

Identification of a Conceptual Framework for Different Types of Housing from an Economic Approach

Original Article

Atefeh Sadat Tabatabaei¹, Neda Sadat Sahragard Monfared², Seyyed Abbas Yazdanfar^{3*}

1- Master Student of Housing Architecture, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

2- Assistant Professor of Architecture, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

3- Associate Professor of Architecture, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article History

Received: 2025-03-04

Revised: 2025-04-07

Accepted: 2025-04-12

Keywords

Affordable Housing

Basic Housing

Delphi Method

Economic Housing Types

Low Income Housing

ABSTRACT

Introduction

Over time, and in response to shifting socio-economic conditions, new housing typologies have emerged under terms such as affordable housing, minimum housing, and others (Islami, 2013). Affordable housing represents one of the most critical concerns in contemporary urban policy. Housing is considered unaffordable when costs exceed 30% of a household's total income (Zabedian et al., 2017). The term "affordable housing" has rapidly gained prominence over the past decade in Europe, both in political discourse and academic research. Although it is often used as a near-synonym for "social housing," it has recently developed its own distinct definition and policy instruments in specific cities and countries. It is generally defined as rental housing offered below market rates and accessible to a broader income spectrum than traditional social housing schemes (Czischke & Van Brodel, 2018). The concept of social housing also referred to as public, governmental, or affordable housing has a relatively long-standing history in Western Europe (Saqaei et al., 2019). In these contexts, it is predominantly tenure-based and provided as rental units (Dadjoo, 2023). Public housing is a tenure model in which state authorities own and operate the facilities, either at the central or local level, and is primarily financed through public budgets to serve low-income households. (Malek Mohammadi, 2015) Low-cost housing typically requires government subsidies (Nasr Isfahani, 2016), targeting socioeconomically disadvantaged groups who lack the financial capacity to purchase or access housing independently (Modiri & Medghalchi, 2021). In general, low-cost housing refers to housing developed for low-income groups to meet their minimum shelter needs. (Zaheri et al., 2017; Abdi, 2022)

Optimal housing is proposed as a solution to the challenge of providing affordable and quality housing for the middle-income population. The term "optimal area" refers to a limited floor space, though this limitation does not imply architectural minimalism (Safar Moghaddam, 2018). Supportive housing provides care and assistance to individuals facing homelessness, unstable housing conditions, long-term disabilities, or families who encounter multiple barriers to securing and maintaining stable housing (Zahir Mottaki et al., 2020). Minimum housing is a response to population growth, inflation, urban migration, and lifestyle changes in recent years (Sami Yousefi, 2017). In developing countries, minimum housing does not necessarily imply a fully constructed unit (Sarlak, 2016).

* Corresponding author: yazdanfar@iust.ac.ir

The proliferation of housing types and their lack of precise definition has made it difficult for executive bodies to select the appropriate typology and supporting mechanisms for each project. This mismatch often leads to project failure. This study aims to identify the various housing types and determine key attributes that can be used to compare and distinguish them.

Materials and Methods

Through a descriptive literature review, economic-oriented housing types and their characteristics were identified. Using comparative analogy, key titles and distinguishing features were categorized. The conceptual framework was then developed using the information gathered in the literature review section. Following this, the proposed framework was presented to seven housing experts considered key informants in the study, using the Delphi technique, in order to assess its validity. After each round, the experts' feedback regarding both the content and the visual structure was incorporated. This process was repeated three times to reach a consensus among the experts.

Findings

After completing three rounds of expert consultation, the results indicate that affordable housing, optimal housing, and minimum-standard

housing are similar in terms of support, location, infrastructure services, implementing body, and ownership, but differ in terms of their target populations. Social housing, public housing, and supportive housing share similarities in terms of location, support, and infrastructure services, while differing in terms of implementing body, target population, and ownership.

Conclusion

In response to the research question regarding which key features define the boundaries between housing typologies, six criteria were identified through comparative analysis: target population, provider, support, location, ownership, and infrastructure. Regarding the differences and similarities among these typologies, the Delphi results revealed the following: minimum housing is a subset of optimal housing, given their shared characteristics across most dimensions. Optimal housing is also a subset of affordable housing, given both their terminological and functional overlaps, particularly the emphasis on adequate space and quality. Finally, public housing is a subcategory of social housing, sharing similarities in support, location, and infrastructure, yet differing in provider (solely governmental for public housing vs. mixed for social housing) and target population (with public housing aimed at a narrower group within the broader social housing target).



COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Tabatabaei A. S. Sahragard Monfared N. S. Yazdanfar S. A. Identification of a Conceptual Framework for Different Types of Housing from an Economic Approach. Urban Economics and Planning Vol 6(1):176-188. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2025.510363.1606



شناسایی چارچوب مفهومی برای گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی

مقاله پژوهشی

عاطفه سادات طباطبائی^۱؛ ندا سادات صحرانگرد منفرد^۲؛ سید عباس یزدانفر^{۳*}

- ۱- دانشجوی کارشناسی ارشد گرایش مسکن گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران
 ۲- استادیار گروه معماری، دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران
 ۳- دانشیار گروه معماری، دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

چکیده

مقدمه

طی زمان و تغییر شرایط و با توجه به شرایط اقتصادی، گونه‌های دیگری از مسکن که بتواند تمامی اقشار را پوشش دهد، با عناوینی همچون مسکن استطاعت‌پذیر، مسکن اجتماعی، مسکن عمومی، مسکن ارزان‌قیمت، مسکن حمایتی، مسکن بهینه و مسکن حداقل‌پدید آمد. (Islami, 2013) مسکن استطاعت‌پذیر یکی از مسائل مهم جامعه بشری است. هرگاه هزینه تأمین مسکن از ۳۰ درصد درآمد خانوار بیشتر باشد، خارج از استطاعت مالی آن خانوار محسوب می‌شود. (Zabetian et al, 2017) اصطلاح مسکن قابل استطاعت در دهه گذشته در اروپا، چه در محافل سیاسی و چه در حوزه‌های تحقیقاتی به سرعت در حال کسب ارزش است. گرچه اغلب به عنوان مترادف نزدیک اصطلاح مسکن اجتماعی استفاده می‌شود، اما به تازگی در حال یافتن تعریف و ابزار سیاست‌گذاری خاص خود در شهرها و کشورهای خاص است. مسکن قابل استطاعت مسکنی اجاره‌ای است که اجاره آن کمتر از بازار و برای طیف وسیع‌تری از درآمد خانوار نسبت به پروژه‌های مسکن اجتماعی، تعریف شده است. (Czischke & Van Brotel, 2018) مفهوم مسکن اجتماعی که گاه با عناوین دیگری همچون مسکن دولتی، عمومی یا مسکن قابل استطاعت هم شناخته می‌شود، دارای تاریخچه‌ای به نسبت طولانی در اروپای غربی است. (Saqaei et al, 2019) مسکن اجتماعی در کشورهای اروپایی بیشتر به صورت اجاره‌ای مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. (Dadjoo, 2023) مسکن عمومی نوعی از تصرف است که در آن تمامی امکانات متعلق به متصدیان دولت است که مسکن عمومی می‌تواند مرکزی یا محلی باشد. این مسکن برای اقشار کم‌درآمد و توسط بودجه‌های دولتی تأمین می‌شود. (Malek-Mohammadi, 2015) مسکن ارزان‌قیمت، خانه‌ای است که نیازمند یارانه دولتی است. (Nasr Isfahani, 2016) این گونه مسکنی است برای اقشار کم‌درآمد جامعه که توان اقتصادی لازم را برای خرید و در اختیار گرفتن مسکن ندارند. (Modiri & Medghalchi, 2021) به طور کلی، منظور از مسکن ارزان‌قیمت، مسکنی است که برای اقشار کم‌درآمد جامعه ساخته می‌شود تا حداقل نیاز سکونتی آن‌ها برآورده شود. (Zaheri et al, 2017) (Abdi, 2022) مسکن بهینه پاسخی برای مشکل مسکن اقتصادی و با کیفیت برای قشر متوسط جامعه است. منظور از مساحت بهینه، سطحی محدود است، اما این محدودیت به معنای «حداقل» بودن معماری نیست. (Safar Moghaddam, 2018) مسکن حمایتی خدمات حمایتی برای افراد با مشکل بی‌خانمانی، شرایط مسکن ناپایدار، معلولیت طولانی‌مدت و خانواده‌هایی که با موانع متعدد در دستیابی و نگهداری از مسکن روبه‌رو هستند را شامل می‌شود. (Zahir Mottaki et al, 2020) حداقل نتیجه رشد جمعیت، تورم، مهاجرت به شهرها و تغییر شیوه زندگی در سال‌های اخیر است. (Sami Yousefi, 2017) در کشورهای در حال رشد، مسکن حداقل الزام به معنای یک واحد مسکونی تمام شده نیست. (Sarлак, 2016)

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۲/۱۴
 تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۱/۱۸
 تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۱/۲۳

کلمات کلیدی

دلفی
 گونه‌های مسکن اقتصادی
 مسکن اجتماعی
 مسکن استطاعت‌پذیر
 مسکن حداقل

نتیجه گیری

به منظور پاسخ به این سؤال که آن دسته از ویژگی‌های کلیدی گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی که می‌توانند مرز بین انواع گونه‌ها را مشخص کنند، کدام‌اند، با قیاس تطبیقی بین تمام تعاریف موجود، ۶ ویژگی کلیدی شناسایی شد که شامل جامعه هدف، مجری، حمایت، موقعیت، مالکیت و خدمات زیربنایی می‌شود.

