

Identification and Analysis of Factors Affecting Urban Housing Construction Policy (Case of: North Khorasan Province)

Monire Askarinejad*¹ , Ali Moghimi² 

¹ Assistant Professor, Department of Public Administration, Payam Noor University, Tehran, Iran.

² PhD Student in Public Administration, Azad University, Sari, Iran.

**Correspondence: Monire Askarinejad (Dr.askarinejad@pnu.ac.ir)*

Received: June 12, 2025

Accepted: September 18, 2025

Published: September 18, 2025

Abstract

Housing, as one of the basic human needs, plays a key role in sustainable urban development. Rapid urbanization and increasing demand for housing have created serious challenges in providing adequate housing. This research aimed to identify and analyze the factors affecting urban housing construction policy in North Khorasan Province. The research method was mixed research with a developmental-applied approach, and in the qualitative part, theme analysis was used with semi-structured interviews with 12 experts in the field of housing and urban development. The data were analyzed through open, axial, and selective coding. The research results led to the identification of three main categories of factors: environmental factors (including political, economic, social, and cultural factors) with a weight of 0.63, organizational factors (including structural and technological factors) with a weight of 0.28, and individual factors (including the characteristics of policymakers and implementers) with a weight of 0.12. Among the environmental factors, economic factors with a weight of 0.42 received the highest priority. The findings showed that environmental factors have the greatest impact on the urban housing construction process and that the success of projects depends more than anything on macroeconomic, political, and social conditions. Inflation, price fluctuations, limited financial resources, and weak private sector investment were the most important challenges identified.

Keywords: Policymaking, Construction, Urban Housing, Theme Analysis, North Khorasan Province.

Citation: Askarinejad, M., Moghimi, A. (2025). Identification and Analysis of Factors Affecting Urban Housing Construction Policy (Case of: North Khorasan Province). *Modern Studies in Management & Organization*, 2(2), 1-25.

Publisher's Note: JMSMO stays neutral with regard to jurisdictional claims in published material and institutional affiliations.



Copyright: Authors retain the copyright and full publishing rights. This article is an open access article licensed under the [Creative Commons Attribution 4.0 International \(CC BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Extended Abstract

Introduction

Housing, as one of the fundamental human needs, plays a crucial role in sustainable urban development and social welfare (Saeedi et al., 2019). In recent years, rapid urbanization and increasing demand for urban housing have created serious challenges in providing adequate and quality housing (Amiri, 2021). The urban housing construction process, being one of the most important factors affecting housing quality and quantity, requires special attention and continuous improvement (Alvani, 2019).

Effective policy-making in urban housing construction can play a key role in improving this process and solving related problems (Alvani, 2019). However, studies indicate that in many cases, existing policies in this field lack necessary efficiency and have failed to effectively respond to society's needs (Qasemi, 2021). The construction industry, with its inherent responsibilities, accounts for approximately half of the physical asset creation in society and acts as the main driving force in urban dynamics and environmental changes.

In North Khorasan Province, similar to other parts of the country, there are multiple issues and challenges regarding urban housing construction (Akbari et al., 2020). These challenges include land shortage, increasing construction costs, low quality of some constructions, and problems related to permit issuance and construction supervision (Hosseini & Nouri, 2021). The governorate and municipalities of the province, as the main responsible institutions in this field, play important roles in policy-making and managing urban housing construction processes (Akbari et al., 2020).

Iran, as a developing country, is not exempt from these problems. Economic developments since the 1970s have caused extensive changes in Iran's economic foundations, leading to market imbalances due to oil revenue growth, uncontrolled migration, changes in consumption patterns, and intermediaries' tendency toward the construction sector for increased profitability (Daneshfard, 2022). Low-income groups in developing countries' cities, including Iran, face numerous problems from the most basic stage of residential location selection to choosing housing size, construction materials, obtaining building permits, and using government credits and loans (Amiri, 2021).

Given the complexities in the urban housing construction process and the necessity for improvement, presenting a comprehensive policy-making model that can provide effective solutions for improving this process seems essential (Margetts & Perro, 2016). Such a model, considering various economic, social, technical, and environmental dimensions, can help policymakers and urban managers make optimal decisions (Akbari et al., 2020).

Case Study

This research focuses on North Khorasan Province as the case study area. The province, located in northeastern Iran, represents typical challenges faced by developing regions in urban housing construction. With its unique socio-economic characteristics, administrative structure, and urban development patterns, North Khorasan provides an ideal context for understanding the complexities of housing construction policy-making in similar regional settings.

Theoretical framework

The theoretical framework of this study is built upon a three-dimensional model encompassing environmental, organizational, and individual factors affecting housing construction policy-making. Environmental factors include political, economic, social, and cultural dimensions that create the macro-context for policy development (Nguyen, 2023). Political factors involve governmental structure, decision-making systems, and national and local regulations that determine the overall framework for

housing policy-making. Economic factors, such as macroeconomic conditions, housing market situation, and monetary and fiscal policies, influence the feasibility and effectiveness of housing policies (Jiang, 2023). Social factors, including demographic changes and migration patterns, create new needs and demands in the housing sector, while cultural factors, encompassing values, norms, and lifestyle patterns, affect the type and quality of required housing (Yu, 2022).

Organizational factors serve as mediating elements between environmental and individual factors, categorized into structural and technological components. Structural factors include organizational structure of housing construction institutions and decision-making and implementation processes within these organizations, which can affect the speed and quality of policy implementation. Technological factors, such as the use of innovative construction technologies (like BIM and modular construction) and information systems and project management, can significantly increase construction productivity and quality (Nguyen, 2023). Individual factors refer to the characteristics of key individuals in the policy-making process and housing policy implementation, divided into policymaker characteristics (knowledge, expertise, attitudes, and personal values) and implementer characteristics (skills, experiences, motivation, and commitment to policy objectives) (Yu, 2022).

Methodology

This research employs a mixed-method approach, combining qualitative and quantitative methodologies. The research is developmental-applied in nature, aiming to create and develop existing models in policy design, particularly in the behavioral dimension, and to consider housing and urban planning policy model design. The study is also fundamental and exploratory since it seeks to present policy models focusing on the behavioral dimension, which is innovative and new.

In the qualitative phase, thematic analysis was used through semi-structured interviews with 11 experts in housing and urban planning. The statistical population included senior managers from governorate and municipal offices, professional specialists from the Building Engineering Organization, academic experts in urban planning and architecture, and researchers in housing and urban planning. Expert selection criteria included minimum 10 years of relevant experience, graduate education in related fields, and direct experience in urban construction processes.

Semi-structured interviews were conducted face-to-face based on prepared protocols, lasting 50-70 minutes each. Thematic analysis was employed to identify research dimensions and components through expert interviews and coding. Informed consent was obtained from all participants, and the research adhered to ethical guidelines for qualitative research involving human subjects.

Discussion and Results

The qualitative analysis revealed eight main components categorized into three primary groups: environmental factors (political, economic, social, and cultural), organizational factors (structural and technological), and individual factors (policymaker characteristics and implementer characteristics). Environmental factors demonstrated the highest impact on urban housing construction processes, with 45 references in interviews. Economic factors emerged as the top priority among environmental factors, with inflation and price fluctuations, financial resources, and private sector investment identified as critical sub-components.

Political factors ranked second in importance, encompassing political stability, upstream laws, and inter-organizational coordination. The analysis revealed that lack of political stability, frequent changes in management and policies, deficiencies in upstream laws, and weak coordination between different

organizations constitute the main political barriers. Social and cultural factors, while important, showed relatively lower direct impact but significant influence on housing needs and preferences.

Organizational factors, with 20 references in interviews, play a crucial mediating role between environmental and individual factors. Administrative bureaucracy emerged as the most significant structural challenge, characterized by overly complex processes, multiple decision-making authorities, lengthy permit issuance times, and unnecessary paperwork. Weak intra-organizational coordination and lengthy decision-making processes further compound these challenges.

Individual factors, despite their importance in successful policy implementation, showed the least direct impact with 15 references in interviews. This finding suggests that individual factor improvements without addressing structural and environmental issues have limited effectiveness. However, these factors remain crucial as complementary and facilitating elements, including policymakers' specialized knowledge, practical experience, decision-making abilities, and implementers' technical skills, organizational commitment, and problem-solving capabilities.

Conclusion

This research successfully identified and prioritized the factors affecting urban housing construction policy-making through a comprehensive qualitative approach. The findings reveal that environmental factors, particularly economic and political dimensions, have the most significant impact on housing construction processes. The study emphasizes the need for a holistic approach that addresses macro-level environmental conditions, organizational structures, and individual capabilities simultaneously. The results provide valuable insights for policymakers and urban managers in North Khorasan Province and similar regions, highlighting the importance of addressing systemic issues rather than focusing solely on individual or organizational improvements. The research contributes to the growing body of knowledge on housing policy-making in developing countries and provides a practical framework for improving urban housing construction processes.

Declarations

Author Contributions (CRediT taxonomy)

All authors have participated in this research in equal proportion.

