

## مؤلفه‌های خصایص ترجیحی ساکنان مسکن در پژوهش‌های ساختار معنایی و ابزار-غایت\*

سعید اکبری<sup>۱</sup> - عبدالمجید نورتقانی<sup>۲\*</sup> - مهدیه پژوهانفر<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری معماری، دانشکده فنی و مهندسی، واحد ساری، دانشگاه آزاد اسلامی، ساری، ایران.
۲. استادیار گروه معماری، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران (نویسنده مسئول).
۳. استادیار گروه معماری، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

تاریخ دریافت: ۹۷/۰۶/۱۶ تاریخ اصلاحات: ۹۷/۱۰/۱۰ تاریخ پذیرش نهایی: ۹۷/۱۱/۰۳ تاریخ انتشار: ۹۹/۰۹/۳۰

### چکیده

این پژوهش با هدف شناسایی خصیصه‌های مسکن و مؤلفه‌های هر یک از این خصیصه‌ها بر اساس ترجیحات بیان‌شده ساکنین در روش‌های ساختار معنایی و ابزار-غایت، انجام شده است. از آنجا که خصیصه‌ها، پایه و اساس بیشتر روش‌ها و تکنیک‌های تحلیلی ترجیحات مسکن می‌باشند، از این‌رو، بدون شناخت آن‌ها، امکان دستیابی به معانی و ارزش‌های حقیقی نهفته در ترجیحات ساکنین جهت ارائه مسکن با کیفیت، وجود نخواهد داشت. جهت حصول به این هدف، ابتدا از طریق مروری نظام‌مند و به‌صورت نمونه‌گیری هدفمند، فهرستی از پژوهش‌های انجام‌شده در زمینه ترجیحات مسکن که روش تحقیق به‌کارگرفته شده در آن‌ها ساختار معنایی و یا زنجیره ابزار-غایت بودند، تهیه شده است. در این مرحله، اطلاعات کیفی به‌صورت توصیفی تحلیل شدند، سپس با استفاده از روش تحقیق تحلیل محتوا، تحلیل‌های استنباطی همراه با تهیه جداول هدف-محتوا، تبیین شده است. رویکرد نظری ارائه شده در این پژوهش این امکان را فراهم آورد که هر سه سطح تشکیل‌دهنده مدل‌های مفهومی ساختار معنایی (خصیصه-عملکرد آشکار- عملکرد پنهان) و زنجیره ابزار-غایت (خصیصه-نتیجه-ارزش) را بتوان به‌عنوان خصیصه‌های مسکن در افراد مختلف در نظر گرفت. نتایج نشان دادند که خصیصه‌های اصلی به‌وجود آورنده مسکن را می‌توان در قالب هفت دسته اصلی شامل؛ معانی و ارزش‌ها، سیستم قرارگاه‌های رفتاری، اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا، خصوصیات کالبدی، عملکرد، کیفیت، و قابلیت تقسیم‌بندی نمود. بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته، خصیصه‌های خصوصیات کالبدی (۲۳.۲٪)، اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا (۱۶.۲٪)، سیستم قرارگاه‌های رفتاری (۱۶.۲٪)، معانی و ارزش‌ها (۱۴.۱٪)، کیفیت (۱۲.۱٪)، قابلیت (۱۰.۱٪) و عملکرد (۸.۱٪)، به ترتیب بیش‌ترین و کم‌ترین فراوانی را در بین خصیصه‌های مسکن داشتند که نشان‌دهنده جذابیت نسبی و اهمیت بیشتر این خصیصه‌ها برای ساکنان (پاسخ‌دهندگان در پژوهش‌های منتخب)، بر اساس ترجیحات بیان‌شده آن‌ها است.

واژگان کلیدی: ترجیحات، خصیصه، معنا، ارزش، مسکن.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «انتظام خصیصه‌ها در ترجیحات بیان‌شده مسکن» است که با راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در گروه معماری دانشکده فنی و مهندسی دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری انجام شده است.

\*\* E\_mail: A.Nourtaghani@gu.ac.ir

## ۱. مقدمه

«ترجیحات» در مسکن همانند سایر مصلحت‌اندیشی‌های دیگر زندگی، مفاهیم بنیادینی را در بر می‌گیرد که می‌توان آن‌ها را در قالب رویکردهای شناختی متعددی که در پی کشف ساختارهای کیفی پنهان‌شده در فرآیند تصمیم‌گیری و انتخاب مسکن می‌باشند، مشاهده نمود. محققین بسیاری همچون تیمرمانس و همکاران<sup>۲</sup> (۱۹۹۴)، کولن و هوکسترا<sup>۳</sup> (۲۰۰۱)، زیناس و جوسان<sup>۴</sup> (۲۰۱۲)، کولن و جانسن<sup>۵</sup> (۲۰۱۲)، کولن (۲۰۱۵، ۲۰۱۱، ۲۰۰۸) و بسیاری دیگر، ادعان داشته‌اند که موضوع ترجیحات مسکن به‌عنوان یک حوزه مورد علاقه طیف وسیعی از دانشمندان در رشته‌های مختلف و متعدد، به‌طور گسترده‌ای مورد تحقیق قرار گرفته است.

