

## پایش چالش‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن در تولید مسکن شهری با رویکرد آینده‌پژوهی

محمدتقی حیدری<sup>۱\*</sup>، ایوب احمدپور<sup>۲</sup>، فاطمه تیلکوی بگه جان<sup>۳</sup>، یعقوب حقی<sup>۴</sup>

۱- دکتری استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری؛ دانشگاه زنجان

۲- کارشناسی ارشد کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی آمایش سرزمین دانشگاه تبریز

۳- کارشناسی ارشد کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی آمایش سرزمین دانشگاه تبریز

۴- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

پذیرش: ۱۴۰۱/۱/۲۲

دریافت: ۱۴۰۰/۸/۲۰

### چکیده

بخش تعاون با جاذبه‌های خود، زمینه‌ی ایجاد تشکل‌های مردمی را فراهم می‌کند و حلقه‌های مفقودشده را که در زنجیره‌ی اقتصادی کشور وجود دارد، به یکدیگر پیوند می‌دهد. در این میان ضروری است پیشران‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن در توسعه‌ی مسکن شهری بررسی شوند؛ چراکه فعالیت این شرکت‌ها می‌تواند به‌عنوان یکی از پارامترهای شتاب‌دهنده به توسعه‌ی کالبدی-فضایی شهرها مدنظر قرار گیرد. با این رویکرد، تأکید این نوشتار بر چالش مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن شهر تبریز در اثربخشی بر بازتولید مسکن شهری با رویکرد آینده‌پژوهی خواهد بود. در پژوهش حاضر، روش تحقیق به‌لحاظ هدف کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی است. همچنین استفاده از اسناد و مدارک و روش میدانی (مصاحبه با ۳۰ نفر از اعضای تعاونی‌های مسکن شهر تبریز از طریق ابزار پرسش‌نامه‌ی نیمه‌ساخت‌یافته به‌روش نمونه‌گیری غیراحتمالی (گلوله برفی)) صورت گرفته است. نتایج نشان داد پیشران‌های «تدابیری منسجم به‌منظور خارج شدن بازار مسکن از رکود، مشارکت دادن نهاد‌های سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، و رضایتمندی از کارایی سود مسکن» در حاشیه‌ی بردار قرار دارند. این روند نشان می‌دهد این شاخص‌ها گرایش به بهبود ندارند و با روند فعلی، وضعیت در سازمان همچنان نامطلوب خواهد بود. در نتیجه لازم‌تحولات عملکردی تعاونی‌های در تحولات کالبدی-فضایی مبتنی بر برنامه‌ریزی نامتمرکز و تأمین‌کننده‌ی نیازهای تمامی شهروندان در آینده، ارتقای شاخص‌های فوق است.

واژه‌های کلیدی: تعاونی‌های مسکن، تولید فضا، آینده‌پژوهی، پیشران‌ها.



## ۱- مباحث نظری

تعادل کلیدواژه مهم برنامه‌ریزی شهری در قرن بیست‌ویکم است (امیرفخریان و کامل‌فر، ۱۴۰۰: ۲). در این میان، تمرکز و یکپارچگی عمودی در تصمیم‌گیری، بهره‌گیری از امکانات و منابع مشترک، و تقلیل واحدهای سازمانی از نقاط قوت در سطح سازمانی در مدیریت زمین محسوب می‌شود. نگاه کالایی به زمین سبب شده است دولت متمرکزگرا مالکیت و مدیریت آن را به‌عنوان ابزار قدرت و ثروت در اختیار خود بگیرد و کوچک‌ترین مقدار واگذاری زمین را در حیطه وظایف و کارکرد خود بداند. همین امر سبب شده نظارت کافی در پهنه سرزمینی صورت نپذیرد و از طرفی دستیابی به زمین شهری از طریق دولت به عاملی رانتهی در جامعه تبدیل شود (مشکینی و حاجی‌زاده، ۱۳۹۸: ۱۴۰). از سویی توسعه روزافزون جامعه شهری، متأثر از رشد بی‌رویه جمعیت و مهاجرت، به ساخت‌وسازهای بدون برنامه‌ریزی و گسترش مهارنشده شهرها منجر شده و تغییرات زیادی در ساخت فضایی آن‌ها به‌وجود آورده است (اصغری زمانی، ۱۳۹۰: ۲۱). مسائلی نظیر اسراف در استفاده از زمین، نبود تسهیلات و وسایل کارآمد شهری، حومه‌های پراکنده شهری، نبود تعادل در کاربری‌ها، تضادهای فرهنگی-قومی، پدید آمدن اقتصاد غیررسمی و اشتغال کاذب، معضل مسکن، کمبود زیرساخت‌ها، و مشکلات منطقه‌ای و غیره، مهم‌ترین معضلاتی هستند که در اثر رشد نامتوازن شهرها به‌وجود آمده‌اند (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۷). در این میان، تأمین مسکن، با توجه به رشد شهرنشینی و مهاجرت به شهرها، به مسئله‌ای حاد تبدیل شده و برای پاسخ به تقاضای مسکن، افزون بر تأمین زمین، سرمایه و مصالح ساختمانی، به مدیریت اقتصادی قوی نیز نیاز هست. یکی از راه‌هایی که در ایران برای حل مشکل مسکن و به‌منظور خانه‌دار شدن مردم اجرا شده است، تشکیل تعاونی‌های مسکن است. در سال‌های اخیر، بنا بر اصل ۴۴ قانون اساسی، تأکید بر تعاونی‌ها (پبله‌ور، ۱۳۹۳: ۱۲۸) بیشتر شده است تا از تصدی‌های دولت بکاهد و زمینه‌های مشارکت را در همه پایه‌های اقتصادی فراهم کند (مجیدی راد، ۱۳۹۷: ۲). امروزه تعاونی‌های مسکن گوناگون و انبوه‌سازان بخش خصوصی و دولتی متعدد، در کنار مهاجران روستا-شهری با پایگاه‌های اقتصادی مختلف، از عوامل عمده گسترش پرشتاب محدوده‌های کالبدی سکونتگاه‌های شهری در جهات مختلف آن، بسته به ارزش اراضی و پایگاه اقتصادی متقاضیان، و نیز عرضه و تقاضای کالایی به اسم «زمین» به‌شمار می‌روند (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۸۷: ۳۲). طبق اطلاعات استخراج‌شده از سامانه آمارهای ثبتی وزارت تعاون، تا پایان سال ۱۳۹۶ حدود ۹۹۰۰ تعاونی فعال با عضویت ۱,۵۰۰,۰۰۰ نفر و اشتغال‌زایی ۳۳۶ هزار نفر در کشور مشغول به فعالیت بوده‌اند. رشته‌فعالیت تعاونی‌های مسکن دارای پنج گرایش کارمندی، کارگری، آزاد، فرهنگیان و مسکن مهر در حال

فعالیت‌اند (پایگاه اطلاع رسانی اتاق تعاون ایران، ۱۳۹۷). لذا در این میان ضروری است چالش‌های مؤثر و موجد عملکرد تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهری بررسی شوند؛ چراکه فعالیت این شرکت‌ها ضمن فراهم‌سازی بستر و مکان سکونتگاهی برای اعضای خود، می‌تواند به‌عنوان یکی از پارامترهای شتاب‌دهنده به توسعه کالبدی-فضایی شهرها مدنظر قرار گیرد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۷: ۲۱۴-۲۱۵). پس از پیروزی انقلاب اسلامی، تعاونی‌های مسکن در ادارات و نهادها و سازمان‌ها گسترش یافتند، اما روند رو به رشد جمعیت، افزایش جمعیت شهری و افزایش نرخ تورم و سایر هزینه‌ها موجب شد اقدامات انجام‌شده پاسخگوی تعداد کثیری از متقاضیان مسکن نباشد و در ارزیابی‌ای کلی، بازدهی خوبی در پرونده خود ثبت نکردند (موسایی و احمدی، ۱۳۸۷: ۱۰۱). از سویی حدود ۹۵ درصد اعضای تعاونی‌های مسکن را کارکنان مؤسسات، بانک‌ها و دستگاه‌های دولتی و کارگران صنایع تشکیل می‌دهند. با توجه به بهای مسکن در ایران که طی چند دهه اخیر مرتب در حال افزایش است، مشکل مسکن در محیط‌های کارمندی و کارگری همیشه در مقام معضل اصلی این اقشار خودنمایی می‌کند. متأسفانه تعاونی‌های مسکن در کشور به‌طور تاریخی دچار ضعف نظارتی‌اند؛ به این معنا که در تعاونی‌های مزبور، نه نظارت دولتی صورت می‌گیرد و نه در داخل تعاونی‌ها، دستگاه‌های نظارتی لازم برای این مقصود پیش‌بینی شده است. اگرچه با توجه به نوع مالکیت تعاونی‌ها و اداره آن‌ها توسط سهام‌داران خرد، انتظار نمی‌رود دولت بر عملکرد آن‌ها نظارت داشته باشد، در عین حال سازوکار نظارتی مناسب در داخل تعاونی‌ها هم پیش‌بینی نشده است. بنابراین همین ضعف‌های نظارتی، زمینه را برای بروز انواع تخلفات فراهم کرده است. متأسفانه تجربه نشان داده است که بخش دولتی، به دلایلی به وظیفه نظارتی خود در این زمینه خوب عمل نکرده است؛ ضمن اینکه در این مورد خلأ قانونی وجود دارد و از طرفی مشکل نظارت در تعاونی‌های مسکن، ساختاری است و انتظار اینکه وزارتخانه یا دستگاهی دولتی بر عملکرد تعاونی‌ها نظارت داشته باشد، عبث است. به‌رغم اینکه عملکرد اغلب تعاونی‌های مسکن به‌دلیل تبانی و سوءاستفاده‌های گسترده، ضعف، سوءمدیریت و ناکارآمدی آن‌ها بسیار ضعیف ارزیابی می‌شود، روند تشکیل و ثبت این تعاونی‌ها همچنان رو به افزایش است. زمین‌خواری و رانت‌خواری در قالب خرید اراضی کشاورزی و تغییر کاربری آن، ضمن همدستی با کارگزاران، کلاه‌برداری و اختلاس پول اعضای تعاونی‌ها و طولانی شدن زمان اجرای پروژه‌ها، از جمله تخلفات رایج در تعاونی‌های مسکن است. پیش‌بینی سازوکارهای لازم به‌منظور ایجاد کمیته نظارتی زیر نظر مقام معظم رهبری برای پیگیری و نظارت بر عملکرد تعاونی‌های مسکن و نیز وزارتخانه‌های تعاون و راه و شهرسازی، در این زمینه ضروری به‌نظر می‌رسد. بنابراین باید اذعان کرد مسائل مربوط به



تعاونی‌های مسکن با قضایای دیگری همچون نبود سیاستی واحد و کلان در بخش مسکن گره خورده و بعضاً هرگونه تزریق پول به این بخش، به جیب سودجویان و رانت‌خواران سرازیر می‌شود و تعاونی‌های مذکور، به‌عنوان بی‌پناه‌ترین و ضعیف‌ترین حلقه این زنجیره معیوب، کنار زده خواهند شد. ضمن اینکه یکی از مشکلات اساسی و جاری در مدیریت تعاونی‌های مسکن، اجبار به تدارک زمین‌های متناسب با میزان سرمایه‌ای است که به‌لحاظ تزریق سرمایه‌های اندک اعضا، همواره با قیمت‌های موجود در این بازار سازگاری نداشته است. همین مسئله باعث ایجاد رقابتی کاذب بین تعاونی‌ها در تهیه املاکی شده که یا به تعبیر عام سوخته هستند، یا برای تملک آن‌ها پیش‌نیازهایی لازم داشته که به‌دنبال آن، توقعات اعضا را در این خصوص بالا برده است. در پی این انتظارات، بعضاً مشاهده شده برخی از اعضا برای رفع مشکلات آنی، با تنظیم اسناد عادی به واگذاری امتیازات خود به غیر اقدام کرده‌اند که اگر به‌فرض جریان تملک با چالشی روبه‌رو شود، بر پیچیدگی معضلات فوق افزوده خواهد شد. لذا نقش بررسی چالش‌های فراروی تعاونی‌ها در بازار مسکن کل کشور کاملاً مشهود است و موفقیت یا عدم موفقیت آن‌ها تأثیری مستقیم بر اقتصاد کشور خواهد داشت. با این رویکرد، نوشتار حاضر می‌کوشد چالش‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن در سطح کلان‌شهر تبریز را در تولید مسکن شهری مورد بحث و بررسی قرار دهد. امید است خروجی نوشتار حاضر، آینده‌نگری دقیق‌تری برای تبیین جایگاه عملکردی تعاونی‌های مسکن شهر تبریز در تولید مسکن شهری داشته باشد. بنابراین شکاف ذهنی بر این پرسش استوار است: چالش‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن کدام است و چه پیشران‌هایی در کارآمدی و ناکارآمدی عملکرد تعاونی‌های مسکن مؤثر است؟

