

تعاون، سال بیست و دوم، دوره جدید، شماره ۷، پاییز ۱۳۹۰

بررسی جنبه های اجتماعی مسکن مهر مطالعه موردی شهرستان کرج

دکتر حبیب اله زنجانی^۱، زهرا گل کار^۲، حامد محمدی^۳

تاریخ دریافت: ۹۰/۳/۱۰ تاریخ پذیرش: ۹۰/۶/۲۰

چکیده

امروزه یکی از اساسی ترین نیازهای بشری، مسکن مناسب است. رسالت دولت به منظور اجرای صحیح اصول قانون اساسی، تأمین مسکن ارزان قیمت در قالب شرکتهای تعاونی مسکن مهر برای اقشار ضعیف و دهکهای پایین جامعه است. برای تحقق این هدف والا، تمام ارگانهای زیرمجموعه هیئت دولت بسیج شده اند. وزارت تعاون در کنار سایر نهادها، وظیفه اجرای برخی از موارد محوله در این برنامه را برعهده دارد. در واقع یکی از اهداف وزارت تعاون، ایجاد بسترهای لازم جهت تأمین مسکن برای افراد کم درآمد و فاقد سرمایه و آسیب پذیر در قالب تعاونیها و شناسایی این گونه افراد و اعطای تسهیلات لازم به آنان است.

۱. استاد گروه علوم اجتماعی دانشگاه علوم و تحقیقات

۲ و ۳. کارشناس ارشد جامعه شناسی واحد علوم و تحقیقات دانشگاه آزاد اسلامی

e-mail: golkar_zs@yahoo.com

e-mail: mohammadi_hd61@yahoo.com

برهمن اساس در این مقاله به مطالعه مسکن مهر، جنبه‌ها و مطالعات اجتماعی فراموش شده آن در شهرستان کرج در سال ۱۳۸۸-۸۹ پرداخته شده است تا بدین وسیله بتوان به شناختی نسبتاً جامع در مورد این طرح دست یافت و نقاط قوت و ضعف و جنبه‌های اجتماعی فراموش شده آن را بررسی کرد. در این تحقیق، با استفاده از روش‌های اسنادی، فیش برداری، مطالعه میدانی، پیمایشی و تکنیک پرسشنامه و مصاحبه، به بررسی جنبه‌های اجتماعی موضوع تحقیق پرداخته شده است. جامعه آماری این تحقیق شامل کلیه تعاونیه‌های مسکن مهر آزاد شهرستان کرج است که از میان آنها ۴۸ تعاونی با ۱۰۹۸۶ نفر عضو متقاضی مسکن مهر آزاد به روش نمونه‌گیری سهمیه‌ای انتخاب شدند.

براساس یافته‌های تحقیق مشخص شد که از متقاضیان مسکن مهر آزاد شهرستان کرج، ۹۰ درصد سرپرستان خانوار، مرد و ۱۰ درصد دیگر، زن هستند. مردان سرپرست خانوار، با توجه به سطح تحصیلاتشان و میزان درآمد و وضعیت اشتغالشان، دارای پایگاه اجتماعی و اقتصادی پایین هستند که ۴۰ درصد آنها با گذشت ۲۵ سال از زمان ازدواجشان هنوز نتوانسته‌اند سرپناهی برای خانواده خویش فراهم کنند و متوسط بعد خانوارشان نیز بیش از متوسط بعد خانوار شهری است. ۷ درصد آنها با مشکلات ناشی از گسیختگی خانواده مواجهند و از طرفی، افرادی مهاجرند که از روستا و شهرهای غیر کلان به کرج نقل مکان کرده و بیکار و جویای کارند. بنابراین در این مقاله تلاش می‌شود تا به ابعاد اجتماعی مسکن مهر، که به نظر می‌رسد مورد بی‌توجهی قرار گرفته است، پرداخته شود.

کلید واژه‌ها:

مسکن مهر، مطالعات اجتماعی، آینده‌نگری اجتماعی، کارکرد پنهان

مقدمه

مسکن پدیده‌ای است اجتماعی و انسانی و همانند سایر پدیده‌های انسانی و اجتماعی، ابعاد گوناگونی دارد که بعد فنی و اقتصادی ساده‌ترین آنهاست. مسکن در نظر مردم ایران

علاوه بر ویژگیهای اصلی ای که هر سر پناه باید داشته باشد، دارای کارکردها و فواید دیگری نیز می باشد. نوع مسکن (استیجاری یا ملکی بودن)، به رغم محله‌ای که در آن واقع است و وسعت و امور جانبی دیگر، سرمایه‌ای مادی برای فرد فراهم می سازد و قادر است به نوعی سرمایه فرهنگی نیز تبدیل شود که بوردیو آن را سرمایه نمادین می خواند (ریترز، ۱۳۷۴، ۷۲۵). سرمایه نمادین این توان را دارد که در خلال زندگی به سایر سرمایه ها تبدیل شود، بنابراین می تواند نقشی اساسی در زندگی افراد ایفا کند.

سرمایه نمادین در نوع تعاملات فرد با سایر اعضای جامعه، ایجاد عزت نفس در افراد جهت برقراری تعاملات اجتماعی مطلوبتر و حس تعلق بیشتر به جامعه و غیره نقش انکارناپذیر دارد. به همین دلیل است که صاحبخانه شدن همواره یکی از اهدافی است که خانواده‌های ایرانی در پی رسیدن به آن هستند. اینجاست که پدیده ای به نام مسکن که به نظر برخی، جایگاه کم رنگی در مطالعات اجتماعی و جامعه شناختی دارد، ارتباط بلافصل خود را با این گونه مطالعات عیان می سازد.

ایران از جمله کشورهایی است که در تقسیم بندی های جهانی، کشوری در حال گذر از جوانی به سوی سالخوردگی جمعیت به حساب می آید. در این باره رشد شتابان جمعیت شهری در ایران شرایط خاصی را برای مردم در محیط شهری ایجاد کرده است. در این باره جمعیت شهر نشین ایران در یک دوره پنجاه ساله (۱۳۳۵ الی ۱۳۸۵) بیش از ۸ برابر شده یعنی از ۶ میلیون نفر در سال ۱۳۳۵ به بیش از ۴۸ میلیون نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است افزایش شتابان نرخ شهر نشینی در ایران به افزایش تقاضای مسکن در سطح شهرها، به خصوص شهرهای بزرگ، منجر گردیده است (عابدین در کوش، ۱۳۷۹، ۱۵). این افزایش تقاضا موجب اتخاذ سیاستهای گوناگونی برای تأمین مسکن اقشار مختلف در نقاط شهری گردیده است. این سیاستها در عرصه‌های شهری ۴ شیوه تولید مسکن از جمله فعالیت بخش خصوصی، شخصی سازی، تولید مسکن دولتی و تولید مسکن تعاونی را سبب شده است.

بی‌مسکنی عمدتاً دامنگیر اقشار کم‌درآمد و یا اقشار با درآمد ثابت مانند کارگران و کارمندان می‌باشد؛ بنابراین، تأمین مسکن مناسب برای این اقشار از رکنهای حقوق اساسی مردم است که در اصول ۳۱ و ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد تأکید قرار گرفته است. همچنین در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ به این موضوع توجه گردیده و در بند ۶ تبصره ۶ این قانون تکالیف دستگاه‌های مرتبط و نحوه حمایت آنها در زمینه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مشخص شده است. در این راستا سازماندهی افراد واجد شرایط در قالب شرکتهای تعاونی که اصطلاحاً تعاونیهای "مسکن مهر" نامیده شده‌اند، یکی از وظایف وزارت تعاون است و این وظیفه از طریق نهادهای زیرمجموعه این وزارتخانه یعنی ادارات تعاون استانها و شهرستانها صورت می‌گیرد.

مسکن مهر در قالب سه گروه کارمندی، کارگری و آزاد شکل گرفته است که با اعلام فراخوان عمومی از متقاضیان واجد شرایط، ثبت نام به عمل می‌آورد.

اصول در نظر گرفته شده در طرح مسکن مهر که شامل انبوه‌سازی، کوچک‌سازی و

بلند مرتبه‌سازی است مزیت‌های ویژه‌ای دارد که عبارتند از:

- افزایش کیفیت ساختمانهای مسکونی با استفاده از اصول فنی؛
- صرفه‌جویی در هزینه‌های ساخت و کاهش قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی؛
- تطبیق و هماهنگ‌سازی تعداد بیشتری از واحدهای مسکونی برای عرضه به خانوارهای فاقد مسکن؛
- صرفه‌جویی در مصرف انرژی، آب و تجهیزات داخلی؛
- کاهش روحیه تجمل‌گرایی و محدود‌سازی آن؛
- استفاده از فضای عمومی ساختمان و فضای باز مشترک؛
- استفاده از چشم‌انداز بهتر؛

بنابراین در این طرح از یک طرف، کارهای مربوط به ساخت و ساز مسکن بر عهده

اعضای تعاونیهای مسکن بوده و با مشارکت خود آنان عملی می‌شود و از طرف دیگر، دولت

نیز از طریق دادن زمین به این شرکتها و همچنین اعطای وام بلند مدت نقش حامی و پشتیبان را ایفا می‌کند که با توجه به ویژگیهای جمعیتی کشور و توان مالی متقاضیان آن، مناسبترین راه برای حل مشکل مسکن محسوب می‌شود که به شیوه انبوه‌سازی در قالب شرکتهای تعاونی مسکن ۵۰ تا ۵۰۰ نفره می‌تواند هزینه‌های ساخت را نیز به نحو محسوس‌تری کاهش دهد. یادآور می‌شود هزینه ۲۰ درصد اولیه ساخت مسکن از طریق پس انداز و مشارکت متقاضیان تأمین می‌شود.

همان‌طور که در بالا به آن اشاره گردید، مسکن یک پدیده انسانی و اجتماعی است و بنابراین هر اقدامی جهت حل مشکل مسکن در کنار سایر اقدامات، نیازمند مطالعات و پژوهشهای اجتماعی است. تمام پدیده‌های اجتماعی کارکردهای فراوانی دارند اما آنچه "مرتون"^۱ از آن تحت عنوان کارکردهای پنهان نام می‌برد در مورد پدیده‌های اجتماعی دارای بیشترین مصداق است. تحقیق حاضر بر این اعتقاد می‌باشد با بررسی و واکاوی موشکافانه مسکن مهر از منظر علوم اجتماعی و با توجه به کارها و اقداماتی که تاکنون صورت گرفته است، می‌توان با استفاده از رویکردی جامعه‌شناسانه به شناخت بیشتری از کارکردهای پنهان این طرح دست یافت و به نوعی بعد "آینده‌نگری اجتماعی"^۲ را به طرح مسکن مهر اضافه نمود.

پیشینه مطالعات مسکن مهر در ایران

در باب مسکن مهر با مراجعه به مراکز و منابع متعدد مشاهده گردید که جز یک پایان‌نامه کارشناسی ارشد^۳، پژوهشهای عمده‌ای در امر مسکن مهر صورت نگرفته است. در این پایان‌نامه پس از انجام مطالعاتی که بر روی گروهی از متقاضیانی که از طریق نمونه‌گیری

1. Merton

. این واژه برای اولین بار در این مقاله استفاده گردید.

۳. پایان‌نامه کارشناسی ارشد زهرا گل‌کار با عنوان "مطالعه ساختار و عملکرد طرح مسکن مهر و بررسی ویژگیهای متقاضیان مسکن مهر آزاد طی سالهای ۱۳۸۶-۱۳۸۸" دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

تعیین شدند، به بیان نقاط قوت و ضعف طرح مسکن مهر پرداخته شده است. از جمله نقاط قوت مسکن مهر می توان به نکاتی چون افزایش کیفیت ساختمانهای مسکونی با استفاده از اصول فنی، صرفه جویی در هزینه های ساخت و کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی، صرفه جویی در هزینه های ساخت و کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی و... اشاره کرد. از نقاط ضعف نیز نکاتی چون مغایرت تفاهم نامه سه جانبه با رفتار بانک، عدم اطلاع رسانی صحیح در مورد میزان سرمایه مورد نیاز برای ثبت نام در طرح مسکن مهر، عدم پاسخگویی به سئوالات متقاضیان، قائل شدن ویژگیهای فردی خاص برای متقاضیان مانند محدودیتهای سنی و... را می توان برشمرد.

علاوه بر پایان نامه مذکور می توان به کتاب " نحوه تشکیل و مدیریت شرکت های تعاونی مسکن مهر " مشتمل بر شش فصل به نویسندگی علی بزم آمون در سال ۱۳۸۶ اشاره کرد. به طور کلی در مورد مسکن مهر فعالیتهای انگشت شماری انجام شده که به صورت مقالات توصیفی در مجلات و کتب آموزشی درج گردیده است. مراکزی که بیشترین اطلاعات تحقیق از آنها کسب شده است عبارتند از: وزارت تعاون، وزارت مسکن و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشگاه تهران (دانشکده علوم اجتماعی)، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، اداره کل تعاون استان تهران، اداره تعاون شهرستان کرج.

مبانی نظری

بی تردید پدیده های اجتماعی به واسطه تعدد ابعاد و به عبارت بهتر، چندبعدی بودن، همواره از سوی محققان مختلف و به واسطه تعلقات مکتبی و پارادایمی این محققان از زوایای گوناگون نگریسته شده اند. به همین علت است که گاه به نظر می رسد محققان اجتماعی بر سر یک موضوع معین توافق نظر ندارند. در ادامه، به ارائه چند دیدگاه مختلف که زمینه مسکن پرداخته و در نهایت نگاه نگارندگان معطوف به دیدگاهی خواهد شد که برای بیان موضوع مناسبتر است.

نوگرایان مفهومی را به عنوان «ضمائم مسکن» معرفی کردند که به معنای کاربریهای غیر مسکونی هستند و باید در مناطق مسکونی منطقه‌یابی شوند. رفتارهای مدنی و روابط اجتماعی انسان احتیاج به تعدادی سرویسهای مکمل دارد که به وسیله مؤسسات خارج از خانه تأمین می‌شوند که می‌توان به آنها عناصر تبعی مسکن اطلاق نمود. خدمات یاد شده جزئی از زندگی روزمره هستند که باید در دسترس همگان باشند و لذا اگر فاصله آنها بیش از حد معینی باشد، به علت تداوم نیاز به آنها، موجب زحمت و فرسایش جسم و روح می‌شوند. این خدمات عبارتند از: مراکز توزیع و خدمات مورد نیاز روزمره، مهد کودک ها، دبستانها، مراکز خدمات درمانی و غیره. نوگرایان استقرار کنترل شده کاربریهای خدماتی را در مناطق مسکونی مشروط به حذف خیابان و احتراز از ایجاد کاربری مختلط در داخل یک منطقه و نیز تفکیک مسکن از عناصر تبعی مسکن می‌پذیرند (رضویان، ۱۳۸۱، ۴۲).

اما نظریه بعدی که در اینجا به آن اشاره می‌گردد، نظریه سلامت روان است. این نظریه برخلاف نظریه قبلی (نظریه نوگرایان) که بر روی تأمین نیازهای زیستی انسان تأکید می‌کند، سلامت روان را مطرح می‌سازد و معتقد است که به کارگیری اصول شهرسازی نوگرا مانند حوزه بندی‌ها، موجب پیدایش محیطهای غیر پویا، یکنواخت و ترساننده و سرانجام منجر به لاقیدی ساکنان و انجام رفتارهای نامطلوب و به خطر افتادن سلامت روانی آنها می‌شود. از اصول اولیه این نظریه، اصل پویایی فضا و ایجاد محیطهای عاطفی، اصل ایجاد روابط همسایگی به عنوان حافظ ارزشها و سنتها، اصل توجه به خیابان به عنوان شالوده محکم کالبدی شهر می‌باشد. یکی از متفکران سرشناس که از این نظریه دفاع می‌کند، خانم جین جی کویز است. به نظر وی هرچه محله شهری متنوع تر باشد، جذابتر است. او اعتقاد دارد هر محله باید بیش از یک و حتی المقدور بیش از دو کاربری داشته باشد. وی معتقد است که الگوی مختلط سکونت و تجارت که مغازه ها در طبقه همکف آپارتمانها و طبقات بالا به منزل

مسکونی اختصاص یابد، دارای تنوع و جذابیت است و ضمناً موجب امنیت منطقه مسکونی می‌گردد (همان منبع، ۷۷).

پیتر لوید از دیگر محققانی است که از دیدگاه پدیدارشناسی به بررسی زاغه‌های حاشیه شهر در کشورهای توسعه نیافته پرداخته است. او اعتقاد دارد که برای بررسی زندگی مردم در این زاغه‌ها بهتر است از دریچه چشم مهاجران به جهان نگاه کرد. به همین دلیل او این نوع مسکن را زاغه‌های امید خوانده و بر مبنای آن مطالعاتی انجام داده است. وی عقیده دارد افرادی که به حاشیه نشینی متوسل می‌شوند فعالند و روحیه‌ای مثبت دارند و تسلیم زندگی نامطلوب خود نمی‌شوند. اقدام جمعی آنها در سازماندهی خود برای ساختن یک سکونتگاه موقتی، حاکی از این نوع روحیه است. لوید و محقق دیگری به نام سمیت هر دو معتقدند که دولتها با کمک به این گروه و استفاده از نیروی کار خود آنها می‌توانند مشکل مسکن را حل کنند، چون در این مکانها نیروی کار داوطلب وجود دارد. البته مشکلی که این پیشنهاد می‌تواند به وجود آورد تشویق مهاجرت بقیه روستاییان به شهر است که می‌تواند باز هم مسئله ساز باشد. وی همچنین معتقد است برای مطالعه در مورد این زاغه‌ها، بهتر است به جهان از چشم یک روستایی مهاجر نگاه کرد. فرد مهاجر خود را با وضع قبلی‌اش در روستا و نیز با سرگردانی و بی‌مسکنی‌اش در شهر مقایسه می‌کند؛ بنابراین از نظر او داشتن یک سرپناه امیدوار کننده است. به علاوه اینکه احتمالاً این فرد در روستا وضعیت بهتری نداشته است، چون اکثر این مهاجران با فقر شدید در روستا مواجه بوده‌اند. لوید معتقد است که باید دید علت مهاجرت به شهر چه بوده است، مهاجر خود را در درون شهر چگونه می‌بیند و چه آینده‌ای برای خود و فرزندانش پیش بینی و یا آرزو می‌کند. در هر صورت حرکت به شهر با نوعی امید به پیشرفت و آرزوی تحرک اجتماعی برای خود یا فرزندان توأم است. ساکنان این نوع زاغه‌ها اغلب می‌کوشند تا خود را از فقر نجات دهند و زندگی بهتری برای فرزندانشان به وجود آورند؛ حال آیا در این فرایند توفیق می‌یابند یا نه موضوعی است که جای بحث دارد (Lloyd, 1979).

مسئله هر یک از نظریه‌های بیان شده به تنهایی نمی‌توانند ساختار و عملکرد مسکن را تبیین کنند، زیرا آنچه از ارزیابی این نظریه‌ها به دست می‌آید نشان‌دهنده آن است که هر کدام از آنها در تبیین پدیده مسکن عوامل و دلایل گوناگونی ارائه داده‌اند که منطبق بر تحقیقات زمانی و اوضاع و احوال اقتصادی، اجتماعی، جغرافیایی و محل زندگی آن نظریه پردازان بوده است و همگی در شرایط زمانی و مکانی خود می‌توانند مورد قبول باشند و لذا نمی‌توان آن نظریه‌ها را به محل جغرافیایی زندگی خاص دیگری تعمیم داد و کاربرد آن را تأیید کرد. لذا جهت شناخت جامع از پدیده مسکن مهر، نظریه‌های ترکیبی و فراگیر مورد نیاز است، بنابراین در این مقاله از نظریه‌های ارائه شده به صورت ترکیبی استفاده می‌شود.

مبانی شکل‌گیری تعاونی در جامعه انسانی را به عامل طبع اجتماعی انسان، یا اضطرار و جبر و یا عقل فطری وی نسبت داده‌اند. آنچه واقعیت پیدا کرده، زندگی اجتماعی انسانهاست که از هزاران سال پیش تکوین و ادامه یافته است. به نظر می‌رسد هر سه عامل فطری، اضطرار و نیروی عقلانی در شکل‌گیری زندگی اجتماعی مؤثرند. نظریه‌هایی که اندیشمندان ارائه داده‌اند، منجر به تکوین و توسعه تعاون در سطح دنیا گردیده است. به نظر می‌رسد تعاونیهای مسکن مهر بر اساس نیاز و اضطرار و تدبیر و اندیشه عقلانی انسان برای زندگی بهتر شکل گرفته‌اند. در کشورهای غربی تقاضا و عرضه اساس سیاستهای بخش مسکن را تشکیل می‌دهند. بعد از جنگ جهانی دوم، سیاستهای بخش مسکن به سمت عرضه به وسیله دولتها و مقامات محلی بوده است (اهری و امینی جدید، ۱۳۶۷، ۲۰۹). در ایران نیز سیاستهای مسکن بر پایه دو عامل تقاضا و عرضه برنامه‌ریزی شده است. در ایران قبل از انقلاب اسلامی، توجه اصلی دولتها عمدتاً به سمت عرضه کنندگان خصوصی مسکن بوده و از طرفی دولت با ایفای نقش در تولید و عرضه مسکن، سیاست حمایت از تقاضا کنندگان مسکن را نیز در برنامه‌های عمرانی مد نظر قرار داده است. پس از انقلاب اسلامی، سیاستهای دولت در ایران معطوف به تقاضا کنندگان مسکن بوده است. از سویی باید گفت اهداف بخش مسکن که براساس نیاز

جامعه پیش بینی شده است، تحقق نخواهد یافت مگر اینکه عرضه کنندگان مسکن مورد حمایت جدی دولت قرار گیرند. به عبارتی، دولت با حمایت از تقاضاکنندگان (در قالب راهکارهایی چون افزایش وام خرید مسکن و کاهش بهره بانکی) و عرضه کنندگان (در قالب ارائه تسهیلات بانکی کم بهره) مانع رکود در تولید و عرضه مسکن می‌شود. طرح مسکن مهر پروژه ای است که در راستای رسیدن به این اهداف برنامه ریزی شده است.

جدای از بحث عرضه و تقاضای مسکن، آنچه اهمیت دارد ویژگیهای اجتماعی و اقتصادی افراد متقاضی مسکن می باشد که قشر وسیعی از جامعه را تشکیل می‌دهند و می‌توانند در طرح مسکن مهر در یک محیط مشترک زندگی کنند. اینجاست که لزوم تحقیقات جامعه‌شناسی آشکار می‌شود. نگارندگان بر این اعتقادند که همان طور که برای ساخت پروژه‌های مسکونی مهر (و اصولاً هر پروژه مسکونی دیگری که در این حجم وسیع صورت می‌گیرد) مکان‌یابی، تحقیقات خاکشناسی، برآورد هزینه‌های سخت افزاری و هزینه‌های جاری، تدوین شرایط و ویژگیهای واجدین شرایط و ... صورت می‌گیرد، به شناخت ساختار جمعیت ثبت نام شده و مردمی که قرار است در یک مکان با هم زندگی کنند نیز نیاز است. بی‌تردید گروهی که قرار است در کنار هم زندگی کنند خاستگاه‌های اجتماعی متفاوتی دارند و همین خاستگاه‌های اجتماعی متفاوت سبب شکل‌گیری روحیات، مقتضیات فکری و اخلاقی و اعتقادی متفاوتی در میان این اقشار گردیده است. در نتیجه وقتی ساکنان این مناطق شروع به زندگی در مجتمعهای اجتماعی می‌کنند، بسیاری از این اعتقادات منجر به اصطکاک و برخورد آنها با یکدیگر می‌شود. این امر ممکن است سبب بروز برخوردها و تنازعات اجتماعی شود. مرتون در بحث کارکردگرایی، واژه‌هایی نو را مطرح کرده که تحلیل این واژه‌ها می‌تواند بسیار پر ثمر و راهگشا باشد. مرتون معتقد است پدیده‌های اجتماعی علاوه بر کارکرد آشکار که به وضوح و توسط همگان قابل مشاهده است، دارای کارکردهای پنهانی نیز هستند که تنها پس از گذشت زمان بروز می‌کنند. این کارکردهای پنهان نیتمند نیستند و به صورت

غیر نیتمند و ناخواسته ظاهر می‌شوند. دسته بندی دیگری که وی مطرح می‌کند، کارکردهای مثبت و کژکارکردها هستند. آنچه مد نظر مرتون می‌باشد (از نظر نگارندگان در این مقاله نیز مطرح است) به شرح زیر است:

کارکرد مثبت	کارکرد آشکار	کارکرد	پدیده اجتماعی
کژکارکرد			
کارکرد مثبت	کارکرد پنهان	کارکرد	پدیده اجتماعی
کژکارکرد			

در اینجا قصد ما بیان این نکته است که مسکن (به طور خاص طرح مسکن مهر) را باید به عنوان یک پدیده اجتماعی مطرح کرد و نگریست. بدون تردید، مطابق الگوی فوق، اجرای این طرح دارای کارکردهای آشکار و پنهان خواهد بود؛ کارکردهایی آشکاری چون خانه دار شدن اقشار کم درآمد، جابه جایی جمعیت از نقاط پرتراکم شهری به نقاط کم تراکم و غیره. از سوی دیگر، نکته‌ای که قابل طرح و بحث می‌باشد این است که هر کدام از این دو دسته کارکرد (آشکار و پنهان) خود دارای جنبه‌های مثبت و منفی اند. به اعتقاد نگارندگان این مقاله، حرکت و دستیابی به توسعه نیازمند شناخت کارکردهای پنهان هر پدیده اجتماعی است. با این تفاسیر، مطالعه‌ای با نگرش جامعه شناختی می‌تواند در صورت کسب اطلاعات دقیق و تحلیل و بازتحلیل اطلاعات موجود از طریق روشهای مناسب، تا حد زیادی دامنه کارکردهای پنهان را بشناسد و از طریق این شناخت، جنبه‌های منفی آنها را کوچک و کوچکتر کند و کژکارکردهای پنهانی را نیز تا حد امکان از پیش پای مردم و مسئولان و جامعه بر دارد.

با توجه به مطالب پیشگفته، حال، پرسش اصلی تحقیق عبارت است از اینکه آیا طرح مسکن مهر علاوه بر کارکردهای مثبت و آشکاری که مورد نظر و البته بسیار مطلوب است، کارکردهای اجتماعی پنهانی (که ممکن است در آینده سبب بروز مسائل و مشکلات اجتماعی جدیدی شود) را نیز در بر دارد؟

تعاریف تحقیق

الف) **تعاونی مسکن:** شرکت تعاونی‌ای می‌باشد که موضوع فعالیت آن تأمین مسکن اعضا و از نوع توزیعی است (بزم آمون، ۱۳۸۶، ۶).

ب) **مسکن مهر:** طرحی است برای خانه دار شدن افراد کم بضاعت که در قالب پروژه بزرگ ساخت یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی با همکاری دستگاه‌های مختلف مانند: وزارت مسکن، وزارت تعاون، بنیاد مسکن، بانک مرکزی، شهرداری‌ها، بیمه مرکزی و... در حال اجراست (همان منبع).

ج) **سرپرست خانوار:** منظور از سرپرست خانوار عضوی از خانوار است که معمولاً مسئولیت تأمین تمام یا بخش عمده‌ای از هزینه‌های خانوار و یا تصمیم‌گیری در مورد نحوه هزینه‌کرد درآمد‌های خانوار را بر عهده دارد. سرپرست خانوار لزوماً مستترین عضو خانوار نیست و می‌تواند زن یا مرد باشد. بدیهی است که در خانوار یک نفره، همان شخص، سرپرست خانوار است (نتایج کلی سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۸۴، ۴)

د) **متوسط بعد خانوار:** متوسط تعداد اعضای خانوار است که از تقسیم جمعیت بر تعداد خانوار به دست می‌آید (همان منبع).

روش تحقیق

به منظور دستیابی به اطلاعاتی در باب تعاونی‌های مسکن و روند اجرایی طرح مسکن مهر، محققان از روش اسنادی و تکنیک فیش برداری جهت مطالعه و گردآوری اطلاعات و مستندات در زمینه موضوع تحقیق استفاده کردند. این اطلاعات شامل کتب، مجلات، بروشورها، مقالات، آرشیو وزارتخانه‌ها، روزنامه‌ها و مستندات مرتبط با موضوع است.

علاوه بر این، با استفاده از روش پیمایشی و تکنیک پرسشنامه و مصاحبه، سؤالاتی مرتبط با موضوع مطرح شد تا ضمن دریافت پاسخهای بیشتر از افراد ذینفع، اطلاعات بروزتری در زمان کمتر جمع‌آوری گردد. روایی و پایایی پرسشنامه از طریق اجماع نظر متخصصان و

روش آلفای کرونباخ بررسی شد. جامعه آماری این تحقیق شامل تعاونیهای مسکن مهر آزاد در شهرستان کرج است. تعاونیهای مسکن مهر آزاد این شهرستان در بر گیرنده ۴۸ تعاونی با ۱۰۹۸۶ نفر عضو متقاضی طرح مسکن مهر آزاد است.

پایایی یا قابلیت اعتماد ابزار اندازه گیری

قابلیت اعتماد یا پایایی یکی از ویژگیهای ابزار اندازه گیری است. مفهوم یاد شده دلالت بر این دارد که ابزار اندازه گیری در شرایط یکسان تا چه اندازه نتایج یکسانی به دست می دهد. به عبارت دیگر به لحاظ پایایی، وسیله معتبر آن است که دارای ویژگیهای تکرار پذیری باشد؛ یعنی بتوان آن را در موارد متعدد به کار برد و در همه موارد نتایج یکسان گرفت. آزمون آلفای کرونباخ میزان همسازی درونی گویه ها را نشان می دهد. مقدار آلفای کرونباخ بین صفر و یک نوسان دارد ($0 < a < 1$). چنانچه $a = 1$ باشد، نشانه دقت کامل ابزار اندازه گیری است و برعکس چنانچه $a = 0$ باشد، نشاندهنده عدم دقت کامل و تکرارپذیری ابزار اندازه گیری است. ضریب آلفای کرونباخ مساوی یا بالاتر از ۰/۵ مبین پایایی مناسب وسیله اندازه گیری است. این آزمون در مورد سؤالاتی به کار می رود که مجموعاً یک مفهوم را اندازه گیری می کنند و معمولاً برای سنجش طیف لیکرت استفاده می شود. در این تحقیق ابتدا ۲۵ پرسشنامه جهت پیش آزمون به مرحله اجرا درآمد که نتایج آلفای کرونباخ آن در مورد گویه هایی (۹ مورد) که با طیف لیکرت سنجیده شده اند نشان می دهد مقدار ضریب آلفای کرونباخ برابر ۰/۷۵ است بدین معنا که پرسشنامه دارای پایایی لازم می باشد و تمامی گویه ها با یکدیگر همبستگی دارند و نیازی به حذف یا تغییر آنها نیست.

حجم نمونه، شیوه برآورد آن و روش نمونه گیری

در تحقیق حاضر حجم نمونه به منظور تعیین تعداد پرسشنامه مورد نیاز، از طریق فرمول کوکران تعیین گردید که با توجه به حجم جامعه آماری و عناصر فرمول کوکران به طور

تقریب تعداد نمونه برابر ۲۷۰ نفر می باشد. گفتنی است روش نمونه گیری در این پژوهش، نمونه گیری سهمیه‌ای می باشد.

نتایج و بحث

با توجه به تفاوت تعداد سرپرستان خانوار بر حسب جنسیت، ۱۲ نفر زن و ۲۵۸ نفر مرد به عنوان نمونه انتخاب شدند (جدول ۱).

جدول ۱. توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب جنسیت

جنس	فراوانی	درصد
زن	۱۲	۴/۵
مرد	۲۵۸	۹۵/۵
جمع	۲۷۰	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های تحقیق

برخی از ویژگیهای جمعیتی شهرستان کرج در سال ۸۵ در جدول ۲ ارائه شده است. همان‌گونه که در این جدول ملاحظه می‌شود، کل مردانی که حداقل یک بار ازدواج کرده‌اند و متأهل یا سرپرست خانوارند برابر با ۴۳۷۱۳۰ نفر و زنانی که همسرشان را بر اثر طلاق یا فوت از دست داده و سرپرست خانوارند برابر با ۴۷۶۹۶ نفر می‌باشد. در مجموع، کل جمعیت شهری متأهل یا سرپرست خانوار معادل ۴۸۴۸۲۶ نفر است. همان‌طور که در جدول ۲ نمایان است، تعداد مردان ازدواج کرده سرپرست خانوار تقریباً ۹ برابر زنان سرپرست خانوار می‌باشد. این تفاوت در اطلاعات حاصل از پرسشنامه، در مورد میزان متقاضیان زن و مرد نیز مشهود است، چرا که از میان ۲۷۰ نفر متقاضی مسکن مهر آزاد ۹۵ در صد مرد و ۴/۵ درصد زن می‌باشند. گفتنی است که یکی از عوامل اندک بودن متقاضیان زن نسبت به متقاضیان مرد را می‌توان شرط سنی ذکر شده در اساسنامه شرکت تعاونی مسکن مهر ذکر کرد که بر اساس آن از ۴۷۶۹۶ نفر زنان سرپرست خانوار ۴۴۴۵ نفر به علت دارا نبودن شرط سنی، شرایط عضویت در طرح مسکن مهر را دارا نبوده‌اند. در نظر گرفتن این شرط بدون توجه به ویژگیهای متفاوت جمعیتی نقاط مختلف کشور، خود می‌تواند مسئله ساز باشد، زیرا با توجه

به اطلاعات حاصل از سرشماری نفوس و مسکن شهرستان کرج در زمان تحقیق (از آنجا که در سال ۱۳۸۵ استان البرز متولد نشده بود، در جداول مربوط به سرشماری نفوس و مسکن شهرستان کرج با عنوان شهرستان و نه استان ذکر گردیده است)، متوسط سن طلاق در میان زنان این شهرستان ۲۷ سال می باشد و این افراد در صورتی که به عنوان سرپرست خانوار متقاضی مسکن مهر باشند، فاقد شرایط لازم برپایه شرایط سنی تعیین شده طرح مسکن مهرند.

جدول ۲. برخی از ویژگیهای جمعیت شهری شهرستان کرج در سال ۱۳۸۵

کل جمعیت	جمعیت ۱۰ سال به بالا	جمعیت مردان متأهل (۱۰ سال به بالا)	زنان سرپرست خانوار (برای طلاق یا فوت)
۱۷۳۲۲۷۵	۱۴۳۱۷۱۳	۴۳۷۱۳۰	۴۷۶۹۶

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۸۵)

برپایه نتایج جدول ۳، متقاضیان مسکن مهر آزاد را اغلب افراد میانسال به بالا تشکیل می دهند که سن بیش از ۴۰ درصد آنان بیش از ۵۰ سال بوده است. با توجه به اینکه میانگین سن ازدواجهای بار اول در بین مردان نقاط شهری کشور در حال حاضر حدود ۲۶ سال و در مورد زنان حدوداً ۲۳ سال است می توان گفت که ۴۰ درصد متقاضیان حتی با گذشت ۲۵ سال از زمان ازدواج خود نتوانسته اند سرپناهی برای خانواده خویش فراهم نمایند. این مدت برای حدود ۶۴ درصد نمونه بیش از ۱۵ سال بوده و به خوبی نشاندهنده مشکلی است که خانوارهای کم درآمد با آن مواجهند. علاوه بر این، کمبود مسکن، مشکلی است که در حال حاضر کشور با آن مواجه است. یادآور می شود به لحاظ ساختار سنی، جمعیت ایران در وضعیتی قرار گرفته که تعداد قابل توجهی از افراد در سنین ازدواج می باشند. قطعاً این گروه سنی بعد از ازدواج نیازمند مسکن خواهند بود.

جدول ۳. توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب سن

درصد	فراوانی	سن
۱۵/۹	۴۳	کمتر از ۳۰ سال
۲۰	۵۴	۳۰ تا ۴۰ سال
۲۳/۷	۶۴	۴۰ تا ۵۰ سال
۲۸/۱	۷۶	۵۰ تا ۶۰ سال
۱۲/۲	۳۳	بیش از ۶۰ سال
۱۰۰	۲۷۰	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق

برهمن اساس در جدول ۴ ساختار سنی جمعیت کشور نشان داده شده است. چنانکه ملاحظه می‌شود، بیش از ۱۶ میلیون نفر در سنین ۲۰ تا ۲۹ سالگی قرار گرفته‌اند که ۲۳ درصد کل جمعیت ۷۰ میلیونی کشور را شامل می‌شوند؛ یعنی گروهی عظیم که در سنین ازدواج و تشکیل خانواده قرار دارند. علاوه بر این، گروه سنی ۱۰ تا ۱۹ ساله نیز حدود ۱۵/۵ میلیون نفر ۲۲ یعنی درصد از کل جمعیت کشور را شامل می‌شوند که به تدریج در آینده به سنین ازدواج و تشکیل خانواده می‌رسند.

جدول ۴. تعداد و نسبت گروههای سنی مختلف کشور در سال ۱۳۸۵

درصد	تعداد	گروه های سنی
۱۵/۶	۱۰۹۷۳۰۳۵	زیر ۹ ساله
۲۱/۹	۱۵۴۳۵۳۵۵	۱۰ تا ۱۹ ساله
۲۳	۱۶۲۳۶۳۷۴	۲۰ تا ۲۹ ساله
۱۴/۹	۱۰۴۷۴۶۵۵	۳۰ تا ۳۹ ساله
۱۰/۸	۷۶۱۱۹۱۹	۴۰ تا ۴۹ ساله
۶/۶	۴۶۴۳۴۰۱	۵۰ تا ۵۹ ساله
۷/۳	۵۱۲۱۰۴۳	۶۰ سال به بالا

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵

همان گونه که در جدول ۵ ملاحظه می‌شود، حدود ۸ میلیون نفر از جمعیت ۲۰ تا ۲۹ ساله (نزدیک به نیمی از کل جمعیت این گروه سنی) مجرد می‌باشند. در نقاط شهری نیز نیمی از افراد واقع در این گروه مجردند. با توجه به اینکه عمومیت ازدواج در کشور بیش از ۹۸ درصد می‌باشد، تقریباً تمامی افراد در آینده ازدواج خواهند کرد و نیاز به واحد مسکونی مستقل خواهند داشت. برآورد افرادی که در هر سال تشکیل خانواده می‌دهند نیاز به اطلاعات مختلف مربوط به خانواده، سن ازدواج و... دارد، اما موضوعی که کاملاً مشخص می‌باشد این است که در حال حاضر عده زیادی از جمعیت کشور در سن ازدواج قرار دارند که باید برای مسکن آنها برنامه‌ریزی کرد. مسکن مهر طرحی است که به منظور ساخت مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهرهای بالای ۱۲ هزار نفر برنامه‌ریزی شده است تا از این طریق مشکل افراد فاقد مسکن که در سن ازدواج نیز می‌باشند تا حدودی رفع گردد. اما اطلاعات به دست آمده از متقاضیان نشان داد که اکثر افراد متقاضی که شرایط عضویت و پرداخت هزینه‌های مالی طرح را دارند در گروه سنی ۵۰ تا ۶۰ سال قرار دارند که متأهل هستند. بنابراین می‌توان گفت شرایط تعیین شده جهت نام‌نویسی، متناسب با وضعیتی نمی‌باشد که ایران به لحاظ ساختار سنی جمعیت با آن روبه‌روست. علاوه بر این، افرادی هم که در گروه‌های سنی ازدواج بوده و در طرح ثبت نام نموده‌اند، با توجه به کندی روند اجرایی کار و گذشت قریب به ۴ سال از زمان تقاضا، نیازشان به مسکن برآورده نشده و در حال گذار از این گروه سنی می‌باشند.

جدول ۵. جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر کل کشور و نقاط شهری بر حسب وضعیت تأهل

اظهار نشده	مجرد	بی همسر بر اثر طلاق	بی همسر بر اثر فوت	متأهل	جمع	
۲۱۱۰۷۸	۱۴۳۴۷۲۰۸	۱۵۹۴۳	۱۱۸۳۶	۸۴۹۲۹۰	۱۵۴۳۵۳۵۵	تعداد جمعیت ۱۹۵۱۰ ساله
۰/۴۹	۴۸۸۶	۰/۵۳	۰/۲۴	۴۹۸۸	۱۰۰	درصد جمعیت ۱۹۵۱۰ ساله
۷۹۲۲۵	۷۹۳۳۳۶۸	۸۵۶۵۵	۳۸۹۲۳	۸۰۹۹۲۰۳	۱۶۲۳۶۳۷۴	تعداد جمعیت ۲۹۵۲۰ ساله
۰/۴۹	۴۸۸۶	۰/۵۳	۰/۲۴	۴۹۸۸	۱۰۰	درصد جمعیت ۲۹۵۲۰ ساله
۱۲۷۰۴۳	۹۴۱۷۲۲۷	۹۹۶۴	۷۰۷۷	۴۹۲۴۶۵	۱۰۰۵۳۷۷۶	تعداد جمعیت ۱۹۵۱۰ ساله
۱۲۶	۹۳۶۷	۰/۱۰	۰/۰۷	۴۹۰	۱۰۰	درصد جمعیت ۱۹۵۱۰ ساله
۴۹۲۳۲۹	۵۶۴۷۱۵۶	۶۳۱۸۵	۲۴۴۱۲	۵۵۵۱۸۱۰	۱۱۳۳۶۸۰۲	تعداد جمعیت ۲۹۵۲۰ ساله
۰/۴۳	۴۹۸۲	۰/۵۶	۰/۲۲	۴۸۹۷	۱۰۰	درصد جمعیت ۲۹۵۲۰ ساله

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵

همان طور که در جدولهای ۶ و ۷ مشاهده می‌شود، ۱۹ نفر از افراد ازدواج کرده نمونه مورد مطالعه به علت طلاق، بدون همسر زندگی می‌کنند. در سؤال بعدی پرسشنامه از این افراد خواسته شد که علت طلاق را ذکر کنند که از این تعداد ۴۲/۱ درصد به دلیل اعتیاد همسر، ۴۷/۴ به دلیل وضع نامناسب اقتصادی و ۱۰/۵ درصد به دلیل سابقه ارتکاب جرایم همسر طلاق گرفته‌اند (جدول ۸). یافته‌های این جدول نشان‌دهنده نابسامانی حاد خانوارها به علت گسیختگی ازدواج بوده و با توجه به علل طلاق، همه آنها را باید خانوارهای درگیر با مشکلات شدید زندگی دانست که امکان تهیه سرپناهی حتی به صورت اجاره ای نیز ندارند و از طرفی با توجه

به اینکه قریب به هشتاد درصد متقاضیان مسکن مهر آزاد محل تولد خود را روستا اعلام داشته‌اند، این امر نشان‌دهنده مهاجر بودن اکثریت افراد متقاضی می باشد. در واقع این گروه افرادی هستند که از یک محیط بسته و کوچک بنا به مشکلاتی که داشته‌اند، راهی کلان شهر کرج شده‌اند. این افراد ابتدا شهرهای کوچکتر را برای سکونت انتخاب کرده و فقط حدود ۱۴ درصد آنها از همان ابتدا راهی کلان شهرها شده‌اند.

به هر روی، مهاجرت پدیده‌ای است که می تواند علاوه بر کارکرد مثبت، جنبه‌های پنهان و مشکلات عدیده‌ای داشته باشد که بیکاری از جمله مهمترین آنهاست، چرا که اغلب مهاجران از روستایی به منظور یافتن کار و یا دستیابی به شغل بهتر راهی مکان جدید می‌شوند و در صورت یافتن شغل جدید که اغلب به صورت فصلی می باشد، مدت زمانی نیاز دارند تا با محیط جدید آشنا و مشغول به کار شوند. مهاجران با توجه به هزینه‌های گزاف زندگی شهری، مناطق حاشیه‌ای شهر را محل مناسبی برای سکونت می‌دانند که این امر خود موجب حاشیه‌نشینی و حتی زاغه‌نشینی شده و زمینه ساز بروز جرایم و مشکلات ناشی از آن می گردد. لذا تأمین سرپناه از جمله دغدغه‌های اصلی این قشر مهاجر کم‌درآمد و گاهی فاقد درآمد است که طرح مسکن مهر به دنبال رفع این مشکلات می‌باشد. اما نکته قابل توجه این است که ایجاد شهرکهای جدید در قالب طرح مسکن مهر که طرحی است مؤثر در جهت کاهش قیمت زمین و مسکن، کارکردهای پنهانی نیز در بر دارد و این سؤال را مطرح می‌سازد که آیا این پروژه در خارج از محیطهای شهری می تواند پاسخگوی این قشر فاقد مسکن باشد؟ زیرا همان طور که پیشتر اشاره شد، اکثر افرادی که متقاضی مسکن مهر آزادند، خانوارهایی مهاجرند هستند که از روستا و یا شهرهای غیرکلان وارد محیطی جدید می‌شوند و فرهنگ و بینشهای اجتماعی متفاوتی دارند که با توجه به فاصله آن با فرهنگ کلان‌شهرها، زمینه برای بروز جرایم متعدد و ناهنجاریها هموار می گردد و یک حاشیه‌نشینی نو همراه با مشکلات بروز می کند.

جدول ۶. توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب وضعیت تأهل

درصد	فراوانی	وضعیت تأهل
۸/۱	۲۲	فاقد همسر
۸۳/۷	۲۲۶	متأهل
۷	۱۹	طلاق گرفته
۱/۱	۳	همسر فوت شده
۱۰۰	۲۷۰	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۷. توزیع فراوانی پاسخگویان با خانواده گسسته

درصد از کل نمونه	فراوانی	نوع گسستگی
۷	۱۹	طلاق گرفته
۱/۱	۳	همسر فوت شده
۸/۱	۲۲	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۸. توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب علت طلاق

درصد	فراوانی	علت طلاق
۴۲/۱	۸	اعتیاد همسر
۰	۰	سابقه زندان همسر
۴۷/۴	۹	وضع نامناسب اقتصادی
۱۰/۵	۲	سابقه ارتکاب جرایم همسر
۱۰۰	۱۹	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق

با توجه به اهمیت برخورداری متقاضیان از امکانات رفاهی، در اینجا به این مسئله پرداخته می‌شود. طبق اطلاعات به دست آمده از نمونه مورد بررسی، بیش از ۸۰ درصد افراد متقاضی فاقد اتومبیل می‌باشند (جدول ۹) و از این تعداد، ۴۰ درصد وسیله نقلیه مورد استفاده

جهت جابه جایی درون شهری را اتوبوس اعلام داشته‌اند (جدول ۱۰) و لذا می‌توان گفت طرح مسکن مهر با این شرایط، با چالش بزرگی تحت عنوان هزینه سکونت در بیرون شهر مبدأ روبه‌روست که مسائلی همچون تغییرات احتمالی و شاید هم قطعی قیمت بنزین، واقعی شدن قیمت حاملهای انرژی و خدمات ضعیف حمل و نقل عمومی میان شهرهای جدید و شهر مقصد، احتمال مسکونی شدن واحدهای در حال ساخت را پایین خواهد آورد. در صورت استفاده از وسیله نقلیه شخصی نیز با محدودیت بنزین، هزینه رفت و آمد خارج از توان افراد خواهد بود.

جدول ۹ توزیع فراوانی پاسخگویان برحسب داشتن امکانات رفاهی

درصد		فراوانی		نوع امکانات رفاهی
خیر	بلی	خیر	بلی	
۷۰/۴	۲۹/۶	۱۹۰	۸۰	مسافرت
۱۰۰	.	۲۷۰	۰	مالکیت زمین
۱۰۰	۰	۲۷۰	۰	ملک تجاری
۸۰/۴	۱۹/۶	۲۱۷	۵۳	اتومبیل

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۱۰. توزیع فراوانی پاسخگویان برحسب استفاده از وسیله نقلیه

درصد	فراوانی	وسیله نقلیه
۴۰/۰	۱۰۸	اتوبوس
۱۶/۳	۴۴	تاکسی
۱۹/۶۲	۵۳	شخصی
۲۴/۱	۶۵	پیاده
۱۰۰	۲۷۰	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق

برپایه یافته‌های مندرج در جدول ۱۱، اغلب افراد متقاضی مسکن مهر آزاد، افرادی با وسعت خانوار ۶ تا ۸ نفره می‌باشند. وسعت خانوار این متقاضیان بیش از میانگین بعد خانوار شهری در

کشور (۳/۸۹) است و از میانگین وسعت خانوار شهری در کرج (۶) نیز تا حدودی بیشتر است. با توجه به اینکه یکی از مشکلات افراد کم درآمد متقاضی مسکن وسعت بیش از حد متوسط خانوارهای آنان است، محل مسکونی در نظر گرفته شده برای این قشر در قالب طرح مسکن مهر باید از نظر متراژ متناسب با وسعت خانوار این گروه متقاضی باشد. متراژ واحدهای مسکونی ساخته شده در طرح مسکن مهر ۷۵ متر می باشد. این متراژ بر اساس متوسط وسعت خانوار شهری در نظر گرفته شده و به سختی پاسخگوی نیاز متقاضیان با وسعت خانوار ۶ تا ۸ نفر خواهد بود. یادآور می شود که وجود اتاق کافی برای ساکنان یکی از عوامل آسایش افراد و از جمله مهمترین معیارها و شاخصها در تعریف و تبیین کیفیت مناسب مسکن و از ضروریات یک محیط مناسب برای زیست انسان است. در این باره خوب است بدانیم اگر ارتباط انسان با جهان هستی به روابط چهارگانه ارتباط با محیطهای طبیعی و مصنوعی و جامعه و خویشتن تقسیم شود، وجود خلوت در محیط زندگی، یکی از مهمترین ویژگیهای کیفی محیط است که می تواند به ایجاد زمینه مناسب "رابطه انسان با خویش" بینجامد. وسعت مکان زندگی بر مقوله دیگری به نام امنیت نحوه تصرف مسکن نیز تأثیرگذار می باشد. امنیت نحوه تصرف سبب می شود که خانوار ساکن در واحد مسکونی، از نظر دورنمای سکونت خود احساس امنیت کند و این امر آسایش روانی بیشتری برای آنها ایجاد می کند که این آسایش روانی هر خانوار خود تأمین کننده آسایش روانی جامعه است.

جدول ۱۱. توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب تعداد اعضای خانوار

درصد	فراوانی	تعداد اعضای خانوار
۱۱/۹	۳۲	۱ و ۲ نفر
۱۱/۹	۳۲	۳ تا ۵ نفر
۶۸/۱	۱۸۴	۶ تا ۸ نفر
۰	۰	۹ نفر و بیشتر
۱۰۰	۲۷۰	جمع

مأخذ: یافته های تحقیق

یافته‌های جدول ۱۲ نشان‌دهنده بیکار و جویای کار بودن بیش از ۴۳ درصد از متقاضیان است، زیرا اکثر این متقاضیان سطح سواد پایین دارند و بنابراین اکثراً فاقد مهارت‌های لازم جهت اشتغال دائم در یک حرفه هستند. ۳۶ درصدی نیز که شاغل هستند، با توجه به پایین بودن سطح سوادشان، اغلب مشاغل فصلی با درآمدهای پایینتر از خط فقر دارند. بدیهی است که بیکار بودن سرپرست خانوار یکی از مشکلاتی است که بعضی از خانواده‌های کم درآمد با آن مواجهند و به دنبال آن تأمین سرپناه برای این گروه با مشکلاتی همراه خواهد بود.

جدول ۱۲. توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب اشتغال

درصد	فراوانی	اشتغال
۳۶/۷	۹۹	شاغل
۴۳/۳	۱۱۷	بیکار
۴/۴	۱۲	خانه دار
۱۱/۸	۳۲	بازنشسته
۰	۰	دارای درآمد بدون کار
۱۰۰	۲۷۰	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق

طبق اطلاعات به دست آمده از جدول ۱۳ مشخص شد که بیش از ۷۰ درصد متقاضیان مسکن مهر آزاد افرادی با درآمد ماهانه بالای ۲۰۰ هزار تومان هستند و بیشترین متقاضیان را دارندگان درآمد ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان تشکیل می‌دهند. با توجه به اینکه درآمد بیش از ۸۰ درصد این خانوارها پایین تر از خط فقر می‌باشد، این افراد نه تنها تا به حال نتوانسته‌اند مسکن مناسبی برای خود و اعضای خانواده شان تأمین کنند، بلکه حتی در تأمین مسکن اجاره‌ای نیز با مشکل مواجه بوده‌اند. با توجه به این شرایط، طرح مسکن مهر بر اساس نیاز خانوارهای کم درآمد برنامه ریزی شده است. ناگفته نماند، صحت اطلاعات ارائه شده در مورد درآمد ماهانه متقاضیان قابل تردید می‌باشد، چرا که متقاضیان مسکن مهر آزاد افراد شاغلی

هستند که میزان درآمد ماهانه آنها به مانند گروه کارمندان و کارگران به طور دقیق قابل بررسی نمی باشد.

گرچه بیشتر متقاضیان مسکن مهر آزاد درآمد خود را بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان اعلام داشته اند، لیکن به نظر می رسد که آنها نیز مثل بسیاری از افراد دیگر، سطح درآمد خود را پایین تر از رقم واقعی اعلام نموده اند. با توجه به اینکه متقاضیان مسکن مهر باید حدود ۵ میلیون تومان معادل ۲۰ درصد هزینه احتمالی ساخت این واحدها را به هنگام ثبت نام داشته باشند، این مسئله برای افرادی با ویژگیهای پیشگفته مشکل می باشد.

جدول ۱۳ توزیع پاسخگویان بر حسب درآمد

درصد	فراوانی	درآمد
۷/۸	۲۱	۵۰ تا ۱۰۰ هزار تومان
۱۵/۹	۴۳	۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار تومان
۲۴/۴	۶۶	۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان
۳۱/۵	۸۵	۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان
۲۰/۴	۵۵	بیش از ۵۰۰ هزار تومان
۱۰۰	۲۷۰	جمع

مأخذ: یافته های تحقیق

نتیجه گیری و پیشنهاد

همان طور که اشاره شد، مسکن یکی از نیازهای اساسی و اولیه انسان است و این نیاز توجیه کننده اهمیت توجه به مسکن مناسب است. این نیاز در حالت کلی دارای دو بعد کیفی و کمی است. بعد کمی به بررسی وجود مسکن و میزان دسترسی به آن می پردازد و بعد کیفی تحلیل کننده ویژگیهای کالبدی مسکن است که می بایست متناسب با ویژگیهای اجتماعی و اقتصادی متقاضیان آن باشد. در مقاله حاضر تلاش گردید تا بعد کیفی و به عبارت دقیقتر، بعد اجتماعی مسکن بیشتر مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. لذا در این بخش با توجه به یافته های این تحقیق، پیشنهادهایی ارائه می شود.

- با توجه به اطلاعات به دست آمده از متقاضیان مشخص شد که اکثر افراد متقاضی که شرایط عضویت و پرداخت هزینه های مالی طرح را دارند، در گروه های سنی ۵۰ تا ۶۰ سال (حدود ۲۸/۱ درصد) و ۴۰ تا ۵۰ سال (حدود ۲۳/۷ درصد) قرار دارند و متأهل و صاحب فرزندند، در حالی که جوانان و افرادی که در آستانه سن ازدواج هستند نمی‌توانند در این طرح ثبت نام نمایند و از این رو لازم است ترتیبی اتخاذ شود تا آنها نیز بتوانند از این طرح بهره مند شوند.

- تجزیه و تحلیل یافته های این پژوهش نشان داد که وسعت خانوار متقاضیان بیش از میانگین وسعت خانوار شهری در کشور (حدود ۳/۸۹) و حتی بیش از میانگین وسعت خانوار شهری در کرج (حدود ۶) است. از این رو باید برای بخشی از متقاضیان مسکن مهر که تعداد اعضای خانواده بیشتری دارند، تمهیداتی در جهت افزایش وسعت واحدهای مسکونی اندیشیده شود.

- با توجه به اطلاعات حاصل از سرشماری نفوس و مسکن شهرستان کرج، متوسط سن طلاق در میان زنان این شهرستان بین ۲۷ تا ۲۹ سال می باشد و این افراد در صورتی که به عنوان سرپرست خانوار متقاضی مسکن مهر باشند، فاقد دیگر شرایط طبق ساختار تعیین شده طرح مسکن مهر خواهند بود؛ چرا که یکی از ویژگیهای متقاضیان این طرح برای زنان خودپرست داشتن حداقل سن ۳۵ سال است که این وضع نیز یک بازنگری را در نظام واگذاری مسکن مهر می‌طلبد.

- نکته دیگری که یافته های این پژوهش از آن حکایت می‌کند بیکار و جویای کار بودن بیش از ۴۳ درصد از متقاضیان است. بنابراین، توجه جدی به بحث ایجاد اشتغال در نزدیکی این محله‌های جدید ضروری به نظر می‌رسد. از سوی دیگر، وجود این تعداد قابل توجه بیکاران در یک محله ممکن است زمینه ساز بروز مسائل اجتماعی مهمی شود که مطالعه آسیب شناسی اجتماعی در این قبیل محله‌ها را اجتناب ناپذیر می‌سازد.

- یافته قابل بحث دیگر تعداد متقاضیانی است که دارای وسیله نقلیه شخصی هستند. نتایج حاکی از این است که تنها حدود ۱۹/۶ درصد از این متقاضیان دارای وسیله نقلیه شخصی هستند. بنابراین تردیدی وجود ندارد که چنین امری ضرورت ایجاد خطوط حمل و نقل عمومی و ارزان قیمت را در کنار این پروژه ایجاب می کند. مسئله فوق علاوه بر این ضرورت، ایجاد و توسعه مراکز درمانی، تفریحی، فرهنگی، آموزشی و... را نیز نمایان می سازد.

در اینجا مجدداً باید متذکر شد که بدون تردید انجام طرحهایی با این وسعت نیازمند مطالعات اجتماعی است. همان طور که می دانیم، تدوین یک برنامه جامع مسکن نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده این پدیده و عوامل مؤثر بر آن است که در این میان، پرداختن به شاخصهای مسکن به عنوان کلیدی ترین ابزار برنامه ریزی و تشکیل دهنده شالوده اصلی آن را می توان از حساسترین مراحل برنامه ریزی دانست. با انجام تحقیقات اجتماعی لازم در زمینه شناخت و تجزیه و تحلیل شاخصهای مختلف مسکن می توان میزان کارایی برنامه های متناسب با آن را تا حد چشمگیری افزایش داد. گفتنی است با آنکه هر یک از این شاخصها عنصری کلیدی در تعیین کیفیت هستند و جایگاه خاصی در نظام برنامه ریزی مسکن دارند، اما وجود هر یک از آنها به تنهایی، شرطی لازم در جهت ارتقای سطح کیفی مسکن می باشد و آنچه وجود این شاخصها را به شرطی کافی در بحث کیفیت مسکن تبدیل می کند، وجود همه آنها در کنار یکدیگر می باشد.

منابع

۱. اهری، زهرا و شهلا امینی جدید (۱۳۶۷)، مسکن حداقل، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۲. بزم آمون، علی (۱۳۸۶)، نحوه تشکیل و مدیریت تعاونی های مسکن مهر، نشر ونوس، تهران.
۳. رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربردی اراضی شهری.

۴. ریتزر، جورج (۱۳۷۴)، نظریه جامعه‌شناسی در دوران معاصر، ترجمه محسن ثلاثی، نشر علمی، تهران.

۵. عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۹)، ضرورت انبوه‌سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار، فصلنامه انبوه‌سازان مسکن، شماره ۱، سازمان ملی تأمین مسکن، تهران.

۶. گل‌کار، زهرا (۱۳۸۶-۸۸)، مطالعه‌ی ساختار و عملکرد طرح مسکن مهر و بررسی ویژگی‌های متقاضیان این طرح طی سالهای ۸۸-۱۳۸۶ پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات.

۷. نتایج کلی سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۸۵)، نشریه مرکز آمار ایران.

۸. وزارت مسکن و شهرسازی، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران (۱۳۷۴) جلد دوم، دانشگاه تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، بهمن ماه ۱۳۷۴.

9. Lioyd, Peter (1979), Slums of hope, New Yourk: Perguin Books.