تحلیلی بر نقش مسکن اجتماعی(اجاره به شرط تملیک) در تامین مسکن برای گروه های کم درآمد شهری (نمونه موردی: مجتمع صدف شهر رباط کریم)

الهه بینافر
کارشناسی ارشد شهرسازی(گرایش برنامه ریزی شهری)، دانشگاه آزاد علوم تحقیقات
elahe.binafar@hotmail.com
مهدی امیری باغبادرانی
دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد
m.amiri.baghbadorani@gmail.com

چکیده

با رشد جمعیت شهرها نیاز به مساکن جدید احساس شد و در قرن ۲۰ با افزایش این نیاز دولت ها مسئولیت تأمین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست های جدیدی را در امر مسکن ارائه کردند. در بررسی مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه این واقعیت مشخص می شود که یا تدابیر لازم برای تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است؛ در این میان برنامه مسکن اجتماعی یکی از مؤثرترین سیاست ها در راستای تأمین مسکن گروه های کم درآمد جامعه است که انواع مختلفی دارد. در شهر رباط کریم به عنوان یکی از نقاط شهری پیرامون کلانشهر تهران و و با توجه به مهاجرت گسترده به آن، به دلیل تقاضای روزافزون مسکن، با مشکل تأمین این نیاز اساسی مواجه است. در راستای تأمین مسکن اقشار آسیب پذیر و کم درآمد در این شهر که در حوزه پیراشهری و حریم کلانشهر تهران واقع شده است، دربرنامه دوم توسعه سیاست ساخت مسکن اجتماعی یعنی اجاره به شرط تملیک در این شهر در پیش گرفته شده است که این پژوهش به بررسی نقش آن در تأمین مسکن اقشار کم درآمد می پردازد. در این راستا پژوهش حاضر از نوع کاربردی و به شیوه ی توصیفی- تحلیلی است که شیوه ی گردآوری داده ها در آن اسنادی و پیمایشی با استفاده از پرسشنامه بوده است همچنین از نرم افزار Arc GIS و SPSS جهت تحلیل داده ها استفاده شده است، نتایج حاصل از پژوهش نشان می دهد که کمیت عرضه این نوع مسکن با میزان تقاضای ثبت شده برای آن همخوانی نداشته و اختلاف میانگین عرضه و تقاضا در دوره زمانی بررسی شده از نظر آماری نیز معنادار بوده است. با وجود منع قانونی بیش از نیمی از واحدهای اجاره به شرط تملیک در نمونه مورد مطالعه به دلایلی از قبیل تأخیر در واگذاری، فاصله تا مرکز شهر و کیفیت و کمیت ساخت مسکن و غیره از سوی مالکان واگذار شده است و به نوعی این موضوع می تواند نشانه اولویت بندی و گزینش نامناسب متقاضیان نیز باشد.

کلید واژگان: مسکن اجتماعی، گروه های کم درآمد، مسکن مهر، مجتمع صدف، شهر رباط کریم

مقدمه

انقلاب صنعتی اروپا و نیاز به نیروی کار برای کارخانه های جدید باعث رشد سریع شهر های اروپایی گردید و سبک زندگی مردم از روستانشینی به سوی شهرنشینی تمایل پیدا کرد. گسترش روز افزون جمعیت و تحولات جمعیتی در سطح جهان نشانگر افزایش روز افزون جمعیت شهری نسبت به جمعیت روستایی می باشد، به طوری که طبق برآوردها برای اولین بار در طول تاریخ بشر در سال ۲۰۰۷ اکثریت جمعیت جهان در شهر ها زندگی می کنند(Scalar et al,2005:3). با رشد جمعیت شهرها نیاز به مساکن جدید احساس شد و در قرن ۲۰ با افزایش این نیاز دولت ها مسئولیت تأمین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست های جدیدی را در امر مسکن ارائه کردند. در بررسی مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه این واقعیت مشخص می شود که یا تدابیر لازم برای تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است؛ در نتیجه مشکل مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادتری نیز به وجود آمده و زاغه ها و مناطق حاشیه نشین شهری را شکل و منجر به پیامد های وخیم کالبدی، اجتماعی ، بهداشتی در شهرها گردیده است.(پیران،۱۳۸۷: ۲۳). بنابراین مسأله مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایطشان، گرفتار ساخته است. در حالیکه در کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند، در کشور ما مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تامین آن هم ردیف با تامین غذا و پوشاک به شمار آمده است. به گونه ای که اصل ۴۳ و ۳۱ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده آل را حق هر خانوار ایرانی می داند و عنوان می کند که مسکن مناسب صرفاً داشتن یک سرپناه نیست؛ بلکه مسکن مناسب، باید از لحاظ شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازهای، اصول معماری و شهرسازی و ... در شرایط ایده آلی قرار داشته باشد تا بتواند بر رشد وتعالی ارزشهای انسانی و اجتماعی کمک کند.(پورمحمدی،۱۳۸۵:۵).

عدم دسترسی به مسکن امن و مطمئن یکی از ویژگی های اصلی فقر شهری است .مسکن مهمترین دارایی مولّد است که باعث تضمین اعتبار برای معیشت می شود (Wratten, 1995: 10). کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود، همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی- اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است؛ به گونه ای که همیشه برای حل این مشکل برنامه های گوناگونی تدارک دیده شده است؛ اما برنامه ریزی های انجام شده برای حل این مسأله کمتر با موفقیت همراه شده؛ به طوری که ما با داشتن بیش از ۷۵ سال سابقه برنامه ریزی و داشتن سازمان برنامه، هنوز موفق به حل مشکل تأمین مسکن نشده ایم و این معضل اجتماعی هنوز با اشکال مختلف چهره می نماید (پورمحمدی و دیگران، ۱۳۹۱: ۴۰-۳۹).

بر این اساس با توجه به آنچه که گفته شد در قانون اساسی جمهوری اسلامی مشخصاً مسکن را حقی قراگیر عنوان کرده و دولت را موظف به فراهم کردن آن با رعایت عدالت برای همه مردم کرده است. که مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک یکی از برنامه های اصلی تأمین مسکن محرومان و گروه های کم درآمد ایران تبدیل بوده است است، که ایده اصلی آن به بخشی از اولین طرح جامع مسکن(وزارت راه و شهرسازی،۱۳۸۵) کشور باز می گردد. در ایران، مشکل تأمین مسکن گروه های کم درآمد از مسائل اساسی دولت ها بوده است و آنها برای رفع این مشکل سیاست های مختلفی در پیش گرفته اند (عباسی، ۱۳۹۰: ۹۸). برنامه مسکن اجتماعی یکی از مؤثرترین سیاست ها در راستای تأمین مسکن گروه های کم درآمد جامعه است که انواع مختلفی دارد. که در شکل اجاره به شرط تملیک، این واحدها به دو صورت «اجاره» و «اجاره به شرط تملیک» در اختیار بهره برداران قرار گرفته است (فخاریان، ۱۳۷۷: ۳۲۶). شهر رباط کریم به عنوان یکی از نقاط شهری پیرامون کلانشهر تهران و و ا توجه به مهاجرت گسترده به آن، به دلیل تقاضای روزافزون مسکن، با مشکل تأمین این نیاز اساسی مواجه است. در راستای تأمین مسکن اقشار آسیب پذیر و کم درآمد در این شهر که در حوزه پیراشهری و حریم کلانشهر تهران واقع شده است، برنامه دوم توسعه سیاست ساخت مسکن اجتماعی یعنی اجاره به شرط تملیک در این شهر در پیش گرفته شده است. که با توجه به گستردگی

