



Journal of Structural and Construction Engineering

www.jsce.ir



Presenting a model for obstacles to the progress of mass housing projects in Iran (Case study: Kermanshah city)

Arash Rezaei¹, Arash Sayari², Hakim Bekrizadeh^{3*}

1- PhD Student, Engineering and construction management, Department of Civil Engineering, Islamic Azad University of Sanandaj Branch, Sanandaj, Iran

2- Assistant Professor, Department of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Islamic Azad University, Sanandaj Branch, Sanandaj, Iran

3- Assistant Professor, Department of Statistics, Faculty of Basic Sciences, Payame Noor University, Tehran, Iran

ABSTRACT

The delay and lack of progress in implementing large-scale urban housing projects indicate the existence of fundamental obstacles and problems, which seriously threaten the reconstruction and development of urban spaces and can be described as a crisis in construction projects. In this regard, the present study, with a diagnostic approach, seeks to identify the obstacles to the progress of mass housing projects in Iran by presenting a model. Methodologically, this research is qualitative in nature and based on grounded theory. The participants are experts in the field of mass housing projects, of whom 30 were purposefully selected until theoretical saturation was achieved. The data were collected through semi-structured interviews, and the data analysis was conducted using the three coding processes of open, axial, and selective coding. The findings revealed the obstacles to the progress of mass housing projects in six main categories, twelve subcategories, and sixty-nine indicators, including physical-environmental, economic-financial, cultural-social, institutional-managerial, technical-legal, and location-infrastructure barriers, identified based on logic and their interrelationships. Therefore, it seems that by addressing these obstacles, the authorities of mass housing projects in the country can create the conditions for reducing delays in the progress of urban mass housing projects through their planning and policies.

ARTICLE INFO

Receive Date: 11 March 2025

Revise Date: 01 December 2025

Accept Date: 21 December 2025

Keywords:

Pathology
Development Project
Mass Housing Development
Construction
Kermanshah City

All rights reserved to Iranian Society of Structural Engineering.

doi. <https://doi.org/10.22065/jsce.2025.508727.3668>

*Corresponding author: Hakim Bekrizadeh
Email address: Bekrizadeh@pnu.ac.ir

ارایه الگویی برای موانع پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن ایران (مورد مطالعه: شهر کرمانشاه)

آرش رضایی^۱، آرش سیاری^۲، حکیم بکری زاده^{۳*}

۱- دانشجوی دکتری مهندسی و مدیریت ساخت، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج، سنندج، ایران

۲- استادیار، گروه عمران، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج، سنندج، ایران

۳- استادیار، گروه آمار، دانشکده علوم پایه، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

چکیده

کندی و عدم پیشرفت در اجرای موفقیت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهری حاکی از وجود موانع و مشکلات ریشه‌ای می باشد که به‌طور جدی بازسازی و توسعه فضای شهری را در معرض تهدید قرار می‌دهد و از آن می توان به عنوان بحران پروژه‌های عمرانی نام برد. در این راستا، مطالعه حاضر با رویکرد آسیب‌شناسانه با ارایه الگویی به شناسایی موانع پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن ایران می‌پردازد. این تحقیق به لحاظ روش‌شناسی از نوع کیفی و نظریه داده بنیاد است و مشارکت کنندگان آن صاحب‌نظران حوزه پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن می‌باشند که به صورت هدفمند و اشباع نظری ۳۰ نفر از آنها انتخاب شدند. ابزار گردآوری داده‌ها، مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته و ابزار تحلیل داده‌ها نیز استفاده از سه فرایند کدگذاری باز، محوری و گزینشی بود. یافته‌ها، موانع پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن را در ۶ مقوله اصلی، ۱۲ مقوله فرعی و ۶۹ شاخص شامل؛ موانع کالبدی-زیست محیطی، اقتصادی-مالی، فرهنگی-اجتماعی، نهادی-مدیریتی، فنونی-حقوقی و مکانیابی-امکانات که براساس منطق و ارتباط دادن آن با هم، نشان داد. از این رو، به نظر می‌رسد متولیان پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن کشور با رفع این موانع می‌توانند در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌های خود، زمینه کاهش تأخیر در پیشرفت پروژه‌های انبوه سازی مسکن را در سطح شهری فراهم آورند.

کلمات کلیدی: آسیب‌شناسی، پروژه عمرانی، انبوه‌سازی مسکن، ساخت و ساز، شهر کرمانشاه.

سابقه مقاله:		شناسه دیجیتال:			
دریافت	بازنگری	پذیرش	انتشار آنلاین	چاپ	doi:
۱۴۰۳/۱۲/۲۱	۱۴۰۴/۰۹/۱۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	https://doi.org/10.22065/jsce.2025.508727.3668
نویسنده مسئول: پست الکترونیکی:		حکیم بکری زاده Bekrizadeh@pnu.ac.ir			

۱- مقدمه

کندی و عدم پیشرفت در اجرای پروژه‌های عمرانی شهری که سبب عدم ایجاد مدیریت شهری پایدار می‌شود، حاکی از وجود موانع و مشکلات ریشه‌ای در اجرای طرح‌های ارزشمند شهری می‌باشد که بازسازی و توسعه فضای شهری را به طور جدی در معرض تهدید قرار می‌دهد و از آن می‌توان به عنوان بحران پروژه‌های عمرانی نام برد. یکی از پروژه‌های عمرانی مهم انبوه‌سازی مسکن می‌باشد. چن و آدابی (۲۰۱۹) [۱] بیان می‌دارد که مسکن به عنوان یکی از اصلی‌ترین نیازهای انسان و تعیین‌کننده کیفیت و استاندارد زندگی شناخته می‌شود. به همین دلیل تاکنون تحقیقات مختلفی پیرامون آن صورت گرفته است که در تلاش‌اند تا از جنبه‌های مختلف آن را تحلیل و ارتقا دهند [۲، ۳، ۴، ۵]. در مقیاس بین‌المللی نیز آمارهای جهانی نشان می‌دهد که امروزه بیش از ۱/۶ میلیارد نفر جمعیت جهان در نابسامانی مطلق و سکونتگاه‌های ناسالم زندگی می‌کنند و این آمار زمانی نگران‌کننده‌تر خواهد شد که پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰، بیش از ۷۰ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد که همین امر موجب گسترش سکونتگاه‌های فقیرنشین و شهرک‌های بدون برنامه‌ریزی خواهد شد. با این حال، بخش مسکن همچنان از مهمترین و بنیادین‌ترین دغدغه‌های کلان در کشورهای در حال توسعه است که در تحلیل وضعیت موجود، چالش‌ها و عوامل مؤثر بر آن تلاش‌های فراوانی شده است [۶، ۷]. در چنین شرایطی دولت‌ها به فراخور وضعیت اقتصادی خود در تلاش‌اند تا با ارائه سیاستگذاری‌ها و برنامه‌های متنوع، چالش بخش مسکن را حل نمایند. از جمله این سیاست‌ها می‌توان به انبوه‌سازی مسکن با مشارکت سه بخش دولتی، خصوصی و مردم برای گریز از بحران مسکن اشاره کرد تا از این طریق بتوان در بازده زمانی کوتاه‌مدت و میان‌مدت، مالکیت بخش بزرگی از جمعیت بر مسکن را تحقق بخشید. از طرفی، در ایران نیز بر اساس نظر کارشناسان برای کنترل و سامان دادن وضع موجود می‌بایست سالانه یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی ساخته شود که این میزان تولید مسکن جز با انبوه‌سازی امکان‌پذیر نیست.

تولید انبوه به دو روش صنعتی و غیر صنعتی انجام می‌گیرد. عموم مسکن‌های تولید انبوه ایران غیر صنعتی است. این در حالی است که به عقیده کارشناسان، یکی از راه حل‌های معضل مسکن به دلیل طولانی بودن فرایند تولید آن، ساخت سریع و مطمئن واحدهای مسکونی با تکنولوژی‌های جدید یعنی ساخت مسکن صنعتی است. در ساخت مسکن صنعتی به علت بهره‌وری بالای عوامل تولید و تکرار فرایند تولید، ساخت ارزان و اقتصادی مسکن امکان‌پذیر است. ساخت و تولید انبوه صنعتی مسکن نیز نیازمند مدیریتی کارآمد است، تا از یک طرف، از فناوری‌های جدید موجود دنیا و از طرف دیگر از توانمندی‌های داخلی به خوبی استفاده شده و خانه‌هایی ارزان با استانداردهای زیستی و کیفی مطلوب تولید شود. از سویی، زمین، مهم‌ترین مانع بالا بودن قیمت نهایی مسکن مورد نیاز متقاضیان، مشکل اصلی انبوه‌سازان است. سه عنصر؛ قیمت زمین، هزینه ساخت و سود حاصل از ساخت، قیمت نهایی مسکن را تشکیل می‌دهد. در کشور ایران سهم هزینه زمین از قیمت نهایی مسکن ۴۰ تا ۵۰ درصد است، درحالی که این عدد در کشورهایی مثل انگلستان در اوج بحران مسکن از ۲۸/۴ درصد فراتر نرفت. در نیمه دوم دهه ۶۰، حمایت از الگوی تولید مسکن در مقیاس وسیع، با هدف توسعه و تشویق انبوه‌سازی، راهبرد اساسی بخش مسکن بوده است. در تکمیل این سیاست، دولت دخالت خود را در بازار زمین کاسته و از ساز و کار بازار عرضه و تقاضا در امر تأمین زمین و مسکن حمایت کرده که در نتیجه فعالیت در بازار زمین از صرفه اقتصادی بیشتری نسبت به بازار مسکن برخوردار شد. فیروزی^۲ (۲۰۱۶) [۸] معتقد است که وجود این شرایط، شرکت‌های فعال در امر ساخت و ساز را به سمت استفاده از بازار زمین، در راستای کسب سود بیشتر ترغیب می‌کند. پیامد این امر کاهش سرعت گردش سرمایه در بازار تولید انبوه سازان مسکن است با کنترل بازار زمین می‌توان از انبوه‌سازی حمایت کرد و همانند بسیاری از کشورهای موفق در حل بحران مسکن، به عنوان یکی از ابزارهای مناسب برای توسعه انبوه‌سازی مسکن مؤثر باشد. لذا، انبوه‌سازی از وضعیت فعلی خود که علاوه بر حوزه مدیریت فنی-مهندسی، در مدیریت تقاضا، منابع مالی و مدیریت عرضه دخالت دارد، خارج شده و به جایگاه اصلی خود یعنی مدیریت فنی-تخصصی بر می‌گردد [۹].