Funding Statement

This research received no specific grant from any funding agency in the public, commercial, or not-for-profit sectors. The publication of this article as an open-access work and the article processing charges (APCs) were covered by the authors. The funders had no role in the study design, data collection and analysis, decision to publish, or preparation of the manuscript.

Ethical approval

Written informed consent was obtained from the individuals for their anonymized information to be published in this article.

Authors' AI Use Statement

The authors declare that no artificial intelligence (AI) tools were used in the preparation of this manuscript for writing, analysis, or data generation. All content is the result of the authors' own human effort and judgment.

Conflict of interest

The authors declare that they have no known competing financial interests or personal relationships that could have influenced the work reported in this paper.

Data Availability Statement

The data that support the findings of this study are available from the corresponding author upon reasonable request.

مطالعات نوین در مدیریت و سازمان

سال دوم، شماره دوم، تابستان ۱۴۰۴ - صفحه ۲۵-۱

مقاله پژوهشی

دسترسی آزاد

شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر خطمشی‌گذاری ساخت و ساز مسکن شهری (مورد مطالعه: استان خراسان شمالی)

منیره عسگری نژاد^{۱*}، علی مقیمی^۲

^۱ استادیار، گروه مدیریت دولتی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

^۲ دانشجو دکتری مدیریت دولتی گرایش تصمیم‌گیری و خط و مشی‌گذاری عمومی.

* نویسنده مسئول: منیره عسگری نژاد (Dr.askarinejad@pnu.ac.ir)

تاریخ انتشار: ۲۷ شهریور ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۲۷ شهریور ۱۴۰۴

تاریخ دریافت: ۲۲ خرداد ۱۴۰۴

چکیده

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان، نقش کلیدی در توسعه پایدار شهری ایفا می‌کند. رشد سریع شهرنشینی و افزایش تقاضا برای مسکن، چالش‌های جدی در تأمین مسکن مناسب ایجاد کرده است. این پژوهش با هدف شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر خطمشی‌گذاری ساخت و ساز مسکن شهری در استان خراسان شمالی انجام شده است. روش تحقیق ترکیبی (کیفی-کمی) با رویکرد توسعه‌ای-کاربردی بوده و در بخش کیفی از تحلیل تم با مصاحبه‌های نیمه‌ساختار یافته با ۱۲ خبره حوزه مسکن و شهرسازی استفاده شده است. داده‌ها از طریق کدگذاری باز، محوری و انتخابی تحلیل شدند. نتایج پژوهش منجر به شناسایی سه دسته اصلی عوامل شد: عوامل محیطی (شامل عوامل سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی) با وزن ۰/۶۳، عوامل سازمانی (شامل عوامل ساختاری و فناوری) با وزن ۰/۲۸، و عوامل فردی (شامل ویژگی‌های خطمشی‌گذاران و مجریان) با وزن ۰/۱۲. در میان عوامل محیطی، عوامل اقتصادی با وزن ۰/۴۲ بالاترین اولویت را کسب کردند. یافته‌ها نشان دادند که عوامل محیطی بیشترین تأثیر را بر فرایند ساخت و ساز مسکن شهری دارند و موفقیت پروژه‌ها بیش از هر چیز وابسته به شرایط کلان اقتصادی، سیاسی و اجتماعی است. تورم، نوسانات قیمت، محدودیت منابع مالی و ضعف سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مهمترین چالش‌های شناسایی شده بودند.

واژگان کلیدی: خطمشی‌گذاری، ساخت و ساز، مسکن شهری، تحلیل تم، استان خراسان شمالی.

استناد: عسگری نژاد، منیره؛ مقیمی، علی. (۱۴۰۴). شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر خطمشی‌گذاری ساخت و ساز مسکن شهری (مورد مطالعه: استان خراسان شمالی). *فصلنامه مطالعات نوین در مدیریت و سازمان*، ۲(۲)، ۱-۲۵.

یادداشت ناشر: مطالعات نوین در مدیریت و سازمان درخصوص ادعاهای قضایی در مطالب منتشر شده و وابستگی‌های سازمانی بی‌طرف می‌ماند.

کپی‌رایت: کلیه حقوق این مقاله برای نویسندگان محفوظ است. این اثر یک مقاله دسترسی آزاد است که تحت مجوز Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) منتشر شده است.



DOI: [10.22034/jmsmo.2025.538423.1039](https://doi.org/10.22034/jmsmo.2025.538423.1039)

پایگاه مجله: <https://www.jmsmo.ir>

شاپای الکترونیکی: 3092-6920

مقدمه

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان، نقش مهمی در توسعه پایدار شهری و رفاه اجتماعی ایفا می‌کند (Alvani, 2019). در سال‌های اخیر، رشد سریع شهرنشینی و افزایش تقاضا برای مسکن شهری، چالش‌های جدی را در زمینه تأمین مسکن مناسب و با کیفیت ایجاد کرده است (Amiri, 2021). در این میان، فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر کیفیت و کمیت مسکن، نیازمند توجه ویژه و بهبود مستمر است. خط‌مشی‌گذاری مؤثر در حوزه ساخت و ساز مسکن شهری می‌تواند نقش کلیدی در بهبود این فرآیند و حل مشکلات مرتبط با آن داشته باشد (Alvani, 2019). با این حال، مطالعات نشان می‌دهد که در بسیاری از موارد، خط‌مشی‌های موجود در این زمینه از کارآیی لازم برخوردار نبوده و نتوانسته‌اند به طور مؤثر به نیازهای جامعه پاسخ دهند (Meyer, 2022).

در استان خراسان شمالی، همانند سایر نقاط کشور، مسائل و چالش‌های متعددی در زمینه ساخت و ساز مسکن شهری وجود دارد (Akbari et al., 2020). این چالش‌ها شامل مواردی همچون کمبود زمین، افزایش هزینه‌های ساخت، کیفیت پایین برخی از ساخت و سازها، و مشکلات مربوط به صدور مجوزها و نظارت بر ساخت و ساز می‌شود (Hosseini & Nouri, 2021). استانداری و شهرداری‌های استان، به عنوان نهادهای اصلی متولی در این حوزه، نقش مهمی در سیاست‌گذاری و مدیریت فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری دارند (Akbari et al., 2020).

صنعت ساخت و ساز، با مسئولیتی که بر عهده دارد، حدود نیمی از ایجاد دارایی‌های فیزیکی در جامعه را در اختیار دارد و به عنوان نیروی اصلی در پویایی و تغییرات شهری و محیط ساختمانی عمل می‌کند. تقاضا برای ساخت و ساز بهینه در سال‌های اخیر به دلیل انتظارات عمومی و مقرراتی به شدت افزایش یافته است. همزمان، دولت‌ها استانداردها و مقررات سخت‌تری را تحمیل می‌کنند تا به اجرای روش‌های ساخت و ساز بهینه و تابع ضوابط را تضمین کنند. کشور ایران به عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه از این مشکل مستثنی نیست و تحولات اقتصادی دهه ۵۰ به بعد موجب تغییرات وسیعی در بنیادهای اقتصادی ایران گردید؛ به طوری که با رشد درآمدهای نفتی و افزایش مهاجرت‌های بی‌رویه و تغییر کارکردهای مصرفی و نیز گرایش واسطه‌ها به بخش ساختمان، جهت سودآوری هرچه بیشتر، موجب گردید که بازار مسکن با عدم تعادل روبرو گردد (Daneshfard, 2022).

اقتضای کم درآمد در شهرهای کشورهای در حال توسعه، از جمله کشور ایران، برای برخورداری از مسکن در شهرها از ابتدایی‌ترین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن، نوع مصالح ساختمانی، اخذ مجوز ساخت و استفاده از اعتبارات و وام‌های دولتی با مشکلات و مسائل عدیده‌ای مواجه هستند (Amiri, 2021). با توجه به پیچیدگی‌های موجود در فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری و ضرورت بهبود آن، ارائه یک مدل جامع خط‌مشی‌گذاری که بتواند راهکارهای مؤثری برای بهبود این فرآیند ارائه دهد، ضروری به نظر می‌رسد (Margetts & Perro, 2016). چنین مدلی می‌تواند با در نظر گرفتن ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فنی و زیست‌محیطی، به سیاست‌گذاران و مدیران شهری در اتخاذ تصمیمات بهینه کمک کند (Alvani, 2019).

بررسی ادبیات تحقیق نیز نشان می‌دهد مطالعات بسیار اندکی در حوزه ساخت و ساز مسکن شهری صورت گرفته و از جمله آنها می‌توان به تحقیق ولایتی (۱۴۰۱) اشاره نمود که عوامل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی بویژه عوامل اقتصادی را در ساخت مسکن در شهر تبریز مؤثر دانسته است. به این ترتیب، نبود مطالعه‌ای در مقوله عوامل مؤثر بر خطمشی گذاری جهت بهبود ساخت مسکن شهری، انجام این پژوهش را از لحاظ مناسبت، به موقع بودن و جامعیت حائز اهمیت نموده است.