این سیاست در تأمین مسکن اقشار ککم درآند ، انجام مطالعات بیشتر در مورد نتایج آنها همچنان اهمیت دارد، تا مشخص شود که با اجرای آنها به چه میزان از تأمین مسکن برای گروه های کم درآمد محقق شده است و از آنجا که هدف طرح اجاره به شرط تملیک با استناد به وظایف محوله دولت در قانون اساسی، تأمین مسکن کم درآمدها عنوان شده است، باید انتظار داشت نه تنها وضعیت سرپناه خانوارها ارتقاء یا بد بلکه فرصتهای دیگر بهره بران از طرح را به خطر نیاندازد؛ بنابراین در این پژوهش یکی از پروژه های مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شهر رباط کریم، مجتمع مسکونی صدف را به عنوان یک مسکن اجتماعی از دیدگاه تأمین مسکن برای گروههای کم درآمد شهری مورد بررسی قرار می دهیم تا مشخص شود که تا چه میزان مسکن اجتماعی(اجاره به شرط تملیک) به گروه هدف یعنی افراد کم درآمد و مستحق شهر رباط کریم تعلق گرفته و این سیاست تا چه میزان توانسته است وضعیت مسکن گروه کم درآمد در شهر رباط کریم را بهبود بخشد.

پیشینه پژوهش

به طور کلی، با پیدایش دوران پسامدرنیسم و کنار رفتن دیدگاههای کمی و پوزیتیویستی، دیدگاه های غالب و کمیت گرا درباره مسکن نیز متحول شدند؛ به نحوی که در همین زمان، اندک اندک دیدگاه های چند بعدی به مسکن گروههای کم درآمد مطرح گردیدند. هم زمان با تحول در دیدگاههای نظری مرتبط با مسکن گروه های کم درآمد، پژوهش هایی در زمینه توجه به نقش مسکن اجتماعی برای گروه های هدف انجام گرفته است که در این بخش به آن می پردازیم.

موریس[۱](۱۹۷۸) در کتاب مسکن، خانواده و جامعه می گوید رضایت فردی وابسته به سیستم کاملی از باورها و عقاید ساکنان درباره واحدهای مسکونی است. این باورها لزوما به خصوصیات کالبدی محیط مربوط است. چین - چون[۲](۱۹۸۱) در پژوهش خود با عنوان «رضایتمندی از مسکن در میان ساکنان تایچونگ»، رضایت از فضای کالبدی، موقعیت قرارگیری مسکن و همسایگان و محیط پیرامون را برای بررسی رضایتمندی مسکونی در نظر گرفت. لئو (۱۹۹۹) رضایت مسکونی را در املاک مسکن در هنگ کنک مطالعه کرده است. او در مقاله خود عوامل مؤثر بر هر دو سطح فیزیکی و اجتماعی رضایت مسکونی را در میان ساکنان منطقه مسکونی انتخاب شده در هنگ کنگ بررسی کرده است (رضایی و کمائی زاده، ۱۳۹۱: ۱۴). توسکانو و آمستوی[۳](۲۰۰۸) در مطالعه ای با موضوع ارتباط تعاملات اجتماعی و رضایتمندی از مسکن، رضایتمندی از محیط مسکونی را بر اساس خصوصیات افراد و خانوارها، ویژگی های مسکن و همبستگی اجتماعی بین همسایگان تحلیل کردند (سلطانی، ۱۳۹۳: ۷۰). مولدر[۴](۲۰۱۲) ارتباط مستقیمی را بین رضایتمندی سکونتی و اولویت های مسکن اجتماعی و انتخاب مسکن تبیین نموده اند. هوانگ و دو[۵](۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی رضایتمندی سکونتی در مسکن عمومی هوانگژو در چین» اذعان داشتند محیط، محله، تسهیلات عمومی و مشخصات واحد مسکونی، از عامل های اصلی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی به شمار می روند.

عبدیان (۱۳۸۹) در پایان نامه خود در راستای ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی برای تأمین مسکن گروه کم درآمد به این نتیجه می رسد که مساکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) به گروه هدف یعنی قشر کم درآمد رسیده است؛ ولی این مساکن به لحاظ کمی و کیفی، مشکل مسکن قشر کم درآمد را با توجه به گستردگی این طیف در جامعه حل نکرده است. حاجی نژاد و همکاران (۱۳۸۹) متغیرهای فردی مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی را در بافت قدیم و جدید شیراز بررسی کرده اند. یافته های پژوهش حاکی از آن است که میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط شهری، شدیدا متأثر از

---

۱. Morris
۲. Chin-chun
۳. Toscano and Amestoy
۴. Molder
۵. Huang and Du

متغیرهای میزان تحصیلات است، به گونه ای که آن را به عنوان مهم ترین متغیر تأثیر گذار در ادراک محیطی مطرح کرده اند. ذبیحی و همکاران (۱۳۹۰) رابطه بین میزان رضایت از مجتمع های مسکونی و تأثیر مجتمع های مسکونی بر روابط انسان ها را بررسی کردند و به این نتیجه رسیدند که رابطه ای قوی بین رضایت از یک مجتمع و تأثیر آن بر روابط افراد وجود دارد. سلطانی و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله خود با بررسی ویژگی های اجتماعی - اقتصادی ساکنان مسکن مهر در چند شهر استان فارس به این نتیجه رسیده اند که تفاوت معنی داری در برخورداری از شاخص های اجتماعی و رضایت کلی از محل سکونت در بین ساکنان شهرهای مختلف وجود دارد. فیروزی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن مهر در شهرستان امیدیه» به این نتیجه رسیده اند که اهداف کالبدی نسبت به اهداف دیگر مؤثرتر واقع شده اند و همچنین میان پایگاه اقتصادی - اجتماعی افراد و میزان رضایتمندی از شاخص های مسکن پایدار رابطه معناداری وجود دارد. ملکی و همکاران (۱۳۹۶) در مطالعه ای با عنوان سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی در طرح مسکن مهر در شیرین شهر اهواز» به این نتیجه رسیده اند که خانواده های اقشار کم درآمد، به طور متوسط ۴۰ تا ۵۰ درصد درآمد ماهیانه خود را بابت اجاره مسکن می پردازند. به دنبال اهمیت این مسئله و بی توجهی بخش خصوصی به مسکن گروه های کم درآمد، دولت سیاست مسکن مهر را به عنوان یکی از سیاست های تأمین مسکن اجتماعی مطرح کرد. حاجی حسینی و شهابیان (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «بررسی میزان رضایتمندی سکونئی در محله سهیل تهران» به این نتیجه رسیدند که کیفیت مسکن مهم ترین عامل مؤثر در میزان رضایت ساکنان محله از محل زندگی خود است و شاخص های مربوط به محله و واحد همسایگی در رده های بعدی قرار می گیرند. مسعودی راد و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «سنجش پایداری مسکن در سیاست های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم آباد)» به این نتیجه رسیدند که شاخص تعلق به مکان کمترین همبستگی و ابعاد اجتماعی بیشترین همبستگی را با کارایی مسکن داشته اند. مطالعه پیشینه پژوهش نشان می دهد که تاکنون در باره مسکن اجتماعی به ویژه مسکن استیجاری پژوهش های عمده ای صورت نگرفته است که پژوهش حاضر بخشی از این خلاء پژوهشی در این حوزه را پر خواهد کرد.

