

سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد)

ماندانا مسعودی‌راد*، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه سیستان و بلوچستان

عیسی ابراهیم زاده، استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه سیستان و بلوچستان

مجتبی رفیعیان، دانشیار گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس

تأیید مقاله: ۱۳۹۴/۱۲/۸

پذیرش مقاله: ۱۳۹۴/۸/۲۲

چکیده

هدف این تحقیق، ارزیابی سیاست ساخت مسکن اجاره به شرط تملیک (نمونه: هزار دستگاه شهر خرم‌آباد) با توجه به شاخص‌های پایداری مسکن است. روش تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی است و برای جمع‌آوری داده‌ها از روش پیمایشی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS و متعاقباً از مدل‌هایی همچون آزمون T، رگرسیون خطی و چندگانه و ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج تحقیق حاکی از آن است که میزان پایداری (۲/۶۶) و میزان کارایی مسکن در نمونه تحت مطالعه، کمتر از میانگین بوده است. در میان شاخص‌های سطح چهارم، شاخص تعلق به مکان دارای کمترین میانگین بوده است. نتایج آزمون T بیانگر آن است که بیشترین میزان میانگین متعلق به دو شاخص دسترسی (۳/۰۰) و ابعاد کمی (۳/۲) بوده است. نتایج تحلیل رگرسیون چندمتغیره نشان می‌دهد که شاخص روابط اجتماعی (۰/۶۷) در سطح چهارم مدل، شاخص ابعاد فرهنگی (۰/۴۷) و شاخص ابعاد کمی (۰/۳۱) در سطح دوم مدل و شاخص ابعاد اجتماعی-فرهنگی در سطح دوم مدل بیشترین نقش را در کارایی مسکن داشته‌اند. همین‌طور نتایج آزمون همبستگی پیرسون نشان می‌دهد که احساس تعلق به مکان با ضریب همبستگی ۰/۵۷ و ابعاد اجتماعی با ضریب ۰/۵۰ بیشترین همبستگی را با کارایی مسکن داشته‌اند. ضمناً میزان همبستگی دو شاخص پایداری و کارایی مسکن ۰/۵۳۴ محاسبه شده که بیانگر همبستگی قوی میان این دو متغیر است.

کلیدواژه‌ها: خرم‌آباد، سنجش پایداری مسکن، سیاست‌های مسکن ایران، مسکن اجتماعی، مسکن استیجاری.

مقدمه

در ادبیات امروزه، مسکن تنها به مفهوم سقفی بالای سر نیست و علاوه بر مکان فیزیکی، همه محیط مسکونی و همه خدمات و تسهیلات ضروری برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد را شامل می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳). اهمیت مسکن به حدی است که به‌طور متوسط هر خانوار بیش از یک‌سوم درآمد سالیانه‌اش را به مسکن و هزینه‌های جانبی آن اختصاص می‌دهد. این میزان برای خانوارهای کم‌درآمد به مراتب سهم بیشتری از درآمد را شامل می‌گردد، زیرا به دلیل میزان استطاعت مالی ساکنانش، وضعیت مسکن این گروه‌ها دارای شرایط خاصی است. زوج‌های جوان و زنان بی‌سرپرست در اغلب موارد یکی از گروه‌های نیازمند به مسکن محسوب می‌شوند؛ به همین سبب اقشار نام‌برده، در سیاست‌گذاری‌های مسکن همواره در زمره گروه‌های هدف قرار دارند. یکی از این سیاست‌ها سیاست مسکن استیجاری^۱ یا ایجاد واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک^۲ است. این سیاست در برنامه سوم توسعه اقتصادی- اجتماعی پس از انقلاب اسلامی مطرح شد (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۷۷).

مسائلی همچون تمایل به داشتن مسکن ملکی در ایران، محدودیت‌های قانونی در زمینه اجاره‌داری و کاهش تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در این بخش از بازار مسکن، کمبود مسکن استیجاری در ایران نسبت به مسکن ملکی، گسترش مشاغل نیازمند به جابه‌جایی در میان کارمندان کلیدی دولت و بخش خصوصی (پرستاران و معلمان)، افزایش قیمت تمام‌شده مسکن، و افزایش تعداد زوج‌های جوان و زنان بدون سرپرست، نیاز به مسکن استیجاری را افزایش داده است. از این رو، در نبود نقش‌آفرینی بخش خصوصی در برنامه سوم مسکن، ۸۵۱۸۶ واحد مسکونی ساخته شد و به عنوان مکمل سیاست‌های مسکن اجتماعی^۳ مطرح گردید (عبدی و خسروی، ۱۳۷۸: ۳-۱). برخی از اهداف این سیاست عبارت بودند از: تأمین مسکن برای دهک‌های ۱ تا ۳ درآمدی، کاهش هزینه تمام‌شده واحد مسکونی، بهره‌گیری از اعتبارات بانکی، الگوسازی واحدهای آپارتمانی کوچک، بهره‌گیری از روش‌های نوین صنعتی تولید انبوه ساختمان و ...

یکی از رویکردهای نوین مطالعه مسکن، سنجش جنبه‌های گوناگون مسکن در قالب شاخص‌های پایداری مسکن^۴ است. مفهوم توسعه پایدار، پس از ارائه گزارش برانت‌لند، وارد بیشتر مباحث دانشگاهی شده است. امروزه به مسکن نیز با این دیدگاه نگریده می‌شود؛ از این رو، امروزه مسکن از مفهوم تک‌ساختی خویش دور شده و عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آنها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (Golubchikov & Badyina, 2012: 271).

در حقیقت، با توجه به گذشت نزدیک به دو دهه از تدوین و اجرایی شدن چنین سیاستی، سنجش آن با شاخص‌های پایداری مسکن به عنوان یک ضرورت مطرح می‌شود؛ زیرا در کشور ایران همچون دیگر نقاط جهان، نیاز به دخالت دولت در مسئله مسکن استیجاری به عنوان گونه‌ای از مسکن اجتماعی مطرح بوده و در آینده نیز وجود خواهد داشت. امری که

1. Rental housing
2. Hire-purchase
3. social housing
4. sustainable housing

تاکنون توجه چندانی به آن صورت نگرفته است. از این رو شناخت نقاط ضعف و قوت آن می‌تواند در بهبود وضعیت کنونی ساکنان واحدهای استیجاری مؤثر باشد و در صورت اراده مجدد به اتخاذ تصمیم درباره این بخش از مسکن راهگشا باشد. در این خصوص واحدهای استیجاری (اجاره به شرط تملیک) هزار دستگاه شهر خرم‌آباد به دلیل نبود مطالعات پیشین در زمینه تحت بررسی، به عنوان مطالعه موردی انتخاب شد. شهر خرم‌آباد به دلیل مواجه بودن با شرایطی همچون نرخ بالای جمعیتی، مهاجرت‌های روستا شهری، ایفای نقش مرکزیت خدمات اداری و سیاسی، اجرای سیاست‌های تمرکزگرا، کمبود اراضی مسکونی و قیمت زیاد زمین و مسکن، هرم سنی جوان، افزایش زوج‌های جوان به عنوان متقاضیان مسکن و... با مشکل کمبود مسکن مواجه است. یکی از سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد ایران که در شهر خرم‌آباد نمود عینی یافته است، سیاست ساخت واحدهای مسکونی استیجاری برای گروه‌های کم‌درآمد (به‌ویژه زنان بی‌سرپرست و زوج‌های جوان) بوده است. از این رو، تحقیق پیش رو با هدف کلی سنجش پایداری مسکن در سیاست ساخت مسکن استیجاری یا اجاره به شرط تملیک (نمونه: هزار دستگاه شهر خرم‌آباد) در پی دستیابی به پاسخ سؤالات زیر است:

- میزان کارایی (رضایتمندی کلی ساکنان) در محدوده تحت مطالعه از واحدهای استیجاری قانون برنامه سوم تا چه حد است؟
- واحدهای مسکونی تحت مطالعه به چه میزان از شاخص‌های پایداری مسکن برخوردارند؟
- رابطه میزان کارایی (رضایتمندی ساکنان) واحدهای مسکونی استیجاری با برخورداری این واحدها از شاخص‌های پایداری چگونه تبیین می‌شود؟
- کدامیک از شاخص‌های پایداری در کارایی مسکن نقش مهم‌تری را ایفا می‌کند؟

