مدیریت شهری
شماره ۴۳ تابستان ۹۵
No.43 Summer 2016
۴۴۵-۴۵۲
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۱۲/۴ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۷/۱

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 بوربوراژدری – کارشناس ارشد مدیریت فناوری اطلاعات دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
مهدیه بوربوراژدری – 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 آن ها 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 داده‌های موجود در مورد شیوه‌های پیاده‌سازی 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 prove 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

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۲۱-۸۸۳۲۹۲۰۰ رایانامه: noori_2003@yahoo.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

مقدمه

مـدر مورد ضرورت بخش مسـکن در ایـران می توان بیان کـرد کـه ایـن بخش همـواره به عنـوان یکـی از معضلات مهـم کشـور مـا مطـرح بـوده و بـا عنـوان یـک ضـرورت در جامعـه قابـل توجـه بـوده و بسـیار سرنوشت سـاز و تعیین کننـده اسـت (پورمحمـدی و اسـدی، ۱۳۹۲). در ایـران، عامـل اصلـی ایجـاد تقاضـای بالقوه برای مسـکن جمعیـت اسـت؛ به طوری کـه کلیـه عواملـی کـه سـبب تغییـر در جمعیـت می گردنـد بـر تقاضـای مسـکن نیـز تأثیـر می گذارنـد (لطفـی و خیرخـواه، ۱۳۹۱). مسـأله تامیـن مسـکن بـرای اقشـار کم درآمد نـه تنهـا در ایران بلکـه در بسـیاری از کشـورهای جهـان مـورد توجـه قرار گرفته اسـت و تاکنون سیاسـت های مختلفی برای تامین مسـکن گـروه هـای کم درآمـد در نظـر گرفته و بـه اجرا در آمـده اسـت (خدائـی و میـره، ۱۳۹۰). برخی معتقدند پـروژه مسـکن مهر مفاید زیـادی را برای مـردم و مملکت بـه دنبـال خواهد داشـت. طرح مسـکن مهر نـه تنها بهره وری زمیـن شـهری را بـه شـدت بهبـود می بخشـد بلکه باعث ارتقای کیفیت زندگی شـهری مطابق استانداردهای شهرسـازی می شـود. اگـر با تهمیداتی بتوان ایـن طرح را بـه صـورت کامل به درون شـهر هدایت کـرد و از ظرفیت های موجود در درون شـهرها به ویژه بافت های فرسـوده شـهری اسـتفاده نمود به نحو بارزتری متوسـط شـاخص بهـره وری زمین شـهری را ارتقا خواهد بخشـید. به علاوه ارتقـای تراکـم نفـر در هکتار شـهرهای موجود، بهسـازی و نوسـازی بافت های فرسـوده کشـور، اسـتفاده از اراضی بایـر و متروکـه و خالی در درون شـهرهای کشـور و خارج کـردن کاربـری های نامناسـب زندگی شـهری بـه خارج از شـهرها (نظیـر پـادگان ها، زنـدان ها، صنایـع مزاحم و آلاینـده) و در اختیار شـهر قرار گرفتن اراضی اسـتحصال شـده مـی توانـد تا بیـش از ۲۰ سـال دیگـر، هرگونه نیاز به اسـکان سـرریز جمعیت شهری کشـور را پوشش دهد. طرح مسـکن مهر بـا اصلاح الگوی مصرف زمین شـهری، مـی توانـد صرفه جویـی های متعـدد دیگـری را به دلیل جلوگیری از گسـترش بی رویه سـطح شـهر برای کشـور و مـردم بـه همـراه آورد. کاهـش قابـل توجـه هزینه های اسـکان، کاهـش هزینه هـای نگهـداری شـهرها، کاهش هزینـه هـای امنیتـی و انتظامی شـهرها، کاهـش هزینه هـای رفـت و آمـد خانوارهـا، کاهـش مصـرف انـرژی و آلودگـی هـوا، کاهش هزینـه های تامین زیرسـاخت های مـورد نیـاز شـهری، کمـک بـه حفـظ محیـط زیسـت و منابـع طبیعـی و در نهایت تخصیص بهینـه منابع ملی با جلوگیـری از نابـودی باغـات و اراضی کشـاورزی از جمله ایـن صرفه جویی هاسـت (آئینـی، ۱۳۸۹).

به گفته سـعیدی، رضوانـی و کاظمی (۱۳۹۰)، سیاسـت هـای مسـکن مهـر از جملـه مهم ترین سیاسـت های مسـکن در دولـت نهـم و بـه تبـع آن در دولـت دهـم بـوده انـد. ایـن سیاسـتها بـا هـدف ایجـاد مسـکن برای گروه هـای رآمـد در زمـره سیاسـت های ارزشـی دولـت درآمدنـد، امـا تنهـا با تکیه بـر مقوله اقتصـادی که عمدتا در برگیرنـده قیمـت زمیـن اسـت، نمی تـوان بسـتری بـرای مکان گزینـی اسـتقرار چنین سیاسـت هایی فراهم سـاخت. در پروژه مسـکن مهـر نهادهای متفـاوت درگیر و موظـف بـه انجـام مسـئولیت های فراگیـر بـوده و تحت تاثیـر ایـن طرح بـزرگ قرار گرفتنـد. همین طـور اهداف و مفایـد زیـادی بـرای ایـن پروژه بر شـمرده شـده اسـت و در عین حـال مخالفینـی نیـز داشـته اسـت و همچنان مباحـث دامنـه داری در نقـد این طـرح در جریان اسـت. حـال بایـد دید پروژه مسـکن مهر، در رسـیدن بـه اهداف خـود تـا چـه حـد موفـق عمـل کـرده اسـت. درحقیقت ایـن پژوهـش در نظـر دارد؛ میـزان دسـت یابـی دولت به اهـداف طـرح مسـکن مهـر را بررسـی نماید. برای پاسـخ به این سـوال، شـهر جدیـد پردیس بـرای مطالعه انتخاب شـد. محمد اروند کلهر، حسـن اسـماعیل پـور و فریدون احمـدی (۲۰۱۳)، تحقیقـی بـا عنـوان «بررسـی عملکرد طرح مسـکن مهر در ایران (مطالعه موردی: شـهر سـقز)» انجـام دادند. پروژه مسـکن مهر در شـهر سـقز بـه اهداف مـورد نظر خود دسـت نیافته اسـت و بین اهـداف و آنچه در واقعیـت وجـود دارد شـکاف دیـده می شـود.

مقولـه مسـکن گسـترده و پیچیـده اسـت و نمی تـوان تعریـف واحـدی از آن ارائـه کرد. در واقـع تعریف و مفهوم عام مسـکن یک واحد مسـکونی نیسـت بلکه کل محیط

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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 (جهان‌بین 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 کم‌درآمد و بی‌بضاعت، 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 وبرقراری 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 ویژه‌ای 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 کم‌درآمد 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 سکونتی، 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 منطقه‌ای 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۱. جدول فراوان های مشاهده شده و مقدار آزمون X۲

مقولات متغیر		فراوانی مشاهده شده	آماره X۲	sig	نتیجه آزمون
پایگاه اقتصادی اجتماعی	پایین	۲۳۲	۱۹۹	۰,۰۰۰	تائید فرضیه
	متوسط	۱۴۴			
	بالاتر از متوسط	۸			

لحاظ نقاط ضعف و قوت و میزان دست یابی 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. فرضیه‌های 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 ۹۹ساله 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.

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».

H۰: پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروههای کم درآمد موثر نبوده است.

H۱: پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروههای کم درآمد موثر بوده است.

برای گروههای کم‌درآمد 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».

H۰: پروژه مسکن مهر در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت موثر نبوده است.

H۱: 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۲. جدول فراوان های مشاهده شده و مقدار آزمون X۲

مقولات متغیر		فراوانی مشاهده شده	آماره X۲	sig	نتیجه آزمون
شرایط اخذ وام	سهولت همه مراحل	۰	۱۰۸,۲۵	-	رد فرضیه
	پیچیدگی اداری	۷۶			
	پیچیدگی درخواست ضامن و مدارک	۸۴			
	پیچیدگی همه مراحل	۲۲۴			
دشواری در بازپرداخت	آسان	۸۰	۲۳۷,۲۵	-	
	به سختی	۲۶۸			
	غیر قابل پرداخت	۳۶			

جدول ۳. جدول فراوان های مشاهده شده و مقدار آزمون X۲

مقولات متغیر	فراوانی مشاهده شده	آماره X۲	sig	نتیجه آزمون	
مناسب بودن امکانات زیربنایی	نامناسب	۱	۱۱,۲۶۷	۰,۰۰۱	رد فرضیه
	مناسب	۱۴			
مناسب بودن امکانات آموزشی	نامناسب	۷	۰,۰۶۷	۰,۷۹۶	
	مناسب	۸			
مناسب بودن امکانات فرهنگی	نامناسب	۱۳	۸,۰۶۷	-	
	مناسب	۲			
مناسب بودن امکانات امنیتی	نامناسب	۱۰	۱,۶۶۷	۰,۱۹۷	
	مناسب	۵			
مناسب بودن مراکز خرید	نامناسب	۱۱	۳,۲۶۷	۰۷۱ .۰	
	مناسب	۴			
مناسب بودن بهداشتی درمانی	نامناسب	۹	۰,۶۰۰	۰,۴۳۹	
	مناسب	۶			
مناسب بودن وضعیت مکانی	نامناسب	۳	۵,۴۰۰	۰,۰۲۰	
	مناسب	۱۲			

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 بوده 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

آزمون کای اسکوار تک بُعدی استفاده می شود.

نتیجه گیری و جمعبندی

نتایج آزمون فرضیات عباتنداز:

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 کاملا 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 شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵ انجام داد. یافته‌های این پژوهش به دلیل رویکردی که نیاز کشور در تامین مسکن بیشتر با هزینه کمتر دارد، در راستای تائید 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 تائید تحقیق حاضر است. اروند 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.

پیشنهادات این تحقیق عبارتنداز:

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

پردیس پیشنهاد می گردد؛ مطالعات جامع در خصوص مکان یابی و جانمایی پروژه ها در سطح کشور صورت گیرد. تامین خدمات زیربنایی و روبنایی در سایت های مسکن مهر هم‌زمان و قبل از شروع ساخت پروژه‌ها در دستورکار قرار گیرد.

۲. با توجه به اینکه یکی از اهداف اصلی طرح مسکن مهر تامین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه های کم درآمد به خانه مناسب می باشد و با لحاظ این نکته که یکی از سیاست های مالی به منظور تامین هزینه های مسکن مهر ارائه تسهیلات بانکی ارزان قیمت به متقاضیان است و نظر به مشکلات مالی گروه هدف، پیشنهاد می گردد؛ افزایش مبلغ تسهیلات بانکی، کاهش مبلغ اقساط و بالا بردن زمان بازپرداخت آن در دستورکار قرارگیرد. پیش بینی و بررسی میزان تقاضا قبل از ساخت واحدها به لحاظ همسان سازی عرضه و تقاضا صورت گیرد. داده کاوی بر روی بانک های اطلاعاتی کشوری و شهری متقاضیان مسکن مهر به منظور بررسی شرایط متقاضیان و سنجش تعداد خانوارهای کم درآمد که مشمول این طرح شده اند، جهت تعیین میزان دقیق موفقیت این شاخص در کل کشور و بهره برداری و استفاده از آن در ادامه و تکمیل طرح و طرح های مشابه، انجام گردد.

۳. با توجه به اینکه یکی از اهداف طرح مسکن مهر ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور است و می توان گفت شهر جدید پردیس تجربه موفقی در این زمینه داشته است، پیشنهاد می گردد؛ صنعتی سازی و استفاده از فناوری های 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) روش های تامین مالی پروژه های مسکن اقشار کم درآمد. 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.

جهان بین، رضا؛ پورمحمدی، محمد رضا. (۱۳۸۹) راهبردهای اساسی تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز. فصلنامه جغرافیایی چشم انداز زاگرس، ۲ (۳)، ۱۳۷-۱۱۹.

خدایی، زهرا و محمد، میره. (۱۳۹۰) مروری برتجارب جهانی درزمینه تامین مسکن گروه های کم‌درآمد شهری. اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد.

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

زیاری، کرامت الله؛ پرهیز، فریاد؛ مهدنژاد، حافظ و اشتری، حسن. (۱۳۸۹) ارزیابی مسکن گرو ههای درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم درآمد. پژوهش های جغرافیای انسانی، ۷۴، ۲۱-۱.

ستارزاده، داوود. (۱۳۸۸) بررسی شاخص های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵. فصلنامه جمعیت شماه ۶۷ و ۶۸، ۷۹-۵۷.

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

لطفی، صدیقه؛ خیر خواه، زلیخا. (۱۳۹۱) بررسی کمی و کیفی و پیش بینی مسکن مورد نیاز. فصل نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، ۴ (۱۲)، ۵۸-۴۱.

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

Housing Project in Iran (Case Study Saqez 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]