



Institute of Geography



Research Paper

Identifying and prioritizing housing indicators of low-income groups based on a perceptual-mental approach A Case Study the Bojnurd city

Mehran Alalhesabi ^{a*}, Abdolhadi Daneshpour ^a, Roozbeh Dadjou ^a,

^a. Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehrn,Iran

ARTICLE INFO

Keywords:

Housing quality, perceptual-mental approach, housing indicators, housing for low-income groups, Bojnurd city.



Received:

26 March 2022

Received in revised form:

2 June 2022

Accepted:

28 July 2022

pp.133-148

ABSTRACT

The category of housing is a multifaceted and at the same time escalating issue. In this regard, the provision of housing for the low-income classes has a double complexity due to the greater vulnerability and lower ability of their users. Adopting a suitable policy requires a realistic understanding of the needs of users and their definition of desirable housing. Since the ideal housing is a relative concept that is defined abstractly, therefore, effective role-playing in this area requires knowing the mental frameworks of the users. Extracting housing indicators with a perceptual-mental approach in order to identify the needs, expectations and priorities of low-income groups is the important goal of this research. For this purpose, grounded theory research method has been chosen. As a case study, the city of Bojnord, which is the center of one of the deprived provinces of the country and has faced the migration of various groups from low-income strata, has been selected. Summarizing the results showed that the users' concern was more about the residential environment, so that 75% of the codes in the form of 12 indicators were dedicated to this issue. Other codes are related to the residential unit and mostly 8 indicators have been extracted. Allocation of these indicators to the four categories extracted from the theoretical foundations shows the priority of social aspects (41%) and physical aspects (35%) in evaluating the quality of residence. This research can be a basis for targeted housing planning for low-income groups based on the perceptual-mental approach in order to prioritize the real needs of users.

Citation: Dadjou, R., Alalhesabi, M., Daneshpour, A. (2022). Identifying and prioritizing housing indicators of low-income groups based on a perceptual-mental approach A Case Study the Bojnurd city. *Journal of Geographical Urban Planning Research*, 10 (1), 133-148.



<http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2022.335793.1631>

* . Corresponding author (Email: alalhesabi@iust.ac.ir)

Extended abstract:

Introduction

The housing category is a multifaceted and at the same time intensifying issue. In this regard, the provision of housing for low-income groups has a double complexity due to the greater vulnerability and lower ability of their users. Adopting a suitable policy requires a realistic understanding of the needs of users and their definition of desirable housing. Since the ideal housing is a relative concept that is defined abstractly and cultural desires, needs and economic conditions can have different definitions, therefore, effective role-playing in this field requires knowing the mental frameworks of the users.

Methodology

In order to extract indicators, a qualitative method of the grounded theory type has been chosen. This method was introduced in the criticism of methods arising from positivist thinking. In terms of theoretical principles, contextual theory is based on the social interpretivist paradigm. Since in this research specifically the viewpoints of the beneficiaries are desired, the extraction of indicators relying on the opinions of the beneficiaries (low-income groups as target groups in policy making) has been considered. Considering the dual approaches of extracting residential satisfaction indicators, in this research, the indicators have been extracted from both the perspective of the expert-oriented approach and the psychological-perceptual approach. In the expert-oriented approach, based on the review of domestic and foreign researches, a set of indicators has been extracted, which can also provide the theoretical sensitivity required in the cognitive psychology approach.

Based on this, a series of in-depth interviews have been conducted with residents and the analysis of these interviews has provided a basis for extracting indicators. In the following, the interviews were analyzed with a systematic coding method and central categories were determined. These core categories are finally refined and most of the indicators extracted from users' perspectives are presented. As a case study, the city of Bojnord, which is the center of one of the deprived provinces of the country and has faced the migration of various groups from low-income groups, especially after the

establishment of North Khorasan Province in 2013, has been selected.

Results and discussion

The results of the interviews conducted with the residents showed that they emphasize different aspects to describe the current conditions of their housing. In order to better analyze these features, they are classified into two categories: housing indicators and residential environment indicators. Most of the indicators extracted from the interviews were in the residential environment group, and it was significantly more common than the other group. A total of 12 subcategory indicators of residential environment quality have been identified. In general, 75% of the codes were related to this group of these indicators. Among them, the most important issue has been related to access to public services. Considering that the investigated samples include the target neighborhoods of the housing provision programs for low-income groups in the city of Bojnord, and these neighborhoods often have significant deficiencies in terms of access to services. Neighborhood safety and access to public transportation are closely followed. Peace of the neighborhood and access to urban centers are two other indicators that are very frequent. Therefore, it can be stated that these items are among the most important indicators with higher priority.

In the field of housing and the quality of residential units, a total of 8 indicators have been identified, which account for 25% of the frequency of codes. According to the frequency of the codes of the sub-set of indicators, it can be stated that the cultural compatibility of the residents is in the first rank and the ability to pay housing costs is in the second rank. Responding to the residential needs of the residents and the strength of the buildings are also among the other indicators with higher relative frequency.

Summarizing the results showed that the users' concern was mostly about the residential environment, so that 75% of the codes in the form of 12 indicators were dedicated to this issue. Other codes are related to the residential unit and mostly 8 indicators have been extracted. Allocation of these indicators to the four categories derived from theoretical foundations shows the priority of social

aspects (41%) and physical aspects (35%) in evaluating the quality of residence.

Conclusion

Reviewing the theoretical literature shows the consensus on the necessity of abandoning one-dimensional and quantitative perspectives in the evaluation of housing quality, which can be seen in the consideration of qualitative aspects and subjective indicators in this field. Nevertheless, the expert-oriented approach is still considered the dominant approach in assessing housing quality. Researches based on subjective approaches have shown that relying on the views of residents and their lived experience can lead to different indicators. This distance between the expert-oriented views and the indicators derived from the living experience of the residents has also become a controversial topic in the world literature, and researchers have pointed out the gap between these views. While researches based on expert-oriented approaches lead to a wide range of indicators in different aspects, researches based on the perceptual-mental approach lead to a brief and selected set of indicators that from the perspective of the residents in Assessing the desirability and

quality of housing has been the most important.

Therefore, it is better to pay attention to the perceptual-mental approach in housing programs in addition to the usual procedures to understand the expected needs and priorities of the beneficiary groups. Identifying these things helps to direct investments towards the most important priorities and in this way, in addition to providing a higher level of satisfaction, targeted use of limited resources is also carried out.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

شناسایی و اولویت‌بندی شاخص‌های مسکن گروه‌های کم درآمد بر مبنای رویکرد ادراکی-ذهنی

مطالعه موردی: شهر بجنورد

مهران علی‌الحسابی^۱ - گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران
سید عبدالهادی دانشپور - گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران
روزبه دادجو - گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران

چکیده

مقوله مسکن مسئله‌ای چندوجهی و درعین حال تشدید شونده است. در این راستا تأمین مسکن اقشار کم درآمد با توجه به آسیب‌پذیری بیشتر و توانایی پایین‌تر بهره‌برداران آن‌ها پیچیدگی مضاعفی دارد. اتخاذ سیاست مناسب مستلزم شناخت واقع‌گرایانه نسبت به نیاز بهره‌برداران و تعریف آن‌ها از مسکن مطلوب است. از آنجایی که مسکن مطلوب مفهومی نسبی است که به‌صورت انتزاعی تعریف می‌شود لذا نقش‌آفرینی موثر در این حوزه مستلزم شناخت چارچوب‌های ذهنی بهره‌برداران است. استخراج شاخص‌های مسکن با رویکرد ادراکی-ذهنی به‌منظور شناسایی نیازها، انتظارات و اولویت‌های گروه‌های کم درآمد، هدف موردتوجه این پژوهش است. بدین منظور، روش تحقیق نظریه زمینه‌ای انتخاب شده است. نمونه موردی، شهر بجنورد که مرکز یکی از استان‌های محروم کشور بوده و با مهاجرت گروه‌های مختلف از اقشار کم درآمد مواجه بوده، انتخاب شده است. جمع‌بندی نتایج نشان داد که دغدغه بهره‌برداران بیشتر در خصوص محیط مسکونی بوده به‌گونه‌ای که ۷۵ درصد کدها در قالب ۱۲ شاخص به این موضوع اختصاص یافته است. سایر کدها مرتبط با واحد مسکونی بوده و در غالب ۸ شاخص استخراج شده است. تخصیص این شاخص‌ها به دسته‌بندی چهارگانه مستخرج از مبانی نظری نشان‌دهنده اولویت جنبه‌های اجتماعی (۴۱ درصد) و کالبدی (۳۵ درصد) در ارزیابی کیفیت سکونت است. این پژوهش می‌تواند مبنایی برای برنامه‌ریزی هدفمند مسکن گروه‌های کم درآمد مبتنی بر رویکرد ادراکی-ذهنی به‌منظور اولویت‌دهی به نیازهای واقعی بهره‌برداران باشد.

اطلاعات مقاله

واژگان کلیدی:

کیفیت سکونت، رویکرد ادراکی-ذهنی، شاخص‌های مسکن، مسکن گروه‌های کم درآمد، شهر بجنورد.



تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۱/۰۶

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۳/۱۲

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۰۶

صص. ۱۴۸-۱۳۳

استناد: دادجو، روزبه؛ علی‌الحسابی، مهران و دانشپور، سید عبدالهادی. (۱۴۰۱). شناسایی و اولویت‌بندی شاخص‌های مسکن گروه‌های کم درآمد بر مبنای رویکرد ادراکی-ذهنی مطالعه موردی: شهر بجنورد. *مجله پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰ (۱)، ۱۳۳-۱۴۸.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2022.335793.1631>

مقدمه

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای پایه و اساسی در جوامع شهری به شمار می‌آید که از جنبه‌های مختلف می‌تواند بر اجتماعات انسانی اثرگذار باشد. لذا تأمین مسکن مناسب و درخور سکونت به‌عنوان یکی از دغدغه‌های مهم مطرح است. دهک‌های بالای درآمدی جامعه آزادی عمل و قدرت انتخاب بالایی در تأمین نیازهای سکونتی خود دارند و این امکان را دارند تا مناسب‌ترین مسکن را با توجه به نیازمندی‌های خود انتخاب نمایند. درحالی‌که اقشار کم درآمد قدرت انتخاب و گزینه‌های محدودتری را پیش رو دارند لذا امکان تغییر شرایط و دستیابی به شرایط مطلوب برای آن‌ها دشوارتر است. با توجه به اینکه این اقشار توان تأمین نیازهای خود در بازار آزاد را ندارند لذا موضوع تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم درآمد در شمار رسالت‌های اصلی دولت‌ها به‌خصوص در جوامع کمتر توسعه‌یافته قرار دارد. مشکل مسکن گروه‌های کم درآمد در کشورهای درحال توسعه ناشی از تجربه شهرنشینی سریع و مداوم است که پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری است. به همین دلیل، شهرهای کشورهای درحال توسعه، بیشتر از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم درآمد شهری مواجه هستند (Golubchikov, 2012:60).

ناکارآمدی بازار رسمی زمین و مسکن در تأمین نیازهای تمامی گروه‌ها به‌خصوص گروه‌های کم درآمد، دولت‌ها را ناگزیر از ورود به این عرصه نموده است. شدت بحران مسکن و منابع محدود در تأمین نیازهای مسکن موجب اهمیت یافتن برنامه‌ریزی سنجیده و واقع‌گرایانه در این زمینه شده است.

از آنجایی‌که هدف اصلی دولت‌ها در نهایت تأمین مسکن مطلوب گروه‌های کم درآمد می‌باشد لذا دغدغه کیفیت‌بخشی بایستی به‌عنوان بخشی جدایی‌ناپذیر از سیاست‌های دولت لحاظ شود. امروزه این دیدگاه پذیرفته شده است که کمبود توجه به مسکن گروه‌های درآمدی پایین، کیفیت زندگی شهری را کاهش داده است (Emmanuel, 2011:484). لذا پیامدهای بی‌توجهی به کیفیت مسکن در سیاست‌گذاری‌ها نه‌تنها گروه‌های کم درآمد را تحت تأثیر قرار داده بلکه بر کل جامعه شهری نیز اثرگذار است. یکی از گام‌های بنیادین تأمین مسکن مناسب، شناخت واقع‌گرایانه نیازهای سکونتی گروه‌های کم درآمد به‌عنوان بهره‌برداران نهایی سیاست‌ها و برنامه‌های دولتی تأمین مسکن است. بایستی توجه داشت کیفیت سکونت مفهومی انتزاعی بوده و توسط مخاطبان مختلف به‌صورت متفاوتی ادراک می‌شود. توجه این موضوع در بازنمایی مفهوم مسکن قابل استطاعت و خواسته‌های گروه‌های کم درآمد نیز بسیار مهم قلمداد شده است و نگاه‌های بیرونی و برداشت‌های ساده‌انگارانه که آن را به انگاره‌ای همگن تقلیل می‌دهد آسیب‌زا معرفی شده است (Malik et al, 2020). مونکونن^۱ (۲۰۱۸) بی‌توجهی به نیازهای واقعی گروه‌های هدف را از آسیب‌های جدی در برنامه‌ریزی مسکن معرفی نموده است که می‌تواند به اتلاف منابع منجر شود. بازنمایی نادرست گروه‌های کم درآمد شهری به یک عنوان یک گروه همگن نیز از جمله موانع مهم در این زمینه معرفی شده است و محققان نسبت به لزوم اتخاذ دیدگاه‌های واقع‌گرایانه به‌جای تحمیل قالب‌های ذهنی هشدار داده‌اند (Talocci & Boano, 2018: 1). تنوع بالای داخل این گروه نیز به‌واسطه سطح برخورداری و قدرت و بهره‌مندی از روابط اجتماعی هرگونه دیدگاه‌های یکسان نگر را محکوم به ساده‌انگاری می‌نماید (Wang et al, 2020). لذا در دهه‌های اخیر بافاصله گرفتن از تفکر اثبات‌گرایی و تغییر در هنجارها، توجه گسترده‌تری به رویکردهای ادراکی و ذهنی معطوف گردیده است. در این رویکردها، واکاوی چارچوب‌های ذهنی گروه‌های هدف به‌عنوان مبنایی قابل‌اتکا برای شناخت نیازها و خواسته‌ها به شمار می‌آید. شناسایی این خواسته‌ها و نیازها یکی از گام‌های اولیه در مسیر ارائه پاسخ‌هایی پایدار به مسئله مسکن به‌خصوص در کشورهای درحال توسعه برشمرده شده است (Liu & Ong, 2021).

با شناسایی این نیازها و خواسته‌ها می‌توان شاخص‌های مسکن مطلوب را به شیوه‌ای واقع‌گرایانه تبیین نمود و از آن‌ها برای برنامه‌ریزی، تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و اقدامات اجرایی در پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد بهره برد. این

موضوعی است که تاکنون در نظام برنامه‌ریزی مسکن مغفول واقع مانده است و پروژه‌ها بدون در نظر گرفتن دیدگاه بهره‌وران و با نگاهی از بالا به پایین برنامه‌ریزی و اجرا شده‌اند. این دیدگاه می‌تواند باعث جدایی و ایجاد فاصله میان مسکن تأمین‌شده و مسکن مطلوب گروه‌های بهره‌ور شده و به مانعی در حصول به اهداف برنامه‌های تأمین مسکن مبدل شود. تجربه زیسته ساکنان و توجه به زمینه و بستر برنامه‌های مسکن به‌عنوان یکی از شیوه‌های پوشش دادن به این شکاف مور توجه قرار گرفته است (Croese et al, 2016:242). تحلیل‌های مبتنی بر تجربه مردم از کیفیت مسکن عرضه‌شده، این امکان را فراهم می‌کند تا به شناختی واقع‌گرایانه از وضعیت مسکن دست‌یافت (Baker & Lester, 2017:146). لذا امروزه اتخاذ رویکردهای واقع‌گرایانه و برنامه‌ریزی با جامعه هدف به‌منظور پوشش این شکاف و هم‌راستا نمودن برنامه‌های تأمین مسکن با انتظارات جامعه هدف مورد توجه قرار گرفته‌اند.

شهر بجنورد مرکز استان خراسان شمالی است که استانی محروم و دارای شمار بالایی از سکونتگاه‌های روستایی به شمار می‌آید. این استان یکی از محروم‌ترین استان‌های کشور از سطح‌بندی وضعیت بخش مسکن به شمار می‌آید. (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۴). شهر بجنورد از گذشته در معرض جریان ورود مهاجران به‌خصوص مهاجران روستایی از گروه‌های درآمدی پایین بوده است که این روند پس از ارتقا این شهر به جایگاه مرکز استان شدت یافته است. مواجهه با شمار بالای مهاجران به‌خصوص مهاجران از گروه‌های کم درآمد و محدودیت‌های موجود در بازار زمین و مسکن موجب شده است تا مشکل مسکن همواره معضلی مهم در این شهر به شمار آید. این وضعیت منجر به تلاش دولت برای اجرای پروژه‌های مختلفی برای پاسخ به این نیازها شده است که غالباً با تعریف بیرونی و نگاه از بالا به پایین نسبت به نیازها و خواسته‌های مخاطبان برنامه‌ریزی و اجرا شده‌اند. در این پژوهش سعی شده است تا از زاویه دیگری به بررسی ویژگی‌های مسکن مطلوب گروه‌های کم درآمد پرداخته است تا بتواند مجالی برای تجلی ترجیحات و خواسته‌های واقعی گروه‌های هدف در برنامه‌های تأمین مسکن فراهم آورد.

مبانی نظری

مسکن مطلوب از دیدگاه گروه‌های کم درآمد

اثرگذاری و ارتباط میان مفاهیم کیفیت سکونت و کیفیت زندگی به موضوعی مورد وفاق در ادبیات نظری مبدل شده است. محققان با توجه به نقش اثرگذار مسکن در جنبه‌های مختلف زندگی خانوارها، بالطبع نقش آن را در کیفیت زندگی ساکنان بسیار برجسته دانسته‌اند. مسکن فراتر از یک سرپناه بوده و محلی برای سکنی گزیدن خانوارها فراهم می‌نماید. از این رو رابطه عمیقی میان مسکن با کیفیت زندگی وجود دارد. دسترسی به اقامتگاهی رضایت‌بخش یکی از ارزنده‌ترین جنبه‌های زندگی معرفی شده است و به‌عنوان عنصری مهم در شکل‌دهی به استانداردهای زندگی افراد مورد توجه قرار گرفته است (Streimikiene, 2014:140). نقش مسکن و شرایط محیطی آن به‌عنوان عاملی اثرگذار در میزان رضایتمندی افراد از زندگی‌شان شده است (Wastaway, 2006).

برت نیز از جمله محققانی است که مسکن و ویژگی‌های آن را واجد تأثیرات بسزایی بر رفاه و رضایتمندی ساکنین می‌داند. از نظر او مسکن باید امن و راحت بوده، فضا کافی برای افراد داشته، قابل استطاعت بوده، فرصت‌هایی برای ایجاد و ارتقا حس افراد به وجود آورده و آرامش را برای ساکنین خود فراهم آورد (Bratt, 2002:13-26). مسکن در معنای واقعی فراتر از واحد مسکونی تعریف شده و کیفیت سکونت از پیوند مسکن و محیط مسکونی مطلوب حاصل می‌شود. مسکن قابل استطاعت نیز از این دیدگاه مستثنی نیست و نباید غلبه جنبه‌های اقتصادی به فراموشی ابعاد کیفی در تعریف این مفهوم منجر شود (Liu & Ong, 2021).

