



## A Comparative Study of Housing Quality Indicators in Selected in developed and developing countries

Sara Allahgholipour <sup>1</sup> and Seyed Abbas Rajaei <sup>2,\*</sup>

<sup>1</sup> PhD student of Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran

<sup>2</sup> Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran

\* Corresponding author, Email: [sarajaei@ut.ac.ir](mailto:sarajaei@ut.ac.ir)

*Receive Date: 14 December 2019*

*Accept Date: 15 November 2020*

### ABSTRACT

**Introduction:** Housing as a basic human need has characteristics that affect its performance as well as residents' satisfaction. The issue of housing quality is one of the most important and debated among the countries of the world, especially developing countries.

**Objectives:** The purpose of this study is to examine the background, actions taken, and the process taken by selected countries around the world on the topic of housing quality. And It examines the plans, policies, dilemmas, and strategies of different economic systems to create a proper residential system. Subsequently, indicators of housing quality in developing and developed countries were analyzed separately.

**Methodology:** The research method is descriptive and the method of collecting documentary information is the library. The United Kingdom, Sweden, and the United States were selected as developed countries and Iran, China, and South Africa as developing countries.

**Result and Discussion:** The research shows that in developing countries - overseas metropolitan population growth, development of sustainable buildings, supportive policies, education of suitable housing construction, and supervision of the construction industry and development in developed countries; formulating appropriate laws and key policies, changing culture in conceptualizing housing, creating affordable affordable housing, improving urban reconstruction and renovation projects through Private investment is one of the most important strategies on earth. Housing policies in different systems.

**Conclusion:** The policies in housing for the selected countries have different approaches. They are classified based on economic systems, macro problems and strategic urban planning.

**KEYWORDS:** Housing, Housing quality indicators, Selected countries, Housing policies

## مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه منتخب

سارا الله قلی پور<sup>۱</sup> و سید عباس رجائی<sup>۲\*</sup>

۱. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲. استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

\* نویسنده مسئول، Email: [sarajaei@ut.ac.ir](mailto:sarajaei@ut.ac.ir)

تاریخ دریافت: ۲۳ آذر ۱۳۹۸

تاریخ پذیرش: ۲۵ آبان ۱۳۹۹

### چکیده

**مقدمه:** مسکن به‌عنوان نیاز اصلی انسان‌ها، ویژگی‌هایی دارد که بر عملکرد آن و همچنین رضایت ساکنان تأثیر می‌گذارد. بحث کیفیت مسکن یکی از مباحث مهم و قابل توجه در میان کشورهای جهان به‌ویژه کشورهای در حال توسعه است.

**هدف:** پژوهش حاضر با هدف بررسی پیشینه، اقدامات انجام شده و فرآیند در پیش گرفته شده کشورهای منتخب جهان درباره موضوع کیفیت مسکن تدوین شده و برنامه‌ها، سیاست‌گذاری‌ها، معضلات و راهبردهای پیشروی نظام‌های اقتصادی مختلف را جهت ایجاد یک نظام مناسب سکونت مورد بررسی قرار داده است. در ادامه شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته به تفکیک مورد تحلیل قرار گرفتند.

**روش‌شناسی:** روش پژوهش توصیفی و روش گردآوری اطلاعات اسنادی- کتابخانه‌ای است. سیاست‌های اجرایی در حوزه مسکن در کشورهای مورد مطالعه دارای رویکردهای متفاوتی است و براساس نظام‌های اقتصادی، مشکلات کلان ملی و قوانین راهبردی در حوزه برنامه‌ریزی شهری اولویت بندی شده است و مورد توجه قرار می‌گیرند.

**یافته‌ها:** نتایج پژوهش نشان می‌دهد که در کشورهای در حال توسعه؛ کنترل رشد بی‌رویه جمعیت کلان‌شهرها، گسترش ساختمان‌های پایدار، ایجاد سیاست‌های حمایتی، آموزش ساخت مسکن مناسب، و نظارت بر اجرای صنعت ساخت‌وساز و در کشورهای توسعه یافته؛ تدوین قوانین مناسب و سیاست‌های کلیدی، تغییر فرهنگ در مفهوم‌سازی سکونت، ایجاد مسکن ارزان‌قیمت عادلانه، بهبود پروژه‌های بازسازی و نوسازی شهری از طریق سرمایه‌گذاری خصوصی، از مهم‌ترین راهبردهای مطرح شده در زمینه سیاست‌های مسکن در نظام‌های مختلف می‌باشد.

**نتیجه‌گیری:** سیاست‌های اجرایی در حوزه مسکن در کشورهای مورد مطالعه دارای رویکردهای متفاوتی است و براساس نظام‌های اقتصادی، مشکلات کلان ملی و قوانین راهبردی در حوزه برنامه‌ریزی شهری اولویت‌بندی شده است و مورد توجه قرار می‌گیرند.

**کلیدواژه‌ها:** مسکن، شاخص‌های کیفیت مسکن، کشورهای منتخب، سیاست‌های مسکن

## مقدمه

در ابتدای قرن نوزدهم با ظهور صنایع بزرگ در شهرهای اصلی، ترکیبی از فعالیتهای کشاورزی و غیرکشاورزی ایجاد شد، این فعالیتهای از دهه ۱۹۷۰ توسعه پیدا کرد و در نتیجه میلیون‌ها نفر را در شبکه‌ای از شهرهای بزرگ و متوسط دربرگرفت. این عامل موجب شد که کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته نه تنها در سیستم شهری خود بلکه در اقتصاد اجرایی شهرهایشان نیز متفاوت شوند (کهزادی و مشک ساز، ۱۳۹۶). بررسی و مطالعه فرآیند رشد و توسعه کلان‌شهرهای جهانی نمایانگر شکل‌گیری شرایط کیفی نامناسب و در پاره‌ای موارد بحرانی در محیط‌های سکونتی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین آثار و پیامدهای سیاست‌های توسعه شهری است (ذبیحی و مرادی، ۱۳۹۲). سبک زندگی مدرن و نیازهای مسکن به‌طور چشمگیری در نتیجه عوامل مختلف اجتماعی تغییر کرده است (Brkanić, 2017). این واقعیت در کشورهای درحال توسعه در شکل‌های حادثی بروز کرده و زمینه‌ساز شکل‌گیری مسائل عدیده سیاسی اجتماعی و اقتصادی شده است (ذبیحی و مرادی، ۱۳۹۲: ۶). کمبود مسکن دلیل فشار بیش‌ازحد بر تأسیسات مسکن موجود را توضیح می‌دهد زیرا امکانات مسکن موجود تعداد بیشتری از افراد را به‌عنوان طرح اصلی برای خدمت‌رسانی در نظر گرفته است (Ikenna, 2019:120) و منجر به کاهش سطح کیفیت زندگی می‌شود. کیفیت زندگی می‌تواند به‌عنوان عمومی‌ترین هدف توسعه پایدار به کار رود زیرا این هدف نشان‌دهنده ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی توسعه پایدار است (Streimikiene, 2015). یکی از شاخص بسیار مهم کیفیت زندگی، کیفیت مسکن است که نه فقط به کیفیت سکونتی خود، بلکه به کیفیت در یک منطقه مسکونی گسترده‌تر بستگی دارد (Streimikiene, 2015). تعیین چهارچوب مفهومی دقیق و شناخت ابعاد و استانداردهای جهانی و ملی - منطقه‌ای کیفیت مسکن شهری و ملاک‌های تشخیص آن‌ها از مهم‌ترین مباحث چالش‌برانگیز قرن حاضر است. در کشورهای مختلف توجه به گروه‌های متفاوت درآمدی از لحاظ برخورداری از مسکن با کیفیت‌های نامتجانس مسئله‌ای است که وابستگی بخش مسکن را با نظام‌های اقتصادی، سیاسی و اجتماعی حاکم بر آن‌ها نشان می‌دهد. مسئله اصلی این مقاله بحث در مورد مفهوم کیفیت مسکن در کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته است و ویژگی‌های مسکن هریک از نظام‌های اقتصادی با توجه به سیاست‌گذاری‌ها و خصمشی‌های حوزه مسکن را بیان می‌کند. با توجه به مباحث مطرح‌شده سؤال پژوهش حاضر عبارت است از: آخرین تحولات سیاست‌های کیفیت مسکن در کشورهای مختلف به‌ویژه کشور ایران به چه صورت بوده است؟

تحقیقات درباره کیفیت مسکن از اواسط قرن بیستم انجام شده است. قدیمی‌ترین تحقیقات موجود از اواسط دهه ۱۹۴۰ و در مناطق مسکونی ایالات‌متحده انجام شد (Fiadzo, 2011: 38). فرانسه نیز بعد از پایان جنگ جهانی دوم سیستم ارزیابی کیفیت مسکن را آغاز کرد. این کار بلافاصله توسط بسیاری از کشورهای اروپایی و آمریکایی به تصویب رسید (Sinha & Sarkar, 2016). در ۱۹۴۶، سال<sup>۱</sup> با استفاده از یک نظرسنجی که متشکل از دو بخش متمایز بود، ارزش مسکن را اندازه‌گیری کرد. اولی ارزیابی سازه‌ها و آپارتمان‌ها و دومی ارزیابی عوامل محیطی بود. دو سال بعد، توپچل<sup>۲</sup> روشی را برای اندازه‌گیری کیفیت مسکن ابداع کرد. او یک عامل ازدحام را برای ارزیابی کیفیت مسکن معرفی کرد و بر ارزیابی محیط پیرامون فیزیکی متمرکز شد. در سال ۱۹۷۰، کلین<sup>۳</sup> و کوویگلی<sup>۴</sup> ارزش بازار در مورد جنبه‌های خاص مسکن را تخمین زدند. آن‌ها ابعاد کیفی و کمی کیفیت مسکن را در سطوح مختلف اندازه‌گیری کردند: واحدهای آپارتمانی، ساختار، پارسل‌ها و میکرو محله‌ها (خرده محلات). تا به امروز، تحقیقات ارزیابی کیفیت در یک چارچوب مشابه باقی‌مانده است، اما تعداد شاخص‌های ارزیابی شده افزایش یافته است. کیفیت مسکن از دیدگاه کارشناسان مختلف، کاربران و خریداران آپارتمان ارزیابی می‌شود. ارزیابی‌های کیفیت مسکن برای به حداکثر رساندن کیفیت طراحی، تضمین کیفیت مسکن سالم، ارزیابی ایمنی آپارتمان، اطمینان از اینکه کدام عوامل کیفیت فضایی با نوسازی و غیره تحت تأثیر قرار می‌گیرند،

<sup>1</sup> Solow

<sup>2</sup> Twichell

<sup>3</sup> Kain

<sup>4</sup> Quigley

انجام می‌شوند (Fiadzo, 2011: 39). اکثر کشورهای توسعه‌یافته با توجه به وضعیت توسعه خود در رابطه با ارزیابی یک ساختمان مسکونی، سیستم‌های ارزیابی خود را تدوین کرده‌اند. هدف از این ابزارهای ارزیابی موجود، دستیابی به یک استاندارد مناسب برای واحدهای مسکونی است، که در آن پول عمومی باید سرمایه‌گذاری شود و یا سازندگان را قادر سازد تا این استانداردها را در پروژه‌های خود با استفاده از تأمین مالی وارد کنند (Sinha & Sarkar, 2016).

