

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده  
دوره اول، شماره اول (پیاپی ۱)، بهار ۱۳۹۹  
<http://jvfc.ir>  
صفحات ۷۱-۸۶

## آینده پژوهی تقاضای مسکن در شرکت های تعاونی مسکن در ایران (مطالعه موردی: مسکن کارمندی و کارگری شهر سنندج)

کیومرث احمدی\*، استادیار گروه مدیریت، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج، سنندج، ایران.  
مجید اکبری، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.  
وحید بوستان احمدی، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۱۲/۰۳

دریافت: ۱۳۹۸/۰۳/۲۰

### چکیده

امروزه مقوله مسکن یکی از بخش های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی، فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حائز اهمیت بوده و همانند موتور رشد و توسعه عمل می کند. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش های وابسته، از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر قرار می دهد. در این راستا، تعاونی های مسکن هم از مؤلفه های سیاست های مسکن اجتماعی به شمار می روند و در بعضی از کشورهای صنعتی در بهبود و ارتقاء وضعیت مسکن موفق بوده اند، اما در کشورهای در حال توسعه، تعاونی ها نقش مهمی در بخش مسکن ایفا نمی کنند. بنابراین، این پژوهش حاضر با هدف شناخت آینده های محتمل و مطلوب پیش روی تقاضای مسکن از طریق شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری در شهر سنندج انجام گرفته است. روش این پژوهش برحسب هدف گذاری کاربردی و برحسب نوع، توصیفی-اکتشافی است. جمع آوری اطلاعات و داده ها با استفاده از روش پایش محیطی و تکنیک دلفی انجام شده و نمونه گیری به شیوه غیر احتمالی و از نوع هدفمند است. در نهایت دو عدم قطعیت کلیدی شناسایی و به صورت ماتریس چهار سناریو (سناریو بهشت تعاونی، سناریو فرصت سوزی، سناریو بازار کساد، سناریو چراغ نیم سوز) برای وضعیت تقاضای مسکن از طریق شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری شهر سنندج در آینده تقریباً نه ساله قابل فرض و تصور است.

واژه گان کلیدی: آینده پژوهی، شرکت تعاونی، تقاضای مسکن، سنندج، ایران.

## ۱. مقدمه

شدت بالا می‌برد مورد توجه نیست و با توجه به اینکه خانواده‌های کم درآمد نه پس اندازی دارند و نه می‌توانند اعتبارات و تسهیلات بانکی استفاده کنند، ضرورت وارد عمل شدن دولت بیشتر حس می‌گردد. امروزه در خوشبینانه‌ترین حالت، برنامه ریزان پذیرفته اند که حتی ارزان‌ترین خانه با ساده‌ترین طرح نیز از توان مالی حداقل یک سوم خانوارهای شهری جهان سوم خارج است (اهری و همکاران، ۱۳۶۷). در حال حاضر دو میلیون واحد مسکونی ناپایدار در بافت‌های فرسوده شهری کشور وجود دارند که این تعداد در ۱۰ سال آینده به شش میلیون واحد مسکونی می‌رسد. که با این اوصاف ۲۰ میلیون واحد مسکونی شهری طی ۱۰ سال آینده لازم و ضروری است (فرشید ایلاتی، ۱۳۹۲) و باید به‌طور متوسط سالانه دو میلیون واحد مسکونی جدید ساخته شود تا بتوان به تعادل نسبی در عرضه و تقاضا در بازار مسکن دست پیدا کرد. لکن با توجه به آمارهای سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ سالانه به‌طور متوسط یک میلیون واحد مسکونی به موجودی مسکن کشور اضافه شده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). هرچند که این میزان تولید، رکورد جدیدی را در عرصه ساخت مسکن می‌باشد ولی با ظرفیت تولید سالانه دو میلیون واحد مسکونی فاصله زیادی دارد. این روند در هر یک از شهرهای ایران به‌نوعی تکرار و مشکلات زیادی را در عرصه برنامه‌ریزی و برآورد مسکن برای شهرنشینان به‌خصوص شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها به وجود آورده است. در جامعه ایران تعاونی‌ها نقش موثری در زندگی جمعی مردم ایفا می‌کنند. از جمله تعاونی‌های مسکن را می‌توان به ترکیب پیچیده‌ای از عوامل در سطوح، میانی و خرد در حوضه‌های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی مربوط دانست (کرم زاده، ۱۳۹۳). در چند دهه اخیر «تعاونی» به‌عنوان راهی برای تحدید مشکل مسکن در کشورمان مورد توجه قرار گرفته است. شکل‌گیری و فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن و سرمایه‌گذاری در این بخش از جمله سیاست‌هایی است که بعد از انقلاب اسلامی ایران در

امروزه مسکن تحت تاثیر عوامل و شرایط اقلیمی، اجتماعی، اقتصادی و زیرساختی است. بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در هر جامعه دانست که هر روز بر اهمیت آن فزونی می‌یابد (وارثی و همکاران، ۱۳۹۳). این اهمیت از آنجا ناشی می‌شود که ۱۰ تا ۳۰ درصد از سرمایه ناخالص در شهرهای در حال توسعه را شامل می‌شود (میرکتولی و همکاران، ۱۳۹۵). وضعیت مسکن در جامعه‌ای، ارتباط مستقیم با اوضاع اقتصادی و اجتماعی آن داشته است و جدا از آن نیست؛ بنابراین، مسائل مربوط به آن مسئله‌ای جهانی است و برنامه ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال راه‌حلی برای حل مسائل مسائل مربوط به آن می‌باشند (Buckly & Kalarickal, 2005). به‌طور کلی امروزه در سراسر جهان تامین مسکن کافی، یکی از مشکلات اساسی برنامه ریزان است و تلاش‌های متعددی در جهت پاسخگویی به این نیاز صورت می‌گیرد (Takahashi, 2009). رضایت‌مندی از آن نشان‌دهنده ارتقای جامعه و توسعه‌ی پایدار یک جامعه می‌باشد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶). که تامین آن در کشورهای در حال توسعه، تبدیل به یک معضل و مشکل شده است (ضرابی و محمودزاده، ۱۳۹۴). مسکن، امروزه از مسائل پیچیده کشور ما هم می‌باشد و تامین کافی آن خصوصاً در شهرهای بزرگ که از کمبود فضای توسعه و افزایش جمعیت رنج می‌برند به معضلی جدی بدل شده است (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۵). و بالا رفتن هزینه تامین مسکن از یک طرف و ازدیاد جمعیت از طرف دیگر، مشکل تهیه مسکن را در کلانشهرهای بزرگ کشور پیچیده‌تر ساخته است (وارثی و همکاران، ۱۳۹۳). با توجه به قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و یا خانواده ایرانی بوده و دولت موظف شده است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، زمینه اجرائی این اصل را فراهم نمایند. تأمین مسکن از طریق بخش خصوصی به علت اینکه قیمت آن را به

استان کردستان این نسبت ۷۰ به ۳۰ است یعنی تنها ۳۰٪ از واحدهای مسکونی استان کردستان آپارتمانی اند. تعداد آپارتمان های ۸۰ تا ۱۰۰ متری در سال ۹۰ از ۲۱ درصد کل آپارتمان ها به ۲۵ درصد در سال ۹۵ افزایش یافته است یعنی تقاضای این تیپ آپارتمان بیشتر بوده است (مرادی و همکاران، ۱۳۹۷). در این امتداد این پژوهش از طریق شناسایی پیشران ها و عدم قطعیت های کلیدی درصدد است تا تجسم و تصویری از آینده های محتمل یعنی سناریوهای پیش رو در این زمینه را ارائه دهد تا یک نوع بسط دیدگاه و نگاه به افق پیش روی بخش تعاون مسکن کارمندی و کارگری در شهر سنندج در مسئولان ذیربط شکل گرفته و آمادگی ذهنی، روانی و حتی ساختاری برای تدوین و یا تکوین استراتژی های اثربخش تر و پابرجاتر فراهم آورد لذا این پژوهش با تقسیم یندی یک آینده به چندین آینده و سناریو براساس عدم قطعیت های کلیدی سبب هوشیاری و عدم غافلگیری دست اندرکاران این بخش می گردد. هدف اصلی این پژوهش شناسایی آینده های محتمل و مطلوب وضعیت تقاضای مسکن از طریق تعاونی مسکن کارمندی و کارگری در شهر سنندج است.

