

واکاوی سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن نمونه موردی اردبیل

راضیه عبدالهی*^۱ محمدعلی خلیجی^۲

۱- دانش‌آموخته کارشناسی ارشد شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

Email : ma.khaliji@gmail.com, Tel: 09124047916

۲- استادیار گروه شهرسازی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد، اهواز، ایران

چکیده

سیاست یکپارچه مسکن یکی از چالش‌های مهم در حوزه شهرسازی است. زیرا دولت‌ها می‌توانند با ایفای نقش مثبت در محیط جدید جهانی، توسعه پایدار و محیط زیستی را برای مردم خود فراهم کنند. از این رو در ده سال اخیر موضوع مدیریت مسکن در بسیاری از بخش‌ها بحث‌های مختلفی را در مورد اثربخشی و قانونی بودن آن به خود جلب کرده است. امروز در غیاب سیاست‌های کارآمد شرایط بگرنجی را در حوزه مسکن و نیازهای آن شاهد هستیم. بر این اساس هدف تحقیق شناسایی و تحلیل موانع پیشروی سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن در شهر اردبیل می‌باشد. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی می‌باشد. همچنین برای شناسایی متغیرهای گوناگون تحقیق از روش میدانی و کتابخانه‌ای و با ابزار پرسشنامه به تعداد ۵۰ نفر کارشناس و خیره در حوزه مسکن در شهر اردبیل استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد مولفه‌های وسعت، جامعیت، تعادل، تدقیق زمینه، مشارکت، ارتباط و هم‌افزایی در سیاست‌گذاری تأمین مسکن اردبیل مؤثر هستند. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد در بین متغیرهای سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن اردبیل متغیرهای، خدمات در زمینه کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه، ارتباط مسئولیت‌پذیری و مردم، اصل توازن و تعادل و پاسخ‌گویی نهادی در رتبه‌های اول تا چهارم قرار دارد. همچنین متغیرهای مکان محوری، مردم‌محور، آگاهی شهروندان و انسجام و ارتباط دارای بیشترین مسیر و وزن در سیاست‌گذاری تأمین مسکن شهر اردبیل دارا می‌باشند.

واژگان کلیدی: سیاست‌گذاری، مدیریت یکپارچه، مسکن، اردبیل

Analyzing the integrated policy of providing housing case study: Ardabil

Razieh Abdolahi¹, Mohammad ali Khaliji*²

1- Department of Urban Planning, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran

2- Department of Urban Planning, Ahvaz Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran

* P.O.B. 09124047916 Tabriz, Iran, email: ma.khaliji@gmail.com

Received: June 2023 Accepted: September 2023

Abstract

Integrated housing policy is one of the important challenges in the field of urban planning. Because governments can provide sustainable development and environment for their people by playing a positive role in the new global environment. Therefore, in the last ten years, the topic of housing management has attracted various discussions about its effectiveness and legality in many sectors. Today, in the absence of effective policies, we are witnessing a dire situation in the field of housing and its needs. Based on this, the purpose of the research is to identify and analyze the obstacles facing the integrated policy of housing provision in Ardabil city. The research method is descriptive-analytical. Also, to identify the various research variables, field and library methods were used with the help of a questionnaire to the number of 50 experts and experts in the field of housing in Ardabil city. The findings of the research show that the components of breadth, comprehensiveness, balance, context verification, participation, communication and synergy are effective in Ardabil's housing provision policy. The obtained results show that among the variables of the integrated policy of providing housing in Ardabil, the variables, services in the field of coordinated, continuous and comprehensive assistance, communication of responsibility and people, the principle of balance and balance, and institutional accountability are ranked first to fourth. Also, location-oriented, people-oriented, citizens' awareness and cohesion and communication variables have the most direction and weight in Ardabil city's housing supply policy.

Keywords: Policy making, integrated management, housing, Ardabil

مقدمه

مسکن و سرپناه به‌عنوان یکی از ضروری‌ترین نیازهای یک انسان و مقوله مورد بررسی در زیستگاه‌های انسانی به‌ویژه شهرها است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان به آن توجه خاصی دارند (یارمحمدی و همکاران، ۱۴۰۰: ۵۹). مسکن کوچک‌ترین شکل هویت در تعامل انسان با محیط‌زیست و خصوصی‌ترین عرصه زندگی انسان است و در اکثر کشورهای جهان، دولت ساخت و تامین مسکن را به‌ویژه برای افراد کم‌درآمد مدنظر دارد. مسکن یکی از مسائل مبرمی است که کشورهای درحال توسعه با آن دست‌به‌گریبان هستند و دسترسی سریع بدون برنامه‌ریزی جامع می‌تواند این مجتمع‌ها را به کانون‌های ناکارآمد و گاه مولد معضلات اجتماعی تبدیل کند. (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۱۷). با بررسی چالش‌های مسکن در ایران به‌عنوان یک کشور درحال توسعه، مشخص شد که سیاست‌های مورد استفاده با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه سازگاری ندارد. در نتیجه مشکل مسکن اقشار کم‌درآمد باگذشت زمان حل نشده است و به یکی از چالش‌های اساسی حوزه برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. این موضوع موجب پیدایش زاغه‌ها و مناطق حاشیه‌نشین شهری شده است و پیامدهای وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی به دنبال دارد (صداقتی و همکاران، ۱۴۰۰: ۲).

با این حال آنچه قابل ذکر است، بی‌توجهی به یکپارچگی سیاست‌های مسکن در برنامه‌ریزی شهری است. موضوع یکپارچگی اگرچه به‌عنوان "رؤیای مقدس"، همواره مدنظر برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته، اما پیچیدگی توجه به حوزه‌های مختلف توسعه (اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی، مسکن، حمل‌ونقل و...) در یک برنامه یکپارچه توسعه شهری همواره به‌عنوان یک چالش پیشروی سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان قرار داشته است. شاید بتوان گفت ناکارآمدی طرح‌های و برنامه‌های توسعه شهری در پرداختن به مسئله مسکن، یکی از دلایل مهم آشفستگی در بازار مسکن و عدم تعادل و نارسایی در این عرصه باشد. همچنین فراهم‌شدن زمینه تحقق سیاست‌های مسکن در طرح‌های توسعه شهری، نیازمند چارچوب برنامه‌ریزی شهری فراگیر و همه‌شمول است که نیازهای مسکن همه گروه‌های شهرنشین را محقق نموده و در گذار از شهر انحصاری به شهر فراگیر یاری رساند.

از چالش‌های اساسی بخش مسکن می‌توان خاطر نشان کرد که مسکن در سیاست‌های اجتماعی ناپدید شده است. به دنبال این غفلت مولفه‌های اجرایی و مدیریتی که تصمیم‌گیران باید نهادینه کنند و یا راهبری برنامه و سیاست‌های، بودجه را مشخص کنند از بین رفته است (روستایی و شری زاده، ۱۳۹۹: ۱۰). همکاری و هم‌افزایی مدیریتی در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی دچار تداخل است. از دیگر مسائل مسکن واگذاری آن به سطوح منطقه‌ای و محلی است که با این سیاست سرمایه‌گذاری در این بخش دچار رکود و سیاست‌های مسکن مغفول مانده است. سیاست‌های مسکن به‌تنهایی نمی‌تواند مسکن مناسب را تضمین کند و باید پیوند محکمی میان این سیاست‌ها و سایر سیاست‌ها مانند مهاجرت، سلامت، آموزش و حمایت‌های اجتماعی وجود داشته باشد (خامنه و همکاران، ۱۴۰۰: ۲۶). سیاست موفق مسکن، باید عضوی یکپارچه از سیاست‌های اجتماعی و اقتصادی باشد. سیاست‌های مسکن نه تنها به‌منظور ارتقای شرایط و نیازهای جامعه بلکه برای تسهیل توسعه سیاست‌های سایر زمینه‌ها، باید تدوین شود (همتی لوحه سرا و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۱۶).