هاکو<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۰) در مقاله‌ای با عنوان «درهم ردیف کردن ابعاد فضایی کیفیت مسکن در سطح همسایگی در کلکته، هند» به بررسی شرایط مسکن، دارایی‌ها و امکانات رفاهی در سطح محله برای مناطق شهری می‌پردازد و با روش OLS، GWR، رگرسیون و شاخص نزدیک‌ترین همسایه مورد تحلیل قرار گرفتند. نتایج نشان می‌دهد که نابرابری فضایی درون شهری در توزیع کیفیت مسکن در سایر شهرهای بزرگ هند مشهود است. برآوردهای محلی مبتنی بر GWR به وضوح نشان داد که روابط بین کیفیت مسکن در سطح محله و عوامل اقتصادی، جمعیتی و سیاسی نه تنها از نظر فضایی ثابت نبوده بلکه از نظر اندازه، جهت و شدت آن‌ها از نظر مکانی نیز متفاوت است.

آیدان<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۰) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی تجربی کیفیت مسکن در منطقه دولت محلی آلیموشو در ایالت لاگوس؛ نیجریه» به بررسی قوانین مربوط به مسکن و تأثیر این قوانین بر کیفیت مسکن در منطقه مورد مطالعه می‌پردازد. با استفاده از نرم‌افزار آماری ساده شامل میانگین و شاخص اهمیت نسبی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. این تحقیق نشان داد که بیشتر سازه‌های ساختمانی در محدوده مورد مطالعه کافی نیستند و از نظر کیفیت با استانداردهای روز دنیا اندازه‌گیری می‌شوند و با توصیه وضع قوانین و استانداردهای مناسب پیش می‌روند که کمک زیادی به ارتقا کیفیت خانه‌های ساختمانی می‌شود، در حالی که ساختمان‌های موجود در منطقه باید بهبود یابند.

یواده<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی کیفیت مسکن در اده، نیجریه» به بررسی کیفیت مسکن در نیجریه و تأثیرات شهرنشینی بر انحطاط زیست‌محیطی محیط شهری ساخته شده می‌پردازد. داده‌های ثانویه شامل داده‌های موجود سرشماری، اسناد رسمی و سایر داده‌های ثانویه مربوطه از منابع موجود در کتاب‌ها و مجلات به دست آمده است. یافته‌ها همچنین نشان داد که اندازه خانوار تأثیر قابل توجهی بر کیفیت کلی مسکن در منطقه مورد مطالعه دارد. این مطالعه به این نتیجه رسید که بررسی و جلوگیری از فرسودگی بیشتر برای زندگی خوب و محیط کار ضروری است.

برکانیک<sup>۴</sup> (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان «معیار ارزیابی کیفیت مسکن»، با هدف ارائه یک مروری بر معیارهای مورد استفاده برای ارزیابی کیفیت مسکن در مطالعات موجود تدوین شده است. روندها نشان می‌دهند که تعدادی از معیارها و گروه‌های معیاری در طول زمان افزایش یافته و پیچیده‌تر شده‌اند. همچنین می‌توان نتیجه گرفت که تعداد معیارهای مربوط به انطباق‌پذیری و پایداری افزایش می‌یابد و ارتباطات معیارهای پیچیده‌تری را به ارمغان می‌آورند. معیارهای تعریف‌شده در تحقیقات آینده مورد استفاده قرار می‌گیرند و به‌عنوان مبنایی برای پیشنهاد مجموعه‌ای از معیارهای بسیار ارزشمند برای بررسی نگرش نسبت به کیفیت مسکن ارائه می‌شود.

حقی و همکاران (۲۰۱۶)، در مقاله‌ای با عنوان «بررسی کیفیت مسکن در دو نوع مسکن عادی در مقابل آپارتمان مورد مطالعه: محله هفت حوض و فاز اول شهر اکباتان تهران»، با هدف مقایسه کیفیت مسکن در دو نوع آپارتمان مشترک با ارائه شاخص‌های اصلی کیفیت مسکن تدوین شده است. در این پژوهش از روش تجزیه و تحلیل فرآیند سلسله مراتبی استفاده شده است. محله هفت حوض امتیازهای بالایی را در معیارهای شرایط اجتماعی، شرایط محلی و واحدهای مسکونی به دست آورده است، در حالی که اکباتان به بهترین وجه از لحاظ معیارهای شرایط فیزیکی مسکن، معماری و هزینه‌های واحدهای مسکونی رتبه بالاتری دارد.

<sup>1</sup> Haque

<sup>2</sup> Ayedun

<sup>3</sup> Yoade

<sup>4</sup> Brkanić

رجائی و منصوریان (۲۰۱۶)، مقاله‌ای با عنوان «رشد شهری و کیفیت مسکن در ایران»، را با هدف ارزیابی کیفیت مسکن و شناسایی نقاط قوت و ضعف در بافت‌های قدیمی و جدید شهری برای بهبود کیفیت مسکن شهری در ایران تدوین نموده‌اند. برای جمع‌آوری داده‌های موردنیاز در بافت‌های قدیمی و جدید در شهر خرم‌آباد از نظرسنجی خانگی استفاده شد. نتایج نشان داد که میزان رضایت از کیفیت مسکن در بافت جدید بسیار بالاتر از نمونه‌های قدیمی است. نتایج حاصل از تحلیل عاملی برای شناسایی ابعاد کیفیت مسکن در بافت‌های قدیمی و جدید نشان می‌دهد که کیفیت مسکن یک مفهوم چندبعدی است، که مطالعه آن نیاز به در نظر گرفتن همه ابعاد و جنبه‌ها دارد.

کوهن<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۱۵)، در مقاله‌ای با عنوان «یک مدل تعیین‌کننده کیفیت مسکن برای مسکن مقرون‌به‌صرفه»، به بررسی تعیین‌کننده‌های کیفیت طراحی و پارامترهای مسکن مقرون‌به‌صرفه در کلان‌شهر در حال توسعه، کراچی پاکستان است. فقدان مسکن با کیفیت در کراچی منجر به عوامل متعددی از قبیل عدم موفقیت سیاست، تخلفات قانونی، کمبود مسکن و مسکن با کیفیت پایین شده است. این تحقیق نتیجه‌گیری می‌کند که کیفیت طرح موجود در مسکن مقرون‌به‌صرفه در کراچی می‌تواند با حل مشکلات مربوط به طراحی، ساخت‌وساز، خدمات، توسعه سایت، محله و پایداری افزایش یابد.

لانرواجو<sup>۲</sup> (۲۰۱۲)، در مقاله‌ای با عنوان «شهرنشینی، کیفیت مسکن و تخریب محیط‌زیست در نیجریه»، به بررسی کیفیت مسکن در شهرهای نیجریه و تأثیرات شهرنشینی بر تخریب محیط‌زیست می‌پردازد. در این مقاله آمده است که کیفیت مسکن تأثیرات منفی بر محیط‌زیست و سلامت ساکنان شهر دارد. این مقاله نتیجه‌گیری شد که بررسی و جلوگیری از پرمردگی بیشتر برای زندگی هماهنگ و تحولات پایدار ضروری است.

همزه<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۱)، در مقاله‌ای با عنوان «اهمیت فرایند طراحی در کیفیت مسکن»، به بررسی صنعت ساخت‌وساز در مالزی با پیشرفت‌های اخیر در بحث کیفیت مسکن می‌پردازد. چارچوب اصلی با فهرستی از ۳ عامل ساختاری تشکیل شده و ۱۴ متغیر احتمالی برای مدیریت کیفیت خانه تعیین می‌شود. نتایج نشان می‌دهد که با استفاده از شیوه‌های مناسب مدیریت پروژه، تأثیر چشمگیری در کاهش تعداد نقص در بخش مسکن خواهد داشت. در این مقاله ۴ عامل زیر از جمله: قابلیت ساخت، دقت ترسیم، تنوع و انتقال دانش، شناسایی و موردبخت قرار گرفته است. پورمحمدی، نعیمی و درویشی (۱۳۹۵)، در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل کیفیت مسکن در محلات ۲۰ گانه شهر بیجار با روش آنتروپی و SAW»، به بررسی کیفیت مسکن مناسب در محلات شهری می‌پردازد. تجزیه و تحلیل اطلاعات با اتکا به روش SAW و آنتروپی مورد ارزیابی قرار گرفته است. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل ۱۴ شاخص نشان می‌دهد که در سطح محلات شهر بیجار بیشترین امتیاز و محلات محمودآباد و تخت علیا کمترین امتیاز از منظر شاخص‌های کیفیت مسکن به دست آمده است.

احد نژاد روشتی و همکاران (۱۳۹۴)، در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر زنجان»، به سنجش کیفیت مسکن با تکیه بر شاخص‌های کیفیت مسکن می‌پردازد. وزن‌های مؤلفه‌های مربوط به هر قلم را با استفاده از مدل AHP استخراج و به منظور استخراج شاخص نهایی کیفیت مسکن از مدل ویکور استفاده شده است. با توجه به تحلیل‌های انجام شده تنها ۲۲٫۲ درصد از کل نواحی شهری زنجان دارای کیفیت متن نسبتاً مطلوب بوده، ۴۰٫۷ درصد از نواحی دارای کیفیتی متوسط است و ۳۷ درصد از نواحی در وضعیت نسبتاً مطلوب و نامطلوب قرار دارند.

لطفی، خیرخواه و کوچک زاده (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل و اولویت‌بندی کیفیت مسکن محلات شهری، نمونه: محلات شهری نکا»، به بررسی کیفیت مسکن در محلات شهری نکا می‌پردازد. برای بررسی کیفیت مسکن ۲۱ شاخص مورد بررسی و از طریق مدل آنتروپی شانون وزن دهی شده و از مدل تاپسیس استفاده شده است. در نتیجه تحلیل صورت گرفته، مسکن محلات شهر نکا در سه سطح کیفیت بالا، کیفیت متوسط و کیفیت پایین جای گرفته‌اند.

<sup>1</sup> Chohan

<sup>2</sup> Lanrewaju

<sup>3</sup> Hamzah

زیاری، منصوریان و ستاری (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «توزیع مکانی شاخص‌های کیفیت مسکن در شهر تهران: تحلیل اکتشافی داده‌های مکانی»، به بررسی نابرابری‌های شهری بر اساس شاخص‌های کیفیت مسکن می‌پردازد. رویکرد تحلیل اکتشافی داده‌های مکانی برای بررسی خودهمبستگی و ناهمگنی مکانی مورد استفاده قرار گرفته است. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که خودهمبستگی مکانی و ناهمگن چه مکانی و به دنبال آن نابرابری درون‌شهری در توزیع مکانی شاخص‌های کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر تهران وجود دارد.

