

## Assessing Planned Urban Housing in the City of Tabriz from the Perspective of Residents

Atefeh Sedaghati <sup>1</sup>, Mohammad Taghi Pirbabaei <sup>2</sup> \*, Farshad Noorian <sup>3</sup>, Hamed Beyti <sup>4</sup>

1- Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Arts, University of Bojnord, Bojnord, Iran.

2- Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

(\*Corresponding Author Email: [pirbabaei@tabriziau.ac.ir](mailto:pirbabaei@tabriziau.ac.ir))

3- Associate Professor of Urban Design, Faculty of Architecture and Urbanism, University of Tehran, Tehran, Iran

4- Assistant Professor of Urban Design, Faculty of Architecture and Urbanism, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

### Extended Abstract

**1-Introduction:** Urban housing planners, following the presentation of a suitable and desirable model of urban housing, have not considered a model outside the category of consumer values and housing suppliers. They have always sought to identify values reflected in the consumer and producer preferences in the purchase and sale of a residential unit in an interactive way to take a more objective view of values by taking measures to use it in urban housing planning and design. The concept of 'value' in urban housing planning is a construct that, together with the essence of the society, can pave the way for the interaction of the benefits of the urban housing development model with the interests of their beneficiaries. As urbanization and urban planning issues have become more acute and studies have been conducted on urban housing development policies, aspects of their inefficiency such as creating price gaps between different types of housing in the city, non-compliance with ecological and climatic requirements, non-compliance with religious considerations, and religion (such as the discussion of aristocracy and respect for compatibility, proximity, neighborhoods, etc.), spatial separation of cities, social justice, etc. have become apparent. In Tabriz metropolis, with the increasing growth in the last decade, we are witnessing the development of various urban housing development programs and the growth of different types of residential neighborhoods, which in a similar way, has caused a high-value gap between different areas and neighborhoods of the city. The average house price in the metropolis of Tabriz is estimated to be very high and almost on par with the capital. In other words, the concept of value in housing planning in Tabriz has various features and a hidden market that can not reflect the pattern of an Islamic city. This has led to various different housing prices in the process of supply and demand.

**2- Methodology:** The present study aimed to assess the concept of value in housing planning in the city of Tabriz based on Islamic culture and perspective as well as Islamic realism using Allameh Tabatabai's value theory and the research strategy of post-mining. Since many of the features explaining the value of urban housing are not directly traded in the market, the basics of the Hedonic model have been used to quantify values. The explanatory model in the City of Tabriz (using three samples: Rushdie, Ashkan, and Chamran housing complexes) was tested and analyzed by correlation

and regression (linear and quasi-logarithmic) models. Given that the data of the study are both quantitative and qualitative, the analysis model is covariance analysis or ANCOVA. In order to perform correlation analysis, the Spearman coefficient was used for ranking data and the Pearson coefficient was used for distance data. To identify the variables regarding value urban housing, multivariate linear regression was used. Rushdie town was a well-planned example that covered both villas and apartments. Chamran complex was also a manifestation of the planned apartment complex. Ashkan neighborhood was considered as a guided neighbor (according to the detailed and comprehensive plan of cities).

**3– Discussion:** The findings of the research showed that structural-physical and environmental categories related to the ‘access to land uses’ were most significant in explaining the variable ‘value of urban housing’ in Tabriz. Furthermore, in well-planned ones, such as in the Rushdie complex, many of the criteria were not met. It should be noted that although the same variables were included in the model in all three samples, due to different responses and inhomogeneous housing conditions in the samples, different results were obtained in the samples, but the structure of the variables was the same. In fact, the observations can be explained by a common structure. It should be noted that each sample, in terms of significant variables, by itself can not conceptually expand the structure of consumer and producer housing preferences.

Allameh similarly believes that values have a fixed structure (innate tendency towards good and true Goodness and escape from wickedness) but they can accept different examples and the goodness of such examples is not absolute and definite. In line with the results, it should be added that the physical and structural features of a building and its environmental and local location are included in the calculations as ‘variable’. The results depend on the type of the selected house (apartment/villa), the type of selected area, etc., which could also be affected by the time period and spatial scale. However, these variables are pre-designed and their repetition and frequency do not necessarily indicate their superior preference. For example, some previous policies of urban housing planners and city managers have created values in cities that are not necessarily considered good.

The value in the identified model does not necessarily have a positive semantic burden that should be considered as a credit structure in the housing planning process from now on. But these values, in fact, in a way summarize the cause-and-effect relationship in the city system. It is the urbanization and identification of existing disciplines that, as mentioned, are not necessarily considered valuable. The repetition of values and obtaining the coefficient in the developed Hedonic model show that these variables play a role in the existing structure of Tabriz housing planning and have formed some patterns.

**4– Conclusion:** Value is a cultural category and the housing planning derived from values is in fact linking urban housing development programs and policies with the culture that governs our society. From this perspective, in the process of housing planning, it is necessary to do more research reflection on the issue of its value and meaning in the society and from the perspective of expectations and preferences of individuals and beneficiaries which could lead to more achievable policies. Considering that the housing development model is context- and value-driven in a given society and that value is a cultural phenomenon, it is necessary to identify community values first and the plan for urban housing using the values as a guide. Islamic cities can become representatives of Islamic

culture. According to the findings, in the city of Tabriz, it can be concluded that despite many similarities in the content of values, in terms of the value system, differences according to economic, environmental, social conditions, heterogeneous tendencies, and expectations of residents exist. Therefore, a single version cannot be developed to explain the concept of value in cities.

People are more likely to choose areas that are closer to their expectations. However, it depends on their purchasing power; therefore, customer's preferences for housing characteristics (values) could be reflected in the spatial pattern of price and value of urban housing. The most important suggestion of studies based on the totality of what was discussed is that in the process of urban housing planning, before planning and formulating any urban development plan, a proper understanding of the values governing the society should be reflected on and the values should be more tangible. In this way, urban housing planning is looked at something more than mere housing development; instead, housing and its surroundings, along with the expectations and values of residents, are seen as an interactive set.

**Keywords:** the Concept of Value, Planning for Urban Housing, Tabriz City, Islamic Perspective.

#### References:

- Adamowicz V., Chapman D., Mancini E. R., Munns W. R. Jr., Stirling A., & Tomasi T. (2008). *Valuation of Ecological Resources*. Boca Raton (FL): Taylor & Francis.
- Babin, B. J., Darden, W. R., & Griffin, M. (1994). Work and/or Fun: Measuring Hedonic and Utilitarian Shopping Value. *Journal of Consumer Research*, 20(4), 644-656.
- Bae, C. H. C., Jun, M. J., & Park, H. (2003). The Impact of Seoul's Subway Line 5 on Residential Property Values. *Journal of Transport Policy*, 10(2), 85-94.
- Cohen, J. P., Danko, J. J., & Yang, K. (2019). Proximity to a Water Supply Reservoir and Dams: Is There Spatial Heterogeneity in the Effects on Housing Prices?. *Journal of Housing Economics*, 43, 14-22.
- Cole, R. (2004). *Buildings, Culture, and Environment*. UK: Tylor & Francis Group.
- Coley, M. C. (2005). *House and Landscape Value: An Application of Hedonic Pricing Technique Investigating Effects of Lawn Area on House Selling Price*. Athens: The University of Georgia.
- Geoghegan, J. (2002). The Value of Open Spaces in Residential Land Use. *Journal of Land Use Policy*, 19(1), 91-98.
- Glumac, B., Herrera-Gomez, M., & Licheron, J. (2019). A Hedonic Urban Land Price Index. *Journal of Land Use Policy*, 81, 802-812.
- Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2006). Impacts of Urban Environmental Elements on Residential Housing Prices in Guangzhou (China). *Journal of Landscape & Urban Planning*, 78(4), 422-434.
- Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2007). Consumption Preferences and Environmental Externalities: A Hedonic Analysis of the Housing Market in Guangzhou. *Geoforum*, 38(2), 414- 431.
- Kain J. F., & Quigley, J. M. (1975). The Value of Housing Attributes, In Housing Markets and Racial Discrimination: A Microeconomic Analysis. *National Bureau of Economic Research*, 190-230.
- Kazakeviciute, A., & Banyte, J. (2012). The Relationship of Consumers Perceived Hedonic Value and Behavior. *Inzinerine Ekonomika-Engineering Economics*, 23(5), 532-540.
- Kim, C. W., Phipps. T. T., & Anselin, L. (2003). Measuring the Benefits of Air Quality

- Improvement: A Spatial Hedonic Approach. *Journal of Environmental Economics and Management*, 45(1), 24- 39.
- King, A. T. (1976). The Demand for Housing: A Lancasterian Approach. *Southern Economic Journal*, 30, 1077-1087.
  - Morancho, A. B. (2003). A Hedonic Valuation of Urban Green Areas. *Journal of Landscape and Urban Planning*, 66(1), 35-41.
  - Noor, N. M., Asmawi, M. Z., & Abdullah, A. (2015). Sustainable Urban Regeneration: GIS and Hedonic Pricing Method in Determining the Value of Green Space in Housing Area. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 170, 669-679.
  - Palmquist, R. B., & Smith, V. K. (2001). The Use of Hedonic Property Value Techniques for Policy and Litigation. *The International Yearbook of Environmental and Resource Economics*, 2003, 115-164.
  - Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34- 55.
  - Sasaki, M., & Yamamoto, K. (2018). Hedonic Price Function for Residential Area Focusing on the Reasons for Residential Preferences in Japanese Metropolitan Areas. *Journal of Risk and Financial Management, MDPI, Open Access Journal*, 11(3), 1-18.
  - Schlöpfer, F., Waltert, F., Segura, L., & Kienast, F. (2015). Valuation of Landscape Amenities: A Hedonic Pricing Analysis of Housing Rents in Urban, Suburban and Periurban Switzerland. *Journal of Landscape and Urban Planning*, 141, 24-40.
  - Sheppard, S. (2010). Measuring the Impact of Culture Using Hedonic Analysis. *Center for Creative Community Development*, 28.
  - Sidawi, B. (1988). Understanding the Vocabulary of Islamic Architectural Heritage. *GBER*, 8, 26-39.
  - Straszheim, M. R. (1973). *An Econometric Analysis of the Urban Housing Market*. New York: National Bureau of Economic Research.
  - Van Der Kruk, R. (2005). *Hedonic Valuation of Dutch Wetlands*. Tinbergen Institute Research Series, Valkenburg a.d Geul.
  - Van Der Kruk, R. (2007). *The Hedonic Price Method, In Sustainable Urban Development*. New York: Taylor & Francis Group.



جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی

سال ۳۲، پیاپی ۸۳، شماره ۳، پاییز ۱۴۰۰، صص ۳۰-۱

نوع مقاله: پژوهشی

وصول: ۱۳۹۹/۹/۱۰ پذیرش: ۱۴۰۰/۱/۲۸

## ارزشیابی مسکن شهری برنامه‌ریزی شده در شهر تبریز از نگاه ساکنان<sup>۱</sup>

عاطفه صدقاتی، استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه بجنورد، بجنورد، ایران

a.sedaghati@ub.ac.ir

محمدتقی پیربابایی\*، استاد گروه شهرسازی دانشکده شهرسازی و معماری دانشگاه هنر اسلامی تبریز

pirbabaei@tabriziau.ac.ir

فرشاد نوریان، دانشیار دانشگاه تهران، پردیس هنرهای زیبا، تهران، ایران

fnoorian@ut.ac.ir

حامد بیتی، استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

h.beyti@tabriziau.ac.ir

### چکیده

مفهوم «ارزش» در برنامه‌ریزی مسکن شهری از جمله مفاهیم اعتباری و برساختی است که در صورت هماهنگی با روح حاکم بر جامعه، زمینه‌ساز تعامل منافع حاصل از الگوی توسعه مسکن شهری با منافع بهره‌وران آنهاست. پژوهش حاضر با هدف ارزشیابی مسکن شهری برنامه‌ریزی شده از نگاه ساکنان، در پی تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز مطابق با فرهنگ و اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه با رهیافت واقع‌گرایی اسلامی مبتنی بر دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی و با تأکید بر نظریه اعتباریات وی و با استفاده از راهبرد پژوهش پس‌کاوی انجام شده است. از آنجا که بسیاری از ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش مسکن شهری در بازار به‌طور مستقیم دادوستد نمی‌شوند، به‌منظور کمی‌سازی ارزش‌ها از مبانی اولیه مدل هدانیک بهره گرفته شده است. شاخص‌های ارزش مسکن شهری و مدل تبیینی در شهر تبریز (در قالب سه نمونه شهرک رشدیه، کوی اشکان و مجتمع چمران) مورد آزمون و تحلیل همبستگی و رگرسیونی (به شیوه خطی و شبه‌لگاریتمی) قرار گرفتند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد مقوله «ساختاری- فیزیکی» بنا در کنار مقوله «محیطی» مربوط به دسترسی به کاربری‌ها، بیشترین قدرت تبیین‌کنندگی متغیر ارزش مسکن شهری تبریز را دارند؛ حتی در نمونه‌های کاملاً برنامه‌ریزی‌شده در شهر تبریز (شهرک رشدیه) نیز، همه مقولات مؤثر ارزش‌بخش مسکن شهری پوشش داده نمی‌شوند. با عنایت به اینکه بومی‌بودن الگوی توسعه مسکن در محور ارزش‌های حاکم بر جامعه تحقق خواهد یافت و ارزش، یک مقوله فرهنگی است، ضرورت دارد شناسایی ارزش‌ها در هر جامعه روی دهد و برنامه‌ریزی مسکن شهری براساس آن هدایت شود؛ در این صورت شهرها در بازنمایی فرهنگ اسلامی موفق خواهند شد.

**کلید واژه‌ها:** مفهوم ارزش، برنامه‌ریزی مسکن، شهر تبریز، اندیشه اسلامی

<sup>۱</sup>. این مقاله برگرفته از رساله دوره دکتری شهرسازی اسلامی در دانشگاه هنر اسلامی تبریز است و به راهنمایی نویسنده دوم (استاد راهنما) و نویسنده سوم و چهارم (استادان مشاور) انجام شده است.

\*نویسنده مسؤول

## ۱. مقدمه

برنامه ریزان مسکن شهری به دنبال ارائه الگوی مناسب و مطلوب مسکن شهری، این الگو را خارج از مقوله ارزش‌های مصرف‌کننده و عرضه‌کننده مسکن ندانسته و همیشه به دنبال شناسایی این ارزش‌ها بوده‌اند تا با اتخاذ تدابیری به منظور کاربست آنها در برنامه‌ریزی و طراحی مسکن شهری، نمودی عینی‌تر به ارزش‌ها بدهند؛ ارزش‌هایی که ناشی از ترجیحات مصرف‌کننده و تولیدکننده در خرید و فروش یک واحد مسکونی به صورتی تعاملی تجلی می‌یابد؛ اما مسکن برخلاف بسیاری از کالاها، یک کالای همگن نیست. دو واحد مسکونی با کیفیت و کمیت کاملاً مشابه، اگر در دو مکان مختلف یک شهر قرار گیرند، خدمات مسکونی متفاوتی دارند؛ بنابراین ارزش آنها هم کاملاً متفاوت خواهد بود؛ برای نمونه خانه‌ای در جوار خیابان اصلی گران‌تر از خانه‌ای است که در یک بن‌بست قرار دارد یا خانه‌ای که دید مناسبی به منظره‌ای خاص دارد، یا دسترسی مناسب به مرکز شهر دارد و در مسیر راحتی به خطوط حمل‌ونقل شهری قرار دارد و صدها نمونه دیگر که ارزش‌های متفاوتی را برای خانه رقم می‌زنند؛ این امر نشان می‌دهد کالبد مسکن در یک نظام پیچیده معنایی و در درون مدار فرهنگی ارزش‌گذاری و بر مبنای آن ارزش قیمت‌گذاری و فروش می‌شود. به نظر می‌رسد هر الگویی از مسکن شهری بر تعبیر خاصی از ارزش منطبق باشد و اگر ما بخواهیم الگویی بومی برای ارزش در برنامه‌ریزی مسکن ارائه دهیم، ناگزیر باید به تعبیر و مفهوم بومی از ارزش برسیم. از این منظر ضرورت دارد مفهوم ارزش تعریف شود؛ زیرا موضوع ارزش، متغیری محوری و تعیین‌کننده در الگوی برنامه‌ریزی بومی مسکن است؛ بنابراین به منظور ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن ایرانی‌اسلامی، باید بر مفهوم ارزش در نظام ارزشی حاکم بر جامعه متمرکز شد و تعریفی شفاف از آن ارائه داد.