بعد از اصلاحات اراضی شهر اردبیل و افزایش مهاجرت‌های روستایی، جمعیت روزبه‌روز افزایش یافت. افزایش جمعیت شهری به‌تدریج منجر به توسعه فضایی ناموزون شهری شد که بعد از سال ۱۳۵۹ خود را نشان داد به‌طوری‌که طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۵۹ جمعیت شهر اردبیل به ۲۰۱۵۰۸ نفر و مساحت شهر به ۱۶۵۶ هکتار می‌رسد. تراکم شهری نیز ۱۲۱/۶۸ نفر در هکتار می‌باشد که حاکی از توسعه شهری تقریباً متعادل در این دوران است اما از سال ۱۳۵۹ به بعد توسعه فضایی شهر رشد بیشتری نسبت به رشد جمعیت پیدا کرده و مساحت شهری در سال ۱۳۷۰ به ۳۱۲۲/۵ هکتار و جمعیت شهری به ۳۱۱۱۷۹ نفر می‌رسد که شاهد تراکم ۹۹/۶۵ نفری و افزایش سرانه شهری به ۱۰۰/۳۴ مترمربع در سال مذکور هستیم. از طرفی بعد از سال ۱۳۷۰ استان اردبیل به مرکزیت شهر اردبیل از استان آذربایجان شرقی جدا می‌شود که این تغییر سیاسی باعث توسعه فضایی بیشتر شهر اردبیل می‌گردد به‌طوری‌که مساحت شهری در سال ۱۳۹۰ به ۵۷۵۳ هکتار می‌رسد درحالی‌که در همین سال جمعیت شهر ۴۸۲۶۳۲ نفر است که باعث افزایش سرانه شهری شده است. چالش اصلی حوزه مسکن اردبیل عدم تطابق عرضه مسکن با تقاضای فعلی است، وجود خانه‌های خالی به دلیل ناتوانی اقشار متوسط، کاهش نرخ مالکیت مسکن منجر به افزایش اجاره‌بها و تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت مسکن تبدیل به مسکن اجاره‌ای، مسکن اجتماعی و تامین مسکن نیازمندان شد. سهم پایین، رشد سکونتگاه‌های غیررسمی و عدم تعادل شدید بین تقاضا و عرضه مؤثر مسکن به‌ویژه در بازار اجاره مسکن، چالش‌های عمده در بخش مسکن است. به‌طور کلی قانون محوری شهروندان، مسئولیت‌پذیری، همگرایی

مدیریتی، تصمیم‌گیری‌های مدیران شهری از جمله مؤلفه‌هایی هستند که در مسکن شهر اردبیل کمتر به چشم می‌خورند. در سال‌های اخیر میزان تورم مسکن در شهر اردبیل از یک طرف و عدم سیاست‌گذاری مطلوب مدیران شهری سبب کاهش توان تأمین مسکن توسط خانوارهای کم‌درآمد شده است. بر این اساس هدف این مقاله شناسایی موانع تحقق سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن شهر اردبیل می‌باشد.

مبانی نظری

یکی از ارکان مدیریت شهری، سیاست‌گذاری شهری است. سیاست‌ها مجموعه‌ای از تصمیمات هستند که توسط یک سیستم مدیریت برای استانداردسازی، اجرای استراتژی و دستیابی به اهداف کمی اتخاذ می‌شوند. سیاست شهری به معنای جمع‌آوری اطلاعات و تصمیم‌گیری برای تضمین ایمنی، ثبات و رفاه برای مدیریت شهر است. بیشتر مطالعات انجام شده تاکنون بر توسعه سیاست‌های عمومی متمرکز بوده است و محققانی که پیشنهاد مطالعه سیاست‌های شهری را دارند، مجبور بوده‌اند شیوه‌های عمل بازیگران مختلف و تأثیر آنها را در سیاست شهر مورد مطالعه و ارزیابی قرار دهند.

سیاست مسکن سندی است که شامل سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه باهدف رفع مشکلات مسکن باتوجه‌به نیاز روزافزون مسکن در کشور است (چوان و همکاران، ۱۴۰۰: ۶۰). سیاست مسکن سندی است که شامل سیاست‌ها و برنامه‌های ویژه باهدف رفع مشکلات مسکن باتوجه‌به نیاز روزافزون مسکن در کشور است (اطهاری، ۱۳۸۵: ۲۲۸). در سطح بین‌المللی اقدامات بسیاری برای تأمین مسکن انجام شده است. از مهم‌ترین این برنامه‌ها می‌توانیم به نوسازی شهری، ایجاد مسکن ارزان‌قیمت و ارائه وام مسکن اشاره کرد. مهم‌ترین سیاست سازمان ملل از طریق کمیسیون اسکان بشر در قالب برنامه‌های زیستگاه، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند است. (توکلی نیا و ضرغامی، ۱۳۹۷: ۱۱۰).

موضوع مسکن به طور عام و سیاست‌گذاری آن به طور خاص را می‌توان عضوی از مجموعه "عدالت اجتماعی" در نظر گرفت. برای مثال گری تیلور در کتاب «ایدئولوژی و رفاه» به بررسی نقش دولت در رفاه عمومی شهروندان با تأکید ویژه بر نظام رفاهی، مسکن، بهداشت و درمان و آموزش می‌پردازد. تلاش می‌کند به این سؤال کلی پاسخ دهد که دولت چقدر باید در مزایا، آموزش و مسکن مداخله کند. برای پاسخ تطبیقی به این سؤال، نظریاتی که به استقرار رفاه کمک کرده‌اند (لیبرالیسم، محافظه‌کاری و سوسیال‌دموکراسی)، نظریاتی که می‌خواهند وضعیت اجتماعی را تغییر دهند (نئولیبرالیسم و راه سوم) و نظریاتی که مطابق با ارزش اجتماعی دولت است (مارکسیسم و...) را بررسی می‌کند.

جدول (۱). دیدگاه نظریات مختلف درباره مسکن

دیدگاه درباره مسکن	نظریه
نقش مستقیم مالکیت مسکن و دولت	لیبرالیسم
طرفداران مسکن خصوصی هستند و با دخالت دولت در ادغام مسکن مخالف‌اند	محافظه‌کارانه
حمایت از نقش قوی دولت در تأمین و حفظ مسکن	سوسیال‌دموکراسی
به نفع دخالت نامحدود دولت در تأمین مسکن	سوسیالیسم
برای مالکیت خصوصی و رد شدید مسکن اجتماعی	نئولیبرال
انتقاد از تأمین مسکن توسط دولت	مارکسیسم

منبع: (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷)، (آشوری و همکاران، ۱۴۰۰؛ عابدینی، ۱۳۹۷)

پیشینه تحقیق

مطالعات متعدد در حوزه سیاست‌های مسکن انجام گرفته است که به شرح زیر می‌باشد.

دلگادو^۱ و همکاران (۲۰۲۳)، سیاست مسکن در برنامه‌ریزی شهری نامیبیا، سیاست‌های تعلق به مکان و هویت، سیاست نیازسنجی مشکلات شهروندان و سیاست سوم، امنیت در فضاهای شهری از مهم‌ترین اقدامات در حوزه مسکن به شمار می‌روند.

فرری و ویدال^۲ (۲۰۲۱)، سازوکارهای سیاست تعاونی عمومی برای مسکن، این مطالعه با تکیه بر ده مورد بین‌المللی، چارچوبی را برای یک رویکرد مقایسه‌ای دقیق و معنادار سیاسی به مکانیسم‌های سیاست‌گذاری عمومی-همکاری برای «سیاست‌گذاری مسکن» ارائه می‌کند. سه مرحله کلیدی در فرآیند سیاست‌گذاری مسکن شامل (تولید، دسترسی و مدیریت، و نگهداری مدل به موقع) از طریق نمونه‌های عینی حوزه‌ها و مکانیسم‌های سیاستی شناسایی و مورد بحث قرار می‌گیرند.

یانگ فانگ و هلبلی^۳ (۲۰۱۶)، در مقاله سیاست‌گذاری مسکن در سنگاپور، نتایج نشان می‌دهد در سیاست‌گذاری مسکن مولفه‌های تملک زمین، مداخلات بازار مسکن، سیاست ادغام قومی، و طرح خرید اجاره بسیار مؤثر هستند.

موسی کاظمی و همکاران (۱۴۰۱)، در مقاله تحلیل بازتاب‌های اقتصادی- فضایی سیاست‌های مسکن شهری در ایران؛ مورد مطالعه استان کهگیلویه و بویراحمد، نتایج نشان می‌دهد مسکن مهر بیشترین اثرگذاری را از بعد اقتصادی- فضایی در پهنه شهرهای استان داشته است و فراگیرترین سیاست مسکن در استان کهگیلویه و بویراحمد قلمداد می‌شود.

علیزاده و جعفرزاده (۱۴۰۱)، در مقاله تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن شهری بعد از انقلاب اسلامی با تأکید بر بخش خصوصی، نتایج نشان می‌دهد طبق نتایج یافته‌ها برنامه‌های بعد از انقلاب عرضه زمین و مسکن با قیمت‌های منطقه‌ای و کنترل روند افزایش قیمت زمین، افزایش ساختمان‌های بادوام توجه به مناطق نیازمند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، مسکن اجتماعی و... بو و شکل‌گیری پدیده سوداگری زمین و کالایی‌شدن زمین و مسکن این برنامه‌ها می‌باشد. به کمک داده‌های پروانه‌های ساختمانی صادر شده نتایج تحقیق نشان‌دهنده این است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به‌عنوان مؤلفه تأثیرگذار در سیاست‌های مسکن شهری به حساب می‌آید.

راد و همکاران (۱۳۹۴)، در مقاله سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران، نتایج بیانگر آن است که بیشترین میزان میانگین متعلق به شاخص دسترسی بوده است. همچنین شاخص روابط اجتماعی شاخص ابعاد فرهنگی و شاخص ابعاد اجتماعی بیشترین نقش را در کارایی مسکن داشته‌اند.

