

بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب

ابوالفضل مشکینی*^۱، محسن احدنژاد^۲، حیدر صالحی میشانی^۳

۱- دکتری تخصصی هیئت علمی دانشگاه تربیت مدرس

۲- دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه زنجان

۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه زنجان

دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۲۷ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۱۵

چکیده

هدف اصلی برنامه‌های استطاعت‌پذیری مسکن رفع نیازهای خانواده‌های آسیب‌پذیر است. با وجود این، شواهد حاکی از آن است که در تحقق مسکن قابل استطاعت، اهداف توسعه‌ی پایدار فراموش می‌شود یا به‌عمد در نظر گرفته نمی‌شود؛ حال آنکه شرط لازم استطاعت‌پذیری مسکن، پایداری آن است. این مطالعه با هدف شناسایی عوامل ضروری موفقیت (CSF) در تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار (ASH) در کشورهای در حال توسعه صورت پذیرفته است. بنابراین از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است. در گام نخست، به منظور مفهوم‌پردازی استطاعت‌پذیری مسکن و شناسایی عوامل موفقیت از تحلیل محتوا استفاده شده است. سپس طی فرایندی پیمایشی در قالب پرسشنامه، از متخصصان این حوزه درخواست شد تا هر یک از عوامل شناسایی‌شده موفقیت را با توجه به سطح ضرورت رتبه‌بندی کنند. داده‌های جمع‌آوری‌شده از طریق اسناد و پاسخ‌دهندگان مربوطه، به ترتیب با NVivo و بسته آماری برای علوم اجتماعی (SPSS) تجزیه و تحلیل شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که از ۳۵ معیار اولیه، ۲۳ معیار قابلیت لازم برای قرارگیری در لیست شاخص‌های ضروری موفقیت را دارا است. «اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت»، «تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن» و «بودجه کافی» سه معیاری است که بالاترین میزان ضرورت را دارد. همچنین نتایج این پژوهش



روشن می‌کند که بعد نهادی/مدیریتی به دلیل داشتن روابط مستقیم و غیرمستقیم بسیار با سایر ابعاد مسکن، اولویت اصلی تبیین الگوی مسکن قابل استطاعت پایدار است. بنابراین نیاز است دولت‌ها به منظور مرتفع کردن بحران مدیریت مسکن در کشورهای در حال توسعه، با محوریت قرار دادن نقش حکومت‌های محلی، زمینه لازم برای برقراری حکمروایی پایدار مسکن را فراهم کنند.

واژه‌های کلیدی: مسکن قابل استطاعت، پایداری مسکن، کشورهای در حال توسعه، حکومت محلی.

۱- بیان مسئله

جهان در روندی بی‌بازگشت در حال شهری شدن است. پیش‌بینی می‌شود جمعیت شهری جهان از ۲/۴ میلیارد در سال ۲۰۱۸ به ۳/۶ میلیارد در سال ۲۰۵۰ افزایش یابد (United Nations, 2019: 1). آنچه این روند را غم‌انگیز و مشکل‌ساز می‌کند این واقعیت است که ۹۴٪ از این افزایش در کشورهای در حال توسعه رخ خواهد داد (Gan et al., 2017: 427). افزایش شهرنشینی قشر کم‌درآمد، منجر به کمبود بسیاری از عناصر مؤثر در موفقیت شهر شده است. زیرساخت‌ها، آموزش، دسترسی مالی و از همه مهم‌تر مسکن، مواردی از این کمبودها است (Wainer et al., 2016: 4; Muhammad & Johar, 2018: 4). تخمین زده می‌شود که یک میلیارد نفر از جمعیت کشورهای در حال توسعه در زاغه‌ها یا در شرایط بدمسکنی زندگی می‌کنند. در نتیجه، اسکان فقرا مشکلی مهم برای کشورهای در حال توسعه، طی فرایند شهرنشینی است. در این راستا پرداختن به موضوع مسکن قابل استطاعت^۱، با هدف بهبود زندگی خانواده‌های کم‌درآمد در دستور کار بسیاری از دولت‌ها قرار گرفته است (Adbare et al., 2020: 4; Lin et al., 2015: 390). مسکن قابل استطاعت معمولاً به مسکنی گفته می‌شود که برای خانواده‌های خاص واجد شرایط که درآمد آن‌ها برای دستیابی به «مسکن شایسته»^۲ در بازار کافی نیست، قابل دسترسی باشد (Friedman & Rosen, 2018: 2-4). اگرچه بسیاری از برنامه‌های مسکن قابل استطاعت آغاز شده، هنوز پرسش‌هایی در مورد بهبود دسترسی به مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد، وجود دارد (Gan et al., 2017: 427).

1. Affordable housing
2. Decent housing

کژفهمی از معنای استطاعت‌پذیری^۱ و همچنین عملکرد نادرست در تبیین آن موجب می‌شود تا با تقلیل‌گرایی، مسکن قابل استطاعت الزاماً با شاخص‌های اقتصادی همراه باشد و دقیقاً معادل «مسکن ارزان‌قیمت»^۲ به عنوان کالایی نهایی در نظر گرفته شود. بنابراین برنامه‌های استطاعت‌پذیری به منظور ارائه خانه‌های ارزان‌تر، از یک سو با حذف قیمت زمین به عنوان اصلی‌ترین معیار افزایش هزینه، بیشتر شامل ساخت‌وسازهایی در حاشیه شهرها است که به خودی خود موجب دغدغه‌های بی‌شمار زیست‌محیطی، اجتماعی و سیاسی می‌شود (Goebel, 2007: 293) و از سوی دیگر با استفاده از مصالح ارزان و بی‌کیفیت در ساخت مسکن‌ها، با افزایش هزینه زندگی در آن، مفهوم استطاعت‌پذیری را زیر سؤال برده است. برای مثال، زندگی در چنین مسکن‌هایی، هزینه‌های حمل‌ونقل، مراقبت‌های بهداشتی، قبض انرژی و غیره را افزایش می‌دهد (Isalou et al., 2015: 34; Del Pero et al., 2018: 78). چارون‌کیت و کومار^۳ در مطالعه‌ای که بر روی مسکن عمومی کم‌درآمدها در کشور تایلند انجام دادند، اظهار داشتند که افزایش هزینه برای موضوعات غیرمسکن^۴ موجب افت استطاعت مسکن شده است (Charoenkit & Kumar, 2014: 511). پروژه مسکن مهر در ایران، مسکن کم‌هزینه در افریقای جنوبی، مسکن اجتماعی در مکزیکوسیتی، مسکن عمومی در نیجریه و اخیراً پروژه مسکن کیلامبا در آنگولا، همگی شواهدی بر این ادعا است. شکل‌گیری گتوهای فقر در حاشیه شهرها به دور از فرصت‌های شغلی و خدمات، تسهیلات ضعیف با هزینه بالا برای نگهداری و تعمیر، عدم توجه به نیاز خانواده‌ها در ساخت و ابعاد خانه‌ها، فروش یا اجاره خانه‌ها و بازگشت به شهر و محله‌های اولیه به دلیل مشکلات حمل‌ونقل و چالش‌های زیست‌محیطی مرتبط با خزش شهری، فصل مشترک تمام پروژه‌هایی است که در راستای تحقق طرح مسکن قابل استطاعت، موجب ناپایداری کشورهای مذکور و سایر کشورهای جهان جنوب شده است (Li et al., 2019; Chan & Adabre, 2019; Dawidowicz et al., 2018; Winston & Eastaway, 2008; Goebel, 2007; Mukhtar & Amirudin, 2016; Oyebanji et al., 2017). بر این اساس می‌توان گفت استطاعت‌پذیری مسکن، یک فرایند است و به در نظر گرفتن هزینه کسب اولیه و نیز هزینه چرخه زندگی در آینده نیاز دارد. بلسکی^۵ و همکاران پیشنهاد

