



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۳۹۸، دوره ۲، شماره ۱، پیاپی ۵

## ارزیابی رضایتمندی مسکن مهر بر اساس شاخص ها و اصول مسکن اجتماعی

(مورد پژوهی: شهر جدید پرند، شهر جدید پردیس)

علی اصغر ملک افضلی<sup>۱</sup>، تقی قاسم شریفی<sup>۲\*</sup>

۱- استادیار شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

۲- پژوهشگر دکتری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۳/۰۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۴/۰۱

### چکیده

مسکن گروه های کم درآمد جامعه یکی از مسائلی است که بیش از سایر ابعاد مسکن مورد توجه نظام های اجتماعی و دولت های مرکزی قرار گرفته است. در ایران نیز از ابتدای برنامه دوم توسعه، دولت به تامین مسکن اقشار کم درآمد و فاقد مسکن توجه ویژه داشته است. در برنامه چهارم نیز سیاست های تامین مسکن در قالب قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن و دستورالعمل اجرای آن تعیین شده است. یکی از بندهای قانون مذکور، واگذاری حق بهره برداری از زمین (اجاره ۹۹ ساله اراضی) است که به عنوان طرح مسکن مهر شناخته می شود. مبنای این طرح بر حذف یا تقلیل هزینه ی زمین از هزینه احداث بناست که اجاره ۹۹ ساله زمین جهت احداث بنا به متقاضیان و واجدین شرایط پیش بینی شده می باشد. البته در کنار واگذاری حق بهره برداری از زمین به منظور کمک به متقاضیان در زمینه ی احداث بنا نیز تسهیلاتی در بخش تسهیلات اجرایی طرح آماده سازی و تسهیلات احداث بنا در نظر گرفته شده است. با تصویب این قانون، عملاً احداث یک میلیون واحد مسکونی مهر در سراسر کشور آغاز گردید. این رقم حدود ۲۵۰ هزار واحد بایستی در شهرهای جدید ساخته شوند که تا به امروز علیرغم سرمایه گذاری انجام شده توفیق چندانی در پذیرش جمعیت برخوردار نبوده اند. شهر جدید پرند و پردیس در محدوده شهری تهران بیشتری حجم مسکن مهر (بالغ بر ۱۸۰ هزار واحد مسکن) در آنها ایجاد شده است با توجه به اجرا و تکمیل برخی از فازهای آنها، ضروری است با روش های مختلف، میزان موفقیت آنها مورد بررسی قرار گیرد. بنابراین ارزیابی رضایتمندی برنامه در آنها در قالب گروه مداخله (پرند) و گروه کنترل (پردیس) صورت گرفته است. از این رو در این مقاله با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی و تکنیک ارزیابی اثر روسی و مدل آزمون  $t$  دو نمونه ای استفاده شده، بر اساس مبانی نظری و تجربی مرتبط با برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد و برنامه ریزی مسکن اجتماعی و ارزیابی اثر پرداخته می شود میزان رضایتمندی ساکنان دو شهر جدید مورد مطالعه قرار گرفت، یافته های پژوهش حاکی از آن است که شاخص های اقتصادی و اجتماعی در پرند معنا دار بوده و در واقع تحت تأثیر نبود برنامه و شکل در مقابل شاخص های کالبدی در شهر جدید پردیس و برنامه معنا دار شده است، در واقع به عنوان اثرات خالص برنامه می توان آنها را مطرح نمود. در انتها ضمن مشخص نمودن چارچوب راهبردی به ارائه راهکارهای زمینه مرتبط پرداخته شد.

کلید واژگان: رضایتمندی مسکن، مسکن مهر، مسکن اجتماعی، ارزیابی اثرات برنامه، مسکن مهر پرند، مسکن مهر

پردیس

## ۱- مقدمه و بیان مسئله (مشکل)

مسکن یکی از چهار نیاز اصلی بشر است و بخش بزرگی از سرمایه گذاری اقتصادی در هر کشور را تشکیل می دهد. طبیعتاً هریک از دولتها نیز به تبیین سیاست ها و راهبردها در زمینه ساماندهی بازار مسکن و با تمرکز بر تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد پرداخته اند، و این مهم با سیاست هایی چون واگذاری زمین رایگان دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه سازان، حمایت از مسکن اجاره ای، واگذاری حق بهره برداری طولانی مدت از زمین و... که در دوره های مختلف مورد توجه قرار گرفته و گاه نیز با تغییرات دولت بدون ارزیابی صحیح و آسیب شناسی اساساً دست فراموشی سپرده شده و با سیاست های دیگری جایگزین شده اند.

با شروع انقلاب صنعتی، شهرها محل تجمع و انبوهی از فعالیتهای اقتصادی و به ویژه صنعتی گردید به همین منظور انبوه مهاجرین از روستاها به جستجوی فرصت های جدید کاری به شهرها سرازیر شدند به تدریج این افزایش جمعیت و در نتیجه افزایش نیاز به مسکن و همچنین هزینه تأمین مسکن باعث شد که دولتها بطور جدی به این مساله بپردازند بطوریکه که در اغلب اعلامیه و پیمان نامه بین المللی "حق مسکن" جزء حقوق اساسی انسان به شمار آمده است. توجه به "حق" بطور رسمی عملاً پس از جنگ جهانی دوم و اعلامیه حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ آغاز گردید و پس از آن در اغلب معاهدات و پیمان نامه های بین المللی بخش جدایی ناپذیر از حقوق بشر تلقی شد. بنابراین از نیمه قرن بیستم به این سو در بسیاری از این پیمانها از جمله اعلامیه حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ تا سده هزاره سوم در سال ۲۰۰۰ حق دستیابی به سرپناهی شایسته به عنوان نیاز و کرامت انسانی مورد تأکید قرار گرفته است.

در کشور ما افزایش جمعیت در سال های پس از پیروزی انقلاب اسلامی و نیز بروز جنگ تحمیلی باعث جا به جایی جمعیت از مناطق جنگ زده به شهرهای بزرگ آن زمان گردید و نیز در پی آن آثار و تبعات جنگ و سیاست های اقتصادی در پیش گرفته از سوی دولت سیاست های تعدیل یا آزاد سازی شهرهای بزرگ را با مسائل و مشکلات فراوانی بالخصوص در تأمین مسکن این جمعیت روبرو مواجه ساخت. باید توجه داشت که بی مسکنی عمده تا دامن گیر اقشار کم درآمد و اقشار با درآمد ثابت؛ مانند کارگران و کارمندان می باشد؛ بنابراین، تأمین مسکن مناسب برای این اقشار، از رکن های حقوق اساسی مردم است که در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، مورد تأکید قرار گرفته است. همچنین طبق بند (د) ذیل تبصره ۶ بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور بر تأمین مسکن مناسب برای احاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد تأکید جدی داشته و جهت نیل به اهداف تعیین شده راهکارهای متعددی من جمله اجاره بلند مدت زمین در چارچوب حق بهره برداری از زمینهای دولتی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی را پیشنهاد نمود. دستورالعمل اجرایی آیین نامه بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ توسط وزارت مسکن شهرسازی در جهت اجرایی شدن اهداف طرح مذکور تهیه و در تاریخ ۸۶/۴/۱۳ توسط وزیر محترم مسکن و شهرسازی ابلاغ گردید که طی تبصره ۴ ذیل بند (ب) آن کلیه وظایف وزارت مذکور در خصوص اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۰۰۰ نفر اعم از تهیه زمین، دریافت لیست متقاضیان پالایش شده از وزارت تعاون و معرفی متقاضیان به بانکهای عامل جهت اخذ تسهیلات و نظارت بر تهیه طرحهای آماده سازی تفکیکی و عملیات آماده سازی و عملیات ساخت واحدها به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار گردید.

یکی از بندهای قانون مذکور، واگذاری حق بهره برداری از زمین (اجاره ۹۹ ساله اراضی) است که به عنوان طرح مسکن مهر شناخته می شود. مبنای این طرح بر حذف یا تقلیل هزینه ی زمین از هزینه احداث بنا است که اجاره ۹۹ ساله زمین

جهت احداث بنا به متقاضیان و واجدین شرایط پیش بینی شده می باشد. البته در کنار واگذاری حق بهره برداری از زمین به منظور کمک به متقاضیان در زمینه ی احداث بنا نیز تسهیلاتی در بخش تسهیلات اجرایی طرح آماده سازی و تسهیلات احداث بنا در نظر گرفته شده است که بر مبنای بند های مربوط در قانون مذکور پرداخت میگردد. قبلاً از اجرای طرح مسکن مهر توان ساخت کشور به ویژه بخش دولتی محدود بود اما با این اقدام دولت ظرفیت ساخت به سرعت افزایش یافت. این واحدهای مسکونی در اراضی داخل محدوده شهرها، الحاقی اراضی به داخل محدوده، اراضی پیرامون روستاها، شهرها و شهرک های جدید به زیر ساخت رفت.

باتصویب این قانون، عملاً احداث یک میلیون واحد مسکونی مهر در سراسر کشور آغاز گردید. این رقم حدود ۲۵۰ هزار واحد بایستی در شهرهای جدید ساخته شوند که تا به امروز علی رغم سرمایه گذاری انجام شده توفیق چندانی در پذیرش جمعیت برخوردار نبوده اند. از این رو احداث این واحدهای مسکونی در شهرهای جدید عملاً چشم انداز جدیدی بر روی آنها گشوده و می تواند نکات مثبت و منفی فراوانی را در کنار خود به همراه داشته باشد. و تاکنون نیز بخش زیادی از زمین های در نظر گرفته شده برای این طرح به زیر ساخت و ساز رفته است. با این وجود برخی صاحب نظران معتقدند این طرح در عمل از اهداف اولیه خود فاصله گرفته است. با ارزیابی رضایت مندی اقتصادی و اجتماعی طرح بر اساس اهداف برنامه می تواند پاسخگوی این چالش باشد. با توجه به فرآیند برنامه ریزی خطی و از بالا به پایین برای تأمین مسکن اقبال کم درآمد، بویژه تحت عنوان مسکن مهر در دولت نهم، هدف اصلی این پژوهش ارزیابی رضایت مندی اقتصادی و اجتماعی طرح مسکن مهر بر اساس اهداف اولیه طرح می باشد.