آنچه در روند برنامه‌ریزی مسکن شهری و شناسایی ارزش‌ها صورت گرفته است، در صورتی که با ارزش‌های حاکم بر جامعه منطبق باشد و از درون جامعه نشئت گیرد، به تحقق برنامه‌ریزی بومی مسکن منجر می‌شود. از سویی در کشور ایران به تقلید از غرب بسیاری از سیاست‌ها و پروژه‌های توسعه مسکن شهری در نظام برنامه‌ریزی شهری اجرا شده است، اما با حادث شدن مسائل شهرنشینی و شهرسازی و انجام مطالعاتی در زمینه این سیاست‌های توسعه مسکن شهری، جنبه‌هایی از ناکارآمدی آنها از جمله ایجاد شکاف قیمتی بین گونه‌های مسکونی مختلف شهر، رعایت نشدن الزامات بوم‌آورد و اقلیمی، رعایت نشدن ملاحظات اعتقادی و دینی (مانند بحث اشرافیت و رعایت سازگاری‌ها، همجواری‌ها، همسایگی‌ها و...)، جدایی‌گزینی فضایی شهرها، عدالت اجتماعی و... مشخص شده است. در کلان‌شهر تبریز نیز با رشد دوچندان جمعیت شهری در دهه اخیر، شاهد توسعه برنامه‌های متنوع توسعه مسکن شهری و گونه‌های مختلف محله‌های مسکونی بوده‌ایم که به گونه‌ای مشابه سبب ایجاد شکاف ارزشی زیادی بین مناطق و محله‌های مختلف شهر شده است. متوسط قیمت خانه در کلان‌شهر تبریز در حد بسیار زیاد و تقریباً هم‌رده با پایتخت ارزیابی می‌شود. قیمت هر مترمربع خانه در این شهر از حدود ۰,۵ تا ۱۵ میلیون تومان متغیر است که شکاف قیمتی نسبتاً زیادی را بین محله‌های شهر سبب شده است. در حالی که دین مبین اسلام با تأکید بر نظام همسایگی و الگوی توسعه مسکن شهری، بر شکل دهی مفاهیمی چون عدالت اجتماعی، برابری اجتماعی، همبستگی محله‌های شهر و مانند اینها متمرکز است، به نظر

می‌رسد برنامه‌های توسعه مسکن در شهر تبریز، الگوی شهر اسلامی را باز نمی‌نماید؛ شکاف قیمتی و وجود نظام طبقاتی در بین محله‌های مسکونی این شهر، مبین این امر است؛ به بیان دیگر مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز واجد ویژگی‌های متنوع و بازار نهفته‌ای است که الگوی شهر اسلامی را بازتاب نمی‌دهد و این امر به قیمت‌گذاری‌های مختلف و بسیار متفاوت مسکن در روند عرضه و تقاضا منجر شده است. اگر بخواهیم یک ارزشیابی از این وضعیت داشته باشیم و به نحوی ارزش‌های پیش‌گفته را بازشناسیم، می‌توان موجبات بررسی آنها را از لحاظ وضعیت انطباق با اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه فراهم کرد و به‌طور همزمان با کاربری آنها در برنامه‌ریزی مسکن شهری، زمینه تدوین و توسعه یک الگوی برنامه‌ریزی بومی متناسب با نظام ارزشی شهر در فرهنگ اسلامی را مهیا کرد. با چنین هدفی، پژوهش حاضر در پی یافتن پاسخی مناسب برای پرسش زیر است:

الگوی مفهومی ارزش براساس ارزشیابی مسکن شهری برنامه‌ریزی شده در شهر تبریز از نگاه ساکنان چگونه قابل تبیین است؟

## ۲. پیشینه پژوهش

برنامه‌ریزی مسکن شهری از دو منظر معماری و شهرسازی مطرح و بررسی می‌شود؛ در عین حال براساس اهداف این پژوهش، برنامه‌ریزی مسکن شهری از بعد شهرسازی مبنای بررسی‌ها قرار دارد. این پژوهش در پی ارزشیابی مسکن برنامه‌ریزی شده است و بر این اساس شناسایی مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری مؤثر است؛ به نحوی که با اندیشه ایرانی اسلامی حاکم بر جامعه (مطابق با نظر ساکنان) نیز منطبق باشد؛ بنابراین دو دسته پژوهش مبنای واکاوی در پیشینه قرار گرفته‌اند؛ اول پژوهش‌هایی که درباره مسکن اسلامی انجام شده‌اند و دوم پژوهش‌هایی که مبحث ارزش در مسکن شهری را بررسی کرده‌اند.

در زمینه مسکن اسلامی و شاخص‌های مطلوب (با موضوعات مشابهی نظیر معماری اسلامی و اصول، شهرسازی اسلامی و مسکن و...)، پژوهش‌های متعددی در ایران صورت گرفته است. بعضی از این پژوهش‌ها پایه نظری بسیاری از مطالعات مرتبط بعدی خود قرار گرفته‌اند؛ از جمله پیرنیا (۱۳۷۴) شاخص‌هایی نظیر مردم‌واری، خودبسندگی، پرهیز از بیهودگی، درون‌گرایی، نیارش و پیمون را به‌مثابه پایه‌های چهارگانه هنر معرفی می‌کند.

همچنین پیرنیا (۱۳۷۳) ویژگی‌های فرم مسکن را در خانه‌های سنتی ایرانی اسلامی معرفی کرده است. قرائتی (۱۳۹۳) در کتاب *سیمای مسکن و شهر اسلامی*، مشخصه‌های لازم را در جهت بهبود شهر و مسکن از منظر اسلام بیان می‌دارد.

نقی زاده (۱۳۸۳) درباره شهرسازی اسلامی و رواج تعبیر شهر اسلامی و اطلاق آن به مجتمع‌های زیستی مسلمانان پژوهش کرده است؛ با این فرض که این شهرها از نظر کالبدی، جلوه‌گاه خاصی از اصول و ارزش‌های اسلامی بوده‌اند. احمدی و نفتی (۱۳۹۳) و همچنین دهشیدی (۱۳۸۹) درباره مؤلفه‌های ایرانی اسلامی و تجلی آنها در فضای شهری پژوهش‌هایی را انجام داده‌اند.

عرفان (۱۳۹۱) اصل تئوریک شهرسازی اسلامی را در جهت ایجاد شهر اسلامی بررسی کرده است. نقره‌کار (۱۳۹۴) معماری مبتنی بر فرهنگ اسلامی را بازآفرینی و سامان‌دهی حکیمانه و عادلانه فضای زیست انسان‌ها به همراه عوامل طبیعی و مصنوعی، تأمین‌کننده نسبی نیازهای مادی و بستر ساز نیازهای روحی آنها تعریف می‌کند.

پژوهشگران خارجی مانند پوپ و گدار<sup>۱</sup> (1998) با «چیستی معماری ایرانی اسلامی» این موضوع را بررسی کرده و ضمن تقسیم بندی معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی به باطن و ظاهر، ویژگی‌هایی نظیر نظم و نظام، مرکزیت، ابهام و ایهام، کمال‌گرایی، وحدت و کثرت را مدنظر قرار داده‌اند.

بنت<sup>۲</sup> (1963) بیان می‌کند که ایرانیان همواره با پیشینه عظیم فرهنگی شان در جهان شناخته شده و خود در سایه چنین فرهنگی بالیده و به اعتلا و گسترش آن نیز کمک کرده‌اند. وی می‌نویسد: اسلام به شکلی برجسته نمادی از دینی مدنی است که به‌راستی در ساختار شهرسازی جهان تأثیر گذاشت و آن را متحول کرد. با وجود تضاد بوم‌شناختی میان بیابان و شهر، اسلام از همان آغاز سرنوشت تاریخ شهر روشن و برجسته‌ای را رقم زد.

دتمن<sup>۳</sup> (1969) عناصر شهر اسلامی را در کتاب خود به‌صورت نوشتاری و شماتیک بیان می‌کند. دادلی و وودبری<sup>۴</sup> (1988) در تونس و بعضی شهرهای اسلامی، ویژگی‌های شهر اسلامی از قبیل پوشیدگی خانه با بلندی پنجره‌خانه‌ها و درون‌گرایی، مسئله محرومیت و جدایی و... را بررسی کرده‌اند.

کول<sup>۵</sup> (2004) درباره حفظ فرهنگ و ارزش‌های محلی در شهرسازی اسلامی پژوهش انجام داده است. نقی‌زاده (۱۳۹۵) مبانی نظری و جلوه‌های عینی مسکن اسلامی را بررسی می‌کند. وی تلاش دارد آموزه‌های منبعث از قرآن کریم را استخراج کند.

پاکدل و همکاران (۱۳۹۵) با هدف مدیریت مؤلفه‌های اجتماعی و انسانی، مسکن مطلوب انسانی را مبنای مطالعه قرار داده‌اند.

کامیار و همکاران (۱۳۹۶) در دگرگونی‌های مسکن تهران، اندیشه اسلامی را واکاوی کرده‌اند. البته این پژوهش بیشتر بر رضایتمندی و ادراک ناظر تأکید دارد.

آصفی و همکاران (۱۳۹۶) نیز ضمن پژوهشی با عنوان «امکان‌سنجی روش‌های صنعتی‌سازی ساختمان در تولید مسکن اسلامی»، فهرستی از شاخص‌های مسکن مطلوب اسلامی را ارائه می‌کنند؛ به این ترتیب هرچا سخن از شهرسازی اسلامی یا شهر اسلامی و اصول آن بوده باشد، می‌توان شاخص‌هایی برای مسکن مطلوب نیز بازشناسایی کرد.

در پژوهش‌های اشاره‌شده، بر پتانسیل فرهنگ اسلامی در ارائه چنین شاخص‌هایی بسیار تأکید شده است. از دیگر سو، روش‌های مختلفی برای تخمین ارزش‌های منبعث از محیط‌های مسکونی وجود دارد؛ از منظر

- 
1. Popo and Godard
  2. Benet
  3. Dettmann
  4. Duddly and woodberly
  5. Cole

ترجیحات، ترجیحات شهودی (ارزش های بازاری، ارزش هدانیک، هزینه سفر و رفتار متعارف) و ترجیحات اظهاری (انتخاب تجربی و ارزیابی تصویری) قابل طرح هستند (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۵). به تازگی از روش انتخاب تجربی به همراه روش ارزیابی تصویری به مثابه یک گزینه مشترک برای کامل کردن روش های ارزیابی و سنجش ارزش ها بهره می‌برند؛ اما هر یک از روش های ارزش گذاری پیش گفته، مزایا و معایبی دارند که همچنان برخی پژوهشگران ترجیح می‌دهند بسته به هدف پژوهش خود، از یک یا تلفیقی از این روش ها استفاده کنند. مدل هدانیک در پژوهش های عدیده‌ای در مطالعات پژوهشگران داخل و خارج از کشور استفاده شده است و این پژوهشگران با رویکردی غالباً اقتصادی، با تعریف ویژگی های احتمالی تبیین کننده ارزش مسکن شهری، سعی در تدوین یک مدل معرف قیمت مسکن بررسی شده بر مبنای ویژگی های آن داشته‌اند.

شکل ۱. روند استفاده از مدل هدانیک در پژوهش های سال های ۲۰۰۴-۲۰۱۹ میلادی (سمت چپ) / ۲۰۱۴-۲۰۱۹

(سمت راست)

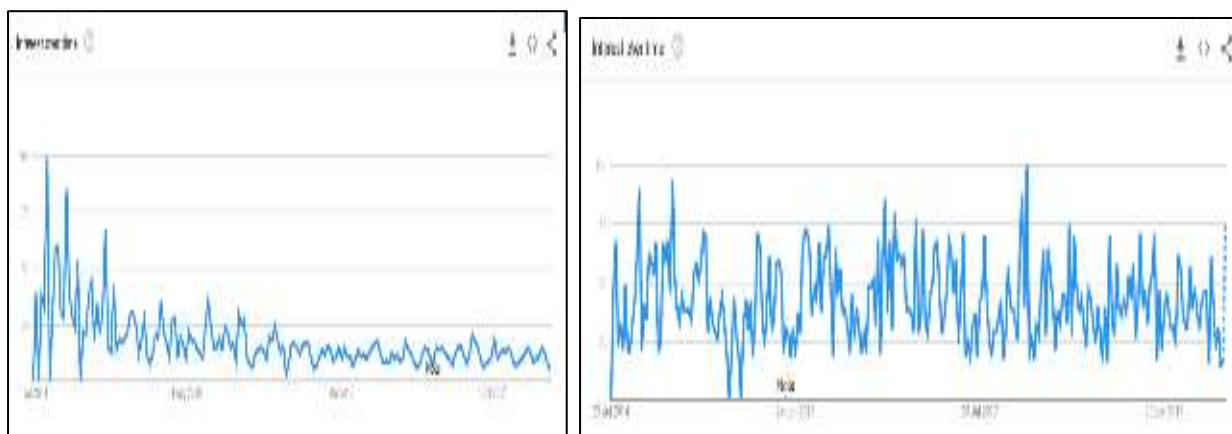


Figure 1. The trend of using the Hedonic model in research in 2004- 2019 (left) / 2014- 2019 (right)

بر اساس پژوهش های متعددی که از مدل هدانیک برای شناسایی ارزش بهره گرفته‌اند، نظیر کازاک و بیسیت و بانیت<sup>۱</sup> (2012)، مفهوم ارزش در مدل هدانیک بیشتر نشان دهنده ارزش ذهنی (وابسته به ابعاد روانی ذهنی فرد شامل احساس زیبایی و ابعاد اجتماعی و احساسی) مصرف کننده در خرید و خریداری محصول بوده است؛ ولی در مطالعات پژوهشگران مختلف و روند و مکانیسم استفاده از مدل هدانیک، قیمت به مثابه ارزش هدانیک به مدل وارد و سپس در تحلیل آن به نسبت سهم عوامل مختلف ارزش گذاری شده، نقش کیفیت های مختلفی برآورد شده است که سبب ارزش هدانیک شده‌اند. از این منظر ارزش در مدل هدانیک نشان دهنده «قیمت»، «تعادل هزینه ها و منفعت ها»، «نسبت کیفیت و قیمت» و در کل «مجموعه عوامل کمی کیفی و عینی ذهنی سازنده تجربه خرید فردی» است.