1. Affordability
2. Cheap housing
3. Charoenkit & Kumar
4. Non-housing
5. Belsky



می‌کنند که ارزیابی درستی از استطاعت‌پذیری، معامله یا بده‌بستان‌هایی که خانواده‌ها برای کاهش هزینه‌های مسکن، از جمله حمل‌ونقل، دسترسی به خدمات عمومی، بهداشت و ایمنی انجام می‌دهند، در نظر گرفته شود (Belsky et al., 2005, 14). به همین ترتیب، مولینر^۲ و همکاران بیان می‌دارند که «زیست‌مندی اقتصادی»^۳ به‌تنهایی به معنای بهبود استطاعت‌پذیری مسکن نیست و سایر مسائل پایداری مانند طراحی مسکن، محیط محله، مکان، مسیرهای حمل‌ونقل و فرصت‌های کاری نیز باید مورد توجه قرار گیرد (Mulliner et al., 2013: 271). مک‌کلوپ^۴ استدلال می‌کند که پایداری با صرف هزینه کمتر برای قبض‌های انرژی، دسترسی به حمل‌ونقل و مراقبت‌های بهداشتی، اساس استطاعت‌پذیری است (MacKillop, 2013: 2). نتیجه آنکه برای ایجاد مسکن در جامعه‌ای موفق، مسئله استطاعت‌پذیری و چارچوب پایداری باید به طور هم‌زمان در نظر گرفته شود. مسکن قابل استطاعت به‌تنهایی برای دستیابی به رفاه خانواده و جامعه کافی نیست. خانواده‌ها به مسکن قابل استطاعت شایسته‌ای احتیاج دارند که به‌خوبی در محیط‌هایی تمیز، با کیفیت خوب، ایمن و با دسترسی مناسب به مشاغل، خدمات اصلی و حمل‌ونقل عمومی واقع شده است. برای اطمینان از اینکه مسکن قابل استطاعت از نظر زیست‌محیطی، پایدار و از نظر اجتماعی برخوردار از عدالت است، کارایی و عدالت‌محوری نیز امری ضروری است (Mulliner et al., 2016: 147). در این راستا مقاله حاضر با نگرشی جامع به مفهوم استطاعت‌پذیری و پایداری مسکن، پاسخ به سؤال بنیادی زیر را هدف اصلی خود قرار داده است: شاخص‌های کلیدی برای تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار در کشورهای در حال توسعه کدام است؟

۲- مبانی نظری پژوهش

تجزیه و تحلیل هم‌زمان استطاعت‌پذیری و پایداری مسکن در ادبیات جهانی هنوز در حال تکامل است (Pullen, 2010: 50). بر این مسئله اتفاق نظر وجود دارد که مسکن پایدار باید قابل استطاعت باشد و مسکن قابل استطاعت نباید با افزایش هزینه‌های زندگی، آسایش و کیفیت زندگی را دچار خلل کند. مسکن قابل استطاعت در جوامع پایدار به وجود می‌آید و جوامع پایدار باید مسکن قابل استطاعت را ارائه دهند (Mulliner et al., 2013: 270).

1. Trade off
2. Mulliner
3. Economic viability
4. MacKillop

این تفکر با انتقاد استون^۱ از تعریف و شاخص‌های سنتی استطاعت‌پذیری که مبتنی بر رویکرد اثبات‌گرایانه است آغاز شد. استون بیان داشت که در ادبیات مسکن، استطاعت‌پذیری اغلب به معنای «مسکن ارزان» است؛ اما استطاعت‌پذیری در ارتباط مسکن و مردم معنا می‌شود (Stone et al., 2006: 117). بر خلاف روش‌های مرسوم، استون تشخیص می‌دهد که استطاعت‌پذیری مسکن از استانداردهای مسکن جدا نیست (Luckey, 2018: 2). بر این اساس استون معیار «فقر سرپناه» را معرفی کرد که تلاش می‌کند استطاعت‌پذیری را با در نظر گرفتن کفایت درآمد خانواده، برای تأمین هزینه‌های مسکن و سایر هزینه‌های ضروری غیرمسکن، ارزیابی کند (Stone et al., 2009: 36). با این حال، رویکرد استون به مفهوم استطاعت‌پذیری نیز برخی از کاستی‌های رویکرد سنتی، مانند عدم توانایی کنترل کیفیت مسکن و یا پایداری زیست‌محیطی را به همراه دارد. همچنین در روند تکاملی این جریان چوگیل^۲، پولن^۳، گان^۴، مولینر^۵، ادابره^۶ و بسیاری دیگر، در رویکردی جامع‌نگر با تبیین لزوم همراهی پایداری با مسکن قابل استطاعت، از ادبیات موجود استطاعت‌پذیری انتقاد کرده‌اند (Adabre et al., 2020; Lin et al., 2015; Alteneji, 2020; Mulliner et al., 2016; Choguill, 2007).

مسکن قابل استطاعت پایدار باید به شکل مناسب، نیازهای مسکن خانواده‌های آسیب‌پذیر را به طور مداوم برآورده کند و در عین حال محدودیت‌های زیست‌محیطی را هنگام رفع چنین نیازهایی در حال و آینده، در رابطه با فنون توسعه و مؤلفه‌های اجتماعی، در نظر گیرد (Oyebanji et al., 2017: 217). چنین مسکنی «با ایجاد پیوند محکمی بین عدالت اجتماعی و پایداری زیست‌محیطی، رفاه مردم را در پیوند با محیط‌زیست در نظر می‌گیرد» (Global Green USA, 2007: 1). گام نخست برای تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار «شناسایی شاخص‌های ضروری موفقیت^۷» است. مفهوم شاخص‌های ضروری موفقیت برای اولین بار در سال ۱۹۷۶ معرفی شده و به عنوان عوامل کلیدی دستیابی به اهداف ضروری، مورد توجه قرار گرفته است. این شاخص‌ها که شامل حوزه‌های کلیدی، اصلی و بنیادی است، در صورت موجود بودن، موفقیت یک سازمان یا پروژه را تضمین می‌کند و در صورت جدی نگرفتن، قطعاً شکست یک پروژه را رقم می‌زند

1. Stone
2. Choguill
3. Pullen
4. Gan
5. Mulliner
6. Adabre
7. Critical Success Factors



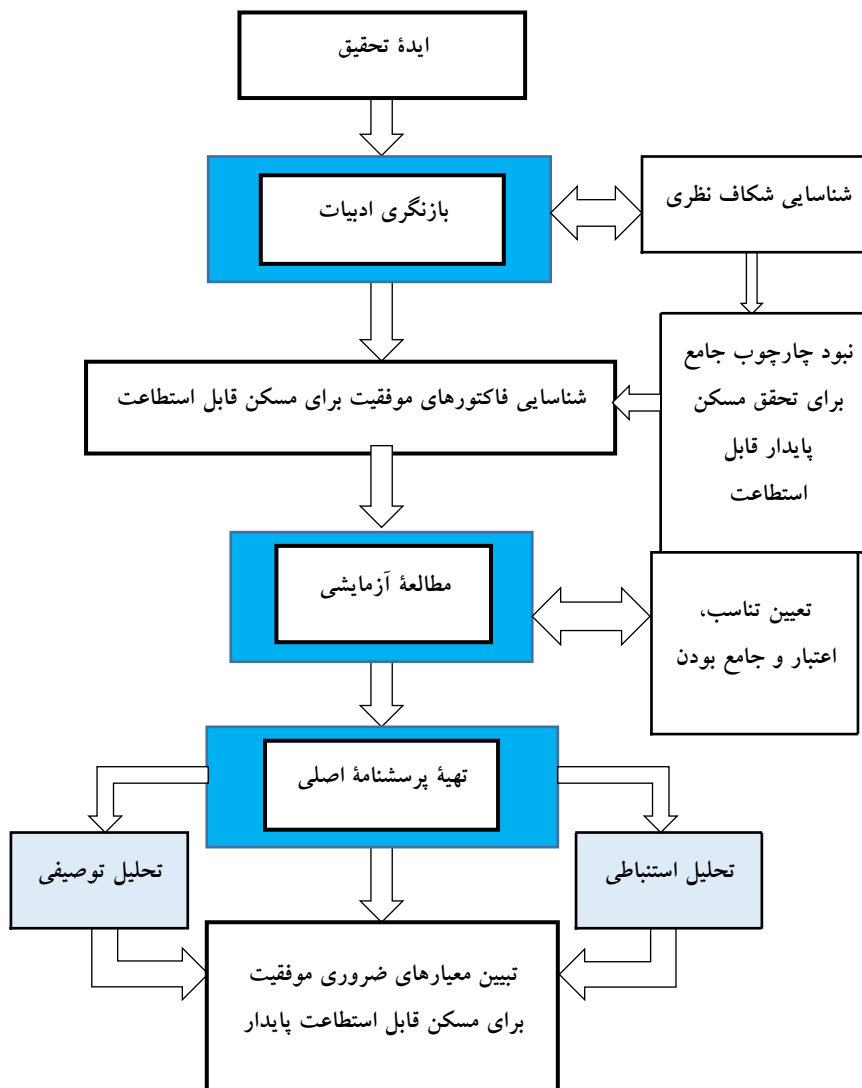
(Muhammad & Johar, 2018: 3). در پروژه‌های مسکن قابل استطاعت، توسعه پایدار معیار اصلی موفقیت است (Ibem & Azuh, 2011: 24-26) لذا شاخص‌های کلیدی را باید در ارکان اصلی پایداری جستجو کرد.

