

Housing policy indicators (An approach to assessing executive responsibilities)

Hamidreza Arami ¹   Seyyedeh Fatemeh mirnoorollahi ²

1. Corresponding author, Assistant Professor, Department of Architecture, Faculty of Technology and Engineering, University of Qom, Qom, Iran..

2. Master of Architecture student, Faculty of Technology and Engineering, University of Qom, Qom, Iran.

ABSTRACT

The categorization of housing evaluation indicators in such a way that it can facilitate, orient, and assess the feasibility of desirable policies in this field constitutes the main focus of the present study. In this domain, numerous categorizations have been proposed in policy documents and academic research; however, they have rarely been examined in terms of their comprehensiveness, that is, the simultaneous consideration of three dimensions: hardware, software, and governance. Accordingly, after reviewing the existing classifications, the present research has sought to address this issue.

The outcome is four main categories, namely (1) economic indicators (costs and economic patterns); (2) physical-spatial indicators (allocation and distribution of space and land); (3) socio-cultural indicators (software infrastructures); and (4) environmental indicators (energy, water, waste).

For each category, the relevant dimensions and sample evaluation indicators were specified. This differentiation, however, does not imply the superiority or separation of these indicators from one another; rather, it is intended to allow a more precise understanding and evaluation of housing policies.

ARTICLE HISTORY

Received 1 December 2025

Received in revised 29

December 2025

Accepted 15 February 1405

Available online 22 June

2026

KEYWORDS

Characteristic


Indicators

Indexing

Dimension

Classification

Housing Policy

CONTACT Hamidreza Arami  arami.hamid@yahoo.com

” Arami, H. mirnoorollahi, F. (2026). Title of Ar Housing policy indicators (An approach to assessing executive responsibilities).

Bonyan: Strategic Research in Islamic Architecture and Urbanism, 1(2), 32-49.

DOI: <http://doi.org/10.22091/bonyan.2026.15781.1020>

© 2026 The Author(s). Published by University of Qom.

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>), which permits non-commercial re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited, and is not altered, transformed, or built upon in any way. The terms on which this article has been published allow the posting of the Accepted Manuscript in a repository by the author(s) or with their consent.

طبقه‌بندی شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن (رهیافتی به ارزیابی مسئولیت‌های اجرایی در کشور)

حمیدرضا آرامی^۱ ، سیده فاطمه میرنورالهی^۲

۱. نویسنده مسئول، استادیار، گروه معماری، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه قم، قم، ایران.
۲. دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه قم، قم، ایران.

چکیده


دسته‌بندی شاخص‌های ارزیابی مسکن به‌گونه‌ای که از طریق آن بتوان تحقق‌پذیری سیاست‌های مطلوب در این حوزه را تسهیل، جهت‌دهی و ارزیابی کرد محور پژوهش حاضر محسوب می‌شود. در این حوزه دسته‌بندی‌های متعددی در قالب اسناد و تحقیقات علمی وجود دارد لکن به لحاظ جامعیت (در نظر گرفتن سه جنبه سخت‌افزاری، نرم‌افزاری و حکمرانی به صورت توأمان) کمتر مورد مذاکره قرار گرفته است؛ از این روی تلاش شد پس از بررسی دسته‌بندی‌های موجود، در پژوهش حاضر به آن پرداخته شود. آنچه حاصل شد چهار دسته اصلی است که عبارتند از: ۱. شاخص‌های اقتصادی (هزینه‌ها و الگوهای اقتصادی)؛ ۲. شاخص‌های کالبدی - فضایی (تخصیص و توزیع فضا و زمین)؛ ۳. شاخص‌های فرهنگی اجتماعی (زیرساخت‌های نرم‌افزاری)؛ ۴. شاخص‌های زیست‌محیطی (انرژی، آب، پسماند)؛ که برای هر یک ابعاد و نمونه شاخص‌های ارزیابی مشخص شد. البته این تفکیک به معنای عدم توفیق و جدایی شاخص‌ها از یکدیگر نیست بلکه ناظر به فهم و ارزیابی دقیق‌تر سیاست‌های حوزه مسکن است.

اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۹/۱۰
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۱۱/۰۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۲/۲۱
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۴/۰۱

کلیدواژه‌ها

شاخصه
شاخص
شاخص‌سازی
ابعاد
طبقه‌بندی
سیاست‌گذاری مسکن

CONTACT Hamidreza Arami  arami.hamid@yahoo.com

“آرامی، ح. میرنورالهی، ف. (۱۴۰۴). شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن (رهیافتی به ارزیابی مسئولیت‌های اجرایی در کشور). بنیان: پژوهش‌های راهبردی معماری و شهرسازی اسلامی، (۲)، ۳۲-۴۹.”

DOI: <http://doi.org/10.22091/bonyan.2026.15781.1020>

© 2026 The Author(s). Published by University of Qom.

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>), which permits non-commercial re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited, and is not altered, transformed, or built upon in any way. The terms on which this article has been published allow the posting of the Accepted Manuscript in a repository by the author(s) or with their consent.

۱. مقدمه

شاخص‌ها عرصه ظهور و بروز ادراکات معرفتی و پیش‌فرض‌های بنیادین حاکم بر خود هستند لذا خنثی نبوده و به تبع تحقق‌پذیری فرهنگ بالادستی خود را تسهیل و جهت‌دهی می‌کنند. به‌طور مثال شاخص‌هایی که از نظام فکری لیبرالیسم استنباط شوند متفاوت از شاخص‌هایی خواهند بود که از نظام فکری سوسیالیسم استخراج می‌شوند؛ لذا هر کدام برای مکتب فکری بالادستی خود بهینه و برای غیر از آن منشأ تنش و تشتت خواهند بود.

شاخص‌ها قابلیت توصیف، جهت‌دهی، ارزیابی، اندازه‌گیری، رتبه‌بندی و قضاوت سیاست‌های مرتبط با حوزه مسکن را دارند، بنابراین یک ابزار جدی در تحقق‌پذیری و حکمرانی در حوزه مسکن محسوب می‌شوند.^۱ امروزه برخی از سازمان‌های غربی با شعار جهانی شدن در تلاش هستند از طریق تبیین شاخص‌ها و رتبه‌بندی کشورها در سطح جهانی، کشورها را در رقابت بر سر تحقق آرمان‌های نئولیبرالی خود قرار دهند. برخی از کشورها نیز بدون توجه به شرایط بومی و فرهنگ حاکم بر جامعه خود در مسیر تحقق آن سیاست‌ها گام برمی‌دارند. مسکن نیز در بسیاری از کشورها از جمله کشور ایران از قاعده فوق مصون نمانده است.

مسکن یک مقوله سیاسی، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی است که واجد ویژگی‌های منحصر به فردی است. به لحاظ اقتصادی مواردی نظیر سهم قابل توجه از دارایی جامعه، تأثیر در تورم عمومی کشور، بخشی از تولید ناخالص داخلی، عدم امکان واردات و صادرات را می‌توان مثال زد. از جنبه فرهنگی اجتماعی می‌توان به تأثیرگذاری در کیفیت و کمیت نسل، اثرگذاری بر سبک زندگی افراد جامعه، میزان تشکیل خانواده و نرخ جمعیت اشاره کرد. به لحاظ محیط زیست و انرژی نیز مواردی همچون نাত্রازی در سوخت، استحصال و مصرف آب، پسماند و نظیر آن را می‌توان نام برد. تنوع، تعدد و پیچیدگی ابعاد مسکن موجب می‌شود ارزیابی، جهت‌دهی و کنترل از طریق شاخص‌های سیاست‌گذاری به امری دشوار تبدیل شود. از این رو در پژوهش حاضر تلاش شده است که یک دسته‌بندی جامع و منطقی و سازگار با فرهنگ و مقتضیات کشور ارائه شود.

۲. مفاهیم کلیدی

۲.۱. شاخصه: در اینجا به معنی ویژگی، صفت و خصیصه است. به‌طور مثال وقتی گفته می‌شود مسکن وسیع، لفظ وسعت نقش شاخصه یا ویژگی را برای مسکن ایفا می‌کند.

۲.۲. شاخص: در اینجا مراد علامت و نشانه‌ای است که امکان ارزیابی یا اندازه‌گیری یک مفهوم را در عمل به صورت کمی فراهم می‌کند (Rajaei et al, 2015: 42). در منابع علمی شاخص‌ها به انواع گوناگونی دسته‌بندی شده‌اند که در برخی موارد با یکدیگر هم‌پوشانی دارند ولی دقیقاً مانند هم نیستند برخی از آن‌ها عبارت‌اند از: شاخص کمی و کیفی، شاخص عینی و ذهنی، شاخص ساده و مرکب (Mahvash, & Saedvandi, 2016).

۲.۳. شاخص‌سازی: مراد از شاخص‌سازی تعیین سنج‌های عینی (شاخص) قابل بررسی و قابل اندازه‌گیری است. در واقع شاخص‌سازی به معنی تبدیل کردن مفاهیم ذهنی به اعداد کمی است این کار سنجش، جهت‌دهی و ارزیابی مفاهیم را فراهم می‌کند. به‌طور مثال برای مفهوم «مسکن با کیفیت» که یک امر کلی و ذهنی است می‌توان شاخص‌های کمی نظیر وسعت، سطح اشغال و شعاع دسترسی به خدمات تعیین کرد و از طریق آن مسکن با کیفیت را ارزیابی و سنجش کرد.

۲.۴. بعد: عبارت است از جنبه قابل تشخیص یک مفهوم که حالتی عینی‌تر و مشخص‌تر از آن مفهوم دارد (Rajaei et al, 2015: 40). به‌طور مثال برای مفهوم سازگاری مسکن با محیط زیست می‌توان ابعادی نظیر طراحی اقلیمی، مدیریت مصرف انرژی و بازیافت آب خاکستری را مثال زد.