## جدول ۱. مفهوم ارزش در مدل ارزش‌گذاری هدانیک مسکن شهری از منظر پژوهشگران خارجی

منبع: نگارنده

Table 1. The concept of value in the hedonic valuation model of urban housing from the perspective of researchers abroad; Source: Author

مفهوم ارزش در مسکن شهری	مکان پژوهش	پژوهشگر (سال پژوهش)
داشتن ویژگی‌هایی نظیر نوع مالکیت، سطح زیربنا، عمر ساختمان و کل هزینه ساخت	سانفرانسیسکو	Straszheim (1973)
قیمت تقریباً همان ارزش است؛ در عین حال ارزش مسکن در محله‌های تمام سفید یا تمام سیاه‌پوست یا داخل یا خارج حومه فرق دارد.	سنت لوئیس و حومه‌های پیرامون (آمریکا)	Kain and Quigly (1975)
از منظر خانواده‌های پرجمعیت، ارزش مسکن به کمیت آن است تا کیفیت آن.	منطقه نیوهاون آمریکا	King (1976)
ساخت واحد مسکونی به دست یک پیمانکار معروف، بیشترین تأثیر را بر ارزش مسکن دارد.	هنگ کنگ	Chau et al. (2001)
تراکم فضای سبز، زیربنا و وجود آسانسور در یک واحد مسکونی، تأثیر مثبت بر ارزش مسکن دارد؛ حال آنکه قرارگیری مسکن در نواحی پرجمعیت، اثر منفی بر ارزش مسکن دارد.	ایالات متحده	Geoghegan (2002)
نزدیکی به مراکز اصلی و باکیفیت آموزشی و خطوط مترو (تا شعاعی مشخص) تأثیر مثبت بر ارزش مسکن دارد.	سئول	Bae et al. (2003)
فضای سبز، وجود آسانسور، تعداد حمام‌ها، سال ساخت ساختمان و وجود یک انباری کوچک اثر مثبت بر ارزش مسکن دارند.	اسپانیا	Morancho (2003)
سطح آلودگی هوا بر ارزش خانه تأثیر مستقیم دارد. خانه‌های در معرض آلودگی کمتر ارزشمندترند.	سئول	Won Kim et al. (2003)
دید به منظره‌های سبز و طبقات بالاتر، ارزش بیشتری را برای مسکن رقم می‌زند.	چین - گانزو	Jim and chen (2006) (2007)
ارزش‌های مسکن مثبت یا منفی هستند. تجهیزات تفریحی، نزدیکی به فضای سبز و آب جزو ارزش‌های مثبت و آلودگی هوا، صوتی و نزدیکی به راه‌آهن جزو ارزش‌های منفی است.	سوئیس	Schalpfer et al. (2015)
نزدیکی به سدها و آبراهه‌ها تا شعاع مشخص به دلیل وجود بحران‌های طبیعی ارزش منفی دارد. زیربنا، تعداد اتاق، قدمت و متغیرهای فیزیکی دیگر بر ارزش مسکن تأثیر دارند.	برام استید (نیویورک)	Cohen et al. (2019)
پروژه‌های توسعه بزرگ مقیاس که بر کیفیت محیط خود می‌افزایند و تغییر کاربری‌ها به سمت کیفیت بهتر محیط، بر ارزش مسکن و زمین شهری می‌افزاید.	لوکزامبورگ	Glumac et al. (2019)

در داخل کشور نیز عابدین درکوش (۱۳۷۰) در کاربرد مدل در تویسرکان و دلیجان، سه متغیر مساحت زمین، مساحت زیربنا و کیفیت تجهیزات از نظر آماری را در ارزش واحد مسکونی مؤثر می‌داند.

شرزه ای و یزدانی (۱۳۷۵)، یزدانی بروجنی (۱۳۷۷)، به‌نامیان و همکاران (۱۳۸۲)، اکبری و همکاران (۱۳۸۳)، خوش اخلاق و همکاران (۱۳۸۵)، چگنی و انواری (۱۳۸۶)، خورشیددوست (۱۳۸۸)، صدقاتی و نوریان (۱۳۹۵)، تیموری و همکاران (۱۳۹۶) (در شهر تبریز) و پژوهشگران دیگر برای برآورد ارزش مسکن شهری از مدل هدانیک استفاده کرده‌اند و هریک چند متغیر را که غالباً جزو متغیرهای دربرگیرنده ویژگی‌های محیطی یا فیزیکی مسکن به شمار می‌آیند، عوامل مؤثر بر ارزش مسکن دانسته‌اند. از این پژوهش‌ها می‌توان برای شناسایی مفهوم ارزش در شهرهای کشور استفاده کرد؛ در عین حال در پژوهش‌های بررسی شده، ارزش مسکن بیشتر مترادف با قیمت آن دانسته شده است؛ به گونه‌ای که استفاده از واژه ارزش و قیمت گاهی مترادف با هم استفاده شده‌اند. غلبه ویژگی‌های فیزیکی بنا از جمله تعداد طبقه و متراژ و کم‌رنگ‌بودن بعضی ویژگی‌های محیطی و مربوط به نظام همسایگی واحد همسایگی، ارزش‌های بومی و دینی و... غلبه منشأ غربی مدل و دیدگاه اقتصادی صرف آن را نشان می‌دهد. نکته جالب توجه، کاربرد ارزش شناسایی شده در برنامه‌ریزی مسکن است که در بعضی پژوهش‌ها به آن اشاره شده است. این کاربردها در ارائه سیاست‌های متعادل در نواحی مختلف شهری برای تعدیل قیمت مسکن (نظیر عابدین درکوش و معصومیان، ۱۳۶۴؛ شپارد<sup>۱</sup>، ۲۰۱۰)، بهنگام‌سازی مالیات واحدهای مسکونی (نظیر گلوماک و همکاران<sup>۲</sup>، ۲۰۱۹) و کنترل کیفیت مسکن در برنامه‌های توسعه مسکن شهری (نظیر گلوماک و همکاران، ۲۰۱۹) معرفی شده است؛ برای نمونه گلوماک و همکاران (۲۰۱۹) ضمن استفاده از مدل، کاربرد آن را در شناسایی ویژگی‌های ارزش بخش به مسکن شهری بررسی کرده‌اند و اذعان می‌دارند از این راه قیمت مسکن در بخش‌های مختلف شهر تعدیل و به‌علاوه سیستم مالیات بر زمین تقویت می‌شود.

پام کوئیست و اسمیت<sup>۳</sup> (۲۰۰۱) در ارتباط با کاربرد ارزش‌های شناسایی شده با مدل در برنامه‌ریزی مسکن اشاره می‌کنند هر انتخابی هزینه‌ای دارد و مدل هدانیک کاربرد خوبی در اتخاذ انواع سیاست‌های توسعه فضایی و محیطی شهر و قانون‌گذاری‌های مرتبط خواهد داشت.

ساساکی و یاموتای<sup>۴</sup> (۲۰۱۸) نیز به کاربرد مدل در بهبود برنامه‌ریزی هدفمند سرمایه‌گذاری در توسعه زمین شهری و به‌طور ویژه سهم آن در ارزش‌دهی به نواحی مسکونی اشاره دارند.

براساس بررسی‌ها، در پژوهش‌های پیشین (نمونه‌های داخلی و خارجی)، استفاده از مدل‌های مختلف مبنای کار قرار گرفته و براساس الگوهای غربی و پژوهش‌های آنان، کاربرد مدل شبیه‌سازی شده است؛ اما بازکاوی و بازخوانی مفهوم ارزش یا تلاش برای بومی‌سازی مفهوم آن، منطبق با اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه انجام نشده است؛ آنچه در پژوهش حاضر به‌صورت دغدغه اصلی مطرح و از این حیث نوآوری مطالعه حاضر محسوب می‌شود؛ ضمن آنکه

1. Sheppard
2. Glumac et al.
3. Palmquist and Smith
4. Yamamoto and Sasaki

مطالعات پیشین رویکردی غالباً اقتصادی داشته و معنی ارزش را به واسطه مبنا قراردادن ارزش اقتصادی استخراج کرده‌اند؛ بنابراین ارزش را مترادف با قیمت، سرمایه و دارایی افراد - مطابق با منشأ غربی فکری ارزش (دیدگاه سرمایه‌داری) - مدنظر قرار داده‌اند. مبرهن است هر الگویی که در برنامه‌ریزی مسکن شهری شکل گیرد، متأثر از زمینه‌های ارزشی و فرهنگی نظام فکری آن جامعه است؛ بنابراین می‌باید به الگویی توجه کرد که هر نظریه‌ای از منشأ و پایه نظری و فکری خود دریافت می‌کند و الگویی را کنار گذاشت که متناسب با نظام فلسفی و ارزشی جامعه کشور نیست و گاه متضاد با این مجموعه فکری است تا از آثار زیانبار و گاه مخرب بلندمدت آن مصون ماند.

### ۳. ملاحظات نظری

#### ۱.۳. ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری

ارزش به معنای بها، شایستگی و قابلیت یک پدیده است. مفهوم آن، ارزیابی چیزی در برابر چیز دیگر است. معنای آن در جامعه، ارزش باید‌ها و نبایدهای مورد پذیرش همگان است. ارزش‌ها، موجودیت‌هایی برخاسته از بستر اخلاقیات هستند که نزد آدمیان به توافق ضمنی مورد پذیرش قرار می‌گیرند. ارزش، مطلوبیتی است که از مفیدبودن یک حقیقت انتزاع می‌شود با اینکه خود ارزش فی‌نفسه حقیقت عینی ندارد. با نظر به منشأ انتزاع آن که مفیدبودن به معنای عام آن است، یک واقعیت تلقی می‌شود؛ بنابراین ماهیت ارزش حقیقتی است که دو مفهوم ارزش ذاتی یا ابزاری را دربرمی‌گیرد (جعفری تبریزی، ۱۳۹۰: ۱۹۷-۲۰۱). در کل می‌توان گفت ارزش و درک ارزش در جامعه، ارتباطی مستقیم با کنش‌ها، رفتارها و باورهای فرهنگی و اجتماعی آن جامعه دارد؛ بنابراین انتظار می‌رود تعبیر ارزش و ویژگی‌های آن در هر جامعه متفاوت باشد که این امر منتج به تبیین الگوهای ارزش‌محور مختلف در برنامه‌ریزی مسکن نیز خواهد شد.

مسکن از جمله مقولات اصلی برنامه‌ریزی شهری است که نقشی اساسی در روند شکل‌گیری شهرها دارد. گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی آن باعث شده است تا علوم مختلف آن را از ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فیزیکی و... بررسی کنند (زیاری و دهقان، ۱۳۸۲: ۶۳). مسئله برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن مناسب و الگوی مطلوب برای ساکنان به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های برنامه‌ریزان شهری مبدل شده است (وارثی و محمودزاده، ۱۳۹۴: ۱). در همین زمینه برنامه‌ریزان مسکن شهری به دنبال الگوی مطلوب مسکن شهری همواره از مدل‌ها و تکنیک‌های مختلفی بهره برده‌اند. الگوی مطلوب مسکن شهری، الگویی جدا از ارزش‌های مدنظر مصرف‌کننده و تولیدکننده مسکن نخواهد بود که در یک بازار تعاملی به یکدیگر پیوند خورده‌اند. در این حالت ارزش در برنامه‌ریزی مسکن، علت ایجاد بعضی ویژگی‌های مشخص خواهد بود و ترجیحات افراد در توسعه مسکن شهری تجلی خواهد یافت؛ اما این ارزش‌ها و منافع با آنکه در بازار مسکن همیشه در حال تبادل‌اند، از آنجا که به‌طور ملموس عرضه نمی‌شوند، قابل سنجش نیستند؛ به تعبیری دیگر بعضی از منافع حاصل از بعضی فضاها نسبتاً آسان‌تر ارزش‌گذاری می‌شوند؛ زیرا در بازار در حال مبادله شدن هستند؛ اما بعضی از ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش واحد مسکونی خصلتی دارند که بازار خاصی برای خرید و فروش ندارند (مانند بعضی از ویژگی‌های زیست‌محیطی).

تکنیک‌های مختلفی برای ارزش‌گذاری کالاهای غیربازاری مسکن شهری وجود دارد. در بعضی از این روش‌ها نظیر روش هدانیک، رویکرد غالب، واردکردن اطلاعات جامعی از ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش است تا تحلیل کاملی از متغیرهای تأثیرگذار در ارزش مسکن انجام شود؛ بنابراین غالباً سه مقوله محوری ساختاری فیزیکی، محیطی و زیست‌محیطی مدنظر قرار دارد. در پژوهش حاضر با توجه به اینکه اندیشه اسلامی نیز مطرح است و براساس این اندیشه ارزش یک واحد مسکونی علاوه بر ویژگی‌های ساختاری بنا به ارتباط آن با نظام واحد همسایگی نیز مربوط است، هر سه مقوله اشاره شده مدنظر قرار دارد و از تمرکز بر بعدی خاص اجتناب شده است. شکل ۲، انواع روش‌های بازاری و غیربازاری سنجش منافع را در بازار مسکن بر مبنای ترجیحات نشان می‌دهد.



شکل ۲. انواع روش‌های سنجش منافع غیربازاری و بازاری؛ منبع: Stahl et al. 2008

Figure 2. Types of methods for measuring non-market and market interests; Source: Stahl et al. 2008

### ۲,۳. ارزش به‌مثابه یک مقوله «فرهنگی»

فرهنگ مجموعه‌ای از نظام معنایی است که در میان گروهی از مردم مشترک است و باعث متمایز شدن گروه‌های انسانی متفاوت از یکدیگر می‌شود. همان‌طور که وضعیت خاص طبقه اجتماعی رفتار و کردار فرد را زیر نفوذ قرار می‌دهد، معیارهای انفرادی و گروهی نیز وسیله ایجاد فرهنگ می‌شوند و به‌طور غیرمستقیم بر افراد اثر می‌گذارند. ارزش را نبایستی به پدیده‌های دیگر تقلیل داد؛ برای نمونه امیل دورکیم<sup>۱</sup> (1893)، روکیچ<sup>۲</sup> (1973) و آلپورت<sup>۳</sup> به ترتیب ارزش‌ها را به هنجارها، باورها و امیال تقلیل داده‌اند. در تعریفی درست‌تر ارزش‌ها، معیار تعریف وضع مطلوب امور و معیار انتخاب در میان گزینه‌های متفاوت‌اند که به‌صورت غیرمشروط و غیرپیامدگرا (مطلق)، یک فرد یا گروه می‌پذیرند. ارزش‌ها در باب فرهنگ جامعه و رفتارهای انسان‌ها نقش دوگانه‌ای دارند؛ از یک سو نیروی ساختاردهنده رفتارهای بشری به شمار می‌آیند و از سوی دیگر الگویی تلقی می‌شوند که فرهنگ غالب جامعه آن را ساختاربندی کرده است (احمدی، ۱۳۹۳: ۸).

1. Durkheim  
2. Rokeach  
3. Allport

هال<sup>۱</sup> (1997) کوشیده است به دقیق‌ترین و ساده‌ترین شکل ممکن پاسخ دهد که فرهنگ چیست، چگونه تولید می‌شود و چه نسبتی با زندگی اجتماعی سیاسی دارد. در این رابطه با چیستی فرهنگ، هال آن را چیزی جز «معنای مشترک» یا «مجموعه مفاهیم، تصاویر و تصورات مشترک» نمی‌داند؛ زیرا برقراری ارتباط فقط به واسطه معنای مشترک یا شیوه‌های نسبتاً همسان فکر و احساس امکان‌پذیر است؛ بر این مبنا هال فرهنگ را واسطه تولید و تبادل معنا تعریف می‌کند. وی معتقد است «معنا» در درون مدار فرهنگی و در چندین پایگاه متفاوت تولید می‌شود و به صورت چرخشی در میان این پایگاهها حرکت می‌کند. در نگاه او معنا شامل هر آن چیزی است که ایجاد تعلق می‌کند و احساس هویت را به وجود می‌آورد و این بدین معناست که اعمال و رفتار انسان‌ها را تنظیم می‌کند و به آنها سازمان می‌دهد (میرزایی و پروین، ۱۳۸۹: ۱۸، ۱۹). درباره چگونگی تولید و انتشار فرهنگ وی معتقد است معنا با دو فرایند متوالی و مرتبط «بازنمایی مفهومی» و «بازنمایی زبانی» تولید و منتشر می‌شود. معنایی که به واسطه نظام بازنمایی تولید و منتشر می‌شوند، پیوند تنگاتنگی با مناسبات قدرت می‌یابند. مدار فرهنگی استورت هال در واقع نوعی کاربست فرهنگی درباره تولید معنا از طریق بازنمایی و زبان است.