## ۲. مبانی نظری

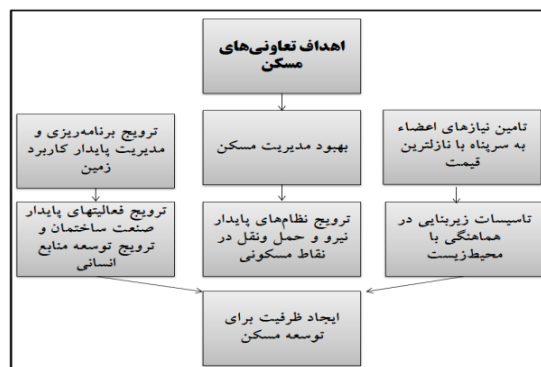
مسکن تمام یا بخشی از ساختمان است که برای سکونت یک خانوار احداث شده است. که از گذرهای همگانی (کوچه و خیابان) و یا گذرهای اختصاصی (راهروی مشترک و راه پله) و ورودی مستقل برخوردار باشد (توفیق، ۱۳۷۰). مارتین هایدیگر، فیلسوف آلمانی با نگرشی کیفی به مسئله مسکن، معتقد است، بحران واقعی مسکن در کمبود آن نیست، بلکه بحران واقعی در جستجوی آدمی برای سکونت است و انسان پیش از هر چیز باید سکونت گزینی را بیاموزد. وی زیستن، سکونت، ساختن، رشد و پروراندن را مترادف باهم می داند (سرتیبی پور، ۱۳۸۳). از زمان تصویب منشور حقوق در سال ۱۹۴۸ حق داشتن مسکن مناسب به عنوان حق برخورداری از کیفیت مطلوب زندگی

کنار فعالیت بخش های دولتی و خصوصی در پاسخ به این مشکل مطرح گردید. اتحادیه های تعاونی های مسکن به عنوان تشکل بالادستی تعاونی های مسکن می توانند نقش مؤثری در هدایت و آموزش و نظارت بر فعالیت های تعاونی مسکن داشته و در خصوص برون سپاری وظایف وزارت متبوع نیز نقش مهمی را ایفا نمایند. لذا ضرورت تقویت اتحادیه های موجود و همچنین ایجاد اتحادیه ها در استان ها و شهرهای جدید ضروری می باشد (فنی و همکاران، ۱۳۹۶). تعاونی های مسکن براساس نیاز و اضطرار و تدبیر و اندیشه عقلانی انسان برای زندگی بهتر شکل گرفته است. هدف اساسی تعاونی های مسکن «تولید مسکن» برای اعضا خود است. از این رو برای برون رفت از این وضعیت با برنامه ریزی دقیق و علمی و بررسی نقش نهادها و سازمان های دولتی به خصوص شرکت های تعاونی (کارمندی و کارگری) با رویکرد آینده پژوهی می توان مشکلات جاری را کاهش داد و شهرها به خصوص شهرهای بزرگ را در جهت توسعه پایدار سوق دهد و این امر نیازمند مدیریت صحیح با دیدی آینده نگری است.

در استان کردستان حدود ۱۶۰۳۰۱۱ نفر و مشتمل بر ۴۷۱۳۱۰ خانوار حدود ۱۱۳۴۲۲۹ نفر در شهرها زندگی می کنند. در شهرستان سنندج نیز از جمعیت ۵۰۱۴۰۲ هزار نفر حدود ۴۱۴۰۶۹ نفر در شهر سنندج زندگی می کنند که بالغ بر ۱۲۶۶۳۰ خانوار است و نسبت شهرنشینی ۸۲ درصد است. امروزه شاهد روند تمایل به زندگی آپارتمانی هستیم بطوریکه در سال ۹۰ حدود ۶۳۴۲۳۸۷ واحد مسکونی آپارتمان دارای سکنه وجود داشت اما در سال ۱۳۹۵ به ۸۹۷۵۶۲۴ واحد آپارتمان دارای سکنه موجود بود این تعداد از آپارتمان ها بدون احتساب واحدهای آپارتمانی خالی از سکنه بوده است. به طور کلی در کشور علاوه بر ۸۹۷۵۶۲۴ واحد آپارتمان موجود تقریباً ۸۸۱۵۶۱۹ واحد غیر آپارتمانی هم وجود دارد یعنی یک نسبت ۵۰ به ۵۰ است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). یعنی نصف واحدهای مسکونی در ایران آپارتمان و نصف دیگر غیر آپارتمان هستند. اما در

مسکن و عرضه آن به قیمت مناسب به اعضای خود داشته‌اند. تنوع فعالیت‌ها در زمینه‌های مختلف تعاونی می‌تواند افراد گوناگون باسلیقه‌ها و مهارت‌های مختلف را جذب نماید و با برقراری ارتباط بین این افراد بافت منسجم و هماهنگی به منظور فعالیت‌های تولیدی و توزیعی به وجود آورد. با این وجود تقویت شرکت‌های تعاونی مسکن می‌تواند سهم عمده‌ای در ساخت‌وساز مسکن داشته و در عرصه‌هایی از فعالیت‌های اقتصادی یاری‌رسان دولت باشند (فنی و همکاران، ۱۳۹۶). کمیته مسکن اتحادیه بین‌المللی تعاون که در حقیقت تنها نهاد جهانی نماینده بخش مسکن تعاونی است. تعاونی مسکن را این‌گونه تعریف کرده است: «یک شخصیت حقوقی متشکل از گروهی از افراد که عموماً دارای امکاناتی محدود بوده و به لحاظ مشکل مسکن، نیازهای مشترک احساس نموده و نیل به داشتن سرپناه را در سایه همکاری مشترک خویش محقق می‌دانند. در چنین تعاونی عضویت داوطلبانه بوده و کنترل دموکراتیک اعمال می‌شود و میزان مشارکت اعضاء در زمینه تامین سرمایه موردنیاز شرکت تقریباً یکسان است» (کورنا، ۱۳۸۰). هدف اصلی این تعاونی‌ها، تامین مسکن برای افراد کم بضاعت و به منظور سازماندهی تولید و عرضه مسکن، ایجاد تعادل در بازار مسکن و مبارزه با زمین‌خواران و بورس بازان ایجاد شده است (سلجوقیان، ۱۳۷۵). همچنین اتحادیه بین‌المللی تعاون در سی‌ویکیمن کنگره در شهر منچستر (۱۹۹۵)، اهداف تعاونی‌های مسکن را مواردی که در شکل شماره ۱ آمده است را عنوان نمودند:

عنصر مهم شناخته شده است. حتی در این خصوص کمیته اسکان بشر نیز یک استراتژی جهانی را برای اسکان بشر پیشنهاد نموده که هدف اصلی آن در واقع تامین مسکن مناسب برای همه گروه‌های اجتماعی است (ملکی، ۱۳۸۹). مسکن همواره و در طول دوره زندگی انسان، از اولین مراحل تاریخی زندگی بشر تا به امروز یکی از نیازهای اساسی انسان بوده که در راه تأمین آن به اشکال گوناگون تلاش و کوشش‌های فراوانی نموده است (لطفی و خیرخواه، ۱۳۹۱). پژوهشگران در بیشتر کشورهای در حال توسعه به این نتیجه رسیده‌اند که تعریف مسکن را نمی‌توان به واحد مسکونی محدود کرد. در واقع، مسکن کل محیط زندگی و سکونت را در بر می‌گیرد (رضایی راد و همکاران، ۱۳۹۰). واژه تعاون را اولین بار رابرت آون در مقابل واژه رقابت به کار گرفت. تاکنون تعاریف متعددی از تعاون و تعاونی ارائه شده است. تعاون را می‌توان نوعی مار و زندگی مشترک در سطح گوناگون فعالیت‌های اجتماعی دانست. و تعاون در تعریف دیگر به معنی همکاری به منظور تامین متقابل است (بزم آمون، ۱۳۸۶). اهمیت دادن به تعاونی‌ها از تمرکز و حجم کاری دولت می‌کاهد و زمینه‌ی خلاقیت و مشارکت مردمی را فراهم می‌کند و با تکیه بر مشارکت اعضاء در کاهش نابرابری‌های اجتماعی و بی‌عدالتی در اقتصاد کارایی موثرتری دارند (مظلوم خراسانی، ۱۳۹۰). شرکت‌های تعاونی مسکن به‌عنوان نهادی مردمی که در راستای منافع اعضای خویش تلاش می‌نمایند در طول تأسیس خویش نقش عمده‌ای در پایداری قیمت



شکل ۱. اهداف تعاونی‌های مسکن؛ (مأخذ: اتحادیه تعاون، ۱۳۷۷)

می‌شود که احتمال وقوع سود متناسب با فعالیت و سرمایه‌گذاری انجام پذیرفته و با ریسک کم میسر باشد. بر این اساس ساخت‌وسازهای بخش خصوصی فاصله زیاد با نیاز متقاضیان فاقد مسکن، که عموماً از دهک‌های پایین جامعه هستند، دارد (عسگری و رشید نهال، ۱۳۸۷). به همین لحاظ تعاونی‌های مسکن به‌عنوان عاملی مطمئن در ساخت‌وساز مسکن اعضا از آغاز انقلاب شکوهمند اسلامی به تدریج و در سطح گسترده‌ای در وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی، نهادها، بانک‌ها و ... تشکیل گردیده و مورد استقبال زیاد کارمندان و کارگران قرار گرفته است.