برای پاسخ به این سؤال که گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی چه تفاوت و تشابهی دارند، پس از شناسایی ویژگی‌های کلیدی و انجام ۳ مرحله دلفی، این نتیجه حاصل شد که مسکن حداقل زیرمجموعه مسکن بهینه است، چرا که از نظر موقعیت، مجری، مالکیت، حمایت، خدمات زیربنایی و ساکنان با هم اشتراک داشتند. مسکن بهینه نیز زیرمجموعه مسکن استطاعت‌پذیر است، چرا که علاوه بر اینکه میان واژگان محوری با یکدیگر اشتراک‌های زیادی دارند، مسکن بهینه از این نظر که دارای مساحت بهینه و کیفیت لازم است، می‌تواند به عنوان زیرمجموعه‌ای از مسکن استطاعت‌پذیر در نظر گرفته شود.

مسکن عمومی زیرمجموعه‌ای از مسکن اجتماعی است، چرا که از نظر موقعیت و حمایت و خدمات زیربنایی با یکدیگر مشترک هستند و مجری مسکن عمومی فقط بخش دولتی است، ولی مجری مسکن اجتماعی بخش خصوصی یا دولتی است و ساکنان مسکن عمومی زیرمجموعه‌ای از گروه هدف تعریف شده برای مسکن اجتماعی است.

تعدد این گونه‌ها و عدم تعریف دقیق آن‌ها باعث شده است دستگاه‌های اجرایی نتوانند برای هر پروژه، گونه و تسهیلات مناسب را انتخاب کنند. این مشکل سبب شکست پروژه می‌شود. هدف این مقاله، پس از شناسایی گونه‌ها، یافتن ویژگی‌های کلیدی برای تعیین تشابه و تمایز میان آن‌ها است.

مواد و روش‌ها

در مرور ادبیات با روش توصیفی گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی و ویژگی‌های هر یک شناسایی شد و با استفاده از روش قیاس تطبیقی عناوین و ویژگی‌های کلیدی این گونه‌ها شناسایی شد. سپس، چارچوب مفهومی با استفاده از اطلاعات به‌دست‌آمده در بخش مرور ادبیات شکل گرفت. در ادامه این روند، چارچوب پیشنهادی با استفاده از تکنیک دلفی به ۷ نفر از متخصصان حوزه مسکن به عنوان صاحب‌نظران تحقیق، ارائه شد تا اعتبار آن مورد سنجش قرار گیرد. پس از اعمال هر مرحله نظرات متخصصان در خصوص محتوا و گرافیک کار اعمال شد و این فرایند ۳ مرتبه انجام شد تا اجتماع بین خبرگان صورت گیرد.

یافته‌ها

بعد از انجام ۳ مرحله نظرخواهی از متخصصان، نتایج نشان می‌دهد مسکن استطاعت‌پذیر، مسکن بهینه و مسکن حداقل از نظر حمایت، موقعیت، خدمات زیربنایی، مجری و مالکیت یکسان بوده و از نظر جامعه هدف با یکدیگر متفاوت‌اند؛ مسکن اجتماعی، مسکن عمومی و مسکن حمایتی از نظر موقعیت، حمایت و خدمات زیربنایی یکسان و از نظر مجری، جامعه هدف و مالکیت متفاوت‌اند.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مقدمه

بعد از جنگ جهانی دوم و کمبود شدید مسکن، مسکن اجتماعی شکل گرفت و طی زمان و تغییر شرایط (افزایش جمعیت و رشد بی‌رویه شهرها و حاشیه‌نشینی در اطراف شهرهای بزرگ و تغییر شرایط اقتصادی) گونه‌های دیگری از مسکن با عناوینی همچون مسکن استطاعت‌پذیر و مسکن حداقل و ... پدید آمد. (Islami, 2013) در حال حاضر، تمایز میان گونه‌ها به‌وضوح مشهود نیست و این امر موجب می‌شود که دستگاه‌های اجرایی برای حل مسئله مسکن نتوانند آن گونه از مسکن با رویکرد اقتصادی که برای جامعه هدف مد نظر مناسب است را پیدا کنند و تسهیلات متناسب با گونه مسکن مناسب شناسایی شده را در اختیار سازندگان قرار دهند تا پروژه با شکست مواجه نشود. تا کنون در مقالات فقط به بررسی مؤلفه‌های اثرگذار یا تجارب جهانی و تاریخچه هر یک از این گونه‌ها یا در نهایت مقایسه میان دو گونه از گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی پرداخته شده است و برای اولین بار این پژوهش میان گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی انجام می‌شود.

بنابراین، سؤال اول پژوهش این است که رویکرد اقتصادی موجب شکل‌گیری کدام یک از گونه‌های مسکن شده است و برای تدقیق تعریف گونه‌ها، ویژگی‌های کلیدی‌ای که بتوان بر مبنای آن‌ها این حد و مرز را شناسایی کرد کدامند؟ در راستای دستیابی به این هدف، تمامی تعاریف همه گونه‌ها گردآوری شده و با تمرکز بر انواع تعاریف تلاش شده تا مشخص شود چه ویژگی‌هایی در تمام تعاریف وجود داشته که کلیدی بودند. این ویژگی‌های کلیدی با استفاده از استدلال استنتاجی، شناسایی شد و با استفاده از آن‌ها ساختاری برای سنجش گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی تشکیل شد که در واقع از نوآوری‌های تحقیق است. در گام بعدی سؤال دوم پژوهش آن است که این ویژگی‌های کلیدی برای هر گونه چگونه مصداق دارند و یا به بیانی، حد و مرز هر گونه چیست؟ به بیان دیگر، هدف اصلی پژوهش ایجاد چارچوبی برای یافتن تشابه و تمایز میان انواع گونه‌ها است که با استفاده از روش دلفی این هدف حاصل شده است.

پیشینه پژوهش

با بررسی مقالات و پژوهش‌های داخلی و خارجی مرتبط با مسکن و اقشار کم‌درآمد، تعدادی کلیدواژه و مفاهیم اساسی مانند مسکن استطاعت‌پذیر، مسکن اجتماعی و واژه‌های مشابه شناسایی شد. این جست‌وجو به شفاف‌سازی و درک بهتر رویکردهای مختلف مسکن در ارتباط با شرایط اقتصادی اقشار کم‌درآمد کمک کرد و در نهایت با تحلیل‌های بیشتر، ۷ گونه مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی شناسایی شد که عبارت‌اند از: مسکن استطاعت‌پذیر، مسکن اجتماعی، مسکن عمومی، مسکن حداقل، مسکن پهنه، مسکن حمایتی و مسکن ارزان‌قیمت. در ادامه، به شرح هر یک از گونه‌ها و تعاریف مرتبط با آن پرداخته شده است.

مسکن استطاعت‌پذیر (Affordable Housing) / مقرون‌به‌صرفه (Cost-Effective Housing) یکی از مسائل مهم جامعه بشری است. از آنجا که زمین مناسب وجود ندارد و اغلب خانه‌ها گران‌قیمت هستند، مردم مجبورند با خانه‌های کوچک کنار بیایند و همچنین، از فضای کوچک خانه به‌درستی استفاده کنند. سودمندی مسکن به انتظاراتی مربوط می‌شود که هر فرد یا گروهی ممکن است از خانه خود داشته باشد. (Rauf Malayeri & Ghiai, 2015) اولین بار که به صورت جهانی به مسئله مسکن استطاعت‌پذیر توجه شد با تشکیل کمیسیون اسکان بشر سازمان ملل در دهه ۱۹۷۰ و تشکیل اجلاس آن در سال ۱۹۷۶ بود. امروزه، اصطلاح مسکن قابل استطاعت در اروپا، چه در محافل سیاسی و چه در حوزه‌های تحقیقاتی به‌سرعت در حال کسب ارزش است. گرچه اغلب به عنوان مترادف نزدیک اصطلاح مسکن اجتماعی استفاده می‌شود، اما اخیراً در حال یافتن تعریف و ابزار سیاست‌گذاری خاص خود در شهرها و کشورهای خاص است. در این تعریف مسکن قابل استطاعت