پور دهقان و همکارانش (۱۳۹۸) در پژوهشی با محوریت کیفیت سکونت، مفهوم مسکن مطلوب را مورد توجه قرار داده‌اند. مسکن مطلوب فراتر از جنبه‌های فیزیکی، مجموعه از ابعاد ذهنی، روان‌شناختی و ادراکی و اجتماعی را نیز در برمی‌گیرد. امروز

رابطه میان مردم و محیط مسکونی آن‌ها از موضوعاتی مهم در روانشناسی محیطی به شمار می‌آید زیرا محیط مسکونی یکی از برجسته‌ترین محیط‌ها در سرگذشت بشری است (معمری و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۲۷). همین موضوع مبنایی برای گرایش به رویکردهای ادراکی فراهم نموده است.

همان‌طور که بدان اشاره شد، مسکن و محیط مسکونی مطلوب موضوعی ذهنی بوده و برای خانوارها متناسب با خواستگاه‌های فرهنگی، نیازها و شرایط اقتصادی می‌تواند تعاریف متفاوتی داشته باشد. با توجه به اینکه پروژه‌های تأمین مسکن باهدف تأمین نیاز خانوارهای کم درآمد اجرا می‌شوند، شناسایی نیازها و انتظارات این گروه‌ها به‌عنوان بهره‌وران نهایی این طرح‌ها از اهمیت بالایی در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های مسکن برخوردار است. گروه‌های کم درآمد که مخاطبین اصلی طرح‌ها و برنامه‌های دولتی به شمار می‌آیند، آن دسته از خانوارهایی هستند که در بازارهای رسمی زمین و مسکن قادر به تأمین نیازهای خود و بالطبع دستیابی به سطحی قابل‌قبول از کیفیت سکونت نمی‌باشند. توجه دولت‌ها به جنبه‌های کیفی در برنامه‌های تأمین مسکن می‌تواند با تأمین سطح قابل‌قبولی از کیفیت سکونت، اثرات بلندمدت در حوزه‌های وسیع‌تر از تأمین جنبه‌های فیزیکی را در زندگی گروه‌های هدف تشویق نماید (Malik & Roosli, 2022). علی‌رغم دسته‌بندی مخاطبین طرح‌ها و برنامه‌های دولتی با عنوان گروه‌های کم درآمد، بایستی توجه داشت که این گروه همگن نبوده و بایستی برداشت‌های یکسان از نیازها، ترجیحات و خواسته‌ها آن‌ها داشت.

رویکردهای شناسایی شاخص‌های مسکن

همگام با سیر تحولات در رویکردها نسبت به مسکن، امروز همراهی جنبه‌های کیفی و کمی مسکن در تبیین مسکن مطلوب و توجه هم‌زمان به مسکن و محیط مسکونی به موضوعی مورد وفاق در ادبیات برنامه‌ریزی مسکن مبدل شده است. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته، به‌طور کلی رویکردهای موجود در زمینه شناسایی شاخص‌های مسکن به دودسته رویکردهای کارشناس محور و رویکردهای روان‌شناختی - ادراکی طبقه‌بندی و در ادامه توضیح داده شده است.

الف) دیدگاه کارشناس محور:

در این دیدگاه نظرات کارشناسان، مبنای تمامی بررسی‌ها و تصمیمات مربوطه قرار می‌گیرد و به‌واسطه همین نقشی که برای کارشناس در نظر گرفته شده به‌صورت گسترده‌ای موردنقد واقع شده است. مونکونن (۲۰۱۸) با مرور پژوهش‌های انجام شده در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، سه دلیل عمده جهت ناکارآمدی این روش‌ها را به شرح ذیل جمع‌بندی نموده است و درنهایت اهمیت روش‌های خلاقانه و عبور از رویکردهای سنتی را به‌عنوان یک الزام در نظام برنامه‌ریزی مسکن توصیه نموده است.

- این مطالعات منجر به شناسایی لیست جامعی از عوامل تأثیرگذار در کیفیت واقعی محیط سکونت نشده است.

- عدم اتفاق نظر متخصصان در تعداد، ماهیت ابعاد اساسی کیفیت محیط، گروه‌بندی این ابعاد و ... با یکدیگر به‌طوری که حتی یک کارشناس در زمان‌های متفاوت نظرات مختلفی را عنوان کرده است.

- ثابت شده است که در شکل کلی، کارشناسان و مردم غیرمتخصص بر روی عوامل تعیین‌کننده کیفیت محیط توافق لازم را ندارند. این عامل به‌عنوان مهم‌ترین عامل مطرح شده است (Monkonen, 2018).

این در حالی است که نتایج به‌دست‌آمده حاکی از آن است که مؤلفه‌های سنجش کیفیت محیطی بر اساس رویکرد کارشناس محور با سنجش‌های حاصله از منظر غیر کارشناسان (ساکنان) شباهت کمی دارند (Van poll, 1997). لانسینگ و مارانز در سال ۱۹۶۹ دریافتند که ارزیابی‌های برنامه ریزان بر روی ویژگی‌های واحد همسایگی پاسخگوی ارزیابی‌های ساکنان از واحد همسایگی نبوده و نتیجه گرفتند که برنامه ریزان و مشتریان (ارباب‌رجوع) برداشت یکسانی از کیفیت محیط و مؤلفه‌های سازنده آن نداشته‌اند. همچنین مطالعه دیگری در سال ۱۹۷۲ که باهدف شناسایی متغیرهای تعیین‌کننده رضایتمندی خانوارهای کم درآمد از مسکن انجام شد نیز نشان داد که تفاوت برجسته‌ای میان دیدگاه ساکنان و کارشناسان وجود دارد. نتایج مقایسه میان

متغیرهایی که از دیدگاه ساکنان گردآوری شده بود با آنچه توسط محققان فهرست شده بود نشان داد که تنها ۱۱ ویژگی اول توسط بیش از نیمی از مخاطبان ساکن به‌عنوان عوامل بسیار مهم تلقی شده‌اند و باقی ۳۰ ویژگی از آن‌ها فاقد اهمیت بوده‌اند. (Carp et al, 1976) چنین مطالعاتی در کنار اقبال نسبت به رویکردهای واقع‌گرایانه در ارزیابی وضعیت مسکن و سنجش ادراک ساکنان زمینه‌ساز تحولاتی در مطالعه و بررسی شاخص‌های مسکن گردید. این موضوعی است که در پژوهش‌های جدید نیز مورد توجه بوده است. مونکونن (۲۰۱۸) عدم توجه به رویکردهای واقع‌گرایانه را عاملی برای اتلاف منابع در برنامه‌ریزی مسکن معرفی نموده است. تلوچی و بوانا^۱ (۲۰۱۸) نسبت به تحمیل قالب‌های ذهنی و اتکا به رویکردهای کارشناس محور هشدار داده‌اند.

(ب) دیدگاه روانشناسی- ادراکی:

کیفیت زندگی بهره‌وران و انتخاب شیوه‌های مناسب برای سنجش آن، از موضوعات مورد بحث در پژوهش‌های اخیر حوزه مسکن است. مقوله کیفیت سکونت غالباً با نگاهی از بالا به پایین و بیرونی تعریف شده است و به دلیل بی‌توجهی به نیازهای واقعی گروه‌های هدف مورد انتقاد قرار گرفته‌اند (Monkkonen, 2018: 168). رویکردهای جدیدی که در این زمینه مطرح هستند، توجه به دیدگاه‌های مخاطبین واقعی و برداشت‌های آن‌ها از وضعیت مسکن را پیشنهاد نموده‌اند. تحلیل‌های مبتنی بر تجربه مردم از کیفیت مسکن عرضه‌شده، این امکان را فراهم می‌کند تا به شناختی واقع‌گرایانه از وضعیت مسکن دست‌یافت (Baker & Lester, 2017: 146). در این دیدگاه برخلاف رویکرد پیشین، دیدگاه ساکنان نسبت به واحد مسکونی و محیط مسکونی در تدوین و ارزیابی شاخص‌های مسکن در مرکز توجه قرار دارد. بنیاد این رویکرد بر اثرپذیری متقابل فرد و محیط واقع است (Altman and Rogoff, 1987). این رابطه به‌عنوان یک رابطه متقابل تعریف شده است که در آن فرد و محیط در فرایندی تعاملی بر یکدیگر اثر گذاشته و به‌صورت متقابل اثر می‌پذیرند. به‌طور مثال مردم بر محیط زندگی خود اثر می‌گذارند و این امر منجر به تنزل کیفیت محیط می‌شود. از سوی دیگر، شرایط بد محیطی، جمعیت ساکن را به شکل منفی تحت تأثیر قرار می‌دهد. این رویکرد بر پایه سطوح متفاوت ادراک محیطی مخاطبین قرار دارد.

در مطالعاتی که با این رویکرد انجام می‌شود، غالباً از مخاطبان خواسته می‌شود که شرایط سکونتی فعلی‌شان را بر روی یک مجموعه از ویژگی‌های کیفیت توسط پرسشنامه و یا مصاحبه رودررو ارزیابی کنند. تجزیه و تحلیل آماری پاسخ‌های پاسخ‌دهندگان باهدف شناسایی شاخص‌های کیفیت محیط و یا ارزیابی اهمیت نسبی شاخص‌ها یا ویژگی‌های مسکونی با توجه به کیفیت محیطی درک شده صورت می‌گیرد. هدف اصلی این بررسی‌ها، شناسایی ویژگی‌های مهم محیط مسکونی است (Van poll, 1997: 18). به‌طور کلی می‌توان اظهار داشت دیدگاه‌های کارشناس محور با توجه به انتزاعی نگری نسبت به ادراک بهره‌وران مورد نقد واقع شده‌اند. سیر تحول مطالعات کیفیت سکونت نشان‌دهنده گرایش به رویکردهای ادراکی است. در این دیدگاه توجه هم‌زمان به تعاملات عاطفی فرد ناظر با محیط مورد مشاهده و نیز خصوصیات کالبدی و عینی محیط قائل هستند. این مؤلفه‌ها ماهیتی مطلقاً عینی یا ذهنی نداشته و جنبه یقینی و قطعی نداشته و می‌توانند بستری قابل‌اتکا برای شناسایی کیفیت مسکن فراهم آورند. لازم به ذکر است این رویکرد نقش محقق را نفی نمی‌نماید، بلکه برای ساکنان نیز نقش فعالی در فرایند ارزیابی قائل است.

