

ارزیابی میزان رضایت مندی افراد از مجتمع های سکونتی مسکن مهر

(نمونه موردی: مجتمع مسکن مهر شهر مشهد)

جواد بابایی: استاد موسسه آموزش عالی خاوران و دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه فردوسی

پروین چالاک: دانشجوی مهندسی شهرسازی موسسه آموزش عالی خاوران

Email: parvinchalak@gmail.com

چکیده

یکی از مهم ترین راه کارهای تحقق اهداف سند چشم انداز، ارتقای بهره وری کلیه عوامل تولید، کاهش مصرف و به عبارت بهتر اصلاح الگوی مصرف در همه ی زمینه هاست. مسکن از نیازهای اولیه هرانسان به شمار می رود و در کشورهای مختلف، دولت ها اقدامات و برنامه ریزی های جامعی را در زمینه تامین مسکن اقشار مختلف بویژه طبقات کم درآمد انجام داده اند. در کشور ما طی چند سال اخیر، به منظور تامین مسکن اقشار کم درآمد در راستای تحقق اهداف سند چشم انداز، دولت سیاست احداث مسکن مهر را در پیش گرفته است. هدف این پژوهش بررسی و ارزیابی میزان رضایت مندی افراد از واحدهای سکونتی مسکن مهر با نمونه موردی شهر مشهد می باشد. این پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی می باشد که از هر دو روش اسنادی و میدانی (پرسشنامه ای) برای جمع آوری و ارزیابی اطلاعات استفاده شده است و همچنین از نرم افزار SPSS برای تجزیه و تحلیل نتایج تحقیق بهره گرفته شده است. نتایج حاصل از این پژوهش نمایانگر میزان رضایت نسبی افراد از این مجتمع هاست. در پایان نیز به بیان مشکلات و ارائه راهکارها پرداخته شده است.

کلمات کلیدی: مسکن مهر، اقشار کم درآمد، رضایت مندی افراد، مجتمع های سکونتی

مقدمه

انقلاب صنعتی قرن هجدهم، باعث بروز تحولات پیچیده ی اقتصادی و فنی شد که در نتیجه آن نظام سکونتگاهی تغییر کرد و باعث رشد و توسعه ی شهرها، بخصوص شهرهای بزرگ شد. شهرنشینی در کشورهای توسعه یافته که ناشی از تحولات ساختار درونی بوده روند منطقی خود را طی کرده و تعادلی در نظام شهرنشینی کشورهای پیشرفته بوجود آمده است. شهرنشینی سریع در کشورهای در حال توسعه در نتیجه ی فرآیندهای بیرونی رخ داد. کشورهای در حال توسعه در قرن بیستم واردات تکنولوژی غربی را پیش گرفتند که در نتیجه ی آن فضای تجاری تغییر کرد. کشورهای توسعه یافته جهت سرعت بخشیدن به الگوی تجاری جدید، به تخریب نظام تولیدی کشورهای در حال توسعه پرداختند که در نتیجه ی آن نظام تولیدی روستا مضمحل شد و در نتیجه مهاجرت دائمی از روستا به شهر شکل گرفت و رشد سریع شهرها را سبب شد. به دلیل ماهیت وابسته ی صنایع، شهرها در پاسخگویی به تقاضای نیروی کار عاجز ماند و باعث رانده شدن مهاجرین روستایی به حاشیه ی شهرها و کمبود مسکن در شهرها شد (اسدی، ۱۳۷۸). براساس اعلام مرکز اسکان بشر ملل متحد در سال ۱۹۹۶ یک پنجم جمعیت جهان فاقد خانه ای در شان زندگی انسان بودند، که دامنه گسترده ای از بی سرپناه ها و خیابان خواب ها تا آلونک نشینان را دربرمی گرفت (potter & liyod-evens, ۱۹۹۸:۱۳۷). نگران کننده تر اینکه این نسبت برای کشورهای جهان سوم در حال افزایش بوده، بطوری که در منطقه با رونق اقتصادی آسیا، حدود ۶۰ درصد جمعیت شهری در سال ۲۰۰۰ طبق برآورد اسکاپ بدین سان مسکن گزیده اند (drakakis – smith, ۲۰۰۰: ۱۵۴). با توجه به اهمیت و ضرورت تامین مسکن، در کشورهای مختلف، دولتها اقدامات و برنامه ریزی های جامعی را در زمینه تامین مسکن اقشار مختلف بویژه طبقات کم درآمد انجام داده اند. در ایران اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده آل را حق هر خانوار ایرانی می داند و عنوان می کند که مسکن مناسب صرفا داشتن یک سرپناه نیست بلکه مسکن مناسب باید از لحاظ شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازه ای، اصول معماری و شهرسازی و در شرایط ایده آلی قرار داشته باشد تا بتواند به رشد و تعالی ارزشهای انسانی و اجتماعی کمک کند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۵). در 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 و اهمیت بوده و بسیار سرنوشت ساز و تعیین کننده است (جهانگیری، ۱۳۳۳: ۱۳۷۳). طرح مسکن مهر از جمله طرح های دولت نهم است که در سال ۱۳۸۶ به پیشنهاد دولت و با تصویب مجلس شورای اسلامی فعالیت خود را شروع کرد. مطالعات و دستورالعمل های اجرایی آن در سال ۱۳۸۷ تدوین و عملیات اجرایی آن نیز از سال ۱۳۸۸ آغاز شد و در حال حاضر نیز بخش اندکی از این طرح به نتیجه نهایی و بهره برداری رسیده و بخش اعظم این طرح در مراحل اجرایی و ساخت قرار دارد. هدف این مطالعه ارزیابی و شناسایی نقاط قوت و ضعف پروژه های مسکن مهر در شهر می باشد.

