نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیست و چهارم، شماره ۷۳، تابستان ۱۴۰۳

تدوین استراتژی تأمین مسکن محرومان بر اساس مدل‌های SWOT و QSPM

دریافت مقاله ۹۹/۱۰/ ۲۷ **پذیرش نهایی:** ۱۴۰۲/۱/۱۴

صفحات: ۴۱۸-۳۹۹

حمید رضا محمدی: دکتری جغرافیای سیاسی، گروه جغرافیا، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

Email: h_mohammadi@sbu.ac.ir

محسن پاکپرور: دانشجوی جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی گرایش آمایش، گروه جغرافیا، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران[1]

Email: pakparvar_mohsen@yahoo.com

چکیده

در ارتباط با مسکن محرومین امکان دسترسی به مسکن مناسب برای هر خانوار ایرانی در حد نیاز خانوار به‌گونه‌ای که دغدغه‌ی مسکن فراتر از سایر عرصه‌های زندگی خانوار نباشد و دسترسی پایدار و ایمن به مسکن خانوار نیز تضمین گردد، مبین چشم‌انداز آرمانی بخش مسکن در مطالعات اسنادی، در ارتباط با گروه‌های محروم است. هدف از این مطالعه دستیابی به مجموعه‌ی راهبردها و شاکله‌ی عمومی برنامه‌های واقع‌نگر و اثربخش در زمینه حمایت از مسکن محرومین و اقشار کم‌درآمد است که ضمن تعیین حدود و نوع مداخله دولت در ارتباط با مسکن و گروه‌های اقتصادی مختلف، موجب برخورداری سریع‌تر گروه‌های هدف از برنامه‌های حمایتی گردد. این پژوهش که بر اساس مدل ترکیبی تحلیل استراتژیک SWOT و مدل برنامه‌ریزی استراتژیک QSPM است و به بررسی یافته های مطالعات و نتایج حاصل از بررسی مصاحبه با کارشناسان حوزه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری پرداخته است. تحلیل های حاصل از SWOT نشان داد که ۱- بی توجهی به عدم استفاده توامان فرایند مدیریت و بهره‌برداری مسکن اقشار کم‌درآمد مبتنی بر مشارکت نهادهای اجتماعی محلی و تشکل‌های غیردولتی ۲- عدم شناخت لازم و یا بی‌توجهی به تنوع نیازهای اقشار محروم و بی‌توجهی به ویژگی‌های خاص گروه‌های هدف ۳- عدم تعادل میان بهره‌مندی افراد مختلف در گروه‌های مختلف، در قبال برنامه‌های حمایتی منجر به ناکارآمدی سیاست‌های محرومین و بر خورداری این گروه از مسکن حمایتی گردیده است. دو محور دسته‌بندی گروه‌های هدف و سیاست‌های کلان اعم از «برنامه‌های توانمندسازی» و «جلب مشارکت با بهره برداری از توان محلی و ظرفیت‌های درونی با توسعه و تنوع‌بخشی به توانمندسازی»، همراه با سیاست عام تعادل‌بخشی در راستای افزایش ظرفیت در بخش‌های غیردولتی مبتنی بر مشارکت خانوار برخورداری سریع‌تر خانوارها از برنامه‌های حمایتی مسکن و مشارکت همه ذینفعان در برنامه‌ریزی را فراهم می‌آورد.

واژگان کلیدی: برنامه‌های توسعه، مسکن محرومین، گروه‌های هدف، تحلیل SWOT، مدل QSPM.

مقدمه

در میان صاحب‌نظران مختلف اقتصادی و برنامه‌ریزی شهری، دیدگاه‌های بسیار متفاوتی در زمینه‌ی نحوه‌ی مداخله در حوزه‌ی مسکن محرومین وجود دارد. دیدگاه‌های حمایتی که بر مداخله‌ی مستقیم دولت در جهت حمایت از

---

[1] . **نویسنده مسئول:** ۰۹۱۷۱۱۷۱۲۸۰-۰۷۱۳۲۲۵۱۸۸۱

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

مسکن محرومین متمرکزند، دیدگاه‌های بازار آزاد که معتقد به عدم‌مداخله مستقیم دولتی و در عوض زمینه‌سازی جهت ارتقای اقتصادی محرومین و خانه‌دار شدن آن‌ها هستند، رویکردهای مبتنی بر سیاست‌های سمت عرضه و رویکردهای حامی سیاست‌های سمت تقاضا و ... دامنه‌ی وسیعی از دیدگاه‌ها را در برمی‌گیرند که هر یک نیز دارای پشتوانه علمی و عملی خاص خود می‌باشند. «عقب‌نشینی دولت از صحنه مسکن و مجال‌دادن به نیروهای بازار» را می‌توان نکته مشترک سیاست‌های تمامی کشورهای توسعه‌یافته تلقی نمود. شیوه‌های مداخله مستقیم بخش دولتی (از جمله در تولید مسکن، عرضه زمین و استانداردهای شهری وضع شده) ناکارآمد بوده و نفع کمی برای اقشار کم‌درآمد داشته است (جهان‌بین و پورمحمدی،۱۳۸۹:۱۳۶). در میان رویکردهای مطرح در ادبیات جهانی توانمندسازی به‌عنوان رویکردی موفق مطرح می‌شود. به عبارتی این رویکرد با پایان دادن نقش مستقیم و سیاست عرضه مستقیم مسکن توسط دولت به نقش مکمل و تسهیلگر آن در کنار مشارکت عمومی و فعالیت بخش خصوصی تأکید دارد. (توکل نیا و ضرغامی، ۱۳۹۷:۵۳). این دیدگاه با رویکرد تبدیل کم‌درآمدها به شهروندان فعال راهکاری برای توزیع منابع اقتصادی و اجتماعی به‌صورت پایدار برای فراهم کردن شرایط زندگی بهینه با تکیه‌بر ظرفیت درونی اقشار کم‌درآمد و اولویت‌بندی نیازهایشان ارائه می‌دهد (اسکندری دورباطی،۱۳۸۲: ۷۷).

برنامه دوم توسعه با اتکا به تأمین بخشی از سود مورد انتظار سیستم بانکی و همچنین تأمین بخشی از سرمایه موردنیاز ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد توسط دولت به‌طور روشن و دقیق به تعریف و شناسایی گروه‌های هدف می‌پردازد و در این راستا با تعریف مسکن اجتماعی، حمایتی و آزاد برای گروه‌های کم‌درآمد، میان‌درآمد و گروه‌های درآمدی بالا، سعی در طبقه‌بندی طرف تقاضا نمود و اهداف و سیاست‌ها را بر مبنای تقویت سیاست‌های طرف عرضه تعیین نمود. برنامه مسکن اجتماعی با تحمیل کردن هزینه‌های سنگین به دولت در بهترین حالت، اقشار پایین میان‌درآمدها را پوشش داد. عمده مشکل عدم موفقیت این سیاست‌ها برنامه‌ریزی از بالا و بدون مشارکت مردم برای حل مسئله مسکن توسط دولت بود (اطهاری، ۱۳۸۶: ۷۵). مطالعات چالش برنامه سوم توسعه در گروه‌های کم‌درآمد، عدم توجه کافی به ارتباط هدف‌های بخش دولتی و خصوصی بوده است (پورمحمدی، صدر و عابدینی، ۱۳۹۱:۳۴). از جمله سیاست‌های برنامه سوم توسعه در خصوص مسکن محرومان پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی برای دریافت‌کنندگان وام و پرداخت تسهیلات بانکی تدریجی برای ساخت مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد ورزات مسکن و شهرسازی اجازه یافت که زمین‌های شهری تملک شده‌ی خود را به قیمت روز به فروش برساند. البته به این شرط که درآمد حاصله را در مسکن استیجاری صرف نماید. همین امر سبب شکل‌گیری دولت رانتی و به‌تبع آن افزایش قیمت زمین شهری (به‌طور متوسط رشد ۷۰ درصدی در هرسال) گردید. ازاین‌رو وظیفه تعیین‌شده در قانون اساسی برای دولت جهت زمینه‌سازی تأمین مسکن مناسب برای فرد و خانوار ایرانی به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد در برنامه سوم محقق نگشت (اطهاری،۱۳۸۵: ۵۰-۴۹). ارزیابی برنامه چهارم توسعه در خصوص مسکن مهر نشان داد که مسکن ارزان‌قیمت در حومه‌ی شهر الزاماً نمی‌تواند میزانی از عدالت و کاهش نابرابری را برای شهروندان تأمین کند (علاءالدین و جمشیدی نسب، ۱۳۹۵:۲۴۱).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

