



جغرافیا و روابط انسانی، بهار ۱۴۰۲، دوره ۵، شماره ۴، صص ۴۷-۲۳

واکاوی پیشران‌های کلیدی برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج)

سامان صلواتی^۱، محمدرضا پورمحمدی^{۲*}

۱- دانش‌آموخته‌ی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

۲- استاد تمام جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران pourmohammadi@tabrizu.ac.ir

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۲/۱۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۱۰

چکیده

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان و جزئی کلیدی در توسعه‌ی پایدار جامعه است. در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تامین مسکن، بویژه برای اقشار کم‌درآمد در نظر گرفته شده است. که تاکنون بر اساس پژوهش‌های صورت گرفته، برنامه‌های متفاوتی با عنوان «راهکار» جهت رفع معضلات مسکن شهری در دستور کار قرار گرفته است. اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم این مردم بوده است؛ بر همین اساس هدف این پژوهش، شناسایی پیشران‌های کلیدی برای برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد در ناحیه منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) می‌باشد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی - تحلیلی می‌باشد و از تکنیک پوشش محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. سپس پرسشنامه‌ی نیمه‌ساختاریافته بین ۴۰ کارشناس متخصص و خبره در حوزه‌ی مسائل شهری توزیع شد. و داده‌های بدست آمده از طریق نرم‌افزار MICMAC تجزیه و تحلیل شدند. نتایج تحقیق نشان داد که سیستم شهری بخصوص در بخش مسکن موجود در ناحیه منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) شرایط ناپایداری را سپری می‌کند. همچنین بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته در نهایت ۱۵ عامل به عنوان پیشران‌های کلیدی برای تامین و بهبود وضعیت مسکن مورد نیاز برای قشر کم‌درآمد و ضعیف محدوده مورد مطالعه شناسایی شدند که در این میان نقش عوامل اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی پررنگ‌تر می‌باشند.

واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی مسکن، اقشار کم‌درآمد، آینده‌پژوهی، ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج)



۱- مقدمه و بیان مسئله

امروزه جهان معاصر در آستانه تحولات و دگرگونی‌های شگرفی قرار گرفته است، تحولاتی که در هیچ برهه‌ای از تاریخ بشر نمی‌توان بدیلی برای آن سراغ گرفت. انقلابی فراگیر که بر تمامی عرصه‌ها و زوایای حیات بشری چیره شده و گسلی عمیق میان گذشته و آینده ایجاد خواهد کرد (شری‌زاده و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۰). یکی از این عرصه‌ها بخش مسکن می‌باشد که تحولات بسیاری به خود دیده است. مسکن یکی از مهمترین عناصر و عوامل دستیابی به توسعه پایدار مبتنی بر عدالت فراگیر است. چگونگی دستیابی به آن برای گروه‌های مختلف جامعه به خصوص گروه‌های کم‌درآمد و کیفیت و کمیت آن، یکی از مهمترین چالش‌های پیش‌روی دولت‌ها و جوامع است. مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبعدی که ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روانشناختی و پزشکی دارد (زیاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۱۲). مسکن، به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی، نقش تعیین‌کننده‌ای در وضعیت اقشار آسیب‌پذیر و گروه‌های کم‌درآمد دارد. فرآیند شکل‌گیری اقشار آسیب‌پذیر و تأمین مسکن آنها یکی از اصلی‌ترین چالش‌ها در برنامه‌ریزی برای این اقشار محسوب می‌شود که خود تحت تأثیر عوامل و روندهای بیرونی است (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۷۲).

مسکن یکی از چهار نیاز اصلی بشر است و بخش بزرگی از سرمایه‌گذاری اقتصادی در هر کشور را تشکیل می‌دهد (ملک افضلی و قاسم شریفی، ۱۳۹۸: ۷۳). مسکن همواره جزء نیازهای اولیه انسان بوده و با تکامل بشر، مسکن نیز از لحاظ کیفی و کمی مسیری تکاملی طی کرده است. در دهه‌های اخیر موضوع توسعه پایدار از سوی سازمان‌های بین‌المللی و نهادهای برنامه‌ریزی کشور، در قالب برنامه‌های بلندمدت برای زندگی بهتر انسان‌ها پیشنهاد شده است. مسئله مسکن نیز نمی‌تواند خارج این موضوع دیده شود و رسیدن به مسکنی مناسب و پایدار که همسو و همگام با توسعه باشد از نیازهای امروز جامعه ما است. از این‌رو کارشناسان برآنند تا راهکارهایی جهت رسیدن به آن ارائه دهند (فنی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۳۸). بخش مسکن خود به تنهایی به عنوان راهبرد تحقق پایداری است و از طریق بکارگیری راهکارهای سیاست پایدار است که دغدغه‌ها و چالش‌های حاصل از رشد شهری، تغییرات آب و هوایی، فقر، دسترسی به سکونتگاه‌های بی‌کیفیت، مصرف انرژی و آلودگی‌های زیست محیطی را می‌توان کاهش داد. این در حالی است که نیروی پنهانی و پتانسیل موجود در مسکن برای بهبود رفاه اقتصادی و توسعه اجتماعی آشکار خواهد شد. موضوعی که در برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن مشارکتی برای دستیابی به اهداف پایداری به خوبی در نظر گرفته شده است (UN-HABITAT, 2012).

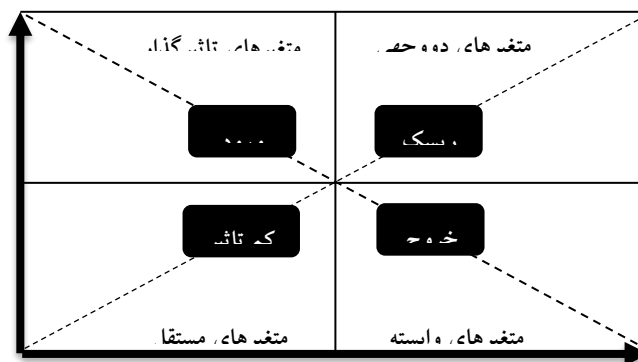
تردیدی نیست که جهان آینده جولانگاه تحولات و ناپایداری‌ها خواهد بود و تنها کسانی توانایی ایستادگی در برابر رویدادها و حوادث را دارند که به شیوه‌ای کنش‌گراانه و پیش‌دستانه به پیشواز تغییر بشتابند و حتی خود عامل و کنش‌گر تغییرهای دلخواه باشند. در این بین دانش آینده‌پژوهی با مدیریت هوشمندانه آینده توانایی مدیریت در محیط پویا، بی‌ثبات و غیرقابل پیش‌بینی را داشته و می‌تواند با بهره‌گیری از اصول نوین مدیریتی، زمینه خلق و معماری آینده مطلوب را فراهم سازد. آینده‌پژوهی ابزاری است برای حساس کردن مدیران سازمان‌ها درباره موضوعات خارج از سازمان و در حال پیدایش، پیش از آنکه سازمان‌ها مغلوب آن حوادث شوند. در واقع این ابزار، مدیران سازمان‌ها را قادر می‌سازد متناسب با نسل‌های متفاوت بشری، مسائل مشترک را شناسایی و برنامه سازمان و جامعه را برای رویارویی با آنها آماده کنند (Gordon, 2008: 23).

بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، ۱۹۷۵۳۲ نفر در حاشیه‌ی شهر سنندج و در سکونتگاه‌های غیررسمی سکونت داشتند. اما بعد از گذشت یک دهه و بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ و بر طبق اظهارات استانداری، شهرداری و مدیران شهری، ۵۱ درصد از جمعیت ۵۰۱۰۶۹ نفری شهرستان سنندج یعنی جمعیتی بیش از ۲۵۰ هزار نفر در منطقه و محدوده‌های مذکور سکونت داشتند. بررسی روند تکوین و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در سنندج، گویای آن است که نضج اولیه حاشیه‌نشینی در سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ شکل گرفته و اواخر این دوره به طور واضح و روشنی در ساختار کالبدی شهر نمایان بوده است. همچنین وضعیت حاشیه‌نشینی در این شهر به گونه‌ای است که هم‌اکنون بالغ بر ۵۱ درصد از مردم این شهر تنها در ۱۵ درصد از مساحت سنندج اسکان پیدا کرده‌اند. ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، یکی از نواحی حاشیه‌ای (منفصل شهری) و خودرو شهر سنندج است. جمعیت آن در سال ۱۳۹۳ مطابق آخرین آمار رسمی در طرح توانمندسازی نایسر، برابر با ۵۳۶۷۸ نفر و ۷۷۳۰ خانوار بوده است. این محله منشا روستایی دارد اما به دلیل قرارگیری در حریم شهر علاوه بر جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج، مورد توجه مهاجران روستایی سایر نقاط شهرستان و افراد کم‌درآمد قرار گرفته است (سجادی و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۴). بسیاری از واحدهای مسکونی در این محله به صورت غیرقانونی ساخته شده است و با مشکلاتی مثل کیفیت پایین مسکن، مشاغل کاذب و غیررسمی، پوشش نامناسب معابر، جریان فاضلاب در معابر و فضاهای عمومی، ازدحام جمعیتی و... روبروست. در این تحقیق سعی شده است که پیشران‌های کلیدی برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی شناسایی شوند. ضرورت انجام چنین تحقیقی می‌تواند در ضرورت آگاهی و شناخت از مؤلفه‌های تأثیرگذار جهت بهبود کمیت و کیفیت این مسکن باشد. بنابراین در اینجا سوالاتی بدین شکل مطرح می‌شوند:

- ۱) عوامل کلیدی بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد ناحیه منفصل شهری نایسر سنندج کدامند؛ و
- ۲) میزان تأثیرگذاری این عوامل بر یکدیگر و بر وضعیت آینده سیستم به چه میزان است؟