رضایی راد و رفیعیان (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان «سنجش فضایی کیفیت مسکن در شهر سبزوار، با استفاده از روش تحلیل عاملی»، به ارزیابی کیفیت مسکن در شهر سبزوار بر اساس آمار موجود پرداخته شود. به‌منظور این ارزیابی، در ابتدا شاخص‌های کیفی و کمی مسکن مورد بررسی قرار گرفتند و ۱۹ شاخص تعیین شدند و به روش تحلیل عاملی (FA) و کم کردن تعداد متغیرها به چند عامل و تهیه نقشه به تفکیک هر عامل در محیط GIS، وضعیت هر عامل در نقاط مختلف شهر تعیین گردید. نتایج تحقیق حاکی از آن است که رابطه معناداری بین کیفیت مسکن و نوع بافت محله‌ها در شهر سبزوار وجود دارد. کیفیت مسکن در بخش‌های جنوبی (بافت فرسوده)، بخش‌های شرقی و جنوب شرقی (بافت غیررسمی) و بخش‌های شمال شرقی (بافت روستا - شهری)، نازل‌تر از دیگر نقاط شهر است. با استفاده از رگرسیون، مشخص شد که بین کیفیت مسکن و بافت‌های شهر به میزان ۷۷ درصد ارتباط معنادار وجود دارد. در اکثر پژوهش‌های ذکر شده در حوزه کیفیت مسکن محققان پس از بررسی شاخص‌های کیفیت مسکن به ارزیابی و سنجش وضعیت آن‌ها در محدوده مورد مطالعه با استفاده از روش‌های مختلف آماری و فضائی پرداخته‌اند. نکته قابل‌تعمیر این پژوهش آن است که به‌صورت تطبیقی ابتدا شاخص‌های مورد تأیید کیفیت مسکن کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته بر اساس آخرین آمار موجود بر اساس دو بخش درونی و بیرونی به دست آمدند و در ادامه سیاست‌ها و قوانین کیفیت مسکن، مشکلات و راهبردها در کشورهای مختلف جهت ارائه درکی متقابل از وضعیت جهانی مورد بررسی و مقایسه قرار گرفتند. این پژوهش به لحاظ بررسی شاخص‌های کیفیت مسکن در طبقه‌بندی مختلف با پژوهش‌های هاگو، برکانیک، کوهن و فیادزو و به لحاظ بررسی قوانین و سیاست‌های کشوری حوزه مسکن با پژوهش‌های آیدان و کوهن قرابت و همخوانی دارد.

خانواده‌ها، یا گروهی از مردم، از یک ساختار اجتماعی - اقتصادی تبعیت می‌کنند. علی‌رغم وجود یک عنصر کوچک، خانواده یک هسته تشکیل می‌دهد که آینده یک جامعه را می‌سازد. خانواده برای رسیدن به این هدف و یک محیط باکیفیت خاص، به یک "خانه" نیاز دارد (Chohan et al., 2015). داشتن اقامت رضایت‌بخش یکی از ارزشمندترین جنبه‌های زندگی مردم است و این یکی از عناصر اصلی استانداردهای زندگی مردم است. شرایط مسکن خوب نیز برای سلامت مردم ضروری است و بر رشد افراد تأثیر می‌گذارد (Streimikiene, 2015).

استانداردهای مسکن از یک ملت به ملت دیگر و همچنین در یک کشور خاص متفاوت است؛ تغییرات در آب‌وهوا، فرهنگ، درجه شهرنشینی و پیشرفت اجتماعی و اقتصادی نیز بر استانداردها تأثیر می‌گذارد. سازمان ملل متحد اظهار داشت که این استانداردها از سطح فرهنگی مردم به‌دست‌آمده است. استدلال شده است که استانداردها باید بهترین ویژگی‌های عمل سنتی با اقتصاد و عقلانیت تکنیک‌های مدرن را ترکیب کنند (Adeoye, 2016). استانداردهای کیفیت مسکن اغلب به‌عنوان هنجارها یا معیارهایی اعمال می‌شود که در موارد قانونی قابل اجرا باشد، این مهم در مورد قابل قبول بودن ساخت‌وسازها نسبت به قوانین غالب یا کنوانسیون‌هایی که در صنعت ساختمان‌سازی مسکونی اعمال می‌شود؛ وجود دارد (Rajaei & Mansourian, 2016).

سازمان فضایی مساکن به‌سرعت تغییر می‌کند و تحت تأثیر گرایش‌های طراحی، منطقه‌ای، فرهنگ و جامعه قرار می‌گیرد. ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی، نظم و ترتیب فضایی را در اطراف فضاها زنده برقرار می‌کنند و ویژگی‌های این فضاها را منعکس می‌نمایند. رابطه بین فضا و تعاملات انسانی و تفاوت‌های موجود در سیستم‌های اجتماعی بر بسیاری از طرح‌های مسکن تأثیر می‌گذارد (Chohan et al., 2015). شکل فضایی به‌طور ساده مقدار فضا که یک

خانواده باید داشته باشد را تعریف می‌کند. این هنجار عبارت است از وابستگی به اندازه خانواده، ترکیب خانواده و ارزش‌های فرهنگی. پس ترکیب هنجارهای فضایی به استانداردهای فضای مسکن تبدیل می‌شود، که در واقع اندازه فضای لازم برای اطمینان از کیفیت مسکن است که برای حفاظت از سلامت، ایمنی و رفاه عمومی ساکنان کافی است. لازم به ذکر است که نیاز فضایی خانواده در مسکن بر اساس فضای داخلی اندازه‌گیری می‌شود (Sharipah, 2010: 7).

بعد کمی کیفیت مسکن به عوامل ساختاری، مادی، اجتماعی و اقتصادی و یا پیامدهای ناشی از عملکرد بخش مسکن اشاره دارد. این عوامل شامل ملاحظاتی از قبیل قیمت، کمیت، حق تصدی، اثرات اقتصادی، اثرات زیست‌محیطی و هنجارهای ساختاری استانداردهای مسکن است. از سوی دیگر، سنجش کیفی است که محاسبه آن دشوار است. این ویژگی بیانگر معانی و ارزش‌های ادراکی عواملی چون «راحتی» یا «کیفیت زندگی» است که توسط انواع مختلف مسکن، سبک زندگی و ترجیح‌ها و انتظارات ساکنین ایجاد می‌شود. بدیهی است به دلیل تغییرات منطقه‌ای در ابعاد کمی و کیفی کیفیت مسکن، تعریف یک مجموعه استاندارد از معیارها و شاخص‌هایی که به‌طور مساوی در همه زمینه‌ها اعمال می‌شوند، امکان‌پذیر نیست (Emankhu & Ubangari., 2015). یکی از عوامل مهم و تأثیرگذار بر کیفیت ساخت، فناوری است. در حقیقت، فناوری‌های ساخت مسکن می‌تواند مسکن بادوام و با انرژی کافی تولید کند، قیمت مسکن ممکن است در نتیجه پیشرفت تکنولوژی که خریداران مسکن آن را به وجود می‌آورند، افزایش یابد (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱). این شاخص، شاخصی است که میزان سهم کل جمعیتی را اندازه‌گیری می‌کند که در معرض سروصدا، مجاورت همسایگان و یا خیابان قرار دارند که نشان‌دهنده مسئله مهم کیفیت محیط مسکن به‌عنوان زندگی در منطقه‌ای پر سروصدا با تأثیرهای منفی بر راحتی و سلامت انسان است. هم‌چنین زندگی در نواحی ناامن، میزان راحتی سکونت و قیمت مسکن یک منطقه فوق‌العاده را به‌شدت کاهش می‌دهد (Streimikiene, 2015).

اندازه‌گیری کیفیت مسکن یکی از مطالعات اجتناب‌ناپذیر در برنامه‌های بازسازی شهری به‌ویژه در کشورهای درحال توسعه است (Uwadiogwu, 2013). براساس تجزیه و تحلیل تحقیق‌های موجود، معیارهای ارزیابی کیفیت مسکن به سه دسته اصلی تقسیم شدند: معیارهای ارزیابی کیفیت واحد مسکونی؛ معیارهای ارزیابی کیفیت محله‌ای و معیارهای اجتماعی و اقتصادی (Fiadzo, 2011: 42).

اکثر تحقیقات مورد مطالعه شامل معیارهای ارزیابی کیفیت واحد مسکونی بودند که مربوط به «طراحی داخلی» بودند. برای به دست آوردن یک بهترین معیارها، آن‌ها به چهار زیرگروه تقسیم شدند. گروه اول شامل معیارهایی در مورد مشخصات واحد آپارتمان، مانند مساحت آپارتمان، چیدمان و شرایط عناصر ساختمان بود. دومی شامل معیارهای مربوط به حوزه‌های مجزای آپارتمان می‌شود. این معیارها ترتیب فضای داخلی، تعداد و وجود اتاق‌های مختلف، سطح خالص و جهت‌گیری را به خورشید ارزیابی کردند. یکی از عناصر اصلی کیفیت مسکن موجود بودن فضای کافی در محل سکونت است. شاخص اصلی که برای توصیف مشکلات فضایی توسعه یافت، نرخ ازدحام است که نسبت افرادی که در یک مسکن شلوغ زندگی می‌کنند را ارزیابی می‌کند، همان‌طور که توسط تعداد اتاق‌های موجود در خانواده، اندازه خانواده و نیز سن اعضای آن تعریف می‌شود (Streimikiene, 2015). گروه سوم شامل معیارهای مربوط به طراحی آپارتمان، ساخت ساختمان و جزئیات بود. برخی از نمونه‌ها شامل طراحی سازگار با محیط‌زیست و مواد، انعطاف‌پذیری و سازگاری، و یکپارچه‌سازی راه‌حل‌های پایدار می‌باشند. آخرین گروه از معیارها شامل افراد مربوط به فضای آپارتمان و آسایش بودند. آن‌ها به سه گروه تقسیم شدند که آسایش داخلی، تأمین نور و گروهی بودند که دارای ویژگی‌های محیطی دیگری مانند حریم خصوصی و نمای آپارتمان بودند (Fiadzo, 2011: 42).

معیارهای ارزیابی کیفیت همسایگی معیاری هستند که برای ارزیابی کیفیت محیط نزدیک‌تر یا گسترده‌تر ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرند. این معیارها در حدود چهار زیرگروه طبقه‌بندی شدند: ویژگی‌های همسایگی عمومی، ترافیک، خطرات، و وجود و فاصله از خدمات و امکانات مختلف. گروه اول این معیارها شامل ویژگی‌های کلی همسایگی، مانند شرایط سازه‌های مجاور، و تراکم جمعیت بود. گروه معیارهای ترافیکی شامل معیارهای مربوط به شرایط

خیابان‌های اطراف، دسترسی به انواع مختلف حمل‌ونقل عمومی، ناراحتی‌های ترافیکی و غیره بودند. بزرگ‌ترین زیرمجموعه معیارها در معیارهای ارزیابی کیفیت همسایگی، حضور خدمات و امکانات بود (Fiadzo, 2011: 43). آخرین مجموعه از معیارهایی که در مطالعات قبلی در مورد کیفیت مسکن مورد استفاده قرار گرفتند دربرگیرنده جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی مسکن بودند. این گروه از معیارها به زیرگروه‌های کوچک‌تر تقسیم شدند: امور مالی، اندازه خانواده، روابط اجتماعی و غیره. گروه مالی در مورد مسائل مالی دارای دو زیرگروه کوچک‌تر بود که با ارزیابی‌های مخارج خانواده و استانداردهای زندگی سروکار داشت. به دلیل تعداد اتاق و عامل اشغال، اندازه خانواده یک معیار مهم است و این گروه از گروه دوم جدا شده است. گروه روابط اجتماعی مجموعه سوم معیارها را جمع‌آوری کردند که ارتباط، صمیمیت، همبستگی اجتماعی و خصوصیات همسایه را ارزیابی کردند (Fiadzo, 2011: 43).