این پژوهش با هدف ارائه مدل خطمشی گذاری جهت بهبود فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری، با تمرکز بر استان خراسان شمالی، انجام شده است. در این راستا، ضمن بررسی وضعیت موجود و شناسایی چالش‌های اصلی، به تحلیل عوامل مؤثر بر بهبود این فرآیند پرداخته و با استفاده از روش‌های علمی و تحلیل‌های آماری، مدلی کاربردی برای خطمشی گذاری در این حوزه ارائه خواهد شد. براین اساس، مسئله اصلی در این پژوهش آن است که: عوامل مؤثر در خطمشی گذاری جهت بهبود فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری کدامند؟

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

عوامل مؤثر بر خط مشی گذاری

خطمشی گذاری در حوزه ساخت و ساز مسکن شهری، به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت شهری، نقش بسزایی در شکل‌دهی به توسعه پایدار شهرها و تأمین نیازهای مسکن شهروندان ایفا می‌کند (Saeedi et al., 2019). همچنین، خطمشی‌گذاری یکی از مهم‌ترین فرآیندها در مدیریت عمومی و حکمرانی است. این فرآیند شامل تصمیم‌گیری درباره اهداف و راه‌های دستیابی به آنها در سطح کلان جامعه می‌باشد (Meyer, 2022). مفهوم خطمشی گذاری، به عنوان فرآیند تصمیم‌گیری و اقدام در سطح کلان، از دیرباز مورد توجه پژوهشگران حوزه مدیریت و علوم سیاسی بوده است (Alvani, 2019). در زمینه مسکن شهری، این مفهوم ابعاد پیچیده‌تری به خود می‌گیرد، چرا که با مسائل متنوعی از جمله حقوق مالکیت، توسعه اقتصادی، عدالت اجتماعی و پایداری زیست‌محیطی در ارتباط است (Ball, 2016).

تعریف و چالش‌های خطمشی‌گذاری

خطمشی گذاری را می‌توان به عنوان «مجموعه‌ای از اقدامات هدفمند که توسط بازیگران سیاسی برای حل مشکلات عمومی انجام می‌شود»، تعریف کرد (Margetts & Perro, 2016). نظریه‌های خطمشی گذاری در طول زمان تکامل یافته‌اند و از رویکردهای سنتی و خطی به سمت مدل‌های پیچیده‌تر و سیستمی حرکت کرده‌اند (Daneshfard, 2022). در حوزه مسکن، این تکامل را می‌توان در گذار از سیاست‌های صرفاً کمی‌گرا به رویکردهای جامع‌نگر که کیفیت زندگی و پایداری را نیز در نظر می‌گیرند، مشاهده کرد (Hosseini & Nouri, 2021).

فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری، به عنوان یکی از پیچیده‌ترین فرآیندهای شهری، مستلزم هماهنگی میان ذینفعان متعدد از جمله سازندگان، سرمایه‌گذاران، شهرداری‌ها، و ساکنان است. مطالعات نشان می‌دهد که عدم هماهنگی میان این ذینفعان و نبود یک چارچوب خط‌مشی‌گذاری منسجم، از عمده‌ترین چالش‌های این حوزه به شمار می‌رود (Saeedi et al., 2019).

چرخه خط‌مشی‌گذاری

ایده فرآیند خط‌مشی‌گذاری به صورت مرحله‌ای، تجویزی و چند رشته‌ای برای اولین بار توسط ایستون^۱ (۱۹۵۳) شامل هفت مرحله: اطلاعات، تبلیغ، تجویز، استدعا، کاربرد، خاتمه و ارزشیابی مطرح شد. خط‌مشی‌گذاری شهری معمولاً شامل مراحل زیر است:

- شناسایی مسائل و مشکلات شهری
- تعیین اهداف و اولویت‌ها
- تدوین گزینه‌های سیاستی
- ارزیابی گزینه‌ها
- انتخاب و اجرای سیاست‌ها
- نظارت و ارزیابی نتایج (Easton, 1953).

خط‌مشی‌گذاری در حوزه ساخت و ساز مسکن شهری

۱- اسناد بالادستی:

- سند چشم‌انداز ۱۴۰۴
- برنامه‌های پنج‌ساله توسعه
- طرح جامع مسکن (Akbari et al., 2020).

۲- سیاست‌های اجرایی:

- طرح نهضت ملی مسکن
- حمایت از تولید و عرضه مسکن
- ساماندهی بازار مسکن (Akbari et al., 2020).

۳- ابزارهای سیاستی:

- تسهیلات بانکی
- مشوق‌های مالیاتی

^۱ Easton, D.

- مقررات ساخت و ساز (Akbari et al., 2020).

۴- نظارت و کنترل:

- نظام مهندسی ساختمان
- شهرداری‌ها
- کمیسیون‌های نظارتی (Akbari et al., 2020).

چالش‌های خط‌مشی‌گذاری مسکن در ایران

۱- چالش‌های مالی و اقتصادی

- عدم تأمین اعتبار و بودجه کافی توسط دولت برای پروژه‌های مسکن
- نوسانات شدید قیمت مصالح ساختمانی
- کمبود سرمایه‌گذاری در برخی مناطق

۲- بوروکراسی پیچیده و ناکارآمد

- وجود فرآیندهای بوروکراتیک پیچیده در شهرداری‌ها و استانداری‌ها
- تعدد مراحل اداری در فرآیند صدور مجوزها
- عدم شفافیت در مراحل اداری

۳- مشکلات زیرساختی

- ضعف زیرساخت‌ها: عدم وجود زیرساخت‌های مناسب مانند آب، برق، گاز و فاضلاب
- درخواست‌های نامناسب: عدم استانداردسازی و توجه به نیازهای واقعی ساکنان

۴- چالش‌های اجتماعی و فرهنگی

- تعارضات محلی: مشکلات ناشی از نظرات مختلف ساکنین محلی
- عدم توجه به فرهنگ محلی در طراحی و ساخت مسکن

۵- مشکلات زیست‌محیطی

- آلودگی و تخریب محیط زیست ناشی از برخی پروژه‌ها
- تخلیه منابع طبیعی و افزایش خطر بلایای طبیعی (Alvani, 2019).

تجارب جهانی و راهکارهای بهبود

تجارب جهانی در زمینه بهبود فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری نشان می‌دهد که رویکردهای مشارکتی و استفاده از فناوری‌های نوین می‌تواند به افزایش کارایی و شفافیت در این حوزه کمک کند (Amiri, 2021). به عنوان مثال، استفاده از سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (GIS) و فناوری‌های ساخت و ساز هوشمند، امکان نظارت دقیق‌تر و برنامه‌ریزی بهتر را فراهم می‌آورد (Saeedi et al., 2019).

وضعیت استان خراسان شمالی

در استان خراسان شمالی، به عنوان منطقه مورد مطالعه این پژوهش، چالش‌های خاصی در زمینه ساخت و ساز مسکن شهری وجود دارد. از جمله این چالش‌ها می‌توان به رشد سریع شهرنشینی، کمبود زیرساخت‌های شهری، و مشکلات مربوط به بافت‌های فرسوده اشاره کرد (Akbari et al., 2020). این چالش‌ها ضرورت ارائه یک مدل خط‌مشی‌گذاری متناسب با شرایط منطقه را برجسته می‌سازد. همچنین، باید بیان داشت که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، نهادی برای ساماندهی مسکن محرومان است که در سال ۱۳۵۷ بنا نهاده شد. دغدغه رفاه و رفع نیازهای محرومان جامعه، از جمله نیاز مسکن، موجب شد امام خمینی (ره) در نخستین ماه‌های پس از پیروزی انقلاب (فروردین ۱۳۵۸)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را تأسیس و این نهاد را متولی کمک به ساخت‌وساز مسکن و سرپناه ارزان‌قیمت برای محرومان قرار دهد.

وظایف اصلی بنیاد مسکن به شرح ذیل می‌باشد:

- مطالعه و بررسی نیازمندی‌های مسکن محرومان و تلاش برای رفع آن
- تهیه زمین مورد نیاز پروژه‌های بنیاد
- کمک به تأمین مصالح ساختمانی کشور
- نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌ها
- تهیه طرح هادی و اصلاح گذرگاه‌های روستایی
- تهیه طرح‌های لازم برای بازسازی مناطق مسکونی روستایی آسیب‌دیده (Qasemi, 2021).

مبانی قانونی خط‌مشی‌گذاری مسکن در ایران

خواست امام‌خمینی درباره مسکن محرومان در اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز بازتاب یافت:

- اصل ۳۱ قانون اساسی: داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فردی از خانواده‌های ایرانی دانسته و بر اساس این اصل، دولت موظف شده است با رعایت اولویت، زمینه اجرای این اصل را برای نیازمندان به‌ویژه روستاییان و کارگران فراهم کند.
- اصل ۴۳: تأمین مسکن و دیگر نیازهای اولیه، از شرایط اصلی تأمین استقلال اقتصادی، و ریشه‌کن‌شدن فقر و محرومیت، امری ضروری اعلام شده است (Qasemi et al., 2021).

