

# مدریت شهری

شماره ۴۳ تابستان ۹۵

No.43 Summer 2016

۴۴۵-۴۵۲

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۷/۱

زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۱۲/۴

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

روح الله نوری\* - عضو هیات علمی دانشگاه خوارزمی، دانشکده مدیریت، تهران، ایران.  
مصطفی بوربوراژدی - کارشناس ارشد مدیریت فناوری اطلاعات دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.  
مهدیه بوربوراژدی - کارشناس ارشد مدیریت فناوری اطلاعات دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

### چکیده

#### 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

یکی از نیازهای اساسی هر کشوری، تامین مسکن برای افراد جامعه است. فاکتورهای متعددی در تهییه مسکن مناسب برای تمامی اقشار جامعه وجود دارد که توجه به همه آن‌ها از جمله وظایف مهم دولت هاست. از مهم‌ترین این عوامل می‌توان به مکان‌یابی و تامین زمین مناسب برای ساخت شهرها و مناطق مسکونی، کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن و از همه مهم‌تر قیمت گذاری واحداً به طریقی که قدرت خرید را برای کلیه اقشار فراهم کند، اشاره کرد. یکی از طرح‌هایی 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 پژوهش مسکن مهر در شهر جدید پردیس، به وسیله نرم افزار SPSS انجام شد و نتایج نشان داد که پژوهه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد، حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده مسکن و همچنین مکان‌یابی 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

## مقدمه

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 را مدد در زمرة سیاست های ارزشی دولت درآمدند، اما تنها با تکیه بر مقوله اقتصادی که عمدتاً در برگیرنده قیمت زمین است، نمی توان ستری برای مکان گزینی استقرار چنین سیاست هایی فراهم ساخت. در پروژه مسکن مهر نهادهای مختلف درگیر و موظف به انجام مسئولیت های فرآگیر بوده و تحت تاثیر 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 دامنه 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. در حقیقت 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 ارونده 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 گستره و پیچیده است و نمی توان تعريف واحدی از آن ارائه کرد. در واقع تعريف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط

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 (لطفى 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

## دریز شهری

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

۴۴۶

# مدیریت شهری

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

۴۴۷

برای ساخت و ساز روشی می‌گردد تا بتوان ساختمان‌هایی ارزان قیمت تولید کنیم و بعد از مرحله تامین زمین توسط دولت از زمان اجرای طرح تا تحويل ساختمان مشکلات تامین مالی پروژه‌ها را به سرمایه گذار و گذار و دغدغه‌های این عرصه را کاهش دهیم. مسکن به عنوان یکی از نخستین نیازهای اساسی انسان دارای جایگاه ویژه‌ای در کلیه طرح‌ها و برنامه‌هایی جامع، طرح‌ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و نظایر این‌هاست و از زیرشاخه‌های اصلی و تعیین‌کننده در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور به شمار می‌آید (ذیاری، پرهیز، مهندسی و اشتراکی، ۱۳۸۹).

در عصر حاضر خرید واحد مسکونی نماد بزرگترین سرمایه‌گذاری فقر است و این‌ها مسکونی شخصی بالغ بر ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها در کشورهای در حال توسعه و گذار (اقتصادهای در حال تکوین) را تشکیل می‌دهد که مبلغ آن به سه تا شش برابر درآمد سالیانه خانوارها می‌رسد. افزون بر این مسکن حدود ۱۵ تا ۳۵ درصد کل سرمایه‌گذاری‌ها را در

جهان شامل می‌شود. ساخت و ساز مسکن و بخش های مرتبط به آن حدود ۹ درصد از کل اشتغال جهانی را به خود اختصاص می‌دهد (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 سکونتی، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی، مدیریت بهینه بخش مسکن، جذب سرمایه‌های کوچک و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، توسعه شهری و روستایی و سیاست‌های آمایشی و کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری مناسب از مسکن (آجیلیان ممتاز، ۱۳۹۱).

به بیان کارشناسان و بیرون‌وند (۲۰۱۳) پروژه مسکن مهر یک پروژه بزرگ است که با ابعاد وسیع می‌تواند مسکن و اقتصاد را در ایران دگرگون سازد، سنجه‌ش آن از

مسکونی را شامل می‌شود، به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای به زیستی انسان را شامل می‌شود 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 بر 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، زیرساخت‌های 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 می‌باشند با توجه به توانایی مردم تأمین 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 کم درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های 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 «روش‌های تامین مالی پروژه‌های مسکن اقشار کم درآمد» انجام داد. سیاست‌های 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 روشی 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 سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی

جدول ۱. جدول فراوان های مشاهده شده و مقدار آزمون X<sup>2</sup>

نتیجه آزمون	sig	X <sup>2</sup>	آماره	فراآنی مشاهده شده	مقولات متغیر
تأثیدفرضیه	0,000	199		۲۳۲	پایین
				۱۴۴	متوسط
				۸	بالاتر از متوسط

### 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.»

H<sub>0</sub>: پروژه مسکن مهر در تامین مسکن برای گروههای کم درآمد موثر نبوده است.

H<sub>1</sub>: 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.»

H<sub>0</sub>: پروژه مسکن مهر در تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت موثر نبوده است.