### ۳.۳. نظریه اعتباریات علامه طباطبایی و دیدگاه ارزش‌شناسی وی

نگاه خاص علامه در نظریه اعتباریات و دیدگاه ارزش‌شناسی وی، ظرفیت بازخوانی بیان‌ها و استنتاج مفهوم ارزش را فراهم کرده است. نظریه اعتباریات در مقاله ششم از کتاب *اصول فلسفه و روش رئالیسم* بیان شده است. علامه در این مقاله اشاره می‌کند مفاهیم اعتباری که انسان اجتماعی امروزه از قالب ذهن خود درآورده، به اندازه‌ای زیاد است که شاید تمیز و طبقه‌بندی و شمردن آنها بیش از توانایی فکر بوده باشد؛ اگرچه همه آنها ساخته فکر و اندیشه‌اند (طباطبایی، ۱۳۶۲: ۳۳۳). از نظر علامه قوای فعال انسان در انجام فعالیت‌های طبیعی و تکوینی خود، یک سلسله احساسات ادراکی مانند حب و بغض و کراهت به وجود آورده است که به واسطه آنها، متعلق فعل خود را از غیر آن تمیز و در انجام فعل خود، معنای بایستی را به آن نسبت می‌دهد (سرایی، ۱۳۹۱: ۳۶ به نقل از طباطبایی، ۱۳۷۲: ۲۰۱)؛ به بیان دیگر علامه برای انسان و موجودات زنده توان و استعدادی قائل است که می‌تواند برپایه امور، احوال درونی و بنا به نیازها و به تناسب ساختار وجودی، افکار و ادراکاتی بسازند. این گونه امور و ادراکات تا وقتی بقا و دوام دارند که نیاز به آنها برقرار باشد و پس از رفع نیاز، چه بسا زائل شوند؛ بنا بر این تعریف، اعتبار، مولود احساسات درونی انسان خواهد بود و بدین معناست که انسان در ذهن خود شیئی را که در عالم خارج مصداق مفهومی ندارد، مصداق آن مفهوم قرار دهد تا بدین وسیله آثار شیء اول را بر شیء دوم بار کند (آملی لاریجانی، ۱۳۷۰: ۲۰۷). وی انسان را دارای دو وجه می‌داند؛ بعد طبیعی و اعتباری. در بعد اعتباری با تولد یافتن، ناگزیر رنگ محیط و شرایط و تربیت و خصوصیات احساسی، ادراکی و رفتاری خاصی به خود می‌گیرد. این وجه با تربیت در یک فرهنگ خاص آغاز می‌شود (مصلح، ۱۳۹۲: ۳۴-۳۵)؛ بر این اساس اعتباریات، برساخت‌های مفهوم‌سازی عقل عملی هستند؛ ساختاری که عقل عملی هنگام ایجاد «باید» در افعال فردی و اجتماعی از آن پیروی می‌کند. گرچه معانی اعتباری ثابت‌اند، اما

مصادیق آنها با تغییر نیازها، زمان‌ها، فرهنگ‌ها و محیط جغرافیایی تغییر می‌کنند (طباطبایی، ۱۳۸۷: ۱۴۱-۱۴۲). براساس آنچه مرور شد، می‌توان مدعی شد در وجه اعتباری انسان، برمبنای فرهنگ حاکم بر جامعه، ارزش‌های خاصی نیز بارز خواهند شد که آن ارزش‌ها اعتباری و ویژه آن جامعه خاص‌اند، اما در روند توسعه آن جامعه نقش حیاتی خواهند داشت. نتیجه آنکه بعد طبیعی انسان، محرک بعد اعتباری او خواهد بود و بنابراین آدمی برمبنای وجه طبیعی خود و نیازهای اولیه، احساساتی چون خواستن، نخواستن، دوست‌داشتن، دوست‌نداشتن و... می‌یابد؛ مبانی فعلی‌ای که براساس یک سلسله ارزش‌های حاکم بر افکار و ادراکات انسان (اعتباریات)، جهت‌گیری‌ها برای تأمین وجه طبیعی او را تضمین خواهند کرد.

### ۴,۳. چهارچوب نظری

پس از مرور مبانی نظری مرتبط و بررسی تجارب کاربرد روش هدانیک در ارزش‌گذاری واحدهای مسکونی، در این بخش از مطالعات به‌منظور تدوین مدل مفهومی پژوهش و همچنین ارائه شاخص‌های مبین ارزش مسکن شهری، نخست شاخص‌های مؤثر در برنامه‌ریزی مسکن از منظر ارتقای ویژگی‌های ارزش‌دهنده به آن در قالب سه محور اصلی شاخص‌های ساختاری فیزیکی، محلی (محیطی) و زیست‌محیطی، و سپس مهم‌ترین شاخص‌های برنامه‌ریزی مسکن از منظر اسلامی مدنظر قرار گرفت؛ درنهایت با پایش سه مرحله‌ای ذیل، شاخص‌های پژوهش تبیین شده‌اند:

#### - مرحله اول: شاخص‌های برگرفته از مبانی نظری و تجربیات مرور شده (درمجموع ۱۳۳ شاخص):

شاخص‌های تبیینی این مرحله شامل ویژگی‌های فیزیکی ساختاری - پارامترهای مؤثر بر ساختمان (اعیانی) (نظیر قدمت ساختمان، کیفیت نما، تعداد طبقات، وجود آسانسور و... (۲۶ شاخص))، ویژگی‌های فیزیکی ساختاری - پارامترهای مؤثر بر واحدهای آپارتمانی (اعیانی) (نظیر تعداد اتاق خواب، تعداد بالکن، تعداد حمام، طبقه وقوع و... (۳۴ شاخص))، ویژگی‌های فیزیکی ساختاری - پارامترهای مؤثر بر زمین ملک (نظیر مساحت زمین، تعداد بر، شکل هندسی قطعه، محدوده جغرافیایی و... (۲۷ شاخص))، ویژگی‌های محیطی - پارامترهای دسترسی (نظیر دسترسی به انواع کاربری‌ها و مراکز (۲۰ شاخص))، ویژگی‌های محیطی - پارامترهای همسایگی با کاربری‌ها - خدمات شهری (نظیر همسایگی با انواع کاربری‌ها (۲۱ شاخص))، ویژگی‌های زیست‌محیطی (نظیر آلودگی صوتی، بصری و... (۵ شاخص)) هستند.

#### - مرحله دوم: الحاق سایر شاخص‌ها براساس مرور تجربیات اخیر کاربرد روش هدانیک: براساس فراتحلیل

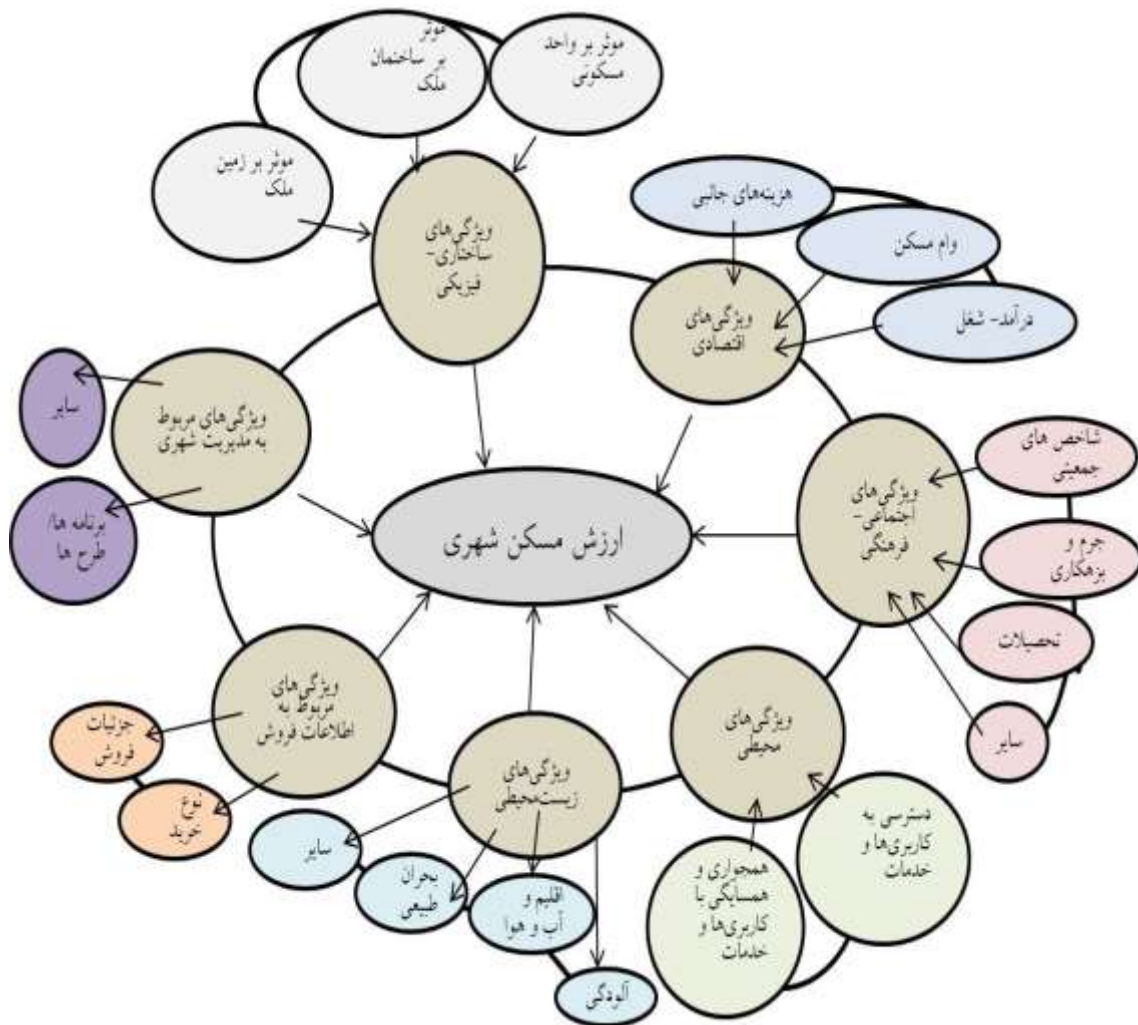
۳۳۵ مقاله لاتین پراستناد در بازه سال‌های ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۹ میلادی در نرم‌افزار مکس کیودا و پایش ۵۸۸۳ شاخص کاربردی، سعی شد تسلط بر موضوع حاصل شود. یافته‌های این بخش در قالب ۷ مفهوم هسته‌ای شامل ویژگی‌های ساختاری فیزیکی، محیطی، اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی، مدیریتی و اطلاعات فروش دسته‌بندی شده و مدنظر قرار گرفته است.

#### - مرحله سوم: پایش نهایی و الحاق سایر شاخص‌های اشاره‌شده از منظر اندیشه اسلامی و مؤثر در

برنامه‌ریزی مسکن شهری (درمجموع ۵۲ شاخص اصلی): با توجه به هدف پژوهش که اندیشه اسلامی را مبنا قرار

داده، سعی شده است پس از تبیین شاخص‌ها بار دیگر همه شاخص‌های تبیینی پایش شود و شاخص دیگری که براساس رویکرد اسلامی نیاز به ورود به چهارچوب نظری دارد اما تا این سطح از مطالعات در نظر گرفته نشده است، مدنظر قرار گیرد؛ شاخص‌هایی نظیر حفظ محرمت و حیا در خانه، احترام به مالکیت خصوصی، نزدیکی محل کار به خانه، آسایش در خانه و... حاصل پردازش و تحلیل مبانی نظری (منبعث از قرآن کریم و کتب و مقالات معتبر موجود در حوزه) در این مرحله به مطالعات وارد شده‌اند.<sup>۱</sup>

جدول ۲ دربرگیرنده شاخص‌ها و گویه‌های مفهومی ارزش مسکن است. این شاخص‌ها در صورت تحقق، مفهومی جامع از ارزش در مسکن شهری را عملیاتی می‌کنند (شکل ۳).



شکل ۳. مدل مفهومی ارزش مسکن شهری؛ منبع: نگارنده

Figure 3. Conceptual model of urban housing value; Source: Author

<sup>۱</sup> در همین زمینه نگارندگان به بومی‌سازی مفهوم ارزش براساس دیدگاه علامه طباطبایی و کاربرد نظریه اعتباریات وی به صورت تطبیقی توجه داشته‌اند؛ حاصل آن به این صورت که مفهوم ارزش فقط در صورتی که به خیر واقعی منجر و موجبات کمال انسان شود با رویکرد و اندیشه اسلامی منطبق است، مدنظر این نوشتار در تبیین شاخص‌ها بوده است. برای اطلاعات بیشتر به پیربایی و همکاران، ۱۳۹۸: ۳۰۳-۳۲۹ مراجعه کنید.

## جدول ۲. شاخص‌های تبیین‌شده کاربردی در زمینه مطالعات مسکن شهری؛ منبع: نگارنده

Table 2. Practically explained indicators in the field of urban housing studies; Source: Author

مقوله اصلی	مفهوم اصلی	شاخص
ویژگی‌های ساختاری فیزیکی	مؤثر بر واحد مسکونی	مساحت واحد مسکونی، طبقه وقوع، قدمت، مالکیت، امنیت خانه، تعداد اتاق، حمام، سرویس بهداشتی، تراس و بالکن، تأسیسات داخلی واحد، سیستم حرارتی، عایق صوتی، اشرافیت و سایه‌اندازی، دید از واحد به پیرامون و...
	مؤثر بر ساختمان ملک	مساحت عرصه- حیات، تعداد واحد، تعداد طبقه، کاربری مجاز، نوع ساختمان، پارکینگ، کیفیت ابنیه، وضعیت ناماسازی، تجهیزات سالمندان، معلولان و کودکان، وضعیت تأسیسات ساختمان، آسانسور، سونا، جکوزی، رؤیت‌پذیری و...
ویژگی‌های اقتصادی	مؤثر بر زمین ملک	مساحت قطعه، مکان جغرافیایی، نزدیکی به بزرگراه، موقعیت استقرار، میزان تصادفات و جرائم در محدوده بلافاصله، وضعیت نسبت به مناطق آلوده، جنس و نوع خاک، قوانین و محدوده‌های ساخت‌وساز، راههای مجاور، کاربری زمین، توپوگرافی و...
	هزینه‌های جانبی مسکن	هزینه رفت‌وآمد، هزینه‌های ساخت، هزینه برخورداری از خدمات، هزینه سوخت و انرژی و...
	وام مسکن	میزان تخفیف مشمول، اعتبار بازپرداخت، نسبت وام به ارزش، میزان بهره و...
ویژگی‌های اجتماعی فرهنگی	درآمد- شغل	درآمد ماهیانه، شغل سرپرست خانوار و...
	شاخص‌های جمعیتی	جمعیت، سن، جمعیت بومی، درصد گروه‌های قومی، تعداد خانوار
	جرم و بزهکاری	میزان جرم، درصد جرم‌های خشن
ویژگی‌های محیطی	تحصیلات	درصد باسوادی (به تفکیک رده تحصیلات)، نمرات آموزشی دانش‌آموزان، درصد بی‌سوادی و...
	سایر	میزان شهرنشینی، وضعیت تأهل، آداب و رسوم، محله‌های دروازه‌دار، ارتباط با همسایه، همسایگی با فامیل، سرمایه اجتماعی
	دسترسی به کاربری‌ها و خدمات	دسترسی به مراکز بهداشتی، درمانی، آموزشی، تجاری، اداری، مرکز شهر، مراکز اشتغال، خدمات پذیرایی، خدمات فرهنگی، مذهبی، تفریحی، ورزشی، حمل‌ونقل عمومی، راههای اصلی ارتباطی، بانک‌ها و غایبانک، پست و...
ویژگی‌های زیست‌محیطی	همجوارگی و همسایگی با کاربری‌ها و خدمات	مجاورت با کاربری‌ها و تأسیسات شهری، منابع آب، کاربری صنعتی، بیمارستان، راه‌آهن، فرودگاه، کانال و مسیل، زندان، چمنزار، مراکز دپوی زباله، مراتع، دریاچه، رود و...
	آلودگی	آلودگی آب، آلودگی هوا، آلودگی صوتی و...
	اقلیم و آب‌وهوا	بارندگی، دما، باد و...
ویژگی‌های مربوط به اطلاعات فروش	بحران‌های طبیعی	زلزله، سیل و...
	سایر	پوشش سبز (تعداد درخت)، جزایر حرارتی، خاک، آگاهی از محیط زیست و...
	نوع خرید	خرید دست اول، نوع خریدار
ویژگی‌های مربوط به مدیریت شهری	جزئیات فروش	نوع آگهی فروش، اطلاعات فروشنده، وضعیت خانه در زمان فروش، نوع قرارداد و...
	سایر	منطقه برنامه‌ریزی شده رشد شهر، دارای طرح برای توسعه فضای سبز و... ارائه خدمات اجتماعی دولتی، شاخص محرومیت، نظافت، قدرت محلی، زیبایی‌گرایی و...

