

وضعیت ساختار مسکن و رضایت مندی از آن

نویسنده:

زهرا نوروری

انتشارات: پندار قلم

۱۳۹۸

سرشناسه	: نوروژی، زهرا، ۱۳۷۲-
عنوان و نام پدیدآور	: وضعیت ساختار مسکن و رضایت‌مندی از آن / نویسنده زهرا نوروژی.
مشخصات نشر	: تهران: پندار قلم، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۸۲ ص.: مصور، جدول.
شابک	: ۱۸۰۰۰۰ ریال: ۹۷۸-۶۰۰-۹۹۰۳-۸۷-۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیفا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۷۱ - ۸۰.
موضوع	: خانه‌سازی ارزان قیمت -- ایران -- ارزشیابی
موضوع	: Public housing -- Iran -- Evaluation
موضوع	: شهر -- تعاونی مسکن مهر
موضوع	: مسکن -- ایران -- طرح و ساختمان
موضوع	: Dwellings-- Design and construction -- Iran
موضوع	: مسکن -- ایران -- رضایت ساکنان
موضوع	: Housing -- Residential satisfaction -- Iran
رده‌بندی کنگره	: ۹۱۳.۸۷۸/۷۲۸۸HD (الف)
رده‌بندی دیویی	: ۵۸۰.۹۵۵/۳۶۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۶۶۹۰۶۱

وضعیت ساختار مسکن و رضایت‌مندی از آن

نویسنده: زهرا نوروژی

انتشارات: پندار قلم

تهران-۱۳۹۸

چاپ: اول

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

قطع: وزیری

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۹۰۳-۸۷-۰

قیمت: ۱۸۰۰۰۰ ریال

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۴	مقدمه
۹	مسکن
۱۱	انواع مسکن
۱۳	ارزیابی پس از بهره‌برداری
۱۴	مسکن مهر در ایران
۱۵	مسکن گروه‌های کم‌درآمد
۱۶	مسکن مهر: بخشی نو در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد
۱۷	افزایش تولید ملی و رشد صادرات
۱۸	امکانات و تسهیلات مسکن
۱۹	شاخصهای تسهیلات مسکن
۲۰	عامل کالبدی
۲۱	شاخصهای مؤثر در مسکن پایدار
۲۲	ابعاد کالبدی مسکن
۲۷	شاخص کیفیت و امنیت کالبدی
۲۸	ابعاد پایداری مسکن
۲۸	ابعاد اجتماعی و فرهنگی مسکن
۲۸	ابعاد اقتصادی مسکن
۲۹	ابعاد اکولوژیکی مسکن
۳۰	ابعاد فیزیکی (کالبدی) مسکن
۳۱	کارایی و پذیرش مسکن
۳۳	شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی مسکن
۳۳	شاخص‌های اقتصادی
۳۴	شاخص‌های اجتماعی
۳۵	چالش‌های اجتماعی مسکن مهر
۳۷	ویژگی‌های طرح مسکن مهر
۴۱	مطالعات اقتصادی مسکن مهر
۴۳	رضایتمندی سکونتی

عوامل مهم تاثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی.....	۴۷
بررسی مدل آمریگو و مدل مفهومی انتخاب مسکن در تعیین میزان رضایتمندی سکونتی.....	۵۲
عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی.....	۵۶
عوامل شخصی و تأثیر آن بر رضایت.....	۵۶
عوامل اجتماعی و تأثیر آن بر رضایت.....	۵۸
مسکن اجتماعی.....	۵۹
نوع واحد مسکونی.....	۶۰
ابعاد فضاها.....	۶۱
دسترسیها.....	۶۱
دید و منظر.....	۶۲
نما و فرم ساختمان.....	۶۲
مضالح بکار رفته.....	۶۲
روشنایی و بهره مندی از نور.....	۶۳
تسهیلات عمومی مجتمع و فضای سبز.....	۶۳
تعداد واحد مسکونی در مجتمع.....	۶۴
امنیت.....	۶۴
آلودگی صوتی.....	۶۴
مراقبت و نگه داری.....	۶۵
صرفهجویی در انرژی.....	۶۵
دفع پسماند.....	۶۶
مفهوم رضایتمندی سکونتی.....	۶۸
رضایتمندی سکونتی در بافت شهری.....	۶۸
عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی.....	۶۹
بحث.....	۷۰

مسکن به عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسایلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. لذا مسکن یک نیاز است اما نه هر مسکنی، آنچه که ایده آل آدمی است دسترسی به مسکنی مناسب است. از این روی باید دانست مسکن مناسب کدام است. مسکن در سبد هزینه‌های خانوارهای شهرنشین ایرانی دارای بالاترین وزن می‌باشد؛ و خانوارهای شهری برای تهیه مسکن در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ اندام با مشکلات زیادی روبرو هستند. در این میان خانوارهای کم درآمد از تنگناهای بیشتری رنج می‌برند. اقبال کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن بود. در مصالح ساختمانی و همچنین استفاده از اعتبارات و وام‌های دولتی با مشکل مواجه هستند.

