

کنکاش در عوامل مؤثر بر شکل‌گیری الگوی ساخت مسکن اجتماعی ناکارآمد، مورد مطالعاتی: مسکن مهر شهر ایلام

فائزه صیدی نژاد^۱ - کیومرث حبیبی^{۲*} - مهدی سعیدی^۳

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران.
۲. استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران (نویسنده مسئول).
۳. استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۸/۱۷ تاریخ اصلاحات: ۱۴۰۴/۰۲/۰۵ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۴/۰۴/۰۹ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

چکیده

یکی از سیاست‌های دولت در ایران جهت تأمین مسکن ارزان‌قیمت و آسان برای اقشار کم‌درآمد، سیاست احداث مسکن مهر بوده است که علاوه بر برطرف نمودن بسیاری از مسائل مورد انتظار توسط این طرح، معایبی نیز بر آن وارد است. زیرا مسکن صرفاً یک امر فیزیکی نیست و برای رسیدن به مسکن اجتماعی کارآمد، باید به تمامی ابعاد مورد نیاز مسکن مطلوب اعم از بُعد انسانی و اجتماعی، ملاحظات فرهنگی، کالبد و معنا، زمینه‌های تاریخی و غیره توجه نمود. بسیاری از موارد یادشده در اجرای طرح مسکن مهر شهر ایلام نادیده گرفته شده و پژوهش حاضر بر آن است تا به این سؤال پاسخ دهد که مجموعه مسائل پیش‌روی طرح ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد، چگونه مسکن مهر شهر ایلام را تحت تأثیر قرار داده است. بر این اساس، هدف از این پژوهش کنکاش در عوامل مؤثر بر شکل‌گیری الگوی ساخت مسکن اجتماعی ناکارآمد و شناسایی مسائل و آسیب‌های ناشی از اجرای پروژه مسکن مهر در شهر ایلام می‌باشد. این پژوهش در زمره مطالعات بنیادی - کاربردی قرار دارد و از رویکرد روش‌شناسی آمیخته بهره می‌برد. گردآوری داده‌ها بر پایه شاخص‌هایی صورت گرفته که از مرور منابع علمی مرتبط استخراج شده‌اند. ابزار جمع‌آوری داده، پرسش‌نامه‌ای بوده که در محدوده‌ای انتخاب‌شده به شیوه هدفمند توزیع شده است. داده‌های به‌دست‌آمده با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی تحلیل گردیده‌اند و پس از محاسبه ماتریس‌های مربوطه، عوامل کلیدی شناسایی، تفسیر و نام‌گذاری شده‌اند. نه عامل: ۱- دسترسی، ۲- مشارکت اجتماعی، ۳- محیطی - زیبایی‌شناسی، ۴- سرانه، ۵- اقتصاد خانوار، ۶- فرهنگ و زمینه، ۷- ایمنی و امنیت، ۸- کالبدی - فضایی، ۹- تأسیسات و خدمات، بر شکل‌گیری مسکن اجتماعی مؤثر هستند. این عوامل در مجموع توانسته‌اند ۱۸.۶۰ درصد از واریانس کل متغیرها را تبیین نمایند. در پایان، با توجه به میزان واریانس تبیین‌شده توسط هر عامل، مدلی مفهومی - عملیاتی اثربخش طراحی و ارائه شده است.

واژگان کلیدی: مسکن اجتماعی، مسکن مهر، تحلیل عاملی، شهر ایلام.

۱. مقدمه

مسکن را می‌توان خردترین و بنیادین‌ترین نمود کالبدی از تعامل میان انسان و محیط دانست؛ فضایی که خصوصی‌ترین بُعد زندگی انسانی را در بر می‌گیرد (Lak, Karimi, and Movahed 2021, 166). یکی از نیازهای اولیه هر انسان، نیاز به مسکن است و نحوه دسترسی به مسکن، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد، همچنین کیفیت و کمیت آن، از جمله چالش‌های اساسی پیش‌روی دولت‌ها و جوامع به‌شمار می‌رود (Ziari et al. 2016, 212). در عین حال، مسکن نقشی کلیدی در فرآیند جامعه‌پذیری انسان‌ها ایفا می‌کند و به‌عنوان کالایی مؤثر و اثرگذار در ساختار اجتماعی فضا، در شکل‌گیری هویت فردی و روابط اجتماعی افراد نقشی بنیادین دارد (Short 2006, 199). با این وجود، بخش بزرگی از اقشار جامعه و افراد کم‌درآمد در بهره‌مندی از معیارهای حداقل مسکن ناکام مانده و دسترسی به مسکن قابل استطاعت برای آن‌ها میسر نمی‌باشد (Atuestaa and Hewings 2019, 36).

در سال‌های اخیر، به دلیل افزایش سریع جمعیت شهری و تغییرات ساختاری فراوان در شهرها، نگرش به مقوله مسکن اهمیتی مضاعف یافته و تأمین مسکن مناسب، به‌ویژه برای دهک‌های پایین درآمدی، موضوعی مهم و چالش‌برانگیز بوده است (Shaterian, Kiani, and Ghanbari 2017, 110). در همین راستا، دولت سیاست‌های متعددی برای رفع کمبود مسکن اتخاذ کرده است. در دهه ۶۰ خورشیدی، با اجرای طرح زمین شهری، تأمین مسکن به‌صورت گسترده برای اقشار مختلف جامعه دنبال شد؛ اما در دهه‌های بعد، رشد جمعیت، مهاجرت‌های شهری و تحولات اقتصادی باعث شد بخش عمده‌ای از جمعیت، به‌ویژه در شهرها، همچنان با کمبود مسکن مواجه باشند (Razavi Por and Zakeri 2018, 130).

با جهش قابل توجه قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶، دولت وقت رویکرد خود را از تحریک تقاضا به تحریک عرضه تغییر داد و طرح مسکن مهر را معرفی کرد (Zanganeh Shahraki, Farhadi Khah and Heydari 2020, 130). این طرح که با رویکردی جامعه‌محور برای ارائه واحدهای مسکونی به تمامی خانوارها طراحی شده بود، در عمل سعی داشت تا قیمت زمین را به‌عنوان یکی از عوامل مؤثر در فرآیند تولید مسکن؛ شامل سرمایه، زمین، نیروی کار، مصالح ساختمانی و مدیریت از معادله حذف کند (Habibi, Godarzi, and Mirzaii 2013).

طرح مسکن مهر علاوه بر رفع برخی مشکلات، دارای کاستی‌هایی است؛ پیش از تمرکز بر جنبه‌های فیزیکی، باید ابعاد انسانی، اجتماعی و فرهنگی سکونت و همچنین زمینه‌های کالبدی، تاریخی و اقلیمی در نظر گرفته شود (Rezaii et al. 2021, 50). این طرح، به دلیل توجه ناکافی به ابعاد فرهنگی، اجتماعی و نیازهای ساکنان، با مشکلاتی

مانند کمبود زیرساخت‌ها، ضعف خدمات عمومی و مسائل مدیریتی مواجه شده است. اجرای آن در شهر ایلام نیز بدون در نظر گرفتن ویژگی‌های قومی، عشیره‌ای و فرهنگی شهر انجام شده است. ایلام با ساختار اجتماعی و فرهنگی متمایز، نمونه‌ای ویژه برای بررسی مسکن مهر است و چالش‌های تطبیق الگوهای سراسری مسکن با شرایط محلی را آشکار می‌سازد، در حالی که پژوهش‌های پیشین در این زمینه محدود بوده‌اند.

این مطالعه با تمرکز بر ایلام، تأثیر زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی بر ناکارآمدی مسکن مهر را بررسی کرده و با تحلیل داده‌های میدانی، راهکارهای بومی برای بهبود پروژه‌های مشابه ارائه می‌دهد. هدف پژوهش پاسخ به این است که مسائل پیش‌روی طرح مسکن اقشار کم‌درآمد چگونه مسکن مهر ایلام را تحت تأثیر قرار داده‌اند. ساختار پژوهش شامل مبانی نظری، پیشینه مطالعات، معرفی و تحلیل شاخص‌های مسکن اجتماعی و در نهایت شناسایی عوامل مؤثر بر ناکارآمدی مسکن مهر و میزان تأثیر هر عامل است.

۲. مبانی نظری

مسکن اجتماعی ابزاری کلیدی در سیاست‌های رفاهی برای تأمین سرپناه مقرون به‌صرفه اقشار کم‌درآمد است. طبق گزارش OECD، بیش از ۲۸ میلیون واحد مسکن اجتماعی در جهان وجود دارد (حدود ۶ درصد موجودی مسکن)، اما کاهش سرمایه‌گذاری دولتی و تمرکز بر یارانه‌ها، چالش اصلی این بخش به‌شمار می‌رود (OECD 2020). در بریتانیا، مدل‌هایی نوآورانه مانند شرکت مسکن ساوت‌تاین‌ساید با ترکیب اهداف اجتماعی و پایداری اقتصادی، هم مسکن مقرون به‌صرفه فراهم کرده و هم درآمدزایی داشته‌اند (The Guardian 2019).

پژوهش‌ها در کرن‌وال انگلستان نشان می‌دهد کیفیت طراحی و زیرساخت مسکن اجتماعی نقش مهمی در سلامت روان و انسجام اجتماعی ساکنان دارد (Williams et al. 2020). در پاریس، نوآوری‌های معمارانه مانند مجتمع مسکونی مارشال فایول طراحی‌شده توسط گروه SANAA) توانسته‌اند علاوه بر رفع نیازهای عملکردی، زیبایی و حس تعلق را در مسکن اجتماعی تقویت کنند (Architectural Digest 2019). نمونه‌ها بیانگر آن‌اند که پایداری مسکن اجتماعی نیازمند رویکردی جامع با توجه هم‌زمان به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است؛ موضوعی که در ادبیات جهانی، به‌ویژه در زمینه تأمین مالی مسکن اقشار کم‌درآمد در کشورهای در حال توسعه، به‌عنوان چالشی اساسی مطرح می‌شود (Tavakoli Nia and Zarghami 2018, 51). سازمان ملل در دستورکار ۲۰۳۰ (هدف یازدهم) دستیابی همگان به مسکن مناسب، ایمن و مقرون به‌صرفه و نوسازی محله‌های فرودست را تا

سیاست مسکن مهر

طرح مسکن مهر در دولت نهم با هدف خانه‌دار کردن اقشار کم‌درآمد و تسهیل ساخت مسکن از طریق واگذاری رایگان زمین اجرا شد (Shokohi Bidhendi and Sobhani, 2018, 92). واحدهای مسکن مهر عمدتاً در حاشیه شهرها ساخته شدند و حدود ۲.۷ میلیون واحد برای واگذاری پیش‌بینی شده بود (Afshar 2013). هدف اصلی طرح، تأمین مسکن ارزان برای خانوارهای کم‌درآمد بود و به همین دلیل کاهش حداکثری هزینه‌ها در طراحی و اجرا مدنظر قرار گرفت (Lak, Karimi, and Movahed, 2021, 168).

سیاست مسکن ملی

در سال ۱۳۹۷، دولت دوازدهم با طرح اقدام ملی مسکن وارد تأمین مستقیم مسکن شد تا به‌ویژه طبقه میان‌درآمد را تحت پوشش قرار دهد. چالش‌های اصلی این طرح شامل محدودیت مالی، کمبود زیرساخت‌ها و مشکلات مدیریتی و حقوقی برخی پروژه‌ها بود (Moavenat, 2021, Motalat Zirbanaii 2021).

شاخص‌های مسکن

توجه به شاخص‌های مسکن پدیده‌ای نوظهور است که در سال‌های اخیر مورد توجه متخصصان قرار گرفته است (Maleki 2011, 107). شاخص‌های مسکن، متغیرهایی هستند که ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن را نشان می‌دهند و هم برای تحلیل وضعیت موجود و هم برای برنامه‌ریزی و آینده‌نگری کاربرد دارند (Mahmoodi, and Farhadi Khah 2017, 51). بررسی شاخص‌های مسکن روشی متداول برای تحلیل ویژگی‌ها و شناسایی مسیرهای مؤثر در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی این بخش است (Našaran, Ghasemi, and Hadizadeh, 2013, 162) (جدول ۱).

سال ۲۰۳۰ به‌عنوان اولوی‌تی جهانی برای ایجاد شهرهایی پایدار و فراگیر مطرح کرده است (UNDP 2015).

برنامه‌ریزی مسکن را می‌توان مجموعه‌ای از اقدامات، سیاست‌ها و راهبردها دانست که با هدف فراهم‌سازی مسکن مناسب برای متقاضیان طراحی می‌شود. این نوع برنامه‌ریزی، اهدافی کمی و کیفی را به‌طور هم‌زمان دنبال می‌کند (Rezaii et al. 2021, 53). اهداف برنامه‌ریزی مسکن شامل بعد کمی (افزایش سرانه، تعادل قیمت و استاندارد ساخت) و بعد کیفی (تأمین نیازهای زیستی و اجتماعی) است و باید متناسب با شرایط بومی هر کشور یا شهر تدوین شود (Pishgar and Mohamadi 2020, 106). در ایران، سیاست‌های تأمین مسکن اجتماعی شامل ایجاد شهرهای جدید، سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی، مسکن مهر و مسکن ملی است.

سیاست شهرهای جدید

پس از انقلاب اسلامی، شهرهای جدید با هدف جذب سرریز جمعیتی، تمرکززدایی و تأمین مسکن برای اقشار کم و متوسط‌درآمد ایجاد شدند و پیش‌بینی می‌شد تا سال ۱۴۰۰ ظرفیت حدود ۳.۵ میلیون نفر را داشته باشند (Maleki 2021, 5).

سیاست سامان‌دهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی

سکونتگاه‌های غیررسمی عمدتاً در حاشیه شهرها شکل گرفته و خارج از چارچوب رسمی توسعه‌اند؛ ساکنان آن‌ها بیش‌تر خانوارهای کم‌درآمد، مهاجران روستایی و جمعیت تهی‌دست شهری هستند (Razavian, Mohamadi, and Abubakri 2013, 56). سند راهبردی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی در ۱۹ بهمن ۱۳۸۲ به تصویب دولت رسید و برای اجرای آن، ستاد ملی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی تشکیل شد (Ministry of Roads and Urban Development 2012).

جدول ۱: شاخص‌های مستخرج از مبانی علمی مختلف در حوزه مسکن اجتماعی

ردیف	شاخص‌ها	منبع
۱	نسبت هزینه‌های مسکن به کل هزینه‌های خانوار	(Ziyari 2016)
۲	نسبت هزینه رهن و اجاره مسکن به کل درآمد خانوار	(Shatirian et al. 2017)
۳	تسهیلات اعتباری بانک‌ها	(Shatirian et al. 2017)
۴	محرمیت و در دید نبودن افراد خانوار	(Ziyari et al. 2016)
۵	نزدیک بودن به خیابان اصلی	(Shokoohi Bidehandi 2018)
۶	موقعیت مکانی و نزدیک بودن به شهر	(Ziyari et al. 2016)
۷	مهیا بودن شرایط رشد و تربیت مناسب کودکان	(Jalili et al. 2015)
۸	نشاط و سرزندگی محدوده محل زندگی	(Sacedi et al. 2020)

منبع	شاخص‌ها	ردیف
(Koochakian et al. 2017)	هم‌ترازی اقتصادی	۹
(Razavian et al. 2017)	خانوار جدید نیازمند مسکن	۱۰
(Ziyari et al. 2016)	نیاز به ایجاد تغییرات در فضای داخلی منزل	۱۱
(Hier 2004)	امکان نظارت بر فعالیت فرزندان	۱۲
(Paumier 2007)	میزان اعتیاد در محدوده	۱۳
(Mohammadi et al. 2018)	مشارکت اجتماعی ساکنین با یکدیگر	۱۴
(Jan K. Kazak 2023)	کفایت (مساحت و تعداد اتاق) واحد مسکونی	۱۵
(Ziyari 2016)	جهت قرارگیری ساختمان نسبت به تابش نور (میزان نورگیری)	۱۶
(Shokoohi Bidehandi 2018)	میزان سرقت در محدوده	۱۷
(Mohammadi et al. 2018)	میزان تردد افراد در محله	۱۸
(Razavian et al. 2017)	کیفیت تاسیسات زیربنایی ساختمان (آب برق، گاز، فاضلاب و غیره)	۱۹
(Mal.eki and Fahliani 2017)	رفت و آمد آسوده زنان (امنیت روانی)	۲۰
(Mohammadi et al. 2018)	هزینه خدمات و تعمیرات امور ساختمانی	۲۱
(Rezaei et al. 2021)	دسترسی به مراکز تجاری	۲۲
(Pourmohammadi et al. 2014)	میزان فحشا در محدوده	۲۳
(Mohammadi et al. 2018)	محل قرارگیری فضاهای گردهم‌آیی	۲۴
(Tavakolinia and Zarghami 2018)	عوامل درونی ساختمان (سقف، کف، شومینه، نورگیرها و غیره)	۲۵
(Ziyari et al. 2016)	کیفیت فضاهای گردهم‌آیی از نظر مساحت	۲۶
(Jan K. Kazak 2023)	داشتن حیاط و محوطه	۲۷
(Shokoohi Bidehandi 2018)	تردد ایمن کودکان	۲۸
(Qiao et al. 2019)	کیفیت فضاهای گردهم‌آیی از نظر مصالح، مبلمان، کفسازی و غیره)	۲۹
(Mohammadi et al. 2018)	میزان حوادث محدوده (مالی، جانی، خانوادگی و غیره)	۳۰
(Lak et al. 2020)	سهیم بودن ساکنان در تغییرات و اقدامات انجام‌شده در محدوده	۳۱
(Tavakolinia and Zarghami 2018)	تمیزی و بهداشت عمومی	۳۲
(Ziyari et al. 2016)	سرسیزی (درخت، چمن کاری، باغچه و غیره)	۳۳
(Rezaei et al. 2021)	داشتن محوطه و پارکینگ اختصاصی	۳۴
(Pourmohammadi et al. 2014)	دسترسی به مراکز مذهبی	۳۵
(Shatريان et al. 2017)	ارتفاع ساختمان و چشم‌انداز بیرون از پنجره	۳۶
(Zammani et al. 2020)	سکونت افراد با قومیت یکسان در محدوده	۳۷
(Shatريان et al. 2017)	وضعیت نقشه داخلی ساختمان	۳۸
(Shayeqiyan [no year given])	مسیر رسیدن از نقاط مختلف شهر به محدوده	۳۹
(Jan K. Kazak 2023)	دسترسی به فضاهای همگانی و گذران اوقات فراغت	۴۰
(Rezaei et al. 2021)	وضعیت آسانسور در بلوک‌ها (از نظر ظرفیت و کارایی)	۴۱

ردیف	شاخص‌ها	منبع
۴۲	معروف بودن محله در سطح شهر	(Tahmasbzadeh and Masoud 2022)
۴۳	دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی	(Pourmohammadi et al. 2014)
۴۴	دسترسی به مراکز آموزشی	(Pourmohammadi et al. 2014)
۴۵	داشتن امکانات جانبی مانند کیسول اطفای حریق	(Jal.ili et al. 2015)
۴۶	دسترسی به خدمات و امکانات رفاهی	(Ziyari et al. 2016)
۴۷	نزدیک بودن محل زندگی به اقوام و بستگان	(Ziyari et al. 2016)
۴۸	عرض مناسب گذرها	(Zadoli Khwaja 2018)
۴۹	دسترسی به خدمات مسکن (کارگر، مصالح فروشی، ابزار آلات و غیره)	(Jal.ili et al. 2015)
۵۰	کفسازی مناسب گذرها	(Zadoli Khwaja 2018)
۵۱	وجود پیاده‌رو و جدول‌بندی مناسب	(Zadoli Khwaja 2018)
۵۲	کمیت (تعداد) فضاهای گردهم‌آیی	(Lak et al. 2020)
۵۳	برخورداری ساکنین از جایگاه شغلی مطلوب	(Jal.ili et al. 2015)
۵۴	دسترسی و نزدیک بودن به محل کار	(Ziyari et al. 2016)
۵۵	شرکت کردن ساکنان در مراسمات و رویدادهای خاص محدوده	(Garcia 2018)
۵۶	وضعیت طراحی بیرونی ساختمان (نما و محوطه)	(Ghanji 2008)
۵۷	تعداد واحدها در هر بلوک (ازدحام)	(Reid A. 2023)
۵۸	دسترسی به مراکز فرهنگی	(Reid A. 2023)
۵۹	شیب‌بندی مناسب گذرها	(Pourmohammadi et al. 2014)
۶۰	شرایط اقلیمی و آب و هوایی	(Zadoli Khwaja 2018)

۳. پیشینه پژوهش

بررسی پیشینه پژوهش برای شناسایی خلأهای مطالعاتی و درک زمینه‌های نظری و تجربی ضروری است. در این بخش، پژوهش‌های داخلی و خارجی مرتبط با مسکن اجتماعی، به‌ویژه مسکن مهر در ایران، با تمرکز بر ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و رضایتمندی ساکنان مرور می‌شوند تا جایگاه و نوآوری پژوهش حاضر روشن شود. جان کازاک^۱ (Kazak 2023)، در پژوهش «مسکن اجتماعی بین نسلی برای سالمندان» در یک شهر اروپای مرکزی نشان داد که ساختمان‌های موردنظر با کاهش موانع معماری، بهبود راحتی، دسترسی به خدمات و روابط اجتماعی، رضایت بالایی در ساکنان ایجاد کرده‌اند. سالمندان و دیگر ساکنان به پروژه‌های بین نسلی علاقه بیش‌تری دارند و رضایت از زندگی در ساختمان بالا و تصمیم به سکونت مجدد غالب است (۸۷ درصد سالمندان و ۸۰ درصد دیگر ساکنان). یافته‌های پژوهش الاستر رید^۲ (۲۰۲۳)، با عنوان «بستن شکاف مسکن ارزان‌قیمت: مطالعه «شناسایی موانع طراحی و ساخت پایدار خانه‌های مقرون به‌صرفه» نشان می‌دهد که کشورهای عضو سازمان

ملل برای حرکت به سمت ساخت پایدار، باید رویکردی فراگیر و اجتماعی حساس با مشارکت کاربران در طراحی و سرمایه‌گذاری داشته باشند (Nicoletti, Sirenko, and Verma 2022). در پژوهش «دسترسی کم‌تر جوامع محروم به زیرساخت‌های شهری» نشان داد که اقلیت‌های قومی با درآمد و تحصیلات پایین دسترسی کم‌تری به زیرساخت‌ها دارند و این نابرابری باعث انزوای اجتماعی و کاهش کیفیت زندگی آن‌ها می‌شود. فن و همکاران^۳ (Fan et al. 2022)، با پژوهش «تنوع فراتر از تراکم» نشان داد محیط‌های شهری با تنوع اجتماعی بالاتر، جرم کم‌تر و کیفیت زندگی بالاتری دارند و بر اهمیت طراحی شهری با رویکرد تنوع اجتماعی برای امنیت و رفاه ساکنان تأکید می‌کند (Lak, Karimi, and Movahed 2021, 166). در پژوهشی با عنوان «ارزیابی مؤلفه‌های ارتقاء مسکن مهر در کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی؛ مورد مطالعه: مسکن مهر صدر»، چهار مؤلفه اصلی شامل معماری و زیرساخت، اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی- فرهنگی مورد بررسی قرار گرفتند. نتایج نشان داد که هر یک از این مؤلفه‌ها به‌ترتیب با سهم ۲۲.۸ درصد، ۳۶.۶۱ درصد،

آسیب‌شناسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی عملیاتی مسکن مهر در ایران» حیبی و بهزادفر نشان دادند موفقیت مسکن مهر می‌تواند مشکلات مسکن جوانان را کاهش دهد و آثار مثبت روانی و اجتماعی ایجاد کند، اما شکست در اجرای طرح منجر به سرخوردگی متقاضیان، افزایش قیمت مسکن، بیکاری، تورم و هدررفت منابع خواهد شد (Habibi and Behzadfar 2010). مرور پیشینه نشان می‌دهد که بیش‌تر مطالعات در ایران به بررسی ابعاد مسکن اجتماعی و مسکن مهر محدود به جنبه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی یا زیست‌محیطی پرداخته‌اند و توجه کم‌تری به ریشه‌ها و ناکارآمدی الگوهای ساخت داشته‌اند. پژوهش حاضر با تمرکز بر شهر ایلام و ساختار قومی- فرهنگی آن، به آسیب‌شناسی و تحلیل چرایی ناکارآمدی مسکن مهر می‌پردازد و وجه تمایز آن تمرکز بر چگونگی ناکارآمدی الگوی ساخت است.

۴. روش پژوهش

در این پژوهش برای شناسایی ابعاد پنهان و ساختار متغیرها از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شد. نتایج شاخص‌های متنوع را در چند عامل معنادار نشان داد که در جدول ۱ از ادبیات علمی مسکن اجتماعی استخراج شده‌اند. پژوهش از نوع بنیادی بوده و داده‌ها با پرسش‌نامه و مصاحبه جمع‌آوری شده و داده‌های کیفی با طیف لیکرت کمی‌سازی و با SPSS تحلیل شدند؛ بنابراین روش‌شناسی پژوهش آمیخته (کمی- کیفی) است. شاخص‌های مؤثر بر کیفیت مسکن اجتماعی از منابع معتبر استخراج و مسکن مهر ایلام به‌عنوان مطالعه موردی انتخاب شد. برای تحلیل عاملی اکتشافی، ۴۰۰ پرسش‌نامه جمع‌آوری شد، به‌طوری که برای هر شاخص حداقل سه تا پنج نمونه بررسی شده و افزایش این تعداد، اطمینان نتایج را بالا می‌برد (Saeidi, Kheyrodin, and Behzadfar 2020, 111). بنابراین در این پژوهش به ازای هر شاخص حدوداً هفت نمونه، برای تعیین حجم نمونه لحاظ شده است. به‌منظور بررسی تناسب داده‌ها برای تحلیل عاملی، شاخص کفایت نمونه‌برداری KMO^۱ و آزمون کرویت بارتلت^۵ محاسبه گردید. نتایج حاصل از این دو آزمون، کفایت حجم نمونه و مناسب بودن همبستگی بین متغیرها را برای اجرای تحلیل عاملی تأیید می‌نمایند. سطح معنی‌داری آزمون کرویت بارتلت (sig = ۰.۰۰۰۱) و مقدار عددی معیار (۰.۸۱۹) $kmo =$ است که نشان‌دهنده مناسب بودن داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی و کفایت حجم نمونه جهت شناسایی ساختار عوامل پنهان می‌باشد. جهت ارائه نمایی کلی از مشخصات جمعیت‌شناختی پاسخ‌گویان به پرسش‌نامه، اطلاعاتی نظیر سن، جنسیت، سطح تحصیلات، نوع و مدت زمان سکونت در مسکن مهر گردآوری و در (جدول ۲) نمایش داده شده است.

۴۵.۵ درصد و ۵۳.۲۱ درصد، در ارتقاء کیفیت مسکن مهر صدرا تأثیرگذار بوده‌اند (Rezaii et al. 2021). در نتیجه بررسی‌های انجام‌شده در راستای پژوهش خود تحت عنوان «بررسی میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از بعد کالبدی- اجتماعی در شهر جدید سهند» دریافتند که در بررسی میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر شهر جدید سهند، عوامل کالبدی و اجتماعی نقش مؤثری ایفا می‌کنند و میان این دو دسته از عوامل، رابطه‌ای مستقیم و معنادار مشاهده شده است (Zameni, Razaghi asl, and Pour Mahabadian 2020). در پژوهش «ارزیابی تطبیقی مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی در مسکن عمومی شهری» نشان داد که در مسکن مهر، منطقه بریم تنها از نظر «احساس تعلق اجتماعی» وضعیت مطلوب دارد، در حالی که بوارده علاوه بر آن «اعتماد نهادی» نیز بهتر است، اما «مشارکت اجتماعی» در هر دو منطقه پایین است. نتایج حاکی از تأثیر منطقه‌بندی و تفکیک جمعیتی بر کاهش تعاملات و مشارکت اجتماعی است. نگاه بین‌رشته‌ای پژوهش، با تلفیق مؤلفه‌های فرهنگی، اجتماعی، حکمرانی و طراحی کالبدی، افقی نو برای سیاست‌گذاری فراهم می‌کند. همچنین، مطالعه رضایتمندی ساکنان مسکن مهر گرگان نشان داد کم‌ترین رضایت به شاخص‌های «امنیت»، «هویت»، «احساس تعلق» و «فضاهای فرهنگی» و بیش‌ترین رضایت به «تراکم جمعیت»، «نرخ باسوادی» و «تحصیلات دانشگاهی» مرتبط است، که نشان‌دهنده اهمیت توجه به عوامل مؤثر بر کیفیت زندگی در سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن است (Barzegar and Ghorbani 2019).

زیاری و همکاران نشان دادند در اهواز، شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی مسکن‌گزینی از اهمیت بالاتری برای شهروندان برخوردارند که ناشی از تنوع قومیتی، تفاوت‌های اجتماعی- اقتصادی و گسترش محلات فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی است (Ziari, Mahmoodi, and Farhadi Khah 2017). شاطریان و همکاران نشان دادند در مسکن مهر کاشان، بهبود ساختار کالبدی و رضایت اقتصادی، به‌طور متقابل، رضایت اجتماعی و کالبدی ساکنان را افزایش می‌دهد (Shaterian, Kiani, and Ghanbari 2017). رضویان و همکاران نشان دادند در مسکن مهر پرنده، این طرح نتوانسته شاخص‌های اجتماعی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد را بهبود بخشد و سطح این شاخص‌ها پایین ارزیابی شده است (Razavian et al. 2018). در پژوهش «بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در مناطق روستایی (مورد مطالعه: شهرستان ممسنی استان فارس)» ملکی و امیری نشان دادند در مناطق روستایی ممسنی، از نظر کمی سکونت نامناسب و تراکم بالاست، اما شاخص‌های کیفی اجتماعی، خدمات و دوام مصالح ساختمانی وضعیت بهتری دارند (Maleki and Amiri 2017). در پژوهش «نقد و

کاهش می‌یابد. پس از انجام چرخش در تحلیل عاملی، عامل نخست بیشترین میزان واریانس (۱۳.۶) و عامل نهم کمترین میزان (۹.۹) را توضیح داده‌اند. به بیان دیگر، عامل اول قادر بوده است ۱۳.۶ درصد از پراکندگی شاخص‌های پژوهش را تشریح کند. عوامل با مقدار ویژه بالاتر نقش بیش‌تری در تبیین تغییرات دارند و نشان‌دهنده ارتباط مستقیم بین آن‌هاست. در مجموع، این عوامل ۶۱.۱۸۱ درصد از واریانس کل داده‌ها را تبیین می‌کنند که بیانگر توان تحلیلی و استحکام ساختار و نشان‌دهنده زمینه‌های زیربنایی مفهوم مسکن اجتماعی است (جدول ۳).

نه عامل با واریانس تجمعی ۶۱.۱۸۱ و مقادیر ویژه بالای عدد یک استخراج می‌شوند.

مقادیر ویژه عامل اول، ۸.۱، عامل دوم، ۷.۳، عامل سوم، ۶.۴، عامل چهارم، ۳.۳، عامل پنجم، ۲.۶۷، عامل ششم، ۲.۳۹، عامل هفتم، ۲.۱۶، عامل هشتم، ۲.۱۲ و عامل نهم عدد دو می‌باشد. نتایج تحلیل آماری نشان داد که ۶۰ شاخص پژوهش قابلیت تقلیل به مجموعه‌ای از عوامل را دارند که ساختاری روشن برای تحلیل فراهم می‌کنند، و هر عامل سهم متفاوتی در تبیین واریانس شاخص‌های کیفیت مسکن اجتماعی دارد که این سهم بر اساس ترتیب عوامل

جدول ۳: مقدار ویژه و مجموع واریانس تبیین‌شده عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن اجتماعی

عوامل	مقادیر ویژه اولیه		مجموع مربعات بارهای عاملی استخراج‌شده		مجموع مربعات بارهای عاملی چرخش‌یافته	
	درصد واریانس کل	درصد واریانس تجمعی	درصد واریانس کل	درصد واریانس تجمعی	درصد واریانس کل	درصد واریانس تجمعی
۱	۸.۱۶۱	۱۳.۶۰۱	۱۳.۶۰۱	۱۳.۶۰۱	۷.۹۰۰	۱۳.۱۶۷
۲	۷.۳۵۱	۱۲.۲۵۲	۱۲.۲۵۲	۱۲.۲۵۲	۶.۹۸۵	۱۱.۶۴۲
۳	۶.۴۶۱	۱۰.۷۶۸	۱۰.۷۶۸	۱۰.۷۶۸	۶.۹۳۳	۱۱.۵۵۶
۴	۳.۳۵۶	۵.۵۹۴	۵.۵۹۴	۵.۵۹۴	۳.۳۷۶	۵.۶۲۶
۵	۲.۶۷۵	۴.۴۵۹	۴.۴۵۹	۴.۴۵۹	۲.۶۴۵	۴.۴۰۹
۶	۲.۳۹۱	۳.۹۸۵	۳.۹۸۵	۳.۹۸۵	۲.۳۴۴	۳.۹۰۶
۷	۲.۱۶۸	۳.۶۱۳	۳.۶۱۳	۳.۶۱۳	۲.۲۴۵	۳.۷۴۲
۸	۲.۱۲۱	۳.۵۳۴	۳.۵۳۴	۳.۵۳۴	۲.۱۷۲	۳.۶۱۹
۹	۲.۰۲۵	۳.۳۷۴	۳.۳۷۴	۳.۳۷۴	۲.۱۰۸	۳.۵۱۳
۱۰	۱.۸۹۶	۳.۱۵۹				
۱۱	۱.۸۱۴	۳.۰۲۴				
۱۲	۱.۶۲۱	۲.۷۰۱				
۱۳	۱.۵۹۳	۲.۶۵۶				
۱۴	۱.۴۹۴	۲.۴۹۰				
۵۹-۱۵	۱.۲۲۵-۰.۰۲۲	۲.۰۴۲-۰.۰۳۷	۷۷.۲۵۴-۹۹.۹۷۱			
۶۰	۰.۰۱۷	۲.۰۲۹	۱.۰۰			

عاملی، واریانس بارها در هر ستون را به حداکثر می‌رساند و تمایز عوامل را شفاف‌تر می‌کند. مطلوب‌ترین حالت زمانی حاصل می‌شود که هر شاخص فقط با یک عامل ارتباط معنی‌دار داشته باشد و هم‌پوشانی با سایر عوامل نداشته و ترکیب خطی چرخش‌یافته بیش‌ترین توان تبیین واریانس را فراهم می‌آورد. نتایج چرخش نهایی نشان داد نه عامل اصلی به‌عنوان ابعاد بنیادین کیفیت

۵-۱- چرخش ماتریس عاملی، نام‌گذاری و تفسیر عوامل

پس از شناسایی عوامل زیربنایی کیفیت مسکن اجتماعی، مرحله بعدی چرخش ماتریس عاملی است تا هر شاخص بیش‌ترین بار خود را بر یک عامل مشخص داشته باشد و شناسایی و نام‌گذاری عوامل آسان‌تر شود. در این پژوهش از روش واریماکس استفاده شد که با ساده‌سازی ماتریس

و همچنین هر شاخص نباید به طور همزمان در چند عامل بار قابل توجهی داشته باشد. شاخص‌هایی که دارای همبستگی بالا با عامل مربوطه باشند، به منزله‌ی دقت بیش‌تر در تبیین آن عامل در نظر گرفته می‌شوند. مبنای نام‌گذاری هر عامل نیز بر پایه‌ی ترکیب شاخص‌های دارای بار عاملی بالا در همان عامل است.

مسکن اجتماعی استخراج شدند که بیش از ۶۱ درصد واریانس متغیرها را توضیح می‌دهند. ماتریس عاملی چرخش‌یافته نیز نشان می‌دهد همبستگی شاخص‌ها با هر عامل بر اساس بار عاملی بین -۱ تا +۱ بوده و این مقادیر مبنای دسته‌بندی نهایی شاخص‌ها قرار گرفته‌اند (جدول ۴). لازم به ذکر است که برای قابل اطمینان بودن هر بار عاملی، مقدار آن باید حداقل ۰.۳ یا بیش‌تر باشد

جدول ۴: ماتریس عوامل چرخش‌یافته

شاخص	عوامل								
	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۱	-۰.۰۸۳	۰.۰۰۶	-۰.۰۱۵	-۰.۰۲۳	۰.۸۸۱	-۰.۰۰۲	-۰.۰۱۱	۰.۰۳۲	۰.۰۷۵
۲	-۰.۰۳۹	۰.۰۱۴	۰.۰۰۶	-۰.۰۴۳	۰.۸۶۷	-۰.۱۰۵	۰.۰۴۷	۰.۰۸۲	۰.۰۲۸
۳	-۰.۰۵۴	-۰.۰۳۸	۰.۰۰۴	-۰.۰۰۲	۰.۹۲۹	-۰.۰۸۰	-۰.۰۰۸	۰.۰۴۶	۰.۰۵۹
۴	-۰.۰۹۸	۰.۰۱۸	-۰.۰۴۰	۰.۱۷۱	-۰.۲۸۷	-۰.۴۵۲	۰.۱۷۶	۰.۲۵۰	۰.۱۳۷
۵	۰.۹۴۵	۰.۰۱۲	-۰.۰۴۱	۰.۰۵۱	-۰.۰۲۹	۰.۰۰۷	۰.۰۲۲	-۰.۰۰۹	-۰.۰۱۴
۶	۰.۸۹۵	۰.۰۳۲	-۰.۰۴۲	۰.۰۶۱	-۰.۰۱۲	۰.۰۰۵	۰.۰۱۶	-۰.۰۲۷	۰.۰۱۱
۷	-۰.۰۹۵	-۰.۰۰۴	-۰.۰۶۸	۰.۱۶۳	-۰.۳۰۱	-۰.۴۲۳	۰.۱۷۹	۰.۲۱۹	۰.۱۴۳
۸	۰.۰۱۲	۰.۹۳۷	۰.۰۲۲	۰.۰۳۷	۰.۰۲۲	۰.۰۲۳	۰.۰۱۰	-۰.۰۰۲	-۰.۰۵۰
۹	۰.۰۱۶	۰.۰۴۰	-۰.۰۳۱	۰.۱۹۸	۰.۴۲۱	-۰.۰۸۸	۰.۰۴۲	-۰.۰۵۴	-۰.۱۹۹
۱۰	۰.۱۰۸	۰.۰۰۱	-۰.۰۲۴	۰.۹۱۷	-۰.۰۱۶	-۰.۰۱۴	-۰.۰۷۳	۰.۰۲۸	۰.۰۴۰
۱۱	۰.۰۶۵	۰.۰۹۸	۰.۰۱۰	-۰.۱۴۲	۰.۰۰۹	-۰.۱۰۶	۰.۰۰۴	۰.۵۲۷	۰.۴۷۵
۱۲	۰.۰۱۱	-۰.۰۴۳	-۰.۰۱۲	۰.۰۲۷	۰.۰۳۵	۰.۰۳۷	-۰.۶۴۵	-۰.۰۷۶	۰.۰۲۳
۱۳	-۰.۰۴۷	۰.۰۳۶	-۰.۱۰۹	۰.۰۰۲	۰.۰۱۴	-۰.۳۱۰	-۰.۲۱۸	۰.۰۹۷	۰.۰۵۶
۱۴	۰.۰۰۳	۰.۹۵۲	۰.۰۰۰	-۰.۰۰۱	۰.۰۰۲	۰.۰۴۴	۰.۰۰۸	۰.۰۱۰	-۰.۰۴۸
۱۵	۰.۰۹۰	۰.۰۱۱	۰.۰۲۸	۰.۹۱۹	-۰.۰۲۵	۰.۰۲۱	-۰.۰۸۵	۰.۰۲۰	۰.۰۲۷
۱۶	۰.۱۱۷	۰.۰۸۴	-۰.۰۰۴	-۰.۱۶۹	۰.۰۲۷	-۰.۱۴۸	۰.۰۰۱۴	۰.۵۳۸	۰.۴۵۷
۱۷	۰.۰۳۶	-۰.۰۱۸	-۰.۰۰۱	۰.۰۳۰	۰.۰۲۸	۰.۰۴۴	-۰.۶۷۵	-۰.۰۵۴	۰.۰۱۶
۱۸	۰.۰۲۵	۰.۹۳۹	۰.۰۲۵	۰.۰۲۱	۰.۰۰۲	۰.۰۱۶	۰.۰۰۵	۰.۰۰۷	۰.۰۵۵
۱۹	-۰.۰۶۹	-۰.۰۲۷	۰.۰۳۰	۰.۱۵۵	۰.۰۵۲	۰.۲۱۳	۰.۰۰۲	-۰.۱۱۷	۰.۶۲۳
۲۰	۰.۰۱۷	-۰.۰۶۳	۰.۰۴۰	-۰.۰۸۸	-۰.۰۲۳	۰.۰۴۰	۰.۷۳۱	-۰.۰۴۳	-۰.۰۳۵
۲۱	-۰.۱۰۵	۰.۰۳۶	-۰.۰۱۹	-۰.۰۰۵	۰.۰۱۳	۰.۰۵۲	۰.۰۲۲	۰.۲۰۰	-۰.۱۰۴
۲۲	۰.۹۵۳	۰.۰۲۸	-۰.۰۴۲	۰.۰۲۹	-۰.۰۳۰	-۰.۰۰۱	-۰.۰۲۱	۰.۰۱۳	۰.۰۱۳
۲۳	-۰.۰۵۸	-۰.۰۳۴	-۰.۰۸۹	۰.۰۹۶	-۰.۰۰۷	۰.۶۵۷	-۰.۰۱۸	۰.۱۰۳	۰.۰۰۰
۲۴	-۰.۰۳۱	۰.۸۸۳	۰.۰۷۶	۰.۰۲۹	-۰.۰۰۵	-۰.۰۱۶	۰.۰۰۲	-۰.۰۲۵	۰.۰۰۴
۲۵	-۰.۰۲۱	۰.۰۴۵	۰.۹۳۱	-۰.۰۵۲	-۰.۰۰۱	-۰.۰۱۸	۰.۰۳۰	۰.۰۰۷	-۰.۰۰۴
۲۶	۰.۰۱۳	۰.۹۳۵	۰.۰۵۸	-۰.۰۱۴	۰.۰۰۷	۰.۰۳۲	۰.۰۲۴	۰.۰۰۹	-۰.۰۱۸

صیدی نژاد، فائزه و دیگران

شاخص	عوامل								
	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
۲۷	۰.۰۱۲	-۰.۰۰۲	۰.۰۰۱	۰.۰۱۰	۰.۰۳۷	۰.۰۳۰	۰.۹۲۱	-۰.۰۰۸	-۰.۰۱۴
۲۸	-۰.۰۴۰	-۰.۰۴۰	۰.۷۴۳	۰.۰۳۹	-۰.۰۰۹	-۰.۰۸۰	۰.۰۰۴	-۰.۰۶۱	۰.۰۲۶
۲۹	-۰.۰۵۶	۰.۰۷۰	۰.۰۳۰	-۰.۰۱۴	-۰.۰۱۱	-۰.۰۰۳	-۰.۰۰۲	۰.۸۸۰	۰.۰۴۸
۳۰	-۰.۰۶۰	-۰.۱۹۷	-۰.۱۰۲	-۰.۰۴۷	-۰.۱۲۱	-۰.۰۴۹	۰.۰۰۵	-۰.۰۱۵	۰.۰۸۲
۳۱	-۰.۰۴۰	-۰.۰۰۲	-۰.۰۰۸	۰.۰۳۵	-۰.۰۰۶	-۰.۰۰۴	۰.۰۲۷	۰.۹۸۲	۰.۰۱۶
۳۲	-۰.۰۵۳	-۰.۰۰۶	۰.۰۱۷	-۰.۰۰۷	-۰.۰۱۳	-۰.۰۵۹	۰.۸۸۸	-۰.۰۳۷	-۰.۰۶۶
۳۳	-۰.۰۳۸	۰.۰۲۱	۰.۰۰۸	-۰.۰۰۳	-۰.۰۳۱	-۰.۰۴۵	۰.۰۹۰۰	۰.۰۳۰	۰.۰۰۹
۳۴	-۰.۰۱۷	۰.۰۸۸	۰.۲۲۹	۰.۰۸۹	۰.۰۴۹	۰.۰۹۹	۰.۰۰۸	۰.۰۹۷	-۰.۰۱۴
۳۵	۰.۰۱۶	-۰.۰۲۰	-۰.۰۰۶	-۰.۰۰۵	-۰.۰۲۹	۰.۰۲۴	-۰.۰۳۵	۰.۰۲۳	۰.۹۸۴
۳۶	-۰.۰۱۹	۰.۰۰۴	۰.۰۲۴	-۰.۰۲۴	-۰.۰۱۰	۰.۰۳۲	۰.۸۹۶	۰.۰۵۰	-۰.۰۲۰
۳۷	-۰.۰۱۴	۰.۰۸۲	۰.۰۱۱	۰.۶۶۳	-۰.۰۰۹	۰.۰۷۸	۰.۰۹۹	-۰.۰۲۳	-۰.۰۳۷
۳۸	-۰.۰۱۸	۰.۰۰۵	۰.۰۲۱	-۰.۰۰۶	۰.۰۳۶	-۰.۰۰۳	۰.۹۷۰	۰.۰۳۴	-۰.۰۲۸
۳۹	-۰.۲۵۱	۰.۸۰۳	-۰.۰۴۲	۰.۰۴۸	-۰.۰۰۱	۰.۰۴۱	۰.۰۴۷	-۰.۰۷۸	۰.۰۳۵
۴۰	۰.۰۰۸	-۰.۰۱۴	۰.۰۰۳	-۰.۰۱۷	-۰.۰۰۲	۰.۰۵۸	-۰.۰۶۰	-۰.۰۰۹	۰.۹۱۱
۴۱	-۰.۵۵۳	۰.۰۶۷	۰.۰۴۲	۰.۰۸۹	-۰.۰۱۸	۰.۰۳۳	۰.۰۴۳	۰.۱۲۸	-۰.۰۰۸
۴۲	۰.۱۱۳	۰.۱۰۶	۰.۰۰۰	۰.۵۹۷	-۰.۱۰۹	-۰.۰۷۰	-۰.۰۰۵	۰.۱۱۴	-۰.۰۳۴
۴۳	-۰.۰۰۶	۰.۰۱۶	۰.۰۴۷	-۰.۰۳۷	۰.۰۰۰	۰.۰۲۹	-۰.۰۱۳	-۰.۰۱۲	۰.۹۲۶
۴۴	۰.۰۰۷	-۰.۰۳۱	-۰.۰۱۸	-۰.۰۲۶	-۰.۰۱۷	۰.۰۳۸	-۰.۰۰۲	۰.۰۰۳	۰.۹۲۱
۴۵	-۰.۱۱۸	-۰.۰۳۷	۰.۰۱۰	۰.۰۶۸	۰.۰۷۷	۰.۰۲۲	۰.۱۰۱	۰.۰۶۱	-۰.۰۲۳
۴۶	۰.۰۴۱	-۰.۰۱۰	۰.۰۱۶	۰.۰۴۱	-۰.۰۹۹	-۰.۰۸۸	-۰.۰۹۹	-۰.۰۰۴	-۰.۰۴۱
۴۷	۰.۰۹۰	۰.۰۴۱	۰.۲۱۹	-۰.۰۷۶	۰.۰۳۰	-۰.۰۱۰	۰.۰۲۴	-۰.۰۲۱	۰.۰۶۶
۴۸	-۰.۲۱۰	۰.۰۰۳	-۰.۰۹۸	-۰.۱۶۳	-۰.۰۰۸	۰.۰۲۲	۰.۰۸۵	-۰.۰۵۴	-۰.۰۶۱
۴۹	۰.۵۹۵	-۰.۱۰۱	۰.۰۹۸	۰.۲۱۳	۰.۰۳۰	۰.۱۵۶	۰.۰۰۱	۰.۰۲۰	-۰.۰۷۰
۵۰	۰.۰۱۸	-۰.۰۵۳	-۰.۰۰۱	۰.۱۶۴	-۰.۰۷۳	۰.۱۱۷	-۰.۰۰۱	-۰.۰۵۶	-۰.۰۱۹
۵۱	-۰.۵۳۴	۰.۱۱۳	۰.۰۷۳	۰.۱۲۴	-۰.۰۴۷	۰.۰۵۳	۰.۰۳۵	۰.۰۹۳	۰.۰۱۰
۵۲	-۰.۰۱۲	-۰.۰۳۶	-۰.۰۲۷	۰.۰۱۵	-۰.۰۰۸	۰.۸۰۷	-۰.۰۴۶	۰.۰۰۲	۰.۰۶۸
۵۳	۰.۰۹۴	۰.۰۷۰	-۰.۰۳۱	۰.۶۰۲	-۰.۰۸۲	-۰.۱۱۲	۰.۰۳۸	۰.۱۰۳	-۰.۰۱۳
۵۴	۰.۰۰۱	-۰.۰۲۷	۰.۰۴۲	۰.۰۳۰	-۰.۰۰۸	۰.۰۸۳	۰.۰۲۶	۰.۰۳۷	۰.۸۶۴
۵۵	-۰.۰۲۹	-۰.۰۲۰	-۰.۰۶۶	-۰.۰۱۵	-۰.۰۳۴	-۰.۰۱۰	۰.۰۰۴	۰.۸۹۳	۰.۰۳۲
۵۶	-۰.۰۲۲	۰.۰۰۱	۰.۰۳۳	-۰.۰۲۵	-۰.۰۱۳	-۰.۰۳۷	۰.۹۶۵	۰.۰۴۵	-۰.۰۲۰
۵۷	۰.۰۰۹	۰.۰۴۷	-۰.۰۲۰	۰.۰۰۶	-۰.۰۲۹	۰.۸۴۷	۰.۰۰۲	۰.۰۲۶	۰.۰۹۲
۵۸	-۰.۰۱۸	۰.۰۲۳	۰.۰۲۷	-۰.۰۲۲	-۰.۰۳۵	۰.۰۲۰	-۰.۰۱۸	۰.۰۱۲	۰.۹۴۸
۵۹	-۰.۲۳۶	۰.۷۹۵	-۰.۰۳۱	۰.۰۶۲	۰.۰۱۹	۰.۰۳۶	۰.۰۵۴	-۰.۰۶۸	۰.۰۲۳
۶۰	۰.۰۰۱	۰.۰۲۹	۰.۰۴۱	۰.۰۰۱	۰.۰۲۴	-۰.۰۳۰	۰.۹۱۹	۰.۰۳۵	-۰.۰۷۰

را تبیین می‌کند و با شاخص‌هایی مانند کل هزینه‌های مسکن، هزینه رهن و اجاره، تسهیلات بانکی و هم‌ترازی اقتصادی ساکنان مرتبط است. این شاخص‌ها مفاهیم مالی، هزینه و درآمد خانوار را پوشش می‌دهند؛ بنابراین، عامل پنجم «اقتصاد خانوار» نام‌گذاری شد.

عامل ششم: این عامل ۳.۹ درصد از واریانس متغیرها را توضیح می‌دهد و با شاخص‌هایی مانند محرمیت، شرایط رشد فرزندان، اعتیاد، فحشا، هم‌قومیت ساکنان، معروفیت محله و جایگاه شغلی مرتبط است. این شاخص‌ها مفاهیم آسیب‌های اجتماعی و اشتراکات فرهنگی ساکنان را پوشش می‌دهند؛ بنابراین، عامل ششم «فرهنگ و زمینه» نام‌گذاری شد.

عامل هفتم: این عامل ۳.۷ درصد از واریانس متغیرها را توضیح می‌دهد و با شاخص‌هایی مانند امکان نظارت بر فعالیت کودکان، سرقت، امنیت تردد زنان و کودکان مرتبط است. این شاخص‌ها مفاهیم امنیت روانی و فیزیکی را پوشش می‌دهند؛ بنابراین، عامل هفتم «ایمنی و امنیت» نام‌گذاری شد.

عامل هشتم: این عامل ۳.۶ درصد از واریانس متغیرها را توضیح می‌دهد و با شاخص‌هایی مانند تغییرات داخلی ساختمان توسط ساکنان، جهت‌گیری نسبت به نور خورشید، شیب‌بندی گذرها و کیفیت مسیر دسترسی به محله مرتبط است؛ بنابراین، عامل هشتم «کالبدی-فضایی» نام‌گذاری شد.

عامل نهم: این عامل ۳.۵ درصد از واریانس متغیرها را توضیح می‌دهد و با شاخص‌هایی مانند تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز و فاضلاب)، کیفیت و ظرفیت آسانسور، امکانات جانبی، دسترسی به خدمات و امکانات رفاهی، پیاده‌رو و جدول‌بندی، و خدمات مرتبط با مسکن ارتباط دارد. این شاخص‌ها مفاهیم تأسیسات داخلی و بیرونی ساختمان و خدمات محله را پوشش می‌دهند؛ بنابراین، عامل نهم «تأسیسات و خدمات» نام‌گذاری شد.

شاخص‌های «هزینه خدمات و تعمیرات ساختمان»، «میزان حوادث محدوده»، «محوطه و پارکینگ اختصاصی»، «امکانات جانبی مانند کپسول آتش‌نشانی»، «نزدیکی به اقوام و بستگان»، «عرض و کف‌سازی مناسب گذرها» به دلیل فقدان همبستگی معنادار با سایر شاخص‌ها، از مدل حذف شدند و در تفسیر عوامل نقشی ندارند. با توجه به متغیرها و عوامل مؤثر بر الگوی ساخت مسکن اجتماعی چارچوب مدل مفهومی - عملیاتی ساخت مسکن اجتماعی ارائه شده است (شکل ۲).

متغیرهایی که بار عاملی معنادار نداشته یا بار بالا روی بیش از یک عامل دارند، باید از مدل حذف شوند؛ زیرا نشان‌دهنده عدم تفکیک‌پذیری هستند. پس از محاسبه ماتریس چرخش‌یافته، نام‌گذاری و تفسیر عامل‌ها اهمیت دارد؛ شاخص‌های با همبستگی بالا معمولاً یک عامل مشترک تشکیل می‌دهند و تفسیر معنایی آن‌ها مبنای نام‌گذاری و تحلیل عامل‌ها خواهد بود. بر این اساس و با توجه به نمره هر شاخص در عامل‌های نهایی، عوامل زیربنایی به شرح زیر نام‌گذاری و تفسیر شده‌اند:

عامل اول: این عامل ۱۳.۱۶ درصد از واریانس متغیرها را تبیین می‌کند و با شاخص‌هایی مانند موقعیت مکانی، نزدیکی به شهر، دسترسی به مراکز بهداشتی، آموزشی، فرهنگی، تجاری و مذهبی، فضاهای همگانی و خیابان اصلی ارتباط نزدیک دارد و سطح دسترسی ساکنان به نقاط شهری را ارزیابی می‌کند؛ بنابراین، عامل نخست با عنوان «دسترسی» نام‌گذاری شد.

عامل دوم: این عامل ۱۱.۶۴ درصد از واریانس متغیرها را توضیح می‌دهد و با شاخص‌هایی چون نشاط و سرزندگی محله، مشارکت اجتماعی ساکنان، تردد افراد، کیفیت فضاهای گردهم‌آبی (محل، مساحت، مبلمان و مصالح)، سهیم‌بودن ساکنان در تغییرات و مشارکت در مراسمات و رویدادها ارتباط دارد. با توجه به محوریت مشارکت افراد و کیفیت فضاهای گردهم‌آبی، این عامل «مشارکت اجتماعی» نام‌گذاری شد.

عامل سوم: این عامل ۱۱.۵۵ درصد از واریانس متغیرها را تبیین می‌کند و با شاخص‌هایی مانند وضعیت عوامل درونی ساختمان (سقف، کف، شومینه و نور)، طراحی بیرونی ساختمان (نما و محوطه‌سازی)، نقشه داخلی، رضایت از حیاط و محوطه، بهداشت و تمیزی، سرسبزی محدوده، ارتفاع ساختمان و چشم‌انداز، و شرایط اقلیمی ارتباط دارد. این شاخص‌ها مفاهیم زیبایی و کارایی محیط داخلی و خارجی بنا را منعکس می‌کنند؛ بنابراین، عامل سوم «ادراک زیبایی‌شناسی و عملکردی محیطی» نام‌گذاری شد.

عامل چهارم: عامل چهارم ۵.۶۲ درصد از واریانس متغیرها را تبیین می‌کند و با شاخص‌هایی مانند تعداد خانوارهای نیازمند مسکن، کفایت واحد مسکونی (مساحت و تعداد اتاق)، تعداد و مساحت فضاهای جمعی و تعداد واحدهای هر بلوک ارتباط دارد؛ بنابراین، این عامل «سراجه» نام‌گذاری شد.

عامل پنجم: این عامل ۴.۴ درصد از واریانس متغیرها

۶. نتیجه‌گیری

سیاست‌های تأمین مسکن قابل‌استطاعت در برنامه‌های اصلی بسیاری از کشورها جایگاه ویژه‌ای دارند که ناشی از رشد سریع جمعیت شهری و افزایش تقاضا برای مسکن است. برای پاسخ به این نیاز، دولت‌ها تأمین مسکن اجتماعی را در اولویت برنامه‌های خود قرار داده‌اند. با توجه به اهمیت برنامه‌ریزی جامع و سیستماتیک برای گروه‌های کم‌درآمد، پژوهش حاضر به بررسی عوامل مؤثر بر الگوی ساخت مسکن اجتماعی، به ویژه مسکن مهر شهر ایلام، پرداخته است. تحلیل داده‌ها نشان داد که نه عامل «دسترسی»، «مشارکت اجتماعی»، «محیطی و زیبایی‌شناسی»، «سرانه»، «اقتصاد خانوار»، «فرهنگ و زمینه»، «ایمنی و امنیت»، «کالبدی- فضایی» و «تأسیسات و خدمات» بر کیفیت مسکن اجتماعی تأثیرگذارند. سهم این عوامل در تبیین واریانس کل متغیرها مجموعاً ۶۱.۱۸۱ درصد است، که به ترتیب ۱۳.۱، ۱۱.۶، ۱۱.۵، ۵.۶، ۴.۴، ۳.۹، ۳.۷، ۳.۶ و ۳.۵ درصد از واریانس کل را تبیین می‌کنند.

شناسایی این عوامل با استفاده از پیمایش میدانی و منابع مختلف در مسکن مهر ایلام انجام شد. با توجه به ساختار اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و محیطی محدوده و همچنین ناراضی‌های ساکنان از بسیاری از شاخص‌ها، مسکن مهر ایلام ناکارآمد تشخیص داده شد. نمونه‌ها به صورت هدفمند انتخاب و نتایج حاصل از تحلیل عوامل دارای قابلیت تعمیم‌پذیری هستند، چرا که بر اساس داده‌های میدانی همان محدوده استخراج شده‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهند که عوامل مؤثر بر الگوی مسکن اجتماعی در حوزه‌های مختلفی قابل بررسی هستند و هر عامل توان متفاوتی در تبیین مسئله پژوهش دارد. عامل نخست «دسترسی» با قدرت تبیین حدود ۱۳ درصد مهم‌ترین عامل ناکارآمدی از دید ساکنان است. پس از آن، کمبود زمینه مناسب برای مشارکت اجتماعی و کیفیت نامطلوب مؤلفه‌های محیطی و زیبایی‌شناسی از عوامل مهم دیگر ناکارآمدی مسکن مهر به‌شمار می‌آیند. به ترتیب بعدی، مسائل مربوط به عامل «سرانه» شامل مساحت، تعداد و کفایت فضای داخلی واحد، بلوک و مجتمع؛ عامل «اقتصاد»

شامل هزینه، درآمد و تسهیلات مالی؛ عامل «فرهنگ و زمینه» و عدم انطباق با زمینه فرهنگی ساکنان؛ عامل «ایمنی و امنیت» و فقدان ساختار مناسب؛ و در نهایت عوامل «کالبدی- فضایی» و «تأسیسات و خدمات» با قدرت تبیین پایین‌تر (۳.۶ و ۳.۵ درصد) ضعیف‌ترین عوامل ناکارآمدی مسکن مهر ایلام از دید ساکنان بوده‌اند. یافته‌های پژوهش حاضر درباره ناکارآمدی مسکن مهر ایلام با مطالعات پیشین هم‌خوانی دارد و بر اهمیت ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیرساختی تأکید می‌کند؛ به‌طور مثال، لک و همکاران (۱۴۰۰) مؤلفه‌های مشابهی را شناسایی کرده‌اند.

همچنین، رضایتمندی پایین ساکنان از شاخص‌های اجتماعی و محیطی که در مطالعاتی چون (Razavian et al. 2017) و (Barzegar and Ghorbani 2019) گزارش شده، با یافته‌های کنونی درباره نقش پررنگ عامل‌های «مشارکت اجتماعی» و «محیطی و زیبایی‌شناسی» هم‌راستا است. علاوه بر این، عامل «دسترسی» به‌عنوان مهم‌ترین عامل در پژوهش حاضر، با نتایج پژوهش (Nicoletti, Sirenko, and Verma 2022)، مبنی بر نابرابری در دسترسی به زیرساخت‌های شهری برای جوامع محروم، هم‌خوانی کامل دارد. در زمینه تأثیر عوامل اقتصادی و فرهنگی نیز، مطالعات (Maleki and Amiri 2017) و (Habibi and Behzadfar 2010)، به اهمیت شرایط اقتصادی و عدم تطابق فرهنگی در مسکن مهر اشاره کرده‌اند که با نتایج تحلیل عاملی اکتشافی پژوهش حاضر هم‌راستا است. در نهایت، ضعف در ابعاد کالبدی- فضایی و خدمات زیرساختی نیز در پژوهش‌های (Shaterian, Ziari, Mahmoodi, and Ghanbari 2017) و (Kiani, and Farhadi Khah 2017) مورد تأکید قرار گرفته و مهر تأییدی بر یافته‌های کنونی در خصوص ناکارآمدی ساختار فضایی و خدمات‌رسانی در مسکن مهر ایلام است. این مقایسه نشان می‌دهد که یافته‌های پژوهش حاضر نه تنها با تحقیقات داخلی، بلکه با ادبیات جهانی در حوزه مسکن اجتماعی هم‌راستا بوده و می‌تواند در سیاست‌گذاری‌های آینده مورد استفاده قرار گیرد.

تشکر و قدردانی

این مقاله هیچ حامی مالی و معنوی نداشته است.

تعارض منافع

این مقاله فاقد هرگونه تعارض منافی است.

تاییدیه اخلاقی

نویسندگان متعهد می‌شوند که کلیه اصول اخلاقی انتشار اثر علمی را براساس اصول اخلاقی COPE رعایت کرده‌اند و در صورت احراز هر یک از موارد تخطی از اصول اخلاقی، حتی پس از انتشار مقاله، حق حذف مقاله و پیگیری مورد را به مجله می‌دهند.

درصد مشارکت

نویسندگان اعلام می‌دارند به‌طور مستقیم در مراحل انجام پژوهش و نگارش مقاله مشارکت فعال داشته‌اند.

پی‌نوشت

1. Jan Kazak
2. Alaster Reid
3. Zhuangyuan Fan, Tianyu Su, Maoran Sun, Ariel Noyman, Fangkai Zhang, Alex «Sandy» Pentland, Esteban Moro
4. Kaiser, Meyer, Olkin Sampling Adequacy
5. Bartlett

۶. سرنی و کایسر مقدار عددی بالای ۰.۰۵ برای KMO را قابل قبول می‌دانند (Kaiser and Cerny 1997).
 ۷. منطقه یک شامل: بخش مرکزی، ژیان، بان بور، استانداری؛ منطقه دو شامل: سبزی آباد و بان برز؛ منطقه سه شامل: صد دستگاه، (فرودگاه قدیم- نوروژ آباد)، پیچ آشوری و صداوسیما؛ منطقه چهار شامل: آزادگاه، رمنندگان، چالیمار و جانبازان.

فهرست منابع

- Afshar, Zohreh. 2013. "Delivery of 2.7 Million Mehr Housing Units." *Iran Newspaper* (19). [in Persian]
- Architectural Digest. 2019. "SANAA Completes an Elegantly Designed Social Housing Complex in Paris." Architectural Digest. <https://www.architecturaldigest.com/story/sanaa-completes-elegantly-designed-social-housing-complex-in-paris>.
- Ardalan, Nader. 2008. "Interview with Darab Diba." *Journal of Architecture and Urban Planning Articles*. [in Persian]
- Atuesta, Laura H., and Geoffrey J. D. Hewings. 2019. "Housing Appreciation Patterns in Low-Income Neighborhoods: Exploring Gentrification in Chicago." *Journal of Housing Economics* 44: 35-47. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.08.005>.
- Azadarmaki, Taghi. 2009. "Socio-Cultural Dimensions and Mehr Housing." *Manzar Journal* 2: 45-46. [in Persian]
- Barzegar, Sadeq, and Alireza Ghorbani. 2019. "Examining Satisfaction with the Mehr Housing Project from the Perspective of Social Sustainability: A Case Study of Mehr Housing in Gorgan City." *Iranian Journal of Social Issues Sociology* 8(April). [in Persian]
- Deputy of Infrastructure Studies. 2011. Evaluation of the National Housing Action Plan. Research Center of the Islamic Consultative Assembly. [in Persian]
- Fan, Zhuangyuan, Tianyu Su, Maoran Sun, Ariel Noyman, Fan Zhang, Alex 'Sandy' Pentland, and Ešteban Moro. 2022. "Diversity Beyond Density: Experienced Social Mixing of Urban Streets." arXiv. <https://doi.org/10.48550/arXiv.2209.07041>.
- Farrokh Zanouri, Abbas. 2001. "The Necessity of Urban Regeneration." *Municipalities Journal* 7. [in Persian]
- Ganji, Mohammad. 2008. Analysis of Sociological Factors Affecting the Creation of Happiness among Household Heads in Isfahan. PhD Dissertation in Sociology, Faculty of Literature and Humanities, University of Isfahan. [in Persian]
- Garcia, Luis-Manuel. 2018. "Agonistic Festivities: Urban Nightlife Scenes and the Sociability of 'Anti-Social' Fun." *Annals of Leisure Research* 21(4): 462-479. <https://doi.org/10.1080/11745398.2017.1398097>
- Habibi, Mohsen, Mohsen Goodarzi, and Hojatollah Mirzaei. 2013. "Economic and Social Pathology of the Mehr Housing Project: Report from the Session of the Social Policy Group on Sunday, December 29." [in Persian]
- Hezarjaribi, Jafar, and Zeynab Emami Ghaffari. 2019. "Study of the Evolution of Welfare Housing Policy in Iran." *Quarterly Journal of Welfare Planning and Social Development* 38: Spring 2019. [in Persian]
- Hier, Sean P. 2004. "Risky Spaces and Dangerous Faces: Urban Surveillance, Social Disorder and CCTV." *Social & Legal Studies* 13(4): 541-554. <https://doi.org/10.1177/0964663904047333>.
- Jacobs, Allan B., and Donald Appleyard. 1987. "Toward an Urban Design Manifesto." *Journal of the American Planning Association* 53(1): 112-120. <https://doi.org/10.1080/01944368708976642>.
- Jafari Shahin, and Amirhossein Pourjohari. 2022. "Examining the Future Challenges Facing Mehr Housing Policies and the National Housing Action Plan: The Case of Pardis New Town." *Future Cities Outlook Quarterly* 3(4): 89-108. [in Persian]
- Kazak, Jan K. 2023. "Intergenerational Social Housing for Older Adults: Findings from a Central European City." *Habitat International* 142: 102966. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102966>.
- Khalili, Ahmad, Hanieh Nourollahi, Naeimeh Rashidi, and Maryam Rahmani. 2015. "Evaluation of Mehr Housing Policies in Iran and Proposing Solutions for Their Improvement." *Urban Studies Scientific-Research Quarterly* 13: 83-92. [in Persian]
- Koochakian, Masoud, Simon Ayvazian, Darab Diba, and Vida Norouz Borazjani. 2017. "Redefining the Concept of Housing and Residence Based on Economic and Social Components." *Urban Management* 16(49): 263-86. [in Persian]
- Lak, Niloufar, Baqer Karimi, and Khosrow Mohahed. 2021. "Evaluation of Enhancing Components of Mehr Housing to Reduce Social Vulnerability from Residents' Perspective: Case Study of Sadra Mehr Housing." *Scientific-Research Quarterly of New Perspectives in Human Geography* 13(4). [in Persian]
- Mahin Nastran, Vahid Ghasemi, and Sadeq Hadizadeh Zargar. 2013. "Evaluation of Social Sustainability Indicators Using Analytic Network Process (ANP)." *Applied Sociology* 24(3): 155-173. [in Persian]
- Maleki, Mahsa. 2021. "Comparative Study of Social Housing Experiences in Iran and Other Countries." *Architectural Studies: Journal of Architecture and Urban Planning of Iran* 3(18): Spring 2021. [in Persian]
- Ministry of Roads and Urban Development. 2012. Mehr Housing Information System. [in Persian]
- Ministry of Roads and Urban Development. 2013. *Mehr Housing Information System*. Tehran: Ministry of Roads and Urban Development.
- Mohammad Taghi Razavian, Moštafa Haraeini, Mehrdad Bahrami, Paria Alizadeh, and Paria. 2018. "Evaluation of Social Indicators of Mehr Housing from Citizens' Perspective (Case Study: Mehr Housing of Parand City)."

- Geography and Environmental Studies* 6(24): 51-64. [in Persian].
- Mohammadi, Fariborz, Sattar Parvin, and Yaser Raštegar. 2018. "Challenges of Social Policy in Housing and Its Impact on Formation of Social Deviance (Case Study: Parand Mehr Housing)." *Journal of Welfare Planning and Social Development* 9(36): 142-75. [in Persian]
 - Morteza Zamani, Sina Rezaqi Asl, and Elham Pour Mahabadian. 2020. "Comparative Assessment of Social Capital Components in Urban Public Housing: Case Study of Berim and Bavarde Districts, Abadan." *Journal of Architecture and Urban Planning of Iran (JIAU)* 11(1): 115-130. [in Persian]
 - Nicoletti, Leonardo, Mikhail Sirenko, and Trivik Verma. 2022. "Disadvantaged Communities Have Lower Access to Urban Infrastructure." *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49(8): 2111-2128. <https://doi.org/10.1177/23998083221131044>.
 - Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). 2020. *Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5b54f96b-en>.
 - Paumier, Cyril B. 2004. *Creating a Vibrant City Center: Urban Design and Regeneration Principles*. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
 - Pishgar, Elaheh, and Alireza Mohammadi. 2020. "An Analysis of Housing Indicators' Changes in Tehran Metropolis during the Period 2009–2019." *Urban Economics* 9(2): 106-118. <https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.02.05> [in Persian]
 - Pourmohammadi, Mohammadreza, Shahriar Roustaei, and Ahmad Asadi. 2014. "An Analysis of Social Desirability and Its Impact on Residential Location Choice: A Case Study of Neighborhoods with High Residential Development in the Dilapidated Fabric of Zanjan City." *Urban Research and Planning* 5(17): 1-18. [in Persian]
 - Qiao, Lin, Huiping Huang, and Yichen Tian. 2019. "The Identification and Use Efficiency Evaluation of Urban Industrial Land Based on Multi-Source Data." *Sustainability* 11(21): 6149. <https://doi.org/10.3390/su11216149>.
 - Razavi Pour, Maryam Sadat, and Mohammad Mahdi Zakari. 2018. "Examining Iranian-Islamic Identity in Mehr Housing Projects' Architecture." *National Studies* 19(75): 123-140. [in Persian]
 - Razavian, Mohammad Taghi, Kaveh Mohammadi, and Taher Aboubakri. 2013. *Urban Dilapidated Spaces*. Imam Reza University Press. [in Persian]
 - Reid, Alasdair. 2023. "Closing the Affordable Housing Gap: Identifying the Barriers Hindering the Sustainable Design and Construction of Affordable Homes." *Sustainability* 15: 8754. <https://doi.org/10.3390/su15118754>.
 - Rezaei, Baqer, Mohammadreza Pakdel-Fard, Hasan Sattari Sarbanqoli, and Shabnam Akbari Namdar. 2021. "Residents' Satisfaction with Mehr Housing from the Physical-Social Dimension in Sahand New Town: A Case Study of Aftab Complex." *Geography Quarterly* 19(69). <https://doi.org/10.22054/urdp.2022.62783.1369>. [in Persian]
 - Saedi, Mahdi, Reza Kheiraldin, and Mostafa Behzafar. 2020. "Explaining the Factors Affecting the Vitality of Public Space: Case Study of Valiasr Crossroad, Tehran." *Sustainable City Quarterly* 3(2): 106-123. [in Persian]
 - Shaterian, Mohsen, Sedigheh Kiani Salmi, and Rana Ghanbari. 2017. "Evaluation of Socio-Economic and Physical Effects of Mehr Housing from the Residents' Perspective (Case Study: Mehr Housing of Kashan)." *Geography (Regional Planning)* 7(3). [in Persian]
 - Shayegian, Mahsa. 2017. "A Method for Evaluating Access to Public Transportation Systems in Urban Areas Based on GIS." *Second National Conference on New Research and Educational Findings in Civil Engineering, Architecture, Urban Planning, and Environment of Iran*. Tehran: Mehr Arvand Institute of Higher Education. [in Persian]
 - Shokoohi Bidehendi, Mohammad Saleh, and Sepehr Sobhani Zhand. 2018. "Pathology of the Mehr Housing Project with Regard to Indigenous Settlement Planning Principles (Case Study: Bandar Khamir)." *Journal of Islamic Architectural Research* 3(6): 91-116. [in Persian]
 - Short, John R. 2006. *Housing Policy in the United States*. 3rd ed. New York: Routledge.
 - Soltanzadeh, Hossein. 2003. "The Beginning of the Formation of Contemporary Squares." *Architecture and Culture* 15-16. [in Persian]
 - Tahmasbizadeh, Farshad, and Mohammad Masoud. 2022. "Analysis of Place Identity Indicators in New Urban Neighborhoods (Case Study: Neginshahr Town, Isfahan)." *Quarterly Journal of Welfare Planning and Social Development* 53: 121-60. [in Persian]
 - Tavakolinia, Jamileh, and Saeed Zarghami. 2018. "Pathology of the Fifth and Sixth National Development Programs in Providing Housing for Low-Income Urban Groups." *Studies on Urban Structure and Function* 5(16): 47-82. [in Persian]
 - The Guardian. 2019. "Innovative Solutions to the UK's Housing Crisis." *The Guardian* (March 12). <https://www.theguardian.com>
 - United Nations Development Programme (UNDP). 2015. *Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. New York: United Nations.
 - Vice President of Infrastructure Studies. 2011. *Evaluation of the National Housing Action Plan*. Tehran: Research

Center of the Islamic Consultative Assembly.

- Williams, Andrew James, Kath Maguire, Karyn Morrissey, Tim Taylor, and Katrina Wyatt. 2020. "Social Cohesion, Mental Wellbeing and Health-Related Quality of Life among a Cohort of Social Housing Residents in Cornwall: A Cross-Sectional Study." *BMC Public Health* 20(Article 985). <https://doi.org/10.1186/s12889-020-09078-6>.
- Zadoli Khajeh, Shahrokh. 2018. Eco-Centered Rethinking in the Feasibility of Physical-Qualitative Improvement of Informal Settlements Based on Minimum Housing Standards (Comparative Study of Ahvaz and Tabriz Metropolises). PhD Dissertation in Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Shahid Chamran University of Ahvaz. [in Persian]
- Zangeneh Shahraki, Saeed, Hossein Farhadikhah, and Asghar Heidari. 2020. "Challenges of Mass Housing: Assessing the Weaknesses of Mehr Housing at the National Scale." *Studies on Urban Structure and Function* 7(24): 129-154. [in Persian]
- Ziari, Karamatollah, Mahmoudi Arvin, and Hossein Farhadikhah. 2017. "Evaluation of Housing Choice Indicators in the City (Case Study: Ahvaz)." *Urban Management Studies* 9(30): 49-63. [in Persian]
- Ziari, Keramatollah, Ahmad Pourahmad, Hossein Hataminejad, and Akbar Mohammadi. 2016. "Urban Low-Income Housing Planning with Emphasis on Financial Capability and Housing Poverty Line: The Urban Population of Kurdistan Province." *Human Geography Research* 48(96): 211-226. [in Persian]
- Ziari, Somayah, Rahmatollah Farhodi, Ahmad Pourahmad, and Hossein Hataminejad. 2017. "Housing Provision Patterns for Low-Income Groups: A Case Study of Karaj City." *Human Geography Research* 4(49): 869-883. doi:[10.22059/JHGR.2016.59110](https://doi.org/10.22059/JHGR.2016.59110). [in Persian]

نحوه ارجاع به این مقاله

صیدی‌نژاد، فائزه، کیومرث حبیبی، و مهدی سعیدی. ۱۴۰۴. کنکاش در عوامل مؤثر بر شکل‌گیری الگوی ساخت مسکن اجتماعی ناکارآمد، مورد مطالعاتی: مسکن مهر شهر ایلام. نشریه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر ۱۸(۵۱): ۷۵-۹۱.

DOI: 10.22034/AAUD.2025.486701.2927

URL: https://www.armanshahrjournal.com/article_227408.html



COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Armanshahr Architecture & Urban Development Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