این پژوهش با سنجش عوامل کارآمد فوق از دیدگاه مردم، مسئولین و متخصصان، و جمع آوری داده ها از طریق رویکرد مشارکتی و جمع آوری پرسشنامه از ساکنان واحدهای مسکونی مذکور اقدام کرده است که ضمن آسیب شناسی موضوع تاثیر پذیری پروژه مسکن مهر شهر جدید پرند و پردیس که از دوشهر اقماری تحت برنامه مسکن مهر کلان شهر تهران است و از حیث واگذاری کامل به انبوه سازی و صنعتی سازی و همچنین دارا بودن بیشترین حجم عملیات ساختمانی و تعداد واحد مسکن مهر به نسبت کل کشور نمونه های منحصر به فردی است مورد ارزیابی رضایت مندی اقتصادی و اجتماعی قرار خواهد گرفت. همچنین این پژوهش به منظور پاسخ دادن به سؤال اصلی تحقیق و بررسی درستی فرضیه تحقیق، به دو سوال زیر نیز پاسخ داده است:

۱- آیا مسکن مهر به عنوان مسکن اجتماعی در شهر جدید پرند و پردیس به رضایت مندی نسبی اجتماعی و اقتصادی و برنامه ای خود رسیده است؟ ۲- بر اساس مطالعات انجام شده چه راهکاری برای اصلاح مسکن مهر شهر پرند و پردیس از نظر برنامه ریزی مسکن می تواند ارائه کرد؟

اهمیت پژوهش مسکن در جوامع امروزی به ویژه در کشورهای در حال توسعه که با رشد سریع جمعیت مواجه هستند، امری بدیهی است در برنامه ریزی و طراحی مجتمع های مسکونی و به ویژه در مکانیابی سایت های مربوطه توجه به مساله پایداری و دیدگاه آینده نگرانه بسیار اهمیت دارد. مطالعه حاضر نشان خواهد داد که مسکن اجتماعی به رغم برخی مشکلاتی که در تجارب اولیه داشته، یکی از موفق ترین سیاستها در تاریخ شهری جهان است و بنابراین ارزیابی مسکن مهر بر اساس اصول و شاخصهای مسکن اجتماعی می تواند نشانگر سطح اهمیت مسکن مهر نسبت به سیاستهای مسکن کشورهای صاحب نام در این زمینه باشد.

## ۲- تشریح روش و متدولوژی تحقیق، تحلیل و تجویز در مقاله

روش این تحقیق کیفی (توصیفی-تحلیلی) است. گردآوری اطلاعات به صورت اسنادی-کتابخانه ای، مشاهده میدانی و طرح پرسشنامه بوده است. پرسش های مطرح شده باتوجه به شاخصها و مؤلفه های مربوط به ابعاد مختلف کیفیت مسکن اجتماعی (اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیربنایی-کالبدی) بوده است. ابتداء به معرفی اصول و معنای مسکن و مسکن مهر و مسکن اجتماعی سپس به چارچوب نظری و تجربی مرتبط با برنامه ریزی مسکن و مسکن اجتماعی و در ادامه تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن اجتماعی مورد بررسی قرار خواهد گرفت، و همچنین اهداف و عملکردها، دلایل و سیر تحولات مسکن اجتماعی، فرآیند برنامه ریزی و تجارب مسکن اجتماعی در جهان و ایران خواهیم پرداخت، سپس شهرهای موردی انتخاب شده مورد شناخت مسکن مهر قرار خواهد گرفت، باتوجه به معیارهای و شاخص های بدست آمده از چارچوب نظری و تجربی به ارزیابی مسکن بر اساس مسکن اجتماعی خواهیم پرداخت. باتوجه به نتایج ارزیابی صورت گرفته در بخش قبل گردآوری شده به پاسخگویی به پرسش ها و چگونگی دستیابی به اهداف مقاله و تشریح دستاوردها و روش های ادامه کار پرداخته می شود.

اماتدایی که بر اساس روش اتخاذ شده در مسیر پژوهش از آن بهره مند خواهیم شد به شرح ذیل می باشد:

- اسنادی: برای مطالعه مبانی نظری و ابعاد کلان طرح
- پیمایشی (در صورت لزوم): برای مطالعه پهنانگرابعاد اقتصادی، اجتماعی طرح
- مشاهده مستقیم: برای مطالعه ابعاد کالبدی و فضایی و برخی از ابعاد اقتصادی و اجتماعی
- مصاحبه عمیق: برای جمع آوری و مستند سازی تجارب و دیدگاه های دست اندرکاران، متقاضیان و ساکنان و طرح و کارشناسان
- گروه های هم اندیشی: برای سیاست پژوهی و استنتاج کاربرد نتایج مطالعه به منظور دستیابی به راهبردها و سیاست های کلی اصلاحی و تکمیلی
- ارزیابی اثرات برنامه: که برای تحلیل مورد استفاده قرار گرفته است

## ۳- مبانی نظری

### ۳-۱- پیشینه پژوهش

باتوجه به اینکه پروژه های زیادی در جای جای کشورمان طراحی و اجرا و یادرحال اجرا می باشند اما تحقیقات اندکی نسبت پروژه ها، که حجم عظیم سرمایه ملی نیز بدان اختصاص یافته در زمینه ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان پروژه های مسکن مهر بر اساس مسکن صورت پذیرفته است. از جمله این پژوهش ها می توان مطالعات به پژوهش (حجازی، ۱۳۹۴) با عنوان «ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان، مهرشهر ماهشهر» پژوهشگر معتقد است که سطح رضایت مندی سکونتی در مجتمع های مسکن مهر شهر ماهشهر ۲۰۸۳ می باشد که نشان از رضایت نسبی یا متوسط ساکنان این شهر است. شاخصهای تسهیلات مجتمع، امنیت و روشنایی و تهویه از نقاط ضعف و شاخص کالبدی و سطح اقتصادی بیشترین تأثیر را در رضایت مندی ساکنان دارند. در پژوهشی دیگر (رفیعیان و همکاران ۱۳۹۳) با عنوان سنجش میزان رضایت مندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان» پژوهشگران به نتیجه رسیدن که کیفیت محیط شهری مهرشهر زاهدان در تمام سطوح، در سطح پایینی قرار گرفته است. با این حال میزان رضایت مندی از محیط سکونتی، اندکی بیش از رضایت مندی از کیفیت محیط شهری می باشد. ضمناً در بین کلیه زیرشاخص ها، تنها کیفیت دو شاخص خدمات دسترسی و حمل و نقل و همچنین تسهیلات بیرونی بالاتر از میانگین قرار گرفته اند. و از جمله این پژوهش

ها می توان مطالعات به پژوهش پورمحمدی و اسدی در سال ۱۳۹۳ با عنوان «ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان» اشاره کرد که در آن محققان معتقدند که این مجتمع ها دارای مسائل مختلفی از جمله ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربریها و برخورداریهما مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه های حمل و نقل عمومی بوده و ساکنان با در آمد و پس انداز پایین توانایی پرداخت اقساط را نخواهند داشت همچنین بیشتر ساکنان بهترین روش مسکن دار شدن را ایجاد اشتغال و توانمندسازی بیان کرده اند که هم اکنون مهمترین رویکرد تامین سرپناه در جهان می باشد. در پژوهش ضابطیان و همکاران در سال ۱۳۹۶ با عنوان «بررسی میزان رضایت مندی ساکنان از پروژه های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه های عینی مسکن مهر قم محققان بررسی کردن متوجه شدن که مسکن مهر شهر قم مسکن قابل استطاعت نبوده است. چالشهای دیگر این مسکن در تامین رضایت ساکنانش، عدم مکانیابی با توجه به محدودیت انتخاب زمین و در نتیجه مشکلات تبعی دسترسی به تاسیسات و تجهیزات شهری، خدمات شهری و دسترسی به محل کار ساکنان است.

### ۲-۳-۲ مبانی نظری و چارچوب مفهومی موضوع پژوهش

۱-۲-۳-۳ مسکن : در فرهنگ لغت به معنای محل سکونت و عبارت است از یک مکان فیزیکی و سرپناه اولیه و اساسی خانوار که در آن برخی از نیازهای فرد یا خانوار از قبیل خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تأمین می شود (اهری ۱۳۶۷، ۷). به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم را برای بهزیستن انسان شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد. (پورمحمدی ۱۳۸۷، ۳)

### ۲-۲-۳ مفهوم رضایتمندی

مفهوم رضایت مندی در واقع مفهوم رضایتمندی بردامنه ی گسترده ای از تمایلات و مطلوبیتهای رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد. بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی توانند داشته باشند، تمایل دارند و بنابراین به دلایل مختلف باید این نیازهای خود را از مناطقی که تمایل کمتری نسبت به آنها وجود دارد، انتخاب و تأمین نمایند. وقتی آنچه را که تمایل داریم بتوانیم انتخاب و کسب نماییم، رضایتمان حاصل می شود. هر چند که ممکن است این رضایتمندی طیف مختلفی را پوشش دهد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸)

### ۳-۲-۳ رضایت مندی سکونتی

"رضایتمندی سکونتی را می توان رابطه میان افراد و محیط سکونتی آن ها دانست (Walton, ۲۰۰۸، ۴۰۶) بنیانهای نظری بر این امر استوار است که رضایت مندی سکونتی تفاوت بین مسکن و محله ی موجود، واقعی و مطلوب خانواده هارا محاسبه می کند (Abdul Mohit et al, 2010:19) رضایت مسکونی یکی از بیشترین موضوعات بررسی شده در زمینه ی محیط های مسکونی است، زیرا ثابت شده که رضایت مسکونی بخشی از حوزه ی رضایت از زندگی می باشد (Campbell et al, ۱۹۷۶) (در مطالعه ای که توسط، Lansing و Marans صورت گرفت، رضایتمندی به عنوان یکی از معیارهای کلیدی سنجش میزان کیفیت محیطی مطرح گردید "رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸: ۵۱)

اندازه گیری میزان رضایت از سکونتگاهها پیچیده است و به عوامل بسیاری بستگی دارد. بررسی و مرور نوشتارهای مربوط به میزان رضایت از محیط سکونتی، نشان از آن دارد که درک میزان رضایت از سوی هر شخص و در شرایط مختلف

شخصی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فیزیکی، متفاوت است. بعنوان مثال، اضافه کردن ویژگیهای شخصی پژوهشگران مختلفی، به تجزیه و تحلیلها قدرت پیش بینی را بالا می برد (Poll, 1997).

"روسی در سال ۱۹۵۵ مؤلفه های تأثیرگذار بر میزان رضایت مندی از محیط مسکونی را به مؤلفه های ذهنی و عینی تقسیم کرده است. در مدل روسی مؤلفه های عینی رضایت مندی از محیط شامل موارد زیر است: ویژگی واحدهای مسکونی (اتاق خواب، دستشویی، هال، پذیرایی و...)، سرویس خدماتی از واحدهای مسکونی (راهرو یا راه پله، آسانسور، نظافت فاضلاب ها، روشنایی خیابان ها، جمع آوری زباله و...)، تسهیلات عمومی منطقه پارک اتومبیل، سالن نماز، فضای احاطه کننده جاده ها، گردشگاههای عابر پیاده و...، محیط اجتماعی (سروصدا، امنیت، تصادفات، روابط همسایگان و...)، تسهیلات محله (فاصله تا مرکز شهر، محل کار، مدرسه، مرکز خرید، ایستگاه اتوبوس و...). همچنین مؤلفه های ذهنی بر رضایت یا عدم رضایت کلی ساکنان از مؤلفه های عینی (ویژگی واحدهای مسکونی، سرویس های خدماتی، تسهیلات عمومی، محیط اجتماعی و تسهیلات محله) تأکید می کنند (Rossi, 1955; Brandstetter, 2011). (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶) ارزیابی های ساکنان از میزان رضایت از زندگی شان را میتوان به عنوان یکی از مهمترین معیارهای سنجش دست یابی به اهداف و ارزیابی میزان موفقیت هر پروژه شهری مطرح ساخت. فهم رضایتمندی ساکنان، میتواند برای تحلیل وضع موجود سکونتی، تصمیمات آتی به منظور ارتقای سطح کیفی محدوده های سکونتی افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در دیگر مکانها مؤثر واقع گردد. به طور کلی رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیطهای مسکونی مطالعه شده و ثابت شده که بخشی از حوزه رضایت از زندگی میباشد و همچنین بیان شده که رضایت از زندگی ارتباط نزدیکی با رضایت مسکونی دارد، از این رو رضایت مندی از محیط سکونتی به میزان رضایت در دو معیار واحدهای مسکونی و محله یا واحدهای همسایگی به طور مستقیم ویژگیهای شخصی، فرهنگی و اجتماعی فرد به طور غیر مستقیم بستگی دارد. (Ge & Kazunori, 2006: 166)