خانوارهای ساکن در واحدهای اجاره به‌شرط تملک معیارهای انتخاب واحد مسکونی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری بوده ولی اغلب ساکنان این واحدها، گروه‌های متوسط و متوسط به بالا می‌باشند (حیدری چیانه و رضا طبع ازگمی، ۵۹:۱۳۸۹). اجرای بسیاری از پیشنهادهای سیاست‌های مسکن در دهه‌های گذشته به دلیل کلی بودن برنامه‌ها ناتوانی نظام برنامه‌ریزی مسکن در تأمین مسکن را نشان می‌دهد که این امر ناشی از فقدان نظام جامع مدیریت مسکن در عرصه‌های نظری، تجربی و اجرایی می‌باشد (قنبری و ظاهری،۷۷:۱۳۸۹). طبق تحقیق (والاس[۲]، ۲۰۱۰) اقشاری که بیش از ۵ در صد از درآمد خود را صرف پرداخت اجاره‌بها و یا بیش از ۳۰ درصد از درآمد خویش را صرف پرداخت اقساط وام رهنی نمایند به‌عنوان اقشار نیازمند خانه‌های قابل‌خرید تشخیص داده می‌شوند. توان مالی مسکن برای دهک‌های پایین جامعه تحت تأثیر تحولات بازار زمین و مسکن در وضعیت نامناسبی قرار گرفته است. در سال ۱۳۹۴ نسبت قیمت متوسط یک واحد مسکونی نوساز به متوسط درآمد سالانه خانوار حدود ۱۱ درصد رسیده است که رقم مناسب برای این شاخص ۵ سال است. سهم هزینه مسکن در سبد خانوار نیز افزایش یافته است که میزان آن در سال ۹۴ و در پایان برنامه پنجم در حدود ۳,۴ درصد بوده است که این امر برای دهک‌های پایین جامعه به ۴۰ درصد رسیده درحالی‌که متعارف جهان ۲۵ درصد می‌باشد (یزدانی، ۴۲:۱۳۹۳). در میان کل خانوارهای فاقد مسکن ملکی در ایران حدود ۴۷ درصد در دهک‌های اول تا چهارم و ۲۹ در صد در دهک‌های ۵ تا ۶ قرار دارند (طرح جامع مسکن، ۱۴:۱۳۹۴). ارزیابی سیاست‌های دولت در خصوص مسکن محرومان نشان می‌دهد ساخت مسکن ارزان‌قیمت و یا اختصاص یارانه‌ها از یکسو موجب منفعل شدن کم‌درآمدها در حوزه مسکن و از سوی دیگر به دلیل عدم توانایی مالی در پرداخت اقساط موجب خروج این دسته از ذینفعان از نهادهای رسمی می‌شود. به عقیده اولسون[۳]، (۱۹۹۵) هر برنامه مسکن برای اقشار کم‌درآمد حتی براساس نوع خانوار متفاوت است. مسئله‌ی یکسان‌انگاری اقشار محروم و بی‌توجهی به ویژگی‌های خاص گروه‌های هدف از آسیب‌های جدی موجود در ارتباط با سیاست‌های مسکن کشور به‌ویژه در ارتباط با گروه‌های محروم و کم‌درآمد مختلف می‌باشد. به‌عبارت‌دیگر، عدم وجود شناخت لازم و یا بی‌توجهی به تنوع نیازها، طبیعتاً منجر به سیاست‌گذاری‌ها غیرهدف‌مند و در نتیجه موجب ناکارآمدی سیاست‌ها گردیده است.

در تمامی جوامع تنوع درآمد در بین افراد جامعه اجتناب‌ناپذیر است و طبیعتاً افراد با درامد مناسب قادر به تأمین نیازهای مختلف خود می‌باشند، لیکن افراد کم‌درآمد بدون حمایت دولت‌ها قادر به رفع نیازهای اساسی خود نیستند ازاین‌رو برنامه‌ریزی برای حمایت از این گروه پیش‌نیاز برقراری عدالت اجتماعی و درعین‌حال لازمه شکل‌گیری یک جامعه مترقی و متوازن است (نیکزاد، ۳۱۵:۱۳۹۶). عدم موفقیت در دستیابی به تعریفی روشن از گروه‌های هدف و نبود اطلاعات روشن و شفاف در ارتباط با شرایط درآمدی و سایر شرایط اقتصادی زیست اقشار مختلف جامعه را شاید بتوان به‌عنوان اصلی‌ترین ضعف برنامه‌های توسعه اقتصادی- اجتماعی تلقی کرد. به‌عبارت‌دیگر، عدم شفافیت در شرایط درآمدی اقشار مختلف از یک‌سو موجب می‌گردد که شناسایی توانمندی‌های واقعی در نتیجه برنامه‌ریزی

[2]. wallace
[3]-Olson

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

دقیق جهت پاسخ به نیازها و رفع مشکلات این اقشار به سهولت امکان‌پذیر نباشد و از سوی دیگر موجب می‌گردد که تعادل میان بهره‌مندی افراد مختلف در گروه‌های مختلف در قبال برنامه‌های مذکور و مدیریت عرضه برقرار نشود. به‌طورکلی می‌توان مسئله‌ی اصلی پژوهش حاضر را شناسایی راهبردهایی جهت افزایش اثربخشی سیاست‌ها در عرصه‌ی مسکن محرومین دانست.

فرض محوری این پژوهش این است که با دسته‌بندی نیازها و ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و جغرافیایی گروه‌های هدف در ارتباط با تأمین مسکن محرومین، می‌توان ضمن تعیین حدود و نوع مداخله دولت در ارتباط با مسکن و گروه‌های اقتصادی مختلف، برخورداری سریع‌تر خانوارها از برنامه‌های حمایتی مسکن و مشارکت همه ذینفعان در برنامه‌ریزی را فراهم می‌آورد. در این تحقیق جهت تدوین برنامه‌های تأمین مسکن محرومان از مدل‌های QSPM و SWOT بهره برده شده است.

روش تحقیق

روش پژوهش حاضر به‌صورت توصیفی و از نوع کاربردی می‌باشد. اطلاعات جمع‌آوری‌شده به‌صورت کتابخانه‌ای و میدانی بوده است. در روش کتابخانه‌ای از شیوه تحلیل محتوا و در روش میدانی از نظرات کارشناسان جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری با حجم نمونه ۳۸ نفر با روش دلفی استفاده شده است که از طریق مصاحبه و توزیع پرسشنامه در بین صاحب‌نظران در موضوع مسکن محرومان و بازخورد کنترل‌شده پاسخ‌ها و نظرهای آنان صورت گرفت. در بخش تجزیه‌وتحلیل داده‌ها روش آنالیز سوات[4] استفاده شد. با توجه به مناسب بودن آنالیز سوات برای تحلیل عوامل درونی و بیرونی و از آن‌جا که این روش برای موقعیت تصمیم‌گیری سیستماتیک و راهبردی، بهترین راهبرد را برای بهبود وضع موجود ارائه می‌دهد، در این بخش از تحقیق مورداستفاده قرار گرفت. وزن‌دهی در تحلیل عوامل داخلی و خارجی براساس دیدگاه متخصصان بود. ابتدا وضع موجود بر اساس الف) معیارهای اصلی:۱- شرایط فعلی ۲- اشتغال و درآمد خانوار آینده‌ی اقتصادی خانوار و ۳- شرایط جمعیتی و اجتماعی گروه‌های هدف وب) معیارهای مداخله‌گر: توزیع جغرافیایی و آسیب‌های اجتماعی موردبررسی قرار گرفت. سپس بر اساس مدل‌ها و الگوهای مدیریت و برنامه‌ریزی استراتژیک، به بررسی عوامل محیطی و داخلی، اقدام و با تعیین نقاط قوت و ضعف و تهدیدها و فرصت‌ها، به تجزیه‌وتحلیل یافته‌های تحقیق با استفاده از مدل SWOT و ماتریس‌های مربوط به آن شامل: ارزیابی عوامل خارجی، ماتریس عوامل داخلی و ماتریس تلفیق عوامل داخلی و خارجی و در نهایت ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM اقدام گردید.