مسکنی اجاره‌ای است که اجاره آن کمتر از بازار و برای طیف وسیع‌تری از درآمد خانوار نسبت به پروژه‌های مسکن اجتماعی، تعریف شده است. (Czischke & Van Brotel, 2018) دولت برای مسکن استطاعت‌پذیر، خانواده‌ها با درآمد متوسط را نیز در نظر می‌گیرد. (El Menshawly & Shafik, 2016) مسکن قابل استطاعت در کتاب تفکری دوباره در باب سیاست‌های مسکن دولتی این‌گونه تعریف می‌شود: «هرگاه هزینه تأمین مسکن از ۳۰ درصد درآمد خانوار بیشتر باشد، خارج از استطاعت مالی آن خانوار محسوب می‌شود». (Zabetian et al, 2017) اما از آنجا که خانوارها اغلب درآمد خود را بین هزینه‌های مسکن و حمل‌ونقل متعادل می‌کنند، لذا بسیاری از کارشناسان در حال حاضر توصیه می‌کنند که قابل استطاعت بودن مسکن باید بر اساس توانایی خانوارهای با درآمد کمتر و با صرف کمتر از ۴۵ درصد بودجه، توأمان در هزینه‌های مسکن و حمل‌ونقل تعریف شود. لذا یک خانه اگر هزینه‌های بهره‌برداری یا حمل‌ونقل بالایی داشته باشد، به‌راستی قابل استطاعت به شمار نمی‌رود. (Littman, 2017) نکته حائز اهمیت در ارتباط با استطاعت‌پذیری این است که این مفهوم تنها بر خرید خانه دلالت ندارد، بلکه چگونگی عملکرد و نگهداری از خانه را نیز شامل می‌شود. بر این اساس، هزینه ساخت شامل قیمت خانه، هزینه زمین، زبرساخت، مصالح ساختمانی، دستمزد کارگران می‌شود و هزینه‌های نگهداری شامل اجاره زمین، بیمه خانه، مالیات بر املاک، اجاره واکذار و هزینه‌های تعمیر و نگهداری ساختمان را شامل می‌شود. منظور از استطاعت‌پذیری مسکن، قابلیت تأمین آن برای اقشار مختلف در سطوح اقتصادی مختلف شامل اقشار کم‌درآمد، میان‌درآمد تا پر درآمد و تأکید بر طبقه متوسط اقتصادی است. (Matuke, 2016) زمانی که به بحث به‌صرفه بودن پرداخته می‌شود، ذهن به‌اشتباه به سمت ارزان شدن سوق پیدا می‌کند، در حالی که میان مسکن به‌صرفه و مسکن ارزان قیمت تفاوت قابل توجهی وجود دارد. مسکن ارزان نیازمند یارانه دولتی است؛ اما مسکن به‌صرفه بیانگر شیوه‌هایی است که معماران و مهندسان برای کاهش هزینه مالکیت خانه، اجاره خانه و یا ساخت یک خانه استفاده می‌کنند و به همین علت، به‌صرفه بودن معمولاً در درازمدت آشکار می‌شود. (Nasr, 2016) مسکن قابل استطاعت به‌طور کلی به هزینه خدمات مسکن و سرپناه اشاره دارد (هم برای مستأجران و هم برای مالکان) و اغلب مربوط به درآمد قابل استفاده برای یک فرد یا خانوار معین است. (Caturianas et al, 2020) مسکن استطاعت‌پذیر همان مسکن مقرون‌به‌صرفه است. (Habibi & Ahari, 1998) بر اساس مطالعات انجام‌شده، مسکن استطاعت‌پذیر گونه‌های مختلفی دارد که عبارت‌اند از: مسکن کوچک‌مقیاس (Micro - Housing)، مسکن کانتینری (Container Housing)، مسکن مدولار، خانه شفاف (Naked House)، مسکن شناور (Floating Home)، قایق‌های خانگی (Houseboats)، استفاده مجدد تطبیقی (Adaptive Reuse) و مسکن میان‌افزا (Housing Infill). (White, 2019)

مسکن اجتماعی (Social Housing) ابتدا تنها راه حلی ساده برای برآوردن نیاز مسکن اقشار آسیب‌پذیر و محروم نبود، بلکه در عین حال ابزار مناسبی برای مواجه شدن با مسائل اجتماعی و اقتصادی جامعه مدرن آن روزگار اروپا به حساب می‌آمد. (Saidi Mofrad & Bahalgerdi, 2022) مفهوم مسکن اجتماعی که گاه با عناوین دیگری همچون مسکن دولتی، عمومی یا مسکن قابل استطاعت هم شناخته می‌شود، دارای تاریخچه‌ای به نسبت طولانی در اروپای غربی است. (Saqaee et al, 2019) مسکن اجتماعی اولین بار در کشورهای اروپایی و مقارن با انقلاب صنعتی در قرن نوزدهم در کشورهای اروپایی به وجود آمد. با وقوع انقلاب صنعتی مبنای تولید دگرگون شده و هم‌زمان با آن، دامنه مهاجرت روستاییان به شهرها به منظور اشتغال در کارخانه‌ها و مراکز تولیدی گسترش چشم‌گیری یافت. یکی از آثار این مهاجرت‌ها، افزایش نرخ شهرنشینی و به تبع آن، توسعه و گسترش شهرها بود. در چنین شرایطی، تقاضا برای مسکن شهری رشد یافته و به دلیل ناکافی بودن عرضه مسکن مناسب به منظور استقرار روستاییان مهاجر، گروهی از

مسکن ارزان قیمت (Low Income Housing)، خانه‌ای است که به یارانه دولتی نیاز دارد. (Nasr Isfahani, 2016) این گونه مسکنی است برای اقشار کم‌درآمد جامعه که توان اقتصادی لازم را برای خرید و در اختیار گرفتن مسکن ندارند. (Modiri & Medghalchi, 2021) به طور کلی، منظور از مسکن ارزان قیمت، مسکنی است که برای اقشار کم‌درآمد جامعه ساخته می‌شود تا حداقل نیاز سکونتی آن‌ها برآورده شود. (Abdi, 2022 & Zaheri et al, 2017) یکی از روش‌های ساخت مسکن خودساخته از ابتدای تاریخ یکجانشینی انسان وجود داشته، اما استفاده از این مدل خانه‌سازی برای ساخت مسکن ارزان قیمت، رویکرد نسبتاً جدیدی است. رویکرد معماری مشارکتی از سال‌های ۱۹۸۰ مورد توجه قرار گرفت که در آن استفاده از روش‌های جدید مشارکت کاربران در طراحی معماری طرح شد. حسن فتحی از اولین کسانی بود که از روش مسکن خودساخته برای ساخت سرپناه‌های ارزان قیمت استفاده کرد. (Zanganeh, 2010)

مسکن بهینه (Optimal Housing) پاسخی برای مشکل مسکن اقتصادی و با کیفیت برای قشر متوسط جامعه است. به همین دلیل، طی سالیان اخیر، تمایل برای کم کردن مساحت به خصوص در شهرهای بزرگ بیشتر شده است. این قشر، از طرفی توان تهیه مسکن با کیفیت در مناطق مطلوب شهری را دارند، اما از طرفی دیگر امکان خرید واحدهای بزرگ را ندارند. در این شرایط بهینه‌سازی، راهکاری برای کاهش هزینه خرید مسکن و افزایش کیفیت آن برای این قشر جامعه است. منظور از مساحت بهینه، سطحی محدود است که موجب کاهش قیمت تمام‌شده مسکن شود، اما این محدودیت به معنای «حداقل» بودن معماری نیست. در عین حال، این محدودیت، لزوم توجه به کیفیت فضای و افزایش مطلوبیت روانی را ایجاب می‌کند. (Safar Moghaddam, 2018)

مسکن حمایتی (Supportive Housing) زیرمجموعه‌ای از مسکن نخست محسوب می‌شود که در آن تأکید بر پرداختن به موضوعاتی مانند سلامت روان در افراد آسیب‌پذیر، از طریق ثبات در مسکن، وجود دارد. مسکن حمایتی دائم، به معنای مسکن دائمی به همراه خدمات حمایتی برای افراد با مشکل بی‌خانمانی، شرایط مسکن ناپایدار، معلولیت طولانی‌مدت و خانواده‌هایی که با موانع متعدد در دستیابی و نگهداری از مسکن روبه‌رو هستند، است. این گونه از مسکن به دنبال سریع‌ترین راه برای دستیابی افراد آسیب‌پذیر به سرپناه، کاهش اضطراب روانی و افزایش کیفیت زندگی همراه با حمایت است و برای افرادی که از مشکلات روانی رنج می‌برند، مسکن دائمی و مستقل، همراه با خدمات اجتماعی و سلامت ارجح است، چراکه خانه به درمان مناسب افراد آسیب‌پذیر کمک می‌کند و آن‌ها را در مسیر بازتوانی قرار می‌دهد. طراحی و برنامه‌ریزی مسکن حمایتی بنا به ویژگی‌ها و نیاز ساکنان دارای تفاوت‌هایی است. بر همین مبنا در تجارب جهانی، مدل‌های مختلفی در برنامه‌ریزی، طراحی و استراتژی‌های عرضه آن برگزیده شده است به عنوان مثال در استرالیا در رهنمودهای مسکن حمایتی سکونت‌پذیر، در کنار اصول طراحی جهانی آن، برای ساکنان طی مدت سکونت، تناسب با سن و میزان ناتوانی و قابلیت سازگاری آسان و به‌صرفه بودن مد نظر است. (Zahir Mottaki et al, 2020)