خلیلی و همکاران (۱۳۹۳)، در مقاله ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی جهت بهبود آن، نتایج نشان می‌دهد که عامل «طراحی و ساخت مسکن و محیط پیرامونی» در اولویت نخست، عامل «مکان و موقعیت» در اولویت دوم، «تسهیلات و خدمات» در اولویت سوم، «اندازه واحدهای مسکونی» اولویت چهارم، «پوشش گروه‌های نیازمند» اولویت پنجم، «توجیه اقتصادی» اولویت ششم، «تراکم» اولویت هفتم، «تأسیسات و تجهیزات زیربنایی» اولویت هشتم و «فضای شهری» در اولویت نهم اصلاحات قرار دارند.

سیاست‌های ملی مسکن

در برنامه اول توسعه کشور به دنبال رکود حاکم بر بخش مسکن، مجموعه‌ای از سیاست‌های مرتبط با تقویت سمت عرضه مسکن اتخاذ شد. ولی به دلیل تقابل با سیاست‌های تعدیل و تثبیت اقتصادی، نتوانست رکود موجود در بخش مسکن را از بین ببرد. اعتبارات عمرانی و بانکی کمتری به بخش مسکن تخصیص یافت و از سوی دیگر، افزایش سود بانکی، افزایش سریع قیمت مصالح ساختمانی و تورم شدید باعث کاهش توان مالی خانوارها شد و آثار مخربی را بر بخش مسکن به جای گذاشت. در سال‌های اول برنامه، سرازیر شدن سرمایه‌ها به بخش زمین باعث افزایش سریع قیمت آن شد. ناهماهنگی در سیاست‌گذاری‌های مربوط به اعتبارات بانکی، آماده‌سازی زمین و... باعث عدم تحقق اهداف برنامه گردید که خود باعث افزایش تراکم خانوار در واحد مسکونی شد.

برنامه دوم با اتکا به تأمین بخشی از سود مورد انتظار سیستم بانکی و همچنین تأمین بخشی از سرمایه مورد نیاز ساخت مسکن

¹ Delgado

² Ferreri and Vidal

³ Yong Phang and Helble

گروه‌های کم‌درآمد توسط دولت به طور روشن و دقیق به تعریف و شناسایی گروه‌های هدف می‌پردازد و در این راستا با تعریف مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد، مسکن حمایتی برای گروه‌های میان‌درآمد و مسکن آزاد برای گروهی درآمدی بالا، سعی در طبقه‌بندی طرف تقاضا نمود و اهداف و سیاست‌ها را بر مبنای تقویت سیاست‌های طرف عرضه تعیین نمود.

در برنامه سوم مانند برنامه‌های قبلی بر حل مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد و آزادسازی بازار مسکن تأکید شده است. همچنین حمایت از کوچک‌سازی و انبوه‌سازی از زمره سیاست‌های مورد تأکید در این برنامه است. در این برنامه بر نقش سیاست‌های پولی و تسهیل شرایط اعطای وام تأکید شده و بر اساس قانون، دولت مکلف شده است که اقدامات لازم را در رابطه با ایجاد بازار ثانویه رهن و امکان خریدوفروش اوراق رهن ثانویه در بازار سرمایه و مشارکت بخش مسکن در بازار بورس به عمل آورد. همچنین پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی برای دریافت‌کنندگان وام و پرداخت تسهیلات بانکی تدریجی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد از زمره سیاست‌های پیشنهادی در برنامه سوم توسعه است. در خصوص بازار زمین، برنامه سعی بر اتکای صددرصدی به سازوکار بازار در نتیجه آزادسازی کامل بازار زمین دارد (شاهیوندی & عبدخدا، ۱۳۹۸).

رویکرد بخش مسکن در برنامه چهارم ایجاد تعادل در برخورداری از مسکن مناسب در بین گروه‌ها و مناطق مختلف کشور و مهم‌ترین اهداف آن، تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد، تأمین مسکن جوانان و خانوارهای دارای سرپرست زن، ارتقای فناوری ساخت، صنعتی‌کردن ساخت‌وساز، استاندارد کردن مصالح ساختمانی و غیره است. تدوین طرح جامع مسکن در قالب ۹ محور و ۵۵ برنامه عملیاتی، تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و اجرای گسترده یکی از راهکارهای اجرایی طرح جامع مسکن تحت عنوان واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به صورت اجاره بلندمدت ۹۹ ساله (مسکن مهر) از مهم‌ترین سیاست‌هایی است که در طول برنامه چهارم به اجرا گذاشته شد.

برنامه پنجم کشور با الهام از سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ و سیاست‌های کلی نظام و به‌خصوص طرح جامع مسکن تهیه شد، به‌نحوی که هدف کلان طرح جامع مسکن تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، احداث مسکن امن و بادوام، تنظیم بازار، ایجاد هماهنگی بین سیاست‌های مسکن و سیاست‌های آمایشی و توسعه و کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب به‌عنوان اهداف برنامه نیز دیده شدند.

در برنامه ششم توسعه کشور تکلیف وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و شهرداری‌ها نسبت به احیا، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالیانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری، وظیفه دولت نسبت به تأمین منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین موردنیاز در قالب بودجه سنواتی به‌منظور کاهش آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی و همچنین تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری (در شهرهای کوچک)، تکلیف بانک مسکن نسبت به تأمین باقیمانده تعهدات خود و تأمین منابع موردنیاز مسکن مهر، مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن، تکلیف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به احصای مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق، با اولویت‌های اقدام و وظیفه دولت نسبت به ارتقای شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و برخورداری آن‌ها از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز از جمله خطوط کلی برنامه ششم توسعه کشور محسوب می‌شود (عقیانی، سلطانی، & جلالی، ۱۴۰۰).

با وجود اهداف و سیاست‌هایی که در طی سالیان پس از انقلاب مدنظر قرار گرفته است اما ذکر این نکته ضروری به نظر می‌رسد که چالش‌های فعلی حوزه مسکن حاصل مشکلات انباشته شده بخش مسکن در این سال‌ها است که عمدتاً به دو دلیل مرتفع نشده است:

الف) بخشی از این مشکلات به این دلیل است که سیاست‌گذاران در یافتن ریشه‌های اصلی مشکلات بخش مسکن دچار خطای راهبردی شده‌اند و یا در اولویت‌بندی‌های خود جهت سیاست‌گذاری تصمیم صحیحی اتخاذ نکرده‌اند.

ب) مجریان قانون در اجرای سیاست‌ها و قوانین مناسبی که تدوین شده است کوتاهی کرده و یا آن‌ها را به‌صورت ناقص به اجرا درآورده‌اند.

برای ریشه‌یابی مشکلات به وجود آمده لازم است در ابتدا اصول حاکم بر سیاست‌های مسکن مورد بررسی دقیق قرار گیرد تا بر پایه تحلیل صحیح وضع موجود، بتوان آینده بهتر برای کاهش معضلات مسکن و رسیدن به وضعیت مطلوب ارائه کرد در سالیان اخیر جهت‌گیری اصلی سیاست‌های اتخاذ شده به سمت تقاضا و آزادسازی بازار زمین و عدم مداخله دولت در این بازار بوده است.

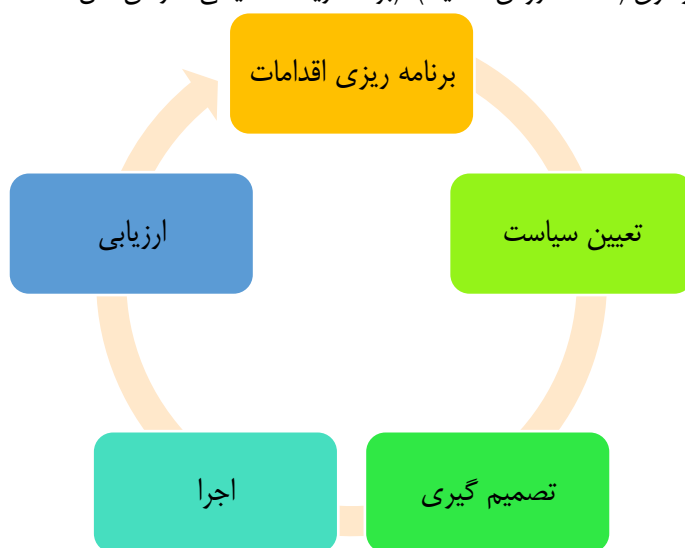
اجرای سیاست‌های فوق منجر به ایجاد حلقهٔ بسته رکود و رونق توری شده است و این بدان معناست که علی‌رغم نیاز شدید کشور به تولید مسکن، دوران رونق که توری نیز هست، ناپایدار بوده و در بازه‌های متناوب زمانی به رکود می‌انجامد (برادران، غفاری، ربیعی، & زاهدی مازندرانی، ۱۳۹۸؛ میرزایی، نوذری، & خلیلی، ۱۴۰۲)

سیاست‌گذاری یکپارچه برای توسعه پایدار

سیاست‌گذاری یکپارچه برای توسعه پایدار^۱، یکی از مواردی که موفقیت‌آمیز بوده، یکپارچه‌سازی سیاست‌ها است و فرایندی است که طی آن دولت‌ها اهداف توسعه پایدار را با اقدامات سیاستی مناسب در قالب یک محیط سیاستی از پیش آماده شده پیوند می‌دهند. سیاست‌گذاری یکپارچه، سه خصوصیت بارز دارد:

- ۱- هدف آن ادغام اهداف توسعه پایدار است.
 - ۲- توسعه پایدار را در چرخه‌های متشکل از ابتکارات سیاسی، از برنامه‌ریزی چالش‌های سیاسی تا ارزیابی نتایج سیاست، سرمایه‌گذاری می‌کند.
 - ۳- سازماندهی اقدامات سیاستی در قالب یک محیط سیاستی، بر اساس مشروعیت سیاسی، ظرفیت نهادی و قابلیت‌های تحلیلی، در فرایند سیاست‌گذاری (سیاست‌گذاری یکپارچه برای توسعه پایدار^۲، ۲۰۰۹).
- سیاست توسعه پایدار یکپارچه بر چهار سطح ادغام در تدوین سیاست‌های توسعه پایدار متمرکز است:

- ۱- یکپارچگی اهداف
- ۲- یکپارچگی سطوح مختلف فرایند سیاسی که شامل ارزیابی، برنامه‌ریزی اقدام، تدوین سیاست، تصمیم‌گیری، اجرا است
- ۳- یکپارچگی دیدگاه‌های انتقادی در جامعه سیاسی؛ از جمله پشتیبانی سیاسی، ظرفیت تحلیلی، کنترل و ظرفیت اداری
- ۴- ترکیب عناصر فوق (اهداف، روش، محیط) (برنامه زیست‌محیطی سازمان ملل^۳، ۲۰۰۷).



شکل (۱). فرایند سیاست‌گذاری

منبع: بولانگر^۴، ۲۰۰۵ و هوکسترا^۵، ۲۰۲۳

¹ Integrated Policy-Making for Sustainable Development

² Integrated Policymaking for Sustainable Development

³ United Nations Environment Programme

⁴ Boulanger

⁵ Hoekstra

سیاست یکپارچه برای توسعه پایدار چهار سطح از یکپارچگی سیاست‌ها را فهرست می‌کند که عبارت‌اند از: یکپارچه‌سازی اهداف، یکپارچه‌سازی فرایند خط‌مشی، یکپارچه‌سازی محیط سیاست و در نهایت یکپارچگی سه عنصر ذکر شده. بالا، در جدول ۲ توضیح داده شده است:

جدول (۲). سطوح یکپارچگی و ویژگی‌های آن بر اساس سیاست‌گذاری یکپارچه

ویژگی‌ها	سطح یکپارچگی
اطمینان از تمرکز یکسان بر اهداف در سیاست‌گذاری ارتباط مؤثر بین اهداف مختلف شناسایی سیاست‌های خلاقانه با بررسی روابط و تعاملات بین اهداف مختلف	یکپارچگی اهداف
شامل ارزیابی، برنامه‌ریزی اقدام، تدوین سیاست، تصمیم‌گیری و اجرا	یکپارچگی سطوح مختلف فرایند سیاست‌گذاری
شامل پشتیبانی سیاسی، ظرفیت تحلیلی، ظرفیت اداری و عملیاتی	یکپارچگی ملاحظات اساسی محیط سیاست‌گذاری
یکپارچگی موارد فوق	

منبع: هولت^۱، ۲۰۲۲

جدول (۳). مولفه‌های یکپارچگی و مفاهیم آنها

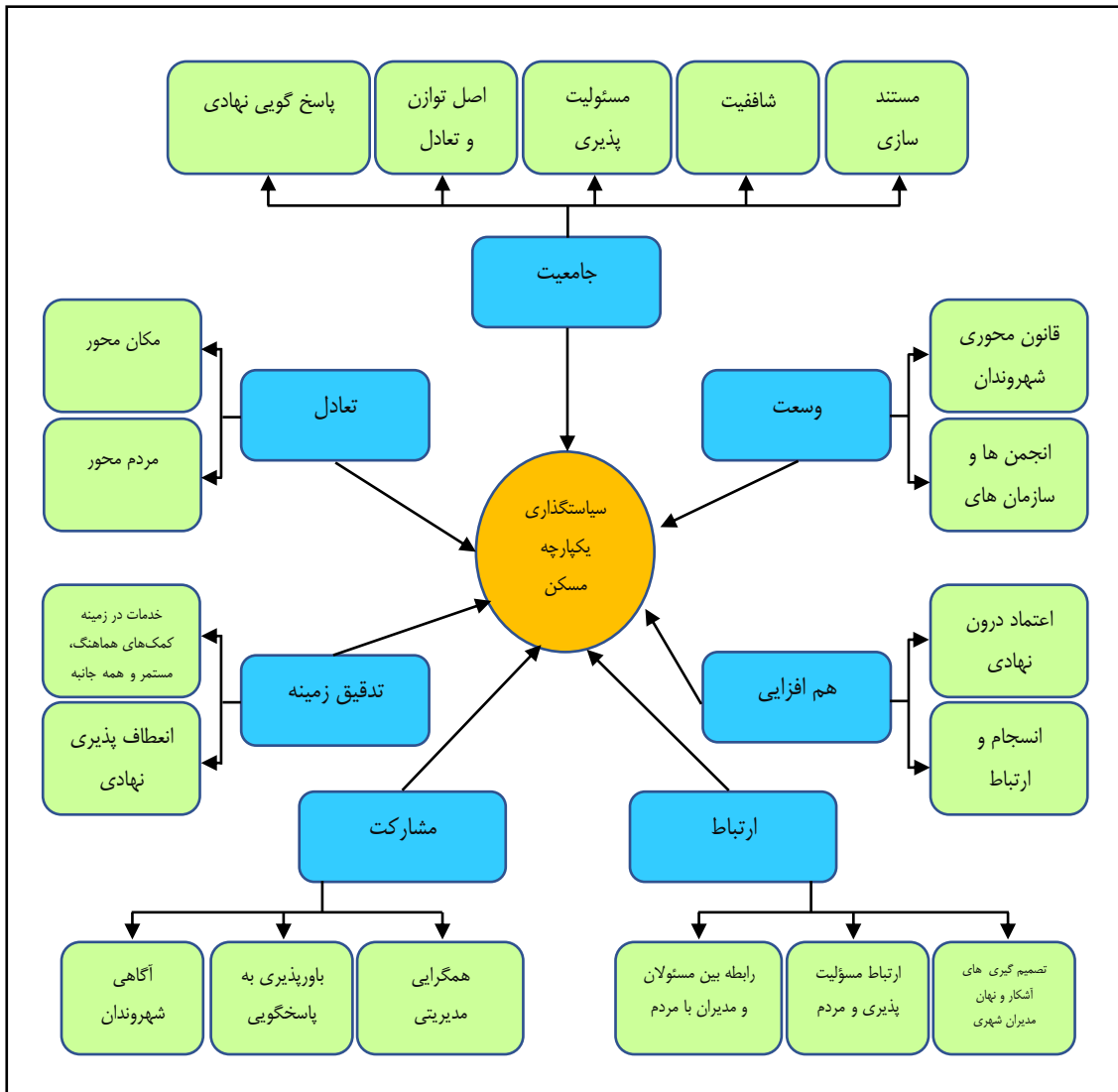
مفهوم	مؤلفه
تعیین چشم‌انداز وسیع تأثیرات سیاست از نظر زمان، مکان، عوامل و چالش‌ها	جامعیت
حداقل سطحی که در آن می‌توان سیاست‌ها را از منظر کلی ارزیابی کرد. حداقل ظرفیت سیاسی برای دسترسی به تمام سطوح و نهادهای سیاسی	وسعت
حصول اطمینان از وجود انسجام و ارتباط بین عناصر و اهداف یک سیاست اطمینان از وجود هماهنگی و هم‌افزایی بین سیاست‌های اجرا شده توسط یک یا چند سازمان.	هم‌افزایی
- ایجاد پیوندها و تعاملات بین سیاست‌های مرتبط و وابسته مانند مسکن و اشتغال، امور اجتماعی. و...	ارتباط
همکاری بین سازمان‌ها، به‌ویژه اگر ذی‌نفعان و تأثیرگذاران متعددی وجود داشته باشد حصول اطمینان از اینکه خط‌مشی‌ها از طریق مجموعه‌های هماهنگ و منسجم از اقدامات مناسب در یک سازمان یا سازمان تدوین شده است.	مشارکت
تجزیه و تحلیل کامل از وضعیت خاص مورد بحث یا برنامه‌ریزی قرار می‌گیرد حصول اطمینان از استفاده یکپارچه، هماهنگ و مستمر از خدمات توسط جامعه مورد نظر و مطابق با نیازهای آنها. حصول اطمینان از ارائه خدمات در زمینه کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه را برای افرادی که به آن نیاز دارند	تدقیق زمینه
ایجاد تعادل میان رویکردهای مکان محور و مردم‌محور از طریق ترکیب شاخصه‌های اجتماعی، فیزیکی و مدیریتی	ایجاد تعادل

منبع: (دانشپور و نیا، ۱۳۹۴؛ کاظمیان و میرعبدینی، ۱۳۹۰؛ مشکینی و همکاران، ۱۳۹۴؛ کاستوا^۲، ۲۰۱۷، جورجنسن^۳، ۲۰۱۲)

¹ Howlett

² Kustova

³ Jorgensen



شکل (۲). مدل مفهومی تحقیق

منبع: نگارندگان

داده و روش‌ها

تحقیق حاضر باتوجه‌به ماهیت موضوع و هدف کلی آن، از نوع مطالعات کاربردی بوده و به لحاظ روش‌شناسی از نوع مطالعات توصیفی زمینه‌یاب در شهر اردبیل انجام‌گرفته است.

جمع‌آوری داده‌های موردنیاز نیز با استفاده از پرسش‌نامه صورت‌گرفته است. در بخش میدانی ۵۰ پرسش‌نامه محقق ساخته و از نظر ماهیت بسته پاسخ، برای جامعه نمونه مدنظر قرار گرفت که هر یک از نمونه‌ها به‌صورت تصادفی انتخاب و مورد پرسش قرار گرفتند. سؤالات پرسشنامه شامل ۱۹ سؤال بود که از نظرات کارشناسی اساتید و متخصصان مرتبط با مسکن استفاده گردید. پاسخ‌های پرسش شوندگان در قالب طیف ۵ گزینه‌ای لیکرتی (بسیار ناراضی، ناراضی، نسبتاً راضی، راضی و بسیار راضی) ارائه شده بود. برای تعیین روایی محتوای سؤالات پرسشنامه از نظرات کارشناسی اساتید و متخصصان مرتبط با این موضوع استفاده شد. بررسی متغیرهای سیاست‌گذاری مسکن حاکی از آن است که در مجموع ۲/۶۱ درصد از اساتید و متخصصان بسیار راضی ارزیابی کرده‌اند. ۴/۳۱ درصد طیف راضی،

۱۹/۴۸ درصد نسبتاً راضی، ۷۲/۱۱ درصد طیف ناراضی و ۱/۴۹ درصد بسیار ناراضی می‌باشند. برای توصیف و تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های تی، معادلات ساختاری در قالب نرم‌افزار AMOS و SPSS و به‌منظور تخمین روابط و وزن‌های متغیرها از تحلیل عاملی تأییدی استفاده شد. میزان پایایی تحقیق بر اساس آزمون آلفای کرونباخ ۰/۸۵۳ بوده که نشان از تأیید پایایی ابزار تحقیق است. در ادامه برای ارزیابی برازندگی الگوی معادلات ساختاری از چند شاخص استفاده می‌شود. یک شاخص مورد استفاده، شاخص مجذور کای (X^2) است که یک شاخص برازندگی مطلق مدل به حساب می‌آید و هر چه از صفر بزرگ‌تر باشد برازندگی مدل کمتر است. برای مدل‌های با N بزرگ‌تر، مجذور کای (X^2) تقریباً همیشه از نظر آماری معنادار است و این موجب می‌شود که آماره مجذور کای (X^2) تقریباً همیشه مدل را رد کند. از آنجاکه مجذور کای نسبت به اندازه نمونه بسیار حساس است، بسیاری از پژوهشگران مجذور کای را نسبت به درجه آزادی آن، یعنی مجذور کای نسبی می‌سنجند. نسبت این شاخص اثر اندازه نمونه را بر مدل مجذور کای به حداقل می‌رساند. در این بخش اثرگذاری متغیرهای سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن بررسی شده است؛ بنابراین متناسب با مدل مفهومی پژوهش، در محیط نرم‌افزار آمو^۱ مدل سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن شهری در اردبیل ترسیم شد.

جدول (۴). مؤلفه‌ها و متغیرهای تحقیق

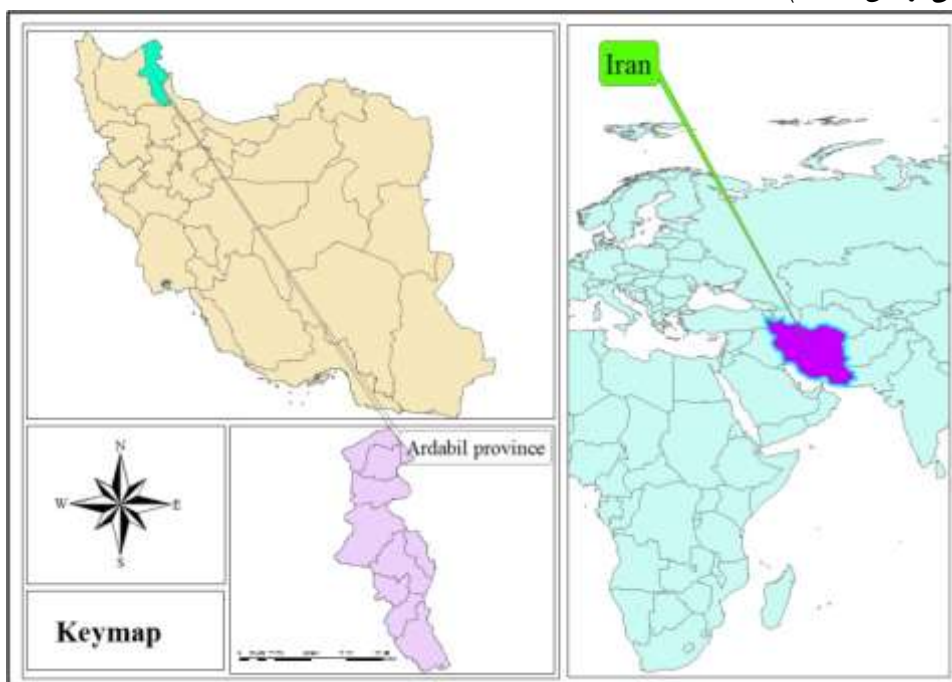
متغیر	مؤلفه	کد
قانون محوری شهروندان	وسعت	X1
انجمن‌ها و سازمان‌های غیردولتی		X2
مستندسازی اطلاعات منابع شهری	جامعیت	X3
شفافیت		X4
مسئولیت‌پذیری		X5
اصل توازن و تعادل		X6
میزان سازگاری با مکمل بودن سیاست‌ها در بخش سیاست‌گذاری مسکن		X7
مکان محور	تعادل	X8
مردم‌محور		X9
خدمات در زمینه کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه	تدقیق زمینه	X10
انعطاف‌پذیری نهادی و قانونی		X11
همگرایی مدیریتی	مشارکت	X12
باورپذیری به پاسخگویی		X13
آگاهی شهروندان		X14
تصمیم‌گیری‌های آشکار و نهان مدیران شهری	ارتباط	X15
ارتباط مسئولیت‌پذیری و مردم		X16
رابطه بین مسئولان و مدیران با مردم		X17
اعتماد درون نهادی	هم‌افزایی	X18
انسجام و ارتباط		X19

محدوده مورد مطالعه

شهر اردبیل به‌واسطه تجارت ابریشم که در گیلان به دست می‌آید و مقبره شیخ صفی‌الدین اردبیلی، بافت شهری به‌صورت تار عنکبوتی دارد که اغلب خیابان‌های شهر به‌استثنای چند مورد به صورت منحنی شکل می‌باشد. اردبیل شهری است که دارای نقش

¹ Amos

صنعتی کشاورزی و توریستی و ترانزیتی می‌باشد. شهر اردبیل دارای: ۱۰ شهرستان، ۲۵ بخش، ۲۴ شهر و ۶۶ دهستان می‌باشد. شهرستان‌های اردبیل: خلخال، بیله‌سوار، پارس‌آباد، اردبیل، سرعین، کوثر، گرمی، مشکین‌شهر، نمین، نیر (سالنامه آماری استان اردبیل، ۱۴۰۰). تعداد واحدهای مسکونی شهر اردبیل در سال ۱۳۸۵ معادل ۵۴۸۰۴ واحد بوده است. در سال ۱۳۹۵ تعداد کل واحدهای مسکونی این شهر به ۸۲ هزار واحد رسید. شاخص تراکم مسکن در واحدهای مسکونی در این مدت از ۱/۱۸ به ۱/۱۳ کاهش یافت. خانه‌های اجاره‌ای ۲۷ درصد از کل خانوارهای شهر اردبیل را تشکیل می‌دهند. در هر دو دوره ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ شاخص تراکم مسکن در واحدهای مسکونی شهر اردبیل بالاتر از میانگین استانی بوده است. ۱/۶۸ در شهر، در مقایسه با میانگین ۰/۱۲۱ در مناطق شهری کشور بدتر است (نتایج سرشماری استان اردبیل، ۱۳۹۵).



شکل (۱) موقعیت استان اردبیل

تجزیه و تحلیل داده‌ها در جهت پاسخ به سؤال

در این بخش، ابتدا نرمال بودن توزیع داده‌های مربوطه را بررسی می‌کنیم. برای آزمون نرمال بودن توزیع داده‌ها می‌توان از چندین روش استفاده کرد. از این نظر، آزمون کولموگروف اسمیرنوف کل توزیع را با توزیع نرمال مقایسه می‌کند و اهمیت توزیع نرمال را نشان می‌دهد، به این معنی که اگر معنی‌دار نباشد، توزیع نرمال است. جدول ۵ نتایج آزمون کولموگروف اسمیرنوف را با استفاده از نرم‌افزار SPSS نشان می‌دهد.

هنگام بررسی نرمال بودن داده‌ها فرض صفر تحقیق مبتنی بر اینکه توزیع داده‌ها نرمال است را در سطح خطای ۵٪ انجام گردید. آماره آزمون بزرگ‌تر مساوی ۰.۰۵ به دست آمد، بنابراین برای رد فرض صفر مبتنی بر اینکه داده نرمال است، وجود نخواهد داشت. به عبارت دیگر توزیع داده‌ها نرمال می‌باشد. (جدول ۵)

جدول (۵). آزمون نرمالی توزیع داده‌ها

متغیرها	آماره	درجه آزادی	سطح معناداری
X1	۰/۲۲۹	۵۰	۰/۰۰۰
X2	۰/۲۰۷	۵۰	۰/۰۰۰
X3	۰/۱۹۸	۵۰	۰/۰۰۰
X4	۰/۲۲۴	۵۰	۰/۰۰۰
X5	۰/۲۰۲	۵۰	۰/۰۰۰
X6	۰/۲۳۱	۵۰	۰/۰۰۰
X7	۰/۲۵۷	۵۰	۰/۰۰۰
X8	۰/۲۳۶	۵۰	۰/۰۰۰
X9	۰/۲۲۰	۵۰	۰/۰۰۰
X10	۰/۲۴۲	۵۰	۰/۰۰۰
X11	۰/۲۵۱	۵۰	۰/۰۰۰
X12	۰/۲۲۳	۵۰	۰/۰۰۰
X13	۰/۲۰۵	۵۰	۰/۰۰۰
X14	۰/۲۰۱	۵۰	۰/۰۰۰
X15	۰/۱۹۸	۵۰	۰/۰۰۰
X16	۰/۲۳۹	۵۰	۰/۰۰۰
X17	۰/۲۶۵	۵۰	۰/۰۰۰
X18	۰/۲۳۶	۵۰	۰/۰۰۰
X19	۰/۲۳۱	۵۰	۰/۰۰۰

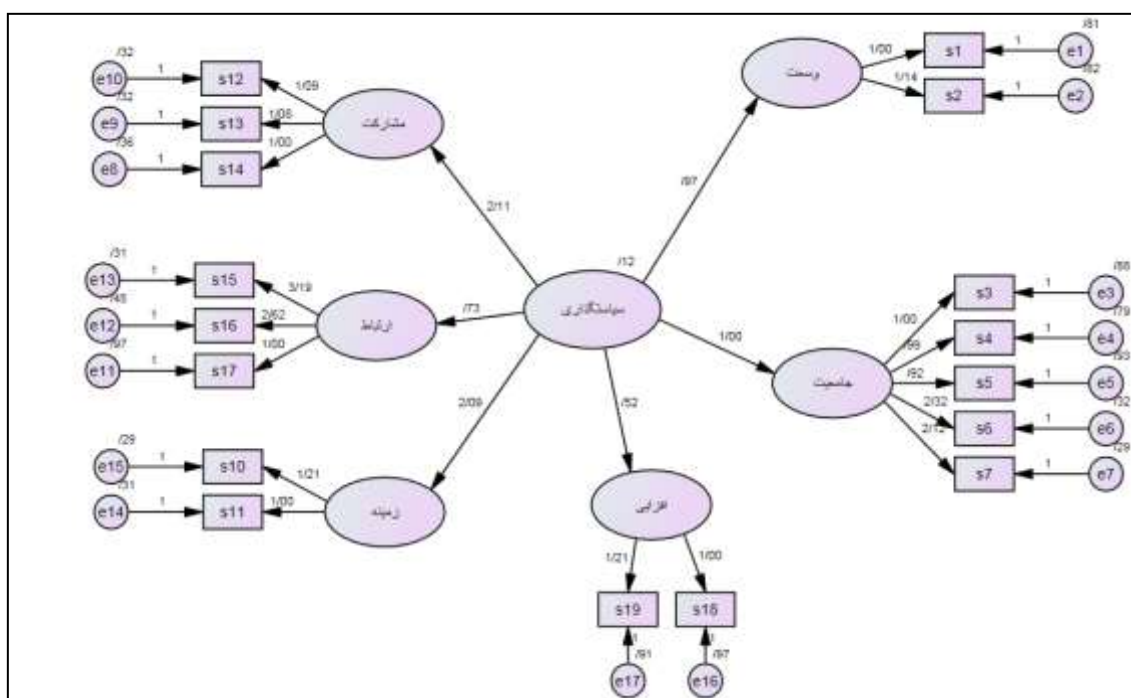
یافته‌های تحقیق در جدول ۶ نشان می‌دهد که متغیرهای کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه، ارتباط مسئولیت‌پذیری و مردم با میانگین ۳/۴۱ بیشترین اثرگذاری را در سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن دارا هستند. در خصوص معنی‌داری آزمون هم می‌توان گفت متغیرهای تحقیق در سطح ۹۵ درصد معنادار می‌باشند (جدول ۶).

جدول (۶). آزمون تی تک نمونه‌ای جهت سنجش متغیرهای سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن

آزمون تی تک نمونه‌ای						آمار توصیفی	متغیر
فاصله اطمینان		ارزش تست = ۳					
کران بالا	کران پایین	معنی‌داری	درجه آزادی	مقارته	اختلاف میانگین		
۰/۴۴	۰/۲۶	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۵۹۱	۰/۳۵۱	۳/۳۵	قانون محوری شهروندان
۰/۴۶	۰/۲۷	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۷۸۶	۰/۳۶۷	۳/۳۷	انجمن‌ها و سازمان‌های غیردولتی
۰/۴۵	۰/۲۶	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۴۴۴	۰/۳۵۸	۳/۳۶	مسئندسازی اطلاعات منابع شهری
۰/۴۵	۰/۲۷	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۹۵۱	۰/۳۶۵	۳/۳۶	شفافیت
۰/۴۷	۰/۲۸	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۶۱۳	۰/۳۷۲	۳/۳۷	مسئولیت‌پذیری
۰/۴۹	۰/۳۱	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۳۷۶	۰/۳۹۹	۳/۴۰	اصل توازن و تعادل
۰/۴۹	۰/۳۱	۰/۰۰۰	۴۹	۹/۰۷۸	۰/۴۰۱	۳/۴۰	پاسخ‌گویی نهادی
۰/۵۳	۰/۳۳	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۲۵۴	۰/۴۲۷	۳/۴۳	مکان محور

۰/۴۱	۰/۲۳	۰/۰۰۰	۴۹	۶/۸۳۴	۰/۳۱۹	۳/۳۲	مردم‌محور
۰/۵۱	۰/۳۱	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۲۴۴	۰/۴۱۳	۳/۴۱	خدمات در زمینه کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه
۰/۴۴	۰/۲۶	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۹۱۰	۰/۳۵۱	۳/۳۵	انعطاف‌پذیری نهادی
۰/۵۲	۰/۳۳	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۹۰۱	۰/۴۲۲	۳/۴۲	همگرایی مدیریتی
۰/۴۸	۰/۲۹	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۱۷۶	۰/۳۸۵	۳/۳۹	باورپذیری به پاسخگویی
۰/۴۷	۰/۲۹	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۲۰۸	۰/۳۷۶	۳/۳۸	آگاهی شهروندان
۰/۴۳	۰/۲۴	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۱۱۹	۰/۳۳۷	۳/۳۴	تصمیم‌گیری‌های آشکار و نهان مدیران شهری
۰/۵۰	۰/۳۲	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۹۸۸	۰/۴۰۸	۳/۴۱	ارتباط مسئولیت‌پذیری و مردم
۰/۴۹	۰/۲۹	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۰۰۷	۰/۳۹۰	۳/۳۹	رابطه بین مسئولان و مدیران با مردم
۰/۴۷	۰/۲۸	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۷۷۹	۰/۳۷۴	۳/۳۷	اعتماد درون نهادی
۰/۴۸	۰/۲۹	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۱۹۵	۰/۳۸۵	۳/۳۹	انسجام و ارتباط

همان‌طور که ملاحظه می‌شود (شکل ۳) بارهای عاملی مدل مربوطه در وضعیت مطلوبی قرار دارند. لازم به ذکر است در مدل‌سازی معادلات ساختاری اگر میزان بار عاملی هر متغیر از ۰.۳ بیشتر باشد، نشانگر مناسب بودن متغیر برای استفاده در مدل است.



شکل (۳). حل استاندارد شده مدل

در شکل ۳ اعداد روی مسیرها، وزن‌های مسیر یا بتا هستند. بر اساس محاسبات انجام‌یافته میزان وزن مؤلفه مشارکت ۲/۱۱، هم‌افزایی ۰/۵۲، زمینه‌گرایی، ۲/۰۹، جامعیت یک، ارتباطی ۰/۷۳ می‌باشد. نسبت کای اسکوئر به درجه آزادی ۱/۷۱ است که دلالت بر مطلوب بودن مدل است. ریشه میانگین مجذورات خطای برآورد ۰/۱۹۳ است که حاکی از غیرقابل قبول بودن و ضعیف بودن مقدار متغیرهای سیاست‌گذاری یکپارچه مسکن است. شاخص نیکوئی برازش ۰/۵۶۲ و برازش اصلاح شده ۰/۴۳۷ است که نشان می‌دهد این

مدل نسبت به عدم وجود آن برازندگی نامناسبی دارد. در نهایت باتوجه به مطالب بالا می‌توان نتیجه گرفت که مدل اندازه‌گیری (متغیرهای مشاهده شده) از برازش متوسطی برخوردار هستند و به این معنی است که متغیرهای آشکار برای اندازه‌گیری و تبیین متغیرهای پنهان نیازمند برنامه‌ریزی مناسب و صحیح هستند. شاخصه‌ای برازش مدل در این پژوهش عبارت‌اند از:

جدول (۷). معیارهای برازش مدل پژوهش

نوع شاخص	معیار برازش مدل	مقدار	حد قابل قبول	نتیجه
شاخصه‌ای مطلق (برازندگی مدل)	کای اسکوئر (CMIN)	۲۰۳/۴۹		
	درجه آزادی (DF)	۱۱۹		
	سطح معناداری (P)	۰/۰۰۰	کمتر از ۰/۰۵	قابل قبول
	نسبت کای اسکوئر به درجه آزادی (CMIN/DF)	۱/۷۱	بین ۱ تا ۵	قابل قبول
شاخصه‌ای نسبی	ریشه میانگین مجزورات خطای برآورد (RMSEA)	۰/۱۹۳	۰/۱ به پایین	غ قابل قبول
	شاخص نیکویی برازش (GFI)	۰/۵۶۲	۰/۹ به بالا	غ قابل قبول
	شاخص نیکویی برازش اصلاح شده (AGFI)	۰/۴۳۷	۰/۹ به بالا	غ قابل قبول
	شاخص برازش اصلاح شده (NFI)	۰/۶۱۲	نزدیک به یک	غ قابل قبول
	شاخص توکر - لوئیس (TLI)	۰/۵۷۲	۰/۹ به بالا	قابل قبول
	شاخص برازندگی فزاینده (IFI)	۰/۶۲۶	۰/۹ به بالا	قابل قبول
	شاخص برازندگی تطبیقی (CFI)	۰/۶۲۵	۰/۹ به بالا	قابل قبول
	شاخص برازش نسبی (RFI)	۰/۶۵۷	۰/۶ به بالا	قابل قبول
	شاخص برازش تطبیقی مقتصد (PCFI)	۰/۶۴۷	۰/۶ به بالا	قابل قبول
	شاخص برازش هنجار شده مقتصد (PNFI)	۰/۷۲۳	۰/۶ به بالا	قابل قبول

منبع: محاسبات نگارنده

پس از بررسی و تأیید الگوی آزمون معناداری، از دو شاخص جزئی نسبت بحرانی CR و P استفاده شده است. بر اساس سطح معناداری ۰/۰۵ و مقدار بحرانی باید بیشتر از ۱/۹۶ باشد، مقدار کمتر از این در الگو مهم شمرده نمی‌شود. مقادیر کوچک‌تر از ۰/۰۵ برای مقدار P حاکی از تفاوت معنادار محاسبه شده برای وزن‌های رگرسیونی با مقدار صفر در سطح ۹۵ درصد دارد.

جدول (۸). نتایج آزمون‌های تحقیق

نتیجه	P	نسبت بحرانی	برآورد	متغیر
تأیید	۰/۰۵	۰/۱۹۸	۰/۸۴۶	قانون محوری شهروندان
تأیید	۰/۰۹۱	۲/۲۹۸	۰/۷۴۹	انجمن‌ها و سازمان‌های غیردولتی
رد	۰/۴۲۶	۵/۷۵۸	۱/۱۳۹	مستندسازی اطلاعات منابع شهری
رد	۰/۱۸۱	۳/۵۱۲	۱/۲۲۸	شفافیت
رد	۰/۳۱۵	۵/۵۱۸	۰/۹۹۳	مسئولیت‌پذیری
رد	۰/۲۸۸	۵/۱۰۲	۰/۹۲۴	اصل توازن و تعادل
رد	۰/۴۶۲	۷/۳۸۵	۲/۳۲۳	پاسخ‌گویی نهادی
تأیید	۰/۰۵۷	۷/۳۶۱	۲/۱۲	مکان محور
تأیید	۰/۰۷۶	۵/۵۵۹	۲/۶۱۸	مردم‌محور
رد	۰/۱۶۹	۵/۷۵۵	۱/۰۷۷	خدمات در زمینه کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه
رد	۰/۵۱۱	۳/۹۸۱	۱/۰۹۳	انعطاف‌پذیری نهادی
رد	۰/۶۱۲	۵/۵۴۹	۲/۱۷۷	همگرایی مدیریتی
رد	۰/۱۸۸	۵/۱۲۷	۲/۶۲	باورپذیری به پاسخگویی
تأیید	۰/۰۵۸	۵/۲۱۶	۳/۱۹۱	آگاهی شهروندان
رد	۰/۱۷۳	۲/۶۴۸	۲/۱۱۸	تصمیم‌گیری‌های آشکار و نهان مدیران شهری
رد	۰/۴۰۹	۲/۷۳۷	۱/۲۱۱	ارتباط مسئولیت‌پذیری و مردم
رد	۰/۱۹۸	۲/۳۵۷	۰/۱۸۸	رابطه بین مسئولان و مدیران با مردم
رد	۰/۰۲۵	۲/۹۵۲	۲۱۲	اعتماد درون نهادی
تأیید	۰/۰۱۸	۲/۷۵۸	۱/۱۳۹	انسجام و ارتباط

نتیجه‌گیری

سیاست یکپارچه مسکن یکی از چالش‌های مهم در حوزه شهرسازی است. زیرا دولت‌ها می‌توانند با ایفای نقش مثبت در محیط جدید جهانی، توسعه پایدار و محیط زیستی را برای مردم خود فراهم کنند. از این‌رو در ده سال اخیر موضوع مدیریت مسکن در بسیاری از بخش‌ها بحث‌های مختلفی را در مورد اثربخشی و قانونی‌بودن آن به خود جلب کرده است. امروز در غیاب سیاست‌های مؤثر، شاهد وضعیت سختی از نظر مسکن و نیازهای آن هستیم. برای اطمینان از یکپارچگی مسکن، سه عامل مهم است که از جمله آنها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد؛ اول: تعداد بازیگران درگیر در نتیجه روابط نهادی در سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری، دوم: ساختار توزیع قدرت و سوم: مسائل مربوط به منابع و تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری از نظر قدرت و منابع دولت در قوانین و مقررات موجود شهرها، زیرساخت‌های اطلاعاتی و ارتباطی.

یکی از جنبه‌های مهم برنامه‌ریزی شهری، سیاست‌گذاری در حوزه مسکن است. سیاست‌های یکپارچه مسکن عبارت‌اند از مجموعه تصمیمات کشور برای هموارسازی اجرای راهبرد در راه حصول به اهداف کمی مسکن اتخاذ می‌شود. از نظر مفهومی تفاوت‌های قابل‌ملاحظه‌ای بین هماهنگی سیاستی و یکپارچه‌سازی سیاستی مسکن وجود دارد. دو تفاوت عمده آنها بر میزان و سطح تعامل و برون داده‌های مسکن اثرگذار است. به‌طور کلی سیاست‌گذاری یا خط‌مشی عمومی حاصل تصمیم‌های سیاسی مقامات بالای جامعه در مورد تخصیص و توزیع منابع و امکانات بخش مسکن است. برای ایجاد یکپارچگی در حوزه مسکن سیاست‌های

نظیر رشد اقتصادی اجتماعی و زیست‌محیطی (توسعه پایدار شهری) سیاست‌های سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و شهری و سیستم‌های جدید برنامه‌ریزی موردتوجه هستند.