### ۳. روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف گذاری کاربردی و کاربردی و برحسب نوع، توصیفی-اکتشافی است. گردآوری داده‌ها توصیفی از نوع پیمایش است، ابزار جمع‌آوری داده‌ها به صورت پرسشنامه می‌باشد و برای سنجش و ارزیابی روایی پرسشنامه از ملاک روایی صوری استفاده شده است. قلمرو مکانی این پژوهش شهر سنندج و جامعه آماری، کارکنان و کارگران فاقد مسکن در شهر سنندج است، همچنین قلمرو زمانی این پژوهش برای سال ۱۳۹۵ می‌باشد. به منظور شناسایی عوامل محیطی موثر بر تقاضای مسکن بخش تعاونی کارمندی و کارگری، از روش پایش محیطی و دلفی استفاده گردید. روش دلفی ایجاب می‌کند که اطلاعات از خبرگان و متخصصان دریافت و تحلیل شود. برای انتخاب تیم دلفی، چون هدف تعمیم نتایج نیست، از روش نمونه‌گیری غیر احتمالی هدفمند (قضاوتی) استفاده شده است. معیارهای انتخاب خبرگان، تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش و دسترسی است. نکته قابل توجه در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌های مختلف در پژوهش می‌باشد. در نهایت تعداد ۲۰ نفر از خبرگان و متخصصان در حیطه مسکن، برای شرکت و همکاری در فرآیند پژوهش انتخاب شده است.

ساخت مسکن تعاونی به سال ۱۸۶۷ و تجربه پیشگامان راچدیل بر می‌گردد که ۲۳ قبل از آن یعنی در سال ۱۸۴۴ با تاسیس نخستین فروشگاه تعاونی مصرف، نهضت تعاون توسط آن‌ها پایه گذاری شده بود. این پیشگامان پس از ارائه الگوی موفق از همکاری جمعی برای تأمین نیازهای مشترک اعضا در زمینه کالاهای مصرفی، فعالیت خود را توسعه داده و برای ارتقای سطح رفاه اعضا خود، مجتمع‌های مسکونی ایجاد کردند؛ اما ظهور نهضت تعاونی مسکن در جهان به تشکیل نخستین شرکت تعاونی مسکن در سال ۱۸۸۰ بر می‌گردد که ویکتور آیم هوپر، اولین تعاونی مسکن را در برلین آلمان تأسیس کرد (باقری منش و همکاران، ۱۳۹۶).

شرکت تعاونی یکی از اشکال هفت‌گانه شخصیت‌های حقوقی در قانون تجارت ایران است، به‌طور کلی شرکت‌های تعاونی را به سه دسته تولیدی، توزیعی و خدماتی تقسیم می‌کنند، شرکت‌های تعاونی مسکن در زمره شرکت‌های تعاونی توزیعی قرار می‌گیرند که بر این اساس گروهی از افراد که تمایل به ساخت مسکن برای خود دارند در این قالب گرد هم می‌آیند و با ثبت شرکت تعاونی مسکن، سرمایه‌های اندک خود را با تلفیق کمک‌های دولتی، برای خود و با مدیریت افرادی از بین خود اقدام به ساخت مسکن با هزینه تمام‌شده می‌نمایند (عسگری و رشید نهال، ۱۳۸۷). تجربه‌های گذشته در ساخت مسکن و بررسی مقایسه عملکرد هر یک از بخش‌های اقتصادی در رفع نیاز متقاضیان فاقد مسکن جامعه، گویای نقش ممتاز تعاون در تهیه مسکن اقشار مختلف جامعه است این در حالی است که ورود بخش دولتی در ساخت مسکن از دیرباز به دلیل ساختار دولتی، جوابگوی نیاز تقاضای مسکن جامعه نبوده است. همچنین با توجه به اجرایی شدن سیاست‌های اصل ۴۴ قانون اساسی و رویکرد دولت در جهت حذف تصدی‌گری و پرداختن به امور حاکمیتی، عملاً ورود در بازار مسکن را برای این بخش غیر ممکن می‌سازد. از طرفی بخش خصوصی همواره، به اقتضای محوریت سود در تعاملات بازار سرمایه، در بخش‌هایی وارد

## ۴. یافته های تحقیق

از اثرگذاری هر کدام از عوامل محیطی بر تقاضای مسکن کارمندی و کارگری از طریق تعاونی های در شهر سنندج مشخص شد که به شناسایی عوامل کلیدی تر کمک شایانی می کند. طبق جدول شماره (۱)، اولویت بندی عوامل محیطی شناسایی شده موثر بر تقاضای مسکن بخش تعاونی کارمندی و کارگری به صورت ذیل است.

با استفاده از مطالعات میدانی از طریق دو مرحله توزیع پرسشنامه، عوامل اثرگذار بر وضعیت تقاضای مسکن از طریق شرکت های تعاونی کارمندی و کارگری در شهر سنندج موردشناسایی قرار گرفت. برای تایید فرض هر کدام از عوامل در سطح اطمینان ۹۵ درصد و خطای ۵ درصد استفاده گردید. در ادامه بعد از نتایج آزمون عوامل تایید شده میزان درصد فراوانی نظر پاسخگویان

جدول ۱. اولویت بندی عوامل محیطی موثر بر تقاضای مسکن

رتبه	عامل	میانگین اثرگذاری	شدت اثرگذاری
۱	قیمت تمام شده مسکن	۷	
۲	میزان تسهیلات بانکی کمک هزینه خرید مسکن تعداد واحد ساخته شده مسکن مهر در شهر سنندج سیاست های دولتی در بخش مسکن از قبیل مسکن مهر، مسکن اجتماعی و ...	۶/۹۴	
۳	وضعیت توپولوژیکی و محدودیت زمین حمایت های مالی و اعتباری اداره کل تعاون از شرکت های تعاونی مسکن وجود تفاوت معنادر در قیمت تمام شده کمتر مسکن از طریق شرکت تعاونی با دیگر شیوه ها	۶/۸۸	خیلی زیاد
۴	قدرت خرید کارکنان و کارگران فاقد مسکن	۶/۷۶	
۵	عملکرد و سرعت عمل شرکت های تعاونی مسکن	۶/۷۱	
۶	قیمت اجاره های مسکن	۶/۶۴	
۷	روند فزاینده شهرنشینی	۶/۵۳	
۸	ضعف مدیریتی شرکت های تعاونی مسکن در سنوات قبلی ارتقای جایگاه بخش تعاون در اقتصاد باور و اعتقاد مدیران سازمان های دولتی به شرکت تعاونی مسکن سازمان متبوع	۶/۴۱	
۹	شفافیت درک شده شرکت های تعاونی مسکن نزد کارکنان و کارگران فاقد مسکن سنندجی میزان بعد خانوار و تعدد اعضای یک خانواده سنندجی	۶/۲۹	
۱۰	نرخ ازدواج شهروندان سنندجی تعداد خانوارهای شهر سنندج	۶/۱۷	
۱۱	همکاری و تعامل اثربخش اداره کل تعاون با شرکت های تعاونی مسکن رواج فناوری های جدید از قبیل مسکن پیش ساخته، ایجاد مسکن با چاپگرهای سه بعدی	۶/۰۶	زیاد
۱۲	افزایش تعداد خانوارهای سطح طبقه متوسط توسعه ظرفیت های گردشگری و رونق اجاره هتل آپارتمان ها	۶	
۱۳	برنامه توسعه شهری از سوی شهرداری و ارگان های ذیربط رونق اقتصادی نسبی درک شده نزد شهروندان	۵/۹۴	
۱۵	تعدد و تکرر فزاینده شرکت های پیمانکاری مسکن	۵/۸۳	
۱۶	رشد حاشیه نشینی در شهر سنندج و احداث مسکن های غیر استاندارد نرخ زاد و ولد شهروندان	۵/۷۶	
۱۷	افزایش نرخ بهره بانکی و تمایل به سپرده گذاری بعنوان جایگزین سرمایه گذاری در بخش مسکن	۵/۵۹	
۱۸	رواج بازار دلالی مسکن	۵/۴۷	

متوسط	۴/۶۴	توان تبلیغاتی شرکت‌های تعاونی مسکن	۱۹
		وجود مسکن و آپارتمان‌های در حال ساخت کنونی	
	۴/۴۱	رونق قیمت سهام و افزایش شعب کارگزاری بورس بعنوان جایگزین سرمایه‌گذاری در مسکن	۲۰
	۳/۹۴	کاهش بارندگی و آسیب‌پذیری اقتصاد روستایی در استان	۲۱
		افزایش ارز و رواج خرید و فروش آن به‌عنوان جایگزین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	

فراوانی نظر پاسخگویان از نظر قطعیت و درجه عدم اطمینان هر کدام از عوامل محیطی که بر تقاضای مسکن برای کارکنان و کارگران فاقد مسکن و از طریق مکانیزم شرکت‌های تعاونی در شهر سنندج اثرگذار مشخص شده است.