بحث و یافته‌ها

[4] -SWOT

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

در ارتباط با دسته‌بندی گروه‌های هدف به‌منظور نیل به اهداف تأمین مسکن محرومان دو دسته معیارهای تأثیرگذار در بهره‌مندی از مسکن شناسایی شد.

معیارهای اصلی و جانبی

معیارهای اصلی و جانبی در جدول (۱) ارائه شده‌اند.

جدول (۱). خلاصه‌ی معیارهای دسته‌بندی محرومین نیازمند مسکن

	دسته معیار اصلی	دسته معیار فرعی	معیار
۱	شرایط فعلی اشتغال و درآمد خانوار	سرانه‌ی درآمدی خانوار	خانوارهای فاقد درآمد (با درآمد ناچیز)
			خانوارهای دارای درآمد بسیار کم
			خانوارهای دارای درآمد نسبتاً کم
		شرایط فعلی اشتغال خانوار	خانواده‌های با درآمد دائم و یا امنیت شغلی قابل‌قبول
			خانواده‌های با شغل موقت و یا فاقد امنیت شغلی
			خانواده‌های با سرپرست بیکار و یا فاقد سرپرست
۲	آینده‌ی اقتصادی خانوار	آینده‌ی نسبت تکفل در خانوار	خانوارهای بدون امکان کاهش نسبت تکفل
			خانوارهای با امکان متوسط کاهش نسبت تکفل
			خانوارهای با امکان زیاد کاهش نسبت تکفل
		آینده‌ی درآمدی سرپرست خانوار	خانوارهای با افراد فاقد تخصص و فاقد درآمد مناسب
			خانوارهای با افراد جوان متخصص و فاقد درآمد مناسب
			خانوارهای با افراد مسن متخصص و فاقد درآمد مناسب
۳	شرایط جمعیتی و اجتماعی	بعد و ترکیب سنی خانوار	زوج بدون فرزند یا با فرزند خردسال
			زوج با یک یا دو فرزند نوجوان
			زوج با بیش از دو فرزند نوجوان یا دو فرزند جوان
			زوج با بیش از دو فرزند جوان و یا دو فرزند و والدین مسن

معیارهای مؤثر و مداخله‌گر

علاوه بر معیارهای اصلی اعمال‌شده که عمدتاً اقتصادی و بعضاً اجتماعی می‌باشند، توزیع جغرافیایی و نیز آسیب‌های اجتماعی جنبی نیز بر دسته‌بندی گروه‌های هدف مؤثرند. مهم‌ترین این آسیب‌ها عبارت‌اند از اعتیاد، بی‌سوادی، خشونت‌های خانگی، ضعف در تعاملات اجتماعی و ... است. نکته‌ای که از این عوامل در ارتباط با شرایط مسکن قابل‌شناسایی است آن است که اولاً وجود این آسیب‌ها در یک منطقه موجب کاهش منزلت اجتماعی و کاهش کیفیت فضای سکونت می‌گردد. ثانیاً تجمع و تمرکز این آسیب‌ها در یک نقطه موجب هم‌افزایی آن‌ها و در نتیجه تشدید آسیب‌ها می‌گردد. در حقیقت تمرکز افراد محروم به‌ویژه با آسیب‌های اجتماعی خاص موجب

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

شکل‌گیری نوعی «جدایی اجتماعی»[5] می‌گردد که تشدید آسیب‌ها و در نتیجه شکل‌گیری «گتو»ها و محلات مسئله‌دار شهری را در پی خواهد داشت. براساس مشخصات و قابلیت‌ها و محدودیت‌های گروه‌های هدف می‌توان شاخص‌هایی را در ارتباط با مسکن موردنیاز با هر یک از این گروه‌ها تبیین نمود. در حقیقت این شاخص‌ها توانایی‌ها و نیازهای هر یک از گروه‌ها را در فرایند تأمین مسکن آن‌ها مشخص می‌نمایند جدول (۲).

جدول (۲). شاخص‌های سیاستی در ارتباط با مسکن موردنیاز گروه‌های مختلف

دسته	امکان پرداخت اجاره‌بها	امکان بهبود وضعیت و ارتقاء	امکان مشارکت در توانمندسازی	امکان مهاجرت و تغییر شهر	امکان پس‌انداز مسکن	وجود آسیب‌های اجتماعی
اول- فاقد درآمد	-	- / ✓	- / ✓	✓✓	-	✓✓
دوم- درآمد کم	✓	✓	✓✓	✓	✓	✓
سوم- درآمد متوسط	✓✓	✓✓	✓✓	-	✓✓	-

با توجه به شاخص‌های ذکرشده نقاط قوت و نقاط ضعف شرایط فعلی و مشخصات درونی سیستم و فرصت و تهدیدها شرایط آتی و مشخصات تحمیل‌شده از بیرون از سیستم در ارتباط با مسکن گروه‌های مختلف هدف با استفاده از SWOT در جدول (۳) ارائه شد.

جدول (۳). تحلیل امکانات و محدودیت‌های خانواده‌های گروه‌های هدف

گروه‌های هدف	نقاط قوت-S	نقاط ضعف-W	فرصت‌ها-O	تهدیدها-T
خانواده‌های فاقد درآمد و یا با سرپرست مسن بدون درآمد	معمولاً دارای بعد خانوار کم	فاقد سرانه‌ی درآمدی مناسب تحت فشار مالی در بخش‌های مختلف هزینه‌ای عدم امکان پرداخت اجاره‌بها فقدان پس‌انداز قابل توجه معمولاً فقدان قابلیت‌های فردی از جمله سواد، تخصص حرفه‌ای و ...	عدم وابستگی شغلی به شهر خاص و امکان مهاجرت به شهرهای کوچک‌تر امکان برخورداری از حمایت برخی وابستگان و سازمان‌ها	فاقد چشم‌انداز روشن درآمدی در آینده فاقد امکان پس‌انداز فاقد امکان فعالیت و مشارکت در فرایند توانمندسازی فاقد امکان ارتقا مستعد ابتلا به آسیب‌های اجتماعی از جمله اعتیاد، اعمال خلاف و ...
خانواده‌های دارای درآمد کم و یا سرپرست یا عضو فعال جوان	برخورداری از حداقل درآمد امکان پرداخت اجاره‌ی محدود	فشار مالی متوسط به بخش‌های مختلف هزینه‌ای فقدان پس‌انداز قابل توجه عدم امکان پرداخت اجاره‌بهای قابل توجه	وجود چشم‌انداز نسبتاً مناسب درآمدی در آینده (در خانواده‌های با فرد فعال جوان) امکان مشارکت در فرایند توانمندسازی امکان ارتقا به سطوح بعدی با حمایت میان‌مدت	فاقد امکان پس‌انداز مستعد ابتلا به آسیب‌های اجتماعی از جمله اعتیاد، اعمال خلاف و ...