با این حال، پروژه‌های عمرانی ساخت مسکن انبوه، از ملموس‌ترین بخش‌های برنامه توسعه هستند که برای دستیابی به اهداف خاص از جمله؛ ایجاد بستر و زیرساخت‌های لازم برای افزایش سرمایه‌گذاری مولد، گسترش ظرفیت تولید، مقاوم‌سازی اقتصاد در برابر شوک‌ها

¹Chan & Adabre²Firoozi

و دستیابی به رشد اقتصادی پایدار، اجرا می‌شوند. عدم موفقیت در بهره‌برداری پروژه‌های عمرانی سال‌های گذشته باعث شده است در پایان سال ۱۳۹۸ حدود ۸۶ هزار پروژه عمرانی نیمه‌کاره وجود داشته باشد. از این تعداد، ۳۷۶ طرح ملی و ۲۲۹۱ پروژه عمرانی استانی هستند که قابل واگذاری به بخش خصوصی‌اند یا امکان مشارکت بخش خصوصی در اجرای آنها وجود دارد.

در مطالعات صورت گرفته نیز، برخی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن مورد بحث و بررسی قرار داده شد. سوییز^۳ و همکاران (۲۰۲۳) [۱۰] در پژوهش خود توافق دارند که مشکلات مالی پیمانکاران و تغییرات سفارش به وسیله کارفرما مهمترین عواملی‌اند که منجر به تاخیر در اجرای موفق پروژه‌ها می‌شوند. شرایط آب و هوایی بد و تغییرات قوانین و مقررات دولتی در رتبه‌های آخر علل تاخیر قرار گرفته‌اند. دولانگ^۴ و همکاران (۲۰۲۲) [۱۱] در پژوهشی با گردآوری نظرات گروه‌های درگیر در اجرای پروژه‌های عمرانی کشور ویتنام، ناشایستگی طراحان و پیمانکاران، تغییر مدیران و پیش‌بینی‌های ضعیف، مسائل اجتماعی و فنی، مسایل مزبور به زمین و ساختمان‌ها و تکنیک‌ها و ابزارهای نامناسب را به ترتیب به عنوان مهم‌ترین علل ایجاد کننده تاخیر در پروژه‌های عمرانی معرفی کردند. بن محمد^۵ (۲۰۲۱) [۱۲] در مطالعه‌ای تأخیرات مرتبط با مصالح به چند عامل از جمله تحویل دیر هنگام مصالح (تأخیر در تحویل)، کیفیت نامطلوب مصالح، کمبود مصالح، مشکلات مدیریت مصالح، تغییرات در انواع مصالح در حین کار، تخریب و ضایع نمودن مصالح موجود اشاره می‌نماید. مبارک^۶ و همکاران (۲۰۲۰) [۱۳] در مطالعه‌ای در ساخت پروژه‌های انبوه‌سازی ساختمانی در کشور مصر از دیدگاه پیمانکاران، مشاورین و مالکان بیان نمودند که مشکلات مالی توسط پیمانکار در حین ساخت و ساز، تأخیر در پرداخت به پیمانکار توسط کارفرما، تغییرات طرح توسط کارفرما یا نماینده او، پرداخت‌های موردی در حین انجام کار، عدم استفاده از مدیریت تخصصی در ساخت و ساز موثر می‌باشند. رحیم پور و میرجلیلی (۱۴۰۴) [۱۴] در یک مطالعه نشان می‌دهند که تعهد ذینفعان، برنامه‌ریزی استراتژیک موثر، مدیریت دانش و کنترل دقیق فعالیتهای ساخت و ساز از جمله مهمترین عوامل موفقیت در ادغام پایداری در پروژه‌های ساخت و ساز هستند. نتایج همچنین بر اهمیت تعهد و هماهنگی میان ذینفعان و توسعه مهارت‌ها و دانش فنی برای اجرای پروژه‌های پایدار تأکید می‌کند. علاوه بر این، فناوری و نوآوری به عنوان عاملی حیاتی برای بهبود کارایی و کاهش تأثیرات زیست محیطی شناسایی شده است. مطالعه رسائی و ایاللو (۱۴۰۴) [۱۵] در شناسایی عوامل موثر در موفقیت پروژه‌های عمرانی منطقه ۱۶ تهران نشان می‌دهد که در مجموع یازده متغیر چالش‌های خارجی، دانش تجربه مشتری، حمایت مدیر، عوامل سازمانی، مشخصات پروژه، صلاحیت مدیر پروژه، سازماندهی پروژه، جنبه‌های قرارداد، شایستگی تیم پروژه، مدیریت ریسک پروژه، مدیریت نیازمندی‌ها و سی و سه ریزمتغیر مورد شناسایی قرار گرفت. همچنین، مطالعه قاسمی دستگردی و همکاران (۱۴۰۳) [۱۶] نشان داد مهم‌ترین علل طولانی شدن پروژه‌ها براساس گزارش دفتر نظارت و ارزیابی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی بودجه را نبود اعتبارات می‌باشد. همچنین، تداوم مشکلات مالی در سال‌های آتی عمومیت داشتن تاخیر یا حتی توقیف پروژه‌های عمرانی را نشان می‌دهد. نتایج تحقیق شیر پور و نیک عهد (۱۴۰۱) [۱۷] نیز نشان می‌دهد که زنجیره تامین مشارکتی در موفقیت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن با در نظر گرفتن دیدگاه مهندسی ارزش، تأثیر معنادار دارد. میر (۱۴۰۰) [۱۸] بیان می‌کند یکی از مهم‌ترین مشکلات اغلب پروژه‌های عمرانی، تاخیر در اتمام پروژه بوده که به دلیل تشدید این مسئله در سال‌های گذشته دولت با انبوهی از طرح‌های عمرانی نیمه تمام مواجه شده است و هر ساله تعداد پروژه‌های عمرانی نیمه تمام افزایش یافته است. استنتاج مطالعه فرجادی و محمدی زاده (۱۳۹۹) [۱۹] نشان می‌دهد از میان موانع در پیشرفت طرح‌های انبوه‌سازی مسکن، عامل مدیریت ارتباطات با بیشترین ضریب مسیر و بالاترین اولویت را دارد. دهقان و علی فلاح (۱۳۹۸) [۲۰] نشان می‌دهند که موانع دولتی، اقتصادی، اداری-قانونی و سیاسی در سنجش و رتبه‌بندی موانع پیشرفت در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن موثر می‌باشند. صابری و سلحشور (۱۳۹۷) [۲۱] نشان دادند که تأثیر عدم دقت در برآورد صحیح هزینه‌ها و قیمت تمام شده‌ی پروژه‌ها و عدم صراحت و شفافیت مشخصات فنی قرارداد از عواملی هستند که بایستی به دقت به آن توجه شود تا پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در نیمه راه با مشکل مواجه و نیمه کاره رها نگردند. از این رو، طبق جمع‌بندی مطالعات صورت گرفته، در دهه‌ی گذشته بررسی علل

³Sweis⁴Duy Long⁵Ben-Mohamad⁶Mobarak

عدم پیشرفت پروژه‌های عمرانی مورد توجه بسیاری از محققان قرار گرفته است. محققان این علل را عموماً به دو دسته موجه و غیرموجه تقسیم کرده اند. عوامل موجه بیشتر از نوع عوامل طبیعی هستند که احتمالاً قابلیت پیش‌بینی اندکی دارند. با این حال عوامل غیرموجه معمولاً ناشی از ساختار یا ضعف‌های مدیریتی و اجرایی می‌باشد. همچنین، با اقتباس از مطالعات صورت گرفته چنین استنباط می‌شود که کوتاهی کارفرما، تغییرات طرح، شرایط اقتصادی، افزایش در کمیت و عدم برنامه‌ریزی صحیح، کمبود مواد و مصالح، نیروی انسانی، تجهیزات، تامین مالی، تغییرات در طراحی، وابستگی‌های دولتی، مسائل مربوط به مدیریت پروژه، شرایط کارگاهی، مسائل محیطی، مناسبات قراردادی و نوع قراردادهای، مشکلات مالی، ساختار و قوانین، کمبود نیروی انسانی، مدیریت پروژه ضعیف، ... از جمله عوامل مهم عدم پیشرفت به شمار می‌آید. حال آنکه عوامل عدم پیشرفت در کشورهای توسعه یافته همانند ایالات متحده و انگلستان بیشتر از نوع عوامل موجه عدم پیشرفت تاخیر مانند آب و هوای نامساعد و عملکرد نیروی انسانی می‌باشد.