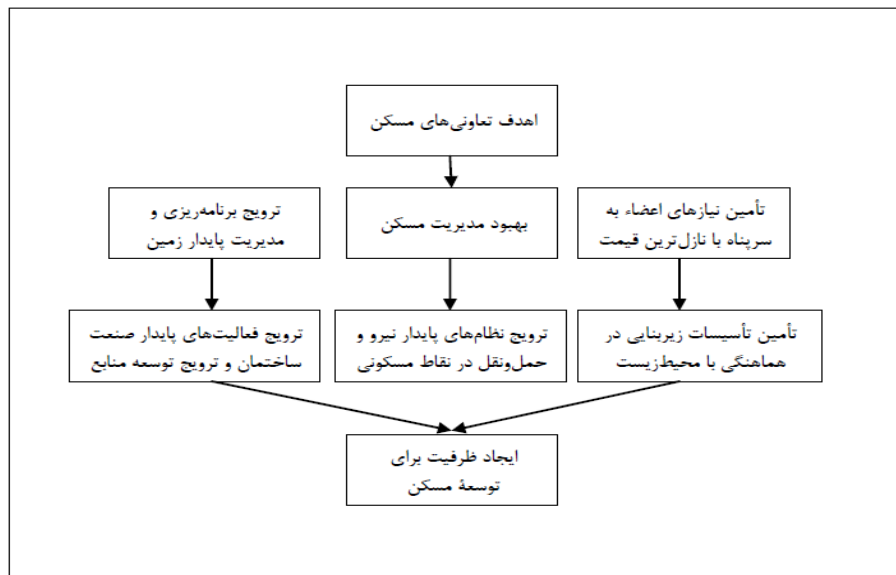
## ۲- چارچوب مفهومی

اندیشه تعاون از تفکر اجتماعی انسان‌ها شکل گرفته است. کمک به همنوع هم از جهت لذت معنوی، هم از جهت نیازمندی و هم از جهت آینده‌نگری به‌تدریج از حالت ابتدایی خارج شد و نهادینه گردید و نهاد ارزشمند تعاون از آن پدیدار گشت. بحث علمی تعاون به‌صورت امروزی را چند تن از دانشمندان قرن هجدهم و نوزدهم اروپا بنیان نهادند و بعدها دیگر اندیشمندان آن را توسعه دادند (شکرگزار، ۱۳۸۲: ۳۳). شکل‌گیری اندیشه تعاون که از آن به‌عنوان «نهضت تعاون» یاد می‌شود، به شماری از زمینه‌های تئوریک و تاریخی برمی‌گردد که حاصل ناکارآمدی نظام بازار در ابتدای انقلاب صنعتی و در بدو شکل‌گیری نظام سرمایه‌داری بود. برخلاف سوسیالیسم که عکس‌العملی تند و خشن به عوارض منفی سرمایه‌داری صنعتی بود، نهضت تعاون

رفتار ملایم‌تری داشت و بیش از آنکه به نظام بازار و اصل رقابت انتقاد کند، فردگرایی را هدف قرار داد و با طرح اصولی خاص مبتنی بر همکاری افراد و گروه‌های اجتماعی، به نارسایی‌های نظام بازار، پاسخی صلح‌جویانه و ملایم داد. اولین بار مبحث تشکیل شرکت‌های تعاونی در اوایل قرن نوزدهم گشوده شد که با تلاش‌های رابرت اوون<sup>۱</sup> و ویلیام کینگ<sup>۲</sup> در انگلیس و چارلز فوریه<sup>۳</sup> در فرانسه شکل گرفت. رابرت اوون را «پدر تعاون» لقب داده‌اند که برای اولین بار در سال ۱۸۲۱ اصطلاح تعاون<sup>۴</sup> را مطرح کرد. وی با هزینه شخصی، دهکده تعاونی تأسیس کرد (رستمی شهرباکی، ۱۳۸۸: ۸۴)؛ همچنین طرح تشکیل دهکده‌های تعاونی را به جامعه تقدیم کرد تا با اجرای این برنامه، مشکل بیکاری حل شود و فقر عمومی ریشه‌کن گردد. او که خود کارخانه‌دار بود، همه‌گونه وسایل رفاه و آسایش را برای کارگزارانش فراهم کرد و به طبقه کارگر آموخت برای تأمین حقوق صنفی و رفاه اقتصادی و اجتماعی خود ناگزیرند با شرکت‌های تعاونی وحدت نظر و همکاری نزدیک ایجاد کنند و صنف واحدی به‌وجود آورند (اختر محقق، ۱۳۸۵: ۷۶). آنتونی گیدنز<sup>۵</sup> (۱۹۹۱: ۱۰۱) تعاون و همکاری را تخفیف‌دهنده و تسکین‌دهنده دردهای مدرنیته می‌داند و با تشریح مخاطراتی که مدرنیته متوجه انسان می‌کند، معتقد است اعتقاد، همکاری و روابط مبتنی بر این ارزش‌ها، ما را از این خطرها محافظت می‌کند. تشکیل شرکت‌های تعاونی نیازمندان مسکن یکی از راه‌های حل مشکل مسکن است. این شرکت‌ها از نظر تشکیلاتی به دو نوع دائم و موقت تقسیم می‌شوند. نوع موقت عمدتاً در کشورهای در حال توسعه و نوع دائم در کشورهای توسعه‌یافته وجود دارد. شرکت‌هایی که موجودیت آن‌ها دائمی است، حلقه‌های متعدد زنجیر نظام تعاونی مسکن را تشکیل می‌دهند و به شرکت‌های تعاونی اعتباری، استیجاری، مشاع، ملکی، اداره امور و شرکت‌های تعاونی تولید و تعمیر و مرمت سرویس می‌دهند. عضویت در شرکت تعاونی با ثبت‌نام در شرکت تعاونی اعتباری شروع می‌شود و اعضا با کسب امتیاز به شرکت‌های بعدی راه می‌یابند. استقرار چنین سیستمی در جامعه ما نیز مفید است و برای تأمین مسکن نیازمندان با حداقل کمک‌های دولتی، راه‌حلی مناسب به حساب آید (معمدی، ۱۳۷۵ به نقل از مجیدی راد، ۱۳۹۵: ۳۸). تعاونی‌های مسکن بر اساس نیاز و اضطرار و تدبیر و اندیشه عقلانی انسان برای زندگی بهتر شکل گرفته‌اند. امروزه حتی در دنیای سرمایه‌داری غرب، تعاونی‌ها نه‌تنها در مدیریت فعالیت‌های اقتصادی نقش بسزایی برعهده دارند، بلکه روزبه‌روز بر اهمیت آن‌ها در جامعه افزوده می‌شود. این کشورها با برنامه‌های

1. Robert Owen
2. William King
3. Charles Fouries
4. Cooperation
5. Anthony Giddens

آموزشی متنوع سعی در ارتقای فرهنگ تعاون به‌عنوان ضرورتی اجتماعی-اقتصادی در مسیر توسعه اجتماعی-اقتصادی جوامع دارند. تعاونی به‌دلیل جلب مشارکت مردمی و گروهی کار کردن اقشار مختلف مردم، بالاترین جایگاه را در اجرای سیاست‌های اصل ۳۳ قانون اساسی دارد و به‌عنوان یکی از بخش‌های غیردولتی کشور، به‌منظور کاهش تصدی‌گری دولت، همواره در واگذاری شرکت‌های دولتی مورد توجه بوده است، تا به آنجا که سهم بخش تعاون در پایان برنامه پنج‌ساله کشور (پایان سال ۱۳۹۳) از حدود ۵ درصد به ۲۵ درصد پیش‌بینی شده است (امین بیدختی و محقق، ۱۳۹۳: ۲۹). بنابراین تعاونی‌های مسکن ضمن اینکه بر ساختارهای اجتماعی-اقتصادی شهرها تأثیر می‌گذارند و از آن‌ها تأثیر می‌پذیرند، در پراکنش کاربری اراضی و حفظ انسجام کالبدی-فضایی شهرها نیز نقش مؤثری دارند. نیاز به افزودن تعداد مناطق مسکونی و همچنین بالا بردن سطح معیارهای مسکن در اغلب کشورها احساس می‌شود. در همه کشورها، جمعیت به‌علت بهبود و اصلاح خدمات درمانی و راه یافتن مواد غذایی از خلال مرزها و پایین بودن سن ازدواج به‌شدت رو به افزایش است. همچنین با عنایت به مسئله مهاجرت روستائینان به شهرها و گران بودن زمین در شهرها، مسئله ایجاد مسکن از معضلات دنیای امروز ماست و به‌دلیل جوابگویی به این احتیاجات است که شرکت‌های تعاونی مسکن به‌وجود آمده‌اند (ادیب‌زاده، ۱۳۷۲: ۷۴).



شکل ۱. اهداف تعاونی‌های مسکن (فنی و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۲)

کمیته مسکن اتحادیه بین‌المللی تعاون که در حقیقت تنها نهاد جهانی نماینده بخش مسکن تعاونی است، تعاونی مسکن را این‌گونه تعریف کرده است: شخصیتی حقوقی متشکل از گروهی از افراد که عموماً امکانات محدود دارند و به‌لحاظ مشکل مسکن، دارای نیازهای مشترک‌اند و داشتن سرپناه را در سایه مشترک همکاری خویش محقق می‌داند (شجاعی، ۱۳۹۰: ۴۵). در چنین شراکتی (تعاونی) عضویت داوطلبانه است و کنترل دموکراتیک اعمال می‌شود و مشارکت اعضا در زمینه تأمین سرمایه مورد نیاز شرکت تقریباً یکسان است. به‌موجب ماده ۲۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۱۳ و اصلاحیه آن به تاریخ ۱۳۷۷/۰۷/۱۵، تعاونی‌های توزیع عبارت‌اند از: تعاونی‌هایی که نیاز مشاغل تولیدی یا مصرف‌کنندگان عضو خود را در چارچوب مصالح عمومی به‌منظور کاهش هزینه‌ها و قیمت‌ها تأمین می‌کنند. از جمله تعاونی‌های توزیع، تعاونی‌های مصرف و مسکن را می‌توان نام برد (مظلوم خراسانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۴). بر این اساس، شرکت‌های تعاونی مسکن یکی از انواع شرکت‌های تعاونی‌اند که فعالیت آن‌ها در زمینه تهیه زمین، احداث یا خرید واحدهای مسکونی آماده و نیمه‌تمام، به‌منظور تکمیل و واگذاری آن‌ها به اعضای تحت پوشش در غالب تعاونی‌های کارمندی، کارگری و متفرقه است (سید صدر، ۱۳۷۳: ۲۶۴). ماده ۸۱ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰ در خصوص موضوعات و حیطه عملیات شرکت‌های تعاونی مسکن مقرر می‌دارد: شرکت‌های تعاونی مسکن برای تمام یا قسمتی از امور مندرج زیر تشکیل می‌شود:

۱. تهیه زمین و ساختمان و خانه و آپارتمان‌های مسکونی و واگذاری خانه‌ها و آپارتمان‌ها نقداً یا به اقساط به اعضا و همچنین ایجاد تأسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنان؛
۲. خرید واحدهای مسکونی و فروش آن به اعضا نقداً یا به اقساط؛
۳. واگذاری واحدهای مسکونی ملکی شرکت به‌صورت اجاره به اعضا؛
۴. انجام خدمات نقشه‌کشی، مهندسی و معماری برای اعضا و نظارت در ساختمان متعلق به آن‌ها؛
۵. انجام تعمیرات ساختمان‌های ملکی اعضا یا اقدامات مربوط به لوله‌کشی و کابل‌کشی و سیم‌کشی و ایجاد دشتگاه‌های تهویه و حرارت مرکزی؛
۶. نگاهداری و اداره ساختمان‌ها و تأسیسات و انجام خدمات عمومی مربوط.

