



## بررسی راهکارهای افزایش دسترسی به مسکن مقرون به صرفه و مهیا کردن شرایط محیطی مناسب در شهرها با استفاده از روش SWOT نمونه موردی شهر شوش

ناصر دلفی<sup>۱</sup>

۱- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش آمایش سرزمین

### چکیده

مسکن مقرون به صرفه و فراهم کردن شرایط محیطی مناسب در شهرها یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی برنامه‌ریزان شهری و سیاست‌گذاران است. با افزایش جمعیت شهری و تغییرات اقتصادی و اجتماعی، نیاز به راهکارهای کارآمد برای تأمین مسکن و بهبود محیط شهری بیش از پیش احساس می‌شود. این پژوهش با استفاده از روش QSPM, SWOT به بررسی وضعیت دسترسی به مسکن مقرون به صرفه و ایجاد شرایط محیطی مناسب در شهر شوش پرداخته شد. در این پژوهش، نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در حوزه مسکن و محیط شهری شناسایی (با استفاده از نظرات ۲۰ کارشناس و خبرگان این موضوع) تحلیل شده است. نتایج حاصل از این تحلیل یازده استراتژی به دست آمد به ترتیب نمره: ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه که منطبق با نیازهای جامعه باشد (۴,۴۴)، استفاده از تسهیلات و وام‌های مسکن با نرخ بهره کم برای ارتقای کیفیت مسکن و افزایش دسترسی به مسکن با قیمت مناسب (۴,۴۳)، ایجاد تنوع در نوع مسکن برای بهبود کیفیت و افزایش دسترسی به مسکن مناسب (۴,۳۳)، ایجاد واحدهای مسکونی در محیط‌های قابل دسترسی با زیرساخت‌های مناسب (۴,۱۲) ایجاد فرصت‌های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری برای توسعه مسکن (۳,۶۶)، افزایش امنیت در مناطق مسکونی برای بهبود کیفیت زندگی و توسعه مسکن با کیفیت (۳,۴۵)، بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی آسان‌تر به مسکن مناسب و توسعه شهری منظم (۳,۲۱)، استفاده از فناوری‌های نوین و سیستم‌های هوشمند در مدیریت شهری برای توسعه پایدار و افزایش استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر (۲,۸۵)، اقدامات شهرداری برای ایجاد محیط‌های سالم و پاک جهت توسعه فرهنگی و اجتماعی (۲,۴۱)، اقدامات برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی در توسعه مسکن (۲,۲۳) فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی با نمره (۲,۲۰) به عنوان مهمترین استراتژی‌های به دست آمد.

**کلمات کلیدی:** مسکن، مقرون به صرفه، محیط مناسب، شهر شوش

### مقدمه

اقتدار کم درآمد برای تهیه ی مسکن در شهرها از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه ی مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند (حاتمی نژاد و همکاران ۱۳۸۴: ۶) با وجود این شرایط و رشد روزافزون و فزاینده ی جمعیت شهرها، به خصوص در کشورهای جهان سوم تهیه ی مسکن مقرون



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

به صرفه برای گروههای کم درآمد شهری به یکی از اهداف دولتها در برنامه ریزی مسکن تبدیل شده است. البته علیرغم تأکید دایمی بر اهمیت مسکن به عنوان نیازی پایه ای و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تامین آن نیستند. از این رو، مشکل یاد شده روز به روز پیچیده تر شده و شرایط خانوارهای بیشتر و بیشتری بحرانی می گردد.

مسکن به عنوان یکی از مهمترین نیازهای بشری همواره مسئله ای برای شهرهای جهان است (بزی و جواهری، ۱۳۹۰: ۱۸۶). با گذشت زمان و شکل گیری شهرها، تأمین مسکن مناسب دچار شرایط و مناسبات پیچیده ای شد. ایران از جمله کشورهایی است که بر اساس آمار و اطلاعات موجود به یکباره سیر تحولی شهرنشینی را در نیم قرن اخیر با سرعت بالایی تجربه نموده است. در کشور ایران، علاوه بر افزایش تعداد نقاط شهری، شاهد شکل گیری پدیده کلانشهرنشینی هستیم. به موازات افزایش جمعیت شهرنشین همواره مسائل و مشکلات جدیدی در این گونه جوامع مطرح می شود که از مهم ترین آنها مسئله اسکان غیر رسمی می باشد. مسکن در زمره ی اساسی ترین و حساس ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۸: ۷۱). مسئله مسکن مدت هاست دامن گیر اقشار و طبقات کم درآمد و یا درآمد متوسط است. فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی، علاوه بر آن که اقشار وسیعی از توده های شهری را در رسیدن به مسکن مناسب محروم می سازد. و باعث تحمیل هزینه های بالای مسکن بر بودجه خانوارهای شهری می گردد (بزی و جواهری، ۱۳۹۰: ۱۸۶). مشکلات کمبود مسکن و یا نبود آن مانند دیگر مشکلات موجود در کشورهای در حال توسعه، پدیده ای نیست که بتوان آن را بی ارتباط با دیگر ناهنجاری های اجتماعی، اقتصادی مورد ارزیابی قرار دهیم. در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد چشمگیر جمعیت و افزایش شهرنشینی و نبود منابع مالی کافی و عدم استفاده صحیح از مسکن و کمبود مصالح ساختمانی و نیروی انسانی شاغل در این زمینه و حتی مهم تر از همه نبود سیاست های لازم جهت برنامه ریزی صحیح مسکن، این مشکل را به صورت حاد و بحرانی درآورده است (شفاعت، ۱۳۸۵: ۱۰). امروزه روند رو به رشد شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها، تقاضا برای تصاحب مسکن را بیش از پیش افزایش داده است. به طوری که مسکن به عنوان یکی از مهمترین نیازهای بشری همواره مسأله ای برای شهرهای جهان، به ویژه شهرهای کشورهای در حال توسعه بوده است. کشور ایران نیز به عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه از این مشکل مستثنی نیست و تحولات اقتصادی دهه ۵۰ به بعد موجب تغییرات اساسی در بنیادهای اقتصادی ایران گردید. به گونه ای که با رشد درآمدهای نفتی و افزایش مهاجرت های بی رویه و تغییر کارکردهای مصرفی و نیز گرایش سوداگران به بخش ساختمان جهت سودآوری هرچه بیشتر موجب شد که بازار مسکن با عدم تعادل روبرو گردد. اگرچه قبل از پیروزی انقلاب تعادل کاذب آن هم به طور صوری مشاهده گردید اما در واقع کمبودی وجود داشت که پس از پیروزی انقلاب و تجلی نیازهای واقعی شکافت عمیقی بین عرضه و تقاضا، خود را نشان داد (عطایی، ۱۳۸۹: ۷). بنابراین لزوم توجه به مسکن و برنامه ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری در چهار چوب برنامه ریزی های ملی، منطقه ای و شهری، بیش از پیش احساس می شود تا بهره گیری از دانش و تکنیک های برنامه ریزی، مشکلات شهروندان را بتوان بر طرف کرد.

خانه دار شدن یکی از نیازهای اساسی هر فردی است و این روزها خانه دار شدن به یک آرزو تبدیل شده است؛ افزایش لحظه ای قیمت مسکن و بالا رفتن سرسام آور قیمت اجاره بها هر فردی در جامعه به خصوص جوانان را با مشکلات فراوانی مواجه کرده است. ساخت سالی یک میلیون واحد مسکونی مهم ترین شعار دولت در انتخابات بود که باعث ایجاد امید در جامعه شد؛ دولت جدید برای اجرایی شدن هر چه سریع تر این وعده ها از روزهای اول دست به کار شده و طرح جهش مسکن را در دستور کار وزارت راه و شهرسازی قرار داد. اما نام برخی شهرها به دلایل مختلفی در این سامانه نیست که باعث نارضایتی شهروندان شده است؛ شهرستان شوش یکی از شهرهایی است که نامش در این سامانه نیست و با نارضایتی های شهروندان مواجه شده



است. مشکلات مسکن و نبودن زمین مناسب برای ساخت مسکن در شهر شوش از جمله مشکلات مسکن در این شهر می باشد. سوال اصلی تحقیق راهکارهای افزایش دسترسی به مسکن مقرون به صرفه و مهیا کردن شرایط محیطی مناسب در شوش چه چیز می باشد؟.

## روش پژوهش

این تحقیق با توجه به موضوع از نظر هدف، کاربردی و به لحاظ ماهیت و روش، توصیفی تحلیلی می باشد و از نظر نوع داده ها کیفی و کمی است. همچنین به لحاظ افق زمانی نیز تحقیق از نوع تحقیقات مقطعی می باشد. در این تحقیق جامعه آماری شامل کلیه مدیران و کارشناسان ارشد (به تعداد ۲۰ نفر) شاغل در سازمان مسکن و شهرسازی شهر شوش می باشد که به روش نمونه گیری نمونه گیری غیر تصادفی هدفمند براساس میزان دسترسی به خبرگان سازمان مسکن استفاده گردید. به این صورت که از بین اعضای جامعه آماری تعداد ۱۵ نفر از افراد مطلع در ارتباط با موضوع مسکن به عنوان نمونه انتخاب گردیدند. روش های جمع آوری اطلاعات در این تحقیق به شرح زیر می باشد:

### الف: مشاهده و استفاده از پرسشنامه به صورت نظر خواهی کارشناسی:

در این تحقیق، محقق سعی کرده است که در مرحله اول، با استفاده از اطلاعات و تجارب شخصی، نقاط قوت و ضعف داخلی و همچنین فرصت ها و تهدیدهای محیط شهری را شناسایی نموده و در مرحله دوم، با استفاده از نظرات مدیران و کارشناسان ارشد سازمان، ضمن تکمیل و تصحیح این موارد، آنها را در قالب دو نوع پرسشنامه عوامل داخلی و عوامل خارجی تنظیم و ارائه نماید.

### ب: مطالعه اسناد و مدارک

پس از شناسایی عوامل و رویدادهای محیطی (نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید)، این عوامل طبقه بندی شده و در پرسشنامه ها جمع گردیده اند. در مقابل عوامل درج شده دو نوع نظر خواهی از کارشناسان و خبرگان بعمل آمده است:

الف) آیا این عامل فرصت یا تهدید، قوت یا ضعف، تلقی می شود؟

ب) مقدار کمی تأثیر این عامل ها در شهرستان شوش چقدر است؟

بمنظور امکان پاسخ به بند ب پرسشنامه ها روش لیکرت مورد استفاده قرار گرفته و پنج نحوه تأثیر (از تأثیر بسیار کم تا تأثیر بسیار زیاد) پیشنهاد شده و اعداد ۱ تا ۵ برای کمی کردن آنها انتخاب گردیده اند. لذا پاسخ دهندگان با درج علامت در مقابل هر رویداد نظر خود را در مورد آن اعلام می نمایند. برای ارزیابی محیط خارجی (فرصت ها و تهدیدها) و محیط داخلی (قوت ها و ضعف ها) عوامل مورد شناسایی قرار گرفته اند.

### ج: مصاحبه:

آزاد

ساختار یافته

برای تشخیص هر چه بهتر عوامل و رویدادهای محیط خارجی و محیط داخلی، محقق علاوه بر استفاده از تجارب شخصی، با کارشناسان و خبرگان نیز مصاحبه هائی را بعمل آورده است. به لحاظ شرایط زمان در دسترس، مصاحبه از نوع آزاد و یا ساختار یافته بوده است.



## روش تحلیل داده‌ها:

روش و مدل مورد استفاده در این تحقیق استفاده از جدول SWOT بوده است که برای تشکیل آن اقدامات زیر صورت گرفته است.

- ۱- جمع آوری نظرات کارشناسان از طریق دو نوع پرسشنامه های شناخت عوامل مربوط به خارج و داخل.
- ۲- ارزیابی نظرات ارائه شده و تعیین مقادیر کمی مربوط به هر یک از عوامل مندرج در پرسشنامه ها در مورد نقاط قوت و ضعف و عوامل فرصت و تهدید ناشی از محیط
- ۳- جمع بندی امتیازات هر پرسشنامه و جمع بندی امتیازات تمامی پرسشنامه در قالب یک فرم کلی و استخراج مقادیر کلی قوت ، ضعف ، فرصت و تهدید
- ۴- انجام محاسبات لازم برای تعیین برآیند نهائی بین نقاط قوت و ضعف - و موارد فرصت و تهدید
- ۵- انتقال مقادیر کمی بدست آمده بر روی جدول یا نمودار SWOT و رسم نقطه تلاقی معیارها و شناسائی منطقه پیشنهادی

## جدول SWOT

یافته ها

## توصیف ویژگی های جمعیت شناختی آزمودنی ها

### جدول ۴-۵. توصیف سن آزمودنی ها

متغیر	آماره	تعداد	درصد
سن	۲۰ تا ۳۰ سال	-	-
	۳۱-۴۱ سال	۱۰	۵۰.۰
	۴۱-۵۰ سال	۹	۴۵.۰
	۵۱ تا ۶۰ سال	-	-
	بالتر از ۶۰ سال	۱	۵.۰
	جمع	۲۰	۱۰۰.۰

نتایج جدول ۴-۵ نشان می دهد 10 نفر (50 درصد) ۳۱ تا ۴۱ سال سن داشتند، 9 نفر (45 درصد) ۴۱ تا ۵۰ سال، و ۱ نفر (5.0 درصد) هم ۶۰ سال سن داشتند.

### جدول ۴-۶. توصیف جنسیت آزمودنی ها

متغیر	آماره	تعداد	درصد
جنسیت	مرد	۱۷	۸۵.۰
	زن	۳	۱۵.۰
	جمع	۲۰	۱۰۰.۰

نتایج جدول ۴-۶ نشان می دهد ۱۷ نفر (۸۵ درصد) مرد بودند و ۳ نفر (۱۵ درصد) هم زن بودند.

### جدول ۴-۷. توصیف تحصیلات آزمودنی ها



متغیر	آماره	تعداد	درصد
تحصیلات	دیپلم	۱	۵.۰
	کارشناسی	۱۰	۵۰.۰
	کارشناسی ارشد و بالاتر	۹	۴۵.۰
	جمع	۲۰	۱۰۰.۰

نتایج نشان می دهد در جدول ۴-۷ از ۲۰ نفر آزمودنی ها، ۹ نفر کارشناسی ارشد و بالاتر (۴۵,۰ درصد) کارشناسی ۱۰ نفر (۵۰,۰درصد) و ۱ نفر (۵,۰درصد) تحصیلات دیپلم داشته اند.

### جدول ۴-۸. توصیف شغل آزمودنی ها

متغیر	آماره	تعداد	درصد
شغل	مدیر	۳	۱۵.۰
	کارشناس	۱۷	۸۵.۰
	جمع	۲۰	۱۰۰.۰

نتایج جدول ۴-۸ نشان می دهد از تعداد ۲۰ نفر آزمودنی ها، ۱۷ نفر (۸۵,۰ درصد) کارشناس و ۳ نفر (۱۵,۰ درصد) مدیر می باشند.

رتبه بندی قوتها، ضعفها، فرصتها و تهدیدهای دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهرها

با توجه به قوتها، ضعفها، فرصتها و تهدیدهای شناسایی شده در بخش قبلی، لزوم تعیین اولویت بندی آنها برای جای گذاری این عوامل در ضروری به نظر می رسد. عوامل شناسایی شده پرسشنامه تهیه و در اختیار نمونه های تحقیق قرار گرفت تا به رتبه بندی این عوامل بپردازند. نتایج حاصل از نظر خبرگان جداول ۴-۹ تا ۴-۱۶ ارائه شده اند.

\*قوت

### جدول ۴-۹. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی قوتها

ردیف	گویه ها	میانگین	انحراف استاندارد	میانگین رتبه	رتبه
۱	سیاست های مسکن (تسهیلات، وام مسکن با نرخ بهره کم و ...)	۴.۸۰	۰.۴۱	۹.۳۳	1



۸	۷.۱۳	۰.۶۰	۴.۴۰	ایجاد تنوع در نوع مسکن	۲
۶	۷.۷۵	۰.۶۱	۴.۵۰	ایجاد واحدهای مسکونی در محیط های قابل دسترسی	۳
۴	۷.۹۸	۰.۶۹	۴.۵۵	بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی به مسکن مناسب و دسترسی آسان تر	۴
۹	۷.۰۳	۱.۰۴	۴.۱۵	ایجاد فرصت های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری در توسعه مسکن	۵
۵	۷.۸۸	۰.۸۹	۴.۴۵	ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه	۶
۷	۷.۷۵	۰.۸۲	۴.۴۰	اقدامات شهرداری برای ایجاد از محیط های سالم و پاک	۷
۲	۸.۹۳	۰.۵۷	۴.۷۰	ایجاد فناوری های نوین مانند سیستم هوشمند در مدیریت شهری	۸
۳	۸.۵۳	۰.۴۹	۴.۶۵	فناوری های نوین مانند سیستم های هوشمند برای مدیریت پسماند، خدمات شهری	۹
۱۱	۵.۳۳	۱.۰۳	۳.۷۰	افزایش امنیت در مناطق مسکونی انجام شده است	۱۰
۱۰	۵.۶۵	۱.۳۹	۳.۴۵	فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت های اجتماعی و فرهنگی	۱۱
۱۳	۳.۵۸	۱.۳۳	۲.۹۰	اقداماتی برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی	۱۲
۱۲	۴.۱۸	۱.۳۱	۳.۱۵	فناوری های پایدار (سیستم های مدیریت انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر)	۱۳

جدول ۴-۱۰. آماره های آزمون

۲۰	تعداد
۶۴.۵۴۶	خی دو
۱۲	درجه آزادی
.۰۰۰	سطح معنی داری

## نتایج آزمون

فریدمن نشان داد که تفاوت میان میانگین های مشاهده شده در ۱۳ گویه مزبور معنادار بوده و می توان به ترتیب بیشترین میانگین رتبه آن ها را اولویت بندی کرد. ضمن اینکه بیشترین میانگین رتبه بدست آمده از گویه های مربوط به قوت که هر کدام از میانگین پاسخ های مربوطه بدست آمده به ترتیب از بالاترین ارزش عبارتند از: سیاست های مسکن (تسهیلات، وام مسکن با نرخ بهره کم و ...)، ایجاد فناوری های نوین مانند سیستم هوشمند در مدیریت شهری، فناوری های نوین مانند سیستم های هوشمند برای مدیریت پسماند و خدمات شهری، بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی به مسکن مناسب و دسترسی آسان تر، ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه، ایجاد واحدهای مسکونی در محیط های قابل دسترسی اقدامات شهرداری برای ایجاد از محیط های سالم و پاک، ایجاد فرصت های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری در



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

توسعه مسکن، فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی، افزایش امنیت در مناطق مسکونی انجام شده است، فناوری‌های پایدار(سیستم‌های مدیریت انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر)، اقداماتی برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی(جدول ۴-۱۰).

\*ضعف

جدول ۴-۱۱. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی ضعف‌ها

رتبه	میانگین رتبه	انحراف استاندارد	میانگین	گویه‌ها	ردیف
13	۳.۹۳	۱.۲۵	۳.۱۰	عدم ایجاد برنامه‌های دولتی برای ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه با هزینه کمتر.	۱
12	۶.۹۸	۱.۱۵	۴.۰۵	عدم ارائه تسهیلات مالی مانند وام‌های مسکن با نرخ بهره کمتر به افراد با درآمد کم	۲
7	۷.۲۰	۱.۰۷	۴.۱۰	کمبود امکانات عمومی در مناطق جدید توسعه مسکن	۳
3	۸.۲۵	۰.۶۹	۴.۴۵	دوری از مرکز شهر و عدم دسترسی به خدمات و امکانات روزمره	۴
10	۴.۹۵	۱.۰۵	۳.۶۰	شلوغی زیاد و عدم امنیت	۵
11	۴.۹۰	۰.۸۸	۳.۶۵	کیفیت مسکن	۶
9	۶.۴۰	۰.۸۹	۳.۹۵	مسکن‌های موجود در شهر نیاز به بازسازی و بهبود دارند.	۷
2	۹.۲۳	۰.۵۰	۴.۶۰	وضعیت بد قرار گرفتن بعضی از مسکن که نیاز به بازسازی فوری دارند	۸
6	۷.۲۳	۰.۸۸	۴.۱۵	افراد بیشتری به مسکن مناسب دسترسی ندارند.	۹
5	۸.۰۳	۰.۶۷	۴.۳۵	هزینه‌های بالا و کمبود مسکن	۱۰
4	۸.۱۳	۰.۶۷	۴.۳۵	در شهر ما تنوع مسکن بسیار کم است و اکثریت مسکن‌ها از یک نوع است.	۱۱
1	۹.۱۵	۰.۸۳	۴.۵۵	زیرساخت‌های شهری در وضعیت بسیار بدی هستند و نیاز به بازسازی فوری دارند.	۱۲
8	۶.۶۵	۰.۹۷	۴.۰۰	برخی از پروژه‌های توسعه در شهر ما باعث خرابی بزرگی در محیط زیست شده‌اند	۱۳

جدول ۴-۱۲. آماره های آزمون

۲۰	تعداد
۵۷.۳۲۱	خی دو
۱۲	درجه آزادی



فریدمن نشان داد که تفاوت میان میانگین‌های مشاهده شده در ۱۳ گویه مزبور معنادار بوده و می‌توان به ترتیب بیشترین میانگین رتبه آن‌ها را اولویت بندی کرد. ضمن اینکه بیشترین میانگین رتبه بدست آمده از گویه‌های مربوط به ضعف که هر کدام از میانگین پاسخ‌های مربوطه بدست آمده به ترتیب از بالاترین ارزش عبارتند از: زیرساخت‌های شهری در وضعیت بسیار بدی هستند و نیاز به بازسازی فوری دارند، وضعیت بد قرار گرفتن بعضی از مسکن که نیاز به بازسازی فوری دارند، دوری از مرکز شهر و عدم دسترسی به خدمات و امکانات روزمره، در شهر ما تنوع مسکن بسیار کم است و اکثریت مسکن‌ها از یک نوع است، هزینه‌های بالا و کمبود مسکن، کمبود امکانات عمومی در مناطق جدید توسعه مسکن، برخی از پروژه‌های توسعه در شهر ما باعث خرابی بزرگی در محیط زیست شده‌اند، مسکن‌های موجود در شهر نیاز به بازسازی و بهبود دارند، شلوغی زیاد و عدم امنیت، کیفیت مسکن، عدم ارائه تسهیلات مالی مانند وام‌های مسکن با نرخ بهره کمتر به افراد با درآمد کم، عدم ایجاد برنامه‌های دولتی برای ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه با هزینه کمتر (جدول ۴-۱۱)

\*فرصت

جدول ۴-۱۳. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی فرصت‌ها

ردیف	گویه‌ها	میانگین	انحراف استاندارد	میانگین رتبه	رتبه
۱	کیفیت مسکن	۳.۹۰	۱.۰۷	۸.۴۸	۲
۲	تنوع مسکن	۴.۲۰	۰.۷۷	۸.۹۰	۱
۳	قیمت مسکن مناسب	۳.۷۵	۱.۰۲	۷.۹۰	۳
۴	امکانات عمومی (امکانات عمومی مانند حمل و نقل عمومی، مراکز خرید و مدارس در شهر	۲.۳۵	۰.۹۳	۴.۸۱	۷
۵	توسعه پایدار (احترام به محیط زیست و حفظ طبیعت و منابع طبیعی برنامه‌ریزی می‌شود).	۳.۳۰	۱.۰۸	۷.۰۸	۴
۶	زیرساخت‌های شهری	۲.۲۵	۱.۱۶	۴.۸۰	۸
۷	توسعه مسکن منطبق با نیازهای جامعه	۲.۱۵	۱.۱۴	۴.۲۰	۱۱
۸	توسعه شهری منظم	۲.۶۵	۱.۳۹	۵.۵۸	۵
۹	کیفیت بالای مسکن	۲.۱۰	۱.۱۷	۴.۲۸	۱۰
۱۰	افزایش انرژی‌های تجدیدپذیر	۲.۱۵	۱.۱۴	۴.۴۵	۹
۱۱	توسعه فرهنگی و اجتماعی	۲.۵۵	۱.۲۸	۵.۵۵	۶





## جدول ۴-۱۴. آماره های آزمون

۲۰	تعداد
۶۷۸۰۶	خی دو
۱۰	درجه آزادی
.۰۰۰	سطح معنی داری

نتایج آزمون فریدمن نشان داد که تفاوت میان میانگین‌های مشاهده شده در ۱۱ گویه مزبور معنادار بوده و می‌توان به ترتیب بیشترین میانگین رتبه آن‌ها را اولویت بندی کرد. ضمن اینکه بیشترین میانگین رتبه بدست آمده از گویه‌های مربوط به فرصت که هرکدام از میانگین پاسخ‌های مربوطه بدست آمده به ترتیب از بالاترین ارزش عبارتند از: تنوع مسکن، کیفیت مسکن، قیمت مسکن مناسب، توسعه پایدار (احترام به محیط زیست و حفظ طبیعت و منابع طبیعی برنامه‌ریزی می‌شود)، توسعه شهری منظم، توسعه فرهنگی و اجتماعی، امکانات عمومی (امکانات عمومی مانند حمل و نقل عمومی، مراکز خرید و مدارس در شهر، زیرساخت های شهری، افزایش انرژی‌های تجدیدپذیر، کیفیت بالای مسکن، توسعه مسکن منطبق با نیازهای جامعه) (جدول ۴-۱۳).

\*تهدید

## جدول ۴-۱۵. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی تهدیدها

ردیف	گویه ها	میانگین	انحراف استاندارد	میانگین رتبه	رتبه
۱	تخریب مسکن محلی (بسیاری از مناطق شهر ما دچار تخریب مسکن محلی	۲.۴۰	۱.۱۹	۲.۹۵	11
۲	کاهش کیفیت مسکن	۳.۱۰	۱.۱۷	۴.۳۵	10
۳	کاهش فرصت های مسکن (به دلیل فشارهای اقتصادی و جمعیتی کاهش می‌یابند).	۳.۸۵	۰.۹۹	۶.۱۰	6
۴	افزایش قیمت مسکن (قیمت مسکن در شهر ما به طور نامتوازن و بسیار سریع افزایش می‌یابد	۳.۸۰	۰.۸۹	۵.۶۸	7
۵	دلیل عدم توجه به استانداردهای ساختمانی و بهداشتی کیفیت پایینی دارند	۳.۸۵	۱.۰۴	۵.۸۵	8
۶	تضعیف امکانات عمومی	۴.۶۵	۰.۴۹	۸.۷۰	1
۷	نقض حقوق مسکن	۴.۰۰	۰.۷۹	۶.۲۰	5
۸	توسعه شهری بی‌برنامه	۴.۱۰	۰.۷۹	۶.۵۸	4
۹	بازسازی و توسعه بیش از حد	۴.۳۵	۰.۷۵	۷.۷۸	2
۱۰	بحران مسکن (افزایش ناپایداری در بازار مسکن)	۴.۰۵	۰.۹۴	۶.۷۵	3



9	۵.۰۸	۰.۹۴	۳.۵۵	کمبرود فضاهای سبز و ارتقاء شهری	۱۱
---	------	------	------	---------------------------------	----

## جدول ۴-۱۶. آماره های آزمون

۲۰	تعداد
۵۸.۱۸۱	خی دو
۱۰	درجه آزادی
.۰۰۰	سطح معنی داری

نتایج آزمون فریدمن نشان داد که تفاوت میان میانگین‌های مشاهده شده در ۱۱ گویه مزبور معنادار بوده و می‌توان به ترتیب بیشترین میانگین رتبه آن‌ها را اولویت بندی کرد. ضمن اینکه بیشترین میانگین رتبه بدست آمده از گویه‌های مربوط به تهدید که هرکدام از میانگین پاسخ‌های مربوطه بدست آمده به ترتیب از بالاترین ارزش عبارتند از: تضعیف امکانات عمومی، بازسازی و توسعه بیش از حد، بحران مسکن (افزایش ناپایداری در بازار مسکن)، توسعه شهری بی‌برنامه، نقض حقوق مسکن، کاهش فرصت های مسکن (به دلیل فشارهای اقتصادی و جمعیتی کاهش می‌یابند)، افزایش قیمت مسکن (قیمت مسکن در شهر ما به طور نامتوازن و بسیار سریع افزایش می‌یابد، دلیل عدم توجه به استانداردهای ساختمانی و بهداشتی کیفیت پایینی دارند، کمبود فضاهای سبز و ارتقاء شهری، کاهش کیفیت مسکن، تخریب مسکن محلی (بسیاری از مناطق شهر ما دچار تخریب مسکن محلی) (جدول ۴-۱۵).

## ماتریس عوامل درونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

برای ارزیابی عوامل درونی از ماتریس ارزیابی عوامل درونی استفاده شد. در این ماتریس، قوت‌ها و ضعف‌های شناسایی شده در یک ستون ماتریس قرار گرفته و با استفاده از ضرایب و رتبه‌های خاصی امتیازبندی می‌شوند تا مشخص شود دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در مجموع به لحاظ عوامل داخلی دارای قوت است یا ضعف. در این ماتریس، عوامل استراتژیک یا اولویت دار داخلی در ستون اول و در قالب قوت‌ها و ضعف‌ها فهرست و سپس در ستون دوم با توجه به میزان اهمیت و حساسیت هر عامل، با مقایسه این عوامل با یکدیگر ضریب اهمیتی بین صفر تا یک به آن تعلق می‌گیرد. تخصیص این ضرایب باید به گونه‌ای باشد که جمع ضرایب تمام عوامل داخلی بیش از یک نباشد. در ستون سوم با توجه به کلیدی بودن یا عادی بودن قوت‌ها و ضعف‌ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ به قوت‌ها و رتبه ۲ یا ۱ به ضعف‌ها اختصاص می‌یابد. تخصیص رتبه‌ها به بدین صورت است که اگر قوت‌ها در حد عالی باشند رتبه ۴ و چنانچه معمولی باشند رتبه ۳ می‌گیرند و اگر ضعف‌ها در حد معمولی باشند رتبه ۲ و چنانچه بحرانی باشند رتبه ۱ دریافت می‌کنند. لذا روند رتبه دهی به گونه‌ایست که هر قدر از قوت عالی به سمت ضعف بحرانی پیش می‌رویم، میزان رتبه کمتر شده و از ۴ به ۱ می‌رسد. در ستون چهارم، ضرایب ستون دوم و رتبه های ستون سوم برای هر عامل در هم ضرب شده تا امتیاز آن عامل (قوت یا ضعف) مشخص شود. در انتهای این ستون از جمع امتیازات به دست آمده امتیاز نهایی کمیته به لحاظ برخورداری از قوت یا ضعف تعیین می‌شود. چنانچه جمع کل امتیاز نهایی کمیته در این ماتریس بیش از ۲/۵ باشد، بدین معنی است که قوت‌های پیش‌روی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر بر ضعف‌های آن غلبه داشته است و اگر این امتیاز کمتر از ۲/۵ باشد نشان



دهنده غلبه ضعفها بر قوت‌های آن است. جدول ۴-۱۷ ماتریس عوامل درونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر را نشان می‌دهد.

جدول ۴-۱۷. جدول ماتریس عوامل درونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

ردیف	گویه‌ها	نمره	شدت عامل	ضریب اهمیت (وزن)	رتبه
قوت	سیاست‌های مسکن (تسهیلات، وام مسکن با نرخ بهره کم و ...)	۱	۴	۰.۰۹۰	۰.۳۶
	ایجاد فناوری‌های نوین مانند سیستم هوشمند در مدیریت شهری	۲	۳	۰.۰۸۰	۰.۲۴
	فناوری‌های نوین مانند سیستم‌های هوشمند برای مدیریت پسماند، خدمات شهری	۳	۳	۰.۰۷۰	۰.۲۱
	بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی به مسکن مناسب و دسترسی آسان تر	۴	۳	۰.۰۶۰	۰.۱۸
	ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه	۵	۳	۰.۰۵۰	۰.۱۵
	ایجاد واحدهای مسکونی در محیط‌های قابل دسترسی	۶	۲	۰.۰۵۰	۰.۱
	اقدامات شهرداری برای ایجاد از محیط‌های سالم و پاک	۷	۱	۰.۰۵۰	۰.۰۵
	ایجاد تنوع در نوع مسکن	۸	۲	۰.۰۱۷	۰.۰۳۴
	ایجاد فرصت‌های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری در توسعه مسکن	۹	۱	۰.۰۱۶	۰.۰۱۶
	فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی	۱۰	۱	۰.۰۱۴	۰.۰۱۴
	افزایش امنیت در مناطق مسکونی انجام شده است	۱۱	۱	۰.۰۱۳	۰.۰۱۳
	فناوری‌های پایدار (سیستم‌های مدیریت انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر)	۱۲	۱	۰.۰۱۲	۰.۰۱۲
	اقداماتی برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی	۱۳	۱	۰.۰۱۱	۰.۰۱۱
روزمره	زیرساخت‌های شهری در وضعیت بسیار بدی هستند و نیاز به بازسازی فوری دارند.	۱	۴	۰.۰۹۰	۰.۳۶
	وضعیت بد قرار گرفتن بعضی از مسکن که نیاز به بازسازی فوری دارند	۲	۳	۰.۰۸۰	۰.۲۴
	دوری از مرکز شهر و عدم دسترسی به خدمات و امکانات	۳	۳	۰.۰۶۰	۰.۱۸



۰.۰۹	۰.۰۳۰	۳	۴	در شهر ما تنوع مسکن بسیار کم است و اکثریت مسکن‌ها از یک نوع است.	ضعف	
۰.۰۵۶	۰.۰۲۸	۲	۵	هزینه‌های بالا و کمبود مسکن		
۰.۰۵۴	۰.۰۲۷	۲	۶	افراد بیشتری به مسکن مناسب دسترسی ندارند.		
۰.۰۵۲	۰.۰۲۶	۲	۷	کمبود امکانات عمومی در مناطق جدید توسعه مسکن		
۰.۰۵	۰.۰۲۵	۲	۸	برخی از پروژه‌های توسعه در شهر ما باعث خرابی بزرگی در محیط زیست شده‌اند		
۰.۰۴۶	۰.۰۲۳	۲	۹	مسکن‌های موجود در شهر نیاز به بازسازی و بهبود دارند.		
۰.۰۲۲	۰.۰۲۲	۱	۱۰	شلوغی زیاد و عدم امنیت		
۰.۰۲۱	۰.۰۲۱	۱	۱۱	کیفیت مسکن		
۰.۰۱۹	۰.۰۱۹	۱	۱۲	عدم ارائه تسهیلات مالی مانند وام‌های مسکن با نرخ بهره کمتر به افراد با درآمد کم		
۰.۰۱۸	۰.۰۱۸	۱	۱۳	عدم ایجاد برنامه‌های دولتی برای ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه با هزینه کمتر.		
$\Sigma=2.598$	$\Sigma=1$			-		-

همانگونه که در جدول ۴-۱۷ ملاحظه می‌شود، مجموع نمرات این ماتریس بیشتر از ۲/۵ (۲,۵۹) می‌باشد و حاکی از آن است که از لحاظ عوامل درونی جدول ماتریس عوامل درونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر دارای قوت می‌باشد. به عبارت دیگر ضعف‌های جدول ماتریس عوامل درونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر بر قوت‌های آن در این رابطه برتری دارد.

### . ماتریس عوامل بیرونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

برای ارزیابی عوامل بیرونی از ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی استفاده شد. در این ماتریس، فرصت‌ها و تهدیدهای شناسایی شده در یک ستون ماتریس قرار گرفته و با استفاده از ضرایب و رتبه‌های خاصی امتیازبندی می‌شوند تا مشخص شود که دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر در مجموع به لحاظ عوامل بیرونی دارای فرصت است یا تهدید. در این ماتریس، عوامل استراتژیک یا اولویت دار بیرونی در ستون اول و در قالب فرصت‌ها و تهدیدها فهرست و سپس در ستون دوم با توجه به میزان اهمیت و حساسیت هر عامل، با مقایسه این عوامل با یکدیگر ضریب اهمیتی بین صفر تا یک به آن تعلق می‌گیرد. تخصیص این ضرایب باید به گونه‌ای باشد که جمع ضرایب تمام عوامل داخلی بیش از یک نباشد. در ستون سوم با توجه به کلیدی بودن یا عادی بودن فرصت‌ها و تهدیدها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ به فرصت‌ها و رتبه ۲ یا ۱ به تهدیدها اختصاص می‌یابد. تخصیص رتبه‌ها به بدین صورت است که اگر فرصت‌ها در حد عالی باشند رتبه ۴ و چنانچه معمولی باشند رتبه ۳ می‌گیرند و اگر تهدیدها در حد معمولی باشند رتبه ۲ و چنانچه بحرانی باشند رتبه ۱ دریافت می‌کنند. لذا روند رتبه دهی به گونه‌ایست که هر قدر از قوت عالی به سمت ضعف بحرانی پیش می‌رویم، میزان رتبه کمتر شده و از ۴ به ۱ می‌رسد. در ستون چهارم، ضرایب ستون دوم و رتبه‌های ستون سوم برای هر عامل در هم ضرب شده تا امتیاز آن عامل (فرصت یا تهدید) مشخص شود. در انتهای این ستون از جمع امتیازات به دست آمده امتیاز نهایی به لحاظ برخورداری از فرصت یا تهدید تعیین می‌شود. چنانچه جمع کل امتیاز نهایی در این ماتریس بیش از ۲/۵ باشد، بدین معنی است که فرصت‌های پیش‌روی دسترسی به مسکن



مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر بر تهدیدهای آن غلبه داشته است و اگر این امتیاز کمتر از ۲/۵ باشد نشان دهنده غلبه تهدیدها بر فرصت‌های آن است. جدول ۴-۱۸ ماتریس عوامل بیرونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر را نشان می‌دهد.

جدول ۴-۱۸. جدول ماتریس عوامل بیرونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

رتبه	ضریب اهمیت (وزن)	شدت عامل	نمر ۵	گویه‌ها	
۰.۳۶۰	۰.۰۹۰	۴	۱	تنوع مسکن	فرصت
۰.۳۲۰	۰.۰۸۰	۴	۲	کیفیت مسکن	
۰.۲۱۰	۰.۰۷۰	۳	۳	قیمت مسکن مناسب	
۰.۱۲۰	۰.۰۶۰	۲	۴	توسعه پایدار(احترام به محیط زیست و حفظ طبیعت و منابع طبیعی برنامه‌ریزی می‌شود).	
۰.۱۵۰	۰.۰۵۰	۳	۵	توسعه شهری منظم	
۰.۱۵۰	۰.۰۷۵	۲	۶	توسعه فرهنگی و اجتماعی	
۰.۲۰۷	۰.۰۶۹	۳	۷	امکانات عمومی(امکانات عمومی مانند حمل و نقل عمومی، مراکز خرید و مدارس در شهر	
۰.۲۰۴	۰.۰۶۸	۳	۸	زیرساخت‌های شهری	
۰.۰۶۰	۰.۰۳۰	۲	۹	افزایش انرژی‌های تجدیدپذیر	
۰.۰۶۰	۰.۰۲۰	۳	۱۰	کیفیت بالای مسکن	
۰.۰۸۴	۰.۰۲۱	۴	۱۱	توسعه مسکن منطبق با نیازهای جامعه	
۰.۰۱۸	۰.۰۰۹	۲	۱	تضعیف امکانات عمومی	تهدید
۰.۱۵	۰.۰۵۰	۳	۲	بازسازی و توسعه بیش از حد	
۰.۱۷۶	۰.۰۴۴	۴	۳	بحران مسکن(افزایش ناپایداری در بازار مسکن)	
۰.۱۳۸	۰.۰۴۶	۳	۴	توسعه شهری بی‌برنامه	
۰.۱۰۸	۰.۰۳۶	۳	۵	نقض حقوق مسکن	
۰.۱۵	۰.۰۵۰	۳	۶	کاهش فرصت‌های مسکن( به دلیل فشارهای اقتصادی و جمعیتی کاهش می‌یابند).	
۰.۱۶	۰.۰۴۰	۴	۷	افزایش قیمت مسکن(قیمت مسکن در شهر ما به طور نامتوازن و بسیار سریع افزایش می‌یابد	
۰.۱۰۳۵	۰.۰۳۵	۳	۸	دلیل عدم توجه به استانداردهای ساختمانی و بهداشتی کیفیت پایینی دارند	
۰.۰۹۳۶	۰.۰۲۳	۴	۹	کمبود فضاهای سبز و ارتقاء شهری	



۰.۰۹	۰.۰۳۰	۳	۱۰	کاهش کیفیت مسکن
۰.۰۲	۰.۰۱۰	۲	۱۱	تخریب مسکن محلی (بسیاری از مناطق شهر ما دچار تخریب مسکن محلی
$\Sigma=3.131$	$\Sigma=1$			

همان‌گونه که در جدول ۴-۱۸ ملاحظه می‌شود، مجموع نمرات این ماتریس بیشتر از  $2/5$  ( $3,131$ ) می‌باشد و حاکی از آن است که از لحاظ عوامل بیرونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر دارای فرصت می‌باشد. به عبارت دیگر فرصت‌های دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر بر تهدیدهای آن برتری دارد.

برای تجزیه و تحلیل همزمان عوامل درونی و بیرونی از ماتریس درونی و بیرونی استفاده شد. این ماتریس برای تعیین موقعیت و نوع دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر به کار می‌رود. برای تشکیل این ماتریس، نمرات حاصل از ماتریس‌های ارزیابی عوامل درونی و بیرونی در ابعاد افقی و عمودی قرار می‌گیرند تا دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر در خانه‌های این ماتریس مشخص شود و بتوان استراتژی مناسبی برای آن اتخاذ نمود. در این ماتریس، نمرات در یک طیف دو بخشی قوی ( $2/5$  تا  $4$ ) و ضعیف ( $1$  تا  $2/5$ ) تعیین می‌شوند.

## عوامل داخلی



شکل ۴-۱. ماتریس همزمان عوامل درونی و بیرونی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

معمولاً، استراتژی‌ها با توجه به منطقه قرار گرفتن سازمان در یکی از چهار خانه ماتریس درونی و بیرونی (WO, ST, SO) و (WT) انتخاب می‌شوند. علاوه بر این، نتایج حاکی از آن است که دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر با توجه به شکل ۴-۱ از لحاظ موقعیت استراتژیک و ماتریس داخلی و خارجی در منطقه استراتژی تهاجمی قرار دارد. بنابراین باید برای استفاده حداکثری از فرصت‌های بیرونی و برطرف کردن ضعف‌های داخلی برنامه‌های مناسبی



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

تدوین نمود. استراتژی‌های دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر در جداول (۴-۱۹ الی ۴-۲۲) استراتژی‌های متناسب با محیط داخلی و دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر گزارش گردیده است. استراتژی‌های تهاجمی (SO)

مطلوب‌ترین وضعیت و موقعیت برای سازمان در حالتی است که بتواند از تمامی نقاط مثبت و مزیت‌های خود برای به حداکثر رساندن موقعیت‌ها، تقاضاها و فرصت‌ها استفاده کند. هدف هر سازمان، حرکت از هر موقعیتی در ماتریس سوات به این وضعیت یعنی SO است. اگر سازمان‌ها بتوانند موارد ضعف خود را شناسایی کنند می‌توانند در صدد رفع آن‌ها برآمده و حتی آن‌ها را به موارد قوت تبدیل کنند. در جدول ۴-۱۹ ضمن بیان قوت و فرصت‌های دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر، استراتژی‌های همسو با آن بیان شده است.

جدول ۴-۱۹. استراتژی‌های SO دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

عوامل داخلی (قوت‌ها)	عوامل خارجی (فرصت‌ها)
S1 سیاست‌های مسکن (تسهیلات، وام مسکن با نرخ بهره کم و ...)	O1 تنوع مسکن
S2 ایجاد فناوری‌های نوین مانند سیستم هوشمند در مدیریت شهری	O2 کیفیت مسکن
S3 فناوری‌های نوین مانند سیستم‌های هوشمند برای مدیریت پسماند، خدمات شهری	O3 قیمت مسکن مناسب
S4 بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی به مسکن مناسب و دسترسی آسان تر	O4 توسعه پایدار (احترام به محیط زیست و حفظ طبیعت و منابع طبیعی برنامه‌ریزی می‌شود).
S5 ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه	O5 توسعه شهری منظم
S6 ایجاد واحدهای مسکونی در محیط‌های قابل دسترسی	O6 توسعه فرهنگی و اجتماعی
S7 اقدامات شهرداری برای ایجاد از محیط‌های سالم و پاک	O7 امکانات عمومی (امکانات عمومی مانند حمل و نقل عمومی، مراکز خرید و مدارس در شهر
S8 ایجاد تنوع در نوع مسکن	O8 زیرساخت‌های شهری
S9 ایجاد فرصت‌های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری در توسعه مسکن	O9 افزایش انرژی‌های تجدیدپذیر
S10 فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی	O10 کیفیت بالای مسکن
S11 افزایش امنیت در مناطق مسکونی انجام شده است	O11 توسعه مسکن منطبق با نیازهای جامعه



<p>S12 فناوری‌های پایدار (سیستم‌های مدیریت انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر)</p> <p>S13 اقداماتی برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی</p>
<p><b>استراتژی‌های (SO)</b></p>
<p>استفاده از تسهیلات و وام‌های مسکن با نرخ بهره کم برای ارتقای کیفیت مسکن و افزایش دسترسی به مسکن با قیمت مناسب: S1-O3, O10</p> <p>استفاده از فناوری‌های نوین و سیستم‌های هوشمند در مدیریت شهری برای توسعه پایدار و افزایش استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر: S2-O4, O9</p> <p>بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی آسان‌تر به مسکن مناسب و توسعه شهری منظم: S4-O7, O5</p> <p>ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه که منطبق با نیازهای جامعه باشد-S5- O3, O11</p> <p>ایجاد واحدهای مسکونی در محیط‌های قابل دسترسی با زیرساخت‌های مناسب S6-O5, O7</p> <p>اقدامات شهرداری برای ایجاد محیط‌های سالم و پاک جهت توسعه فرهنگی و اجتماعی S7-O4, O6</p> <p>ایجاد تنوع در نوع مسکن برای بهبود کیفیت و افزایش دسترسی به مسکن مناسب: S8-O1, O2</p> <p>ایجاد فرصت‌های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری برای توسعه مسکن S9-O11, O6</p> <p>فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی: S10-O6, O7</p> <p>افزایش امنیت در مناطق مسکونی برای بهبود کیفیت زندگی و توسعه مسکن با کیفیت S11-O7, O10</p> <p>اقدامات برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی در توسعه مسکن S13-O4, O11</p>

## استراتژی‌های رقابتی (ST)

همانگونه که گفته شد هدف از این استراتژی‌ها، حداکثر بهره برداری از نقاط قوت درونی سازمان برای رویارویی با تهدیدها، تنگناها و موارد آسیب زنده محیطی و به حداقل رساندن آن‌هاست. جدول ۴-۲۰ ضمن بیان قوت‌ها و تهدیدهای دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر همسو با آن بیان شده است.

جدول ۴-۲۰. استراتژی‌های ST دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

عوامل خارجی (تهدیدها)	عوامل داخلی (نقاط قوت)
<p>T1 تضعیف امکانات عمومی</p> <p>T2 بازسازی و توسعه بیش از حد</p>	<p>S1 سیاست‌های مسکن (تسهیلات، وام مسکن با نرخ بهره کم و ...)</p>





<p>T3 بحران مسکن (افزایش ناپایداری در بازار مسکن)</p> <p>T4 توسعه شهری بی برنامه</p> <p>T5 نقض حقوق مسکن</p> <p>T6 کاهش فرصت های مسکن ( به دلیل فشارهای اقتصادی و جمعیتی کاهش می یابند).</p> <p>T7 افزایش قیمت مسکن (قیمت مسکن در شهر ما به طور نامتوازن و بسیار سریع افزایش می یابد)</p> <p>T8 دلیل عدم توجه به استانداردهای ساختمانی و بهداشتی کیفیت پایینی دارند</p> <p>T9 کمبود فضاهای سبز و ارتقاء شهری</p> <p>T10 کاهش کیفیت مسکن</p> <p>T11 تخریب مسکن محلی (بسیاری از مناطق شهر ما دچار تخریب مسکن محلی</p>	<p>S۱۲ ایجاد فناوری های نوین مانند سیستم هوشمند در مدیریت شهری</p> <p>S۳ فناوری های نوین مانند سیستم های هوشمند برای مدیریت پسماند، خدمات شهری</p> <p>S۴ بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی به مسکن مناسب و دسترسی آسان تر</p> <p>S۵ ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه</p> <p>S۶ ایجاد واحدهای مسکونی در محیط های قابل دسترسی</p> <p>S۷ اقدامات شهرداری برای ایجاد از محیط های سالم و پاک</p> <p>S۸ ایجاد تنوع در نوع مسکن</p> <p>S۹ ایجاد فرصت های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری در توسعه مسکن</p> <p>S۱۰ فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت های اجتماعی و فرهنگی</p> <p>S۱۱ افزایش امنیت در مناطق مسکونی انجام شده است</p> <p>S۱۲ فناوری های پایدار (سیستم های مدیریت انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدید پذیر)</p> <p>S۱۳ اقداماتی برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی</p>
---	--

## استراتژی های (ST)

- تسهیلات و وام های مسکن با نرخ بهره کم به منظور مقابله با بحران مسکن (S۱ + T۳)
- استفاده از فناوری های نوین در مدیریت شهری برای مقابله با توسعه شهری بی برنامه (S۲ + T۴)
- بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای مقابله با تضعیف امکانات عمومی (S4 + T1)
- ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب برای مقابله با افزایش قیمت مسکن (S۶+T۵+S۵ + TV)
- قدمات شهرداری برای ایجاد محیط های سالم و پاک و مقابله با کمبود فضاهای سبز (S۷ + T۹)
- فناوری های نوین برای مدیریت پسماند و ارتقای کیفیت مسکن (S3 + T8)
- فضاهای عمومی مناسب برای مقابله با کاهش کیفیت مسکن (S10 + T10)
- فناوری های پایدار برای جلوگیری از تخریب مسکن محلی (S12 + T11)



## استراتژی‌های محافظه کارانه (W0)

همانگونه که گفته شد هدف از این استراتژی‌ها کاستن و به حداقل رسانیدن نقاط ضعف و جنبه‌های آسیب پذیر و به حداکثر رسانیدن فرصت‌ها، موقعیت‌ها و تقاضاهاست. بنابراین دسترسی به مسکن مقرون به صرفه باید بتواند نقاط ضعف داخلی و موارد آسیب پذیر خود در ارتباط با شرایط محیطی مناسب در شهر را رفع کند و مزایای محیط بیرون را برای حل مشکلات خود به خدمت بگیرد. جدول ۴-۲۱ ضمن بیان ضعف‌ها و دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر همسو با آن بیان شده است.

جدول ۴-۲۱. استراتژی‌های WO دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر

عوامل داخلی (نقاط ضعف)	عوامل خارجی (فرصت‌ها)
W1 زیرساخت‌های شهری در وضعیت بسیار بدی هستند و نیاز به بازسازی فوری دارند.	O1 تنوع مسکن
W2 وضعیت بد قرار گرفتن بعضی از مساکن که نیاز به بازسازی فوری دارند	O2 کیفیت مسکن
W3 دوری از مرکز شهر و عدم دسترسی به خدمات و امکانات روزمره	O3 قیمت مسکن مناسب
W4 در شهر ما تنوع مسکن بسیار کم است و اکثریت مساکن‌ها از یک نوع است.	O4 توسعه پایدار (احترام به محیط زیست و حفظ طبیعت و منابع طبیعی برنامه‌ریزی می‌شود).
W5 هزینه‌های بالا و کمبود مسکن	O5 توسعه شهری منظم
W6 افراد بیشتری به مسکن مناسب دسترسی ندارند.	O6 توسعه فرهنگی و اجتماعی
W7 کمبود امکانات عمومی در مناطق جدید توسعه مسکن	O7 امکانات عمومی (امکانات عمومی مانند حمل و نقل عمومی، مراکز خرید و مدارس در شهر
W8 برخی از پروژه‌های توسعه در شهر ما باعث خرابی بزرگی در محیط زیست شده‌اند	O8 زیرساخت‌های شهری
W9 مساکن‌های موجود در شهر نیاز به بازسازی و بهبود دارند.	O9 افزایش انرژی‌های تجدیدپذیر
W10 شلوغی زیاد و عدم امنیت	O10 کیفیت بالای مسکن
W11 کیفیت مسکن	O11 توسعه مسکن منطبق با نیازهای جامعه
W12 عدم ارائه تسهیلات مالی مانند وام‌های مسکن با نرخ بهره کمتر به افراد با درآمد کم	
W13 عدم ایجاد برنامه‌های دولتی برای ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه با هزینه کمتر.	



## استراتژی‌های (WO)

بازسازی و بهبود زیرساخت‌ها (W1, W9, W11)  
 بهبود وضعیت مسکن (بازسازی و نوسازی مسکن‌های موجود: تسهیلات مالی و وام‌های مسکن با نرخ بهره کمتر: ایجاد برنامه‌های دولتی برای ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه W2, W, W, W, W, W, W, W)  
 توسعه مسکن منطبق با نیازهای جامعه (تنوع در انواع مسکن، توسعه فرهنگی و اجتماعی) (O1, W4, O1)  
 بهبود دسترسی به امکانات عمومی (W, W, O7, W3, O8)  
 توسعه پایدار و حفاظت از محیط زیست (W, O4, O5)  
 کاهش هزینه‌های مسکن (W, O3)  
 افزایش کیفیت مسکن (O2, O10)

### ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی

این ماتریس ۴ استراتژی بدست آمده دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر در بخش استراتژی تهاجمی که موقعیت دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر در آن قرار دارد را بر مبنای جذابیت استراتژی‌ها اولویت‌بندی و ترسیم می‌نماید. در ستون اول شماره قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر درج گردیده است. در ستون دوم ضرایب اهمیت هر یک از موارد مندرج در ستون اول نوشته شد. ضرایب اهمیت عیناً از ستون پنجم جدول‌های ۴-۹ تا ۴-۱۶ منتقل شده است. در ردیف فوقانی ماتریس، یکایک استراتژی‌های مدنظر دسترسی به مسکن مقرون به صرفه در شرایط محیطی مناسب در شهر درج گردید. نمره جذابیت نسبی هر استراتژی برای قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها منظور شد. نمره جذابیت نشان دهنده آن بود که استراتژی مورد نظر به چه میزان قابلیت استفاده از قوت‌ها یا فرصت‌ها را داشت؟ و یا به چه میزان قابلیت از بین بردن ضعف‌ها یا تعدیل تهدیدها را داشت؟ اگر استراتژی در قبال سوات از قابلیت یا جذابیت بسیار برخوردار بود، نمره ۴ و اگر استراتژی در قبال سوات از قابلیت یا جذابیت معقول برخوردار بود، نمره ۳ و اگر استراتژی در قبال سوات تا حدی جذاب و قابل بود، نمره ۲ و اگر استراتژی در قبال سوات جذابیت نداشت، نمره ۱ می‌گرفت. سپس نمره نهایی جذابیت استراتژی در ضریب اهمیت مندرج در ستون دوم ضرب شد تا حاصل ضرب نمره جذابیت در ضریب اهمیت به دست آید. حاصل جمع اعداد جامعه نمره نهایی هر استراتژی را نشان داد. استراتژی که در نهایت نمره بیشتری حاصل نماید، از اولویت و مطلوبیت بیشتری نسبت به سایر استراتژی‌ها برخوردار است.

### جدول ۴-۲۳. ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM

سوالات	ضریب اهمیت	استراتژی اول		استراتژی دوم		استراتژی سوم		استراتژی چهارم	
		نمره	جمع	نمره	جمع	نمره	جمع	نمره	جمع
S1	۰.۰۹	۴	۰.۳۶	۲	۰.۱۸	۲	۰.۱۸	۳	۰.۲۷



۰.۳۲	۴	۰.۳۲	۴	۰.۲۴	۳	۰.۳۲	۴	۰.۰۸	S2
۰.۲۸	۴	۰.۲۱	۳	۰.۲۱	۳	۰.۲۸	۴	۰.۰۷	S3
۰.۱۸	۳	۰.۲۴	۴	۰.۱۲	۲	۰.۲۴	۴	۰.۰۶	S4
۰.۲۰	۴	۰.۱۰	۲	۰.۱۰	۲	۰.۲۰	۴	۰.۰۵	S5
۰.۲۰	۴	۰.۱۵	۳	۰.۱۰	۲	۰.۱۰	۲	۰.۰۵	S6
۰.۲۰	۴	۰.۱۵	۳	۰.۱۵	۳	۰.۲۰	۴	۰.۰۵	S7
۰.۰۷	۴	۰.۰۳	۲	۰.۰۳	۲	۰.۰۵	۳	۰.۰۱۷	S8
۰.۰۶	۴	۰.۰۵	۳	۰.۰۵	۳	۰.۰۶	۴	۰.۰۱۶	S9
۰.۰۶	۴	۰.۰۴	۳	۰.۰۴	۳	۰.۰۶	۴	۰.۰۱۴	S10
۰.۰۵	۴	۰.۰۳	۲	۰.۰۳	۲	۰.۰۴	۳	۰.۰۱۳	S11
۰.۰۵	۴	۰.۰۴	۳	۰.۰۵	۴	۰.۰۴	۳	۰.۰۱۲	S12
۰.۰۴	۴	۰.۰۲	۲	۰.۰۲	۲	۰.۰۳	۳	۰.۰۱۱	S13
۰.۳۶	۴	۰.۲۷	۳	۰.۱۸	۲	۰.۳۶	۴	۰.۰۹	O1
۰.۳۲	۴	۰.۱۶	۲	۰.۱۶	۲	۰.۲۴	۳	۰.۰۸	O2
۰.۲۸	۴	۰.۱۴	۲	۰.۱۴	۲	۰.۲۸	۴	۰.۰۷	O3
۰.۲۴	۴	۰.۱۸	۳	۰.۱۲	۲	۰.۲۴	۴	۰.۰۶	O4
۰.۲۰	۴	۰.۱۵	۳	۰.۱۵	۳	۰.۲	۴	۰.۰۵	O5
۰.۳۰	۴	۰.۲۳	۳	۰.۲۳	۳	۰.۳	۴	۰.۰۷۵	O6
۰.۲۸	۴	۰.۲۱	۳	۰.۲۱	۳	۰.۲۷۶	۴	۰.۰۶۹	O7
۰.۲۰	۳	۰.۱۴	۲	۰.۱۴	۲	۰.۲۷۲	۴	۰.۰۶۸	O8
۰.۱۲	۴	۰.۰۹	۳	۰.۱۲	۴	۰.۱۲	۴	۰.۰۳	O9
۰.۰۸	۴	۰.۰۴	۲	۰.۰۴	۲	۰.۰۸	۴	۰.۰۲	O10
۰.۰۸	۴	۰.۰۴	۲	۰.۰۴	۲	۰.۰۸۴	۴	۰.۰۲۱	O11
۴,۴۴		۳,۲۱		2.85		۴,۴۳۲		مجموع	

جدول ۴-۲۴. ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM

استراتژی نهم	استراتژی هشتم		استراتژی هفتم		استراتژی ششم		استراتژی پنجم		ضریب اهمیت	سوالات	
	نمره	جمع	نمره	جمع	نمره	جمع	نمره	جمع			
۰.۰۹	۱	۰.۲۷	۳	۰.۲۷	۳	۰.۱۸	۲	۰.۳۶	۴	۰.۰۹	S1
۰.۱۶	۲	۰.۳۲	۴	۰.۳۲	۴	۰.۲۴	۳	۰.۳۲	۴	۰.۰۸	S2
۰.۱۴	۲	۰.۲۸	۴	۰.۲۸	۴	۰.۱۴	۲	۰.۲۸	۴	۰.۰۷	S3



۰.۰۶	۱	۰.۱۸	۳	۰.۲۴	۴	۰.۱۸	۳	۰.۲۴	۴	۰.۰۶	S4
۰.۰۵	۱	۰.۱۵	۳	۰.۲۰	۴	۰.۱۰	۲	۰.۱۵	۳	۰.۰۵	S5
۰.۰۵	۱	۰.۱۵	۳	۰.۲۰	۴	۰.۱۰	۲	۰.۱۵	۳	۰.۰۵	S6
۰.۱۰	۲	۰.۱۵	۳	۰.۲۰	۴	۰.۲۰	۴	۰.۲۰	۴	۰.۰۵	S7
۰.۰۳	۲	۰.۰۵	۳	۰.۰۷	۴	۰.۰۲	۱	۰.۰۷	۴	۰.۰۱۷	S8
۰.۰۳	۲	۰.۰۶	۴	۰.۰۶	۴	۰.۰۳	۲	۰.۰۶	۴	۰.۰۱۶	S9
۰.۰۴	۳	۰.۰۶	۴	۰.۰۶	۴	۰.۰۶	۴	۰.۰۶	۴	۰.۰۱۴	S10
۰.۰۳	۲	۰.۰۴	۳	۰.۰۴	۳	۰.۰۳	۲	۰.۰۵	۴	۰.۰۱۳	S11
۰.۰۱	۱	۰.۰۵	۴	۰.۰۵	۴	۰.۰۲	۲	۰.۰۵	۴	۰.۰۱۲	S12
۰.۰۲	۲	۰.۰۴	۴	۰.۰۴	۴	۰.۰۱	۱	۰.۰۴	۴	۰.۰۱۱	S13
۰.۰۹	۱	۰.۲۷	۳	۰.۳۶	۴	۰.۰۹	۱	۰.۲۷	۳	۰.۰۹	O1
۰.۰۸	۱	۰.۲۴	۳	۰.۲۴	۳	۰.۰۸	۱	۰.۲۴	۳	۰.۰۸	O2
۰.۰۷	۱	۰.۲۱	۳	۰.۲۱	۳	۰.۰۷	۱	۰.۱۴	۲	۰.۰۷	O3
۰.۱۲	۲	۰.۱۸	۳	۰.۲۴	۴	۰.۱۸	۳	۰.۲۴	۴	۰.۰۶	O4
۰.۱۰	۲	۰.۱۵	۳	۰.۲۰	۴	۰.۱۰	۲	۰.۲۰	۴	۰.۰۵	O5
۰.۳۰	۴	۰.۲۳	۳	۰.۳۰	۴	۰.۲۳	۳	۰.۳۰	۴	۰.۰۷۵	O6
۰.۲۸	۴	۰.۲۱	۳	۰.۲۸	۴	۰.۲۱	۳	۰.۲۸	۴	۰.۰۶۹	O7
۰.۲۰	۳	۰.۲۰	۳	۰.۲۰	۳	۰.۰۷	۱	۰.۲۰	۳	۰.۰۶۸	O8
۰.۰۹	۳	۰.۰۹	۳	۰.۱۲	۴	۰.۰۳	۱	۰.۱۲	۴	۰.۰۳	O9
۰.۰۴	۲	۰.۰۴	۲	۰.۰۶	۳	۰.۰۲	۱	۰.۰۶	۳	۰.۰۲	O10
۰.۰۲	۱	۰.۰۴	۲	۰.۰۶	۳	۰.۰۲	۱	۰.۰۴	۲	۰.۰۲۱	O11
۲,۲		۳,۶۶		۴,۳		۲,۴۱		۴,۱۲		مجموع	

جدول ۴-۲۵. ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM

استراتژی یازده		استراتژی ده		ضریب اهمیت	سوالات
جمع	نمره	جمع	نمره		
۰.۱۸	۲	۰.۲۷	۳	۰.۰۹	S1
۰.۱۶	۲	۰.۲۴	۳	۰.۰۸	S2
۰.۱۴	۲	۰.۲۱	۲	۰.۰۷	S3
۰.۱۲	۲	۰.۱۲	۲	۰.۰۶	S4



۰.۱۰	۲	۰.۱۰	۲	۰.۰۵	S5
۰.۱۰	۲	۰.۱۰	۳	۰.۰۵	S6
۰.۱۵	۳	۰.۱۵	۲	۰.۰۵	S7
۰.۰۵	۳	۰.۰۳	۳	۰.۰۱۷	S8
۰.۰۵	۳	۰.۰۵	۳	۰.۰۱۶	S9
۰.۰۴	۳	۰.۰۴	۲	۰.۰۱۴	S10
۰.۰۳	۲	۰.۰۳	۳	۰.۰۱۳	S11
۰.۰۴	۳	۰.۰۴	۳	۰.۰۱۲	S12
۰.۰۴	۴	۰.۰۳	۳	۰.۰۱۱	S13
۰.۰۹	۱	۰.۲۷	۳	۰.۰۹	O1
۰.۰۸	۱	۰.۲۴	۳	۰.۰۸	O2
۰.۰۷	۱	۰.۲۸	۴	۰.۰۷	O3
۰.۱۲	۲	۰.۱۸	۳	۰.۰۶	O4
۰.۱۰	۲	۰.۱۰	۲	۰.۰۵	O5
۰.۱۵	۲	۰.۳۰	۴	۰.۰۷۵	O6
۰.۱۴	۲	۰.۲۱	۳	۰.۰۶۹	O7
۰.۱۴	۲	۰.۲۰	۳	۰.۰۶۸	O8
۰.۰۶	۲	۰.۱۲	۴	۰.۰۳	O9
۰.۰۴	۲	۰.۰۸	۴	۰.۰۲	O10
۰.۰۴	۲	۰.۰۶	۳	۰.۰۲۱	O11
۲,۲۳		۳,۴۵			مجموع



## بحث و نتیجه گیری

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسانی و یکی از عوامل مهم در بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی است. دسترسی به مسکن مقرون به صرفه و فراهم آوردن شرایط محیطی مناسب در شهرها، از چالش‌های اساسی پیش روی برنامه‌ریزان شهری و سیاست‌گذاران است. با توجه به رشد جمعیت شهری، افزایش قیمت زمین و مسکن، و تغییرات اقتصادی و اجتماعی، نیاز به راهکارهای کارآمد و پایدار برای تأمین مسکن و بهبود محیط شهری بیش از پیش احساس می‌شود. روش SWOT، یکی از ابزارهای تحلیلی کارآمد برای بررسی و ارزیابی شرایط موجود و برنامه‌ریزی برای آینده است. این روش با شناسایی نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در حوزه مسکن و محیط شهری، امکان تدوین استراتژی‌های مناسب و عملی را فراهم می‌آورد. در این راستا، هدف این پژوهش، بررسی دسترسی به مسکن مقرون به صرفه و ایجاد شرایط محیطی مناسب در شهرها با استفاده از تحلیل SWOT می‌باشد که در فصل چهارم با توجه به این تحلیل و با استفاده از نظرات کارشناسان در این مورد تجزیه و تحلیل قرار دادیم و به بررسی عوامل مختلف مؤثر بر دسترسی به مسکن مقرون به صرفه و محیط شهری مناسب با استفاده از تحلیل SWOT، پرداخته شد. نتایج این پژوهش می‌تواند به عنوان مبنایی برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های آینده در حوزه مسکن و محیط شهری استفاده شود و به بهبود کیفیت زندگی شهروندان و توسعه پایدار شهری کمک کند. با توجه به اهمیت موضوع و تأثیرات گسترده آن بر جامعه، انجام این پژوهش می‌تواند گامی مؤثر در جهت رفع مشکلات مسکن و ارتقاء شرایط محیطی در شهرها باشد. این فصل به نتایج حاصل از تحلیل SWOT و استراتژی‌های QSPM پرداخته می‌شود و در ادامه راهکارهایی با توجه به موضوع تحقیق و همچنین نتایج به دست آمده ارائه می‌شود.