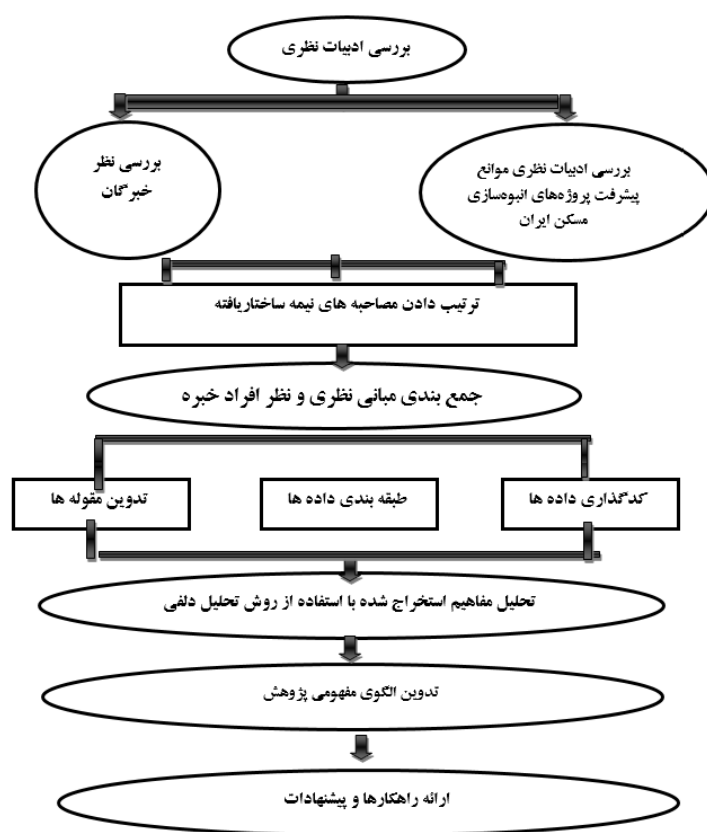
از طرفی، در شهر کرمانشاه نیز، مانند اغلب شهرهای در حال توسعه به دلیل نبود بخش خصوصی قوی، دولت در عرصه اقتصاد نقش عمده‌ای دارد و بخش اعظم طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی توسط دولت اجرا می‌شود. بررسی روند اجرای طرح‌های عمرانی، واگذاری به بخش خصوصی و وجود انبوه پروژه‌های نیمه تمام دولتی در سال‌های گذشته به وضوح بیان کننده آن است که دولت، به عنوان بازیگر اصلی اقتصاد، عملکرد ضعیفی در اجرای پروژه‌های عمرانی و واگذاری آنها به بخش خصوصی داشته است. همچنین، وجود حجم انبوهی از پروژه‌های زیربنایی نیمه کاره علاوه بر آنکه بار مالی سنگینی را به بودجه دولت وارد کرده، مسیر رشد و توسعه کشور را نیز با اختلال مواجه ساخته است. از این رو، شناسایی مسایل و مشکلات متعارف در اجرای پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن از اهمیت بسزایی برخوردار می‌باشد. در این راستا، در مقاله حاضر با مطالعه‌ی منابع کتابخانه‌ای و پیمایشی در رابطه با نحوه اجرای پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن و نظرخواهی از کارشناسان و خبرگان امر الگوی به عنوان چارچوب نظری برای بررسی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه در نظر گرفته شده است. لذا، هدف اصلی پژوهش حاضر، با تکیه بر شناسایی موانع، به دنبال طراحی الگویی در جهت شناسایی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه با استفاده از یک رویکرد کیفی می‌باشد.

همچنین، این پژوهش از لحاظ نوآوری با بررسی هم‌زمان مجموعه‌ای گسترده از عوامل مکانی، اقتصادی، مدیریتی، اداری، قانونی، سیاسی، فرهنگی و زیرساختی، نوآوری خود را در ارائه تحلیلی جامع از موانع و عوامل مؤثر بر موفقیت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در کرمانشاه نشان می‌دهد. برخلاف مطالعات پیشین که تنها به صورت توصیفی و پراکنده به این موضوع پرداخته‌اند، این تحقیق برای نخستین بار تلاش می‌کند الگویی ترکیبی و بومی را برای تحلیل و مدیریت چالش‌های انبوه‌سازی ارائه کند. تمرکز پژوهش بر مسائل خاص شهر کرمانشاه مانند مکان‌یابی نامناسب، چالش‌های زیست‌محیطی، ضعف استانداردهای ساخت و مشکلات معماری شهری سبب می‌شود مدل پیشنهادی از پشتوانه‌ای واقعی و کاربردی برخوردار باشد. از سوی دیگر، طراحی یک چارچوب علمی برای شناسایی و طبقه‌بندی موانع پیشرفت پروژه‌ها، خلأ موجود در ادبیات پژوهشی را پوشش می‌دهد و ارزش افزوده‌ای پژوهشی ایجاد می‌کند. این مطالعه با تلفیق یافته‌ها و ویژگی‌های بومی منطقه، مدلی نوین و قابل اجرا ارائه می‌دهد که می‌تواند به‌عنوان الگویی توسعه‌پذیر برای بهبود عملکرد پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در کرمانشاه و حتی سایر مناطق کشور مورد استفاده قرار گیرد.

۲- روش پژوهش

در پژوهش حاضر، با توجه به اینکه هدف شناسایی اجزاء و نشانگرهای الگوی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه بود و یافته‌های پژوهش در جهت کاربرد آن در عمل و بهبود عملکرد می‌باشد، بنابراین در زمره پژوهش‌های کاربردی است. از طرفی، در این پژوهش به این دلیل که نشانگرها و اجزاء الگوی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه ناشناخته بودند و از سوی، مدلی مفهومی و علی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه ساخته نشده بود، بنابراین، پژوهش حاضر از نظر ماهیت گردآوری داده‌های مورد نیاز، در زمره پژوهش اکتشافی طبقه‌بندی شد که در بخش کیفی انجام شد. لذا، مطالعه حاضر به طور خلاصه، براساس هدف، اکتشافی-تبیینی و بر اساس ماهیت داده؛ کیفی و بر اساس نتیجه، توسعه‌ای بود. برای فهم بهتر و بیشتر الگوی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه از جامعه خبرگان مصاحبه به عمل خواهد آمد که در آن، جامعه خبرگان شامل؛ اساتید دانشگاه

و مدیران فعال و پیمانکاران مجری در سازمان‌های زیربست بود که جمع‌آوری داده‌ها از طریق نمونه‌گیری نظری هدفمند انجام گردید. همچنین، در ادامه از افراد مورد مصاحبه خواسته شد تا تجربه‌های دیگری، که در این زمینه صاحب نظر هستند، را معرفی نمایند که اشاره به نمونه‌گیری گلوله برفی در بخش کیفی دارد. از این رو، در پژوهش حاضر، آگاهی‌دهندگان انتخابی برای بخش کیفی پژوهش، ۳۰ نفر شامل ۱۰ نفر از اساتید دانشگاه، ۱۰ نفر از مدیران سازمانی و ۱۰ نفر از پیمانکاران سازنده بودند که به صورت هدفمند و با توجه به قاعده اشباع نظری و به صورت داوطلبانه در پژوهش شرکت کردند. لذا، حجم نمونه نیز با توجه به سطح اشباع بود. یعنی محقق تا جایی که مصاحبه‌ها ادامه داد که مصاحبه‌های بیشتر به داده‌های جدیدتری منجر گردد و شناخت بیشتری نسبت به الگوی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه و مؤلفه‌های تشکیل دهنده آن حاصل شود و اگر مصاحبه‌های بیشتر به داده‌های بیشتری منجر نشود و داده‌های قبلی تکرار گردد، محقق مصاحبه‌ها را متوقف نماید. ضمناً، معیار انتخاب استادان دانشگاه برای ورود به مصاحبه شامل؛ داشتن کتاب و مقالات در زمینه موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی عمرانی و در محافل و نشست‌های علمی سخنرانی کرده باشند. همچنین، ابزار گردآوری داده‌ها، مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته با اساتید نمونه بود. دلیل استفاده از مصاحبه نیمه ساختار یافته این است که علاوه بر آن که امکان تبادل نظر و فکر وجود دارد، می‌توان بحث و موضوع مصاحبه را در جهت دستیابی به اهداف پژوهش هدایت نمود. همچنین در طول فرآیند مصاحبه، امکان مشاهده احساسات و رسیدن به باورها و اعتقادات مصاحبه‌شوندگان در باره موضوع پژوهش نیز وجود خواهد داشت. قبل از شروع مصاحبه نیز، خلاصه‌ای از طرح پژوهش، نتایج بررسی پیشینه پژوهش، به همراه اهداف و سؤالات پژوهش جهت مطالعه و آمادگی اولیه برای مصاحبه‌شوندگان به صورت حضوری توضیح مختصری در مورد کار داده شد. به‌منظور تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از مصاحبه نیز، از روش کدگذاری سه مرحله‌ای استراوس و کوربین (۱۹۹۸)، تحت عنوان کدگذاری باز، محوری و انتخابی بهره گرفته شد و در تحلیل داده‌ها مراحل زیر دنبال گردید: (۱) مرور داده‌ها، (۲) سازماندهی داده‌ها، (۳) کدگذاری داده‌ها، (۴) طبقه‌بندی داده‌ها، (۵) ایجاد تدوین مقولات فرعی، (۶) ایجاد مقولات اصلی یا محورهای عمده و (۷) تدوین گزارش. در مرحله کدگذاری باز، ابتدا متون به دقت مرور و بازخوانی شد. پژوهشگر خط به خط و کلمه به کلمه داده‌ها را بازنگری و مفاهیم اصلی موجود در هر خط یا جمله را مشخص نمود و به آنها کد داد. در مرحله کدگذاری باز، کدهای استخراج شده بر اساس نزدیکی مفهومی و بیان یک مفهوم مشترک ذیل یک مقوله مشخص عنوان‌بندی شد. بعد از این مرحله سعی گردید که مقولات نیز در قالب دسته‌های بزرگتر مفهومی طبقه‌بندی شوند. نام‌گذاری مقوله‌های به‌دست آمده در تعیین برچسب مقوله‌ها بر اساس اصطلاحات تکنیکی و تخصصی موجود در پیشینه، زبانی که به‌وسیله آگاهی‌دهنده‌ها به کار رفت و نیز سازه‌های شعوری خود تحلیل‌گران انجام شد. سرانجام پژوهشگر با عنایت به نتایج حاصل از مصاحبه‌ها الگوی موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه را طراحی نمود. در نتیجه، با توجه به مطالب فوق، نمودار مراحل انجام تحقیق در شکل (۱) آمده است.



شکل ۱: طرح کلی پژوهش

همچنین، جهت سنجش روایی یافته‌های حاصل شده از معیارهای اسکینر و همکاران (۲۰۱۴) که در جدول (۱) به آنها اشاره شده است استفاده شد.

