

بررسی شیوه‌های سنجش ترجیحات ساکنان مسکن شهری معاصر؛ تحلیل و به‌کارگیری روش ساختارمعنایی

زهرا صدریان^۱

علیرضا مستغنی^۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۹

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۳

چکیده

تحقق خواست و نیاز سکونتی ساکنان در مسکن از مهم‌ترین دغدغه‌های مطالعات برنامه‌ریزی و طراحی مسکن به خصوص در شهرهای بزرگ است. از آنجا که به دلیل تنوع ساکنان و ناشناخته‌بودن آن‌ها امکان تحقق همه خواست و نیازها در مسکن‌هایی با ساکن نهایی نامعلوم وجود ندارد، فهم اولویت‌ها و ترجیحات سکونتی و چگونگی انتخاب مسکن توسط ساکنان اهمیت می‌یابد. در سال‌های اخیر روش‌های متعددی برای تحلیل ترجیحات و انتخاب‌های ساکنان به‌کار گرفته شده‌است. بنابراین آشنایی با این روش‌ها و انتخاب روش متناسب با بستر و حوزه عمل هر پژوهش می‌تواند تا حدی ضامن تحقق هدف پژوهش و صحت نتایج آن باشد. هدف از تحقیق حاضر فهم و تحلیل شیوه‌ای برای سنجش ترجیحات ساکنان مسکن شهری معاصر با تمرکز بر شاخصه‌های معماری مسکن می‌باشد. در این راستا، ابتدا سازوکار هفت روش مختلف به‌کارگرفته‌شده در مطالعات ترجیحات مسکن بررسی گردیده است. سپس با در نظر داشتن رویکرد و بستر پژوهش، استفاده از روش ساختار معنایی برای فهم ترجیحات گروهی از ساکنان مسکن شهری به عنوان نمونه موردی تشریح شده و مورد تحلیل قرار گرفته است. در این مقاله، ابتدا شاخصه‌های معماری مسکن استخراج شده و سپس تکنیک انجام مصاحبه نیمه‌ساختاریافته نردبانی و نحوه کدگذاری محتوای اطلاعات گردآوری‌شده شرح داده می‌شود. داده‌ها با به‌کارگیری مدل ابزار-غایت تحلیل شده و در قالب گزاره‌های خصوصیت، پیامد، ارزش و با بهره‌گیری از نظریه شوارتز تحلیل شده‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد در حوزه طراحی و معماری، استفاده از روش ساختارمعنایی با توجه به ماهیت پژوهش می‌تواند از طریق پیوند خصوصیات مسکن و ارزش‌های ساکن، امکان طراحی مسکن مطلوب متناسب با ترجیحات ساکنان را فراهم کند. در پایان پیشنهادهایی نیز برای بهبود کارکرد این شیوه ارائه شده‌است.

واژگان کلیدی: ترجیحات، مسکن شهری، روش ساختارمعنایی، مدل ابزار- غایت، نظریه شوارتز

۱. دانشجوی دکتری معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران

zahra.sadrinan@gmail.com

۲. دانشیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران (نویسنده مسئول)

mostaghni@art.ac.ir

مقدمه

ساختمان‌های مسکونی برای برطرف کردن خواست‌ها^۱ و نیازهای^۲ سکونتی افراد ساخته می‌شوند. امروزه الگوی غالب سکونت شهری در شهرهای بزرگ، آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی است، اغلب اوقات انگیزه‌های مالی و انتفاعی سرمایه‌گذاران در اولویت قرار گرفته و خواست و نیازهای ساکنان مغفول می‌ماند. در چنین شرایطی این پرسش مطرح است که در نظام ساخت‌وساز کنونی چگونه می‌توان به این خواست و نیاز دست یافت. این مسئله در کلان‌شهرهایی مانند شهر تهران به دلیل اختلاط فرهنگی و مسائل اقتصادی، اجتماعی و سیاسی به مراتب چالش‌برانگیزتر بوده است. لذا ضرورت پرداختن به این امر در راستای تامین مسکن مطلوب برای ساکنان کلانشهرها و مجتمع‌های زیستی بزرگ مقیاس بیشتر احساس می‌شود.

در دهه‌های اخیر که ساخت و ساز مجتمع‌های مسکونی بیشتر از خانه‌های شخصی‌ساز رواج دارد، به دلیل عدم حضور و دخالت مستقیم ساکن نهایی در فرایند تولید مسکن، مسئله انتخاب مسکن مطرح بوده است؛ انتخابی که تحت تاثیر عوامل مختلف بیرونی و درونی می‌باشد. منظور از عوامل بیرونی، مجموعه محدودیت‌های غیرفردی است که بر انتخاب فرد تأثیر می‌گذارد و منظور از عوامل درونی، مجموعه انگیزش‌ها و ایده‌آل‌های فردی است که شخص را در مسیر نیل به یک مسکن مطلوب هدایت می‌نماید^۳. از این عوامل تحت عنوان عوامل الزام‌آور و عوامل انگیزشی نیز یاد می‌شود^۴. یکی از مهم‌ترین عواملی که بر این شیوه معیشت تأثیرگذار است، وضعیت اقتصادی افراد جامعه می‌باشد^۵. به این معنی که اکثر این افراد به دلیل عدم تمکن مالی، مجبور به انتخاب این شیوه زندگی هستند و موضوع تأمین مسکن متناسب با وضعیت درآمدی‌شان، به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های زندگی‌شان تبدیل شده است^۶. از دیگر عوامل الزام‌آور بیرونی می‌توان به شرایط اجتماعی، نزدیکی به امکانات شهری، مسائل اقلیمی، دسترسی‌ها و قوانین شهری اشاره کرد. در چنین شرایطی امکان تحقق همه نیازها و خواست‌های آنها در مسکن فراهم نیست بنابراین بحث درباره ترجیحات سکونتی و نحوه انتخاب مسکن توسط ساکنان اهمیت می‌یابد.

در سالهای اخیر مبحث ترجیحات سکونتی در حیطه‌های مختلف مرتبط با مطالعات مسکن از جمله معماری و برنامه‌ریزی شهری جایگاه ویژه‌ای دارد و با روش‌های مختلف کمی و کیفی به آن پرداخته می‌شود. صرف نظر کردن

1 Desires

2 Needs

۳ حیدری و همکاران، ۱۳۹۷، ۵۸.

4 Elder & Zumpano, 1991, 342

5 Jahanbin & poormohammadi, 2010,120

۶ حیدری، ۱۳۹۷، ۵۸.

از ترجیحات کاربران ممکن است محل سکونت را از نظر ساکنان از تعریف خانه دور نماید. از این رو پرسش اصلی پژوهش این است که چگونه می‌توان به شناخت ترجیحات سکونتی و انتخاب‌های ساکنان مجموعه‌های مسکونی شهری معاصر دست یافت؟ همچنین پرسش‌های زیر در مسیر پژوهش مطرح هستند:

- مفهوم ترجیحات مسکونی چیست و چه اقسامی دارد؟
 - بررسی ترجیحات سکونتی افراد با چه شیوه‌هایی می‌تواند صورت گیرد؟
 - چه روش/روش‌هایی برای فهم ترجیحات معمارانه ساکنان مسکن شهری مناسب است؟
- در راستای پاسخگویی به پرسش‌های فوق، پژوهش حاضر با روش توصیفی تحلیلی ضمن بررسی مفهوم ترجیحات و کاربرد آن در مباحث مطالعات مسکن شهری، روش‌های مختلف فهم و تحلیل ترجیحات سکونتی را مورد بررسی تطبیقی قرار می‌دهد. سپس با در نظر گرفتن معیارهای پژوهش، روش (های) کاربردی‌تر برای مطالعات این حوزه در بستر کلانشهرهای ایران را برای معماران پیشنهاد می‌دهد. ذکر این نکته ضروری است که در این پژوهش بررسی امکان‌پذیر بودن روشی برای فهم ترجیحات سکونتی ساکنان مجموعه‌های مسکونی مدنظر است. به همین دلیل فقط یک نمونه و یک جامعه آماری کوچک مورد بررسی قرار گرفته است. لذا تاکید بر روش انتخاب مسکن و ترجیحات ساکنان است نه فهم دقیق محتوای انتخاب‌ها.

پیشینه ترجیحات مسکونی

مفهوم ترجیحات مسکونی

انتخاب مسکن و محلی برای زندگی، تا حد زیادی تابع ایده‌آل‌ها و خواست‌های فرد (خانواده) از زندگی و مکان وقوع آن است و از آن به عنوان «ترجیحات مسکونی» یاد می‌شود. بنابراین ترجیحات که خود متأثر از نوع نیازها و میزان تأمین آنها در مسکن مطلوب بوده، انتخاب‌های افراد را شکل داده و هدایت می‌کنند. چنانچه شرایط محیط در سازگاری نزدیک با سطح انتظارات فرد و در راستای تأمین نیازها و آرمان‌هایش باشد، رضایت‌مندی نیز حاصل می‌شود. لذا چنین به نظر می‌رسد که میان نوع ترجیحات مسکونی افراد و میزان رضایت آن‌ها از محیط زندگی‌شان ارتباطی متقابل وجود دارد^۱. وجود ترجیحات مسکونی، انگیزه و هدف فرد در انتخاب خانه مناسب زندگی‌اش را جهت‌دهی می‌کند. به این معنی که افراد تا حد زیادی انتخاب خانه خود را بر اساس ترجیحات و مطلوبیت‌های ذهنی خود انجام می‌دهند^۲.