مسکن حداقل (Minimum Housing / Basic Housing) و متراکم‌سازی نتیجه رشد جمعیت، تورم، مهاجرت به شهرها و تغییر شیوه زندگی در سال‌های اخیر است. حداقل‌سازی پاسخی است به مسئله مسکن، اما مشکلاتی به همراه دارد که ناشی از طراحی نادرست است. (Sami Yousefi, 2017) هدف از متراکم‌سازی و مسکن حداقل این است که بتوان با حداقل فضای ساخته‌شده، حداکثر بهره‌وری را برای استفاده‌کنندگان فراهم ساخت. در حال حاضر، حذف برخی عملکردها در مسکن حداقل و عدم برنامه‌ریزی برای تأمین آن در مکان‌های دیگر، نبود توجه به ویژگی‌های بومی و فرهنگی منطقه، عدم تطابق با نیازهای جدید خانوار و بی‌اعتنایی به حفظ منابع و سیانته از محیط زیست، از مشکلات برنامه‌ریزی و طراحی این گونه مسکن‌ها

آن‌ها در خانه‌هایی محقر و فاقد تجهیزات بهداشتی و رفاهی ساکن شدند. مجموعه عوامل یادشده موجب شد از نیمه دوم قرن نوزدهم تفکر ایجاد مسکن اجتماعی در گروهی از کشورهای اروپایی مطرح شود. انگلیس، آلمان و دانمارک از جمله کشورهایی بودند که طی سال‌های یادشده اقدام به ساخت و اجاره مجتمع‌های مسکن اجتماعی کردند. سیاست ساخت مساکن اجتماعی از سال ۱۹۴۵ به مدت سه دهه ادامه یافت و طی سال‌های ۱۹۶۵ - ۱۹۷۵ به اوج خود رسید. بعد از این سال‌ها، به دنبال کاهش تقاضا برای این گونه مسکن‌ها دولت‌ها بیشتر به دنبال ساخت مسکن ملکی بودند. (Islami, 2013) مسکن اجتماعی در کشورهای توسعه‌یافته با سایر کشورهای در حال توسعه ماهیت متفاوتی دارد. در تحقیقی که در سال‌های اخیر در ارتباط با مسکن اجتماعی در ۱۱ کشور اروپایی انجام شده به این موضوع اشاره شده که مسکن اجتماعی در اروپا نه تنها از نظر سرمایه‌گذاری در ساخت‌وسازهای جدید و بازآفرینی اهمیت دارد، بلکه در تأمین مسکن برای تعداد قابل توجهی از شهروندان اروپا نیز مؤثر بوده است. نقش دولت، شهرداری‌ها، انجمن‌های مسکن و بخش خصوصی در تأمین مسکن اجتماعی در کشورهای اروپایی برجسته شناخته شده است. مجری اصلی مسکن اجتماعی در الگوی برتر تأمین مسکن کم‌درآمدها، شهرداری‌ها یا همان حکومت‌های محلی هستند که در تبعیت از سیاست‌های تمرکززدایی، نقش تعریف‌شده برای آن‌ها در حال افزایش است. این در حالی است که انجمن‌های مسکن به معنای نهادهای مردم و تشکل‌های مردم‌نهاد مسئولیت بهره‌برداری و اداره این واحدها را در اختیار دارند و در نهایت بخش خصوصی به عنوان سازنده مسکن اجتماعی این فرایند را تکمیل می‌کند. حد مداخله کنونی دولت‌ها در نقشه جهانی تأمین مسکن کم‌درآمدها بیشتر مربوط به نظارت‌ها و سیاست‌گذاری‌های کلان و همچنین کمک به تأمین مالی مسکن اجتماعی است. مسکن اجتماعی در کشورهای اروپایی بیشتر به صورت اجاره‌ای مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. مبنای تعیین اجاره‌بها در بیشتر کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه‌ای که از این الگو پیروی می‌کنند بر اساس هزینه تمام‌شده مسکن اجتماعی، درآمد خانوارها و کیفیت مسکن اجتماعی از سوی دولت تعیین می‌شود. (Dadjoo, 2023)

تفاوت مسکن استطاعت‌پذیر و مسکن اجتماعی:

- ۱- مسکن استطاعت‌پذیر طیف مختلفی از خانوارها با درآمدهای مختلف را شامل می‌شود؛ در صورتی که مسکن اجتماعی تنها به قشر کم‌درآمد اختصاص می‌یابد.
- ۲- به دنبال همیشگی طبقات مختلف جامعه در مورد اول مفاهیم پایداری اجتماعی و در مورد دوم تنها استانداردهای حداقلی اسکان مطرح می‌شود.
- ۳- استطاعت‌پذیری زیربنای بین ۲۸ تا ۱۱۲ مترمربع را شامل می‌شود، در صورتی که مسکن اجتماعی کمتر از ۲۸ مترمربع دارد.
- ۴- استطاعت‌پذیری دارای تمامی امکانات تا سطح متوسط از استانداردهای روز است؛ در صورتی که مسکن اجتماعی حداقل امکانات را دارد.
- ۵- مکان‌گزینی مسکن استطاعت‌پذیر در بافت‌های شهری و دسترسی مناسب به امکانات شهری است؛ در صورتی که مسکن اجتماعی اغلب در حاشیه شهر (زمین‌های ارزان) بنا می‌شود.
- ۶- در مسکن استطاعت‌پذیر گروه‌های خصوصی و دولتی به عنوان مجری و سازنده هستند، در صورتی که ساخت مسکن اجتماعی به عهده دولت است. (E.Stone, 2005)

مسکن عمومی (Public Housing) با نگرشی از بالا و با اتکا به منابع دولتی ساخت و تحویل مسکن کامل به نیازمندان مورد توجه است. در واقع این الگو، رویکرد مسلط دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ در بخش مسکن به شمار می‌رفت که با بالاترین سطح مداخله دولت همراه بود در اینجا فرض بر این بود که ایجاد مسکن عمومی، مشکل سکونتگاه‌های غیر رسمی و در کل مشکل مسکن را کاهش خواهد داد. (Abbott, 2002) مسکن عمومی نوعی از تصرف است که در آن تمامی امکانات متعلق به متصدیان دولت است که مسکن عمومی می‌تواند مرکزی یا محلی باشد. این مسکن برای اقشار کم‌درآمد و توسط بودجه‌های دولتی تأمین می‌شود. (Malek-Mohammadi, 2015)

انطباق هزینه و درآمد خانوار ساکن دارد. اگر مجموعه مسکونی در خارج از شهر قرار گیرد، به علت نبود امکانات زیربنایی و روستایی، هزینه زیادی به مجری پروژه و ساکنان تحمیل می‌شود، ولی گاهی اوقات برخی از شرکت‌ها که خارج از شهر قرار دارند برای راحتی کارگران خود، اقدام به ساخت مجموعه مسکونی در نزدیکی محل اشتغال کارگران خود می‌کنند و تا حدودی امکانات رفاهی و خدماتی هم برای آنان مهیا می‌کنند. بنابراین، موقعیت مکانی و سطح خدمات زیربنایی در تعیین نوع مسکن مؤثر است.

۳- حمایت و مجری: با توجه به اهمیت مسکن و سرپناه و شرایط اقتصادی و هزینه‌ها، مسکن با رویکرد اقتصادی نیاز به حمایت دارد تا با قیمت پایین‌تر از بازار آزاد به جامعه هدف تعیین شده اختصاص یابد، از طرف دیگر نوع مجری در میزان و نوع حمایت تأثیرگذار است بنابراین نوع مجری و نحوه حمایت نیز در تعیین نوع مسکن مؤثر است.

۴- نوع مالکیت: یکی از جنبه‌های محیطی که می‌تواند بر سلامت روانی انسان تأثیرگذار باشد داشتن مالکیت بر مکان زندگی است. نوع حمایت می‌تواند به نحوی نوع مالکیت مسکن را تحت تأثیر قرار دهد، بنابراین نوع مالکیت نیز می‌تواند در تعیین نوع مسکن با رویکرد اقتصادی مؤثر باشد.

بنابراین، تصمیم بر آن شد که گونه‌های مسکن با رویکرد اقتصادی بر اساس واژگان محوری جامعه هدف، سطح خدمات، موقعیت مکانی، مجری، حمایت و نوع مالکیت (ویژگی‌هایی که در مورد اغلب گونه‌ها نیز به آن اشاره شده بود) با یکدیگر مورد مقایسه قرار بگیرند تا تفاوت و تشابه آن‌ها مشخص شود.