۱ برای مطالعه بیشتر به کتاب شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن به قلم عابدی و سلیمانی مراجعه شود.

۵.۲. معیار: به معنای اندازه، پیمان، ترازو و سنگ محک است. در اینجا این واژه مترادف با ملاک صحت در نظر گرفته شده است.

۳. سابقه دسته‌بندی شاخص‌های مسکن

۳.۱. شاخص‌های مسکن اسکان بشر: مرکز اسکان بشر سازمان ملل ۱ در پژوهشی که در ۵۲ کشور انجام گرفت، ۴۰ شاخص را در ابعاد گوناگون مسکن مورد بررسی قرار داد. ساختار ارزیابی در این پروژه شامل شش محور ذیل است که هر یک به بعد مشخصی از شرایط مسکن اختصاص دارد: الف. تعداد و قیمت مسکن؛ مثل تعداد ساخت‌وساز، نسبت قیمت مسکن به درآمد و شاخص قیمت مسکن؛ ب. کیفیت مسکن؛ مثل سرانه زیربنا، فاصله تا محل کار و شاخص‌های تراکم؛ ج. تقاضا؛ مثل عوامل جمعیتی، نرخ شهرنشینی، تشکیل خانواده و وضعیت یارانه‌ها؛ د. عرضه؛ مثل ضریب فزاینده‌ی زمین، وضعیت زیرساخت‌ها، قیمت مصالح ساختمانی، سازمان‌دهی صنایع ساخت‌وساز، نیروی کار ماهر و واردات؛ ه. شاخص‌های نهادی و مربوط به مقررات؛ مثل زمان کسب مجوز و کنترل اجاره؛ و. شاخص‌های ناظر به تأثیرات اقتصادی - اجتماعی؛ مثل نرخ تورم، نرخ پس‌انداز خانوار، دستمزد بهره‌وری تولید، تشکیل سرمایه و وضعیت کسری بودجه (Aabedi, & Solaymani, 2024: 45).

۳.۲. انجمن و استنفان ۲: در یک گزارش تحت‌عنوان «برنامه شاخص‌های مسکن ۳» شاخص‌های مسکن را در پنج بخش اصلی دسته‌بندی کرده‌اند: الف) شاخص‌های قیمتی؛ نسبت قیمت مسکن به درآمد و نسبت اجاره به درآمد؛ ب) شاخص‌های کمی؛ تولید مسکن (مسکن تولیدشده به ازای هر ۱۰۰۰ نفر) و سرمایه‌گذاری مسکن؛ ج) شاخص‌های کیفی؛ سرانه زیربنای مسکن به‌ازای هر فرد، ساختار بادوام و مسکن غیررسمی؛ د) شاخص‌های جنبه تقاضا؛ اعتبارات بخش مسکن؛ ه) شاخص‌های جنبه عرضه؛ مثل ضریب توسعه زمین یا ضریب فزاینده‌ی آماده‌سازی زمین و مخارج سرانه زیرساخت‌ها (Aabedi, & Solaymani, 2024: 46).

۳.۳. علی‌اکبر قلی‌زاده: در کتاب نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن را در چهار گروه دسته‌بندی کرده است: الف) شاخص‌های تقاضا و رفاه؛ تراکم خانوار در واحد مسکونی، سرانه مسکن، سرانه اتاق، سهم مسکن ملکی، نسبت ارزش مسکن به درآمد خانوار و سهم اجاره مسکن از درآمد خانوار؛ ب) شاخص‌های عرضه و سرمایه‌گذاری مسکن؛ سهم سرمایه‌گذاری مسکن از کل، تشکیل سرمایه ملی، سهم مسکن از تولید ناخالص داخلی، متوسط زمان ساخت مسکن و تکمیل آن، تعداد ساخت‌وساز شروع‌شده، میزان سرمایه‌گذاری در مسکن‌های به‌انجام‌رسیده، متوسط مساحت واحدهای مسکونی موجود و نوساز، پروانه‌های ساختمانی مسکونی صادرشده و رشد آن (تعداد، مترائ و ارزش ریالی)، متوسط هزینه ساخت یک مترمربع مسکن، سهم مسکن اجتماعی و خصوصی از کل موجودی مسکن، سهم سرمایه‌گذاری در نوسازی مسکن از کل ارزش تولید مسکن؛ ج) شاخص‌های بازار اقتصاد مسکن؛ سهم مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانک‌ها، نرخ اجاره و قیمت مسکن و رشد آن‌ها، تعداد معاملات مسکن و رشد آن، متوسط قیمت یک مترمربع زمین، سهم مالیات بر مسکن از کل درآمد مالیاتی دولت، سهم مسکن از کل یارانه‌های پرداختی دولت. د) شاخص‌های عملکرد و ارزیابی؛ یارانه‌های پرداختی توسط دولت، سهم مسکن از بودجه دولت، سهم تسهیلات پرداختی به تولید ناخالص داخلی، نقش یارانه‌ها بر رشد ارزش افزوده و تثبیت قیمت مسکن، ثابت یا متغیر بودن نرخ بهره وام مسکن (Qoli Zadeh, 2019: 25).

1 UN-Habitat

2 Shlomo Angel, Stephen K

3 THE HOUSING INDICATORS PROGRAM

۳.۴. احمد شاه‌وندی و دیگران: در مقاله «بررسی وضعیت مسکن براساس امکانات و تسهیلات اولیه در استان‌های ایران» شاخص‌های مسکن در سه دسته آورده شده است:

الف) شاخص‌های تسهیلات مسکن: دسترسی به آب لوله‌کشی، دسترسی به شبکه گاز لوله‌کشی، دسترسی به خط تلفن ثابت، دسترسی به برق، سیستم حرارت مرکزی، سیستم حرارت و برودت مرکزی، دارا بودن حداقل آشپزخانه، حداقل حمام و حداقل توالت؛ ب) شاخص‌های شبکه جمع‌آوری فاضلاب شهری: شبکه فاضلاب عمومی، شبکه فاضلاب اختصاصی، مخزن ویژه یا سپتیک تانک، چاه جذبی و محیط اطراف؛ ج) شاخص‌های گونه مسکن: مسکن ویلایی، مسکن آپارتمانی، مسکن با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع، مسکن با مساحت بیشتر از ۵۱ متر و کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مسکن با مساحت بیش‌تر از ۲۰۱ مترمربع (Shahivandi et al, 2015).

۳.۵. حکمت‌نیا و موسوی: در کتاب «کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای» شاخص‌های مسکن را در سه دسته تقسیم‌بندی کرده‌اند: الف) شاخص‌های کمی مسکن: مثل تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق در تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی، مساحت زمین واحدهای مسکونی؛ ب) شاخص‌های کیفی مسکن: نسبت مسکن مناسب، عمر واحدهای مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی، سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های تکمیل شده برحسب نوع مصالح، واحدهای مسکونی به لحاظ برخورداری از تسهیلات. ج) شاخص اقتصادی مسکن: سهم اجاره‌بها و دیگر هزینه‌های منزل مسکونی در کل هزینه خانوار، هزینه یک مترمربع زمین ساختمان‌های مسکونی، هزینه یک مترمربع زیربنا، اراضی واگذارشده توسط زمین شهری و هزینه هر مترمربع از آن‌ها، مصالح ساختمانی، شاغلین بخش ساختمان، طول دوره ساخت واحدهای مسکونی (Hekmatnia, & Mousavi, 2006: 116).

۳.۶. محمد مهدی عزیزی: در مقاله «شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن» شاخص‌های مسکن را در سه دسته تقسیم‌بندی کرده است: الف) شاخص‌های اقتصادی: مثل نسبت سرمایه‌گذاری در مسکن به تولید ناخالص ملی، میزان اعتبارات دولت در بخش مسکن، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن، یارانه در بخش مسکن، تسهیلات اعتباری بانک‌ها و مؤسسات در بخش مسکن (نسبت وام مسکن)، میزان تولید اشتغال توسط بخش مسکن، توان تولید سالیانه مسکن (عرضه)، توان تولید سالیانه مسکن برای هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت کل، سهم مباشرین مختلف از ساخت و تولید مسکن (خصوصی: مردم. انفرادی، دولتی، تعاونی، بانک‌ها، نهادها)، نرخ افزایش سالانه قیمت مسکن، نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار، نسبت اجاره مسکن به درآمد، نسبت پایین‌ترین قیمت مسکن به درآمد، قیمت زمین، قیمت مصالح ساختمانی عمده‌فروشی و خرده‌فروشی (رسمی - آزاد)، هزینه ساخت یک مترمربع در الگوهای مختلف مسکن، هزینه آماده‌سازی زمین، دستمزد کارگران ساختمانی، شاخص بهای خدمات ساختمانی، مهارت نیروی کار (ضریب مهارت)، سهم واردات مصالح و ارزبری آن، دوره ساخت؛ ب) شاخص‌های اجتماعی: مثل موجودی مسکن، تعداد خانوار، نرخ رشد جمعیت و خانوار (سالیانه)، میزان نیاز به مسکن (کمبود+ خانوارهای جدید)، بی‌مسکنی (بی‌خانمانی)، نسبت شهرنشینی، بعد خانوار، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، بدمسکنی (آلونک زاغه، کپر، حاشیه‌نشینی)، متوسط زیربنا (بعد خانوار، روابط خانوادگی، آسایش روانی)، سرانه زیربنا (آسایش روانی)، نحوه تصرف مسکن (ملکی عرضه - اعیان استیجاری)، کیفیت مسکن از نظر دسترسی به خدمات آب، برق و دیگر خدمات، کیفیت مسکن از نظر دسترسی به خدمات فرهنگی - اجتماعی (مراکز آموزشی، مساجد، کتابخانه‌ها، تجاری، ورزشی)، کیفیت مسکن از نظر سلامت و بهداشت (تأسیسات و تجهیزات بهداشتی در واحد)،

