

بررسی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد قلمرو کوچ نشینان (مورد مطالعه: شهرستان ارومیه)

مینا خندان* - استادیار گروه شهرسازی، واحد رودهن، دانشگاه آزاد اسلامی، رودهن، ایران.

علیرضا سلیمانی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.

نوبخت سبحانی - دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۰۷ بهمن ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش: ۲۷ اردیبهشت ۱۴۰۲

چکیده

مقدمه: مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان، در طول تاریخ همواره مورد توجه قرار گرفته است و تأمین آن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از آنجا که مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان به شمار می‌رود، به طور طبیعی اولویت بالایی در برنامه‌ریزی توسعه اجتماعی و اقتصادی دارد و نقش مهمی در بهبود زیست‌پذیری جامعه و کیفیت زندگی افراد و خانواده‌ها دارد.

هدف پژوهش: هدف این مقاله، ارزیابی و بررسی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد قلمرو کوچ‌نشینان در شهرستان ارومیه می‌باشد. جامعه آماری شامل متخصصان، کارشناسان و خبرگان است.

روش‌شناسی تحقیق: نوشتار حاضر از نظر هدف کاربردی و روش آن توصیفی-تحلیلی است. برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها از تصمیم‌گیری‌های چند معیاره مانند (سوارا، واسپاس و ایداس) شده است.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: محدوده مکانی مورد مطالعه در پژوهش حاضر، شهرستان ارومیه می‌باشد.

یافته‌ها و بحث: مهم‌ترین سیاست اجرایی دولت برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد قلمرو کوچ‌نشینان شهرستان ارومیه به ترتیب شامل مسکن مهر، طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده؛ طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و طرح شهرهای جدید می‌باشد.

نتایج: مقوله مدیریتی قابلیت توسعه‌بخشی بیشتری نسبت به سایر مؤلفه‌ها مانند اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در تأمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر دارد.

کلیدواژه‌ها: مسکن، سیاست‌های دولت، گروه‌های کم‌درآمد، قلمرو کوچ‌نشینان، شهرستان ارومیه.

مقدمه

مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازهای انسان و به‌نوعی یکی از حقوق اولیه انسانی بوده (رضازاده و اوتادی، ۱۳۸۷: ۱۴۰) که در طول دوره‌های مختلف زندگی بشر به اشکال گوناگون ظاهر شده است. این پدیده دست‌ساخت انسان، یکی از نمودهای تمدن انسان طی قرون متمادی است که در زمره‌ی اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۸: ۷۸). امروزه مسکن علاوه بر سرپناه (سیف‌الدینی، ۱۳۸۸: ۱۶۵) به‌عنوان مطمئن‌ترین و پرسودترین حوزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی محسوب می‌شود (گیتی، ۱۳۶۹: ۴). باین‌وجود، این بخش را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست که با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه دارد. چون نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌های همچون غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه و غیرمنقول بودن می‌تواند عامل عمده نابرابری و درعین‌حال همبستگی اجتماعی به شمار رود (Gallent, 2011, 298). از این رهگذر می‌توان گفت که مسکن علاوه بر اینکه به‌عنوان یک کالای اقتصادی و پردوام که نقش اجتماعی نیز دارد (Bourne, 1981, 18)، نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی-اجتماعی افراد نیز می‌باشد (Cater & trevor, 1980, 38). مسکن از طریق تأمین نیازهای اساسی ضمن اینکه منجر به رضایت‌مندی می‌شود، به کیفیت زندگی انسان نیز اثر گذاشته و می‌تواند با ضمانت زندگی به‌طور صحیح در ارتباط تنگاتنگ قرار گیرد (Isik & Tugsad, 2007; Maliene, 2008; Westaway, 2006, 187). بنابراین، برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه‌تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و فناوری نیاز است، بلکه داشتن یک نظام برنامه‌ریزی مطلوب به‌منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و بین اجزای به وجود آورنده مسکن ضرورت محض است (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۲).

نقش مسکن در اقتصاد کشورهای نیز از اهمیت خاصی برخوردار است به‌طوری‌که یک‌چهارم ثروت ملی در امریکا به‌صورت واحدهای مسکونی شهری و روستایی است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۲: ۷۷). این امر در کشورهای درحال توسعه حدوداً ۲ الی ۸ درصد از تولید خالص ملی و ۱۰ الی ۳۰ درصد سرمایه ناخالص و همچنین بین ۵ الی ۱۰ درصد دیگر نیز برای سایر خدمات جریان سرمایه‌گذاری را موجب می‌شود. با توجه به این اعداد و ارقام می‌توان دریافت که با ترکیب سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن، مجموعاً بین ۲۰ الی ۵۰ درصد از ثروت تولیدی در بیشتر این کشورها حاصل می‌گردد. علاوه بر موارد مذکور مسکن می‌تواند یک انگیزه عمده برای پس‌انداز خانواده‌ها محسوب بشود و بر تورم، کسری بودجه، اشتغال و بر بودجه‌های دولت از طریق مالیات‌ها و یارانه‌ها اثر می‌گذارد (Balchin & Rhoden, 2002, 21). در حالت کلی در کشورهای درحال توسعه با تخصیص ۲۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری و ۳۰ درصد از کل نقدینگی (Chegani, 2001: 74) منعکس‌کننده کارکرد اقتصادی مسکن می‌باشد؛ ولی در این کشورها، تخصیص اعتبار به این بخش معمولاً در مقایسه با سایر بخش‌های اقتصادی، پایین‌تر است غافل از اینکه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، نوعی سرمایه‌گذاری در توسعه منابع اجتماعی و انسانی می‌باشد و نقش مهمی در اشتغال‌زایی دارد. بر اساس برآورد سازمان ملل، به‌منظور حل مشکل مسکن در این کشورها باید همه‌ساله به ازای هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت، ۱۰ واحد مسکونی ساخته شود، درحالی‌که به ازای هر هزار نفر به‌ندرت ۲ تا ۳ واحد مسکونی ساخته می‌شود (وفادار اصغری و دیگران، ۱۳۹۲: ۲). در ایران نیز به دلیل نابرابری درآمدی بین گروه‌های مختلف، تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد از جایگاه خاصی برخوردار است. به‌طوری‌که در سال ۱۹۹۸ شاخص نابرابری ضریب جینی برابر ۰.۴۴۲ بوده که در مقایسه با کشورهای توسعه‌یافته بسیار بالا و تنها برخی از کشورهای توسعه‌یافته کمتر است. اما مهم‌تر از آن شاخص شکاف درآمد یا نسبت هزینه بالاترین دهک به پایین‌ترین است، این نسبت در ایران در همان سال بالغ بر ۱۸.۹ برابر بوده که حتی از کشورهایی که ضریب جینی آن‌ها بالاتر از ایران بوده نیز بیشتر است (میره و دیگران، ۱۳۸۹: ۸۵). با توجه به مطالب مذکور، ساخت واحدهای مسکونی بخش مهمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بوده و در تولید ناخالص داخلی اهمیت فراوانی دارد (ستار زاده، ۱۳۸۸: ۵۸). در این رابطه، مطالعاتی صورت گرفته است که به چند مورد آن اشاره می‌شود: فرگوسن و اسمیت^۱ در سال ۲۰۰۸ در یک مقاله‌ای به این نتیجه رسیده‌اند که تأمین مالی مناسب، می‌تواند سرعت ساخت مسکن را به میزان قابل توجه افزایش و هزینه‌ی ساخت مسکن تدریجی را کاهش دهد. آن‌ها به نقش بسیار مهم تأمین مالی غیررسمی، به‌عنوان روش غالب در تأمین بودجه‌ی مسکن تدریجی اذعان دارند. عزیزی (۱۳۸۴)، در مقاله‌ای تحت عنوان «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران» پرداخته و نتایج نشان می‌دهد که شاخص‌های مسکن شهری در ایران تحت تأثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار داشته‌اند. عوامل بیرونی مؤثر بر مسکن، نظیر عوامل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، موجبات رونق و رکود مسکن را فراهم کرده‌اند و برنامه‌های مسکن کمتر در

1. Ferguson & Smith

وضعیت کلی مسکن و بهبود شاخص‌های آن مؤثر بوده‌اند. عوامل درونی مسکن، که عمدتاً تحت تأثیر چگونگی و فرایند برنامه‌ریزی مسکن قرار دارند نیز در ابعاد خاصی، وضعیت مسکن را شکل می‌دهند. حکمت نیا و انصاری (۱۳۹۱) به «برنامه‌ریزی مسکن شهر مید با رویکرد توسعه‌ی پایدار» پرداخته و نتایج نشان می‌دهد که پیشرفت به نسبت مناسب شاخص‌های کمی و کیفی در دهه‌ی ۸۵-۱۳۷۵ است که با روند توسعه‌ی پایدار در ارتباطی معنادار بوده است. محمدی ده چشمه (۱۳۹۷) در به ارزیابی سیاست‌های دولت جهت تأمین مسکن در شهر سامان برای گروه‌های کم‌درآمد پرداخته است و نتایج نشان می‌دهد که سیاست‌های دولتی جهت تأمین مسکن برای گروه‌های فوق مناسب نبوده و افراد از سیاست‌های دولت در مورد تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری رضایت ندارند. آرشین و سرور (۱۳۹۶)، در پژوهشی به نقش دولت و سیاست‌های آن‌ها در تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد در شهر مشهد پرداخته‌اند و نتایج نشان داد که شهرهای جدید و بحث‌های اقتصادی نقش اول را در تأمین مسکن بر عهده دارند. بهمنی (۱۳۹۴) در پژوهشی به ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری پرداخته و نتایج نشان داد که سیاست مسکن مهر از بعد اقتصادی، افراد کم‌درآمد را متوجه خودساخته است و به عبارتی در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شهر زنجان موفق بوده است.

شهرستان ارومیه همانند سایر استان‌های کشور با افزایش جمعیت و تقاضای روزافزون مسکن روبه‌رو بوده است و وجود نوسانات زیاد مانند تمرکز بالای جمعیت، گرانی قیمت زمین و مسکن و غیره در سطح شهرستان برای ساخت و ساز در طی سال‌های اخیر سبب شده که تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و متوسط جامعه با مشکل مواجه گردد. در این بین برای کاهش معضلات مسکن در شهرستان مورد مطالعه سیاست‌های از طرف دولت از جمله سیاست شهرهای جدید، سیاست مسکن مهر، سیاست نوسازی و بهسازی و در نهایت سیاست ساماندهی و توانمندسازی اجرا شده است که هر کدام از آنها در تأمین مسکن برای این اقشار نقش داشته‌اند و نهایتاً اینکه تأمین مسکن برای این گروه در شهرستان ارومیه مطمئناً رضایت‌مندی و کیفیت زندگی این گروه را به همراه خواهد داشت.

هدف از مقاله حاضر، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد قلمرو کوچ نشینان در شهرستان ارومیه می‌باشد. این پژوهش در پی آن است تا به وسیله تکنیک‌های آماری، جایگاه سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهرستان ارومیه ارزیابی و سپس راهکارهایی متناسب با آن ارائه گردد تا بدین وسیله بتوان به سوی دسترسی یکسان و دست یافتن به عدالت فضایی در سطح شهرستان مورد مطالعه گام برداشت. بنابراین برای برون‌رفت از این وضعیت با برنامه‌ریزی دقیق و علمی و بررسی نقش نهادها و سازمان‌های دولتی می‌توان مشکلات جاری را ترفیع نمود و محدوده مورد مطالعه را در جهت توسعه پایدار سوق داد و این امر نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده مسکن و عوامل مؤثر بر آن است، در این میان هم یکی از مهم‌ترین ابزارهای برنامه‌ریزی در جهت رفع مشکل مسکن و تأمین آن برای شهروندان به خصوص اقشار کم‌درآمد جامعه، شناسایی و تحلیل جایگاه بخش‌های متقاضی مسکن با استفاده از سیاست‌های مورد مطالعه در این پژوهش می‌باشد.

مسکن همواره و در طول دوره زندگی انسان، از اولین مراحل تاریخی زندگی بشر تا به امروز یکی از نیازهای اساسی انسان بوده که در راه تأمین آن به اشکال گوناگون تلاش و کوشش‌های فراوانی نموده است (لطفی و خیرخواه، ۱۳۹۱: ۴۲). اغلب دولت‌ها در پاسخ به اهمیت مسکن، برنامه‌ریزی مسکن را در قالب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری به کار می‌برند (زیاری و دهقان، ۱۳۸۲: ۶۳). چون مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان‌هاست و به عنوان کوچک‌ترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها و به وجود آورنده یکی از پدیده‌های جغرافیایی به شمار می‌رود. لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری در چهارچوب برنامه مذکور بیش از پیش احساس می‌شود (حکمت‌نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۱). این اهمیت با تصویب بیانیه جهانی حقوق بشر در سال ۱۹۴۸، بیشتر شد و حق داشتن مسکن مناسب به عنوان یکی از اجزای مهم استانداردهای زندگی مطلوب معرفی کرد (Choguill, 2007: 143). از آن تاریخ، همه دولت‌ها مقررات خاصی در بخش سرپناه وضع کرده و اقدام به ایجاد وزارتخانه‌های مسکن با گنجانیدن دپارتمان مسکن در سایر وزارتخانه‌ها به منظور تخصیص وجوه و تدوین سیاست‌ها، مقررات، برنامه‌ها و پروژه‌های خاص در بخش مسکن کرده‌اند (نسترن و عنایی، ۱۳۸۹: ۱۱۲). حق مسکن همچون بسیاری از حقوق دیگر از جمله حق کار، مشروع و از نظر اخلاقی جذاب و گیراست اما از جنبه اقتصادی به‌ویژه در حالت نبود توانایی مالی به صورت یک آرمان باقی می‌ماند (باستیه و درز، ۱۳۸۲: ۲۹۶) برآورد می‌شود که حدود ۲۰ درصد از کل جمعیت جهان فاقد مسکن مناسب است. با توجه به ساکنان جهان در حال توسعه، بنا بر برآوردها، دست‌کم یک‌پنجم و احتمالاً بیش از نیمی از جمعیت آن در مسکن زیر استاندارد زندگی می‌کنند، در حالی که دولت‌های این کشورها تمایلی به تأمین مسکن با استاندارد بالا ندارند و یا از عهده آن بر نمی‌آیند (پاتر و ایونز، ۱۳۸۴: ۲۱۱) در همین راستا، سیاست‌های رایج مسکن در کشورهای در حال توسعه تا اوایل ۱۹۷۰ عبارت بود از: نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزان قیمت و

اعطای وام‌های خانه‌سازی (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۱۸). و از دهه ۱۹۷۰ به بعد برنامه‌ریزان مسکن برای حل مشکل مسکن برای افراد کم‌درآمد شهری دو روش «ارتقای کیفیت سکونت» و «تأمین زمین و خدمات» را پیشنهاد کردند و هر دو روش متکی بر منابع و توان‌های مردم و نقش دولت به‌صورت حمایت و تشویق بود (همان، ۱۳۷۲). در اواخر دهه ۱۹۸۰ نیز راهبرد توانمندسازی به‌عنوان راهبرد اصلی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری مطرح شد (حیدری چپانه و رضا طبع ازگمی، ۱۳۸۹: ۶۹). بدون شک این راهبردها و سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای در حال توسعه و برای این گروه‌ها عموماً محصول شرایط اقتصادی سیاسی آن‌هاست. از این‌رو سیاست‌های تأمین مسکن برای این قشر شهری، گذشته از کاستی‌های مفهوم یا رویکردهای نامناسبی که از اقتصاد دوگانه شهرها نشأت گرفته‌اند، یکی از نتایج رویکرد برنامه‌ریزی شهری سنتی محسوب می‌شوند (همان، ۷۱) گرچه این سیاست‌ها در جهت رفع مشکل مسکن برای قشر کم‌درآمد جامعه می‌باشد ولی این کشورها به دلیل مشکلاتی مانند، در اولویت نبودن مسکن؛ عدم حمایت دولت از مشارکت، عدم مالکیت زمین از سوی فقرا شهری، ضعف مالی اقشار فقیر جامعه، وابستگی مالی NGOها به منابع خارجی، ضعف حمایتی سازمانی، قیمت بالا مسکن، ضعف تکنولوژی، تغییرات و ناپایداری تعداد فقری شهری و ضعف آماری برای تحت پوشش درآوردن آن‌ها، ضعف قوانین و مقررات و عدم به‌کارگیری متخصصین (سیف‌الدینی و دیگران، ۱۳۹۲: ۲۱۳) خیلی موفق در این عرصه نبوده‌اند.

در ایران نیز با تشکیل وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۳ و سپس وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۵۳ در این راه قدم‌های برداشته است (نسترن و عنایی، ۱۳۸۹: ۱۱۲). در برنامه دوم (۱۳۷۴-۱۳۷۸) توسعه اقتصادی و اجتماعی سیاست‌های تأمین مسکن در کشور عبارت‌اند از: مسکن آزاد؛ مسکن حمایت‌شده و مسکن اجتماعی می‌باشد. و در حال حاضر با طرح شعار «پاک» به مفهوم پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی به یکی از ارکان سیاست مسکن تبدیل شده و در برنامه سوم (۱۳۸۳-۱۳۷۹) به سیاست محوری بدل شد (عسگری، ۱۳۹۱: ۱۰۸). در برنامه چهارم توسعه و تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ نسبت به دوره‌های گذشته تفاوت چشمگیری به وجود آمده که نشان از دخالت وسیع دولت اما با نگاهی متفاوت در سیاست‌گذاری مسکن می‌باشد (مشکینی و دیگران، ۱۳۹۰: ۴۹). در همین راستا، باید توجه داشت که بی‌مسکنی عمده‌تاً دامن‌گیر اقشار کم‌درآمد یا اقشار با درآمد ثابت؛ مانند کارگران و کارمندان می‌باشد؛ بنابراین، تأمین مسکن مناسب برای این اقشار، از رکن‌های حقوق اساسی مردم است که در اصول ۳۱ و ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، مورد تأکید قرار گرفته است. همچنین در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ به این موضوع عنایت شده و در بند «د» تبصره ۶ این قانون، تکالیف دستگاه‌های مرتبط و نحوه حمایت آن‌ها در زمینه تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد، مشخص گردیده و به‌صورت جامع‌تر در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ آمده است (وفادار اصغری و دیگران، ۱۳۹۲: ۲).

بنابراین می‌توان دریافت که دولتمردان و سیاست‌گذاران وقت نیز در طول تاریخ، هر کدام به‌نوعی با این موضوع مواجه بوده‌اند و تأمین آن را برای تمامی اقشار جامعه، به‌عنوان یکی از سرفصل‌های اساسی و اصلی کار خویش مدنظر داشته‌اند. در شهرستان ارومیه نیز از جمله سیاست‌های توسط دولت در تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد ایجاد شده است که از آن جمله می‌توان به مسکن مهر، ایجاد شهرهای جدید و غیره اشاره کرد که در این پژوهش به جایگاه هر یک از آن‌ها در تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد بر اساس نظرات خبرگان و کارشناسان مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

در دیدگاه‌های مرتبط با برنامه‌ریزی مسکن پرداخته شده است که به چند مورد آن اشاره شده است. اقتصاد بازاری مسکن: در اقتصاد مبتنی بر بازار، داشتن نیاز برای به دست آوردن مسکن، مانند هر کالای مصرفی دیگر کافی نیست؛ تقاضای مؤثر (بهایی که خانوار می‌تواند بپردازد) چگونگی برطرف شدن نیاز را تعیین می‌کند. از آنجاکه مسکن مسائلی چون زندگی روزمره و خانوادگی، سلامت جسمی روحی حسن خلق و طول عمر را تحت تأثیر قرار می‌دهد، عامل عمده نابرابری و نیز همبستگی اجتماعی به شمار می‌رود و مالکیت مسکن نشانه آشکار ارتقای سطح زندگی است (صیدایی و دیگران، ۱۳۸۹: ۵۳).

اقتصاد برنامه‌ریزی شده بازار مسکن: این دیدگاه به ایدئولوژی رفاه معروف است. در این دیدگاه انتفاع به‌عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود بخش مسکن جزو جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از هدف‌های کلی توسعه اجتماعی و اقتصادی است (حیدرآبادی، ۱۳۸۱: ۹)

دیدگاه دیگر مربوط به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد است و سه برنامه عمده را ارائه می‌کنند: ۱- برنامه‌های که یارانه‌های مستقیم اجاره‌ای را برای مسکن‌های منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌آورند؛ ۲- فراهم ساختن اعتبارات مالیاتی که حاصل آن ایجاد واحدهای مسکونی با اجاره پایین است؛ ۳- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین (Mills et al., 2006)

بنابراین از میان دیدگاه‌های مطرح‌شده، راهکارهای اجرایی در نحوه برخورد با تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از جانب دو دیدگاه ذیل پذیرفتنی است:

الف: نگرش جدید نظام سرمایه‌داری به زمین و مسکن: در این نظام برای جلوگیری از پیدایش و کنترل مناطق خودروی جدید شهری و تأمین و ساماندهی مسکن گروه‌های کم‌درآمد، به کمک اشتراک ساکنان این مناطق (در کوتاه‌مدت) تأکید دارد و در درازمدت با پیش‌فرض حرکت سیاست‌های کلان به سمت تغییر شرایط به‌منظور خارج کردن زمین و مسکن، به‌عنوان کالایی به‌منظور انباشت سرمایه توجه دارد (نشاط و دیگران، ۱۳۹۲: ۱۴۹)

ب: ارتقا بخشی و ساماندهی سکونتگاه‌های افشار کم‌درآمد: این دیدگاه که از جانب ترنر و همکارانش مطرح شد و به جنبه‌های مثبت و توانایی ساکنان این مناطق توجه دارد و به شکلی واقع‌گرایانه بر ارائه راهکار منطقی و قابل اجرا در قالب برنامه‌های ساماندهی تأکید دارد و نتایج پیروی از آن در عمل به کاهش مشکلات ساکنان این مناطق می‌انجامد.

روش پژوهش

با توجه به اهداف تحقیق و مؤلفه‌های موردبررسی، نوع تحقیق کاربردی- توسعه‌ای بوده و روش بررسی آن توصیفی- تحلیلی است. محدوده جغرافیایی و جامعه آماری پژوهش شهرستان ارومیه انتخاب شد. جامعه آماری شامل ۵۰ نفر از خبرگان، کارشناسان مسکن، مدیران شهری می‌باشد که به صورت هدف‌گیری نمونه انتخاب شده‌اند و این خبرگان بیشترین آشنایی را با سیاست‌های مسکن آشنایی داشته‌اند. در همین راستا (۸۰ درصد) پاسخگویان مرد و (۲۰ درصد) زن و (۳۶ درصد) آنها لیسانس؛ (۵۰ درصد) فوق لیسانس و (۱۴ درصد) دکترا بودند. ابزار گردآوری اطلاعات برای ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در قالب ۵ شاخص منتخب کلی و ۳۱ شاخص فرعی می‌باشد (جدول ۱) که از طریق مطالعات کتابخانه‌ای- اسنادی و مشاهدات میدانی (پرسش‌نامه) صورت گرفته است. همچنین برای تعیین پایایی پرسشنامه از روش آزمون کرونباخ استفاده شد و میزان ضریب الفای کرونباخ ۷۸ درصد محاسبه گردید که نشان می‌دهد پرسشنامه از پایایی مطلوبی برخوردار است. برای تجزیه و تحلیل عملکرد و میزان موفقیت هر کدام از طرح‌ها در تأمین مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد از مدل‌های کمی از جمله روش سوارا، ایداس و واسپاس استفاده شده است.

جدول ۱. معیارها و زیرمعیارهای مورد مطالعه پژوهش

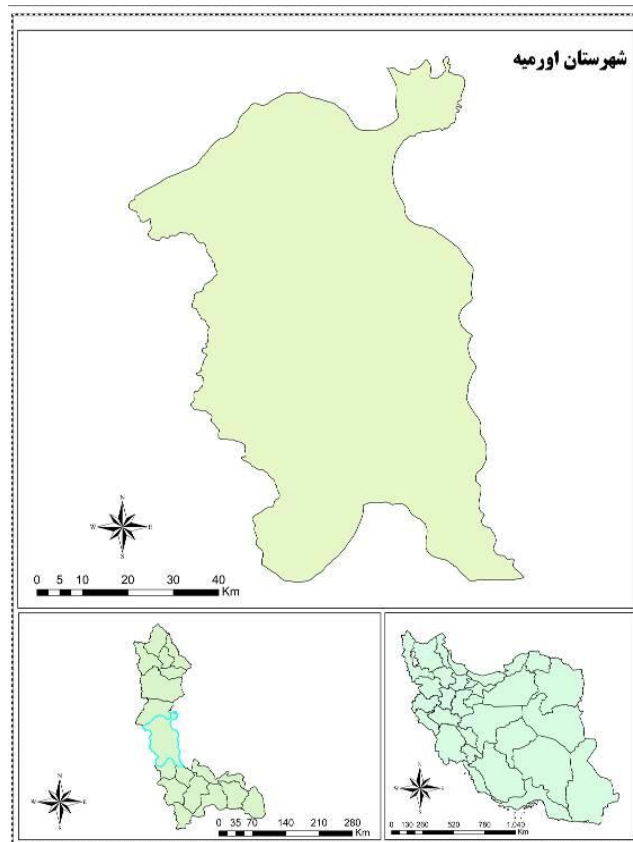
معیار	زیرمعیارها
قابلیت توسعه بخشی اقتصادی طرح‌ها	✓ افزایش حضور بخش خصوصی و نهادهای محلی؛
	✓ اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها؛
	✓ اعطای تسهیلات ویژه برای سازندگان مسکن استیجاری؛
	✓ کاهش نابرابریهای منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب؛
قابلیت توسعه بخشی اجتماعی طرح‌ها	✓ تعادل بخشی به بازار مسکن؛
	✓ حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تأکید بر مجتمع سازی؛
	✓ تسهیل دسترسی به وام های مسکن
	✓ قابلیت حامی بودن طرح‌ها برای فقرا
قابلیت توسعه بخشی اجتماعی طرح‌ها	✓ ایجاد اعتماد اجتماعی فقرا به کارایی و اثربخشی طرح‌ها
	✓ توانمندسازی مناطق جهت مهار کردن رشد ناپایدار زیستگاه‌های غیررسمی
	✓ اطلاع‌رسانی و شفاف‌سازی برای شهروندان در زمینه قیمت‌های حاکم بر بازار مسکن؛
	✓ لزوم مشارکت اجتماعات محلی در امر برنامه‌ریزی و اجرا
قابلیت توسعه بخشی نهادی- مدیریتی طرح‌ها	✓ توانمندسازی فقرا جهت کاهش مشکلات آسیب‌های اجتماعی
	✓ تقویت امنیت اجتماعی
	✓ بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نوسازی آن‌ها؛
	✓ تهیه بانگ اطلاعاتی از گروه‌های کم‌درآمد در سطح شهر؛
قابلیت توسعه بخشی نهادی- مدیریتی طرح‌ها	✓ بهبود مدیریت و نظارت بر بخش مسکن
	✓ حکمروایی شهری مطلوب
	✓ مدیریت و نگرش در قوانین برای ایجاد تنوع در منابع درآمدی
	✓ اجرای سیاست‌های لازم برای اعمال کنترل بازار زمین

✓ نظارت مدیران بر نحوه مکانیابی طرح‌ها	
✓ برنامه‌ریزی و مدیریت مدون برای کاهش تورم در بخش مسکن و زمین به صورت بلندمدت	
✓ برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مناسب برای کنترل اجاره بها توسط دولت	
✓ بهبود مدیریت شهری با تاکید بر مشارکت بخش خصوصی و عمومی	
✓ مدیریت بهینه زمین و جلوگیری از احتکار و بورس بازی	
✓ بهبود وضعیت سرانه اتاق مسکن گروه‌های کم درآمد شهری	
✓ ظرفیت طرح‌ها در دسترسی و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی	✓ قابلیت طرح‌ها در
✓ بهبود وضعیت سرانه خانوارهای کم درآمد شهری	✓ بهبود شاخص‌های
✓ تسهیل مشکلات زیربنایی و خدمات رفاهی	✓ مسکن
✓ قابلیت اجرایی طرح‌ها در بهبود زیربنای مسکونی	
✓ ارتقا کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن	

منبع: معماری و دیگران (۱۳۹۸)، آرشین و سرور (۱۳۹۶)، مالکی (۱۴۰۰)، قنبری و ظاهری (۱۳۸۹)، پورمحمدی و دیگران (۱۳۹۱)، اسمعیل پور و دیگران (۱۳۹۶)، محمدی ده چشمه (۱۳۹۷)؛ هزارجریبی و امامی غفاری (۱۳۹۸)؛ صبوری دیلمی و شفیعی (۱۳۹۱)؛ خدائی و میره (۱۳۹۰)؛ زیاری و دیگران (۱۳۹۶)؛ حاتمی نژاد و دیگران (۱۳۸۸) و مطالعات نگارندگان

قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهرستان ارومیه در شمال غربی ایران در منطقه آذربایجان واقع شده است. این شهرستان با ۱۳۳۲ متر ارتفاع در غرب دریاچه ارومیه، در دامنه کوه سیر و در میان دشت ارومیه قرار گرفته است (<https://urmia.ir/urmia>). جمعیت شهرستان ارومیه حدوداً ۱,۴۰ هزار نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).



شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی قلمرو تحقیق

یافته‌ها و بحث

اهمیت سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری

در این رابطه وضعیت سیاست اجرایی دولت از لحاظ مسکن مهر، طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاهی غیررسمی و طرح شهرهای جدید با استفاده از روش سوارا مورد ارزیابی قرار گرفته شد و نتایج آن در جدول ۲ نشان داده شده است.

جدول ۲. اهمیت وزنی شاخص‌های مؤثر با استفاده از روش سوارا

کد معیار	متوسط اهمیت نسبی	محاسبه ضرب K.J	محاسبه وزن اولیه معیارها	وزن نرمال نهایی
مسکن مهر	۱	۱	۱	۰.۵۰۹۸۹۵
طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده	۰.۹۱	۱.۹۱	۰.۵۲۳۵۶۰	۰.۲۶۶۹۶۱
طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی	۰.۸۸	۱.۸۸	۰.۲۷۸۴۸۹	۰.۱۴۲۰۰۱
طرح شهرهای جدید	۰.۷۵	۱.۷۵	۰.۱۵۹۱۳۷	۰.۰۸۱۱۴۳
مجموع	-	-	۱.۹۶۱	۱