با توجه به ابعاد چهارگانه مدل و تحلیل استراتژیک، بهترین استراتژی برای آینده صنعت مسکن در شهر شوش کدام است؟ بر اساس نتایج تحقیق مهمترین نقاط قوت در ۱۳ گویه از نگاه کارشناسان از رتبه اول به گویه سیاست‌های مسکن (تسهیلات، وام مسکن با نرخ بهره کم و ...) داده شد، مهمترین نقاط ضعف در ۱۳ گویه از نگاه کارشناسان رتبه اول به گویه وضعیت بسیار بد زیرساخت‌های شهری داده شد، مهمترین نقاط فرصت در ۱۱ گویه از نگاه کارشناسان رتبه اول به گویه تنوع مسکن داده شد، مهمترین نقاط تهدید در ۱۱ گویه از نگاه کارشناسان رتبه اول به گویه تضعیف امکانات عمومی داده شد. بعد از مشخص شدن رتبه‌ها از نظر کارشناسان و تجزیه و تحلیل با استفاده از مدل SWOT، QSPM، یازده استراتژی به دست آمد به ترتیب نمره: ایجاد واحدهای مسکونی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه که منطبق با نیازهای جامعه باشد (۴،۴۴)، استفاده از تسهیلات وام‌های مسکن با نرخ بهره کم برای ارتقای کیفیت مسکن و افزایش دسترسی به مسکن با قیمت مناسب (۴،۴۳)، ایجاد تنوع در نوع مسکن برای بهبود کیفیت و افزایش دسترسی به مسکن مناسب (۴،۳۳)، ایجاد واحدهای مسکونی در محیط‌های قابل دسترسی با زیرساخت‌های مناسب (۴،۱۲) ایجاد فرصت‌های مشارکتی در فرایند توسعه و مدیریت شهری برای توسعه مسکن (۳،۶۶)، افزایش امنیت در مناطق مسکونی برای بهبود کیفیت زندگی و توسعه مسکن با کیفیت (۳،۴۵)، بهبود شبکه حمل و نقل عمومی برای دسترسی آسان‌تر به مسکن مناسب و توسعه شهری منظم (۳،۲۱)، استفاده از فناوری‌های نوین و سیستم‌های هوشمند در مدیریت شهری برای توسعه پایدار و افزایش استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر (۲،۸۵)، اقدامات شهرداری برای ایجاد محیط‌های سالم و پاک جهت توسعه فرهنگی و اجتماعی (۲،۴۱)، اقدامات برای حفظ و احیای معماری محلی و تاریخی در توسعه مسکن (۲،۲۳)، فضاهای عمومی در شهر مناسب برای انجام فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی با نمره (۲،۲۰).



۰۱. اسدی کرم زهرا، ۱۳۹۸، بررسی ابعاد کالبدی مسکن شهری، نمونه موردی: شهر رفسنجان، پایان نامه ارشد، پیام نور یزد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری .
۰۲. باستیه، ژ. و، ۱۳۷۷، شهر، چاپ اول، ترجمه ع. اشرفی، تهران: دانشگاه هنر .
۰۳. باقری، محمد (۱۳۸۷)، مسکن سالم زیربنای سکونت پایدار، نشریه الکترونیکی خبری، آموزشی و پژوهشی مسکن.
۰۴. بزی، خدا رحم و عباس جواهری، (۱۳۹۰)، بررسی افتراق مکانی-فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره ۱۸۵، ۳-۲۰۲.
۰۵. بین المللی عمران، معماری و شهر سبز پایدار، همدان، دبیرخانه همایش
۰۶. پرهیزگار و دیگران، ۱۳۸۴، رویکرد حکمروایی شهری و ضرورت آن در مدیریت منطقه کلانشهری تهران، فصلنامه
۰۷. پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۱۶، تابستان ۱۳۸۴ .
۰۸. پيله ور، ع، ۱۳۹۳، درآمدی بر اقتصاد سیاسی شهرنشینی ایران، چاپ دوم، تهران: دانش نگار.
۰۹. حاتمی نژاد، حسین و سیف ادینی، فرانک و میره محمد، ۱۳۸۴، طرح مطالعاتی مالی تامین مسکن کم درآمدها، تهران انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی
۱۰. حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۷۵)، برنامه ریزی ناحیه ای، انتشارات سمت، تهران
۱۱. دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی گرگان.
۱۲. درودیان حسین، محمدمهدی عسگری ده آبادی علی نصیری اقدام پریسا مهاجری حسین درودیان، آثار به کارگیری سیاست تسهیل اعتبار برای تسویه بدهی دولت با بانک ها در چارچوب مدل های تطبیق روانه انبار (SFC) (مقاله علمی وزارت علوم، تحقیقات اقتصادی دوره ۵۸ تابستان ۱۴۰۲ شماره ۲ (پیاپی ۱۴۳) ۲۳۱ - ۲۶۰
۱۳. دریایی، مریم (۱۳۸۴)، مسکن پایدار (طراحی مجموعه مسکونی با رویکرد توسعه پایدار)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه بی‌ن المللی امام خمینی (ره).
۱۴. رهنمایی، محمد تقی و م. پورموسوی (۱۳۸۵)، بررسی ناپایداری های امنیتی کلان شهر تهران بر اساس شاخص های توسعه پایدار شهری، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۷
۱۵. زیاری، کرامت الله و م. دهقان (۱۳۸۲)، بررسی وضعیت مسکن و برنامه ریزی آن در شهر کرمان، مجله صفا، شماره ۳۶.
۱۶. زیاری، کرامت الله و مهدنژاد، حافظ و پرهیز، فریاد و محمد آقا جانی، (۱۳۸۹)، بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد (نمونه موردی استان هرمزگان)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، پاییز ۱۳۸۹، شماره ۲۹، ۵۶-۹۸.
۱۷. شکویی حسین (۱۳۷۲)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، ج ۱، تهران: سمت، چاپ اول





۱۸. شکویی، حسین، ۱۳۸۲، اندیشه های نو در فلسفه جغرافیا (جلد دوم: فلسفه های محیطی و مکتب های جغرافیایی)، تهران: گیتا شناسی.

۱۹. عزیزی محمد مهدی، ۱۳۸۳، تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص های مسکن شهری در ایران، نشریه هنرهای زیبا شماره ۲۳، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران

۲۰. عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۸۴)، تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص های مسکن شهری در ایران، نشریه هنرهای زیبا، ۲۳، ۳۴-۲۳.

۲۱. فیروزمند، مارال و همکاران، ۱۳۹۶، سیاست های توسعه شهری متأثر از وابستگی به درآمدهای نفتی، دومین همایش

۲۲. قرخلو، مهدی و م. ش.عبانی فرد و ع. حسینی و ث. احدزاده (۱۳۸۸)، جایگاه شهرهای جدید در توسعه مسکن، فصلنامه مسکن و محیط روستا، جلد ۲۸، شماره ۱۲۵

۲۳. میرکتولی، ج. ۱۳۸۹، مقدمه ای بر برنامه ریزی عرضه زمین شهری چاپ اول، گرگان: نشر مکتومقلی فراغی با همکاری

۲۴. نیک پور، عامر؛ بردی آنا مراد نژاد، رحیم؛ ملاحینی، علی اصغر (۱۳۹۶) سطح بندی محلات بر اساس شاخص های کمی و کیفی مسکن (مورد مطالعه شهر بابلسر)، فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال چهارم، شماره پانزدهم، صفحات ۱۲۳

۲۵. هاروی، دیوید، ۱۳۹۴، هفده تضاد و پایان سرمایه داری، ترجمه ع. مقدم، تهران: اختران.

1. Archer, R. (1990). An Outline Urban Land Policy for the Developing Countries of Asia. Bangkok: Human Settlement Division, Asian Institute of Technology
2. Carter, H. (1983). An introduction to Historical Geography. London: Arnold.
3. Chinzorig, B. (2010). urban Land Development Models: thesis Submitted to the Faculty of Geo- information science and Earth observation for the Degree of master. Enschede, The Netherlands: University of Twente
4. Domhoff, G. W. (2005). Power at the Local Level: Growth Coalition Theory. Retrieved October 6, 2015, from [http://whorulesamerica.net/local/growth\\_coalition\\_theory.html](http://whorulesamerica.net/local/growth_coalition_theory.html).
5. Farret, R. (1983). Changing Residential Structure in a Planned City, Phd Dissertation. U.California/Berkeley.
6. Hall, P and Hay, D. (1980). Growth Trends in the European Urban System. London: Heinemann.
7. Healey, P. (1991). Model of The Development Process. A Review. Property Research, 8(3), 219-238.
8. Hoover, E. G. (1984). An Introduction to Regional Economics. New York, USA: Alfred A. Knopf.
9. Hubasek, Klaus; Van den Bergh, Jeroen C.J.M;. (2006). Changing concepts of land in economic theory: From single to multi-disciplinary approaches. Ecological economics, 56, 5-27.
10. Jacobs, J. (1970). The Economy of Cities. New York: Vintage Books.
11. Kivell, P. (1993). land and the City: Patterns and Processes of Urban Change. London



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

and New York: Routledge.

12. Mattingly, M. (1993). Urban management intervention in land markets. In N. R. Devas, *Managing Fast Growing Cities: New Approaches to Urban Planning and Management in the Developing World* (pp. 102-131). Singapore: Longman Scientific and Technical.

13. Narvaez, Laura ; Penn, Alan ; Griffiths, Sam ;. (2013). Spatial configuration and bid rent theory: How urban space shapes the urban economy. In H. T. Y O Kim (Ed.), *Ninth International Space Syntax Symposium*, (pp. 089: 2- 089: 19). Seoul: Sejong University

14. Pacione, M. (2009). *Urban Geography: A Global Perspective*. Routledge.

15. Paul, N. B. (1988). *Urban Land Economic And Public Policy* (Fourth ed.). London: Macmillan Edition.

16. Winarso, H. (2000). *Residential Land Developers' Behaviour In Jabotabek, Indonesia*. A Thesis Submitted for the Award of the Degree of Doctor of Philosophy of the University of London.