[5] _ Social degregation

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

خانواده‌های دارای درآمد نسبتاً کم و چند عضو فعال جوان	برخورداری از درآمد امکان پرداخت اجاره متوسط برخورداری از امکانات زیستی و بهره‌مندی از ملزومات احتمال وجود پس‌انداز محدود سطح فرهنگی نسبتاً مناسب	فقدان پس‌انداز قابل توجه جهت مشارکت در خرید مسکن احتمال بالا بودن بعد خانوار و نیاز به زیربنای بیشتر	برخورداری از تحصیلات و یا تخصص حرفه‌ای امکان مشارکت فعال در فرایند توانمندسازی امکان پس‌انداز متوسط امکان ارتقاء نسبتاً سریع امکان مشارکت در سایر پروژه‌های مسکن در میان مدت	امکان تداوم شرایط محرومیت در صورت عدم مشارکت در برنامه‌های توانمندسازی

تجزیه‌وتحلیل داده‌ها

تحلیل عوامل داخلی

در تحلیل جدول(۴)، جدول عوامل داخلی نمره دهی و ضریب اهمیت آن‌ها بین صفر و یک مشخص گردید. در ستون سوم با توجه به عالی یا معمولی بودن قوت‌ها و یا جدی یا معمولی بودن نقاط ضعف رتبه ۱ تا ۴ به آن‌ها اختصاص داده شد. در ستون چهارم امتیاز وزنی هر مؤلفه مشخص شد.

جدول (۴). تحلیل عوامل داخلی

گروه‌های هدف	عوامل داخلی استراتژیک (نقاط قوت و نقاط ضعف)	ضریب اهمیت	رتبه	امتیاز وزنی= ضریب * رتبه
خانواده‌های فاقد درآمد و یا با سرپرست مسن بدون درآمد	S1. معمولا دارای بعد خانوار کم	۰/۲۰	۳	۱/۵۰
	W1. فاقد سرانه درآمدی مناسب	۰/۲۰	۱	۰/۲۰
	W2. تحت فشار مالی در بخش‌های مختلف هزینه ای	۰/۱۹	۱	۰/۱۹
	W3. فقدان پس انداز قابل توجه	۰/۱۸	۱	۰/۱۸
	W4. معمولا فقدان قابلیت های فردی از جمله سواد، تخصص حرفه‌ای و...	۰/۲۲	۲	۰/۴۳
جمع		**۱**		**۲/۵۱**
خانواده‌های دارای درآمد کم و یا سرپرست یا عضو فعال جوان	S1. برخورداری از حداقل درآمد	۰/۲۰	۳	۰/۵۹
	S2 امکان پرداخت اجاره‌ی محدود	۰/۱۸	۴	۰/۷۸
	W1 فشار مالی متوسط به بخش‌های مختلف هزینه‌ای	۰/۲۲	۳	۰/۷۸
	W2 فقدان پس‌انداز قابل توجه	۰/۲۱	۲	۰/۳۹
	W3 عدم امکان پرداخت اجاره‌بهای قابل توجه	۰/۲۰	۳	۰/۵۹
جمع		**۱**		**۲/۹۳**
خانواده‌های دارای درآمد نسبتاً کم و چند عضو فعال جوان	S1 برخورداری از درآمد	۰/۱۶	۴	۰/۶۲
	S2. امکان پرداخت اجاره متوسط	۰/۱۵	۳	۰/۴۷
	S3. برخورداری از امکانات زیستی و بهره‌مندی از ملزومات	۰/۱۴	۳	۰/۳۱
	S4. احتمال وجود پس‌انداز محدود	۰/۱۳	۲	۰/۴۷

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

	S5 سطح فرهنگی نسبتاً مناسب	۰/۱۵	۳	۰/۴۷
	W1. فقدان پس‌انداز قابل توجه جهت مشارکت در خرید مسکن	۰/۱۴	۲	۰/۳۱
	W2. احتمال بالا بودن بعد خانوار و نیاز به زیربنای بیشتر	۰/۱۵	۲	۰/۳۱
جمع		**۱**	**۳**	**۲/۹۵**

تحلیل عوامل خارجی

در تحلیل جدول عوامل خارجی (۵) نمره‌دهی و ضریب اهمیت آن‌ها بین صفر و یک مشخص گردید. در ستون سوم با توجه به عالی یا معمولی بودن فرصت‌ها و یا جدی یا معمولی بودن تهدیدها رتبه در تحلیل جدول عوامل خارجی نمره‌دهی و ضریب اهمیت آن‌ها بین صفر و یک مشخص گردید. در ستون سوم با توجه به عالی یا معمولی بودن فرصت‌ها و یا جدی یا معمولی بودن تهدیدها رتبه ۱ تا ۴ به آن‌ها اختصاص داده شد. در ستون چهارم امتیاز وزنی هر مؤلفه مشخص شد جدول (۵).

جدول (۵). تحلیل عوامل خارجی

گروه‌های هدف	عوامل خارجی استراتژیک (نقاط قوت و نقاط ضعف)	ضریب اهمیت	رتبه	امتیاز وزنی= ضریب * رتبه
خانواده‌های فاقد درآمد و یا با سرپرست مسن بدون درآمد	O1 عدم وابستگی شغلی به شهر خاص	۰/۱۴	۳	۰/۴۳
	O2 امکان مهاجرت به شهرهای کوچک‌تر	۰/۱۴	۴	۰/۵۴
	O3. امکان برخورداری از حمایت برخی وابستگان و سازمان‌ها	۰/۱۳	۳	۰/۳۸
	T1. فاقد چشم‌انداز روشن درآمدی در آینده	۰/۱۶	۳	۰/۴۹
	T2. فاقد امکان پس‌انداز	۰/۱۵		۰/۳۱
	T3. فاقد امکان فعالیت و مشارکت در فرایند توانمندسازی	۰/۱۴	۳	۰/۴۱
	T4. مستعد ابتلا به آسیب‌های اجتماعی از جمله اعتیاد، اعمال خلاف و ...	۰/۱۴	۴	۰/۵۸
جمع		**۱**		**۳/۱۳**
خانواده‌های دارای درآمد کم و یا سرپرست یا عضو فعال جوان	O1. وجود چشم‌انداز نسبتاً مناسب درآمدی در آینده (در خانواده‌های با فرد فعال جوان)	۰/۲۰	۴	۰/۷۹
	O2. امکان مشارکت در فرایند توانمندسازی	۰/۱۹	۴	۰/۷۹
	O3. امکان ارتقا به سطوح بعدی با حمایت میان‌مدت	۰/۲۰	۳	۰/۵۹
	T1. فاقد امکان پس‌انداز	۰/۲۱	۱	۰/۲۰
	T2. مستعد ابتلا به آسیب‌های اجتماعی از جمله اعتیاد، اعمال خلاف و ...	۰/۲۱	۲	۰/۴۰
جمع نهایی نمرات				**۳/۳۶**
خانواده‌های دارای درآمد نسبتاً کم و چند عضو فعال جوان	O1. برخورداری از تحصیلات و یا تخصص حرفه‌ای	۰/۳۲	۳	۰/۹۶
	O2. امکان مشارکت فعال در فرایند توانمندسازی	۰/۳۰	۴	۱/۲۸
	O3. امکان پس‌انداز متوسط	۰/۲۸	۳	۰/۹۶
	O4. امکان ارتقاء نسبتاً سریع	۰/۳۶	۳	۰/۹۶

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

	O5. امکان مشارکت در سایر پروژه‌های مسکن در میان مدت	۰/۳۴	۲	۰/۶۴
	T1. امکان تداوم شرایط محرومیت در صورت عدم مشارکت در برنامه‌های توانمندسازی	۰/۳۰	۲	۰/۶۴
جمع نمرات		**۱**		**۵/۴۴**

تدوین راهبردها

ماتریس سوات امکان تدوین چهار انتخاب یا راهبرد را فراهم می‌آورد. البته در جریان عمل، برخی از راهبردها با یکدیگر همپوشانی داشته، به‌طور هم‌زمان و هماهنگ با یکدیگر به اجرا در می‌آیند. چهار دسته راهبرد که از نظر درجه کنشگری متفاوت است در جدول (۶) نشان داده شده است.