– میزان جابجایی خانوارها در واحد مسکونی، دوام (میزان واحدهای مسکونی برحسب بادوام، کم‌دوام، بی‌دوام)، عمر ساختمان، کیفیت مسکن از نظر آسایش (گرم، سرما صوتی، بصری)، کیفیت مسکن در مقابل بلایای طبیعی (زلزله سیل، طوفان) و شرایط آب‌وهوایی، کیفیت مسکن از نظر دوام ساختمان، شیوه‌های استفاده از مصالح ساختمانی؛

ج) شاخص‌های کالبدی: مثل الگوهای مسکن (تک‌واحدی، آپارتمانی متعارف، مجتمع‌های مسکونی، بلندمرتبه‌ها)، تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تراکم مسکونی (پیکره، سیما، چهره و نیم‌رخ شهری)، متوسط زیربنا (ترکیب و شکل‌گیری فرم کالبدی شهر)، سرانه زیربنا (ترکیب و شکل‌گیری فرم کالبدی شهر)، نما و نوع مصالح ساختمانی (نمود بیرونی)، شیوه‌های ساخت (نمود بیرونی)، میزان واحدهای مسکونی ناهنجار نسبت به کل مسکن موجود. (Azizi, 2004)

۳.۷. سارا الله قلی‌پور و سید عباس رجائی: در مقاله «مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه منتخب» شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای توسعه‌یافته را به دو بخش درونی (ویژگی‌های داخلی واحد مسکونی) و بیرونی (ویژگی‌های محیطی و محله‌ای) تقسیم کرده‌اند:

الف) شاخص‌های درونی کیفیت مسکن: مثل ابعاد فضاها و اتاق‌ها، مقاومت ساختمان، روشنایی طبیعی، مقاوم در برابر صدا، رنگ‌آمیزی و شکل ظاهری، ایمنی در مقابل آتش‌سوزی، طراحی راه‌پله‌ها و سیستم امنیتی، امکانات بهداشتی و امکانات برای افراد معلول و ناتوان، تهویه طبیعی و کیفیت هوای داخلی، تأمین آب و انرژی سبز و پایدار، نوع طراحی، تعداد اتاق، کل مساحت ساختمان، طرح ساختمان، مقاومت دیوارها و موقعیت پنجره‌ها، دسترسی به امکانات اولیه و تجهیزات داخلی، اندازه حداقل واحدهای مسکونی، ساختار و نوع مصالح، تجهیزات الکتریکی و سیستم اطفای حریق، جهت ساختمان، سیستم جمع‌آوری زباله، وضعیت فاضلاب و مدیریت پسماند، ازدحام و خدمات و امکانات رفاهی مسکن، استحکام و ایمنی، فضاهای عمومی ساختمان، نوع مدیریت ساختمان، تصرف و مالکیت مسکن، تهویه، نور و روشنایی، آب، بهره‌وری انرژی، هزینه مصالح. ب) شاخص‌های بیرونی کیفیت مسکن: مثل کیفیت فضاهای عمومی، فضاهای بازی کودکان، فضاهای خصوصی، ویژگی‌های ساکنان، ویژگی‌های محیطی، دسترسی، امنیت، فاصله‌ها (مراکز خرید، مرکز شهر، مراکز تفریحی، مراکز ورزشی، مراکز پزشکی، فضای سبز، مدرسه، حمل‌ونقل عمومی)، نزدیکی به زمین‌های نامرغوب و نامناسب، تسهیلات اجتماعی، ویژگی‌های محیطی و کیفیت محله (Allahgholipour, & Rajaei, 2021).

۳.۸. کرامت‌الله زیاری و عزت‌الله قاسمی قاسموند: در مقاله «ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: شهر سامان)» شاخص‌های مسکن را در ۶ دسته تقسیم‌بندی کرده است:

الف) شاخص اجتماعی مسکن: مثل معضلات اجتماعی مسکن، امنیت مسکن از نظر سرقت، وجود آرامش در نزدیکی محیط مسکونی، وجود خدمات شهری در نزدیکی محیط مسکونی؛ ب) شاخص اقتصادی مسکن: مثل شاخص میزان اجاره‌بهای ماهیانه: (نسبت هزینه اجاره مسکن به درآمد خانوار، نسبت هزینه اجاره مسکن به کل هزینه خانوار؛ ج) شاخص ریزدانی مسکن: مثل مساحت واحدهای مسکونی در شش سطح: (۵۰-۰ مترمربع، ۵۰-۱۰۰ متر، ۱۰۰-۱۵۰ متر، ۱۵۰-۲۰۰ متر، ۲۰۰-۳۰۰ متر، بیش از ۳۰۰ متر)؛ د) شاخص تراکمی مسکن: مثل تراکم خانوار در واحد مسکونی، تعداد اتاق در اختیار خانوار، تراکم واحدهای مستقل مسکونی در ساختمان مسکونی؛ ه) شاخص تسهیلات مسکن: مثل برخورداری از برق، تلفن، آب، گاز، سیستم حرارت و برودت، آشپزخانه، حمام، توالی؛ و) شاخص محیط‌زیستی مسکن: مثل آلودگی ناشی از عملکرد شهروندان، کیفیت دفع فاضلاب، استفاده از شیشه‌های دوجداره، بوی تعفن و پساب، نورگیری منازل با استفاده از نور طبیعی، استفاده از سوخت‌های تجدیدپذیر، کیفیت جمع‌آوری زباله (Ziyyari, & Ghasemi Ghasemvand, 2016).

۹.۳. مازیار آصفی و الهام ایمانی: در مقاله «بازتعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی - اسلامی معاصر با ارزیابی

کیفی خانه‌های سنتی» شاخص‌ها و معیارهای کیفیت مسکن در خانه‌های سنتی را در ۵ دسته ارائه کرده‌اند:

الف) شاخص کیفیت کالبدی - فضایی: معیارها: مثل ارزش واقعی به جوهر هسته و پوسته برای محافظت از حقیقت و غنای درونی، ایجاد آرامش اصیل در درون با ریشه‌های عمیق در مبانی اصول اجتماعی، نظم موزون و وحدت و تداوم مکانی با رعایت اصل سلسله‌مراتب، هندسه و انتظام خاص فضایی معماری خانه‌های ایرانی، عظمت معنوی در کمال سادگی و خلوص و کلیتی در اوج کمال، در نظر گرفتن همیشگی طبیعت و رابطه متقابل انسان با آن، توجه به اندازه‌ها مقیاس و آرایش فضایی، توجه به مسائل مربوط به انرژی (نور، گرما، باد و دیگر موارد مرتبط) و مقولات پایداری در طراحی بنا و طراحی عناصر خاص در این زمینه با توجه به اقلیم، توجه به ملزومات زمان، یکپارچگی در کالبد منظر و کیفیت بصری؛ ب) شاخص کیفیت ساختاری: معیارها:

شامل سازگاری معماری و سازه و تزئینات و تبعیت سازه از سازمان فضایی؛ بهره‌گیری از مصالح بومی و حداکثر امکانات در دسترس جهت اجرای بنا و مقابله با انواع نیروها؛ اجرای منظم دیوارها، سقف‌ها همراه با سبک‌سازی، آهنگ یکنواخت جرزها، ایجاد پشت‌بندها کلاف‌بندی و دیگر موارد؛ توجه به مقیاس انسانی، پیمون و تناسب اجزاء و کل در طرح، محاسبه و اجرا؛ توجه به منطق اصول، ایستایی، مسائل فنی و علمی در سازه و مصالح (نیارش)؛ یکپارچگی معماری و سازه در جهت ماندگاری، خاطره‌انگیزی و هویت بخشی؛ کمال ظرافت و توجه به زیبایی‌شناسی در طراحی سازه و استفاده از مصالح؛ در نظر گرفتن اقلیم و کاربرد بنا در طراحی سازه و انتخاب مصالح؛ اجرای پوشش‌های متفاوت به‌عنوان سقف کاذب و عایق حرارتی و ایجاد گره‌سازی‌های آجری برای عایق صوتی؛ مهار نیروهای ناشی از سوانح با مصالح بومی، طاق پشت‌بند و کلاف‌بندی و دیگر موارد؛ ج) شاخص کیفیت عملکردی: حیاط به‌عنوان سازمان‌دهی فضایی و جمع‌کننده تنوع و با انتظام هندسی و درون‌نگر مرتبط با فضاها؛ ایجاد فضاهای با عملکرد خاص و واحد در مسیر تعامل تنگاتنگ با اقلیم منطقه؛ تنوع فضایی (حیاط مرکزی به‌عنوان فضای درجه اول، فضاهای درجه دوم دور حیاط مانند انواع اتاق‌ها با نام‌های سه‌دری، پنج‌دری، حوض‌خانه، تالار، بالاخانه، گوشواره، کرسی‌خانه، ارسی و دیگر موارد و فضاهای درجه سوم در حد فاصل فضاهای درجه دوم و لبه خارجی بنا مانند فضاهای خدماتی؛ اعم از آشپزخانه (مطبخ) انبار و دستشویی و بخش خدمه نیز شامل حیاط عمارت، مطبخ اسطبل بهاریند و انبارهای سوخت و مواد غذایی) جهت عملکردهای مختلف؛ ایجاد انواع حیاط‌ها با توجه به اقلیم، عملکرد و عناصر مختلف مانند حوض درختان، جهت ایجاد شرایط آسایش؛ بهره‌گیری از شبکه قنات، چاه آب و آب‌انبار برای تأمین آب از طریق آب‌های زیرزمینی؛ تأمین فضاهای موردنیاز جهت فعالیت‌های اجتماعی، فرهنگی و دینی؛ رعایت کامل زیبایی‌شناسی در تمام فضاها در رابطه با عملکرد مانند ارسی‌ها، ایوان‌ها و دیگر موارد؛ آهنگی موزون با طبیعت و همدلی انسان با طبیعت و بهره‌مند ساختن انسان از فواید خود؛ ایجاد یکپارچگی بصری با طراحی حیاط‌ها و طراحی فضاهای رابط بین فضاهای اصلی؛ ایجاد دید و منظر خلاقانه با تنوع فضایی متناسب با عملکرد و تعریف تداوم و انعکاس؛ کاربرد صحیح آب در کنار قابلیت‌های انعطافی و انطباقی بناهای سنتی؛ توجه به چرخش نور خورشید و قرار گرفتن فضاهای اطراف حیاط بسته به موارد استفاده از آن‌ها در فصول چهارگانه؛ حضور طبیعت به‌طور همه‌جانبه و فضاهای نیمه‌باز - نیمه‌بسته در یک روند سلسله‌مراتبی؛ هماهنگی با طبیعت و استفاده از انرژی پایدار آن همانند نور و باد و عناصر اصلی آن مثل آب‌و‌خاک و گیاه، به‌نحو شایسته در معماری؛ د) شاخص کیفیت محیطی: بافت شهر و محلات به‌عنوان جزئی از هویت اجتماعی هر قوم؛ ایجاد فضاها بر مبنای سنن فرهنگ و نوع معیشت؛ وجود مرکز محله برای تأمین خدمات و اوقات فراغت، نشر اخبار، گفتگو؛ هم‌جواری محلات مسکونی با مسجد، حسینیه، بازار، حمام آب‌انبار؛ برقراری تعامل اجتماعی قوی در بین ساکنین محله، ایجاد آشنایی و امنیت؛ وجود نظم حاکم بر فضای زیست انسان و تأکید بر آسایش جسمی و روحی، سختیت و همخوانی فعالیت‌ها و انطباق کامل آن‌ها بر هم در محلات؛ تأمین مایحتاج روزانه مردم در مرکز محله و یا در فاصله‌ای در دسترس؛ سلسله‌مراتب در مسیر رسیدن به بهشت درون خانه؛ حضور فرهنگ و سنن در مبانی شکل‌گیری عناصر تشکیل‌دهنده و ساختار - فضاهای خانه‌ها؛ ه) شاخص نیازهای انسان:

توجه به درون در معماری خانه‌ها بر اساس فرهنگ، نوع زندگی آداب و رسوم؛ رعایت اشرافیت و محرمیت در خانه؛ همدلی و احترام به طبیعت و همزیستی مسالمت‌آمیز انسان، معماری و طبیعت و تأمین آرامش بصری و روانی؛ تأمین امنیت در برابر سوانح و امنیت نحوه تصرف مسکن؛ حفظ ارزش‌ها از طریق تعریف انسجام در محلات و مسکن؛ تأمین نیازهای روزمره از طریق تأسیسات و تجهیزات در دسترس؛ در نظر گرفتن کاربری‌های متناسب با مسکن در هم‌جواری‌ها؛ تأمین نیازهای مادی و معنوی انسان از طریق تعریف عملکردها، فضاها و سلسله‌مراتب متناسب با فرهنگ و سنن؛ تأمین نیازهای اجتماعی مسکن؛ انطباق کامل مسکن و محیط مسکونی با سبک زندگی؛ سعی در جهت تأمین آرامش واقعی انسان و کسب رضایت او؛ تأمین نیازهای زیبایی‌شناختی با ایجاد تنوع فضایی، دید و منظر، فضای سبز؛ تعریف کانون اجتماعی در محلات؛ ایجاد انسجام مطلوب، در آمیختگی معین از سنین؛ مشاغل و طبقات؛ ایجاد زمینه لازم جهت انطباق افراد با محیط پیرامون (Asefi, & Imani, 2016).

۳. ۱۰. سیما یارمحمدی، بنفشه یادگارزاده، گلдіس وحیدی برجی: در مقاله‌ای تحت‌عنوان «ارزیابی کیفیت مسکن و شناسایی مسائل استراتژیک بر مبنای دیدگاه بهره‌برداران» شاخص‌های مسکن را در دو بخش اصلی ارائه کرده‌اند: ۱. کیفیت واحد مسکونی: (الف. رفاه سکونت: مثل سطح زیربنا، برخورداری از تسهیلات مسکن، سرانه زیربنا واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، ب. طرح و نقشه ساختمان: مثل نورگیری واحدهای مسکونی، دید و منظر، محرمیت و حریم، نقشه و الگوی مسکن، ج. استحکام و پایداری بنا: مثل دوام اسکلت بنا، قدمت و عمر بنا، آسیب‌پذیری در مقابل سوانح، د. تراکم جمعیتی: مثل تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، ه. تعلق خاطر به مسکن: مثل ماندگاری در واحد مسکونی، علاقه به ادامه سکونت)؛ ۲. کیفیت محیط مسکونی: الف. دسترسی: مثل دسترسی به خدمات آموزشی، دسترسی به خدمات درمانی، دسترسی به خدمات تجاری محلی، دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به فضاهای سبز، دسترسی به مراکز فرهنگی ب. سلامت محیط مسکونی: مثل کیفیت هوا، سکوت و آرامش محله، بهداشت محله ج. سرمایه اجتماعی: مثل امنیت محله، ارتباط با همسایگان، علاقه به ادامه سکونت در محله، تناسب با فرهنگ خانوار، تعلق خاطر به محله د. کیفیت تردد مثل دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، کیفیت دسترسی سواره، کیفیت دسترسی پیاده، دسترسی به محل کار) (Yarmohammadi et al, 2021).

۳. ۱۱. محسن احدنژاد روشتی و همکاران: در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل و ارزیابی شاخص‌های زیست‌پذیری در نواحی شهری» دسته‌بندی از شاخص‌ها را در ۵ بخش ارائه داده‌اند: (الف) شاخص‌های اقتصادی: درصد تصرف ملکی واحد مسکونی، ضریب بیکاری، نرخ بیکاری مردان، نرخ بیکاری زنان، ضریب اشتغال، بار تکفل ناخالص؛ (ب) شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی: تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، درصد باسوادی مردان، درصد باسوادی زنان، درصد برخورداری خانوارها از رایانه، درصد شاغلان دارای تحصیلات عالی، سهم ناحیه از کل جرائم، درصد برخورداری خانوارها از اینترنت، میزان مرگ‌ومیر نوزادان در هر هزار نفر، درصد شاغلان در فعالیتهای علمی، فنی و حرفه‌ای، بعد خانوار؛ (ج) شاخص‌های کالبدی و کاربری اراضی: کیفیت بنا (درصد ساختمان‌های دارای قابلیت نگهداری)، نوع سازه (درصد ساختمان‌های دارای مصالح مقاوم)، ریزدانه‌ی ساختمان (درصد ساختمان‌های دارای دانه‌بندی زیر صد مترمربع)، سرانه مسکونی خالص، سرانه زیربنا واحد مسکونی، متوسط تراکم ساختمانی، متوسط اتاق برای هر خانوار، سازگاری کاربری‌ها، میانگین درجه محصوریت ناحیه (نسبت ارتفاع ساختمان‌ها به عرض معابر)، سرانه فضای آموزشی، سرانه کاربری بهداشتی - درمانی، سرانه کاربری تجاری، سرانه کاربری فرهنگی، سرانه کاربری ورزشی؛ (د) شاخص‌های دسترسی: مساحت پارکینگ به مساحت ناحیه، نسبت مساحت معابر پیاده به وسعت کل ناحیه، سرانه کاربری معابر، میانگین فاصله از شبکه راه‌ها، تعداد ایستگاه‌های اتوبوس؛ (ه) شاخص‌های زیست‌محیطی: سرانه فضای سبز، سرانه رفوژ، تولید روزانه مواد زائد جامد، سرانه فضاهای باز) (Ahadnejhad Roshti et al, 2019).