پیشینه تحقیق

برنامه های عمرانی پیش از انقلاب

اولین برنامه عمرانی در کشور که به وضوح دارای بخش مسکن باشد برنامه سوم عمرانی قبل از انقلاب است. احداث خانه های سازمانی و اسکان گودنشینان و آلودگی نشینان در غالب احداث مساکن ارزان قیمت ماند کوی های ۱۳ آبان (هم آبان سابق) و نازی آباد از جمله فعالیت های این برنامه بود، اما مشکل مسکن رفته رفته بارزتر و حادث تر می گردید (حسین زاده دلیر ، ۱۳۷۵:۴۲۰). هدف برنامه چهارم ایجاد واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی و ساخت خانه های ارزان قیمت برای طبقات کم درآمد بود هرچند اجرای نسبی برنامه محقق شد اما در مجموع می توان گفت به دلایلی چون افزایش مهاجرت به شهرهای مادر و سرمایه گذاری خارج از استاندارد بخش خصوصی که در جهت ساخت خانه های لوکس و گران قیمت گام بر می داشت موفقیت کامل در تامین مسکن اقشار کم درآمد در این برنامه حاصل نشد (اسدی ، ۱۳۸۷: ۸۳). اهداف برنامه پنجم عبارت بودند از : ۱- احداث ۵۷ هزار واحد مسکونی به صورت مجتمع آپارتمانی ارزان قیمت و واگذاری آن به اقساط بلندمدت به افراد طبقه کم درآمد ۲- احداث حدود ۱۶ هزار واحد مسکونی ارزانقیمت برای حاشیه نشینان شهری ۳- تقویت بنیه مالی بانک رهنی ایران از طریق افزایش سرمایه در جهت تامین اعتبارات خانه سازی مورد نیاز شرکتهای تعاونی ۴- ایجاد شهرهای اقماری و کوی های مسکونی کارگری در نزدیکی شهرهای بزرگ (سازمان مسکن و شهرسازی).

