

شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده‌نگاری (مورد شناسی: شهر ایلام)

محمد سلاووزی زاده* (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه ایلام)

حجت شیخی (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه ایلام)

شهین حاتمی (دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه ایلام)

چکیده

هم اکنون مسئله تامین مسکن به عنوان کلیدی ترین مسئله در شهرهای جهان سوم مطرح می باشد. رشد شتابان شهرنشینی، نبود منابع کافی، ضعف مدیریت و نبود برنامه ریزی جامع مسکن در کشورهای در حال توسعه، دسترسی گروه‌های کم درآمد به مسکن مناسب را به معضلی جدی تبدیل کرده است. هدف اصلی این پژوهش شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام با رویکرد آینده نگاری است. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی- تحلیلی مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و پایش محیطی است که با استفاده از مطالعات موجود در زمینه توسعه مسکن اجتماعی، هفت شاخص (سیاسی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، جمعیتی، کالبدی- فضایی، زیست محیطی و کلان)، انتخاب، طبقه‌بندی و تدوین شده است. همچنین جامعه آماری پژوهش، شهر ایلام و نمونه آماری آن ۳۰ نفر از کارشناسان و متخصصان امر برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای می باشد. تجزیه و تحلیل داده‌ها با به کارگیری نرم‌افزارهای میک مک و سناریو ویزارد انجام شده است که پس از بررسی میزان و چگونگی تاثیرگذاری این عوامل بر یکدیگر بر وضعیت توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام، ۱۰ عامل کلیدی (رشد شهرنشینی، حاشیه نشینی، نرخ تورم، سیاست های تامین مسکن، کیفیت مسکن، رویکرد محله محوری و توسعه پایدار محلی، طرح های توسعه شهری، میزان خانوار فاقد مسکن، قیمت زمین و مسکن، بافت فرسوده) که بیشترین نقش را در وضعیت آینده توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام دارند، انتخاب شدند. سپس با استفاده از قابلیت های نرم افزار سناریو ویزارد ۲ سناریوی قوی، ۱۷۷۲ سناریوی ضعیف و ۱۰ سناریوی باورکردنی استخراج شد.

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: ۲۰ مهر ۱۳۹۹

تاریخ پذیرش: ۸ اردیبهشت ۱۴۰۰

صفحات: ۱۷۶-۱۵۷



کلید واژه‌ها:

توسعه، مسکن اجتماعی، آینده نگاری،

شهر ایلام.

* نویسنده مسئول: دکتر محمد سلاووزی زاده

پست الکترونیک: M.salavarzi@ilam.ac.ir

مقدمه

تشکیل شده است. گرایش شدید جمعیتی به سکونت در شهر ایلام، در شدت بخشیدن به میزان آسیب‌رسانی به گروه‌های درآمدی پائین جامعه تأثیرگذار بوده است، به طوری که این میزان در بخش مسکن گروه‌های مذکور کاملاً مشاهده می‌شود. این سرعت فزاینده جمعیت از یک سو و فقدان ابزار و سیاست لازم برای اسکان مطلوب جمعیت از سوی دیگر، موجب بروز ناهنجاری‌های گسترده‌ای در نظام کالبدی و اجتماعی شهر ایلام گردیده است. بنابراین با توجه به افزایش جمعیت مشکل مسکن آن بسیار محسوس بوده و بررسی وضعیت مسکن اجتماعی را در این شهر ضروری ساخته است. وجود چنین شرایطی، نیازمند انجام مطالعات راهبردی متکی بر چشم‌انداز آینده شهر برای شناسایی مهم‌ترین متغیرهای مؤثر در توسعه مسکن است. این پژوهش قصد دارد با رویکرد آینده‌نگاری به شناسایی و تحلیل مهم‌ترین عوامل مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی و بررسی میزان و چگونگی تأثیر گذاری این عوامل بر یکدیگر و بر وضعیت آینده شهر ایلام بپردازد که در واقع زمینه تدوین سناریوها و رسیدن به سناریوهای مطلوب را فراهم کند. بنابراین با توجه به هدف، سوال اصلی این پژوهش این است که سناریوهای محتمل و مطلوب در توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام کدامند؟

مبانی نظری

مسکن یکی از اصلی‌ترین نیازهای بیولوژیکی انسان است که همواره بخشی از سرمایه فکری، فناورانه و مادی بشر را به خود اختصاص داده است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۷۲). مسکن عنصری مرکزی است که می‌تواند توسعه اقتصادی، محیط زیست و رفاه اجتماعی را در دستیابی به جامعه و محیط زیست پایدار به یکدیگر پیوند دهد (Shahli et al., 2014: 312). تهیه و تأمین مسکن برای تمامی افراد جامعه، یکی از مهم‌ترین نیازها و امری اجتنابناپذیر است؛ زیرا

امروزه شهرنشینی یکی از مهمترین جنبه‌های تغییر جهانی است (Xu et al., 2007: 597). براساس گزارش اخیر سازمان ملل متحد تا سال ۲۰۵۰، تعداد 60 درصد از جمعیت جهان، در شهرها متمرکز خواهند شد (Kiruthigan and Thirumaran, 2019: 94). با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهری بیش از هر زمان دیگری در شهرها نمود یافته است. این مشکلات با تأثیرگذاری بر همه جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان کرده، کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آنها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آنها را فراهم کرده است (جعفری و شری زاده، ۱۳۹۷: ۶۸). در این میان، تهیه مسکن مناسب برای گروه‌های کم درآمد، همواره یکی از چالش‌های اصلی بوده است (Bocarejo et al., 2017: 5122). مسکن یکی از مؤلفه‌های اساسی اجتماعی است که کیفیت زندگی و رفاه شهروندان هر ملتی را تعریف می‌کند (Chan and Adabre, 2019: 2). کمبود مسکن نه تنها رفاه بسیاری از شهروندان را در میان همه گروه‌های درآمدی کاهش می‌دهد، بلکه سبب کاهش تحرک نیروی کار و تهدید تداوم رشد اقتصادی می‌شود (Hansson, 2017: 470). بسیاری از خانوارهای کم درآمد شهری در تهیه مسکن مناسب برای خود ناتوان هستند که این ناتوانی خود را در اشکال مختلف بی‌مسکنی، بدمسکنی، حاشیه‌نشینی و ایجاد منظره‌های بدقواره شهری در اطراف شهرها نشان می‌دهد. این امر می‌تواند رفاه خانوارهای شهری را به صورت محسوسی کاهش دهد و جامعه را در رسیدن به اهداف بلندمدت توسعه خود ناکام بگذارد؛ بنابراین برنامه‌ریزی مسکن برای بهبود وضعیت اقشار کم درآمد شهری به منظور افزایش کیفیت زندگی و رفاه خانوارها بسیار حیاتی است.

شهر ایلام با جمعیت ۱۷۲۲۱۶ نفر پر جمعیت‌ترین شهر استان ایلام است که از طبقات مختلف اجتماعی

مسکن، به ویژه مسکن مناسب، از این نظر که فراهم کننده آسایش و رفاه انسان هاست، نقش بسیار مهمی در زندگی افراد جامعه دارد و حتی می توان آن را یکی از معیارهای سنجش رفاه اجتماعی در یک جامعه به شمار آورد (وارثی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۹۸). مسکن مناسب ضمن تأمین نیازهای فردی و اجتماعی، سبب بهبود کیفیت زندگی فردی، خانوادگی و اجتماعی می شود (بذرافشان و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۲). می توان گفت دسترسی نداشتن به مسکن امن و مطمئن یکی از ویژگی های اصلی فقر شهری است (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۱۸). اهمیت مسکن به حدی است که به طور متوسط، هر خانوار بیش از یک سوم درآمد سالیانه اش را به مسکن و هزینه های جانبی آن اختصاص می دهد. این میزان برای خانوارهای کم درآمد به مراتب سهم بیشتری از درآمد را شامل می شود؛ زیرا به دلیل میزان استطاعت مالی ساکنانش، وضعیت مسکن این گروهها شرایط ویژه ای دارد (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۴۸). در ایران، مسکن از بزرگترین سرمایه های زندگی محسوب می شود (علی پور و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۷۵). که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی - فرهنگی، از لحاظ اقتصادی نیز مهم است و مانند موتور رشد و توسعه عمل می کند. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش های وابسته، با تأثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری، به شدت بر تغییرات تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی تأثیرگذار است (محمدی ده چشمه، ۱۳۹۷: ۲۷۸). برنامه ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه ریزی شهری است که در آن فعالیت های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می شود که بر حسب موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مدنظر قرار می گیرد. بر