در خور یادآوری است که در این مقایسه مساحت که یکی از ویژگی‌های مهم است، در نظر گرفته نشده؛ چرا که با توجه به مطالعات انجام شده، مساحت هر گونه از مسکن در هر کشور مختلف است و نمی‌توان عدد و یا حتی بازه مشخصی برای آن در نظر گرفت؛ به عنوان مثال در کشور بریتانیا مساحت مسکن حداقل یک‌خوابه به همراه انبار ۳۷ مترمربع و مسکن ۳ یا ۴ خوابه، ۷۴ مترمربع است (He & Simmons, 2022) و در کشور ژاپن مساحت مسکن حداقل برای دو نفر، ۳۰ مترمربع و برای بیش از دو نفر از فرمول (۱۰ مترمربع × نفر + ۱۰ متر مربع) محاسبه می‌شود. (Kim et al, 2023)

مواد و روش‌ها

هدف پژوهش حاضر، شناسایی چارچوب مفهومی برای گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی (مسکن استطاعت‌پذیر، مسکن اجتماعی، مسکن حداقل، مسکن عمومی، مسکن پهنه، مسکن ارزان قیمت و مسکن حمایتی) است. برای دستیابی به این هدف با جست‌وجو در میان تمام مقالات و کتاب‌های موجود و پایان‌نامه‌های مرتبط بدون در نظر گرفتن سال انتشار آن‌ها، حدود ۲۰۰ مقاله داخلی و خارجی، کتاب و پایان‌نامه مرتبط با انواع مسکن با رویکرد اقتصادی بررسی شد و از میان آن‌ها، منابعی مورد استفاده قرار گرفت که به بررسی و ویژگی‌های اصلی گونه‌های مختلف مسکن که کمتر دستخوش تغییر شده‌اند، پرداخته بودند. باقی منابع به مباحثی همچون مؤلفه‌های کمی و کیفی، تاریخچه و یا پایداری گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی پرداخته بودند که از دور حذف شدند. منابع داخلی و خارجی باقی‌مانده مبنای تحلیل محتوا قرار گرفت و با استفاده از روش تحلیل محتوا، ویژگی‌های هر گونه از مسکن با رویکرد اقتصادی شناسایی شد و دیگرام اولیه با استفاده از اطلاعات به دست آمده در بخش مبانی نظری شکل گرفت. در ادامه این روند، دیگرام پیشنهادی به ۷ نفر از متخصصان حوزه مسکن به عنوان صاحب‌نظران تحقیق، ارائه شد تا اعتبار آن مورد سنجش قرار گیرد. پس از انجام هر مرحله نظرات متخصصان در خصوص محتوا و گرافیک کار اعمال شد و این فرایند ۳ مرتبه انجام شد.

بوده‌اند. لذا در ارتباط با این موضوع ضروری است با توازن بین نیازهای ضروری مسکونی خانوار و الزامات اقتصادی و زیست‌محیطی، به تدوین سیاست‌هایی برای طراحی مسکن حداقل اکولوژیک پرداخت. (Zameni et al, 2021) مردم به دنبال مسکنی هستند که از عهده مالی آن برآیند، قابل دسترس و از نظر فیزیکی امن باشد، از طراحی مناسبی برخوردار باشد و در موقعیت مکانی مناسبی قرار داشته باشد. بنابراین، مسکن فقط یک واحد فیزیکی نیست، بلکه محیط مسکونی‌ای است که کلیه خدمات و تسهیلات ضروری را نیز شامل شود. (Makaremi Nia, 2023) در کشورهای در حال رشد، مسکن حداقل الزاماً به معنای یک واحد مسکونی تمام‌شده نیست و ممکن است شامل یک قطعه زمین با یک شیر آب و یک چاه فاضلاب باشد و یا فقط از چهار دیوار و یک سقف یا یک اتاق، یک مستراح و یک آشپزخانه با شیر آب تشکیل شده باشد. (Sarlak, 2016)

اساسی‌ترین اصل در مسکن حداقل، ارتقای تدریجی کیفیت مسکن است. طبق این اصل ابتدا سرپناه به ساده‌ترین و ارزان‌ترین وجه تأمین می‌شود؛ سپس کیفیت سکونت به تدریج و طی مراحل مختلف، بهبود می‌یابد. برنامه‌های تأمین مسکن حداقل بر این فرض بنا شده که مردم در صورت اطمینان از مالکیت، وسایل کافی در اختیار داشته باشند تا به تدریج به تکمیل و بهبود مسکن خود کمک کنند. (Nejati Namini, 2016)

مبانی نظری

واژگان محوری برای قیاس گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی

در کتاب و مقالات مطالعه‌شده در حوزه مسکن با رویکرد اقتصادی و به‌ویژه سه گونه رایج مسکن استطاعت‌پذیر، مسکن اجتماعی و مسکن حداقل، تفاوت میان آن‌ها دقیق مشخص نشده است و حتی عناوین آن‌ها به جای یکدیگر به کار برده می‌شود (Nejati Namini, 2016). بنابراین برای تعیین مرز بین گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی به تعدادی واژگان محوری برای ایجاد ساختار سنجش نیاز بود؛ لذا با توجه به تمامی تعاریف موجود در ادبیات موضوع برای مسکن با رویکرد اقتصادی، ویژگی‌های محوری شامل ساکنان (جامعه هدف)، موقعیت مکانی، مجری، نوع حمایت و نوع مالکیت شناسایی و استخراج شد. بنابراین، استفاده از این عبارات برای تعریف گونه‌ای خاص از مسکن نشان از اهمیت آن‌ها است چرا که:

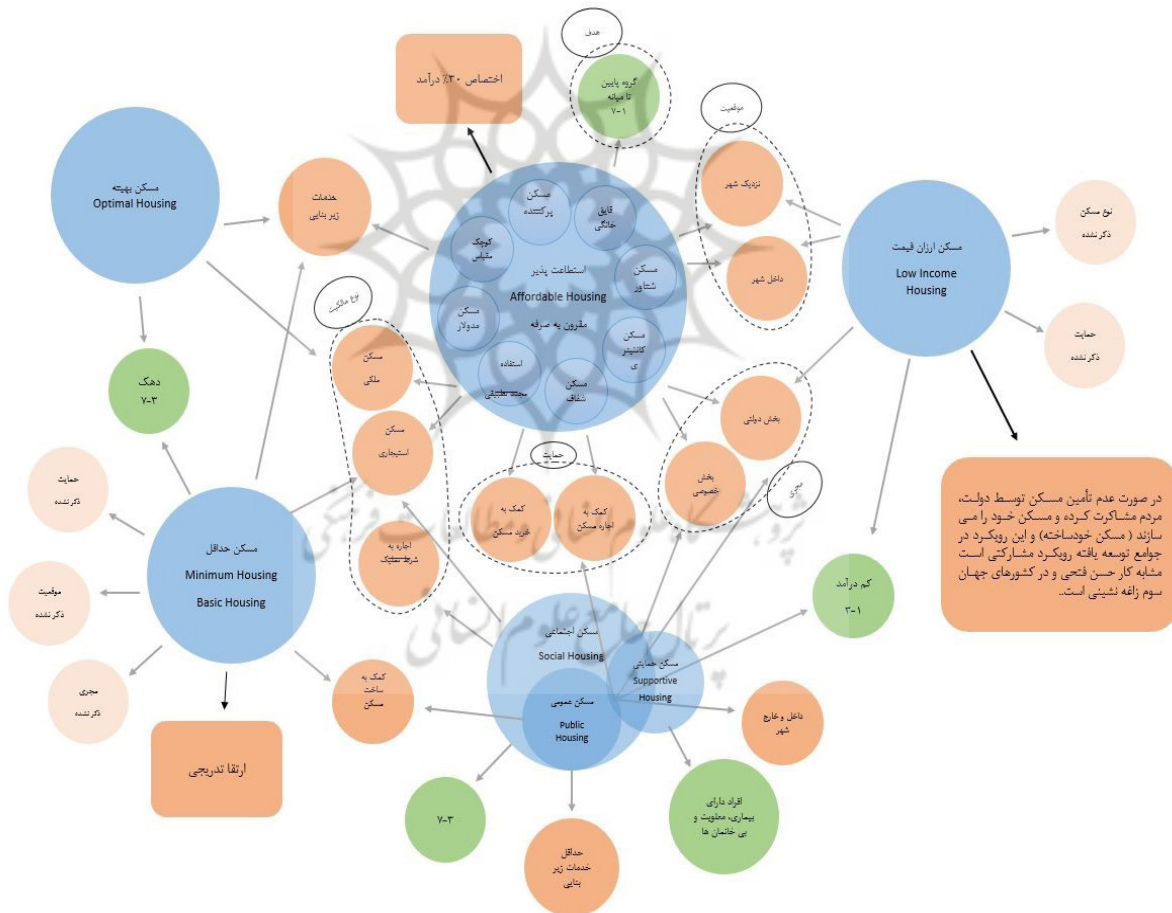
۱- جامعه هدف: جامعه هدف هر گونه از مسکن باید مشخص شود؛ در غیر این صورت ممکن است پروژه با شکست مواجه شود به عنوان مثال اگر مسکن استطاعت‌پذیر با شرایطی همچون پرداخت وام با بازپرداخت طولانی مدت فقط به اقشار خیلی کم درآمد اختصاص یابد، برای ساخت این مسکن بودجه بسیار زیادی لازم است، چرا که کیفیت و متراژ این گونه نسبت به سایر گونه‌ها، بیشتر است بنابراین هزینه زیادی دارد و از طرف دیگر، ممکن است بعضی از آن‌ها در پرداخت اقساط خود دچار مشکل شده و مجبور شوند آنجا را ترک کنند و چون فقط به این اقشار اختصاص یافته، اقشار دیگر تمایلی به سکونت در آن مجموعه را نداشته باشند و اختلاط اجتماعی در آن مجموعه وجود نداشته باشد و به مرکزی برای ناهنجاری‌های اجتماعی تبدیل شود. بنابراین، جامعه هدف در تعیین نوع مسکن مؤثر است. در منابع مطالعه‌شده برای مشخص کردن جامعه هدف از واژه‌هایی نظیر اقشار کم درآمد، بالاترین اقشار کم درآمد و... استفاده شده که برای قابل درک شدن این عبارات تلاش شده است با توجه به شرایط ایران جامعه هدف گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی، بر اساس دهک‌ها معرفی شوند، اما از آنجا که آمار قابل استنادی از درآمد دهک‌ها در دسترس نبود، دهک‌ها در قالب جدولی در حاشیه دیگرام قرار داده شده است.

