سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

نشریه اینترنتی نوسازی/ سال یازدهم

شماره ۵۵ شهریورماه ۱۳۹۹

http://nosazi.tehran.ir nosazionline.journal@gmail.com

موضوع ویژه
مسکن قابل استطاعت

مقاله/ بررسی میزان اهمیت عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل‌استطاعت (نمونه موردی: آبوجا، نیجریه)

مقاله/ بازنگری اختلاط اجتماعی در طرح‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه در ایتالیا و هلند. پر کردن شکاف بین گفتمان‌ها و رویه‌ها؟

مقاله/ توافق‌های ابتکاری میان بازیگران بخش خصوصی و عمومی در عرضه مسکن قابل‌استطاعت: نمونه‌هایی از اتریش، انگلستان و ایتالیا

مقاله/ عوامل کلیدی موفقیت شراکت‌های عمومی-خصوصی در ارائه طرح‌های مسکن قابل استطاعت تانزانیا (مطالعه کیفی)

یادداشت/ بهینه‌سازی فرصت سیاست‌گذاری مسکن نایا پاکستان

یادداشت/ طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت در کشور مالزی

گزارش/ اقدامات انجام‌شده در راستای طرح تأمین مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد شهرداری تهران

گزارش/ مسابقه بین‌المللی ایده‌هایی برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری

چالش/ هماهنگی بین نهادی در فرایند اجرای مصوبات ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران

چالش/ عدم توجه به ابنیه واجد ارزش و عدم حمایت از ابنیه و بافت‌های ثبت‌شده در لیست آثار ملی

سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری
اداره پژوهش

فهرست مطالب

مقاله/ مسکن قابل‌استطاعت و پایداری

بررسی میزان اهمیت عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل‌استطاعت (نمونه موردی: آبوجا، نیجریه)

نویسندگان: ایکنا استفان عزنینا، سینم اونال هوسکارا/ مترجم: ساناز فنایی ۱-۳۱

مقاله/ مسکن قابل‌استطاعت و اختلاط اجتماعی

بازنگری اختلاط اجتماعی در طرح‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه در ایتالیا و هلند. پر کردن شکاف بین گفتمان‌ها و رویه‌ها؟

نویسندگان: ایگور کستارلی، رینوت کلینهاس، سیلویا موگنانو/ مترجم: محمد رشتیانی ۳۳-۵۲

مقاله/ مسکن قابل‌استطاعت و شراکت عمومی-خصوصی

توافق‌های ابتکاری میان بازیگران بخش خصوصی و عمومی در عرضه مسکن قابل‌استطاعت: نمونه‌هایی از اتریش، انگلستان و ایتالیا

نویسندگان: جرالد فان بورتل، وینسنت گروس/ مترجم: رضا اسدی ۵۳-۷۰

عوامل کلیدی موفقیت شراکت‌های عمومی-خصوصی در ارائه طرح‌های مسکن قابل استطاعت تانزانیا (مطالعه کیفی)

نویسندگان: نیما کاویشه، نیکولاس چیلش/ مترجم: محمود پورسراجیان ۷۱-۹۲

یادداشت/ نمونه طرح‌های تأمین مسکن قابل‌استطاعت

بهینه‌سازی فرصت سیاست‌گذاری مسکن نایا پاکستان

نویسندگان: ابراهیم خلیل، عمر ندیم/ مترجم: آیدا کیانفر ۹۵-۱۱۰

طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت در کشور مالزی

نویسنده: لیم ژین یینگ/ مترجم: راحله بحرانی ۱۱۱-۱۳۰

گزارش

اقدامات انجام‌شده در راستای طرح تأمین مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد شهرداری تهران

تهیه‌کننده: مریم احمدی ۱۳۳-۱۳۴

مسابقه بین المللی ایده هایی برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری

تهیه‌کنندگان: مریم احمدی، محمود پورسراجیان ۱۳۵-۱۴۲

چالش

هماهنگی بین نهادی در فرایند اجرای مصوبات ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران

تهیه‌کننده: مهران بریوه/ دبیرخانه ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران ۱۴۵-۱۴۶

عدم توجه به ابنیه واجد ارزش و عدم حمایت از ابنیه و بافت‌های ثبت‌شده در لیست آثار ملی

تهیه‌کننده: مریم اصغری‌نیا/ دبیرخانه ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران ۱۴۷-۱۴۸

صاحب امتیاز:
سازمان نوسازی شهر تهران
مدیر مسئول:
کاوه حاجی‌علی‌اکبری، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران
سردبیر:
علی خانی، معاون برنامه‌ریزی و توسعه شهری سازمان نوسازی شهر تهران
مدیر اجرایی:
محمود پورسراجیان
همکار:
مریم احمدی
آدرس نشریه:
تهران، خیابان کریمخان زند، تقاطع حافظ، ساختمان سازمان نوسازی شهر تهران، طبقه دوم شرقی، معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری، اداره پژوهش
تلفن و فکس:
۰۲۱-۸۸۹۲۱۹۱۶
تارنما:
http://nosazi.tehran.ir
پست الکترونیکی:
nosazionline.journal@gmail.com

مقاله

بررسی میزان اهمیت عوامل تأثیرگذار
بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت (نمونه موردی: آبوجا، نیجریه)

بازنگری اختلاط اجتماعی در طرح‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه
در ایتالیا و هلند. پر کردن شکاف بین گفتمان‌ها و رویه‌ها؟

توافق‌های ابتکاری میان بازیگران بخش خصوصی و عمومی در عرضه
مسکن قابل استطاعت: نمونه‌هایی از اتریش، انگلستان و ایتالیا

عوامل کلیدی موفقیت شراکت‌های عمومی–خصوصی
در ارائه طرح‌های مسکن قابل استطاعت تانزانیا (مطالعه کیفی)

سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

FACE COVERING REQUIRED

بررسی میزان اهمیت عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت (نمونه موردی: آبوجا، نیجریه)[1]

نویسندگان: ایکنا استفان عزنینا، سِبنم اونال هوسکارا

مترجم: ساناز فنایی

شماره مقاله: ۰۵۵۰۱

چکیده

این یک تجربه مشترک جهانی است که خانه‌ای که گران و هزینه‌بر است، طی گذر زمان پرهزینه‌تر خواهد شد. این تجربه تا حدی به این دلیل است که عرضه مسکن هیچ‌گاه نتوانسته است میزان تقاضا را برآورده کند. در بسیاری از کشورهای درحال‌توسعه، تأمین مسکن قابل استطاعت نه‌تنها دچار کمبود بوده، بلکه تخصیص آن نیز با مشکل مواجه است. مطالعات اخیر در این زمینه نشان می‌دهد که مشکلات مربوط به توزیع را می‌توان از طریق گزینش تلفیقی، برطرف نمود. بنابراین، درک این موضوع که مشکلات مسکن قابل استطاعت چگونه بر انتخاب مسکن تأثیر می‌گذارد، تفسیر گسترده‌تری از موضوع را امکان‌پذیر می‌کند. بدین‌گونه، سیاست‌گذاری مسکن و تحقق‌پذیری آن، به اندازه توسعه پایدار/ ارائه برنامه‌های مسکن قابل استطاعت، بسیار مهم خواهد بود در نیجریه، گزینش مسکن نه به تنهایی و نه در چارچوب پایداری مورد بررسی قرار نگرفته است. تلفیق پایداری و ایده گزینش مسکن قابل استطاعت، راهبردی معمول نیست. با این وجود، ادغام پایداری و ایده انتخاب مسکن قابل استطاعت، ارائه گسترده و وسیع‌تری مانند عوامل محیطی و اجتماعی، که به‌طور عادی در ادبیات انتخاب مسکن مورد غفلت قرار می‌گیرند را امکان‌پذیر می‌کند. بنابراین، این مطالعه در پی پر کردن فاصله موجود از طریق شناسایی عوامل انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در محدوده مطالعاتی می‌باشد. هدف از این مطالعه آن است که میزان اهمیت عوامل شناسایی‌شده براساس ادراک پاسخ‌دهندگان تعیین شده و سطح توافق میان سه گروه از پاسخ‌دهندگان مورد بحث قرار گیرد. با توجه به بررسی، لیست جامعی از ۴۳ عامل مختلف که در انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت نقش دارند از طریق بررسی منظم ادبیات موضوع تعیین می‌گردد. بر این اساس، تحقیق بر ۸۳ متقاضی مسکن قابل استطاعت، ۱۰۲ و ۶۹ ساکن به ترتیب محدوده و حومه شهری با مسکن قابل استطاعت، انجام شد. از طریق تجزیه و تحلیل آماری، نتایج نشان دادند که عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی می‌شود. همچنین، توافقی (همبستگی) میان هر گروه و رتبه‌دهی کلی تمامی شرکت‌کنندگان وجود دارد. سطح اطمینان آزمون‌ها برای تمامی آمارهای استنباطی ۹۵٪ بوده است که نشان‌دهنده ۰/۰۵ سطح معنی‌دار بودن آزمون می‌باشد. این ارقام نشان می‌دهند که داده‌ها از همان گروه جمعیتی دریافت شده و به ارتباط عوامل مؤثر در آن اشاره دارد. با استفاده از تجزیه و تحلیل عاملی، ۴۳ عامل

[1]. Ezennia, I.S. & Hoskara, S.O. (2019). Exploring the Severity of Factors Influencing Sustainable Afordable Housing Choice: Evidence from Abuja, Nigeria. *Sustainability*, 11, 5792.

مختلف به هفت مورد کاهش یافت. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که «قیمت مسکن در رابطه با درآمد» و «قیمت اجاره در رابطه با درآمد» از مهم‌ترین عوامل با نمره کلی نسبتاً بالایی بوده که با مطالعات مشابه در این زمینه هم‌راستا است. با این وجود، این مسئله نیز مشخص شد که پاسخ‌دهندگان اولویت بالایی را به سایر عوامل غیراقتصادی مانند امنیت (ایمنی)، محل سکونت و نوع ساختمان نیز اختصاص داده‌اند. این مطالعه نشان دهنده موضوعی جالب است که عموماً در تصمیم‌گیری‌ها و سیاست‌های عمومی مورد توجه نبوده است. این تحقیق استدلال می‌کند که مسائل مربوط به مسکن قابل استطاعت و انتخاب مسکن قابل استطاعت نمی‌تواند تنها به مفاهیم اقتصادی محدود باشد. یافته‌های ما بر مطالعات قبلی استوار بوده و بر این تأکید دارد که به در نظر گرفتن یک دید وسیع‌تر نسبت به موضوع مسکن قابل استطاعت وجود دارد. این مطالعه اطلاعاتی دقیق را در اختیار ذی‌نفعان و شرکت‌های املاک و مستغلات قرار می‌دهد که می‌تواند به توسعه پایدار/ ارائه پروژه‌های قابل استطاعت، کمک نماید.

کلیدواژه‌ها: نیجریه، سیاست مسکن، مسکن قابل استطاعت، انتخاب مسکن، توسعه پایدار مسکن.

۱. مقدمه

مسکن باید تأمین‌کننده آسایش، امنیت، رضایت، تجربه و راحتی ساکنان آن باشد. از این‌رو، مسکن یکی از شرایط اجتماعی ضروری است که تعریف کننده استانداردهای زندگی شهروندان یک کشور است. اگر کیفیت مسکن مناسب و در دسترس باشد، شهروندان و دولت هزینه کمتری برای مراقبت‌های بهداشتی، پیشگیری از جرم، تفریح و آلودگی خواهند پرداخت که به افزایش بهره‌وری منجر می‌گردد (Olanrewaju & Woon, 2017; Gan, Zuo, Wen & She, 2019). اگرچه به دلیل سرعت بالای شهرنشینی در سراسر جهان (Demographia World Urban Areas.)، عرضه مسکن هیچ‌گاه نتوانسته است میزان تقاضا را برآورده سازد (Gan et al., 2017). بنابراین، بررسی دلایل اینکه خانواده‌ها چه مسکنی را و چقدر برای آن پرداخت می‌کنند، به ارائه مسکن پایدار کمک می‌کند (Hancock, 1993)، که می‌تواند موجب کاهش و از بین بردن محدودیت‌های ساختگی‌شده (Olanrewaju & Woon, 2017) و از رهاسازی مسکن جلوگیری کند (Maina, 2013). درک روشنی از انتخاب خانواده‌ها، بینش جدیدی برای رفع چالش‌های کمبود مسکن و توزیع ناکارآمد آن ارائه می‌کند. طبق گفته‌های اولانرواجو و وون[1] (2017)، محتمل‌ترین مسئله تحریک‌کننده عدم تعادل میان تقاضا و عرضه مسکن قابل استطاعت، فقدان هماهنگی میان انتخاب خانواده‌ها و منابع موجود است. عوامل بسیاری در ارائه ناکارآمد مسکن قابل استطاعت دخیل هستند اما مطالعات نشان می‌دهند که خانه‌های فروخته نشده و رها شده، نشانی از انتخاب افراد هستند (Olanrewaju & Woon, 2017; Maina, 2013). خانواده‌ها عواملی را برای تعریف تقاضای مسکن خود انتخاب می‌کنند. گزینش مسکن یکی از موضوعات مورد علاقه محققان رشته‌های مختلف بوده و از جنبه‌های مختلف تئوری مورد بررسی قرار گرفته است (Boumeester, 2002). به‌عنوان مثال، اقتصاددانان در درجه اول بر قیمت مسکن و چگونگی هزینه‌ها برای انتخاب میان خرید و یا اجاره تمرکز دارند. جامعه‌شناسان و جغرافی‌دانان انتخاب مسکن را توسط هر خانواده مورد توجه قرار داده و تخصیص مسکن به یک جمعیت مشخص را بررسی می‌کنند. آن‌ها به جنبه‌های اقتصادی-اجتماعی و جمعیتی، سکونت و ویژگی‌های محلات که بر انتخاب مسکن تأثیرگذارند، تمرکز دارند (Coolen, Boelhouwer & Van Driel, 2002; Tao, Hui, Wong & Chen, 2015).

تقاضا برای مسکن قابل استطاعت به‌طور ویژه از نظر مالی ارزیابی شده است، اما مسائل مسکن قابل استطاعت از مفاهیم صرف اقتصادی فراتر رفته و به موضوعات گسترده‌تری از جمله رفاه اجتماعی و پایداری نیز پرداخته است (& Ezennia

[1]. Olanrewaju & Woon

(Hoskara, 2019). با این حال بررسی تقاضای مسکن قابل استطاعت در حوزه پایداری چندان معمول نیست (Adabre & Chan, 2019). بر اساس این موضوع، سرگی[۱] و همکاران (2005)، پیشنهاد می‌کنند که مطالعات بعدی در مورد عوامل انتخاب مسکن باید با ترکیب معیارهایی با محدوده‌ای گسترده مانند عوامل اجتماعی-روانشناختی، در کنار سایر عوامل، ارتقاء یابند. مطالعات متعددی انتخاب مسکن را از جنبه‌های دیگر، مانند عدم قطعیت‌ها و شیوه زندگی، مورد مطالعه قرار داده‌اند اما هیچ‌کدام انتخاب مسکن را در چارچوب پایداری مورد بحث قرار نداده‌اند. اگرچه، ادغام پایداری در ایده انتخاب مسکن به معرفی متغیرهای وسیع‌تر و گسترده‌تر از قبیل عوامل محیطی را فراهم می‌کند، که به‌طور معمول در ادبیات انتخاب مسکن نادیده گرفته می‌شوند. به‌عنوان مثال، آئرو[۲] (2006)، این موضوع را مورد بررسی قرار داد که چرا ساکنان نوع مشخصی از واحد مسکونی را به توجه به متغیرهای سبک زندگی و سنت‌های شخصی، انتخاب می‌کنند. جَنسن[۳] (2012)، دریافت که متغیرهای سبک زندگی تأثیر عمیقی بر انتخاب خانوارهای طبقه متوسط و پردرآمد هلندی دارد. چنین به نظر می‌رسد که متغیرهای سبک زندگی فردی بر انتخاب مسکن توسط ایشان تأثیرگذار است، اما این تأثیرات در مقایسه با ویژگی‌های اجتماعی-جمعیتی آن‌ها کم‌تر است.

در نیجریه، انتخاب مسکن قابل استطاعت هیچ‌گاه مورد مطالعه قرار نگرفته، و حتی در ادبیات دانشگاهی نیز مورد بررسی نبوده است. بنابراین این مطالعه در پی پر کردن این شکاف در ادبیات انتخاب مسکن در چارچوب پایداری در آبوجا، نیجریه، شکل گرفته است. این مطالعه به بررسی مسکن قابل استطاعت پایدار از جنبه انتخاب مسکن پرداخته و مجموعه‌ای از عوامل مؤثر بر آن را شناسایی می‌کند. هدف این است که میزان اهمیت عوامل شناسایی شده تعیین گردیده و براساس نظر مخاطب رتبه‌بندی شوند. این مطالعه تغییر سکونت در بستر ملی و فرآیندی که ساکنان شهری واحد مسکونی مشخصی را برای زندگی در یک محیط شهری انتخاب می‌کنند را مورد توجه قرار داده است. اهداف عملیاتی این تحقیق شامل ۱- بررسی رابطه میان عوامل شناسایی شده، ۲- بررسی میزان توافق در میان سه گروه پاسخ‌دهنده، یعنی تعیین این موضوع که آیا نظر عمومی سه گروه به‌طور کلی با نظر هر یک از گروه‌ها هماهنگ است؛ به‌خصوص اگر میان نظر متقاضیان مسکن و نظر کلی همگی توافقی وجود داشته باشد. هم‌چنین اگر توافقی میان نظر ساکنان مسکن قابل استطاعت در محدوده شهری و نظر کلی همه گروه‌ها وجود داشته، و یا اگر توافقی میان نظر ساکنان حومه‌های شهری و نظر کلی گروه‌ها وجود داشته باشد؟ ۳- در آخر، ایجاد چارچوبی برای دستیابی به انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در محدوده مطالعه.

براساس سؤال اصلی تحقیق: چه عواملی بر انتخاب خانه قابل استطاعت توسط ساکنان شهری تأثیرگذار است؟، دو سؤال فرعی نیز مطرح می‌شود: ۱- رابطه و اثرات متقابل عوامل شناسایی شده چگونه خواهد بود؟ ۲- آیا توافقی میان نظر متقاضیان مسکن قابل استطاعت و ایده کلی تمامی گروه‌ها، ایده ساکنان محدوده‌های شهری و نظر کلی تمامی گروه‌ها و ایده ساکنان حومه‌های شهری و نظر کلی تمامی گروه‌ها وجود دارد؟ این تحقیق براساس فرضیه صفر[۴] هدایت می‌شود یعنی هیچ توافقی در زمینه تشابه نظرات گروه‌های پاسخ‌دهنده وجود ندارد.

پاسخ به سؤالات فرعی اشاره شده و تحلیل گزاره فرضی پاسخی برای سؤالات سیاست اصلی مانند، ۱- چگونه خانواده‌ها خانه‌های فعلی خود را انتخاب می‌کنند؟ و ۲- چگونه می‌توان عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن را طبقه‌بندی کرد؟، را تعیین می‌کند. این امر هم‌چنین درک روشنی از عوامل متعددی ارائه می‌کند، که باید در تدوین استراتژی‌های کنترل تشدید هزینه‌ها در برنامه‌های مسکن قابل استطاعت در نظر گرفته شود، که در نتیجه هزینه‌های مسکن قابل استطاعت و هزینه‌های زندگی در

---

1. Sirgi
2. ÆRØ
3. Jansen
4. Null Hypothesis

محدوده شهری مسکونی قابل استطاعت (به‌جز هزینه‌های مسکن) را کاهش خواهد داد. علاوه‌بر این، این موضوع به ارتقاء عملکردی برنامه‌های مسکن قابل استطاعت از طریق تدوین یک چارچوب جامع برای درک نقش و اهمیت پایداری برای افزایش تأمین مسکن قابل استطاعت در نیجریه، کمک خواهد نمود. هم‌چنین، به پیشنهاد راهکارهای پایدار که به مسئولان مسکن، سازمان‌های دولتی، شرکت‌های املاک و مستغلات و ذی‌نفعان در طراحی برنامه‌های مسکن قابل استطاعت، نیز کمک می‌کند. تحقیق اکتشافی پیشِ رو با انتخاب آبوجا در نیجریه به‌عنوان نمونه موردی طرح شده است. آبوجا پایتخت نیجریه است که در حال حاضر، ساکنان کم درآمد و متوسط آن، یافتن مسکن مناسب و راحت را امری مشکل درمی‌یابند. بسیاری از ایشان در خانه‌هایی که به‌واسطه پروژه‌های بهسازی و بازسازی شهری ارتقاء یافته‌اند، بدون شرایط قانونی ساکن هستند (Bons, Onochie & Nzewi, 2019). امید است این تحقیق الهام‌بخشی باشد برای مطالعات آینده به‌منظور ایجاد یک ایده گسترده برای انتخاب مسکن قابل استطاعت که به شکل بهتری پایدار نیز خواهد بود.

این مقاله از سه جنبه به ادبیات موجود کمک می‌کند. نخست، تحقیق شیوه جامعی را ارائه می‌دهد که تمامی عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن در نیجریه و رابطه میان آن‌ها را دربرمی‌گیرد. دوم، این مطالعه به‌عنوان راهنمایی خواهد بود که مناطق مورد نظر در سیاست توسعه، به‌عنوان موقعیت‌هایی برای طرح‌های مسکن قابل استطاعت، از آن بهره می‌گیرند. سوم اینکه مطالعات پیشین تنها عواملی را در نظر گرفته‌اند که قیمت/هزینه‌های مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد، نه انتخاب آن را، به‌جز تحقیق اولانرواجو و وون (2017). این تحقیق برای اولین بار در زمینه شناسایی و بررسی عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن قابل استطاعت در نیجریه، انجام شده است. هم‌چنین اولین مطالعه‌ای است که از یک نمونه بزرگ استفاده نموده است. مطالعات پیشین در نیجریه انتخاب نحوه تصرف مسکن را و نه انتخاب مسکن قابل استطاعت را مورد توجه قرار داده‌اند. یافته‌های این تحقیق برای شرکت‌های املاک و مستغلات، توسعه‌دهندگان و سیاست‌گذاران در بهبود ارائه مسکن قابل استطاعت کارآمد خواهند بود.

ساختار ادامه این مطالعه به این صورت خواهد بود: بخش دوم چارچوب نظری مطالعه را مورد بحث قرار می‌دهد. بخش سوم روش‌شناسی و فرآیند مطالعه را توضیح می‌دهد. بخش چهارم در رابطه با سؤالات، اهداف عملیاتی و فرضیات تحقیق خواهد بود. بخش پنجم یافته‌های تحقیق را مورد بررسی قرار می‌دهد. بخش ششم محدودیت‌های تحقیق، پیامدها و موضوعات پیشنهادی برای مطالعات آتی را مطرح می‌کند و بخش هفتم و آخر این تحقیق، نتیجه و توصیه‌های مطالعه را ارائه می‌نماید.

nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

۲. ادبیات موضوع

۲-۱. وضعیت مسکن شهری در نیجریه

مطالعات اخیر تخمین زده است که حدود ۲۰۰ میلیون خانوار شهری در آسیا، آمریکای لاتین و آفریقا از خانه مناسب برخوردار نیستند و نیجریه بیشترین تعداد خانوار ساکن در این‌گونه مسکن را دارا است (Woetzel *et al.*, 2014). مطالعات متعدد نشان می‌دهد که کیفیت نامناسب و گسترده‌ای در شرایط مسکن نیجریه وجود دارد. تقاضای مسکن در نیجریه بیش از میزان عرضه بوده (Makinde, 2014) و شواهد تحقیقات نشان می‌دهد که ۸۵٪ از ساکنان شهری بیش از ۴۰٪ از درآمد خود را برای اجاره خانه صرف می‌کنند (Olotuah & Aiyetan, 2006; EFInA. 2014). شرایط مسکن بخش کم‌درآمد، که به‌هرحال بخش گسترده‌ای از جمعیت نیجریه را تشکیل می‌دهند، در دهه‌های گذشته، هیچ پیشرفت قابل توجهی نداشته‌اند (Olotuah & Taiwo, 2013; Bons, Onochie & Nzewi, 2019). میزان گسترش خدمات عمومی و زیرساخت‌های نیجریه در مقایسه با رشد قابل توجه جمعیت بسیار پایین است، که به فشار زیادی بر تأسیسات شهری (به‌عنوان مثال، مسکن عمومی) و سقوط در

بسیاری از موارد منجر می‌شود (Daramola *et al*., 2005). مطالعات نشان داده است که مسکن نامناسب مانند میزان نارضایتی ساکنان شهری از مسکن، تأثیرات منفی جدی بر سلامت و محیط مصنوع دارد (Lanrewaju, 2012; Ihuah, Kakulu & Eaton, 2014)، که به بزهکاری، تهدید سلامتی، استرس، ناسازگاری و شرایط نامناسب برای سلامت روان در میان ساکنان شهری (Ukoha & Beamish, 1997)، و در برخی مواقع، ناآرامی‌های اجتماعی و سیاسی منجر می‌گردد (Omole, 2000).

- **مداخلات دولت ائتلافی بر مشکلات مسکن شهری**

بین سال‌های ۱۹۶۰ و ۲۰۱۵، مجموع ۶۱۸۴۹۸ واحد مسکن برای ساخت در برنامه‌های مختلف مسکن عمومی در سراسر کشور در نظر گرفته شده بود. با وجود اینکه ۸۵۸۱۲ واحد مسکونی از این تعداد ساخته شد، که ۱۴٪ از کل واحدهای مسکونی برنامه‌ریزی شده را در برمی‌گیرد (همان‌طور که در جدول شماره ۱ نشان داده شده است)، این سطح پایین از تحقق‌پذیری بیانگر عدم تعهد دولت در پرداختن به مسائل مسکن شهری است همان‌گونه که تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در برنامه‌های مختلف مسکن عمومی که بین سال‌های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۰ به آن پرداخته شده، بسیار کمتر از تعداد مورد نظر آن بوده است. پیامد حاصل از این شکست، به این شکل تخمین زده می‌شود که ۷۰٪ از جمعیت ۶۰ میلیون نفری ساکن شهرهای نیجریه، در حومه‌ها به سکونت ادامه دهند (Ibimilua, 2011). بدین‌ترتیب، به‌منظور پاسخگویی به این وضعیت نامناسب مسکن در سطح کشور، پیش‌بینی می‌شود سالانه به ۷۰۰۰۰۰ واحد مسکونی نیاز باشد (Olotuah, 2010).

طبق گزارش هبیتات سازمان ملل متحد در مورد نیجریه (UNHABITAT Annual Report. 2006)، ضمن تمرکز بر تأمین مسکن قابل استطاعت و عرضه آن، چنین اظهار شده است که سیاست‌ها و برنامه‌های پیشین مسکن عمومی به این منظور ارائه شده بوده است تا عرضه مسکن مناسب با نرخی قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد و یا با درآمد متوسط، افزایش یابد. سیاست ملی جدید مسکن و توسعه شهری[1]، همان‌طور که در منبع (Aribigbola, 2008) به آن اشاره شده است، در پی آن است که در هیچ شرایطی خانوارها نباید بیشتر از ۲۰ درصد درآمد ماهانه خود را برای مسکن بپردازند. با این وجود، بسیاری از مطالعات به روشنی نشان داده‌اند که طرح‌های مسکن عمومی پیشین در نیجریه نتوانسته است به جمعیت هدف کمکی داشته باشد (Ibem, 2010)، عمدتاً این امر به دلیل هزینه بالای واحدهای مسکونی ارائه شده می‌باشد (Ugochukwu & Chioma, 2015). در نتیجه، بسیاری از مطالعات اشاره کرده‌اند که چالش‌های دسترسی به مسکن به مواردی از قبیل زمین (Lawal & Adekunle, 2018)، امور مالی و مصالح ساختمانی (Ugochukwu & Chioma, 2015; Adegun & Adedeji, 2017)، علاوه بر بار تأمین زیرساخت‌ها (Lawal & Adekunle, 2018)، موجب افزایش هزینه‌های واحدهای مسکن عمومی فراتر از توانایی یک خانواده متوسط در کشور، می‌گردد (Aribigbola, 2008; Ibem, 2010; UNHABITAT Annual Report. 2006).

سیاست مسکن دولت فدرال نیجریه تصریح می‌کند که شهروندان علاقمند باید به مسکن امن، مناسب و سالم با هزینه‌ای قابل پرداخت دسترسی داشته باشند. با این حال، به‌عنوان بخشی از تلاش دولت برای تأمین مسکن مناسب و کافی برای شهروندان، آن جزء طرح‌های تأمین مسکن یارانه‌ای محسوب می‌شوند (Obeng-Odoom, 2013). این انواع مسکن، متعلق به دولت بوده و توسط آن سازوکار می‌یابند، اگرچه نمایندگی‌های خصوصی تحت قراردادهایی برخی دیگر را مدیریت می‌کنند. چنین واحدهای مسکونی، توسط دولت ساخته‌شده و عموماً به جمعیت کم‌درآمد اختصاص می‌یابند. تأمین مسکن قابل استطاعت همچنان در رأس دستورکارهای دولت نیجریه قرار داد. با این وجود، ۱۷ میلیون واحد مسکونی در مراکز شهری نیجریه نیاز است

[1]. New National Housing and Urban Development Policy (NNHUDP)

(Geissler, Österreicher & Macharm, 2018). تا به امروز، به‌رغم مداخلات بسیار دولت، میلیون‌ها نفر از افراد فقیر در شهرها به دلیل کمبود و توزیع ناکارآمد، در مسکن نامناسب ساکن هستند. درک روشنی از انتخاب خانواده‌ها می‌تواند بینش جدیدی در مورد این مسائل ایجاد کند. طبق نظر اولانرواجو و وون (2017)، مهم‌ترین مشکلی که موجب عدم تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن قابل استطاعت می‌گردد، عدم توانایی برای هماهنگ‌سازی انتخاب خانواده‌ها و عرضه منابع است.

جدول ۱. برنامه‌های مسکن دولتی و میزان تحقق‌پذیری آن در نیجریه (۲۰۱۹-۱۹۶۰)

(برگرفته از Makinde, 2014; Olotuah, 2010; UNHABITAT Annual Report. 2006; Lawal & Adekunle, 2018; Ali, 1996; Kayode, 2001; Ajanlekoko, 2002)

دوره زمانی	طرح	تحقق‌پذیری/ درصد
۱۹۷۴-۱۹۷۱	ساخت ۶۱۰۰۰ واحد مسکونی	۵۰۰ واحد مسکونی ساخته شد و این کمتر از ۱٪ از واحدهای برنامه‌ریزی شده بود.
۱۹۸۰-۱۹۷۵	ساخت ۵۹۰۰۰ واحد مسکونی ارزان‌قیمت در سراسر کشور	۷۰۸۰ واحد مسکونی ساخته شد، یعنی در حدود ۱۲٪ از واحدهای برنامه‌ریزی شده
۱۹۸۵-۱۹۷۵	ساخت ۲۰۲۰۰۰ واحد مسکونی ارزان‌قیمت در سراسر کشور	۳۰۰۰۰ واحد مسکونی ساخته شد، یعنی کمتر از ۱۵٪ از واحدهای برنامه‌ریزی شده
۱۹۹۹-۱۹۸۶	مرحله اول: ساخت ۱۶۰۰۰۰ واحد مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد مرحله دوم: ساخت ۲۰۰۰۰ واحد مسکونی در سراسر کشور	مرحله اول: ۴۷۲۳۴ واحد مسکونی ساخته شد، در حدود ۲۳/۶٪ واحدهای برنامه‌ریزی شده مرحله دوم: با کودتای نظامی سال ۱۹۸۳، اقدامی صورت نگرفت.
۲۰۱۰-۱۹۹۹	ساخت ۱۲۱۰۰۰ واحد مسکونی طی طرح مسکن ساختگاه و خدمات	۵۵۰۰ واحد مسکونی ساخته شد؛ یعنی کمتر از ۵٪ از واحدهای برنامه‌ریزی‌شده
۲۰۱۵-۲۰۱۱	ساخت ۱۰,۲۷۱ واحد مسکونی از طریق توافقات مشارکت عمومی-خصوصی در طرح‌های مختلف مسکن در سراسر کشور	۲۰۰۰ زمین دارای خدمات از طریق برنامه ساختگاه و خدمات در ایکوردو، لاگوس تأمین شده و ۴۴۴۰ واحد مسکونی در آبوجا، پورت هارکورت، آکور و آبکوتا از طریق مشارکت عمومی-خصوصی تکمیل شد.
	ساخت ۵۰۰ واحد مسکونی مازاد طی طرح مسکن فرمان ریاست جمهوری در سراسر کشور	طرح مسکن فرمان ریاست جمهوری در بسیاری از استان‌ها اجرایی نشد. ۱۰۰ واحد مسکونی در اوگان ساخته شد که ۲۰٪ واحدهای برنامه‌ریزی شده می‌باشد.
۲۰۱۹-۲۰۱۵	مرحله اول: تأمین ۴۰ بلوک از واحدهای مسکونی در سراسر کشور، در نتیجه تأمین ۱۲ واحد در هر بلوک و ۴۸۰ واحد در هر استان و در نهایت ۱۷۷۶۰ واحد در سطح کشور.	منتظر آغاز طرح

۲-۲. انتخاب مسکن: معنا و تعریف

انتخاب مسکن اقداماتی است که خانواده‌ها به هنگام گزینش خانه خود انجام می‌دهند. این تصمیمات براساس نوع مسکن، میزان اجاره، محله، و موقعیت آن و هم‌چنین ابعاد مسکن گرفته می‌شود (Mulder, 1996). گزینش مسکن با دلیل اصلی برای جابه‌جایی و یا ثبات محلات سروکار دارد. با توجه به اینکه گزینش مسکن بر رفتارهای خریدار و یا اجاره کننده مسکن تأثیرگذار

بوده و مطمئناً یک رویکرد اثرگذار برای توصیف و یا کاهش عدم تطابق میان عرضه و تقاضای مسکن است. انتخاب مسکن نقش اساسی در درک موقعیت و یا شرایط خانوار در راستای استطاعت مسکن به‌منظور اجاره یا خرید آن دارد (Zyed, Aziz & Hanif, 2016). در این چارچوب، مسئله استطاعت مسکن در رابطه با انتخاب مسکن از طریق جنبه‌های خرید، بر اساس چارچوب حق به مسکن، درک می‌شود. تضمین بهره‌مندی از این حق برای خانواده‌ها بر عهده دولت است.

در نیجریه، توسعه‌های مسکن بدون تحلیل کاربران شکل می‌گیرد. با این وجود، تجزیه و تحلیل کاربران باید اولین نکته برای آغاز شکل‌دهی به فضاهای کاربردی و ویژگی‌های آن‌ها باشد (Kelly, Male & Graham, 2004). غفلت بیشتر از این‌گونه تجزیه و تحلیل‌ها، می‌تواند به این معنی باشد که میزان سکونت‌های غیرمجاز، توزیع نامناسب، تعداد واحدهای خالی، و تعداد املاک به فروش نرفته، علاوه‌بر کاهش معاملات املاک، هم‌چنان رو به افزایش خواهد بود. براون و کینگ[1] (2005) اظهار می‌کنند که هدف اصلی گسترده نمودن انتخاب‌ها، بهبود امکان استفاده کاربران از خدمات عمومی است. چنین مشاهده شده است که ترجیحات مسکن اشتباهاً در ادبیات مسکن به‌عنوان انتخاب مسکن شناخته می‌شود، گرچه هر دو عبارت مشابه هستند اما هیچ‌گاه به یک معنی نبوده‌اند.

۲-۲-۱. تمایز میان عبارات انتخاب مسکن و ترجیح مسکن

مطالعات قبلی بیشتر بر ترجیحات برای نشان دادن عملکرد بازار مسکن تمرکز داشته‌اند. این مطالعات موجود بر ترجیحات و در برخی موارد رضایت‌مندی متمرکز بوده‌اند، که به کمبود مطالعات در مورد بررسی انگیزه‌های انتخاب مسکن خریداران و انتخاب مسکن صاحبان خانه منجر شده است. اگرچه تعیین ترجیحات صاحبان خانه ضروری است، اما این امر نیز مهم است که عکس این امر با بررسی انتخاب مسکن نیز سنجیده شود. ترجیح مسکن به جذابیت نسبی یک شیء اشاره دارد، در حالی که انتخاب خانه به رفتار واقعی خریدار ملک اشاره دارد (Jansen, Coolen & Goetgeluk, 2011). اساساً، ترجیح مسکن بر تمایل و یا عدم تمایل انتخاب مسکن در میان گزینه‌های موجود بوده اما رفتار این انتخاب معمولاً با ترجیحات همراه نیست.

طبق نظرات زیناس و جوسان[2] (2012)، ترجیحات و انتخابات عملیات دائمی و پویایی در هر جامعه موجود هستند، که بیانگر پویایی رفتار افراد می‌باشد. ترجیح و انتخاب، اگرچه تا حدی مشابه هستند، اما با هم متفاوت می‌باشند. با این وجود در ادبیات مسکن، از آن‌ها به‌عنوان مترادف و یا معانی بسیار نزدیک استفاده می‌شود (Zinas & Jusan, 2012; Kährik *et al.*, 2016). ترجیح توصیف‌کننده علاقه‌مندی‌ها و یا عدم علاقمندی‌های افراد است (Parkin, 2011; Karlan & Morduch, 2014). در ترجیحات، تلاش کم و یا ناچیزی برای بررسی دلیل تمایل و یا عدم تمایل مصرف‌کنندگان در مورد یک موضوع انجام می‌شود، بلکه صرفاً این علاقمندی‌ها و یا عدم علاقمندی‌ها توصیف می‌شوند (Karlan & Morduch, 2014). با این حال، گزینش، مستلزم انتخاب میان گزینه‌هایی است که در نهایت، گزینه‌ای با بیشترین فرصت‌ها انتخاب می‌شود. این گزینه‌ها طبق برخی شاخص‌های ثابت (Levin & Milgrom, 2004)، سنجیده می‌شوند؛ که طبق گفته‌های اولانرواجو و وون (2017)، عواملی تعیین‌کننده هستند.

انتخاب براساس نیاز و تقاضا صورت می‌گیرد، اما در هیچ بخشی رضایت مصرف‌کنندگان مشخص نمی‌شود (Zinas & Jusan, 2012). به‌عنوان مثال، ترجیحات وجود گزینه‌های دیگر را نشان نمی‌دهد. اولانرواجو و وون (2017)، اشاره می‌کنند که مصرف‌کنندگان ممکن است با وجود و یا بدون وجود سایر گزینه‌ها از یک محصول یا خدمات راضی بوده و یا آن را ترجیح دهند. بنابراین، طبقه گفته سرگی و همکاران (2005)، انتخاب بیانگر نگرش و رفتار مصرف‌کنندگان است.

---

1. Brown & King
2. Zinas & Jusan

در قانون تقاضا نشان می‌دهد که با افزایش قیمت کالا یا خدمات، نرخ مصرف کاهش می‌یابد (Napoli, 2017). بنابراین، انتخاب بیشتر از ترجیحات بر قیمت‌ها تأثیرگذار است (Parkin, 2011; Karlan & Morduch, 2014; O’Sullivan, Sheffrin & Perez, 2013). انتخاب به‌عنوان شاخص توصیفی اصلی باقی‌می‌ماند که قیمت‌های خانه‌ها را تعیین می‌کند. با این حال تمایز میان انتخاب و ترجیح پیچیده است، چرا که شاخص‌های آن‌ها از نظر ارزش مشابه هستند (Jansen, Coolen, Goetgeluk, 2011). در بحث مسکن، انتخاب همیشه تأثیر ترکیباتی از ترجیحات، مقررات، شرایط بازار و در دسترس بودن را به اندازه عوامل شخصی درونی و بیرونی مانند طبقه اجتماعی و سبک زندگی را منعکس می‌کند (Jansen, Coolen, Goetgeluk, 2011). ترجیح مسکن معمولاً رفتار انتخابی را برجسته نمی‌کند (Ghazali, Ngiam & Mutum, 2019).

مطالعه اکتشافی که در این مقاله ارائه می‌شود در پی تأکید بر عوامل انتخاب مسکن قابل استطاعت با نگاه پایداری است.

۲-۲-۲. مفهوم انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت

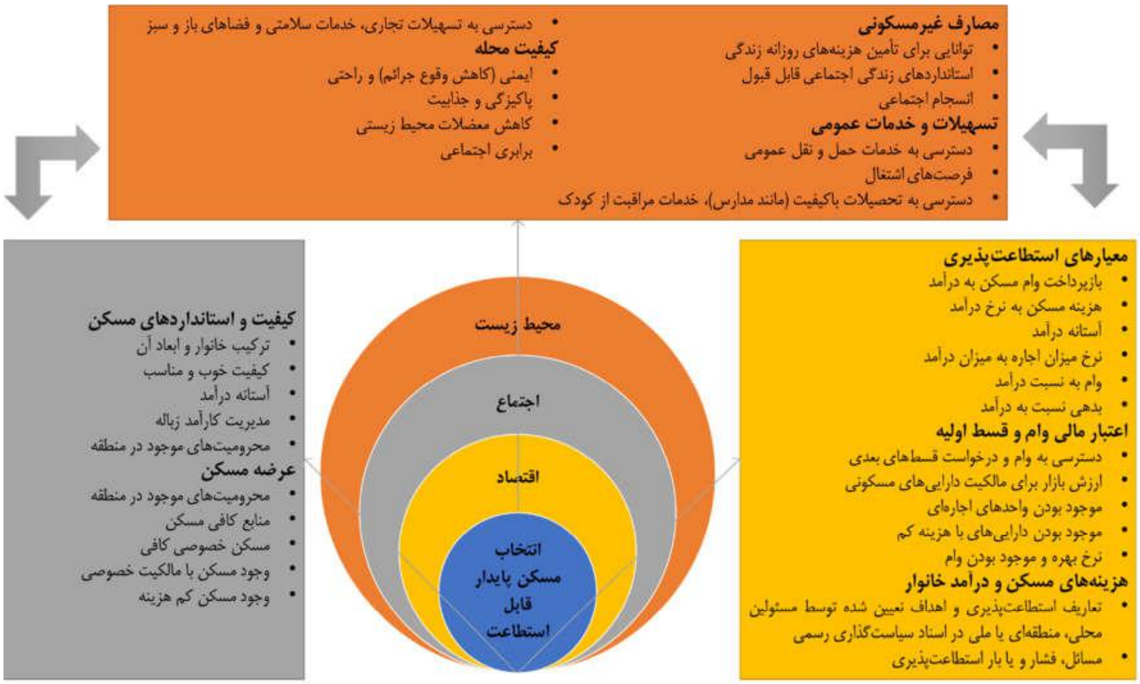
تحقیقات اخیر نشان دهنده سطح پایینی از آگاهی در مورد مفهوم توسعه پایدار می‌باشند (Olanrewaju, Tan & Abdul-Aziz, 2018). در طرح‌های مسکن قابل استطاعت، توسعه پایدار به معنای دستیابی به کیفیت بهتر زندگی از طریق استفاده صحیح از منابع است که باعث پیشرفت اجتماعی در عین رشد اقتصادی پایدار و مراقبت از محیط‌زیست می‌باشد (Vehbi, Hoskara & Hoskara, 2010). توسعه پایدار در مسکن قابل استطاعت در پی دستیابی به سه هدف اصلی است: اهداف اجتماعی، محیطی و اقتصادی. ادغام پایداری و استطاعت‌پذیری در زمینه مسکن که عموماً از آن به‌عنوان مسکن پایدار قابل استطاعت یاد می‌شود، مسکنی است که تقاضا و نیازهای نسل فعلی را بدون به خطر انداختن توانایی نسل آتی برای رفع تقاضا و نیازهای مسکن خود را تأمین می‌کند (Ghazali, Ngiam & Mutum, 2019; Adabre & Chan, 2019; Chan & Adabre, 2019). به طور کلی، مسکن پایدار قابل استطاعت، مسکنی است که مطابق با اصول پایداری طراحی و ساخته شده است (Mulliner & Maliene, 2015; Ezennia & Hoskara, 2019; Adabre & Chan, 2019). مشابه هر مصرف‌کننده دیگر، خریداران و اجاره‌کنندگان مسکن قابل استطاعت برای انتخاب مسکن، با چالش‌های بسیاری مواجه هستند. شکاف مسکن قابل استطاعت در نتیجه عدم تعادل و توزیع درآمد، افزایش می‌یابد.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

بنابراین، مفهوم انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، همان‌طور که در شکل ۱ نشان داده شده است، بیانگر این است که از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، چه و چگونه بر تقاضای مسکن پایدار قابل استطاعت اثرگذار است. زیست‌پذیری اقتصادی به تنهایی نمی‌تواند مخاطرات رهاشدگی مسکن را کاهش دهد. بلکه سایر مسائل مربوط به پایداری مانند هزینه‌ها و یا مسیرهای حمل و نقل، موقعیت مکانی، طراحی مسکن، ساختار محلات، و فرصت‌های اشتغال در میان سایر مسائل چند وجهی، باید در نظر گرفته شود. مفهوم انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، سایر عواملی را که از مفاهیم دیگر مانند مسکن قابل استطاعت، مسکن پایدار، مسکن اجتماعی، و جوامع پایدار به دست می‌آیند را با هم ادغام می‌کند. پس از آن ارتباط تنگاتنگی میان پایداری زیست‌محیطی و عدالت اجتماعی برقرار می‌کند و بهروزی افراد را با رفاه محیطی به هم مرتبط می‌نماید. به عبارت دیگر، انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت را می‌توان به‌عنوان توانایی ترکیبی معرفی شود برای انتخاب و گزینش یک خانه (چه برای اجاره و یا خرید آن) با کمترین هزینه، در محیطی امن که زندگی سالم را امکان‌پذیر کرده و سایر جنبه‌های پایداری را پوشش می‌دهد که به مفاهیم پایه‌ای بیشتری، در میان سایر زمینه‌ها، از اقتصاد خرد و سیاست‌های اجتماعی مرتبط است.

مرور گسترده‌ای از ادبیات مسکن، مطالعات متعددی را نشان می‌دهد که تعریف کننده عوامل یا شاخص‌های متعددی هستند که ترجیحات مسکن (Sirgy, Grzeskowiak & Su, 2005)، تقاضا (Makinde, 2014) و رضایت‌مندی (Ukoha &

(Beamish, 1997; Ibem & Amole, 2013) را تحت تأثیر قرار می‌دهند. با این حال، تنها تعداد محدودی از مطالعات در مورد انتخاب مسکن قابل استطاعت (تنها اولانرواجو و وون[1] (2017)) بحث کرده‌اند. در زمینه بررسی عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن قابل استطاعت در چارچوب پایداری نیز کمبود مطالعات وجود دارد. عواملی که رضایت‌مندی از مسکن، ترجیحات و تقاضا را تعیین یا بررسی می‌کنند شامل درآمد، کیفیت مسکن، سیاست‌گذاری‌ها، شرایط بازار و موقعیت مکانی بوده که بر انتخاب مسکن قابل استطاعت تأثیرگذار هستند.



شکل ۱. ایده در حال تکامل انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت

در صورت تغییر عوامل تأثیرگذار، انتخاب خریداران و یا اجاره‌کنندگان خانه‌ها تغییر می‌کند. همان‌طور که در اصول اقتصادی استطاعت‌پذیری (Mulliner & Maliene, 2011) آمده است، انتخاب مسکن قابل استطاعت توسط رفتارهای خریدار و یا اجاره‌کننده کنترل می‌شود (Olanrewaju, Tan & Abdul-Aziz, 2018). احتمالاً، این یک گزینه قابل اطمینان برای کاهش و یا تبیین عدم تطابق میان روابط عرضه و تقاضای مسکن است.

۳. روش‌شناسی

۳-۱. شناسایی عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت

واضح است که عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت به دلیل کمبود مطالعه در این زمینه و هم‌چنین فهرست‌های ناقصی که برخی مطالعات دیگر ارائه داده‌اند، مورد شناسایی قرار می‌گیرند. به‌عنوان مثال، در بررسی معضلات جوانان مالزی در مورد مسکن قابل استطاعت، زید[2] و همکاران (2016)، انتخاب مسکن را به‌عنوان یک معضل اساسی مطرح می‌نمایند اما هیچ تجزیه و تحلیل و یا توضیح بیشتری ارائه نداده‌اند. به همین ترتیب، اولانرواجو و وون (2017)، در مطالعه خود

[1]. Olanrewaju & Woon
[2]. Zyed

درآمد خانوار را در رابطه با هزینه اجاره و هزینه‌های مسکن در نظر نداشته‌اند، که این مورد به‌عنوان یکی از عوامل بسیار مهم در تقاضای مسکن قابل استطاعت است (Mulliner & Maliene, 2015). علاوه بر این، هزینه حمل و نقل در رابطه با درآمد خانوار نیز در عوامل شناسایی شده این مطالعه، نادیده گرفته شده است. از این گذشته، مطالعه اخیر غزالی و همکاران (2019)، تنها هزینه و کارآمدی تسهیلات (ملموس) و نمادها، احساسات، فرهنگ و اجتماع (ناملموس) را به‌عنوان عوامل تأثیرگذار برای انتخاب مسکن شناسایی نمود. بنابراین، از نقش مهمی که مسائل زیست‌محیطی بر تصمیم‌گیری ساکنان می‌تواند داشته باشد غفلت شده است. بدین‌ترتیب، نیاز است تا عوامل تأثیرگذار به طور کلی شناسایی و بررسی شوند.

این موضوع کمبود موجود را که در نتیجه توزیع ناکارآمد به وجود آمده است کاهش داده، و از این رو منابع قابل دسترس برای خانوارها افزایش می‌یابد. توزیع مناسب و کافی می‌تواند به توسعه‌دهندگان و شرکت‌های املاک و مستغلات برای به حداکثر رساندن سود آن‌ها کمک نماید. دولت می‌تواند از اطلاعات ارائه شده در این مطالعه برای ارتقاء ارائه زیرساخت‌های کارآمد بهره ببرد. ساکنان فعلی خانه‌ها نیز عوامل مشابه را برای تمدید اجاره یا وام خود در نظر می‌گیرند. در نهایت، این نیاز محققان در ابتدای راه را برای دسترسی به لیست جامعی از عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن قابل استطاعت را برآورده می‌نماید.

از این رو، برای شناسایی عوامل اصلی اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، مرور گسترده‌ای بر مقالات ارائه شده در مجلات دارای رتبه بالا انجام شد. در نتیجه، مجموعه کاملی از عوامل مرتبط با انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت شناسایی شد (جدول ۲). در ادامه پرسشنامه‌ای طراحی شد که به صورت نمونه در میان گروه‌های کم‌درآمد و با درآمد متوسط در آبوجا، نیجریه، انجام شد. پیش از طراحی پرسشنامه، یک تحقیق نمونه بر روی لیست احتمالی از عوامل عملکرد پایداری برای انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت انجام شد. دلیل این فرآیند، آزمودن جامعیت و اهمیت عوامل عملکرد پایداری بوده است. یک منطقه مسکونی قابل استطاعت در مطالعه نمونه، شامل گروه‌های کم‌درآمد و با درآمد متوسط که نگرانی‌های مسکن قابل استطاعت را تجربه کرده بودند یا در حال تجربه آن بودند، استفاده شد. از پاسخ‌دهندگان خواسته شد تا لیست عوامل را ارزیابی کنند که آیا لیست مذکور تعداد کافی از عوامل عملکردی را دربرگرفته است یا خیر و اگر لازم است عوامل دیگری به لیست اضافه شده یا از آن کاسته شود. بر پایه تحقیق اولیه، سه عامل پایداری اجتماعی همان‌طور که در جدول شماره ۲ نشان داده شده است، اضافه شدند. جامعیت و ارتباط معیارها پس از سنجش اولیه نهایی و تأیید شد.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

جدول ۲. لیست جامعی از عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت از طریق منابع انتخاب شده

دسته‌بندی	عوامل	منابع
پایداری اقتصادی پایداری اجتماعی پایداری زیست‌محیطی	هزینه مسکن در رابطه با درآمد (ESF01)	Chan & Adabre, 2019; Mulliner & Maliene, 2015
	در دسترس بودن وام و نرخ بهره (ESF03)	Mulliner & Maliene, 2011
	هزینه اجاره در رابطه با درآمد (ESF04)	Chan & Adabre, 2019; Mulliner & Maliene, 2015
	هزینه قبض مصرف انرژی در رابطه با درآمد (ESF02)	Isalou, Litman & Shahmoradi, 2014; Ezennia & Hoskara, 2019
	هزینه حمل و نقل در رابطه با درآمد (ESF05)	Isalou, Litman & Shahmoradi, 2014; Ezennia & Hoskara, 2019
	فرصت‌های اشتغال (ESF06)	Golubchikov & Badyina, 2012
	تأثیرات مالیات و رایانه (ESF07)	Gan et al., 2017
	سطح درآمد خانوار (ESF08)	Olanrewaju & Woon, 2017; Coolen, Boelhouwer & Van Driel, 2002

پایداری اقتصادی پایداری اجتماعی پایداری زیست‌محیطی	امنیت شغلی (ESF09)	Gan et al., 2019; Mulliner & Maliene, 2015
	دسترس‌پذیری (SSF01)	Olanrewaju & Woon, 2017; Jansen, 2012
	نوع ساختمان مانند آپارتمان، مجموعه مسکونی، نیمه پیوسته و ... (SSF02)	Gan et al., 2017; Gan et al., 2019; Babalola et al., 2019
	کیفیت مسکن (مانند بهره‌مندی از استانداردهای کافی) (SSF04)	Wiedmann, Salama & Ibrahim, 2016; Maina, 2013
	ایمنی/ امنیت (کاهش وقوع جرم) (SSF04)	Chiu, 2003; Ross, Bowen & Lincoln, 2010
	کاهش جدایی‌های اجتماعی (SSF05)	تحقیق اولیه
	فضای پارک خودرو (SSF06)	
	وجود آسانسور یا بالابر (SSF07)	Ibem & Azuh, 2011; Jansen, 2012
	پایداری/ نوع طراحی معماری (SSF08)	Ross, Bowen & Lincoln, 2010; Winston & Eastaway, 2008
	دسترسی به تسهیلات تفریحی مانند پارک و فضای سبز و باز (SSF09)	Charoenkit & Kumar, 2014; Azevedo, Silva & Silva, 2010
	نگهداری مؤثر و مدیریت املاک (SSF10)	Mulliner & Maliene, 2015; Babalola et al., 2019
	سایز مسکن (SSF11)	تحقیق اولیه
	ابعاد واحد (SSF12)	Maliene & Malys, 2009
	پاکیزگی و جذابیت (SSF13)	Aliu, Towry-Coker & Odumosu, 2018
	تعداد اتاق خواب (SSF14)	Tibesigwa, Hao & Karumuna, 2017
	تعداد حمام (SSF15)	Dempsey, Brown & Bramley, 2012; Isalou, Litman & Shahmoradi, 2014
	موقعیت مسکن، مانند شهر، حومه شهر و ... (SSF16)	Ross, Bowen & Lincoln, 2010; Winston & Eastaway, 2008
	دسترسی به تسهیلات تفریحی، فراغتی (SSF17)	Wiedmann, Salama & Ibrahim, 2016
	دسترسی به تسهیلات بهداشتی (SSF18)	Muazu & Oktay, 2011
	دسترسی به مکان‌های مذهبی مانند معبد، مسجد، کلیسا و ... (SSF19)	Acolin & Wachter, 2017
	دسترسی به مراکز آموزشی مانند مدرسه، مراکز آموزشی و ... (SSF20)	Talen, 2010
	دسترسی به مراکز نگهداری کودک (SSF21)	Olanrewaju & Woon, 2017
	موقعیت مکانی مراکز خرید و یا بازار (SSF22)	Acolin & Wachter, 2017; Olanrewaju & Woon, 2017
	در دسترس بودن حمل و نقل عمومی (SSF23)	Olanrewaju & Woon, 2017
	در دسترس بودن منابع انرژی (برق) (SSF24)	
	آب لوله‌کشی (SSF25)	Acolin & Wachter, 2017
	دسترسی اصلی و فرعی معابر (SSF26)	Chiu, 2003; Winston & Eastaway, 2008
	کیفیت هوا (ENSF01)	Chiu, 2003; Choon, Tan & Chong, 2017

پایداری اقتصادی پایداری اجتماعی پایداری زیست‌محیطی	مدیریت کارآمد پسماند (ENSF02)	Hashemi, Cruickshank & Cheshmehzangi, 2015; Atolagbe & Fadamiro, 2014
	بهره‌گیری مناسب از مصالح (ENSF03)	Olanrewaju & Woon, 2017; Gan et al., 2017
	آسودگی دما یعنی وجود سامانه‌های گرمایشی و سرمایشی (ENSF04)	Charoenkit & Kumar, 2014
	انرژی کارایی (ENSF05)	Mulliner, Malys & Maliene, 2016; Mulliner, Smallbone & Maliene, 2013
	آلودگی صدا (ENSF06)	
	آلودگی آب (ENSF07)	Olanrewaju & Woon, 2017
	کیفیت نور مانند نور روز (ENSF08)	

۳-۲. جمع‌آوری داده‌ها

در مجموع ۲۵۴ پرسشنامه برای یک نمونه تصادفی از ۸۳ متقاضی مسکن قابل استطاعت، ۱۰۲ ساکن مسکن قابل استطاعت، و ۶۹ ساکن از حومه‌های شهری تهیه شد. جمع‌آوری داده‌ها از طریق یک نظرسنجی آنلاین انجام شد. این راهبرد برای اطمینان از نرخ بالای پاسخ‌ها انتخاب شد، چرا که سایز نمونه کوچک بود و پاسخ‌دهندگان قصد تحقیق را درک کرده باشند. ترجیح این بود که توزیع پرسشنامه‌ها به‌طور آنلاین صورت گیرد تا از این موضوع اطمینان حاصل شود که پاسخ‌دهندگان سطح مشخصی از تحصیلات و روشنگری را دارا هستند. این ادعا با مطالعه هیلز[1] (2006)، که نتیجه گرفته است برای افزایش درک از مسکن پایدار قابل استطاعت، مصرف‌کنندگان باید آموزش ببینند، چرا که اگر مصرف‌کنندگان از فواید آن آگاه نباشند، ممکن است تقاضایی برای آن نداشته باشند. بیشترین علاقه در نظر گرفته شد و تعصب پاسخ‌دهندگان کنار گذاشته شد. سه بخش اصلی در پرسشنامه وجود داشت. بخش اول معرفی و مقدمه‌ای بود که هدف نظرسنجی را توصیف می‌کرد. بخش دوم، شامل اطلاعات عمومی، سؤالاتی از قبیل نام، حدود درآمد و تجاربی از سکونت بوده است. بخش سوم شامل عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن قابل استطاعت بود.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

۳-۳. روش نمونه‌گیری

جمع‌آوری داده‌های اولیه از طریق نمونه‌گیری در دسترس صورت گرفت. در نمونه‌گیری در دسترس، محققان به دنبال پاسخ‌دهندگان مایل، در دسترس و حاضر هستند (Sekaran & Bougie, 2010). این روش در جایی مناسب است که اطلاعات کافی در مورد اندازه جمعیت، به‌عنوان مثال نیجریه وجود ندارد. بنابراین، یافته‌های به دست آمده قابل تعمیم نیست، با این وجود، بهره‌گیری از گروه بزرگتری از پاسخ‌دهندگان، می‌تواند به تعمیم یافته‌ها کمک کند (Sekaran & Bougie, 2010). مطالعه موردی با استفاده از داده‌های به‌دست آمده از پرسشنامه آنلاین که بین مارس و اوت سال ۲۰۱۹ انجام شد بر ساکنان شهری و متقاضیان مسکن قابل استطاعت متمرکز بود. تجربه سکونت از متقاضیان مسکن قابل استطاعت و ساکنان حومه‌های شهری می‌تواند نشانه‌هایی در مورد اینکه گروه‌های کم درآمد چگونه مسکن خود را انتخاب می‌کنند یا به هنگام مواجهه با هزینه‌های بالای سکونت چه رفتاری از خود نشان می‌دهند، ارائه کند. بنابراین، بهره‌گیری از نظرات متقاضیان واجد شرایط و ساکنان طرح‌های مسکن قابل استطاعت اطلاعات چشمگیری در مورد شدت عوامل متضاد انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت ارائه نمود. در مقایسه، ساکنان یک محدوده مسکن قابل استطاعت، به‌عنوان ذی‌نفعان مستقیم طرح‌های مسکن قابل استطاعت

[1]. Hayles

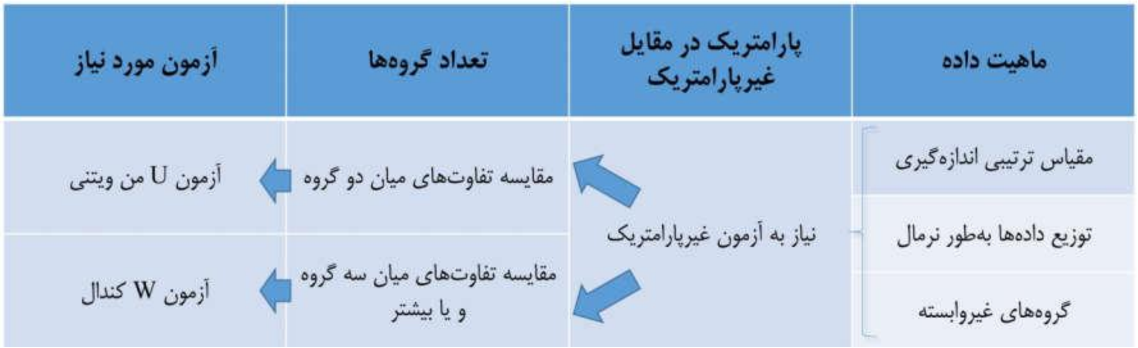
شناخته می‌شوند. از این رو، تجربیات سکونت آن‌ها می‌تواند روشنگر راهی باشد که سیاست‌های مسکن، نتایج کارآمدی داشته باشند.

۳-٤. اندازه‌گیری میزان اثرگذاری

با استفاده از شاخص میزان اثرگذاری، شدت عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن قابل استطاعت محاسبه شد. برای هر سؤال در قسمت دوم پرسشنامه، میزان اثرگذاری انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، به شش درجه تقسیم شد. از پاسخ‌دهندگان خواسته شد تا اثر هریک از عوامل را بر انتخاب مسکن قابل استطاعت، با انتخاب یکی از شش درجات ارائه شده که به این صورت است: به شدت زیاد، بسیار زیاد، زیاد، به‌گونه‌ای اثرگذار، بدون اثر و فاقد نظر، مشخص نمایند. سؤالات از متقاضیان مسکن قابل استطاعت، ساکنان شهری مسکن قابل استطاعت و ساکنان مسکن قابل استطاعت در حومه‌های شهری به‌طور مستقیم پرسیده شد. شدت عوامل شناسایی شده از نظر سطح اهمیت سنجیده شد و براساس شاخص میزان اثرگذاری برای متقاضیان مسکن قابل استطاعت، ساکنان شهری مسکن قابل استطاعت و ساکنان مسکن قابل استطاعت در حومه‌های شهری و همچنین مجموعه نتایج ارائه شده توسط پاسخ‌دهندگان، رتبه‌بندی شد. این شاخص میزان اثرگذاری، شدت اثر سه دسته‌بندی (اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی) از ۴۳ عامل شناسایی شده اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت را نشان داد. شاخص میزان اثرگذاری همچنین در ادبیات استطاعت پذیری مورد استفاده قرار گرفته است (به Assaf, Bubshaitr & Al-Muwasheer, 2010 نگاه کنید).

۳-٥. ابزارها و روش‌های تحلیلی مورد استفاده در این مطالعه

برای تعیین ابزارها و روش‌های مورد نیاز برای تحلیل داده‌ها، همان‌طور که در شکل ۲ نشان داده شده است، باید برخی مراحل طی شود.



شکل ۲. مروری بر مراحل تحلیلی مورد نیاز در این مطالعه (برگرفته از Mulliner & Maliene, 2015)

نخست، آزمون اینکه آیا تفاوت آماری قابل توجهی در بین گروه‌ها وجود دارد، پس از آن ضروری است که مشخص شود آیا داده‌ها از یک توزیع عادی (توزیع گاوسی[1]) پیروی می‌کنند یا خیر. اگر داده‌ها از الگوی توزیع عادی پیروی کنند، روش مناسب

---

۱. Gaussian Distribution: به ندرت، توزیع طبیعی نیز گفته می‌شود و یکی از مهم‌ترین توزیع‌های احتمال پیوسته در نظریه احتمالات است. علت نام‌گذاری و نیز اهمیت این توزیع این است که اُفت‌وخیز بسیاری از کمیّت‌های طبیعی (فیزیکی) حول یک مقدار ثابت، از این توزیع پیروی می‌کند. دلیل اصلی این موضوع، قضیه حد مرکزی است.

برای تحلیل آماری، آزمون‌های پارامتری خواهد بود (به‌عنوان مثال آزمون t زوجی). در غیر این صورت، داده‌ها به‌صورت عادی توزیع نشده‌اند. از این‌رو، روش‌های بدون توزیع، و یا آزمون‌های غیرپارامتری کم قدرت‌تر باید به‌منظور حفظ صحت و اعتبار داده‌ها به کار گرفته شود (Pallant, 2005 که در منبع Mulliner & Maliene, 2015 آمده است). علاوه‌بر این، طبقه‌بندی متغیرها با توجه به مقیاس یا سطح اندازه‌گیری آن‌ها مرحله ضروری دیگری است. طبق مطالعات مولینر و مالین[1] (2015)، برخی تحلیل‌های آماری وجود دارد که برای داده‌هایی که با مقیاس‌های (به‌عنوان مثال، ترتیبی، اسمی، نسبت یا فاصله) اندازه‌گیری خاص، اندازه‌گیری شده‌اند مناسب است. هم‌چنین، روش مناسب برای تجزیه و تحلیل آماری به معیار دیگر بستگی دارد = تعداد گروه‌های مورد نظر در مقایسه‌ها (دو و یا بیشتر از دو).

مطابق با داده‌های جمع‌آوری شده برای این تحقیق، و مراحل ذکر شده در بالا، مراحل آزمون آماری زیر برای تحلیل پرسشنامه‌ها مناسب در نظر گرفته شده و از مجموعه IBM SPSS Statistics 25 بهره گرفته شده است:

الف) تجزیه و تحلیل توصیفی (میانگین و انحراف استاندارد): ضرایب توصیفی مختصری هستند که مجموعه‌ای از داده‌ها را خلاصه کرده، که می‌تواند برای توصیف ویژگی‌های اصلی داده‌ها در یک مطالعه استفاده شود. آن‌ها خلاصه ساده‌ای از نمونه‌ها و اندازه‌ها از طریق تحلیل گرافیکی ساده یا جداول ارائه می‌دهند. آن‌ها اساس هر تجزیه و تحلیل کمی از داده‌ها را تشکیل می‌دهند. آمار توصیفی مانند آمار استقرایی نیست، زیرا در عوض استفاده از داده‌ها برای آگاهی از جمعیتی که تصور بر آن است نمونه داده‌ها بوده، آمار توصیفی در پس ارائه خلاصه‌ای از یک نمونه است.

ب) آزمون نرمال بودن سنجش تک نمونه‌ای کولموگروف اسمیرنف[2]: در شرایط تک نمونه‌ای، توزیع تحت فرضیه صفر ممکن است مداوم، کاملاً گسسته و یا مختلط باشد. از آزمون کولموگروف اسمیرنف برای بررسی اینکه آیا داده‌ها به‌طور عادی توزیع می‌شوند، استفاده می‌گردد. این آزمون بر روی داده‌ها انجام شده و هر متغیر ارزش معنی‌داری از $p < 0.05$ را نشان داد، که بیانگر این است که به سایر تحلیل‌های آماری نیاز است تا درک شود تفاوت در متغیرها چگونه باید غیرپارامتریک باشند.

پ) آزمون هماهنگی (آزمون دبلیوی کندال[3]): این آزمون برای تعیین ارتباط طرفین دو یا چند متغیر اندازه‌گیری شده (یا تبدیل شده) در رده‌بندی، مورد استفاده قرار گرفته است. هم‌چنین برای تعیین رابطه میان چنین متغیرهایی و هم‌چنین برای دستیابی به توافق میان رتبه‌ها استفاده شده است. محدوده آزمون دبلیو کندال از ۰ (بدون توافق) تا ۱ (توافق کامل) می‌باشد. اگر آمار آزمون دبلیو ۱ باشد، آنگاه تمام پاسخ‌دهندگان نظرسنجی هم‌رأی بوده‌اند، و هر پاسخ‌دهنده از همان ترتیب برای مسائل خود بهره برده است. اگر دبلیو ۰ باشد، آنگاه هیچ روند کلی توافقی در میان نظر پاسخ‌دهندگان وجود ندارد، و پاسخ‌های ایشان ممکن است اساساً تصادفی تلقی گردد. مقادیر میانی دبلیو نشان‌دهنده درجات کمتر یا بیشتر هماهنگی میان پاسخ‌دهندگان مختلف است.

۳-۵-۱. آمارهای توصیفی

مؤلفه اصلی روش تحلیل عاملی[4]: مفهوم اصلی تجزیه و تحلیل عاملی این است که متغیرهای مشاهده شده دارای الگوهای پاسخ مشابه هستند چرا که همه با متغیر نهفته (یعنی مستقیماً اندازه‌گیری نشده) در ارتباط هستند. مؤلفه اصلی روش تحلیل عاملی ابزار مناسبی برای بررسی روابط متغیرها برای مفاهیم پیچیده است، مانند موضوعی که در اینجا مورد بحث است. از آن برای توصیف تنوع در بین متغیرهای مشاهده شده و وابسته از نظر تعداد بالقوه کمتری از متغیرهای دیده نشده که عوامل خوانده می‌شوند، استفاده شده است.

1. Mulliner & Maliene
2. Kolmogorov-Smirnov
3. Kendall’s W Test
4. Principal Component Method of Factor Analysis (PCA)

در این مطالعه از معیارهای رتبه‌بندی میانگین وزنی کسر برای تعیین میزان اثرگذاری عوامل پایداری بر انتخاب مسکن قابل استطاعت در این زمینه بهره گرفته شده است. میانگین وزنی به شرح زیر محاسبه شد:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i x_i}{\sum_{i=1}^{n} w_i} -$$

در این فرمول، w_i وزن سلول iام است، $\sum w_i = n$ اندازه نمونه مطالعه است.

۳-۵-۲. آزمون نرمال بودن سنجش تک نمونه‌ای کولموگروف اسمیرنف

آزمون تک نمونه‌ای کولموگروف اسمیرنف برای داده‌های نمونه بزرگ به‌منظور تعیین اینکه آیا مجموعه‌ای از داده‌ها از توزیع عادی پیروی کرده شاهدی بر عدم توافق است، مورد استفاده قرار گرفت. بنابراین، از آزمون‌های غیرپارامتریک در این مطالعه بهره گرفته شد.

۳-۵-۳. آزمون هماهنگی (آزمون دبلیوی کندال)

از آزمون هماهنگی کندال برای ارزیابی سطح توافق (در غیر این صورت میزان تشابه نظرات) در میان سه گروه (متقاضیان مسکن قابل استطاعت، ساکنان مسکن قابل استطاعت و ساکنان حومه‌ها) مورد استفاده قرار گرفت. تجزیه و تحلیل‌ها بر روی سی مورد از عواملی که بیشترین اثرگذاری بر گزینش پاسخ‌دهندگان در انتخاب مسکن قابل استطاعت داشته‌اند، صورت گرفت. قانون تصمیم‌گیری به شکل زیر است:

قانون تصمیم‌گیری: رد شده (هیچ توافقی میان گروه‌ها وجود ندارد) برای مقادیر p کمتر و یا مساوی با ۰/۰۵ (یعنی، $p \leq 0.05$)، در غیر این صورت، رد نشود.

محاسبه آزمون هماهنگی کندال: در محاسبه آماری آزمون w کندال، محقق از اشکال بالا و پایین معادلات که S و یا S’ ابتدا در آن از مجموعه رتبه‌های Ri دریافت شده توسط عوامل محاسبه می‌شوند، هر چند هر دو نتیجه یکسانی دارند.

$$S' = \sum_{i=1}^{n} R_i^2 = SSR \text{ یا } S = \sum_{i=1}^{n} (R - \bar{R})^2$$

که در اینجا، S مجموعه‌ای از آمار سلول‌ها در کل ردیف‌ها Ri و R می‌باشد که Ri میانگین ارزش (جایی که R به‌عنوان رتبه شناخته می‌شود)، SRR مجموع سلول‌های با ارزش Ri است و S’ طرف دیگر معادله S است. بنابراین آزمون w کندال می‌تواند از هریک از فرمول‌های زیر حاصل شود:

$$W = \frac{12S}{P^2 (n^3 - n) - pT} \frac{12S' - 3p^2 n(n+1)^2}{p^2 (n^3 - n) - pT}$$

در اینجا، n تعداد عوامل تأثیرگذار را و p تعداد گروه‌های پاسخ‌دهنده را نشان می‌دهد. T یک عامل اصلاح کننده برای رتبه‌های مشابه است. هنگامی که $0 \leq w \leq 1$؛ نشان می‌دهند که ارزش w از ۰ تا ۱ متغیر است. T نیز به شکل زیر محاسبه می‌شود:

$$T = \sum_{k=1}^{m} (t_k^3 - t_k)$$

که در آن tk تعداد رتبه‌های مشابه در هر (k) از m گروه مشابه را نشان می‌دهد. جمع آن با محاسبه تمام گروه‌هایی که در تمامی ستون‌های p (گروه‌ها) در جدول داده‌ها یافت می‌شود، انجام می‌گردد.

۳-۵-٤. تحلیل عاملی

از روش مؤلفه اصلی تحلیل عاملی برای استخراج اثرگذارترین عوامل بر انتخاب مسکن قابل استطاعت در زمینه مطالعه بهره گرفته شد. معادله عملیاتی تحلیل عاملی به‌صورت زیر انجام می‌شود:

$$P_1 \;=\; a_{11}X_1 + a_{12}X_2 + \cdots + a_{1k}X_1$$
$$a??a??a??a??$$
$$P_k \;=\; a_{k1}X_1 + a_{k2}X_2 + \cdots + a_{kk}X_k$$

معادلات بالا پایه‌ای برای تحلیل عاملی است. x در این معادله، امتیاز مؤلفه Pi بوده که به‌عنوان مؤلفه اصلی شناخته می‌شود. aijها، عوامل بارگیری در چنین مواردی هستند که مؤلفه‌های استخراج شده دو شرط را برآورده می‌کنند: ۱) مؤلفه اصلی غیرمرتبط است (متعامد)؛ و ۲) مؤلفه اصلی اول (P1) دارای حداکثر واریانس بوده، و مؤلفه اصلی دوم (P2) بیشترین واریانس در مقام دوم را داشته و به همین ترتیب پیش می‌رود. سطح اطمینان برای همه آمارهای استنتاجی ۹۵٪ بوده که نشان دهنده ۰٫۰۵ سطح اهمیت است.

٤. نتایج

٤-۱. ویژگی‌های اقتصادی- اجتماعی پاسخ‌دهندگان

از آمار توصیفی (میانگین و انحراف استاندارد) برای استخراج عوامل اصلی از طریق رتبه‌بندی نظرات پاسخ‌دهندگان استفاده شد. که نتیجه در جدول شماره ۳ آمده است. همان‌طور که در جدول شماره ۳ نشان داده شده است، ویژگی‌های اجتماعی- جمعیت‌شناختی پاسخ‌دهندگان نشان می‌دهد که مردان بیشتری به نسبت زنان در این مطالعه وجود داشته‌اند (۶۷٪ در برابر ۳۲٪). هم‌چنین نتایج نشان می‌دهد که بیشتر پاسخ‌دهندگان متأهل هستند (۸۱/۹٪). مدارک تحصیلی پاسخ‌دهندگان در مقاطع دکتری، مهندسی، MBA، کارشناسی ارشد، لیسانس و کاردانی است. این نتیجه نشان می‌دهد پاسخ‌دهندگان از پیشینه آموزشی خوبی برخوردار هستند. نتیجه بررسی ماهیت شغلی پاسخ‌دهندگان نشان می‌دهد که حدود ۴۸٪ ایشان شغل دائمی داشته، ۲۰/۵٪ شغل موقت دارند و این در حالی است که ۱۶/۱٪ و ۱۵/۴٪ از ایشان به ترتیب بدون شغل و یا بازنشسته هستند. از نتیجه بررسی مشخص شده است که پاسخ‌دهندگان وضعیت درآمدی مناسبی نداشته و حدود ۵۹/۱٪ ایشان بین ۵۰۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰۰ نایرا (واحد پول نیجریه) در هر ماه است و ۳۶/۶٪ ایشان بیش از ۴۰۰۰۰۰ نایرا در ماه درآمد دارند.

جدول ۳. ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی پاسخ‌دهندگان

متغیر	تناوب (N=254)	درصد	متغیر	تناوب (N=254)	درصد
جنسیت			وضعیت تأهل		
زن	۱۷۲	۶۷/۷	متأهل	۲۰۸	۸۱/۹
مرد	۸۲	۳۲/۳	مجرد	۴۶	۱۸/۱
میزان تحصیلات			وضعیت اشتغال		
دیپلم	۱۸	۷/۱	شاغل	۵۲	۲۰/۵
کاردانی/ کارشناسی	۷۰	۲۷/۶	نیمه‌وقت	۱۲۲	۴۸
کارشناسی ارشد	۵۷	۲۲/۴	بیکار	۴۱	۱۶/۱
دکترا	۷۸	۳۰/۷	بازنشسته	۳۹	۱۵/۴
سایر	۳۱	۱۲/۲			

درآمد خانواده (نایرا)			تعداد اعضای خانواده		
کمتر از ۱۰۰ هزار	۱۱	۴/۳	۱ تا ۲ نفر	۵۰	۱۹/۷
بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار	۵۸	۲۲/۸	۳ تا ۶ نفر	۱۷۳	۶۸/۱
بین ۲۱۰ تا ۳۱۰ هزار	۴۰	۱۵/۷	بیشتر از ۶ نفر	۳۱	۱۲/۲
بین ۳۱۰ تا ۴۰۰ هزار	۵۲	۲۰/۵	مالکیت خودرو		
بین ۴۱۰ تا ۵۰۰ هزار	۴۵	۱۷/۷	بله	۱۵۷	۶۱/۸
بیش از ۵۰۰ هزار	۴۸	۱۸/۹	خیر	۹۷	۳۸/۲
نوع مسکن			سن بنا		
خانه با تراکم متوسط	۵۱	۲۰/۱	کمتر از ۵ سال	۵۸	۲۲/۸
واحد آپارتمانی	۱۲۱	۴۷/۶	۵–۱۰ سال	۱۰۳	۴۰/۶
مجموعه مسکونی	۴۲	۱۶/۵	۱۱–۲۰ سال	۵۳	۲۰/۹
سایر	۴۰	۱۵/۷	بیشتر از ۲۰ سال	۴۰	۱۵/۷
فاصله خانه تا مراکز تفریحی			فاصله خانه تا مراکز بهداشتی		
کمتر از ۲ کیلومتر	۵۳	۲۰/۹	کمتر از ۲ کیلومتر	۸۸	۳۴/۶
۲ تا ۵ کیلومتر	۱۲۸	۵۰/۴	۲ تا ۵ کیلومتر	۱۱۱	۴۳/۷
بیشتر از ۵ کیلومتر	۷۳	۲۸/۷	بیشتر از ۵ کیلومتر	۵۵	۲۱/۷
فاصله خانه تا مکان‌های مذهبی			فاصله خانه تا مراکز آموزشی		
کمتر از ۲ کیلومتر	۱۲۷	۵۰	کمتر از ۲ کیلومتر	۱۰۴	۴۰/۹
۲ تا ۵ کیلومتر	۷۲	۲۸/۳	۲ تا ۵ کیلومتر	۸۸	۳۴/۶
بیشتر از ۵ کیلومتر	۵۵	۲۱/۷	بیشتر از ۵ کیلومتر	۶۲	۲۴/۴
فاصله خانه تا مراکز نگهداری کودک			فاصله خانه تا مراکز خرید یا بازار		
کمتر از ۲ کیلومتر	۱۳۲	۵۲	کمتر از ۲ کیلومتر	۸۹	۳۵
۲ تا ۵ کیلومتر	۹۵	۳۷/۴	۲ تا ۵ کیلومتر	۱۲۲	۴۸
بیشتر از ۵ کیلومتر	۲۷	۱۰/۶	بیشتر از ۵ کیلومتر	۴۳	۱۶/۹
فاصله خانه تا محل کار			فاصله خانه تا ایستگاه حمل و نقل عمومی		
کمتر از ۲ کیلومتر	۱۰۷	۴۲/۱	کمتر از ۲ کیلومتر	۱۴۱	۵۵/۵
۲ تا ۵ کیلومتر	۷۶	۲۹/۹	۲ تا ۵ کیلومتر	۹۷	۳۸/۲
بیشتر از ۵ کیلومتر	۷۱	۲۸	بیشتر از ۵ کیلومتر	۱۶	۶/۳

تعداد اعضای خانواده‌ها عمدتاً در حدود ۳–۶ نفر بوده است (۶۸/۱٪)، که ۴۷/۶٪ در واحدهای آپارتمانی ساکن بوده، ۲۰/۱٪ در خانه‌هایی با تراکم متوسط، ۱۶/۵٪ در مجموعه‌های مسکونی و بقیه ۱۵/۷٪ در سایر انواع مسکن ساکن هستند. اکثر این خانه‌ها (۶۳/۴٪)، ۱۰ سال ساخت و یا کمتر هستند. تنها ۳۸/۲٪ پاسخ‌دهندگان صاحب وسائل نقلیه هستند و باقی ۶۱/۸٪ وسیله نقلیه شخصی ندارند. نتیجه در دسترس بوده تسهیلات مختلف نشان داد که شعاع دسترسی چنین کاربری‌هایی عادی است، چرا که اکثر این کاربری‌ها در فاصله‌ای بیشتر از ۵ کیلومتر محل سکونت پاسخ‌دهندگان نیستند.

٤-۲. رتبه‌بندی عوامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت براساس نظر مخاطبین

پاسخ‌های عام و رتبه‌بندی عوامل توسط متقاضیان مسکن قابل استطاعت، ساکن مسکن قابل استطاعت و ساکنان حومه‌ها در جدول ۴ نشان داده شده است. رتبه کلی (امتیاز)، میانگین امتیازات سه گروه است. در مجموع چهل و سه لیست از عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت از ادبیات موضوع استخراج گشت. این ۴۳ مجموعه از عوامل بالقوه شامل ۹ عامل پایداری اقتصادی، ۲۶ عامل پایداری اجتماعی و ۸ عامل پایداری محیط زیستی می‌باشد.

جدول ٤. رتبه‌بندی کلی عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در محدوده مورد مطالعه

عوامل	AHA (n = 83)		RAH (n = 102)		RST (n = 69)		امتیاز کلی (رتبه)
	میانگین	رتبه	میانگین	رتبه	میانگین	رتبه	
عوامل پایداری اقتصادی							
ESF01	۴/۸۸	۱	۴/۸۷	۱	۴/۸۶	۱	۱۰۰ (۱)
ESF02	۳/۱۱	۳۷	۳/۱۹	۳۶	۳/۱۸	۳۶	۱۸/۶ (۳۶)
ESF03	۲/۵۵	۳۹	۲/۵۱	۴۰	۲/۶۲	۳۹	۱۱/۶ (۳۹)
ESF04	۴/۵۹	۳	۴/۷۲	۲	۴/۶۱	۳	۹۷/۷ (۲)
ESF05	۴/۵۴	۷	۴/۶۵	۳	۴/۶۸	۲	۹۵/۴ (۳)
ESF06	۴/۰۲	۲۵	۴/۱۱	۲۲	۳/۹۶	۲۵	۴۴/۲ (۲۵)
ESF07	۴/۵۷	۵	۴/۶۰	۴	۴/۶۱	۳	۹۱/۹ (۴)
ESF08	۴/۵۶	۶	۴/۵۸	۵	۴/۶۰	۵	۸۷/۲ (۶)
ESF09	۳/۰۹	۳۸	۳/۱۲	۳۷	۳/۰۲	۳۸	۱۴ (۳۸)
عوامل پایداری اجتماعی							
SSF01	۳/۱۶	۳۶	۳/۰۹	۳۸	۳/۱۶	۳۷	۱۶/۳ (۳۷)
SSF02	۴/۶۳	۲	۴/۵۵	۷	۴/۵۸	۷	۹۱/۹ (۴)
SSF03	۴/۵۳	۸	۴/۵۴	۹	۴/۴۹	۱۰	۸۳/۷ (۸)
SSF04	۴/۵۳	۸	۴/۴۹	۱۱	۴/۵۱	۹	۸۱/۴ (۹)
SSF05	۴/۲۹	۱۶	۴/۳۰	۱۵	۴/۲۸	۱۵	۶۶/۳ (۱۵)
SSF06	۴/۴۲	۱۲	۴/۴۸	۱۲	۴/۳۳	۱۲	۷۴/۴ (۱۲)
SSF07	۴/۳۹	۱۳	۴/۵۱	۱۰	۴/۳۰	۱۴	۷۲/۱ (۱۳)
SSF08	۴/۴۷	۱۰	۴/۴۴	۱۳	۴/۵۲	۸	۷۶/۷ (۱۱)
SSF09	۳/۴۹	۳۲	۳/۵۰	۳۱	۳/۵۲	۳۰	۲۷/۹ (۳۲)
SSF10	۴/۱۶	۲۲	۴/۱۹	۲۰	۴/۱۳	۲۱	۵۴/۶ (۲۰)
SSF11	۳/۵۴	۳۰	۳/۴۸	۳۲	۳/۵۱	۳۱	۳۰/۲ (۳۱)
SSF12	۳/۳۱	۳۵	۳/۳۵	۳۴	۳/۳۴	۳۴	۲۳/۳ (۳۴)
SSF13	۳/۶۲	۲۸	۳/۶۴	۲۸	۳/۵۱	۳۱	۳۳/۷ (۲۹)
SSF14	۴/۲۴	۱۷	۴/۲۱	۱۹	۴/۲۲	۱۷	۶۲/۸ (۱۷)
SSF15	۴/۲۰	۲۰	۴/۲۳	۱۷	۴/۱۴	۲۰	۶۰/۵ (۱۸)

SSF16	۴/۵۹	۳	۴/۵۵	۷	۴/۵۹	۶	۸۷/۲ (۶)
SSF17	۳/۶۰	۲۹	۳/۵۷	۳۰	۳/۵۹	۲۹	۳۳/۷ (۲۹)
SSF18	۴/۲۲	۱۸	۴/۰۸	۲۳	۴/۱۸	۱۹	۵۴/۷ (۲۰)
SSF19	۲/۴۵	۴۰	۲/۵۹	۳۹	۲/۴۴	۴۰	۹/۳ (۴۰)
SSF20	۲/۳۴	۴۲	۲/۱۲	۴۳	۲/۲۳	۴۳	۲/۳ (۴۳)
SSF21	۲/۴۱	۴۱	۲/۴۵	۴۱	۲/۳۹	۴۱	۷ (۴۱)
SSF22	۴/۰۵	۲۴	۴/۰۵	۲۴	۴/۰۴	۲۲	۴۶/۵ (۲۴)
SSF23	۴/۴۴	۱۱	۴/۵۸	۵	۴/۴۸	۱۱	۷۹/۱ (۱۰)
SSF24	۴/۳۳	۱۴	۴/۳۴	۱۴	۴/۳۲	۱۳	۶۹/۸ (۱۴)
SSF25	۳/۹۳	۲۶	۴/۰۴	۲۶	۳/۳۸	۲۷	۴۱/۹ (۲۶)
SSF26	۴/۱۸	۲۱	۴/۱۶	۲۱	۴/۲۱	۱۸	۵۸/۱ (۱۹)
عوامل پایداری زیست‌محیطی							
ENSF01	۳/۸۷	۲۷	۳/۹۱	۲۷	۳/۸۶	۲۶	۳۹/۵ (۲۷)
ENSF02	۴/۳۳	۲۴	۴/۳۰	۱۵	۴/۲۴	۱۶	۶۶/۳ (۱۵)
ENSF03	۴/۰۷	۲۳	۴/۲۲	۱۸	۴/۰۳	۲۴	۵۱/۲ (۲۲)
ENSF04	۳/۵۴	۳۰	۳/۶۳	۲۹	۳/۶۳	۲۸	۳۷/۲ (۲۸)
ENSF05	۴/۲۱	۱۹	۴/۰۵	۲۴	۴/۰۴	۲۲	۴۸/۸ (۲۳)
ENSF06	۳/۳۴	۳۴	۳/۴۸	۳۲	۳/۴۲	۳۳	۲۵/۶ (۳۳)
ENSF07	۳/۳۶	۳۳	۳/۲۲	۳۵	۳/۲۸	۳۵	۲۰/۹ (۳۵)
ENSF08	۲/۳۴	۴۲	۲/۲۳	۴۲	۲/۳۳	۴۲	۴/۷ (۴۲)

نکته: AHA= متقاضیان مسکن قابل استطاعت؛ RAH= ساکنان مسکن قابل استطاعت؛ RST= ساکنان حومه‌های شهری.

۴-۳. سطح توافق میان گروه‌های پاسخ‌دهندگان

پیش از جمع‌بندی نتایج، محققان با استفاده از بهره‌گیری از آزمون W کندال، میزان توافق نظرات پاسخ‌دهندگان را تعیین کردند. نتیجه این امر همان‌طور که در جدول شماره ۵ آمده، به شکل زیر است:

فرضیه صفر درصورتی‌که هیچ توافقی میان نظرات سه گروه پاسخ‌دهندگان وجود نداشته باشد، رد می‌شود، یعنی اگر ارزش p کمتر و یا مساوی با ۰/۰۵ باشد (یعنی، $p \leq 0.05$)، در غیر این صورت، رد نمی‌شود. با نتیجه جدول ۵، توافق بالایی در میان نظرات گروه‌ها وجود دارد. این سطح بالا نشان دهنده عوامل شناسایی شده و لزوم دستیابی به یک رویکرد جامع‌تر است که تمام عوامل و تعاملات میان آن‌ها را مورد توجه قرار دهد.

جدول ۵. نتیجه آزمون توافق میان گروه‌های پاسخ‌دهندگان

معیارها	نتیجه آزمون *W* کندال و ارزش‌های احتمالی مرتبط با آن	*Ho*: عدم توافق
ESF01	Kendall’s W= 0.947; df = 2; p-value = 0.0000 < 0.05	Reject Ho
ESF02	Kendall’s W= 0.522; df = 2; p-value = 0.0231 < 0.05	Reject Ho
ESF03	Kendall’s W= 0.602; df = 2; p-value = 0.0117 < 0.05	Reject Ho

Reject Ho	Kendall's W= 0.812; df = 2; p-value = 0.0002 < 0.05	ESF04
Reject Ho	Kendall's W= 0.647; df = 2; p-value = 0.0012 < 0.05	ESF05
Reject Ho	Kendall's W= 0.912; df = 2; p-value = 0.0071 < 0.05	ESF06
Reject Ho	Kendall's W= 0.692; df = 2; p-value = 0.0005 < 0.05	ESF07
Reject Ho	Kendall's W= 0.781; df = 2; p-value = 0.0011 < 0.05	ESF08
Reject Ho	Kendall's W= 0.844; df = 2; p-value = 0.0037 < 0.05	ESF09
Reject Ho	Kendall's W= 0.652; df = 2; p-value = 0.0497 < 0.05	SSF01
Reject Ho	Kendall's W= 0.604; df = 2; p-value = 0.0023 < 0.05	SSF02
Reject Ho	Kendall's W= 0.702; df = 2; p-value = 0.0019 < 0.05	SSF03
Reject Ho	Kendall's W= 0.698; df = 2; p-value = 0.0105 < 0.05	SSF04
Reject Ho	Kendall's W= 0.805; df = 2; p-value = 0.0090 < 0.05	SSF05
Reject Ho	Kendall's W= 0.705; df = 2; p-value = 0.0056 < 0.05	SSF06
Reject Ho	Kendall's W= 0.870; df = 2; p-value = 0.0120 < 0.05	SSF07
Reject Ho	Kendall's W= 0.701; df = 2; p-value = 0.0115 < 0.05	SSF08
Reject Ho	Kendall's W= 0.502; df = 2; p-value = 0.0499 < 0.05	SSF09
Reject Ho	Kendall's W= 0.797; df = 2; p-value = 0.0113 < 0.05	SSF10
Reject Ho	Kendall's W= 0.610; df = 2; p-value = 0.0383 < 0.05	SSF11
Reject Ho	Kendall's W= 0.553; df = 2; p-value = 0.0372 < 0.05	SSF12
Reject Ho	Kendall's W= 0.899; df = 2; p-value = 0.0027 < 0.05	SSF13
Reject Ho	Kendall's W= 0.882; df = 2; p-value = 0.0064 < 0.05	SSF14
Reject Ho	Kendall's W= 0.839; df = 2; p-value = 0.0011 < 0.05	SSF15
Reject Ho	Kendall's W= 0.592; df = 2; p-value = 0.0022 < 0.05	SSF16
Reject Ho	Kendall's W= 0.647; df = 2; p-value = 0.0002 < 0.05	SSF17
Reject Ho	Kendall's W= 0.881; df = 2; p-value = 0.0068 < 0.05	SSF18
Reject Ho	Kendall's W= 0.564; df = 2; p-value = 0.0255 < 0.05	SSF19
Reject Ho	Kendall's W= 0.701; df = 2; p-value = 0.0445 < 0.05	SSF20
Reject Ho	Kendall's W= 0.879; df = 2; p-value = 0.0031 < 0.05	SSF21
Reject Ho	Kendall's W= 0.903; df = 2; p-value = 0.0000 < 0.05	SSF22
Reject Ho	Kendall's W= 0.611; df = 2; p-value = 0.0210 < 0.05	SSF23
Reject Ho	Kendall's W= 0.922; df = 2; p-value = 0.0041 < 0.05	SSF24
Reject Ho	Kendall's W= 0.932; df = 2; p-value = 0.0000 < 0.05	SSF25

SSF26	Kendall's W= 0.548; df = 2; p-value = 0.0275 < 0.05	Reject Ho
ENSF01	Kendall's W = 0.974; df = 2; p-value = 0.0000 < 0.05	Reject Ho
ENSF02	Kendall's W = 0.794; df = 2; p-value = 0.0018 < 0.05	Reject Ho
ENSF03	Kendall's W = 0.759; df = 2; p-value = 0.0211 < 0.05	Reject Ho
ENSF04	Kendall's W = 0.890; df = 2; p-value = 0.0010 < 0.05	Reject Ho
ENSF05	Kendall's W = 0.896; df = 2; p-value = 0.0102 < 0.05	Reject Ho
ENSF06	Kendall's W = 0.401; df = 2; p-value = 0.1036 > 0.05	Accept Ho
ENSF07	Kendall's W = 0.498; df = 2; p-value = 0.0521 > 0.05	Accept Ho
ENSF08	Kendall's W = 0.734; df = 2; p-value = 0.0102 < 0.05	Reject Ho

از این‌رو، می‌توان تحلیل کلی را انجام داد چراکه اختلاف معنی‌داری میان نظرات سه گروه پاسخ‌دهنده وجود ندارد. ۳۰ عامل اثرگذار اول در رتبه‌بندی جدا شده و در جدول ۶ ارائه شده‌اند.

از نتایج رتبه‌بندی کلی در جدول ۶، که ۳۰ عامل اول تأثیرگذار برای تصمیم‌گیری انتخاب مسکن استطاعت پذیر در محدوده مطالعه، چنین برداشت می‌شود که مهم‌ترین عامل قیمت خانه در رابطه با میزان درآمد (ESF01) با رتبه ۱۰۰٪ می‌باشد. این مورد در ادامه با هزینه اجاره به نسبت درآمد (ESF04) با رتبه ۹۷/۷٪ و هزینه‌های حمل و نقل در رابطه با میزان درآمد (ESF05) با رتبه ۹۵/۴٪ دنبال می‌شود. آخرین عامل دسترسی به تسهیلات بهداشتی (SSF17) با رتبه ۳۳/۷۲٪ است. برای جمع‌بندی بهتر، ۳۰ عامل اول در معرض تحلیل عاملی قرار گرفتند که نتیجه آن در جدول ۷ آمده است.

جدول ٦. ۳۰ عامل اثرگذار بر تصمیم‌گیری برای انتخاب مسکن قابل استطاعت در محدوده مورد مطالعه

رتبه	عامل	امتیاز (٪)
۱	قیمت خانه در رابطه با درآمد (*ESF01*)	۱۰۰/۰
۲	هزینه اجاره در رابطه با درآمد (*ESF04*)	۹۷/۶۷
۳	هزینه حمل و نقل در رابطه با درآمد (*ESF05*)	۹۵/۳۵
۴	نوع مسکن مانند آپارتمانی، مجتمع مسکونی، ویلایی و غیره (*SSF02*)	۹۱/۸۶
۴	تأثیرات مالیات و یارانه (*ESF07*)	۹۱/۸۶
۶	سطح درآمد خانوار (*ESF08*)	۸۷/۲۱
۶	موقعیت مکانی مسکن مانند شهر، حومه‌های شهری و غیره (*SSF16*)	۸۷/۲۱
۸	کیفیت مسکن مانند برخورداری از استانداردهای مناسب (*SSF03*)	۸۳/۷۲
۹	ایمنی و امنیت؛ کاهش وقوع جرم (*SSF04*)	۸۱/۴
۱۰	در دسترس بودن منابع انرژی؛ برق (*SSF23*)	۷۹/۰۷
۱۱	کفایت و مناسب بودن مسکن (*SSF08*)	۷۶/۷۴
۱۲	تعداد فضاهای پارکینگ (*SSF06*)	۷۴/۴۲
۱۳	وجود آسانسور یا بالابر (*SSF07*)	۷۲/۰۹
۱۴	وجود آب شرب شهری (*SSF25*)	۶۹/۷۷

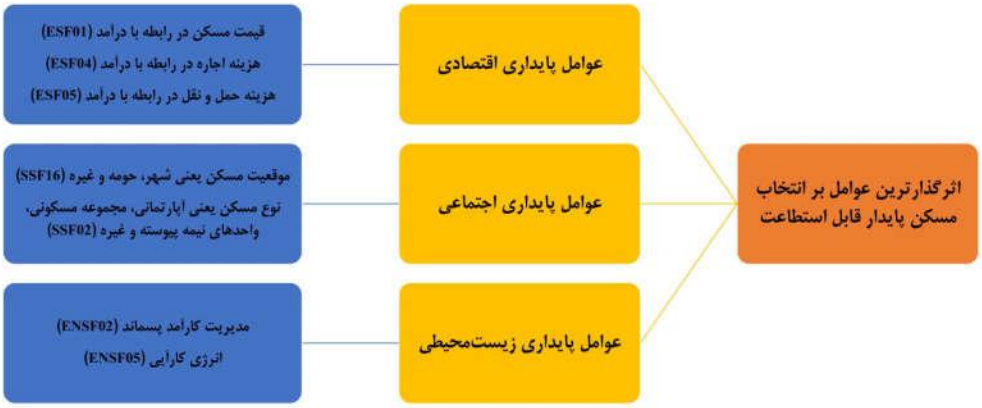
۱۵	کاهش جدایی‌های اجتماعی (*SSF05*)	۶۶/۲۸
۱۵	مدیریت کارآمد پسماند (*ENSF02*)	۶۶/۲۸
۱۷	تعداد اتاق خواب‌ها (*SSF14*)	۶۲/۷۹
۱۸	تعداد حمام‌ها (*SSF15*)	۶۰/۴۷
۱۹	دسترسی فرعی به معابر (*SSF26*)	۵۸/۱۴
۲۰	نگهداری و مدیریت کارآمد املاک (*SSF10*)	۵۴/۶۵
۲۰	دسترسی به مکان‌های مذهبی مانند معبد، مسجد، کلیسا و غیره (*SSF18*)	۵۴/۶۵
۲۲	استفاده از مصالح مناسب (*ENSF03*)	۵۱/۱۶
۲۳	انرژی کارایی (*ENSF05*)	۴۸/۸۴
۲۴	در دسترس بودن حمل و نقل عمومی (*SSF22*)	۴۶/۵۱
۲۵	فرصت‌های شغلی (*ESF06*)	۴۴/۱۹
۲۶	دسترسی اصلی و فرعی به معابر (*SSF26*)	۴۱/۸۶
۲۷	کیفیت هوا (*ENSF01*)	۳۹/۵۳
۲۸	آسایش دما، وجود سامانه‌های گرمایشی و سرمایشی (*ENSF04*)	۳۷/۲۱
۲۹	پاکیزگی و جذابیت (*SSF13*)	۳۳/۷۲
۲۹	دسترسی به مراکز بهداشتی (*SSF17*)	۳۳/۷۲

جدول ۷. نتیجه تحلیل عاملی

عوامل پایداری	مؤلفه‌ها						
	۱	۲	۳	٤	٥	٦	۷
ESF01	۰/۹۹۲	-۰/۰۵۰	۰/۰۳۵	-۰/۰۳۲	۰/۰۹۵	۰/۰۳۸	-۰/۰۰۳
ESF04	۰/۸۸۱	۰/۹۸۹	-۰/۱۰۹	۰/۱۴۶	-۰/۰۰۴	-۰/۰۳۸	۰/۰۴۸
ESF05	۰/۷۵۶	۰/۴۵۰	-۰/۱۷۹	۰/۱۷۳	۰/۴۰۲	-۰/۰۳۶	-۰/۰۲۰
SSF02	۰/۶۳۳	-۰/۰۶۴	۰/۰۴۷	۰/۷۶۹	۰/۰۳۷	-۰/۰۰۷	۰/۰۰۴
ESF07	۰/۶۷۶	-۰/۷۰۰	۰/۲۰۶	۰/۰۷۵	-۰/۰۵۳	۰/۰۳۳	۰/۰۰۵
ESF08	-۰/۱۴۲	۰/۹۷۸	۰/۰۸۱	-۰/۰۶۱	-۰/۰۱۲	۰/۰۶۲	۰/۰۴۵
SSF16	۰/۴۸۸	۰/۶۲۱	-۰/۶۹۷	۰/۱۲۵	۰/۲۷۶	-۰/۰۲۱	۰/۰۸۷
SSF03	۰/۵۱۰	-۰/۶۲۴	۰/۵۸۸	۰/۰۵۴	-۰/۰۱۱	۰/۰۱۶	۰/۰۱۱
SSF04	۰/۰۰۸	۰/۹۷۲	-۰/۱۲۲	۰/۰۰۷	۰/۰۴۹	-۰/۰۴۵	-۰/۰۲۸
SSF23	۰/۹۵۰	۰/۱۲۵	-۰/۱۴۶	۰/۱۴۹	۰/۱۴۸	-۰/۰۹۲	-۰/۰۳۰
SSF08	۰/۹۸۰	۰/۰۵۰	۰/۰۳۰	۰/۱۶۳	۰/۰۷۷	-۰/۰۲۲	۰/۰۵۰
SSF06	-۰/۰۶۱	-۰/۰۵۸	۰/۵۹۶	۰/۰۲۳	-۰/۰۱۴	۰/۰۰۹	۰/۰۱۰
SSF07	۰/۹۸۰	-۰/۰۶۵	-۰/۰۳۸	۰/۱۸۰	۰/۰۳۲	-۰/۰۰۲	۰/۰۰۹
SSF24	۰/۹۰۲	-۰/۴۱۲	-۰/۰۰۵	۰/۰۸۶	-۰/۰۰۲	-۰/۰۴۶	۰/۰۴۴
SSF05	۰/۰۶۱	۰/۹۸۸	-۰/۱۱۷	۰/۰۱۳	۰/۰۴۴	-۰/۰۴۳	-۰/۰۲۶
ENSF02	۰/۵۵۴	-۰/۳۵۹	-۰/۶۸۲	۰/۱۵۱	۰/۰۸۳	۰/۲۴۹	۰/۱۹۳
SSF14	۰/۹۶۶	-۰/۱۰۷	-۰/۲۰۱	-۰/۰۲۵	-۰/۰۶۸	-۰/۰۹۰	-۰/۰۱۲

SSF15	۰/۹۶۱	۰/۲۲۰	۰/۰۰۵	۰/۰۹۸	−۰/۰۰۳	۰/۰۴۹	−۰/۱۱۷
SSF26	−۰/۲۴۴	۰/۹۳۰	۰/۱۴۰	۰/۱۵۰	۰/۰۰۲	۰/۱۵۳	−۰/۰۹۶
SSF10	۰/۸۶۶	−۰/۴۹۶	−۰/۰۲۲	۰/۰۱۲	۰/۰۱۶	−۰/۰۵۰	۰/۰۱۳
SSF18	−۰/۰۲۰	۰/۸۲۷	−۰/۴۰۴	۰/۰۳۱	۰/۳۶۲	−۰/۱۴۴	۰/۰۲۳
ENSF03	۰/۱۱۴	۰/۹۲۷	۰/۱۹۶	۰/۱۷۳	−۰/۱۸۰	−۰/۰۰۸	۰/۱۵۷
ENSF05	۰/۸۳۸	−۰/۲۷۱	۰/۳۲۱	−۰/۰۶۷	−۰/۲۱۳	۰/۲۶۵	−۰/۰۱۰
SSF22	۰/۹۶۵	−۰/۰۸۳	۰/۱۱۳	۰/۱۷۳	۰/۰۳۵	−۰/۰۱۵	۰/۰۴۳
ESF06	۰/۸۵۷	۰/۴۸۵	−۰/۰۸۷	۰/۱۰۹	−۰/۰۶۶	۰/۰۰۷	−۰/۰۵۴
SSF25	۰/۹۱۹	۰/۳۵۹	۰/۱۴۰	−۰/۰۶۵	−۰/۰۰۱	۰/۰۰۲	۰/۰۳۲
ENSF01	۰/۱۲۲	−۰/۴۴۰	۰/۷۹۱	۰/۳۶۵	۰/۱۷۴	−۰/۰۰۲	۰/۰۰۷
ENSF04	۰/۹۱۲	۰/۳۰۱	۰/۱۴۶	−۰/۲۱۴	−۰/۰۲۳	−۰/۰۳۹	۰/۰۵۲
SSF13	۰/۷۳۲	۰/۱۱۴	۰/۴۸۸	−۰/۴۰۶	۰/۱۴۹	۰/۱۵۲	۰/۰۱۹
SSF17	۰/۹۷۹	۰/۰۶۰	−۰/۱۶۱	۰/۰۲۵	−۰/۰۴۸	−۰/۰۴۷	−۰/۰۸۱
مقدار خاص	۸/۶۵۲	۶/۸۳۹	۳/۶۸۳	۱/۶۷۸	۱/۴۹۵	۰/۵۲۵	۰/۴۸۵
٪ واریانس	۴۷/۶۸	۱۴/۹۵	۱۱/۱۸	۹/۴۹	۵/۲۵	۳/۲۳	۱/۵۸
٪ مجموع	۴۷/۶۸	۶۲/۶۳	۷۳/۸۱	۸۳/۳۰	۸۸/۵۵	۹۱/۷۸	۹۳/۳۶
روش استخراج: تحلیل عاملی/ ۷ مؤلفه استخراج شد.							

با استفاده از تجزیه و تحلیل مؤلفه اصلی، ۳۰ عامل تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت به هفت عامل که ۹۳/۴٪ کل تنوعات موجود در سامانه را نشان می‌دهد، کاهش یافت. این هفت عامل براساس ارزیابی سه گروه پاسخ‌دهنده به شدت بر انتخاب مسکن پایدار استطاعت‌پذیر اثرگذار هستند. این عوامل شامل قیمت مسکن در رابطه با درآمد (ESF01)، هزینه اجاره در رابطه با درآمد (ESF04)، موقعیت مسکن یعنی شهر، حومه و یا غیره (SSF16)، هزینه حمل و نقل در رابطه با درآمد (ESF05)، نوع مسکن، یعنی آپارتمانی، مجموعه مسکونی، خانه‌های نیمه جدا و غیره (SSF02)، انرژی کارآیی (ENSF05)، و مدیریت پسماند (ENSF02)، می‌باشند. از نتیجه تحلیل عاملی، چارچوب تحقیق، همان‌طور که در شکل ۳ نشان داده شده است، استخراج شد.



شکل ۳. چارچوب انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در نیجریه

۵. بحث

مطالعه کمی انجام شده در بخش ۴، تجزیه و تحلیل ۲۵۴ پرسش‌نامه از سه گروه پاسخ‌دهنده (متقاضیان مسکن قابل استطاعت، ساکنان محدوده‌های دارای مسکن قابل استطاعت و ساکنان حومه‌ها) را نشان می‌دهد که در آبوجا، نیجریه انجام شده است. این مطالعه نویسندگان را قادر ساخت تا میزان اثرگذاری ۴۳ معیار عملکردی پایداری را که بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت اثرگذار هستند را، تعیین کنند. ۳۰ معیار عملکرد پایداری براساس نظریات مخاطبین مشخص شد. بر پایه تحلیل‌های انجام شده در این تحقیق و مجموعه سؤالات و فرضیه‌ها، یافته‌های اصلی تحقیق پیش رو عبارت است از:

نخست آنکه، بین نظریات هر گروه پاسخ‌دهندگان و نظر کلی تمامی گروه‌ها در مورد عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، توافقی کلی وجود دارد. این نتیجه نشان می‌دهد فرضیه تعیین شده برای این مطالعه رد می‌شود. بنابراین، این توافق کلی به اهمیت عوامل شناسایی شده در محدوده مورد مطالعه می‌پردازد. دوم اینکه، عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در آبوجا، نیجریه، عواملی هستند که در ابعاد اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی تبیین می‌گردند. عوامل مهم‌تر معیارهای عملکردی پایداری براساس نظرات پاسخ‌دهندگان، شامل این موارد است: قیمت مسکن در رابطه با درآمد (ESF01)، و هزینه اجاره مسکن در رابطه با درآمد (ESF04)، که رتبه اول و دوم را به‌عنوان مهم‌ترین عوامل به خود اختصاص داده‌اند. این یافته‌ها تعجب‌آور نیستند، با توجه به اینکه مطالعات نشان می‌دهند که قیمت مسکن و رابطه آن با درآمد به‌طور معمول برای سنجش و تعریف شرایط استطاعت‌پذیری مورد استفاده قرار می‌گیرد (Napoli, 2017; Hulchanski, 1995; Burke & Ralston, 2004; Nwuba & Kalu, 2018)؛ و روش مذکور با این نسبت، با تجربه عام افراد هماهنگ است (Ezennia & Hoskara, 2019). این یافته با مطالعه غزالی و همکاران (2019)، هماهنگ است که اشاره دارد از آنجا که بسیاری از خانواده‌ها با مشکلات مالی در انتخاب مسکن روبه‌رو هستند، قیمت مسکن یک عامل کلیدی است که تصمیم‌گیری در مورد موقعیت خانه را تحت تأثیر قرار می‌دهد. یافته‌های قبلی وو[1] و همکاران (2013) نیز نشان داده است که درآمد خانوار تأثیر زیادی بر انتخاب موقعیت مسکن دارد.

با این حال، نکته جالب در مورد این مطالعه این است که ساکنان مناطق شهری کم‌کم به این باور رسیده‌اند که عوامل غیراقتصادی نیز اهمیت بالایی دارند، مانند نوع مسکن یعنی آپارتمانی، مجموعه مسکونی، خانه‌های نیمه‌پیوسته و غیره (SSF02)، موقعیت مسکن یعنی شهر، حومه شهر و غیره (SSF16)، هزینه حمل و نقل در رابطه با درآمد (ESF05)، انرژی کارآیی (ENSF05) و مدیریت کارآمد پسماند (ENSF02). این یافته‌ها حاکی از آن است که ساکنان شهری (دقیقاً مانند مسئولین دانشگاهی، ارائه‌دهندگان مسکن و متخصصان)، نیز عوامل غیراقتصادی را بسیار مهم ارزیابی می‌کنند. این نظر مطابق با مباحث مطرح شده توسط برخی محققان است که نشان می‌دهد این رابطه میان قیمت مسکن، موقعیت مسکن، و هزینه حمل و نقل تعیین کننده معیار واقعی استطاعت‌پذیری مسکن است (Li, Dodson & Sipe, 2018).

سوم، ماهیت/ ویژگی‌های مسائل مسکن قابل استطاعت که توسط ساکنان آبوجا، نیجریه تجربه شده است، به طرز قابل‌توجهی بر درک افراد از قابل استطاعت بودن در انتخاب مسکن اثرگذار است. اشکال مختلف واحدهای مسکونی ارائه شود توسط دولت در پاسخ به معضلات استطاعت‌پذیری مسکن، نرخ رو به رشد نارضایتی ساکنان را کاهش نمی‌دهد. در برخی از مراحل، ساکنان با جابه‌جایی به این نارضایتی عکس‌العمل نشان می‌دهند. در این راستا، گزارش‌هایی از رها کردن مسکن در پروژه‌های مسکن ارائه شده توسط دولت نیجریه مطرح شده است (نگاه کنید به Maina, 2013). بیشتر، ماهیت سود- محور

---
[1]. Wu

برنامه‌های مسکن عمومی، عدم مشارکت کاربران و عدم توجه به عوامل انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در برنامه‌های مسکن استطاعت‌پذیر در محدوده مطالعه، باعث شده است که ساکنان کم‌درآمد شهری، براساس نظریات اوبیادی[1] و همکاران، هیچ انتخابی نداشته باشد یا انتخاب‌های محدودی داشته باشد و به این دلیل مجبور به سکونت در حاشیه‌های شهری در محلاتی در نزدیکی سایت‌های دفن زباله یا سایت‌ها باتلاقی و زمین‌های مشابه، باشند. این گزارش با تحقیق سیلیگ و فیبز[2] (2006) سازگار است، که نشان داده بود خانواده‌هایی با درآمد پایین معمولاً زندگی در مسکن ارزان را با گزینه‌های نامناسبی از موقعیت و کیفیت انتخاب نمی‌کنند. این نویسندگان خاطر نشان کردند که، هرچند هزینه‌ها ضروری شناخته می‌شود اما مسائلی مانند نیازها، نزدیکی به خدمات و تسهیلات و ترجیحات مسکن نیز برای اکثر اجاره‌کنندگان کم‌درآمد اهمیت داشته‌اند، چراکه این موارد به معنی پرداخت هزینه بیشتر برای مسکن و کم شدن بودجه خانوار است.

چهارم، عوامل تعیین کننده انتخاب مسکن پایدار در حال حاضر در ارائه مسکن عمومی در نیجریه گنجانده نشده است. براساس نتیجه آماری، پاسخ‌دهندگان به‌طور کلی موافق بودند که ابعاد گسترده‌تر و عوامل متنوع اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت که توسط محققان منتشر می‌شوند، در حال حاضر در شیوه‌های ارائه مسکن در محدوده مورد مطالعه در نظر گرفته نمی‌شوند. این ادعا با مطالعاتی که عدم توجه به عوامل اجتماعی–فرهنگی مانند مدیریت و ایمنی (Maina, 2013)، سامانه ناکارآمد پسماند جامد (Oguntoyinbo, 2012)، مشکلات تأمین و مدیریت فضای سبز و باز (Officha, Onwuemesi & Akanwa, 2017)، تنوع فضایی در کیفیت مسکن (Morenikeji et al., 2017)، و استفاده نادرست از منابع طبیعی موجود در بستر مسکونی (Ogunde et al., 2018)، به اندازه مشارکت اندک کاربران در روند تأمین مسکن در نیجریه (Mulliner & Maliene, 2015) در میان بسیاری موارد دیگر را مورد نظر قرار می‌دهند، هماهنگ است. بنابراین می‌توان گفت که عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن قابل استطاعت در برنامه‌های طراحی و ساخت مسکن قابل استطاعت در محدوده مطالعاتی در نظر گرفته نمی‌شوند. در نهایت، این مطالعه چارچوبی برای دستیابی به عوامل انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت با در نظر گرفتن ماهیت و ویژگی‌های استطاعت‌پذیری در آبوجا، نیجریه، ارائه کرد.

۶. محدودیت‌ها و دستورکار برای مطالعات آینده

در این مطالعه محدودیت‌هایی وجود دارد، از جمله یک نمونه کوچک و غیر تصادفی که باعث محدودیت تعمیم‌پذیری یافته‌های مطالعه می‌شود. به دلیل نبود چارچوب نمونه‌گیری، مشخص نمودن پاسخ‌دهندگان دشوار بود. محققان از نمونه‌گیری کارآمد گلوله برفی استفاده کردند که می‌تواند باعث تعصب در نمونه‌گیری شده و بر تعمیم‌پذیری یافته‌ها تأثیرگذار باشد. در نتیجه، می‌توان تعمیم و تفسیر یافته‌های این مطالعه را با مطالعات آینده که از نمونه بزرگ‌تری از پاسخ‌دهندگان استفاده کند، بهبود بخشید. مطالعات بیشتر می‌تواند پوشش داده‌ها را افزایش داده و کیفیت یافته‌های مطالعه پیش رو را اثبات نماید. هم‌چنین، مطالعات آینده می‌توانند معیارهای عملکردی پایداری تعیین شده توسط این مطالعه را با استفاده از مطالعات موردی مبتنی بر شواهد، تأیید نمایند.

علاوه بر این، تنها متقاضیان مسکن قابل استطاعت، ساکنان مسکن قابل استطاعت در محدوده‌های شهری و ساکنان حومه‌ها که حداقل ۵ سال در آبوجا، نیجریه ساکن بودند، مورد مصاحبه قرار گرفتند. یکی دیگر از محدودیت‌ها استفاده از نظرسنجی آنلاین بود. توزیع آنلاین پرسشنامه‌ها مخاطبان بدون رایانه را مورد غفلت قرار می‌دهد، در واقع پاسخ‌دهندگان

---

1. Obiadi
2. Seelig & Phibbs

پرسشنامه‌های آنلاین به نوعی تحصیل‌کرده‌تر هستند (Dillman, Smyth & Christian, 2009). بنابراین این مطالعه نظر ساکنانی را که دارای کامپیوتر یا تلفن هوشمند نیستند را در نظر نگرفت؛ در حقیقت این مطالعه پاسخ‌دهندگان بدون تحصیلات را در حاشیه قرار داده است. مطالعات بعدی می‌توانند این گروه از ساکنان را نیز در مطالعه خود بگنجانند و یافته‌ها را با این مطالعه مقایسه نمایند. محدودیت دیگر این مطالعه این است که فقط نظریات ساکنان شهری مورد بررسی قرار گرفت. مطالعات آتی باید نظرات ساکنان روستایی را نیز در نظر داشته باشد تا تفاوت‌های شهری و روستایی در عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت تعیین شوند چراکه تجربه سکونت در بستر شهری و روستایی مشابه نیست. علاوه بر این، بررسی‌های آتی می‌تواند ترجیحات سکونتی ساکنان را مورد توجه قرار داده و یافته‌ها را با نتیجه این مطالعه مقایسه نماید.

۷. نتیجه‌گیری، پیامدها، توصیه‌ها و کمک‌های پژوهشی

بسیاری از عوامل بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت اثرگذار هستند، و مطالعات اخیر بر نیاز به تجدید نظر در نحوه ارزیابی این موضوع و روشی که مشکلات استطاعت‌پذیری مسکن ارزیابی و مفهوم‌سازی می‌شوند، تأکید دارند. از این مطالعه، مشاهده شده است که استطاعت‌پذیری مسکن نیز محصولی از قضاوت ذهنی است که از درک کلی آنچه که شهروندان آن را ویژگی مهم برای یک مجموعه مسکونی قابل قبول در یک زمان مشخص می‌دانند، ناشی می‌شود. (نمایش داده شده به‌عنوان موارد تکمیلی) این مطالعه مفهوم و عوامل گسترده تأثیرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت که فراتر از صرفه اقتصادی است را در ارزیابی استطاعت‌پذیری مسکن مورد توجه قرار داده است. این مطالعه نشان می‌دهد که تقاضا برای مسکن قابل استطاعت، تحت تأثیر عوامل اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی است. شواهد تجربی نشان می‌دهد که این سه عامل از هم جدا بوده و در عین حال با هم در ارتباط هستند. از طریق یک بررسی منظم ادبیات و نمونه اولیه، این مطالعه لیست جامعی از عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت را در چارچوب پایداری شناسایی نمود. این مطالعه میزان اثرگذاری عوامل شناسایی شده را تعیین کرده و براساس نظر مخاطبین آن‌ها را رتبه‌بندی کرده است. هدف این است که بدانیم چرا و چگونه ساکنان شهری خانه‌های حال حاضر خود را انتخاب کرده‌اند. سپس یک مطالعه موردی از آبوجا، نیجریه، به کار گرفته شد تا نمونه کوچکی از مفهوم‌سازی و انتخاب مسکن قابل استطاعت توسط ساکنان در بستر خاص ملی و منطقه‌ای در نظر گرفته شود.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

از نتایج به دست آمده، معیار قیمت خانه در رابطه با درآمد، مهم‌ترین معیار بوده که با مطالعات مشابه در این زمینه سازگار است، اما هم‌چنین مشخص شد که پاسخ‌دهندگان سایر عوامل غیراقتصادی مانند امنیت (ایمنی)، موقعیت و نوع ساختمان را مشابه سایر هزینه‌های غیرمسکونی مانند حمل و نقل و قبض مصرف انرژی، مهم می‌دانند. هدف تئوری این مطالعه تضمین می‌کند که خانواده‌ها در انتخاب بهترین گزینه مسکن قابل استطاعت راهنمایی شده و توسعه‌دهندگان آن را به‌عنوان حاشیه سود منطقی در نظر دارند. مفاهیم سیاست این مطالعه شامل برداشت معمول نظرات و درک ساکنان بوده و چنین نظراتی باید ارائه مسکن پایدار قابل استطاعت را هدایت کند.

از یافته‌های این تحقیق، توصیه‌های زیر برای ارائه برنامه‌های مسکن قابل استطاعت در نیجریه پیشنهاد می‌شود. از آنجا که این مطالعه نشان داد مشکلات مسکن قابل استطاعت به‌طور قابل توجهی انتخاب مسکن در آبوجا، نیجریه را تحت تأثیر قرار می‌دهد، بنابراین، درک کاربران باید در تعیین اینکه کدام مسکن قابل استطاعت است باید در نظر گرفته شود. شاخص‌های اصلی که نشان می‌دهد چرا برنامه‌های مسکن عمومی پایین‌تر از انتظارات و نیازهای کاربران عمل می‌کند، و آن عدم آگاهی کافی از تغییرات در ترجیحات کاربران، انتخاب، و نیاز متخصصان صنعت، سازمان‌های دولتی، شرکت‌های املاک و مستغلات و ذی‌نفعان است.

علاوه بر این، اگرچه این تحقیق ضعف‌هایی را به همراه دارد، اما مواردی که در ادامه می‌آید قابل توجه است. یافته‌های تحقیق به پر کردن شکاف دانش در ادبیات انتخاب مسکن کمک می‌کند. این اتفاق از طریق تجزیه و تحلیل آماری نظرات پاسخ‌دهندگان در مورد عوامل اثرگذار بر انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت، با ارائه لیست جامعی از عوامل اثرگذار بر این موضوع در محدوده مطالعاتی از طریق چارچوب پایداری که پیش‌تر وجود نداشته است، شکل گرفت. از این رو، درکی از مفهوم در حال توسعه مسکن قابل استطاعت ارائه شد. تحقیق، موارد مرتبط با توسعه و موقعیت برنامه‌های مسکن قابل استطاعت را براساس عوامل اثرگذار بر انتخاب ساکنان شهری برای مسکن پایدار قابل استطاعت در محدوده مورد مطالعه را با استفاده از تحلیل عاملی ارائه نمود که پیش‌تر چنین تحقیقی انجام نشده بود. معماران، توسعه‌دهندگان، سازمان‌های دولتی و سازمان‌های بین‌المللی می‌توانند به اطلاعات برجسته‌ای که از طریق این مطالعه برای تأمین مسکن قابل استطاعت در محدوده مورد نظر به‌دست آمده است، اعتماد نمایند. معیارهای عملکردی پایداری می‌تواند به سیاست سازان در تعیین مکان‌های مناسب برای برنامه‌های مسکن قابل استطاعت کمک کند. با همین شیوه، این معیارها می‌توانند برای ساکنان بالقوه و متقاضیان آینده مسکن قابل استطاعت در شناسایی انرژی‌کاراترین تسهیلات مسکن و بهترین موقعیت سکونت به هنگام انتخاب مسکن قابل استطاعت، مفید باشند.

در نهایت، با استفاده از معیارهای عملکردی پایداری برای انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در این مطالعه، سیاست‌گذاران می‌توانند به آسانی نرخ عملکرد برنامه‌های مسکن قابل استطاعت را ارزیابی نموده و برای ارائه سیاست‌های ارتقاء دهنده برای کاهش مسکن رهاشده و همچنین موارد گزارش شده از نارضایتی مسکن در میان ساکنان مناطق شهری، برنامه‌ای داشته باشند. این مطالعه هم‌چنین چارچوبی را برای دستیابی به انتخاب مسکن پایدار قابل استطاعت در محدوده مورد مطالعه تدوین نموده است.

منابع

- Acolin, A. & Wachter, S. (2017). Opportunity and housing access. Cityscape, (19): 135-150.
- Adabre, M.A. & Chan, A.P. (2019). Critical success factors (CSFs) for sustainable affordable housing. Built Environ, (156): 203-214. [CrossRef]
- Adegun, O.B. & Adedeji, Y.M.D. (2017). Review of economic and environmental benefits of earthen materials for housing in Africa. Front. Arch. Res, (6): 519-528. [CrossRef]
- ÆRØ, T. (2006). Residential choice from a lifestyle perspective. Hous. Theory Soc, (23): 109-130. [CrossRef]
- Ajanlekoko, J. (2002). Appraisal of the national housing policy. Hous. Today—J. Assoc. Hous. Corp. Niger, (1): 13-20.
- Ali, I. (1996). The national housing programme—The way forward. Hous. Today—J. Assoc. Hous. Corp. Niger, (11): 16-19.
- Aliu, I.R., Towry-Coker, L. & Odumosu, T. (2018). Housing policy debacle in Sub-Saharan Africa: An appraisal of three housing programs in Lagos Nigeria. Afr. Geogr. Review, (37): 241-256. [CrossRef]
- Aribigbola, A. (2008). Housing policy formulation in developing countries: Evidences of programme implementation from Akure, Ondo State Nigeria. J. Hum. Ecol, (23): 125-134. [CrossRef]
- Assaf, S.A., Bubshaitr, A.A. & Al-Muwasheer, F. (2010). Factors affecting affordable housing cost in Saudi Arabia. Int. J. Hous. Mark. Anal, (3): 290-307. [CrossRef]
- Atolagbe, A.M.O. & Fadamiro, J.A. (2014). Indigenous African building techniques and the

prospects for sustainable housing and environmental development. Environ. Dev. Sustain, (16): 1041-1051. [CrossRef]
- Azevedo, N.J.D., Silva, J.J. & Silva, P.M.W. (2010). Definition of indicators for sustainable social housing: In search of a model. Int. J. Hous. Sci. Appl, (34): 79-92.
- Babalola, O.D., Ibem, E.O., Olotuah, A.O., Opoko, A.P., Adewale, B.A. & Fulani, O.A. (2019). Housing quality and its predictors in public residential estates in Lagos, Nigeria. Environ. Dev. Sustain, 1-33. [CrossRef]
- Bons, O.N., Onochie, A.O. & Nzewi, N.U. (2019). Where is Home for the Abuja, Nigeria Urban Poor? Int. J. Trend Sci. Res. Dev, (3): 45-56.
- Boumeester, H.J.F.M. (2002). De Vraag Naar Dure Koopwoningen. Delft, The Netherlands: DUP Science.
- Brown, T. & King, P. (2005). The power to choose: Effective choice and housing policy. Eur. J. Hous. Policy, (5): 59-97. [CrossRef]
- Burke, T. & Ralston, L. (2004). Measuring housing affordability. AHURI Res. Policy Bull, 45, 50107.
- Chan, A.P. & Adabre, M.A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). Build. Environ, (151): 112-125. [CrossRef]
- Charoenkit, S. & Kumar, S. (2014). Environmental sustainability assessment tools for low carbon and climate resilient low income housing settlements. Renew. Sustain. Energy Rev, (38): 509-525. [CrossRef]
- Chiu, R.L. (2003). Socio-cultural sustainability of housing: A conceptual exploration. Hous. Theory Soc, (21): 65-76. [CrossRef]
- Choon, S.W., Tan, S.H. & Chong, L.L. (2017). The perception of households about solid waste management issues in Malaysia. Environ. Dev. Sustain, (19): 1685-1700. [CrossRef]
- Coolen, H., Boelhouwer, P., Van Driel, K. Values and goals as determinants of intended tenure choice. J. Hous. Built Environ. 2002, 17, 215–236. [CrossRef]
- Daramola, S.A., Alagbe, O.A., Aduwo, B., Ogbiye, S.A. Public-Private Partnership and Housing delivery in Nigeria. In Proceedings of the Africa Union of Architects Congress Conference, Abuja, Nigeria, 23–28 May 2005, pp. 26–44.
www.nosazi.online.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی
- Demographia World Urban Areas. Available online: http://www.demographia.com/db-worldua.pdf (accessed on 15 May 2017).
- Dempsey, N., Brown, C. & Bramley, G. (2012). The key to sustainable urban development in UK cities? The influence of density on social sustainability. Prog. Plan, (77): 89-141. [CrossRef]
- Dillman, D.A., Smyth, J. & Christian, L. (2009). Internet, Mail, and Mixed-Mode Surveys: The Tailored Design Method. Hoboken, NJ, USA: John Wiley.
- EFInA. (2014). Access to Financial Services in Nigeria 2014 Survey, Enhancing Financial Innovation & Access: Aba, Nigeria.
- Ezennia, I.S. & Hoskara, S.O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. PLoS ONE, (14): 221-246.
- Gan, X., Zuo, J., Wen, T. & She, Y. (2019). Exploring the Adequacy of Massive Constructed Public Housing in China. Sustainability, 11, 1949. [CrossRef]
- Gan, X., Zuo, J., Wu, P., Wang, J., Chang, R. & Wen, T. (2017). How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. J. Clean. Prod. (162): 427-437. [CrossRef]
- Geissler, S., Österreicher, D. & Macharm, E. (2018). Transition towards energy efficiency: Developing the Nigerian building energy e_ciency code. Sustainability, (10): 2620. [CrossRef]
- Ghazali, E.M., Ngiam, E.Y.L. & Mutum, D.S. (2019). Elucidating the drivers of residential

mobility and housing choice behaviour in a suburban township via push-pull-mooring framework. J. Hous. Built Environ, 1-27. [CrossRef]
- Golubchikov, O. & Badyina, A. (2012). Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries, UN-HABITAT: Nairobi, Kenya, 2012, Available online: https://ssrn.com/abstract=2194204 (accessed on 12 December 2018).
- Hancock, K.E. (1993). Can pay? Won't pay? or economic principles of affordability. Urban Stud, (30): 127-145. [CrossRef]
- Hashemi, A., Cruickshank, H. & Cheshmehzangi, A. (2015). Environmental impacts and embodied energy of construction methods and materials in low-income tropical housing. Sustainability, (7): 7866-7883. [CrossRef]
- Hayles, C. (2006). An Examination of the Relationship Between Sustainability and Affordability in Residential Housing Markets. Auckland, New Zealand: PREES. Available online: http:// www.prres.net (accessed on 16 October 2017).
- Hulchanski, J.D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income. Hous. Stud, (10): 471-491. [CrossRef]
- Ibem, E.O. & Amole, D. (2013). Subjective life satisfaction in public housing in urban areas of Ogun State, Nigeria. Cities, (35): 51-61. [CrossRef]
- Ibem, E.O. & Azuh, D.E. (2011). Framework for evaluating the sustainability of public housing programmes in developing countries. J. Sustain. Dev. Environ. Prot. (1): 24-39.
- Ibem, E.O. (2010). An assessment of the role of government agencies in public-private partnerships in housing delivery in Nigeria. J. Constr. Dev. Ctries, (15): 23-48.
- Ibimilua, A.F. (2011). The Nigerian national housing policy in perspective: A critical analysis. J. Soc. Dev. Afr, (26): 165-188.
- Ihuah, P.W., Kakulu, I.I. & Eaton, D. (2014). A review of Critical Project Management Success Factors (CPMSF) for sustainable social housing in Nigeria. Int. J. Sustain. Built Environ, (3): 62-71. [CrossRef]
- Isalou, A.A., Litman, T. & Shahmoradi, B. (2014). Testing the housing and transportation affordability index in a developing world context: A sustainability comparison of central and suburban districts in Qom, Iran. Transp. Policy, (33): 33-39. [CrossRef]
- Jansen, S.J.T. (2012). What is the worth of values in guiding residential preferences and choices? J. Hous. Built Environ, (27): 273-300. [CrossRef]
- Jansen, S.J.T., Coolen, H.C.C.H. & Goetgeluk, W.R. (2011). The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice. London, UK: Springer.
- Kährik, A., Temelova, J., Kadarik, K. & Kubes, J. (2016). What attracts people to inner city areas? The cases of two post-socialist cities in Estonia and the Czech Republic. Urban Stud, (53): 355-372. [CrossRef]
- Karlan, D. & Morduch, J. (2014). Macroeconomics. New York, NY, USA: MCGraw Hill Education.
- Kayode, O. (2001). Basic Issues in Housing Development. Ondo, Nigeria: Femobless Publishers.
- Kelly, J., Male, S. & Graham, D. (2004). Value Management of Construction Projects. Oxford, UK: Blackwell Science.
- Lanrewaju, A.F. (2012). Urbanization, housing quality and environmental degeneration in Nigeria. J. Geogr. Reg. Plan, (5): 422-429. [CrossRef]
- Lawal, A.O. & Adekunle, I.A. (2018). Access to Land and the Delivery of A_ordable Housing in Nigeria: An Assessment of the Federal Housing Authority (FHA) in Abuja, 1991 to 2013. SAGE Open 2018, 8. [CrossRef]
- Levin, J. & Milgrom, P. (2004). Introduction to Choice Theory. Available online: http://web.

stanford.edu/~{}jdlevin/Econ (accessed on 6 September 2019).
- Li, T., Dodson, J. & Sipe, N. (2018). Examining household relocation pressures from rising transport and housing costs—An Australian case study. Transp. Policy, (65): 106-113. [CrossRef]
- Maina, J.J. (2013). Uncomfortable prototypes: Rethinking socio-cultural factors for the design of public housing in Billiri, north east Nigeria. Front. Arch. Res, (2): 310-321. [CrossRef]
- Makinde, O.O. (2014). Housing delivery system, need and demand. Environ. Dev. Sustain, (16): 49-69. [CrossRef]
- Maliene, V. & Malys, N. (2009). High-quality housing—A key issue in delivering sustainable communities. Build. Environ, (44): 426-430. [CrossRef]
- Morenikeji, W., Umaru, E., Pai, H., Jiya, S., Idowu, O. & Adeleye, B.M. (2017). Spatial analysis of housing quality in Nigeria. Int. J. Sustain. Built Environ, (6): 309-316. [CrossRef]
- Muazu, J. & Oktay, D. (2011). Challenges and prospects for affordable and sustainable housing: The case of Yola, Nigeria. Open House Int, 36, 108.
- Mulder, C.H. (1996). Housing choice: Assumptions and approaches. Neth. J. Hous. Built Environ, (11): 209-232. [CrossRef]
- Mulliner, E. & Maliene, V. (2011). Criteria for Sustainable Housing Affordability. In Proceedings of the 8th International Conference on Environmental Engineering, Vilnius, Lithuania, 19–20 May 2011, 966-973. Available online: https://tinyurl.com/y6os5plc (accessed on 8 July 2018).
- Mulliner, E. & Maliene, V. (2015). An analysis of professional perceptions of criteria contributing to sustainable housing affordability. Sustainability, (7): 248-270. [CrossRef]
- Mulliner, E., Malys, N. & Maliene, V. (2016). Comparative analysis ofMCDMmethods for the assessment of sustainable housing affordability. Omega, (59): 146-156. [CrossRef]
- Mulliner, E., Smallbone, K. & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. Omega, (41): 270-279. [CrossRef]
- Napoli, G. (2017). Housing Affordability in Metropolitan Areas. The Application of a Combination of the Ratio Income and Residual Income Approaches to Two Case Studies in Sicily, Italy. Buildings, 7, 95. [CrossRef]
- Nwuba, C.C. & Kalu, I.U. (2018). Measuring housing affordability: The two approaches. ATBU J. Environ. Technol, (11): 127-143.
www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی
- O'Sullivan, A., Sheffrin, S. & Perez, S. (2013). Microeconomics: Principles, Applications, and Tools. 8th ed. San Francisco, CA, USA: Prentice Hall.
- Obeng-Odoom, F. (2013). The State of African Cities 2010: Governance, inequality and urban land markets. Cities, (31): 425-429. [CrossRef]
- Officha, M.C., Onwuemesi, F.E. & Akanwa, A.O. (2017). Problems of open/recreational space delivery and management in Onitsha, Nigeria: Implications for sustainable best practices. Int. J. Res. Dev, (11): 32-41.
- Ogunde, A., Amos, V., Tunji-Olayeni, P.F., Akinbile, B. & Ogunde, A. (2018). Evaluation of application of eco friendly systems in buildings in Nigeria. Int. J. Civ. Eng. Technol, (9): 568-576.
- Oguntoyinbo, O.O. (2012). Informal waste management system in Nigeria and barriers to an inclusive modern waste management system: A review. Public Health, (126): 441-447. [CrossRef]
- Olanrewaju, A. & Woon, T.C. (2017). An exploration of determinants of affordable housing choice. Int. J. Hous. Mark. Anal. 10, 703–723.
- Olanrewaju, A., Tan, S.Y. & Abdul-Aziz, A.R. (2018). Housing providers' insights on the benefits of sustainable affordable housing. Sustain. Dev, (26): 847-858. [CrossRef]
- Olotuah, A. & Taiwo, A. (2013). Housing the urban poor in Nigeria through low-cost housing schemes. Int. J. Phys. Hum. Geogr, (1): 1-8.
- Olotuah, A.O. & Aiyetan, A.O. (2006). Sustainable Low-Cost Housing Provision in Nigeria: A

bottom-up, participatory approach. In Proceedings of the 22nd Annual ARCOM Conference, Birmingham, UK, 4–6 September 2006, 2: 633-639.
- Olotuah, A.O. (2010). Housing development and environmental degeneration in Nigeria. Built Hum. Environ Rev, (3): 42-48.
- Omole, F.K. (2000). Urban Renewal Process Issues and Strategies. Lagos, Nigeria: Concept Books and Publication Company Nig. Ltd.
- Parkin, M. (2011). Microeconomics, Pearson Education Limited, Harlow. In Proceedings of the 8th International Conference on Environmental Engineering, Vilnius, Lithuania, 19–20 May 2011, 966-973. Available online: https://tinyurl.com/y6os5plc (accessed on 4 March 2019).
- Ross, N., Bowen, P.A. & Lincoln, D. (2010). Sustainable housing for low-income communities: Lessons for South Africa in local and other developing world cases. Constr. Manag. Econ, (28): 433-449. [CrossRef]
- Seelig, T. & Phibbs, P. (2006). Beyond the normative: Low income private renters' perspectives of housing a_ordability and need for housing assistance. Urban Policy Res, (24): 53-66. [CrossRef]
- Sekaran, U. & Bougie, R. (2010). Research Methods for Business: A Skill Building Approach. 5th ed. Hoboken, NJ, USA: John Wiley and Sons.
- Sirgy, M.J., Grzeskowiak, S. & Su, C. (2005). Explaining housing preference and choice: The role of self-congruity and functional congruity. J. Hous. Built Environ, (20): 329-347. [CrossRef]
- Talen, E. (2010). Affordability in new urbanist development: Principle, practice, and strategy. J. Urban A_, (32): 489-510. [CrossRef]
- Tao, L., Hui, E.C.M., Wong, F.K.W. & Chen, T. (2015). Housing choices of migrant workers in China: Beyond the Hukou perspective. Habitat Int, (49): 474-483. [CrossRef]
- Tibesigwa, B.M., Hao, L. & Karumuna, B.V. (2017). The concept of spatial quality and its challenges on exercised affordable housing design typology in Dar es Salaam-Tanzania. Habitat Int, (59): 44-59. [CrossRef]
- Ugochukwu, I.B. & Chioma, M.I.B. (2015). Local building materials: A_ordable strategy for housing the urban poor in Nigeria. Procedia Eng, (118): 42-49. [CrossRef]
- Ukoha, O.M. & Beamish, J.O. (1997). Assessment of Residents' Satisfaction with Public Housing in Abuja, Nigeria. Habitat Int, (21): 445-460. [CrossRef]
- UNHABITAT Annual Report. (2006). Available online: http://mirror.unhabitat.org/pmss/getElectronicVersion.aspx?nr=2343&alt=1 (accessed on 10 July 2019).
- Vehbi, B.O., Hoskara, E. & Hoskara, S.O. (2010). A Theoretical Approach for Assessing Sustainability in Housing Environment. Open House Int, (35): 26-36.
- Wiedmann, F., Salama, A.M. & Ibrahim, H.G. (2016). The impact of affordable housing developments on sustainability in Gulf cities. Open House Int, (41): 31-38.
- Winston, N. & Eastaway, M.P. (2008). Sustainable housing in the urban context: International sustainable development indicator sets and housing. Soc. Indic. Res, (87): 211-221. [CrossRef]
- Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., Garemo, N. & Sankhe, S. (2014). A Blueprint for Addressing the Global A_ordable Housing Challenge. New York, NY, USA: McKinsey Global Institute.
- Wu, W., Zhang, W. & Dong, G. (2013). Determinant of residential location choice in a transitional housing market: Evidence based on micro survey from Beijing. Habitat Int, (39): 16-24. [CrossRef]
- Zinas, B.Z. & Jusan, M.B.M. (2012). Housing choice and preference: Theory and measurement. Procedia-Soc. Behav. Sci, (49): 282-292. [CrossRef]
- Zyed, Z.A.S., Aziz, W.N.A.W.A. & Hanif, N.R. (2016): Housing affordability problems among young households. J. Surv. Constr. Prop, (7): 1-18.

سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

بازنگری اختلاط اجتماعی در طرح‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه در ایتالیا و هلند پر کردن شکاف بین گفتمان‌ها و رویه‌ها؟[۱]

نویسندگان: ایگور کستارلی، رینوت کلینهاس، سیلویا موگنانو

مترجم: محمد رشتیانی

شماره مقاله: ۰۵۵۰۲

چکیده

کشورهای اروپایی با افزایش تقاضا برای مسکن مقرون‌به‌صرفه از طرف مخاطبانی گسترده و متمایز، روبه‌رو هستند. هم در ایتالیا و هم در هلند، متخصصان و سیاست‌گذاران این نیاز نوظهور را با اجرای پروژه‌های جدید مسکن اجتماعی پاسخ گفته‌اند (مانند دانشجویان، خانواده‌های جوان، وابستگان به رفاه و پناهندگان) که نتیجه آن ایجاد اختلاط اجتماعی ریزبافت بوده است. این مقاله درباره توسعه این ابتکارات در گرایش‌های گسترده‌تر در سیاست‌های مسکن و در ارتباط با بحث‌های داخلی در مورد اختلاط اجتماعی در دو کشور است. با استفاده از پروژه‌های اختلاط جادویی و مسکن اجتماعی (به ترتیب در هلند و ایتالیا) به‌عنوان مطالعه موردی، هدف ما کاوش و آشکارسازی معانی و شیوه‌های معاصرِ مرتبط با ایده اختلاط اجتماعی است. در همین راستا، این مقاله راه را برای مفهوم‌سازی جدیدی از اختلاط اجتماعی در وضعیت پس از بحران و سناریوی اروپای بسیار متنوع، هموار می‌کند. ما در مورد نشانه‌های پیوستگی و ناپیوستگی بین این اشکال اختلاط اجتماعی و ایده اصلی اختلاط حق تصدی بحث می‌کنیم که سنگ بنای سیاست نوسازی شهری در بسیاری از کشورهای اروپایی بوده است. این مقاله با ارائه بینش در مورد شیوه‌های جدید اختلاط اجتماعی در حوزه مسکن، به ادبیات موجود کمک می‌کند.

کلیدواژه‌ها: اختلاط اجتماعی، مسکن اجتماعی، اختلاط جادویی، ایتالیا، هلند.

---

[1]. Costarelli, I., Kleinhans, R. & Mugnano, S. (2019). Reframing social mix in affordable housing initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the gap between discourses and practices? *Cities*, 90: 131-140.

۱. مقدمه

در محله‌های محروم بسیاری از کشورهای اروپای غربی، اختلاط اجتماعی در سیاست های نوسازی شهری یکپارچه مبتنی بر منطقه به رهبری دولت، نقشی محوری ایفا کرده است (Van Gent *et al.*, 2009). سیاست‌گذاران مدعی شده‌اند که محله‌های مختلط، به کاهش اثرات به اصطلاح منفی همسایگی که ریشه در تفکیک اجتماعی – فضایی جمعیت‌های فقیر دارد، کمک خواهد کرد (Van Ham *et al.*, 2012). فلسفه اساسی آمیزش اجتماعی بر این فرض استوار است که افزایش مجاورت بین محل سکونت طبقات متوسط و پایین باعث بهبود زیست‌پذیری، انسجام اجتماعی و اعتبار محله می‌شود. علاوه بر این، اختلاط اجتماعی محله برای ساکنان کم‌درآمد فرصت‌های بیشتری برای متنوع ساختن شبکه‌های اجتماعی خود از طریق تعامل اجتماعی با گروه‌های با درآمد متوسط فراهم می‌آورد (Camina & Wood, 2009) که قرار است به‌عنوان «سرمشق» عمل کنند. با این حال، علی‌رغم ادعای یک راه‌حل برای چندین مسئله شهری (به‌عنوان مثال نابرابری، محرومیت، محرومیت اجتماعی و...) تعداد زیادی از مطالعات مزایای فرضی اختلاط محل سکونت را زیر سؤال برده‌اند (Atkinson & Kintrea, 2000; Bolt *et al.*, 2010; Bond *et al.*, 2011; Kleinhans, 2004; Musterd & Andersson, 2005).

در این مقاله، ما با مرتبط کردن پروژه‌های اجرایی در بافت محله‌های محروم و روند جاری مسکن و تحولات گسترده‌تر جامعه در اروپا، یک دیدگاه اصلی در زمینه مطالعه اختلاط اجتماعی ارائه می‌دهیم. این بررسی شامل این موارد است: ساختاربندی مجدد نئولیبرالی کشورهای مبتنی بر رفاه، اثرات ریاضت اقتصادی پس از بحران[۱]، کمبود مداوم مسکن ارزان برای گروه‌های با درآمد کم و متوسط و همچنین جریان‌های جدید مهاجرت که تنوع زیاد شهرهای اروپا را افزون‌تر می‌سازد.

گرایش‌های اجتماعی و فضای سیاسی اخیر ممکن است فرصت‌هایی برای تغییر شکل مفهوم «اختلاط اجتماعی» ایجاد کند که نقطه عطفی در مباحث کنونی است. بدین ترتیب، ما با مرتبط کردن بحث‌های جاری در مورد اختلاط اجتماعی و پویایی در حال وقوع در سطح کلان، به ادبیات موجود کمک می‌کنیم. استدلال اصلی مقاله این است که فرآیند بازنگری در مفهوم «اختلاط اجتماعی» در حوزه مسکن در حال انجام است. با این حال، چنین تغییر شکلی در تضاد با تعاریف قبلی از اختلاط اجتماعی در برنامه‌ریزی و سیاست‌های نوسازی شهری نیست. هم راستا با سیاست‌ها و شیوه‌های فعلی اختلاط اجتماعی، این مقاله با در نظر گرفتن زمینه ابتکارهای جدید مسکن اجتماعی که مخاطبان مختلط در سطح ساختمان را مورد توجه قرار می‌دهد، ادراکی بدیع را به این مفهوم اضافه می‌کند. بر اساس یافته‌های تجربی، ما مفهوم «اختلاط اجتماعی» را در پنج محور اصلی باز می‌کنیم: گفتمان‌ها، گروه‌های هدف، رویه‌ها، چارچوب سازمانی و ریزمقیاس‌گردانی[۲] شهری.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

تحقیقات قبلی نشان می‌دهد که معانی و نتایج سیاستِ اختلاط اجتماعی کاملاً وابسته به زمینه است (Bolt & Van Kempen, 2013; Rose *et al.*, 2013). برای پاسخگویی به تفاوت‌های زمینه‌ای، ما یک رویکرد مطالعه موردی چندگانه را استفاده کرده‌ایم. این مقاله به شکل‌های معاصر اختلاط اجتماعی در ایتالیا و هلند می‌پردازد، جایی که پروژه‌های مسکن اجتماعی نوآورانه و کوچک برای انواع مختلفی از گروه‌های هدف کم‌درآمد در حال توسعه است. علی رغم تفاوت‌های چشمگیر بین این دو کشور، به‌ویژه در رابطه با سیاست‌های کلان مسکن و رفاه، به نظر می‌رسد چارچوب مشابهی از مفهوم «اختلاط اجتماعی» در رویه‌های مرتبط با مسکن به کار گرفته شده است. همان طور که در ادامه تشریح می‌شود، بین پروژه‌های اختلاط اجتماعی در ایتالیا و هلند مشابهت‌هایی وجود دارد که باعث معنادار شدن این مقایسه می‌شود. به‌عنوان مثال: گفتمان‌های متصل به اختلاط

---

۱. پایان یافتن برنامه‌های نوسازی شهری در مقیاس بزرگ، باعث کاهش سهم مسکن اجتماعی در چندین کشور عضو اتحادیه اروپا شده است.

2. Urban Downscaling

اجتماعی، شناسایی گروه‌های آسیب‌پذیر به‌عنوان اهداف پروژه، سازوکار جبران[1] که دسترسی به مسکن ارزان قیمت را سامان می‌دهد و یک رویکرد فرصت محور که توسط همه تأمین‌کنندگان مسکن اتخاذ شده است. ما در این تحقیق به دو سؤال می‌پردازیم: چگونگی بازنگری در مفهوم اختلاط اجتماعی در بسترِ تغییر سیاست‌های شهری و مسکن در ایتالیا و هلند؟ ویژگی‌های اصلی آن از نظر مفروضات نظری، چارچوب سیاسی و گروه‌های هدف چیست؟

در بخش بعدی، ما مفهوم «اختلاط اجتماعی» را با توجه به تحولات کلان سیاسی و اجتماعی معاصر، پروبلماتیزه می‌کنیم. بخش سوم و چهارم خلاصه‌ای از بحث و گفتگوی داخلی پیرامون اختلاط اجتماعی را در دو مقطع تحقیق بررسی می‌کند و آن را با روندهای جاری در حوزه مسکن مرتبط می‌سازد. بخش پنجم، طرح تحقیق را توضیح می‌دهد و بر رویکرد حساس به زمینه‌ای که اتخاذ شده تأکید می‌کند. سرانجام، یافته‌های خود بر اساس مطالعات موردی و مصاحبه با ذی‌نفعان محلی را شرح می‌دهیم.

۲. به‌سوی بازنگری مفهوم اختلاط اجتماعی

ایده اختلاط اجتماعی در اروپا در سراسر جامعه صنعتی شکل گرفت و توسعه یافت، که با گروه‌بندی قابل‌توجه بین طبقات اجتماعی و ثبات بالای نیروی کار و چرخه مسکن توصیف می‌شود (Sarkissian, 1976). پس از جنگ جهانی دوم در اروپای غربی، رونق اقتصادی و رفاه همگانی، دسترسی نسبتا آسان و مقرون‌به‌صرفه به مسکن را برای بخش‌های بزرگی از جامعه، به ویژه طبقات متوسط تضمین کرد (Scanlon et. al, 2014). تحرک مسکونی خانوارها نسبتا کم بود، که این امر توسعه هویت مبتنی بر سرزمین و تعلق به جامعه و محلات را تسهیل می‌کرد (Tasan-Kok *et al*., 2013).

در جامعه پساصنعتی، بسیاری از این ویژگی‌ها مورد تردید قرار گرفتند. از دهه‌ی۱۹۸۰، کاهش رفاه همگانی بسیاری از کشورهای اروپایی را تحت تأثیر قرار داد و منجر به افزایش قطبش اجتماعی – اقتصادی و تفکیک نژادی شد (Tammaru *et al*., 2016). شکاف فزاینده بین گروه‌های مختلف اجتماعی، باعث تضعیف انسجام اجتماعی شد و به مانعی برای روابط میان-گروهی تبدیل شد (Tasan-Kok *et al*., 2013).

با در نظر گرفتن ویژگی‌های زمینه‌ای، روند کلی مشابهی در سراسر اروپای غربی در جریان است. هم راستا با تغییرات بازار کار، چرخه مسکن انعطاف پذیرتر شده و باعث تغییر شکل بازارهای مسکن در دو طرف عرضه و تقاضا شده است (Arundel & Doling, 2017). رشد نابرابری اجتماعی و تغییر نئولیبرالیِ وضعیت رفاهی، دسترسی به مسکن ارزان برای انواع گروه‌های درآمدی را سخت کرده است، این پیامد اقدامات ریاضت اقتصادی پس از بحران است (Priemus & Whitehead, 2014). کاهش سهم مسکن مقرون‌به‌صرفه در شهرهای بزرگ، بر طبقه متوسط «تحت فشار» نیز اثرگذار است (Jonkman & Janssen-Jansen, 2015)، که با چالش‌های مرتبط با دسترسی به مسکن اجتماعی (با توجه به روند باقیمانده‌سازی) و افزایش قیمت در بازار خصوصی اجاره مواجه هستند. موقعیت متزلزل طبقات متوسط در بازار مسکن ممکن است سناریوی جدیدی را برای فرضیات نظری (از قبل سؤال‌برانگیز) و شواهد تجربی (غیرقابل اطمینان) سیاست اختلاط اجتماعی به تصویر بکشد.

فرض اساسی اختلاط اجتماعی این است که گروه‌های فقیر که در محلات محروم زندگی می‌کنند فاقد الگوهای مثبت نقش هستند که عمدتا بر حسب طبقات اجتماعی تعریف می‌شوند. بنابراین، حضور طبقه متوسط می‌تواند به فعال‌سازی مکانیسم‌های مدل‌سازی از راه دور و یا در مجاورت کمک کند، این به معنای تحریک افراد حاشیه‌نشین برای تقلید رفتارهای مطلوب همسایگان از طبقه بالاتر، با مشاهده آنها از راه دور یا با داشتن تعامل مستقیم اجتماعی با آنها است (Graves, 2011).[2] با این

[1]. Quid-pro-quo

[2]. نگاه کنید به نظریه یادگیری اجتماعی (Bandura, 1977) و فرضیه تماس (Allport, 1954).

حال، تحقیقات نشان می‌دهد که علی‌رغم مجاورت مسکونی، طبقات متوسط تمایل دارند از اختلاط با همسایگان طبقه پایین در فضاهای عمومی و حوزه‌های دیگر زندگی روزمره اجتناب کنند (Pinkster, 2014; Watt, 2009). در واقع، تماس اجتماعی بیشتر از اینکه با اختلاط ساده محل زندگی مرتبط باشد با سبک زندگی در ارتباط است (Kleinhans, 2004). علاوه بر این، الگوهای نقش دیگری غیر از همسایگان، به ویژه رسانه‌های جمعی، نیز قادر به تأثیرگذاری بر رفتارهای فردی هستند (Bandura, 1977).

سیاست‌های اختلاط اجتماعی پس از دهه ۱۹۹۰ با هدف افزایش تنوع محله‌ها، عمدتا بر اساس درآمد ساکنان، طبقات اجتماعی و اختلاط تصدی بخش مسکن تعریف شده‌اند. با این حال، جهت‌گیری اخیر تحقیقات بر شکل‌های گسترده تنوع در جامعه قرن بیست و یکمی تأکید می‌کند، این عبارت را با معانی جدید پیوند می‌دهد و معانی گسترده‌تری را به ارمغان می‌آورد. در کنار «تنوع بسیار زیاد» (Vertovec, 2007)، تاسان-کوک[1] و همکاران (2013) واژه «تنوع بیش از حد» را ابداع کردند تا نشان‌دهنده «تنوع شدید جمعیت، نه تنها از نظر شرایط اجتماعی-اقتصادی، اجتماعی و قومی، بلکه با توجه به سبک زندگی، نگرش و فعالیت‌ها باشد» (12)، این امر نشان می‌دهد که درآمد و طبقه اجتماعی بیش از این نمی‌تواند تنها معیار برای طراحی اثربخشِ سیاست‌گذاری مبتنی بر تنوع باشد. اتخاذ دیدگاه تنوع بیش از حد ممکن است مبنای تعریف گروه‌های نقش را زیر سؤال ببرد، زیرا تفسیر مدل‌های نقش بر اساس معیارهای اقتصادی-اجتماعی (یعنی درآمد و طبقات اجتماعی) پایه اصلی بحث و تبادل نظر اجتماعی است. علاوه بر این، گفتمان سیاست ظاهرا از نگرانی درباره «همگن بودن بیش از حد» به نگرانی در مورد «تنوع بیش از حد» تغییر جهت داده است و نگاهی منفی به «تنوع بیش از حد» دارد (Tasan-Kok *et al*., 2013) که مطلوبیت اختلاط اجتماعی را زیر سؤال می‌برد.

نقش مجاورت مسکونی در شکل دادن به شبکه‌های مردم و ارتباط اجتماعی با توجه به افزایش تحرک و فرصت‌های ارتباطی آنلاین، به موضوع بحث‌های آکادمیک تبدیل شده است (Van Kempen & Wissink, 2014). دیدگاه «غیرمتحرک»[2] از اختلاط اجتماعی بر مفروضات سیاسی حاکم شده است (Gwyther, 2009)، که به ندرت برای روابط اجتماعی و تعامل خارج از محله‌های مسکونی توجه می‌کند. روش‌های مختلف تجربه ارتباط اجتماعی (به‌عنوان مثال از طریق فناوری ارتباطات و اطلاعات) ویژگی‌های ارضی مبتنی بر اختلاط اجتماعی را زیر سؤال می‌برند، و در معنایی جامع‌تر اثربخشی سیاست-های منطقه‌محور را به چالش می‌کشند (Tasan-Kok *et al*., 2013). به منظور مقابله با چالش‌های مشابه، همانند آنهایی که در بالا ذکر شد، سیاست‌گذاران شهرسازی و مسکن وسوسه می‌شوند که ایده‌ها، ابزارها و خط مشی‌ها را غالبا بدون همگام‌سازی با خصوصیات ملی و محلی، کپی و اجرا کنند (Bridge *et al*., 2012).

در دو بخش بعدی، مباحث مرتبط با اختلاط اجتماعی در ایتالیا و هلند در رابطه با زمینه داخلی آنها و گرایش‌های اصلی در مسکن را مرور می‌کنیم. برای رسیدگی به انحراف از ویژگی‌های «محلی» در مفاهیم کلی توجه ویژه‌ای قابل مشاهده است، که به کرات در مباحث ادبیات مرتبط با اختلاط اجتماعی، به خصوص گفتمان‌ها (استدلال، اهداف و چارچوب سازمانی اختلاط اجتماعی) و رویه‌ها (دامنه‌ها، گروه‌های هدف و ابزار اجرای اختلاط اجتماعی) ظاهر شده است.

۳. اختلاط اجتماعی: یک «مسئله خاموش» در مباحث مسکن ایتالیا

با محاسبه سهم مسکن عمومی ۵/۵٪ و نرخ مالکیت حدوداً ۷۲٪ این خانه‌ها (Eurostat. n.d)؛ ایتالیا استعاره‌ای نمادین از

[1]. Tasan-Kok
[2]. Sedentarist

«مسکن به‌عنوان ستونی لرزان تحت حمایت رفاه همگانی» است. به‌عنوان یک سیستم مسکن تیپیکال در جنوب اروپا (Allen *et al.*, 2004)، سهم باقیمانده از مسکن عمومی، آسیب‌پذیرترین گروه‌ها را در خود جای داده است، در حالی که بخش خصوصی وظیفه تأمین مسکن برای گروه‌های با درآمد بیشتر، از جمله خانواده‌های با درآمد کم و متوسط را بر عهده گرفته است.

از زمان اصلاحات قانون اساسی در سال ۲۰۰۱، سیاست مسکن در ایتالیا منطقه‌محور بوده است. فرآیند تفویض اختیارات، توانایی‌ها و ظرفیت‌های مسکن را از دولت مرکزی به مناطق انتقال داده و یک سناریوی ملی تکه‌تکه در سیاست مسکن ایجاد کرده است (Mugnano & Palvarini, 2013). این اصلاحات همچنین پایه‌های مشارکت بیشتر سازمان‌های بخش سوم (بنیادها، تعاونی‌ها، شرکت‌های خصوصی – اجتماعی) در ارائه خدمات رفاهی محلی و مسکن را پی‌ریزی کرده است.

یکی از مهم‌ترین تغییرات متاثر از سیستم مسکن ایتالیا، مربوط به تغییر جهت همکاری‌های دولتی – خصوصی است. علاوه بر تأمین مسکن عمومی موجود[1] (Edilizia Residenziale Pubblica به زبان ایتالیایی)، که به‌طور کامل توسط شرکت‌های مسکن عمومی یا شهرداری تأمین می‌شود، بخش سومِ سازمان‌های مسکن (به‌عنوان مثال بنیادها، تعاونی‌ها یا شرکت‌های اجتماعی) منابع جدید یا مرمت شده از واحدهای اجاره‌ای اجتماعی را توزیع و مدیریت می‌کند. بسیاری از واحدهای نوساز مسکن اجتماعی از طریق تمهیدات جدید تأمین مالی مانند سیستم یکپارچه تأمین اعتبار[2] ساخته شده‌اند که برای ساخت مسکن اجتماعی جدید بودجه ملی و محلی را ترکیب می‌کند (به برنامه‌های مسکن ۲۰۰۹ و ۲۰۱۴ رجوع کنید).

یکی از محرک‌های اصلی این تغییر، نیاز به رسیدگی به تقاضای فزاینده برای خانه‌سازی در بخش‌های خاص جمعیت است، که یک سیستم مسکن دوگانه قادر به تحقق آن نیست. این بخش‌ها که به‌عنوان ناحیه خاکستری[3]، شناخته می‌شوند، با توجه به شرایط اجتماعی و اجتماعی– اقتصادی (افراد دارای درآمد ناپایدار، خانوارهای با درآمد کم و متوسط، خانواده‌های مجرد، خانواده‌-های جوان، کارگران موقت)، پیشینه قومی (مهاجران) و سبک زندگی (دانشجویان) متفاوت هستند. این گروه‌ها در برزخی به دام افتاده‌اند زیرا مسکن عمومی برای پوشش دادن نیازها کافی نیست و توان مالی آنها برای تحمل افزایش قیمت در بازار اجاره خصوصی نیز کافی نیست. این نیاز برآورده نشده مسکن، توسط سازمان‌های بخش سوم مسکن (یعنی تعاونی‌های مسکن یا بنیادها) از طریق تعداد (در حال افزایش) پروژه‌های مسکن با عنوان «مسکن اجتماعی»[4] برآورده شده است. مسکن اجتماعی به مجموعه‌ای از پروژه‌های مسکن اجتماعی‌محور اشاره دارد که هدف آن گروه‌های متنوع نیازمند مسکن در منطقه خاکستری است که فاقد حمایت کافی در بخش مسکن هستند و تلاش می‌کنند به مسکن مقرون‌به‌صرفه به خصوص در شهرهای بزرگ دسترسی داشته باشند. برنامه ملی مسکن در سال ۲۰۰۹ چنین پیکربندی جدیدی از سیستم مسکن را به اجرا درآورد که در آن بازیگران بخش سوم نقش خود را در ارائه مسکن با کیفیت و قیمت مناسب به گروه‌های ناهمگن، تثبیت کردند که این امر ابزاری برای انسجام بیشتر جوامع محلی است (Poggio & Boreiko, 2017).

گفتمان سیاسی پیرامون اختلاط اجتماعی در ایتالیا کاملاً «مبهم» و نامشخص است، به ویژه اگر با همتای هلندی مقایسه شود (بخش بعدی را ببینید). ارتباط چنین ابزار سیاست‌گذاری در زمینه ایتالیایی ممکن است مورد تردید باشد. توافقی مشترک بر سر این واقعیت وجود دارد که شهرهای «جمع و جور» ایتالیا می‌توانند از سطح خوبی از اختلاط اجتماعی – قومی بهره‌مند شوند. سطح پایین تفکیک اجتماعی– مکانی به همراه سهم باقیمانده از مسکن عمومی باعث شده است تا خطابه‌های[5] مرتبط با اختلاط

---

[1]. Edilizia Residenziale Pubblica (به زبان ایتالیایی)

[2]. Integrated Funding System (Sistema Integrato di Fondi)

[3]. Grey area (area grigia)

[4]. Housing Sociale (HS)

[5]. Rhetoric: استفاده از هنرهای زبانی برای اقناع مخاطب در انجام کاری یا پذیرش اندیشه‌ای.

اجتماعی در مقایسه با سایر کشورهای اتحادیه اروپا، رواج کمتری داشته باشد (Bricocoli & Cucca, 2014)، گرچه هنوز هم وجود دارند. اثرات اختلاط اجتماعی را می‌توان در اولین برنامه ملی مسکن عمومی در سال ۱۹۴۹ یافت (*Piano Fanfani*)، که به طور ضمنی مجاورت مسکونی بین مستأجران اجاره‌ای و مالکان خانه‌های اجتماعی (گروه‌های هدف) را تشویق می‌کرد (Mugnano & Palvarini, 2013). اخیرا، چندین ابزار سیاست‌گذاری برای تنوع بخشیدن به اختلاط اجتماعی مستأجران ساختمان‌های عمومی به کار گرفته شده است. در سال ۱۹۹۳، قانونی برای خرید مناسب (*Legge 560/1993*) به مرحله اجرا در آمد و شرایط را برای عملیات اختلاط حق تصدی در بخش اجاره‌ای عمومی هموار کرد. این قانون می‌تواند به‌عنوان بخشی از یک استراتژی وسیع‌تر و پایدار برای اجاره دادن سهم مسکن عمومی توسط دولت در نظر گرفته شود.

تکه‌تکه‌شدن سیاست رفاهی و مسکن باعث افزایش شکاف ارضی در بین مناطق و شهرها شده است. در سناریوی ملی، منطقه لومباردی[1] را می‌توان به‌عنوان بهترین روش ترکیب مشارکت دولتی – خصوصی با هدف ترویج نوآوری‌های اجتماعی در طرح‌های رفاهی و مسکن در نظر گرفت. در این چارچوب، لومباردی (که میلان پایتخت آن است) از دهه ۲۰۰۰ به‌عنوان یک زمینه سازمانی برای توسعه سیاست‌های اختلاط اجتماعی شناخته شد. هم راستا با سایر کشورهای عضو اتحادیه اروپا، مقامات محلی سیاست اختلاط اجتماعی را در چارچوب برنامه‌های نوسازی شهری در مقیاس محله به تصویب رساندند (Mugnano & Costarelli, 2015) و همچنین در سیاست‌های مسکن که فرصت‌های اسکان جدیدی را برای گروه‌های هدف خاص مانند طبقه متوسط فراهم می‌آورند (Belotti, 2017).

سیستم مسکن ایتالیا در حال حاضر مرحله گذار را تجربه می‌کند. در سطح سازمانی، مشارکت دولتی – خصوصی، مشارکت سازمان‌های بخش سوم مسکن در فعالیت‌های جدید مسکن مقرون‌به‌صرفه را تقویت می‌کند، که این فعالیت‌ها گروه‌های مختلط اجتماعی را هدف قرار می‌دهند (به‌عنوان مثال مسکن اجتماعی).

در بحث عمومی امروز، مسکن اجتماعی به‌عنوان ابزاری متنوع برای مقابله با تعدادی از مسائل مربوط به آسیب‌پذیری اجتماعی شناخته می‌شود. بهبود انسجام اجتماعی از طریق ایجاد اجتماع، یکی از رایج‌ترین گفتمان‌هایی است که با چنین رویه‌های مرتبط با مسکن همراه است. در کشوری که در آن رفاه و مسکن به طور سنتی از حوزه‌های عملیاتی عمومی جدا شده است (نگاه کنید به Allen *et al*., 2004)، مدل «مسکن اجتماعی» قصد دارد این شکاف را با پذیرش مسکن به‌عنوان جزیی از سیاست اجتماعی گسترده‌تر از بین ببرد. حال به بحث‌ها و زمینه هلندی می‌پردازیم.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

٤. ایده‌آلی پایدار در زمینه‌ای در حال تغییر: هلند

سهم بخش اجاره اجتماعی در هلند در حال حاضر حدود ۳۰ درصد است (Eurostat. n.d)، که نشان‌دهنده کاهش تدریجی در طول ۲۰ سال گذشته است. به طور سنتی برای طیف گسترده‌ای از گروه‌های درآمدی، از جمله طبقه متوسط (Priemus, 2003)، مسکن اجتماعی توسط انجمن‌های مسکن (*woningcorporaties*) و سازمان‌های خصوصی فعال در چارچوب قانون عمومی ویژه (*Woningwet*) از اوایل قرن بیستم ارائه شده است. ارائه مسکن ارزان برای همه گروه‌های اجتماعی – اقتصادی، سنگ بنای رفاه همگانی در هلند است که فصل مشترک میان دولت‌های محافظه‌کار و سوسیال دموکرات است (Hoekstra, 2003). با این وجود، بخش اجاره اجتماعی هلند به طور فزاینده‌ای به سمت باقیمانده‌سازی[2] پیش می‌رود و منحصرا گروه‌های کم‌درآمد را هدف قرار می‌دهد (Hoekstra, 2017). چنین تغییراتی نتیجه تجدید ساختار نولیبرالی رفاه همگانی از دهه ۱۹۹۰ نیز

[1]. Lombardy region
[2]. Residualization

می‌باشد (Musterd, 2014). علاوه بر باقیمانده‌سازی بخش اجاره اجتماعی، بازار مسکن هلند شاهد گرایش‌های انعطاف‌پذیری و از پیش تعیین‌شدگی است (برای بحث و گفتگوی گسترده، به Huisman, 2016 مراجعه کنید). در سال ۲۰۱۵، یک قانون جدید ظهور یافت (*Doorstroming Doorstroming Wet*) که امکان ایجاد اشکال جدید قراردادهای اجاره کوتاه‌مدت را فراهم می‌آورد. بازار اجاره در هلند، عدم تطابق بین خانوارهایی که از موقعیت «حفاظت‌شده» در بازار اجاره سود می‌برند و افرادی که برای دستیابی دائم و مقرون‌به‌صرفه به مسکن مبارزه می‌کنند، را آشکار می‌کند.

در سال‌های اخیر، مسئله هزینه‌های مسکن در هلند بیشتر مورد توجه قرار گرفته است و اکنون در کانون بحث‌های سیاسی قرار گرفته است. این مسئله اولین بار در پی جریان بزرگ پناهندگان و پناه‌جویان در سال ۲۰۱۵ مطرح شد. اندکی پس از آن، همراه با اصلاحات اقتصادی اخیر در سیستم مراقبت و خدمات اجتماعی (Dijkhoff, 2014) و معرفی قوانین سختگیرانه تخصیص مسکن اجتماعی به مستأجران کم‌درآمد (*passend toewijzen*) (Hoekstra, 2017)، مشخص شد که گروهی زیادی از مردم (به‌اصطلاح جویندگان اضطراری[1]) نیز نگران مشکلات مشابه هستند. با توجه اصلاحات اخیر رفاه، افراد وابسته به رفاه مانند سالمندان، بیماران روانی و افراد بی‌خانمان در حال حاضر به طور مستقل زندگی می‌کنند. چندین انجمن مسکن شروع به فکر کردن در مورد راه‌حل‌های ممکن برای پذیرش جمع کثیری از گروه‌های اجتماعی کردند که فورا به دنبال مسکن هستند، گروه‌هایی که از نظر سبک زندگی (دانشجویان)، قومیت (واجدین شرایط، کارگران مهاجر) و شرایط اجتماعی (خانوارهای جوان، مبتلایان به اختلالات روانی یا مشکلات نامطلوب کمتر، بی‌خانمان‌ها، گروه‌هایی که در مکان‌های رها شده اقامت ندارند) متفاوت هستند. این گروه‌ها به این دلایل به مشکلاتی روبرو هستند: به بازار اجاره عادی دسترسی ندارند، به دلیل مشکلات مربوط به قیمت در بخش خصوصی نمی‌توانند خانه اجاره کنند و یا به دلیل رقابت شدید در لیست انتظار طولانی در بخش اجاره اجتماعی هستند. یک گزارش تحقیقاتی اخیر در هلند (Van der Velden *et al*., 2016) اصطلاح «اختلاط جادویی»[2] را معرفی کرد تا یک نوع‌شناسی جدیدی از ابتکارات مسکن اجتماعی در مقیاس کوچک و عمدتا به صورت موقت در شهرهای بزرگ و متوسط هلند ارائه دهد.

اختلاط اجتماعی یک مسئله قدیمی در سیاست شهری و مسکن هلند است. گفتمان‌ها و رویه‌های پیرامون مفهوم اختلاط اجتماعی، پیروی از اولویت های دولت و دستورکارهای مختلف شهری، ماهیتی چرخه‌ای داشته است (Van Kempen & Bolt, 2009; Van der Velden *et al*., 2018). در طول دهه ۱۹۹۰، ایده اختلاط اجتماعی در گفتمان‌ها و رویه‌های سیاست در زمینه برنامه‌های بازتوسعه شهری (چارچوب نهادی) برای مقابله با تفکیک اجتماعی – فضایی بسیار غالب بود. از سال ۱۹۹۴ به بعد، سیاست شهرهای بزرگ، ۳۱ شهر را قادر ساخت تا اقدامات فیزیکی و اجتماعی – اقتصادی را برای احیای مناطق مشکل‌آفرین طرح‌ریزی کنند. به طور خاص، قانون نوسازی شهری (*Wet Stedelijke Vernieuwing*) از سال ۲۰۰۰ فرآیند بازتوسعه شهری بلندمدت را آغاز کرد که شامل عملیات تخریب و بازسازی در مناطق مسکونی پس از جنگ جهانی دوم بود (Van Kempen & Bolt, 2009; Kleinhans, 2012).

در آغاز هزاره جدید، بحث در مورد اختلاط اجتماعی از ترم اجتماعی – اقتصادی به ترم قومی تغییر جهت داد، زیرا تراکم فضایی اقلیت‌های نژادی به طور فزاینده‌ای برای یکپارچه‌سازی مضر تلقی می‌شد (Van Kempen & Bolt, 2009). با تکیه بر قانون نوسازی شهری، دیدگاه سیاست کمی متفاوت با نام "*40 Wijkenaanpak*"، ۴۰ منطقه شهری هلند را از سال ۲۰۰۷ به بعد هدف قرار داد، که هدف آن بهبود انسجام اجتماعی در این نواحی با نمایندگی بیش از حد اقلیت‌های قومی و خانوارهای

1. Spoedzoekers
2. Magic Mix (MM)

کم‌درآمد بود. تنوع مسکن (عمل)، که نزدیکی خانواده‌های کم‌درآمد (گروه‌های هدف) را افزایش می‌دهد، همچنان نقش محوری در دستیابی به محله‌های جدید پس از جنگ ایفا می‌کند. ما در این مقاله به بررسی این مسئله می‌پردازیم که چگونه اختلاط اجتماعی ایده‌آل با پایان یافتن لایحه نوسای شهری در سال ۲۰۱۵، در چارچوب ابتکارات «اختلاط جادویی»، بازنگری شد.

۵. طرح پژوهش

تحقیقات قبلی نشان می‌دهد که دلالت مفهومی اختلاط اجتماعی، به خصوص از نظر گفتمان‌ها و اهداف، به میزان زیادی از طریق تفاوت‌های زمینه‌ای در سطوح ملی و/ یا محلی شکل می‌گیرد (Rose *et al*., 2013; Veldboer *et al*., 2002). بنابراین، مطالعه موردی چندگانه در مناطق مختلف (کشورها) امکان درک بیشتر از هر یک از خصوصیات را فراهم می‌آورد. تمرکز ما بر روی ماهیت متحرک مفهوم اختلاط اجتماعی و پیامدهای آن در سیاست و رویه‌ها است. هم راستا با رویکرد مک‌کان و وارد[1] (2012) در «سرهم‌بندی سیاست‌ها، تحرک و جهش»، ما اختلاط اجتماعی را به صورت مجموعه‌ای پویا و متحرک از ایده‌ها، فرضیات و عملکردها در نظر می‌گیریم، و هدفمان این است که آن را در زمینه طرح‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه در ایتالیا و هلند آشکار سازیم.

با در نظر گرفتن ماهیت اکتشافی سؤالات تحقیق و منابع در دسترس، ما یک رویکرد کیفی با استفاده از چهار مطالعه موردی (پروژه‌های مسکن اجتماعی) اتخاذ کردیم. طرح‌های مسکن اجتماعی شامل دو پروژه «مسکن اجتماعی» و دو پروژه «اختلاط جادویی» در ایتالیا و هلند هستند، که براساس معیارهای خاص انتخاب شده‌اند: (۱) تحقق زمانی پس از ۲۰۰۸ (شروع بحران اقتصادی)؛ (۲) جامعه هدف گروه‌های ناهمگون اجتماعی؛ (۳) مکان در شهرهایی با مشکلات بالای مقرون به صرفگی مسکن.

مطالعات موردی ایتالیا شامل Ospitalità Solidale و Casa dell’Accoglienza است. پروژه اول شامل ۲۴ خانه مسکونی کوچک است که در چندین شهرک مسکونی عمومی در دو محله در میلان، یعنی Niguarda و Molise Calvairate واقع شده‌اند. اقامتگاه‌ها زیر قیمت اجاره بازار حداکثر دو سال به جوانان بین ۱۸ تا ۳۰ سال اختصاص داده می‌شود در مقابل از آنها خواسته می‌شود حداقل ۱۰ ساعت در ماه، در فعالیت‌های حمایتی و همبستگی مانند سازماندهی اوقات فراغت، وعده‌های غذایی یا کارگاه‌های باغبانی برای مستأجرین عمومی شرکت کنند. Casa dell’Accoglienza، شرایط اقامت کوتاه‌مدت برای انواع خانواده‌های نیازمند به راه‌حل‌های مقرون‌به‌صرفه و/ یا موقت مسکن را در یک شهرداری پیرامونی فراهم می‌کند، به‌عنوان مثال San Donato Milanese، واقع در جنوب شرقی میلان. با ورود پروژه‌های مسکن این چنینی، آسیب‌پذیرترین مستأجران (به‌عنوان مثال، خانوارهای اخراج‌شده، وابستگان رفاه و ...) این فرصت را خواهند داشت که شبکه‌های اجتماعی خود را توسعه دهند و از تماس با مستأجران «کاردان» (به‌عنوان مثال دانشجویان) برای عبور از شرایط موقتی مشکل‌ساز بهره‌مند شوند.

مطالعات موردی هلند Startblok Riekerhaven در آمستردام و Majella Wonen در اوترخت هستند. Startblok Riekerhaven شامل بیش از ۵۰۰ واحد مسکونی پیش‌ساخته برای جوانان بین ۱۸ تا ۲۷ سال است. نیمی از مستأجران پناهجویان و نیمی از آنها هلندی هستند. فرض بر این است که در صورتی افراد هلندی و پناهجویان در نزدیکی یکدیگر زندگی کنند، ادغام تازه‌واردها در شهر، به خصوص در زمینه یادگیری زبان جدید مفید است. در این پروژه، تمام مستأجران به طور فعال در فرایند مدیریت ساختمانی که مسئولیت آن را عهده دارند (خودمدیریتی)، شرکت می‌کنند. پروژه Majella Wonen در اوترخت در تعدادی از املاک مسکونی تأسیس شده است که در ابتدا قرار بود تخریب شود. این پروژه از ۷۰ خانه مسکونی اجتماعی تشکیل شده است. نیمی از این خانه‌ها به مستأجرین «عادی» و نیمی به مستأجران آسیب‌پذیر که اخیراً از مؤسسات مراقبت‌های

[1]. McCann and Ward

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

اجتماعی یا پناهگاه‌ها خارج شده‌اند، اختصاص یافته است. هدف از پروژه Majella Wonen ایجاد یک جامعه حمایتی است که می‌تواند مستأجران آسیب‌پذیر را در ایجاد شبکه‌های اجتماعی جدید یاری کند که در نهایت باعث بهبود وضعیت اجتماعی آنها در جامعه خواهد شد. به طور مشابه با Ospitalità Solidale در میلان، در Majella Wonen نیز مستأجران «عادی» باید ۱۶ ساعت در ماه به‌عنوان بخشی از قرارداد اجاره‌نامه خود، به فعالیت‌های جامعه‌سازی کمک کنند. جداول ۱ و ۲ یک توصیف کلی از این مطالعات موردی ارائه می‌دهند. با یک بررسی تطبیقی می‌توان دریافت که در ایتالیا هم مقیاس ابتکار عمل و هم مدت اجاره به مراتب کوچکتر از هلند است. ما این عدم تشابه را به‌عنوان نشانه‌ای برجسته از سنت‌های متمایز در توسعه مسکن اجتماعی و ترویج استراتژی اختلاط اجتماعی در دو زمینه ملی تفسیر می‌کنیم (بخش قبلی را ببینید).

جدول ۱. ویژگی‌های اصلی مطالعات موردی مسکن اجتماعی
(منبع: شرح و بسط نویسندگان بر اساس رونوشت‌های مصاحبه‌ها)

نام	اقامتگاه‌ها	مدت زمان اجاره (حداکثر)	گروه‌های هدف	شرکا	زمان آغاز	ویژگی‌ها
Ospitalità Solidale	۲۴	دو سال	جوانان (۱۸ تا ۳۰ ساله) با مستأجران کم‌درآمد، مسکن عمومی اختلاط شدند.	تعاونی مسکن DAR=CASA، انجمن Arci، Comunità Progetto، شهرداری میلان	۲۰۱۴	برنامه اختلاط اجتماعی پراکنده در واحدهای مسکونی مرمت شده در مناطق ۴ و ۹.
Casa dell'Accoglienza	شش (سه استودیو، سه آپارتمان دوخوابه)	۱۸ ماه	افراد دارای معلولیت یا مشکلات نامطلوب کمتر، دانشجویان، سالمندان، گروه‌های کم‌درآمد، خانواده‌های مجرد.	شهرداری San Donato Milanese، تعاونی‌های La Strada, Consorzio SIS, Spazio Aperti Servizi	۲۰۱۵	اقامت موقت برای خانواده‌هایی که نیاز فوری به مسکن دارند. یک خانه دو طبقه با طبقه - همکفِ اشتراکی برای مستأجران و طرح‌های همسایگی در دسترس است.

جدول ۲. توصیف مطالعات موردی اختلاط جادویی
(منبع: شرح و بسط نویسندگان بر اساس رونوشت‌های مصاحبه‌ها)

نام	اقامتگاه‌ها	مدت زمان اجاره (حداکثر)	گروه‌های هدف	شرکا	زمان آغاز	ویژگی‌ها
Startblok Riekerhaven	۵۶۵ (۴۶۳ استودیو، ۱۰۲ اتاق در واحدهای اشتراکی)	۵ سال	واجدین شرایط و دانشجویان یا کارگران هلندی (۱۸-۲۷ سال).	انجمن مسکن De Key، سازمان مسکن Socius Wonen، شهرداری آمستردام	۲۰۱۶	دو / سه طبقه از واحدهای مسکونی جداشدنی که در آن مستأجرین در ساختمان با هم اختلاط می‌شوند. انتظار می‌رود مستأجران مدیریت فضاهای عمومی و مسائل مربوط به زیست‌پذیری را خودشان مدیریت کنند.

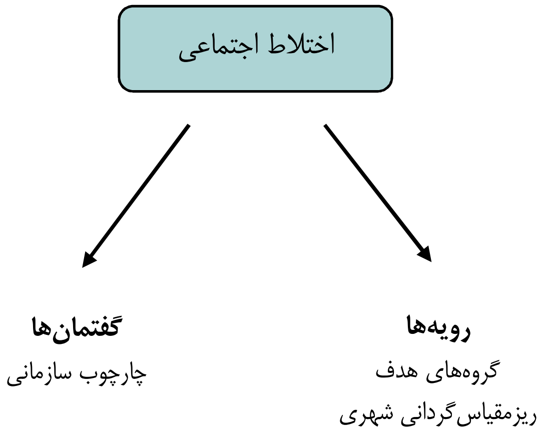
Majella Wonen	۷۰ واحد مسکن اجتماعی	۳ سال	۳۵ خانه برای مستأجرین انتخاب‌شده (Portaal) و ۳۵ خانه برای افراد آسیب‌پذیر (مشتریان De Tussenvoorzieningl)	انجمن مسکن Portaal، سازمان خدمات اجتماعی De Tussenvoorziening	اواسط ۲۰۱۶	جامعه با راهنمایی و پشتیبانی به مستأجران آسیب‌پذیر برای به دست آوردن اعتماد به نفس کمک می‌کند. مستأجران در ساختمان ترکیب می‌شوند.

۵-۱. روش‌ها و تجزیه و تحلیل

بین ژانویه و سپتامبر ۲۰۱۷، ما ۲۶ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با ذی‌نفعان (به طور متوسط یک ساعت) از طریق روش نمونه-گیری گلوله برفی انجام دادیم. مصاحبه‌شوندگان شامل سه مطلع کلیدی (محققان و کارمندان بخش مدنی)، ۱۷ متخصص مسکن و مدیر پروژه (هفت نفر در ایتالیا و ده نفر در هلند)، و شش کارمند دولتی (چهار نفر در ایتالیا و دو نفر در هلند) بودند. ما از مستأجران به‌عنوان اهداف بالقوه مصاحبه استفاده نکردیم زیرا هدف از این مقاله، که بخشی از یک پروژه تحقیقاتی بزرگتر است، بررسی مفهوم اختلاط اجتماعی از دیدگاه دست‌اندرکاران و سیاست‌گذاران بود. ما علاقه‌مند بودیم که به جای کاوش در برداشت‌ها و نظرات مستأجران در مورد زندگی در یک پروژه مجتمع مسکونی مختلط، به این بپردازیم که متخصصان و سیاست‌گذاران چگونه پروژه‌های اختلاط اجتماعی از جمله گفتمان‌ها را اجرایی می‌کنند.

مصاحبه‌ها با استفاده از Atlas.ti ضبط، رونویسی و برنامه‌نویسی شدند. استراتژی برنامه‌نویسی عمدتا یک رویکرد قیاسی بود که از جریان اصلی پیکربندی مفهوم «اختلاط اجتماعی» در ادبیات پیروی می‌کرد، آرزوی سیاست‌گذاران جذب طبقه متوسطِ (گروه‌های هدف) «الهام‌بخش» (گفتمان) در محله‌های کم‌درآمد (مقیاس) با استفاده از تنوع حق تصدی (رویه‌ها) در چارچوب سیاست‌های نوسازی شهری (چارچوب سازمانی) است. بر این اساس، روش برنامه‌نویسی منجر به تولید دو حوزه اصلی گفتمان‌ها و رویه‌ها و سه حوزه فرعی گروه‌های هدف، چارچوب سازمانی و ریزمقیاس‌گردانی شهری شده است که همگی ساختار جدیدی از مفهوم «اختلاط اجتماعی» را تشکیل می‌دهند (شکل ۱).

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی



شکل ۱. بررسی کلی مفاهیم و حوزه‌ها

٦. بازخوانی مفهوم «اختلاط اجتماعی» در پنج حوزه

٦-١. گفتمان‌ها

در همه اقدامات مبتکرانه بررسی شده، اختلاط اجتماعی مهم‌ترین جزء است، اختلاط اجتماعی محصولی جانبی در پروژه‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه است که در وهله اول به دنبال برآورده کردن تقاضای مسکن گروه‌های مختلف است. با این حال، انتظارات بالاتر از نظر پذیرش اجتماعی افراد، به اختلاط گروه‌های آسیب‌پذیر (به‌عنوان مثال واجدین شرایط، وابستگان به رفاه، بی‌خانمان‌ها) و گروه‌های کاردان (عمدتا دانشجویان و جوانان) پیوند خورده است.

با توجه به این که در جوامع مختلط اجتماعی، تعامل بین‌گروهی اغلب به دلیل اجتناب طبقات متوسط از گروه‌های حاشیه‌ای، مختل می‌شود (بخش ادبیات را ببینید)، این ابتکارات، دیدگاه جدیدی ارائه می‌دهند. همان طور که یکی از پاسخ‌دهندگان هلندی اظهار می‌کرد:

> «ما می‌خواستیم رویکرد NIMBY را به WIMBY (...) تبدیل کنیم، با کمک به افرادی که فکر می‌کردند می‌توانند با افراد آسیب‌پذیر زندگی کنند، این برای آنها مناسب است. ما از یک نوع علاقه بسیار متفاوت استفاده کردیم و فکر می‌کنم این نبوغ نهفته در این مفهوم است. ما با توسل به انرژی‌های مثبت و منافع شروع‌های متفاوتی داشتیم ... بنابراین حرکت از NIMBY تا WIMBY مهم‌ترین ایده و شاید حتی نوعی استراتژی برای انجمن مسکن ما است، زیرا ما افراد بیشتر و بیشتری در شرایط مشابه داریم (Practitioner, Portaal)[١].»

اگرچه ارتباط بین اختلاط اجتماعی و اجتماعات (فراگیر) در مباحث، بسیار جدید است (رجوع کنید به Arthurson, 2002)، ما نشانه‌هایی از گسستگی را پیدا کردیم که با گفتمان‌های «مسئولیت‌پذیری» و «فعال‌سازی» در سیستم‌های رفاهی در بسیاری از کشورهای اروپای غربی مرتبط است (Peeters, 2013). بنابراین، میزان فراگیر بودن جامعه اختلاطی، نتیجه یک پویایی دوگانه است: از یک‌سو، تا چه میزان مستأجران توانا قادر به جذب منابع فردی فعالانه برای افزایش مزایای مجموعه هستند (فعال‌سازی)؛ و از سوی دیگر، میزان افزایش اعتماد به نفس از طریق رفتارهای مسئولانه به میزان مؤثری هم‌ارز با افزایش شمول اجتماعی است (مسئولیت‌پذیری). در بخش بعدی، توضیحات بیشتری در مورد چگونگی مشارکت گروه‌های هدف در تحقق گفتمان‌های ذکر شده ارائه می‌شود.

٦-٢. گروه‌های هدف

در اوایل قرن بیست و یکم؛ سیاست‌های اختلاط اجتماعی برای هدف قرار دادن ساکنین با درآمد پایین و متوسط به کار گرفته شدند (Kleinhans, 2004)، با در نظر گرفتن اینکه ابتکاراتِ اختلاط اجتماعی، بین مستأجران کاردان (یعنی آنهایی که در جایگاه نسبتا برتری هستند مانند کارگران جوان یا دانشجویان)، و مستأجران آسیب‌پذیر (به‌عنوان مثال وابسته به رفاه، کم‌درآمد و پناهندگان) تمایز قایل می‌شوند. البته تفاوت‌های قابل‌توجهی بین گروه‌های اجتماعی وجود دارد، به‌عنوان مثال بین پناهندگان و افراد دارای معلولیت هر چند که هر دو به‌عنوان «مستأجران آسیب‌پذیر» در نظر گرفته می‌شوند. این تفاوت‌ها به احتمال زیاد بر خروجی اختلاط اجتماعی تأثیر می‌گذارند.

در هر دو زمینه تحقیق، مشاهده کردیم که ایده الگوی نقش در این پروژه‌های اختلاط اجتماعی براساس تمایز بین مستأجران «کاردان» و «آسیب‌پذیر» ساخته شده‌است. در همه مطالعات موردی رایج است که افراد کاردان باید مایل به کمک به همسایگان

---

[١]. در هلند، به دلیل اصلاحات اخیر، شهرداری‌ها و انجمن‌های مسکن باید تعداد بیشتری از اقشار آسیب‌پذیر را که قبلاً در مؤسسات خاص مراقبت‌های اجتماعی زندگی می‌کردند، پوشش دهند (مراجعه کنید به Dijkhoff, 2014).

آسیب‌پذیر باشند و توانمندی‌های خود را برای افزایش منافع در پروژه مسکن بسیج کنند (در بخش قبلی مراجعه کنید).

> «ساکنان کاردان باید نیروی محرکی برای افراد آسیب‌پذیر باشند. (...) آنها می‌توانند حتی چیزهای ساده مثل استفاده از کامپیوترها را به ارمغان بیاورند. آنها می‌توانند در این پروژه یک مرجع برای افرادی باشند که فاقد این مهارت‌ها هستند (La Strada ،Practitioner، ترجمه ما).
> ما همچنان به اختلاط افراد ادامه می‌دهیم و فکر می‌کنیم که این امر به ویژه برای پناهندگان و افراد آسیب‌پذیر مناسب است. آنها می‌توانند در کنار دیگران زندگی کنند و همیشه خوب است که افراد بتوانند با یکدیگر ملاقات کرده و از هم یاد بگیرند، بنابراین ما اتاق‌هایی را برای زندگی فراهم می‌کنیم که افراد بتوانند در آن زندگی کنند، آشپزی کنند، در کنار هم آرامش یابند، تلویزیون ببینند یا هر چیز دیگری (سیاست‌گذار، شهرداری آمستردام).»

در حالی که در سیاست‌های اختلاط اجتماعی گروه‌های هدف عمدتا از نظر درآمد و حق تصدی تمایز داده می‌شوند، در این پروژه‌ها معیارهای مختلفی در انتخاب گروه‌های هدف که مایل به تبدیل شدن به «نیروی محرکه» برای اشخاص دیگر هستند، اعمال می‌شود. در حالی که، به طور کلی، هیچ معیار خاصی به غیر از نیاز فوری در مورد انتخاب گروه‌های آسیب‌پذیر اعمال نمی‌شود، در مورد ساکنان کاردان، از آنجا که آنها باید مایل به «فعالیت» به‌عنوان الگوهای نقش باشند، متخصصان اغلب با دقت نامزدها را به صورت رو در رو انتخاب می‌کنند. مصاحبه‌ها و/ یا نامه‌های انگیزشی. چنین انتخابی مبتنی بر ترکیبی از الزامات عینی (به‌عنوان مثال درآمد، سن، شهروندی و ...) و الزامات ذهنی است. دومی ممکن است شامل وقف نگرش‌های شخصی نسبت به تعهد اجتماعی، «انگیزه» یا «اشتیاق به مشارکت» باشد، به این معنا که:

> «مردم باید برای زندگی کردن با پناهندگان انگیزه داشته باشند، برای کمک به افراد کشورهای دیگر و آشنا کردن آنها با آمستردام دارای نگرش باشند و یا نسبت به نحوه زندگی با آنها کنجکاو باشند. افرادی که می‌خواهند بخشی از جامعه‌ای باشند که در اینجا ساخته می‌شود (متخصص، De Key).»

به نظر ما، اشاره به ویژگی‌های ذهنی، مفهوم «تنوع بیش از حد» را منعکس می‌کند (Tasan-Kok *et al*., 2013)، به گونه‌ای که تنوع – به‌عنوان واسطه اختلاط اجتماعی– نه‌تنها به قومیت یا سطح درآمد اشاره می‌کند بلکه شامل سن، سبک زندگی و اولویت‌های شخصی مانند انگیزه و نگرش‌ها است (که اندازه‌گیری و محاسبه آن دشوار است).

جوامع مختلط دیگر ترکیبی از گروه‌های با درآمد کم و متوسط دوره‌های مختلف نیستند. در مطالعات موردی ما، تنوع اجتماعی به «افراد خارجی» در بازارهای مسکن داخلی اشاره دارد که تقاضای آنها برای راه‌حل‌های مقرون‌به‌صرفه یا فوری مسکن نمی‌تواند با عرضه فعلی برآورده شود. تا حدودی، این تعریف به صورت اختلاط اجتماعی شکننده‌ای از مستأجران کم‌درآمد (جوانانی که به دنبال واحدهای مسکن اجتماعی هستند) و گروه‌هایی با اشکال دیگر آسیب‌پذیری اجتماعی است. در چنین شرایطی، برخی (افراد کاردان) می‌توانند نگرش‌های شخصی (به‌عنوان مثال جامعه‌پذیری) را به یک «پیشخوان معامله»[1] تبدیل کنند تا شانس خود برای یافتن مسکن مقرون‌به‌صرفه را افزایش دهند. همان طور که در قسمت بعدی نشان داده می‌شود، وضعیت توصیف شده بخشی از چارچوب تعهد متقابل بین مستأجران آینده و ارائه‌دهندگان مسکن است.

۶-۳. رویه‌ها

یک فرض اساسی در این ابتکارات اختلاط اجتماعی این است که تنوع می‌تواند نقطه قوتی برای روابط معنادار بین ساکنان باشد. به همین ترتیب، بدیهی است که زندگی در کنار هم لزوما همسایگان خوبی که توسط فرضیات اصلی اختلاط اجتماعی

[1]. Bargaining counter

پیش‌بینی‌شده را ایجاد نمی‌کند (بخش نظری را ببینید). به گفته پاسخگویان، اختلاط اجتماعی نه تنها به‌عنوان مجاورت مسکونی گروه‌های مختلف اجتماعی، بلکه به‌عنوان مجموعه‌ای از اقدامات روزمره است که برخوردهای مثبت و اجتماع‌سازی را امکان‌پذیر می‌سازد. همان طور که یک مخاطب استدلال می‌کند:

> «فکر نمی‌کنم ایده خوبی باشد که شما بسازید، مردم را در آنجا قرار دهید و بعد بگویید «موفق باشید!» فکر می‌کنم شما باید کارهای بیشتری انجام دهید. این ممکن است کار کند اما ممکن است که جو در آنجا خوب نباشد، و هیچگونه کنترلی در مجموعه خود نداشته باشید (متخصص، De Key).»

رویه‌های روزانه شامل فعالیت‌های ورزشی، شب‌های سینما، مبادله زبان، پیاده‌روی در باغ و یا فعالیت‌های آشپزی است. «این در مورد چیزهای کوچک نیز اهمیت دارد [مانند] (...) وارد شو و سلام کن!» (متخصص، Portaal). این رویه‌ها، ایده «مدل‌سازی الگوی مجاورت» را منعکس می‌کنند، زیرا که انتظار می‌رود افراد مختلف به جای اینکه فقط یکدیگر را مشاهده کنند، با هم تعامل داشته باشند (بخش ادبیات را ببینید).

رویه‌های اختلاط اجتماعی در منطقِ جبران تعبیه شده است. مستأجرین منتخب، خود را متعهد می‌کنند که با هدف برقراری روابط اعتمادساز و ارائه پشتیبانی متقابل، در فعالیت‌های اجتماعی‌محور درگیر شوند. مستأجران می‌توانند از قیمت پایین اجاره (در مقایسه با بازار خصوصی اجاره) یا دسترسی سریع به مسکن («پریدن» از روی لیست‌های طولانی انتظار برای تخصیص مسکن اجتماعی) بهره‌مند شوند، در حالی که در عوض از آنها خواسته می‌شود مقدار مشخصی از زمان خود را به فعالیت‌های اجتماعی اختصاص دهند. یک اصل شرط‌مندی، به معنای دسترسی به مسکن در در ازای فعالیت‌های همبستگی، در هر دو مورد ایتالیایی و هلندی متداول است:

> «ما به دنبال مستأجرهایی هستیم که اجاره کمتری خواهند داد (...) و در عوض متعهد می‌شوند که وقت خود را صرف مدیریت نیازهای دیگر مستأجران کنند، به‌عنوان مثال کمک به افراد مسن (متخصص، La Strada، ترجمه ما).
> شما با ایده کمک و حمایت از یکدیگر به این پروژه ملحق می‌شوید (...) ما همچنین توافق می‌کنیم ... کمی تعهد: شما موافقت می‌کنید که مثلاً ۴ ساعت در هفته در یک پروژه کار کنید (متخصص، Portaal).»

این شرط‌مندی، هم در روش انتخاب کاندیداها، به منظور ایجاد نگرش‌های مورد نیاز (بخش قبلی)، و هم در زمان اجاره، برای ارزیابی مشارکت مستأجران در اهداف پروژه (به‌عنوان مثال از طریق جلسات دوره‌ای و مصاحبه‌ها) اعمال می‌شود. دو مورد مشاهده می‌شود. اولاً، در حالی که سازوکارهای جبران در حوزه‌های رفاهی دیگر، مانند کار و مزایای اجتماعی، جدید نیستند (به‌عنوان مثال نگاه کنید به Veldboer *et al*., 2015)، این ابتکارات نشان می‌دهند که چگونه اصول مشابه وارد حوزه مسکن شده‌اند. آن‌ها بینش‌های بالقوه ای برای بررسی چگونگی تجدید شرایط دسترسی به فرصت‌های اسکان اجتماعی خاص در یک تغییر پارادایم وسیع‌تر (تغییر رژیم سنتی به پسارفاهی) در اروپای غربی ارائه می‌دهند. ثانیا، اختلاط اجتماعی به‌عنوان «درمانی» برای گروه‌های حاشیه‌نشین، از استراتژی‌های تمایز از بالا به پایین مبتنی بر سیاست به رویکردهای تمایز از پایین به بالای مبتنی بر پروژه تغییر جهت داد؛ تا بتواند رویه‌های روزمره تعاملات اجتماعی در مقیاس ساختمان را بهبود بخشد. ما اکنون به دو حوزه آخر می‌رسیم که ابعاد سازمانی و فضایی این پروژه‌ها را مورد بررسی قرار می‌دهند.

٤-٦. چارچوب سازمانی

منظور ما از «چارچوب سازمانی»، مجموعه‌ای از قوانین، سیاست‌ها، اصلاحات و بازیگرانی است که در آن ایده اختلاط

اجتماعی بافت‌انگاری[1] و اجرا می‌شود. اختلاط اجتماعی یک عنصر بنیادی در سیاست‌های بازسازی شهریِ منطقه‌محور در هلند (Van Kempen & Bolt, 2009; Kleinhans, 2012) (Wet Stedelijke Vernieuwing)، و در ایتالیا (نگاه کنید به برنامه ملی قرادادهای همسایگی – Contratti di Quartiere) است. علی‌رغم تفاوت‌های زمینه‌ای، هر دو سیاست تا حدی توسط دولت‌های مرکزی تأمین مالی شدند و در سراسر کشور برای محله‌های کم‌درآمد اعمال شدند (عمدتا به صورت مسکن اجتماعی). انجمن‌های اسکان[2] در هلند، و شرکت‌های مسکن عمومی (*Aziende Casa*) در ایتالیا بازیگران کلیدی سیاست‌های اختلاط اجتماعی بودند. سهم مسکن عمومی در ایتالیا یا متعلق به شرکت‌های مسکن عمومی منطقه‌ای[3] است یا متعلق به شهرداری‌ها. در لومباردی ، شرکت مسکن عمومی «آلر»[4] بخش اعظم این سهم را در اختیار دارد و اداره می‌کند.

از نظر چارچوب سازمانی، مطالعات موردی ما نشانگر تغییر پارادایم از رویکرد مبتنی بر سیاست (به‌عنوان مثال Wet Stedelijke Vernieuwing و Contratti di Quartiere) به رویکرد مبتنی بر پروژه است. هر دوی ابتکارات «مسکن اجتماعی» و «اختلاط جادویی» توسط شراکت‌های موقتی صورت می‌گیرد که شامل ارائه‌دهندگان مسکن (تعاونی‌ها و انجمن‌های مسکن)، مقامات دولتی (شهرداری)، و دیگر سازمان‌هایی هستند که تخصص مربوطه را برای پروژه‌ها به ارمغان می‌آورند؛ مانند انجمن‌های اجتماعی – فرهنگی (ایتالیا) و/ یا سازمان‌های مراقبت اجتماعی (هلند).

شخصیت محلی نتیجه فرآیندهای تفویض اختیارات از مرکز به مقامات محلی است که در دو کشور در زمان‌بندی‌های مختلف رخ داده است. در حالی که روند تفویض اختیارات در زمینه مسکن و رفاه در ایتالیا به اوایل دهه ۲۰۰۰ برمی‌گردد، همتای هلندی از زمان مصوبه حمایت اجتماعی در سال ۲۰۱۴، روند تفویض اختیارات گسترده را تجربه کرده است (بخش ادبیات را ببینید). اگرچه چنین فرایندهایی عمدتا مربوط به خدمات رفاهی است، اما پیامدهای آشکاری در بخش مسکن نیز دارد. به نام مراقبت غیررسمی، بسیاری از خانه‌های مراقبت در هلند به تدریج تخلیه شده‌اند. تا جایی که ممکن است، افراد محروم یا آسیب‌پذیر اجتماعی، مانند افراد مسن، بی‌خانمان‌ها یا افراد دارای مشکلات روانی، باید بر منابع ارائه شده توسط شهروندان و جوامع در محله‌های شهری تکیه کنند. به علاوه، به موازات پایان یافتن لایحه نوسازی شهری، قانون مسکن سال ۲۰۱۵، انجمن‌های مسکن را مجبور کرد به کسب‌وکار اصلی خود (یعنی فراهم کردن پناهگاه فقط برای افراد کم‌درآمد) بچسبند و با کاهش آزادی‌های آنها را در زمینه ساخت‌وساز خانه‌های گران‌قیمت برای خانوارهای با درآمد متوسط (سنگ بنای رویکرد اختلاط اجتماعی در هلند) وظایف آنها را بازتنظیم کرد. با توجه به این، احتمالاً پروژه‌های «مسکن اجتماعی» در هلند باید در آینده تعداد فزاینده‌ای از افراد محروم اجتماعی و کم‌درآمد را در برگیرند (به‌عنوان مثال در پروژه‌های «اختلاط جادویی») و در عین حال عملیات اختلاط حق تصدی در بازآفرینی محله محدودتر خواهد شد. این به معنای تغییر جهت سیاست‌های نوسازی شهری مبتنی بر منطقه به سمت سیاست‌های مبتنی بر فرد برای هدف قرار دادن گروه‌های آسیب‌پذیر است (نگاه کنید به Van der Velden *et al.*, 2018).

همان‌طور که قبلاً ذکر شد، در ایتالیا، روند ریزمقیاس‌گردانی از دولت مرکزی به مقامات محلی (منطقه‌سازی) به اوایل دهه ۲۰۰۰ باز می‌گردد. با تمرکز بر منطقه لومباردی به‌عنوان زمینه تحقیقات تجربی ما، در دهه گذشته شاهد مشارکت بیشتر سازمان‌های مسکن بخش سوم در ابتکارات «مسکن اجتماعی» بوده‌ایم (بخش ادبیات را ببینید). این اتفاق به موازات – و تا حدی به دلیل – کاهش ظرفیت شرکت مسکن عمومی منطقه‌ای (ALER) برای رفع نیازهای مسکن گروه‌های متنوع اجتماعی

---

[1]. Contextualize
[2]. Housing associations (HAs)
[3]. Regional public housing companies (ex-IACP)
[4]. ALER (*Azienda Lombarda Edilizia Residenziale*)

نشریه اینترنتی نوسازی www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

رخ داده است (همچنین به دلیل کمبود منابع مالی). این امر توضیحی ممکن در مورد افزایش تمایل به ایجاد مشارکت با سازمان‌های مسکن خصوصی (محدود یا غیرانتفاعی) برای توسعه تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه برای مخاطبان مختلط است.

> بیش از ۶۰۰ واحد (مسکن عمومی) برای رفع نیازهای گروه‌های محروم اجتماعی در اختیار سازمان‌های بخش سوم قرار گرفته است، نیازهای این گروه‌ها از طریق آن آپارتمان‌هایی که ما (شرکت مسکن عمومی) در اختیار این سازمان‌ها قرار داده‌ایم قابل رفع است. [این آپارتمان‌ها] به برخی اقدامات بازسازی نیاز دارند تا با استانداردهای حداقلی زندگی مطابقت داشته باشد، بنابراین انجمن‌هایی که می‌توانند این سرمایه‌گذاری را انجام دهند می‌توانند برای چند سال آپارتمان‌ها را در اختیار داشته باشند (کارمند دولت، Milano ALER، ترجمه ما).

قانون منطقه‌ای مسکن سال ۲۰۱۶ (*Legge 16/2016*) این توسعه را بیشتر تقویت کرد زیرا «به ذی‌نفعان خصوصی و سازمان‌های بخش سوم اجازه می‌دهد واحدهای مسکن عمومی را مدیریت کنند» (کارمند دولت، ALER Milano، ترجمه ما).

از منظر مقیاس فضایی، تغییر پارادایم از رویکرد مبتنی بر سیاست پس از دهه ۱۹۹۰ به رویکرد مبتنی بر پروژه، به معنای ریزمقیاس‌گردانی مفهوم «اختلاط اجتماعی» از محله(ها) به سطح ساختمان(ها) است.

٦-٥. ریزمقیاس‌گردانی شهری

هم در سیاست بازتوسعه شهری هلند (*Stedelijke Vernieuwing*) و هم در برنامه‌های ملی قراردادهای همسایگی ایتالیا (*Contratti di Quartiere*)، اختلاط اجتماعی در محلات خاص با سطح نسبتا بالایی از محرومیت اجتماعی و اقتصادی اعمال می‌شود. در مقابل، در تمام مطالعات موردی، متخصصان تمایل دارند که در صورت بروز فرصت‌ها، صرف نظر از موقعیت مکانی، اختلاط اجتماعی را پیاده‌سازی کنند. تصادفی نیست که، غالبا، چنین در فرصت‌هایی ساختمان‌های خالی (Casa dell'cccoglienza، Ospitalità Solidale، Majella Wonen) یا زمین‌های خالی، پر از خانه‌های قابل‌حمل (Startblok Riekerhaven) هستند. در شرایط سخت ریاضت اقتصادی و کاهش هزینه‌های عمومی، ارائه مسکن مقرون‌به‌صرفه چالشی ادامه‌دار برای سیاست‌گذاران است (Mulliner & Maliene, 2013). در هلند، ساخت‌وسازهای جدید مسکن اجتماعی بسیار کند و برای مواجهه با افزایش تقاضای رو به رشد، ناکافی است. همان طور که گفته شد، اصلاحات رفاهی اخیر فضای خالی زیادی را در خانه‌های سابق مراقبت از سالمندان، به جا گذاشت و این جایی است که انجمن‌های اسکان به دنبال اجرای پروژه‌های جدید «اختلاط جادویی» است. یکی از نمونه‌های بارز Genderhof (Eindhoven) با تقریباً ۲۰۰ آپارتمان است که به مسکن انعطاف‌پذیری برای گروه‌های مختلف تبدیل شده است. در ایتالیا، تعداد بالای خانه‌های خالی (متعلق به عموم) اغلب نتیجه سو مدیریت است (به‌عنوان مثال فقدان نگهداری و یا عدم وجود استاندارد برای تخصیص منظم). تا همین اواخر، این وضعیت به طور ویژه‌ای مشکل‌ساز نبود زیرا بسیاری از خانواده‌های ایتالیایی می‌توانستند از سطح نسبتا بالایی از امنیتِ حق تصدی بهره‌مند شوند. با این حال، امروزه به‌عنوان یک مسئله تازه در بخش مسکن مطرح شده است (بخش ادبیات را ببینید)، بخش مسکن خالی یک دارایی بلااستفاده را نشان می‌دهد که می‌تواند به طور موثر برای پرداختن به نیازهای در حال ظهور مسکن تخصیص یابد.

به حداکثر رساندن سود حاصل از منابع یک‌بار مصرف برای مقابله با تقاضای مسکن برآورده نشده، به وضوح در هر دو مطالعه موردی به‌عنوان یک هدف وجود دارد، که اشتراک‌گذاری فلسفه «بهره‌وری حداکثر» را خاطرنشان می‌کند. به قول پاسخ‌دهندگان هلندی و ایتالیایی:

> هشت یا نه سال پیش این ساختمان قرار بود تخریب شود (...) تا خانه‌های طبقه متوسط بیشتری بسازند. ما یک گام به عقب برگشتیم و تصمیم گرفتیم که آن را نگهداری و تعمیر کنیم (...). ما این فرصت را دیدیم که در ساختمانی که قبلاً آنجا بود ترکیب جدیدی بسازیم (متخصص، Portaal).

ما قبلاً آن خانه‌ها را داشتیم. ما آنها را خریداری نکرده‌ایم، فقط باید کمی حرکت کرده و آنها را نوسازی کنیم. بنابراین می‌توانیم از آنها برای مدت نه سال دیگر بهره‌برداری کنیم (متخصص، De Key).

به دلیل محدودیت‌های مالی، شرکت‌های مسکن عمومی مانند ALER برای حفظ واحدها در شرایط مناسب، تلاش می‌کنند، بنابراین به دنبال آن دسته از افراد یا سازمان‌هایی هستیم که حتی با سرمایه‌گذاری اندک (۱۰ تا ۱۵ هزار یورو) می‌توانند کار تعمیر و نگهداری را انجام دهند (به‌عنوان مثال تعویض درها یا توالت‌ها). در عوض، ما تخفیف در هزینه ها ارائه می‌دهیم. این روش به ما امکان می‌دهد بخشی از مسکن را بهبود بخشیم، که در غیر این صورت به دلیل محدودیت‌های هنجاری فعلی نمی‌توان آن را اجاره داد (کارمند دولت،Milano ALER، ترجمه ما).

مکان‌های خالی، ناشی از پویایی‌های بسیار متفاوت در دو کشور است و پیکربندی‌ها، مقیاس‌ها و چیدمان‌های مختلف اجتماعی را ایجاد می‌کند. در مطالعات موردی ایتالیا، واحدهای خالی به دلیل بی‌توجهی طولانی مدت به سهام مسکن عمومی می‌توانند به‌عنوان یک ویژگی «ساختاری» در نظر گرفته شوند، این واحدهای خالی در محله‌ها و ساختمان‌های مختلف مسکن عمومی پراکنده‌اند. این ممکن است به اختلاط اجتماعی ریزبافت در سطح ساختمان منجر شود (Casa dell'Cccoglienza) یا منجر به برنامه‌های اختلاط اجتماعی «فلفل پاشیدن»[1] شود که واحدهای خالی در مسکن عمومی را پر می‌کند (Ospitalità Solidale). در این چارچوب، اختلاط اجتماعی از همخوانی بین فرصت‌های موجود (واحدهای مسکونی دولتی است که برای پروژه‌های مسکن اجتماعی در دسترس هستند) و تقاضای کنونی مسکن اجتماعی (مشخصات اجتماعی خانوارها) محقق می‌شود. این بدان معنی است که «کوچکترین واحدهای [در دسترس] معمولاً به مجردها یا زوج‌ها اختصاص می‌یابد، در حالی که واحدهای بزرگتر به خانواده‌های بزرگتر تخصیص داده می‌شوند.» (متخصص، DAR=CASA، ترجمه ما). به این معنا، متخصصان ایتالیایی آزادی کمتری برای مانور در زمینه طراحی نوع و تعادل در اختلاط اجتماعی دارند، زیرا باید به شرایط ساختاری وسیع‌تری (مانند خانه‌ها و ساختمان‌های موجود) پایبند باشد، حداقل در ابتکارات مسکن اجتماعی در مسکن عمومی این‌گونه است (مانند آنهایی که در این مقاله مورد بررسی قرار گرفته اند).

در هلند، فضاهای خالی که انجمن اسکان تصمیم می‌گیرد در آن پروژه‌های «اختلاط جادویی» را راه‌اندازی کند، می‌تواند خیلی بیشتر با پیامدهای خطرناک اصلاحات سیاسی اخیر (به‌عنوان مثال مراقبت های بهداشتی) مرتبط باشد، که ممکن است باعث تغییرات ساختاری بیشتری در آینده شود. در این بسترها، مدیران پروژه از آزادی نسبتا بیشتری برای تصمیم‌گیری در مورد اختصاص تسهیلات مسکونی و به چه درصدی (تعادل) برخوردار می‌شوند. همان طور که هر دو مطالعه موردی هلندی نشان می‌دهند، مدیران پروژه تخصیص واحدها به گروه‌های آسیب‌پذیر و کاردان را در اعداد برابر (۵۰ درصد) و مطابق با پیکربندی درب به درب انتخاب کردند و حداکثر مجاورت فضایی بین گروه‌های مختلف در مقیاس کوچک‌تر را دنبال کردند (ساختمان یکسان، طبقات یکسان).

رویکرد «برداشت فرصت‌ها»، که در بالا مورد بحث قرار گرفت، یک دوگانگی را به یاد می‌آورد که ما در رابطه با گفتمان‌های زیربنایی اختلاط اجتماعی در ابتکارات بررسی شده، مورد تأکید قرار دادیم. این به یک سو به اختلاط اجتماعی به‌عنوان محصول جانبی عدم‌تطابق ساختاری در سیستم‌های مسکن اشاره نگاه کردیم و از سوی دیگر، اختلاط اجتماعی را به‌عنوان یک استراتژی صریح برای تقویت شمول اجتماعی در ضعیف‌ترین بخش‌های پروژه‌های مسکن دیدیم که از طریق مکانیسم‌های مدل‌سازی نقش مبتنی بر مجاورت، توسط مستأجران متعهد ایجاد شده است. بر این اساس، ما استدلال می‌کنیم که «رشته‌های نقره‌ای» از

---

[1]. اصطلاح «pepper - potting» توسعه تصدی مختلط است. یک استراتژی برنامه‌ریزی شهری را توصیف می‌کند که در آن ساکنان فقیر و مرفه در یک جامعه، از طریق توزیع مسکن اجتماعی در بین مسکن‌های خصوصی، ترکیب می‌شوند. (مترجم)

میان همه حوزه‌هایی که چنین فرآیند «اختلاط اجتماعی» را تشکیل می‌دهند عبور می‌کند؛ به معنای اعتقاد مشترک به ایجاد یک فضیلت خارج از ضرورت‌ها.

۷. بحث و نتیجه‌گیری

زمینه اجتماعی و تاریخی بر رویکردهای سیاسی، گفتمان‌ها و ارزش‌های وابسته به ایده‌های اختلاط اجتماعی و جامعه مختلط تأثیر می‌گذارند (Cole & Goodchild, 2001). در این چارچوب، ما بررسی کردیم که چگونه مفهوم «اختلاط اجتماعی» در زمان تحولات عمیق اقتصادی- اجتماعی ناشی از سیاست ریاضت اقتصادی و تضعیف رفاه، افزایش تفکیک اقتصادی- اجتماعی، افزایش تنوع در شهرهای اروپا و کمبود مسکن مقرون‌به‌صرفه، مورد استفاده قرار می‌گیرد.

با شروع از رویکرد «سرهم‌بندی سیاست، تحرک و جهش» (McCann & Ward, 2012)، ما اختلاط اجتماعی را به‌عنوان مجموعه‌ای پویا و متحرک از ایده‌ها، فرضیات و رویه‌ها که اخیراً در بافت جدید ابتکارات مسکونی مقرون‌به‌صرفه در ایتالیا و هلند مشاهده می‌شود، مفهوم‌سازی کردیم. اگرچه سیستم‌های مسکن و رفاهی در دو کشورها به طور قابل‌توجهی متفاوت هستند، به نظر می‌رسد که بازنگری مشابهی از مفهوم «اختلاط اجتماعی» رخ می‌دهد، که همچنان در تأمین مسکن اجتماعی در شرایط پس از بحران مهم است، اما «سرهم‌بندی» متفاوتی در شرایط پیش از بحران در هر دو کشور داشته است.

ما به صورت تجربی چهار پروژه مسکن مقرون‌به‌صرفه جدید، در مسکن اجتماعی ایتالیا و اختلاط جادویی هلند را بررسی کردیم، که ترکیبی از گروه‌های اجتماعی با نیازهای فوری مسکن را هدف قرار داده‌اند. با انجام این کار، ما به ادبیات موجود کمک می‌کنیم تا یک چارچوب جدیدِ پسابحران، از مفهوم «اختلاط اجتماعی» در پنج حوزه تعریف شود: گفتمان‌ها، گروه‌های هدف، رویه‌ها، چارچوب سازمانی، ریزمقیاس‌گرادنی شهری.

در پایان، ما دو جنبه خاص را که از تجزیه و تحلیل پدید آمده، شناسایی می‌کنیم که شواهد روشنی در مورد بازنگری مفهوم اختلاط اجتماعی در سال‌های اخیر ارائه می‌دهد.

اولاً، به جای جذب طبقه متوسط به محله‌های کم‌درآمد (عنصری مهم از چارچوب بسیار انتقاد شده سیاست اختلاط اجتماعی از طریق اختلاط حق تصدی قبل از سال ۲۰۱۵)، هدف ابتکارات تحلیل‌شده این است که مستأجرین کاردان را جذب کند. آنها همراه با مستأجران آسیب‌پذیر یک ترکیب اجتماعی بسیار ریزبافت در سطح ساختمان ایجاد می‌کنند. جالب آن که، صفت «کاردان» به شرایط بهتر اقتصادی (یعنی درآمد نسبتا بالاتر) اشاره نمی‌کند بلکه به معنای اهدای سرمایه اجتماعی – فرهنگی و انسانی (نسبتاً بالاتر) به دیگر مستأجران در پروژه‌های مسکن است. تفویض وظیفه «الگوی نقش» برای مستأجران کاردان، رویکردی کاملاً جدید در گفتمان‌های اختلاط اجتماعی را نشان می‌دهد، و اهمیت نگرش‌های شخصی و انگیزش برای تعامل با همسایگان از زمینه‌های اجتماعی – فرهنگی مختلف و فراتر از تمایز از لحاظ سطوح درآمد و حق تصدی را نشان می‌دهد. برای درک بهتر اهمیت چنین تغییر پارادایمی، باید یادآوری کنیم که در «جریان اصلی» سیاست اختلاط اجتماعی، یکی از دلایل اصلی ناکارآمدی «الگوی نقش»، عدم تماس اجتماعی بین گروه‌های با درآمد کم و متوسط به دلیل شیوه‌های متفاوت زندگی آنها است.

ثانیاً، اختلاط اجتماعی به‌عنوان مجموعه‌ای از رویه‌های روزمره، مستلزم آن است که مستأجرین به طور مرتب در فعالیت‌های جامعه‌سازی شرکت کنند. اگر چه، اجاره کوتاه‌مدت باعث می‌شود که این ابتکارها به صورت فاز موقتی و یا یک مرحله گذار به نظر برسند (ممکن است خود فرد نیز تعجب کند که این راهبردها تا چه حد واقع‌بینانه به مشکلات مسکن می‌پردازند)، اما روابط گرم و پایدار در میان همسایگان برای تقویت فرآیند توسعه اجتماعی ضروری است.

با وجود اهداف قابل‌تحسین، تلاش بلندمدت مستأجران ممکن است افت‌وخیزهایی داشته باشد که این امر می‌تواند پایداری

اجتماعی پروژه را به خطر اندازد. در این راستا، دو مکانیسم اصلی باید اثربخشی فرض شده از اختلاط اجتماعی را تضمین کند: نرخ گردش نسبتاً زیاد ساکنان، و عنصر شرطمندی؛ یعنی توافق متقابل برای شرکت در فعالیت‌های جامعه‌محور در ازای اجاره بهای مقرون‌به‌صرفه.

نرخ گردش بالا دائما افراد با انگیزه و جدیدی را برای پیوستن به پروژه فراهم می‌کند. بنابراین، مستأجران جدید انرژی و آورده‌های تازه‌ای را برای ادامه اهداف تعیین شده به ارمغان می‌آورند، که می‌تواند به متعادل کردن انگیزه رو به کاهش مستأجران سابق کمک کند. در مورد عنصر شرطمندی، تحقیقات قبلی در جوامع مختلط نشان می‌دهد که بر انگیختن مشارکت ساکنان در فعالیت‌های اجتماعی‌محور می‌تواند محرک مهمی در تعامل اجتماعی باشد، مشروط بر اینکه افراد احساس اجبار نکنند (Mugnano & Palvarini, 2013). بنابراین، در حالی که این مقاله انتظارات و امیدهای سیاست‌گذاران را در مورد پروژه‌های بسیار جدید نشان داد (به جداول ۱ و ۲ مراجعه کنید)، ما به محققان در آینده توصیه می‌کنیم تا پیامدهای «جادویی» فرضی چنین اختلاطی را به خصوص در رابطه با روابط اجتماعی «مرتبط با پروژه» بررسی کنند. به همان اندازه مهم است که درک کنیم که چگونه مقیاس‌های مختلف پروژه‌های اختلاط اجتماعی و نیز تفاوت‌های بین گروه‌های اجتماعی (به‌عنوان مثال پناهجویان و وابستگان رفاهی) بر نتایج پروژه‌های اختلاط اجتماعی تأثیر می‌گذارند.

در همین راستا، ما همچنین بر لزوم تاباندن نور بیشتر به سازوکارهای اتخاذ شده برای سنجش تلاش مستأجران (یعنی سهم آنها در اهداف پروژه)، تأکید می‌کنیم و درک اینکه پیامدهای عدم تحقق انتظارات چه می‌تواند باشد؟ یک سیستم جبران (براساس آن مستأجرین در ازای اجاره‌بهای مقرون‌به‌صرفه، اقدامات حمایتی انجام خواهند داد)، ممکن است با مسائل مربوط با منصفانه بودن مواجه شود، به خصوص اگر به خصوص اگر تعداد پروژه های مشابه فراتر از فرصت‌های محلی موقت شود و تا سطح سیاست یا بالاتر افزایش یابد. در شرایطی که در اروپا روند کلی به سمت باقیمانده‌سازی مسکن اجتماعی پیش می‌رود، باید به طور انتقادی سؤال کنیم که آیا پیوند دادن تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه (کمیاب) به وقف نگرش‌های ذهنی و تمایل به انجام وظایف مرتبط با تعهدات اجتماعی ممکن است چشم‌انداز عادلانه و جهانی برای آینده باشد؟ به خصوص در کشورهای دارای سهم باقیمانده از کالای اساسی مسکن، مانند ایتالیا.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

منابع

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. & Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Allport, G.W. (1954). *The Nature of Prejudice*. NY: Doubleday; Garden City.
- Arthurson, K. (2002). Creating inclusive communities through balancing social mix: a critical relationship or tenuous link? *Urban Policy and Research*, 20(3): 245-261.
- Arundel, R. & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-24.
- Atkinson, R. & Kintrea, K. (2000). Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts. *Policy & Politics*, 28(1): 93-108.
- Bandura, A. (1977). *Social learning theory*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Belotti, E. (2017). The importation of social mix policy in Italy: A case study from Lombardy. *Cities*, 71: 41-48.
- Bolt, G. & Van Kempen, R. (2013). Introduction special issue: Mixing neighbourhoods: Success or failure? *Cities*, 35: 391-396.
- Bolt, G., Phillips, D. & Van Kempen, R. (2010). Housing policy, (de)segregation and social mixing: An international perspective. *Housing Studies*, 25(2): 129-135.

- Bond, L., Sautkina, E. & Kearns, A. (2011). Mixed messages about mixed tenure: do reviews tell the real story? *Housing Studies*, 26(1): 69-94.
- Bricocoli, M. & Cucca, R. (2014). Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan. *Urban Studies*, 53(1): 77-91.
- Bridge, G., Butler, T. & Lees, L. (Eds) (2012). *Mixed communities: Gentrification by stealth?* Bristol: Policy Press.
- Camina, M.M. & Wood, M.J. (2009). Parallel Lives: Towards a Greater Understanding of What Mixed Communities Can Offer. *Urban Studies*, 46(2): 459-480.
- Cole, I. & Goodchild, B. (2001). Social Mix and the Balanced Community in British housing policy–a tale of two epochs. *GeoJournal*, 51(4): 351-360.
- Dijkhoff, T. (2014). The Dutch Social Support Act in the shadow of the decentralization dream. *Journal of Social Welfare and Family Law*, 36(3): 276-294.
- Eurostat (n.d.). Dataset: Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey. Retrieved from http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en
- Graves, E.M. (2011). Mixed outcome developments. *Journal of the American Planning Association*, 77(2): 143-153.
- Gwyther, G. (2009). The Doctrine of Social Mix in the Mobile Society: A Theoretical Perspective. *Housing, Theory and Society*, 26(2): 143-56.
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the welfare state in the Netherlands: an application of Esping-Andersen's typology. *Housing, Theory and Society*, 20(2): 58-71.
- Hoekstra, J. (2017). Reregulation and Residualization in Dutch social Housing: a critical Evaluation of new Policies. *Critical Housing Analysis*, 4(1): 31-39.
- Huisman, C.J. (2016). A silent shift? The precarisation of the Dutch rental housing market. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(1): 93-106.
- Jonkman, A. & Janssen-Jansen, L. (2015). The 'squeezed middle' on the Dutch housing market: how and where is it to be found? *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(3): 509-528.
- Kleinhans, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(4): 367-390.
- Kleinhans, R. (2012). A Glass Half Empty or Half Full? On the Perceived Gap between Urban Geography Research and Dutch Urban Restructuring Policy. *International Journal of Housing Policy*, 12(3): 299-314.
- Manzi, T. (2010). Promoting responsibility, shaping behaviour: Housing management, mixed communities and the construction of citizenship. *Housing Studies*, 25(1): 5-19.
- McCann, E. & Ward, K. (2012). Policy assemblages, mobilities and mutations: Toward a multidisciplinary conversation. *Political studies review*, 10(3): 325-332.
- Mugnano, S. & Costarelli, I. (2015). Il mix sociale nelle politiche di rigenerazione urbana dei grandi complessi residenziali a Milano [Social mix in urban renewal policies of large housing estates in Milan]. *Sociologia urbana e rurale*, 108: 86-100.
- Mugnano, S. & Palvarini, P. (2013) 'Sharing space without hanging together': A case study of social mix policy in Milan. *Cities*, 35: 417-422.
- Mulliner, E. & Maliene, V. (2013). Austerity and reform to affordable housing policy. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(2): 397-407.
- Musterd, S. & Andersson, R. (2005). Housing mix, social mix, and social opportunities. *Urban Affairs Review*, 40(6): 761-790.
- Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4): 467-484.

- Peeters, R. (2013). Responsibilisation on government's terms: new welfare and governance of responsibility and solidarity. *Social Policy and Society*, 12(4): 583-595.
- Pinkster, F. (2014). 'I Just Live Here': Everyday Practices of Disaffiliation of Middle-class Households in Disadvantaged Neighbourhoods. *Urban Studies*, 51(4): 810-826.
- Poggio, T. & Boreiko, D. (2017). Social housing in Italy: old problems, older vices, and some new virtues? *Critical Housing Analysis*, 4(1): 112-123.
- Priemus, H. & Whitehead, C. (2014). Interactions between the financial crisis and national housing markets. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2): 193-200.
- Priemus, H. (2003). Dutch housing associations: current developments and debates. *Housing studies*, 18(3): 327-351.
- Rose, D., Germain, A., Bacqué, M. H., Bridge, G., Fijalkow, Y. & Slater, T. (2013). Social Mix and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada). *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2): 430-450.
- Sarkissian, W. (1976). The idea of social mix in town planning: an historical review. *Urban Studies*, 13(3): 231-246.
- Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernandez Arrigoitia, M. (Eds.) (2014). *Social Housing in Europe*. Oxford: Wiley Blackwell.
- Tammaru, T., Van Ham, M., Marcińczak, S. & Musterd, S. (Eds.) (2016). *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets West*. London: Routledge.
- Tasan-Kok, T., Van Kempen, R., Raco, M. & Bolt, G. (2013). *Towards Hyper-Diversified European Cities: A Critical Literature Review*. Utrecht: Utrecht University, Faculty of Geosciences.
- Van der Velden, J., Tiggeloven, P. & Wassenberg, F. (2016). *De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen* [The Magic Mix. An exploration of residential complexes where different target groups live together]. Den Haag: Platform 31.
- Van der Velden, J., Uyterlinde, M. & Bronsvoort, I. (2018). *Sturen op gemengde wijken? Verkennend onderzoek in zes steden* [Steering towards mixed neighborhoods? Exploratory research in six cities]. Den Haag: Platform31.
- Van Gent, W.P.C., Musterd, S. & Ostendorf, W. (2009). Disentangling Neighbourhood Problems: Area-Based Interventions in Western European Cities. *Urban Research & Practice*, 2(1): 53-67.
- Van Ham, M., Manley, D., Bailey, N., Simpson, L. & Maclennan, D. (Eds.) (2012). *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives*. Dordrecht: Springer.
- Van Kempen, R. & Bolt, G. (2009). Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(4): 457-475.
- Van Kempen, R. & Wissink, B. (2014). Between Places and Flows: Towards a New Agenda for Neighbourhood Research in an Age of Mobility. *Geografiska Annaler*, 96(2): 95-108.
- Veldboer, L., Kleinhans, R. & Duyvendak, J.W. (2002). The Diversified Neighbourhood in Western Europe and the United States. *Journal of International Migration and Integration*, 3(1): 41-64.
- Veldboer, L., Kleinhans, R. & van Ham, M. (2015). Mandatory Volunteer Work as Fair Reciprocity for Unemployment and Social Benefits? IZA Discussion paper 9111.
- Vertovec, S. (2007). Super-diversity and its implications. *Ethnic and racial studies*, 30(6): 1024-1054.
- Watt, P. (2009). Living in an oasis: middle-class disaffiliation and selective belonging in an English suburb. *Environment and Planning A*, 41(12): 2874-2892.

سازمان نوسازی شهر تهران
نوسازی
سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

توافق‌های ابتکاری میان بازیگران بخش خصوصی و عمومی در عرضه مسکن قابل استطاعت: نمونه‌هایی از اتریش، انگلستان و ایتالیا[1]

نویسندگان: جرالد فان بورتل، وینسنت گروس
مترجم: رضا اسدی

شماره مقاله: ۰۵۵۰۳

چکیده

در طی توسعه شتابان مسکن قابل استطاعت، تلفیقی از دولت، بخش سوم، بازیگران بخش خصوصی و عمومی در مدیریت، بازار مالی و توسعه این نوع مسکن نقش دارند. این تنوع بازیگران منجر به ظهور مدل‌های گوناگون توافق دوگانه حکومتی و مالی شد. می‌توان این توسعه را بخشی از گرایش‌های بلندمدت در سیاست‌های دولت و توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی دانست. بنابراین به نظر می‌رسد مدل توافقات دوگانه حکومتی و مالی در موضوع مسکن قابل استطاعت نیز گسترش خواهد داشت. تمرکز این مقاله بر توافقات دوگانه خلاقانه‌ای در کشورهای اتریش، انگلستان و ایتالیا است. در این توافقات دولت‌ها، بازیگران غیرانتفاعی و خصوصی برای افزایش عرضه مسکن قابل استطاعت همکاری داشتند. نمونه‌ها نشان دادند، چگونه ارائه مسکن قابل استطاعت در رویکرد نئولیبرالی می‌تواند منفعت‌هایی برای بازیگران بازار و اجتماعات به همراه آورد. لیکن همین نمونه‌ها موید این نکته هستند که همچنان دولت‌ها نقش اساسی در آغاز و تسهیل این توافقات دارند.

کلیدواژه‌ها: مسکن قابل استطاعت، حکومت، تولید مشترک، مسکن غیرانتفاعی، مدل‌های مالی، خلاقیت.

[1]. van Bortel, G. & Gruis, V. (2019). Innovative arrangements between public and private actors in affordable housing provision: examples from Austria, England and Italy. *Urban Sci*, 3(52); doi:10.3390/urbansci3020052

۱. مقدمه

به‌طور سنتی مسکن عمومی یا اجتماعی توسط بازیگران مختلفی ارائه شده است. این بازیگران شامل ادارات دولتی (استانداری یا مسئول محلی)، سازمان‌های بخش سوم (انجمن‌های ساخت‌وساز و مسکن) و سرمایه‌گذاران خصوصی یا تعاونی‌ها است. نوع غالبِ ارائه و تصدی (اجاره، مالکیت و تعاونی) در کشورهای گوناگون متفاوت است. ون بورتل[1] و دیگران نتیجه می‌گیرند «برخلاف گذشته در دهه‌های اخیر، مدل‌های دوگانه‌ای برای عرضه مسکن ارائه شد که در این مدل‌ها همکاری وسیعی میان بازیگران مختلف صورت می‌گیرد. این بازیگران شامل مستأجران، توسعه دهندگان حرفه‌ای مسکن و همچنین ترکیبی از بازیگران با ویژگی‌های خصوصی و دولتی است» (2019: 2).

روند روزافزون استقبال از گونه‌های دوگانه ارائه مسکن را می‌توان نتیجه مدل‌های متفاوت توسعه دانست. بطور کلی، این روند را می‌توان نتیجه یا بخشی از رویکرد مشترک بلندمدت نئولیبرالی و عقب‌نشینی دولت از حمایت و عرضه مسکن اجتماعی بطور مستقیم دانست. برای مثال روند موجود، بخش سوم ارائه کننده مسکن را مجبور کرد تا به بخش مالی خصوصی وابستگی بیشتری پیدا کند (Haffner *et al.*, 2009). روند ذکر شده در پادشاهی انگلستان اینگونه بود که انجمن‌های خانه‌سازی تمایل داشتند با اوراق قرضه از سازمان‌های سرمایه‌گذاری کسب منابع مالی کنند (Haffner *et al.*, 2015). سیاست‌های تشویقی در فرانسه موجب شد تا فعالیت توسعه‌دهندگان بخش خصوصی در ارائه مسکن قابل استطاعت افزایش چشمگیری داشته باشد (Hoekstra, 2013). در آلمان و دهه ۱۹۸۰، عرضه مسکن اجتماعی از بخش عمومی لغو شد و در مراحل بعدی اوراق بهادار مسکن اجتماعی توسط سازمان‌های سرمایه‌گذاری (مثل صندوق‌های سهام خصوصی، صندوق‌های بازنشستگی و شرکت‌های بیمه) انجام گرفت. این شرایط در آلمان را می‌توان مثالی از وضعیت «رادیکال» پیشگام در روند مسکن اجتماعی دانست. بنابراین، کاهش حمایت دولت با وضعیت رکود اقتصادی اخیر و گاهاً لیست‌های بلندبالای انتظار برای مسکن اجتماعی منجر شد تا شهروندان تمایل بیشتری به فعالیت در عرضه مسکن بوسیله خودشان داشته باشند. گاهاً این توافقات چندگانه‌ی گروه‌های شهروندی توسط بازیگران بخش سوم، بازیگران عمومی و خصوصی نیز حمایت شد (Czischke, 2017). بعداً خواهیم دید که شهروندان در روندی کلی‌تر خواهان تجمیع خدمات سازمان‌ها هستند. این نوع از توسعه مختص بخش مسکن نیست و دیگر بخش‌ها نظیر انرژی، مراقبت از کودکان و تحصیل نیز وجود دارد (Krokfors, 2012; Tummers, 2015). افزایش مشارکت شهروندان و تسلط بر وقایع نیز توسط دولت‌های ملی استقبال شد. برنامه اجتماع بزرگ و محلی‌سازی در پادشاهی انگلستان و جامعه مشارکتی در هلند ازجمله مثال‌های مشهور است (Verhoeven & Tonkens, 2013).

نقش فعال شهروندان در ارائه راه‌حل‌های مشترک برای مشکلات اجتماعی و ارائه خدمات عمومی را بعضاً «تولید مشترک» یا «همکاری مشترک» می‌نامند. این اصطلاحات به عنوان مفهومی عام‌تر استفاده می‌شوند که مشتمل بر طیف گسترده‌ای از ابتکاراتی است که استفاده‌کنندگان و همکاران آنان و ساکنین در مشارکت نقش فعال دارند (Voorberg, Bekkers & Tummers, 2014). بسیاری از تأثیرات مثبت نتیجه‌ی مشارکت هرچه بیشتر ساکنین در ارائه مسکن است. برای مثال این تأثیرات مثبت منجر به رضایت بیشتر از مسکن و انسجام اجتماعی می‌شود. مثال دیگر، راه‌حل‌های خلاقانه در موضوعات قابل استطاعت ، پایداری و سبک زندگی در مسکن است در حالی که این راه‌حل‌ها در جریان اصلی ارائه مسکن وجود ندارد.

پیشنهاد بسیاری از مطالعات اینست که مشارکت شهروندان می‌تواند تأثیرگذاری و بهره‌وری در دستیابی به خدمات عمومی نظیر تقویت ارتباط مؤثر میان شهروندان و حکومت‌ها را افزایش دهد (Clark, Brudney & Jang, 2013; Dunston *et al.*,

[1]. VabBortel

نشریه اینترنتی نوسازی www.nosazonline.ir nosazonline.journal@gmail.com

2009; Osborne, 2010a, 2010b). دیگر نتایج نشان داد در مقایسه با ارائه دهندگان عمومی و آن‌هایی که برای سود فعالیت می‌کنند، سازمان‌های بخش سوم توانایی بالاتر و سطوح پایدارتری از مشارکت میان شهروندان و بخش عمومی را تأمین کرده‌اند (Voorberg, Bekkers & Tummers, 2014; Pestoff, 2006, 2008, 2014). بازیگران بازار در ارائه مسکن قابل استطاعت برای اجاره، مشارکت روزافزونی دارند. روندهای چندگانه در بازار اجاره مسکن قابل استطاعت منجر می‌شود قیمت مسکن اجاره‌ای قابل استطاعت پایین‌تر از قیمت در بازار کامل (رقابتی) باشد. به‌طور مثال گاهی اوقات بازیگران بازار یارانه – یا مشوق‌هایی- برای عرضه مسکن با قیمت‌های پایین‌تر از بازار دریافت می‌کنند. در حال حاضر مزیت‌های مهم مالی برای سرمایه‌گذاران سازمانی وجود دارد. در نتیجه بخش سرمایه‌گذاری خصوصی تمایل زیادی به سرمایه‌گذاری در مسکن قابل استطاعت دارد (به‌طور مثال در فرانسه سازمان‌هایی که در مسکن قابل استطاعت سرمایه‌گذاری کنند از مالیات معاف هستند (Hoekstra, 2013) و بازیگرانی از پادشاهی انگلستان (راندهیل[1]) و آلمان (پاتریزیا[2]) اوراق بهادارِ عرضه شده انجمن خانه‌سازان هلندی را در اختیار دارند. اوراق شکل دیگری از سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن قابل استطاعت است. اوراق در پادشاهی انگلستان کمک شایانی در افزایش تعداد انجمن‌های خانه‌سازی‌ای داشت که در بخش مسکن قابل استطاعت سرمایه‌گذاری کردند و [اوراق] توازن میان فرصت‌ها و خطرات را در تلفیق اهداف اجتماعی و اقتصادی به‌وجود آورد (Tang, Oxley & Mekic, 2017). یکی از پتانسیل‌های وجود سرمایه‌گذاری بخش خصوصی اینست که با قدرت نفوذ مالی خود بخش سوم/ عمومی و سازمان‌های مالی را با یکدیگر تلفیق می‌کند. اگر رفتار ارائه دهندگان سنتی مسکن عمومی و اجتماعی به سمت رفتارهای مشابه رفتار کسب و کارها برود، ممکن است تلفیق با بخش خصوصی منجر به افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری و شاید افزایش بهره‌وری شود. در نتیجه بررسی‌های موشکافانه وام‌دهندگان (بخش تجاری) بر روی مدل‌های اقتصادی، تداوم مالی، ظرفیت و شفافیت مدیریتی این نوع از توسعه تقویت شد. خطرات بالقوه در ارتباط با این سؤال است، در بلندمدت بازیگران بازار چگونه به بازار اجاره مسکن قابل استطاعت پاسخ می‌دهند. سؤال دیگر این است چگونه کیفیت و پایداری مسکن تضمین‌کننده رفتار بازیگران این بازار در افزایش بازگشت‌های مالی است.

این مقاله به بررسی سه توافق دوگانه و خلاقانه می‌پردازد که دولت‌های اتریش، انگلستان و ایتالیا مشوق مشارکت بازیگران بخش خصوصی (اجتماع و بازار) در ارائه مسکن قابل استطاعت بودند. آنچه میان این کشورها مشترک است، ارائه الگوهای جدیدی از مشارکت میان بازیگران خصوصی و عمومی و همچنین توافقات ابتکاری است. این توافقات تلاش دارند برخی خطراتی که در بالا تأکید شد (نظیر ماهیت ابتکار عمل‌های کوتاه مدت، انحصارگری و گاهاً «یک‌سویه» در گذشته) را کاهش دهند. علاوه براین، توافقات ابتکاری بررسی شده تنها اهداف سنتی موجود را هدف نگرفته است. در رویکرد سنتی گروهی مشخص در مسکن عمومی و اجتماعی مورد هدف هستند لیکن در این توافقات خانوارهای متوسط (رو به پایین) که در تأمین مسکن مشکل دارند مورد تأکید است (جدول ۱).

نمونه‌های این پژوهش از مطالعات جامع‌تری انتخاب شده است. ۱۳ نمونه موردی از ۱۰ کشور مختلف توسط گروهی از پژوهشگران و مشارکت کنندگان فشرده شد. این گروه به دنبال خلاقیت‌های موجود در حکومت‌ها و مالیه مسکن قابل استطاعت در کشورهای اروپایی و بیرون از اروپا بودند (Van Bortel *et al.*, 2019). «محققین شبکه اروپایی تحقیقات مسکن»[3] با کارمندانی از «فدراسیون اروپا برای زیست»[4] همکاری کردند تا زمینه‌های توسعه در کشورهای مختلف (اکثراً کشورهای شمال

1. Roundhill
2. Patrizia
3. European Network of Housing Researchers (ENHR)
4. European Federation for Living (EFL)

غربی اروپا) را به‌وسیله نمونه‌هایی از تجارب معاصر این کشورها بررسی کنند. سه نمونه انتخابی نماینده استراتژی‌های مختلف در حکومت‌هایی است که شامل بازیگران خصوصی و غیرانتفاعی در ارائه بلندمدت مسکن قابل استطاعت هستند. هرکدام از نمونه‌ها معرف استراتژی محلی خاصی است و موارد انتخابی نماینده دید کامل از تمامی استراتژی‌های ملی، دوگانه و سایر موارد در این کشورها نیست. از چارچوبی کلی برای تحلیل تمامی نمونه‌ها استفاده شد. این چارچوب شامل سؤالات اساسی، متمایز و المان‌های ساختاری الزامی در ارتباط با هدف مطالعات بود. پژوهش در بازه زمانی ۲۰۱۷-۲۰۱۶ انجام شد. هیچ‌گونه سند محرمانه یا مصاحبه مکتوبی استفاده نشد. جدول دوم اطلاعات دقیق‌تری از متدولوژی مورد استفاده در هر نمونه موردی را نشان می‌دهد.

جدول ۱. مروری بر سه نمونه موردی

	اتریش	ایتالیا	انگلستان
	ساخت خلاقانه مسکن وین «طرح مسکن»	**سیستم یکپارچه تعاونی‌های سرمایه‌گذاری** «سیستم صندوق یکپارچه»	**مشارکت در مسکن با مسئولیت محدوده**
قابل استطاعت بودن: هدف گروه	خانوارهای با درآمد متوسط	خانوارهای با درآمد متوسط رو به پایین	خانوارهای با درآمد پایین
حکومت: تخصیص، مقررات اجاره و مدیریت توافقات	مقرراتی معدود برای محدودیت اجاره و توزیع مدیریت به‌وسیله سرمایه‌گذاران خصوصی در طول زمان وام بوسیله تخصیص عمومی کاربران برای یارانه مسکن	مقررات اجاره و توزیع بر پایه توافقات پروژه‌محور با حکومت محلی شامل مکانیزم‌هایی برای تشویق مشارکت ساکنین در مراحل مدیریت و طراحی	توزیع برپایه لیست انتظار حکومت محلی مقررات اجاره برپایه معیار درآمد حداقل ملی مدیریت از طریق مسئولیت محدود مشارکت‌کنندگان و اشتراک گذاشتن هزینه‌ها، خطرات و درآمد
مالی: منابع سرمایه‌گذاری	حکومت محلی (وام‌های ارزان و/ یا وام زمین) در تلفیق با مالیه خصوصی	از طریق منابع تعاونی‌های ملی و منطقه‌ای به‌وسیله تلفیقی از منابع مالی خصوصی و عمومی	ترکیبی از حکومت محلی و تعاونی‌های انجمن مسکن
دوگانگی: ترکیب همکاران	حکومت محلی و سرمایه‌گذاران انتفاعی و غیرانتفاعی	ترکیبی از همکاری حکومت، بازار، بازیگران غیرانتفاعی و ساکنین	حکومت محلی و سرمایه‌گذاران غیرانتفاعی مسکن

جدول ۲. مروری بر متدولوژی سه نمونه موردی

اتریش	ایتالیا	انگلستان
ساختمان‌های اشتراکی وین بر اساس داده‌های موجود و اسناد سیاست‌گذاری تحلیل شد. شش مصاحبه با شاغلان بخش سیاست‌گذاری و سازندگان انجام شد تا اطلاعات مهم در باره عملکرد و سازمان‌دهندگی طرح مسکن در وین	مشارکت ایتالیایی‌ها بر اساس تجارب دو نمونه موردی بود که نویسندگان برای «فدراسیون مسکن اجتماعی»[1] انجام دادند. این فدراسیون یکی از بازیگران اصلی خلاق در تحلیل نمونه موردی است. نویسنده سوم شخصی دانشگاهی و	مشارکت پادشاهی انگلستان بر مبنای مرور اسناد سیاست‌گذاری و ادبیات موضوع است.

[1]. Fondazione Housing Sociale (FHS)

بازیابی شود. از مصاحبه‌شوندگان در مورد نظراتشان در خصوص مزایا و معایب خلاقیت موجود پرسیده شد.	تضمین‌کننده انتقادات اساسی بر روی نتایج است. همچنین بررسی اسناد سیاست‌گذاری و مرور بر نوشتگان موضوع را نویسنده سوم انجام داد.	

در ادامه بحث کلی بالا، بحث پیرامون این سه نمونه موردی بر دو موضوع تمرکز دارد:

- چگونه بخش خصوصی تشویق شد تا در ارائه و مالیه مسکن قابل استطاعت مشارکت کند؟
- چگونه توافقات انجام گرفته، تضمین کننده ارزش‌های مسکن عمومی نظیر کیفیت، قابل استطاعت بودن و توزیع در میان یک گروه هدف است؟

این مقاله با تعریف مفاهیم اصلی شروع می‌شود: مسکن قابل استطاعت، مسکن حکومتی، مالیه مسکن و ترکیب اصول‌ها. مقاله در ادامه توصیفی از سه نمونه موردی ارائه کرد. ابتدا ما به تعریف طرح مسکن[1] وین پرداختیم که در آن از متد مالی خلاقانه‌ای برای مسکن قابل استطاعت استفاده شد. در این متد ارتباط همکاری میان بازیگران خصوصی، حکومت و غیرانتفاعی در توسعه مسکن قابل استطاعت تقویت شد. دوم، ما نمونه مسکن اجتماعی در ایتالیا را معرفی کردیم. در این نمونه متد جدید مالی با ویژگی‌های مشترک مسکن و زندگی اشتراکی ترکیب شد. سوم، ما در جمع‌بندی این بخش به بحث پیرامون مشارکت میان انجمن مسکن و حکومت محلی در انگلستان پرداختیم. در این نمونه نیز متد مالیه خلاقانه و «تولید مشترک» (اسمی که برای نقش گروه شهروندان است) در دستیابی به مسکن قابل استطاعت تلفیق شد. مقاله با نتیجه‌گیری از بحث کلی در خصوص یافته‌ها در دو زمینه موضوعی اصلی ادامه یافته است.

۲. مفاهیم اصلی

۲-۱. مسکن قابل استطاعات

کمبود مسکن قابل استطاعت اجاره‌ای یکی از مهم‌ترین مشکلات شهری و در حال بدل شدن به چالشی مهم در شهرهای اروپایی است (European Union. 2011; EU Urban Agenda Housing Partnership. 2017). بسیاری از شهرها برای خانوارهای مهم با مشاغل تخصصی شهری و درآمد متوسط و پایین نظیر پرستاران و معلمان با کمبود عرضه مسکن مواجه هستند. این وضعیت ممکن است منجر به افزایش اجاره، سفرهای روزانه زیاد به محل کار، ازدحام و جابجایی با کیفیت پایین شود. در نهایت شهرهایی پدید آید که مردم درآن کار می‌کنند، بازی و خرید می‌کنند ولی در آن زندگی نمی‌کنند. در وضعیت جاری و با کاهش امنیت شغلی و شرایط سخت برای وام، تقاضا برای مسکن قابل استطاعت در حال رشد است. عوامل اقتصادی برروی توسعه مناسب بخش مسکن قابل استطاعت حاکم است. محیط‌های شهری تنها با عرضه مسکن قابل استطاعت و مطلوب قادر هستند با هزینه‌های نیروی کار رقابت کنند و محیطهایی برای جذب نیروی کار مناسب عرضه کنند. بنابراین تضمین مسکن قابل استطاعت یکی از نیازهای اساسی برای توسعه‌ی فرصت‌ها و استعدادهاست (Large European Cities. 2013).

قبل از آنکه بتوانیم «مسکن قابل استطاعت» را تعریف کنیم، نیاز داریم تا تعریفی عملیاتی از «مسکن اجتماعی» ارائه کنیم. هرچند تعریفی مشترک از «مسکن اجتماعی» در تمام اروپا وجود ندارد لیکن مسکن اجتماعی در اروپا با سیستم‌ها و سیاست‌گذاری‌های گوناگون کشورها تعریف می‌شود. در مجموع، اصطلاح «اجتماعی»، «مسکن» و دیگر مفاهیم مشابه در کشورهای مختلف و ترکیب‌های گوناگون آن‌ها به مسکنی اشاره دارد که در دسته قیمتی پایین بازار و برای گروه‌های مشخص

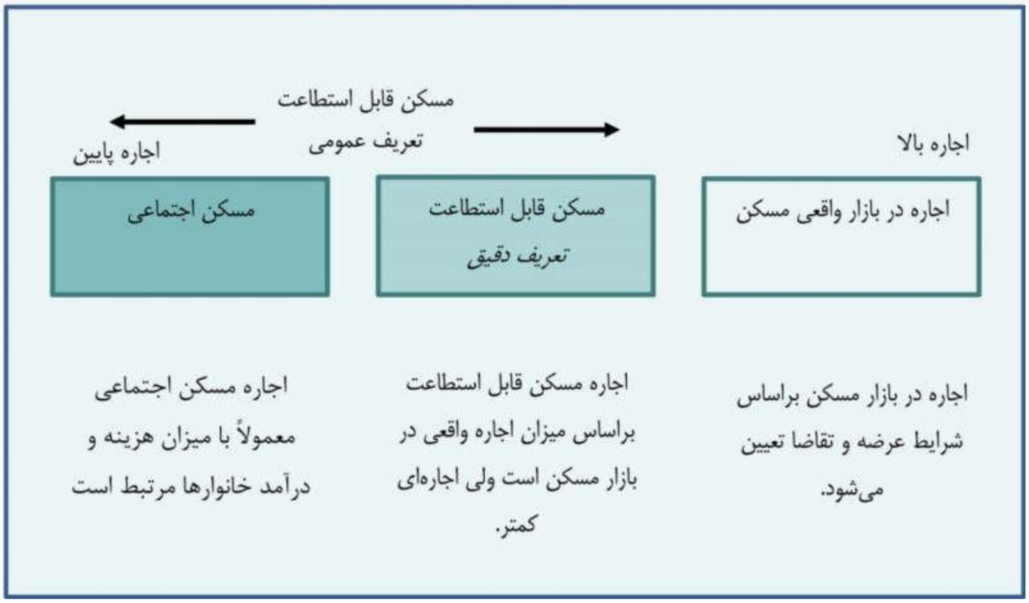
[1]. Wohnbauinitiative (WBI)

جمعیتی ارائه می‌شود. گروه‌های مشخص جمعیتی، براساس نیازهای متفاوت (مسکن) و معیارهای صلاحیت بخشی تعریف می‌شوند که این معیارها توسط حکومت‌ها در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای و حتی محلی تعریف شده است.

«مسکن قابل استطاعت» را گاهاً معادل مسکن اجتماعی درنظر می‌گیرند. اما در تعریف مرز واضحی میان این دو مفهوم وجود دارد (EU Urban Agenda Housing Partnership. 2017; Czischke & Van Bortel, 2018). بازارهای مسکن در مقیاس ملی و محلی تفاوت‌هایی دارند. با وجود تعاریف متعدد از استطاعت، مسکن قابل استطاعت را می‌توان اینگونه تعریف کرد: مسکنی که بطور کامل استانداردها را رعایت کرده و هزینه اقامت در آن برای خانوارهای با درآمد متوسط و متوسط رو به پایین به نحوی است که می‌توانند علاوه بر مسکن، هزینه سایر نیازهای اساسی خود را بدهند (Haffner & Boumeester, 2010). بنابراین، مفهوم مسکن قابل استطاعت برای خانه‌هایی است که طیف گسترده‌تری از خانوارها را نسبت به مسکن اجتماعی دربر می‌گیرد. بخش مسکن قابل استطاعت حفره موجود میان بخش مسکن عمومی و اجتماعی را پر می‌کند. سطح هزینه‌ای این مسکن مناسب خانوارهای درآمد متوسط پایین (براساس هزینه مسکن/نسبت درآمدی یا نسبت هزینه‌ای) یا خانوارهایی است که قادر به خرید خانه نیستند یا نمی‌توانند هزینه اجاره را بطور کامل پرداخت کنند (جدول ۱).

اندازه بخش مسکن قابل استطاعت را شرایط بازار محلی مشخص می‌کند. بطور کلی میزان اجاره در خانه‌های اجتماعی (که توسط سازمان‌های غیرانتفاعی ارائه شد) و مسکن عمومی (که توسط دولت ارائه شد) براساس درآمد و هزینه خانوارها و تخصیص نیازمندی و اولویت آنان در لیست انتظار است. میزان اجاره مسکن قابل استطاعت از این روند مشتق شده است ولی با میزان اجاره‌ای کمتر از اجاره واقعی در بازار مسکن. مرزهای حضور بخش مسکن قابل استطاعت را می‌توان تمامی بازار مسکن دانست. مسکن قابل استطاعت می‌تواند توسط بازیگران متفاوت، بازیگران عمومی و غیرانتفاعی نیز ارائه شود. در جدول ۱ ما دو گونه از مسکن قابل استطاعت را تعریف کردیم. تعریف دقیق‌تر مسکن قابل استطاعت، مسکنی است که برای خانوارهای با درآمد متوسط رو به پایین است که هرچند شرایط لازم برای مسکن اجتماعی را ندارد ولی از دیگرسو، امکان پرداخت کامل قیمت اجاره مسکن در بازار را هم ندارند. تعریف عمومی‌تر مسکن قابل استطاعت گاهی اوقات اشاره به ارائه مسکن قابل استطاعت برای خرید به جای تنها اجاره دارد.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی



شکل ۱. بخش اجاره مسکن (Czischke & Van Bortel, 2018 به‌روزشده توسط نویسندگان)

۲-۲. مسکن حکومتی

مسکن حکومتی اشاره به فرایندی دارد که حاکم زیرفرمان گروه دیگری است. این گروه می‌تواند دولت، بازار یا شبکه‌ای از خانواده‌ها، منسوبین، سازمان‌های رسمی و غیررسمی باشد یا قلمروهایی از طریق قانون، استانداردها یا قدرت یا چانه‌زنی بوجود آید (Bevir, 2013). برای هدف این مقاله، ما برروی فرایندهای دولتی میان سازمان‌های عمومی، خصوصی و غیرانتفاعی تمرکز کردیم. این فرایند در بستر سیاست‌های ملی، اقتصادی و تعریف حکومت‌ها از رفاه قرار دارد. توسعه‌های اخیر در سطح اروپا گرایش به تعریف حکومتی رفاه را به تعریفی مدرن و با ویژگی‌های بنگاه اقتصادی و با رویکرد دخالت غیرمستقیم حکومت نشان می‌دهد (Hoekstra, 2010). این رویکرد به حاکمان محلی و غیرحکومتی اجازه می‌دهد تا خدمات رفاه ارائه کنند. بطور مثال بازیگران انتفاعی و غیرانتفاعی، آزادی عمل و خودمختاری بیشتری در ارائه خدمات عمومی دارند (Van Bortel et al., 2019: 5).

میان گروه آکادمیک و بدنه حرفه‌ای این اتفاق نظر وجود دارد که تصمیم‌گیری میان بازیگران همبستگی بیشتری پیدا کرده است. اما در ورطه عمل و میان این گروه‌ها در خصوص توزیع قدرت و تأثیرات آن دیدگاه‌های مشترک اندک است. بورتل و دیگران (2019: 5) اشاره کردند که این تغییر در رویکرد حکومت الزاماً به معنای کاهش قدرت فرماندهی حکومت نیست، ولی می‌تواند نشانه‌ای از تغییر تکنیک‌های رسمی به تکنیک‌های غیررسمی فرماندهی باشد (De Bruijn & Ten Heuvelhof, 1991)، نظیر فرماندهی در «سایه سلسله‌مراتبی» (Scharpf, 1993: 145-147). رودز[1] (1997) بیان داشت که شبکه‌های همبسته بازیگران حکومتی و غیرحکومتی قدرت سلسله‌مراتبی حکومت را کاهش می‌دهد. لیکن داویز[2] (1997, 2002) معتقد است حکومت محلی همچنان مقتدر است و روابط توزیع قدرت همچنان به نفع حکومت محلی است. جونز و ایونز[3] (2006) با این ادعا موافقند و بیان می‌کنند تأثیر حکومت متمرکز را در بسیاری ازتوافقات شبکه‌ای می‌توان دید. در چندین کشور اروپایی، جنبش واضحی وجود دارد که حکومت‌ها از قدرت خود استفاده می‌کنند و اعمال قدرت بر ارائه دهندگان مسکن (اجتماعی) دارند. این اعمال قدرت از طریق کاهش فعالیت‌ها و تنظیم ویژگی سازمانی آن‌ها است (نگاه کنید به Van Bortel, 2017، برای مثال‌هایی از توسعه در هلند، سوئد، فرانسه و بلژیک (فلاندر)).

در نتیجه کاهش بودجه و فشار اتحادیه اروپا برحمایت حکومت‌ها از مسکن قابل استطاعت، دولت‌ها به‌طور فزاینده‌ای به دنبال بازیگران بخش خصوصی به منظور افزایش عرضه مسکن هستند (Oxley et al., 2014). در همین زمان، فشار حکومت‌ها برای ادامه فعالیت زمین‌داران مسکن اجتماعی بدون یارانه، آن‌ها را به سمت گرایش‌های تجاری برد و با استراتژی‌های مدیریت بخش خصوصی منطبق کرد (Czischke, 2009; Rhodes & Mullins, 2009; Gruis & Nieboer, 2004; Elsinga & Lind, 2013). ذات قراردادهای میان برخی بازیگران مسکن قابل استطاعت و بازیگرانی با هدف حداکثرسازی سود خود، چالش‌های جدیدی برای حکومت‌ها بوجود آورد. این چالش‌ها زمانی پیچیده‌تر می‌شوند که ما در جستجوی چارچوب‌های حکومتی خلاقانه‌ای هستیم که در آن، تلفیقی از ابزارهای رسمی و غیررسمی، سلسه مراتبی، شبکه‌ای و بازار برای حمایت از فرایند تصمیم‌گیری بازیگران بخش مسکن قابل استطاعت نیاز است (Osborne, 2010b).

۲-۳. سرمایه‌گذاری در مسکن‌سازی

سرمایه‌گذاری در مسکن به معنای روشی است که پول برای توسعه و دستیابی به مسکن قابل استطاعت ارائه می‌شود. به‌طور سنتی سرمایه تولید مسکن اجتماعی تلفیقی از منابع گوناگون است. منابع معمول در کشورهای اروپای غربی عبارتند از:

1. Rohdes
2. Davis
3. Jones and Evans

- در نمونه اجاره اجتماعی (عمومی یا بخش سوم): تضمین حکومت، تلفیقی از وام و/ یا کمک‌های دولت از طریق وام‌های بانکی که توسط ارائه دهندگان مسکن اجتماعی جذب می‌شود و از درآمد اجاره بازپرداخت انجام می‌شود.
- در نمونه‌ای که بازیگران بازار مسکن اجتماعی ارائه می‌کنند: کمک حکومتی و سرمایه‌گذاری موسسات
- در نمونه که خانوارها صاحب ملک هستند، کمک‌های حکومتی به همراه اجاره (به شرط تملک)[۱]
- خانوارهایی که مسکن تعاونی مشترک (تعاونی که مخصوص برنامه اجاره به شرط تملک یا با منابع شخصی است) و/ یا پرداخت اجاره به تعاونی‌ها، کمک‌های دولتی به همراه مکانیزم‌های بودجه تعاونی‌ها
- اوراق مالی (اوراق تعاونی، اوراق محلی، منطقه‌ای یا ملی)

در دهه‌های اخیر میزان کمک‌های مستقیم دولتی کاهش چشمگیری داشت. ارائه دهندگان مسکن اجتماعی به درآمدهای ناشی از اجاره وابستگی بیشتری پیدا کردند و [آن‌ها] برای تراز اقتصادی در بازار مسکن، رو به فروش و مدیریت خانه‌های خود آورده‌اند. این روند کاهشی همچنین جذابیت بسیاری برای سازمان‌های سرمایه‌گذاری دارد، به‌طور مثال در فرانسه، هلند و پادشاهی انگلستان که در مقدمه این بخش اشاره شد. علاو بر این شرایط، اشتراک‌گذاری مالیه خانوارها در حال افزایش است. مهم‌ترین نکته قابل مشاهده افزایش خلاقیت خانوارها برای توسعه و مدیریت مسکن است. کاهش منابع مالی حکومتی و جایگزینی منابع مالی انجمن‌ها منجر به کاهش قراردادهای مسکن مستقیم از سوی دولت شد و در نهایت شکل چندگانه ارائه مسکن و حکومت شکل گرفت.

۲-٤. چندگانگی در مسکن

مولین، سزیچک و فان بروتل (2012) به چندگانگی در زمینه سازمان‌های مسکن اجتماعی به کنکاش پرداختند. آن‌ها به دیدگاه آنهیر[۲] (2011) اشاره دارند که وجود ارتباط‌های چندگانه میان بهره‌وران از الزامات شرایط چندگانه است و از نظر بیلیز[۳] (2010) فرایند سازمان‌های چندگانه ویژگی‌ای «اساسی» در بیش از یک بخش (عمومی، خصوصی و بخش سوم) است. علاوه بر این موضوعات، تحقیقات برروی استقلال مالی چندگانه (ایالت‌های ترکیبی و تعاونی‌های بازار)، ساختارهای چندگانه حکومت (انعکاس دهنده ترکیب بهره‌وران یا جدا کننده فعالیت‌های عام المنفعه و اقتصادی) و خدمات و محصولات چندگانه (ترکیب مسکن با خدمات اجتماعی و پشتیبان سکونت) نیز بحث کرده‌اند. برمبنای مطالعات بلیسینگ[۴] (2012: 411) ویژگی اساسی در اجرایی شدن رویکرد چندگانه «شناخت کامل شرایط حکومت و بازار، ترکیب بازیگران قانونی خصوصی و عمومی، و قرارگیری موضوع‌های چندگانه در شرایط سازمان‌ها» است. بنابراین، مولینز و دیگران (2012: 411). تأکید دارند که «از دیدگاه چندگانگی و سرمایه‌گذاری اجتماعی، یکی از مهم‌ترین دلایل متقاعد کننده برای درنظرگرفتن تغییرات در سازمان‌های مسکن، بخش‌بندی انجمن‌های درگیر در رقابت با سازمان‌های قانونی است» (Mullins, 2006; Scott, 2001; Thornton, 2004).

درحالیکه مولینز و دیگران (2012) برروی چندگانه بودن در یک سازمان تأکید دارند، این تحقیق تغییر رویکرد اندکی دارد و برروی ساختارهای مشارکتی میان بازیگران متفاوت (با میزان‌های گوناگون «فرمان‌دهی» میان بازیگران) و ارائه مسکن به عنوان

---

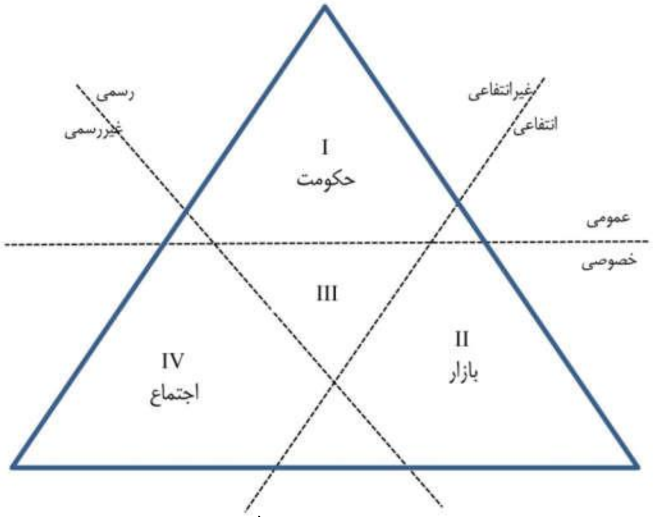
۱. در متن اصلی از کلمه Mortgage استفاده شد. این کلمه به معنای اجاره ای است که در پرداخت ماهانه شما صاحب ملک می‌شوید-بطور مثال اقساطی که برای وام مسکن پرداخت می‌کنید و پس از تسویه وام، سند مالکیت از رهن بانک خارج و به نام شما می‌شود. این مفهوم با rent که به معنای اجاره ملک است-روش متداول اجاره ملک در ایران-، تفاوت دارد. در فارسی بعضاً و به اشتباه هردو کلمه اجاره ترجمه می‌شود. مترجم.

2. Anheier

3. Billis

4. Blessing

خروجی و محصول این ساختار مشارکتی تأکید دارد. برای اجرای این رویکرد - مشابه سزیچک، گرویس و مولینز (2012)- ما از مدل توسعه برندسون، ون دن دونک و پاترز[1] (2005) استفاده کردیم و برای دسته بندی سازمان‌ها، پستوف (1992) و زیدریولد[2] (1999) را پایه مطالعات خود در نظر گرفتیم (شکل ۲). نویسندگان چهارگونه از سازمان‌ها را شناسایی کردند که شامل سازمان‌های حکومتی، بازار، اجتماعات و بخش سوم است. مطالعات ما نیز در تأیید بوکینگهام[3] (2010)، سزیچک و دیگران (42 :2012) بود که بیان کردند «یکی از محدودیت‌های این مدل اینست که بخش سوم به عنوان محدوده‌ای با حقوق مختص به خود دیده نمی‌شود و به عنوان مسئولی میان دو بخش حکومتی، بازار و اجتماع درنظر گرفته می‌شود.» مشابه دیدگاه بیلیز (2010) ما هم براین باوریم که سازمان‌های بخش سوم تنها شیءایی برای بازیگران و ارزش‌های اصلی حکومت، بازار و اجتماعات است هرچند این سازماها حقوق مختص به خود را دارند. با این وجود این سازمان‌ها همچنان ویژگی‌های خود را دارند که آن‌ها را از سازمان‌های «خالص» حکومتی، بازار و اجتماعات متمایز می‌کند و شاید به وضوح جای خالی آن‌ها در میان اعضا و مشارکت‌کنندگان مدیران دولتی دیده می‌شود.



شکل ۲. دسته‌بندی سازمان‌های دولتی، بازار، اجتماعات و بخش سوم (Brandsen, Van den Donk & Putters, 2005; Pestoff, 1992; Zijderveld, 1999 به‌روزشده در Van Bortel, 2016: 50)

۳. اتریش: افزایش نقش بازیگران بازار از طریق ابزار جدید مالی برای مسکن قابل استطاعت

ماندت و امان[4] (2019) طرح مسکن وین را بررسی کردند. در این طرح شهرداری وین یارانه‌هایی به‌صورت وام‌های میان‌مدت و کم‌بهره یا زمین‌های ارزان برای ساخت‌وساز مسکونی ارائه می‌کند. این طرح مشوقی برای ساخت‌وسازهای جدید در بازه قیمت متوسط مسکن است. منافع مالی و نگرانی سازندگان از سودآوری را در ازای تعهد اجتماعی برای سطح قیمتی از اجاره و دسترسی به معیارهای این قیمت‌گذاری را تضمین می‌کند. بنابراین دستورالعملی در بخش مسکن قابل استطاعت (مسکن اجتماعی غیرسنتی) استفاده شد.

1. Brandsen, Van den Donk & Putters
2. Zijderveld
3. Buckingham
4. Mundt & Amman

حکومت با جلسات مشارکتی کنسرسیومی از توسعه دهندگان، شرایط حداقلی برای اعطای امتیازات را مشخص کرد. این حداقل‌ها شامل حداقل مقدار مورد نیازِ آورده از سوی کنسرسیوم، حداقل سرانه سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی تکمیل شده و محدودیت‌های میزان اجاره و مشارکت سرمایه‌گذاری توسط مستأجران در طول دوره وام (۱۰ سال) بود. علاوه بر این موارد، ۵۰٪ از هزینه واحدهای مسکونی تکمیل شده و ۵۰٪ درصد از هزینه واحدهای مسکونی در حال ساخت در طول مدت وام توسط نمایندگان رسمی عمومی تضمین و به عنوان یارانه مسکن پرداخت شد. این یارانه براساس معیارهای اجتماعی و لیست عمومی انتظار تخصیص یافت (هرچند در مقایسه با سایر برنامه‌های اعطای یارانه، محدودیت درآمدی در معیارهای اولویت‌بندی وجود ندارد). تمامی قراردادهای اجاره‌ای باید بدون محدودیت زمانی باشند و نرخ اجاره در طول زمان اجاره تنها براساس نرخ بهره عمومی افزایش می‌یابد. زمانی که مستأجر نقل مکان کند، میزان اجاره قابل افزایش است یا می‌توان واحد مسکونی را به فروش گذاشت. در نهایت، نقش و تأثیر شهر بر کیفیت اجرای پروژه توسط شبکه وکالتیِ مشخصی تضمین شده است. این کمیته مشابه سایر کمیته‌ها در برنامه‌های یارانه‌ای، ارزیابی پروژه و پیشنهاد بهبود را ارائه می‌کند.بعضی اوقات این کمیته شامل متخصصینی از زمینه‌های گوناگون است، نظیر نمایندگانی از شورای شهر وین و متخصصان مستقلی نظیر معماران، متخصصان ساخت‌وساز، اکولوژیست‌ها و برنامه‌ریزان شهری (Ferri, Pogliani & Rizzica, 2019).

بررسی طرح مسکن وین چگونگی تأکید بر نشانه‌های جدید در توافقات یارانه‌ای را مشخص کرد. این نشانه‌ها شامل استقبال از ارائه دهندگان مسکونی تجاری و منافع محدود، جلوگیری از ورود سرمایه‌ی سازمان‌های سرمایه‌گذار، ساخت‌وسازهای شهرداری، وام‌های شهرداری میان مدت و ماهیت مدت زمان محدود برای حداکثر نرخ اجاره در قراردادهای جدید است. مشخصه اصلی طرح مسکن وین اجرای ۶۳۰۰ واحدهای مسکونی جدید در خلال برنامه و میان سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۱۵ است. براساس این تجربه موفق و برنامه جدید اعطای یارانه، موج جدیدی از طرح مسکن وین در سال ۲۰۱۵ آغاز شد (Mundt & Amman, 2019).

ماندت و آمان (2019) به برخی از معایب و ریسک‌های موجود اشاره کردند. شرکت‌های مسکونی با سود محدود مجبورند به ساز و کار هزینه–اجاره از طریق ساختمان‌های موجود بچسبند، توسعه‌دهندگان تجاری می‌توانند اجاره‌ها را بعد از ده سال (تنها برای مستأجرین جدید) افزایش دهند که احتمالاً به نرخ‌های بالای اجاره در بازار افزایش می‌یابد. نرخ‌های اجاره بالایی که عدم اعتماد به مسکن قابل استطاعت در بلندمدت را منجر می‌شود. اهداف اجتماعی در سایر برنامه‌ها پررنگ نیست. این امر به دلیل نبود محدودیت درآمد رسمی و گاهی اوقات به دلیل نبود الزام برای استفاده از خانه به عنوان سکونت اصلی خانوار است. میزان سودآوری از وام‌های با بهره پایین به میزان توسعه نرخ بهره در بازار وابسته است و درنتیجه مسکن‌های عمومی گزینه جایگزینی است که تا سایر جنبه‌های اصلی طرح مسکن وین موفق نشود.

ریسک اصلی دیگر برای طرح مسکن شهر وین، وابستگی بازپرداخت وام‌ها از طریق توسعه‌دهندگان مسکن است ولی این وضعیت نظر صریح کنسرسیوم بود. باوجود آنکه گاهی اوقات شرکت‌های مسکونی با سود محدود رتبه‌های اعتباری بسیار بالایی دارند، نظر کنسرسیوم این بود تا ریسک موجود میان توسعه دهندگان و سازمان‌های مالی بیشتری توزیع شود. همچنین، در این شرایط سود مورد انتظار شرکای مالی کمتر از شرایطی است که شهر به عنوان تخفیف، زمین را ارائه کند. در نهایت، واحدهای مسکونی تکمیل شده معمولاً ارزان‌تر از قیمت آن در بازار است که این امر احتمال ریسک خالی ماندن یا فروش نرفتن خانه را کاهش می‌دهد (Mundt & Amman, 2019).

٤. ایتالیا: افزایش مشارکت اجتماعات از طریق تلفیق شرکت‌های خانه‌سازی، مشارکت در امر مسکن در توسعه و مدیریت مسکن قابل استطاعت

مسکن برای خانوارهای درآمد پایین در ایتالیا و بصورت سنتی توسط نمایندگان حکومتی محلی و منطقه‌ای تأمین می‌شود و از طریق یارانه حکومت ملی حمایت می‌شود. پس از اتمام بودجه‌ی این رویکرد در پایان دهه ۱۹۹۰، تولید مسکن جدید برای خانوارهای کم درآمد سقوط کرد. در سال ۲۰۰۸، دولت ایتالیا سیستم یکپارچه تعاونی مسکن[1] را برای حمایت از «مسکن اجتماعی» و به عنوان الگوی جدیدی از مسکن اجاره‌ای قابل استطاعت در سطح کشور ایتالیا ارائه کرد. در ایتالیا بصورت سنتی مسکن اقشار کم درآمد توسط بازیگران بخش عمومی ارائه می‌شود، SIF با هدفی جدید تلاش کرد مسکن اجتماعی توسط همکارانی ارائه شود که ترکیبی از بازیگران حکومتی، اجتماعات، خصوصی و غیرانتفاعی است. فری، پوگلیانی و ریزیکا[2] (2019) دو پروژه تحت حمایت SIF را بررسی کردند. SIF به‌طور مشخص برروی نقش وکالتی فدراسیون مسکن اجتماع[3] سرمایه‌گذاری کرد. FHS موجودیتی خصوصی و غیرانتفاعی است که مسئول و ارائه‌دهنده پروژه‌های مسکن مشارکتی و اجتماعی است و همچنین ایجاد همکاری برای به ثمر رسیدن مسکن‌های گونه جدید را حمایت می‌کند. این نمونه مثالی است که چگونه یک سازمان غیرانتفاعی میتواند در پروژه‌ها شرکت کنند و قدرت ساکنین در توسعه و مدیریت مسکن را افزایش دهد (اجتماع در گوشه مثلث شکل ۲)، و این درحالیست که بازیگران سازمانی کنترل کننده استراتژی‌ها باقی می‌مانند (حکومت، بخش سوم و بازار در شکل ۲).

هدف واضحی که فری و دیگران (2019) در پژوهش متفاوت خود بررسی کردند نه تنها چگونگی توسعه مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی متوسط و کم است، بلکه آنان به وضوح در پژوهش خود به دنبال ساخت و تجزیه مکانیزم‌های مشارکتی برای انسجام اجتماعات هستند تا از این طریق حس تعلق به مکان را میان ساکنین پرورش بدهند. این مکانیزم‌های مشارکتی به عنوان طراحی مخصوص اجتماعی (به‌طور مثال طراحی محتاطانه‌ی تلفیق جمعیت مستأجر) و نوآوری در فرایندهای مشارکت و پاسخگویی اجتماعی (بطور مثال بانک‌های مبتنی بر مدت زمان که ساعات کاری به عنوان ارزش اجتماع استفاده می‌شود) شناخته می‌شود (Ferri, Pogliani & Rizzica, 2019).

تعاونی SIF منبع جدیدی برای سرمایه‌گذاری برروی مسکن اجتماعی بوجود آورد. این تعاونی مکانیزم‌های سرمایه‌گذاری را توسعه داد و در بخش تجاری مستغلات آزمایش کرد و همچنین مکانیزم‌های خود را با الگوهای خلاقانه مشارکتی در مدیریت مسکن ترکیب کرد. از مجموع ۲,۲۸ بیلیون دلار بودجه SIF، ۱ بیلیون دلار آن توسط کاسا دیپوزیت پریستیت (بانکی نزدیک به دولت ایتالیا)، ۱۴۰ میلیون توسط وزارت زیرساخت و حمل‌ونقل، ۸۸۸ میلیون دلار توسط بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و تعاونی بازنشستگان تأمین شد. از سال ۲۰۰۸، بخش مسکن اجتماعی ایتالیا به سمتی حرکت کرد که در حال حاضر به عنوان بخشی جذاب برای سرمایه‌گذاری دیده می‌شود. در حال حاضر ۲۶ تعاونی رسمی محلی در سراسر ایتالیا قرار داد که ۲۲۰ پروژه، ۱۴۸۰۰ مسکن اجتماعی و ۶۵۰۰ تخت خواب موقت برای دانش‌آموزان و ساکنین موقت را در دست انجام دارند. تعاونی SIF موفق شد ساخت ۲۰۰۰۰ آپارتمان را حمایت کند.

معایبی نیز در این طرح وجود دارد. بیشتر پروژه‌ها برروی خانوارهای با درآمد متوسط رو به پایین تمرکز دارد.ظرفیت اسکان برای بیشتر خانوارهای متقاضی درآمد پایین محدود است. و این شرایط میتواند کسب و کار موجود را غیراقتصادی کند. علاوه

1. Integrated System of Housing Funds (Sistema Integrato dei Fondi (SIF))
2. Ferri, Pogliani & Rizzica
3. Fondazione Housing Sociale (FHS)

برآن، نیازهای مشارکت‌کنندگان در پروژه‌های مسکن قابل استطاعت بسیار پیچیده است و این شرکت کنندگان شامل بازیگران بخش دولت، بازار، غیرانتفاعی و ساکنین است. تخصصی نظیر آنچه فدراسیون مسکن اجتماعی ارائه کرد برای تنظیم نیازهای این شرکا ضروری است.

نویسندگان در نمونه‌های موردی (Ferri, Pogliani & Rizzica, 2019) اظهار داشتند پروژه‌های مسکن قابل استطاعتی که بررسی شد، تلفیقی از مشارکت پایین به بالای ساکنین است که می‌توان در ابتکارات همکاران ساخت مسکن از بالا به پایین و تعاونی‌های مسکن با رویکردهای مشارکت مردم از بالا به پایین مشاهده کرد (Krokfors, 2012). نحوه‌ی فعالیت در ارائه خدمات مدیریت مسکن مشابه شرایط شرکت‌های مسکن است. این مساله درحالیست که ارزیابی استراتژی‌های مدیریت و توسعه بیشتر به رویکرد بالا به پایین گرایش دارد. پروژه‌های مسکن قابل استطاعتی که فری و دیگران (2019) بررسی کردند، کاهش ریسک به طرق گوناگون وجود دارد. هدف این پروژه‌ها کاهش مدیریت ریسک مسکن است تا نرخ بازگشت سرمایه در مستغلات کمتر یا ناچیز شود (به‌طور مثال همبستگی‌ای میان تأخیر در پرداخت اجاره با جریمه و افزایش نرخ بازگشت یا رفتارهای غیراجتماعی دارد). این خطرات با ایجاد گروه‌های اجتماعی و اقتصادی ترکیبی از مستأجران و شرکت ساکنین در طراحی و ساخت پروژه‌ها و در نتیجه افزایش انسجام اجتماعی مطرح می‌شود.

۵. انگلستان: دسترسی به سرمایه خصوصی برای مسکن قابل استطاعت از طریق مشارکت میان انجمن‌های مسکن و مسئولان محلی

در بسیاری از کشورها، دولت‌ها از مشارکت مستقیم در تحویل مسکن قابل استطاعت عقب نشینی کردند. در انگلستان، شورای مسکن برای مدت زمانی طولانی مسئول قانونی الگوی مسکن اجتماعی بود تا مسکن با توجه به «حقِ خرید» و انتقال بازار مسکن به انجمن‌های مسکن، کاهش یافت. این وضعت براساس تحقیق موریسون[1] (2019) به شدت تغییر کرد.

مسئولان محلی‌ای که بدنبل مدل‌های خلاقانه تسهیل‌گری هستند در سراسر انگلستان افزایش یافته است، آن‌ها به مساله تأمین مسکن قابل استطاعت رسیدند. علاوه براین، دولت ملی می‌دانست که مسئولان محلی باید بخشی از راه حل برای کمک به بازار مسکن «شکست‌خورده» انگلستان باشند. بنابراین دولت مرکزی شروع به مقررات زدائی کرد تا سرمایه‌گذاران محلی مدل‌های متفاوت و جدیدی را ارائه کنند. نتیجه این امر، موج جدیدی است که تمایل مسئولان محلی برای ایجاد همکاری با سرمایه‌گذاران محلی در انجمن‌های مسکن غیرانتفاعی را بوجود آورد. بلاخص این انجمن‌ها به منابع تعاونی‌های محلی دسترسی داشتند و برای مسئولان محلی مجاز نبود. در نمونه بررسی شده موریسن، او نشان می‌دهد چگونه چارچوب قانونی دولت پادشاهی انگلستان تغییر می‌یابد و سرمایه‌گذاران چگونه این مدل‌های خلاقانه در میان سرمایه‌گذاران محلی و انجمن‌های مسکن کار می‌کند.

مسئولان محلی برایتون و هو[2] پیشگام شدند و اولین مدل از همکاری سرمایه‌گذاران با انجمن مسکن هید را برای ارائه ۱۰۰۰ مسکن قابل استطاعت منتشر کردند (Hyde. 2017). توسعه این مساکن برای خانوارهای درآمد پایین قابل حصول بود زیرا نرخ اجاره براساس حداقل دستمزد ملی تنظیم شده بود. این مدل همکاری با مسئولیت محدود[3] به‌طور ابتکاری منابع، هزینه‌های مشترک، خطرات و پاداش‌های مالی را در یک ظرف می‌گذاشت.

سایر مسئولان محلی مشتاق شدند تا چگونگی اجرای توافقات مشابه را با انجمن‌های مسکن فعال یاد بگیرند (Greater

1. Morrison
2. Brighton & Hove
3. limited liability partnership (LLP)

London Authority (GLA). 2017). به‌طور مشخص همکاری‌های با مسئولیت محدود می‌توانند خانه‌های با صاحبان مشترک، تخفیف کافی در اجاره، توسعه و بودجه را تنظیم کنند. که این متغیرها شرایط و اولویت‌های مختلف مسئولان محلی را منعکس می‌کند. پتانسیل مهمی در این مدل‌های مشارکت سرمایه‌گذاری وجود دارد که می‌تواند در سراسر اروپا از آن استفاده کرد. رهبری مشارکتی و سیاسی قوی در مسئولان محلی لازمه اجرای این مدل خلاقانه است (Town and Country Planning Association (TCPA). 2017). علاوه بر رهبری، این مدل‌ها حمایت قوی دولت از مسئولان محلی را نیاز دارد تا رهبری ساخت‌وساز خانه را دوباره به‌دست گیرند (Hackett, 2017).

تعداد بسیار متنوعی از مدل‌های مشارکت سرمایه‌گذاران برای بررسی وجود دارد. این گونه از مدل مشارکت سرمایه‌گذاران نه‌تنها مشارکت میان مسئولان محلی و انجمن‌های منفرد مسکن را به‌وجود می‌آورد بلکه مشارکت انجمن‌های مسکن چندگانه را به همراه دارد. خوراک بالقوه‌ای که این شرایط به سازمان‌های سرمایه‌گذاری میدهد، مدل‌های مشارکت سرمایه‌گذاران می‌تواند عدالت میان سرمایه‌گذاران را در حال حاضر یا بعدها به ارمغان بیاورد و منافع زیادی برای همه احزاب وجود دارد (Oxley et al., 2015).

این مدل‌های مشارکت سرمایه‌گذاران مسئولان محلی را قادر می‌سازد تا بهتر به نیازهای مسکن افراد محلی پاسخ بدهند. همچنین این مدل‌ها به مسئولان محلی اجازه می‌دهد تا افزایش ارزش زمین برای سرمایه‌گذاری‌های آینده را تضمین کنند (Hyde. 2017). فعالیت با این مدل‌ها وسیله‌ای مؤثر برای انجمن‌های مسکن و مسئولان محلی بوجودآورده تا اجاره خود را تعیین کند. تعیین اجاره توسط مسئولان محلی؛ چالش‌های جدیدی برای تصمیمات دولت ایجاد می‌کند. انجمن‌های مسکن تعهد کمتری به محدودیت‌های دولتی در سایر فعالیت‌های خود دارند. این درحالیست که در سایر کشورها، سازمان‌های غیرانتفاعی و عمومی همکاری تنگاتنگتری دارند و کنترل توسعه مسکن‌های جدید را به دست می‌گیرند. تأثیرگذاری این سازمان‌ها بوسیله شاغلان بخش خصوصی، بازیگران اصلی انتفاعی و صنعت ساخت خانه کاهش می‌یابد. در نتیجه این سازمان‌ها به دنبال اجرای نقشی مهم‌تر در مقیاس ارائه مسکن اجتماعی و کمک به شاهدان بازار «شکست‌خورده» مسکن در سراسر اروپا هستند (Morrison, 2019).

٦. بحث و نتیجه‌گیری

مهم‌ترین نتیجه این مقاله، تایید افزایش چندگانگی مسکن قابل استطاعت و عناصر تشکیل دهنده این بازار است که شامل دولت، توسعه، مدیریت و مالیه می‌شود. این همکاری در سه نمونه موردی بررسی شد که نماینده توافقات ابتکاری است که بازیگران بخش خصوصی و مالیه را در ارائه مسکن قابل استطاعت شامل می‌شود. در بخش انتهایی، ما برروی نتایج بدست آمده از این سه نمونه و باتوجه به دو زمینه اصلی مقاله تمرکز داریم: چگونه بازیگران خصوصی تشویق به مشارکت شدند و چگونه ارزش‌های مسکن عمومی توسط این توافقات تضمین شد. ما متوجه افزایش روش‌های چندگانه در نمونه‌های انتخابی شدیم. در نمونه مسکن وین، چندگانگی توسط برنامه دولت محلی و با ارائه وام ارزان و زمین برای کنسرسیوم بازیگران بخش خصوصی و بخش سوم تشویق شد. در ایتالیا، درگیر کردن ساکنین در توسعه و مدیریت مسکن (ایجاد «اجتماعی از ساکنین») برای افزایش انسجام اجتماعی و تقویت بخش اجاره مسکن استفاده شد. علاوه برآن، نمونه ایتالیا نشان داد چگونه تعاونی‌های سرمایه‌گذاری منجر به توسعه بخش تجاری مستغلات شده و می‌توانند ارائه کننده مسکن اجتماعی باشند. نمونه انگلستان نشان داد چگونه مدل سرمایه‌گذاری چندگانه میان انجمن‌های مسکن و مسولان محلی منجر به ایجاد فرصت‌های جدید برای ارائه مسکن قابل استطاعت و ایجاد فرصت‌هایی برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است.

با وجود آنکه نمونه‌ها به عنوان مثالی از افزایش نقش بازیگران خصوصی در مسکن قابل استطاعت است، نمونه‌ها بوضوح نشان دادند که دولت نقش مهم، مستمر و پررنگ در شکل‌گیری چارچوب مسکن قابل استطاعت دارد. هر سه نمونه نشان دادن خلاقیت در مسکن قابل استطاعت نیازمند حمایت دولت است. در طرح مسکن وین نقش خلاقانه دولت با زمین‌های دولتی و وام‌های دولتی کم‌بهره تایید شد. در ایتالیا، سرمایه‌گذاری در مسکن اجتماعی به عنوان بخشی از مشارکت دولتی مورد حمایت قرار گرفت. در انگلستان مشخص شد چگونه دولت محلی می‌تواند استراتژی‌های ناآشنایی با بازیگران غیرانتفاعی و خصوصی در ارائه مسکن قابل استطاعت داشته باشد.

نمونه‌های بررسی شده در این مقاله نشان دادند که خلاقیت در مسکن قابل استطاعت را می‌توان در تلفیق با سیاست‌های یکپارچه ملی، مسکن محلی و برنامه‌ریزی شهری دانست. دولت‌ها با جایگاه‌های متفاوت سلسله‌مراتبی خود می‌توانند موقعیتی مناسب برای ساخت پروژه‌های مسکن قابل استطاعت ایجاد کنند. این شرایط را دولت‌ها می‌توانند از طرق گوناگونی انجام بدهند: تنظیم قوانین و ضوابط، تجدیدنظر در ابزارهای برنامه‌ریزی شهری، فعالیت به عنوان شروع کننده، مدیر شبکه و قانونگزار بازار مسکن، ارتقای زیرساخت‌های شهر و ابداع استراتژی‌هایی برای عرضه زمین.

الگوهای چندگانه بررسی شده در این مقاله چندین نقطه مثبت دارند. این الگوها کمتر به حمایت‌های مالی حکومت وابسته هستند.اگر هدف الگوها خانوارهای با درآمد متوسط رو به پایین باشد و نه هسته‌ی سنتی و هدفِ گروه‌های مسکن اجتماعی، این الگوها مناسب است. مزایای دیگری نیز وجود دارد که شامل توزیع ریسک‌های مالی، توانمندسازی مستأجران و توسعه اجتماعات است.

با این وجود، خطراتی در حفظ ارزش‌های مسکن اجتماعی نظیر کیفیت، قابل استطاعت بودن و تخصیص مسکن برای گروه‌های هدف وجود دارد. هرچند توافقات دولت در کوتاه مدت این خطرات را کاهش می‌دهد ولی به نظر نمی‌رسد دولت بتواند مسکن قابل استطاعت و در دسترس را تضمین کند. همانطور که در ادامه این روند بازیگران فعال اجتماعی، مستأجران و بازیگران بازار وارد این بخش می‌شوند.

مجموعه برخی از خلاقیت‌ها موجب به چالش کشیدن ریشه‌های ارزش مسکن عمومی می‌شوند. بطور مثال در نمونه انگلستان مشخص شد که فعالیت با ابزار ویژه‌ای که هنوز بخشی از ضوابط دولت ملی نیست می‌تواند سیاست‌های آزاد برای مسئولان محلی و انجمن مسکن بوجود آورد. در نتیجه این دو گروه تعیین کننده ارزش‌های مسکن توسط استانداردهای محلی موجود در مسکن قابل استطاعت هستند. استانداردهایی که گاهاً تعریف حکومت ملی از قابل استطاعت بودن را به چالش می‌کشد (بطور مثال، استفاده از استاندارد حداقل دستمزد ملی برای قابل استطاعت بودن به جای استاندارد ۸۰٪ قیمت بازار که توسط دولت مرکزی استفاده می‌شود).

بسیاری از خلاقیت‌های بررسی شده در این مقاله و دیگر مطالعات بسیار جدید هستند و تأثیرات آنان بر دستیابی به مسکن قابل استطاعت هنوز محدود است یا کاملاً مشخص نیست. تحقیقات بیشتری برای انتقال این تجارب به دیگر موقعیت‌ها نیاز است. این نیاز فرصت مناسبی برای آزمایش و تجربه یادگیری فشرده را فراهم کرده است. تحقیقات دیگری نیز برای ارزیابی تأثیرات بلندمدت و افزایش درک ما از معیارهای موفقیت در همکاری چندگانه نیاز است. چه چیزهایی موانع و تسهیل کننده است؟ کدام انگیزه‌ها و ساز و کارهای اجباری در تضمین حضور بازیگران خصوصی در بلندمدت موفق است؟ در نهایت، نیاز برای مطالعات تطبیقی با هدف کنکاش و شناسایی فرصت‌های انتقال این نتایج وجود دارد. و همچنین نیازی برای ارزیابی عمیق‌تر هزینه‌ها و مزایای مدل‌های جدید ارائه مسکن وجود دارد.

منابع

- Anheier, H. (2011). Governance and Leadership in Hybrid Organisations. Comparative and Interdisciplinary, Perspectives (Background Paper), Centre for Social Investment. Heidelberg, Germany: University of Heidelberg.
- Bevir, M. (2013). Governance: A Very Short Introduction. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Billis, D. (2010). Hybrid Organizations and the Third Sector. Challenges for Practice, Theory and Policy, Billis, D., Ed., Basingstoke, UK: Palgrave Macmillan.
- Blessing, A. (2012). Magical or monstrous? Hybridity in social housing governance. Hous. Stud, (27): 189-207. [CrossRef]
- Brandsen, T., Van den Donk, W. & Putters, K. (2005). Griffins or Chameleons? Hybridity as a permanent and inevitable characteristic of the third sector. Int. J. Public Adm, (28): 749-765. [CrossRef]
- Buckingham, H. (2010). Capturing Diversity: A Typology of Third Sector Organisations' Responses to Contracting Based on Empirical Evidence from Homelessness Services, TSRC Working Paper 41. Birmingham, UK: TSRC.
- Clark, B.Y., Brudney, J.L. & Jang, S.G. (2013). Coproduction of Government Services and the New Information Technology: Investigating the Distributional Biases. Public Adm. Rev, (73): 687-701. [CrossRef]
- Czischke, D. & Van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and polices on affordable housing in England, Italy, Poland and the Netherlands. J. Hous. Built Environ, 1-21. [CrossRef]
- Czischke, D. (2009). Managing social rental housing in the EU: A comparative study. Int. J. Hous. Policy, (9): 121-151. [CrossRef]
- Czischke, D. (2017). Collaborative housing and housing providers: Towards an analytical framework of multistakeholder collaboration in housing coproduction. Int. J. Hous. Policy. [CrossRef]
- Czischke, D., Gruis, V. & Mullins, D. (2012). Conceptualising Social Enterprise in Housing Organisations. Hous. Stud, (27): 418-437. [CrossRef]
- Davies, J. (2002). The governance of urban regeneration: A critique of the 'governing without government' thesis. Public Adm, (80): 301-322. [CrossRef]
- Davies, J. (2011). Challenging Governance Theory. Bristol, UK: The Policy Press.
- De Bruijn, J.A. & Ten Heuvelhof, E.F. (1991). Sturingsinstrumenten voor de overheid, over complexe netwerken en een tweede generatie sturingsinstrumenten [Steering Instruments for the State, on Complex Networks and Second Generation Steering Instruments]. Leiden, The Netherlands: Stenfert Kroeze.
- Dunston, R., Lee, A., Boud, D., Brodie, P. & Chiarella, M. (2009). Co-Production and Health System Reform—Re-Imagining to Re-Making. Aust. J. Public Adm, (68): 39-52. [CrossRef]
- Elsinga, M. & Lind, H. (2013). The effect of EU-legislation on rental systems in Sweden and the Netherlands. Hous. Stud, (28): 960-970. [CrossRef]
- EU Urban Agenda Housing Partnership. (2017). Guidance Paper on EU Regulation & Public Support for Housing. Brussels, Belgium: EU Urban Agenda Housing Partnership.
- European Union. (2011). Cities of Tomorrow, European Union: Brussels, Belgium.
- Ferri, G., Pogliani, L. & Rizzica, C. (2019). Towards a collaborative way of living: innovating social and affordable housing in Italy. In Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives, Van Bortel, G., Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J., Pluijmers, B., Eds., Abingdon, UK: Routledge, Taylor and Francis Group, pp. 59-86.

- Greater London Authority (GLA). (2017). New Delivery Models. Available online: www.london.gov.uk/whatwe-do/housing-and-land/housing-and-land-publications/new-delivery-models-homes-londoners-sub (accessed on 6 March 2019).
- Gruis, V. & Nieboer, N. (2004). Asset Management in the Social Rental Sector. Policy and Practice in Europe and Australia in Europe and Australia, Gruis, V., Nieboer, N., Eds., Springer/Kluwer Academic Publishers: Dordrecht, The Netherlands.
- Hackett, P. (2017). Delivering the Renaissance in Council-Built Homes: The Rise of Local Housing Companies. London, UK: The Smith Institute.
- Haffner, M. & Boumeester, H. (2010). The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning? Hous. Stud, (25): 799-820. [CrossRef]
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M. & Van der Heijden, H. (2009). Bridging the Gap between Social and Market Rented Housing in Six European Countries? Amsterdam, The Netherlands: IOS Press under the imprint of Delft University Press.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Tang, C. & Oxley, M. (2015). Institutional Investment in Social Rental Housing–France, the Netherlands and the United Kingdom Explored. In Proceedings of the ENHR 2015 Conference Housing and Cities in a time of change: Are we focusing on People? Lisbon, Portugal, 1 July 2015.
- Hoekstra, J. (2010). Divergence in European Welfare and Housing Systems. Ph.D. Thesis, Delft, The Netherlands: Delft University.
- Hoekstra, J. (2013). Affordable Rental Housing Produced by Private Rental Landlords: The Case of France, Paper Written as Part of the Project on Boosting the Supply of Affordable Rented Housing: Learning from Other Countries, Centre for Comparative Housing Research De Montfort University: Leicester, UK, Places for People: London, UK.
- Hyde. (017). Brighton-Hove to Get 1,000 Affordable Homes. Available online: www.hyde-housing.co.uk/news/building-homes/brighton-hove-to-get-1-000-affordable-homes/ (accessed on 12 February 2019).
- Jones, P. & Evans, J. (2006). Urban renewal, governance and the state: Exploring notions of distance and proximity. Urban Stud, (43): 1491-1509. [CrossRef]
- Koffijberg, J. (2005). Getijden Van Beleid: Omslagpunt in Volkshuisvesting. Over De Rol Van Hiërarchie En Netwerken Bij Grote Veranderingen. [Tides of Policy: Turning Points in Public Housing. On the Role of Hierarchy and Networks in the Management of Change]. Delft, The Netherlands: Delft University Press.
- Krokfors, K. (2012). Co-Housing in the Making. Built Environ, (38): 309-314. [CrossRef]
- Large European Cities. (2013). Resolution for Social Housing in Europe. Available online: https://www.eesc.europa.eu/resources/docs/resolution-for-social-housing-in-europe.pdf (accessed on 18 February 2019).
- Morrison, N. (2019). Innovative affordable housing finance delivery model in England. In Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives, Van Bortel, G., Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J., Pluijmers, B., Eds., Abingdon, UK: Routledge, Taylor and Francis Group, pp. 230-242.
- Mullins, D. (2006). Exploring change in the housing association sector in England using the Delphi method. Hous. Stud, (21): 227-251. [CrossRef]
- Mullins, D., Czischke, D. & Van Bortel, G. (2012). Exploring the Meaning of Hybridity and Social Enterprise in Housing Organisations. Hous. Stud, (27): 405-417. [CrossRef]
- Mundt, A. & Amman, W. (2019). "Wiener Wohnbauinitiative": A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives, Van Bortel, G., Gruis, V.,

Nieuwenhuijzen, J., Pluijmers, B., Eds., Abingdon, UK: Routledge, Taylor and Francis Group, pp. 187-208.
- Osborne, S. (2010). Delivering Public Services: Time for a New Theory? Public Manag. Rev, (12): 1-10. [CrossRef]
- Osborne, S. (Ed.) (2010). The New Public Governance, Emerging Perspectives on the Theory and Practice of Public Governance. New York, NY, USA: Routledge.
- Oxley, M., Brown, T., Richardson, J. & Lishman, R. (2014). Boosting the Supply of Affordable Rented Housing: Learning from Other Countries. Leicester, UK: De Montfort University and Places for People.
- Oxley, M., Tang, C., Lizieri, C., Mansley, N., Mekic, D., Haffner, M. & Hoekstra, J. (2015). Prospects for Institutional Investment in Social Housing. London, UK: Investment Property Forum.
- Pestoff, V. (1992). Third Sector and co-operative services: An alternative to privatisation. J. Consum. Policy, (15): 21-45. [CrossRef]
- Pestoff, V. (2006). Citizens as Co-Producers of Welfare Services: Preschool Services in Eight European Countries. Public Manag. Rev, (8): 503-519. [CrossRef]
- Pestoff, V. (2008). A Democratic Architecture for the Welfare State: Promoting Citizen Participation, the Third Sector and Co-Production. New York, NY, USA: Routledge.
- Pestoff, V. (2014). Collective Action and the sustainability of Co-production. Public Manag. Rev, (16): 383-401.[CrossRef]
- Rhodes, M.L. & Mullins, D. (2009). Market Concepts, Coordination Mechanisms and New Actors in Social Housing. Eur. J. Hous. Policy, (9): 107-119. [CrossRef]
- Rhodes, R. (1997). Understanding Governance, Policy Networks, Governance, Reflexivity and Accountability. Milton Keynes, UK: Open University Press.
- Scharpf, F.W. (Ed.) (1993). Coordination in hierarchies and networks. In Games in Hierarchies and Networks, Analytical and Empirical Approaches to the Study of Governance Institution. Boulder, CO, USA: Westview Press.
- Scott, W.R. (2001). Institutions and Organisations. 2nd ed.. London, UK: Sage.
- Tang, C., Oxley, M. & Mekic, D. (2017). Meeting commercial and social goals: Institutional investment in the housing association sector. Hous. Stud, (32): 411-427. [CrossRef]
- Thornton, P.H. (2004). Markets from Culture. Institutional Logics and Organisational Decisions in Higher Education Publishing. Stanford, CA, USA: Stanford University Press.
- Town and Country Planning Association (TCPA). (2017). How Can Councils Secure the Delivery of More Affordable Homes? New Models, Partnerships and Innovations. London, UK: TCPA.
- Tummers, L. (2015). Introduction to the special issue: Towards a long-term perspective of self-managed collaborative housing initiatives. Urban Res. Pract, (8): 1-4. [CrossRef]
- Van Bortel, G. & Elsinga, M. (2007). A Network Perspective on the Organization of Social Housing in the Netherlands: The Case of Urban Renewal in The Hague. Hous. Built Environ, (24): 93-101. [CrossRef]
- Van Bortel, G. & Gruis, V. (2019). Nieuwenhuijzen, J., Pluijmers, B. Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives. Abingdon, UK: Routledge, Taylor and Francis Group.
- Van Bortel, G. (2016). Networks and Fault lines. A network perspective on the Role of Housing Associations in Neighbourhood Renewal. Ph.D. Thesis, Delft Universtity of Technology. Delft, The Netherlands: AB+E Press.
- Van Bortel, G. (2017). Sociale Huisvesting en de invloed van de EU-staatssteunregels [Social housing and the impact of EU State Aid rules]. In Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porcelain [Twenty Years Flemish Housing Code: How Strong is Porcelain], Hubeau, B., Vandrom-

me, T., Eds., Die keure: Brugge, Belgium, 241-255.
- Verhoeven, I. & Tonkens, E. (2013). Talking Active Citizenship: Framing Welfare State Reform in England and the Netherlands. Soc. Policy Soc, (12): 415-426. [CrossRef]
- Voorberg, W., Bekkers, V. & Tummers, L. (2014). A Systematic Review of Co-Creation and Co-Production: Embarking on the social innovation journey. Public Manag. Rev, (17): 1333-1357. [CrossRef]
- Zijderveld, A.C. (1999). The Waning of the Welfare State: The End of Comprehensive State Succor. New Brunswick, NB, Canada: Transaction Publishers.

نوسازی
سازمان نوسازی شهر تهران
www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

عوامل کلیدی موفقیت شراکت‌های عمومی-خصوصی در ارائه طرح‌های مسکن قابل استطاعت تانزانیا (مطالعه کیفی)[1]

نویسندگان: نیما کاویشه، نیکولاس چیلش

مترجم: محمود پورسراجیان

شماره مقاله: ۰۵۵۰۴

چکیده

هدف: این مقاله درصدد شناسایی عوامل کلیدی موفقیت و زمینه‌های کلیدی برای بهبود شراکت‌های عمومی-خصوصی در پروژه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت در کشور تانزانیا به‌عنوان مطالعه موردی است. **طرح پژوهش/ روش/ رویکرد:** مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۱۰ نفر از مسئولین بخش دولتی و خصوصی در تانزانیا انجام شد. داده‌های جمع‌آوری شده و متن مصاحبه‌ها با استفاده از روش استاندارد تحلیل محتوای کیفی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. **یافته‌ها:** یافته‌ها ۶ عامل «تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی»، «بازدید و بازبینی اداری و غیراداری از محل»، «پشتیبانی و تضمین دولتی»، «انجام بررسی‌ها و برقراری تعادل از مرحله طراحی تا مرحله ساخت‌وساز»، «بازبینی دقیق طرح پیشنهادی پروژه شراکت عمومی-خصوصی» و «اعتماد و شرافت» را به‌عنوان مهم‌ترین عوامل کلیدی موفقیت معرفی می‌کند. نگاشت عوامل کلیدی موفقیت در چرخه پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی نشان می‌دهد که بیشتر در سه مرحله «ساخت» (n = 11)، «آماده‌سازی» (n = 10) و «اجرا» (n = 9) بروز می‌کنند. **استفاده عملی:** شناسایی این عوامل کلیدی موفقیت، به عاملین پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در اجرای موفقیت‌آمیز آن در طرح‌های مسکن قابل استطاعت کمک خواهد کرد. علاوه بر این، امکان گنجاندن آنها در توسعه آتی چارچوب مفهومی شراکت عمومی-خصوصی در تأمین مسکن قابل استطاعت وجود دارد. بنابراین، بر اساس عوامل کلیدی موفقیت به‌دست‌آمده، دولت و سیاست‌گذاران می‌توانند از یافته‌ها به‌عنوان پایه‌ای برای بررسی مجدد سیاست و مقررات پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی موجود و تأمل در وضعیت موجود، با هدف بهبود ارائه پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در آینده استفاده کنند. **اصالت/ ارزش:** این مقاله با استفاده از تحلیل محتوای هدایت‌شده برای شناسایی و فهم عوامل کلیدی موفقیت و زمینه‌های کلیدی بهبود شراکت‌های عمومی-خصوصی در طرح‌های مسکن قبل استطاعت در بخش مسکن تانزانیا، اولین مطالعه تجربی را ارائه می‌دهد. در کشورهای در حل توسعه مانند تانزانیا این موضوع کمتر بررسی شده است.

کلیدواژه‌ها: تانزانیا، عوامل کلیدی موفقیت، شراکت عمومی-خصوصی، طرح‌های مسکن قابل استطاعت، بخش‌های عمومی و خصوصی.

[1]. Kavishe, N. & Chileshe, N. (2019). Critical success factors in public-private partnerships (PPPs) on affordable housing schemes delivery in Tanzania: A qualitative study. *Journal of Facilities Management*, 17(2): 188-207.

۱. مقدمه

تانزانیا که رسماً جمهوری متحده تانزانیا نامیده می‌شود، جمعیتی برابر با ۵۵/۵۷ میلیون نفر دارد و مساحت ۹۴۷۳۰۰ کیلومتر مربع (۳۶۵۸۰۰ مایل مربع) را پوشش می‌دهد. اما نسبت به اکثر کشورهای در حال توسعه، رشد جمعیت و شهرسازی از جمله چالش‌هایی هستند که این کشور آفریقای شرقی را با کمبود فعلی مسکن مواجه کرده‌اند، که این کمبود به صورت سه میلیون مسکن نشان داده می‌شود و با سرعت ۲۰۰۰۰۰ مسکن در سال افزایش می‌یابد (NHC, 2010). بدین ترتیب، تأمین مسکن در تانزانیا همپای روال رشد شهری است. به‌نحوی مشابه، سرشماری سال ۲۰۱۲ نشان داد که جمعیت تانزانیا از سال ۱۹۶۷ سه برابر شده است و همچنان رو به افزایش است.

برای کاهش رشد جمعیت و پیامدهای متعاقب کمبود مسکن، تانزانیا هم مانند اکثر دولت‌ها در کشورهای در حال توسعه، ترغیب شده است تا راهبرد محبوب شراکت عمومی–خصوصی را به‌عنوان راه‌حلی برای ارائه پروژه‌های مسکن ارزان/مقرون‌به‌صرفه به قشر کم‌درآمد به کار گیرد (Trangkanont & Charoenngam, 2014). این‌ها همان پروژه‌های (مسکنی) هستند که دولت‌ها نتوانستند تحویل دهند. اما شراکت‌های عمومی–خصوصی در مقایسه با فرایند سنتی تهیه، بسیار پیچیده‌تر هستند، و به میزان زیادی از آماده‌سازی، آموزش و تجربه و نیز مهارت‌های خوب نظارت و مدیریت نیاز دارند (Moskalyk, 2011). به همین دلیل مقالات به خوبی به شراکت عمومی–خصوصی استناد کرده‌اند. برای مثال، در نیجریه، سودآفرینی انگیزه‌ای مشترک برای شرکای عمومی و خصوصی بود؛ لذا، محال بود که گروهای کم‌درآمد از پسِ خرید پروژه‌های شراکت مسکن عمومی–خصوصی برییایند (Ukoje & Kanu, 2014). برعکس، به گفته بانک جهانی، شراکت‌های عمومی–خصوصی اگر به خوبی اجرا شوند، می‌توانند به حل مشکل زیربنای ناکافی که رشد اقتصادی را به ویژه در کشورهای در حال توسعه محدود کرده است، کمک کنند (World Bank, 2016).

یک مطالعه از آکینتویی و کوماراسوامی[1] (2016) پژوهش بیش‌تری درباره شراکت عمومی–خصوصی انجام داد و هفت مضمون پژوهشی را شناسایی کرد که مستلزم تحقیق بیش‌تری هستند. بر خلاف این کارها، مطالعات تجربی شراکت عمومی–خصوصی در کشورهای در حال توسعه، به ویژه تانزانیا، ناکافی هستند. بنابراین این مطالعه عوامل اساسی موفقیت را برای اجرای شراکت‌های عمومی–خصوصی در طرح‌های مسکن ارزان تانزانیا بررسی خواهد کرد. به‌علاوه، با وجود افزایش مطالعات درباره عوامل اساسی موفقیت برای اجرای شراکت عمومی–خصوصی در اقتصادهای توسعه یافته و در حال توسعه، اکثر شکست‌های شراکت عمومی–خصوصی ناشی از تخصیص نامناسب ریسک و کمبود اطلاعات درباره عوامل موفقیت در کشورهای خاص است (Chou & Pramudawardhani, 2015). به نحوی مشابه، مطالعات محدودی وجود دارند که مربوط به مرحله عملی شدن (Ng *et al*., 2012) و عوامل اساسی موفقیت شراکت عمومی–خصوصی در کشورهای در حال توسعه هستند (Osei-Kyei & Chan, 2015). بنابراین، ابتدا باید به برنامه پژوهشی و شکاف‌هایی از دانش که آکینتویی و کوماراسوامی (2016) و مطالعات پیشینی مانند تانگ[2] و همکاران (2010) شناسایی کردند، پاسخ داد. سپس باید دانش تثبیت شده را انتخاب کرد و بعداً آن را با یافته‌های تجربی به دست آمده از دیگر کشورهای در حال توسعه مقایسه کرد.

اکثر کشورهای در حال توسعه مانند نیجریه (Babatunde *et al*., 2012; Famakin *et al*., 2012)، غنا (Kwofie *et al*., 2016; Osei-Kyei & Chan, 2017)، مالزی (Abdul-Aziz & Kassim, 2011; Ismail, 2013)، هند (Sengupta, 2006)، مالدیو (Yamin & Sim, 2016) و نیز تانزانیا (Kavishe & An, 2016; Kavishe *et al*., 2018) و اقتصادهای

---
[1]. Akintoye & Kumaraswamy
[2]. Tang

نوظهوری مانند چین (Chan *et al.*, 2010) از جمله نمونه‌هایی هستند که شراکت عمومی-خصوصی را در تهیه مسکن به کار بردند. اما، این کشورها نسبت به کشورهایی که در پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی مسکن خود شکست خوردند، نتایج متفاوتی را تجربه کردند. به علاوه، از روی مرور مقالات، باید به این نکته اشاره کرد که تانزانیا مدارک تجربی کافی ندارد که چگونه بخش خصوصی و عمومی بهتر آماده می‌شوند که ایده‌ها، فرایندها یا محصولات جدیدی مانند شراکت‌های عمومی-خصوصی، و لذا نیاز به شناسایی ضرورت عوامل اساسی موفقیت را پذیرش یا اجرا کنند تا برخلاف کشورهای مذکور، پروژه‌های شراکت‌های عمومی-خصوصی را برای کسب نتایج بهتر در پروژه‌های مسکن شراکت عمومی-خصوصی به عهده بگیرند یا اجرا کنند. و ثانیاً دست به «اجرای طرح‌ریزی» عوامل اساسی موفقیت بزنند که برای طول عمر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی شناسایی شدند. بنابراین، این مطالعه قصد دارد که شکاف دانش را پل بزند.

با در نظر گرفتن سابقه و تکیه بر فراخوانی‌های مجدد و دسته‌بندی هفت مضمون پژوهشی برای پژوهش بیش‌تر درباره شراکت عمومی-خصوصی (Akintoye & Kumaraswamy, 2016)، آشکارا نیاز هست که به مطالعات تجربی شراکت عمومی-خصوصی دست زد. بنابراین، در پاسخ به برنامه پژوهش شناسایی شده و شکاف‌های دانش پیرامون مضمون چهارم، یعنی «سیاست جمعی و روابط و رفتارهای بخش خصوصی/ عمومی»، اهداف اصلی این پژوهش دو بخش هستند:

۱) شناسایی و دسته‌بندی عوامل اساسی موفقیت برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی در پروژه‌های ارائه طرح مسکن ارزان تانزانیا؛ و

۲) به عهده گرفتن طرح‌ریزی عوامل اساسی موفقیت که برای طول عمر پروژه در پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی شناسایی شدند.

برای رسیدن به این اهداف، ابتدا یک مرور جامع و کلی از مقالات درباره عوامل اساسی موفقیت در اجرای شراکت عمومی-خصوصی دارای اقتصادهای توسعه یافته و در حال توسعه انجام شد، و سپس یک رویکرد کیفی آن مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمندی را که دست‌اندرکاران بخش عمومی و خصوصی در تانزانیا، یک کشور در حال توسعه، انجام دادند، با هم مقایسه کرد.

داده‌ها برای الگوی پاسخ‌ها و نیز عوامل اساسی موفقیت مطلوب بررسی شدند در نهایت، تحلیل محتوا برای شناسایی الگوهای جدید عوامل اساسی موفقیت به کار رفت. داده‌هایی مانند شناسایی این عوامل اساسی موفقیت که این پژوهش آشکار کردند، از طریق بهبود آمادگی سازمان، از دست‌اندرکاران شراکت عمومی-خصوصی پشتیبانی کردند تا به خوبی پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در طرح‌های مسکن ارزان را در کشورهای در حال توسعه مانند تانزانیا اجرا کنند. این مطالعه نقش‌های مهمی برای پژوهش و دست‌اندرکاران در یک زمینه پژوهش شده ایفا می‌کند، و مهم‌تر اینکه، برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی، می‌توان عوامل اساسی شناسایی شده برای موفقیت را برای توسعه چارچوب‌های آینده به کار برد. مهم‌تر از همه، عوامل اساسی شناسایی شده برای موفقیت، مختص به شرایط تانزانیا هستند، که از این لحاظ مهم هستند که اثبات می‌کنند که چرا برای پیشرفت شراکت عمومی-خصوصی، فعالیت‌های مختلف و درجات گوناگون موفقیت شراکت‌های عمومی-خصوصی در کشورها، محرک‌های گوناگونی وجود دارند (Akintoye & Kumaraswamy, 2016). نیاز به شناسایی و بسترسازی پژوهش نیز در چشم‌اندازهای پروژه‌های توسعه بین‌المللی مورد تأکید قرار گرفته‌اند (Ika & Donnelly, 2017). یافته‌های این مطالعه کمک می‌کنند که بتوان درس‌هایی از بازارهای نوظهور و اقتصادهای در حال توسعه یاد گرفت.

۲. ادبیات موضوع

برای کمک به بررسی ضرورت عوامل اساسی موفقیت برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی در پروژه‌های ارائه مسکن

تانزانیا، باید مفهوم «عوامل اساسی موفقیت» را تعریف کرد. روچارت[1] (۱۹۷۹ مذکور در Chen, 1999) نخستین کسی بود که مفهوم عوامل اساسی موفقیت را تعریف کرد. این‌ها به این صورت تعریف شدند: «تعداد محدودی از زمینه‌هایی که اگر نتایج در آن‌ها، رضایت‌بخش باشد، کارکرد رقابتی موفقیت‌آمیزی را برای سازمان تضمین خواهند کرد». اما از دیدگاه شراکت عمومی-خصوصی، چنانکه اوسی-کی[2] و همکاران (2017a) بیان کردند، دو مفهوم از عوامل اساسی موفقیت و ضوابط موفقیت در رسیدن به موفقیت مهم هستند و باید پشت سر هم در نظر گرفته شوند. جدول ۱ خلاصه‌ای از مطالعات منتخب درباره عوامل اساسی موفقیت برای اجرا یا پذیرش شراکت عمومی-خصوصی را ارائه می‌کند. ضوابط برای شمول مطالعات درباره شراکت‌های عمومی-خصوصی موجود در جدول ۱ مبتنی بر سطح کارکشتگی شراکت‌های عمومی-خصوصی در کشورهای توسعه یافته و فراوانی و موفقیت در پذیرش پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی به ویژه برای کشورهای در حال توسعه بودند. برای مثال، در بستر آفریقا، مطالعه شارما[3] (2012) نیجریه و آفریقای جنوبی را به‌عنوان کشورهای آفریقایی باتجربه در نظر گرفتند، بر این اساس که در طی سال‌ها حداقل یک پروژه موفق در شراکت عمومی-خصوصی داشتند، حال آنکه بانک جهانی (2016) پی برد که نیجریه و آفریقای جنوبی بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری را در بخش‌های انرژی و حمل‌ونقل داشتند. همین مطالعه غنا را در رتبه چهارم قرار داد، و اخیراً شماری از مطالعات درباره شراکت‌های عمومی-خصوصی عمدتاً از نیجریه (Babatunde *et al*., 2012; Famakin *et al*., 2012; Babatunde *et al*., 2016; Babatunde & Perera, 2017a, 2017b) و غنا (Osei-Kyei & Chan, 2015; Osei-Kyei *et al*., 2017a, 2017b; Ameyaw & Chan, 2016) انجام شدند. به همین ترتیب، بانک جهانی (2016) کشورهای برزیل، هند، چین، مکزیک و ترکیه را به‌عنوان بزرگ‌ترین بازارهای نوظهوری به رسمیت شناخت که شراکت‌های عمومی-خصوصی را به کار برده‌اند، حال آنکه چو و پراموداواردهانی[4] (2015) هند و کره جنوبی را مستثنا می‌کنند که در آن‌ها، شراکت‌های عمومی-خصوصی در ناحیه آسیا و اقیانوسیه موفق بوده است. به همین دلیل، کشورهای در حال توسعه زیر در آفریقا مانند نیجریه و غنا در جدول ۱ جای می‌گیرند. همین استدلال برای مطالعات منتخب برگرفته از هند (Sengupta, 2006; Gupta *et al*., 2013)، چین (Qiao *et al*., 2001; Zhang, 2005; Meng *et al*., 2011; Chan *et al*., 2010)، مالزی (Abdul-Aziz & Kassim, 2011; Ismail, 2013; Hashim *et al*.,2016) به کار می‌رود. مطالعات دیگر برگرفته از کشورهای دارای شراکت کارکشته عمومی-خصوصی مانند بریتانیا (Bing *et al*., 2015) و استرالیا (Wilson *et al*., 2010; Cheung *et al*., 2012) که در جدول ۱ ذکر نشدند، در بحث کلی (بیرون از جدول) جای می‌گیرند و این شامل مطالعات منتخبی از دیگر کشورهای در حال توسعه مانند لیتوانی و امارات متحده عربی (Almarri & Boussabaine, 2017; Almarri & Abuhijleh, 2017) است.

مطالعات دیگری از جمله بینگ و همکاران (2005) در جدول ۱ فهرست‌بندی نشدند. برای مثال، مطالعه بریتانیایی از بینگ و همکاران (2005) با استفاده از تحقیق پرسشنامه‌ای و تحلیل عامل، اهمیت نسبی ۱۸ عامل اساسی موفقیت را برای پروژه‌های ساخت‌وساز شراکت عمومی-خصوصی/ ابتکار تأمین مالی خصوصی[5] در بریتانیا بررسی کرد. نتایج نشان دادند که سه عامل مهم عبارت‌اند از: «کنسرسیوم خصوصی قوی و خوب»، «تخصیص مناسب ریسک» و «بازار مالی موجود». تحلیل عامل نشان داد که گروه‌بندی‌های عامل مناسب برای ۱۸ عامل اساسی موفقیت عبارتند از: تهیه کارآمد، توانایی اجرای پروژه، تضمین دولتی، شرایط اقتصادی مطلوب و بازار مالی موجود. به همین ترتیب، علاوه بر عوامل اساسی موفقیت که مطالعات ترکیبی فهرست‌بندی‌شده

[1]. Rochart
[2]. Osei-Kyei
[3]. Sharma
[4]. Chou & Pramudawardhani
[5]. Public–private partnership (PPP)/ private finance initiative (PFI)

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی
www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

بریتانیا از بلک و همکاران (2000)؛ آکینتونه و همکاران (2003) و بینگ و همکاران (2005) طرح‌ریزی کردند، همین مطالعات عوامل اساسی موفقیت زیر را نیز به رسمیت شناختند: انسجام، گرایش انعطاف‌پذیر و اعتماد.

جدول ۱. خلاصه‌ای از ادبیات انتخاب‌شده در مورد عوامل اساسی موفقیت برای پذیرش پروژه‌های شراکت عمومی–خصوصی

		منابع														
شماره	عوامل اساسی موفقیت	۱*	۲	۳	٤	٥	٦	٧	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	شماره	F (%)
۱	شرایط اقتصاد کلان پایدار	■	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■	۱۱	۸۴/۶
۲	چارچوب مطلوب و قانونی	■	■		■	■	■	■	■			■	■	■	۱۱	۸۴/۶
۳	سیاست اقتصادی درست	■	■		■	■		■	■						۶	۴۶/۲
۴	بازار مالی موجود یا حضور بازار مالی مناسب	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	۱۲	۹۲/۳
۵	اهداف چند منفعتی	■			■	■		■	■	■		■	■	■	۸	۶۱/۵
۶	تخصیص ریسک مناسب و تسهیم ریسک	■	■		■	■	■	■	■	■		■	■		۱۰	۷۶/۹
۷	تعهد و مسئولیت در قبال بخش‌های عمومی و خصوصی	■			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	۱۱	۸۴/۶
۸	کنسرسیوم خصوصی قوی و خوب/ شریک خصوصی توانمند	■		■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	۱۱	۸۴/۶
۹	نظارت خوب	■			■	■		■	■						۵	۳۸/۵
۱۰	عملی بودن پروژه به لحاظ فنی	■				■	■	■	■	■			■		۷	۵۳/۸
۱۱	اختیار مشترک میان بخش‌های عمومی و خصوصی	■			■	■		■	■			■			۶	۴۶/۲
۱۲	پشتیبانی سیاسی	■	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■	۱۱	۸۴/۶
۱۳	پشتیبانی اجتماعی	■			■			■	■	■				■	۶	۴۶/۲
۱۴	نمایندگی عمومی سازمان‌یافته و متعهد	■			■	■		■	■	■	■	■		■	۹	۶۹/۲
۱۵	فرایند تهیه مقرون‌به‌صرفه (به اندازه کافی مشتری داشته باشد)	■	■			■		■	■	■			■		۷	۵۳/۸
۱۶	فرایند ایجاد وضوح (فرایند باز و عمومی انجام می‌شود)	■			■	■	■	■	■	■			■		۸	۶۱/۵
۱۷	درگیری دولتی از راه ضمانت دادن	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	۱۳	۱۰۰
۱۸	برآورد کامل (مفصل) و واقع‌گرایانه از هزینه و مزایا	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	۱۳	۱۰۰
۱۹	گشودگی و برقراری ارتباط دائمی			■		■	■						■		۴	۳۰/۸
۲۰	سودآوری پروژه			■	■	■				■	■	■	■	■	۸	۶۱/۵
۲۱	اجتماع و رابطه قوی			■		■							■		۳	۲۳/۱

یادداشت‌ها: ۱. چان و همکاران (2010)؛ ۲. باباتونده و همکاران (2012)[a]؛ ۳. اوسی–کی و چان (2015)[a]؛ ۴. الماری و بوسابین (2017)؛ ۵. اوسی–کی و چان (2017)[a]؛ ۶. مطالعات ترکیبی بریتانیا (Black *et al*., 2000; Akintoye *et al*., 2003; Bing *et al*., 2005)؛ ۷. بینگ و همکاران (2005)؛ ۸. اسماعیل (2013)؛ ۹. کوفی و همکاران (2016)[a]؛ ۱۰. سنگوپتا (2006)؛ ۱۱. ژانگ (2005)؛ ۱۲. عبدالعزیز (2010)؛ ۱۳. ژائو و همکاران (2010). [b] اینجا «F» تعداد دفعات تکرار عامل اساسی موفقیت است که به صورت درصد در مطالعات مرور شده بیان می‌شود؛ [*] این عوامل اساسی موفقیت در پنج گروه زیر دسته‌بندی شدند: محیط اقتصاد کلان پایدار؛ مسئولیت مشترک میان بخش‌های عمومی و خصوصی، فرآیند تهیه شفاف و مؤثر، محیط پایدار و سیاسی، و کنترل مدبرانه دولت، [a] مطالعه ویژه آفریقایی، مطالعه مرور مقالات.

فاماکین[1] و همکاران (2012) ۲۱ عامل اساسی موفقیت برای پروژه‌های ساخت‌وساز با سرمایه‌گذاری مشترک در مورد نیجریه را به رسمیت شناختند که به قرار زیر هستند: سازگاری اهداف، درک متقابل، توافق بر سر قرارداد، برقراری ارتباط، تجربه شریک، تعهد، همکاری، ثبات مالی، ضوابط برای انتخاب شریک، هماهنگی، اعتماد میان شریکان، کنترل مدیریت، کنترل سهام، شفاف‌سازی اختلاف، انگیزه، منابع انسانی کارآمد، ساختار سازمانی، درک فرهنگی، انتقال دانش و سازگاری با شرکت‌های شریک.

در مورد هند، گوپتا و همکاران از یک تحقیق پرسشنامه‌ای ساختارمند برای شناسایی و دسته‌بندی عوامل اساسی موفقیت برای پروژه‌های ساخت–اجرا–واگذاری استفاده کردند. مطالعه نتیجه گرفت که پنج عامل برتری که برای موفقیت پروژه‌های ساخت–اجرا–واگذاری در هند لازم بودند، عبارت‌اند از: قرارداد امتیاز، دوره کوتاه ساخت‌وساز، روال انتخاب امتیاز رسمی، تقاضای

[1]. Famakin

بلندمدت کافی و جریان نقدینگی کافی. مثال دیگری از مطالعات مربوط به عامل اساسی موفقیت در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته برگرفته از اندونزی، تایوان، لیتوانی، امارات متحده عربی، چین و استرالیا است. برای مثال، ویبووو و آلفن[1] (2015) از تحلیل شکاف استفاده کردند و ۴۰ عامل احتمالی موفقیت را شناسایی کردند، که ۱۶ عامل از آن‌ها به‌عنوان عوامل اساسی موفقیت برای بهبود شراکت‌های عمومی-خصوصی در پروژه‌های زیربنا در مورد اندونزی شناسایی شدند. این عوامل اساسی موفقیت نیز به پنج دسته «آماده‌سازی قانونی و مجاز»، «چارچوب سیاسی»، «ظرفیت بخش عمومی»، «آماده‌سازی و برنامه‌ریزی پروژه»، «تهیه پروژه»، و «تنظیم قرارداد» تقسیم‌بندی شدند. به همین ترتیب، در لیتوانی، که یک کشور در حال توسعه نیز هست، گودینه[2] و همکاران (2013) فهرست جامعی از عوامل اساسی موفقیت را برای یک پروژه ساخت‌وساز شناسایی کردند. در حالی که این مطالعه مربوط به شراکت عمومی-خصوصی نبود، ولی ۱۰ عامل زیر را در پروژه داشت: از شایستگی مدیر پروژه، شایستگی اعضای تیم مدیریت پروژه، مهارت‌های هماهنگی مدیر پروژه، اهداف/ مقاصد واضح و دقیق مشتری، ارزش پروژه، تجربه پیشین مرتبط اعضای تیم مدیریت پروژه، مهارت‌های سازمانی مدیر پروژه، حل اختلاف کارآمد و زمانمند مدیر پروژه، توانایی مشتری برای تصمیم‌گیری زمانمند و تجربه مدیر پروژه به‌عنوان مهم‌ترین عامل موفقیت. به همین گونه، هسوه و چانگ[3] (2017) عواملی را شناسایی و اولویت‌بندی کرد که نقشی اساسی در موفقیت پروژه‌های زیربنایی شراکت عمومی-خصوصی در تایوان ایفا کردند. مطالعه اثبات کرد که با استفاده از تحلیل عامل، چهار گروه اصلی زیر استخراج شدند: «چارچوب‌های قانونی پشتیبان»، «محیط سرمایه‌گذاری مطلوب»، «انتخاب پروژه‌های مناسب شراکت عمومی-خصوصی» و «پشتیبانی عمومی».

الماری و بوسابین (2017) عوامل اساسی موفقیت را بررسی و اثبات کردند که پیش‌بینی کنندگان خوب عملکرد پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در چارچوب ضوابط موفقیت در امارات متحده عربی و بریتانیا بودند. این مطالعه در میان متخصصان شراکت عمومی-خصوصی از بریتانیا و امارات متحده عربی مدیریت شد و نتیجه گرفت که «عملی بودن پروژه به طور فنی، پشتیبانی اجتماعی، و برآور بازار مالی محلی» به طور چشمگیری در عملکرد زمانی نقش دارند، در حالی که برآورد هزینه/منافع مفصل به طور چشمگیری در هزینه، زمان و کیفیت عملکرد سهیم بودند. از منظر کشورهای در حال توسعه، شماری از مطالعات استرالیایی مانند جفریز[4] و همکاران (2012)، چیونگ و همکاران (2012) عوامل اساسی موفقیت زیر را به رسمیت شناختند: «کنسرسیوم قوی و خصوصی»، «روال اختیار و اجازه کارآمد»، «نوآوری در راهبردهای تأمین بودجه»، «تعهد و مسئولیت میان طرفین»، «تخصیص ریسک مناسب و تسهیم ریسک» و «نظارت خوب و عملی بودن پروژه به لحاظ فنی».

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

اما جدول ۱ نشان می‌دهد که عوامل اساسی موفقیت برای پذیرش پروژه‌های شراکت‌های عمومی-خصوصی تنها محدود به اقتصادهای در حال توسعه نیستند، بلکه بر کشورهای توسعه یافته‌ای مانند استرالیا و بریتانیا نیز تأثیر می‌گذارند (Osei-Kyei & Chan, 2015). همچنین مشاهده شده است که عوامل اساسی موفقیت موجود در شراکت‌های عمومی-خصوصی به طور گسترده مورد پژوهش قرار می‌گیرند، و در سراسر مقالات، دو نوع مطالعه درباره عوامل اساسی موفقیت پدیدار شدند و این عبارت بودند از:

(۱) عوامل اساسی موفقیت شراکت‌های عمومی-خصوصی در کل؛ و

(۲) عوامل اساسی موفقیت شراکت‌های عمومی-خصوصی در بخش‌های خاص مانند مسکن.

اکثر مطالعات مشابه بودند، و چندین استثنا داشتند که در جدول ۱ نشان داده شدند. به علاوه، به این نکته اشاره شده است که بریتانیا و نیجریه پژوهش جامعی درباره عوامل اساسی موفقی در شراکت‌های عمومی-خصوصی را شروع کردند و کشورهای

---

1. Wibowo & Alfen
2. Gudiene
3. Hsueh & Chang
4. Jefferies

دیگری مانند استرالیا، هنگ‌کنگ و مالزی از آن پیروی کردند. این به مطالعات چینی و مالزیایی به ترتیب از چان و همکاران (2010) و اسماعیل (2013) اشاره می‌کند، در حالی که ۱۸ عامل اساسی موفقیت یکسان را به کار برده است (نگاه کنید به جدول ۱)، این‌ها برگرفته از مطالعه پیشین بریتانیایی بینگ و همکاران (2005) بودند. بنابراین، از روی این مقالات روشن است که تک‌تک کشورها درک متفاوتی از عوامل اساسی موفقیت دارند که بر روی پذیرش یا اجرای شراکت‌های عمومی-خصوصی تأثیر می‌گذارند، و از مرور مقالاتی که اوسی-کی و چان (2015) انجام دادند، بسیار واضح است که به استثنای نیجریه و مصر، و اخیراً غنا (Osei-Kyei *et al*., 2014; Osei-Kyei & Chan, 2017; Osei-Kyei *et al*., 2017a, 2017b)، آن‌ها مطالعات انگشت‌شماری هستند که با قصد بررسی عوامل اساسی موفقیت برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی در مورد آفریقا و به ویژه آفریقای جنوب صحرا[1] انجام شدند.

گرچه شماری از مطالعات ویژه تانزانیایی درباره شراکت‌های عمومی-خصوصی (Kironde, 1999; Itika, 2003; Ngowi, 2006; Maagi, 2010; Bengesi *et al*., 2016a, 2016b) وجود دارند، ولی مطالعات تجربی انگشت‌شماری برای بررسی عوامل اساسی موفقیت مطلوب برای شراکت‌های عمومی-خصوصی در ارائه طرح مسکن ارزان انجام شده‌اند. برای نمونه، چندین مطالعه منتشر شده درباره شراکت‌های عمومی-خصوصی در تانزانیا عمدتاً بر روی زمینه‌ها ویژه‌ای، مثلاً مدیریت ائتلاف شهری (Kironde, 1999)، ارائه خدمات بهداشتی (Itika, 2003)، مدیریت شهرداری‌ها (Ngowi, 2006) و اطلاعات درباره سرمایه‌گذاری مشترک (Minja *et al*., 2013) تمرکز کردند. اخیراً برخی مطالعات بر روی شراکت عمومی-خصوصی در زیربنای حمل‌ونقل (Bengesi *et al*., 2016a, 2016b) انجام شده‌اند. در حالی که این مطالعات به برخی از جنبه‌های مهم درباره برآورد درک کلی مفهوم شراکت عمومی-خصوصی میان بخش‌های عمومی و خصوصی و نیز تعیین دلایل برای جذب آهسته آن دو بخش پرداختند، و اساساً چالش‌های ذاتی اجرا را شناسایی کردند، اما این مطالعات به بخش به زیربنای حمل‌ونقل محدود شدند و ماهیتی بیش‌تر مشاوره-محو داشتند تا تجربی، و برای پذیرش شراکت عمومی-خصوصی هرگز به نیروهای محرک نپرداختند. به علاوه، اکثر این مطالعات مختص به خدمات بوده‌اند.

تنها مطالعات ویژه تانزانیا درباره عوامل اساسی موفقیت برای شراکت‌های عمومی-خصوصی به موفقیت‌ها و محدودیت‌های بهبود شراکت‌های عمومی-خصوصی در ارائه خدمات بهداشتی (Itika *et al*., 2011) پرداختند. همان‌طور که اوسی-کی و چان (2015: 1336) توصیه کردند، دانش و درک عوامل اساسی موفقیت برای شراکت‌های عمومی-خصوصی دست‌اندرکاران را قادر خواهد ساخت تا از عوامل موفقیت برای اجرای پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی آینده آگاه شوند، بدین ترتیب گامی رو به اجرای آن پیش بگذارند. به علاوه، با در نظر گرفتن سرعت بالای اتمام پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در تانزانیا (World Bank, 2016)، آشکارا نیاز هست که به مطالعات تجربی شراکت عمومی-خصوصی بیش‌تری درباره عوامل اساسی موفقیت پرداخت. بنابراین، این مطالعه در پاسخ به شکاف‌های شناخته شده دانش، قصد دارد که برداشت دست‌اندرکاران تانزانیایی از عوامل اساسی موفقیت ضروری برای اجرا یا پذیرش شراکت عمومی-خصوصی در طرح مسکن ارزان تانزانیایی را به رسمیت بشناسد و زمینه‌های کلیدی برای بهبود را پیشنهاد کند.

۳. روش‌شناسی

این مطالعه یک روش‌شناسی مناسب را اتخاذ و انتخاب کرد تا با آن، عوامل اساسی موفقیت ضروری برای شراکت عمومی-خصوصی در طرح مسکن ارزان تانزانیا را شناسایی و دسته‌بندی کند و زمینه‌های کلیدی برای بهبود را پیشنهاد کند. شش مرحله

[1]. Sub-Saharan Africa (SAA)

موجود در اجرای این مطالعه عبارت‌اند از: مرور مقالات، مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند، تحلیل داده‌ها، شناسایی عوامل اساسی موفقیت، طرح‌ریزی عوامل اساسی موفقیت و نتایج و بحث.

۳-۱. طرح پژوهش و چارچوب مفهومی

این مطالعه یک رهیافت کیفی برای گردآوری داده اتخاذ کرد که از طریق آن، مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند در اولویت قرار گرفتند و به خاطر توانایی آن‌ها در تولید اطلاعات مفصل، برای گردآوری داده به کار رفتند. مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند به اندازه کافی انعطاف‌پذیر بودند تا مسائل را در زمینه‌ها بررسی کنند و ابعاد جدیدی از مسائل حل نشده را در اختیار بگذارند (Axinn & Pearce, 2006).

۳-۱-۱. انتخاب پاسخ‌دهندگان و پروتکل مصاحبه

اما بد نیست که به این نکته اشاره کرد که از آنجا که شراکت‌های عمومی-خصوصی پدیده یا رهیافتی نسبتاً جدید در تانزانیا بودند، چنانکه ماکسول[1] (2005 cited in Liu & Wilkinson, 2011) می‌گوید، یک رهیافت مبتنی بر ضوابط در انتخاب مصاحبه‌شوندگان به کار رفت. این مستلزم آن بود که پاسخ‌دهندگان هر بخشی، شامل یک شریک عمومی یا شریک خصوصی یا یک تأمین کننده مالی، مشاور یا طرف قرارداد پروژه‌های مسکن شراکت عمومی-خصوصی باشند. دوم، نمونه‌برداری هدفمند برای انتخاب مصاحبه‌شوندگان به کار رفت، تنها به این دلیل که شراکت عمومی-خصوصی رهیافت جدیدی در تانزانیا است. توجیه نمونه‌برداری هدفمندی که بازلی[2] (2013) ارائه کرد، همان توانایی پژوهشگران برای رسیدن به اهداف پژوهش است، چنانکه در بخش ۳ بیان شد، و مهم‌تر اینکه، امکان کنترل سطح تغییر در میان مصاحبه‌شوندگان را فراهم می‌کند. چنین رهیافتی برای نمونه‌برداری هدفمند پیش‌تر در مطالعات مربوط به شراکت عمومی-خصوصی مانند محمد و جوهر[3] (2018) به کار رفته است. بنابراین، نمونه هدفمند شامل پاسخ‌دهندگان یا سهامداران بخش عمومی و خصوصی است که تجربه کار کردن با تعدادی از پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در طرح‌های مسکن ارزان یا پروژه‌های مسکن شراکت عمومی-خصوصی داشته باشند، و از منظر قراردادهای نوع شراکت عمومی-خصوصی، با «ساخت-اجرا-واگذاری»، طراحی و ساخت و بهره‌برداری آشنا باشند. به رغم این سابقه، ضابطه کلیدی که در انتخاب به کار رفت، این بود که پاسخ‌دهندگان باید یک شریک عمومی یا شریک خصوصی برای پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی مسکن باشند. پروتکل مصاحبه تابع راهنمایی بود که کو و دامی[4] (2011) در فرمول‌بندی پرسش‌ها به کار بردند. این‌ها قصد داشتند که مسائل ساختاری و سازمانی مانند عوامل اساسی موفقیت تأثیرگذار بر اجرای شراکت عمومی-خصوصی را درک کنند.

۳-۲. گردآوری داده‌ها، روال تأیید و تحلیل

گام دوم مربوط به انجام مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند بود. در کل، ۱۰ مصاحبه نیمه‌ساختارمند میان ماه‌های جولای و آگوست در سال ۲۰۱۶ در شهر دارالسلام تانزانیا انجام شد. دلیل انتخاب دارالسلام به‌عنوان زمینه مطالعه عبارت بود از: سهولت انجام مصاحبه‌ها برای به دست آوردن داده‌های مورد نیاز. به علاوه، همان‌طور که کاویشه و همکاران (2018) اشاره کردند، اکثریت (۶۰ درصد) پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی مسکن، کارشناسان شراکت عمومی-خصوصی و متخصصان ساخت‌وساز و

1. Maxwell
2. Bazeley
3. Muhammad & Johar
4. Qu & Dumay

اداره‌های کل در دارالسلام قرار داشتند. در حالی که به گفته پاتون[1] (2002)، ممکن است یک نمونه از ۱۰ مصاحبه‌شونده را کوچک در نظر گرفت، اما می‌توان حد میان ۵ و ۵۰ مصاحبه را به قصد اشباع شدن، کافی در نظر گرفت. بنابراین، اندازه نمونه کافی قلمداد می‌شود، به علاوه، مطالعات دیگری که تنها متکی بر رهیافت کیفی هستند، مانند مطالعه اوسی-کی و چان (2017)، نمونه‌ای با اندازه ۱۰ مصاحبه‌شونده داشتند.

مدت زمان انجام مصاحبه‌ها تقریباً میان ۴۵ و ۱۰۰ دقیقه بود میان گام ۲ و تحلیل داده (گام ۳)، یک فرایند تعاملی و تناوبی برای «بررسی» و «تأیید» لازم بود. «بررسی مشارکت» و «اعتبار» مصاحبه یادداشت‌برداری شده تا آخر از رهیافت به کار رفته در مطالعات پیشین (Ardichvili *et al.*, 2003) پیروی کرد. این شامل یادداشت‌های ایمیل شده به مصاحبه‌شوندگان می‌شد تا آن‌ها نسبت به صحت و فیدبک به توافق برسند و اعتبار و پایایی داده‌های گردآوری شده مصاحبه را بهبود بخشند. نظیر مطالعات قبلی شراکت عمومی-خصوصی، مانند لیو و ویلکینسون (2011)، داده‌های کیفی از طریق تحلیل محتوا تحلیل شدند. بنابراین با تکیه بر رهیافت مطالعه لیو و ویلکینسون (2011: 456)، داده‌های طوری گردآوری شدند که تابع تکنیک کیفی استاندارد تحلیل محتوا باشند. این شامل الگوها و مضمون‌هایی درباره عوامل اساسی موفقیتی است که با شناسایی آن‌ها در یادداشت‌های مصاحبه استخراج شدند. مشخصات مصاحبه‌شوندگان طبق ویژگی‌های فردی‌شان در جدول ۲ ترسیم می‌شود.

توضیح جدول ۲ نشان می‌دهد که از میان ۱۰ مصاحبه‌شونده، با تحصیلات عالی که اکثریت ۸ نفری (۸۰ درصد) از آن‌ها مدرک کارشناسی ارشد داشتند، یک نفر مدرک دکترا داشت و یک نفر استادیار بود. سطح تحصیلات عالی، ۵۰ درصد بیش از ۱۵ سال تجربه داشتند، یک نفر ۱۱-۱۵ سال، یک نفر ۱۰ سال و دو نفر کم‌تر از ۵ سال تجربه داشتند.

جدول ۲. ویژگی‌های فردی مصاحبه‌شوندگان

مصاحبه‌شونده	سمت پاسخ‌دهندگان	تجربه در جایگاه فعلی	سطح آموزشی
A	مدیر عامل	۱۱-۱۵ سال	مدرک کارشناسی ارشد
B	مأمور قانونی ارشد	کم‌تر از ۵ سال (۴ سال)	مدرک کارشناسی ارشد
C	دستیار مأمور قانونی	کم‌تر از ۵ سال (۱ سال)	مدرک کارشناسی ارشد
D	مقام اجرایی ارشد	۱۱-۱۵ سال (۱۲ سال)	مدرک کارشناسی ارشد
E	مدیر پروژه	بیش از ۱۵ سال (۲۰ سال)	مدرک کارشناسی ارشد
F	منشی امور شراکت عمومی-خصوصی	بیش از ۱۵ سال	مدرک کارشناسی ارشد
G	مدیر عامل	بیش از ۱۵ سال	دکترای مهندسی
H	مدیر پروژه	بیش از ۱۵ سال	مدرک کارشناسی ارشد
I	استادیار	بیش از ۱۵ سال (بیش از ۲۰ سال)	استادیار
J	سرپرست	۶-۱۰ سال	مدرک کارشناسی ارشد

۳-۳. ویژگی‌های سازمانی

جدول ۳ مشخصات مصاحبه‌شوندگان را طبق ویژگی‌های سازمان نشان می‌دهد. در قسمت مهارت، اکثریت (۶۰ درصد) شریک عمومی و چهار نفر شریک خصوصی بودند. نتایج نیز نشان می‌دهند که به استثنای مصاحبه‌شوندگان I و J، بقیه تجربه کافی در پروژه‌های مسکن شراکت عمومی-خصوصی داشتند. اما، بد نیست به این نکته اشاره کرد که برخلاف اینکه

[1]. Patton

مصاحبه‌شونده I تجربه خاصی در شراکت عمومی–خصوصی در پروژه‌های مسکن نداشت، اما سابقه آموزش، مشاوره و پژوهش در گردآوری مطالب به‌دردنخور ممکن بود همچون دانشی کافی برای توضیح مسائل مربوط به شراکت عمومی–خصوصی قلمداد شود. احتمالاً بتوان تجربه محدود مصاحبه‌شوندگان I و J درباره شراکت عمومی–خصوصی را به کمک نهادهای نظارتی تانزانیا که از سال ۲۰۱۲ وجود دارند (World Bank, 2016) توضیح داد. طبق نوع قرارداد شراکت عمومی–خصوصی به کار رفته در تانزانیا، اکثریت (۷۰ درصد) به پیروی از ساخت–اجرا–واگذاری با قراردادهای بهره‌برداری محدود، از «طراحی و ساخت» استفاده کرده‌اند. بر اساس جایگاه پاسخ‌دهندگان در رشته یا بخش‌های محیط ساخت، نمونه آشکارا به سمت شریک‌های عمومی و شریکان خصوصی محدود (۳۰ درصد) کشیده شد. اما، با اعتبار دادن به برخی از مشاهدات و یافته‌ها در مرور مقالات، می‌توان این محدودیت را برطرف کرد.

جدول ۳. ویژگی‌های سازمانی مصاحبه‌شوندگان

کد	جایگاه کنونی[الف]	اجرای شراکت عمومی–خصوصی در تجربه[ب] طرح مسکن ارزان		نوع قرارداد شراکت عمومی–خصوصی[پ]
A	شریک عمومی	بله	بیش از ۱۰	BOT و بهره‌برداری
B	شریک عمومی	بله	بیش از ۱۰	BOT و DB
C	شریک عمومی	بله	۱–۲	BOT و DB
D	شریک خصوصی	بله	۱–۲	DB
E	شریک عمومی	بله	بیش از ۱۰	DB
F	شریک عمومی (مشاور)	بله	۱–۲	DB
G	شریک خصوصی	بله	۱–۲	DB
H	شریک عمومی	بله	بیش از ۱۰	BOT و DB
I	مدرس/ مشاور و پژوهشگر	نه	نه*	N/A
J	رایزن PPP	نه	N/A	N/A

یادداشت‌ها: * تجربه شراکت‌های عمومی–خصوصی در گردآوری مطالب به‌دردنخور؛ [الف] جایگاه در مورد محیط ساخت؛ [ب] تجربه مشغول شدن در بسیاری از پروژه‌های مسکن شراکت عمومی–خصوصی؛ [پ] قراردادهایی که در سازمان پذیرفته می‌شوند، که در آن‌ها، **BOT** = ساخت–اجرا–واگذاری، و **DB** = طراحی و ساخت؛ **PPP AHS** = شراکت عمومی–خصوصی در طرح‌های مسکن ارزان.

٤. یافته‌ها

مرحله پنجم مربوط به «شناسایی عوامل اساسی موفقیت» بود. شناسایی عوامل اساسی موفقیت برای پروژه‌های طرح مسکن ارزان جهت بهره گرفتن از تجربه تانزانیا مهم قلمداد می‌شد. از شرکت‌کنندگان در مصاحبه پرسیده می‌شد که: «عوامل اساسی موفقیت شراکت عمومی–خصوصی در پروژه‌های طرح مسکن ارزان چه بودند؟» نتایج پاسخ‌های مصاحبه‌شوندگان خلاصه‌بندی شد و در جدول ۴ نشان داده شد. همان‌طور که می‌توان از جدول ۴ مشاهده کرد، مصاحبه‌شوندگان هر ۱۷ عامل اساسی موفقیت را شناسایی کردند.

تنها اولین پاسخ‌ها به حساب آورده شدند؛ پاسخ‌هایی بعدی چندان مهم و چشمگیر قلمداد نشدند. بنابراین، بر اساس جدول ۴،

یافته‌های نشان می‌دهند که در میان ۱۷ عامل اساسی موفقیت شناسایی شده، «تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای باید پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی را نظارت کنند» شش بار ذکر شده بود، سپس دو عامل اساسی موفقیتی که سه بار تکرار شدند این‌ها بودند: «دیدار و بازرسی از محل اداری و غیراداری» و «پشتیبانی و تضمین دولتی». از ۱۴ عامل اساسی موفقیت باقیمانده (۸۲/۳۵درصد)، سه مورد زیر دو بار تکرار شدند: «اقدام به بررسی و برقراری تعادل از مرحله طراحی تا مرحله ساخت‌وساز»، «بازبینی دقیق طرح پروژه شراکت عمومی-خصوصی» و «اعتماد و شرافت». ۱۱ عامل دیگر (۶۴/۷۰ درصد) یک بار تکرار شدند. نبود توافق بر سر نتایج ممکن است به این خاطر باشد که تنها دو شرکت‌کننده از بخش خصوصی بودند، حال آنکه اکثریت (۸۰ درصد) از بخش عمومی بودند.

جدول ٤. عوامل اساسی موفقیت پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی در طرح مسکن ارزان

		مصاحبه‌شوندگان[الف]										
شماره	**عوامل اساسی موفقیت**	**A***	**B***	**C***	**D**	**E***	**F***	**G**	**H***	**I**	**J**	**تعداد**
عامل اساسی موفقیت$_{1}$	انجام بررسی‌ها و برقراری تعادل از مرحله طراحی تا مرحله ساخت‌وساز		■			■						۲
عامل اساسی موفقیت$_{2}$	بازدید و بازبینی اداری و غیراداری از محل [ب]	■		■					■			۳
عامل اساسی موفقیت$_{3}$	تعهد							■				۱
عامل اساسی موفقیت$_{4}$	تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی	■	■	■		■	■		■			۶
عامل اساسی موفقیت$_{5}$	بازبینی دقیق طرح پیشنهادی پروژه شراکت عمومی-خصوصی			■					■			۲
عامل اساسی موفقیت$_{6}$	مدیریت خوب											۱
عامل اساسی موفقیت$_{7}$	شفافیت در هر مرحله				■			■				۱
عامل اساسی موفقیت$_{8}$	احساس مالکیت				■							۱
عامل اساسی موفقیت$_{9}$	نظارت و سرپرستی دقیق				■							۱
عامل اساسی موفقیت$_{10}$	یک واحد کارآمد شراکت عمومی-خصوصی										■	۱
عامل اساسی موفقیت$_{11}$	طرفین خوب قرارداد							■				۱
عامل اساسی موفقیت$_{12}$	پشتیبانی و تضمین دولتی						■	■		■		۳
عامل اساسی موفقیت$_{13}$	اعتماد و شرافت				■			■				۲
عامل اساسی موفقیت$_{14}$	اسناد کافی قرارداد							■				۱
عامل اساسی موفقیت$_{15}$	سیاست کافی شراکت عمومی-خصوصی و چارچوب قانونی									■	■	۱
عامل اساسی موفقیت$_{16}$	تحلیل مالی کافی برای برآورد عملی بودن پروژه							■				۱
عامل اساسی موفقیت$_{17}$	شریک خصوصی باتجربه/ بامهارت							■				۱
جمع کل		۲	۲	۳	۴	۲	۲	۸	۳	۲	۲	۳۰

یادداشت‌ها: [الف] برای آگاهی بیش‌تر از تعیین (مشخصات مصاحبه‌شوندگان) به جدول ۲ مراجع کنید؛ [ب] بازدیدها در محل به‌عنوان بخشی از عامل اساسی موفقیت (یعنی، مصاحبه‌شوندگان A، C و D) و نظارت (مصاحبه‌شونده F) ذکر شدند؛ * نشانگر شریکان بخش عمومی است.

۴-۱. یک تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی

اکثریت (۶۰ درصد) از مصاحبه‌شوندگان قبول داشتند که نقش داشتن «یک تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای جهت نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی» بیش‌ترین دفعات (۶ بار) ذکر شد. برای مثال، مصاحبه‌شونده A پذیرفت که تیمی از همکاران شامل ارزیاب کیفی، معمار و مهندس جهت نظارت بر پروژه وجود داشت. این تیم گزارش‌ها را در طی بازدید از محل گزارش می‌کند و آن‌ها را به مدیر مسئول تحویل می‌دهد. به طور مشابه، مصاحبه‌شونده B به داشتن یک تیم برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی اولویت داد، حال آنکه مصاحبه‌شونده C تأکید کرد که لازم است که تیمی از افراد حرفه‌ای منتخب از سازمان‌ها داشت که بر پروژه‌ها نظارت کنند. محبوبیت و اهمیت این عامل اساسی موفقیت با مقالات سازگاری دارد. برای مثال، مهارت‌ها و ظرفیت کافی شراکت عمومی-خصوصی به‌عنوان امری اساسی نسبت به موفقیت این پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی شناخته شده است (World Bank, 2016). همین مطالعه تأکید داشت که تیم شراکت عمومی-خصوصی وزارت اقتصاد[1] تانزانیا مورد نیاز است و مقامات دولت محلی[2] به کارمندانی تمام وقت و متعهد دارای مهارت‌های و دسترسی به کارشناسان خارجی جهت پشتیبانی از مسئولان طرف قرارداد، برای تأمین بودجه پروژه و تضمین ارائه پروژه با کیفیت بالا نیاز دارد. بدین ترتیب، این عامل اساسی موفقیت قرار بود به چالشی بپردازد که مربوط به «مهارت‌ها و دانش کافی نسبت به شراکت عمومی-خصوصی» در مطالعات خاصی بود که کاویشه و آن (2016) قبلاً در مورد تانزانیا انجام دادند، همان‌طور که در چارچوب کاویشه و همکاران (2016) نشان داده شده است. در مطالعات پیشین مربوط به شراکت عمومی-خصوصی، اهمیت داشتن تیمی اختصاصی از افراد حرفه‌ای برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی به رسمیت شناخته شده است برای مثال، مطالعاتی مانند چن و همکاران (2010) در مورد چینی و اوسی-کی و چان (2017) در چین، از جمله مطالعاتی بودند که «نمایندگی عمومی سازمان‌یافته و متعهد» را به‌عنوان یک عامل اساسی موفقیت به رسمیت شناختند (نگاه کنید به جدول ۱).

۴-۲. پشتیبانی و تضمین دولتی

«پشتیبانی و تضمین دولتی» بر اساس تعداد دفعاتی که دست‌اندرکاران تانزانیایی در پاسخ به آن اشاره کردند، در رتبه دوم جای می‌گیرد. نوع پشتیبانی جدید دولتی که مصاحبه‌شوندگان به رسمیت شناختند، عمدتاً ماهیتی از جنس «مالی»، «دسترسی» و «ایجاد ظرفیت» داشت. برای مثال، در پاسخ به این سؤال که چه کار باید کرد تا ظرفیت مالی و دسترسی به بودجه را برای افراد کم‌درآمد بهبود بخشید، مصاحبه‌شونده C بر مسئله «مالی» تأکید کرد و گفت:

> ... دولت باید با بانک‌ها کار کند تا نرخ‌های بهره را کاهش دهد و نیز [دولت] باید به دنبال سازمانی مالی باشد که تمایل بیش‌تری به شراکت با نمایندگی داشته باشد تا به پرداخت وام‌ها کمک کند ....

مصاحبه‌شونده F نیز از مشاهدات مصاحبه‌شونده C درباره «امور مالی» پشتیبانی کرد و پذیرفت که «نهادهای مالی باید نرخ‌های بهره را کاهش دهند تا وام‌های ارزانی فراهم کنند»، حال آنکه جنبه مربوط به «ایجاد ظرفیت» می‌گوید که دولت باید با ارائه آموزش بهتر برای افزایش سودآوری، از شهروندان خود پشتیبانی کند.

به‌طور مشابه، مصاحبه‌شونده H بر جنبه‌های «مالی» و «ایجاد ظرفیت» تأکید کرد و اظهار داشت:

> ... بهترین چیز این است که دولت افراد کم‌درآمد را آموزش دهد تا خود را مجهز به مهارت‌های کاری کنند که می‌تواند

[1]. Ministry of Finance (MoF)
[2]. Local Government Authority (LGA)

درآمدشان را رونق بخشد. به‌طور مشابه، مهم است که وام‌های ارزان در اختیار آن‌ها گذاشت تا آن‌ها بتوانند پس از کسب آموزش و تربیت، کسب‌وکار کوچکی راه بیندازند. بدین ترتیب، آن‌ها می‌توانند ظرفیت مالی خود را بهبود بخشند، ولی باید برای پس‌انداز به شیوه‌های افتتاح حساب بانکی را بیاموزند طوری که بتوانند واجد گرفتن وام‌ها شوند ....

مشاهدات بالا بر روی مقیاس‌ها و زمینه‌های کلیدی تأکید بیش‌تری می‌کنند، تا موارد لازم برای بهبود ظرفیت مالی و دسترسی افراد کم‌درآمد به بودجه را بهتر کنند. مهم‌تر اینکه، یافته‌های بالا نیز همساز با چندین مطالعه پیشین شراکت عمومی-خصوصی درباره عوامل اساسی موفقیت هستند. برای نمونه، کوفی و همکاران (2016) با ارائه تضمینی مهم نسبت به موفقیت در پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی مسکن، درگیری دولت را به رسمیت شناختند. به طور مشابه، اهمیت پشتیبانی و تضمین دولت از قبل به‌عنوان عوامل اساسی و مهم موفقیت در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه به رسمیت شناخته شده‌اند، چنانکه تعداد دفعات تکرار (۱۰۰ درصد) عوامل اساسی موفقیت در مطالعات مرور شده مشهود است (نگاه کنید به جدول ۱). اما مهم‌ترین دلالت این یافته‌ها این است که این عوامل اساسی موفقیت وابسته به این هستند که کشور میزبان تمایل داشته باشد که از سرمایه‌گذاری شراکت‌های عمومی-خصوصی و نیز محیط اقتصادی در مورد تانزانیا پشتیبانی کند.

٤-٣. بازدیدها و بازبینی اداری و غیراداری از محل

همگان مسئله بازدیدها و بازبینی از محل را به‌عنوان «نظارت» می‌شناسند. با در نظر گرفتن دانش محدود پیشین درباره ارتباط این مسئله با موفقیت کلی پروژه، این به‌عنوان یک عامل اساسی موفقیت توجه را به ویژه به پروژه‌های با سرمایه‌گذاری بانک جهان جلب کرده است (Ika *et al.*, 2012). توضیح جدول ۴ نشان می‌دهد که عامل اساسی موفقیت «بازدیدها و بازبینی از محل اداری و غیراداری» (n=3) در رتبه دوم قرار گرفت. با در نظر گرفتن اهمیت فزاینده این عامل اساسی موفقیت، ترغیب می‌شویم که به جذب و ملاحظه بازبینی در میان دست‌اندرکاران توجه کنیم. برای نمونه، مصاحبه‌شونده D بر نظارت و سرپرستی خیلی دقیق به همراه بازدید هفتگی از محل و نظارت روزانه تأکید داشت. در مقابل، مصاحبه‌شونده F گفت که این پروژه یک منشی کار برای نظارت و سرپرستی روزانه بر کارها دارد. نتیجه‌ی این عامل اساسی موفقیت این است که نظارت راهبردی بر پروژه قصد دارد که به کیفیت خاص، هزینه و مدت زمان برسد. شناسایی این عامل اساسی موفقیت نسبتاً مهم است. همان‌طور که توضیح جدول ۱ نشان می‌دهد، هیچ یک از این مطالعات مرور شده «بازدیدها و بازبینی اداری و غیراداری از محل» را به‌عنوان یک عامل اساسی موفقیت در نظر نگرفتند. این یافته‌ها دیدگاه‌های جدیدی نسبت به اهمیت بازدید و بازبینی از محل را در کشورهای در حال توسعه ارائه می‌کنند، زیرا اکثریت کارها تمایل دارند وقتی زیر ذره‌بین نظارت قرار بگیرند، رو به متوقف شدن میل کنند. مهم‌تر اینکه، تانزانیا رکورد ضعیفی در اتمام کار شراکت‌های عمومی-خصوصی دارد، یعنی ۱۵ درصد از پروژه‌هایی که زود تمام کرده است (World Bank, 2016).

٤-٤. اعتماد و شرافت

شرافت طبق تعریف کانتر (1994 cited in Jamali, 2004: 420) که «شریکان محترمانه با هم رفتار کنند، طوری که اعتماد متقابل را بهبود بخشند، بدون اینکه از اطلاعاتی که به دست می‌آورند سوءاستفاده کنند، یا همدیگر را تخریب کنند» در میان الزامات مهم تشکیل شراکت‌های عمومی-خصوصی مؤثر به رسمیت شناخته شده است. در مطالعه کنونی ما، «اعتماد و شرافت» (n=2) در رتبه چهارم عوامل اساسی موفقیت مهم جای می‌گیرد. برای نمونه، مصاحبه‌شونده G گفت:

... معامله مشهود بود؛ مذاکرات سرراست بودند، رفتار خودنمایانه سرمایه‌گذاران خصوصی نشان داد که تنها با سرمایه‌گذاری-

های مشترک با دولت می‌توان دست به عمل زد، و بسیاری از توسعه‌دهندگان خصوصی دیگر تمایل داشتند همان طرح را از نو گسترش دهند.

این یافته با مقالات شراکت عمومی–خصوصی درباره عوامل اساسی موفقیت نیز همساز بود. برای مثال، چنانکه تانگ و همکاران (2010) می‌گویند، در قرارداد شراکت عمومی–خصوصی نوع ساخت–اجرا–واگذاری، بخش خصوصی پروژه را «می‌سازد»، آن را برای یک دوره امتیاز اجرا می‌کند و در پایان دوره، آن را به مشتری «واگذار می‌کند»، بدون آنکه هنگام اجرا، برای ملاحظه «اعتماد و شرافت» مشکل ایجاد شود. یک نتیجه احتمالیِ نبود «اعتماد و شرافت» این است که رابطه میان شریکان خصوصی و عمومی زود پایان می‌یابد، که منجر به پایان خیلی زود پروژه‌ها می‌شود. برای مثال، بانک جهانی (2016) گزارش داد که تقریباً ۱۵ درصد از پروژه‌های تانزانیا خیلی زود پایان یافتند. این در مقایسه با میانگین ۳/۷ درصدی دوره از ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۱ است. اهمیت «اعتماد» که از آن به‌عنوان «گشودگی و برقراری ارتباط مداوم» یاد می‌شود، در مطالعات قبلی شراکت عمومی–خصوصی درباره عوامل اساسی موفقیت مانند اوسی–کی و چان (2015)، اوسی–کی و چان (2017) و ژائو و همکاران (2010) مورد تأکید قرار گرفته است.

۴-۵. بازبینی دقیق طرح پیشنهادی پروژه شراکت عمومی–خصوصی

«بازبینی دقیق طرح پیشنهادی پروژه شراکت عمومی–خصوصی» در رتبه چهارم عوامل اساسی موفقیت مهم جای می‌گیرد. این یافته مهم است زیرا می‌توان عامل اساسی موفقیت را در طی مرحله برآورد آمادگی بازبینی کرد، یعنی وقتی که از سازمان‌ها انتظار می‌رود که پیش از گسترش یک طرح شراکت عمومی–خصوصی، تحقیقات نیازهای مسکن و مطالعات عملی شدن در یک زمینه را اجرا کنند. اکثر شریکان عمومی در مصاحبه اعلام کردند که این وظیفه را به شریکان خصوصی محول می‌کنند. این یافته نیز با مقالات شراکت عمومی–خصوصی درباره اهمیت مرحله عملی شدن همساز است. به علاوه، اهمیت این عامل اساسی موفقیت وقتی بیش‌تر مشخص می‌شود که در مرحله برنامه‌ریزی یک پروژه ساخت‌وساز قرار بگیرد، چنانکه در مدل چارچوب پیشنهاد شده است (Kavishe *et al.*, 2018). مطالعات دیگری مانند بانک جهانی (2016: 13) که این را تأیید می‌کنند، بر این باورند که تحلیل دقیق باید تأیید کند که یک پروژه احتمالاً عملی خواهد شد. دلیل انتخاب این مطالعه به‌عنوان یک قیاسگر به خاطر سرمایه‌گذاری با بودجه کلان روی پروژه‌هایی است که در حال حاضر چین در تانزانیا می‌سازد و از آن‌ها پشتیبانی می‌کند. به همین روال، انجی و همکاران (2012) زود عملی شدنِ یک پروژه شراکت عمومی–خصوصی را به رسمیت شناختند، زیرا این مستقیماً در موفقیت کلی یک پروژه سهیم است.

سازمان نوسازی شهر تهران
www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

توضیح جدول ۱ بیش‌تر بر روی اهمیت «بازبینی دقیق طرح پروژه شراکت عمومی–خصوصی» تأکید می‌کند، و این با عنوان «اعتماد به عملی شدن پروژه به لحاظ فنی» بر روی مطالعات پیشین شراکت عمومی–خصوصی درباره عوامل اساسی موفقیت در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه مانند چان و همکاران (2010)؛ اوسی–کی و چان (2015)؛ بینگ و همکاران (2005) و اسماعیل (2013) تأکید کرده است. اما پرداختن به این عامل اساسی موفقیت و اجرای آن، چالش بزرگی پیش روی دست‌اندرکاران تانزانیایی قرار می‌دهد، زیرا شماری از مطالعات مانند چیلشی و کیکواسی[1] (2015) و بانک جهانی (2016) بر روی دانش و مهارت‌های محدود برای دست‌اندرکاران شراکت عمومی–خصوصی تانزانیایی تأکید کرده‌اند. این محدودیت تشدید هم شده است، زیرا برای مشغله کارشناسان در طی فرایند اعتبار و برآورد، ظرفیت محدودی ایجاد شده است و فرایند انتخاب شریکان خصوصی ضعیف بوده است، زیرا آن‌ها طرح‌ها را درخواست نکردند. معنای ظاهری یافته‌های بالا این است که دست‌اندرکاران

[1]. Chileshe & Kikwasi

تانزانیایی باید به خاطر تلاش در طی این فرایند ارزیابی طرح پروژه شراکت عمومی-خصوصی پول بپردازند، زیرا مطالعاتی مانند فاماکین و همکاران (2012) بر اهمیت سازگار بودن اهداف و درک متقابل در طی مرحله شکل‌دهی شراکت تأکید کرده‌اند، حال آنکه عبدالعزیز (2010) داشتن «زمان کافی برای ارزیابی طرح» را به‌عنوان یک عامل اساسی موفقیت تمام و کمال برای اجرای شراکت‌های عمومی-خصوصی در پروژه‌های عمومی مسکن به رسمیت شناخته است.

٤-٦. به عهده گرفتن بررسی و برقراری تعادل از مرحله طراحی تا مرحله ساخت‌وساز

چهارمین و آخرین عامل اساسی موفقیت مهم برای اجرای شراکت‌های عمومی-خصوصی در پروژه‌های مسکن تانزانیا «به عهده گرفتن بررسی و برقراری تعادل از مرحله طراحی تا مرحله ساخت‌وساز» (n=2) بود. این یافته نیز با مقالات شراکت عمومی-خصوصی درباره عوامل اساسی موفقیت همساز بود (World Bank, 2016; Kwofie *et al*., 2016; Bayiley & Teklu, 2016; Yamin & Sim, 2016). یافته بالا حاکی از این است که پذیرش شراکت عمومی-خصوصی، موفقیت پروژه شراکت عمومی-خصوصی مسکن را به نحوی سرراست تضمین نمی‌کند. با تکیه بر تجارب شماری از کشورهای پیشرو در اجرای شراکت عمومی-خصوصی مانند مالزی (Abdul-Aziz & Kassim, 2011)، برداشت می‌شود که در عوض، پایه و اساس کافی و برنامه‌ریزی مفصل باید از قبل انجام شود، چنانکه در کشورهای شناخته شده انجام شده است. تأیید دیگر این یافته در رابطه با این عوامل اساسی موفقیت در مقالات نیز مشخص است (Kwofie *et al*., 2016; Kavishe *et al*., 2018). برای نمونه، مطالعه تانزانیایی از کاویشه و همکاران (2018) نظارت بر شراکت‌های عمومی-خصوصی در طی مراحل آماده‌سازی، برنامه‌ریزی، تهیه، ساخت و اجرا را توصیه کرد. اما، همین مطالعه به مرحله «آماده‌سازی» همچون یک مرحله پر از چالشی اولویت داد، مرحله‌ای که بر روی اجرای شراکت‌های عمومی-خصوصی تأثیر می‌گذارد. به طور مشابه، مطالعه یامین و سیم (2016) قصد داشت که با درک تیم‌های محلی پروژه از عوامل اساسی موفقیت و موفقیت پروژه در مورد پروژه‌های توسعه بین‌المللی در مالدیو، نشان دهد که نظارت بر عامل اساسی موفقیت به‌عنوان دومین عامل مهم، رابطه مهمی با موفقیت پروژه داشت. معنای ظاهری این برای دست‌اندرکاران تانزانیایی چنین است که در حالی که نظارت بر عوامل اساسی موفقیت در طی مراحل مختلف طول عمر شراکت عمومی-خصوصی مهم است، ولی باید به تک‌تک مراحلی توجه کرد که در آن‌ها، محیط غالب میزبان مانند تانزانیا چالش‌های مهمی مانند «آموزش مهارت‌ها»، و «تکنیک‌های نظارت و ارزیابی» بر سر راهِ حل مسائل ایجاد ظرفیت دارد. به این ترتیب، چنانکه در بالا گفته است، به عهده گرفتن بررسی و ایجاد تعادل در کل طول عمر پروژه وجود دارد، از جمله ابزارهای کنترل کیفیت در مدیریت پروژه است.

٤-٧. عوامل اساسی موفقیت دیگر

از روی جدول ۴، یک بار به ۱۱ عامل اساسی موفقیت باقیمانده اشاره شد. اما این عوامل اساسی موفقیت مانند تعهد، مدیریت خوب، شفافیت در هر مرحله، احساس مالکیت و نظارت و سرپرستی دقیق عبارت‌اند از «انسان» و «مدیریت پروژه» مربوطه در پروژه‌های ساخت‌وساز، چنانکه (Yu *et al*., 2006) ادعا می‌کنند. گذشته از این، تعهد و شفافیت، انصاف را بهبود می‌بخشند، بدین ترتیب نمایش بهتری از نظریه عدالت ارائه می‌کنند. جالب است که عامل اساسی موفقیت «شفافیت در فرایند تهیه» نیز از جمله عواملی بود که در رتبه‌های آخر (۱۳ام از ۱۸) را داشت، چنانکه یک مطالعه نیجریایی از باباتونده و همکاران (2012) به آن اشاره کرد. مشاهده شده است که بیش از ۵۰ درصد از عوامل اساسی شناسایی شده برای موفقیت همساز با عوامل اساسی موفقیت دیگر هستند، چنان‌که در مقالات اثبات شده است (نگاه کنید به جدول‌های ۱ و ۴). این یافته حاکی از آن است که به

رغم تجربه ناکافی آن‌ها، مهارت‌های و ظرفیت شراکت عمومی-خصوصی، چنانکه در میان دست‌اندرکاران شراکت عمومی-خصوصی تانزانیا مشهود است، آن‌ها همچنان آگاهی و آمادگی برای شراکت عمومی-خصوصی را از خود نشان داده‌اند، که این پایایی و اعتبار داده‌ها را افزایش می‌دهد.

٤-٨. نتایج طرح‌ریزی عوامل اساسی موفقیت در تحلیل طول عمر پروژه شراکت عمومی-خصوصی

برای پرداختن به هدف دوم مطالعه، یعنی پیشنهاد «زمینه‌های کلیدی برای بهبود»، بخش زیر نشان می‌دهد که چگونه عوامل اساسی شناسایی شده برای موفقیت از یک تا ۱۸ (نگاه کنید به جدول ۴) به شش مرحله از طول عمر اجرای شراکت عمومی-خصوصی طرح‌ریزی می‌شوند. جدول ۵ خلاصه‌ای از این اجرای طرح‌ریزی را نشان می‌دهد.

جدول ۵. طرح‌ریزی عوامل اساسی موفقیت روی طول عمر پروژه شراکت عمومی-خصوصی

		طول عمر پروژه شراکت عمومی-خصوصی براساس مطالعات کاویشه و همکاران (2018a)[الف] و بیلی و تکلو (2016)[ب]						
شماره	عوامل اساسی موفقیت	P1	P2	P3	P4	P5	P6	تعداد
عامل اساسی موفقیت$_{1}$	به عهده گرفتن بررسی و برقراری تعادل از طراحی تا ساخت‌وساز		✓	✓	✓	✓		۴
عامل اساسی موفقیت$_{2}$	بازدیدها و بازبینی اداری و غیراداری از محل				✓			۱
عامل اساسی موفقیت$_{3}$	تعهد	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۶
عامل اساسی موفقیت$_{4}$	تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۶
عامل اساسی موفقیت$_{5}$	بازبینی دقیق طرح پروژه شراکت عمومی-خصوصی	✓						۱
عامل اساسی موفقیت$_{6}$	مدیریت خوب		✓		✓			۲
عامل اساسی موفقیت$_{7}$	شفافیت در هر مرحله	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۶
عامل اساسی موفقیت$_{8}$	احساس مالکیت	✓						۱
عامل اساسی موفقیت$_{9}$	نظارت و سرپرستی دقیق		✓	✓	✓	✓		۴
عامل اساسی موفقیت$_{10}$	یک واحد کارآمد شراکت عمومی-خصوصی				✓	✓		۲
عامل اساسی موفقیت$_{11}$	طرفین قرارداد خوب			✓	✓	✓		۳
عامل اساسی موفقیت$_{12}$	پشتیبانی و تضمین دولتی	✓	✓	✓				۳
عامل اساسی موفقیت$_{13}$	اعتماد و شرافت	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۶
عامل اساسی موفقیت$_{14}$	اسناد کافی قرارداد	✓						۱
عامل اساسی موفقیت$_{15}$	سیاست کافی شراکت عمومی-خصوصی و چارچوب قانونی	✓						۱
عامل اساسی موفقیت$_{16}$	تحلیل مالی کافی برای برآورد عملی شدن پروژه	✓						۱
عامل اساسی موفقیت$_{17}$	شریک خصوصی باتجربه/ بامهارت			✓	✓	✓	✓	۴
جمع کل		۱۰	۸	۸	۱۱	۹	۶	۵۲

یادداشت‌ها: [الف] کاویشه و همکاران (2018) چالش‌های مؤثر بر شراکت عمومی-خصوصی را در طی پنج مرحله زیر طرح‌ریزی کردند که در آن‌ها، P1=آماده‌سازی، P2 = برنامه‌ریزی، P3 = تهیه، P4 = ساخت، P5 = اجرا؛ [ب] در مقابل، بیلی و تکلو (2016) عوامل و ضوابط موفقیت را در پنج مرحله زیر شناسایی کردند: مرحله مفهوم‌سازی، مرحله برنامه‌ریزی، مرحله اجرا، مرحله پایان دادن (که به صورت P6 نشان داده می‌شود) و موفقیت کلی پروژه.

برای تسهیل و ساده‌سازی بحث اجرای طرح‌ریزی، این دسته‌بندی مورد تأیید مطالعه بیلی و تکلو (2016) قرار گرفت، که این مطالعه عوامل و ضوابط موفقیت در پنج مرحله زیر را شناسایی کرده است: مفهوم‌سازی، برنامه‌ریزی، اجرا، پایان دادن، و موفقیت کلی پروژه (نگاه کنید به جدول ۵). توضیح جدول ۵ نشان می‌دهد که بیش‌ترین تعداد دفعات این عوامل اساسی موفقیت، ۱۱ بار (۲۱/۱۵ درصد) در «مرحله ساخت» غالب‌تر بود، که پس از آن «مرحله آماده‌سازی» با ۱۰ بار تکرار (۱۹/۲۳ درصد) بود، و جایگاه سوم متعلق به مراحل «برنامه‌ریزی» بود و «تدارک» با هشت بار (۱۵/۳۸ درصد) تکرار شد. جالب است که در آخرین «مرحله پایان دادن» حداقل ۶ بار (۱۱/۵۱ درصد) عوامل اساسی موفقیت تکرار شدند. دلالت این «اجرای طرح‌ریزی» تأکید می‌کند که سهامداران تانزانیایی باید به مسائل مربوط به مرحله ساخت، و نیز مرحله برنامه‌ریزی برای عوامل اساسی موفقیت بپردازند تا تأثیر مطلوبی بر اجرای کارآمد شراکت‌های عمومی-خصوصی در طرح مسکن ارزان بگذارند. برای مثال، بانک جهانی (2016: 30) تصدیق می‌کند که «قواعد و روال‌های حاکم بر انتخاب و تصمیم‌گیری درباره شراکت عمومی-خصوصی در تانزانیا به دقت توصیف شده‌اند، ولی اجرا هنوز کامل نشده‌اند». باید به این نکته اشاره کرد که این مطالعه مبتنی بر کار قبلی مطالعه کاویشه و همکاران (2018) است، که چارچوب شراکت عمومی-خصوصی پیشنهاد کرد و گسترش داد، و سپس ۱۷ چالش شناخته شده در پنج مرحله آماده‌سازی، برنامه‌ریزی، تدارک، ساخت و اجرا را طرح‌ریزی کرد، مشابهت‌هایی در توضیحات و مقالات تأییدکننده وجود داشت، به رغم اینکه تمرکز اصلی این مطالعه بر روی عوامل اساسی موفقیت بود. بنابراین، با در نظر گرفتن بیش‌ترین تعداد عوامل اساسی موفقیت و مرحله آخر «مرحله پایان دادن»، بحث‌های اصلی ارائه شده در اینجا، حول محور مرحله چهارم می‌گردند، زیرا این بخشی از مدل گزارش شده در کاویشه و همکاران (2018) نبود.

۶. نتیجه‌گیری

این مطالعه از مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند استفاده کرد تا اولاً عوامل اساسی موفقیت ضروری برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی در پروژه‌های ارائه طرح مسکن ارزان را شناسایی و دسته‌بندی کند، و ثانیاً، «اجرای طرح‌ریزی» عوامل اساسی شناسایی شده برای موفقیت در طول عمر پروژه شراکت عمومی-خصوصی در طرح‌های مسکن ارزان را به عهده بگیرد. «اجرای طرح‌ریزی» مبتنی بر مدل چارچوب پیشنهادی شراکت عمومی-خصوصی برای پروژه‌های مسکن است، چنانکه پیش‌تر نویسندگان این مدل را برای چالش‌های مربوط به فرایند اجرا (Kavishe *et al*., 2018) پیشرفت دادند. نتایج تحلیل محتوای مستقیم شش عامل از ۱۷ عامل اساسی موفقیت را به رسمیت شناختند: یک تیم اختصاصی از افراد حرفه‌ای برای نظارت بر پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی، بازدید و بازبینی از محل اداری و غیراداری، پشتیبانی و تضمین دولتی، به عهده گرفتن بررسی و ایجاد تعادل از مرحله طراحی تا مرحله ساخت‌وساز، بازبینی دقیق طرح پروژه شراکت عمومی-خصوصی و اعتماد و شرافت. به علاوه، «اجرای طرح‌ریزی» در طول عمر پروژه بر رواج عوامل اساسی موفقیت مطلوب در «مرحله ساخت» و سپس «مرحله آماده‌سازی» تأکید کرد.

در میان مشارکت‌های این مطالعه در شناسایی یک مجموعه گروه‌بندی شده و منظم از عوامل اساسی موفقیت و طرح‌ریزی آن‌ها در طول عمر پروژه برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی در طرح مسکن ارزان در کشورهای در حال توسعه مانند تانزانیا وجود دارد. ثانیاً، یافته‌ها دیدگاه‌هایی درباره درک ضرورت عوامل اساسی موفقیت برای اجرای شراکت عمومی-خصوصی در بخش مسکن و ساخت‌وساز تانزانیا ارائه می‌کنند. این زمینه‌ای است که پیش‌تر مورد پژوهش قرار گرفته است. ثالثاً، با شناسایی عوامل اساسی موفقیت در مورد تانزانیا، این مطالعه در برنامه پژوهش شراکت عمومی-خصوصی مشارکت دارد، از این طریق که به شکاف دانش در محرک‌ها پاسخ می‌دهد و به آن می‌پردازد، که این شکاف به‌عنوان عوامل اساسی موفقیتی که برای

شراکت‌های عمومی–خصوصی به رسمیت شناخته شده است، در مطالعه آکینتویی و کوماراسوامی (2016) مفهوم‌سازی شد. به علاوه، چنانکه همین مطالعه از آکینتویی و کوماراسوامی (2016) گزارش می‌کند، عوامل اساسی موفقیت گوناگونی برای پیشرفت شراکت عمومی–خصوصی وجود دارند که منجر به نتایج گوناگونی می‌شوند. به گفته وورديجک[1] (2012) و اوفوری[2] (2012)، این نتایج متغیرِ موفقیت شراکت عمومی–خصوصی ممکن است به محیط‌های سازمانی، مالی و فرهنگی در این کشورهای در حال توسعه نسبت داده شود، که این کشورها از جمله تانزانیا، نیاز به پژوهش در زمینه‌های گوناگون را ضروری دانستند و بر آن تأکید کردند. این به ویژه وقتی مهم است که عوامل اساسی موفقیت سیستم‌های جدیدی مانند شراکت‌های عمومی–خصوصی درباره مسکن ارزان را تحلیل کرد. اما، اکثر مطالعات بازبینی‌شده (نگاه کنید به جدول ۱) از یک تحقیق پرسشنامه‌ای برای پژوهش خود استفاده کردند و عوامل اساسی موفقیت پیشین را به همان صورتی که در نزد بینگ و همکاران (2005) بودند، پذیرفتند. در حالی که یافته‌ها ممکن است قابلیت اجرای این عوامل اساسی موفقیت برای زمینه آن‌ها را تأکید کنند، اما مطالعه پیشین از تانگ و همکاران (690 :2010) به این نکته اشاره کرد که «نمی‌توان تجربه‌های شراکت عمومی–خصوصی را به آسانی از یک کشور به کشوری دیگر کپی کرد، زیرا کشورهای مختلف فعالیت‌های متفاوتی در چارچوب فرهنگ و سیاست دارند». بنابراین، با استفاده از یک رهیافت کیفی و روش مربوطه مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند، مطالعه ما دیدگاه‌هایی درباره درک ضرورت عوامل اساسی موفقیت برای اجرای شراکت عمومی–خصوصی در طرح مسکن ارزان تانزانیا ارائه می‌کند، که این پیش‌تر مورد پژوهش قرار گرفته است، و برخی از عوامل اساسی موفقیت جدید مانند «طرفین قرارداد خوب»، «بازدید و بازبینی از محل اداری و غیراداری»، و «یک واحد کارآمد شراکت عمومی–خصوصی» پدیدار شدند که مختص به مورد تانزانیا هستند. در نتیجه، این یافته‌ها دست‌اندرکاران را از فعالیت‌های بعدیِ عوامل اساسی موفقیت برای شراکت‌های عمومی–خصوصی تانزانیا در طرح مسکن ارزان مطلع می‌کنند. نهایتاً برای کسب اطلاعات بیش‌تر درباره نویسندگان، این مطالعه از جمله نخستین مطالعه‌ای است که عوامل اساسی موفقیت برای شراکت عمومی–خصوصی در مورد طرح مسکن ارزان مختص به تانزانیا را بررسی و شناسایی کرده است و آن‌ها را در طول عمر پروژه طرح‌ریزی کرده است تا اساساً موجب رواج عوامل اساسی موفقیت شود و زمینه‌هایی برای بهبود پیشنهاد کند.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

براساس یافته‌ها، ما بر شماری از دلالت‌های مهم برای دست‌اندرکاران، سیاست‌گذاران و دولت تأکید می‌کنیم. با درک عوامل اساسی موفقیت برای پذیرش شراکت عمومی–خصوصی، دست‌اندرکاران بخش‌های خصوصی و عمومی ممکن است موضع بهتری نسبت به پذیرش شراکت عمومی–خصوصی در طرح مسکن ارزان حاصل از درک فزاینده عوامل اساسی موفقیت اتخاذ کنند. سپس، این ممکن است منجر به نتایج بهتر عملکرد در یک بخش شود، و به لحاظ اقتصادی تصدیق شده است که پروژه شراکت عمومی–خصوصی زودتر تمام می‌شود. ثانیاً، یافته‌ها سیاست جهت‌گیری و بهترین فعالیت مربوط به برآورد عملی شدن پروژه پیش از اجرای شراکت عمومی–خصوصی (یعنی، به‌کارگیری کارشناسان در عملی شدن پروژه‌ها، ساخت ظرفیت بهبود یافته و فرایندهای مناسب و شفاف تهیه برای انتخاب یک شریک) را در اختیار دولت و دست‌اندرکاران قرار می‌دهند. برای مثال، این ممکن است راهی برای تقویت واحدهای شراکت عمومی–خصوصی موجود در برآورد عملی شدن این نوع پروژه‌های شراکت عمومی–خصوصی در طرح‌های مسکن ارزان ارائه کند. برای پژوهش بیش‌تر، پیشنهاد می‌شود که مطالعات کمّی را که از تحلیل آماری قوی مانند تحلیل عامل استفاده می‌کنند، در نظر بگیرد تا عوامل یا دسته‌های مناسب عوامل اساسی شناسایی شده برای موفقیت را شناسایی کنید (نگاه کنید به جدول ۴). چنین رهیافتی امکان درک بهتری از نقطه قوت روابط میان عوامل اساسی

1. Voordijk
2. Ofori

موفقیت فردی به‌عنوان عوامل گروه‌بندی شده را میسر می‌سازد.

منابع

- Abdul-Aziz, A.R. (2010). Housing private public partnerships: perspectives from the government agencies. 4th NAPREC Conference, Dewan Sri Delima, Kuala Lumpur, 29 September, available at: www.inspen.gov.my/inspen/ (accessed 24 June 2018).
- Abdul-Aziz, A.R. & Kassim, P.S.J. (2011). Objectives, success & failure factors of housing public-private partnerships in Malaysia. *Habitat International*, 35(1): 150-157.
- Akintoye, A. & Kumaraswamy, M. (2016). Public private partnerships: a global review, CIB series TG72 public private partnerships. Report for the International Council for Research & Innovation in Building & Construction. ed. [ebook], CIB General Secretariat, Delft.
- Akintoye, A., Hardcastle, C., Beck, M., Chinyio, E. & Asenova, D. (2003). Achieving best value in private finance initiative project procurement. *Construction Management & Economics*, 21(5): 461-470.
- Almarri, K. & Abuhijleh, B. (2017). A qualitative study for developing a framework for implementing public–private partnerships in developing countries. *Journal of Facilities Management*, 15(2): 170-189.
- Almarri, K. & Boussabaine, H. (2017). Interdependency of the critical success factors & ex-post performance indicators of PPP projects. *Built Environment Project & Asset Management*, 7(5): 546-556.
- Ameyaw, E.E. & Chan, A.P.C. (2016). Critical success factors for public-private partnership in water supply projects. *Facilities*, 34(3/4): 124-160.
- Ardichvili, A., Page, V. & Wentling, T. (2003). Motivation & barriers to participation in virtual knowledge sharing communities of practice. *Journal of Knowledge Management*, 7(1): 64-77.
- Axinn, W.G. & Pearce, L.D. (2006). Mixed Method Data Collection Strategies. New York, NY: Cambridge University Press.
- Babatunde, O.B. & Perera, S. (2017a). Cross-sectional comparison of public-private partnerships in transport infrastructure development in Nigeria. *Engineering, Construction & Architectural Management*, 24(6): 875-900.
- Babatunde, O.B. & Perera, S. (2017b). Analysis of financial close delay in PPP infrastructure projects in developing countries. *Benchmarking: An International Journal*, 24(6): 1690-1708.
- Babatunde, S.O., Opawole, A. & Akinsiku, O.E. (2012). Critical success factors in public-private partnership (PPP) on infrastructure delivery in Nigeria. *Journal of Facilities Management*, 10(3): 212-225.
- Babatunde, O.B., Perera, S. & Zhou, L. (2016). Methodology for developing capability maturity levels for PPP stakeholder organisations using critical success factors. *Construction Innovation*, 16(1): 81-110.
- Bayiley, Y.T. & Teklu, G.K. (2016). Success factors & criteria in the management of international development projects: evidence from projects funded by the European Union in Ethiopia. *International Journal of Managing Projects in Business*, 9(3): 562-582.
- Bazeley, P. (2013). Qualitative Data Analysis with NVivo. London: Sage.
- Bengesi, K.M.K., Mwesiga, P. & Mrema, T. (2016a). Research report on the assessment of the publicprivate partnership (PPP) in transportation infrastructure in Tanzania: the way PPP is understood, challenges & the way forward. *Economic & Social Research Foundation*, p. 30.
- Bengesi, K.M.K., Mwesiga, P. & Mrema, T. (2016b). Research report on the assessment of the publicprivate partnership (PPP) in transportation infrastructure in Tanzania: the way PPP is

understood, challenges & the way forward. ESRF Policy Brief, No. 2, Economic & Social Research Foundation, p. 5.

- Bing, L., Akintoye, A., Edwards, P.J. & Hardcastle, C. (2005). Critical success factors for PPP/PFI projects in the UK construction industry. *Construction Management & Economics*, 23(5): 459-471.
- Black, C., Akintoye, A. & Fitzgerald, E. (2000). An analysis of success factors & benefits of partnering in construction. *International Journal of Project Management*, 18(6): 423-434.
- Chan, A.P.C., Lam, P.T.I., Chan, D.W.M., Cheung, E. & Ke, Y. (2010). Critical success factors for PPPs in infrastructure developments: Chinese perspective. *Journal of Construction Engineering & Management*, 136(5): 484-494.
- Chen, F. (1999). Critical success factors for various strategies in the banking industry. *International Journal of Bank Marketing*, 17(2): 83-91.
- Cheung, E., Chan, A.P. & Kajewski, S. (2012). Factors contributing to successful public private partnership projects: comparing Hong Kong with Australia & the United Kingdom. *Journal of Facilities Management*, 10(1): 45-58.
- Chileshe, N. & Kikwasi, G.J. (2014). Critical success factors for implementation of risk assessment & management practices within the Tanzanian construction industry. *Engineering, Construction & Architectural Management*, 21(3): 291-319.
- Chou, J.S. & Pramudawardhani, D. (2015). Cross-country comparisons of key drivers, critical success factors & risk allocation for public-private partnership projects. *International Journal of Project Management*, 33(5): 1136-1150.
- Famakin, I.O., Aje, I.O. & Ogunsemi, D.R. (2012). Assessment of success factors for joint venture construction projects in Nigeria. *Journal of Financial Management of Property & Construction*, 17(2): 153-165.
- Gudiene, N., Banaitis, A. & Banaitiene, N. (2013). Evaluation of critical success factors for construction projects – an empirical study in Lithuania. *International Journal of Strategic Property Management*, 17(1): 21-31.
- Gupta, A., Gupta, M.C. & Agrawal, R. (2013). Identification & ranking of critical success factors for BOT projects in India. *Management Research Review*, 36(11): 1040-1060.
- Hashim, H.H., Sapri, M. & Low, S.T. (2016). Public private partnership (PPP) facilities management for healthcare services in Malaysia: the challenges of implementation. *Journal of Facilities Management*, 14(4): 350-362.
- Hsueh, C.M. & Chang, L.M. (2017). Critical success factors for PPP infrastructure: perspective from Taiwan. *Journal of the Chinese Institute of Engineers*, 40(5): 370-377.
- Ika, L.A. & Donnelly, J. (2017). Success conditions for international development capacity building projects. *International Journal of Project Management*, 35(1): 44-63.
- Ika, L.A., Diallo, A. & Thuillier, D. (2012). Critical success factors for world bank projects: an empirical investigation. *International Journal of Project Management*, 30(1): 105-116.
- Ismail, S. (2013). Critical success factors of public private partnership (PPP) implementation in Malaysia. *Asia-Pacific Journal of Business Administration*, 5(1): 6-19.
- Itika, J. (2003). Public-Private Partnership in Health Service Delivery: Does it Make a Difference to the Public. Unpublished Research Report. Mzumbe University.
- Itika, J., Mashindano, O. & Kessy, F.L. (2011). Successes & constraints for improving public private partnership in health services delivery in Tanzania. *The Economic & Social Research Foundation (ESRF)*, 36: 1-31.
- Jamali, D. (2004). Success & failure mechanisms of public private partnerships (PPPs) in developing countries: insights from the Lebanese context. International Journal of Public Sector Management, 17(5): 414-430.

- Jefferies, M., Gameson, R. & Rowlinson, S. (2002). Critical success factors of the BOOT procurement system: reflections from the Stadium Australia case study. *Engineering Construction & Architectural Management*, 9(4): 352-361.
- Kanter, R.M. (1994). Collaborative advantage: the art of alliances. *Harvard Business Review*, 72(4): 96-108.
- Kavishe, N. & An, M. (2016). Challenges for implementing public private partnership in housing projects in Dar Es Salaam city, Tanzania. In Chan, P.W. & Neilson, C.J. (Eds). Proceedings of the 32nd Annual ARCOM Conference, Association of Researchers in Construction Management, Manchester, 5-7 September, Vol. 2, pp. 931-940.
- Kavishe, N., Jefferson, I. & Chileshe, N. (2018). An analysis of the delivery challenges influencing public private partnership in housing projects: the case of Tanzania. *Engineering, Construction & Architectural Management*, 25(2): 202-240.
- Kironde, J.M.L. (1999). Urban waste & governance in Africa: a case of Dar Es Salaam, Tanzania. In Onibokun, A.G. (Ed.). Managing the Monster, International Development Research Centre, Ottawa, pp. 101-172.
- Kwofie, T.E., Afram, S. & Botchway, E. (2016). A critical success model for PPP public housing delivery in Ghana. *Built Environment Project & Asset Management*, 6(1): 58-73.
- Liu, T. & Wilkinson, S. (2011). Adopting innovative procurement techniques: obstacles & drivers for adopting public private partnerships in New Zeal&. *Construction Innovation*, 11(4): 452-469.
- Maxwell, J.A. (2005). Qualitative Research Design: An Interactive Approach. London: Sage. Vol. 41.
- Meng, X., Zhao, Q. & Shen, Q. (2011). Critical success factors for transfer-operate-transfer urban water supply projects in China. *Journal of Management in Engineering*, 27(4): 243-251.
- Minja, S., Kikwasi, G. & Thwala, W. (2013). A study of joint venture formation between construction organizations in Tanzania. Australasian Journal of Construction Economics & Building–Conference Series, 1(2): 32-42.
- Moskalyk, A. (2011). Public-Private Partnerships in Housing & Urban Development. Nairobi: UN-HABITAT.
- Muhammad, Z. & Johar, F. (2018). Critical success factors of public–private partnership projects: a comparative analysis of the housing sector between Malaysia & Nigeria. *International Journal of Construction Management*, Vol. 7, doi: 10.1080/15623599.2017.1423163.
- Ng, S.T., Wong, Y.M.W. & Wong, J.M.W. (2012). Factors influencing the success of PPP at feasibility stage – a tripartite comparison study in Hong Kong. *Habitat International*, 36(4): 423-432.
- Ngowi, H.P. (2006). Public-private partnerships (PPPs) in the management of municipalities in Tanzania–issues & lessons of experience. *African Journal of Public Administration & Management*, 17(2): 29-31.
- NHC. (2010). The National Housing Corporation Strategic Plan for 2010/11-2014/15. Dodoma: National Housing Corporation.
- Ofori, G. (2012). The construction industries in developing countries – strategic review of the book. In Ofori, G. (Ed.). Contemporary Issues in Construction in Developing Countries. New York, NY: Spoon Press, Taylor & Francis. pp. 1-15.
- Osei-Kyei, R. & Chan, A.P.C. (2015). Review of studies on the critical success factors for publicprivate partnership (PPP) projects from 1990 to 2013. *International Journal of Project Management*, 33(6): 1335-1346.
- Osei-Kyei, R. & Chan, A.P.C. (2017). Implementing public-private partnerships (PPP) policy for public construction projects in Ghana: critical success factors & policy implications. *International*

Journal of Construction Management, 17(2): 113-123.
- Osei-Kyei, R., Chan, A.P.C. & Ameyaw, E.E. (2017b). A fuzzy synthetic evaluation analysis of operational management critical success factors for public-private partnership infrastructure projects. *Benchmarking: An International Journal*, 24(7): 2092-2112.
- Osei-Kyei, R., Dansoh, A. & Ofori-Kuragu, J.K. (2014). Reasons for adopting public-private partnership (PPP) for construction projects in Ghana. *International Journal of Construction Management*, 14(4): 227-238.
- Osei-Kyei, R., Chan, A.P.C., Javed, A.A. & Ameyaw, E.E. (2017a). Critical success criteria for publicprivate partnership projects: international experts' opinion. *International Journal of Strategic Property Management*, 21(1): 87-100.
- Patton, M.Q. (2002). Qualitative Research & Evaluation Methods. London: Thous & Oaks, CA: Sage Publication.
- Qiao, L., Wang, S.Q., Tiong, R.L. & Chan, T.S. (2001). Framework for critical success factors of BOT projects in China. *The Journal of Structured Finance*, 7(1): 53-61.
- Qu, S.Q. & Dumay, J. (2011). The qualitative research interview. *Qualitative Research in Accounting & Management*, 8(3): 238-264.
- Sengupta, U. (2006). Government intervention & public–private partnerships in housing delivery in Kolkata. *Habitat International*, 30(3): 448-461.
- Sharma, S. (2012). Determinants of PPP in infrastructure in developing economies. *Transforming Government: People, Process & Policy*, 6(2): 149-166.
- Tang, L.Y., Shen, Q.P. & Cheng, E.W.L. (2010). A review of studies on public-private partnership projects in the construction industry. *International Journal of Project Management*, 28(7): 683-694.
- Trangkanont, S. & Charoenngam, C. (2014). Private partner's risk response in PPP low-cost housing projects. *Property Management*, 32(1): 67-94.
- Ukoje, J. & Kanu, K. (2014). Implementation of the challenges of the mass housing scheme in Abuja, Nigeria. *American International Journal of Contemporary Research*, 4(4): 209-218.
- Voordijk, H. (2012). Contemporary issues in construction in developing countries. *Construction Management & Economics*, 30(4): 331-333.
- Wibowo, A. & Alfen, H.W. (2015). Government-led critical success factors in PPP infrastructure development. *Built Environment Project & Asset Management*, 5(1): 121-131.
- Wilson, D.I., Pelham, N. & Duffield, C.F. (2010). A review of Australian PPP governance structures. *Journal of Financial Management of Property & Construction*, 15(3): 198-215.
- World Bank. (2016). Tanzania economic update the road less traveled unleashing public private partnerships in Tanzania. *Africa Region Macroeconomics & Fiscal Management Global Practice*, available at: www.worldbank.org/tanianla/economlcupdate (accessed 10 March 2018).
- Yamin, M. & Sim, A.K.S. (2016). Critical success factors for international development projects in Maldives: project teams' perspective. *International Journal of Managing Projects in Business*, 9(3): 481-504.
- Yu, A.T., Shen, Q., Kelly, J. & Hunter, K. (2006). Investigation of critical success factors in construction project briefing by way of content analysis. *Journal of Construction Engineering & Management*, 132(11): 1178-1186.
- Zhang, X. (2005). Critical success factors for public-private partnerships in infrastructure development. *Journal of Construction Engineering & Management*, 131(1): 3-14.
- Zhao, Z., Zuo, J., Zillante, G. & Wang, X. (2010). Critical success factors for BOT electric power projects in China: thermal power versus wind power. *Renewable Energy*, 35(6): 1283-1291.

نشریه اینترنتی نوسازی

یادداشت

بهینه‌سازی فرصت سیاست‌گذاری مسکن نایا پاکستان

طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت در کشور مالزی

سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

FACE COVERING REQUIRED

بهینه‌سازی فرصت سیاست‌گذاری مسکن نایا پاکستان[۱]

نویسندگان: ابراهیم خلیل، عمر ندیم

مترجم: آیدا کیانفر

شماره یادداشت: ۰۵۵۰۵

چکیده

هدف مقاله حاضر تحلیل جهت‌گیری سیاست‌گذاری در یکی از مهم‌ترین حوزه‌های دولت یعنی مسکن است. برنامه مسکن نایا پاکستان، پنج میلیون واحد مسکن را در درجه نخست، برای گروه‌های کم‌درآمد، در طول پنج سال آینده، تأمین خواهد نمود. سیاست‌گذاری و طراحی نهادی برای ارائه این برنامه نسبتاً بلندپروازانه، نیازمند رویکردی است که از طبقه متوسط به سایر طبقات پایین یا بالاتر توسعه یابد. شکست‌های گذشته محلی و داستان‌های موفقیت بین‌المللی برای اطلاع‌رسانی از سیاست‌ها و اقدامات قدرتمند در این زمینه ارائه شده است. این مقاله به تحلیل بازار مسکن در زمان حاضر می‌پردازد. سپس بر دو مسئله اساسی که باید از آن اجتناب کرد، تأکید می‌نماید: توسعه شهری کم‌ارتفاع و شکست جذب مالی مسکن پیش‌بینی‌شده. در نهایت، فرایند اثربخشی این سیاست- اصلاحات مربوط به برنامه‌ریزی شهری برای مسکن بلندمرتبه، الزامات مسکن قابل استطاعت و چارچوب تأمین اعتبار مناسب برای گروه‌های با درآمد متوسط - که می‌تواند در دستیابی به نتایج مورد نظر مهم باشد- بحث شده است.

[1]. Khalil, I. & Nadeem, U. (2019). Optimising the Naya Pakistan Housing Policy Opportunity. Tabadlab Occasional Working Paper 1. https://www.tabadlab.com/publications/working-paper/optimising-the-naya-pakistan-housing-policy-opportunity

۱. بحران مسکن

عرضه مسکن ناکافی پاکستان شاهدی بر کسری ملی مسکن با تخمین ۱۰ میلیون واحدی است (The World Bank, 2018b). پیش‌بینی می‌شود، این شکاف هر سال تا ۳۵۰ هزار واحد (Ibid) افزایش یابد و با کسری پیش‌بینی شده در آینده نزدیک به ۴۰۰۰۰۰ واحد در سال برسد (State Bank of Pakistan, Infrastructure, Housing & SME Finance Department. n.d).

سه محرک بحران مسکن در کشور وجود دارد. اولین، جمعیتی و اجتماعی می‌باشد. پاکستان جمعیت فزاینده‌ای دارد که به سرعت در حال شهرنشینی است (Hasan & Arif, 2018). تولید سهم جدید در مسکن قادر نیست، با این افزایش جمعیت و شهرنشینی سریع آن به همگام شود. روندهای نوظهور تشکیل خانواده نیز این مشکل را تشدید می‌کند، خصوصاً هسته‌ای شدن خانواده شهری پاکستانی. دومین افزایش قیمت زمین و ساخت‌وساز می‌باشد. از آنجا که زمین، ذخیره‌ی اصلی ارزش است، هزینه زمین با سرعتی بیشتر از درآمد افزایش می‌یابد. به همین ترتیب، هزینه‌های ساخت‌وساز در سال‌های اخیر رو به افزایش است. سومین، بخش بانکی و سرمایه‌گذاری است که به ویژه در زمینه مسکن ضعیف و ناهماهنگ می‌باشد. فقدان بودجه سرمایه‌گذاری مسکن، هم برای خریداران و هم برای توسعه‌دهندگان، به عدم دسترسی و عدم قابل استطاعت بودن مالکیت واحد مسکونی در سراسر کشور منجر گردیده است.

۱-۱. جمعیت، شهرنشینی و خانواده جدید پاکستانی

پاکستان ششمین کشور پرجمعیت جهان با جمعیت تقریبی بیش از ۲۰۷ میلیون نفر و نرخ رشد جمعیت ۲/۴ درصد در سال است. تخمین زده شده است که تقاضای سالانه مسکن ۷۰۰۰۰۰ واحد است که از این تعداد تنها نیمی از آن با تولید واحدهای جدید مسکن تامین می‌شود (State Bank of Pakistan, Infrastructure, Housing & SME Finance Department. n.d). این کمبود در مناطق شهری به شدت احساس می‌شود زیرا:

- جمعیت شهری با سرعتی سریع‌تر از کل جمعیت در حال رشد است: ۲/۷٪ نسبت به ۲/۴٪ در سال؛ و
- کاهش متوسط بعد خانوار شهری از ۷ در سال ۱۹۹۸ به ۶/۲ در سال ۲۰۱۷ (Ministry of Statistics, Pakistan Bureau of Statistics. n.d).

www.nosazionline.ir نشریه اینترنتی نوسازی

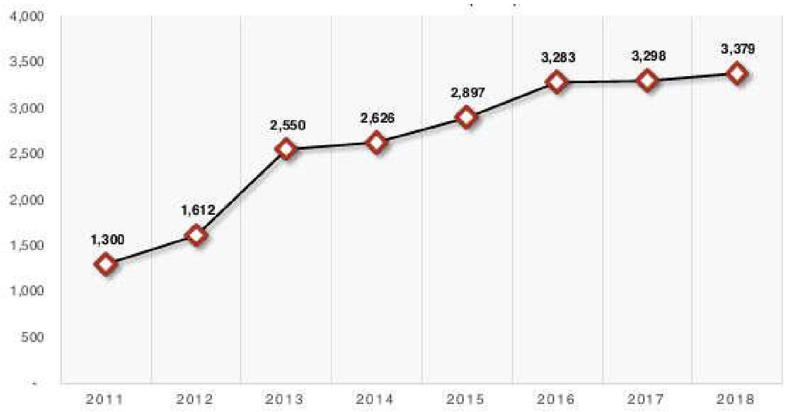
این امر منجر به ازدحام جمعیت در مسکن موجود و به تبع آن وخیم‌تر شدن فضای زندگی و استانداردها می‌شود. بانک جهانی برآورد نموده است که حدود ۴۷٪ از خانوارهای شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی[1] با دسترسی محدود به زیرساخت‌های مدنی و خدمات بهداشتی زندگی می‌کنند (State Bank of Pakistan, Infrastructure, Housing & SME Finance Department. n.d).

در شهرهای پاکستان، شواهد حکایت از آن دارد که جمعیت فزاینده‌ای از افراد، تصمیم گرفته‌اند به تنهایی زندگی کنند و همچنین خانواده‌های جوان تصمیم گرفته‌اند که فراتر از مجموعه‌های سنتی خانواده اشتراکی باشند. افزایش تحرک زنان و استقلال اقتصادی بیشتر که توسط جوانان و زنان دنبال می‌شود، همگی به این احتمال اشاره دارند که خانواده جدید پاکستانی با تقاضا برای واحدهای مسکونی بویژه در شهرها، شهرها را در سالهای بعد تحت فشار قرار خواهند داد.

[1]. katchi abadis

۱-۲. افزایش هزینه زمین (و ساخت‌وساز)

هزینه‌های زمین و ساخت‌وساز در طی چند سال گذشته به طور قابل توجهی افزایش یافته است. با قیمت‌های غالب ۳۳۷۹ روپیه برای هر فوت مربع زمین (Pakistan Plots Price Index (Jan 2019). n.d.) و ۱۲۵۰ روپیه برای هر فوت مربع ساخت‌وساز خاکستری[1]، هزینه یک واحد مسکونی ۸۰ یاردمربعی یک طبقه ناتمام، حدود ۳/۳ میلیون روپیه (که شامل هزینه تأمین مالی و سود توسعه‌دهنده نمی‌شود) است. به‌طور واضح، خرید مسکن با این قیمت فراتر از حد توان مردم است.

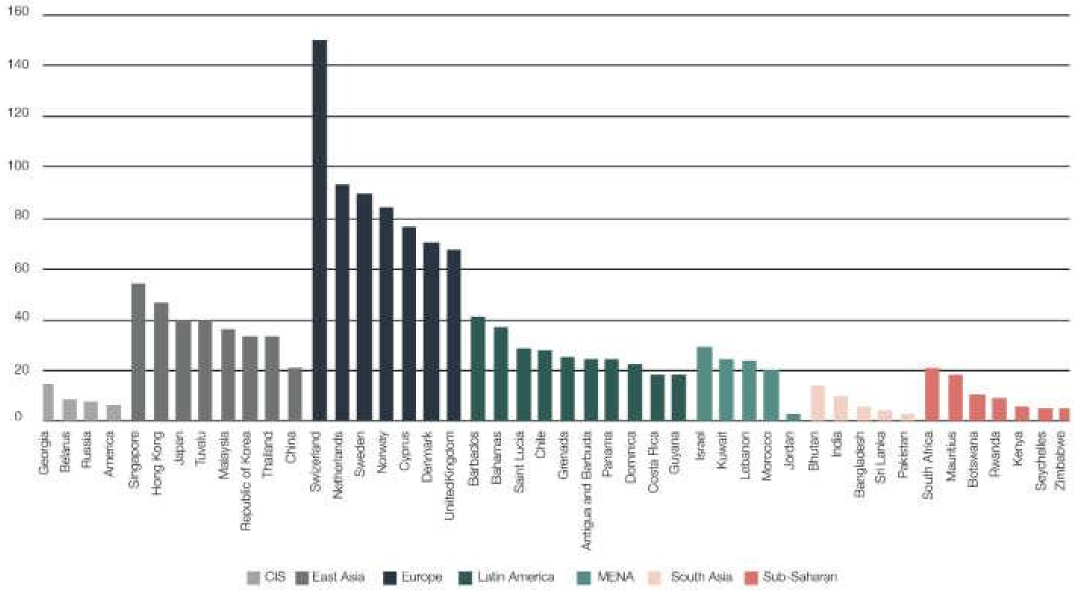


شکل ۱. قیمت/ فوت مربع زمین (روپیه)

(www.zameen.com)

۱-۳. بخش نامشخص سرمایه‌گذاری مسکن

دو مؤلفه مالی برای مسکن وجود دارد: تأمین مالی وام مسکن و تأمین مالی ساخت‌وساز. تأمین مالی وام برای خریداران فراهم شده و به افزایش مقرون به صرفه بودن واحدهای مسکن کمک می‌کند.



شکل ۲. نسبت وام رهن به تولید ناخالص داخلی در کشورهای منتخب، ۲۰۱۶-۲۰۱۷ (شبکه اطلاعات مالی مسکن)

[1]. Author’s telephonic survey of housing contractors in Pakistan

تأمین مالی وام رهن در پاکستان هنوز در مراحل ابتدایی است: تأمین مالی وام مسکن پاکستان به تولید ناخالص داخلی (با عنوان عمق وام)، با ۰/۲۳٪، کمترین میزان در جنوب آسیا (۳٪ در بنگلادش و ۷٪ در هند) است.[۱] از سال ۲۰۱۸، حدود ۶۸۰۰۰ وام مسکن با مانده وام ۸۳ میلیارد روپیه و بازپرداخت سیزده سال انجام شده است. سالانه فقط ۱۵۰۰ وام رهن جدید با میانگین وام ۶/۱ میلیون روپیه در سال ۲۰۱۶ و نسبت متوسط وام به ارزش دارایی[۲] ۴۸٪ (The World Bank. 2018b) افزوده می‌شود که وام‌گیرندگان را وا می‌دارد ۵۲٪ باقی‌مانده قیمت خرید خود را از پس‌اندازشان تأمین کنند. بنابراین نه‌تنها بازار فعلی وام مسکن ناچیز و اندک است، بلکه به‌طور عمده به گروه پر درآمد تعلق دارد (Jabeen, Shengb & Aamir, 2015).

دسترسی به تأمین مالی وام در تأمین اعتبار ساخت‌وساز اثر گلوله برفی دارد (Doling, Vandenberg & Tolentino, 2013). در کشورهایی که تأمین مالی وام مسکن یک بازار خوب توسعه‌یافته دارد، سازندگان می‌توانند از طریق بانک‌های تجاری به بودجه ساخت‌وساز دسترسی پیدا کنند و به آنها امکان می‌دهد تا به موقع ساخت‌وساز را انجام دهند. در غیاب بودجه ساخت‌وساز، سازنده با استفاده از پول خود (سهام)، وام‌های غیررسمی یا سهام سرمایه‌گذاران یا سفته و سپرده‌ها یا اقساط خریدار، هزینه ساخت‌وساز را تأمین می‌کند (Aslam & Sattar, 2018). در هر مرحله، قبل از ادامه ساخت‌وساز، سازنده در انتظار اقساط بعدی خریدار است. این تأخیر در اتمام ساخت‌وساز است و در یک محیط تورمی همانند کشور ما، این امر، سازنده را وادار می‌کند تا بافر در قیمت واحد مسکن را حفظ کند تا از افزایش قیمت مصالح ساختمانی و نیروی کار کاسته شود. بنابراین، در یک محیط تورمی، عدم در اختیار گرفتن وام مسکن بطور متضاد پیامد ناخواسته قیمت بالای واحد مسکونی را به دنبال دارد.

با این وجود، اگر خریدار واحد نهایی دارای تأیید وام باشد، سازنده می‌تواند آن را به وام‌دهندگان ساخت‌وساز بدهد. تصویب وام دو نکته را برای وام دهنده ساخت‌وساز نشان می‌دهد:

۱- اینکه پروژه قابل فروش یا فروخته شده است.

۲- اینکه وام ساخت‌وساز پس از اتمام ساخت‌وساز از محل اعتبارات وام خریدار بازپرداخت می‌شود.

در نتیجه، پروژه‌های مسکن که مصوبات وام را در دست دارند، به موقع تکمیل می‌شوند، زیرا به بودجه ساخت‌وساز دسترسی دارند. از این‌رو، در دسترس بودن تامین مالی وام مسکن نه تنها باعث افزایش قیمت می‌شود بلکه منجر به در اختیار داشتن بودجه ساخت‌وساز می‌شود که آن نیز، منجر به افزایش عرضه سهام مسکن می‌شود.

نشریه اینترنتی نوسازی www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

۲. پاسخ سیاست عمومی

از مدت‌ها پیش بحران مسکن به‌عنوان یک چالش جدی در سیاست‌گذاری عمومی شناخته شده است. پاکستان در دهه ۱۹۶۰ برنامه‌های گوناگونی از برنامه عظیم مسکن عمومی (کُرنگی)[۳] تا اسکان مجدد ساکنان سکونتگاه غیررسمی (خلیج هاوک)[۴] در دهه ۲۰۰۰ را آزموده است. در سال ۲۰۱۰، دولت پنجاب[۵] طرح مسکن آشیانا[۶] را با هدف خریداران کم‌درآمد و طبقه متوسط راه‌اندازی نمود، اما تأخیر در ساخت و رأی‌گیری منجر به اتهامات بی‌نظمی و در نهایت بازداشت افراد درگیر در این پروژه گردید (A timeline of developments in the Ashiana housing 'scam'. 2018).

در طول این سالیان، پاکستان سیاست‌های ملی اسکان بشر (۱۹۸۴)، استراتژی حفاظت ملی (۱۹۸۸)، سیاست ملی مسکن

1. Retrieved from http://hofinet.org/
2. Loan-to-value (LTV)
3. Korangi
4. Hawke Bay
5. Punjab
6. Ashiana

(۱۹۸۶) و سیاست ملی مسکن (۲۰۰۱) را تدوین نموده است. در مجموع، دولت‌های فدرال و استانی از چالش‌های مسکن پیش روی مردم آگاهی دارند و پاسخ‌های گوناگونی را تهیه کرده‌اند، با این وجود، این برنامه‌ها در پرداختن به این مسئله ناکام مانده‌اند.

از این‌رو، یک سیاست مؤثر و اجرای آن برای رفع چالش‌های مسکن پاکستان مهم خواهد بود. مطمئناً بخش مسکن می‌تواند تأثیری چند برابر در صنایع و بخش‌های جانبی و وابسته داشته باشد و همچنین محرکی برای رشد گردد. همچنین، تمرکز روی این موضوع با هدف یازدهم توسعه پایدار – شهرها و جوامع پایدار- مرتبط است. گسترش شهری بدون داشتن زیرساخت‌ها و امکانات کافی، شکاف درون شهری را تشدید می‌کند و اهداف استراتژیک را برای توسعه و تقویت جوامع فراگیر و ایمن به خطر می‌اندازد. در ماه‌های اخیر، دو سیاست تازه برای مقابله با بحران معرفی شده است که به شرح زیر می‌باشد.

۲-۱. سیاست بانک دولتی پاکستان

در ۱۸ ژوئیه ۲۰۱۸، بانک دولتی پاکستان[1] «سیاست ارتقاء سرمایه‌گذاری مسکن ارزان‌قیمت» (State Bank of Pakistan, Infrastructure, Housing & SME Finance Department. (n.d.) (از این پس به‌عنوان «سیاست بانک دولتی پاکستان») را منتشر کرد.

جدول ۱. سیاست بانک دولتی پاکستان در راستای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد

	برای وام‌گیرنده	برای سازنده/ توسعه‌دهنده
شرکت‌کننده	همه بانک‌ها/ DFIs	همه بانک‌ها/ DFIs
میزان وام	تا ۲ میلیون روپیه	تا حد واحدهای مسکن ارزان‌قیمت
حد سرمایه‌گذاری مجدد	• حداکثر ۵۰ درصد توسط بانک دولتی پاکستان • ۵۰٪ باقیمانده توسط بانک‌ها/ DFIs از بودجه خود	• حداکثر ۵۰ درصد توسط بانک دولتی پاکستان • ۵۰٪ باقیمانده توسط بانک‌ها/ DFIs از بودجه خود
صلاحیت وام‌گیرندگان	• خانه اولی‌ها • درآمد ماهانه تا ۶۰۰۰۰ روپیه • برای ساخت واحدهای جدید/ آپارتمان و نوسازی واحدهای مسکونی/ آپارتمان‌های موجود • حداکثر مقدار تا ۲/۵ میلیون روپیه	قیمت فروش واحد مسکن ارزان‌قیمت در این پروژه، تا ۲/۵ میلیون روپیه
نرخ بازپرداخت وامِ وام‌گیرنده برای سرمایه‌گذاری مجدد بانک دولتی پاکستان	حداکثر ۱۲ سال و شش ماه ۵٪ (از جمله سود بانک تا ۴٪)	حداکثر ۱۲ سال و شش ماه ۵٪ (از جمله سود بانک تا ۴٪)
پیشنهادهایی برای وام‌گیرنده ۵۰٪ وام از طریق بانک‌ها/ DFIs	• حداکثر ۱۲٪ نرخ ثابت برای کل مدت وام یا • یک سال KIBOR به علاوه حق بیمه خطر تا ۴٪	بانک و وام‌گیرنده ممکن است به طور متقابل با نرخ ثابت یا متغیر توافق کنند.

سیاست بانک دولتی پاکستان هر دو جنبه تأمین مالی مسکن یعنی وام و امور مالی ساخت‌وساز را در بر می‌گیرد. این سیاست، سیاست تأمین اعتبار برای وام مسکن را معرفی می‌کند تا مسکن را برای گروه‌های کم‌درآمد مقرون به صرفه نماید و همچنین

1. State Bank of Pakistan (SBP)

یک سیاست تأمین مالی ساخت‌وساز را برای ایجاد انگیزه برای سازندگان یا توسعه‌دهندگان برای افزایش عرضه واحدهای مسکن برای کم‌درآمدها را فراهم می‌آورد.

پروژه‌های بانک دولتی پاکستان یعنی سیاست فوق‌الذکر، به افزایش تعداد وام‌گیرندگان وام از ۶۸۰۰۰ در حال حاضر به ۲۰۰۰۰۰ تا ژوئن ۲۰۲۱ با افزایش کل تراز مالی وام رهنی از ۸۳ میلیارد روپیه فعلی به ۲۵۰ میلیارد روپیه در پایان دوره مشابه، کمک خواهد کرد.

۲-۲. برنامه مسکن نایا پاکستان

در اکتبر سال ۲۰۱۸، نخست وزیر عمران خان[1] برنامه مسکن نایا پاکستان[2] را به منظور افزایش امکان دسترسی به مسکن قابل استطاعت در کشور بر اساس سیاست بانک دولتی پاکستان بیان نمود. گرچه، یک سند سیاست دقیق منتشر نشده است، اما ویژگی‌های اصلی پروژه اعلام شده عبارتند از:

۱- مؤسسه مسکن نایا پاکستان[3] تأسیس می‌شود و زمین را تامین می‌کند.

۲- مؤسسه مسکن نایا پاکستان قبل از راه‌اندازی طرح مسکن و واحد آن، از زیرساخت‌های لازم در زمین اطمینان حاصل خواهد کرد.

۳- سازندگان یا توسعه دهندگان متقاضی ساخت واحدهای مسکونی در این قطعات براساس حراج معکوس خواهند بود.

۴- سازنده یا توسعه دهندگان با استفاده از سهام خود یا تأمین اعتبار ساخت‌وساز از طریق بانک‌ها، واحدهای مسکن را طبقه بندی می‌کنند.

۵- به زمین یارانه پرداخت نمی‌شود. با این وجود، هزینه زمین از سازنده یا توسعه دهنده بازیابی نمی‌شود و از خریداران واحد مسکونی بازیابی می‌شود که بدین ترتیب هزینه تامین مالی ساخت‌وساز کاهش می‌یابد.

۶- مؤسسه مسکن نایا پاکستان واحدها را به مسکن اولی‌ها و ترجیحاً کسانی که واحد مسکونی ندارند، اختصاص می‌دهد.

سازمان نوسازی شهر تهران

۷- خریداران باید ۲۰٪ هزینه واحدها را به‌عنوان پیش پرداخت بپردازند و تأیید وام مسکن را برای ۸۰٪ هزینه واحد از یک بانک تجاری دریافت کنند.

نشریه اینترنتی نوسازی nosazionline.journal@gmail.com www.nosazionline.ir

۸- مدت بازپرداخت وام ممکن است ۲۰ سال باشد.

باید تأکید نمود که مؤسسه مسکن نایا پاکستان، همانطور که بیان شد، نقشی در تنظیم مالی مسکن نخواهد داشت. هم توسعه‌دهندگان و هم خریداران نهایی باید به ترتیب برای تأمین اعتبار ساخت‌وساز و تأمین مالی وام در بانک‌های خود، واجد شرایط باشند. مؤسسه مسکن نایا پاکستان فقط به‌عنوان یک سازمان تسهیلگر عمل خواهد کرد - زمین را تأمین می‌کند، سازنده را تصویب می‌کند و واحدهای نهایی را بر اساس معیارهای تعریف شده قبلی به کاربران نهایی تخصیص می‌دهد.

برخلاف سیاست بانک دولتی پاکستان، مؤسسه مسکن نایا پاکستان به‌طور خاص برای جمعیت کم‌درآمد در نظر گرفته نشده است. این مؤسسه اولویت را به آن دسته از خانواده‌هایی می‌دهد که در پاکستان یک واحد مسکونی مستقل ندارند. محدودیت درآمد بالایی برای متقاضی وجود ندارد. با این وجود، فرم درخواست مؤسسه مسکن نایا پاکستان کنونی، حداکثر قسط بازپرداخت وام را ۲۰۰۰۰ روپیه در هر ماه در بر می‌گیرد. احتمالاً، مؤسسه مسکن نایا پاکستان، با استفاده از تعریف سیاست بانک دولتی پاکستان از کم‌درآمد ۶۰۰۰۰ روپیه در هر ماه و با استفاده از ۳۳٪ هزینه وام به‌عنوان یک سطح پایدار، به این مبلغ اقساط رسیده

1. Imran Khan
2. Naya Pakistan Housing Program (NPHP)
3. Naya Pakistan Housing Authority (NPHA)

است. در جدول زیر سیاست بانک دولتی پاکستان و سیاست برنامه مسکن نایا پاکستان مقایسه شده است.

جدول ۲. مقایسه سیاست بانک دولتی پاکستان و سیاست برنامه مسکن نایا پاکستان

	سیاست برنامه مسکن نایا پاکستان	سیاست بانک دولتی پاکستان
بهره (سالانه)*	٪۸/۵۰	٪۸/۵۰
مبلغ اقساط	۲۰۰۰۰ روپیه	۲۱۶۹۱ روپیه**
بازپرداخت (چند ساله)	۲۰	۱۲/۵
مبلغ تأمین اعتبار وام مسکن	۲۳۰۴۶۱۷ روپیه	۲۰۰۰۰۰۰ روپیه
نسبت وام به ارزش دارایی	٪۸۰	٪۸۰
حداکثر قیمت واحد قابل سرمایه‌گذاری	۲۸۸۰۷۷۱ روپیه***	۲۵۰۰۰۰۰ روپیه
پیش‌پرداخت (٪۲۰ قیمت واحد مسکونی)	۵۷۶۱۵۴ روپیه	۵۰۰۰۰۰روپیه

* بر پایه سیاست بانک دولتی پاکستان (میانگین ترکیب ٪۵ نرخ بانک دولتی پاکستان و ٪۱۲ نرخ بانک تجاری ثابت) محاسبه می‌شود. ** بر اساس معیارهای تعریف شده سیاست بانک دولتی پاکستان محاسبه شده است؛ اما در خط‌مشی بانک دولتی پاکستان مبلغ اقساط اشاره نشده است. *** این مبلغ بر اساس بازپرداخت، نسبت وام به ارزش دارایی، حداکثر مبلغ اقساط طبق برنامه مسکن نایا پاکستان محاسبه می‌شود. برنامه مسکن نایا پاکستان، حداکثر قیمت را با این مقدار درج نمی‌کند.

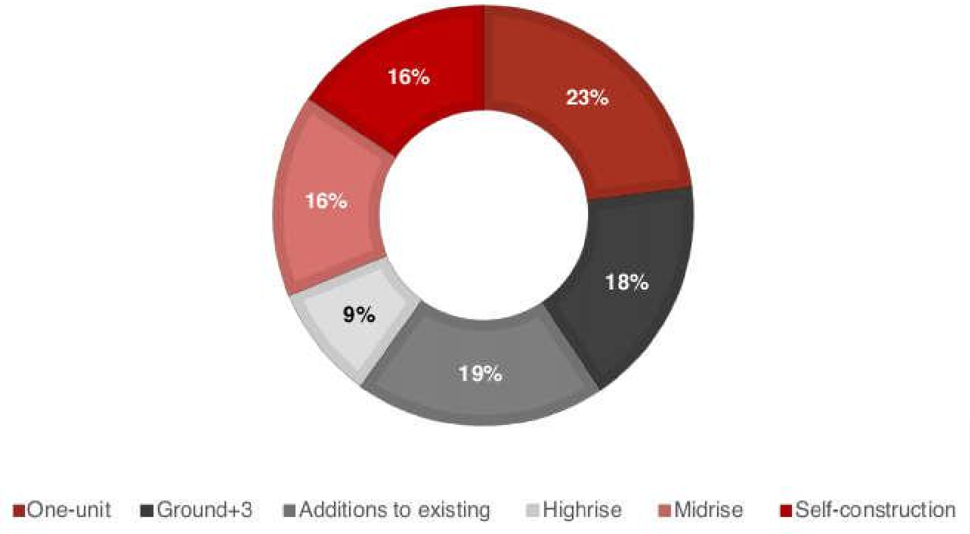
هدف دولت این است که طی پنج سال آینده ساخت تقریباً پنج میلیون واحد مسکونی با قیمت متوسط ۳ میلیون روپیه را تسهیل نماید. دولت پیش‌بینی می‌کند که حدود دو میلیون واحد از طریق برنامه مسکن نایا پاکستان تحویل داده خواهد شد. انتظار می‌رود باقیمانده واحدها از طریق بازار آزاد – به‌وسیله ساده‌سازی روندکار و تقویت کلی فعالیت‌های اقتصادی- تحویل داده شوند. در جدول زیر تخمین انواع واحدهای مسکن پیش‌بینی‌شده برای تحویل ارائه شده است (Naya Pakistan Housing Project - Corner Stone Of PTI’s Economic Uplift. (n.d.).

جدول ۳. میزان تخمین‌زده انواع واحدهای مسکن طی ۵ سال آینده (www.insaf.pk)

شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
یک واحد	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
زمین + ۳ طبقه	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
موارد اضافی موجود	۱۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
بلندمرتبه	۵۰۰۰۰	۷۵۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
ارتفاع متوسط	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
خود ساخته	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
کل*	۶۵۰۰۰۰	۹۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰۰	۱۲۵۰۰۰۰
زیرمجموعه‌ای از مواردی که تحت اداره مسکن APNA ساخته می‌شود.	۱۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰

* سلب مسئولیت: جدول منبع دارای خطای محاسباتی جزئی است که اساساً تحلیل ارائه شده را تغییر نمی‌دهد.

نمودار زیر، ترکیب انواع واحدهای مسکن ساخته شده طبق جدول فوق را نشان می‌دهد. این برنامه از واحدهای کم ارتفاع تک خانواری مسکونی با نرخ ۵۸٪ (۲۳٪ تک واحدی، ۱۶٪ خودساخته و ۱۹٪ موارد اضافی موجود) از کل واحدهایی که تحویل داده خواهد شد، حمایت می‌کند. این درصد نسبت به واحدهای مسکونی بلندمرتبه بی‌طرفانه به‌نظر نمی‌رسد، زیرا آنها تقریباً ۹ درصد از کل واحدهای تحویل داده شده را تشکیل می‌دهند.



شکل ۳. ترکیب واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده تحت برنامه مسکن نایا پاکستان

۳. ارزیابی سیاست‌های پیشنهادی

هر دو سیاست بانک دولتی پاکستان و برنامه مسکن نایا پاکستان سعی دارند تا گزینه‌های مسکن ارزان‌قیمت برای گروه‌های کم‌درآمد ارائه دهند. این دو سیاست به تأمین اعتبار وام غالباً از طریق بانک‌های تجاری متکی هستند تا وام‌گیرندگان کم‌درآمد بتوانند واحدهای ارزان‌قیمت را خریداری نمایند. هم سیاست بانک دولتی پاکستان و هم برنامه مسکن نایا پاکستان فرض نمودند که با تقویت چارچوب خلع ید و سلب مالکیت، بانک‌های تجاری ارائه وام به گروه کم‌درآمد را تسهیل خواهند نمود. با این وجود، سیاست بانک دولتی پاکستان و برنامه مسکن نایا پاکستان به این نکته توجه ننمودند که تمرکز واحدهای ارزان‌قیمت می‌تواند به تشدید فقر منجر شود. به‌علاوه، سیاست بانک دولتی پاکستان و برنامه مسکن نایا پاکستان بر پایه اینکه بانک‌ها تأمین مالی وام را براساس ارزیابی خودشان از ظرفیت بازپرداخت وام‌گیرنده محاسبه می‌کنند، شکست می‌خورند.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

۳-۱. تشدید فقر

دولت از قیمت بالای زمین به‌عنوان یکی از اصلی ترین دلایل عدم دسترسی مسکن آگاه است و همچنین تأکید کرده است که یارانه‌ای برای هزینه زمین نمی‌دهد. بدون یارانه، تحویل یک واحد ارزان‌قیمت با هزینه کم در هسته شهری غیرممکن است (همانطور که قبلاً توضیح داده شد). این امر، مسکن ارزان‌قیمت و کم ارتفاع را به حاشیه شهری یا حتی فراتر از آن سوق خواهد داد. این‌گونه اجتماعات معمولاً با فاصله از محل‌های کار، مؤسسات آموزشی و خدمات بهداشتی و درمانی، منجر به افول قابل توجه سلامت مالی و روانی ساکنین به دلیل تخصیص سهم بیشتر درآمد و زمان مراجعه به حمل و نقل می‌شوند (Hassan, 2004).

از طرف دیگر، سیاستگذاران تحویل برج‌های بلند مرتبه در هسته شهری را، به‌عنوان وسیله ای برای تقسیم هزینه‌های بالای زمین به تعداد زیادی از واحدهای ارزان‌قیمت پیش‌بینی می‌کنند که واحدها را مقرون به صرفه نگه می‌دارد. این رویکرد به طور گسترده در ادبیات اقتصادی و اجتماعی پوشش داده شده است (Samaratunga & Hare, 2012). یکی از درس‌ها از سایر تجربیات این است که تمرکز واحدهای اقشار کم درآمد در زمینه‌های بلندمرتبه (مانند مسکن شورایی در انگلستان یا «پروژه‌ها» در ایالات متحده (Elkin, 2017)) منجر به گتوسازی شده و درنتیجه به تشدید فقر و جرم در ناحیه می‌شود. علاوه بر این، خانوارهای کم‌درآمد از درآمد کافی برای کمک به هزینه‌های نگهداری جامعه برخوردار نیستند، در نتیجه برنامه‌های مسکن یا مجتمع‌های بلندمرتبه که منحصراً از واحدهای ارزان‌قیمت تشکیل شده‌اند، دچار افول گردند. بانک‌های تجاری نسبت به وام‌های بیست ساله برای واحدهای اینگونه اجتماعات محتاط عمل می‌کنند. بنابراین، یک چارچوب خلع ید یا سلب مالکیت قوی‌تر بانک را متقاعد نخواهد کرد.

۳-۲. عدم صلاحیت وام‌گیرندگان

تقریباً ۶۸٪ از جمعیت شاغل شهری در بخش غیررسمی اقتصاد (Statistics Division, Pakistan Bureau of Statistics. 2017-8) بدون داشتن منبع درآمد قابل اثبات یا ثابت مشغول به کار هستند. سیاست بانک دولتی پاکستان و برنامه مسکن نایا پاکستان وام‌گیرندگان را با درآمد کمتر از ۶۰۰۰۰ روپیه هدف قرار داده‌اند. برنامه مسکن نایا پاکستان، حتی اجازه می‌دهد درآمد همه اعضای خانواده وام‌گیرنده نیز محاسبه شود تا مبلغ وام را محاسبه کنند. اگر درآمد خانوار ترکیبی هنوز خانواده را به‌عنوان یک گروه کم‌درآمد طبقه‌بندی کند، این احتمال زیاد وجود دارد که همه درآمدها بخشی از اقتصاد غیررسمی باشند. بانک‌های تجاری پس از ارزیابی ظرفیت بازپرداخت وام‌گیرنده، تصمیم به تمدید وام رهنی می‌گیرند. ظرفیت بازپرداخت با تأیید تاریخچه درآمد وام‌گیرنده، پتانسیل درآمد آینده و ارزش خالص محاسبه می‌شود. متأسفانه، یک وام‌گیرنده کم‌درآمد که در بخش غیررسمی فعالیت می‌کند، قادر به ارائه تاریخچه درآمد، پتانسیل درآمد آینده و ارزش خالص آن برای رضایت بانک برای واجد شرایط بودن نخواهد بود. در برخی شرایط، بانک‌ها با در نظر گرفتن ارزش واحد مسکن، وام‌گیرنده را برای رهن واجد شرایط می‌دانند. با این وجود، همانطور که در بالا بیان شده است، چنین واحدهایی به وام‌گیرنده در واگذاری وام مسکن کمک نمی‌کند.

به‌طورکلی می‌توان گفت، تأمین مالی وام برای گروه کم‌درآمد، محور سیاست‌های پیشنهادی ارائه واحدهای ارزان‌قیمت است. با این وجود، تمرکز این سیاست‌ها بر روی بخش ارزان‌قیمت به تنهایی منجر به واجد شرایط بودن بخش وام نمی‌شود. در صورت عدم تأمین اعتبار وام، هیچگونه بودجه ساختمانی برای سازنده یا توسعه دهنده وجود نخواهد داشت. بنابراین دور از انتظار خواهد بود که سیاست‌های فعلی منجر به افزایش فعالیت ساخت‌وساز یا کاهش کسری سهم مسکن شود -که قطعاً به حدی نیست که به‌طرز جاه‌طلبانه از عهده مقابله با بحران مسکن برآید.

٤. چگونگی تقویت اثربخشی سیاست

بحران مسکن پاکستان یک بحران مستقل نیست. این هدف دولت، یک سری سیاست‌های عمودی هستند که برای تبدیل مسکن به مثابه یک کالای لوکس غیرمقرون به صرفه تقریباً برای همه پاکستانی‌ها، بویژه فقرا، همگرا شده‌اند و یک پراکنده‌رویی شهری ناپایدار و متناقض با خواسته‌های یک پاکستان سبز ایجاد می‌کنند. بنابراین، بحران مسکن نمی‌تواند با یک رویکرد عمودی که سیاست‌های عمومی را که به طور خاص و انحصاری تولید بیشتر مسکن و دستیابی بیشتر به مالکیت واحد مسکونی را به تنهایی هدف قرار داده‌اند، حل شود. یک رویکرد مؤثر در سیاست مسکن به رویکردهای عمودی چندگانه نیاز دارد

که نه‌تنها از پایین به بالا بلکه از وسط به خارج نیز است. سه حوزه خاص وجود دارد که می‌توانند در موفقیت مداخلات فعلی سیاست مسکن از جمله برنامه مسکن نایا پاکستان نقش اساسی داشته باشند. اول اصلاحات عمده در برنامه‌ریزی شهری، دومی الزامات مسکن قابل استطاعت[1] و سوم سیاست‌های رهنی برای خانواده‌های با درآمد متوسط است.

٤-١. اصلاحات در برنامه‌ریزی شهری

از دیدگاه نظارتی و قانونگذاری، اصلاحات در برنامه‌ریزی شهری سخت‌ترین چالش است. اداره امور شهری تکه تکه است. به‌عنوان مثال، برنامه‌ریزی و چارچوب شهرداری کراچی از بیست آژانس فدرال، استانی و محلی با چهارچوب‌های قانونی و اداری جداگانه و هماهنگی نهادی اندک تشکیل شده است (The World Bank. 2018a). دولت‌های محلی ممکن است وجود داشته باشند اما این وظیفه را ندارند که تصمیمات خود را برای آژانس‌ها و مقامات مختلف الزام‌آور کنند. این همسویی نهادی بین آژانس‌ها باعث می‌شود تا اداره شهر به منظور ایجاد فضایی برای توسعه زمین، ناکارآمد باشد. به‌عنوان نمونه، تقریباً ۹۰٪ (Anwar, 2014) از اراضی شهری در کراچی تحت مالکیت عمومی است، اما مقامات غالباً تمایلی ندارند و قادر به تامین زمین برای توسعه نیستند. براساس برنامه مسکن نایا پاکستان، ترجیح رژیم برنامه‌ریزی کنونی بر تحولات کم تا متوسط است. کراچی و لاهور جزء پرجمعیت‌ترین شهرهای جهان هستند. براساس پهنه‌بندی محلی به بلندمرتبه‌ها که منجر به پراکندگی تراکم کم می‌شود، مجوز داده نمی‌شود. این محدودیت اداری در زمینه تامین زمین برای واحدهای مسکونی نیز منجر به افزایش قیمت زمین‌های موجود شده است.

برای حل این مسئله، دولت باید قانونگذاری و توانمندسازی دولت‌های محلی را در دستور کار قرار دهد تا بتواند سایر آژانس‌ها را به منظور برنامه‌ریزی یکپارچه شهری، به دست آوردن و یا آزادسازی اراضی غیرمجاز یا غیرقابل استفاده برای توسعه و منطقه‌بندی مجدد آن جهت ایجاد توسعه‌های مرتفع در اختیار داشته باشد. مسکن یک موضوع استانی است – دولت فدرال برای اطمینان از هماهنگی آژانس‌های فدرال با مقامات دولت استانی و محلی نیازمند همکاری نزدیک می‌باشد. علاوه بر این، تاجایی که ممکن است، سیاست دولت صرفاً باید به واحدهای بلند مرتبه اجازه دهد. با وجود کسری بالای مسکن در حال حاضر و افزایش شهرنشینی، دولت نمی‌تواند بیشتر از این به واحدهای کم ارتفاع مجوز دهد. حقوق مالکیت برای پیشبرد بلندمرتبه باید در کنار آن بررسی گردد تا اطمینان حاصل شود که «عنوانِ» فضاهای فیزیکی عمودی به اندازه تصرف زمین‌های سنتی قانونی است. اگر توسعه حومه کم‌ارتفاع، تنها گزینه مناسب است، باید حمل و نقل عمومی کارآمد و مقرون به صرفه برای جلوگیری از تشدید حلقه فقر، همانطور که پیشتر بحث گردید، ایجاد شود.

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

٤-٢. واحد ارزان‌قیمت[2] یا الزامات مسکن قابل استطاعت

الزامات مسکن قابل استطاعت، سازندگان را ملزم به درنظرگرفتن حداقل درصد از واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت در کلیه ساخت‌وسازهای بلند مرتفع می‌کند. چنین الزاماتی در قوانین برنامه‌ریزی بسیاری از کشورها وجود دارد، مهمترین آنها الزامات s106 (بخش ۱۰۶) قانون شهر و حومه در سال ۱۹۹۰ انگلیس و ولز است.

الزامات برنامه‌ریزی برپایه‌ی بند ۱۰۶ قانون برنامه‌ریزی شهر و حومه ۱۹۹۰ (اصلاح شده)، که معمولاً به‌عنوان توافق‌نامه s106 شناخته می‌شود، مکانیزمی است که یک پیشنهاد توسعه را از نظر برنامه‌ریزی قابل قبول می‌داند... که کاربردهای متداول الزامات برنامه‌ریزی، تضمین‌کننده مسکن ارزان‌قیمت و تعیین‌کننده نوع و زمانبندی این مسکن است (Planning Advisory

[1]. Affordable Housing Obligations (AHOs)
[2]. Low-cost Unit

(Service. n.d.

وضع قانون الزامات مسکن قابل استطاعت، توسعه‌دهندگان را بر می‌انگیزد تا بلندمرتبه‌سازی دارای اختلاط درآمدی بسازند. به‌عنوان مثال، سنگاپور (Jha, 2018) و ترکیه (Bektaş, 2017) با موفقیت این مدل را اجرا و محلات پویا خلق می‌کنند.

در سنگاپور:

> «املاک مسکونی با اختلاط درآمدی طراحی شده‌اند، هریک به وسایل نقلیه عمومی و مراکز آموزشی باکیفیت و مراکز معروف سنگاپور دسترسی دارند که در آن انواع طبقه‌ها و گروه‌های درآمدی با یکدیگر ملاقات، معاشرت می‌کنند و با هم غذای لذیذ و مقرون به صرفه غذا می‌خورند. حداقل دو غرفه این دستفروشان دارای درجه ستاره میشلن[1] است!
>
> بلوک‌های آپارتمانی برای تشویق روح «کمپونگ»[2] (انسجام اجتماعی) با «عرشه‌های خالی» (فضاهای خالی در سطح زمین بلوک‌های HDB) و راهروهای مشترک (فضاهای مشترکی که دسترسی به واحدهای منفرد را در همان طبقه فراهم می‌کند) طراحی شده‌اند که تعاملات بین همسایگان را تقویت می‌کنند.
>
> از همان ابتدا، برنامه‌ریزان سنگاپور باتوجه به محدودیت در دسترس بودن زمین، تصمیم به ساخت بلندمرتبه‌ها گرفتند. در نتیجه، یکی از متراکم‌ترین شهرهای جهان است. با این وجود، دائماً در بین بالاترین رتبه‌های زیست‌پذیری شهرها قرار دارد.» (Jha, 2018).

الزامات مسکن قابل استطاعت در تخصیص سهم مسکن ارزان‌قیمت در هر ساختمان جدید نقش دارد و در عین حال فقر را در ساختمان خاصی متمرکز نمی‌کند. اگر ساختمان دارای جامعه‌ای پویا و پررونق باشد، واحدهای ارزان در ساختمان ممکن است وام‌گیرنده کم درآمد را برای وام مسکن واجد شرایط کنند. بانک تجاری می‌تواند برپایه این واقعیت که اگر واحد از وام‌گیرنده اصلی سلب حق شود، این واحد به راحتی می‌تواند فروخته شود یا به یک وام‌گیرنده کم‌درآمد دیگر واگذار شود، آسایش خاطر یابد. برای مؤثربودن (Adaptation - Richard Drdla Associates. 2010):

- الزامات مسکن قابل استطاعت باید برای کلیه ساخت‌های جدید چند واحدی اعم از یک فضای سبز یا منطقه بندی سایت‌های موجود اعمال شود.
- الزامات مسکن قابل استطاعت به پیشرفت‌های جدید نیاز دارند تا درصد خاصی (درصد واحدها یا درصد مساحت قابل فروش) را به‌عنوان واحدهای ارزان‌قیمت ارائه دهند. دولت می‌تواند با برنامه‌ریزان شهر، سازندگان، بانک‌های تجاری همکاری کند تا در مورد نسبت مناسب و پایدار واحدهای ارزان‌قیمت تصمیم بگیرد. دولت انگلستان ابزاری برای ارزیابی در MS-Excel ایجاد کرده است که به آژانس‌های برنامه‌ریزی می‌تواند بینش دهد که چه میزان سود از واحدهای مقرون به صرفه در توسعه است (Homes and Communities Agency. 2014).
- به منظور منصفانه بودن برای توسعه دهندگان و محدود کردن نقاط ضعف، الزامات مسکن قابل استطاعت باید استاندارد باشد و در سراسر هیات عامل برای همه ساختمان‌های مسکونی چند واحدی اعمال شود.
- الزامات مسکن قابل استطاعت نیازمند یکپارچه شدن و گسترش واحدهای ارزان‌قیمت در یک ساختمان هستند. یعنی همه واحدهای ارزان‌قیمت نباید در یک طبقه خاص متمرکز شوند.
- الزامات مسکن قابل استطاعت اندازه، کیفیت و قیمت مناسب واحدهای ارزان‌قیمت را مشخص می‌کنند.

1. Michelin star
2. Kampong

- طیف واحدها (بازه هزینه) در یک پروژه خاص باید متعادل باشد تا بتواند زمینه فرهنگی و اجتماعی در مناطق مختلف را در خود جای دهد تا به انسجام اجتماعی برای مثال همانند مالزی برسد که توسعه دهندگان خصوصی موظف هستند حداقل ۳۰٪ مسکن ارزان‌قیمت را در پروژه‌های توسعه مختلط اختصاص دهند (Bakh *et al.*, 2013).

۴-۳. سیاست وام رهنی برای گروه با درآمد متوسط

اصلاحات برنامه‌ریزی شهری زمینه کار را فراهم می‌آورد، بستر راه‌اندازی الزامات مسکن را فراهم می‌کند، و تأمین بودجه مسکن مناسب برای گروه درآمدی متوسط این امکان را دارد که به «انفجار» رشد واحدهای مسکن کمک کند. گروه درآمدی متوسط برای این بحث متشکل از خانوارهایی هستند که درآمد آن‌ها بیشتر از گروه کم‌درآمد است و در بخش رسمی مانند پزشکان، اساتید دانشگاه، متخصصان فعالیت می‌کنند. چنین وام‌گیرندگانی توانایی ارائه شواهد کافی از درآمد فعلی خود، پتانسیل درآمد آینده و ارزش خالص برای واجد شرایط بودن وام را دارند. در حال حاضر کسری مسکن ۱۰ میلیون واحد برآورد شده است.

جدول ٤. چارچوب برنامه‌های بانک دولتی پاکستان و مسکن نایا پاکستان برای تأمین مالی مسکن گروه‌های با درآمد متوسط

	برای وام‌گیرنده	برای سازنده/ توسعه‌دهنده
شرکت‌کننده	همه بانک‌ها/ DFIs	همه بانک‌ها/ DFIs
میزان وام	از ۶ میلیون تا ۱۵میلیون روپیه*	حداکثر ۷۵٪ از هزینه ساخت بلندمرتبه
حد سرمایه‌گذاری مجدد	• حداکثر ۵۰٪ توسط بانک دولتی پاکستان • ۵۰٪ باقی‌مانده توسط بانک‌ها/ DFIs از منابع مالی‌شان	• حداکثر ۵۰٪ توسط بانک دولتی پاکستان • ۵۰٪ باقی‌مانده توسط بانک‌ها/ DFIs از منابع مالی‌شان
وام‌گیرندگان مشمول	• خانه اولی‌ها • گروه با درآمد متوسط • برای خرید آپارتمان‌های با درآمد متوسط در ساختمان‌های مرتفع	ساختمان‌های مرتفع هدف گروه‌های با درآمد متوسط و کم‌درآمد
بازپرداخت وام	دوره استهلاک حداکثر ۲۰ ساله**	دوره ساخت معمولی ساختمان (۳-۵ سال)
نرخ بهره	مشابه نرخ سیاست بانک دولتی پاکستان برای خریداران واحد ارزان‌قیمت	مشابه نرخ سیاست بانک دولتی پاکستان برای توسعه واحدهای ارزان‌قیمت
محدودیت	فقط برای خرید واحد مسکن در یک ساختمان مرتفع مجاز است.	فقط برای ساخت بلندمرتبه برای گروه‌های متوسط و کم درآمد مجاز است.

* این فقط یک محدوده پیشنهادی است. محدوده ممکن است با انجام مطالعه بازار در مورد قیمت‌های مناسب یک آپارتمان برای طبقه متوسط/ آپارتمان در شهر بازنگری شود. شهرهای مختلف ممکن است بر اساس هزینه زمین و ساخت محدوده متفاوتی داشته باشند. ** در بازارهای توسعه یافته گزینه دوره استهلاک[1] وجود دارد. به‌عنوان مثال، بازپرداخت وام ممکن است پنج سال باشد اما اقساط به گونه‌ای محاسبه می‌شود که اگر بازپرداخت وام ۲۰ سال است، آن به‌عنوان دوره استهلاک شناخته شود. در پایان ۵ سال، وام‌گیرنده وام را، از همان بانک یا یک بانک دیگر، برای ۲۰ سال دیگر یا یک دوره کوتاه تر تأمین می‌کند. بنابراین بانک در ۵ سال بازپرداخت می‌کند و وام‌گیرنده اقساط را پایین می‌آورد - وضعیت برنده - برنده (علی‌رغم خطر بالقوه نرخ بهره بالا[2]).

[1]. Amortization
[2]. Subprime

می‌توان فرض نمود که گروه با درآمد متوسط درصد قابل‌توجهی را تحت تأثیر این کسری تشکیل می‌دهد. با این وجود، هر دو سیاست بانک دولتی پاکستان و برنامه مسکن نایا پاکستان، هیچ نشانی از علاقه به این بخش مهم نشان نداده‌اند، و بنابراین در مورد هر نوع چارچوب سیاست پیشنهادی برای خانواده‌های با درآمد متوسط سکوت اختیار می‌کنند.

«محدودیت» عنصر اصلی این سیاست است. در صورت عدم وجود این محدودیت، در دسترس بودن وام‌ها برای گروه‌های با درآمد متوسط باعث می‌شود تا گروه‌های با درآمد متوسط واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت در حومه شهر را خریداری کنند که ممکن است منجر به پراکنده‌رویی تراکم پایین تر شود، اما سبب افزایش چشمگیر سهم مسکن برای گروه‌های کم درآمد نمی‌شود و حتی ممکن است مسئله با تشویق واحدهای کم‌ارتفاع موجود در حومه شهر تشدید شود.

ما انتظار داریم که این سیاست برنامه‌ریزان را به سوی توسعه ساختمان‌های مرتفع پذیرای این گروه، تشویق کند. اگر سازنده بتواند از خریداران با درآمد متوسط که برای رهن تأیید شده‌اند، به رزرو کافی دست پیدا کند، سازندگان قادر خواهند بود برای تأمین اعتبار ساخت‌وساز به بانک‌های تجاری مراجعه نمایند. در صورت تصویب، سازندگان ممکن است بتوانند تحویل پروژه‌ها را در مدت زمان کوتاه‌تر تکمیل کنند.

در صورتی که این رویکرد سیاستی به‌کار گرفته شود، پتانسیل افزایش عرضه سالانه سهام جدید مسکن را افزایش می‌دهد. همچنین اطمینان از وجود گزینه‌های تأمین مالی اسلامی در کنار وام‌های معمولی برای جلوگیری از محرومیت خانواده‌های واجد شرایط، بسیار مهم خواهد بود. برای اطمینان از گزینه‌های تأمین مالی اسلامی، قیمت مناسب و مقررات یا تعامل فعالانه با بانک‌ها لازم خواهد بود و یک بخش خاص به پرداخت حق بیمه بالا برای یک روش متفاوت تأمین مالی نمی‌رسد.

۵. سایر ملاحظات

همان‌طور که در بالا اشاره شد، سه سیاست کلیدی وجود دارد که می‌توانند مداخلات سیاست پیشنهادی در حال حاضر برای مسکن مانند برنامه مسکن نایا پاکستان را بهبود بخشند. این سیاست‌ها، اصلاحات عمده در برنامه‌ریزی شهری، الزامات مسکن قابل استطاعت و یک سیاست رهنی قوی‌تر برای خانواده‌های با درآمد متوسط هستند. واضح است که برای دستیابی به اهداف بلندپروازانه برنامه مسکن نایا پاکستان، اصلاحات باید دو نتیجه مهم را تضمین کنند. اولین مورد استفاده از ساخت‌وسازهای مرتفع به‌عنوان محرک قیمت پایین‌تر و افزایش دسترسی کلی مسکن است. دومین مورد، جلوگیری از تعمیق تله‌های فقر از طریق واحدهای کم‌درآمد تصور شده و تشدید شکاف موجود است.

توجه به این نکته حائز اهمیت است که پیشنهادهای مورد بحث جهت تقویت اثربخشی سیاست، جامع نیست. گزینه‌های دیگری نیز وجود دارد که می‌توان در کشورهای مختلف مورد بررسی و آزمایش قرار گیرد. به‌عنوان مثال، یک مدل دیگر تمرکز روی اجاره ارزان است و نه مالکیت مناسب. به‌عنوان مثال، کانادا برای افزایش دسترسی به مسکن، اکنون روی مدل اجاره تمرکز دارد. کنترل اجاره می‌تواند اثرات اعوجاج دیگری بر پویایی مسکن داشته باشد که در صورت بررسی این گزینه باید در زمینه پاکستان به دقت مورد بررسی قرار گیرد. از «Khuda ki Basti» به‌عنوان یک جایگزین خوب (مسکن افزایشی) ذکر شده است و اگر ایده فقط تأمین سرپناه برای گروه‌های کم‌درآمد باشد، ممکن است چنین باشد. با این وجود، این مسئله با واقع شدن در مناطق دور از شهر (جایی که زمین ارزان است) و عدم وام مسکن مواجه است.

پیشنهادهای ارائه شده در مقاله حاضر، تکانه‌های گسترده‌ای است و ورودی تاکتیکی در مورد روش‌های اجرای خاص نیست. از طرف دیگر، ارائه برنامه مسکن نایا پاکستان، مشارکت‌های دولتی و خصوصی را به‌عنوان یک چارچوب اجرا در نظر می‌گیرد که در آن دولت زمین را تامین می‌کند و پیشنهادهایی را برای حراج معکوس برای توسعه درخواست می‌کند.مؤسسه مسکن نایا

پاکستان، همچنین ممکن است در طراحی ساختمان نقش داشته باشد. توصیه‌های ما برای داشتن الزام مسکن قابل استطاعت، بر حداقل کردن دخالت مؤسسه مسکن نایا پاکستان یا دولت بوسیله‌ی داشتن الزامات مقرون به صرفه در هیئت مدیره متمرکز است. در این حالت مداخله دولت محدود به تعریف حداقل معیارهای انطباق برای واحدهای ارزان‌قیمت خواهد بود. این امر به سازندگان این امکان را می‌دهد که تعهدات خود را همانطور که عملی می‌بینند تحقق بخشند.

یک فرض مهم در بحث این است که در دسترس بودن وام برای گروه‌های با درآمد متوسط به‌عنوان یک عملگر توانمند و انگیزه برای سازندگان به منظور دستیابی به پروژه‌ها با دسترسی به بودجه ساخت‌وساز خواهد بود. این سیاست به علاقه سازندگان به مشارکت در پروژه‌های طراحی شده هدف منوط است. اگر اینگونه نباشد، دولت ممکن است مجبور شود، بعضی از گروه‌ها را تشویق کند تا به مثابه ویترینی برای این روند درآیند. چنین تعامل با سازندگان باید با دقت تدوین شود تا هیچ‌گونه مشاجره‌ای در مورد نفع‌گرایی و نقض روند قانونی ایجاد نشود. برای دستیابی به بودجه ساخت‌وساز، سازندگان باید نسبت به سرمایه مالی خود و هزینه‌های متحمل شده در ساخت پروژه‌های بلند مرتبه شفاف باشند. این خطر (برای سازندگان) برای افزایش درآمد مشمول مالیات آنها وجود دارد. این شفافیت به طور بالقوه می‌تواند برای سازندگان نگران کننده باشد و مورد مهمی برای مشاوره با جامعه سازندگان، مؤسسات مالی و مقامات مالیاتی خواهد بود.

برنامه مسکن نایا پاکستان، براین فرض استوار است که از طریق رشد سازندگان موجود و جذب بیشتر آنان در اکوسیستم، بر اشتغال نیرو وارد آورده می‌شود. واحدهای ارزان‌قیمت یک تجارت کم حاشیه است. ساخت‌وسازهای بلندمرتبه یک کار پیچیده است – همه توسعه‌دهندگان توانایی فنی و مالی را برای اجرای چنین پروژه‌هایی ندارند. همچنین مهم است که بتوانیم به مقیاس اقتصادی دست یابیم تا هزینه واحدهای مسکن بررسی شود. مقیاس پیش‌بینی شده برای افزایش سهم مسکن مطمئناً فرصت‌هایی را برای بیشتر سازندگان ایجاد می‌کند اما نتیجه محتمل‌تر رشد پیمانکاران فرعی و عمودی‌های فرعی برای حمایت از پروژه‌ها خواهد بود. احتمال دیگر افزایش تقاضا و اشتغال متخصصان است که می‌تواند به مدیریت چنین پروژه‌هایی کمک کند. این متخصصان ممکن است سرانجام به فعالیت‌های خود در زمینه ساخت‌وساز بپردازند و این امر موجب فعالیت بیشتر می‌شود.

پروژه‌های پایلوت برای یادگیری از طریق ارزیابی‌ها و پیشرفت‌های بعدی در طراحی و اجرای پروژه‌های جدید بسیار مهم خواهد بود. این سرزمین دست نخورده است و ممکن است راه‌حل‌های کاملی وجود نداشته باشد. پروژه‌های پایلوت جامع، ترسیم یادگیری و سپس تسری آن به جهان واقع می‌تواند به جلوگیری از گرفتاری در تصمیمات شتابزده، انتخاب‌های بی‌خبر و پیامدهای پیش‌بینی نشده کمک کند.

سایر ملاحظات تکمیلی برای اطمینان از موفقیت برنامه مسکن نایا پاکستان در عادلانه‌ترین و منصفانه‌ترین شکل ممکن عبارتند از:

- زمین‌های بدون استفاده و کم بهره باید از مصارف غیرتولیدی رهایی یابد.
- اراضی موجود، از جمله زمین رهاشده، باید به ساخت‌وسازهای مرتفع، که در آن الزامات مسکن ارزان‌قیمت پیش‌بینی شده است، تخصیص داده شوند.
- اقدامات سیاستی همزمان باید اتخاذ شود که منجر به افزایش چشمگیر وام‌ها و تأمین اعتبار ساخت‌وساز برای گروه‌های با درآمد متوسط توسط بخش بانکی و دارایی گردد.
- تمامی واحدهای مسکونی با توجه به استقرار و رشد فن‌آوری‌های سبز، منابع تجدیدپذیر انرژی و مصالح پیشرفته ساخت‌وساز، باید امتیازات خرید مسکن از جمله مسکن ارزان‌قیمت را افزایش دهد. پایداری در بخش مسکن در حال رشد، یک اصل اساسی است.

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی
www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

- هرگونه افزایش در سهم مسکن، فرصتی برای بهبود رژیم داده از نظر ضبط، پیگیری و گزارش داده‌های مربوط به قیمت زمین، مسکن، اجاره و املاک و مستغلات به دولت پاکستان فراهم می‌آورد. چنین اطلاعاتی می‌تواند در اصلاح چگونگی اعمال و جمع‌آوری مالیات بر املاک بسیار حیاتی باشد.
- با ورود بیشتر خانوارها به کانال‌های رسمی مالی، می‌توان فرصت‌های لازم جهت تهیه اسناد اقتصادی و جمع‌آوری داده‌ها را افزایش داد. این‌ها می‌توانند در رژیم کلان داده‌های برنامه‌ریزی دقیق، به موقع و آگاهانه و ارائه خدمات عمومی گنجانیده شوند.
- کلیه اقدامات جدید مسکن در پاکستان باید متناسب و با الزامات گسترده‌تر پاکستان در قبال اهداف توسعه پایدار، به ویژه، هدف یازدهم توسعه پایدار-شهرها و اجتماعات پایدار باشد.
- براساس برآوردها (Aslam & Sattar, 2018)، افزایش ۱۰۰۰۰۰ واحد مسکن در یک سال در کراچی می‌تواند منجر به رشد بیش از ۵۰ صنعت مرتبط با آن، گردد و احتمالاً ۲/۲٪ از تولید ناخالص داخلی را نیز به همراه داشته باشد. به توسعه مسکن نمی‌توان با نگاهی انحصاری برخورد نمود، زیرا پیوندهای عمیقی با رشد اقتصادی، حمل‌ونقل، محیط زیست و شمولیت اجتماعی دارد.

منابع

- A timeline of developments in the Ashiana housing 'scam'. (2018, October 05). Retrieved from https://www.dawn.com/news/1437000.
- Adaptation - Richard Drdla Associates. (2010). A Guide to Developing an Inclusionary Housing Program (Guide). Retrieved from https://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2010/06/Inclusionaryhousing_Drdla.pdf.
- Anwar, F. (2014, September 15). Karachi suffers from a dysfunctional land management system. Retrieved from https://tribune.com.pk/story/762301/karachi-suffers-from-a-dysfunctional-land-management-system/.
- Aslam, A.K. & Sattar, H. (2018). Enhancing Builder Financing in Pakistan (Rep.). Retrieved from https://karandaaz.com.pk/wp-content/uploads/2018/12/Final-report.pdf.
- Bakh, B., Zaharim, A., Sopian, K. & Moghimi, S. (2013). Housing for Poor People: A Review on Low Cost Housing Process in Malaysia. WSEAS Transactions on Environment & Development. 9.
- Bektaş, Y. (2017). Mixed-Income Housing Strategy in Urban Renewal Policies and Turkey-Specific Dynamics: Altındag-Gultepe Case, Ankara. MEGARON / Yıldız Technical University, Faculty of Architecture E-Journal. 10.5505/megaron.2017.85570.
- Doling, J., Vandenberg, P. & Tolentino, J. (2013). Housing and Housing Finance—A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction (Working paper No. 362).
- Elkin, M. (2017, August 24). What Everyone Gets Wrong About Affordable Housing. Retrieved from https://www.newamerica.org/weekly/edition-174/what-everyone-gets-wrong-about-affordable-housing/.
- Hasan, A. & Arif, H. (2018). Pakistan: The causes and repercussions of the housing crisis (Working paper No. 978-1-78431-630-3). London: International Institute for Environment and Development (IIED).
- Hassan, A. (2004, July 13). Livelihood Substitution: The Case of the Lyari Expressway. Retrieved from http://arifhasan.org/human-settlements/land-housing/livelihood-substitution-the-case-of-the-lyari-expressway/3.
- Homes and Communities Agency. (2014, November 13). Development appraisal tool. Retrieved

from https://www.gov.uk/government/collections/development-appraisal-tool
- Jabeen, A., Shengb, H.X. & Aamir, M. (2015). Housing Crises in Pakistan: Review of Population Growth and Deficiencies in Housing Laws and Policies. International Journal of Sciences: Basic and Applied Research. Retrieved March 1, 2019, from http://gssrr.org/index.php?journal=JournalOfBasicAndApplied&page=article&op=view&path[]=4632.
- Jha, A. (2018, January 31). “But what about Singapore?” Lessons from the best public housing program in the world. Retrieved from http://blogs.worldbank.org/sustainablecities/what-about-singapore-lessons-best-public-housing-program-world.
- Jha, A. (2018, January 31). “But what about Singapore?” Lessons from the best public housing program in the world. Retrieved from http://blogs.worldbank.org/sustainablecities/what-about-singapore-lessons-best-public-housing-program-world.
- Ministry of Statistics, Pakistan Bureau of Statistics. (n.d.). Press Release of Provisional Summary Results of 6th Population and Housing Census- 2017. Retrieved March 1, 2019, from http://www.statistics.gov.pk/assets/publications/Population_Results.pdf.
- Naya Pakistan Housing Project - Corner Stone of PTI’s Economic Uplift. (n.d.). Retrieved from http://www.insaf.pk/public/insafpk/news/naya-pakistan-housing-program-corner-stone.
- Pakistan Plots Price Index (Jan 2019). (n.d.). Retrieved from https://www.zameen.com/index/buy/plots/.
- Planning Advisory Service. (n.d.). S106 obligations overview. Retrieved from https://www.local.gov.uk/pas/pas-topics/infrastructure/s106-obligations-overview
- Samaratunga, T. & Hare, D.O. (2012). High Density High Rise Vertical Living for Low Income People in Colombo, Sri Lanka: Learning from Pruitt-Igoe. Scientific & Academic Publishing. Retrieved from http://article.sapub.org/10.5923.j.arch.20120206.03.html#Ref.
- State Bank of Pakistan, Infrastructure, Housing & SME Finance Department. (n.d.). Policy for Promotion of Low-Cost Housing Finance. Retrieved March 2, 2019, from http://www.sbp.org.pk/smefd/2018/Policy-Promotion-Low-Cost-Housing-Finance.pdf
- Statistics Division, Pakistan Bureau of Statistics. (2017-8). Labour Force Survey 2017-18 (Thirty Fourth Issue ed.). Retrieved from http://www.pbs.gov.pk/content/labour-force-survey-2017-18-annual-report.
- The World Bank. (2018a). Transforming Karachi into a Livable and Competitive Megacity (Rep.). Retrieved from http://knip.gos.pk/wp-content/uploads/2018/05/9-Karachi-Transformation-Strategy.pdf.
- The World Bank. (2018b, March 8). Project Appraisal Document - Pakistan Housing Finance Project [PDF].

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

سازمان نوسازی شهر تهران

نوســـــازی

سال یازدهـــــم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت در کشور مالزی[1]

نویسنده: لیم ژین یینگ

مترجم: راحله بحرانی

شماره یادداشت: ۰۵۵۰۶

چکیده

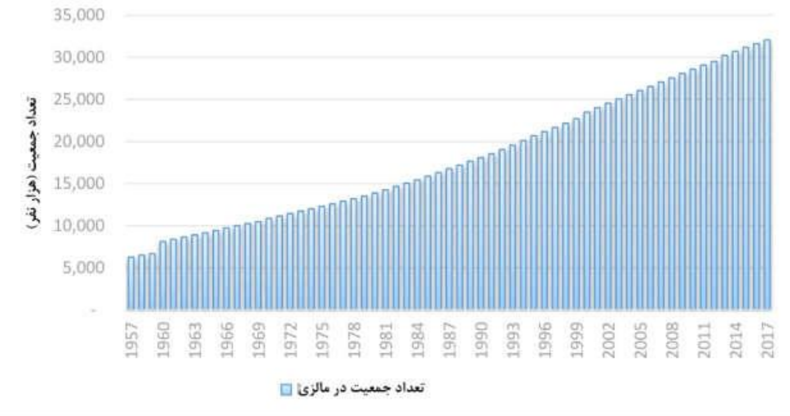
تأمین مسکن مناسب و قابل‌استطاعت، از جمله نگرانی دولت‌ها در سطح جهان می‌باشد. دولت مالزی برای کمک به عرضه و تقاضای مسکن قابل‌استطاعت در این کشور، به معرفی طرح‌ها، سیاست‌ها و مقررات مختلفی پرداخته است. قیمت‌گذاری مسکن، به طور قابل توجهی بر عوامل بسیاری همچون سود و درآمد سازندگان تأثیر گذاشته بود. مسکن قابل‌استطاعت می‌بایست برای قشر طبقه متوسط، به صورت مناسبی قیمت‌گذاری گردد اما مساکن قابل‌استطاعت فعلی برای اغلب مردم، غیر قابل دسترس است. از این رو، تحقیق حاضر با هدف ایجاد چارچوبی برای تأمین این نوع از مسکن انجام شده است. به منظور دستیابی به هدف تحقیق، تحلیل عوامل موثر در افزایش قیمت مسکن در مالزی، تحلیل میزان در دسترس بودن مصالح ساخت و تحلیل عوامل تعیین‌کننده میزان تقاضا برای مسکن قابل‌استطاعت، مورد بررسی قرار گرفته است.

در ادامه، بخش ادبیات موضوع به‌عنوان خلاصه‌ای از اقداماتی که در کشور مالزی در زمینه تأمین مسکن مناسب و قابل‌استطاعت صورت‌گرفته است، ارائه شده است. در این بخش، مروری بر جمعیت و انواع ساختمان‌های مسکونی در مالزی شده است. علاوه بر این، فصل حاضر دربرگیرنده بررسی روند قیمت مسکن در مالزی نیز می‌باشد. مسکن قابل‌استطاعت و عوامل مربوط به کمبود این نوع مسکن در مالزی از دیگر موارد مورد بررسی در این فصل می‌باشد.

[1]. “Affordable House Schemes in Malaysia” retrieved from “Ying, Lim Xin (2019). Strategies for affordable housing delivery. dissertation submitted to the Department of Construction Management, Faculty of Engineering and Green Technology, Universiti Tunku Abdul Rahman, In partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Engineering Science. pp. 15-53.”

۱. جمعیت مالزی

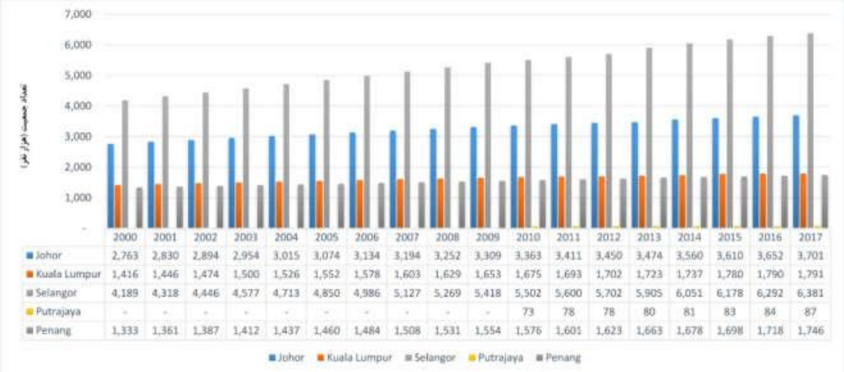
جمعیت در مالزی با سرعت بسیاری افزایش یافته است. در سال ۲۰۱۰، جمعیت کشور تنها ۲۸/۵۹ میلیون نفر بوده است، در حالی که در سال ۲۰۱۸، این رقم به ۳۲/۴۴ میلیون نفر افزایش یافته است (Department of Statistics, 2018). در فاصله سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۸، افزایش جمعیت در حدود ۱۴ درصد بوده است. مالزی قصد دارد تا سال ۲۰۲۰ به یک کشور کاملاً توسعه یافته تبدیل شود. جمعیت برآورد شده برای سال ۲۰۲۰ برابر با ۳۳/۸ میلیون نفر می‌باشد (Department of Statistics, 2018). مجموع عرضه واحدهای مسکونی تا سال ۲۰۱۷ معادل ۵۴۲۸۴۹۳ واحد بوده است (NAPIC, 2017). به تعبیر دیگر، این آمار نشان می‌دهد که در هر خانه شش نفر در حال سکونت است. این رقم برای یک خانه معمولی در مالزی با دو یا سه اتاق، رقم بالایی است. شکل ۱ نشان می‌دهد که جمعیت در مالزی همچنان در حال افزایش است.



شکل ۱. برآورد جمعیت در مالزی بین سال‌های ۲۰۱۷-۱۹۵۷ (EPU, 2018)

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی
www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com

جمعیت در جوهور، کوآلالامپور، سلانگور، پوتراجایا و پنانگ[1] رو به افزایش است (شکل ۲). بیشترین تعداد جمعیت در سلانگور تمرکز یافته است. کوآلالامپور اگرچه پایتخت مالزی به شمار می‌آید اما جمعیت آن تقریباً برابر با پنانگ می‌باشد چرا که این شهر دارای مغازه و ادارات بیشتری بوده و از طرفی دیگر ساختمان‌های مسکونی در مقایسه با سلانگور از قیمت بالاتری برخوردار است. از این رو، خانوارهای ساکن در سلانگور برای کار به صورت روزانه به کوآلالامپور سفر می‌کنند.



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Johor	2,763	2,830	2,894	2,954	3,015	3,074	3,134	3,194	3,252	3,309	3,363	3,411	3,450	3,474	3,560	3,610	3,652	3,701
Kuala Lumpur	1,416	1,446	1,474	1,500	1,526	1,552	1,578	1,603	1,629	1,653	1,675	1,693	1,702	1,723	1,737	1,780	1,790	1,791
Selangor	4,189	4,318	4,446	4,577	4,713	4,850	4,986	5,127	5,269	5,418	5,502	5,600	5,702	5,905	6,051	6,178	6,292	6,381
Putrajaya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	78	78	80	81	83	84	87
Penang	1,333	1,361	1,387	1,412	1,437	1,460	1,484	1,508	1,531	1,554	1,576	1,601	1,623	1,663	1,678	1,698	1,718	1,746

شکل ۲. برآورد جمعیت به تفکیک ایالات در سال‌های ۲۰۱۷-۲۰۰۰ (EPU, 2018)

[1]. Johor, Kuala Lumpur, Selangor, Putrajaya and Penang

پوتراجایا محل کار و زندگی کارکنان سازمان‌ها و وزارتخانه‌های مالزی بوده و در سال ۲۰۱۰ به صورت یک ایالت در آمد. از این‌رو، تعداد زیادی خانوار در این شهر ساکن نمی‌باشد.

۱-۱. درآمد خانوار

متوسط درآمد ماهانه هر خانوار مالزیایی در سال ۲۰۱۶ برابر با ۶۹۵۸ رینگت بوده در حالی که درآمد خانوارهای متوسط به ۵۲۲۸ رینگت می‌رسد (Department of Statistic, 2017). در جدول ۱ درآمد خانوارها در سال ۲۰۱۶ نشان داده شده است. در شرایط برخورداری از درآمد متوسط، مسکن قابل‌استطاعت، مسکنی است که قیمت آن در حدود سه برابر درآمد متوسط ۱۲ ماه باشد، که ($3 \times 12 \times RM5228 = Rm188208$) برابر با ۱۸۸۲۰۸ رینگت به ازای هر خانه است.

جدول ۱. سهم خانوارها در دسته‌های درآمدی سال ۲۰۱۶

(Department of Statistic, 2017)

درآمد خانوارها (رینگت)	درصد (٪)
کمتر از ۱۹۹۹	۸/۸
۲۰۰۰-۲۹۹۹	۱۱/۲
۳۰۰۰-۳۹۹۹	۱۴/۹
۴۰۰۰-۴۹۹۹	۱۲/۵۰
۵۰۰۰-۵۹۹۹	۱۰/۱
۶۰۰۰-۶۹۹۹	۸/۱۰
۷۰۰۰-۷۹۹۹	۶/۵
۸۰۰۰-۸۹۹۹	۵/۱
۹۰۰۰-۹۹۹۹	۴/۲
۱۰۰۰۰-۱۰۹۹۹	۳/۳
۱۱۰۰۰-۱۱۹۹۹	۲/۷
۱۲۰۰۰-۱۲۹۹۹	۲/۲
۱۳۰۰۰-۱۳۹۹۹	۱/۷
۱۴۰۰۰-۱۴۹۹۹	۱/۴
بیش از ۱۵۰۰۰	۷/۱

جدول فوق نشان می‌دهد که ۵۷/۵۰ درصد از خانوارها، قادر به تملک مسکن نیستند چرا که حقوق آنها پایین‌تر از حد میانگین یعنی کمتر از ۵۲۲۸ رینگت می‌باشد. افزایش قیمت مسکن، سریع‌تر از رشد درآمد خانوار است. اغلب خانوارهای کم‌درآمد مالزی، و همچنین فرهنگ جامعه بر تملک خانه بیش از اجاره آن گرایش دارد و این امر موجب بالا رفتن تقاضا در بین خریداران خانه می‌گردد (Cheah *et al.*, 2017).

۱-۲. تعداد اعضای خانوار

در سال ۲۰۱۰، متوسط تعداد اعضای خانوار در مالزی برابر با ۷ نفر در هر خانواده و در سال ۲۰۱۷ به ۶ نفر در هر خانواده

کاهش یافته است. این شاخص با استفاده از نسبت جمعیت و سهم خانه‌های مسکونی محاسبه شده است. جدول ۲ نشان می‌دهد که اغلب نواحی شهری مالزی مانند سلانگور، جوهور، کوآلالامپور و پنانگ با افزایش تعداد ساختمان‌های مسکونی جدید، سعی در حل مسئله داشته‌اند. در حالی که در ایالات صباح، ساراواک، کده، کلانتان، پهانگ، ترنگانو، پرلیس، پوتراجایا و لابوآن[1]، شمار ساختمان‌های مسکونی جدید کاهش یافته است اما همچنان با ازدحام بیش از حد مواجه هستند.

جدول ۲. تعداد اعضای خانوار در مالزی به تفکیک ایالات بین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۷

(EPU. 2018; NAPIC, 2017)

ایالات	سال ۲۰۱۰	سال ۲۰۱۷	ایالات	سال ۲۰۱۰	سال ۲۰۱۷
سلانگور	۲۲	۵	کلانتان	۱۴۷	۲۴
جوهور	۹	۵	پهانگ	۵	۷
صباح	۱۵۹	۱۹	ترنگانو	۵	۱۳
ساراواک	۱۸	۱۲	نگری سمبیلیان	۲	۵
پراک	۱۱	۶	ملاکا	۱	۵
کده	۴۴۵	۷	پرلیس	۲	۱۱
کوآلالامپور	۳۳	۴	پوتراجایا	۲	۹
پنانگ	۵	۴	لبوآن	۱	۹

۲. انواع ساختمان‌های مسکونی در مالزی

مسکن برای تأمین امنیت، ایمنی، حفاظت، تجربه، راحتی، رضایت و رفاه در اختیار استفاده‌کنندگان قرار می‌گیرد (Ju and omar, 2011). انواع مختلفی از املاک در مالزی مانند واحدهای تجاری، واحدهای مسکونی، مرکز خرید، واحدهای صنعتی و محل‌کار هدفمند قابل مشاهده است (Ju and omar, 2011). واحدهای مسکونی در مالزی به دو نوع مختلف تقسیم می‌شوند که عبارتند از ۱) ملک (زمین)[2] شامل «خانه‌های ویلایی مشاع، خانه‌های ویلایی نیمه‌چسیده و خانه‌های ویلایی یک طبقه»[3] و ۲) بنای تقسیم‌شده[4] مانند «آپارتمان، واحد مسکونی و کاندو»[5].

الف) خانه‌های ویلایی مشاع (خانه‌های ردیفی و به هم‌پیوسته)

خانه‌های ویلایی مشاع تحت نام‌های «خانه‌های ردیفی» و یا «خانه‌های به‌هم‌پیوسته» نیز شناخته می‌شوند. در مالزی، این سبک از خانه‌ها، رایج‌ترین نوع مسکن می‌باشد که به صورتی خطی در یک ردیف قرار گرفته‌اند و ممکن است از یک تا چند طبقه برخوردار باشند (Ju and omar, 2011).

ب) خانه‌های ویلایی نیمه‌چسبیده (دوبلکس)

این نوع از خانه‌ها شامل دو واحد مسکونی با یک دیوار مشترک میانی و فضای محصور کوچک برای پرورش گل و گیاه می‌باشد که معمولاً در مالزی با نام “Semi-D” شناخته می‌شود (Ju and omar, 2011). نمای جلوی خانه‌های ویلایی نیمه‌چسبیده مشابه با خانه‌های ویلایی مستقل و یک طبقه می‌باشد (Ju and omar, 2011).

---

1. Sabah, Sarawak, Kedah, Kelantan, Pahang, Terengganu, Perlis, Putrajaya and Labuan
2. Landed properties
3. Terraced house, semi-detached house and bungalow
4. Divided building
5. Apartment, Flat and Condominium.

پ) خانه‌های ویلایی مستقل[1]

خانه‌های ویلایی مستقل از یک واحد مسکونی در یک زمین مشخص تشکیل شده است و دارای فضایی محصور برای پرورش گل و گیاه می‌باشد. در مالزی این سبک از خانه‌ها به "Bungalow" معروف است (Ju and omar, 2011). این خانه‌ها یک یا چند طبقه هستند. در طراحی خانه‌های ویلایی مستقل، امکانات تأمین‌کننده راحتی، سیستم امنیتی (ورودی‌های حفاظت‌شده) و امکانات مشترک، ارائه شده است (Ju and omar, 2011).

ت) مجتمع‌های مسکونی (یک چهارم خانه‌های دوطبقه یا مجتمع‌های به‌هم‌پیوسته)[۲]

مجتمع‌های مسکونی، خانه‌های ردیفی یا به هم‌پیوسته متراکم‌تری هستند، به عبارتی دو ردیف خانه، پشت‌به‌پشت هم و در امتداد یکدیگر قرار گرفته‌اند تا تعداد واحد بیشتری (۱۲۳ واحد) در هر هکتار به دست آید (Ju and omar, 2011). بر اساس گفته‌های «ساری»[۳] (1990)، این نوع از خانه‌ها با نام «یک‌چهارم خانه‌های دوطبقه» و «مجتمع‌های به‌هم‌پیوسته» نیز شناخته می‌شوند (Ju and omar, 2011). این دسته از خانه‌ها، می‌توانند صرف‌نظر از تراکم، به عنوان یک بلوک از چهار واحد مسکونی متصل به هم طبقه‌بندی شوند (Ju and omar, 2011).

ث) واحد/ آپارتمان مسکونی[٤]

معمولاً آپارتمان مسکونی به مسکن چهار طبقه بدون آسانسور و یا مسکن بلندمرتبه همراه با آسانسور گفته می‌شود (Ju and omar, 2011). این نوع از ساختمان‌های مسکونی با تراکم بالای خود، مناسب خانوارهای با درآمد پایین می‌باشند. لازم به ذکر است که طراحی خانه و آپارتمان تقریباً مشابه یکدیگر است (Ju and omar, 2011).

ج) کاندو

کاندوها نوعی از ساختمان‌های مسکونی با ورودی‌های حفاظت‌شده هستند و از محبوبیتی خاص در میان خانوارهای با درآمد بالا در نواحی شهری که خواهان شرایط زندگی بهتر و با کیفیت و ایمنی و امنیت بیشتر هستند، برخوردار می‌باشد (Ju and omar, 2011). در دیدگاه طبقه‌بندی مسکن، کاندوها تقریباً مشابه با آپارتمان هستند. در حالی که به لحاظ قیمت، کاندوها گران‌تر بوده و از امکانات مشترک همچون استخر شنا، سالن ورزشی و زمین بازی کودکان بهره می‌برند.

عرضه واحدهای مسکونی به تفکیک نوع در مالزی، به ۱۲ دسته قابل تقسیم است:

خانه‌های ویلایی مشاع یک طبقه، خانه‌های ویلایی مشاع ۲ تا ۳ طبقه، خانه‌های ویلایی نیمه‌چسبیده یک طبقه، خانه‌های ویلایی نیمه‌چسبیده ۲ تا ۳ طبقه، خانه‌های ویلایی مستقل، خانه شهری، بلوک، مسکن با قیمت پایین[5]، واحد مسکونی با قیمت پایین[۶]، واحد مسکونی، کاندو و یا آپارتمان (NAPIC, 2017) (جدول ۳).

نرخ رشد جمعیت به مراتب بیشتر و سریع‌تر از زمان مورد نیاز برای ساخت ساختمان‌های مسکونی است. در حال حاضر در هر مسکن، شش نفر وجود دارد و این رقم بالایی برای یک مسکن معمولی با ۲ تا ۳ اتاق، به حساب می‌آید. با توجه به رشد آرام درآمد خانوار و عدم مطابقت عرضه و تقاضا در مالزی، این کشور با مسئله قابل‌استطاعت‌بودن مسکن مواجه است (Cheah *et al.*, 2017). حمایت مالی برای خریداران مسکن (وام‌گیرندگان) همچنان ادامه دارد، بیش از ۷۰ درصد از وام‌های مسکن به

1. Detached House
2. Cluster House (Quadrant Double Story House or Cluster-Link House)
3. Saari
4. Flat or Apartment house
5. Low-cost House
6. Low-cost Flat

خریداران خانه اولی[1] تعلق می‌گیرد و بخش اندکی از وام‌های مسکن اخیر برای خرید مسکن یا پناهگاهی کمتر از ۵۰۰ هزار رینگت در نظر گرفته می‌شود (Cheah *et al.*, 2017). ساختار بازار مسکن مالزی (که با ابعاد مرتبط با عوامل جایگزین به وجود آمده است) موجب افت شدید عرضه مسکن قابل‌استطاعت برای بسیاری از مالزیایی‌ها شده است. از لحاظ تقاضا، افزایش قیمت مسکن سریع‌تر از افزایش درآمد خانوارها می‌باشد. اکثریت خانوارهای مالزیایی در گروه خانوارهای کم‌درآمد قرار دارند و به لحاظ فرهنگی، به مالکیت خانه بیش از اجاره کردن آن تمایل نشان می‌دهند و این امر، تقاضا برای خرید مسکن را افزایش می‌دهد (Cheah *et al.*, 2017).

جدول ۳. ساختمان‌های مسکونی در مالزی، سال ۲۰۱۷ (NAPIC, 2017)

نوع ساختمان مسکونی	تعداد واحد	نوع ساختمان مسکونی	تعداد واحد
خانه‌های ویلایی مشاع ۱ طبقه	۱۰۱۷۵۰۵	بلوک	۳۳۵۷۱
خانه‌های ویلایی مشاع ۲ تا ۳ طبقه	۱۱۹۵۷۸۰	مسکن با قیمت پایین	۶۸۳۸۶۸
خانه‌های ویلایی نیمه‌چسبیده ۱ طبقه	۱۹۷۵۲۶	واحد مسکونی با قیمت پایین	۴۶۶۵۷۴
خانه‌های ویلایی نیمه‌چسبیده ۲ تا ۳ طبقه	۱۸۹۹۲۱	واحد مسکونی	۳۱۹۶۹۷
خانه‌های ویلایی مستقل	۴۷۷۹۴۹	کاندو/ آپارتمان	۸۰۸۷۴۳
خانه شهری	۳۷۳۵۹	مجموع	۵۴۲۸۴۹۳

۳. قیمت مسکن در مالزی

با توجه به اطلاعات جداول ۴ و ۵، قیمت مسکن در سال‌های مورد بررسی رو به افزایش بوده است. بسیاری از خانوارهای بزرگ، به دلیل پیشی‌گرفتن قیمت مسکن از تورم، فاقد استطاعت لازم برای خرید مسکن هستند. براساس اطلاعات بانک ملی مالزی (سال ۲۰۱۸)، متوسط قیمت مسکن در مالزی در سال ۲۰۱۶ برابر با ۳۱۳ هزار رینگت بوده است در حالی که متوسط درآمد خانوار تنها ۵۲۲۸ رینگت ثبت گردیده است (Cheah *et al.*, 2017). بر پایه گزارش بانک مرکزی مبنی بر مقایسه استانداردهای جهانی با مالزی، مسکن در مالزی «به هیچ وجه مقرون‌به‌صرفه» نیست (Cheah *et al.*, 2017).

جدول ٤. شاخص قیمت سالانه مسکن و قیمت مسکن در سال‌های ۲۰۰۱-۲۰۱۰ (NAPIC, 2015)

سال	شاخص (۱۰۰=۲۰۰۰)	تغییرات در طی ۱۲ ماه (درصد)	قیمت سالانه مسکن (رینگت)
۲۰۰۱	۱۰۱/۱	۱/۱	۱۳۸۹۷۵
۲۰۰۲	۱۰۳/۶	۲/۵	۱۴۱۴۴۹
۲۰۰۳	۱۰۷/۷	۴	۱۴۸۰۳۹
۲۰۰۴	۱۱۲/۹	۴/۸	۱۵۵۷۹۶
۲۰۰۵	۱۱۵/۶	۲/۴	۱۵۸۸۱۱
۲۰۰۶	۱۱۷/۸	۱/۹	۱۶۲۶۲۶
۲۰۰۷	۱۲۴	۵/۳	۱۷۰۸۶۴
۲۰۰۸	۱۲۹/۸	۴/۷	۱۷۸۲۳۸
۲۰۰۹	۱۳۱/۸	۱/۵	۱۷۹۵۷۱
۲۰۱۰	۱۴۰/۷	۶/۷	۱۸۹۶۰۴

[1]. First-time consumers

جدول ۵. شاخص قیمت سالانه مسکن و قیمت مسکن در سال‌های ۲۰۱۰-۲۰۱۷ (NAPIC, 2017)

سال	شاخص (۱۰۰=۲۰۱۰)	تغییرات در طی ۱۲ ماه (درصد)	قیمت سالانه مسکن (رینگت)
۲۰۱۰	۱۰۰	۵/۵	۲۱۷۸۵۷
۲۰۱۱	۱۱۰/۹	۱۰/۹	۲۳۹۲۹۵
۲۰۱۲	۱۲۵/۸	۱۳/۴	۲۷۱۳۸۴
۲۰۱۳	۱۴۰	۱۱/۲	۳۰۱۹۶۴
۲۰۱۴	۱۵۳/۲	۹/۴	۳۳۰۴۲۸
۲۰۱۵	۱۶۴/۵	۷/۴	۳۵۴۷۴۱
۲۰۱۶	۱۷۶/۱	۷/۱	۳۷۹۸۴۳
۲۰۱۷	۱۸۷/۴	۶/۵	۴۰۴۳۴۵

براساس آمار بین‌المللی دموگرافیا[1]، شاخص قابل‌استطاعت‌بودن مسکن (روش میانه چندگانه)[2] برای سنجش بازارهای مسکن در نواحی شهری به کار می‌رود. از این رو اگر خانه‌ای با استفاده از سهمی کمتر از سه برابر میانه درآمد خانوار، قابل تهیه باشد، به عنوان قابل‌استطاعت شناخته می‌شود (Cheah *et al.*, 2016). میانه چندگانه سه برابر، براساس روند اقتصادی گذشته در میان شش کشور مختلف می‌باشد، کشورهایی که در آنها قابل‌استطاعت‌بودن مسکن در سال ۱۹۸۰ یا ۱۹۹۰ بین ۲ تا ۳ برابر بوده است. اگرچه دقت شاخص میانه چندگانه، نشان می‌دهد که قابل‌استطاعت‌بودن بازار مسکن در بین کشورهای مختلف، متفاوت است اما ابزار اندازه‌گیری مفیدی برای مقایسه قابل‌استطاعت‌بودن مسکن به شمار می‌آید (Cheah *et al.*, 2016). در جدول ۶ میزان قابل‌استطاعت‌بودن مسکن نشان داده شده است.

جدول ٦. میزان قابل‌استطاعت‌بودن مسکن (Demographia, 2017)

میزان قابل‌استطاعت‌بودن مسکن	میانه چندگانه
قابل‌استطاعت	۳ و کمتر از آن
نسبتاً غیرقابل‌استطاعت	۳/۱ تا ۴
بسیار غیرقابل‌استطاعت	۴/۱ تا ۵
کاملاً غیرقابل‌استطاعت	۵/۱ و بیشتر از آن

از نظر میانه چندگانه، قیمت مسکن در مالزی گران‌تر از مسکن در آمریکا، سنگاپور، ایرلند، انگلستان، کانادا و ژاپن می‌باشد (Demographia, 2017). از سال ۲۰۰۴، قیمت میانه مسکن نسبت به میانه درآمد خانوار به طور مداوم فراتر از سه برابر سطح قابل‌استطاعت‌بودن بوده است (Cheah *et al.*, 2017). در سال ۲۰۱۴ میزان قابل‌استطاعت‌بودن مسکن در مالزی به سطح «بسیار غیرقابل‌استطاعت» (نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار برابر با ۴/۴ برابر) رسیده است و این در حالی است که در سال ۲۰۱۲ این شاخص در سطح «نسبتاً غیرقابل‌استطاعت» (چهار برابر نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار) قرار داشت. نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در سال ۲۰۱۴ به سطح «کاملاً غیرقابل‌استطاعت» (در کوآلالامپور ۵/۴ برابر و در پنانگ ۵/۲ برابر) رسید. جدول ۷، میزان مقرون به صرفه بودن مسکن در کشورهای مختلف در سال ۲۰۱۷ نشان داده شده است.

[1]. Demographia International
[2]. Median multiple methodologies

جدول ۷. میزان قابل‌استطاعت‌بودن مسکن (Demographia, 2017)

کشور	میانه بازار	کشور	میانه بازار
هنگ‌کنگ	۱۹/۴	انگلستان	۴/۶
نیوزلند	۸/۸	کانادا	۴/۳
استرالیا	۶/۶	ژاپن	۴/۲
ایرلند	۴/۸	آمریکا	۳/۸
سنگاپور	۴/۸		

٤. مسکن قابل‌استطاعت

مفهوم مسکن مقرون به صرفه، به منظور حل مشکل مسکن در بین افراد کم درآمد و یا با درآمد متوسط، در سراسر دنیا، مطرح گردید (Olanrewaju and Tan, 2017). در واقع هدف مسکن قابل‌استطاعت، تأمین مسکن برای افراد کم درآمد و یا با درآمد متوسط می‌باشد. از نظر افراد مختلف، مسکن قابل‌استطاعت دارای معانی متنوعی است. اما اصل اساسی این نوع مسکن آن است که خریدار خانه بیش از ۳۰ درصد از درآمد خانوار را برای وام و یا اجاره تخصیص ندهد (Olanrewaju *et al.*, 2016). مسکن قابل‌استطاعت تأثیرات مثبت اجتماعی و اقتصادی به همراه خواهد داشت. از جمله تأثیرات اقتصادی می‌توان به مزایا و هزینه‌های تولید، مشاغل و منابع مالی که از پروژه‌های مسکن منتج می‌شود اشاره نمود و تأثیرات اجتماعی شامل واکنشی است که بر سبک زندگی وارد می‌شود (Lubell *et al.*, 2007).

٤-١. مسکن قابل‌استطاعت در مالزی

هدف مالزی افزایش ساخت مسکن قابل‌استطاعت می‌باشد. همچون سایر کشورها، مالزی نیز با معضل اراضی محدود مواجه است (Bakhtyar *et al.*, 2012). برنامه‌ریزان مالزی ممکن است با محدودیت در استفاده از زمین و مسائل خوشایند حومه‌ای مواجه شوند. براساس گفته‌های هاشم[1] (2010)، شرایط زندگی متراکم و همینطور ناکافی بودن اراضی در دسترس، افزایش ارزش زمین را موجب شده است . بنابراین، سازندگان مسکن بیشتر تحت تأثیر اراضی گران‌قیمت قرار دارند و خانواده‌های کم‌درآمد و با درآمد متوسط قادر به پرداخت وام جهت خرید ملک برای خود نیستند (Bakhtyar *et al.*, 2012). علاوه بر این، عدم تطابق بین عرضه و تقاضا در مالزی، تمایل را به سمت مسکن قابل‌استطاعت هدایت می‌کند. تعداد تقاضاهای مسکن بیش از تعداد عرضه آن می‌باشد.

٤-٢. اندازه‌گیری قابل‌استطاعت‌بودن مسکن

در جدول ۸، سیزده اقدام قابل‌استطاعت‌کردن مسکن، هم برای مالک خانه و هم برای اجاره‌کننده لیست شده است.

در این تحقیق، از اندازه‌گیری میانه چندگانه و بار هزینه مسکن[2] استفاده شده است. اندازه‌گیری میانه چندگانه، به منظور ارزیابی بازارهای مسکن در نواحی شهری می‌باشد، اگر یک خانوار، کمتر از سه برابر میانه درآمد سالانه خود را صرف پرداخت وام یا اجاره کند، آن مسکن مقرون به صرفه می‌باشد (Demographia, 2015).

به عبارت دیگر، بار هزینه مسکن در سازمان همکاری و توسعه اقتصادی[3] کشورهای استرالیا، آمریکا مورد استفاده قرار

---
1. Hashim
2. Housing cost burden
3. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)

می‌گیرد. اگر خانواری بیش از ۳۰ درصد از درآمد خود را برای مسکن بپردازد، سنگینی بار هزینه مسکن را حس خواهند کرد و در خطر کمبود درآمد برای حمل‌ونقل، سلامت و غذا قرار خواهد گرفت.

جدول ۸. خلاصه اقدامات قابل‌استطاعت‌کردن مسکن (Melanie *et al.*, 2010)

اقدامات مقرون به صرفه کردن مسکن	شرح
شاخص مقرون به صرفه بودن در انجمن ملی املاک و مستغلات	توانایی یک خانوار با درآمد متوسط برای خرید یک مسکن با قیمت متوسط
شاخص مقرون به صرفه بودن واریانس مسکن	پایین بودن سهم پیش‌پرداخت و ثابت بودن سود وام
شاخص فرصت مسکن	از نظر ضوابط ثبت شده برای وام مناسب، سهم خانه‌های فروخته شده متناسب با درآمد خانوارهای با حقوق متوسط باشد.
راهنمای مسکن و توسعه شهری	عدم استفاده بیش از ۳۰ درصد درآمد ماهانه خانوار برای وام مسکن و اجاره
دستمزد مسکن	درآمد ساعتی مورد نیاز برای استطاعت در بازار عادلانه اجاره در نواحی خاص
تعریف HR3899 از مسکن قابل‌استطاعت	در مقایسه با NAHB به استثنای استفاده از ۱۵۰ درصد از متوسط درآمد به جای فقط متوسط درآمد
معیار قابل‌استطاعت‌بودن از نظر MSA	همراه با انتشار مقررات و افزایش رضایت نسبت به هزینه‌ها، اندازه‌گیری برای تغییرات قابل‌استطاعت‌بودن صورت گرفت.
شاخص قیمت یک خانواده تک‌نفره جدید از فروش	میزان مقرون‌به صرفه بودن در طول زمان معامله مسکن خانوارهای مجرد با خصوصیات مشترک تغییر می‌کند.
شاخص مقرون به صرفه بودن مسکن برای افراد با درآمد کم در بانک وام مسکن	ظرفیت خانوارهای با درآمد کم به منظور پاسخگویی به الزامات لازم وام برای خانه‌ای با قیمت متوسط
فقر سرپناه	اندازه خانوار و درآمد، بازتاب حداکثر میزان در دسترس برای مسکن است.
اندازه‌گیری کیفیت	مشخص ساختن تعداد خانوارهایی که ۳۰ درصد آنها قادر به پرداخت قیمت مسکن نیستند
عرضه واحد مسکونی مقرون به صرفه	سهم فرصت‌ها برای واحدهای مسکونی مقرون‌به صرفه با توجه به بازار عادلانه اجاره
عدم تطابق مسکن مقرون‌به صرفه	سهم واحدهای مسکونی، که احتمالاً برای خانوارهای با درآمد مطمئن مقرون به صرفه بوده به تعداد خانوارهایی با درآمدی در همین سطح

۴-۳. طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت در کشور مالزی

به‌طور کلی، مسکن قابل‌استطاعت در مالزی برای خانواده‌های با درآمد متوسط در نظر گرفته شده است (Cagamas Holdings, 2013). از نظر باکوتایا و همکارانش (2016) این خانوارهای با درآمد متوسط می‌باشند که با مسئله مسکن قابل‌استطاعت روبه‌رو هستند (Baqutaya *et al.*, 2016). خانوارهای با درآمد متوسط، واجد شرایط دریافت مسکن

مقرون‌به‌صرفه‌ای هستند که توسط سازندگان بخش خصوصی ساخته شده‌اند (Khazaneh Research Institute, 2015). این گروه تحت پوشش برنامه «کمک در تهیه مسکن» نمی‌باشند؛ چرا که آنها واجد شرایط طرح مسکن ارزان قیمت و مسکن اجتماعی نبوده و هنوز توان استطاعت مسکن بخش خصوصی با قیمت متوسط و یا هر پروژه دیگر مسکن با قیمت متوسط را ندارند. آمارها نشان می‌دهد که ۴۰ درصد از جمعیت با درآمد متوسط مالزی، قادر به خرید خانه برای خود نیستند (Chiali and Choon, 2014).

جدول ۹. خلاصه‌ای از طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت در مالزی

(Khazanah Research Institute, 2015; KPKT, 2015; SRP, 2013; BSN, 2015; Zainon *et al.*, 2017 and PMM, 2014)

طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت	شرح
PR1MA	این طرح برای تأمین مسکن قابل‌استطاعت برای خانوارهای با درآمد متوسط در نواحی شهری می‌باشد. این طرح به دنبال راه‌اندازی، توسعه، ساخت و نگهداری مسکن باکیفیت بالا برای این برنامه بوده و توسط سازندگان بخش خصوصی برای تأمین مسکن قابل‌استطاعت ایجاد می‌شود.
PPA1M	این طرح از جمله طرح‌های دولتی می‌باشد که در راستای کمک به خانواده‌های کارمندان دولتی مالزیایی با درآمد کم و متوسط، تهیه شده است تا استطاعت خرید یک مسکن ایمن را بیابند.
RMR1M	این طرح به منظور حمایت از خانوارهای با درآمد کم که فاقد مالکیت مسکن بوده و یا در خانه‌های مخروبه ساکن هستند، تهیه شده است.
People's Housing Program	این طرح از جمله طرح‌های دولتی محسوب می‌شود که برای خانوارهای با درآمد کم و برای جابه‌جایی زاغه‌ها و رفع نیازهای مسکن می‌باشد.
MyHOME	این طرح برای حمایت از خانوارهای کم‌درآمد به منظور مالکیت مسکن با قیمت قابل‌استطاعت می‌باشد. در این طرح با سازندگان واجد شرایط بخش خصوصی همکاری شده است. در این طرح دولت به ازای هر مسکن قابل‌استطاعت، ۳۰ هزار رینگت به سازندگان کمک می‌کند.
RUMAWIP	هدف از این طرح، تأمین مسکن قابل‌استطاعت برای شهروندان مناطق فدرال می‌باشد. واحدهای کامل شده مسکن قابل‌استطاعت از طریق مشارکت شرکت‌های ساخت‌وساز بخش نیمه عمومی با بخش خصوصی می‌باشد.
Rumah Selangorku	این طرح جهت مطمئن ساختن شهروندان سلانگور مبنی بر توانایی خرید خانه‌ای راحت، خوب و ایمن به منظور زندگی در سلانگور می‌باشد. این طرح توسط شرکت‌های بخش خصوصی احداث گردید.
Youth Housing Scheme	این طرح به منظور تأمین مسکن برای افراد جوان و متأهل خانه اولی در گروه‌های سنی بین ۲۵ تا ۴۰ سال و دارای درآمد ماهانه در حدود ۱۰ هزار رینگت می‌باشد.
My First Home Scheme	این طرح به منظور کمک به جوانان بزرگسال شاغل در خرید خانه اول خود می‌باشد. این طرح به آنها اجازه می‌دهد که تا مالکیت اولین خانه خود را بدون پرداخت ۱۰ درصد پیش‌پرداخت و با پوشش وام کامل (۱۰۰ درصد) به دست آورند.
MyDeposit	این طرح برای خریداران خانه اولی است که به دنبال خانه‌هایی با قیمت کمتر از ۵۰۰ هزار رینگت هستند. به این ترتیب که ۱۰ درصد قیمت خانه تا سقف ۳۰ هزار رینگت به خریدار کمک می‌شود.
Transit House Program	این طرح برای کمک به کسانی است که در نواحی شهری (علی‌الخصوص کوآلالامپور) ازدواج می‌کنند. این برنامه از سال ۲۰۱۴ برای خانوارهایی با درآمد کم به منظور خرید اولین خانه خود آغاز گردید.
Housing Loan Schemes	این طرح برای خانوارهای با درآمد کم بوده و از طریق صندوق وام مسکن کنترل می‌گردد.

طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت	شرح
Penang Affordable Housing Scheme	طرحی دولتی و تلاشی به منظور تأمین مسکن با کیفیت برای ساکنان شهر پنانگ با قیمتی قابل‌استطاعت
DPR Johor	این طرح برای اطمینان حاصل شدن از این موضوع است که سازندگان املاک در جوهور، اقدام به ساخت و پیشنهاد گزینه‌های مسکن قابل‌استطاعت در قالب پروژه‌های توسعه املاک نمایند.
RMM Pulau Pinang	این طرح یک طرح دولتی در ایالت پنانگ بوده و تلاشی است که به واسطه آن مسکن با کیفیت و با قیمت قابل‌استطاعت برای ساکنان پنانگ فراهم می‌گردد. این طرح با هدف تأمین مسکن قابل‌استطاعت در نقاط استراتژیک در اطراف پنانگ است. ساخت این پروژه با مشارکت بخش نیمه خصوصی صورت گرفته است.
RMM SPNB	این طرح با هدف تأمین شرایط برای مالکیت خانه‌ای راحت و قابل‌استطاعت برای خانوارهای با درآمد کم می‌باشد. SPNB چندین پروژه را از طریق برنامه RMM همچون مسکن ارزان قیمت، با قیمت متوسط رو به پایین و با قیمت متوسط، با موفقیت تکمیل نموده است.
RMM Sarawak	هدف این طرح ساخت مسکن ارزان قیمت و با قیمت متوسط به منظور فروش به خانوارهای کم‌درآمد Sarawak می‌باشد.

٤-٣-١. PR1MA

این طرح براساس قانون PR1MA در سال ٢٠١٢ و به منظور راه‌اندازی، توسعه، ساخت و نگهداری مسکن با سطح کیفی بالا، تعریف گردید. هدف طرح، تأمین مسکن قابل‌استطاعت برای خانوارهای کم‌درآمد در نقاط شهری می‌باشد (PR1MA, 2017). ابعاد و انواع مختلفی از خانه‌های PR1MA در جامعه وجود دارد که مناسب برای نیازهای مختلف خانوار طراحی شده است. قیمت این خانه‌ها بین ١٠٠ تا ٤٠٠ هزار رینگت می‌باشد. خانه‌های PR1MA در نقاطی استراتژیک در سرتاسر مالزی احداث خواهد شد. خانواده‌های مالزیایی با درآمد ماهیانه ٢٥٠٠ تا ١٥٠٠٠ رینگت، واجد شرایط دریافت این نوع از خانه‌ها می‌باشند (PR1MA, 2017).

٤-٣-٢. PPA1M

پروژه‌های مسکن مالزی یک برای کارمندان دولتی (PPA1M)، طرحی قابل‌استطاعت است که از سال ٢٠١٣ آغاز گردید (Malaysia, 2018). این طرح به کارمندان دولتی با درآمد کم و متوسط، امکان می‌دهد تا فرصت مالکیت مسکن، علی‌الخصوص در شهرهای بزرگ را داشته باشند. این طرح بر تأمین مسکن در شکل، ابعاد، کیفیت، موقعیت و قیمت مناسب برای کارمندان دولت تأکید دارد (Malaysia, 2018). قیمت مسکن قابل‌استطاعت برای کارمندان دولت، ٢٠ تا ٣٠ درصد پایین‌تر از قیمت بازار بوده و مناسب کارمندانی با درآمد ماهیانه ١٠ هزار رینگت می‌باشد (The Sun Daily, 2016).

٤-٣-٣. RMR1M

این طرح با هدف تأمین مسکن برای خانوارهای با درآمد کم تعریف گردید، خانوارهایی همچون خانواده‌های فقیر، کشاورزان و ماهیگیران، کسانی که در خانه‌های فرسوده زندگی می‌کنند و یا مالک خانه‌ای نیستند (Nadhirah, 2015). شهروندان مالزیایی با درآمد خانوار کمتر از ٣ هزار رینگت در ماه (که فاقد مسکن یا دارای مسکن فرسوده و نامناسب هستند) و برخوردار از زمین یا سایت مناسب، هیچ محدودیت یا هزینه‌ای شامل حال آنها نمی‌شود (The Sun Daily, 2016). اگر زمینی توسط داوطلب فاقد مکان اعلام شود، ارائه سند یا مصوبه قانونی از سوی مالک برای ساخت و قرارداد زمین در سازمان ملی مسکن برهاد[1] لازم

[1]. Syarikat Perumahan Negara Berhad

می‌گردد (Nadhirah, 2015). تأمین مسکن در این طرح در سطح شبه جزیره مالزی ۶۵ هزار رینگت و در صباح و ساراواک ۷۹ هزار رینگت و با حمایت مالی ۲۰ هزار رینگت توسط مجلس ارزیابی شده است (The Sun Daily, 2016).

٤-٣-٤. PPR

این طرح یک برنامه مدیریتی برای اسکان مجدد زاغه‌نشین‌ها و تأمین پیش‌نیازهای سکونت برای خانوارهای با درآمد کم است. اداره ملی مسکن یا وزارت مسکن و دولت محلی، یک سازمان تحقق‌بخش اصلی برای این طرح به حساب می‌آید که در سراسر مالزی گسترده شده است. PPR متشکل از دو مقوله می‌باشد، PPR برای اجاره (PPRS) و PPR برای مالیکت (PPRM) (KPKT, 2018). برنامه PPRM در ابتدا تنها در ایالت پهانگ تحقق پذیرفت. اما از برنامه دهم مالزی، این برنامه در محدوده‌های کلانتان، کوآلالامپور و صباح نیز گسترش یافت. مسکن‌های PPRM، با قیمت‌های مختلف ۳۰ و ۳۵ هزار رینگت برای هر واحد در شبه‌جزیره مالزی و با قیمت ۴۰۵۰۰ رینگت در صباح و ساراواک فروخته شد (KPKT, 2018). هر یک از خانه‌های ساخته شده تحت برنامه PPRM و PPRS مجهز به چیدمان خاص و دارای حداقل‌های تعیین شده در استاندارد ملی مسکن برای واحدهای مسکونی ارزان قیمت می‌باشد (CIS2) (KPKT, 2018). مجلس نیز طرح PPRM را با هدف توانمندسازی خانوارهای کم‌درآمد به منظور شانس برخورداری از مالکیت خانه خاص خود را اجرا نمود. در حال حاضر این برنامه در ایالت پهانگ به اجرا درآمده است. خانه‌های PPRM بین ۳۰ تا ۳۵ هزار رینگت ارزیابی شده‌اند (KPKT, 2018).

٤-٣-٥. خانه من[1]

طرح «خانه من» توسط ششمین نخست‌وزیر مالزی و در حالی که لایحه بودجه ۲۰۱۴ در روز ۲۵ اکتبر ۲۰۱۳ در مجلس بود، مطرح گردید (Nadhirah, 2015). این طرح از جمله اقدامات مدیریتی به منظور ترغیب بخش خصوصی به منظور ایجاد خانه‌های متعادل‌تر می‌باشد. در این طرح، به نیروهای محرک تا سقف ۳۰ هزار رینگت به ازای هر واحد و به منظور سود خریداران خانه و طراحان خصوصی پیشنهاد می‌گردد (KPKT, 2018). در سال ۲۰۱۴، دولت ۳۰۰ میلیون رینگت برای ساخت ۱۰ هزار واحد مناسب برای مردم کمک نمود (KPKT, 2018).

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسـازی

٤-٣-٦. RUMAWIP

رویکرد «مسکن اراضی فدرال»[2] به تعیین جهت و ارائه فرضیه به کارشناسان و مهندسان به منظور برنامه‌ریزی و ساخت مسکن قابل‌استطاعت می‌پردازد (KWP, 2018). وزارت اراضی فدرال، برنامه مسکن قابل‌استطاعت در اراضی فدرال را (RUMWIP) در ۸ آوریل ۲۰۱۳ راه انداخت تا بدین ترتیب ۸۰ هزار واحد مسکونی قابل‌استطاعت در طول پنج سال در اراضی فدرال تأمین گردد. این رقم شامل ۵۵ هزار واحد در کوآلالامپور، ۲۰ هزار واحد در پوتراجایا و ۵ هزار واحد لابوآن می‌باشد (KWP, 2018). هدف این برنامه، تأمین مسکن برای قشر با درآمد متوسطی است که در اراضی فدرال ساکن هستند. خانوارهای با درآمد کمتر از ۱۵ هزار رینگت و افراد مجرد با درآمد کمتر از ۱۰ هزار رینگت مشمول این طرح می‌شوند. هر واحد از خانه‌های ساخته شده تحت پوشش برنامه RUMAWIP حداکثر ۳۰۰ هزار رینگت می‌باشند (KWP, 2018).

٤-٣-٧. مسکن سلانگورکو[3]

مسکن سلانگورکو، طرحی مردم‌محور است که به وسیله اداره مسکن و املاک و مستغلات سلانگور[4] به ارائه مسکن

---

[1]. My Home
[2]. Rumah Wilayah Persekutuan
[3]. Rumah Selangorku
[4]. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS)

قابل‌استطاعت می‌پردازد (Sime Darby Property, 2018). طرح مسکن سلانگورکو مشابه با دیگر برنامه‌های مسکن قابل‌استطاعت که قبلاً آغاز شده است، نمی‌باشد. این خانه‌ها توسط سازندگان ساخته می‌شود. برای هر پروژه‌ای که سازندگان در ایالت می‌سازند، تعداد مشخصی از مسکن سلانگورکو نیز می‌بایست ساخته شود. این تعداد برابر با ۱۲۰ مسکن سلانگورکو به ازای هر هکتار از مساحت پروژه سازندگان می‌باشد. البته این میزان به بخش و زیربخشی که پروژه در آن اجرا می‌گردد، مربوط می‌باشد (Propsocial, 2018).

هدف خانه‌های سلانگورکو، ساخت مسکنی است که بیش از یک سقف در بالای سر ساکنان باشد. این خانه‌ها بر آنند که سبک زندگی قابل‌قبول همراه با امکانات کافی را فراهم آوردند (Propsocial, 2018). علاوه بر این، یک راهنما برای قیمت‌گذاری و اندازه واحدها تنظیم شده است تا اطمینان ایجاد شود که خانه‌ها دارای ارزش بیشتری نسبت به قیمت خود هستند (Propsocial, 2018). خانه‌های این طرح، از قیمتی بین ۴۲ هزار تا ۲۵۰ هزار به ازای هر واحد مسکونی، برخوردارند (Property Insight, 2018).

٤-٣-٨. طرح مسکن جوانان[1]

طرح دولتی مسکن جوانان[2] که توسط بانک پس‌انداز ملی[3] ارائه می‌شود به ساکنان مالزیایی در سنین ۲۱ تا ۴۵ سال و جوانان مجرد یا متأهل با درآمد خانوار کمتر از ۱۰ هزار رینگت در ماه تعلق می‌گیرد (The Sun Daily, 2017). این طرح، ارتباطی بین دولت، بانک پس‌انداز ملی، Cagamas، Bhd و EPF بوده و در جولای ۲۰۱۵ با پیشنهاد ۱۰۰ درصدی برای خریداران خانه اول، راه‌اندازی شد (The Sun Daily, 2017).

طرح مسکن جوانان در پایان سال ۲۰۱۷ منقضی شد. این طرح بر جوانان ازدواج کرده در سنین ۲۵ تا ۴۰ سال، با درآمد خانوار کمتر از ۱۰ هزار رینگت که به دنبال خرید اولین خانه خود هستند، تمرکز داشت. اعتبارات بانک برای خانه (از نوع اسلامی و یا قراردادی) بین ۱۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار رینگت و با سکونت ۳۵ ساله و یا تا سن ۶۵ سال می‌باشد (The Sun Daily, 2017).

نامزدهای مؤثر، برای تأمین اعتبار مالی، تا پنج درصد قیمت برچسب خورده را برای هزینه تضمین وام و یا وام تکافول[4] در نظر می‌گیرند. علاوه بر این، دولت هر ماه ۲۰۰ رینگت برای کمک به پرداخت‌های منظم برنامه‌ریزی شده می‌پردازد که به صورت اعتبار برای وام‌گیرندگان و برای دو سال در نظر گرفته می‌شود. این برنامه برای تأمین اعتبار خرید خانه‌های تکمیل‌شده، در دست ساخت و یا املاک تحت فروشی می‌باشد که تمبر معامله مالکیت و اسناد تسهیلات کاملا در آن حذف شده و قیمت آن املاک تا ۳۰۰ هزار رینگت برآورد شده باشد (The Sun Daily, 2017).

٤-٣-٩. طرح خانه اول من[5]

طرح «خانه اول من» از جمله اقدامات اعلام شده توسط دولت در بودجه سال ۲۰۱۱ به منظور کمک به جوانان برای داشتن یک خانه است. این برنامه، خریداران خانه را قادر می‌سازد تا از موسسات تأمین اعتبار ۱۰۰ درصد قیمت خانه را بدون پرداخت ۱۰ درصد پیش‌پرداخت وام بگیرند (SRP, 2013). Cagamas SRP Berhad به بانک تضمین می‌دهد که بیش از ۹۰ درصد تأمین مالی را برعهده دارد، اگر وام‌گیرنده به ۱۰۰ درصد وام نیاز داشته باشد، Cagamas SRP ده درصد آن وام را تضمین می‌کند (از ۹۰٪ تا ۱۰۰٪). Cagamas SRP Berhad این تضمین را می‌دهد که در صورت پیشامد ناخوشایند ناشی از تأمین اعتبار بیش از

---
[1]. Youth Housing Scheme
[2]. Youth Housing Scheme (YHS)
[3]. Bank Simpanan Nasional (BSN)
[4]. Mortgage Reducing Term Assurance or Mortgage Reducing Term Takaful
[5]. My First Home Scheme

۹۰ درصد، بازپرداخت را به بانک خواهد داشت (SRP, 2013). این طرح برای هر شهروند مالزیایی با سن کمتر از ۳۵ سال و یا درآمد خانوار حداکثر ۵۰۰۰ رینگت در ماه برای یک وام‌گیرنده و درآمد خانوار کمتر از ۱۰ هزار رینگت در ماه برای وام‌گیرندگان شریکی، در دسترس می‌باشد. این طرح دربرگیرنده ساخت‌وسازهای تکمیل شده و همینطور موارد در حال‌ساخت می‌باشد. این گواهی با پرداخت کامل بودجه قطعی می‌شود (SRP, 2013).

٤-۳-۱۰. سپرده من[1]

طرح «صندوق سپرده خانه اول»[2] (سپرده من) راه‌اندازی شد. براساس برنامه بودجه سال ۲۰۱۶، هدف این طرح کمک به خانوارهای با درآمد کم و متوسط با دریافتی ۱۰ هزار رینگت و کمتر از آن می‌باشد (SPRN, 2018). دولت حدود ۲۰۰ میلیون رینگت برای خریداران خانه اولی در طرح «سپرده من» اختصاص داده است. این شامل اداراتی است که ۱۰ درصد و یا در نهایت ۳۰ هزار رینگت، (هر کدام که کمتر باشد) از املاک را واگذار می‌کند. املاک خریداری شده تحت طرح «سپرده من» از تاریخ خرید تا ده سال اجازه فروش ندارد (SPRN, 2018).

برنامه «سپرده من» برای کمک به خانواده‌هایی با درآمد خانوار بین ۳ هزار تا ۱۰ هزار رینگت و برای خریداران خانه‌اول در یک خانواده تعریف شده است. قیمت برچسب شده این خانه‌ها بین ۸۰ هزار تا ۵۰۰ هزار رینگت می‌باشد (SPRN, 2018).

٤-۳-۱۱. برنامه خانه در حال گذر[3]

برنامه خانه در حال گذر (RT1M) مربوط به وزارت رفاه، مسکن و دولت محلی بوده و هدف آن کمک به افراد تازه ازدواج کرده برای برخورداری از مکانی برای زندگی در نواحی شهری علی‌الخصوص کوآلالامپور می‌باشد. این برنامه از اوایل سال ۲۰۱۴ برای خانوارهای با درآمد کم و به منظور تهیه مسکن اول خود، آغاز گردید (Khazanah Research Institute, 2015).

هدف برنامه خانه در حال گذر تأمین تسهیلات مسکن برای زوج‌های جوان کمتر از ۳۰ سال می‌باشد. نرخ اجاره در هر ماه ۲۵۰ رینگت و مدت اجاره سه ساله خواهد بود. این برنامه به دنبال کمک به خریدارانی با درآمد خانوار حداکثر ۵۰۰۰ رینگت و بدون سابقه کیفری می‌باشد. متقاضیان نباید مالک خانه‌ای در محدوده‌ها و یا ایالاتی باشند که خانه‌های در حال گذر در آنجا وجود دارند (KPKT, 2018).

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی nosazionline.journal@gmail.com www.nosazionline.ir

٤-۳-۱۲. طرح وام مسکن[4]

این طرح در ۱۷ دسامبر ۱۹۷۵ پس از تجدید نظر در برنامه دوم قانون مالی توسط پارلمان مالزی تصویب شد (Amendmenr 1982). این طرح توسط صندوقی با نام صندوق وام مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد مدیریت می‌شود (Khazanah Research Institute, 2015). این طرح برای توانمند ساختن خانوارهای کم‌درآمد و کمک مالی به آنها برای تأمین هزینه ساخت خانه بوده است و هدف نهایی آن نزدیک شدن به یک پناهگاه اساسی می‌باشد (SPP, 2015). تأمین اعتبار SPP بیش از ۶۰ هزار رینگت نمی‌باشد و در میزان حمایت و طول مدت وام محدودیت دارد به این ترتیب که داوطلبان تنها تا ۳۵ سال و یا حداکثر تا سن ۷۰ سالگی فرصت دارند (SPP, 2015). داوطلبان می‌بایست خود و یا همسرشان فاقد مشاغل دولتی بوده و مالک خانه نباشند. درآمد خانوار باید بین ۱۰۰۰ و ۳۰۰۰ رینگت باشد. آنها باید دارای زمین متعلق به خود باشند و یا مالکیت زمین، متعلق به وابستگان درجه یک آنها باشد (SPP, 2015).

1. MyDeposit
2. The First Home Deposit Funding
3. Transit House Program
4. Housing Loan Schemes

٤-٣-١٣. طرح مسکن قابل‌استطاعت در پنانگ[1]

این طرح از سوی دولت ایالت پنانگ ارائه شده است و هدف نهایی آن تهیه مسکن با کیفیت با قیمت قابل‌استطاعت برای شهروندان پنانگ می‌باشد (PMM, 2014). به واسطه طرح PMM دولت ایالتی به معنای اعطای خانه‌های قابل‌استطاعت در سراسر پنانگ و نقاط مختلف آن می‌باشد. بزرگ‌ترین پروژه مسکن قابل‌استطاعت در بندر کاسیا و باتوکاوان می‌باشد.

این طرح با هدف تأمین تسهیلات مسکن برای شهروندان پنانگ تعریف شده است. خانوارهایی با درآمد ماهیانه تا ۲۵۰۰ رینگت واجد شرایط دریافت مسکن ارزان‌قیمت می‌باشد، خانوارهای تا سقف درآمد ماهیانه ۳۵۰۰ رینگت واجد مساکن با قیمت متوسط به پایین و خانوارهای با درآمد ۶ هزار تا ۱۰ هزار رینگت واجد دریافت مسکن قابل‌استطاعت می‌باشند. برای متقاضیان مسکن ارزان قیمت و همینطور مسکن با قیمت متوسط به پایین، دواطلب و یا همسر او نباید دارای ملک در هیچ یک از ایالات مالزی باشند در حالی که متقاضیان مسکن قابل‌استطاعت نباید مالک املاکی به استثنای خانه ارزان‌قیمت در هیچ یک از ایالات مالزی باشند (PMM, 2014).

۵. سیاست‌های ملی مسکن در مالزی

سیاست ملی مسکن[2]، در ۱۰ فوریه ۲۰۱۱، به منظور بهبود بخش توسعه مسکن در سطح ایالتی و محلی به وجود آمد. هدف این سیاست، اعطای مسکن عادلانه، قابل‌قبول، رضایتبخش، با کیفیت و قابل‌استطاعت به مردم در جهت ارتقای شیوه زندگی جمعیت عمومی است. این مقصود، در قالب شش هدف اصلی و بیست سیاست تدوین شده است (National Housing Depatment, 2011).

یکی از مشخصه‌های این سیاست مبنی بر آن است که تمایل دولت بیشتر بر بهبود ادارات دولتی در سطح ایالت می‌باشد تا سازمان‌های دولتی فدرال و بخش خصوصی. تمایل دولت بر بهبود ادارات دولتی به منظور پیشبرد تلاش در اعطای مسکن قابل‌استطاعت به صورت اجاره و فروش می‌باشد. دولت بخش اصلی تأمین مسکن قابل‌استطاعت را بر عهده گرفته است، سیاست ملی مسکن نیز به دولت ایالتی و سازمان‌های ایالتی قدرت می‌دهد تا به صورت پویاتر در این نواحی اقدام نمایند (National Housing Department, 2011).

تحت سیاست ملی مسکن، برنامه وزارت مسکن و دولت محلی[3] بر آن است تا به تنظیم هزینه‌های مسکن قابل‌استطاعت علی‌الخصوص پروژه‌هایی که توسط دولت تأمین بودجه شده‌اند، بپردازند. این اقدام در جهت کنترل مالکیت و به نوعی کنترل زمین‌خواری و احتکار مسکن می‌باشد. علاوه بر این از سازندگان خصوصی نیز خواسته شد تا به احداث مسکن با قیمت متوسط پرداخته و از این طریق نیازهای خانوار با درآمد متوسط (۲۵۰۰ تا ۷۵۰۰ رینگت در ماه) برآورد گردد (Nadhirah, 2015).

خانوارهای با درآمد ماهیانه ۲۵۰۰ رینگت (خانوارهای کم‌درآمد) تحت توجه دولت در موضوع مسکن هستند. تأمین مسکن برای همه، به ویژه مسکن ارزان‌قیمت برای خانوارهای کم‌درآمد و توانمندسازی ساماندهی مسکن با قیمت متوسط برای خانوارهای با درآمد متوسط، یکی از رویکردهای سیاست ملی مسکن به حساب می‌آید (Nadhirah, 2015).

براساس سیاست ملی مسکن، دولت ایالتی با در نظر گرفتن گرایشات منطقه‌ای برای آزاد کردن مساکن و همین‌طور تمایل به مسائل واحدهای فروخته‌نشده می‌تواند درخصوص سهم ۳۰ درصدی مساکن ارزان‌قیمت تصمیم‌گیری و سازش کند (Nadhirah, 2015). پیش از سیاست ملی مسکن، استاندارد اکثر دولت‌های ایالتی برای مسکن ارزان‌قیمت، ۳۰ درصد پروژه‌های مسکن با

---

1. Penang Affordable Housing SchemeSchemes
2. National Housing Policy (NHP)
3. Ministry of Housing and Local Government (MHLG)

بیش از مساحتی خاص بوده است. در نواحی روستایی، شمار طرفداران مسکن ارزان‌قیمت موجب افزایش عرضه گشته و زیاد شدن عرضه مسکن، خالی ماندن بسیاری از واحدهای مسکونی را به همراه داشته است. این سازش به دولت‌های ایالتی اجازه می‌دهد تا نیازهای واقعی در نواحی خاص را برطرف نمایند (Nadhirah, 2015).

علاوه بر این، وزارتخانه خواهان تعیین نرخ اجاره معقول برای مسکن ارزان‌قیمت می‌باشد. نرخ اجاره فعلی برای مسکن آسان[1] در سراسر کشور ۱۲۴ رینگت در هر ماه است. این نرخ که در طول یک دهه ثابت مانده است، می‌بایست مورد ارزیابی قرار گیرد (Nadhirah, 2015).

دسترسی به منابع مالی از سوی خانوارهای با درآمد متوسط رو به پایین یکی دیگر از محدودیت‌ها در زمینه مالکیت خانه به شمار می‌آید. مسکن بزرگ‌ترین بخش از استفاده هر خانوار در مالزی می‌باشد، میزان صلاحیت دریافت وام از موسسات مالی براساس میزان تعهد وام‌گیرنده بررسی می‌گردد. تصمیم اصلی بر آن است که بازپرداخت ماهیانه وام مسکن نباید از ۳۰ درصد درآمد ماهیانه خانوار تجاوز نماید. در بررسی توانایی بازپرداخت وام‌گیرنده، بانک به بررسی تعهدات مالی شخص می‌پردازد (Nadhirah, 2015).

میزان اعتبار مالی، بر برآورد ارزش ملک استوار است که طبق استانداردها می‌تواند تا ۹۰ درصد ارزش ملک باشد. در ۵ جولای ۲۰۱۳، به عنوان یکی از مشخصه‌های تمهیداتی برای تعهد خانواده که در سال‌های اخیر با نرخ سالانه ۱۲ درصد در سال در حال چرخش بوده است، بانک ملی مالزی[2] الزام به سکونت ۳۵ ساله برای تأمین مالی خرید املاک خصوصی و غیرخصوص نمود (Nadhirah, 2015). این پیشرفت، تمایل بلندمدت مشتریان را جذب می‌کند، مشتریانی که با دسترسی به منابع تأمین اعتبار مسکن، قبل از تعهدات سود قضایی، به جمع‌آوری تعهدات می‌پردازند، تعهداتی مبنی بر سکونت ۴۵ ساله و تأمین مالی فردی ۲۵ ساله. با این حال، خانواده‌های که قادر به تأمین اعتبار به منظور جلوگیری از وام گرفتن دارند، به منابع مالی خود اتکا می‌کنند (Nadhirah, 2015).

مسکن، آموزش و بهداشت از اساسی‌ترین نیازهای بشر است که می‌بایست برای تضمین برخورداری از یک جامعه هماهنگ، برآورده شوند. دولت همچنان به کمک مالی خانوارهای کم‌درآمد ادامه خواهد داد تا آنها بتوانند صاحب مسکن شوند (Nadhirah, 2015). خانوارهای کم‌درآمد با موانع مختلفی مواجه هستند که از آن جمله می‌توان به ناتوانی آنها در افزایش سهم ۱۰ درصدی پیش‌پرداخت قیمت خانه و مسائلی مانند تضمین پیش‌پرداخت در بانک برای خرید خانه اشاره نمود. متعاقباً انتظار می‌رود که برخی از کمک‌های پولی، خانوارهای کم‌درآمد را در خرید خانه یاری رساند (Nadhirah, 2015).

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

٦. عوامل مرتبط با کمبود مسکن قابل‌استطاعت

مالزی برای شمار زیادی از افراد با کمبود خانه‌های قابل‌استطاعت مواجه است (Cheah *et al.*, 2017). در حال حاضر، مداخلات در بازار مسکن (مانند سیاست‌های اعطای بودجه صددرصدی و یا یارانه بر روی قیمت خانه)، عمدتاً بر روی تقاضا قرار گرفته است (The Star, 2017).

این سبک از سیاست‌ها ممکن است برای یک دوره طولانی مناسب نباشد چرا که خریدار خانه بدهکارتر شده در حالی که قیمت خانه بالا باقی می‌ماند (The Star, 2017). چنانچه مسکن قابل‌استطاعت یک مسئله ساختاری و نه رفاهی به حساب می‌آید، ما به دنبال برطرف نمودن این معضل براساس تولید مسکن قابل‌استطاعت هستیم.

---

[1]. Ease Houses
[2]. Bank Negara Malaysia (BNM)

براساس برنامه یازدهم، دولت مالزی ضرورت مسکن قابل‌استطاعت را برای کاستن از افزایش قیمت زندگی اعلام نموده است. هدف دولت مبنی بر ساخت ۶۰۶ هزار مسکن قابل‌استطاعت جدید در طول برنامه یازدهم مالزی یعنی طی سال‌های ۲۰۱۶ تا ۲۰۲۰ می‌باشد، علاوه بر آن به دنبال یکی کردن داده‌های هم‌سطح و مرتبط همزمان با هماهنگ‌سازی فعالیت‌های رو به جلوی بازار آزاد و ساخت بانک زمین برای مساکن قابل‌استطاعت آتی می‌باشد (The Star, 2017).

اساساً موضوع مسکن مقرون به‌صرفه در هر عرضه به یک مقدار پایین می‌آید. هدف اول طرح PR1MA ایجاد ۵۰۰ هزار مسکن تا سال ۲۰۱۸ بود، پس از تجدید نظر این تعداد به ۲۱۰ هزار (بیش از نصف) مسکن کاهش یافت. شش سال پس از آغاز آن، تنها ۴ درصد از هدف تجدید نظر شده، به وقوع پیوسته است (The Star, 2017).

مشکل، تملک اراضی می‌باشد. طرح PR1MA زمین مورد نیاز برای اجرای ۵۰۰ هزار واحد مسکن، ۱۲۵۰۰ آکر برآورد شده است. این در حالی است که از میزان برآورد شده تنها ۱۰۸ آکر زمین تأمین گردیده که از این وسعت نیز ۳۹ آکر برای ساخت‌وساز مناسب می‌باشد و این مقدار زمین تنها برای اجرای یک درصد از هدف پروژه کافی می‌باشد.

کمبود زمین به ویژه در زمان رکود اقتصادی کلانگ[1]، یک مسئله اساسی است چرا که موقعیت‌های خاص گاهی توسط ساخت‌وسازهای شخصی، مورد استفاده قرار می‌گیرد (The Star, 2017).

کمبود زمین یکی از ابعاد اصلی PR1MA می‌باشد، چرا که اراضی مسئله‌دار، تحت قدرت دولت ایالتی بوده و مذاکره با آژانس‌های دولتی و ذی‌نفعان مختلف، دشوار می‌باشد (The Star, 2017). علاوه بر این، قیمت زمین نیز مسئله‌ای دیگر می‌باشد. علی‌رغم حضور سازندگان مسکن با قیمت معقول حتی در چارچوب‌های کوچکتر نسبت به سازندگان غیرعمومی، ضروری است تا سودی به همراه داشته باشد (The Star, 2017).

با توجه به گران بودن اراضی مجاور مناطق اقتصادی کلیدی، اغلب خانه‌های PR1MA به صورت مجزا از شهر طراحی شده‌اند. زمانی که صحبت از مسکن ارزان‌قیمت می‌شود، موقعیت، عنصری کلیدی به حساب می‌آید. به عنوان مثال، عاملان خصوصی در پایتخت مالزی می‌دانند که قیمت مسکن در سپانگ یا باتاگ برجوناتی بسیار کمتر است در حالی که هزینه حمل‌ونقل، صرفه‌جویی در خرید خانه با چنین موقعیتی را به سادگی جبران خواهد نمود (The Star, 2017).

در حالی که جوامع شهری در سراسر جهان، درخصوص ویژگی تسکین‌دهنده موضوع مسکن قابل‌استطاعت در حال تحقیق هستند، پیشرفت در این زمینه در مالزی در حد متوسط باقی مانده است (Cheah *et al.*, 2017). مسکن برای برخی از خانوارهای مالزیایی، با توجه به عدم تنظیم وام بانکی، با نگرانی‌هایی در رابطه با سبقت گرفتن قیمت ساخت برآورد شده مسکن نسبت به سود حاصل از ساخت روبه‌رو است (Cheah *et al.*, 2017). این امر بر نیاز به ذخیره‌سازی و تقویت پیشینه خانوار و استفاده از اقدام واقعی به منظور افزایش سود حاصل از مسکن در درازمدت تأکید می‌کند، از زمانی که رونق جوامع شهری پدیدار گشت، تلاش‌های هماهنگ توسط دولت، بانک‌ها، سازندگان، گروه‌های علاقمند، خریداران و وضع‌کنندگان قانون در واحد سطح می‌بایست برطرف‌کننده شکاف مسکن قابل‌استطاعت باشد (Cheah *et al.*, 2017).

۷. عدم ثبات قیمت مصالح ساختمانی در مالزی

یک تحقیق در سال ۲۰۱۲ نشان داد که مصالح ساختمانی به‌طور متوسط ۷۴ درصد از کل ارزش ساخت‌وساز را تشکیل می‌دهد یا هزینه ساختمان با فرض هزینه بالاسری و سود ۱۵ درصدی، از هزینه کالاهای فروخته شده و کارگران ساختمانی تأمین می‌گردد (CIDB, 2017).

[1]. Klang

بی‌ثباتی قیمت مصالح ناشی از کمبود یا عرضه بیش از حد آن می‌باشد (CIDB, 2017). هر پیشامد غیرمنتظره‌ای در خصوص قیمت‌ها، علی‌الخصوص مصالح ساخت‌وسازهای عظیم، بر قیمت کلی ساخت‌وساز اثرگذار است. بدین ترتیب، پیش‌بینی تقاضا برای مصالح راهنمایی است برای سازندگان به منظور برنامه‌ریزی در عرضه و کمکی است برای دولت در تهیه سیاست‌های ملی که دربرگیرنده توجه به اثر قیمت مصالح بر قیمت ساخت‌وساز می‌باشد. (CIDB, 2017). علاوه بر این، اجزای اصلی و زیرمجموعه‌های مصالح ساخت‌وساز در ارتباط با یکدیگر می‌باشند. کمبود اجزای اصلی موجب کاهش اجزای زیرمجموعه (مانند آجر، کاشی، پنجره‌ها، درها و آهن‌آلات) می‌گردد.

براساس انجمن جامع سازندگان مالزیایی در سال ۲۰۱۴، کمبود عرضه مصالح موجب بی‌ثباتی قیمت می‌گردد، و اگر به طور کامل به آن توجه نشود، این عدم ثبات بر کل زنجیره قیمتی اثرگذار خواهد بود. شرکت‌های ساخت‌وساز در مالزی، از کمبود مصالحی همچون بتن مخلوط شده آماده، شن و ماسه که موجب افزایش قیمت ساخت‌وساز و سنگینی بار بر دوش سازندگان می‌شوند، آگاه هستند (The Edge Markets, 2014). کمبود عرضه مصالح منجر به بی‌ثباتی قیمت مصالح و به دنبال آن افزایش قیمت پروژه می‌گردد. این موضوع نه‌تنها بر قراردادها اثرگذار است، بلکه بر کل زنجیره قیمتی تأثیرخواهد داشت و کاربران نهایی که همان خریداران مسکن می‌باشند، تحت تأثیر قرار می‌گیرند (The Edge Markets, 2014).

در سال ۲۰۱۶ مالزی با کمبود ناگهانی آهن مواجه گردید و این موضوع افزایش آنی قیمت آهن را به همراه داشت (The Star, 2016). به گفته کارشناسان صنعت، این کمبود به دلیل واردات کم محصولات چین و ناشی از افزایش تقاضای آهن در کشور چین می‌باشد. این کمبود موجب گشته است تا صادرکنندگان چینی به فسخ قراردادهای خود اقدام نمایند چرا که در چین، سود بیشتری به دست می‌آورند. کم شدن واردات آهن به مالزی، افزایش سریع قیمت را به همراه داشت (The Star, 2016).

افزایش قیمت مصالح، به ویژه افزایش آن تا ۵۰ درصد در کمتر از نیمی از سال می‌تواند تبلیغی برای پیمانکاران ساختمانی باشد. آنها معمولاً براساس یک قرارداد امضا شده کار می‌کنند که در آن تغییر ناگهانی قیمت پیش‌بینی شده است. در مواردی که شرایط تحت نظارت و کنترل نمی‌باشد، نه تنها پیمانکاران از کار خود می‌مانند بلکه خریداران نیز شانس برخورداری از مالکیت شخصی یک مسکن قابل‌استطاعت را از دست می‌دهند (Mansur *et al.*, 2016).

www.nosazionline.ir nosazionline.journal@gmail.com نشریه اینترنتی نوسازی

۸. خلاصه

مالزی قصد دارد تا سال ۲۰۲۰ به کشوری توسعه‌یافته تبدیل شود. جمعیت برآورد شده برای سال مذکور ۳۳/۸ میلیون نفر می‌باشد (Department of Statistics, 2018). عرضه واحدهای سکونتی تا سال ۲۰۱۷ به رقم ۵۴۲۸۴۹۳ واحد می‌رسد (NAPIC, 2017). آمار فوق نشان از آن دارد که در هر خانه شش نفر ساکن هستند. به دلیل ناامیدی در بازار مسکن قابل‌استطاعت برای اکثریت، در سال ۲۰۱۶ مسکن در مالزی برای بسیاری از خانوارها قابل‌استطاعت نبود (Cheah *et al.*, 2017). بنابراین، دولت اقدام به تهیه طرح‌های مسکن قابل‌استطاعت با هدف تأمین تسهیلات مسکن برای ساکنان مالزی نمود.

منابع

- Bakhtyar, B., Zaharim, A., Sopian, K., Saadatian, O. & Abdulateef, J. (2012). 'Affordable quality housing for urban low income earners in Malaysia', Advances in Environmental Science and Sustainability, Available at: http://www.wseas.us/elibrary/conferences/2012/Sliema/NACGURES/NACGURES-09.pdf [Accessed: 10 June 2015].
- Baqutaya, S., Ariffin, A.S. & Raji, F. (2016). 'Affordable housing policy: Issues and challenges among middle-income groups'. International Journal of Social Science and Humanity, 6(6): 433-

436.
- BSN (Bank Simpanan National). (2015). Youth housing scheme, Available at: http://www.mybsn.com.my/content.xhtml?contentId=530 [Accessed: 13 August 2015].
- Caganas Holdings. (2013). Housing the nation policies, issues and prospects, Available at: https://umexpert.um.edu.my/file/publication/00004863_94493.pdf [Accessed: 18 March 2017].
- Cheah, S.L., Stefanie, J.A. & Ho, S.W. (2017). Affordable housing: Challenges and the way forward, Available at: http://www.bnm.gov.my/files/publication/qb/2017/Q4/4Q2017_fullbook_en.pdf [Accessed: 3 April 2018].
- Chiali, K.C. & Choon, A. (2014). People’s perception of affordable housing, Available at: http://www.starproperty.my/index.php/articles/property-news/peoplesperception-ofaffordable-housing/ [Accessed: 30 January 2016].
- CIDB (Construction Industry Development Board). (2017). Projection of construction and material demand for 2018, Available at: http://www.cidb.gov.my/images/content/pdf/bisnes/Projection-ConstructionMaterial--Material-Demand-Dec-2017.pdf [Accessed: 27 March 2018].
- Demographia. (2015). 12th Annual Demographia international housing affordability survey: 2016, Available at: http://www.demographia.com/dhi2016.pdf [Accessed: 18 April 2016].
- Demographia. (2017). 14th Annual Demographia international housing affordability survey: 2018, Available at: http://www.demographia.com/dhi2018.pdf [Accessed: 13 April 2018].
- Department of Statistics Malaysia. (2018). Population clock, Available at: https://www.dosm.gov.my/v1/ [Accessed 28 May 2018].
- EPU (Economic Planning Unit). (2018). Population by state, Available at: http://www.epu.gov.my/en/economic-statistics/population-and-labourforce [Accessed: 15 May 2018].
- Hashim, Z.A. (2010). ‘House price and affordability in housing in Malaysia’. Akademika, 78: 37-46.
- Ju, S.R. & Omar, S.B. (2011). ‘Housing typology of modern Malaysia’. 1st South East Asia Housing Forum of ARCH, 6-7 October 2011, Seoul, Korea.
- Khazanah Research Institute. (2015). Making housing affordable. Khazanah Research Institute.
- KPKT (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan). (2015). Housing loan scheme for the low income group, Available at: http://www.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/14 [Accessed: 13 August 2015].
- KPKT (Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan). (2018). My home scheme, Available at: http://ehome.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/62 [Accessed: 28 March 2018].
- KWP (Kementerian Wilayah Persekutuan). (2018). Rumah Wilayah Persekutuan, Available at: https://rumawip.kwp.gov.my/ [Accessed: 28 March 2018].
- Lubell, J., Crain, R. & Cohen, R. (2007). Center for housing policy. The positive impacts of affordable housing on health, Available at: http://www.nhc.org/media/documents/Framing Issues_Health.pdf [Accessed: 31 March 2015].
- Mansur, S.A., Abdul Hamid, A.R. & Yusof, N.A. (2016). ‘Rising trend in construction cost and housing price’. Journal of Advanced Research in Business and Management Studies, 3(1): 94-104.
- Nadhirah, A. (2015). Housing policy and housing program in Malaysia, Available at: https://www.academia.edu/12498641/Housing_Policy_and_Housing_Program_In_Malaysia[Accessed: 27 October 2016].
- NAPIC (National Property Information Centre). (2015). The Malaysian house price index 2015, Available at: http://napic.jpph.gov.my/ [Accessed: 7 July 2016].
- NAPIC (National Property Information Centre). (2017). The Malaysian house price index 2017, Available at: http://napic.jpph.gov.my/ [Accessed: 5 February 2018].

- National Housing Department. (2011). National housing policy, Available at: http://rehdainstitute.com/wp-content/uploads/2016/03/nhp.pdf [Accessed: 23 July 2015].
- Olanrewaju, A. & Tan, C.W. (2017). 'An exploration of determinants of affordable housing choice'. International Journal of Housing Markets and Analysis, 10(5): 703-723.
- Olanrewaju, A. *et al.* (2016). 'Analysis of economic determinants of affordable housing prices', in Lau, H.H., Tang, F.E., Ng, C.K. & Singh, A. (eds.), Integrated Solutions for Infrastructure Development.
- PMM (Perumahan Mampu Milik). (2014). Penang affordable housing scheme, Available at: http://pmm.gov.my/ [Accessed: 12 May 2016].
- PR1MA (Perbadanan PR1MA Malaysia). (2017). PR1MA scheme, Available at: https://www.pr1ma.my/about.php?lang=en [Accessed: 2 November 2017].
- Property Insight. (2018). Rumah Selangorku, Available at: http://propertyinsight.com.my/featured-articles/rumah-selangorku/ [Accessed: 28 March 2018].
- Propsocial. (2018). "Rumah Selangorku" homes: Not just a roof over your head, Available at: https://www.propsocial.my/topic/904/rumah-selangorku-homes-notjust-a-roof-over-your-head-posted-by-propsocial-editor [Accessed: 28 March 2018].
- Sime Darby Property. (2018). Rumah Selangorku, Available at: https://www.simedarbyproperty.com/inspirasiku/rumah-selangorku [Accessed: 28 March 2018].
- SPRN (Sistem Pengurusan Perumahan Negara). (2018). Skim pembiayaan deposit rumah pertama (MyDeposit), Available at: https://sprn.kpkt.gov.my/info/mydeposit [Accessed: 28 March 2018].
- SRP (Skim Rumah Pertamaku). (2013). My first home scheme, Available at: http://www.srp.com.my/en/about.html [Accessed: 22 September 2015].
- The Edge Markets. (2014). Malaysian builders warn of construction material shortage, Available at: http://www.theedgemarkets.com/article/malaysianbuilders-warn-construction-material-shortage [Accessed: 4 November 2017].
- The Star. (2016). Sudden shortage of steel, Available at: https://www.thestar.com.my/business/business-news/2016/04/23/suddenshortage-of-steel/ [Accessed: 25 June 2017].
- The Star. (2017). Affordable housing – All about the supply, Available at: https://www.thestar.com.my/business/business-news/2017/07/29/affordablehousing-all-about-the-supply/ [Accessed: 4 November 2017].
- The Sun Daily. (2016). Property – One house per household, Available at: http://www.thesundaily.my/node/401226 [Accessed: 15 October 2016].
- The Sun Daily. (2017). Malaysian company to export sand to India, Available at: http://www.thesundaily.my/news/2017/08/08/malaysian-company-export-sandindia [Accessed: 31 August 2017].
- Zainon, N., Mohd-Rahim, F.A., Sulaiman, S., Abd-Karim, S.B. & Hamzah, A. (2017). 'Factors affecting the demand of affordable housing among the middle-income groups in Klang Valley Malaysia'. Journal of Design and Built Environment, Special Issue 2017: 1-10.

گزارش

اقدامات انجام‌شده در راستای طرح تأمین مسکن قابل استطاعت
برای گروه‌های کم‌درآمدشهرداری تهران

مسابقه بین‌المللی
ایده‌هایی برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری

سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

اقدامات انجام‌شده در راستای طرح تأمین مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمدشهرداری تهران

تهیه‌کننده: مریم احمدی

شماره گزارش: ۰۵۵۰۷

گزارش پیش‌رو، تکمیل گزارش ۰۵۴۰۲ با عنوان «آیین‌نامه اجرایی بند چ ماده ۸۰ قانون برنامه ششم توسعه کشور برای تأمین نیاز اقشار آسیب‌پذیر و گروه‌های هدف سازمان‌های حمایتی به مسکن و رفع فقر سکونتی» و منعکس‌کننده خلاصه‌ای از فعالیت‌هایی است که در این راستا توسط شهرداری تهران صورت گرفته است.

تعالی هر جامعه در گرو رفع نیازهای اولیه افراد آن جامعه می باشد. چنانچه هر فرد در زندگی خود از مسکن مناسب برخوردار باشد، در کنار یک ساختار تأمین اجتماعی کارآمد، فراگیر، امنیت کافی و جامعه قانون‌مدار احساس آرامش خواهد نمود. در تمامی جوامع تنوع درآمد در بین افراد جامعه اجتناب ناپذیر است و طبیعتاً افراد با درآمد مناسب قادر به تأمین نیازهای مختلف خود می باشند، لیکن اقشار کم‌درآمد بدون حمایت دولت و نهادهای دخیل قادر به رفع نیازهای اساسی خود از جمله تأمین مسکن، نخواهند بود. از این رو برنامه‌ریزی برای حمایت از این گروه پیش نیاز برقراری عدالت اجتماعی و در عین حال لازمه شکل گیری یک جامعه مترقی و متوازن است.

شهرداری تهران طرح تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد را در راستای برنامه‌های ملی حمایت از تولید و عرضه مسکن، سیاست‌ها و برنامه ملی نظام در حوزه مسکن، بند چ ماده ۸۰ برنامه ششم توسعه کشور، ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷)، بند ج قانون ساماندهی مشارکت‌های اجتماعی در احیای بافت‌های فرسوده در شهر تهران (مصوب سال ۱۳۸۶ شورای اسلامی شهر تهران)، بند الف فصل دوم آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و بند الف ماده ۳ آیین نامه یاد شده ، بند ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری، بند ۸ ماده ۴۱ برنامه پنجساله سوم توسعه شهر تهران، با هدف تأمین مسکن قابل استطاعت به ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد در دستور کار خود قرار داده است و تاکنون اقدامات زیر را جهت اجرای طرح یاد شده انجام داده است:

- تدوین «برنامه تأمین مسکن قابل استطاعت برای گروه های کم‌درآمد»، که پس از کسب تأییدهای لازم در مجموعه مدیریت شهری، از سوی شهردار محترم تهران برای وزیر محترم کشور ارسال شده است و برنامه فوق‌الذکر پس از برگزاری نشست های تخصصی با معاونین شهرسازی و معماری کلانشهرها، معاون عمران، توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور و مدیران کل آن مجموعه، نهایی و به منظور سیر مراحل تصویب و ابلاغ در اختیارآن مجموعه قرارگرفت که با پیگیری صورت گرفته برنامه مذکور جهت طرح در هیئت دولت، از سوی وزیر محترم کشور برای معاون

اول محترم رئیس‌جمهور ارسال و در نهایت جهت بررسی و اعلام نظر به کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط‌زیست دفتر هیئت محترم دولت ارجاع شده است.

- در ادامه و به موازات پیگیری از وزارت کشور، برنامه نهایی به منظور سیر مراحل تصویب و ابلاغ در اختیار معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته که با همکاری دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در تاریخ ۹۹/۰۴/۲۳، برنامه پیشنهادی در قالب ماده واحده «تأمین مسکن قابل استطاعت برای خانوارهای کم‌درآمد» برای انعکاس در مصوبات قانونی مربوط به برنامه های ملی تأمین مسکن به اداره کل مزبور ارسال و در حال پیگیری است.

امید است با اقدامات در حال پیگیری در مجموعه مدیریت شهری گامی مؤثر در جهت تأمین یکی از نیازهای اساسی خانوارهای کم‌درآمد برداشته شود.

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی nosazionline.journal@gmail.com www.nosazionline.ir

سازمان نوسازی شهر تهران

نـوسازی

سال یازدهـم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

مسابقه بین‌المللی
ایده‌هایی برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری

تهیه‌کنندگان: مریم احمدی، محمود پورسراجیان

شماره گزارش: ۰۵۵۰۸

کارخانه سیمان ری، به عنوان اولین کارخانه سیمان ایران، از مهترین آثار میراث صنعتی در شهر تهران است. ساخت بناها و سازه‌های این مجموعه از سال ۱۳۱۱ آغاز شده و تا سال ۱۳۶۰ طی چهار مرحله مختلف توسعه یافته است. واحدهای کارخانه سیمان ری تا اواخر سال ۱۳۶۲ فعال بودند؛ تا این‌که در اسفند سال ۱۳۶۲ به دنبال گسترش شهر تهران و شرایط تولید قدیمی همراه با انتشار آلودگی، تولید واحدهای کارخانه متوقف و در نهایت، در سال ۱۳۶۳ این مجموعه تعطیل شد. کارخانه سیمان ری در شمال‌شرقی شهر ری و منطقه ۲۰ شهرداری تهران، در زمینی به وسعت حدوداً ۹ هکتار قرار دارد.

تاریخ، وسعت و عظمت کارخانه، بناها و فضاهای متعدد و متنوع، تجهیزات صنعتی جالب توجه و قرارگیری در جوار آثار شاخص تاریخی و طبیعی در کهن‌ترین محدوده استان تهران، از جمله دلایلی است که سبب شده تا این مجموعه ظرفیت‌های بالایی برای نقش‌پذیری در سطح شهری و حتی ملی را دارا باشد. در همین راستا، هیأت وزیران در جلسه‌ای در سال ۱۳۹۷ طی مصوبه‌ای حق استفاده از کارخانه سیمان ری را با هدف مرمت، بازسازی و تبدیل آن به «موزه صنعت سیمان و مجموعه گردشگری با کاربری‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی» برای مدت ۳۰ سال به شهرداری تهران واگذار کرد. بر این اساس شهرداری تهران در سال ۱۳۹۸ مرمت و بازآفرینی این مجموعه را به سازمان نوسازی شهر تهران سپرد و این سازمان تدوین ایده‌هایی برگزیده برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه را در قالب برگزاری مسابقه‌ای بین المللی دنبال نمود. برنامه‌ریزی مسابقه در سازمان نوسازی شهر تهران از زمستان ۱۳۹۸ آغاز و در نهایت فراخوان آن در اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ به صورت عمومی و در رسانه‌های داخلی و بین‌المللی انجام گرفت.

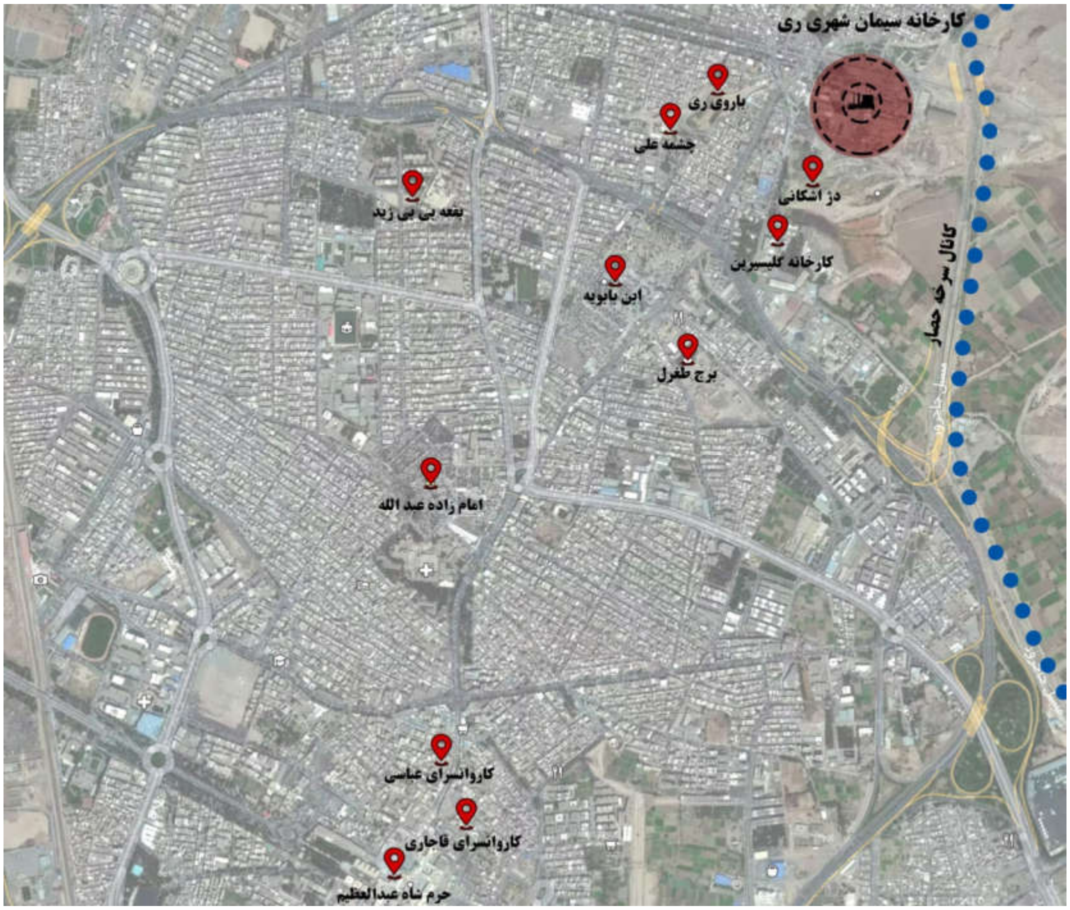
شکل ۱. کارخانه سیمان ری

۱. کارخانه سیمان ری، میراث صنعتی شهر ری

در دوران توسعه صنعتی ایران، شهر تهران به سبب پایتخت‌بودن، مرکز سیاسی، اقتصادی و فرهنگی ایران بوده است. از این‌رو، تعداد قابل‌توجهی از کارخانه‌های تاریخی و مصادیق میراث معماری صنعتی در شهر تهران واقع شده‌اند. بر اساس پژوهشی با عنوان «طرح جامع حفاظت از میراث صنعتی شهر تهران» که توسط معاونت پژوهشی دانشگاه تهران و با حمایت مالی سازمان زیباسازی شهر تهران انجام شده است؛ تعداد ۳۷۳ اثر میراث صنعتی در شهر تهران شناسایی شده است که از این تعداد ۲۵ مورد آن در شهر ری قرار دارد. در حال حاضر، بیشتر این آثار فاقد کاربری می‌باشند و یا تبدیل به انبار شده‌اند. در این میان، کارخانه سیمان ری را می‌توان مهم‌ترین اثر در میان آثار میراث صنعتی این منطقه دانست.

شکل ۲. نقشه پراکندگی آثار میراث صنعتی در شهر ری (معاونت پژوهشی دانشگاه تهران، ۱۳۹۸)

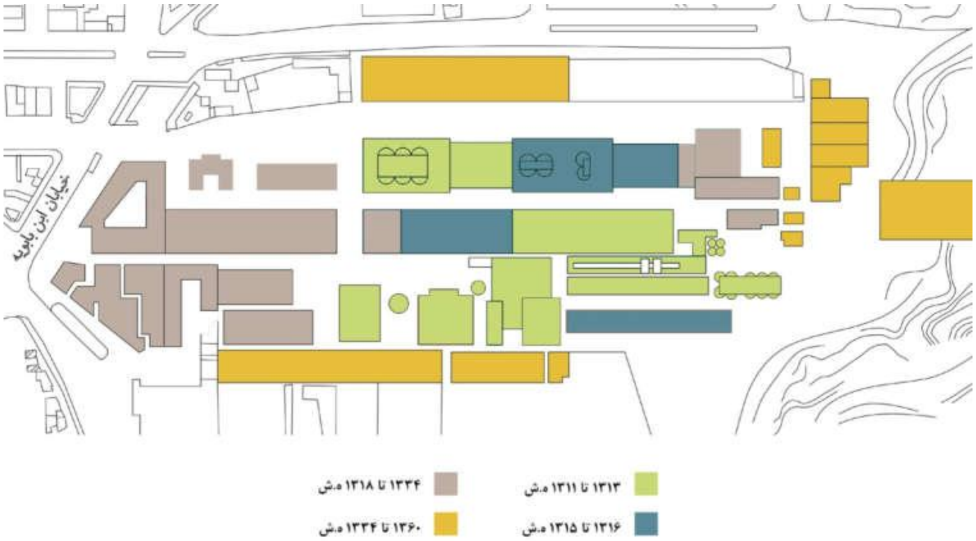
قرارگیری کارخانه سیمان در بافت تاریخی شهر ری، سبب شده است تا موقعیت سایت کارخانه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار باشد. جبهه جنوبی این مکان مشرف به تپه باستانی دژ رشکان و برج تاریخی طغرل است. در جبهه جنوب‌غربی کارخانه، باروی تاریخی شهرری، چشمه علی و گورستان تاریخی ابن‌بابویه و بقعه بی‌بی زید واقع شده است. همچنین قرارگیری حرم شاه عبدالعظیم (ع) و کاروانسراهای عباسی و قاجاری در جنوب این سایت، موقعیت ویژه‌ای برای گردشگران و خدمات گردشگری ایجاد می‌کند.



شکل ۳. بناهای ارزشمند نسبت به سایت کارخانه سیمان ری (خانی، ۱۳۹۵)

۲. مراحل ساخت مجموعه کارخانه سیمان ری

ساختمان‌های کارخانه سیمان شهر ری در چهار مرحله و از سال ۱۳۱۱ تا ۱۳۶۰ ساخته شده است. از سال ۱۳۱۱ تا ۱۳۱۳ هسته اصلی و اولیه کارخانه سیمان از جمله سیلوها، ساختمان آسیاب و بخشی از کلینکر و موتورخانه و دیزل ژنراتور ساخته و تجهیز شده است. با توجه به اهمیت این محصول پایه‌ای جهت صنایع دیگر و درک اعجاز سیمان برای نوسازی و عمران و آبادانی کشور توسط مردم و به دلیل تقاضای بالای سیمان و کافی‌نبودن میزان تولید کارخانه فوق جهت رفع نیاز داخلی، این واحد صنعتی در سال ۱۳۱۵ شروع و در ششم اردیبهشت ۱۳۱۶ به بهره‌برداری رسید و افتتاح شد. با گسترش فراگیر کارهای عمرانی در کشور، احداث واحد سوم کارخانه لازم شد و نهایتاً سومین خط تولید خریداری شد، کارها و اقدامات ساختمانی مربوط به خط سوم در سال ۱۳۱۷ آغاز شد. در فاصله سال‌های ۱۳۱۸ تا ۱۳۲۰ بیش از ۷۵٪ کارهای ساختمانی این خط انجام شده بود؛ تا اینکه به دلیل جنگ جهانی دوم ساخت‌وساز این مجموعه متوقف شد و سرانجام در نیمه دوم سال ۱۳۳۴ بهره‌برداری از آن آغاز شد. از سال ۱۳۳۴ تا ۱۳۶۰ ساختمان‌های دیگری به مجموعه اضافه شدند. واحدهای مجموعه کارخانه سیمان ری تا اواخر سال ۱۳۶۲ فعال بودند، تا اینکه در اسفند سال ۱۳۶۲ به‌دنبال توسعه شهر تهران و شرایط تولید قدیمی که با انتشار آلودگی همراه بود، تولید واحدهای این کارخانه متوقف شد.



شکل ٤. مراحل توسعه فیزیکی کارخانه سیمان ری (خانی، ۱۳۹۵)

شکل ۵. عکس هوایی سایت کارخانه سیمان ری؛

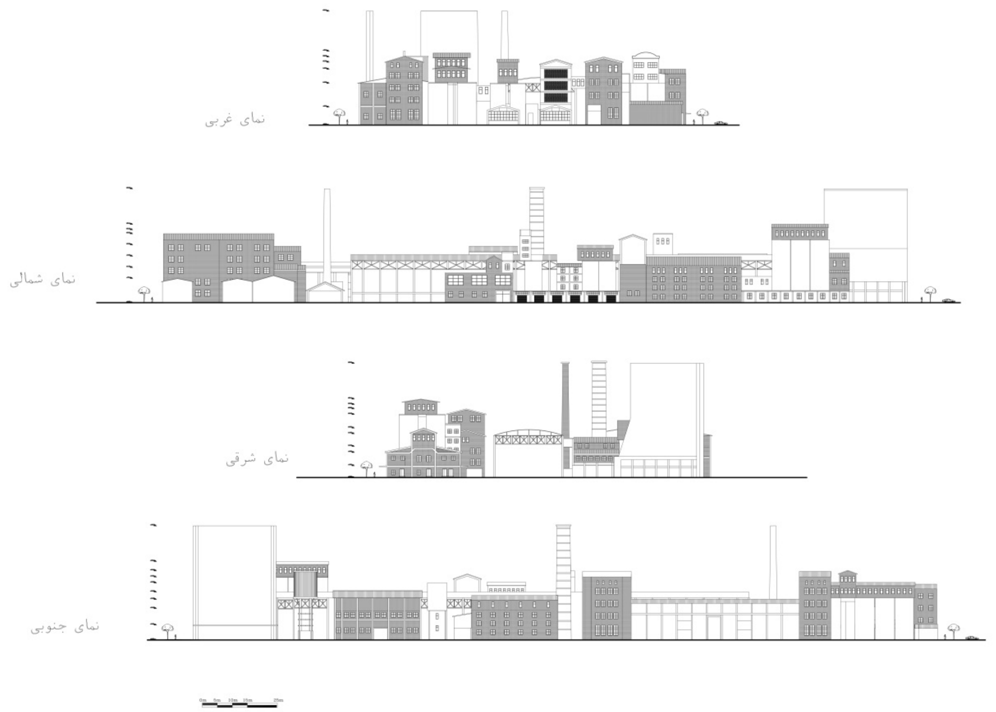
راست: سال ۱۳۳۵ (آرشیو سازمان نقشه‌برداری کشور)؛ چپ: سال ۱۳۹۸ (Google earth)

۳. ویژگی‌های معماری کارخانه سیمان ری

کارخانه سیمان شهرری مجموعه‌ای است با ویژگی‌های خاص و ارزشمند که به‌واسطه وسعت و ارزش‌های بی‌بدیل آن، دارای اهمیت ملی می‌باشد. در این مجموعه هر بنا به صورت مستقل و با توجه به عملکردش شکل گرفته است. ساخت این مجموعه طبق نظریه فرم تابع عملکرد بوده و از حجم‌های خالص در طراحی آن استفاده شده است. فرم ساختمان‌ها متأثر از فرایند تولید صنعتی می‌باشد. در این مجموعه حجم‌های بتنی عظیم با فرم‌های خالص هندسی از قبیل استوانه و مکعب‌مستطیل، به چشم می‌خورد. ساختار بتنی ابنیه از نظر کیفیت و اجرا درخور تحسین می‌باشند. کارخانه مجموعه‌ای از سازه‌ها و ساختمان‌هایی است که با نظمی کاربردی و فارغ از هرگونه انتظام فرمال کنار یکدیگر قرارگرفته‌اند. سازه و بدنه اصلی این مجموعه در راستای عملکرد و تکنیک فرایند تولید سیمان ایجاد شده است که این مورد در فرایند عملکردی مجموعه نیز نقش به‌سزایی دارد. مصالح غالب کارخانه بتن آرمه و آجر است. نحوه استقرار مجموعه در کنار معدن (در ضلع شرقی کارخانه) و در مسیر خط تولید از شرق به غرب است و سه خط تولید کارخانه همین روند را در شکل‌گیری فضاها پی گرفته‌اند.

شکل ٦. فضاهایی از کارخانه سیمان ری (خانی، ۱۳۹۵)

شکل ۷. فضاها و سطح اشغال آنها در سایت کارخانه سیمان ری (خانی، ۱۳۹۵)



شکل ۸. نماهای کارخانه سیمان ری (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۹)

٤. روند مسابقه بین‌المللی ایده‌هایی برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری

برنامه‌ریزی مسابقه در سازمان نوسازی شهر تهران از زمستان ۱۳۹۸ آغاز و در نهایت فراخوان آن در اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ به صورت عمومی و در رسانه‌های داخلی و بین‌المللی انجام گرفت و در مرحله اول در حدود ۲۵۰ گروه یا شرکت، برای ورود به مسابقه ثبت نام کردند. پس از بررسی تمامی اسناد و مدارک افراد و گروه‌ها، در مجموع ۹۲ گروه واجد شرایط برای شرکت در مسابقه انتخاب شده و اسناد مسابقه در اختیار ایشان قرار گرفت. با هدف درک بهتر فضاهای کارخانه سیمان ری در تاریخ‌های ۲۳ تا ۲۵ تیرماه با رعایت پروتکل‌های بهداشتی بازدیدی از محل کارخانه برنامه‌ریزی شد. همچنین برای شرکت‌کنندگان خارج از کشور که به دلیل شرایط بهداشتی کنونی امکان سفر و بازدید برایشان مهیا نبود ویدئویی از فضاهای مختلف کارخانه تهیه و ارسال شد.

در نهایت در روز چهارشنبه ۲۹ مرداد ۱۳۹۹ که از پیش به عنوان تاریخ دریافت آثار و مستندات مسابقه اعلام شده بود، آثار شرکت‌کنندگان در محل باغ موزه قصر دریافت شد. از بین ۵۰ اثر نهایی، تعداد ۳۷ گروه به صورت تیم‌های حقیقی و ۱۳ گروه در قالب شرکت آثار خود را ارائه کردند. همچنین از این تعداد ۷ گروه ایرانی–خارجی با شرکت‌کنندگانی از کشورهای آمریکا، آلمان، ایتالیا، هلند و کره جنوبی حضور داشتند. جلسات داوری از روزهای شنبه تا سه‌شنبه ۱ تا ۴ شهریورماه در محل باغ موزه قصر برگزار شد.

شکل ۹. جلسه داوری مسابقه بین‌المللی ایده‌هایی برای انطباق کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری

آثار رسیده بر اساس معیارهایی چون:

- توجه به کلیه الزامات حفاظتی شامل ارزش‌های ملموس و ناملموس اثر، اصالت و یکپارچگی در طرح پیشنهادی؛
- توجه به جنبه‌های خلاقیت، جذابیت و انعطاف‌پذیری به منظور مواجهه خلاقانه با تحولات آینده؛
- توجه به بهره‌گیری از شیوه‌ها و تکنولوژی‌های نوین در طرح پیشنهادی؛
- توجه به یکپارچگی و پیوستگی درونی کاربری‌ها و فعالیت‌های پیشنهادی برای مجموعه کارخانه سیمان ری؛

- توجه به نمایش جنبه‌های تاریخی، اجتماعی، تکنولوژیکی و خاطرات و رویدادهای گذشته؛
- توجه به ارائه مفاهیم، پیشینه صنعتی و روندهای توسعه اثر در طرح پیشنهادی؛
- توجه به الزامات شهرسازی، همپیوندی و یکپارچگی مجموعه کارخانه سیمان ری با بافت پیرامونی آن و منطقه باستانی ری؛
- توجه به ارتباطات و ویژگی‌های طبیعی و محیطی بستر قرارگیری کارخانه سیمان ری در طرح پیشنهادی با بیان متناسب در طراحی؛
- توجه به جایگاه پروژه در منظومهٔ مراکز فرهنگی و گردشگری منطقه و کلانشهر تهران؛
- توجه به پیامدهای احتمالی اجرای طرح پیشنهادی در اقتصاد شهری؛
- توجه به نیازهای فرهنگی و فراغت شهروندان و توجه به اثرات و پیامدهای اجتماعی ناشی از اجرای طرح پیشنهادی؛
- تهیه طرح توجیه فنی-اقتصادی (امکان‌سنجی) و مدل‌های تأمین مالی پروژه، همراه با ارائه راهبردها و راهکارهای تحقق‌پذیری آن؛
- تهیه برنامه راهبردی (Strategic Plan) به همراه ارائه اصول، راهبردها، سیاست‌ها و راهکارهای متناسب در حوزه‌های مختلف کالبدی- سازمان فضایی، فرهنگی- اجتماعی، عملکردی، اقتصادی، مدیریتی، دسترسی، سیما و منظر؛

مورد داوری و قضاوت قرار گرفتند و سرانجام در تاریخ ۵ شهریور تیم‌های برگزیده اول تا سوم مسابقه به شرح زیر اعلام شدند:

- رتبه اول مسابقه: گروه حقیقی با سرگروهی آقای حمید ناصرخاکی
- رتبه دوم مسابقه: گروه حقوقی با عنوان شرکت مهندسان مشاور ستاوندساز
- رتبه سوم مسابقه: گروه حقیقی با سرگروهی آقای نوید فلاحت

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی nosazionline.journal@gmail.com www.nosazionline.ir

منابع

- آرشیو سازمان نقشه‌برداری کشور.
- خانی، شانلی (۱۳۹۵). حفاظت میراث صنعتی ارزش‌مبنا؛ نمونه موردی: کارخانه سیمان شهر ری. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد مرمت و احیاء بناهای تاریخی. دانشگاه تهران.
- سازمان نوسازی شهر تهران. (۱۳۹۹). دفترچه راهنمای مسابقه بین‌المللی ایده‌هایی برای طرح تغییر کاربری و بازآفرینی کارخانه سیمان ری.
- معاونت پژوهشی دانشگاه تهران. (۱۳۹۸). طرح جامع حفاظت از میراث صنعتی شهر تهران، کارفرما: سازمان زیباسازی شهر تهران.

چالش

هماهنگی بین نهادی

در فرایند اجرای مصوبات ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران

عدم توجه به ابنیه واجد ارزش

و عدم حمایت از ابنیه و بافت‌های ثبت‌شده در لیست آثار ملی

سازمان نوسازی شهر تهران
نوسازی
سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

چالش
هماهنگی بین نهادی
در فرایند اجرای مصوبات ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران

تهیه‌کننده: مهران بریوه
دبیرخانه ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران

بعد چالش (اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، مالی و ...)
مدیریتی
سطح چالش (برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا)
برنامه‌ریزی و اجرا

شماره چالش: ۰۵۵۰۹

❖ بیان چالش

بافت های فرسوده به مثابه گنج های پنهانی هستند که نبض تحرک بخشی به بازار مسکن و به دنبال آن اقتصاد کشور را در دست دارند و توجه به احیای این بافت ها یک نوع سرمایه گذاری کلان در توسعه شهری و از ضروریات است. نوسازی این گونه بافت ها به دلیل اینکه هم هویت شهری محسوب می شوند و هم وضعیت نابسامان امروزی آنها محلی برای آسیب های اجتماعی است، به عنوان یک ضرورت شناخته می شود. باتوجه به این مهم جلساتی در راستای تامین امکانات زیربنایی و روبنایی در سطح محلات دارای بافت فرسوده برگزار گردیده است و مصوباتی در جهت فراهم آوری این امکانات اخذ شده است که اجرای این مصوبات نیازمند مدیریت همکارانه است.

❖ اقدامات صورت‌گرفته جهت رفع چالش

به‌منظور حل این مسئله، ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران به‌عنوان حلقه اتصال و هماهنگ‌کننده برنامه‌ها در سطح محلات دارای بافت فرسوده، روند اجرای مصوبات در سطح محلات را توسط دستگاه‌های ذی‌مدخل هماهنگی و ساماندهی می‌نماید و همچنین گزارشات اقدامات انجام‌گرفته را جهت جمع‌بندی و ارائه گزارش کلی دریافت و یکپارچه‌سازی می‌کند.

❖ راهکارهای پیشنهادی

مهم‌ترین راهکارهایی که می‌توان جهت حل چالش‌های ذکرشده، ارائه نمود عبارتند از:

- ✓ نظارت بر میزان تحقق مصوبات ستاد بازآفرینی در سطوح مختلف ملی و منطقه ای
- ✓ هماهنگی و مدیریت روند اجرای برنامه های ستاد بازآفرینی توسط یک نهاد واحد
- ✓ تامین اعتبار و بودجه مختص برنامه های ستاد بازآفرینی در محلات دارای بافت فرسوده در سطح ملی و منطقه ای

❖ راهکارهای پیشنهادی شما

فرهیخته گرامی

خواهشمند است راهکارهای پیشنهادی خود را به ایمیل نشریه به آدرس nosazionline.journal@gmail.com با موضوع «راهکار چالش شماره ۰۵۵۰۹» ارسال نمایید.

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوسازی nosazionline.journal@gmail.com www.nosazionline.ir

سازمان نوسازی شهر تهران

نوسازی

سال یازدهم
شماره ۵۵
شهریور ۱۳۹۹

چالش
عدم توجه به ابنیه واجد ارزش
و عدم حمایت از ابنیه و بافت‌های ثبت‌شده در لیست آثار ملی

تهیه‌کننده: مریم اصغری‌نیا

دبیرخانه ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران

بعد چالش (اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، مالی و ...)
مالی، حقوقی
سطح چالش (برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا)
برنامه‌ریزی

شماره چالش: ۰۵۵۱۰

❖ بیان چالش

بافت تاریخی شهر تهران دارای ابنیه واجد ارزش بسیاری می‌باشد که حفاظت و بهره‌برداری از آن بر عهده اداره کل میراث فرهنگی است. همچنین ابنیه بسیاری در شهر تهران در لیست آثار ملی به ثبت رسیده است و دارای حریم ساخت‌وساز می‌باشد. این موضوع باعث بی‌دفاع شدن این محدوده‌ها شده است. برخلاف اینکه انتظار می‌رفت با تبدیل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به یکی از وزارتخانه‌های کشور رویداد جدیدی در شهر تهران رقم بخورد، اما پس از آن نیز کمبود اعتبار و نیروی متخصص از جمله مواردی است که مجدداً از طرف اداره کل مربوطه اعلام می‌گردد.

❖ اقدامات صورت‌گرفته جهت رفع چالش

مذاکرات و جلسات متعددی برگزار گردید و سعی شد در برخی موارد، دفاتر توسعه محله‌ای به‌عنوان تسهیل‌گر و در مواردی به‌عنوان مشاور، اداره کل را همراهی کنند. با این حال، هزینه مرمت و بازسازی بسیار بالا می‌باشد و نیازمند سیاست‌گذاری حمایتی جدید است.

❖ راهکار

اعتبارات مورد نیاز جهت مرمت و مقاوم‌سازی ابنیه تاریخی از طرف وزارت میراث فرهنگی پیش‌بینی و در قالب بسته تشویقی ارائه گردد.

❖ راهکارهای پیشنهادی شما

فرهیخته گرامی

خواهشمند است راهکارهای پیشنهادی خود را به ایمیل نشریه به آدرس nosazionline.journal@gmail.com با موضوع «راهکار چالش شماره ۰۵۵۱۰» ارسال نمایید.

سازمان نوسازی شهر تهران
نشریه اینترنتی نوســازی nosazionline.journal@gmail.com www.nosazionline.ir

NOSAZI

Vol. 11
No.55
September 2020
111-130

Affordable House Schemes in Malaysia*

By: Lim Xin Ying
Translated by: Raheleh Bahrani

Aticle: 05506

Abstract
The provision of adequate and affordable housing is a concern for governments globally. The Malaysian government has introduced various schemes, policies and regulations to assist the supply and demand of affordable housing in Malaysia. The pricing of a house had greatly influence many factors such as developers' profit margins and revenue. Affordable housing should be reasonably priced for the middle-class society, but the current "affordable housing" is unaffordable to the most. Therefore, this research aims to develop a framework to deliver affordable housing. To achieve the research aim, the research objectives have been set to analyse the factors causing the Malaysian housing prices to increase, to analyse the extent of availability of construction materials and to analyse the factors determining the demand for affordable housing.

* Retrieved from "Ying, Lim Xin (2019). Strategies for affordable housing delivery. dissertation submitted to the Department of Construction Management, Faculty of Engineering and Green Technology, Universiti Tunku Abdul Rahman, In partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Engineering Science. pp. 15-53."

NOSAZI

Vol. 11
No.55
September 2020
95-110

Optimising the Naya Pakistan Housing Policy Opportunity*

By: Ibrahim Khalil, Umar Nadeem
Translated by: Ayda Kianfar

Aticle: 05505

Abstract

This working paper aims to analyze the policy direction for one of the foremost priority areas of the government - housing. The flagship Naya Pakistan Housing Programme has been conceived to make available five million housing units primarily for low-income groups over the next five years. Policy and institutional design to deliver on this rather aggressive and ambitious agenda will require a middle-out approach. Local past failures and international success stories have much to offer to inform robust policy and administration in this vertical. This paper presents an analysis of the housing market at present. It then highlights two major pitfalls that must be avoided: low-rise urban expansion and fizzling out of the envisaged housing finance uptake. Finally, calibrations to the policy focus that can prove critical in achieving intended outcomes are discussed - these are urban planning reforms for high-rise housing, affordable housing obligations and a tailored financing framework for middle-income groups.

* Khalil, I. & Nadeem, U. (2019). Optimising the Naya Pakistan Housing Policy Opportunity. Tabadlab Occasional Working Paper 1. https://www.tabadlab.com/publications/working-paper/optimising-the-naya-pakistan-housing-policy-opportunity

NOSAZI

Vol. 11
No.55
September 2020
71-92

Critical success factors in public-private partnerships (PPPs) on affordable housing schemes delivery in Tanzania A qualitative study*

By: Neema Kavishe, Nicholas Chileshe
Translated by: Mahmoud Poursarrajian

Aticle: 05504

Abstract

Purpose – The purpose of this paper is to identify the critical success factors (CSFs) and key areas for improvement for public–private partnerships (PPP) in affordable housing schemes (AHS) projects, using Tanzania as a case study.

Design/methodology/approach – Semi-structured interviews were conducted with 10 public and private sector practitioners in Tanzania. The collected data and the interview transcripts were analysed using the standard qualitative analysis technique of content analysis.

Findings – The findings show the six most important CSFs as: a dedicated team of professionals to oversee the PPP projects, official and unofficial site visits and inspection, government support and guarantees, undertaking checks and balance from the design stage to construction stage, scrutiny of PPP project proposal and trust and integrity. The mapping of the CSFs across the PPP project lifecycle highlighted a higher incidence across the following phases: building (n = 11), preparation (n = 10) and operational (n = 9).

Practical implications – The identification of these CSFs would support PPP practitioners in successfully implementing PPP in AHS; besides, there is potential for their inclusion in the future development of the affordable housing PPP conceptual framework. Therefore, based on the identified CSFs, both the government and policy makers could use the findings as the basis for re-examining the existing PPP policy and regulations and reflecting on the existing situation with a view to improving the delivery of future PPP projects.

Originality/value – This paper provides the first empirical study by applying direct content analysis to identify and understand the CSFs and key areas for improvement for PPPs in AHS within the Tanzanian housing sector. This is rather an under researched subject around CSFs for PPPs from developing countries such as Tanzania.

Keywords: Tanzania, Critical success factors, PPP, Affordable housing schemes, Public and private sectors, Public–private partnership.

* Kavishe, N. & Chileshe, N. (2019). Critical success factors in public-private partnerships (PPPs) on affordable housing schemes delivery in Tanzania: A qualitative study. *Journal of Facilities Management*, 17(2): 188-207.

NOSAZI

Vol. 11
No.55
September 2020
53-70

Innovative Arrangements between Public and Private Actors in Affordable Housing Provision: Examples from Austria, England and Italy*

By: Gerard van Bortel, Vincent Gruis
Translated by: Reza Asadi

Aticle: 05503

Abstract
Affordable housing is increasingly developed, financed and managed by a mix of state, third-sector, market and community actors. This has led to the emergence of various hybrid governance and finance arrangements. This development can be seen as part of a general long-term neoliberal trend in government policies, and social, cultural and economic developments. It is therefore likely that the hybridity and variety of governance and finance of affordable housing will continue to grow. This article discusses innovative hybrid arrangements from Austria, England and Italy, in which governments, private and non-profit actors collaborate to increase the supply of affordable housing. These cases illustrate how the provision of affordable housing in a neoliberal context can benefit from the involvement of market actors and communities. Nevertheless, they also show that governments continue to play a crucial role in initiating and facilitating these arrangements.
Keywords: affordable housing, governance, co-production, non-for-profit housing, finance models, innovations.

* van Bortel, G. & Gruis, V. (2019). Innovative arrangements between public and private actors in affordable housing provision: examples from Austria, England and Italy. *Urban Sci*, 3(52); doi:10.3390/urbansci3020052

NOSAZI

Vol. 11
No.55
September 2020
33-52

Reframing social mix in affordable housing initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the gap between discourses and practices?*

By: Igor Costarelli, Reinout Kleinhans, Silvia Mugnano
Translated by: Mahammad Rashtiani

Aticle: 05502

Abstract
European countries are facing rising demand for affordable housing by a widespread and differentiated audience. Both in Italy and in the Netherlands policy-makers and practitioners address this emerging need by implementing new social housing projects targeting diverse social groups – such as students, young households, welfare dependents, and refugees – which results in a fine-grained social mix. This paper discusses the development of these initiatives within wider trends in housing policies and in relation to the domestic debate on social mix in the two countries. Drawing on Magic Mix and Housing Sociale projects as case studies, respectively in the Netherlands and in Italy, we aim to explore and unfold the contemporary meanings and the practices attached to the idea of social mix. In so doing, this paper paves the way for a new conceptualization of social mix in the current post-crisis and hyper-diversified European scenario. We discuss traces of continuity and discontinuity between these forms of social mix and the mainstream idea of tenure mix, which has been a cornerstone of area-based urban renewal policy in many European countries. This paper contributes to the existing literature by offering insights into new practices of social mix in housing sphere.
Keywords: social mix, Housing Sociale, Magic Mix, Italy, The Netherlands.

* Costarelli, I., Kleinhans, R. & Mugnano, S. (2019). Reframing social mix in affordable housing initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the gap between discourses and practices? *Cities*, 90: 131-140.

non-economic factors like security (safety), housing location and building type. The study presents an interesting topic, usually unexplored in the field of decisions and public policy. It argues that at present, the housing affordability concerns and affordable housing choice determinants in the study area cannot be restrictedly defined in economic terms. Our findings build on previous studies and reiterate the need to consider a broader view towards affordable housing problem. It offers salient information to stakeholders and real estate companies, which could aid sustainable development/delivery of housing projects that are affordable.

Keywords: Nigeria, housing policy, affordable housing, housing choice, sustainable housing development.

NOSAZI

Vol. 11
No.55
September 2020
1-31

Exploring the Severity of Factors Influencing Sustainable Affordable Housing Choice: Evidence from Abuja, Nigeria*

By: Ikenna Stephen Ezennia, Sebnem Onal Hoskara
Translated by: Sanaz Fanaee

Aticle: 05501

Abstract

It is a shared global experience that a house which is already expensive will become even more costly. This experience is partly because housing supply has always failed to satisfy demand. In many developing countries, the issues of affordable housing supply center on shortage and poor distribution. Recent studies on this subject reveal that distribution-related problems can be addressed through choice reconciliations. Therefore, understanding how housing affordability problems affect housing choice enables a broader interpretation of the issue. Thus, critical in housing policy making and implementation, as well as towards sustainable development/delivery of affordable housing programs. In Nigeria, housing choice has never been investigated, neither has it been studied within the framework of sustainability. It is not a common strategy to incorporate sustainability into the concept of affordable housing choice. However, integrating sustainability into the concept of affordable housing choice allows for the introduction of wide-ranging and broader criteria such as environmental and social factors, which are routinely neglected in housing choice literature. Therefore, this study aims at filling this literature gap by identifying the determinants of sustainable affordable housing choice (SAHC) in the study area. The purpose is to establish the severity of the identified factors based on respondents' perception and discuss the agreement levels amongst the three respondent groups. Regarding this, a comprehensive list of 43 different factors contributing to SAHC were determined through a systematic literature review. Based on which a survey of 83 affordable housing applicants, 102 and 69 residents of affordable housing estate and shantytown respectively, was performed. Through statistical analysis, results reveal that the factors affecting SAHC cuts across economic, social and environmental dimensions. Also, there is an agreement (correlation) by each group and the overall ranking of all participants. The tests confidence level for all inferential statistics was 95%, which implies 0.05 level of significance. These figures indicate that the data were obtained from the same population and points to the relatedness of factors identified. Using principal component analysis (PCA), the 43 different factors were narrowed down to seven. The study findings show that "Housing price in relation to income" and "rental price in relation to income" are the most severe factors with relatively high overall scoring, which is consistent with similar studies in this domain. However, it was uncovered that respondents placed high priorities on other

* Ezennia, I.S. & Hoskara, S.O. (2019). Exploring the Severity of Factors Influencing Sustainable Afordable Housing Choice: Evidence from Abuja, Nigeria. *Sustainability*, 11, 5792.

Article/ Abstract

Exploring the Severity of Factors Influencing Sustainable Affordable Housing Choice: Evidence from Abuja, Nigeria

Reframing social mix in affordable housing initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the gap between discourses and practices?

Innovative Arrangements between Public and Private Actors in Affordable Housing Provision: Examples from Austria, England and Italy

Critical success factors in public-private partnerships (PPPs) on affordable housing schemes delivery in Tanzania; A qualitative study

Optimising the Naya Pakistan Housing Policy Opportunity

Affordable House Schemes in Malaysia