جدول (۶). راهبردهای حمایت از مسکن محرومان، گروه‌های هدف

SWOT		فرصت ها (O)	تهدیدها (T)
نقاط قوت (S)	گروه اول	راهبردهای رقابتی- تهاجمی (OS)- استراتژی نقاط قوت ۱-امکان انتقال به شهرهای کوچک ۲- برنامه‌ریزی جهت شناسایی مکان‌های مناسب جهت ایجاد مجتمع‌های مسکن اجتماعی فراگیر	راهبردهای تنوع (TS)- استراتژی به حداقل رساندن نقاط ضعف ۱-بازنگری در نحوه انتقال به شهرهای کوچک ۲-استفاده مناسب و هدفمند از نهادهای حمایتی
	گروه دوم	۱-ظرفیت پذیری و مشارکت نهادهای محلی ۲- بهره‌گیری از توان تشکیلاتی، قوانین و مقررات در جهت کاهش آسیب‌های اجتماعی در نواحی مسکونی	۱-تنوع‌بخشی به کانون‌ها و مراکز مهارت ورزی ۲- تهیه مسکن ارزان‌قیمت
	گروه سوم	۱-استفاده مناسب از ظرفیت‌های نیروی انسانی در جهت توانمندسازی ۲-بهره‌مندی از ظرفیت انسانی گروه هدف به‌منظور افزایش ضریب موفقیت در ارتقاء به گروه‌های بالاتر درآمدی	۱-بهره‌برداری از توان محلی و ظرفیت‌های درونی با توسعه و تنوع‌بخشی به توانمندسازی
نقاط ضعف (W)	گروه اول	راهبردهای رقابتی- تهاجمی (OW)- استراتژی نقاط قوت ۱- استفاده مناسب و هدفمند از نهادهای حمایتی کمیته امداد، سازمان بهزیستی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ۲-بهره‌گیری از حمایت خیرین و سازمان بهزیستی ۳-بهره‌گیری از توان تشکیلاتی، قوانین و مقررات در جهت کاهش آسیب‌های اجتماعی در نواحی مسکونی	راهبردهای تنوع (TW)- استراتژی به حداقل رساندن نقاط ضعف ۱-تأمین مسکن استیجاری بسیار ارزان‌قیمت (طولانی‌مدت) ۴-تدوین مقررات و ضوابط در جهت کاهش آسیب در نواحی مسکونی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

	گروه دوم	۱-استفاده مناسب و هدفمند از ظرفیت‌های بنیاد مسکن ۲-بهره‌گیری از تمایل و انگیزه گروه هدف جهت شرکت در دوره‌های مهارت ورزی ۳-بهره‌مندی از ظرفیت انسانی گروه هدف به‌منظور افزایش ضریب موفقیت در ارتقاء	۱-ظرفیت پذیری فرهنگی و تعیین حد مطلوب تراکم جمعیت در مناطق آسیب خیز با استفاده از توان محلی در جهت ارتقاء امکانات فرهنگی محلی ۲-شناسایی و بهره‌مندی گروه‌های هدف در زمینه توانمندسازی و ارتقاء مهارت‌های فنی- حرفه‌ای و خوداشتغالی ۳-افزایش امکانات در جهت توسعه آموزش‌های مهارتی و کاربردی ۳-تنوع‌بخشی به کانون‌ها و مراکز مهارت ورزی متناسب با ظرفیت نیروی انسانی ۴-تدوین قوانین و مقررات جهت استفاده بهینه از فضاها و همچنین مشارکت بخش‌های دولتی، خصوصی و محلی

ادامه جدول (۶). راهبردهای حمایت از مسکن محرومان، گروه‌های هدف

نقاط ضعف (W)	گروه سوم	۱-بهره گیری از تمایل و انگیزه گروه هدف جهت شرکت در دوره های مهارت ورزی ۲-زمینه سازی و تشویق مردم به مشارکت د برنامه های توانمند سازی ۳-آموزش و تنوع در مهارت ورزی و اشتغال ۴-افزایش زیرساختها و متنوع کردن امکانات مشارکت بخش‌های خصوصی و مردم	۱-ظرفیت پذیری و مشارکت نهادهای محلی، بنیاد مسکن و بخش خصوصی

فهرست استراتژی‌های انتخاب شده بر اساس تحلیل SWOT جدول (۷) ارائه می‌گردد.

جدول (۷). استراتژی‌های انتخاب شده

ردیف	استراتژی های انتخاب شده
گروه اول	استراتژی ۱ (OS1) امکان انتقال به شهرهای کوچک استراتژی ۲(SO2) تامین مسکن استیجاری بسیار ارزان‌قیمت برای طولانی مدت استراتژی ۳(OW1) استفاده مناسب و هدفمند از نهادهای حمایتی کمیته امداد، سازمان بهزیستی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
گروه دوم	استراتژی۱(OW1)بهره گیری از تمایل و انگیزه گروه هدف جهت شرکت در دوره های مهارت ورزی استراتژی ۲ (TW1) ظرفیت پذیری فرهنگی و تعیین حد مطلوب تراکم جمعیت در مناطق آسیب خیز با استفاده از توان محلی در جهت ارتقاء امکانات فرهنگی محلی استراتژی ۳(TW3) افزایش امکانات در جهت توسعه آموزش های مهارتی و کاربردی استراتژی ۴(TW4) تدوین قوانین و مقررات جهت استفاده بهینه از فضاها و همچنین مشارکت بخش های دولتی، خصوصی و محلی استراتژی ۵(TS2) تهیه مسکن ارزان قیمت برای دوره میان مدت

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

گروه سوم	استراتژی ۱ (TS1) بهره برداری از توان محلی و ظرفیتهای درونی با توسعه و تنوع بخشی به توانمند سازی استراتژی ۲(TW1) ظرفیت پذیری و مشارکت نهادهای محلی، بنیاد مسکن و بخش خصوصی استراتژی ۳(OW4) افزایش زیرساختها و متنوع کردن امکانات مشارکت بخشهای خصوصی و مردم

طبق مندرجات جدول (۷) برای گروه اول ۳ استراتژی، گروه دوم ۵ استراتژی و گروه سوم ۳ استراتژی تعیین شد.

اولویت‌بندی راهبردهای قابل‌قبول (جدول QSPM)

پس از امتیازدهی عوامل داخلی و خارجی و فهرست‌بندی استراتژی‌های قابل‌قبول، برای تعیین جذابیت هر استراتژی در یک مجموعه از استراتژی‌ها، بنا به اهمیت آن در تدوین استراتژی، امتیاز ۱ تا ۴ داده شد. پس از جمع امتیازات جذابیت هر استراتژی امتیاز جذابیت نهایی هر یک از استراتژی‌ها در هر یک از گروه‌های هدف جداول (۸ تا ۱۰) به‌دست آمد.