چوگیل، مدیر سابق سازمان جهانی اسکان بشر، تحول ساختاری در پنج حوزه زمین، مالیات، مصالح ساختمانی، شمول اجتماعی و استانداردهای مسکن را زمینه حرکت به سوی توسعه پایدار سیستم مسکونی معرفی کرده است (Choguill, 2007: 147-148). در راستای شاخص‌سازی و عملیاتی کردن این حوزه‌ها، مطالعات بسیاری در کشورهای مختلف توسعه‌یافته و در حال توسعه صورت گرفته است. تأمین بودجه کافی، زیست‌مندی اقتصادی، مشارکت مؤثر بخش خصوصی، برنامه‌ریزی اقتصادی کارآمد، فناوری مناسب ساخت‌وساز، امنیت زندگی و دارایی، حفاظت از محیط‌زیست، دسترسی مناسب به امکانات اجتماعی و اطمینان از انسجام اجتماعی، معیارهایی است که در اکثر مطالعات مربوط به پایداری مسکن قابل استطاعت به چشم می‌خورد (فتاحی و همکاران، ۱۳۹۵؛ Yang & Yang, 2014؛ Gan et al., 2017؛ Adabre & Chan, 2019؛ Muhammad & Johar, 2018؛ Kavishe et al., 2019؛ Dezhi et al., 2016؛ Dixon & Woodcraft, 2016).

مرحله نخست در نگارش ادبیات پژوهش، نگاه انتقادی بر مطالعات گذشته است (افتخاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۴). در همین راستا بررسی گسترده نظری در پیشینه تحقیق، حقایق بسیاری را آشکار کرد که اهم آن در ادامه خلاصه می‌شود. جزئی‌نگری در مفهوم‌پردازی پایداری مسکن، موجب غفلت انکارناپذیر پژوهشگران از بعد نهادی / مدیریتی است و در حالی خوش‌بینانه برخی از معیارهای کلیدی آن به عنوان کارآمدی محیط اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. این در حالی است که موانع مربوط به پایداری اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی که در یک پروژه وجود دارد، می‌تواند ناشی از یک ساختار نظارتی ناکارآمد باشد؛ به نحوی که در بسیاری از موارد سیاست‌های نامناسب مسکن قابل استطاعت، تضاد بین مقامات محلی و دولت مرکزی و فرایند دشوار تصویب طرح‌های مسکن پایدار، موانع اصلی تحقق این مهم در کشورهای در حال توسعه بوده است. در حقیقت آنچه امروز بیش از همه شهرها را به سمت ناپایداری می‌برد شیوه اداره آن است (ربانی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۳۵). همچنین سطحی‌اندیشی و بررسی مجزای ابعاد پایداری مسکن یا به تعبیر پولن رویکرد سوله^۱، مانع درک روابط و تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم این معیارها شده است. از این رو شکافی عمیق بین ادبیات نظری و کارآمدی

1. Pullen_ “silo approach”

تجربی معیارهای موفقیت در این زمینه مشاهده می‌شود. لذا در راستای پر کردن خلأ گفتگوی نظری و کارآمدی شاخص‌های موفقیت در استطاعت‌پذیری مسکن پایدار، رویکرد سیستمی به عنوان رهیافت مطلوب توسعه پایدار (افتخاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۴۸) الزامی است.



شکل ۱- چارچوب مفهومی پژوهش



۳- روش پژوهش

هدف پژوهش حاضر تدقیق عوامل کلیدی تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب است؛ بنابراین جزو تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد. ماهیت پژوهش کیفی- کمی و رویکرد کلی آن توصیفی- تحلیلی است. روش گردآوری داده‌ها ترکیبی و شامل مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی است. پژوهش ترکیبی را زمانی می‌توان مورد استفاده قرار داد که پژوهشگر قصد دارد بر اساس یافته‌های یک مرحله از پژوهش مرحله بعدی را بنا کند (Creswell, 2014: 269).

گام اول این تحقیق، بررسی ادبیات نظری است. در این بخش رویکرد تحلیل محتوای تلخیصی برای جمع‌آوری داده‌های ثانویه مورد توجه است. از نظر چلیمسکی^۱ تحلیل محتوا روش‌هایی برای جمع‌آوری و سازمان‌دهی اطلاعات در یک شکل استاندارد است که به محقق اجازه تحلیل برای استنباط ویژگی‌ها و معنای مواد نوشتاری یا ثبت‌شده را می‌دهد (مؤمنی راد، ۱۳۹۲: ۱۹۱). همچنین این روش به صورت منظم و تکرارپذیر انجام می‌شود. در چارچوب این تحقیق، چهار مرحله اصلی برای انجام تحلیل محتوا وجود دارد: گزینش اسناد، کدگذاری، استفاده از کدها در اسناد منتخب و استخراج و مرتب‌سازی شاخص‌های ضروری موفقیت. تعداد کل اسناد مورد بررسی ۳۷۴ مورد است که از پایگاه‌های علمی Science Direct، Taylor Francis، Springer و Google scholar گردآوری شده است (شکل ۲). بعد از مطالعه عنوان و چکیده مقالات فراهم‌شده، از بین آن‌ها ۳۲ مورد به عنوان پایه نظری این پژوهش انتخاب شد. داده‌های استخراج‌شده از این مقالات با استفاده از نرم‌افزار NVivo (نسخه ۱۰) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و یافته‌ها (لیست اولیه عوامل موفقیت) از تحلیل محتوای اسناد اصلاح و در گروه‌های اقتصادی، نهادی، محیطی و اجتماعی طبقه‌بندی شده است (جدول ۱).

1. Chelimsky

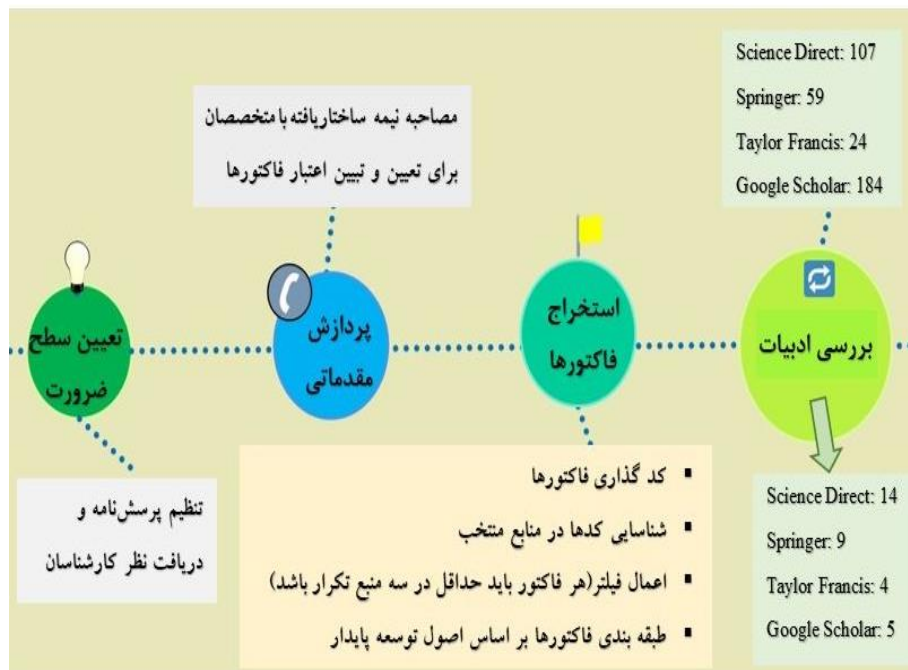
جدول ۱- معیارهای موفقیت برای دستیابی به مسکن قابل استطاعت پایدار