همین اساس برنامه ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری ها و تکنیک های ویژه با چارچوب های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی ارتباط دارد (فرقانی و صحرائی، ۱۳۷۱: ۱). در برنامه ریزی مسکن باید سیاست هایی در نظر گرفته شود تا برای هریک از گروه های اجتماعی خاص (گروه های کم درآمد، معلولان، خانوارهای بی سرپرست، مهاجران و غیره) شرایط دسترسی به مسکن تسهیل شود (زیاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۱۳). یکی از مهم ترین دگرگونی ها در ساخت و کارکرد دولت در دوران مدرن را می توان نقش و جایگاه دولت در حوزه تدوین سیاست های اجتماعی دانست؛ تا آنجا که برخی اندیشمندان، سیاست گذاری اجتماعی را مسئله محوری دولت مدرن می دانند. در این میان، یکی از حوزه های مهم در سیاستگذاری اجتماعی، مسکن است که مکان و جایی محسوب می شود که فراغ و آسودگی شهروندان جامعه شکل می گیرد؛ از این رو مسکن تنها به سرپناه محدود نمی شود، بلکه با تشخیص دادن به شهروندان یک جامعه هم سوست؛ بنابراین مسکن نه تنها با سطح شهروندگرایی در ارتباط است، بلکه با میزان رفاه اجتماعی رابطه ای وثیق دارد. در واقع تأمین مسکن بیشتر در خدمت اقشار کم درآمد است؛ چرا که سطح رفاه این اقشار، سطح رفاه یک جامعه را تعیین می کند؛ نه تنها رفاه اقشاری که بهره مند از سرمایه اقتصادی هستند و می توانند در بازار آزاد به تهیه مسکن اقدام کنند (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸: ۷۹). امروزه موضوع تأمین مسکن اقشار کم درآمد یکی از ضرورت های مدیریت بازار مسکن در کشور است (نیکزاد، ۱۳۹۶: ۳۱۷). مشکل مسکن گروه های کم درآمد در کشورهای در حال توسعه ناشی از شهرنشینی سریع و پرشتاب است که پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری

آن‌ها این عوامل را مبنایی برای تحلیل سناریو و تدوین راهبردهای بخش مسکن فرانسه قرار داده‌اند (Godet & Durance, 2011). تری بورک و کیت هالس (۲۰۰۸) در پژوهشی با عنوان «آینده‌نگاری چیست؛ تحلیل آینده مسکن استرالیا» روش‌های آینده‌نگاری و فرایندهای مورد استفاده برای وضعیت آینده مسکن در سال ۲۰۲۵ و پیامدهای سیاسی آن را مورد توجه قرار می‌دهند و به این نتیجه می‌رسند که تجزیه و تحلیل آینده‌نگاری، با وجود مسائل آن، فرصتی برای حرکت فراتر از تفکر فعلی و پارامترهای سیاست وابسته به مسیر ایجاد می‌کند و بحث آینده مسکن را در مسیری ممکن می‌سازد که بحث انتقادی از تمهیدات و سیاست‌های در حال شکل‌دهی، سیاست مسکن کنونی را بر می‌انگیزد.

آینده‌نگاری

اولین مطالعات آینده‌نگاری در زمینه علم، تکنولوژی و نوآوری در سطح ملی به سال ۱۹۷۰ ارجاع داده می‌شود (Sokolov & Chulok, 2016: 17). بن مارتین و جان آبروین یکی از پرطرفدارترین تعاریف آینده‌نگاری را در سال ۱۹۸۳ پیشنهاد کرده‌اند: «آینده‌نگاری، فرایندی است پیچیده به سوی کوششی روش مند، به منظور توجه درونی به آینده بلندمدت علم، فناوری، اقتصاد و جامعه، با هدف شناسایی سطوح تحقیق راهبردی احتمالی فناوری‌های عام نوظهور، به سمت بزرگترین منافع اقتصادی و اجتماعی» (Magruk, 2015: 701). شیوه طراحی برنامه‌ها و سیاست‌ها در سطح شهر بر اساس بینش و درک تهدیدات و فرصت‌های آینده، به دور اندیشی نیاز دارد؛ از این رو دافوا (۲۰۱۵) بیان می‌دارد آینده‌نگاری برای نگاشتن آینده و تغییرات محتمل در زمینه‌های ملی، منطقه‌ای و سازمانی به منظور ایجاد پاسخ به این تغییرات استفاده می‌شود (احد نژاد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۶). واقعیت این

است. به همین دلیل شهرهای کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم درآمد شهری مواجه بوده‌اند.

در کشورهای اروپایی مسکن اجتماعی بطور خاص در دوران پس از جنگ دوم جهانی مورد توجه قرار گرفت که دلیل عمده آن خرابی‌های ناشی از جنگ و فشار شدید تقاضا بر بازار مسکن بوده است. در واقع در شرایطی از کشورهای مختلف دنیا و بطور خاص کشورهای اروپایی، مسکن اجتماعی بخش قابل توجهی را از کل موجودی مسکن این‌گونه کشورها به خود اختصاص داده است که از این نظر بررسی ویژگی‌ها، شرایط و تاثیرات احداث و ساخت و بهره‌برداری از این مسکن را حایز اهمیت می‌کند (حاتمی، ۱۳۹۹: ۲۲).

شری زاده و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد در کلان شهر تبریز با رویکرد آینده پژوهی با استفاده از نرم افزار میک از مجموع ۵۹ عامل اولیه، ۱۳ عامل کلیدی را به عنوان بازیگران اصلی که در بهبود وضعیت آینده برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد کلان شهر تبریز نقش ایفا می‌کنند، را شناسایی کردند. گودت و دویانس (۲۰۱۱) تجربه آینده‌نگاری سازمان ملی فرانسه در ارتباط با بهبود وضعیت مسکن فرانسه برای سال ۲۰۱۰ را منتشر کرده‌اند. در این پروژه ابتدا ۴۰ عامل مؤثر بر وضعیت مسکن فرانسه فهرست شده است. در نهایت، با تحلیل آثار متقاطع عوامل، ۱۰ عامل به عنوان عوامل کلیدی مؤثر شناسایی شده‌اند. این عوامل شامل نوسازی شهری، حس آرامش و آسایش، کیفیت عایق صوتی، گواهینامه کیفیت، نقش قلمرو جمعیتی، سالخوردگی جمعیت، کارایی هزینه‌های عمومی، تنوع در تقاضا، کنترل بهداشت، جمعیت فعال و تغییر وضعیت مالکیت برای مجتمع‌های شخصی می‌باشند.

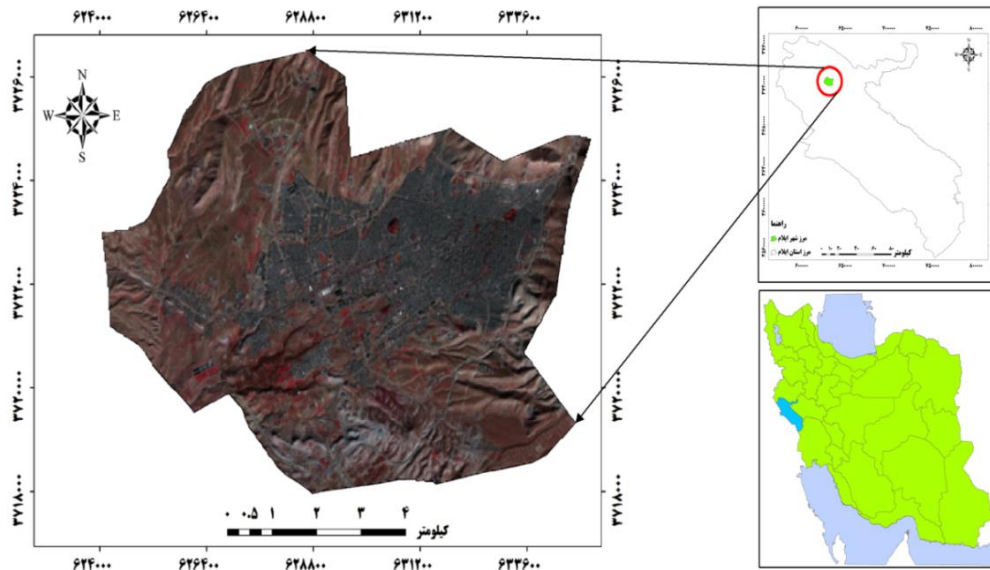
معرفی محدوده

شهر ایلام مرکز استان ایلام از نظر عرض جغرافیایی در ۴۶ درجه و ۲۶ دقیقه طول شرقی و ۳۲ درجه و ۳۸ دقیقه عرض شمالی واقع شده است و از نظر موقعیت جغرافیایی در غرب و جنوب غرب کشور قرار دارد. ارتفاع این شهر از سطح دریا ۱۳۶۳ متر است. این شهر در دره ایبی کوهستانی و در دامنه جنوبی کبیر کوه از سلسه جبال زاگرس واقع شده است بر اساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ شهر ایلام حدود ۱۷۲۲۱۶ هزار نفر جمعیت دارد (شیخی، ۱۳۹۷: ۱۳۱). این شهر از نظر محدوده منطقه‌ای شامل ۴ منطقه شهری است (مطالعات بازنگری طرح جامع، ۱۳۹۲: ۵۱). موقعیت جغرافیایی شهر ایلام در تقسیمات سیاسی کشور به شکل جز به جز در شکل زیر نشان داده شده است.

است که نبود آینده نگری در نظام توسعه شهری، از عوامل عمده ضعف نظام برنامه ریزی شهری به حساب می آید (زند حسامی و شهرام فر، ۱۳۹۵: ۵۷).

روش پژوهش

در مطالعه حاضر روش تحقیق به صورت کاربردی و روش بررسی آن توصیفی- تحلیلی است. به منظور تکمیل ادبیات تحقیق، مروری بر پیشینه تحقیق در راستای ارائه الگوی نظری استفاده شده و برای رسیدن به اطلاعات مورد نظر، از منابع اینترنتی، کتاب‌ها و جدیدترین مقالات فارسی و لاتین بهره گرفته شده است. رویکرد پژوهش حاضر آینده پژوهی است؛ جامعه آماری تحقیق شامل ۳۰ نفر از متخصصین در حوزه برنامه‌ریزی شهری و مسکن در ادارات راه و شهرسازی، شهرداری، استانداری (دفتر فنی و دفتر امور شهری)، می باشد. بنابراین برای رسیدن به هدف پژوهش حاضر با استفاده از رویکرد آینده نگاری پرسشنامه تهیه گردید و در اختیار کارشناسان قرار داده شد و از افراد نمونه خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع (Micmac)، متغیرها را بر مبنای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آنها (مستقیم و غیرمستقیم) با اعدادی در طیف ۰ تا ۳ که در آن عدد صفر به منزله بدون تأثیر، عدد یک به منزله تأثیر ضعیف، عدد دو به منزله تأثیر متوسط، عدد سه به معنی تأثیر زیاد و P به معنای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم به صورت بالقوه می باشند، بسنجند. سپس با تشکیل ماتریس اثرات متقاطع، امتیازدهی به شاخص‌ها برحسب میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آنها انجام شد. با محاسبه میزان ضریب پرشدگی داده‌ها، صحت ابزار گردآوری داده‌ها سنجیده شده و با توجه به ماتریس به دست آمده متغیرهای کلیدی پژوهش شناسایی شدند. در نهایت برای تدوین سناریوها از نرم افزار Scenario Wizard استفاده شده است.



شکل ۱- محدوده مورد مطالعه

استفاده از نرم‌افزار میک مک مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. ابعاد ماتریس 30×30 در هفت بخش تنظیم شد (جدول ۱). نتایج نشان می‌دهد، درجه پرشدگی ماتریس $88/77$ است که بیانگر عوامل انتخاب شده تأثیر زیاد و پراکنده‌ای بر همدیگر گذاشته‌اند و در واقع سیستم از وضعیت ناپایداری برخوردار بوده است. از مجموع 779 رابطه قابل ارزیابی بین متغیرهای این ماتریس، تعداد 101 مورد ارزش صفر (عدم رابطه مستقیم)، 364 رابطه دارای ارزش یک (تأثیرگذاری پایین)، 411 رابطه دارای ارزش دو (تأثیرگذاری متوسط) و 24 رابطه دارای ارزش سه (تأثیرگذاری بالا) بوده‌اند. از طرف دیگر ماتریس بر اساس شاخص‌های آماری با دو بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت و بهینه‌شدگی 100 درصد برخوردار بوده که در واقع از روایی بالای پرسشنامه و پاسخ‌های آن حکایت می‌کند.

یافته‌های پژوهش

در پژوهش حاضر جهت شناسایی متغیرهای اولیه مؤثر بر وضعیت آینده توسعه مسکن شهر ایلام از روش پویش محیطی، از نوع پویش محیطی از طریق گروه متخصصان استفاده شده است، که ابتدا به جست و جوی انتخاب گروه متخصصان و کارشناسان و مجریان دخیل در حوزه موضوع مورد مطالعه پرداخته شد و بعد از انتخاب آنها با توجه به روشهای مختلف پرسشگری (پرسشنامه‌های کاملاً تشریحی، مصاحبه و ...) فرآیند انجام پرسشگری و استخراج نظرات آنها در حوزه مورد مطالعه در مرحله اول انجام گرفت و در مرحله بعدی از گروه متخصصان و کارشناسان خواسته می‌شود که درباره نظرات سایر اعضای دخیل نیز، داوری کنند و در نهایت بعد از پایش متغیرها، 30 متغیر طبق جدول زیر به عنوان متغیرهای اولیه مؤثر بر وضعیت آینده توسعه شهر ایلام انتخاب شدند و با

جدول ۱- متغیرها و عوامل اولیه مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام

ردیف	طبقه‌بندی	نام متغیر
۱	اقتصادی	قیمت زمین و مسکن، نرخ تورم، سرمایه گذاری و سرمایه مالی خانوار، تسهیلات بانکی، اشتغال
۲	اجتماعی و فرهنگی	مشارکت شهروندان، مهاجرت
۳	سیاسی و مدیریتی	امنیت عمومی، مدیریت یکپارچه، مدیریت منابع اختصاص یافته، رویکرد محله محوری و توسعه پایدار محلی
۴	جمعیتی	میزان رشد شهرنشینی، میزان خانوارهای فاقد مسکن، ازدواج و نرخ تشکیل خانوار، بعد خانوار
۵	کالبدی- فضایی	تأسیسات و زیرساختها، کیفیت مسکن، مصالح ساختمانی، نظارت در حین ساخت و ساز، بافت فرسوده شهری، ترکیب کاربری زمین
۶	زیست‌محیطی	آب آشامیدنی، وضعیت بهداشتی و آلاینده های محیطی، مخاطرات طبیعی، سیستم فاضلاب و دفع زباله، هم‌جواری با کاربری های سازگار
۷	عوامل کلان	سیاسیت های تأمین مسکن، وضعیت عرضه و تقاضا، حاشیه نشینی، طرح های توسعه شهری

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

جدول ۲- تحلیل اولیه داده‌های ماتریس و تأثیرات متقابل

ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفرها	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	مجموع	درجه پر شدگی
۳۰*۳۰	۲	۱۰۱	۳۶۴	۴۱۱	۲۴	۷۹۹	٪ ۸۸/۷۷

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

ارزیابی تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها

براساس نتایج تحلیل این ماتریس (جدول ۳)، میزان و درجه تأثیرات مستقیم متغیرهای مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام توسط نرم‌افزار MICMAC

سنجیده شده است. در ماتریس جمع اعداد سطرهای هر متغیر به‌عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستونی هر متغیر نیز میزان تأثیرپذیری آن متغیر را از متغیرهای دیگر نشان می‌دهد.

جدول ۳- رتبه‌بندی پیشران‌ها براساس اثرگذاری - اثرپذیری مستقیم

رتبه	نام متغیر	میزان تأثیرگذاری (جمع سطرها)	نام متغیر	میزان تأثیرپذیری (جمع ستون‌ها)
۱	قیمت زمین	۳۸	قیمت زمین	۴۳
۲	نرخ تورم	۴۶	نرخ تورم	۴۰
۳	میزان اشتغال	۴۴	میزان اشتغال	۴۰
۴	میزان سرمایه گذاری و سرمایه خانوار	۵۱	میزان سرمایه گذاری و سرمایه خانوار	۴۱
۵	تسهیلات بانکی	۴۸	تسهیلات بانکی	۳۸
۶	مصالح ساختمانی	۳۹	مصالح ساختمانی	۳۲
۷	نظارت بر ساخت و ساز	۳۹	نظارت بر ساخت و ساز	۲۳
۸	تاسیسات و زیرساخت ها	۳۴	تاسیسات و زیرساخت ها	۳۳
۹	ترکیب کاربری زمین	۳۴	ترکیب کاربری زمین	۳۴

۱۰	کیفیت مسکن	۴۸	کیفیت مسکن
۱۱	بافت فرسوده شهری	۵۱	بافت فرسوده شهری
۱۲	مهاجرت شهروندان	۴۷	مهاجرت شهروندان
۱۳	بعد خانوار شهری	۴۰	بعد خانوار شهری
۱۴	مشارکت شهروندان	۴۱	مشارکت شهروندان
۱۵	ازدواج و نرخ تشکیل خانوار	۳۹	ازدواج و نرخ تشکیل خانوار
۱۶	میزان نرخ شهرنشینی	۵۳	میزان نرخ شهرنشینی
۱۷	میزان خانوار فاقد مسکن	۴۳	میزان خانوار فاقد مسکن
۱۸	میزان عرضه و تقاضا	۴۱	میزان عرضه و تقاضا
۱۹	طرح های توسعه شهری	۴۵	طرح های توسعه شهری
۲۰	سیاست های تامین مسکن	۴۹	سیاست های تامین مسکن
۲۱	امنیت عمومی	۳۳	امنیت عمومی
۲۲	حاشیه نشینی	۴۶	حاشیه نشینی
۲۳	آب آشامیدنی	۲۶	آب آشامیدنی
۲۴	وضعیت بهداشتی و آلاینده های بهداشتی	۳۹	وضعیت بهداشتی و آلاینده های بهداشتی
۲۵	مخاطرات طبیعی	۳۸	مخاطرات طبیعی
۲۶	فاضلاب شهری	۴۰	فاضلاب شهری
۲۷	هم جواری کاربری های ناسازگار	۴۱	هم جواری کاربری های ناسازگار
۲۸	مدیریت یکپارچه شهری	۴۰	مدیریت یکپارچه شهری
۲۹	مدیریت منابع اختصاص یافته	۴۲	مدیریت منابع اختصاص یافته
۳۰	رویکرد محله محوری و توسعه پایدار شهری	۴۳	رویکرد محله محوری و توسعه پایدار شهری

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

بررسی و تحلیل متغیرها براساس موقعیت قرارگیری در پلان اثرگذاری- اثرپذیری

میزان تأثیرپذیری پیشران‌ها در کنار تأثیرگذاری نشان‌دهنده ماهیت یک پیشران می‌باشد. پیشران‌هایی که تأثیرگذاری زیادی روی سایر پیشران‌ها دارند اما خود کمتر تحت تأثیر قرار می‌گیرند جزو پیشران‌های محیطی یا ورودی سیستم محسوب می‌شوند. در مقابل، پیشران‌هایی که بیشترین اثرپذیری و کمترین اثرگذاری را دارند پیشران‌های هدف یا خروجی سیستم‌اند. نحوه توزیع و پراکنش متغیرها در صفحه پراکندگی، حاکی از میزان پایداری و ناپایداری سیستم است. در حوزه روش تحلیل اثرات این نرم‌افزار در مجموع دو نوع پراکنش تعریف شده است که به نام سیستم‌های پایدار و سیستم‌های ناپایدار معروف هستند. در سیستم پایدار پراکنش متغیرها به صورت

L است یعنی برخی متغیرها دارای تأثیرگذاری بالا و برخی دارای تأثیرپذیری پایین هستند. در سیستم‌های ناپایدار وضعیتی پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار دارند. در این سیستم، متغیرها در حول محور قطری صفحه پراکنده هستند و متغیرها در اکثر مواقع حالت بینابینی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهند که ارزیابی و شناسایی عوامل کلیدی را بسیار مشکل می‌نماید. با این حال در این سیستم نیز روش‌هایی وجود دارد که می‌تواند گزینش و شناسایی عوامل کلیدی باشد. ماتریس نهایی که از نرم‌افزار میک‌مک گرفته شده شامل پنج ناحیه مهم و اساسی است.