جدول ۱: روش‌های اطمینان از روایی

روش‌های اطمینان از روایی	نحوه اجرا در این پژوهش
درگیری طولانی مدت	افزایش حساسیت نظری، مشارکت عملی و ارتباط با مشارکت‌کنندگان برای ارزیابی برداشت‌های محقق
مشاهده پایدار	مشارکت عملی محقق و حضور در محیط مشارکت و اکتشاف جزئیات تجارب مشارکت‌کنندگان
بازرسی مجدد	انجام بازرسی ادواری اطلاعات و کدهای به دست آمده به جهت پیش‌گیری از سوگیری و اطمینان از صحت، توسط محقق و یک همکار (دانشجوی دکتری) آشنا به موضوع مورد پژوهش
مسیرکسب اطلاعات	بررسی اطلاعات به دست آمده به کمک گروه تحقیق و نظرسنجی از مصاحبه‌شوندگان در خصوص نتایج
چک کردن با مشارکت‌کنندگان	استفاده از منابع متعدد برای جمع‌آوری داده‌ها
مثلت‌سازی	مقایسه داده‌های به دست آمده از منابع مورد بررسی با سایر منابع به صورت مستمر در تمام طول تحقیق
مقایسه مستمر	

۳- یافته‌ها

در جدول (۲) ویژگی‌های جمعیت‌شناختی جامعه خبرگان پژوهش مبتنی بر جنسیت، سن، تحصیلات و سابقه کاری نمایه شده است.

جدول ۲: ویژگی‌های جمعیت‌شناختی جامعه خبرگان پژوهش

متغیر	جنس		سن		تحصیلات		سابقه کاری						
سنجه	مرد	زن	کمتر از ۳۰ سال	۳۱ تا ۴۰ سال	۴۱ تا ۵۰ سال	بالای ۵۰ سال	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دکتری	کمتر از ۱۰ سال	۱۰ تا ۲۰ سال	۲۰ تا ۳۰ سال	بالای ۳۰ سال
فراوانی	۲۸	۲	۱	۳	۱۴	۱۲	۶	۱۴	۱۰	۲	۷	۹	۱۲
درصد	۹۳/۴	۶/۶	۳/۳	۹/۹	۴۶/۶	۴۰/۲	۲۰/۰	۴۶/۶	۳۳/۴	۶/۶	۲۳/۴	۳۰/۰	۴۰/۰

نتایج توصیفی جدول (۲) نشان می‌دهد که بیشتر خبرگان شرکت کننده در مصاحبه؛ مرد (۹۳/۴ درصد)، ۸۶/۶ درصد از پاسخ‌دهندگان بالای ۴۱ سال و ۸۰ درصد دارای تحصیلات کارشناسی ارشد و بالاتر می‌باشند. به همین ترتیب؛ ۷۰ درصد جامعه خبرگان دارای سابقه کاری بالای ۲۰ سال می‌باشند.

در ادامه، نتایج روش دلفی در مجموع سه دور به انجام رسید. به طوریکه، پرسشنامه دلفی، به صورت حضوری به ۳۰ نفر از کارشناسان خبره ارائه شد و پیگیری برای دریافت پرسشنامه‌ها از چند روز بعد شروع شد. به این منظور با هر عضو به طور میانگین ۳ بار به صورت تلفنی تماس گرفته شد. در پرسشنامه دلفی، لیستی از موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن، ارائه شد. در این قسمت، جواب دهنده باید نظر خود را درباره تأثیرگذاری موانع استخراج شده از تحقیق‌های قبلی، با انتخاب یکی از گزینه‌های موجود در مقابل آنها اعلام می‌کرد. این گزینه‌ها در قالب طیف لیکرت و شامل «تأثیر بسیار کم: ۱»، «تأثیر کم: ۲»، «تأثیر متوسط: ۳»، «تأثیر زیاد: ۴»، و «تأثیر بسیار زیاد: ۵» بوده است. در جدول شماره (۳) نتایج مرتبط با پرسشنامه دور سوم (نهایی) دلفی که شامل مواردی مانند تعداد پاسخ‌ها برای هر گویه، میانگین پاسخ‌ها، انحراف معیار آنها، ترتیب اهمیت هر عامل و درصد اعضایی که ترتیب هر عامل را مانند ترتیب گروه تعیین کرده‌اند، درج شده است. در این بخش، خبرگان در مجموع تعداد ۶۹ عامل را مطرح کردند که پس از بررسی دور نهایی (سوم) دلفی و محاسبه میانگین و ضریب کندال، تمامی آنها (۶۹ عامل) در مدل باقی ماند.

جدول ۳: توصیف آماری نظر پاسخ‌دهندگان درباره موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن: نتایج نهایی (دوره سوم) روش دلفی

شرح مانع	تعداد پاسخ	میانگین	انحراف معیار	ضریب کندال	توضیحات
عدم امکان توسعه و تغییر در مسکن	۳۰	۳/۸۸	۰/۰۵۴	۰/۵۵۱	تأیید
یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع	۳۰	۳/۸۴	۰/۸۵۲	۰/۵۷۶*	تأیید
عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن	۳۰	۳/۵۸	۱/۰۵۷	۰/۷۸۴*	تأیید
عدم به کارگیری ویژگی معماری بومی	۳۰	۳/۳۰	۱/۲۵۸	۰/۵۶۷*	تأیید
فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی	۳۰	۲/۷۱	۱/۳۷۳	۰/۶۵۰**	تأیید
عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث	۳۰	۳/۶۸	۱/۰۹۴	۰/۵۳۶*	تأیید
عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام مهندسی	۳۰	۳/۶۴	۱/۰۲۱	۰/۵۶۸	تأیید
نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها به ویژه حیاط	۳۰	۳/۰۷	۱/۲۵۳	۰/۶۱۲*	تأیید
مشکل در سازه	۳۰	۳/۶۴	۱/۰۱۳	۰/۵۶۱*	تأیید
عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های آموزشی	۳۰	۳/۴۸	۱/۲۸۸	۰/۶۳۴*	تأیید
عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های فرهنگی (مساجد...)	۳۰	۳/۸۰	۰/۸۷۵	۰/۵۴۸*	تأیید
عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های تجاری و فروشگاه‌ها	۳۰	۳/۹۸	۰/۷۵۶	۰/۵۵۱	تأیید
عدم مطلوبیت دسترسی به خدمات اضطراری (درمانگاه، پلیس...)	۳۰	۳/۲۲	۰/۷۷۰	۰/۵۷۶*	تأیید
عدم مطلوبیت دسترسی به فضای سبز و همگانی	۳۰	۳/۷۸	۰/۶۸۲	۰/۵۳۷*	تأیید
عدم مطلوبیت دسترسی به حمل و نقل عمومی	۳۰	۳/۹۱	۰/۶۸۸	۰/۶۲۱*	تأیید
عدم تناسب درآمد متقاضیان با قیمت مسکن	۳۰	۴/۰۹	۰/۶۰۸	۰/۵۵۸*	تأیید
ضعف در ارائه تسهیلات بانکی و وجود مشکل در فرایند ارائه تسهیلات	۳۰	۴/۰۲	۰/۶۴۴	۰/۷۸۵	تأیید
عدم تعادل نسبت هزینه‌های بالاسری به هزینه‌های کل	۳۰	۳/۷۹	۰/۷۴۷	۰/۷۰۹*	تأیید
عدم تأثیر مثبت شرایط و اوضاع اقتصادی کشور بر روی پروژه	۳۰	۴/۰۳	۰/۶۳۴	۰/۸۲۲	تأیید
عدم تناسب میزان هزینه با نوع و کیفیت مسکن	۳۰	۳/۲۸	۰/۹۱۲	۰/۶۲۰*	تأیید

