

## چالش‌های انبوه‌سازی مسکن، ارزیابی نقاط ضعف مسکن مهر در مقیاس ملی

دکتر سعید زنگنه شهرکی<sup>۱</sup>

حسین فرهادی خواه<sup>۲</sup>

اصغر حیدری<sup>۳</sup>

باقر فتوحی مهربانی<sup>۴</sup>

وحید عباسی فلاح<sup>۵</sup>

ابراهیم فرهادی<sup>۶</sup>

یعقوب ابدالی<sup>۷</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۱/۲۵

تاریخ دریافت: ۳۹۸/۰۶/۰۶

### چکیده

مقوله مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای زندگی انسان‌ها از ابتدای سکونت بشر مطرح بوده است؛ لذا با رشد شهرنشینی و تجمع افراد در شهرها مسائل و مشکلات مسکن بیشتر خودنمایی کرده است. این موضوع به‌خصوص در شهرهای جهان سوم در قالب کمبود مسکن و نیز پایین بودن کیفیت مساکن موجود نمایان شد. در همین جهت هرکدام از دولت‌ها با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و... خود طرح‌هایی را در جهت رفع و یا کاهش مشکل مسکن در نظر می‌گیرند. طرح مسکن مهر نیز به‌عنوان یکی از طرح‌های در نظر گرفته‌شده برای کاهش مشکلات مسکن مهر در ایران در دهه ۱۳۸۰ بوده است. تحقیق حاضر به‌دنبال بررسی مهم‌ترین چالش‌ها و نقاط ضعف مسکن مهر در ایران بوده است. این تحقیق از نظر هدف جزء تحقیقات کاربری و از نظر روش جزء تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. جمع‌آوری داده‌ها به‌صورت اسنادی-پیمایشی بوده است. در بخش اسنادی با مطالعه ادبیات تحقیق، ابعاد و شاخص‌های مرتبط با تحقیق استخراج شده‌اند. در بخش پیمایشی نیز ابعاد و شاخص‌های استخراج‌شده از مطالعه ادبیات تحقیق به‌همراه شاخص‌های مدنظر کارشناسان و متخصصان، به‌صورت پرسش‌نامه در بین ۴۵ نفر از کارشناسان و متخصصان حوزه مسکن، و به‌خصوص طرح مسکن مهر، توزیع شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از نرم‌افزار SMART-PLS و SPSS استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان داده است که ۶ شاخص (کالبدی، نهادی-مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، حقوقی و مکان‌یابی) به‌عنوان مهم‌ترین نقاط ضعف این پروژه

saeed.zanganeh@ut.ac.ir

<sup>۱</sup> استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

<sup>۲</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

<sup>۳</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

<sup>۴</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

<sup>۵</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

<sup>۶</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

<sup>۷</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

انتخاب شده‌اند. در این بین بعد اجتماعی- فرهنگی با اهمیت ۰.۲۵۵، بعد کالبدی با ۰.۲۴۴ و بعد حقوقی با ۰.۲۴۳ به‌ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف و بعد از آن‌ها ابعاد نهادی- مدیریتی با ۰.۲۳۳، بعد مکان‌یابی با ضریب ۰.۲۳۷ قرار دارند و در انتها نیز بعد اقتصادی با اهمیت ۰.۱۶۰ داشته‌اند.

**واژگان کلیدی:** نقاط ضعف، مسکن مهر، ایران.

## ۱- مقدمه

از زمان تصویب بیانیه جهانی حقوق بشر در سال ۱۹۴۸، حق داشتن مسکن مناسب به‌عنوان یکی از اجزای مهم استانداردهای زندگی مطلوب معرفی شده است. از آن تاریخ همه دولت‌ها مقررات خاصی در بخش سرپناه وضع کرده و اقدام به ایجاد وزارت‌خانه‌های مسکن یا گنجاندن دیپارتمان مسکن در سایر وزارت‌خانه‌ها به‌منظور تخصیص وجوه و تدوین سیاست‌ها، مقررات، برنامه‌ها و پروژه‌های مسکن خاص در بخش مسکن کرده‌اند (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹: ۱۱۲). با این حال، امروزه مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای درحال توسعه است؛ به‌طوری‌که مهاجرت‌های داخلی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد، از یک‌سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چندبعدی درآورده است (پورمحمدی، ۱۳۹۱: ۱). این در حالی است که کشور ایران نیز به‌طور گسترده با چنین مسائلی روبه‌روست و در دهه‌های اخیر به‌علت رشد سریع جمعیت شهری و تغییرات شدید در ساختار شهرهای کشور، نگرش به این مقوله اهمیتی مضاعف پیدا کرده است؛ لذا کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود، همواره به‌عنوان یکی از معضلات اجتماعی- اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است و تأمین مسکن مناسب، به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری موضوعی به‌مراتب مهم‌تر و چالش‌برانگیز بوده است. به‌طوری‌که شاخص‌های تراکم خانوار در واحد مسکونی، دسترسی به مسکن و سهم هزینه مسکن در سبد خانوار به‌خوبی نمایان‌گر این موضوع بوده است. در همین جهت، در دهه‌های گذشته سیاست‌های مختلفی برای حل موضوع کمبود مسکن، به‌ویژه مسکن دهک‌های پایین‌درآمدی ارائه و اجرا شده است؛ ازجمله می‌توان به رویکردهای زمین‌حمایتی و مسکن‌حمایتی اشاره کرد که با وجود موفقیت نسبی چندان نتوانسته‌اند از ابعاد موضوع بکاهند و کمبود مسکن، به‌ویژه مسکن دهک‌های پایین‌درآمدی را حل و فصل نمایند. با جهش قیمت مسکن و افزایش آن در سال‌های ۱۳۸۵ و ۸۶، دولت وقت با تغییر رویکرد از سمت سیاست تحریک تقاضا به سمت سیاست تحریک عرضه، طرح مسکن مهر را ارائه داد. این طرح با دستور قرار دادن نگاه جامعه‌گرایانه در اختیار گذاشتن واحد مسکونی برای همه خانوارها، عملاً بر آن بوده است که قیمت زمین را از عوامل مؤثر در تولید مسکن (سرمایه، زمین، نیروی کار، مصالح ساختمانی و مدیریت) حذف نماید (بیدآبادیان و محمودزاده، ۱۳۹۴: ۲). چراکه عموماً افزایش تکانه‌ای ارزش مسکن در بازار، عمدتاً ناشی از تکانه‌های ارزش زمین به‌نسبت ارزش

بناست (قلی‌زاده و عقیقی، ۱۳۹۴: ۵۱). مسکن مهر نیز دقیقاً با این رویکرد و در جهت حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن اقشار کم‌درآمد شهری را هدف قرار داده بود (عسکری و بغدادی، ۱۳۹۵: ۱۲۱). به‌طور کلی طرح مسکن مهر با ارائه تسهیلات قرض‌الحسنه با نرخ‌های حداقل، حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن و پرداخت نصف هزینه‌های صدور پروانه و هزینه آماده‌سازی زمین و تأسیسات زیربنایی از محل یارانه بخش مسکن در پی تسهیل دسترسی خانوارهای کم‌درآمد بود (صومعلو، ۱۳۸۹: ۶). با گذشت بیش از یک دهه از طرح مسکن مهر و با اجرا و تکمیل طرح، به تدریج نقاط ضعف و قوت و مزایا و کم و کاستی‌های آن در مطالعات متعدد مورد ارزیابی قرار گرفته است. به‌طور موردی مدافعان طرح بر مواردی همچون اصلاح الگوی زمین شهری، افزایش تولید ملی و رشد اقتصادی، افزایش سطح اشتغال، کنترل سطح عمومی قیمت‌ها و قیمت مسکن، افزایش شاخص دسترسی به مسکن، بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی، ارتقای کیفیت ساخت، گسترش انبوه‌سازی و صنعتی‌سازی و ارتقای عدالت اقتصادی و ... اشاره می‌کنند در مقابل، منتقدان مواردی همچون عدم توجه به درون شهرها و ساخت مسکن مهر در حاشیه و خارج محدوده شهر و به تبع آن، افزایش هزینه‌های آماده‌سازی، ناکامی در خانه‌دار کردن خانوارهای کم‌درآمد به دلیل عدم شناخت گروه‌های هدف، مکان‌یابی نامناسب، مشکل تأمین خدمات و تأسیسات زیربنایی و روبنایی، افزایش قیمت ساخت با توجه به افزایش میران تورم، نارضایتی متقاضیان در ابعاد مختلف (از زمان تحویل و سهم پرداختی تا سایر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و کالبدی)، منابع مالی تأمین طرح، تأثیرات منفی آن بر متغیرهای اقتصاد خرد و کلان (افزایش نقدینگی و تورم)، عدم توجه به تناسب بین تقاضا و عرضه، عدم توجه به ساختارهای اقلیمی و فرهنگی مناطق مختلف و ... را متذکر شده‌اند (حسنی، ۱۳۹۴). با گذشت چند سال از زمان اجرا و بهره‌برداری از این طرح، انجام تحقیقی که مهم‌ترین چالش‌ها و نقاط ضعف این پروژه را در سطح ملی مورد بررسی قرار دهد، ضروری بوده است. در همین جهت، این تحقیق در پی آن است که مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر را از نظر مسؤولان، کارشناسان و متخصصان درگیر در این پروژه مورد بررسی و تحلیل قرار دهد.

## ۲- مبانی نظری

### ۲-۱- سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد

در مورد مسکن کم‌درآمد، نهادهای حکومتی وظیفه تأمین کالاها و خدمات عمومی همچون ایجاد و نگهداری خیابان‌ها، امنیت و حل مناقشات داخلی را که برای زندگی روزمره ساکنان ضروری است، بر عهده دارند (Deng, 2018: 1968). تجربیات کشورهای مختلف در زمینه سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد را می‌توان به شرح زیر تقسیم‌بندی نمود:

**۱-۱-۲- سیاست ساخت مسکن**

این سیاست که با توجه به شرایط اجتماعی و اقتصادی کشورها پس از جنگ جهانی اول اتخاذ شد، مستلزم دخالت مستقیم و گسترده دولت در بخش مسکن و کنترل و هدایت از بالا و مبتنی بر تولید و عرضه مسکن است. در این روش، دولت با برنامه‌ریزی، تخصیص زمین، آماده‌سازی، ساخت واحدهای مسکونی اقدام به واگذاری به اقشار کم‌درآمد و با هزینه پایین و با اجاره به شرط تملیک می‌نماید. ساخت مسکن یا همان مسکن اجتماعی به تهیه سرپناه برای گروه‌های کم‌درآمد که با تولید مسکن توسط دولت همراه است، می‌گویند. در این روش، سیاست‌های دولت حول موضوع عرضه متمرکز است. وظیفه تأمین زمین، سرمایه و تعیین نوع تکنولوژی و مصالح بر عهده دولت‌هاست. در کشورهای مختلف با توجه به ساختار حکومتی، قوانین و مقررات خاصی برای استفاده از این مسکن وجود دارد (حسینی، ۱۳۹۴: ۵۴).

**۱-۲-۲- سیاست مبتنی بر تأمین مالی مسکن**

این سیاست تلاش دارد که از طریق افزایش توان مالی خانوارهای کم‌درآمد تقاضای بالقوه آنها را به تقاضای مؤثر ارتقا داده و وارد بازار نماید. این روش عمدتاً از طریق اعطای تسهیلات بانکی با دوره بازپرداخت طولانی‌مدت و حمایت دولت در پرداخت بخشی از نرخ سود بانکی تسهیلات انجام می‌گیرد. در این سیاست، دولت با اعطای وام‌های کم‌بهره با دوره پرداخت ۳۵ تا ۴۰ ساله به متقاضیان ساخت و انبوه‌سازان مسکن و شرکت‌های صنعتی ساخت مسکن و یا افراد حقیقی، تولید و عرضه مسکن را بالا می‌برد تا نسبت به تقاضا به سطح متعادلی برسد. کشور ایالات متحده سیاست تأمین مالی مسکن را به سه روش، دادن یارانه مستقیم، سیاست کنترل اجاره و سیاست‌های انگیزشی به انجام می‌رساند (منصور، ۱۳۷۳: ۴۵-۴۴).

**۱-۳-۲- سیاست تأمین زمین و خدمات**

در این روش، تأمین مسکن دولت به‌جای سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز، زیرساخت‌های لازم برای مجموعه‌های زیستی، یعنی زمین و تأسیسات شهری را فراهم می‌نماید و افراد خانوار به تدریج اقدام به ساخت و تکمیل واحد مسکونی می‌نمایند. از این رو برخلاف دو روش گذشته مسکن به یک‌باره ساخته نمی‌شود، بلکه به تدریج مسکن و محیط شکل می‌گیرد و دولت سازنده و تأمین‌کننده مسکن نیست، بنابراین می‌تواند از گروه‌های بیشتری حمایت نماید (صرافی، ۱۳۸۱: ۴۱).

**۱-۴-۲- سیاست‌های مبتنی بر راهبرد توانمندسازی**

فلسفه اصلی رویکرد توانمندسازی از این قرار است که حکومت‌ها باید خود را از تأمین مسکن به‌شکل مستقیم کنار بکشند. در عوض آنها می‌توانند سایر فعالان، از جمله بخش خصوصی، سازمان‌های غیردولتی و گروه‌های جوامع محلی را توانمند کنند تا بتوانند از این طریق نقشی تمام و کمال در جهت دستیابی به هدف سرپناه کافی برای همه ایفا کنند. البته چنین چیزی به معنی از

بین رفتن یا کم‌اهمیت شدن نقش همهٔ حکومت‌ها نیست که معمولاً مورد سوءفهم قرار می‌گیرد، بلکه اقدام قاطعانه و منسجم از طرف حکومت ضروری است. این اقدام می‌تواند مشتمل بر تدارک آن دسته از محیط‌های نهادی، قانون‌گذاری، نظارتی و مالی باشد که سایر فعالان می‌توانند از طریق آنها به شکل کارآمدتر عمل کنند (UNCHS, 1991).

بانک جهانی هفت ابزار توانمندسازی عمده را شناسایی کرده است که در دسترس حکومت‌ها قرار دارد. سه مورد از این ابزارها به موانع طرف تقاضا، سه مورد به محدودیت‌های طرف عرضه و یکی نیز موجب بهبود مدیریت کل بخش مسکن است. سه ابزار طرف تقاضا عبارت‌اند از: بسط حقوق مالکیت، بسط تأمین مالی مسکن و سهمیه‌بندی یارانه‌ها. سه ابزار طرف عرضه از این قرار هستند: تدارک زیرساخت‌های توسعهٔ زمین‌های مسکونی، قانون‌گذاری توسعهٔ زمین و مسکن و سازمان‌دهی صنعت ساخت‌وساز. این ابزارها باید با ابزار هفتم یعنی بسط یک چارچوب مناسب نهادی برای ادارهٔ بخش مسکن مورد پشتیبانی قرار گیرند. این ابزار شامل تقویت نهادهایی است که می‌توانند بر عملکرد کل بخش مسکن نظارت کنند، کارگزاری‌های بخش عمومی، بخش خصوصی، سازمان‌های غیردولتی (NGOs) و سازمان‌های مبتنی بر جامعهٔ محلی (cbos) را با یکدیگر هماهنگ کنند و باعث اطمینان خاطر شوند که سیاست‌ها و برنامه‌ها به نفع فقرا و مشوقی برای مشارکت آنهاست (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳: ۸۰-۸۱).

به‌طور خلاصه در روش توانمندسازی مرکز توجه ساکنان شهر و مردم هستند و دولت متعهد می‌شود تسهیلات لازم را برای آنان فراهم کند. به‌سازی شهری همراه با توانمندسازی اجتماعات محلی، رهیافت نوینی برای حل مسئلهٔ فقر شهری است که دیگر مهندسی ساختمان و تزریق منابع مالی صرف را راهگشا نمی‌داند، بلکه مهندسی اجتماعی با حمایت و تسهیل بخش عمومی و ساختمان‌های غیردولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان مورد نظر است (هادیزاده، ۱۳۸۲: ۳۷).

## ۲-۲- سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در ایران

طی سه دههٔ گذشته، مسکن اقشار کم‌درآمد با سیاست‌های گوناگون مواجه بوده است که به‌طور کلی می‌توان آنها را در قالب دو رویکرد اساسی تبیین کرد:

رویکرد اول: سیاست زمین‌حمایتی است که به دههٔ اول بعد انقلاب و تا پایان برنامهٔ دوم مربوط می‌شود. در قالب این سیاست زمین به‌صورت انفرادی و تعاونی با قیمت منطقه‌ای واگذار می‌شود.

رویکرد دوم: سیاست مسکن‌حمایتی است که در دورهٔ برنامهٔ سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به‌صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد (دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹: ۱۵).

عملکرد کلی این دو سیاست نشان می‌دهد که در سیاست اول در طول دههٔ نخست (۱۳۵۸-۶۷) و برنامهٔ اول توسعهٔ اقتصادی کشور (۷۲-۱۳۶۸) و برنامهٔ دوم توسعهٔ اقتصادی کشور (۱۳۷۳-۷۸)، ظرفیت کل زمین واگذار شده به‌صورت انفرادی و تعاونی و سازندگان (در قالب زمین

حمایتی)، برای احداث بیش از یک میلیون واحد بوده است، بررسی‌ها نشان می‌دهد هرچند با اجرای این سیاست، تعدادی از متقاضیان با درآمدهای پایین صاحب خانه شدند، ولی با ورود افراد با دهک‌های بالا برای گرفتن زمین ارزان قیمت شهری درنهایت این سیاست برای بعضی از افراد به محلی برای رانت‌خواری تبدیل شد و به اهداف مورد نظر برنامه که تأمین مسکن گروه‌های هدف بود، دستیابی کامل پیدا نکرد. در زمینه عملکرد سیاست مسکن حمایتی آمارها نشان می‌دهد تعداد کل واحدهای استیجاری دولتی، استیجاری با منابع داخلی و استیجاری خصوصی حدود ۱۲۰ هزار واحد بوده است که نشان‌دهنده تفاوت معناداری بین عملکرد اجرای این سیاست با برنامه پیش‌بینی‌شده است (صومعلو، ۱۳۸۹: ۶)

### ۳-۲- طرح مسکن مهر

در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره از مسائل اساسی دولت‌ها بوده و برای این منظور سیاست‌های مختلفی در پیش‌گرفته شده است. سیاست‌هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه‌سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ای، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و سیاست اخیر تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی با عنوان مسکن مهر (عباسی، ۱۳۹۰: ۹۸). در واقع آنچه طی سال‌های اخیر به نام پروژه مسکن مهر در وزارت راه و شهرسازی مطرح‌شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بوده است (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹: ۱۱۳).

طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در نظر گرفته شده است. مطابق این طرح، کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان سازمان‌دهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹: ۸). در این طرح، دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ۱۵ میلیون تومان وام در دو بخش آماده‌سازی زمین (یک میلیون) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه‌های آماده‌سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحویل قطعی مسکن این مبالغ در اقساط ۱۵ ساله و بر اساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۴۱).

### ۳-۱- نحوه شکل‌گیری برنامه مسکن مهر شهری

رکود بازار مسکن در سال‌های ۸۳ و ۸۴ سبب شد تا دولت نهم برای خروج بازار مسکن از رکود اقدام به افزایش وام‌های خرید مسکن کند و از این طریق با اجرای سیاست تحریک تقاضا بازار مسکن را از رکود خارج سازد. این سیاست تأثیرات تورمی داشت و درنهایت، منجر به افزایش قیمت مسکن در سال‌های ۸۵ و ۸۶ در کشور شد که می‌توان از آن به‌عنوان بیشترین جهش قیمت مسکن

نام برد. به دنبال این مسئله، دولت اقدام به تغییر رویکرد و سیاست‌های خود از سیاست تحریک تقاضا (بر مبنای افزایش وام خرید) به سمت سیاست‌های تحریک عرضه از طریق حمایت از تولید و عرضه مسکن معطوف کرد. به دنبال این اقدام در ابتدا در بند د ذیل تبصره ۶ بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور بر تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم‌درآمد تأکید شد و جهت نیل به اهداف تعیین شده راهکارهای متعددی من جمله تخصیص زمین با هزینه صفر در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین‌های دولتی به منظور کاهش قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی و حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده واحد مسکونی را پیشنهاد نمود. در ادامه نیز دولت نهم در جهت پیش‌برد اهداف یادشده در زمینه تولید و عرضه مسکن، لایحه یک فوریتی «ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» را در تاریخ ۸۶/۳/۱ جهت تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم کرد و متعاقباً مجلس شورای اسلامی نیز در تاریخ ۸۷/۲/۲۵ قانون مذکور را پس از تأیید شورای محترم نگهبان ابلاغ نمود (شبکه کانون‌های تفکر ایران، ۱۳۹۳: ۱-۲).

### ۲-۳-۲- پروژه‌های مسکن مهر برحسب گروه شهری و نوع قرارداد

طی دوره اجرای برنامه مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ تا ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲، در مجموع بیش از ۳۸۸۵۳۸ پروژه ساخت مسکن مهر وجود دارد که شامل بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی احداث شده یا در حال ساخت است. پروژه‌های مسکن مهر در مجموع در ۱۱۳۵ شهر به اجرا درآمده است؛ از جمله در ۱۸ شهر جدید کشور. شهرهای دارای پروژه مسکن مهر، برحسب نهاد متولی به سه گروه اصلی شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و شهرهای جدید تفکیک شده‌اند. در این بین ۴۸ درصد در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر (که سازمان ملی زمین و مسکن متولی آن است)، ۴۹ درصد در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی متولی آن است) و ۲ درصد در شهرهای جدید (که شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید متولی آن است) قرار دارد (فیروز، ۱۳۹۳: ۱۰۵).

### ۲-۳-۳- قطعه‌بندی زمین

به‌طور کلی بیشترین سهم پروژه‌های مسکن مهر دارای میانگین مساحت قطعات ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع (با سهم نسبی ۴۴ درصد) و ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع با سهم نسبی ۲۹ درصد است. قطعات بزرگ با مساحت ۷۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع ۱ درصد و با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۱۱ درصد از کل قطعات هستند. همچنین حدود ۵ درصد از پروژه‌های مسکن مهر نیز در زمین‌هایی با قطعه‌بندی کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث شده است. بررسی مساحت قطعات به تفکیک نوع پروژه نشان می‌دهد بخش عمده قطعات کوچک مقیاس مربوط به پروژه‌های احداث‌شده خودمالکین است. ۵ درصد از کل پروژه‌های خودمالکین زمین کمتر از ۱۰۰ مترمربع و ۴۸ درصد زمین ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع دارد. به عبارت دیگر، بیش از نیمی از پروژه‌های خودمالکین دارای قطعه‌بندی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است. همچنین سهم پروژه‌های دارای مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع نیز در این گروه ۳۲

درصد است که بسیار بیشتر از سهم همین گروه در پروژه‌های تعاونی و تفاهم‌نامه سه‌جانبه است (گزارش شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه مسکن مهر، ۱۳۹۳: ۱۳۶-۱۳۵).

#### ۴-۳-۲- ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی متقاضیان

مطابق جدول شماره ۱ توزیع متقاضیان مسکن مهر برحسب میزان سن نشان می‌دهد بیشترین متقاضیان این پروژه قشر جوان و به‌خصوص افراد تازه ازدواج کرده بوده‌اند؛ بدین‌گونه که دو گروه سنی کمتر از ۲۵ سال و ۲۵ تا ۳۴ سال بیشترین سهم را از متقاضیان مسکن مهر به خود اختصاص داده‌اند (۶۴ درصد).

با توجه به آمار ثبت‌شده از متقاضیان مسکن مهر، نسبت متقاضیان زن از کل متقاضیان ۱۴ درصد است و باقی متقاضیان (۸۶ درصد) را مردان تشکیل می‌دهند. زنان متقاضی مسکن مهر عمدتاً زنان سرپرست خانوار، زنان خودسرپرست (دارای شرط سنی ۳۵ سال یا تحت پوشش نهادهای حمایتی) یا گروه‌های خاصی چون مدال‌آوران المپیک و المپیاد یا زنان بدسرپرست هستند. قابل ذکر است اکثر متقاضیان واحدهای مسکن مهر، سرپرست خانوار بوده‌اند. شاخص وضعیت تکفل مربوط به شرایط متقاضی از نظر دارا بودن افراد تحت سرپرستی است. یکی از شروط چهارگانه اصلی برای شناسایی متقاضیان واجد شرایط متأهل یا سرپرست خانوار بودن است. بنابراین سهم عمده متقاضیان افرادی را از جمله همسر یا فرزندان تحت تکفل دارند و سرپرست خانوار محسوب می‌شوند. در عین حال با افزوده شدن برخی شرایط جدید در طول روند اجرای طرح مسکن مهر، گروه‌هایی چون معلولان، نخبگان، مدال‌آوران و افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی نیز به واجدان شرایط افزوده شدند، که در مورد این گروه‌ها رعایت شرط تأهل یا سرپرست خانوار بودن الزامی نیست.

مطابق آمار، سهم متقاضیان متأهل از کل متقاضیان برابر با ۸۹ درصد است و باقی متقاضیان، حدود ۱۲۷۰۰۰ نفر معادل ۱۱ درصد را متقاضیان مجرد تشکیل می‌دهند. در آمار ثبت‌شده از مشخصات متقاضیان، اطلاعات مربوط به سطح تحصیلات برای ۷۱ درصد از کل متقاضیان ثبت‌شده است که تعداد اندکی از آنها دارای تحصیلات عالی بوده‌اند.

در مجموع ۷۱ درصد از متقاضیان گروه شغلی خود را اظهار کرده‌اند و اطلاعات مربوط به ۲۹ درصد از متقاضیان در مورد نوع اشتغال نامشخص است. گروه شغلی کارمندان با سهم ۲۶ درصد بیشترین تعداد را در میان متقاضیان مسکن مهر دارند. شاغلان مشاغل آزاد با سهم ۲۳ درصد و کارگران با سهم ۲۲ درصد به ترتیب در جایگاه بعد قرار می‌گیرند.

متوسط درآمد متقاضیانی که در سراسر کشور برای دریافت مسکن مهر ثبت نام کرده‌اند، ۴ میلیون و ۳۵ هزار ریال (حدود ۴۰۰ هزار تومان) در ماه است. همچنین توزیع گروه‌های درآمدی نشان می‌دهد متقاضیان با درآمد کمتر از ۵۰۰ هزار تومان در ماه با سهم ۵۸ درصد، بیشترین سهم را در میان کل متقاضیان مسکن مهر به خود اختصاص می‌دهند. همچنین حدود ۷ درصد از متقاضیان درآمد خود را بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان در ماه اظهار کرده‌اند.



جدول ۱. توزیع متقاضیان مسکن مهر برحسب ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی

درصد	گروه		درصد	گروه	
۱۴	بی‌سواد	تحصیلات	۳۳	کمتر از ۲۵ سال	سن
۵۱.۹	بی‌سواد تا لیسانس		۳۱	بین ۲۵ تا ۳۴ سال	
۵.۱	لیسانس و بالاتر		۱۷	۳۵ تا ۴۴ سال	
۲۹	نامشخص		۹	۴۵ تا ۵۴ سال	
۸۷	سرپرست خانوار	وضعیت تکفل	۲	۵۵ تا ۶۴ سال	جنسیت
۱۰	خودسرپرست		۶	بالای ۶۵ سال	
۳	نامشخص		۸۶	مرد	
۸۹	متاهل	تاهل	۱۴	زن	شغل
۱۱	مجرد		۲۲	کارگر	
۵۸	کمتر از ۵۰۰ هزار تومان	میزان درآمد	۲۶	کارمند (بازنشستگان و مستمری‌بگیران و شاغلین)	شغل
۸	بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان				
۳	بین ۸۰۰ تا یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان		۲۳	مشاغل آزاد	
۷	بیشتر از یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان		۲۹	نامشخص	
۲۴	نامشخص				

منبع: سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر، برگرفته از گزارش شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه

مسکن مهر، ۱۳۹۳

### ۳- روش تحقیق

این پژوهش از نظر ماهیت توصیفی- تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است. گردآوری داده‌ها به صورت اسنادی و پیمایشی است. همچنین شاخص‌های تحقیق از بررسی تفصیلی ادبیات نظری استخراج شده است. به صورتی که با بررسی ادبیات نظری تحقیق، ۳۳ گویه در شش بعد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، نهادی- مدیریتی، حقوقی و مکان‌یابی به دست آمد که هر یک از این ابعاد و گویه‌های مربوط به آنها بیان‌گر نقاط ضعف پروژه مسکن مهر است و در جدول ۲ قابل مشاهده است. در ادامه برای غربال و تأیید شاخص‌های مستخرج از ادبیات نظری در زمینه نقاط ضعف این پروژه، از ۵۰ کارشناس حوزه مسکن، به‌ویژه کارشناسان و متخصصان مرتبط با پروژه مسکن مهر خواسته شد در این پژوهش مشارکت کنند که از این تعداد ۴۵ نفر حاضر به همکاری شدند که جدول ۳ مشخصات آنها را به نمایش می‌گذارد. شاخص‌های مستخرج از ادبیات نظری در

قالب پرسش‌نامه‌ای پنج طیفی (از تأثیر خیلی کم تا خیلی زیاد بر اساس طیف لیکرت) برای تأیید و غربال‌گری در اختیار کارشناسان و متخصصان مشارکت‌کننده قرار گرفت.

به‌علاوه در این تحقیق، برای تأیید اعتبار مدل استخراجی از مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شد. مدل‌یابی معادلات ساختاری تکنیک آماری قدرت‌مندی است که مدل اندازه‌گیری (تحلیلی عاملی تأییدی) و ساختاری (رگرسیون یا تحلیل مسیر) را با یک آزمون آماری همزمان ترکیب می‌کند. از طریق این فنون پژوهش‌گران می‌توانند ساختارهای فرضی (مدل‌ها) را رد یا انطباق آن‌ها را با داده‌ها تأیید کنند. با توجه به تعداد نمونه‌ها نرم‌افزار SMART-PLS برای تحلیل داده‌ها در قالب مدل‌سازی معادلات ساختاری، مناسب تشخیص داده شد. این نرم‌افزار مدل‌های معادلات ساختاری را که دارای چند متغیر است و اثرات مستقیم، غیرمستقیم و تعاملی را شامل می‌شود، مورد تحلیل قرار می‌دهد (زبیری، آروین و فرهادی‌خواه، ۱۳۹۶).

جدول شماره ۲: نقاط ضعف پروژه مسکن مهر

شاخص کالبدی		شاخص	
منبع		منبع	
۱	عدم امکان توسعه و تغییر در مسکن	(انصاری، ۱۳۹۶)	
۲	یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع	(فیروزی و همکاران، ۱۳۹۵)، (انصاری، ۱۳۹۶)، (پایگاه خبری اقتصاد، ۱۳۹۶)	
۳	عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن	(خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (Gang Meng, 2006)	
۴	عدم به‌کارگیری ویژگی معماری بومی	(بهرامی و همکاران، ۱۳۹۵)، (پایگاه خبری اقتصاد، ۱۳۹۶)	
۵	فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی	(بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵)، (ناظمی و درودی، ۱۳۹۲)، (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۶)، (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۴)، (نوری و همکاران، ۱۳۹۴)، (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹)، (بهرامی و همکاران، ۱۳۹۵)	
۶	عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث	(شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶)، (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵)، (ناظمی و درودی، ۱۳۹۲)، (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (Gang Meng, 2006)، (Moon-Jeong Kim, 2010, 3)، (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۶)	
۷	عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام مهندسی	(پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۲)، (خبرگزاری تهران پرس، ۱۳۹۲)، (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵)، (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶)	
۸	نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها به‌ویژه حیاط	(ظابطیان و همکاران، ۱۳۹۶)، (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵)	

ادامه جدول شماره ۲: نقاط ضعف پروژه مسکن مهر

شاخص کالبدی		
منبع	شاخص	
شاخص اقتصادی		
منبع	گویه	
(فیروزی و همکاران، ۱۳۹۴)، (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (زنگنه و همکاران، ۱۳۹۶)، (خبرگزاری فارس، ۱۳۹۲)	عدم تناسب درآمد متقاضیان با قیمت مسکن	۹
(خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۹۶)	عدم وجود منابع و اعتبارات کافی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری متولی مسکن مهر	۱۰
World Bank, (Gabriel,2008), (Mulder,2010), (1992), (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۶)، (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۴).	عدم توجه به اشتغال ساکنان مسکن مهر	۱۱
(مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۶)، (نوری و همکاران، ۱۳۹۴)، (زنگنه و همکاران، ۱۳۹۶)	ضعف در ارائه تسهیلات بانکی و وجود مشکل در فرایند ارائه تسهیلات	۱۲
(شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶)، (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (ظابطیان و همکاران، ۱۳۹۶)	افزایش قیمت تمام‌شده نسبت به قیمت وعده داده‌شده	۱۳
(مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۶)، (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵)، (شاهی اقبلاغی و همکاران، ۱۳۹۵)، (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶)	عدم تناسب میزان هزینه با نوع و کیفیت مسکن	۱۴
شاخص اجتماعی و فرهنگی		
منبع	گویه	
نظر کارشناسان و متخصصان	آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی	۱۵
(صبحیه و ردایی، ۱۳۹۱)، (خراسانی و همکاران، ۱۳۹۰)	عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن مهر و پیمان‌کاران	۱۶
(خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳)، (Kleinhans,2010), (Mulder,2010), (Gang Meng,2006), (World Bank,1992), (Zebardast, 2008), (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۶)	عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذارشده	۱۷
(بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵)، (بهرامی و همکاران، ۱۳۹۵)، (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹)، (بابایی، قربان‌پور راسخ، ۱۳۹۳)، (پایگاه خبری اقتصاد، ۱۳۹۶)، (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۲)	عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم	۱۸
نظر کارشناسان و متخصصان	امید نداشتن به آینده مسکن مهر	۱۹
(خراسانی و همکاران، ۱۳۹۰)	منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه مسکن مهر	۲۰

## ادامه جدول شماره ۲: نقاط ضعف پروژه مسکن مهر

شاخص کالبدی		
منبع	شاخص	
شاخص اقتصادی		
منبع	گویه	
(Van Gent,2010), (Kleinhans,2010), (Mulder,2010), (Bolt,2010) (خلیلی و همکاران،۱۳۹۳)، (بابایی، قربان پور راسخ،۱۳۹۳)	عدم وجود تجانس فرهنگی و اجتماعی	
شاخص نهادی و مدیریتی		
منبع	گویه	
(پایگاه خبری اقتصاد،۱۳۹۶)، (رشید نهال و همکاران،۱۳۸۷)	نحوه واگذاری مسکن مهر	
(پورمحمدی و اسدی،۱۳۹۲)، (خراسانی و همکاران،۱۳۹۰)	بدعهدی در واگذاری به موقع مسکن مهر قبلاً ساخته شده	
(صبحیه و ردایی،۱۳۹۱)	عدم نظارت بر عملکرد پیمانکاران و تعاونی‌های مسکن	
نظر کارشناسان و متخصصان	سیاسی بودن طرح مسکن مهر (نقدهای دولت بعدی بر مسکن مهر)	
(حبیبی و همکاران،۱۳۸۹)	عدم هماهنگی سازمان‌های مسئول در پروژه مسکن مهر	
(صبحیه و ردایی،۱۳۹۱)، (پورمحمدی و اسدی،۱۳۹۲)، (حبیبی و همکاران،۱۳۸۹، خراسانی و همکاران،۱۳۹۰)	تصدی هم‌زمان چند نهاد و سازمان در پروژه مسکن مهر	
شاخص حقوقی		
منبع	گویه	
(بهمنی و قائد رحمتی،۱۳۹۵)، (رضویان و همکاران،۱۳۹۶)، (فلاح و فیروز،۱۳۹۲)	نوع مالکیت مسکن (استیجاری، ملکی و ...)	
(فلاح و فیروز،۱۳۹۲)	وضعیت قانونی زمین و ساختمان	
(پایگاه خبری اقتصاد،۱۳۹۶)، (فلاح و فیروز،۱۳۹۲)	وضعیت (ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن مهر	
شاخص مکان‌یابی		
منبع	گویه	
(بهمنی و قائد رحمتی،۱۳۹۵)، (خلیلی و همکاران،۱۳۹۳)، (بهرامی و همکاران،۱۳۹۵)، (درودی و همکاران،۱۳۹۳)	فاصله زیاد از شهر اصلی	
(خلیلی و همکاران،۱۳۹۳)، (زنگنه و همکاران،۱۳۹۶)، (حبیبی و همکاران،۱۳۸۹)، (حجازی،۱۳۹۳)، (فیروزی و همکاران،۱۳۹۵)	موقعیت پروژه مسکن مهر نسبت به مسیرهای ارتباطی و نحوه دسترسی	
(بهمنی و قائد رحمتی،۱۳۹۵)، (Moon-Jeong Kim,2010), (Mulder,20105) (Kleinhans,2010)، (نوری و همکاران،۱۳۹۴)، (Meng,2006:415)	عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی	

## ۴- تجزیه و تحلیل یافته‌ها

در این بخش، ابتدا آمار توصیفی کارشناسان و متخصصان شرکت‌کننده در تحقیق ارائه می‌شود که در جدول ۳ قابل مشاهده است. بررسی جدول شماره ۳ نشان می‌دهد که اغلب پاسخ‌دهندگان (۶۰ درصد) بین ۲۵-۳۵ سال سن دارند. اکثر پاسخ‌دهندگان را مردان (۶۰ درصد) تشکیل می‌دهد.

نزدیک به ۸۵ درصد پاسخ‌دهندگان دارای مدرک فوق‌لیسانس و بالاتر هستند. نیمی از پاسخ‌دهندگان سابقه‌ی اجرایی خود را اعلام نکرده‌اند، ولی اکثر آنها بیشتر از ۵ سال سابقه دارند. در ادامه، وضعیت آمار توصیفی هرکدام از گویه‌های تحقیق بر اساس نظر کارشناسان و متخصصان شرکت‌کننده در تحقیق ارائه می‌شود (جدول ۴).

جدول شماره ۳. مشخصات پاسخ‌دهندگان

سن	درصد	فراوانی	جنس	درصد	فراوانی	تحصیلات	درصد	فراوانی	سابقه‌ی اجرایی (سال)	درصد	فراوانی
۲۵-۳۵	۶۰	۲۷	مرد	۶۰	۲۷	لیسانس	۱۵.۶	۷	۱-۵	۲۲.۲	۱۰
۳۶-۴۵	۳۱.۵	۱۲	زن	۳۷.۷	۱۸	فوق‌لیسانس	۹۰	۲۷	۶-۱۰	۱۷.۷۷	۸
+۴۶	۸.۹	۴	عدم پاسخ	۲.۲	۱	دکتری	۲۴.۴	۱۱	عدم پاسخ	۱۳.۳	۶
										۴۶.۷	۲۱

منبع: یافته‌های تحقیق (۱۳۹۸).

جدول شماره ۴. مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر از نظر کارشناسان و متخصصان

بعد	شاخص	تأثیر				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
کالبدی	عدم امکان توسعه و تغییر در مسکن	۱۵.۶	۲۴.۴	۴۶.۷	۱۳.۳	۰
	یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع	۱۳.۳	۲۲.۲	۱۳.۳	۲۶.۷	۲۴.۴
	عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن	۶.۷	۱۳.۳	۲۲.۲	۴۲.۲	۱۵.۶
	عدم به‌کارگیری ویژگی معماری بومی	۱۵.۶	۲۶.۷	۱۳.۳	۳۱.۱	۱۳.۳
	فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی	۲.۲	۰	۰	۳۳.۳	۶۴.۴
	عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث	۴.۴	۶.۷	۳۳.۳	۱۱.۱	۴۴.۴
	عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام‌مهندسی	۶.۷	۱۷.۸	۲۴.۴	۲۲.۲	۲۸.۹
	نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها به‌ویژه حیاط	۲.۲	۲۴.۴	۳۱.۱	۲۰.۰	۲۲.۲
	میانگین بعد کالبدی	۹.۱۴	۱۷.۰۳	۲۵.۱۷	۲۴.۱۹	۲۴.۴۳

ادامه جدول شماره ۴. مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر از نظر کارشناسان و متخصصان

نوع	شاخص	تأثیر				میانگین
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	
اقتصادی	عدم تناسب درآمد متقاضیان با قیمت مسکن	۱۵.۶	۱۷.۸	۴۲.۲	۱۷.۸	۶.۷
	عدم وجود منابع و اعتبارات کافی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری متولی مسکن مهر	۶.۷	۲۴.۴	۳۱.۱	۲۲.۲	۱۵.۶
	عدم توجه به اشتغال ساکنان مسکن مهر	۶.۷	۱۱.۱	۳۳.۳	۳۳.۳	۱۵.۶
	ضعف در ارائه تسهیلات بانکی و وجود مشکل در فرایند ارائه تسهیلات	۶.۷	۸.۹	۳۷.۸	۳۱.۱	۱۵.۶
	افزایش قیمت تمام‌شده نسبت به قیمت وعده داده‌شده	۰	۶.۷	۲۰.۰	۴۰.۰	۳۳.۳
	عدم تناسب میزان هزینه با نوع و کیفیت مسکن	۶.۷	۱۱.۱	۲۶.۷	۳۳.۳	۲۲.۲
	<b>میانگین بعد اقتصادی</b>	<b>۷.۰۷</b>	<b>۱۳.۳۳</b>	<b>۳۱.۸۵</b>	<b>۲۹.۶۲</b>	<b>۱۸.۱۷</b>
اجتماعی - فرهنگی	آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی	۱۳.۳	۲۴.۴	۴۴.۴	۱۵.۶	۲.۲
	عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن مهر و پیمان‌کاران	۰	۱۳.۳	۲۸.۹	۴۴.۴	۱۳.۳
	عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذارشده	۶.۷	۱۷.۸	۱۷.۸	۳۱.۱	۲۶.۷
	عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم	۶.۷	۱۷.۸	۶.۷	۴۴.۴	۲۴.۴
	امید نداشتن به آینده مسکن مهر	۶.۷	۲۰.۰	۲۰.۰	۳۵.۶	۱۷.۸
	منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه مسکن مهر	۶.۷	۶.۷	۳۱.۱	۳۱.۱	۲۴.۴
	عدم وجود تجانس فرهنگی و اجتماعی	۴.۴	۱۵.۶	۱۳.۳	۴۸.۹	۱۷.۸
	<b>میانگین بعد اجتماعی - فرهنگی</b>	<b>۶.۳۶</b>	<b>۱۶.۵۱</b>	<b>۲۳.۱۷</b>	<b>۳۵.۸۷</b>	<b>۱۸.۰۹</b>
	نحوه واگذاری مسکن مهر	۲.۲	۱۵.۶	۱۷.۸	۴۴.۴	۲۰.۰
	بدعهدی در واگذاری به‌موقع مسکن مهر قبلاً ساخته‌شده	۰	۲.۲	۱۳.۳	۴۰.۰	۴۴.۴
نهادی و مدیریتی	عدم نظارت بر عملکرد پیمانکاران و تعاونی‌های مسکن	۲.۲	۸.۹	۲۴.۴	۳۷.۸	۲۶.۷
	سیاسی بودن طرح مسکن مهر (نقدهای دولت بعدی بر مسکن مهر)	۶.۷	۲۰.۰	۳۳.۳	۲۶.۷	۱۳.۳
	عدم هماهنگی سازمان‌های مسؤول در پروژه مسکن مهر	۴.۴	۱۱.۱	۱۷.۸	۳۷.۸	۲۸.۹
	تصدی هم‌زمان چند نهاد و سازمان در پروژه مسکن مهر	۲.۲	۱۷.۸	۳۱.۱	۲۴.۴	۲۴.۴
	<b>میانگین بعد نهادی - مدیریتی</b>	<b>۲.۹۵</b>	<b>۱۲.۶۰</b>	<b>۲۲.۹۵</b>	<b>۳۵.۱۸</b>	<b>۲۶.۲۸</b>

ادامه جدول شماره ۴. مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر از نظر کارشناسان و متخصصان

رتبه	شاخص	تأثیر				میانگین
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	
حقوقی	نوع مالکیت مسکن (استیجاری، ملکی و...)	۶.۷	۲۶.۷	۳۱.۱	۲۴.۴	۱۱.۱
	وضعیت قانونی زمین و ساختمان	۴.۴	۲۶.۷	۳۱.۱	۳۱.۱	۶.۷
	وضعیت (ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن مهر	۰	۱۷.۸	۴۲.۲	۲۲.۲	۱۷.۸
	میانگین بعد حقوقی	۳.۷۰	۲۳.۷۳	۳۴.۸۰	۲۵.۹۰	۱۱.۸۷
مکان‌یابی	فاصله زیاد از شهر اصلی	۰	۶.۷	۲۲.۲	۴۲.۲	۲۸.۹
	موقعیت پروژه مسکن مهر نسبت به مسیرهای ارتباطی و نحوه دسترسی	۰	۴.۴	۱۳.۳	۴۲.۲	۴۰.۰
	عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی	۰	۸.۹	۱۵.۶	۳۱.۱	۴۴.۴
	میانگین بعد مکان‌یابی	۰.۰۰	۶.۶۷	۱۷.۰۳	۳۸.۵۰	۳۷.۷۷

منبع: یافته‌های تحقیق (۱۳۹۸).

یافته‌های حاصل از جدول ۴ نشان می‌دهد از میان شش بعد مستخرج از ادبیات نظری، کارشناسان و متخصصان معتقدند ابعاد مکان‌یابی (میانگین ۴.۰۸)، نهادی- مدیریتی (میانگین ۳.۷۰)، اجتماعی- فرهنگی (میانگین ۳.۴۲)، اقتصادی (میانگین ۳.۳۸)، کالبدی (میانگین ۳.۳۸) و حقوقی (میانگین ۳.۱۸) به ترتیب از مهم‌ترین چالش‌های مسکن مهر است. همچنین در بین گویه‌ها، فقدان خدمات زیربنایی و روینایی در بعد کالبدی (میانگین ۴.۵۷)، بدهی در واگذاری مسکن مهر قبلاً ساخته‌شده در بعد نهادی- مدیریتی (میانگین ۴.۲۶)، موقعیت پروژه مسکن مهر نسبت به مسیرهای ارتباطی و نحوه دسترسی، عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی در بعد مکان‌یابی (میانگین ۴.۱۷) و عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی در بعد مکان‌یابی (میانگین ۴.۱۳) به ترتیب از نظر کارشناسان و متخصصان مهم‌ترین نقاط ضعف این پروژه بوده‌اند.

با توجه به مطالعات صورت‌گرفته در زمینه موضوع مورد مطالعه و نتایج حاصل از آن‌ها برای بررسی نقاط ضعف، در این تحقیق از مؤلفه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، نهادی و مدیریتی، حقوقی و مکان‌یابی استفاده شد. برای اطلاع از وضعیت هر یک از مؤلفه‌های مورد استفاده و اهمیت هر کدام از نقاط ضعف از آمار توصیفی شامل درصد فراوانی و میانگین استفاده شد.

فاصله پروژه‌های مسکن مهر نسبت به شهر، دسترسی و موقعیت آن‌ها نسبت به مسیرهای ارتباطی و مطالعات جغرافیایی از جمله معیارهایی بوده‌اند که در مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر به آن‌ها توجه نشده است و بر اساس نتایج بیش از ۷۰ درصد کارشناسان و متخصصان اینگونه نظر داده‌اند که این معیارها به‌عنوان چالش‌های پروژه مسکن مهر در شاخص مکان‌یابی بوده‌اند.

همچنین در زمینه تحویل به‌موقع مسکن مهر به مردم بدعهدی‌هایی صورت گرفت و نظارت‌های لازم بر پروژه مذکور وجود نداشت؛ از طرفی نیز هماهنگی لازم بین سازمان‌های مسؤول این پروژه وجود نداشت و در موارد نیز موازی‌کاری صورت گرفته‌است. بیش از ۶۰ درصد کارشناسان و متخصصان موارد مذکور را به‌عنوان مهم‌ترین نقاط ضعف نهادی - مدیریتی می‌دانند.

درصد قابل توجهی از کارشناسان و متخصصان تحقیق (۵۵ تا ۷۰ درصد) معتقدند که عوامل چون عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکن، عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ مردم بومی هر منطقه و تبلیغات و دیدگاه منفی نسبت به مسکن مهر مهم‌ترین نقاط ضعف اجتماعی - فرهنگی پروژه مسکن مهر است.

وضعیت (ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن مهر مهم‌ترین نقطه‌ضعف حقوقی به‌شمار می‌رود.

یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع، عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن، فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی، عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث و عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام‌مهندسی از جمله عوامل کالبدی بوده‌اند که بیش از ۵۰ درصد کارشناسان و متخصصان این عوامل را مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر برآورد کرده‌اند.

در بین شاخص‌های اقتصادی مورد بررسی نیز افزایش قیمت تمام‌شده نسبت به قیمت وعده داده شده، عدم تناسب میزان هزینه با نوع و کیفیت مسکن از طرف کارشناسان و متخصصان به‌عنوان مهم‌ترین نقاط ضعف مسکن مهر معرفی شده‌اند.

بعد از ارائه آمار توصیفی مربوط به کارشناسان و متخصصان مشارکت‌کننده و پاسخ‌های آنها، در وهله بعد برای تأیید و سنجش اعتبار سازه، مدل‌سازی معادلات ساختاری در نرم‌افزار SMART-PLS به‌کار گرفته می‌شود. در همین زمینه، برای بررسی اعتبار سازه‌ها، فرنل و لارکر (۱۹۸۱)، سهم لاکرا معرفی کرده‌اند که شامل اعتبار هر یک از گویه‌ها، پایایی ترکیبی (CR) هر یک از سازه‌ها و متوسط واریانس استخراج‌شده (AVE) است. در مورد اعتبار هر یک از گویه‌ها، مقدار بار عاملی ۰.۴ و بیشتر هر گویه در تحلیل عاملی تأییدی مؤید این مطلب است که واریانس بین سازه و شاخص‌های آن از واریانس خطای اندازه‌گیری آن سازه بیشتر و پایایی در مورد آن مدل اندازه‌گیری قابل‌قبول است (Hulland, 199). برای ارزیابی پایایی پرسش‌نامه در این پژوهش از بررسی سازگاری درونی و برای بررسی روایی از روایی همگرا استفاده شد. جهت بررسی پایایی مدل‌های اندازه‌گیری یکی از روش‌های پرکاربرد بررسی سازگاری درونی است. نتایج این بررسی در جدول شماره ۵ قابل مشاهده است.

جدول ۵ ضرایب شاخص‌های سازگاری درونی را نشان می‌دهد. همه ضرایب پایایی مرکب و آلفای کرونباخ بیشتر از حد بحرانی ۰/۷ هستند، و همه میانگین واریانس‌های استخراج‌شده بیشتر از حد ۰/۴ هستند؛ در نتیجه می‌توان گفت مدل‌های اندازه‌گیری در حد قابل قبولی قرار دارند.



جدول ۵. ضریب پایایی ترکیبی و روایی همگرا

نام متغیر	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی	AVE میانگین یا واریانس استخراج‌شده
بعد اجتماعی و فرهنگی	۰.۷۹۴	۰.۸۵۳	۰.۴۶۱
بعد اقتصادی	۰.۷۶۷	۰.۸۴	۰.۵۱۳
بعد حقوقی	۰.۶۴۵	۰.۸۰۷	۰.۵۸۴
بعد مکان‌یابی	۰.۷۰۴	۰.۸۳۶	۰.۶۳۴
بعد نهادی و مدیریتی	۰.۷۷۷	۰.۸۴۵	۰.۴۸۱
بعد کالبدی	۰.۷۸۷	۰.۸۴۶	۰.۴۸۱

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

## ۱-۴- بررسی ضرایب معناداری

در نرم‌افزار smart-pls ارزش  $t$ ، معنی‌دار بودن اثر متغیرها را برهم نشان می‌دهد. اگر مقدار  $t$  بیشتر از  $1/96$  باشد، یعنی اثر مثبت وجود دارد و معنی‌دار است. اگر بین  $1/96$  تا  $-1/96$  باشد، اثر معنی‌داری وجود ندارد و اگر کوچک‌تر از  $-1/96$  باشد، یعنی اثر معنی‌دار، ولی منفی است. همچنین ضرایب مسیر اگر بالای  $60\%$  باشد، بدین معنی است که ارتباطی قوی میان دو متغیر وجود دارد، اگر بین  $0/3$  تا  $0/6$  باشند، ارتباط متوسط و اگر زیر  $0/3$  باشند، ارتباط ضعیفی میان وجود دارد. در مرحله اول با اجرای مدل، نشان‌گرهای در بعد کالبدی، شاخص‌های شماره‌های ۱ و ۵ به ترتیب با بارعاملی  $0/658$  و  $1/76$  و در بعد اقتصادی شاخص شماره ۶ با بارعاملی  $1/794$  که در بازه بین  $1/96$  تا  $-1/96$  قرار دارند، از تحلیل حذف می‌شوند و مجدداً مدل پژوهش آزمون می‌شود و مدل اصلاح‌شده خروجی گرفته می‌شود.

با بررسی شکل شماره ۱، می‌توان اذعان داشت که بار عاملی تمامی روابط بین شاخص‌ها با ابعاد بیش از  $1/96$  است که نشان‌دهنده معنی‌دار بودن روابط در سطح اطمینان  $0/95$  درصد است. در بررسی اهمیت هر کدام از ابعاد ۶ گانه، به‌عنوان نقاط ضعف پروژه مسکن مهر، با توجه به سطح معناداری  $0/000$  و نیز مقدار  $t$  به‌دست‌آمده برای هر کدام از آنها، معلوم می‌شود که اهمیت نقاط ضعف مورد بررسی تأیید می‌شود؛ به عبارتی موارد مورد بررسی به‌درستی انتخاب شده‌اند و همه آن‌ها نقاط ضعف این پروژه به حساب می‌آیند (جدول ۶)

با توجه به نتایج جدول شماره ۶ و شکل‌های شماره ۱ و شماره ۲ می‌توان عنوان کرد که بعد اجتماعی- فرهنگی با ضریب مسیر  $0/255$  و مقدار  $t$   $7/015$ ، بعد اقتصادی با ضریب مسیر  $0/160$  و مقدار  $t$   $5/479$ ، بعد حقوقی با ضریب مسیر  $0/243$  و مقدار  $t$   $7/326$ ، بعد مکان‌یابی با ضریب مسیر  $0/207$  و مقدار  $t$   $6/470$ ، بعد نهادی و مدیریتی با ضریب مسیر  $0/233$  و مقدار  $t$   $6/614$  و بعد کالبدی با ضریب مسیر  $0/244$  و مقدار  $t$   $5/947$  که همگی دارای سطح معناداری  $0/000$  هستند داری اثر مثبت و معناداری بر نارضایتی‌های مربوط به این پروژه هستند. بررسی شاخص‌های این

ابعاد نشان می‌دهد همه شاخص‌های دارای مقدار بارعاملی بیش از ۰/۴ هستند. این امر حاکی از این است که واریانس بین سازه‌ها (ابعاد) و شاخص‌های آن از واریانس خطای اندازه‌گیری آن سازه‌ها بیشتر و پایایی در مورد آن مدل اندازه‌گیری قابل قبول است.

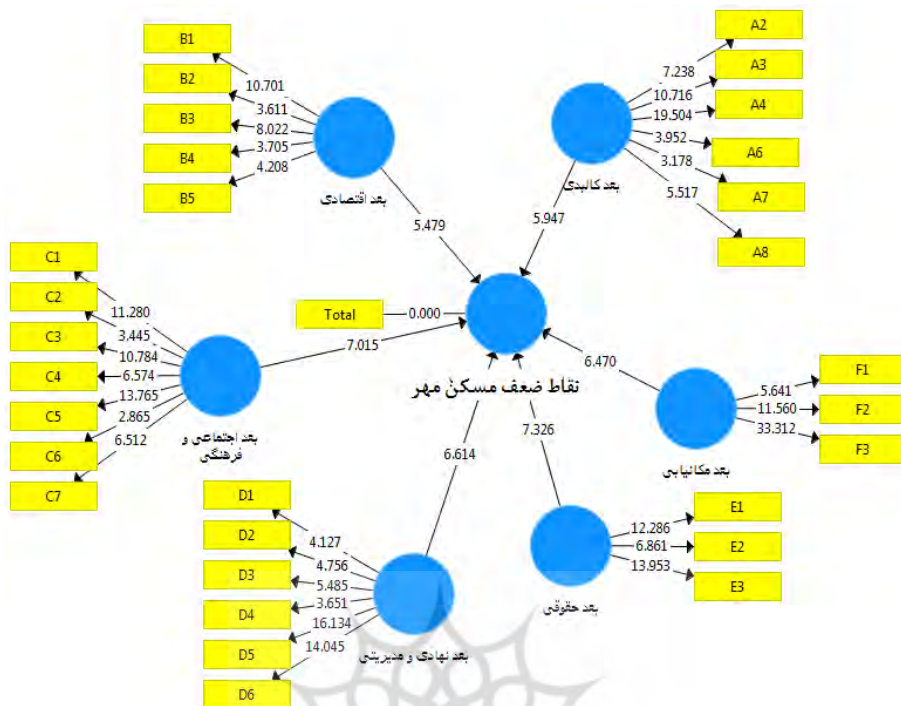
به‌طور خلاصه، برای تحلیل وضعیت شاخص‌های سازنده مربوط به هر یک از ابعاد این تحقیق، از آماره‌های T و ضریب معنی‌داری P استفاده شده است. همان‌طور که در جدول شماره ۲ ملاحظه می‌شود، آماره T مربوط به هر شاخص از مقدار بحرانی آن، یعنی ۱/۹۶ در سطح خطای ۱ درصد (بیش از ۲/۵۸) بیشتر است که این بیانگر معنی‌دار بودن تأثیر هر شاخص است. همچنین ضریب معنی‌داری همه روابط علی کمتر از ۰/۰۵ بوده و معنی‌داری روابط نیز تأیید می‌شود.

از دیگر نتایج به‌دست‌آمده در شکل ۲ و جدول ۲ می‌توان به میزان ضرایب مسیر به‌دست‌آمده اشاره کرد که نشان می‌دهد در بین ابعاد شش‌گانه نقاط ضعف پروژه، بعد اجتماعی- فرهنگی با ضریب مسیر ۰/۲۵۵، بعد کالبدی با ضریب مسیر ۰/۲۴۴ و بعد حقوقی با ضریب مسیر ۰/۲۴۳ به‌ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر بوده‌اند و بعد از آن‌ها، ابعاد نهادی- مدیریتی با ضریب ۰/۲۳۳، بعد مکان‌یابی با ضریب ۰/۲۳۷ قرار دارند و در انتها نیز بعد اقتصادی با ضریب ۰/۱۶۰ قرار دارد.

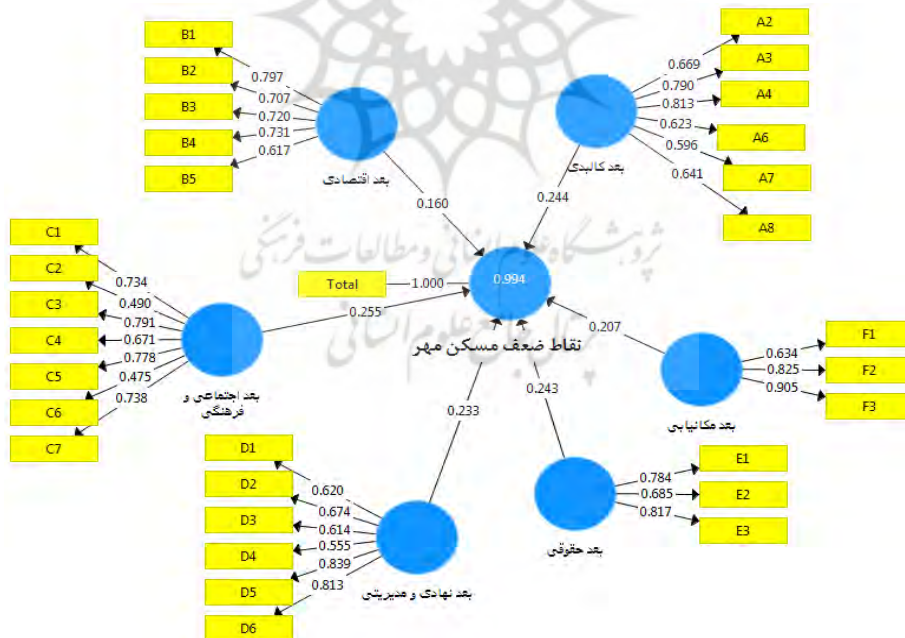
طبیعتاً در هر نوع برنامه‌ریزی که برای جامعه انسانی صورت می‌گیرد، باید مسائل اجتماعی و فرهنگی جزء مهم‌ترین زمینه‌ها باشد؛ زیرا هدف از این نوع برنامه‌ریزی‌ها بهبود کیفیت محیط و در مجموع کیفیت زندگی انسان‌ها است. در پروژه مسکن مهر چندان به این مهم توجه نشده است و برنامه‌ریزان و متولیان این پروژه خواسته یا ناخواسته ویژگی‌های اجتماعی فرهنگی گروه‌های هدف جهت اسکان در این پروژه را مورد نظر قرار نداده‌اند. اگر عوامل فرهنگی جامعه هدف برای پروژه مسکن مهر از جمله بعد خانوار، تناسب طراحی‌ها با فرهنگ مردم مناطق مختلف، انجام برنامه‌ریزی‌ها به‌صورت دقیق و طبق برنامه و نیز رعایت مسائل زمانی و مالی (عدم افزایش دریافتی) در واگذاری مسکن در این پروژه به‌خوبی رعایت می‌شد، می‌توانست باعث تقویت اعتماد مردم به سازندگان و مسؤولان این پروژه و در مجموع افزایش امید به آینده پروژه و در نهایت، تغییر دیدگاه مردم نسبت به این پروژه شود. شهروندان همیشه انتظار دارند در مقابل هزینه‌ای که می‌پردازند، خدمات و کالاهای مناسب و باکیفیت دریافت کنند. خرید خانه نیز جزء مهم‌ترین کالاها است زیرا هم به‌عنوان سرپناه محل زندگی افراد است و هم در صورت مناسب بودن کیفیت از هزینه‌های جانبی آن کاسته می‌شود و هم به‌عنوان سرمایه باید باکیفیت باشد تا ارزش خود را حفظ کند و هم به‌گونه‌ای باشد که در مواقع خطر جان ساکنان را چندان به خطر نیندازد (حوادث طبیعی و انسانی) و از همه مهم‌تر باعث افزایش کیفیت زندگی ساکنان شود. همه این عوامل ذکرشده بستگی به کیفیت کالبدی مسکن دارد. کیفیت کالبدی مسکن مهر در این سال‌ها چندان مناسب نبوده است و مشکلاتی نظیر فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی، عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث،

عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام‌مهندسی، عدم به‌کارگیری ویژگی معماری بومی، عدم امکان توسعه و تغییر در مسکن، یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع، عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن و ... را به همراه داشته است. نوع مالکیت مسکن (استیجاری، ملکی و... وضعیت قانونی زمین و ساختمان، وضعیت (ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن مهر به‌عنوان شاخص‌های بعد حقوقی و قانونی دومین عامل ضعف پروژه شناخته شده‌اند. مسائل حقوقی و قانونی به‌خصوص در زمینه ضمانت اجرایی قراردادها و عدم رعایت زمانی و مالی قراردادهای امضاشده اولیه باعث ایجاد مشکل برای متقاضیان می‌شده است. در صورتی که مقوله مدیریت پروژه مسکن مهر به‌خوبی انجام می‌شد، می‌توانست از دیگر مشکلات پروژه نیز بکاهد؛ در حالی که عدم رعایت عوامل مرتبط با بخش مدیریتی و نهادی پروژه خود نه‌تنها از مشکلات پروژه کم نکرد، بلکه خود زمینه‌ساز مشکلات فراوانی شده است. به‌عنوان مثال می‌توان به نحوه نظارت در بخش‌های مختلف از تهیه طرح، اجرا و واگذاری اشاره کرد. این مهم اگر به‌خوبی انجام می‌شد، بسیاری از مشکلات کنونی مسکن مهر هرگز اتفاق نمی‌افتاد یا کمتر اتفاق می‌افتاد. عوامل مکان‌یابی نیز به‌عنوان یک نقطه‌ضعف و چالش اساسی این پروژه شناخته می‌شود. به‌عنوان مثال در بخش مکان‌یابی این پروژه باید فاصله از شهر و راه‌های اصلی به‌صورت کارشناسی‌شده انتخاب می‌شد. این پروژه که اغلب به‌صورت خوابگاه برای شهرهای بزرگ عمل می‌کند (زیرا این شهرها توانایی جذب نیروی کار موجود در خود را از نظر اقتصادی ندارند) و نیروی کار آنها در شهرهای بزرگ فعالیت می‌کنند؛ باید در فاصله مناسب که امکان سفر روزانه شهروندان به شهرهای بزرگ را فراهم کند، واقع می‌شدند تا شهروندان هزینه و زمان کمتری جهت رفت و آمد روزانه خود صرف کنند. عوامل اقتصادی در فعالیت‌های انسانی نقش کلیدی دارند و باید برنامه‌ریزان این پروژه به این مهم توجه می‌کردند؛ از جمله در نظر گرفتن میزان درآمد گروه‌های هدف پروژه، در نظرگیری مقوله اشتغال ساکنین، تفاوت قیمت تمام‌شده نسبت به قیمت اولیه زمان قرارداد، بالا بودن میزان هزینه‌ها دریافتی از متقاضیان نسبت به کیفیت مسکن تحویل داده‌شده به آنها و... به‌عنوان عوامل اقتصادی بوده‌اند که به‌عنوان مهم‌ترین نقاط ضعف شناخته شده‌اند.

بخش مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد، بیش از ۱۳۰ فعالیت اقتصادی روابط پیشین و پسین دارد، بر این اساس رونق در تولید ساختمان‌های مسکونی، در مقایسه با سایر بخش‌ها، می‌تواند منجر به تحریک و متعاقباً رشد فزاینده سایر بخش‌های اقتصادی شود.



شکل ۱. مدل تحقیق در سطح معناداری (رابطه بین متغیرها) منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷



شکل ۲. مدل تحقیق در سطح بارعاملی (بررسی اثر متغیرها)، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

جدول ۲: خلاصه نتایج

نتیجه	value-p	میانگین نمونه	انحراف معیار نمونه (STDEV)	T آماره	ضریب مسیر	ابعاد
تأیید رابطه	۰	۰.۲۴۹	۰.۰۳۶	۷.۰۱۵	۰.۲۵۵	اجتماعی و فرهنگی
تأیید رابطه	۰	۰.۱۵۴	۰.۰۲۹	۵.۴۷۹	۰.۱۶	اقتصادی
تأیید رابطه	۰	۰.۲۵۱	۰.۰۳۳	۷.۳۲۶	۰.۲۴۳	حقوقی
تأیید رابطه	۰	۰.۲۰۲	۰.۰۳۲	۶.۴۷	۰.۲۰۷	مکان‌یابی
تأیید رابطه	۰	۰.۲۲۵	۰.۰۳۵	۶.۶۱۴	۰.۲۳۳	نهادی و مدیریتی
تأیید رابطه	۰	۰.۲۴۲	۰.۰۴۱	۵.۹۴۷	۰.۲۴۴	کالبدی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

### ۵- نتیجه‌گیری

با گذشت چندسال از اتمام اکثر پروژه‌های مسکن مهر در نقاط مختلف کشور، این پروژه در مراحل مختلف از برنامه‌ریزی و مکان‌یابی تا تحویل به متقاضیان دارای ضعف‌های بوده است و در اکثر تحقیقات انجام‌شده ساکنان نیز رضایتمندی چندانی از این پروژه نداشته‌اند. بنابراین لازم بوده است تا تحقیقی به بررسی نقاط ضعف این پروژه در سطح ملی بپردازد، در همین راستا این تحقیق به بررسی نقاط ضعف پروژه مسکن مهر از دید کارشناسان و متخصصان پروژه پرداخته است. جهت بررسی جامع مهم‌ترین نقاط ضعف پروژه مسکن مهر در ابتدا به‌صورت جامع مهم‌ترین تحقیقات مرتبط مطالعه گردیده است و در نهایت ۶ مؤلفه به‌عنوان مهم‌ترین نقاط ضعف با اعمال نظر کارشناسان و متخصصان انتخاب‌شده که در قالب ۳۳ شاخص مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج نشان داده‌است که بعد اجتماعی و فرهنگی با اهمیت ۰.۲۵۵ مهم‌ترین نقطه‌ضعف بوده است که از طرف مسؤولان توجه چندانی به آن نشده است. عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذارشده، امید نداشتن به آینده مسکن مهر، عدم وجود تجانس فرهنگی و اجتماعی، آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی، عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم، عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن مهر و پیمان‌کاران، منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه مسکن مهر به‌ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف اجتماعی- فرهنگی مورد بررسی بوده‌اند. بعد کالبدی نیز به‌عنوان دومین نقطه‌ضعف پروژه مسکن مهر انتخاب‌شده است که مهم‌ترین شاخص‌های این بعد به این ترتیب است: عدم به‌کارگیری ویژگی معماری بومی، عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن، یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع، نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها، به‌ویژه حیاط، عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث و عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام‌مهندسی به‌ترتیب به‌عنوان مهم‌ترین شاخص‌های کالبدی، به‌عنوان دومین نقطه‌ضعف اساسی مسکن مهر

شناخته شد، بعد از بعد اجتماعی- فرهنگی و بعد کالبدی ابعاد حقوقی، نهادی- مدیریتی و مکان‌یابی قرار دارند و در انتها نیز بعد اقتصادی به‌عنوان چالش‌ها و نقاط ضعف این پروژه انتخاب شده است.



## منابع

- ۱- انصاری، حمیدرضا (۱۳۹۴) ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح‌های معماری مسکن در اندازه کوچک، نمونه موردی: مجموعه پنجاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۲۰(۳)، ۱۰۴-۹۵.
- ۲- بابایی، محمدعلی؛ قربان‌پور راسخ، مریم (۱۳۹۳) ابعاد جرم‌زایی سیاست مسکن مهر، پژوهش حقوق کیفری، سال سوم زمستان ۱۳۹۳ شماره ۹.
- ۳- بهرامی، یوسف؛ قادری مطلق، ایرج؛ افتاده، بهروز؛ حسینی، سید علی (۱۳۹۵) بررسی سیاست‌های توسعه مسکن مهر شهرستان مهاباد در چارچوب توسعه درون‌زا از دیدگاه ساکنین. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۶ (۴۱): ۱۱۷-۱۳۴.
- ۴- بهمنی، افشین؛ قائدرحمتی، صفر (۱۳۹۵) ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب (نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان). جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۱۴(۱)، ۴۷-۶۵.
- ۵- بیدآبادیان، هادی؛ محمود زاده، امیر (۱۳۹۴)، آسیب‌شناسی اقتصادی و اجتماعی طرح مسکن مهر، کنفرانس بین‌المللی انسان، معماری، عمران و شهر، تبریز.
- ۶- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۹۱) برنامه‌ریزی مسکن. چاپ دهم. تهران: انتشارات سمت. ۱۷۲ صفحه.
- ۷- پورمحمدی، محمدرضا، اسدی، احمد (۱۳۹۳) ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی سال چهاردهم، سال ۱۴، شماره ۳۳. صفحات: ۱۹۲-۱۷۱.
- ۸- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدر موسوی، میر ستار؛ عابدینی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن توسط دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران، مطالعات شهری، دوره ۱، شماره ۳، صص ۳۴-۴۳.
- ۹- حبیبی، کیومرث؛ بهزادفر، مصطفی؛ ترابی، کمال؛ محکی، وحید (۱۳۸۹). نقد و آسیب‌شناسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران. فصلنامه آبادی، شماره ۶۹: صص ۱۳-۶.
- ۱۰- حجازی، جعفر (۱۳۹۳) ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهرشهر ماهشهر)، فصلنامه توسعه اجتماعی (توسعه انسانی سابق)، دوره ۹، شماره ۲.
- ۱۱- حسینی، سید علی عسکر (۱۳۹۴). آسیب‌شناسی طرح مسکن مهر (نمونه موردی: مسکن مهر شهر سنقر)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی، دانشکده معماری و شهرسازی.
- ۱۲- خبرگزاری ایلنا (۱۳۹۸). ۶ شهریور ۱۳۹۸، <https://www.ilna.news>
- ۱۳- خلیلی، احمد؛ نورالهی، حانیه؛ رشیدی، نعیمه؛ رحمانی، مریم (۱۳۹۳) ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن، مجله مطالعات شهری، دوره ۴، شماره ۱۳.
- ۱۴- درودی، محمدرضا؛ جهانشاهلو، لعل؛ شهریاری، سید کمال‌الدین؛ (۱۳۹۳) سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد). فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری؛ ۳ (۹): ۱۲۵-۱۴۱.
- ۱۵- دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن (۱۳۸۹). مسکن مهر: رویکردی نو در بخش مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۸-۴۷، صص ۲۱-۱۱.

- ۱۶- رشید نهال، مجتبی و دیگران، **تعاونی‌های مسکن مهر** (آنچه متقاضیان و اعضا باید بدانند)، پایگان، ۱۳۸۷.
- ۱۷- رضویان، محمدتقی؛ هراثینی، مصطفی؛ بهرامی، مهرداد؛ علیزاده، پریا (۱۳۹۶) ارزیابی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر از نظر شهروندان (مطالعه مسکن مهر شهر پرند). **جغرافیا و مطالعات محیطی**، ۶(۲۴)، ۵۱-۶۴.
- ۱۸- زنگنه، مینا؛ قهرمانی مریم؛ گودرزی سروش، محمدخلیل (۱۳۹۶) سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر در شهر همدان، **مطالعات محیطی هفت حصار**، سال ششم، شماره ۲۲.
- ۱۹- زیاری، کرامت‌الله، آروین، محمود؛ فرهادی‌خواه، حسین (۱۳۹۶). ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن‌گزینی در شهر (نمونه موردی: شهر اهواز)، **فصلنامه مطالعات مدیریت شهری**، سال نهم، شماره ۳۰، صص ۴۹-۶۲.
- ۲۰- شاطریان، محسن؛ کیانی سلمی، صدیقه قنبری، رعنا (۱۳۹۶) ارزیابی اثرات اقتصادی-اجتماعی و کالبدی مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر کاشان). **فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)**، ۲۷(۱)، ۱۰۹-۱۲۶.
- ۲۱- شاهی آقبلاغی عارف، زنگنه یعقوب، خداینده‌لو حسن، درودی‌نیا عباس (۱۳۹۵) سنجش شاخص‌های کیفیت محیط شهری (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر سبزواری). **مطالعات جغرافیایی مناطق خشک**؛ ۷(۲۶): ۵۴-۷۲.
- ۲۲- شبکه کانون‌های تفکر ایران. (۱۳۹۳). بررسی آخرین وضعیت برنامه مسکن مهر و پیشنهادهای اجرایی برای تکمیل پروژه. تهران. Retrieved from <https://itan.ir/12599>
- ۲۳- صبحیه، محمدحسین؛ ردایی، امیر (۱۳۹۴) وضعیت تحقق اهداف و برنامه‌های طرح مسکن مهر در بخش انبوه‌سازی پروژه یازده‌هزارواحدی مسکن مهر ماهدشت. **ماهنامه علمی پژوهشی باغ نظر**، ۱۲(۳۳)، ۹۱-۱۰۶.
- ۲۴- صرافی، مظفر (۱۳۸۱). به‌سوی نظریه‌ای برای سامان‌دهی اسکان غیررسمی- از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی، **نشریه هفت شهر**، سال سوم، شماره هشت، صص ۵-۱۱.
- ۲۵- صومعلو، ابوالفضل (۱۳۸۹). مسکن مهر چرخش ساختاری در سیاست‌گذاری‌های مسکن و دستاوردهای آن، **فصلنامه اقتصاد مسکن**، شماره ۴۸-۴۷، صص ۵-۱۱.
- ۲۶- ضابطیان، الهام؛ صادقی، علی‌رضا؛ حسین‌آبادی، سمانه. (۱۳۹۶) بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم). **معماری و شهرسازی ایران**، ۸(۱۴)، ۱-۸.
- ۲۷- عسکری، محسن؛ بغدادی، آرش (۱۳۹۵). ارزش‌یابی کارایی نسبی برنامه مسکن مهر شهرهای منتخب استان تهران، **فصلنامه پژوهش و سیاست‌های اقتصادی**، سال بیست و چهارم، شماره ۸۰، صص ۱۱۹-۱۴۲.
- ۲۸- فلاح، محمدرضا، نصیری فیروز، ناصر (۱۳۹۱). ماهیت حقوقی قراردادهای واگذاری مسکن مهر. **مجله حقوقی دادگستری**، ۷۷(۸۱)، ۲۲۳-۲۵۷.



- ۲۹- فیروز، توفیق (۱۳۹۳). گزارش شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه مسکن مهر، تهران.
- ۳۰- فیروزی، محمدعلی؛ نعمتی، مرتضی؛ داری‌پور، نادیا (۱۳۹۵) ارزیابی سطح رضایت‌مندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهرستان امیدیه) **مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونت‌گاه‌های انسانی**. ۱۱(۳۴)، ۵۳-۶۶.
- ۳۱- قلی‌زاده، علی‌اکبر؛ عقیقی، بهاره (۱۳۹۴). اهرم زمین و نوسان قیمت مسکن در ایران، **فصلنامه مطالعات اقتصادی کاربردی ایران**، سال چهارم، شماره ۴۱، صص ۴۹-۶۷.
- ۳۲- مسعودی راد، ماندانا؛ ابراهیم‌زاده، عیسی؛ رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۶) ارزیابی سیاست مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری نمونه: شهر خرم‌آباد. **جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی**. ۲۸(۲)، ۱-۲۰.
- ۳۳- منصور، آسیه (۱۳۷۳). نقش دولت در توسعه مسکن مجموعه مقالات (جلد دوم)، تهران: انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۳۴- مهدیان‌پور، جواد؛ صارمی، حمیدرضا (۱۳۹۶) بررسی شاخص‌های کمی، اقتصادی مسکن و پیش‌بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران، **مدیریت شهری**، دوره ۹، شماره ۳۱.
- ۳۵- ناظمی، الهام؛ محمدرضا، درودی (۱۳۹۲) بررسی شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب، در طرح مسکن مهر (نمونه موردی: استان اصفهان)، اولین همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان، قزوین، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی.
- ۳۶- نسترن، مهین؛ رعنائی، احد (۱۳۹۰). تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر. **دوفصلنامه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر**، شماره ۴: ۱۲۳-۱۱۱.
- ۳۷- نوری، روح‌الله؛ بوربورآذری، مرضیه؛ بوربورآذری، مهدیه (۱۳۹۴) بررسی میزان دستیابی دولت به اهداف طرح مسکن مهر: مطالعه موردی: شهر جدید پردیس تهران، **فصلنامه مدیریت شهری**، دوره ۱۵، شماره ۴۳.
- ۳۸- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۳). ارزیابی طرح مسکن مهر. تهران: انتشارات آذرخش.
- ۳۹- هادی‌زاده بزاز، مریم (۱۳۸۲). حاشیه‌نشینی و راهکارهای سامان‌دهی آن در جهان. مشهد: شهرداری مشهد، تیهو.
- 40- Bolt, Gideon, Phillips, Deborah and Van Kempen, Ronald (2010): "Housing Policy, Desegregation and Social Mixing: An International Perspective", **Housing Studies**, 25(2): 129-135.
- 41- Deng, F. (2018). A theoretical framework of the governance institutions of low-income housing in China. **Urban Studies**, 55(9): 1967-1982.
- 42- Gabriel, Michelle and Jacobs, Keith (2008): "The Post- Social Turn: Challenges for Housing Research", **Housing Studies**, 23(4): 527 – 540.
- 43- Gang Meng, G. Brent Hall (2006): "Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru", **J Housing Built Environ**, 21:413-439.
- 44- Kleinhans, Reinout and Elsinga, Marja (2010): "Buy Your Home and Feel in Control' Does Home Ownership Achieve the Empowerment of Former

- Tenants of Social Housing?” **International Journal of Housing Policy**, 10(1): 41 – 61.
- 45- Moon- Jeong Kim (2010):”Residential Location Decisions: **Heterogeneity and the Trade-off between Location and Housing Quality**”, the Ohio State University.
- 46- Mulder, Clara H. and Lauster, Nathanael T. (2010): “Housing and Family: An Introduction”, **Housing Studies**, 25(4): 433 – 440.
- 47- UNCHS. (1991). **Technology in Human Settlements: Role of Construction**, Nairobi: United Nations Centre for Human Settlements.
- 48- Van Gent, W. P. C. (2010): “Housing Context and Social Transformation Strategies in Neighborhood Regeneration in Western European Cities”, **International Journal of Housing Policy**, 10: 1, 63-87.
- 49- World Bank (1992): “The Housing Indicators Program: Extensive Survey, Part II”, **UNCHS and World Bank, the World Bank**.
- 50- Zebardast, Esfandiar (2008): “The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlement on the Tehran Metropolitan Fringe”, **Springer Science**, Volume 90, Number 2, 307-324.
- 51- <http://tehranpress.com/>
- 52- <http://www.eghtesadonline.com/>
- 53- <https://www.farsnews.com/>
- 54- <https://www.mrud.ir/>