۳- معیارها و شاخص‌های ارزیابی رضایتمندی مسکن در ادبیات نظری:

مرور معیارهای و شاخص‌های مورد بررسی در پژوهش‌های مختلف نشان‌دهنده تنوع دیدگاه‌ها و طبقه‌بندی‌های مختلف مورداستفاده در این زمینه است که می‌تواند نشان‌دهنده گسترده بودن مؤلفه‌های اثرگذار در وضعیت مسکن باشد.

در این بخش تعدادی از پژوهش‌های داخلی برنامه‌ریزی مسکن (عزیزی، ۱۳۸۴-ملکی و شیخی، ۱۳۸۸- رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳- قائد رحمتی و همکاران، ۱۳۹۶- صابری فر و جنگی، ۱۳۹۶- کریمی بنه خلخال و همکاران، ۱۳۹۷- آشوری و دیگران،

۱۴۰۰- آزاده و ابی زاده، ۱۴۰۱) که جهت‌گیری شفاف و مشخصی در زمینه معیارها و شاخص‌های ارزیابی مسکن داشته‌اند، جهت تأمین حساسیت نظری محقق به‌منظور جمع‌بندی شاخص‌ها، موردبررسی قرار گرفته‌اند.

یکی از پژوهش‌هایی که در سال‌های اخیر به موضوع طبقه‌بندی شاخص‌های مسکن پرداخته است توسط آشوری و حبیبی انجام شده، آن‌ها معتقدند ابعاد اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی بر مسئله‌مندی مسکن مؤثر بوده. نکته قابل‌توجه در این پژوهش توجه ویژه به شاخص‌های کمی و کیفی مسکونی قابل‌استطاعت است. (آشوری و حبیبی، ۱۴۰۰، ۲۲۵)

رفعیان و همکاران؛ در پژوهش خود تحت عنوان «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر، مورد شناسی مهر شهر زاهدان»، شاخص‌های مسکن را منظره متفاوت موردتوجه قرار داده‌اند و از آن‌ها برای سنجش دیدگاه و نظرات ساکنان نسبت به رضایت از کیفیت محل سکونت خود بهره برده‌اند (رفعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۴۳)، عزیزی در پژوهشی با عنوان «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران» انجام داده است به روند تحولات شاخص‌های مسکن در کشور پرداخته است و آن‌ها را متأثر از عوامل بیرونی و درونی دانسته است (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۵).

کیفیت سکونت و ارزیابی آن در مطالعات جهانی سابقه‌ای طولانی داشته و مطالعات متعددی در این زمینه انجام شده است. در این پژوهش به‌منظور استخراج شاخص‌های ارزیابی کیفیت مسکن مطابق دیدگاه کارشناس محور و همچنین تأمین حساسیت نظری مطابق دیدگاه روان‌شناسی ادراکی، برخی از مطالعات جامع انجام‌شده موردبررسی و مبنایی برای جمع‌بندی و طبقه‌بندی شاخص‌ها قرار گرفته است. یکی از منابع مرجع که فهرستی مبسوط از شاخص‌ها ارائه نموده، گزارشی است که در سومین اجلاس هیئتات (۲۰۱۵) منتشر شد. در این گزارش مجموعه‌ای از شاخص‌ها برای اجرای موفقیت‌آمیز سیاست‌های مسکن پیشنهاد شده است که در دودسته شاخص‌های معطوف به محصول^۱ و شاخص‌های معطوف به فرایند^۲ طبقه‌بندی شده است. نکته قابل‌توجه در این سند، تأکید بر لزوم توجه به واقعیت‌های جامعه و ارزیابی واقع‌گرایانه نتایج حاصل از اجرای برنامه‌ها است. یکی دیگر از این گزارش‌ها مبسوط توسط نهاد ملی مسکن قابل‌استطاعت^۳ در سال ۲۰۰۸ ارائه شده است که مجموعه‌ای از ۷۲۱ شاخص را شامل می‌شود. علی‌رغم این دامنه گسترده و متنوع از شاخص‌ها غالباً در پژوهش‌ها، برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن، مجموعه گزیده گراتر از شاخص‌های مسکن مبنای قرار می‌گیرد. یکی از این پژوهش‌های جالب‌توجه در این زمینه مطالعه‌ای است که توسط افولابی و همکارانش^۴ (۲۰۱۸) با تمرکز بر شناسایی شاخص‌های کلیدی مؤثر بر مسکن انجام شده است. در این پژوهش با تمرکز بر مسائل کلیدی، مجموعه‌ای از شاخص‌ها در زمینه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و نهادی ارائه شده است.

مطالعاتی متعددی با مبنای قرار دادن پارادایم توسعه پایدار به‌گزینش و معرفی شاخص‌های ارزیابی کیفیت سکونت پرداخته‌اند. سیرجی و کرنل^۵ (۲۰۰۲) با اتکا به ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مجموعه‌ای از شاخص‌ها را برای سنجش کیفیت سکونت در واحدهای همسایگی سازمان‌دهی نموده‌اند. رید و همکارانش^۶ (۲۰۰۷) بر مبنای نظریه سازمان‌های اجتماعی^۷ مجموعه متنوع‌تری از شاخص‌ها را در ابعاد زیست محیطی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و نهادی را مبنای بررسی‌های خود در زمینه کیفیت سکونت قرار داده‌اند. وینستون و موتسرات^۸ (۲۰۰۸) نیز با رویکردی مشابه مجموعه‌ای از معیارها و شاخص‌ها را شناسایی نموده‌اند. نکته قابل‌توجه در این پژوهش توجه به ترجیحات ساکنان نسبت به مسکن و محیط مسکونی خودشان است. آنچه در مجموعه این پژوهش‌ها قابل‌توجه است. ویژگی بارز این پژوهش‌ها توجه هم‌زمان به جنبه‌های مختلف به‌خصوص ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی مسکن و اجتناب از تک‌بعدی نگری در عین گزیده‌گرایی است.

- 1 . Outcome indicators
- 2 . Process indicators
- 3 . National Affordable Homes Agency (NAHA)
- 4 . Afolabi et al
- 5 . Sirgy and Cornwell
- 6 . Rid et al
- 7 . socialinstitutions
- 8 . Winston and Montserrat

پژوهش‌هایی نیز با تمرکز بر مسکن گروه‌های کم درآمد انجام شده است. در میان محققان وفاق نظری در خصوص توجه ویژه به این گروه به حاشیه رانده شده از مخاطبین مسکن وجود دارد. امانوئل (۲۰۱۱) با تمرکز بر ویژگی‌های خاص این گروه‌ها به خصوص قدرت پایین در تأمین سطحی حداقلی از مطلوبیت مسکن به معرفی مجموعه‌ای از شاخص‌های کمی و کیفی مسکن پرداخته است. این محقق جنبه‌های اجتماعی را مورد تأکید قرار داده و اظهار داشته است که با تقویت کلیت اجتماعی می‌توان به بهبود کیفیت مسکن این اقشار کمک نمود. استریمکین^۱ (۲۰۱۴) به بررسی کیفیت سکونت گروه‌های کم درآمد در لیتوانی پرداخته است. این محقق مجموعه‌ای از محدودیت‌های بیرونی و همین‌طور شرایط زمینه را مبنای گزینش شاخص‌ها قرار داده است و در نهایت با توجه به ابعاد کیفیت مسکن، محیط مسکونی و بار مالی مسکن مجموعه‌ای از شاخص‌ها را به منظور سنجش کیفیت سکونت ساکنان در جامعه معرفی نموده است. مولینر و مالینه^۲ (۲۰۱۳)، با تأکید بر اجتناب از حداقل گرایی و تک‌بعدی نگری در ارزیابی کیفیت مسکن گروه‌های کم درآمد، توجه به هر چهار بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی را مورد توجه قرار داده‌اند.

برآیند نتایج حاصل از مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته نشان می‌دهد محققان در پژوهش‌های جدیدتر به شاخص‌های مسکن در هر دو سطح واحد مسکونی و محیط مسکونی توجه داشته‌اند و هر دو سطح را در تبیین مسکن مطلوب اثرگذار دانسته‌اند. از دیدگاهی دیگر و به لحاظ محتوایی به نظر می‌رسد طبقه‌بندی چهارگانه شاخص‌های مسکن در جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی را می‌توان به‌عنوان برآیند مطالعات در این حوزه قلمداد نمود که با رویکردهای جدید مطرح در این زمینه نیز سازگار است. نتایج حاصل از این مطالعات در جدول شماره ۱ جمع‌بندی گردیده است.