نتایج‌شان می‌دهد در مؤلفه‌های مربوط به ارتباط و هم‌افزایی اختلاف میانگین پایین‌تر می‌باشد. این بدین معنا است که این مؤلفه‌ها از حد مطلوب در شهر اردبیل برخوردار می‌باشند. سطح معناداری به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که میانگین به‌دست‌آمده از میانگین مطلوب بیشتر بوده و وضعیت نسبتاً مطلوبی در بین متغیرها وجود دارد. نتایج حاصل از تحلیل عاملی تأییدی نشا می‌دهد متغیرهای مکان محوری، مردم‌محور، آگاهی شهروندان و انسجام و ارتباط دارای بیشترین مسیر و وزن در سیاست‌گذاری تأمین مسکن شهر اردبیل دارا می‌باشند. در بین متغیرهای سیاست‌گذاری یکپارچه تأمین مسکن اردبیل متغیرهای، خدمات در زمینه کمک‌های هماهنگ، مستمر و همه‌جانبه، ارتباط مسئولیت‌پذیری و مردم، اصل توازن و تعادل و پاسخ‌گویی نهادی در رتبه‌های اول تا چهارم قرار دارد.

نتایج یافته‌های تحقیق حاضر با نتایج سایر تحقیق‌ها، از جمله: [موسی کاظمی، ۱۴۰۱] سیاست‌های اقتصادی فضایی مسکن، [علیزاده و جعفرزاده، ۱۴۰۱] جامعیت، قوانین، زمین، اراد و همکاران، [۱۳۹۴] ابعاد فرهنگی و اجتماعی، مداخلات بازار مسکن، [یانگ فانگ و هلبی، ۲۰۱۶] همخوانی و سازگاری دارد. شایان ذکر است جدای اشتراکات فوق، نتایج این تحقیق، به‌ویژه در یافته‌های کمی «در سطح متغیرها» و معادلات ساختاری از وجوه تمایز نسبت به دیگر تحقیق‌ها است.

در راستای اهداف و نتایج تحقیق پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

- طراحی سازوکار مشارکتی - مدیریتی هماهنگ ساز و راهبردی مسکن در شهر اردبیل
- سیاست‌گذاری مدیریت یکپارچه مسکن باید به‌عنوان سازمانی جامع‌نگر، تحقق‌بخشی سیاست‌های اسناد فرادست را در حوزه مأموریتی خود قرار دهد.
- سیاست‌گذاری در حوزه مسکن باید آینده‌نگری تحولات قانونی و ظرفیت‌سنجی شفافیت و مسئولیت‌پذیری را در کنار تهیه اسناد تفصیلی موردتوجه قرار دهد.

منابع

- اطهراری کمال. (۱۳۸۵). نظام تامین مسکن بیمه شدگان و جایگاه سازمان تامین اجتماعی. *نشریه تامین اجتماعی*، شماره ۱: ۲۲۶-۲۵۴.
- آشوری کسری؛ حبیبی، کیومرث؛ دو ستونی میلاد. (۱۴۰۰). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهری در ایران. *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، شماره ۱: ۲۲۵-۲۵۷.
- آفتابی چوان معصومه؛ پناهی، علی؛ ولی زاده رضا. (۱۴۰۰). آسیب شناسی نظام برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در رویکرد آمایش سرزمین (مطالعه موردی: استان آذربایجان شرقی). *فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی*، شماره ۴۳: ۷۳-۵۸.
- ادهمی خامنه اعظم؛ باب الحوائجی فهیمه؛ مشکینی ابوالفضل؛ نوشین فرد فاطمه؛ مطلبی داریوش. (۱۳۹۹). طراحی و تدوین الگوی داده‌های شاخص در بانک اطلاعاتی برنامه‌ریزی مسکن شهری ایران. *مدیریت اطلاعات*، شماره ۲: ۲۵-۴۶.
- برداران مراد؛ غفاری غلامرضا؛ ربیعی علی؛ زاهدی مازندرانی محمدجواد. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. *برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، شماره ۳۸: ۱۷۹-۲۱۸.
- توکلی نیا جمیله؛ ضرغامی سعید. (۱۳۹۷). آسیب شناسی برنامه‌های پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری. *جغرافیا و مطالعات محیطی*، شماره ۲۷: ۱۰۷-۱۲۲.
- دانشپور زهره؛ ع، ابراهیم نیا وحیده. (۱۳۹۴). فرصت‌ها و موانع به کارگیری رهیافت همکارانه در پایه‌گذاری ساختار سیاست‌گذاری یکپارچه در شهر تهران. *صفه*، شماره ۶۸: ۸۵-۱۱۸.
- روستایی شهریور؛ شری زاده عادل. (۱۳۹۹). تدوین سناریوهای برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های آسیب پذیر شهری با رویکرد آینده نگاری (مطالعه موردی: کلان شهر تبریز). *جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، شماره ۴۴: ۷-۳۸.
- شاهوندی احمد؛ عبدخدا کامیار. (۱۳۹۸). تحلیلی بر سیاست‌های کاهش مسکن غیر رسمی در ایران. *مطالعات مدیریت شهری*، شماره ۳۹: ۳۵-۴۹.
- صداقتی عاطفه؛ پیربابایی محمد تقی؛ نوربان فرشاد؛ بیتی حامد. (۱۴۰۰). ارزشیابی مسکن شهری برنامه‌ریزی شده در شهر تبریز از نگاه ساکنان. *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، شماره ۳: ۱-۳۰.
- عابدینی اصغر. (۱۳۹۷). ارزیابی و اولویت بندی چالش‌های مسکن مهر در ارتباط با خانوارهای کم‌درآمد در ایران، نمونه موردی: شهر ارومیه. *شهر پایدار*، شماره ۱: ۴۱-۵۶.
- قاسم زاده عقیانی امید؛ سلطانی علیرضا؛ جلایی عبدالمجید. (۱۴۰۰). تاثیر حوزه مسکن و سیاست‌های مسکن مهر بر رشد اقتصادی ایران (۱۳۵۶:۱۳۹۶). *خط مشی‌گذاری عمومی در مدیریت*، شماره ۳: ۱۴۷-۱۶۰.
- کاظمیان غلامرضا؛ میرعابدینی، زهره. (۱۳۹۰). آسیب شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران از منظر سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری شهری. *هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، شماره ۲: ۲۷-۳۸.
- مشکینی ابوالفضل؛ پوراحمد، احمد؛ ضرغام فرد محسن. (۱۳۹۷). واکاوی جایگاه مسکن در نظریه‌های برنامه‌ریزی: دیدگاه تطبیقی و مقابله‌ای. *جغرافیا و روابط انسانی*، شماره ۳: ۱۰۰-۱۱۵.
- مشکینی ابوالفضل؛ نورمحمدی مهدی؛ افتخاری عبدالرضا؛ صرافی، مظفر. (۱۳۹۴). الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران). *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، شماره ۱۹: ۱۸۱-۱۲۰.
- میرزایی نواب؛ نوذری کمال؛ خلیلی علی. (۱۴۰۲). کندوکاوی در سیاست‌های تامین و طراحی مسکن کم‌درآمدها؛ ارائه چارچوب‌های سیاستی نوین برای شرایط ایران. *باغ نظر*، شماره ۱۱۸: ۶۵-۸۴.
- همتی لوحه سرا جواد؛ رشیدکلور حجت اله؛ مولایی هشجین نصراله و اکبری حسن. (۱۴۰۱). ارزیابی مؤلفه‌های تاثیرگذار بر برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن روستایی در ایران (مطالعه موردی: روستاهای شهرستان ماسال/گیلان). *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، شماره ۲: ۲۱۴-۲۳۰.
- یارمحمدی سیما؛ یادگارزاده، بنفشه؛ وحیدی برچی، گلдіس. (۱۴۰۰). ارزیابی کیفیت مسکن و شناسایی مسائل استراتژیک بر مبنای دیدگاه بهره برداران مطالعه موردی شهر بجنورد. *هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، شماره ۲: ۵۷-۶۸.
- Boulanger, P.-M., & Bréchet, T. (2005). Models for policy-making in sustainable development: The state of the art and perspectives for research. *Ecological Economics*, 55(3), 337-350.
- Delgado, G., Broto, V. C., & Mukesi, T. (2023). Queering Housing Policy: Questioning Urban Planning Assumptions in Namibian Cities. *Urban Planning*, 8(2), 164-176.
- Ferreri, M., & Vidal, L. (2022). Public-cooperative policy mechanisms for housing commons. *International Journal of Housing Policy*, 22(2), 149-173.
- Hoekstra, J., & Gentili, M. (2023). Housing policies by young people, not for young people. Experiences from a co-creation project in Amsterdam. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1130163.

- Howlett, M. (2022). Policy instruments and policy implementation for sustainable development governance. In *Handbook on the Governance of Sustainable Development* (pp. 145-160): Edward Elgar Publishing.
- Jorgensen, M. B. (2012). The diverging logics of integration policy making at national and city level. *International Migration Review*, 46(1), 244-278.
- Kustova, I. (2017). Towards a comprehensive research agenda on EU energy integration: policy making, energy security, and EU energy actorness. *Journal of European Integration*, 39(1), 95-101.
- MANUAL, A. (2009). INTEGRATED POLICYMAKING FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT.
- Phang, S. Y., & Helble, M. (2016). Housing policies in Singapore.
- Technology, U. N. E. P. D. o., Economics, E., & Unit, T. (2009). *Integrated Policymaking for Sustainable Development: A Reference Manual*: UNEP/Earthprint.