پیشینه تحقیق

در پژوهشی که توسط جیانگ^۱ و همکاران (۲۰۲۳) تحت عنوان «کنترل تطبیقی جریان منابع برای بهینه‌سازی کار ساخت‌وساز و جریان نقدی از طریق یادگیری تقویت عمیق آنلاین» انجام گرفت، یک مدل ریاضی بر اساس فرآیند

^۱ Jiang

تصمیم‌گیری مارکوف با جزئیات قابل اندازه‌گیری برای مدل‌سازی تعاملات پیچیده کارهای ساخت‌وساز، منابع و جریان‌های نقدی، همچنین عدم قطعیت و تغییرپذیری عوامل تأثیرگذار متنوع، ایجاد شد.

در پژوهشی که توسط نگویان^۱ (۲۰۲۳) تحت عنوان «محرک‌های نوآوری به سمت ساخت‌وساز پایدار: مطالعه‌ای در یک کشور در حال توسعه» انجام گرفت، به هدف تعیین و اولویت‌بندی عواملی که به انتشار، عملکرد و ارتقاء نوآوری در جهت ساخت‌وساز پایدار در سازمان‌های نمونه‌ای در کشورهای در حال توسعه کمک می‌کنند، پرداخته شد. از طریق مرور ادبیات و بحث‌های با خبرگان و سیاست‌گذاران ساخت‌وساز، ۱۲ عامل مهم برای نوآوری جهت ساخت‌وساز پایدار شناسایی شد. این عوامل به سه دسته پروژه، شرکت و صنعت تقسیم شدند.

در پژوهشی که توسط یو^۲ و همکاران (۲۰۲۲) تحت عنوان «مروری بر ادبیات سیستماتیک پیاده‌سازی اقتصاد دایره‌ای در صنعت ساخت‌وساز: دیدگاه سیاست‌گذاری» انجام گرفت، به بررسی این موضوع پرداخته شد که کمبود یکپارچگی سیاست‌ها به عنوان یکی از شکاف‌های اساسی تحقیقاتی مورد نظر در نظر گرفته می‌شود و یک مکانیسم ساخت‌وساز دوجهته برای تصور فرآیندهای یکپارچه اجرا و ارزیابی سیاست‌ها پیشنهاد داده شد. در نهایت، تحقیقات بین‌رشته‌ای تأکید شد تا باعث بهبود سیاست‌گذاری یکپارچه محیطی در صنعت ساختمانی شود، اول با بررسی اثر هم‌افزایی بسته‌های سیاستی بر چرخه زندگی ساختمان و دوم ایجاد یک محیط سیاست‌گذاری مؤثر، شفاف و همکارانه بر اساس فناوری اطلاعات و ارتباطات.

در پژوهشی که توسط ما^۳ و همکاران (۲۰۱۸) تحت عنوان «چگونه سیاست زمین ساخت‌وساز شهری-روستایی مرتبط چین بر الگوهای چشم‌انداز روستایی تأثیر می‌گذارد: یک مطالعه شبیه‌سازی در تیانجین چین» انجام گرفت، برای جلوگیری از عبور مساحت زمین زراعی از مرز ۱۲۰ میلیون هکتار از خط قرمز زمین قابل کشت، دولت چین یک سیاست زمین ساخت‌وساز شهری و روستایی را پیشنهاد کرد. این سیاست به حفاظت از زمین‌های زراعی کمک می‌کند اما بر چشم‌انداز ساخت‌وساز شهری تأثیر می‌گذارد.

در پژوهشی که توسط الوان^۴ و همکاران (۲۰۱۷) تحت عنوان «توسعه پایدار استراتژیک در صنعت ساخت‌وساز بریتانیا، از طریق چارچوبی برای توسعه پایدار استراتژیک، با استفاده از مدل‌سازی اطلاعات ساختمان» انجام گرفت، به بررسی این موضوع پرداخته شد که دولت بریتانیا طرح‌های بلندپروازانه‌ای را برای تمام ساختمان‌های جدید داخلی و تجاری در نظر گرفته است تا به ترتیب کربن صفر تا سال ۲۰۱۶ و ۲۰۲۰ باشد. اینها برخی از مترقی‌ترین اهداف زیست‌محیطی برای محیط زیست ساخته‌شده در جهان غرب محسوب می‌شوند. با این حال، مسائل پایداری دیگری نیز وجود دارند که باید توسط صنعت ساخت‌وساز بریتانیا مورد توجه قرار گیرند، به ویژه اثرات منفی ناشی از تولید زباله. در حال حاضر، هر ساله ۱۰۰ میلیون تن زباله ساختمانی، شامل ۱۳ میلیون تن مصالح بلااستفاده، تولید می‌شود که

¹ Nguyen

² Yu

³ Ma

⁴ Alwan

تنها ۲۰ درصد از آن‌ها قابلیت بازیافت دارند. اکثر این زباله‌ها به گورستان زباله ختم می‌شوند و به آلودگی بیشتر بیوسفر کمک می‌کنند. نتایج نشان می‌دهند که این اثرات منفی ناشی از علل مختلفی از جمله رهبری ناکارآمد، فرهنگ‌های ریشه‌دار، تکنولوژی‌های منسوخ و تدارکات ضعیف است. تعدادی پروژه نوآورانه در بریتانیا وجود دارد، به ویژه در سطح محلی، که این سوال را مطرح می‌کند که آیا روش‌های پایین به بالا ممکن است موفق‌تر از سیاست‌های بالا به پایین باشند، همان‌طور که توسط دولت ملی و محلی تنظیم شده‌است. این تحقیق یک مطالعه موردی را ارائه می‌دهد که روش قبلی در صنعت ساخت‌وساز را نشان می‌دهد. تحقیق و مشاوره به طور مشترک بین صنعت، دانشگاه و عمل حرفه‌ای در تولید ۱۵ مسکن پایدار که به صورت جداگانه طراحی شده‌اند در شمال شرق انگلستان انجام شده‌است. این پروژه مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) را به عنوان یک پلت‌فرم کار مشارکتی جدید، مطابق با روش مدرن ساخت‌وساز (MMC) به کار گرفته‌است. با قرار دادن این تحقیق در یک مطالعه موردی معتبر، استراتژی، سیاست‌ها و رهبری بی‌اثر را برجسته کرده‌است که از بهره‌برداری کامل از پتانسیل BIM و MMC به سمت تولید پایدار جلوگیری کرده‌است. این تحقیق از ادغام چارچوب توسعه استراتژیک پایدار (FSSD) در تدارکات ساخت‌وساز، به عنوان روشی برای اجرای رهبری پایین به بالا در یک پروژه ارزش‌محور پشتیبانی می‌کند.

روش پژوهش

این تحقیق از نوع تحقیق آمیخته (میکس متد) یعنی کیفی - کمی به حساب می‌آید. پژوهش‌های آمیخته، پژوهش‌هایی هستند که با استفاده از ترکیب دو مجموعه روش‌های تحقیق کیفی شامل خبرگان تجربی و متخصصان دانشگاهی به‌منظور طراحی مدل و در بخش تحقیق کمی (از نوع توصیفی - پیمایشی) به‌منظور تست مدل، کارکنان سازمان مربوطه به انجام می‌رسند. تحقیق براساس هدف از نوع توسعه‌ای - کاربردی می‌باشد. به این دلیل که سعی دارد مدل‌های موجود در زمینه طراحی مدل خط‌مشی‌ها را بخصوص در بعد رفتاری، ایجاد و توسعه دهد و طراحی مدل خط‌مشی‌ها در مسکن و شهرسازی را در نظر بگیرد. از طرف دیگر چون قرار است که مدل تحقیق برای ارتقاء ابعاد مدل خط‌مشی‌ها در سازمان بکار رود، پس می‌توان گفت که تحقیق از نوع کاربردی می‌باشد. پژوهش حاضر از آن‌جا که به دنبال ارائه مدل خط‌مشی‌ها با تمرکز بر بعد رفتاری می‌باشد که کاری نو و جدید است و پژوهشگران تحقیقات کمی روی آن انجام داده‌اند، از نوع بنیادی و اکتشافی نیز به حساب می‌آید.

رویکرد کیفی و تحلیل تم

تحلیل تم روشی برای تعیین، تحلیل و بیان الگوهای (تم‌ها) موجود درون داده‌ها است. این روش در خود، داده‌ها را سازماندهی و در قالب جزئیات توصیف می‌کند، اما می‌تواند از این فراتر رفته و جنبه‌های مختلف موضوع پژوهش را تفسیر کند. رویکردهای کیفی بسیار متنوع، پیچیده و ظریف هستند و تحلیل تم بایستی به عنوان یک روش اساسی برای تحلیل کیفی در نظر گرفته شود. این تحلیل شامل یک رفت و برگشت مستمر بین مجموعه داده‌ها و خلاصه‌های

کدگذاری شده و تحلیل داده‌هایی است که به وجود می‌آیند. نگارش تحلیل از همان مرحله اول شروع می‌شود. به طور کلی هیچ راه منحصر به فردی برای شروع مطالعه در مورد تحلیل تم وجود ندارد. تحلیل تم فراگردی بازگشتی است که در آن حرکت به عقب و جلو در بین مراحل ذکر شده وجود دارد به علاوه تحلیل تم فراگردی است که در طول زمان انجام می‌پذیرد.

