

بررسی میزان دست یابی دولت به اهداف طرح مسکن مهر: مطالعه موردی شهر جدید پردیس تهران

روح اله نوری* - عضو هیات علمی دانشگاه خوارزمی، دانشکده مدیریت، تهران، ایران.
مرضیه بوربورآذری - کارشناس ارشد مدیریت فناوری اطلاعات دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
مهدیه بوربورآذری - کارشناس ارشد مدیریت فناوری اطلاعات دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

چکیده

یکی از نیازهای اساسی هر کشوری، تامین مسکن برای افراد جامعه است. فاکتورهای متعددی در تهیه مسکن مناسب برای تمامی اقشار جامعه وجود دارد که توجه به همه آنها از جمله وظایف مهم دولت هاست. از مهم ترین این عوامل می توان به مکان یابی و تامین زمین مناسب برای ساخت شهرها و مناطق مسکونی، کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن و از همه مهم تر قیمت گذاری واحدها به طریقی که قدرت خرید را برای کلیه اقشار فراهم کند، اشاره کرد. یکی از طرح هایی که در طول سالیان گذشته به جهت تامین این نیاز اساسی در کشور پیاده شده است، طرح مسکن مهر است. هدف از انجام این پژوهش، بررسی میزان دست یابی دولت به اهداف طرح مسکن مهر بوده و برای دست یابی به این هدف مطالعه موردی شهر جدید پردیس تهران انجام گرفته است. تجزیه و تحلیل داده های موجود در مورد شیوه های پیاده سازی پروژه مسکن مهر در شهر جدید پردیس، به وسیله نرم افزار SPSS انجام شد و نتایج نشان داد که پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروه های کم درآمد، حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن و همچنین مکان یابی و تامین امکانات زیر بنایی موثر بوده است ولی در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت و فراهم ساختن امکانات روبنایی موفق به دست یابی به اهداف موردنظر نگردیده است.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، شهر جدید پردیس، SPSS.

Evaluating the Achievement of the Objectives of Mehr Housing Plan: Case Study of Pardis New City, Tehran

Abstract

One of the basic needs of each country is to provide house for individuals of the society. There are several factors which contribute to provide house for all classes of individuals. This issue is one of the important tasks of government. The most important factors in this field are location to construct the residential areas, proper and efficient usage of raw materials, provision of urban needs in new residential areas, most importantly, the pricing of the units in a way that provides purchasing power for all classes of individuals. One of the proposals in the past years in order to meet this basic need in the country is Mehr housing scheme. The aim of this study was to investigate the government achievement rate to the objectives of Mehr housing scheme. To achieve this goal, a case study of a new city Pardis in Tehran was conducted. Data analysis regarding implementation of Mehr housing project was conducted by SPSS, Lisrel software. The results displayed that Mehr housing project of new city pardis significantly reduce inequalities in housing, small investment, reduce costs of deprived households and increase the quality of housing.

Keywords: Mehr housing, new city pardis, SPSS, Lisrel

مقدمه

مدر مورد ضرورت بخش مسکن در ایران می توان بیان کرد که این بخش همواره به عنوان یکی از معضلات مهم کشور ما مطرح بوده و با عنوان یک ضرورت در جامعه قابل توجه بوده و بسیار سرنوشت ساز و تعیین کننده است (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۲). در ایران، عامل اصلی ایجاد تقاضای بالقوه برای مسکن جمعیت است؛ به طوری که کلیه عواملی که سبب تغییر در جمعیت می گردند بر تقاضای مسکن نیز تأثیر می گذارند (لطفی و خیرخواه، ۱۳۹۱). مسأله تامین مسکن برای اقشار کم درآمد نه تنها در ایران بلکه در بسیاری از کشورهای جهان مورد توجه قرار گرفته است و تاکنون سیاست های مختلفی برای تامین مسکن گروه های کم درآمد در نظر گرفته و به اجرا در آمده است (خدائی و میره، ۱۳۹۰). برخی معتقدند پروژه مسکن مهر مفاید زیادی را برای مردم و مملکت به دنبال خواهد داشت. طرح مسکن مهر نه تنها بهره وری زمین شهری را به شدت بهبود می بخشد بلکه باعث ارتقای کیفیت زندگی شهری مطابق استانداردهای شهرسازی می شود. اگر با تهمیداتی بتوان این طرح را به صورت کامل به درون شهر هدایت کرد و از ظرفیت های موجود در درون شهرها به ویژه بافت های فرسوده شهری استفاده نمود به نحو بارزتری متوسط شاخص بهره وری زمین شهری را ارتقا خواهد بخشید. به علاوه ارتقای تراکم نفر در هکتار شهرهای موجود، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده کشور، استفاده از اراضی بایر و متروکه و خالی در درون شهرهای کشور و خارج کردن کاربری های نامناسب زندگی شهری به خارج از شهرها (نظیر پادگان ها، زندان ها، صنایع مزاحم و آلاینده) و در اختیار شهر قرار گرفتن اراضی استحصال شده می تواند تا بیش از ۲۰ سال دیگر، هرگونه نیاز به اسکان سرریز جمعیت شهری کشور را پوشش دهد. طرح مسکن مهر با اصلاح الگوی مصرف زمین شهری، می تواند صرفه جویی های متعدد دیگری را به دلیل جلوگیری از گسترش بی رویه سطح شهر برای کشور و مردم به همراه آورد. کاهش قابل توجه هزینه های

اسکان، کاهش هزینه های نگهداری شهرها، کاهش هزینه های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش هزینه های رفت و آمد خانوارها، کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا، کاهش هزینه های تامین زیرساخت های مورد نیاز شهری، کمک به حفظ محیط زیست و منابع طبیعی و در نهایت تخصیص بهینه منابع ملی با جلوگیری از نابودی باغات و اراضی کشاورزی از جمله این صرفه جویی هاست (آئینی، ۱۳۸۹).

به گفته سعیدی، رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰)، سیاست های مسکن مهر از جمله مهم ترین سیاست های مسکن در دولت نهم و به تبع آن در دولت دهم بوده اند. این سیاستها با هدف ایجاد مسکن برای گروه های رآمد در زمره سیاست های ارزشی دولت در آمدند، اما تنها با تکیه بر مقوله اقتصادی که عمدتاً در برگیرنده قیمت زمین است، نمی توان بستری برای مکان گزینی استقرار چنین سیاست هایی فراهم ساخت. در پروژه مسکن مهر نهادهای متفاوت درگیر و موظف به انجام مسئولیت های فراگیر بوده و تحت تأثیر این طرح بزرگ قرار گرفتند. همین طور اهداف و مفاید زیادی برای این پروژه بر شمرده شده است و در عین حال مخالفینی نیز داشته است و همچنان مباحث دامن داری در نقد این طرح در جریان است. حال باید دید پروژه مسکن مهر، در رسیدن به اهداف خود تا چه حد موفق عمل کرده است. درحقیقت این پژوهش در نظر دارد؛ میزان دست یابی دولت به اهداف طرح مسکن مهر را بررسی نماید. برای پاسخ به این سوال، شهر جدید پردیس برای مطالعه انتخاب شد. محمد ارون د کلهر، حسن اسماعیل پور و فریدون احمدی (۲۰۱۳)، تحقیقی با عنوان «بررسی عملکرد طرح مسکن مهر در ایران (مطالعه موردی: شهر سقز)» انجام دادند. پروژه مسکن مهر در شهر سقز به اهداف مورد نظر خود دست نیافته است و بین اهداف و آنچه در واقعیت وجود دارد شکاف دیده می شود.

مقوله مسکن گسترده و پیچیده است و نمی توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۳ تابستان ۹۵
No.43 Summer 2016

۴۴۶

مسکونی را شامل می شود، به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سر پناه فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای به زیستی انسان را شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد. در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت های اولیه مناسب مانند آب رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه می بایستی با توجه به توانایی مردم تامین شود (جهان بین و پورمحمدی، ۱۳۸۹).

طرح مسکن مهر طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تامین مسکن اقشار کم درآمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه های مسکن (اجاره بها، رهن و خرید) از سبد هزینه خانوار، تامین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تامین مسکن جوانان مطرح گردید (رضائی و کمائی زاده، ۱۳۹۱).

شیوا آجیلیان ممتاز (۱۳۹۱) پژوهشی را تحت عنوان «روش های تامین مالی پروژه های مسکن اقشار کم درآمد» انجام داد. سیاست های مالی دولت نیاز به اصلاح دارد. از این رو به منظور تامین مسکن اقشار کم و میان درآمد و جلوگیری از شانه خالی کردن از زیر بار مسئولیت، روشن بودن تکلیف متقاضیان در زمینه مقدار نقدینگی لازم، همینطور متنوع بودن انتخاب، کوتاه شدن دست سودجویان و خارج شدن بازار مسکن از رکود، لزوم استفاده از سرمایه گذاری داخلی و خارجی

برای ساخت و ساز روشن می گردد تا بتوان ساختمان هایی ارزان قیمت تولید کنیم و بعد از مرحله تامین زمین توسط دولت از زمان اجرای طرح تا تحویل ساختمان مشکلات تامین مالی پروژه ها را به سرمایه گذار واگذار و دغدغه های این عرصه را کاهش دهیم. مسکن به عنوان یکی از نخستین نیازهای اساسی انسان دارای جایگاه ویژه ای در کلیه طرح ها و برنامه ریزی های جامع، طرح ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و نظایر این هاست و از زیرشاخص های اصلی و تعیین کننده در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور به شمار می آید (زیاری، پرهیز، مهدنژاد و اشتری، ۱۳۸۹). در عصر حاضر خرید واحد مسکونی نماد بزرگترین سرمایه گذاری فقرا است و واحدهای مسکونی شخصی بالغ بر ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها در کشورهای در حال توسعه و گذار (اقتصادهای در حال تکوین) را تشکیل می دهد که مبلغ آن به سه تا شش برابر درآمد سالیانه خانوارها می رسد. افزون بر این مسکن حدود ۱۵ تا ۳۵ درصد کل سرمایه گذاری ها را در جهان شامل می شود. ساخت و ساز مسکن و بخش های مرتبط به آن حدود ۹ درصد از کل اشتغال جهانی را به خود اختصاص می دهد (خدائی و میره، ۱۳۹۰). در طرح جامع مسکن کشور، به طور کلی راهبردهایی برای تامین مسکن اقشار کم درآمد در نظر گرفته شده است که شامل این موارد است: تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت خانوار برای کاهش هزینه خانواده ها، بدون تبعیض و برای همه، تولید و عرضه مسکن با کیفیت بالا و در حد تقاضا، بهبود شرایط سکونت، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی، مدیریت بهینه بخش مسکن، جذب سرمایه های کوچک و ایجاد هماهنگی بین برنامه های مسکن، توسعه شهری و روستایی و سیاست های آمایشی و کاهش نابرابری های منطقه ای در برخورداری مناسب از مسکن (آجیلیان ممتاز، ۱۳۹۱).

به بیان کارشناسان و بیرانوند (۲۰۱۳) پروژه مسکن مهر یک پروژه بزرگ است که با ابعاد وسیع می تواند مسکن و اقتصاد را در ایران دگرگون سازد، سنجش آن از

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۳ تابستان ۹۵
No.43 Summer 2016

۴۴۷

جدول ۱. جدول فراوانی های مشاهده شده و مقدار آزمون X²

مقولات متغیر	فراوانی مشاهده شده	آماره X ²	sig	نتیجه آزمون
پایگاه اقتصادی اجتماعی	پایین	۲۳۲	۰,۰۰۰	تائید فرضیه
	متوسط	۱۴۴		
	بالا تر از متوسط	۸		

تجزیه و تحلیل داده ها

نتایج فرضیه اول پژوهش

۱. فرضیه اول: «پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروههای کم درآمد موثر بوده است».

H₀: پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروههای کم درآمد موثر نبوده است.

H₁: پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروههای کم درآمد موثر بوده است.

برای گروههای کم درآمد از ترکیب شاخصهای (تحصیلات، میزان درآمد، ملکیت قبل از مسکن مهر و تعداد افراد تحت تکفل) یک شاخص ترکیبی با عنوان پایگاه اقتصادی اجتماعی با سه مقوله (پایین، متوسط و بیشتر از متوسط) حاصل شده است. برای آزمون فرضیه اول از آزمون کای اسکوار تک بُعدی استفاده می شود.

نتایج فرضیه دوم پژوهش

۲. فرضیه دوم: «پروژه مسکن مهر در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت موثر بوده است».

H₀: پروژه مسکن مهر در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت موثر نبوده است.

H₁: پروژه مسکن مهر در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت موثر بوده است.

تسهیلات بانکی ارزان قیمت در دو شاخص پرسشنامه (سهولت شرایط دریافت وام و سهولت بازپرداخت وام) عملیاتی شده است.

برای آزمون فرضیه اول از آزمون کای اسکوار تک بُعدی استفاده می شود.

نتایج فرضیه سوم پژوهش

۳- فرضیه سوم: «پروژه مسکن مهر در تامین زمین

لحاظ نقاط ضعف و قوت و میزان دستیابی به اهداف آن مهم می باشد تا بتوان شکاف های بین اهداف و دستاوردها را ارزیابی کرده و اصلاحات لازم برای موفقیت این پروژه را فراهم نمود. این تحقیق نیز در راستای همین هدف انجام خواهد گرفت تا برنامه ریزان را به طرح ریزی بهتر سوق دهد. فرضیه های پژوهش عبارتند از:

۱. پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس در تامین مسکن گروه های کم درآمد موثر بوده است.

۲. پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس در تامین زمین مناسب موثر بوده است.

۳. پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت موثر بوده است.

روش تحقیق

تحقیق حاضر از منظر هدف، از نوع کاربردی می باشد و از نظر میزان کنترل متغیرها و روش گردآوری داده ها، این پژوهش از نوع توصیفی- تحلیلی می باشد. جمع آوری داده ها در این تحقیق ترکیبی از روش های کتابخانه ای و اسنادی بود. داده ها در این پژوهش با استفاده از بسته نرم افزاری SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. جامعه آماری این پروژه ۲۷۶۰ متقاضی ساکن در پروژه های ۹۹ ساله هسا، توسعه گر ساختمان مهر و ساتراپ واقع در شهر جدید پردیس می باشند و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۳۸۴ نفر برآورد شده است. داده های جمع آوری شده از ۳۸۴ نفر از ساکنین مسکن مهر و ۱۵ نفر کارشناسان خبره حوزه شهرداری و شهرسازی اخذ و تحلیل شده اند.

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۳ تابستان ۹۵
No.43 Summer 2016

۴۴۸

جدول ۲. جدول فراوان های مشاهده شده و مقدار آزمون X^2

نتیجه آزمون	sig	آماره X^2	فراوانی مشاهده شده	مقولات متغیر
رد فرضیه	-	۱۰۸,۲۵	۰	سهولت همه مراحل
			۷۶	پیچیدگی اداری
			۸۴	پیچیدگی درخواست ضامن و مدارک
			۲۲۴	پیچیدگی همه مراحل
	-	۲۳۷,۲۵	۸۰	آسان
			۲۶۸	به سختی
			۳۶	غیر قابل پرداخت
				شرایط اخذ وام
				دشواری در بازپرداخت

جدول ۳. جدول فراوان های مشاهده شده و مقدار آزمون X^2

نتیجه آزمون	sig	آماره X^2	فراوانی مشاهده شده	مقولات متغیر
رد فرضیه	۰,۰۰۱	۱۱,۲۶۷	۱	نمناوب
			۱۴	مناسب
	۰,۷۹۶	۰,۰۶۷	۷	نمناوب
			۸	مناسب
	-	۸,۰۶۷	۱۳	نمناوب
			۲	مناسب
	۰,۱۹۷	۱,۶۶۷	۱۰	نمناوب
			۵	مناسب
	۰,۷۱۰	۳,۲۶۷	۱۱	نمناوب
			۴	مناسب
	۰,۴۳۹	۰,۶۰۰	۹	نمناوب
			۶	مناسب
	۰,۰۲۰	۵,۴۰۰	۳	نمناوب
			۱۲	مناسب
				مناسب بودن امکانات زیربنایی
				مناسب بودن امکانات آموزشی
				مناسب بودن امکانات فرهنگی
				مناسب بودن امکانات امنیتی
				مناسب بودن مراکز خرید
				مناسب بودن بهداشتی درمانی
				مناسب بودن وضعیت مکانی

مناسب و امکانات زیربنایی و روبنایی مناسب موثر بوده است. مناسب و امکانات زیربنایی و روبنایی مناسب موثر بوده است. H۰: پروژه مسکن مهر در تامین زمین مناسب و امکانات زیربنایی و روبنایی مناسب موثر نبوده است. H۱: پروژه مسکن مهر در تامین زمین مناسب و امکانات زیربنایی و روبنایی مناسب موثر نبوده است. پاسخ به این سوالات از نتایج مصاحبه با صاحب نظران اخذ و تحلیل شده است. بدین معنا که در مورد مناسب و مطلوب بودن امکانات زیربنایی، روبنایی و مکانی از کارشناسان سوال شده است. برای آزمون فرضیه اول از

آزمون کای اسکوار تک بُعدی استفاده می شود.

نتیجه گیری و جمع بندی

نتایج آزمون فرضیات عبارتند از:

فرضیه اول؛ با بررسی داده ها مشخص شد که افراد دارای پایگاه اقتصادی اجتماعی پایین بیشتر از سایر گروه های اجتماعی از مسکن مهر استفاده نموده اند بنابراین می توان اذعان داشت که پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس در تامین مسکن برای گروه های کم درآمد موثر بوده است.

فرضیه دوم؛ بررسی داده ها نشان داد که بیشتر متقاضیان از شرایط دریافت وام و به ویژه شرایط بازپرداخت ناراضی بوده و بیان داشتند که مبلغ اقساط پرداختی بالا بوده و با توجه به میزان درآمد ماهیانه، بازپرداخت تسهیلات برای ایشان به سختی امکان پذیر است، لذا معنا داری این فرضیه رد می گردد.

فرضیه سوم؛ نتایج حاصل از تحقیق نشان داد از دیدگاه کارشناسان، پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس در تامین امکانات زیربنایی و همچنین مکان یابی کاملاً موثر بوده ولی در مورد امکانات روبنایی فراوانی های مشاهده شده، نشان می دهد که مسکن مهر پردیس در تامین امکانات روبنایی موفق نبوده است، اگر چه در تامین امکانات زیربنایی و مکانی موفق بوده است، البته بررسی ها نشان می دهد این شرکت در مورد پروژه های جدید خود که هنوز به متقاضیان تحویل داده نشده این مشکل را برطرف کرده و در پروژه های جدید، احداث طرح های روبنایی هم زمان با ساخت واحدها آغاز شده و قبل از تحویل واحدها آماده بهره برداری خواهند شد.

در این پروژه برای سنجش اعتبار یا روایی ابزار اندازه گیری، سوالات پرسشنامه قبل از اجرا در اختیار چند نفر از اساتید و خبرگان شهرسازی قرار گرفته و مورد تایید واقع شد. برای تعیین پایایی سوالات پرسش نامه از روش تصنیف استفاده شده و با بدست آمدن ضریب همبستگی ۰/۷ مشخص گردید که آزمون از ضریب اعتماد (پایایی) بالایی برخوردار است. نتایج پژوهش کارشناسان و بیرانوند (۱۳۹۱) حاکی از آن است که

از نقاط قوت پروژه مسکن مهر در خرم آباد اشتغال زایی و بهبود الگوی زندگی شهری بوده است. از نقاط ضعف آن عدم وجود طرح مناسب اولیه و توجیه فنی آن می باشد. نتایج این پژوهش در زمینه بهبود الگوی زندگی با تحقیق حاضر هم راستاست و بر تاثیر آن صحه می گذارد. ستار زاده (۱۳۸۸) تحقیق خود را بر روی بررسی شاخص های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵ انجام داد. یافته های این پژوهش به دلیل رویکردی که نیاز کشور در تامین مسکن بیشتر با هزینه کمتر دارد، در راستای تأیید طرح مسکن مهر است و به این جهت با پروژه حاضر مطابقت دارد. در پژوهش سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰)، مسکن مهر شهر نطنز مورد مطالعه قرار گرفت. نتایج این پژوهش بر کارایی مسکن مهر در صورت مکان یابی درست و موثر، صحه میگذارد و بنابراین در راستای تأیید تحقیق حاضر است. ارونند کلهر، اسماعیل پور و احمدی (۱۳۹۲) پژوهش خود را بر روی عملکرد پروژه مسکن مهر در شهر سقز انجام دادند. نتایج حاصل از پژوهش با نتایج تحقیق از لحاظ وجود نارضایتی در منابع و تسهیلات بانکی سازگار است ولی از سایر جهات سازگار نیست و علت آن می تواند تفاوت در پیمانکاران پروژه مربوطه یا محل اجرای آن باشد.

رضائی و کمائی زاده (۱۳۹۱) دست یابی به اهداف مسکن مهر پروژه فاطمیه شهر یزد را در زمینه های اقتصاد خانوار و فراهم آوردن مسکن با کیفیت را برای قشر نیازمند مورد مطالعه قرار دادند. نتایج حاصل از پژوهش با نتایج تحقیق از لحاظ وجود نارضایتی در منابع و تسهیلات بانکی سازگار است و با توجه به اینکه میزان رضایت مندی متقاضیان از کیفیت و امکانات پروژه منفی نبوده و متوسط برآورد شده است، طرح مسکن مهر را تایید نموده و بر نتایج این پروژه صحه می گذارد.

پیشنهادهای این تحقیق عبارتند از:

۱. با توجه به بررسی پژوهش های صورت گرفته بر روی طرح مسکن مهر، در خصوص شاخص تامین زمین مناسب، جهت حصول نتیجه مثبت همانند شهر جدید

پردیس پیشنهاد می‌گردد؛ مطالعات جامع در خصوص مکان‌یابی و جانمایی پروژه‌ها در سطح کشور صورت گیرد. تامین خدمات زیربنایی و روبنایی در سایت‌های مسکن مهر هم‌زمان و قبل از شروع ساخت پروژه‌ها در دستور کار قرار گیرد.

۲. با توجه به اینکه یکی از اهداف اصلی طرح مسکن مهر تامین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب می‌باشد و با لحاظ این نکته که یکی از سیاست‌های مالی به منظور تامین هزینه‌های مسکن مهر ارائه تسهیلات بانکی ارزان قیمت به متقاضیان است و نظر به مشکلات مالی گروه هدف، پیشنهاد می‌گردد؛ افزایش مبلغ تسهیلات بانکی، کاهش مبلغ اقساط و بالا بردن زمان بازپرداخت آن در دستور کار قرار گیرد. پیش‌بینی و بررسی میزان تقاضا قبل از ساخت واحدها به لحاظ همسان‌سازی عرضه و تقاضا صورت گیرد. داده‌های بر روی بانک‌های اطلاعاتی کشوری و شهری متقاضیان مسکن مهر به منظور بررسی شرایط متقاضیان و سنجش تعداد خانوارهای کم‌درآمد که مشمول این طرح شده‌اند، جهت تعیین میزان دقیق موفقیت این شاخص در کل کشور و بهره‌برداری و استفاده از آن در ادامه و تکمیل طرح و طرح‌های مشابه، انجام گردد.

۳. با توجه به اینکه یکی از اهداف طرح مسکن مهر ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور است و می‌توان گفت شهر جدید پردیس تجربه موفق در این زمینه داشته است، پیشنهاد می‌گردد؛ صنعتی‌سازی و استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت واحدهای مسکن مهر به صورت گسترده در کشور بکار گرفته شود. استفاده از تولیدات مرغوب و با کیفیت داخلی به منظور کاهش قیمت تمام شده و ارتقاء کیفی صورت گیرد. نظارت بیشتر بر روند ساخت با بکارگیری مشاورین در کنار نظام مهندسی جهت ارتقاء کمی و کیفی مسکن تولیدی صورت گیرد.

منابع

آجیلیان ممتاز، شیوا. (۱۳۹۱) روش‌های تامین مالی پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد. همایش ملی

عمران و توسعه پایدار، مشهد، موسسه آموزش عالی خاوران.

آئینی، محمد. (۱۳۸۹) مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری. اقتصاد مسکن، شماره ۴۷ و ۴۸، ۴۳-۳۱.

جهان‌بین، رضا؛ پورمحمدی، محمد رضا. (۱۳۸۹) راهبردهای اساسی تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز. فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، ۲ (۳)، ۱۳۷-۱۱۹.

خدایی، زهرا و محمد، میره. (۱۳۹۰) مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری. اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد.

رضائی، محمد رضا؛ کمائی زاده، یعقوب. (۱۳۹۱) ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر. مطالعه موردی سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد. فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات شهری، ۵، ۲۶-۱۳.

زیاری، کرامت‌الله؛ پرهیز، فریاد؛ مهدنژاد، حافظ و اشتري، حسن. (۱۳۸۹) ارزیابی مسکن‌گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تامین مسکن اقشار کم‌درآمد. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۷۴، ۲۱-۱.

ستارزاده، داوود. (۱۳۸۸) بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵. فصلنامه جمعیت‌شماره ۶۷ و ۶۸، ۷۹-۵۷.

سعیدی رضوانی، نوید و کاظمی، داوود. (۱۳۹۰) بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن مهر: نمونه موردی شهر نطنز. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۷۵، ۱۳۲-۱۱۳.

لطفی، صدیقه؛ خیرخواه، زلیخا. (۱۳۹۱) بررسی کمی و کیفی و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز. فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، ۴ (۱۲)، ۵۸-۴۱.

Arvand Kalhor, M., Esmailpour, H., & Ahmadi, F (2013). Evaluation the Performance of the Mehr

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۳ تابستان ۹۵
No.43 Summer 2016

۴۵۱

Housing Project in Iran (Case Study Saez City).
Middle-East Journal of Scientific Research, 15 (5),
707-711

Karshenasan, A., & Beiranvand, M. (2013). A review
on weaknesses and strengths of delivering Mehr
housing project in terms of achieving economical
goals. Management Science Letters, 3, 2521–2530

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۳ تابستان ۹۵
No.43 Summer 2016

■ ۴۵۲ ■