پیشینه و مبانی نظری پژوهش

پیشینه تحقیق

به‌طور کلی، با پیدایش دوران پسامدرنیسم و کنار رفتن دیدگاه‌های کمی و پوزیتیویستی، دیدگاه‌های غالب و کمیت‌گرا درباره مسکن نیز متحول شدند؛ به نحوی که در همین زمان، اندک اندک دیدگاه‌های چندبعدی به مسکن گروه‌های کم‌درآمد مطرح گردیدند. در همین سال‌ها، استون برای اولین بار چنین نظریاتی را مطرح کرد. نظریه وی در اصطلاح «فقر سرپناه» خلاصه می‌گردد. بعدها همین نظریه بسط یافت و پس از مطرح شدن نظریه توسعه پایدار و در ترکیب با آن، مفهوم پایداری مسکن قابل استطاعت را برای گروه‌های کم‌درآمد شکل بخشید. هم‌زمان با تحول در دیدگاه‌های نظری مرتبط با مسکن گروه‌های کم‌درآمد، پژوهش‌هایی در زمینه توجه به پایداری مسکن برای گروه‌های هدف انجام گرفته است. استون (۲۰۰۶)، با طرح نظریه فقر سرپناه، تلاش کرده است با توجه به کفایت درآمد خانوار، هم هزینه‌های مسکن و هم دیگر هزینه‌های ضروری غیرمسکونی را در نظر گیرد. وی به این روش در جست‌وجوی حفظ سطح مناسبی از استانداردهای زندگی بوده است. از ادبیات پیشین به سبب تمرکز آن بر قیمت مسکن بیش از شرایط و ویژگی‌های مکانی و محله‌ای مسکن انتقاد شده است (Bogdon & Can, 1997). سیلینگ و فیس، تحلیل‌های کیفی استطاعت

مسکن را برای درک چگونگی برداشت مستأجران کم‌درآمد به کار برده‌اند (Seeling & Phibbs, 2006). آنها دریافتند که خانوارهای کم‌درآمد اغلب مناطقی را که دارای معیارهای مکانی ضعیف و امکانات کم باشند انتخاب نمی‌کنند. آنها متوجه شدند که هر چند هزینه یکی از معیارهای اساسی است، رفع نیازها یا ترجیحات ساکنان و مکان و مجاورت به خدمات و تسهیلات برای بسیاری از خانوارها اولویت دارد؛ حتی اگر چنین انتخابی به بهای صرف هزینه‌های بیشتر باشد و از نظر مالی فشار بیشتری را تحمل کنند. مطالعه آنها مشخص می‌کند که علاوه بر فاکتورهای صرفاً اقتصادی، مجموعه‌ای از ویژگی‌ها نیز بر درک خانوارها از استطاعت تأثیرگذار است.

محققان در پژوهشی با عنوان ارزیابی رضایتمندی سکونتی در مسکن عمومی هوانگژو در چین، اذعان داشتند که محیط محله‌ای، تسهیلات عمومی و مشخصات واحد مسکونی، از عامل‌های اصلی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی به‌شمار می‌روند (Huang & Du, 2015). محیط اجتماعی و مقایسه محلات توسط ساکنان نیز در میزان رضایتمندی ساکنان مؤثر است. این در حالی است که رضایتمندی از قیمت مسکن و ابعاد اقتصادی آن دارای کمترین اهمیت در رضایتمندی سکونتی است. آنچه گفته شد برخی از این تجربیات مرتبط با پایداری مسکن در سطح جهانی‌اند. شایان ذکر است که شاخص‌های پایداری مسکن - مطرح شده در مطالعات جهانی - نمی‌توانند عیناً درباره کشور ایران مصداق داشته باشند، یا معنادار باشند؛ از این رو لازم است معیارهای گفته شده، با وضعیت فقر مسکن در ایران، قابلیت استطاعت گروه‌های کم‌درآمد ایران، شرایط اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی گروه‌های هدف و نظام برنامه‌ریزی مسکن کشور تطبیق داده شده و تعدیل شوند.

در ایران، پژوهش‌هایی در زمینه سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد و به‌ویژه مسکن اجتماعی به شرح زیر انجام شده است: عبدی و خسروی (۱۳۸۷)، در پژوهشی با عنوان ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اهداف سیاست مسکن استیجاری در ایران (نمونه تحت مطالعه: استان تهران) با بررسی میزان تحقق‌پذیری اهداف دولت برای سیاست مسکن استیجاری به معرفی مزایا و معایب این سیاست پرداخته و با مشخص کردن موانع و مشکلات موجود، راهکارهایی را برای حل این مشکلات پیشنهاد داده‌اند. آنها اذعان داشته‌اند که میزان نارضایتی از این واحدهای مسکونی بسیار زیاد است. سپانلو و هیئت (۱۳۸۰)، در مقاله‌ای با عنوان *مسکن استیجاری، طرح و ساخت ۱۷۴ واحد مسکن استیجاری در امامیه مشهد*، گل‌بابایی (۱۳۸۰)، در مقاله‌ای با نام *مسکن استیجاری، مشکلات پس از سکونت، بررسی موردی: مجتمع مسکونی استیجاری سروناز کرج*، و مطوف و زاهدی (۱۳۸۳)، در پژوهشی برای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، با عنوان *طرح ارزیابی مسکن استیجاری، پایه‌های نظری و تجربه‌های ایران را بررسی کرده‌اند*. از سوی دیگر، با در نظر گرفتن سیاست مسکن استیجاری به عنوان یکی از سیاست‌های دولت در زمینه تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد می‌توان به پژوهش‌های صورت گرفته در این زمینه نیز اشاره کرد. در یکی از این پژوهش‌ها، پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳)، تحقیقی علمی با نام *ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن درباره گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان)* انجام دادند. نتایج پژوهش آنها حاکی از آن بود که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن همواره با نگرش کمی صورت گرفته است و این امر در میزان موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. از سوی دیگر، شایان ذکر است که تاکنون هیچ پژوهشی در زمینه پایداری مسکن گروه‌های کم‌درآمد به‌طور عام و مسکن استیجاری در ایران به‌طور خاص صورت

نگرفته است. از این رو موضوع مورد نظر از ویژگی تازگی و نو بودن برخوردار است که این نکته از مزایای تحقیق به‌شمار می‌رود.

لزوم دخالت دولت برای تأمین مسکن و راهکارهای آن

با توجه به اینکه تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد همواره در مسیر بهینه خود حرکت نمی‌کند، بسیاری از اقتصاددانان تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد را از مصادیق شکست بازار معرفی کرده و دولت را به دخالت در بازار مکلف می‌کنند. شکاف عرضه و تقاضا علاوه بر تأثیر بر قیمت مسکن، اجاره‌بها را نیز به شدت متأثر می‌کند. به همین سبب، یکی از دلایل دخالت دولت در بازار مسکن، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و حتی میان‌درآمد است. به‌طور کلی، سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد را می‌توان در چهار گروه دسته‌بندی کرد: ۱. سیاست ساخت مسکن؛ ۲. سیاست تأمین مالی مسکن؛ ۳. سیاست زمین و خدمات؛ ۴. سیاست توانمندسازی (خدایی و میره، ۱۳۹۰: ۱۴).

سیاست اجتماعی و مسکن اجتماعی

سیاست اجتماعی در معنای عام آن، به معنای سامان‌دهی نظام اقتصادی است و در معنای خاص خود به نحوه تأمین اجتماعی یعنی پوشش‌های بیمه‌ای و غیربیمه‌ای، یارانه‌ها و... مربوط می‌شود. در کشورهای توسعه‌یافته، مجموعه سیاست اجتماعی (عام و خاص) به گونه‌ای عمل می‌کند که نیازهای پایه اعضای جامعه را برآورده کند. بدین لحاظ سیاست اجتماعی در بخش مسکن، با برنامه‌های اقتصادی دولت و دخالت دولت در بازار زمین و مسکن برای تأمین اجتماعی مسکن برای کلیه گروه‌های اجتماعی معنا می‌یابد. از این رو در نظام تأمین اجتماعی ایران نیز همانند بسیاری کشورهای دیگر، مبالغ بسیاری صرف هزینه‌های مسکن برای گروه‌های هدف می‌گردد؛ هرچند نبود سیاست اجتماعی تأمین مسکن به‌طور عام و ناسنجیدگی اقدامات انجام‌گرفته در زمینه برنامه‌ریزی مسکن و تأمین اجتماعی به‌طور خاص نتوانسته است مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد را بهبود بخشد (اطهاری، ۱۳۸۴: ۱۲). یکی از سیاست‌های دولت در برنامه‌های ملی مسکن، سیاست مسکن اجتماعی بوده است. در تجربیات جهانی مسکن، می‌توان ظهور مسکن اجتماعی را هم‌زمان با ظهور آثار و نتایج انقلاب صنعتی در قرن نوزدهم میلادی دانست. در کشورهای توسعه‌یافته، فدفا ایجاد مسکن اجتماعی را می‌توان کنترل تقاضای فزاینده مسکن، ایجاد ثبات در بازار، مهار بحران‌های خطرناک اجتماعی و ایجاد تحرک در اقتصاد ملی و کاهش نرخ بیکاری دانست (داوودپور و ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۰: ۱۸). مسکن اجتماعی عمدتاً مترتب بر اهداف اجتماعی است و بر اساس حداقل‌های قابل قبول و احیاناً پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن تولید می‌شود. بهره‌برداران این نوع مسکن عمدتاً زوج‌های جوان، اقشار کم‌درآمد و خانوارهای بی‌سرپرست‌اند که توان خرید از بازار آزاد را ندارند. این واحدها صرفاً در مناطق شهری احداث می‌گردند. مسکن اجتماعی را می‌توان واجد چنین شرایطی دانست: مسکن اجتماعی به واحدهایی اطلاق می‌شود که سطح زیربنای مفید آنها تا ۵۰ متر است؛ به‌صورت انبوه ساخته می‌شود؛ به‌صورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره‌برداران قرار می‌گیرد؛ با مشارکت و دخالت دولت ساخته می‌شود، سرمایه تولید این نوع مسکن که با هدف یک معضل اجتماعی و دخالت دولت تولید می‌شود، با مشارکت دولت، بانک‌ها و