اگرچه روش‌های زیادی برای استخراج «ترجیحات مسکن» وجود دارد، ولی این روش‌ها برای رسیدن به هدف غایی مسکن که شناخت معانی و ارزش‌های نهفته در ترجیحات مسکن می‌باشد، رضایت‌بخش نیستند. بیشتر روش‌های تولید و عرضه‌شده، جهت‌دار هستند و اطلاعات به‌دست آمده از آن‌ها، بر اساس دیدگاه‌های برنامه‌ریزان و طراحان، بسیار کلی یا ناکارآمد می‌باشند (Coolen, 2015). این درحالی است که برای سنجش ابعاد حقیقی و واقعی ترجیحات کاربران مسکن در خصوص خصیصه‌های آن و شناخت معانی و ارزش‌های نهفته در آن‌ها، روش ساختار معنایی<sup>۶</sup>، یکی از کارآمدترین روش‌هایی است که با استفاده از مدل زنجیره‌ای ابزار-غایت<sup>۷</sup> مورد استفاده قرار می‌گیرد (Jansen, Coolen, & Goetgeluk, 2011). همچنین لازم به ذکر است که این دو روش، بنیان بسیاری از روش‌ها و مدل‌های دیگری هستند که جهت سنجش و اندازه‌گیری ترجیحات کاربران مورد استفاده قرار می‌گیرند (Zinas & Jusan, 2012).

از آنجا که مسکن توسط مجموعه‌ای از خصیصه‌ها تعریف می‌شود (Jusan & Sulaiman, 2005; Rapoport, 2000) بنابراین، همه رویکردهای اندازه‌گیری ترجیحات مسکن در جنبه‌ای مشخص، مشترک هستند و آن این است که همه آن‌ها فرض می‌کنند که مسکن می‌تواند از طریق مفهومی به نام خصیصه<sup>۸</sup>، تعریف، ارزیابی و دسته‌بندی شود. با وجود تمام تلاش‌های فراوانی که در این حوزه از دانش صورت گرفته، ولی در مورد چیستی و ماهیت خصیصه‌های مرتبط با مسکن، شناخت بسیار اندکی وجود دارد (Zi- nas & Jusan, 2017). فرآیند دسته‌بندی خصیصه‌های مسکن، روشی را شکل می‌دهد که در آن افراد، محیط پیچیده‌شان را به دسته‌های معنی‌داری تقسیم می‌کنند (Rosch, 1978). کولن (۲۰۱۱)، معتقد است که از طریق این دسته‌بندی، افراد محیط‌شان را (همچون مسکن) به واحدهای کوچک‌تری تقسیم می‌کنند که می‌توانند بسیار راحت‌تر با آن‌ها سر و کار داشته باشند. این واحدهای کوچک، در حقیقت مشخص‌کننده ابعاد وجودی همان

محیط هستند، که امکان شناخت بهتر و موثرتری را فراهم می‌آورند.

از سوی دیگر، مسکن، فرآیندی پیچیده و ناهمگن، و مفهومی چندوجهی است که به بسیاری از عوامل زندگی مرتبط است. از این‌رو بدیهی است که از پدیده‌های فراوان‌تری نسبت به آنچه که خصوصیات فیزیکی<sup>۹</sup> نامیده می‌شود، تشکیل شده است که ساکنین از طریق آن‌ها می‌توانند معانی محیط و ارزش‌های (نظام‌های ارزشی) دخیل و تأثیرگذار در مسکن را کشف و درک نمایند. مسکن، یکی از مهم‌ترین عناصر شکل‌دهنده محیط‌های مسکونی است که از جنبه‌های گوناگون قابل بررسی و تامل است. به‌طورکلی، مسکن به‌عنوان حلقه اصلی از یک زنجیره گسترده (واحد مسکونی، واحد همسایگی، و محله)، زندگی خصوصی و اجتماعی انسان را به هم پیوند داده است و از این‌رو نمی‌توان در بررسی‌های مسکن این دو ساحت را از یکدیگر تفکیک و جدا نمود. به همین دلیل است که در بسیاری از پژوهش‌ها، تأکید بر محیط مسکونی به جای مسکن است (Mehdizadeh, Dashti, & Alishi, 2016). در این حالت است که مجموعه این پدیده‌ها و روابط تعاملی بین آن‌ها می‌توانند معرفی شایسته برای مسکن و فرآیند سکونت در آن‌ها باشند. بنابراین، مسکن از خصیصه‌های متنوع، گوناگون و ناهمگنی ساخته شده و نیازمند آن است که جنبه‌های مختلف و متعدد آن‌ها مورد بررسی و سنجش قرار گیرند (Jusan & Sulaiman, 2005). از این‌رو، شناخت انگیزش‌های اصلی و تأثیرگذار استفاده‌کنندگان مسکن در انتخاب و ترجیح مجموعه‌ای از خصیصه‌های مسکن که باعث می‌شوند این خصیصه‌ها، در اولویت ترجیحی بالاتری نسبت به سایر خصیصه‌های دیگر قرار گیرند، می‌تواند بینش عمیقی در خصوص نقش و اهمیت خصیصه‌های مسکن و انتظام آن‌ها ایجاد نماید (Zinas & Jusan, 2012).

بررسی پیشینه تحقیق در خصوص استخراج و شناسایی خصیصه‌های مسکن در دو روش ساختار معنایی و زنجیره ابزار- غایت نشان داد که محققین قبل از شروع مراحل پژوهش خود، ابتدا چک لیستی از خصیصه‌های مسکن را در اختیار ساکنین (پاسخ‌دهندگان) قرار می‌دهند و فهرستی از ترجیحات بیان‌شده<sup>۱۱</sup> خصیصه‌های مسکن را از ساکنین به‌دست می‌آورند. پس از مشخص شدن این خصیصه‌های انتخابی که نشان‌دهنده جذابیت نسبی آن‌ها نسبت به سایر خصیصه‌هاست، مراحل بعدی تحقیق انجام می‌گیرد. این فرآیند به دو صورت قابل تفکیک است. حالت اول؛ تحقیقاتی را شامل می‌شود که دسته‌بندی مشخصی برای خصیصه‌های مسکن ارائه نکرده‌اند و در قالب مجموعه‌ای از خصوصیات فیزیکی از پیش تعیین‌شده (محقق‌ساخته)، در اختیار ساکنین قرار می‌گرفت که در این حالت، اجازه انتخاب آزادانه خصیصه‌ها را به پاسخ‌دهندگان (ساکنین) خود نمی‌دهند و تنها درباره ویژگی‌های مسکنی که توسط

در برگیرد. در این حالت است که شناخت مؤلفه‌های<sup>۲۰</sup> مختلف خصیصه‌های مسکن، تبدیل به رویکردی می‌شود که عملکردها و مفاهیم متعدد خصیصه‌ها را در هر سه سطح (خصیصه، نتایج، ارزش‌ها و معانی) از دیدگاه فردی در نظر می‌گیرد. این رویکرد جدید، بسط یافته رویکردهای قبلی شناخت خصیصه‌های مسکن است که بر خلاف آن‌ها فقط بر روی یکسری از خصیصه‌های محدود و فیزیکی مسکن تمرکز ندارد. بر اساس این دیدگاه، خصیصه‌های مسکن از مؤلفه‌هایی تشکیل شده است که از طریق آن‌ها می‌توان مفاهیم عمیق‌تری از مسکن را تبیین نمود.

بنابراین شناخت خصیصه‌های مختلف مسکن، به‌عنوان پایه و اساس اکثر روش‌ها و تکنیک‌های تحلیلی ترجیحات مسکن، می‌تواند مسیر مبهم و پیچیده دستیابی به معانی و ارزش‌های نهفته در ترجیحات مسکن را، سهل‌تر، قابل اتکاتر و کاربردی‌تر نماید و نتایج حاصل از کاربست آن‌ها در فرآیندهای برنامه‌ریزی و طراحی مسکن با کیفیت، برای ساکنین نهایی، مورد استفاده قرار گیرد.

جهت دستیابی به این اهداف سؤالات ذیل مطرح می‌شوند:

- خصیصه‌های مسکن و مؤلفه‌های آن‌ها چه هستند؟  
- بر اساس ترجیحات بیان‌شده، کدام خصیصه‌های مسکن، توسط ساکنین بیشتر ترجیح داده می‌شوند؟

بر این اساس، این پژوهش به سؤالات فوق بر مبنای مروری نظام‌مند و با استفاده از اطلاعات کیفی و تحلیل‌های توصیفی پاسخ می‌دهد. در ابتدا ضمن بررسی پیشینه موضوع، تفاوت میان ترجیحات مسکن و انتخاب مسکن و همچنین ترجیحات بیان‌شده و تمایز آن با ترجیحات اظهارشده مطرح می‌شوند. سپس روش تحقیق، حجم نمونه و روند انجام مطالعات بیان می‌شود. در تحقیقات منتخب، به دنبال دسته‌بندی‌های در نظر گرفته‌شده محققین از مواردی هستیم که به‌عنوان خصیصه‌های مسکن، قبل از شروع فرآیند پژوهش از ساکنین به‌دست آورده‌اند. این امر مستلزم کدگذاری واحدهای تجزیه و تحلیل می‌باشد که از طریق آن‌ها، تحلیل داده‌ها انجام می‌شود. در خاتمه نیز ضمن بیان یافته‌های تحقیق، نتایج مطرح می‌شوند.

## ۲. مبانی نظری تحقیق

اگر چه مفاهیم «ترجیح و انتخاب»<sup>۲۱</sup> و «مشخصه»<sup>۲۲</sup> و خصیصه» در تحقیقات مسکن به‌طور گسترده‌ای مورد استفاده قرار می‌گیرند، ولی گاهی اوقات این اصطلاحات به‌طور اشتباه به جای یکدیگر به‌کار برده می‌شوند. این امر نشان‌دهنده این است که این مفاهیم، به لحاظ محتوایی و ساختاری، مشترکات زیادی نسبت به هم دارند و هنوز نتوانسته‌اند جایگاه حقیقی خود را در تحقیقات مسکن بیابند. در ادامه ضمن بررسی وجوه تمایز این مفاهیم، چارچوب نظری روش‌های ساختار معنایی و ابزار- غایت نیز تبیین می‌شوند.

محققین تحمیل می‌شوند، تحقیقات انجام می‌شد. در این خصوص کولن (۲۰۱۵، ۲۰۱۱) اظهار می‌کند که ممکن است جنبه‌های مهمی از خصیصه‌های مسکن نادیده گرفته شوند. حالت دوم؛ تحقیقاتی را شامل می‌شود که از پاسخ‌دهندگان (ساکنین) خواسته می‌شود، خصیصه‌های ترجیحی مسکن مورد نظرشان را بیان کنند. این خصیصه‌های بیان‌شده، در ساختاری بسیار کلی و در قالب دو دسته خصیصه «حقیقی»<sup>۱۲</sup> و «انتزاعی»<sup>۱۳</sup> تقسیم‌بندی می‌شوند. خصیصه‌های حقیقی (واقعی) به‌عنوان ویژگی‌ها و خصوصیات فیزیکی مستقل قابل ادراک یک محصول، تعریف می‌شوند و خصیصه‌های انتزاعی، ویژگی‌ها و خصوصیات نسبتاً نامحسوس (غیرفیزیکی) همچون معانی و ارزش‌های درک‌شده توسط استفاده‌کنندگان مسکن را شامل می‌شوند. بنابراین، فقط بر روی مجموعه محدودی از خصیصه‌های مسکن تمرکز می‌شود، بدون این‌که مسکن را به‌عنوان یک کل واحد در نظر بگیرند (Coolen, 2015). این بدان معنی است که ممکن است به دلیل تعبیرات نادرست ساکنین در خصوص بسیاری از مفاهیم رایج در مسکن و محیط مسکونی، طیف وسیعی از خصیصه‌های مسکن در نظر گرفته نشوند. این امر نشان‌دهنده عدم توجه به وجوه کیفی و ابعاد فرآیندی و کارکردی خصیصه‌های مسکن در استخراج ترجیحات مسکن است.

از سوی دیگر، نظریه‌هایی وجود دارند که درک آن‌ها، شناسایی خصیصه‌های مسکن را پیچیده‌تر نیز می‌کند. بدین نحو که؛ رینولدز و ویتلارک<sup>۱۴</sup> (۱۹۹۵) به‌طور متناقض تأکید کردند؛ مادامی که یک «ابزار»<sup>۱۵</sup> می‌تواند یک «غایت»<sup>۱۶</sup> باشد، یک غایت نیز می‌تواند یک ابزار باشد. در همین خصوص، کولن و همکاران (۲۰۰۲) توضیح دادند که «ابزارها»، اهداف یا محصولاتی هستند که مردم آن‌ها را انتخاب می‌کنند یا فعالیت‌هایی هستند که انجام می‌دهند و «غایت»، حالات و کیفیات ارزشمند هستی همانند ارزش‌ها و فضیلت‌ها می‌باشند.

کولن (۲۰۱۱) معتقد است؛ آنچه ممکن است در مدل ساختار معنایی، برای یک فرد یک عملکرد آشکار<sup>۱۷</sup> باشد، برای فرد دیگر، ممکن است یک عملکرد پنهان<sup>۱۸</sup> و یا بالعکس باشد. همین ارتباط تعاملی را می‌توان در خصوص خصیصه‌ها، نتایج و ارزش‌ها<sup>۱۹</sup> در روش زنجیره‌ای ابزار- غایت نیز مشاهده کرد، به‌گونه‌ای که آنچه برای یک فرد به‌عنوان نتایج یا ارزش‌ها قلمداد می‌شود می‌تواند برای فرد دیگر در سطح خصیصه باشد و آنچه که برای یک فرد به‌عنوان خصیصه قلمداد می‌شود برای فرد دیگر در سطح نتایج یا ارزش‌ها باشد.

از این‌رو به نظر می‌رسد برای شناسایی خصیصه‌های مسکن (به‌عنوان یک مفهوم انتزاعی)، رویکردی ساختارمند مورد نیاز است که ساختارهای حقیقی و واقعی خصیصه‌ها را در سطوح مختلف شامل خصیصه، نتایج، معانی و ارزش‌ها

## ۱-۲- تمایز میان ترجیح مسکن و انتخاب مسکن

جانسن و همکاران (۲۰۱۱) معتقدند که، ترجیحات به جذابیت نسبی یک شی یا پدیده اشاره می‌کند، در حالی که انتخاب به رفتار واقعی در دنیای حقیقی اشاره دارد. ترجیحات، به‌عنوان تجلی جذابیت و ابراز شیفتگی، ممکن است انتخابی را هدایت کنند یا در نهایت به سرانجام برسانند. آنچه که تمایز بین ترجیحات و انتخاب را پیچیده‌تر می‌کند، مفهومی است که انتخاب‌های فرضی<sup>۲۳</sup> را، همان‌طور که در واقعیت می‌توان آن‌ها را انجام داد، باید به‌عنوان بیان ترجیحات و نه انتخاب در نظر گرفت. بنابراین، اگر انتخاب فرضی به نفع مسکن A به جای B شکل بگیرد، این نشان می‌دهد که ترجیح برای مسکن A بیش از B است. بنابراین، مهم‌ترین تفاوت میان ترجیحات مسکن و انتخاب مسکن این است که ترجیحات، یک ارزیابی به‌طور نسبی بدون محدودیت از جذابیت و شیفتگی است. همان‌طور که گرگوری و همکاران (۱۹۹۳) استدلال می‌کنند، شکل‌گیری ترجیحات بیشتر شبیه معماری است؛ ساخت یک مجموعه قابل دفاع از ارزش‌ها، و کشف ارزش‌هایی که در حال حاضر وجود دارند.

ساختارهای شناخت و ترجیح ساکنین در مورد خصیصه‌های مسکن، همچون رفتارهای انتخابی آن‌ها فرآیندهایی پویا، پیچیده و ناهمگن بوده که به بسیاری از عوامل زندگی مرتبط است. ترجیحات و انتخاب‌ها پدیده‌های معمول و ملموس زندگی هستند. در واقع؛ ترجیح را می‌توان، عملکردی از انتخاب نامید (Zinas & Jusan, 2012). در هر ترجیح و انتخابی، انگیزش‌های مهمی وجود دارد که این امکان را به افراد می‌دهند تا از میان گزینه‌های موجود، گزینه خاصی را انتخاب نمایند. در واقع؛ ترجیحات مسکن (رفتار ترجیحی و انتخابی مسکن)، همانند هر رفتار انتخابی دیگر، یک رفتار یا فعالیت ارزش‌محور<sup>۲۴</sup> و هدف‌گرا<sup>۲۵</sup> است (Zinas & Jusan, 2012; Coolen & Hoekstra, 2001). بنابراین، انتخاب خصیصه‌هایی که برای یک مصرف‌کننده مهم هستند و در اولویت ترجیحی بالاتری قرار می‌گیرند، به‌واسطه ارزش‌های ایشان تعیین می‌شوند. از این‌رو، مسکن را می‌توان به دسته‌های مختلفی هم بر اساس خصیصه‌هایی که اهمیت می‌یابند و هم بر اساس خصیصه‌هایی که نادیده گرفته می‌شوند، تقسیم‌بندی نمود.

## ۲-۲- تمایز میان مشخصه مسکن و خصیصه مسکن

دایره‌المعارف‌ها و لغت‌نامه‌ها «مشخصه» را این‌گونه تعریف می‌کنند: «مشخصه، یک ویژگی<sup>۲۶</sup> یا خصوصیت<sup>۲۷</sup> است که لزوماً می‌تواند برای انسان سودمند نباشد» (www.quora.com). «مشخصه، یک ویژگی متمایز و شاخص از یک کالا یا خدمات است که آن‌را از موارد مشابه جدا می‌کند» (www.businessdictionary.com). و «یک مشخصه، یک بخش مهم، اصلی و کلیدی هر چیزی است» (dictionary.cambridge.org).

از سوی دیگر، «خصیصه» را این‌گونه تعریف می‌کنند: «خصیصه، یک مشخصه سودمند است که سودمند بودن آن درک شده است» (Gluszak & Zieba, 2016). «خصیصه، کیفیت یا مشخصه یک فرد، مکان یا چیزی است» (The American Heritage Dictionary; Web-ster's New World College Dictionary). «خصیصه‌ها، به‌طور معمول بازتاب‌کننده دیدگاه مصرف‌کنندگان و کاربران آن‌ها است که مشخصه‌های درک‌شده آن‌ها را می‌توانند از طریق یک مقیاس عددی همانند مقیاس لیکرت<sup>۲۸</sup>، بین دو طیف بسیار زیاد تا بسیار کم مشخص نمایند» (www.businessdictionary.com). همچنین، فرهنگ لغت جدید وبستر خصیصه‌ها را این‌گونه تعریف می‌کند: «یک خصوصیت مطلوب برای ویژگی یک فرد یا یک شیء».

گلوزاک و زی‌با (۲۰۱۶) (Gluszak & Zięba) خصیصه‌ها را به‌عنوان مشخصه‌های قابل مشاهده یک محصول تعریف می‌کنند. والت-فلورنس و رایچی<sup>۲۹</sup> (۱۹۹۱) نیز خصیصه‌ها را به‌عنوان مشخصه‌ها یا جنبه‌هایی از محصولات یا خدمات در نظر می‌گیرند. گنگلر و همکاران<sup>۳۰</sup> (۱۹۹۹) خصیصه‌ها را به‌عنوان معانی نسبتاً واقعی معرفی می‌کنند که ویژگی‌های فیزیکی و قابل درکی از یک محصول را نشان می‌دهند. به گفته بوخن و همکاران<sup>۳۱</sup> (۱۹۹۹) خصیصه‌ها، ویژگی‌هایی از محصولات، خدمات یا رفتار هستند که توسط مصرف‌کنندگان ترجیح داده می‌شوند یا مورد تقاضا قرار می‌گیرند.

بنابراین، مشخصه‌های مسکن، ویژگی‌ها و خصوصیتی از مسکن را شامل می‌شوند که حالت پدیدارشناسانه دارند و بسیار جامع و جهان‌شمول هستند. این مشخصه‌ها، شکل‌دهنده مسکن به‌عنوان یک کل واحد می‌باشند که وجوه و ابعاد مسکن را می‌توان از طریق آن‌ها مشخص نمود و پیچیدگی‌های مسکن را نیز از طریق آن‌ها کاهش داد.

این مشخصه‌ها، زمانی که برای انسان سودمند هستند و این سودمندی به‌عنوان قابلیت‌های درک‌شده، انتخاب می‌شوند، تبدیل به خصیصه می‌شوند. این انتخاب متضمن مزیت‌های سودمندی است که نتایج مطلوب را برای ساکنین خود، به همراه خواهد داشت. بنابراین، خصیصه‌های مسکن، مشخصه‌هایی از مسکن هستند که سودمندی آن‌ها به واسطه مکانیزم‌هایی که افراد و محیط را به هم مرتبط می‌کند، به ادراک انسان درآمده است و می‌توان آن‌ها را مشخصه‌های ادراک‌شده (مطلوب یا نامطلوب) مسکن نامید. این خصیصه‌ها، معرف مسکن و فرآیند سکونت هستند که قابلیت‌هایی را برای رفع نیازهای ساکنین خود در سطوح مختلف (فیزیولوژیکی، ادراکی، شناختی، معنایی، کیفی، ارزیابی‌ها و اولویت‌بندی‌ها و انتخاب‌ها، فعالیت‌ها، رفتارها و غیره) فراهم می‌آورند و همچنین، معرف اهداف و ارزش‌های ساکنین خود می‌باشند که آن‌ها



