پژوهشی پارس مدیر*.

حکمت‌نیا، حسن و موسوی، میرنجف، (۱۳۸۵). *کاربرد الگو در جغرافیا با تأکید بر علم برنامه‌ریزی شهری*، یزد: انتشارات علم نوین.

رضایی، محمدرضا و کمایی‌زاده، یعقوب، (۱۳۹۲). «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر؛ مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد»، *فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری*، شماره ۵، تهران.

رفیعیان، مجتبی و همکاران، (۱۳۹۳). «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر؛ موردشناسی: مهر شهر زاهدان»، *مجله جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای*، شماره ۱۲، زاهدان.

زیاری، کرامت‌اله و همکاران، (۱۳۸۹). *مجله آبادی*، شماره ۶۹.

ستارزاده، داوود، (۱۳۸۸). «بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵»، *فصلنامه جمعیت*، شماره ۶۷/۶۸.

عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۸۴). «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۲۳.

- Housing. European Network for Housing Research Conference, Vol. 28, pp: 57-72.
- Mulliner, M. Smalbone, K. Malliene. V, (2013), An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making, OMEGA, No. 41, pp: 54-61.
- Mulliner. E, Malliene. (2011), Criteria for sustainable Housing Affordability, Environmental Engineering, The 8th international Conference, Vilnius Gediminas Technical University, pp: 32-40.
- Mustapha, F. H. Al-ped, A. Wild, S. (1995), A model for assessing the effectiveness of public housing in Sana a (Republic of Yemen). *Construction, Management and Economics* No. 13, pp: 457-465.
- National Urban Housing & Habitat Policy (2007), Available at [http://mhupa.gov.in/policies/duempa/Housing Policy](http://mhupa.gov.in/policies/duempa/Housing%20Policy).
- Pearce, D. (1993), *Blueprint 3, Measuring sustainable development*, London.
- Primeus, H. (2005), "How to make housing sustainable? The Dutch experience" *Environment and Planning B: Planning and Design* No. 32(1), pp: 59.
- Rapoport. A. A. (1969), *House Form and Culture*, Englewood Cliffs, CA: Prentice Hall.
- Relph, E. (1976), *Place and Placelessness*, Pion, London Saelens et al.
- Seelig, T. Phibbs P. (2006), Beyond the normative: low income private renters perspectives of housing affordability and need for housing assistance. *Urban Policy and Research*, No. 24(1), pp: 32-42.
- Singh, V. SH. Pandey, D. N. (2012), Sustainable Housing: Balancing Environment with Urban Growth in India, Climate Change and CDM Cell Rajasthan State Pollution Control Board, pp: 4-16.
- Steinfeld, E. and Danford, G.S. (1999) Theory as a basis for research on enabling environments , in *Enabling Environments. Measuring the Impact of Environment on*
- Baiden, P. Arku, G. Luginaah, I. & Asiedu, A. B. (2011), An assessment of residents housing satisfaction and coping in Accra, Ghana, *Journal of Public Health*, No. 19,p: 29-37.
- Bocquet-Appel, J. P. (1997), When the world s population took off: The springboard of the Neolithic.
- Bogdon AS, Can A. Indicators of local housing affordability: comparative and spatial approaches. *Real Estate Economics*, No. 25(1), pp: 12-23.
- Bonnefoy, X. (2007), Inadequate housing and health: an overview, *Int. J. Environment and Pollution*, Vol. 30, No. 3/4, pp: 44-56.
- CMHC, SCHL, Home to Canadians, (2004), *Housing and Population Health- Research Framework*, Socio-economic Series, pp: 04-016.
- Enosh, N. Lslau, A. Shachman, J. (1984), Residential quality assessment: a conceptual modal and empirical test, *Social Indicators Research*, No.14, pp: 453-76.
- European Commision: Agriculture Directorate-General, (2001), *A Framework for Indicators for the Economic and Social Dimensions of Sustainable Agriculture and Rural Development*.
- Faucheux, S. OConnor, M. (1998), *Valuation for Sustainable Development*, Cheltenham.
- Fisher, L. M. Pollakowski, H. O. Zabel, J. (2009), Amenity-based housing affordability indexes. *Real Estate Economics*, Vol. 37(4), pp: 705° 46.
- Golubchikov. O, Badyina, A. (2012), Sustainable Housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries, UN HABITAT Nairobi.
- Hamzehlou, S.(2014), Assessment of the Laws and Regulations Regarding to Housing Indicators in Iran, *Journal of Civil Engineering and Urbanism*, Volume 4, Issue 3,p: 328-332.
- <https://maps.google.com>
- Kurappannans, A. & Sivam, A. (2009), *Sustainable Development & Sustainable*

Environmental Determinants of Excess Winter Deaths in England, 1986° 1996, Policy Press, London.

Zanganeh, M. varesi, H. R. Zangi Abadi, A. (2013), Assessing and Analyzing Criteria for Housing Sustainable Development in the Metropolitan Mashhad, J. Basic. Appl. Sci. Res., 3(6), pp: 419-426.

Disability and Rehabilitation, Kluwer Academic/Plenum Publishers, New York.

Stone, M. (2006), what is housing affordability: the case for residual income approach, housing policy debate, Vol 17, Issue 31, pp: 35-52.

Wilkinson, P. Armstrong, B. Landon, M. (2001), Cold Comfort: The Social and