۲- موقعیت مکانی: موقعیت مکانی تأثیر بسزایی در هزینه ساخت مسکن و

جدول ۱. صاحب نظران

متخصص	تحصیلات
۱ متخصص اول	دکتری تخصصی معماری مسکن دانشگاه شهید بهشتی
۲ متخصص دوم	کارشناسی ارشد معماری گرایش مسکن دانشگاه علم و صنعت ایران
۳ متخصص سوم	دکتری تخصصی معماری مسکن دانشگاه علم و صنعت ایران
۴ متخصص چهارم	دکتری تخصصی معماری مسکن دانشگاه علم و صنعت ایران
۵ متخصص پنجم	دکتری تخصصی معماری مسکن دانشگاه علم و صنعت ایران
۶ متخصص ششم	دکتری تخصصی معماری مسکن دانشگاه علم و صنعت ایران
۷ متخصص هفتم	دکتری تخصصی معماری مسکن دانشگاه علم و صنعت ایران

دلفی مرحله اول
دیاگرام اولیه برای متخصصان فرستاده شد و پس از جمع آوری نظر متخصصان دیاگرام انجام گیرد. در جدول ۱ تغییرات صورت گرفته ذکر شده است.

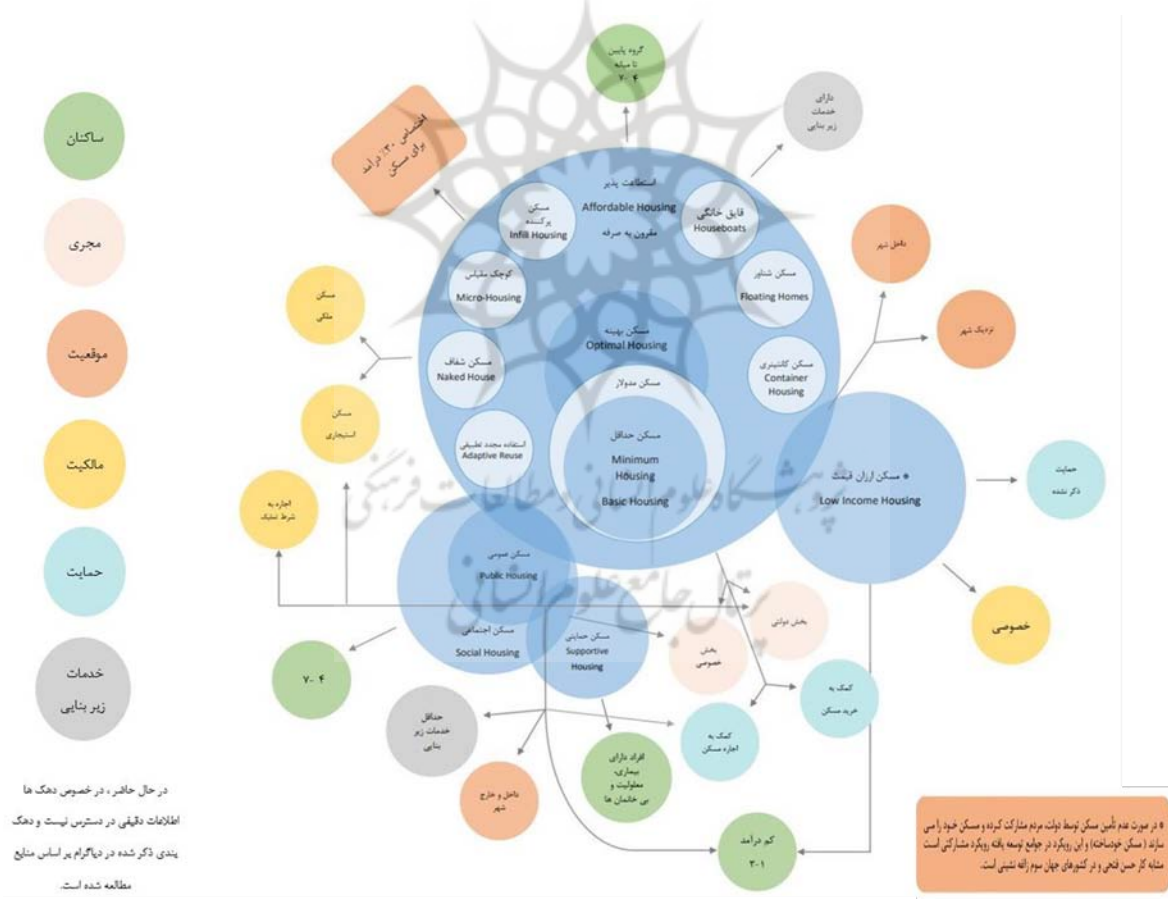


شکل ۱. دیاگرام اولیه پیشنهادی تشابه و تمایز گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی

جدول ۲. تغییرات مرحله اول دلفی

تغییرات	متخصص
دهک‌بندی اصلاح شود. لفظ ذکر نشده، کار را ناتمام باقی گذاشته، بهتر است که نمودار تکمیل شود.	متخصص ۱ / متخصص ۳ / متخصص ۵ / متخصص ۶ / متخصص ۷
گونه‌ها با هم فصل اشتراک داشته باشند.	متخصص ۱ / متخصص ۵ / متخصص ۶
ساختار گرافیکی با رنگ‌های مختلف خواناتر می‌شود.	متخصص ۱ / متخصص ۲ / متخصص ۴ / متخصص ۵ / متخصص ۶
قرار دادن توضیحات مسکن ارزان قیمت در دیاگرام خیلی مناسب نیست.	متخصص ۲
زیر گروه‌های مسکن استطاعت‌پذیر همراه با اصطلاح انگلیسی باشد.	متخصص ۳
لفظ ذکر نشده، کار را ناتمام باقی گذاشته، بهتر است که نمودار تکمیل شود. فلش‌های منشعب از دایره‌ها درست ترسیم شوند و سلسله‌مراتب داشته باشند.	متخصص ۴

دلفی مرحله دوم بعد از مرحله اول دلفی و جمع‌آوری نظرات متخصصان، نظرات آن‌ها در مورد محتوا و گرافیک دیاگرام اولیه اعمال شد و دوباره دیاگرام حاصل برای متخصصان فرستاده شد که در ادامه جدول نظرات مرحله دوم دلفی قرار داده شده است.