تأیید	۰/۸۰۰	۰/۸۱۷	۳/۴۴	۳۰	افزایش تورم و تشدید تاخیر در اجرای طرح‌ها
تأیید	۰/۵۴۴*	۰/۹۵۴	۳/۳۴	۳۰	افزایش هزینه تمام شده طرح‌ها
تأیید	۰/۶۳۸*	۰/۹۴۸	۳/۲۵	۳۰	عدم وجود منابع و اعتبارات کافی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری متولی مسکن
تأیید	۰/۵۴۵*	۱/۰۹۴	۳/۶۸	۳۰	عدم استفاده از سایر منابع مالی
تأیید	۰/۷۲۴	۱/۰۲۱	۳/۶۴	۳۰	تسهیل دسترسی به مشاغل و محل کار
تأیید	۰/۶۵۷	۱/۳۰۴	۳/۴۵	۳۰	افزایش قیمت تمام شده نسبت به قیمت وعده داده شده
تأیید	۰/۵۷۱*	۱/۱۱۹	۳/۴۱	۳۰	آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی
تأیید	۰/۷۱۳*	۱/۲۵۳	۳/۰۷	۳۰	عدم مسکن متناسب با خصوصیات فرهنگی
تأیید	۰/۷۴۲*	۱/۰۸۶	۳/۱۰	۳۰	عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم
تأیید	۰/۵۶۷*	۱/۲۵۸	۲/۵۸	۳۰	منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه مسکن
تأیید	۰/۶۵۰**	۱/۳۷۳	۲/۱۲	۳۰	عدم وجود تجانس فرهنگی
تأیید	۰/۵۳۶*	۱/۰۹۴	۳/۰۹	۳۰	عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن و پیمانکاران
تأیید	۰/۵۶۸	۱/۰۲۱	۳/۰۵	۳۰	عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذار شده
تأیید	۰/۶۱۶*	۱/۱۱۹	۲/۸۲	۳۰	امید نداشتن به آینده مسکن
تأیید	۰/۶۲۲*	۱/۰۷۵	۳/۱۰	۳۰	عدم رعایت شان و شئون اجتماعی در مسکن
تأیید	۰/۵۶۱*	۱/۰۱۳	۳/۰۵	۳۰	عدم احساس آرامش در مسکن
تأیید	۰/۵۴۵*	۱/۰۳۰	۳/۰۱	۳۰	نبود شبکه اجتماعی و پیوند همسایگی با سایر واحدها یا ساختمان‌ها
تأیید	۰/۶۳۴*	۱/۲۸۸	۲/۸۹	۳۰	نحوه واگذاری نامناسب مسکن
تأیید	۰/۵۳۱*	۰/۵۱۴	۳/۶۰	۳۰	عدم نظارت بر عملکرد پیمانکاران و تعاونی‌های مسکن
تأیید	۰/۵۴۸*	۰/۸۷۵	۳/۲۱	۳۰	سیاسی بودن طرح مسکن (نقدهای دولت بعدی بر مسکن)
تأیید	۰/۵۷۹	۰/۸۴۱	۲/۷۴	۳۰	تصدی همزمان چند نهاد و سازمان در پروژه مسکن
تأیید	۰/۵۷۶*	۰/۷۷۰	۲/۶۳	۳۰	عدم تناسب حجم کارهای در دست اجرا با ظرفیت اجرایی دستگاه
تأیید	۰/۷۸۴*	۱/۰۵۷	۲/۹۹	۳۰	بدعهدی در واگذاری به موقع مسکن قبلاً ساخته شده
تأیید	۰/۵۶۷*	۱/۲۵۸	۲/۷۱	۳۰	عدم هماهنگی سازمان‌های مسؤول در پروژه مسکن
تأیید	۰/۶۵۰**	۱/۳۷۳	۲/۱۲	۳۰	عدم هماهنگی بین مدیران استانی و شهرستانی
تأیید	۰/۵۳۶*	۱/۰۹۴	۳/۰۹	۳۰	عدم تفویض اختیار کافی به مدیران اجرایی
تأیید	۰/۷۳۰**	۱/۳۷۳	۲/۱۲	۳۰	عدم حمایت مدیریت ارشد از پروژه
تأیید	۰/۵۷۶*	۰/۸۵۲	۳/۳۰	۳۰	عدم بکارگیری تئوری‌ها، استانداردها و سیستم‌های مدیریت در سازمان پروژه
تأیید	۰/۶۰۰*	۱/۱۰۴	۳/۰۷	۳۰	برنامه‌ریزی نامناسب در اجرای طرح
تأیید	۰/۷۸۴*	۱/۰۵۷	۲/۹۹	۳۰	عدم دقت در انتخاب پیمانکاران اصلح و اجرای روند درست انتخاب
تأیید	۰/۵۶۷*	۱/۲۵۸	۲/۷۱	۳۰	وضعیت قانونی نامناسب زمین و ساختمان
تأیید	۰/۶۵۰**	۱/۳۷۳	۲/۱۲	۳۰	محدودیت‌های قانونی در نحوه انتخاب پیمانکار توانا
تأیید	۰/۵۳۶*	۱/۰۹۴	۳/۰۹	۳۰	مشکلات تملک اراضی
تأیید	۰/۵۶۸	۱/۰۲۱	۳/۰۵	۳۰	عدم تمایل دستگاه‌های اجرایی برای واگذاری طرح‌ها
تأیید	۰/۶۰۳*	۱/۳۰۴	۲/۸۶	۳۰	تغییرات در قوانین و مقررات دولتی
تأیید	۰/۶۱۶*	۱/۱۱۹	۲/۸۲	۳۰	عدم تأثیر مثبت بخشنامه‌ها و قوانین مصوب سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی بر روی پروژه
تأیید	۰/۶۱۲*	۱/۲۵۳	۲/۴۸	۳۰	نامفهوم بودن وضعیت (ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن
تأیید	۰/۶۲۲*	۱/۰۷۵	۳/۱۰	۳۰	نامشخص بودن نوع مالکیت مسکن (استیجاری، ملکی، ...)
تأیید	۰/۵۶۱*	۱/۰۱۳	۳/۰۵	۳۰	بوروکراسی‌های پیچیده دستگاه‌های اجرایی
تأیید	۰/۶۳۴*	۱/۲۸۸	۲/۸۹	۳۰	دسترسی محدود بخش خصوصی به منابع مالی
تأیید	۰/۵۷۹	۰/۸۴۱	۲/۷۴	۳۰	فاصله زیاد از شهر اصلی
تأیید	۰/۵۷۶*	۰/۷۷۰	۲/۶۳	۳۰	موقعیت نامناسب پروژه مسکن نسبت به مسیرهای ارتباطی و نحوه دسترسی
تأیید	۰/۵۹۲*	۰/۶۸۱	۳/۰۳	۳۰	عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی
تأیید	۰/۵۴۸*	۰/۸۷۵	۴/۳۰	۳۰	ضعف فنی طراحی
تأیید	۰/۵۷۹	۰/۸۴۱	۳/۸۳	۳۰	عدم تناسب ماشین‌آلات و امکانات با نوع و حجم کار
تأیید	۰/۵۷۶*	۰/۷۷۰	۳/۷۲	۳۰	مشکلات تجهیز کارگاه اعم از زمان تجهیز، مکان و امکانات
تأیید	۰/۷۸۴*	۱/۰۵۷	۴/۰۸	۳۰	کمبود نیروی انسانی مجرب در زمینه روش اجرا
تأیید	۰/۵۶۷*	۱/۲۵۸	۳/۸۰	۳۰	نداشتن دید اجرایی و کارگاهی طراحان
تأیید	۰/۶۵۰**	۱/۳۷۳	۳/۲۱	۳۰	عدم دسترسی به منابع مواد و مصالح مورد نیاز پروژه

بررسی مقدار ضریب توافق کندال در دور سوم نشان می‌دهد که بین اعضای پنل در مورد شاخص‌ها اتفاق نظر در سطح قوی وجود دارد. با عنایت به اینکه مقادیر ضریب کندال کلیه شاخص‌ها بالای ۰/۵ می‌باشد بنابراین فرآیند دلفی کافی است. شایان به ذکر است که صرف معناداری ضریب توافق کندال برای متوقف کردن فرایند دلفی کافی نیست. ثابت ماندن این ضریب یا رشد ناچیز آن در سه دور متوالی نشان می‌دهد که افزایشی در توافق صورت نگرفته است و فرایند نظرخواهی باید متوقف شود.

همچنین، برای سنجش پایایی در این تحقیق از روش پایایی بازآزمون استفاده شده است. برای محاسبه پایایی بازآزمون از میان مصاحبه‌های انجام شده، چند مصاحبه به عنوان نمونه انتخاب شد و در دو فاصله زمانی، هر کدام از مصاحبه‌ها با هم مقایسه شدند و از این طریق، میزان توافق و عدم توافق موجود در دو مرحله کدگذاری شاخص ثابت برای آن تحقیق مطابق جدول (۴) محاسبه گردید.

جدول ۴: محاسبه پایایی مصاحبه‌های انجام شده

شماره مصاحبه‌ها	کل کدها	توافقات	عدم توافقات	درصد پایایی
P2	۳۱	۲۱	۳	۰/۸۶۹
P15	۳۵	۲۴	۵	۰/۸۶۹
جمع	۶۶	۴۵	۸	۰/۹۰۳

برابر با نتایج جدول (۴)، تعداد کل کدها در دو فاصله زمانی ۳۰ روزه برابر ۶۶، تعداد کل توافقات بین کدها در این دو زمان برابر ۴۵ و تعداد کل عدم توافقات در این دو زمان برابر با ۸ و پایایی بازآزمون مصاحبه‌های این تحقیق برابر با ۰/۹۰ بود و چون بیشتر از ۰/۷۰ بود، بنابراین قابلیت اعتماد کدگذاری‌ها تأیید گردید.

با استناد به نتایج کدبندی مرحله اول که به کدبندی باز معروف است، از طریق بازبینی مصاحبه‌های انجام گرفته با صاحب‌نظران ۶۹ مفهوم نهایی شناسایی گردید. لازم به ذکر است برخی از مفاهیم منحصر به فرد بودند، تعدادی دو مرتبه و تعدادی نیز بیش از دو مرتبه مطرح شده بودند. پس از انجام کدبندی باز و شناخت مفاهیم، کدگذاری محوری انجام شد. در این مرحله، مفاهیم شناسایی شده بر اساس قرابت معنایی و مفهومی، به صورت یک شبکه با هم جمع شدند و در نتیجه ۱۲ مقوله فرعی شامل؛ کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، مالی، فرهنگی، اجتماعی، نهادی، مدیریتی، قانونی، حقوقی، مکانیابی، امکانات تشکیل گردید. سرانجام براساس کدبندی نظری که عبارت است از چینش مقوله‌های فرعی در کنار هم براساس منطق و ارتباط دادن آن با سایر مقوله‌ها، اعتبار بخشیدن به روابط و پر کردن جاهای خالی با مقولاتی که نیاز به اصلاح و گسترش بیشتر دارند، ۱۲ مقوله فرعی تشکیل شده در ۶ مقوله اصلی شامل؛ موانع کالبدی-زیست محیطی، اقتصادی-مالی، فرهنگی-اجتماعی، نهادی-مدیریتی، فنی-حقوقی، مکانیابی-امکانات مطابق جدول (۵) جمع شدند.

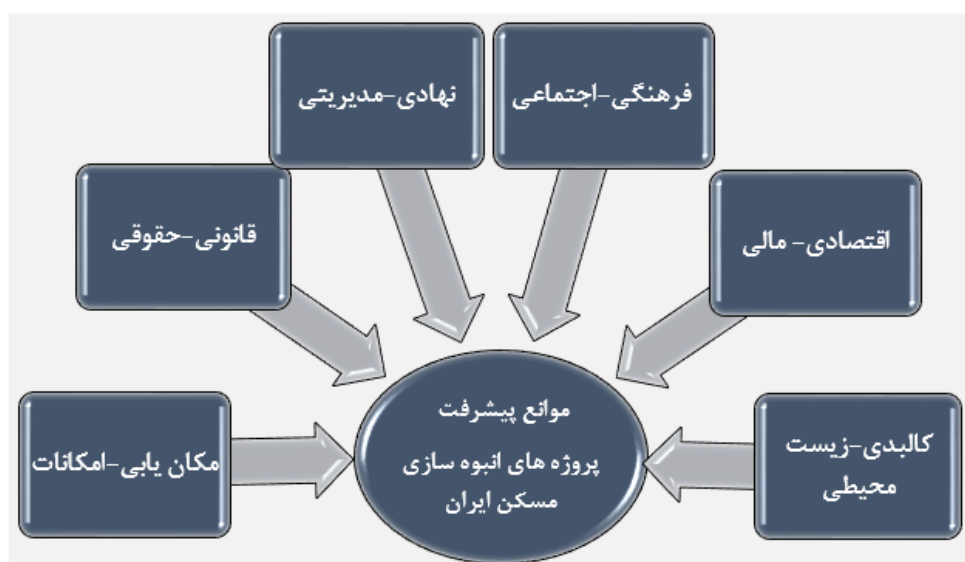
جدول ۵: مفاهیم، مقوله‌های فرعی و اصلی مؤثر بر موانع پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن ایران