ترجیحات و انتخاب‌ها فعالیت‌هایی ارزش‌محور و هدف‌مند در نظر گرفته می‌شوند^۳. این انتخاب‌ها در حوزه مسکن در دو سطح خرد و کلان مورد بررسی واقع می‌شوند^۴. سطح کلان شامل عواملی مانند بازار مسکن، شرایط اقتصادی، نظام تولید مسکن بوده و سطح خرد مولفه‌هایی نظیر درآمد ساکن، وضعیت فعلی مسکن، سن و ترکیب خانوار است^۵. بنابراین انتخاب نهایی مسکن بازتابی از ترجیحات فرد، شرایط بازار، قوانین، مولفه‌های فردی نظیر سبک زندگی و طبقه اجتماعی و ... است. انتخاب مسکن بر اساس ترجیحات افراد منجر به کاهش سطح نارضایتی و در نتیجه دستیابی به درجه بالایی از تجانس بین موقعیت‌های واقعی و شرایط مورد نظر افراد می‌شود^۶. از این رو پرداختن به این مفهوم در راستای افزایش سطح رضایت‌مندی ساکنان از محیط مسکونی و بقای مسکن به‌ویژه در مسکن شهری ضروری به‌نظر می‌رسد.

۱ داداشی و همکاران، ۱۳۹۷، ۱۸۳

۲ حیدری، ۱۳۹۷، ۵۹

3 Coolen & Jansen, 2012, 609

4 Coolen & Hoekstra, 2001, 285

6 Clark & Dieleman, 1996

7 Wang & Li, 2004, 70

روش‌های مطالعه ترجیحات مسکونی

مبحث ترجیحات و انتخاب مسکن در حوزه‌های متنوعی مانند اقتصاد، مطالعات اجتماعی، معماری و مطالعات شهری در نقاط مختلف جهان کاربرد دارد. به دلیل میان‌رشته‌ای بودن این مبحث، مدل‌ها و روش‌های مختلف کمی و کیفی برای این مطالعات به کار گرفته می‌شود. هریک از این روش‌ها بر مبنای حوزه مطالعاتی خود، به نتایج منطبق بر همان حوزه منجر می‌شود. بنابراین انتخاب روش متناسب با حوزه مطالعاتی از اهمیت خاصی برخوردار است. در سالهای اخیر پژوهش‌های متعددی در شاخه‌های مختلف ترجیحات سکونتی صورت گرفته است. در ادامه به معرفی و سپس بررسی تطبیقی نه روش و تکنیک رایج مطالعه ترجیحات ساکنان پرداخته می‌شود:

روش پژوهش سنتی تقاضای مسکن^۱:

با فرض اینکه تقاضای مسکن نمایانگر بخشی از ترجیحات مسکن است، این روش را می‌توان رایج‌ترین روش فهم تقاضای مسکن دانست. در این روش به صورت مستقیم درباره انگیزه‌های جابجایی مسکن و ترجیحات ساکن، ویژگی‌های محیط مسکونی فعلی و مسکن گذشته پرسش‌هایی مطرح می‌شود و به این ترتیب تاثیر متغیرهای آماری، اقتصادی/اجتماعی و فرهنگی/اجتماعی بر تقاضای مسکن بررسی می‌شود. هدف از این روش، رسیدن به بینش دقیق از تقاضای حال و آینده مسکن از بعد کمی و کیفی است^۲. اغلب این مطالعات در مقاطع زمانی مختلف تکرار می‌شوند. این شیوه سنجش که تجزیه و تحلیل مقطعی^۳ نامیده می‌شود، میزان تغییرات انتخاب‌های ساکنان را در گذر زمان مشخص می‌کند. نتایج این پژوهش به نوعی نشان‌دهنده رابطه بین مشخصه‌های خانوارها از یک سو و مشخصه‌های مسکن فعلی و ترجیحات مسکن آنها از سوی دیگر است. اطلاعات این گونه پژوهش‌ها می‌تواند به عنوان نقطه شروعی برای سیاست‌گذاران و سازندگان مسکن در مراحل ابتدایی اقداماتشان مورد استفاده قرار گیرد^۴.

روش شبکه تصمیم‌گیری^۵:

این روش در پژوهش‌های بنیادین برای توضیح و پیش‌بینی نحوه انتخاب مسکن کاربرد دارد و به دنبال این پرسش است که چگونه می‌توان با بررسی انتخاب مسکن، سیستمی معنادار برای رابطه عرضه و تقاضا در بازار مسکن شبیه‌سازی کرد. هدف اصلی این روش آشکار کردن الزامات اصلی است که افراد به عنوان شاخصه‌های مسکن برای ارزیابی گزینه‌های مسکن پیش رو و یا دلایل جابجایی در نظر می‌گیرند^۶. برای این منظور ابتدا شاخصه‌های مهم مسکن بر اساس سطح اهمیت ثبت و سپس بر مبنای مصاحبه ساختاریافته در قالب نمودار درختی در سه دسته ارائه می‌شوند: ترجیحات غیرقابل تغییر^۷، ترجیحات قابل جایگزینی^۸ و ترجیحات قابل تغییر^۹. پارک^{۱۰} و همکارانش از این سه دسته ترجیحات تحت عنوان ترجیحات ردکننده یا الزام‌آور، ترجیحات نسبی و ترجیحات قابل تعویض یاد می‌کنند^{۱۱}. بنابراین، این روش با روش‌هایی که تعداد شاخصه‌های مسکن و سطوح آنها را مشخص می‌کند متفاوت است و در آن امکان جایگزین کردن شاخصه‌ها فراهم است.

1 Traditional Housing Demand Research
 2 Boumeester, 2004
 3 Cross-sectional analysis
 4 Jansen et al, 2011, 12
 5 The Decision Plan Nets Method (DPN)
 6 Goetgeluk et al., 1995, 185
 7 Rigid
 8 substitutable
 9 Flexible
 10 Park
 11 Park et al., 1981, 36

روش ساختار معنایی^۱:

هدف از این روش بیان چيستی و چرایی ترجیحات مسکونی است و از این منظر با سایر روش‌ها که تنها بر چيستی ترجیحات مسکونی متمرکز می‌شوند، متفاوت است. کشف انگیزه انتخاب‌های ساکنی می‌تواند راهنمای خوبی برای هدف‌گذاری در حوزه برنامه‌ریزی، طراحی و ساخت مسکن باشد. این روش کیفی، مسکن و ساکن را به هم مرتبط می‌کند؛ به این ترتیب که هر شاخصه مسکن پیامدی دارد که اهمیت این پیامد در برآورده ساختن اهداف و ارزش‌های ساکن است^۲. بنابراین محصول پژوهش‌های این حوزه، مجموعه‌ای است از شاخصه‌های ترجیح‌داده‌شده مسکن، انگیزه‌های ساکنان از این ترجیحات و ارتباط بین شاخصه‌ها و انگیزه‌ها.

روش ابزار چندشاخصه‌ای^۳:

این روش در شرایطی استفاده می‌شود که تصمیم‌گیرنده به دنبال گزینه بهینه از میان طیف وسیع و پیچیده گزینه‌های موجود است. هریک از این گزینه‌ها دارای شاخصه‌های مختص خود است که ساکنان باید بهترین انتخاب را از میان این گزینه‌ها داشته‌باشند. در این شیوه هر شاخصه مسکن به صورت جداگانه ارزش‌گذاری شده، سپس با وزن‌دهی نسبی این شاخصه‌ها در کنار هم با به‌کارگیری ابزار چندشاخصه‌ای می‌توان به انتخاب بهینه دست یافت؛ با این فرض که شاخصه‌های مهم‌تر تاثیر بیشتری بر انتخاب ساکنان دارند^۴. این روش در مواردی کاربرد دارد که ساکنان قصد دارند از میان تعداد محدودی گزینه در بستر خاص و در زمان مشخص، یک گزینه را انتخاب کنند؛ هرچند که از این طریق می‌توان تا حدی ترجیحات و انتخاب‌های کلی ساکنان را پیش‌بینی کرد. ذکر این نکته ضروری است که استفاده از روش فوق با محدودیت‌هایی نیز مواجه است. با این وجود امکان بررسی میزان اهمیت شاخصه‌های مسکن به صورت جداگانه، تشخیص ترجیحات مختلف ساکنان و گزینه‌های مختلف مسکن را در صورت موجود بودن فراهم می‌کند.