## روش پژوهش

در این پژوهش شیوه تحقیق توصیفی-تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات مبتنی بر شیوه کتابخانه‌ای و اسنادی است. بدین منظور با استفاده از کتب، مقالات، پژوهش‌ها، گزارش‌ها و اسناد مرتبط با موضوع، مطالب موردنظر فراهم گردیده است. با توجه به هدف تحقیق، پس از معرفی چهارچوب مفهومی کیفیت مسکن، شاخص‌های آن در کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته بر اساس آخرین آمارها و اطلاعات موجود (عمدتاً یک دهه گذشته) استخراج شدند و با توجه به سیاست‌گذاری‌های هر کشور و سیستم برنامه‌ریزی آن‌ها به‌ویژه در زمینه مسکن شهری، مسائل اصلی کشورها، مشکلات و راهبردهای آن‌ها مورد بررسی و تحلیل قرار گرفتند.

## یافته‌ها و بحث

### شاخص‌های کیفیت مسکن

شاخص‌های کیفیت مسکن را می‌توان به دو بخش درونی و بیرونی تقسیم‌بندی کرد.

جدول ۱

شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای توسعه‌یافته

بخش بیرونی	بخش درونی
کیفیت فضاهای عمومی (Boughaba, 2018)	ابعاد فضاها و اتاق‌ها (Wardle & Duncan, 2017), (Boughaba, 2018) و مقاومت ساختمان (Wardle & Duncan, 2017)
فضاهای بازی کودکان (HQIv4, 2008)	روشنایی طبیعی (Djukic & Antonić, 2017), (Wardle & Duncan, 2017), مقاوم در برابر صدا (Boughaba, 2018), (Le, et al, 2016) و رنگ‌آمیزی و شکل ظاهری (HoustonHousingAuthority, 2011)
فضاهای خصوصی (Boughaba, (HQIv4, 2008) 2018),	ایمنی در مقابل آتش‌سوزی (Wardle & (Visscher & Meijer, 2014) Duncan, 2017),
ویژگی‌های ساکنان (HQIv4, 2008)	طراحی راه‌پله‌ها (Visscher & Meijer, 2014) و سیستم امنیتی (Boughaba, 2018), (HoustonHousingAuthority, 2011)
ویژگی‌های محیطی (Bradley & Putnick, 2012) (Wardle & Duncan, 2017), (Boughaba, 2018),	امکانات بهداشتی (Boughaba, 2018), (Chohan, et al, 2015) و امکانات برای افراد معلول و ناتوان (Wardle & Duncan, 2017)
دسترسی (Haghi, et al, ), (Chohan, et al, 2015) (Wardle & Duncan, (Sharipah, 2010), 2016) (لطفی و همکاران, ۱۳۹۴)	تهویه طبیعی (Ha, 2015), (Le, et al, 2016), (Chohan, et al, 2015) و کیفیت هوای داخلی (Wardle & Duncan, 2017), (Le, et al, 2016) (Houston Housing Authority, 2011),
امنیت (Haghi, et al, ), (Chohan, et al, 2015) (Houston ), (لطفی و همکاران, ۱۳۹۴) 2016 (Housing Authority, 2011)	تأمین آب (Bradley & Putnick, ) (Fiadzo, 2011), (Chohan, et al, 2015) (Wardle & Duncan, (۱۳۹۴) 2012) و انرژی سبز و پایدار (لطفی و همکاران, ۱۳۹۴) 2017),



## جدول ۲

## شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای در حال توسعه

بخش بیرونی	بخش درونی
فاصله‌ها (مراکز خرید، مرکز شهر، مراکز تفریحی، مراکز ورزشی، مراکز پزشکی، فضای سبز، مدرسه، حمل‌ونقل عمومی) (Fiadzo, 2011), (Le, et al, 2016), (Haque, et al, 2020),	نوع طراحی (Haghi, et al, 2016), (Bradley & Putnick, 2012), (طفی و همکاران، ۱۳۹۴)، (Ikenna, et al, 2019), (Haque, et al, 2020), و تعداد اتاق (Sharipah, 2010), (Le, et al, 2016), (Djukic & Antonić, 2017), (Haque, et al, 2020),
نزدیکی به زمین‌های نامرغوب و نامناسب (Haghi, et al, 2016), (Ikenna, et al, 2019),	کل مساحت ساختمان (Djukic & Antonić, 2017), و (Le, et al, 2016) و طرح ساختمان (Le, et al, 2016), (Haque, et al, 2016), (Ikenna, et al, 2019), (Haque, et al, 2020)
تسهیلات اجتماعی (Haque, et al, 2010), (Sharipah, 2010),	مقاومت دیوارها و موقعیت پنجره‌ها (Fiadzo, 2011), (Ha, 2015), (Ikenna, et al, 2019)
ویژگی‌های محیطی (Bradley & Putnick, 2012), (Haque, et al, 2019), (Ikenna, et al, 2019),	دسترسی به امکانات اولیه و تجهیزات داخلی (Fiadzo, 2011), (Bradley & Putnick, 2012), (Lotfi et al., 2017), (Haque, et al, 2019), (Ikenna, et al, 2019), (Haque, et al, 2020)
دسترسی (Chohan et al., 2015), (Haghi, et al, 2016), (Sharipah, 2010), (Ikenna, et al, 2019), (Haque, et al, 2020),	اندازه حداقل واحدهای مسکونی (Djukic & Antonić, 2017), (Haque, et al, 2017), (Ikenna, et al, 2019), (Sharipah, 2010), (Fiadzo, 2011), (Haque, et al, 2019)
امنیت (Chohan et al., 2015), (Haghi, et al, 2016), (Houston Housing Authority, 2011)	تجهیزات الکتریکی (Le, et al, 2016), (Haque, et al, 2020), و سیستم اطفای حریق (Le, et al, 2016), (Ha, 2015), (Le, et al, 2016), (Sharipah, 2010),
	سیستم جمع‌آوری زباله (Le, et al, 2016), (Haque, et al, 2020), و وضعیت فاضلاب و مدیریت پسماند (Fiadzo, 2011), (Ikenna, et al, 2019), (Haque, et al, 2020),
	ازدحام و خدمات و امکانات رفاهی مسکن (Ikenna, et al, 2019), (Le, et al, 2016), (Haque, et al, 2020), (2016)
	استحکام و ایمنی (طفی و همکاران، ۱۳۹۴)، (Haghi, et al, 2016), فضاهای عمومی ساختمان و نوع مدیریت ساختمان (Le, et al, 2016), نحوه تصرف و مالکیت مسکن (Sharipah, 2010), (طفی و همکاران، ۱۳۹۴) (Haque, et al, 2020),
	تهویه (Chohan et al., 2015), (Le, et al, 2016), (Ha, 2015), نور و روشنایی (Djukic & Antonić, 2017), (Haque, et al, 2020),
	کیفیت هوای داخلی (Le, et al, 2016), (Houston Housing Authority, 2011), (Ha, 2015), (2011)
	تأمین آب (Chohan et al., 2015), (Fiadzo, 2011), (Bradley & Putnick, 2012), (Haque, et al, 2020), (2012)
	بهره‌وری انرژی و هزینه مصالح (Ikenna, et al, 2019), (طفی و همکاران، ۱۳۹۴)

## مسکن در کشورهای توسعه یافته

با وجود موفقیت اقتصادی چشمگیر مراکز مهم شهری در کشورهای اروپایی و آمریکای شمالی، جهانی‌سازی قطبیت اجتماعی و فقر شهری را تشدید کرده است. در کشورهای در حال گذار، اصلاحات از برنامه‌ریزی شده مرکزی تا اقتصادهای مبتنی بر بازار، لایه دیگری از پیچیدگی‌ها را اضافه کرده است (UN-Habitat, 2011: 7). ساخت شهرهای غرب از عوامل تاریخی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی تأثیر پذیرفته، به‌نحوی که بسیاری از شهرهای اروپا، تنها کانون بزرگ فرهنگی ملت‌های اروپا بوده است. در غرب فرهنگ یک عامل مسلط است و منطقه طبیعی به‌مثابه زمینه‌ساز،

عمل می‌کند. بنابراین فرهنگ نتیجه کار است و نظام کالبدی، الگوها و ویژگی‌های فرهنگ جامعه را تبیین می‌کند (زیاری، ۱۳۸۲). در بسیاری از کشورهای جهان، مسکن در پراکنش جمعیت نقش بسیار عمده‌ای داشته است. شهرهایی مانند بوفالو، اس تی لوئیس، کلیولند، دیترویت و پیتسبورگ در ایالات متحده حداقل نصف جمعیتشان را در میان سال‌های ۱۹۵۰ تا ۲۰۰۰ از دست داده‌اند. تحلیلگران شهری بر روی عامل تقاضا برای شرح این عدم تمرکز متمرکز شدند، اما عامل عرضه مسکن تأثیر عمده‌ای بر روی این کاهش جمعیت داشته است (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱). در حوزه اقتصادی، کشورهایی که اقتصادهای سنتی بازار دارند، در یک دهه گذشته رشد اقتصادی و پیشرفت بزرگ را در برنامه اصلاح ساختار خود تجربه کرده‌اند. مسیر رشد نابرابر بوده است، اما استانداردهای زندگی بهتری در اروپای غربی، آمریکای شمالی و برخی از کشورهای اروپای مرکزی ارائه کرده است. باین‌حال، مزایای رشد اقتصادی منطقه به‌طور گسترده‌ای به اشتراک گذاشته نشده است (UN-Habitat, 2011: 7). در این بخش به برخی از سیاست‌های مسکن و کیفیت آن‌ها در کشورهای توسعه‌یافته اشاره می‌کنیم. این سیاست‌گذاری‌ها در کشورهای مختلف در طول زمان در چارچوب سازمانی، سیاسی، اقتصادی و فرهنگی تکامل یافته و نشان‌دهنده تأثیر تنظیمات سازمانی بر برنامه‌ریزی‌های کاربری زمین، سیستم‌های مالی، شکل شهرها، شرایط بازار مسکن و غیره می‌باشد (Visscher & Meijer, 2014: 2). کشور انگلستان، سوئد و ایالات متحده آمریکا به‌عنوان کشورهای منتخب توسعه‌یافته مورد بررسی قرار گرفتند.