ردیف	مفاهیم	مقوله‌های فرعی	مقوله اصلی	منبع	
۱	عدم امکان توسعه و تغییر در مسکن	کالبدی	کالبدی-زیست محیطی	انصاری(۱۳۹۶)	
۲	یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع			فیرزوی و همکاران(۱۳۹۵)	
۳	عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن			خلیلی و همکاران(۱۳۹۳)	
۴	عدم به کارگیری ویژگی معماری بومی			بهرامی و همکاران(۱۳۹۵)	
۵	فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی			بهمنی و قائد رحمتی(۱۳۹۵)، مسعودی راد و همکاران(۱۳۹۶)	
۶	عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث			شاطریان و همکاران(۱۳۹۶)، بهمنی و قائد رحمتی(۱۳۹۵)	
۷	عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام مهندسی			پورمحمدی و اسدی(۱۳۹۲)، خلیلی و همکاران(۱۳۹۴)، شاطریان و همکاران(۱۳۹۶)	
۸	نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها به ویژه حیاط			ضابطیان و همکاران(۱۳۹۶)، بهمنی و قائد رحمتی(۱۳۹۵)	
۹	مشکل در سازه			حسینعلی پور و ابراهیمی(۱۳۸۴)	
۱۰	عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های آموزشی	کالبدی-فرهنگی-اجتماعی-نهادی-مدیریتی-فنی-حقوقی-مکانیابی-امکانات		کالبدی-فرهنگی-اجتماعی-نهادی-مدیریتی-فنی-حقوقی-مکانیابی-امکانات	کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان(۱۳۹۹)
۱۱	عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های فرهنگی (مساجد...)				کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان(۱۳۹۹)
۱۲	عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های تجاری و فروشگاه‌ها				کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان(۱۳۹۹)

کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان (۱۳۹۹)	م. ر. م. و	م. ر. م. و	عدم مطلوبیت دسترسی به خدمات اضطراری (درمانگاه، پلیس...)	۱۳
کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان (۱۳۹۹)			عدم مطلوبیت دسترسی به فضای سبز و همگانی	۱۴
میر (۱۴۰۰)			عدم مطلوبیت دسترسی به حمل و نقل عمومی	۱۵
فیروزی و همکاران (۱۳۹۴)، خلیلی و همکاران (۱۳۹۳)، زنگنه و همکاران (۱۳۹۶)			عدم تناسب درآمد متقاضیان با قیمت مسکن	۱۶
مسعودی‌راد و همکاران (۱۳۹۶)، زنگنه و همکاران (۱۳۹۶)			ضعف در ارائه تسهیلات بانکی و وجود مشکل در فرایند ارائه تسهیلات	۱۷
جوکار و پورستم (۱۳۹۸)			عدم تعادل نسبت هزینه‌های بالاسری به هزینه های کل	۱۸
جوکار و پورستم (۱۳۹۸)			عدم تأثیر مثبت شرایط و اوضاع اقتصادی کشور بر روی پروژه	۱۹
مسعودی‌راد و همکاران (۱۳۹۶)، بهمنی و قائد رحمتی (۱۳۹۵)، شاهی اقبلاغی و همکاران (۱۳۹۵)			عدم تناسب میزان هزینه با نوع و کیفیت مسکن	۲۰
میر (۱۴۰۰)			افزایش تورم و تشدید تاخیر در اجرای طرح‌ها	۲۱
میر (۱۴۰۰)			افزایش هزینه تمام شده طرح‌ها	۲۲
خلیلی و همکاران (۱۳۹۳)		م. ر. م. و	عدم وجود منابع و اعتبارات کافی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری متولی مسکن	۲۳
میر (۱۴۰۰)			عدم استفاده از سایر منابع مالی	۲۴
میر (۱۴۰۰)			تسهیل دسترسی به مشاغل و محل کار	۲۵
شاطریان و همکاران (۱۳۹۶)، ضابطیان و همکاران (۱۳۹۶)			افزایش قیمت تمام شده نسبت به قیمت وعده داده شده	۲۶
نظر کارشناسان و متخصصان			آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی	۲۷
کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان (۱۳۹۹)		م. ر. م. و	عدم مسکن متناسب با خصوصیات فرهنگی	۲۸
بهمنی و قائد رحمتی (۱۳۹۵)، بابایی، قربانپور راسخ (۱۳۹۳)، پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۲)			عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم	۲۹
خراسانی و همکاران (۱۳۹۰)			منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه مسکن	۳۰
Bolt, 2010, Gent, 2010, Kleinahns, 2010			عدم وجود تجانس فرهنگی	۳۱
صبحیه و ردایی (۱۳۹۱)، خراسانی و همکاران (۱۳۹۰)		م. ر. م. و	عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن و پیمانکاران	۳۲
Zebardast, 2008, Mulder, 2010, Kleinahns, 2010			عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذار شده	۳۳
نظر کارشناسان و متخصصان			امید نداشتن به آینده مسکن	۳۴
کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان (۱۳۹۹)			عدم رعایت شان و شئون اجتماعی در مسکن	۳۵
کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان (۱۳۹۹)			عدم احساس آرامش در مسکن	۳۶
کوزه‌گر کالجی و سلیمی سبحان (۱۳۹۹)			نبود شبکه اجتماعی و پیوند همسایگی با سایر واحدها یا ساختمان‌ها	۳۷
پایگاه خبری اقتصاد (۱۳۹۶)، رشید نهال و همکاران (۱۳۸۷)		م. ر. م. و	نحوه واگذاری نامناسب مسکن	۳۸
صبحیه و ردایی (۱۳۹۱)			عدم نظارت بر عملکرد پیمانکاران و تعاونی‌های مسکن	۳۹
نظر کارشناسان و متخصصان			سیاسی بودن طرح مسکن (نقدهای دولت بعدی بر مسکن)	۴۰
صبحیه و ردایی (۱۳۹۱)، پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۲)			تصدی همزمان چند نهاد و سازمان در پروژه مسکن	۴۱
بیک‌زاده و همکاران (۱۳۹۰)			عدم تناسب حجم کارهای در دست اجرا با ظرفیت اجرایی دستگاه	۴۲
پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۲)، خراسانی و همکاران (۱۳۹۰)		م. ر. م. و	بدعهدی در واگذاری به موقع مسکن قبلاً ساخته شده	۴۳
حبیبی و همکاران (۱۳۸۹)			عدم هماهنگی سازمان‌های مسؤول در پروژه مسکن	۴۴
صفری و همکاران (۱۳۹۰)			عدم هماهنگی بین مدیران استانی و شهرستانی	۴۵
صفری و همکاران (۱۳۹۰)			عدم تفویض اختیار کافی به مدیران اجرایی	۴۶
میر (۱۴۰۰)			عدم حمایت مدیریت ارشد از پروژه	۴۷
جوکار و پورستم (۱۳۹۸)			عدم بکارگیری تئوری‌ها، استانداردها و سیستم‌های مدیریت در سازمان پروژه	۴۸
Marzouk & El-Rasas (2014), Aziz and Abdel-Hakam (2016)			برنامه‌ریزی نامناسب در اجرای طرح	۴۹

جوکار و پوررستم (۱۳۹۸)			عدم دقت در انتخاب پیمانکاران اصلح و اجرای روند درست انتخاب	۵۰
فلاح و فیروز (۱۳۹۲)	فرهنگی-اجتماعی	فرهنگی-اجتماعی	وضعیت قانونی نامناسب زمین و ساختمان	۵۱
صفری و همکاران (۱۳۹۰)			محدودیت‌های قانونی در نحوه انتخاب پیمانکار توانا	۵۲
میر (۱۴۰۰)			مشکلات تملک اراضی	۵۳
مرکز پژوهش امنیت اقتصادی تدبیر، میر (۱۴۰۰)			عدم تمایل دستگاه‌های اجرایی برای واگذاری طرح‌ها	۵۴
Głuszak & Leśniak (2015), Sweis et al. (2008)			تغییرات در قوانین و مقررات دولتی	۵۵
جوکار و پوررستم (۱۳۹۸)			عدم تأثیر مثبت بخشنامه‌ها و قوانین مصوب سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی بر روی پروژه	۵۶
فلاح و فیروز (۱۳۹۲)		فرهنگی-اجتماعی	نامفهوم بودن وضعیت (ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن	۵۷
بهمنی و قائد رحمتی (۱۳۹۵)، رضویان و همکاران (۱۳۹۶)			نامشخص بودن نوع مالکیت مسکن (استیجاری، ملکی، ...)	۵۸
صفری و همکاران (۱۳۹۰)			بوروکراسی‌های پیچیده دستگاه‌های اجرایی	۵۹
مرکز پژوهش امنیت اقتصادی تدبیر، میر (۱۴۰۰)			دسترسی محدود بخش خصوصی به منابع مالی	۶۰
بهمنی و قائد رحمتی (۱۳۹۵)، خلیلی و همکاران (۱۳۹۳)، درودی و همکاران (۱۳۹۳)	فرهنگی-اجتماعی	فرهنگی-اجتماعی	فاصله زیاد از شهر اصلی	۶۱
خلیلی و همکاران (۱۳۹۳)			موقعیت نامناسب پروژه مسکن نسبت به مسیرهای ارتباطی و نحوه دسترسی	۶۲
Kim, 2010, Meng, 2006، نوری و همکاران (۱۳۹۴)			عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی	۶۳
خلیلی (۱۳۹۷)			ضعف فنی طراحی	۶۴
میر (۱۴۰۰)		فرهنگی-اجتماعی	عدم تناسب ماشین‌آلات و امکانات با نوع و حجم کار	۶۵
میر (۱۴۰۰)			مشکلات تجهیز کارگاه اعم از زمان تجهیز، مکان و امکانات	۶۶
خلیلی (۱۳۹۷)			کمبود نیروی انسانی مجرب در زمینه روش اجرا	۶۷
خلیلی (۱۳۹۷)			نداشتن دید اجرایی و کارگاهی طراحان	۶۸
جوکار و پوررستم (۱۳۹۸)			عدم دسترسی به منابع مواد و مصالح مورد نیاز پروژه	۶۹

با اقتباس از یافته‌های جدول (۵)، نشانگرهای شرایط علی در این تحقیق در قالب ۶ مقوله اصلی، ۱۲ مقوله فرعی در ۶۹ شاخص استخراج به صورت جدول (۶) و مدل آن به صورت شکل (۲) ترسیم شده است.