روش تجزیه و تحلیل مشترک^۵:

روش تجزیه و تحلیل مشترک به‌طور خاص در شرایطی مفید است که بخواهیم نحوه سبک‌سنگین کردن شاخصه‌های مسکن و محیط مسکونی را توسط ساکنان بررسی کنیم. این روش که بیش از سی سال است در مطالعات ترجیحات مسکونی کاربرد دارد، بر مبنای واکنش به شاخصه‌های مسکن و محیط مسکونی مابین یک یا چند گزینه مسکن ارائه شده است. به این منظور می‌بایست یک تکنیک تحلیل آماری مناسب مانند «رگرسیون»^۶ یا «مدل‌های لاجیت»^۷ برای اندازه‌گیری سطوح پاسخ‌های ارائه شده توسط ساکنان به کار گرفته شود. بنابراین ساختار این روش، طرحواره‌های آماری است که در آن میزان اهمیت هر شاخصه مسکن و محیط مسکونی تخمین زده می‌شود و از این طریق می‌توان به ابزاری جهت مقایسه و پیش‌بینی گزینه‌های ترجیحات افراد دست یافت^۸. روش تجزیه و تحلیل مشترک، نخست نشان می‌دهد که هر سطح از شاخصه تا چه حد به تصمیم‌گیری نهایی کمک می‌کند و دورنمایی از میزان اهمیت هر شاخصه به دست می‌دهد؛ پس از آن، دورنمایی از چگونگی ارزیابی شاخصه‌های مسکن و همچنین تاثیر آنها بر یکدیگر آشکار می‌سازد. در آخر نیز، این امکان را می‌دهد که یک ابزار کلی برای پیش‌بینی متغیرهای هر گزینه مسکونی در دست باشد، به گونه‌ای که بتوان گفت احتمالات انتخاب چگونه بین گزینه‌های مختلف توزیع می‌شود^۹.

- 1 The Meaning Structure Method
- 2 Coolen, 2008, 34
- 3 The Multi-attribute Utility Method (MAUM)
- 4 Jansen et al., 2011, 101
- 5 Conjoint Analysis
- 6 regression analysis
- 7 Logit
- 8 Molin et al., 1996, 299
- 9 Molin, 1996, 300

روش تصویرهای مسکونی^۱:

روش‌های تصویری از دهه ۱۹۷۰ به عنوان جایگزینی برای پرسشنامه‌های سراسر نوشتاری به کار گرفته شد؛ با این توجه که انتقال برخی مفاهیم به صورت توصیفی و در قالب پرسشنامه متنی با خطاهایی همراه است. چنین خطاهایی را می‌توان با ارائه مثال‌های تصویری و به دنبال آن ملموس‌تر شدن شاخصه‌های مسکن برای ساکنان به حداقل رساند. ادامه این رویه به ارائه تصاویری از مسکن‌های قابل ساخت در آینده به مخاطبان منجر شد.^۲ این روش تلاش می‌کند تا با نشان دادن تصاویر واقعی انواع خانه‌های موجود یا در حال تولید به مسکن دلخواه افراد نزدیک شود. این تصاویر گاهی با توضیحات مختصری درباره ویژگی‌های مسکن نیز همراه است.^۳ روش تصاویر مسکونی به دو شیوه قابل انجام است: شیوه اول مواجهه پاسخگویان با گزینه‌هایی است که پیش‌تر از آن اطلاعی نداشتند و میزان پذیرش یا عدم‌پذیرش این گزینه‌ها سنجیده می‌شود. شیوه دوم همانند روش تجزیه و تحلیل مشترک، به انتخاب یک گزینه از میان گزینه‌های ارائه شده منجر می‌شود و به نوعی محیط واقعی بازار مسکن را شبیه‌سازی می‌کند.^۴

روش سبک زندگی^۵:

«سبک زندگی» به معنای الگوی رفتاری فردی و اجتماعی است که ویژگی اصلی فرد یا گروه محسوب می‌شود.^۶ این روش که در سال‌های اخیر اهمیت زیادی در مطالعات ترجیحات سکونتی یافته است، بر پایه این ایده شکل می‌گیرد که زمینه‌های اجتماعی ساکنان هم می‌تواند فرصت ایجاد کند و هم گزینه‌ها را محدود کند.^۷ بر این اساس تغییر در اندازه و ترکیب خانوارها و ترجیحات آن‌ها وابسته به مراحل مختلف تشکیل خانواده شامل هسته اولیه (ازدواج)، گسترش (تولد فرزندان)، انقباض (خروج فرزندان) و انحلال (فوت همسر) می‌باشد. از آنجا که به دلیل ناهمگونی تقاضاها، شاخصه‌های قدیمی مانند متغیرهای اجتماعی/آماري^۸ برای پیش‌بینی ترجیحات سکونتی کافی نیست، روش سبک زندگی با بررسی ارزش‌ها و اهداف ساکنان به دنبال پرکردن این خلاء است. سبک زندگی به عنوان وسطه‌ای میان شاخصه‌های اجتماعی و ترجیحات ساکنان عمل می‌کند و متغیرهای قدیمی را به جنبه‌های فرهنگی زندگی پیوند می‌دهد. به عنوان مثال شاخصه‌هایی مانند نوع مسکن، ابعاد مسکن و هزینه بیشتر مرتبط با متغیرهای اجتماعی/آماري (مانند درآمد، سن و بعد خانوار) است درحالی که شکل ظاهری مسکن و شرایط آن بیشتر وابسته به سبک زندگی ساکنان می‌باشد. با این وجود استفاده از این روش معایبی نیز دارد. از جمله اینکه هیچ اجماعی در مورد تعریف سبک زندگی وجود ندارد، ترجمه متغیرهای سبک زندگی به ویژگی‌های مسکن کار پیچیده‌ای بوده و در طول سال‌های متمادی ناپایدار و در حال تغییر است. ترجیحات و انتخاب‌های مسکن توسط افراد، از زوایای مختلف با معیارهای گوناگونی مورد سنجش و مطالعه قرار می‌گیرد. در هر پژوهشی به اقتضای موضوع و حوزه عمل پژوهش باید روش متناسب انتخاب شود. در پژوهش حاضر دو معیار برای مقایسه روشهای معرفی شده به کار گرفته شده است:

آزادی انتخاب شاخصه‌ها

در برخی روش‌ها این امکان به پرسش‌شوندگان داده می‌شود که شاخصه‌های موردنظر خود را انتخاب کنند. این امکان علیرغم ایجاد آزادی عمل برای افراد، با معایبی نیز همراه است. یکی از این معایب، زمان‌بر بودن به دلیل مواجهه مستقیم با افراد است. همچنین به دلیل اینکه هر فرد ترجیحات و فرآیند تصمیم‌گیری ویژه خود را بیان می‌کند، جمع‌بندی نتایج و رسیدن به ترجیحات کلی کار دشواری به نظر می‌رسد. از طرفی در گروه دیگری از روش‌ها که امکان انتخاب شاخصه‌ها وجود ندارد، پاسخگویان با سوال‌هایی ازپیش تعیین شده مواجه می‌شوند که بر مبنای تعداد محدودی از شاخصه‌های مسکن و با هدف خاصی تنظیم شده‌اند. در این شیوه‌ها نیز با وجود دقت

1 The Residential Images Method

2 Singelenberg, 1980, 33

3 Jansen&coolen, 2010

4 Jansen et al., 2011, 159

5 Lifestyle Method

6 Veal, 2000

7 Ganzeboom, 1988

8 Socio-demographic variables

بالتر، این احتمال وجود دارد که برخی از شاخصه‌های مهم توسط پژوهشگر نادیده گرفته شده باشد.

شاخصه‌محور بودن یا گزینه‌محور بودن

در روش‌های گزینه‌محور یا تجزیه‌ای، هر گزینه مسکن به صورت کامل و مجزا توسط ساکنان ارزیابی می‌شود و سپس مورد تحلیل قرار می‌گیرد. اما در روش‌های شاخصه‌محور یا ترکیبی، ترجیحات ساکنان از طریق ارزیابی و وزن‌دهی جداگانه هر شاخصه مسکن استخراج می‌شود. نقطه قوت شیوه ترکیبی نسبت به تجزیه‌ای سهولت انجام آن است، زیرا در شیوه‌های تجزیه‌ای تعدد شاخصه‌ها تحلیل نتایج را با پیچیدگی‌هایی مواجه می‌کند. محدودیت شیوه ترکیبی ضرورت انجام عملیاتی برای تجمیع ارزیابی‌های جداگانه است، ضمن آنکه تاثیر شاخصه‌های مسکن بر یکدیگر را در نظر نمی‌گیرد. جمع‌بندی این بررسی در جدول ۱ نمایش داده شده است.