در این پژوهش، روش تحلیل تم در بُعد کیفی با استفاده از شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های پژوهش با مصاحبه با خبرگان و کدگذاری انجام پذیرفت. این روش برای استخراج الگوهای معنایی از داده‌های کیفی حاصل از مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با خبرگان حوزه مسکن و شهرسازی استفاده شد.

مصاحبه با خبرگان

در این تحقیق از مصاحبه نیمه ساختاریافته به عنوان اصلی‌ترین روش برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده شده است. با ابزار مصاحبه می‌توان به ارزیابی عمیق ادراک، باورها، نگرش‌ها، علایق و خواسته‌های مصاحبه‌شوندگان پرداخت. از سوی دیگر، مصاحبه امکان بررسی موضوعات پیچیده، پیگیری پاسخ‌ها یا پیدا کردن علل آن و اطمینان یافتن از درک سؤال توسط مصاحبه‌شوندگان را فراهم می‌سازد. در این تحقیق به منظور گردآوری داده‌های موردنیاز برای ایجاد مدل تحقیق، از مصاحبه نیمه ساختاریافته استفاده شد و داده‌ها با روش تحلیل تم (تحلیل مضمون) تجزیه و تحلیل شد. مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته به صورت رودررو و براساس پروتکل تهیه شده در حدود ۵۰ تا ۷۰ دقیقه انجام شد.

جامعه آماری و انتخاب خبرگان

جامعه آماری این پژوهش شامل موارد زیر است:

۱- مدیران ارشد استانداری و شهرداری‌های استان در حوزه‌های:

- معاونت عمرانی استانداری
- مدیران شهرسازی شهرداری‌ها
- کارشناسان ارشد حوزه مسکن و شهرسازی

۲- متخصصان حرفه‌ای:

- اعضای نظام مهندسی ساختمان استان
- مدیران اداره کل راه و شهرسازی
- کارشناسان باتجربه صدور پروانه ساختمانی

۳- دانشگاهیان:

- اساتید دانشگاه در رشته‌های شهرسازی و معماری
- متخصصان برنامه‌ریزی شهری
- پژوهشگران حوزه مسکن و شهرسازی

۴- معیارهای انتخاب خبرگان

معیارهای انتخاب خبرگان باید شامل:

- حداقل ۱۰ سال سابقه مرتبط
- تحصیلات تکمیلی در حوزه‌های مرتبط
- تجربه مستقیم در فرایندهای ساخت و ساز شهری

با توجه به پیچیدگی موضوع و نیاز به نظرات تخصصی، در یک مطالعه که به دقت مورد بررسی قرار گرفته باشد و افراد مورد نظر با دقت مناسبی در مصاحبه و تکمیل پرسشنامه شرکت کنند می‌توان با حداقل موارد و تخصص لازم به اشباع مورد نظر دست یافت. با توجه به اینکه در موارد مصاحبه محور از قبل نمی‌توان تعداد افراد شرکت کننده را بیان نمود اما به نظر می‌رسد با توجه به بررسی و تخصصی بودن موضوع با پژوهش در میان ۱۱ نفر خبره بتوان به اجماع درستی رسید.

یافته‌های پژوهش

شناسایی مدل و عوامل اصلی: محیطی، سازمانی، فردی

خط‌مشی‌گذاری در حوزه ساخت و ساز مسکن شهری فرآیندی پیچیده و چند بُعدی است که تحت تأثیر عوامل متعددی قرار دارد. این عوامل را می‌توان به سه دسته کلی تقسیم کرد: عوامل محیطی، عوامل سازمانی و عوامل فردی. درک عمیق این عوامل و نحوه تعامل آنها با یکدیگر برای تدوین سیاست‌های مؤثر در جهت بهبود فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری ضروری است.

عوامل محیطی نقشی اساسی در شکل‌دهی به خط‌مشی‌های مسکن شهری ایفا می‌کنند. این عوامل شامل ابعاد سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌شوند. در بُعد سیاسی، ساختار حکومتی و نظام تصمیم‌گیری، همراه با قوانین و مقررات ملی و محلی، چارچوب کلی برای سیاست‌گذاری در حوزه مسکن را تعیین می‌کنند (Meyer, 2022). عوامل اقتصادی، مانند وضعیت اقتصاد کلان و شرایط بازار مسکن، همراه با سیاست‌های پولی و مالی، بر امکان‌پذیری و اثربخشی سیاست‌های مسکن تأثیر می‌گذارند (Stone & Ladi, 2015). از سوی دیگر، عوامل اجتماعی مانند تغییرات جمعیتی و الگوهای مهاجرت، نیازها و تقاضاهای جدیدی را در حوزه مسکن ایجاد می‌کنند. همچنین، عوامل فرهنگی، شامل ارزش‌ها و هنجارهای مرتبط با مسکن و الگوهای زندگی در جامعه، بر نوع و کیفیت مسکن مورد نیاز تأثیر می‌گذارند (Margetts & Perro, 2016).

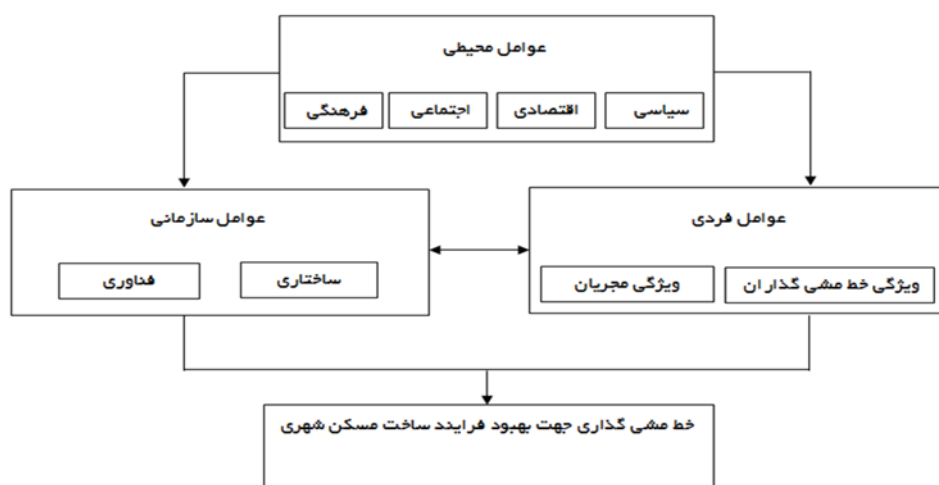
در کنار عوامل محیطی، عوامل سازمانی نیز نقش مهمی در فرآیند خط‌مشی‌گذاری و اجرای سیاست‌های مسکن ایفا می‌کنند. این عوامل را می‌توان به دو دسته ساختاری و فناوری تقسیم کرد. عوامل ساختاری شامل ساختار سازمانی نهادهای متولی ساخت و ساز مسکن و فرآیندهای تصمیم‌گیری و اجرایی در این سازمان‌ها می‌شود (Hosseini & Nouri, 2021). این ساختارها می‌توانند بر سرعت و کیفیت اجرای سیاست‌ها تأثیر بگذارند. از سوی دیگر، عوامل فناوری،

مانند استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت و ساز (مثل BIM و ساخت مدولار) و سیستم‌های اطلاعاتی و مدیریت پروژه، می‌توانند بهره‌وری و کیفیت ساخت و ساز را به طور قابل توجهی افزایش دهند (Hosseini & Nouri, 2018). عوامل فردی، به عنوان سومین دسته از عوامل تأثیرگذار، به ویژگی‌های افراد کلیدی در فرآیند خط‌مشی گذاری و اجرای سیاست‌های مسکن اشاره دارد. این عوامل را می‌توان به دو گروه ویژگی‌های خط‌مشی‌گذاران و ویژگی‌های مجریان تقسیم کرد. دانش و تخصص خط‌مشی‌گذاران در حوزه مسکن و شهرسازی، همراه با نگرش و ارزش‌های شخصی آنها، می‌تواند بر کیفیت و جهت‌گیری سیاست‌های تدوین شده تأثیر بگذارد. از سوی دیگر، مهارت‌ها و تجربیات مجریان سیاست‌های مسکن، همراه با انگیزه و تعهد آنها به اهداف این سیاست‌ها، نقش مهمی در موفقیت اجرای برنامه‌های مسکن ایفا می‌کند (Easton, 1965).

تعامل پیچیده بین این عوامل محیطی، سازمانی و فردی منجر به شکل‌گیری خط‌مشی‌هایی برای بهبود فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری می‌شود. این خط‌مشی‌ها می‌توانند طیف وسیعی از اقدامات را شامل شوند، از جمله سیاست‌های تشویقی برای نوآوری در ساخت و ساز، اصلاحات قانونی و اداری برای تسهیل فرآیندهای ساخت و ساز، برنامه‌های حمایتی برای افزایش دسترسی به مسکن مقرون به صرفه، و سیاست‌های توسعه پایدار در ساخت و ساز مسکن (Easton, 1953).