معیارهای موفقیت (Success Factors)	کدهای مربوط به منابع*
۱. دسترسی به وام مسکن کم بهره برای توسعه دهندگان	[1],[9], [10], [17], [21], [29]
۲. مشارکت مؤثر بخش خصوصی	[2], [3], [9], [12], [16], [19], [20], [23]
۳. عرضه زمین آماده و ارزان توسط دولت	[1], [9], [14], [19], [27], [29]
۴. تأمین یارانه مسکن برای خانواده های کم درآمد	[1], [9], [10], [29]
۵. توسعه مسکن قابل استطاعت با تراکم بالا	[2], [3], [8], [27], [29]
۶. مالیات بر دارایی یا سود سرمایه برای عرضه مسکن	[1], [9], [32]
۷. فناوری مناسب ساخت و ساز	[4], [7], [10], [16], [18], [21], [22], [29]
۸. ثبات سیستم اقتصاد کلان	[9], [16], [18], [20], [21], [26], [32]
۹. طراحی اقتصادی و استفاده کارآمد از منابع	[7], [8], [10], [22], [25], [30]
۱۰. بودجه کافی و تأمین آن	[1],[5],[6],[7],[8],[16],[18],[20],[21],[22]
۱۱. توسعه مبتنی بر ترکیب کاربری ها	[8], [9], [27], [32]
۱۲. تنوع در ارائه مسکن قابل استطاعت	[8], [13], [14], [26]
۱۳. ایجاد انگیزه برای توسعه دهندگان طرح های مسکن	[9], [11], [14], [19], [20], [22]
۱۴. مصالح با کیفیت و سازگار با محیط	[1], [8], [10], [24], [28]
۱۵. مکان یابی مناسب پروژه های مسکن	[8], [9], [17], [25], [27], [26]
۱۶. مطابقت با اهداف کیفی پروژه	[1], [6], [17], [27]
۱۷. افزایش نرخ مالیات بر زمین خالی برای جلوگیری از	[9], [20], [26], [32]
۱۸. اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت	[7], [9], [16], [21]
۱۹. سیستم سیاسی پایدار	[8], [9],[14],[18], [20],[32]
۲۰. تدوین سیاست های کارآمد برای بازار مسکن	[7], [9], [20], [21]
۲۱. الزام قانونی سیاست واحد قابل استطاعت در پروژه های	[9], [11], [32]
۲۲. عملکرد نظارت بر خانه های تکمیل شده	[5], [11], [18], [22], [32]
۲۳. هماهنگی خوب بین ذی نفعان پروژه	[12], [20], [21], [22], [31]
۲۴. فرایند آسان تصویب طرح های مسکن قابل استطاعت	[11], [14], [18], [20], [32]
۲۵. برنامه ریزی بلندمدت	[8], [10], [27]
۲۶. حکمروایی خوب	[10],[12],[13],[16],[18],[20]
۲۷. چارچوب قانونی مطلوب و کارآمد	[16],[18],[19],[20],[21],[22]
۲۸. مطابقت با برنامه زمانی پروژه	[6], [11], [14], [27]
۲۹. دسترسی مناسب به امکانات اجتماعی	[2], [7], [10], [13], [17], [24], [27], [26]
۳۰. شفافیت در تخصیص مسکن به گروه های هدف	[4], [9], [11], [16], [18], [20], [26], [32]
۳۱. تأمین زیرساخت های مناسب توسط دولت	[2], [7], [10], [13], [17], [27], [26]
۳۲. مشارکت مؤثر کاربران نهایی در برنامه ریزی، طراحی و	[1],[8],[10],[12],[22],[27],[26],[30],[31]
۳۳. امنیت زندگی و دارایی	[2], [3], [7], [8], [13], [18], [26], [29]
۳۴. اطمینان از انسجام اجتماعی و جلوگیری از جدایی-	[7],[8],[10],[14],[15],[18],[27],[26],[28],[30]
۳۵. پرسنل کافی در آژانس های مسکن عمومی	[9], [11], [14], [18]



*-1- Choguill, 2007; 2- Pullen et al., 2015; 3- Arman et al., 2009; 4- Yang & Yang, 2014; 5- Ihuah et al., 2017; 6- Mukhtar & Amirudin, 2016; 7- Oyebanji et al., 2017; 8- Gan et al., 2017; 9- Adabre & Chan, 2019; 10- Hamidah et al., 2018; 11- Chan & Adabre, 2019; 12- Wakely, 2019; 13- Mulliner et al., 2011; 14- Adabre et al., 2020; 15- Costarelli et al., 2019; 16- Kwofie et al., 2016; 17- Mulliner et al., 2016; 18- Muhammad & Johar, 2018; 19- Kavishe et al., 2019; 20- Alteneiji et al., 2020; 21- Chileshe et al., 2020; 22- Li et al., 2019; 23- Tayefi Nasrabadi & Hataminejad, 2019; 24- Tayefi & Hataminejad, 2019; 25- Luckey, 2019; 26- Goebel, 2007; 27- Wainer et al., 2016; 28- Winston & Eastaway, 2008; 29- Dezhi et al., 2016; 30- Amin & AL-Din, 2019; 31- Balmer & Gerber, 2018; 32- Banihashemi et al., 2017.

در گام بعد یافته‌های تحلیل اسناد برای شناسایی سطح ضرورت و اهمیت معیارهای موفقیت در یک پرسشنامه گنجانده شد. قبل از طراحی پرسشنامه اصلی، یک نمونه آزمایشی انجام شد که هدف از آن مطالعه مقدماتی، آزمایش اعتبار، تناسب و جامع بودن عوامل موفقیت بود. از شرکت‌کنندگان در قالب مصاحبه‌ای نیمه ساختاریافته، خواسته شد تا ارزیابی کنند که آیا مجموعه ابعاد پایداری مسکن قابل استطاعت، دارای تعداد مناسبی از شاخص‌های موفقیت است و آیا نیاز به حذف یا اضافه کردن عوامل دیگری است. اعتبار، تناسب و جامع بودن عوامل، پس از مطالعه آزمایشی تأیید و نهایی شد. به این ترتیب «معیارهای موفقیت دستیابی به مسکن قابل استطاعت پایدار» در پرسشنامه اصلی گنجانده و از پاسخ‌دهندگان تقاضا شد که با استفاده از مقیاس پنج امتیازی لیکرت، ضرورت و درجه اهمیت آن‌ها را مشخص کنند. پرسشنامه‌ها به همه افرادی که در پایگاه‌های معتبر علمی در زمینه مسکن قابل استطاعت یا مسکن پایدار، پژوهشی انجام داده بودند و ایمیل آن‌ها در دسترس بود ارسال شد. در مجموع ۴۹۰ پرسشنامه ارسال شد که از این تعداد، طی فرایندی در دو ماه، تنها ۱۰۶ نسخه برگشت داده شد که ۴ پرسشنامه از آن نیز فاقد نتایج قابل تحلیل بود. بنابراین در نهایت ۱۰۲ نسخه پذیرفته شد. سپس به منظور تجزیه و تحلیل آماری، نرم‌افزار SPSS مورد استفاده قرار گرفت. در این زمینه ابتدا یافته‌های توصیفی در قالب جدول‌ها و نمودارهای فراوانی ترسیم شد. سپس آزمون T تک‌نمونه‌ای برای مقایسه میانگین معیارها، تابع نرمالیزاسیون در راستای استانداردسازی و شناسایی معیارهای ضروری و تحلیل مسیر به منظور تعیین اثرات مستقیم و غیرمستقیم شاخص‌ها و همچنین شناسایی بعد اصلی در تبیین الگوی مسکن پایدار قابل استطاعت مورد استفاده قرار گرفت.



شکل ۲- مراحل انجام پژوهش

۴- نتایج و یافته‌های تحقیق

۴-۱- یافته‌های توصیفی

جدول‌های ۲ و ۳ و همچنین شکل ۱ مشخصات افرادی را که در این پژوهش به عنوان پاسخگو، نظراتشان مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته نشان می‌دهد. همان‌گونه که در بخش قبل ذکر شد این افراد حداقل یک مقاله در سایت‌های معتبر Science Direct، Springer و Taylor Francis در زمینه مسکن پایدار، مسکن قابل استطاعت یا شاخص‌های ضروری موفقیت در توسعه مسکن دارند. از آنجا که تمرکز مقاله بر کشورهای در حال توسعه است، بیشتر متخصصان از چنین کشورهایی انتخاب شده‌اند. با وجود این به متخصصانی از کشورهای توسعه‌یافته که در ارتباط با موضوع مقاله در کشورهای در حال توسعه مطالعه دارند یا دارای پژوهشی بنیادی در زمینه شاخص‌های استطاعت‌پذیری و توسعه پایدار هستند، پرسشنامه ارسال شده است.