جدول ۱- جمع‌بندی روش‌های مطالعه ترجیحات مسکونی، منبع: نگارندگان

نام روش/تکنیک تحلیلی	هدف	محصول	آزادی انتخاب شاخصه	ترکیبی/تجزیه‌ای
روش سنتی تقاضای مسکن	دستیابی به بینش دقیق درباره حال و آینده تقاضای مسکن در هر دو وجه کمی و کیفی	رابطه بین مشخصه‌های خانوار و مشخصه‌های مسکن در گذر زمان	خیر	ترکیبی
روش شبکه تصمیم‌گیری	آشکار کردن پروتکل‌های اصلی که افراد به عنوان شاخصه‌های مسکن برای ارزیابی گزینه‌های مسکن پیش رو و یا دلایل جابجایی در نظر می‌گیرند	مدل درختی پیش‌بینی انتخاب‌های مسکن شامل ترجیحات غیرقابل تغییر، ترجیحات قابل جایگزینی و ترجیحات قابل تغییر	بله	ترکیبی
روش ساختار معنایی	ارزیابی چستی و چرایی ترجیحات سکونتی افراد	مجموعه شاخصه‌های ترجیح‌داده شده مسکن، انگیزه‌های ساکنان از این ترجیحات و ارتباط شاخصه‌ها و انگیزه‌ها.	بله	ترکیبی
روش ابزار چندشاخصه‌ای	انتخاب منطقی میان تعداد محدودی گزینه موجود بر اساس شاخصه‌های مسکنی که بیشترین بازده را دارد	ارزش‌گذاری گزینه‌های مسکن پیش رو و پیش‌بینی انتخاب.	بله	ترکیبی
روش تجزیه و تحلیل مشترک	برآورد آماری که بتواند برای پیش‌بینی کلی گزینه‌های مسکونی و مقایسه آنها از منظر ترجیحات ساکن استفاده شود.	ابزاری که مشخص می‌کند هر خصوصیت مسکن به چه نسبت در انتخاب آن گزینه موثر است	خیر	تجزیه‌ای
روش تصویرهای مسکونی	بررسی جامع ترجیحات و ملموس کردن شاخصه‌های مسکن برای ارائه گزینه‌های جدید	رتبه‌بندی گزینه‌های جدید از طریق شبیه‌سازی واقعیت	خیر	تجزیه‌ای
روش سبک زندگی	ساخت/بازسازی مسکن مطابق با ترجیحات فرهنگی و سبک زندگی	ترجیحات مسکونی یک گروه بر مبنای جنبه‌های مشترک سبک زندگی اعضای آن	خیر	-

چارچوب نظری پژوهش

بررسی پژوهش‌های حوزه ترجیحات مسکن نشان می‌دهد روش‌های مذکور بیش‌تر در حیطه مطالعات اجتماعی و اقتصادی مسکن به کار رفته و کاربرد این روش‌ها در حوزه معماری مسکن کمتر مورد توجه پژوهشگران واقع شده است. به‌ویژه در پژوهش‌های داخلی در مورد رابطه ساکن و مسکن، بیشتر بر موضوع رضایت‌مندی و ارزیابی وضع موجود تمرکز شده است و کمتر به ریشه‌یابی انتخاب‌های مسکن و اولویت‌های ساکنان پرداخته شده است. از آنجا که هدف این پژوهش فهم خواست و نیاز اساسی و یا ترجیحات ساکنان مسکن شهری با تمرکز بر شاخصه‌های معماری مسکن است، تلاش بر این است گام‌های ابتدایی در مطالعات ترجیحات معماری مسکن در بستر مجموعه‌های مسکونی شهری ایران برداشته شود.

جامعه هدف در پژوهش حاضر اقشار متوسط جامعه هستند. از آنجا که ترجیحات خانواده‌های شهرنشین طبقه متوسط تنها با بررسی متغیرهای اقتصادی و آماری کفایت نمی‌کند^۱، نیاز است چارچوبی از مولفه‌های مسکن در ارتباط با فعالیت‌های شکل گرفته در آن تدوین شود که فهم باورها و احساسات و ارزش‌های ساکنان را هدف قرار دهد. لذا پژوهش پیش رو کیفی بوده و در مسیر آن، روش ساختار معنایی به کار برده می‌شود. این روش بر اساس معیارهای ذکر شده، ترکیبی بوده و به دلیل آزادی انتخاب شاخصه‌ها، امکان فهم عمیق‌تر ترجیحات و چرایی انتخاب‌های ساکنان را فراهم می‌نماید.

مبنای روش ساختار معنایی، تئوری زنجیره ابزار/غایت^۲ است. این روش برای اولین بار توسط گاتمن با تاکید بر فهم عمیق کیفی از انگیزه‌های کاربر معرفی شد^۳ و سپس توسط سایر پژوهشگران تکمیل شده و مورد استفاده قرار گرفت. با وجود اینکه این روش ابتدا برای ایجاد پیوند میان ارزش‌های مشتریان و انتخاب محصولات به کار گرفته شد، در دهه‌های اخیر در سایر حوزه‌ها از قبیل معماری و طراحی شهری پرکاربرد و موفق عمل کرده است^۴. فرض اصلی تئوری این است که افراد گزینه‌ای را انتخاب می‌کنند که پیامد مطلوبی داشته و پیامدهای نامطلوب را به حداقل برساند. این مدل تلاش می‌کند گزینه‌های انتخابی افراد را به ارزش‌های اساسی و اهداف آنها نسبت دهد. بنابراین مدل فوق دارای سه قسمت اصلی خصوصیات^۵، پیامدها^۶ و ارزش‌ها^۷ می‌باشد:

- خصوصیات: به معنای ویژگی‌های یک چیز یا جنبه‌های متفاوت یک محصول یا خدمات. شامل دو دسته ویژگی‌های فیزیکی و ملموس و ویژگی‌های انتزاعی و معنایی^۸.
- پیامدها: تراز واسطه در زنجیره وسیله/هدف که به معنای نتیجه یا تاثیر مستقیم یا غیرمستقیم یک پدیده یا خصوصیت و یا حس استفاده‌کننده بعد از مصرف یک محصول است و به دو دسته عملکردی و روان‌شناختی تقسیم می‌شود.
- ارزش‌ها: منافی که در بالاترین سطح مدل قرار می‌گیرد و به عنوان غایت، هدایت‌گر روش زندگی فرد یا جامعه هستند. ارزش‌ها دلیل اصلی انتخاب‌ها و ترجیحات افراد بوده^۹ و به دو دسته ابزاری و غایی تقسیم‌بندی می‌شوند.



شکل ۱- ساختار مفهومی مدل ابزار/ غایت^{۱۱}

1 Karsten, 2007, 83

2 Means-end chain

3 Gutman, 1982, 60

4 Modesto et al., 2006, 626

5 Coolen, 2001, 291

6 Attributes

7 Consequences

8 Values

9 Zinas & Jusan, 2012, 285

10 Zinas & Jusan, 2012, 286

11 Gutman (1982), Olson & Reynolds (1983)

با وجود کاربرد گسترده روش ابزار/غایت در مطالعات مرتبط با محصول و مشتری، به کارگیری آن در حوزه مطالعات مسکن عمری کوتاه دارد. سلسله‌مراتب زنجیره فوق در پژوهش حاضر به شرح زیر بیان می‌شود:

- ویژگی‌های مسکن: در اولین پله نردبان، ویژگی مسکن قابل تشخیص‌ترین مسئله برای هر ساکنی است.
- فواید و عواقب (پیامدهای) ویژگی مذکور: هر ویژگی امکان انجام یک یا چند فعالیت را در مسکن میسر می‌سازد.

- معنا و ارزش ایجاد شده توسط آن ویژگی: در نهایت این زنجیره، هر یک از فعالیت‌های صورت گرفته در مسکن، معنا و ارزشی را برای ساکنان خود به ارمغان می‌آورد و آن را از سایر خانه‌ها متمایز می‌سازد. به عبارتی هریک از ویژگی‌های برجسته مسکن به واسطه یک یا چند پیامد به یک یا چند ارزش ختم می‌شود.

روند پژوهش

تکنیک جمع‌آوری اطلاعات در ساختار زنجیره ابزار/غایت، مصاحبه عمیق نفر به نفر به صورت نیمه ساختاریافته است تا مشخص شود خصوصیات چگونه در ذهن افراد به ترجیحات معناداری تبدیل می‌شوند. مزیت کشف ارزش‌ها از طریق پرسش‌گری نسبت به روش پرسشنامه‌ای در این است که به دلیل عدم محدودیت انتخاب‌های مصاحبه‌شوندگان، امکان کشف مولفه‌ها بدون تاثیرگذاری مستقیم روی ذهن آنها فراهم است و گزینه‌هایی که در روش‌های مبتنی بر کاغذ ممکن است از دست برود، در این روش ثبت می‌شود. به منظور سنجش و ملموس‌تر شدن تکنیک پیشنهادی، یک جامعه آماری کوچک متشکل از ۱۵ نفر ساکنان مالک یکی از مجموعه‌های مسکونی منطقه ۲۲ شهر تهران به‌طور تصادفی انتخاب شده و به‌عنوان نمونه مورد مصاحبه واقع شدند. در نمونه انتخابی، با توجه به ثابت بودن متغیر موقعیت مکانی و همچنین شرایط اقتصادی و شرایط مالکیت ساکنان، تنها متغیر شاخصه‌های ساختاری مسکن مورد سنجش قرار می‌گیرد. بر این مبنا مراحل انجام پژوهش به شرح زیر است:

- استخراج شاخصه‌های مسکن
- انجام مصاحبه عمیق
- تفسیر محتوا و کدگذاری
- ساخت نقشه‌های سلسله‌مراتبی ارزش
- بحث و تحلیل

استخراج شاخصه‌های مسکن:

این مطالعات با این پیش‌فرض انجام می‌شود که محیط مسکونی دارای شاخصه‌هایی است که ارزش‌گذاری این شاخصه‌ها توسط ساکنان مختلف منجر به ترجیح و انتخاب یک مسکن می‌شود. بنابراین در گام اول شاخصه‌های کلی که بیش‌تر در مطالعات مسکن مدنظر قرار می‌گیرند با استفاده از منابع کتابخانه‌ای استخراج شد:

- شاخصه‌های ساختاری مسکن مانند نوع خانه، تعداد اتاق، ابعاد پذیرایی، مساحت خانه، ابعاد حیاط، وجود بالکن و ابعاد آن، فضای انباری، طراحی خانه، زمان ساخت، قیمت، کیفیت نگهداری، پارکینگ اختصاصی^۱.
- شاخصه‌های محیطی مانند نوع و موقعیت محله، نوع واحد همسایگی، عمر مجموعه مسکونی، امکانات مجموعه، دسترسی به حمل و نقل عمومی، فضای سبز، فضاهای جمعی، پارکینگ عمومی، ایمنی، تراکم جمعیت، طراحی شهری^۲.

