



## Research Paper

## Explanation of Factors Affecting the Improvement of the Quality of Urban Housing Case Study: Atabak Neighborhood, District 15 of Tehran

Soroush Lotfi Bazazan<sup>a</sup>, Hamidreza Sarmi<sup>b</sup>✉, Arash Baghdadi<sup>c</sup>

<sup>a</sup>. Department of Urban Planning, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: [soroushlotfi@gmail.com](mailto:soroushlotfi@gmail.com)

<sup>b</sup>. (Corresponding Author) Department of Urban Planning, Faculty of Arts, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Email: [saremi@modares.ac.ir](mailto:saremi@modares.ac.ir)

<sup>c</sup>. Department of Urban Planning, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: [Baghdadi.Arash@yahoo.com](mailto:Baghdadi.Arash@yahoo.com)

### ARTICLE INFO

#### Keywords:

Housing,  
Housing Planning,  
Physical Quality,  
Access to Urban Services,  
Tehran City.

#### Article History:

Received:

30 May 2023

Received in revised form:

27 August 2023

Accepted:

30 September 2023

Available online:

3 November 2023

pp. 143-161

### ABSTRACT

The present study was conducted to investigate the factors affecting improving the quality of urban housing. This research is applied in terms of purpose and in terms of descriptive-analytical method. The statistical population of the research was the residents of 8 residential complexes of Atabak neighborhood in District 15 of Tehran. Based on Cochran's formula, 384 questionnaires were distributed among residents. Finally, 380 complete and error-free questionnaires were collected. The data collection tool was a questionnaire, the validity of which was verified in the form of face and face validity, as well as divergent validity and reliability of the questionnaire using Cronbach's alpha and composite reliability. Analysis of data and information was done using SPSS and PLS software. The findings of this research showed physical quality with a path coefficient of 0.368, the variable of access to urban services with a path coefficient of 0.339, the variable of housing social conditions with a path coefficient of 0.169, and environmental quality with a path coefficient of 0.302 has a positive and significant impact on housing quality. According to the path coefficient obtained for the research variables, the amount of their impact on housing quality is evaluated as average. Among the identified factors, the factor of physical quality with a path coefficient of 0.368 has the most significant impact, and the factor of access to urban services with a path coefficient of 0.339 is ranked second. Also, this factor has a positive and significant effect on the physical quality factor of housing.

**Citation:** Lotfi Bazazan, S., Sarmi, H., & Baghdadi, A. (2023). Explanation of Factors Affecting the Improvement of the Quality of Urban Housing Case Study: Atabak Neighborhood, District 15 of Tehran. *Geographical planning of space quarterly journal*, 13 (3), 143-161.

<http://doi.org/10.30488/GPS.2024.411523.3674>



© The Author(s)

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Publisher:** Golestan University Press

## Extended Abstract

### Introduction

Atabak neighborhood is one of the neighborhoods of District 15 of Tehran. In this neighborhood, physical changes have been made according to the interventions of the Tehran municipality in line with the implementation of the urban landscape plan and organized (inflow of private sector capital) in different years so far. Along with these interventions, the inadequacy of infrastructure and services to meet the population's needs has become this neighborhood's basic problem. Attention to its qualitative aspect needs to be addressed. This matter is important from the point of view of providing the city's basic needs, equitable distribution of facilities and resources, reducing urban inequalities, improving economic-social indicators, preventing unbridled and unplanned expansion, and ultimately improving the quality of life of the people. It demands that the quality of housing and the factors affecting it be evaluated and that a double effort be made to improve it, and it can provide a suitable context for providing suitable models of housing quality for citizens. Considering the mentioned cases, this research aims to answer the question:

- What are the effective factors in improving the quality of housing?

### Methodology

The current research is descriptive-analytical. In terms of purpose, it is in the category of applied research. Two library and field methods have collected the information needed for this research. In the field method, primary data collection has been done according to the research questions by designing a 5-scale Likert scale questionnaire. The statistical population of the study was the residents of Mobaat, Minabi, Atabek, Shahrak Sajjadih, Yas, Zahid Gilani, Shahid Asadi, and Safa residential complexes located in Atabak neighborhood of District 15 of Tehran. The statistical population was equal to 20469 people, and based on Cochran's formula, 384 questionnaires were distributed among residents. Finally, 380 complete and error-free questionnaires were

collected; the validity of the questionnaire was confirmed in the form of face and face validity as well as divergent validity. In order to check the reliability of the questionnaire, Cronbach's alpha and combined reliability were used, and according to the results presented in the research findings section, the reliability of the questionnaire was confirmed. The data obtained from this research were analyzed using structural modeling using SPSS and PLS software.

### Results and discussion

This research showed that physical quality has a positive and significant effect on improving housing quality; according to the value of the obtained path coefficient, which is equal to 0.368, the value of this effect is considered moderate. Based on the results, it can be said that physical dimensions, such as the physical crystallization of housing, are the most objective and material issues in housing evaluation, analysis, and planning. Concerning the impact of access to urban services on the quality of housing, the findings indicated a significant impact of access to urban services. In explaining the results of this section, it can be said that gradually, the housing is changing from a single purpose to a shelter. Those other aspects of welfare and social comfort are also added; the limits of enjoying services and access to the essentials of life are shown to evaluate the housing quality. These indicators are very important in determining housing quality and are an integral part of housing planning. Access to urban housing services is considered one of the main indicators of life, which the Population Crisis Committee has used to measure quality in the world's metropolises. In relation to social conditions and environmental quality on the quality of housing, the results of this research confirmed the impact of the social environment and environmental quality on the quality of housing. Creating residential spaces is a topic that has been discussed previously. From the beginning, human beings have tried to create a favorable living environment that matches the quality

conditions of their residence's social and environmental environment.

### **Conclusion**

This research was written to explain the factors affecting improving the quality of urban housing. The findings of this research showed that among the studied factors, the physical quality factor with a path coefficient of 0.368 has the most significant impact on improving the quality of urban housing in Tehran, such that this factor can explain 13.5% of the variance of the housing quality condition variable. Physical quality is defined based on the structural basis of a building and is often defined in the form of rules and standards related to it. The physical quality is sometimes interpreted as the appearance of buildings. Since they are fixed and real things, they are the reason for the emergence of general indicators for housing evaluation. The second factor is access to urban services with a path coefficient of 0.339, so this factor can explain 11.4% of the variance of the housing quality condition variable. This factor has been ranked second regarding the impact on housing quality according to the path coefficient value obtained. In third place was the factor of environmental quality with the path coefficient value of 0.302, and this factor can explain 1.9% of

the variance of the variable of housing quality. Moreover, in the last place is the factor of housing social conditions, which has a path coefficient of 0.196. Also, from the other results of this research, we can mention the positive effect of access to the quality of urban services on the improvement of the physical condition of housing, and the value of the path coefficient obtained for this effect is equal to 0.623 so that it is 38.8% of the variance of the variable.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

The 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**

The authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

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



## تبیین عوامل موثر بر ارتقای وضعیت کیفی مسکن شهری مورد پژوهی: محله اتابک منطقه ۱۵ شهر تهران\*

سروش لطفی بزازان<sup>۱</sup>، حمیدرضا صارمی<sup>۲</sup>، آرش بغدادی<sup>۳</sup>

۱- گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: [soroushlotfi@gmail.com](mailto:soroushlotfi@gmail.com)

۲- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. Email: [saremi@modares.ac.ir](mailto:saremi@modares.ac.ir)

۳- گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: [Baghdadi.Arash@yahoo.com](mailto:Baghdadi.Arash@yahoo.com)

### چکیده

### اطلاعات مقاله

#### واژگان کلیدی:

مسکن،  
برنامه‌ریزی مسکن،  
کیفیت کالبدی،  
دسترسی به خدمات  
شهری،  
شهر تهران

پژوهش حاضر باهدف بررسی عوامل موثر بر ارتقای وضعیت کیفی مسکن شهری انجام گرفت. این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از منظر روش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش، ساکنان ۸ مجتمع مسکونی محله اتابک منطقه ۱۵ شهر تهران بودند. بر اساس فرمول کوکران تعداد ۳۸۴ پرسشنامه در بین ساکنان توزیع شد. نهایتاً تعداد ۳۸۰ پرسشنامه کامل و بدون خطا جمع‌آوری گردید. ابزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه بود که روایی آن به صورت روایی صوری و ظاهری و همچنین روایی واگرا و پایایی پرسشنامه با استفاده از آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی بررسی و تأیید شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات با استفاده نرم‌افزارهای SPSS و PLS انجام پذیرفت. یافته‌های حاصل از این پژوهش گویای آن بود که کیفیت کالبدی با ضریب مسیر ۰/۳۶۸، متغیر دسترسی به خدمات شهری با ضریب مسیر ۰/۳۳۹، متغیر شرایط اجتماعی مسکن با ضریب مسیر ۰/۱۶۹ و کیفیت زیست‌محیطی با ضریب مسیر ۰/۳۰۲ بر کیفیت مسکن تأثیر مثبت و معناداری دارد. با توجه به ضریب مسیر به دست آمده برای متغیرهای پژوهش مقدار تأثیر آن‌ها بر کیفیت مسکن در حد متوسط ارزیابی می‌گردد. از بین عوامل شناسایی شده عامل کیفیت کالبدی با ضریب مسیر ۰/۳۶۸ دارای بیشترین تأثیر و عامل دسترسی به خدمات شهری با ضریب مسیر ۰/۳۳۹ در رتبه دوم قرار گرفته است همچنین این عامل بر عامل کیفیت کالبدی مسکن دارای تأثیر مثبت و معناداری است.

#### تاریخ دریافت:

۱۴۰۲/۰۳/۰۹

#### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۲/۰۶/۰۵

#### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۲/۰۷/۰۸

#### تاریخ چاپ:

۱۴۰۲/۰۸/۱۲

صص. ۱۶۱-۱۴۳

**استناد:** لطفی بزازان، سروش؛ صارمی، حمیدرضا و بغدادی، آرش. (۱۴۰۲). تبیین عوامل موثر بر ارتقای وضعیت کیفی مسکن

شهری مورد پژوهی: محله اتابک منطقه ۱۵ شهر تهران. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۳ (۳)، ۱۶۱-۱۴۳.

<http://doi.org/10.30488/GPS.2024.411523.3674>

ناشر: انتشارات دانشگاه گلستان

© نویسندگان



\*. این مقاله مستخرج از رساله آقای سروش لطفی بزازان در رشته شهرسازی به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر قدس در حال انجام می‌باشد.