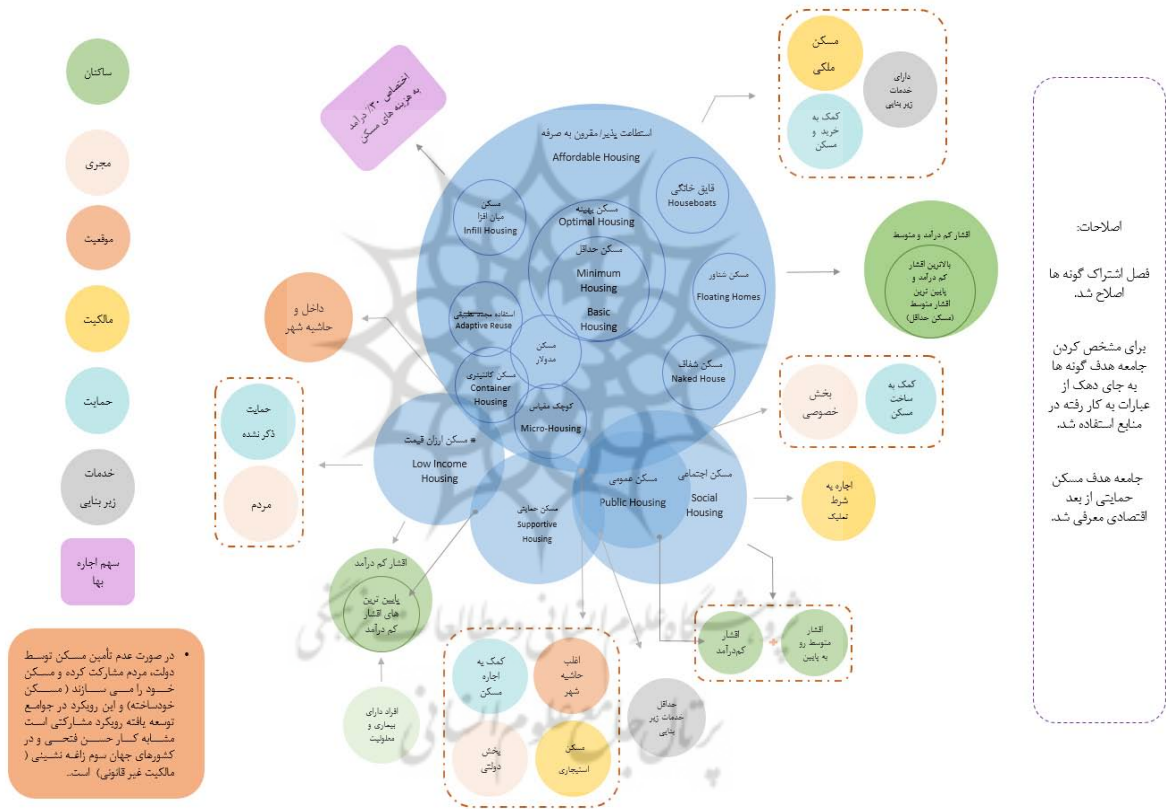


شکل ۲. دیاگرام حاصل از مرحله اول دلفی

جدول ۳. تغییرات مرحله دوم دلفی

تغییرات	متخصص
فصل اشتراک زیرگونه‌های مسکن استطاعت‌پذیر اصلاح شود.	متخصص ۱ / متخصص ۲ / متخصص ۳
در خصوص هندسه و تقسیم‌بندی فلش‌ها به نظر می‌رسد گویایی به قدر کافی نیست و شاید با جابه‌جایی بتوان محتوای واضح‌تری ارائه داد.	متخصص ۲ / متخصص ۴
معادل فارسی Infill Housing، مسکن میان‌افزا یا موجود در ساختمان نوشته شود.	متخصص ۶
رنگی که برای موقعیت به کار رفته، برای اختصاص ۳۰٪ درآمد هم به کار رفته، اصلاح شود.	متخصص ۲ / متخصص ۳ / متخصص ۵

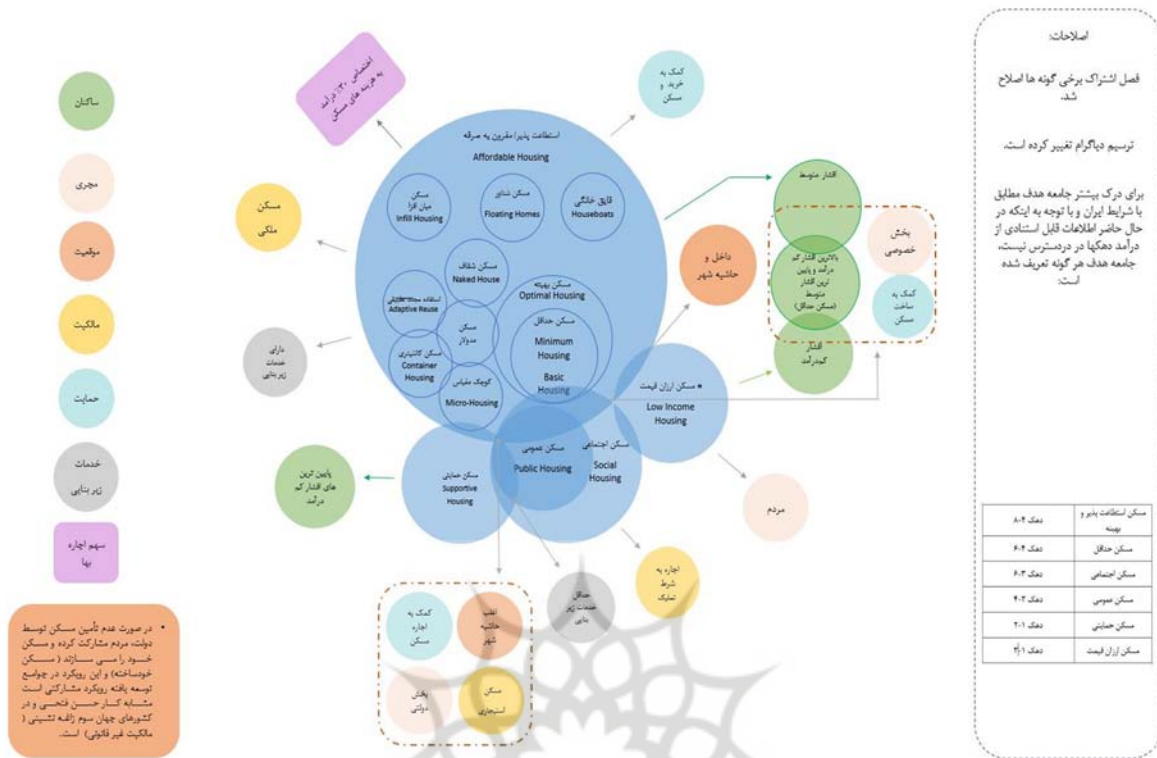
دلفی مرحله سوم
محتوا و گرافیک دیاگرام اعمال شد و دوباره دیاگرام حاصل برای متخصصان فرستاده شد که در ادامه جدول نظرات مرحله سوم دلفی قرار داده شده است. بعد از مرحله دوم دلفی و جمع‌آوری نظرات متخصصان، نظرات آن‌ها در مورد



شکل ۳. دیاگرام حاصل از مرحله دوم دلفی

جدول ۴. تغییرات مرحله سوم دلفی

تغییرات	متخصص
موارد اصلاح شدن و کلیت دیاگرام به نظر مناسب هست	متخصص ۲ / متخصص ۳ / متخصص ۵ / متخصص ۶
قرار دادن دایره‌ها در چهارچوب منطبق داشته باشد.	متخصص ۱ / متخصص ۴
اگر مسکن ارزان قیمت هم در رابطه با مسکن اجتماعی و عمومی بود بهتر بود.	متخصص ۷



شکل ۴. دیاگرام حاصل از مرحله سوم دلفی

یافته‌ها ■ بعد از انجام سه مرحله دلفی با متخصصان حوزه مسکن و اعمال نظرات آن‌ها، کلیدی حاصل از مبانی نظری مشخص شد که در جدول ۵ خلاصه شده است. تشابه و تمایز گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی بر اساس ۶ ویژگی

جدول ۵. مقایسه گونه‌های مختلف مسکن

نوع مسکن	جامعه هدف	مجری	حمایت	موقعیت	مالکیت	خدمات زیربنایی
استطاعت‌پذیر	بالاترین اقشار کم‌درآمد تا متوسط	بخش خصوصی و دولتی	کمک به ساخت و اجاره مسکن	داخل و خارج شهر	مسکن استیجاری و ملکی	دارای خدمات زیربنایی
بهینه	بالاترین اقشار کم‌درآمد تا متوسط					
حداقل	بالاترین اقشار کم‌درآمد تا پایین‌ترین اقشار متوسط					
اجتماعی	اقشار کم‌درآمد تا پایین‌ترین اقشار متوسط	بخش دولتی	کمک به اجاره مسکن	اغلب حاشیه شهر	اجاره به شرط تملیک و مسکن استیجاری	حداقل خدمات زیربنایی
عمومی	اقشار کم‌درآمد					
حمایتی	اقشار خیلی کم‌درآمد					
ارزان قیمت	افراد بی‌خانمان و ...	مردم	-	داخل و خارج شهر	-	

کلیدی شناسایی شد که شامل جامعه هدف، مجری، حمایت، موقعیت، مالکیت و خدمات زیربنایی می‌شود.

برای پاسخ به این سؤال که گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی چه تفاوت و تشابهی دارند، پس از شناسایی ویژگی‌های کلیدی و انجام ۳ مرحله

بحث و نتیجه‌گیری

به منظور پاسخ به این سؤال که آن دسته از ویژگی‌های کلیدی گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اقتصادی که می‌توانند مرز بین انواع گونه‌ها را مشخص کنند، کدام‌اند، با قیاس تطبیقی بین تمام تعاریف موجود، ۶ ویژگی

دلفی، این نتیجه حاصل شد که مسکن حداقل زیر مجموعه مسکن بهینه است چرا که از نظر موقعیت، مجری، مالکیت، حمایت، خدمات زیربنایی و ساکنان با هم اشتراک داشتند و از طرف دیگر همان طور که در بخش مبانی نظری گفته شد، مسکن حداقل مسکنی است که در آن فضاهای بلااستفاده معنایی ندارد و فضاهای تشکیل دهنده مسکن در حداقل ترین حالت ممکن خود قرار دارند و مسکن بهینه مسکنی است که مساحت بهینه دارد، ولی لزوماً به معنای حداقل بودن نیست.