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

نتایج حاصل از روش سوارا نشان می‌دهد که سیاست مسکن مهر در شهر ارومیه (گلمان، ایثار، طرزیلو، گلشهر) جایگاه نخست را با کسب امتیاز ۰.۵۰۹ به دست آورده است و نشان می‌دهد این سیاست جهت تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از اهمیت بیشتری برخوردار است. این سیاست یکی از مهم‌ترین برنامه‌ها در دولت نهم و به تبع آن در دولت دهم و یازدهم بوده است. این سیاست‌ها باهدف ایجاد مسکن و سرپناه برای اقشار کم‌درآمد جامعه، در زمره سیاست‌های ارزشی دولت نیز جای می‌گیرند (سعیدی‌رضوانی و کاظمی، ۱۳۸۹: ۱۳۱). این نوع سیاست‌ها گامی به‌سوی برقراری عدالت اجتماعی محسوب می‌شود و برای اجرای بهتر نیازمند توجه جدی مدیران و مسئولان شهری برای ارائه خدمات و امکانات رفاهی و تفریحی بهتر به اقشار کم‌درآمد جامعه است. گرچه مسکن مهر از لحاظ مدیریتی، فرهنگی، کمبود در زیرساخت‌ها و خدمات عمومی مواجه است، منتها از نظر مدیران و خبرگان جامعه این سیاست می‌تواند در تأمین مسکن گروه کم‌درآمد نسبت به سایر سیاست‌ها در اولویت قرار دارد. دومین سیاست مهم دولت برای تأمین گروه‌های کم‌درآمد، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده است. این سیاست، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (به‌ویژه زلزله) به شمار می‌آیند. برحسب گزارش شورای عالی معماری شهرسازی در حال حاضر به‌طور متوسط حدود ۱۰ درصد سطح شهرها در ایران، شامل بافت‌های فرسوده هستند (یوسفی و دیگران، ۱۳۹۲: ۲). بافت فرسوده در شهر ارومیه عمدتاً درون محدوده قانونی شهرها قرار دارند و بیشتر افراد ساکن در آن‌ها از اقشار کم‌درآمد و مستضعفان شهری و مهاجرین روستایی می‌باشد. چنین بافت‌های ضمن ناپایداری کالبدی و عملکردی از خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری کمتری برخوردار هستند. در نتیجه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده برای کاهش مشکلات و برون‌رفت از وضعیت موجود می‌تواند نقش مهمی در ساماندهی معضلات مؤثر واقع گردد. سومین سیاست برای بهبود وضعیت مسکن اقشار کم‌درآمد بر اساس خروجی سوارا و نظرات حاصل خبرگان جامعه، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاهی غیررسمی در سطح کلان‌شهر ارومیه است. منظور از این سیاست، بافت‌هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان‌شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند. ساکنین این بافت‌ها را گروه‌های کم‌درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند (رضویان و دیگران، ۱۳۹۲: ۵۶). در همین راستا، حاشیه‌نشینی در شهر ارومیه رو به فزونی گذاشته است به‌طوری‌که اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی در مقایسه با سال ۱۳۸۲ حدوداً ۱۱ محله با جمعیتی بالغ بر ۹۰ هزار نفر به ۳۱ محله با جمعیت ۲۴۰ هزار نفر در سال ۹۶ افزایش یافته است. مساحت آن ۱۱۴۰ هکتار معادل ۱۰ درصد از مساحت شهر و ۳۳ درصد جمعیت را به خود اختصاص داده است (<https://www.irna.ir>). وجود چنین فضاهایی همراه با رشد آن‌ها در درون یا اطراف شهر به‌مرور زمان می‌تواند به یکی از مسائل جدی اجتماعی در سطح شهر تبدیل گردد. بنابراین این سیاست با توجه به مشکلات موجود در آن می‌تواند به یکی از سیاست‌های مهم دولت برای بهبود وضعیت اسکان اقشار کم‌درآمد تبدیل شود. در نتیجه با ارتقای زیرساخت‌های شهر، امکانات و خدمات، توانمندسازی اقتصادی افراد،

بهسازی فضاها و ظرفیت‌سازی اجتماعی و نهادی و سایر سیاست‌گذاری‌ها توسط تصمیم‌گیران و مدیران شهری می‌تواند در ساماندهی و توانمندسازی اقشار کم‌درآمد جهت ساماندهی فضاها و مسکونی مؤثر باشد. بنابراین، قانون ساماندهی عرضه و تولید مسکن و نیز قانون حمایت از احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در رسیدن به توسعه پایدار با خط‌مشی‌هایی نظیر هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها، ساماندهی و توانمندسازی محلات حاشیه‌نشین و نوسازی و مقاوم‌سازی بافت‌های فرسوده و ساختمان‌های قدیمی نشان از اهمیت این سیاست می‌باشد. آخرین سیاست در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در این پژوهش، شهر جدید از جمله شهر جدید گل‌مان می‌باشد، این سیاست مانند سایر سیاست‌ها مورد بررسی قرار گرفت و نتایج نشان می‌دهد که امتیاز آن بر اساس روش سوارا (۰،۰۸۱۱) و در جایگاه آخر واقع شده است و نقش کمتری نسبت به سایر سیاست‌های اجرایی دولت برای تأمین اقشار کم‌درآمد داشته است. به‌هرحال، سیاست ایجاد شهرهای جدید بعد از انقلاب اسلامی بر مبنای مصوبه ۱۳۶۴ هیات وزیران و در راستای اهدافی چون هدایت سرریز جمعیت و تمرکززدایی از شهرهای بزرگ و مادر شهرها و پاسخ‌گویی به نیاز مسکن گروه‌های کم و متوسط تصویب شدند و سیاست ایجاد این نوع شهرها، نوع برخورداری موردی و بخشی در زمینه‌های مسکن شهری و سازمان‌دهی توسعه شهری می‌توانست باشد (نظریان، ۱۳۹۱: ۲۵۹). و شهر جدید گل‌مان ارومیه به مساحت ۲ هزار و ۱۱۲ هکتار در ۱۵ کیلومتری شهر ارومیه قرار دارد و جمعیتی بیش از هفت هزار خانوار در این منطقه ساکن هستند (<https://www.yjc.news>).

ارزیابی قابلیت توسعه بخشی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری

بعد از ارزیابی معیارهای مورد سنجش (جدول ۱) و انتخاب شاخص‌های مؤثر و نرمالیزه کردن معیارها اقدام به رتبه‌بندی طرح‌های مورد ارزیابی با استفاده از روش سوارا در جدول ۳ گردید.

جدول ۳. ماتریس نرمالیزه شدن معیارها بر اساس روش ایداس

رتبه نهایی	Asi	NSni	NSpi	Sni	Spi	ابعاد
۲	۰.۵۶۶۹۰	۰.۳۲۴۰۵	۰.۸۰۹۷۵	۰.۰۷۵۸۵	۰.۰۹۷۹۲	اقتصادی
۱	۰.۸۱۴۶۷	۰.۶۲۹۳۳	۱.۰۰۰۰۰	۰.۰۴۱۵۹	۰.۱۲۰۹۲	مدیریتی
۳	۰.۴۱۸۶۸	۰.۰۹۹۵۳	۰.۷۳۷۸۴	۰.۱۰۱۰۴	۰.۰۸۹۲۲	اجتماعی
۴	۰.۰۹۳۶۱	۰	۰.۱۸۷۲۳	۰.۱۱۲۲۱	۰.۰۲۲۶۴	کالبدی

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

نتایج حاصل از مدل ایداس نشان داد که مهمترین عامل برای بهبود وضعیت مسکن برای اقشار کم درآمد و آسیب‌پذیر، مدیریتی است و امتیاز آن بر اساس نظرات خبرگان و کارشناسان (۰،۸۱۴) می‌باشد. دومین معیار برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد، مقوله اقتصادی (۰،۵۵۶) است و در جایگاه دوم قرار دارد. بحث اجتماعی و کالبدی به ترتیب امتیازات (۰،۴۱۸) و (۰،۰۹۳۶) در رتبه‌های بعدی قرار دارند. نکته اساسی برای حل مشکلات مسکن برای اقشار کم درآمد در شهر ارومیه از سوی تصمیم‌گیران و نهادهای سیاست‌گذار در ابعاد مختلف برای حمایت از خانوارهای نیازمند و آسیب‌پذیر، تعریف استانداردهای زندگی با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی شهروندان از لحاظ زیربنایی، تاسیسات و تجهیزات و به همراه مشارکت شهروندان و دخیل آن آنها در امر طرح‌های توسعه مسکن باید مدیریت و برنامه‌ریزی شود. در صورت عدم برنامه‌ریزی و مدیریت مناسب مسکن برای اقشار کم درآمد به لحاظ همسویی و همپوشانی با سایر فعالیت اقتصادی و جریانات اجتماعی، تاثیر عمقی در فرایند اشتغال و رفاه اجتماعی می‌تواند وارد کند و تنش‌های مختلفی را به همراه داشته باشد.

بررسی وضعیت زیر معیارها با استفاده از روش واسپاس

- اجتماعی

در این مقوله کلیه زیرمعیارها بر اساس روش واسپاس مورد بررسی قرار گرفت و نتایج آن به شرح جدول ۴ می‌باشد.

جدول ۴. وضعیت زیرمعیارهای اجتماعی بر اساس روش واسپاس

رتبه نهایی	normalaiz	Q	landa	q2	q1	اجتماعی
۶	۰.۱۲۲۸	۰.۷۸۵۶	۰.۴۹۷۰	۰.۷۸۰۸	۰.۷۹۰۳	قابلیت حامی بودن طرح‌ها برای فقرا
۷	۰.۱۲۱۷	۰.۷۷۸۸	۰.۴۹۶۱	۰.۷۷۲۸	۰.۷۸۴۸	ایجاد اعتماد اجتماعی فقرا به کارایی و اثربخشی طرح‌ها
۲	۰.۱۲۹۴	۰.۸۲۸۴	۰.۴۹۴۵	۰.۸۱۹۴	۰.۸۳۷۶	توانمندسازی مناطق جهت مهارکردن رشد ناپایدار زیستگاه‌های غیررسمی
۵	۰.۱۲۲۸	۰.۷۸۵۹	۰.۴۹۸۴	۰.۷۸۳۴	۰.۷۸۸۵	اطلاع رسانی و شفاف سازی برای شهروندان در زمینه قیمت های حاکم بر بازار مسکن؛ لزوم مشارکت اجتماعات محلی در امر برنامه-ریزی و اجرا
۳	۰.۱۲۷۵	۰.۸۱۵۹	۰.۴۹۵۶	۰.۸۰۸۷	۰.۸۲۳۲	توانمندسازی فقرا جهت کاهش مشکلات آسیب های اجتماعی
۹	۰.۱۱۸۴	۰.۷۵۷۹	۰.۴۹۳۸	۰.۷۴۸۶	۰.۷۶۷۳	تقویت امنیت اجتماعی
۱	۰.۱۳۳۱	۰.۸۵۱۵	۰.۴۹۶۵	۰.۸۴۵۵	۰.۸۵۷۵	بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نوسازی آنها؛ تهیه بانگ اطلاعاتی از گروه‌های کم درآمد در سطح شهر؛
۸	۰.۱۲۰۷	۰.۷۷۲۶	۰.۴۹۷۲	۰.۷۶۸۳	۰.۷۷۶۹	

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

نتایج حاصل از روش واسپاس نشان می‌دهد که شاخص‌هایی مانند بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نوسازی آنها؛ توانمندسازی مناطق جهت مهارکردن رشد ناپایدار زیستگاه‌های غیررسمی و لزوم مشارکت اجتماعات محلی در امر برنامه‌ریزی و اجرا به ترتیب جز اثرگذارترین شاخص‌ها برای بهبود وضعیت مسکن جهت اقشار کم درآمد در شهر ارومیه شناسایی شده‌اند و سایر شاخص‌ها به ترتیب امتیاز در جایگاه‌های بعدی واقع شده‌اند.

اقتصادی

در بخش اقتصادی، مهمترین زیرمعیارها مورد بررسی واقع شدند و نتایج آن در جدول ۵ ارائه شده است.

جدول ۵. وضعیت زیرمعیارهای اقتصادی بر اساس روش واسپاس

رتبه نهایی	normalaiz	Q	landa	q2	q1	اقتصادی
۴	۰.۱۳۹۹	۰.۷۷۸۹	۰.۴۹۷۵	۰.۷۷۵۱	۰.۷۸۲۸	افزایش حضور بخش خصوصی و نهادهای محلی؛
۵	۰.۱۳۵۴	۰.۷۵۳۹	۰.۴۹۳۰	۰.۷۴۳۵	۰.۷۶۴۵	اعطای وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم‌بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها؛
۳	۰.۱۴۸۲	۰.۸۲۵۵	۰.۴۹۷۶	۰.۸۲۱۶	۰.۸۲۹۴	اعطای تسهیلات ویژه برای سازندگان مسکن استیجاری؛
۶	۰.۱۳۱۷	۰.۷۳۳۳	۰.۴۹۸۲	۰.۷۳۰۶	۰.۷۳۵۹	کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب؛
۷	۰.۱۲۶۷	۰.۷۰۵۵	۰.۴۹۴۴	۰.۶۹۷۷	۰.۷۱۳۵	تعادل بخشی به بازار مسکن؛
۱	۰.۱۵۹۲	۰.۸۱۶۶	۰.۴۹۸۶	۰.۸۱۴۲	۰.۸۱۹۰	حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تاکید بر مجتمع‌سازی؛
۲	۰.۱۵۹۰	۰.۸۱۵۶	۰.۴۹۶۶	۰.۸۱۵۶	۰.۸۱۷۸	تسهیل دسترسی به وام‌های مسکن

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

- کالبدی

در بحث کالبدی مهمترین شاخص شناسایی شده‌اند و بر اساس روش واسپاس اقدام به رتبه‌بندی نهایی آنها گردید و نتایج آنها به شرح جدول ۶ می‌باشد.

جدول ۶. وضعیت زیرمعیارهای کالبدی بر اساس روش واسپاس

rank	normalaiz	Q	landa	q2	q1	شاخص کالبدی
۳	۰.۲۰۵۲	۰.۷۴۵۴	۰.۴۹۰۷	۰.۷۳۱۸	۰.۷۵۹۴	بهبود وضعیت سرانه اتاق مسکن گروه های کم درآمد شهری
۴	۰.۱۸۴۸	۰.۶۷۱۲	۰.۴۹۷۴	۰.۶۶۷۷	۰.۶۷۴۷	ظرفیت طرح ها در دسترسی و تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی
۶	۰.۱۷۹۶	۰.۶۵۲۴	۰.۴۸۰۴	۰.۶۲۷۷	۰.۶۷۹۰	بهبود وضعیت سرانه خانوارهای کم درآمد شهری
۱	۰.۲۴۸۰	۰.۹۰۰۸	۰.۴۹۶۹	۰.۸۹۵۲	۰.۹۰۶۴	تسهیل مشکلات زیربنایی و خدمات رفاهی
۵	۰.۱۸۲۵	۰.۶۶۲۹	۰.۴۹۳۸	۰.۶۵۴۸	۰.۶۷۱۱	قابلیت اجرایی طرح ها در بهبود زیربنای مسکونی
۲	۰.۲۰۷۵	۰.۷۵۳۶	۰.۴۹۹۱	۰.۷۵۲۳	۰.۷۵۴۹	ارتقا کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

قابلیت توسعه بخشی در بحث کالبدی مهمترین شاخص‌ها متناسب با محدوده مورد مطالعه شناسایی شد. نتایج نشان می‌دهد تسهیل مشکلات زیربنایی و خدمات رفاهی در جایگاه نخست جهت قابلیت بخشی توسعه مسکن برای اقشار کم درآمد شناخته شد و امتیاز نهایی آن بر اساس روش واسپاس (۰,۲۴۸) است که این مقدار نشان‌دهنده اهمیت و جایگاه آن نسبت به سایر شاخص‌ها می‌باشد. بهبود وضعیت سرانه اتاق مسکن گروه‌های کم درآمد شهری نیز جز شاخص‌های مهم از نظر خبرگان و کارشناسان امر در مقوله کالبدی شناسایی شد و مقدار امتیاز آن (۰,۲۰۷) است. سومین شاخص که قابلیت توسعه بخشی مسکن برای اقشار کم درآمد موثر است، ارتقا کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن می‌باشد و امتیاز آن (۰,۲۰۵) است. در همین راستا، این موارد جز مهمترین و اثرگذارترین شاخص‌های هستند که از نظر خبرگان و تصمیم‌گیران قابلیت توسعه بخشی مسکن نسبت به سایر شاخص‌ها دارند.

- مدیریتی

مهم‌ترین زیرمعیارهای مدیریتی در جدول ۷ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند و وضعیت کلی آن‌ها به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۷. ارزیابی شاخص‌های مدیریتی با استفاده روش مدیریتی

رتبه نهایی	normalaiz	Q	landa	q2	q1	مدیریتی
۳	۰.۲۰۸۳	۰.۸۸۰۰	۰.۴۹۴۷	۰.۸۷۰۸	۰.۸۸۹۴	بهبود مدیریت و نظارت بر بخش مسکن
۱	۰.۲۱۴۹	۰.۹۰۸۲	۰.۴۹۴۳	۰.۸۹۷۹	۰.۹۱۸۷	حکمروایی شهری مطلوب
۵	۰.۲۰۲۴	۰.۸۵۵۲	۰.۴۹۳۶	۰.۸۴۲۸	۰.۸۶۷۹	مدیریت و نگرش در قوانین برای ایجاد تنوع در منابع درآمدی
۹	۰.۱۸۲۷	۰.۷۷۱۸	۰.۴۹۵۸	۰.۷۶۵۵	۰.۷۷۸۳	اجرای سیاست های لازم برای اعمال کنترل بازار زمین
۷	۰.۱۹۱۷	۰.۸۱۰۲	۰.۴۹۸۱	۰.۸۰۷۱	۰.۸۱۳۳	نظارت مدیران بر نحوه مکانیابی طرح ها
۴	۰.۲۰۸۰	۰.۸۷۸۷	۰.۴۹۳۲	۰.۸۶۶۹	۰.۸۹۰۸	برنامه ریزی و مدیریت مدون برای کاهش تورم در بخش مسکن و زمین به صورت بلندمدت
۶	۰.۱۹۹۸	۰.۸۴۴۲	۰.۴۹۸۷	۰.۸۴۲۱	۰.۸۴۶۳	برنامه‌ریزی و سیاست گذاری مناسب برای کنترل اجاره بها توسط دولت
۲	۰.۲۱۰۴	۰.۸۸۸۹	۰.۴۹۶۲	۰.۸۸۲۲	۰.۸۹۵۸	بهبود مدیریت شهری با تاکید بر مشارکت بخش خصوصی و عمومی
۸	۰.۱۸۴۸	۰.۷۸۰۷	۰.۴۹۴۲	۰.۷۷۱۸	۰.۷۸۹۹	مدیریت بهینه زمین و جلوگیری از احتکار و بورس بازی