جدول ۱. شاخص‌های ارزیابی کیفیت مسکن

منبع	شاخص‌ها	طبقه‌بندی
<ul style="list-style-type: none"> • رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳ • عزیزی، ۱۳۸۴ • قائد رحمتی و همکاران، ۱۳۹۶ • مرصوصی و همکاران، ۱۴۰۰ • Streimikiene, 2014 • NAHA2008 • Hussey et all, 2018 	<ul style="list-style-type: none"> • تراکم ساختمانی • آزادی انتخاب در الگوهای مسکن • سطح اشغال • دسترسی به بالکن، تراس و حیاط • تناسب طرح با نیازهای خانوار • رعایت اصول پدافند غیرعامل در طراحی بنا و محوطه‌های مسکونی • اندازه فضاهای مختلف و ارتباط مناسب آن‌ها • مکان‌یابی درست برای بهره‌مندی تمام واحدها و فضای باز میان آن‌ها از نور خورشید • وجود فضای مناسب برای پارک خودرو • سهولت ورود و خروج به واحدهای مسکونی • تبعیت از ضوابط و مقررات ساختمانی و برخورداری از مجوزهای قانونی 	<ul style="list-style-type: none"> • درصد واحدهای مسکونی برخوردار از تسهیلات مسکن • استفاده از مصالح و شیوه‌های ساخت نوین • نوع مصالح مصرفی در اسکلت بنا • تعمیر و نگهداری موثر و بهنگام • درصد واحدهای مسکونی نیازمند تعمیر اساسی • قدمت بنا و عمر ساختمان • تناسب مصالح استفاده‌شده با آب‌وهوای محیط • نسبت مسکن بادوام • نوع مصالح ساختمانی و الگوی ساخت • طرح فضا، شکل و ابعاد آن و طرح ساختمان
<ul style="list-style-type: none"> • آزاده و ابی زاده، ۱۴۰۱ • آشوری و حبیبی، ۱۴۰۰ • عزیزی، ۱۳۸۴ • صابری فر و جنگی، ۱۳۹۶ • Rid et al., 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • نرخ قابلیت استطاعت مسکن استیجاری در بازار رسمی • نحوه بازپرداخت وام مسکن و نسبت وام مسکن به درآمد • سهم هزینه‌های منزل مسکونی در کل هزینه خانوار 	<ul style="list-style-type: none"> • نوع مالکیت و نحوه تصرف واحد مسکونی (رهنی/ اجاره‌ای، مجانی/ در برابر خدمت، ملکی) • غیررسمی بودن مسکن • میزان مسکن غیرمجاز

1 . Streimikiene
2 . Mulliner & Malliene

<ul style="list-style-type: none"> • Winston & Eastaway, 2008 • Sirgy and Cornwell, 2002 • Afolabietal et al., 2018 	<p>(فشار و استرس مسکن)</p> <ul style="list-style-type: none"> • تغییر و نوسان قیمت اجاره • تغییر و نوسان قیمت خرید • زمان انتظار برای مسکن اجتماعی • زمان انتظار برای وام مسکن • هزینه‌های ضابطه‌مند سازی و زمان اخذ مجوزهای قانونی 	<ul style="list-style-type: none"> • در دسترس بودن مسکن قابل استطاعت • نوع و میزان مالکیت زمین • تناسب درآمد باقیمت خرید و اجاره مسکن • تنوع در اندازه واحد مسکونی • نرخ قابلیت استطاعت مسکن • ملکی در بازار رسمی
<ul style="list-style-type: none"> • آشوری و حبیبی، ۱۴۰۰ • آزاده و ابی زاده، ۱۴۰۱ • رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳ • عزیز، ۱۳۸۴ • پور دهقان و همکاران، ۱۳۹۸ • قائد رحمتی و همکاران، ۱۳۹۶ • Rid et al., 2017 • Streimikiene, 2014 • NAHA, 2008 • Winston & Eastaway, 2008 • Sirgy and Cornwell, 2002 	<ul style="list-style-type: none"> • تنوع فرصت‌های خود مدیریتی در امر اداره مسکن • سطح برخورداری از فضاهاى عمومى در ساختمان • تعداد اتاق در واحد مسکونی • سرانه زیربنا • تراکم خانوار در واحد مسکونی • تعداد اتاق در واحد مسکونی • تراکم نفر در اتاق / ازدحام • تراکم نفر در واحد مسکونی 	<p>اجتماعی</p> <ul style="list-style-type: none"> • تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم • سطح برخورداری از امکانات و خدمات فرهنگی • ماندگاری سکونت در واحد مسکونی و تعلق خاطر • تناسب‌شان مسکن و منزلت اجتماعی • میزان حفظ حریم شخصی خانوارها • میزان امنیت در مقابل حوادث مختلف و دسترسی به مراکز پلیس و ... • میزان راحتی مسکن • امنیت تصرف • میزان مشارکت در فرایند عرضه مسکن
<ul style="list-style-type: none"> • رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳ • کریمی بنه خلخال و همکاران، ۱۳۹۷ • Rid et al., 2017 • habitat3, 2015 • NAHA2008 • Winston & Eastaway, 2008 • Sirgy and Cornwell, 2002 • Afolabietal et al., 2018 • Bonaito et al, 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • مقاومت بنا در برابر زلزله و موقعیت نسبت به خطوط گسل • موقعیت بنا از نظر سیل گیری و مخاطرات در نتیجه وقوع سیل • کیفیت نمای ساختمان‌ها و زیبا و همین‌طور سازگاری آن با محیط • دید به مناظر بیرون ساختمان • دسترسی به نور طبیعی • تهویه طبیعی فضای سکونت • بوهای آزاردهنده در ساختمان • وجود حشرات موذی • استفاده از منابع انرژی دوستدار محیط‌زیست • صرفه‌جویی در مصرف انرژی و میزان هد رفت انرژی در بنا • عایق‌بندی واحدهای مسکونی • استفاده از مصالح ساختمانی پایدار و دوستدار محیط‌زیست 	<p>زیست‌محیطی</p>

روش پژوهش

همان‌طور که بدان اشاره شد، مسکن و محیط مسکونی مطلوب موضوعی ذهنی بوده و برای خانوارها متناسب با خواستگاه‌های فرهنگی، نیازها و شرایط اقتصادی می‌تواند تعاریف متفاوتی داشته باشد. به‌منظور استخراج شاخص‌ها از دیدگاه بهره‌وران، روش کیفی از نوع نظریه زمینه‌ای انتخاب شده است. این روش در نقد روش‌های برآمده از تفکر اثبات‌گرایی و به‌عنوان روشی برای تولید نظریه در حوزه‌هایی که با رویه‌های کمی قابل حصول نیستند معرفی شد. نظریه زمینه‌ای از نظر اصول نظری بر پارادایم تفسیرگرایی اجتماعی استوار است. که توانسته با فراهم ساختن بنیادی برای پژوهش‌های کیفی سهم قابل توجهی در تولید معرفت در علوم انسانی معاصر ایفا نماید (محمدپور، ۱۳۹۲: ۳۱۷).

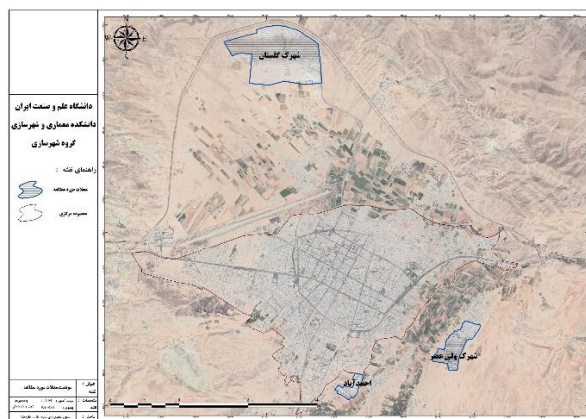
این پژوهش از نظر نوع در شمار پژوهش‌های کاربردی و از نظر ماهیت در شمار پژوهش‌های کیفی قرار دارد. از آنجایی که در این پژوهش به‌طور خاص دیدگاه‌های بهره‌وران مورد نظر است، استخراج شاخص‌ها با اتکا نظر بهره‌برداران (اقتشار کم درآمد به‌عنوان گروه‌های هدف در سیاست‌گذاری‌ها) مورد توجه قرار گرفته است. با توجه به رویکردهای دوگانه استخراج شاخص‌های رضایتمندی سکونت، در این پژوهش از هر دو منظر رویکرد کارشناس محور و رویکرد روان‌شناسی ادراکی، به استخراج شاخص‌ها پرداخته شده است. در رویکرد کارشناس محور بر مبنای بررسی پژوهش‌های داخلی و خارجی، مجموعه‌ای از شاخص‌ها (جدول شماره ۱) استخراج شده است که می‌تواند در عین حال حساسیت نظری مورد نیاز در رویکرد روانشناسی ادراکی را نیز تأمین نماید. هدف اصلی در این پژوهش شناسایی نیازها، ترجیحات و اولویت‌های خانوارهای کم درآمد ساکن در محلات کم برخوردار در رابطه با مسکن و محیط مسکونی است که می‌تواند مبنایی برای تدوین شاخص‌های واقع‌گرایانه مسکن فراهم نماید. با توجه به این هدف، بر مبنای رویکرد روانشناسی ادراکی می‌بایست نیازها، انتظارات و اولویت‌ها از دیدگاه گروه‌های بهره‌ور مورد شناسایی قرار بگیرد. بر این مبنای، مجموعه‌ای از مصاحبه‌های عمیق با ساکنان انجام شده است و تحلیل این مصاحبه‌ها مبنایی برای استخراج شاخص‌ها فراهم آورده است. مصاحبه عمیق با شیوه نیمه ساختاریافته و مبتنی بر چهار سؤال کلی شامل نظر ساکنان نسبت به مسکن و محیط مسکونی فعلی خود و نظر آن‌ها نسبت به مسکن و محیط مسکونی مطلوب و مورد انتظار خود انجام شده است. در ادامه مصاحبه‌ها با شیوه کدگذاری نظام‌مند تحلیل و مقوله‌های محوری تعیین شده‌اند. این مقوله‌های محوری در نهایت تدقیق شده و در غالب شاخص‌های مستخرج از دیدگاه‌های بهره‌وران ارائه شده است.

