

## شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی مؤثر بر تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد در شهر تبریز

لیلا سهیلی وند<sup>۱</sup>

فرزین حق پرست<sup>۲</sup>

علیرضا سلطانی<sup>۳</sup>

مهسا فرامرزی<sup>۴</sup>

### چکیده

مسکن یکی از مهم‌ترین عناصر و عوامل دستیابی به توسعه پایدار مبتنی بر عدالت فراگیر است. چگونگی دستیابی به مسکن برای گروه‌های مختلف جامعه به‌خصوص گروه‌های کم‌درآمد و کیفیت و کمیت آن، یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی دولت‌ها و جوامع است. از آنجاکه مسکن نقش‌های متفاوت و اساسی برای خانوارها دارد، همواره مطلوبیت در تملک آن بوده است، اما عوامل متعددی سبب شده‌اند تا دسترسی به آن در شهرها به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد دشوار باشد. تاکنون نیز برنامه‌های متفاوتی با عنوان «راهکار» رفع معضلات مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در دستور کار قرار گرفته است. اما این طرح‌ها تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن در بین این گروه‌های درآمدی بوده است؛ تحلیل شرایط کنونی شهر تبریز در ارتباط با برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد حاکی از آن است که فاصله کنونی سیستم با اهداف و آرمان‌های طرح پایه آمایش و سند تدبیر توسعه استان آذربایجان شرقی بسیار زیاد می‌باشد بنابراین آنچه نیاز است تجدیدنظر در رویکردهای کلان‌مدیریتی و به‌کارگیری ابزارهای جدید در برنامه‌ریزی است. بدین منظور در این پژوهش سعی گردیده است که پیشران‌های کلیدی مؤثر بر تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد در شهر تبریز شناسایی و تحلیل شوند. در این پژوهش ابتدا با تکنیک پویا محیطی و دلفی، ۴۰ عامل اولیه در چهار بعد شاخص‌های کالبدی-فضایی، شاخص‌های اقتصادی، شاخص‌های اجتماعی و شاخص‌های زیست‌محیطی استخراج شده و سپس با استفاده از روش دلفی مدیران، ماتریس اثرات متقاطع مؤلفه‌ها تشکیل گردیده است. در مرحله بعدی از طریق نرم‌افزار میک‌مک نسبت به تحلیل ماتریس اقدام شده است. نتایج حاصل از پراکندگی متغیرها در محور تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل در نرم‌افزار میک‌مک، حاکی از ناپایداری سیستم در محدوده مورد مطالعه است و بر همین اساس پنج دسته متغیر مورد شناسایی قرار گرفته است. در نهایت با توجه به امتیاز بالای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم عوامل، شانزده عامل اصلی به‌عنوان پیشران‌های کلیدی در راستای تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد در کلان‌شهر تبریز مورد شناسایی قرار گرفته‌اند. از بین پیشران‌های مورد بررسی نیز، متغیرهای بعد کالبدی-فضایی بیشترین تأثیر را بر تأمین مسکن گروه‌های مورد نظر در محدوده مورد مطالعه و عوامل مربوط به بعد زیست‌محیطی کمترین درجه تأثیرگذاری را به خود اختصاص داده‌اند.

**واژگان کلیدی:** گروه‌های کم‌درآمد، برنامه‌ریزی مسکن، آینده‌پژوهی، تبریز

:

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری معماری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

<sup>۲</sup> دانشیار گروه معماری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران. (نویسنده مسئول)

<sup>۳</sup> استادیار گروه معماری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

<sup>۴</sup> استادیار گروه معماری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

## مقدمه

پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی در جهان به‌طور فزاینده‌ای رشد کرد و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله مسکن را به وجود آورد ( یزدانی و همکاران، ۱۳۹۸:۳۲۸). حدود نیمی از جمعیت جهان فقیرند و تقریباً ۶۰۰-۸۰۰ میلیون نفر در مسکن‌های غیراستاندارد زندگی می‌کنند (Datta and Jones, 2002:1). بر اساس اعلام مرکز اسکان بشر ملل متحد در سال ۱۹۹۶ یک‌پنجم جمعیت جهان فاقد خانه‌ای در شان زندگی انسان بودند، که دامنه گسترده‌ای از بی‌سرنپناه‌ها و خیابان خواب‌ها تا آلودگی‌ناشینان را در برمی‌گرفت (Potter & Liyod-Evens, 1998:137). نگران‌کننده‌تر اینکه این نسبت برای کشورهای جهان سوم در حال افزایش بوده، به‌طوری‌که در منطقه بارونق اقتصادی آسیا، حدود ۶۰ درصد جمعیت شهری در سال ۲۰۰۰ طبق برآورد اسکاپ بدین‌سان مسکن‌گزیده‌اند (Drakakis- Smith, 2000:154). قابلیت دسترسی به مسکن در بیشتر شهرهای به‌سرعت در حال رشد کشورهای درحال توسعه معضلی جدی است، زیرا واحد مسکونی کافی در آن‌ها موجود نیست. در کشورهای درحال توسعه تقریباً سه‌چهارم کل سرمایه‌گذاری در امر مسکن، به ساختن واحدهای مسکونی جهت طبقه پردرآمد شهری اختصاص می‌یابد و یک‌پنجم سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی طبقه دوم به کار می‌افتد. بدین ترتیب سهم ناچیزی از سرمایه‌گذاری در امر مسکن به ساختن واحدهای مسکونی جهت طبقه کم‌درآمد در نظر گرفته می‌شود (جهانبین و پورمحمدی، ۱۳۸۹:۱۲۰).

کمبود زمین مناسب و ساخت‌وساز باقیمت زیاد در کنار رشد جمعیت و در نتیجه روند فزاینده تقاضا برای مسکن شهری موجب گردیده تا عملاً دسترسی اقشار کم‌درآمد و حتی متوسط، به بازار زمین و مسکن کاهش یابد (ابراهیم زاده و صیدی، ۱۳۹۱:۱) از سوی دیگر تخمین زده شده است که هزاران نفر از ساکنان کم‌درآمد شهری از آب سالم لوله‌کشی شده بی‌بهره‌اند و چاره‌ای جز استفاده از آب‌های آلوده یا غیراستاندارد ندارند (Hardoy, Mitlin and Satterthwaite, 2001, 42). بنا بر گزارش سازمان جهانی بهداشت، احتمال مرگ کودکانی که در سکونتگاه‌های غیراستاندارد زندگی می‌کنند، در مقایسه با این احتمال در شهرهای اروپایی و آمریکای شمالی، ۴۰-۵۰ درصد بیشتر است (Benton-short and Short, 2008:92). زیرا محل سکونت آن‌ها فاقد امنیت و زیرساخت‌های لازم و تسهیلات آب، برق و فاضلاب است و به‌علاوه در معرض مخاطرات متعدد نیز قرار دارد (Brunn, Williams and Ziegler, 2003:18). همچنین تراکم بیش‌ازحد در این مناطق موجب شیوع امراض واگیردار می‌شود (World Health Organization, 2013,2004). در دهه ۱۹۸۰، ۱۷۷ میلیون نفر و در سال ۲۰۰۰، ۲۷۰ میلیون نفر از فجایع طبیعی آسیب و زیان‌دیده‌اند که ۹۸ درصد آن‌ها در کشورهای فقیر به‌ویژه در گروه‌های کم‌درآمد با مسکن‌های غیراستاندارد، زندگی می‌کنند در سال ۲۰۰۵ حدود ۳۰ فاجعه زیست‌محیطی تقریباً ۹۰ هزار تن را از بین برد که اکثر آن‌ها کشورهای فقیر و اقشار کم‌درآمد را در برمی‌گرفت (Chafe, 2006,129). به‌طور کلی هرکدام از شاخص‌های مربوط به ارائه خدمات، تراکم اتاق یا کیفیت فیزیکی را که در نظر بگیریم درمیابیم که اکثر گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کشورهای درحال توسعه و در سطوحی زندگی می‌کنند که در مقایسه با شیوه زندگی اروپاییان یا آمریکای شمالی پذیرفتنی نیست (گیلبرت و گاگر، ۱۳۷۵:۶۰). اقشار کم‌درآمد در این شهرها از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵:۱۳۰).

در کشور ما نیز، همانند کشورهای دیگر روبه‌پیشرفت، در چند دهه‌ی گذشته، تمرکز روزافزون جمعیت در شهرها، این شهرها را با مشکلات بسیاری از جمله، تأمین مسکن مناسب روبه‌رو کرده و به‌تبع آن، ناپایداری در شهرها و مناطق اطراف را نیز در پی داشته است (حکمت‌نیا و انصاری، ۱۳۹۱:۱۹۲). بدین‌صورت که در جامعه ما رشد شهرنشینی با رشد توان شهرها از نظر تأمین نیازهای سکونتی هماهنگ و سازگار نبوده است (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹:۳۸). همچنین رشد شتابان شهرنشینی با توان تجهیز فضاهای شهری و گسترش زیرساخت‌ها متناسب نبوده و همچنین توزیع فضایی شهرها و جمعیت کنترل‌شده در چهارچوب یک برنامه جامع که مبتنی بر هماهنگی-های بخشی و ناحیه‌ای باشد، صورت نگرفته است (زیاری، ۱۳۸۵:۲).



با توجه به ضرورت تأمین مسکن، در کشورهای مختلف، دولت‌ها اقدامات و برنامه‌ریزی‌های جامعی را در زمینه تأمین مسکن اقشار مختلف به‌ویژه طبقات کم‌درآمد انجام داده‌اند. اما واقعیت آن است که شیوه‌های برنامه‌ریزی و مداخله در زمینه تولید مسکن، عرضه زمین و استانداردهای شهری وضع شده ناکارآمد بوده و نفعی برای کم‌درآمدترین اقشار نداشته است. از سوی دیگر، سیاست‌هایی که بر ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین تأکید ورزیده‌اند، توجه اندکی به آثار محیطی آن معطوف نموده‌اند (Katz and Turner, 2008:319). ذکر این نکته نیز بسیار اهمیت دارد که چالش تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه صرفاً به تهیه خود مسکن محدود نمی‌شود. کمبود فضای سکونتی و فضاهای داخلی خانه و ناکارآمدی امکانات گرمایشی و سرمایشی، نا-امنی در برابر مخاطرات طبیعی، از مهم‌ترین مواردی محسوب می‌شود که به هنگام سیاست‌های تأمین مسکن برای این گروه‌ها مورد توجه و مطالعه قرار نمی‌گیرد (Grigsby & Rusenburg, 1975:31). از سوی دیگر طبق اظهارات کارشناسان، برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن در بین این گروه‌های درآمدی بوده است؛ توده بزرگی از خانوارها که در شرایط بی‌مسکنی، تنگ‌مسکنی و بدمسکنی قرار دارند، نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست‌های اجرا شده در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور می‌باشد (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳:۸۴) و به دلایل متعدد این سیاست‌ها همواره از سوی مردم و منتقدان با چالش‌های جدی مواجه است، به‌گونه‌ای که در حال حاضر مدیران و برنامه‌ریزان این حوزه متقاعد شده‌اند که بسیاری از سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن شاید باعث بهبود مقطعی در این بخش شود ولیکن راهکاری برای دستیابی به شرایط مطمئن و پایدار نخواهد بود. آنچه نیاز است، تجدیدنظر در رویکردهای کلان مدیریتی و به‌کارگیری ابزارهای جدید در برنامه‌ریزی است، ابزارهایی که ویژگی موج سوم مدیریت (تغییر برای انطباق با محیط آینده) در آن معنا یابد (باباغیبی، ۱۳۸۹:۷۷).