در نهایت، باید توجه داشت که موفقیت در بهبود فرآیند ساخت و ساز مسکن شهری مستلزم رویکردی جامع و یکپارچه است که تمامی این عوامل را در نظر بگیرد. خط‌مشی‌گذاران باید با درک عمیق از پویایی‌های پیچیده بین عوامل محیطی، سازمانی و فردی، سیاست‌هایی را تدوین کنند که نه تنها به نیازهای فعلی پاسخ دهد، بلکه برای چالش‌های آینده نیز آماده باشد. این امر مستلزم انعطاف‌پذیری، نوآوری و همکاری بین تمامی ذینفعان در حوزه مسکن شهری است (Daneshfard, 2022).

در مدل که بر اساس بررسی تحقیقات ذکر شده در بخش‌های قبلی همچنین مدل سه شاخگی حاصل گردید، رابطه میان عوامل فردی (ویژگی خط‌مشی‌گذاران و ویژگی مجریان)، عوامل سازمانی (ساختاری، فناوری) و عوامل محیطی (محیط اقدام: وضعیت اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی) در خط‌مشی‌گذاری ترسیم گردید. لازم به ذکر است که ترتیب اشاره شده در عوامل فردی، سازمانی و محیطی با توجه با اهمیت و اولویتی است که اندیشمندان در ادبیات موضوع به آنها دادند.



نمودار ۱. مدل پژوهش (Source:By author)

کدگذاری و استخراج مضامین

کدگذاری باز، فرآیند تحلیلی است که از طریق آن، مفاهیم شناسایی شده و ویژگی‌ها و ابعاد آنها در داده‌ها کشف می‌شوند. کدبندی باز از نظر تحلیل می‌تواند سطر به سطر، عبارت به عبارت و یا پاراگراف به پاراگراف و حتی صفحه به صفحه صورت پذیرد. با توجه به واحد تحلیل می‌توان به آن واحد، مفهوم یا کدی اختصاص داد. این کد یا مفهوم باید بتواند حدکثر فضای مفهومی و معنایی آن را اشباع کند.

کدگذاری باز به مفهوم‌بندی و مقوله‌بندی تکه‌هایی از داده‌ها تحت یک نام، عنوان یا برچسب‌هایی که به طور هم‌زمان هر قطعه از داده‌ها را تلخیص و تشریح می‌کند، اشاره دارد. کدها نشان می‌دهند که چطور داده‌ها جهت آغاز مرحله تحلیلی انتخاب شده، جدا شده و دسته‌بندی شده‌اند. کدگذاری باز در جداول مربوط به هر مصاحبه شونده در صفحات قبل آورده شده است. درگام بعد، برای کدگذاری ثانویه موارد مشابه دسته‌بندی می‌شود و با حذف موارد تکراری، مؤلفه‌های مرتبط شناسایی شد. برای شناسایی مقوله‌ها، ترکیبات لازم بین مؤلفه‌ها همراه با معنابخشی به عمل آمد و به این روش مقوله‌های مرتبط با موضوع شناسایی و مطرح شد که درجدول شماره ۱ آمده است.

جدول ۱. ابعاد حاصل شده از تمامی مصاحبه‌ها (Source:By author)

ردیف	کدهای فرعی	کدهای محوری
۱	ثبات سیاسی POL1	POL عوامل سیاسی
	قوانین بالادستی POL2	
	هماهنگی بین سازمانی POL3	
۲	تورم و نوسانات قیمت ECO 1	ECO عوامل اقتصادی
	منابع مالی ECO2	
	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ECO3	
۳	نیازهای جمعیتی SOC1	SOC عوامل اجتماعی
	الگوهای سکونت SOC2	

۱۸	مطالعات نوین در مدیریت و سازمان، سال دوم، شماره دوم، صفحه ۲۵-۱، تابستان ۱۴۰۴	
ردیف	کدهای فرعی	کدهای محوری
	مهاجرت SOC3	
۴	سبک زندگی CUL ارزش‌های اجتماعی CUL2 الگوهای معماری CUL3	CUL عوامل فرهنگی
۵	بوروکراسی اداری STR1 هماهنگی درون سازمانی STR2 فرایندهای تصمیم‌گیری STR3	STR عوامل ساختاری
۶	فناوری‌های نوین ساخت TEC1 سیستم‌های مدیریت پروژه TEC2 اتوماسیون اداری TEC3	TEC عوامل فناوری
۷	دانش تخصصی POA1 تجربه عملی POA2 توانایی تصمیم‌گیری POA3	POA ویژگی خط‌مشی‌گذاران
۸	مهارت‌های فنی EXE1 تعهد سازمانی EXE2 توانایی حل مسئله EXE3	EXE ویژگی مجریان

ماتریس‌های مقایسات زوجی بر اساس مصاحبه‌های خبرگان

الف) مقایسات زوجی عوامل اصلی (طیف ۱-۹ ساعتی)

جدول ۲. ابعاد حاصل شده از مقایسات زوجی عوامل اصلی تمامی مصاحبه‌ها (Source:By author)

عوامل فردی	عوامل سازمانی	عوامل محیطی	عامل
۵	۳	۱	عوامل محیطی
۳	۱	۱/۳	عوامل سازمانی
۱	۱/۳	۱/۵	عوامل فردی

توضیح امتیازدهی:

- عوامل محیطی نسبت به سازمانی: ۳ (اهمیت اندکی بیشتر)
- عوامل محیطی نسبت به فردی: ۵ (اهمیت بیشتر)
- عوامل سازمانی نسبت به فردی: ۳ (اهمیت اندکی بیشتر)

ب) مقایسات زوجی عوامل محیطی

جدول ۳. ابعاد حاصل شده از مقایسات زوجی عوامل محیطی تمامی مصاحبه‌ها (Source:By author)

فرهنگی	اجتماعی	اقتصادی	سیاسی	عامل
۵	۳	۱/۳	۱	سیاسی
۷	۵	۱	۳	اقتصادی

فرهنگی	اجتماعی	اقتصادی	سیاسی	عامل
۳	۱	۱/۵	۱/۳	اجتماعی
۱	۱/۳	۱/۷	۱/۵	فرهنگی

توضیح امتیازدهی:

- اقتصادی نسبت به سیاسی: ۳ (اهمیت اندکی بیشتر)
- اقتصادی نسبت به اجتماعی: ۵ (اهمیت بیشتر)
- اقتصادی نسبت به فرهنگی: ۷ (اهمیت خیلی بیشتر)
- سیاسی نسبت به اجتماعی: ۳ (اهمیت اندکی بیشتر)
- سیاسی نسبت به فرهنگی: ۵ (اهمیت بیشتر)
- اجتماعی نسبت به فرهنگی: ۳ (اهمیت اندکی بیشتر)

ج) ماتریس روابط مستقیم عوامل اصلی (طیف ۱-۴ دیمتل)

جدول ۴. ابعاد حاصل شده از ماتریس روابط مستقیم عوامل اصلی تمامی مصاحبه‌ها (Source: By author)

عوامل فردی	عوامل سازمانی	عوامل محیطی	عامل
۳	۴	-	عوامل محیطی
۳	-	۲	عوامل سازمانی
-	۲	۱	عوامل فردی

توضیح امتیازدهی:

- عوامل محیطی → سازمانی: ۴ (تأثیر خیلی زیاد)
- عوامل محیطی → فردی: ۳ (تأثیر زیاد)
- عوامل سازمانی → محیطی: ۲ (تأثیر متوسط)
- عوامل سازمانی → فردی: ۳ (تأثیر زیاد)
- عوامل فردی → محیطی: ۱ (تأثیر کم)
- عوامل فردی → سازمانی: ۲ (تأثیر متوسط)

د) تحلیل فراوانی کدها از مصاحبه‌ها

عوامل محیطی (۴۵ مورد کل)

- POL عوامل سیاسی ۱۵ مورد (۳۳.۳٪)
- ECO عوامل اقتصادی ۱۲ مورد (۲۶.۷٪)
- SOC عوامل اجتماعی ۱۰ مورد (۲۲.۲٪)

- CUL عوامل فرهنگی ۸ مورد (۰.۱۷.۸)
- عوامل سازمانی (۲۰ مورد کل)
- STR عوامل ساختاری ۹ مورد (۰.۴۵)
- TEC عوامل فناوری ۱۱ مورد (۰.۵۵)
- عوامل فردی (۱۵ مورد کل)
- POA ویژگی خطمشی گذاران ۸ مورد (۰.۵۳.۳)
- EXE ویژگی مجریان ۷ مورد (۰.۴۶.۷)

نتایج کلیدی و توجیه امتیازدهی

برتری عوامل محیطی

با ۴۵ مورد اشاره در مصاحبه‌ها، عوامل محیطی بیشترین اهمیت را دارند. عوامل اقتصادی و سیاسی به عنوان مهمترین چالش‌ها شناسایی شده‌اند.

نقش میانجی عوامل سازمانی

با ۲۰ مورد اشاره، عوامل سازمانی نقش میانجی مهمی بین عوامل محیطی و فردی ایفا می‌کنند.

تأثیر محدود عوامل فردی

با ۱۵ مورد اشاره، عوامل فردی کمترین تأثیر مستقیم را دارند اما برای اجرای موفق خطمشی‌ها ضروری هستند.