۳. ۱۲. کسری آشوری و همکاران: در مقاله با عنوان «ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهری در ایران» شاخص‌های مسکن را در ۴ دسته ارائه داده‌اند:

الف) شاخص‌های اقتصادی: شرایط تورمی کشور، وضعیت اجاره‌بها، تقویت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ساخت مسکن به تناسب دهک‌های اقتصادی، تسهیل شرایط ساخت مسکن انبوه، تقاضای مؤثر و بالقوه، اعتبارات (وام) مسکن، مخارج مصرفی خانوارها، قیمت مسکن - حباب قیمت، هزینه ساخت مسکن؛ ب) شاخص‌های کالبدی: مسکن فقرا (آلونک‌نشینی)، زمین، تأمین زیرساخت - دسترسی به زیرساخت‌ها، مصالح ساختمانی - دوام و ثبات مصالح، تراکم خانوار در واحد مسکونی - تراکم اتاق در واحد مسکونی، زیربنای واحد مسکونی، قدمت - کیفیت ابنیه، الگوی مسکن، فضای عمومی. ج) شاخص‌های سیاسی-قانونی: قوانین و مقررات، نقش دولت، سیاست‌های مسکن - کلان و خرد، مالکیت - هزینه مالکیت، امنیت سکونت، تعاونی‌های مسکن؛ د) شاخص‌های اجتماعی: مهاجرت - شهرنشینی - جمعیت، کمبود نیروی انسانی ماهر، بعد خانوار، شایستگی فردی، قلمرو (Ashouri et al, 2022)

۳.۱۳. عابدی و سلیمانی: در کتاب «شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن» شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن را در ۷ دسته ارائه داده‌اند: الف) شاخص‌های مرتبط با مصرف مسکن: «۱. سنجش توان خرید؛ ۲. فراهم بودن و دسترسی به مسکن؛ ۳. ابعاد رفاهی مسکن؛ ۴. امکانات داخلی مسکن؛ ۵. امکانات پیرامون مسکن؛ ۶. مسکن استیجاری؛ ۷. حاشیه‌نشینی و مسکن غیررسمی؛

۸. ابعاد روان‌شناختی؛ ۹. بیمه مسکن.» ب) شاخص‌های مرتبط با عرضه مسکن: «۱. مقدار و زمان تولید (ساخت‌وساز)؛ ۲. هزینه ساخت‌وساز؛ ۳. سود تولیدکننده؛ ۴. نیروی کار و اشتغال بخش مسکن؛ ۵. نوع سازنده؛ ۶. رشد تولید؛ ۷. تناسب تولید با نیاز؛ ۸. ویژگی‌های کالبدی؛ ۹. کارایی تولید؛ ۱۰. زمین و ویژگی‌های آن؛ ۱۱. بهسازی، بازسازی، نوسازی.» ج) شاخص‌های مرتبط با نیاز به مسکن و ابعاد جمعیت‌شناختی آن: «۱. ابعاد جمعیت‌شناختی؛ ۲. برآورد نیاز به مسکن؛ ۳. برآورد زمین موردنیاز؛ ۴. مسکن اجتماعی.» د) شاخص‌های مرتبط با تأمین مالی مسکن: «۱. تأمین مالی تولید و مصرف؛ ۲. تأمین مالی تقاضا.» ه) شاخص‌های مرتبط با بازار مسکن: «۱. تحلیل بازار و معاملات؛ ۲. تقاضای سرمایه‌ای؛ ۳. مسکن خالی و مسکن دوم؛ ۴. مالیات و رایانه بخش مسکن.» ث) حباب قیمت مسکن؛ و) شاخص‌های مرتبط با ابعاد حقوقی مسکن: «۱. نحوه تصرف؛ ۲. قوانین بخش مسکن.» ز) شاخص‌های مرتبط با تحقیقات و برنامه‌ریزی مسکن (Aabedi, & Solaymani, 2024: 241-247)

جدول ۱. خلاصه دسته‌بندی شاخص‌های مسکن (منبع نگارندگان)

دسته بندی	مرجع
۱. تعداد مسکن؛ ۲. کیفیت مسکن؛ ۳. قیمت مسکن؛ ۴. تقاضای مسکن؛ ۵. عرضه مسکن؛ ۶. نهادی و مقررات؛ ۷. تأثیرات اقتصادی اجتماعی	۱ سازمان ملل متحد، مرکز اسکان بشر UN-Habitat
۱. قیمتی؛ ۲. کمی؛ ۳. کیفی؛ ۴. تقاضا؛ ۵. عرضه.	۲ Angel, Stephen برنامه شاخص‌های مسکن
۱. تقاضا؛ ۲. رفاه؛ ۳. عرضه؛ ۴. بازار اقتصاد؛ ۵. عملکرد و ارزیابی.	۳ کتاب نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده (علی‌اکبر قلی‌زاده)
۱. تسهیلات مسکن، ۲. شبکه جمع‌آوری فاضلاب شهری، گه‌نه مسکن	۴ مقاله بررسی وضعیت مسکن براساس امکانات و تسهیلات اولیه در استان‌های ایران (احمد شاهی‌وندی و دیگران)
۱. کمی ۲. کیفی ۳. اقتصادی	۵ کتاب تحت عنوان کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای (حکمت نیا و موسوی)
۱. اقتصادی، ۲. اجتماعی ۳. کالبدی	۶ مقاله شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن (محمد مهدی عزیزی)
۱. درون مسکن ۲. بیرون مسکن	۷ مقاله مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه (سارا الله قلی پور، عباس رجائی)
۱. اجتماعی ۲. اقتصادی ۳. ریزدانی ۴. تراکمی ۵. تسهیلات ۶ محیط زیستی	۸ مقاله ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (کرامت الله زیاری و عزت‌الله قاسمی قاسم وند)
۱. کیفیت کالبدی - فضایی ۲. کیفیت ساختاری ۳. کیفیت عملکردی ۴. کیفیت محیطی ۵. نیازهای انسان	۹ باز تعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی - اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی (مازیار و الهام ایمانی)

۱۰	مقاله ارزیابی کیفیت مسکن و شناسایی مسائل استراتژیک بر مبنای دیدگاه بهره‌برداران (سیما یار محمدی، بنفشه یادگار زاده)	۱. واحد مسکونی (رفاه سکونت، طرح و نقشه ساختمان، استحکام بنا، تراکم جمعیتی، تعلق خاطر به مسکن) ۲. محیط مسکونی (دسترسی، سلامت و محیط مسکونی، سرمایه اجتماعی، کیفیت تردد)
۱۱	مقاله تحلیل و ارزیابی شاخص‌های زیست‌پذیری در نواحی شهری (احد نژاد و همکاران)	۱. اقتصادی ۲. اجتماعی فرهنگی ۳. کالبدی و کاربری اراضی ۴. دسترسی ۵. تسهیلات ۶. زیست‌محیطی
۱۲	مقاله ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهری در ایران (آشوری و همکاران)	۱. اقتصادی ۲. کالبدی ۳. سیاسی قانونی ۴. اجتماعی
۱۳	کتاب شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن (ایمان عابدی و محمد سلیمانی)	۱. مصرف ۲. عرضه ۳. نیاز به مسکن ۴. تأمین مالی ۵. بازار مسکن ۶. ابعاد حقوقی ۷. تحقیقات و برنامه‌ریزی

۴. نقد دسته‌بندی‌های مورد مطالعه در مورد شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن

۴.۱. ملاک‌ها و معیارهای نقد:

الف) جامعیت ابعاد: مسکن یک مقولهٔ ذوابعاد است. نکتهٔ حائز اهمیت این‌که برای ارزیابی سیاست‌های مسکن لازم است ابعاد آن به‌صورت توأمان و غیر جزیره‌ای مورد توجه قرار گیرد. تا جایی که می‌توان ادعا کرد در صورت نادیده گرفتن یک بعد بقیهٔ ابعاد نیز دچار اختلال خواهند شد.

ب) سلسله‌مراتب سکونت: سکونت مراتب مختلفی دارد. محل سکونت افزون بر واحد مسکونی (خانه) در محیط‌های مسکونی نیز جریان پیدا می‌کند. فضای همسایگی، زیرمحل، محله، ناحیه، منطقه و شهر نیز مراتبی از سکونت محسوب می‌شوند. لذا تحلیل شاخص‌های مسکن بریده از روابط اجتماعی آن (محیط‌های مسکونی) و تقلیل آن به چهاردیواری خانه (واحد مسکونی) امری ناقص محسوب می‌شود.

ج) پیش‌فرض‌های حاکم بر شاخص‌ها: شاخص‌ها عرصه ظهور و بروز ادراکات معرفتی و پیش‌فرض‌های حاکم بر خود هستند لذا خنثی نبوده و به تبع تحقق‌پذیری فرهنگ بالادستی خود را تسهیل می‌کنند. توجه به نظام معرفتی حاکم بر تبیین شاخص‌ها کمک می‌کند افراد، ناخواسته یا غیرمستقیم، مقلد صرف نظام‌های معرفتی غیرهمسو با فرهنگ بومی کشور نباشند. در موارد سیزده‌گانه‌ای که در جدول (۱) مورد بررسی قرار گرفت نکات مفیدی وجود داشت که در بخش پیشنهاد و ارائه نظر مختار برخی از آن‌ها مورد استفاده قرار گرفت. لکن به‌زعم نگارندگان در هیچ‌کدام از دسته‌بندی‌های مذکور ملاک‌های سه‌گانه فوق به‌صورت توأمان مورد توجه قرار نگرفته بود هرچند در برخی از موارد یک یا دو بعد لحاظ شده بود.

۵. بحث و نظر

۵.۱. دسته‌بندی‌های شاخص‌های مسکن (نظر مختار)

شاخص‌ها ظهور و بروز عینی باورهای پیش‌فرض ایدئولوژیک خالقان خود محسوب می‌شوند؛ بنابراین خنثی نبوده و به صورت علنی یا تلویحی تحقق‌مبانی بالادستی خود را تسهیل می‌کنند. با این تلقی هر شاخص برای مکتب فکری خود بهینه و برای غیر از آن اختلال ایجاد می‌کند. شاخص‌ها قابلیت توصیف، جهت‌دهی، ارزیابی، اندازه‌گیری، مقایسه، رتبه‌بندی و قضاوت مفاهیم را دارند. این ظرفیت موجب شده شاخص‌ها به یکی از جدی‌ترین ابزارهای سیاست‌گذاری و حکمرانی تبدیل شوند. امروزه شاخص‌ها مداخله‌گرانی پنهان و نرم در طراحی نظامات اجتماعی هستند. سازمان‌های بین‌المللی به‌راحتی به کمک انتشار شاخص‌های جهانی در مورد موضوعات مختلف مثل کسب‌وکار، مسکن و دیگر موارد، کشورها را در یک مسابقه بر سر تحقق آرمان‌های اقتصاد نئولیبرال قرار می‌دهند.