در این راستا، شهر تبریز نیز به‌عنوان ششمین شهر پرجمعیت کشور، در دهه‌های اخیر به‌صورت شتابان توسعه‌یافته و بر وسعت خود افزوده است. بر اساس آمارهای منتشرشده مرکز آمار ایران، شهر تبریز در سال ۱۳۳۵، جمعیتی معادل ۲۸۹۹۹۶ نفر داشته که این رقم در سال ۱۳۹۵ به ۱۷۷۳۰۳۳ نفر افزایش یافته است که در این دوره جمعیت شهر تبریز ۶/۱۱ برابر شده است. توسعه شهری تبریز در مقایسه با افزایش جمعیتی از سرعت و شدت بیشتری برخوردار بوده است. به‌طوری‌که مساحت شهر تبریز از ۱۷۷۰ هکتار در سال ۱۳۳۵ به ۲۵۰۰۰ هکتار در سال ۱۳۹۵، افزایش یافته است؛ یعنی در این دوره، شهر تبریز، حدود ۱۴ برابر افزایش سطح داشته است. همچنین شهر تبریز نیز با دارا بودن حدود ۴۰۰ هزار نفر حاشیه‌نشین، تعداد ۷۰ هزار واحد مسکونی را به این بخش از شهروندان ناخوانده خود اختصاص داده است که در مقام مقایسه با جمعیت کل شهر حدود ۳۰٪ شهروندان را شامل می‌شوند. مشکل مسکن اولین و بزرگ‌ترین مشکلی است که اکثر خانوارهای این سکونتگاه‌ها با آن مواجه‌اند. واحد مسکونی ساکنین این محلات، کوچک و محقر، بی‌دوام یا کم‌دوام و از نظر مصالح ساختمانی به‌کاررفته در ساخت آن‌ها، دارای نمایی زشت به لحاظ ظاهری، دارای تجهیزات نامناسب و ناکافی می‌باشد. بررسی آمار و نتایج مربوط به این سکونتگاه‌ها نشان می‌دهد ۹۰ درصد ساکنین مناطق فقیرنشین شهر تبریز مسکنی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در اختیار دارند و این امر نشان از وضعیت بسیار نامطلوب ساکنین محلات فقیرنشین این شهر می‌باشد. از سوی دیگر با توجه به سطح درآمد و پشتوانه مالی بسیار ضعیف خانوارها، حل مشکل مسکن گروه‌های فقیر و کم‌درآمد جز از طریق مساعدت‌های دولتی امکان‌پذیر نیست.

در ایران سیاست‌های متعددی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد اتخاذ گردیده است که برخی از آن‌ها عبارت‌اند از: سیاست آماده‌سازی زمین شهری، اعمال قانون زمین شهری، سیاست مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی، آپارتمان‌سازی و سیاست مسکن استیجاری. این سیاست‌ها غالباً برای حل معضل مسکن در شهرهای کشور علی‌الخصوص شهرهای بزرگ اتخاذ شده‌اند که شهر تبریز را نیز شامل می‌شوند. اما نتایج حاصل از بررسی‌های به‌عمل‌آمده حاکی از آن است که سیاست‌های اعمال شده مربوط به تأمین مسکن در سطح شهر تبریز بیشتر گروه‌های متوسط و بالای جامعه را پوشش داده است. اما در ارزیابی کارایی سیاست‌های مسکن در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری باید گفت که عدم پوشش یا پوشش نامناسب این گروه‌ها اشکال بزرگ روش‌های تأمین مسکن می‌باشد. رفع این مشکل و اتخاذ راهبردهای کارآمد تمهیدات گسترده‌ای را ایجاب می‌کند که به‌صورت ریشه‌ای و سیستماتیک به

مقابله با این معضل پردازد. از سوی دیگر، مدیران و برنامه‌ریزان حوزه مسکن متقاعد شده‌اند که بسیاری از سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن شاید باعث بهبود مقطعی در این بخش شود ولیکن راهکاری برای دستیابی به شرایط مطمئن و پایدار نخواهد بود. آنچه نیاز است، تجدیدنظر در رویکردهای کلان مدیریتی و به‌کارگیری ابزارهای جدید در برنامه‌ریزی است، ابزارهایی که ویژگی موج سوم مدیریت (تغییر برای انطباق با محیط آینده) در آن معنا یابد بنابراین این پژوهش قصد دارد با رویکرد آینده‌پژوهی، به شناسایی و بررسی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد شهری در شهر تبریز، پردازد.

## مبانی نظری

علیرغم وجود جنبه‌های مختلف فقر شهری، ابعاد کالبدی آن یکی از بارزترین ویژگی‌ها و جنبه‌های فقر شهری محسوب می‌شود. بنابراین یکی از شاخص‌ترین چهره‌های فقر را می‌توان در مسکن شهری مشاهده کرد. به‌عبارت‌دیگر، سکونتگاه‌های اقشار کم‌درآمد جامعه شهری را می‌توان جلوه‌ای از فقر شهری و عملکرد فضا به‌عنوان بستر بازتولید فقر دانست (خاتم، ۱۳۸۲: ۶۱). در گزارش دومین اجلاس اسکان بشر (استانبول ۱۹۹۶)، فقر مسکن برای افراد و خانوارهایی تعریف شد که فاقد سرپناهی برخوردار از ایمنی و امنیت، سلامت زیرساخت‌ها (مانند آبلوله‌کشی، تأسیسات بهداشت و فاضلاب و تخلیه زباله) باشند.

مسکن خوب و کافی، یعنی مسکنی که تراکم بیش‌ازحد نداشته باشد. حتی در بسیاری از موارد، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایت‌مندی فرد از سکونت در یک منطقه، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006:187). دسترسی نداشتن به مسکن امن و مطمئن، یکی از ویژگی‌های فقر شهری است. مسکن مهم‌ترین دارایی مولدی است که باعث اعتبار زندگی می‌شود (Masika et al, 2001:30). از این‌رو شناخت شیوه زندگی و تعیین درجه رفاه شهروندان در سایه بررسی وضعیت مسکن صورت می‌پذیرد. از قرن ۱۸ هم‌زمان با انقلاب صنعتی و هجوم جمعیت جویای کار از روستا به شهر مسئله‌ای به نام مسکن رخ نشان می‌دهد (شوای، ۱۳۷۵: ۱۸۴). از آن زمان تاکنون تلاش‌های بسیاری در این زمینه انجام شده است؛ اما همچنان ۲۰ درصد جهان فاقد خانه‌ای درشان زندگی هستند (صرافی، ۱۳۸۱: ۵). مشکل مسکن در شهرهای جهان در حال توسعه از اوایل دهه ۱۹۴۰ بروز کرده است. به نظر آبرامز دست‌کم سه نوع مشخص شهرنشین فقر در شهرهای در حال توسعه یافت می‌شود:

الف) نوع اول بی‌خانمان‌ها و خیابان‌خواب‌ها هستند. در کلکته در اوایل دهه ۱۹۶۰ برآورد شد که بیش از شش‌صد هزار نفر در خیابان‌ها می‌خوابیدند، در همان حال در بمبئی یک نفر از هر ۶۶ نفر بی‌خانمان بوده و ۷۷ هزار نفر در زیر پله‌ها و پاگردها و مکان‌هایی از این دست روزگار می‌گذراندند.

ب) دومین نوع، گروه بزرگی می‌باشند که خانه یا اتاق‌هایی در محله‌های فقیرنشین اجاره می‌کنند. امروزه این نکته روشن شده است که اجاره‌نشینان سکونتگاه‌های خودیار فراوان‌اند و در کنار آن‌ها زمین‌داران عدوانی نیز یافت می‌شوند.

ج) سومین گروه زورآباد نشین‌ها و ساکنان حلبی‌آبادها هستند. مثلاً کمبود حاد مسکن در قاهره به واکنش نوظهوری انجامیده است. شهر قدیم یا مدینه به عرصه وسیع محله‌های فقیرنشین استیجاری بدل شده است (همان، ۲۱۳).

با توجه به مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد، تاکنون نظریه‌ها و دیدگاه‌های مختلفی برای تأمین مسکن این گروه‌ها و ساماندهی و حل این مسئله ارائه شده است. برخی از این نظریات محصول نقد تجارب گذشته و گروهی دیگر در اثر تغییر در نگرش‌های گذشته ابداع شده‌اند. آنچه مهم است دانستن این نکته است که دیدگاه‌های زیر هر کدام در زمان خاص و مکانی معین توانایی حل مشکل مسکن و بهبود اوضاع را داشته‌اند.

## • نوسازی شهری

بهسازی و نوسازی مراکز روبه‌زوال شهر، از برنامه‌های عمران شهری کشورهای اروپایی و آمریکا اقتباس شده است. در این روش، سازندگان با کمک دولت قطعات زمین را در نقاط متراکم مرکز شهر در نظر می‌گرفتند و پس از تخلیه این مناطق از ساکنین اولیه آن‌ها، ساختمان‌های قدیمی را تخریب و به‌جای آن‌ها مسکن جدید بنا می‌کردند (عابدینی، ۱۳۹۳: ۸۸).

## • اعطای کمک‌های مالی

اعطای کمک‌های مالی از رایج‌ترین سیاست‌های دولتی تأمین مسکن می‌باشد (رفیعی، ۱۳۶۴: ۲۷). تأمین 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 می‌تواند:

الف) سرمایه لازم برای احداث مسکن یا پروژه‌های مسکونی باشد؛

ب) منابع لازم برای تهیه مسکن یا دستیابی به آن توسط خانوارها باشد؛

ج) اعتباری باشد که توسط مؤسسات مالی مسکن عرضه می‌شود (نیکوسرشت، ۱۳۷۴: ۲).

در کشورهای درحال توسعه روش‌های فوق عمده‌ترین روش‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری توسط دولت‌ها قبل از دهه ۱۹۷۰ بود. اما در دهه ۱۹۷۰، روش‌های تأمین سرپناه برای خانوارهای کم‌درآمد شامل دو روش «بالا بردن تدریجی کیفیت سکونت»<sup>۱</sup> و روش «تأمین زمین و خدمات»<sup>۲</sup> بود که در این قسمت به بررسی این دو روش می‌پردازیم:

## ✓ روش ارتقاء کیفیت سکونت

در این روش خدمات اولیه در اختیار زاغه‌نشینان و فقیرنشینان در محل زندگی آن‌ها گذارده می‌شود. این خدمات عمدتاً شامل: آب شرب، فاضلاب، سیستم دفع آب‌های سطحی، جمع‌آوری و دفع زباله، برق، مدرسه، خیابان‌ها و معابر سواره و پیاده و مراکز اجتماعی و فرهنگی می‌باشد (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۸۰). در مناطقی که برخی از این خدمات وجود دارند، بهبود آن‌ها موردنظر است. به علت ساخت خودجوش و بدون نقشه زاغه‌ها روش «ارتقاء کیفیت سکونت»، بر منطقی کردن موقعیت واحدها و سامان بخشیدن به ساختمان‌ها غالباً در یک الگوی شطرنجی از معابر سواره و پیاده تأکید دارد. فلسفه روش ارتقاء سکونت بر این فرض استوار است که در اغلب کشورهای درحال توسعه، دولت‌ها قادر به پاسخگویی به نیاز فزاینده مسکن نیستند. بنابراین حفظ و نگهداری و بهبود بخشیدن به وضع خانه‌های موجود حتی اگر زیر استاندارد هم باشند، بسیار مهم و اساسی است (خوب‌آیند، ۱۳۷۹). اصول محوری برنامه‌های ارتقاء کیفیت سکونت به‌قرار زیر است:

❖ میسر ساختن استفاده از خانه‌های شهری موجود؛

❖ فراهم کردن سطحی از خدمات و سرویس‌های شهری که دولت و مردم قادر به تأمین آن هستند؛

❖ به حداقل رساندن ازهم‌گسیختگی جامعه؛

❖ یاری‌رساندن به منتفع‌شوندگان طرح که مسکن خود را با توانایی مالی خود به‌مرورزمان بهبود بخشند؛

❖ از نظر ژئومتریکی، نظم بخشیدن به قطعات زمین و سامان بخشیدن به ساختمان‌ها در الگویی از طراحی (شبکه-

بندی مجدد)؛

<sup>۱</sup>. Community Upgrading

<sup>۲</sup>. Site & service policy

❖ ساختن خانه یا مرمت آن‌ها با استفاده از وام‌های مسکن، کمک‌های فنی، تأمین حق مالکیت و کاهش تراکم از محورهای عمده استراتژی ارتقاء کیفیت سکونت است.

### ✓ روش تأمین زمین و خدمات

در این روش تأمین مسکن، دولت به‌جای سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز، زیرساخت‌های لازم برای مجموعه‌های زیستی، یعنی زمین و تأسیسات شهری را فراهم می‌نماید و افراد خانوار به‌تدریج اقدام به ساخت و تکمیل واحد مسکونی می‌نمایند. همچنین در این روش مسکن به‌یک‌باره ساخته نمی‌شود بلکه به‌تدریج مسکن و محیط شکل می‌گیرد. دولت سازنده و تأمین‌کننده مسکن نیست، بنابراین از گروه‌های بیشتری می‌تواند، حمایت نماید (صرافی، ۱۳۸۱: ۸).

