

ارزیابی استراتژی مسکن مهر

مهندس وحید جعفرپور



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ارزیابی استراتژی مسکن مهر

تالیف:

مهندس وحید جعفرپور

کارشناس مهندسی صنایع، برنامه‌ریزی و تحلیل سیستم‌ها

کارشناسی ارشد رشته MBA



انتشارات موجک



سرشناسه: جعفرپور، وحید، ۱۳۵۹ -

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: ارزیابی استراتژی مسکن مهر/ تالیف وحید جعفرپور.

مشخصات نشر: تهران: انتشارات موجک، ۱۳۹۶.

مشخصات ظاهری: ۱۹۶ ص.: مصور (رنگی)، جدول، نمودار (رنگی).

شابک: ۴-۰۵-۸۷۹۹-۰۵-۶۰۰-۹۷۸، ۲۲۰۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: واژه‌نامه.

موضوع: خانه‌سازی ارزان قیمت -- ایران -- ارزشیابی

موضوع: شرکت تعاونی مسکن مهر

موضوع: Public housing -- Iran -- Evaluation

موضوع: سیاست مسکن -- ایران -- ارزشیابی

موضوع: Housing policy -- Iran -- Evaluation

موضوع: خانه‌سازی ارزان قیمت -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Public housing -- Law and legislation -- Iran

موضوع: مسکن -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Housing-- Law and legislation -- Iran

رده بندی کنگره: ۱۳۹۶ ج ۷ الف ۹ / ۷۸ / ۷۲۸۸ HD

رده بندی دیویی: ۳۶۳/۵۸۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی: ۴۷۰۶۳۱۳

انتشارات موجک

تلگرام: ۰۹۰۱۷۶۷۲۵۰۲ کانال: telegram.me/mojak1

تلفن مرکز پخش: ۰۲۶۳۲۴۰۳۵۱۳ - ۰۲۶۳۲۴۰۳۵۱۳ - ۰۲۱۶۶۱۲۷۵۹۳

ایمیل: mojakpublication@yahoo.com

سایت: www.mojak.ir

عنوان: ارزیابی استراتژی مسکن مهر

تالیف: مهندس وحید جعفرپور

طراح جلد: سیده زهرا روشنایی

مشخصات ظاهری: ۱۹۶ صفحه، قطع وزیری

چاپ اول: تابستان ۱۳۹۶، تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۲۲۰۰۰۰ ریال، شابک: ۴-۰۵-۸۷۹۹-۰۵-۶۰۰-۹۷۸

حقوق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.



تقدیم به

پدر و مادر بزرگوارم که همواره در راه کسب علم از خودگذشتگی کرده‌اند و در

این راه، مشوق و یاری دهندهٔ بنده بوده‌اند.

همچنین، همسر مهربانم که در شیرین‌ترین لحظات زندگی، همراهی خود را از

من دریغ نکرد و به ادامه‌ی راه امیدوارم می‌نمود.

الها به من کمک کن تا بتوانم ادای دین نموده و به خواسته‌ی تمام کسانی که در

راه کسب دانش راهنمایم بودند، و آنان که نفس خیرشان و دعای روح پرورشان

بدرقه‌ی راهم بود، جامه‌ی عمل بپوشانم.

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

سخن مولف ۱

بخش اول: سیاست‌های تامین مسکن ۳

فصل اول: استراتژی ۵

۱-۱ تعریف استراتژی ۵

۲-۱ استراتژی‌های محقق نشده و پدیدار شده ۷

۳-۱ تدوین استراتژی ۹

۴-۱ اجرای استراتژی ۱۰

۵-۱ کنترل و ارزیابی کارایی استراتژی ۱۱

فصل دوم: رضایتمندی ۱۳

۱-۲ تعریف رضایتمندی ۱۳

۲-۲ رضایتمندی از دیدگاه اسلام ۱۵

فصل سوم: مسکن ۱۷

۱-۳ تعریف مسکن ۱۷

۲-۳ شاخص‌های کیفی و کمی مسکن ۱۹

۳-۳ مسکن مطلوب، مسکن مناسب ۲۰

۲۲..... ۴-۳ مسکن اجتماعی

۲۴..... ۵-۳ فقر مسکن

فصل چهارم: سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای مختلف..... ۲۵

۲۵..... ۱-۴ تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن

۲۶..... ۲-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در کره‌ی جنوبی

۲۷..... ۳-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در ژاپن

۲۸..... ۴-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در مالزی

۲۸..... ۵-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در آلمان

۲۹..... ۶-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در شوروی سابق

۳۰..... ۷-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در انگلیس

۳۱..... ۸-۴ سیاست‌های تأمین مسکن در چین

فصل پنجم: سیاست‌های تأمین مسکن در ایران..... ۳۳

۳۳..... ۱-۵ تأمین مسکن در ایران

۳۴..... ۲-۵ تاریخچه‌ی سیاست‌گذاری‌های تأمین مسکن در ایران

۳۸..... ۳-۵ تقسیم‌بندی سیاست‌های اجرا شده در بخش مسکن

فصل ششم: طرح مسکن مهر..... ۴۱

۴۱..... ۱-۶ معرفی طرح مسکن مهر

۴۴..... ۲-۶ برنامه‌ی مدیریت بخش مسکن

۴۵..... ۳-۶ ارزیابی‌های استراتژی مسکن مهر (در ایران)

۵۰..... ۴-۶ ارزیابی‌های استراتژی مسکن مهر (در تهران)

۵۵..... ۵-۶ جمع‌بندی

بخش دوم: مطالعه موردی (بررسی کارایی استراتژی مسکن مهر و رضایت متقاضیان در استان تهران)..... ۶۱

فصل هفتم: کلیات ۶۳

۱-۷ مقدمه ۶۳

۲-۷ بیان مساله ۶۴

۳-۷ وضع موجود و وضع مطلوب مسکن ۶۴

۴-۷ ارزیابی نیازسنجی مسکن مهر ۶۸

۵-۷ اهمیت مساله ۷۳

۶-۷ اهداف ۷۳

۷-۷ فرضیه‌ها ۷۵

۸-۷ تعاریف واژه‌ها ۷۵

۹-۷ مدل مفهومی ۸۱

۱۰-۷ معرفی محل مورد مطالعه ۸۲

۱-۱۰-۷ شهر جدید پردیس ۸۳

۲-۱۰-۷ شهر جدید پرند ۸۴

۳-۱۰-۷ شهر جدید اندیشه ۸۶

فصل هشتم: روش و ابزار ۸۹

۱-۸ مقدمه ۸۹

۲-۸ روش ۸۹

۳-۸ جامعه‌ی آماری ۹۰

۴-۸ نمونه آماری ۹۲

۵-۸ روش جمع‌آوری اطلاعات ۹۲

۶-۸ ابزار اندازه‌گیری ۹۳

- ۹۳..... طراحی پرسشنامه ۱-۶-۸
- ۹۴..... بررسی روایی پرسشنامه ۲-۶-۸
- ۹۵..... بررسی پایایی پرسشنامه ۳-۶-۸

فصل نهم: تجزیه و تحلیل داده‌ها ۱۰۵

- ۱-۹ بررسی توصیفی مشخصات جمعیت شناختی ۱۰۵
- ۲-۹ آزمون دو جمله‌ای ۱۱۲
- ۱-۲-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد محیطی ۱۱۵
- ۲-۲-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد اقتصادی ۱۱۹
- ۳-۲-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد اجتماعی ۱۲۲
- ۴-۲-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد فرهنگی ۱۲۶
- ۵-۲-۹ تجزیه و تحلیل کارایی استراتژی مسکن مهر و رضایت متقاضیان در استان تهران به کمک آزمون دو جمله‌ای در تمام ابعاد ۱۲۹
- ۳-۹ آزمون فریدمن ۱۳۰
- ۱-۳-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد محیطی ۱۳۱
- ۲-۳-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد اقتصادی ۱۳۱
- ۳-۳-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد اجتماعی ۱۳۵
- ۴-۳-۹ آزمون و تجزیه و تحلیل گزاره‌های بعد فرهنگی ۱۳۶
- ۵-۳-۹ اولویت‌بندی میزان تأثیر گذاری ابعاد در کارایی استراتژی مسکن مهر و رضایت متقاضیان در استان تهران به کمک آزمون فریدمن ۱۳۸
- ۴-۹ جمع‌بندی تجزیه و تحلیل نهایی تأثیر کارایی استراتژی مسکن مهر بر رضایت متقاضیان ۱۴۰

فصل دهم: نتیجه‌گیری و پیشنهادها ۱۴۳

- ۱-۱۰ خلاصه ۱۴۳
- ۲-۱۰ خلاصه یافته‌ها ۱۴۷

۱۴۸ ۳-۱۰ بحث و نتیجه گیری

۱۵۲ ۴-۱۰ نتیجه گیری کلی

۱۵۴ ۵-۱۰ پیشنهادهای کاربردی

۱۵۷ منابع

۱۵۷ منابع فارسی

۱۶۴ منابع انگلیسی

پیوست ۱: فصل‌های اول تا سوم آیین‌نامه اجرایی بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه

۱۶۵ سال ۱۳۸۶ کل کشور

۱۶۵ فصل اول: تعاریف و کلیات

۱۶۹ فصل دوم: احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای

۱۷۰ فصل سوم: حق بهره‌برداری از زمین (اجاره طویل‌المدت زمین)

پیوست ۲: لایحه‌ی یک‌فوریتی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

۱۷۳

۱۸۳ پیوست ۳: پرسشنامه

۱۸۹ واژه‌نامه‌ی فارسی به انگلیسی

۱۹۳ واژه‌نامه‌ی انگلیسی به فارسی

سخن مولف

امروزه مسئله‌ی مسکن به عنوان یکی از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی مطرح می‌باشد. با توجه به اینکه «از بین نیازهای اولیه‌ی بشر، تأمین سرپناه، از مشکل‌ترین نیازها می‌باشد» (لاکویان^۱، ۱۳۶۴: ۱۵)، دسترسی به مسکن مطلوبی که بتواند رضایت متقاضیان را به دنبال داشته باشد یکی از مهم‌ترین چالش‌های کشورهای و دولت‌ها به حساب می‌آید، به گونه‌ای که تأمین مسکن مناسب و از بین بردن فقر مسکن یکی از اهداف مهم دولت‌ها برای دستیابی به شاخص‌هایی بهینه در زمینه‌ی مسکن می‌باشد. این کتاب ضمن شناسایی وضع موجود، با هدف بررسی کارایی استراتژی مسکن مهر و رضایت متقاضیان (مورد مطالعه استان تهران)، مطالعات و بررسی‌هایی را در این زمینه انجام داده است.

در این کتاب که به شکل مطالعه‌ی موردی در استان تهران (شهرهای جدید پرند، پردیس و اندیشه) انجام گرفته است، کارایی استراتژی مسکن مهر از دیدگاه رضایت متقاضیان مسکن مهر مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته شده است. از میان ابزارهای گردآوری اطلاعات، روش مطالعات کتابخانه‌ای و پرسشنامه انتخاب شدند. در این کتاب، یک فرضیه اصلی و چهار فرضیه فرعی در نظر گرفته شده است و چهار بعد محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به عنوان چارچوب و ابعاد اصلی کتاب تعیین گردیدند. به منظور طراحی پرسشنامه، در هر بعد نیز، گزاره‌هایی مد نظر قرار گرفت که پس از بررسی روایی و پایایی پرسشنامه و حذف برخی از گزاره‌ها و انجام اصلاحات لازم، هر یک از گزاره‌ها با استفاده از طیف لیکرت (که از خیلی موافقم شروع و به خیلی مخالفم خاتمه می‌یافت) به صورت تصادفی در مورد جامعه‌ی آماری (متقاضیان مسکن مهر که در شهرهای جدید شهر تهران شامل پرند، پردیس و اندیشه، سکونت داشتند) مورد پرسش واقع شد. به سبب حجم گسترده‌ی

¹ Lakoyan

جامعه‌ی آماری برای تعیین حجم نمونه از جدول مورگان استفاده شد. با توجه به اینکه هدف از انجام این کتاب بررسی کارایی استراتژی مسکن مهر بر اساس میزان رضایت متقاضیان آن بوده است لذا در تجزیه و تحلیل اطلاعات به دلیل اینکه آزمون کولموگروف - اسمیرنوف دیتاهای حاصل شده را غیر نرمال تعیین نمود لذا آزمون دوجمله‌ای به عنوان آماره تعیین گردید. پس از تعیین آماره، اطلاعات حاصل شده از پرسشنامه‌ها که به صورت تصادفی در سه شهر جدید فوق توزیع گردیده بود، هم به بر اساس تک تک گزاره‌ها و هم برحسب میانگین کلیه پاسخ‌های ارائه شده، توسط آزمون دوجمله مورد بررسی واقع گردید که در نهایت کلیه فرض‌های اصلی و فرعی در نظر گرفته شده، تایید گردیدند و در نهایت، به وسیله آزمون فریدمن اولویت تاثیرگذاری هر یک از ابعاد بر رضایت‌مندی متقاضیان، بر اساس نتایج حاصل شده، مشخص گردیده است.

شیوه سازماندهی کتاب حاضر به صورت زیر می‌باشد.

این کتاب به دو بخش تقسیم خواهد شد. بخش اول شامل مباحث آموزشی در زمینه سیاست‌های تأمین مسکن می‌باشد. بخش اول شامل فصول: استراتژی، رضایت‌مندی، مسکن، سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای مختلف، سیاست‌های تأمین مسکن در ایران، طرح مسکن مهر می‌باشد. در بخش دوم کارایی استراتژی مسکن مهر و رضایت متقاضیان در استان تهران بررسی خواهد شد. بخش دوم شامل فصول: کلیات، روش و ابزار، تجزیه و تحلیل داده‌ها، نتیجه‌گیری و پیشنهادها می‌باشد.

در پایان، بر خود لازم می‌دانیم از همه عزیزانی که در مراحل گوناگون آماده‌سازی این کتاب من را یاری نموده‌اند، بویژه از جناب آقای دکتر محمدتقی امینی و جناب آقای دکتر محمدرضا مشایخ صمیمانه تقدیر و تشکر نمایم.

بی‌شک این کتاب بدون نقص و ایراد نمی‌باشد لذا از کلیه صاحب نظران، اساتید و کارشناسان محترم تقاضا می‌کنم در صورت وجود هرگونه انتقاد و یا پیشنهاد، مطالب خود را به آدرس ایمیل vahidie2005@gmail.com ارسال فرمایند.

وحید جعفرپور

تابستان ۱۳۹۶



انتشارات موجک

ISBN: 978-600-8799-05-4



9 786008

799054