سازمان تأمین اجتماعی و فروش سهام به بهره‌برداران تأمین می‌شود؛ استفاده‌کنندگان از این نوع مسکن حداکثر با پرداخت ۳۰ درصد از درآمد خود، به‌طور اجاره‌ای ساکن می‌شوند (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۳۵).

سیاست ساخت مسکن اجتماعی و واگذاری آن به‌صورت برنامه مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک به عنوان سیاست‌های مکمل ساخت مسکن اجتماعی و با هدف تغییر نسبت مسکن استیجاری به مسکن ملکی و تشویق بخش خصوصی به ساخت مسکن استیجاری تصویب شد و به اجرا درآمد. بدین منظور، در برنامه سوم، ۸۵۱۸۶ واحد مسکونی استیجاری شروع به احداث و به صورت اجاره به شرط تملیک، به گروه‌های هدف تعیین شده در قانون (زوج‌های جوان و زنان سرپرست خانوار) واگذار شد. در حقیقت سیاست مسکن استیجاری یک راه حل موقت برای زوج‌های جوان و راه حلی دائمی برای زنان بدون سرپرست و دهک‌های درآمدی ۱ تا ۳ درآمدی که اصلاً امکان خانه‌دار شدن ندارند، محسوب می‌شود. منابع مالی برای تأمین هزینه‌های این سیاست نیز به این صورت بود: ۵۰ درصد از سهم دولت، ۵۰ درصد از طریق تسهیلات بانکی (عبدی و خسروی، ۱۳۸۷: ۷۹).

پایداری مسکن و شاخص‌های آن

امروزه علاوه بر لزوم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد شهری به مسکن ارزان قیمت، دیگر جنبه‌های مسکن نیز مورد توجه قرار گرفته است؛ به طوری که در مجامع آکادمیک برای این‌گونه از مسکن‌ها ابعادی فراتر از بعد اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. هم‌اکنون برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد نیز چهار بعد اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی و فیزیکی مورد توجه قرار گرفته است (Mulliner & Malliene 2013; Zanganeh, 2013). بدین گونه، مسکن ارزان قیمت نیز دارای کارایی است و ساکنان از آن راضی خواهند بود. در زیر ابعاد گفته شده شرح داده شده است:

جدول ۱. ابعاد و زیرشاخص‌های مسکن پایدار (ابعاد اجتماعی فرهنگی و ابعاد اقتصادی)

ابعاد	ویژگی‌ها	زیرشاخص‌ها
ابعاد اجتماعی فرهنگی	هدف اصلی مسکن، ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی و ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی انسان است.	ابعاد اجتماعی
	عوامل مشترک اجتماعی شامل همه جنبه‌های محیطی و فرهنگ	- میزان دسترسی
	اجتماعی است و از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر مسکن و محیط‌های	- احساس تعلق به مکان
	مسکونی‌اند.	- روابط اجتماعی
	یکی از تأثیرگذارترین جنبه‌های محیطی بر شکل‌گیری مسکن، سلسله‌ای از عوامل اجتماعی است.	- امنیت اجتماعی و ایمنی
		ابعاد فرهنگی

- ایجاد زمینه‌های بهره‌مندی از مسکن مناسب برای خانوارهای کم‌درآمد
- نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌ها
- می‌تواند یکی از عوامل برون‌رفت از فقر و مساعد شدن شرایط برای
- میزان درآمد خانوار
- شریک شدن شرایط آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، اجتماعی و... باشد.
- شرایط مالکیت مسکن
- سهم هزینه‌های مسکن از درآمد
- هزینه دسترسی به خدمات و...
- رضایتمندی از هزینه‌های مسکن

منابع (پیمان، ۱۳۸۶؛ قرخلو و همکاران، ۱۳۹۱؛ عزیزی، ۱۳۸۴؛ ستارزاده، ۱۳۸۸)

در همه نظریه‌های مرتبط با پایداری مسکن، ابعاد اجتماعی- فرهنگی همواره از مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر در شکل‌گیری مسکن پایدار به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد محسوب می‌شوند. تناسب مسکن با سبک زندگی و شیوه‌های اجتماعی و اقتصادی ساکنان، طراحی مجتمع‌های مسکونی برای ایجاد زمینه تعاملات اجتماعی، میزان دسترسی به مراکز آموزشی- فرهنگی و... احساس تعلق به مکان، روابط اجتماعی، امنیت اجتماعی و ایمنی ساکنان از مهم‌ترین ویژگی‌های مسکن پایدار است. به سبب اهمیت این ابعاد در افزایش کارایی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد، در این پژوهش سعی شده است تأکید بیشتری بر مؤلفه‌های گفته‌شده صورت گیرد. همچنین مطالعات صورت‌گرفته، ابعاد اقتصادی مسکن را از مهم‌ترین شاخص‌های مؤثر در برآورده کردن انتظارات گروه‌های هدف برشمرده‌اند. شاخص‌هایی همچون نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌ها و درآمد خانوار، هزینه مصالح ساختمانی و زمین مورد نیاز، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تسهیلات اعتباری ارائه‌شده از سوی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و دولت، تولید سالیانه مسکن، متوسط قیمت احداث یک مترمربع بنای مسکونی، وجود نهادهای مالی برای تأمین مسکن، متوسط قیمت زمین، متوسط زیربنا و نوع مالکیت، از این دسته‌اند؛ هرچند با توجه به وضعیت اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد به عنوان ساکنان مسکن اجتماعی (مسکن استیجاری)، تلاش شده است تا شاخص‌های اقتصادی مسکن به حداقل قابل قبول و به نوعی که در استطاعت مالی ساکنان باشد، کاهش یابند.

جدول ۲. ابعاد و زیرشاخص‌های مسکن پایدار (ابعاد کالبدی)

ابعاد	ویژگی‌ها	زیر شاخص‌ها
ابعاد کالبدی (فیزیکی)	یکی از ابعاد مهم مؤثر بر پایداری مسکن کیفیت ابعاد فیزیکی آن است؛ اهمیت آن به حدی است که یکی از عوامل اصلی مؤثر بر رضایتمندی ساکنان نیز قلمداد می‌شود و بر کیفیت زندگی ساکنان مؤثر است. کیفیت کالبدی مسکن را بر بیماری‌های روحی، آسیب‌های اجتماعی، وندالیسم، افسردگی، تنش‌های عصبی و حتی شکل‌گیری سوءظن مؤثر دانسته‌اند. ضمن آنکه کیفیت پایین ساخت‌وساز، کاهش رضایتمندی ساکنان را فراهم می‌آورد؛ زیرا هزینه‌های نگهداری مسکن را افزایش می‌دهد و انجام آن را دشوار می‌کند.	ابعاد کمی
		ابعاد کیفی

کیفیت ابعاد فیزیکی از عوامل مؤثر در پایداری مسکن است. اهمیت این ابعاد به حدی است که از عوامل مؤثر بر رضایتمندی مسکن قلمداد می‌شوند. ابعاد فیزیکی درون واحدهای مسکونی همچون بهداشت، امکانات آشپزی و شست‌وشو، تهویه، تنوع در شکل اتاق‌ها (اتاق نشیمن، اتاق خواب، آشپزخانه و...)، تعداد و اندازه اتاق‌ها، محل قرارگیری آنها، نوع سرویس‌های بهداشتی، وجود فضاهای بازی برای کودکان، تراس، آفتاب‌گیر بودن و روشنایی، از متغیرهای مهم فیزیکی مسکن است. به همین سبب در این پژوهش سعی شده است حداقل ابعاد فیزیکی مؤثر در پایداری مسکن، متناسب با سطح اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد بررسی شود.