#### ۴. روش پژوهش

از هیچ روشی در پژوهش نمی‌توان بدون داشتن مفروضات هستی‌شناختی و معرفت‌شناختی استفاده کرد؛ بلکه انتخاب و استفاده از هر روش خاصی در خدمت مفروضات رهیافت پژوهش خواهد بود؛ به بیان دیگر روش‌ها می‌توانند مخدوم چندین ارباب باشند، اما مجبورند برای این کار «رنگ و لعاب» خود را تغییر دهند و داده‌هایی که تولید می‌شوند باید براساس مفروضات هستی‌شناختی و معرفت‌شناختی مورد قبول هر راهبرد تفسیر شوند.

در پژوهش حاضر «واقع‌گرایی اسلامی» برپایه دیدگاه علامه طباطبایی به مثابه رویکرد نظری اصلی مدنظر قرار گرفته است. با توجه به اینکه جهانی مستقل از ما وجود دارد و معرفت کاشف‌نما و واقعیت‌نماست و امکان‌شناسایی نظم پنهان و کشف قواعد حاکم بر جهان پیرامون از راه کسب دانش وجود دارد، به نظر می‌رسد می‌توان به تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن در اندیشه اسلامی دست یافت؛ آنچنان که در نظام توسعه مسکن شهری، مصادیق و عوامل واقعی شکل‌دهنده مفهوم ارزش مسکن شهری را بازنمایی کرد. در همین روند از روش هدانیک توسعه‌یافته (در تطبیق با دیدگاه ارزش‌شناسی علامه) بهره برده شده است.

در خوانش مفهوم ارزش (در اندیشه اسلامی) از نظریه اعتباریات علامه بهره برده می‌شود و براساس آن می‌توان مدعی شد که در واقع ارزش‌ها، برداشت‌هایی هستند که با عقل عملی افراد (آنچه افعال بشری - فردی یا اجتماعی - در قالب آن رخ می‌دهد)، ساخته می‌شوند و ضمن وجود وجوه مشترک میان انسان‌ها، امکان برقراری رابطه فهم‌پذیر در رفتار فردی و اجتماعی را نیز فراهم و عمل انسان‌ها حتی در فرهنگ‌های مختلف را برای یکدیگر فهم‌پذیر می‌کنند. در رویکرد انتخابی این پژوهش (واقع‌گرایی اسلامی) از ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی، شیوه توصیفی تحلیلی و استنباطی و روش‌های مناسب پردازش داده‌ها در کشف و تبیین واقعیت‌ها و نظم‌های پنهان منطبق با اهداف و پرسش‌های پژوهش استفاده خواهد شد. بدیهی است روش‌های انتخابی براساس رویکرد اتخاذشده پژوهش با مفروضات هستی‌شناسی و معرفت‌شناختی آن مدنظرند و تفسیر می‌شوند.

#### ۴.۱. جامعه آماری، حجم نمونه و روش نمونه‌گیری

شهر تبریز به مثابه جامعه آماری پژوهش مدنظر قرار گرفت. با توجه به هدف پژوهش یعنی بررسی برنامه‌ریزی مسکن، سعی شده است نمونه‌هایی در سطح شهر تبریز انتخاب شوند که نمود کاملی از برنامه‌ریزی مسکن شهری آن باشند. شهرک رشدیه، مجتمع چمران و کوی اشکان، سه نمونه این پژوهش هستند. از سویی، به لحاظ نوع شناسی فنون نمونه‌گیری، از «نمونه‌گیری روش‌های ترکیبی» با هدف به‌کارگیری بیش از یک نوع راهبرد نمونه‌گیری در پژوهش (برای دستیابی به بازنمایی کمی و هدفمندی کیفی) بهره برده شده است؛ بدین صورت که نخست از شیوه نمونه‌گیری احتمالی از نوع نمونه‌گیری طبقه‌ای (قشربندی نسبی) بهره گرفته شده است؛ به گونه‌ای که از هر بخش شهری منتخب (مناطق ۴، ۵ و ۶)، به طور مساوی نمونه‌گیری انجام خواهد شد؛ سپس در هر منطقه و در مجموعه مسکونی انتخابی شامل مجتمع شهید چمران در منطقه ۴، شهرک رشدیه در منطقه ۵ و کوی اشکان در منطقه ۶، راهبرد نمونه‌گیری غیراحتمالی هدفمند از نوع «نمونه‌گیری موارد خاص و بی‌مانند» به کار رفته است. بدین منظور با مراجعه به بنگاه‌های

مشاور املاک در سطح بخش های هدف، واحدهای مسکونی معامله شده در دو سال اخیر (۱۳۹۷ و ۱۳۹۸) انتخاب شده‌اند. نحوه انتخاب بنگاهها به صورت تصادفی ساده است. در بیشتر پروژه‌های پژوهشی، محدودیت‌های مالی، وقت و نیروی انسانی اندازه نمونه‌ای را که لازم است مطالعه شود، محدود می‌کند. در روش همبستگی پیشنهاد شده است دست کم ۳۰ نفر آزمودنی انتخاب شوند (دلاور، ۱۳۸۰: ۹۹). در این پژوهش با تکیه بر اطلاعات فروش و مشاهدات میدانی و سایر تکنیک‌ها و ابزارهای استفاده‌شده، در هر بخش منتخب تعداد ۳۵ پرسش‌نامه برداشت شد؛ بنابراین در مجموع ۱۰۵ پرسش‌نامه برداشت خواهد شد. در پژوهش حاضر از مصاحبه ساختاریافته در جمع‌آوری داده‌ها استفاده شده است؛ مصاحبه‌ای که در آن پرسشگر مبتنی بر پرسش‌نامه پرسش‌ها را پرسیده است.

#### ۲.۴. روش تحلیل داده‌ها

با توجه به اینکه داده‌های این مطالعه از نوع کمی و کیفی هستند، مدل تحلیل از نوع آنالیز کوواریانس<sup>۱</sup> یا آنکوا (ANCOV) است (گجراتی، ۱۳۸۵: ۶۴۵). به منظور انجام تحلیل همبستگی، برای داده‌های رتبه‌ای از ضریب اسپیرمن و برای داده‌های فاصله‌ای از ضریب پیرسون استفاده شده است. به منظور شناسایی متغیرهای ارزش‌دهنده به مسکن شهری از رگرسیون خطی چندمتغیره بهره گرفته خواهد شد. اجرای رگرسیون به صورت «ساده و شبه‌لگاریتمی» خواهد بود و نتایج برای بهترین برآورد از ارزش مسکن به صورت تطبیقی بررسی می‌شود. در ارتباط با روش اجرای تابع رگرسیون، براساس تجارب سایر پژوهشگران در برآورد ارزش واحد مسکونی، غلبه دو شیوه رگرسیون ساده و شبه‌لگاریتمی مشاهده می‌شود که برآوردهای نزدیک‌تری به واقعیت داشته‌اند؛ از جمله در پژوهش‌های کین و کوئیلی<sup>۲</sup> (۱۹۷۵)، ون‌کیم و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۰۳)، کولی<sup>۴</sup> (۲۰۰۵)، جیم و چن<sup>۵</sup> (۲۰۰۶، ۲۰۰۵)، خوش‌اخلاق و همکاران (۱۳۸۵)، خلیلی عراقی و نوبهار (۱۳۹۰)، نوریان و صدقاتی (۱۳۹۵)؛ اما به‌طور ویژه هیچ‌یک از مدل‌های برآورد یا شناسایی عوامل ارزش‌دهنده از جمله نظریه هدانیک در زمینه چگونگی مدل‌های رگرسیون استفاده‌شده کمک چندانی نمی‌کند.

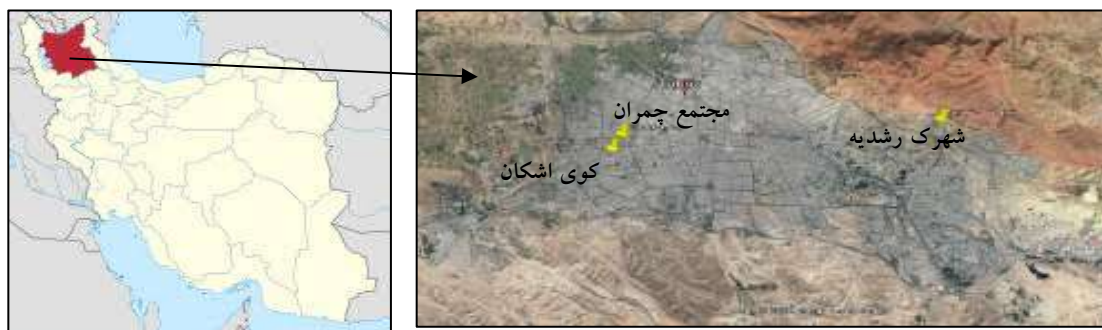
با مراجعه به پیشینه مرور شده از مطالعات مرتبط چنین برمی‌آید که نظریه مشخصی برای انتخاب شکل مناسب تابعی رگرسیون وجود ندارد. آنچنان که روزن<sup>۶</sup> (۱۹۷۴) و کروک<sup>۷</sup> (۲۰۰۵، ۲۰۰۷) که مدل ارزش هدانیک را (مدلی که تحلیل اصلی را برپایه توابع رگرسیونی عملی می‌کند) بسط نظری داده و به‌طور جامعی به توسعه آن کمک کرده‌اند، درباره شکل دقیق تابع نظر واحدی ارائه نداده‌اند؛ در عین حال در ارتباط با مهار آثار اقتصادی احتمالی رگرسیون، آزمون هم‌خطی، با توجه به این نکته که اگر هم‌خطی در یک معادله رگرسیون زیاد باشد، اعتبار مدل ممکن است با شک مواجه شود؛ همچنین بررسی پدیده خودهمبستگی فضایی و ناهمگنی فضایی - موقتی در رگرسیون مدنظر خواهد بود. در این مطالعه از نرم‌افزار SPSS نسخه ۲۲ برای تحلیل داده‌ها استفاده خواهد شد.

1. Analyze of Covariance
2. Kain and Quigly
3. Won Kim et al.
4. Coley
5. Jim and chen
6. Rosen
7. Kruk

## ۳.۴. بستر مطالعه

جمعیت شهر تبریز در سال ۱۳۹۵ براساس سرشماری رسمی مرکز آمار ایران برابر با ۱,۷۷۳,۰۳۳ نفر گزارش شده است. براساس طرح جامع شهر و به‌منظور ارائه خدمات مناسب به شهروندان و با توجه به بافت قدیمی، گسترش و توسعه شهر و عدم تمرکزگرایی، شهر تبریز به ۱۰ منطقه شهرداری تقسیم شده است. اگر از توسعه مسکن شهر تبریز پس از توسعه بارو (در محدوده مرکز و بازار شهر) و رشد بافت حاشیه شهر تبریز و خیابان کشی های صورت گرفته (خیابان کمربندی به سمت مرکز شهر) در دوران پهلوی بگذریم، با دورانی مواجه می‌شویم که برنامه‌ریزان مسکن شهر تبریز متأثر از برنامه‌ریزی‌های کلان مسکن در شهر تهران، اقدام به ساخت مجتمع‌های مسکونی (نظیر مجموعه اکباتان تهران) می‌کنند (نظیر شهرک امام و مجتمع چمران). همزمان با تدوین طرح‌های جامع و تفصیلی توسعه ناگهانی شهر و شکل‌گیری بافت‌های میانی و متوسط‌نشین شهر، شهرک‌هایی در حاشیه شهر شکل می‌گیرد و در عین حال قطعه‌بندی زمین‌ها برای واگذاری به‌طور غالب به تعاونی‌های ادارات و سازمان‌ها روی می‌دهد. شکل‌گیری بسیاری از شهرک‌های حاشیه خیابان ائل‌گولی بر همین اساس است. این قبیل شهرک‌های مسکونی به تبع اداره متولی نام‌گذاری شده‌اند (نظیر کوی دادگستری، کوی سهند و کوی مخابرات). گونه‌ای از توسعه مسکن شهر تبریز نیز به نوعی مربوط می‌شود که کمتر نظیر آن در سطح شهر دیده شده و آن شیوه‌ای است که زمین کاملاً ساخته و سپس واگذار می‌شود (نظیر شهرک رشدیه در منطقه ۵ و مجموعه آسمان در منطقه ۲).

در سطح کلان‌شهر تبریز جدای از انواع الگوهای توسعه مسکن بیان شده که به نحوی کاملاً برنامه‌ریزی شده یا هدایت شده‌اند (منطبق بر طرح فرادست یا جامع - تفصیلی)، بافت حاشیه‌نشین و اسکان غیررسمی خارج از برنامه‌ریزی نیز وجود دارد که در طرح جامع و تفصیلی دیده نشده‌اند. نمونه‌های این مطالعه در راستای پوشش برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز به گونه‌ای انتخاب شده‌اند تا مصداقی از برنامه‌ریزی مسکن تجلی‌یافته در شهر تبریز باشند؛ بدین ترتیب شهرک رشدیه، نمودی از نمونه‌ای کاملاً برنامه‌ریزی شده است که هر دو گونه ویلایی و آپارتمانی مسکن را پوشش می‌دهد. مجتمع چمران نیز نمودی از مجتمع آپارتمانی برنامه‌ریزی شده است. کوی اشکان نیز به مثابه نمادی هدایت شده (براساس طرح تفصیلی و جامع شهرها) مدنظر قرار گرفته است. شکل ۴، موقعیت شهر تبریز را در استان آذربایجان شرقی (سمت چپ) و موقعیت سه نمونه مطالعه شده را در شهر تبریز (سمت راست) نشان می‌دهد.