برنامه های عمرانی بعد از انقلاب

در برنامه های اول عمرانی در بخش مسکن ، برنامه های قابل توجهی، درباره کم درآمدها و اسکان غیررسمی وجود نداشت. در بخش سیاست های کلی، الویت دادن به تامین مسکن برای اقشار محروم و روستاییان کشور ، عنوان شد. در بخش سیاست های اجرایی استفاده از مکانیزم های نرخ ترجیحی در عوارض صدور پروانه، نوسازی، تسهیلات اعتباری و سایر موارد مشابه برای تشویق مردم به تقلیل سطح زیربنای مسکونی، حمایت از گروه های کم درآمد و غیره و تشویق نظام تعاونی تولید مسکن در شهر و روستا مطرح شد که، برنامه کمک های اعتباری می بایست آنها را عملی می ساخت. اما در عمل به جز نرخ ترجیحی زمین، کاری صورت نگرفت (سازمان مسکن و شهرسازی). سیاست های اساسی بخش مسکن در برنامه دوم عمرانی، کاهش سطح زیربنا، کمک به اقشار آسیب پذیر، تامین مسکن برای افراد کم درآمد خاصه جوانان، تولید انبوه مسکن، استفاده از ظرفیت های موجود زمین در شهرها و نوسازی و بهسازی بافت های قدیمی و فرسوده است (سیف الدینی ، ۱۳۷۳: ۲۷۸). احداث ۲۵۹۰ هزار واحد مسکونی در سطح ۲۳۲۰۰ هکتار جزو اهداف برنامه دوم است. در این برنامه به طور خلاصه سه الگوی " پس انداز ، انبوه سازی و کوچک سازی " بصورت سیاست "پاک " اعمال می گردد. دولت در این برنامه علاوه بر تفکیک مسکن حمایت شده از مسکن آزاد، برای مسکن اجتماعی ف اهمیت زیادی قایل شده است (عزیز ، ۱۳۷۵:۱۲۱) و این سیاست در این برنامه از جایگاه ویژه ای برخوردار می باشد. در برنامه عمرانی سوم در بخش مسکن یکی از اهداف عمده برنامه بر ایجاد مسکن اجاره ای برای خانوارهای کم درآمد ذک، و تامین مسکن برای اقشار کم درآمد و رفع مشکل بی مسکنی و حاشیه نشینی یکی از اهداف کیفی برنامه شمرده شده است. اما با عنایت به مراتب ذکر شده، تعریفی از خانوارهای کم درآمد در برنامه صورت نگرفته و نگرش برنامه از دیدگاه درآمدی و توان مالی خانوارها، بسیار ضعیف است (اسدی ، ۱۳۷۸). تهیه و تدوین برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در مهرماه ۱۳۸۳ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. برنامه چهارم نخستین گام از سند پشم انداز بیست ساله (۱۳۸۴-۱۴۰۴) است. این برنامه از ویژگی های خاصی برخوردار است. عدم نگرش بخشی به مسائل از مهمترین ویژگی های این برنامه است. بخش مسکن در دستیابی به اهداف برنامه چهارم دارای نقش عمده

ای است به همین دلیل برای دستیابی به اهداف برنامه چهارم، اهداف عمده بخش مسکن به این صورت است برقراری عدالت، بهبود عملکرد بازار مسکن، افزایش کارایی و حفظ محیط زیست (امانی، ۱۳۸۳: ۸). باروی کار آمدن دولت نهم بحث مسکن مهر مطرح شد و بیشتر منابع دولتی نیز در همین زمینه صرف شده که در این مطالعه به بررسی این موضوع پرداخته می شود.

تجربیات خارجی

روش های تامین سرپناه برای خانوارهای کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه

روش های تامین مسکن برای خانوارهای کم درآمد توسط دولت ها قبل از دهه ۱۹۷۰

الف) نوسازی: تحت عنوان نوسازی، در حقیقت پاک سازی مراکز شهری اط خوش نشینان، متصرفان عدوانی و آلونک نشینان صورت می گرفت (رفیعی، ۱۳۶۴: ۲۶). این روش در کشورهای جهان سوم برای تامین مسکن اشاره کم درآمد روش ناموفقی بود و نتوانست به تامین مسکن اقشار کم درآمد منجر شود.

ب) اعطای کمک های مالی: رایجترین سیاست های دولتی تامین مسکن، اعطای کمک های مالی است (رفیعی، ۱۳۶۴: ۲۷). تامین مالی مسکن، عبارت است از تدارک پول یا سرمایه لازم برای مسکن. این تعریف به سه طریق قابل تفسیر است. منظور از منابع مالی مسکن می تواند: ۱- سرمایه لازم برای احداث مسکن یا پروژه های مسکونی باشد ۲- منابع لازم برای تهیه مسکن یا دستیابی به آن توسط خانوارها ۳- یا اعتباری باشد که توسط موسسات مالی مسکن عرضه می شود (نیکوسرشت، ۱۳۷۴: ۲).

روشهای اساسی تامین سرپناه در دهه ۱۹۷۰

الف) روش ارتقا کیفیت سکونت: فکر اولیه طراحی، اجرا، نظارت و ارزشیابی این روش در یک جلسه، در سان سالوادر پایتخت السالوادر در سال ۱۹۷۵ پیشنهاد شد (رفیعی، ۱۳۶۴، ۱۸). در بیان روش خدمات اولیه در اختیار زاغه نشینان و حاشیه نشینان، در محل زندگی آنها گذرانده می شود. عمدتاً این خدمات شامل: آب مشروب، فاضلاب، سیستم دفع آبهای سطحی، جمع آوری و دفع زباله، برق، مدرسه، خیابان ها و معابر سواره و پیاده و مراکز اجتماعی و فرهنگی می باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۲۲-۱۲۳).