مبانی نظری

مسکن معادل کلمه لاتین Housing یعنی پناهگاه است (سیف الدینی، ۱۳۸۵: ۱۹۵). مسکن اسم مفعول کلمهٔ ساکن است؛ یعنی جایی که محل آرامش و اسکان باشد که این آرامش هم جنبه جسمانی و هم جنبه روحی را در بر می گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱). مسکن پدیده ای است اجتماعی و انسانی و همانند سایر پدیده های انسانی و اجتماعی، ابعاد گوناگونی دارد (زنجانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۱). همچنین مقوله پیچیده ای است که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان شناختی و پزشکی است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۳). در کل مسکن بیش از سرپناهی صرفا فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می شود و باید حق تصرف نسبتا طولانی و مطمئن برای استفاده کننده از آن فراهم باشد(سلطانی و وارثی،۱۳۹۶: ۱۱). در دومین اجلاس اسکان بشر که در سال ۱۹۹۹ در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شد: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب به معنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساخت های اولیه مناسب از قبیل آب رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابلیت دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه ... است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.» (ملکی،۱۳۹۰: ۱۰۴).

مفهوم مسکن اجتماعی که بعضا با عناوین دیگری چون مسکن دولتی، عمومی یا مسکن قابل استطاعت هم شناخته می شود، در کشورهای صنعتی شده اروپایی در ابتدای قرن بیستم ظهور کرد و رشد نمود (Lund,2011: 52) تا بتواند نیاز

مسکن آن جوامع را به گونه ای مناسب و در خور برآورده سازد. بر اساس گفته آکسلی (Oxley, ۲۰۰۰) مسکن مناسب مسکنی است که نه تنها نیاز به سر پناه خانواده را برآورده می سازد، بلکه تأثیرات منفی جانبی نه برای افراد و نه برای اجتماع ندارد. اثرات جانبی هم شامل مواردی مانند تولید امراض جسمانی و انواع بیماری های روحی در اثر نبود امکانات می شود و هم مواردی مانند ایجاد زمینه های بروز جرم و بزهکاری را در بر می گیرد. بر این اساس نیاز مسکن تا زمانی که یک خانواده به اسکان مناسب و در خور (نه سر پناه) دسترسی نداشته باشد، تأمین نشده باقی خواهد ماند(وزیری زاده،۱۳۹۷: ۵۰).

احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری به شرط تملیک، که راهبرد نسبتاً جدیدی در سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای کم درآمد محسوب می شود، از دهه ۱۳۷۰ در ایران معمول شده است. بر اساس این راهبرد واحدهای مسکونی به صورت استیجاری واگذار می شود و وجوه اجاره به صورت اقساط ماهانه از کل قیمت تعیین شده مسکن، وصول و کسر می شود(حیدری و ازگمی،۱۳۸۹: ۷۲). عقد اجاره به شرط تملیک برای واگذاری واحدهای مسکونی در ایران در زمره سیاستهایی است که با هدف تبدیل مستأجر به مالک آینده در حوزه ی سیاستهای مسکن استیجاری اجرایی شده است. سیاست ساخت مسکن اجتماعی و واگذاری آن به صورت برنامه مسکن استیجاری و اجاره به شرط تملیک به عنوان سیاست های مکمل ساخت مسکن اجتماعی و با هدف تغییر نسبت مسکن استیجاری به مسکن ملکی و تشویق بخش خصوصی به ساخت مسکن استیجاری تصویب شد و به اجرا در آمد. بدین منظور، در برنامه سوم، ۸۵۱۸۶ واحد مسکونی استیجاری شروع به احداث و به صورت اجاره به شرط تملیک، به گروه های هدف تعیین شده در قانون (زوج های جوان و زنان سرپرست خانوار) واگذار شد. در حقیقت سیاست مسکن استیجاری یک راه حل موقت برای زوج های جوان و راه حلی دائمی برای زنان بدون سرپرست و دهک های درآمدی ۱ تا ۳ درآمدی که اصلا امکان خانه دار شدن ندارند، محسوب می شود. منابع مالی برای تأمین هزینه های این سیاست نیز به این صورت بود: ۵۰ درصد از سهم دولت، ۵۰ درصد از طریق تسهیلات بانکی (مسعودی راد و همکاران،۱۳۹۴: ۴۵۲).

به رغم شواهد زیاد ناکارآمدی و شکست خوردن دولت در کشورهای در حال توسعه در زمینه اجرای پروژه های مسکن اجتماعی، دولت همچنان می تواند نقش محوری را در تنظیم و راهبری نظام مالی مسکن، به ویژه مسکن اجتماعی بر عهده بگیرد. در اغلب این کشورها از جمله ایران، دولت هنوز قدرتمند ترین نهاد در اجرای قانون، تنظیم بازار، تأمین مصالح عمومی، گسترش رفاه و ثبات بازار است (Khan, ۲۰۰۴). بحث لزوم حضور دولت در نظام مسکن غالبا دو وجه دارد که اولی به نقش کلیدی دولت در توزیع و باز توزیع مصالح عمومی بر می گردد و دوم به نقش مثبت آن در افزایش کارایی بازار مربوط می شود. در مجموع می توان بر اساس رویکردی همگرا، چنین جمع بندی نمود که مسکن اجتماعی در کشورهای در حال توسعه باید: روشی برای تحقق رفع نیاز به مسکن برای هر خانوار باشد، به گونه ای که هر خانوار یا فرد بتواند جدای از توانایی مالی خود در نظام مسکن موجود حق داشتن مسکن مناسبش را برآورده سازد. این هدف باید بر برنامه ای مدت دار، فراگیر، همه جانبه و خلاقانه استوار باشد. علاوه بر دولت و حکومت های محلی که نقش اصلی را بر عهده دارند، سایر نهادها و نیروهای اجتماعی از جمله خانواده (در مفهوم عام) باید تقویت و سهیم شوند، به گونه ای که علاوه بر روش های معمول، سایر روش های غیر متعارف تأمین مسکن نیز شناسایی و حمایت و در اقدامی هماهنگ جهت بر آوردن نیاز مسکن جامعه به کار گرفته شوند. چنین تعریفی تا حدود زیادی ترکیب بندی مجدد کارگزاران موجود بازار مسکن، تغییر و دگرگونی در ارزش های عرفی و گفتمانی موجود و هنجارها و منافع توسعه ای را طلب می کند که به شکل گیری و ترکیب بندی جدیدی میان گروه های اجتماعی و همبستگی آنها منجر خواهد شد(Moulaert & Jessop,2007:10). بر این اساس با توجه به پیشینه و مبانی نظری ارائه شده در ارتباط با اهداف و دیدگاههای مسکن اجتماعی و اجاره به شرط تملیک در ادامه در بخش روش شناسی ابعاد و شاخص های مورد بررسی در راستای پاسخ به مسأله پژوهش که تا چه میزان مسکن اجتماعی(اجاره به شرط تملیک)

به گروه هدف یعنی افراد کم درآمد و مستحق شهر رباط کریم تعلق گرفته و این سیاست تا چه میزان توانسته است وضعیت مسکن گروه کم درآمد در شهر رباط کریم را بهبود بخشد، خواهیم پرداخت.