- شاخصه‌های آماری مانند نوع خانوار (انفرادی، زوج، خانواده)، تعداد اعضای خانوار، سن^۳.
- شاخصه‌های اجتماعی/اقتصادی مانند وضعیت شغلی (استخدام، آزاد، بازنشسته، بیکار...)، ساعات کاری، تک یا چند درآمدی، سطح درآمد سرپرست خانوار، میزان تحصیلات، موقعیت سیاسی^۴.

از آنجا که تمرکز پژوهش بر بحث معماری و طراحی مسکن بوده‌است، شاخصه‌های گروه اول برای ادامه پژوهش

1 Moghimi et al., 2015,42
 2 Boumeester et al., 2011,30
 3 Clark et al., 1990,253
 4 Boumeester et al., 2004

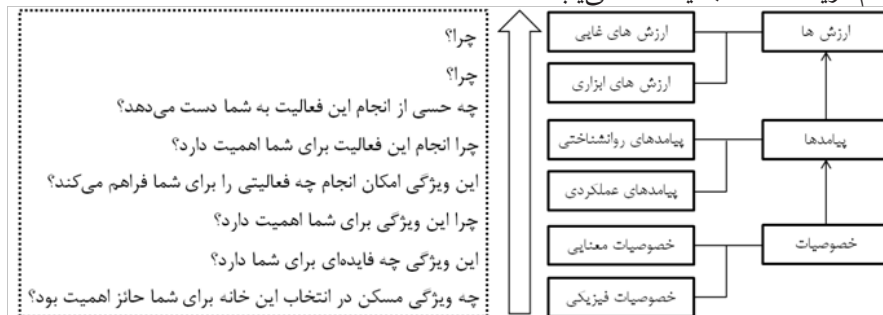
مد نظر قرار گرفته و با هدف شناسایی نحوه ادراک ساکنان، سعی در جمع‌بندی و طبقه‌بندی موارد به‌دست‌آمده شد. در این راستا علاوه بر منابع کتابخانه‌ای از نظر ساکنان نیز استفاده شد. به این ترتیب که در یک مصاحبه باز از ساکنان خواسته شد کلیه عوامل مرتبط با طراحی و ساخت که در انتخاب مسکن دارای اهمیت بوده بیان کنند. مجموعه این عوامل در دو مقیاس واحد مسکونی و ساختمان دسته‌بندی شده و نتیجه این بخش در قالب جدول ۲ تدوین شد.

جدول ۲- شاخصه‌های معماری مسکن، منبع: نگارندگان

ابعاد خانه، تعداد اتاقها و ابعاد فضاها نورگیری، تهویه طبیعی، دید و منظر نقشه (روابط فضایی و موقعیت فضاهای داخلی شامل آشپزخانه، اتاق‌ها، بالکن، سرویس بهداشتی و ...) طراحی داخلی (مصالح دیوارها و کف و سقف، نورپردازی و ...) امکانات و تجهیزات (سیستم‌های سرمایشی و گرمایشی، عایق صوتی و حرارتی، وسایل ارتباطی و ...)	شاخصه‌های واحد مسکونی
سیمای ظاهری ساختمان (طرح و مصالح نما، در و پنجره و ...) قدمت ساخت، جهت‌گیری مشاعات شامل حیاط، راهروها و ... تسهیلات موجود در ساختمان مانند پارکینگ، انباری، آسانسور، نگهبان و ...	شاخصه‌های بلوک ساختمانی

انجام مصاحبه عمیق

در این مرحله، از تکنیک مصاحبه نردبانی درباره علت انتخاب مسکن استفاده می‌شود. این تکنیک ابتدا در دهه ۱۹۶۰ توسط روانشناسان به عنوان روش فهم ارزش‌ها و باورهای افراد پیشنهاد شد و از آن پس توسط پژوهشگران فراوانی مورد استفاده قرار گرفت.^۱ مزیت این تکنیک نسبت به سایر تکنیک‌های مصاحبه، شروع از لایه‌های سطحی و ملموس و رسیدن به لایه‌های عمیق و ریشه‌یابی پاسخ‌ها است که در این مسیر از سوال‌های مرتبط با چرایی بهره می‌گیرد. در مطالعه موردی این پژوهش نیز مصاحبه نردبانی برای کشف وجوه با اهمیت مسکن از دیدگاه ساکنان صورت گرفت که ساختار آن با اقتباس از مدل ساختاری کولن^۲ در قالب شکل ۲ ارائه شده است. اتمام مصاحبه زمانی مشخص می‌شود که مصاحبه‌شونده به یک یا چند ارزش اصلی موجود در خانه نزدیک شده و دیگر پاسخ جدیدی برای علت انتخاب مسکن نداشته باشد. این پاسخ‌ها در مرحله بعدی براساس چارچوب پژوهش کدگذاری و تحلیل می‌شود. برای اطمینان از دریافت اطلاعات لازم، مفهوم «اشباع نظری» تعیین‌کننده تعداد نمونه‌ها، مصاحبه‌ها، مشاهده‌ها و دریافت داده‌ها بوده و گردآوری داده‌ها تا موقع تکراری شدن داده‌ها و عدم دریافت داده جدید ادامه می‌یابد.^۳



شکل ۲- ساختار مصاحبه نردبانی بر مبنای زنجیره ابزار/غایت، منبع: نگارندگان

1 Hawley, 2009

2 Coolen, 2006, 188

تفسیر داده‌ها و کدگذاری

از آنجا که معیارهای انتخاب یک مسکن بسته به تفکرات و ارزش‌های ساکنان آن متفاوت است، ارزش‌های ساکن نقش مهمی در هدایت الگوهای انتخاب‌شده دارند. ارزش‌ها، باورهای ریشه‌دار پنهانی هستند که پایه و اساس بینش و کنش انسان را تشکیل می‌دهند و در انتخاب و انجام کنش نقش دارند^۱. ارزش‌ها که در ارزیابی محیط نیز نقش مهمی ایفا می‌کنند، از طریق ایده‌آل‌ها، تصورات، طرحواره‌ها و معانی بیان می‌شوند که این جنبه‌ها منجر به ایجاد هنجارها، استانداردها، قوانین، توقعات و... می‌گردند^۲. از این رو در حیطه‌های مختلف علوم رفتاری و انسانی نظریه‌پردازان متعددی به این حوزه پرداخته‌اند که از جمله آن‌ها می‌توان به دورکیم، وبر، مارکس و هابرماس در حیطه جامعه‌شناسی، کلاکهورن و استراتبرگ در حیطه انسان‌شناسی، روکیچ و شوارتز در حوزه روان‌شناسی اشاره کرد^۳.

در پژوهش حاضر، تحلیل نتایج از طریق نقشه‌های سلسله‌مراتبی ارزش صورت می‌گیرد؛ به این معنا که خصوصیات مسکن به صورت زنجیروار به ارزش‌های ساکن پیوند می‌خورد. برای این منظور، مجموعه‌ای از ارزش‌ها و استانداردهایی جهت کدگذاری و تحلیل خصوصیات مطرح‌شده توسط ساکنان مورد نیاز است. از میان نظریه‌های مطرح شده در فوق، در این پژوهش از نظریه ارزشی شوارتز^۴ در راستای کدگذاری و دسته‌بندی ارزش‌ها استفاده شده است. شوارتز با در نظر داشتن نیازهای انسانی پس از چند دوره مطالعات در نقاط مختلف جهان، در نهایت، ده گونه ارزشی استخراج و معرفی می‌کند که با ۵۷ گویه ارزشی ریزتر تدقیق می‌شوند. این گونه‌های ارزشی عبارتند از: قدرت^۵، پیشرفت^۶، لذت‌طلبی^۷، برانگیختگی^۸، خودرهنموددهی^۹، جهانگرایی^{۱۰}، خیرخواهی^{۱۱}، سنت^{۱۲}، همنوایی^{۱۳}، امنیت^{۱۴}. نظریه شوارتز نسبت به نظریه‌های پیشین خود از توان تبیینی بیشتر و استخوان‌بندی قوی‌تری برخوردار بوده و می‌تواند به عنوان مبنای مطالعات کاربردی رفتارهای انسان در حوزه‌های دیگر از جمله معماری به کار برده شود. (جدول ۳)

پس از انجام مصاحبه‌ها، تحلیل محتوا با کدگذاری داده‌ها آغاز شده و سپس کدهای مستخرج از مصاحبه یکسان‌سازی شده و کدهای مشابه در یک دسته قرار گرفت. در راستای دست‌یابی به روایی فرآیند کدگذاری، مصاحبه‌های ضبط‌شده توسط دو کارشناس به صورت جداگانه کدگذاری شده و مورد مقایسه قرار گرفت و ضمن برطرف کردن تناقضات، از سنجش درست مولفه‌های پژوهش در کدگذاری محتوای مصاحبه‌ها اطمینان حاصل شد.