شکل ۴. موقعیت شهر تبریز و نمونه‌های مطالعه شده؛ منبع: نگارنده

Figure 4. Location of the city of Tabriz and case studies; Source: Author

## ۵. یافته‌های تحقیق

## ۵. یافته‌های پژوهش

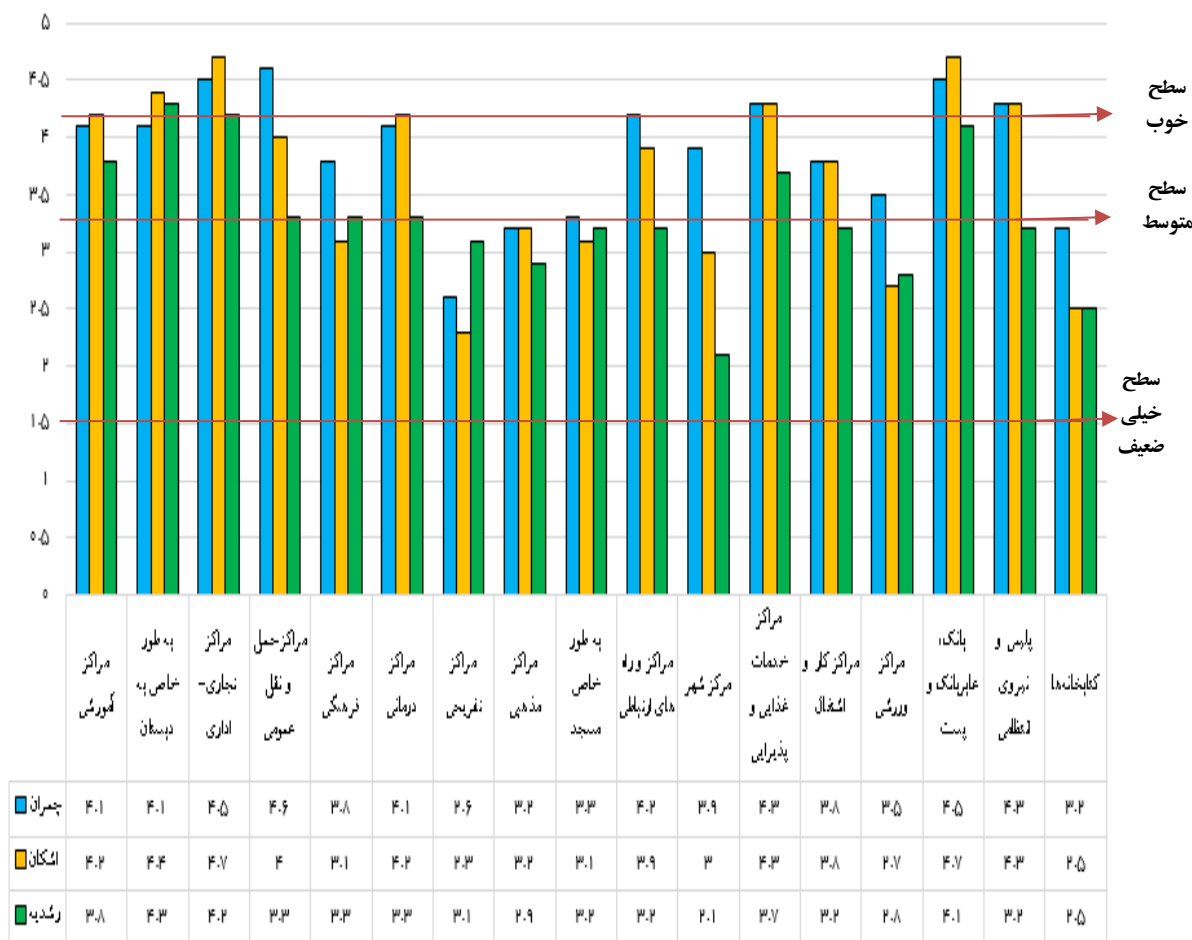
۵.۱. یافته‌های توصیفی: در مطالعات حاضر، دو پرسش‌نامه اصلی مبنای استخراج داده‌ها قرار گرفته است؛ در عین حال هر دو پرسش‌نامه را خبرگان به لحاظ روایی محتوایی و از نظر کمیت و کیفیت پرسش‌ها بررسی و تأیید کردند. به منظور تعیین میزان پایایی و با تأکید بر همسانی درونی، روش ضریب آلفای کرونباخ به کار رفت. این روش در زمانی که آزمون از بخش‌های متفاوت با طیف پاسخی متنوع تشکیل شده است (همانند پرسش‌نامه این پژوهش)، کاربرد بیشتری دارد. از آنجا که پرسش‌های جمعیت‌شناختی مانند جنسیت، شغل، سطح تحصیلات آزمون‌شوندگان و... در محاسبه پایایی لحاظ نمی‌شود، این دسته از پرسش‌ها در تحلیل پایایی حذف شدند؛ همچنین اطلاعات مربوط به ویژگی‌های توصیفی واحدهای مسکونی مطالعه‌شده (که از نمونه‌ای به نمونه دیگر متفاوت است)، در این تحلیل محاسبه نشده‌اند. سایر متغیرهای پرسش‌نامه وارد آزمون شده‌اند و ضریب آلفای محاسباتی برابر با ۰/۷۷۹، تأییدکننده پایایی (بزرگ‌تر از ۰/۷) پرسش‌نامه مطالعات خواهد بود. در مجموعه اطلاعات توصیفی بررسی شده، جنسیت، سن، وضعیت تأهل، سطح تحصیلات، شغل سرپرست خانوار، متوسط درآمد ماهیانه، تعداد خانوار، مدت اقامت در محله فعلی سکونت، شهر محل تولد و مدت اقامت در تبریز بررسی شده‌اند. در جدول ۳، این اطلاعات به تفکیک سه نمونه پژوهش ارائه شده است.

## جدول ۳. اطلاعات توصیفی مربوط به کنشگران به تفکیک نمونه‌های مطالعاتی؛ منبع: نگارنده

Table 3. Descriptive information about the respondents by study samples; Source: Author

مدت اقامت در تبریز	شهر محل تولد (تبریز/ درصد)	مدت اقامت در محله فعلی	تعداد خانوار	متوسط درآمد ماهیانه (درصد)				شغل سرپرست خانوار (درصد)			سطح تحصیلات (درصد)			وضعیت تأهل (درصد)		متوسط سن	جنس (درصد)		نمونه بررسی شده		
				بیش از پنج میلیون	از سه تا پنج میلیون	از دو تا سه میلیون	کمتر از دو میلیون	آزاد	کارمند (بخش دولتی)	بازنشسته	بیکار	کارشناسی و بالاتر	تا فوق دیپلم	تا دیپلم	بی‌سواد		متاهل	مجرد		مرد	زن
۳۶،۴	۶۳	۱۲،۳	۳،۱	۲۳	۵۷	۲۰	۰	۴۶	۲۹	۲۶	۰	۱۷	۱۱	۵۴	۱۷	۹۷	۳	۴۶	۶۶	۳۴	مجموع چمران
۴۰،۹	۷۷	۱۶،۶	۳،۶	۳۷	۵۷	۳	۳	۴۰	۲۶	۳۴	۰	۲۹	۲۳	۳۴	۱۴	۸۶	۴۹	۵۷	۴۳	۵۷	کوی اشکان
۳۳،۴	۶۶	۸،۹	۳،۳	۶۳	۳۱	۶	۰	۴۰	۴۶	۱۱	۳	۵۱	۲۰	۲۳	۶	۶۹	۴۰	۶۳	۳۷	۳۷	شهرک رشديه

**۲.۵ یافته‌های تحلیلی:** در این پژوهش سعی شد عوامل ارزش‌دهنده مسکن شهری از منظر ساکنان و بهره‌وران از مسکن مدنظر قرار گیرد. بخشی از این عوامل به کمیت و کیفیت دسترسی به خدمات شهری مرتبط با مسکن شهری مربوط بوده است که کنشگران در قالب طیف پنج‌گانه لیکرت از درجه دسترسی خیلی ضعیف به خدمات تا درجه خیلی خوب دسترسی به خدمات پاسخ داده‌اند. نمودار میله‌ای زیر (شکل ۵) به صورت تطبیقی وضعیت خدمات شهری را در نمونه‌های بررسی شده نشان می‌دهد.



شکل ۵. بررسی تطبیقی دسترسی به خدمات در سه نمونه مطالعاتی؛ منبع: نگارنده

Figure 5. A comparative study of access to services in three study samples; Source: Author

در شکل بالا نکته بارز این است که در بسیاری از کاربری‌های هدف در نمونه مجتمع چمران و کوی اشکان، متوسط امتیاز حاصل شده بیش از مقادیر نظیر در شهرک رشدیه است؛ این در حالی است که براساس مطالعات شناخت، بسیاری از همین کاربری‌ها در فاصله قابل قبول و دسترسی مناسب به واحدهای مسکونی این شهرک قرار دارند. بررسی بیشتر موضوع نشان می‌دهد از آنجا که در مبحث ارزش‌شناسی بحث انتظارات و توقع افراد نیز مطرح است، به نظر می‌رسد سطح توقع افراد پاسخ‌دهنده در شهرک رشدیه از دسترسی به خدمات هدف متفاوت از سطح انتظارات دو نمونه دیگر بوده است؛ به بیان دیگر احتمالاً سبک زندگی و گروه درآمدی ساکن در این شهرک، دو عامل

کلیدی در انتخاب این افراد باشد و آنها برحسب نیاز جویای دسترسی به کاربری‌هایی با کیفیت بیشتریند (آنچه احتمالاً در کاربری‌های در دسترس و موجود شهرک مشاهده نکرده‌اند)؛ در واقع می‌توان گفت ارزش‌دهی به دسترسی فرد به کاربری‌ها، جلوه‌ای از انتظارات و ترجیحات وی است؛ بنابراین فرد برمبنای توان اقتصادی خود و سطح انتظاراتش، اقدام به استفاده و بهره‌برداری از کاربری خاص خواهد کرد؛ در نتیجه نزدیکی یا وجود کاربری‌های مورد نیاز در محله مسکونی، ضرورتاً به معنای امتیاز مناسب دسترسی به خدمات از منظر ساکنان نیست و کیفیت و سطح ارائه خدمات، امری کلیدی و مهم و تأثیرگذار بر انتخاب افراد خواهد بود.

### ۳.۵. مدل مفهومی ارزش مسکن شهری تبریز از منظر ساکنان

به منظور تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری تبریز، سعی شد ضمن لحاظ طیف نسبتاً جامعی از شاخص‌های تأثیرگذار، مدل مفهومی ارزش به‌واسطه تحلیل رگرسیونی داده‌ها استخراج شود. در هر یک از نمونه‌های بررسی شده، طیف متفاوتی از شاخص‌ها در مدل نهایی منتخب جای گرفته‌اند. در دو نمونه مجتمع چمران و کوی اشکان، نتایج رگرسیون با هر دو روش خطی ساده و شبه‌لگاریتمی یکسان محاسبه شده است. جدول ۴، خلاصه‌ای از نتایج در هر یک از این نمونه‌ها را در کنار نتایج به‌دست‌آمده در شهر تبریز (به‌طور کلی) نشان می‌دهد.

جدول ۴. بررسی تطبیقی متغیرهای معنادار در مدل ارزش مسکن شهری تبریز؛ منبع: نگارنده

Table 4. Comparative study of significant variables in Tabriz urban housing value model; Source:

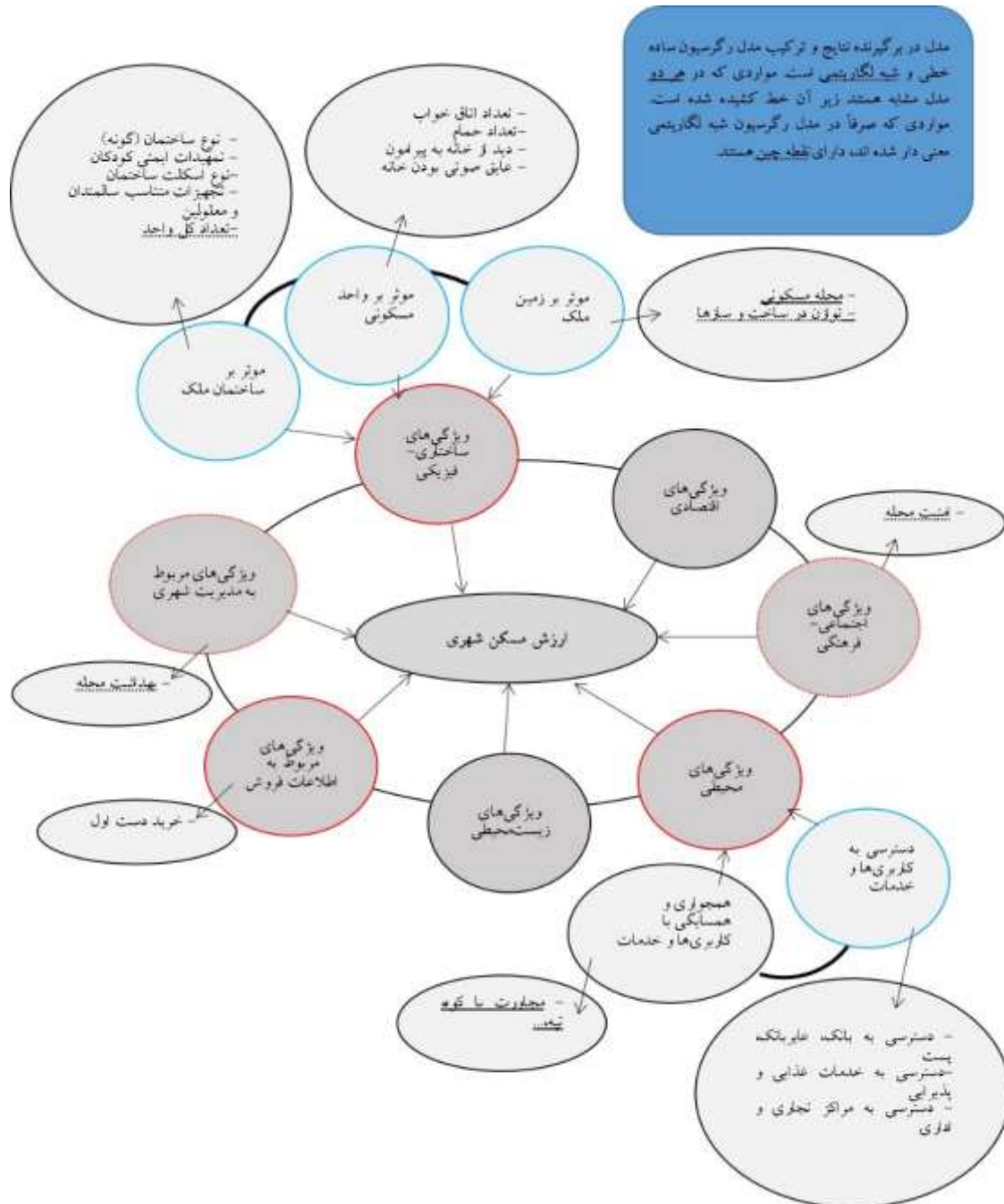
Author

نمونه‌ها/ شرح و توضیح	رگرسیون خطی ساده	رگرسیون شبه‌لگاریتمی	متغیرهای مشترک در روش‌های رگرسیونی اجرا شده	توضیحات
نمونه مجتمع شهید چمران	<ul style="list-style-type: none"> <li>توازن در ساخت‌وسازها -۲,۰۵۳</li> <li>رعایت سلسله‌مراتب دسترسی ۱,۹۰۲</li> <li>دسترسی به پلیس و نیروی انتظامی -۰,۶۵۹</li> <li>نوع پنجره -۰,۴۳۱</li> <li>تعداد کل واحد -۰,۳۰۶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرهای مشابه</li> <li>اولویت مشابه برمبنای ضرایب</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>گام منتخب در مدل نهایی (رگرسیون خطی ساده): گام ۵</li> <li>در روش رگرسیون شبه‌لگاریتمی نیز گام ۵ در مدل نهایی منتخب شد.</li> </ul>
نمونه کوی اشکان	<ul style="list-style-type: none"> <li>وضعیت حیاط ۰,۸۲۶</li> <li>تعداد کل واحد -۰,۲۱۱</li> <li>سیستم اطفای حریق ۰,۱۴۵</li> <li>طبقه وقوع -۰,۰۹۲</li> <li>دسترسی به مسجد -۰,۰۸۰</li> <li>سلسله‌مراتب دسترسی ۰,۰۷۷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرهای مشابه</li> <li>اولویت مشابه برمبنای ضرایب</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>گام منتخب در مدل نهایی (رگرسیون خطی ساده): گام ۶</li> <li>در روش رگرسیون شبه‌لگاریتمی نیز گام ۶ در مدل نهایی منتخب شد.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• مدل انتخابی در روش رگرسیون ساده: مرحله ۹، در عین حال متغیر تزیینات داخلی به دلیل مقدار غیرمجاز sig بیش از ۰,۰۵، از مدل نهایی حذف شده است.</li> <li>• مدل انتخابی در روش رگرسیون شبه لگاریتمی: مرحله ۴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نوع ساختمان</li> <li>• در ضدسرقت</li> <li>• واحد ساختمانی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نوع ساختمان ۰,۸۷۸</li> <li>• تمهیدات ایمنی کودکان -۰,۲۱۰</li> <li>• در ضدسرقت ۰,۱۸۱</li> <li>• دسترسی به مراکز ارتباطی -۰,۱۶۱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نوع ساختمان ۰,۹۰۹</li> <li>• دید از خانه به پیرامون -۰,۴۵۹</li> <li>• سیستم تهویه هوا ۰,۲۸۹</li> <li>• در ضدسرقت ۰,۱۹۴</li> <li>• دسترسی به مراکز تجاری و اداری ۰,۱۹۰</li> <li>• تعداد جای پارک -۰,۱۶۵</li> <li>• حقوق همسایگی ۰,۱۲۰</li> <li>• درجه حریمت اتاق‌های خواب ۰,۱۰۱</li> </ul>	نمونه شهرک رشدیه
<ul style="list-style-type: none"> <li>گام منتخب در مدل نهایی (رگرسیون خطی ساده): گام ۱۴</li> <li>• در روش رگرسیون شبه‌لگاریتمی نیز گام ۶ در مدل نهایی منتخب شد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• محله مسکونی</li> <li>• مجاورت با کوه، تپه</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• محله مسکونی ۱,۰۰۷</li> <li>• تعداد کل واحد -۰,۲۰۳</li> <li>• بهداشت محله -۰,۱۹۱</li> <li>• مجاورت با کوه، تپه -۰,۱۸۸</li> <li>• توازن در ساخت وسازها -۰,۱۲۷</li> <li>• امنیت محله ۰,۱۱۸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• محله مسکونی ۰,۸۷۳</li> <li>• گونه ساختمان (نوع) ۰,۱۴۱</li> <li>• مجاورت با کوه ۰,۰۹۹</li> <li>• تمهیدات ایمنی کودک -۰,۰۷۰</li> <li>• نوع اسکلت ساختمان ۰,۰۶۳</li> <li>• تعداد اتاق خواب ۰,۰۵۳</li> <li>• دسترسی به خدمات غذایی و پذیرایی -۰,۰۵۳</li> <li>• تجهیزات متناسب سالمندان و معلولان ۰,۰۴۸</li> <li>• دسترسی به بانک، عابریانک و پست -۰,۰۴۷</li> <li>• دید از خانه به پیرامون ۰,۰۴۳</li> <li>• خرید دست اول ۰,۰۴۱</li> <li>• تعداد حمام -۰,۰۳۹</li> <li>• دسترسی به مراکز تجاری و اداری ۰,۰۳۸</li> <li>• عایق صوتی بودن خانه ۰,۰۲۵</li> </ul>	شهر تبریز

