

"ارزیابی سیاست های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی جهت ارتقاء آن"

احمد خلیلی^۱، نعیمه رشیدی^۲، مریم رحمانی^۳، حانیه نورالهی^۴

چکیده

مسکن مهر موضوعی است که در سال های اخیر در راستای بهبود وضعیت مسکن از سوی دولت در دستور کار قرار گرفته است. این طرح با هدف تامین مسکن برای اقشار کم درآمد جامعه، قیمت زمین را از قیمت مسکن حذف نموده است و واحدهای مسکونی را بصورت اجاره ای 99 ساله در اختیار آنها قرار داده است. این واحدها در کلان شهرها، شهرهای بزرگ و شهرهای میانی با شرایط و وضعیت گوناگونی در اختیار متقاضیان قرار گرفته است. مقاله حاضر بر آن است تا با مطالعه و ارزیابی سیاست های مسکن مهر در ایران، نقاط ضعف آن را در یافته و راهکارهایی جهت رفع آنها و تدوین شرایط مسکن مطلوب ارائه دهد. به منظور دستیابی بدین مهم، ابتدا با مطالعه و ویژگی های مسکن ایران و جهان، شاخص هایی برای آن استخراج شدند و سپس 36 شاخص مسکن به کمک روش تحلیل عاملی به 9 عامل تقلیل یافته و درجه ای تاثیر گذاری هر عامل بر سیاست های مسکن مهر مشخص شده است. در گام بعدی به کمک تحلیل رگرسیونی اثر عوامل مربوطه اندازه گیری شده و درجه اهمیت هر کدام محاسبه شده است. سپس درجه ای اولویت عامل ها بر اساس نیاز به اصلاح سیاست ها در آن بخش (با توجه به وضعیت کنونی)، محاسبه گردیده است. نتایج به دست آمده گویای این است که عامل «مکان و موقعیت» در اولویت اول، عامل «طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی» در اولویت دوم، «تسهیلات و خدمات» در اولویت سوم، «اندازه واحدهای مسکونی» اولویت چهارم، «پوشش گروه های نیازمند» اولویت پنجم، «توجیه اقتصادی» اولویت ششم، «تراکم» اولویت هفتم، «تاسیسات و تجهیزات زیر بنایی» اولویت هشتم و «فضای شهری» در اولویت نهم اصلاحات قرار دارند. در نهایت بر اساس نتایج به دست آمده راهکارهایی در سه سطح کلانشهرها، شهرهای بزرگ و شهرهای میانی برای ارتقاء پروژه های مسکن مهر تدوین شده است.

- واژگان کلیدی

مسکن مهر، شاخص های مسکن، ارزیابی، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی

1. استاد مدعو دانشگاه هنر تهران و پژوهشگر دکتری شهرسازی دانشگاه تهران (نویسنده مسئول) ahmadkhalili@ut.ac.ir

2. دانشجوی کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر تهران، دانشکده معماری و شهرسازی rashidi.naimeh@gmail.com

3. دانشجوی کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر تهران، دانشکده معماری و شهرسازی maryam.rahmani@yahoo.com

4. دانشجوی کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر تهران، دانشکده معماری و شهرسازی h_nurollahi@yahoo.com