۱ سهامی، ۱۳۸۷، ۱۵۸

۲ پوردیهیمی، ۱۳۹۰، ۴۰

۳ فرامرزی، ۱۳۷۸، ۱۲۶

4 Schwartz theory of basic values

5 Power

6 Achievement

7 Hedonism

8 Stimulation

9 self-direction

10 Universalism

11 Benevolence

12 Tradition

13 conformity

14 Security

15 Schwartz, 1992

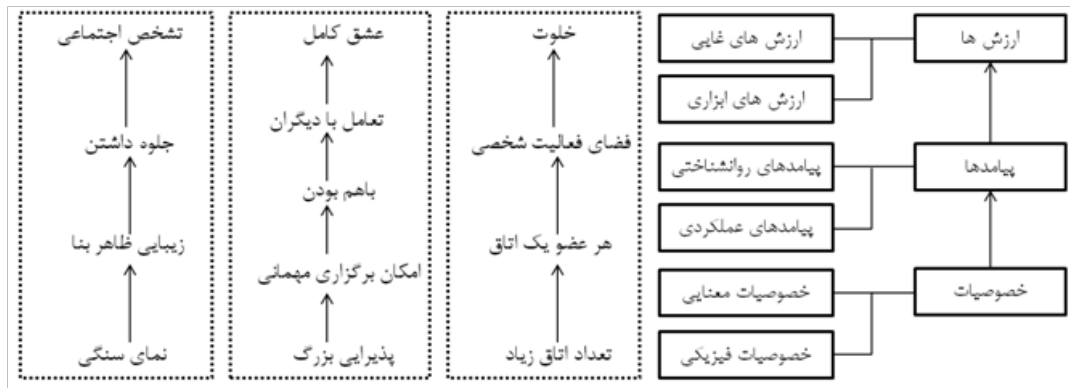
جدول ۳- معرفی و تعریف گویه‌های ارزشی شوارتز، منبع: نگارندگان

گونه ارزشی	ارزش	تعریف	گونه ارزشی	ارزش	تعریف
قدرت	قدرت اجتماعی	کنترل روی دیگران، سلطه	توانایی	یاریگری	کوشش برای رفاه دیگران
	اقتدار	حق رهبری یا فرماندهی		صداقت	درستکار، بی‌ریا و صمیمی
	ثروت	مالکیت چیزها، پول		بخش‌اندگی	حاضر به بخشش و عفو دیگران
	حفظ وجهه عمومی خود	آبروداری		وفاداری	وفاداری به دوستان و گروه
	تشخص اجتماعی	مورد تایید و احترام دیگران		مسئولیت‌پذیری	قابل اطمینان، قابل اعتماد
	موفقیت	دستیابی به هدف‌ها		زندگی معنوی	تاکید بر موضوعات معنوی نه مادی
	توانایی	باصلاحیت، موثر، کارآمد		دوستی واقعی	دوستان نزدیک و حمایت‌گر
	بلندمرتبه‌جویی	بلندپرواز و سختکوش		عشق کامل	رابطه نزدیک و عمیق هیجانی و معنوی
	نفوذ	اثر گذاشتن بر افراد و رویدادها		معنا بخشیدن به زندگی	هدفدار بودن در زندگی
	هوشمندی	منطقی، اهل فکر		پذیرش سهم خود از زندگی	قانع به وضعیت و شرایط موجود
لذت‌جویی	لذت، خوشگذرانی	ارضای امیال	مومن بودن	دارای اعتقاد و باورهای دینی	
	زندگی لذتبخش	لذت بردن از غذا، آمیزش، فراغت و ...	متواضع بودن	فروتن، بی‌تکبر	
	جسارت	به دنبال ماجرا و خطر	احترام به سنت	حفظ رسوم پسندیده قدیمی	
	زندگی متنوع	سرشار از چالش، تازگی، تغییر	معتدل بودن	پرهیز از افراط در احساسات و اعمال	
برانگیختگی	زندگی مهیج	تجربه‌های تحریک‌آمیز	جدایی، خلوت	از تعلقات مادی، حق برخورداری از یک فضای خصوصی	
	کنجکاو	علاقمند به همه چیز، جستجوگر	فرمانبرداری	وظیفه‌شناس، عمل کردن به تکالیف	
	خلاقیت	نبوغ، ابتکار	احترام به والدین و بزرگترها	ابراز احترام	
مهمی خود (مهمی خود)	آزادی	آزادی عمل و اندیشه	ادب	نزاکت، رفتار پسندیده	
	انتخاب شخصی هدف	انتخاب مقاصد خود	خودانضباطی	خودداری، مقاومت در برابر وسوسه	
	استقلال	متکی به خود، خودکفا	حفاظت از محیط زیست	حفظ طبیعت	
	عزت نفس	باور به ارزش‌های شخصی خود	یگانگی با طبیعت	سازگار شدن با طبیعت	
	پاکیزگی	تمیز و آراسته	جهان زیبا	زیبایی طبیعت و جلوه‌های هنری	
ایمنی (ایمنی)	امنیت ملی	حفاظت از ملت در برابر دشمنان	وسعت نظر	بردباری در برابر اندیشه‌های مختلف	
	چیران مساعدت دیگران	مدیون نبودن	عدالت اجتماعی	رفع بی‌عدالتی و حمایت از ضعیفان	
	نظم اجتماعی	ثبات جامعه	خرد	درک کامل از زندگی	
	امنیت خانوادگی	ایمنی برای اشخاص مورد علاقه	برابری	فرصت مساوی برای همه	
	حس تعلق خاطر	حس اینکه دیگران به فکر من هستند	صلح جهانی	عاری از جنگ و کشمکش	
	تندرستی	بیمار نبودن از حیث جسمانی یا روانی	توازن درونی	آرامش خاطر، به دور از تعارض درونی	

ساخت نقشه‌های سلسله‌مراتبی ارزش

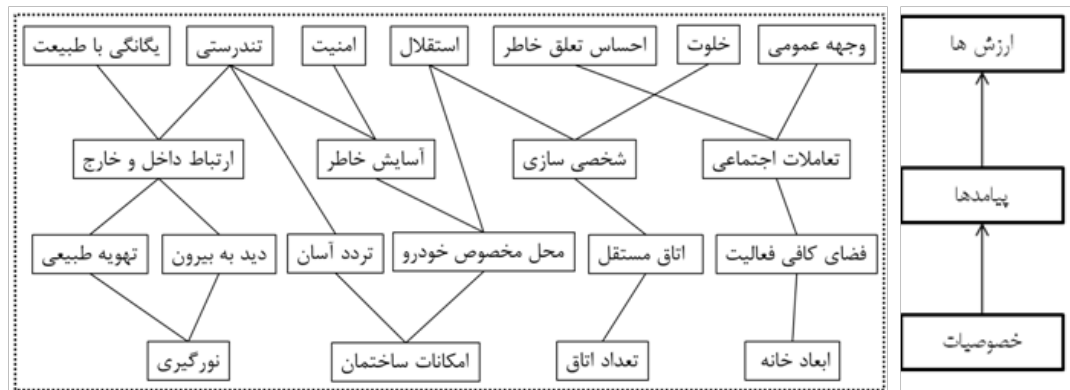
بر اساس مدل این پژوهش، در رابطه بین انسان و مسکن، یک خانه به این دلیل انتخاب می‌شود که واجد ویژگی‌هایی است که می‌تواند امکان انجام فعالیتی را فراهم کند و از این طریق ارزشی را برای ساکنان آن خانه خواهد داشت. به عنوان مثال خانه‌ای با پذیرایی بزرگ امکان برگزاری مراسم مهمانی را فراهم می‌کند و از این طریق ارزشی مانند تعامل با دیگران را برای خانواده به ارمغان می‌آورد. در شکل ۳ مثال‌هایی از این سلسله‌مراتب نمایش داده شده است. از نظر متخصصان نیز جهت ایجاد ارتباط بین گزاره‌های بیان شده توسط مصاحبه‌شوندگان و ارزش‌های مطرح شده در مبانی نظری شوارتر استفاده شد.