محدوده مورد مطالعه

نمونه موردی این پژوهش شهر بجنورد است. این شهر در سال ۱۳۸۳ به‌عنوان مرکز استان خراسان شمالی انتخاب گردید و همین تغییر جایگاه موجب شده تا این شهر شاهد تحولات قابل توجهی در زمینه جمعیت‌پذیری بوده و بالطبع نیاز به مسکن نیز در شهر رشد داشته است. با جلب شمار بالایی از مهاجران که عمدتاً مبدأ سکونت روستایی بوده‌اند، شهر بجنورد با معضل تأمین مسکن اقشار کم درآمد مواجه بوده است و همین موضوع موجب اتخاذ سیاست‌هایی برای پاسخ به این نیاز رو به رشد بوده است. هدف اصلی در این پژوهش شناسایی نیازها، ترجیحات و اولویت‌های خانوارهای کم درآمد ساکن در محلات کم برخوردار در رابطه با مسکن و محیط مسکونی است که می‌تواند مبنایی برای تدوین شاخص‌های واقع‌گرایانه مسکن فراهم نماید. بر مبنای روش پژوهش، مجموعه‌ای از مصاحبه‌های عمیق با ساکنان انجام شده است و تحلیل این مصاحبه‌ها مبنایی برای استخراج شاخص‌ها فراهم آورده است. مصاحبه عمیق با شیوه نیمه ساختاریافته و مبتنی بر چهار سؤال کلی شامل نظر ساکنان نسبت به مسکن و محیط مسکونی فعلی خود و نظر آن‌ها نسبت به مسکن و محیط مسکونی مطلوب و مورد انتظار خود انجام شده است. فرایند کلی استخراج شاخص‌ها با رویکرد ادراکی-ذهنی تدوین شده است. در وهله اول مجموعه‌ای از مطالعات مبانی نظری انجام شده است که حساسیت نظری لازم را برای پیشبرد تحلیل‌ها فراهم می‌آورد. در ادامه مصاحبه‌ها با شیوه کدگذاری نظام‌مند تحلیل و مقوله‌های محوری تعیین شده‌اند. این مقوله‌های محوری در نهایت تدقیق شده و در غالب شاخص‌های مستخرج از دیدگاه‌های بهره‌وران ارائه شده است.

بدین منظور گروه‌های کم درآمد شهر بجنورد به‌عنوان جامعه پژوهش انتخاب شده است. به‌منظور گردآوری اطلاعات از مصاحبه عمیق نیمه ساختاریافته با ساکنان محلاتی که در نتیجه برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری ایجاد شده در شهر بجنورد استفاده شده است. به‌طور کلی سه محله در شهر قابل شناسایی است که برنامه‌های تأمین مسکن اقشار کم درآمد در مقیاسی وسیع در آن‌ها اجرا شده است. این سه محله که عبارت‌اند از گلستان شهر، شهرک ولیعصر و محله احمدآباد به‌عنوان جامعه پژوهش انتخاب شده است و مجموعه‌ای از مصاحبه‌ها با ساکنان این محلات انجام شده است. برای پیشبرد پژوهش، در هر یک از نمونه‌های موردی از میان ساکنان نمونه‌گیری انجام شده است. تمایل افراد به گفتگو و در اختیار گذاشتن زمان کافی و

همچنین قرار داشتن در گروه سنی بالای ۲۵ سال از مواردی بوده است که در انتخاب افراد برای مصاحبه‌ها در نظر گرفته شده است. مصاحبه‌ها تا زمانی ادامه پیدا کرده که اشباع نظری در هر نمونه حاصل شود. در مصاحبه‌ها سعی بر این بوده است تا با ارائه سؤالاتی در زمینه توصیف مسکن و محیط مسکونی موجود و مطلوب از نظر گروه‌های هدف، آن‌ها را متمرکز بر مهم‌ترین ابعاد و شاخص‌های مسکن نمود. لذا سؤالاتی مبتنی بر این اهداف در طی مصاحبه پرسیده شده است. در مجموع ۳۲ مصاحبه تا رسیدن به اشباع نظری انجام و وارد محیط گردید. مصاحبه‌ها با استفاده از نرم‌افزار تحلیل کیفی MAXQDA کدگذاری شده و برای هر فرد شاخص‌های موردنظر به صورت یک درخت ارزش ترسیم گردید. در این قسمت از روش نظریه زمینه‌ای سیستماتیک استراوس و کوربین استفاده شده است که فرایند تحلیل را به شیوه‌های ساختارمند و نظام‌یافته هدایت می‌نماید. در نهایت از مجموع درخت‌های ارزش ترسیم شده به یک چارچوب ارزشی از ویژگی‌های مسکن مطلوب گروه‌های کم درآمد دست‌یافته که به صورت شاخص‌های مسکن مطلوب ارائه گردیده است.



شکل ۱. موقعیت محلات مورد بررسی در شهر بجنورد

بحث و یافته‌ها

نتایج حاصل از بررسی مصاحبه‌های انجام شده با ساکنان نشان داد که آن‌ها برای توصیف شرایط فعلی و مطلوب مسکن و محیط مسکونی خود، بر جنبه‌های مختلفی تأکید دارند. به منظور تحلیل بهتر این ویژگی‌ها در دودسته شاخص‌های مسکن و شاخص‌های محیط مسکونی دسته‌بندی شده‌اند. بیشتر شاخص‌های مستخرج از مصاحبه‌ها در گروه محیط مسکونی قرار داشته‌اند و فراوانی بیشتری را نسبت به گروه دیگر به میزان قابل ملاحظه‌ای داشته است. در مجموع ۱۲ شاخص زیرمجموعه کیفیت محیط مسکونی شناسایی شده است. اطلاعات مربوط به نام‌گذاری شاخص‌ها و فراوانی آن‌ها در جدول شماره ۲ آورده شده است. به طور کلی ۷۵ درصد کدها مربوط به این گروه از این شاخص‌ها بوده است. در این میان بیشترین موضوع مورد توجه مربوط به دسترسی به خدمات عمومی بوده است. با توجه به اینکه نمونه‌های مورد بررسی شامل سه محله هدف برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهر بجنورد را شامل می‌شده‌اند و این محلات غالباً در زمینه دسترسی به خدمات کمبودهای قابل توجهی دارند. بنابراین این موضوع به عنوان موردی مهم در مصاحبه‌ها مورد توجه قرار گرفته‌اند. امنیت محله و دسترسی به حمل و نقل عمومی با فراوانی نزدیک به هم در رده بعدی قرار گرفته‌اند. آرامش محله و دسترسی به مراکز شهری نیز دو شاخص دیگری هستند که فراوانی بالایی دارند. بنابراین می‌توان اظهار داشت این موارد در شمار شاخص‌های مهم و با اولویت بالاتر می‌باشند. در زمینه مسکن و کیفیت واحدهای مسکونی در مجموع ۸ شاخص شناسایی شده است که در مجموع ۲۵ درصد از فراوانی کدها را به خود اختصاص داده‌اند. با توجه به فراوانی کدهای زیرمجموعه شاخص‌ها می‌توان اظهار داشت تجانس فرهنگی ساکنان در رده اول و استطاعت پرداخت هزینه‌های مسکن در رده دوم قرار داشته‌اند. پاسخگویی به نیازهای سکونتی ساکنان و استحکام

بناها نیز از دیگر شاخص‌های با فراوانی نسبی بالاتر بوده‌اند.

جدول ۲. فراوانی کدهای مستخرج در مقوله‌های محوری زیرمجموعه کیفیت محیط مسکونی

مقوله‌های محوری	تعداد (فراوانی کدهای مستخرج از مصاحبه‌ها)	سهم (درصد)
دسترسی به خدمات عمومی	۹۸	۲۳٪
امنیت محله	۱۰۲	۲۴٪
هزینه حمل‌ونقل و جابجایی	۵۳	۱۲٪
دسترسی به مراکز شهری	۴۶	۱۱٪
روابط با همسایگان	۲۵	۶٪
وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی	۲۲	۵٪
سطح بهداشت و پاکیزگی	۲۰	۵٪
نزدیکی به اقوام و خویشاوندان	۱۹	۴٪
شان و جایگاه اجتماعی محله	۱۷	۴٪
زیبا و دلپذیر بودن محله	۱۴	۳٪
هزینه دسترسی به محل کار	۱۲	۳٪
امکان پیاده‌روی ایمن	۶	۱٪
مجموع	۴۳۴	۱۰۰٪

جدول ۳. فراوانی کدهای مستخرج در مقوله‌های محوری زیرمجموعه کیفیت مسکن

مقوله‌های محوری	تعداد (فراوانی کدهای مستخرج از مصاحبه‌ها)	سهم (درصد)
تجانس فرهنگی ساکنان	۳۴	۲۳٪
استطاعت پرداخت هزینه‌های مسکن	۳۰	۲۰٪
پاسخگویی به نیازهای سکونت ساکنان	۲۶	۱۸٪
استحکام و ایمنی واحدهای مسکونی	۲۱	۱۴٪
کیفیت معماری داخلی	۱۲	۸٪
امنیت واحدهای مسکونی	۹	۶٪
تهویه و نورگیری	۸	۵٪
وضعیت نما	۷	۵٪
مجموع	۱۴۷	۱۰۰٪

جدول ۴. طبقه‌بندی شاخص‌ها ذیل مؤلفه‌های چهارگانه مستخرج از ادبیات نظری

مؤلفه‌ها	جنبه‌های کیفیت سکونت	شاخص‌ها	تعداد	سهم (درصد)	فراوانی تجمعی
کالبدی	کیفیت محیط مسکونی	دسترسی به خدمات عمومی	۹۸	۱۷٪	۲۹٪
		دسترسی به مراکز شهری	۴۶	۸٪	
	کیفیت واحد مسکونی	وضوح و کارایی شبکه معابر داخلی	۲۲	۴٪	۳۶٪
		استحکام و ایمنی واحدهای مسکونی	۲۱	۴٪	
		کیفیت معماری داخلی	۱۲	۲٪	
	وضعیت نما	۷	۱٪		
اجتماعی	کیفیت محیط مسکونی	امنیت و آرامش محله	۱۰۲	۱۸٪	۲۹٪
		روابط با همسایگان	۲۵	۴٪	
		نزدیکی به اقوام و خویشاوندان	۱۹	۳٪	
	کیفیت واحد مسکونی	شأن و جایگاه اجتماعی محله	۱۷	۳٪	۴۱٪
		امکان پیاده‌روی ایمن	۶	۱٪	
		پاسخگویی به نیازهای سکونتی ساکنان	۲۶	۴٪	
		امنیت واحدهای مسکونی	۹	۲٪	
اقتصادی	کیفیت محیط مسکونی	تجانس فرهنگی ساکنان	۳۴	۶٪	۱۱٪
		هزینه حمل‌ونقل و جابجایی	۵۳	۹٪	
	کیفیت واحد مسکونی	هزینه دسترسی به محل کار	۱۲	۲٪	۱۶٪
		استطاعت پرداخت هزینه‌های مسکن	۳۰	۵٪	
زیست‌محیطی	کیفیت محیط مسکونی	زیبا و دلپذیر بودن محله	۱۴	۲٪	۶٪
		سطح بهداشت و پاکیزگی	۲۰	۳٪	
	کیفیت واحد مسکونی	تهویه و نورگیری	۸	۱٪	۷٪
	مجموع		۵۸۱	۱۰۰٪	۱۰۰٪

نتیجه‌گیری

مرور ادبیات نظری گویای وفاق نظر در لزوم کنار گذاشتن دیدگاه‌های تک‌بعدی نگر و کمی‌گرایانه در ارزیابی کیفیت مسکن است که نمود آن را می‌توان در توجه به جنبه‌های کیفی و همین‌طور شاخص‌های ذهنی در این زمینه مشاهده نمود. با این وجود همچنان رویکرد کارشناس محور در ارزیابی کیفیت مسکن رویکرد غالب محسوب می‌شود. پژوهش‌هایی که با اتکا به رویکردهای ذهنی انجام شده‌اند نشان داده‌اند که اتکا به دیدگاه ساکنان و تجربه زیسته آن‌ها می‌تواند به شاخص‌های متفاوتی منجر شود (پور دهقان و همکاران، ۱۳۹۸، صابری فر و جنگی، ۱۳۹۶- آزاده و ابی زاده، ۱۴۰۱). این فاصله میان دیدگاه‌های کارشناس محور و شاخص‌های برآمده از تجربه زیست ساکنان در ادبیات جهانی نیز به موضوعی بحث‌برانگیز مبدل شده است و محققانی نسبت به شکاف میان این دیدگاه‌ها تذکر داده‌اند (Baker & Lester, 2017-Hussey & Malczewski, 2018). درحالی‌که پژوهش‌های مبتنی بر رویکردهای کارشناس محور به دامنه گسترده‌ای از شاخص‌ها در جنبه‌های مختلف منجر می‌شوند، پژوهش‌های مبتنی بر رویکرد ادراکی-ذهنی به مجموعه مختصر و گزیده شده‌ای از شاخص‌ها منجر می‌شوند که از دیدگاه ساکنان در ارزیابی مطلوبیت و کیفیت مسکن واجد بیشترین اهمیت بوده‌اند.

با توجه به بررسی ادبیات نظری پژوهش، شاخص‌های ارزیابی کیفیت سکونت در چهار دسته شامل شاخص‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی شناسایی شده‌اند. با ارجاع به جدول جمع‌بندی شاخص‌ها (جدول شماره ۱)، شاخص‌های مستخرج از تحلیل مصاحبه‌ها در این چهار دسته طبقه‌بندی شده‌اند. نتایج حاصل از این طبقه‌بندی در جدول شماره ۴ ارائه شده است. با توجه به نتایج ارائه شده در جدول شماره ۴ می‌توان مشاهده نمود، شاخص‌های اجتماعی از نظر فراوانی تجمعی در رده اول قرار دارند. در رده بعدی و با اختلاف کمی، شاخص‌های کالبدی با سهم ۳۵ درصد از مجموع کدها قرار گرفته‌اند. شاخص‌های

اقتصادی بافاصله قابل توجهی در رده سوم و در نهایت نیز شاخص‌های زیست‌محیطی قرار گرفته‌اند. در زمینه اجتماعی ۸ شاخص، در زمینه کالبدی ۶ شاخص، در زمینه اقتصادی ۳ شاخص و زمینه زیست‌محیطی نیز ۳ شاخص شناسایی شده‌اند. با توجه به انتخاب رویکرد ادراکی-ذهنی به‌عنوان رویکرد منتخب در این پژوهش، استخراج شاخص‌ها از دیدگاه بهره‌وران و با اتکا به تحلیل کیفی مصاحبه‌ها انجام شده است. لازم به ذکر است که مرور مبانی نظری در خصوص شاخص‌های ارزیابی کیفیت سکونت به‌عنوان منبعی ارزشمند جهت تأمین حساسیت نظری موردنیاز برای تحلیل کیفی دیدگاه بهره‌وران مورد استفاده قرار گرفته است. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در مجموع ۲۰ شاخص شناسایی شده است که در دودسته کلی واحد مسکونی و محیط مسکونی طبقه‌بندی شده است. جمع‌بندی نتایج حاصل از گفتگوها نشان داد که دغدغه مصاحبه‌شوندگان بیشتر در خصوص محیط مسکونی بوده است و برای گفتگو در این مورد اشتیاق بیشتری داشته و موارد متنوع‌تری را مورد توجه قرار داده‌اند به‌نحوی که ۷۵ درصد کدها مرتبط با محیط مسکونی بوده است که در غالب ۱۲ شاخص سازمان‌دهی شده‌اند. در زمینه کیفیت مسکن تعداد ۸ شاخص شناسایی شده است که در مجموع ۲۵ درصد کدها را به خود اختصاص داده‌اند. این یافته پژوهش با نتایج برآمده از پژوهش‌هایی با رویکرد کارشناس محور تفاوت دارد. در این پژوهش‌ها غالباً دامنه گسترده‌ای از شاخص‌ها با اولویت شاخص‌های معطوف به مسکن استخراج شده است درحالی‌که تحلیل دیدگاه ساکنان در این پژوهش نشان داد که شاخص‌های معطوف به محیط مسکونی نقش برجسته‌تری در تبیین سطح رضایتمندی داشته است.

با بررسی ادبیات نظری این نتیجه حاصل شد که شاخص‌های مسکن به لحاظ محتوایی به چهار دسته شامل شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی قابل طبقه‌بندی می‌باشند. نتایج حاصل از تحلیل مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته نیز مؤید توجه بهره‌وران به‌تمامی این چهار جنبه بوده است. بررسی فراوانی کدها به تفکیک این دسته‌ها نشان‌دهنده قرار داشتن جنبه‌های اجتماعی در رده اول است. بنابراین می‌توان اظهار داشت که ابعاد اجتماعی نقش مهم‌تری در تأمین رضایتمندی سکونتی اقشار کم درآمد دارند به‌طوری که ۴۱ درصد کدها را به خود اختصاص داده است. در زمینه اجتماعی هم مهم‌ترین شاخص‌ها از نظر مردم شاخص امنیت و آرامش محیط مسکونی و تجانس فرهنگی ساکنان بوده است که نشان‌دهنده اهمیت توجه به این موضوعات در برنامه‌های تأمین مسکن این اقشار می‌باشد. در رده بعدی شاخص‌های کالبدی با ۳۵ درصد فراوانی قرار گرفته‌اند که در این میان مهم‌ترین مورد مربوط به دسترسی به کاربری‌های خدماتی موردنیاز ساکنان است که فاصله قابل توجهی با دیگر شاخص‌ها دارد.

با توجه به ناتوانی اقشار کم درآمد برای تأمین مسکن موردنیاز خود در بازار رسمی زمین و مسکن، نقش‌آفرینی دولت در این زمینه ضروری است. این در حالی است که منابع دولت برای نقش‌آفرینی در این زمینه محدود بوده و از سوی دیگر مؤلفه‌های متنوعی در موفقیت این برنامه‌ها و تأمین رضایتمندی ساکنان دخیل هستند؛ بنابراین برنامه‌ریزی برای استفاده بهینه از منابع و شناخت واقع‌گرایانه نیازمندی‌ها اهمیت می‌یابد. از این‌رو بهتر است تا در برنامه‌های مسکن علاوه بر رویه‌های معمول به رویکرد ادراکی-ذهنی نیز برای شناخت نیازها و اولویت‌های مورد انتظار گروه‌های بهره‌بردار پرداخت. شناسایی این موارد کمک می‌کند تا سرمایه‌گذاری‌ها به سمت مهم‌ترین اولویت‌ها هدایت شده و از این طریق علاوه بر تأمین سطح بالاتری از رضایتمندی، استفاده هدفمندی از منابع محدود نیز انجام شده و از هدر رفتن منابع اجتناب شود.

منابع

- آزاده، سیدرضا و ابی زاده، سامان. (۱۴۰۱). اولویت‌های اجرایی در ارتقای مطلوبیت مسکن جدید شهری (مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی شهر رشت). فصلنامه جغرافیا و توسعه، ۲۰ (۶۷)، ۲۵۰-۲۷۵.
- آشوری، کسری؛ حبیبی، کیومرث و دوستوندی، میلاد. (۱۴۰۰). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهری در ایران. جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۱ (۱)، ۲۲۵-۲۵۷.