به واسطه جدول شماره (۱)، می‌توان براساس اثرگذارترین یک نوع رتبه بندی را در بین ۳۴ عامل و پیشران شناسایی شده انجام داد تا عوامل با بیشترین تاثیر به ترتیب تا عوامل با کمترین تاثیر از دیدگاه خبرگان و براساس نیل به یک کفایت نظری در این مورد دست یافت. در جدول شماره (۲)، میزان درصد

#### جدول ۲. اولویت‌بندی عوامل شناسایی شده موثر بر تقاضای مسکن بخش تعاونی کارمندی و کارگری

ردیف	عامل	میانگین پیش‌بینی ناپذیری عامل	پیش‌بینی ناپذیری عامل
۱	رونق قیمت سهام و افزایش شعب کارگزاری بورس به‌عنوان جایگزین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن	۶/۷۶	خیلی زیاد دامنه امتیازی ۶٫۵ به بالا
۲	افزایش تعداد خانوارهای در ۱۰ سال آینده	۶/۱۱	
۳	بهبود عملکرد و سرعت عمل شرکت‌های تعاونی مسکن بالاخص در ۱۰ سال آینده	۵/۸۲	
۴	افزایش شفافیت شرکت‌های تعاونی مسکن نزد کارکنان و کارگران فاقد مسکن در ۱۰ سال آینده	۵/۷۰	
۵	افزایش توان تبلیغاتی شرکت‌های تعاونی مسکن در ۱۰ سال آینده	۵/۴۷	زیاد دامنه امتیازی ۵ تا ۶٫۵
۶	افزایش نرخ ازدواج شهروندان ر ۱۰ سال آینده	۵/۱۱	
۷	افزایش نرخ زاد و ولد شهروندان در ۱۰ سال آینده	۵/۰۵	
۸	افزایش قیمت تمام شده مسکن در ۱۰ سال آینده	۴/۹۴	
۹	رواج و رونق بازار دلالی مسکن در ۱۰ سال آینده	۴/۸۲	
۱۰	میزان بعد خانوار و تعدد اعضای یک خانواده در ۱۰ سال آینده	۴/۷۶	
۱۱	تعدد و تکثر فزاینده شرکت‌های پیمانکاری مسکن در ۱۰ سال آینده	۴/۷۵	
۱۲	ضعف مدیریتی شرکت‌های تعاونی مسکن در ۱۰ سال آینده	۴/۶۵	
۱۳	کاهش بارندگی و آسیب‌پذیری اقتصاد روستایی استان در ۱۰ سال آینده	۴/۶۵	
۱۴	افزایش همکاری و تعامل اثربخش اداره کل تعاون با شرکت‌های تعاونی مسکن	۴/۶۵	
۱۵	افزایش نرخ بهره بانکی و تمایل به سپرده‌گذاری بعنوان جایگزین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در ۱۰ سال آینده	۴/۵۲	متوسط دامنه امتیازی ۵ تا ۳/۵
۱۶	افزایش قدرت خرید کارکنان و کارگران فاقد مسکن در ۱۰ سال آینده	۴/۴۱	
۱۷	رونق اقتصادی نسبی درک شده نزد شهروندان در ۱۰ سال آینده	۴/۴۱	
۱۸	توسعه ظرفیت‌های گردشگری و رونق اجاره هتل آپارتمان‌ها در ۱۰ سال آینده	۴/۳۵	
۱۹	افزایش تعداد خانوارهای طبقه متوسط در ۱۰ سال آینده	۴/۳۵	

رشد حاشیه‌نشینی و احداث مسکن‌های غیر استاندارد	
۴/۱۷	بهبود جایگاه بخش تعاون در اقتصاد ملی در ۱۰ سال آینده
۴/۱۱	تداوم سیاست‌های دولتی در بخش مسکن از قبیل مسکن مهر، مسکن اجتماعی و ...
۴/۰۶	افزایش باور و اعتقاد مدیران سازمان دولتی به شرکت تعاونی مسکن سازمان متبوع در ۱۰ سال آینده
۴	حمایت‌های مالی و اعتباری اداره کل تعاون به شرکت‌های تعاونی مسکن در ۱۰ سال آینده
۳/۹۸	وجود مسکن و آپارتمان‌های در حال ساخت کنونی در ۱۰ سال آینده
۳/۹۵	میزان تسهیلات بانکی کمک هزینه خرید مسکن در ۱۰ سال آینده
۳/۸۸	تفاوت معنادر در قیمت تمام شده کمتر مسکن از طریق تعاونی نسبت به سایر شیوه‌ها در ۱۰ سال آینده
۳/۸۲	رواج فناوری‌های جدید از قبیل مسکن پیش ساخته، مسکن ناشی از چاپگرهای سه بعدی در ۱۰ سال آینده
۳/۵۹	برنامه توسعه شهری از سوی شهرداری و ارگان‌های ذربط در ۱۰ سال آینده
۳/۳۵	روند فزاینده شهرنشینی در ۱۰ سال آینده
۳/۲۳	افزایش قیمت اجاره‌های مسکن در ۱۰ سال آینده
کم	تحویل واحد ساخته شده مسکن مهر در ۱۰ سال آینده
۲/۹۵	بهبود وضعیت توپولوژیکی و محدودیت زمین در ۱۰ سال آینده
۲/۷۶	(پیش‌بینی - پذیرای زیاد)

با توجه به جدول شماره (۲)، با استفاده از میانگین پیش‌بینی ناپذیری عوامل به سه دسته تقسیم شدند. که در جدول شماره (۳)، عوامل محیطی با میزان تاثیرگذاری و پیش‌بینی ناپذیری بالا نشان داده شده است.

جدول ۳. عوامل محیطی با تاثیرگذاری و پیش‌بینی ناپذیری بالا

ردیف	عامل	ردیف	عامل
۱	تعداد خانوارهای شهر	۷	بازار دلالی مسکن
۲	عملکرد و سرعت عمل شرکت‌های تعاونی مسکن	۸	بعد خانوار و تعدد اعضای یک خانواده
۳	شفافیت درک شده شرکت‌های تعاونی مسکن نزد کارکنان و کارگران فاقد مسکن	۹	توان تبلیغاتی شرکت‌های تعاونی مسکن
۴	قیمت تمام شده مسکن تعاونی	۱۰	توان مدیریتی شرکت‌های تعاونی مسکن
۵	نرخ ازدواج شهروندان	۱۱	سطح همکاری و تعامل اثربخش اداره کل تعاون با شرکت‌های تعاونی مسکن
۶	نرخ زاد و ولد شهروندان		

در سناریونویسی همچون هنر باید یک نوع روش جهت تجمیع عوامل شناسایی شده با اثرگذاری زیاد اما پیش‌بینی ناپذیر را انجام داد تا بتوان از طریق این ترکیب به دو الی سه عدم قطعیت کلیدی رسید. عدم قطعیت‌هایی که آینده مسئله قانونی را به چند قسمت تبدیل می‌کنند.



