

Performance Evaluation and Effectiveness of Housing Provision Policies with Emphasis on Metropolitan Areas

Abstract:

Objective: This study aims to evaluate the performance and effectiveness of housing provision policies with emphasis on metropolitan areas, with a case study conducted in Tehran, the capital city.

Methodology: This applied research focuses on the Tehran metropolis and was conducted in 2023. The statistical population for the study is based on the latest report from the Tehran Province Management and Planning Organization in 2023, which indicates a population of 14.287 million people. After calculating the Morgan's formula, a sample size of 384 individuals was determined. Cluster sampling was also employed to categorize the 22 districts of Tehran. Finally, the data collected were analyzed using structural equation modeling to identify causal relationships between variables.

Findings: The variables of effectiveness and efficiency have a significant impact on housing provision policies with path coefficients of 0.305 and 0.329, respectively. Additionally, the variables of housing productivity and access to services have significant effects on effectiveness and efficiency with t-values of 2.862 and 2.874, respectively. However, improving effectiveness and efficiency in housing provision policies has led to the appreciation of housing prices, rental control, financial facilities, and social housing development.

Conclusion: In terms of variables related to effectiveness and efficiency, variables such as access to services and housing diversity have a greater impact, while social stability and housing quality have a lesser influence on efficiency and effectiveness in housing provision policies. Furthermore, sub-indices such as determining appropriate prices based on market needs, setting a maximum rental increase and guaranteeing tenants' rights, providing facilities to housing developers, and improving the performance of the construction system lead to the failure of housing provision policies in metropolitan areas.

Keywords: Effectiveness, Efficiency, Social Housing, Housing Provision Policies, Tehran City.

ارزیابی کارایی و اثربخشی سیاست‌های تأمین مسکن با تأکید بر کلان‌شهرها

چکیده

هدف: پژوهش حاضر باهدف ارزیابی کارایی و اثربخشی سیاست‌های تأمین مسکن با تأکید بر کلان‌شهرها مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران انجام شده است.

روش‌شناسی: پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی است و این پژوهش در محدوده کلان‌شهر تهران و به تاریخ ۱۴۰۲ انجام شده است. جمعیت آماری مورد مطالعه بر مبنای آخرین گزارش سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران در سال ۱۴۰۲، ۱۴/۲۸۷/۰۰۰ میلیون نفر است. بعد از محاسبه فرمول مورگان ۳۸۴ نفر به دست آمد. همچنین، در جهت سطح بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نیز از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای استفاده شده است. در نهایت، نتایج داده‌ها با استفاده از مدل معادلات ساختاری تجزیه و تحلیل شد تا روابط علت و معلول متغیرها مشخص شود.

یافته‌ها: متغیرهای اثربخشی و کارایی با به ترتیب با ضریب مسیر (۲/۳۰۵) و (۹/۳۲۰) بر سیاست‌های تأمین مسکن اثرگذار است. هم‌چنین، متغیرهای بهره‌وری مسکن و دسترسی به خدمات به ترتیب با مقدار آماره‌تی، (۲۱/۸۶۲) و (۷/۸۷۴)، بر متغیرهای اثربخشی و کارایی اثرگذار است. با این حال، بهبود اثربخشی و کارایی در سیاست‌های تأمین مسکن باعث ارزش‌گذاری قیمت مسکن، کنترل اجاره مسکن، ارائه تسهیلات مالی و توسعه مسکن اجتماعی شده است.

نتیجه‌گیری: از نظر متغیرهای مرتبط با اثربخشی و کارایی، متغیرهای دسترسی به خدمات، تنوع مسکن دارای اثرگذاری بیشتر و پایداری اجتماعی و کیفیت مسکن اثرگذاری کمتری را به ترتیب بر کارایی و اثربخشی در سیاست‌های تأمین مسکن دارد. هم‌چنین زیر شاخص‌هایی همانند تعیین قیمت مناسب با توجه به نیازهای بازار، تعیین حداکثر افزایش اجاره و تضمین

حقوق مستأجران، ارائه تسهیلات به سازندگان مسکن و بهبود عملکرد نظام ساخت‌وساز منجر به عدم تحقق سیاست‌های تأمین مسکن در کلان‌شهرها می‌شود.

واژگان کلیدی: اثربخشی، کارایی، مسکن اجتماعی، سیاست تأمین مسکن، شهر تهران.

مقدمه

گسترش شهرنشینی و شهرگرایی شدید متأثر از سیاست‌ها و شرایط اقتصادی، اجتماعی از یک‌سو، بیکاری و کمبود شرایط اشتغال و امکانات و جاذبه‌های محیطی در روستاها و شهرهای کوچک از طرف دیگر، سبب رشد بی‌رویه و مهاجرت وسیع و هجوم مردم به کلان‌شهرها گردیده است و در حال حاضر ۱/۶ میلیارد نفر در سراسر جهان فاقد مسکن و خدمات اولیه است و پیش‌بینی می‌شود که این رقم تا سال ۲۰۳۰ به ۳ میلیارد نفر برسد و ۱۰۰ میلیون نفر در سراسر جهان بی‌خانمان هستند [United Nations, 2023]. به‌تبع آن شهرگرایی با مسائل هم‌چون حاشیه‌نشینی و توسعه نامتوازن شهری مواجه است. از آنجاکه نیاز به مسکن و سرپناه از سال‌های دهه چهل در کلان‌شهرها ایران که آغاز شهرگرایی گسترده انجام گرفت، فضای نامناسب زیستی، کمبود شدید مسکن، اجاره مسکن بالا و قیمت مسکن مناسب هرروز افزایش‌یافته است [Sedaghati et al, 2022]. اثربخشی در بخش مسکن به معنای توانایی بخش مسکن برای رسیدن به اهداف مطلوب و تأمین مسکن مناسب برای جامعه است. شاخص‌های اثربخشی در بخش مسکن می‌توانند به‌عنوان معیارهای ارزیابی و تقویت سیاست‌های بخش مسکن در کلان‌شهرها عمل کنند [JCHS, 2023]. از این‌رو، شاخص‌های اثربخشی بخش مسکن در کلان‌شهرها نقش بسیار مهمی در ارزیابی و بهبود سیاست‌های بخش مسکن دارند. این شاخص‌ها به‌عنوان معیارهای ارزیابی عملکرد سیاست‌ها عمل کرده و به شهرها و سیاست‌گذاران کمک می‌کنند تا نقاط قوت و ضعف سیاست‌های خود را شناسایی کرده و بهبود و بهینه‌سازی آن‌ها را تدارک ببینند و مسکن مناسب را برای تمام اقشار جامعه فراهم سازند. تا شهروندان در محیطی سالم و مناسب به حیات خود ادامه دهند [OECD, 2023]. بنابراین، اثربخشی و کارایی به‌منظور رفع نیاز اولیه مسکن برای جوامع شهری، جلوگیری از شکل‌گیری مشکلات اجتماعی، اقتصادی در کلان‌شهرها، افزایش توازن اجتماعی، تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه، تأمین دسترسی مناسب اقشار مختلف جامعه به مسکن مناسب از ضرورت بالایی برخوردار است [Omelchuk, 2018]. با فراهم آوردن مسکن مناسب برای شهروندان، باعث ایجاد فعالیت‌های اقتصادی جدید، افزایش درآمد و رونق اقتصادی در شهرها می‌گردد و منجر به افزایش رضایتمندی، سلامتی و رفاه جامعه می‌شود [Marietta et al, 2021]. با این اوصاف، ارتباطی که بین کارایی و اثربخشی با سیاست‌های تأمین مسکن در کلان‌شهرها برقرار است؛ به صورتی که از منابع مالی، اجتماعی و اقتصادی استفاده بهینه‌ای را داشته باشند تا به نیازهای تأمین مسکن پاسخ دهند و با تکیه بر کارایی و اثربخشی بهبود قابل‌توجهی در کیفیت زندگی شهروندان، افزایش دسترسی به مسکن مناسب، کاهش نابرابری مسکن، بهبود سلامت جامعه داشته باشند [Byrne, 2019]. مسکن به معنای فراهم کردن محلی برای اسکان و سکونت افراد است. این مکان برای افراد آرامش و راحتی فراهم می‌کند و جایی است که انسان می‌تواند در آن به آرامش جسمی و روحانی دست یابد. عمده‌ترین استفاده از مسکن، برای ایجاد آرامش و اسکان افراد است. به‌منظور دستیابی به مسکن پایدار برنامه ریزان مسکن می‌بایست فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ سازند [Daneshmehr et al, 2023]. مسکن به معنای فراهم کردن مکان فیزیکی برای اسکان افراد نیست، بلکه شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری برای بهبود کیفیت زندگی افراد است. این عبارت شامل تأمین نیازهای اساسی مانند آب، برق، گاز، سامانه بهداشتی و بهداشتی، حمل‌ونقل، آموزش، پارک‌ها و فضاهای عمومی، تفریحی و سایر خدمات عمومی است [Pormohammadi, 2014]. واژه "مسکن" به مجموعه‌ای از خدمات مانند زمین، امکانات عمومی، دسترسی به کار و اشتغال و دیگر خدمات اجتماعی اطلاق می‌شود [Manafi Azar et al, 2019]. اثربخشی مسکن برای شهروندان به معنای داشتن یک مسکن مناسب با تمامی امکانات و شرایط موردنیاز است که دسترسی آنان به خدمات، زیرساخت‌های عمومی، فضاهای متنوع شهری را شامل می‌شود [Sarvar et al, 2022]. هم‌چنین اثربخشی از دیدگاه دولت، تأمین نیازهای مسکن به‌مثابه کاهش نابرابری‌ها، ایجاد اشتغال و رشد اقتصادی است [Habibi, 2018]. مسکن یکی از بخش‌های حیاتی توسعه در یک جامعه است. اثربخشی مسکن از منظر نهادهای اقتصادی با ارزش افزوده و سودآوری همراه است و شامل ایجاد اشتغال در صنعت ساخت‌وساز، توسعه بازار مسکن، افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تحرک اقتصادی است [Soheilvand, Hatami, 2020]. کارایی بخش مسکن به معنای ارائه