ب) روش تامین زمین و خدمات: "روش تامین زمین و خدمات" که در دهه ۱۹۷۰ مورد استقبال کامل قرار گرفت، در بیشتر کشورهای در حال توسعه به انجام رسید. در این روش همانطوری که از نام آن برمی آید، دولت زمینی در حال توسعه به انجام رسید. در این روش همانطوری که از نام آن برمی آید، دولت زمینی را فراهم می آورد و با بهره گیری از شبکه زیربنایی حداقل، می کوشد هزینه های آنها از استفاده کنندگان اخذ کند، در این پروژه از خودیاری ساکنان برای ارتقای کیفیت آلونک ها تا حد مسکن متعارف بهره گرفته می شود (سعیدینیا، ۱۳۷۸: ۱۱۵).

روشهای تامین مسکن اقشار کم درآمد شهری از دهه ۱۹۸۰ تا سال ۲۰۰۰

الف) رویکرد توانمندسازی: در این رویکرد، بطور همه جانبه کوشش می شود پروژه های منفرد مسکن برای کم درآمدها در رابطه با اقتصاد کلان و برنامه های اقتصادی دولت، بازار مالی و برنامه ریزی کالبدی مورد بررسی قرار گیرند (سعیدینیا، ۱۳۷۸).

: ۱۱۶). تسهیل دستیابی افراد فقیر شهری و روستایی به سرپناه از طریق تصویب و اجرای برنامه های مسکن، سرمایه گذاری و ابداع مکانیزم های جدید، متناسب با شرایط و وضعیت آنان، از توصیه های این سیاست می باشد (احمدی ، ۱۳۷۵ : ۲۶). رویکرد توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی که با توجه به مقیاس رشد شهرنشینی و افزایش سکونتگاه های غیررسمی در اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی به کار گرفته شده، مسئله سکونت غیررسمی را در چارچوب راهبرد جامع تر و تامین مسکن را در ارتباط با اهداف توسعه اقتصادی، اجتماعی ، سیاست گذاری ها و ابزارهای موجود توجه قرار می دهد، به این مفهوم که تامین مسکن برای اکثریت جمعیت شهری به صورتی کارآمد فقط از طریق رویکرد جامع توانمندسازی امکانپذیر است که شامل دسترسی به تامین منابع مالی و اعتباری، زیرساخت های پایه و خدمات و به رسمیت شناختن تصرف و حق مالکیت آنها است. توانمندسازی از این دیدگاه، استفاده صرف از خزانه دولتی نیست بلکه ایجاد زمینه بهره گیری از توان و منابع محلی این جوامع در جهت بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی است. توانمندسازی ضمن توجه ویژه به مسائل اقتصاد و ایجاد اشتغال پایدار، می بایست راهکارهایی عملی را در خصوص تامین امنیت سکونت و به رسمیت شناخته شدن، دسترسی به زمین، دسترسی به خدمات، دسترسی به اعتبارات، یادگیری فرهنگ شهروندی، مشارکت گروههای کم درآمد و ... ارائه کرده و به اجرا درآورد و از توان درونی این اجتماعات نهایت استفاده را بکند (پورمحمدی و جهان بین ، ۱۳۸۸). چرا که این امر تهدید به تخلیه زمین را کاهش داده و امیدواری به مالکیت را که نهایتاً منجر به سرمایه گذاری بیشتر برای بهبود کیفیت سکونت توسط ساکنین می گردد، افزایش می دهد.

ب) خانه سازی غیررسمی : خانه سازی غیررسمی به " عرضه غیررسمی زمین و مسکن " گفته می شود و منظور این است که همه انواع آلودگی ناشینی، رشد خودرو، حاشیه نشینی و مانند آنها، بطور عمده واکنشی در مقابل برنامه ریزی ها و مقررات رسمس برنامه ریزی شهری و ساختمان است. به بیان دیگر شیوه ای است که مردم تهیدست در تقابل با برنامه های رسمی، از پایین عمل می کنند (جواهری پور ، ۱۳۷۳ : ۷۰).

مبانی نظری

مفهوم رضایت مندی که به عنوان تابعی از میزان کامروایی و ارضای نیازهای جسمی و روانی فرد تعریف می شود، مفهومی برخاسته از نظریه های انگیزش و نیازها در روان شناسی است که همه زمینه ها و ابعاد زندگی را در برمی گیرد.

در واقع مفهوم رضایت مندی بر دامنه گسترده ای از تمایلات و مطلوبیت ها برای رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد. بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی توانند داشته باشند، تمایل دارند و بنابراین به دلایل مختلف باید این نیازهای خود را از مناطقی که تمایل کمتری نسبت به آن ها وجود دارد، انتخاب و تامین نمایند. وقتی آنچه را که تمایل داریم بتوانیم انتخاب و کسب نماییم، رضایتمان حاصل می شود. هرچند که ممکن است این رضایت مندی طیف مختلفی را پوشش دهد. (رفیعیان و همکاران ، ۱۳۸۸ : ۵۸)

یکی از جنبه های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی می باشد. امروزه با توسعه جوامع انسانی و تغییر شیوه زندگی و سکونت مردم، توجه طراحان و برنامه ریزان به کیفیت فضاها و محیط ساخته شده به منظور تامین رضایت ساکنان افزایش یافته است. در نظر گرفتن دیدگاه ها و انتظارات ساکنان در طراحی و خلق فضا و ... حس تعلق به محیط را در آن ها افزایش داده و در رضایت مندی ساکنان مجتمع های مسکونی موثر است. رضایت مسکونی یکی از

بیشترین موضوعات بررسی شده در زمینه محیط های مسکونی است، زیرا ثابت شده که رضایت مسکونی بخشی از حوزه رضایت از زندگی می باشد. در واقع رضایت زندگی وابستگی نزدیکی با رضایت مسکونی دارد.

همان طوری که ذکر شد، دستیابی به مسکن مناسب یکی از جنبه های رضایت از زندگی می باشد. یکی از برنامه های تامین مسکن مناسب در کشور ما، طرح مسکن مهر می باشد 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 جوگیری 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 سبب 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.

عدم جامعیت سیاستهای بکار گرفته شده در زمینه ی مسکن کم درآمدها، با اتکا به مطالعات طرح جامع مسکن در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بیش از پیش آشکار شد. وجود ۳.۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی که از این تعداد ۵۰ درصد متعلق به چهار دهک اول درآمدی بودند بر این امر صحنه می گذاشت. از سوی دیگر بهبود صورت گرفته در شاخصهای کمی و کیفی مسکن، بیشتر شامل دهک های بالای درآمدی بود. به عنوان نمونه، به رغم بهبود در شاخص هایی چون تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم مسکن با دوام و نسبت هزینه ی مسکن به کل هزینه ی خانوار، این بهبودها در دهک های پایین جامعه مشاهده نمی شد (دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹: ۱۶).

از سوی دیگر، در مطالعه طرح جامع که سند راهبردی - اجرایی آن در سال ۱۳۸۵ تدوین و نهایی شد، ۵۵ برنامه در قالب ۹ محور پیش بینی شده بود که یکی از برنامه های آن در محور مسکن گروههای کم درآمد، برنامه ی واگذاری حق بهره برداری از زمین موسوم به مسکن مهر بود. مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تامین مسکن مناسب برای آحاد ملت و بویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حکمیتی دولت در امر تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گره های کم درآمد با رویکرد تقویت تعاونی های مسکن، خیرین مسکن ساز و نهاد های حمایتی، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده ی واحد مسکونی و حمایت و هدایت انبوه سازی، در قالب بند "د" تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی برنامه ریزی و هدایت بخش مسکن، تهیه و در اردیبهشت ۱۳۸۶ به تصویب هیات وزیران رسید. گروه هدف این برنامه نیز اشخاص فاقد مسکن ملکی دهک های درآمدی پایین و میانی تعیین شد. در همین راستا پس از طی مراحل ابتدایی و تقسیم کار صورت گرفته، ثبت نام از متقاضیان انجام گردید.

سازمان مسکن و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط اقدام خواهد کرد تا عملیات آماده سازی و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن با انتخاب مجری ذی صلاح انجام شود. واگذاری حق بهره برداری از زمین به ساکنان کلانشهرها در شهرهای جدید همجوار صورت می گیرد (حبیبی و دیگران ۱۳۸۹: ۹). اجرای طرح مسکن مهر در کشور دارای دستاوردهایی بوده که در زیر به برخی از آن ها اشاره می گردد:

- اصلاح الگوی مصرف زمین شهری: در حوزه ی مسکن و شهرسازی، کالایی که بیش از همه مصرف می شود، کالایی بسیار با ارزش به نام "زمین شهری" است. شهر با ادامه حیات و توسعه ی خود، نیاز به زمین شهری دارد. اسراف در مصرف زمین شهری خود زمینه ساز اسراف در سایر اقلام مصرفی نظیر آب، برق، گاز و سوخت و وسایط نقلیه خواهد شد (آئینی، ۱۳۸۹: ۳۱)

- افزایش تولید ملی و رشد اقتصادی
- افزایش سطح اشتغال: در بخش مسکن به ازای ۲۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری امکان اشتغال برای ۱۰۰ نفر بوجود می آید، اما برای همین میزان اشتغال زایی در بخش نفت و گاز و معدن به ۳۰۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری نیاز است که در بخش حمل و نقل و ارتباطات نیز این رقم حدود ۳۰ میلیارد برآورد می شود. برآورد ها نشان می دهد که ۳۰ تا ۴۰ درصد از سرمایه گذاری ملی کشور و همچنین سهم عمده ای از ارزش افزوده تولید ناخالص داخلی در حوزه تولید و خدمات، توسط بخش مسکن ایجاد می شود چنانچه در حال حاضر از طریق مسکن مهر به عنوان محوری ترین برنامه سیاست گذاری شده در کشور، بازار کاری ای به وسعت ۳ میلیون و ۲۷۰ هزار نفر بوجود آمده که تا کنون یک میلیون و ۲۰۰ هزار نفر جذب شده اند (حبیبی و دیگران ، ۱۳۸۹ : ۸)
- کنترل سطح عمومی قیمت ها و قیمت مسکن
- افزایش شاخص دسترسی به مسکن
- بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی
- ارتقا عدالت اجتماعی
- ارتقا کیفیت ساخت: الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان برای تمامی واحدهای مسکن مهر و نظارت عالیه سازمان های مسکن و شهرسازی بر آنها، باعث ارتقا کیفیت ساخت شده است.
- گسترش انبوه سازی و صنعتی سازی
- سرمایه گذاری خارجی: ورود شرکتهای سرمایه گذاری خارجی در طرح مسکن مهر علاوه بر ایجاد رقابت در بین انبوه سازان داخلی باعث انبوه سازی با فن آوری های روز دنیا و ارتقا سطح استانداردهای ساخت و ساز می شود.

طرح مسکن مهر در کنار مزایایی که دارد دارای معایبی نیز می باشد بطور مثال سایت های مسکن مهر در مکان هایی قرار گرفته اند که چندان مورد علاقه مردم نیست و این خود مشکلی ایجاد کرده است، چرا که این الگوی تغییر حرکت زندگی است یعنی مردم از جایی به جای دیگری انتقال داده می شوند و این در حالی است که متناسب با نوع نیاز مردم عرضه صورت نمی گیرد؛ یعنی عرضه در جاهایی است که تقاضا برای آن وجود ندارد. از این رو، برای اینکه مسکن مهر بتواند جوابگوی تقاضای مردم باشد باید با کیفیت و در جاهای مورد تقاضا ساخته شود. مکانیابی نامناسب زمین جهت احداث اغلب پروژه های طرح مسکن مهر در دشت های حاشیه شهرها به بسیاری از ناهنجاری ها در سطح سکونتگاه ها منجر شده است (غلامی ، ۱۳۸۹ : ۵۱).

روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف از نوع کاربردی و از حیث روش تحقیق، توصیفی - تحلیلی می باشد و با توجه به ماهیت موضوع و شاخص های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش از نوع پیمایشی با استفاده از پرسشنامه و مصاحبه رو در رو با ساکنان طرح مسکن مهر است. چارچوب نظری نیز با استفاده از روش اسنادی انجام شده است.

نمونه موردی (ارزیابی پروژه مسکن مهر در شهر مشهد)

معرفی محدوده مورد مطالعه

نمونه موردی مورد بررسی قرار گرفته در این تحقیق مسکن مهر مهرگان شهر مشهد است که در کیلومتر جاده کمربندی مشهد جاده کارخانه سیمان شهرک مهرگان واقع شده است.



در این تحقیق به منظور بررسی میزان رضایت ساکنان طرح مسکن مهر شهر مشهد به پژوهش توصیفی - میدانی پرداخته شده است. رضایت ساکنان در ۱۰ معیار مورد سنجش قرار گرفته است. این معیارها به قرار زیر هستند:

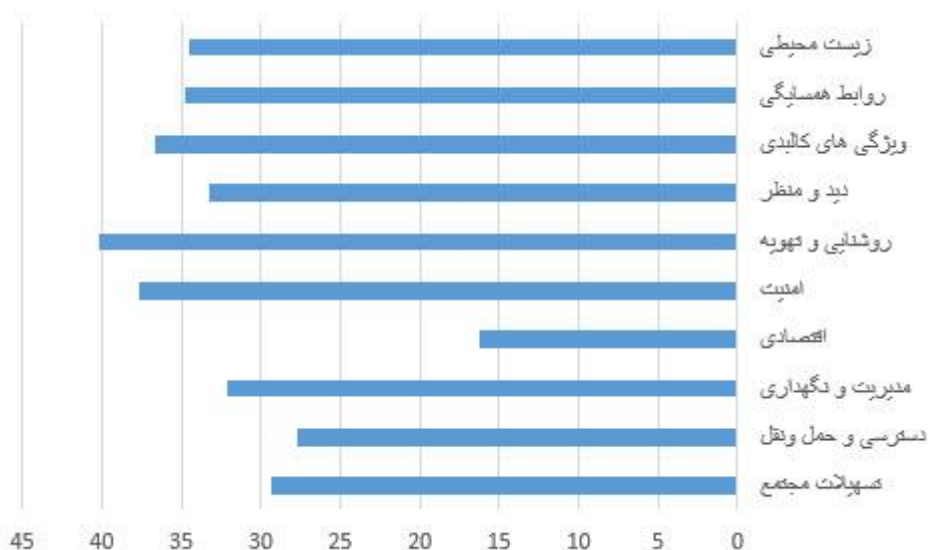
جدول: معیارهای مورد سنجش در رابطه با میزان رضایت مندی افراد

معیارها	زیرمعیارها
تسهیلات مجتمع	امکانات مجتمع، پارکینگ مجتمع، نحوه مدیریت ساختمان، نگهداری، فضای سبز، خدمات ورزشی، درمانی، تفریحی، تجاری، سرویس های بهداشتی، خدمات پستی، تاسیسات آتش نشانی
دسترسی و حمل و نقل	فراوانی حمل و نقل عمومی، تنوع ایستگاه ها، توزیع ایستگاه ها، مسیر دسترسی ه واحد مسکونی (راه پله، آسانسور، راهروها)، دسترسی مناسب به کاربری های شهری، معابر سایت
مدیریت و نگهداری	تعمیر و نگهداری مجتمع، پاکیزگی اماکن عمومی، تراکم جمعیت در داخل مجتمع، مناسب بودن دفع زباله و پسماند
اقتصادی	هزینه خرید، تسهیلات وام مسکن
امنیت	امنیت مجتمع، امنیت واحد مسکونی، اقدامات امنیتی مجتمع برای کنترل خلاف کاران، میارزه با جرایم و جنایات، مناسبیت پناهگاه
روشنایی و تهویه	مناسبت توزیع روشنی روز به طور یکنواخت، مناسبیت تهویه طبیعی آپارتمان، وضعیت روشنایی فضاهای عمومی
دید و منظر	رنگ فضاها، تفکیک حریم های عمومی و خصوصی، دید به مناظر بیرون ساختمان
ویژگی های کالبدی	نوع واحد مسکونی، ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق ها، تعداد واحدهای موجود در مجتمع، هزینه های تعمیر و نگهداری، فرم ساختمان، سبک معماری و ...
روابط همسایگی	میزان شناخت همسایه، میزان رابطه با همسایه ها، میزان تمایل به داشتن همسایه های مشابه، میزان دخالت همسایه در امور یکدیگر، میزان مشارکت همسایه ها در امور همگانی
زیست محیطی	فضای سبز مناسب؛ هوا و جریان باد مناسب، آلودگی صوتی، بو، آلودگی زباله

سنجش رضایتمندی در مجتمع های مسکن مهر

این معیار ها با تهیه پرسشنامه در قالب سوالات در بین تعدادی از ساکنین این شهرک مورد ارزیابی قرار گرفته که نتایج آن به شرح زیر می باشد:

نمودار : نتایج حاصل از اطلاعات پرسشنامه ها از میزان رضایت افراد



نتیجه گیری

رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیط های مسکونی مطالعه و ثابت شده است که بخشی از حوزه رضایت از زندگی می باشد.