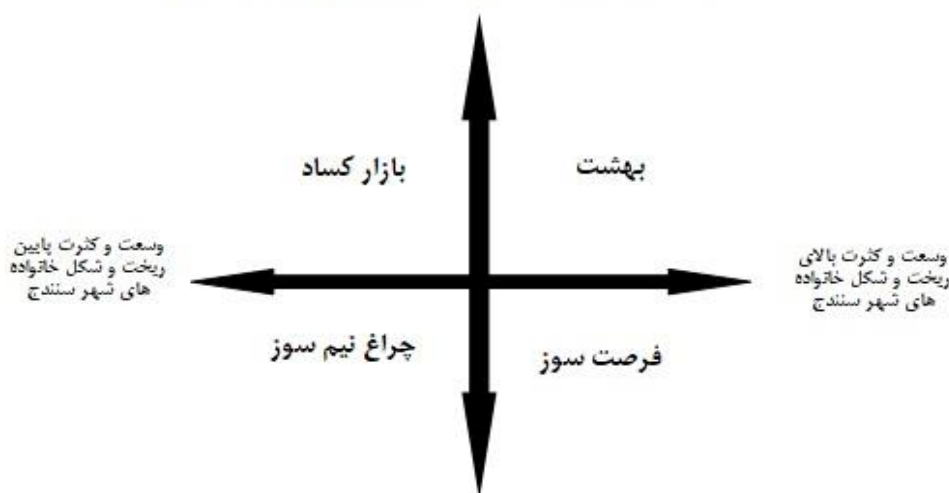
جدول ۴. ریخت شناسی عوامل محیطی با تاثیرگذاری و عدم قطعیت بالا

ردیف	عامل	نام عدم قطعیت
۱	تعداد خانوارهای شهر نرخ ازدواج شهروندان نرخ زاد و ولد شهروندان بعد خانوار و تعدد اعضای یک خانواده عملکرد و سرعت عمل شرکت‌های تعاونی مسکن بالاخص شفافیت درک شده شرکت‌های تعاونی مسکن نزد کارکنان و کارگران فاقد مسکن توان تبلیغاتی شرکت‌های تعاونی مسکن	ریخت‌بندی خانوارها
۲	توان مدیریتی شرکت‌های تعاونی مسکن سطح همکاری و تعامل اثربخش اداره کل تعاون با شرکت‌های تعاونی مسکن قیمت تمام شده مسکن تعاونی بازار دلالی مسکن	قابلیت‌مندی تعاونی‌ها

از طریق مکانیزم شرکت‌های تعاونی در شهر سنندج پرداخته شد برای نیل به آینده مطلوب تعریف شده و براساس نظر خبرگان امر، بصورت اجمالی ره‌نگاشت یا نقشه راهی ترسیم و تعبیه خواهد شد.

در نهایت براساس تحلیلی بر روابط و تاثیرات متقابل پیشران‌ها و عوامل شناسایی شده و همچنین عدم قطعیت‌های کلیدی استخراج شده به داستان و روایت هر سناریو به عنوان یک آینده محتمل برای وضعیت تقاضای مسکن برای کارکنان و کارگران فاقد مسکن و

قابلیت و شناسایی بالای شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری شهر سنندج



قابلیت و شناسایی پایین شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری شهر سنندج

شکل ۲. آینده‌های محتمل پیش روی تقاضای مسکن

به نرخ رشد ۱/۴ درصدی سال ۱۳۹۵ بسیار چشمگیرتر است به طوری که جمعیت شهر سنندج از ۴۱۴۰۶۹ نفر در سال ۱۳۹۵ با رشد نسبی حدود ۳۸۷۸۹ نفر نسبت به سال ۱۳۹۰ (۳۷۵۲۸۰ نفر جمعیت) با رشد بالاتری

۴-۱. آینده محتمل شماره ۱: سناریو بهبشت  
تعاونی

شهر سنندج در سال ۱۴۰۴ دارای رشد جمعیت سریع تر و فزاینده‌تری نسبت به میانگین کشوری است و نسبت

رونق مالی و اعتباری برای این تعاونی‌ها مورد انتظار است. این شرکت‌های تعاونی مسکن توانسته‌اند با عملکرد، شفافیت و استفاده مدیرانه و مسئولانه از منابع در اختیار خود قیمت تمام شده مسکن را برای اعضا تقلیل دهند و تفاوت معناداری بین قیمت تمام شده مسکن از طریق شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری با تامین مسکن از طریق شیوه‌های دیگر و بصورت انفرادی و آزاد شکل گیرد. لذا شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری به عنوان انتخاب اول هر خانواده کارمند و کارگر فاقد مسکن جهت تامین و تهیه مسکن تبدیل شده‌اند. رونق مالی و توان اجرایی مناسب و همچنین ارتباط بین سازمانی این تعاونی‌ها با ادارات دیگر سبب ارتقای توان تبلیغاتی آنان و امکان کوتاه کردن دست واسطه‌گران و دلالتان بازار مسکن شده است لذا با خرید مستقیم زمین و خرید حجیم مصالح، استفاده از تسهیلات و تخفیفات دولتی و غیر دولتی مسکن ارزان تر و بی واسطه-تری را برای کارکنان و کارگران فاقد مسکن تدارک ببیند.

#### ۴-۲. آینده محتمل شماره ۲: سناریو فرصت

##### سوزی

شهر سنندج در سال ۱۴۰۴ دارای رشد جمعیت سریع تر و فزاینده نسبت به میانگین کشوری است و نسبت به نرخ رشد ۱/۴ درصدی سال ۱۳۹۵ رشد نسبی داشته است. رشد ازدواج به واسطه سیاست‌های صحیح دولتی و فرهنگ سازی‌های لازم و حمایت خانواده، کاملاً محسوس و ملموس است. تعداد خانوارها از ۱۲۷۸۲۵ خانوار در سال ۱۳۹۰ به ۱۵۲۵۳۲ خانوار سال ۱۳۹۵ افزایش مناسبی داشته است. همچنین در سال ۱۳۹۵، از کل خانوارهای معمولی، ۸۷/۳ درصد خانوارها با تعداد افراد ۴ نفر و کمتر، ۱۲/۷ درصد خانوارهای با تعداد افراد ۵ تا ۹ رشد مناسبی داشته است. در واقع خانواده‌های با جمعیت بیشتر کاهش یافته اما در عوض خانواده‌هایی با جمعیت کمتر یعنی خانوارهای یک تا چهار نفره رشد و گسترش بیشتری داشته است. به واسطه استفاده از ظرفیت‌ها و مزیت‌های استان از

مواجهه شده است. رشد ازدواج به واسطه سیاست‌های صحیح دولتی و فرهنگ سازی‌های لازم و حمایت خانواده، کاملاً محسوس و ملموس است. تعداد خانوارها از ۱۲۷۸۲۵ خانوار در سال ۱۳۹۰ به ۱۵۲۵۳۲ خانوار سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. در واقع خانواده‌های با جمعیت بیشتر کاهش یافته اما در عوض خانواده‌هایی با جمعیت کمتر یعنی خانوارهای یک تا چهار نفره رشد و گسترش بیشتری داشته است. به واسطه استفاده از ظرفیت‌ها و مزیت‌های استان از قبیل گردشگری، کشاورزی و مرزی بودن، سطح اقتصادی و اجتماعی خانوارها در استان و شهر سنندج نسبت به قبل بهتر شده است و تعداد خانوارهای سطح متوسط شهر سنندج را افزایش داده است همین سبب بالا رفتن توان و قدرت خرید مسکن در بسیاری از خانواده‌های فاقد مسکن کارمند و کارگر شده است. مسکن از نیازهای اولویت دار خانوارهای سطح متوسط است و در سبب تقاضای اکثریت خانواده‌های کارمندی و کارگری دیده می‌شود و گنجانده شده است حتی سطح فزاینده آگاهی، دورنگری و آتیه‌خواهی طبقات متوسط سنندجی سبب شده تا تقاضای مسکن مازاد برای تامین مسکن فرزندان‌شان نیز مطرح شود بر سطح تقاضای مسکن بیفزاید و سطح تقاضای مسکن در وضعیت قابل قبول و قابل توجه قرار گیرد.