۲- روش پژوهش

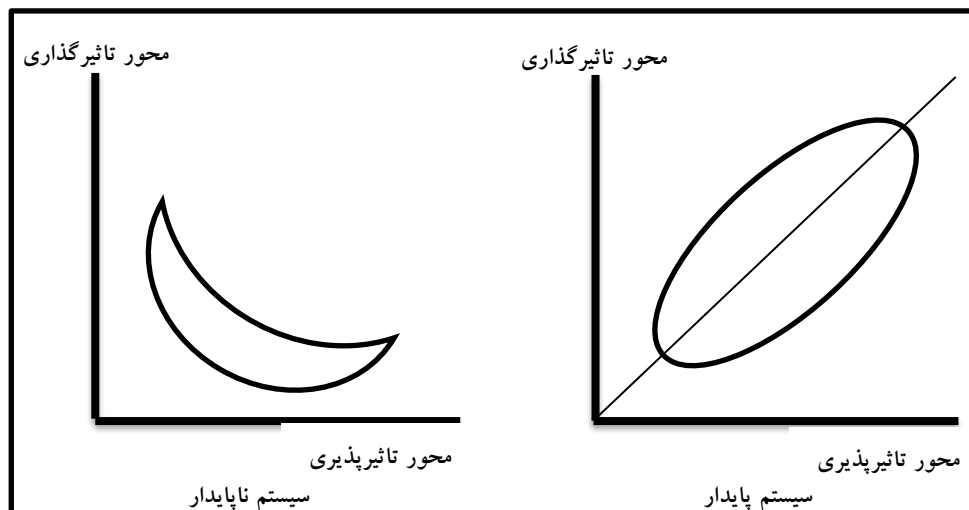
پژوهش حاضر با رویکرد آینده‌پژوهی، به شناسایی پیشران‌های کلیدی برنامه‌ریزی مسکن اقبال کم‌درآمد شهری در ناحیه منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) و بررسی میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل می‌پردازد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی است و با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی - تحلیلی است. از تکنیک پویا محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. در این زمینه، در مرحله اول برای جمع‌آوری متغیرها از مقالات آنلاین، مروری نوشتارهای منتشر شده در زمینه‌ی موضوع تحقیق استفاده شد؛ سپس پرسشنامه‌ی نیمه‌ساختاریافته بین کارشناس متخصص و خبره در حوزه‌ی مسائل شهری توزیع شد و از آنها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری با اعدادی در طیف «۰» تا «۳» امتیاز دهند. در این امتیازدهی «صفر» به منزله‌ی بدون تأثیر، «یک» به منزله‌ی تأثیر ضعیف، «دو» به منزله‌ی تأثیر متوسط و «سه» به معنای تأثیر زیاد است. سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شد تا تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هر کدام از عوامل سنجیده شود و با توجه به امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل، پیشران‌های کلیدی به دست آیند. برای این منظور از نرم‌افزار تخصصی آینده‌پژوهی یعنی میک‌مک^۱ استفاده شده است. روش این نرم‌افزار بدینگونه است که ابتدا متغیرها و مؤلفه‌های مهم در حوزه‌ی مورد نظر را شناسایی کرده و آنها را در ماتریس اثرات وارد نموده و سپس میزان ارتباط میان این متغیرها با هم توسط خبرگان تشخیص داده می‌شود. متغیرهای موجود در سطرها بر روی متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارند. بدین ترتیب متغیرهای سطرها، تأثیرگذار و متغیرهای ستون‌ها، تأثیرپذیر هستند. این ماتریس را می‌توان با نمودار متناظر آن نمایش داد.



شکل ۳. تأثیرپذیری / تأثیرگذاری متغیرها در تحلیل اثرات متقاطع
(فنی و کاظمی، ۱۳۹۵: ۱۸)

^۱ MICMAC

نحوه‌ی پراکنش عوامل بر روی این نمودار گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ این فهم اولیه از وضعیت سیستم بر نحوه‌ی تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در سیستم‌های پایدار پراکنش عوامل به صورت «L» است، یعنی برخی عوامل دارای تأثیرگذاری و برخی دارای تأثیرپذیری بالا هستند. بنابراین در سیستم‌های پایدار مجموعاً سه دسته عوامل تأثیرگذار، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل مشاهده می‌شود. در مقابل، در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار است. در این سیستم‌ها عوامل در حول محور قطری بردار و در تمامی صفحه پراکنده‌اند و عوامل در اکثر مواقع حالتی بینابینی دارند (شکل ۴). تحلیل این سیستم‌ها نسبت به سیستم‌های پایدار پیچیده‌تر است، زیرا عوامل بیشتری در این سیستم‌ها دخیل است. این عوامل در مجموع به پنج دسته تقسیم می‌شوند که شامل ۱- عوامل تعیین‌کننده یا تأثیرگذار؛ ۲- عوامل دووجهی که خود دارای دو زیرمجموعه‌ی عوامل ریسک و هدف تقسیم می‌شود؛ ۳- عوامل تأثیرپذیر یا نتیجه‌ی سیستم؛ ۴- عوامل مستقل که خود به دو بخش عوامل گسسته و عوامل اهرمی ثانویه تقسیم می‌شود؛ ۵- عوامل تنظیمی هستند.



شکل ۴. پایداری یا ناپایداری سیستم

(ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۸۱)

در مطالعات سناریوی مبنا، تخصص و دانش خبرگان بر کمیت کلی ارجحیت دارد و حجم نمونه‌ی مورد نظر نباید کمتر از 25 نفر باشد (جاهدقدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۸۹). در این پژوهش به منظور انتخاب آگاهانه شرکت‌کنندگان، از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. اساس به کار بردن روش نمونه‌گیری هدفمند، انتخاب گروهی از خبرگان است که بررسی عمیقی یا فهم کلی نسبت به ماهیت پرسشنامه‌ی پژوهش داشته باشند. با استناد به توضیحات فوق، جامعه‌ی آماری این پژوهش ۴۰ تن از کارشناسان خبره در حوزه‌ی مسائل شهری، شامل کارشناسان شهرداری سنندج (مناطق شهری مختلف)، مهندسان مشاور و برخی از اساتید دانشگاهی متخصص

در حوزه‌ی مورد مطالعه هستند. روایی پرسشنامه‌ی مورد استفاده توسط کارشناسان مورد نظر بررسی و تأیید شد. برای آزمون پایایی پرسشنامه پژوهش نیز از آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است (عدد بدست آمده ۰.۷۶۹ می‌باشد که نشانگر همبستگی مطلوب و قوی بین سوالات است). در این مرحله متخصصین و کارشناسان خبره در حوزه مسکن با استفاده از روش‌هایی همچون مصاحبه و پرسشنامه مورد پرسشگری قرار گرفتند. نظرات آنها در مورد عوامل تأثیرگذار بر وضعیت آینده‌ی سیستم مورد تحلیل قرار گرفته و در نهایت تعداد ۵۷ متغیر در ۷ حوزه مختلف به شرح زیر استخراج شدند.

جدول ۲. متغیرهای اولیه مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد در نایسر (سندج)

عوامل	متغیرها
اقتصادی	وضعیت اقتصاد کلان، قیمت زمین و مسکن، نرخ تورم، سرمایه مالی خانوار، نظام مالیاتی، اشتغال، سرمایه‌گذاری، تسهیلات بانکی، سیاست‌های کلان اقتصادی، هزینه تأمین مسکن، بودجه سالانه و اعتبارات فقرزدایی، حجم نقدینگی.
کالبدی	مدیریت زمین، تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، خدمات شهری و رفاهی، ساخت مسکن قابل برآورد، کیفیت مسکن، ضوابط و مقررات فضایی و ساختمانی، نظام تفکیک قطعات، کنترل و نظارت کیفی، بافت فرسوده شهری، ترکیب کاربری زمین، الگوی توسعه مسکن.
اجتماعی و فرهنگی	اعتماد نهادی، گروه‌های هدف، تقویت فرهنگ زندگی در واحدهای کوچک، مشارکت شهروندان، سرمایه اجتماعی، جنسیت سرپرست خانوار.
جمعیتی	میزان رشد شهرنشینی (رشد طبیعی و مهاجرت)، ساختار هرم جمعیتی میزان خانوارهای فاقد مسکن، ازدواج و نرخ تشکیل خانوار، بعد خانوار.
کلان	سیاست‌های تأمین مسکن، وضعیت عرضه و تقاضا، تجارب موفق جهانی، دلالت و سوداگران، حاشیه‌نشینی، دهک‌های درآمدی متفاوت، توزیع جغرافیای تقاضای مسکن، طرح‌های توسعه شهری، توجه به مهاجر یا بومی بودن متقاضیان.
زیست محیطی و جغرافیایی	شرایط اقلیمی، وضعیت بهداشتی، مخاطرات طبیعی، سیستم فاضلاب و دفع زباله، مکانیابی، همجواری با کاربری‌های سازگار، فضای سبز.
سیاسی و مدیریتی	حکروایی مطلوب شهری، مدیریت کلان در بخش مسکن، تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی، مدیریت تخصص‌محور، امنیت عمومی، مدیریت یکپارچه، مدیریت منابع اختصاص یافته، اراده سیاسی.

در تحلیل انجام گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک‌مک 57×57 بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۷۳.۱۳ درصد است که این میزان نشان‌دهنده‌ی آن است که بیش از ۷۳

درصد، موارد بر یکدیگر تاثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۲۳۷۶ رابطه؛ ۸۷۳ رابطه دارای اثرات متقاطع ۰، ۱۰۱۰ رابطه دارای اثرات متقاطع ۱، ۷۴۸ رابطه دارای اثرات متقاطع ۲ و ۶۱۸ رابطه دارای اثرات متقاطع ۳ هستند. این نتایج بیانگر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری کم نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم بازآفرینی محدوده‌ی مورد مطالعه، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم و غیرمستقیم عوامل پرداخته می‌شود.