در استفاده و سازگاری با بستر محیطی، ناکافی است و طراحی باید تا در بر گرفتن مفهوم ارزش‌ها به‌عنوان هدف نهایی توسعه یابد. تلاش برای افزایش کیفیت باید بر روی حذف فاصله میان کیفیت مسکن و ارزش‌های ساکنین باشد. حذف این شکاف به معنای تفسیر جنبه‌های کیفیت از طریق زنجیره ارزش<sup>۳۵</sup> است (Schauerte, 2013). زنجیره‌ای که از سطح خصیصه‌های مسکن شروع می‌شود و تا رسیدن به سطح ارزش‌ها و معانی نهفته در آن‌ها ادامه می‌یابد. بر همین اساس، دلایل بسیاری در ادبیات مروری سال ۲۰۱۲ ذکر شده است که چرا اندازه‌گیری ترجیحات خصیصه‌های مسکن جهت دستیابی به ارزش‌ها و معانی اینقدر می‌تواند مورد توجه محققین باشد (Coolen & Jansen, 2012).

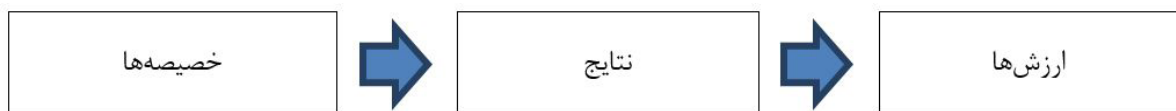
با مروری بر ادبیات دانش این موضوع، مشخص شد که، ترنر و فیچر<sup>۳۶</sup> (۱۹۷۲) بحث در مورد ارزش در مسکن را باز کردند. آن‌ها استدلال کردند که تضاد و تناقضات میان شرایط اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی افراد از یکسو، و مسکن‌های ساخته شده از سوی دیگر؛ سبب پدیدارشدن مسائل و مشکلات در حوزه مسکن شده است. نادیده گرفتن این ارزش‌ها و جنبه‌های اجتماعی، تأثیرات نامطلوبی بر روی طراحی مسکن و به تبع آن بر روی ساکنان دارد (Abbaszadeh, Ibrahim, Baharuddin, & Salim, 2009). بعد از ترنر و فیچر، روکیچ<sup>۳۷</sup> (۱۹۷۳) سیستم ارزشی خود را مطرح نمود (Wong & Ju, 2017). بر اساس نظر روکیچ، ارزش‌ها به دو دسته «ارزش‌های سودمند<sup>۳۸</sup>» یا قابل استفاده و «ارزش‌های غایی<sup>۴۰</sup>» یا نهایی تقسیم می‌شوند (Rokeach, 1973). گاتمن<sup>۴۱</sup> (۱۹۸۲) بر اساس تحقیقات روکیچ (۱۹۷۳) و یانکلویچ<sup>۴۲</sup> (۱۹۸۱) اولین کسی بود که مفهوم ارزش را با تمرکز بر درک عمیق کیفی از انگیزه‌های مصرف‌کننده‌گان، معرفی نمود. بر همین اساس رینولدز<sup>۴۳</sup> و گاتمن (۱۹۸۸) مدل زنجیره ابزار-غایت یا به اختصار (MEC) خود را بر اساس مدل روکیچ خلق کردند. این زنجیره از سه سطح؛ «خصیصه‌ها-نتایج-ارزش‌ها» تشکیل می‌شود (Wong & Jusan, 2017).

را از میان مشخصه‌های متعدد مسکن، انتخاب کرده‌اند. از این‌رو، مشخصه‌های مسکن حتی زمانی که توسط محققین بررسی می‌شوند، در حالت «مشخصه» باقی می‌مانند و هنوز در سطح «خصیصه»، قرار نگرفته‌اند. این مشخصه‌ها در قالب چک لیست‌های محقق‌ساخته در اختیار ساکنین قرار داده می‌شوند و از طریق روش‌های مختلف (همانند روش مصاحبه نردبانی نرم<sup>۴۴</sup>، روش شبکه خزانه یا کلی<sup>۴۳</sup> و غیره)، به‌صورت خصیصه‌هایی از مسکن مشخص می‌شوند. به همین خاطر است که کولن به این نکته اشاره می‌کند که ممکن است جنبه‌های مهمی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تبدیل مشخصه‌های مسکن به خصیصه‌ها، توسط محققین و ساکنین، از قلم بیافتند و نادیده گرفته شوند. از این‌رو، نقطه شروع تعیین ترجیحات هر یک از مشخصه‌های بارز مسکن، سطح ترجیحی یا غیرترجیحی آن مشخصه‌ها تحت عنوان خصیصه است. بنابراین خصیصه‌ها، مشخصه‌های ترجیحی یا غیرترجیحی مسکن می‌باشند.

## ۲-۳- تبیین چارچوب نظری روش‌های ساختار معنایی و ابزار-غایت

در همین راستا، محققین زیادی در خصوص اهمیت معانی و ارزش‌های ساکنین در مسکن بحث کرده‌اند (Moghimi, Jusan, & Mahdinejad, 2017; Hentschke, Formoso, Rocha, & Echeveste, 2014; Jansen, 2014; Kowaltowski & Granja, 2011; Meesters, 2005; Coolen & Hoekstra, 2001). در سال‌های اخیر، افزایش قابل ملاحظه‌ای در خصوص تفسیر و به‌کارگیری معانی و ارزش‌های ساکنان در طراحی مسکن به وجود آمده است (Jensen & Maslesa, 2015; Van de Poel, 2013; Edman, 2010; Kujala & Vaananen-Vainio-Mattila, 2009; Flanagan, Howe, & Nissenbaum, 2008; Van den Hoven, 2007; Boztepe, 2007). این بدین دلیل است که شناخت ارزش، یک عامل مهم در طراحی با کیفیت برای ساکنان نهایی است (Moghimi, Jusan, & Izadpanahi, 2016a). بر همین اساس، کوکتن<sup>۴۴</sup> (۲۰۰۴) اعتقاد دارد که کیفیت

شکل ۱: متغیرها یا سازه‌های اصلی مدل MEC

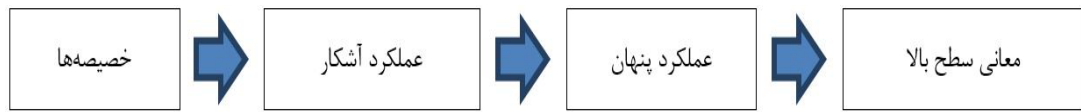


(Gutman, 1982)

عملکردهای آشکار-عملکردهای پنهان تشکیل شده است (Jansen, Coolen, & Goetgeluk, 2011). در نهایت، کولن (۲۰۱۵) مدل ساختار معنایی خود را، مورد نقد و بررسی قرار داد و رویکرد جدید خود را مبتنی بر «قابلیت» ارائه نمود.

کولن و هوکسترا (۲۰۰۱) زنجیره ابزار-غایت گاتمن را توسعه دادند و روش ساختار معنایی را در تحقیقات مسکن معرفی نمودند. سپس، این روش توسط کولن (۲۰۰۸، ۲۰۰۶) برای اندازه‌گیری معانی ترجیحات مسکن و ارزش‌های نهفته در آن‌ها، به‌طور کامل توسعه و بسط داده شد. روش ساختار معنایی از سه سطح؛ خصیصه‌ها-

شکل ۲: متغیرها یا سازه‌های اصلی مدل ساختار معنایی



(Coolen, 2011)

ارزش‌ها کاربردی هستند، و در رویکرد ساختار معنایی، اشیای محیطی به لحاظ معنایی که برای مردم دارند، کاربردی هستند.

روش مورد استفاده جهت اندازه‌گیری و سنجش ارزش‌ها و معانی نهفته در ترجیحات بیان‌شده مسکن ساکنین (بر اساس نتایج حاصل از بررسی ادبیات موضوع) در هر دو مدل ساختار معنایی و زنجیره ابزار- غایت (تقریباً) یکسان بوده و طی پنج مرحله به شرح ذیل می‌باشند:

۱. استخراج خصیصه‌های بارز مسکن (خصیصه‌های ترجیحی)؛
۲. استخراج سطوح ترجیحی خصیصه‌های بارز مسکن (اولویت‌بندی خصیصه‌های ترجیحی و انتخاب تعدادی از آن‌ها)؛
۳. اجرای مصاحبه‌های نردبانی؛
۴. تعیین و کدگذاری زنجیره‌های ساختار معنایی یا ابزار- غایت و تجزیه و تحلیل داده‌ها (ساخت نقشه سلسله‌مراتبی ارزش<sup>۴۵</sup> و ماتریس مفهومی).

مرحله اول، یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین مراحل این فرآیند می‌باشد که اکثر نگرانی‌های صاحب‌نظران و متخصصین نیز ناشی از ابهامات موجود در این مرحله است که مفصل بدان اشاره شده است. به‌طور معمول در این مرحله از افراد خواسته می‌شود که بدون در نظر گرفتن هیچ محدودیتی، خصیصه‌های ایده‌آل مسکن مورد نظر خود (مهم‌ترین ویژگی‌ها و خصیصه‌ها) را بیان نمایند یا از میان فهرستی از خصیصه‌های از پیش تهیه‌شده (محقق ساخته) تعدادی را انتخاب نمایند. بنابراین طیف این ترجیحات فرامکانی (وابسته به مکان یا گونه خاصی از مسکن نمی‌باشد)، بسیار گسترده است که شواهد آن‌را به وضوح در پژوهش‌های منتخب می‌توان مشاهده نمود. هدف این پژوهش، ساماندهی این مرحله است. از این‌رو در این پژوهش بر آن شدیم که این طیف گسترده را سامان داده و موارد مشابه را در دسته‌های کلان‌تری قرار دهیم. ارائه این دسته‌بندی این امکان را به محققین می‌دهد که دید جامعی نسبت به خصیصه‌های مسکن و مؤلفه‌های سازنده هر یک از آن‌ها داشته باشند تا از این طریق، امکان نادیده گرفته‌شدن جنبه‌های مهمی از خصیصه‌های مسکن به حداقل برسد. این امر سبب می‌شود که در مراحل بعدی هر دو روش، نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل داده‌ها جهت دستیابی به نظام‌های ارزشی یا معانی نهفته در این خصیصه‌ها از اعتبار بالاتری برخوردار بوده و کارآمدی بیشتری در فرآیندهای تصمیم‌سازی و طراحی محیط‌های مسکونی داشته باشند. در این صورت است که بستر مناسبی فراهم می‌شود که در آن علاوه بر این که امکان انطباق میان ترجیحات بیان‌شده و اظهارشده ساکنین افزایش می‌یابد،