مطابق جدول ۲، ایران با ۱۴، چین با ۱۳ و نیجریه با ۱۱ پاسخگو به ترتیب بیشترین شرکت‌کنندگان در مطالعه پیمایشی را دارند. همچنین ۵۰٪ از این افراد تنها یک مقاله در



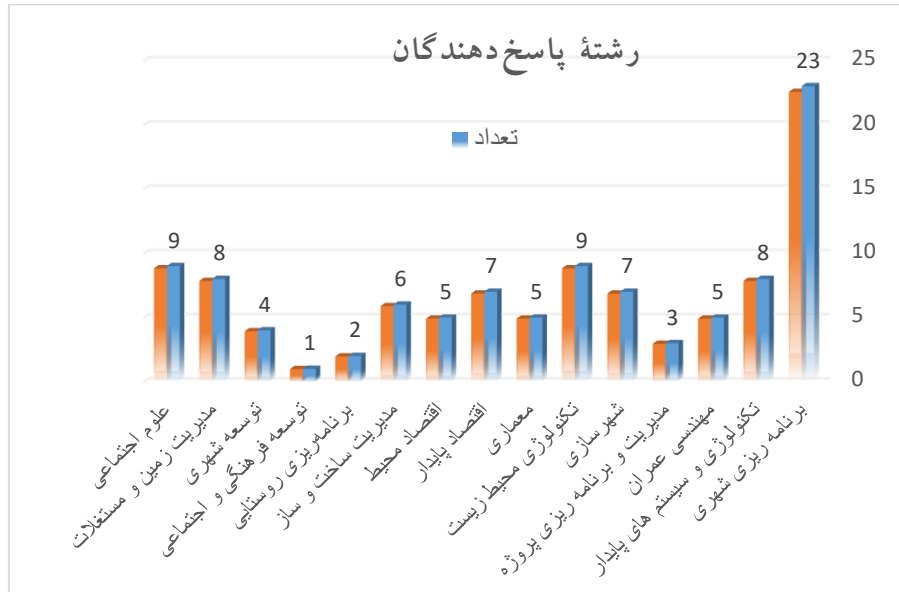
زمینه مورد مطالعه دارند و سه نفر از محققان پنج مقاله یا بیشتر را در این زمینه چاپ کرده‌اند (جدول ۳). بر اساس داده‌های شکل ۱ که رشته تحصیلی پاسخگویان را نشان می‌دهد، ۲۳ نفر از مجموع شرکت‌کنندگان در رشته برنامه‌ریزی شهری تحصیل کرده‌اند.

جدول ۲- پاسخگویان از کشورهای مختلف

نام کشور	تعداد	درصد	نام کشور	تعداد	درصد
نیجریه	11	10/78	عربستان	2	1/96
افریقای جنوبی	5	4/90	انگلستان	7	6/86
برزیل	4	3/92	لهستان	3	2/94
هنگ‌کنگ	8	7/84	ایران	14	13/73
چین	13	12/75	ایتالیا	5	4/90
مالزی	5	4/90	سوئد	3	2/94
استرالیا	9	8/82	اسپانیا	4	3/92
عراق	2	1/96	امریکا	2	1/96
غنا	5	4/90	مجموع	102	100

جدول ۳- تعداد مقالات چاپ‌شده پاسخگویان

تعداد مقاله چاپ‌شده	تعداد	درصد
1	51	50/00
2	28	27/45
3	14	13/73
4	6	5/88
5 یا بیشتر	3	2/94



شکل ۳- رشته تحصیلی پاسخ دهندگان

۲-۴- درجه اهمیت عوامل

قبل از انجام هر تحلیلی لازم بود که پایایی ابزار سنجش تعیین شود. برای این منظور از روش الفای گرونباخ^۱ استفاده شد که ضریب آن برابر با ۰/۸۰۱ است. بنابراین پرسشنامه از پایایی مناسبی برخوردار است. در گام بعد برای محاسبه درجه اهمیت عوامل در تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار، ترکیبی از آزمون T تک نمونه‌ای و شاخص نرمالیزاسیون استفاده شده است (جدول ۴). از آنجا که از پاسخ دهندگان خواسته شد در قالب طیف پنج سطحی لیکرت، درجه اهمیت شاخص‌ها را مشخص کنند، عدد سه به عنوان مبنای مقایسه میانگین‌ها انتخاب شده است. نتایج آزمون حاکی از این است که تمام معیارها میانگین بالای سه را در سطح اطمینان بسیار بالایی کسب کرده‌اند. بنابراین می‌توان بیان کرد معیارهای موفقیت که بر اساس تحلیل جامع محتوای اسناد انتخاب شده است به بهترین نحو در پایداری مدل مورد نظر نقش دارد. در گام بعد برای اینکه بتوان شاخص‌های کلیدی را از بین معیارهای موفقیت انتخاب کرد یا به عبارتی مشخص کرد که کدام شاخص برای تبیین الگوی مسکن پایدار قابل استطاعت ضروری

1. Cronbach's alpha



است، نرمالیزاسیون میانگین‌ها انجام شده است. بر اساس این تابع هر کدام از شاخص‌ها که مقادیری مساوی یا بزرگ‌تر از ۰/۵۰ دارد، به عنوان شاخص ضروری انتخاب می‌شود. بر این اساس ۲۳ معیار قابلیت لازم را برای قرارگیری در این لیست به دست آورده است (شکل ۲). «اراده سیاسی و تعهد به مسکن قابل استطاعت»، «تدوین سیاست‌های کارآمد برای بازار مسکن»، «بودجه کافی و تأمین آن»، «تأمین یارانه مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد»، «حکمروایی خوب» و «مکان‌یابی مناسب پروژه‌های مسکن» شش معیاری است که بالاترین درجه ضرورت را مطابق نظر متخصصان کشورهای مختلف برای موضوع مورد پژوهش به خود اختصاص داده است. در بین شش معیار نخست به شکل قابل تأملی سه معیار مربوط به بعد نهادی/مدیریتی است. این یافته بسیار مهم بیانگر نقش بنیادی بعد مدیریتی در موفقیت مسکن پایدار قابل استطاعت است. واقع‌نگری در پرداختن به موضوع مسکن قابل استطاعت و پایداری مسکن به‌خوبی روشن می‌کند که بخش خصوصی به جهت نگاه کوتاه‌مدت به برگشت سرمایه و سودمحوری، تمایلی برای حضور در این عرصه ندارد. بنابراین تنها با داشتن مدیریتی کارآمد، پاسخگو و خلاق می‌توان با توانمندسازی بازار مسکن و ایجاد مشوق‌های لازم، زمینه حضور بخش خصوصی را فراهم کرد. هر چند حضور دو معیار اقتصادی بودجه کافی و تأمین یارانه مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد، در بین شش معیار نخست، نشانگر شکست پروژه‌های مسکن بدون پایداری اقتصادی است.

مکان‌یابی مناسب پروژه‌های مسکن قابل استطاعت از دو جنبه دارای اهمیت است؛ از یک طرف قرارگیری در محدوده شهر در کنار فرصت‌های شغلی و زیرساخت‌های عمومی، زمینه‌ساز پذیرش جامعه و شمول اجتماعی است؛ در نتیجه موجب پایداری اجتماعی می‌شود. حال آنکه عدم تقارن اطلاعات بین تولیدکنندگان مسکن قابل استطاعت با جامعه هدف در کشورهای در حال توسعه، نشان می‌دهد که اگرچه برای کاربران نهایی مکان و موقعیت مسکن مهم‌تر از شرایط کالبدی مسکن است، دولت‌ها بیشتر در راستای ارتقای کیفیت مسکن گام برداشته‌اند که این خود زمینه‌ساز شکست پروژه‌های استطاعت‌پذیری و خالی ماندن این سکونت‌گاه‌ها در مکان‌هایی دور از شهر شده است. از طرف دیگر معیار مکان‌یابی نقش بارزی در پایداری زیست‌محیطی ایفا می‌کند.

جدول ۴- لیست معیارهای موفقیت برای مسکن قابل استطاعت پایدار

Sig	نرمالیزاسیون [°]	انحراف معیار	میانگین	CSFs**
.000	1/00	0/62	4/61	G18
.000	0/92	0/67	4/50	G20
.000	0/88	0/77	4/44	E10
.000	0/87	0/70	4/43	E4
.000	0/86	0/78	4/42	G26
.000	0/81	0/79	4/35	EN15
.000	0/79	0/90	4/31	S29
.000	0/78	0/81	4/30	E1
.000	0/76	0/87	4/28	S33
.000	0/74	0/85	4/25	E3
.000	0/73	0/89	4/24	S31
.000	0/68	0/85	4/17	EN14
.000	0/64	0/97	4/12	E2
.000	0/63	0/90	4/10	E13
.000	0/62	0/78	4/09	S34
.000	0/61	1/05	4/07	E9
.000	0/61	0/98	4/07	G25
.000	0/60	0/78	4/06	G19
.000	0/60	0/64	4/06	E8
.000	0/59	0/85	4/05	G23
.000	0/59	0/54	4/04	G22
.000	0/56	0/95	4/00	G27
.000	0/54	0/66	3/98	E6
.000	0/48	0/83	3/89	G28
.000	0/46	0/63	3/86	EN16
.000	0/36	0/69	3/74	E11
.000	0/36	0/86	3/74	S30
.000	0/35	0/69	3/72	E7
.000	0/28	0/76	3/62	EN17
.000	0/27	0/68	3/61	E12
.000	0/26	0/90	3/60	S32
.000	0/19	0/85	3/50	E5
.000	0/19	0/88	3/50	G21
.000	0/10	0/91	3/37	G24
.018	0/00	0/99	3/24	S35

*-شاخص استانداردسازی= (میانگین هر معیار- کوچکترین میانگین)/(بزرگترین میانگین- کوچکترین میانگین)
 میانگین