### • رویکرد توانمندسازی (راهبرد جهانی سرپناه تا سال ۲۰۰۰) یا (GSS):<sup>۱</sup>

جمع‌بندی نتایج رویکردهای گوناگون در اواخر دهه ۱۹۸۰، مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد<sup>۲</sup> و برنامه توسعه سازمان ملل متحد<sup>۳</sup>، بانک جهانی را واداشت که از راهبرد توانمندسازی بهره‌گیرد. این راهبرد در سال ۱۹۸۷ تحت عنوان «استراتژی جهانی سرپناه» به تصویب مجمع عمومی سازمان ملل رسید. در این رویکرد، به‌طور همه‌جانبه کوشش می‌شود و پروژه‌های منفرد مسکن برای کم‌درآمدها در رابطه با اقتصاد کلان و برنامه‌های اقتصادی دولت، بازار مالی و برنامه‌ریزی کالبدی موردبررسی قرار می‌گیرند: این راهبرد سیاست‌های زیر را دنبال می‌نمود (جوهری‌پور و داوود پناه، ۱۳۸۱: ۹۵-۸۲):

❖ سیاست تأمین مالی مسکن به همراه ظرفیت‌سازی؛

❖ بهبود مدیریت شهری با تأکید بر مشارکت بخش خصوصی و عمومی؛

❖ تأمین سرپناه به همراه حقوق و مزایای اجتماعی.

همچنین محورهای اصلی این رویکرد عبارت بود از:

❖ برقراری کامل ارتباط بین بخش مسکن و برنامه‌ریزی کلان اقتصادی؛

❖ پیوند همه‌جانبه برنامه‌ریزی مسکن با برنامه‌ریزی شهری؛

❖ توجه ویژه به مقولات فقر، محیط‌زیست، بهداشت در برنامه‌های مسکن و یارانه‌پردازی دولت در مواقع اضطراری؛

❖ فراهم آوردن شبکه‌های زیربنایی و اعطای حقوق مالکیت در مناطق فقیرنشین موجود (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۱۶).

### • خانه‌سازی غیررسمی<sup>۴</sup>

به دنبال رویکرد جدید «توانمندسازی» که در واقع از دهه ۱۹۸۰ ظهور کرد، واژگان جدیدی در متون برنامه‌ریزی مسکن برای کم‌درآمدها، جای خود را باز کردند. خانه‌سازی غیررسمی یکی از این اصطلاحات است که به «عرضه غیررسمی زمین و مسکن» گفته می‌شود. و منظور این است که همه انواع آلودگی‌ناشینی، رشد خودرو، حاشیه‌نشینی و مانند آن‌ها، به‌طور عمده واکنشی در مقابل برنامه‌ریزی‌ها و مقررات رسمی برنامه‌ریزی شهری و ساختمان است. به‌بیان‌دیگر شیوه‌ای است که مردم

<sup>۱</sup>.Global Shelter strategy

<sup>۲</sup>.UNCHS

<sup>۳</sup>.UNDP

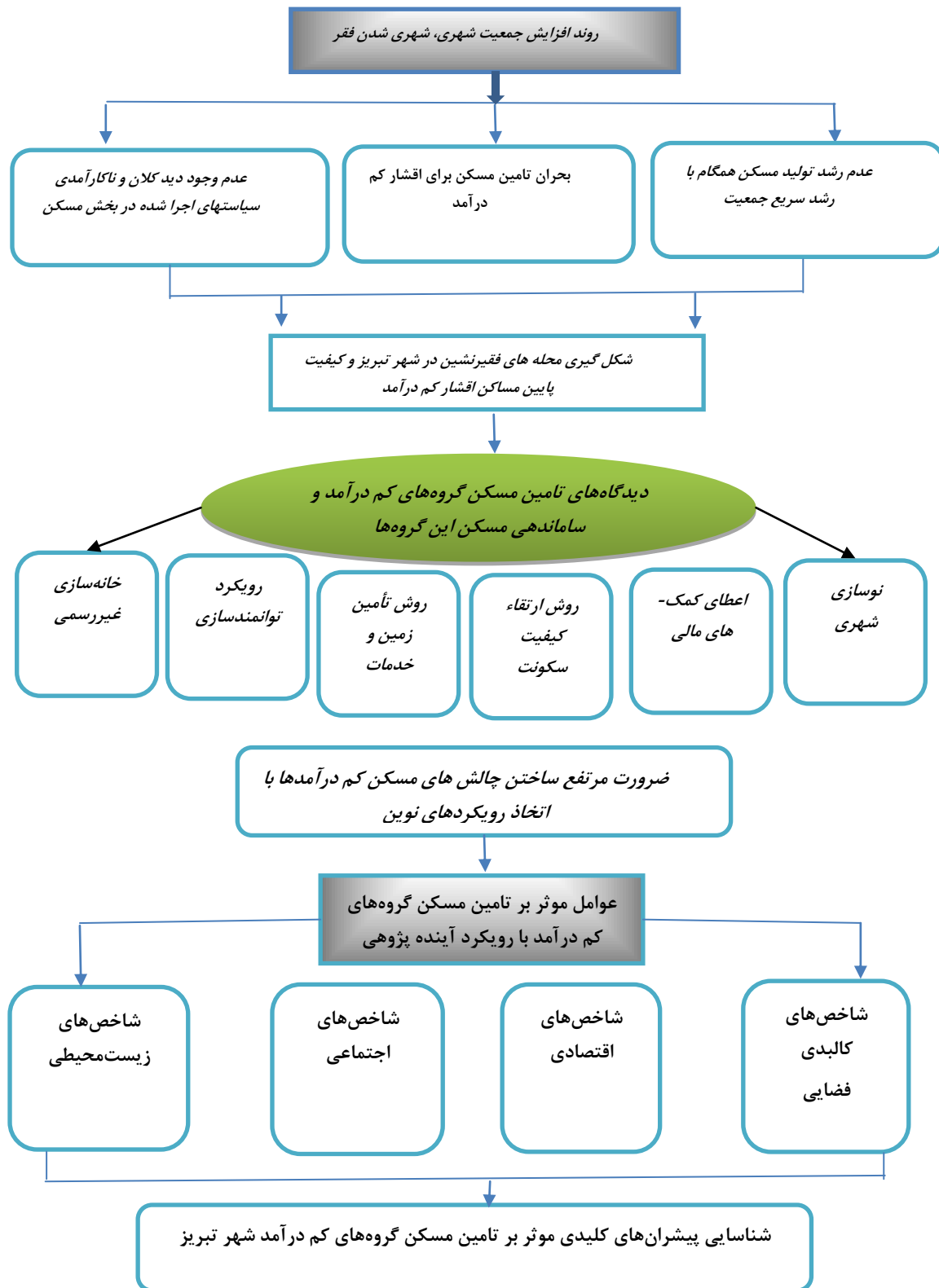
<sup>۴</sup>.Informal Housing

تهی دست در تقابل با برنامه‌های رسمی، از پایین عمل می‌کنند (جواهری‌پور، ۱۳۸۱:۷۰). منظور از مسکن غیررسمی، ایجاد هرچه و مرج در ساخت‌وساز نیست و این جریان به برنامه‌ریزی و مدیریت خاصی نیاز دارد. رها کردن مردم در اقتصادی که در آن قواعد بازار عمل می‌کند به معنای بدتر شدن اوضاع آن‌هاست (سعیدنیا، ۱۳۷۸:۱۱۷). بنابراین در این روش، دولت با به رسمیت شناختن خانه‌سازی‌های غیررسمی انجام‌شده در حریم شهرها سعی می‌کند مانع از ایجاد هرچه و مرج در ساخت‌وسازها و گسترش و تعمیق پدیده آلونک‌نشینی شود (آب‌اندیشان آذر، ۱۳۸۸:۳۳۵).

بعد از بررسی نظریه‌ها و دیدگاه‌های تأمین مسکن، درنهایت این سؤال پیش می‌آید که بهترین سیاست مسکن چه سیاستی است؟ در تلاش برای بهبود موقعیت مسکن (نه خیلی مناسب)، با نظر «آپگر»<sup>۱</sup> مواجه می‌شویم. با وجود که بحث «آپگر» بر برنامه‌های ستون تقاضا متکی است، وی تأکید می‌کند که پاسخ این سؤال به موقعیت بازارهای محلی بستگی دارد (Nordvik, 2006:280). به عبارت دیگر دارای جغرافیای ناهمسان است.

---

<sup>۱</sup>.Apgar



شکل (۱): مدل مفهومی پژوهش





در ارتباط با موضوع پژوهش، مطالعات و تحقیقات داخلی و خارجی زیادی صورت گرفته است در جدول (۱)، به چند مورد از این تحقیقات اشاره می‌گردد:

جدول (۱): خلاصه‌ای از تحقیقات پیشین

احمدی و همکاران	۱۳۹۲	رویکرد آینده‌پژوهانه به وضعیت مسکن شهرستان ارومیه مبتنی بر سناریونویسی	این پژوهش باهدف تدوین سناریوهای احتمالی مسکن شهرستان ارومیه در افق زمانی ۲۰ سال آینده و با استفاده از روش دلفی و نرم‌افزار، SCENARIOWIZARD، نشان می‌دهند که فاصله کنونی شهر ارومیه با اهداف و آرمان‌های نظریه توسعه پایدار زیاد نیست وضعیت موجود مسکن حاکی از توسعه تدریجی و روبه‌جلو شهر است. ایشان درنهایت سناریوهای چهارگانه را برای بهبود وضعیت مسکن این شهر ارائه می‌کنند.
نعیمی	۱۳۹۴	آینده‌پژوهی برنامه‌ریزی و توسعه مسکن شهری با تأکید بر مسکن غیررسمی	این پژوهش باهدف بررسی مهم‌ترین پیشران‌های مؤثر بر وضعیت آینده سکونتگاه‌های غیر-رسمی در شهر سنندج و با استفاده از نرم‌افزارهای تخصصی آینده‌پژوهی ازجمله MICMAC و SCENARIOWIZARD، سناریوهای محتمل و مطلوب را برای بهبود وضعیت این سکونتگاه‌ها تدوین می‌کند.
آرشین و سرور	۱۳۹۶	بررسی سیاست‌های اجرایی دولت (سیاست‌های شهرهای جدید، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، مسکن مهر و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده) در تامین مسکن اقشار کم‌درآمد	یافته‌های پژوهش ایشان نشان می‌دهد، قابلیت‌های توسعه بخشی اقتصادی، اجتماعی، ارتباطی- مشارکتی و نهادی مدیریتی در رده یکم تا چهارم قرار داشته و از نظر عددی در یک سطح می‌باشند و درنهایت، قابلیت طرح‌ها در بهبود شاخص‌های مسکن در بالاترین رتبه قرار داشته و در تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر مشهد مهم‌ترین نقش را ایفا نموده است.
صابری فر و جنگی	۱۳۹۶	بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین گروه‌های حاشیه‌نشین	نتایج پژوهش نشان می‌دهد متغیرهایی نظیر نحوه تملک، تحصیلات، سال خرید واحد مسکونی و سن ازجمله عواملی هستند که بر نوع الگوی مسکن مورد تمایل خانوارها تأثیر داشتند. به همین دلیل اگر خانوارها با توجه به این شرایط به‌عنوان گروه پیشرو دسته‌بندی شده و مسکن موردنظر مسئولین در اختیار آن‌ها قرار گیرد، امکان موفقیت طرح‌های پیشنهادی بیشتر خواهد شد.
زیاری و همکاران	۱۳۹۶	ارائه الگوی تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد	نتایج پژوهش نشان می‌دهد خانوارهای کم‌درآمد با توجه به دریافت تسهیلات قرض‌الحسنه همچنان نیازمند کمک دولت هستند که دولت باقیمانده هزینه مسکن را به‌عنوان کمک بلاعوض پرداخت کند، یا از طریق پرداخت بارانه از محل بارانه مسکن یا از طریق خط اعتباری بانک مرکزی تامین شود، اما با توجه به توان مالی محدود دولت ضروری است، این کمک بلاعوض روی زمین متمرکز شود. الگوی تامین مسکن گروه هدف یا کم‌درآمد، تهیه زمین موردنیاز از طریق دولت یا شهرداری، تامین وام و تسهیلات بانکی به متقاضیان، پرداخت باقیمانده بهره وام، تامین آورده متقاضیان، تامین زمین از بافت‌های فرسوده و حاشیه شهر کرج و شهرک‌های اقماری اطراف به‌دقت می‌آید. سایر نیازهای آب، برق، تجهیزات و تأسیسات شهری از طریق شورای عالی معماری و شهرسازی تامین می‌شود.
محمدی ده چشمه	۱۳۹۷	ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری	یافته‌ها نشان می‌دهد به‌طورکلی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری مناسب نبوده و افراد از سیاست‌های دولت در مورد تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری رضایت ندارند. افراد از سیاست‌های شهرداری به‌عنوان نماینده دولت در مورد تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری و از نحوه اجرای سیاست‌های دولت در مورد تامین مسکن این گروه و نیز از نحوه نظارت بر اجرای سیاست‌های دولت در مورد تامین مسکن رضایت دارند، اما به نظر می‌رسد امنیت اجتماعی در مسکن‌های مهر مناسب نمی‌باشد.
ده زاده و همکاران	۱۳۹۷	برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی مطالعه موردی: شهر اردبیل	در این پژوهش، با روش کمی (نرم‌افزار میک مک)، ۱۸ عامل پیشران به‌عنوان عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد به‌دست‌آمده‌اند که در تحلیل کیفی، این ۱۸ عامل در دو محور کلان و اقتصاد دسته‌بندی شدند. پس از تدوین سناریو، در مجموع ۲۰ سناریو برای وضعیت آینده مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر اردبیل در افق ۱۴۰۴ به دست آمد که سه