کشورها نیز معمولاً نادانسته بدون توجه به شرایط بومی خود تنها در پی کسب رتبه بهتر در آن شاخص هستند؛ غافل از آنکه ممکن است اهداف مدنظر شاخص برای آن کشور در آن زمان مطلوب نباشد. نکته حائز اهمیت این که بسیاری از کشورها سعی می‌کنند از پذیرش مستقیم قوانین القا شده از سوی سازمان‌های بین‌المللی مانند سازمان ملل متحد، بانک جهانی، صندوق توسعه بین‌المللی امتناع کنند؛ اما شاخص‌ها این قابلیت را دارند که این کشورها را به صورت ناخواسته دقیقاً در مسیر ریل‌گذاری شده مشخصی هدایت کنند که برای همگان قابل‌پذیرش باشد (Aabedi, & Solaymani, 2024).

(46) در این میان مسکن نیز به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازها در بسیاری از کشورها به‌ویژه در کشور ایران از قاعده فوق مصون نمانده است.

شواهد و قراین حاکی این نکته هست که از دهه‌های گذشته برخی از نهادهای بین‌المللی با شعار جهانی‌شدن در تلاش هستند به‌وسیله شاخص‌ها و رتبه‌بندی‌های جهانی در حوزه مسکن و شهرسازی، فرهنگ خود را به جامعه ایران تسری دهند.^۱

مسکن صرفاً یک فضای محصور برای زندگی خانواده نیست، بلکه یک مقوله چندبعدی ارزشی، فرهنگی، اجتماعی، سیاسی، کالبدی، فضایی، اقتصادی، زیست‌محیطی است. این نکته حائز اهمیت است که این ابعاد در ارتباط با هم و به‌صورت غیرجزیره‌ای موردبررسی و تحلیل قرار گیرند. تا جایی که می‌توان ادعا کرد در صورت نادیده گرفتن یک بعد، سایر ابعاد نیز دچار اختلال خواهند شد.

با توجه به بررسی ادبیات موجود درمورد دسته‌بندی شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن که در بخش (۳.۱) و جدول (۱) به آن‌ها پرداخته شد و همچنین با لحاظ کردن نکاتی که در فوق به آن‌ها اشاره شد، در ادامه تلاش شده است که یک صورت‌بندی درمورد دسته‌بندی شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن به‌عنوان نظر مختار ارائه شود. در این صورت‌بندی ابتدا چهار دسته کلی اجماً توضیح داده شده و در ادامه برای هر یک از این دسته‌های کلی ابعاد و نمونه شاخص‌های ارزیابی ارائه شده است.

۵.۱.۱. مسکن به لحاظ ویژگی‌های کالبدی و فضایی:

نحوه تخصیص و توزیع زمین و فضا موضوع این بخش است؛ که خود به دو قسمت عمده تقسیم می‌شود: ۱. واحد مسکونی که محیط زندگی خانواده است؛ ۲. محیط‌های مسکونی که فضاهای زندگی با سطوح مختلف جامعه است. اعم از همسایگی، زیر محله، محله، ناحیه، منطقه و شهر.

جدول ۲. مسکن به لحاظ ویژگی‌های کالبدی و فضایی (واحد مسکونی)

ابعاد	نمونه شاخص‌ها (ادراکی، کمی، کیفی)
۱ استقلال خانواده در عرصه عیان	نسبت واحدهای تک‌خانوار و مستقل به واحدهای آپارتمانی مستقل یا مشاع
۲ کیفیت فرم و شکل ظاهری	تنوع فرم حجمی (ضریب تغییرات نسبت ابعاد، شکست‌ها، عقب‌نشینی‌ها) تنوع مصالح و بافت‌های به‌کاررفته در نما میزان جزئیات معماری (عمق سایه‌روشن، قاب‌بندی‌ها، ریزه‌کاری‌ها) ادراک زیبایی و دل‌انگیزی فرم (میانگین نمره پرسش‌نامه ساکنان)

^۱ برای مطالعه بیشتر به این منابع مراجعه شود: مقاله «تأثیر جهانی‌شدن بر معماری مسکن شهری در ایران» (داریوش و دیگران، ۱۴۰۰)؛ مقاله «ریشه‌های گسست و گم‌گشتگی فرهنگی در معماری معاصر ایران» (معظمی و حجت، ۱۳۹۶).

غناى باطنى	رضایت ساکنان از حس معنوی فضا میزان ادراک پیام‌های انتزاعی و نمادین
ظرفیت انس و احساس تعلق	میزان احساس راحتی و آرامش در فضا ادراک کیفیت اقامت طولانی‌مدت میزان قابلیت شخصی‌سازی فضا میزان احساس مالکیت و کنترل بر محیط
ارتباط با زمینه و بستر جغرافیایی و فرهنگی	مقدار تجانس و هماهنگی فرهنگی با محله درصد از مصالح بومی و سازگار با اقلیم تطابق با اقلیم (نورگیری، تهویه، سایه‌بان‌ها)
آرامش درونی	احساس امنیت روانی از فضای خانه میزان استرس هنگام حضور در خانه میزان ادراک سکون و راحتی از خانه
۳ کیفیت فضای داخلی	تناسبات انسانی
	نسبت ارتفاع سقف به عرض اتاق ابعاد استاندارد در ورودی، راه‌پله، آشپزخانه میزان احساس رضایت از حرکت راحت در فضا
	حریم بصری
	سطح دید مستقیم از بیرون به داخل میزان عناصر کنترلی (پرده، کرکره، پوشش گیاهی) میزان احساس امنیت دیداری افراد
	حریم صوتی
	میزان نفوذ صدا از اتاق‌ها به هم (دسی‌بل) سطح نویز زمینه داخل خانه رضایت ساکنان از آرامش صوتی محیط
	تناسب با نیاز خانواده
	مساحت زمین واحدهای مسکونی به تعداد اعضا سرانه زیربنا تراکم خانوار در واحد مسکونی تراکم نفر در واحد مسکونی متوسط تعداد اتاق در واحد تراکم نفر در اتاق
	عرصه عمومی و خصوصی
	وجود مسیر جداگانه دسترسی مهمان تا نشیمن نسبت سطح عرص خصوصی به عرصه عمومی وضوح مرز میان فضاهای خصوصی (اتاق‌ها) و عمومی (نشیمن و پذیرایی) ادراک ساکنان از مرزبندی کارکردی فضاها
	انعطاف‌پذیری (پاسخ به نیازهای متغیر)
	امکان تغییر پارتیشن‌بندی یا چیدمان مبلمان وجود فضاهای چندمنظوره (استفاده روز/شب متفاوت) رضایت ساکنان از قابلیت تغییر کاربری فضاها
	قابلیت تولیدات خرد مقیاسی خانگی
	ضریب خودکفایی مسکن (در تأمین مایحتاج و فروش) میزان بهره‌مندی اقتصادی در مسکن میزان مشاغل خرد و خانگی وجود فضای کاری مستقل در خانه
	کیفیت نور
	متوسط شدت نور طبیعی در روز (لوکس) وجود کنترل تابش مستقیم (سایه‌بان، پرده) نسبت سطح بازشوها به کف (حداقل ۱:۸ مطلوب) حس گرما و دل‌انگیزی ناشی از نور روز
	کیفیت تهویه
	تعداد بازشوهای مؤثر در هر فضا جهت باد غالب و امکان جریان متقاطع هوا سطح بازشوها نسبت به کف (حداقل ۴٪ مفید) حجم هوای تازه ورودی در ساعت احساس خفگی یا تهویه ناکافی

نسبت مساحت حیاط به مساحت زیربنای واحد کیفیت دید از فضاهای داخلی به حیاط رضایت از کاربردی بودن و زیبایی حیاط امکان انجام فعالیت‌های مختلف (نشستن، بازی، باغبانی).	کیفیت حیاط	کیفیت فضاهای باز اختصاصی	۴
درصد فضای پوشیده‌شده با گیاه حس طراوت و سرزندگی ناشی از فضای سبز	فضای سبز		
کیفیت چشم‌انداز از فضای نیمه‌باز سهولت دسترسی از فضای داخلی احساس ارتباط با محیط بیرون در عین محافظت قابلیت استفاده در شرایط مختلف آب‌وهوایی.	فضای نیمه‌باز		
فضای کافی برای چیدمان مبلمان، بازی کودکان، ورزش احساس امنیت خانواده به لحاظ اشراف و دید از بیرون احساس رضایت از داشتن فضایی برای آرامش و تفریح	قابلیت تفریح و گذران اوقات فراغت		
مقاومت مصالح در برابر شرایط محیطی (رطوبت، حرارت، سایش) مقاومت در برابر عوامل محیطی: خوردگی، پوسیدگی، تغییر رنگ میزان مقاومت در برابر بارهای وارده (مرده، زنده، باد، زلزله) اجرای صحیح ستون‌ها، تیرها، دیوار برشی، اتصالات	دوام بنا مقاومت سازه‌ای	کیفیت فیزیکی	۵
مطابقت با مشخصات فنی و گواهی‌نامه‌های (استاندارد ملی یا بین‌المللی). مقاومت مصالح در برابر فرسایش، ضربه، مواد شیمیایی.	کیفیت مصالح		
مقاومت دیوارها، سقف، کف و پنجره‌ها در برابر انتقال صوت میزان استفاده از مصالح جاذب صوت	عایق‌بندی صوتی		
مقدار ضریب انتقال حرارت میزان یکنواختی دما و احساس دمایی یکسان در تمام نقاط فضا	عایق‌بندی حرارتی		