شکل ۲: الگوی پیشنهادی موانع پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن ایران

جدول ۶: شاخص‌ها و مقوله‌های الگوی پیشنهادی بر موانع پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن ایران

مقوله اصلی	مقوله فرعی	مفاهیم	تعداد
مقوله کالبدی-زیست محیطی	مقوله کالبدی	عدم امکان توسعه و تغییر در مسکن- یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع- عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن-عدم به کارگیری ویژگی معماری بومی-فقدان خدمات زیربنایی و روبنایی-عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث-عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام مهندسی-نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها به ویژه حیاط- مشکل در سازه	۹
	مقوله زیست محیطی	عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های آموزشی-عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های فرهنگی(مساجد...)-عدم مطلوبیت دسترسی به کاربری‌های تجاری و فروشگاه‌ها-عدم مطلوبیت دسترسی به خدمات اضطراری(درمانگاه، پلیس...)-عدم مطلوبیت دسترسی به فضای سبز و همگانی-عدم مطلوبیت دسترسی به حمل و نقل عمومی	۶
مقوله اقتصادی-مالی	مقوله اقتصادی	عدم تناسب درآمد متقاضیان با قیمت مسکن- ضعف در ارائه تسهیلات بانکی و وجود مشکل در فرایند ارائه تسهیلات-عدم تعادل نسبت هزینه‌های بالاسری به هزینه‌های کل-عدم تأثیر مثبت شرایط و اوضاع اقتصادی کشور بر روی پروژه-عدم تناسب میزان هزینه با نوع و کیفیت مسکن-افزایش تورم و تشدید تأخیر در اجرای طرح‌ها-افزایش هزینه تمام شده طرح‌ها	۷
	مقوله مالی	عدم وجود منابع و اعتبارات کافی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری متولی مسکن-عدم استفاده از سایر منابع مالی-تسهیل دسترسی به مشاغل و محل کار-افزایش قیمت تمام شده نسبت به قیمت وعده داده شده	۴
مقوله فرهنگی-اجتماعی	مقوله فرهنگی	آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی-عدم مسکن متناسب با خصوصیات فرهنگی عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم-منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه مسکن-عدم وجود تجانس فرهنگی	۵
	مقوله اجتماعی	عدم اعتماد به تعاونی‌های مسکن و پیمانکاران-عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذار شده-امید نداشتن به آینده مسکن-عدم رعایت شان و شئون اجتماع در مسکن-عدم احساس آرامش در مسکن-نبود شبکه اجتماعی و پیوند همسایگی با سایر واحدها یا ساختمان‌ها	۶
مقوله نهادی-مدیریتی	مقوله نهادی	نحوه واگذاری نامناسب مسکن-عدم نظارت بر عملکرد پیمانکاران و تعاونی‌های مسکن-سیاسی بودن طرح مسکن(نقدهای دولت بعدی بر مسکن)-تصدی همزمان چند نهاد و سازمان در پروژه مسکن-عدم تناسب حجم کارهای در دست اجرا با ظرفیت اجرایی دستگاه	۵
	مقوله مدیریتی	بدعهدی در واگذاری به موقع مسکن قبلاً ساخته شده-عدم هماهنگی سازمان‌های مسئول در پروژه مسکن-عدم هماهنگی بین مدیران استانی و شهرستانی-عدم تفویض اختیار کافی به مدیران اجرایی-عدم حمایت مدیریت ارشد از پروژه-عدم بکارگیری تئوری‌ها، استانداردها و سیستم‌های مدیریت در سازمان پروژه-برنامه‌ریزی نامناسب در اجرای طرح-عدم دقت در انتخاب پیمانکاران اصلح و اجرای روند درست انتخاب	۸
مقوله حقوقی	مقوله حقوقی	وضعیت قانونی نامناسب زمین و ساختمان-محدودیت‌های قانونی در نحوه انتخاب پیمانکار توانا-مشکلات تملک اراضی-عدم تمایل دستگاه‌های اجرایی برای واگذاری طرح‌ها-تغییرات در قوانین و مقررات دولتی-عدم تأثیر مثبت بخشنامه‌ها و قوانین مصوب سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی بر روی پروژه	۶
	مقوله حقوقی	نامفهوم بودن وضعیت(ضمانت اجرایی) قراردادهای واگذاری مسکن-نامشخص بودن نوع مالکیت مسکن(استیجاری، ملکی...)-بوروکراسی‌های پیچیده دستگاه‌های اجرایی-دسترسی محدود بخش خصوصی به منابع مالی	۴
امکانات	مقوله امکانات	فاصله زیاد از شهر اصلی-موقعیت نامناسب پروژه مسکن نسبت به مسیرهای ارتباطی و نحوه دسترسی-عدم توجه به مطالعات جغرافیایی و محیطی-ضعف فنی طراحی و نقشه‌کشی	۴
	مقوله امکانات	عدم تناسب ماشین‌آلات و امکانات با نوع و حجم کار-مشکلات تجهیز کارگاه اعم از زمان تجهیز، مکان و امکانات-کمبود نیروی انسانی مجرب در زمینه روش اجرا-نداشتن دید اجرایی و کارگاهی طراحان-عدم دسترسی به منابع مواد و مصالح مورد نیاز پروژه	۵

۴- بحث و نتیجه گیری

این مقاله با هدف استخراج موانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه از دیدگاه کارشناسان و متخصصان خبره ارائه گردید، که در این راستا با تکیه بر مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته و با تایید روایی محتوایی آنها، برخی از مهمترین نقاط ضعف پیشرفت در پروژه انبوه‌سازی مسکن شناسایی شد که در ادامه به طور اجمالی به نتایج پرداخته می شود.

۱- با استفاده از رویکرد کیفی و مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با خبرگان، مهم‌ترین مانع پیشرفت در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در قالب ۶ مقوله اصلی، ۱۲ مقوله فرعی در ۶۹ شاخص با اعمال نظر کارشناسان و متخصصان به صورت جدول (۶) انتخاب و مورد بررسی و تایید قرار گرفت.

۲- نتایج یافته‌ها نشان داد که بعد مدیریتی با عواملی مانند؛ بدعهدی در واگذاری به موقع مسکن قبلاً ساخته شده، عدم هماهنگی سازمان‌های مسئول در پروژه مسکن، عدم هماهنگی بین مدیران استانی و شهرستانی، عدم تفویض اختیار کافی به مدیران اجرایی، عدم حمایت مدیریت ارشد از پروژه، عدم بکارگیری تئوری‌ها، استانداردها و سیستم‌های مدیریت در سازمان پروژه، برنامه‌ریزی نامناسب در اجرای طرح، عدم دقت در انتخاب پیمانکاران اصلح و اجرای روند درست انتخاب به عنوان مهم‌ترین عامل موثر بر عدم پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن شهر کرمانشاه می‌باشد. همچنین در کنار چالش‌های نامبرده مشکلات مدیریتی، مسائل سازمانی و سازوکار ضعیف نظارت، طراحی و ساخت توسعه پروژه‌های عمرانی انبوه‌سازی مسکن را با مشکل همراه کرده است. موضوعی که در مطالعات رحیم پور و میرجلیلی (۱۴۰۴)، قاسمی دستگردی و همکاران (۱۴۰۳)، میر (۱۴۰۰)، سوییز و همکاران (۲۰۲۲)، مبارک و همکاران (۲۰۲۰) و دولانگ و همکاران (۲۰۲۲) بر آن تأکید شده است.

۳- بعد کالبدی-زیست محیطی نیز به عنوان دومین مانع اساسی در پیشرفت انبوه‌سازی مسکن با عواملی از قبیل؛ عدم به کارگیری ویژگی معماری بومی، عدم توجه به اقلیم در طراحی مسکن، یکسان بودن الگوی ساخت و عدم تنوع، نبود فضای مشاع در ساختمان‌ها، به ویژه حیاط، عدم استحکام بناهای مسکونی در برابر حوادث و عدم رعایت مقررات مربوط به استانداردهای ملی و نظام مهندسی شناخته شد. به طوریکه در مطالعه رحیم پور و میرجلیلی (۱۴۰۴) و رسایی و ایالینلو (۱۴۰۴) به آن تأکید شده است.

۴- براساس مفاهیم حاصل از متن مصاحبه‌ها، پیمانکارانی که در حوزه پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن فعالیت می‌کنند، معتقدند ضعف مالی و ضعف مدیریت پروژه که بیشتر منتصب به مؤسسات و نهادهای دولتی هستند باعث شده پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن نیمه تمام یا ناتمام باشند. همچنین اذعان داشتند که علاوه بر شرایط علی نامبرده، مشکلات اقتصادی و مسائل قانونی نیز در توسعه پروژه‌های عمرانی انبوه‌سازی مسکن نقش دارند. کما اینکه این مشکلات، صرفاً دامن‌گیر پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن نیست و متوجه سایر پروژه‌های عمرانی نیز می‌باشد. شایان ذکر است پیشتر مطالعات از جمله؛ حسنی و وقی (۱۳۹۵) [۲۲]، صادقی‌زاده و ملکی نژاد (۱۳۹۵) [۲۳] و آصف و صدیق (۲۰۱۶) [۲۴] گزارش کرده‌اند که مشکلات مالی یکی از دلایل عمده تأخیر و ناتمامی پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن است و این اجماع، نشان از سهم این عامل در تبیین توسعه پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن دارد. موضوعی که در تحقیقات گذشته مغفول مانده است و به آن اشاره‌ای نشده است.

۵- نتایج یافته‌ها نشان داد که عدم توجه به بعد خانوار در مساحت مسکونی واگذار شده، امید نداشتن به آینده انبوه‌سازی مسکن، عدم وجود تجانس فرهنگی و اجتماعی، آگاهی ناکافی متقاضیان از فرایندهای شهرسازی، عدم تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم، عدم اعتماد به تعاونی‌های انبوه‌سازی مسکن و پیمانکاران، منفی بودن دیدگاه مردم نسبت به پروژه انبوه‌سازی مسکن به ترتیب نقاط ضعف اجتماعی فرهنگی در پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن بوده‌اند.