## ۲-۳-۴- مسکن مهر، نگرشی در تأمین مسکن گروههای کم درآمد

"مسکن مهر بر حسب پاسخگویی به مشکل مسکن در سال های اخیر مطرح شده و از جمله مهم ترین سیاست های دولت حاضر: در زمینه مسکن بوده است (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰-۱۲۶). این طرح به عنوان یک چرخش ساختاری در سیاستگذاری و تمرکز بر هدف تأمین واحدهای مسکونی ملکی مناسب برای گروه هایی قلمداد شود که تاکنون در برنامه دربرنامه ریزی ها نقش محوری را ایفا نم نمودند، در این راستا با ارائه تسهیلات قرض الحسنه با نرخ حداقل ۴٪ و ۷٪ و ۹٪ و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن و پرداخت نصف هزینه های صدور پروانه و هزینه آماده سازی زمین و تأسیسات زیربنایی از محل یارانه بخش مسکن دسترسی خانوارهای کم درآمد را به مسکن تسهیل می نماید (صومعلو، ۱۳۸۹: ۹)." (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۳)

## ۵-۲-۳- مسکن اجتماعی<sup>۱</sup>

مسکن اجتماعی رami توان از چند جنبه از سایر انواع مسکن متمایز دانست: یکم آنکه این نوع مسکن، اساساً بدون ملاحظات منفعت طلبانه تأمین می شود. دوم آنکه دولتها، این نوع واحدها را طبق تعریف خود از «نیاز» واگذار نموده و قدرت پرداخت بها تعریف یا اجاره آن، معمولاً عامل تعیین کننده ای در واگذاری مسکن نیست و در عین حال به کسانی که در بدترین شرایط سکونتی هستند نیز واگذار نمی شود و سوم تصمیم گیری سیاسی همراه با نیروهای اقتصاد

<sup>1</sup> Social housing

بازار، تأثیر مهمی بر کیفیت و کمیت مسکن اجتماعی دارد ( اهری، ۱۳۷۳: ۳۰۰). بنابراین مسکن اجتماعی به عنوان یکی از راهکارهای حمایت اجتماعی در حوزه مسکن است. رشد روز افزون جمعیت شهری در شهرهای در حال توسعه دولت ها را بر آن داشته است تا از طریق مسکن اجتماعی به نیازهای بخش بزرگی از جمعیت که عموماً از اقشار آسیب پذیر جامعه هستند پاسخ دهد. پیدایش مسکن اجتماعی مقارن با پدیدار شدن آثار و نتایج انقلاب صنعتی در قرن ۱۹ میلادی هست. گونه ایی مسکن که برای اشخاصی با درآمد کم تا متوسط تهیه می شود. این نوع مسکن شامل منازل مسکونی دولتی است که توسط سازمان های اسکان اجتماعی ثبت شده و به صورت غیردولتی و غیر انتفاعی اداره می شوند. مالکین آنها باید در فعالیت مسکن سازی اجتماعی خود، رسماً وضعیت غیر انتفاعی یا دارای سود محدود داشته باشند، از همین رواجاره مسکن اجتماعی معمولاً کمتر از سطح اجاره معمول در بازار آزاد بوده است. هر چند در سالهای اخیر گرایش عمده در جهت همسان کردن اجاره ها در دو بخش اجاره اجتماعی و خصوصی بوده است (Bididuih, ۲۰۰۷, ۲۸).

#### - برنامه های جهانی در تأمین مسکن اقشار کم درآمد

از اواخر قرن نوزدهم به بعد، یکی از محورهای عمده مداخله دولت ها در اقتصاد، بخش مسکن بوده است. مروری بر ادبیات نظری در این مورد نشان داد که اصولاً چهار هدف اصلی را می توان در مداخله دولت ها و سیاستگذاری های بخش عمومی مدنظر قرار داد:

- بهبود شرایط زمینی
- توسعه عدالت اجتماعی
- افزایش کارایی بازار
- تحریک رشد اقتصادی

دو هدف اول، مستقیماً توجه خود را معطوف به شرایط مسکن کرده اند و افزایش برابری اجتماعی را از طریق بخش مسکن تبدیل می کنند. دو هدف دیگر، تثبیت و توسعه اقتصاد را از طریق تخصیص بهینه هزینه ها و مخاطرات بخش مسکن، دنبال می کنند. (عبدی و همکاران ۲: ۱۳۹۰)

جدول ۱- طبقه بندی کلی سیاست های مسکن

رویکرد	انواع سیاست ها
رویکرد بازار گرا	توسعه ساخت مسکن شخصی
	توسعه شرکت های انبوه ساز
	معافیت مالیاتی
رویکرد غیر بازاری و دولت گرا	برنامه وام و پس انداز مسکن
	پرداخت یارانه مسکن وام ارزان قیمت مسکن
	کنترل قیمت و اجرا
	ایجاد مسکن اجتماعی

ماخذ: (عبدی و همکاران ۲: ۱۳۹۰)

### ■ تاریخچه برنامه ریزی مسکن اجتماعی در جهان

تحولات مسکن در هر کشوری از سیاست های دولتی مسکن و شماری از عوامل خارجی تأثیر می پذیرد. وضعیت اجتماعی - اقتصادی، جمعیتی - سیاسی و اداری و حقوقی از جمله این عوامل خارجی به شمار می آید. نقش، اهداف و ویژگی های مسکن اجتماعی از طریق سیاست های مسکن و متغیرهای خارجی مشخص می شود. وضعیت به وجود آمده در زمینه مسکن در هر کشوری، مختص همان کشور است. و ممکن است در برخی از موارد تفاوت قابل توجهی با بخش های مختلف وجود دارد. ممکن است که سیاست های مسکن و مراحل تاریخی آن در هر کشور متفاوت باشد. اما آنچه در اروپا اتفاق افتاد و سیاست های که اتخاذ شد:

### الف) تاریخچه مسکن اجتماعی در غرب اروپا

از ابتدای قرن بیستم تا جنگ جهانی دوم، تحولات سیاست های مسکن در غرب اروپا به طور عمده توسط نیروهای بازار تعیین می شد مشارکت عمومی در بازار مسکن نسبتاً ضعیف و موقتی بوده و در بسیاری از شهرهای بزرگ اقدامات در بخش مسکن به خانواده های فقیر اختصاص یافت. پس از سال ۱۹۴۵، تغییرات قابل توجهی در بخش مسکن صورت گرفت. زیرا حکومت (در اکثر کشورهای اروپایی) در بخش مسکن فعالیت کردند و دولت ها به بخش مسکن ورود پیدا کردند. در اروپای غربی، تحولات مربوط به سیاست های مسکن (بین سال ۱۹۴۵ تا دهه ی ۱۹۹۰) را می توان به سه دوره تقسیم کرد: (Prierus, Kleintuall, MacLennan and Turner, 1993)

دوره اول: "بازایی" (۱۹۶۰-۱۹۴۵)

در این دوره سیاست هایی جهت بهسازی و ترمیم مسکن و همچنین سیاست هایی به منظور مقابله با کمبود مسکن اتخاذ شد. به طور کلی موضوع اصلی در این دوره ساخت و ساز مسکن بود که به شدت توسط دولت حمایت می شد. حمایت های دولتی به صورت یارانه ای و یا تأمین مالی مستقیم بود. خروجی سیاست های این دوره را مسکن اجتماعی "انبوه" نامیده اند.

دوره دوم: "تنوع فزاینده" (۱۹۶۰-۱۹۷۵)

در این دوره مسائل جدید پدیدار می شود که عمدتاً به روی کیفیت مسکن و نوسازی شهری تمرکز داشت. در این دوره واگرایی عمده ای در سیاست مسکن دولت ها دیده می شود. بدین معنا که دولت ها سیاست های مسکن خود را در راستای شکوفایی اقتصادی تنظیم کردند که در دهه ی ۱۹۶۰ سیاست مسلط بود. در این دوره ضمیمه کردن مالکیت مسکن به مقوله مسکن اجتماعی در دستور کار سیاسی قرار گرفت.

دوره سوم: "واقعیت های جدید در بخش مسکن" (۱۹۹۰-۱۹۷۵)

در این دوره واقعیت هایی در بخش مسکن آشکار شد که در مباحث اقتصادی ریشه داشت. به عبارتی در نتیجه تغییرات اقتصادی این واقعیت ها نیز برجسته گردیدند. دیدگاه ها و باورهایی که پیرامون نقش دولت در تأمین مسکن وجود داشت در این دوره تغییر کرد. در بسیاری از کشورها، این تغییر نگرش منجر به کاهش هزینه های مسکن شد. به طور کلی، مسکن بیشتر خاصیت "بازارگرا رقابتی و هماهنگ با فشارهای اقتصادی پیدا کرد. (Kleinuran Prierus, MacLennan and ۱۹۹۳: ۱۹)

(Turier)

ب) تحولات مسکن اجتماعی در کشورهای در حال گذار (انتقال)

در کشورهای در حال گذار (اروپای غربی)، حتی اگر تفاوت زیادی بین کشور وجود داشته باشد تحولات و توسعه مسکن اجتماعی باید در چارچوب تحولات اجتماعی و اقتصادی و مقاصد سیاست مسکن صورت بگیرد. باید میان کشورهای



اروپا شرق مرکزی و جنوب شرقی اروپا، شمال شرقی اروپا و سایر کشورهای بلوک شوروی سابق تفاوت قائل شویم (Tosics ۱۹۹۸: ۲۷۶).

سیاست مسکن در این کشورها پس از سال ۱۹۸۹ دستخوش تغییرات عمده ای شد. به گونه ای که کشورها از یک سیاست مسکن برنامه ریزی شده مرکزی به سمت یک سیاست بازارگرا تغییر جهت دادند. درحقیقت انتقال از یک سیاست متمرکز به سوی یک سیاست بازارگرا در سال های پس از ۱۹۸۹ آغاز شد، حداقل از اوایل دهه ۱۹۹۰، اهداف اصلی سیاست مسکن در این امر بسیاری از کشورهای در حال گذار در راستای دستیابی به سیاست اعمال اصول بازار، تغییر کرد. بدین معنا که "اصول بازار تا جایی که ممکن باشد اعمال شود، اجاره و قیمت آپارتمان و خانه ها به گونه ای تنظیم گردد که بتدریج به شرایط قیمت بازار نزدیک تر شود" (Musil ۱۹۹۵: ۱۶۸۰).