- (۳) ایزدی، ملیحه؛ وارثی حمیدرضا و محمود زاده محمود. (۱۳۹۴). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی تأثیرگذار در برنامه‌ریزی مسکن استان‌های کشور. *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۵ (۳۷)، ۱۵۴-۱۳۳.
- (۴) پوردهقان، حافظه؛ شاهچراغی، آزاده و مختاباد امرئی، سید مصطفی. (۱۳۹۸). سنجش و تحلیل قواعد نظری مسکن مطلوب با تکیه بر آرای مردم. *مسکن و محیط روستا*، ۱۶۵، ۸۱-۹۶.
- (۵) رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی راد، ماندانا؛ رضایی، مریم و مسعودی راد، مونا. (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر (موردشناسی مهر شهر زاهدان). *جغرافیا و آمایش محیط شهری و منطقه‌ای*، ۱۲، ۱۳۵-۱۵۰.
- (۶) صابری فر، رستم و جنگی، حسین. (۱۳۹۶). بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنان گروه‌های حاشیه‌نشین مشهد. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۷ (۴۶)، ۱۳۹-۱۵۷.
- (۷) عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران. *هنرهای زیبا*، ۲۳، ۳۴-۲۵.
- (۸) قائدرحمتی، صفر؛ مشکینی، ابوالفضل و گروسی، علیرضا. (۱۳۹۶). ارزیابی شاخص‌های کیفی مسکن در برنامه‌ریزی مسکن (مطالعه موردی: نواحی شهری نظرآباد، استان البرز). *مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۴ (۲)، ۱۲-۱.
- (۹) کریمی بنه خلخال، هادی؛ جعفری مهرآبادی، مریم و آقایی زاده، اسماعیل. (۱۳۹۷). ارزیابی وضعیت مسکن سالم در شهرها: نمونه موردی شهر اردبیل. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۷ (۲۶)، ۹۹-۱۱۱.
- (۱۰) کریمی مشاور، مهرداد. (۱۳۹۲). رویکردها و روش‌ها در زیباشناسی شهری. *باغ نظر*، ۲۴، ۴۷-۵۶.
- (۱۱) محمدپور، احمد. (۱۳۹۲). *روش تحقیق کیفی (ضد روش ۱ و ۲)*. تهران: نشر جامعه‌شناسان.
- (۱۲) مرصوصی، نفیسه؛ علی‌اکبری، اسماعیل؛ سفاهن، افشین و بوستان احمدی، وحید. (۱۴۰۰). تحلیل فضایی شاخص‌های کالبدی مسکن با تأکید بر شهر عادل (مطالعه موردی: مناطق ۲۲ گانه کلان‌شهر تهران). *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۲ (۴۵)، ۲۱-۳۶.
- (۱۳) معماری، ابراهیم؛ میر کتولی، جعفر و بزی، خدارحم. (۱۳۹۸). ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۷ (۴)، ۷۲۳-۷۴۱.
- (۱۴) ملکی سعید و شیخی حجت. (۱۳۸۸). بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی مسکن در سطح استان‌های کشور با استفاده از روش شاخص ترکیبی توسعه انسانی. *مسکن و محیط روستا*، ۲۸ (۱۲۷)، ۱۰۷-۹۴.
- 15) Afolabi, AO., Ojelabi, RA., Bukola, A., Akinola, A., & Afolabi, A. (2018). Statistical exploration of dataset examining key indicators influencing housing and urban infrastructure investments in megacities. *Data Brief*, 18, 1725-1733.
- 16) Altman, I., & Rogoff, B. (1987). *World Views in Psychology: Trait, Interactional, Organismic and Transactional Perspectives*. In D. Stokols & I. Altman (Eds.), *Handbook of Environmental Psychology* (Volume 1, pp. 245-281). New York: Wiley.
- 17) Ashouri, K., habibi, K., & Doostvandi, M. (2021). The Evaluation of Quantitative and Qualitative Indicators of Urban Housing in Iran. *Geography and Urban Space Development*, 8(1), 225-257. [In Persian].
- 18) Azadeh, S.R. & Ebizadeh, S. (2022). Executive Priorities in Promoting the Quality of New Urban Housing Case Study: Rasht City. *Geography and Development*, 20(67), 250-275. [In Persian].
- 19) Azizi, M. (2005). An Analysis of the Status and Transformation of Urban Housing Indicators in Iran. *Honar-Ha-Ye-Ziba*, 23, 34-25. [In Persian].
- 20) Baker, E., & Lester, L. (2017). Multiple housing problems: A view through the housing niche lens. *Cities*, 62, 146-151.
- 21) Bonaiuto, M., Fornara, F., Ariccio, S., Cancellieri, U. G., & Rahimi, L. (2015). Perceived residential environment quality indicators (PREQIs) relevance for UN-HABITAT City Prosperity Index (CPI). *Habitat International*, 45, 53-63.
- 22) Bratt. R.G. (2002). Housing and family well-being. *Housing studies*, 17(1), 13-26.
- 23) Carp, F. M., Zawadski, R. T., & Shokrkon, H. (1976). Dimensions of urban environmental quality. *Environment and Behavior*, 8(2), 239-264.
- 24) Croese, S., Cirolia, L.R., & Graham, N. (2016), "Towards Habitat III: Confronting the disjuncture

- between global policy and local practice on Africa's 'challenge of slums'". *Habitat International*, 53, 237-242
- 25) Daniel, T. C. (2001). Whither scenic beauty? Visual landscape quality assessment in the 21st century. *Landscape and Urban Planning*, 54(1-4), 267-281.
 - 26) Emmanuel, J. B. (2011). "Housing Quality" To the Low Income Housing Producers in Ogbere, Ibadan, Nigeria. *social and behavioral Sciences*, 24, 483-494.
 - 27) Flood, J. (1993). Housing indicators in Australia: a consultative method. *Netherland's journal of housing and the built environment*, 8(1), 95-124.
 - 28) Ghaedrahmati, S. Meshkini, A., & Garosi, A. (2017). Evaluation of Housing Quality Indicators in Housing Planning Case Study: Urban Areas of Nazarabad, Alborz Province. *Journal of Geography and Urban Space Development*, 50(2), 1-12. [In Persian]
 - 29) Golubchikov, O., & Badyina, A., (2012). *Sustainable Housing for Sustainable Cities*, A Policy Framework for Developing Countries, UN HABITAT Nairobi.
 - 30) Habitat3. (2015). *Habitat III Policy Paper Framework*, No.10: Housing Policies, retrieved at:<http://habitat3.org/wp-content/uploads/PU10-HABITAT-III-POLICY-PAPER FRAMEWORK.pdf>
 - 31) Hussey, L. K., & Malczewski, J. (2018). Housing quality evaluation using Analytic Network Process: a case study in the Ashanti Region, Ghana. *African Geographical Review*, 37(3), 209-226.
 - 32) Izadi M, varesi, H. R., & mahmodzadeh, M. (2015). Analysis of quantitative and qualitative parameters influencing the housing planning of the country's Provinces. *Jgs*, 15 (37), 133-154. [In Persian].
 - 33) Karimi moshaver, M. (2013). Approaches and Methods in Urban Aesthetics. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 10(24), 47-56. [In Persian].
 - 34) Karimi, H., Jafari, M & Agaeizade, E. (2018). Investigating the Healthy House in the Cities (Case Study of Ardabil City). *Motaleate Shahri*, 7(26), 99-111. [In Persian].
 - 35) Liu, J., & Ong, H. Y. (2021). Can Malaysia's National Affordable Housing Policy Guarantee Housing Affordability of Low-Income Households?. *Sustainability*, 13(16), 88-41.
 - 36) Maleki, S., & Sheikhi, H. (2009). The Role of Housing Social Indicators in the Country Provinces, by Using Compound Human Development Index Method. *JHRE*, 28 (127),94-107. [In Persian].
 - 37) Malik, S., & Roosli, R. (2022). *Appraisal of Housing Finance in Pakistan for Low-Income Groups: Concepts and Processes*. In *Accessible Housing for South Asia* (pp. 297-308). Springer, Cham.
 - 38) Malik, S., Roosli, R., Tariq, F., & Yusof, N. A. (2020). Policy framework and institutional arrangements: Case of affordable housing delivery for low-income groups in Punjab, Pakistan. *Housing Policy Debate*, 30(2), 243-268.
 - 39) Marsodi, N., Aliakbari, E., safahan, A., & bostan ahmadi, V. (2021). Spatial analysis of physical characteristics of urban housing with emphasis on inequality within the region (Case study: 22 metropolitan areas of Tehran). *Journal of Research and Urban Planning*, 12(45), 21-36. [In Persian].
 - 40) Moammeri, E., Miralikatouli, J. &Bazzi, K. (2019). Evaluating and Monitoring Housing Supply Policies for Urban Livelihoods Groups in terms of Housing Stability Indicators (Case Study: Mehrghane Housing). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 7(4), 723-741. [In Persian].
 - 41) Mohammadpour, A. (2003). *Qualitative research method (counter-method 1,2)*. Tehran: published by Sociologists. [In Persian].
 - 42) Monkhonen, P. (2018). Do we need innovation in housing policy? Mass production, Community-based upgrading and the politics of urban land in the Global South. *international journal of housing policy*, 18(2), 167-176.

- 43) Mulliner, E., Smallbone, K., & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41(2), 270-279.
- 44) National Affordable Homes Agency. (2008). *721 Housing Quality Indicators (HQI) Form*.
- 45) Poordehghan, H., Shahcheraghi, A., & Mokhtabad, S. M., (2019). Evaluation and Analysis of the Theoretical Principles of Desirable Housing According to the Opinions of the Citizens. *JHRE*, 38 (165), 81-96. [In Persian].
- 46) Rafieeyan, D., Masoudi Rad, M., Rezaiee, M & Masoudi Rad, M. (2014). The Evaluation of inhabitants' Satisfaction about the Residential Quality of the Mehr Housing, Case Study: Zahedan City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(12), 135-150. [In Persian].
- 47) Rid, W., Lammers, J., & Zimmermann, S. (2017). Analysing sustainability certification systems in the German housing sector from a theory of social institutions. *Ecological Indicators*, 76, 97-110.
- 48) Saberifar, R., & Jangi, H. (2017). Study of Indices of Proper Housing Model from the Perspective of Residents of Marginal Groups in Mashhad. *jgs*. 17 (46),139-157. [In Persian].
- 49) Sirgy, M. J., & Cornwell, T. (2002). How neighborhood features affect quality of life. *Social indicators research*, 59(1), 79-114
- 50) Streimikiene, D. (2014). Housing indicators for assessing quality of life in Lithuania. *Intelektine Ekonomika*, 8(1), 1-12.
- 51) Talocci, G., & Boano, C. (2018). The de-politicisation of housing policies: The case of Borei Keila land-sharing in Phnom Penh, Cambodia. *International Journal of Housing Policy*, 24, 1-22.
- 52) van Poll, H. F. P. M. (1997). *The perceived quality of the urban residential environment: a multi-attribute evaluation*.
- 53) Wang, H., Kwan, M. P., & Hu, M. (2020). Social exclusion and accessibility among low-and non-low-income groups: A case study of Nanjing, China. *Cities*, 101, 102684.
- 54) Wasteway, M. (2006), A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African Housing settlement. *habitat international*, 30,175-189
- 55) Winston, N., & Eastaway, M. P. (2008). Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing. *Social Indicators Research*, 87(2), 211-221.