۲۱



شکل ۳- مثالهایی از نقشه‌های سلسله‌مراتبی در مصاحبه‌های انجام شده، منبع: نگارندگان

در نمونه موردی بررسی شده، ابعاد خانه و تعداد اتاق، نورگیری و امکانات ساختمان (شامل پارکینگ، آسانسور، انبار و...) شاخصه‌هایی از مسکن بودند که بیش از سایرین در ترجیح ساکنان موثر واقع شدند. این شاخصه‌ها نخستین سطح از نقشه سلسله‌مراتبی ارزش بوده و سطوح بالاتر از طریق تحلیل مصاحبه‌ها تکمیل شدند. شکل ۴ مهم‌ترین پیامدها و ارزش‌های مستخرج از مصاحبه‌ها را بر مبنای چهار شاخصه فوق در قالب یک نقشه سلسله‌مراتبی نمایش می‌دهد. سطوح ارزشی که مصاحبه‌شوندگان توانستند به طور آشکار بیان کنند، بیش‌تر پیامدهای عملکردی و روان‌شناختی بوده و به ندرت ارزش‌های سطح بالا را بیان می‌کردند، به همین خاطر بخش‌هایی از سطح بالای زنجیره در تهیه نقشه‌های سلسله‌مراتبی توسط پژوهشگران تبیین و تکمیل شد. نتایج تحلیل مصاحبه‌ها تأکید ساکنان بر ارزش‌هایی مانند وجهه اجتماعی، احساس تعلق خاطر، امنیت و ثبات خانواده، استقلال، تندرستی، خلوت‌گزینی و ارتباط با طبیعت را آشکار می‌سازد و این ارزش‌ها نقش تعیین‌کننده در انتخاب مسکن داشته‌اند.



شکل ۴- مهم‌ترین ترجیحات ساکنان در نمونه موردی منتخب، منبع: نگارندگان

همان‌طور که در مقدمه پژوهش اشاره شد، انجام مصاحبه و تحلیل آن به‌منظور فهم و تفسیر بهتر روش ارائه‌شده و بررسی مزایا و معایب آن بوده تا از این طریق به راه‌حل بهینه برای مطالعه ترجیحات ساکنان دست‌یابد و توصیه‌هایی در این حوزه در بستر مسکن شهری کلان‌شهرهای ایران ارائه دهد. محصول این مراحل، فهم مولفه‌های معماری و پیامدهایی است که ساکنان مجموعه مسکونی در انتخاب یا تغییر مسکن ترجیح می‌دهند تا ارزش‌های خاصی حاصل شود. نقشه‌های سلسله‌مراتبی مستخرج از مصاحبه‌ها نمایانگر ترجیحات مسکونی ساکنان نمونه منتخب در سه سطح خصوصیات، پیامدها و ارزش‌ها است.

استفاده از روش پیشنهادی با وجود همه محاسنی که در طول مقاله به آنها اشاره شد، محدودیت‌هایی نیز دارد. در ادامه پیشنهادهایی برای کاهش این محدودیت‌ها در پژوهش‌های آتی ارائه می‌شود:

- از محدودیت‌های روش حاضر، می‌توان به وسعت متغیرهای پژوهش و تعدد ویژگی‌های مسکن اشاره کرد. این در حالی است که چنانچه تعداد مصاحبه‌شوندگان بیشتر شود، تحلیل داده‌ها نیز دشوارتر می‌شود. لذا این روش می‌تواند به صورت عمیق‌تر برای هر مولفه در پژوهشی جداگانه مورد بررسی قرار گیرد و در تکمیل آن از روش تصویرسازی نیز بهره گرفته شود.
- در این روش فرض بر این بوده که پاسخگویان با ویژگی‌های مسکن شروع می‌کنند، حال آنکه ممکن است در وهله اول به پیامدها اشاره کنند که در این صورت باید سازوکار لازم برای تحلیل پیش‌بینی شود. زیرا تحلیل از حالت پایین به بالا^۱، به حالت وسط به طرفین^۲، تغییر می‌کند. در این حالت علاوه بر سوال‌های چرایی، باید سوال‌هایی پرسیده شود که ویژگی مسکن متناسب با پیامد مذکور کشف شود. مثلاً: فکر می‌کنید چطور می‌توانید به چنین قابلیت‌هایی برسید؟
- این مدل بر پایه مشاهدات و واقعیت‌های انتخاب مسکن توسط ساکنان در بازار مسکن صورت می‌پذیرد. محدودیت بالقوه این روش این است که فرض می‌کند انتخاب‌های مسکن، همان ترجیحات اساسی ساکنان است^۳؛ حال آنکه این انتخاب‌ها تحت تاثیر عوامل دیگری همچون سطح درآمد و مسائل اقتصادی و اجتماعی قرار می‌گیرد. به علاوه ممکن است همه ترجیحات ساکنان در میان گزینه‌های مسکن ارائه‌شده موجود نباشد و بدین ترتیب توسط پژوهشگران نادیده گرفته شود^۴. برای حل این کاستی، پیشنهاد می‌شود مصاحبه‌ها در دو بخش ترجیحات واقعی و ترجیحات مفروض صورت پذیرد تا از این طریق تا حد امکان به ایده‌آل‌های ذهنی ساکنان نیز پرداخته شود. پیش‌بینی می‌شود میزان انطباق این دو بخش رابطه معناداری با سطح رضایتمندی ساکنان و ارزیابی آنها از وضع موجود نیز داشته باشد.
- سطوح بالای زنجیره ابزار/غایت به دلیل عدم درک کامل مصاحبه‌شوندگان، بیش‌تر به‌طور مستقیم توسط آنها بیان نمی‌شود و دستیابی به این سطح دشوار است. لذا مرتبط کردن شاخصه‌ها به ارزش‌ها توسط تحلیل‌گر زمان‌بر بوده و ممکن است با خطاهایی همراه باشد. برای کاهش زمان تحلیل و همچنین افزایش صحت نتایج می‌توان از خود مصاحبه‌شوندگان برای تکمیل پله‌های نردبان کمک گرفت و در گام بعدی از پرسشنامه بسته جهت تدقیق و تایید نتایج توسط ساکنان استفاده کرد. تحلیل این پرسشنامه‌ها با بهره‌گیری از روش‌های کمی و نرم‌افزارهای موجود می‌تواند تا حد زیادی زمان تحلیل نتایج را کاهش دهد.

1 The bottom up

2 Middle out

3 Timmermans et al. 1994, 222

4 Walker et al. 2002, 669

روش هر پژوهش به عنوان واسطه‌ای بین هدف و مسئله پژوهش و محصول آن از اهمیت خاصی برخوردار است. در مطالعه حاضر هفت روش مطالعه ترجیحات و انتخاب‌های مسکن مورد بررسی قرار گرفت. همان‌طور که گفته شد، انتخاب روش مناسب برای هر پژوهش وابسته به هدف آن پژوهش بوده و به تبع آن جنس خروجی هر روش نیز متفاوت خواهد بود. بنابراین هیچ یک از روش‌ها نسبت به دیگری اولویت ندارد. بلکه فهم و شناخت شیوه‌های مختلف و بررسی مزایا و معایب هر کدام می‌تواند به عنوان یک راهنما برای پژوهشگران حوزه ترجیحات و انتخاب‌های مسکن عمل کند.

طراحان و معماران به فراخور حیطة کاری خود، جزو پژوهشگران اصلی حوزه ترجیحات سکونتی هستند. لذا ضروری است در مرحله برنامه‌ریزی مسکن با به‌کارگیری روش‌های متناسب با بستر پژوهش، نوع مسکن و نوع ساکنان، طرح را تا حد امکان به خواست و ترجیحات ساکنان آتی آن نزدیک کنند. از آنجا که استفاده از روش‌های کیفی و ریشه‌یابی ترجیحات ساکنان کاربرد بیشتری در حیطة کار معماران دارد، پژوهش حاضر امکان استفاده از روش ساختار معنایی را در بستر مجموعه‌های مسکونی کلان‌شهرهای ایران مورد بررسی قرار داده و چارچوب نظری آن را متناسب با شاخصه‌های معماری مسکن بازنویسی کرده‌است. کشف رابطه و ویژگی‌های مسکن و ارزش‌های ساکنان با روش ساختار معنایی به کنش‌گران عرصه مسکن کمک می‌کند تا با ایجاد خصوصیات مشخصی در مسکن و به دنبال آن سازماندهی پیامدهای آن، پاسخگوی ارزش‌های ذهنی ساکنان آتی مسکن باشند. به‌کارگیری روش ساختار معنایی در جامعه آماری این پژوهش نشان می‌دهد استفاده از این شیوه در بستر مسکن شهری ایران می‌تواند در مراحل ابتدایی فرایند برنامه‌ریزی و طراحی مسکن به عنوان مبنای پژوهش‌های مبتنی بر فهم خواست و نیاز اساسی ساکنان، اطلاعات مفیدی در اختیار کنش‌گران این حوزه قرار دهد و از این طریق ترجیحات ساکنان را در انتخاب مسکن آشکار سازد. آگاهی از این ترجیحات به طراحان و سازندگان مجموعه‌های مسکونی این امکان را می‌دهد که به شناخت جامع‌تری از مخاطب خود دست یابند. با این وجود، استفاده از این روش مستلزم مطالعه گسترده‌تر و دقیق‌تری در زمینه فهم هر یک از شاخصه‌های معماری مسکن از یک سو و ارزش‌های ساکنان از سوی دیگر است که می‌تواند به صورت جداگانه موضوع پژوهش‌های آتی این حوزه قرار گیرد و در ادامه به کمک سایر روش‌های کیفی و کمی تکمیل گردد.