اولویت‌بندی نهایی

جدول ۵. اوزان نهایی عوامل اصلی (Source: By author)

عوامل	وزن فازی	وزن قطعی ($\alpha=0.5$)
عوامل محیطی	(0.55, 0.63, 0.71)	0.63
عوامل سازمانی	(0.23, 0.27, 0.33)	0.27
عوامل فردی	(0.08, 0.10, 0.16)	0.10
مجموع	(1.00, 1.00, 1.00)	1.00

بحث و نتیجه گیری

پژوهش حاضر با استفاده از رویکرد ترکیبی، عوامل مؤثر بر فرایند ساخت و ساز مسکن شهری را شناسایی و اولویت‌بندی نمود. این رویکرد ترکیبی به این دلیل انتخاب شد که بتوان هم از عمق بینش کیفی خبرگان استفاده کرد و هم از دقت روش‌های کمی برای تحلیل و اولویت‌بندی بهره برد. در مرحله کیفی، از طریق مصاحبه‌های عمیق نیمه‌ساختاریافته با ۱۲ نفر از خبرگان و متخصصان حوزه مسکن شهری، داده‌های غنی و مفصلی جمع‌آوری شد. این مصاحبه‌ها که هر کدام به طور متوسط ۴۵ دقیقه طول کشیدند، در فضایی صمیمی و آزاد انجام شدند تا مصاحبه‌شوندگان

بتوانند تجربیات و دیدگاه‌های خود را به طور کامل بیان کنند. پس از انجام مصاحبه‌ها، تمامی محتوا پیاده‌سازی شد و از طریق کدگذاری باز، محوری و انتخابی مورد تحلیل قرار گرفت.

نتایج تحلیل محتوا منجر به شناسایی هشت مؤلفه اصلی در سه دسته کلی شد:

- عوامل محیطی که بیشترین تأثیر را بر فرایند ساخت و ساز دارند، شامل چهار زیرمجموعه هستند: عوامل سیاسی (POL) که خود شامل ثبات سیاسی، قوانین بالادستی و هماهنگی بین‌سازمانی است؛ عوامل اقتصادی (ECO) شامل تورم و نوسانات قیمت، منابع مالی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی؛ عوامل اجتماعی (SOC) شامل نیازهای جمعیتی، الگوهای سکونت و مهاجرت؛ و عوامل فرهنگی (CUL) شامل سبک زندگی، ارزش‌های اجتماعی و الگوهای معماری.
- عوامل سازمانی که نقش میانجی بین عوامل محیطی و فردی ایفا می‌کنند، شامل دو زیرمجموعه هستند: عوامل ساختاری (STR) شامل بوروکراسی اداری، هماهنگی درون‌سازمانی و فرایندهای تصمیم‌گیری؛ و عوامل فناوری (TEC) شامل فناوری‌های نوین ساخت، سیستم‌های مدیریت پروژه و اتوماسیون اداری.
- عوامل فردی که کمترین تأثیر مستقیم اما نقش مهمی در اجرای موفق خط‌مشی‌ها دارند، شامل دو زیرمجموعه هستند: ویژگی‌های خط‌مشی‌گذاران (POA) شامل دانش تخصصی، تجربه عملی و توانایی تصمیم‌گیری؛ و ویژگی‌های مجریان (EXE) شامل مهارت‌های فنی، تعهد سازمانی و توانایی حل مسئله.

تبیین نتایج پژوهش

نتایج حاصل از تحلیل داده‌های پژوهش نکات مهم و قابل توجهی را در خصوص عوامل مؤثر بر فرایند ساخت و ساز مسکن شهری آشکار ساخت که در ادامه به تفصیل مورد بررسی قرار می‌گیرند:

الف) برتری عوامل محیطی

بر اساس تحلیل داده‌ها، عوامل محیطی با ۴۵ ارجاع در مصاحبه‌ها و وزن ۰/۶۳ در مقایسات زوجی، تأثیرگذارترین مؤلفه در فرایند ساخت‌وساز مسکن هستند. این نتیجه نشان می‌دهد که موفقیت پروژه‌های مسکونی بیش از هر چیز به شرایط کلان اقتصادی، سیاسی و اجتماعی وابسته است؛ از این رو، بهبود صرف در عوامل سازمانی یا فردی بدون توجه به بستر محیطی، تأثیر چشمگیری نخواهد داشت. ماهیت فراگیر عوامل محیطی به گونه‌ای است که بر تمامی ابعاد پروژه سایه می‌اندازد؛ برای نمونه، تورم و بی‌ثباتی اقتصادی نه تنها قیمت مصالح، بلکه تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران، نرخ تسهیلات، توان خرید مردم و حتی انگیزه کارکنان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این زنجیره‌ای اثرات چندلایه، نقش تعیین‌کننده‌ی محیط را در سرنوشت پروژه‌های مسکونی آشکار می‌سازد.

ب) اولویت عوامل اقتصادی

با احتساب وزن ۰/۴۲ و ۱۲ ارجاع مصاحبه‌ای، عوامل اقتصادی در صدر اولویت‌های محیطی قرار دارند. در اقتصاد کنونی کشور، تورم افسارگسیخته، نوسان قیمت مصالح، کسری بودجه‌های عمرانی و انگیزه‌اندک بخش خصوصی،

مهم‌ترین موانع تولید مسکن‌اند. تورم و بی‌ثباتی قیمت، پیش‌بینی هزینه را ناممکن می‌سازد؛ برنامه‌ریزی بلندمدت را مختل می‌کند و به رها شدن یا تأخیر گسترده پروژه‌ها دامن می‌زند. کمبود منابع مالی دولتی و بانکی نیز به‌ویژه طرح‌های اجتماعی و عام‌المنفعه را با تنگنای نقدینگی مواجه کرده است. از سوی دیگر، سرمایه‌گذاری خصوصی به دلیل ریسک بالا، قوانین پیچیده و بازگشت نامطمئن سرمایه، با اقبال روبه‌رو نشده و ظرفیت بالفعل این بخش در تأمین مسکن، همچنان راکد مانده است.

ج) اهمیت عوامل سیاسی

بر اساس وزن ۰/۳۱ و ۱۵ ارجاع مصاحبه‌ای، عوامل سیاسی پس از عوامل اقتصادی، دومین اولویت را در میان مؤلفه‌های محیطی به خود اختصاص داده‌اند که نشان‌دهنده تأثیر عمیق تصمیمات کلان و سیاست‌گذاری‌ها بر بخش مسکن است. مهم‌ترین موانع سیاسی شناسایی شده شامل بی‌ثباتی سیاسی، نقص در قوانین بالادستی و ضعف هماهنگی بین‌سازمانی هستند. بی‌ثباتی سیاسی با تغییر مکرر مدیران، اولویت‌ها و سیاست‌ها، تداوم برنامه‌ها را می‌شکند، منابع را هدر می‌دهد و اعتماد سرمایه‌گذاران و مردم را فرسایش می‌دهد. نقص در قوانین بالادستی نیز به دلیل نبود چارچوبی جامع و منسجم، موجب ابهام در وظایف، تداخل صلاحیت‌ها و کاهش کارایی می‌شود. همچنین ضعف هماهنگی میان نهادهایی همچون شهرداری، استانداری و وزارتخانه‌ها، فرایندها را طولانی، هزینه‌ها را افزایش و هماهنگی را دشوار می‌سازد.

د) نقش میانجی عوامل سازمانی

بر اساس وزن ۰/۲۸ و ۲۰ ارجاع مصاحبه‌ای، عوامل سازمانی نقش میانجی کلیدی میان شرایط کلان محیطی و توانمندی‌های فردی ایفا می‌کنند. این جایگاه به این معناست که حتی در صورت وجود بستر محیطی مساعد و نیروی انسانی توانمند، نبود ساختارها و سیستم‌های سازمانی کارآمد، مانع دستیابی به عملکرد مطلوب خواهد شد. مهم‌ترین چالش‌های سازمانی شناسایی شده عبارت‌اند از بوروکراسی اداری، ضعف هماهنگی درون‌سازمانی و طولانی‌بودن فرایندهای تصمیم‌گیری. بوروکراسی اداری با تکرر مراجع، پیچیدگی فرایندها، صدور مجوزهای زمان‌بر و کاغذبازی‌های غیرضروری، علاوه بر تحمیل هزینه و زمان، انگیزه فعالان خصوصی را کاهش می‌دهد؛ به‌گونه‌ای که میانگین زمان صدور مجوز ساخت در استان خراسان شمالی حدود ۶ ماه گزارش شده است. ضعف هماهنگی درون‌سازمانی نیز ناشی از عدم اطلاع‌رسانی مناسب، تداخل وظایف، ضعف سیستم‌های ارتباطی و ابهام در مسئولیت‌ها است که همافزایی میان بخش‌های مختلف را از بین می‌برد. همچنین فرایندهای تصمیم‌گیری به دلیل تمرکز در سطوح بالا، نبود تفویض اختیار و فقدان معیارهای شفاف، کند، پیچیده و غیرشفاف عمل کرده و ناکارآمدی سازمانی را تشدید می‌کنند.