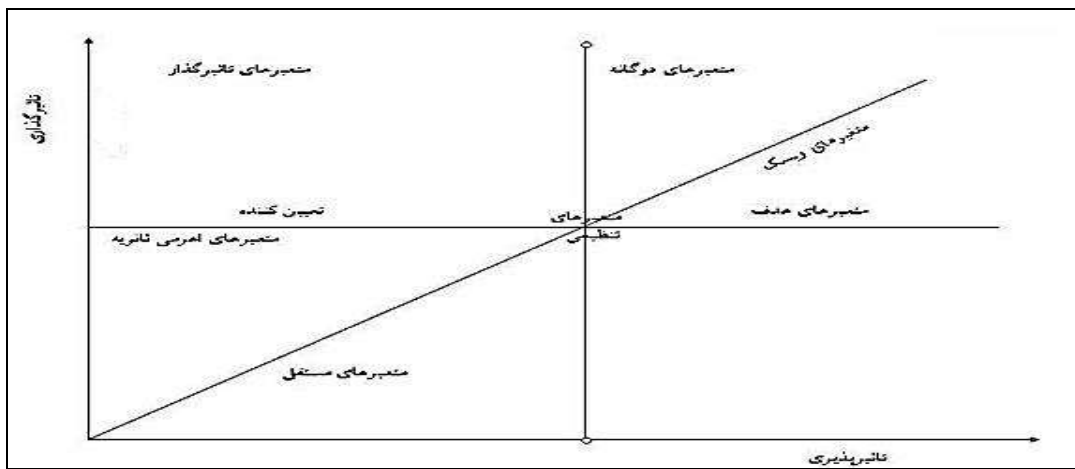
سناریو مطلوب، سناریو بینابین یا ایستا و سناریو بحرانی (فاجعه)، به‌عنوان سناریوهای بسیار قوی با احتمال وقوع بالا به دست آمدند. درنهایت برای وضعیت مطلوب آینده مسکن گروه‌های کم-درآمد، برای هرکدام از پیشران‌ها راهبردهای چهارگانه تدوین شده و با استفاده از نظرات کارشناسان راهبرد برتر ارائه شده است.			
تایج تحقیق نشان می‌دهد طی دوره ۱۳۹۵-۱۳۵۵ شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر تبریز بهبود داشته است. همینطور از میان ۱۶ شاخص مؤثر بر کیفیت مسکن، ۵ شاخص متوسط زیربنای واحد مسکونی، مسکن با عمر کمتر از ۳۰ سال، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی و متوسط اتاق در واحد مسکونی به‌عنوان متغیرهای استراتژیک و کلیدی مؤثر بر کیفیت مسکن شناخته شده و نهایتاً دو سناریو، به‌عنوان محتمل‌ترین سناریوهای بخش مسکن در کلانشهر تبریز شناسایی شدند. در سناریوی اول شاهد کاهش و در سناریوی دوم شاهد ثبات متغیرهای کلیدی هستیم و فقط متغیر مسکن با عمر کمتر از ۳۰ سال در هر دو سناریو افزایش می‌یابد.	آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کلانشهر تبریز با استفاده از رویکرد سناریونویسی و ماتریس تاثیرات متقاطع	۱۳۹۹	قربانی و همکاران
بر اساس نتایج پژوهش راهکار نیل به مسکن پایدار عدالت فضایی و اجتماعی، رشد اقتصادی و پایداری محیط‌زیست، طراحی پایدار و مدیریت می‌باشد.	تحلیل مقررات استفاده از زمین شهری جهت نیل به مسکن شهری پایدار	۲۰۱۲	یاکوب و همکاران
در این پژوهش ضمن ارائه تصویری روشن از حقوق مسکن در نظام قانونی ایران، با بررسی اهمیت حقوق مسکن از طریق بررسی وظایف دولت در برابر مسکن، به‌سنتجش کارایی قوانین مربوط به مسکن پرداخته و نتیجه می‌گیرند که ضعف در قوانین باعث شده تا دولت ایران نتواند موفقیت چشمگیری از درک درست از حق مسکن داشته باشد	ارزیابی قوانین و مقررات با توجه به شاخص‌های مسکن در ایران	۲۰۱۴	سوده و حمزه‌لو
۱۴ شاخص را به‌عنوان شاخص عملکردی مسکن ارزان‌قیمت استخراج کرده‌اند که عبارت‌اند از: قیمت مسکن در ارتباط با درآمد افراد، امنیت، دسترسی به شغل، دسترسی به تسهیلات حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به مدارس باکیفیت بهتر، دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به مراکز درمانی، دسترسی به مکان‌های مراقبت از کودکان، دسترسی به امکانات تفریحی، دسترسی به فضاهای سبز عمومی، کیفیت مسکن، بهره‌وری انرژی، ویژگی‌های زمین و فضاهای جدید.	توسعه شاخص‌های عملکردی مسکن ارزان‌قیمت	۲۰۱۴	لابین و همکاران
محققین در این پژوهش به این نتیجه رسیدند که مشکلات مسکن جمعیت کم‌درآمد شهری را نمی‌توان حل کرد مگر اینکه فقرا به زمین‌های شهری دسترسی داشته باشند و این اقدام، برنامه‌ریزی شهری و مداخله دولت در بازار زمین شهری را می‌طلبد.	ارزیابی سیاست مسکن گروه‌های کم‌درآمد	۲۰۱۶	شنگ یاپ
محققین در این پژوهش به این نتیجه رسیده که برنامه‌ریزی و تحویل مسکن توسط دولت غالباً برای کسانی که بیشترین نیاز را دارند به دلیل تمرکز و رانده شدن توس زمین در دسترس و تمایل در جهت رسیدن به اهداف سیاسی، با شکست روبرو می‌شود. همچنین مشارکت ساکنان همراه با یک رویکرد برنامه‌ریزی مشترک می‌تواند به عدالت اجتماعی بیشتر، کیفیت محیطی و به‌نوبه خود ایجاد جوامع پایدار گردد.	بهبود عدالت اجتماعی و کیفیت مکان در بین گروه‌های کم‌درآمد	۲۰۱۷	گودینگ

## داده و روش‌ها

پژوهش حاضر با رویکرد آینده‌پژوهی، به شناسایی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر تبریز و بررسی میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل می‌پردازد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی است و با توجه به مؤلفه‌های موردبررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی-تحلیلی است. از تکنیک پویای محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. در این راستا در مرحله اول برای جمع‌آوری متغیرها از مقالات آنالین، مروری نوشتارهای منتشرشده در زمینه عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد استفاده گردید؛ سپس پرسشنامه نیمه ساختاریافته بین کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسائل شهری توزیع شد و از آن‌ها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری با اعدادی در طیف ۰ تا ۳ امتیاز

دهند. در این امتیازدهی «صفر» به منزله بدون تأثیر، «یک» به منزله تأثیر ضعیف، «دو» به منزله تأثیر متوسط و «سه» به معنای تأثیر زیاد می‌باشد. سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شد تا تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هر کدام از عوامل سنجیده شود و با توجه به امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل، پیشران‌های کلیدی به دست آیند.

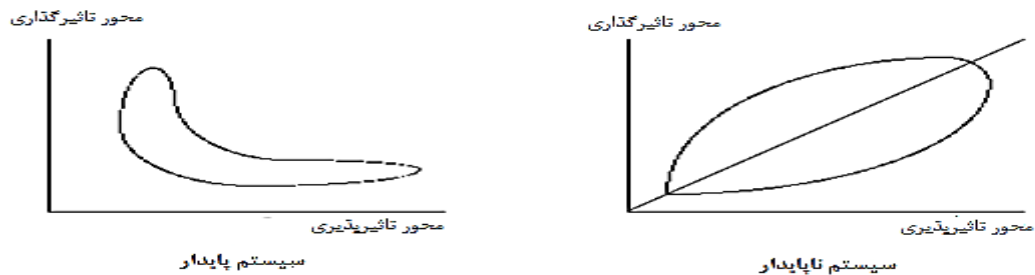
نرم‌افزار میک میک یکی از بهترین نرم‌افزارهایی است که جهت محاسبات ماتریس تحلیل اثرات متقاطع، طراحی شده است؛ روش این نرم‌افزار بدین گونه است که ابتدا متغیرها و مؤلفه‌های مهم در حوزه موردنظر را شناسایی کرده و آن‌ها را در ماتریس اثرات وارد نموده و سپس میزان ارتباط میان این متغیرها باهم توسط خبرگان تشخیص داده می‌شود. متغیرهای موجود در سطرها بر روی متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارند. بدین ترتیب متغیرهای سطرها، تأثیرگذار و متغیرهای ستون‌ها، تأثیرپذیر می‌باشند (Godet, 2008: 1)؛ (Gordon, 2009: 1). این ماتریس را می‌توان با نمودار متناظر آن نمایش داد (شکل ۲).



شکل (۲): تأثیرگذاری- تأثیرپذیری متغیرها در تحلیل اثرات متقاطع

(Godet, 2008: 189)

نحوه پراکنش عوامل بر روی این نمودار گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ این فهم اولیه از وضعیت سیستم بر نحوه تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در سیستم‌های پایدار پراکنش عوامل به صورت  $L$  می‌باشد یعنی برخی عوامل دارای تأثیرگذاری و برخی دارای تأثیرپذیری بالا می‌باشند. بنابراین در سیستم‌های پایدار مجموعاً سه دسته عوامل تأثیرگذار، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل مشاهده می‌گردد. در مقابل در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار است. در این سیستم‌ها عوامل در حول محور قطری بردار و در تمامی صفحه پراکنده‌اند و عوامل در اکثر مواقع حالتی بینابینی دارند (شکل ۳). تحلیل این سیستم‌ها نسبت به سیستم‌های پایدار پیچیده‌تر است زیرا عوامل بیشتری در این سیستم‌ها دخیل می‌باشد. این عوامل در مجموع به پنج دسته تقسیم می‌شوند که شامل: ۱- عوامل تعیین‌کننده یا تأثیرگذار؛ ۲- عوامل دوجبهی که خود دارای دو زیرمجموعه عوامل ریسک و هدف تقسیم می‌شود؛ ۳- عوامل تأثیرپذیر یا نتیجه سیستم؛ ۴- عوامل مستقل که خود به دو بخش عوامل گسسته و عوامل اهرمی ثانویه تقسیم می‌شود؛ ۵- عوامل تنظیمی می‌باشند



شکل (۳): پایداری یا ناپایداری سیستم

در مطالعات سناریومبنا، تخصص و دانش خبرگان بر کمیت کلی ارجحیت داشته و حجم نمونه موردنظر نباید کمتر از ۲۵ نفر باشد (Godet, 2008:18). در این پژوهش به منظور انتخاب آگاهانه شرکت‌کنندگان، از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. اساس به-کار بردن روش نمونه‌گیری هدفمند، انتخاب گروهی از خبرگان است که بررسی عمیقی یا فهم کلی نسبت به ماهیت پرسشنامه پژوهش داشته باشند (Neuman, 2007:1). با استناد به توضیحات فوق، جامعه آماری این پژوهش ۵۰ تن از کارشناسان خبره در حوزه مسائل شهری شامل کارشناسان شهرداری کلان‌شهر تبریز، مهندسين مشاور و برخی از اساتید دانشگاهی متخصص در حوزه مورد مطالعه می-باشند.

### تجزیه و تحلیل داده‌ها

امروزه آینده‌پژوهی به‌عنوان رویکردی نوین در عرصه‌های مختلف برنامه‌ریزی شهری به کار گرفته شده و با شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر آینده سیستم، برنامه‌ریز را از غافلگیری در مقابل امواج پرشتاب تغییر و تحولات امروزی مصون نگه می‌دارد. در این بین برنامه‌ریزی مسکن از این امر مستثنا نبوده و نیاز به برنامه‌ریزی نوین با رویکرد آینده‌پژوهی برای روبه‌رو شدن مؤثر با تحولات آتی، به‌شدت احساس می‌شود. این پژوهش بر آن است تا با شناسایی عوامل اولیه تأثیرگذار بر روند آینده برنامه‌ریزی مسکن اқشار کم‌درآمد شهر تبریز، پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر روند آینده سیستم را استخراج کند. در این پژوهش، برای شناسایی عوامل اولیه مؤثر بر روند آینده برنامه‌ریزی مسکن اқشار کم‌درآمد شهر تبریز از تکنیک پویا محیطی و روش دلفی استفاده شده است. در این روند، کارشناسان و خبرگان حوزه مسکن در شهر تبریز به‌وسیله پرسش‌نامه‌هایی مورد پرسشگری قرار گرفتند، پس از دریافت پرسشنامه‌ها، نظرات آن‌ها در مورد عوامل تأثیرگذار بر روند آینده برنامه‌ریزی مسکن اқشار کم‌درآمد شهر تبریز مورد بررسی قرار گرفت و در نهایت تعداد ۴۰ عامل (در حوزه‌های کالبدی - فضایی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی) به تفصیل مندرج در جدول (۲)، استخراج شدند؛ و با تشکیل ماتریس ۴۰\*۴۰ وارد نرم‌افزار میک مک شد (جدول ۳).

جدول (۲): طبقه‌بندی عوامل اولیه مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز

عوامل	گروه
۱. نحوه مکان‌یابی ۲. اندازه مسکن ۳. روابط همسایگی ۴. الگوی قطعه‌بندی ۵. الگوی مسکن ۶. سازمان فضایی ۷. رابطه توده و فضا ۸. کیفیت فضای شهری ۹. تراکم ساختمانی ۱۰. تراکم مسکونی ۱۱. کیفیت طراحی و ساخت ۱۲. نوع مصالح ساختمانی ۱۳. امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی ۱۴. دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب ۱۵. روشنایی و نور معابر ۱۶. دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی ۱۷. دسترسی به مراکز تجاری ۱۸. دسترسی به مراکز آموزشی ۱۹. دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی ۲۰. دسترسی به مراکز اداری ۲۱. دسترسی به حمل‌ونقل عمومی ۲۲. امکانات پیاده‌روی	شاخص‌های کالبدی فضایی
۱. درآمد خانوار (توان مالی) ۲. قیمت مسکن ۳. هزینه ساخت ۴. هزینه زیرساخت‌های شهری ۵. تأمین اشتغال ساکنان ۶. فاصله محل سکونت تا محل کار ۷. سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)	شاخص‌های اقتصادی
۱. تنجاس اجتماعی ۲. بعد خانوار ۳. میزان نیاز به مسکن و کمبود آن ۴. میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری، ۵. توجه به انسان (انسان‌محوری)، ۶-میان‌رو، ۷-احترام به حقوق دیگران، ۸-احترام به حقوق خانواده	شاخص‌های اجتماعی
۱. فضای سبز شهری ۲. مکان‌یابی دفن زباله ۳. توجه به شرایط اقلیمی	شاخص‌های زیست‌محیطی

جدول (۳): تحلیل اولیه داده‌های ماتریس اثرات متقابل

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفر	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	۴۰	۲	۱۱۲	۴۹۲	۶۹۷	۲۹۹	۱۴۸۸	۹۳

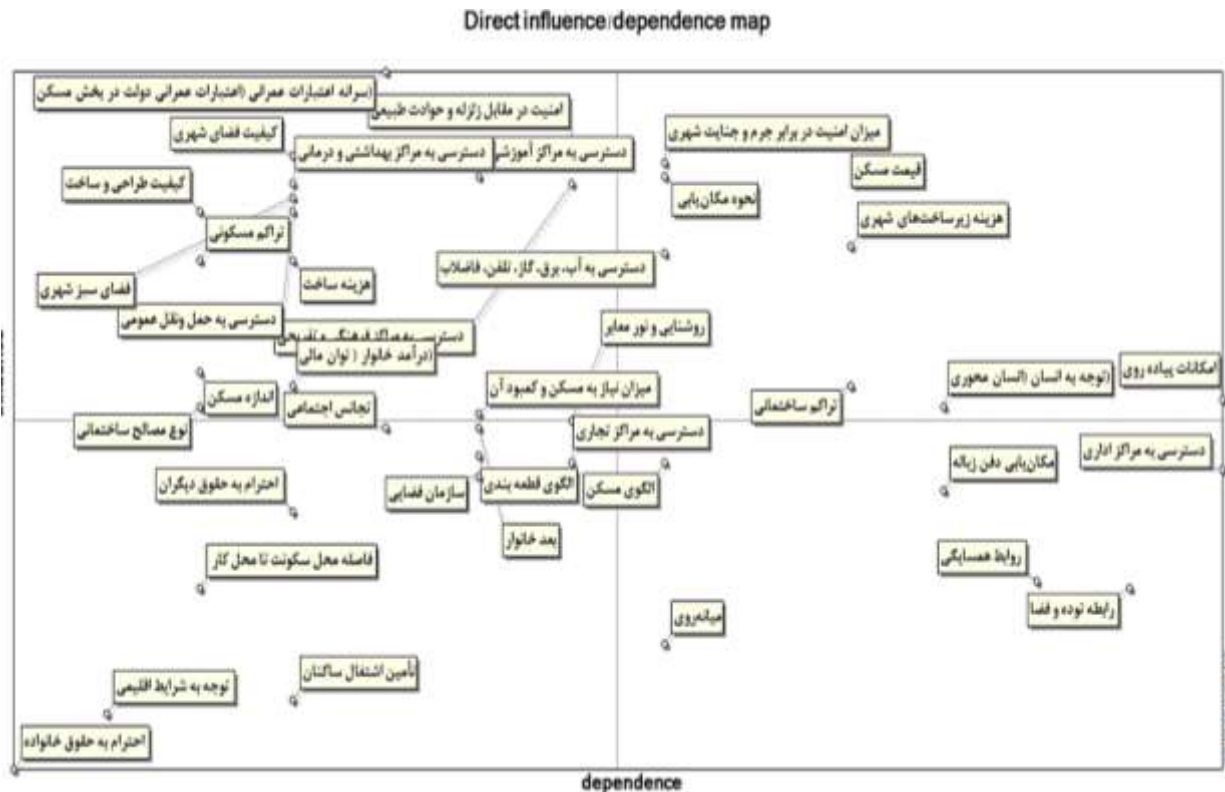
در تحلیل‌های انجام‌گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک‌مک  $40 \times 40$  بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۹۳ درصد می‌باشد که این میزان نشان‌دهنده آن است که حدود ۹۳ درصد موارد بر یکدیگر تأثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۱۴۸۸ رابطه، ۲۹۹ رابطه معادل ۲۰.۰۹ درصد دارای اثرات متقاطع ۳، تعداد ۶۹۷ رابطه معادل ۴۶.۸۴ درصد دارای اثرات متقاطع ۲، تعداد ۴۹۲ رابطه معادل ۳۳.۰۶ درصد دارای اثرات متقاطع ۱ می‌باشند. این نتایج بیانگر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری متوسط (اثرات متقاطع ۲)، نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد (اثرات متقاطع ۳)، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل پرداخته می‌شود (جدول ۴).

جدول (۴): میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل

ردیف	عوامل	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری
۱	نحوه مکان‌یابی	۹۸	۷۱
۲	اندازه مسکن	۷۰	۶۶
۳	روابط همسایگی	۴۰	۷۵
۴	الگوی قطعه‌بندی	۵۸	۶۹
۵	الگوی مسکن	۵۷	۷۱
۶	سازمان فضایی	۵۵	۶۹
۷	رابطه توده و فضا	۳۹	۷۶
۸	کیفیت فضای شهری	۱۰۱	۶۷
۹	تراکم ساختمانی	۶۸	۷۳
۱۰	تراکم مسکونی	۸۶	۶۶

۶۶	۹۳	کیفیت طراحی و ساخت	۱۱
۶۶	۶۵	نوع مصالح ساختمانی	۱۲
۷۰	۱۰۳	امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	۱۳
۷۱	۸۷	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب	۱۴
۷۰	۶۳	روشنایی و نور معابر	۱۵
۷۰	۹۷	دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی	۱۶
۷۰	۵۷	دسترسی به مراکز تجاری	۱۷
۶۹	۹۸	دسترسی به مراکز آموزشی	۱۸
۶۷	۹۷	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	۱۹
۷۷	۵۶	دسترسی به مراکز اداری	۲۰
۶۷	۹۳	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۲۱
۷۷	۶۶	امکانات پیاده‌روی	۲۲
<b>۱۵۴۳</b>	<b>۱۶۴۷</b>	<b>جمع عوامل کالبدی-فضایی</b>	
۶۷	۶۸	درآمد خانوار (توان مالی)	۲۳
۷۳	۱۰۳	قیمت مسکن	۲۴
۶۷	۸۶	هزینه ساخت	۲۵
۷۳	۸۸	هزینه زیرساخت‌های شهری	۲۶
۶۷	۲۳	تأمین اشتغال ساکنان	۲۷
۶۶	۳۹	فاصله محل سکونت تا محل کار	۲۸
۶۸	۱۱۳	سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)	۲۹
<b>۴۸۱</b>	<b>۵۲۰</b>	<b>جمع عوامل اقتصادی</b>	
۶۸	۶۲	تجانس اجتماعی	۳۰
۶۹	۶۲	بعد خانوار	۳۱
۶۹	۶۴	میزان نیاز به مسکن و کمبود آن	۳۲
۷۱	۱۰۰	میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری	۳۳
۷۴	۶۵	توجه به انسان (انسان‌محوری)	۳۴
۷۱	۳۱	میان‌روی	۳۵
۶۷	۵۰	احترام به حقوق دیگران	۳۶
۶۴	۱۳	احترام به حقوق خانواده	۳۷
<b>۵۵۳</b>	<b>۴۴۷</b>	<b>جمع عوامل اجتماعی</b>	
۶۷	۹۵	فضای سبز شهری	۳۸
۷۴	۵۳	مکان‌یابی دفن زباله	۳۹
۶۵	۲۱	توجه به شرایط اقلیمی	۴۰
<b>۲۰۶</b>	<b>۱۶۹</b>	<b>جمع عوامل زیست‌محیطی</b>	
<b>۲۷۸۳</b>	<b>۲۷۸۳</b>	<b>جمع کل</b>	

در ماتریس تحلیل ساختاری، جمع اعداد سطرهای هر متغیر به‌عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستون‌های هر متغیر میزان تأثیرپذیری آن متغیر را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج تحلیلی این ماتریس، متغیرهای بعد کالبدی-فضایی بیشترین تأثیر را بر برنامه‌ریزی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری تبریز و عوامل زیست‌محیطی کمترین درجه تأثیرگذاری را داشته‌اند. متغیرهای بخش کالبدی-فضایی در حین تأثیرگذاری بالا، تأثیرپذیرترین عوامل در بین همه ابعاد موردبررسی بودند. در مرحله بعدی برای به دست آوردن پیشران‌های کلیدی به تحلیل پایداری و ناپایداری سیستم پرداخته می‌شود. در این مرحله همان‌گونه که در قسمت روش تحقیق نیز توضیح داده شد، نحوه پراکنش متغیرها وضعیت پایداری و ناپایداری سیستم را تعیین می‌کند (شکل ۴).



شکل (۴): نمودار پلان اثرگذاری عوامل

آنچه از وضعیت صفحه پراکندگی متغیرهای مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز می‌توان فهمید، وضعیت ناپایداری سیستم است. بیشتر متغیرها در اطراف محور قطری صفحه پراکنده‌اند. بنا بر آنچه که در قسمت‌های پیشین گفته شد، با توجه به وضعیت ناپایداری سیستم ۵ نوع متغیر شامل: متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار، متغیرهای دوجویی، متغیرهای تنظیمی، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه، متغیرهای مستقل در این سیستم قابل شناسایی است.

متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار به‌عنوان متغیرهای ورودی، اصلی‌ترین متغیرهای تأثیرگذارند که میزان تأثیرپذیری آن‌ها به نسبت تأثیرگذاری‌شان بسیار کمتر است. آن‌ها در ناحیه شمال غرب صفحه پراکندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به‌شدت به آن‌ها وابسته است. این متغیرها به‌عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین‌کننده رفتار سیستم محسوب می‌شوند. در بین ۴۰ متغیر مورد مطالعه، ده متغیر شامل: کیفیت فضای شهری، تراکم مسکونی، کیفیت طراحی و ساخت، امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی، دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی و دسترسی به حمل‌ونقل عمومی به‌عنوان متغیر تأثیرگذار به دست آمدند.

نوع بعدی متغیرها در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری، متغیرهای دوجویی می‌باشند. این متغیرها از تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بالایی برخوردار هستند و هر عملی بر روی آن‌ها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. این متغیرها را می‌توان به دودسته متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین متغیرهای مورد بررسی مجموعاً شش متغیر از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دوجویی شناسایی شدند. این متغیرها شامل: نحوه مکان‌یابی، دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب، امکانات پیاده‌روی، قیمت مسکن، هزینه زیرساخت‌های شهری و میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری بودند.

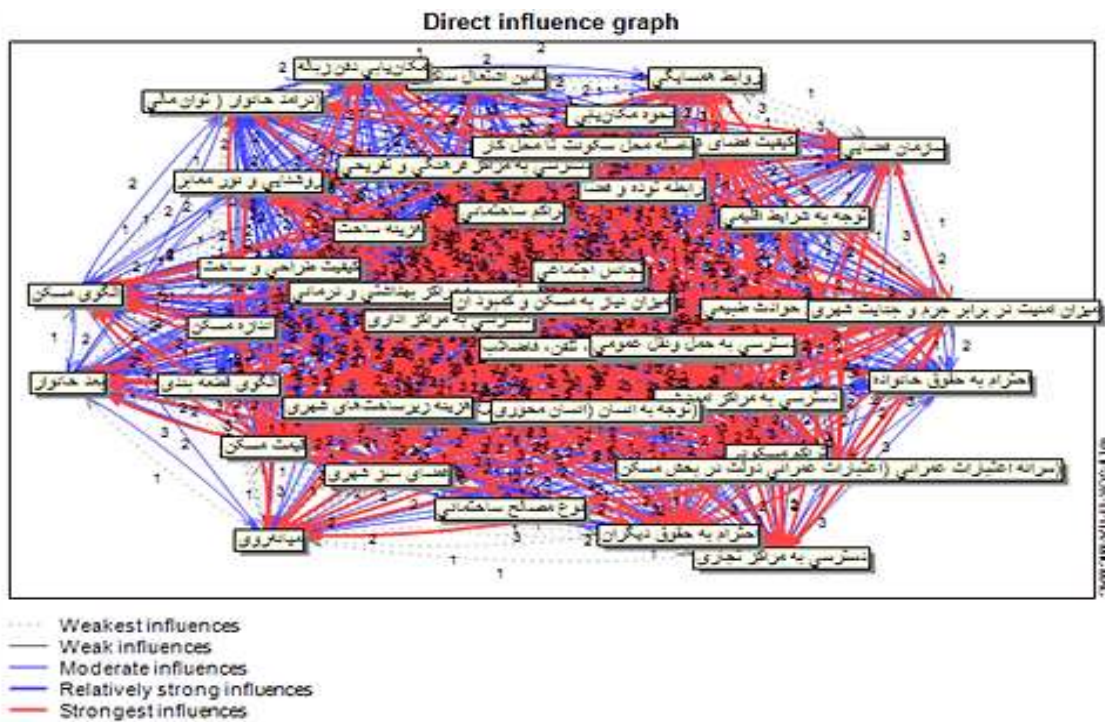
متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به‌عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری

تبریز ۱۳ عامل شامل، اندازه مسکن، الگوی قطعه‌بندی، الگوی مسکن، سازمان فضایی، تراکم ساختمانی، نوع مصالح ساختمانی، روشنایی و نور معابر، دسترسی به مراکز تجاری، درآمد خانوار (توان مالی)، تجانس اجتماعی، بعد خانوار، میزان نیاز به مسکن و کمبود آن و توجه به انسان (انسان‌محوری) به‌عنوان متغیرهای تنظیمی به دست آمدند. این متغیرها قابل ارتقاء به متغیرهای تأثیرگذار و یا دوجبهی هستند.

نوع بعدی متغیرهای شناسایی‌شده، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه می‌باشند. جایگاه این متغیرها در نمودار، جنوب شرقی پلان تأثیرگذاری - تأثیرپذیری می‌باشد. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بسیار پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا هستند. در پژوهش حاضر عوامل، روابط همسایگی، رابطه توده و فضا، دسترسی به مراکز اداری، میانه‌روی و مکان‌یابی دفن زباله به‌عنوان متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه به دست آمدند.

آخرین متغیرهای شناسایی‌شده در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل موردبررسی، متغیرهای مستقل می‌باشند؛ این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب غربی صفحه پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. در این پژوهش، متغیرهای: احترام به حقوق دیگران، احترام به حقوق خانواده، فاصله محل سکونت تا محل کار، تأمین اشتغال ساکنین و توجه به شرایط اقلیمی به‌عنوان متغیرهای مستقل شناسایی شدند این متغیرها هیچ‌گونه واکنشی در دیگر متغیرها ایجاد نمی‌کنند.

چگونگی و نحوه روابط مستقیم و غیرمستقیم هر کدام از متغیرهای شناسایی‌شده در نرم‌افزار میک مک، در پنج پوشش: ۵ درصد، ۲۵ درصد، ۵۰ درصد، ۷۵ درصد و ۱۰۰ درصد مورد تحلیل قرار گرفتند. هر کدام از این پوشش‌ها، روابط ضعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشان می‌دهد. چون پوشش ۱۰۰ درصد تمامی تأثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می‌دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با پوشش ۱۰۰ درصد نشان داده می‌شود (شکل ۵).



شکل (۵): گراف چرخه اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد



گراف اثرگذاری نشان‌دهنده‌ی روابط بین متغیرها و چگونگی اثرگذاری آن‌ها بر یکدیگر است. این گراف در قالب خطوط قرمز و آبی نشان داده می‌شود. در این گراف اندازه‌گیری تأثیرات بسیار ضعیف<sup>۱</sup>، تأثیرات ضعیف<sup>۲</sup>، تأثیرات متوسط (میانه)<sup>۳</sup>، تأثیرات نسبتاً قوی<sup>۴</sup> و تأثیرات بسیار قوی<sup>۵</sup> وجود دارد. در واقع، خطوط قرمز نشان‌دهنده اثرگذاری شدید عوامل بر همدیگر است و خطوط آبی، با تفاوت در ضخامت، روابط متوسط تا ضعیف را نشان می‌دهد.

در مرحله بعدی برای استخراج عوامل پیشران، به جابجایی و همچنین رتبه‌بندی متغیرهای موردنظر به لحاظ تأثیرگذاری و تأثیرپذیری (مستقیم و غیرمستقیم) پرداخته می‌شود (جدول ۵).

با توجه به اینکه برای محاسبات اثرهای غیرمستقیم نرم‌افزار ماتریس را چند بار به توان می‌رساند، جمع اثرگذاری و اثرپذیری‌های غیرمستقیم اعداد چندرقمی درمی‌آید و مقایسه آن با اثرهای مستقیم دشوار می‌شود. برای رفع این مشکل نرم‌افزار، جدول سهم عوامل بر اساس اثرهای مستقیم و غیرمستقیم را در مقیاس ۱۰ هزار ارائه می‌دهد. بر این اساس، مجموع اثرگذاری و اثرپذیری‌ها ۱۰ هزار محاسبه شده و سهم هر کدام از عوامل از این عدد نشان‌دهنده سهم آن از کل سیستم است.

جدول (۵): رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز

غیرمستقیم		مستقیم		رتبه
تأثیرگذاری	متغیر	تأثیرگذاری	متغیر	
۴۰۷	سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)	۴۰۶	سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)	۱
۳۷۳	امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	۳۷۰	امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	۲
۳۶۹	قیمت مسکن	۳۷۰	قیمت مسکن	۳
۳۵۹	کیفیت فضای شهری	۳۶۲	کیفیت فضای شهری	۴
۳۵۸	میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری	۳۵۹	میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری	۵
۳۴۶	دسترسی به مراکز آموزشی	۳۵۲	نحوه مکان‌یابی	۶
۳۴۶	نحوه مکان‌یابی	۳۵۲	دسترسی به مراکز آموزشی	۷
۳۴۱	دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی	۳۴۸	دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی	۸
۳۴۱	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	۳۴۸	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	۹
۳۳۹	فضای سبز شهری	۳۴۱	فضای سبز شهری	۱۰
۳۳۵	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۳۳۴	کیفیت طراحی و ساخت	۱۱
۳۳۳	کیفیت طراحی و ساخت	۳۳۴	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۱۲
۳۱۴	هزینه زیرساخت‌های شهری	۳۱۶	هزینه زیرساخت‌های شهری	۱۳
۳۱۳	هزینه ساخت	۳۱۲	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب	۱۴
۳۱۰	تراکم مسکونی	۳۰۹	تراکم مسکونی	۱۵
۳۰۸	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب	۳۰۹	هزینه ساخت	۱۶
۲۵۲	اندازه مسکن	۲۵۱	اندازه مسکن	۱۷
۲۴۶	تراکم ساختمانی	۲۴۴	تراکم ساختمانی	۱۸
۲۴۶	درآمد خانوار (توان مالی)	۲۴۴	درآمد خانوار (توان مالی)	۱۹
۲۳۷	امکانات پیاده‌روی	۲۳۷	امکانات پیاده‌روی	۲۰
۲۲۵	نوع مصالح ساختمانی	۲۲۳	نوع مصالح ساختمانی	۲۱

۱ . Weakest Influences

۲ . Weak Influences

۳ . Moderate Influences

۴ . Relatively Strong Influences

۵ . Strongest Influences

۲۲	توجه به انسان (انسان‌محوری)	۲۳۳	توجه به انسان (انسان‌محوری)
۲۳	میزان نیاز به مسکن و کمبود آن	۲۲۹	میزان نیاز به مسکن و کمبود آن
۲۴	روشنایی و نور معابر	۲۲۶	روشنایی و نور معابر
۲۵	تجانس اجتماعی	۲۲۲	بعد خانوار
۲۶	بعد خانوار	۲۲۲	تجانس اجتماعی
۲۷	الگوی قطعه‌بندی	۲۰۸	الگوی قطعه‌بندی
۲۸	الگوی مسکن	۲۰۴	دسترسی به مراکز تجاری
۲۹	دسترسی به مراکز تجاری	۲۰۴	دسترسی به مراکز اداری
۳۰	دسترسی به مراکز اداری	۲۰۱	الگوی مسکن
۳۱	سازمان فضایی	۱۹۷	سازمان فضایی
۳۲	نحوه مکان‌یابی	۱۹۰	نحوه مکان‌یابی
۳۳	احترام به حقوق دیگران	۱۷۹	احترام به حقوق دیگران
۳۴	روابط همسایگی	۱۴۳	روابط همسایگی
۳۵	رابطه توده و فضا	۱۴۰	رابطه توده و فضا
۳۶	فاصله محل سکونت تا محل کار	۱۴۰	فاصله محل سکونت تا محل کار
۳۷	میانروی	۱۱۱	میانروی
۳۸	تأمین اشتغال ساکنان	۸۲	تأمین اشتغال ساکنان
۳۹	توجه به شرایط اقلیمی	۷۵	توجه به شرایط اقلیمی
۴۰	احترام به حقوق خانواده	۴۶	احترام به حقوق خانواده

## بحث و بررسی

بر اساس رتبه به‌دست‌آمده از عوامل کلیدی، تعداد ۱۶ عامل به‌عنوان پیشران در برنامه‌ریزی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز شناسایی شدند. این پیشران‌ها به ترتیب اهمیت عبارت‌اند از: سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)، امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی، قیمت مسکن، کیفیت فضای شهری، میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری، نحوه مکان‌یابی دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی، فضای سبز شهری، کیفیت طراحی و ساخت، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، هزینه زیرساخت‌های شهری، دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب، تراکم مسکونی و هزینه ساخت.

همانگونه که در پیشینه پژوهش هم مطرح شد، در پژوهش آرشین و سرور (۱۳۹۶)، زیاری و همکاران (۱۳۹۶) و سنگ یاپ (۲۰۱۶) سیاست‌های بخش دولتی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری مورد بررسی قرار گرفته است و در تمامی این پژوهش‌ها نیز حمایت دولت از اقشار کم‌درآمد در دسترسی به مسکن مناسب مورد تأکید قرار گرفته است. در این پژوهش نیز سرانه و اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن) با کسب بالاترین امتیاز به عنوان مهمترین پیشران در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز مطرح شده است.

در پژوهش لایین و همکاران (۲۰۱۴)، شاخص امنیت به عنوان یکی از ۱۴ شاخص عملکردی مسکن ارزان‌قیمت معرفی شده است. در این پژوهش نیز امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی و همچنین میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری به ترتیب با کسب رتبه دوم و پنجم به عنوان یکی از پیشران‌های کلیدی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در محدوده مورد مطالعه به دست آمده‌اند. همچنین عوامل دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی به عنوان عوامل پیشران به دست آمده‌اند که در پژوهش لایین و همکاران نیز دقیقاً این شاخص‌ها به عنوان شاخص مسکن ارزان‌قیمت عنوان شده‌اند. دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب نیز که جز شاخص‌های کیفیت مسکن شناخته می‌شوند هم راستا با پژوهش لایین و همکاران به عنوان پیشران به دست آمده‌اند. عامل تراکم مسکونی نیز به عنوان یکی از پیشران‌های کلیدی موثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر تبریز هم راستا با پژوهش قربانی و همکاران (۱۳۹۹) به دست آمده است. در واقع با مقایسه تطبیقی پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌ها -

های انجام شده در این زمینه می‌توان گفت که درجه اهمیت عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد علیرغم اشتراکات بسیار در جوامع مختلف با توجه به شرایط مختلف می‌تواند متفاوت باشد.

در بسیاری از شهرهای بزرگ ایران از جمله شهر تبریز، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری تبدیل به یکی از بزرگ‌ترین چالش‌ها شده است، اما در زمان حاضر در فرایند تهیه طرح‌های توسعه شهری به‌ویژه طرح جامع از سوی مدیران و برنامه‌ریزان شهری ایران توجه چندانی به راهبردهای کارآمد تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد نمی‌شود. کم‌درآمدها در طرح‌های شهری و برنامه‌های مسکن در ایران، کراراً و به‌گونه‌ای شگفت‌آور، شهروند به حساب نیامده‌اند؛ یعنی جایی در برنامه‌ریزی رسمی برای آن‌ها در نظر گرفته نشده است. درحالی‌که مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بایستی یکی از اهداف اصلی در برنامه‌های مسکن ایران باشد. بنابراین ضرورت تغییر در رویکردهای سنتی شهری و اتخاذ رویکردهای جدید و کارآمد از جمله رویکرد آینده‌پژوهی، برای تغییر روند کنونی

در شهرهای ایران، بیش از هر زمانی مشاهده می‌شود و لازم است که مدیریت شهرها از این رویکرد جدید و کارآمد برنامه‌ریزی شهری بیشتر استقبال کنند که در صورت تحقق این مقوله می‌توان چشم‌انداز روشنی برای شهرهای ایران به‌ویژه در بخش مسکن تصور کرد. در سکونتگاه‌های فقیرنشین شهر تبریز بیش از ۴۰۰ هزار نفر زندگی می‌کنند که در چهار پهنه اصلی شهر توزیع یافته‌اند. سیمای نامطلوب، پایین بودن سطح بهداشت عمومی و سلامتی، فقدان شغل رسمی و درآمد کافی، وجود خرده‌فرهنگ‌های خاص مناطق کوچک، تراکم جمعی، فقدان یا کم بودن امکانات آموزشی و رفاهی و پایین بودن سطح سواد و تحصیلات، اعتیاد، پیامدهای فرهنگی، مسکن غیرقابل اطمینان در برابر حوادث طبیعی پیامدهای روان‌شناختی، توسعه آثار منفی زیست‌محیطی و عقب ماندن از توسعه پایدار و ... از مشکلات عمده این سکونتگاه‌هاست. در برخورد با این مشکلات نیز راه‌حل‌های مختلفی ارائه و تجربه شده است ولی وضعیت کنونی، نشانگر ناکارآمد بودن راهکارهای در پیش گرفته شده چند دهه گذشته است. بنابراین توجه ویژه و اساسی به پیشران‌های کلیدی به‌دست‌آمده در این پژوهش و برنامه‌ریزی با رویکرد جدید آینده‌پژوهی می‌تواند در رفع این مشکلات و تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری محدوده مورد مطالعه بسیار مفید واقع گردد.

## نتیجه‌گیری

به‌طور کلی امروزه رشد جمعیت و افزایش مهاجرت به شهرها، منجر به توسعه غیرقابل کنترل نواحی شهری، خلق سکونتگاه‌های جدید، کاهش سطح رفاه انسانی، ساخت‌وسازهای بدون برنامه، نیل به حومه‌نشینی، کمبود مسکن به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد و بروز مشکلات فراوان برای مدیران مختلف شهری به‌ویژه در کشورهای جهان سوم شده است. به‌گونه‌ای که در حال حاضر مسائل فوق به همراه رکود شهری در نقطه ثقل نگرانی‌های برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است.

هرچند از یک طرف شهرها نقش کلیدی در توسعه اقتصادی و اجتماعی کشورها داشته و عاملی تعیین‌کننده در وضعیت اقتصادی آینده آن‌ها به شمار می‌آیند ولی از طرف دیگر پیچیدگی سیستم‌های شهری و ناکارآمدی روش‌های سنتی جهت پاسخگویی به نیازها و مشکلات چندبعدی موجود، باعث شده بسیاری از شهرها به‌ویژه در کشورهای درحال توسعه، بدون داشتن برنامه صحیح، همه‌جانبه و دورنگر در شرایط نابسامانی قرار گرفته و با گسترش فقر و ناپایداری و آینده‌ای نامعلوم مواجه گردند. به‌طوری‌که حال وایفر، به طرح این سؤال می‌پردازند که آیا در شهرهای جهان سوم می‌توان به رهیافت‌هایی در برنامه‌ریزی شهری دست‌یافت که از طریق آن امید به بهبود شرایط زندگی داشت؟ بنابراین می‌توان عنوان کرد که در جهت کاهش تبعات منفی توسعه شهرنشینی، شهرهای کشورهای جهان سوم بسیار بیشتر از شهرهای کشورهای پیشرفته به رهیافت‌های جدید در حوزه مطالعات شهری نیاز دارند چراکه این شهرها بیشتر از هم‌تایان خود در جهان پیشرفته از تناقض و پارادوکس‌های موجود رنج می‌برند.

در کشور ایران نیز، تحولات جمعیتی و رشد و گسترش شهرها در سه دهه گذشته سبب شده تا بر اساس سرشماری کشور در سال ۱۳۹۵، از مجموع ۷۹۹۲۶۲۷۰ نفر جمعیت کشور، ۵۹۱۴۶۸۱۴۷ نفر جمعیت در نقاط شهری کشور سکنی گزیده‌اند. در این میان بازار

مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بازارهای شهری، از این تغییرات جمعیتی متأثر شده است؛ رشد روزافزون جمعیت شهری، سبب شده تا نیاز به مسکن در سال‌های گذشته رو به فزونی نهاده و از طرفی به علت اینکه عوامل و متغیرهای زیادی در بخش مسکن دخیل هستند، با همه اقدامات مثبت و مؤثر برنامه‌ها و قوانین هنوز وضعیت مسکن به‌ویژه مسکن گروه‌های کم‌درآمد با کشورهای پیشرفته فاصله دارد.

مشکل مسکن در شهر تبریز مانند تمامی شهرها تا اندازه زیادی در گروه‌های کم‌درآمد متمرکز شده است، اما همان‌گونه که بیان شد این گروه‌ها به دلیل توزیع نابرابر ثروت و به‌رغم تلاش‌های دائم دولت بر کاهش فاصله و اختلاف طبقاتی و محرومیت اجتماعی و برقراری عدالت، هنوز اکثریت بزرگی را در کشور تشکیل می‌دهند، لذا دستیابی این اقشار به مسکن به‌صورت مسئله‌ای حیاتی درآمده است. در این راستا سیاست‌ها و برنامه‌های متفاوتی برای بهبود وضعیت محیطی و سرپناه این گروه‌ها تدوین و اجرا شده است. با این همه به نظر می‌رسد سیاست‌های اتخاذ شده از سوی دولت‌ها در دوره‌های مختلف به دلیل عدم برخورداری از برنامه استراتژیک نه تنها توفیق‌چندانی در رفع نیاز مسکن در کشور نداشته، بلکه موجب بروز مشکلاتی در زمینه اقتصادی و اجتماعی نیز شده است که از آن جمله می‌توان به سوداگری زمین اشاره کرد.

نخستین سال‌های انقلاب و دوره جنگ (۱۳۵۷-۱۳۶۸)، شامل سیاست‌های حمایتی و اعطای یارانه‌های مستقیم و تمرکز بر شرایط جنگی بوده است که از مهم‌ترین اقدامات می‌توان به عرضه تسهیلات خرید مسکن، مصالح حواله‌ای و ارزان قیمت و نیز توجه به واگذاری اراضی مسکونی در مقیاس وسیع اشاره نمود که به علت تمرکز بر مساله جنگ و مشکلات اقتصادی ناشی از آن به مقوله مسکن توجهی اندکی گردید. در دولت سازندگی (۱۳۷۶-۱۳۶۸)، تقویت بازار آزاد و توسعه شهرهای جدید از جمله سیاست‌های مدنظر بود که اقداماتی از جمله اعطای تسهیلات خرید و ساخت و حمایت از انبوه‌سازان، توجه به اقتصاد بازار آزاد و تقویت تقاضای سرمایه‌ای مسکن مدنظر بود. در دوره اصلاحات (۱۳۷۶-۱۳۸۴)، اهم سیاست‌های مورد توجه در مقوله مسکن در تداوم تقویت بازار آزاد، توسعه مسکن استیجاری، توجه به بافت فرسوده و محدودیت مداخلات دولتی بوده است. از اقدامات این دوران می‌توان به اعطای تسهیلات خرید و ساخت و حمایت از انبوه‌سازان، توسعه مسکن اجاره به شرط تملیک و استیجاری، تاکید بر بازسازی بافت‌های فرسوده شهری، رویکرد علمی به مسکن و الزام به تهیه طرح جامع مسکن و کم‌توجهی دولت به بخش مسکن اشاره کرد. در دولت عدالت محور (۱۳۸۴-۱۳۹۲)، سیاسی شدن شدید مسکن مورد توجه قرار گرفت که به نوعی برنامه‌گریزی در اقتصاد را به دنبال داشت. به دنبال آن محدود نمودن بازار آزاد و مداخلات عظیم در اقتصاد صورت گرفت که می‌توان به تهیه طرح جامع مسکن و در عین حال استفاده گزینشی از آن، افزایش نقدینگی با بی‌برنامگی اقتصادی به ویژه در دو سال ابتدای این دولت، تمرکز بر اجاره بلندمدت زمین و اعطای تسهیلات ساخت، طرح بنگاه‌های زودبازده و طرح تحول اقتصادی، اشاره نمود. قابل ذکر است که تا قبل از این دوران با توجه به مداخله همه‌جانبه دولت در پروژه مسکن مهر در مراحل اولیه، تعیین مکان‌یابی زمین، تعیین مالکیت، تعیین الگوی ساخت و ... بخش مسکن را می‌توان دارای شرایط بازار آزاد دانست به گونه‌ای که به‌طور نسبی در دوره ۳۰ ساله، سهم دولت در تأمین مسکن به‌طور مستقیم از حدود ۵ درصد به حدود ۲ درصد کاهش یافت. اما شرایط کنونی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز نشان می‌دهد هیچ‌کدام از برنامه‌ها و سیاست‌های اجرا شده تا کنون نتوانسته‌اند در حل این مشکل موفق عمل نمایند. شرایط مسکن در سکونتگاه‌های فقیرنشین شهر تبریز، دچار آسیب‌های کالبدی و اجتماعی بسیاری است، از سوی دیگر علاوه بر شکل‌گیری اسکان غیررسمی در حاشیه شهر، در سطح شهر نیز به دلیل درآمد متفاوت ساکنین و بعد خانوار، توزیع نامتعادل کاربری‌های مسکونی به چشم می‌خورد. گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد در این شهر، همواره برای تهیه مسکن با مشکل روبه‌رو بوده‌اند؛ متوسط بعد خانوار، تراکم در واحد مسکونی، فرسودگی ساختمان‌ها و غیره در مکان‌هایی زیاد بوده که این گروه‌ها ساکن هستند و بنابراین این قشر چاره‌ای جز افتادن در چرخه فقر را ندارند. مجموع این عوامل نیز به تشدید درهم‌ریختگی فضایی و کالبدی این شهر منجر شده است. به همین علت، ضرورت دارد به مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر تبریز پرداخته، چگونگی تأثیرگذاری هر یک از عوامل مشخص گردد تا در نهایت برنامه‌ریزی‌های اصولی و منسجم در این راستا صورت پذیرد.



در این راستا پژوهش حاضر باهدف تعیین و شناسایی عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری تبریز با رویکرد آینده-پژوهی صورت گرفته است. از آنجایی که در راستای شناسایی و تعیین پیشران‌های کلیدی مؤثر بر تأمین مسکن این گروه‌های درآمدی در محدوده مورد مطالعه با رویکرد آینده‌پژوهی همچون دیگر رویکردها نیاز به ابزارهای علمی و منطقی می‌باشد، در این پژوهش نرم‌افزار میک‌مک، جهت انجام تحلیل فوق انتخاب شده است. بدین صورت که ابتدا عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر تبریز با دو روش دلفی و پویش محیطی استخراج، سپس متغیرها و عوامل به‌دست‌آمده در قالب ۴ بعد و در چارچوب پرسشنامه در اختیار کارشناسان متخصص در زمینه مسائل شهری قرار داده شد. نتایج حاصل از پرسشنامه جهت انجام تحلیل‌های ساختاری وارد نرم‌افزار میک‌مک شد.

بر اساس نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل ساختاری در نرم‌افزار میک‌مک، ۱۶ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد محدوده مورد مطالعه انتخاب شدند. این پیشران‌ها به ترتیب شامل: سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)، امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی، قیمت مسکن، کیفیت فضای شهری، میزان امنیت در برابر جرم و جنایت شهری، نحوه مکان‌یابی، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی، فضای سبز شهری، کیفیت طراحی و ساخت، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، هزینه زیرساخت‌های شهری، دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب، تراکم مسکونی و هزینه ساخت. بودند.

با توجه به پیشران‌های کلیدی به‌دست‌آمده، می‌توان اذعان کرد که موفقیت در دستیابی به اهداف همه‌جانبه در این زمینه، وابسته به تعامل مستمر بین عوامل کلیدی و برنامه‌ریزی دقیق برای این پیشران‌هاست. به‌عبارت‌دیگر، توجه کافی از سوی برنامه‌ریزان و مدیران شهری به عوامل تأثیرگذار و پیشران و مدنظر قرار دادن این عوامل کلیدی و روابط بین آن‌ها بسترهای لازم را برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر تبریز فراهم خواهد نمود.

## منابع

- احمدی، کیومرث، سلطان‌پناه، هیرش، نوزاد، نوید (۱۳۹۲)، رویکرد آینده‌پژوهانه به وضعیت مسکن شهرستان ارومیه مبتنی بر سناریو- نویسی، مجموعه مقالات دومین همایش ملی آینده‌پژوهی، تهران
- آرشین، مهسا، سرور، رحیم (۱۳۹۵)، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان‌شهر مشهد)، مطالعات مدیریت شهری، ۹(۳۰)، ۸۱-۹۵.
- باباغیبی ازغندی، علیرضا (۱۳۸۹)، آینده‌پژوهی رهیافتی نو در مدیریت جامع حمل‌ونقل شهری، فصلنامه مطالعات مدیریت ترافیک، ۵(۱۶)، ۷۷-۱۰۰.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)، *برنامه‌ریزی مسکن*، چاپ چهارم، انتشارات سمت
- جهانبین، رضا، پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۹)، راهبردهای اساسی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر تبریز)، فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، ۲(۳)، ۱۱۹-۱۳۷.
- جواهری پور، مهرداد، داوودپناه، بابک (۱۳۸۱)، سکونتگاه‌های ناپایدار اقشار کم‌درآمد شهری (بازبینی سیاست‌گذاری‌های دوران اخیر در زمینه اسکان غیررسمی یا نابسامان)، هفت شهر، ۱(۸)، ۸۲-۹۷.
- جواهری پور، مهرداد (۱۳۸۱)، سیاست اجتماعی و فقر (از برنامه‌های تعدیل ساختاری تا راهبردهای کاهش فقر )، فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، ۳(۱۲)، ۴۱-۷۰.
- حاتمی نژاد، حسین، سیف‌الدینی، فرانک، میره، محمد (۱۳۸۵)، بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ‌آباد قم، پژوهش‌های جغرافیایی، ۳۸(۵۸)، ۱۲۹-۱۴۵.
- حکمت‌نیا، حسن، انصاری، ژینوس (۱۳۹۱)، برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۴(۷۹)، ۱۹۱-۲۰۷.
- خاتم، اعظم (۱۳۸۲)، حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی در تهران، تغییر فرصت‌های ادغام اجتماعی، *مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی*، جلد اول، انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران.
- خلیلی، احمد، نورالهی، هانیه، رشیدی، نعیم، رحمانی، مریم (۱۳۹۳)، ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، ۴(۱۳)، ۸۳-۹۲.
- خوب آیند، سعید (۱۳۷۹)، روش‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در ایران، نمونه موردی شهر تبریز، پایاننامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.
- ده زاده سیلابی، پروین (۱۳۹۷)، *برنامه‌ریزی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد با رویکرد آینده‌پژوهی*، مطالعه موردی شهر اردبیل، رساله دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی.
- رفیعی، مینو (۱۳۶۴)، *خانه‌سازی در جهان سوم* (ترجمه)، وزارت برنامه و بودجه
- زیاری، سمیه، فرهودی، رحمت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی نژاد، حسین (۱۳۹۶)، الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (مطالعه موردی: شهر کرج)، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۹(۴)، ۸۶۹-۸۸۳.
- زیاری، کرامت‌الله، پرهیز، فرهاد، مهدنژاد، حافظ، اشتری، حافظ (۱۳۸۹)، ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، نمونه موردی: استان لرستان، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۲(۷۴)، ۱-۲۱.

- زیاری، کرامت‌اله (۱۳۸۵)، سیاست مسکن ارزان‌قیمت، مجموعه مقالات دومین سمینار توسعه مسکن در ایران، جلد ۱، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
- سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸)، کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، نظام مراکز شهری، فضاهای مسکونی، جلد چهارم، وزارت کشور، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، تهران.
- شوای، فرانسوا (۱۳۷۵)، شهرسازی تخیلات و واقعیات، ترجمه سید محسن حبیبی، دانشگاه تهران، تهران.
- صابری، فر، رستم، جنگی، حسین، (۱۳۹۶)، بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین گروه‌های حاشیه‌نشین شهر مشهد، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۷(۴۶)، ۱۳۹-۱۵۷.
- صرافی، مظفر (۱۳۸۱)، به سوی نظریه‌ای برای ساماندهی اسکان غیررسمی - از حاشیه نشینی تا متن شهرنشینی، هفت شهر، ۱(۸)، ۵-۱۱.
- عابدینی، اصغر (۱۳۹۳)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در ارتباط با استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد شهری در ایران (مطالعه موردی: شهر ارومیه)، رساله دکترای تخصصی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تبریز.
- عیسی زاده، ابراهیم، صیدی، مصطفی (۱۳۹۱)، تحلیلی بر اسکان غیررسمی و تعیین ضریب تأثیر عامل‌ها با استفاده از مدل تحلیل مسیر؛ مورد شناسی: شاطراباد کرمانشاه، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۱۶(۴۱)، ۱-۲۲.
- قربانی، رسول، روستایی، شهرپور، کرمی، سونیا (۱۳۹۹)، آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کلانشهر تبریز با استفاده از رویکرد سناریونویسی و ماتریس تاثیرات متقاطع، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی،
- گیلبرت، آلن، گالگر، ژوزف (۱۳۷۵)، شهرها، فقر و توسعه شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه، ترجمه پرویز کریمی ناصری، انتشارات شهرداری تهران.
- محمدی ده چشمه، پژمان (۱۳۹۷)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری، فصلنامه جغرافیا، ۸(۲)، ۲۸۱-۲۹۵.
- مهندسین مشاور آب اندیشان (۱۳۸۸)، طرح جامع مسکن استان آذربایجان غربی، سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی.
- نعیمی، کیومرث (۱۳۹۴)، آینده‌پژوهی برنامه‌ریزی و توسعه مسکن شهری با تأکید بر مسکن غیررسمی مطالعه موردی: مسکن غیررسمی شهر سهند، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تبریز.
- نیکوسرشت، ناصر (۱۳۷۴)، راهنمای تامین مالی مسکن برای کشورهای در حال توسعه، بولتن اقتصاد وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن، شماره ۱۵
- یزدانی، محمد حسن، پاشازاده، اصغر، سعیدی، سمیرا (۱۳۹۸)، بررسی میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر (نمونه موردی: مسکن مهر شام اسبی اردبیل)، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۳(۶۷)، ۳۲۷-۳۴۹.
- Benton- short, L. and Short, J.R., (2008), *Cities and Nature*, Routledge, Newyork.
- Brunn, S. Williams, J. and Ziegler, D., (2003), *Cities of the World, World Regional Urban Development*, Newyork: Rowman and Littlefield.
- Chafe, Z., (2007), *Reducing Natural Disaster Risks, In State of the World: Our Urban Future*, Newyork: Norton Comparisons, Urban Studies, 27, 6.
- Datta, K. and Jones, G., (2002), *Housing and Finance in Developing Countries, Routledge*, Newyork
- Drakakis-Smith, D. (2000) *third world cities*, London, Routledge Hall &Preiffer, 2000, 154.
- Eshruq Labin, M.J., A.I. Che-Ani and S.N. Kamaruzzaman. (2014). *Affordable Housing Performance Indicators for Landed Houses in the Central Region of Malaysia*, Modern Applied Science, Vol. 8: Pp 70-86.
- Godet. M., (2008), “*Strategic Foresight*”, Lipsor Working Paper ,France , Paris.

- Gooding, T. (2017) *Low-Income Housing Provision in Mauritius: Improving Social Justice and Place Quality*, Habitat International, Vol 53, No 1, pp. 502-516.
- Gordon, A., (2009), «*Future Savvy*,» American Management Association Press, New York.
- Grigsby, W. Rosenberg, L. (1975), *Urban Housing Policy*, APS Publications: NY.
- Hamizah Yakob, Fatimah Yusof, Hazlina Hamadan, (2012). *Land use Regulations Towards a Sustainable UrbanHousing: Klang Valley Conurbation*, Procedia – Social and Behavioral Sciences, Vol.68, No.19.
- Hamzehlou, S. (2014). *Assessment of the Laws and Regulations Regarding to Housing Indicators in Iran*, Journal of Civil Engineering and Urbanism, Vol.4: Pp 328- 332.
- Hardoy, J. Mitlin , D. and Satterhwait, D., (2001) *Environmental Problems in an Urbanizing World*, London and Sterling, Environment and Urbanization, 5, 1.
- Katz, B., Turner, M.A ( 2008), *Rethinking U.S. Rental Housing Policy: A New Blueprint for Federal, State and Local Action, In Revisiting Rental Housing*, edited by Nicolas P. Retsinas and Eric S. Belsky Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Masika, R. .Dehaan., A. Baden., S, (2001), *Urbanization and Urban Poverty: A Gender Analysis*, Bridge.
- Neuma W. (2007) *Social research methods, 6thed. Upper Saddle River*, NJ: Pearson Education, London.
- Nordvik. V., (2006) , *Selective Housing Policy in Local Housing Markets and the Supply of Housing*, Journal of Housing Economics 15
- Potter, R.B. & Lioyd- Evans (1998) *The City in the Developing World*, Essex, longman
- Sheng, Yap K. (2016) *The Enabling Strategy and its Discontent: Low-Income Housing Policies and Practices in Asia*, Habitat International, Vol.54, No.3, pp.166- 172.
- Short., J. R., (2006), *Urban Theory a Critical Assessment*, New York: Routledge
- Westaway, MS., (2006), *A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement*, Doornkop, Soweto. Habit International, Vol 30: pp 175-189.