جدول ۳. تحلیل اولیه‌ی داده‌های ماتریس اثرات متقابل

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	صفر	یک	دو	سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	57	۲	873	1010	748	618	2376	73.13

۳- مبانی نظری

۳-۱- پیشینه‌ی تحقیق

پژوهش در زمینه مسکن از زمانی آغاز می‌شود که معضل مسکن (بی‌مسکنی، کم‌مسکنی، تنگ‌مسکنی و بدمسکنی) جنبه بحرانی می‌یابد و تبعات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی، کالبدی، و فضایی آن به دیگر بخش‌ها و اقشار جامعه و اجتماع شهری و روستایی دامن می‌گستراند. پژوهش مسکن در ایران از زمانی آغاز شد که مسأله مسکن از مرحله معضل به مرحله بحران درآمد، و این مسأله به آغاز دهه‌ی ۱۳۴۰ برمی‌گردد و از همین سال‌هاست که تحقیقات در زمینه مسکن در ادبیات شهری و... کشور و استان‌های بزرگ شروع می‌شود. با گذشت حدود ۶۰ سال از آغاز پیدایش مسأله مسکن و شروع تحقیقات مسکن در ایران در نقاط شهری و روستایی، علی‌رغم تلاش‌ها و دقت‌ها دچار ضعف و نارسایی جدی است. پژوهش هنوز در حد توصیفی و آماری باقی مانده است و تأثیر پژوهش‌ها و همایش‌هایی در تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن بسیار ناچیز بوده است (زنکنه، ۱۳۹۲: ۶). در ارتباط با موضوع پژوهش، تحقیقات داخلی و خارجی زیادی صورت گرفته است. در ادامه به چند نمونه از این تحقیقات اشاره می‌شود:

تحقیقات داخلی: خدایی و میره (۱۳۹۰) در مطالعه‌ای به بررسی تجارب جهانی در زمینه‌ی تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری پرداختند. نتایج نشان داد که «به طور کلی، سیاست‌های تامین مسکن کم‌درآمدها در چهار دسته‌ی سیاست ساخت مسکن، سیاست تامین مالی مسکن، سیاست زمین و خدمات و سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی قرار می‌گیرد». حکمت‌نیا و انصاری (۱۳۹۱) در بررسی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، شاخص‌های کمی و کیفی مسکن را طی سال‌های ۶۵، ۷۵ و ۸۵ مورد بررسی قرار داده و به این نتیجه رسیدند که در دهه اخیر توسعه‌ی پایدار روند افزایشی داشته است و در نهایت از طریق راهبرد SWOT راهکارهای مناسب

جهت بهبود وضعیت مسکن این شهر ارائه نموده‌اند. شاهپوندی و همکاران (۱۳۹۹) در تحقیقی با عنوان «آینده‌نگاری تاب‌آوری مسکن در منطقه‌ی ۸ اصفهان با استفاده از روش تلفیقی سناریوپردازی و تحلیل اثرات متقاطع» به نتایج مشخصی دست یافتند. نتایج حاصل در نرم‌افزار سناریو ویزارد بر اساس ماتریس تحلیل اثرات متقاطع، منجر به شناسایی ۷ سناریوی محتمل در این حوزه شده است. بدین ترتیب در محتمل‌ترین سناریو، شاخص‌های «قیمت زمین»، «مالکیت خصوصی» و «ارتفاع ساختمان‌ها» دارای روند افزایشی و شاخص «پراکنش کاربری‌ها» بدون تغییر روند خواهد بود که این تغییر به جز در شاخص «ارتفاع ساختمان»، دارای مطلوبیت نسبی در افزایش تاب‌آوری هستند. بر این اساس، وضعیت تاب‌آوری مسکن در منطقه‌ی ۸ اصفهان، در آینده رو به افزایش (بهبود وضعیت) است.

تحقیقات خارجی: فلاویو^۱ و سوزا^۲ (۲۰۰۱)، در بررسی آینده سکونتگاه‌های غیررسمی در برزیل برای حل مسئله مسکن، معتقد به برقراری ارتباط منطقی و کارآمد بین قوانین استفاده از زمین، تکوین و توسعه روش توانمندسازی برای پایداری بازار زمین شهری و حرکت به سمت پایداری اجتماعی، اقتصادی در این بخش می‌باشند. گوپیل^۳ (۲۰۰۷)، در پژوهشی با عنوان توسعه‌ی پایدار شهری و چالش‌های مسکن کم‌هزینه در آفریقای جنوبی، به نگرانی‌های دولت پس از آپارتاید شهری در مورد ناپایداری اجتماعی و زیست محیطی در زاغه‌ها و بافت‌های فرسوده و غیررسمی اشاره نموده و دولت در جهت ایجاد یک زیستگاه پایدار با رویکرد مسکن کم‌هزینه، باید تامین نیازهای اولیه بهداشتی، سلامت ساکنان، بهبود سیستم فاضلاب، ایجاد فرصت‌های شغلی، فرصت‌های آموزش و پرورش، اجاره پایین، مقرون به صرفه بودن مسکن، مصالح ساختمانی کم‌هزینه و... را در اولویت برنامه‌ریزی مسکن زاغه‌نشینان قرار دهد. اما خصلت نژادپرستانه شهری به عنوان میراث ماندگار آپارتاید مانعی جدی بر سر راه برنامه‌های مسکن پایدار و کم‌هزینه خواهد بود. اولاً^۴ (۲۰۱۱)، در مطالعه توسعه‌ی پایدار مسکن و نقش قوانین برنامه‌ریزی که بر روی شهر لاگوس در نیجریه انجام داد به مشکلات آلودگی‌های زیست محیطی، فقر شهری، بافت‌های فرسوده، کمبود امکانات و خدمات شهری، ترافیک، زاغه‌نشینی و... که در اثر مهاجرت‌های روستا - شهری و متعاقب آن گسترده‌ی شهر و رشد مسکن بوجود آمده‌اند اشاره نموده و در جهت کاهش این مشکلات برنامه‌ریزی توسعه‌ی پایدار مسکن و تعیین استانداردهای لازم جهت ساخت و سازها را ضروری دانسته و در جهت اجرای این راهکار تشکیل تیم‌های برنامه‌ریزی را با نظارت مستقیم دولت را پیشنهاد نمود.

¹ Flavio

² Souza

³ Goebel

⁴ Ola

با رشد جمعیت شهرها نیاز به مسکن جدید احساس شد و در قرن 20 با افزایش این نیاز دولت‌ها مسئولیت تامین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست‌های جدیدی را در امر مسکن ارائه کردند. تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود (زرگر و همکاران، 1393: 87). از طرفی، مفهوم مسکن در رضایتمندی و کیفیت زندگی انسان اثر می‌گذارد و می‌تواند با ضمانت زندگی به طور مستقیم در ارتباط قرار گیرد. مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی همچون غیر قابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن، و غیرمنقول بودن نمی‌تواند عامل عمده‌ی نابرابری و در عین حال همبستگی اجتماعی به شمار می‌رود. مالکیت مسکن نشان آشکار ارتقای سطح زندگی است (Gallen, 2010: 860). از این رو، میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن چه در نواحی شهری چه در نواحی روستایی به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه‌ی اقتصادی - اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می‌شود. اقشار کم‌درآمد برای تهیه‌ی مسکن در شهرها از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه‌ی مسکن خود، مصالح و ترکیب خانگی خود تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه‌اند. بنابراین، این اقشار جز روی آوردن به بازار غیررسمی مسکن چاره‌ی دیگری ندارند (اسدی و همکاران، 1399: 872). به لحاظ تاریخی، سیاست‌هایی که بر ساخت مسکن برای طبقات پایین تاکید ورزیده‌اند توجه اندکی به آثار محیطی آن معطوف کرده‌اند. ساخت اینگونه واحدهای مسکونی در مرکز شهرها به پراکندگی الگوهای توسعه‌ی مسکونی در حاشیه‌ی شهرها انجامیده است (Katz and Terner, 2008: 320).

مشکل مسکن در ایران قبل از دهه‌ی 1330 چندان مسئله‌ساز نبوده است، اما پس از دهه‌ی 1330 به علت روند چرخش اقتصاد در جهت گسترش صنایع مونتاژ و سیاست‌هایی که به تشویق مهاجرت روستائیان و رشد فزاینده‌ی کلانشهرها و شهرهای متوسط و کوچک منجر شد، مسائل و مشکلات در این گونه شهرها جدی شد؛ از جمله گسترش زاغه‌ها در درون و حاشیه‌ی شهرها، افزایش تراکم، و کمبود کمی و کیفی واحدهای مسکونی. به لحاظ جغرافیایی، مسئله‌ی مسکن، به ویژه مسکن گروه‌های کم‌درآمد، در همه‌ی شهرهای ایران وجود دارد. در دهه اول بعد از انقلاب بین سال‌های 1357 تا 1367 در پی عدم اجرای برنامه ششم، بعد از 5 سال برنامه‌ای برای سال‌های 1362 تا 1366 تدوین شد. در این دوران به دلیل گسترش بی‌رویه حاشیه‌نشینی در شهرها و به ویژه شهرهای بزرگ، محور سیاست دولت از امر تهیه مسکن، به واگذاری زمین تغییر یافت و همچنین پرداخت وام رهنی ارزان در دستور کار قرار گرفت، در سال‌های بعد از انقلاب ساخت مسکن بهبود نسبی پیدا کرد ولی با شروع جنگ و به ویژه از سال‌های 60 تا 1362 این روند سیر نزولی داشت.

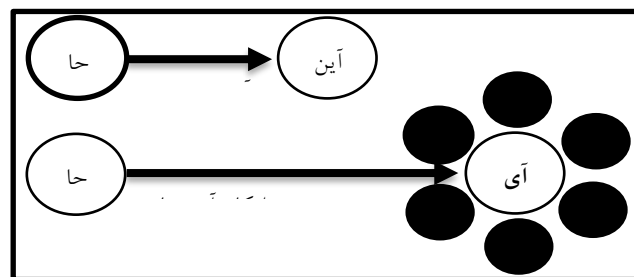
جدول ۱. مسکن در برنامه‌های قبل و بعد از انقلاب اسلامی ایران

توضیحات	سال اجرا	نام برنامه	
در این برنامه بیش از ۲۸ درصد از کل اعتبار برنامه به شهرسازی اختصاص یافت اما در مورد ساخت مسکن تنها به نوعی هدف‌گذاری کلی اکتفا شد. خانه‌سازی ارزان قیمت مهمترین سیاست مسکن در برنامه عمرانی اول بوده است. در مجموع با همه کاستی‌هایی که از این برنامه می‌توان سراغ داشت آن را می‌توان به عنوان آغاز حرکتی برنامه‌ای و نقطه عطفی در نظام مدیریتی کشور تلقی کرد.	۱۳۲۷ - ۱۳۳۴	برنامه عمرانی اول	قبل انقلاب اسلامی
از جمله مهمترین سیاست‌های بخش مسکن در برنامه دوم می‌توان از احداث مسکن ارزان قیمت برای اسکان اقشار کم‌درآمد، حاشیه‌نشین‌ها، گودنشین‌ها و واگذاری زمین به تعاونی‌های ادارات جهت احداث مسکن گروه‌های خاص چون کارمندان، کارگران و... اشاره کرد.	۱۳۳۴ - ۱۳۴۱	برنامه عمرانی دوم	
اهداف اصلی برنامه سوم، ساختن خانه‌های ارزان قیمت برای طبقه کم‌درآمد، تأمین حداقل واحدهای مسکونی شهری و روستایی، و ایجاد ساختمان‌های اداری مطابق روش‌ها و استانداردهای بین‌المللی با توجه به شرایط اقلیمی ایران بوده است. در این برنامه هماهنگی بین فعالیت‌های پراکنده دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی نیز پیش‌بینی نشده بود.	۱۳۴۱ - ۱۳۴۶	برنامه عمرانی سوم	
در این برنامه، سیاست مسکن عمدتاً حول دو محور و با دو هدف متفاوت متمرکز شده است. هدف اول، کاهش تعداد نفرات در اتاق یا واحد مسکونی و در حقیقت افزایش متراژ واحدهای مسکونی و هدف دوم، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مانند کارگران، کارمندان و حاشیه‌نشین‌هاست.	۱۳۴۷ - ۱۳۵۱	برنامه عمرانی چهارم	
برنامه پنجم پرتلاطم‌ترین، و درعین حال در عمل، ناموفق‌ترین برنامه بخش مسکن ارزیابی می‌شود. برنامه‌های اجرائی مسکن در برنامه پنجم عمرانی شامل برنامه احداث خانه‌های سازمانی کارگران، برنامه احداث خانه‌های سازمانی کارمندان، برنامه احداث خانه‌های ارزان قیمت و برنامه‌ی کمک‌های اعتباری برای تأمین مسکن می‌باشد.	۱۳۵۲ - ۱۳۵۶	برنامه عمرانی پنجم	
از جمله انتظاراتی که در برنامه اول از بخش مسکن وجود داشت، ادامه جدی روند بازسازی مناطق آسیب دیده از جنگ با نرخ بالای تخریب بود که خود برنامه مدون و طرح‌ریزی شده‌ای را می‌طلبید.	۱۳۶۸ - ۱۳۷۲	برنامه اول توسعه	بعد انقلاب اسلامی
برنامه دوم توسعه در شرایطی تدوین شد که سیاست‌های آزادسازی اقتصادی و رشد مبتنی بر بازارها به عنوان محور اصلی سیاست‌گذاری مطرح بود. مسائلی همچون استفاده بهینه از زمین و تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر، نوسازی بافت‌های فرسوده و تشویق انبوه‌سازی از مهمترین اهداف اصلی بود.	۱۳۷۳ - ۱۳۷۸	برنامه دوم توسعه	
این برنامه از نظر بخش مسکن در زمانی تهیه گردید که این بخش وارد یک رکود شده بود در این برنامه نیز مانند برنامه‌های قبلی بر حل مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد و آزادسازی بازار مسکن تأکید شده است. حمایت از کوچک‌سازی و انبوه‌سازی از جمله سیاست‌های مورد تأکید در برنامه مسکن است.	۱۳۷۸ - ۱۳۸۳	برنامه سوم توسعه	
در برنامه چهارم توسعه بیش از هر چیز به مقاوم‌سازی و کیفیت ابنیه به ویژه مسکن، هویت فرهنگی مسکن و حمایت از اقشار آسیب‌پذیر اهمیت داده شده است.	۱۳۸۴ - ۱۳۸۸	برنامه چهارم توسعه	
در جهت ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن تصویب گردید.	۱۳۹۰ - ۱۳۹۴	برنامه پنجم توسعه	

منبع: (زنگنه، ۱۳۹۲: ۷۵ - ۸۱)

۲-۳- آینده پژوهی

آینده پژوهی، اصول و روش های مطالعه و سپس تصمیم گیری، طرح ریزی و اقدام در خصوص علوم و فنون مرتبط با آینده است. آینده پژوهی، تفکرات فلسفی و روش های علمی و مدل های مختلف بررسی و مطالعه آینده را مطرح و با استفاده از آنها آینده بدیل و احتمالی را ترسیم می کند. لذا آینده پژوهی، ابزاری برای معماری و مهندسی هوشمندانه آینده است (شری زاده و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۱). آینده پژوهی در واقع دانش و معرفتی است که دید مردم را نسبت به رویدادها، فرصت ها و چالش های احتمالی آینده باز می کند و از طریق کاهش ابهام ها و تردیدهای فرساینده، توانایی انتخاب های هوشمندانه مردم و جامعه را افزایش داده و به همگان اجازه می دهد تا بدانند که به کجاها می توانند بروند و به کجاها باید بروند. برنامه ریزی، گرایش و خواست انسان به آینده، حل مشکلات در آینده است (نعیمی و پورمحمدی، ۱۳۹۵: ۵۵). اما نخستین تلاش آینده پژوهانه به شیوه مدرن در آمریکا به سال ۱۹۴۸ در اندیشگاه رند آغاز شد. «بن مارتین و جان آیروین» یکی از پرطرفدارترین تعاریف آینده نگاری را در سال ۱۹۸۳ پیشنهاد کرده اند: «آینده نگاری، فرآیندی است پیچیده به سوی کوششی روش مند، به منظور توجه درونی به آینده بلندمدت علم، فناوری، اقتصاد و جامعه، با هدف شناسایی سطوح تحقیق راهبردی احتمالی فناوری های عام نوظهور، به سمت بزرگترین منافع اقتصادی و اجتماعی» می گیرد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۳ - ۴۴). امروزه، آینده نگاری به عنوان ابزار علم، فناوری و خلاقیت؛ یک فرآیند ذهنی اجتماعی؛ رویکرد مشارکتی برای ایجاد شناخت و بینش های مشترک بلندمدت؛ پیش بینی تغییرات زیست محیطی؛ جهت گیری سازمانی آینده و چالش های اجتماعی را پوشش می دهد. کلی ترین هدف آینده پژوهان، حفظ و بهبود سطح آزادی و رفاه بشر است. البته با کاوش های منظمی که به منظور کشف انتخاب های مختلف برای آینده دنبال می کنند. مطالعات آینده نگاری برای انتخاب حق تقدم ها جهت پژوهش های بنیادی؛ و با تمرکز بر چهارچوب های ارزشیابی مناسب؛ در تلاش است به محققان و پژوهشگران در رشته های گوناگون کمک نماید؛ بنابراین، ابزارها و بینش های مختلفی را بکار می گیرند (Godet and Durance, 2011; Ratcliff and Krawczyk, 2010; Tamer and Shawket, 2011; Shearer, 2005).



شکل ۱. دو نوع نگرش به آینده

(اسدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۷۴).

۳-۳- برنامه‌ریزی مسکن

برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاها را تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که بر حسب موضوع در چهارچوب برنامه‌ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاها قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چهارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سر و کار دارد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۲۵). برنامه‌ریزی مسکن به عنوان جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری، به چگونگی تخصیص و توزیع زمین به نیازهای سکونتی اطلاق می‌شود. برنامه‌ریزی مسکن بر اساس شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده‌ی مسکن و عوامل مؤثر بر آن (ابعاد و عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و...)، به پیش‌بینی نیازهای آینده‌ی سکونت با توجه به ماهیت و گستره‌ی زمانی تقاضا می‌پردازد. در فرایند پیش‌بینی نیاز به سکونت در آینده، برنامه‌ریزی مسکن به دنبال نزدیک کردن تقاضا به عرضه و به عبارتی ایجاد تعادل نسبی بین آنها است (زنگنه، ۱۳۹۲: ۲۴). برنامه‌ریزی مسکن همواره بر تحولات جمعیتی متکی بوده و با توجه به رشد و تحول ابعاد خانواده صورت می‌گیرد. برآورد جمعیت مبتنی بر روندهای موجود تحولات جمعیتی صورت می‌گیرد. در برنامه‌ریزی همواره بحث بر این بوده است که مهمترین عامل در تأمین و یا بهبود مسکن، توان مالی خانوار است. از این رو تجربه کشورهای جهان سوم در بسیاری از طرح‌های تأمین مسکن حداقل، برنامه ایجاد فرصت‌های شغلی و روش‌های تأمین درآمد بیشتر در نظر گرفته شده است (لطیفی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶۰). امروزه احتیاج زیاد مردم به واحدهای مسکونی، مطالعاتی را در پی داشته است که بیشتر ابعاد کمی دارد و ممکن است از عناصر داخلی مسکن صحبت شده باشد، ولی در اینکه چگونه این عناصر در ارتباط با یکدیگر قرار گیرند و چگونه در رابطه با جمعیت استفاده کننده باشند، کمتر توجه شده است (Adams, 2005; Shahli, 2014; Dumreicher and Kolb, Rioux and Werner, 2010; Westaway, 2006; Golubchikov, 2012; 2008).

۳-۴- مسکن اقشار کم‌درآمد

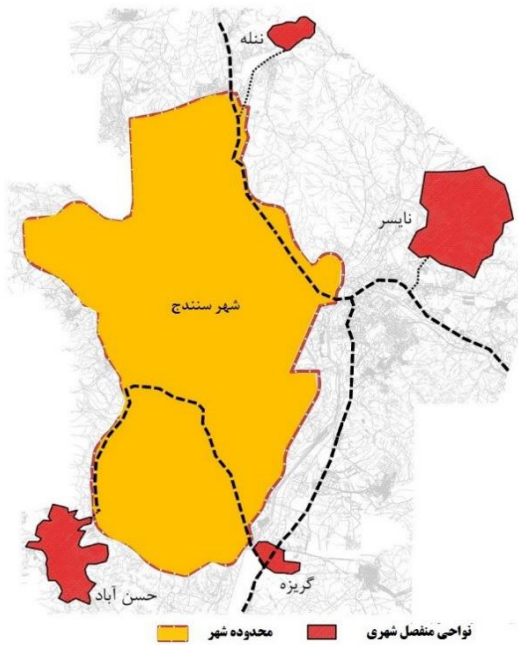
تأمین مسکن در چند دهه‌ی اخیر یکی از مهمترین معضلات اقشار گوناگون بالانحص خانوارهای کم درآمد کشور بوده است (محمدی ده‌چشمه، ۱۳۹۷: ۲۷۹). از آن جایی که خرید مسکن، چند برابر درآمد سالیانه خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد، تنها عده محدودی با درآمد جاری خود می‌توانند خانه بخرند. به طور معمول، تسهیلات اعطایی به خانوارها، قدر مالی خانوارها را افزایش می‌دهد و از آن جایی که خرید مسکن به اعتبارات قابل توجهی نیاز دارد، میزان تسهیلات و یا نرخ سود آن به عنوان یکی از متغیرهای تأثیرگذار بر تقاضا محسوب می‌شود (C. Warnock and E. Warnock, 2008; Benito et al, 2004). بخش زیادی از آینده‌ی مسکن اقشار آسیب‌پذیر تحت تأثیر عوامل کلان است که قابل کنترل و تغییر توسط شهرداری یا سایر نهادهای تصمیم‌گیری در

حوزه‌ی مسکن نیست. بنابراین، الزامی است نهادهای درگیر در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، به جای تلاش برای پیش‌بینی و کنترل آینده، خود را برای آینده‌های متعدد ناشی از تحولات اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فناوری و... آماده کنند که نخستین گام در این راستا تدوین سناریوهای آینده‌ی مسکن اقشار آسیب‌پذیر است. مسکن، به عنوان کالای اقتصادی، دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز و تحلیل عرضه و تقاضا و بازار آن را پیچیده می‌کند. از یک سو، مسکن کالای مصرفی است که پس از غذا و پوشاک مهمترین نیاز اساسی بشر است و گرانتترین کالای ضروری خانوار تلقی می‌شود و، از سوی دیگر، به عنوان کالای غیرمنقول بادوام، کالای سرمایه‌ای است که سرمایه‌گذاری در آن بزرگترین بخش دارایی خانوار به شمار می‌رود و، علاوه بر خانوار، برای بنگاه‌های اقتصادی نیز جذابیت بسیاری دارد. به ویژه در شرایط تورمی که اطمینان به بازده سرمایه‌گذاری در بخش‌های اقتصادی دیگر پایین است، خرید و احداث مسکن سرمایه‌گذاری امن و مطمئنی به شمار می‌آید که در بلندمدت پربازده‌تر از سایر اشکال سرمایه‌گذاری است. به علاوه، عدم اطمینان به آینده و نبود سیستم مناسب تأمین اجتماعی، مسکن را به محل درآمد خانوار در دوران پیری و از کارافتادگی تبدیل می‌کند. طی چند دهه‌ی اخیر، اقتصاد ایران شاهد پرنوسان‌ترین تغییرات در قیمت مسکن بوده است و رکود و رونق شدید بخش مسکن آثار زیان‌باری بر این بخش و دیگر بخش‌های اقتصادی به جای گذاشته است (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۷۴).

۴- محدوده مورد مطالعه

ناحیه منفصل نایسر در فاصله ۲ کیلومتری شرق شهر سنندج و در شمال محور سنندج - همدان قرار دارد، اما به علت گسترش شهر در شرق و همچنین رشد نایسر از سمت جنوب فاصله‌ی آن با شهر همواره در حال کاهش بوده است. به طوری که در سال ۱۳۷۴ فاصله نایسر با شهر سنندج ۴ کیلومتر بوده است. نایسر در گذشته جزو یکی از روستاهای پیرامونی شهر سنندج بوده که در حاشیه‌ی رودخانه قشلاق واقع بوده است. نایسر به علت وجود عوامل درونی و بیرونی (مانند: دسترسی و مجاورت با شهر سنندج، ویژگی‌های محیطی و زیرساخت‌ها و قیمت پایین زمین و ساختمان نسبت به شهر سنندج و...) به سکونتگاه مناسبی برای جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج تبدیل شد و با ورود مهاجرین به نایسر و افزایش جمعیت این سکونتگاه در سال ۱۳۸۹، به عنوان ناحیه منفصل شهری معرفی شد. به عبارت دیگر از لحاظ تقسیمات سیاسی نایسر تا سال ۱۳۸۹، یکی از سکونتگاه‌های روستایی از توابع دهستان حومه، بخش مرکزی شهرستان سنندج محسوب می‌شد. بنابراین به لحاظ سطح‌بندی تقسیمات سیاسی، به عنوان کوچکترین واحد تقسیمات سیاسی کشور (روستا)، به شمار می‌رفت. اما با افزایش چشمگیر جمعیت روستا و گسترش فیزیکی آن و نزدیکی به شهر سنندج منجر به آن شد که به لحاظ تقسیمات سیاسی تحولاتی در این روستا ایجاد شود؛ به عبارت دیگر نایسر که از زمان شکل‌گیری تا سال ۱۳۸۹ به عنوان روستایی یا

خدمات محدود در سطح یک سکونتگاه روستایی بود؛ در سال ۱۳۸۹ از حیث روستا انتزاع و به عنوان یک ناحیه شهری، اما ناحیه‌ای منفصل معرفی گردید. از مشکلات عمده‌ی این ناحیه (ناحیه‌ی منفصل نایسر) کیفیت پایین ابنیه است، که ۶۹/۲ درصد آن مطابق نقشه‌ی شماره ۲، ناپایدار هستند؛ که این ناپایداری گویای وضعیت نامناسب آن در مقابل بحران و حوادث است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۶: ۸۲).



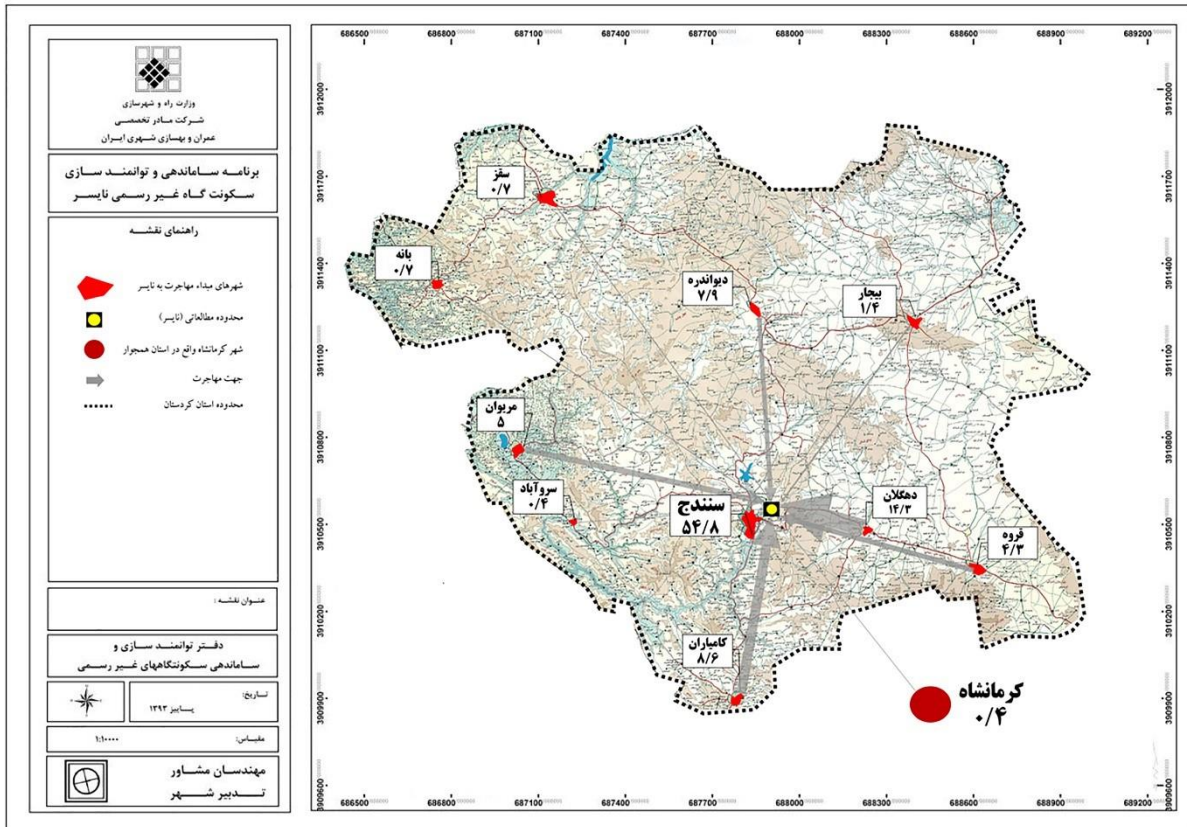
شکل ۲. محدوده‌ی جغرافیایی نایسر

منبع: (ترسیم به وسیله‌ی نگارندگان، ۱۳۹۹)

۵- بحث و یافته‌ها

در سکونتگاه‌های غیررسمی بر اساس ماهیت شکل‌گیری سریع ساکنان در آن، عموماً شاهد استفاده از مصالح ناپایدار و غیرمقاوم هستیم (رحیمی و عزیزی، ۱۳۹۶: ۲۱۷). شاخص نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی بر حسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. ترنر در تجزیه و تحلیل مسکن سه خصیصه اساسی را مورد بحث دقیق قرار می‌دهد: ۱- مفهوم فیزیکی مسکن ۲- مکان قرار گرفتن مسکن ۳- نحوه‌ی تصرف. او معتقد است که مسکن ایده‌آل، مسکنی است که از نظر کالبدی با استانداردهای مدرن هم‌خوانی داشته باشد و در مکانی واقع شود که دستیابی بی‌دردسر به محل کار، خرید و تفریح را ممکن گرداند و بالاخره در نحوه‌ی تصرف مسکن، امنیت وجود داشته باشد (حبیبی و دیگران، ۱۳۹۲:

۳۰). به همین منظور در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، تنوعی از مصالح در ساخت ابنیه وجود دارد که عبارتند از: خشت و گل، آجر و چوب، آجر و آهن و بتن و تیرآهن. عامل مهمی که سبب کاهش کمیت و کیفیت مسکن در این محدوده (ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج) شده است مهاجرت بی‌رویه از روستاها و شهرهای اطراف و همچنین جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج می‌باشد. در شکل شماره ۵ این مهاجرت‌های بی‌رویه قابل مشاهده می‌باشد.



شکل ۵. مکان اولیه سکونت ساکنان سکونتگاه غیررسمی نایسر

منبع: (سجادی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۲)

در ماتریس تحلیل ساختاری، جمع اعداد سطرهای هر متغیر به عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستون‌های هر متغیر میزان تأثیرپذیری آن متغیر را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج تحلیلی این ماتریس، متغیرهای بخش اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی محیطی بیشترین تأثیر را بر کمبود و عدک کمیت و کیفیت مسکن اقبال کم‌درآمد شهری در ناحیه منفصل شهری نایسر (سنندج) داشته‌اند و عوامل جمعیتی و کلان‌کمترین تأثیر را داشته‌اند. همچنین متغیرهای بخش اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و کالبدی نیز دارای بالاترین میزان تأثیرپذیری بودند. در مرحله‌ی

بعدی برای به دست آوردن پیشران‌های کلیدی به تحلیل پایداری و ناپایداری سیستم پرداخته می‌شود. در این مرحله، همانگونه که در قسمت روش تحقیق نیز توضیح داده شد، نحوه‌ی پراکنش متغیرها وضعیت پایداری و ناپایداری سیستم را تعیین می‌کند.

جدول ۴. میزان اثرگذاری و اثرپذیری عوامل مستقیم و غیرمستقیم

ردیف	بعد	متغیر	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
			تأثیرگذاری	تأثیرپذیری	تأثیرگذاری	تأثیرپذیری
۱	اقتصادی	وضعیت اقتصاد کلان	103	78	601037	450895
۲		قیمت زمین و مسکن	104	81	609022	470302
۳		نرخ تورم	96	81	559592	473174
۴		سرمایه مالی خانوار	88	73	521358	430222
۵		نظام مالیاتی	77	76	452659	447782
۶		اشتغال	72	71	428202	420316
۷		سرمایه‌گذاری	78	82	454871	477678
۸		تسهیلات بانکی	81	80	469176	468399
۹		سیاست‌های کلان اقتصادی	78	78	463656	459516
۱۰		هزینه تأمین مسکن	75	79	431392	460121
۱۱		بودجه سالانه و اعتبارات فقرزدایی	75	71	435063	419223
۱۲		حجم نقدینگی	76	74	443144	434803
۱۳	کالبدی	مدیریت زمین	75	73	442628	425929
۱۴		تأسیسات و زیرساخت‌های شهری	76	80	441394	467476
۱۵		خدمات شهری و رفاهی	72	83	425017	483663
۱۶		ساخت مسکن قابل برآورد	69	78	407282	453675
۱۷		کیفیت مسکن	74	77	436566	451702
۱۸		ضوابط و مقررات فضایی و ساختمانی	77	75	449821	437628
۱۹		نظام تفکیک قطعات	76	77	442828	454115
۲۰		کنترل و نظارت کیفی	73	69	431511	409441
۲۱		بافت فرسوده شهری	68	84	389821	492166
۲۲		ترکیب کاربری زمین	68	81	402926	474078
۲۳		الگوی توسعه مسکن	70	77	403443	453226
۲۴		اجتماعی و فرهنگی	اعتماد نهادی	82	77	481439
۲۵	گروه‌های هدف		92	67	540491	396947
۲۶	تقویت فرهنگ زندگی در واحدهای کوچک		95	75	562803	438577
۲۷	مشارکت شهروندان		92	69	530018	396008
۲۸	سرمایه اجتماعی		85	81	497392	474293

446083	436525	76	74	جنسیت سرپرست خانوار	جمعیت	۲۹
466208	373235	79	64	میزان رشد شهرنشینی		۳۰
477994	328842	82	56	ساختار هرم جمعیتی میزان خانوارهای فاقد مسکن		۳۱
404565	311863	68	52	ازدواج و نرخ تشکیل خانوار		۳۲
422226	307803	72	51	بعد خانوار		۳۳
428820	361649	74	62	سیاست‌های تأمین مسکن	کلان	۳۴
477082	426934	82	74	وضعیت عرضه و تقاضا		۳۵
484567	444522	83	78	تجارب موفق جهانی		۳۶
453183	436859	77	74	دلالتان و سوداگران		۳۷
466606	389104	80	66	حاشیه‌نشینی		۳۸
430835	387668	73	64	دهک‌های درآمدی متفاوت		۳۹
441036	375463	75	65	توزیع جغرافیای تقاضای مسکن		۴۰
396913	394965	68	67	طرح‌های توسعه شهری		۴۱
473594	416392	81	72	توجه به مهاجر یا بومی بودن متقاضیان		۴۲
467476	409073	80	71	شرایط اقلیمی		۴۳
444602	443165	76	75	وضعیت بهداشتی	زیست محیطی	۴۴
465023	466212	79	80	مخاطرات طبیعی		۴۵
460952	515511	79	88	سیستم فاضلاب و دفع زباله		۴۶
408627	521278	69	88	مکانیابی		۴۷
431782	507356	74	86	همجواری با کاربری‌های سازگار		۴۸
406697	463501	71	79	فضای سبز		۴۹
461818	467329	79	81	حکمروایی مطلوب شهری		۵۰
462250	494373	80	85	مدیریت کلان در بخش مسکن	سیاست و مدیریت منطقه	۵۱
441228	500099	76	84	تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی		۵۲
460391	465171	79	80	مدیریت تخصص محور		۵۳
419443	418635	71	71	امنیت عمومی		۵۴
459468	432761	78	75	مدیریت یکپارچه		۵۵
427569	454068	72	78	منابع اختصاص یافته		۵۶
465896	418991	80	73	اراده سیاسی		۵۷

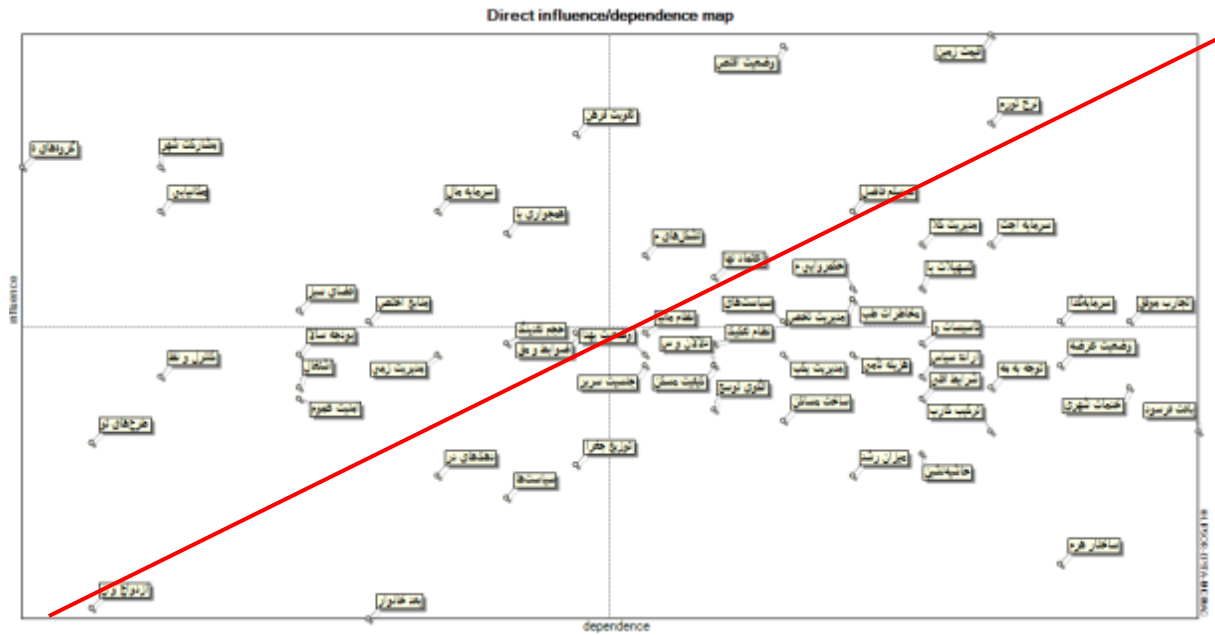
آنچه از وضعیت صفحه‌ی پراکندگی متغیرهای مؤثر بر تأمین مسکن اقشار و گروه‌های کم‌درآمد ناحیه منفصل شهری نایسر شهر سنندج می‌توان فهمید، وضعیت ناپایداری سیستم است. بیشتر متغیرها در اطراف محور قطری صفحه پراکنده‌اند. به غیر از چند عامل محدود که نشان می‌دهند دارای تأثیرگذاری بالایی در سیستم هستند، بقیه

متغیرها از وضعیت تقریباً مشابهی نسبت به یکدیگر برخوردارند. بنابر آنچه که در قسمت‌های پیشین گفته شد، با توجه به وضعیت ناپایداری سیستم ۵ نوع متغیر شامل: متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار، متغیرهای دوجوهی، متغیرهای تنظیمی، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه، متغیرهای مستقل در این سیستم قابل شناسایی است. متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار به عنوان متغیرهای ورودی، اصلی‌ترین متغیرهای تأثیرگذارند که میزان تأثیرپذیری آنها به نسبت تأثیرگذاریشان بسیار کمتر است. آنها در ناحیه‌ی شمال غرب صفحه‌ی پراکندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به شدت به آنها وابسته است. این متغیرها به عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین‌کننده‌ی رفتار سیستم محسوب می‌شوند. در بین ۵۷ عامل مورد مطالعه، متغیرهای گروه‌های هدف، مشارکت، مکانیابی، تقویت فرهنگ زندگی در واحدهای کوچک، سرمایه مالی خانوار، همجواری با کاربری‌های سازگار، فضای سبز و منابع اختصاص یافته بعنوان متغیر تأثیرگذار بدست آمدند.

نوع بعدی متغیرها در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری، متغیرهای دوجوهی هستند. این متغیرها از تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بالایی برخوردار هستند و هر عملی بر روی آنها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. این متغیرها را می‌توان به دو دسته‌ی متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین عوامل مورد بررسی مجموعاً ۶ متغیر از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دوجوهی شناسایی شدند. این متغیرها شامل وضعیت اقتصاد کلان، قیمت زمین، نرخ تورم، سیستم فاضلاب، مدیریت کلان، سرمایه‌ی اجتماعی، سرمایه‌گذاری، تجارت موفق، تسهیلات بانکی، حکمروایی شهری، مخاطرات طبیعی، مدیریت تخصصی، اعتماد نهادی و تشکل‌های مردمی بودند. متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای مؤثر ۵ عامل نظام مالیاتی، نظام تفکیک، جنسیت سرپرست خانوار، وضعیت بهداشت و ضوابط و مقررات ساختمانی هستند.

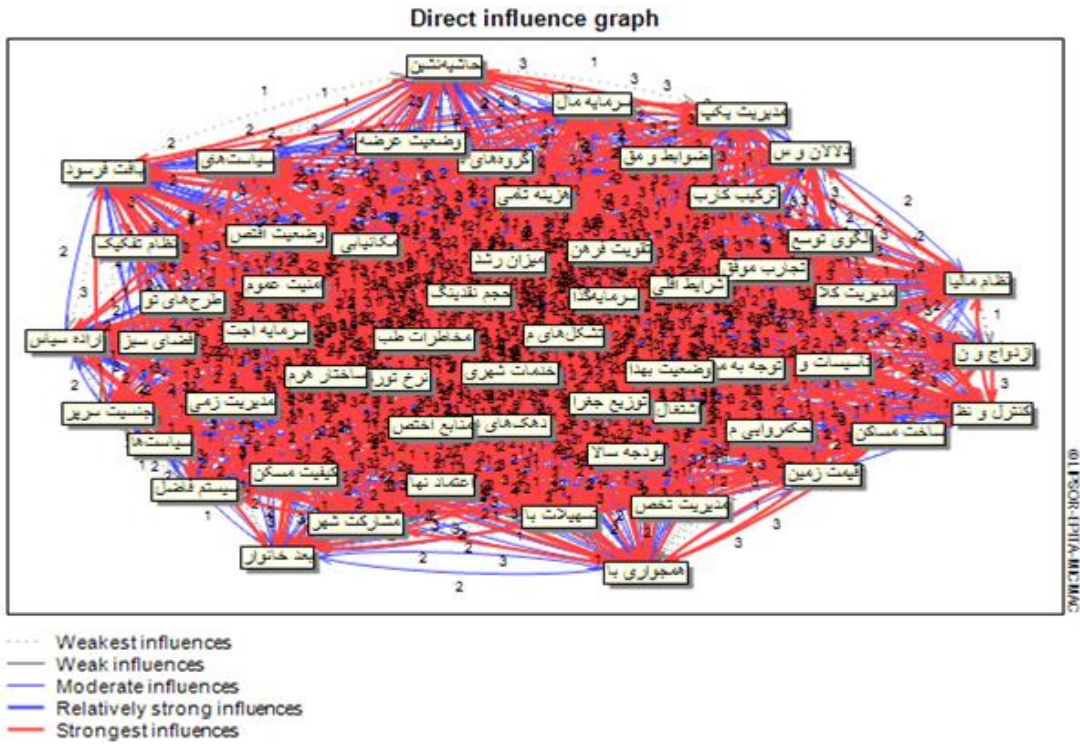
نوع بعدی متغیرهای شناسایی شده، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه هستند. جایگاه این متغیرها در نمودار، جنوب شرقی پلان تأثیرگذاری - تأثیرپذیری است. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بسیار پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا هستند. در پژوهش حاضر؛ عوامل وضعیت عرضه و تقاضا، خدمات شهری، بافت فرسوده شهری، ساختار هرم جمعیتی میزان خانوارهای فاقد مسکن، ترکیب کاربری، اراده سیاسی، توجه به مهاجر یا بومی بودن متقاضیان، حاشیه‌نشینی، هزینه تامین مسکن، تاسیسات و تجهیزات شهری، شرایط اقلیمی، ساخت مسکن، مدیریت یکپارچه شهری، دلالان و واسطه‌گران و الگوهای توسعه شهری به عنوان متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه بدست آمدند. آخرین متغیرهای شناسایی شده در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل مورد بررسی، متغیرهای مستقل هستند؛ این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب غربی صفحه‌ی پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. در این پژوهش متغیرهای ازدواج و نرخ تشکیل خانوار، بعد خانوار، توزیع جغرافیایی تقاضای

مسکن، سیاست‌های تامین مسکن، دهک‌های درآمدی متفاوت، حجم نقدینگی، مدیریت زمین، بودجه سالیانه، اشتغال، امنیت عمومی، کنترل و نظارت و طرح‌های توسعه شهری متغیرهای مستقل شناسایی شدند. این متغیرها هیچگونه واکنشی در دیگر متغیرها ایجاد نمی‌کنند.

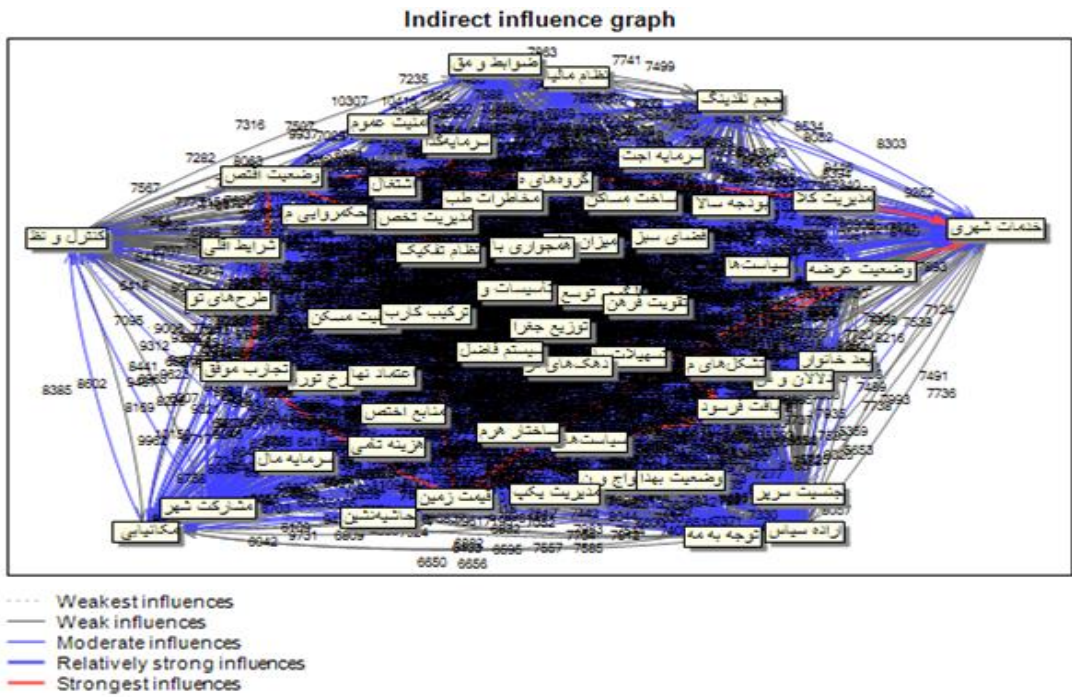


شکل ۶. پراکنش متغیرها در پلان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری

چگونگی و نحوه‌ی روابط مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از متغیرهای شناسایی شده در نرم‌افزار میک‌مک، در پوشش ۱۰۰ درصد مورد تحلیل قرار گرفتند. هر کدام از این پوشش‌ها، روابط ضعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشان می‌دهد. چون پوشش 100 درصد تمامی تأثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می‌دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با پوشش 100 درصد نشان داده می‌شود.



شکل ۷. گراف چرخه‌ای اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد عوامل



شکل ۸. گراف چرخه‌ای اثرگذاری غیرمستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد عوامل

۱-۵- انتخاب عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد ناحیه منفصل شهری نایسر:

همانطور که قبلاً اشاره شد در مرحله نخست ۵۷ عامل شناسایی و میزان و چگونگی تاثیرگذاری این عوامل بر یکدیگر و نیز بر وضعیت تامین مسکن اقشار کم‌درآمد نایسر در شهر سنندج با توجه به روش مستقیم و غیرمستقیم بررسی و در نهایت؛ از ۵۷ عامل بررسی شده؛ ۱۵ عامل اصلی به عنوان عوامل کلیدی بر تامین مسکن ناحیه منفصل شهری نایسر در شهر سنندج انتخاب شدند (در هر دو روش مستقیم و غیرمستقیم تکرار شده‌اند). با توجه رتبه‌های کسب شده (جدول ۵)، مشاهده می‌شود که عوامل اقتصادی بیشترین تاثیر را بر دستیابی به مسکن پایدار دارند.

جدول ۵. انتخاب نهایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محله فرسوده سرپوله با تاکید بر مسکن پایدار

رتبه بدست آمده		امتیاز نهایی		متغیر
تاثیرگذاری غیرمستقیم	تاثیرگذاری مستقیم	تاثیرگذاری غیرمستقیم	تاثیرگذاری مستقیم	
۱	۱	۴۵۳	۴۶۵	قیمت زمین و مسکن
۶	۲	۳۶۳	۴۲۱	سرمایه مالی خانوار
۳	۳	۴۱۹	۴۱۶	اشتغال
۱۱	۴	۲۷۱	۴۰۶	کیفیت مسکن
۹	۵	۳۱۳	۳۸۹	بافت فرسوده شهری
۷	۶	۳۵۰	۳۸۲	مشارکت شهروندان
۱۲	۷	۲۴۹	۳۵۴	سرمایه اجتماعی
۵	۸	۳۸۸	۳۳۷	میزان رشد شهرنشینی
۱۵	۹	۲۰۵	۳۱۳	بعد خانوار
۲	۱۰	۴۳۶	۳۰۹	دلالت و سوداگران
۴	۱۱	۴۰۱	۲۹۹	حاشیه‌نشینی
۸	۱۲	۳۲۲	۲۸۶	سیستم فاضلاب و دفع زباله
۱۳	۱۳	۲۲۵	۲۷۵	مکانیابی
۱۴	۱۴	۲۱۲	۲۴۴	مدیریت کلان در بخش مسکن
۱۰	۱۵	۲۹۴	۲۳۸	تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی

۶- نتیجه گیری

رشد روزافزون شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها به عنوان اصلی اجتناب‌ناپذیر در جوامع امروزی بخصوص در شهرهای کشورهای در حال توسعه، سبب تغییرات اساسی در ساختار شهرها شده است. در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت‌تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده‌ی شهرها، تامین مسکن مناسب هم از لحاظ کمیت هم کیفیت برای اقشار و گروه‌های کم‌درآمد است، که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده است و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی - فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. همانطور که در پیشنه‌ی تحقیق نیز به آن اشاره شد، پژوهش‌های زیادی در ارتباط با بررسی دلایل عدم تامین مسکن مناسب (از لحاظ کمیت و کیفیت) برای قشر ضعیف و کم‌درآمد شهری صورت گرفته است، و هر کدام دلایلی را برای آن برشمرده‌اند؛ اما این تحقیق ضمن ویژگی‌های مشترکی که با تحقیقات مذکور داشته، از روش آینده‌پژوهی برای شناسایی پیشران‌ها و دلایل کمبود و نبود مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد شهری بهره گرفته است که در نوع خود تحقیقات اندکی صورت گرفته است. همچنین بیشتر تحقیقات پیشین و مذکور مسکن به صورت سیستمی مورد بررسی قرار نگرفته و به جای رویکرد آینده‌نگارانه، بیشتر بر وضع موجود و فعلی این بافت‌ها توجه کرده است. این در حالی است که در این پژوهش، با استخراج و بررسی مجموع عوامل نه تنها تأثیرگذاری عوامل، بلکه نحوه و میزان تأثیرپذیری عوامل نیز از همدیگر مورد بررسی قرار گرفته تا با توجه به این روابط برنامه‌ریزی بر روی فاکتورها و عواملی صورت گیرد که از آنها بالاترین بهره‌ها حاصل گردد.

ناحیه منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) به علت وجود عوامل درونی و بیرونی (مانند: دسترسی و مجاورت با شهر سنندج، ویژگی‌های محیطی و زیرساخت‌ها و قیمت پایین زمین و ساختمان نسبت به شهر سنندج و...) به سکونتگاه مناسبی برای جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج تبدیل شده است و با ورود مهاجرین و افزایش جمعیت به این سکونتگاه، هر روز شاهد مشکلات عدیده در زمینه‌های مختلف و از جمله کمبود کمیت و کیفیت مسکن می‌باشیم.

بنابراین، نتایج این تحقیق نشان داد که سیستم شهری (بخصوص وضعیت مسکن) ناحیه منفصل شهری نایسر سنندج در شرایط ناپایداری وجود دارد که عوامل زیادی در این مهم دخیل هستند (جدول ۴). همچنین بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته در نهایت ۱۵ عامل به عنوان پیشران‌های کلیدی برای تامین و بهبود وضعیت مسکن مورد نیاز برای قشر کم‌درآمد و ضعیف محدوده مورد مطالعه شناسایی شدند که در این میان نقش عوامل اقتصادی پررنگ‌تر می‌باشند. بنابراین در جمع‌بندی این پژوهش می‌توان اذعان کرد که موفقیت در دستیابی به اهداف همه‌جانبه

در تأمین مسکن مناسب، وابسته به تعامل مستمر بین عوامل کلیدی و برنامه‌ریزی دقیق برای این پیشران‌هاست. به عبارت دیگر، توجه کافی از سوی برنامه‌ریزان و مدیران شهری به عوامل تأثیرگذار و پیشران و مدنظر قرار دادن این عوامل کلیدی و روابط بین آنها بسترهای لازم را برای تحقق و تأمین مسکن مناسب در ناحیه مورد مطالعه (ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج) فراهم خواهد نمود.

منابع

۱. اسدی، صالح؛ مشکینی، ابوالفضل؛ علوی، سیدعلی؛ قائدرحمتی، صفر (۱۳۹۹)، تبیین سناریوهای مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر شهری (مطالعه‌ی موردی: کلانشهر تهران)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۲، شماره ۳، صص ۸۷۱ - ۸۸۸.
۲. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مسکن، تهران، انتشارات سمت.
۳. حاتمی‌نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد و مرتضی نصرتی هشی (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه شهر تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی سپهر، دوره ۲۸، شماره ۱۰۹، صص ۳۷ - ۵۵.
۴. حکمت‌نیا، حسن؛ انصاری، ژینوس (۱۳۹۱)، برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۴، شماره ۱ (پیاپی ۷۹)، صص ۱۹۱ - ۲۰۷.
۵. خدایی، زهرا و محمد میره (۱۳۹۰)، مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، دانشگاه فردوسی، مشهد.
۶. زنگنه، مهدی (۱۳۹۲)، تحلیل فضایی کالبدی قابلیت‌های شهر مشهد جهت دستیابی به توسعه‌ی پایدار مسکن، رساله‌ی دکتری رشته‌ی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر حمیدرضا وارثی، دانشگاه اصفهان.
۷. زیاری، کرامت‌اله؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ محمدی، اکبر (۱۳۹۵)، برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تاکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲، صص ۲۱۱ - ۲۲۶.
۸. ساسان‌پور، فرزانه؛ حاتمی، افشار؛ بابایی، شایان (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی حباب شهرنشینی در کلانشهر تهران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال هفدهم، شماره ۴۷، صص ۱۷۱ - ۱۸۹.
۹. سجادی، ژیلا، واحدی یگانه، فرید؛ محمدی، اکبر (۱۳۹۷)، سنجش ارتباط کیفیت کالبدی مسکن با امنیت تصرف در سکونتگاه‌های خودانگیخته‌ی شهری (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج)، فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال ۵، شماره ۱۶، صص ۸۳ - ۱۱۰.

۱۰. شاهپوندی، احمد؛ قاسمی، مسعود؛ راست‌قلم، نیلوفر (۱۳۹۹)، آینده‌نگاری تاب‌آوری مسکن در منطقه ۸ اصفهان با استفاده از روش تلفیقی سناریوپردازی و تحلیل اثرات متقاطع، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال ۷، شماره ۲۲، صص ۱۳۱ - ۱۵۳.
۱۱. شری‌زاده، عادل؛ روستایی، شهریور؛ حکیمی، هادی (۱۳۹۹)، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقبال کم‌درآمد در کلانشهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۰، شماره پیاپی ۳۸، صص ۳۹ - ۵۰.
۱۲. فنی، زهره؛ کاظمی، لاله (۱۳۹۵)، آینده‌پژوهی و سناریونگاری برای برنامه‌ریزی توسعه محله‌ای بر پایه‌ی تحلیل سیستمی با مطالعه‌ی محله سنگلج تهران، فصلنامه مطالعات راهبردی سیاست‌گذاری عمومی، شماره ۲۱، صص ۱۵ - ۲۹.
۱۳. فنی، زهره؛ کوزه‌گر، لطفعلی؛ سامانی مجد، علی (۱۳۹۹)، تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن پایدار در بافت‌های قدیمی و نوساز شهری (مورد مطالعه: بافت محله‌های اتابک و پونک تهران)، فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۱، شماره پیاپی ۴۲، صص ۱۳۷ - ۱۵۲.
۱۴. محمدی ده‌چشمه، پژمان (۱۳۹۷)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان)، فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال ۸، شماره ۲، صص ۲۹۱ - ۲۷۷.
۱۵. نعیمی، کیومرث؛ پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۵)، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده سکونتگاه‌های فرودست شهری سنندج با تاکید بر کاربرد آینده‌پژوهی، مطالعات شهری، شماره ۲۰، صص ۵۳ - ۶۴.
16. Adams, D. (2005). *Planning, Public Policy & Property Markets*. Oxford, UK: Blackwell.
17. Benito, Andrew; James Proudman and Getjan Vlieghe (2004), *House Price Consumption and Monetary Policy; Financial Accelerator Approach*, *Journal of Financial Intermediation*, 1- 22
18. Dumreicher, H., and Kolb, B., (2008), *Place As a Social Space: Fields of Encounter Relating to the Local Sustainability Process*, *Journal of Environmental Management*, No. 87, PP. 317-328.
19. Flavio, M. & Souza, D. (2001), *the future of informal settlements: lessons in the legalization of disputed urban land in Recife, Brazil*, *Geoforum* 32: 483-492.
20. Gallen, R., (2010), *Dual-indexed mortgages in reforming socialist economies: Evaluating the risks and institutional requirements*, *Journal Housing Policy Debate*, Vol.3, No. 3, PP. 855-876.
21. Godet, M. and P. Durance, (2011): *Strategic Foresight for Corporate and Regional Development*, UNOD - UNESCO - Fondation Prospective et Innovation.
22. Goebel, Allison, (2007), *Sustainable urban development? Low-cost housing challenges in South Africa*, *Habitat International*. Vol.31. 291-302.
23. Golubchikov, O., and Badyina, A., (2012), *Sustainable Housing for Sustainable Cities, A Policy Framework for Developing Countries*, UN HABITAT Nairobi.
24. Gordon, A. (2008). *Future Savvy: Identifying Trends to Make Better Decisions, Manage Uncertainty and Profit from Change*, AMACOM.

25. Katz, B. and Turner, M. A., (2008), Rethinking U.S Rental Housing Policy: Build on state & Local Innovation, Washington, DC, Brookings Institution. Accessed 18, 2011, at <http://www.Brooking.edu>.
26. Ola, Alulo. (2011), Sustainable Housing Development and Functionality of Planning Laws in Nigeria: the Case of Cosmopolitan Lagos, Journal of Sustainable Development, Vol. 4, No.5, Oct.,139 -150.
27. Ratcliffe, J. and Krawczyk, E., (2010), Imagineering Cities: Creating Liveable Urban Futures in the 21st Century, Publication, utures Academy.
28. Rioux, L., and Werner, C., (2010), Residential Satisfaction Among Aging People Living in Place, Journal of Environmental Psychology, Vol. 31, No. 2, PP. 158–169.
29. Shearer, Allan W. (2005): Approaching scenario-based studies: three perceptions about the future and considerations for landscape planning, Environment and planning B: Planning and design, 32, 67-87.
30. Tamer, A. & Shawket, M. (2011), New strategy of upgrading slum areas in developing countries using vernacular trends to achieve a sustainable housing development, Energy Procedia. 6: 228-235.
31. UN Habitat (2012), Sustainable Housing for Sustainable Cities, A policy Framework for developing countries.
32. Warnock, C., Veronica, E., and Warnock, F., (2008), Markets and Housing Finance, Journal of Housing Economics, Np. 17, PP. 239–251.
33. Westaway, Margaret S., (2006), A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal, and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing.