Housing and Rural Environment
Print ISSN: 2008 - 4994 Online ISSN: 2588 - 6215
Homepage: https://jhre.ir

Causes and influencing factors in the displacement of the original residents of Mehr residential complexes in Ardabil and Qom cities

Abolfazl Somealou[1]✉, Adem Esen[2]

1. Corresponding author, PhD, Urban Planning and Urban Transformation, Zaim University, Istanbul, Turkey. E-mail: ab.someloo@gmail.com
2. Professor, Istanbul University, Istanbul, Turkey. E-mail: adem.esen@istanbul.edu.tr

Article Info

Article type:
Research paper

Article history:
Received: 11 - 12 - 2023
Accepted: 4 - 2 - 2024

Keywords:
Mehr housing,
Relocation of primary residents,
Housing loan,
Transfer of Mehr Housing.

ABSTRACT

Objective: One of the policies adopted at the national level to provide housing for low-income groups was The Mehr Housing. this article attempts to investigate the social and economic characteristics of the primary and present inhabitants of mehr residential complexes in two cities of ardabil and qom , to identify the causes and factors that caused the displacement of the first residents of mehr housing in these two cities .

Method: to achieve the objectives of the study , 378 households were selected from mehr residential complexes in two cities of ardabil and qom and completion of questionnaires was carried out by households living in these complexes and also in deep interviews with 14 experts and experts related to mehr housing projects .

Results: the results of this study show that most of the primary households of mehr housing belong to low - income brackets of the society , but these households have been forced to dispose of their mehr housing for several reasons and transferred it to households with more income (decile 6 in ardabil city and decile in qom city) including the added value added , housing prices , various factors (political , economic and government change) , the impossibility of repayment of mortgage payments , lack of infrastructure in some mehr housing projects , and the length of project completion time. Also, the current residents of Mehr housing express their satisfaction with the process of receiving loans, the loan amount and the amount of installments of Mehr housing loans.

Conclusions: It can be concluded that most of the current households in mehr housing projects in ardabil and qom are not the low - income people .

This article is taken from the doctoral thesis of the first author; whom his thesis was defended under the guidance of second author in February 2020 at zaim university in Istanbul, Turkey.

DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93 Publisher: Natural Disasters Research Institute (NDRI).

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]

[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

مسکن و محیط روستا
شاپا چاپی: ۴۹۹۴ - ۲۰۰۸ شاپا الکترونیکی: ۶۲۱۵ - ۲۵۸۸
Homepage: https://jhre.ir

علل و عوامل مؤثر در جابه‌جایی ساکنین اولیه مجتمع‌های مسکونی مهر در شهرهای اردبیل و قم

ابوالفضل صومعلو[1]✉ | آدم اسن[2]

۱. نویسنده مسئول، دکتری شهرسازی و تحول شهری، گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه زعیم، استانبول، ترکیه. رایانامه: ab.someloo@gmail.com
۲. پروفسور دانشکده علوم سیاسی، گروه علوم سیاسی و مدیریت عمومی، گروه اقتصاد دانشگاه استانبول، استانبول، ترکیه. رایانامه: adem.esen@istanbul.edu.tr

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۹/۲۰
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

کلیدواژه‌ها:
مسکن مهر،
جابه‌جایی ساکنین اولیه،
وام مسکن،
واگذاری مسکن مهر.

چکیده

هدف: یکی از سیاست‌های اتخاذشده در سطح ملی برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، مسکن مهر بود. این مقاله تلاش دارد تا ضمن بررسی ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی ساکنین اولیه و کنونی مجتمع‌های مسکونی مهر در دو شهر اردبیل و قم، نسبت به شناسایی علل و عواملی که باعث جابه‌جایی ساکنین اولیه مسکن مهر در این دو شهر شده‌اند نیز اقدام کند.

روش پژوهش: دستیابی به اهداف مطالعه، با انتخاب تعداد ۳۷۸ خانوار نمونه از مجتمع‌های مسکونی مهر در دو شهر اردبیل و قم انتخاب شده و تکمیل پرسش‌نامه‌ها توسط خانوارهای ساکن در این مجتمع‌ها و نیز انجام مصاحبه‌های عمیق با ۱۴ نفر از متخصصین و کارشناسان مرتبط با پروژه‌های مسکن مهر صورت گرفته است.

یافته‌ها: نتایج به‌دست‌آمده از این مطالعه نشان می‌دهد که اکثر خانوارهای اولیه مسکن مهر به اقشار کم‌درآمد جامعه تعلق داشته‌اند، اما این خانوارها به دلایل متعددی ازجمله ارزش‌افزوده ایجادشده، افزایش قیمت مسکن، عوامل مختلف (سیاسی، اقتصادی و تغییر دولت)، عدم امکان بازپرداخت اقساط وام مسکن دریافتی، نبود زیرساخت‌ها در بعضی از پروژه‌های مسکن مهر، و طولانی شدن مدت‌زمان اتمام پروژه، مجبور به واگذاری مسکن مهر خود شده‌اند و آن را به خانوارهای با درآمد بیشتر (دهک ۶ در شهر اردبیل و دهک ۷ در شهر قم) واگذار کرده‌اند. همچنین، ساکنین کنونی مسکن مهر از فرایند دریافت وام، میزان وام و مبلغ اقساط وام مسکن مهر اظهار رضایتمندی می‌کنند.

نتیجه‌گیری: می‌توان چنین نتیجه گرفت که اکثر خانوارهای کنونی ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهرهای اردبیل و قم جزء اقشار کم‌درآمد محسوب نمی‌شوند.

این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول است که به راهنمایی نویسنده دوم در بهمن‌ماه ۱۴۰۰ در دانشگاه زعیم استانبول، ترکیه از آن دفاع شده است.

DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93

© نویسندگان.
ناشر: پژوهشکده سوانح طبیعی.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

مقدمه

یکی از چالش‌ها و پیامدهای جدی شهرنشینی شتابان در کشورهای درحال‌توسعه، تأمین مسکن مناسب برای همه، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد است. ایران نیز همانند سایر کشورهای درحال‌توسعه، سیاست‌های متنوعی را برای تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه (ازجمله اقشار کم‌درآمد) اتخاذ کرده و آن‌ها را اجرا کرده است. یکی از سیاست‌های اتخاذشده در سطح ملی برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، مسکن مهر بود. مسکن مهر یکی از سیاست‌های دولتی در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد تلقی می‌شود که هدف آن خانه‌دار کردن گروه‌های کم‌درآمد و فراهم کردن دسترسی آنان به خدمات موردنیاز شهری بود.

ازآنجایی‌که مسکن علاوه بر دارایی اقتصادی، عامل مهمی برای تأمین امنیت، آرامش روانی و ثبات و رفاه جامعه تلقی می‌شود (آزادخانی و همکاران، ۱۳۹۷)؛ یکی از سیاست‌های مهم دولت برای کاهش فقر، فراهم کردن و تسهیل دسترسی خانوارهای فقیر به مسکن توان‌پذیر و خدمات آن است. لیکن، در برنامه‌ریزی مسکن، حتی برای اقشار کم‌درآمد جامعه، توانایی‌های مالی خانوارها باید در رأس معیارهای مرتبط با تأمین مسکن اقشار پایین‌دست جامعه در نظر گرفته شده و در تمامی مراحل تحقق آن، از برنامه‌ریزی تا اجرا و واگذاری، مقرون‌به‌صرفه بودن آن ازنظر اقتصادی باید موردتوجه قرار گیرد (عزیزی، ۱۳۸۳).

مسکن مهر بزرگ‌ترین برنامه تولید مسکن توان‌پذیر در ایران است که مبنای آن حذف قیمت زمین از هزینه احداث بنا ازطریق واگذاری زمین با اجاره ۹۹ ساله جهت احداث بنا، تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت بدون سپرده‌گذاری و یارانه‌های مختلف از قبیل تخفیف عوارض پروانه ساختمانی، کمک به تأسیسات زیربنایی و روبنایی و نظارت عالیه در نظر گرفته شده بود. در غالب این برنامه، قرار بود، جمعاً چهار میلیون و دویست هزار واحد مسکونی در شهرها و روستاها احداث شوند که از این تعداد دو میلیون و سیصد هزار واحد مسکونی در شهرها احداث شده‌اند.

مطالعات متعددی در ارتباط با اجرای مسکن مهر در شهرهای کشور صورت گرفته و محققین از ابعاد و زاویه‌های متعددی آن را ارزیابی کرده‌اند: میزان رضایتمندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶؛ شیران و رخشانی نسب، ۱۴۰۱؛ شیخ‌الاسلامی و همکاران، ۱۴۰۰)؛ مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر (امانپور و همکاران، ۱۴۰۱؛ قنبری، ۱۳۹۵؛ غفاری گیلانده و همکاران، ۱۳۹۹؛ صیامی و همکاران، ۱۳۹۳)؛ کیفیت زندگی در پروژه‌های مسکن مهر (مودودی ارخودی و محمدی، ۱۳۹۹؛ رضایی خبوشان و نعمتی مهر، ۱۳۹۴؛ ابراهیمی بوزانی و همکاران، ۱۴۰۰)؛ ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳؛ مسعودی راد و رفیعیان، ۱۳۹۶؛ آرشین و سرور، ۱۳۹۶)؛ ارزیابی کیفیت محیط مسکونی در پروژه‌های مسکن مهر (قلیچ و ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۳؛ آروین و پوراحمد، ۱۳۹۸؛ سامی و همکاران، ۱۳۹۷)؛ ارزیابی ابعاد پایداری در پروژه‌های مسکن مهر (محمدی دوست و همکاران، ۱۳۹۷؛ قهرمانی و صیادی، ۱۳۹۵؛ محمدپور و همکاران، ۱۴۰۱). لیکن، مطالعات ارزیابی در ارتباط با ویژگی‌های ساکنین اولیه و کنونی مجتمع‌های مسکونی مهر و نیز علل و عواملی که باعث شده‌اند تا ساکنین اولیه مسکن مهر، مسکن خود را واگذار کنند، یا صورت نگرفته و یا نتایج آن منتشر نشده است. این مقاله در صدد پر کردن این خلأ مطالعاتی است و تلاش دارد تا ضمن بررسی ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی ساکنین اولیه و کنونی مجتمع‌های مسکونی مهر در دو شهر اردبیل و قم، نسبت به شناسایی علل و عواملی که باعث جابه‌جایی ساکنین اولیه مسکن مهر در این دو شهر شده‌اند، نیز اقدام کند. بنابراین، سؤالات مشخص این مطالعه به شرح زیر هستند:

۱. ساکنین اولیه و کنونی مجتمع‌های مسکونی مهر به کدام دهک‌های درآمدی تعلق داشته‌اند؟

۲. ساکنین کنونی مجتمع‌های مسکونی مهر فرایند دریافت وام، میزان آن و میزان اقساط بازپرداخت وام مسکن خود را چگونه ارزیابی می‌کنند؟

۳. چه عواملی باعث واگذاری مسکن مهر از سوی ساکنین اولیه آن شده است؟

پیشینه پژوهش

مروری مختصر بر دیدگاه‌های نظری و تجربی مرتبط با مسکن توان‌پذیر

برآورد ساخت مسکن مناسب برای هر شهروند، ازجمله مقولاتی است که به‌عنوان یک ضرورت، اهمیتی دوچندان می‌یابد. این

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]

[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

گروه از ساکنین شهری تحت شرایطی قرار گرفته‌اند که بدون کمک و دخالت دولت قادر به تأمین مسکن خود نیستند. لذا کشورهای درحال‌توسعه نیازمند تدوین نوعی برنامه‌ریزی و راهبرد در زمینه مسکن شهری هستند تا از این طریق به رفع نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد اقدام کرده و از شکل‌گیری حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی جلوگیری شده و موجبات کاهش فقر مسکن فراهم آید. مسکن توان‌پذیر نوعی از مسکن است که به‌طور سنتی نقشی متفاوت در بازار مسکن داشته است. به‌این‌ترتیب که استراتژی‌های ساخت، تأمین مالی و فروش مسکن توان‌پذیر به‌طور خاصی متفاوت دیگر گونه‌های مسکن است، زیرا سطح درآمد متقاضیان این نوع مسکن جزء اصلی‌ترین معیارهایی است که مدنظر قرار می‌گیرد (حاجی پور و عطایی، ۱۳۹۲). از عوامل مهمی که در مطالعات مسکن توان‌پذیر تأثیر دارند می‌توان به عوامل جمعیت شناختی، عوامل اقتصادی، عوامل فرهنگی و سیاست‌های دولت اشاره کرد. معمولاً سیاست‌های دولت در زمینه تأمین مسکن توان‌پذیر شامل کمک‌های مالی و سیاست‌های پولی، شرایط اعطای وام و تسهیلات اعتباری، دخالت مستقیم در ساخت‌وساز، تأمین زمین و مصالح و امثالهم است (پورمحمدی، ۱۳۹۰).

هبیتات[1] (۲۰۱۲) مسکن توان‌پذیر را به مسکنی اطلاق می‌کند که ازنظر قیمت، کیفیت و موقعیت مکانی مناسب بوده و آن‌قدر گران نباشد که ساکنان آن را از برآوردن سایر نیازهای ضروری زندگی خود منع کند. ازنظر استطاعت مالی، هبیتات به این موضوع می‌پردازد که مسکن توان‌پذیر تحت تأثیر دو مؤلفه کلیدی هزینه خرید واحد مسکونی و مقدار پول موردنیاز برای حفظ و نگهداری آن است. از طرف دیگر، هزینه خرید و نگهداری مسکن تحت تأثیر قیمت ملک در بازار، مجموع پیش‌پرداخت موردنیاز، توانایی تأمین مالی نگهداری ملک و توانایی بازپرداخت وام‌های خدماتی است. سعیدو و یوم[2] (۲۰۲۰) پیشنهاد می‌کنند که دولت‌ها بهتر است ازطریق ارائه مشوق‌هایی مانند کاهش نرخ بهره، یارانه‌ها، کمک‌های مالی و تأمین بودجه کافی برای گروه‌های کم‌درآمد، فرصت‌هایی را برای کاهش قیمت مسکن فراهم آورند. چان و آدابره[3] (۲۰۱۹) معتقدند که مسکنی توان‌پذیر است که یک خانوار پس از پرداخت هزینه‌های اجاره ماهانه یا وام مسکن، پول کافی برای سایر نیازهای زندگی خود ازجمله خدمات پزشکی، غذا و سرگرمی داشته باشد. در غیر این صورت خانوار با «فقر مسکن» روبه‌رو می‌شود. دستانه و پی هی[4] (۲۰۱۷) اشاره می‌کند که افراد کم‌درآمد در درجه اول با فرصتی برای دسترسی به وام‌های مالی از بانک‌ها به‌عنوان عامل کلیدی برای تصمیم‌گیری در مورد خرید واحد مسکونی موردنظر خود مواجه هستند. مردم اغلب پیش‌پرداخت اولیه را به حاشیه تأمین مالی و برخی هزینه‌های ورودی مانند صورت‌حساب‌های قانونی، هزینه‌های ارزش‌گذاری نسبت می‌دهند که در هنگام خرید واحد مسکونی برای افراد کم‌درآمد سنگینی می‌کند. از طرفی دیگر، ساو و تان[5] (۲۰۱۴) معتقدند که در تصمیم‌گیری برای خرید مسکن، درآمد فرد باید در تعیین محدوده قیمت ملک در نظر گرفته شود؛ زیرا توانایی پرداخت اقساط ماهانه و نرخ سود وام اخذشده از اهمیت زیادی برخوردار است. آدابره و همکاران (۲۰۲۰) معتقدند که دولت‌ها باید محرک‌هایی را برای گروه‌های با درآمد پایین برای کاهش قیمت مسکن و افزایش قدرت خرید آن‌ها، ازطریق توزیع مشوق‌ها، یارانه‌ها و مقادیر مناسب بودجه ارائه کنند. همچنین، دولت‌ها باید برای ترویج مسکن ارزان‌قیمت پایدار، ازطریق ازطریق به‌کارگیری مکانیسم‌هایی، بتوانند قیمت زمین برای سازندگان مسکن برای اقشار کم‌درآمد را توان‌پذیر کنند تا زمینه برای رفع مشکل دسترسی به مسکن توان‌پذیر فراهم شود. لاو[6] و همکاران (۲۰۱۱) معتقدند که برای تأمین مسکن توان‌پذیر دولت‌ها باید مشوق‌هایی مانند مقرون‌به‌صرفه کردن قیمت زمین برای سازندگان مسکن توان‌پذیر را ارائه دهند و این موضوع می‌تواند یکی از راهبردهای اصلی توسعه مسکن پایدار برای اقشار کم‌درآمد جامعه در نظر گرفته شود. یو[7] (۲۰۱۵) معتقد است که در تأمین مسکن توان‌پذیر موارد زیر نیز باید در نظر گرفته شود: پایداری اجتماعی به معنای ایجاد جوامع فراگیر، ایمن و پایدار که به‌خوبی در ساختارهای شهری بزرگ‌تر ادغام شده و ارزش‌ها، هنجارها و آداب‌ورسوم فرهنگی و همچنین سبک زندگی و فعالیت‌های مردم و نیازهایی چون حمل‌ونقل و تعامل

1. UN-HABITA
2. Saidu & Yeom
3. Chan and Adabre
4. Dastane and Pei Hei
5. Saw and Tan
6. Love
7. Yu

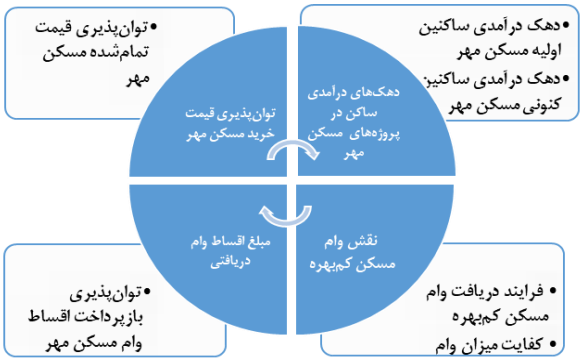
[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

اجتماعی.