## مقدمه

در دهه اول قرن بیست و یکم، شهرنشینی باعث شد که ۵۰ درصد از جمعیت جهان در شهرها زندگی کنند و روند رشد بیشتری داشته باشند (Nikezic et al, 2021: 13). این قرن به صورتی شروع شد که در دهه نخست آن شاهد یک تحول بزرگ بوده ایم جهان از سال ۲۰۰۷ در چرخشگاهی، تاریخی با جای گیر شدن بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها به جهانی شهری بدل شده است (Winston, 2022: 195). و این روند بی بازگشت به شکلی روزافزون ادامه دارد به نحوی که پیش بینی می شود جمعیت شهری جهان از ۴/۲ میلیارد در سال ۲۰۱۸ به ۶/۳ میلیارد در سال ۲۰۵۰ افزایش یابد (Kuddus et al, 2020: 1). آنچه این روند را غم انگیز نموده این است که ۹۴ درصد از این افزایش در کشورهای در حال توسعه رخ خواهد داد. این شهرنشینی سریع کم درآمدها منجر به کمبود بسیاری از عناصر مؤثر در موفقیت شهر گردیده است؛ زیرساختها، آموزش دسترسی مالی و به شکل بارزتری مسکن از این کمبودها است. مسکن یک نیاز اساسی بشر است که هم برای کیفیت زندگی و هم برای توسعه پایدار ضروری بوده و یکی از مهم ترین پروژه های زیرساختی است که با پایداری اجتماعی در ارتباط است (Winston, 2022: 195).

بخش مسکن یکی از مهم ترین بخش های توسعه در جامعه است این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده ای بر جامعه به مفهوم عام دارد (قربانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۳). به گونه ای که ریشه بسیاری از معضلات اجتماعی را در مسکن و شرایط زندگی نامساعد جستجو می کنند (Zhang et al, 2018: 34). مبتنی بر این دیدگاه نیز تحقیقات متعددی به بررسی جایگاه مسکن در سیاست های توسعه شهری و منطقه ای پرداخته اند (Shahab et al., 2020: 2, Buglione, 2020: 112, Inch & Shepherd, 2020: 60)

از سوی دیگر مسکن موضوعی پیچیده ای است و تعریف و درک کاملاً مشترکی از آن وجود ندارد، اما ذات آن را می توان در توصیف های مختلف دنبال کرد. مسکن فضای فیزیکی است که دارای زیرساختها و منابع مادی است که پناهگاهی برای زندگی افراد فراهم می کند. مسکن برای تحقق نیازهای اساسی شهروندان بسیار نقش کلیدی داشته و برای آنان پناهگاهی فراهم می کند و شهروندان بیشتر فعالیت های روزانه خود را در آن سپری می کنند (Yap et al., 2019: 126). مسکن و مسائل مربوط به آن امروزه به عنوان یک مسئله جهانی مطرح بوده و برنامه ریزان و سیاست گذاران در کشورهای مختلف سعی در حل مسائل مربوط به آن دارند (درویش و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۰۲). کمبود مسکن بر بسیاری از جنبه های زندگی انسانی تأثیر می گذارد، به گونه ای که بیش از ۵۰ درصد درآمد خانوارها را به خود اختصاص داده که بسیاری از مشکلات روانی و اجتماعی را به دنبال داشته است (پیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۱). همچنین مسکن مناسب تأثیر بسیار مهمی در معیارهای زندگی مادی افراد دارد، و برای تحقق چنین نیازهای اساسی، استفاده از کاربردهای مسکن از قبیل داشتن سرپناه، احساس حریم خصوصی، امنیت و فضای محدود به حریم خانواده، حیاتی است (Yap et al., 2019: 126). در واقع مسکن نامناسب عامل مؤثری در پیدایش افسردگی و اختلالات رفتاری، شخصیتی و همچنین کاهش مقاومت فرد در برابر مشکلات است توسعه مسکن از مهم ترین مسائلی است که افراد با آن روبرو هستند به گونه ای که می توان بیان داشت مجموعه رفتارهای مطلوب و کیفیت هایی فضایی ارتباط تنگاتنگی با مسکن دارد (Fang & Lv, 2023: 25). مسکن بی کیفیت یکی از مسائل حاد در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران است در حالی که برنامه های توسعه مسکن در کشورهای پیشرفته بر بهبود کیفی تأکید دارد (آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۵).

شاخص های مرتبط با کیفیت مسکن در دستیابی به آسایش و رضایتمندی در مسکن تأثیر گذار هستند. متناسب با این دیدگاه نیز دستیابی به شاخص ها و الگوهای مسکن، ایجاد معیارهای کیفی بر اساس استانداردهای موجود می تواند یک

ابزار تحقیق برای سنجش کیفیت مسکن باشد (Telfar-Barnard et al., 2017: 1354). در برخی از تحقیقات موقعیت مکانی و کیفیت مسکن به عنوان عامل تأثیرگذار بر ارزش ذاتی و تقاضای مسکن و پیامدهای ناشی از برنامه ریزی مسکن مانند مسافت و حجم رفت و آمد، تراکم و ترافیک و حتی امنیت عمومی، کیفیت آموزش، دسترسی به آموزش و پرورش و نیز منظر و چشم انداز شهری ذکر شده است (همکاران، ۱۴۰۱: ۳).

همچنین دسترسی به مسکن مناسب از موضوعاتی است که در تحقیقات موجود به عنوان عامل اصلی افزایش کیفیت زندگی افراد جامعه معرفی شده است. در واقع، مسکن یک نیاز است، اما فراتر از نیاز، آنچه ایده آل است، دسترسی به مسکنی مناسب است (پیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۱). بنابراین بسیاری از کشورها نیز برای افزایش کیفیت زندگی شهروندان، سیاست‌های مسکن خود را از طریق برنامه ریزی و پیش‌بینی ارتقای شاخص‌های مسکن، برای مدت معینی با چشم‌انداز سال‌های بعد تهیه می‌کنند در واقع شرایط مسکن به طور قابل توجهی بر رضایت از زندگی از شهروندان و در نتیجه رضایت آنان از برنامه‌ها و شعارهای دولت‌ها تأثیر است (Zhang et al., 2018: 37). بر این اساس برنامه ریزی مناسب برای بخش مسکن کشورهای در حال توسعه نیز بنا به دلایل متعددی از اهمیت بالایی برخوردار است یکی از مهم‌ترین این دلایل این است که بخش مسکن حدود ۵ درصد از تولید ناخالص داخلی و ۲۰ درصد از مجموع سرمایه‌گذاری‌ها را در این کشورها در برمی‌گیرد. از طرفی نبود منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی و افزایش جمعیت تأمین مسکن در این کشورها را دشوار و چندبعدی کرده است (قره بگلو و روحی فر، ۱۳۹۷: ۶۹). همچنین با وجود اینکه کاربری مسکونی ۶۵ تا ۷۵ درصد از اراضی شهری را به خود اختصاص می‌دهد، اما مسکن به طور مناسبی در سیاست‌گذاری‌های شهری ادغام نشده است (UN-Habitat, 2017: 4). در واقع همان‌طور که تحقیقات گذشته نیز نشان داده است، شکست در سیاست‌های مسکن منجر به کمبود در عرضه و عدم تعادل در بازار مسکن در شهرها شده است (D'Souza, 2019: 4). بنابراین، لزوم توجه به مسکن و برنامه ریزی آن در غالب برنامه‌های ملی، منطقه‌ای و شهری بیش از پیش احساس می‌شود تا با بهره‌گیری از دانش و تکنیک‌های برنامه ریزی، مشکلات شهروندان را برطرف نماید (پیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۱). برنامه ریزی ابزاری است برای تبدیل وضع موجود به وضع مطلوب با هدف توسعه و عمران. بدیهی است که برای رسیدن به وضع مطلوب در درجه اول باید شناخت دقیق و همه جانبه‌ای از وضع موجود داشت (D'Souza, 2019: 4). بر این اساس شناسایی سطوح کیفیت مسکن در مناطق مختلف شهری گامی مؤثر در تبیین سطوح کیفیت زندگی و حس رضایتمندی ساکنین شهرها و برنامه ریزی برای ارتقاء آن است (احمدی و چاره‌جو، ۱۴۰۰: ۱۵۵).

شواهد حاکی از آن است که در کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های تأمین مسکن تنها در راستای ارتقاء کمیت آن بوده و ابعاد کیفی مسکن، رضایتمندی سکونتی و به طور کل مطلوبیت مسکن کمتر مورد توجه قرار گرفته است. کمبود فضای سکونتی و فضاهای داخلی خانه و ناکارآمدی امکانات گرمایشی و سرمایشی، ناامنی در برابر مخاطرات طبیعی مانند بارش، سیل، زلزله و حوادثی نظیر آتش‌سوزی، از مهم‌ترین مواردی محسوب می‌شوند که به هنگام تأمین مسکن به خصوص مسکن جدید شهری و مجتمع‌های مسکونی مورد توجه و مطالعه قرار نمی‌گیرد. لذا در تأمین مسکن و ساخت مسکن جدید شهری، شاخص مطلوبیت مسکن مورد غفلت واقع شده است. مطلوبیت مسکن زمانی می‌تواند تحقق یابد که کلیه ابعاد رضایتمندی سکونتی را هم‌زمان مورد توجه قرار دهد (پیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۱). کشور ایران نیز از این موضوع مستثنی نیست و در بسیاری از شهرهای بزرگ کشور همچون تهران، مجتمع‌های مسکونی بدون توجه به شاخص‌های کیفی و مطلوبیت مسکن ایجاد شده است. محله اتابک یکی از محلات منطقه ۱۵ تهران است در این محله

با توجه به مداخلات شهرداری تهران در راستای اجرای طرح منظر شهری زمینه تغییرات کالبدی در این محله فراهم شد تغییرات کالبدی صورت گرفته در این محله حکایت از شدت تغییرات سازمان یافته (شهرداری) و غیر سازمان یافته (ورود سرمایه بخش خصوصی) در سال‌های مختلف تاکنون دارد. همگام به این مداخلات ناکافی بودن زیرساخت‌ها و خدمات برای پاسخگویی به نیازهای جمعیت تبدیل به مشکل اساسی این محله شده است. مداخلات صورت گرفته منجر به این شده که ساخت واحدهای مسکونی این محله با شتاب بیشتری صورت پذیرد و بیشتر به بعد کمی مسکن توجه شود و از توجه به بعد کیفی آن غفلت شده است این موضوع از این نظر دارای اهمیت است که تأمین نیازهای اساسی شهر، توزیع عادلانه امکانات و منابع کاهش نابرابری‌های، شهری بهبود شاخص‌های اقتصادی - اجتماعی جلوگیری از گسترش افسارگسیخته و بدون برنامه و در نهایت بهبود کیفیت زندگی مردم ایجاب می‌کند تا کیفیت مسکن و عوامل موثر بر آن مورد ارزیابی قرار گیرد و در جهت بهبود آن تلاشی مضاعف صورت پذیرد و بتواند زمینه مناسبی را جهت ارائه الگوهای مناسب کیفیت مسکن برای شهروندان مهیا نماید؛ با عنایت به موارد گفته شده این پژوهش در راستای پاسخگویی به این سؤال که عوامل موثر بر ارتقای وضعیت کیفی مسکن کدام‌اند؟ تدوین شده است.

در ارتباط با پژوهش حاضر تحقیقات گوناگونی صورت گرفته که در ادامه به پاره‌ای از آن‌ها اشاره می‌گردد:

درویش و همکاران (۱۴۰۱) در تحقیقی که انجام داده‌اند به این نتیجه رسیده‌اند که سه شاخص تغییر روند معماری و بهره‌گیری از اصول پایداری، ارتقای عملکرد محیط، سازمان‌دهی مناسب سلسله‌مراتب دارای بیشترین اثرگذاری مستقیم و ۳ پیشران انعطاف‌پذیری فعالیت‌ها و عملکردها، متعادل کردن نیازها و همزیستی رضایتمند و توسعه سرمایه‌گذاری دارای بیشترین اثرپذیری غیرمستقیم در فرآیند کاربست معماری احیاکننده در ارتقای کیفیت مسکن و بافت فرسوده در شهرهای ایران خواهند بود. احمدی و چاره‌جو (۱۴۰۰) در پژوهش خود به این نتیجه رسیدند که ابعاد اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، میزان کم رضایتمندی ساکنان را از این مجتمع‌ها نشان می‌دهد. پوردهقان و همکاران (۱۳۹۸) به سنجش و تحلیل قواعد نظری مسکن مطلوب با تکیه بر آرای مردم پرداختند. نتایج تحقیق بیانگر آن بود که مردم در سنجش خوب بودن خانه خود به ترتیب بیشترین اهمیت را برای مؤلفه‌های اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و کارکردی قائل هستند. احدنژاد و همکاران (۱۳۹۸) پژوهشی با عنوان تحلیل فضایی شاخص‌های کیفیت مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار (مورد پژوهی: شهر زنجان) انجام داده‌اند. نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد که نواحی منطبق با محلات غیررسمی از پایداری خیلی کم و از کل مسکن محدوده مورد مطالعه ۱۴ درصد از پایداری خیلی زیاد، ۳۶ درصد از پایداری زیاد، ۲۷ درصد از پایداری متوسط، ۸ درصد از پایداری کم، ۱۵ درصد از پایداری خیلی کم برخوردارند. معماری و همکاران (۱۳۹۸) پژوهشی با عنوان ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان) انجام داده‌اند. بیشترین میزان هم‌بستگی میان ابعاد فرهنگی و کالبدی مسکن است که نوع هم‌بستگی مثبت و ضریب هم‌بستگی ۰/۴۶ است. این عدد نشان می‌دهد که با افزایش میزان نارضایتی از وضعیت مؤلفه‌های پایداری کالبدی مسکن، سطح نارضایتی از شاخص‌های پایداری فرهنگی مسکن مهر نیز بیشتر می‌شود.

پورطاهری و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی در ارتباط با الگوی فضایی مسکن پایدار، به هفت مؤلفه اصلی شامل پویایی، سازگاری اجتماعی، تداوم، کارایی کالبدی، استحکام، یکپارچگی و زیبایی بصری اشاره کردند. کوچلر<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهشی با عنوان انتظارات بازار مسکن به این مطلب اشاره دارند که انتظارات بازار مسکن به شدت تحت تأثیر

تغییرات قیمت مسکن، تغییرات محلی مشاهده شده قیمت مسکن، تغییرات قیمت مسکن مشاهده شده در شبکه اجتماعی افراد، و وضعیت فعلی مالکیت مسکن است. فنگ<sup>۱</sup> و لو (۲۰۲۳) پژوهشی با عنوان قیمت مسکن و نوآوری سبز: شواهدی از شرکت‌های چینی انجام داده‌اند. افزایش قیمت مسکن شهری می‌تواند کیفیت نوآوری سبز بنگاه‌ها را به میزان قابل توجهی ارتقا دهد، اما تأثیر قابل توجهی بر کمیت نوآوری سبز ندارد. آنیروبی<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهشی با عنوان نابرابری مسکن شهری و ماهیت رابطه بین سکونتگاه‌های رسمی و غیررسمی در کلان‌شهر انگو، نیجریه به این نتیجه رسیده‌اند که یافته‌ها ماهیت نابرابری مسکن در منطقه را به‌عنوان محصول روابط همزیستی ذاتی فضایی که در طرد اجتماعی، محرومیت و وابستگی بین سکونتگاه‌های رسمی و غیررسمی در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند، نشان داد.

گارسیا ولز<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی با عنوان نقش محرومیت اجتماعی در شاخص‌های مسکن به این نتیجه رسیده‌اند که محرومیت اجتماعی در شاخص‌های مسکن یکی از مشکلات عمده و اساسی در کشورهای درحال توسعه است که مستقیماً بر جنبه‌های گوناگون زندگی انسان تأثیر می‌گذارد. نتایج حاصل از این مطالعه که بر روی مناطق کشور اکوادور انجام شده است نشان می‌دهد که میزان محرومیت اجتماعی در شاخص‌های مسکن در مناطق مورد مطالعه طی سال‌های ۲۰۱۴ الی ۲۰۱۷ رو به کاهش می‌باشد. مولینر<sup>۴</sup> و همکاران (۲۰۲۰) پژوهشی با عنوان ارزیابی پایداری اجتماعی مسکن قابل استطاعت با استفاده از رویکرد تصمیم‌گیری چند معیارها انجام داده‌اند. این پژوهش که با استفاده از مدل کوپراس انجام شده است نتایج حاصل از آن نشان داد که معیارهای اجتماعی و محیطی بیشترین امتیاز را در قیمت مسکن دارا می‌باشد. خلجی و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی به بررسی شاخص‌های پایداری اجتماعی مسکن انبوه با تأکید بر مسکن مهر پرداخته‌اند. در این پژوهش با استفاده از معیارهای سرزندگی، زیرساخت‌ها، ویژگی‌های محله، امنیت به بررسی وضعیت مسکن مهر پرند پرداخته شده است. نتایج حاصل از بررسی وضعیت پایداری اجتماعی مسکن مهر نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب محدوده مورد مطالعه از شاخص‌های پایداری اجتماعی مسکن است. بابالولا<sup>۵</sup> و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی با عنوان کیفیت مسکن و پیش‌بینی آن در مجتمع‌های مسکونی دولتی در شهر لاگو نیجریه به این نتیجه رسیده‌اند که توسعه‌دهندگان و سازندگان مسکن دولتی در ساخت‌وساز مسکن به معیارهایی از قبیل طراحی، ترکیب مناسب انواع مسکن، امنیت، و استفاده از مصالح ساختمانی مناسب مورد توجه قرار دهند. اکتای و موزو<sup>۶</sup> (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان چالش‌ها و چشم‌اندازها برای مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه (مطالعه موردی: یولا نیجریه)، باهدف تعیین چالش‌ها و چشم‌انداز برای مسکن قابل استطاعت در چارچوب پایداری به بررسی اثرات اجتماعی و اقتصادی و زیست‌محیطی تحولات مسکن پرداختند. یافته‌ها نشان می‌دهد که با توجه به در دسترس ناکافی بودن مسکن (زمین، امور مالی، زیرساخت‌ها، نیروی کار و مواد)، عدم تنوع، محل نامناسب، ناکارآمدی امکانات حمل‌ونقل و عدم مشارکت کاربران، تحولات مورد بررسی قرار گرفت که نشان از مقرون‌به‌صرفه نبودن مسکن است. کلکسی و برکوز پس از مطالعات گسترده‌ای که در مسکن شهر استانبول انجام دادند، به این نتیجه رسیدند که عواملی همچون سطح روابط اجتماعی، امنیت محیطی، کیفیت ظاهری مسکن و هویت کالبدی، تأثیر قابل توجهی بر مطلوبیت مسکن دارند. کارنی (۲۰۰۶) از نگاه مردم به عوامل اجتماعی و کیفیت روابط همسایگی به‌عنوان مهم‌ترین معیار اشاره می‌کند و توجه متخصصی را از حوزه‌های فیزیکی و کالبدی به این سو سوق می‌دهد هوسی و مالسزکی (۲۰۱۸) در کشور غنا با

1. Feng
2. Anierobi
3. García-Vélez
4. Mulliner
5. Babalola
6. Oktay & Muazu



بهره‌گیری از روش فرایند تحلیل شبکه به این نتیجه رسیدند که شاخص‌هایی همچون تراکم مسکن، هزینه مسکن، دفع زباله و پسماند و همچنین روابط همسایگی بیشترین اهمیت نسبی را در ایجاد مسکن مطلوب دارند. مطالعه پیشینه پژوهش حاکی از آن بود که پژوهشی که با در نظر گرفتن متغیرهای مورد مطالعه در این پژوهش به بررسی تأثیر آن بر کیفیت مسکن پرداخته باشد مشاهده نشد که این امر جنبه نوآوری پژوهش را تأیید می‌کند همچنین پژوهش حاضر می‌تواند تکمیل‌کننده پژوهش‌های انجام‌شده در حوزه کیفیت مسکن باشد.

## مبانی نظری

کیفیت مسکن یک موضوع عینی و ذهنی و سلسله‌مراتبی است که توسط چندین مقیاس توضیح داده می‌شود. در این زمینه سه عرصه و مقیاس داریم عرصه خصوصی و در مقیاس واحدهای مسکونی که در درون هر واحد مسکونی اتفاق افتاده و فضای لازم برای هر خانواده را فراهم می‌کند عرصه نیمه‌خصوصی - نیمه - عمومی و در مقیاس روابط درونی مجموعه‌ها و یا ارتباطات خارج از واحدهای مسکونی با محله که شریان‌های داخلی بین واحدها از قبیل پله، آسانسور و فضاهای نیمه‌خصوصی نیمه عمومی با مالکیت مشاع را دربر می‌گیرد؛ و دست‌آخر عرصه‌های عمومی و در مقیاس پیوند بیرونی مجموعه‌های مسکونی با محیط‌های مجاور و شهر که شامل فضاهای محیط بر مجموعه‌های مسکونی به‌طور کلی، شریان‌های شهری اتصال‌دهنده مجموعه‌ها و فضاهای جمعی عمومی می‌گردد (قره بگلو و روحی فر، ۱۳۹۷: ۶۹). مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی هر کشور محسوب می‌شود. کاشانه مکان امنی است که هم آسایش و هم انتظارات و توقعات انسان را تأمین می‌کند و هویت او را به نمایش می‌گذارد. لذا آدابی که در محیط خانه وجود دارد، فرایندی است که می‌تواند خانه را به کاشانه تبدیل کند مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه، شرایط محیطی آن است (Yap et al., 2019: 126). کیفیت محیط سکونت با موضوع‌هایی نظیر رضایتمندی و کیفیت زندگی مرتبط است، به‌طوری‌که محیط باکیفیت بالا، حس رفاه و رضایتمندی را، به دلیل ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی، و یا نمادین باشند، به جمعیت ساکن در آن منتقل می‌کند. در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی فرد از سکونت در محل، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006: 187). به‌طور کلی رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه شده و ثابت شده که بخشی از حوضه رضایت از زندگی می‌باشد و همچنین بیان شده که رضایت از زندگی ارتباط نزدیکی با رضایت مسکونی دارد (سالاری پور و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۹). رابطه بین مردم و محیط مسکونی آن‌ها یک موضوع مهم در روانشناسی زیست‌محیطی است، زیرا محیط مسکونی یکی از برجسته‌ترین محیط‌ها در سرگذشت بشری است (Winston, 2022: 195). لذا این‌گونه محیط‌ها ارزش‌های موردنظر کاربران را به میزان قابل قبولی تأمین می‌نمایند. بنابراین در طراحی توجه به موضوعات مختلف و معانی آن‌ها اهمیت بیشتری نسبت به عملکرد پیدا می‌کند (قره بگلو و روحی فر، ۱۳۹۷: ۶۹).

مسکن یا فضای زندگی از دو جهت محیطی و انسانی باید کارایی داشته باشد از نظر محیطی باید ایجاد محیطی راحت از جنبه شرایط فیزیکی یعنی ایجاد محیطی با درجه حرارت مطلوب، فشار مناسب، رطوبت معقول، نور مناسب و نظایر آن. و از نظر انسانی باید جوابگوی نیازهای معنوی مردم یعنی ایجاد فضاهای مناسب با طرز زندگی و نوع فرهنگ و آداب و رسوم اجتماعی باشد. این دو شرط اگر باهم جمع شوند مطلوب‌ترین مسکن نمود پیدا می‌کند از زمینه‌های دستیابی به این دو شرط توجه و شناسایی شاخص‌های کیفیت مسکن و مدنظر قرار دادن این شاخص‌ها در سیاست‌ها و

برنامه‌ریزی‌های مرتبط با مسکن می‌باشد (سالاری پور و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۹). توجه به شاخص‌های کیفیت مسکن زمینه دستیابی به مسکن پایدار را فراهم آورده و مسکن پایدار زمینه‌های دستیابی به شهر پایدار را مهیا می‌سازد. تأمین کیفیت مسکن یکی از اهداف اصلی در برنامه‌های مسکن در کشورهای توسعه‌یافته است. تجربه کشورهای دیگر نشان می‌دهد که پرداختن صرف به امر تأمین کمی مسکن و نادیده گرفتن جنبه‌های کیفی، به مفهوم به مخاطره انداختن بخشی از ذخیره مسکن است که تنها با ملاحظات کمی ایجاد می‌شود. توجه به ابعاد کیفی مسکن همراه با پرداختن به جنبه‌های تأمین کمی نیازهای مسکن، باید به یکی از اجزاء ضروری برنامه‌های مسکن بدل شود (حبیبی و اهری، ۱۳۸۳: ۴). دسترسی انسان به مسکن یک نیازی اساسی می‌باشد با توجه به افزایش روزافزون جمعیت جهان و ارائه راهکارهایی برای حفظ بهداشت و سلامت جامعه، امروزه ایجاد محیط و مسکن سالم و باکیفیت یکی از پارامترهای مهم در سلامت بهداشت ساکنین است. در بسیاری از مطالعات صورت گرفته بر ارتباط بین کیفیت مسکن و تأثیرگذاری آن بر سلامت ساکنان تأکید شده است (درویش و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۰۳). کیفیت عمومی سکونت و مسکن نقش بسیار قاطعی در بروز رفتارهای اجتماعی مطلوب دارد. این موضوع از اینجاست ناشی می‌شود که به‌طور اساسی تعریف مسکن، فراتر از تعریف آن صرفاً به‌عنوان یک سرپناه است و کیفیت آن نیز حائز اهمیت و توجه است (Zhang et al., 2018: 37). کیفیت مسکن از نظر تأثیری که در سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست می‌گذارد اثر مستقیم و قابل ملاحظه‌ای بر رفاه مردم دارد بهبود و ارتقاء کیفیت مسکن موجب بهبود شرایط محیطی، بهبود کلی کیفیت زندگی و ارتقاء انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد. و از طرفی دیگر کیفیت مسکن بر سلامت، ایمنی و شرایط مناسب زیستی تأثیرگذار می‌باشد (Winston, 2022: 195).

## روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. از نظر هدف در زمره تحقیقات کاربردی قرار دارد. اطلاعات موردنیاز این پژوهش به دو روش کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری گردیده است، در روش میدانی، جمع‌آوری داده‌های اولیه با توجه به پرسش‌های پژوهش از طریق طراحی پرسش‌نامه طیف لیکرت ۵ مقیاسی انجام شده است. جامعه آماری پژوهش ساکنان مجتمع‌های مسکونی مبعث، مینابی، اتابک، شهرک سجادیه، یاس، زاهد گیلانی، شهید اسدی و صفا واقع در محله اتابک منطقه ۱۵ تهران بودند. تعداد جامعه آماری برابر با ۲۰۴۶۹ نفر بود و بر اساس فرمول کوکران تعداد ۳۸۴ پرسشنامه در بین ساکنان توزیع شد. نهایتاً تعداد ۳۸۰ پرسشنامه کامل و بدون خطا جمع‌آوری گردید؛ در این پژوهش از پرسشنامه محقق ساخته که گویه‌های آن از طریق مطالعه منابع مختلف تدوین شد در جدول شماره ۱ گویه‌های مرتبط به هرکدام از متغیرها نمایش داده شده است. روایی پرسشنامه به‌صورت روایی صوری و ظاهری و همچنین روایی واگرا (نتایج روایی واگرا در قسمت یافته‌ها ارائه شده است) مورد تأیید قرار گرفت. به‌منظور بررسی پایایی پرسشنامه از آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی استفاده شد و با عنایت به نتایج ارائه شده در قسمت یافته‌های پژوهش پایایی پرسشنامه تأیید گردید. داده‌های حاصل از این پژوهش با استفاده از مدل‌سازی ساختاری با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و PLS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در این پژوهش برازش مدل در دو بخش انجام شده است: ۱) (برازش مدل‌های اندازه‌گیری ۲) برازش مدل کلی. مدل اندازه‌گیری، مربوط به بخشی از مدل کلی می‌شود که دربرگیرنده یک متغیر به همراه سوالات مربوط به آن است. برای بررسی برازش مدل‌های اندازه‌گیری، سه معیار پایایی، روایی همگرا و روایی واگرا استفاده می‌شود. پایایی شاخص، توسط سه معیار موردسنجش قرار گرفت که عبارت است از: ۱) ضرایب بار عاملی (۲) آلفای

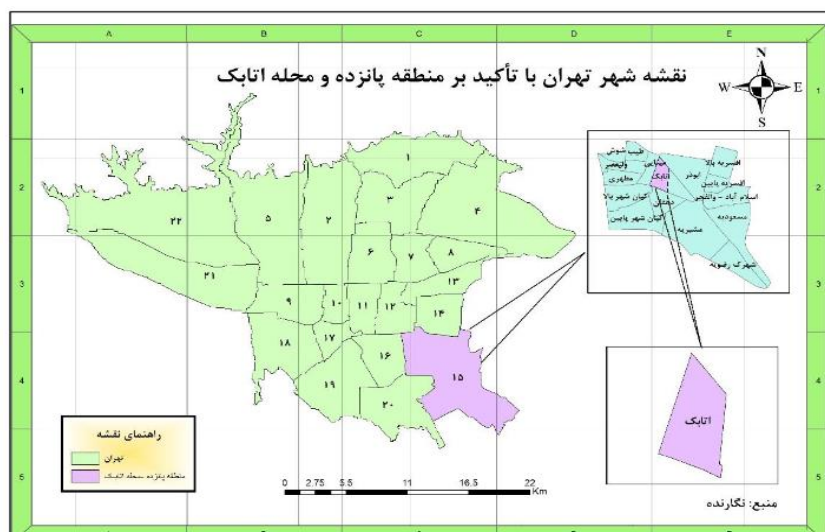
کرونیخ و پایایی ترکیبی (CR) سنجیده شد. برازش مدل ساختاری با استفاده از معیار R2 و شاخص افزونگی (CV red) و مدل کلی با استفاده از آزمون gof محاسبه شد.

جدول ۱. گویه‌های مربوط به متغیرهای پژوهش

منابع	گویه‌ها	متغیرها
همکاران و معماری و احدنژاد و همکاران (۱۳۹۸)، (۱۳۹۸)	هماهنگی نمای ساختمان‌ها، مقاومت و پایداری ساختمان، رعایت اصل حریمیت، رضایت از پارکینگ ساختمان، طراحی و معماری داخلی، کیفیت عایق‌های حرارتی، تأسیسات گرمایش و سرمایش، کیفیت مصالح استفاده‌شده در ساختمان	کیفیت کالبدی ساختمان
همکاران و پیری و اسپارد و غفاری و همکاران (۲۰۲۲)، (۱۳۹۶)	دسترسی به خدمات فرهنگی آموزشی، دسترسی به خدمات ورزشی، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی، دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی، فضای کافی برای پارک خودرو، پارک‌های محلی، فضای مناسب و کافی برای پیاده‌روی، مبلمان و اثاثیه شهری، وجود محوطه بازی برای کودکان فضاهای نشستن و مکث	دسترسی به خدمات شهری
همکاران و پوردهقان و پورطاهری و همکاران (۱۳۹۸)، (۱۳۹۶)	حس مسئولیت‌پذیری ساکنان، تعاملات و روابط اجتماعی ساکنان، امنیت ساختمان، فرهنگ آپارتمان‌نشینی ساکنان، رضایتمندی از تعداد اتاق در اختیار خانوار، رضایتمندی از تراکم جمعیتی ساختمان	شرایط اجتماعی مسکن
همکاران و پوردهقان و پورطاهری و همکاران (۱۳۹۸)، (۱۳۹۶)	بهداشت و پاکیزگی محیط، سیستم مناسب جمع‌آوری زباله، برخورداری از شبکه فاضلاب، عدم وجود آلودگی صوتی، وجود سایه در گرما، آفتاب‌گیری فضا در سرما، برخورداری ساختمان از نور طبیعی، برخورداری از تهویه طبیعی، تنوع پوشش گیاهی و فضای سبز محیط	کیفیت زیست‌محیطی

### معرفی محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه در منطقه ۱۵ شهر تهران قرار گرفته است. محله اتابک در نیمه شمالی منطقه ۱۵ شهرداری تهران با مختصات جغرافیایی ۳۹، ۴۶، ۰۸۳ در شمال غرب و ۳۹، ۴۵، ۹۰۵ در شمال شرق و ۳۹، ۴۴، ۵۹۷ در جنوب غرب و ۳۹، ۴۳، ۹۸۲ در جنوب شرقی قرار گرفته است. این محله از شمال به خیابان خاوران و از آنجا به محله ابودر، از شرق به محله هاشم‌آباد و خیابان مسجد بنی‌هاشم از جنوب به بزرگراه بعثت که حدفاصل محله اتابک با پارک جنگلی توسکا است و از غرب نیز به خیابان ذوالفقاری و محله مینابی ختم می‌گردد. جمعیت این محله بر اساس آخرین سرشماری ۲۰۴۶۹ نفر بوده است (سالنامه آماری شهر تهران، ۱۴۰۰، ۱۲).



شکل ۱. محدوده مورد مطالعه

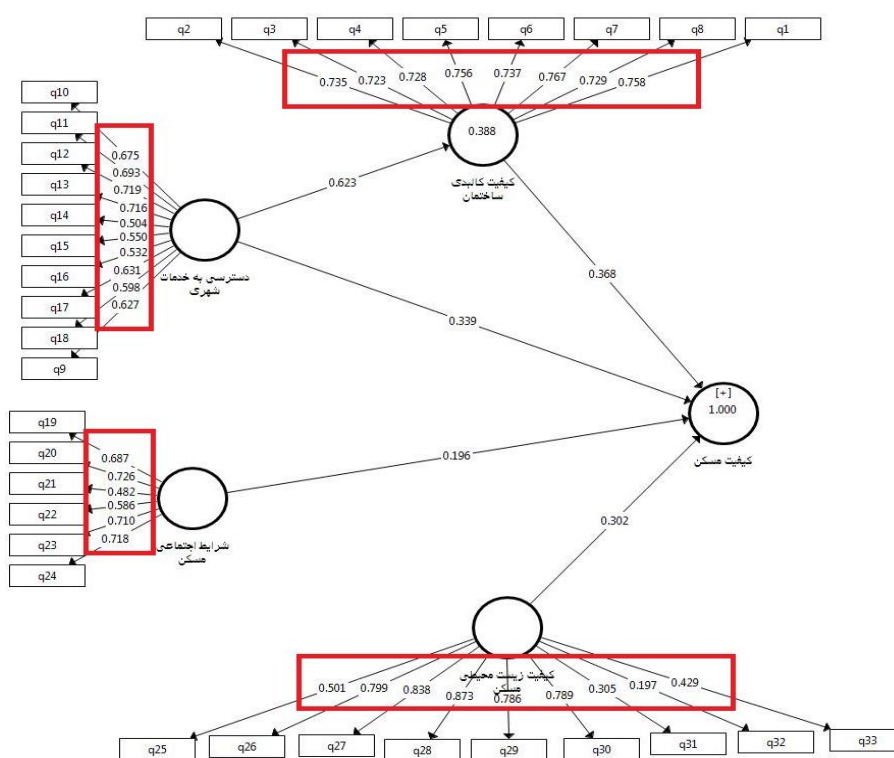
## یافته‌ها

### کدام عامل تأثیر بیشتری در کیفیت مسکن محدوده مورد مطالعه دارد؟

به منظور پاسخگویی به این سؤال از مدل‌سازی معادلات ساختاری در محیط نرم‌افزار PLS استفاده شد که در ادامه یافته‌های حاصل از پیاده‌سازی این مدل ارائه شده است. گام اول از اجرای این مدل بررسی برازش مدل است.

### ضرایب بار عاملی

بارهای عاملی از طریق محاسبه مقدار همبستگی شاخص‌های یک سازه با آن سازه محاسبه می‌شوند که اگر این مقدار برابر و یا بیشتر از مقدار ۰/۴ شود، مؤید این مطلب است که واریانس بین سازه و شاخص‌های آن، از واریانس خطای اندازه‌گیری آن سازه بیشتر بوده و پایایی در مورد آن مدل اندازه‌گیری قابل قبول است؛ بنابراین، مقدار ملاک برای مناسب بودن ضرایب بارهای عاملی ۰/۴ می‌باشد؛ چنانچه پس از اجرای مدل، بار عاملی سؤالاتی کمتر از ۰/۴ شد، آن سؤال حذف می‌شود تا بررسی سایر معیارها تحت تأثیر آن قرار نگیرد. مطابق شکل شماره ۲، تمامی بار عاملی سؤالات بیشتر از ۰/۴ است از این رو حذف هیچ کدام لازم نیست و می‌توان نتیجه گرفت که مدل، پایایی مناسبی دارد.



شکل ۲. بار عاملی سؤالات پرسشنامه

### آلفای کرونباخ، روایی همگرا و پایایی مرکب (ترکیبی)

پایایی ترکیبی بیانگر میزان همبستگی سؤالات یک بعد به یکدیگر برای برازش کافی مدل‌های اندازه‌گیری را مشخص می‌کند (فورنر و لارکر، ۱۹۹۱). هرگاه یک یا چند خصیصه از طریق دو یا چند روش اندازه‌گیری شوند همبستگی بین این اندازه‌گیری‌ها دو شاخص مهم اعتبار را فراهم می‌سازد. اگر همبستگی بین نمرات آزمون‌هایی که خصیصه واحدی را اندازه‌گیری می‌کند بالا باشد، پرسشنامه دارای اعتبار همگرا می‌باشد. وجود این همبستگی برای اطمینان از این که آزمون

آنچه را که باید سنجیده شود می‌سنجد، ضروری است. برای روایی همگرا میانگین واریانس استخراج<sup>۱</sup> (AVE) و پایایی مرکب<sup>۲</sup> (CR) محاسبه می‌شود. باید روابط زیر برقرار باشد:

$$CR > 0.7$$

$$AVE > 0.5$$

به‌منظور محاسبه روایی همگرا، از معیار AVE و ضریب پایایی ترکیبی از معیار CR استفاده شد. اگر AVE حداقل برابر با ۰/۵ باشد، بیانگر آن است که متغیرها از روایی همگرای مناسبی برخوردارند. به این معنی که یک متغیر پنهان قادر است بیش از نیمی از واریانس شاخص‌های خود را به‌طور متوسط توضیح دهد. با توجه به اینکه در این تحقیق شاخص میانگین واریانس استخراج‌شده (AVE) برای تمامی متغیرهای تحقیق بالای ۰/۵ است، لذا روایی همگرای متغیرهای مدل تأیید می‌شود. ضریب پایایی ترکیبی (CR) و ضریب آلفای کرونباخ، پایایی ابزار اندازه‌گیری را می‌سنجند. همان‌گونه که جدول (۲) نشان می‌دهد، با توجه به اینکه مقدار ضریب پایایی ترکیبی (CR) و ضریب آلفای کرونباخ برای تمامی متغیرهای پژوهش بیشتر از ۰/۷ است، بنابراین پایایی سؤال‌های متغیرهای موجود در پرسشنامه در حد قابل‌پذیرش می‌باشند.

جدول ۲. نتایج روایی همگرا، پایایی مرکب و آلفای کرونباخ

متغیرهای پژوهش	میانگین واریانس استخراجی (AVE>0.5)	ضریب پایایی ترکیبی (CR>0.7)	ضریب آلفای کرونباخ (Alpha>0.7)
کیفیت کالبدی ساختمان	۰/۵۹۱	۰/۸۳۰	۰/۸۳۳
دسترسی به خدمات شهری	۰/۵۵۱	۰/۸۰۰	۰/۷۳۴
شرایط اجتماعی مسکن	۰/۶۳۷	۰/۸۰۶	۰/۸۵۰
کیفیت زیست‌محیطی	۰/۵۳۲	۰/۸۰۰	۰/۷۸۰
کیفیت مسکن	۰/۵۸۶	۰/۸۰۳	۰/۸۱۰

## روایی واگرا

برای بررسی روایی واگرا، از مقایسه میزان همبستگی یک سازه با شاخص‌هایش در مقابل همبستگی آن سازه با سایر سازه‌ها با استفاده از روش فورنل و لاکر بهره گرفته شد. روایی واگرا وقتی در سطح قابل‌قبول است که میزان AVE برای هر سازه بیشتر از واریانس اشتراکی بین آن سازه و سازه‌های دیگر (یعنی مربع مقدار ضرایب همبستگی بین سازه‌ها) در مدل باشد. همان‌گونه که در جدول شماره (۳) مشخص است، مقدار جذر AVE متغیرهای مکنون در پژوهش حاضر، از مقدار همبستگی میان آن‌ها، بیشتر است. از این رو، می‌توان اظهار داشت که در پژوهش حاضر، سازه‌ها (متغیرهای مکنون) در مدل، تعامل بیشتری با شاخص‌های خوددارند تا با سازه‌های دیگر. به بیان دیگر، روایی واگرای مدل در حد مناسبی است.

1. Average Variance Extracted (AVE)

2. Composite Reliability (CR)

جدول ۳. نتایج روایی واگرا

کیفیت کالبدی	خدمات شهری	شرایط اجتماعی	زیست محیطی	کیفیت مسکن
کیفیت کالبدی ساختمان	۰/۷۶۹			
دسترسی به خدمات شهری	۰/۶۳۵	۰/۷۴۲		
شرایط اجتماعی مسکن	۰/۶۳۳	۰/۶۲۱	۰/۷۹۸	
کیفیت زیست محیطی	۰/۳۱۴	۰/۶۴۲	۰/۵۲۲	۰/۷۲۹
کیفیت مسکن	۰/۴۴۸	۰/۵۳۴	۰/۶۸۲	۰/۶۵۴

### برازش مدل ساختاری

مطابق با الگوریتم داده‌ها در PLS بعد از برازش مدل‌های اندازه‌گیری نوبت به برازش مدل ساختاری می‌رسد. مدل ساختاری برخلاف مدل اندازه‌گیری به سؤالات (متغیرهای آشکار) کاری ندارد و تنها متغیرهای پنهان و همراه با روابط میان آن‌ها بررسی می‌گردد.

### معیار $R^2$ و شاخص افزونگی (CV red) یا آزمون ارتباط پیش‌بین یا $Q^2$ :

$R^2$  معیاری است که برای متصل کردن بخش اندازه‌گیری و بخش ساختاری مدل‌سازی معادلات ساختاری به کار می‌رود و نشان از تأثیری دارد که یک متغیر برون‌زا بر یک متغیر درون‌زا می‌گذارد. هرچه مقدار  $R^2$  مربوط به سازه‌های درون‌زای مدل بیشتر باشد، نشان از برازش بهتر مدل است. چین<sup>۱</sup> (۱۹۹۸:۳۰۳) سه مقدار ۰/۱۹، ۰/۳۳ و ۰/۶۷ را به‌عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای برازش مدل معرفی کرده است (Chin, 1998:303).

مطابق با جدول ۴، مقدار  $R^2$  با توجه به سه مقدار ملاک، می‌توان مناسب بودن برازش مدل ساختاری را تأیید ساخت. دومین شاخص برازش مدل ساختاری، شاخص  $Q^2$  است.

این معیار که توسط گیسر<sup>۲</sup> (۱۹۷۵:۳۲۴) معرفی شد، قدرت پیش‌بینی مدل در سازه‌های درون‌زا را مشخص می‌کند. به اعتقاد آن‌ها مدل‌هایی که دارای برازش ساختاری قابل قبول هستند، باید قابلیت پیش‌بینی متغیرهای درون‌زای مدل را داشته باشند. به این معنی است که اگر در یک مدل، روابط بین سازه‌ها به‌درستی تعریف شده باشند، سازه‌ها تأثیر کافی بر یکدیگر گذاشته و از این راه فرضیه‌ها به‌درستی تأیید شوند (Geisser, 1975:324). هنسeler و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۰۹:۴) سه مقدار ۰/۱۵، ۰/۲ و ۰/۳۵ را به‌عنوان قدرت پیش‌بینی کم، متوسط و قوی تعیین نموده‌اند (Henseler, 2009:4).

مقادیر مربوط به شاخص  $Q^2$  متغیرها در جدول شماره (۴) نمایش داده شده است. با عنایت به مقدار منعکس شده دارای قدرت پیش‌بینی قوی می‌باشند و می‌توان عنوان نمود که نتایج نشان‌دهنده برازش قوی مدل ساختاری پژوهش است.

جدول ۴. مقادیر ضریب تعیین و مقادیر  $Q^2$

متغیرهای پژوهش	مقادیر $R^2$	مقادیر $Q^2$
کیفیت مسکن	۱	۰/۵۸۸

### برازش مدل کلی

برای بررسی برازش مدل کلی که هر دو بخش مدل اندازه‌گیری و ساختاری را کنترل می‌کند تنها یک معیار به نام

1 Chin  
2. Gieser  
3. Henseler

GOF استفاده می‌شود این معیار از طریق رابطه زیر محاسبه می‌شود.

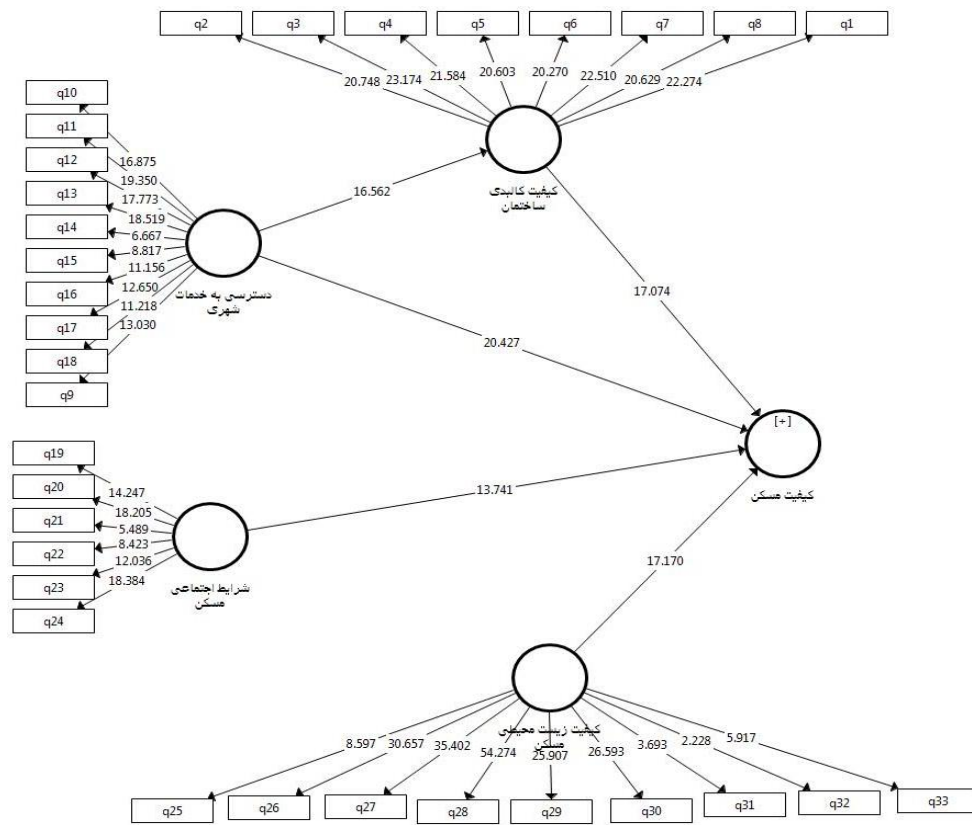
**برازش مدل کلی**

برای بررسی برازش مدل کلی تنها یک معیار به نام GOF استفاده می‌شود این معیار از طریق رابطه زیر محاسبه می‌شود.

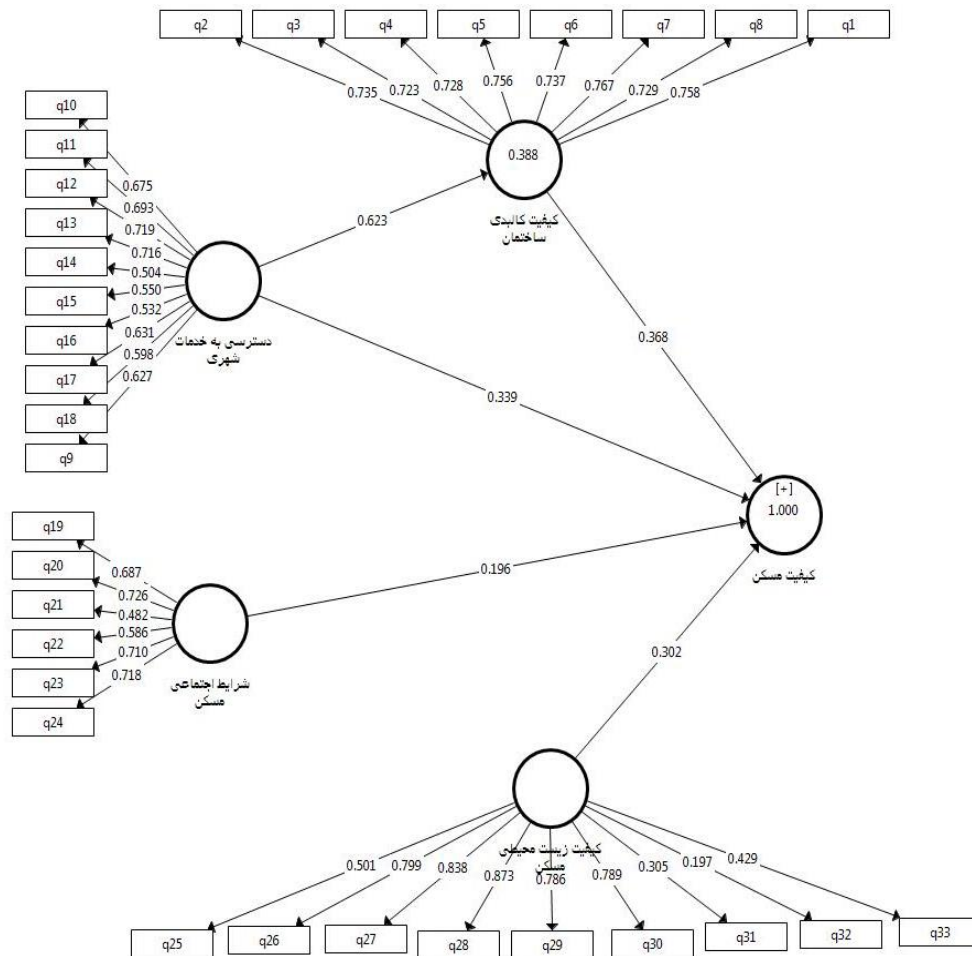
$$GOF = \sqrt{\text{Communalities} \times R^2}$$

$$GOF = \sqrt{0/423 \times 0/512} = 0/465$$

Communalities نشانه میانگین مقادیر اشتراکی هر سازه است و  $R^2$  نیز مقدار میانگین مقادیر سازه‌های درون‌زای مدل است. سه مقدار ۰/۱۰، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای GOF هستند (Henseler et al. 2009: 5). با توجه به مقدار محاسبه‌شده برابر با ۰/۴۶۵ است و نشان‌دهنده برازش قوی مدل کلی پژوهش است. پس از بررسی برازش مدل اندازه‌گیری، مدل ساختاری و مدل کلی، نوبت به بررسی سؤال تحقیق می‌رسد. مدل اجراشده در محیط نرم‌افزار pls برای بررسی سؤال پژوهش به شرح شکل‌های زیر ارائه شده است.



شکل ۳. مدل ساختاری پژوهش در حالت معناداری



شکل ۴. مدل ساختاری در حالت ضریب استاندارد

با عنایت به نتایج مندرج در شکل (۳) مقدار آماره  $t$  به دست آمده برای متغیر کیفیت کالبدی برابر با  $۱۷/۰۷۴$ ، برای متغیر دسترسی به خدمات شهری برابر با  $۲۰/۴۲۷$ ، برای متغیر شرایط اجتماعی مسکن برابر با  $۱۳/۷۴۱$ ، برای متغیر کیفیت زیست محیطی برابر با  $۱۷/۱۷۰$  است به گونه‌ای که این مقادیر به دست آمده بیشتر از  $۱/۹۶$  است از این رو تأثیر این متغیرها بر روی کیفیت مسکن مورد تأیید قرار می‌گیرد. از طرفی با عنایت به مقدار ضریب مسیر به دست آمده از بین متغیرهای مورد نظر عامل کیفیت کالبدی مسکن با میزان ضریب مسیر  $۰/۳۶۸$  دارای بیشترین تأثیر است و در رتبه اول قرار دارد در تبه بعدی متغیر دسترسی به خدمات شهری با ضریب مسیر  $۰/۳۳۹$  در رتبه دوم، متغیر کیفیت زیست محیطی با ضریب مسیر  $۰/۳۰۲$  در رتبه سوم، و متغیر شرایط اجتماعی مسکن با مقدار ضریب مسیر  $۰/۱۹۶$  در رتبه چهارم قرار گرفته است.

### بحث

یافته‌های حاصل از این پژوهش نشان داد که کیفیت کالبدی بر ارتقای کیفیت مسکن تأثیر مثبت و معناداری دارد با توجه به مقدار ضریب مسیر به دست آمده که برابر با  $۰/۳۶۸$  است مقدار این تأثیر در حد متوسط ارزیابی می‌گردد. به گونه‌ای که این عامل قادر است که  $۱۱/۴$  درصد از واریانس ارتقای کیفیت مسکن را تبیین کند نتایج حاصل یافته‌های این بخش با یافته‌های گارسیا ولز و همکاران (۲۰۲۰)، خلجی و همکاران (۲۰۱۹)، اکتای و موزو (۲۰۱۷)، مولینر و همکاران (۲۰۲۰) همخوانی دارد در تبیین نتایج این بخش می‌توان عنوان نمود که ابعاد کالبدی به عنوان تبلور فیزیکی



مسکن عینی‌ترین و مادی‌ترین موضوع در ارزیابی و تحلیل و برنامه‌ریزی مسکن است. در ارتباط با تأثیر دسترسی به خدمات شهری بر کیفیت مسکن بود به‌گونه‌ای که کیفیت خدمات ۱۱/۴ درصد از واریانس کیفیت مسکن را تبیین می‌کند. نتایج این بخش با یافته‌های پژوهش بابالولا و همکاران (۲۰۱۹)، اکتای و موزو (۲۰۱۷)، کلکسی و برکوز (۲۰۱۵) همخوانی دارد. در تبیین نتایج این بخش می‌توان عنوان نمود که به تدریج که مسکن از حالت تک منظوری خارج و به جنبه سرپناه بودن آن جنبه‌های دیگری از رفاه و آسایش اجتماعی نیز اضافه می‌شود، حدود برخورداری از خدمات و دسترسی به آن ضروری زندگی برای ارزیابی میزان کیفیت مسکن نمودار می‌شود این شاخص‌ها در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم بوده و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است. دسترسی به خدمات شهری مسکن یکی از شاخص‌های اصلی زندگی محسوب می‌شود که توسط کمیته بحران جمعیت برای سنجش کیفیت در کلان‌شهرهای جهان به کار برده شده است. در واقع تأمین دسترسی به خدمات شهری مکمل مسکن در کنار تأمین سرپناه امن و سالم از جمله نیازهای اساسی سکونت به شمار می‌روند که نقش مهمی در تأمین سلامت و رفاه جسمی دارند. این نکته در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌های مسکن کشورها مورد تأیید قرار گرفته است و غالباً فرض بر این است که بین مسکن و بهداشت رابطه تنگاتنگی وجود دارد و شرایط مسکن پیشرفته همیشه به نفع سلامت استفاده‌کننده است (ملکی، ۱۳۹۰: ۱۲۰). دسترسی به خدمات شهری موجود در مسکن نشان‌دهنده رفاه سطح زندگی ساکنان است که برای سنجش کیفیت در شهرها استفاده می‌شود (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۴). اهمیت این شاخص‌ها در برنامه‌ها و سیاست‌گذاری مسکن آن قدر زیاد است که در بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی وجود این تأسیسات به‌عنوان حداقل استانداردهای موجود در مسکن، در آیین‌نامه‌های ساختمانی درج گردیده است.

در ارتباط با شرایط اجتماعی و کیفیت زیست‌محیطی بر کیفیت مسکن نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از تأیید تأثیر کیفیت محیط اجتماعی و کیفیت زیست‌محیطی بر کیفیت مسکن بود نتایج این بخش با یافته‌های پژوهش احدنژاد و همکاران (۱۳۹۸)، معماری و همکاران (۱۳۹۸) پورطاهری و همکاران (۱۳۹۶) بابالولا و همکاران (۲۰۱۹)، اکتای و موزو (۲۰۱۷)، کلکسی و برکوز (۲۰۱۵) همخوانی دارد. در تبیین نتایج می‌توان گفت که توجه به تأثیر کیفیت محیط اجتماعی و کیفیت زیست‌محیطی در ایجاد فضاهای سکونتی بحث تازه‌ای نیست. بشر از همان ابتدا سعی در ایجاد محیط سکونتی مطلوب و منطبق با شرایط کیفیت محیط اجتماعی و زیست‌محیطی محل زندگی خود داشته است توجه به کیفیت زیست‌محیطی به شیوه غیرفعال یکی از راهکارهای بسیار موثر در دسترسی به ساختمان‌های کم‌مصرف از نظر سوخت‌های فسیلی محسوب می‌شود مطالعات نشان داده که عدم توجه به این شاخص، استفاده از سیستم‌های مکانیکی برای تأمین شرایط آسایش در ساختمان‌ها، نه تنها سبب افزایش هزینه خانوار بوده بلکه تخریب محیط‌زیست را نیز به همراه داشته است. رعایت این شاخص در طراحی و احداث مسکن باعث ارتقاء ساختمان از نظر آسایش حرارتی<sup>۱</sup>، و همچنین موجب صرفه‌جویی مصرف موردنیاز جهت کنترل حرارتی این ساختمان‌ها می‌شود، این عوامل به‌نوبه خود باعث کاهش هزینه‌ها خانوارها گردیده و از طرف دیگر منجر به صرفه‌جویی در مصرف منابع محدود طبیعی و حفظ محیط‌زیست خواهد شد.

۱. در چنین محیطی بدن انسان نه احساس سرما می‌کند و نه احساس گرما و نه احساس ناراحتی موضعی ناشی از تابش نامتقارن هوا، کف سرد اتاق و...

## نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف تبیین عوامل موثر بر ارتقای وضعیت کیفی مسکن شهری نوشته شد یافته‌های حاصل از این پژوهش نشان داد که از بین عوامل مورد مطالعه عامل کیفیت کالبدی با ضریب مسیر ۰/۳۶۸ دارای بیشترین تأثیر بر ارتقای وضعیت کیفی مسکن شهری تهران است به گونه‌ای که این عامل می‌تواند ۱۳/۵ درصد از واریانس متغیر وضعیت کیفی مسکن را تبیین نماید.

کیفیت کالبدی بر مبنای ساختاری یک بنا و اغلب به صورت ضوابط و استانداردهای مرتبط با آن تعریف می‌شود از کیفیت کالبدی گاه به ویژگی ظاهری ساختمان‌ها تعبیر می‌شود این وجه از کیفیت انعکاسی از وضع مادی زندگی انسان محسوب می‌شوند و از آنجایی که اموری ثابت و واقعی هستند سبب به وجود آمدن شاخص‌های عمومی برای ارزیابی مسکن هستند از این رو پیشنهاد می‌شود که برای ارتقای وضعیت کالبدی کیفیت مسکن مقررات ساختمانی الزام‌آور تهیه و تدوین شود از جمله توجه به مواردی از قبیل هماهنگی نمای ساختمان‌ها، مقاومت و پایداری ساختمان، استفاده از عایق‌های حرارتی با کیفیت، تأسیسات گرمایش و سرمایش، استفاده از کیفیت مصالح مناسب در ساختمان. عامل دوم عامل دسترسی به خدمات شهری با ضریب مسیر ۰/۳۳۹ است به گونه‌ای که این عامل می‌تواند ۱۱/۴ درصد از واریانس متغیر وضعیت کیفی مسکن را تبیین نماید. این عامل با توجه به مقدار ضریب مسیری که برای آن به دست آمده است از نظر میزان تأثیر بر کیفیت مسکن در رتبه دوم قرار گرفته است. ضعف در دسترسی به خدمات شهری می‌تواند هزینه‌های گزافی را برای ساکنین محدوده‌های مورد مطالعه تحمیل نماید با این اوصاف منطقی است در این زمینه در راستای دسترسی مناسب به خدمات شهری مدیران شهری در راستای توزیع بهینه خدمات شهری زمینه را برای دسترسی مطلوب به خدمات شهری فراهم نمایند. در رتبه سوم عامل کیفیت زیست‌محیطی با مقدار ضریب مسیر ۰/۳۰۲ قرار داشت و این عامل قادر است که ۹/۱ درصد از واریانس متغیر وضعیت کیفی مسکن را تبیین نماید. و در رتبه آخر عامل شرایط اجتماعی مسکن با ضریب مسیر ۰/۱۹۶ قرار دارد. همچنین از دیگر نتایج این پژوهش می‌توان به تأثیر مثبت دسترسی به کیفیت خدمات شهری بر ارتقای وضعیت کالبدی مسکن اشاره نمود که مقدار ضریب مسیر به دست آمده برای این تأثیر برابر با ۰/۶۲۳ است به گونه‌ای که ۳۸/۸ درصد از واریانس متغیر کیفیت کالبدی ساختمان را تبیین نماید. شرایط اجتماعی مسکن یکی دیگر از متغیرهای شناسایی شده که تأثیر معناداری بر کیفیت مسکن داشت مقدار ضریب مسیر آن برابر با ۰/۱۹۶ بود که این تأثیر به صورت مستقیم می‌باشد یعنی هراندازه شرایط اجتماعی مسکن یعنی مواردی از قبیل حس مسئولیت‌پذیری ساکنان، تعاملات و روابط اجتماعی ساکنان، امنیت ساختمان، رعایت فرهنگ آپارتمان‌نشینی ساکنان، فراهم باشد زمینه برای ارتقای کیفیت مسکن نیز مهیا می‌گردد. نتایج شاید در نگاه اول به این معنا باشد که سایر ابعاد کیفیت محیط در شرایط مناسبی قرار دارند. اما به اعتقاد نویسندگان این پژوهش، تا زمانی که در نظام برنامه‌ریزی مسکن، شهروندان دغدغه مسائل اقتصادی را داشته باشند، نمی‌توانند در مورد سایر ابعاد کیفی پژوهش به شکل مطمئن و با اطمینان بالا نظرات خود را اعلام نمایند. در واقع ابتدا مردم می‌بایست در مورد تأمین سرپناه فکر کنند و شرایط اقتصادی به گونه‌ای باشد که بتوانند هزینه‌های سرپناه را بپردازند و پس از آن می‌بایست در خصوص کیفیت نظر بدهند. لذا پیشنهاد می‌شود پژوهش‌های مشابهی در سایر ابعاد کیفی محیط با استفاده از نظرات کارشناسان و نخبگان برنامه‌ریزی مسکن انجام و نتایج این پژوهش‌ها مورد مقایسه قرار گیرند. ارتقای ابعاد مورد مطالعه در زمینه کیفیت مسکن در محدوده مورد مطالعه و دیگر شهرها در گروه مدیریتی است که سیاست‌ها، قوانین، بودجه و اعتبارات را در این زمینه سامان بخشد. به علاوه در حوزه اقتصادی، بازار مسکن باید سالم، باثبات و تحت نظارت باشد و هزینه‌های آن سامان یابد و

افزون بر این، تکرار دغدغه‌هایی چون «گرانی و تورم مسکن و رهن و اجاره بالا و نداشتن قدرت خرید و ساخت‌وساز مسکن» در اولویت‌های سه‌گانه مربوط به مسکن حاکی از آن است که توجه به مقوله اقتصاد مسکن از دیدگاه شهروندان باید در اولویت برنامه‌ها قرار گیرد. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده پیشنهادهایی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

- شهرداری با همکاری نهادهای محلی و بخش خصوصی اقدام به ایجاد بانک اطلاعاتی جامعی از ویژگی‌های جمعیت شناختی محله کند بدین‌وسیله پیش از شروع فعالیت‌های تأمین مسکن جامعه هدف با دقت بالاتری شناسایی می‌شود و امکان فراگیرتر کردن تمهیدات را فراهم می‌آورد.

- به‌موازات افزایش تعداد مسکن و به‌تبع آن جذب جمعیت بیشتر به محله سرانه‌های مناسب خدمات شهری نیز باید از طریق سرمایه‌گذاری بخش عمومی یا ارائه تسهیلات به بخش خصوصی و نظارت مؤثر بر فعالیت‌ها تأمین شود.

### حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

### سه‌م نویسنده‌گان در پژوهش

نویسنده‌گان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سه‌م برابر داشتند.

### تضاد منافع

نویسنده‌گان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

### تقدیر و تشکر

نویسنده از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نماید.

### منابع

- احدنژاد روشتی، محسن، و مرادی مفرد، سمیرا. (۱۳۹۲). نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری. *برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۳(۱۲)، ۳۵-۴۸.
- احدنژاد، محسن، تیموری، اصغر، و طهماسبی مقدم، حسین. (۱۳۹۸). تحلیل فضایی شاخص‌های کیفیت مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار (مورد پژوهی: شهر زنجان). *توسعه پایدار محیط جغرافیایی*، ۱(۲)، ۱۶-۳۲. <https://doi.org/10.52547/sdge.2.3.133>
- احمدی، پروین و چاره‌جو، فرزین. (۱۴۰۰). بررسی میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از کیفیت سکونت آن با رویکردی ویژه به شاخص‌های مسکن پایدار نمونه موردی: مسکن مهر شهرک بهاران. *نشریه برنامه‌ریزی فضایی*، ۱۱(۱)، ۱۵۱-۱۷۸. <https://doi.org/10.22108/sppl.2020.116756.1378>
- آجیلیان، شیوا؛ رفیعیان، مجتبی و آقاصفری، عارف. (۱۳۹۵). اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونت در برنامه‌ریزی مسکن مهر. *مطالعات شهری*، ۱۹(۳)، ۲۷-۳۶.
- آرشین، مهسا و سرور، رحیم. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری. *مطالعات مدیریت شهری*، ۹(۳)، ۸۱-۹۵.

- آزاده، سیدرضا؛ محمدی سیداحمدیانی، جمال؛ و نشاط دوست، حمید. (۱۳۹۹). بررسی ارتباط بین شاخص‌های کمی مسکن و سلامت روانی شهروندان مطالعه موردی: محله مرداوچ- اصفهان. *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۴(۷۲)، ۳۳-۱.
- پوردهقان، حافظه؛ شاه‌چراغی، آزاده و مختاباد امرئی، سیدمصطفی. (۱۳۹۸). سنجش و تحلیل قواعد نظری مسکن مطلوب با تکیه بر آرای مردم، مسکن و محیط روستا، ۱۶۵(۳)، ۹۶-۸۱.
- پورطاهری، مهدی؛ فضلعلی، زینب و رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. (۱۳۹۶). تحلیل فضایی الگوی مسکن پایدار روستایی (مطالعه موردی: روستاهای استان مازندران). *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*. ۲۱(۱)، ۹۵-۱۳۱.
- پیری، فاطمه؛ امانپور، سعید و مشکینی، ابوالفضل. (۱۴۰۱). تحلیل الگوی فضایی سرمایه‌گذاری مسکن از منظر اقتصاد سیاسی فضا مطالعه موردی: کلان‌شهر اهواز. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۱۲(۱)، ۳۴-۱۵. <https://doi.org/10.30488/gps.2022.338820.3527>
- جلالی، مینا، و ناجی اصفهانی، زهرا. (۱۳۹۸). کیفیت مسکن از نگاه شهروندان اصفهانی. *صفه*، ۲۹(۸۶)، ۳۶-۲۱. <https://doi.org/10.29252/soffeh.29.3.21>
- درویش، پژمان؛ منصور، بهروز و جاویدی نژاد، مهرداد. (۱۴۰۱). معماری احیاکننده در ارتقای کیفیت مسکن و بافت فرسوده در ایران. *توسعه پایدار شهری*، ۳(۹)، ۹۳-۱۱۲. <https://doi.org/10.22034/usd.2023.704580>
- زیاری، سمیه؛ فرهودی، رحمت‌الله؛ پوراحمدی، احمد و حاتمی نژاد، حسین. (۱۳۹۶). الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۹(۴)، ۸۶۹-۸۸۳. <https://dori.net/dor/20.1001.1.20086296.1396.49.4.10.2>
- سالاری پور، علی‌اکبر، غیاث‌وندمحمدخانی، سعید، و شعبانی کلاچاهی، سجاد. (۱۴۰۱). ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر رشت). *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳(۴۸)، ۸۷-۱۰۲. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4269>
- قربانی، رسول؛ علیزاده، هوشمند و کرمی، سونیا. (۱۴۰۱). بررسی عوامل موثر بر وضعیت آینده مسکن در کلان‌شهر تبریز. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۱۲(۴)، ۱-۱۷. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.252181.3318>
- قره بگلو، مینو، و روحی فر، سولماز. (۱۳۹۷). تاریخ ذهنیت عامه عملی تأثیرگذار بر کیفیت مسکن. *معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)*، ۲۳(۱)، ۶۷-۸۰. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2018.238201.671763>
- معمری، ابراهیم، میرکتولی، جعفر، و بزی، خدارحم. (۱۳۹۸). ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۷(۴)، ۷۲۳-۷۴۱. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2019.265122.969>

## References

- Ahadnejad, M., Teymouri, A., & Tahmasebi, H. (2021). Spatial analysis of Housing Quality Indices with Emphasis on Sustainable Housing Approach (Case study: Zanjan City). *Sustainable Development of Geographical Environment*, 2(3), 133-148. <https://doi.org/10.52547/sdge.2.3.133> [In Persian].
- Ahmadi, P., & Charehjo, F. (2021). Investigating the Level of Residents' Satisfaction with the Residential Quality of the Mehr Housing Project Focusing on Sustainable Housing Indicators. *Spatial Planning*, 11(1), 151-178. doi: 10.22108/sppl.2020.116756.1378 [In Persian].
- Ajilian, M., Rafieian, S., & Ahgasafari, A. (2016). Principles, dimensions and variables concerning the residential satisfaction in Mehr housing project (the case study of Mehregan town). *Motaleate Shahri*, 5(19), 27-36. [In Persian].
- Anierobi, C. M., Nwalusi, D. M., Efobi, K. O., Nwosu, K. I., Nwokolo, N. C., & Ibem, E. O. (2023). Urban Housing Inequality and the Nature of Relationship Between Formal and Informal Settlements in Enugu Metropolis, Nigeria. *SAGE Open*, 13(3), 12-37. <https://doi.org/10.1177/21582440231192390>
- Arshin, M., & Sarvar, R. (2017). Assessment of the Executive Policies of the Government on Providing Housing for Low-income Urban Groups (Case Study: Metropolitan City of Mashhad). *Urban Management Studies*, 9(30), 81-95. [In Persian].
- Azadeh, S. R., Mohammadi, J., & Neshat Dost, H. T. (2020). Investigation of the relationship between quantitative indicators of housing and the citizens' mental health Case study: Mardavij neighborhood- Isfahan. *Geography and Planning*, 24(72), 1-33. [In Persian].

- Buglione, F. (2020). A new approach to urban planning. A reiterable model of co-housing. *UPLand-Journal of Urban Planning, Landscape & environmental Design*, 5(1), 111-122. <https://doi.org/10.6093/2531-9906/7134>
- D'Souza, R. (2019). Housing poverty in urban India: The failures of past and current strategies and the need for a new blueprint. New Delhi: Observer Research Foundation. *ORF Occasional*, 14(3), 2-22. <https://www.orfonline.org/wp-content/uploads/2019/03/>
- Darvish, A., Mansouri, B., & Javidinejad, M. (2023). The Regenerative Architecture Application in Improving the Quality of Housing and Dilapidated Fabric Areas in Iran. *Sustainable Urban Development*, 3(9), 93-112. <https://doi.org/10.22034/usd.2023.704580> [In Persian].
- Fang, X., & Lv, Y. (2023). Housing prices and green innovation: evidence from Chinese enterprises. *Management Decision*, 2(3), 22-40. <https://doi.org/10.1108/MD-03-2023-0368>
- Ge, J., & Kazunori, H. (2006). Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction. *Landscape and Urban Planning*, 3(78), 165-178. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2005.07.004>
- Gharehbaglou, M., & Roohifar, S. (2018). The history of public mentalities as an influential factor on the quality of housing. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 23(1), 67-80. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2018.238201.671763> [In Persian].
- GHorbani, R., alizadeh, H., & karami, S. (2023). Survey the factors affecting the future situation of housing in the Tabriz metropolis. *Geographical Planning of Space*, 12(4), 1-17. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.252181.3318> [In Persian].
- 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. <https://doi.org/10.1080/19376812.2016.1253486>
- Inch, A., & Shepherd, E. (2020). Thinking conjuncturally about ideology, housing and English planning. *Planning Theory*, 19(1), 59-79. <https://doi.org/10.1177/1473095219887771>
- Jalali, M., Naji Isfahani, Z., & Khademolfogharae, M. (2019). Quality of Housing: Viewpoints of Citizens of Isfahan. *Soffeh*, 29(3), 21-36. [In Persian].
- Kuchler, T., Piazzesi, M., & Stroebel, J. (2023). Housing market expectations. In *Handbook of Economic Expectations Academic Press*, 23(2), 163-191. <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-822927-9.00013-6>
- Kuddus, M. A., Tynan, E., & McBryde, E. (2020). Urbanization: a problem for the rich and the poor?. *Public health reviews*, 41(2), 1-4. <https://doi.org/10.1186/s40985-019-0116-0>
- 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. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2019.265122.969> [In Persian].
- Nikezic, A., Ristic Trajkovic, J., & Milovanovic, A. (2021). Future Housing Identities: Designing in Line with the Contemporary Sustainable Urban Lifestyle. *Buildings* 2(3), 11-18. <https://doi.org/10.3390/buildings11010018>
- Piri, F., Amanpour, S., & Meshkini, A. (2022). Analysis of the Spatial Pattern of Housing Investment from the Perspective of the Political Economy of Space (Case Study: Ahvaz Metropolis). *Geographical Planning of Space*, 12(1), 15-34. <https://doi.org/10.30488/gps.2022.338820.3527> [In Persian].
- 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].
- Poortaheri M, fazlali Z. Spatial Analysis of Sustainable Rural Housing Case Study: Villages in Mazandaran Province. *MJSP*, 21 (1), 95-131. [In Persian].
- Rioux, L., & Werner, C. (2011). Residential satisfaction among aging people living in place. *Journal of environmental psychology*, 31(2), 158-169. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2010.12.001>
- Salaripour, A., Ghiasvand Mohammadkhani, S., & Shabani Kolachahi, S. (2022). Assessment of the quality of life of the residents of MEHR housing, case study: Rasht city. *Research and urban planning*, 13(48), 87-102. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4269> [In Persian].
- Shahab, S., Hartmann, T., & Jonkman, A. (2020). Strategies of municipal land policies: Housing development in Germany, Belgium, and Netherlands. *European Planning Studies*, 29(6), 1132-1150.
- Telfar-Barnard, L., Bennett, J., Howden-Chapman, P., Jacobs, D. E., Ormandy, D., Cutler-Welsh, M., & Keall, M. (2017). Measuring the effect of housing quality interventions: the case of the New Zealand

- “rental warrant of fitness”. *International journal of environmental research and public health*, 14(11), 13-22. <https://doi.org/10.3390/ijerph14111352>
- United Nations. (2017). *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision*; United Nations: New York, NY, USA. 1-126. <https://doi.org/10.3390/su12031151>
- Westaway, M. S. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, 30(1), 175-189. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2004.09.003>
- Winston, N. (2022). Sustainable community development: Integrating social and environmental sustainability for sustainable housing and communities. *Sustainable Development*, 30(1), 191-202. <https://doi.org/10.1002/sd.2238>
- Yap, J. B. H., Yong, P. S., & Skitmore, M. (2019). Analysing the desired quality of housing in the Klang Valley region, Malaysia. *Pacific Rim Property Research Journal*, 25(2), 125-140. <https://doi.org/10.1080/14445921.2019.1626542>
- Zhang, F., Zhang, C., & Hudson, J. (2018). Housing conditions and life satisfaction in urban China. *Cities*, 81, 35-44. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.03.012>
- Ziari, S., Farhodi, R., Pourahmad, A., & Hataminejad, H. (2017). Patterns for Providing Low Income Groups with Housing (Case Study: Karaj City). *Human Geography Research*, 49(4), 869-883. <https://doi.org/10.1001/1.20086296.1396.49.4.10.2> [In Persian].