گفتنی است با توجه به مقدار بیشتر آماره F در روش رگرسیون خطی ساده (نمونه رشدیه)، نتایج این مدل در اولویت است. این مدل ۹۶ درصد تغییرات متغیر ارزش مسکن شهری را پوشش می‌دهد. در ارتباط با متغیرهای معنادار مفهوم ارزش مسکن در شهر تبریز نیز، آماره F در روش رگرسیون خطی ساده بیشتر است؛ بنابراین مدل منتج از آن در اولویت خواهد بود. در این حالت، ۹۹ درصد تغییرات متغیر ارزش مسکن شهری پوشش داده می‌شود. مفهوم ارزش در برنامه ریزی شهر تبریز بر مبنای تحلیل داده‌های پژوهش حاضر، پوشش کاملی از ابعاد دربرگیرنده

مدل مفهومی ارزش مسکن نیست و در مجموع از هفت مقوله اصلی دخیل، ۳ دسته اصلی را به طور واضح دربرمی گیرد. در این بین سهم زیاد متغیرهای ساختاری فیزیکی ارزش دهنده مسکن شهری نشان از غلبه عوامل اقتصادی، منفعت و ترجیحات فردی ساکنان در مسکن شهری تبریز دارد؛ به نحوی که از متغیرهای اصلی معنادار در مدل منتخب تبیین کننده ارزش مسکن شهری تبریز، ۶۴ درصد متعلق به مقوله محوری ویژگی های ساختاری فیزیکی است. شکل ۶، مدل تبیینی مفهوم ارزش مسکن را در شهر تبریز نشان می دهد.



شکل ۶. مدل مفهومی ارزش مسکن شهری تبریز؛ منبع: نگارنده

Figure 6. Conceptual model of the value of urban housing in Tabriz; Source: Author

## ۶. بحث

تلاش برای بومی‌سازی سیاست‌ها و الگوی توسعه مسکن شهری، یک رویکرد مورد استقبال جهانی است که با توجه به هم‌سویی آن با ارزش‌های حاکم بر جامعه، پذیرش و تحقق طرح‌ها را دوچندان خواهد کرد. در همین زمینه سعی شد حول مفهوم محوری «ارزش» در برنامه ریزی مسکن شهر در اندیشه اسلامی، قدمی در راستای نهادینه‌کردن توسعه بومی مسکن کشور برداشته شود. دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی و بیان‌های خاص وی در نظریه اعتباریات، روند یادشده برای انطباق روش ارزش‌گذاری مسکن با فرهنگ اسلامی حاکم را تسهیل کرد. جدای از روش انجام کار که با کاربرد راهبرد پس‌کاوی انجام شد، رویکرد واقع‌گرایی اسلامی در کل فرایند پژوهش مدنظر پژوهشگر بود؛ بدین صورت که هرچند ارزش‌ها به‌طور ضمنی در بازار فعلی مسکن شهری دادوستد می‌شوند، این واقعیت مصداق عینی ندارد؛ برای نمونه ارزش یک مترمربع مسکن شهری با دید خاص به کل شهر یا در فاصله مناسب از بعضی کاربری‌های کاربردی و مورد نیاز (هم‌وجه کمی (فراوانی کاربردی) و هم‌وجه کیفی (سطح خدمات کاربری مدنظر است)) محله‌های مسکونی مشخص نیست؛ هرچند هم خریدار و هم فروشنده مسکن شهری در فرایند عینی ذهنی خرید مسکن، همه ویژگی‌های مسکن را لحاظ می‌کنند. براساس رویکرد واقع‌گرایی اسلامی، امکان شناسایی این نظم پنهان و کسب معرفت از طریق دانش وجود دارد و این ارزش‌ها در واقع برداشت‌های عقل عملی و برساخت‌هایی هستند که میان انسان‌ها در جامعه مشخص مشترک‌اند و بدین سبب زمینه برقراری ارتباط فهم‌پذیر را ممکن می‌سازند.

مدل هدانیک مسکن شهری و مبانی اولیه آن به‌مثابه نقطه شروع، این فرصت را فراهم کرد تا بتوان مجموعه‌ای گسترده از ارزش‌ها را در مدل اولیه قرار داد و با آزمون آن در شهر تبریز، امکان شناسایی و آشکارسازی ترجیحات ضمنی ساکنان ایجاد شد. بسط نظری مدل با توجه به قابلیت‌های نهفته در بیان‌های علامه طباطبایی، مجوزی برای ورود طیف گسترده و عاری از هرگونه قضاوت و پیش‌داوری در فرایند آزمون مدل و تبیین مدل مفهومی ارزش در شهر تبریز شد. از سویی تحلیل مدل منتج به آمار کمی می‌شود که این امر امکان تمایز مقولات اصلی تبیین‌کننده ارزش مسکن شهری، معناداری و اولویت هریک را بهتر نشان خواهد داد. هرچند ارزش در نظام معنایی خاص هر جامعه مفهوم می‌یابد و بعد کیفی آن پررنگ‌تر است و از این لحاظ کمتر قابل سنجش است، به‌منظور افزایش وضوح سهم هر مقوله در قدرت تبیین‌کنندگی موضوع، سعی شد با روش‌های موجود (تحلیل همبستگی و رگرسیون) فرایند کمی‌سازی داده‌ها بر مبنای روابط واقعی (فاقد هرگونه داوری اخلاقی) روی دهد.

براساس نتایج در هر سه نمونه مطالعه‌شده در شهر تبریز، سهم مقوله ساختاری فیزیکی و محیطی (دسترسی به کاربری‌ها) بارز است. در همین زمینه شکل‌های ۷ و ۸ با هدف ارائه تطبیقی یافته‌ها با قابلیت امکان تطبیق آن بین سه نمونه موردی تدوین و ترسیم شده است. شکل ۷، متغیرهای معنادار در مدل نهایی مفهومی ارزش (رگرسیون خطی ساده به دلیل بالاتر بودن آماره F) و شکل ۸، همین یافته‌ها را در قالب ساختارهای اصلی ارزش بخش مسکن در نمونه‌های بررسی‌شده به تصویر کشیده‌اند.



می‌بایست دقت کرد با وجود اینکه متغیرهای یکسان در هر سه نمونه وارد مدل شده‌اند، به دلیل پاسخ‌های متفاوت و شرایط غیرهمگن مسکن در نمونه‌ها، نتایج متفاوتی در نمونه‌ها حاصل شده است؛ اما ساختار متغیرها یکسان است؛ درحقیقت مشاهدات با یک ساختار مشترک قابل تبیین است و هر نمونه به تفکیک متغیرهای معنادار به خودی خود ساختار ترجیحات مصرف‌کننده و تولیدکننده مسکن را بسط مفهومی نمی‌دهد. علامه نیز معتقد است ارزش‌ها بنای ثابتی دارند (گرایش فطری به سوی خیر و سعادت واقعی و گریز از شر)، اما می‌توانند مصادیق مختلفی بپذیرند و خیریت این مصادیق، مطلق و قطعی نیست.

تجزیه و تحلیل‌های بیشتر با لحاظ این واقعیت که محدودیت‌های مالی و توانایی درآمدی ساکنان در سطح نمونه‌ها غیرخطی هستند، پیچیده‌تر نیز خواهد شد؛ در نتیجه جای شک و ابهام بیشتر برای حصول نتایج ریز مربوط به متغیرها در سطح نمونه‌ها به صورت‌های متفاوت از هم وجود نخواهد داشت؛ مادامی که با یک نظام پراکنش نابرابر درآمدی در سطح شهر مواجه هستیم؛ نظامی درآمدی که متناسب با آن انتخاب مسکن صورت گرفته است؛ در عین حال در راستای نتایج به دست آمده باید افزود ویژگی‌های فیزیکی و ساختاری بنا و موقعیت محیطی و محلی آن در محاسبات به صورت «متغیر» وارد می‌شوند و این نظرات و ترجیحات ساکنان از مسکن مدنظر و مطلوب خود است که وزن متغیر خاصی در محله بیشتر و در کل، متغیرهای معنادار شناسایی می‌شود. نتایج وابسته به نوع خانه انتخابی (آپارتمانی / ویلایی)، نوع ناحیه انتخابی و... است که آن هم از دوره زمانی و مقیاس فضایی متأثر خواهد بود؛ این در حالی است که این متغیرها از قبل طراحی شده‌اند و لزوماً تکرار و فراوانی آنها نشان‌دهنده برتری یک ترجیح نیست؛ برای نمونه بعضی سیاست‌های پیشین برنامه‌ریزان مسکن شهری و مدیران شهری، ارزش‌هایی را در شهرهای ما ایجاد کرده‌اند که لزوماً خوب و خیر تلقی نمی‌شوند. ارزش در مدل شناسایی شده، لزوماً بار معنایی مثبت ندارد که باید به مثابه یک برساخت اعتباری، از این پس در روند برنامه‌ریزی مسکن مدنظر قرار گیرد؛ بلکه این ارزش‌ها در واقع به گونه‌ای خلاصه کردن روابط علی و معلولی موجود در نظام شهری و شناسایی نظم‌های موجودند که همان‌طور که گفته شد، و جویاً ارزش تلقی نمی‌شوند. تکرار شدن این ارزش‌ها و کسب ضریب در مدل هدانیک توسعه یافته، نشان‌دهنده آن است که این متغیرها در ساختار موجود شهر تبریز نقش دارند و الگوهای را شکل داده‌اند؛ الگوهایی که با توجه به جامعیت مدل مفهومی تبیینی از ارزش (در جوامع اسلامی) در قالب ۷ مقوله اصلی، پوشش کاملی از مدل ندارند (شکل ۹)؛ آنچه سبب می‌شود اینگونه استنباط کرد که سیاست‌ها و برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز نتوانسته است در بازنمایی شهر اسلامی موفق باشد. سه مقوله ساختاری فیزیکی با قدرت تبیین کنندگی ۶۴ درصد، ویژگی‌های محیطی با قدرت تبیین کنندگی ۲۸ درصد و اطلاعات مربوط به فروش (خرید دست اول) با قدرت تبیین کنندگی ۸ درصد، ساختار مفهومی ارزش مسکن شهری تبریز را شکل می‌دهند. با توجه به مدل منتخب پژوهش براساس رگرسیون خطی ساده و نظر به ضریب محاسباتی هر متغیر مستقل در پوشش متغیر ارزش (متغیر وابسته)، دو متغیر محله مسکونی با ضریب ۰,۸۷۳ و گونه ساختمانی با ضریب ۰,۱۴۱، بیشترین قدرت تبیین کنندگی را بر عهده دارند.



شکل ۹. ارائه الگوی مفهومی ارزش در شهر تبریز؛ منبع: نگارنده

Figure 9. Presenting a conceptual model of value in the city of Tabriz; Source: Author

## ۷. نتیجه‌گیری

ارزش، یک مقوله فرهنگی و برنامه‌ریزی مسکن برگرفته از ارزش‌ها در واقع پیوندزدن برنامه‌ها و سیاست‌های توسعه مسکن شهری با فرهنگ حاکم بر جامعه است. از این منظر است که در فرایند برنامه‌ریزی مسکن ضرورت دارد واکاوی و تعمق بیشتری در موضوع ارزش و مفهوم آن در جامعه و از منظر انتظارات و ترجیحات افراد و بهره‌وران انجام شود. این امر موجب خواهد شد ضمن تحقق‌پذیری بیشتر سیاست‌های توسعه مسکن، استقبال بهتری نیز از سیاست‌ها در راستای اجرایی کردن آنها صورت پذیرد؛ این همه در حالی است که براساس یافته‌های به دست آمده در سطح شهر تبریز، برخلاف مشابهت‌های بسیار زیاد محتوایی ارزش‌ها، به لحاظ نظام ارزش‌ها تفاوت‌هایی با توجه به شرایط اقتصادی، محیطی، اجتماعی، تمایلات و انتظارات ناهمگن ساکنان و... وجود خواهد داشت؛ بنابراین نمی‌توان نسخه واحدی برای تبیین مفهومی ارزش در شهرها پیچید. مردم بیشتر تمایل دارند نواحی‌ای را برگزینند که به انتظاراتشان نزدیک تر است؛ اما این امر به قدرت خرید آنها ربط خواهد داشت و بنابراین تمایلات مشتری به ویژگی‌های مسکن (ارزش‌ها) در الگوی فضایی قیمت و ارزش مسکن شهری بازتاب خواهد یافت.

نتایج پژوهش حاضر به لحاظ متغیرهای معنادار در تبیین مفهوم ارزش مسکن با نتایج پژوهش‌های کوئن و همکاران<sup>۱</sup> (2019)، جیم و چن<sup>۲</sup> (2006, 2007)، استرازهیم<sup>۳</sup> (1973)، ژنوگان<sup>۴</sup> (2002)، مورانکو<sup>۵</sup> (2003)، عابدین درکوش (۱۳۷۰)، تیموری و همکاران (۱۳۹۶)، صدقاتی و نوریان (۱۳۹۵)، خوش اخلاق (۱۳۸۵) و خورشیددوست (۱۳۸۸) هم سوست؛ از این نظر که سهم متغیرهای ساختاری فیزیکی مسکن در اولویت است؛ ولی در هیچ کدام از

1. Cohen et al.
2. Jim and Chen
3. Straszheim
4. Geoghegan
5. Morancho

مطالعات مرور شده، رویکرد جامعی در شمول طیف گسترده و بدون داوری پژوهشگر از شاخص‌ها وجود ندارد و پژوهشگران اشاره شده بر حسب اهداف خود، بخشی از شاخص‌ها را مدنظر قرار داده‌اند. در پژوهش حاضر ترجیحات آشکار شده ساکنان در راستای شناسایی و تبیین مفهوم ارزش مسکن شهری مبنا قرار گرفت و یافته‌های اصلی نشان می‌دهند پوشش کاملی از شاخص‌های مفهومی ارزش بخش مسکن شهری در هیچ‌کدام از نمونه‌های بررسی شده (و همچنین در مجموع شهر تبریز) وجود ندارد و غلبه منافع اقتصادی محسوس است.

مهم‌ترین پیشنهاد مطالعات بر اساس مجموع آنچه بررسی شد آن است که در فرایند برنامه‌ریزی مسکن شهری، پیش از طرح‌ریزی و تدوین هرگونه طرح توسعه شهری، شناخت مناسبی از ارزش‌های حاکم بر جامعه صورت گیرد و ارزش‌ها به صورت ملموس‌تری به مثابه اهداف اولیه طرح‌ها مدنظر قرار گیرند. در این حالت است که برنامه‌ریزی مسکن شهرها به توسعه صرف مسکونی منجر نخواهد شد و مسکن و محیط پیرامون آن در کنار انتظارات و ارزش‌های ساکنان به صورت یک مجموعه متعامل دیده خواهد شد؛ در عین حال عمل برنامه‌ریزی مسکن در چهارچوبی وسیع‌تر و دامنه انتخاب‌های بیشتر انجام خواهد شد و تصمیم‌گیرندگان برنامه‌های مسکونی باید به مثابه یک ضرورت به این دامنه ارزش‌ها و انتخاب‌های ناشی از آن آگاه باشند.

## منابع

- آصفی، مازیار، هاشم‌پور، پریسا، مهاجری، مظفر، (۱۳۹۶). امکان‌سنجی روش‌های صنعتی‌سازی ساختمان در تولید مسکن اسلامی، پژوهش‌های معماری اسلامی، دوره ۴، شماره ۵، پیاپی ۱۷، ۱۵-۳۴.
- آملی لاریجانی، صادق، (۱۳۷۰). معرفت دینی، چاپ اول، تهران، مرکز ترجمه و نشر کتاب.
- احمدی، سید مسعود، نفتی، ملیکا، (۱۳۹۳). تجسم هنر اسلامی در فرهنگ ایرانی در راستای هویت بخشی به شهر و فضای شهری با تأکید بر طراحی پروژه بوستان خورشید، ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
- احمدی، یعقوب، (۱۳۹۳). گونه‌شناسی ارزش‌های فرهنگی مبتنی بر هویت جمعی؛ مطالعه موردی: شهروندان سنج، دو فصلنامه مسائل اجتماعی ایران، دوره ۱، شماره ۵، ۳۲-۷.
- اکبری، نعمت‌الله، عمادزاده، مصطفی، رضوی، سید علی، (۱۳۸۳). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد: رهیافت اقتصادسنجی فضایی در روش هدانیک، پژوهش‌های اقتصادی، دوره ۴، شماره ۱۱ و ۱۲، ۹۷-۱۱۶.
- به‌نامیان، اصلان، آروین راد، حسن، فرزین‌وش، اسدالله، (۱۳۸۲). تخمین تابع اجاره‌بهای واحدهای مسکونی در شهر تهران، فصلنامه اقتصاد مسکن، دوره ۱۲، شماره ۳۴، ۵۴-۷۲.
- پاکدل‌فرد، محمدرضا، ذبیحی، حسین، نقی‌زاده، محمد، (۱۳۹۵). مدیریت مؤلفه‌های اجتماعی و انسانی در مسکن مطلوب اسلامی، فصلنامه مدیریت شهری، دوره ۱۵، شماره ۴۳، ۵۱-۶۶.

پیربابایی، محمدتقی، بی‌تی، حامد، صداقتی، عاطفه، (۱۳۹۸). مفهوم ارزش در برنامه ریزی مسکن: مطالعه تطبیقی مدل هدانیک مسکن با دیدگاه ارزش شناختی علامه طباطبایی، نظریه‌های اجتماعی متفکران مسلمان، دوره ۹، شماره ۲، ۳۰۳-۳۲۹.

پیرنیا، محمدکریم، (۱۳۷۴). آشنایی با معماری اسلامی ایران، چاپ دوم، تهران، دانشگاه علم و صنعت. تیموری، ایرج، سلطان قیس، نوید، قلی‌زاده، یاسر، (۱۳۹۶). برآورد قیمت مسکن شهری با استفاده از تابع هدانیک و شبکه‌های عصبی مصنوعی؛ موردشناسی: کوی ولیعصر شهر تبریز، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، دوره ۷، شماره ۲۲، ۵۶-۴۱.

جعفری تبریزی، محمدتقی، (۱۳۹۰). زیبایی و هنر از دیدگاه اسلام، مؤسسه تدوین و نشر آثار استاد علامه محمدتقی جعفری، تهران.

چگنی، علی، انواری، ابراهیم، (۱۳۸۶). تعیین عوامل مهم فیزیکی و محیطی مؤثر بر قیمت واحدهای مسکونی در شهر اهواز به روش داده‌های ترکیبی، اقتصاد مسکن، دوره ۱۶، شماره ۳۹، ۲۷-۴۳.

خلیلی عراقی، منصور، نوبهار، الهام، (۱۳۹۰). پیش‌بینی قیمت مسکن در شهر تبریز: کاربرد مدل‌های قیمت هدانیک و شبکه عصبی مصنوعی، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، دوره ۱۹، شماره ۶۰، ۱۱۳-۱۳۸.

خورشیددوست، علی محمد، (۱۳۸۸). کاربرد روش التذاذی (هدونیک) در برآورد ارتباط میان سطح خدمات، آلودگی و بهای مسکن در مناطق انتخابی تبریز، محیط‌شناسی، دوره ۳۵، شماره ۵۱، ۸۱-۹۲.

خوش‌اخلاق، رحمان، عمادزاده، مصطفی، صادقی، سید کمال، (۱۳۸۵). مدل قیمت رفاه‌طلبی (هدانیک) و ارزیابی میل نهایی به پرداخت برای کیفیت هوا در کلان‌شهر تبریز، پژوهش‌نامه علوم انسانی و اجتماعی، دوره ۶، شماره ۲۰، ۱۵۶-۱۳۵.

دلاور، علی، (۱۳۸۰). مبانی نظری و عملی پژوهش در علوم انسانی و اجتماعی، چاپ اول، تهران، انتشارات رشد. دهشیدی، رضا، (۱۳۸۹). پژوهش در هنر اصیل معماری اسلامی ایرانی: حجره حجره همه‌جا یاد خدا، فرهنگ پویا، دوره ۱۸، شماره ۱۹، ۱۰۷-۱۱۶.

رفعیان، مجتبی، عسگری، علی، عسگری‌زاده، زهرا، (۱۳۸۷). سنجش ارزش‌های محیطی تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی ساکنین نواب با استفاده از روش انتخاب تجربی، نشریه بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران، دوره ۱۹، شماره ۶، ۱۳-۲۲.

زیاری، کرامت‌الله، دهقان، مهدی، (۱۳۸۲). بررسی وضعیت مسکن و برنامه ریزی آن در شهر یزد، مجله صفا، دوره ۱۳، شماره ۳۶، ۶۳-۷۵.

سرایبی، ناهید، (۱۳۹۱). علامه طباطبایی، ارزش و اخلاق، چاپ اول، تهران، انتشارات بصیرت.

- شرزه‌ای، غلامعلی، یزدانی بروجنی، فرزین، (۱۳۷۵). برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از قیمت هدانیک؛ نمونه موردی: شهرکرد، مرکز استان چهارمحال و بختیاری، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، دانشگاه تهران.
- صداقتی، عاطفه، نوریان، فرشاد، (۱۳۹۵). به‌کارگیری روش هدانیک در ارزش‌گذاری واحدهای مسکونی؛ موردشناسی: محله باغ صبا در منطقه ۷ تهران، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری، دوره ۶، شماره ۲۱، ۱۷۱-۱۸۶.
- طباطبایی، سید محمدحسین، (۱۳۸۷). انسان از آغاز تا انجام، ترجمه: صادق لاریجانی، به کوشش: سید هادی خسروشاهی، چاپ دوم، قم، بوستان کتاب.
- طباطبایی، سید محمدحسین، (۱۳۶۲). اصول فلسفه و روش رئالیسم، مقدمه و پاورقی: مرتضی مطهری، چاپ اول، تهران، شرکت افست سهامی عام.
- طباطبایی، سید محمدحسین، (۱۳۷۲). اصول فلسفه و روش رئالیسم، جلد ۲، چاپ ۸، تهران، انتشارات صدرا.
- عابدین درکوش، سعید، (۱۳۷۰). تخمین تابع قیمت واحد مسکونی در شهرهای کوچک ایران؛ مورد: شهر تویسرکان و دلجان، مجله آبادی، نشریه مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، دوره ۱، شماره ۱، ۳۸-۴۴.
- عابدین درکوش، سعید، معصومیان، رسول، (۱۳۶۴). الگوی تابع قیمت هدانیک در رابطه با تقاضای مسکن شهری تهران، چاپ اول، تهران، وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- عرفان، محمدهادی، (۱۳۹۱). مبانی تئوریک شهرسازی در جهت حیات طیبه اسلامی، همایش جایگاه عناصر دینی در توسعه شهری، مشهد مقدس.
- قرائتی، محسن، (۱۳۹۳). سیمای مسکن و شهرسازی اسلامی، چاپ اول، تهران، مرکز فرهنگی درس‌هایی از قرآن.
- کامیار، مریم، تقوایی، علی‌اکبر، خزایی، رضا، (۱۳۹۶). بازآفرینی اندیشه اسلامی در دگرگونی مسکن تهران، فصلنامه علمی پژوهشی نقش جهان، دوره ۷، شماره ۱، ۲-۱۳.
- گجراتی، دامودار، (۱۳۸۵). مبانی اقتصادسنجی، ترجمه: حمید ابریشمی، جلد ۲، چاپ ۴، تهران، دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات و چاپ.
- مصلح، علی‌اصغر، (۱۳۹۲). اعتباریات علامه طباطبایی مبنای طرحی فلسفی برای فرهنگ، حکمت و فلسفه، دوره ۹، شماره ۴، ۲۷-۴۶.
- معماریان، غلامحسین، (۱۳۷۳). آشنایی با معماری مسکونی ایرانی، گونه‌شناسی درون‌گرا، چاپ اول، تهران، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- میرزایی، حسین، پروین، امین، (۱۳۸۹). مطالعات فرهنگی و صورت‌بندی دوگانه نظری‌روشن‌شناختی در بازنمایی دیگری، برگ فرهنگ، دوره ۱، شماره ۲۲، ۲۳-۸.

نقره‌کار، عبدالحمید، (۱۳۹۴). برداشتی از حکمت اسلامی در هنر و معماری، چاپ اول، تهران، دانشگاه علم و صنعت تهران.

نقره‌کار، عبدالحمید، علی‌الحسابی، مهران، (۱۳۹۶). تحقق‌پذیری هویت در معماری و شهرسازی با تأکید بر ارتقای هویت اسلامی ایرانی در شهرهای جدید، چاپ اول، تهران، کتاب فکر نو.

نقی‌زاده، محمد، (۱۳۸۳). بارزهای شهر و معماری اسلامی، نامه فرهنگستان علوم، دوره ۹، شماره‌های ۲۷ و ۲۳، ۷۴-۴۳.

نقی‌زاده، محمد، (۱۳۹۵). مسکن اسلامی (مبانی نظری تا جلوه‌های عینی در گذشته و حال)، هنر و معماری، اندیشه معماری، دوره ۲، شماره ۲، ۶۷-۴۷.

وارثی، حمیدرضا، محمودزاده، محمود، (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی مسکن دهک‌های درآمدی استان اصفهان؛ مطالعه موردی: خانوارهای شهری استان اصفهان، فصلنامه علمی پژوهشی آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۵، شماره ۱۸، ۱۵-۱.

یزدانی، فردین، (۱۳۷۷). الگوی قیمت هدانیک مسکن و کاربرد آن در تحلیل هزینه-فایده طرح‌های ساخت مسکن: شیراز، اقتصاد مسکن، دوره ۷، شماره ۲۶، ۲۱-۱۲.

Babin, B.J., Darden, W.R., Griffin, M., (1994). **Work and/or Fun: Measuring Hedonic and Utilitarian Shopping Value**, Journal of consumer research, 20 (4), 644-656.

Bae, C.H.Ch., Myung, J., Hyeon, P., (2003). **The impact of Seoul's subway line 5 on residential property values**, Journal of Transport Policy, 10 (2), 85-94.

Chau, K.W., Ng, F.F., Hung, E.C.T., (2001). **Developer's good will as significant influence on apartment unit prices**, Appraisal Journal, Vol. 69, 26-34.

Cohen, J.P., Danko, J., Yang, Ke., (2019). **Proximity to a water supply reservoir and dams: Is the respatial heterogeneity in the effects on housing prices?**, Journal of Housing Economics, 43 (C), 14-22.

Cole, r., (2004). **Buildings, Culture and Environment: Informing Local and Global Practices**, UK: Wiley-Blackwell.

Coley, M.C., (2005), **House and landscape value: An Application of hedonic pricing technique investigating effects of lawn area on house selling price**, Athens, Georgia: The University of Georgia.

Dettmann, Klaus, (1969). **Islamische und westliche Elemente in heutigen Damaskus in GR**, (21), 64-68.

Dudley Woodberry, J., (1998). **Reaching the resistant: barriers and bridges for mission**, Pasadena, CA: William Carey Library.

Geoghegan, J., (2002). **The value of open spaces in residential land use**, Journal of Land use policy, 19 (1), 91-98.

Glumac, B., Herrera-G., M., Licheron, J., (2019). **A hedonic urban land price index**, Land Use Policy, 81 (C), 802-812.

Jim, C.Y., Chen, Y.W., (2006). **Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China)**, Landscape and Urban Planning, 78 (4), 422-434.

Jim, C.Y., Chen, Y.W., (2007). **Consumption Preferences and environmental externalities: A Hedonic analysis of the housing market in Guangzhou**, Geoforum 38 (2), 414-431.

Kain, J.F., Quigley, J.M., (1975). **The value of housing attributes, In Housing markets and racial discrimination: A Microeconomic analysis**, National Bureau of Economic Research, 190-230.

- Kazakeviciute, A., Banyte, J., (2012). **The relationship of consumers perceived hedonic value and behavior**, *Inzinerine Ekonomika-Engineering Economics*, 23 (5), 532-540.
- King, Th., (1976). **The Demand for Housing: a Lancasterian Approach**, *Southern Economic Journal*, 30 (11), 1077-1087.
- Kruk, R.v.d., (2005). **Hedonic valuation of Dutch wetlands**, Tinbergen Institute Research Series, Amsterdam: Vrije University Amsterdam, Spatial Economics.
- Kruk, R.V.d., (2007). **The hedonic price method, In Sustainable urban development**, edited by: Deakin, M., Mitchell, G., Nijkamp, P. and Vreeker R., London & Newyork: Taylor & francis Group.
- Morancho, A.B., (2003). **A Hedonic valuation of urban green areas**, *journal of Landscape and Urban planning*, 66 (1), 35-41.
- Norzailawati, M.N., Zainora, A.M., Abdullah, A., (2015). **Sustainable Urban Regeneration: GIS and Hedonic Pricing Method in determining the value of green space in housing area**, *Social and Behavioral Sciences*, 7 (170), 669-679.
- Palmquist, R., Smith, V., (2001). **The Use of Hedonic Property Value Techniques for Policy and Litigation**, *The International Yearbook of Environmental and Resource Economic*.
- Rosen, Sh., (1974). **Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in pure competition**, *Political Economy*, 82 (1), 34-55.
- Sasaki, M., Yamamoto, K., (2018). **Hedonic Price Function for Residential Area Focusing on the Reasons for Residential Preferences in Japanese Metropolitan Areas**, *Journal of Risk and Financial Management*, MDPI, 11 (3), 1-18.
- Schläpfer, F., Waltert, F., Segura, L., Kienast, F., (2015). **Valuation of landscape amenities: A hedonic pricing analysis of housing rents in urban, suburban and periurban Switzerland**, *Landscape and Urban Planning*, 9 (141), 24-40.
- Sheppard, S., (2010). **Measuring the impact of culture using hedonic analysis**, Center for Creative Community Development.
- Stahl, G., Ralph, Jr., Lawrence, A.K., Wayne, R.M.Jr., Randall J.F.B., (2008). **Valuation of ecological Resources, Integration of Ecology and Socioeconomics in Environmental Decision Making**, CRC Press, Taylor & Francis.
- Straszheim, M.R., (1973). **An Econometric Analysis of the Urban Housing Market**, New York: National Bureau of Economic Research.
- Won, K.Ch., Phipps, T.T., Anselin, L., (2003). **Measuring the benefits of air quality improvement: a spatial hedonic approach**, *Environmental and Management*, 45 (1), 24-39.