روش شناسی

تحلیل شهری و منطقه‌ای نوعی فعالیت پژوهشی کاربردی است که هدف از آن کمک به تصمیم‌گیریهای شهری و بهبود کیفیت زندگی شهری است(آندرانوویچ و ریپوسا،۱۳۸۰: ۱۱۲)، بر این اساس پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش تحقیق در آن توصیفی-تحلیلی است و با توجه به ماهیت تحقیق و اطلاعات مورد نیاز، شیوه ی گردآوری داده ها به صورت اسنادی و پیمایشی با استفاده از ابزار پرسش‌نامه است. همچنین جامعه آماری تحقیق نیز شامل ساکنان مجتمع صدف شهر رباط کریم است که جمعیت ساکن در این مجتمع بر اساس جمعیت بلوکهای اماری شهر رباط کریم در سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، ۱۳۱۲ نفر می باشد که حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران و واریانس بدست آمده از پیش آزمون با سطح اطمینان۰,۹۵، ۲۹۸ نفر محاسبه شده است. در نهایت پرسش‌نامه‌ها پس از بازبینی اولیه و خارج کردن پرسش‌نامه‌های مخدوش، کدگذاری شده و به منظور تحلیل، وارد نرم‌افزار SPSS گردید. داده‌ها با استفاده از روشهای آمار توصیفی واستنباطی پس از پردازش اولیه در محیط مذکور، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و یافته‌ها در قالب جداول و نمودارهای مناسب ارئه شده‌اند. همچنین برای تعیین پایایی و روایی تحقیق از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است، در این پژوهش آلفای محاسبه شده۰,۷ بدست آمده که عددی مطلوب و در حد متوسط است و نشانگر دقت لازم در احراز پایایی سازه ها در پرسشنامه است و گویه های طراحی شده برای سنجش متغیرها با یکدیگر همبستگی درونی دارند.همچنین شاخصهای مورد بررسی پژوهش شامل وضعیت اقتصادی ساکنان، کیفیت کالبدی مساکن و خدمات رسانی بوده است.

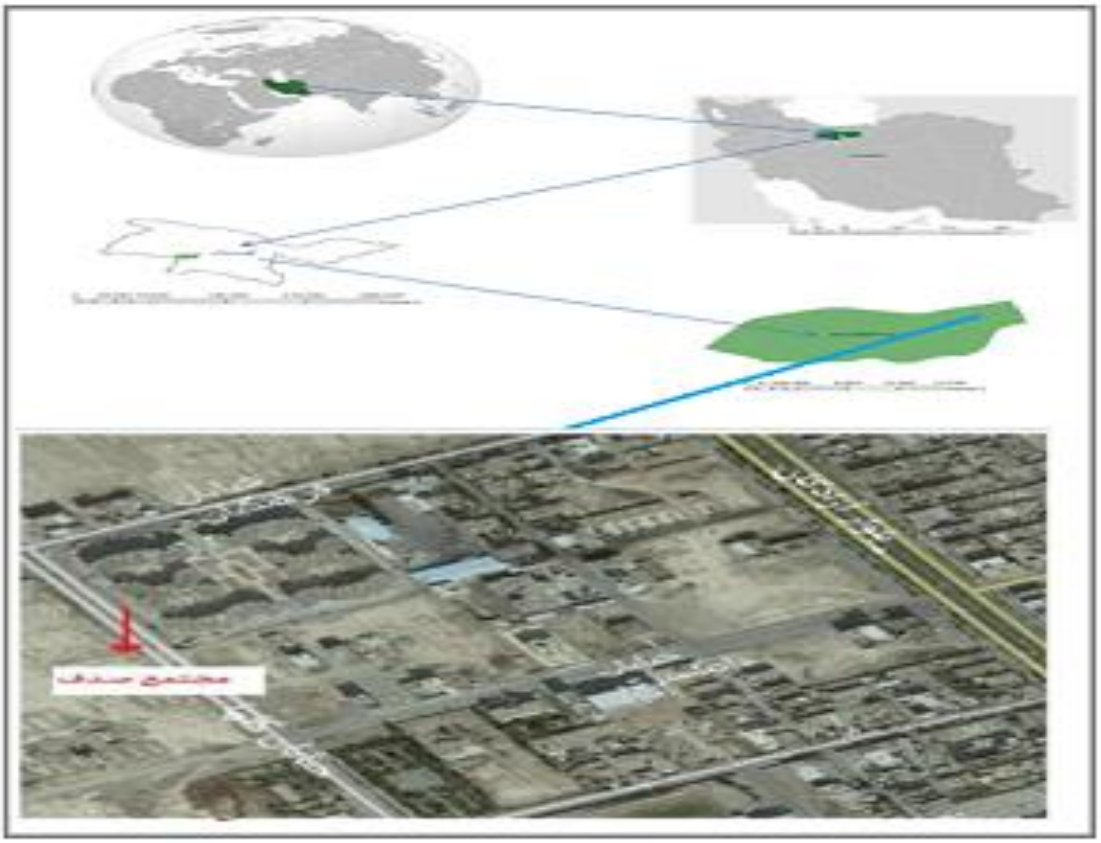
جدول شماره۱:تعریف عملیاتی متغیرهای پژوهش

مرجع	متغیر	شاخصهای بررسی شده
میزان تعلق مسکن اجتماعی به گروه هدف(کم درآمد)	درآمد وضعیت مالکیت	میانگین درآمد وضعیت سکونت مالک یا مستأجر
بهبود وضعیت مسکن(کیفیت)	**کیفیت کالبدی و خدمات رسانی واحدها**	کیفیت کالبدی: مساحت واحد، تعداد اتاق در واحد مسکونی، رضایت از فضای پذیرایی، سرویس بهداشتی و آشپزخانه، برآورده شدن نیازهای خانواده از طریق فضای واحد مسکونی خدمات رسانی: رضایت از دسترسی به خط واحد شهری، خدمات امنیتی و انتظامی، مدارس و مراکز آموزشی، به مراکز خرید، مراکز بهداشتی و درمانی، مراکز تفریحی، وضعیت زیست محیطی، ارائه سایر خدمات شهری(گازرسانی، جمع اوری زباله و ...)

مأخذ: نگارندگان

محدوده مورد مطالعه

شهرستان رباط کریم در جنوب غربی استان تهران واقع شده و شهرستان رباط کریم با وسعتی معادل۲۷۵ کیلومتر در طول جغرافیایی۵۱درجه و ۴دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۵درجه و ۲۸دقیقه قرار گرفته و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۰۵۰ متر می باشد و از شمال به شهرستانهای شهریار و کرج، از جنوب به شهرستانهای ری و اسلامشهر، از شرق به شهرستان بهارستان و از غرب به شهرستان ساوه محدود است. در مجموع این شهرستان شامل سه شهر رباط کریم، نصیر شهر و شهر جدید پرند است که از ویژگیهای آن تنوع قومی ساکنان می باشد. همچنین براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن۱۳۹۵ ، جمعیت شهرستان رباط کریم ۱۹۳۰۰۰نفر اعلام شده که از این جمعیت ۷۱۶۳۲ نفر در شهر موردمطالعه یعنی رباط کریم ساکن هستند(فرمانداری رباط کریم، ۱۳۹۸). مجتمع صدف در شمال غربی شهر رباط کریم واقع شده و در بین بلوار آزادگان در شرق، خیابان گلها در غرب، خیابان فرهنگیان در شمال و خیابان دادگستری در جنوب محصور شده است که در نقشه شماره(۱)، موقعیت محدوده مورد مطالعه ارائه شده است.



شکل شماره۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه

مأخذ: نگارندگان

بحث و یافته ها

مجموعه صدف که در شمال غربی شهر رباط کریم قرار دارد تنها مجموعه ای می باشد که سازمان مسکن و شهرسازی جهت ساخت مساکن اجتماعی در نظر گرفت و تعداد ۳۲۸ واحد را در شش ردیف بلوک و در کنار هم سافت که همه این بلوک ها به صورت چهار طبقه ساخته شده که در هر آپارتمان ۱۲ تا ۱۴ واحد ساکن هستند . جنس مصالح به کار رفته در آن بتون و آهن

می باشد. شروع ساخت این مجموعه به سال ۱۳۷۷ بر می گردد و تا پایان سال ۱۳۸۲ و در طول ۵ سال ساخته شده است. در بین بلوک های ساختمانی فضای سبز و بازی کودکان نیز تعبیه شده است که مورد استفاده مساکنین این مجموعه می باشد.

در ادامه با توجه به اینکه بخشی از کار مبتنی بر داده های پیمایشی از طریق پرسشنامه بوده نخست خصوصیات جمعیتی پاسخگویان در جدول شماره(۲) ارائه می گردد و در ادامه آمار استنباطی جهت تحلیل داده های پرسشنامه ارائه می شود. در بررسی پیمایشی نمونه های مجتمع مسکونی صدف، ۷۸,۴ درصد پاسخگویان مرد بوده اند و گروه سنی ۲۵ تا ۳۹ ساله اکثریت پاسخگویان پرسشنامه را به خود اختصاص داده اند(۴۶ درصد). همچنین بیشتر پاسخگویان فاقد تحصیلات دانشگاهی هستند به گونه ای که ۵۷,۱ درصد آنها دارای تحصیلات دبیرستانی بوده اند و افراد بی سواد در جمع پاسخگویان در اقلیت بوده اند. به لحاظ درآمدی نیز گروه درآمدی ۲ تا ۳ میلیون نمونه غالبی را تشکیل داده اند و در نقطه مقابل گروه درآمدی بیش از ۶ میلیون تومان در اقلیت قرار داشته اند. همچنین از نظر مدت سکونت در مجتمع، اکثریت پاسخگویان اظهار داشته اند که بیش از ۳ سال است که در واحدهای مجتمع صدف سکونت دارند و در نهایت در سوال مربوط به مکان اقامت قبلی ساکنان اظهار داشته اند که ۴۶,۳ درصد آنها قبلاً در استان تهران، ۳۳,۷ درصد در شهر فعلی و مابقی از سایر استانها بوده اند.

جدول شماره۲:خصوصیات جمعیتی پاسخگویان

ویژگی پاسخگویان		درصد	تعداد
جنسیت	مرد	۷۸,۴	۲۹۸
	زن	۲۱,۶	۸۲
گروههای سنی	۱۹-۲۴	۳,۴	۱۳
	۲۵-۳۹	۴۶	۱۷۵
	۴۰-۵۰	۳۲,۴	۱۲۳
	۵۱-۶۴	۱۳,۴	۵۱
	۶۵+	۴,۸	۱۸
تحصیلات	ابتدایی	۲۷,۸	۱۰۶
	دبیرستان	۵۷,۱	۲۱۷
	دانشگاهی	۱۲,۷	۴۸
	بی سواد	۲,۴	۰۹
میزان درآمد	کمتر از ۲ میلیون	۳۰,۸	۱۱۷
	۲-۳ میلیون	۵۷,۶	۲۱۹
	۴-۶ میلیون	۸,۴	۳۲
	بیش از ۶ میلیون	۳,۲	۱۲
مدت اقامت	کمتر از یک سال	۱۵,۵	۵۹
	۱-۳ سال	۲۷,۴	۱۰۴
	بیش از ۳ سال	۵۷,۱	۲۱۷
محل سکونت قبلی	استان تهران	۴۶,۳	۱۷۶
	شهرفعلی	۳۳,۷	۱۲۸
	سایر استانها	۲۰	۷۶

مأخذ: نگارندگان

مطالعات میدانی این پژوهش نشان داد ۴۸,۵ درصد ساکنان این واحدها، مالک واحدهای اجاره به شرط تملیک هستند، ولی، بیش از نیمی از صاحبان واحدهای اجاره به شرط تملیک دوباره این واحدها را به افراد دیگر اجاره داده اند (جدول شماره۳). این در صورتی است که بر اساس قانون، خانوارهایی که امتیاز این واحدها اخذ می کنند حق فروش یا اجاره آنها را نداشته اند، اما شواهد امر می کند که بعضی از خانوارها با دور زدن موانع قانونی که در این باره وضع شده بوده دست به این کار زده اند. جهت بررسی دلایل این موضوع مصاحبه هایی با کارشناسان و مدیران ذیربط انجام شد که دلایلی نظیر روند کند ساخت وساز، تاخیر در واگذاری واحدها و دور بودن محل احداث این واحدها نسبت به مرکز شهر به عنوان مهمترین عوامل تلاش خانواده های مالک (متقاضیان گزینش شده) برای واگذاری واحدها به اشخاص دیگر استخراج گردید.

جدول شماره۳: وضعیت مالکیت واحد مسکونی اجاره به شرط تملیک

وضعیت مالکیت	فراوانی	درصد
مستأجر	۱۵۴	۵۱,۶
مالک	۱۴۴	۴۸,۵
جمع	۲۹۸	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان

با توجه به اینکه بیش از نیمی از خانوارهای نمونه مطالعه شده در واحدهای اجاره بشرط تملیک بصورت مستأجر مستقر هستند و متوسط درآمد ماهیانه براساس اظهارات مندرج در پرسش نامه پایین می باشد، می توان نتیجه گرفت که وضعیت مالی خانوارهای مستأجر نسبت به خانوارهای مالکی که طی مراحل واگذاری از بین متقاضیان کثیر گزینش شده اند پایین تر است؛ چرا که این افراد مکانی را که متقاضیان گزینش شده بنابه دلایلی حاضر به سکونت در آن نبوده اند به اجاره گرفته اند. بنابراین علاوه بر اینکه به دلیل کثرت متقاضیان تعداد زیادی از نیازمندان واقعی نتوانسته اند به اینگونه مساکن دسترسی پیدا کنند (که برخی هم اکنون این واحدها را به اجاره گرفته اند)، به نظر می رسد گزینش افراد متقاضی نیز مبنای صحیح و دقیقی نداشته، به طوری که افراد گزینش شده خود ساکن این واحدها نشده و به مکان های دیگر نقل مکان کرده و واحدها را به افراد نیازمند دیگر اجاره داده اند. لذا اولویت بندی اقشار کم درآمد و نیازمند در واگذاری واحدهای مسکونی دچار اشکال بوده است.

برای اینکه شرایط واگذاری مسکن اجاره بشرط تملیک و تطابق آن با درآمد گروه های هدف سنجیده شود، رضایت ساکنان این واحدها از نحوه واگذاری واگذاری، اقساط و بطور کلی خرید این نوع مسکن در جامعه آماری مورد پرسش قرار گرفت. انجام آزمون t تک نمونه ای در مورد پاسخ سوال های مذکور نشان می دهد رضایت مخاطبان در هر سه مورد کمتر از میانگین است و ادعای رضایتمندی آنها از شرایط مذکور رد می شود (جدول شماره۴)؛ به طوری که می توان گفت ساکنان با توجه به درآمد ماهیانه شان از واگذاری مسکن اجاره بشرط تملیک و نحوه پرداخت اقساط آن راضی نیستند. همچنین با توجه به اینکه اکثریت خانوارها مستأجر هستند می توان گفت که در حقیقت میزان بهای پرداختی بابت مساکن اجاره بشرط تملیک بالاتر از توان مالی افراد است.

جدول شماره۴: رضایت پاسخگویان از شرایط واگذاری مسکن اجاره به شرط تملیک

گویه	آزمون T	آماره	نتیجه
از نحوه واگذاری مسکن با توجه به درآمد ماهیانه راضی هستید؟	-۳,۳	۱,۶۴	رد
از نحوه پرداخت اقساط با توجه به درآمد ماهیانه راضی هستید؟	-۳,۸۵	۱,۶۴	رد
از خرید واحد مسکونی راضی هستید؟	-.۲	۱,۶۴	رد

مأخذ: نگارندگان

موضوع قابل توجه دیگر در ارزیابی توفیق سیاست اجاره به شرط تملیک در تامین نیازهای گروه هدف آن، تامین کیفیت های مورد انتظار است. براساس اطلاعات حاصل از مطالعه نمونه، ۵۳,۴ درصد واحدهای نمونه تحقیق دارای زیربنایی معادل ۴۰ تا ۵۵ متر، ۴۴,۰۵ درصد آنها زیربنای ۵۵ تا ۶۵ متر دارند و تنها ۰,۴ درصد واحدها بالای ۹۰ متر زیر بنا داشته اند (جدول ۵). بنابراین اکثر واحدها ۴۰ تا ۶۵ متر زیربنا دارند که این مقدار با توجه به که سطح زیربنای مفید واحدهای اجاره بشرط تملیک ۵۰ متر تعریف شده می تواند نسبتا قابل قبول باشد.

یکی دیگر از شاخص های کیفی مسکن، تعداد اتاق در واحد مسکونی است. این شاخص در کشورهای با درآمد بالا معادل ۲,۵ و در کشورهای با درآمد پایین معادل ۲ می باشد. هر چه میزان این شاخص بیشتر باشد مطلوب تر است(مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و بانک جهانی، ۱۹۹۱). طبق مطالعات اسنادی این شاخص در منطقه مورد مطالعه معادل ۱,۴ است. مطالعات پیمایشی نشان می دهد در نمونه مورد مطالعه ۵۶,۴ درصد واحدهای مسکونی ۱ اتاق و ۴۳,۶ درصد واحدها نیز ۲ اتاق دارند. بنابراین میزان این شاخص در نمونه مورد مطالعه پایین تر از سطح کشورهای با درآمد بالا و حتی پایین می باشد. لذا مقدار آن بیانگر نوعی نابهنجاری در بعد کیفی مسکن در نمونه آماری تحقیق می باشد.

در بخش بررسی نیازهای کیفی ساکنان، سوال دیگر در خصوص برآورده شدن نیازهای از طریق فضای واحد مسکونی مطرح شد. با توجه به جدول (۶)، ۳۴,۲ درصد از خانوارها اظهار نموده اند که فضای واحد مسکونی، ۵۰ درصد نیازشان را برآورده کرده، ۳۲,۲ درصد خانوارها ۳۰ درصد نیازشان با فضای واحد مسکونی فعلی برآورده می شود و ۱۵,۸درصد واحدهای مسکونی کمتر از ۲۰ درصد از نیاز خانواده را برآورده می کند. به این ترتیب مشخص است که فضای این واحدها در برآوردن نیاز خانوارها موفق نبوده است.

جدول شماره۶: وضعیت کالبدی واحدهای اجاره به شرط تملیک

مساحت بنا	فراوانی	درصد۰
زیر ۴۰	۰	۰
۴۰-۵۵	۱۵۹	۵۳,۴
۵۵-۶۵	۱۳۱	۴۴,۰۵
۷۰-۹۰	۶	۱,۹
بیش از ۹۰ متر	۲	۰,۴
تعداد اتاق واحد مسکونی	فراوانی	درصد
۱ اتاق	۱۶۸	۵۶,۴
۲ اتاق	۱۳۰	۴۳,۶
درصد برآورده شدن نیازهای خانواده از طریق فضای واحد مسکونی	فراوانی	درصد
۱۰۰٪	۲۱	۷
بیش از ۷۰٪	۳۰	۹,۹
۵۰٪	۱۰۲	۳۴,۲
۳۰٪	۹۶	۳۲,۲
کمتر از ۲۰٪	۴۹	۱۵,۸
جمع	۲۹۸	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان

برای ارزیابی سایر ابعاد کیفی فضای کالبدی واحدهای اجاره به شرط تملیک در منطقه، رضایت ساکنان از مساحت زمین و سطح زیربنا واحد مسکونی؛ رضایتمندی از تعداد اتاق در واحد مسکونی، رضایتمندی از فضای اختصاص داده شده به پذیرایی و رضایتمندی از فضای اختصاص داده شده به سرویس بهداشتی و آشپزخانه در نمونه مورد مطالعه بررسی شد. نتایج آزمون t تک متغیره (جدول۶) نشان می دهد که با توجه به اینکه آماره تحلیل معادل ۱,۶۴ می باشد آماره آزمون در همه موارد از آماره تحلیل کوچکتر است، بنابراین ساکنان از مساحت و زیربنا، تعداد اتاق ها، فضای پذیرایی و سرویس بهداشتی و آشپزخانه راضی نیستند.

جدول شماره۷: کیفیت فضای کالبدی اجاره به شرط تملیک

گویه	آزمون T	آماره	نتیجه
از واحد مسکونی از نظر مساحت و سطح زیربنا راضی هستید؟	-۲۳	۱,۶۴	رد
از تعداد اتاق در واحد مسکونی راضی هستید؟	-۱۹	۱,۶۴	رد
از فضای اختصاص داده شده به محیط پذیرایی راضی هستید؟	-۲۱	۱,۶۴	رد
از فضای اختصاص یافته به محیط سرویس بهداشتی و آشپزخانه راضی هستید؟	-۲۱,۷	۱,۶۴	رد

مأخذ: نگارندگان

بنابراین با توجه به مطالب بالا می توان گفت که ادعای نامناسب بودن ویژگی های کالبدی این گونه مساکن که نشان از عدم موفقیت این نوع از مسکن در برطرف کردن نیاز گروههای کم درآمد است اثبات می شود. لذا فرضیه عدم تطابق کیفیت کالبدی واحدها با نیاز ساکنان تایید می شود.

برای ارزیابی وضعیت تسهیلات و خدمات رسانی در منطقه، رضایت ساکنان نمونه مورد مطالعه از دسترسی به خطوط اتوبوسرانی شهری، خدمات امنیتی، مراکز آموزشی، مراکز خرید، مراکز بهداشتی و مراکز تفریحی، وضعیت زیست محیطی و وضعیت ارائه خدمات شهری از نظر گاز رسانی، جمع آوری زباله و... مورد بررسی قرار گرفت. t آزمون همه موارد بجز دسترسی به خدمات انتظامی کوچکتر از آماره تحلیل (معادل ۱,۶)است (جدول ۷) و می توان گفت که ادعای رضایت ساکنان از وضعیت خدمات مذکور رد می شود، اما پاسخ گویان از خدمات امنیتی و انتظامی منطقه رضایت نسبی دارند. دلیل این نارضایتی می تواند به دور بودن و در حاشیه قرار گرفتن این واحدها نسبت به مرکز شهر و مراکز خدمات رسانی باشد.

جدول شماره۸:کیفیت خدمات رسانی و دسترسی به خدمات شهری در سطح منطقه

گویه	آزمون T	آماره	نتیجه
از دسترسی به خط واحد شهری راضی هستید؟	-۲	۱,۶۴	رد
از دسترسی به خدمات امنیتی و انتظامی راضی هستید؟	۹,۲	۱,۶۴	تأیید
از دسترسی به مدارس و مراکز آموزشی راضی هستید؟	-۳۲,۶	۱,۶۴	رد
از دسترسی به مراکز خرید راضی هستید؟	-۲۵	۱,۶۴	رد
از دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی راضی هستید؟	-۰,۲۶	۱,۶۴	رد
از دسترسی به مراکز تفریحی راضی هستید؟	-۲۷	۱,۶۴	رد
از وضعیت زیست محیطی منطقه راضی هستید؟	-۳۱	۱,۶۴	رد
از وضعیت ارائه خدمات شهری(گازرسانی، جمع آوری زباله و ... راضی هستید؟	-۳۹	۱,۶۴	رد

مأخذ: نگارندگان

در نتیجه متناسب نبودن دسترسی ساکنان به تسهیلات و خدمات شهری نیز تأیید می شود.

نتیجه گیری و پیشنهادها

در دهه های گذشته، توسعه مساکن انبوه به عنوان یکی از اصلی ترین راهکارهای بحران مسکن بخصوص در جوامع کمتر توسعه یافته شناخته شده است با این حال انتقادات مثبت و منفی زیادی بر عملکرد این مساکن وجود دارد. در کشور ایران نیز مسکن اجاره به شرط تملیک برای گروه های با در آمد پایین طراحی شد تا از این طریق بتوان بحران فزاینده مسکن را در کوتاه ترین زمان و با کمترین هزینه برطرف کرد. همزمان با رشد سریع جمعیت و گسترش شهرها، نیاز به مسکن برای اقشار مختلف، به ویژه اقشار کم درآمد شهری بیش از پیش احساس شد. برای غلبه بر این مشکل، راهکارهای مختلفی از سوی دولت که از جمله آنها می توان به سیاست اجاره بشرط تملیک که در قالب مفهوم عام تر مسکن اجتماعی ارائه شده اشاره کرد. این تحقیق به بررسی نقش عرضه مسکن اجاره بشرط تملیک در تامین نیاز مسکن گروه های کم درآمد در شهر رباط کریم و نمونه مجمتع مسکونی صدف از لحاظ کمی و کیفی پرداخت. نتایج تحقیق نشان می دهد کمیت عرضه این نوع مسکن با میزان تقاضای ثبت شده برای آن همخوانی نداشته و اختلاف میانگین عرضه و تقاضا در دوره زمانی بررسی شده از نظر آماری نیز معنادار بوده است. با وجود منع قانونی بیش از نیمی از واحدهای اجاره به شرط تملیک در نمونه مورد مطالعه به دلایلی از قبیل تأخیر در واگذاری، فاصله تا مرکز شهر و کیفیت و کمیت ساخت مسکن و غیره از سوی مالکان واگذار شده است و به نوعی این موضوع می تواند نشانه اولویت بندی و گزینش نامناسب متقاضیان نیز باشد. تحلیل آماری، رضایتمندی ساکنان از شرایط واگذاری و اقساط تعیین شده را رد می کند. به طور کلی ساکنان از خرید این خانه ها رضایت نداشته اند و کیفیت کالبدی و دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری نیز مورد رضایت آنها نیست. لذا کیفیت این شیوه از واگذاری مسکن در مجتمع مسکونی صدف رباط نتوانسته نظر مخاطبان را جلب کند و تنها موردی که مخاطبان رضایتمندی نسبی خود را از آن اعلام نموده اند دسترسی به خدمات امنیتی و انتظامی بوده است. در مجموع اجرای این سیاست در محدوده مورد مطالعه نتوانسته نیاز کمی و کیفی مخاطبان را در حد انتظار برآورده سازد و نیاز است در برنامه ریزی های آتی به گروه های هدف و انتظارات و نیازهای آنها توجه بیشتری صورت پذیرد. با توجه به نتایج این تحقیق در راستای بهره گیری از تجارب این سیاست و بهبود شرایط ساکنین فعلی پیشنهادات زیر مطرح می شود:

- گروه و طیف بندی دقیق قشرهای کم درآمد و ضعیف جامعه و تنظیم متقاضیان مسکن اجتماعی
- تخصیص اعتبارات کافی و لازم به سازمان های دولتی مربوطه
- انتخاب صحیح و درست شرکت های توانمند، در زمینه ساخت مساکن اجتماعی
- مطالعه دقیق در ارتباط با انتخاب مکان ساخت این مساکن
- مشارکت دادن همه گروه های ذینفع در طرح ها
- افزایش سطح زیر بنای واحد ها تا ۷۵ متر مربع
- طراحی مناسب فضای داخلی واحد ها
- بهبود وضعیت خدمات رسانی و بهبود سطح دسترسی به مراکز خدماتی.
- بکار بستن راه هایی برای جلوگیری از فروش و اجاره دادن این نوع مساکن
- کاهش دادن هزینه تمام شده بابت خرید این مساکن برای گروه های کم درآمد.