مسیر تاریخی عرضه و مصرف مسکن از سال ۱۹۴۵ بین کشورها بسیار متفاوت شد. تجربیات تاریخی آن‌ها تا حد زیادی شرایط معاصر مسکن را پیکربندی می‌کند. بی‌خانمانی در کشورهای اروپایی و آمریکای شمالی یک چالش جدی و نشانه عدم موفقیت بزرگ دولت‌ها در تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای همه اقشار است. در اکثر کشورهای اروپایی و آمریکای شمالی، جابجایی داخلی همچنان یک مشکل اساسی است که مستقیماً مربوط به مسکن است. در حالی که در کشورها و مناطق مختلف ویژگی‌های چالش‌ها متفاوت است، مسئله اصلی، مسکن مناسب و مقرون‌به‌صرفه است که به‌طور فزاینده‌ای برای بخش بزرگی از جمعیت در اکثریت قریب به اتفاق کشورها از دسترس خارج است (UN-Habitat, 2011: 4).

## جدول ۳

## سیاست‌های مسکن در کشورهای منتخب توسعه یافته

کشور	شرح وضعیت و سیاست‌گذاری‌ها
انگلستان	انگلستان یک کشور بسیار سیاسی و مالی است که دارای سیستم برنامه‌ریزی سختگیرانه است و بر انسجام شهری متمرکز است. نگرانی اصلی این کشور کمبود مسکن و فقدان مسکن و فقدان اصلی این کشور کمبود مسکن و فقدان مسکن است. مستندات علمی نشان می‌دهد که کمبود مسکن و فقدان قابلیت استطاعت، نتیجه مستقیم سیستم برنامه‌ریزی است. بیش از ۷۰ سال پیش و هم‌زمان با شکل‌گیری افراطی تمرکز مالی و سیاسی انگلستان، سیاست‌های کلیدی (به‌عنوان مثال، کمک به خرید) طرح‌ریزی می‌شود که تلاش برای رسیدگی به کمبود مسکن و بحران اقتصادی است. این سیاست‌ها، تأثیر حمایت از تقاضا را دارند و به این دلیل که عرضه به‌شدت محدود است و قیمت خانه رو به افزایش است، شکل می‌گیرد. دستیابی به موفقیت یکی دیگر از نگرانی‌های سیاسی مرتبط است. شواهدی از تحقیقات تجربی اخیر نشان می‌دهد که سیاست‌های کلیدی که هدفشان افزایش دستمزد مسکن است و ممکن است در واقع تأثیر مثبت بر میزان مالکیت کل خانه‌ها نداشته و حتی ممکن است آن‌ها را در مکان‌های محدود عرضه قرار دهد (Hilber & Schöni, 2016: 3). در کشورهای اروپایی الزامات بر اهمیت آموزش متصدیان اجرایی که با عدم پذیرش بالقوه کدهای ساختمان روبه‌رو هستند تأکید می‌کند: ناظرین کیفیت باید وظایف خود را انجام دهند (Fhloinn, 2018: 97).
سوئد	از سال ۲۰۰۶ سیاست مسکن لیبرال از بازاریابی بخش مسکن حمایت کرده است. قانون جدید به این معناست که شرکت‌های مسکونی شهرداری دیگر امکانات مشابهی برای تضمین مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر ندارند. فرایندهای نژادپرستی و تفکیک اقتصادی تقویت شده است. مسکن تازه ساخته‌شده به سمت گروه‌های ثروتمند تنظیم می‌شود، در حالی که محله‌های آسیب‌پذیر با کسری مسکن روبرو هستند، بنابراین با افزایش شکاف جغرافیایی ثروت و فقر، لایه جدیدی از قطبش اضافه می‌شود (Grundström & Molina, 2016). شهرداری‌ها در دهه ۱۹۹۰ و ۲۰۰۰ راهبردها را تغییر دادند و برای جذب طبقه متوسط رقابت کردند (Grundström & Molina, 2016). یکی از زیربنای‌های ایدئولوژیک این کشور این است که یک بخش اجاره‌ای بزرگ و جهانی که دارای مسکن ارزان‌قیمت برای همه افراد است (برخلاف تعداد معدودی از مسکن اجتماعی)، به همراه یک رژیم مساوات طلبانه و عادلانه‌تر از سایر مناطق ایجاد کند (Baeten, Westin, Pull & Molina, 2017). در سوئد امروز، ما شاهد یک تغییر فرهنگی و ایدئولوژیکی هستیم که برداشت‌های جدید و نخبه‌گرا از مسکن و امتیاز برای آن بیان شده است. در چارچوب جغرافیای جهانی سرمایه‌داری مسکونی، سوئد به‌جای عادی‌سازی مفهوم مالکیت خانه، اقدام به ایجاد ارزش زندگی مسکونی غیر سوئدی می‌کند که این توسعه، پتانسیل کمک به تغییر عمده فرهنگی در مفهوم‌سازی سکونت را دارد (Grundström & Molina, 2016).
ایالات متحده آمریکا	در اواسط دهه ۱۹۷۰ هنگامی که دولت ایالات متحده اولین برنامه اعطای بلوک را ایجاد کرد، ایالت‌ها و محلی‌ها نقش بیشتری را در سیاست‌های مسکن ایالات متحده ایفا کردند و در سال‌های بعد، بیشتر برنامه‌های جدید مسکن دولت از این رویکرد پیروی کردند (Buckley & Schwartz, 2011). امروزه بیش از ۸۰ درصد مسکن جدید توسط توسعه‌دهندگان خصوصی تولید می‌شود. از یک طرف بازیگران و نهادهای جدید ظهور کرده‌اند. شرکت‌های دولتی و خصوصی برجسته‌تر شده و یک بخش خصوصی قوی همچنان مکانیسم اصلی ارائه خدمات مربوط به مسکن است. از سوی دیگر، نرخ ساخت‌وساز مسکن با از دست دادن قابل توجه سرمایه مسکونی به دلیل کاهش یارانه‌ها و تعدیل کلان اقتصادی، به سطوح تاریخی رسیده است. با این وجود در طی دهه‌ها، دسترسی به آب بهبود یافته و بهداشت مناسب در کشورهای آمریکای شمالی یکی از بالاترین میزان‌ها در جهان بوده است. داده‌های موجود نشان‌دهنده بهبود کلی مسکن طی سه دهه گذشته است (UN-Habitat, 2011: 46). امروزه، دولت فدرال همچنان بودجه بخش عمده برنامه‌های یارانه‌ای این کشور را تأمین می‌کند، اما شرایط این برنامه‌ها را به همان اندازه که قبلاً انجام می‌داد، دیکته نمی‌کند. اکنون ایالت‌ها و محلی‌ها در تصمیم‌گیری در مورد نوع مسکنی که باید یارانه بگیرند، انواع خانوارهایی که باید در اولویت قرار بگیرند، در کجا باید مسکن ساخته شود، میزان دخالت توسعه‌دهندگان غیرانتفاعی یا سود دهندگان چه میزان باید باشد؛ را تعیین می‌کنند (Buckley & Schwartz, 2011). سازوکارهای سیاست غالب و مکانیسم بازار که کشورها برای بهبود قیمت زمین و مسکن در دست اقدام دارند، شامل ساخت‌وسازهای جدید مسکن، سازمان‌های یارانه‌ای، پاسخ به بی‌خانمان‌ها و بحران آوارگان، تأمین مسکن اجتماعی، چالش افزایش عرضه زمین برای تحولات جدید مسکن و ادغام مسکن ارزان‌قیمت از طریق پروژه‌های بازسازی شهری می‌شود. یکی از ویژگی‌های مهم بخش‌های مسکن اروپا و آمریکای شمالی تغییر از ساخت‌وساز جدید مسکن به نوسازی و توان‌بخشی مسکن موجود است. اگرچه تولید و سرمایه‌گذاری در مسکن کاهش یافته است، شواهد و مدارک کانادا، هلند، انگلستان، فرانسه و آلمان حاکی از افزایش سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در بهسازی مسکن موجود است (بیشتر فعالیت وام مربوط به این نوع وام‌هاست) و با کاهش قابل توجه ساخت‌وسازهای جدید روبرو هستند (UN-Habitat, 2011: 46).

## مسکن در کشورهای در حال توسعه

مسکن به‌طور جهانی به‌عنوان یکی از ضروری‌ترین مایحتاج زندگی بشر شناخته‌شده است و یک دارایی مهم اقتصادی در هر کشور است. مسکن مناسب، زیربنای جوامع پایدار و شمول اجتماعی را فراهم و ارتباط قوی بین مسکن، سلامت، خوب، بهره‌وری و توسعه اقتصادی - اقتصادی ایجاد می‌کند (Emankhu et al., 2015). کیفیت مسکن به‌خصوص در کشورهای کم‌تر توسعه‌یافته اهمیت زیادی دارد. گسترش نیازهای مسکن مردم در این کشورها به‌طور شگفت‌انگیز در طول روز افزایش می‌یابد. این به دلیل رشد سریع شهرنشینی و فقدان افزایش متناسب در سهام مسکن است که در آنجا رخ می‌دهد (Olukayode, 2006). در این بخش کشور چین، آفریقای جنوبی و ایران به‌عنوان کشورهای منتخب در حال توسعه مورد بررسی قرار گرفتند.

## جدول ۴

## سیاست‌های مسکن در کشورهای منتخب در حال توسعه

کشور	شرح وضعیت و سیاست‌گذاری‌ها
چین	کشور چین با توجه به رونق ساخت‌وساز از دهه ۱۹۹۰، رشد قابل توجهی در ارزش کل تولید صنعت ساخت‌وساز دارد. بهره‌وری انرژی در ساختمان‌ها یک عامل کلیدی است که تأثیر مهمی در امنیت انرژی، بهینه‌سازی ساختار انرژی، بهبود بهره‌وری انرژی و کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای دارد. علیرغم وضعیت نسبتاً بهتر پکن در زمینه ساخت انرژی کارآمد، در حال حاضر در چین بسیاری از مشکلات و موانع همچنان باید برطرف شود (Zhu & Lin, 2004). با گذشت بیش از یک دهه از اصلاح بازار مسکن، سیاست مسکن چین بار دیگر به سمت ایجاد ساخت مسکن عمومی در جهت رفع مشکلات مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر پیش رفته است (Yan & shen, 2016: 10). اکثر شهرهای بزرگ چین دارای جمعیت بسیار متراکمی هستند و تراکم ساختمان و دسترسی کمتری به انرژی تجدید پذیر در هر مترمربع را دارند؛ بنابراین کار را برای اجرای بهتر این سیاست سخت می‌کند. چین از بیشترین موفقیت نسبت به هر کشوری در جهان برای وجود یک برنامه کارآمد بهره‌وری انرژی بهره می‌گیرد. ساختمان پایدار قدم اصلی یا راه‌حل این مشکل است. استفاده از انرژی قابل‌استفاده مجدد مانند انرژی خورشیدی، انرژی باد و انرژی زمین‌گرمایی و توسعه مواد جدید ساختمان پایدار از مهم‌ترین شاخص‌های بهره‌وری انرژی در ساختمان‌های پایدار است. به‌جای اینکه مستقیماً از فن‌آوری‌های پیشرفته از کشورهای توسعه‌یافته به چین استفاده شود، باید توجه بیشتری به اقلیم‌های مختلف، فرهنگ‌های مختلف، کنوانسیون‌ها، سطح توسعه اقتصادی و شرایط اجتماعی چین به‌طور جامع صورت گیرد (Zhu & Lin, 2004). چین تجربه بزرگی را از سنگاپور که بیشترین ثبات در بازار مسکن را نشان می‌دهد وام گرفته است. برای مهار گمانه‌زنی‌ها و تقویت توسعه سالم در بازار مسکن خصوصی، سیاست‌های چین باید بر روی بازگرداندن ثبات و پیش‌بینی بازار و از همه مهم‌تر اجازه تنظیم قیمت‌ها مطابق با اصول اساسی باشد (Zhang & Zheng, 2019).
آفریقای جنوبی	از آنجا که آفریقای جنوبی خانه‌های بیشتری را در زمان کمتر نسبت به هر کشوری در جهان تحویل می‌داد، این خانه‌ها با مشکلات بسیاری از نظر کیفیت دست‌به‌گریبان بودند و بیشتر این فرآیند خدمات ضروری را ارائه نمی‌دهد بلکه تنها بر ساخت خانه‌ها متمرکز است. دولت آفریقای جنوبی در تحویل دادن تعداد زیادی از خانه‌ها به فقرا از سال ۱۹۹۴ موفق بوده است اما امروزه دولت در کاهش تعداد خانه‌ها و بهبود کیفیت ساخت می‌کوشد (کهزادی و مشک ساز، ۱۳۹۶). تدارک مسکن مناسب برای بی‌خانمانان و ساکنان خانه‌های نامناسب، تلاش برای کاهش فقر و بهبود کیفیت زندگی مردم سال‌ها یکی از دغدغه‌های دولت آفریقای جنوبی بوده است. در آفریقای جنوبی، یکی از خط‌مشی‌ها برای تحویل خانه‌ها به افراد فقیر در جهت قاعده‌مند کردن سکونتگاه‌ها و ساختن خانه‌های طبقه کم‌درآمد، فرآیند خودیاری است که ذینفعان را به توسعه خانه‌های خود تشویق می‌کند. خط‌مشی دیگر، ساخت خانه توسط دولت بود که در آن مردم می‌توانستند از کمک‌هزینه خرید مصالح استفاده کنند. هدف برنامه خودیاری این است که از تلاش‌های جامعه پشتیبانی کنند تا از منابع استفاده بهینه شود. همچنین بین تمام سطوح دولت، جامعه مدنی، بخش عمومی و سایر بازیگران مشارکت ایجاد کنند (کهزادی و مشک ساز، ۱۳۹۶).
ایران	سیاست‌های تقاضا در عرصه‌های شهری ۴ شیوه تولید مسکن از جمله فعالیت بخش خصوصی، شخصی‌سازی، تولید مسکن دولتی و تولید مسکن تعاونی را سبب شده است (زنجانی، گلکار و محمدی، ۱۳۹۰). در ایران هیچ‌گاه پس از انقلاب و قبل از آن نیز بحث تأمین مسکن از یک برنامه همه‌جانبه برخوردار نبود در چنین شرایطی همراه با وضع اقتصاد تورمی ایران، روند صعودی قیمت مسکن را به دنبال داشت. در این سال‌ها با وجود شرایط تورمی و بالا رفتن نجومی قیمت مسکن، دولت را به سمت تدوین برنامه جامع مسکن هدایت کرد که طرح مسکن مهر یکی از این نمونه‌ها است (شکوهی و ارفعی، ۱۳۹۴). طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح شد (رضائی و کمائی زاده، ۱۳۹۴). در برنامه‌ریزی ساخت و اجرای سیاست مسکن مهر بیش از هر چیز جنبه‌های کمی و پروژه‌های مسکن مدنظر بوده است از این رو بی‌توجهی به مقوله کیفیت

مسکن و نیاز ساکنان از مقبولیت مسکن مهر کاسته است و نتایج نامطلوبی در بر خواهد داشت لذا ضرورت بازنگری در اهداف و دریافت بازخوردهای ساکنان از سوی متولیان برنامه‌ریزان امری اجتناب‌ناپذیر به نظر می‌آید (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳). طرح دیگر طرح جامع مسکن (۱۴۰۵-۱۳۹۳) بود که در سه فصل با عناوین؛ شناخت وضع موجود، چشم‌انداز آینده و برنامه‌های راهبردی و اجرایی در سال ۱۳۹۴ به‌طور خلاصه سند تلفیق ارائه گردید (مالکی، ۱۳۹۴). در خردادماه ۹۴ و پس از گذشت ۲۲ ماه از عمر دولت، خلاصه‌ای از سند تلفیق طرح جامع مسکن، منتشر شده تا نهایتاً پس از جمع‌بندی نظرات کارشناسان، اقدام به نهایی سازی طرح گردد. در این طرح به سیاست‌های معطوف به حقوق مصرف‌کنندگان، آگاه‌سازی از ساخت مناسب مسکن، بخش خصوصی و غیره اشاره شده است. پس از انتشار طرح جامع مسکن، در تیرماه ۱۳۹۴ محمد مالکی نقد طرح جامع مسکن را در سه فصل با همکاری مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران منتشر نمود. ایشان به بحث نوسازی بافت فرسوده و اصلاح واحدهای مسکونی، مؤلفه‌های کیفی سکونت، مشارکت توسعه گرهای نوسازی و توجه به نوسازی مشارکتی و محله‌ای پرداخته و نواقص موارد ذکر شده را بررسی نمود. در نظام ساخت مسکن موجود، اعمال کنترل و نظارت جامع و مؤثر عملاً امکان‌پذیر نیست. با افزایش حجم تولید، این آسیب بسیار جدی‌تر و عمیق‌تر می‌شود که نتیجه آن تولید ساختمان‌های با کیفیت پایین است. استانداردها و مقررات ساختمانی مصوب و لازم الاجراء، در حین اجرا مراعات و ثبت نمی‌شوند و گواهی‌نامه‌ها و تضمین‌نامه‌های لازم، در مراحل مختلف ساخت، صادر نمی‌شوند. گرایش به ساخت‌وساز با مصالح بادوام، هماهنگ با آموزش نیروی کار نیست و سهم عمده ساخت‌وسازها توسط نیروی غیرماهر و نیمه ماهر، انجام می‌شود (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۳). از راهبردهای مهم می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: توسعه صنعتی سازی ساختمان، مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود در برابر سوانح طبیعی، حمایت از برنامه‌های صرفه‌جویی انرژی در ساختمان‌های موجود و ساختمان‌های در حال احداث، گسترش استفاده از ابزارها و سازوکارهای اقتصادی، ارتقاء سطح مهارت و تخصص نیروی انسانی فعال در بخش ساختمان (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۳)، ایجاد زمینه‌های لازم برای تقویت مشارکت ساکنان در اداره امور محله مسکونی خود، ایجاد زمینه برای تقویت تعاملات اجتماعی و تقویت احساس تعلق به مکان از جنبه‌های مؤثر بر افزایش کیفیت سکونتی می‌باشد که می‌بایست مورد توجه جدی قرار گیرد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳).

## جدول ۵

## مسائل اصلی، مشکلات و راهبردهای کشورهای مختلف در زمینه مسکن و کیفیت آن

کشور	مسائل اصلی	مشکلات	راهبردها
انگلستان	سیستم برنامه‌ریزی	کمبود مسکن و فقدان مسکن ارزان‌قیمت	تدوین قوانین مناسب و سیاست‌های کلیدی، آموزش متصدیان اجرایی با اختیارات لازم
سوئد	سیاست‌های مبتنی بر عرضه و تقاضا با قدرت‌گیری احزاب سیاسی در دوره‌های مختلف	به حاشیه رانده شدن طبقه متوسط در شهرها، اجرای سیاست‌های مقررات زدا در دهه ۱۹۹۰، از بین رفتن یارانه مسکن و افزایش قیمت	ایجاد مسکن ارزان‌قیمت عادلانه، تغییر سیاست‌ها برای جذب طبقه متوسط به شهرها، تغییر فرهنگ در مفهوم‌سازی سکونت
آمریکای شمالی	جابجایی‌های داخلی جمعیت، مهاجرت	افزایش بی‌خانمان‌ها، افزایش قیمت و هزینه مسکن، بحران بازار وام مسکن و کاهش ساخت‌وسازها	پروژه‌های بازسازی شهری، نوسازی و توان‌بخشی، سرمایه‌گذاری خصوصی در بهسازی مسکن جدید
چین	برنامه‌ریزی برای کنترل تراکم جمعیت و ساختمان‌ها، توانایی استفاده از انرژی‌های پاک در صنعت ساخت‌وساز	تراکم بالای جمعیت در شهرها، کیفیت نامتعادل مسکن در زمینه بهره‌وری انرژی	گسترش ساختمان‌های پایدار بر اساس فرهنگ، توسعه اقتصادی و شرایط اجتماعی
آفریقای جنوبی	فقر، رشد بی‌ضابطه سکونتگاه‌های غیررسمی، عدم کنترل بر ایجاد ساخت‌وسازها	کیفیت پایین مسکن، ایجاد خانه‌های خودساز	ایجاد سیاست‌های حمایتی و یارانه‌های دولتی، توجه به آموزش ساخت مسکن خودساز
ایران	رشد کنترل نشده جمعیت در کلان‌شهرها، تدوین قوانین مناسب برای اجرا و ساماندهی در صنعت ساخت‌وساز	نبود سیاست و برنامه جامع، توجه به اصول و کیفیت مسکن، عدم وجود نظارت، وجود نیروی کار غیرماهر در ساخت‌وسازها	ضرورت تحقق، اجرا و نظارت بر سیاست‌های ارتقای صنعت مسکن در همه زمینه‌ها برای گروه‌های مختلف درآمدی

## نتیجه گیری

مسکن به‌عنوان نیاز اصلی انسان‌ها، ویژگی‌هایی دارد که بر عملکرد آن و همچنین رضایت ساکنان تأثیر می‌گذارد. بعد اصلی کیفیت خانه به ساختار فیزیکی و کیفیت آن وابسته است. بخش مسکن در هر کشوری به قوانین، خط‌مشی‌ها و وضعیت نظام‌های سیاسی، اقتصادی و اجتماعی حاکم بر آن‌ها وابستگی متقابلی دارد. مسئله اصلی این مقاله بحث در مورد مفهوم کیفیت مسکن در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته بود و ویژگی‌های مسکن هریک از نظام‌های اقتصادی را بیان کرده است. در میان شاخص‌های کیفیت مسکن، تفاوت میان اولویت‌ها و اهمیت شاخص‌ها در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه به‌خوبی مشهود است. در کشورهای توسعه‌یافته توجه به امکانات رفاهی و کیفی بالاتر مانند زیبایی، طراحی، نوع انرژی به‌ویژه انرژی‌های پایدار بیشتر مورد تأکید قرار می‌گیرد و در کشورهای در حال توسعه توجه به سطح امکانات اولیه، ویژگی‌های کالبدی به‌ویژه ازدحام جمعیت و دسترسی به امکانات به‌عنوان مهم‌ترین شاخص‌های مطرح شده هستند. توجه به ویژگی‌های محیطی و کیفیت فضاهای عمومی و خصوصی از مهم‌ترین شاخص‌های مشترک میان اکثر کشورها می‌باشد. نتایج بررسی شاخص‌های کیفیت و تمایز آن‌ها بر اساس کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه بر مبنای نظریه توپچل که به نقش ازدحام جمعیت تأکید ویژه‌ای داشت و همچنین نظریه کلین و کوینگلی که بر اساس سطوح مختلف محله‌ای و واحد مسکونی شاخص‌ها را طبقه‌بندی نموده بود؛ می‌باشد و در راستای این نظریات تأیید می‌شود. همچنین یوادیگو (۲۰۱۳) در پژوهش خود به معرفی معیارهای کیفیت واحدهای مسکونی به‌ویژه در طرح‌های نوسازی می‌پردازد و مشخص می‌کند که معیار امکانات رفاهی و ابعاد محیطی مسکن بیشترین اهمیت را دارند و برای تصمیم‌گیران عرصه نوسازی مسکن باید مورد توجه قرار گیرد. بوگابا (۲۰۱۸) در پژوهش خود به بحران و رکود مسکن در انگلستان اشاره می‌کند و به دنبال یافتن راه‌هایی برای کمبود مسکن از طریق افزایش هم‌زمان مقادیر کیفیت مسکن اجتماعی و مقرون‌به‌صرفه با در نظر گرفتن ساکنان و محیط آن‌ها است و توصیه‌هایی در دستیابی به مکان‌های بهتر زندگی و در نتیجه جوامع بهتر ارائه می‌دهد. نتایج پژوهش حاضر نشان می‌دهد در کشور انگلستان به دلیل عرضه محدود مسکن، قیمت‌ها رو به افزایش و مالکیت‌ها رو به کاهش و نتیجه آن کمبود خانه و فقدان مسکن ارزان‌قیمت است بنابراین سیاست‌های موجود به سمت کاهش قیمت مسکن اعمال می‌شوند. قانون ساختمان سال ۱۹۸۴ نیز به رعایت مقررات جدید در بخش ساختمان ترغیب می‌کند. این کشور به اصول کیفیت مسکن اهمیت فراوانی داده است و برای عدم رعایت استانداردهای مسکن جریمه و عواقب جدی را در نظر دارد. در کشور سوئد از دهه ۱۹۳۰ تا ۲۰۰۶ روند ساخت‌وسازها تحت تأثیر عوامل مختلف تغییر نمود. مسکن امروز سوئد به سمت توجه جدی به مسکن کارگران و تمایز بین طبقه متوسط و متوسط بالا پیش می‌رود و دولت به دنبال ایجاد و تغییر فرهنگ در مفهوم‌سازی سکونت و ترغیب ایجاد مسکن ارزان‌قیمت برای همه بر پایه مساوات و عدالت است. در ایالات‌متحده و کشورهای آمریکای شمالی، کنترل قیمت‌ها و کاهش بحران وام مسکن، کاهش ساخت‌وسازهای جدید در قالب پروژه‌های نوسازی و توان‌بخشی مسکن از طریق سرمایه‌گذاری‌های خصوصی با توجه ویژه به مسکن اجتماعی؛ از مهم‌ترین راهبردهای ارائه‌شده می‌باشد. در کشور چین مهم‌ترین عامل کلیدی توجه به ساخت‌وسازها، بهره‌وری انرژی است و چین دارای یک برنامه کارآمد در زمینه بهره‌وری انرژی از طریق ایجاد ساختمان‌های پایدار است و در این زمینه یکی از پیشگامان تولید ساختمان پایدار به حساب می‌آید. این کشور در سیاست‌گذاری‌های خود توجه به اقلیم، فرهنگ و شرایط متفاوت اجتماعی در پهنه سرزمین خود در بحث مسکن را به‌عنوان عامل کلیدی مطرح می‌سازد. در آفریقای جنوبی به دلیل ساخت‌وسازهای سریع، خانه‌ها بدون کیفیت مناسب ساخته شدند و امروزه تلاش دولت برای بهبود کیفیت و شرایط نامناسب سکونت و تصرف بی‌ضابطه زمین است. یکی از سیاست‌ها و خط‌مشی‌های دولت برای قانونمند کردن سکونتگاه‌ها، فرآیند خودیاری است که ذینفعان را به توسعه خانه‌ها تشویق می‌کند و موجب استفاده بهینه از منابع می‌شود. در ایران دو طرح بسیار مهم طرح جامع مسکن و مسکن مهر به اجرا درآمد. این طرح‌ها به‌ویژه طرح مسکن مهر هرچند بسیاری از اقشار کم‌درآمد مردم را خانه‌دار نمود

اما هر دو طرح در مرحله اجرا بیشتر به جنبه‌های کمی توجه داشتند و به مسائل کیفیت مسکن و رفاه ساکنان بی‌توجه بودند. در طرح جامع مسکن نیز هیچ‌گونه توجه‌ای به استانداردها و مقررات مصوب ساخت‌وسازها نداشتند. از راهبردهای مهم درزمینه ساخت‌وسازها می‌توان به مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، توسعه صنعتی سازی، تقویت مشارکت ساکنان، ارتقاء سطح مهارت و صرفه‌جویی انرژی اشاره نمود. بررسی هنجارهای ساختاری و تحولات قانونی و اجرایی کشورهای منتخب در حوزه مسکن در راستای نتایج پژوهش برکانیک (۲۰۱۷)، فلوین (۲۰۱۸) و هیلبر و شونی (۲۰۱۶) که کنترل مقررات و سیاست‌های دستگاه‌های نظارتی را بررسی نمودند؛ می‌باشد. برکانیک (۲۰۱۷) اشاره می‌کند معیار کیفیت داخلی واحدهای مسکونی بیشترین استفاده را در تحقیقات داشته و نکته مهم آن است که در طول زمان معیارهای فردی و گروهی افزایش یافته است. فلوین (۲۰۱۸) اظهار می‌کند کنترل مقررات ساختمان نیاز به نظارت و اجرای دقیق استانداردها دارد و در صورت عدم کنترل و نبود نظارت مناسب به‌عنوان بزرگ‌ترین شکست در ساخت‌وسازهای کشور ایرلند محسوب می‌شود. هیلبر و شونی (۲۰۱۶) در پژوهش خود به سیاست‌گذاری‌های بازار مسکن و تأثیرگذاری آن بر میزان عرضه و تقاضا اشاره می‌کنند و نتیجه‌گیری می‌کنند که ارزیابی سیاست‌های مسکن به فضای مالی و نظارتی در بازارهای مسکن محلی بستگی دارد. در تمامی کشورهای مورد بررسی آنچه دغدغه اساسی بوده است؛ تدوین و اجرای مناسب و دقیق سیاست‌گذاری‌ها و قوانین عملیاتی برای ارتقای کیفیت مسکن، کنترل قیمت‌ها، توجه به اقشار کم‌درآمد و ایجاد مسکن اجتماعی می‌باشد. توجه به کیفیت مسکن در چارچوب قوانین و استانداردهای جدید و مدرن و توجه به شرایط محلی و بومی هر کشور هم‌چنین در نظر گرفتن معیارهای پدافند غیرعامل در طراحی‌ها از الزامات مهم ساخت‌وسازهای شهری به حساب می‌آید.

## منابع

- احدنژاد روشنی. محسن. ابراهیم‌زاده. عیسی. غلامی. یونس و حسینی. احمد (۱۳۹۴). ارزیابی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر زنجان. *نشریه مطالعات نواحی شهری*. ۲(۴): ۱-۲۳.
- پورمحمدی. محمدرضا. صدر موسوی. میر ستار و عابدینی. اصغر (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی. *فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری*. ۳: ۱۱۷-۱۲۵.
- پورمحمدی. محمدرضا. نعیمی. کیومرث و درویشی. فرزانه (۱۳۹۵). تحلیل کیفیت مسکن در محلات ۲۰ گانه شهر بیجار با روش آنتروپی و SAW. *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*. ۱۹: ۱۰۷-۱۲۲.
- ذبیحی. حسین و مرادی مهدی (۱۳۹۲). سنجش کیفیت محیط سکونت در محله نارمک تهران. *پژوهش‌های شهری هفت حصار*. ۶(۲): ۵-۱۶.
- رضایی راد. هادی و رفیعیان. مجتبی (۱۳۹۰). سنجش فضائی کیفیت مسکن در شهر سبزوار با استفاده از روش تحلیل عاملی. *دو فصلنامه دانشگاه هنر*. ۸: ۹۵-۱۰۹.
- رضایی. محمدرضا و کمائی زاده. یعقوب (۱۳۹۴). ارزیابی تناسب مکانی فضایی طرح مسکن مهرشهر یزد. *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*. ۳۰(۳): ۲۷۵-۲۹۶.
- رفیعیان. مجتبی. مسعودی راد. ماندانا. رضایی. مریم و مسعودی راد. مونا (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر. *مورد شناسی مهرشهر زاهدان. جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*. ۱۲: ۱۳۵-۱۵۰.
- زنجانی. حبیب‌الله. گل‌کار. زهرا و محمدی. حامد (۱۳۹۰). بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر مطالعه موردی شهرستان کرج. *فصلنامه تعاون*. ۲۲(۷): ۸۹-۱۱۵.
- زبیری. کرامت‌الله (۱۳۸۲). تأثیر فرهنگ در ساخت شهر با تأکید بر فرهنگ اسلامی. *جغرافیا و توسعه*. ۲: ۲۹۵-۱۰۸.

زیاری، کرامت‌الله، منصوریان، حسین و ستاری، محمدحسین (۱۳۹۴). توزیع مکانی شاخص‌های کیفیت مسکن در شهر تهران با رویکرد تحلیل اکتشافی داده‌های مکانی. فصلنامه علمی- پژوهشی برنامه‌ریزی فضائی، ۵(۲): ۷۵-۹۲.

شکوهی، محمد اجزاء و ارفعی، جواد (۱۳۹۴). بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهرشهر بجنستان. نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۶(۲۲): ۳۳-۴۲.

کهزادی سیف‌آبادی، عمران و مشک‌ساز، پریسا (۱۳۹۶). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن غیررسمی در کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته (کنیا، مکزیک، یونان و یوگیاکارتا). پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی معماری و شهرسازی، ۱(۷): ۱-۲۲.

لطفی، صدیقه، خیرخواه، زلیخا و کوچک‌زاده، محبوبه (۱۳۹۴). تحلیل و اولویت‌بندی کیفیت مسکن محلات شهری نمونه محلات شهری نکا. فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، ۷(۲۵): ۷۱-۵۱.

مالکی، محمد (۱۳۹۴). گزارش تحلیلی نقد طرح جامع مسکن ۱۳۹۵-۱۴۰۵. مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران. فصل اول، دوم و سوم.

وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۹۳). قابل دسترسی در سایت: <http://www.mrud.ir/>

## References

- Adeoye, D.O. (2016). *Challenges of Urban Housing Quality: Insights and Experiences of Akure, Nigeria*. Social and Behavioral Sciences, vol. 216: 260-268.
- Ahadnejad Roshti, M. Ebrahimzadeh, I. Gholami, Y. & Hosseini, A. (2015). *Evaluation of Housing Quality in the Urban Areas of Zanjan*. Journal of Urban Studies, 2 (4): 1-23. (In Persian)
- Ayedun, C.A. Durodola, O.D. Omonijo, D.O. Akinjare, O.A. & Akannti, K.O. (2020). *An Empirical Investigation of the Housing Quality in Alimosho Local Government Area of Lagos State; Nigeria*, 34th IBIMA Conference: 13-14 November 2019, Madrid, Spain.
- Baeten, G. Westin, S. Pull, E. & Molina, I. (2017). *Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden*, Environment and Planning a, vol.49, no.3: 631-651.
- Boughaba, M. (2018). *Social and Affordable Housing in the UK: Overcoming the Housing Shortage with Better-Quality Houses and Healthier Environments*. Department of Architecture and Built Environment, University of Nottingham, UK.
- Bradley, R.H. & Putnick, D.L. (2012). *Housing quality and access to material and learning resources within the home environment in developing countries*. Society for Research in Child Development, vol. 83(1):76-91.
- Brkanić, I. (2017). *Housing quality assessment criteria*. Electronic Journal of the Faculty of Civil Engineering Osijek, 8 (14): 37-47.
- Buckley, R.M. & Schwartz, A. F. (2011). *Housing Policy in the U. S.: The Evolving Sub-national Role*. International Affairs Working Paper.
- Chohan, H. Che-ani, A.I. Shar, B.Kh. Awad, J. Jawaid, A. & Tawil, N.M. (2015). *A Model of Housing Quality Determinants (HQD) for Affordable Housing*. Journal of Construction in Developing Countries, 20 (1): 117-136.
- Djukic, A.L.V. & Antonic, B. (2017). *Achieving the Basic Sustainable Qualities in New Housing in Post-socialist Serbia: Regulation vs. Case-studies*. Procedia Environmental Sciences, 38: 696-703.
- Emankhu, S.E. & Ubangari, A.Y. (2015). *Analysis of Housing Quality in the Peripheral Area of Lafia, Town*. International Journal of Geography and Regional Planning Research, 1(3), pp.9-17.
- Fhloinn, D.N. (2018). *Regulation of housing quality in Ireland: What can be learned from food safety?*, Administration, 66(2): pp. 83-108.
- Fiadzo, E. (2011). *On the Estimation of Determinants of Housing Quality: The Case of Ghana*. Issue 6 of Working paper (Harvard University. Joint Center for Housing Studies).
- Grundström, K. & Molina, I. (2016). *From Folkhem to lifestyle housing in Sweden: segregation and urban form, 1930s-2010s*. International Journal of Housing Policy, 16(3): 316-336.
- Haghi, M.R. Samavati, S. & Eskandari, A. (2016). *An Evaluation of Housing Quality in Two Types of Conventional Housing vs. Apartments Case Study: Haft Hoz Neighborhood and the 1st Phase of Ekbatan Town in Tehran*. Space Ontology International Journal, 5(3): 23-34.



- Hamzah, N. Ramly, A. Salleh, H. Tawil, N.M. Khoiry, M.A. & CheAni, A.I. (2011). *The Importance of Design Process in Housing Quality. The 2nd International Building Control Conference*. Procedia Engineering, 20: 483-489.
- Haque, I. Rana, M.J. & Patel, P.P. (2020). *Location matters: Unravelling the spatial dimensions of neighbourhood level housing quality in Kolkata, India*. Habitat International, 99: 1-20.
- Hilber, C.A.L. & Schhni, O. (2016). *Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: Lessons Learned*. SSRN Electronic Journal, 569: 1-41.
- Houston Housing Authority (2011). *Housing Quality Standards Inspection Checklist (Housing Quality Standards Inspection)*. A fair Housing and Equal Opportunity Agency: 1-7, Available from /www.housingforhouston.com/.
- Ikenna, O.J. Vivian, K.O. & Jessica, E.D. (2019) *Assessment of Housing Quality and Environmental Degradation in Awka, Anambra State, Nigeria*. International journal of innovative research & development, 8(5): 120-126.
- Kahzadi Seifabadi, O. & Moshksaz, P. (2017). *Evaluation of Quantitative and Qualitative Indicators of Informal Housing in Developing Countries (Kenya, Mexico, Greece and Yogyakarta)*. New Geographical Research in Architecture and Urban Planning, 1 (7): 1-22. (In Persian)
- Lanrewaju. A.F. (2012). *Urbanization, housing quality and environmental degeneration in Nigeria*. Journal of Geography and Regional Planning, 5(16): 422-429.
- Le, H. Ta, A.D. & Hoang Dang, Q. (2016). *Building up a System of Indicators to Measure Social Housing Quality in Vietnam, Sustainable Development of Civil*. Urban and Transportation Engineering Conference, Procedia Engineering, 142: 116-123.
- Lotfi, S. Khairkhan, Z. & Kouchakzadeh, M. (2015). *Analysis and Prioritization of Housing Quality in Urban Neighborhood Samples of Neka Urban Neighborhoods*. Zagros Vision Geography and Urban Planning Quarterly, 7 (25): 71-51. (In Persian)
- Maleki, M. (2015). *Analytical Report Critique of the Comprehensive Housing Plan 1405-1956*. Technology Studies Center of Iran University of Science and Technology, Chapters One, Two and Three. (In Persian)
- Ministry of Housing and Urban Development (2014). available at: <http://www.mrud.ir/> (In Persian)
- Olukayode. A. (2006). *Housing Quality in Suburban Areas (An Empirical Study of Oba-Ile, Nigeria)*. Dimensi Teknik Arsitektur Vol. 34, No. 2: 133-137.
- Pourmohammadi, M.R. Naimi, K. & Darvishi, F. (2016). *Spatial Assessment of Housing Quality in Sabzevar City, by Using Factor Analysis Method (FAM)*. Geography and regional urban planning, 19: 122-107. (In Persian)
- Pourmohammadi, M.R. Sadr Mousavi, M.S. & Abedini, A. (2012). *Analytical Consideration on Policies of Housing Supply by Government with Respect to the Cultural and Socioeconomic Development plans in Iran*. Quarterly Journal of Urban Studies, 3: 117-125. (In Persian)
- Rafieian, M. Masoudi Rad, M. Rezaei, M. & Masoudi Rad, M. (2014). *Investigating the Level of Residents' Satisfaction with the Residential Quality of the Mehr Housing Project Focusing on Sustainable Housing Indicators*. Geography and urban regional planning, 12: 135-150. (In Persian)
- Rajaei, A. & Mansourian, H. (2016). *Urban Growth and Housing Quality in Iran*. Soc Indic Res, 131:587-605.
- Rezaei Rad, H. & Rafieian, M. (2011). *Spatial Assessment of Housing Quality in Sabzevar, Using Factor Analysis*. Quarterly Journal of Art University, 8: 95-109. (In Persian)
- Rezaei, M.R. & Kamaeizadeh, Y. (2015). *Assessing the spatial appropriateness of Mehrshahr housing project in Yazd*. Geographical Research Quarterly, 30 (3): 275-296. (In Persian)
- Sharipah, N. (2010). *Quality Affordable Housing: A Theoretical Framework for Planning and Design of Quality Housing*. Journal of Techno-Social, 1-10.
- Shokouhi, M.A. & Arfai, J. (2015). *A Survey of Residents' Satisfaction with Housing in Mehrshahr, Bajestan*. Journal of Urban Research and Planning, 6 (22): 33-42. (In Persian)
- Sinha, R.C. & Sarkar, S. (2016). *Housing Quality Evaluation Tools - A Comparative Study*. International Journal of Innovative Research in Technology, 2(9): 66-76.
- Streimikiene, D. (2015). *Quality of Life and Housing*. Information and Education Technology, 5(2): 140-145.
- The National Affordable Homes Agency (HQIv4) (2008). *Housing Quality Indicators (HQI) Form Version 4 (Best Practice Guidelines for Quality Housing for Sustainable Communities Delivering Homes Sustaining Communities)*.
- UN-Habitat (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*. United Nations Human Settlements Programme, 37-41.

- Uwadiogwu, B.O. (2013). *Checklist standard for appraisal of housing quality for urban renewal and upgrading programmes for developing nations*. Pelagia Research Library, *Advances in Applied Science Research*, 2013, 4(3): 56-62.
- Visscher, H. & Meijer, F. (2014). *Building regulation for housing quality in Europe*. Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia.
- Wardle, T. & Duncan, A. (2017). *Prioritising quality: Literature review of common residential housing defects*. BRANZ Study Report SR387. Judgeford, New Zealand: BRANZ Ltd.
- Yan, Z. & Chen, J. (2016). *Housing Affordability and Housing Policy in Urban China*. Springer Berlin Heidelberg, Berlin, Heidelberg.
- Yoade, A. Adeyemi, O. & Yoade, O. (2018). *Assessment of Housing Quality in Ede, Nigeria*. *Asian Themes in Social Sciences Research*, 1(2): 76-83.
- Zabihi, H. & Moradi M. (2013). *Evaluation of Spatial- locative Appropriateness of Yazd's Mehr Housing Plan1*. *Haft Hesar Urban Research*, 6 (2): 5-16. (In Persian)
- Zanjani, H. Golkar, Z. & Mohammadi, H. (2011). *A Study on the Social Aspect of Mehr Cooperative Housing Project: A Case Study of Karaj Township*. *Cooperative Quarterly*, 22 (7): 89-189. (In Persian)
- Zhang, Yang. & Zheng, H. (2019). *Housing policies in Greater China and Singapore*. *Economic and Political Studies*, vol. 8(1):41-64.
- Zhu, Y. & Lin, B. (2004). *Sustainable housing and urban construction in China*. *Energy and Buildings*, vol. 36 (12): 1287- 1297.
- Ziari, K. (2003). *The Impact of Culture on City Structure*. *Geography and development*, 2: 295-108. (In Persian)
- Ziari, K. Mansoorian, H. & Sattari, M.H. (2015). *Spatial distribution of quality of housing indicators in Tehran city: Exploratory Spatial Data Analysis Approach*. *Quarterly Journal of Spatial Planning*, 5 (2): 75-92. (In Persian)

**How to Cite:**

Allahgholipour, S. & Rajaei, A. (2021). A comparative study of housing quality indicators in selected in developed and developing countries. *Geographical Engineering of Territory*, 5(2), 227-243.

ارجاع به این مقاله:

الله‌قلی‌پور، سارا و رجائی، عباس. (۱۴۰۰). مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته منتخب. *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۵(۲)، ۲۲۷-۲۴۳.