جدول ۳. مسکن به لحاظ ویژگی‌های کالبدی و فضایی (محیط مسکونی)

ابعاد	نمونه شاخص‌ها (ادراکی، کمی، کیفی)
۱ همسایگی	تعداد خانوارهای دارای فضای مشترک همسایگی به کل تعداد خانوارها سرانه فضای باز مشترک در مقیاس همسایگی به کل فضاهای باز شهر
۲ زیر محله	محل بازی کودکان (با نظارت سهل‌الوصول خانواده) دسترسی مناسب به مسجد زیر محله به‌منظور اقامه نمازهای یومیه دسترسی مناسب به فضای تجاری در مقیاس زیر محله
۳ محله	سرانه فضای اختصاص داده‌شده به بوستان کودک در مقیاس زیر محله شعاع دسترسی به مسجد محله میدان در مقیاس زیر محله (فضای تعامل در مقیاس زیر محله) سرانه فضای باز مشترک در مقیاس زیر محله به کل مساحت زیر محله
۳ محله	بوستان کودک (دسترسی سهل به مکان بازی برای کودکان) دسترسی مناسب به مسجد محله به‌منظور مراسم محلی سرانه فضاهای تجاری به‌منظور تأمین نیازهای روزانه و هفتگی

	میدان محله (فضایی مناسب برای تجمعات و رویدادها)	سرانه فضای باز مشترک در مقیاس محله
	بوستان محله (دسترسی سهل به مکان‌های سبز و تفریحی)	سرانه فضای اختصاص داده شده به بوستان در مقیاس محله
	دسترسی مناسب به فضاهای خدماتی نظیر درمانی، آموزشی و ...	سرانه فضاهای خدماتی نسبت فضاهای پشتیبان تولیدی در مقیاس محلی به کل مساحت محله
۴	ناحیه	دسترسی مناسب به مسجد ناحیه به‌منظور مراسم و رویدادها در مقیاس ناحیه، مواردی نظیر نماز عیدین و تجمعات شهری
	دسترسی مناسب به فضای تجاری در مقیاس ناحیه به‌منظور تأمین نیازهای ماهانه	سرانه فضاهای تجاری
	دسترسی مناسب به مجتمع‌های خدماتی نظیر مجتمع‌های اداری، درمانی، فرهنگی رفاهی و ...	سرانه مجتمع‌های فرهنگی اجتماعی شعاع دسترسی به فضاهای آموزشی سطح دوم
	دسترسی مناسب به پایانه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری	تعداد پایانه‌های حمل‌ونقل شعاع دسترسی پایانه‌های حمل‌ونقل
۵	منطقه	دسترسی مناسب به مصلی به‌منظور اقامه نماز جمعه (با رعایت فاصله ۶ کیلومتر حد شرعی برای برگزاری نماز جمعه هم‌زمان)
	دسترسی مناسب به مجتمع‌های آموزشی عالی، مجموعه‌های فرهنگی تفریحی در مقیاس شهر، مجموعه ادارات، مجموعه‌های درمانی	شعاع دسترسی به مجتمع‌های فنی حرفه‌ای، مجتمع‌های اداری، بیمارستان و مرکز اورژانس و مراکز آموزش عالی

۵.۱.۲. مسکن به لحاظ ویژگی‌های فرهنگی اجتماعی:

زیرساخت‌های نرم‌افزاری محیط‌های مسکونی در اینجا مورد تمرکز است. ریل‌گذاری مناسب برای محیط‌های پویا و با معنا در کنار روابط اجتماعی منسجم در محیط‌های مسکونی رسالت محوری این بخش محسوب می‌شود.

جدول ۴. مسکن به لحاظ ویژگی‌های فرهنگی اجتماعی

ابعاد	نمونه شاخص‌ها (ادراکی، کمی، کیفی)
۱	فعالیت مساجد نقش مؤثر و فعال مساجد در مدیریت و حکمرانی در مقیاس محله
۲	مشارکت‌پذیری مردمی نقش مؤثر و فعال مساجد در امور فرهنگی حضور مردم به‌عنوان محور تحول و میدان‌دار در سطوح سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اقدامات اجرایی
۳	مشارکت زنان حضور فعالانه زنان به‌ویژه مادران در امور اجتماعی
۴	فعالیت نهادهای ایثار پایه فعالیت نهادهای خیریه‌ای و عام‌المنفعه

۵	فعالیت پیشران‌ها (حلقه‌های میانی)	فعالیت و نقش‌آفرینی فعالان حلقه‌های میانی در تصمیم‌گیری و امور اجرایی محلی	میزان فعالیت حلقه‌های میانی
۶	تحقیق و مسئله‌یابی	وجود مراکز تحقیق و کشف مسئله محلی	سرانه هزینه تحقیق و مسئله‌یابی محلی
۷	تعاملات اجتماعی	وجود تعاملات و روابط اجتماعی در مقیاس همسایگی و محلی	میزان مشارکت خانواده‌ها در رویدادها و فعالیت‌های محلی
۸	خدمات عمومی	فعالیت کافی و مؤثر خدمات عمومی، خدمات آموزشی، درمانی، تفریحی و حمل‌ونقل	میزان فعالیت و سرویس‌دهی خدمات عمومی
۹	امنیت اجتماعی	وجود محیطی امن و قابل کنترل در سطوح مختلف فضاهای شهری	نرخ جرم و آسیب‌های اجتماعی در مقیاس محلی
۱۰	دسترسی به اطلاعات	شفافیت اطلاعات و در دسترسی بودن امور مربوط به محیط زندگی	میزان شفافیت و دسترسی بودن اطلاعات در مقیاس محلی

۵.۱.۳. مسکن به لحاظ ویژگی‌های اقتصادی:

موضوع این بخش سطوح مختلف هزینه‌ها و الگوهای سیاست‌گذاری مالی در حوزه مسکن است. استطاعت‌پذیری، عرضه، تقاضا، بازار و تأمین مالی مواردی است که در این بخش مورد تمرکز قرار می‌گیرد.

جدول ۵. مسکن به لحاظ ویژگی‌های اقتصادی

ابعاد	نمونه شاخص‌ها (ادراکی، کمی، کیفی)
۱ دسترسی آسان و ارزان	نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار نسبت قیمت مسکن به هزینه خانوار نسبت بهای اجاره‌بها به درآمد خانوار نرخ افزایش سالانه قیمت مسکن سهم مسکن در سید هزینه خانوار شاخص دسترسی (دوره انتظار) به مسکن
۲ عرضه مناسب مسکن	ضریب توسعه زمین (ضریب فزاینده‌نگی زمین) در نسبت با نیاز تعداد خانوارها مقدار واگذاری زمین در امور حمایتی تعداد خانه‌های خالی به کل خانوارها تعداد خانه‌های نوساز عرضه‌نشده قوانین مالیاتی در احتکار مسکن قوانین مالیاتی بر خانه‌های خالی قوانین مالیاتی در سودآوری مسکن
ارائه کافی مسکن‌های حمایتی از طرف دولت برای اقتدار کم‌برخوردار به‌ویژه زوج‌های جوان	تعداد واحدهای مسکونی موجود به تعداد خانواده‌ها (تناسب تولید با نیاز) توان تولید سالیانه مسکن سهم مسکن اجتماعی از کل موجودی مسکن سهم مسکن خصوصی از کل موجود مسکن نرخ بی‌مسکنی (بی‌خانمانی) مقدار اسکان غیررسمی

۳	تنظیم تقاضای مسکن	کاهش تعداد خانوارهای مستأجر و افزایش مالکین مستقل مسکن	نحوه تصرف مسکن (مالکین مستقل مسکن به کل مستاجرین) نرخ بد مسکنی (آلونک زاغه، کپر، حاشیه) نرخ تشکیل خانواده و میزان نیاز به مسکن
۴	تنظیم بازار مسکن	هدایت و جهت‌دهی صحیح و منطقی سرمایه‌گذاری در مسکن به‌منظور عدم احتکار و رشد تقاضای سرمایه‌ای	کاهش تقاضای سرمایه‌ای مسکن با حمایت از متقاضیان مصرفی مسکن میزان تقاضای سرمایه‌ای مسکن میزان تقاضای مصرفی مسکن
۵	تأمین مالی مسکن	تخصیص تسهیلات دولتی به مسکن تا حد رفع نیاز به مسکن	پیش‌بینی تمهیدات کافی به‌منظور عدم حباب کاذب قیمت در مسکن عدم رقابت ناسالم در حوزه مسکن و ممانعت از سفته‌بازی پیش‌بینی وضعیت قیمت مسکن میزان حباب قیمت مسکن سهم بارانه مستغلات سهم واردات مصالح ساختمانی و ارزی
۵	تأمین مالی مسکن	تخصیص تسهیلات دولتی به مسکن تا حد رفع نیاز به مسکن	سهم مسکن از کل تسهیلات بانکها اعتبارات بخش مسکن از کل بودجه میزان یارانه‌های پرداختی دولت به مسکن میزان تولید مسکن به‌صورت تسهیلات معافیت‌های مالیاتی در تولید مسکن مصرفی (غیرسرمایه‌گذاری)
		تفاوت وام مسکن به لحاظ حمایتی از طرف دولت با وام‌های تجاری	تفاوت وام مسکن با وام‌های تجاری
		فراهم شدن بستر قانونی به‌منظور تهاجر زمین‌های دولتی در راستای تأمین مالی زیرساخت‌های مسکن به‌ویژه در احداث شهرهای جدید	میزان تهاجر زمین‌های دولتی مناسب مسکن

۵.۱.۴. مسکن به لحاظ ویژگی‌های زیست‌محیطی:

سیاست‌گذاری در مورد زنجیره استحصال، مصرف، باز مصرف انرژی و آب به همراه بهره‌گیری مناسب از پس‌ماندها مواردی است که در این بخش به آن پرداخته می‌شود.