در مطالعات مشابهی که در حیطه رضایت مندی از محیط های سکونتی شکل گرفته، تقریباً نتایج یکسانی به دست آمده است. به عنوان مثال، رفیعیان و همکاران، در مطالعه ای که در سال ۱۳۸۸ در کحله نواب انجام داده اند، میزان رضایت مندی ساکنان این محله را در حد متوسط ارزیابی کرده اند. نتایج حاصل از آزمون نمونه ای نشان می دهد که رضایت مندی افراد از مجتمع های مسکونی شان در حد متوسط بوده است. به طوری که ساکنان از بعد اقتصادی (هزینه خرید و تسهیلات وام مسکن) ناراضی بوده اند. از سوی دیگر از معیارهای روشنایی و تهویه، امنیت و ویژگی های کالبدی رضایت داشته اند و همچنین معیارهای تسهیلات مجتمع، دسترسی و حمل و نقل، مدیریت و نگهداری، دید و منظر، روابط همسایگی و زیست محیطی رضایت نسبی (متوسط) ساکنان را در برداشته است؛ بنابراین اغلب معیارهای رضایت مندی از واحدهای مسکونی در سطح متوسط قرار گرفته اند.

از این رو به نظر می رسد رسیدگی به مجتمع های مسکن مهر و افزایش تسهیلات و امکانات و کاهش مشکلاتی که ساکنان با آن درگیر هستند در افزایش سطح رضایت مندی از محل سکونت شان موثر است و ضرورت آن احساس می گردد.

از جمله پیشنهادهای اساسی که به وسیله ساکنان محدوده مورد مطالعه مطرح شده، عبارتند از :

- انتخاب مدیریت مجتمع با مشارکت ساکنان مجتمع مسکونی
- استقرار وسایل تفریحی و ورزشی ویژه کودکان در محوطه مجتمع های مسکن مهر
- ارتقای کیفیت تسهیلات مجتمع
- بهبود وضعیت دسترسی مجتمع به خدمات حمل و نقل عمومی شهر از قبیل ایستگاه اتوبوس واحد و تاکسی
- بهبود وضعیت بهداشت مجتمع از قبیل نظافت راهروها و پله ها
- یکی از دغدغه های اساسی ساکنان محدوده مورد مطالعه، عدم دسترسی به کاربری های خدماتی مانند مراکز خرید روزانه می باشد، بنابراین استقرار این مراکز در مجتمع های مسکن مهر، نقش بسزایی در برآورده کردن نیازهای روزانه ساکنان دارد.
- اختصاص قسمتی از اراضی مسکن مهر به فضای سبز و زمین های بازی کودکان
- از بعد اقتصادی بسیاری از ساکنان مجتمع های مسکن مهر برای بازپرداخت وام مشکل دارند و اقساط وام خود را افزون بر درآمد ماهیانه می دانند. از این رو امید است دولت محترم نسبت به کاهش اقساط وام مسکن متقاضیان طرح مسکن مهر اقدام نماید تا گامی اساسی در کاهش هزینه زندگی اقشار کم درآمد برداشته شود.

منابع

۱. پرهیزگار، اکبر و شاهدی، ناصر (۱۳۸۹)، مروری بر طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر، فصلنامه آبادی، شماره ۶۹، زمستان ۱۳۸۹، صص ۴۴ - ۵۵
۲. رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی و عسگری زاده، زهرا (۱۳۸۸)، رضایت مندی شهروندان از محیط های مسکونی شهری، مجله علوم محیطی، سال هفتم، شماره اول، پاییز ۱۳۸۸.
۳. حاجی نژاد، علی، رفیعیان، مجتبی و زمانی، حسین (۱۳۸۹)، بررسی متغیرهای فردی موثر بر رضایت مندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی، جغرافیا و توسعه، شماره ۱۷
۴. عباسی، حیدر (۱۳۹۰)، برنامه گریزی در سیاست های مسکن ایران؛ مسکن مهر، جستارهای شهرسازی، سال نهم، شماره ۳۵
۵. مرکز آمار ایران، سالنامه آماری سال ۱۳۸۵
۶. ماجدی، حمید، زمین، مسئله اصلی توسعه شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، ۱۳۸۷
۷. آئینی محمد، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، ۱۳۸۶
۸. کیاستی نیا، هومن، اصلاح الگوی مصرف ضامن طول عمر مفید ساختمان، مجله پیام ساختمان و تاسیسات
۹. رضویان محمدتقی، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، منشی، ۱۳۸۱.
۱۰. ابراهیمی، علیرضا، راه طولانی استفاده بهینه از زمین شهری، روزنامه ایران، ۱۳۸۶.