جدول (۸). ماتریس برنامه‌ریزی کمی در برنامه‌ریزی‌های استراتژیک گروه اول

عوامل داخلی و خارجی		ضریب اهمیت	استراتژی ۱		استراتژی ۲		استراتژی ۳	
			نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی
فرصتها (o)	O1	۰/۱۴	۴	۰/۵۸	۱	۰/۱۴	۱	۰/۱۴
	O2	۰/۱۴	۴	۰/۵۴	۱	۰/۱۴	۱	۰/۱۴
	O3	۰/۱۳	۲	۰/۵	۱	۰/۱۳	۳	۰/۳۸
تهدیدها (T)	T1	۰/۱۵	۲	۰/۳۱	۴	۰/۶۱	۳	۰/۴۶
	T2	۰/۱۶	۱	۰/۱۶	۴	۰/۶۵	۳	۰/۴۹
	T3	۰/۱۵	۱	۰/۱۵	۲	۰/۳۱	۳	۰/۴۶
	T4	۰/۱۴	۲	۰/۲۷	۲	۰/۲۷	۲	۰/۲۷
قوت‌ها (S)	S1	۰/۱۴	۴	۰/۵۸	۳	۰/۴۳	۳	۰/۴۳
ضعف‌ها (W)	W1	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۴	۰/۸۲	۳	۰/۶۱
	W2	۰/۱۹	۲	۰/۳۹	۳	۰/۵۸	۳	۰/۵۸
	W3	۰/۱۸		۰/۳۶	۳			۰/۵۵
	W4	۰/۴۳	۲	۰/۸۶	۳	۱/۳۰	۳	۱/۳۰
جمع		۰/۵۳		۴/۶۶		۵/۹۱		۵/۸۰

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

جدول (۹). ماتریس برنامه‌ریزی کمی در برنامه‌ریزی‌های استراتژیک گروه دوم

عوامل داخلی و خارجی		ضریب اهمیت	استراتژی ۱		استراتژی ۲		استراتژی ۳	
			نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی
فرصتها (**o**)	**O1**	۰/۲۰	۳	۰/۵۹	۲	۰/۴۰	۰/۴۰	۲
	O2	۰/۱۹	۲	۰/۴۰	۱	۰/۲۰	۰/۵۹	۳
تهدیدها (**T**)	**T1**	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۲	۰/۴۰	۰/۴۰	۲
	T2	۰/۲۱	۱	/۲۰	۱	۰/۲۰	۰/۵۹	۳
	T3	۰/۱۷	۳	۰/۵۹	۳	۰/۵۹	۰/۴۰	۲
	T4	۰/۲۱	۱	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۰/۴۰	۲
قوت‌ها (**S**)	**S1**	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۰/۵۹	۳
	S2	۰/۱۸	۱	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۰/۴۰	۲
ضعف‌ها (**W**)	**W1**	۰/۲۲	۲	۰/۴۰	۲	۰/۴۰	۰/۵۹	۳
	W2	۰/۲۱	۱	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۰/۴۰	۲
	W3	۰/۲۰	۲	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۰/۴۰	۲
جمع				**۳/۷۵**		**۳/۱۶**		**۵/۳۳**

ادامه جدول (۹). ماتریس برنامه‌ریزی کمی در برنامه‌ریزی‌های استراتژیک گروه دوم

عوامل داخلی و خارجی		ضریب اهمیت	استراتژی ۴		استراتژی ۵	
			نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی
فرصتها (**o**)	**O1**	۰/۲۰	۳	۰/۵۹	۴	۰/۷۹
	O2	۰/۱۹	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
تهدیدها (**T**)	**T1**	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
	T2	۰/۲۱	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
	T3	۰/۱۷	۴	۰/۷۹	۲	۰/۴۰
	T4	۰/۲۱	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
قوت‌ها (**S**)	**S1**	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
	S2	۰/۱۸	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
ضعف‌ها (**W**)	**W1**	۰/۲۲	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
	W2	۰/۲۱	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
	W3	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۳	۰/۵۹
جمع				**۴/۹۴**		**۶/۵۲**

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

جدول (۱۰). ماتریس برنامه‌ریزی کمی در برنامه‌ریزی‌های استراتژیک گروه سوم

عوامل داخلی و خارجی		ضریب اهمیت	استراتژی ۱		استراتژی ۲		استراتژی ۳		استراتژی ۴	
			نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی	نمره جذابیت جزئی	نمره جذابیت استراتژی
فرصت‌ها (o)	O1	۰/۳۲	۳	۰/۹۶	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴
	O2	۰/۳۰	۴	۱/۲۸	۳	۰/۹۶	۲	۰/۹۶	۲	۰/۶۴
	O3	۰/۲۸	۳	۰/۹۶	۲	۰/۶۴	۳	۰/۶۴	۳	۰/۶۴
	O4	۰/۳۶	۳	۰/۹۶	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۳۲
	O5	۰/۳۴	۳	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۶۴
تهدیدها	T1	۰/۳۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۶۴
قوت‌ها (S)	S1	۰/۱۶	۳	۰/۹۶	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴
	S2	۰/۱۵	۳	۰/۹۶	۲	۰/۶۴	۳	۰/۶۴	۳	۰/۹۶
	S3	۰/۱۴	۲	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۳	۰/۶۴
	S4	۰/۱۳	۳	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۳۲
	S5	۰/۱۵	۳	۰/۹۶	۳	۰/۹۶	۲	۰/۹۶	۲	۰/۶۴
ضعف‌ها (W)	W1	۰/۱۴	۳	۰/۹۶	۲	۰/۶۴	۳	۰/۶۴	۳	۰/۹۶
	W2	۰/۱۵	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴	۲	۰/۶۴
جمع		**۲/۹۶**		**۱۲/۱۶**		**۹/۹۲**		**۱۰/۲۴**		**۸/۳۲**

در جدول (۱۰) استراتژی‌های انتخاب شده بر اساس ماتریس SWOT و نتایج جدول QSPM با توجه به جمع جذابیت و اولویت هرکدام طبقه‌بندی می‌شوند.

جدول (۱۱). اولویت‌بندی استراتژی‌های انتخاب شده

ردیف	استراتژی‌های انتخاب شده	نمره جذابیت	اولویت
گروه اول	استراتژی ۲(SO2)	۵/۹۱	۱
	استراتژی ۳(OW1)	۵/۸۰	۲
	استراتژی ۱ (OS1)	۴/۶۶	۳
گروه دوم	استراتژی ۵(TS2)	۶/۵۲	۱
	استراتژی ۳ (TW3)	۵/۳۳	۲
	استراتژی ۴(TW4)	۴/۹۴	۳
	استراتژی ۱(OW1)	۳/۷۵	۴

	استراتژی ۲ (TW1)	۳/۱۶	۵
گروه سوم	استراتژی۱ (TS1)	۱۲/۱۶	۱
	استراتژی ۳(TW3)	۱۰/۲۴	۲