شکل ۴- معیارهای ضروری موفقیت مسکن قابل استطاعت پایدار

در ادامه تحقیق برای اینکه مشخص شود کدامیک از ابعاد اجتماعی، اقتصادی، نهادی و زیست‌محیطی به شکل کلی نقش پررنگ‌تری در تبیین مدل بازی می‌کند، از «تحلیل مسیر» استفاده شده است. اگرچه روش‌های تحلیل چندمتغیره زیادی برای سنجش روابط بین متغیرها وجود دارد، تحلیل مسیر به دلیل توانایی سنجش روابط غیرمستقیم توأم با روابط مستقیم انتخاب شده است. برای انجام این مهم در گام نخست متغیر وابسته، یعنی «پایداری مسکن قابل استطاعت»، با ابعاد مختلف پایداری به عنوان متغیرهای مستقل به کمک رگرسیون خطی چندگانه سنجیده شد. همان‌گونه که در جدول ۶ مشخص است پایداری اقتصادی با وزن $0/420$ و بعد از آن پایداری نهادی/مدیریتی با وزن $0/373$ بیشترین تأثیر مستقیم را در تبیین مسکن قابل استطاعت پایدار به خود اختصاص داده است. این بخش از یافته‌ها تا حد زیادی قابل انتظار بود، زیرا هدف اصلی برنامه‌های مسکن قابل استطاعت، افزایش دسترسی به مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد است. دولت‌ها هنگامی که متوجه شدند تأمین مسکن از طریق سیستم بازار نمی‌تواند نیازهای مسکن همه افراد را تأمین کند، ارائه مسکن قابل استطاعت را در قالب «برنامه‌های حمایت اجتماعی» آغاز کردند. مداخله دولت، به‌ویژه در تأمین بودجه کافی، یارانه مسکن برای خانواده‌های کم‌درآمد و ارائه مشوق‌های مؤثر به تولیدکنندگان، ضرورت بالایی را در پایداری اقتصادی دارا است. زیرا چنین طرح‌هایی دسترسی طبقه‌های پایین جامعه به مسکن کم‌هزینه و افزایش کیفیت محیط‌زیست را به همراه دارد. شایان ذکر است که این بخش از یافته‌های تحقیق با مطالعات ووکا ایها و همکاران^۱ (۲۰۱۴)، مختار و امیرالدین^۲ (۲۰۱۶)، ایابانجی و همکاران^۳ (۲۰۱۷)، ژان و همکاران^۴ (۲۰۱۷) و ادابره و چان^۵ (۲۰۱۹) در یک راستا است.

1. Woka Ihuah et al.
2. Mukhtar & Amirudin
3. Oyebanji et al.
4. Gan et al.
5. Adabre & Albert Chan



جدول ۵- روابط مستقیم ابعاد پایداری با مسکن قابل استطاعت پایدار

Sig.	t	روابط مستقیم (Beta)	Std. Error	B	
.000	44.390	.420	.007	.329	پایداری اقتصادی
.000	50.147	.373	.007	.355	پایداری نهادی
.000	19.164	.142	.006	.115	پایداری محیطی
.000	32.149	.282	.006	.182	پایداری اجتماعی
R = 0/961					

در گام بعد، به منظور محاسبه اثر غیرمستقیم ابعاد مختلف در تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار، مطابق با روش تحلیل مسیر، ابتدا روابط علی- معلولی بین معیارها مشخص شده است. بعد از مشخص شدن این روابط، هر یک از ابعاد متناسب با وزنی که به خود اختصاص می‌دهد نقش متغیر وابسته را دارد؛ همچنین ارتباط آن با ابعاد دیگر پایداری به عنوان متغیرهای مستقل به کمک رگرسیون خطی چندگانه سنجیده شده است. در این مرحله، بعد نهادی/ مدیریتی با وزن ۰/۵۷۹ بیشترین اهمیت را دارد. در نهایت حاصل جمع اثر مستقیم و غیرمستقیم ابعاد، بیانگر میزان تأثیر کلی هر یک از آن‌ها است. پایداری نهادی با توجه به تأثیر زیادی که در ارتباط با سایر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی دارد و به تبع آن به شکل غیرمستقیم بر استطاعت‌پذیری مسکن پایدار نیز اثرگذار است، به عنوان مهم‌ترین معیار یا ضروری‌ترین بعد در تحقق مسکن پایدار قابل استطاعت معرفی می‌شود. ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار دارد.

جدول ۶- مجموع روابط مستقیم و غیرمستقیم ابعاد پایداری با مسکن قابل استطاعت پایدار

اولویت	جمع	روابط مستقیم	غیرمستقیم	تأثیرات
2	0/747	0/420	0/327	پایداری اقتصادی
1	0/952	0/373	0/579	پایداری نهادی
4	0/154	0/142	0/012	پایداری محیطی
3	0/477	0/282	0/195	پایداری اجتماعی

در پایان ذکر دو نکته حائز اهمیت است. اول اینکه باید بپذیریم پایداری، مفهومی کیفی و هنجاری است که در کشورهای مختلف تعاریف متفاوتی دارد. بنابراین شاخص‌های ضروری موفقیت در این مطالعه صرفاً برای پایداری مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه طراحی شده و کاربرد دارد. نکته دوم اینکه سیستم مسکونی هر کشور از تعداد بسیاری ذی‌نفع و ذی‌نفوذ تشکیل می‌شود که هر کدام دارای منافع مختلف و گاه متضادی است. این مطالعه صرفاً از دیدگاه متخصصان و پژوهشگران آکادمیک است؛ لذا قطعاً دارای تفاوت‌هایی با نگرش سایر گروه‌ها مانند توسعه‌دهندگان و یا کاربران نهایی است.

۵- نتیجه‌گیری

به دلیل نابرابری درآمد، همه خانوارها قادر به رقابت در بازار مسکن نیستند. خانوارهای کم‌درآمد، به شکل طبیعی یا مسکن بسیار کوچکی در قبال بخش زیادی از درآمدشان به دست می‌آورند یا بدون دسترسی به مسکن در حاشیه‌های شهر و در زاغه‌ها رها می‌شوند. اگرچه دولت‌ها و دیگر سیاست‌گذاران تشخیص داده‌اند که تأمین حداقل استانداردهای مسکن برای تمام خانواده‌ها موجب رفاه جامعه خواهد شد، با این حال درک نادرست از مفهوم استطاعت‌پذیری که نتیجه تقلیل‌گرایی، رویکردی جزئی‌نگر و نگرش ایستا به موضوع است، سبب ناپایداری اجتماعی-اقتصادی و زیست‌محیطی پروژه‌های مسکن قابل استطاعت در کشورهای در حال توسعه می‌شود. بر این اساس پژوهش حاضر تلاش می‌کند تا با مرور نظام‌مند ادبیات با رویکرد تحلیل محتوای تلخیصی، چارچوب مفهومی و ابعاد موضوعی استطاعت‌پذیری مسکن را شناسایی کند؛ سپس در راستای نظریه جامع پایداری، شاخص‌های ضروری موفقیت برای تحقق آن را تبیین کند.

یافته‌های این تحقیق بیان می‌دارد که برای ادغام پایداری در مسکن قابل استطاعت، انضمام ۲۳ شاخص کلیدی (شکل ۴)، در قالب چهار بعد پایداری اقتصادی، اجتماعی، محیطی و نهادی-مدیریتی الزامی است. با دقت در این شاخص‌ها می‌توان گفت پایداری مسکن قابل استطاعت و همچنین موفقیت آن در کشورهای در حال توسعه در خلأ رخ نمی‌دهد، بلکه این مهم نیازمند تکامل همسوی روابط بازارها، نهادها، فناوری‌ها، سیاست‌ها، رفتارهای فردی و روندهای سیستم مسکونی حاکم برای دستیابی به «سیستم پایدار مسکن» است. از این رو نگارندگان هم‌راستا با یافته‌های ادابره و چان (۲۰۲۰)، قلند رحمتی و ضرغام فرد (۲۰۱۹)،



محمد و جوهر^۱ (۲۰۱۸)، کاویش و همکاران^۲ (۲۰۱۸) و مختار و امیرالدین (۲۰۱۶) به ترتیب برای کشورهای چین، ایران، مالزی، تانزانیا و نیجریه، بیان می‌کنند که تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار، تنها در هم‌افزایی ساختارهای تشکیل‌دهنده جامعه - که سیستم مسکونی نیز بخشی از آن است - در جهت توسعه پایدار، رقم می‌خورد.