- افشاری، محسن و پوردیهیمی، شهرام (۱۳۹۴) توالی معنادار فعالیت‌ها در مسکن، مطالعه موردی: ایل قشقایی. مطالعات معماری ایران، شماره ۷، صص ۱۷-۵.
- پوردیهیمی، شهرام (۱۳۹۰) فرهنگ و مسکن. مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۴، صص ۱۸-۳.
- حیدری، علی‌اکبر، سعدوندی، مهدی و، دمشناس، الهام و دمشناس، الهه (۱۳۹۷) اولویت‌بندی شاخص‌های مرتبط با ترجیحات مسکونی افراد در سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله، مورد مطالعاتی: مقایسه دیدگاه ساکنان سه شهر مشهد، نیشابور و تربت جام. آرمانشهر، شماره ۲۵، صص ۶۸-۵۷.
- داداشی، مهدی، سپهری مقدم، منصور و ذبیحی، حسین (۱۳۹۷) بررسی ادراک، تجربیات و ترجیحات ساکنان به منظور بهبود عملکرد در ساختمانها با رویکرد زیستمحیطی در تهران. مدیریت شهری، شماره ۵۰، صص ۱۹۷-۱۸۱.
- سهامی، سوسن (۱۳۸۷) اولویت‌های ارزشی دانشجویان، پژوهشنامه علوم اجتماعی، شماره ۲، صص ۱۷۲-۱۵۷.
- فرامرزی، داود (۱۳۷۸) نظریه ساختار مدور ارزش‌های شوارتز، نامه پژوهش، شماره ۱۴ و ۱۵، صص ۱۲۹-۱۰۷.
- Boumeester, Harry J.F.M. (2011) Traditional housing demand research, The measurement and analysis of housing preferences and choice, 27-55.
- Boumeester, Harry J.F.M. (2004). Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt. Volkshuisvestingsbeleid en woningmarkt, 35. Delft: Delft University Press.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C., & Dieleman, F. M. (1990). Household characteristics and tenure choice in the US housing market. *Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 5(3), 251-270.
- Clark, W.A.V. and Dieleman, F.M. (1996) Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market, New Brunswick, New Jersey, Center for Urban Research Policy.
- Coolen, H. (2006). The meaning of dwellings: An ecological perspective. *Housing, Theory and Society*, 23, 185-202.
- Coolen, H. (2008). The meaning of dwelling features. Conceptual and methodological issues. Amsterdam: IOS Press
- Coolen, H., and Hoekstra, J., (2001). Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes. *Journal of Housing and Built Environment* 16, 285-306.
- Coolen, H.C.C.H., & Jansen, S.J.T. (2012). Housing Preferences. *International Encyclopedia of Housing and Home*, 606-612.
- Elder, H.W., & Zumpano, V. (1991). Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location. *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 341-356.
- Ganzeboom, H. (1988). Leefstijlen in Nederland. Een verkennende studie. Sociaal en Cultureel Planbureau. Cahier no. 60. Alphen aan den Rijn: Samson Uitgeverij.
- Goetgeluk, R. W., Hooimeijer, P., & Oskamp, A. (1995). Modelling housing market search: empirical and algorithmic solutions. In M. M. M. Fischer, T. Sikos, & L. Bassa (Eds.), *Recent developments in spatial information, modelling and processing* (pp. 185-202). Budapest: Geomarket Co.
- Gutman, J. (1982) A Means-End Chain Model Based on Consumer Categorization Processes, *Journal of Marketing*, 46, 60-72.
- Hawlev, M. (2009). Laddering: A Research Interview Technique for Uncovering Core Values: Research That Works.
- Jahanbin, R., & Poormohammadi, M.R. (2010). Principles of Provision of Housing for Low-income

- Groups, Case Study: Tabriz City. *Journal of Geographic Perspective of Zagros*, 2(3), 119-137.
- Jansen, S. J. T., Coolen, H. C. C. H. (2010). What is the worth of lifestyle variables in the prediction of preferences for private and public green spaces? Working paper, presented at the 22nd conference of the European Network for Housing Research (ENHR), Istanbul.
- Jansen, S.J.T., Coolen, H. C. C. H., Goetgeluk, R. W. (2011) The measurement and analysis of housing preference and choice, Springer.
- Moghim, Vahid & Jusuan, Mahmud Bin Mohd (2015) Priority of structural housing attribute preferences: identifying customer perception. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 8 No. 1, pp. 36-52.
- Molin, E., Oppewal, H., & Timmermans, H. (1996). Modeling consumer response to new housing: A stated choice experiment. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11, 312-297.
- Oslon, Jerry C, Reynolds, Thomas j. (1983) Understanding consumers' cognitive structures : implications for advertising strategy
- Park, W., Hughes, C. R., Thukral, V., & Friedman, R. (1981). Consumers' decision plans and subsequent choice behavior. *Journal of Marketing*, 45, 33-47.
- Schwartz, S. H. 1992. "Universals in the Content and Structure of Values: Theoretical Advances and Empirical Tests in 20 Countries." In *Advances in Experimental Social Psychology*. Vol. 25, edited by M. P. Zanna, 1-65. San Diego, CA: Academic Press.
- Singelenberg, J. (1980). Woonbeeldenonderzoek toont grote behoefte van Dameenheden aan. *Bouw*, 18, 33-37.
- Timmermans, H., Molin, E., & van Noortwijk, L. (1994). Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 227-215 ,(3)9
- Veal, A. J. (2000). *Leisure and lifestyle: A review and annotated bibliography* (Online Bibliography 8). Sydney: University of Technology, School of Leisure, Sport & Tourism.
- Walker, B., Marsh, A., Wardman, M., & Niner, P. (2002). Modelling tenants' choices in the public rented sector: A stated preference approach. *Urban Studies*, 39, 665-688.
- Wang, D., & Li, S.M. (2004). Housing Preferences in a Transitional Housing System: The Case of Beijing, China. *Environment and Planning A*, 36(1), 69-87.
- Zinas, Bako Zachariah & Jusuan, Mahmud Bin Mohd (2012) Housing choice and preference: Theory and measurement, 1st National Conference on Environment-Behaviour Studies, Faculty of Architecture, Planning & Surveying, Universiti Teknologi MARA, Shah Alam, Selangor, Malaysia, 14-15 November 2009

Investigating the methods of measuring the preferences of contemporary urban housing residents; Analysis and using the Meaning-Structure method

Zahra Sadrian¹

Alireza Mostaghni²

Received Date: 2021 Jan 28

Accepted Date: 2021 Mar 3

Abstract

Realizing residents' needs and desires is one of the main concerns of the planning and housing design studies specifically in big cities. Because it's impossible to realize all of the needs and desires of housing residents due to the diversity of the residents and them being unknown, it is important to understand the housing preferences and priorities of residents and how they choose housing. In the recent years, many methods have been used to analyze residents' choices and preferences. So familiarizing with these methods and choosing the proper method based on the merits of each research's field of operation can guarantee achieving the goal of the research and validity of its results to some level.

The goal of this research is to understand and analyze the urban residents' priorities measurement methods, focusing on architectural attributes. To achieve that, first the structure of seven different methods used in housing priority studies are introduced. The methods are as follows: Traditional Housing Demand Research, The Decision Plan Nets Method (DPN), The Meaning Structure Method, The Multi-attribute Utility Method (MAUM), Conjoint Analysis, The Residential Images Method, Lifestyle Method. After realizing the goal and output of each method, they are put under comparative analysis considering two measures: the way the attributes are chosen and the way they are assessed (attribute-oriented or choice-oriented)

In the next step, considering the approach and context of the research, the Meaning structure method was used, explained and analyzed as a case study in order to understand the preferences of a group of residents in one of Tehran's housing complexes. To do that, first the housing architecture attributes were deduced on a housing unit scale and a building scale. Then semi-structure interviews were conducted using the laddering technique and the coding method of the context of the gathered information was explained. The coding and categorizing of the values are done using the "Schwartz theory of basic values". Data were analyzed using the Means-end chain model and explained in the attribute, consequence, value clause format.

The results show that in the field of design and architecture, considering the essence of the research, using the Meaning structure method can make the designing of proper housing in line with the residents' priorities possible by linking housing specifications with resident's values. In the end, the limitations of this method are discussed and suggestions are provided to improve the output of this method in the context of this research.

Keyword: Preferences, Urban housing, Meaning structure method, Means-end chain, Schwartz theory

1. PhD Candidate, Faculty of Architecture and Urban Planning, University of Art, Tehran, Iran

2. Associate Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, University of Art, Tehran, Iran