

روابط مولفه های اثرگذار بر قیمت مسکن و مولفه های کیفیت فضایی مسکن

نسیم قلیچ خانی - دانشجوی کارشناسی ارشد، مهندسی معماری، گرایش مسکن، دانشگاه علم و صنعت ایران، ایران.

سید عباس یزدانفر* - دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، ایران.

سید باقر حسینی - دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، ایران.

سعید نوروزیان ملکی - استادیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی ایران، ایران.

The Relationship between Effective Components on Housing Prices and Quality Components of Housing

Abstract:

Today, the high cost of housing and the lack of quality have become a concern for many communities and families. The purpose of this study is to move towards the proper housing with a good quality and optimal price.

The research method is a hybrid. The information gathering section was used through library-field studies and then we continued with Delphi technique. The statistical population of this study was the faculty members and experts in urban planning and architecture of Beheshti University and university of science and technology of Iran. We used their information through a questionnaire.

According to the results of the research, the factors affecting the quality of housing and its price are divided into four general categories of physical, economic, social and managerial, the most important of them in the field of housing economics are: design, materials, technology, land prices, inflation, supply and demand, and... The most important component of housing quality are: form, relationship with nature, context, access and.... And their relationship analysis show that the following components have the strongest relationship with the specified weight: (Design - building form (8.8)), (design - interior functions (7.5)), (design - relationship with nature (7.4)), (construction cost - building form (7.2)), (design - context of project (7)), (Technology - form of building (7)), (land price - service diversity (6.6)), (ownership type and building form (6.6)), (design-passages and accesses (6.4))

Key words: Housing prices, quality of housing, the relationship between economic factors and the quality of housing

چکیده

امروزه قیمت بالای مسکن و نداشتن کیفیت مناسب دغدغه بسیاری از جوامع و خانواده‌ها شده است. هدف این تحقیق حرکت در جهت تقرب به ساختار مسکن با کیفیت مناسب و قیمت بهینه می‌باشد. روش تحقیق ترکیبی است، بخش گردآوری اطلاعات از طریق مطالعات کتابخانه‌ای- میدانی و در ادامه روش پیمایشی و تکنیک دلفی مورد استفاده قرار گرفته است. جامعه آماری مورد مطالعه اساتید شهرسازی و معماری دانشگاه بهشتی و علم و صنعت ایران تعیین شده است.

با توجه به نتایج حاصل از پژوهش، عواملی که بر کیفیت مسکن و قیمت آن اثرگذار هستند به چهار دسته کلی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی، تقسیم می‌شوند که بهترین آنها در حوزه اقتصاد مسکن: طراحی، مصالح، تکنولوژی، قیمت زمین، عرضه و تقاضا و .. هستند و مهمترین مؤلفه‌های کیفیتی مسکن، فرم، ارتباط با طبیعت، بستر طرح، دسترسی‌ها و .. میباشند. بررسی میزان رابطه آنها نشان میدهد زوج مؤلفه‌های زیر با وزن مشخص شده قوی‌ترین رابطه را دارند:

(طراحی- فرم ساختمان(۸,۸))، (طراحی- عملکرد فضای داخلی(۷,۵))، (طراحی- ارتباط با طبیعت (۷,۴))، (هزینه ساخت - فرم ساختمان (۷,۲))، (طراحی- بستر طرح(۷))، (تکنولوژی - فرم ساختمان(۷))، (قیمت زمین - تنوع کاربری و خدمات (۶,۶))، (نوع مالکیت و فرم ساختمان (۶,۶))، (طراحی- معابر و دسترسی‌ها(۶,۴))

لغات کلیدی: قیمت مسکن، کیفیت فضایی مسکن، رابطه عوامل اقتصادی و کیفیتی مسکن

مقدمه

اهداف و خواسته‌های اصلی خانوارهاست. مسکن کالایی بادوام است که در طی زمان مورد استفاده قرار می‌گیرد و علاوه بر ارزش مصرفی، از جنبه‌ی سرمایه‌ای نیز دارای اهمیت بوده و به‌عنوان پس‌انداز خانوار تلقی می‌شود. موقعیت مسکن می‌تواند در ایجاد یا دسترسی به فرصت‌های شغلی مؤثر واقع شود.

ویژگی‌های فرا بخشی و کلیدی مسکن از دیدگاه اقتصادی به‌گونه‌ای است که حدود ۱۲ درصد اشتغال کل کشور از طریق مسکن تأمین می‌شود و حدود ۵۰ درصد از سرمایه‌گذاری ثابت از طریق این بخش صورت می‌گیرد. همچنین پس‌انداز خانوارها عموماً از طریق مسکن انجام می‌گردد. (علی‌الحسابی و حسینی، ۱۳۹۰)

مبانی نظری:

۱. بعد اقتصادی مسکن:

مقدمه

وضعیت مسکن در هر جامعه‌ای، ارتباط مستقیم با اوضاع اقتصادی و اجتماعی آن داشته و منتزع از آن نیست. بنابراین برای بررسی و تحلیل وضعیت مسکن در هر کشور، بایستی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن مورد توجه قرار گیرد (داود پور و ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۵) تحولات اقتصادی کشور و تأثیرپذیری بخش مسکن از آن باعث گردیده مسکن به‌عنوان یک معضل همه‌جاگیر البته با شدت و ضعف متفاوت دامن‌گیر اکثر قریب به اتفاق اقشار جامعه شود و زمینه بحران رو به تزاید لاینحلی را فراهم سازد (وارثی و موسوی ۱۳۸۹)

اقتصاد پایدار

به جنبه اقتصادی " توسعه" اطلاق می‌شود که امکانات مادی برای رشد و تعالی انسان فراهم شده باشد. اقتصاد پایدار عمدتاً به‌عنوان شرایط رفاه اقتصادی که در طی زمان کاهش نمی‌یابد، تفسیر می‌گردد. لذا موقعیتی را پایدار گویند که مطلوبیت جامعه در طی زمان کاهش نیابد و مدیریت منابع طبیعی به‌گونه‌ای انجام شود که فرصت‌های تولید

مسکن به‌عنوان اساسی‌ترین نیاز انسان از ابتدا مورد توجه ویژه بوده است، که به‌عنوان یک مکان فیزیکی و سرپناه، نیاز اولیه و اساسی هر خانواده به حساب می‌آید. نیاز به مسکن با افزایش جمعیت شهرها و تراکم بالای آن باعث بروز مشکلات عدیده‌ای در شهرها گشته است. قیمت بالای مسکن با توجه به قدرت خرید محدود مردم و نداشتن کیفیت فضایی مناسب دغدغه بسیاری از خانواده‌ها شده است، امروزه پدیده بی‌مسکنی یا بد مسکنی به‌طور نسبی در همه‌ی دنیا وجود دارد.

مشکل مسکن ارزان قیمت همیشه به علت عدم توجه به کیفیت چه از نظر مصالح یا الگوی اقلیمی و فرهنگی مناسب متناسب با بازخورد جامعه باعث بروز مشکلاتی در سطح جامعه و مردم می‌شود. و هدف این تحقیق حرکت در جهت تقرب به ساختار کالبدی مسکن با کیفیت مناسب و قیمت بهینه می‌باشد.

- ضرورت توجه به کیفیت فضایی مسکن:

مسکن اولین فضایی است که تجربه روابط انسانی در آن آزموده و چارچوبی فیزیکی است که در آن منابع اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی فرد آمیخته می‌شود. عدم دسترسی به مسکن مناسب می‌تواند سبب بروز یا افزایش اختلالات روانی و مشکلات گوناگون شود. (علی‌الحسابی و حسینی، ۱۳۹۰) پناهگاه یک نیاز اساسی و مبرم برای ساکنان است اما مسکن بیش از یک پناهگاه است، هدف اصلی مسکن ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی انسان است، به‌بیان دیگر علاوه بر تأمین نیازهای شخصی ساکنان از قبیل: خواب، خوراک، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه محافظت در مقابل طبیعت، باید نیازهای کیفی و نیازهای اجتماعی آن‌ها را نیز برآورده نماید (پوردهیمی، ۱۳۹۱)

- ضرورت توجه به ابعاد اقتصادی مسکن:

از لحاظ اقتصادی، مسکن در ثبات و بهزیستی خانواده نقش اساسی دارد و مالکیت آن از جمله



اقتصاد کشور بوده است، به طوری که در برخی از سال‌ها نرخ‌های رشد قیمت مسکن بالاتر از ۵۰ درصد و طی سال‌های دیگر بدون رشد یا دارای رشد منفی بوده است. با توجه به اینکه کنترل نوسانات قیمت مسکن مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن می‌باشد بنابراین ضرورت دارد که مهم‌ترین عوامل مؤثر در قیمت مسکن مورد بررسی قرار گیرند. (عسگری و الماسی ۱۳۹۰)

عوامل مؤثر بر تعیین سطح قیمت مسکن

عوامل مؤثر بر تعیین سطح قیمت مسکن را می‌توان در دو قالب عوامل درون بخشی و برون بخشی بازار مسکن دسته‌بندی کرد. (موسوی و درودیان، ۱۳۹۴) مسکن یک کالای چندبعدی است و قیمت هر واحد مسکونی تابعی از متغیرهای مختلفی مانند اندازه زمین، زیربنا، تعداد اتاق و غیره می‌باشد (وارثی و موسوی ۱۳۸۹) در ادامه به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در چهار دسته کالبدی، اقتصادی، اجتماعی می‌پردازیم

پیشینه

موسوی و درودیان در سال ۱۳۹۴ در تحقیقی، معنادار بودن تأثیر منفی بازدهی بازارهای جایگزین و تأثیر مثبت هزینه ساخت را بر قیمت مسکن نشان دادند و همچنین ارتباط قوی قیمت زمین و قیمت مسکن را مطرح کردند و گفتند برای کنترل نوسانات بازار مسکن باید به تقویت روند عرضه به‌عنوان عامل مهم درون بخشی پرداخت. ابوالحسنی و همکارانش در سال ۱۳۹۵ اثر تکانه پولی و نفتی را بر تولید و تورم مسکن بررسی کردند و نتایج نشان داد نرخ رشد حجم پول یا نقدینگی باعث افزایش تورم و تولید (عرضه) در بخش مسکن می‌شود.

در سال ۱۳۹۱ دانشپور و حسینی به تحقیقاتی در مورد عوامل کالبدی در کاهش قیمت مسکن پرداختند، آنها عامل عمده اثرگذار بر قیمت مسکن را تعادل در عرضه و تقاضا بیان کردند به این ترتیب راهکارهایی که بتواند از طریق سرعت بخشیدن به فرآیند ساخت تولید و عرضه مسکن و یا جلوگیری از

رشد اقتصادی برای آینده همچنان پایدار باقی بماند. اسپننگبرگ پایداری اقتصادی را ایجاد و حفظ درآمدی دائمی و باثبات برای افراد جامعه بدون کاهش و زوال سرمایه‌ها و ذخایر می‌داند. وی معتقد است که اقتصاد زمانی پایدار است که به پایداری سیستم‌های طبیعی، اجتماعی و انسانی آسیب وارد ننماید (سلطانیان و فیض‌آبادی، ۱۳۹۵)

اقتصاد و مسکن

ساختمان محصولی است که قابلیت جابه‌جایی نداشته و بالقوه امکان تملک دارد؛ همچنین تنها یک کالای مصرفی محسوب نمی‌شود، بلکه ارزش سرمایه‌ای نیز دارد. بررسی‌های آماری در این زمینه نشان می‌دهد که در کلیه کشورها ساختمان یکی از بزرگ‌ترین بخش‌ها در فعالیت‌های اقتصادی محسوب شده و در کشورهای در حال توسعه پس از کشاورزی، بیشترین سهم فعالیت‌های اقتصادی را به خود اختصاص می‌دهد، هرچند در کشورهای پیشرفته نیز بخش ساختمان بعد از صنعت قرار می‌گیرد. سهم ساختمان از تولید ناخالص داخلی از ۲ تا ۱۰ درصد در کشورهای مختلف جهان متفاوت است. در ایران نیز بخش ساختمان در سال‌های گذشته دارای بالاترین سهم از تولید ناخالص ملی بوده است و حدود ۸ درصد درآمد خالص ملی را به خود اختصاص داده است. ساختمان‌سازی هم در اقتصاد کلان و هم در اقتصاد خرد نقش عمده‌ای ایفا می‌کند. (گلابچی، ۱۳۹۲)

قیمت مسکن

قیمت و هزینه مسکن و یارانه‌های این بخش از موضوعات مهم در قالب ابعاد اقتصادی هستند. (عزیزی ۱۳۸۳) نوسانات گسترده قیمت مسکن به‌ویژه در شهرهای بزرگ را می‌توان بارزترین خصیصه این بخش دانست. توجه به تأثیرات نوسان قیمت مسکن بر رفاه خانوار و بخش حقیقی اقتصاد، اهمیت بررسی این موضوع را نمایان می‌سازد. (موسوی و درودیان، ۱۳۹۴) بازار مسکن ایران طی ۱۵ سال گذشته یکی از پر نوسان‌ترین بخش‌های

مقرون به صرفه مطرح می کنند، استفاده از تکنولوژی ساخت خارج از سایت کارایی بالایی در مسکن مقرون به صرفه دارد. جانگ (zhang) و همکارانش در سال ۲۰۱۶ به بررسی نقش نابرابری سطح درآمد در مسکن به صرفه پرداختند و بیان کردند، نابرابری سطح درآمد یکی از عوامل مهم افزایش قیمت مسکن نسبت به درآمد (PIR) و افزایش تعداد آپارتمان های خالی است. در سال ۲۰۱۵ چین و شی (chen & shi) سیاست های مسکن مقرون به صرفه در چین را مورد ارزیابی قرار دادند و نشان دادند ترویج رشد اقتصادی از طریق تخصیص کارآمد منابع مرتبط با مسکن برای کنترل قیمت مسکن اهمیت زیادی دارد. در همان سال کاپلان و نکاتارامن (Gopalan & Venkatataman) به بررسی سیاست های مسکن مقرون به صرفه در هند پرداختند و مؤلفه های سیاست گذاری دولت، مشارکت دولتی، یارانه و سرمایه گذاری بخش خصوصی را در مسکن مقاوم به صرفه دارای اهمیت دیدند. در سال ۲۰۱۲ چنگ (Cheng) در مقاله ای با عنوان یک مدل مطالعاتی و خانه های مسکونی فولادی مقرون به صرفه در چین بیان می کند با استفاده از تکنولوژی ساخت فولادی و طراحی منعطف و بازیافت مصالح می توان در عین کاهش قیمت مسکن مصرف انرژی کمتری نیز داشت.

۲. کیفیت فضایی مسکن:

در این مرحله به بررسی عوامل کیفیتی مسکن می پردازیم
رشد سریع شهرنشینی در دهه های اخیر و بی توجهی به ابعاد کیفی زندگی انسان، پیامدهای نامطلوب بر سطح سلامت فردی و اجتماعی شهرها به دنبال داشته است. همچنین باعث چرخه ی نامطلوبی از عدم تعادل های اجتماعی اقتصادی و زیست محیطی و در مجموع نزول کیفیت زندگی شهری شده است (ابراهیم زاده و قادرمرزی، ۱۳۹۴) بخش مسکن را می توان یکی از مهم ترین بخش های توسعه در یک جامعه دانست. (عزیزی، ۱۳۸۳). در واقع مسکن یک

افزایش تقاضا، فاصله میان عرضه و تقاضا را محدود کند، از سیاست های موفق در کاهش قیمت مسکن محسوب می شود در این مقاله راهکارهای کالبدی از جمله انبوه سازی، استفاده از تکنولوژی های نوین، پیش ساخته سازی، افزایش عمر مفید ساختمان، طراحی مدولار و اصلاح الگوی مسکن بیان می شوند. مهدیان پور و صارمی در سال ۱۳۹۶ در مقاله ای به بررسی شاخص های کمی اقتصادی مسکن، ساختار جمعیتی، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز برای شهر تهران پرداختند و بیان کردند شاخص های مسکن در بخش شاخص های کمی بهبود و در بخش اقتصادی تنزل داشته است و در آینده شهر تهران، حداقل رشد جمعیت و حداکثر قیمت مسکن را خواهیم داشت.

در سال ۱۳۹۳ کلاهچی و همکارانش درباره اثر موقعیت مکانی مسکن و قیمت آن به بررسی مسکن محله فاطمی تهران پرداختند و نشان دادن دسترسی به معابر اصلی و سرفقلی تجاری (زیرساخت ها) ارتباط معناداری با قیمت مسکن دارند. علی الحسابی و حسینی در سال ۱۳۹۰ در مقاله ای بیان کردند استفاده از مصالح بومی و طراحی منعطف همان طور که در مسکن بومی دیده می شوند می توانند پایداری اقتصادی ایجاد نماید. عسگری و الماسی در سال ۱۳۸۸ به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری پرداختند و مطرح کردند که قیمت زمین، هزینه های ساخت، سرمایه گذاری بخش خصوصی، قیمت نفت و وام های بانکی مهمترین عوامل در تعیین نوسانات قیمت مسکن به شمار می روند.

در سال ۲۰۱۷ فیلیپ چریان (Cherian) و همکارانش به بررسی مسکن مقرون به صرفه و پایدار پرداختند و بیان کردند استفاده از پنل های گچ مسلح شده GFRG که بازیافت شده هستند یک راه حل نوآورانه برای ساخت مسکن انبوه با زمان ساخت کم و در نتیجه مقرون به صرفه است. در همان سال نایام (nayam) و همکارانش در بررسی مسکن

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۴ بهار ۹۸
No.54 Spring 2019

۴۸

جمع‌بندی مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن (منبع: نگارنده)

کالبدی	اقتصادی	اجتماعی	مدیریتی
مصالح (۱۵) (۱۳) (۲۴) (۲۵)	عرضه و تقاضا (۵) (۱۲) (۱۲) (۱۹) (۱۴) (۲)	ساختار جمعیتی (۱۱) (۱۴) (۹) (۱۹) (۲۲)	سیاست‌گذاری‌های دولتی (۳۱) (۲۸)
تکنولوژی (۵) (۱۰) (۲۴)	قیمت زمین (۱۲) (۱۱) (۱۴) (۱۸)	قشر استفاده کننده (۶) (۲۲)	نهاد سرمایه‌گذاری (۱۱) (۲۱) (۱۲) (۲۸)
مساحت (۱۸)	سطح درآمد (۳۶) (۱۲)	مهاجرت (۱۰) (۱۶) (۵)	نوع مالکیت (۱۱) (۹)
تراکم (۱۰) (۱۱)	نیروی انسانی (۱۳) (۵) (۱۰)	الگوی مسکن (۱۰) (۱۱) (۶)	خصوصیات بازار مسکن (۱۹) (۵)
محدوده مکانی (۴) (۱۲) (۱۰)	تسهیلات بانکی مسکن (۱۱) (۱۴) (۱۲)	ترجیحات متقاضیان (۱۸)	تخصیص نادرست منابع (۳۴)
زیرساخت (۴) (۱۰)	زمان ساخت (۲۵)		
طراحی (۳۴) (۵) (۱۳)	نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار (۵) (۱۱)		
عمر مفید ساختمان (۵)	تورم (۲)		
انبوه‌سازی (۵) (۱۴)	نقدینگی (۲)		
تعمیر و نگهداری (۵) (۳۷)	هزینه ساخت (۱۸) (۱۲)		
فضای باز (۱۳) (۲۸)	بازارهای جایگزین (۵) (۱۴) (۱۸) (۲)		
سبزینگی (۲۴)	اشتغال (۱۲) (۱۱) (۱۴)		
نما (۱۰)	مصرف انرژی (۲۴)		

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۴ بهار ۹۸
No.54 Spring 2019

۴۹

شده است. بالاترین هدف توسعه و مدیریت شهری، بهبود کیفیت زندگی و خوشبختی شهروندان است؛ حال آنکه کیفیت زندگی مفهومی چندبعدی است و جنبه‌های مختلفی را دربرمی‌گیرد (۲۰۰۶، Dajian & peter) کیفیت زندگی افراد وابستگی زیادی به پایداری محیط داشته و در صورت پایداری بودن محیط، کیفیت زندگی افراد هم بهبود خواهد یافت. به گونه‌ای که پاکبوم معتقد است اصطلاح کیفیت زندگی به وضعیت محیطی که مردم در آن زندگی می‌کنند، مثل آلودگی و کیفیت مسکن و همچنین به برخی صفات و ویژگی‌های خود مردم مانند سلامت و دسترسی اشاره دارد. (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی، ۱۳۹۴)

مؤلفه‌های سازنده کیفیت فضای مسکونی

محققین فراوانی در سال‌های متمادی در حوزه کیفیت مسکونی تحقیق کرده‌اند که از جمله آن‌ها می‌توان به لینچ، کولمن، جیکوبز، راجرسون، کارمونا، گودی و... اشاره کرد. (زهره صدریان، ۱۳۹۲)

پیشینه

زهره صدریان و همکارانش در سال ۱۳۹۴ در بررسی

جزء اساسی از کیفیت زندگی و همچنین توسعه پایدار می‌باشد (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی، ۱۳۹۴)

کیفیت و مفهوم آن

واژه کیفیت در لاتین (Qual) به معنی چیزی و چه و Quality به مفهوم چگونگی آمده و Qol از منظر واژگانی به معنی چگونگی زندگی و دربرگیرنده تفاوت‌های آن است که برای هر فرد، ویژه و یگانه و متفاوت با دیگران است معنای لغوی این واژه در فرهنگ لغت زبان فارسی عمید «چگونگی، جونی، صفت و حالت چیزی» بیان گردیده است. (اخوان تپه سر و حسینی، ۱۳۹۳)

کیفیت زندگی

کیفیت زندگی مفهومی پیچیده و چندبعدی است که تحت تأثیر مؤلفه‌هایی چون زمان و مکان، ارزش‌های فردی و اجتماع قرار دارد و از این رو معانی گوناگونی برای افراد و گروه‌های مختلف بر آن مترتب است. موضوع کیفیت زندگی از آغاز دهه‌ی ۱۹۹۰ به بعد، در ادبیات نظری و توسعه، اهمیت فوق‌العاده‌ای یافته است و مبنای تمایز و دسته‌بندی‌های نوین کشورها در سال‌های اخیر

عوامل مؤثر بر کیفیت زندگی مسکن قشر کم‌درآمد نشان دادند عملکرد فضای داخلی، فرم ساختمان، ارتباط با طبیعت و امنیت مهم‌ترین عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن هستند. ابراهیم‌زاده و قادرمرزی در سال ۱۳۹۴ به تحلیل کیفیت مسکن محلات شهری پرداختند آن‌ها با بررسی شاخص تراکمی، ریزدانگی، زیست‌محیطی و تسهیلات نشان دادند تنها ۲۷.۳ درصد از محلات شهر دهگلان در وضعیت مطلوب قرار دارند. خوبشان و نعمتی مهر در سال ۱۳۹۲ در پژوهشی به بررسی کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر پرداختند نتایج نشان می‌دهد از میان نشانگرهای عینی کیفیت، نبود فعالیت‌های مرتبط با رفاه عمومی، گذران فراغت، خدمات و تراکم بالای جمعیت ای نبود کاربری‌های روزانه فضای سبز مهم‌ترین مؤلفه‌ها هستند و از میان نشانگرهای ذهنی امنیت و دسترسی به خدمات بیشترین و اقتصاد کمترین اهمیت را دارند. سیف‌الدینی و همکارانش در سال ۱۳۹۲ تحلیل شکاف جغرافیای کیفیتی مسکن در مناطق شهری شهر تهران پرداختند و بیان کردند محلات مختلف به دلایل مختلفی مانند توزیع نابرابر درآمد، وجود بافت تاریخی و غیره مساکن استاندارد با سطح کیفیت متفاوت دارند. گلکار در سال ۱۳۸۰ در مقاله‌ای با عنوان مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری مؤلفه‌های کیفیتی را در سه گروه عملکردی، زیبایی‌شناختی و زیست‌محیطی دسته‌بندی کرد و مؤلفه‌های زیادی را در هر دسته قرارداد که شماری از آن‌ها ایمنی، امنیت، کیفیت محیط کالبدی، آسایش اقلیمی و... هستند.

لینچ در سال ۱۹۸۱ سرزندگی، معنا، سازگاری، دسترسی، کنترل و نظارت را به‌عنوان پنج معیار کیفیت زندگی شهری نام برد. جیکوب در سال ۱۹۶۱ در کتاب (مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکا) مهم‌ترین معیارهای یک طراحی شهری خوب را کاربری‌های مختلط، توجه به عنصر خیابان، نفوذپذیری، انعطاف‌پذیری و اختلاط اجتماعی بیان کرد وی همچنین در سال ۱۹۸۷ در مقاله به‌سوی

یک مانیفست طراحی شهری سرزندگی را به‌عنوان نخستین مؤلفه کیفیت طراحی دانست. ساوت ورت در سال ۱۹۸۹ طی بررسی برنامه طراحی شهری ۴۰ شهر در ایالت آمریکا نشان داد کیفیت ساختار و خوانایی بیشترین فراوانی را میان مؤلفه‌های کیفیتی دارند.

برایان گودی در سال ۱۹۹۳ در مقاله (دو آقا در ورونا: کیفیت‌های طراحی شهری) مؤلفه‌های کیفی را به ترتیب زیر نام برد: سرزندگی، هارمونی با بستر طرح، تنوع، مقیاس انسانی، نفوذپذیری، امکان شخصی‌سازی فضا، خوانایی، انعطاف‌پذیری، امکان تحول سنجیده و کنترل شده و غنا. هاتن و هانت در سال ۱۹۹۴ در کتاب (شهر پایدار) کیفیت طراحی شهری را متأثر از تنوع، تمرکز، دموکراسی، نفوذپذیری، امنیت، مقیاس مناسب، انعطاف‌پذیری و اقتصاد دانست. بنتلی در کتاب محیط‌های پاسخده عناصر خوانایی انعطاف‌پذیری تنوع نفوذپذیری سازگاری بصری غنا و شخصی‌سازی را به‌عنوان مؤلفه‌های کیفی نام برد.

ایبم و امل Iben & Ample در سال ۲۰۱۳ در تحقیقی به بررسی رضایت از زندگی در خانه‌های عمومی در مناطق شهری پرداختند نتایج نشان داد اجزای واحد مسکونی خدمات زیرساختی از جمله تنوع کاربری‌ها و خدمات، سطح درآمد، مصالح، مساحت، واحد مسکونی ارتباط با طبیعت و فرم ساختمان از مولفه‌های مهم کیفیت فضای زندگی هستند.

- در ادامه به جمع‌بندی جمع‌بندی مولفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن بر اساس تحقیقات انجام شده می‌پردازیم:

در این مرحله از پژوهش با استخراج کردن

مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن

مؤلفه‌های کیفیت	زیر مؤلفه‌ها	
کالبدی	زمین و تراکم	ریچارد راجرز و همکاران ۱۹۹۹
	فرم ساختمان	پانترو و کارمونا ۱۹۹۷
	ارتباط با طبیعت	نلسن ۱۹۹۴-پانترو و کارمونا ۱۹۹۷
	کیفیت ساخت	حسینی ۱۳۹۳
	کارکرد و مقیاس انسانی فضاها	مایکل ساوت ورث ۱۹۸۹- گرین ۱۹۹۲- برایان گودی ۱۹۹۳- نلسن ۱۹۹۴
	سلسله مراتب	نقی زاده ۱۳۸۴- راجر ترانسیک ۱۹۸۶
	همجواری محیط	پانترو و کارمونا ۱۹۹۷
	دید و منظر	مایکل ساوت ورث ۱۹۸۹- راجرسون ۱۹۸۸
	بستر طرح	ریچارد راجرز و همکاران ۱۹۹۹
	تنوع کاربری ها و خدمات	یان بنتلی ۱۹۸۹- کلمن، گرین ۱۹۹۲- نلسن ۱۹۹۴- راجرسون ۱۹۸۸
	اقلیم	گلکار ۱۳۸۰- راجرسون ۱۹۸۸- پانترو و کارمونا ۱۹۹۷- گرین ۱۹۹۲
	نفوذپذیری	پانترو و کارمونا ۱۹۹۷- یان بنتلی ۱۹۸۹- برایان گودی ۱۹۹۳
	کارکرد فضای داخلی	شیروانی ۱۹۸۱- گلکار ۱۳۸۰- هیگینز ۲۰۱۱
	مصالح	کارمونا ۱۹۹۷
	دوام و ایمنی	گرین ۱۹۹۲- لنگ ۱۹۹۴- هیگینز ۲۰۱۱- هانترو و هانترو ۱۹۹۴
	انعطاف پذیری	یان بنتلی ۱۹۸۹- برایان گودی ۱۹۹۳
	معابر و دسترسی ها	گرین ۱۹۹۲- پانترو و کارمونا ۱۹۹۷- هیگینز ۲۰۱۱
خوانایی	مایکل ساوت ورث ۱۹۸۹- پانترو و کارمونا ۱۹۹۷- برایان گودی ۱۹۹۳- لینچ ۱۹۸۱	
محسوریت	راجر ترانسیک ۱۹۸۶	
اقتصادی	اقتصاد	هانترو و هانترو ۱۹۹۴- راجرسون ۱۹۸۸-
	سرزندگی	لینچ ۱۹۸۱- برایان گودی ۱۹۹۳- گرین - کلمن ۱۹۸۷- جیکوبز ۱۹۶۱
اجتماعی	امنیت	گرین ۱۹۹۲- لنگ ۱۹۹۴- هیگینز ۲۰۱۱- هانترو و هانترو ۱۹۹۴
	آرامش	مایکل ساوت ورث ۱۹۸۹- نقی زاده ۱۳۸۴
	برابری و تعادل	مایکل ساوت ورث ۱۹۸۹- نقی زاده ۱۳۸۴
	محرمیت	الکساندر ۲۰۰۹- نقی زاده ۱۳۸۴
	حس مکان و تعلق خاطر	مایکل ساوت ورث ۱۹۸۹- لنگ ۱۹۹۴
	زندگی جمعی	آلن جیکوبز ۱۹۸۷



مؤلفه‌های مهم اثرگذار بر قیمت مسکن و مؤلفه‌های مهم کیفیت فضای مسکونی به بررسی رابطه میان آن‌ها می‌پردازیم تا بتوانیم راهکارهای مناسب برای طراحی مجتمع مسکونی باقیمت مناسب و کیفیت مطلوب فضایی را پیشنهاد کنیم در این میان مؤلفه‌های کالبدی به نظر اثرگذارترین نقش را بر اقتصاد و کیفیت مسکن ایفا می‌کنند.

روش پژوهش

در ابتدا با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و مصاحبه باز با متخصصین مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن و کیفیت فضایی آن استخراج شده و بر اساس فراوانی در ساختار نظام‌مندی قرار گرفتند. سپس از آنجاکه با توجه به ماهیت گسترده موضوع استفاده از نظرات کارشناسان و متخصصین در این زمینه برای تحلیل و دستیابی به نتیجه صحیح و کاربردی ضروری به نظر می‌رسید. در این راستا روش دلفی به‌عنوان روشی که می‌تواند با جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل نظرات کارشناسان سؤالات پژوهش را به‌خوبی پاسخگو باشد مورد توجه و انتخاب قرار گرفت. بر این اساس ۱۵ نفر از متخصصین رشته معماری و شهرسازی با مدرک تحصیلی دکترا به روش نمونه‌گیری غیر احتمالی هدف‌دار انتخاب شد

و در دو مرحله مورد سؤال قرار گرفتند. در هر مرحله برای تحلیل داده‌ها از طیف لیکرت (بازه خیلی کم تا خیلی زیاد) استفاده شد سپس امتیازهای داده‌شده در نرم‌افزار SPSS مورد ارزیابی قرار گرفت.

در مرحله اول، مؤلفه‌های حاصل از مطالعات حوزه اقتصاد پس از کسب امتیاز در تکنیک دلفی، ارزیابی شده، میانگین و انحراف معیار مؤلفه‌های موجود در چهار دسته کالبدی اقتصادی اجتماعی و مدیریتی محاسبه شد. سپس بر اساس میزان امتیازی کسب‌شده اولویت‌بندی در هر دست انجام شد و مهم‌ترین مؤلفه‌ها برگزیده شد که به شرح جدول زیر است.

در مرحله دوم مؤلفه‌های کیفی بر اساس فراوانی‌شان و نظریات صاحب‌نظران، مؤلفه‌های زیر به‌عنوان مهم‌ترین مؤلفه‌های کیفیتی مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد

در مرحله اول ۱۲ مؤلفه‌ی مهم مؤثر بر قیمت مسکن شناسایی شدند (جدول ۲)، در گام بعد ۶ مؤلفه‌ی مهم مؤثر بر کیفیت فضای مسکن شناسایی شدند (جدول ۴) و در نهایت میزان رابطه میان هر زوج مؤلفه‌ی (اقتصادی - کیفیتی) در پرسشنامه دیگر توسط متخصصین مورد ارزیابی قرار گرفت و جداول زیر زوج مؤلفه‌های با امتیاز بالا و مهم از دیدگاه صاحب‌نظران معرفی شده است.

نتایج و راهکارهای طراحی

همان‌طور که در جدول بالا مشاهده می‌شود زوج مؤلفه‌های مطرح‌شده، از میان ۷۲ زوج مرحله نهایی

پژوهش هستند که می‌بایست برای طراحی مجتمع مسکونی باکیفیت و قیمت مناسب در نظر گرفته شود. در ادامه راهکارهایی جهت پیاده‌سازی این مؤلفه‌ها پیشنهاد شده و نتایج اقتصادی و کیفیتشان مطرح می‌شود.

۱. طراحی و فرم ساختمان: یک فرم ساختمانی مطلوب با استانداردهای لازم قطعاً حاصل یک طراحی صحیح می‌باشد. به‌عنوان راهکار می‌توان به طراحی مدولار و منعطف اشاره کرد
۲. طراحی و عملکرد فضای داخلی: لازمه حل عملکردهای صحیح فضای داخلی طراحی دقیق با توجه به استانداردها و اصول کیفی فضایی است.
۳. طراحی و ارتباط با طبیعت: ارتباط با طبیعت از مؤلفه‌های اثرگذار در کیفیت فضای مسکونی است که زندگی شهری به شکل زیادی از آن چشم‌پوشی می‌کنند. قطعاً یک طراحی صحیح، هماهنگی مناسب بین توده و فضا و جهت‌گیری مناسب و غیره می‌تواند این نیاز را تا حد زیادی برطرف کند. راهکارها نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی ارتباط با طبیعت از طریق طراحی (وجود فضاهای باز، حیاط‌های عمومی و خصوصی، تراس و بام سبز) طراحی و بستر طرح: هماهنگ بودن طراحی و بستر طرح قطعاً از عوامل مهم اقتصادی و اثرگذار بر کیفیت فضای مسکونی خواهد بود.

اولویت‌بندی مهم‌ترین مؤلفه‌های اثرگذار بر قیمت مسکن، بر اساس نتایج پرسشنامه متخصصین (منبع: نگارنده)

اولویت	کالبدی	اقتصادی	مدیریتی
اولویت ۱	محدوده مکانی	قیمت زمین	سیاست‌گذاری‌های دولتی
اولویت ۲	مصالح	هزینه ساخت	نوع مالکیت
اولویت ۳	تکنولوژی	تورم	
اولویت ۴	طراحی	عرضه و تقاضا	
اولویت ۵		نقدینگی	

تعاریف و توضیحات مهم‌ترین مؤلفه‌های اثرگذار بر قیمت مسکن

مؤلفه‌های اقتصادی	تعاریف و توضیحات
محدوده مکانی	در سطح یک شهر، قیمت زمین و مسکن از یک منطقه به منطقه دیگر، بر اساس مشخصات محلی و اجتماعی-اقتصادی، متفاوت است. خیرالدین و امیدی بهره‌مند، (۱۳۹۵) چنین تفاوت‌هایی به پویایی‌های اقتصادی و سطح درآمد منطقه بستگی دارد. (عسگری و الماسی، ۱۳۹۰)
مصالح	این شاخص بیانگر بهای مصالح ساختمانی است که یکی از عوامل اصلی در تغییرات بهای ساختمان و واحد مسکونی به شمار می‌رود. (عزیزی، ۱۳۸۳)
تکنولوژی	فقدان الگوی ساخت مرتبط با نیازها و امکانات روز و عدم توجه کافی به روش‌های نوین ساخت‌وساز، مشکلات عدیده‌ای را برای این بخش به همراه داشته است که سرعت ساخت پایین، مصرف بالای انرژی و منابع در زمان ساخت و بهره‌برداری، بازگشت کند سرمایه، سنگین بودن سازه، کیفیت و طول عمر پایین و صرفه اقتصادی پایین از جمله این مشکلات است.
طراحی	مؤلفه طراحی در اقتصاد مسکن دارای اهمیت زیادی است - طراحی مدوله: سیستم مدولار برای طراحی و ساخت ساختمان و مجموعه اجزا و عناصر تشکیل‌دهنده آن به‌خصوص در تولید صنعتی و در انبوه‌سازی، همچنین به‌منظور سهولت در اجرا، کنترل و کاهش هزینه‌ها و بهینه نمودن عملکردها به کار گرفته می‌شود. انعطاف‌پذیری: انعطاف‌پذیری شامل قابلیت الحاق و توسعه، چندکارگی و تغییر است. به‌طور کلی فضای طراحی شده با رویکرد انعطاف‌پذیری را می‌توان طراحی دانست که قابلیت تطبیق با نیازهای مختلف مخاطب خود را دارد. (قربانی عموقین، مریم، ۱۳۹۱)
قیمت زمین	قیمت زمین مهم‌ترین عامل تعیین رفتار قیمت مسکن شناخته می‌شود (عسگری و الماسی، ۱۳۹۰) عامل زمین نقش کلیدی در موفقیت یا شکست برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری دارد، به‌طوری‌که سهم عمده‌ای از توفیق در تأمین مسکن، زیرساخت‌ها، تجهیزات و به‌طور کلی توسعه مطلوب شهری بستگی تام به تأمین به‌موقع و کافی زمین دارد. (عزیزی، ۱۳۸۳)
هزینه ساخت	در الگوهای مختلف مسکن، به‌طور کلی دو عامل قیمت زمین و هزینه مصالح و خدمات ساختمانی، هزینه ساخت ساختمان‌های مسکونی را تشکیل می‌دهند (مه‌دی‌یان پور و صارمی ۱۳۹۶)
تورم	در شرایط تورمی متوسط شاخص قیمت مصالح و خدمات ساختمانی افزایش می‌یابد. همچنین نرخ دستمزد نیروهای شاغل در این بخش بالا می‌رود. بنابراین هزینه تمام‌شده واحد مسکونی برای سازندگان افزایش می‌یابد. (دانشپور و حسینی ۱۳۹۱)
عرضه و تقاضا	یکی از دلایل ایجاد بحران در قیمت مسکن، تفاوت زیاد بین میزان عرضه و تقاضا در بازار مسکن است (دانشپور و حسینی ۱۳۹۱)
نقدینگی	وجود حباب در بازار مسکن را می‌توان با نقدینگی بالا (مجموع پول و شبه پول در سیستم مالی) مربوط دانست. (دانشپور و حسینی ۱۳۹۱) افزایش نرخ رشد حجم پول باعث افزایش موقت تولید و تورم در بخش مسکن و غیر مسکن شده است. (ابوالحسنی و دیگران ۱۳۹۵) مالکیت مسکن جوابگوی همگان نیست اما صرف‌نظر از سطح درآمد، به دلیل ویژگی‌های آن، مالکیت یک‌خانه، نسبت به اجاره‌نشینی ترجیح داده می‌شود. (Cacdac Warnock & E. Warnock، ۲۰۰۸)
سیاست‌گذاری‌های دولتی	دولت نقش مهمی در سروسامان دادن به وضعیت مسکن افراد فقیر دارد (Cacdac Warnock & E. Warnock، ۲۰۰۸) دولت می‌تواند رفتار بازار مسکن را از حیث نوسانات قیمت از طریق تصمیمات کلان راهبردی و در کنار آن مدیریت اقتضایی متغیرهای اقتصادی، اصلاح و کنترل کند. (نویخت و رفیعی، ۱۳۹۲)
نوع مالکیت	شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی برحسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن است. (عزیزی، ۱۳۸۳) ترنز یکی از محققینی است که در خصوص سکونت‌گاه‌های غیررسمی مطالعات زیادی انجام داده است، در تجزیه و تحلیل مسکن سه خصیصه اساسی را مورد بحث قرار می‌دهد: (۱) مفهوم فیزیکی مسکن (۲) مکان قرار گرفتن مسکن (۳) نحوه تصرف. (صارمی و ابراهیم پور، ۱۳۹۱)

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۴ بهار ۹۸
No.54 Spring 2019

۵۳

اولویت‌بندی مهم‌ترین مؤلفه‌های اثرگذار بر کیفیت مسکن (منبع: نگارنده)

اولویت	عملکردی	فرمی	زیست‌محیطی
اولویت ۱	کارکرد فضای داخلی	فرم ساختمان	ارتباط با طبیعت
اولویت ۲	تنوع کاربری‌ها و خدمات		بستر طرح
اولویت ۳	معايير و دسترسی‌ها		

مؤلفه‌های سازنده کیفیت فضاهای مسکونی	نتایج و راهکارها
فرم ساختمان	فرم ساختمان‌ها بعد ظاهری ساختمان‌ها می‌بایست به‌عنوان یکی از کیفیت‌های مهم طراحی موردسنجش قرار گیرد. (Ibem & amol, 2013) شاید اولین طرح‌واره‌ای که از یک محله یا مجموعه مسکونی در ذهن جان می‌گیرد فرم ساختمان‌ها آن باشد طبق پژوهش پانترو و کرمونا کیفیت فرم یکی از کیفیت‌های پوشش داده شد در سیاست‌های طراحی شهری است که عوامل مانند، مقیاس، ارتفاع، حجم، اندازه، تیپ خانه‌ها را دربرمی‌گیرد. (Punter & carmona, 1997)
ارتباط با طبیعت	فراهم بودن امکان ارتباط با طبیعت امر مهمی است که می‌تواند به‌عنوان یکی از معیارهای مهم کیفیت مسکن مطرح شود. علاوه بر نیاز انسان به تماس با طبیعت، هماهنگی محیط مصنوع و از جمله مسکن با طبیعت (محیط، عناصر، سیما و مناظر، مصالح و ...) ضرورتی انکارناپذیر است. (Ibem & amol, 2013)
بستر طرح	راحتی انسان در مواجهه با عوارض طبیعی زمین شامل توپوگرافی، جنس خاک، حریم سیلاب، پوشش گیاهی شرایط محیطی شرط برقراری آسایش در یک محله مسکونی است (رضایی، ۱۳۹۵)
تنوع کاربری‌ها و خدمات	یان بنتلی و همکارانش در کتاب «محیط‌های پاسخ‌ده» هفت معیار کیفی طراحی شهری مطلوب را معرفی می‌کنند که عامل «تنوع عملکرد» در میان آن‌ها به چشم می‌خورد عاملی که هاتن و هانترو و نلسن در سال ۱۹۹۴ به آن اشاره کرده‌اند، لزوم داشتن کاربری‌های مختلط و منفی دانستن جداره‌های شهری بی‌جان (بدون مغازه‌های خرده‌فروشی) به‌عنوان یکی از کیفیت‌های طراحی مورد تأکید پانترو و کرمونا نیز بوده است (گلکار، ۱۳۸۰)
کارکرد فضای داخلی فضای داخلی	خانه عامل مهمی است که بدون شک بر کیفیت سکونت افراد مؤثر است عاملی که در پژوهش هیگینز و همکارانش پیرامون کیفیت سکونت شهرهای انگلستان مورد تأکید قرار گرفته است در یک اثر تحقیقاتی از حمید شیروانی در سال ۱۹۸۱، کیفیت‌های محیطی به سه دسته قابل‌طبقه‌بندی بود سازگاری جلوه‌های خارجی و مباحث معمارانه، دسته سوم شامل مقیاس، سبک معماری نوع بام‌ها، پله‌ها، مصالح، جزئیات نما و... می‌باشد. سطح سرانه زیربنا الگوی ساخت، دسترسی به خدمات مسکونی، تراکم خانوار در واحده تعداد واحدها و تعداد نفر در اتاق و... از جمله عواملی است که در طراحی واحدهای مسکونی باید مدنظر قرار گیرد (Azizi, 2006). همچنین ابعاد نشیمن، اتاق‌ها، آشپزخانه، انباری، تعداد اتاق‌ها و سرویس‌های بهداشتی نیز می‌بایست موردتوجه قرار گیرد. (Ibem & amol, 2013)
معیار و دسترسی‌ها	"دسترسی" یکی از هفده مؤلفه اصلی کیفیت فضای شهری معرفی شده توسط ساوت ورث است که کیفیت‌هایی نظیر دسترسی پیاده‌ها، رفت‌وآمد و توقفگاه سواره، فضاهای باز قابل‌دسترس، کاهش تراکم ترافیک، دسترسی برای همه، تفکیک سواره و پیاده و... را شامل می‌شود. (Southworth, 1989) طبق مطالعات هیگینز و کامپارنا پیرامون کیفیت سکونت در شهرهای انگلستان، «حمل‌ونقل» یکی از ۱۰ عامل مؤثر بر کیفیت بوده است. پانترو و کرمونا نیز به تأثیر جریان حرکت پیاده و سواره بر کیفیت طراحی شهری تأکید می‌کنند. (زهره صدریان، ۱۳۹۲)

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۴ بهار ۹۸
No.54 Spring 2019

۵۴

زوج مرتب‌های مستخرج از دلفی مرحله سوم - دسته کالبدی (منبع: نگارنده)

مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن	میانگین	انحراف معیار
طراحی - فرم ساختمان	۸.۸	۰.۶۳۲
طراحی - کارکرد فضای داخلی	۷.۵	۲.۷۹۹
طراحی - ارتباط با طبیعت	۷.۴	۱.۸۳۸
طراحی - بستر طرح	۷	۱.۸۸۸
تکنولوژی - فرم ساختمان	۷	۱.۶۳۳
طراحی - معابر و دسترسی‌ها	۶.۴	۱.۶۴۷

زوج مرتب‌های مستخرج از دلفی مرحله سوم - دسته اقتصادی و مدیریتی (منبع: نگارنده)

مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن	میانگین	انحراف معیار
هزینه ساخت - فرم ساختمان	۷.۲	۱.۹۸۹
قیمت زمین - تنوع کاربری‌ها و خدمات	۶.۶	۲.۰۶۶

مؤلفه‌های مؤثر بر قیمت مسکن	میانگین	انحراف معیار
مدیریتی	۶۶	۲.۲۷۱
نوع مالکیت- فرم ساختمان		

مهم‌ترین زوج مؤلفه‌های اقتصادی - کیفیتی، مستخرج از دلفی مرحله سوم (منبع: نگارنده)

زوج مرتب (مؤلفه اقتصادی - مؤلفه کیفیتی)	زوج مرتب (مؤلفه اقتصادی - مؤلفه کیفیتی)	زوج مرتب (مؤلفه اقتصادی - مؤلفه کیفیتی)	زوج مرتب (مؤلفه اقتصادی - مؤلفه کیفیتی)
مدیریتی (نوع مالکیت- فرم ساختمان)	اقتصادی (هزینه ساخت - فرم ساختمان) (قیمت زمین- تنوع کاربری و خدمات)	کالبدی (تکنولوژی - فرم ساختمان) (طراحی- فرم ساختمان) (طراحی- ارتباط با طبیعت) (طراحی- بستر طرح) (طراحی- عملکرد فضای داخلی) (طراحی- معابر و دسترسی‌ها)	

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۴ بهار ۹۸
No.54 Spring 2019

■ ۵۵ ■

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
طراحی مدولار	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - جلوگیری از پرت مصالح - بالا بردن سرعت اجرا - ایجاد عناصر تکراری در نتیجه سهولت اجرا و کاهش هزینه . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تناسب در نما فرم و پلان . - قابلیت ایجاد ریتم در نما و فرم - قابلیت ایجاد سیالیت در فرم و نما. - کیفیت بالای اجرا در نتیجه کیفیت بالای فضای مسکونی
طراحی منعطف	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - همگام شدن کامل خانه متناسب با رشد خانواده در زمان نیاز و با توجه به توان مالی - قابلیت سازگاری با نیازهای قشرهای مختلف . - امکان انجام قسمتی از پروژه در آینده . - قابلیت کاهش مساحت فضاها به حداقل مساحت . - استفاده چند منظوره از یک فضا . - قابلیت تعمیر و نگهداری آسان و کم هزینه . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - هماهنگی پروژه با نیازهای افراد . - قابلیت سازگاری با سبک‌های مختلف زندگی . - ایجاد سیالیت و پویایی در فضا . - ایجاد حس تعلق به دلیل همگام شدن پروژه با نیازهای هر شخص . - پویایی و تنوع در فرم . - جذابیت‌های بصری . - تغییرپذیری نما و فرم و پلان .

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
طراحی بر اساس استانداردهای مخصوص هر عملکرد و با توجه به نیاز استفاده‌کنندگان .	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - استفاده مفید از فضا و کاهش پرت مساحت . - قرارگیری فضاهای خیس در مجاورت هم در نتیجه کاهش هزینه تأسیسات . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - استقلال فضایی . - تفکیک مناسب فضاهای عمومی و خصوصی . - ایجاد حریم شخصی برای هر فرد . - هماهنگی ابعاد فضاها و مبلمان در آن‌ها . - وجود محصوریت . - ایجاد آسایش و آرامش

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
ارتباط با طبیعت از طریق طراحی (وجود فضاهای باز، حیاط‌های عمومی و خصوصی، تراس و بام سبز و ...)	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - کمک به کاهش مصرف انرژی . - خنک نگه‌داشتن بام‌ها در تابستان و گرم نگه‌داشتن آن‌ها در زمستان . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ارتقاء زیبایی‌شناسی . - ارتقاء کیفیت فضای روانی برای ساکنین . - ایجاد در رشد خلاقیت در کودکان . - ارتقاء جذابیت بصری . - ایجاد آرامش . - افزایش تعاملات اجتماعی بین همسایه‌ها .

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
هماهنگی طراحی و بستر طرح	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - خاک‌برداری و خاک‌ریزی متعادل . - سهولت اجرا . - بالا رفتن عمر مفید ساختمان . - استفاده از شرایط زیست‌محیطی طبیعی سایت . - کاهش مصرف انرژی <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - برقراری آسایش محیطی در محدوده زندگی . - قابلیت توسعه منابع زیرساختی . - ایجاد رابطه قوی با طبیعت . - تقویت حس تعلق و حس مکان . - تقویت هویت فضایی .

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۴ بهار ۹۸
No.54 Spring 2019

■ ۵۶ ■

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - استفاده از تکنولوژی‌های نوین و سازگار با شرایط ساختمان . - بالا بردن کیفیت ساخت . - افزایش عمر مفید ساختمان . - کاهش هزینه‌های تأسیساتی و اجرایی . - جلوگیری از هدر رفتن مصالح . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - بالا رفتن کیفیت فضایی . - ایجاد جذابیت‌های بصری . - قابلیت ایجاد رابطه قوی‌تر با طبیعت .

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
<p>استفاده از بافت شهری موجود که دارای زیرساخت و معابر و دسترسی مناسب هستند .</p> <p>- در صورت عدم وجود دسترسی‌های مناسب، طراحی آن‌ها بر اساس ضوابط صحیح شهری و نیاز شهروندان</p>	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - وجود دسترسی و معابر مناسب در منطقه باعث قوی شدن زیرساخت‌ها و در نتیجه رشد اقتصادی منطقه می‌شود . - رشد حمل‌ونقل عمومی در منطقه و اثرگذاری آن بر ارزش زمین‌های ناحیه . - اثرگذاری معابر و دسترسی بر قیمت زمین و در نتیجه مسکن در منطقه . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - سهولت ارتباط ساکنین با نقاط مختلف شهر . - دسترسی‌های آسان و بدون ترافیک . - وجود سیستم حمل‌ونقل عمومی قوی .

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
<p>- طراحی مدولار .</p> <p>- طراحی بر اساس ابعاد استاندارد فضایی .</p> <p>- طراحی متناسب با عملکرد ساختمان .</p> <p>- رعایت ضوابط سازه‌ای شامل دهانه‌ها ارتفاع کنسول و غیره .</p> <p>- انتخاب مصالح مناسب . حفظ زیبایی بصری تنوع خوانایی و موارد دیگر در عین توجه به هزینه‌های ساخت .</p>	<p>نتایج اقتصادی و نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - به تعادل رسیدن زیبایی‌شناسی فرم ساختمان با هزینه‌های ساخت .

راهکارها	نمونه‌هایی از نتایج اقتصادی و کیفی
استفاده از بافت شهری موجود که دارای زیرساخت و تنوع کاربری مناسب هستند	<p>نتایج اقتصادی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - عدم احتیاج به هزینه مجدد جهت رفع نیاز ساکنان . - ایجاد اشتغال در منطقه . - عدم نیاز به وسیله نقلیه برای تأمین نیازهای روزمره ساکنین . - وارد کردن نقدینگی در محل با استفاده از کاربری‌های متنوع . - استقبال مردم برای سکونت در ناحیه . <p>نتایج کیفیتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> - دسترسی مناسب برای تأمین نیازهای روزانه . - افزایش آسایش ساکنین . - نزدیکی کاربری‌های مختلف از جمله آموزشی درمانی برای رفع نیاز ساکنین.

های پولی و تکانه های نفتی بر تولید و تورم بخش مسکن در اقتصاد ایران: رویکرد تعادل عمومی پویای تصادفی نیوکینزی، فصلنامه پژوهش های رشد و توسعه اقتصادی، سال هفتم، شماره ۲۵

۳. اخوان تپه سری، فاخره، سید باقر حسینی، ۱۳۹۳، ضرورت ارتقاء کیفیت زندگی در مسکن اقشار کم درآمد، مجموعه مقالات اولین کنگره بین المللی افق های جدید در معماری و شهر سازی خیرالدین، رضا و مسعود امیدی بهره مند، ۱۳۹۵، بررسی و تحلیل چگونگی تاثیر ابر پروژه های شهری بر قیمت مسکن در عمق محلات شهری مجاور (مطالعه موردی: بزرگراه طبقاتی صدر)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۱۷

۵. دانشپور، سید عبدالهادی و ساسان حسینی، ۱۳۹۱، جایگاه عوامل کالبدی در کاهش قیمت مسکن، معماری و شهر سازی آرمان شهر، شماره ۹

۶. رضایی خبوشان، رضا، مرجان نعمتی مهر، ۱۳۹۲، سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگر های کیفیت زندگی (مورد پژوهش مسکن مهر شهر جدید پردیس)، مجله صفا

۷. سلطانیان، یاسمین، محمود فیض آبادی، ۱۳۹۵، بررسی مولفه پایداری اقتصادی در طراحی معماری ساختمان های بلند مرتبه در کشور های در حال توسعه (مطالعه موردی چهار ساختمان اداری بلند

۵. تکنولوژی و فرم ساختمان: جذابیت و کارایی مناسب فرم ساختمان نیاز به تکنیک های ساخت مناسب و هماهنگ با تمام شرایط طراحی می باشد

۶. طراحی و معابر و دسترسی: وجود دسترسی ها و معابر مناسب در مناطق مسکونی از مؤلفه های مهم در کیفیت زندگی و مسائل اقتصادی هستند که حاصل طراحی صحیح شهری و معماری در محدوده سایت می باشد

۷. هزینه های ساخت و فرم ساختمان: فرم ساختمان از عوامل مؤثر بر هزینه های ساخت می باشد که با تعدیل عوامل اجرایی و طراحی می توان در عین حفظ جذابیت و کیفیت فرمی هزینه های ساخت را نیز کنترل کرد.

۸. قیمت زمین و تنوع کاربری ها: قوی تر شدن زیرساخت ها و وجود کاربری های مختلف در منطقه اشتیاق برای زندگی در آن ناحیه بالا رفته در نتیجه ارزش منطقه و قیمت زمین افزایش پیدا می کند.

منابع:

۱. ابراهیم زاده، عیسی، جمیل قادر مرزی، ۱۳۹۴، تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری راهکاری جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: محلات شهر دهگلان) جغرافیا و توسعه، شماره ۴۰

۲. ابوالحسنی، اصغر، ایلناز ابراهیمی، محمدحسین پور کاظمی و ابراهیم بهرامی نیا، ۱۳۹۵، اثر تکانه

- مرتبه در حوزه خاور میانه)، مجموعه مقالات سومین کنگره بین المللی افق های جدید در معماری و شهر سازی
۸. سیف الدینی، فرانک، کرامت الله زیاری، آزاده عظیمی، ۱۳۹۲، تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، فصلنامه بین المللی انجمن جغرافیایی ایران، سال یازدهم، شماره ۳۹
۹. صارمی، حمیدرضا و مریم ابراهیم پور، ۱۳۹۱، بررسی شاخص های مسکن ایران و جهان (مطالعه موردی: ایران، انگلیس و فرانسه)، هویت شهر، سال ششم، شماره ۱۰
۱۰. عبده کلاهی، محسن، محسن رفیعیان نجف آبادی، مصطفی دهقانی و سید حسین میرزاده ۱۳۹۳، تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل تحلیل رگرسیون گام به گام (مطالعه موردی: محله فاطمی تهران)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۷
۱۱. عزیزی، محمد مهدی، ۱۳۸۲، جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن، نشریه هنر های زیبا، شماره ۱۱
۱۲. عسگری، حشمت الله و اسحاق الماسی، ۱۳۸۸، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابویی (طی سال های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۵)، پژوهشنامه اقتصادی، سال ۱۱، شماره ۲
۱۳. علی الحسابی، مهران و سید باقر حسینی و فاطمه نسبی، ۱۳۹۰، بررسی توسعه پایدار از دیدگاه اقتصادی و محیطی با تمرکز بر جایگاه مسکن (نمونه موردی: مسکن بافت قدیم شهر بوشهر)، مجله اقتصاد و توسعه منطقه ای، شماره ۱
۱۴. قالیباف، محمد باقر، ۱۳۹۰، نگاه راهبردی به مسکن و شهرسازی در کشور، نگارستان حامد
۱۵. قربانی عموقین، مریم، ۱۳۹۱، راهکارهای ایجاد فناوری در طراحی مسکن ارزان قیمت با استفاده از مصالح بومی و تأثیر آن در تکنولوژی جدید ساخت
- اولین همایش ملی اندیشه ها و فناوریهای نو در معماری، تبریز، انجمن مهندسان معمار تبریز
۱۶. گلابچی، محمود، ۱۳۸۵، ضرورت بهره گیری از فناوری های نوین ساختمانی، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت
۱۷. گلکار، کوروش، ۱۳۸۰، مولفه های سازنده کیفیت طراحی شهری، مجله صفا، شماره ۳۲
۱۸. موسوی، میر حسین و حسین درودیان، ۱۳۹۴، تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران، فصلنامه مدل سازی اقتصادی، سال نهم، شماره ۳
۱۹. مهدیان پور، جواد و حمید رضا صارمی، ۱۳۹۶، بررسی شاخص های کمی، اقتصادی مسکن و پیش بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال نهم، شماره ۳۲
۲۰. نشاط، اکبر، مجید نیکنایی و محمد حسین شریف زادگان، ۱۳۹۲، پیشبینی مسکن گروه های کم درآمد با تحلیل طرف عرضه و تقاضا (مطالعه ی موردی: شهر دامغان)، پژوهش های جغرافیایی انسانی، دوره ۴۵، شماره ۳
۲۱. نوبخت، محمدباقر و محمدحسین رفیعی، ۱۳۹۲، نگاه راهبردی به متغیرهای مؤثر بر قیمت مسکن: شناسایی فاصله زمانی اثرگذاری متغیرهای اقتصادی بر قیمت مسکن در ایران، فصلنامه راهبرد، سال ۲۲، شماره ۶۷
۲۲. نیکزاد، علی، ۱۳۹۶، برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده، مدیریت شهری، شماره ۴۸
۲۳. وارثی، حمیدرضا و میر نجف موسوی، ۱۳۸۹، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل هدانیک قیمت (مورد مطالعه: منطقه ۳ شهر یزد)، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، شماره ۳
24. CHENG, Xin, Xianzhong ZHAO, Yiyi CHEN, Zhenyu Lib, 2012, A model study on affordable steel residential housing in China, Frontiers of Structural and Civil Engineering

25. Cherian, Philip, Shinto Paul, S. R. Gouri Krishna , Devdas Menon, 2017, Mass Housing Using GFRG Panels: A Sustainable, Rapid and Affordable Solution, Journal of The Institution of Engineers (India): Series A
26. Dajian& peter, (2006,2010) World Expo and Urban Life Quality in Shanghai in Terms of Sustainable Development Chinese Journal of Population, Resources and Environment
27. Gianfratea, Valentina , Chiara Piccardob , Danila Longoa , Andrea Giachettab, 2016, Rethinking social housing: Behavioural patterns and technological innovations, Sustainable Cities and Society
28. Gopalan, Kalpana , Madalasa Venkataraman, 2015, Affordable housing: Policy and practice in India, IIMB Management Review
29. Ibem ,Eziyi O., Dolapo Amole, 2013, Subjective life satisfaction in public housing in urban areas of Ogun State, Nigeria , cities
30. Jacobs, A., Appleyard, D., 1987 , toward an urban design manifesto, JAPA
31. Nanyama, Nihar , Anil Sawhney , Prateek Arun Gupta, 2017, Evaluating Offsite Technologies for Affordable Housing, Procedia Engineering 196 (2017) 135 – 143
32. Punter,J.V, carmona,M. ,1997, The Design Dimention of Planning:Theory , content and Best Practice foe Design policies. London: E & FN Spon
33. Sadrian, Zahra Yazdanfar. , S.A , Hosseini. S.B, Norouzian-Maleki. S., 2015, An evaluation of factors affecting the quality of life in low-income housing environments , international journal of architectural engineering & urban planning
34. Shi ,Wei ,Jie Chen b ,Hongwei Wang, 2015, Affordable housing policy in China: New developments and new challenges, Journal of Habitat International
35. Southworth, M, 1989,Theory and Practice of Urban Design, town planning review
36. Zhang, Chuanchuan , Shen Jia , Rudai Yang, 2016, Housing affordability and housing vacancy in China: The role of income inequality, Journal of Housing Economics
- ترجمه منابع فارسی
1. Abdeh Kolahchi, Mohsen, Mohsen Rafieyan Najafabadi, Mostafa Dehghani and Seyyed Hossein Mirzadeh 1393, Analysis of Factors Affecting Housing Price Using Stepwise Regression Analysis Model (Case Study: Fatemi District of Tehran), Journal of Urban Economics and Management, No. 7
2. Abolhassani, Asghar, Inaz Ebrahimi, Mohammad Hossein Pourkazemi and Ebrahim Bahraminia, 2016, The effect of monetary shocks and oil shocks on production and inflation of housing sector in Iranian economy: New Keynesian dynamic Stochastic General equilibrium approach, journal of Economic growth and development Research, No. 25
3. Akhavan Tapeh Sari, Farkhereh, Seyyed Bagher Hosseini, 2014, The Necessity of Improving the Quality of Life in Housing in Low-income Groups, Proceedings of the First International Congress of New Horizons in Architecture and Urbanism
4. Alalehsabi, Mehran and Seyed Bagher Hosseini and Fatemeh Nasabi, 2011, A Study of Sustainable Development from an Economic and Environmental Perspective with a Focus on Housing Status (Case Study: Housing in the Old texture of Bushehr), Journal of Economic and Regional Development, No. 1
5. Asgari, Heshmatollah and Ishaq Almasi, 2009, Investigating the Factors Affecting Housing Prices in Urban Areas Using Panel Data (1991-1996), Economic Research, No.2
6. Azizi, Mohammad Mehdi, 2003, Position of Indicators of Housing in the Process of Housing Planning, Journal of Honar-Ha-ye-Ziba, No. 11
7. Daneshpour, Seyyed Abdolhadi and Sasan Hosseini,

- 2012, The Place of Physical Factors in the Reduction of Housing Prices, *Architecture and Township, Journal of Armanshahr*, No. 9
8. Ebrahimzadeh, Issa, Jamil Ghader Marzi, 2015, An Analysis of the Quality of Urban neighborhood Housing A Way to Improve the Quality of Life of Citizens (Case Study: Dahgalan) *Geography and Development Iranian Journal*, No. 40
9. Ghalibaf, Mohammad Baqer, 2011, Strategic View of Housing and Urban Planning in the Country, *Hamed Negarestan*
10. Ghorbani of Amoughin, Maryam, 2012, Techniques for creating technology in affordable housing design by using indigenous materials and their impact on new construction technology, The first national conference of ideas and technologies in architecture, Tabriz, Association of Architects of Tabriz
11. Golabchi, Mahmoud, 2006, The necessity of using modern building technologies, the second construction seminar in the capital of pardis university of Tehran
12. Golkar, kourosh , 2001, Components of Urban Design Quality, *Journal of Soffeh*, No. 32
13. Kheyreddin, Reza and Masoud Omidi Bahrehmand , 2016, An Investigation and Analysis of the Impact of Urban Mega-projects on Housing Prices in Depth of Adjacent Neighbors (Case Study: Sadr Highway), *Journal of Urban Economics and Management*, No. 17
14. Mahdinpour, Javad and Hamid Reza Saremi, 2017, Investigating the quantitative, economic indicators and predicting of population structure, housing required and housing prices up to the horizon of 2031 for Tehran, *Quarterly journal Urban Management* , No. 32
15. Moosavi, Mir Hossein and Hossein Dorodian, 1394, Analysis of Factors Affecting Housing Prices in Tehran, *Quarterly Journal of Economic Modeling*, No. 3
16. Neshat, Akbar, Majid Niknaie and Mohammad Hussein Sharifzadegan, 2013, Prediction of housing for low income groups by analyzing the supply and demand side (case study: Damghan city), *Human geography research Quarterly* , Number 3
17. Nikzad, Ali, 1396, Estimating the Need for Housing for Low-income Groups in the Next 25 Years, *Urban Management*, No. 48
18. Nobakht, Mohammad Bagher and Mohammad Hossein Rafiei, 2013, A Strategic Look at the Variables Affecting Housing Prices: Identifying the Impact Time of the Economic Variables on Housing Prices in Iran, *Rahbord Journal*, No. 67
19. Rezayi Khaboshan, Reza, Marjan Nemat Mehr, 2013, Measurement of the quality of residential environment in Mehr housing program based on quality of life indicators (Case Study of Sepah Housing in New City of Pardis), *Soffeh Magazine*
20. Saremi, Hamid Reza and Maryam Ebrahimpour, 2012, Investigating the Indicators of housing of Iran and the World (Case Study: Iran, England and France), *Journal of HoviatShahr*, No. 10
21. Seifeddini, Farank, Kermatollah Ziari, Azadeh Azimi, 2013, Analysis of the geographical gap in the quality of housing in the 22 areas of Tehran, *International Journal of Geographical Society of Iran*, No.39
22. Soltanian, Yasmin, Mahmood Feizabadi, 2016, Analysis of the Sustainability in Architectural Design of High-rise office Buildings in Developing Countries (Case Study of four high-rise office buildings in the Middle East), *Proceedings of the Third International Horizons Congress New in architecture and urbanization*
23. Varesi, Hamid Reza and Mir Najaf Mousavi, 2010, Investigating of Effective factors on Housing Prices by Using the Price-Hedonic Model (Case Study: District 3 of Yazd), *Journal of Geography and Environmental Studies*, No. 3