در بخش دوم این مقاله، تحلیل روابط درونی شاخص‌ها که برای اولین بار در مبحث مسکن قابل استطاعت پایدار به آن پرداخته می‌شود، روشن می‌کند که در بین ابعاد مختلف پایداری، بعد نهادی/ مدیریتی به دلیل داشتن روابط مستقیم و غیرمستقیم بسیار با سایر ابعاد مسکن، دارای اولویت اصلی در تبیین الگوی مسکن قابل استطاعت پایدار در کشورهای در حال توسعه است. آنچه این بخش از یافته‌های تحقیق را خاص‌تر می‌کند، بیان این واقعیت است که در تمامی منابع پژوهش حاضر بعد مدیریتی در دستیابی به مسکن قابل استطاعت به طور کامل فراموش شده و یا تنها کلید معیارهای آن در مبحث کارآمدی اقتصادی مورد تحلیل قرار گرفته است. نتایج این پژوهش روشن می‌کند بعد نهادی/ مدیریتی پایداری، به عنوان فراهم‌کننده محیط اجتماعی و اقتصادی یا به اصطلاح توانمندسازی سیستم مسکونی، زمینه‌ساز و عامل اصلی تحقق مسکن قابل استطاعت پایدار است که در صورت کارکرد درست می‌تواند بقیه ابعاد را با خود در مسیر صحیح قرار دهد.

اگرچه رسالت این مطالعه به انجام رسید، گروه‌بندی ساختاری مطالعه (نیازمندان مسکن قابل استطاعت)، تحلیل امکانات و محدودیت‌ها در دسته‌های مختلف و نهایتاً شناسایی نیازها و ویژگی‌های گروه‌های محروم در ارتباط با حوزه مسکن می‌تواند ابعاد بیشتر و شفاف‌تری از متغیرهای دخیل در مسکن محرومان را در برگیرد. در چنین تحقیقاتی، محدودیت‌هایی وجود دارد که ذکر آن می‌تواند موضوع پژوهش‌های بعدی باشد. این تحقیق تنها بر اساس نگرش متخصصان آکادمیک انجام شده و برای رسیدن به طرحی جامع نیاز به سنجش نظر سایر ذی‌نفعان است.

منابع

- افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین؛ بهنام مرشدی، حسن و شاکری منصور، الهه، «نقدی بر روش‌شناسی تحقیقات جغرافیایی توسعه شهری در ایران، مورد: رساله‌های دکتری جغرافیا و

-
1. Muhammad & Johar
 2. Kavishe et al.

برنامه‌ریزی شهری دانشگاه‌های دولتی تهران»، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، د ۲۱، ش ۲، صص ۱-۳۳، ۱۳۹۵.

- افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین؛ حسینی، سید رضا؛ مختاری چلچله، صادق و اسفرم، یعقوب، «بررسی رابطه شاخص‌های سرمایه اجتماعی و پایداری توسعه نواحی مرزی (مطالعه موردی: دهستان حومه غربی شهرستان سوسنگرد)»، پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، س ۵، ش ۲ (۱۴)، صص ۱۴۷-۱۶۰، ۱۳۹۵.

- ربانی، طاهای؛ مشکینی، ابوالفضل؛ افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین و رفیعیان، مجتبی، «تحلیل موانع نهادی آینده حکمروایی توسعه پایدار کلان‌شهر تهران»، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، د ۲۲، ش ۱، صص ۱۲۴-۱۵۳، ۱۳۹۷.

- فتاحی، احدالله؛ پورطاهری، مهدی و افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین، «ارزیابی فضایی- کالبدی مسکن پایدار روستایی (مطالعه موردی: روستاهای استان لرستان)»، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، د ۲۰، ش ۴، صص ۱۳۹-۱۷۴، ۱۳۹۵.

- مؤمنی راد، اکبر؛ علی‌آبادی، خدیجه؛ فرادانش، هاشم و مزینی، ناصر، «تحلیل محتوای کیفی در آیین پژوهش: ماهیت، مراحل و اعتبار»، اندازه‌گیری تربیتی، س ۴، ش ۱۴، صص ۱۸۷-۲۲۲، ۱۳۹۲.

- Adabre, Michael & Chan, Albert, P.C., "Critical success factors (CSFs) for sustainable affordable housing, *Building & Environment*", Vol. 156. pp. 203-214, 2019.

- Adabre, Michael, Chan, Albert P.C., Amos Darko, Robert Osei-Kyei, Rotimi Abidoye & Theophilus, Adjei-Kumi, "Critical Barriers to Sustainability Attainment in Affordable Housing: International Construction Professionals' Perspective", *Journal of Cleaner Production*, Vol. 253 . pp. 1-18, 2020.

- Agyemang, Felix & Morrison, Nicky, "Recognising the barriers to securing affordable housing through the land use planning system in Sub-Saharan Africa: A perspective from Ghana", *Urban Studies*, Vol. 49, pp. 2558-2577, 2017.

- Alteneiji, Khalifa & Sabah Alkass, Saleh Abu Dabous, "A review of critical success factors for public-private partnerships in affordable housing", *Int J Syst Assur Eng Manag*, Vol. 11, pp. 1192-1203, 2020.



- Amin, Rahel & Salar, Al-din, “Evaluation of the Sustainable Aspects in Housing Sector to Overcome Housing Stress in Northern Iraq”, *journal of contemporary urban affairs*, Vol. 3, pp. 67-81, 2019.
- Arman, M., Wilson, L., Zuo, J., Zillante, G. & Pullen, S., “Conceptualising affordable & sustainable housing: Towards a working model to guide planning & construction”, Proceedings of 34th Australasian Universities Building Educators Conference, Barossa Valley, South Australia, 2009.
- Banihashemi, Saeed, Hosseini, M., Golizadeh, Hamed & Sankaran, Shankar, “Critical success factors (CSFs) for integration of sustainability into construction projectmanagement practices in developing cou...”, *Int. J. Proj. Manag*, Vol. 35. pp. 1103–1119, 2017.
- Belsky, ES., Goodman, J. & Drew R., “*Measuring the nation’s rental housing affordability problems*”, Cambridge: MA: Joint Center for Housing Studies, 2005.
- Chan, Albert P.C. & Adabre, MA., “Bridging the gap between sustainable housing & affordable housing: The required critical success criteria (CSC)”, *Building & Environment*, Vol. 151. pp. 112–125, 2019. Doi: [https:// doi.org /10.1016/ j.buildenv.2019.01.029](https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.01.029).
- Charoenkit, Sasima & S. Kumar, “Environmental sustainability assessment tools or low carbon & climate resilient low income housing settlements”, *Renewable & Sustainable Energy Reviews*, Vol. 38, pp. 509–525, 2014.
- Chileshe, Nicholas, Carol Wambui Njau, Brian Kiptoo Kibichii, Lyn Njeri Macharia & Neema Kavishe, “Critical success factors for Public-Private Partnership (PPP) infrastructure & housing projects in Kenya”, *International Journal of Construction Management*, Vol. 142, pp. 1–11, 2020. DOI: 10.1080/15623599.2020.1736835.
- Choguill, Charles L., “The search for policies to support sustainable housing”, *Habitat International*, Vol. 31, pp. 143–149, 2007.
- Dawidowicz, Agnieszka, Andrzej, Muczyński & Marek, Emanuel Pacholczyk, “The use of GIS tools for sustainable management of municipal housing stock in

- Poland”, *Survey Review*, Vol. 51, 431-441, 2018, DOI: 10. 1080/ 00396265. 2018.1474694.
- Del Pero, Angelica, Adema, Willem, Ferraro, Valeria & Valerie Frey, “Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD Countries”, *OECD Social, Employment & Migration Working Papers*, No. 176. 2018.
 - Dixon, T. & Woodcraft, S., “Creating strong communities– measuring social sustainability in new housing development”, *BRE Group Researcher*, 2013. Retrieved from: [http:// www. designingbuildings.co.uk/ wiki](http://www.designingbuildings.co.uk/wiki).
 - Eftekhari, Abdolreza, Behnam Morshedi, Hassan & Shakeri Mansour, Elahe, “A Critique of the Methodology of Geographical Research in Urban Development in Iran Case: PhD Theses in Geography & Urban Planning of Tehran State Universities”, *Spatial Planning*, Vol. 21, Number 2, summer 2017. [In Persian].
 - Eftekhari, Abdolreza, Hosseini, Reza, Mokhtari Chelcheh, Sadegh & Esfaram, Yaghoub, “A Study of the Relationship between Social Capital Indicators & Sustainability of Border Areas”, *Development Rural*, Year 5, Issue 2, summer 2016, Consecutive Issue 14. [In Persian].
 - Fattahi, Ahdollah, Pourtaheri, Mehdi & Rokn al-Din Eftekhari, Abdolreza, “Spatial-Physical Evaluation of Sustainable Rural Housing (Case Study of Lorestan Province Villages)”, *Spatial Planning*, Vol. 20, Number 4, Winter 2016. [In Persian].
 - Friedman, Rachel & Rosen, Gillad, “The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions & their underlying agendas in Israel”, *Housing Studies*, Vol. 34, pp. 565–587, 2019. DOI: 10. 1080/ 02673037. 2018. 1458289.
 - Gan, J. Zuo, P. Wu, J. Wang, R. Chang, T. Wen, “How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study”, *J. Clean. Prod.*, Vol. 162, pp. 427–437, 2017.
 - Ganiyu, Olanrewaju Ayodeji Fapohunda, Rainer Haldenwang, “Sustainable housing financing model to reduce South Africa housing deficit”, *International Journal of Housing Markets & Analysis*, Vol. 10 Issue: 3, pp.410-430, 2017, [https:// doi.org /10.1108/IJHMA-07-2016-0051](https://doi.org/10.1108/IJHMA-07-2016-0051).



- Ghaedrahmati, Safar & Zarghamfard, Moslem, “Housing policy & demographic changes: the case of Iran”, *International Journal of Housing Markets & Analysis*, Vol. 14, pp. 112-121, 2020. DOI 10.1108/IJHMA-06-2019-0064.
- Global, Green, “Blueprint for Greening Affordable Housing”, *Island Press*, Washington, USA, 2007.
- Goebel, Allison, “Sustainable urban development? Low-cost housing challenges in South Africa”, *Habitat International*, Vol. 31, pp. 291–302, 2007.
- Hamidah, Abdul Hamid, Shariffah Jamaludin, Siti, Mahayuddin, “Achieving Sustainable Affordable Housing Scheme from the Perspective of Multi Eco-System”, *IOP Conference Series: Materials Science & Engineering*, Vol. 1, pp. 1–18, 2018.
- Hwang, Bon-Gang & Xianbo Zhao, Si Yi Ng, “Identifying the critical factors affecting schedule performance of public housing projects”, *Habitat International* Vol. 38, pp. 214-221, 2013 <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2012.06.008>.
- Ibem, O., D. E. Azuh, “Framework for evaluating the sustainability of public housing programmes in developing countries”, *J. Sustain. Dev. Environ. Protect. (JSDEP)*, Vol. 1 (3), pp. 24–39, 2011.
- Ihuah, P.W. et al. “A review of Critical Project Management Success Factors (CPMSF) for sustainable social housing in Nigeria”, *International Journal of Sustainable Built Environment*, Vol. 3, pp. 62–71, 2014. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ijsbe.2014.08.001>.
- Isalou Ali, Todd Litman, Shahmoradi, Behzad, “Testing the housing & transportation affordability index in a developing world context: A sustainability comparison of central & suburban districts in Qom”, *Transport Policy*, Vol. 33, pp. 33–39, 2014.
- Kavishe, Neema, Nicholas, Chileshe & Ian, F Jefferson, “Public–private partnerships in Tanzanian affordable housing schemes: Policy & regulatory issues, pitfalls & solutions”, *Built Environment Project & Asset Management*, Vol. 9, pp. 233-247, 2019.

- Li B, Akintoye A, Edwards PJ, Hardcastle C. “Critical success factors for PPP/PFI projects in the UK construction industry”, *Constr Manag Econ*. Vol. 23(5): pp. 459-471, 2005.
- Li, D., Chen, Y., Chen, H., Guo, K., Eddie, C.-M.H., Jay, Y., “Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system”, *Habitat Int*, Vol. 53, pp. 546-555, 2016.
- Li, Yuanyuan, Huanbin Song, Peidong Sang, Po-Han Chen, Xingmin Liu, “Review of Critical Success Factors (CSFs) for green building projects”, *Building & Environment*, Vol. 158, pp. 182-191, 2019.
- Lin, Y., Zhang, X. & Geertman, S., “Toward smart governance & social sustainability for Chinese migrant communities”, *J. Clean. Prod*, Vol. 107 (16), pp. 389-399. 2015.
- Luckey, K.S., “Affordable for whom? Introducing an improved measure for assessing impacts of transportation decisions on housing affordability for households with limited means”, *Research in Transportation Business & Management*, Vol. 29, pp. 37-49, 2018. <https://doi.org/10.1016/j.rtbm.2018.04.003>
- MacKillop, F., “Sustainable as a basis of affordable? Understanding the affordability ‘crisis’ in Australian housing” *Aust. Plan*. Vol. 50 (1), pp. 2-12. 2012.
- Momeni Rad, Akbar, Aliabadi, Khadijeh, Faradanesh, Hashem & Mozini, Nasser, “Qualitative content analysis in research procedures: Nature, stages & validity”, *Educational measurement*, Quarterly No. 14, 4 years, Winter 2013. [In Persian].
- Muhammad & Johar, “Critical success factors of public-private partnership projects: a comparative analysis of the housing sector between Malaysia & Nigeria”, *International Journal of Construction Management*, Vol. 19, pp. 1-13. 2017. DOI: 10.1080/15623599.2017.1423163.
- Mukhtar, Musa Mohammed & Amirudin, Roslan, “The Success Criteria of Public Housing Project in Nigeria”, *Published by Faculty of Built Environment, Universiti Teknologi Malaysia*, & Website: <http://www.ijbes.utm.my> IJBES 3(2)/2016, 102-110.



- Mulliner E., Smallbone K. & Maliene V., “An Assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method”, *Omega*, Vol. 41, pp. 270–229, 2013.
- Mulliner, Emma, Malys, Naglis & Maliene, Vida, “comparative analysis of mcdm methods for the assessment of sustainable housing affordability”, *Omega*, Vol. 59, pp. 146–156, 2016.
- Oyebanji, Akanbi Olusayo, Liyanage, Champika & Akintoye, Akintola, “Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH)”, *Int. J. Sustain. Built Environ*, Vol. 6, pp. 216–227. 2017.
- Pullen, Stephen, Arman, M., Zillante, G., Zuo, J., Chileshe, N. & Wilson, L., “Developing an assessment framework for affordable & sustainable housing”, *Construction Economics & Building*, Vol. 10 (1/2), 48-64, 2010.
- Pullen, Stephen, George Zillante, Michael Arman, Wilson Lou, Jian Zuo, Nicholas Chileshe, “A case study analysis of sustainable & affordable housing”, 2015. <https://www.researchgate.net/publication/267715472>.
- Rabbani, Taha, Eftekhari, Abdolreza Rokn al-Din, Meshkini, Abolfazl & Rafieian, Mojtaba, “Analysis of Future Barriers to Sustainable Development in Tehran”, *Spatial Planning*, Vol. 22, Number 1, Spring 2018. [In Persian].
- Stone M. E. “What's Housing Affordability? The Case for the residual income approach”, *Housing Policy Debate*, Vol. 17, pp. 151-183, 2006.
- Stone, Michael E., “Unaffordable, Affordable Housing: Challenging the U.S. Department of Housing & Urban Development Area Median Income”, *Progressive Planning*, Vol. 7, pp. 36-39. 2009. http://scholarworks.umb.edu/csp_pubs/36
- Sullivan, E., & Ward, P. M., “Sustainable housing applications & policies for low-income self-build & housing rehab”, *Habitat International*, Vol. 36 (2), pp. 312-323, 2012.
- Tayefi Nasrabadi, Mahla & Hataminejad, Hossein, “Assessing sustainable housing indicators: a structural equation modeling analysis”, *Smart & Sustainable Built Environment*, Vol. 8, pp. 457-472, 2019.

- UN-Habitat, "The Human Rights-Based Approach to Housing & Slum Upgrading", first published in Nairobi in 2017 by UN-Habitat. www.unhabitat.org, 2017.
- _____, "Public-private partnerships in housing & urban development", *Nairobi: UN-Habitat*, pp. 1-46, 2011. ISBN Number 978-92-1-132356-6
- United Nations, "World Urbanization Prospects 2018 Highlights", *Department of Economic & Social Affairs Population Division*, 2018.
- Wainer, L. S., Ndengeingoma, B., & Murray, S., "Incremental housing, & other design principles for low-cost housing", *International Growth Centre*, London School of Economic & Political Science, pp. 1-46, 2016. Reference number: C-38400-RWA-1 IGC.
- Winston, Nessa & Eastaway, Montserrat, "Sustainable Housing in the Urban Context: International Sustainable Development Indicator Sets & Housing", *Social Indicators Research*, Vol. 87, pp. 211-221, 2008.
- Yang, Jay, Zhengyu Yang, "Critical factors affecting the implementation of sustainable housing in Australia", *Journal of Housing & the Built Environment*, Vol. 30, pp. 275-292, 2015. DOI 10.1007/s10901-014-9406-5.