جدول ۳. ابعاد و زیرشاخص‌های مسکن پایدار (ابعاد زیست‌محیطی)

ابعاد	ویژگی‌ها	زیرشاخص‌ها
ابعاد زیست‌محیطی	مواهب اکولوژیک قابل جایگزین نیستند و برای بقای بشر ضروری‌اند، یا برای رفاه وی پر اهمیت‌اند و به همین سبب می‌توان آنها را سرمایه‌های طبیعی بحرانی نامید.	استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر
	می‌توان با مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ آنها برای نسل‌های آینده دانست.	کیفیت و شرایط مسائلی همچون حفظ چشم‌اندازها، بوم‌ها، تنوع زیستی و همین‌طور حفظ کیفیت آب آشامیدنی و جمع‌آوری زباله
	هوا را نیز در بر می‌گیرد. مسکن یک سرمایه ثابت و به لحاظ عملکردی بادوام است.	وجود مشکلات
	قابلیت را دارد که به شیوه‌های متفاوت، مواد و مصالح قابل بازیافت را برای ساخت مورد استفاده	محیطی در محله
	مجدد قرار دهد.	

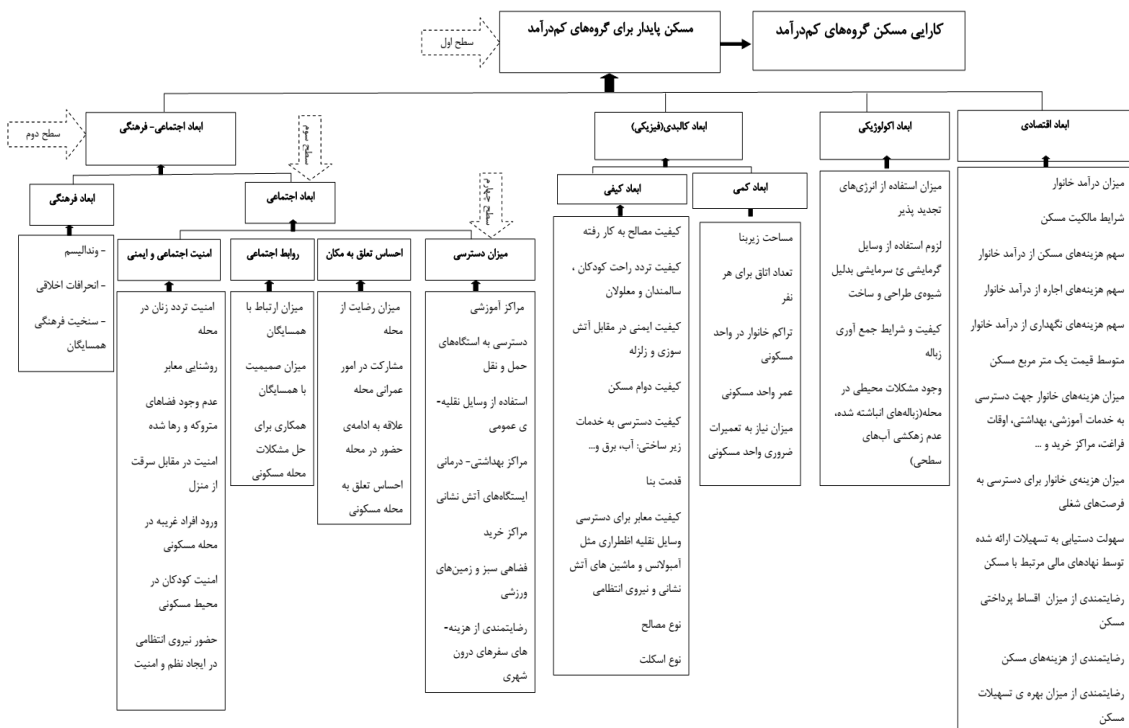
منابع (Singh & Pandey, 2012; National Urban Housing & Habitat Policy, 2007)

یکی از جنبه‌های پراهمیت مسکن، مواهب زیست‌محیطی (اکولوژیک) آن است، زیرا جایگزینی ندارد و برای بقای بشر پراهمیت است. بر همین اساس، یکی از رئوس اصلی پایداری مسکن، پایداری زیست‌محیطی آن است. از این رو سعی شده است شاخص‌های اکولوژیک متناسب با وضعیت اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد انتخاب گردند.

روش پژوهش

روش پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی است و گردآوری داده‌ها با دو شیوه کتابخانه‌ای و میدانی انجام گرفته است. برای دستیابی به نتایج از رویکرد سنجش پایداری استفاده شده است؛ سؤالات پرسش‌نامه بر اساس ابعاد و شاخص‌های موجود در مدل مفهومی، تدوین شد و پرسشنامه‌ها میان ساکنان توزیع گردید. واحد تحلیل خانوار است و محدوده تحت مطالعه، مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد است. در این محدوده، ۸۴۸ واحد متعاقب قانون ساخت مسکن استیجاری در برنامه سوم توسعه پس از انقلاب احداث گردیده است. با توجه به کوچک بودن جامعه مورد مطالعه، حجم نمونه با استفاده از جدول حداقل نمونه برای جوامع آماری کوچک انتخاب شده است (مرادی، ۱۳۸۹: ۴۵). حجم نمونه با این روش در سطح اطمینان ۹۵ درصد ۸۸ نمونه برآورد شده که برای دستیابی به نتایج بهتر، این رقم به ۱۲۰ مورد افزایش یافت. از این تعداد نمونه، با شیوه تصادفی ساده پرسش‌گری صورت گرفت. برای تعیین پایایی و قابلیت اعتماد ابزار سنجش، از

روش آزمون آلفای کرونباخ و برای تأیید روایی و اعتبار، پرسش‌نامه را تعدادی از متخصصان مسکن بررسی و اصلاح کرده‌اند. در مرحله تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز بنا به جنس و نوع متغیرها و نیز بر حسب ماهیت فرضیات و رابطه متغیرها در مدل مفهومی، آزمون‌های آماری متناسب (آزمون T تک‌نمونه‌ای و نیز رگرسیون چندگانه) و ضریب همبستگی پیرسون به کار رفت. آزمون T تک‌نمونه‌ای عموماً برای مقایسه میانگین‌های یک جامعه به کار می‌رود. به همین سبب برای بررسی فرضیه‌های پژوهش و تحلیل سؤالات مربوط به آنها از این آزمون استفاده می‌شود. از سوی دیگر، رگرسیون نیز به سبب قابلیت پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته از طریق متغیر مستقل به کار رفته است. مدل عملیاتی پژوهش برای سنجش شاخص‌های پایداری مسکن در مسکن اجتماعی؛ نمونه مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد در شکل ۱ مشاهده می‌شود.



منبع: مطالعات نگارندگان

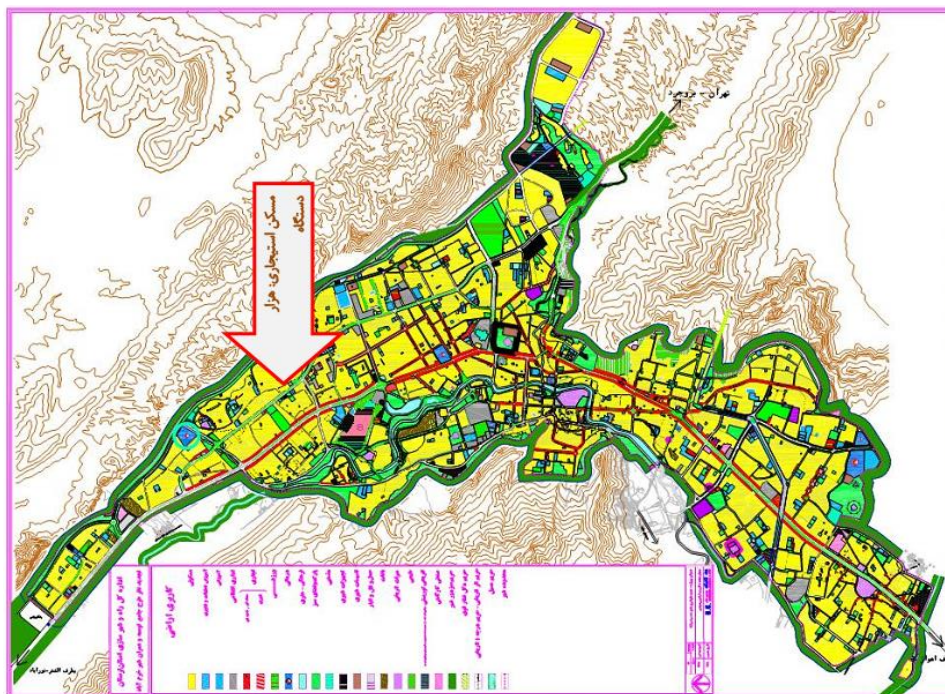
شکل ۱. مدل عملیاتی برای سنجش شاخص‌های پایداری مسکن در مسکن اجتماعی؛ نمونه مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد

با توجه به شاخص‌های گفته‌شده در بخش مبانی نظری پژوهش، مدل مفهومی فوق برای پایداری مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد در چهار سطح استخراج شده است. با توجه به دامنه وسیع شاخص‌های پایداری مسکن و محدودیت‌های موجود در مسکن دهک‌های پایین درآمد، آن‌گونه که در قبل اشاره شد، شاخص‌های مورد نظر تا حد قابل قبول کاهش یافته است. ضمن آنکه به علت اهمیت ابعاد اجتماعی- فرهنگی در افزایش کیفیت زندگی گروه‌های نام‌برده سعی شده است تمرکز بیشتری بر این شاخص‌ها صورت گیرد. در این میان چهار بعد مد نظر بوده است: ابعاد اجتماعی-

فرهنگی (با دو زیرشاخص ابعاد اجتماعی و ابعاد فرهنگی)، ابعاد کالبدی- فیزیکی (با دو زیرشاخص ابعاد کمی و ابعاد کیفی)، ابعاد اکولوژیک و ابعاد اقتصادی. در این میان میزان دسترسی، احساس تعلق به مکان، روابط اجتماعی، امنیت اجتماعی و ایمنی ذیل ابعاد اجتماعی مورد نظر قرار دارد.

معرفی محدوده تحت مطالعه

مجموعه‌های آپارتمانی هزار دستگاه واقع در محله دره گرم شهر خرم‌آباد به دنبال سیاست ساخت مسکن استیجاری یا اجاره به شرط تملیک، برای گروه‌های اول تا سوم درآمدی و با هدف بهبود وضعیت مسکن زوج‌های جوان و زنان بدون سرپرست در برنامه سوم توسعه، پس از انقلاب اسلامی ایجاد شد.



نقشه ۱. موقعیت محله هزار دستگاه در شهر خرم‌آباد

منبع: مهندسان مشاوره بعد تکنیک، (۱۳۹۱)

مجموعه آپارتمانی هزار دستگاه در شمال غربی شهر خرم‌آباد در قسمت شمالی بلوار شهید فرشاد شفیع‌پور واقع شده است. تعداد دقیق این واحدهای آپارتمانی ۸۴۴ واحد مسکونی است. واحدهای مسکونی مورد نظر به منظور ایجاد واحدهای ارزان قیمت برای گروه‌های پایین درآمدی احداث شده‌اند. در ساخت این واحدها سعی شده است با استفاده از اصول سه‌گانه مسکن اجتماعی یعنی پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی، قیمت تمام‌شده مسکن به حداقل کاهش یابد. از این رو، متراژ زیربنای همه واحدهای مسکونی ۵۰ مترمربع است. واحدهای مسکونی گفته‌شده به صورت آپارتمان‌های چهار واحدی در چهار طبقه ایجاد شده‌اند.

یافته‌های پژوهش

یافته‌های توصیفی پژوهش

برای سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (نمونه: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد) پرسش‌نامه‌ای تهیه شد و گویه‌های پیش‌فرض این پرسش‌نامه بر اساس طیف لیکرت تدوین شدند. برای کسب اطمینان از روایی آزمون، آلفای کرونباخ به کار رفت. میزان آلفای کرونباخ برای پرسش‌نامه این پژوهش بیانگر پایایی قابل قبول است، زیرا مقدار آن بالاتر از ۰/۷ گزارش شده است.

جدول ۴. میزان آلفای کرونباخ برای پرسش‌نامه

تعداد سوالات	آلفای کرونباخ
۶۲	۰/۸۰

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

در جدول ۵ داده‌های توصیفی مربوط به پرسش‌نامه به شرح زیر ذکر گردیده است:

جدول ۵. داده‌های توصیفی پرسش‌نامه

وضعیت مالکیت		نوع اشتغال							جنس سرپرست خانوار	داده‌های توصیفی پرسش‌نامه	
موتوریته	در برابر خدمت	مسکن به	مالک	کارگر	بازنشسته	آزاد	تخصصی	زوج	زن	طبقات	
۲	۲	۶۸/۶	۲۷/۵	۲۳/۵	۲/۰۰	۳۹/۲	۹/۸	۲۵/۵	۸۲/۴	۱۷/۶	نتایج به درصد

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

مطابق جدول بالا، ۸۲/۴ درصد سرپرستان خانوار مرد بودند. درباره‌ی نوع اشتغال نیز ۳۹/۲ درصد پرسش‌شوندگان در مشاغل آزاد به کار اشتغال دارند و ۲۳/۵ درصد آنها نیز فاقد شغل بوده‌اند. از نظر نوع مالکیت نیز ۶۸/۶ درصد از پاسخ‌گویان مستأجر بودند و ۲۷/۵ درصد مالک مسکن بوده‌اند. آماره‌های توصیفی در چهار سطح مدل در جدول ۶ به شرح زیر ذکر شده است:

جدول ۶. آماره‌های توصیفی پژوهش در چهار سطح مدل

سطح	شاخص‌ها	آماره			سطوح	شاخص‌ها	آماره		
		انحراف معیار	میانگین	میان			انحراف معیار	میانگین	میان
سطح چهارم	میزان دسترسی	۰/۴۹	۲/۵	۲/۵۸	سطح دوم	ابعاد اجتماعی - فرهنگی	۰/۵۶	۳/۲	۳/۰۰
	احساس تعلق به مکان	۰/۴۷	۳/۰	۲/۹۵		ابعاد کالبدی	۰/۶۴	۲/۰	۲/۱۰
	روابط اجتماعی	۰/۷۷	۲/۳	۲/۵۴		ابعاد زیست محیطی	۰/۷۰	۲/۳	۲/۳۰
	امنیت اجتماعی و ایمنی	۰/۳۹	۲/۵	۲/۵۹		ابعاد اقتصادی	۰/۵۲	۲/۷	۲/۷۰
	ابعاد فرهنگی	۰/۷۲	۲/۵	۲/۵۹			۰/۷۲	۲/۵	۲/۵۹
سطح سوم	ابعاد اجتماعی	۰/۳۹	۲/۵	۲/۵۸	سطح اول	پایداری مسکن	۰/۶۹	۲/۶	۲/۷
	ابعاد کیفی	۰/۳۵	۲/۶	۲/۶۰		کارایی مسکن	۰/۵۷	۳/۲	۳/۲
	ابعاد کمی	۰/۸۰	۲/۵	۲/۳۰			۰/۸۰	۲/۵	۲/۳۰

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

آماره‌های توصیفی که در جدول ۶ ذکر شد، نشان می‌دهد که در سطح اول مدل کمترین میانگین متعلق به احساس تعلق به مکان با میانگین ۲/۱ بوده است. در این سطح از مدل تنها شاخص دسترسی ۳/۰ در سطح میانگین برآورد شده است. این در حالی است که میانگین دیگر شاخص‌ها کمتر از میانگین مورد انتظار (۳) بوده است. در سطح سوم مدل نیز شاخص کمی با میانگین ۳/۲ از بالاترین میزان برخوردار بوده و در میان همه شاخص‌های این سطح، میانگین دو شاخص ابعاد اجتماعی ۲/۵۸ و ابعاد فرهنگی ۲/۵۹ دارای کمترین مقادیر بوده‌اند. در سطح دوم مدل ابعاد کالبدی فیزیکی ۲/۹۵ دارای بالاترین میانگین و ابعاد اجتماعی - فرهنگی ۲/۵۸ و ابعاد زیست محیطی پایین‌ترین میانگین را دارند. در سطح اول مدل نیز میانگین برای شاخص پایداری ۲/۶۶ و برای کارایی ۲/۳۰ بوده است. به طور کلی، می‌توان گفت میانگین برای چهار سطح مدل تنها برای دو شاخص دسترسی و ابعاد کمی در حد متوسط مورد انتظار بوده است.

یافته‌های استنباطی پژوهش

در این بخش از پژوهش نتایج آزمون آماری T تک‌نمونه‌ای در جدول ۷ مشهود است.

جدول ۷. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای برای سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی

نتیجه آزمون	حد		آماره‌ها			شاخص‌ها	
	پایین	بالا	p-value	T	میانگین		
H ₀ رد	-۰/۴	۰/۲۷	۰/۰۱۲	۱/۵۵	۳/۱۲	میزان دسترسی	سطح چهارم
H ₀ رد	-۱/۰۸	-۰/۷۰	۰/۰۰	-۱۰/۰۶	۲/۱۰	احساس تعلق به مکان	
H ₀ رد	-۰/۸۷	۰/۴۷	۰/۰۰	-۶/۸۰	۲/۳۳	روابط اجتماعی	
H ₀ رد	-۰/۳۸	-۰/۱۰	۰/۰۱	-۳/۳۸	۲/۷۵	امنیت اجتماعی و ایمنی	
H ₀ رد	-۰/۶۲	-۰/۲۱	۰/۰۰	-۴/۱۰	۲/۵۸	ابعاد فرهنگی	سطح سوم
H ₀ رد	-۰/۵۰	-۰/۳۰	۰/۰۱	-۷/۱۰	۲/۵۷	ابعاد اجتماعی	
H ₀ رد	-۰/۴۹	-۰/۱۰	۰/۰۰	-۳/۰۰	۲/۷۰	ابعاد کیفی	
H ₀ رد	۰/۰۴	۰/۳۴	۰/۰۰	۲/۵۷	۳/۰	ابعاد کمی	
H ₀ رد	-۰/۵۸	-۰/۲۹	۰/۰۰	-۶/۲۰	۲/۵۷	ابعاد اجتماعی- فرهنگی	سطح دوم
H ₀ رد	-۰/۱۸	۰/۰۸	۰/۰۴	-۰/۷۱	۲/۹۵	ابعاد کالبدی- فیزیکی	
H ₀ رد	-۰/۶۷	-۰/۲۴	۰/۰۰	-۴/۳۰	۲/۵۴	ابعاد زیست محیطی	
H ₀ رد	-۰/۵۲	-۰/۳۰	۰/۰۰	-۷/۷۴	۲/۵۸	ابعاد اقتصادی	
H ₀ رد	-۰/۴۳	-۰/۲۴	۰/۰۰	-۶/۸۰	۲/۶۶	پایداری مسکن	سطح اول
H ₀ رد	-۰/۹۰	-۰/۴۵	۰/۰۰	-۵/۹۴	۲/۳۰	کارایی مسکن	

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

نتایج جدول ۷ نشان می‌دهد که فرض H₀ برای همه شاخص‌ها در همه سطوح رد می‌شود، زیرا مقدار p-Value در همه موارد کمتر از ۰/۰۵ گزارش شده است. در حقیقت آزمون T تک‌نمونه‌ای که برای مقایسه شاخص‌های متفاوت در یک نمونه به کار می‌رود، بیانگر آن است که سطح خطا کمتر از آن است که نتیجه آزمون ناشی از آن باشد؛ به همین سبب همه فرضیه‌های پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد تأیید می‌شوند. در این راستا کمترین مقادیر مشاهده شده برای سطح چهارم مدل مربوط به احساس تعلق به مکان (از زیرشاخص‌های ابعاد اجتماعی- فرهنگی) است. در مقابل، در همین سطح شاخص دسترسی با میانگین ۳/۱۲ دارای بالاترین مقدار بوده است. در سطح دوم مدل، شاخص‌های ابعاد کمی و ابعاد اجتماعی به ترتیب با مقادیر ۳/۲ و ۲/۵۷ دارای بیشترین و کمترین میزان میانگین بوده‌اند. در سطح دوم مدل میانگین همه شاخص‌ها زیر میانگین مورد انتظار گزارش شده‌اند. به عبارت دیگر، در این سطح از مدل، همه ابعاد چهارگانه سازنده شاخص سطح بالاتر (پایداری) کمتر از متوسط بوده‌اند. ضمناً در این سطح از مدل از میان شاخص‌های چهارگانه (ابعاد اجتماعی- فرهنگی، ابعاد کالبدی- فیزیکی، ابعاد زیست محیطی و ابعاد اقتصادی) ابعاد کالبدی- فیزیکی دارای بهترین میانگین و ابعاد زیست محیطی و ابعاد اجتماعی- فرهنگی دارای کمترین میزان ارزیابی شده‌اند. در سطح اول (پایداری مسکن اجتماعی محله هزار دستگاه شهر خرم‌آباد) با مقدار ۲/۶۶ و کارایی مسکن با میانگین ۲/۳ کمتر از میانگین ارزیابی شده‌اند.

در قسمت بعدی، در قالب جدول ۸، نتایج تحلیل رگرسیون برای مشخص شدن میزان اهمیت هر یک از شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها در نمونه تحت مطالعه ذکر می‌شود.

جدول ۸. نتایج تحلیل رگرسیون چندمتغیره و رگرسیون ساده به روش هم‌زمان برای شاخص‌های پایداری مسکن

سطح	شاخص	زیر شاخص‌ها	ضریب غیراستاندارد (B)	ضریب استاندارد (β)	F	P-Value
		میزان دسترسی	-۰/۱۶	-۰/۱۹	۷/۳۲	۰/۰۰
سطح چهارم	ابعاد اجتماعی	احساس تعلق به مکان	۰/۶۳	۰/۴۵	۷/۳۲	۰/۰۰
		روابط اجتماعی	۰/۰۸	۰/۶۷	۷/۳۲	۰/۰۰
سطح سوم	ابعاد اجتماعی فرهنگی	امنیت اجتماعی و ایمنی	۰/۴۶	۰/۳۰	۷/۳۲	۰/۰۰
		ابعاد اجتماعی	۰/۰۹	۰/۰۸	۸/۵۰	۰/۰۲
		ابعاد فرهنگی	۱/۰۰	-۰/۴۷	۸/۵۰	۰/۰۴
		ابعاد کیفی	۰/۳۸	۰/۳۱	۳/۶۷	۰/۰۰
سطح دوم	ابعاد کالبدی فیزیکی	ابعاد کمی	۰/۲۱	۰/۱۴	۳/۶۷	۰/۰۰
		ابعاد اجتماعی- فرهنگی	۰/۴۴	۰/۲۷	۴/۷۹	۰/۰۱
		ابعاد کالبدی- فیزیکی	۰/۲۵	۰/۱۴	۴/۷۹	۰/۰۱
سطح دوم	پایداری مسکن	ابعاد زیست‌محیطی	۰/۲۵	-۰/۲۳	۴/۷۹	۰/۰۱
		ابعاد اقتصادی	۰/۴۰	۰/۱۹	۴/۷۹	۰/۰۱
سطح اول	پایداری مسکن		۱/۲۵	۰/۵۳	۱۹/۵۷	۰/۰۰

منبع: محاسبات نگارندگان، (۱۳۹۴)

متغیر وابسته: کارایی مسکن

نتایج رگرسیون چندگانه به روش هم‌زمان در سطح چهارم مدل، با توجه به مقدار $F(۷/۳۲)$ و میزان خطای $۰/۰۰$ نشان می‌دهد که این رگرسیون بسیار معنادار است. ضرایب رگرسیون برای این سطح از مدل به صورت زیر نوشته می‌شود:

$$E(Y | X_1, X_2, X_3, X_4) = ۰/۱۳ + (-۰/۱۹) X_1 + ۰/۴۵ X_2 + ۰/۶۷ X_3 + ۰/۳۰ X_4$$

با توجه به وزن‌های بتا، شاخص روابط اجتماعی در سطح چهارم مدل، بیشترین نقش را در کارایی مسکن در نمونه تحت مطالعه دارد.

در سطح سوم مدل برای متغیرهای سازنده ابعاد اجتماعی- فرهنگی مقدار $F(۸/۵۰)$ و میزان P-Value کمتر از $۰/۰۵$ است؛ به همین سبب رگرسیون معنادار است. ضرایب رگرسیون برای سطح سوم مدل عبارتند از:

$$E(Y | X_1, X_2) = ۸/۵۰ + ۰/۰۸ X_1 + ۰/۴۷ X_2$$

در میان دو زیرشاخص ابعاد اجتماعی و ابعاد فرهنگی، ابعاد فرهنگی دارای مهم‌ترین نقش در افزایش کارایی مسکن بوده است.