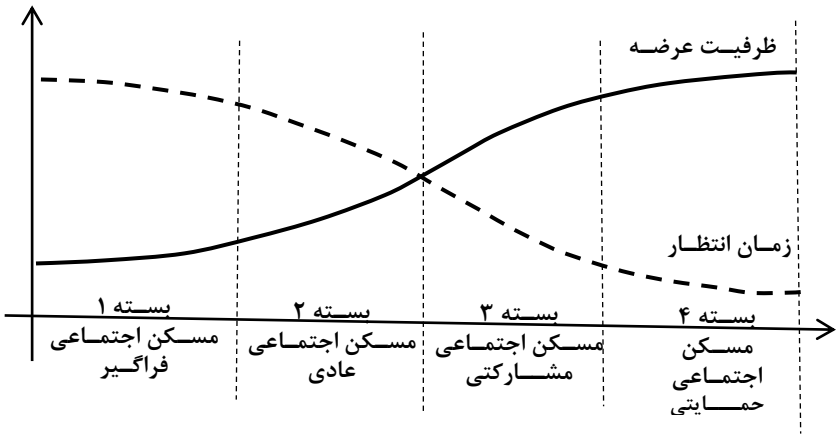
جدول (۱۱) نشان می‌دهد که از بین پنج استراتژی مهم حمایت از مسکن محرومین در گروه اول (خانواده‌های فاقد درآمد و یا با سرپرست مسکن بدون‌درآمد) استراتژی تأمین مسکن استیجاری بسیار ارزان‌قیمت (طولانی‌مدت) به دلیل امکان کم مالی خانوارها و عدم امکان شرکت در برنامه‌های توانمندسازی و فقدان چشم‌انداز روشن درآمدی در اولویت قرار دارد. گروه دوم (خانواده‌های دارای درآمد کم و یا سرپرست یا عضو فعال جوان) استراتژی افزایش امکانات در جهت توسعه آموزش‌های مهارتی و کاربردی (توانمندسازی) در کنار تهیه مسکن ارزان‌قیمت به دلیل امکان ارتقاء خانوار در این گروه، تدوین قوانین و مقررات جهت استفاده بهینه از فضاها، مشارکت بخش‌های دولتی، خصوصی و محلی و ظرفیت‌پذیری فرهنگی و تعیین حد مطلوب تراکم جمعیت در مناطق آسیب‌خیز با استفاده از توان محلی در جهت ارتقاء امکانات فرهنگی محلی جهت کاهش آسیب‌های اجتماعی که در قسمت اول مبحث از معیارهای جنبی تأمین مسکن محرومان ذکر شد در اولویت قرار دارد. در گروه سوم (خانواده‌های دارای درآمد نسبتاً کم و چند عضو فعال جوان) بهره‌برداری از توان محلی و ظرفیت‌های درونی با توسعه و تنوع‌بخشی به توانمندسازی در کنار تهیه مسکن حمایتی و ظرفیت‌پذیری و مشارکت نهادهای محلی، بنیاد مسکن و بخش خصوصی می‌تواند راهبردی مؤثر در تأمین مسکن این زیرگروه جمعیتی باشد. بر این اساس برنامه‌های تأمین مسکن محرومین با شرط مشارکت در برنامه‌های توانمندسازی و پس‌انداز مسکن به‌منظور تحریک خانواده‌ها به تلاش در جهت توانمندسازی و تعادل در بهره‌مندی گروه‌های مختلف پیش رود. بدین منظور اولاً باید نظارت‌های دقیق در ارتباط با شرایط استحقاق متقاضیان صورت پذیرد و ثانیاً می‌توان با استفاده از تعدیل میزان عرضه در هر بخش تقاضا را به سایر بخش‌ها هدایت نمود. به‌عبارت‌دیگر درصورتی‌که میزان عرضه‌ی مسکن حالت اول (اجاره‌ی بسیار ارزان‌قیمت برای دوره‌ی طولانی) بسیار کم باشد و در عوض حالت دوم از گروه اول (اجاره‌ی ارزان‌قیمت برای دوره‌ی میان‌مدت به‌شرط مشارکت در برنامه توانمندسازی)، طبیعتاً خانواده‌هایی که امکان مشارکت در برنامه‌های توانمندسازی را داشته باشند، برای آن‌که سریع‌تر امکان دسترسی به مسکن را بیابند، به سمت این برنامه‌ها گرایش می‌یابند. بنابراین، ابزار مناسب مدیریت تقاضا در این برنامه‌ها و حفظ تعادل در بخش‌های مختلف برنامه، مدیریت عرضه در گروه‌های مختلف می‌باشد. شکل (۱) انگاره‌ی شماتیک از این الگو را نمایش می‌دهد.

جدول (۱۲). خلاصه مشخصات برنامه‌های حمایتی مسکن ۱۳۹۷

برنامه / معیار	بسته ۱	بسته ۲	بسته ۳	بسته ۴
	مسکن اجتماعی فراگیر	مسکن اجتماعی عادی	مسکن اجتماعی مشارکتی	مسکن حمایتی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

گروه هدف	خانواده‌های فاقد درآمد و فاقد عضو فعال	خانواده‌های فاقد درآمد با عضو فعال و یا خانواده‌های کم‌درآمد بدون عضو فعال	خانواده‌های کم‌درآمد با عضو فعال و خانواده‌های با درآمد متوسط	خانواده‌های با درآمد متوسط
نوع مسکن	استیجاری بسیار ارزان‌قیمت	استیجاری ارزان‌قیمت	استیجاری نسبتاً ارزان‌قیمت	حمایت از تأمین مالی (سمت عرضه و تقاضا)
مدت بهره‌برداری	نسبتاً طولانی‌مدت	نسبتاً کوتاه‌مدت	کوتاه‌مدت	-
ظرفیت برنامه	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد
محل استقرار	عمدتاً شهرهای کوچک	مناطق دارای فرصت شغلی	کل مناطق دارای شرایط (بر مبنای قیمت مسکن)	کل کشور
متولی مدیریت برنامه	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	وزارت راه و شهرسازی
متولی مدیریت تقاضا	کمیته امداد و سازمان بهزیستی	کمیته امداد و سازمان بهزیستی	نهادهای محلی با نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
متولی ساخت	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین	بخش خصوصی
شرط ویژه پذیرش (علاوه بر معیارها)	-	مشارکت در برنامه‌های توانمندسازی	مشارکت در برنامه‌های توانمندسازی و پس‌انداز	-



شکل (۱). الگوی شماتیک نسبت ظرفیت و زمان انتظار در بسته‌های حمایتی بخش مسکن. منبع: نگارنده

دیگر در زمینه مسکن محرومین جلب حمایت و مشارکت بخش خصوصی است. اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت ساخت مسکن، به انبوه‌سازان متقاضی تولید مسکن آزاد، مشروط به تخصیص سهمی از واحدها (۱۰ تا ۲۰ درصد) به مسکن اجتماعی و واگذاری آن‌ها به نهادهای مربوطه از جمله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از برنامه‌های راهبردی این

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

رویکرد است. به‌عبارت‌دیگر، در شرایطی که انبوه‌سازان برای تولید مسکن آزاد از تسهیلات معمول بانک‌ها استفاده می‌نمایند، دولت می‌تواند با راه‌کارهای تشویقی از جمله پرداخت یارانه‌ی سود بانکی، یا افزایش سقف تسهیلات (و یا هر دو) مشارکت بخش خصوصی را جلب کند. بدیهی است میزان این حمایت‌ها باید طوری در نظر گرفته شود که صرفه‌ی اقتصادی لازم برای انبوه‌سازان را نیز در برداشته باشد. مشارکت بخش خصوصی و دولتی از طریق عرضه‌ی زمین از سوی دولت به همراه تسهیلات ساخت، مشروط به واگذاری سهم دولت به نهادهای متولی مسکن اجتماعی، الگوی دیگر این سیاست می‌باشد. نکته‌ی قابل‌توجه دیگر در این سیاست آن است که در این الگو، با توجه به ترکیب واحدهای مسکن اجتماعی با واحدهای مسکن آزاد قابل‌واگذاری به خانوارهای عادی، مشکل جدایی‌گزینی اجتماعی مسکن محرومان و عوارض اجتماعی پیامد آن نیز تا حد قابل‌توجهی کاهش می‌یابد. به‌عبارت‌دیگر در این الگو، مجتمع‌های مسکونی مجزایی به‌عنوان مسکن اجتماعی، که معمولاً فاقد منزلت اجتماعی لازم می‌باشند، به وجود نخواهند آمد. نکته‌ی دیگری که به‌عنوان یک سیاست عام قابل تبیین است جلب حمایت و مشارکت بخش خصوصی از برنامه است. در حقیقت به‌منظور کاهش بار عملیات اجرایی دولتی و عمومی، بخش خصوصی می‌تواند نقشی مؤثر در برنامه ایفا نماید. با این‌همه، برخلاف الگویی که در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته وجود دارد، در ایران نمی‌توان بر واگذاری بخش عمده‌ی برنامه به بخش خصوصی اتکا نمود؛ اما می‌توان به شکلی دیگر، بخشی محدود از تولید مسکن استیجاری را بر عهده‌ی بخش خصوصی قرار داد. تعادل میان بهره‌مندی افراد مختلف در گروه‌های مختلف و در قبال برنامه‌های مختلف با نظارت‌های دقیق در ارتباط با شرایط استحقاق متقاضیان و هدایت میزان عرضه به سایر بخش‌ها به‌منظور تعدیل میزان عرضه در هر بخش تقاضا از راهبردهای دیگر برنامه‌ریزی برای مسکن محرومان است.

نتیجه‌گیری

هدف از این مطالعه دستیابی به مجموعه‌ی راهبردها و شاکله‌ی عمومی برنامه‌های واقع‌نگر و اثربخش در زمینه حمایت از مسکن محرومین و اقشار کم‌درآمد با تکیه‌بر ظرفیت درونی آنان و تأکید بر تعادل بین بخش دولتی و خصوصی بود که برخورداری سریع‌تر گروه‌های هدف از برنامه‌های حمایتی را در بر گیرد. بر اساس یافته‌ها و مراحل انجام پژوهش مزیت‌ها و محدودیت‌های هر گروه جمعیتی در دستیابی به مسکن بر اساس شاخص‌های درآمدی و اشتغال مشخص گردید. نتایج تحلیل کمی و کیفی هر یک از مؤلفه‌های درونی و بیرونی نشان داد:

- سطح آسیب‌پذیری خانواده‌های فاقد درآمد و یا با سرپرست مسن بدون درآمد در تأمین مسکن و بخش‌های مختلف هزینه‌ای بالا است.
- محدودیت‌های گروه اول (خانواده‌های فاقد درآمد و یا با سرپرست مسن بدون درآمد) و گروه دوم (خانواده‌های دارای درآمد کم و یا سرپرست یا عضو فعال جوان) نسبت به مزیت‌ها در سطح بالاتری قرار دارد.
- نیازمندی به تأمین مسکن در گروه اول و دوم درآمدی با توجه به نوع و میزان نقاط ضعف بالا است.

- نکته مهم دیگر در ارتباط با برنامه‌های موردنظر مسکن محرومین آن است که تعادل میان بهره‌مندی افراد مختلف در گروه‌های مختلف و در قبال برنامه‌های مختلف رعایت گردد.
- دو محور دسته‌بندی گروه‌های هدف و سیاست‌های کلان اعم از «برنامه‌های توانمندسازی» و «جلب مشارکت بخش غیردولتی»، همراه با سیاست عام تعادل‌بخشی در راستای افزایش ظرفیت در بخش‌های غیردولتی مبتنی بر مشارکت خانوار برخورداری سریع‌تر خانوارها از برنامه‌های حمایتی مسکن و مشارکت همه ذینفعان در برنامه‌ریزی را که موجب میل به همکاری موردنیاز جهت اجرای برنامه خواهد شد را فراهم می‌آورد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]
[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

منابع

احمدی، حسن؛ قلی پور، مستوره. (۱۳۹۴). **بررسی سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌های توسعه ایران (برنامه دوم توسعه اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران)**، همایش ملی معماری و شهرسازی ایران اسلامی، (دانشگاه پیام نور استان گیلان، مرکز رشت، ۱۷ اردیبهشت ۱۳۹۴). https://civilica.com/doc/371946

اسکندری دورباطی، زهرا. (۱۳۸۲). **سیاست‌های بانک جهانی در خصوص توانمندسازی**، هفت شهر، (۸)، وزارت مسکن و شهرسازی.

اسمعیل پور، نجما؛ زارع رود بزانی، ملیحه؛ نصریان، زهره. (۱۳۹۶). **بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا**. مهندسی ساختمان و امور مسکن. **(۱)۱۱**: ۳۳-۱۹.

اطهاری، کمال. **گونه شناسی مسکن اجتماعی**، ارائه شده در سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران؛ وزارت مسکن و شهرسازی، تهران - جلد اول، ۱۳۸۷، صص ۸۸-۶۹، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن. چاپ اول، تهران.

اطهاری، کمال. (۱۳۸۵). **عدالت رسمی و عدالت عینی در قانون‌گذاری بخش مسکن**. مجلس و پژوهش، **(۵۱)۱۳**: ۵۵-۴۱.

پورمحمدی، محمدرضا؛ صدر، موسی؛ عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱). **تحلیل بر سیاست‌های مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی**. مطالعات شهری، (۳): ۴۳-۳۴.

توکلی نیا، جمیله. ضرغامی، سعید. (۱۳۹۷). **آسیب‌شناسی برنامه‌های ملی پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری**، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، **(۵)۱۶**: ۴۷-۸۲.

جهان‌بین، رضا. پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۹). **راهبردهای اساسی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر تبریز)**. جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، **(۲)۳**: ۱۱۹-۱۳۷.

حیدری چیانه، رحیم. رضا طبع ازگمی، سیده خدیجه. (۱۳۸۹). **نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر رشت**، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، **۷۳**: ۵۹-۸۲.

علاءالدینی، پویا.جمشیدی نسب، مریم. (۱۳۹۵). **مسکن مهر و حق به شهر جماعت‌های جدید: مطالعهٔ موردی پروژهٔ پرند**، توسعه محلی (روستایی، شهری). **۷(۲)**: ۲۵۸-۲۴۱.

قادری، جعفر؛ ایزدی، بهنام. (۱۳۹۴). **بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)**. اقتصاد شهری، **(۱)**: ۵۵-۷۵.

قنبری، ابوالفضل. ظاهری، محمد.(۱۳۸۹) **.ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و بعد از انقلاب اسلامی ایران**، مسکن و محیط روستایی، **۱۳۲**: ۸۹-۷۷.

نیکزاد، علی.(۱۳۹۶). **برآورد نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد در ۲۵ سال آینده**، مدیریت شهری، **(۱۶)۳**: ۳۱۵-۳۲۶.

یزدانی، فردین. (۱۳۹۳). **طرح جامع مسکن، آسیب‌شناسی ساختاری بخش مسکن و رویکردهای راهبردی**، اقتصاد مسکن، **پیاپی ۵۱**: ۵۶-۳۵.

Ohlson J. A., (1995). **Earnings, book values, and dividends in equity valuation conditions of risk**, Journal of Finance. **19(3):**425-442.

Wallace, J., (2010). **Financing socialhousing: Mechanisms,constraints,andopportunities financing affordable housingin the United States**, Housing Policy Debate**, 6(4)**: 785-814.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.223.6]

[DOI: 10.61186/jgs.24.73.399]

Application of QSPM and SWOT model in formulating housing supply strategy for the deprived

Hamid Reza Mohammadi: PhD in Political Geography, Department of Geography, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.
Email: h_mohammadi@sbu.ac.ir
Rahmatollah Monshizadeh: PhD in Geography, Department of Geography, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.
Email: r_monshizadeh@yahoo.com
Bijan Rahmani: PhD in Geography, Department of Geography, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran
Email: bijan.rahmani11@gmail.com
Mohsen Pakparvar: Responsible author, Student of Geography and Rural Planning, Department of Geography, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran
Email: pakparvar_mohsen@yahoo.com

Abstract

In relation to the housing of the disadvantaged, the possibility of access to a suitable housing for every Iranian household in accordance with the household's needs in such a way that the housing concern does not exceed other areas of the household's life and stable and safe access to the household's housing is also guaranteed, showing the ideal vision of the housing sector in documentary studies, is related to disadvantaged groups. The purpose of this study is to achieve the set of strategies and the general form of realistic and effective programs in the field of housing support for the deprived and low-income groups, which, while determining the limits and type of government intervention in relation to housing and different economic groups, will make the target groups enjoy support programs faster. This study is based on the combined model of SWOT strategic analysis and QSPM strategic planning model and examines the findings of studies and the results of interviews with experts in the field of geography and urban planning. SWOT analysis showed that 1- Ignoring the lack of simultaneous use of the process of management and operation of low-income housing based on the participation of local social institutions and non-governmental organizations 2- Lack of necessary knowledge or disregard for the diversity of needs of the deprived and disregard for Special Characteristics of Target Groups 3. The imbalance between the benefits of different individuals in different groups in relation to support programs has led to the inefficiency of the policies of the deprived and the enjoyment of supportive housing for this group. "Empowerment programs" and "Attracting participation by exploiting local capacity and internal capacities by developing and diversifying empowerment", along with a general balancing policy to increase capacity in non-governmental sectors based on household participation. Faster households have support programs Provides housing and participation of all stakeholders in planning.

Keywords: development programs, government policies, housing for the deprived, SWOT analysis, QSPM model.