از طرف دیگر، مسکن بهینه نیز زیرمجموعه مسکن استطاعت پذیر است، چرا که علاوه بر اینکه میان واژگان محوری با یکدیگر اشتراکات زیادی دارند، مسکن بهینه از این نظر که دارای مساحت بهینه است و در عین حال کیفیت لازم برای سکونت افراد را تأمین می کند، می تواند به عنوان زیرمجموعه ای از مسکن استطاعت پذیر در نظر گرفته شود.

مسکن عمومی زیرمجموعه ای از مسکن اجتماعی است، چرا که مجری مسکن عمومی فقط بخش دولتی است، ولی مجری مسکن اجتماعی بخش خصوصی یا دولتی است و ساکنان مسکن عمومی زیرمجموعه ای از گروه هدف تعریف شده برای مسکن اجتماعی است و از نظر موقعیت و حمایت و خدمات زیربنایی با یکدیگر مشترک هستند.

■ مشارکت نویسندگان

نویسنده اول (۶۳۴٪)، جمع آوری داده ها، نگارنده متن، انجام تحلیل آماری، نویسنده دوم (۶۳۳٪) و سوم (۶۳۳٪)، برنامه ریزی طرح تحقیق و هدف و سؤال، روش شناسی، اصلاحات متن، اصلاحات و نگارش دقیق تر نتیجه گیری.

■ تشکر و قدردانی

این مقاله حامی مالی و معنوی ندارد.

■ تعارض منافع

هیچ گونه تعارض منافع توسط نویسندگان بیان نشده است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

منابع

- Abdi, R. (2022). Investigating Eco-bricks' use in Affordable Housing Design with Environmental Sustainability Approach (Case study: 16th district of Tehran). Faculty of Architecture. University of Mazandaran. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/291119b-da645a4395aa4c56d0e761c26> [in Persian]
- Ahari, Z., Habibi, M. (1988). Minimum Housing. Building and Housing Research Center:1-138[in Persian]
- Caturianas, D., Lewandowski, P., Sokolowski, J., Kowalik, Z., & Barcevičius, E. (2020). Policies to Ensure Access to Affordable Housing. Department for Economic, Scientific and Quality of Life Policies, European Parliament
- Czischke, D., & Van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and polices on 'affordable housing in England, Italy, Poland, and the Netherlands. Journal of Housing and the Built Environment, 38(1), 283-303. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>
- Dadjo, R. (2023). Redefining the Role of the Government in Providing Housing for Urban Low-Income Groups Based on the Concept of Quality from the User's Point of View: Case Study; Housing Provision Policies in Bojnord and Shirvan Cities. School of Architectural and Urban Planning. Iran University of Science and Technology. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/a522be14e005f7d-Of93e6a9f1ccd9f80> [in Persian]
- El Menshawy, A., & Shafik, S. (2016). Affordable housing as a method for the sustainable upgrading of informal settlements. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 223, 126-133.
- He, Z., & Simmons, P. (2022). The impact of the minimum housing scale constraint on life-cycle risky asset and housing investment. Journal of Housing Economics, 55, 101809. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101809>
- Islami, N. (2013). Housing Affordability through Urban Design: A Case Study of Amirabad Neighborhood in Tehran. School of Architecture and Urban Planning. Beheshti University. Tehran. Iran. [in Persian]
- Kim, D., Sim, H., & Kim, S. (2023). A Study on Recommendations for Improving Minimum Housing Standards. Buildings, 13(11), 2708. <https://doi.org/10.3390/buildings13112708>
- Litman, T. (2017). Affordable-accessible housing in a dynamic city: why and how to increase affordable housing in accessible neighborhoods.
- Malek Mohammady Nezami, M. (2015). Social Housing with a Focus on Enhancing Environmental Vitality. School of Architectural and Urban Planning. Iran University of Science and Technology. [in Persian]
- Makaremi Nia, H. (2023). Designing a social housing complex with a quality housing design approach, at least in Ardabil city. School of Architecture & Urban Planning. Iran University of Science and Technology. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/110998e73bd-00978fcd8ac814fbc13af> [in Persian]
- Matuke, S. (2016). Design guidelines for low-income housing. University of Minnesota. Retrieved from the University Digital Conservancy, <https://hdl.handle.net/11299/183265>
- Modiri, A., Medghalchi, N. (2010). Granting the Right to Housing: A Method for Addressing the Housing Challenges of Low-Income Citizens in the City. Abadi Journal, 34(69). <https://www.iranshahrsaz.com/showthread.php?tid=19288&pid=59145#pid59145> [in Persian]
- Mottaki, Z., Sharghi, A., Asadi, S., Dehghani, M. (2019). Investigating the Impacts of Physical-Environmental Characteristics of Post-Disaster Supportive Housing on Female-Headed Households' Life from the Perspective of Cognitive Dissonance Theory, Case Study: Narges Complex, after the 2003 Bam Earthquake. Journal of Fine Arts-Architecture and Urban Planning, 4(3). (DOI): [10.22059/JFAUP.2020.288429.672338](https://doi.org/10.22059/JFAUP.2020.288429.672338) [in Persian]
- Nasr Isfahani, S. (2016). Affordable Housing from Energy Perspective in Isfahan City, Faculty of Engineering, Mohaghegh Ardebili University: 17. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/65614e4b-4d2820d1feec1d499145774a> [in Persian]
- Nejati Namini, M. (2016). Evaluation of Housing Development Policies in Pardis New City Based on Principles and Criteria of Affordable Housing. School of Architectural and Urban Planning. University of Art. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/0096a880eb55cbc727e-f9a07b546a3ff> [in Persian]
- Raouf Malayeri, H. A., & Mehdi Ghiai, M. (2015). Designing Housing Complexes for Low-Income Families Based on the Approach of Restoring Vernacular Architecture in Southern Coastal Shores of Southern in Iran. European Online Journal of Natural and Social Sciences: Proceedings, 4(3 (s)). DOI:[10.1108/17538271211206680](https://doi.org/10.1108/17538271211206680)
- Safar Moghaddam, M. (2018). Enhancing the Quality of Interior Architecture in Optimized Housing. School of Architectural and Urban Planning. University of Art. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/b0c9a0a48b028cec858908cfc0d1feb2> [in Persian]
- Saidi Mofrad, S. Bahalgerdi, M. (2022). A Comparative Study of Urban Planning Theories Regarding Social Housing with Special Emphasis on the Theory of Authenticity and Structure. Journal of Urban Design Studies and Urban Research. 5(2),2. <https://civilica.com/doc/1532298> [in Persian]
- Sami Yousefi, F., Karimi Azari, A.R. (2017). Factors Influencing the Fulfillment of Human Needs in Minimum Housing. 5th. International Congress on Civil Engineering, Architecture and Urban Development. <https://civilica.com/doc/735084> [in Persian]
- Saqaei, M., Moazeni, A., Sanayi Rad, A. (2019). Evaluation of social housing and its practical factors in providing housing for low-income groups (Case study: Islamshahr). Iranian Geographic Association Scientific-Research and International Quarterly, 17(63): 179-195. <https://civilica.com/doc/1411959> [in Persian]
- Sarlak, R. (2016). Optimal Minimum Housing for the Middle Class of Iranian Society. Faculty of Engineering, Islamic Azad University, Taft Branch. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/a7e75bad83f87c-897f66a5d69a49288a> [in Persian]
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing policy debate, 17(1), 151-184. DOI: [10.1080/10511482.2006.9521564](https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564)
- White, R. (2019). Affordable housing: Exploring alternative housing methods. A major project report submitted to the. Toronto, Ontario: York University.
- Zabetian, E., Sadeghi, A., Hossein Abadi, S. (2017). Measuring Resident Satisfaction in Mehr Housing Projects with Emphasis on Objective Aspects (Case Study: Mehr Housing Project in Qom City). Scientific-Research Journal of the Iranian Society of Architecture and Urbanism, (14). <https://doi.org/10.30475/isau.2018.62073> [in Persian]
- Zaheri, Sh., Tabayian, S.M., Taheri, H. (2017). Improving the Quality of Minimum Housing Design with Attention to Children's needs. 7th International Conference on Sustainable Development and Urban Construction. <https://civilica.com/doc/701667> [in Persian]
- Zanganeh, Y. (2010). Introduction to Urban Economics. Azarakhsh: 210-211. [in Persian]
- Zameni, M., Razzaghi Asl, S., Pour Mahabadian, E. (2021). Identifying the most Significant Components of Affordability in Housing Design from the Experts Viewpoint; Case Study: Minoo Island. Arman Shahr Architecture and Urbanism, (42). DOI: [10.22034/40.176.57](https://doi.org/10.22034/40.176.57) [in Persian]



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی