



Research Paper

Investigating the key factors affecting the success rate of Housing patterns of low income groups (Case study: Mehr housing in Mahabad)

Corresponding Author : Dr. Kiyomarth Irandoost

(Professor of Urban Planning Department, Faculty of Architecture, Kurdistan University)

Email address : k.irandoost@uok.ac.ir

Dr.Zahed.yousefi

(Professor of Urban Planning Department, Faculty of Architecture, Kurdistan University)

Email address : Zahed.yousefi@uok.ac.ir

Media Mohammadi Tutunchi

(Master's student in urban planning, University of Kurdistan)

Email address : midia.m.tootoonchi@uok.ac.ir

ARTICLE INFO

Keywords:

Low-income housing, public housing, housing supply patterns, Mehr housing, structural equations.



Received:

xx March 2022

Received in revised form:

xx June 2022

Accepted:

xx August 2022

pp.x-xx

ABSTRACT

Housing as a basic need has always been one of the challenges of government planning. In the experience of the past few decades, various models have been used to provide housing for low-income people, and their achievements have been different, and the main point is that after spending significant financial resources and implementing programs, housing is still the basic need of many disadvantaged groups, and the main role is played by unfavorable living conditions. they have In this regard, the aim of this article is to focus on the investigation of the key factors affecting the success rate of housing provision patterns for low-income groups in Mahabad city. In terms of the results, the current research is of the type of applied research and quantitative research method and structural equation model were used for data analysis. The statistical population of this research is 9945 people, using the Cochran technique, a sample of 376 people has been obtained, and for more certainty, 420 questionnaires have been distributed among the residents of the Mehr housing project. Data analysis was done by SmartPLS software. The results of the research showed that social, economic, environmental and physical factors are among the key factors in the success of housing provision patterns for low-income groups in Mahabad city. The significance of the effect of these factors on the success of housing supply patterns was confirmed by obtaining t values greater than 1.96 and p values less than 0.05.

Citation:

 <http://doi.org/>

Extended Abstract

Introduction

Background: Housing as a basic need has always been one of the challenges of government planning and welfare in the past few decades. Housing provision patterns for this group play a key role in the well-being and stability of their lives and the development of the country. In the experience of the past few decades, various models have been used to provide housing for low-income people, and their achievements and results have been very different, and the main point is that after spending significant financial resources and implementing programs, housing still plays the main role as a basic need of many disadvantaged groups. Their life conditions are unfavorable. Therefore, providing housing, especially for the low-income strata, has been a challenging and strategic issue, and governments have always tried to solve this challenge and problems, especially for the urban low-income strata, by implementing various programs and policies in the form of development programs or as separate programs for low-income housing

Objectives: The aim of the current article is to focus on examining the key factors that influence the success rate of housing provision models for low-income groups in the city of Mahabad. This involves identifying and understanding the influential elements that contribute to the effectiveness of housing provision models for economically disadvantaged groups within the specific urban context of Mahabad.

Methodology

In the current research, it is practical in terms of its purpose, and in terms of the type of method, it falls under the category of quantitative research; Because the research data was obtained with the questionnaire and Likert scale and the measurement of the effects of the variables on each other was analyzed and evaluated using inferential statistics. The method of collecting the indicators is document-library materials (books, articles, theses, etc.) and the method of evaluating the indicators is field impressions (questionnaire). The statistical

population of the research is all the citizens living in the three housing projects of Mehr, Mahabad city, which are approximately 9945 people, and the statistical sample size was determined by using the Cochran formula to be 376 people, and for the most part, 420 questionnaires were administered among the residents of the three projects of Syyed Abad, Makarian and Shahrak. Employees have been distributed. In the present study, the sampling method was random and survey. In order to analyze the data and answer the research questions, SPSS software and structural equation model method in PLS software have been used. Next, in order to analyze the data and answer the research questions, SmartPls software is used due to the non-parametric nature of the data.

Results and discussion

According to the mentioned purpose, after examining the theoretical bases of the consensus of the residents of Mehr Mahabad housing and calculating the variables and areas of success of the housing of the low income group in this city, in order to clarify the issue and summarize the variables in general dimensions and indicators, in addition to conducting various analyzes including descriptive statistics And non-parametric tests were also used to form the structural equation model. After forming the final model and summarizing and categorizing the data, it was found that in the city of Mahabad, four economic, social, physical, infrastructural and environmental dimensions are key factors affecting the success rate of low-income housing, among them, the physical factor with The importance coefficient of 0.482 in the first priority has the highest correlation coefficient with the success of the housing of the low-income group; After that, social, economic and environmental factors also have positive and significant relationships with the success of low-income housing.

Conclusion

In this research, we came to the conclusion that the environmental factor does not play a role in the effect of the mentioned components on the satisfaction of the housing of the low-income group. But

physical, social and economic dimensions have significant effects on satisfaction. Among the social dimensions, social relations, sense of belonging, security and safety are among the effective factors. From the economic side, property cost and household cost also play a key role in the success of housing supply models. In the field of environment, health, ecology and recycling, they also have a significant impact. Finally, in terms of physical dimensions, infrastructure quality, comfort and desirability, connectivity and accessibility, strength and stability of materials are also effective. Among these subscales, household expenses have been observed as the most important influencing factors. According to this analysis, it can be concluded that in order to promote the success and improve the housing supply patterns for the low income groups of Mahabad city, special attention should be given to economic, social, environmental and physical issues. Appropriate actions in this field can help decisions related to the development and improvement of housing patterns for low-income groups. In order to satisfy these groups, it is necessary to pay attention to social, economic and environmental factors. Also, to improve the housing of low-income groups in Mahabad city, it is essential to pay attention to the

economic nature of property and household expenses, and besides that, measures to improve social, environmental and physical aspects are also important. These results can help urban decision makers in implementing policies and allocating resources intelligently. In general, if policies for affordable housing according to Meshkini et al. housing subsidy for low-income households" and "good governance" and administrative institutional dimensions have the greatest impact on the variable of affordable housing, in this research we came to the conclusion that physical and social dimensions have the greatest impact in the policy making of housing supply patterns for the low classes earns

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.


Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

بررسی عوامل کلیدی مؤثر بر میزان موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد

(نمونه موردی: مسکن مهر شهر مهاباد)

- **کیومرث ایراندوست (نویسنده مسئول)** (استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان)
دورنما: k.irandoost@uok.ac.ir شماره تلفن: ۰۹۱۲۳۲۱۴۱۵۵
- **زاهد یوسفی** (استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان)
دورنما: Zahed.yousefi@uok.ac.ir شماره تلفن: ۰۹۱۸۶۵۸۸۲۵۵
- **میدیا محمدی تونچی** (دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه کردستان)
دورنما: midia.m.tootoonchi@uok.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
واژگان کلیدی: مسکن اقساط کم‌درآمد، مسکن عمومی، الگوهای تأمین مسکن، مسکن مهر، معادلات ساختاری	<p>مسکن به‌مثابه یک نیاز اساسی همواره یکی از چالش‌های برنامه‌ریزی دولت‌ها در چند دهه گذشته بوده است. الگوهای تأمین مسکن برای این گروه نقش کلیدی در رفاه و ثبات زندگی آنها و توسعه کشور دارد. در تجربه چند دهه گذشته الگوهای گوناگونی برای تأمین مسکن کم‌درآمدها به کار گرفته شده که دستاورد آنها متفاوت بوده است و نکته اساسی این است که پس از صرف منابع مالی چشمگیر و اجرای برنامه‌ها هنوز مسکن به‌عنوان نیاز اساسی بسیاری از گروه‌های تهی‌دست نقش اصلی را شرایط نامطلوب زندگی آنان دارد. در این راستا هدف از مقاله حاضر، تمرکز بر بررسی عوامل کلیدی مؤثر بر میزان موفقیت الگوهای تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در شهر مهاباد قرار گرفته است. پژوهش حاضر از نظر نتایج از نوع پژوهش‌های کاربردی بوده و برای تحلیل داده‌ها از روش تحقیق کمی و از مدل معادلات ساختاری استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش ۹۹۴۵ نفر است که با استفاده از تکنیک کوکران تعداد ۳۷۶ نفر نمونه به‌دست‌آمده است که برای اطمینان بیشتر ۴۲۰ پرسش‌نامه در بین ساکنان سه پروژه سیدآباد، مکریان و شهرک کارمندان توزیع گردیده است. تحلیل داده‌ها به‌وسیله نرم‌افزار SmartPLS صورت گرفته است و نتایج بر اساس مؤلفه‌ها و ضرایب مسیر تفسیر شده‌اند. نتایج حاصل از تحلیل معادلات ساختاری نشان داد که عوامل اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی جزء عوامل کلیدی در موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر مهاباد محسوب می‌شوند. معناداری تأثیر این عوامل بر موفقیت الگوهای تأمین مسکن با توجه به کسب مقادیر t-value بیشتر از ۱٫۹۶ و مقادیر p-value کمتر از ۰٫۰۵، مورد تأیید قرار گرفت.</p>
تاریخ دریافت: تاریخ بازنگری: تاریخ پذیرش: صص.	
استناد:	<p> http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2022.333648.1610</p>

مقدمه

مسکن به‌مثابه نیازی اساسی برای گروه‌های اجتماعی، هم‌زمان یکی مهم‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی در هر کشور است. مفهوم و شکل مسکن در درازای تاریخ و بنا بر شرایط اقتصادی و اجتماعی جوامع همواره دگرگون شده است. زمانی در مورد مسکن سخن به میان می‌آید منظور سطحی وسیع‌تر از یک‌خانه و چیزی فراتر از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است، از این رو مسکن با مفاهیم سرپناه مناسب و آسایش، دسترسی فیزیکی و امنیت گره‌خورده است.

امروزه مسکن و مسائل مرتبط با آن موضوعی فراملی و چه‌بسا جهانی به شمار می‌آید که برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در سطوح مختلف به آن می‌پردازند. (Bibri et al, 2020) چالش مسکن در کشورهای در حال توسعه با غیر رسمی بودن، جمعیت روبه‌رشد سکونتگاه‌های تهی‌دستان، ناکافی بودن زیرساخت‌های اساسی، مصالح ساختمانی، الگوهای تأمین ناکافی و شیوه‌های تصرف و کمبود مسکن گره‌خورده است. (Abouelmagd et al, 2013) در ایران نیز چون بسیاری از کشورهای دیگر مسکن همواره نقش ارزشمندی در ثبات و پایداری خانواده، رشد اجتماعی و اقتصادی و بالابردن ضریب ایمنی افراد جامعه و خصوصاً ارتقا سطح فرهنگی و آرامش روحی داشته است. بنابراین، تأمین مسکن به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد از موضوعات چالش‌برانگیز و استراتژیک بوده است و همواره دولت‌ها کوشیده‌اند که برای حل این چالش و مشکلات به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد شهری برنامه‌ها و سیاست‌های مختلف را در قالب برنامه‌های توسعه و یا به صورت برنامه‌های جدا برای مسکن کم‌درآمدها اجرا کنند. از جمله سیاست‌های نوسازی، آماده‌سازی، مسکن اجتماعی، مسکن استیجاری، سیاست‌های حقوقی و سیاست‌های مالی از این نوع برنامه‌ها به شمار می‌آیند (صلواتی و همکاران، ۱۴۰۱). یکی از سیاست‌های دولت در جهت تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد طرح مسکن مهر است که از سال ۱۳۸۶ در دولت نهم در قالب تولید انبوه مسکن برای دهک‌های درآمدی پایین جامعه باهدف کاهش قیمت مسکن، زمینه‌یابی برای اسکان قشر کم‌درآمد، کم‌کردن هزینه‌های ساخت و در نهایت امر حذف قیمت زمین و به اجرا درآمدن گامی در راستای عملی ساختن اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی و همچنین ماده ۹۵ بند (و) قانون برنامه چهارم توسعه است؛ بنابراین هدف از پژوهش حاضر تبیین عوامل مؤثر بر میزان موفقیت الگوهای تأمین مسکن کم‌درآمد در ایران بوده و در این راستا محدوده‌های مسکن مهر شهر مهاباد به‌عنوان محدوده مورد مطالعه مورد بررسی قرار گرفته است.

شهر مهاباد مانند دیگر شهرهای کشور قیمت نابسامان مسکن از یک سو و درآمد ناچیز اکثر خانوارها در مقایسه با قیمت مسکن از سوی دیگر موضوع استطاعت مالی شهروندان را جهت تأمین مسکن تحت‌الشعاع قرار می‌دهد. طبق بررسی‌های اولیه، برخی از خانوارها به‌ویژه خانوارهای کم‌درآمد در برخی مواقع حدود دو سوم از درآمد خود را جهت تأمین مسکن مصرف می‌کنند. این در حالی است که شهر مهاباد در سال‌های اخیر با رشد شتابان جمعیت و در نتیجه توسعه فضایی زیادی روبرو بوده است. مهاباد در سال ۱۳۹۵ حدود ۲۳۶۸۴۹ هزار نفر جمعیت داشته است که از این تعداد ۷۰ هزار نفر آنها یعنی حدود یک سوم جمعیت آن در نواحی اسکان غیر رسمی ساکن هستند و ساکنان این نواحی بیشتر از گروه‌های کم‌درآمد جامعه هستند، که در مسکن نامناسب سکونت دارند. این امر به‌لایزال نیاز به ایجاد مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد برای کاهش چالش مسکن در شهر مهاباد بوده است. در شهر مهاباد به‌طور کلی در جهت سیاست مسکن مهر سه سایت به‌عنوان محل احداث مسکن مهر در نظر گرفته شده است که عبارت‌اند از: ۱- شهرک کارمندان، ۲- سیدآباد-۳- موکریان، که به ترتیب شهرک کارمندان ۳۰۲ واحد، سیدآباد ۱۶۹۳ واحد و موکریان ۱۳۱۲ واحد است. در نهایت تعداد کل این واحدها در شهرستان مهاباد ۳ هزار و ۳۰۷ نفر بوده که در طی سال‌های اخیر ساخته و تحویل داده شده و ۹ هزار و ۹۴۵ نفر در آنها ساکن هستند. پیش‌پرداخت‌های این واحدها ۱۵ تا ۲۰ درصد بوده که همراه با اعطای وام ۲۰ تا ۳۰ میلیون بوده است. محدوده‌های موردنظر مسکن مهر در شهر مهاباد دارای چالش‌ها و مشکلات خاص هستند همچون مشکلات زیرساختی، متراژ پایین منازل، اختلاف قیمت، بالا رفتن قیمت تمام شده، اختلاس، عدم کیفیت نظارت بازرسان و ناظران در مراحل ساخت و یکی از بزرگ‌ترین مشکل سر راه پیشرفت پروژه

مسکن مهر شهر مهاباد عدم اعتماد اعضای سهم در این پروژه درگیر هستند؛ بنابراین در این پژوهش باتوجه به اهمیت موضوع مسکن به عنوان یک نیاز اساسی زندگی به صورت عام و گستردگی مسکن مهر شهر مهاباد و جاری شدن سکونت در آن از سوی دیگر سعی بر آن است که بررسی و شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر میزان موفقیت الگوهای مسکن گروه کم درآمد در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی مورد بررسی قرارداد و نقش هر کدام از این عوامل در موفقیت این طرح سنجیده شود و باتوجه به مطالعات انجام شده راهکار و ایده برنامه ریزی برای موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری شناسایی شود؛ بنابراین این پژوهش به دنبال این پرسش است که نقش هر کدام از عوامل کلیدی مؤثر بر موفقیت الگوهای تأمین مسکن مهر مهاباد چه میزان است؟

در ادامه این بخش به پیشینه پژوهش پرداخته می شود. در کتاب انسان شناسی مسکن، راپوپورت مدعی است که برای تکمیل بودن، یک مسکن باید چهار هدف را برآورده کند: ارزش اجتماعی و فرهنگی داشته باشد، به قیمتی مناسب یا اقتصادی باشد تا بیشترین تعداد افراد به آن دسترسی داشته باشند، برای حفظ سلامت ساکنان مناسب باشد، و در طول عمر خود نیاز کمی به نگهداری و تعمیرات داشته باشد. (راپوپورت، ۱۳۸۸: ۲۰۰). به طور کلی، برنامه ریزی مسکن جزئی از برنامه ریزی شهری و اقتصادی است که با تخصیص فضاهای مسکونی، مدیریت منابع و استفاده از تکنیک های خاص، همراه با تأثیرات اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی، صورت می گیرد. این برنامه ریزی شامل اجرای سیاست هایی است که برای گروه های مختلف اجتماعی، از جمله افراد با درآمد کم، معلولان، خانوارهای بی سرپرست و مهاجران، شرایط دسترسی به مسکن را بهبود می بخشد. این سیاست ها نقش کلیدی در تنظیم تولید، مالکیت، قیمت و استفاده از مسکن، به ویژه در فرایند توسعه، ایفا می کنند که معمولاً توسط دولت ها تعیین می شوند. (زیاری و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۱۳). مشکینی و شاهرخی فر (۱۳۹۹) در کتاب سیاست گذاری های مسکن در ایران به سیاست در بخش مسکن پرداخته اند و عوامل تأثیرگذار بر سیاست و استراتژی های آن در قالب سیاست اجرایی و لزوم دخالت دولت در مسکن را تحلیل نموده است. در همین راستا در فصلی از کتاب، سیاست مسکن به طور کامل شرح داده شده و بیان نموده که سیاست و خط مشی، رویه، اندیشه و تفکری است که در سطوح مختلف یک جامعه به منظور حل مسائل و جوامع انسانی، به کار می رود. سازمان های مختلف که در یک کشور در خدمت نیاز جامعه هستند هر کدام سیاست هایی را جهت رفع انواع نیازهای مردم به کار می برند. یکی از این نیازها مسکن است؛ که سیاست های مسکن در زمینه رفع نیازهای مسکونی مردم به کار می رود. پس می توان گفت: دسترسی به مسکن مطلوبی که بتواند رضایت متقاضیان را به دنبال داشته باشد، یکی از مهم ترین مسئله و چالش های کشورهای و دولت ها به حساب می آید، به گونه ای که تأمین مسکن مناسب و از بین بردن فقر مسکن یکی از اهداف مهم دولت ها برای دستیابی به شاخص هایی بهینه در زمینه مسکن می باشد. این کتاب ضمن شناسایی وضع موجود، با هدف بررسی کارایی استراتژی مسکن مهر (محدوده مورد مطالعه: استان تهران)، به مطالعات و بررسی هایی را در این زمینه پرداخته است (جعفری پور، ۱۳۹۶). جین کانوی در کتاب خود تحت عنوان سیاست های مسکن به تحلیل کامل از مسکن، از مصالح ساختمانی تا اثرات سیاست مسکن بر سلامت، بهداشت، جرم و جنایت، آموزش و اقتصاد می پردازد. یک بینش عملی را از چندین دیدگاه در زمینه مسکن بیان کرده و مسکن را از دیدگاه اقتصادی، مالی و خط مشی، سیاست و رفاه اجتماعی، ساخت و ساز و برنامه ریزی، محیط زیست و سلامت عمومی و ساکنان و جوامع بررسی می کند. این کتاب به جنبه های مختلف مسکن و خانه سازی می پردازد و تلاش می کند تا سیاست و عملکرد مسکن را به خدمات عمومی دیگر و دیگر فعالیت های حرفه ای ربط دهد (کانوی، ۱۳۹۹). حال باتوجه به اهمیت و ضرورت این موضوع حال به صورت مختصر بررسی بعضی آثار محققان صاحب نظر در این بحث می پردازیم.

جدول ۱: سیر تحولی مهم ترین مطالعات آکادمیک سیاست های مسکن در دهه اخیر (مجلات داخلی و خارجی)

پژوهشگر	ماهیت پژوهش	نتایج پژوهش
فراهانی و همکاران (۲۰۲۱)	مسکن عمومی، رقابت بین بخشی و اجاره زمین شهری: اولین برنامه مسکن عمومی ایران که هرگز نبود	این مقاله استدلال می کند که شکست برنامه مسکن مهر به دلیل رویکرد بازار-محور دولت است که واحدهای مسکن مهر را به قیمت بازار فروخت و به پیمانکاران زمین ارزان و تسهیلات سرمایه گذاری داد. سرمایه گذاری در مسکن به

دلیل رانت بالای زمین و سود مازاد در بخش ساختمان جذاب است. این ویژگی‌های اقتصاد ایران باعث شکست مسکن مهر به عنوان یک برنامه مسکن عمومی شدند.		
مسکن یکی از حوزه‌های کلان و حساسی است به دلیل اهمیت آن دولت‌ها همواره به صورت مستقیم یا غیرمستقیم با نگرش‌های مختلف و مکاتب مختلف سیاسی و فلسفی، به شیوه‌های مختلف در تأمین آن نقش مهمی بر عهده داشته و در این راستا در طول سالیان گذشته و طی سیاست‌ها، قوانین و برنامه‌های مختلفی نسبت به انجام آن اقدام گردیده است.	محمدی و آشوری، (۲۰۱۷)	درآمدی بر برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد با تأکید بر توسعه درون‌زا
تفاوت بین نیاز و تقاضا در شهرها می‌تواند موقعیت‌های عجیب و غریب ایجاد کند. زمانی که مسکن کمبود داشته و هزینه‌ها بالا باشد، ممکن است تقاضا کاهش یابد. برنامه‌ریزی مسکن باید بر اساس تقاضا و نیاز صورت گیرد، اما تخمین تقاضا همیشه آسان نیست به دلیل تنوع قیمت‌ها و انواع مسکن که تقاضا را مشخص می‌کند.	مشکینی و همکاران، (۲۰۱۹)	ساخت مسکن برای فقرا در شهرهای آسیایی
پیامدهای رفتاری، فرهنگی و سیاستی در جوامع کم‌درآمد در کشورهای مختلف رایج است. حل پایدار چالش‌های مسکن و خدمات عمومی نیازمند برنامه‌ریزی پیش‌دستانه و سیاست‌های مردم‌محور است که مستلزم تغییرات سیاستی می‌باشد. این تغییرات فرصت‌های جدیدی برای برنامه‌ریزی و مشارکت ایجاد می‌کند. دستیابی به پایداری در خدمات عمومی بدون تحول رفتاری و بازاریابی فرهنگ‌ها امکان‌پذیر نیست، زیرا بازاریابی فرهنگی می‌تواند منجر به تغییرات رفتاری بزرگ و تقویت اقدامات توسعه شود.	Adewunmi,) Chigbu et al. (2023)	A Multi-Faceted Approach to Improving Public Services in Low-Income Housing in Windhoek, Namibia
سیاست‌های مسکن اجتماعی می‌تواند برای افرادی که به دنبال سود مالی عادلانه هستند، سودآور باشد، اما دو چالش اساسی وجود دارد: اولاً، حجم سرمایه‌گذاری محدود است و دوماً، پیدا کردن زمین مناسب برای مسکن مقرون به صرفه دشوار است. بنابراین، نیاز به نقش فعال‌تر دولت در ایجاد شرایط مساعد برای توسعه مسکن مقرون به صرفه احساس می‌شود. همچنین، ظهور اشکال جدیدی از تأمین مسکن مقرون به صرفه، از جمله مسکن تعاونی، نشان می‌دهد که می‌توان از فرصت‌های جدیدی برای تأمین مالی جمعی و وام‌دهی مسئولانه اجتماعی بهره برد. این ابتکارات نه تنها نمونه‌هایی از نوآوری اجتماعی هستند بلکه زمینه جدیدی برای تحقیقات نیز فراهم می‌کنند.	Czischke) and Van Bortel (2023)	An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands
هدف نهایی از سیاست مسکن، بهبود عملکرد مسکن به گونه‌ای است که از یک سو نیازها و خواسته‌های گوناگون افراد جامعه را برآورده کند و از سوی دیگر با اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی هماهنگ باشد. در راستای این هدف، در برنامه‌های توسعه اقتصادی-اجتماعی، اغلب هدف اصلی سیاست‌های مسکن، فراهم کردن مسکن کافی و متناسب با نیازهای جامعه است.	Monroy,) Gars et al. (2020)	Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development
دولت به عنوان تجمیع‌کننده زمین عمل می‌کند و پس از خرید زمین، آن را آماده‌سازی و تأسیسات شهری را احداث می‌کند، سپس آن را به متقاضیان عرضه می‌کند. این روش از تصرف غیرقانونی زمین توسط افراد با درآمد کم جلوگیری می‌کند و در مدیریت توسعه شهری و مسکن مؤثر است.	Habitat) (2021)	The Role of Land in Achieving Adequate and Affordable Housing
برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، برنامه یارانه مستقیم اجاره، تأمین اعتبارات مالیاتی، برنامه‌های حمایتی در خصوص ساخت مسکن برای طبقات با توانایی پایین را مطرح کرد.	Edwards) and Calder (2017)	Low-Income Housing Tax Credit: Costly, Complex, and Corruption-Prone

ماخذ: پژوهشگر، ۱۴۰۲

در تحقیقات مختلف در حوزه مسکن گروه‌های کم درآمد، معمولاً بر انتخاب موارد مطالعه مشهور و شناخته شده تمرکز

شده است. اما در این تحقیق، تأثیر عوامل کلیدی بر موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهر مهاباد بررسی شده است. این تحقیق به عنوان یکی از اولین مطالعات در این زمینه در شهر مهاباد، به بررسی اهمیت تکنیک‌ها و روش‌های اجرایی در موفقیت پروژه‌های مسکن در شرایط محلی می‌پردازد. ادامه این تحقیق به ایجاد یک پایگاه داده منحصر به فرد از تجربیات و نتایج مرتبط با این شهر کمک می‌کند که می‌تواند در تصمیم‌گیری‌های آینده در زمینه مسکن و توسعه شهری این منطقه مؤثر باشد. همچنین، تمرکز بر تکنیک‌ها و روش‌های اجرایی نقش مهمی در افزودن ارزش به این تحقیق دارد. این تحقیق به تأکید بر اهمیت نحوه اجرای پروژه‌های مسکن و عوامل کلیدی مؤثر بر موفقیت آنها می‌پردازد، که می‌تواند به عنوان راهنمای عملی برای مدیران پروژه‌ها و سیاست‌گذاران در این حوزه مفید باشد. به طور کلی، این تحقیق با ارائه نتایج تازه و تحلیل‌های ارزشمند، به توسعه دانش در زمینه مسکن گروه‌های کم درآمد و افزایش پایداری پروژه‌ها در شهر مهاباد کمک می‌کند.

مبانی نظری

مسکن مناسب به عنوان یک نیاز اساسی برای مردم در نظر گرفته می‌شود. باتوجه به این موضوع، جهان به سرعت در حال شهرنشینی است که این امر دلالت بر نیاز شدید به مسکن در شهرها را می‌رساند. این امر، حق مسکن مناسب را به چالشی بزرگ برای خانواده‌ها، تأمین‌کنندگان مسکن، و سیاست‌گذاران تبدیل می‌کند. از این رو "مسکن در مرکز دستور کار شهری" یکی از نتایج کنفرانس هبیتات ۳ در کیتو در سال ۲۰۱۶ بود (Elsinga et al, 2020). مسکن اهمیت کلیدی برای شهرها و جوامع پایدار دارد، همان‌طور که در توسعه پایدار هدف نشان داده شده است. مطالب بالا روشن می‌سازند که مسکن مربوط به رفاه و توسعه شهری است، اما مسکن یک بعد اقتصادی نیز دارد: عملکرد املاک مسکونی. برای بیشتر خانواده‌ها، مسکن بزرگ‌ترین دارایی سرمایه‌ای در پرتفوی دارایی شخصی آن‌ها است. علاوه بر این، مسکن ۱۰٪ از تولید ناخالص داخلی جهانی (GDP) و ۷٪ از مشاغل در سراسر جهان را تولید می‌کند و بنابراین بخش قابل توجهی از اقتصاد است (UN-Habitat, 2019). مسکن حداقل، فضایی است که با حداقل امکانات، شرایط زیستی - مسکونی مناسب را جهت رشد مادی و معنوی ساکنان خود فراهم کند. فضایی که در آن بر نحوه معیشت و سنت‌های سکوتی و شرایط اقلیمی تأکید گذارده شود (زیباری و همکاران: ۱۳۹۸: ۳۴۳). به تعبیر دیگری می‌توان گفت که مسکن حداقل عبارت است از فضا یا محیط سکوتی مناسبی که کم‌درآمدترین خانوارها بتوانند از فضاهای زیستی و خدماتی متناسب با امکانات خود بهره‌مند باشند (محمدی و آشوری: ۱۳۹۶: ۳۶). در تعریف مسکن اجتماعی نیز می‌توان گفت به واحدهایی انتساب می‌شود که سطح زیربنای مفید آنها بین ۵۰ تا ۷۰ مترمربع بوده و به صورت انبوه برای تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد احدث می‌شود (ضرابی و دیگران، ۱۳۸۶). ابداع و اجرا کردن ایده مسکن اجتماعی برای اولین بار در قرن نوزدهم توسط کشورهای اروپایی بود. از آن جایی که مسئله وضعیت تأمین مسکن در هر جامعه، بر اوضاع اجتماعی اقتصادی همان جامعه تأثیر مستقیمی را می‌گذارد، از این رو تحلیل‌ها و ارزیابی‌های صورت گرفته در زمینه این موضوع نیز بایستی باتوجه به شرایط اقتصادی - اجتماعی همان جامعه صورت پذیرد (جعفری پور، ۱۳۹۶: ۲۲). از سوی دیگر همیشه دیدگاه‌های متفاوتی در مورد مفهوم "مسکن در استطاعت یا مسکن مقرون به صرفه" وجود داشته است زیرا اصطلاح "در استطاعت" بسیار ذهنی است و باتوجه به زمینه‌ها و نظرات فردی تغییر می‌کند. در یک نکته کلی، مقرون به صرفه بودن به چیزی اطلاق می‌شود که قادر به تحمل هزینه بدون عواقب جدی است؛ اما باتوجه به ذهنیت آن و زمینه یک دارایی بزرگ، یعنی مسکن، تعریف روشنی از مسکن مقرون به صرفه دشوار است. متعاقباً، اقدامات مختلفی برای تعریف "قابل استطاعت بودن" از یک چشم‌انداز عینی به کار گرفته شده است، و "درآمد" به عنوان یک عامل اصلی معرفی شده است (Moghayedi et al, 2021; Bangura and Lee, 2020). به طور کلی می‌توان از نظر اقتصادی آن را این گونه توصیف کرد: مسکن قابل استطاعت مسکنی است که یک گروه خانواده در یک دوره زمانی معین که عمدتاً ۱۵ تا ۳۰ ساله است می‌تواند مالک آن شوند. این دوره زمانی مستقیماً با توان تملک گروه و حمایت مالی به شکل وام یارانه و اعتبارات مرتبط است. باتوجه به اینکه مسکن قابل استطاعت نوعی سرمایه‌گذاری طولانی مدت است باید ارزش افزوده و آسایش و کیفیت را برای مالکان در طول زندگی فراهم کند

(آشوری و همکاران: ۱۴۰۰). کیفیت مسکن یک اصطلاح گسترده است که جنبه‌های بسیاری را در بر می‌گیرد و هم بعد عینی و هم بعد ذهنی دارد. بعد عینی شامل بسیاری از جنبه‌های نمونه‌های مهم خاص از جمله نوع مسکن، تعداد اتاق‌ها، حضور امکانات و شرایط مسکن است. بعد ذهنی شامل ویژگی‌های کاربر است که منجر به نیازها، خواسته‌ها و انتظارات خاص می‌شود. به طور خلاصه، معیارهای کیفیت مسکن شامل شرایط مسکن مانند خصوصیات یا ویژگی‌های یک محیط فیزیکی و ویژگی‌های کاربران آن است. می‌توان گفت ارزیابی کیفیت مسکن اطلاعات لازم در مورد وضعیت فعلی سهام مسکن، اطلاعات مهم به‌عنوان ورودی برای پروژه‌های آینده، و بینش در مورد خواسته‌ها و نیازهای فعلی کاربران آن را فراهم می‌کند (Brkanić, 2017). رضایت از مسکن به‌عنوان یک معیار مفید برای ارزیابی کیفیت مسکن در نظر گرفته می‌شود؛ زیرا سطح موفقیت را نشان می‌دهد، پاسخ‌های عاطفی و شناختی کاربران را اندازه‌گیری می‌کند، جنبه‌های غیرجذاب محیط مسکن را برجسته می‌کند، و پاسخ‌های کاربران به شرایط آینده را پیش‌بینی می‌کند. همچنین به شناسایی سهم عوامل مختلف در رضایت، تفاوت بین انواع مختلف عوامل و رابطه بین ابعاد مختلف مسکن کمک می‌کند. رضایت کاربر مهم‌ترین معیار کیفیت مسکن است هرچه کیفیت واحد مسکونی بالاتر باشد، رضایت مورد انتظار کاربران آن بالاتر خواهد بود (Brkanić, 2017).

شاخص‌های کیفیت مسکن

کیفیت مسکن یک مفهوم پیچیده است که بدون معنی ایستا است و باتوجه‌به گروه‌های کاربری مختلف تغییر می‌کند. کیفیت مسکن محدود به پایداری ساختاری نیست؛ بلکه به محل مسکن و همسایگی، محیط زندگی داخلی، ویژگی‌های طراحی معماری و نگهداری مسکن نیز بستگی دارد. طبق نظر لورنس (۱۹۹۵)، مسکن باکیفیت باید رابطه متقابل مناسبی بین عوامل معماری، اقتصادی، جمعیتی، سیاسی و اکولوژیکی داشته باشد (Wimalasena et al, 2022). حفظ کیفیت و خانه‌های مناسب در بهبود سلامت، آسایش، رضایت، ایمنی و امنیت ساکنان حیاتی است. خانه‌های باکیفیت نامناسب می‌توانند باعث بروز بیماری‌های متعددی برای ساکنان شوند، از جمله عفونت‌ها، آسیب‌ها، بیماری‌های مزمن و مشکلات روانی. ایجاد شاخص‌های کیفیت مسکن یک روش مؤثر برای سنجش کیفیت مسکن است شاخص‌های کیفیت معمولاً با آمار، عملکرد و استانداردهای مسکن توصیف می‌شوند و می‌توان گفت شاخص‌های کیفیت مسکن "ابزارهای اندازه‌گیری و ارزیابی طراحی شده برای اجازه‌دادن به طرح‌های بالقوه یا موجود مسکن برای ارزیابی بر اساس کیفیت به‌جای هزینه" هستند (Wimalasena et al, 2021). باین‌حال، شاخص‌ها باید بر اساس برخی اصول منطقی ارزیابی شوند. شاخص‌ها می‌توانند برای ارزیابی شرایط مسکن، همراه با ایمنی ساکنان، سلامت و راحتی در یک محیط زندگی مورد استفاده قرار گیرند (Brkanić, 2017). بررسی دوره‌ای شاخص‌های کیفیت مسکن برای اندازه‌گیری اثربخشی آن با تغییرات تکنولوژیکی، اقتصادی، آب‌وهوا و محیط‌های اجتماعی حیاتی است. ارزیابی کیفیت مسکن، ذی‌نفعان ساخت‌وساز، سیاست‌گذاران و سازمان‌های تحقیقاتی را قادر می‌سازد تا شرایط خانه‌های موجود و جدید را ارزیابی کنند و سپس برخی توصیه‌ها و راهکارهایی برای بهبود وضعیت ارائه دهند (Sinha et al, 2017). با این حال، هیچ مطالعه‌ای در انجام بررسی‌های سیستماتیک بر روی شاخص‌های کیفیت مسکن وجود ندارد. بنابراین، بررسی تمام شاخص‌های کیفیت مسکن که منجر به بهبود شرایط مسکن و آسایش، رضایت و سلامت ساکنان می‌شود، حیاتی است.

جدول ۲: دسته بندی شاخص‌های کیفیت مسکن

شاخص‌های کیفیت مسکن	دسته بندی کیفیت مسکن
<ul style="list-style-type: none"> • شلوغی (تعداد افراد در هر اتاق) • فضا و کیفیت حمام و توالت • طراحی فضای کاربردی برای آشپزخانه • کارایی • میزان رطوبت • تعداد اتاق‌ها در فضای مسکونی 	<ul style="list-style-type: none"> • ویژگی‌های طراحی معماری واحد مسکونی و تمرکز ویژگی‌ها

شاخص‌های کیفیت مسکن	دسته‌بندی کیفیت مسکن
<ul style="list-style-type: none"> راحتی آکوستیک آسایش حرارتی کیفیت هوای داخل راحتی نورپردازی منفعل و کلی 	راحتی کاربر
<ul style="list-style-type: none"> دسترسی به مکان بیمارستان مجاور دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی منطقه دسترسی به یک مدرسه در آن دسترسی به خواربارفروشی‌ها و رستوران‌ها امنیت و حریم خصوصی محله. سروصدای تولید شده توسط محله یا خیابان دسترسی کافی به پارکینگ ماشین دسترسی به پارک عمومی مجاور وجود مناطق سبز در محل 	موقعیت مکانی و محله مسکن
<ul style="list-style-type: none"> طراحی سیستم تأمین گاز دردسترس بودن دفع زباله و امکانات بازیافت دسترس بودن امکانات بهداشتی طراحی سیستم دفع فاضلاب‌های سطحی و سیستم دفع طراحی و دردسترس بودن سیستم تهویه مطبوع 	خدمات ساختمانی
<ul style="list-style-type: none"> استفاده از مصالح ساختمانی باکیفیت و بادوام. در نظر گرفتن بارهای لرزه‌ای در طراحی سازه 	کیفیت و پایداری ساخت
<ul style="list-style-type: none"> وضعیت تصدی (مالکیت) قابلیت پرداخت (نسبت هزینه‌های مسکن به درآمد خانوار) نرخ بهره و دردسترس بودن وام مسکن رضایت‌مندی از میزان بهره تسهیلات مسکن سهولت دستیابی به تسهیلات ارائه شده توسط نهادهای مالی مرتبط با مسکن 	جنبه‌های اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> پیش‌بینی تعمیر و نگهداری سازه ارائه خدمات نگهداری MEP تدارک کنترل آفات 	تعمیر و نگهداری ساختمان
<ul style="list-style-type: none"> استفاده از مصالح ساختمانی قابل بازیافت استفاده از مصالح ساختمانی سازگار با محیط زیست استفاده از ویژگی‌های طراحی صرفه‌جویی در انرژی 	پایداری

مأخذ: پژوهشگر بر اساس مطالعات انجام شده: ۱۴۰۲

برنامه‌ریزی مسکن و ظهور مسکن مهر

سیاست‌گذاری در حوزه مسکن و تولید مسکن، به‌ویژه برای طبقه کم‌درآمد، یکی از اولویت‌های جاری در دستور کار دولت‌ها بوده است. با این حال، با توجه به برآوردهای برنامه اسکان انسانی سازمان ملل متحد، تنها ۱۳ درصد از شهرهای سرا سر جهان مسکن قابل استطاعت در سال ۲۰۱۶ داشته‌اند. جنبه مشترک تمام سیاست‌های مسکن دسترس‌پذیر و قابل استطاعت بودن به‌خصوص برای گروه‌های کم‌درآمد است. (Zarghamfard et al, 2023) کمبود منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، عدم وجود برنامه‌ریزی جامع ملی، و افزایش شتابان جمعیت، به‌ویژه در شهرها، تأمین مسکن را در کشورها توسعه نیافته به شکل پیچیده و چند بعدی کرده است. (پور محمدی، ۱۳۹۴). به‌طور مسلم با افزایش تقاضای مسکن، نیاز به زمین، سرمایه، مواد ساختمانی و نیروی انسانی بیشتری پدید می‌آید. اما برنامه‌ریزی جامع ضروری است تا تناسب بین مقدار زمین و واحدهای مسکونی، تأسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی، و خدمات اجتماعی فراهم شود. برنامه‌ریزی، فرآیندی است که در آن منابع برای رسیدن به اهداف در یک زمان مشخص تخصیص می‌یابند. برنامه‌ریزی

مسکن جزء نظام برنامه‌ریزی شهری است و به تغییرات اجتماعی و تحولات جامعه واکنش نشان می‌دهد. برای انجام صحیح برنامه‌ریزی مسکن، شناخت نیازها، روند تحولات، و سنت‌های جامعه ضروری است. این نوع برنامه‌ریزی همواره با توانمندی‌ها و محدودیت‌ها، شرایط و امکانات را ارزیابی می‌کند تا با استفاده از تمام منابع موجود، اجرایی مناسب فراهم شود. (امان‌پور و همکاران، ۱۳۹۸). با توجه به مرور تحقیقات گذشته می‌توان اذعان داشت، هدف اصلی سیاست مسکن این است که خانواده‌ها را قادر سازد خانه مناسبی از نظر موقعیت، کیفیت، اندازه و قیمت داشته باشد (Zarghamfard et al, 2023). همان‌طور که پالسون معتقد است، تسلط سیاست‌نویسران و تامین مالی مسکن موجب آسیب به عملکرد سیستم مسکن در بسیاری از کشورها شده است. (Pawson et al, 2020) هم چنین هدف نهایی سیاست مسکن، بهبود عملکرد مسکن به گونه‌ای است که از یک سو نیازها و خواسته‌های گوناگون افراد جامعه را برآورده کند و از سوی دیگر با اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی هماهنگ باشد. در برنامه‌های توسعه اقتصادی-اجتماعی، هدف کلی سیاست‌های مسکن معمولاً فراهم کردن مسکن کافی و متناسب با نیازهای جامعه است.

به‌طور کلی سیاست‌های مسکن را می‌توان به سه دسته کلی تقسیم نمود:

- کمک به بخش مسکن و خانه‌سازی؛ به‌طوری‌که دولت‌ها خط‌مشی‌های چندی را برای بهبود شرایط مسکن و تقلیل هزینه‌های مسکن خانوارهای فقیر مورد استفاده قرار می‌دهند.
- با برنامه‌ریزی مسکن دولت‌ها برنامه‌های توسعه اجتماعی چندی را به منظور حمایت کوشش‌های در حال انجام محلی جهت بهبود شرایط مسکن و تجدید حیات انجام می‌دهند.
- در برنامه‌ریزی مسکن دولتی - محلی با کنترل اجاره سقف قیمت‌ها را برای مساکن اجاره‌ای تعیین می‌نمایند (امان‌پور و همکاران، ۱۳۹۸).

شکل ۱: نمودار نمودار مدل مفهومی / تحلیلی پژوهش

مدل تحلیلی پژوهش

در پژوهش حاضر با توجه به داده‌های مورد نیاز در بخش مدل مفهومی شاخص‌های مورد استفاده در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست - محیطی تنظیم شده است که مطابق با دسته‌بندی‌های صورت گرفته در



تحقیقات گذشته (منابع مندرج در جدول زیر) انجام شده است. (جدول ۳).

