



دانشگاه پیام نور

دانشکده مدیریت و حسابداری

پایان نامه

جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته **MBA** - گرایش استراتژی

**MBA** گروه

عنوان

بررسی نقاط ضعف و قوت واگذاری مسکن مهر و ارائه راهکارهای اصلاحی برای نیل به اهداف

تعیین شده (مورد مطالعه: شهرستان خرم آباد)

استاد راهنما:

دکتر علی ربیعی

استاد مشاور:

دکتر محمد رضا رنجبرفلاح

نگارنده:

مهسا بیرانوند

شهریور ۹۱-۱۳۹۰



دانشگاه پیام نور

دانشکده مدیریت و حسابداری

مرکز تهران غرب

پایان نامه

جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته **MBA**-گرایش استراتژی

**MBA** گروه

عنوان

بررسی نقاط ضعف و قوت واگذاری مسکن مهر و ارائه راهکارهای اصلاحی برای نیل به اهداف  
تعیین شده (مورد مطالعه؛ شهرستان خرم آباد)

استاد راهنما:

دکتر علی ربیعی

استاد مشاور:

دکتر محمد رضا رنجبرفلاح

نگارنده:

مهسا بیرانوند

شهریور ۹۱-۱۳۹۰

صلى الله عليه وسلم

تقدیرم به

پدر و مادر همه با هم

که وجودشان در تمام مرا حال زندگی

مایه آرامش و دلگرمی من است

# تقدیر و تشکر

خدارا شکر و سپاس که نعمت فراگیری علم و دانش را به من ارزانی داشت و توفیق به انجام رساندن این پژوهش را به من عطا فرمود.

بدین وسیله از بذل عنایت و راهنمایی های ارزنده جناب آقای دکتر علی ربیعی، استاد راهنما و جناب آقای دکتر محمدرضا رنجبر فلاح استاد مشاور پایان نامه که با رهنمودهای ارزنده خود مرا در رسیدن به اهداف تحقیق یاری رسانیده اند کمال تشکر و قدردانی را دارم.

همچنین از جناب مهندس افخمی و کلیه عزیزانی که در این راه مرا همراهی کرده اند، بالاخص خانواده عزیزم که همواره پشتیبان من بوده اند صمیمانه قدردانی و تشکر می نمایم.

## چکیده

افزایش جمعیت و مهاجرت به شهرها موجب شده است تا مسکن همواره به عنوان یکی از مشکلات اقتصادی و اجتماعی در کشورهای در حال توسعه محسوب شود. تلاش های عدیده برای رفع مشکل کمبود مسکن مناسب در ایران صورت پذیرفته که از جمله آن ها سیاست مسکن مهر است که به منظور کمک به تأمین مسکن اقشار کم درآمد طراحی شده است. در این تحقیق به منظور بررسی اهداف و برنامه های مسکن مهر و ارائه برنامه های اصلاحی، مسکن مهر شهرستان خرم آباد به عنوان یکی از شهرستان های محروم کشور مورد مطالعه قرار گرفت و نقاط قوت و ضعف واگذاری آن از جنبه دسترسی به اهداف اصلی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی مشخص گردید. قلمرو زمانی تحقیق حاضر شش ماهه دوم سال ۱۳۹۰ و سه ماهه اول سال ۹۱ می باشد. روش شناسی تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-پیمایشی است. در این تحقیق برای جمع آوری اطلاعات از روش تلفیقی مصاحبه با کارشناسان و سازندگان مسکن و توزیع پرسشنامه در میان کارشناسان و متقاضیان مسکن مهر استفاده شده است. به منظور تجزیه و تحلیل داده ها از روش های آمار توصیفی (جداول فراوانی و درصدها، میانگین ها و انحراف معیارها) و آماراستنباطی (آزمون کولموگوروف، اسمیرنف، t یک نمونه ای و t جفت شده) و برای انجام محاسبات بسته نرم افزاری (Spss/pc++ (Ver ۱۶.۰) به کار گرفته شد همچنین برای تحلیل مصاحبه ها از روش تحلیل متن استفاده شده است. از جمله یافته های این تحقیق، دسترسی به اهداف اقتصادی و زیست محیطی در حد متوسط، دسترسی به اهداف اصلی و اجتماعی در حد متوسط به پایین و دستیابی به اهداف فرهنگی در حد بسیار ضعیف است. از جمله نقاط قوت مسکن مهر خرم آباد می توان به اشتغالزایی و اصلاح الگوی زمین شهری در بخش اقتصادی و حفظ زمین های کشاورزی در بخش زیست محیطی در حد متوسط اشاره کرد. از جمله نقاط ضعف مسکن مهر خرم آباد می توان به تحت پوشش قرار نگرفتن تمامی نیازمندان واقعی مسکن و پایین نیامدن قیمت زمین و مسکن در دسترسی به اهداف اصلی، عدم طراحی اولیه درست و توجیه فنی طرح ها و تنها استفاده از ۲ بافت فرسوده در بخش اقتصادی، محل احداث پروژه در خارج از کالبد شهر و عدم توجه به ویژگی های اجتماعی و بعد هویت معماری منطقه در بخش اجتماعی، کمترین میزان مشارکت مردمی و تهدیدات فرهنگی برای ساکنین در بخش فرهنگی و تخریب محیط زیست در بعضی مناطق و حاشیه نشینی رسمی در بخش زیست محیطی اشاره کرد.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، نقاط قوت و ضعف واگذاری، ارزیابی اهداف اصلی، ارزیابی اقتصادی، ارزیابی اجتماعی، ارزیابی فرهنگی، ارزیابی زیست محیطی

## فهرست مطالب

عنوان ..... صفحه

---

مقدمه ..... ۱

### فصل اول - کلیات پژوهش

مقدمه ..... ۳

۱-۱ بیان مسئله ..... ۳

۱-۲ ضرورت انجام تحقیق ..... ۳

۱-۳ اهداف تحقیق ..... ۳

۱-۴ قلمرو تحقیق ..... ۴

۱-۵ سؤالات تحقیق ..... ۴

۱-۶ فرضیه‌های تحقیق ..... ۴

۱-۷ روش تحقیق ..... ۵

۱-۸ جامعه آماری ..... ۵

### فصل دوم: مبانی نظری و پیشینه تحقیق

مقدمه ..... ۷

۲-۱ مبانی نظری مسکن مهر ..... ۸

- ۲-۱-۱-تعریف..... ۸
- ۲-۱-۲-آئین نامه ها و اقدامات مقرراتی..... ۸
- ۲-۲-جنبه های اقتصادی مسکن مهر..... ۱۲
- ۲-۳-مسکن مهر و صنعتی سازی..... ۱۵
- ۲-۴-مسکن مهر و صرفه جویی در مصرف انرژی..... ۱۶
- ۲-۵-نقش مسکن مهر در بهره وری زمین شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری ..... ۱۷
- ۲-۶-جایگاه مسکن مهر در بافت فرسوده..... ۱۸
- ۲-۶-۱-بافت های فرسوده شهری..... ۱۸
- ۲-۶-۲-مسکن مهر جایگزینی کارساز..... ۱۸
- ۲-۶-۳-مقایسه ای بین هزینه ساخت مسکن مهر در بافت فرسوده تهران و شهرهای سه گانه..... ۱۹
- ۲-۷-نقش مسکن مهر در هدفمندسازی یارانه ها..... ۱۹
- ۲-۷-۱-تاثیر هدفمند کردن یارانه ها بر معیشت ساکنین مسکن مهر در تهران..... ۱۹
- ۲-۸-مهندسی ارزش ..... ۲۱
- ۲-۸-۱-مطالعه ارزش در زمینه های طرح، اجرا و بهره برداری پروژه های مسکن مهر..... ۲۱
- ۲-۸-۱-۱-بخش مطالعات و طراحی..... ۲۱
- ۲-۸-۱-۲-بخش اجرا..... ۲۲
- ۲-۹-جنبه های کالبدی-اجتماعی مسکن مهر..... ۲۲
- ۲-۹-۱-ملاحظات جغرافیایی و محیطی در مطالعت مکان یابی..... ۲۲



- ۲-۹-۲- هویت یابی..... ۲۳
- ۲-۹-۳- هویت در معماری..... ۲۴
- ۲-۱۰-۱- ارزیابی اجتماعی پروژه مسکن مهر با استفاده از مدل ونکلی ..... ۲۴
- ۲-۱۱- آسب های اجتماعی ناشی از نبود زیرساخت های حمل و نقل مناسب، برای ساکنین مسکن مهر در شهرهای بزرگ..... ۲۶
- ۲-۱۲- نقش سیاست های مسکن مهر در رشد و گسترش شهرها..... ۲۶
- ۲-۱۲-۱- بازشناسی سیاست های مسکن مهر، متناسب با توسعه درون زا..... ۲۶
- ۲-۱۲-۲- امکان سنجی اراضی با قابلیت مکان گزینی رشد و توسعه درون زا..... ۲۷
- ۲-۱۳- نقش مشارکت در آماده سازی اراضی مسکن مهر..... ۲۸
- ۲-۱۳-۱- مشارکت..... ۲۸
- ۲-۱۳-۱-۱- دلایل عدم تحقق مشارکت در پروژه های مسکن مهر ..... ۲۸
- ۲-۱۴- مشکلات فراروی سازندگان در طرح مسکن مهر..... ۲۹
- ۲-۱۵- پیشینه تحقیق..... ۳۱
- ۲-۱۵-۱- مقایسه سیاست های اصولی مسکن مهر با سیاست مسکن پاک (پس انداز، انبوه سازی، کوچک سازی) در برنامه دوم توسعه..... ۳۱
- ۲-۱۵-۱-۱- پس انداز..... ۳۱
- ۲-۱۵-۲- صنعتی سازی به جای انبوه سازی..... ۳۲
- ۲-۱۵-۳- کوچک سازی، تفکری غیر کارشناسی و مغایر با قانون اساسی..... ۳۳
- ۲-۱۵-۲- رد پای مسکن مهر در تجربیات جهانی ..... ۳۳

- ۳۴.....۲-۱۵-۲-۱- دخالت دولت در حوزه برنامه ریزی توسعه مسکن.....
- ۳۵.....۲-۱۵-۲-۲- واگذاری حق بهره برداری از زمین.....
- ۳۶.....۲-۱۵-۲-۳- وام ساخت.....
- ۳۷.....۲-۱۵-۲-۴- مقایسه تطبیقی تولید مسکن انبوه در ایران و آلمان.....
- ۳۷.....۲-۱۵-۲-۴-۱- بررسی تولید مسکن.....
- ۴۳.....۲-۱۵-۳- دیدگاه افراد در ارتباط با مسکن گروه های کم درآمد.....
- ۴۵.....۲-۱۵-۴- نظریه های موجود در رابطه با برخورد با مسکن گروه های کم درآمد.....
- ۴۷.....۲-۱۶- مدل مفهومی پژوهش.....
- ۴۹.....۲-۱۷- تشریح عوامل مدل.....
- ۴۹.....۲-۱۷-۱- تغییرات زیستی-فیزیکی.....
- ۴۹.....۲-۱۷-۲- تغییرات اقتصادی.....
- ۴۹.....۲-۱۷-۳- تغییرات اجتماعی.....
- ۴۹.....۲-۱۷-۴- تغییرات فرهنگی.....
- ۴۹.....۲-۱۸- معرفی استان لرستان و شهر خرم آباد.....
- ۵۰.....۲-۱۸-۱- روش های مختلف ساخت مسکن مهر در لرستان.....
- ۵۱.....۲-۱۸-۲- محل قرارگیری مسکن مهر در خرم آباد.....
- ۵۱.....۲-۱۸-۳- خرم آباد، شهر استثنایی مسکن مهر در کشور.....
- ۵۲.....۲-۱۸-۴- ایجاد مراکز خدماتی، رفاهی و... در پروژه های مسکن مهر خرم آباد.....

۵۲.....۲-۱۸-۵-مشکلات مسکن مهر در خرم آباد.....

۵۲.....۲-۱۸-۶-خلاصه عملکرد مسکن مهر خرم آباد.....

## فصل سوم- روش تحقیق

۵۴.....مقدمه.....

۵۴.....۳-۱-روش تحقیق.....

۵۴.....۳-۲-جامعه آماری.....

۵۴.....۳-۳-قلرو زمانی.....

۵۴.....۳-۴-قلمرو مکانی.....

۵۴.....۳-۵-قلمرو موضوعی.....

۵۵.....۳-۶-نمونه آماری و تعیین حجم آن.....

۵۶.....۳-۷-متغیرهای تحقیق.....

۵۶.....۳-۷-۱-متغیرهای مستقل.....

۵۶.....۳-۷-۲-متغیر وابسته.....

۵۶.....۳-۸-ابزار جمع آوری اطلاعات.....

۶۱.....۳-۹-روایی پرسشنامه.....

۶۲.....۳-۱۰-پایایی.....

۶۳.....۳-۱۱-روش های آماری.....

## فصل چهارم - یافته های تحقیق

- مقدمه..... ۶۷
- ۴-۱- ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف اصلی..... ۶۷
- ۴-۲- ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف اقتصادی..... ۶۸
- ۴-۳- ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف اجتماعی..... ۶۹
- ۴-۴- ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف فرهنگی..... ۷۰
- ۴-۵- ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف زیست محیطی..... ۷۱
- ۴-۶- ارزیابی کلی طرح مسکن مهر..... ۶۹
- ۴-۷- تحلیل های استنباطی داده های پژوهش (آزمون فرضیه های تحقیق)..... ۷۲

## فصل پنجم - بحث و نتیجه گیری

- ۵-۱- بحث..... ۹۰
- ۵-۲- نتیجه گیری کلی..... ۹۵
- ۵-۳- پیشنهادها..... ۹۶
- ۵-۳-۱- راهکارهایی جهت دستیابی به اهداف اصلی..... ۹۶
- ۵-۳-۲- راهکارهایی جهت دستیابی به اهداف اقتصادی..... ۹۷
- ۵-۳-۳- راهکارهایی جهت دستیابی به اهداف اجتماعی..... ۹۷
- ۵-۳-۴- راهکارهایی جهت دستیابی به اهداف فرهنگی..... ۹۸
- ۵-۳-۵- راهکارهایی جهت دستیابی به اهداف زیست محیطی..... ۹۸

۹۹-۴-۵- منابع و ماخذ.....

۱۰۳..... پیوست ها.

۱۳۱..... چکیده انگلیسی

## پیوست ها

۱۰۳..... پیوست الف: پرسشنامه

## پیوست ب: فهرست جدول ها

۱۰۷..... جدول ب-۱: فواصل طی شده افراد بین محل زندگی و کار

۱۰۷..... جدول ب-۲: مقایسه رشد سرمایه گذاری در مسکن در آلمان در سال های ۱۹۵۰ و ۱۹۸۲

۱۰۷..... جدول ب-۳: مقایسه درصد سرمایه گذاری بخش دولتی با بخش خصوصی در مسکن مهر

۱۰۸..... جدول ب-۴: معرفی سازه ها و معیارهای سنجش آنها

۱۱۰..... جدول ب-۵: کد گذاری سوالات بر اساس مقیاس ۵ گزینه ای لیکرت

۱۱۰..... جدول ب-۶: سرفصل هر یک از سوالات پرسشنامه تحقیق

۱۱۱..... جدول ب-۷: ضرایب آلفای کرونباخ متغیر های تحقیق در نمونه نهایی

۱۱۲..... جدول ب-۸: نتایج آزمون کولوموگروف اسمیرنوف متغیر های تحقیق - گروه کارشناسان

۱۱۳..... جدول ب-۹: نتایج آزمون کولوموگروف اسمیرنوف متغیر های تحقیق - گروه متقاضیان

۱۱۴..... جدول ب-۱۰: یافته های توصیفی پاسخ افراد به سوالات پرسشنامه

۱۱۶..... جدول ب-۱۱: توصیف ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف اصلی

۱۱۷..... جدول ب-۱۲: توصیف ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف اقتصادی

۱۱۸..... جدول ب-۱۳: توصیف ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف اجتماعی

۱۱۹..... جدول ب-۱۴: توصیف ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف فرهنگی

۱۱۹..... جدول ب-۱۵: توصیف ارزیابی دسترسی مسکن مهر به اهداف زیست محیطی

۱۲۰..... جدول ب-۱۶: توصیف ارزیابی کلی مسکن مهر

۱۲۰..... جدول ب-۱۷: آزمون t یک نمونه ای در دستیابی به اهداف اصلی (نظر متقاضیان)

- جدول ب-۱۸: آزمون t یک نمونه ای در دستیابی به اهداف اصلی (نظر کارشناسان)..... ۱۲۰
- جدول ب-۱۹: آزمون t یک نمونه ای در دستیابی به اهداف اصلی (نظر مجموع)..... ۱۲۱
- جدول ب-۲۰: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف اقتصادی (نظر متقاضیان)..... ۱۲۱
- جدول ب-۲۱: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف اقتصادی (نظر کارشناسان)..... ۱۲۱
- جدول ب-۲۲: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف اقتصادی (نظر مجموع)..... ۱۲۱
- جدول ب-۲۳: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف اجتماعی (نظر متقاضیان)..... ۱۲۲
- جدول ب-۲۴: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف اجتماعی (نظر کارشناسان)..... ۱۲۲
- جدول ب-۲۵: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف اجتماعی (نظر مجموع)..... ۱۲۲
- جدول ب-۲۶: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف فرهنگی (نظر متقاضیان)..... ۱۲۲
- جدول ب-۲۷: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف فرهنگی (نظر کارشناسان)..... ۱۲۳
- جدول ب-۲۸: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف فرهنگی (نظر مجموع)..... ۱۲۳
- جدول ب-۲۹: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف زیست محیطی (نظر متقاضیان)..... ۱۲۳
- جدول ب-۳۰: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف زیست محیطی (نظر کارشناسان)..... ۱۲۳
- جدول ب-۳۱: آزمون t یک نمونه ای دسترسی به اهداف زیست محیطی (نظر مجموع)..... ۱۲۴
- جدول ب-۳۲: آماره های توصیفی دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف اصلی..... ۱۲۴
- جدول ب-۳۳: آزمون مقایسه ای دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف اصلی..... ۱۲۴
- جدول ب-۳۴: آماره های توصیفی دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف اقتصادی..... ۱۲۴
- جدول ب-۳۵: آزمون مقایسه ای دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف اقتصادی..... ۱۲۵
- جدول ب-۳۶: آماره های توصیفی دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف اجتماعی..... ۱۲۵
- جدول ب-۳۷: آزمون مقایسه ای دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف اجتماعی..... ۱۲۵
- جدول ب-۳۸: آماره های توصیفی دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف فرهنگی..... ۱۲۵
- جدول ب-۳۹: آزمون مقایسه ای دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف فرهنگی..... ۱۲۶
- جدول ب-۴۰: آماره های توصیفی دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف زیست محیطی..... ۱۲۶
- جدول ب-۴۱: آزمون مقایسه ای دیدگاه در خصوص دسترسی به اهداف زیست محیطی..... ۱۲۶

جدول ب-۴۲: تفاوت دیدگاه متقاضیان، سازندگان و کارشناسان مسکن در خصوص دسترسی به اهداف اصلی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی طرح مسکن مهر.....۱۲۷

#### پیوست ج: فهرست شکل ها

شکل ج-۱: مدل ارزیابی اجتماعی مسکن مهر با استفاده از مدل ونکلی.....۱۲۷  
شکل ج-۲: فرآیند ارزیابی مطلوبیت پهنه های شهری، متناسب با مکان گزینی توسعه درون زا.....۱۲۸

#### پیوست د: فهرست نمودارها

نمودار د-۱: مقایسه دیدگاه کارشناسان و متقاضیان در خصوص دسترسی به اهداف اصلی.....۱۲۸  
نمودار د-۲: مقایسه دیدگاه کارشناسان و متقاضیان در خصوص دسترسی به اهداف اصلی.....۱۲۹  
نمودار د-۳: مقایسه دیدگاه کارشناسان و متقاضیان در خصوص دسترسی به اهداف اجتماعی.....۱۲۹  
نمودار د-۴: مقایسه دیدگاه کارشناسان و متقاضیان در خصوص دسترسی به اهداف فرهنگی.....۱۳۰  
نمودار د-۵: مقایسه دیدگاه کارشناسان و متقاضیان در خصوص دسترسی به اهداف زیست محیطی.....۱۳۰

## مقدمه

مسکن در زمره اساسی ترین و حساس ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۸۷، ۷۱) و شکل گیری آن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اقلیمی، اقتصادی معیشتی و تکنیک ساخت جامعه استفاده کننده است (معینی، ۱۳۸۷، ۴۸). مسکن خردترین و کوچکترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط و خصوصی ترین فضای زندگی انسان است (رهنمایی، ۱۳۸۲؛ مسائلی، ۲۸، ۱۳۸۸). همچنین تأثیر به سزایی بر شرایط زندگی و سلامت هر شخص دارد و دارای آثار قابل توجه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و شخصی است (رستمی، سیامک، ۱۳۸۹، ص ۷۷).

با رشد جمعیت شهرها نیاز به مسکن جدید احساس می شود. قابلیت دسترسی به مسکن در بیشتر شهرهای به سرعت در حال رشد کشورهای در حال توسعه معضلی جدی است، زیرا واحد مسکونی کافی در آنها موجود نیست. برای نمونه، در سال ۱۹۹۱ در کشور برزیل حدود ۶ میلیون خانوار کمبود دسترسی به مسکن داشته اند. بنابر پیش بینی ها، در دهه ۲۰۱۰-۲۰۰۰، کشورهای در حال توسعه نیازمند ۲۱ میلیون واحد مسکونی هستند و از دهه ۲۰۲۰-۲۰۱۰ به ۲۵ میلیون واحد مسکونی برای اسکان خانوارهای شهری اضافه نیاز دارند (UNCHS, ۱۹۹۹) در نتیجه، در کشورهای در حال توسعه مهاجران و اقشار فقیر شهری در مسکنهای غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم در پیرامون شهرها که دارای تسهیلات و زیرساخت های عمومی نیستند استقرار می یابند (Peattie and Aldrett-Hass, ۱۹۸۱, ۱۵۷).

در بررسی مشکل مسکن در کشور ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه این واقعیت مشخص است که سیاست های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است. در نتیجه مشکل مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادثی نیز به وجود آمده و زاغه ها و مناطق حاشیه نشین شهری را شکل داده و منجر به پیامد های وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی در شهرها شده است. روند تحول جمعیتی شهرستان خرم آباد نشان از نرخ رشد کاملاً پرشتاب آن دارد. گرایش های شدید جمعیتی در شهر خرم آباد، در شدت بخشیدن به میزان آسیب رسانی به گروه های درآمدی پایین جامعه تأثیرگذار بوده است، به طوری که این میزان در بخش مسکن گروه های مذکور کاملاً مشاهده می شود. این سرعت فزاینده جمعیت پذیری از یک سو، و فقدان ابزار و سیاست های لازم برای اسکان مطلوب جمعیت از سوی دیگر، موجب بروز ناهنجاری های گسترده ای در نظام کالبدی و اجتماعی شهر خرم آباد گردیده است. نتایج بررسی ها نشان می دهد که جمعیت زیادی از شهر



در محله های غیرمقاوم و محروم از فضاهای مناسب و زیست درونی استقرار دارند و آستانه های پایداری برای رسیدن به اجتماع باثبات انسانی در حداقل میزان آن است. عمده ترین چالش های پیش روی برنامه ریزان شهری در سطح شهرستان خرم آباد، کیفیت پایین ساخت مسکن، نامناسب بودن بافت و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه های شهری است. (زیاری، کرامت الله و دیگران، زمستان ۸۹، ص ۳) با توجه به نکات و موضوعات اشاره شده در این تحقیق به بررسی طرح مسکن مهر و نقاط قوت و ضعف آن به عنوان بزرگ ترین طرح ملی در حوزه مسکن برای رفع معضل بی مسکنی و بد مسکنی پرداخته شده است و نشان می دهد برنامه های دولت تا چه میزان به اهداف خود دست یافته و تا چه حد از جنبه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی موفق عمل کرده است.

# فصل اول: کلیات

## مقدمه

تحولات اقتصادی کشور و تاثیرپذیری بخش مسکن از آن باعث گردیده است مسکن به عنوان یک معضل همه جاگیر البته با شدت و ضعف متفاوت دامنگیر اکثر قریب به اتفاق اقشار جامعه شود و زمینه بحران رو به تزاید لاینحلی را فراهم سازد. ارتباط بخش مسکن با بسیاری از بخش های دیگر اقتصادی، به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست های اقتصادی تلقی می شود. از طرفی دسترسی به مسکن به عنوان یکی از اهداف اجتماعی همواره و در هر جامعه ای مطرح است. مسکن مهر را می توان رویکردی نو در عرصه ی مسکن سازی در کشور دانست که بابه کارگیری حجم عظیم نهاده های تولید، کل اقتصاد را به طور عام و بخش مسکن را به طور خاص متأثر خواهد ساخت و دارای ابعاد اجتماعی و فرهنگی وسیعی خواهد بود. در این فصل به بیان مسئله و ضرورت انجام تحقیق، اهداف، سوالات و قلمرو تحقیق، فرضیه ها و روش تحقیق و تعیین جامعه آماری خواهیم پرداخت.

### ۱-۱- بیان مسئله

کشور ما همواره گریبانگیر مشکل مسکن بوده و دولت ها همواره سعی در برطرف کردن این مشکل داشته اند. از آنجا که هزینه مسکن سهم زیادی را در سبد هزینه خانوار دارد این مشکل بر افراد کم درآمد فشارهای زیادی را متحمل می کند. از این رو برای حمایت از این قشر دولت نهم طرح مسکن مهر را به عنوان راهکاری برای حل این مشکل مطرح ساخت که هدف آن خانه دار ساختن کلیه اقشار محروم متقاضی مسکن است. از این رو این مسئله مطرح است که این طرح تا چه حد توانسته مسیر متعالی خود را بپیماید و در زمینه های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی موفق عمل کند و در زمان کوتاه پاسخ گوی نیازهای متقاضیان مسکن در کشور باشد.

### ۱-۲- ضرورت انجام تحقیق

اهمیت و ضرورت تولید مسکن برای گروه های کم درآمد بر کسی پوشیده نیست. وسعت دامنه مشکل مسکن در کشور ما گریبانگیر طبقات کم درآمد و با درآمد متوسط می باشد کمبودهای قابل توجه کمی و کیفی عملا عده زیادی از مردم را از برخورداری از یک مسکن مناسب محروم کرده است و سهم زیاد

هزینه مسکن در درآمد خانوار تحمیلی بر سایر هزینه های ضروری بسیاری از خانوار می باشد حال با توجه به این مهم ضرورت شناسایی اهداف و پیامدهای مسکن مهر قابل بررسی می باشد. انجام این پژوهش می تواند به ما در شناسایی نقاط قوت و ضعف واگذاری مسکن مهر کمک کند و همچنین چراغ راهی برای هرچه بهتر انجام شدن این پروژه عظیم باشد.

### ۱-۳- اهداف تحقیق

هدف اصلی:

ارائه برنامه هایی برای کاهش نقاط ضعف در جهت نیل به اهداف واگذاری مسکن مهر

اهداف فرعی:

۱- بررسی شکاف وضع موجود و مطلوب واگذاری مسکن مهر

۲- مشخص نمودن عوارض اقتصادی واگذاری مسکن مهر

۳- مشخص نمودن عوارض اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی واگذاری مسکن مهر

### ۱-۴- قلمرو تحقیق

قلمرو زمانی: قلمرو زمانی تحقیق حاضر ۶ ماهه دوم سال ۱۳۹۰ و ۳ ماهه اول سال ۱۳۹۱ می باشد.

قلمرو مکانی: پروژه های مسکن مهر در شهرستان خرم آباد.

قلمرو موضوعی: قلمرو موضوعی این تحقیق بررسی نقاط ضعف و قوت واگذاری مسکن مهر می باشد.

### ۱-۵- سوالات تحقیق

برای دستیابی به اهداف و برنامه های مسکن مهر چه برنامه های اصلاحی ضروری است؟

سوالات فرعی تحقیق:

۱- آیا برنامه های دولت در مسکن مهر به اهداف خود دست یافته است؟

۲- آیا مسکن مهر از جنبه اقتصادی موفق عمل کرده است؟

۳- آیا مسکن مهر از جنبه اجتماعی موفق عمل کرده است؟

۴- آیا مسکن مهر از جنبه فرهنگی موفق عمل کرده است؟