حدوداً اواسط دهه ی ۱۹۹۰، مقامات بسیاری از کشورهای در حال گذار به این نتیجه رسیدند که حل منطقی مشکل مسکن نمی تواند فقط بر پایه ی اصول بازار انجام شود. از آن زمان به بعد در این کشورها اقداماتی جهت حل مشکلات مسکن در دستور کار قرار گرفت. عمده این اقدامات عبارتند از: ایجاد یک چارچوب قانونی و نهادی مناسب در بخش مسکن، ایجاد یک سیستم مالی در بخش مسکن، بازگرداندن یارانه های تولید و ایجاد مسکن اجتماعی اجاره ای غیرانتفاعی، به طور کلی مرحله دوم اصلاحات مسکن بسیار دشوارتر از برنامه ی خروج از سیاست برنامه ریزی شده مرکزی بوده است (Tsenkova ۱۹۳: ۲۰۰۳).

#### ب) خصوصی سازی مسکن دولتی در کشورهای در حال گذار

خصوصی سازی سهام مسکن عمومی در کشورهای در حال گذار بخشی از فرآیندهای کلان نظیر کاهش دخالت دولت، تمرکز زدایی، جهانی شدن و تغییر نسبت به اقتصاد بازار را شامل می شود. علاوه بر سهام مسکن، صنعت ساخت و سازه سازمان های مدیریت مسکن و سیستم های تأمین مالی مسکن به بخش خصوصی واگذار شد. به طور کلی یک دیدگاه رایج در میان کارشناسان مسکن وجود دارد. آنها بر این عقیده اند که در سیستم های مسکن کشورهای در حال گذار مسئله تعمیر و نگهداری و قابلیت استطاعت موضوع جدی تری نسبت به ساخت و ساز مسکن جدید است. "Tosics and Hegedus (۲۰۰۳: ۳۹).

#### ۶-۲-۳- ارزیابی اثرات برنامه و موارد استفاده از آن

ارزیابی اثرات به منظور تعیین اثرات برنامه ها انجام می پذیرد. چنین ارزیابی هایی نمی توانند با قطعیت صورت پذیرند، ولی تا اندازه ای می توان به آنها اعتماد کرد. در این مورد یک اصل عام وجود دارد. هرچه طراحی پژوهشی دقیق تر باشد، بیشتر می توان درباره اعتبار تخمین انجام شده از اثرات مداخله ای انجام شده اطمینان حاصل کرد. هدف از طراحی ارزیابی اثرات این است که تعیین کند که برنامه ها چه اثراتی بر بیرون دادهای برنامه ریزی شده دارند؟ در واقع اثر برنامه به تغییر در گروه هدف اشاره دارد که از برنامه ناشی شده است و این تغییری است که در صورت عدم اجرای برنامه به وقوع نمی پیوست. مشکلی این کار در تعیین این موضوع است که آیا اثرات شناسایی شده، ناشی از اجرای برنامه بوده است یا خیر؟

(Wohley, ۱۹۹۴)

<sup>2</sup> certainty

<sup>3</sup> general principal

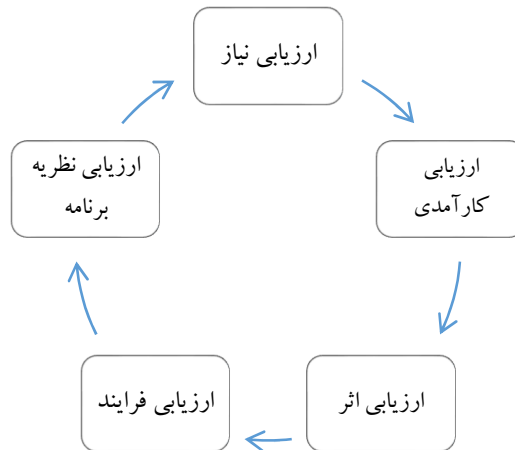
<sup>4</sup> research design

<sup>5</sup> intervention effects

-ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی

روش های ارزیابی براساس پایه های نظری علوم دیگرمانند اقتصاد، مدیریت، اجتماع، محیط زیست نگارش شده است. که تغییرتاریخی برنامه ریزی درادوارمختلف روشهای ارزیابی نیزتغییرکرده است. هرروش ارزیابی بایدمتناسب بارویکرد برنامه ریزی مورد استفاده قرارگیرد. روش های مختلف ارزیابی نیزدرمراحل مختلف برنامه می تواند صورت گیرد. بنابراین ارزیابی نیاز، ارزیابی نظریه، ارزیابی فرآیند برنامه (فرایینی)، ارزیابی اثروارزیابی کارآمدی انواع روش های ارزیابی درمراحل مختلف برنامه هستند.

نمودار ۱: ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی



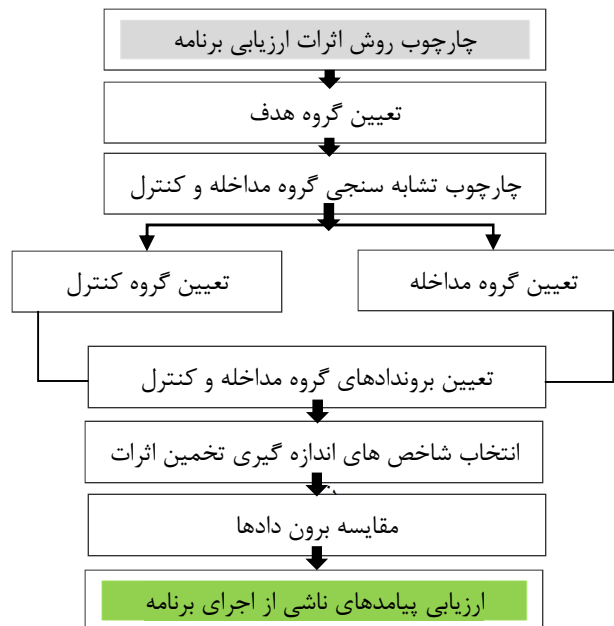
ماخذ: (Rossi & Freeman, 2004)

درپژوهش حاضر باتوجه به اهداف موردبررسی که شامل نخست ارزیابی برنامه ریزی مسکن قیاسی شهرهای جدید پرنندوپردیس و دوم بررسی منطبق بودن مسکن اجتماعی بر برنامه ریزی مسکن شهرهای جدید پرنندوپردیس با استفاده از روش ارزیابی اثرات برنامه درمورد هاوبا استفاده از روش ارزیابی اثرات برنامه گاه مناسب بارویکرد، مسئله وهدف پژوهش حاضر است به بررسی میزان تحقق پذیری اهداف تعیین شده می پردازیم.

▪ چارچوب روش ارزیابی اثرات برنامه

در روش ارزیابی اثرات برنامه ابتدایه تعیین گروه هدف در قالب دو گروه مداخله و کنترل می پردازیم. سپس باید برای بررسی امکان قیاسی دو گروه، اقدام به تشابه سنجی آنها در قالب چارچوب تشابه سنجی معرفی شده در بخش مبانی روش "ارزیابی اثرات برنامه" نماییم. و در ادامه نیز به تعیین برون داد و انتخاب معیارهای سنجش پرداخته شده و در نهایت مقایسه برون دادها و ارزیابی پیامدهای ناشی از برنامه مطرح خواهد شد.

## نمودار ۲: چارچوب روش ارزیابی اثرات برنامه



ماخذ: (Rossi & Freeman, 2004)

#### ۴- معرفی محدوده های مورد مطالعه

##### ۴-۱- شهر جدید پرند

جایگاه شهر جدید پرند در حریم شهر تهران: بنا بر مطالعات طرح جامع ۱۳۸۵ تهران، حدود شهر تهران با توجه به الزامات زیست محیطی و ضرورت حفاظت و مدیریت یکپارچه محدوده بلا فصل پیرامون شهر به ترتیب زیر تعریف شده است: از جنوب به رودخانه شور (طبق مسیر مشخص شده در نقشه) از شمال به خط الراس البرز، بین حوزه های آبخیز سد کرج و لتیان

- از شرق به رودخانه جاجرود تا مرز شمالی شهرستان پاکدشت و سپس مرزهای غربی شهرستان های پاکدشت و ورامین  
 - از غرب به مرزهای غربی شهرستان تهران، رباط کریم و بخشی از شهرستان شهریار که در حوزه نفوذ مستقیم تهران قرار دارد.

- حریم شهر تهران در منتهی الیه غربی محدوده شهر، کمربند سبز حایل بین شهرهای تهران و گرمدره است. با توجه به حدود تعریف شده فوق و انطباق مرز جنوبی شهر جدید پرند با حد جنوبی حریم شهر تهران، شهر جدید پرند کاملاً درون حریم شهر تهران واقع شده است

شهر پرند در ۴۵ کیلومتری جنوب غربی تهران و در گذر محور ارتباطی تهران-ساوه و در جنوب شهرستان شهریار و در بخش رباط کریم مکان یابی گردید. شهر جدید پرند که بر مبنای دوشوروت اصلی اسکان بخشی از سرریز جمعیتی مجموعه شهری تهران و نیز اسکان کارکنان فرودگاه امام خمینی ایجاد گردیده است، به موجب جایگاه و موقعیت نسبی مناسب آن (موقعیت این شهر نسبت به شبکه راه ارتباطی آزادراه تهران-ساوه، شبکه ریلی پروژه خط مترو تهران-پرند، نزدیکی به

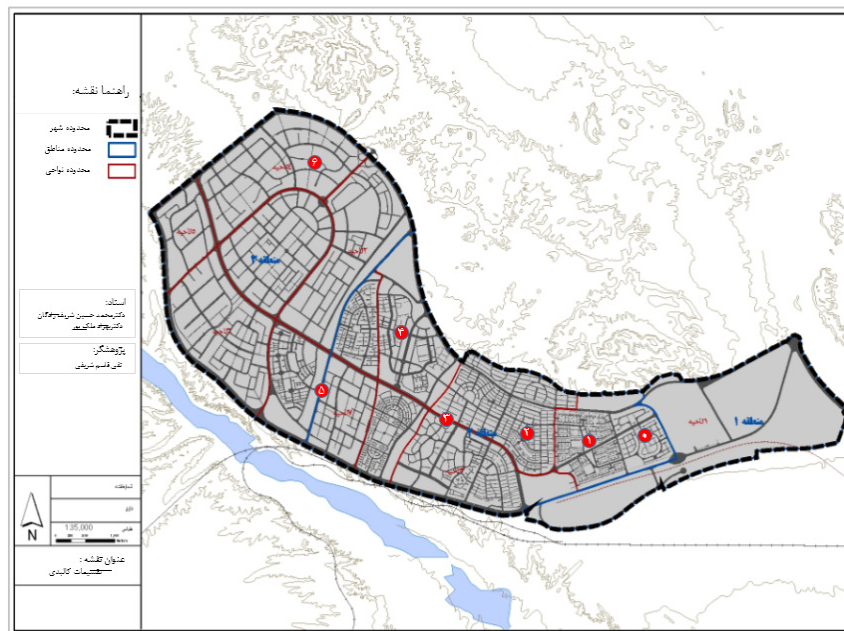
فرودگاه امام (...). از اهمیت و نقش پذیری بیشتری در طرح ها و برنامه های واگذاری مسکن در قالب سیاست های جدید دولت برخوردار شده است. این شهر در قالب طرح های واگذاری زمین های اجاره ای ۹۹ ساله (مسکن مهر) و در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن از موقعیت ممتازی در جمعیت پذیری و سامان یابی جمعیت و فعالیت در مجموعه شهری تهران برخوردار شده است (شرکت عمران شهر جدید پرند، ۱۳۹۱).

#### طرح مسکن مهر در شهر پرند

شهر جدید پرند به خاطر حجم بالای ساخت و ساز مسکن مهر در آن به پایتخت مسکن مهر ایران لقب گرفته است. علاوه بر این تاکید بر صنعتی سازی واحدهای مسکونی مهر در شهر پرند و حضور چندین سرمایه گذار خارجی و شرکت های نمونه ایرانی در شهر، آن را از تمام شهرهای دیگری که مسکن مهر در آنها احداث شده است متمایز می سازد.

بر اساس برنامه های (۱۳۸۶) دولت در جهت حل معضل مسکن به ویژه در مورد تامین مسکن محرومین و جمعیت فاقد مسکن در کلانشهرها از طریق اسکان آنها در شهرهای جدید پیرامونی، بارگذاری قابل توجه جمعیتی در شهرهای جدید مدنظر قرار گرفته است. در کشور یک میلیون و دویست هزار واحد مسکن مهر باید ساخته و عرضه شود که دویست و سی هزار واحد آن مربوط به استان تهران است. این دویست و سی هزار واحد در ۱۵ نقطه استان به جز در شهر کرج و تهران در ۱۵ نقطه استان تهران توزیع شده است. حدود ۱۱۰۰۰۰ واحد مسکونی قرار است در شهر جدید پرند احداث شود (صابونی، ۱۳۹۰: ۵). قبلاً بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری (۸۶/۱۲/۲۷) سقف جمعیت پذیری شهر جدید پرند به ۷۰۰,۰۰۰ نفر جمعیت افزایش یافته بود که این میزان با اجرای طرح مسکن مهر بسیار بیشتر شده است (شرکت عمران شهر جدید پرند، ۱۳۹۰).

نقشه ۱- موقعیت و حدود فازها در شهر جدید پرند



ماخذ: (امکو، ۱۳۸۸)

شهر جدید پرند هم اکنون دارای ۶ فاز است اما متأسفانه با این همه توصیه و تعریف و تمجید و تحویل فازهای ۰ و ۱ و ۲ به شهرداری باز هم شاهد مشکلات و تغییراتی هستیم که با گفته ها و توصیه های مسئولان سازگار نبوده است.

■ وضعیت کنونی شهر جدید پرند

از آن جا که احداث واحدهای مسکن مهردپرند با کمی تاخیر نسبت به شهرهای دیگر و به خصوص شهرهای کوچک شروع شد، بخش عمده ای از پرونده مسکن مهردپرند در طی سه ماهه آخرا سال ۱۳۸۹ و شش ماهه نخست سال ۱۳۹۰ عملیاتی شده است. با این حال سرعت ساخت و ساز واحدها همچنان حجم آن در این شهر به نحوی بوده که در همین ماه های اندک به سطح بالایی از ساختمان سازی رسیده است. آخرین گزارش های آماری از ساخت و ساز در پرند نشان می دهد پیشرفت در ساخت واحدهای قبلی و شروع احداث ساختمان های جدید همچنان ادامه دارد.

جدول ۲- گزارش آخرین وضعیت مسکن مهردپرند (مرداد ۱۳۹۰)

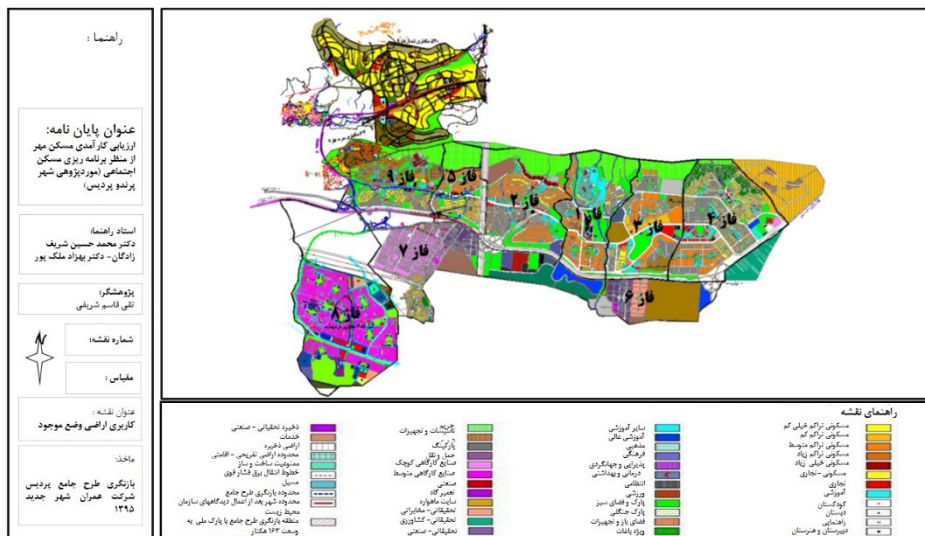
گزارش کلی	تعداد واحد دارای قرارداد اجاره ای	تعداد واحد پی سازی	تعداد واحد اسکلت	تعداد واحد سقف	تعداد واحد سفت کاری	تعداد واحد نازک کاری	تسهیلات آماده سازی (میلیون ریال)	تسهیلات ساخت (میلیون ریال)
تفاهم نامه سه جانبه	۷۷,۲۶۹	۷۳,۱۲۸	۴۶,۹۸۳	۴۳,۵۱۶	۳۶,۰۹۷	۱۹,۲۵۱	۶۲۱,۱۱۰	۶,۶۱۶,۳۷۹
تعاونی مسکن مهر	۱۷,۵۶۱	۱۶,۳۸۸	۱۲,۰۱۸	۱۱,۳۶۰	۷,۶۳۹	۱,۹۴۴	۱,۹۴۳	۳۲۰,۰۰۲
خود مالک + سایر	۳۵	۳۳	۳۳	۳۳	۳۳	۰	۰	۰
جمع	۹۴,۸۵۶	۸۹,۵۴۹	۵۹,۰۳۴	۵۴,۹۰۹	۴۳,۷۶۹	۲۱,۱۵۹	۷۹۴,۴۱۰	۵,۹۳۶,۳۸۲

ماخذ: گزارش آماری شرکت عمران شهر های جدید (۱۳۹۰/۵/۱۵)

## ۲-۴- شهر جدید پردیس

هیئت وزیران در تاریخ ۶۸/۱۲/۲۳ احداث شهر جدید پردیس را در فاصله ۳۵ کیلومتری شرق تهران در کنار جاده ترانزیتی تهران - آمل و با جمعیت نهایی ۲۰۰,۰۰۰ نفر تصویب کرد. نام قدیمی شهر پردیس آب انجیرک و سال شهر شدن ۱۳۶۸ می باشد. شکل گیری شهر جدید پردیس با تهیه طرح راهبردی در محدوده ۲۱۴۰ هکتاری واقع در شرق منطقه شهری تهران در سال ۱۳۷۲ آغاز و با تهیه طرح های آماده سازی برای فازهای مختلف آن ادامه یافت. همزمان با تهیه و اجرای طرح های مذکور، طرح جامع شهر نیز تهیه و در تاریخ ۷۴/۰۳/۲۲ به تصویب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران رسید.

نقشه ۲: کاربری اراضی وضع موجود



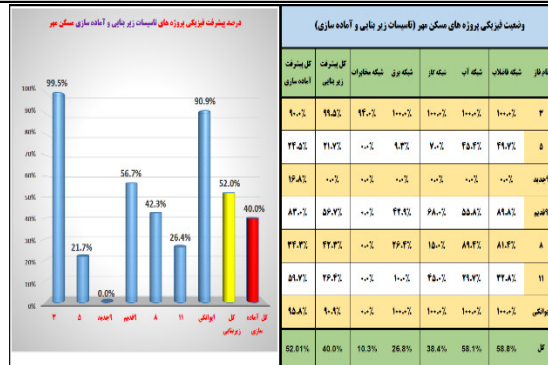
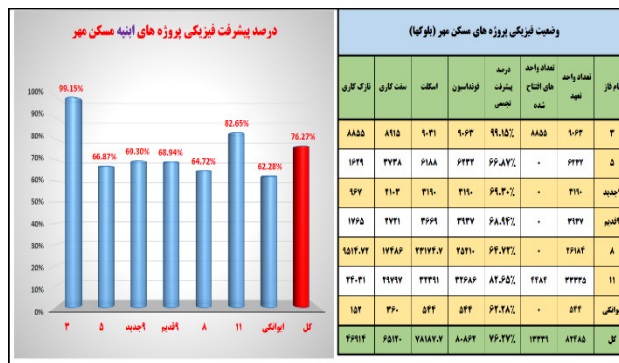
ماخذ: شرکت عمران شهر جدید ۱۳۹۵

■ آخرین وضعیت مسکن مهر اجرا شده شهر پردیس

بیشترین پیشرفت مربوط به فاز ۳ با ۹۹ درصد و کمترین مربوط به فاز یوانکی با ۶۲ درصد است. از مجموع ۸۲ هزار و ۴۸۵ واحد متعهد شده مسکن مهر در پردیس تاکنون ۱۳ هزار و ۳۳۹ واحد افتتاح شده و ۴۶ هزار و ۹۱۴ واحد در مرحله نازک کاری قرار دارد. اغلب واحدهای دیگر نیز به مرحله سفت کاری رسیده‌اند.

همچنین ترتیب پیشرفت فازها نشان می‌دهد فازهای ۳ با ۹۹ درصد، ۱۱ با ۸۳ درصد، ۹ جدید با ۶۹ درصد، ۹ قدیم با ۶۸ درصد، ۸ با ۶۴ درصد، ۵ با ۶۷ درصد و یوانکی با ۶۲ درصد به ترتیب از بیشترین و کمترین پیشرفت برخوردار هستند. در فاز ۳ تعداد ۹ هزار و ۶۳ واحد متعهد شده که ۸ هزار و ۸۵۵ واحد آن افتتاح شده است. در فاز ۱۱ نیز ۳۳ هزار و ۳۳۵ واحد مورد تعهد قرار گرفته که ۴۴۸۴ واحد افتتاح شده است. در سایر فازها هنوز افتتاحی انجام نشده است. (شرکت عمران شهر جدید پردیس، ۱۳۹۵)

### نمودار ۳- پیشرفت فیزیکی پروژه مسکن مهر



(ماخذ: شرکت عمران شهر جدید پردیس، ۱۳۹۵)

### ۵- ارزیابی بر اساس شاخص و معیارهای در شهرهای مرد پژوهش

#### -انتخاب شاخص و معیار

باتوجه به بررسی اسناد موجود و مبانی نظری و تجربی مسکن اجتماعی که در بخش های پیشین ارائه گردید، انتخاب شده است. شاخص هادسته بندی آنها به شرح زیر است:

جدول ۳- شاخص ها و معیارها

شاخص	معیار
رضایت از دسترس به خدمات رفاهی	دسترس به مراکز آموزشی-دسترس به مراکز مذهبی- دسترس به مراکز فرهنگی و تفریحی- دسترس به مراکز مذهبی- دسترس به فضای سبز و پارکها- دسترس به مراکز بهداشتی درمانی- دسترس به مراکز تجاری- دسترس به مراکز اداری
رضایت از دسترسی به حمل و نقل عمومی و امکانات پیاده روی	رضایت از دسترسی به حمل و نقل عمومی- دسترسی به فضای مناسب برای پیاده روی، دسترس به پارکینگ عمومی
رضایت از اقتصاد مسکن	مساحت واحد مسکونی، رضایت از هزینه خرید مسکن، رضایت امکانات و تسهیلات واحد مسکونی
رضایت امنیت در برابر و جنایت شهری جرم	رضایت امنیت در شب و روز، رضایت از امنیت فضاهای عمومی، امنیت در برابر سوانح و تصادفات، رضایت از حضور ماموران امنیتی.
رضایت از محیط زیست	رضایت از فضای سبز شهری، رضایت از آلودگی صوتی، رضایت از جمع آوری فاضلاب، رضایت از جمع آوری زباله، رضایت در مقابل آلودگی هوا، توجه به شرایط اقلیمی.
رضایت از مشارکت اجتماعی	تأمین به مشارکت در فعالیت های اجتماعی و عمومی شهر، رضایت از عملکرد شهرداری، رضایت از دیگر نهادهای تصمیم گیر
رضایت از اقتصاد ساکنین	رضایت از تأمین اشتغال ساکنان، رضایت از فاصله محل سکونت تا محل کار

ماخذ: اسناد فرادست و مبانی نظری مسکن اجتماعی

▪ سنجش رضایت مندی ساکنین برای تخمین اثرات برنامه در نمونه مورد پژوهی ها  
 بررسی توصیف شاخص های مسکن اجتماعی در بخش قبل نشان دهنده میزان رضایت مقایسه ای از روی شاخص هادربین شهر های مورد پژوهش است. برای تعیین این شاخص ها، لازم است از مجموعه ای از روش های آماری برای

تعیین میزان رضایت مندی ساکنین (براساس نمونه مورد بررسی ۲۰۰ نفره) استفاده نمود. باتوجه به پراکنده بودن نمونه مورد پژوهش در این مرحله از آزمون دو نمونه ای برای تضمین صحت نتایج به دست آمده در سطح خطای معین استفاده کردیم.

#### -آزمون t با دو نمونه مستقل

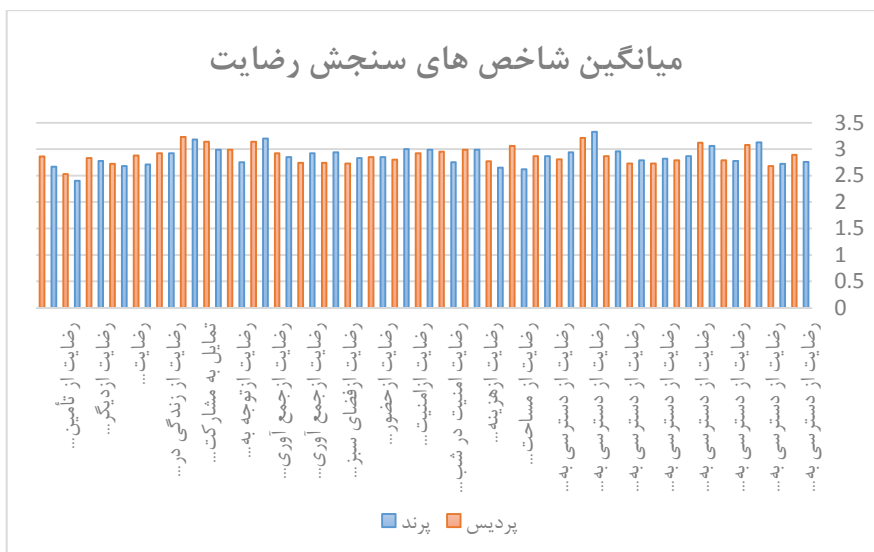
این آزمون، میانگین دو گروه از پاسخ گویان را با یکدیگر مقایسه می کند. به عبارتی دیگر در این آزمون، میانگین های بدست آمده از نمونه های تصادفی مورد قضاوت قرار می گیرد. بدین معنی که از دو جامعه مختلف، نمونه هایی اعم از اینکه تعداد نمونه مساوی یا غیر مساوی باشند، به طور تصادفی انتخاب کرده و میانگین های آن دو جامعه را با هم مقایسه می کنیم. (منصورفر، ۱۳۸۴: ۲۰۱)

این روش بر پایه ی توزیع نرمال t بوده و برای نمونه های کوچک نیز، زمانی بهترین کاربرد را دارد که داده های متغیر مقایسه شونده در گروه های مستقل از توزیع نرمال برخوردار باشد.

#### -توصیف نتایج آزمون t

در این مرحله با استفاده از آزمون t دو نمونه ای در محیط نرم افزار spss به معنی داری آزمون پرداخته و در زیر میانگین هریک از شاخص های تعیین رضایت بر حسب طیف پنج گزینه ای لیکرت نمایش داده شده در این جدول تفاوت میانگین دو شهر مورد پژوهش را با هم مقایسه کرد. هرچه میانگین به عدد ۱ نزدیکتر باشد میزان رضایت در سطح زیاد است.

نمودار ۴- میانگین شاخص های سنجش رضایت در شهر های مورد پژوهش



براساس سنجش میانگین وانحراف معیار در هریک از شاخص ها در آزمون t سطح معنا داری هر یک از شاخص ها تعیین گردیده و به دلیل آنکه عدد ۳ در طیف پنج گزینه به کاررفته معیار مناسب بودن است، شاخص هایی که رضایت در آنها در حد میانگین سه دارای معنی / بدون معنی می باشند تعیین گردیده اند .

#### - معرفی نتایج حاصل از به کارگیری روش ارزیابی اثرات برنامه

پس از انجام آزمون t دو نمونه ای برای شهر های مورد پژوهش پرند و پردیس باتوجه به جدول ارائه شده در بالا در برخی از شاخص ها شهر پرند نسبت به شهر پردیس امتیاز بالاتری را کسب نموده و پاره ای از شاخص ها شهر پردیس. اما بحث



مهم در این بخش معنی داری برخی از شاخص نسبت به شاخص دیگر در شهرهای مورد پژوهش و این مساله نشان دهنده اختلاف قابل توجه این شاخص های می باشد. این شاخص ها عبارتند از:

جدول ۴- تایج حاصل از به کارگیری روش ارزیابی اثرات برنامه

گروه کنترل (پردیس)	گروه مداخله (پرنده)
دسترسی به فضای ورزشی	دسترسی به مراکز اداری شهر
دسترسی به فضای سبز و پارک ها	دسترسی به حمل و نقل عمومی
توجه به شرایط اقلیمی شهر	دسترسی به فضای مناسب برای پیاده روی
تمایل به مشارکت در فعالیتهای اجتماعی و عمومی	امنیت در برابر سوانح و تصادفات
عملکرد شهرداری	رضایت از فاصله محل سکونت تا محل کار
رضایت از ارتباط با همسایگان	رضایت از تأمین اشتغال ساکنان
رضایت از هزینه خرید مسکن	رضایت از مساحت واحد مسکونی

ماخذ: نگارنده (۱۳۹۷) براساس پردازش پرسش نامه و روش ارزیابی اثرات برنامه

#### ■ معرفی سایر نتایج به دست آمده از پرسش نامه

در بین ۳۲ شاخص بررسی شده در بعد مسکن اجتماعی، چهارده شاخص معنی داری و سایر شاخص ها غیر معنی دار به دست آمده است. در این قسمت غیر معنی دار بودن به این مفهوم می باشد، که بین دو جامعه مورد بررسی با هم اختلاف ناچیزی دارند و عوامل غیر مستقیم دیگری به غیر از برنامه بر آنها تاثیر گذار است. عواملی همچون شاخص اقتصادی، جوانی جمعیت، تغییرات و گرایشات منطقه ای و غیره. در واقع اثرات جانبی همان شاخص های غیر معنی دار بوده که در جدول ذیل اثرات جانبی در هر یک از شهرهای مورد پژوهی بیان شده است.

جدول ۵- اثرات جانبی بدست آمده از روش ارزیابی اثرات برنامه

پردیس	پرنده
رضایت از دسترسی به مراکز آموزشی	رضایت از حضور ماموران امنیتی
رضایت از دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی	رضایت از فضای سبز شهری
رضایت از دسترسی به مراکز بهداشتی درمانی	رضایت در مقابل آلودگی هوا
رضایت از دسترسی به مراکز خرید غیر روزانه	رضایت از جمع آوری زباله
رضایت از دسترسی به مراکز خرید روزانه	آلودگی صوتی شهر
رضایت از دسترسی به پارکینگ عمومی	رضایت از زندگی در این محل
رضایت از امکانات و تسهیلات واحد مسکونی	رضایت از عملکرد شرکت عمران شهر
رضایت از امنیت در شب و روز	رضایت از دیگر نهادهای تصمیم گیر
رضایت از امنیت فضاهای عمومی	رضایت جمع آوری فاضلاب

ماخذ: نگارنده (۱۳۹۷) براساس پردازش پرسش نامه و روش ارزیابی اثرات برنامه

### ■ ریشه یابی اثرات برنامه در شهر های مورد پژوهی

براساس نتایج به دست آمده در قسمت های پیشین مشاهده می شود که در شهر پرند هفت شاخص دسترسی به مراکز اداری شهر، دسترسی به حمل و نقل عمومی، دسترسی به فضای مناسب برای پیاده روی، امنیت در برابر سوانح و تصادفات، آلودگی صوتی شهر، جمع آوری فاضلاب وضعیت معنادار بهتری نسبت به شهر پردیس دارد و هفت شاخص دسترسی به فضای ورزشی، دسترسی به فضای سبز و پارکها، توجه به شرایط اقلیمی شهر، تمایل به مشارکت در فعالیتهای اجتماعی و عمومی، عملکرد شهرداری، تأمین اشتغال ساکنان شرایط بهتری داشته است. پس از ریشه یابی و مشخص شدن اهداف کلان، راهبردهایی که از طریق جدول SOWT و برنامه الوینت بندی QSPM راهبردهای الویت دار زیر استخراج شده است:

#### جدول ۶- راهبردهای انتخاب شده

ردیف	راهبردهای انتخاب شده
۱	W103 - بهبود انگیزه برای خانه دار شدن گروه های کم درآمد
۲	W7 T 9 - کنترل رشد قارچ گونه و بدون برنامه مسکن در بیابانهای بدون آب و زیرساخت
۳	W10T2 - کنترل رشد شهر، تقویت مرکز شهر به همراه سلسله مراتب مراکز شهری و ایجاد ساختار فضایی منسجم و پیوستگی دریافت و کالبد شهر
۴	W1T6 - تدوین قوانین مبتنی بر مسکن اجتماعی
۵	W12T1 - تهیه برنامه حمل و نقل شهر و توسعه کمی و کیفی ساختار حرکت و دسترسی و حمل و نقل
۶	S6O2 - اختصاص و افزایش وام و تسهیلات به زوج های جوان
۷	S1O2 - توسعه کمی و کیفی فضاهای عمومی برای ارتقای سلامت
۸	SIT3 - افزایش مشارکت خواهی از شهروندان و ارتقای آگاهی آنها در جهت تلاش مردمی برای آموزش ساکنین فازهای مختلف
۹	SIT4 - اختصاص نسبی از واحدهای هر مجموعه برای مراکز تأمین خدمات اجتماعی و عمومی
۱۰	S2T6 - ارائه مکانیزم کارآمد برای شناسایی اشخاص نیازمند به مسکن و تخصیص تسهیلات مورد نیاز به اقشار آسیب پذیر

#### -اولویت بندی راهبردهای قابل قبول (جدول QSPM)

جدول ... نشان می دهد که از بین ۱۰ راهبرد مهم مسکن اجتماعی مورد مطالعه ارائه مکانیزم کارآمد برای شناسایی اشخاص نیازمند به مسکن و تخصیص تسهیلات مورد نیاز به اقشار آسیب پذیر به جهت مشخص شدن افراد نیازمند و برنامه ریزی برای گروه هدف از مهمترین راهبردی می باشد که باید در دستور کار دولت و مدیریت شهری قرار گیرد.

#### -نتیجه گیری

سیاست مسکن مهر با هدف ایجاد مسکن سروسرپناه برای گروه های کم درآمد و دهک های پایین درآمد بوده اما باید توجه داشت تنها توجه به مقوله های اقتصادی که عمدتاً متوجه قیمت زمین است، کافی نیست. مکان یابی اکثر این پروژه ها در حاشیه شهرها باعث گسترش پراکنده شهروتبع آن هزینه تامین زیرساخت ها و خدمات شهری افزایش می یابد و دسترسی ساکنین به خدمات عمومی و ضرورت را با مشکل مواجه می سازد. از طرف دیگر در تعیین نیازمندان واقعی باید تجدیداسامی شود چراکه این طرح مجدد نگاهی به اقشار متوسط به بالا دارد. همچنان که در این تحقیق ذکر شد اکثر اقشار پایین از این طرح رضایت ندارند و اگر پاسخ دهندگان اظهار داشتند که این طرح در تعیین نیازمندان واقعی موفق نبودند. با توجه به مساله های مطرح شده در بخش نخست این پژوهش به پاسخ آن خواهیم پرداخت:

۱- آیا مسکن مهر به عنوان مسکن اجتماعی در شهر جدید پردیس به رضایت مندی اهداف اجتماعی و اقتصادی و برنامه ای خود رسیده است؟

باتوجه به بررسی انجام شده در مراحل مختلف این پژوهش و ارزیابی صورت گرفته در مسیر اصولاً دهکهای از جامعه صاحب این مسکن شده اند که پول اولیه در اختیارشان برای خرید مسکن بوده و تمام متقاضیان مسکن را شامل نشده است. از لحاظ اقتصادی اکثر مردم مجتمع های مسکن مهر از شرایط بازپرداخت وام راضی نبوده و پس از اسکان در آپارتمان هزینه گزافی برای تکمیل آن پرداخت کرده اند. این مساله موجب شده که متقاضی ها دهک پایین جامعه ترغیبی برای خانه دار شدن نمی شوند علیرغم مناسب بودن برخی از این پروژه ها برای خانه دار شدن دهک پایین جامعه مسکن مهرها خالی از سکنه بوده و استهلاک سالیانه آن از باز پرداخت اقتصادی آن بیشتر است.

## ۲- چه راهکاری برای اصلاح مسکن مهر شهر پردیس از نظر برنامه ریزی مسکن می تواند ارائه کرد؟

### ■ راهکارهای کلی پیشنهادی حوزه اقتصادی

از آنجایی که طبق این پژوهش اکثر برنامه ای دولت به اهداف مورد نظر نرسیده است و مهمترین مشکل برای این عدم تحقق، هزینه های اقتصادی این برنامه ها بوده است لذا پیشنهاد های زیر با توجه به راهبرد های ارائه دهد در خصوص کاهش هزینه های اقتصادی به شرح زیر ارائه می گردد:

- اختصاص و افزایش وام و تسهیلات به زوج های جوان

- شناسایی گروه های فقیر و کم درآمد فاقد مسکن برای واگذاری واحدهای مسکونی فاقد متقاضی ثبت نام شده

- کنترل رشد قارچ گونه و بدون برنامه مسکن در بیابانهای بدون آب و زیرساخت

### ■ راهکارهای کلی پیشنهادی حوزه اجتماعی

- توسعه کمی و کیفی فضاهای عمومی برای ارتقای سلامت و سرزندگی اجتماعی و حضور مردمی

- تدوین قوانین مبتنی بر مسکن اجتماعی

- بهبود انگیزه برای خانه دار شدن گروه های کم درآمد

- افزایش مشارکت خواهی از شهروندان و ارتقای آگاهی آنها در جهت تلاش مردمی برای آموزش ساکنین فازهای مختلف

### ■ راهکارهای کلی پیشنهادی حوزه فضای

- کنترل رشد شهر، تقویت مرکز شهر به همراه سلسله مراتب مراکز شهری و ایجاد ساختار فضایی منسجم و پیوستگی دریافت و کالبد شهر

- اختصاص نسبتی از واحدهای هر مجموعه برای مراکز تامین خدمات اجتماعی و عمومی

- تهیه برنامه حمل و نقل شهر و توسعه کمی و کیفی ساختار حرکت و دسترسی و حمل و نقل

### منابع فارسی

- آرمان شهر، مهندسین مشاور (۱۳۹۱) "گزارش طرح آماده سازی اراضی ۴۸۸ هکتاری دره ی بهشت و ضوابط و مقررات اجرایی، وزارت راه و شهرسازی"، شرکت عمران شهر جدید پردیس، ۱۳۹۱.
- اعتماد، گیتی. (۱۳۶۹) "مالکیت مسکن و تأثیر آن در سازمان یابی فضای شهری"، رشت: مجله معماری و شهر سازی.
- اسلامی، محمدحسن. (۱۳۹۱) "پایان نامه کارشناسی ارشد، ارائه مدل ارزیابی کیفیت اجرا در پروژه های صنعتی سازی مسکن کشور"، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.

- اسلامی، ناطق. (۱۳۹۲) "پایان نامه کارشناسی ارشد استطاعت پذیری مسکن به کمک طراحی شهری" دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی .
- اهری زهرا و امینی شهلا. (۱۳۷۵). "تجارب کشورهای مختلف مسکن و سازمان ملی زمین و مسکن" تهران.
- اطهری کمال. (۱۳۸۷). "گونه شناسی مسکن اجتماعی همایش سیاست ها توسعه مسکن در ایران" جلد اول وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- احمدی، حسن و افزادی، کاظم. (۱۳۹۱) "بررسی ویژگی های طرح مسکن مهر در شهر جدید پرنده و ارائه راهکارهای پیشنهادی" - اولین همایش شهر سازی و معماری در گذر زمان.
- انصاری، حمیدرضا. (۱۳۹۴). "ارزیابی و تحلیل کارکرد پذیری طرح های معماری مسکن در اندازه کوچک" - نمونه موردی: مجموعه پنجاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره ۲۰ شماره ۳ پاییز ۱۳۹۴.
- اهری، زهرا. (۱۳۶۷) مسکن حداقل، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
- اهری، زهرا. (۱۳۷۳) "تجربه مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر، جنبه های قابل بررسی در شرایط ایران"، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد ۱.
- احمدی، سید وحید. (۱۳۸۴) "بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن"، نشریه روند، شماره ۴۶، صفحه ۶۶-۴۱.
- احمدی حسن و افزادی کاظم. (۱۳۹۱) "بررسی ویژگی های طرح مسکن مهر در شهر جدید پرنده و ارائه راهکارهای پیشنهادی" مجله معماری و شهرسازی در گذر زمان.
- بیدادیان، هادی و امیر، محمود زاده آسیب شناسی اقتصادی و اجتماعی طرح مسکن مهر (۱۳۹۱) "کنفرانس بین المللی انسان، معماری، مهندسی عمران و شهر 2015 ICOHACC ژوئن ۲۰۱۵، تبریز، ایران.
- بردی آنامرادنژاد، رحیم (۱۳۹۴) "ارزیابی ویژگی های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال های ۱۳۴۵-۱۳۹۰" - مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره بیستم، بهار ۱۳۹۴ - ص ۳۵-۵۰.
- براتی، زهرا و بختیاری لیلی، فرشته، حسینی (۱۳۹۲) "بررسی عوامل موثر بر توسعه پایداری شهری در شهر جدید پردیس" - اولین همایش ملی جغرافیا، شهرسازی و توسعه پایدار - تهران - اسفند ۱۳۹۲.
- بهزادفر، کیومرث، مصطفی، ترابی، کمال و وحید محکی. (۱۳۸۹) "نقد و آسیب شناسی سیاست گذاری و برنامه ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران" فصلنامه آبادی، شماره ۶۹، تهران، ص ۱۴-۷.
- پردیسان. (۱۳۸۳) "نشریه ی داخلی شرکت عمران شهر جدید پردیس"، شماره ی ۱۲.
- پورمحمدی، محمدرضا و صدرموسوی، میرستار و عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱) "تحلیلی بر سیاست های تامین مسکن دولت با تأکید بر برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی" - فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری شماره سوم.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۲) "برنامه ریزی مسکن"، تهران، انتشارات سمت.
- پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد. (۱۳۹۳) "ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان" نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی سال چهاردهم، شماره ۳۳، صفحات: ۱۹۲ - ۱۷۱.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۷۳) "برنامه ریزی مسکن: روش برنامه ریزی سیستمی"، مجموعه مقالات اولین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی جلد ۱.
- پورمحمدی، محمد رضا و اسدی، احمد (۱۳۹۳) "ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان" نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی سال چهاردهم، شماره ۳۳، تابستان ۱۳۹۳ ص ۱۹۲-۱۷۱.
- پورمحمدی، محمدرضا و صدرموسوی، میرستار و عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱) "تحلیلی بر سیاست های تامین مسکن دولت با تأکید بر برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی" - فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری.
- پیشنهادی برای برنامه چهارم توسعه مسکن. مینو رفیعی. (۱۳۸۲) دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن سازمان ملی زمین و مسکن.
- جمعه پور، محمود و ابراهیمی، اکبر. (۱۳۹۴) "سنجش و ارزیابی اصول پایداری اجتماعی در مجتمع های مسکونی" - مجله مطالعات جامعه شناختی سال پنجم - شماره شانزدهم - پاییز ۱۳۹۴ - ص ۳۰.
- حاتمی نژاد، حسین و زهرا، زمانی و حاجی نژاد، صادق و قزایی، محمد. (۱۳۹۲) "آسیب شناسی شهرهای جدید در ایران" - مجله سپهر - دوره بیست و دوم، شماره هشتاد و هشتم - ص ۴۷-۵۷.
- چگنی، علی. (۱۳۹۴) "آثار اجرای برنامه ی مسکن مهر بر شاخص های اقتصادی (در سطح کلان و خرد)" - فصل نامه علمی اقتصاد مسکن.

- حیات نو. (۱۳۸۸). "عملکرد پروژه «مسکن مهر» در دولت نهم"، تهران، روزنامه حیات نو.
- حبیبی، محسن و سعیدی رضوانی، هادی. (۱۳۸۴) "شهرسازی مشارکتی؛ کاوشی نظری در شرایط ایران"، تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۴.
- حبیبی سید محسن و اهری زهرا. (۱۳۶۷) "مسکن حداقل، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن".
- حسینی، مهدی و بیرقچی، معصومه و باقرزاده، فهیمه و قدیرصیامی، ایران. (۱۳۹۴) "ارزیابی تأثیرات زیست محیطی گسترش بی رویه شهرها (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهر طرهبه) فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، سال پنجم، شماره ۸۱، صص ۴۳-۵۸.
- حکمت نیا، حسن، موسوی میرنجف (۱۳۹۰) "کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای"، انتشارات علم نوین، چاپ دوم، یزد.
- حجازی، جعفر (۱۳۹۴). "ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)" فصلنامه توسعه اجتماعی (توسعه انسانی سابق)، دوره ۹، شماره ۲، زمستان ۹۳، صفحات ۲۵۶-۲۳۹.
- خلیلی، احمد و نورالهی، حانیه و رشیدی، نعیمه و رحمانی، مریم. (۱۳۹۴) "ارزیابی سیاستهای مسکن مهر رایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات شهری شماره ۱۳ زمستان ۱۳۹۳.
- خانی، مریم (۱۳۹۰) "ارزیابی میزان موفقیت شهرهای جدید در توسعه منفصل مادرشهر تهران (نمونه موردی شهر جدید پرند)" دانشگاه علامه طباطبائی، دانشکده علوم اجتماعی، پایان نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته برنامه ریزی توسعه منطقه ای. استاد راهنما دکتر غلامرضا کاظمیان.
- خدایی، زهرا و محمد، میره. (۱۳۹۰) "مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری"، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- دریجانی، مهری (۱۳۹۴) "ارزیابی موفقیت نسبی شهرهای جدید با برنامه و بدون برنامه و ارائه چارچوب توسعه سکونتگاه های شهری منطقه شهری کرج" - دوره کارشناسی ارشد - استاد راهنما دکتر محمد حسین شریف زادگان - دکتر پرویز پیران دانشگاه شهید بهشتی ۱۳۹۴
- رضائی خوبشان، رضا. (۱۳۹۲) "برنامه ریزی باهدف ارتقاء کیفیت محیط زیستی در برنامه مسکن مهر مبتنی بر نتایج ارزیابی وضع موجود با نشانگرهای کیفیت زندگی (نمونه موردی: مسکن مهر جدید پردیس)" - دانشگاه شهید بهشتی - استاد راهنما دکتر مرجان السادات نعمتی مهر
- رضایی، محمدرضا و کمائی زاده، یعقوب (۱۳۹۳) "ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد"، فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات شهری شماره پنجم.
- رفیعی، مینو. (۱۳۸۲). اقتصاد مسکن، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن.
- رفیعیان، مجتبی و مسعودی راد، ماندانا و ضائی، مریم و مسعودی راد، مونا. (۱۳۹۳). "سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان" جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۱۲، پاییز ۱۳۹۳ صص ۱۵۰-۱۳۵.
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی و عسگری زاده، زهرا (۱۳۸۸) "سنجش میزان رضایت مندی سکونتی ساکنان محله ی نواب"، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۹، بهار ۱۳۸۸، صص. ۶۸-۵۳.
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی و عسگری زاده، زهرا (۱۳۸۸) "رضایتمندی شهروندان از محیط های سکونتی شهری"، مجله علوم محیطی، سال هفتم، شماره اول، پاییز ۱۳۸۸.
- حجازی، سید جعفر. (۱۳۹۴) "ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)" - فصلنامه توسعه اجتماعی. (توسعه انسانی سابق). دوره ۹، شماره ۲، زمستان ۹۳، صفحات ۲۳۹-۲۵۶.
- زیاری، کرامت ... و اسدی صالح و ربانی طاها و مولائی، محمد (۱۳۹۲) "ارزیابی ساختار فضایی و تدوین راهبردهای توسعه شهری شهر جدید پردیس" - پژوهش های جغرافیای انسانی، دوره ۴۵، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۲ - صص ۲۸.
- محمد تقی ایمان، مهدی کاوه. (۱۳۹۱) "سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان مطالعات جامعه شناختی شهری"، سال دوم، شماره پنجم، زمستان صص ۱-۳۲.
- سیف الدینی، فرانک. (۱۳۸۳) "ارزشیابی طرح و برنامه ها"، انتشارات سازمان شهرداری های کشور تهران.
- سرور، رحیم و صفوی بیژن و درویش زاده و رچه زاده بهروز (۱۳۹۲) "عوامل مؤثر در جمعیت پذیری شهر جدید پردیس" - جغرافیا (فصلنامه بین المللی انجمن جغرافیای ایران) دوره جدید، سال یازدهم، شماره ۳۹، زمستان ۱۳۹۲

- سلیمان محمدی دوست و محمدعلی خانیزاده و نمازیان فریبا (۱۳۹۷) "سنجش میزان رضایتمندی از مسکن مهر با تأکید بر ابعاد پایداری اجتماعی (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر یاسوج)" فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات برنامه ریزی - سکونتگاه‌های انسانی دوره ۱۳، شماره ۱ (پیاپی ۴۲)، بهار ۱۳۹۷ صص ۲۶۶ - ۲۵۱.
- شریف زادگان، محمد حسین و مطلب زاد منصوره (۱۳۹۰) "ارزشیابی طرح مسکن مهر نمونه پژوهی شهر، پرنده" پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی.
- شریف زادگان، محمد حسین و قاسم شریفی، تقی (۱۳۹۷) "ارزیابی کارآمدی مسکن مهر از نظر برنامه ریزی مسکن، مبتنی بر مسکن اجتماعی (مورد پژوهی: شهر جدید پردیس)" پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی.
- طاهری بابیرصاد، خسرو (۱۳۸۱) "بررسی سیاست های توسعه مسکن برای اقشار کم درآمد شهری مطالعه موردی مطالعه و ارزیابی مسکن اجتماعی در شهر شیراز"، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه شیراز.
- ضابطیان، الهام و صادقی، علی رضا و حسین آبادی، سمانه (۱۳۹۶). "بررسی میزان رضایت مندی ساکنان از پروژه های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم)" نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران - صفحات ۱۸۴-۱۷۳.
- عزیز، محمد مهدی (۱۳۷۵) "تحلیل فرایند برنامه های مسکن در ایران"، مجموعه - مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، - ۱۸ ۱۶ مهرماه، تهران، جلد دوم.
- فیروزی، محمد علی و نعمتی، مرتضی و داری پور نادیا (۱۳۹۳) "سنجش و ارزیابی شاخص های کیفیت زندگی در طرح مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر امیدیه)" فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی - سال سوم - شماره یازدهم - پاییز ۱۳۹۳.
- میرزایی حجت الله و حبیبی، محسن (۱۳۹۲) "آسیب شناسی اقتصادی و اجتماعی طرح مسکن مهر" - انجمن جامعه شناسی ایران - گزارش نشست گروه جامعه شناسی فقر، رفاه و سیاست اجتماعی.
- منصور، آسیه (۱۳۷۳) "نقش دولت در توسعه مسکن (یک مقایسه از سیاست های دولت آمریکا، هلند و ایران)"، سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد اول.
- میلاد وفادار اصغری و باقر کرد (۱۳۹۲) "ارزیابی کارایی نسبی پروژه های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده ها (DEA) (مطالعه شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان).
- محسنی، حسین (۱۳۹۴) "آسیب شناسی پروژه های مسکن مهر با تأکید بر فضا های جمعی و عابر پیاده"، اولین کنفرانس ملی بنای ماندگار.
- مشاور شرکت رهپوساخت شارستان (۱۳۹۲) "ارزیابی طرح مسکن مهر" - وزارت راه و شهرسازی - تهران - انتشارات آذرخش.
- مهندسین مشاور پی کده (۱۳۸۴) "طرح بازنگری طرح جامع شهر جدید پردیس" شرکت عمران شهر جدید پردیس
- مصطفی زاده، منصوره (۱۳۹۴) "ارزشیابی میکن اجتماعی در برنامه ریزی مسکن بر اساس مسکن مهر - نمونه موردی: شهر جدید پرنده" - استاد راهنما شریف زادگان، حسین - بهار ۱۳۹۴
- وفادار اصغری، میلاد و کرد، باقر و سالارزهی، حبیب الله (۱۳۹۲) "ارزیابی کارایی نسبی پروژه های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده ها (DEA) (مطالعه شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان) فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری/ شماره پنجم، زمستان ۱۳۹۲ - ص ۱-۱۲.
- یزدانی، فردین (۱۳۸۰) "ارزیابی کارایی سیاستگذاری در بازار مسکن" فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۲ تابستان ۱۳۸۰ سازمان ملی زمین و مسکن.

## References

- Charnes, A., Cooper, W.W. & Rhodes, E., (1978). Measuring the efficiency of decision making units. *European Journal of Operational Research*, 2(6), 429-444
- Farrell, M.J., (1957). The measurement of productivity efficiency. *Journal of the Royal Statistical Society*, 120(3), 5-25.
- Gilbert, A.G., (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty?. *Habitat International*, 41(1), 253-261.
- Ji Yu, H., Lee, S., (2010). Government housing policies and housing market instability in Korea, *Habitat International*, 34(2), 145-153.

- Tsenkova, S., (2012). Private sector housing management: Post-socialist. International Encyclopedia Of Housing And Home, 420-426.
- Oliveira, Vitor, Pinho, Paulo (2010), Measuring success in planning: Developing and testing a methodology for planning evaluation, Journal of TPR, Vol.81, No.3, pp 307-331.
- Oxley, Michael (2004), Economics, Planning and housing, Palgrave, Hampshire, England, 151-170 - Skaburskis, André's. (1990), Race and Tenure in Toronto Urban Studies, Vol 33
- Alexander, Ernest. R, Faludi, Andreas (1989), Planning and plan implementation : notes on evaluation criteria, Environment and planning B: Planning and Design, Vol 16, pp 127-140.
- Poll, H. (1997). The Perceived Quality of the Urban Residential Environment A Multi Attribute Evaluation (Doctoral Thesis ed.), University of Groningen.
- Rioux, L. and Werner, C (2011). "Residential satisfaction among ageing people living in place", Journal of Environmental Psychology, 31(2), 158- 169.
- Rossi, P. (1955). Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility. Glencoe, Ill: Free Press.
- Jenkins, P. and et al (2007): *Urban Residential Mobility: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Routledge and New York: Routledge
- Forrest, R. and Lee, J (2003). Housing and Social Change, London and New York: Routledge.
- Priemus, H., Kleinman, M., MacLennan, D., and Turner, B. (1993). European Monetary, Economic and Political Union: Consequences for National Housing Policies. The Hague: Delft University Press.
- Tosics, L. (1998). "European Integration and the East-Central European \*Outsiders'." In M. Kleinman, W. Matznetter and M. Stephens, European Integration and Housing Policy. London and New York. Routledge
- Abdul Mohit M, Azim, M. (2012), Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale', Maldives, Procedia - Social and Behavioral Sciences 50.
- Walton, D, Murray, J, Thomas, A, 2008, Relationships Between Population Density and the Perceived Quality of Neighbourhood, Soc Indic Res (2008) 89.
- Rossi PH. (1955). Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility, Glencoe, IL: Free Space
- Ge, J., Hokao, K. (2006). Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction, J. Landscape and Urban Planning, 78, 165-174.