در همین سطح از مدل برای زیرشاخص‌های سازنده ابعاد کالبدی- فیزیکی نیز تحلیل رگرسیون چندمتغیره به سبب مقدار $F(3/67)$ و سطح خطای $0/00$ ، رگرسیون معنادار بوده و ضرایب رگرسیون برای آن بدین شرح است:

$$E(Y | X_1, X_2) = 4/79 + 0/31 x_1 + 0/14 x_2$$

در میان دو شاخص ابعاد کمی و کیفی نیز، ابعاد کیفی در افزایش کارایی مؤثرتر بوده است.

در سطح اول مدل نیز، مقدار $F(4/75)$ و سطح خطا $(0/00)$ معناداری رگرسیون را به شرح زیر تأیید می‌کند:

$$E(Y | X_1, X_2, X_3, X_4) = (-1/25) + (0/27) X_1 + (0/14) x_2 + (0/23) x_3 + (0/19) x_4$$

در این سطح از مدل، در میان ابعاد چهارگانه سازنده پایداری، شاخص ابعاد اجتماعی- فرهنگی با مقدار $0/27$ بیشترین نقش را در میزان کارایی دارد. در ادامه سعی شده است رابطه میان دو متغیر پایداری و کارایی مسکن، با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون بررسی شود. در این خصوص جدول ۸ بیانگر همبستگی متوسط با مقدار $0/54$ است. میزان P-Value نیز $0/00$ است.

ضمناً برای حصول نتایج بهتر، رابطه ابعاد و زیرشاخص‌های پایداری مسکن و کارایی مسکن از طریق آزمون همبستگی پیرسون بررسی شد. نتایج این آزمون در جدول ۱۰ ذکر شده است.

جدول ۹. آزمون همبستگی پیرسون برای بررسی رابطه دو متغیر پایداری و کارایی مسکن

ابعاد	میزان همبستگی	P-Value
پایداری و کارایی مسکن	۰/۵۴	۰/۰۰

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

جدول ۱۰. نتایج آزمون همبستگی پیرسون برای ابعاد و زیرشاخص‌های پایداری مسکن و کارایی مسکن

ابعاد	ضریب همبستگی	P-Value
تعلق به مکان	۰/۵۷	۰/۰۰
روابط اجتماعی	۰/۳۱	۰/۰۲
مبیت اجتماعی و انبساط	۰/۳۱	۰/۰۲
دسترسی	۰/۰۴	۰/۰۰
ابعاد اجتماعی	۰/۵۰	۰/۰۰
ابعاد فرهنگی	۰/۳۱	۰/۰۲
ابعاد کمی	۰/۰۲	۰/۰۱
ابعاد کیفی	۰/۳۴	۰/۰۱
ابعاد اجتماعی- فرهنگی	۰/۴۳	۰/۰۲
ابعاد کالبدی	۰/۳۵	۰/۰۱
ابعاد اقتصادی	۰/۲۱	۰/۰۰
ابعاد زیست‌محیطی	۰/۳۹	۰/۰۰
پایداری مسکن	۰/۵۳	۰/۰۰

منبع: محاسبات نگارندگان، (۱۳۹۴)

ضرایب همبستگی و سطح خطا بیانگر آن است که میان همه متغیرهای یادشده و کارایی مسکن همبستگی مستقیم و معنادار وجود دارد. در میان ابعاد نام‌برده، میزان همبستگی میان احساس تعلق به مکان و پایداری بیشترین میزان همبستگی (با میزان همبستگی ۰/۵۷) نسبت به دیگر متغیرها وجود دارد. در میزان همبستگی میان شاخص ابعاد اجتماعی و کارایی مسکن به میزان ۰/۵۰ از نظر شدت همبستگی در رتبه بعدی قرار گرفته است. ضریب همبستگی میان متغیرهای ابعاد کمی و کارایی ۰/۲ برآورد شده است، ضمناً ضریب همبستگی میان پایداری مسکن و کارایی آن ۰/۵۴ محاسبه شده که همبستگی قوی دو متغیر را نشان می‌دهد.

نتیجه‌گیری

مسکن استیجاری به عنوان یکی از انواع مسکن‌های اجتماعی در بیشتر نظام‌های برنامه‌ریزی مسکن مطرح بوده است. هرچند امروزه به دلیل پیامدهای اجتماعی و اقتصادی چنین واحدهایی، روندهای جهانی به مسکن حداقل و توانمندسازی خانوارهای نیازمند مسکن متمایل گردیده است، با وجود این، مسکن استیجاری نخستین بار در برنامه سوم توسعه مورد توجه قرار گرفت. سیاست مذکور به عنوان حرکتی در جهت تأمین مسکن برای دهک‌های ۱ تا ۳ درآمدی برای زوج‌های جوان و زنان فاقد سرپرست مورد توجه قرار گرفت. هم‌اکنون با توجه به مطرح شدن مباحث مربوط به پایداری مسکن، چارچوبی برای بررسی نتایج و میزان کارایی سیاست‌های مسکن در ایران فراهم آمده است. در این راستا، در پژوهش حاضر سعی شده است تا پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (نمونه: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد) سنجش شود. به همین سبب، شاخص‌های چهارگانه مسکن پایدار (ابعاد اجتماعی - فرهنگی، ابعاد کالبدی - فیزیکی، ابعاد زیست‌محیطی و ابعاد اقتصادی) و نقش آنها در افزایش میزان پایداری و کارایی مسکن بررسی شد. نتایج جدول‌های توصیفی بیانگر پایین بودن میزان پایداری در همه شاخص‌های تحت مطالعه است؛ به طوری که به جز در دو شاخص دسترسی (۳/۰) و ابعاد کمی (۳/۲) میانگین دیگر شاخص‌ها کمتر از میانگین است. ضمناً مطابق نتایج توصیفی پژوهش، میانگین شاخص کلی پایداری مسکن ۲/۶۶، یعنی کمتر از میانگین مورد انتظار ارزیابی شده است. نتایج آزمون T نیز با تأیید نتایج جدول‌های توصیفی نشان می‌دهد که شاخص تعلق به مکان (۲/۱) و روابط اجتماعی (۲/۷۰) دارای کمترین میزان میانگین بوده‌اند. تنها دو شاخص میزان دسترسی و ابعاد کمی در حد میانگین ارزیابی شده‌اند. وضعیت نام‌برده بیانگر عدم رضایتمندی ساکنان از این واحدهای سکونتی است که با ادبیات پژوهش (سپانلو و هیئت، ۱۳۸۰) مطابقت دارد. همچنین نتایج آزمون تحلیل رگرسیون نشان می‌دهد که شاخص روابط اجتماعی (۰/۶۷) در سطح چهارم مدل، بیشترین نقش را در کارایی مسکن در نمونه تحت مطالعه دارد. ضمناً در میان دو زیرشاخص ابعاد اجتماعی و ابعاد فرهنگی، ابعاد فرهنگی (۰/۴۷) دارای مهم‌ترین نقش در افزایش کارایی مسکن بوده‌اند. از دو شاخص ابعاد کمی و کیفی، ابعاد کیفی (۰/۳۱) و در میان ابعاد چهارگانه سازنده پایداری، شاخص ابعاد اجتماعی - فرهنگی با مقدار ۰/۲۷ بیشترین نقش را در میزان کارایی داشته‌اند. بدین ترتیب، بر اساس تحلیل رگرسیون چندگانه، شاخص‌های پایداری مسکن، ابعاد روابط اجتماعی، ابعاد فرهنگی، ابعاد کیفی و ابعاد فرهنگی و اجتماعی بیشترین نقش را در افزایش کارایی مسکن داشته‌اند و برای ساکنان در اولویت بالاتری قرار داشته‌اند. این وضعیت مؤید تحقیقات پیشین (Huang & Du, 2015) بوده است؛