ه) محدودیت تأثیر عوامل فردی

بر اساس وزن ۰/۱۲ و ۱۵ ارجاع مصاحبه‌ای، عوامل فردی در مقایسه با دو دسته دیگر، کمترین تأثیر مستقیم را بر فرایند ساخت‌وساز مسکن دارند. این یافته اگرچه بر خلاف تصور رایج درباره محوریت عامل انسانی است، اما به معنای

نادیده انگاشتن نقش افراد نیست؛ بلکه نشان می‌دهد که عوامل فردی بیشتر نقش تکمیل‌کننده و تسهیل‌کننده دارند تا تعیین‌کننده. دانش تخصصی، تجربه، مهارت‌های فنی، تعهد سازمانی و توانایی حل مسئله، تنها در صورتی می‌توانند به بهبود عملکرد بیانجامند که بستر ساختاری و محیطی مناسبی برای بروز آنها فراهم باشد. به عبارت دیگر، سرمایه‌گذاری صرف بر آموزش و توانمندسازی نیروی انسانی، بدون اصلاح همزمان ساختارهای سازمانی و شرایط محیطی، تأثیر چشمگیری نخواهد داشت؛ چراکه افراد توانمند و بالنگیزه در سیستم‌های ناکارآمد، عملاً فرصت چندانی برای شکوفایی ظرفیت‌های خود نخواهند یافت.

پیشنهادهای کاربردی پژوهش

بر اساس یافته‌های پژوهش، پیشنهادهای کاربردی زیر برای بهبود فرایند ساخت و ساز مسکن شهری در استان خراسان شمالی ارائه می‌شود:

الف) پیشنهادهای مرتبط با عوامل اقتصادی (اولویت اول)

- ۱- تأسیس صندوق توسعه مسکن استانی: ایجاد صندوق ویژه با سرمایه اولیه ۲۰۰ میلیارد ریال، تأمین وام کم‌بهره برای پروژه‌های مسکونی، حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی.
- ۲- اجرای سیاست‌های مقابله با تورم: ایجاد سیستم نظارت بر قیمت مصالح ساختمانی، تشکیل تعاونی‌های خرید مصالح برای کاهش هزینه‌ها، انعقاد قراردادهای بلندمدت با تأمین‌کنندگان.
- ۳- تسهیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی: ارائه مشوق‌های مالی و مالیاتی، تضمین بازگشت سرمایه از طریق مکانیزم‌های قانونی، ایجاد مناطق ویژه سرمایه‌گذاری مسکن.

ب) پیشنهادهای مرتبط با عوامل سیاسی (اولویت دوم)

- ۱- تدوین قانون جامع مسکن استانی: ایجاد چارچوب قانونی واحد برای تمام شهرداری‌ها، تعریف صلاحیت‌ها و مسئولیت‌های واضح، تعیین مکانیزم‌های نظارت و کنترل.
- ۲- تشکیل کمیته هماهنگی بین‌سازمانی: عضویت نمایندگان استانداری، شهرداری‌ها و بخش خصوصی، تشکیل جلسات ماهانه برای هماهنگی سیاست‌ها، ایجاد سامانه اطلاع‌رسانی مشترک.
- ۳- ایجاد ثبات سیاست‌گذاری: تدوین برنامه ۵ ساله توسعه مسکن، عدم تغییر مدیران کلیدی در دوره‌های کوتاه، ایجاد سیستم پایش مستمر عملکرد.

ج) پیشنهادهای مرتبط با عوامل ساختاری (اولویت سوم)

- ۱- کاهش بوروکراسی اداری: ایجاد پنجره واحد صدور مجوزها، کاهش مراحل تأیید از ۱۲ به ۶ مرحله، استقرار سیستم الکترونیکی صدور مجوز.

۲- بهبود هماهنگی درون سازمانی: تشکیل تیم‌های بین‌بخشی برای پروژه‌های بزرگ، ایجاد سیستم ارتباط داخلی مؤثر، برگزاری جلسات هماهنگی هفتگی.

۳- اصلاح فرایندهای تصمیم‌گیری: تفویض اختیارات به سطوح عملیاتی، کاهش زمان تصمیم‌گیری از ۳۰ به ۱۵ روز، ایجاد کمیته‌های تخصصی تصمیم‌گیری.

د) پیشنهادهای مرتبط با عوامل فناوری

۱- توسعه فناوری‌های نوین ساخت: سرمایه‌گذاری در فناوری‌های پیش‌ساخته، آموزش کارکنان در زمینه فناوری‌های جدید، ایجاد مرکز تحقیق و توسعه مسکن.

۲- پیاده‌سازی سیستم‌های مدیریت پروژه: استفاده از نرم‌افزارهای مدیریت پروژه، ایجاد سیستم پایش آنلاین پیشرفت پروژه‌ها، تدوین استانداردهای مدیریت پروژه.

ه) پیشنهادهای مرتبط با عوامل فردی

۱- توسعه دانش تخصصی خط‌مشی‌گذاران: برگزاری دوره‌های آموزشی تخصصی، اعزام به کشورهای پیشرفته برای تبادل تجربه، ایجاد شبکه دانش بین خبرگان.

۲- بهبود مهارت‌های فنی مجریان: برگزاری کارگاه‌های آموزشی عملی، ایجاد سیستم گواهینامه‌های حرفه‌ای، تشویق به شرکت در دوره‌های بین‌المللی.

بیانیه‌ها

مشارکت نویسندگان (بر اساس CRediT taxonomy)

تمام نویسندگان به نسبت سهم برابر در این پژوهش مشارکت داشته‌اند.

بیانیه تأمین مالی

این پژوهش هیچ گونه حمایت مالی از سوی سازمان‌ها یا نهادهای دولتی، خصوصی یا غیرانتفاعی دریافت نکرده است. انتشار این مقاله به صورت دسترسی آزاد و پرداخت هزینه‌های پردازش مقاله (APC) توسط نویسندگان انجام شده است. تأمین‌کنندگان مالی هیچ نقشی در طراحی مطالعه، جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها، تصمیم به انتشار یا تهیه نسخه خطی نداشته‌اند.

تأیید اخلاقی

رضایت کتبی آگاهانه از افراد برای انتشار اطلاعات ناشناس آنها در این مقاله اخذ شده است.

نحوه استفاده نویسندگان از هوش مصنوعی

نویسندگان اعلام می‌دارند که در تهیه این مقاله از هیچ ابزار هوش مصنوعی (AI) برای نگارش، تحلیل یا تولید داده استفاده نشده است. تمامی محتوای مقاله حاصل تلاش و قضاوت انسانی نویسندگان است.

تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌کنند که هیچ‌گونه تضاد منافع مالی یا شخصی مرتبط با این پژوهش وجود ندارد.

بیانیه در دسترس بودن داده‌ها

داده‌هایی که یافته‌های این پژوهش را پشتیبانی می‌کنند، در صورت درخواست مبتنی بر ضرورت علمی، توسط نویسنده مسئول در دسترس هستند.

References

- Akbari, M., Rezaei, S., & Mohammadi, N. (2020). Investigating the role of governorate and municipalities in urban construction management: A case study of North Khorasan Province. *Urban Management Quarterly*, 12(3), 87-102. [In Persian]
- Alvani, M. (2019). *An analysis of the public policy-making process*. SAMT Publications. Tehran. [In Persian]
- Amiri, A. (2021). Housing Crisis in Urban Iran. *Journal of Urban Planning*. [In Persian]
- Ball, M. (2016). Housing policy and economic power: The political economy of owner occupation.
- Daneshfard, K. (2022). *Modern theories of public policy-making*. Islamic Azad University Publications. Tehran. [In Persian]
- Easton, D. (1953). *The Political System: An Inquiry into the State of Political Science*. Knopf.
- Easton, D. (1965). *A Systems Analysis of Political Life*. Wiley.
- Hosseini, S., & Nouri, M. (2018). Evaluating the efficiency of urban housing policies in Iran. *Human Geography Research*, 50(2), 215-230. [In Persian]
- Hosseini, S., & Nouri, M. (2021). Management challenges of municipalities in implementing urban housing policies. *Urban Management Quarterly*, 13(2), 112-128. [In Persian]
- Margetts, H., & Perro, P. (2016). *Agenda-setting and policy-making in the digital age*. Oxford University Press.
- Meyer, P. (2022). Construction Safety: A Global Perspective. *Safety science*, 145.
- Qasemi, A., Rezaei, S., & Mahmoudi, M. (2021). Challenges of urban housing construction in Iran: A meta-analysis study. *Housing Economics Quarterly*, 10(37), 7-26. [In Persian]
- Qasemi, M. (2021). Pathology of urban housing policies in Iran. *Spatial Planning and Development Journal*, 25(1), 135-152. [In Persian]
- Saeedi, R., Ahmadi, M., & Rezvani, H. (2019). Investigating the role of housing in sustainable urban development. *Urban Studies*, 7(4), 78-95. [In Persian]
- Stone, D., & Ladi, S. (2015). Global Public Policy and Transnational Administration. *Public Administration*, 93(4), 839-855.