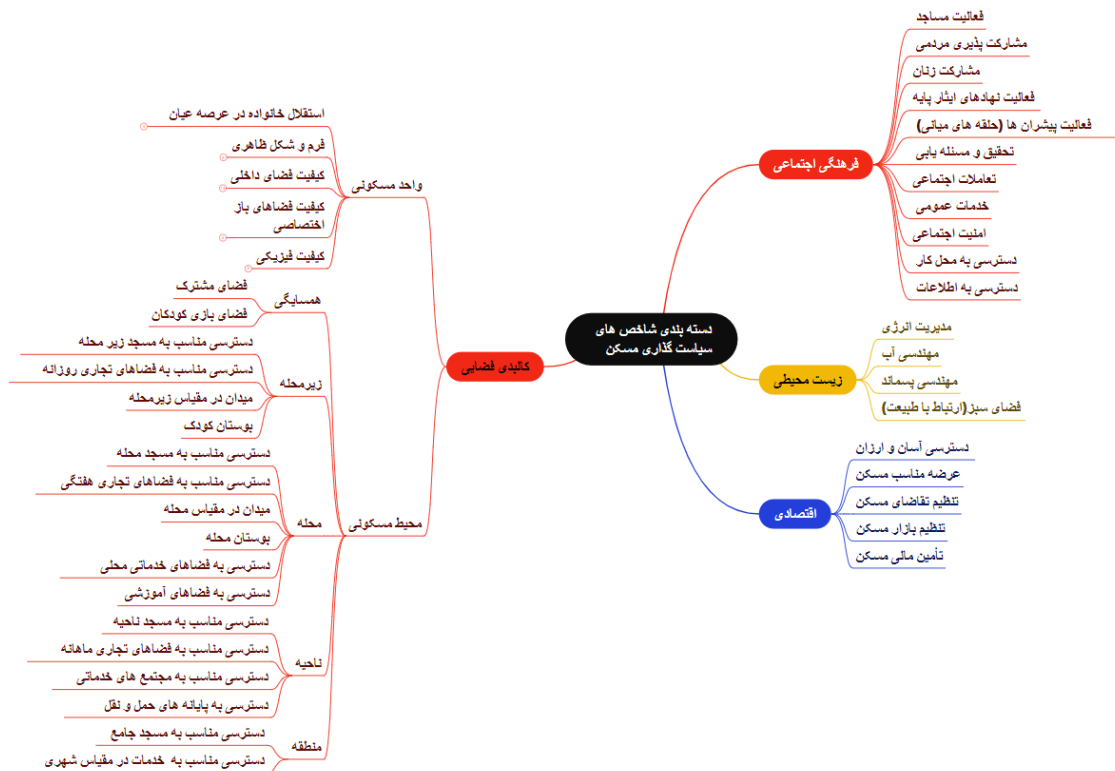
جدول ۶. مسکن به لحاظ ویژگی‌های زیست‌محیطی

ابعاد	نمونه شاخص‌ها (ادراکی، کمی، کیفی)	
۱	مدیریت انرژی	بهینه‌سازی انرژی در زنجیره تولید بهینه‌سازی انرژی در زنجیره انتقال و توزیع
		بهینه‌سازی انرژی در زنجیره مصرف بهینه‌سازی انرژی در زنجیره باز مصرف
۲	مهندسی آب	استحصال آب از منابع پایدار مصرف بهینه آب
		بازچرخانی و باز مصرف (آب خاکستری) درصد اتلاف آب در مقیاس خانگی میزان سالم‌سازی آب‌های آلوده مقدار بازچرخانی آب خاکستری درصدی از فاضلاب که تحت تصفیه قرار می‌گیرد سرانه حجم فاضلاب دفع‌شده خانگی به جمعی

۳	مهندسی پسماند	کاهش تولید نخاله‌های ساختمانی	میزان بازسازی و احیای ساختمان‌های قدیمی
		بازیافت و به‌کارگیری مجدد نخاله‌های ساختمانی	میزان تبدیل نخاله‌های ساختمانی به مصالح ساختمانی
		مصالح مصرفی غیربرگشت‌پذیر به طبیعت	میزان به‌کارگیری مصالح غیربرگشت‌پذیر
۴	فضای سبز (ارتباط با طبیعت)	حفظ ذخایر ژنتیک و اجتناب از کاشت گیاهان غیربومی و مهاجم	حمایت از گونه‌های بومی گیاهی حفظ ذخایر ژنتیک
		افزایش سرانه فضای سبز سازگار با بوم هر منطقه در مقیاس خانگی و شهری	سرانه فضای سبز خانگی سرانه فضای سبز شهری

۶. نتیجه‌گیری

شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن را می‌توان به چهار دسته کلی شامل: ۱. شاخص‌های اقتصادی (هزینه‌ها و الگوهای اقتصادی)؛ ۲. شاخص‌های کالبدی - فضایی (تخصیص و توزیع فضا و زمین)؛ ۳. شاخص‌های فرهنگی اجتماعی (زیرساخت‌های نرم‌افزاری)؛ ۴. شاخص‌های زیست‌محیطی (انرژی، آب، پسماند) دسته‌بندی نمود که برای هر یک از این دسته‌ها ابعاد موجود در نمودار (۱) و شاخص‌هایی برای ارزیابی و سنجش در جداول پژوهش مشخص شد. دسته‌بندی شاخص‌ها در اغلب مکاتب فکری و تحقیقات مستخرج از آن‌ها وجود دارد؛ لکن هر گرایش فکری‌ای می‌کوشد با ابتدای بر پیش‌فرض‌های بنیادین خود برای هر دسته، بعد و معیارهای مطلوب استخراج کرده و برای هر یک شاخص‌های تحقق‌پذیری لحاظ کند؛ لکن در اینجا تلاش شد این فرایند مبتنی بر فرهنگ ایرانی اسلامی طی شود.



نمودار ۱. مدل مفهومی دسته‌بندی شاخص‌های سیاست‌گذاری مسکن

- Aabedi, E, & Solaymani, M. (2024). Housing Policy Indicators. Tehran: Imam Sadiq University Publishing office . (In Persian)
- Ahadnejhad Roshti, M, Sajadi, J, & Yari Gholi, V. (2019). Evaluation of urban livability indicators, case study: Zanjan city region (In Persian). *Regional Planning*, 9(34), 131-148. <https://www.magiran.com/p2016037>
- Allahgholipour, S, & Rajaei , A. (2021). A Comparative Study of Housing Quality Indicators in Indicators in Selected in developed and developing countries (In Persian). *Geographical Engineering of Territory*, 5(10), 227-243. <https://www.magiran.com/p2326380>
- Ashouri, K, Habibi, K, & Doostvandi, M. (2022). Evaluation of quantitative and qualitative indicators of urban housing in Iran (In Persian). *Geography and Urban Space Development*, 8(1), 225-257. <https://www.magiran.com/p2374646>
- Asefi, M., & Imani, E. (2016). Redefining Design Patterns of Islamic Desirable Contemporary Housing through Qualitative Evaluation of Traditional Homes (In Persian). *Islamic Architecture Research*, 4(2), 56-74. <https://www.magiran.com/p2122043>
- Azizi, M.-M. (2004). The position of Housing Indicators in the Housing Planning Process (In Persian). *Fine Arts*, (17), 31-42. <https://sid.ir/paper/5720/fa>
- Dariush, B., Dastyar, F., & Dastyar, M. (2021). The Impact of Globalization on Urban Housing Architecture in Iran (In Persian). *Art and Civilization of the Orient*, 9(33), 21-32. <https://www.magiran.com/paper/2332628>
- Qoli Zadeh, A.-A. (2019). The Housing Price Theory in Iran in Simple Language. Tehran: Noor-e-Elm Publications .(In Persian)
- Hekmatnia, H, & Mousavi, M. (2006). Application of Model in Geography with Emphasis on Urban and Regional Planning. Yazd: Elm-e Novin Publications. (In Persian)
- Mahvash, M, & Saedvandi, M. (2016). Indexing and its application in explanation of Islamic architecture concepts (In Persian). *Pazhuhesh-e Honar*, 6(11), 59-73. <https://www.magiran.com/p1593412>
- Moazemi, M, & Hojjat, E. (2018). Origins of cultural gaps and perplexities in contemporary Iranian architecture (In Persian). *Architect, Urban Design & Urban Planning*, 10(21), 103-112. <https://www.magiran.com/p1804482>
- Rajaei, S.- M.- K, & et al. (2015). An introduction to economic indicators of the Iranian-Islamic model of progress. Qom: Imam Khomeini Research Institute . (In Persian)
- Shahivandi, A, Mohammadi, M, & Abbasi Mazraeh Shahi, A. (2015). weretSurvey Status housing base early Facilities in province iran (In Persian). *spatial planing*, 4(4), 43-64 . <https://www.magiran.com/paper>
- Yarmohammadi, S, Yadegarzade, B, & Vahidi Borji, G. (2021). Assess the quality of housing and identify strategic issues based on the views of the residents case study:Bojnourd (In Persian). *HONar - ha - ye - ziba Memari - va - shahrsazi*, 25(2), 57-68. <https://www.magiran.com/paper/2287597>
- Ziyyari, K, & Ghasemi Ghasemvand, E. (2016). EvaluatingQualittative and QUanitative indicators of hosing with and approtchto Sustainable Development (Case Study: Saman City) (In Persian). *Geographical Urban Planning Research*, 4(2), 197-221. <https://www.magiran.com/paper/1602179>