۶- به همین ترتیب یافته‌های تحقیق نشان داد که عدم انتخاب مناسب محل احداث (مکان) با ضریب بالا به عنوان پارامتر مهمی در شکست پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن می‌باشد. همچنین، پارامتر عدم نظارت دولت بر سازندگان، پارامتر کیفیت پایین ساخت، عدم وجود زیرساخت‌های رفاهی، عدم توجه به معماری منازل و پارامتر عدم توجه به مسایل فرهنگی به ترتیب به عنوان مهمترین پارامترهای تأثیرگذار شناخته شده بر شکست پروژه‌های مسکن رتبه‌بندی گردید.

۷- با اقتباس از متن مصاحبه‌ها مشخص شد که مهندسان پیمانکار و مشاور در بررسی توجیه اقتصادی طرح‌های مربوطه ضعف دارند، در عین حال تمایلی به کاهش هزینه‌های ساخت پروژه از خود نشان نمی‌دهند و به موازات آن با شرایط پروژه، آشنایی کامل نداشته در نتیجه نقشه‌های اجرایی آنها ضعیف می‌باشد.

۸- با اقتباس از تجزیه و تحلیل داده‌ها و در تبیین یافته‌ها پیشنهاد می‌شود برای فائق آمدن بر این مشکلات لازم است جذب مشارکت‌ها، گسترش نقش و مشارکت بخش خصوصی، ارائه مدل قراردادی جدید، حمایت، بهینه‌سازی هزینه‌های اجراء، تدوین نظام برنامه‌ریزی پروژه‌ها و تدوین نظام مدیریت پروژه‌ها به مثابه راهبردهای مقتضی حل این مسائل مورد توجه قرار گیرد. شایان ذکر است متولیان مربوطه می‌توانند با لحاظ کردن این راهبردها، زمینه کاهش تأخیر در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن را فراهم آورند و به نوعی پروژه‌های نیمه‌تمام و ناتمام را به نحو احسن به سرانجام برسانند.

۹- به متولیان پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن، به طور خاص شرکت‌های توسعه و نگهداری اماکن انبوه‌سازی مسکن کشور پیشنهاد می‌شود با ایجاد برنامه‌ریزی متمرکز و هدفمند در کنار اصلاح ساختاری مبنی بر رعایت موضوعاتی که در این تحقیق از منظر صاحب‌نظران به آنها تأکید شده است، زمینه کاهش تأخیر در پروژه‌های عمرانی و در نهایت توسعه ورزش و بهره‌مندی از مزایای آن را در سطح جامعه فراهم آورند.

۱۰- بر اساس یافته‌های برخاسته مشخص گردید که اگر راهبردهای نامبرده در حوزه پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن استفاده شود، می‌توان انتظار داشت که اماکن انبوه‌سازی مسکن توسعه پیدا کنند، اماکنی که از قبل ساخته شده و بافت فرسوده‌ای دارند مجدداً نوسازی شوند، از هدر رفت منابع بخش عمومی جلوگیری شود، پروژه‌های نیمه تمام و ناتمام کاهش پیدا کنند، سرمایه‌گذاری مؤثری در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن صورت گیرد، بازگشت سرمایه محقق شود، فضای کسب و کارهای انبوه‌سازی مسکن رونق پیدا کند و به موازت آن بخش خصوصی انگیزه پیدا کند در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن مشارکت بیشتری داشته باشد.

۱۱- به نظر می‌رسد لازم است به پروژه‌های جدید، نیمه‌تمام و انتقالی به سال‌های بعد، نظام و ترتیب داده شود، برای پروژه‌های نیمه‌تمام اعتبارات بیشتری در نظر گرفته شود، پایگاه دایمی داده‌ها برای کلیه پروژه‌ها تشکیل شود و برای پرهیز از اشتباهات قبلی دستورالعمل‌های تهیه و تنظیم شود.

۱۲- شایان ذکر است این تحقیق با محدودیت‌هایی نیز روبرو بوده است که لازم است در تعمیم نتایج جانب احتیاط رعایت شود. نخست اینکه این تحقیق صرفاً دیدگاه صاحب‌نظران این حوزه را منعکس کرده در نتیجه انعکاس نظر آنها نمی‌تواند منعکس کننده نظر تمام ذی‌نفعان باشد. محدودیت دیگر اینکه، این امکان وجود نداشت که ارزیابی از تأخیر در پروژه عمرانی و اثرات زیان‌باری که به بار آورده‌اند انجام داد. لذا به پژوهشگران آتی پیشنهاد می‌شود اثرات تأخیر در پروژه‌های عمرانی از ابعاد سیاسی، اقتصادی و اجتماعی بررسی کرده و مشخص کنند عدم اجرای موفق پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن کشور لطمه وارد کرده است.

مراجع

- [1] Chan, A. P. C. and Adabre, M. A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and Environment*, 151, 112-125.
- [2] Fastofski, D. C., González, M. A. S., and Kern, A. P. (2017). Sustainability analysis of housing developments through the Brazilian environmental rating system Selo Casa Azul. *Habitat International*, 67, 44-53.
- [3] Giannetti, B. F., Demétrio, J. C. C., Agostinho, F., Almeida, C. M. V. B., and Liu, G. (2018). Towards more sustainable social housing projects: Recognizing the importance of using local resources. *Building and Environment*, 127, 187-203.
- [4] Saldaña-Márquez, H., Gómez-Soberón, J. M., Arredondo-Rea, S. P., Gámez-García, D. C., and Corral-Higuera, R. (2018). Sustainable social housing: The comparison of the Mexican funding program for housing solutions and building sustainability rating systems. *Building and Environment*, 133, 103-122.
- [5] Zhang, F., Zhang, C., and Hudson, J. (2018). Housing conditions and life satisfaction in urban China. *Cities*, 18, 35-44.
- [6] Antoniucci, V., Marella, G., and Moroni, S. (2016). Forms and Norms: How Planning Affected Housing Prices Variation in Italy During the Crisis. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 223, 25-30.
- [7] Asfour, O. S. (2017). The role of land planning policies in supporting housing affordability: The case of the Gaza Strip. *Land Use Policy*, 62, 40-48.
- [8] Firoozi, M., Nemati, M., Daripour, N. (2016). Evaluation of the Satisfaction Level of Residents of Maskan-e-Mehr in Khuzestan Province with an Emphasis on Sustainable Housing (Case Study: Omidyeh County), *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 11 (34), 53-66.
- [9] Zabetian, E., Sadeghi, A. R., Hosseinabadi, S. (2019). Investigating the level of residents' satisfaction with Mehr housing projects with emphasis on the evaluation of objective components (case study: Mehr housing project in Qom). *Architecture and Urban Planning of Iran*, 8(14):173-186.
- [10] Sweis, G., Sweis, R., Abu Hammad, A., and Shboul, A. (2022). Delays in construction projects: The case of Jordan. *International Journal of Project Management*, 26 (1), 665-674.

- [11] Duy Long, N., Ogunlana, S., Quang, T., and Lam, K.C. (2022). Large construction project in developing countries: a case study from Vietnam. *International Journal of Project Management*, 553-561.
- [12] Ben-Mohamad, S. A. (2021). Causes of delay in large construction projects. *International Journal of Project Management*, 2(2), 925-913.
- [13] Mobarak, G. A. (2021). Promoting planning for housing development: What can Sweden learn from Germany? *Land Use Policy*, 64, 470-478.
- [14] Rahimpour, M. and Mirjalili, A. (۲۰۲۵). Investigating key success factors and sustainability barriers in the management of civil and infrastructure projects in Iran. *۱۰th International Conference on Civil, Structural and Earthquake Engineering*.
- [۱۵] Rasaei, H. and Iylanloo, M. (۲۰۲۵). Identifying factors affecting the success of development projects (case study of District ۱۶) Tehran. *The Sixth National Scientific Conference on Geography*.
- [۱۶] Ghasemi Dastgerdi, M., Asadi Dazki, H. R., and Falaki Nafchi, Z. (2024). Causes and obstacles of delay and stoppage of construction projects. *19th National Conference of Civil Engineering, Architecture and Urban Development*.
- [۱۷] Shiripour, S. and Nikahed, M. A. (2022). Investigating the impact of collaborative supply chain on the success of mass housing projects from the perspective of value engineering. *Third International Conference on Challenges and New Solutions in Industrial Engineering, Management and Accounting*.
- [۱۸] Mir, M. (2021). Strategies for overcoming problems and obstacles in concluding contracts and progressing construction projects. *Economic Security*, 9(1), 84-99.
- [۱۹] Farjadi, M. and Mohammadzadeh, M. (2019). Identifying the most important obstacles in the progress of mass housing projects. *The 8th National Conference of Civil Engineering, Architecture and Sustainable Urban Development of Iran*.
- [۲۰] Dehghan, M. R. and Ali Fallah, M. (2019). Measuring and ranking the potential for progress in mass housing projects using Tabsis multi-criteria decision-making techniques. *National Conference on Civil Engineering and Architecture in 21st Century Urban Management*.
- [۲۱] Saberi, G.A. and Salahshour, J. (2018). The impact of financial and technical problems on the implementation process of mass housing projects: a case study of Mehr Housing Projects in the New City of Shirin Shahr. *Conference on Civil Engineering, Architecture and Urban Development in the Islamic World*.
- [۲۲] Hassani, D. and Vaghi, H. (2016). Identifying and ranking the factors influencing the failure of mass housing projects in Mehr using the AHP analytical hierarchy process. *The Second Annual National Congress of Civil Engineering*.
- [۲۳] Sadeghi Zadeh, M. and Maleknejad, R. (2016). Investigating the causes of the prolongation of Mehr housing construction projects and providing appropriate solutions (Case study: Jiroft County), *The Second Comprehensive Conference on Urban Management in Iran with an Integrated Urban Management and Smart City Approach*.
- [۲۴] Assef, K. and Sedigh, A. (2016). The expertise of participation: mass housing and urban planning in post-war France. *Planning Perspectives*, 26(1), 29-53.