مسکن باکیفیت و قیمت مناسب است [Nouri, et al, 2021]. کارایی از منظر نهادهای دولتی به معنای بهره‌وری از بودجه، کاهش هدر رفت منابع، بهینه‌سازی سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن، ارزش‌افزوده اقتصادی و اثربخشی اجرای سیاست‌های مسکن است. کارایی در زمینه مسکن با بهره‌وری از زیرساخت‌های عمومی، حفظ و بهبود سلامت جامعه، افزایش دسترسی به خدمات آموزشی و بهداشتی، حمایت از حمل‌ونقل پایدار و بهبود کیفیت زیست‌محیطی معنای خود را می‌یابد [Bolton et al, 2024]. در کشور ایران نیز سیاست‌های تأمین مسکن برای قشرهای گوناگون جامعه اهمیت زیادی داشته است؛ به‌گونه‌ای که در اصل ۳۱ قانون اساسی مسکن متناسب با نیاز افراد حق هر فرد و خانواده عنوان شده که دولت موظف است با رعایت اولویت‌بندی‌های اجتماعی به اجرای آن اهتمام ورزد [Yazdani, et al, 2017]. سیاست‌های تأمین مسکن به‌منظور اختصاص واحدهای مسکونی یا زمین جهت ساخت به خانوارهای با درآمد پایین است. این اقدام می‌تواند به کاهش نابرابری مسکنی و تأمین مسکن برای اقشار ضعیف جامعه مساعدت لازم را داشته باشد و با تخصیص وام‌های مسکن با بهره کم و شرایط پرداخت مناسب، تخفیف‌های مالیاتی، تسهیلات بانکی با شرایط ویژه و همچنین حمایت مالی و سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن تحقق یابد و با تشویق به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط شرکت‌ها و شرکت‌های سازنده مسکن به مرحله ظهور می‌رسد. باهدف ساخت واحدهای مسکونی مناسب برای گروه‌های آسیب‌پذیر و نیازمند شامل زنان سرپرست خانوار، اقشار کم‌درآمد و فقیر در برنامه‌های توسعه و طرح جامع مسکن مدنظر قرار بگیرد [Ahmadi and Charehjo, 2021]. با توجه به کارایی و اثربخشی مسکن و سیاست‌های تأمین مسکن مطالعات متعددی در داخل و خارج از کشور انجام شده است که در زیر به چند مورد از تحقیقاتی که ارتباط موضوعی با تحقیق حاضر دارند؛ اشاره شده است. هیبر و همکاران، [Hilber & Schöni, 2016]، در مقاله‌ای با عنوان سیاست‌های مسکن در بریتانیا، سوئیس و ایالات متحده با روش توصیفی انجام شده است. نتایج تحقیق نشان داد که نگرانی اصلی سیاست در کشورها، دستیابی به مالکیت خانه است و موضوع دیگری که مورد بحث است، کاستن از بهره وام مسکن است. جمیز و همکاران، [James, et al, 2023]، در مقاله‌ای با عنوان سوله‌های مسکن: جهت‌گیری‌های جدید برای مسکن و سیاست شهری، با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است. نتایج تحقیق نشان داد که بخشی از جمعیت در معرض محیط‌های مسکونی قرار می‌گیرند و سیاست‌های مسکن در راستای کاهش نابرابری و فقر شهری باید وارد عمل شود. چارلزورث و هیوتیلاینن، [Charlesworth and Hyötyläinen, 2023] در مقاله‌ای با عنوان تعاونی‌های مسکن و تناقضات سیاست‌های زمین و مسکن فنلاند، با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است. نتایج تحقیق نشان داد که به دلیل سیاست‌های املاک زمین، شهر هلسینکی زمین را به تعاونی‌های مسکن باقیمت بازار اجاره نمی‌دهد و تأثیر این ابهامات و تناقضات نهادی بر روی توسعه تعاونی‌های مسکن معاصر قابل‌درک است. رضازاده و همکاران [Rezazadeh, et al, 2021]، در مقاله‌ای با عنوان تفسیر مسکن قابل استطاعت با تأکید بر سیاست‌های عرضه مسکن در کشورهای توسعه‌یافته و درحال توسعه با روش توصیفی-تحلیلی به این نتیجه رسیدند که عدم تعادل در بازار مسکن، رابطه منطقی بین الگوی عرضه و الگوی تقاضا برای مسکن به وجود آمده است که با تغییر سیاست به سمت روش ساخت مسکن قابل استطاعت، از کاربرد نامناسب زمین جلوگیری به عمل می‌آید و به یک حالت پایدار در اختصاص زمین به کاربری‌های مختلف شهری می‌رسد. سلیمانی و حسنی [Soleimani and Hasani, 2020]، در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی سیاست‌های تهیه و عرضه مسکن پایدار بر اساس سیاست‌های مرتبط با مسکن در برنامه‌های توسعه و عمرانی کشور با روش توصیفی-تحلیلی به این نتیجه رسیدند که اگرچه ضرورت نظارت دولت بر بازار مسکن برای کنترل جریان سرمایه‌ی خصوصی و جلوگیری از سوداگری و رانت غیرقابل‌انکار هست، اما دوره‌ی مداخله‌ی مستقیم دولت، اقدامات ضربتی و سخت در این بازار به سر آمده است. باصولی و ظریفیان مهر [Bassouli and Zarifian Mehr, 2020]، در مقاله‌ای با عنوان بررسی تجارب برنامه‌ریزی و سیاست مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد کشور چین و بارسلونا در اسپانیا با روش توصیفی-تحلیلی به این نتیجه رسیدند که موفقیت مسکن مقرون‌به‌صرفه در کشورهای مختلف، را مدیون شناسایی خانواده‌های کم‌درآمد است. مرادی و پری‌زادی [Moradi and Parizadi, 2020]، در مقاله‌ای با عنوان تحلیلی بر میزان اثرگذاری سیاست زمین و مسکن بر توسعه فیزیکی منطقه ۱۵ تهران با روش توصیفی-تحلیلی به این نتیجه رسیدند که از میان سیاست‌های تأثیرگذار بر توسعه کالبدی منطقه پانزده شهرداری تهران، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین بیش‌ترین نقش را ایفا نموده است ملکوتی نیا و همکاران [Malkoutinia et al, 2019]، در مقاله‌ای با عنوان بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری نمونه موردی: تبریز با روش توصیفی-تحلیلی (کمی و کیفی) به این نتیجه رسیدند که با دخالت دادن نظرها و مشارکت مردم صورت می‌گیرد و در برآورد نیازهای مسکن در شهر تبریز و شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی می‌تواند کاربرد داشته باشد. قادری [Ghadery, 2019] در

مقاله‌ای با عنوان تحلیل سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر (لرستان) با روش توصیفی-تحلیلی به این نتیجه رسیدند که حق مسکن مناسب و مقرون‌به‌صرفه مشخصه‌های مهمی هستند که بر اساس مطرح بودن آن‌ها به‌عنوان نیازهای اساسی قرار گرفته‌اند. با مطالعه تحقیقات گذشته با تحقیق حاضر، می‌توان دریافت که تحقیق حاضر، در راستای بررسی وضعیت شاخص‌های اثربخشی و کارایی مسکن بر سیاست‌های تأمین مسکن به کار گرفته شده است؛ درحالی‌که در تحقیقات قبلی این مسئله موردتوجه قرار نگرفته است و نوآوری تحقیق حاضر می‌تواند برای پژوهش‌های بعدی مورد استفاده قرار بگیرد.

کلان‌شهر تهران، یکی از شهرهای استان تهران که به‌واسطه افزایش روزافزون جمعیت، مهاجریابی بالا، رشد نامتوازن بخش مسکن، افزایش بی‌خانمانی، مسکن غیر مطلوب برای اقشار کم‌درآمد، عدم تناسب میان عرضه و تقاضای مسکن، محدودیت‌های قانونی و مشکلات زیرساختی، کمبود زمین جهت ساخت و ساز و مهم‌تر از همه مشکلات مالی و سیاست‌گذاری توسط دولت، سیاست‌های تأمین مسکن نیز با چالش‌های گسترده‌ای همراه است. بدین سو، عدم توجه به نیازهای واقعی بازار مسکن، فقدان سیستم جامع کنترل کیفیت ساخت‌وساز منجر به کاهش اثربخشی و ناکارآمدی در تخصیص تسهیلات برای ساخت مسکن شده است. لذا برنامه‌ریزی جهت اثربخشی و کارایی در بخش مسکن، باید نیازها و شرایط واقعی بازار مسکن شناسایی گردد؛ تا نیازهای زیرساختی موقعیت جغرافیایی، بستر را برای ساخت مسکن با بهره‌وری بیشتر فراهم سازد و هماهنگی و همکاری گسترده‌ای برای تأمین منابع مالی به‌مثابه نظارت بر پروژه‌های مسکن متمرکز به ثمر باشد که ضرورت پژوهش حاضر در کلان‌شهر تهران همین نکته است. بنابراین پژوهش حاضر باهدف ارزیابی کارایی و اثربخشی سیاست‌های تأمین مسکن با تأکید بر کلان‌شهرها قرار گرفته است و در محدوده مورد مطالعه کلان‌شهر تهران تدوین شده است. شاخص‌های کارایی و اثربخشی دارای اثر مثبت و معناداری بر سیاست‌های تأمین مسکن در کلان‌شهرها دارد.

روش‌شناسی

پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی است و این پژوهش در محدوده کلان‌شهر تهران و به تاریخ ۱۴۰۲ انجام شده است. جمعیت آماری مورد مطالعه بر مبنای آخرین گزارش سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران در سال ۱۴۰۲، ۱۴/۲۸۷/۰۰۰ میلیون نفر است. بعد از محاسبه فرمول مورگان ۳۸۴ نفر به دست آمد. "انتخاب محدوده مورد مطالعه بر مبنای معیارهایی چون کارایی و اثربخشی مسکن و سیاست‌های اثرگذار بر تأمین آن است. همچنین، در جهت سطح بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نیز از روش تحلیل خوشه‌ای استفاده شده است. در روش تحلیل خوشه‌ای سعی شده است تا مشاهدات به صورت گروه‌هایی در قالب ۲۲ خوشه، مشابه هم و به ترتیب از منطقه یک الی بیست دو (۱۶، ۲۳، ۴۱، ۲۱، ۹، ۱۷، ۱۷، ۲۰، ۱۴، ۱۳، ۱۵، ۱۱، ۱۹، ۸، ۱۱، ۱۶، ۱۷، ۲۲، ۱۲، ۱۲، ۷، ۲۲، ۲۰ و ۱۰ نفر) تقسیم بندی شده است. نحوه ساخت پرسشنامه، در مرحله اول با شناسایی و استخراج زیر معیارهای اثرگذار اثربخشی و کارایی از مطالعات پیشین، نظرات کارشناسان و ادبیات پژوهش انجام شد، در مرحله بعدی روابط اثرگذاری متغیرهای مستقل (کارایی و اثربخشی) بر وابسته (سیاست‌های تأمین مسکن) تعیین شد، مرحله بعدی نیز، شاخص‌هایی از بطن متغیرها استخراج شد و این شاخص‌ها به صورت گویه یا سؤال باز بر مبنای طیف لیکرت (۱=خیلی کم، ۲=کم، ۳=متوسط، ۴=زیاد و ۵=خیلی زیاد) طراحی گردید. در مرحله چهارم نیز مدل روابط بین متغیرها، بعد از روشن شدن شاخص‌ها، ترسیم شد و ارتباط بین متغیرهای مستقل و وابسته (سیاست‌های تأمین مسکن)، ترسیم شد. در مرحله بعدی نیز روایی پرسشنامه قبل از توزیع آن، با استفاده از نظرات متخصصان و کارشناسان شهرسازی، بر مبنای واقعیت موجود تدوین گردید. پایایی پرسشنامه هم چنین با کمک آلفای کرونباخ در نرم افزار SPSS محاسبه شد و بالاتر از ۰/۷ (۰/۹۵۴) به دست آمد که مورد تأیید است. برای اطمینان از روایی پرسشنامه، نظرات متخصصان و کارشناسان شهرسازی استفاده می‌شود. همچنین، برای سنجش پایایی پرسشنامه از آزمون آلفا کرونباخ استفاده می‌شود. در نهایت بعد از توزیع پرسشنامه بین نمونه آماری به صورت تحلیل خوشه‌ای، در نرم افزار SPSS وارد گردید. داده‌هایی که نرمال نبودند، نرمال سازی شد. در نهایت، داده‌ها با استفاده از مدل معادلات ساختاری در نرم افزار Smartpls تجزیه و تحلیل شد تا روابط علت و معلول متغیرها مشخص شوند.

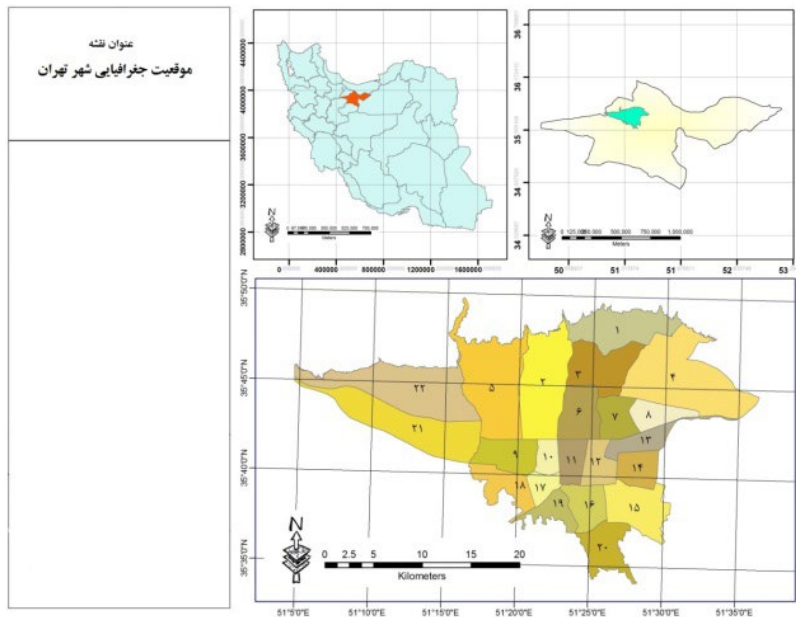
علاوه بر این، مدل یابی معادلات ساختاری، بعد از آنکه گویه‌ها، متغیرهای پژوهش حاضر (کارایی و اثربخشی بر سیاست‌های تأمین مسکن)، شناسایی شدند، داده‌های پرسشنامه در نرم افزار Smartpls فراخوانی گردید و مدل روابط بین متغیرها (هزینه مسکن، کیفیت مسکن، دسترسی به مسکن مناسب، پایداری مسکن، بهره‌وری مسکن، دسترسی به خدمات، رفاه و رضایت ساکنان، نوآوری و فناوری و پایداری اجتماعی) بر سیاست‌های تأمین مسکن بر مبنای هدف پژوهش تنظیم شد و مدل با استفاده از نرم افزار Smart PLS تجزیه و تحلیل شد و روابط معنادار و بارهای عاملی بین متغیرها به دست آمد.

یافته‌ها

موقعیت جغرافیایی: کلان‌شهر تهران

شهر تهران در دامنه جنوبی کوه‌های البرز و حاشیه شمالی کویر مرکزی ایران در دشتی نسبتاً هموار واقع شده که شیب آن از شمال به جنوب است و به‌وسیله دو رود اصلی کرج در غرب و جاجرود در شرق همراه با رودهای فصلی جعفرآباد یا دربند، دارآباد (شاه‌آباد)، درکه و کن که همگی از شمال به جنوب جریان دارند مشروب می‌گردد. مقر اصلی تهران در پای کوه‌های البرز و در میان دو رودخانه بزرگ ناحیه یعنی کرج و جاجرود در محلی که این دو به دشت راه می‌کشایند جای گرفته است. از نظر مختصات جغرافیایی در محدوده ۵۱ درجه و ۱۷ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۳ دقیقه طول خاوری و ۳۵ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۹ دقیقه عرض جغرافیایی شمالی قرار گرفته است. ارتفاع نقاط مختلف شهر تهران بسیار متفاوت است و از شمال به جنوب کاهش می‌یابد. چنان‌که ارتفاع شهر در میدان تجریش ۱۳۰۰ متر و در میدان راه‌آهن ۱۱۰ متر است، یعنی به ازای هر کیلومتر مساحت، ۱۳/۵ متر اختلاف ارتفاع وجود دارد [Tehran city renewal organization, 2017].

نقشه ۱- موقعیت جغرافیایی شهر تهران



Source: Authors, 2024

بررسی‌های توصیفی از ۳۸۴ پرسشنامه نشان می‌دهد که از مجموع پاسخگویان تعداد ۱۹۳ نفر را مردان (۵۰/۳٪) و تعداد ۱۹۱ نفر را زنان (۴۹/۷٪) تشکیل می‌دهد. از نظر سطح سواد داده‌ها نشان می‌دهد که سطح تحصیلات لیسانس و فوق لیسانس به ترتیب با (۴۹/۲٪) و (۴۷/۹٪) بیشترین افراد پاسخگو را تشکیل می‌دهد. سطح تحصیلات مقطع دکترا با میزان (۲/۹٪) کمترین میزان را دارا است. هم‌چنین از نظر وضعیت سنی، بیشترین بازه سنی مربوط به ۳۰ الی ۴۰ سال، ۴۰ الی ۵۰ سال، به ترتیب (۲۹/۴٪) و (۳۸ درصد) را نمایان ساخته است. در نهایت حوزه فعالیت پرسش‌شوندگان، به ترتیب از کمتر به بیشتر نظامی با (۸/۳٪)، سایر (۱۰/۴٪)، اداری (۳۰/۲٪) و دانشگاهی و پژوهشی با ۵۱ درصد را نشان می‌دهد (جدول شماره ۱-).

جدول ۱- ویژگی‌های عمومی متخصصان

ویژگی عمومی	گروه‌ها	فراوانی گروه	مطلق هر	درصد فراوانی
نوع جنسیت	مردان	193		۵۰/۳
	زنان	191		۴۹/۷
	جمع	384		100.0
سطح تحصیلات	لیسانس	189		۴۹/۲
	فوق لیسانس	184		۴۷/۹

۲/۹	11	دکترا	وضعیت سنی
100.0	384	جمع	
۲۴/۷	95	کمتر از ۳۰ سال	حوزه فعالیت
۲۹/۴	113	۳۰ الی ۴۰ سال	
۳۸	146	۴۰ الی ۵۰ سال	
۷/۸	30	بیش از ۵۰ سال	
100.0	384	جمع	
۳۰/۲	116	اداری	حوزه فعالیت
۸/۳	32	نظامی	
۵۱	196	دانشگاهی و پژوهشی	
۱۰/۴	40	سایر	
100.0	384	جمع	

آزمون کفایت نمونه‌گیری

با توجه به مقدار KMO که برابر با ۰/۹۴۴ است که تعداد داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب است. فرضیه «ماتریس همبستگی متغیرهای مشاهده شده واحد است» را مورد آزمون قرار می‌دهد؛ چنانچه سطح معنی‌داری در آزمون بارتلت کمتر از ۵ درصد باشد. ماتریس همبستگی، واحد نخواهد بود. این بدان معنی است که فرض صفر رد می‌شود و میان متغیرها ارتباط معناداری وجود دارد (جدول شماره ۲-).

جدول ۲- مربوط به شاخص KMO و بارتلت

شاخص KMO		آزمون بارتلت
۰/۹۴۴	آماره کای دو	5845.720
	درجه آزادی	105
	سطح معنی داری	۰.000

اندازه‌گیری و برازش مدل

لذا در این قسمت به ارزیابی برازش مدل مفروض پژوهش پرداخته می‌شود تا از سازگاری آن با داده‌های پژوهش اطمینان حاصل گردد و در نهایت پاسخ سئوال‌های پژوهش استنتاج شد. بررسی برازش مدل مفهومی پژوهش در دو مرحله صورت پذیرفته است. نخست ارزیابی برازش بخش اندازه‌گیری مدل و دوم ارزیابی برازش بخش ساختاری مدل، که در ادامه به تفصیل در مورد آن‌ها بحث شده است. با توجه به مدل برازش داده‌شده فوق ضریب رگرسیونی استاندارد شده، متغیر بهره‌وری مسکن (۰/۵۹۸)، با بیشترین امتیاز و پایداری اجتماعی (۰/۱۲۴)، دارای کمترین امتیاز می‌باشد. جدول شماره ۳- شاخص‌های برازش مدل پژوهش را نشان می‌دهند. با توجه به مقادیر به دست آمده، داده‌های جمع‌آوری شده برای اندازه‌گیری متغیرهای پنهان از کفایت و برازش لازم برخوردارند و در نتیجه، نتایج حاصل از برآورد مدل پژوهش، قابل اتکا و مورد اعتماد می‌باشد.

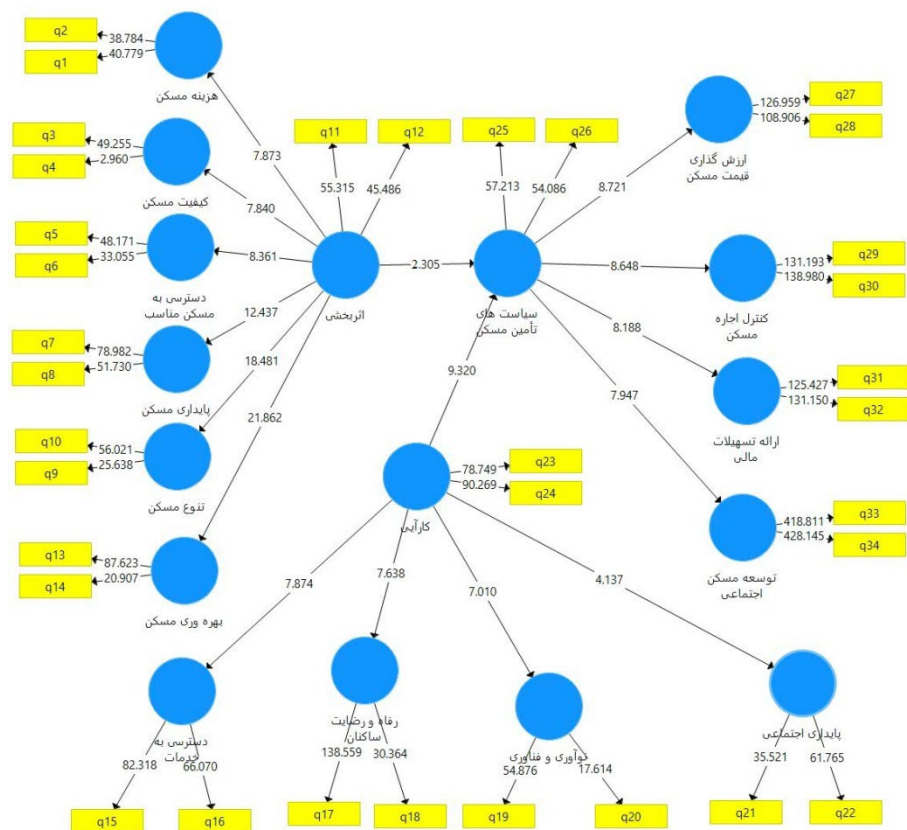
جدول ۳- ضریب تعیین رگرسیونی استاندارد

متغیرها	R Square	Square Adjusted	R	نتیجه
ارائه تسهیلات مالی	۰/۳۷۶	۰/۳۷۳		برازش مناسب است
ارزش‌گذاری قیمت مسکن	۰/۴۱۲	۰/۴۰۹		برازش مناسب است
بهره‌وری مسکن	۰/۵۹۸	۰/۵۹۶		برازش مناسب است

تنوع مسکن	./۵۷۶	./۵۷۴	برازش مناسب است
توسعه مسکن اجتماعی	./۳۵۸	./۳۵۵	برازش مناسب است
دسترسی به خدمات	./۳۷۹	./۳۷۶	برازش مناسب است
دسترسی به مسکن مناسب	./۲۲۱	./۲۱۷	برازش مناسب است
رفاه و رضایت ساکنان	./۲۶۰	./۲۵۷	برازش مناسب است
سیاست های تأمین مسکن	./۴۴۴	./۴۳۸	برازش مناسب است
نوآوری و فناوری	./۲۴۸	./۲۴۴	برازش مناسب است
هزینه مسکن	./۲۴۰	./۲۳۶	برازش مناسب است
پایداری اجتماعی	./۱۲۳	./۱۱۹	برازش مناسب است
پایداری مسکن	./۳۹۳	./۳۹۰	برازش مناسب است
کنترل اجاره مسکن	./۴۰۲	./۳۹۹	برازش مناسب است
کیفیت مسکن	./۲۰۳	./۱۹۹	برازش مناسب است

با توجه به این که در نرم افزار اسمارت پی ال اس از مقدار آماره تی برای بررسی معنی دار بودن روابط بهره می برد و این مقدار برای خطای ۵ درصد ۱/۹۶ می باشد برای بررسی معنی داری از مقایسه مقدار آماره تی روابط با مقدار ۱/۹۶ استفاده شده است، به طوری که اگر مقدار آماره تی از مقدار مذکور بیشتر باشد، رابطه نشان داده شده معنی دار است. با توجه به نمودار تمامی مقادیر آماره تی از ۱/۹۶ بیشتر بوده بنابراین رابطه معناداری بین متغیرهای کارایی، اثربخشی و سیاست های تأمین مسکن برقرار است (نمودار شماره یک).

نمودار ۱-مقادیر T-Value مدل پژوهش



طبق نمودار شماره ۱-، متغیرهای اثربخشی و کارایی با به ترتیب با ضریب مسیر (۲/۳۰۵) و (۹/۳۲۰) بر سیاست های تأمین مسکن اثرگذار است. هم چنین، متغیرهای بهره وری مسکن و دسترسی به خدمات به ترتیب با مقدار آماره تی، (۲۱/۸۶۲) و (۷/۸۷۴)، بر متغیرهای اثربخشی و کارایی اثرگذار است.

بخش ساختاری مدل

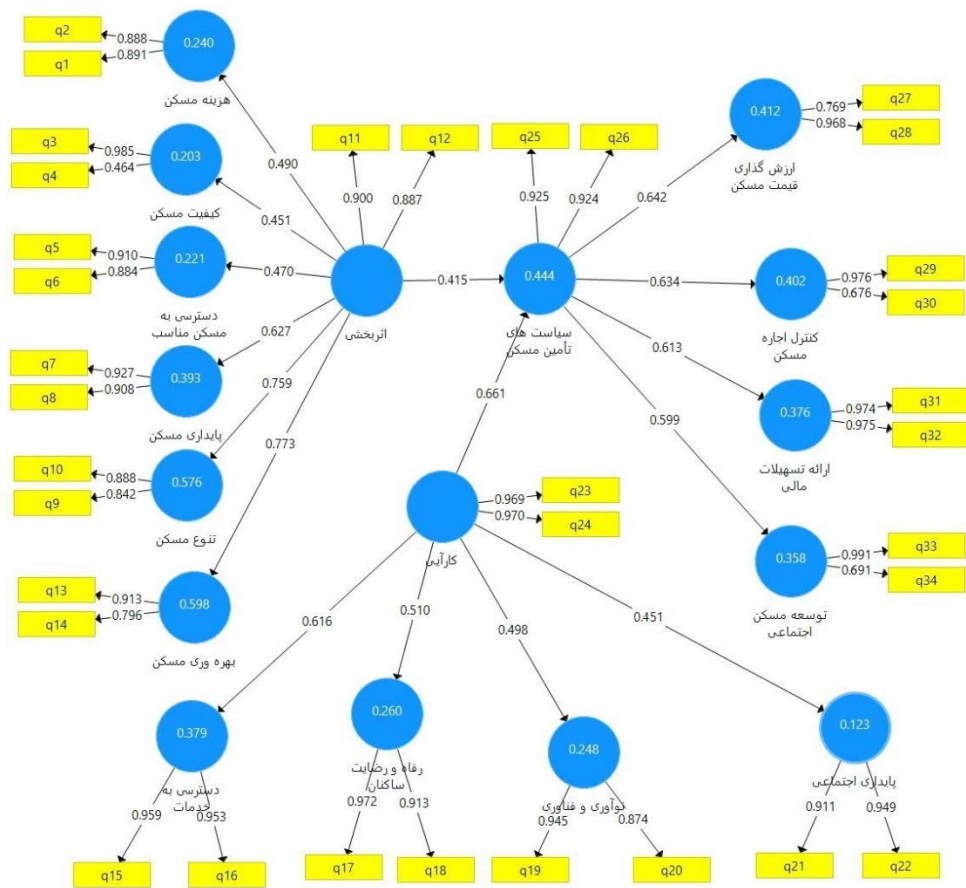
همانطوری که از جدول شماره ۴- مشخص است، اکثر بارهای عاملی به دست آمده از برازش مدل بالاتر از ۰/۴. به دست آمده است که شاخص های برازش مدل در حد قابل قبولی بوده است.

جدول ۴- بارهای عاملی متغیرهای هر سازه

متغیرها	ردید ف	شرح سؤال	بار عاملی
هزینه مسکن	1	ارائه سرپناه با هزینه مقرون به صرفه برای جامعه	۰/۸۹۱
	2	کاهش هزینه های ساخت و ساز	۰/۸۸۸
کیفیت مسکن	3	ساخت سرپناه با کیفیت بالا و استانداردهای مناسب	۰/۹۸۵
	4	ارائه تسهیلات به سازندگان مسکن	۰/۴۶۴
دسترسی به مسکن مناسب	5	دسترسی آسان به مسکن	۰/۹۱۰
	6	تنظیم قوانین اجاره و خرید جدید برای مسکن	۰/۸۸۴
پایداری مسکن	7	ساخت مسکن به مثابه تأمین آینده ساکنان	۰/۹۲۷
	8	استفاده از منابع نوپا و انرژی پایدار در ساخت و ساز	۰/۹۰۸

تنوع مسکن	9	ارائه گزینه‌های متنوع برای نیازهای جامعه	.۸۴۲
	10	برنامه ساخت مسکن اجتماعی و کم‌ارزان	.۸۸۸
اثربخشی	11	افزایش دسترسی به مسکن و در نظر گرفتن استانداردها	.۹۰۰
	12	توزیع اثربخش و متعادل مسکن	.۸۸۷
بهره‌وری مسکن	13	بهره‌برداری بهینه از منابع موجود برای تأمین مسکن	.۹۱۳
	14	بهبود عملکرد نظام ساخت‌وساز	.۷۹۶
دسترسی به خدمات	15	تأمین دسترسی به خدمات عمومی	.۹۵۹
	16	دسترسی مطلوب به زیرساخت‌ها	.۹۵۳
رفاه و رضایت ساکنان	17	تأمین شرایط زندگی بهتر و رضایت ساکنان	.۹۷۲
	18	توسعه مسکن با امکانات و خدمات رفاهی	.۹۱۳
نوآوری و فناوری	۱۹	استفاده از فناوری و فرایندهای ساخت‌وساز	.۹۴۵
	۲۰	روش‌های نوین در طراحی مسکن	.۸۷۴
پایداری اجتماعی	۲۱	ترویج مشارکت اجتماعی در فرایند تأمین مسکن	.۹۱۱
	۲۲	ایجاد فضاهای مشترک در محلات مسکونی	.۹۴۹
کارایی	۲۳	ارائه سیاست‌های کارآمد	.۹۶۹
	۲۴	استفاده از روش‌های نوین در تأمین مسکن	.۹۷۰
سیاست‌های مسکن	۲۵	اجرای سیاست‌های مرتبط با مسکن	.۹۲۵
	۲۶	توسعه برنامه‌های ملی و منطقه‌ای مسکن	.۹۲۴
ارزش‌گذاری مسکن	۲۷	تعیین قیمت مناسب با توجه به نیازهای بازار	.۷۶۹
	۲۸	تنظیم و کنترل قیمت مسکن	.۹۶۸
کنترل اجاره مسکن	۲۹	حفظ تعادل بین منافع مالکان و مستأجران	.۹۷۶
	۳۰	تعیین حداکثر افزایش اجاره و تضمین حقوق مستأجران	.۶۷۶
ارائه تسهیلات مالی	۳۱	تسهیل خرید و اجاره مسکن	.۹۷۴
	۳۲	تشویق به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	.۹۷۵
توسعه مسکن	۳۳	تأمین مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر	.۹۹۱
اجتماعی	۳۴	ایجاد تعادل اجتماعی در دسترسی به مسکن	.۶۹۱

نمودار ۲- رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته پژوهش



در بین مؤلفه های مربوطه، متغیر بهره وری مسکن و دسترسی به خدمات به ترتیب با ضریب مسیر (۰/۷۷۳) و (۰/۶۱۶) بیشترین امتیاز را به دست آورده است و جایگاه اثرگذارترین زیرمعیارهای مستقل قرار گرفته است. هم چنین متغیر کارایی با ضریب مسیر (۰/۶۶۱)، بیشترین اثرگذاری را بر متغیر وابسته (سیاست های تامین مسکن) داشته است.

بحث

پژوهش حاضر هدف ارزیابی کارایی و اثربخشی سیاست های تامین مسکن با تأکید بر کلان شهرها مطالعه موردی: کلان شهر تهران انجام شده است. در این مطالعه از ۳ معیار، ۱۴ شاخص و ۳۴ سنجه استفاده شده و برای تجزیه و تحلیل آن از مدل معادلات ساختاری استفاده گردیده است. هیبر و همکاران به طور متفاوتی با پژوهش حاضر اظهار می کنند که نگرانی اصلی سیاست مسکن در کشورها، دستیابی به مالکیت خانه است و به بررسی کاستن از بهره وام مسکن پرداخته است؛ در حالی که در پژوهش حاضر، اثرگذاری اثربخشی و کارایی بر سیاست های تامین مسکن بیان شده است [Hilber & Schöni, 2016]. جمیز و همکاران، با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی و تحلیل شاخص های سیاست های مسکن شهری پرداخته اند. در نهایت، تشابه با پژوهش حاضر، شاخص های سیاست های تامین مسکن شهری است و از لحاظ روش نیز کمی بوده است [James, et al, 2023]. چارلزورث و هیوتیلاینن، با تأکید بر شاخص های متناقض با سیاست های زمین و مسکن متفاوت با پژوهش حاضر به بررسی این سیاست ها در کشور فنلاند پرداخته اند [Charlesworth & Hyötäläinen, 2023]. رضازاده و همکاران به بررسی روش ساخت مسکن قابل استطاعت با روش تحلیل محتوا پرداخته است که از لحاظ روش پژوهش کاملاً متفاوت با پژوهش حاضر است [Rezazadeh, et al, 2021]. سلیمانی و حسنی با شیوه ای توصیفی-تحلیلی و با تکیه بر مدل تصمیم گیری چند معیار به ارزیابی سیاست های تهیه و عرضه مسکن پایدار پرداخته است که به لحاظ روش و مدل استفاده شده متفاوت با پژوهش حاضر است [Soleimani and Hasani, 2020]. باصولی و ظریفیان مهر با بررسی تجارب برنامه ریزی و سیاست مسکن اجتماعی برای گروه های کم درآمد کشور چین و بارسلونا در اسپانیا، در خصوص موضوع و نتایج پژوهش به صورت متفاوت انجام شده است [Bassouli and Zarifian Mehr, 2020]. ملکوتی نیا و همکاران به بررسی و ارزیابی سیاست های

مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری نمونه موردی: تبریز، پرداختند که از نظر متغیرهای وابسته و مدل‌های به‌کاربرده شده متفاوت با پژوهش حاضر است [Malkoutinia et al, 2019]. قادری با بررسی تحلیل سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر (لرستان)، در خصوص موضوع و روش پژوهش به‌گونه‌ای متفاوت با پژوهش حاضر عمل کرده است [Ghaderi, 2019]. تمامی این پژوهش‌ها بر نقش و اهمیت سیاست‌های تأمین مسکن تأکید داشته‌اند. به‌طوری‌که شاخص‌های دسترسی به مسکن مناسب و قابل استطاعت، کنترل جریان سرمایه خصوصی و جلوگیری از سوداگری و رانت زمین، تسهیلات مالی دولتی در شرایط کنونی، کاستن از مشکلات ساخت مسکن و... از جمله موضوعاتی بوده‌اند که دیگر پژوهشگران بر جنبه‌های دیگر سیاست‌های تأمین مسکن پرداخته‌اند. چنانچه که به گفته مرادی و پری‌زادی، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین، در فرآیندهای تصمیم‌گیری سیاست‌های تأمین مسکن و نقش بیشتر اثربخشی و کارایی را افزایش داده است [Moradi and Parizadi, 2020].

می‌توان گفت نتایج تفصیلی پژوهش حاضر با دیگر پژوهش‌های بررسی‌شده همسو بوده و به لحاظ ابعاد اثربخشی و کارایی با جمع‌بندی مطالعات پیشین، اهمیت هر دو متغیر و تأثیر متقابل آن بر سیاست‌های تأمین مسکن را بیش‌ازپیش نشان می‌دهد. درحالی‌که مطالعات در حوزه ارزیابی اثربخشی و کارایی بر سیاست‌های تأمین مسکن، انجام شده است. اما نتایج به‌دست‌آمده حکایت از معنادار بودن تأثیر اثربخشی و کارایی بر سیاست‌های تأمین مسکن دارند. از سوی دیگر، عدم دسترسی به داده‌های موثق در ارتباط با شاخص‌های اثربخشی و کارایی و محدودیت زمانی نیز را می‌توان برشمرد. علی‌رغم بررسی‌های انجام‌شده در حوزه علوم مختلف، تأثیر اثربخشی و کارایی و بررسی عوامل تأثیرگذار در این حوزه صورت نگرفته است. تحقیق حاضر از لحاظ ماهیت، مبحث جدیدی را در معرفی اثربخشی و کارایی به‌عنوان عوامل تأثیرگذار بر سیاست‌های تأمین مسکن محدودده مطالعاتی: کلان‌شهر تهران با استفاده از مدل معادلات ساختاری، مطرح کرده است. در این راستا و متناسب با خروجی مدل، عنوان مقاله و با عنایت به اینکه کارایی و اثربخشی سیاست‌های تأمین مسکن اثرگذاری مثبت و معناداری را دارد پیشنهادهایی به شرح زیر ارائه می‌شود:

۱. تدوین دستورالعمل ساخت و اجاره مسکن باقیمت مناسب به‌مثابه دسترسی آسان‌تر به مسکن باکیفیت و هزینه مقرون‌به‌صرفه
۲. استفاده از مصالح پایدار در راستای کاهش هزینه‌های ساخت و ساز باکیفیت بالا و استانداردهای مناسب
۳. تنظیم و کنترل قیمت مسکن در جهت تسهیل خرید و اجاره مسکن و تضمین حقوق مستأجران
۴. رشد خدمات مرتبط با مسکن به‌منظور بهبود شرایط زندگی ساکنان و تعادل توزیع امکانات بین آن‌ها

نتیجه‌گیری

از نظر متغیرهای مرتبط با اثربخشی و کارایی، متغیرهای دسترسی به خدمات، تنوع مسکن دارای اثرگذاری بیشتر و پایداری اجتماعی و کیفیت مسکن اثرگذاری کمتری را به ترتیب بر کارایی و اثربخشی در سیاست‌های تأمین مسکن دارد. هم‌چنین زیر شاخص‌هایی همانند تعیین قیمت مناسب با توجه به نیازهای بازار، تعیین حداکثر افزایش اجاره و تضمین حقوق مستأجران، ارائه تسهیلات به سازندگان مسکن و بهبود عملکرد نظام ساخت‌وساز منجر به عدم تحقق سیاست‌های تأمین مسکن در کلان‌شهرها می‌شود.

تشکر و قدردانی: از همکاری صاحب‌نظران مجرب برنامه‌ریز شهری و مدیران شهری که در این مطالعه ما را همراهی نموده‌اند، کمال تشکر را داریم.

تأییدیه اخلاقی: موردی از سوی نویسندگان برای گزارش وجود ندارد.

تعارض منافع: موردی از سوی نویسندگان برای گزارش وجود ندارد.

سهم نویسندگان: (نویسنده اول)، پژوهشگر اصلی (۶۰٪)؛ (نویسنده دوم-مسئول مکاتبات)، نگارنده مقدمه و روش‌شناسی (۳۵٪)؛ (نویسنده سوم)، تحلیل‌گر آماری (۵٪).

منابع مالی: این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با موضوع "ارزیابی کارآمدی و اثربخشی سیاست‌های تأمین مسکن با تأکید بر کلان‌شهرها" است.

هزینه‌های پژوهش توسط نویسنده اول تأمین شده است.