انسان برای رسیدن به آرامش نیازمند خانه است. بدین ترتیب خانه باید حریمی داشته باشد که ساکنش را از دیده شدن و شنیده شدن ناخواسته باز دارد. نیز تصاویر و اصواتی را که ساکنش در خلوت خود با خود و خانواده اش نمی‌پسندد از او دور دارد؛ اما این خلوت را آنچنان باشد که وی خود را تنها و جدا از جامعه پندارد. خانه باید به گونه‌ای باشد که فرد در آن اختلالات کدن با خود را داشته باشد و درعین حال از وجود خانواده در کنار خود و همسایه در مجاورتش دلگرم باشد. بهیچ‌وجهی مطلوب آن است که انسان را در گزینش و اتخاذ شیوه‌ی زندگی و راهی که وی را به تکامل می‌رساند همراهی کند. اگر شیوه‌ی زیستن را تجلی فرهنگ بنامیم، می‌توان گفت که میسر ساختن آن از طریق معماری، به واسطه‌ی احترام گذاشتن، چه در ظاهر و چه در عملکرد، به آداب و رسومی است که فرهنگی را جاری و زنده می‌دارد.

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست، این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای را در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد و این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است. از سوی دیگر، به

دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی، تلقی می‌شود. اصولاً یکی از پیامدهای انقلاب صنعتی رشد فزاینده شهرنشینی می‌باشد، بنابراین چنین رشد شتاب‌زده‌ای باعث پیدایش مسائل و مشکلات فراوانی در شهرها گردیده است. یکی از مهم‌ترین آن‌ها مربوط به مسأله مسکن است، مسکن محیطی اساسی برای زندگی خانوادگی، مکان استراحت از جریان کار، مدرسه و فضایی خصوصی است، همچنین مملو از ارزش‌های سمبلیک به‌عنوان نشانه منزلت و ترجمان زندگی و عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و مکان اصلی اهداف دنیوی می‌باشد. در این میان دسترسی به مسکن مناسب برای همه خانوارهای شهری در صورت اقصاء آسیب‌پذیر از مهم‌ترین چالش‌های کشورهای کمتر توسعه‌یافته است. بطوری که مهاجرت‌های داخلی، مسکنات مربوط به عرضه زمین، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چندبعدی درآورده است. در حال حاضر کمتر جامعه‌ای، چه در کشورهای پیشرفته و یا در حال توسعه پیدا می‌شود که بتواند مدعی حل ریشه‌ای معضل مسکن در ابعاد کمی و کیفی آن شود.

با این نگرش است که از دهه ۱۹۸۰ میلادی بدین سو بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی سیاست‌های خود در زمینه مسکن را از رویکردی کمیت‌گرا به رویکردی کیفیت‌گرا متحول کرده‌اند.

با رشد جمعیت شهرها نیاز به مسکن جدید احساس شد و در قریب ۱۰۰ سال اخیر افزایش این نیاز دولت‌ها مسئولیت تأمین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست‌های جدیدی را برای تأمین مسکن ارائه کردند. در بررسی مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه این واقعیت مشخص می‌شود که یا تدابیر لازم برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست‌های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است. در نتیجه مشکل مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادتری نیز به وجود آمده و زاغه‌ها و مناطق حاشیه نشین شهری را شکل و منجر به پیامدهای وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی در شهرها گردیده است. دغدغه‌های مربوط

به تأمین مسکن از دو عامل نشأت می‌گیرد، اول آنکه خرید مسکن بزرگترین معامله‌ای است که اغلب مردم در طول عمر خود را انجام می‌دهند. به گونه‌ای که خانواده‌های متوسط تقریباً محدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا درآستانه فقر پنجاه درصد و حتی بیشتر از درآمد خود را به امر مسکن اختصاص داده و هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره بها می‌تواند آثار مخرب و جبران ناپذیری بر زندگی فرد داشته باشد. دوم آنکه تجربه نشان داده است که رشد غیرمعمول قیمت و اجاره‌بهای مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عمدتاً توجه به این مشکل، گره‌های عدیده‌ای را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی دنبال خواهد داشت. گسترش حاشیه‌نشینی یکی از جمله این مشکل‌ها می‌باشد.

پدیده حاشیه‌نشینی، از مدل ناپایدار کننده نظام شهری - به ویژه در کشورهای در حال توسعه - و از مصادیق بازار اسکان غیررسمی است. این نحوه اسکان هرچند نشان از فقر دارد (ما به نوعی بیان کننده کاستی‌ها و نارسایی‌های سیاست‌های دولتی در بازار اسکان رسمی است). لذا رفع این معضل نیازمند سیاست‌گذاری و اقداماتی نه فقط در سطح محلی بلکه در سطح ملی بوده و همکاری تمامی نهادهای مرتبط را طلب می‌کند.

در ایران نیز مانند دیگر کشورهای در حال توسعه، رشد سریع جمعیت شهرها که ناشی از مهاجرت گسترده روستاییان به شهرها بوده، باعث بروز مشکلات مربوط به کمبود مسکن گردیده، بطوری که حاشیه نشینی را به‌عنوان یک معضل جدی فرازوی شهرهای بزرگ ایران همانند دیگر کشورهای در حال توسعه، قرار داده است.

در چند دهه اخیر، تهیه مسکن مناسب، برای کلیه اقشار مختلف جامعه، به ویژه اقشار کم درآمد جامعه، به صورت یکی از اساسی‌ترین مشکلاتی که کل کشور با آن دست به گریبان است، درآمده است. برخی از مهم‌ترین نشانه‌های وضعیت بد مسکن، در ایران عبارت‌اند از:

۱- افزایش روزافزون اجاره و قیمت مسکن و زمین

۲- کمبود عرضه مسکن در مقابل تقاضای انبوه متقاضیان

۳- خالی بودن درصد بالایی مساکن به ویژه در شهرهای بزرگ که با مشکل مسکن مواجه هستند.