H<sub>1</sub>: 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 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. فرضیه های پژوهش عبارتند از:

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

۲. پروژه مسکن مهر شهر جدید پر迪س در تامین زمین مناسب موثر بوده است.

۳. پروژه مسکن مهر شهر جدید پر迪س 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 ساتر اپ واقع در شهر جدید پر迪س 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.

## درییش 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 X۲

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

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

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

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

مناسب و امکانات زیربنایی و روینایی مناسب موثر بوده است.».

H۰: پروژه مسکن مهر در تامین زمین مناسب و مطلوب بودن امکانات زیربنایی، روینایی و مکانی از

Karshenasan سوال شده است. برای آزمون فرضیه اول از

از نقاط قوت پژوهه 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. ستارزاده (۱۳۸۸) تحقیق خود را بر روی بررسی شاخصهای 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 پژوهه حاضر مطابقت دارد. در پژوهش سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰)، مسکن مهر شهر سلطنت 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. ارونده کلهر، اسماعیل پور و احمدی (۱۳۹۲) پژوهش خود را بر روی عملکرد پژوهه مسکن مهر در شهر سقر 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 پژوهه مربوطه یا محل اجرای آن باشد.

رضائی و کمائی زاده (۱۳۹۱) دست یابی به اهداف مسکن مهر پژوهه 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 متقارضیان از کیفیت و امکانات پژوهه منفی نبوده و متوسط برآورد شده است، طرح مسکن مهر را تایید نموده و بر نتایج این پژوهه صحه می گذارد.

#### پیشنهادات 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 کارشناسان و بیرانوند (۱۳۹۱) حاکی از آن است که

آزمون کای اسکوار تک بعدی استفاده می شود.

#### نتیجه گیری و جمعبندی

#### نتایج آزمون فرضیات عباتند 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 پژوهه مسکن مهر شهر جدید پر دیس در تامین مسکن برای گروه های کم درآمد موثر بوده است.

فرضیه دوم؛ بررسی داده ها نشان داد که بیشتر متقارضیان از شرایط دریافت وام و به ویژه شرایط باز پرداخت ناراضی بوده و بیان داشتند که مبلغ اقساط پرداختی بالا بوده و با توجه به میزان درآمد ماهیانه، باز پرداخت 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، پژوهه مسکن مهر شهر جدید پر دیس 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 پر دیس 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 پژوهه های جدید خود که هنوز به متقارضیان تحويل داده نشده این مشکل را برطرف کرده و در پژوهه های جدید، احداث طرح های روبنایی هم زمان با ساخت واحدها آغاز شده و قبل از تحويل واحدها آماده بهره برداری خواهند شد.

در این پژوهه 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

## دریس شهری

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

۴۵۰

- 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 گروه‌های کم درآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز. فصلنامه جغرافیاپردازی انداز زاگرس، ۲ (۳)، ۱۱۹-۱۳۷.
- خدایی، زهرا و محمد، میره. (۱۳۹۰) مروری بر تجربه جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری. اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد. دانشگاه فردوسی مشهد.
- رضائی، محمد رضا؛ کمائی زاده، یعقوب. (۱۳۹۱) ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر. مطالعه موردی سایت مسکن مهر فاطمیه شهریز. فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، ۵، ۲۶-۲۶.
- زیاری، کرامت الله؛ پرهیز، فریاد؛ مهدنژاد، حافظ و اشتري، حسن. (۱۳۸۹) ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۷۴، ۲۱-۱.
- ستارزاده، داود. (۱۳۸۸) بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵. فصلنامه جمعیت شماره ۶۷ و ۵۷-۶۸.
- سعیدی رضوانی، نوید و کاظمی، داود. (۱۳۹۰) بازناسی چارچوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن مهر: نمونه موردی شهر نطنز. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۷۵، ۱۳۲-۱۱۳.
- لطفى، صدیقه؛ خیر خواه، 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
- پر迪س پیشنهاد می‌گردد؛ مطالعات جامع در خصوص مکان‌یابی و جانمایی پروژه‌ها در سطح کشور صورت گیرد. تامین خدمات زیربنایی و رو بنایی 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 کم درآمد به خانه مناسب می‌باشد و بالاحاظ این نکته که یکی از سیاست‌های مالی به منظور تامین هزینه‌های مسکن مهر آنکه تسهیلات بانکی ارزان قیمت به متقاضیان است و نظر به مشکلات مالی گروه‌های کم درآمد 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 همسان سازی عرضه و تقاضا صورت گیرد. داده کاوی بر روی بانک‌های اطلاعاتی کشوری و شهری متقاضیان مسکن مهر به منظور بررسی شرایط متقاضیان و سنجش تعداد خانوارهای کم درآمد که مشمول این طرح شده‌اند، جهت تعیین میزان دقیق موقفيت این شاخص در کل کشور و بهره برداری 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 پرديس تجربه موفقی در این زمینه داشته است. پیشنهاد می‌گردد؛ صنعتی سازی و استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت واحدهای مسکن مهر به صورت گسترش 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 کم درآمد. همایش ملی

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

## مدیریت شهری

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

۴۵۲