آغاز فعالیت تعاونی‌های مسکن به سال ۱۸۵۰ در دانمارک و دیگر کشورهای اروپایی، مانند فرانسه، آلمان، اتریش و سوئد، به یک دهه بعد می‌رسد. در آسیا تعاونی‌های مسکن در مقیاس زیادی در هندوستان و پاکستان فعالیت داشته‌اند و توسعه شهر کراچی به همت تعاونی‌های



مسکن انجام گرفته است. مالزی و سریلانکا کشورهای دیگری هستند که در آن‌ها شرکت‌های تعاونی مسکن به‌عنوان اهرم‌های اجرایی در تقلیل مشکل مسکن، به‌ویژه در مناطق پرجمعیت، نقش بسزایی دارند. در آفریقا شرکت‌های تعاونی هنوز در مراحل اولیه قرار دارند (علی‌نژاد، ۱۳۹۶: ۵۷). برای نمونه به تعاونی مسکن در بعضی از کشورها اشاره می‌شود:

### جدول ۱. تجارب جهانی تعاونی‌های مسکن شهری

تعاونی مسکن در آلمان	<p>سازمان تعاونی‌های مسکن شامل تعاونی مسکن محلی و اتحادیه‌های آن‌ها در سطوح منطقه‌ای و محلی است. سابقه این تعاونی‌ها به دهه ۱۸۳۰ بازمی‌گردد. ایده تأسیس این تعاونی‌ها را ویکتور آیم هوبر<sup>۱</sup> مطرح کرد، ولی در واقع اولین تعاونی مسکن به آن شکلی که در انگلستان ایجاد شده بود تا سال ۰۹۲۲ تأسیس نشد. در این سال، تعاونی مسکن در هامبورگ پایه‌گذاری شد. تعاونی‌های مسکن راهنمای مختلفی برای خدمات‌رسانی به اعضای خود ابداع کردند. بعضی از آن‌ها خانه‌هایی را به‌صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار اعضایشان قرار دادند؛ برخی دیگر به احداث آپارتمان‌ها می‌پرداختند و آن‌ها را به اعضای خود به نرخی که فقط هزینه را می‌پوشانید، اجاره می‌دادند. امروزه کمتر تعاونی‌ای در آلمان یافت می‌شود که تمام توانش را فقط صرف این فعالیت‌ها کند. این تعاونی‌های مسکن مدرن از تمام راه‌ها و امکانات برای پاسخگویی به نیازمندی اعضایشان استفاده می‌کنند. هریک از اعضا در تصمیم‌گیری دربارهٔ اینکه در استفاده از مسکن جاره‌ای، خرید منزل یا احداث منزل مسکونی خود مایل است از تعاونی کمک بگیرد یا نه، آزاد است. تعداد و اعضای تعاونی‌های مسکن رشدی بطی داشتند، ولی از دهه ۱۸۹۰ به بعد به‌سرعت گسترش یافتند. این رشد ناگهانی، ناشی از تصویب قانون خاص مسکن در سال ۱۸۸۹ بود که تأسیس تعاونی‌ها با مسئولیت محدود را ممکن ساخته بود. همچنین از دلایل دیگر آن، تصویب قانون بیمهٔ ازکارافتادگی و بازنشستگی بود که هر دوی این قوانین منابع مالی جدیدی برای تعاونی‌های مسکن ایجاد کرده بود. پس از جنگ جهانی اول و دوم، تعاونی‌های مسکن رشد زیادی کردند. نقطهٔ عطف دیگر تعاونی‌های مسکن آلمان در سال ۱۹۹۰ محقق شد؛ چراکه در این سال هر تعاونی مسکن بنگاهی غیرانتفاعی شناخته می‌شد و از مالیات بر درآمد و مالیات بر دارایی معاف بود و در خصوص برخی هزینه‌ها از امتیازات ویژه برخوردار می‌شد. البته این مسئله فقط تعاونی‌های آپارتمان‌سازی را شامل می‌شود. امروزه علاوه بر ساخت‌وساز در زمینه‌های نگهداری و ارتقای کیفیت واحدهای مسکونی و بهبود استانداردهای ساختمانی، ساخت زمین‌های بازی، زمین ورزشی، پارک، مهدکودک و خانهٔ سالمندان، ساخت‌وسازهای تجاری شامل احداث گاراژها، پارکینگ‌های چندطبقه و سوپرمارکت‌ها نیز فعالیت دارند. در سال ۱۹۹۳ تعاونی‌های مسکن در آلمان دارای بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی آپارتمانی بودند که ۲ درصد از کلیهٔ واحدهای آپارتمانی در آلمان است (علی‌نژاد، ۱۳۹۶: ۵۸).</p>
تعاونی مسکن در سوئد	<p>در فرانسه نهضت تعاون به رهبری هانری کلود دوسان سیمون و شارل فوریه هم‌زمان با جنبش تعاون در انگلستان شروع شده و چون طبقهٔ بورژوا احساس خطر کرده بود، جناح راست این نهضت که خود را از طبقهٔ بورژوا جدا نکرده و تحت رهبری لویی بلانک قرار داشت تقویت شد، تا جایی که در سال ۱۸۴، مجلس ملی فرانسه کمک مالی ۳ میلیون فرانکی را برای گسترش فعالیت‌های تعاونی تصویب کرد. هدف نهضت تعاونی فرانسه تولید بیشتر از طریق متمرکز کردن کارگاه‌های صنعتی کوچک بود، درحالی که در انگلستان تعاونی‌ها در جهت مصرف حرکت می‌کردند. به‌ترتیب همهٔ کشورها، مانند آلمان، روسیه و آمریکا، مسیر مکتب تعاونی را دنبال کردند. در نتیجه پیدایش و تحول مکتب تعاون در اروپا و ایالات متحده آمریکا است (مجیدی راد، ۱۳۹۵: ۵۳). اولین شرکت تعاونی مسکن در سال ۱۸۷۲ در شهر گوتنبرگ تأسیس شد. سوئد از کشورهای بسیار موفق در زمینهٔ شرکت‌های تعاونی مسکن است که دلیل این موضوع، سازمان خاص آن است. بانک پس‌انداز مسکن نیرومندترین سازمان سوئد و بهترین نمونهٔ نهضت تعاونی خانه‌سازی در این کشور است. مهم‌ترین و</p>

1. Aime Huber



<p>بارزتری صفت این بانک این است که سه عامل پس‌انداز، ساختمان مسکن و اداره امور طرح‌های خانه‌سازی را در سازمان واحدی جمع و ترکیب کرده است. پایه و اساس بانک پس‌انداز ساختمان را شرکت‌های تعاونی موسوم به «مادر» تشکیل می‌دهند. قدرت و استحکام سیستم خانه‌سازی تعاونی سوئد، وجود شرکت‌های تعاونی مادر است. شرکت‌های تعاونی مادر عضای خود را به پس‌انداز تشویق می‌کنند، وجوه پس‌انداز شده را جمع‌آوری می‌نمایند، محل مورد نظر را به دست می‌آورند و تمام عملیات ساخت منطقه مسکونی را برعهده می‌گیرند (علی‌نژاد، ۱۳۹۶: ۵۸).</p>	
<p>بهت خان‌سازی تعاونی از سال ۱۹۵۰ در هند بر اثر اجرای برنامه‌های پنج‌ساله اول و دوم آغاز شده است. در هند چهار نوع عمده شرکت تعاونی خانه‌سازی وجود دارد: شرکت‌هایی که کارگران ساختمانی تشکیل داده‌اند و هدف آن‌ها ساختن خانه برای فروش است. شرکت‌هایی که به اعطای وام برای تأمین مالی خانه‌سازی می‌پردازند. این شرکت‌ها در واقع شرکت‌های اعتباری خانه‌سازی هستند. شرکت‌هایی که به منظور تحصیل زمین برای خانه‌های آتی اعضا تشکیل می‌شوند. گاهی در فعالیت‌های آباد کردن زمین یا امور فنی نیز به اعضا کمک می‌کنند. شرکت‌هایی که مالکیت سکونتگاه را برای خود محفوظ می‌دارند. در این قبیل شرکت‌ها اعضا تا زمانی که از مقررات مربوط پیروی کنند، از سکونتگاه خود مثل خانه شخصی استفاده می‌کنند. نوع چهارم از همه رایج‌تر است. قسمت اعظم مخارج اجرای طرح‌های خانه‌سازی تعاونی در هند از طرف دولت مرکزی تأمین می‌شود، لیکن دولت‌های ایالتی و مقامات محلی نیز کمک‌هایی می‌کنند. طرح‌های عمده‌ای که به موجب آن‌ها شرکت‌های تعاونی خانه‌سازی از کمک‌های دولت بهره‌مند می‌شوند، عبارت‌اند از:</p> <p>طرح خانه‌سازی صنعتی: طرح اعطای وام و کمک بلاعوض برای ساختن خانه برای کارگران صنعتی در سال ۱۹۵۲ به مرحله اجرا درآمد. در حال حاضر دولت مرکزی ۶۵ درصد مخارج ساختن خانه برای کارگران صنعتی را به شرکت تعاونی خانه‌سازی وام می‌دهد و گذشته از این، ۲۲ درصد نیز کمک بلاعوض می‌کند. کارگران مزبور که عضو یک شرکت تعاونی هستند، می‌توانند اعتباری — که قابل بازپرداخت نیست — از صندوق رفاه شرکت دریافت کنند. اعتبار مذکور تا ۱۰ درصد مخارج ساختن خانه بالغ می‌شود. به این ترتیب، این طرح کلیه مخارج ساختن خانه برای کارگران واجد شرایط را دربر می‌گیرد.</p>	<p><b>تعاونی مسکن در هند</b></p>
<p>طرح مسکن گروه‌های کم‌درآمد: بر اساس طرحی که در سال ۱۹۲۳ به مرحله اجرا گذاشته شد، اشخاصی که درآمد سالانه آن‌ها از ۶۰۰۰ روپیه تجاوز نکند، می‌توانند وامی که معادل ۸۰ درصد قیمت زمین و مخارج ساختمان باشد، دریافت کنند. قیمت خانه‌هایی که بر اساس این طرح ساخته می‌شود، نباید از ۱۰,۰۰۰ روپیه تجاوز کند. از این لحاظ حداکثر میزان وام دریافتی از ۸۰۰۰ روپیه بیشتر نخواهد بود. بهره این وام‌ها معمولاً ۲ درصد است و طی دوره‌ای سی‌ساله مستهلک می‌شود. طبق برنامه پنج‌ساله سوم بایستی ثلث وجوهی که به موجب این طرح تعیین شده، برای خرید خانه جهت افراد بسیار مستمند که درآمد آنان از ۱۸۰۰ روپیه در سال تجاوز نمی‌کند، مصرف شود. این قبیل وام‌ها مستقیماً به خود افراد اعطا می‌شود، بلکه از طریق شرکت‌های تعاونی و مؤسسات غیرانتفاعی به مصرف خانه‌سازی می‌رسد.</p> <p>طرح خانه‌سازی برای طبقات متوسط: کسانی که درآمد سالانه‌شان از ۶۰۰۰ روپیه بیشتر ولی از ۱۵,۰۰۰ روپیه کمتر باشد، تا ۸۰ درصد قیمت زمین و مخارج ساختمان را وام دریافت می‌کنند، ولی میزان وام از ۲۰,۰۰۰ روپیه تجاوز نخواهد کرد. نرخ این وام‌ها ۵/۵ درصد است و طی دوره‌ای ۲۵ ساله مستهلک می‌شود (علی‌نژاد، ۱۳۹۶: ۵۹).</p>	

از آنجا که کمبود مسکن، چه از نظر کیفی و چه از جهت کمی، سبب بالا رفتن کرایه منزل و همچنین افزایش قیمت مصالح ساختمانی و به‌ویژه بهای زمین می‌شود و بار مخارج طبقاتی را



که دارای درآمد و دستمزد ثابتی هستند، سنگین می‌کند، دولت شرکت‌های تعاونی مسکن را با در اختیار گذاشتن اعتبارات بانک مسکن ایران مساعدت می‌کند (ماده ۸۲. ش. ت). در صورتی که امر خانه‌سازی و آپارتمان‌سازی به وسیله بعضی از شرکت‌های تعاونی مسکن بنا به علل موجه به تشخیص وزارت تعاون میسر نباشد، با تصویب، مجمع عمومی عادی می‌توانند در واگذاری زمین‌های خریداری‌شده (بدون استفاده از معافیت‌های موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضا یا فروش و یا تبدیل آن اقدام نمایند (تبصره ماده ۸۱ ق. ش. ت). سؤالی که درباره تبصره ماده ۸۱ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰ مطرح می‌شود، این است: آیا تبصره مزبور بورس‌بازی زمین را توسط شرکت‌های تعاونی تشویق نمی‌کند؟ (ادیب‌زاده، ۱۳۷۲: ۷۵).