در اتحادیه اروپا، مسکن اجتماعی نوعی مسکن توان‌پذیر که توسط نهادهای دولتی یا سازمان‌های غیرانتفاعی با استفاده از صندوق‌های عمومی و یا خصوصی برای بهره‌مندی بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد شهری تهیه و مدیریت می‌شود. این نوع مسکن، بر اساس میزان نیاز جامعه هدف، بدون هرگونه انگیزه انتفاعی و کسب درآمد و با قیمتی زیر قیمت بازار همراه با ارائه خدمات اجتماعی به‌صورت بلندمدت و کوتاه‌مدت عرضه می‌شود (Hansson & Lundgren, 2019).

در ترکیه، وزارت محیط‌زیست و برنامه‌ریزی شهری متولی اصلی بخش مسکن توان‌پذیر است که برای رسیدن به اهداف خود در بخش مسکن آن را به مؤسسه‌ای به نام توکی[8] محول کرده است. درواقع، ساخت‌وساز واحدهای مسکونی و نوسازی مناطق زاغه‌نشین به عهده توکی است که علاوه بر مؤسسه توکی در ترکیه، شهرداری‌ها به‌عنوان نهادهای عمومی وظیفه فراهم کردن زیرساخت‌های توسعه مسکن توان‌پذیر را بر عهده دارند (Toki, 2011).

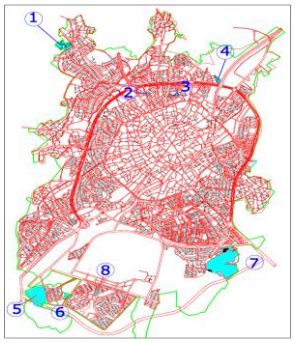
مدل مفهومی مطالعه، باتوجه‌به سؤالات مطرح‌شده و متون نظری و تجربی مرورشده به شرح شکل ۱ ارائه می‌شود.



شکل ۱. مدل مفهومی مطالعه؛ توان‌پذیری مسکن مهر

محدوده‌های موردمطالعه

دو شهر اردبیل و قم به‌عنوان مطالعات موردی برای دستیابی به اهداف این پژوهش انتخاب شده‌اند. بر اساس داده‌های دریافتی از ادارات کل راه و شهرسازی استان‌های اردبیل و قم، در غالب پروژه‌های مسکن مهر، تعداد ۲۹۷۵۰ واحد مسکونی مهر در شهر اردبیل و ۳۷۰۰۰ واحد مسکونی مهر در شهر قم ساخته شده‌اند. پروژه‌های مسکن مهر در ۸ نقطه در شهر اردبیل توزیع شده‌اند و به لحاظ مکانی، عمدتاً در مناطق پیرامونی این شهر واقع شده‌اند: مجتمع‌های مسکونی میر اشرف (۱)، دادمان (۲)، وصال (۳)، سینا (۴)، نیایش (۵)، ۵ آذر(۶)، اندیشه (۷)، و فرهنگیان (۸) (شکل ۲).

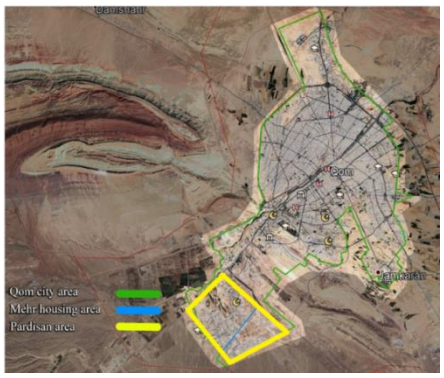


شکل ۲. موقعیت مکانی و توزیع فضایی مسکن مهر در شهر اردبیل

برخلاف شهر اردبیل که پروژه‌های مسکن مهر در ۸ نقطه از شهر پراکنده شده‌اند، تمامی ۳۷۰۰۰ مسکن مهر ساخته‌شده در شهر قم در یک منطقه به نام پردیسان متمرکز است (شکل ۳).

8. Toki (Toplu Konut Idaresi) - اداره توسعه مسکن ترکیه

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]



شکل ۳. موقعیت مکانی و توزیع فضایی مسکن مهر در شهر قم

روش‌شناسی پژوهش

این مطالعه به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش تحقیق، توصیفی و تحلیلی است. داده‌های موردنیاز این مطالعه به دو طریق جمع‌آوری شده است:

الف) ازطریق تعیین تعداد نمونه‌ها از هریک از مجتمع‌های مسکونی مهر در دو شهر اردبیل و قم و تکمیل پرسش‌نامه‌ها توسط خانوارهای ساکن در این مجتمع‌ها؛

ب) ازطریق مصاحبه‌های عمیق با متخصصین و کارشناسان مرتبط با پروژه‌های مسکن مهر.

الف . تعیین تعداد نمونه‌ها

برای تعیین تعداد نمونه‌ها از واحدهای مسکونی مهر واقع در دو شهر اردبیل و قم، ابتدا با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی‌شده نیمن[9]، تعداد کل نمونه‌ها در شهرهای اردبیل و قم تعیین شدند (Wang et al., 2012):

$$n = \frac{\left(\sum_h^k N_h S_h\right)^2}{N^2\frac{d^2}{Z^2}+\sum_h^k N_h {S_h}^2} \qquad (1)$$

که در آن:

n = تعداد کل نمونه‌ها

N = کل تعداد واحدهای مسکونی مهر در دو شهر اردبیل و قم

N_h= کل تعداد واحدهای مسکونی مهر در شهر h

S_h = واریانس صفت موردبررسی در طبقه h

Z = مقدار عددی Z از جدول توزیع نرمال (باتوجه‌به درصد اطمینان موردنظر)

d = خطای موردقبول (معمولاً ۱۰ درصد)

پس از تعیین n تعداد کل نمونه‌ها از رابطه زیر که تخصیص نیمن[10] نامیده می‌شود، استفاده می‌شود تا تعداد نمونه‌ها برای هر شهر مشخص شود:

$$n_h = n \times \frac{N_h S_h}{\sum_h^k N_h S_h} \qquad (2)$$

که در آن n_h تعداد نمونه برای شهر h است.

با در نظر گرفتن ۱۰ درصد خطای موردقبول (d=0.10) و ۹۵ در اطمینان (Z=1.96) و اطلاعات مربوط به تعداد کل واحدهای مسکونی مهر در شهرهای اردبیل و قم، تعداد کل نمونه‌ها ۳۲۲ واحد مسکونی محاسبه می‌شود که از این تعداد ۱۴۴ پرسش‌نامه باید از بین واحدهای مسکونی مهر شهر اردبیل و ۱۷۸ پرسش‌نامه از بین واحدهای مسکونی مهر شهر قم انتخاب شود. باتوجه‌به پراکندگی پروژه‌های مجتمع‌های مسکونی مهر شهر اردبیل، تعداد نمونه‌های این شهر از ۱۴۴ به ۲۰۰ نمونه

9. Neyman's Stratified random sampling method
10. Neyman's allocation method

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

افزایش یافت. ۲۰۰ نمونه شهر اردبیل متناسب با تعداد واحد مسکونی هر یک از پروژه‌های مسکن مهر بین آن‌ها توزیع شد. بنابراین، تعداد واحدهای مسکونی نمونه از پروژه‌های شهر اردبیل و شهر قم به شرح جدول ۱ تعیین شدند.

جدول ۱. تعداد نمونه به ازا هر پروژه مسکن مهر در شهرهای اردبیل و قم

ردیف	شهر	تعداد نمونه هر شهر	پروژه مسکونی مهر	تعداد نمونه به ازا هر پروژه
۱	اردبیل	۲۰۰	میر اشرف	۲۵
۲			دادمان	۱۰
۳			وصال	۱۱
۴			سینا	۱۰
۵			نیایش	۴۴
۶			۵ آذر	۱۰
۷			اندیشه	۷۷
۸			فرهنگیان	۱۳
۹	قم	۱۷۸	پردیسان	۱۷۸
جمع		۳۷۸	جمع	۳۷۸

نحوه انتخاب نمونه‌ها و تکمیل پرسش‌نامه‌ها

برای انتخاب نمونه‌ها از بین واحدهای مسکونی هر پروژه، از روش نمونه‌گیری سیستماتیک[11] با شروع تصادفی[12] استفاده شد. پس از تعیین فاصله نمونه‌گیری و تعیین نمونه اول به‌صورت تصادفی، با در نظر گرفتن فاصله نمونه‌گیری، نمونه‌ها انتخاب شده و پرسش‌نامه‌ها به سرپرستان خانوارهای انتخاب‌شده در نمونه‌گیری ارائه شدند. پس از تکمیل پرسش‌نامه‌ها از سوی سرپرستان خانوارها (که از تابستان ۱۳۹۸ و به مدت ۲ ماه طول کشید)، پرسش‌نامه‌های تکمیلی وارد نرم‌افزار SPSS شدند و تحلیل پرسش‌نامه‌ها با استفاده از این نرم‌افزار انجام شده است.

ب. دریافت دیدگاه‌های متخصصین و دست‌اندکاران پروژه‌های مسکن مهر

برای دریافت دیدگاه‌ها و نظرات متخصصی و دست‌اندرکاران پروژه‌های مسکن مهر با ۱۴ نفر از افراد صاحب‌نظر، پیمانکار، مدیر و دست‌اندکار پروژه‌های مسکن مهر مصاحبه‌های عمیق با پرسش‌های ساختاریافته انجام شد. جدول ۲ فهرست و سمت این افراد را نشان می‌دهد.

جدول ۲. مشخصات مصاحبه‌شوندگان (افراد صاحب‌نظر، پیمانکار، مدیر و دست‌اندکار پروژه‌های مسکن مهر)

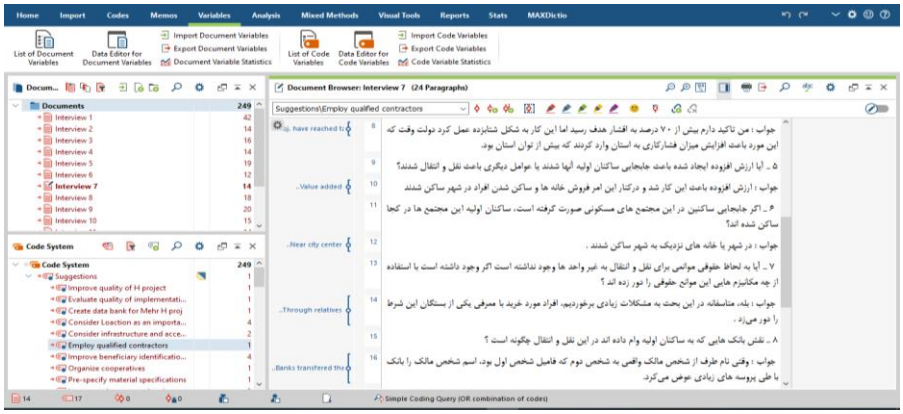
ردیف	شهر	سمت	
۱	قم	معاون عمرانی استانداری قم و مدیرکل سابق مسکن و شهرسازی استان قم و معاون شهرداری قم	مسئول دولتی
۲		مدیرعامل شرکت نورگستر سازنده ده هزار واحد مسکونی برای طلاب علوم دینی	سازندگان بخش خصوصی
۳		مدیرکل دفتر فنی استانداری تهران و مدیرکل سابق مسکن و شهرسازی قم	مسئول دولتی
۴		معاون مرکز خدمات حوزه علمیه قم	سازندگان بخش خصوصی
۵		معاون شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی قم	مسئول دولتی
۶		معاون مسکن اداره کل راه و شهرسازی قم	مسئول دولتی
۷		رئیس اداره توسعه اداره کل راه و شهرسازی قم	مسئول دولتی
۸		رئیس اتحادیه فرهنگیان قم	سندیکا
۹	اردبیل	مدیرکل سابق مسکن و شهرسازی اردبیل	مسئول دولتی
۱۰		معاون مسکن اداره کل راه و شهرسازی اردبیل	مسئول دولتی
۱۱		رئیس اداره توسعه اداره کل راه و شهرسازی اردبیل	مسئول دولتی
۱۲		سازنده ۴۸۰ واحد مسکن مهر در اردبیل	سازندگان بخش خصوصی
۱۳		سازنده ۲۰۰ واحد مسکن مهر در اردبیل	سازندگان بخش خصوصی
۱۴		رئیس اتاق تعاون و مدیرعامل سابق اتحادیه فرهنگیان	سندیکا

در مصاحبه‌هایی عمیق از هر مصاحبه‌شونده سؤالاتی یکسان که از قبل تعیین شده بودند با نظمی همانند پرسیده شد. از

11. Systematic Sampling Technique
12. Random

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

نرم‌افزار MAXQDA برای رمزگذاری و تحلیل داده‌ها استفاده شد. این نرم‌افزار در رویکردهای گوناگونی به تحقیقات کیفی ازجمله نظریه‌پردازی، پدیدارشناسی، تحلیل محتوا، پژوهش‌های تاریخی و مطالعه موردی مورداستفاده قرار می‌گیرد. نرم‌افزار MAXQDA قادر به وارد کردن اسناد مختلف ازجمله اسناد متنی، صوتی، تصویری و جداول است. این قابلیت‌ها امکان تجزیه‌وتحلیل مصاحبه‌ها، اسناد، کدها و تکه‌های کدگذاری شده را به‌طور هم‌زمان در یک فضای واحد ممکن می‌سازد. مصاحبه‌ها به‌صورت متن بازنویسی‌شده پردازش شدند. در فرایند تحلیل از سه نوع کدگذاری استفاده شد: کدگذاری باز، کدگذاری محوری، و کدگذاری انتخابی. نمونه‌ای از این کدگذاری در شکل ۴ ارائه شده است.



شکل ٤. کدگذاری در محیط نرم‌افزار MAXQDA

یافته‌های پژوهش

بررسی دهک‌های درآمدی خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای اردبیل و قم

همان‌طور که اشاره شد، برنامه مسکن مهر در ایران برای رفع مشکل مسکن اقشار کم‌درآمد برنامه‌ریزی شده است. یکی از اهداف این مطالعه هم بررسی همین موضوع است. ساکنین مسکن مهر به چه گروه‌های درآمدی تعلق دارند؟ برای بررسی اینکه الگوی درآمدی خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهرهای اردبیل و قم با میانگین درآمد کدام‌یک از دهک‌های خانوارهای شهری در استان‌های اردبیل و قم[۱۳] مطابقت دارد، ابتدا داده‌های مربوط به متوسط درآمد ماهانه یک خانوار شهری بر حسب گروه‌های درآمدی (دهک‌ها) در استان‌های اردبیل و قم در سال ۱۳۹۸ (هزار ریال) را بررسی می‌کنیم (جدول ۳).

مروری بر ارقام جدول ۳ نشان می‌دهد که احتمالاً درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر اردبیل با درآمد ماهانه خانوارهای شهری واقع در دهک ۶ درآمدی استان اردبیل و درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر قم با درآمد ماهانه خانوارهای شهری واقع در دهک ۷ درآمدی استان قم انطباق داشته باشد. برای حصول اطمینان، از آزمون t تک نمونه‌ای[۱۴] برای هر یک از این شهرها (به‌طور جداگانه) استفاده شد.

جدول ۳. متوسط درآمد ماهانه یک خانوار شهری بر حسب گروه‌های درآمدی و استان در سال ۱۳۹۸ (هزار ریال)، مأخذ: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۹)

دهک‌ها	کل	دهک۱ (۶۲۵۰ و کمتر)	دهک۲ (۶۲۵۰ تا ۸۳۳۳)	دهک۳ (۸۳۳۳ تا ۱۰۰۰۰)	دهک٤ (۱۰۰۰۰ تا ۱۳۷۵۰)	دهک٥ (۱۳۷۵۰ تا ۱۶۲۵۰)	دهک٦ (۱۶۲۵۰ تا ۲۲۵۰۰)	دهک۷ (۲۲۵۰۰ تا ۳۰۰۰۰)	دهک۸ (۳۰۰۰۰ تا ٤۰۰۰۰)	دهک۹ (٤۰۰۰۰ تا ٥۰۰۰۰)	دهک۱۰ (٥۰۰۰۰ و بیشتر)
کل کشور	۴۰۵۳۷	۴۵۵۹	۷۳۳۸	۹۲۲۱	۱۲۰۸۵	۱۴۹۹۹	۱۹۴۸۹	۲۶۱۳۳	۳۴۶۱۱	۴۴۶۱۰	۸۲۶۴۴
اردبیل	۳۱۲۲۰	۵۵۴۱	۷۷۱۲	۹۳۶۵	۱۲۲۶۰	۱۵۷۲۶	۱۹۷۲۸	۲۶۰۲۸	۳۴۴۲۲	۴۳۹۴۱	۸۰۳۲۹
قم	۳۴۳۳۵	۵۳۶۰	۷۳۸۴	۹۶۳۳	۱۲۰۰۰	۱۵۰۸۰	۱۹۴۰۲	۲۶۲۶۴	۳۴۶۱۳	۴۵۰۰۳	۶۷۵۱۴

۱۳. داده‌های مربوط به درآمد و هزینه‌های خانوارها در سطح شهرهای کشور وجود ندارد و به‌ناچار از داده‌های مربوط به درآمد و هزینه‌های مناطق شهری استان‌های اردبیل و قم استفاده شده است.

14. One sample t-test

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]

[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

آزمون تک نمونه‌ای t برای تعیین اینکه آیا میانگین نمونه‌ها از یک میانگین مشخصی متفاوت است یا نه به کار می‌رود. نتایج آزمون تک نمونه‌ای t برای شهر اردبیل در جدول ۴ و برای شهر قم در جدول ۵ ارائه شده است. در این آزمون میانگین درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر اردبیل با میانگین درآمدی ماهانه خانوارهای شهری واقع در دهک ۶ استان اردبیل (۱۹,۷۲۸ میلیون ریال) مورد مقایسه قرار گرفته است. باتوجه‌به اینکه .sig این آزمون از ۰/۰۵ بزرگ‌تر است (جدول ۴)، پس فرضیه صفر رد نمی‌شود، یعنی: میانگین درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر اردبیل با میانگین درآمد ماهانه خانوارهای شهری واقع در دهک ۶ درآمدی استان اردبیل برابر است. به همین ترتیب، میانگین درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر قم با میانگین درآمدی ماهانه خانوارهای شهری واقع در دهک ۷ استان قم (۲۷,۳۳۲۸ میلیون ریال) مورد مقایسه قرار گرفت. باتوجه‌به اینکه .sig این آزمون نیز از ۰/۰۵ بزرگ‌تر است (جدول ۵)، پس فرضیه صفر رد نمی‌شود، یعنی: میانگین درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر قم با میانگین درآمد ماهانه خانوارهای شهری واقع در دهک ۷ درآمدی استان قم برابر است.

نتایج این دو آزمون نشان می‌دهند که، به‌طور متوسط، خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر اردبیل به دهک درآمدی ۶ و خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهر قم به دهک درآمدی ۷ تعلق دارند. لازم به ذکر است که خانوارهای ساکن کنونی، لزوماً خانوارهای اولیه مسکن مهر نبوده‌اند. بررسی‌های این مطالعه نشان می‌دهد که اغلب ساکنین اولیه مسکن مهر، به دلایلی که در بخش بعدی مطالعه به آن پرداخته می‌شود، واحدهای مسکونی خود را واگذار کرده و دیگر در این مجتمع‌ها ساکن نیستند.

جدول ٤. نتایج آزمون t تک نمونه‌ای برای سنجش انطباق درآمدی خانوارهای ساکن در مسکن مهر شهر اردبیل

One-Sample Statistics				
	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Monthly income of household head	200	19/9411	5/75447	0/40690

One-Sample Test						
	Test Value = 19.728					
	t	df	Sig. (2- tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
Monthly income of household head	0/524	199	.0/601	0/21307	-0/5893	1/0155

بررسی داده‌های مربوط به توزیع فراوانی درآمد ماهانه خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهرهای اردبیل و قم نشان می‌دهند که:

- در پروژه‌های مسکن مهر شهر اردبیل، اکثر ساکنین کنونی مجتمع‌های مسکونی مهر به‌طور متوسط به گروه درآمدی دهک ۶ تعلق دارند.
- در شهر قم نیز اکثر ساکنین کنونی به‌طور متوسط به گروه درآمدی دهک ۷ تعلق دارند.

بنابراین، می‌توان چنین نتیجه گرفت که اکثر خانوارهای کنونی ساکن در پروژه‌های مسکن مهر شهرهای اردبیل و قم جزء اقشار کم‌درآمد محسوب نمی‌شوند.

باتوجه‌به اینکه امکان دسترسی به ساکنین اولیه مسکن مهر فراهم نبود، از متخصصین و دست‌اندکاران پروژه‌های مسکن مهر، برای یافتن اینکه ساکنین اولیه پروژه‌های مسکن در این دو شهر به چه گروه‌های درآمدی تعلق داشته‌اند، و نیز علل و عوامل مؤثر بر جابه‌جایی ساکنین اولیه مسکن مصاحبه عمیق صورت گرفت. نتیجه این مصاحبه‌ها نشان می‌دهد که در هر دو شهر اردبیل و قم، حدود ۷۱/۴ درصد ساکنین اولیه واحدهای مسکونی مهر به اقشار کم‌درآمد جامعه تعلق داشتند و بقیه نیز یا طلاب بوده‌اند و یا مهاجران کم‌درآمد (جدول ۵ و شکل ۵).

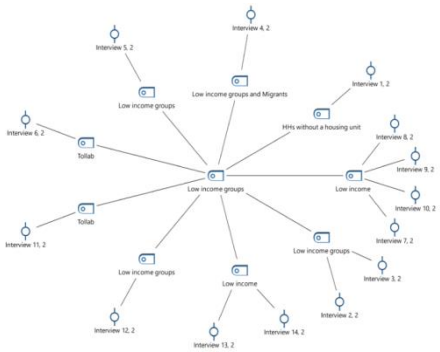
باتوجه‌به اینکه ازنظر متخصصین و دست‌اندرکاران و پیمانکاران پروژه‌های مسکن مهر در هر دو شهر اردبیل و قم اکثریت ساکنین اولیه به اقشار کم‌درآمد جامعه تعلق داشته‌اند، از طرفی دیگر، نتایج به‌دست‌آمده از بررسی‌های میدانی و تحلیل پاسخ‌های ساکنین کنونی پروژه‌های مسکن مهر در ارتباط با وضعیت درآمدی‌شان در این دو شهر نشان می‌دهند که خانوارهای کنونی ساکن در شهر اردبیل به دهک درآمدی ۶ و خانوارهای ساکن در شهر قم به دهک درآمدی ۷ تعلق دارند. بنابراین، اکثریت

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

ساکنین اولیه مسکن مهر در این دو شهر (و چه‌بسا در سایر پروژه‌های مسکن مهر در کشور)، واحدهای مسکونی خود را بـه غیـر واگذار کرده و در جاهای دیگری سکنی گزیده‌اند.

جدول ۵. گروه‌های درآمدی ساکنین اولیه مسکن مهر در شهرهای اردبیل و قم

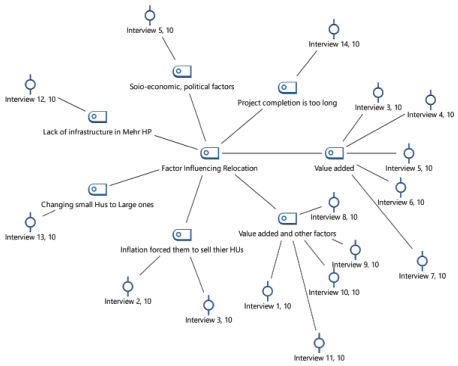
ردیف	گروه‌های درآمدی	فراوانی پاسخ‌ها	درصد
۱	خانوارهای کم‌درآمد	۱۰	۷۱/۴
۲	خانوارهای فاقد مسکن	۱	۷/۱۴
۳	طلاب	۲	۱۴/۲۹
۴	خانوارهای کم‌درآمد و مهاجرین	۱	۷/۱۴
۵	جمع	۱۴	۱۰۰



شکل ۵. گروه‌های درآمدی ساکنین اولیه مسکن مهر در شهرهای اردبیل و قم (خروجی نرم‌افزار MAXQDA)

بررسی علل و عوامل واگذاری واحدهای مسکونی مهر از سوی ساکنین اولیه

تحلیل پاسخ‌های مصاحبه‌شوندگان نشان می‌دهد که مصاحبه‌شوندگان معتقدند که در اکثر موارد (حـدود ۷۰ درصـد) ارزش‌افـزوده ایجادشده باعث شده است که ساکنین اولیه پروژه‌های مسکن مهر واحدهای مسکونی خود را به غیـر بفروشـند. جزئیـات عوامـل واگذاری توسط ساکنین اولیه مسکن مهر از دید مصاحبه‌شوندگان به شرح زیـر اسـت: افـزایش قیمـت مسـکن، عوامـل مختلـف (سیاسی، اقتصادی و تغییر دولت)، نبود زیرساخت‌ها در اکثر پروژه‌های مسکن مهر، فروش مسکن مهر با متراژ پایین و خرید واحد مسکونی با متراژ بالاتر در جاهای دیگر، و طولانی شدن مدت‌زمان اتمام پروژه (شکل ۶).



شکل ٦. علل و عوامل واگذاری واحدهای مسکونی مهر از سوی ساکنین اولیه

همچنین، عوامل زیر در واگذاری مسکن مهـر و جابـه‌جـایی سـاکنین اولیـه آن مـؤثر و یـا تسـهیل‌کننـده بـوده‌انـد: از دیـد مصاحبه‌شوندگان (۱۴ مصاحبه)، مهم‌ترین عامل برای جابه‌جایی ساکنین اولیه مسکن مهر فراهم شدن امکان جابه‌جایی سـاکنین پس از رفع ممنوعیت اولیه برای انتقال واحدها به غیر (حدود ۲۷/۸ درصد) بوده است. بدین ترتیب که در ابتـدا، واگـذاری مسـکن

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

مهر به غیر ممنوع بوده[۱۵] و بعد از مدتی در سال ۱۳۹۲ این ممنوعیت از سوی دولت وقت برداشته می‌شود. این رفع ممنوعیت زمینه را برای فروش واحدهای مسکونی مهر و انتقال آن به سایر افراد فراهم می‌آورد. همچنین، امکان انتقال قولنامه‌ای یا وکالتی واحدهای مسکن مهر به دیگران فراهم می‌شود. این تغییرات سیاستی موجبات واگذاری مسکن مهر و نیز جابه‌جایی ساکنین اولیه آن را فراهم آورده و بدین ترتیب آن دسته از خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر که توان مالی برای بازپرداخت اقساط وام را نداشته‌اند امکان آن را یافته‌اند تا واحدهای خود را فروخته و به محلات دیگر شهر بروند، یا آن را تبدیل به احسن کنند و یا به شهرستان خود بازگردند (شکل ۷).

شکل ۷. عوامل مؤثر در انتقال واحدهای مسکونی مهر از سوی ساکنین اولیه به غیر

بررسی نقش وام مسکن در تأمین مالی پروژه‌های مسکن مهر

یکی از مکانیسم‌های تأمین مالی دولت برای پروژه‌های مسکن مهر، اعطا وام کم‌بهره به متقاضیان مسکن مهر بود. بدین ترتیب که در پروژه‌های مسکن مهر به ازای هر واحد ۲۰۰ میلیون ریال تسهیلات با نرخ سود یارانه‌ای پرداخت شده است. نرخ سود تسهیلات در شهر تهران ۹ درصد، در مراکز استان‌ها ۷ درصد و در سایر نقاط شهری معادل ۴ درصد بوده است که در مقایسه با نرخ‌های سود رسمی (۱۲ درصد)، دولت مبلغ قابل‌توجهی را برای وام‌های مسکن مهر یارانه پرداخت کرده است.

افزون بر این، به‌منظور تأمین مالی طرح مسکن مهر، دولت اقدام به پرداخت یارانه به پروژه‌های این طرح در سرفصل‌هایی مشتمل بر تخفیف عوارض پروانه و تراکم، ترویج مقررات ملی ساختمان و نظارت عالیه بر ساخت‌وساز، مکان‌یابی، طراحی خدمات مهندسی، بیمه کیفیت و تأسیسات زیربنایی مسکن مهر و احداث مساجد در این طرح نموده است. همچنین، خدمات زیربنایی نیز ازجمله انشعابات آب و فاضلاب، گاز و برق توسط ارگان‌های دولتی ذی‌ربط (وزارت کشور، وزارت نیرو، وزارت نفت (شرکت ملی گاز) وزارت راه و شهرسازی) تا رسیدن به محل پروژه تأمین شده است.

برای بررسی میزان استفاده ساکنین مجتمع‌های مسکونی مهر در دو شهر منتخب از وام بانکی برای خرید واحدهای مسکونی خود و نیز میزان رضایتمندی آن‌ها از فرایند دریافت وام، میزان وام دریافتی، و میزان اقساط بازپرداختی؛ و نیز دشواری در بازپرداخت اقساط وام مسکن مهر؛ جداول متقاطع از پاسخ به سؤال‌های ذی‌ربط تهیه و نتایج آن‌ها در جداول ۶ و ۷ ارائه شده‌اند.

بررسی این جداول نشان می‌دهد که:

- در شهر اردبیل، تعداد ۱۵۳ خانوار از ۲۰۰ خانوار موردبررسی، یعنی حدود ۷۶/۵ درصد، از وام مسکن مهر برای خرید واحدهای مسکونی خود استفاده کرده‌اند. فقط ۳/۵ درصد خانوارهایی که وام مسکن دریافت کرده بودند از فرایند دریافت وام

۱۵. متقاضیان اولیه مسکن مهر مدارک متعددی را برای ثبت‌نام در مسکن مهر ارائه کرده و دولت شرایط هر یک از متقاضیان را پس از استعلام از دستگاه‌های ذی‌ربط بررسی کرده و درصورتی‌که آن‌ها واجد شرایط تشخیص داده شده بودند، با ثبت‌نام آن‌ها موافقت شده بود. ازجمله شرایطی که فرد باید می‌داشت، سبز بودن فرم ج او بوده است:

عدم مالکیت زمین یا واحد مسکونی برای متقاضی و افراد تحت تکفل وی، در ۵ سال گذشته و همچنین عدم دریافت وام خرید یا ساخت مسکن از بانک ها، از فروردین ۱۳۸۴ به بعد، و نیز عدم استفاده متقاضی یا افراد تحت تکفل او از امکانات مسکن هیچ‌یک از نهادهای عمومی غیردولتی، از تاریخ ۱۱/۲۲/ ۱۳۵۷ به بعد.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

مسکن خود ناراضی بوده‌اند و بقیه خانوارها از فرایند دریافت وام یا راضی بوده‌اند و یا میزان رضایت آن‌ها در حد متوسط بوده است (جدول ۷).

جدول ٦. میزان رضایتمندی ساکنین مجتمع‌های مسکونی مهر از وام بانکی برای خرید واحد مسکونی خود، میزان رضایتمندی آن‌ها از فرایند دریافت وام، میزان وام دریافتی، و میزان اقساط بازپرداختی در دو شهر اردبیل و قم

وام	شهر	میزان رضایتمندی (درصد)				جمع
		ناراضی	نه ناراضی و نه راضی	راضی	بدون پاسخ	
فرایند دریافت وام	اردبیل	۷ (۴/۵۸)	۲۴ (۱۵/۶۹)	۷۷ (۵۰/۳۳)	۴۵ (۲۹/۴۱)	۱۵۳ (۱۰۰)
	قم	۲۲ (۱۶/۴۲)	۵۰ (۳۷/۳۱)	۵۷ (۴۲/۵۴)	۵ (۳/۷۳)	۱۳۴ (۱۰۰)
کفایت میزان وام	اردبیل	۷ (۴/۵۸)	۱۸ (۱۱,۷۶)	۱۱۸ (۷۷/۱۲)	۱۰ (۶/۵۴)	۱۵۳ (۱۰۰)
	قم	۲۷ (۲۰/۱۵)	۴۶ (۳۴/۳۳)	۵۹ (۴۴/۰۳)	۲ (۱/۴۹)	۱۳۴ (۱۰۰)
رضایتمندی از مبلغ اقساط وام	اردبیل	۲ (۱/۳۱)	۶۶ (۴۳/۱۴)	۸۵ (۵۵/۵۶)	۰ (۰)	۱۵۳ (۱۰۰)
	قم	۱۹ (۱۴/۱۸)	۴۱ (۳۰/۶۰)	۷۴ (۵۵/۲۲)	۰ (۰)	۱۳۴ (۱۰۰)

جدول ۷. دشواری در بازپرداخت اقساط وام توسط ساکنین مسکن مهر در شهرهای اردبیل و قم

شهر	میزان دشواری در بازپرداخت اقساط وام (درصد)				جمع
	کم	متوسط	زیاد	بدون پاسخ	
اردبیل	۳۲ (۲۰/۹۲)	۹۷ (۶۳/۴)	۲۴ (۱۵/۶۹)	۰ (۰)	۱۵۳ (۱۰۰)
قم	۴۶ (۳۴/۳۳)	۵۵ (۴۱/۰۴)	۳۰ (۲۲/۳۹)	۳ (۲/۲۴)	۱۳۴ (۱۰۰)

- حدود ۷۷/۱ درصد دریافت‌کنندگان وام از «میزان وام دریافتی» برای خرید واحد مسکونی خود راضی بوده‌اند.
- حدود ۵۵/۵ درصد خانوارها از «مبلغ قسط وام» راضی بوده‌اند، در مقابل، ۴۳/۱ درصد دریافت‌کنندگان وام از مبلغ قسط وام دریافتی برای خرید واحد مسکونی خود ناراضی بوده‌اند.
- حدود ۱۵ درصد خانوارها در بازپرداخت اقساط وام دریافتی با مشکلات زیادی مواجه بوده و حدود ۶۳/۳ درصد خانوارها مشکل در بازپرداخت اقساط وام خود را متوسط ارزیابی کرده‌اند.
- در شهر قم، از مجموع ۱۷۶ خانوار موردبررسی، که ۱۳۴ خانوار، یعنی حدود ۷۶/۱ درصد، از وام مسکن مهر برای خرید واحدهای مسکونی خود استفاده کرده‌اند که حدود ۱۲/۵ درصد آن‌ها از فرایند دریافت وام مسکن خود ناراضی بوده‌اند و بقیه از فرایند دریافت وام یا راضی بوده‌اند و یا میزان رضایت آن‌ها در حد متوسط بوده است.
- حدود ۳۴/۱ درصد دریافت‌کنندگان وام از میزان وام دریافتی برای خرید واحد مسکونی خود راضی بوده‌اند.
- حدود ۴۲ درصد خانوارها از مبلغ قسط وام راضی بوده‌اند، و در مقابل، ۷/۳ درصد دریافت‌کنندگان وام از مبلغ قسط وام دریافتی برای خرید واحد مسکونی خود ناراضی بوده‌اند.
- حدود ۱۱/۳ درصد خانوارها در بازپرداخت اقساط وام دریافتی با مشکلات زیادی مواجه بوده و حدود ۳۱/۲ درصد خانوارها مشکل در بازپرداخت اقساط وام خود را متوسط ارزیابی کرده‌اند.

درمجموع، در هر دو شهر اردبیل و قم، اکثریت ساکنین کنونی پروژه‌های مسکن مهر از وام بانکی دریافتی برای خرید مسکن مهر، از فرایند دریافت وام، میزان وام دریافتی، و میزان اقساط بازپرداخت وام راضی بوده و آن را مثبت ارزیابی کرده‌اند.

پاسخ‌های دریافتی از مصاحبه‌شوندگان در ارتباط با نقش بانک‌ها در نقل‌وانتقال واحدهای مسکونی مهر حاکی است که بانک‌ها نه‌تنها نقش بازدارنده‌ای در نقل‌وانتقال واحدهای مسکونی مهر به غیر نداشته‌اند، بلکه آن‌ها ازطریق دریافت تعهدات مالی ساکنین اولیه مسکن مهر (اقساط وام دریافتی) از خریداران جدید، نقل‌وانتقال واحدهای مسکونی را تسهیل کرده‌اند.

یافته‌های این مطالعه در ارتباط با ساکنین اولیه واحدهای مسکونی مهر که از اقشار کم‌درآمد جامعه بوده‌اند و نیز باتوجه‌به سیاست‌های دولت مبنی بر اعطا وام کم‌بهره به متقاضیان مسکن مهر و نیز پرداخت یارانه‌های متعدد به پروژه‌های این طرح تحت عناوین مختلف ازجمله تخفیف عوارض پروانه و تراکم، ارائه خدمات زیربنایی ازجمله انشعابات آب و فاضلاب و برق توسط ارگان‌های دولتی ذی‌ربط، از دیدگاه مطرح‌شده توسط آدابره و همکاران (۲۰۲۰) که معتقدند دولت‌ها باید محرک‌هایی را برای

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]
[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

گروه‌های با درآمد پایین برای کاهش قیمت مسکن و افزایش قدرت خرید آن‌ها، ازطریق توزیع مشوق‌ها، یارانه‌ها و مقادیر مناسب بودجه ارائه کنند، پشتیبانی می‌کند.

یافته‌های این مطالعه از دیدگاه مطرح‌شده توسط هبیتات (۲۰۱۲) مبنی بر اینکه مسکن توان‌پذیر تحت تأثیر دو مؤلفه کلیدی هزینه خرید واحد مسکونی و مقدار پول موردنیاز برای حفظ و نگهداری (شامل توانایی مالی برای بازپرداخت وام دریافتی) است، و نیز از دیدگاه‌های مطرح‌شده توسط ساو و تان (۲۰۱۴) مبنی بر اینکه در تصمیم‌گیری برای خرید مسکن توان‌پذیر، توانایی بازپرداخت اقساط ماهانه و نرخ سود وام اخذشده از اهمیت زیادی برخوردار است، پشتیبانی می‌کند. چراکه ساکنین اولیه مسکن مهر در هر دو شهر موردمطالعه، پیش‌پرداخت خرید واحدهای مسکونی خود را پرداخت کرده و وام کم‌بهره سوبسیددار هم برای خرید مسکن خود دریافت کرده بودند. اما چون مقدار پول کافی برای حفظ و نگهداری یا بازپرداخت وام دریافتی مسکن را نداشته‌اند، مجبور به واگذاری واحد مسکونی خود شده‌اند.

نتیجه‌گیری

باتوجه‌به اینکه یکی از سیاست‌های اتخاذشده در سطح ملی برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، مسکن مهر بود، این مطالعه تلاش کرد تا با مطالعه پروژه‌های مسکن مهر در دو مرکز استان کشور، یعنی اردبیل و قم، دهک‌های درآمدی خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر در این دو شهر را شناسایی کرده و تعلق آن‌ها به اقشار کم‌درآمد جامعه را بررسی کند. همچنین، نقش وام مسکن کم‌بهره و بانک‌ها در شکل‌گیری این مجتمع‌های مسکونی را مطالعه کرده و علل و عواملی را که باعث جابه‌جایی ساکنین اولیه مسکن شده‌اند را شناسایی کند. نتایج به‌دست‌آمده از این مطالعه نشان می‌دهند که اکثر خانوارهای اولیه مسکن مهر به اقشار کم‌درآمد جامعه تعلق داشته‌اند، اما این خانوارها به دلایل متعددی ازجمله ارزش‌افزوده ایجادشده، افزایش قیمت مسکن، عوامل مختلف (سیاسی، اقتصادی و تغییر دولت)، عدم امکان بازپرداخت اقساط وام مسکن دریافتی، نبود زیرساخت‌ها در بعضی پروژه‌های مسکن مهر، و طولانی شدن مدت‌زمان اتمام پروژه، مجبور به واگذاری مسکن مهر خود شده‌اند و آن را به خانوارهای با درآمد بیشتر (دهک ۶ در شهر اردبیل و دهک ۷ در شهر قم) واگذار کرده‌اند. لذا، ساکنین کنونی پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای اردبیل و قم جزء اقشار کم‌درآمد محسوب نمی‌شوند. عامل مهم دیگری که باعث تسهیل این واگذاری شده است، تغییر سیاست‌های دولت در ارتباط با امکان واگذاری مسکن مهر از سوی ساکنین اولیه به غیر است. بدین ترتیب که در ابتدا، واگذاری مسکن مهر به غیر ممنوع بوده و بعد از مدتی در سال ۱۳۹۲ این ممنوعیت از سوی دولت وقت برداشته می‌شود. این رفع ممنوعیت زمینه را برای فروش واحدهای مسکونی مهر که ساکنین اولیه آن باید شرایط ویژه‌ای را دارا می‌بودند تا مسکن توان‌پذیر مهر به آن‌ها تعلق یابد، اکنون بدون هیچ شرطی می‌توانستند آن را به غیر واگذار نمایند. از طرف دیگر، امکان انتقال قولنامه‌ای یا وکالتی واحدهای مسکن مهر به دیگران نیز فراهم شده بود. شاید این تغییرات سیاستی بیشترین اثرگذاری را در نقل‌وانتقال واحدهای مسکن و متعاقب آن جابه‌جایی ساکنین اولیه آن را داشت. بدین ترتیب آن دسته از خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر که توان مالی برای بازپرداخت اقساط وام را نداشتند یا به دنبال استفاده از ارزش‌افزوده ایجاد شده بودند، یا قصد جابه‌جایی و رفتن به محلات دیگر شهر را داشتند، امکان آن را یافتند تا واحدهای خود را واگذار کنند. از سوی دیگر، چون خریداران مسکن مهر می‌توانستند از وام با بهره کم، وامی که برای اقشار کم‌درآمد در نظر گرفته شده بود، استفاده کنند و بانک‌ها هم مانعی برای انتقال وام مسکن به غیر نداشتند و خریداران جدید فقط باید اقساط وام را پرداخت می‌کردند، بدین ترتیب دهک‌های با درآمد بیشتر جایگزین اقشار کم‌درآمد ساکن اولیه مهر شدند. بی‌دلیل نیست که ساکنین کنونی مسکن مهر از فرایند دریافت وام، میزان وام و مبلغ اقساط وام مسکن مهر اظهار رضایتمندی می‌کنند.

منابع

آزادخانی، پاکزاد؛ توکلی نغمه، مصطفی؛ خداداد، مهدی. (۱۳۹۷). ارزیابی و سنجش میزان رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر (منطقه پردیسان شهر مقدس قم). *نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی سال هفتم زمستان ۱۳۹۷*، شماره ۲۸.

آرشین، مهسا؛ سرور، رحیم. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان‌شهر مشهد). *مطالعات مدیریت شهری*، ۳۰(۹)، ۸۱-۹۶.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]

[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

آروین، محمود؛ پوراحمد، احمد. (۱۳۹۸). ارزیابی کیفیت محیط مسکونی با استفاده از تکنیک DEMATEL و روش فازی (نمونه موردی: شهر اهواز). *آمایش محیط*، ۱۲(۴۴)، ۱-۲۰.

ابراهیمی بوزانی، مهدی؛ آروین، عباسعلی؛ ایزدی، هانیه. (۱۴۰۰). تحلیلی بر کیفیت زندگی در مساکن مهر در شهرهای میان اندام (موردمطالعه شهر فسا). *مطالعات مدیریت شهری*، ۱۳(۴۷)، ۱-۱۴.

امانپور، سعید؛ حسینی سیاه گلی، مهناز؛ آذر برزین، نیلوفر. (۱۴۰۱). ارزیابی مکان‌یابی مسکن مهر با تأکید بر بعد محیطی (نمونه موردی: مسکن مهر شهر ایذه). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۹(۳)، ۱۰۳-۱۲۰.

پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۰). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*. انتشارات سمت، چاپ هفتم، تهران.

حاجی پور ، خلیل؛ عطایی، سینا؛ (۱۳۹۲). تعیین معیارهای برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد و ارزیابی طرح‌های اجرایی مسکن مهر در شهرهای کوچک. *نشریه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، زمستان ۱۳۹۲ شماره ۱۹.

خلیلی، احمد؛ نورالهی، حانیه؛ رشیدی، نعیمه؛ رحمانی، مریم. (۱۳۹۳). ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۴(۱۳)، ۸۳-۹۲.

رضایی خبوشان، رضا؛ نعمتی‌مهر، مرجان. (۱۳۹۴). سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی (موردپژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس). *صفه*، ۲۵(۲)، ۵۳-۷۰.

سامی، ابراهیم؛ اسدی، احمد. (۱۳۹۷). ارزیابی شاخص‌های کیفیت محیط شهری در مجتمع‌های مسکونی بناب و عوامل فردی مؤثر بر آن. *فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۰(۳)، ۳۳-۴۵.

شیخ‌الاسلامی، علیرضا؛ اکبری، ساسان. (۱۴۰۰). ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی مهر با رویکرد آینده‌پژوهی (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر بنک). *فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۱۳(۴۷)، ۹۷-۷۱.

شیران، حسنیه؛ رخشانی نسب، حمیدرضا. (۱۴۰۱). ارزیابی تطبیقی میزان رضایت ساکنان از مسکن مهر (موردمطالعه: مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب زاهدان). *برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*، ۹(۱)، ۵۳-۶۶.

صیامی، قدیر؛ بهروان فر، حسین؛ حسینی، مهدی؛ فکور، حسین. (۱۳۹۳). سنجش شاخص‌های بهینه مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر در ایران (مطالعه موردی؛ شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر استان خراسان رضوی). *پژوهشنامه خراسان بزرگ*، ۵(۱۷).

ضابطیان، الهام؛ صادقی، علیرضا؛ حسین‌آبادی، سمانه. (۱۳۹۶). بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم). *معماری و شهرسازی ایران (JIAU)*، ۸(۲)، ۱۷۳-۱۸۴.

عزیزی، محمدرضا. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن. *نشریه هنرهای زیبا*. مقاله ۳، دوره ۱۷، شماره ۱۷ - شماره پیاپی ۴۶۲.

غفاری گیلانده، عطا؛ فیروزی مجنده، ابراهیم؛ عزیزی، علی؛ نیکفال مغانلو، ساسان. (۱۳۹۹). ارزیابی مطلوبیت سایت‌های مسکن مهر شهر اردبیل به لحاظ دسترسی به خدمات عمومی. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۰(۳۷)، ۱۵۷-۱۷۴.

قلیچ، مرتضی؛ ابراهیم‌زاده، محمدباقر. (۱۳۹۳). ارزیابی کیفیت محیطی مسکن مهر: نمونه مسکن مهر البرز ماهدشت. *تحقیقات رفاه اجتماعی*، ۴(۲)، ۱۸۸-۲۱۸.

قنبری، ابوالفضل. (۱۳۹۵). تحلیلی بر مکان‌یابی مسکن مهر شهر تبریز. *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۰(۵۵)، ۲۲۹-۲۵۴.

قهرمانی، مریم؛ صیادی، کبری. (۱۳۹۵). ارزیابی کیفیت زندگی شهری از منظر توسعه پایدار در مجتمع‌های مسکونی مهر (نمونه موردی: مساکن مهر شهید بهشتی همدان). *مطالعات محیطی هفت حصار*، ۱۶(۵)، ۵۳-۶۰.

محمدپور، صابر؛ حسن زاده باغی، بنیامین؛ نظری، سحر. (۱۴۰۱). ارزیابی محدوده‌های مسکن مهر بر اساس عوامل پایداری (مطالعه موردی: مسکن مهر تعاونی‌ساز، صنعتی‌ساز و خودساز شهر سمنان). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*.

محمدی دوست، سید سلیمان؛ خانی زاده، محمدعلی؛ نمازیان، فریبا. (۱۳۹۷). سنجش میزان رضایت‌مندی از مسکن مهر با تأکید بر ابعاد پایداری اجتماعی (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر یاسوج). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۳(۱)، ۲۵۱-۲۶۶.

مسعودی راد، ماندانا؛ ابراهیم‌زاده، عیسی؛ رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست مسکن مهر باتوجه‌به شاخص‌های پایداری نمونه: شهر خرم‌آباد. *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۸(۲) ، ۱-۲۰.

مودودی ارخودی، مهدی؛ محمدی، زهرا. (۱۳۹۹). تبیین کیفیت زندگی ساکنان مسکن مهر مطالعه موردی: شهر قاین. *فصلنامه شهر پایدار*، ۳(۲)، ۳۱-۴۵.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]

[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]

References

Adabre, M.A., Chan, A.P.C., Darko, A., Osei-Kyei, R., Abidoye, R. and Adjei-Kumi, T. (2020). Critical barriers to sustainability attainment in affordable housing: international construction professionals' perspective. *Journal of Cleaner Production*, [e-journal] 253. https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.119995.

Chan, A.P.C. and Adabre, M.A., 2019. Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and Environment*, 151.

Dastane, Omkar. and, Pei Hei, Chong . (2017). Buying a dream home-considerations of residential property consumers in Malaysia. *Singaporean Journal of Business Economics and Management Studies*, 5(9).

Granath Hansson, A.، Lundgren, B. (2019). Defining social housing: A discussion on the suitable criteria. *Housing, Theory and Society*, *36*(2), 149-166.

Love, P.E., Niedzweicki, M., Bullen, P.A and Edwards, D.J., 2011. Achieving the green building council of Australia's world leadership rating in an office building in Perth. *Journal of Construction Engineering Management*, 138(5). PP. 652-660.

Saidu, A. I.، Yeom, C. (2020). Success criteria evaluation for a sustainable and affordable housing model: A case for improving household welfare in Nigeria Cities. *Sustainability*, *12*(2), 656.

Saw, L.S. and Tan, T.H. (2014). Factors affecting the purchase decision of investors in the residential property market in Malaysia. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 5(2), pp. 28-42.

UN-HABITAT (United Nations Center for Human Settlements), (2012). Affordable land and housing in Asia. Nairobi.

Yu, M. (2015). Affordable housing is good, socially sustainable is even better. A New Tool to Make Your Housing Project More Inclusive and Resilient, [online] Available at: <https://medium.com/@IFC_org/a-new-tool-to-make-your-housing-project-more-inclusive-and-resilient-5e076a96c1cd.

Wang, J. F., Stein, A., Gao, B. B.، Ge, Y. (2012). A review of spatial sampling. *Spatial Statistics*, *2*, 1-14.

https://www.toki.gov.tr/basvuru-sartlari.

https://amar.org.ir/statistical-information/statid/28267

DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-10]

[DOI: https://doi.org/10.22034/43.185.93]