عملکرد و کارایی مناسب شرکت‌های تعاونی مسکن شهر سنندج در سال‌های اخیر در کنار عواملی همچون بهبود شفافیت و سلامت مالی-اعتباری تعاونی‌ها، همچنین حمایت‌های اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی با اتحادیه تعاونی‌های مسکن و هم‌چنین شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری سطح شهر سنندج، را در پی داشته است. این عوامل باعث شده است تا شرکت‌های تعاونی مسکن به یک جایگاه اجتماعی-اعتباری و شهرت نسبی در بین کارکنان و کارگران دست پیدا کنند. اطمینان و اعتبار شرکت‌های تعاونی مسکن در بین افکار عمومی و خانوارها بهبود چشمگیری داشته است سطح تقاضا از مسیر و سازوکار شرکت‌های تعاونی مسکن رو به افزایش است یک

شود و از بین می رود امکان مهیای چنین فرصتی برای شرکت های تعاونی با توجه به احتمال رکود و پایین آمدن نرخ رشد جمعیتی بالاخص در بدنه کارمندی شهر سنندج و اشباع تقاضای مسکن در آینده کم خواهد بود ارتباط شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری با اداره کل تعاون در یک سطح حداقلی و غیر اثربخش است. اتحادیه و اتاق تعاون هم رویه سنتی و حداقل گرایانه خود را دنبال می-کنند. ضعف مدیریتی، نبود حمایت های موثر درون تعاونی، برون سازمانی و با اداره دولتی متبوع، برون سازمان و با اداره تعاون شهر سنندج، برون سازمان و با اتحادیه و اتاق تعاون و برون سازمانی با ارگان ها و نهادهایی دیگر مثل اداره مسکن و شهرسازی، شهرداری و غیره. همچنین تعدد و تکثر شرکت های آپارتمان ساز و پیمانکار سبب شده تا توان تبلیغاتی و خودنمایی شرکت های تعاونی مسکن کارکنان و کارگران در شهر سنندج تضعیف گردد و برای آنان فرصت های رشد جمعیتی و تقاضای مکفی مسکن یک به یک هدر رود.

#### ۴-۳. آینده محتمل شماره ۳: سناریو بازار کساد

شهر سنندج در سال ۱۴۰۴ دارای رشد جمعیت پایین تری نسبت به میانگین کشوری است یعنی نسبت به نرخ رشد ۱,۴ درصدی سال ۹۵ بسیار کمتر شده است به طوری که نسبت به نرخ رشد ۱/۴ درصدی سال ۱۳۹۵ بسیار کمتر است به طوری که شهر سنندج در سال ۱۳۹۵ با رشد کمتر جمعیتی در استان و کشور مواجه شده است. در ادامه روند کاهنده نرخ ازدواج به واسطه عدم سیاست های صحیح و نظاممند دولت و فرهنگ سازی های لازم و عدم حمایت خانواده ها و همچنین نرخ بالای بیکاری جوانان در شهر سنندج کاملاً محسوس و ملموس است. خانواده های با مقیاس بزرگ یعنی تعداد نفر کاهش یافته اما خانواده هایی با مقیاس کوچک یعنی خانوارهای یک تا چهار نفره نیز شاهد رشد و گسترش قابل ملاحظه ای نیست. سطح درآمدی و اقتصادی خانوارهای سنندجی نسبت به قبل رشد و بهبود مناسبی نداشته است مهاجرت طبقه

قبیل گردشگری، کشاورزی و مرزی بودن، سطح اقتصادی و اجتماعی خانوارها در استان و شهر سنندج نسبت به قبل بهبودی نسبی و ملموس داشته است و تعداد خانوارهای سطح متوسط شهر سنندج را افزایش داده است همین سبب بالا رفتن توان و قدرت خرید مسکن در بسیاری از خانواده های فاقد مسکن کارمند و کارگر شده است. مسکن از نیازهای اولویت دار خانوارهای سطح متوسط است و در سبد تقاضای اکثریت خانواده های کارمندی و کارگری دیده می شود و گنجانده شده است. حتی سطح فزاینده آگاهی، دورنگری و آتیه خواهی طبقات متوسط سنندجی سبب شده تا تقاضای مسکن مازاد برای تامین مسکن فرزندان نیز مطرح شود بر سطح تقاضای مسکن بیفزاید و سطح تقاضای مسکن در وضعیت قابل قبول و قابل توجیه قرار گیرد.

ضعف عملکردی ناشی از سو مدیریت در شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری سبب تاخیر قابل تاملی در ساخت و تحویل مسکن متقاضیان و اعضای شرکت تعاونی شده است عدم بازمهندسی و بازتخصیص ظرفیت-ها در شرکت های تعاونی مسکن، نبود نظارت های اثربخش اداره کل تعاون، اتاق تعاون و اتحادیه سبب شده تا شفافیت و سلامت این شرکت های تعاونی مسکن دارای ابهام و تردید باشد اطمینان و اعتماد مکفی در بین کارکنان و کارگران فاقد مسکن و متقاضی مسکن به این تعاونی ها وجود ندارد معمولاً مدیران سازمان ها و ادارات دولتی هم خیلی باور و اعتقاد به این تشکلات در اداره متبوع خود ندارند زیرا خیلی نسبت به بخش تعاون توجیه نیستند و بخش تعاون نیز خیلی در اقتصاد ملی و افکار عمومی دارای اعتبار و جایگاه مناسبی نیست و تقریباً مبهم و بالقوه باقی مانده است. مکانیزم های دیگر با توجه به تعدد و تکثر پیمانکاران و شرکت های آپارتمان ساز بیشتر دارای رونق است و بر تامین مسکن از طریق عضویت در شرکت تعاونی اداره متبوع ارجحیت پیدا کرده اند لذا فرصت ها که منفعت هایی بالقوه تلقی می شوند روز به روز بیشتر از دست شرکت های تعاونی خارج می

تعاونی های مسکن کارمندی و کارگری هنوز نسبتاً فعال و در حال فعالیت هستند جسته گریخته در حال ساخت و تامین مسکن برای اعضاء هستند با توجه به اصرار بر تعاملات و تبلیغات از سوی این تعاونی ها، عضوگیری به صورت محدود وجود دارد اما در مقیاسی کوچک و محدود که این سبب شده تا آینده نه چندان روشن و امیدبخشی برای آنان متصور بود حمایت های نسبی مدیران ارگان های دولتی از بخش تعاون هم دیده می شود اما بازار مسکن و دلالتی آن رونق لازم را ندارد. عدم رشد مناسب جمعیتی، عدم رشد مناسب تعداد خانوارها، مهاجرفرستی استان به استان های برخوردار و مهاجرپذیری شهر سنج از اقبال کم درآمد و فاقد درآمد بر کاهش تقاضای مسکن تاثیراتی قابل تامل و معنادار دارد.

#### ۴-۴. آینده محتمل شماره ۴: سناریو چراغ نیم

##### سوز

امسال یعنی سال ۱۴۰۴، شهر سنج دارای رشد جمعیت پایین تری نسبت به میانگین کشوری است متأسفانه خیلی سیاست های کلی جمعیت نتوانست خوب در استان و بالاخص شهر سنج، تفهیم و عملیاتی گردد حتی نسبت به نرخ رشد ۱/۴ درصدی نه سال پیش یعنی سال ۹۵ نیز بسیار کمتر شده است به طوری که جمعیت شهر سنج از ۴۱۴۰۶۹ نفر در سال ۱۳۹۵ با عدم رشد مکفی مواجه است. عدم تمایل و یا توان تشکیل خانواده و روند کاهنده نرخ ازدواج به واسطه ضعف سیاست های اثربخش و نظام-مند دولتی و فرهنگ سازی های لازم از سوی نهادهای دولتی و غیردولتی و عدم حمایت خانواده ها و همچنین نرخ بالای بیکاری جوانان در شهر سنج کاملاً محسوس و ملموس است. خانواده های با مقیاس بزرگ یعنی پنج نفر به بالا کاهش یافته اما خانواده هایی با مقیاس کوچک یعنی خانوارهای یک تا چهار نفره نیز شاهد رشد و گسترش قابل ملاحظه و محاسبه ای نیست. سطح درآمدی و اقتصادی خانوارهای سنجی نسبت به قبل رشد و بهبود تامل برانگیزی نداشته است مهاجرت

کارگری از سنج به استان های صنعتی محسوس است.

کاهش بارندگی و آسیب پذیری اقتصاد روستایی سبب افزایش حاشیه نشینی در شهر شده است اما نبود توان خرید مسکن در بسیاری از خانواده ها سبب تامین مسکن کم استاندارد در حواشی شهر شده و این افزایش شهرنشینی که بیشتر حاشیه نشین هستند بر تقاضای موثر مسکن از قالب و مکانیزم تعاونی های مسکن کارمندی و کارگری تاثیر معناداری ندارد. افزایش جوانان بیکار و عدم اشتغال پایدار در شهر سبب شده کاهش قدرت خرید مسکن در بسیاری از خانواده های فاقد مسکن منجمله کارمندان و کارگران شده است. علیرغم اینکه مسکن از نیازهای اولویت دار خانوارهای سطح متوسط است اما عدم توان خرید و کاهش درآمد سرانه هر خانوار سبب تعدیل تقاضای مسکن شده است در کنار این عوامل، تغییرات جمعیتی شهر سنج نیز پیشران و محرکی موثر در تعدیل و تقلیل تقاضای مسکن شده است.

تعاونی های مسکن در شهر سنج در سال های اخیر توانسته اند ایفا کننده قابل قبولی برای تعهدات و تحقق دهنده تقاضاهای محوله خود باشند و با عملکرد و سرعت عملی خوب و شفافیت و سلامت مالی-اعتباری رضایت-بخش از حمایت ها، همراهی های اداره کل تعاون و اتحادیه تعاونی های مسکن برخوردار گردند و تقریباً با استراتژی تمرکز، بر برخی از کارکنان و کارگران دارای توان مالی و قدرت خرید که امکان ساماندهی در قالب تعاونی را داشته باشند تمرکز نمایند. هر چند سطح تقاضای مسکن از مسیر و سازوکار تعاونی های مسکن رو به محدود و ضعیف است اما امکان تداوم فعالیت و بقا برای شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری بصورت نسبی وجود دارد یعنی هر چند تغییرات جمعیتی، تعدد و تکثر شرکت های پیمانکاری و آپارتمان ساز علیرغم وجود رکود و عدم رونق اقتصادی و در نهایت عدم قدرت خرید مکفی در کارمندان و کارگران سبب پایین نگه داشتن سطح تقاضای مسکن شده است اما با جمیع جهات

طبقه کارگری از سندج به استان های صنعتی و برخوردار محسوس است.

### ۵. نتیجه گیری

امروزه مقوله مسکن یکی از بخش های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی، فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حایز اهمیت بوده، همانند موتور رشد و توسعه عمل می نماید. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش های وابسته، از طریق تاثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تاثیر قرار می دهد. در این امتداد، تعاونی های مسکن هم از مؤلفه های سیاست های اجتماعی به شمار می روند و در بعضی از کشورهای صنعتی در بهبود و ارتقاء وضعیت مسکن موفق بوده اند، اما در کشورهای در حال توسعه، تعاونی ها نقش مهمی در بخش مسکن ایفا نمی کنند. در این راستا، این پژوهش با هدف شناخت آینده های محتمل و مطلوب پیش روی تقاضای مسکن از طریق شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری در شهر سندج انجام گرفته است. نتایج و شواهد حاکی از آن است که تحریم های اقتصادی و آسیب پذیری اقتصاد روستایی سبب افزایش حاشیه نشینی و شهرنشینی در سندج شده است و نبود توان خرید مسکن در بسیاری از خانواده ها سبب تامین مسکن کم استاندارد و ارزان و قابل تهیه در حواشی شهر نه تنها برای حاشیه نشینان بلکه برای شهروندان سندجی شده و حاشیه شهر در حال وسعت یافتن است یعنی افزایش شهرنشینی سندج بیشتر حاشیه نشینی است که بر تقاضای موثر مسکن در قالب و مکانیزم شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری تاثیر معناداری ندارد. در این بین افزایش جوانان بیکار و عدم اشتغال پایدار در شهر سبب شده تا توان و قدرت خرید مسکن در بسیاری از خانواده های فاقد مسکن از جمله کارمندان و کارگران کاهش و تضعیف گردد. علیرغم اینکه مسکن از نیازهای اولویت دار تمامی خانوارهای

سطح متوسط است و باید در سبب تقاضای اکثریت خانواده های کارمندی و کارگری دیده شود و گنجانده شود اما عدم توان خرید و کاهش درآمد سرانه هر خانوار سندجی سبب تعدیل تقاضای مسکن شده است در کنار این عوامل، تغییرات جمعیتی شهر سندج نیز پیشران و محرکی موثر در تعدیل و تقلیل تقاضای مسکن بالاخص از طریق شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری شده است. ضعف مدیریت و بالاخص بوجود آمدن ضعف عملکرد و توان در شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری سبب تاخیر و تعلل قابل تاملی در ساخت و تحویل مسکن متقاضیان و اعضای قبلی و کنونی شرکت تعاونی شده است. سردرگمی سیاست های دولتی در قبال تامین مسکن، عدم بازمهندسی و بازتخصیص ظرفیت ها در تعاونی های مسکن، نبود نظارت های اثربخش اداره کل تعاون، اتاق تعاون و اتحادیه سبب شده تا شفافیت و سلامت این تعاونی های مسکن دارای ابهام و تردید باشد اطمینان، امنیت خاطر و اعتماد مکفی در بین کارکنان و کارگران فاقد مسکن و متقاضی مسکن به این تعاونی ها وجود ندارد معمولاً مدیران سازمان ها و ادارات دولتی هم خیلی شناخت، باور و اعتقاد به این تشکلات در اداره متبوع خود ندارند زیرا خیلی نسبت به بخش تعاون توجیه و تفهیم نیستند و این باعث گردیده است که بخش تعاون نیز در شهر سندج، از نظر اقتصادی و افکار عمومی دارای اعتبار و جایگاه مناسبی نیست و تقریباً مبهم، نارس و بالقوه باقی مانده است. در مقابل این شرکت های تعاونی در شهر سندج، تعداد پیمانکاران و شرکت های آپارتمان-ساز که متشکل از فارغ التحصیلان فراوان مهندسی است بیشتر دارای رونق شده است و معمولاً از سوی متقاضیان مسکن برای تامین مسکن ارجحیت پیدا کرده اند لذا این عامل باعث شده است که فرصت ها از دست تعاونی های مسکن در این شهر خارج شود و امکان مهیای برای تعاونی ها با توجه به احتمال نرخ پایین جایگزینی و رشد جمعیتی بالاخص در بدنه کارمندی شهر سندج و

- اشباع تقاضای مسکن در آینده چنین فرصتی کم و در حال اتمام خواهد بود.
- همچنین یافته های دیگر نشان از آن دارد ضعف مدیریتی، نبود حمایت های موثر درون تعاونی و از سوی اعضاء سبب شده تا توان تبلیغاتی و خودنمایی شرکت های تعاونی مسکن کارکنان و کارگران در شهر سنندج تضعیف گردد تا اکثریت تعاونی های مسکن با پروژه هایی رو به اتمام یا اتمام یافته در حال تعطیل شدن هستند زیرا ماموریت گرا بوده و ماموریت خود را انجام داده اند شاید از شرکت های تعاونی مسکن در آینده نه چندان دور فقط در خاطرات و گذر خاطره ها ذکر نام شود و به تاریخ بپیوندد. با توجه به ۴ سناریو (سناریو بهشت تعاونی، سناریو فرصت سوزی، سناریو بازار کساد، سناریو چراغ نیم سوز) ویژگی های آینده مطلوب در آینده تقریباً نه ساله برای شرکت های تعاونی مسکن قابل فرض و تصور است:
- شهر سنندج در سال ۱۴۰۴ دارای رشد جمعیت سریعتر و فزاینده نسبت به میانگین کشوری باشد.
  - جمعیت شهر سنندج از ۴۱۴۰۶۹ نفر در سال ۱۳۹۵ با جهشی نسبی مواجه شده باشد.
  - تعداد خانوارها از ۱۲۶۶۳۰ خانوار سال ۹۵ افزایش مناسبی داشته باشد.
  - سطح اقتصادی و اجتماعی خانوارهای سنندجی به واسطه استفاده از ظرفیت ها و مزیت های استان از قبیل گردشگری، کشاورزی و مرزی بودن، نسبت به قبل بهبودی نسبی و ملموس داشته باشد.
  - تعداد خانوارهای سطح متوسط شهر سنندج را افزایش یافته باشد تا قدرت خرید مسکن در بسیاری از خانواده های فاقد مسکن کارمند و کارگر فراهم گردد.
  - سطح فزاینده آگاهی، دورنگری و آتیه خواهی طبقات متوسط سنندجی سبب شود تا تقاضای
- مسکن مازاد برای تامین مسکن فرزندانشان نیز مطرح شود بر سطح تقاضای مسکن بیفزاید.
- عملکرد و سرعت عمل در شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری بالا برود.
  - شفافیت و سلامت مالی در شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری بیشتر شود.
  - همکاری و همراهی اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی با شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری گسترش یابد.
  - شناخت، اعتقاد و اعتماد مدیران سازمان های دولتی به بخش تعاون و تعاونی های مسکن سازمان یا اداره متبوعشان بیشتر شود.
  - اعتبار و جایگاه بخش تعاون در اقتصاد ملی و افکار عمومی افزایش بیابد.
  - اعتماد و اطمینان کارمندان و کارگران فاقد مسکن به سازوکارهای تامین مسکن از طریق شرکت تعاونی بیشتر شود.
  - برای کارمندان و کارگران فاقد مسکن، تامین مسکن از طریق سازوکار شرکت تعاونی به اولین انتخابشان تبدیل گردد.
  - قیمت تمام شده مسکن در شهر سنندج از طریق شرکت های تعاونی کمتر از دیگر شیوه های تامین مسکن شود بطوریکه تفاوت معنادار، محسوس و قابل درک باشد.
  - تعاونی های مسکن با تبلیغ و معرفی مناسب خود دارای جایگاه و پایگاهی سازمانی و اجتماعی در شهر سنندج شوند.