ناحیه اول (متغیرهای تأثیرگذار): این متغیرها به عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین کننده توسعه مسکن اجتماعی آینده شهر شناخته می‌شوند؛ شامل: میزان

توسعه مسکن دارند و عبارتند از: نظارت بر ساخت و ساز، تاسیسات و زیرساخت‌ها، ترکیب کاربری زمین، مصالح ساختمانی و آب آشامیدنی.

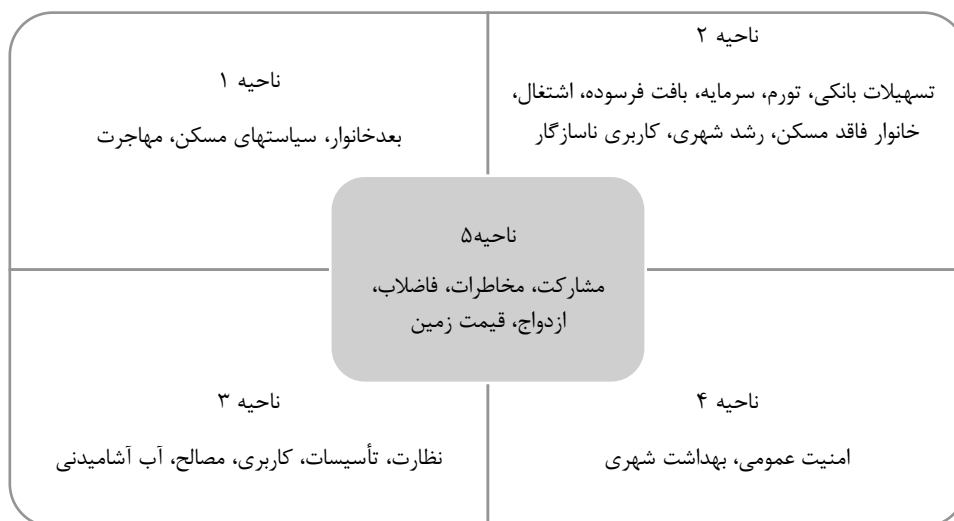
ناحیه چهارم (متغیرهای تأثیرپذیر): در این ناحیه شاخص‌هایی قرار گرفته‌اند که بیشتر تأثیرپذیر و کمتر تأثیرگذارند و شامل: امنیت عمومی و بهداشت شهری می‌باشند.

ناحیه پنجم (متغیرهای تنظیم‌کننده): این ناحیه، که در بخش مرکزی محور توسعه شهر قرار دارد، به نوعی با نقش مرکز محوری بر دیگر نواحی رابطه‌ای مستقیم دارد که عبارتند از: مشارکت شهروندان، مخاطرات طبیعی، فاضلاب شهری، ازدواج و نرخ تشکیل خانوار، قیمت زمین.

مهاجرت، بعد خانوار و سیاست‌های تامین مسکن شهری.

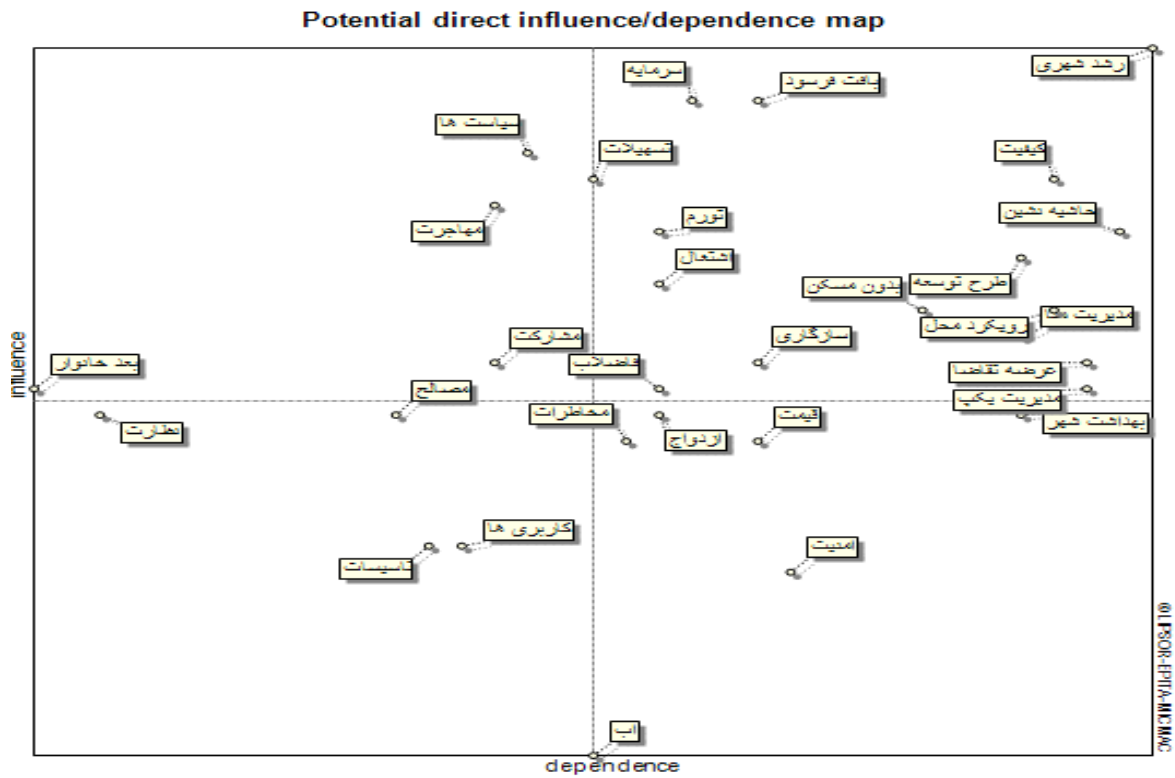
ناحیه دوم (متغیرهای دو وجهی): در این ناحیه متغیرها و شاخص‌هایی هستند که بیشتر تأثیرگذار و کمتر تأثیرپذیرند و عبارتند از: تسهیلات بانکی، نرخ تورم، میزان سرمایه‌گذاری و سرمایه خانوار، بافت فرسوده شهری، میزان اشتغال، میزان خانوار فاقد مسکن، میزان نرخ شهرنشینی و هم‌جواری کاربری‌های ناسازگار.

ناحیه سوم (متغیرهای مستقل): این ناحیه مشتمل بر شاخص‌هایی است که رفتار مستقلی در توسعه مسکن اجتماعی شهر دارند که هم‌میزان تأثیرگذاری و هم‌میزان تأثیرپذیری کمی بر متغیرهای دیگر در



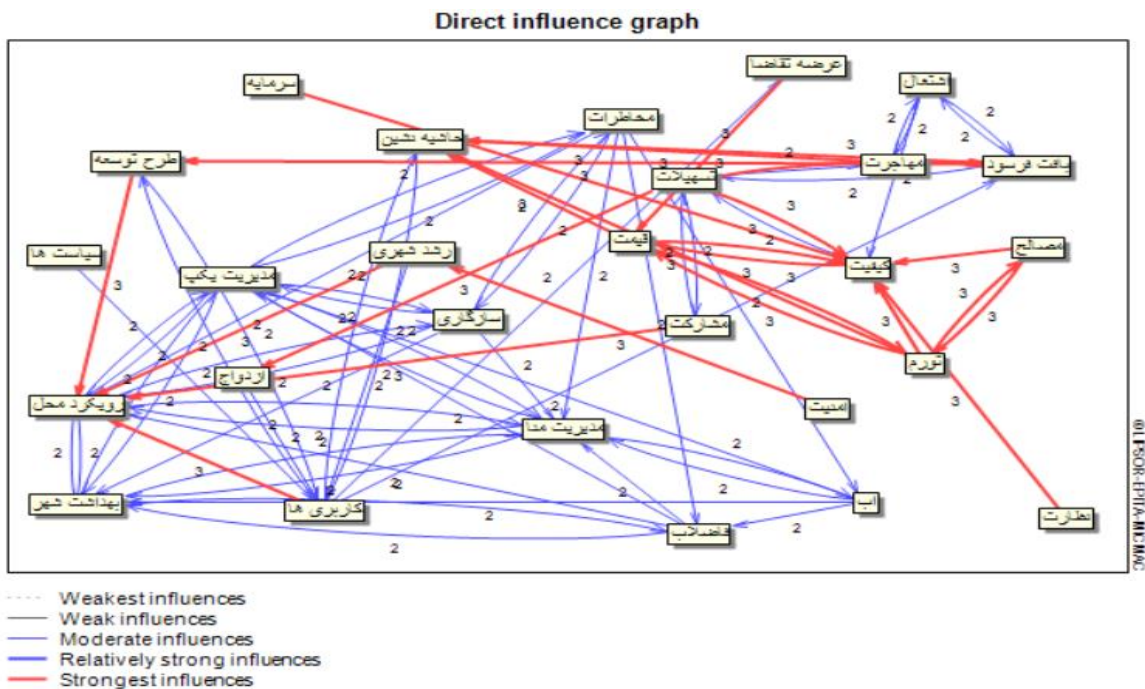
شکل ۲- جایگاه هر یک از عوامل در نقشه تأثیرگذاری - تأثیرپذیری

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)



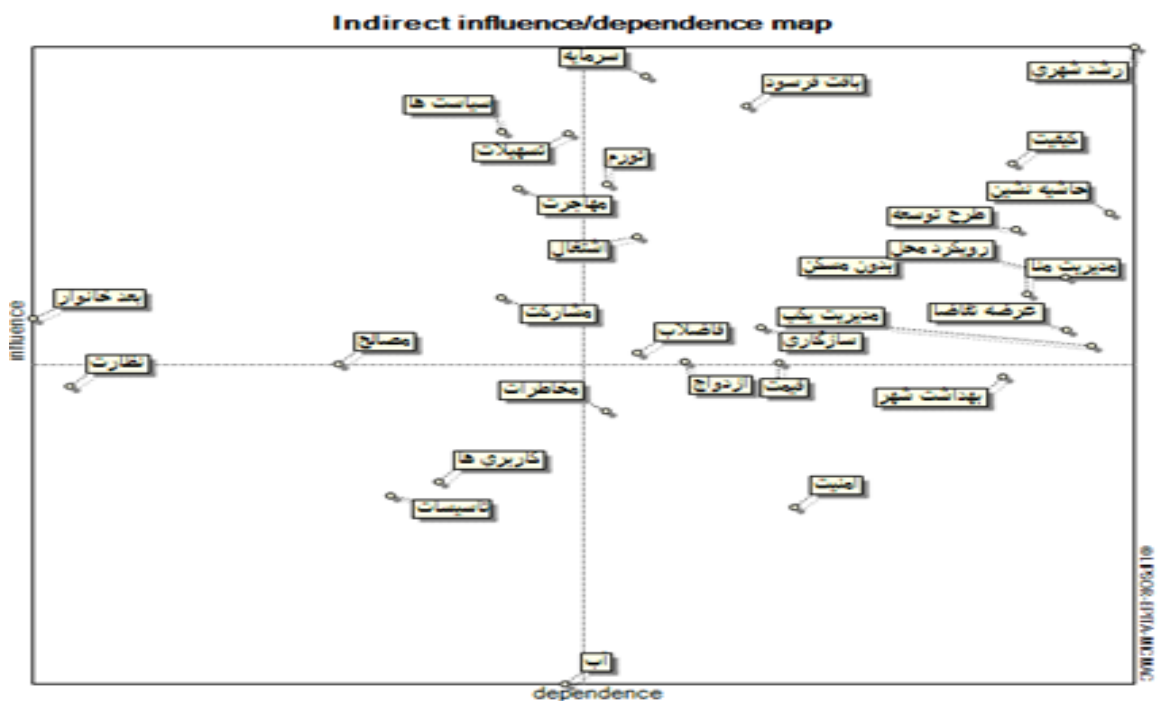
شکل ۳- پراکندگی متغیرها و جایگاه آنان در محورهای تأثیرگذاری - تأثیرپذیری

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

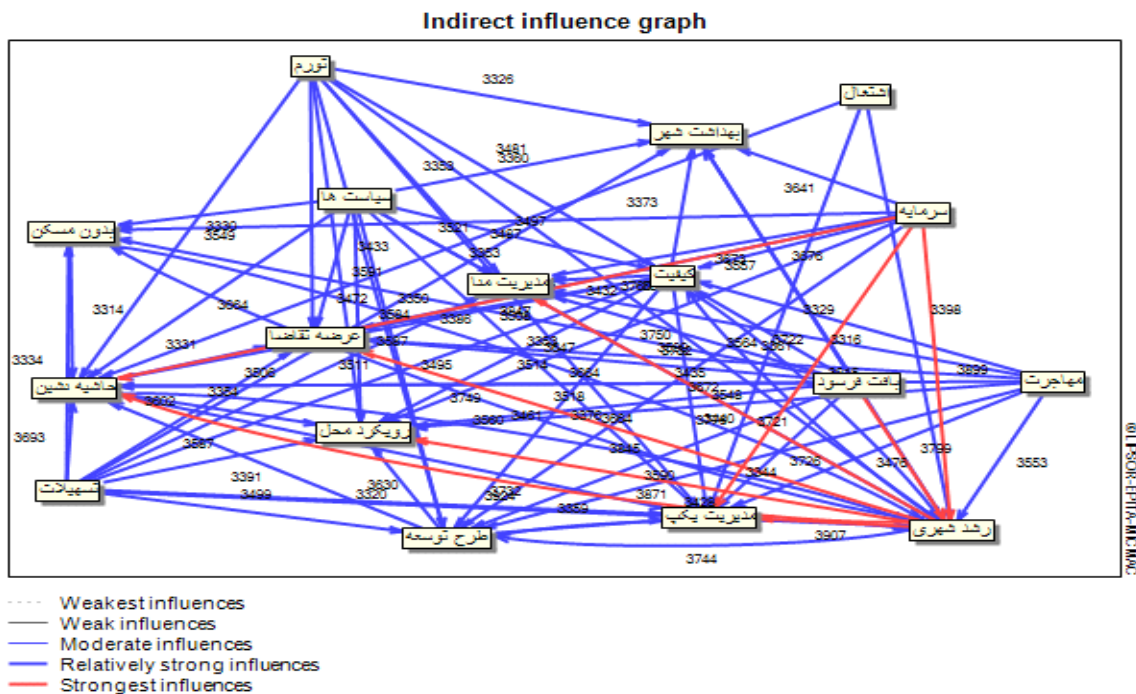


شکل ۴- ارتباط مستقیم بین متغیرها

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)



شکل ۵- نقشه پراکندگی متغیرها بر اساس تأثیرات غیر مستقیم (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)



شکل ۶- نقشه روابط غیرمستقیم بین متغیرها (تأثیرات ضعیف تا بسیار قوی) (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

عوامل، رشد شهرنشینی و حاشیه نشینی از نظر کارشناسان مسکن به عنوان مؤثرترین و کلیدی‌ترین عامل انتخاب شده است. در جدول زیر متغیر ۱۰ تأثیرگذار مهم از میان ۳۰ متغیر مورد بررسی در روش مستقیم آورده شده‌اند.

انتخاب عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام از میان ۳۰ عامل بررسی شده در این پژوهش، ۱۰ عامل اصلی به عنوان عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی شهر، انتخاب شده است. از میان این

جدول ۴- عوامل کلیدی و وضعیت‌های احتمالی در آینده

نام اختصاری عامل	عوامل کلیدی	وضعیت‌های احتمالی	درجه مطلوبیت	طیف رنگی
A	قیمت زمین و مسکن	مدیریت کارآمد و تعادل قیمتی در بازار زمین و مسکن	مطلوب	سبز
		روند افزایشی در قیمت زمین و مسکن و کاهش محسوس رونق در بازار زمین و مسکن	نامطلوب	زرد
		افزایش شدید قیمت زمین و مسکن و رکود در بازار زمین و مسکن	بحرانی	قرمز
B	میزان رشد شهرنشینی	پایداری و ثبات جمعیتی	مطلوب	سبز
		ادامه وضعیت فعلی و افزایش جمعیت شهری	نامطلوب	زرد
		افزایش شدید رشد جمعیت و ایجاد بحران جمعیتی	بحرانی	قرمز
C	سیاست‌های تأمین مسکن	طراحی و تأثیرگذاری مطلوب سیاست‌ها و برنامه‌ها ی تأمین مسکن	مطلوب	سبز
		روندی مثبت در تأثیرگذاری سیاست‌های تأمین مسکن	نامطلوب	زرد
		ناکارآمدی سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن	بحرانی	قرمز
D	حاشیه نشینی	مدیریت مطلوب حاشیه نشینی و مهار کامل آن	مطلوب	سبز
		روندی مثبت در سامان دهی حاشیه نشینی‌های موجود و جلوگیری از گسترش حاشیه نشینی	نامطلوب	زرد
		روند رو به گسترش حاشیه نشینی	بحرانی	قرمز
E	بافت فرسوده	نوسازی و بهسازی بافت‌های مسأله دار و نا به سامان شهری و اتخاذ رویکردهای پیشگیرانه جهت گسترش آن	مطلوب	سبز
		وجود سطح گسترده بافت‌های فرسوده و عدم تکافوی برنامه بهسازی و نوسازی	نامطلوب	زرد
		فقدان برنامه و سیاست مشخص برای ارتقای وضعیت سکونت در بافت‌های فرسوده شهری	بحرانی	قرمز
F	کیفیت مسکن	مطلوبیت مسکن به جهت دارا بودن کلیه استانداردها	مطلوب	سبز
		ادامه روند موجود	نامطلوب	زرد
		خلاً بیمه تضمین کیفیت در صنعت ساختمان	بحرانی	قرمز
G	رویکرد محله محوری و ... توسعه پایدار محلی	خود کفا شدن محله به لحاظ اداری و سازمانی	مطلوب	سبز
		تقویت و اهمیت نقش سطوح محلی	نامطلوب	زرد
		بی توجهی به پتانسیل‌ها و توانایی‌های محلات در طرح‌های توسعه شهری	بحرانی	قرمز

سبز	مطلوب	تسریع در اجرای طرح های توسعه شهری	طرح های توسعه شهری	H
زرد	نامطلوب	ادامه روند طرح ها		
قرمز	بحرانی	نا هماهنگی سازمان ها در اجرای طرح ها	میزان خانوار فاقد مسکن	I
سبز	مطلوب	کاهش میزان خانوار فاقد مسکن		
زرد	نامطلوب	ثبات و ادامه وضعیت موجود		
قرمز	بحرانی	افزایش میزان خانوار فاقد مسکن	نرخ تورم	J
سبز	مطلوب	کاهش نرخ تورم		
زرد	نامطلوب	کنترل نرخ تورم		
قرمز	بحرانی	افزایش نرخ تورم		

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

که سناریوهای با سازگاری بالا (تعداد ۱۰ سناریوی فوق)، نشان‌دهنده وضعیت‌های حاکم مؤثر بر توسعه مسکن شهر ایلام هستند.

سناریوهای مطلوب: این گروه از سناریوها (سناریوهای اول، دوم، سوم پنجم و هفتم) در وضعیت مطلوب قرار گرفته‌اند. می‌توان گفت این دسته از سناریوها بهترین شرایط را به شکلی مطلوب برای وضعیت آینده برنامه ریزی مسکن اجتماعی شهر ایلام فراهم می‌سازند. که مدیریت کارآمد و تعادل قیمتی در بازار زمین و مسکن، پایداری و ثبات جمعیتی، تاثیرگذاری مطلوب سیاست‌ها و برنامه‌های تامین مسکن، مدیریت مطلوب حاشیه نشینی، کاهش میزان خانوار فاقد مسکن و کاهش نرخ تورم از جمله وضعیت‌های حاکم بر این سناریوها هستند.

سناریوهای ایستا: سناریوهای گروه دوم (سناریوهای چهارم، ششم، هشتم و نهم) روند مطلوب و حالت ایستا دارند. سناریوهای با حالت ایستا و روند فعلی نشان‌دهنده مدیریت محافظه کارانه و ناتوان برای رفع چالش‌های مسکن اجتماعی افشار کم درآمد شهر ایلام هستند. از جمله وضعیت‌های حاکم بر این سناریوها می‌توان به حرکت به سمت ایجاد تعادل در بازار زمین و مسکن و جلوگیری از نوسانات قیمتی، ادامه وضعیت فعلی و افزایش جمعیت شهری، روند مثبت در تاثیرگذاری سیاست‌های تامین مسکن، روند

بر اساس وضعیت‌های احتمالی آینده پیش‌روی مسکن اجتماعی شهر ایلام مجموعاً ۳۰ وضعیت مختلف برای ۱۰ عامل کلیدی طراحی گردید که این وضعیت‌ها طیفی از شرایط مطلوب تا بحرانی را شامل می‌شدند با طراحی وضعیت‌ها، ماتریس ۳۰*۳۰ مجدداً همانند مرحله قبل در تعیین عوامل کلیدی، پرسشنامه مفصلی با راهنمای کار تهیه و در اختیار متخصصان قرار گرفت. متخصصین با طرح این سوال که «اگر هر یک از وضعیت‌های ۳۰ گانه در شهر اتفاق بیفتد چه تأثیری بر وقوع یا عدم وقوع سایر وضعیت‌ها خواهد داشت؟» با جمع‌آوری داده‌ها که توسط متخصصین صورت گرفت امکان استفاده از نرم‌افزار سنارو ویزارد فراهم گردید. با توجه به این که هدف ما تهیه سناریوهای ممکن از ترکیب ۳۰ وضعیت برای ۱۰ عامل می‌باشد انتظار می‌رود چندین میلیون سناریوی ترکیبی از بین آنها استخراج شود که شامل همه احتمالات ممکن در آینده است. نرم‌افزار سناریو ویزارد با محاسبات پیچیده و بسیار سنگین، امکان استخراج سناریوهای با احتمال قوی، سناریو با احتمال ضعیف و سناریوهای با احتمال سازگاری و انطباق بالا را برای محقق فراهم می‌آورد. سناریوی پردازش شده توسط این نرم‌افزار برای توسعه مسکن شهر ایلام به شرح زیر است:

۲ سناریوهای قوی، ۱۰ سناریوهای با سازگاری بالا (سناریوهای باور کردنی)، ۱۷۷۲ سناریوهای ضعیف.

شهر ایلام به وجود بیاورد. برخی از وضعیت های حاکم بر این سناریوها عبارتند از: افزایش شدید قیمت زمین و مسکن و رکود در بازار زمین و مسکن، افزایش شدید رشد جمعیت، ناکارآمدی سیاست ها و برنامه های تامین مسکن، روند رو به رشد حاشیه نشینی، افزایش میزان خانوارهای فاقد مسکن و افزایش نرخ تورم.

مثبت در ساماندهی حاشیه نشینی های موجود و جلوگیری از گسترش حاشیه نشینی اشاره کرد. سناریوهای بحرانی: سناریوهای گروه سوم (سناریوی دهم) شرایط بحرانی را نشان می دهند. غلبه این دسته از سناریوها بر آینده سیستم می تواند بحران مسکن را برای گروه های کم درآمد و میان درآمد اجتماعی در

جدول ۵- بررسی وضعیت سناریوهای قوی در نرم افزار سناریو ویزارد

سناریو اول	
سناریو احتمالی	عوامل کلیدی
A3: ایجاد بحران جمعیتی	A: رشد شهرنشینی
B3: روند روبه گسترش حاشیه نشینی	B: حاشیه نشینی
C3: خلأ تضمین کیفیت	C: کیفیت مسکن
D3: عدم توجه به توانایی های محله	D: رویکرد محله محوری و توسعه پایدار محلی
E3: عدم هماهنگی سازمان ها	E: طرح های توسعه شهری
F: افزایش میزان خانوار فاقد مسکن	F: میزان خانوار فاقد مسکن
G: ناکارآمدی سیاست های مسکن	G: سیاستگذاری ها و برنامه های مسکن
H3: فقدان برنامه و سیاست مشخص	H: بافت فرسوده
I3: افزایش شدید قیمت	I: قیمت زمین و مسکن

سناریو دوم	
سناریو احتمالی	عوامل کلیدی
A1: ثبات جمعیتی	A: رشد شهرنشینی
B2: روند مثبت در سازماندهی	B: حاشیه نشینی
C1: مطلوبیت مسکن	C: کیفیت مسکن
D1: خودکفا شدن محله	D: رویکرد محله محوری و توسعه پایدار محلی
E1: تسریع در اجرای طرح ها	E: طرح های توسعه شهری
F1: کاهش میزان خانوار فاقد مسکن	F: میزان خانوار فاقد مسکن
G1: تأثیرگذاری مطلوب سیاست ها	G: سیاستگذاری ها و برنامه های مسکن
H1: نوسازی و بهسازی بافت های نابسامان	H: بافت فرسوده
I2: روند افزایشی در قیمت	I: قیمت زمین و مسکن

(منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹)

زیر اهمیت وزنی آن ها تعیین و ارائه شده است.

در اینجا تمام عوامل را در ارتباط با پیشران های سناریو مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است که در جدول

جدول ۶- تأثیر پیش‌ران‌ها بر روی هم

سنا‌ریوها	A	B	C	D	E	F	G	H	I	جمع
A										20
B	3									12
C	2	1								14
D	1	1	1							9
E	۲	3	1	3						15
F	-1	3	1	2	۲					9
G	3	2	۱	۲	3	3				۱۶
H	0	۱	0	3	3	2	3			10
I	0	۱	۱	۱	1	0	-1	0		3

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

جدول ۷- تحلیل سناریوهای باور کردنی در ماتریس سناریو ویزارد

Scenario No. 1	Scenario No. 2	Scenario No. 3
رشد شهرنشینی. A ثبات جمعیتی. A1		رشد شهرنشینی. A ایجاد بحران جمعیتی. A3
حاشیه نشینی. B مهار کامل حاشیه نشینی. B1	حاشیه نشینی. B روند مثبت در سازمان دهی. B2	حاشیه نشینی. B روند رو به گسترش. B3
کیفیت مسکن. C مطلوبیت مسکن. C1		کیفیت مسکن. C خلأ تضمین کیفیت. C3
روکرد محله محوری. D خودکفا شدن محله. D1		روکرد محله محوری. D عدم توجه توانایی های محله. D3
طرح های توسعه شهری. E تسریع در اجرای طرح ها. E1		طرح های توسعه شهری. E عدم هماهنگی سازمانها. E3
میزان خانوار بدون مسکن. F کاهش میزان خانوار بدون مسکن. F1		میزان خانوار بدون مسکن. F افزایش میزان خانوار فاقد مسکن. F3
سیاست‌گذاریهای مسکن. G تأثیرگذاری مطلوب سیاستها. G1		سیاست‌گذاریهای مسکن. G ناکارآمدی سیاستهای مسکن. G3
یافت فرسوده شهری. H نوسازی و بهسازی یافت های نابسامان. H1		یافت فرسوده شهری. H فقدان برنامه و سیاست مشخص. H3
قیمت زمین و مسکن. A روند افزایشی در قیمت. i2		قیمت زمین و مسکن. A افزایش شدید قیمت. i3

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده‌نگاری (موردشناسی: شیراز)

جدول ۸- تحلیل سناریوهای با سازگاری بالا در ماتریس سناریو ویزارد

Scenario No. 1	Scenario No. 2	Scenario No. 3	Scenario No. 4	Scenario No. 5	Scenario No. 6	Scenario No. 7	Scenario No. 8	Scenario No. 9	Scenario No. 10
A. رشد شهرنشینی: A1. ثبات جمعیتی		A. رشد شهرنشینی: A2. ادامه وضعیت فعلی	A. رشد شهرنشینی: A1. ثبات جمعیتی			A. رشد شهرنشینی: A2. ادامه وضعیت فعلی		A. رشد شهرنشینی: A3. ایجاد بحران جمعیتی	A. رشد شهرنشینی: A3. ایجاد بحران جمعیتی
B. حاشیه نشینی: B1. امپار کامل حاشیه نشینی	B. حاشیه نشینی: B2. روند مثبت در سازمان دهی						B. حاشیه نشینی: B1. امپار کامل حاشیه نشینی	B. حاشیه نشینی: B3. روند رو به گسترش	
C. کیفیت مسکن: C1. مطلوبیت مسکن							C. کیفیت مسکن: C3. خلأ تضمین کیفیت		
D. روکرد محله محوری: D1. خودکفا شدن محله		D. روکرد محله محوری: D2. تقویت نقش محله	D. روکرد محله محوری: D1. خودکفا شدن محله	D. روکرد محله محوری: D2. تقویت نقش محله	D. روکرد محله محوری: D1. خودکفا شدن محله	D. روکرد محله محوری: D2. تقویت نقش محله	D. روکرد محله محوری: D2. تقویت نقش محله	D. روکرد محله محوری: D3. عدم توجه توانایی های محله	
E. طرح های توسعه شهری: E1. تسریع در اجرای طرح ها	E. طرح های توسعه شهری: E2. ادامه روندهای کنونی	E. طرح های توسعه شهری: E1. تسریع در اجرای طرح ها	E. طرح های توسعه شهری: E2. ادامه روندهای کنونی	E. طرح های توسعه شهری: E1. تسریع در اجرای طرح ها	E. طرح های توسعه شهری: E2. ادامه روندهای کنونی	E. طرح های توسعه شهری: E2. ادامه روندهای کنونی	E. طرح های توسعه شهری: E3. عدم هماهنگی سازمانها		
F. میزان خانوار بدون مسکن: F1. کاهش میزان خانوار بدون مسکن							F. میزان خانوار بدون مسکن: F3. افزایش میزان خانوار فاقد مسکن		
G. سیاستگذاریهای مسکن: G1. تأثیرگذاری مطلوب سیاستها							G. سیاستگذاریهای مسکن: G3. ناکارآمدی سیاستهای مسکن		
H. بافت فرسوده شهری: H1. نوسازی و بهسازی بافت های نابسامان		H. بافت فرسوده شهری: H3. فقدان برنامه سیاست مشخص	H. بافت فرسوده شهری: H1. نوسازی و بهسازی بافت های نابسامان			H. بافت فرسوده شهری: H2. سطح گسترده بافت فرسوده		H. بافت فرسوده شهری: H3. فقدان برنامه سیاست مشخص	
I. قیمت زمین و مسکن: I2. روند افزایشی در قیمت				I. قیمت زمین و مسکن: I3. افزایش شدید قیمت					

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

نتیجه گیری

جمعیت ساکن در شهرها از مرز ۵۰ درصد گذشته است و پیش بینی ها حاکی از آن است که در آینده نزدیک جمعیت ساکن در شهرهای کشورهای در حال توسعه به مرز ۹۰ درصد برسد. بنابراین شهرها با چالش های زیادی از جمله فقر شهری، گسترش سکونتگاه های خود انگیخته، افزایش نابرابری اجتماعی و اقتصادی و به طور مشخص مشکل مسکن روبه رو می شوند. مسکن به عنوان یکی از حقوق اجتماعی است که در ذیل حقوق شهروندی قرار می گیرد. داشتن سرپناه و خانه در کنار غذا و پوشاک به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان مطرح می باشد. هم اکنون مسئله تامین مسکن به عنوان کلیدی ترین مسئله در شهرهای جهان سوم مطرح می باشد. در این میان چالش مسکن به ویژه مسکن کم درآمدها به عنوان یک مسئله و چالش جهانی مطرح است که در کشورهای در حال توسعه بیش از کشورهای توسعه یافته است. مرور ادبیات جهانی در زمینه تامین مسکن گروه های کم درآمد، بیانگر رویکردهای مختلف درباره حل این موضوع است. بنابراین تمامی کشورهای جهان به نوعی به دنبال حل چالش مسکن براساس شرایط اقتصادی و سیاست اجتماعی مربوط به کشور خود هستند. کشورهای موفق در این زمینه به بحث مسکن اجتماعی (استیجاری) به عنوان راهبردی جهت پاسخگویی به این مشکل بر آمده اند که به نظر می رسد سیاست موفق بوده باشد. این پژوهش قصد دارد با رویکرد آینده نگاری به شناسایی و تحلیل مهم ترین عوامل موثر بر توسعه مسکن اجتماعی و بررسی میزان و چگونگی تاثیر گذاری این عوامل بر یکدیگر و بر وضعیت آینده شهر ایلام بپردازد که در واقع زمینه تدوین سناریوها و رسیدن به سناریوهای مطلوب را فراهم کند. نتایج اصلی این پژوهش دارای دو مرحله می باشد: مرحله اول نتایج مربوط به متغیرهای تعیین-

کننده توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام می باشد. به همین منظور ۳۰ عامل در هفت بخش (سیاسی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، جمعیتی، کالبدی - فضایی، زیست محیطی و کلان)، انتخاب، طبقه بندی و تدوین شد و با نرم افزار MICMAC تحلیل شد. در نهایت پس از بررسی میزان و چگونگی تاثیر گذاری این عوامل بر یکدیگر بر وضعیت توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام، ۱۰ عامل کلیدی (رشد شهرنشینی، حاشیه نشینی، نرخ تورم، سیاست های تامین مسکن، کیفیت مسکن، رویکرد محله محوری و توسعه پایدار محلی، طرح های توسعه شهری، میزان خانوار فاقد مسکن، قیمت زمین و مسکن، بافت فرسوده) که بیشترین نقش را در وضعیت آینده توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام دارند، انتخاب شدند. سپس با استفاده از قابلیت های نرم افزار سناریو ویزارد ۲ سناریوی قوی، ۱۷۷۲ سناریوی ضعیف و ۱۰ سناریوی باورکردنی استخراج شد. در مجموع باید گفت نتیجه اصلی این تحقیق حاکی از آن است که وضعیت آینده توسعه مسکن اجتماعی شهر ایلام بحرانی خواهد بود. البته سناریوهای احتمالی پیش روی نیز اگرچه امیدیه به وقوع شرایط مطلوب را نشان می دهند ولی از طرف دیگر وقوع شرایط بحرانی و بدتر شدن وضعیت آینده توسعه مسکن اجتماعی این شهر را دور از انتظار نمی دانند.

همسو با نتایج این پژوهش، پژوهش های دیگری نیز در ارتباط با آینده پژوهی مسکن صورت گرفته است. برای نمونه می توان به مقاله گوده و دویانس (۲۰۱۱) در زمینه آینده مسکن فرانسه اشاره کرد. آنها در این پژوهش از مجموع ۴۰ عامل مؤثر بر وضعیت مسکن فرانسه، تعداد ۱۰ عامل را به عنوان عوامل کلیدی شناسایی کردند. این عوامل مبنایی برای تحلیل سناریو و تدوین راهبردهای بخش مسکن فرانسه قرار گرفتند. همچنین جعفری و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله ای با

- اعمال معافیت های مالیاتی و کاهش و تخفیف هزینه پروانه ساخت برای ساخت مسکن اجتماعی جهت ترغیب و تشویق سرمایه‌گذاران به ساخت مسکن اجتماعی.

- توانمندسازی خانوارها و ارتقای توان مالی اقشار آسیب‌پذیر با سیاست‌های مختلف نظیر پرداخت مستقیم به خانوارها، اعطای کمک به کارکنان در بخش‌های مختلف، کمک‌های بلاعوض، اعطای وام با نرخ بهره پایین.

- بهره‌گیری از شرکت‌های غیر انتفاعی و مردم نهاد برای تولید و بهسازی مسکن در پهنه‌های فقر شهری با تأکید بر مسکن اجتماعی.

- تسهیل قوانین و مقررات جهت دسترسی گروه‌های کم درآمد به منابع مالی.

عنوان شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده‌نگاری (مورد پژوهی: کلان شهر تبریز) که با استفاده از روش تحلیل تاثیرات متقاطع تحت نرم افزار میک مک مورد بررسی قرار گرفت در نهایت از مجموع ۴۰ عامل اولیه تاثیرگذار بر قیمت مسکن، تعداد ۱۲ عامل کلیدی که به عنوان بازیگران اصلی مؤثر بر قیمت مسکن در تبریز ایفای نقش می‌کنند را شناسایی کردند. و مقاله مشکینی و همکاران (۱۳۹۹) با عنوان تبیین سناریوهای مسکن گروه های آسیب پذیر شهری (مطالعه موردی: کلان شهر تهران) که با با بهره گیری از روش سناریونگاری سعی در ترسیم آینده منطقی و باورپذیر (سناریوها) برای مسکن اقشار آسیب پذیر شده اند تا از این طریق به برنامه ریزان کمک کرده باشد راهکارهای بهینه برای حل این مشکل ارائه دهند.