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

بر اساس نتایج، امتیازات اختصاص داده شده در بحث شاخص‌های مدیریت، مهم‌ترین آن‌ها به ترتیب امتیازات نهایی حاصل از روش واسپاس (۰،۲۱۴)، (۰،۲۱۰) و (۰،۲۰۸) حکمروایی شهری مطلوب؛ بهبود مدیریت شهری با تأکید بر مشارکت بخش خصوصی و عمومی و بهبود مدیریت و نظارت بر بخش مسکن اشاره کرد که جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و سایر شاخص‌ها در جایگاه‌های بعدی قرار دارند.

نتیجه‌گیری

مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازهای انسان و به‌نوعی یکی از حقوق اولیه انسانی بوده که در طول دوره‌های مختلف زندگی بشر به اشکال گوناگون ظاهر شده است. این پدیده دست‌ساخت انسان، یکی از نمودهای تمدن انسان طی قرون متمادی است که در زمره‌ی اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است. برای دستیابی به برنامه‌ریزی مطلوب آن باید ضمن شناخت وضع موجود مسکن و تسهیلات مربوطه، روند گذشته در شئون اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر بازار مسکن و تحولات مسکونی جامعه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرد. بنابراین پرداختن به معضل مسکن و بهبود آن بایستی با توجه به نیازهای محلی چه در زمینه‌ی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و چه در سایر ابعاد صورت گیرد. در این راستا هدف پژوهش، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلان‌شهر ارومیه می‌باشد. در این پژوهش برای ارزیابی عملکرد طرح‌های مورد بررسی از ۴ سیاست و معیار و ۳۱ شاخص استفاده شده است. نتایج حاصل از روش سوارا بیانگر آن است که طرح مسکن مهر در رتبه نخست، طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده با کسب امتیاز (۰،۲۶۶) در جایگاه دوم، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و طرح شهرهای جدید به ترتیب در جایگاه سوم و چهارم قرار دارند. برای ارزیابی شاخص‌های مورد مطالعه در این پژوهش از روش ایداس استفاده شده است با استفاده از این روش معیارهای توسعه‌بخشی که بیشترین تأثیرگذاری را در تأمین مسکن برای اقشار افراد کم‌درآمد و بی‌بضاعت شناسایی شد. بر این اساس، بخش مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به ترتیب جز اولویت‌های در توسعه‌بخشی مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر شناخته شدند. بر اساس معیارهای مذکور، کلیه شاخص‌ها با استفاده از روش واسپاس مورد بررسی قرار گرفت. نتایج نشان داد که حکمروایی شهری مطلوب (مدیریتی) بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نوسازی آن‌ها (اجتماعی)؛ حمایت از تولیدکنندگان واحدهای مسکونی کوچک با تأکید بر مجتمع سازی (اقتصادی)؛ تسهیل مشکلات زیربنایی و خدمات رفاهی (کالبدی) اشاره کرد که جز اولویت‌های اول جهت دستیابی تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد می‌باشند. از سوی دیگر با توجه به یافته‌های پژوهش‌های صورت گرفته توسط پژوهشگران نشان می‌دهد که یافته‌های پژوهشگران (فرگوسن و اسمیت، ۲۰۰۸؛ عزیز، ۱۳۸۴؛ حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۱؛ محمدی ده چشمه، ۱۳۷۹؛ آرشین و سرور، ۱۳۹۶؛ بهمنی، ۱۳۹۴) با یافته‌های این پژوهش در یک راستا نبوده است. بنابراین برای دستیابی بهتر و بالا رفتن عملکرد هرکدام از این طرح‌ها برای تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد در شهرستان ارومیه پیشنهادهایی به شرح زیر ارائه شده است: توجه برنامه‌ها در به کار بست شیوه‌های نوین مالی و نیز خدمات مالی خرد؛ تلاش در جهت هدایت صحیح برنامه‌های مسکن برای اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر ارومیه؛ در نظر گرفتن اقشار کم‌درآمد در تأمین مسکن در انواع برنامه‌های محلی، منطقه‌ای و ملی؛ دادن وام‌های بلندمدت و بدون بهره به ساکنین در جهت تأمین مسکن اقشار کم درآمد؛ توزیع مناسب امکانات و تسهیلات در سطح نواحی و مناطق کلان‌شهر تبریز به صورت عدالت فضایی؛ بهبود وضعیت بازار مصالح ساختمانی و تثبیت قیمت آن؛ تدوین قوانین جدید باهدف افزایش مشارکت سرمایه‌گذاران بخش‌های خصوصی برای تقویت بازار مسکن ارزان‌قیمت و تدوین نظام برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری به‌منظور جلوگیری از بورس‌بازی زمین در سطح استان اشاره کرد.

منابع

- اسمعیل پور، نجماء، زارع رودبزانی، ملیحه و نصریان، زهره (۱۳۹۶)، بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا، مهندسی ساختمان و علوم مسکن، دوره ۱۱، شماره ۲۱.
- اعتماد، گیتی (۱۳۶۹)، مالکیت مسکن و تاثیر آن در سازمان‌یابی فضای شهری، مجله معماری و شهرسازی، رشت، شماره ۹.
- آرشین، مهسا و سرور، رحیم (۱۳۹۶)، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: کلانشهر مشهد، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال ۹، شماره ۳۰.
- بهمنی، افشین (۱۳۹۴)، ارزیابی سیاست مسکن مهر در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما، قائدرحمتی، صفر، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری - دانشگاه تربیت مدرس - دانشکده علوم انسانی.

- پاتر، رابرت. ب و ایونز سلی لوید (۱۳۸۴)، شهر در جهان در حال توسعه، مترجم کیومرث ایراندوست، مهدی دهقان منشادی و میترا احمدی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت.
- پورمحمدی، محمدرضا، صدرموسوی، میرستار؛ عابدینی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیلی بر سیاست‌های تامین مسکن دولت با تاکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، مطالعات شهری، شماره سوم.
- حاتمی‌نژاد، حسین، محمدی، کاوه و محیط سکه روانی، اصغر (۱۳۸۸)، بررسی تطبیقی-تحلیلی وضعیت مسکن در گروه‌های کم درآمد شهری مطالعه موردی (محلات آتش آباد، پشت پمپ بنزین و مراد آباد شهر چابهار)، همایش ملی سکونتگاه‌های غیررسمی: چالش‌ها- راهبردها (با محوریت منطقه کلانشهر تهران)، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری.
- حکمت‌نیا، حسن و انصاری، ژینوس (۱۳۹۱)، برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۹، صص ۱۹۱-۲۰۷.
- حیدرآبادی، ابوالقاسم (۱۳۸۱)، بررسی تاثیر جمعیت بر شاخص‌های مسکن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران.
- حیدری‌چیان، رحیم و رضا طبع ازگمی، سیده خدیجه (۱۳۸۹)، نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، مطالعه موردی شهر رشت، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۳، صص ۵۹-۸۲.
- خدائی، زهرا و میره، محمد (۱۳۹۰)، مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، اولین کنفرانس اقتصادی شهری ایران.
- رضازاده، راضیه و طاهره اوتادی (۱۳۸۷)، بررسی نیازهای مسکن با توجه به تغییرات ساختار جمعیتی در شهر تهران، نشریه بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران، جلد ۱۹، شماره ۱۰-ب، صص ۱۵۰-۱۳۹.
- رضویان محمدتقی و محمدی کاوه و ابوبکری طاهر، ۱۳۹۲، فضاهای فرسوده شهری (برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی)، انتشارات دانشگاه امام رضا (ع)، مشهد.
- زیاری، سمیه، فرهودی، رحمت‌الله، پوراحمد، احمد و حاتمی‌نژاد، حسین (۱۳۹۶)، الگوی تامین مسکن گروه‌های کم درآمد، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دوره ۴۹، شماره ۴، صص ۸۶۹-۸۸۳.
- زیاری، کرامت‌ا... و مهدی دهقان (۱۳۸۲)، بررسی وضعیت مسکن و برنامه‌ریزی آن در شهر یزد، مجله صفا، شماره ۳۶.
- ژان باستیه و برنارد درز (۱۳۸۲)، شهر، مترجم علی اشرفی، انتشارات دانشگاه هنر.
- ستارزاده، داوود (۱۳۸۸)، بررسی شاخص‌های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵، مجله جامعه‌شناسی و علوم اجتماعی، شماره ۶۷-۶۸، صص ۵۷-۷۹.
- سعیدی‌رضوانی، نوید و داود کاظمی (۱۳۹۰)، بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی شهر نطنز، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی شماره ۷۵، صص ۱۳۲-۱۱۳.
- سیف‌الدینی، فرانک، کرامت‌الله زیاری و آزاده عظیمی (۱۳۹۲)، تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران، جغرافیا، دوره جدید، شماره ۳۹، صص ۲۱۲-۲۳۳.
- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۸)، فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، انتشارات آبیژ.
- صبوریدیلیمی، محمدحسن و شفیعی، سعیده (۱۳۹۱)، بررسی ساختارها و متغی رهای اث‌رگذار در بازار مسکن، مجله اقتصاد-ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۳، صص ۴۱-۶۴.
- صیدایی، سیداسکندر، صدیقه کیانی‌سلمی و زهرا سلطانی (۱۳۸۹)، تحلیل فضایی وضعیت مسکن روستایی در استان کهگیلویه و بویراحمد، فصلنامه پژوهش‌های روستایی، دوره ۱، شماره ۲، صص ۴۹-۷۲.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۷۸)، جزوه درسی برنامه‌ریزی مسکن، مقطع کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، گروه شهرسازی، تهران، ۷۸.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳)، جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷، ۳۱.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۴)، تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳.
- عسگری، تقی (۱۳۹۱)، هزینه‌های مبادله در فرآیند ساخت انبوه مسکن در ایران، فصلنامه راهبرد، سال ۲۱، شماره ۴۶، صص ۱۰۷-۱۲۳.
- قنبری، ابوالفضل و ظاهری، محمد (۱۳۸۹)، ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران، مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۲.
- لطفی، صدیقه و زلیخا خیرخواه (۱۳۹۱)، بررسی کمی و کیفی و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز (مطالعه موردی شهر ساری افق ۱۴۰۰)، فصل نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگراس، سال چهارم، شماره ۱۲، صص ۴۱-۵۸.
- مالکی، مهسا (۱۴۰۰)، بررسی تطبیقی تجارب مسکن اجتماعی در ایران و کشورهای دیگر، معماری شناسی، سال ۳، شماره ۱۸.
- محمدی‌ده‌چشمه، پژمان (۱۳۹۷)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان)، جغرافیا، سال ۸، شماره ۲، صص ۲۷۷-۲۹۱.

- محمدی، جمال، محمد جاسم شاهسونی و نسرین شریفی (۱۳۹۲)، بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی و ارائه راهبردهای ساماندهی آنها نمونه موردی: سکونتگاه‌های واقع در حریم ۵ تا ۱۰ کیلومتری نیروگاه اتمی بوشهر، برنامه‌ریزی فضایی، سال سوم، شماره اول، صص ۷۵-۱۰۰.
- مرصوصی، نفیسه، محمدرضا پورمحمدی، اسماعیل نصیری و محمدزاده، یوسف (۱۳۹۲)، ارزیابی توسعه پایدار کلانشهر تبریز، دو فصلنامه پژوهش‌های بوم-شناسی شهری، دوره چهارم، شماره ۸، صص ۴۷-۶۴.
- مرکز امار ایران، ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰
- مشکینی، ابوالفضل، ژیلا سجادی و اکرم تفکری (۱۳۹۰)، تاثیر سیاست واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران (مورد: شهر کرمانشاه)، جغرافیا و توسعه، شماره ۲۳، صص ۴۷-۶۷.
- معمری، ابراهیم، میرکتولی، جعفر، بزی، خدارحم (۱۳۹۸)، ارزیابی و پایش سیاست‌های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۷، شماره ۴، صص ۷۴۱-۷۲۳.
- میره، محمد، کرامت‌اله زیاری و مهدی قرخلو (۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل هزینه‌های مسکن در بین خانوارهای شهر قم، جغرافیا، دوره جدید، سال هشتم، شماره ۲۶، صص ۸۳-۱۰۴.
- نسترن، مهین و احد رعنائی (۱۳۸۹)، تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کارگروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر، آرمان‌شهر، شماره ۴، صص ۱۱۱-۱۲۳.
- نشاط، اکبر، مجید نیکنایی و محمد حسین شریف زادگان (۱۳۹۲)، پیش‌بینی مسکن گروه‌های کم درآمد با تحلیل طرف عرضه و تقاضا (مطالعه موردی: شهر دامغان)، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دوره ۴۵، شماره ۳، صص ۱۴۷-۱۶۸.
- نظریان، اصغر (۱۳۹۱)، پویایی نظام شهری ایران، انتشارات مبتکران.
- وفادار اصغری، میلاد، باقر کرد و حبیب الله سالارزهی (۱۳۹۲)، ارزیابی کارایی نسبی پروژه‌های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده-ها (DEA) (مطالعه شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۵، صص ۱-۱۴.
- هزارجریبی، جعفر و امامی غفاری، زینب (۱۳۹۸)، بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲)، فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۳۸.

- Balchin, P. and rhoden, m. (2002). Housing policy: 4th edition, an introduction, routledge, London and newyork.
- Bourne, I.S., (1981), A Gography of Housing, Prentice-Hall.
- Cater, J. and Trevor, J,(1980), Social Geography, Routledge, London.
- Chegani, A., 2001, Prices of Land, House, and Renting 1371-1380, House Economy Quarterly, No. 34, PP.73-97.
- Choguill, Charles L,(2007), The search for policies to support sustainable housing, Habitat International , Vol 31, pp 143-149.
- Ferguson, B., Smith, P., 2008, Housing Gradual Financial Provision, Existing Situation, and Development Perspective, Vol. 1., No. 4, PP.76-87.
- Gallent, N., & Steve Robinson (2011), "Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England" Journal of Rural Studies, Volume 27, Pages 297-307, Available online July 2011.
- <https://www.irna.ir/news/83422927/>
- <https://www.yjc.news/fa/news/8059678>
- Isik, B. and Tugsad T., (2007), Sustarnable Housing in Island Conditions Using ALker- Gypsum – Stabilized, Routledge, London.
- Jassbi, J., Mohamadnejad, F. and Nasrollahzadeh, H. (2011). A Fuzzy DEMATEL Framework for Modeling Cause and Effect relationships of strategy map, Safety Science, Vol. 49, 243–252.
- Maliene, V . Malys, N(2008), High-quality housing—A key issue in delivering sustainable communities, journal of Building and Environment, www.elsevier.com/locate/buildenv
- Mills, G., Daniel G., Larryorr, D., Judie F, Bulbul K., Michelle W., and Amy J., 2006, Effects of Housing Vouchers on Welfare Families, Washington, DC: Department of Hcusing Urban Development.
- Shieh, j., Wu, H. and Huang, K. (2010). A DEMATEL Method in Identifying key Success Factors of Hospital Service Quality, Knowledge-Based Systems, Vol. 23, pp. 277–282.
- Westaway, Margaret S.(2006), A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Llife in an Informal South African Housing Settlement, Doornkop, Soweto. Habitat International, Vol. 30.
- World bank(1992). Housing: Enabling markets to work, a world bank policy paper, the world bank, Washington, D.D.
- <https://urmia.ir/urmia>