جدول ۳: دسته بندی شاخص‌های تحلیلی پژوهش

منابع	سنجه	شاخص	بعد
(Howden-Chapman, Siri et al. 2017), (Stats 2019)	تراکم نفر در واحد مسکونی	تراکم	کالبدی
	تراکم خانوار در واحد مسکونی		
	متوسط تعداد اتاق واحد مسکونی		

	تراکم خانوار در اتاق		
	تراکم واحد مسکونی ساختمان		
	تعداد افراد در اتاق		
(Howden-Chapman, Siri et al. 2017).	سیستم تامین گاز	کیفیت زیر ساخت	
	سیستم آب و لوله کشی		
	سیستم فاضلاب		
	سیستم الکتریکی و روشنایی		
	سیستم دفع زباله		
	سیستم گرمایشی		
	سیستم برودتی		
	سیستم تهویه مطبوع		
Wimalasena, Chang-Richards et al.) (2022	کیفیت سرویس و حمام	رفاه و مطلوبیت	
	کیفیت آشپزخانه		
	کیفیت اتاق خواب		
	کیفیت راه پله		
Wimalasena,) (Lee and Ahn 2018), , (Chang-Richards et al. 2022 , (Howden-Chapman, Siri et al. 2017)	کیفیت سیستم میرکلاسیون (حرکت روان بین فضاهای واحد)	استحکام و پایداری مصالح	
	نوع مصالح		
	نمای ساختمان		
	کیفیت سازه ساختمان (سفت کاری ساختمان مانند سازه فنداسیون - سقف و ستون)		
	کیفیت ساخت و ساز غیر سازه ای (نازک کاری ساختمان مانند کاشی کاری - نازک کاری کف سازی و...)		
Wimalasena, Chang-Richards et al.) (2022	کیفیت محوطه سازی (فضای بیرون ساختمان مانند چمن کاری - سنگ فرش و...)	ارتباط پذیری و دسترسی	
	دسترسی به کاربری درمانی		
	دسترسی به حمل و نقل عمومی		
	دسترسی به کاربری آموزشی		
	دسترسی به کاربری خرده فروشی (سوپرمارکت - فروشگاه - نانوا و...)		
	دسترسی به پارکینگ		
	دسترسی به فضای سبز و پارک		
	دسترسی به کاربری مذهبی		
دسترسی به کاربری ورزشی			
(Wimalasena, Chang-Richards et al. 2022), (Wimalasena, Chang-Richards et al. 2021), (Arif, Katafygiotou et al. 2016),	امنیت زنان	امنیت و ایمنی	بعد اجتماعی
	امنیت کودکان		
	ورود افراد غریبه		
	امنیت فضاهای متروک و رها شده		
	حریم خصوصی مجتمع		
	حریم خصوصی محله		
	امنیت روز		
امنیت شب			
(Howden-Chapman, Siri et al. 2017).	میزان صمیمت		

	میزان مشارکت	روابط اجتماعی	زیست محیطی	
	میزان ارتباط			
	میزان رعایت حقوق همسایگی			
(Brkanić 2017)	میزان رضایت	حس تعلق		
	حس تعلق به مجتمع و حله			
	احساس ماندگاری در مجتمع و محله			
	احساس هویت			
	احساس نگهداری و مراقبت			
(Aliu and Adebayo 2010)	وجود زباله در محله	بهداشت		بعد اقتصادی
	پاکیزگی مجتمع			
	سکوت و آرامش			
	آلودگی صوتی			
	آلودگی هوایی			
(International Labour Organisation, 2021),	مصالح ساختمانی قابل بازیافت	اکولوژیک و بازیافت		
	مصالح ساختمانی سازگار با محیط			
	طرح صرفه جویی در مصرف انرژی			
	استفاده از منبع انرژی تجدید پذیر			
(Sinha, Sarkar et al. 2017), (Bentley, Pevalin et al. 2016)	سهام اجاره بها	هزینه ملک		
	هزینه یک متر مربع			
	هزینه مصالح ساختمانی			
	هزینه یک متر زمین واگذار شده توسط نهادهای دولتی			
(Sinha, Sarkar et al. 2017), (Bentley, Pevalin et al. 2016)	سهام اجاره بها	هزینه خانوار		
	هزینه خانوار			
	مالکیت			
	در دسترس بودن وام مسکن			
	قابلیت پرداخت			

ماخذ: پژوهشگر: ۱۴۰۲

روش پژوهش

در پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی بوده و از نظر نوع روش، در زمره تحقیقات کمی قرار می‌گیرد؛ چراکه داده‌های تحقیق با ابزار پرسش‌نامه و طیف لیکرت به دست آمده و اندازه‌گیری اثرات متغیرها بر یکدیگر با استفاده از آمار استنباطی مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است. داده‌های مورد سنجش شامل داده‌های زمینه است که از طریق تجزیه و تحلیل توصیفی مورد بررسی قرار گرفته‌اند. نوع دیگر داده‌ها کمی است دارای ماهیت رتبه‌ای می‌باشند که در جهت تحلیل متغیرها و شاخص‌های اصلی استفاده شده‌اند. این متغیرها به دلیل وجود متغیرهای پنهان و رابطه آن‌ها با یکدیگر و با سایر متغیرها، ویژگی ساختاری را به خود گرفته‌اند. شیوه گردآوری شاخص‌ها مطالب اسنادی - کتابخانه‌ای (کتاب، مقاله، پایان‌نامه و...) بوده و روش ارزیابی شاخص‌ها، برداشت‌های میدانی (پرسش‌نامه) است. جامعه آماری پژوهش، تمامی شهروندان ساکن در سه پروژه مسکن مهر، شهر مهاباد که به صورت تقریبی ۹۹۴۵ نفر می‌باشند (با استناد به راه شهرسازی مهاباد: ۱۴۰۲) و حجم نمونه آماری با استفاده از فرمول کوکران ۳۷۶ نفر با تعیین شده که برای اطمینان بیشتر ۴۲۰ پرسشنامه در بین ساکنان سه پروژه سیدآباد، مکران و شهرک کارمندان توزیع، گردیده است. در پژوهش حاضر روش نمونه‌گیری، به صورت تصادفی و پیمایش به وسیله ابزار پرسش‌نامه بود لذا با مطالعه تحقیق‌های قبلی تعداد ۸۱ سوال

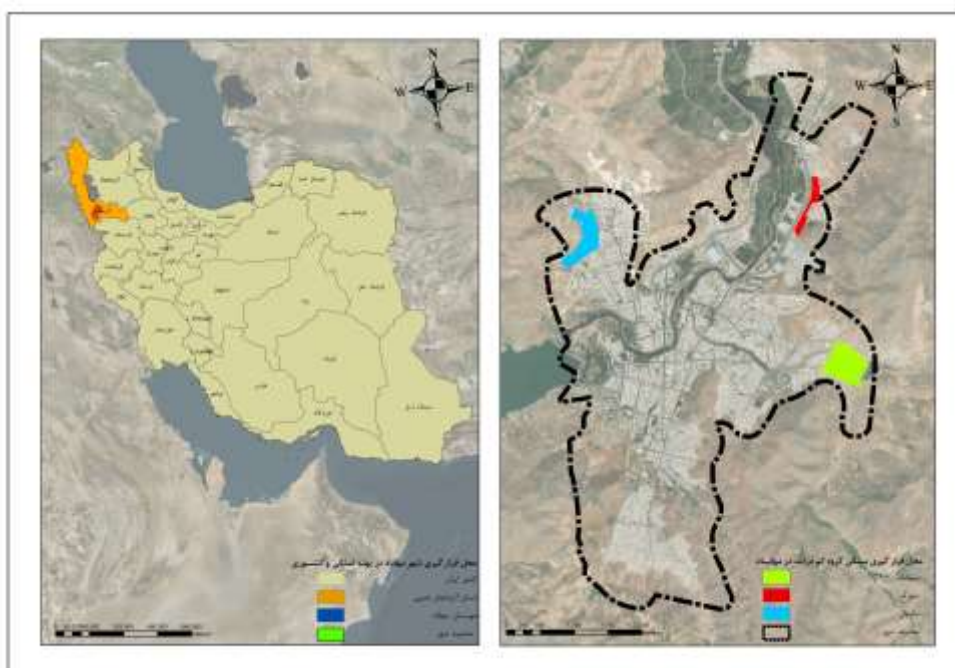
استخراج گردید. بدین منظور در این پژوهش جهت مطمئن شدن روایی پرسشنامه و همچنین شاخص‌ها و گویه‌های انتخاب شده، در اختیار ۵ نفر از اساتید و پژوهشگران شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری قرار گرفت و پس از اعمال نظرات آنها، در نهایت پرسشنامه اصلاح و تایید شد. همچنین برای سنجش پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است. (Ahmed and Ishtiaq 2021) از این رو ضریب آلفای کرونباخ به دست آمده ۰/۸۵۱ است که نشانگر اعتبار درونی خوب و قابل اعتماد سؤالات پرسش‌نامه بوده است. (Taylor, Landry et al. 2020) در ادامه به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها و پاسخگویی به سؤالات پژوهش از نرم‌افزار اسپاس و روش مدل معادلات ساختاری در نرم افزار ال اس استفاده شده است. در ادامه به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها و پاسخگویی به سؤالات پژوهش از نرم‌افزار SmartPls به علت غیرپارامتریک بودن داده‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد.

محدود مورد مطالعه

شهر مهاباد، به عنوان مرکز اصلی شهرستان مهاباد در استان آذربایجان غربی، در جنوب استان واقع شده است. موقعیت جغرافیایی این شهر، در قرارگیری در قسمت جنوب غربی دریاچه ارومیه و در مسیر ارتباطی بین شهرهای ارومیه، میاندوآب، بوکان، سقز و سردشت، به آن امکانات ویژه‌ای ارائه کرده و آن را به عنوان محل تقاطع راه‌های ارتباطی سه استان آذربایجان غربی، شرقی و کردستان تعریف می‌کند. (عبدالله زاده، ۱۴۰۰). براساس آخرین سرشماری به عمل آمده در سال ۱۳۹۵، جمعیت آن ۲۳۶۸۴۹ نفر بوده است که از این تعداد ۱۶۹۱۴۲ نفر ساکن شهر مهاباد می‌باشند. شهر مهاباد دارای مساحت ۱۸۰۰ هکتار و شامل سه منطقه شهری و هشت ناحیه شهری می‌باشد. پروژه مسکن مهر مهاباد فاز سیدآباد، مکریان و شهرک کارمندان اجرا شد. در پژوهش حاضر به بررسی عوامل موثر بر موفقیت مسکن مهر مهاباد در سه سایت سیدآباد، مکریان و شهرک کارمندان به مساحت ۱۹۲۵۲۸ متر مربع می‌پردازیم.

شکل ۳: معرفی محدوده مطالعاتی

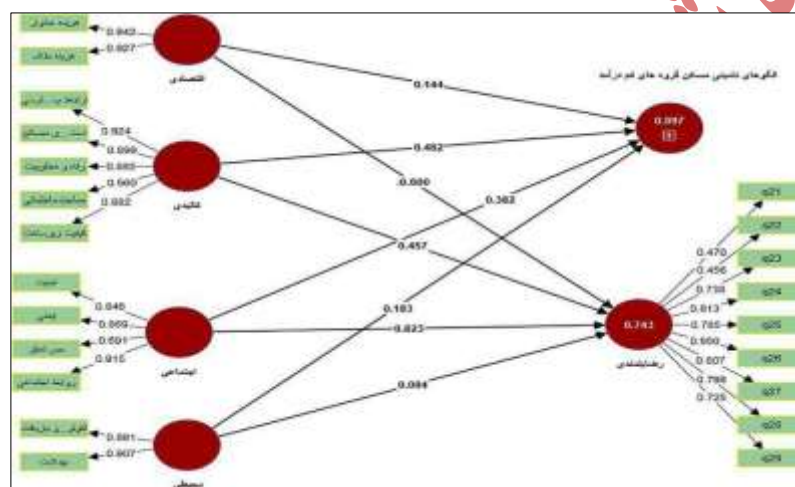
یافته‌ها



در این بخش به بررسی میزان اثرگذاری متغیرها با استفاده از آزمون‌های معادلات ساختاری پرداخته شده است. در ابتدا لازم است به پیش‌فرض مهم این روش، یعنی نرمال بودن داده‌ها، توجه کرد. از این رو برای ارزیابی فرض نرمال بودن داده‌های پژوهش، از آزمون کلموگروف - اسمیرنوف استفاده شده است. با توجه به اینکه سطح معنی داری به دست آمده برای تمامی متغیرهای پژوهش کمتر از ۰/۰۵ بوده بنابراین توزیع این متغیرها نرمال نمی‌باشد. از این رو از روش PLS به جای SEM (معادلات ساختاری در نرم افزار آموس یا لیزرل) استفاده می‌شود. حال با استناد بر متغیرهای مشاهده شده (گوپه‌های پرسشنامه) پژوهش روابط بیرونی مدل و با استفاده از تأثیر متغیرهای پنهان پژوهش روابط درونی بر هم سنجیده و مدل معادلات ساختاری پژوهش تشکیل شده است. (شکل ۳)

شکل ۳. مفهومی برازش شده در حالت تخمین استاندارد

برازش مدل‌های اندازه‌گیری



در این مرحله، ارزیابی صحت ساختار مدل اندازه‌گیری صورت می‌گیرد تا اطمینان حاصل شود که مفاهیم نظری به‌درستی توسط متغیرهای مشاهده شده اندازه‌گیری شده‌اند یا خیر. اعتبار سازه مدل اندازه‌گیری از دو معیار اصلی همگرایی و افتراقی استفاده می‌کند. مقدار AVE (متوسط تبیین واریانس) باید بیشتر از ۰/۵ باشد تا نشان‌دهنده اعتبار همگرایی باشد. همچنین، بارهای عاملی باید برای تمامی ابعاد متغیرها بیشتر از ۰/۴ باشند. این نتایج نشان‌دهنده روایی مطلوب ابزار تحقیق است (Hair et al, 2021). در جدول ۴ نیز مشاهده می‌شود که مقادیر AVE بیشتر از ۰/۵ هستند و بارهای عاملی نیز برای تمامی ابعاد از ۰/۴ بالاتر است. همچنین، ضریب پایایی مرکب (CR) نیز بیشتر از ۰/۷ است که نشان از اعتبار مطلوب ابعاد متغیرها است. این نتایج به خوبی تایید می‌کنند که از روش تحلیل عاملی تأییدی به‌خوبی استفاده شده است و تمامی ابعاد به‌خوبی سازه‌های خود را تبیین کرده‌اند.

جدول ۴. نتایج روایی همگرا ابعاد پرسشنامه (الگوریتم مدل اندازه‌گیری)

عوامل / گوپه	بار عاملی	آماره تی	سطح معنی داری	نتیجه
ارتباط پذیری و دسترسی -> کابندی	۰.۹۲۴	۵۲.۸۰۸	۰/۰۰۰	تایید
استحکام و پایداری مصالح -> کابندی	۰.۸۹۹	۳۹.۶۹۶	۰/۰۰۰	تایید
امنیت -> اجتماعی	۰.۸۴۶	۲۳.۸۹۵	۰/۰۰۰	تایید
اکولوژیک و بازیافت -> محیطی	۰.۸۹۱	۳۸.۶۱۱	۰/۰۰۰	تایید
ایمنی -> اجتماعی	۰.۸۶۹	۲۶.۸۰۴	۰/۰۰۰	تایید

¹ factor loading

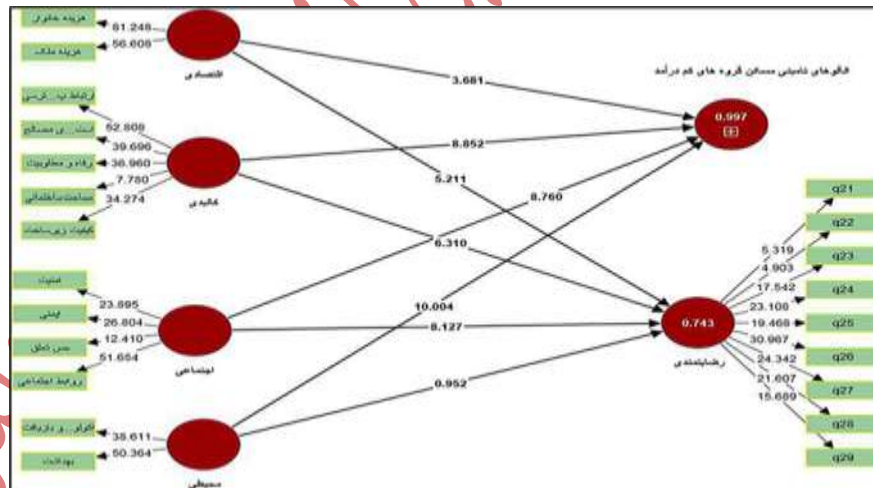
عوامل / گویه	بار عاملی	آماره تی	سطح معنی داری	نتیجه
بهداشت -> محیطی	۰.۹۰۷	۵۰.۳۶۴	۰/۰۰۰	تایید
حس تعلق -> اجتماعی	۰.۶۹۱	۱۲.۴۱۰	۰/۰۰۰	تایید
رفاه و مطلوبیت -> کالبدی	۰.۸۸۵	۳۶.۹۶۰	۰/۰۰۰	تایید
روابط اجتماعی -> اجتماعی	۰.۹۱۵	۵۱.۶۵۴	۰/۰۰۰	تایید
مساحت هر واحد -> کالبدی	۰.۵۶۰	۷.۷۸۰	۰/۰۰۰	تایید
هزینه خانوار -> اقتصادی	۰.۹۴۲	۸۱.۲۴۸	۰/۰۰۰	تایید
هزینه ملک -> اقتصادی	۰.۹۲۷	۵۶.۶۰۸	۰/۰۰۰	تایید
کیفیت زیرساخت -> کالبدی	۰.۸۸۲	۳۴.۲۷۴	۰/۰۰۰	تایید

ماخذ: پژوهشگر ۱۴۰۲

برازش مدل‌های ساختاری

در این مرحله، پس از تحلیل و بررسی برازش مدل اندازه‌گیری، به بررسی برازش مدل ساختاری می‌پردازیم. در واقع، مرحله دوم در رویه‌ها از تحلیل مسیر بهره‌مند می‌شود، که ضریب تعیین و شاخص برازندگی مدل را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. در تحلیل مسیر، روابط بین متغیرها در یک جهت جریان می‌یابند و به عنوان مسیرهای متمایز در نظر گرفته می‌شوند. مفاهیم تحلیل مسیر در بهترین صورت از طریق ویژگی عمده آن، یعنی نمودار مسیر که پیوندهای علی احتمالی بین متغیرها را آشکار می‌سازد، تبیین می‌شوند. شکل‌های شماره ۳ و ۴، مدل معادلات ساختاری و مسیر مدل تحقیق به همراه اعداد معنی‌داری و ضرایب مسیر را نشان می‌دهند. این شکل‌ها اطلاعات کلیدی درباره ارتباطات میان متغیرها و جهت جریان اثرات را ارائه می‌دهند.

شکل ۴. مدل مفهومی برازش شده در حالت معناداری پارامترها



آلفای کرونباخ برای سازه‌های تحقیق

با توجه به جدول ۵، مشاهده می‌شود که میانگین واریانس استخراجی (AVE) و آلفای کرونباخ ترکیبی برای تمامی متغیرهای پژوهش به ترتیب بالاتر از ۰/۵ و ۰/۷ است. این نتایج نشان می‌دهد که ابزار تحقیق از روایی همگرای قابل قبولی برخوردار است. همه گویه‌ها در سطح اطمینان ۹۵ درصد معنادار هستند و عدد معناداری از $\pm 1/96$ بیشتر است. این نتایج نشان می‌دهد که معناداری گویه‌ها با اطمینان آماری تأیید شده است. با توجه به مقادیر به دست آمده، می‌توان ادعا کرد که اعتبار همگرایی ابزار سنجش تأیید شده است.

جدول ۵: آلفای کرونباخ برای سازه‌های تحقیق

شاخص‌های روایی	آلفای کرونباخ	الفای کرونباخ ترکیبی	جذر میانگین واریانس
----------------	---------------	----------------------	---------------------

اجتماعی	۰.۸۵۱	۰.۸۵۱	۰.۶۹۶
اقتصادی	۰.۸۵۶	۰.۸۶۳	۰.۸۷۴
رضایت مندی	۰.۸۸۱	۰.۸۹	۰.۵۳۳
عوامل موثر بر موفقیت مسکن	۰.۹۶۴	۰.۹۶۵	۰.۵۲۱
محیطی	۰.۷۶۳	۰.۷۶۶	۰.۸۰۸
کالبدی	۰.۸۸۸	۰.۸۸۲	۰.۷۰۷

ماخذ: پژوهشگر: ۱۴۰۲

برای بررسی روایی واگرا، در ابتدا ماتریس همبستگی مؤلفه‌های اصلی مدل تحقیق را مطابق جدول ۶ رسم می‌نماییم.

جدول شماره ۶. ماتریس همبستگی ابعاد اصلی مدل تحقیق

متغیرها	اجتماعی	اقتصادی	رضایت مندی	عوامل موثر بر موفقیت مسکن	محیطی	کالبدی
اجتماعی	۱					
اقتصادی	۰.۷۸۷	۱				
رضایتمندی	۰.۶۵۵	۰.۲۸۳	۱			
عوامل موثر بر موفقیت مسکن	۰.۸۱۶	۰.۷۵۱	۰.۷۱۴	۱		
محیطی	۰.۷۱۶	۰.۶۹۸	۰.۵۱۸	۰.۷۱۴	۱	
کالبدی	۰.۵۱۸	۰.۳۷۲	۰.۷۱۳	۰.۷۱۵	۰.۵۵۵	۱

ماخذ: پژوهشگر: ۱۴۰۲

به علاوه، با جایگذاری جذر AVE به جای اعداد ۱ در قطر اصلی ماتریس ارائه شده در جدول ۷، مشاهده می‌شود که این مقادیر برای هر یک از متغیرها بیشتر از همبستگی با سایر متغیرها هستند. این نتایج نشان می‌دهد که ابزار تحقیق از روایی واگرای مناسبی نیز برخوردار است.

جدول شماره ۷. بررسی روایی واگرا در جدول همبستگی

متغیرها	اجتماعی	اقتصادی	رضایت مندی	عوامل موثر بر موفقیت مسکن	محیطی	کالبدی
اجتماعی	۰.۸۳۴					
اقتصادی	۰.۷۸۷	۰.۹۳۵				
رضایتمندی	۰.۶۵۵	۰.۲۸۳	۰.۷۲۹			
عوامل موثر بر موفقیت مسکن	۰.۸۱۶	۰.۷۵۱	۰.۷۱۴	۰.۷۲۲		
محیطی	۰.۷۱۶	۰.۶۹۸	۰.۵۱۸	۰.۷۱۴	۰.۸۹۹	
کالبدی	۰.۵۱۸	۰.۳۷۲	۰.۷۱۳	۰.۷۱۵	۰.۵۵۵	۰.۸۴۱

ماخذ: پژوهشگر: ۱۴۰۲

با توجه به تأیید مطلوب بودن مقادیر بارهای عاملی، اعتبار همگرایی، اعتبار افتراقی و پایایی مرکب، برازش مدل اندازه گیری تحقیق مورد تأیید واقع می‌شود.

ضریب تعیین

ضریب تعیین، نسبت به ضریب همبستگی، یک معیار گویاتر است که نشان می‌دهد چه قدر از تغییرات یک متغیر وابسته توسط متغیرهای مستقل توضیح داده می‌شود. این ضریب به صورت درصدی اعلام می‌شود و نشان‌دهنده میزان تغییرات متغیر وابسته به دلیل تغییرات در متغیرهای مستقل است. ضریب تعیین مدل برازش شده تحقیق، با در نظر گرفتن

متغیرهای معنادار در جدول ۸، قابل مشاهده است. این ضریب تعیین نشان می‌دهد که حدود ۰/۹۹۷ درصد و ۰/۷۴۳ در صد بترتیب از تغییرات متغیر میزان موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و رضایت مندی تحت تأثیر متغیرهای میانجی و مستقل قرار دارد.

جدول شماره ۸. ضریب تعیین سازه‌های مدل تحقیق

سازه	R Square	R Square Adjusted
رضایت مندی	۰/۷۴۳	۰/۷۳۲
عوامل موثر بر موفقیت مسکن	۰/۹۹۷	۰/۹۹۶
میانگین	۰/۸۷۰	۰/۸۶۴

ماخذ: پژوهشگر، ۱۴۰۲

معیار Q^2 (قدرت پیش‌بینی مدل)

این معیار که توسط استون و گیسر (۱۹۷۵) معرفی شده است، به عنوان Q^2 شناخته می‌شود و قدرت پیش‌بینی یک مدل در متغیرهای وابسته را مشخص می‌کند. اگر مقدار Q^2 برای یک مدل درون‌زا به ترتیب برابر با ۰,۰۲، ۰,۱۵ و ۰,۳۵ باشد، به ترتیب نشانگر قدرت پیش‌بینی ضعیف، متوسط و قوی مدل است، یا به عبارتی سازه یا سازه‌های برون‌زا مربوط به آن را دارد. (Hair et al, 2019) با توجه به اینکه در پژوهش حاضر، مقادیر بدست آمده برای سازه‌های درون‌زا به صورت جدول زیر است، می‌توان بیان نمود مدل ساختاری تحقیق از قدرت پیش‌بینی مناسبی برخوردار است.

جدول شماره ۹. محاسبه شاخص GOF

سازه	ضریب تعیین	جذر AVE
اجتماعی	-	۰/۸۳۴
اقتصادی	-	۰/۹۳۵
رضایت مندی	۰/۷۴۳	۰/۷۲۹
عوامل موثر بر موفقیت مسکن	۰/۹۹۷	۰/۷۲۲
محیطی	-	۰/۸۹۹
کالبدی	-	۰/۸۴۱
میانگین	۰/۸۷۰	۰/۸۲۷

ماخذ: پژوهشگر، ۱۴۰۲

$$GOF = \sqrt{(AvregerR^2 * AvregeCommunnality)} \quad \text{رابطه (۱)}$$

$$GOF = \sqrt{(0/870 * 0/827)} = 0/848$$

با توجه به سه مقدار ۰/۰۱، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ که به عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای شاخص GOF معرفی شده است (جعفری اسکندری و فرید: ۱۴۰۲) و حصول مقدار ۰/۸۴۸ مطابق جدول ۹، برای GOF برازش بسیار مناسب مدل کلی تایید می‌شود.

بحث

در این پژوهش، ما به بررسی الگوهای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، در شهر مهاباد، پرداخته‌ایم. هدف اصلی پژوهش، تحلیل عوامل موثر بر موفقیت این الگوها بوده که در این راستا از مدل معادلات ساختاری به منظور بررسی این ارتباطات استفاده شده است. با توجه به شکل (۳) و (۴) مولفه‌های ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی و کالبدی جز عوامل موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد می‌باشند. سطح معنی‌داری برای مسیرهای ذکر شده کمتر

از ۰,۰۵ بوده که در سطح اطمینان ۹۵ در صد معنادار می باشد. میزان اثرگذاری مولفه های یاد شده بر موفقیت بترتیب عبارتند از ۰/۳۸۲، ۰/۱۴۴، ۰/۱۸۳ و ۰/۴۸۲ که در سطح ۰/۰۵ معنادار هستند. چون سطح معنی داری به دست آمده برای این مسیرها برابر ۰/۰۰۰ بوده که از ۰/۰۵ کمتر می باشند. میزان اثرگذاری مولفه های یاد شده بر رضایتمندی بترتیب عبارتند از ۰/۸۲۳، ۰/۶۰۰، ۰/۴۵۷ که در سطح ۰/۰۵ معنادار هستند. چون سطح معنی داری به دست آمده برای این مسیرها برابر ۰/۰۰۰ بوده که از ۰/۰۵ کمتر می باشند. با توجه به تحلیل نتایج، میتوان نتیجه گرفت که عوامل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی از بیشترین تأثیر بر موفقیت الگوهای تأمین مسکن گروه های کم درآمد بهره مندند. همچنین، عوامل اجتماعی و اقتصادی نیز تأثیر معناداری بر رضایتمندی این گروه ها دارند. از جهت دیگر، عامل محیطی تأثیر معناداری بر رضایتمندی ندارد. و در بین ابعاد اجتماعی، روابط اجتماعی، حس تعلق، امنیت و ایمنی از جمله عوامل مؤثر هستند. با توجه به این تحلیل و اهمیتی که به هر یک از عوامل کلیدی داده شده است، می توان نتیجه گرفت که در تحقق موفقیت سیاست های مسکن برای گروه های کم درآمد شهر مهاباد، به عوامل کالبدی، اجتماعی، محیطی و اقتصادی به ترتیب اهمیت بیشتری توجه شود. همچنین می توان نتیجه گرفت که برای دستیابی به موفقیت در سیاست های مسکن گروه های کم درآمد شهر مهاباد، تاکید بر اقدامات در حوزه های کالبدی و اجتماعی باید به صورت اولویتی و با اهمیت بالا قرار گیرد. این تحلیل می تواند بهبود و بهینه سازی الگوهای تأمین مسکن را برای گروه های کم درآمد در شهر مهاباد ترویج کند و برای دستیابی به مسکن مناسب و پایدار در این گروه ها مورد استفاده قرار گیرد.

نتیجه گیری

با توجه به روند شهرنشینی رو به افزایش و افزونگی مسائل مسکن در کشور، نیازمندی به بررسی دقیق و علمی عوامل مؤثر در موفقیت الگوهای مسکن گروه های کم درآمد احساس می شود. این گروه ها به دلیل محدودیت های مالی خود و نیازهای خاص، به یک الگوی مسکن اقتصادی و موفق نیازمندند. بررسی این عوامل کلیدی می تواند به شناخت بهتر چالش ها و امکانات موجود برای طراحی و پیاده سازی الگوهای مسکن مناسب تر منجر گردد. از این رو هدف اصلی پژوهش حاضر، بررسی و تحلیل عوامل کلیدی است که بر موفقیت الگوهای مسکن برای گروه های کم درآمد در شهر مهاباد تأثیرگذار بوده است. بنا بر هدف یاد شده پس از بررسی مبانی نظری اجماع نظرات ساکنان مسکن مهر مهاباد و محاسبه متغیرها و زمینه های موفقیت مسکن گروه کم درآمد در این شهر، جهت تدقیق موضوع و خلاصه سازی متغیرها در ابعاد و شاخص های کلی علاوه بر انجام تحلیل های مختلف از جمله آمار توصیفی و آزمون های ناپارامتریک به تشکیل مدل معادلات ساختاری نیز مبادرت ورزیده شد. پس از تشکیل مدل نهایی و خلاصه سازی و دسته بندی داده ها، مشخص گردید که در شهر مهاباد چهار بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی - زیرساختی و محیطی از عوامل کلیدی مؤثر بر میزان موفقیت مسکن گروه کم درآمد هستند که از میان آنها، عامل کالبدی با ضریب اهمیت ۰/۴۸۲ در اولویت اول دارای بیشترین ضریب همبستگی با موفقیت مسکن گروه کم درآمد است؛ پس از آن عوامل اجتماعی، اقتصادی و محیطی نیز دارای روابط مثبت و معنادار با موفقیت مسکن گروه کم درآمد هستند. همچنین در این تحقیق به این نتیجه رسیدیم که عامل محیطی در میزان اثرگذاری مولفه های یاد شده بر رضایتمندی مسکن گروه کم درآمد نقش ندارد. اما ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی اثرات معنادار بر رضایتمندی دارند. با توجه به این تحلیل ها، نتیجه گیری می شود که برای ارتقای موفقیت و بهبود الگوهای تأمین مسکن برای گروه های کم درآمد در شهر مهاباد، باید به مسائل اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی توجه ویژه ای شود. در حوزه اقتصادی، کاهش هزینه های مرتبط با مسکن از جمله هزینه های ملک و هزینه های خانوار از اهمیت ویژه ای برخوردار است. این اقدامات می تواند شامل ارائه یارانه های دولتی، تسهیلات مالی مناسب و ایجاد فرصت های اشتغالزایی پایدار باشد که به بهبود وضعیت اقتصادی خانواده های کم درآمد کمک کند. در بُعد اجتماعی، تقویت روابط اجتماعی، افزایش حس تعلق به محله و ارتقای امنیت و ایمنی در محیط های مسکونی نقش مهمی در افزایش رضایتمندی ساکنان دارد. برنامه ریزی های شهری باید بر ایجاد فضاهای عمومی مناسب برای تعاملات اجتماعی، ترویج

برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی و ارتقای امنیت محله‌ها متمرکز باشد. از نظر محیطی، بهبود شرایط بهداشتی و توجه به مسائل اکولوژیک و بازیافت از اهمیت بالایی برخوردار است. ایجاد فضاهای سبز، مدیریت مناسب زباله‌ها و ترویج فعالیت‌های پایدار محیط‌زیستی می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی و افزایش رضایت‌مندی ساکنان منجر شود. در بُعد کالبدی، ارتقای کیفیت زیرساخت‌ها، بهبود دسترسی و ارتباط‌پذیری، افزایش استحکام و پایداری مصالح ساختمانی و فراهم آوردن امکانات رفاهی و مطلوبیت‌های محیطی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. برنامه‌ریزی برای توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی، بهبود دسترسی به خدمات ضروری و اطمینان از کیفیت ساخت و سازهای مسکونی می‌تواند به افزایش رضایت و بهبود کیفیت زندگی گروه‌های کم‌درآمد کمک کند. به طور کلی، این نتایج نشان می‌دهد که یک رویکرد جامع و چندبُعدی برای بهبود مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر مهاباد ضروری است. تصمیم‌گیران شهری باید با توجه به این ابعاد و تحلیل‌های انجام شده، سیاست‌ها و برنامه‌های خود را به گونه‌ای تدوین کنند که بتوانند به‌طور هوشمندانه منابع را تخصیص دهند و به ارتقای کیفیت زندگی این گروه‌ها کمک کنند. توجه به پایداری اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی در طراحی و اجرای الگوهای مسکن می‌تواند منجر به ایجاد جوامعی پایدارتر، رضایتمندتر و مقاوم‌تر در برابر چالش‌های آینده شود. این رویکرد جامع نه تنها به بهبود شرایط زندگی گروه‌های کم‌درآمد کمک می‌کند، بلکه به توسعه پایدار شهری نیز یاری می‌رساند. به طور کلی اگر سیاست‌گذاری برای مسکن قابل استطاعت از نظر مشکینی و همکاران (۱۴۰۰)، برای پایداری از شاخص‌های "اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل-استطاعت"، "تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن"، "بودجه کافی و تأمین آن"، "تأمین یارانه مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد" و "حکروایی خوب" بوده و ابعاد نهادی مدیریتی، بر متغیر مسکن قابل استطاعت بیشترین تاثیر را داشته باشد، در این تحقیق به این نتیجه رسیدیم که ابعاد کالبدی و اجتماعی بیشترین تاثیر را در سیاست‌گذاری الگوهای تأمین مسکن اقشار کم درآمد می‌گذارد. حال با استناد به پژوهش انجام شده، می‌توان راهکارها و ایده‌های برنامه‌ریزی برای موفقیت الگوهای مسکن گروه کم درآمد شهری را در چهار بعد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی دسته‌بندی کرد:

• بعد کالبدی:

– بهبود کیفیت زیرساخت‌ها: ارتقای کیفیت ساختمان‌ها و زیرساخت‌های مسکن برای افزایش مقاومت و پایداری.

– طراحی محیط پسندیده: توجه به پارک‌ها، فضاهای سبز و امکانات عمومی در مناطق مسکونی جهت ایجاد محل‌های مناسب برای زندگی و فعالیت اجتماعی.

• بعد اقتصادی:

– تسهیل در دسترسی مالی: ارائه راهکارها و تسهیلات مالی مناسب برای گروه‌های کم درآمد جهت اقتناع از مسکن و پرداخت اقساط معقول.

• بعد اجتماعی:

– آموزش و آگاهی: ارائه برنامه‌های آموزشی برای افزایش آگاهی گروه‌های کم درآمد در زمینه مدیریت مالی، بهره‌برداری از مسکن و مفروضات امنیتی.

– شراکت و مشارکت: دعوت از گروه‌های کم درآمد به شرکت در فرآیندهای تصمیم‌گیری و اجرای طرح‌های

مسکن محلی جهت افزایش اثربخشی و پذیرش عمومی.

• بعد زیست محیطی:

— حفاظت از محیط زیست: اطمینان از رعایت استانداردهای زیست محیطی در ساخت و ساز املاک و کاهش تأثیرات منفی محیطی.

— استفاده از انرژی پایدار: ارائه الگوهای مسکنی با استفاده از منابع انرژی پایدار و انتقال به سیستم‌های تولید و مصرف پایدار.

— استفاده از فناوری‌های سبز: اجرای روش‌ها و تکنولوژی‌های سبز در ساخت و ساز مسکن جهت کاهش مصرف منابع و آلودگی‌های زیست محیطی.

با توجه به این راهکارها و ایده‌ها در چهار بعد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی، می‌توان بهبود الگوهای تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری را دنبال کرد و یک مسیر مستدام و پایدار در زمینه مسکن برای این گروه‌ها مهیا کرد.

منابع

۱. آشوری، کسری، حبیبی، کیومرث و دوستوندی، میلاد (۱۴۰۰). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهری در ایران، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال هشتم.
۲. امانپور، سعید، زاد ولی خواجه، شاهرخ و زارعی، جواد (۱۳۹۸). برنامه ریزی مسکن و اسکان غیر رسمی، تهران، آراد کتاب.
۳. پورمحمدی، قربانی و تقی‌پور. (۱۳۹۲). بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز با استفاده از مدل هدایتک، مجله آمایش جغرافیایی فضا ۳(۹)، ۱۰۵-۸۳.
۴. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۴). برنامه ریزی مسکن، ویراست دوم با اضافات، چاپ سیزدهم، تهران انتشارات سمت.
۵. جعفری اسکندری میثم، و فرید ابراهیم. (۱۴۰۲). بررسی اثرگذاری هوش تجاری و نوآوری بر عملکرد مالی استارت آپ ها: رویکرد مدل های شبکه عصبی و معادلات ساختاری؛ مطالعات راهبردی مالی و بانکی، صفحه ۲۲-۴۰.
۶. جعفری پور، وحید (۱۳۹۶). ارزیابی استراتژی مسکن مهر انتشارات موجک نوبت چاپ اول.
۷. راپاپورت آموس. (۱۳۸۸). انسان شناسی مسکن. (مترجم: افضلیان خسرو). تهران. حرفه هنرمند.
۸. زیاری کرامت-الله، حاتمی نژاد، حسین و محمدی، اکبر (۱۳۹۴). برنامه ریزی مسکن گروه‌های کم درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن) جمعیت شهری استان کردستان (پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲
۹. زیاری، کرامت الله، مهدنژاد، حافظ، پرهیز، فریاد و آقاجانی، محمد (۱۳۹۸) " بررسی وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان) " فصلنامه تحقیقات جغرافیایی.
۱۰. صلواتی، علوی، کریمی، بهار، رمضانپو، رخاظره. (۱۴۰۱). آینده نگاری برنامه ریزی مسکن مناسب اقشار آسیب پذیر شهری (مورد پژوهی: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنج) / اقتصاد و برنامه ریزی شهری ۱۸۰-۱۹۶.

۱۱. عبدالله زاده، سیمین (۱۴۰۰). "تاثیر مهاجرت های روستایی بر توسعه شهر (مورد مطالعه: شهر مهاباد)"; دانشگاه مازندران، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی.
۱۲. کانوی جین. (۱۳۹۹). سیاست های مسکن. (خیرخواه مرضیه، برهانی کاظم، شعبان زاده نمینی رضا). تهران. آراد.
۱۳. محمدی اکبر، آشوری کسری. (۱۳۹۶). "در آمدی بر برنامه ریزی مسکن گروه های کم درآمد با تاکید بر توسعه درون زا". انتشارات جهاد دانشگاهی واحد کردستان.
۱۴. مشکینی ابوالفضل، شاهرخی فر زینب. (۱۳۹۹). سیاست گذاری مسکن در ایران. (۳۷۶). تهران. مرکز نشر آکادمیک.
15. Abouelmagd, D.; Kesteloot, C. & Corijn, E. (2013): Housing Projects for Low-Income Groups and Modes of Economic Integration: A Comparative Study in Greater Cairo. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. Vol 104 (4). Pp.
16. Adewunmi, Y. A., et al. (2023). "A multi-faceted approach to improving public services in low-income housing in Windhoek, Namibia." *Sustainability* 15(6): 4885.
17. Ahmed, I. and S. Ishtiaq (2021). "Reliability and Validity: Importance in medical research." *Methods* 12(1): 2401-2406.
18. Bangura, M. and C. L. Lee (2020). "House price diffusion of housing submarkets in Greater Sydney." *Housing Studies* 35(6): 1110-1141.
19. Bibri, S. E., Krogstie, J., & Kärrholm, M. (2020). Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for achieving the goals of sustainability. *Developments in the built environment*, 4, 100021.
20. Brkanić, I. (2017). "Housing quality assessment criteria." *Electronic Journal of the Faculty of Civil Engineering Osijek-e-GFOS* 8(14): 37-47.
21. Czischke, D. and G. Van Bortel (2023). "An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands." *Journal of Housing and the Built Environment* 38(1): 283-303.
22. Daneshmehr, H., Khani, S., & Molasalimi, V. (2023). Social capital as a sustainable living environment among the residents of Mehr housing (Case study: Baharan Mehr housing, Sanandaj). *Motaleate Shahri*, 12(47), 91-104.
23. Edwards, C. and V. B. Calder (2017). "Low-Income Housing Tax Credit: Costly, Complex, and Corruption-Prone." *Cato Institute Tax and Budget Bulletin*(79)
24. Edwards, C. and V. B. Calder (2017). "Low-Income Housing Tax Credit: Costly, Complex, and Corruption-Prone." *Cato Institute Tax and Budget Bulletin*(79).
25. Elsinga, M., et al. (2020). "Toward sustainable and inclusive housing: Underpinning housing policy as design for values." *Sustainability* 12(5): 1920.
26. Farahani, I. and S. Yousefi (2021). "Public housing, intersectoral competition, and urban ground rent: Iran's first public housing program that never was." *Human Geography* 14(1): 45-61.
27. Habitat, U. (2021). "The role of land in achieving adequate and affordable housing." t1791 <http://www.unhabitat.org> (accessed on 3 November 2021).
28. Hair Jr, J. F., et al. (2021). *Partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM) using R: A workbook*, Springer Nature.
29. Hair, J. F., et al. (2019). "When to use and how to report the results of PLS-SEM." *European business review* 31(1): 2-24.
30. Maclennan, D., Crommelin, L., Van den Nouwelant, R., & Randolph, B. (2019). *Making better economic cases for housing policies*. City Futures Research Centre, Sydney. <https://gscpublic-1.s3>

31. Mills, G. et al., 2006, Effects of Housing vouchers on welfare families, Washington DC, Department of Housing and Urban Development
32. Moghayedi, A., et al. (2021). "A critical success factor framework for implementing sustainable innovative and affordable housing: a systematic review and bibliometric analysis." *Buildings* 11(8): 317.
33. Monroy, A. M., et al. (2020). "Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development."
34. Pawson, H., et al. (2020). *Housing policy in Australia: A case for system reform*, Springer.
35. Peattie, L. and Andree, H., 1981, *Marginal Settlement in Developing Countries*, Annual Review of Sociology
36. Sinha, R. C., et al. (2017). "An overview of key indicators and evaluation tools for assessing housing quality: A literature review." *Journal of The Institution of Engineers (India): Series A* 98(3): 337-347.
37. Stats, N. (2019). "Framework for housing quality." Wellington, New Zealand: Stats NZ.
38. Taylor, S., et al. (2020). "COVID stress syndrome: Concept, structure, and correlates." *Depression and anxiety* 37(8): 706-714.
39. UN-Habitat. Official Documentation. Available online: <http://habitat3.org/the-conference/officialdocumentation/> (accessed on 2019)
40. Wimalasena, N. N., et al. (2021). "Housing risk factors associated with respiratory disease: a systematic review." *International journal of environmental research and public health* 18(6): 2815.
41. Wimalasena, N. N., et al. (2022). HOUSING QUALITY INDICATORS: A SYSTEMATIC REVIEW. Proceedings The 10th World Construction Symposium| June.
42. Woodfield, Anthony(1989). *Housing and economic adjustment*. Taylor & Francis.
43. Zarghamfard, M., et al. (2023). "Low-income housing policy in Iran (1990–2020): lessons and modifications." *International Journal of Housing Markets and Analysis*.

دانشگاه شهید بهشتی
کتابخانه مرکزی
سازمان اسناد و کتابخانه ملی
جمهوری اسلامی ایران