#### منابع

- ۱- اهری، زهرا، حبیبی، سید محسن، خاور، فرهاد خسرو، و ارجمندنی، اصغر (۱۳۶۷). مسکن حداثی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
- ۲- ایلاتی، فرشید (۱۳۹۲). مسکن مهر؛ تیغ دو لبه، روزنامه شرق، شماره ۱۸۱۹.
- ۳- باقری منش، محمد، رفیعی، مصطفی، و چهارمحالی، حسن (۱۳۹۶). شناسایی و تحلیل چالش های تعاونی

- موردی شهرستان دماوند سال ۹۱-۹۰)، فصلنامه تحقیقات مدیریت آموزشی، ۶(۱)، ۱۴۷-۱۱۵.
- ۱۴- کورنا، مات (۱۳۸۰). مسکن و تعاونی‌های مسکن، ترجمه محمود رجبی، ماهنامه تعاون، ۱۲۲، ۱۴-۱۸.
- ۱۵- لطفی، صدیقه، و زلیخا خیرخواه (۱۳۹۱). بررسی کمی و کیفی و پیش بینی مسکن مورد نیاز (مطالعه موردی شهر ساری/فق ۱۴۰۰)، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، ۴(۱۲)، ۴۱-۵۸.
- ۱۶- مرادی، اسکندر، گلچینی، سحر، و خضرنژاد، پخشان (۱۳۹۶). ارزیابی تطبیقی سیر تحول شاخصهای مسکن نقاط شهری استان کردستان و کشور ایران طی دوره (۱۳۴۵-۱۳۹۰)، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۸(۳۰)، ۶۶-۵۱.
- ۱۷- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، نتایج تفصیلی سرشماری شهرستان سنندج.
- ۱۸- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵)، نتایج تفصیلی سرشماری شهرستان سنندج.
- ۱۹- مظلوم خراسانی، محمد، نوغانی، محسن، و کیش بافان، بی بی فاطمه (۱۳۹۰). بررسی میزان مشارکت اقتصادی- اجتماعی در تعاونی‌های مسکن مهر و عوامل موثر بر آن در شهر مشهد در سال ۸۹-۱۳۸۸، مجله جامعه‌شناسی کاربردی، ۲۲(۴)، ۱۵۲-۱۳۳.
- ۲۰- میرکتولی، جعفر، باددست، بنفشه، و آریان کیا، مصطفی (۱۳۹۵). سنجش وضعیت پایداری شاخص- های کالبدی مسکن در راستای ارتقای توسعه سکونتگاه‌های شهری (مطالعه موردی: شهر گرگان)، نشریه مطالعات نواحی شهری، ۳(۴)، ۱۲۵-۱۴۶.
- ۲۱- وارثی، حمیدرضا، ایزدی، و ملیحه، محمودزاده (۱۳۹۳). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی تاثیرگذار در برنامه- ریزی مسکن استان‌های کشور، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۳۷(۱۵۴)، ۱۳۳-۱۵۴.
- ۲۲- یزدانی، محمد حسین، سلمانی، هاجر، و پاشازاده، اصغر (۱۳۹۶). بررسی رضایت‌مندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا و توسعه، ۱۵(۴۷)، ۲۷۰-۲۵۳.
- های مسکن در ایران (مطالعه موردی: تعاونی‌های مسکن نیروهای مسلح)، پنجمین کنفرانس بین‌المللی رویکردهای پژوهشی در علوم انسانی و مدیریت، ۲۴ آذر ماه ۱۳۹۶.
- ۴- بزم آمون، علی (۱۳۸۶). نحوه تشکیل و مدیریت تعاونی‌های مسکن مهر، تهران: نشر ونوس.
- ۵- بزی، خدارحم، کیانی، اکبر و راضی، امیر (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل برنامه‌ریزی توسعه مسکن پایدار در شهر حاجی‌آباد، فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، ۲(۳)، ۴۶-۲۵.
- ۶- پورمحمدی، محمدرضا، معبودی، محمد تقی، و حکیمی، هادی (۱۳۹۵). بررسی و رتبه‌بندی مناطق شهری براساس شاخص‌های مسکن (نمونه موردی ایران)، فصلنامه مجلس و راهبرد ۲۴(۹۱)، ۳۲۰-۳۴۲.
- ۷- توفیق، فیروز (۱۳۷۰). مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی: مسکن (جلد ۲)، تهران: نشر مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- ۸- رضایی‌راد، هادی؛ رفیعیان، مجتبی، و بمانیان، محمدرضا (۱۳۹۰). سنجش میزان تاثیر پارامترهای کمی و کیفی بر قیمت مسکن با مدل هلدانیک (نمونه موردی: محله نارمک)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۳(۸)، ۶۸-۵۹.
- ۹- سرتیپی‌پور، محسن (۱۳۸۳). آسیب‌شناسی مشکلات مسکن در ایران، فصلنامه صفا، ۳۹، ۲۳-۴۴.
- ۱۰- سلجوقیان، مهدی (۱۳۷۵). سازماندهی تعاونی‌ها برای تامین مسکن: از مقالات برگزیده در سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، فصلنامه تعاون، ۶۴، ۳۵-۳۱.
- ۱۱- ضرابی، اصغر، و محمودزاده، محمود (۱۳۹۴). تحلیلی بر وضعیت مسکن استان اصفهان با استفاده از تحلیل عاملی و ویکور، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ۱۵(۱)، ۴۹-۶۲.
- ۱۲- فنی، زهره، بیرانوندزاده، مریم، سبحانی، نوبخت، و سلطان‌زاده، اکبر (۱۳۹۶). تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران، دوفصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۸(۱۵)، ۹۶-۷۹.
- ۱۳- کرم‌زاده، رنگین نگار (۱۳۹۳). بررسی عوامل موثر بر عملکرد اقتصادی شرکت‌های تعاونی مسکن (مطالعه

# **Futures Studeis of housing demand in housing cooperatives in Iran**

**(Case study: Employee and worker housing in Sanandaj)**

**Kumars Ahmadi** <sup>\*</sup>: Assistant Professor, Department of Management, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Sanandaj Branch, Sanandaj, Iran.

**Majid Akbari**: PhD student of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran. Iran.

**Vahid Bostan Ahmadi**: PhD student of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran. Iran.

**Received: 10 June 2019**

**Accepted: 22 Februray 2020**

## **Abstract**

The housing category is one of the leading sectors in any economy, and in addition to its profound social and cultural implications, it is also economically important to act as an engine of growth and development. This sector, by creating economic growth and creating jobs in the construction sector and related sectors, will greatly affect changes in GDP and economic fluctuations through its impact on consumer spending and investment. In this regard, housing cooperatives are also considered as components of social policies and in some industrialized countries have been successful in improving and improving the housing situation, but in developing countries, cooperatives play a role. They do not play an important role in the housing sector. In this regard, this research has been conducted with the aim of recognizing the possible and desirable futures for housing demand through employee and labor housing cooperatives in Sanandaj. The method of this research is applied in terms of purpose and descriptive-exploratory in terms of type. Data and data collection were performed using environmental monitoring and Delphi techniques, and sampling was unlikely and purposeful. Finally, two key uncertainties were identified and, as a matrix, four scenarios (cooperative paradise scenario, opportunistic scenario, sluggish market scenario, half-burner scenario scenario) for the housing demand situation through Sanandaj Employees Employees and Workers Housing Cooperatives In the future, almost ten years is conceivable.

**KeyWords:** Future Study, Cooperation, Housing Demand, Sanandaj, Iran.

\*. Corresponding Author Email and Tel. +989188773831

---

ahmadi.kumars@gmail.com