زیرا آنان نیز در پژوهش خود دریافتند که اهمیت محیط محله‌ای و محیط اجتماعی در افزایش رضایتمندی، بیش از ابعاد اقتصادی مسکن است. از سوی دیگر، مطابق آزمون همبستگی پیرسون، میزان همبستگی میان دو متغیر کارایی و تعلق به مکان ۰/۵۷ و ابعاد اجتماعی و کارایی ۰/۵۰ بوده است. به‌طور کلی می‌توان گفت مسکن استیجاری نتوانسته است مسکن پایداری را به ساکنان ارائه دهد. به همین ترتیب، واحدهای مسکونی مورد نظر از کارایی اندکی برخوردار بوده‌اند. به همین سبب می‌توان گفت میزان پایین پایداری، میزان کارایی مسکن را کاهش داده است. این وضعیت در تطابق با نتایج تحقیقات پیشین (عبدی و خسروی، ۱۳۸۷) است. ضرایب همبستگی پیرسون نشان می‌دهد که به‌ترتیب، بهبود متغیرهای احساس تعلق به مکان، ابعاد اجتماعی، ابعاد اجتماعی- فرهنگی و ابعاد زیست‌محیطی بیشترین رابطه را با کارایی مسکن داشته‌اند. این در حالی است که ابعاد نام‌برده معمولاً در سیاست‌های مسکن نادیده گرفته می‌شوند. از سوی دیگر، شدت همبستگی بین متغیرهایی همچون ابعاد کمی و ابعاد اقتصادی با متغیر کارایی مسکن از نوع ضعیف ارزیابی شده است. نتایج این پژوهش‌ها همچون مطالعات گذشته (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳)، نشان می‌دهد که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن متأثر از نگاه کمی به مسکن بوده و این وضعیت کاهش میزان موفقیت این‌گونه واحدهای مسکونی را در پی داشته است. بر اساس نتایج گفته‌شده و با توجه به ادبیات نظری موجود، مسکن استیجاری (به‌عنوان یکی از گونه‌های مسکن اجتماعی)، نتوانسته است با تأمین صرف ابعاد اقتصادی و کمی، نیاز حقیقی ساکنان را برآورده کند؛ زیرا مطابق نظریه‌های جهانی و آنچه در ادبیات تحقیق بدان اشاره گردید، مسکن چیزی بالاتر از سقفی بالای سر محسوب می‌شود و سطوح بالای پایداری مسکن و بالاخص متغیرهای اجتماعی در افزایش کارایی و رضایتمندی ساکنان بسیار پراهمیت‌اند. چنان‌که ابعادی همچون دسترسی به تسهیلات عمومی، محیط محله‌ای، وضعیت فرهنگی- اجتماعی و دیگر ترجیحات ساکنان، دارای نقش مؤثری در افزایش رضایتمندی ساکنان قلمداد شده‌اند. در این زمینه، پیشنهاد می‌شود در برنامه‌ریزی‌های آتی مسکن اجتماعی و همین‌طور در تلاش برای افزایش کارایی مسکن استیجاری موجود، ابعاد چهارگانه پایداری مسکن به‌طور هم‌زمان مد نظر قرار گیرند، زیرا پس از گذشت سال‌ها از ساخت این واحدهای مسکونی، این مناطق به یکی از پرمسئله‌ترین محلات شهری از نظر مشکلات اجتماعی، فروش مواد مخدر و اعتیاد به آن، وقوع بزهکاری‌های اجتماعی، ناهنجاری‌های اخلاقی، امنیت پایین برای زنان و کودکان و... بدل شده‌اند. در حقیقت، عدم تملک واحدهای استیجاری توسط نیازمندان واقعی مسکن و تبدیل آنها به محلی برای سرمایه‌گذاری افراد مرفه‌تر، حضور گستره متنوعی از افراد با اجاره‌بهای اندک را فراهم آورده است. شرایط گفته‌شده میزان امنیت اجتماعی این‌گونه واحدهای مسکونی را به‌شدت کاهش داده است. حضور گروه‌های کاهش‌دهنده منزلت اجتماعی، خود به کاهش قیمت اجاره کمک کرده و وضعیت را بغرنج‌تر کرده است. به همین سبب هرگونه تلاش برای بهبود شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی می‌تواند در افزایش کارایی مسکن و کیفیت زندگی ساکنان بسیار مؤثر باشد.

منابع

- اطهاری، کمال؛ (۱۳۸۴). فقر مسکن در ایران: سیاست اجتماعی، رفاه اجتماعی، پاییز ۱۳۸۴، شماره ۱۸، تهران.
- پور دیهیمی، شهرام؛ (۱۳۹۰). فرهنگ و مسکن، مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۴، تابستان ۱۳۹۰.
- پور محمدی، محمدرضا؛ (۱۳۷۹) برنامه‌ریزی مسکن، چاپ اول، انتشارات سمت، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ اسدی، احمد؛ (۱۳۹۲). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال چهاردهم، شماره ۳۳، تابستان ۱۳۹۳.
- پیمان، سید حسین؛ (۱۳۸۶). ویژگی مسکن خانوارهای شهری در طبقه‌های درآمدی، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۱، وزارت راه و شهرسازی.
- خدایی، زهرا؛ میره، محمد؛ (۱۳۹۰). مروری بر تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، آذرماه ۱۳۹۰، دانشگاه فردوسی مشهد.
- داوود پور زهره، ابراهیم زاده، محمد باقر؛ (۱۳۹۰). جایگاه جهانی مسکن اجتماعی، فصلنامه علمی آموزشی پژوهشی فهم و توان، دانشگاه جامع علمی - کاربردی، پاییز.
- سپانلو، ابوالفتح، هیئت، لطیفه؛ (۱۳۸۰). مسکن استیجاری، طرح و ساخت ۱۷۴ واحد مسکن استیجاری در امامیه مشهد، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
- ستارزاده، داوود؛ (۱۳۸۸). بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵، فصلنامه جمعیت شماره ۶۸/۶۷.
- عبدی، محمدعلی؛ خسروی، محمد جواد؛ (۱۳۸۷). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اهداف سیاست مسکن استیجاری در ایران (نمونه مورد مطالعه: استان تهران)، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- عزیزی، محمد مهدی؛ (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳، پاییز ۱۳۸۴.
- قرخلو، مهدی؛ مهدی، علی؛ مهدیان، معصومه؛ (۱۳۹۱). بررسی شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و تأثیر آن بر کیفیت مسکن محلات حاشیه‌نشین (مطالعه موردی: محله حاشیه‌نشین شیخ‌آباد شهر قم)، چشم‌انداز جغرافیایی (مطالعات انسانی)، سال هفتم، شماره ۱۸، بهار ۱۳۹۱.
- گلبابایی، غفور؛ (۱۳۸۰). مسکن استیجاری مشکلات پس از سکونت، بررسی موردی: مجتمع مسکونی استیجاری سروناز کرج، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، وزارت راه و شهرسازی، تهران.
- مجلس شورای اسلامی جمهوری اسلامی ایران؛ (۱۳۷۷). قانون احداث و عرضه واحدهای استیجاری.
- مرادی، پیام؛ (۱۳۸۹). بررسی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: دکتر مجتبی رفیعیان، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- مطوف، شریف؛ زاهدی، محسن؛ (۱۳۸۳). طرح ارزیابی مسکن استیجاری، جلد ۲: پایه‌های نظری و تجربی ایران، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
- مهندسین مشاوره بعد تکنیک، (۱۳۹۱). طرح جامع شهر خرم‌آباد.
- Baiden P., Arkug., Luginaah, Asiedu. (2011) An assessment of residents' housing satisfaction and coping in Accra, Ghana, *Journal of Public Health* (19) 29-37pp.

- Bogdon AS, Can A. Indicators of local housing affordability: comparative and spatial approaches. *Real Estate Economics* 1997;25(1).
- Bonnefoy. X(2007), Inadequate housing and health: an overview, *Int. J. Environment and Pollution*, Vol. 30, Nos. 3/4, 44-56pp.
- ENOSH. N, LESLAU, A., SHACHAM, J. (1984) Residential quality assessment: a conceptual modal and empirical test, *Social Indicators Research* (14) 453-76pp.
- Golubchikov. O, Badyina. A, (2012) Sustainable Housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries, UN HABITAT Nairobi.
- Huang. Z, Du. X, (2015), Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China, *Habitat International* 47 (2015) 218e230.
- Kahraman. Z E H(2013), Dimensions of housing Satisfaction: A case study based on erception of rural migrant living in DİKMEN, *METUJFA* 2013/1(30:1)1-27.
- Mulliner.M, Smalbone. K,Malliene. V, (2013), An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making, *OMEGA*41, 54-61pp.
- National Urban Housing & Habitat Policy 2007 Available at <http://mhupa.gov.in /policies /duepa/ Housing Policy>.
- Rapoport. AA(1969).*House Form and Culture*, Englewood Cliffs, CA: Prentice Hall.
- Seelig T, Phibbs P. Beyond the normative: low income private renters perspectives of housing affordability and need for housing assistance. *Urban Policy and Research* 2006;24(1).
- Singh, V,SH. Pandey, D N. (2012), Sustainable Housing: Balancing Environment with Urban Growth in India, *Climate Change and CDM Cell Rajasthan State Pollution Control Board*, 4-16pp.
- Stone m. (2006), what is housing affordability: the case for residual income approach, *housing policy debate*, vol 17, issue 31, 2006.
- Zanganeh, M. varesi, H R. Zangi Abadi, A. (2013), Assessing and Analyzing Criteria for Housing Sustainable Development in the Metropolitan Mashhad, *J. Basic. Appl. Sci. Res.*, 3(6)419-426.