در پاسخ به سؤال مزبور گفته شده چون در معامله شرکت تعاونی با اعضا یا اشخاص ثالث، قیمت واقعی زمین (نه بهای منطقه‌ای) باید در اسناد مربوط ثبت شود و صرف‌نظر از پرداخت مالیات، متعلقه از معافیت‌های مربوط به نقل‌وانتقالات ماده ۱۱۵ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰ استفاده نمی‌کند و گذشته از تشخیص وزارت تعاون که محققاً برای تأیید فروش زمین منوط اعتبار است، قانون مربوط به معاملات زمین نیز ناظر بر این قبیل معاملات است (بزم‌آمون، ۱۳۹۰: ۷۸). بنابراین نه تنها تبصره مورد اشاره باعث بورس‌بازی زمین توسط شرکت‌های تعاونی مسکن نمی‌شود، بلکه ممکن است تسهیلاتی برای بعضی شرکت‌ها که به علت تهیه زمین در خارج از محدوده گرفتار رکود شده‌اند، مزاحم سازد. همچنین آیا در شرکت‌های تعاونی مسکن انجام معاملات و ساختمان و سایر اقدامات مقرر در اساس‌نامه برای غیرعضو مجاز است؟

با توجه به ماده ۸۳ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰، در شرکت‌های تعاونی مسکن، انجام معاملات و ساختمان و تمام اقداماتی که در اساس‌نامه پیش‌بینی شده است، برای غیرعضو ممنوع است. در این زمینه لازم است قبل از هرگونه اقدام، مراتب عضویت اعضای شرکت تعاونی مورد شناسایی و تأکید قرار گیرد (علی‌نژاد، ۱۳۹۶: ۴۵).



شکل ۲. عوامل ناکارآمدی مسکن شهری در ایران (شکرگزار، ۱۳۸۲: ۱۵۷)

تعاونی‌ها بر اساس طبیعت‌شان ابزاری حیاتی برای توسعه اقتصاد محلی هستند. توسعه اقتصاد محلی این‌گونه معنا می‌شود که مسائلی را که جوامع با آن‌ها روبه‌رو هستند، همانند بیکاری، فقر، تخریب محیط‌زیست و کاهش کنترل جامعه، می‌توان با حرکت‌های مردم عادی به بهترین نحو پاسخ داد (Mensah et al., 2013: 163). دویست سال است که تعاونی‌ها در سرتاسر توسعه یافته‌اند. مؤسسه‌های تعاونی در تمامی دنیا وجود دارند و خدمات اساسی ارائه می‌دهند که در مؤسسه‌های تعاونی، قابل دستیابی نخواهند بود. در برخی از کشورهای جهان‌سومی، تعاونی‌های اعتبار و کشاورزی در کمک به مردم بسیار موفق عمل کرده‌اند، درحالی‌که مؤسسات خصوصی و دیگر شکل تعاونی‌ها، سطح بالایی از سودرسانی را به همراه نداشته‌اند. در ۹۰ کشور دنیا، بیش از ۷۰۰ میلیون نفر عضو مؤسسات تعاونی‌اند. به‌طور جهانی، تعاونی‌ها قادرند موقعیت خود را با عنوان مدل اقتصادی موفق ارتقا دهند. در برخی از



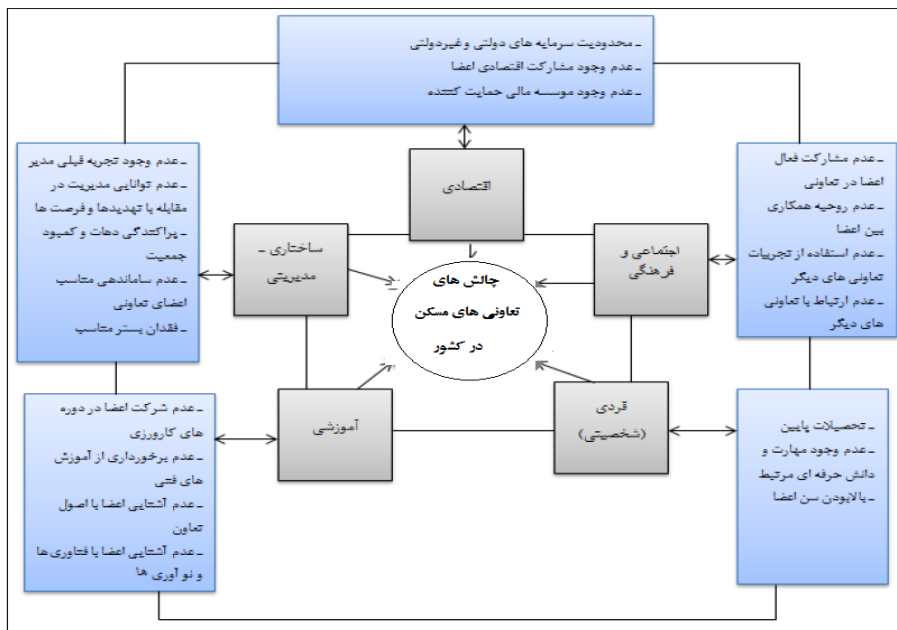
کشورها، تعاونی‌ها قدرت قابل ملاحظه‌ای در اقتصاد ملی دارند (Das, 2006: 2). ماهیت و ذات چندگانه و سیستمی شهر و پدیده‌های مرتبط با آن به این معناست که امکان بحث و بررسی در مورد پدیده‌های شهری با نظریه‌های متفاوت و دیدگاه‌های روش‌شناسی گوناگون وجود دارد (داداش‌پور و قضایی، ۱۳۹۸: ۲). جدول ۲ برخی دیدگاه‌ها درباره حوزه تعاونی مسکن را نمایش می‌دهد:

جدول ۲. پیشینه مطالعاتی پژوهش

نام و سال محقق	عنوان کار	یافته‌ها
اگیمانگ و موریسون <sup>۱</sup> (۲۰۱۸)	شناسایی موانع تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه از طریق نظام برنامه‌ریزی کاربری زمین در کشورهای جنوب صحرای آفریقا؛ چشم‌اندازی از غنا	نبود تعهد در دولت مرکزی، اجرای ضعیف و ناقص مقررات و آیین‌نامه‌های برنامه‌ریزی، صلاحیت پایین مسئولان برنامه‌ریزی محلی و از طرف دیگر تسلط مالکیت مرسوم و سنتی زمین و ماهیت غیررسمی تحویل مسکن از عوامل اصلی و مهمی هستند که مانع اجرای سیاست‌های کارآمد و تأثیرگذار در نظام برنامه‌ریزی کاربری زمین برای تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه در کشور غنا می‌شوند.
آیزیز و آلیسون <sup>۲</sup> (۲۰۱۷)	محدودیت‌های ایجاد مسکن مقرون‌به‌صرفه از طریق جوامع تعاونی در نهادهای ایالت لاگوس، نیجریه	تعاونی‌های مسکن وام‌های قابل توجهی را به شماری از اعضای خود ارائه می‌دهند و آن‌ها را قادر به خرید زمین و خانه‌های شخصی می‌کنند. علاوه بر این، نتایج نشان می‌دهد که هزینه‌های مصالح ساخت‌وساز و بوروکراسی (کاغذبازی) غیرضروری از مهم‌ترین محدودیت‌ها و قیود برای ارائه مسکن مقرون‌به‌صرفه توسط تعاونی‌ها در منطقه مورد مطالعه بوده است.
فالکون پرز و فونتس پردومو <sup>۳</sup> (۲۰۱۷)	مشارکت شرکت‌های تعاونی در توسعه پایدار شهری	چالش‌های بازسازی و نوسازی شهری نیازمند واکنش و پاسخگویی از طرف تعاونی‌های هستند که برای انسجام اقتصادی و اجتماعی و محلی در چهارچوب توسعه پایدار شهری همکاری و فعالیت می‌کنند.
کودروی دلیل <sup>۴</sup> (۲۰۱۵)	تعاونی‌های مسکن در لهستان، ریشه‌های یک بن‌بست	در دهه ۱۹۶۰ و تا پایان دهه ۱۹۸۰، تعاونی‌های مسکن مهم‌ترین کارگزار و مدعی مسکن در لهستان بودند و در سال ۱۹۸۸، ۲۸/۶ درصد از سهام مسکن لهستان متعلق به تعاونی‌ها بوده است، درحالی که این میزان در سال ۲۰۱۱ به ۱۷/۵ درصد کاهش یافته است و تعاونی‌ها مسکن در لهستان در طول زمان استقلال و هویت کارکردی خود را از دست داده‌اند.
فنی و همکاران (۱۳۹۶)	تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران	تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه‌سازی بیشتر و استفاده هرچه بیشتر از زمین در جهت ساخت‌وساز مسکن است. همچنین طبقه‌بندی استان‌ها از لحاظ تعداد متقاضی واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره نشان می‌دهد که استان تهران به‌تنهایی در خوشه‌های مطلوب و در رده اول، و استان‌های تبریز، اصفهان، خراسان رضوی، فارس و کرمانشاه در وضعیت نیمه‌مطلوب و در نهایت مابقی استان‌ها که بالغ بر ۲۵ استان هستند، در وضعیت نامطلوب قرار دارند.

1. Agyemang & Morrison
2. Azeez & Allison
3. Falcon Perez & Fuentes Perdomo
4. Coudroy de Lille

نام و سال محقق	عنوان کار	یافته‌ها
علی‌نژاد (۱۳۹۶)	ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در پراکنش شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه)	اقدامات شرکت‌های تعاونی مسکن هرچند موجب افزایش چشمگیر تولید مسکن شده، این ساخت‌وسازها متناسب با قابلیت‌های مکانی-فضایی و نیازهای واقعی ساکنان شهر نبوده و به دلیل عدم مطابقت مکان‌گزینی این شهرک‌ها با جریان‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی جامعه، در نهایت منجر به پراکنش افقی شهر شده است.
ابراهیم‌زاده و مروچی (۱۳۹۱)	ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهری (نمونه مطالعاتی: شهر شیروان)	تعاونی‌های شهر شیروان سبب تخریب اراضی کشاورزی و باغات در محدوده شهری شیروان شده‌اند که آثار جبران‌ناپذیری بر محیط شهری وارد کرده‌اند.
شکرگزار (۱۳۸۲)	ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهری (مطالعه موردی: شهر رشت)	حدود ۲۱ درصد از اهداف پیش‌بینی‌شده تعاونی‌های مسکن تحقق یافته است. نگرش‌های جدید، به‌ویژه از ابتدای برنامه سوم توسعه که موجب حذف ۷ درصدی وام بانکی و توزیع زمین ارزان و دولتی بین تعاونی‌های مسکن شد، این تعاونی‌ها را با رکود و مشکلات جدیدی مواجه کرده است. تا زمانی که مشکل مسکن در جامعه شهری ایران به‌طور اساسی حل نشود، توجه و تقویت تعاونی‌های مسکن که با اهداف تولید مسکن ارزان برای اعضا شکل گرفته‌اند و به‌عنوان یک رکن در بخش تولید مسکن فعالیت می‌کنند، ضرورت دارد.



شکل ۳. مدل شمانیک تحقیق



## روش تحقیق

روش تحقیق نوشتار حاضر به لحاظ هدف کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطلاعات به طرق کتابخانه‌ای (گردآوری اطلاعات از مراکز رسمی، استفاده از منابع، کتب، پایان‌نامه‌ها، مقالات و اسناد متعدد کتابخانه‌های مرکز آمار ایران و دیگر سازمان‌های مرتبط جهت تبیین تئوریک موضوع و استفاده از اسناد و مدارک، از جمله مجموع گزارش‌ها و مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی منطقه مورد مطالعه) و میدانی (مصاحبه با کارشناسان تعاونی‌های مسکن و متخصصان امر، استادان دانشگاه از طریق ابزار پرسش‌نامه نیمه‌ساختاریافته به روش نمونه‌گیری از نوع نمونه‌گیری غیراحتمالی<sup>۱</sup> (گلوله‌برفی)<sup>۲</sup>) صورت گرفته است. در این راستا، هیچ قانون صریحی در مورد تعداد متخصصان وجود ندارد و بسته به هدف دلفی، وسعت، زمان جمع‌آوری داده‌ها و منابع در دسترس، تعداد شرکت‌کنندگان معمولاً بین ۱۵ تا ۵۰ نفر برآورد می‌شود (Windle, 2004). در نوشتار حاضر، این تعداد بر اساس شرایط همکاری و محدودیت کرونایی ۳۰ نمونه آماری تعیین گردید. در این تحقیق، با توجه به ماهیت موضوع مبنی بر تفسیر راهبردی پیشران‌های مؤثر بر کیفیت عملکرد تعاونی‌های مسکن در تولید مسکن شهری، از رویکردهای راهبردمحور بهره‌گیری شده است؛ لذا از دو تکنیک مهم، یعنی رویکرد تحلیل ساختار متقابل و رویکرد تحلیل اثرات متقابل، با نرم‌افزار میک‌مک<sup>۳</sup> استفاده شده است.

## تجزیه و تحلیل و یافته‌ها

در این بخش به تشریح نوع تبیین‌کنندگی و درجه تأثیر و قابلیت‌های شاخص‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن شهر تبریز بر اساس موقعیت آن‌ها در بردار مدل تحلیلی اثرات متقابل ساختاری خواهیم پرداخت که در قالب چهار نوع متغیر دوجویی، تأثیرگذار، وابسته و مستقل به شرح جدول زیر هستند:

1. Non-probability sampling
2. Snowball Sampling
3. Micmac

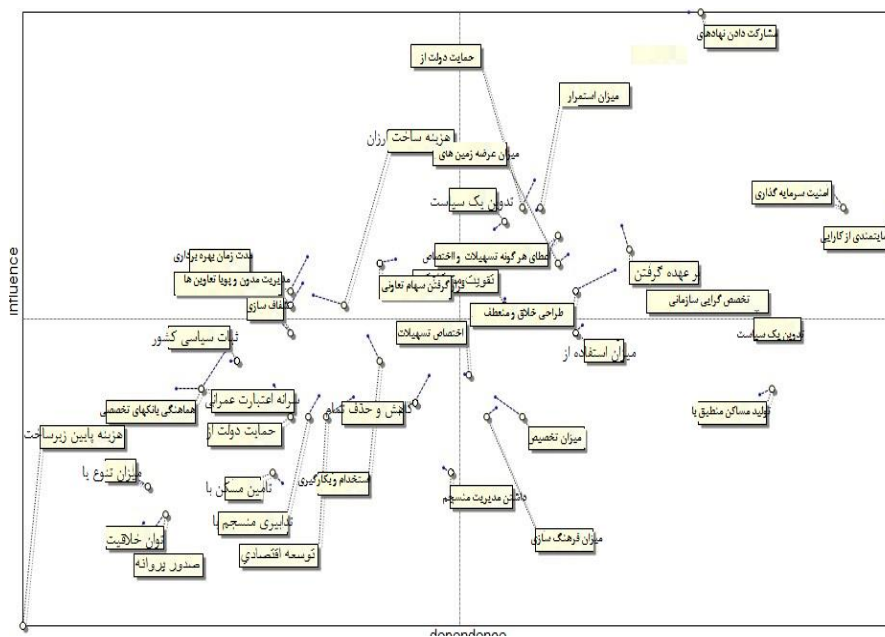
جدول ۳. نتایج تحلیل اثرهای مستقیم عوامل سی‌وهفت‌گانه

ردیف	نوع متغیر	عامل
۱	دووجهی (پیشران)	رضایتمندی از کارایی سود مسکن؛ امنیت سرمایه‌گذاری و اطمینان از بازگشت سرمایه برای سرمایه‌گذاران؛ میزان استمرار و ثبات نسبی درآمد تعاونی‌های مسکن شهری؛ حمایت دولت از تعاونی‌های مسکن دارای صلاحیت در توسعه مسکن شهری؛ تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن و تقویت اعتماد شهروندان از این طریق؛ برعهده گرفتن تولید مسکن توسط تعاونی‌های انبوه‌سازی با شرایط، تعهدات و الزامات تدوین‌شده؛ تدوین سیاستی بهنگام و پیشرفته در باب نقش جدید تعاونی‌ها و بررسی جامع ابعاد رشد آن‌ها؛ طراحی خلاق و منعطف ضوابط شهری؛ اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص هرگونه مزایا صرفاً به تعاونی‌های دارای شرایط پیش‌بینی‌شده؛ مشارکت دادن نهادهای سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن؛ میزان عرضه زمین‌های ارزان‌قیمت به انبوه‌سازان؛ تخصیص‌گرایی سازمانی
۲	تأثیرگذار	قرار گرفتن سهام تعاونی در معرض مشارکت عمومی؛ مدت‌زمان بهره‌برداری از واحدهای مسکونی؛ مدیریت مدون و پویای تعاونی‌ها؛ هزینه ساخت ارزان‌قیمت یک متر مربع در الگوهای مختلف مسکن
۳	مستقل	تدوین الگوی استراتژیک در توسعه و پیشبرد تعاونی‌های مسکن؛ تأمین مسکن مناسب با سیاست کوچک‌سازی؛ استخدام و به‌کارگیری نیروی متخصص؛ میزان تنوع منابع درآمدی؛ سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)؛ تخصیص مالکیت ارزان مسکن اجتماع؛ حمایت دولت از تعاونی‌های مسکن دارای صلاحیت در توسعه مسکن شهری؛ کیفیت برخورداری ساکنان از امکانات خدماتی، بهداشتی و درمانی، آموزشی، فرهنگی، خدماتی و بازرگانی؛ توان خلاقیت و نوآوری سازمانی؛ کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد؛ شفاف‌سازی در بازگشت سرمایه‌ها و وام‌های اعطایی به‌دلیل کم‌درآمد بودن منتفع‌شوندگان؛ هماهنگی بانک‌های تخصصی و سایر نهادهای سرمایه‌گذاری مسکن؛ ثبات سیاسی کشور؛ تدابیری منسجم به‌منظور خارج شدن بازار مسکن از رکود
۴	وابسته	میزان فرهنگ‌سازی مناسب در تثبیت اندیشه تعاونی‌های مسکن؛ اختصاص تسهیلات تضمین‌شده با نرخ سود پایین بانکی؛ تولید مسکن منطبق با استطاعت مالی گروه‌های کم‌درآمد و کاهش قیمت مسکن؛ مدیریت مدون و پویای تعاونی‌ها؛ میزان عرضه زمین‌های ارزان‌قیمت به انبوه‌سازان

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

طبق آنچه در شکل ۴و۵ مشخص است، خطوط آبی‌رنگ که جهت‌های سیر شاخص در بردار را نشان می‌دهند، گرایش به حرکت خطی در سیر محور برآزش دارند. این رویه نشان می‌دهد که حرکت متغیرها به سمت ناپایداری است. این ناپایداری متضمن برنامه‌ریزی جایگاه تعاونی‌های شهری تبریز در تحولات شهر تبریز است تا نواقص و کاستی‌ها برطرف شود. چنان‌که در شکل ۴-۵ دیده می‌شود، برخی شاخص‌ها، مانند «تدابیری منسجم به‌منظور خارج شدن بازار مسکن از رکود، مشارکت دادن نهادهای سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، و رضایتمندی از کارایی سود مسکن» در حاشیه بردار قرار دارند. این روند نشان می‌دهد که این شاخص‌ها گرایش به بهبود ندارد و با روند فعلی، وضعیت در سازمان

همچنان نامطلوب خواهد بود. در نتیجه لازمه تحولات عملکردی تعاونی‌های در تحولات کالبدی-فضایی شهر تبریز مبتنی بر برنامه‌ریزی نامتمرکز و تأمین‌کننده نیازهای تمامی شهروندان در آینده، ارتقای شاخص‌های فوق هستند.

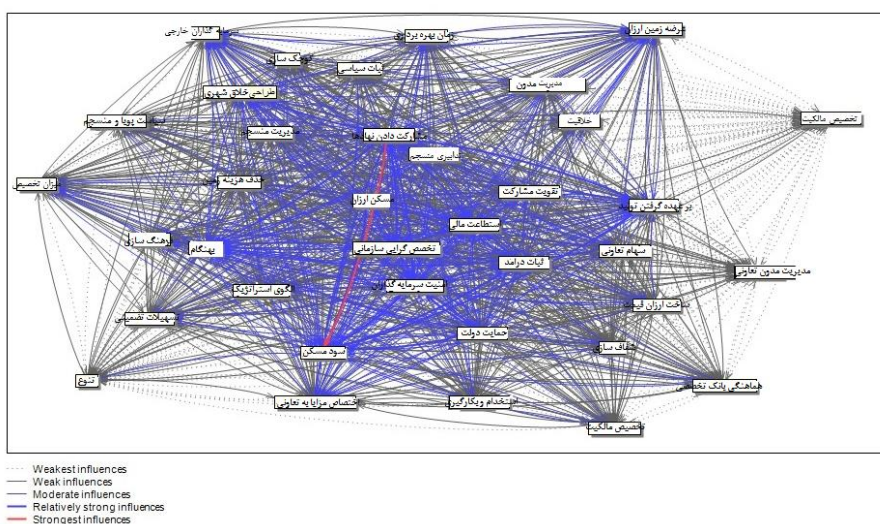


شکل ۴. پراکنش متغیرها در پلان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰)

یکی از مهم‌ترین بخش‌های تحلیل ساختار متقابل، بررسی شدت روابط بین متغیرهای تحقیق است. در این باره، هرچه شدت رابطه یک متغیر با متغیرهای دیگر بیشتر باشد، ضریب تأثیرگذاری آن بر عملکرد تعاونی‌های مسکن شهر تبریز بیشتر خواهد بود. در تحلیل شدت ارتباط در تأثیرگذاری مستقیم متغیرها، از مجموع رابطه‌های قابل ارزیابی بین آن‌ها مشخص می‌شود که مؤلفه‌های «رضایت‌مندی از کارایی سود مسکن، مشارکت دادن نهادهای سرمایه-گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی» دارای روابط بسیار شدید و قوی هستند و این روابط به‌صورت دوجانبه با مؤلفه «تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی» است. این رویه نیز نشان



می‌دهد که تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی بر شاخص‌های فوق تأثیر قابل توجهی دارد و از این شاخص‌ها نیز به شدت تأثیر می‌پذیرد؛ در نتیجه به منظور توسعه عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز، ابتدا باید برنامه‌های مدونی حول محور رضایتمندی از کارایی سود مسکن، مشارکت دادن نهادهای سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی تدوین شود. نکته بعدی این است که اغلب شاخص‌های شناسایی شده برای توسعه عملکرد تعاونی‌های مسکن شهر تبریز، از عوامل مختلف اقتصادی و کالبدی تأثیر قابل توجهی می‌پذیرند؛ چراکه توسعه عملکرد تعاونی‌های مسکن شهر تبریز، بیش از همه تحت تأثیر ساختار کالبدی و اقتصادی شهر قرار دارد.



شکل ۵. روابط تأثیرگذار بین متغیرها (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰)

با توجه به مشخص شدن وضعیت شاخص‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن شهری تبریز در راستای بهینگی تحولات کالبدی-فضایی شهر تبریز، در قالب متغیرهای دوجوهی که علاوه بر تأثیرگذاری بر شاخص‌های دیگر، از عملکرد دیگر شاخص‌ها نیز تأثیر می‌پذیرند. این متغیرها پیشران‌های تحقیق هستند. عوامل پیشران و کلیدی مؤثر بر عملکرد تعاونی‌ها با توجه امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم انتخاب شدند. در نتیجه از میان ۳۷ عامل بررسی شده



در این تحقیق، نهایتاً ۱۳ عامل به‌عنوان متغیرهای کلیدی و پیشران در عملکرد بهینه‌ی تعاونی‌ها استخراج شدند که همه‌ی این ۱۳ عامل در هر دو روش مستقیم و غیرمستقیم تکرار شدند. ۱۳ عامل تأثیرگذار مهم از میان ۳۷ عامل مورد بررسی در روش مستقیم و غیرمستقیم به شرح جدول ۴ هستند.

طبق نتایج به‌دست‌آمده از جدول ۴، می‌توان گفت برای افزایش کارایی عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در راستای تحولات کالبدی- فضایی شهر و حرکت به‌سمت ساختار برنامه‌ریزی مبتنی بر نیازهای واقعی شهر، توجه به شاخص‌های «رضایتمندی از کارایی سود مسکن، امنیت سرمایه‌گذاری و اطمینان از بازگشت سرمایه برای سرمایه‌گذاران، میزان استمرار و ثبات نسبی درآمد تعاونی‌های مسکن شهری، حمایت دولت از تعاونی‌های مسکن دارای صلاحیت در توسعه مسکن شهری، تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن و تقویت اعتماد شهروندان از این طریق، برعهده گرفتن تولید مسکن توسط تعاونی‌های انبوه‌سازی با شرایط، تعهدات و الزامات تدوین‌شده، تدوین سیاستی بهنگام و پیشرفته در باب نقش جدید تعاونی‌ها و بررسی جامع ابعاد رشد آن‌ها، طراحی طبق ضوابط، اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص دادن هرگونه مزایا صرفاً به تعاونی‌های دارای شرایط پیش‌بینی‌شده، مشارکت دادن نهادهای سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی، تخصص‌گرایی سازمانی، و میزان عرضه زمین‌های ارزان‌قیمت به انبوه‌سازان» ضروری است؛ چراکه تضعیف یا تقویت شاخص‌های فوق می‌تواند آینده عملکرد تعاونی‌ها را تضمین کند. لذا نکته مهم این است که پیشران‌های تحقیق در قالب متغیرهای دوجویی و تأثیرگذار عمدتاً از تمامی ابعاد شش‌گانه بوده و از هر پیشرانی دست‌کم یک شاخص توسط مدل میک‌مک انتخاب شده است. در نتیجه، پیشران‌های تحقیق جنبه کلیتی دارد و به همه ابعاد تحقیق مسلط است. بدین ترتیب، خروجی مدل تأکید می‌کند که بهبود ساختار مدیریت تعاونی‌ها و حرکت به‌سمت مطلوبیت عملکرد، نیازمند توجه به تمامی ابعاد فوق است و اغلب شاخص‌ها از این دو بعد انتخاب شده است (جدول ۴).

جدول ۴. پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار مستقیم و غیرمستقیم بر عملکرد تعاونی‌های مسکن شهری تبریز

متغیر	تأثیرگذاری مستقیم		تأثیرگذاری غیرمستقیم	
	رتبه	امتیاز	رتبه	امتیاز
اقتصادی	4	3/679	4	4/424
	3	3/758	3	4/253
	5	3/677	5	3/532
اجتماعی	6	3/627	6	3/744
	13	3/373	3	4/080
	8	3/551	9	3/565
نهادی	1	4/316	4	3/909
	7	3/617	13	3/427
خلاقیت	9	3/535	8	3/610
	2	3/776	11	3/526
مدیریتی	12	3/393	12	3/454
	11	3/485	7	3/726
	10	3/502	5	3/799

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰



### تحلیل راهبردهای مؤثر بر تحولات عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز با رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعادلی

در این روش، با مشخص شدن وضعیت‌های احتمالی شاخص‌ها در تحلیل ساختار متقابل و حذف شاخص‌های نامتعارف و مشخص شدن پیشران‌های کلیدی مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهری، شاخص‌ها بر اساس ارزش‌های عددی به‌دست‌آمده از پرسش‌نامه متخصص‌محور، در قالب یک ماتریس در نرم‌افزار سناریوی ویزارد مطابق شکل ۴-۷ ارزش‌گذاری شد. در این پرسش‌نامه، وضعیت‌ها می‌توانند تأثیرگذاری رواج‌دهندگی یا تأثیرگذاری محدودکننده را نیز نشان دهند و اعداد پرسش‌نامه از ۳ تا ۳- متغیر است. سؤال محوری این پرسش‌نامه این است که اگر وضعیت A1 (مثلاً هزینه ساخت ارزان‌قیمت) از عامل کلیدی A (اقتصادی) در آینده شهر اتفاق بیفتد، چه تأثیری بر وقوع یا عدم وقوع وضعیت B2 (مدیریت پویای تعاونی‌ها) از عامل کلیدی B (مدیریتی) خواهد داشت و به همین ترتیب تا آخرین وضعیت احتمالی در آخرین عامل کلیدی ادامه می‌یابد. در نتیجه رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعادلی، بر اساس روند تأثیرات شاخص‌ها بر یکدیگر در وضع موجود، نشان می‌دهد که در آینده برای بهبود روابط شاخص‌های مذکور باید چه راهبردهایی مورد توجه قرار گیرد.

Scenario.scw									
اقتصادی									
رضایتمندی از کارایی سود مسکن					1 0	1 1	1 3 2	1 -3	
امنیت سرمایه‌گذاری و اطمینان از میزان تخصیص تسهیلات ارزان					2 3	2 3	3 1 2	-2 1	
					2 3	2 1	3 1 3	2 3	
					2 0	3 -1	-1 2 2	1 0	
اجتماعی									
میزان عرضه زمینهای ارزان قیمت	1	2	2	2		2 3	2 2 2	1 -2	
تقویت مشارکت مردمی در حوزه	0	3	3	0		1 2	0 1 2	3 1	
نهادی									
تدوین یک سیاست منسجم و پویا	1	2	2	3	2 1		3 2 2	3 2	
دسترسی به یک مسکن یا کیفیت	1	3	1	-1	3 2		-1 2 -3	2 0	
مدیریتی									
تدوین یک سیاست یه‌نگام و پیشرفته	1	3	3	-1	2 0	3 -1		1 1	
اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص	1	1	2		2 1	2 2		3 2	
مشارکت دادن نهادهای سرمایه‌گذاری	2	2	3	2	2 2	2 -3		1 2	
خلاقیت									
طراحی خلاق و منعطف ضوابط	1	-2	2	1	-1 3	3 2	1 3 1		
تخصیص جزیی سازمانی	-3	1	3	0	-2 1	2 0	1 2 2		

شکل ۶. ارزش‌گذاری ماتریس سناریوی ویزارد بر اساس ابعاد شش‌گانه مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهر (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰)

بعد از مشخص کردن ارزش وزنی شاخص‌های اثرگذار نسبت به شاخص‌های اثرپذیر، نوبت به تحلیل شاخص‌ها و برون‌داد سناریوی پایه از مدل می‌رسد. در این رابطه، بر اساس نحوه ارتباط شاخص‌ها با یکدیگر، سه سناریوی پایه برای تبیین وضعیت عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهری طبق ابعاد پنج‌گانه ارائه شده است. هریک از این سناریوها بر بعد خاصی و شاخص خاصی تأکید دارند. طبق شکل ۶، سناریوی اول با مجموع امتیاز ۴۳، سناریوی دوم با مجموع امتیاز ۴۰ و سناریوی سوم با مجموع امتیاز ۴۴ وزن‌دهی شده است؛ لذا سناریوی سوم با مجموع ضریب تأثیر کلی<sup>۱</sup> ۴۴ و ارزش ثبات<sup>۲</sup> برابر ۱ است. با توجه به اینکه مجموع امتیازات دیگر سناریوها کمتر از ۴۴ است، سناریوی سوم توسط نرم‌افزار بر اساس نحوه اثرگذاری ماتریس مقایسات زوجی به‌عنوان سناریوی اصلی تحلیل روابط شاخص‌های پیشران انتخاب شده است. در کل، مجموع امتیازات سناریوی اول و دوم، نتوانسته به‌خوبی تبیین‌کننده شرایط عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهری باشد؛ چراکه این سناریوها به‌واسطه ناتوانی در تبیین شاخص‌ها، توان پاسخگویی به‌صورت تخصصی در حل مشکلات شهر در امر مطلوبیت عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهری را ندارند.

---

1. total impact score  
2. Consistency value



Consistent scenarios of CI matrix Scenar  
Strong consistency

Scenario No. 1  
Consistency value : 0  
Total impact score: 43

اقتصادی : میزان تخصیص تسهیلات ارزان  
اجتماعی: تقویت مشارکت مردمی، در حوزه سرمایه گذاری  
نهادی: تدوین یک سیاست منسجم و یویا دسترسی  
مدیریتی: تدوین یک سیاست یهنگام و پیشرفته در یاب  
خلاقیت: طراحی خلاق و منعطف ضوابط شهری

Scenario No. 2  
Consistency value : 0  
Total impact score: 40

اقتصادی: برعهده گرفتن تولید مسکن توسط تعاونیهای  
اجتماعی: تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه گذاری :  
نهادی: تدوین یک سیاست منسجم و یویا دسترسی  
مدیریتی: اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص دادن  
خلاقیت: طراحی خلاق و منعطف ضوابط شهری

Scenario No. 3  
Consistency value : 1  
Total impact score: 44

اقتصادی : میزان تخصیص تسهیلات ارزان  
اجتماعی: تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه گذاری  
نهادی: تدوین یک سیاست منسجم و یویا دسترسی  
مدیریت : مشارکت دادن نهادهای سرمایه گذاری مسکن  
خلاقیت تخصص گرایی سازمانی

شکل ۷. سناریوهای احتمالی عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهری  
(یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰)

## نتیجه‌گیری

نقش تعاونی‌ها به‌عنوان یکی از پایه‌های نظام اقتصادی کشور در اصل ۴۴ قانون اساسی به‌روشنی بیان شده و در راستای اجرایی کردن سیاست‌های اصل ۴۴، قانون اصلاح موادی از قانون برنامه چهارم توسعه و اجرای سیاست‌های کلی، این اصل در جلسه مورخ ۲۵ خرداد

۱۳۸۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام نهایی شد و از سوی رئیس‌جمهور به وزارت اقتصاد و دارایی ابلاغ گردید. شرکت‌های تعاونی مسکن یکی از راه‌هایی است که هر خانواده، به‌منظور تهیه و تملک سرپناهی برای رهایی از رنج اجاره‌نشینی و خانه‌به‌دوشی سالانه، به عضویت آن‌ها درمی‌آید. وجود تأثیر مثبت و معنادار تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهری به‌لحاظ زیست‌محیطی، فضایی-کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، با اهداف کمیسیون اسکان بشر از نظر یافتن راه‌حل‌های برای مشکلات حل‌نشده توسعه شهری هم‌راستا است. از این‌رو تولید مسکن به‌وسیله تعاونی‌های مسکن در کنار نقش تولیدی دولت و بخش خصوصی یکی از راه‌های تأمین مسکن در ایران است. نتایج نشان داد «تدابیری منسجم به‌منظور خارج شدن بازار مسکن از رکود، مشارکت دادن نهادهای سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، و رضایتمندی از کارایی سود مسکن» در حاشیه بردار قرار دارند. این روند نشان می‌دهد که این شاخص‌ها گرایش به بهبود ندارند و با روند فعلی، وضعیت در سازمان همچنان نامطلوب خواهد بود. در نتیجه لازمه تحولات عملکردی تعاونی‌های در تحولات کالبدی-فضایی شهر تبریز مبتنی بر برنامه‌ریزی نامتمرکز و تأمین‌کننده نیازهای تمامی شهروندان در آینده، ارتقای شاخص‌های فوق است. یافته‌های فنی و همکاران (۱۳۹۶) بیان می‌دارد که تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه‌سازی بیشتر و استفاده هرچه بیشتر از زمین در جهت ساخت‌وساز مسکن می‌تواند در عملکرد مؤثر آن‌ها در حوزه تأمین مسکن شهری ایران مؤثر باشد. همان‌طور که بررسی سناریوهای احتمالی تحلیل اثرات متقابل تعادلی نشان داد، سه سناریو برای عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز در تحولات کالبدی-فضایی شهری ارائه شده است. هریک از این سناریوها بر ابعاد خاصی تأکید دارند و برنامه‌ریزی‌ها باید با تأکید بر ابعاد تعیین‌شده مورد توجه قرار گیرد. لذا در این بخش، هریک از سناریوها به‌طور خلاصه بررسی می‌شود تا ابعاد برنامه‌ریزی مبتنی بر تحولات عملکرد تعاونی‌ها روشن شود. در سناریوی اول، بُعد اقتصادی بر شاخص امنیت سرمایه‌گذاری و اطمینان از بازگشت سرمایه برای سرمایه‌گذاران، بُعد نهادی بر شاخص تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی، بُعد اجتماعی بر شاخص تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن و تقویت اعتماد شهروندان از این طریق، بُعد مدیریتی بر شاخص تدوین سیاستی بهنگام و پیشرفته در باب نقش جدید تعاونی‌ها و بررسی جامع ابعاد رشد آن‌ها، و بُعد خلاقیت بر شاخص طراحی خلاق و منعطف ضوابط شهری استوار است. لذا می‌توان گفت طبق سناریوی اول، هرگونه برنامه‌ریزی باید در زمینه اثربخشی تعاونی‌های شهر تبریز بر مبنای این معیارها صورت گیرد. چنان‌که در مطالعات پیشین نیز شکرگزار (۱۳۸۲) و شجاعی (۱۳۹۰) بیان داشته‌اند،



نگرش‌های جدید، به‌ویژه از ابتدای برنامه سوم توسعه که موجب حذف ۷ درصدی وام بانکی و توزیع زمین ارزان و دولتی بین تعاونی‌های مسکن شد، این تعاونی‌ها را با رکود و مشکلات جدیدی مواجه ساخته است. تا زمانی که مشکل مسکن در جامعه شهری ایران به‌طور اساسی حل نشود، توجه و تقویت تعاونی‌های مسکن که با اهداف تولید مسکن ارزان برای اعضا شکل گرفته‌اند و به‌عنوان یک رکن در بخش تولید مسکن فعالیت می‌کنند، ضرورت دارد. در سناریوی دوم نیز بُعد اقتصادی بر شاخص برعهده گرفتن تولید مسکن توسط تعاونی‌های انبوه‌سازی با شرایط، تعهدات و الزامات تدوین‌شده، بُعد اجتماعی بر شاخص میزان عرضه زمین‌های ارزان‌قیمت به انبوه‌سازان، بُعد نهادی بر شاخص تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی، بُعد مدیریتی بر شاخص اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص هرگونه مزایا صرفاً به تعاونی‌های دارای شرایط پیش‌بینی‌شده، و بُعد خلاقیت بر شاخص طراحی خلاق و منعطف ضوابط شهری استوار است. در سناریوی سوم، بُعد کالبدی بر شاخص میزان تخصیص تسهیلات ارزان‌قیمت، بُعد اجتماعی بر شاخص تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن و تقویت اعتماد شهروندان از این طریق، بُعد نهادی بر شاخص تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به مسکنی با کیفیت مناسب و ارزان برای اعضای تعاونی، بُعد مدیریتی بر شاخص مشارکت دادن نهادی سرمایه‌گذاری مسکن، انبوه‌سازان و تعاونی‌ها در تولید مسکن، و بُعد خلاقیت بر شاخص طراحی خلاق و منعطف ضوابط شهری استوار است. این یافته‌ها می‌تواند بر یافته‌های علی‌نژاد (۱۳۹۶) و بخشیان و همکاران (۱۳۹۳) منطبق باشد که طبق آن، استفاده از پتانسیل تعاونی‌ها می‌تواند مزیتی برای فرایندهای نوسازی و بهسازی شهری باشد؛ زیرا تعاونی‌ها به‌عنوان سازمان می‌توانند در زمینه دریافت کمک‌های مختلف دولتی، درخواست یارانه و کمک‌های مالی، کنترل پروژه‌ها، مسائل اداری، مانند صدور مجوزها و... مدیریت کارآمدی داشته باشند.



Scenario No. 1	Scenario No. 2	Scenario No. 3
اقتصادی: میزان تخصیص تسهیلات ارزان قیمت	اقتصادی: بر عهده گرفتن تولید مسکن توسط تعاونیهای انبوه سازی	اقتصادی: میزان تخصیص تسهیلات ارزان قیمت
اجتماعی: تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه گذاری مسکن و تقویت	اجتماعی: میزان عرضه زمینهای ارزان قیمت به انبوه سازان	اجتماعی: تقویت مشارکت مردمی در حوزه سرمایه گذاری مسکن و تقویت
<p>نهادی: تدوین یک سیاست منسجم و پویا دسترسی به یک مسکن یا کیفیت مناسب و ارزان برای اعضاء تعاونی</p>		
مدیریتی: تدوین یک سیاست بهنگام و پیشرفته در باب نقش جدید تعاونیها و بررسی جامع ایجاد رشد آنها	مدیریتی: اعطای هرگونه تسهیلات و اختصاص دادن هرگونه مزایا صرفاً به تعاونیهای دارای شرایط پیش بینی شده	مدیریتی: مشارکت دادن نهادهای سرمایه گذاری مسکن، انبوه سازان و تعاونیها در تولید مسکن
<p>خلاقیت: طراحی خلاق و منعطف فرایط شهری</p>		

شکل ۸. موقعیت ابعاد و شاخص‌های سناریوهای احتمالی مبتنی بر تقویت عملکرد تعاونی‌های شهر تبریز (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰)

برخی پیشنهادهای عملیاتی برای عملکرد تعاونی‌های مسکن در تولید مسکن شهری به شرح زیرند:

احیای قوانین زمین شهری: در بسیاری از کشورهای دنیا به‌منظور پیشگیری از بحران زمین و مسکن در نقاط شهری، قوانین خاصی برای محدود کردن زمین‌داران و بورس‌بازان وضع شده است. در ایران نیز حدود دو دهه، قوانین زمین شهری (پس از انقلاب) مورد عمل و اجرا قرار گرفته است، اما در سال‌های اخیر قوانین زمین کنار گذاشته شده است. از سویی زمین‌هایی که از طرف قوانین زمین شهری تصرف شده یا به نرخ پایین در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته بود، در سال‌های اخیر با نرخ کارشناسی روز در اختیار افراد و سازمان‌های حقوقی و حقیقی افراد قرار می‌گیرد. ضمن اینکه نیاز است تا قوانین شهری مجدداً احیا شود. لازم است سازوکارهای جدیدی در قالب قوانین برای پیشگیری از افزایش قیمت بی‌رویه زمین شهری تدوین و تصویب شود.



همچنین زمین‌هایی که در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دارد، بر اساس فلسفه و اهداف اولیه تصرف این زمین‌ها در مناطق شهری به مصرف برسد (توزیع زمین ارزان برای کنترل بازار زمین).

افزایش تسهیلات اعطایی بخش مسکن: در سال‌های اخیر به دلیل آزادسازی مصالح ساختمانی و خرید و فروش زمین، قیمت مصالح ساختمانی و زمین افزایش یافته و همچنین به علت افزایش دستمزد نیروی انسانی و بهره‌و ام‌های بانکی، هزینه‌های احداث مسکن به شدت بالا رفته است و تسهیلات اعطایی فعلی پاسخگوی تهیه مسکن برای نیازمندان نمی‌شود. تسهیلات اعطایی به تعاونی‌های مسکن تنها حدود ۱۰ درصد نیاز پیش‌بینی شده را پاسخ می‌دهد و لذا پیشنهاد می‌شود: الف. در سطح کلان تسهیلات اعطایی سیستم بانکی به بخش مسکن افزایش یابد یا به عبارتی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش یابد؛ ب. تسهیلات اعطایی به عرضه‌کنندگان و تولیدکنندگان خصوصی و تعاونی مسکن با بهره کمتر (۴ تا ۸ درصد) ارائه شود؛ پ. تسهیلات فردی اعطایی مطابق با هزینه تولید بر اساس ۸۰ درصد هزینه تولید ارائه شود.

نظارت بر بازار زمین و مسکن شهری: در حال حاضر قیمت زمین و مسکن در شهرهای ایران واقعی و طبیعی نیست و سازمان مشخصی بر بازار زمین و مسکن دخالت و نظارت ندارد. قیمت زمین و مسکن به صورت کاذب در حال افزایش است و سرمایه‌گذاران بخش مسکن، سودهای غیرواقعی از بخش مسکن به دست می‌آورند. در روند فعلی، امکان دسترسی خانواده‌ها به مسکن مناسب با دشواری بسیاری همراه است. در نتیجه ایجاد سازمانی مشخص برای نظارت بر بازار زمین و مسکن و عادی‌سازی شرایط این بازار ضرورت دارد.

تجدیدنظر سیاست‌های کلان بخش مسکن نسبت به تعاونی‌های مسکن: تعاونی‌های مسکن به عنوان نمایندگان اقشار متوسط و ضعیف جامعه و در مقام نهادهای تولیدکننده و عرضه‌کننده مسکن ارزان و مصرف‌کنندگان واقعی، می‌بایست در کانون توجه دولت، به ویژه وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون، قرار گیرد. در بررسی‌های صورت گرفته برای بهبود و پیشرفت فعالیت تعاونی‌های مسکن، اختصاص تسهیلات بانکی کم‌بهره را مهم‌تر از دیگر عوامل در پیشبرد تعاونی‌های مسکن ذکر کرده‌اند.

اصلاح اساس‌نامه: اصلاح اساس‌نامه و تدوین اساس‌نامه‌ای مختص تعاونی‌های مسکن و افزایش اختیارات هیئت‌مدیره تعاونی‌ها برای کارا کردن آن‌ها در ارائه خدمات بهتر و مؤثرتر ضرورت دارد.

## منابع

- ابراهیم‌زاده، فریمان؛ مروجی، محمد (۱۳۹۱). ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهری (نمونه مطالعاتی: شهر شیروان). *فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۴ (۲)، ۱۱-۲۰.
- اختر محقق، مهدی (۱۳۸۵). *جامعه‌شناسی تعاون*، تهران: نشر مؤلف.
- ادیب‌زاده، حسین (۱۳۷۲). *شرکت‌های تعاونی*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته حقوق خصوصی، دانشگاه تهران.
- اصغری زمانی، اکبر (۱۳۹۰). رویکردی بر تأثیرات شاخص‌های توسعه پایدار شهری در مکان‌یابی توسعه بهینه مناطق شهری (نمونه موردی: بخش مرکزی شهرستان تبریز). *نشریه کاربرد سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی در برنامه‌ریزی*، ۲ (۳)، ۲۱-۳۳.
- امیرفخریان، مصطفی؛ کامل‌فر، مهنوش (۱۴۰۰). بررسی الگوی حاکم بر پراکنش فضایی پزشکان متخصص در شهر مشهد. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۵ (۳)، ۱-۳۰.
- امین‌بیدختی، علی‌اکبر؛ محقق، مصطفی (۱۳۹۳). زمینه‌یابی امکان ایجاد تعاونی‌های مسکن و تأثیر آن در اشتغال‌زایی و کارآفرینی. *ماهنامه اجتماعی، اقتصادی، علمی و فرهنگی کار و جامعه*، ۱۷۱ (۲۸)، ۲۸-۴۰.
- بخشیان، جواد؛ عباسی، مرتضی؛ گیوه‌چی، سعید (۱۳۹۳). ارزیابی ریسک‌های پروژه‌های تعاونی مسکن با استفاده از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره. *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، ۶ (۱۸)، ۳۵-۲۴.
- بزم‌آمون، علی (۱۳۸۶). *نحوه تشکیل و مدیریت شرکت‌های تعاونی*، تهران: ونوس.
- پایگاه اطلاع‌رسانی اتاق تعاون ایران (۱۳۹۷)، بررسی وضعیت تعاونی‌های مسکن، ۱۰ اردیبهشت [https://www.icccoop.ir]
- پورمحمدی، محمدرضا؛ جمالی، فیروز؛ اصغری زمانی، اکبر (۱۳۸۷). ارزیابی گسترش فضایی-کالبدی شهر زنجان با تأکید بر تغییر کاربری زمین طی دوره ۱۳۵۵-۱۳۸۴ (۱۹۷۵-۲۰۰۵). *نشریه پژوهش‌های جغرافیایی*، ۳ (۳)، ۲۹-۴۶.
- پيله‌ور، علی‌اصغر (۱۳۹۳). *درآمدی بر اقتصاد سیاسی شهرنشینی ایران*، چ ۱، تهران: دانش‌نگار.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۷). *از زنگان تا زنجان*، چ ۱، زنجان: انتشارات دانشگاه زنجان.



- داداش پور، هاشم؛ قضایی، محمد (۱۳۹۸). کاربرد پارادایم پدیدارنگاری در فهم پدیده‌های شهری (مورد مطالعه: فهم چگونگی تجربه پیامدهای زندگی در محله‌های جداافتاده. برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۲۳ (۴)، ۱-۲۵.
- رستمی شهربابکی، حمدالله (۱۳۸۸). تعاون و سرمایه اجتماعی، چ ۱، تهران: انتشارات فرهنگ دهخدا.
- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳). کاربری زمین شهری. کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، ج ۲، چ ۲، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها.
- سید صدر، محمدرضا (۱۳۷۳). نقش تعاونی‌ها در تأمین مسکن. مجموع مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، ج ۱، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- شجاعی، حسین (۱۳۹۰). بررسی موفقیت تعاونی‌های مسکن و عوامل اجتماعی مرتبط با آن (در تعاونی‌های مسکن کارمندی شهر کرمان). پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جامعه‌شناسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید باهنر، کرمان.
- شکرگزار، اصغر (۱۳۸۲). ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهری. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- علی‌نژاد، علی (۱۳۹۶). ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در پراکنش شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه). پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گرایش برنامه‌ریزی مسکن، دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی، دانشگاه تبریز.
- فنی، زهره؛ بیرانوندزاده، مریم؛ سبحانی، اکبر؛ سلطان‌زاده، اکبر (۱۳۹۶). تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران. دوفصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱ (۱)، ۷۹-۹۶.
- گیدنز، آنتونی (۱۹۹۹). راه سوم: بازسازی سوسیال دموکراسی، ترجمه منوچهر صبوری کاشانی، تهران: تیراژه.
- مجیدی راد، جلال (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهر ایلام. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، مؤسسه آموزش عالی باختر ایلام.

- مشکینی، ابوالفضل؛ حاجی‌زاده، مریم (۱۳۹۸). الگوی ایرانی-اسلامی مدیریت زمین شهری. نشریه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۲۳، ۱۳۱-۱۴۳.
- مظلوم خراسانی، محمد؛ نوغانی، محسن؛ کیش‌بافان، بی‌بی فاطمه (۱۳۹۰). بررسی میزان مشارکت اقتصادی اجتماعی در تعاونی‌های مسکن مهر و عوامل مؤثر بر آن در شهر مشهد در سال ۱۳۸۸-۱۳۸۹. جامعه‌شناسی کاربردی، ۲۲ (۴۴)، ۱۳۱-۱۵۲.
- موسایی، میثم؛ احمدی، امیدعلی (۱۳۸۷). بررسی عوامل اجتماعی اثرگذار بر موفقیت تعاونی‌های مسکن در ایران. نشریه مطالعات جامعه‌شناختی، ۱۶ (۳۴)، ۹۹-۱۱۶.
- Adibzadeh, H. (1993). *Cooperatives*. Master Thesis, Private Law, University of Tehran (In Persian).
- Agyemang, F. S. & Morrison, N. (2018). Recognising the barriers to securing affordable housing through the land use planning system in Sub-Saharan Africa: A perspective from Ghana. *Urban Studies*, 55(12), 2640-2659 [https://doi.10.1177/0042098017724092].
- Akhtar Mohagheghi, M. (2006). *Sociology of Cooperatives*, Author Publishing, Tehran (In Persian).
- Alinejad, A. (2017). *Evaluation and Analysis of the Role of Housing Cooperatives in Urban Distribution (Case Study: Urmia City)*, Master Thesis in Geography and Urban Planning, Department of Housing Planning, Faculty of Geography and Planning, University of Tabriz (In Persian).
- Amin Beidakhti, Ali Akbar. Mohaghegh, Mostafa, "Finding the Possibility of Establishing Housing Cooperatives and Its Impact on Employment and Entrepreneurship", *Social, Economic, Scientific and Cultural Monthly of Work and Society*, No. 171, 2014 (In Persian).
- Amir Fakhrian, M. & Kamelfar, M. (2020). Study of the pattern governing the spatial distribution of specialized physicians in Mashhad. *Space Planning and Planning*, 25(3), 1-30 (In Persian).
- Asghari Zamani, Akbar, "An Approach to the Effects of Sustainable Urban Development Indicators in Locating the Optimal Development of Urban



Areas (Case of Central Tabriz)", *Journal of Remote Sensing Application and GIS in Planning*, Second Year, No. 3, p. 21-33, 1390 (In Persian).

- Azeez, T., & Mogaji-Allison, B..«Constraints of affordable housing through cooperative societies in tertiary institutions in Lagos State«, *Nigeria. Journal of Geography and Regional Planning*, 10(3), 39-46. 2017, <https://doi.org/10.5897/JGRP2016.0599>.
- Bakhshian, Javad and Abbasi, Morteza and Giovechi, Saeed, "Risk Assessment of Housing Cooperative Projects Using Multi-Criteria Decision Making Model", *Quarterly Journal of Urban Management Studies*, Year 6, No. 18, pp. 24-25, 2014 (In Persian).
- Bazm Amun, Ali, (*How to form and manage cooperatives*), Tehran: Venus, 2007 (In Persian).
- Coudroy de Lille, L,«Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock». *Urban Research & Practice*, 8(1), 17-31. 2015.
- Dadashpour, Hashem; Ghazaei, Mohammad, "Application of the phenomenological paradigm in understanding the studied urban phenomena: understanding how to experience the consequences of life in isolated neighborhoods"; *Space Planning and Planning*, Volume 23; number 4; Pp. 1-25, 2019 (In Persian).
- Das, M. B. «Problems and Prospects of the Cooperative Movement in India under the Globalization Regime», *International Economic History Congress*, Helsinki 2006, Session 72.2006.
- Ebrahimzadeh, Fariman and Morouji, Mohammad, "Evaluation and analysis of the role of housing cooperatives in urban development of Shirvan city", *Quarterly Journal of New Attitudes in Human Geography*, Fourth Year, No. 2, pp. 11-20, 2012 (In Persian).
- Falcon Perez, C. E., & Fuentes Perdomo, J,«Participation of cooperatives in sustainable urban development». *REVESCO-REVISTA DE ESTUDIOS COOPERATIVOS*, (125), 89-108. 2017.
- Giddens, Anthony, (*The Third Way to Reconstruct Social Democracy*),

translated by Manouchehr Sabouri Kashani, Tirajeh Publications, Tehran, 1991 (In Persian).

- Habibi, Kiomars and Poorahmad, Ahmad and Meshkini, Abolfazl, (*from Zangan to Zanjan*), first edition, Zanjan University Press, Zanjan, 2008 (In Persian).
- Iran Cooperative Chamber information base (2018), *review of the status of housing cooperatives*; May 1, <https://www.icccoop.ir/> (In Persian).
- Majidi Rad, Jalal, (*Study and analysis of the role of housing cooperatives in housing development in Ilam*); Master Thesis, Geography and Urban Planning, West Ilam Institute of Higher Education, Supervisor: Dr. Pakzad Azadkhani, 2016 (In Persian).
- Mazlum Khorasani, Mohammad, Noghani, Mohsen, Kish Bafan, Bibi Fatemeh, "Study of socio-economic participation in Mehr housing cooperatives and the factors affecting it in Mashhad in 2009-2010" *Applied Sociology*, Year 22, Serial number (44), number 4, 152 - 131, 2011 (In Persian).
- Mensah, J. K.; Domfeh, K. A.; Ahenkan, A. & Bawole, J. N., «Policy and Institutional Perspectives on Local Economic Development in Africa: The Ghanaian Perspective». *Journal of African Studies and Development*, 5(7), pp. 163-170.2013.
- Meshkini, Ayvalfazi; Hajizadeh, Maryam, "Iranian-Islamic model of urban land management"; *Journal of Space Planning and Planning*; Volume 23; Spring; Pp. 143-131, 2019 (In Persian).
- Mosaei, Meysam and Ahmadi, Omid Ali, "Study of social factors affecting the success of housing cooperatives in Iran", *Journal of Sociological Studies*, Volume 16, Number 34, pp. 116-99, 2008 (In Persian).
- Pilehvar, Ali Asghar, (*Introduction to the Political Economy of Urbanization in Iran*), First Edition, Daneshnegar Publications, 2014 (In Persian).
- Pourmohammadi, Mohammad Reza and Jamali, Firooz and Asghari Zamani,



- Akbar, "Assessment of spatial-physical development of Zanjan with emphasis on land use change during the period 1355-1355 (1975-2005)", *Journal of Geographical Research*, No. 63, Pp. 29-46, 1387. (In Persian).
- Rostami Shahrabaki, Hamdaleh, (*Cooperative and Social Capital*), Tehran, Farhang Dekhoda Publications, First Edition, 2009 (In Persian).
  - Saeidnia, Ahmad, (*Municipal Green Book of Municipalities*), Volume 2, Urban Land Use, Municipalities Organization Publications, Second Edition, 2004 (In Persian).
  - Seyyed Sadr, Mohammad Reza, "The role of cooperatives in providing housing." Proceedings of the Seminar on Housing Development Policies in Iran. Volume One, *National Land and Housing Organization*, Ministry of Housing and Urban Development, 1994 (In Persian).
  - Shojaei, Hossein, (*Study of the success of housing cooperatives and related social factors (in employee housing cooperatives in Kerman)*), Master Thesis in Sociology, Faculty of Literature and Humanities, Shahid Bahonar University of Kerman, Kerman, 2011 (In Persian).
  - Shokrgzar, Asghar, (*Evaluation and Analysis of the Role of Housing Cooperatives in Urban Housing Development*), PhD Thesis in Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Tarbiat Modares University, Tehran, Supervisor: Dr. Hossein Shokouei, 2003 (In Persian).
  - Technical, Venus; Biranvandzadeh, Maryam; Sobhani, Akbar; Soltanzadeh, Akbar, "Analysis of the position of housing cooperatives in the housing planning system in Iran", *two quarterly journals of urban ecology research*; Eighth year, No. 1; Consecutive 15; pp. 79-96, 2017 (In Persian).
  - Windle PE. (*Delphi technique: assessing component needs*). *J Perianesth Nurs*; 19(1): 46-7.2004.