منابع و مآخذ:

- اینانلو، علی(۱۳۸۰). برنامه ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین. پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس.
- آندرانویچ، گرگوری، ریپوسا، گئورگ (۱۳۸۰). روشهای پژوهش شهری. ترجمه سیدمحمود نجاتی، انتشارات سازمان شهرداریهای کشور.
- پورمحمدی،محمدرضا(۱۳۸۵). برنامه ریزی مسکن. سمت،تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا، صدرموسوی، میرستار و اصغر عابدینی (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاستهای تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۳ : صص ۴۳-۳۴.
- پیران، پرویز(۱۳۸۷). تحلیل جامعه شناختی مسکن شهری در ایران: اسکان غیر رسمی؛ در مجموعه مقالات مسائل اجتماعی ایران ویرایش انجمن جامعه شناسی ایران، نشر آگه.
- حاجی حسینی، مهدی، شهابیان، پویان(۱۳۹۳). بررسی میزان رضایتمندی سکونتی در محله سهیل تهران. آرمانشهر، شماره۱۳: صص ۲۵۹-۲۷۹.
- حاجی نژاد علی، رفیعیان، مجتبی و حسین زمانی(۱۳۸۹). بررسی متغیرهای فردی مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی(مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز). جغرافیا و توسعه، دوره ۸، شماره ۱۷: صص۸۲-۶۳.
- حیدری، رحیم، ازگمی، سیده خجیجه(۱۳۸۹). نقش استراتژی توسعه شهری در سیاستهای تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری مطالعه موردی: شهر رشت. پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۷۳: صص ۸۲-۵۹.
- ذبیحی، حسین، حبیب، فرح، رهبری منش، کمال(۱۳۹۰). رابطه بین میزان رضایت از مجتمعهای مسکونی و تأثیر مجتمعهای مسکونی بر روابط انسان(مطالعه موردی: چند مجتمع مسکونی تهران). هویت شهر، دوره ۵، شماره۸: صص۱۱۸-۱۰۳.
- رضایی، محمدرضا، کمائی زاده، یعقوب(۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمعهای مسکن مهر، مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد). مطالعات شهری، شماره۵: صص۲۶-۱۳.
- زنجانی، حبیب اله، گلکار، زهرا و حامد محمدی(۱۳۹۰). بررسی جنبه های اجتماعی مسکن مهر(مطالعه موردی: شهرستان کرج). تعاون و کشاورزی، سال۲۲، شماره ۷: صص۱۱۶-۸۹.
- زیاری، کرامت اله، مهدنژاد، حافظ، پرهیز، فریاد و محمد آقاجانی(۱۳۹۰). بررسی وضعیت مسکن گروههای درآمدی و برآورد مسکن گروههای کم درآمد(نمونه موردی: استان هرمزگان). تحقیقات جغرافیایی، دوره۲۵، شماره ۳: صص۵۶-۲۹.
- سلطانی، زهرا؛ وارثی، حمیدرضا(۱۳۹۶). تحلیلی بر رضایتمندی ساکنان از مسکن های اجتماعی اجاره به شرط تملیک مطالعه موردی: کلانشهر شیراز. برنامه ریزی فضایی، سال ۷، شماره۳: صص۱۲۸-۹۳.
- سلطانی، علی، قضایی، محمد، حسینی، عبدالله و سجاد عسکری(۱۳۹۳). تحلیلی بر ویژگیهای اجتماعی- اقتصادی ساکنان مسکن مهر (مطالعه موردی: شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان)، مطالعات و پژوهشهای شهری و منطقه ای، سال۶، شماره ۲۲: صص۸۴-۶۷.
- سیف الدینی، فرانک(۱۳۸۵). فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای. انتشارات آییژ.
- عباسی، حیدر(۱۳۹۰). برنامه گریزی در سیاستهای مسکن ایران؛ مسکن مهر. جستارهای شهرسازی، سال ۹، شماره۳۵: صص۱۰۳-۹۸.
- عبدیان، محمد(۱۳۸۹). ارزیابی سیاستهای مسکن اجتماعی در تأمین مسکن گروه کم درآمد(نمونه موردی: شهر رباط کریم). پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا وبرنامه ریزی شهری، واحد تربیت مدرس تهران.
- فخاریان، فریبا(۱۳۷۷). تحلیل فضایی توسعه مسکن در استان اصفهان. پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
- مرکز آمار ایران(۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان تهران.

- مسعودی راد، ماندانا، ابراهیم زاده، عیسی، رفیعیان، مجتبی(۱۳۹۴). سنجش پایداری مسکن در سیاستهای مسکن اجتماعی ایران(مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزاردستگاه شهر خرم آباد). پژوهشهای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۴: صص۴۶۵-۴۴۷.
- ملکی، سعید(۱۳۹۰). بررسی وضعیت شاخصهای کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز. فضای جغرافیایی، سال۱۱، شماره ۳۶: صص ۱۳۰-۱۰۳.
- وزیری زاده، علیرضا(۱۳۹۷). تفاوت نظام مسکن در کشورهای در حال توسعه با تجارب اروپایی، با تأکید بر بازتعریف مفهوم و نقش مسکن اجتماعی در برآوردن نیاز مسکن اقشار کم درآمد. نامه معماری و شهرسازی، شماره۲۰: صص۶۷-۴۹.
- Scalar, Elliot & et al (2005). the 21st century health challenge of slums and cities, the lancet, vol365, London.
- Huang. Z, Du. X, (2015). Assessment and determinants of residential satisfaction with public
- housing in Hangzhou, China, Habitat International, 47, pp 218-230.
- Molder and Hovijmer. (2011). Little to Choose, Much to Lose: Freedom of Choice and Residential Satisfaction, Housing and Society, 37(1), pp43-67.
- Morris, E.W., (1978). Housing Family and Society. Social Forces, Volume 57, Issue 3. Pp. 97-108.
- Wratten, E., (1995). Conceptualizing Urban Poverty, Environment & Urbanization, Vol. 3,PP.1-6.
- Moulaert, F., & Jessop, B. (2006). Demologos Working Paper Thematic Synthesis Paper; Agency, Structure , Institutions , Discourse (ASID). Available at: demologos.ncl.ac.uk/wp/wp2/ papers/ TSP1.pdf
- Lund, B. (2011). Understanding Housing Policy. 2nd Editio. Bristol: The Policy Press.
- Khan, M. (2004). 'State Failure in Developing Countries and Institutional Reform Strategies', in Tungodden, B., Stern, N., and Kolstad, I. (eds) Toward Pro-Poor Policies. Aid, Institutions, and Globalization. Oxford University Press and World Bank: 165–195.