منابع

احدنژاد، محسن، حاضری، صفیه، مشکینی، ابوالفضل، پیری، عیسی (۱۳۹۷)، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر شکوفایی شهری با رویکرد آینده نگاری (مطالعه موردی: کلان شهر تبریز)، پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ۹، شماره ۳۲، صص ۳۰-۱۵.

http://jupm.miau.ac.ir/article_۲۷۵۶_۶۴b۵cedfaca۳۲c_b۲b۶cd۱۶۰۴۰ad۸۶۷۲.pdf

اسدی، صالح، مشکینی، ابوالفضل، علوی، سیدعلی، قائد رحمتی، صفر (۱۳۹۹)، تبیین سناریوهای مسکن گروه های آسیب پذیر شهری (مطالعه موردی: کلان شهر تهران)، پژوهش های جغرافیای انسانی، دوره ۵۲، شماره ۳، صص ۸۷۱-۸۸۸.

https://jhgr.ut.ac.ir/article_۷۸۱۸۶.html

بذرافشان، جواد، شایان، محسن و سجاد بازوند (۱۳۹۶)، «ارزیابی عوامل تأثیرگذار پایداری مسکن در مناطق روستایی شهرستان زریندشت»، جغرافیا و برنامه ریزی، دوره ۲۱، شماره ۶۲، صص ۵۹-۴۱.

<https://dx.doi.org/10.22059/jurbangeo.2020.293363.1201>

حاتمی، شهین (۱۳۹۹)، شناسایی و تجزیه و تحلیل عوامل کلیدی توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده پژوهی

پیشنهادهات

- تمرکز و تاکید بر عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده سیستم به عنوان بازیگران اصلی برنامه ریزی مسکن اجتماعی شهر ایلام.

- مدیریت توانمند و کارآمد و برنامه ریزی جامع و یکپارچه برای تأمین و توسعه مسکن اجتماعی.

- استفاده از ظرفیت‌های بخش خصوصی برای سرمایه گذاری در امر ساخت و ساز مسکن اجتماعی.

- اجرایی کردن طرح مسکن اجتماعی با استفاده از ظرفیت‌های بخش خصوصی و کمک‌های مالی دولت.

- بهسازی، ساماندهی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد موجود شهر ایلام و جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز و غیر قانونی مطابق با رهنمودها و راهبردهای سند توسعه استان ایلام.

- پرداخت وام ودیعه مسکن به صورت قرض الحسنه که مبلغ آن باتوجه به محروم بودن استان ایلام دارای شرایط ویژه باشد.

http://jupm.miau.ac.ir/article_۳۷۱۱_b۰۸۱bd۰a۲b۸۲fc_eec۸۳۵۷۶۳۱fea۸fa۰۰.pdf

شیخی، حجت (۱۳۹۷)، تحلیل توانهای محیطی برای توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر ایلام)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۰، شماره ۱، صص ۱۲۷-۱۴۴.

https://jhgr.ut.ac.ir/article_59312.html

علی پور، سمیه، مشکینی، ابوالفضل و محسن احدنژاد روشتی (۱۳۹۹)، رتبه بندی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با استفاده از مدل تصمیم‌گیری ELECTRE III (نمونه مورد مطالعه: محلات شهر کرج)، جغرافیا و برنامه ریزی، سال ۲۴، شماره ۷۱، صص ۲۹۵-۲۷۳.

https://journals.tabrizu.ac.ir/article_10540.html

فرقانی، محمدباقر و محمدعلی صحرايي (۱۳۷۱)، برنامه ریزی مسکن: نمونه موردی تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: زهره عبدی دانشپور، رشته برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی.

مسعودی راد، ماندانا، ابراهیم زاده، عیسی و مجتبی رفیعیان (۱۳۹۴)، سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزاردستگاه شهر خرم‌آباد)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۴، صص ۴۶۵-۴۴۷.

https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_57412.html

محمدی ده چشمه، پژمان (۱۳۹۷)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان)، جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، دوره ۸، شماره ۲، صص ۲۹۱-۲۷۷.

http://www.jgeogeshm.ir/article_61520.html

مهندسان مشاور بعد تکنیک (۱۳۹۲)، مطالعات بازننگری طرح جامع، اداره کل راه و شهرسازی استان ایلام.

وارثی، حمیدرضا، محمدی، جمال و محمدرضا جعفری ندوشن (۱۳۹۷)، ارزیابی شاخص‌های مسکن بومی در محله‌های شهر میبد با تأکید بر عوامل مؤثر بر شکل‌گیری مسکن بومی، پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۶، شماره ۱، صص ۲۱۳-۱۹۷.

https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_68487.html

شهری (مطالعه موردی: شهر ایلام)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد راهنما دکتر حجت شیخی، دانشگاه ایلام.

حکیمی، هادی، زاد ولی، فاطمه و شاهرخ زادولی خواجه (۱۳۹۵)، بررسی رابطه بین کیفیت مسکن و سرمایه روان‌شناختی در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله یوسف آباد تبریز)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۱، صص ۱۱۷-۱۳۴.

https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_58124.html

جعفری، فیروز و عادل شری زاده (۱۳۹۷)، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده‌نگاری مورد پژوهی: کلانشهر تبریز، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، سال ۲۳، شماره ۶۷، صص ۸۹-۶۷.

https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_8751.html

زیاری، کرامت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی نژاد، حسین و اکبر محمدی (۱۳۹۵)، برنامه ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲، صص ۲۲۶-۲۱۱.

https://jhgr.ut.ac.ir/article_51219.html

زیاری، کرامت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی نژاد، حسین و اکبر محمدی (۱۳۹۸)، «بررسی ویژگی‌های اقتصادی مسکن و برآورد نرخ سودآوری و بهره‌وری عوامل تولید مسکن (مطالعه موردی: سنندج)»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۱، شماره ۳، صص ۵۸۶-۵۷۱.

https://jhgr.ut.ac.ir/article_51258.html

زندحسامی، حسام، شهرام فر، شیوا (۱۳۹۵)، شناسایی ابعاد مؤثر بر آینده‌نگاری برنامه ریزی شهری با رویکرد اقتصادی (مطالعه موردی: توسعه پایدار شهر قزوین)، اقتصاد و مدیریت شهری، سال ۴، شماره ۳، صص ۷۳-۵۷.

URL: <http://iueam.ir/article-1-462-fa.html>

شری زاده، علی، روستایی، شهرپور، حکیمی، هادی (۱۳۹۸)، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز با رویکرد آینده پژوهی، پژوهش و برنامه ریزی شهری، دوره ۱۰، شماره ۳۸، صص ۳۹-۵۰.

- Development, UNOD - UNESCO - Fondation Prospective et Innovation.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0360132319300356>
- Hansson, A. (2017). Promoting Planning for Housing Development: What Can Sweden learn From Germany? *Land Use Policy*, 64, 470-478.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716301995>
- Magruk, A., 2015, Innovative classification of technology foresight methods. *chnological and Economic Development of Economy*, (4), 211-213.
<https://www.cceol.com/search/article-detail?id=74466>
- Kiruthigan, K., & Thirumaran, K. (2019). Effects of Urbanization on Historical Heritage Buildings in umbakonam, Tamilnadu, India. *Frontiers of Architectural Research*, 8, 94-105.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S209526351830061X>
- Shahli, F., Hussain, M., Tukiman, I., & Zaidin, N. (2014). The Importance Aspects of Landscape Design on Housing Development in Urban Areas. *Singapore*, 311-315.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S212670814002085>
- Sokolov, A., & Chulok, A. (2016). Priorities for future innovation: Russian S&T Foresight 2151. *Futures*, 21, 12-52
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016328715001688>
- Xu, C., Liu, M., An, S., Chen, J. M., & Yan, P. (2007). Assessing the Impact of Urbanization on Regional Net Primary Productivity in Jiangyin County, China, *Journal of Environmental Management*, 85, 597- 606.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301479706002696>
- نیکزاد، علی (۱۳۹۶)، برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده، مدیریت شهری، دوره ۱۶، شماره ۴۸، ۳۲۶-۳۱۵.
<http://ijurm.imo.org.ir/article-۱۹۵۸-۱-fa.html>
- هزارجریبی، جعفر و زینب امامی غفاری (۱۳۹۸)، بررسی تحولات سیاست گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۹۲-۱۳۵۸)، برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، دوره ۱۱، شماره ۳۸، ۱۲۰-۷۶.
https://qjstd.atu.ac.ir/article_۱۰۳۴۴.html
- Bocarejo, J., Gomez, I., Portilla, I., Meléndez, D., Gómez, A., & Rivera, C. (2017). Access as a Determinant Variable in the Residential Location Choice of Low-Income Households in Bogotá. *Transportation Research Procedia*, 25, 5121-5143.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352146518300462>
- Burke, T. and K. Hulse, (2008): What foresight! Understanding Australia's housing future. Institute for Social Research. Swinburne University of Technology, 41, pp: 325-333.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S001632870800205X>
- Chan, A. P. C., & Adabre, M. A. (2019). Bridging the Gap between Sustainable Housing and Affordable Housing: The Required Critical Success Criteria (CSC). *Building and Environment*, 151(15), 112-125.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0360132319300356>
- Dufva, M., Könnölä, T., & Koivisto, R. ,2015, Multi-layered foresight: Lessons from regional foresight in Chile. *Futures*, 73, 100-111.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016328715001196>
- Godet, M. and P. Durance, (2011): Strategic Foresight for Corporate and Regional