در واقع، بنیان رویکرد ساختار معنایی، بر اساس روش زنجیره‌ای ابزار- غایت بنا نهاده شده است. هدف از این روش (ساختار معنایی) این است که تعیین و شناسایی کند ترجیحات مسکن افراد چه چیزی هستند و چرا آن‌ها این ترجیحات را دارند. از این‌رو، این رویکرد به صراحت هم ترجیحات (بیان‌شده) مسکن افراد و هم انگیزه‌های این ترجیحات را به خوبی کشف می‌کند. انگیزه‌های ترجیحات مسکن افراد هم در شبکه‌های ارتباطی در هم تنیده خرید و فروش مسکن و هم در دستیابی به اهداف متعالی طراحی و توسعه محیط‌های مسکونی توسط بنگاه‌های املاک و مستقالات، طراحان، سازندگان و توسعه‌دهندگان مورد استفاده قرار می‌گیرند (Reynolds & Olson, 2001). بنابراین، روش ساختار معنایی می‌تواند به‌عنوان روشی جهت اندازه‌گیری ترجیحات بیان‌شده مسکن شناخته شود. این روش، غیر ریاضی است و به‌طور عمده مربوط به خصیصه‌های مسکن است که به‌وسیله شناخت مجموعه‌ای از خصیصه‌های ترجیح‌داده شده مسکن، آغاز می‌شود. تمرکز روش ساختار معنایی بر رابطه بین مردم و محیط‌شان است، که ارتباطی جامع‌تر از ارتباط میان مصرف‌کنندگان و کالاهاست و بر اهمیت معنی در فهم محیط ساخته شده تأکید می‌کند. معنا یکی از مکانیزم‌های اصلی در پیوند دادن محیط‌ها و انسان‌ها از طریق معقول‌ترین روش‌هایی است که در آن محیط‌ها شکل گرفته و مورد استفاده قرار می‌گیرند.

این درحالی است که، زنجیره ابزار- غایت (MEC) راهی را برای ارتباط ترجیح یک محصول به سهم خود آن محصول در تحقق اهداف و ارزش‌ها فراهم می‌کند. ایده اصلی در مدل ابزار- غایت این است که مصرف‌کنندگان اقداماتی را انتخاب می‌کنند که انتظار دارند نتایج مطلوب را ایجاد کنند و نتایج نامطلوب را به حداقل برسانند. بنابراین ارزش‌ها (نظام‌های ارزشی)، نتایج استفاده و کاربرد از آن محصول را با یک ارزیابی مثبت یا منفی ارائه می‌دهند. از این‌رو، پیوند میان ارزش‌ها و نتایج از اهمیت اساسی در مدل زنجیره‌ای ابزار- غایت برخوردار است. دومین پیوند ضروری در این مدل، بین نتایج و خصیصه‌های محصولات است. به عبارت دیگر، افراد ارزش‌های خود را ساماندهی کرده و می‌سازند، برای این که آن‌ها در موقعیتی هستند که امکان انتخاب اهداف و اعمال جایگزین دیگر را داشته و همچنین توانایی رفع اختلافات و ناسازگاری‌های انتخاب بالقوه را نیز دارند. چنین پیکره‌بندی از ارزش‌ها، نظام ارزشی<sup>۴۴</sup> نامیده می‌شوند (Rokeach, 1973). از این‌رو، در رویکرد ابزار- غایت، کالاها برای دستیابی به نتایج و

انتخاب‌های واقعی مسکن خانوارها در بازارهای واقعی هستند (Orzechowski, 2004; Coolen & Hoekstra, 2001). هدف از مطالعه ترجیحات و انتخاب‌های مسکن با استفاده از مدل‌های اظهارشده، شناسایی ماهیت و قدرت روابطی است که احتمال انتخاب واقعی یک نوع خاص مسکن را در بازارهای واقعی می‌دهد که از این طریق، درک رفتارهای واقعی در بازارهای مسکن به میزان قابل توجهی افزایش می‌یابد. بر اساس تحقیقات انجام شده، این‌گونه مطالعات به‌طور عمده توصیفی<sup>۴۸</sup> هستند و وضع موجود مسکن ساکنین را مورد بررسی قرار می‌دهند.

درحالی‌که مدل‌های بیان‌شده مبتنی بر فرضیه‌های بنیادی اثبات شده‌ای هستند که همیشه انتخاب‌هایی را مورد مطالعه و بررسی قرار می‌دهند که در واقع تأثیر ایده‌آل‌ها، آرمان‌ها، انتظارات، خواست‌ها و تمایلات ساکنین از، شرایط و سودمندی مسکن را منعکس خواهند کرد (van Lily, 1994). به بیان دیگر، ترجیحات بیان‌شده، تعاریفی از ارزیابی‌های ساکنین از مسکن هستند؛ هنگامی که یک انتخاب هنوز در حال شکل‌گیری است و ممکن است به یک مسکن فرضی یا واقعی مربوط باشد. از این‌رو، ساکنین ممکن است شگفت‌زده شوند هنگامی که متوجه می‌شوند انتخاب‌های آن‌ها، بازتاب‌کننده واقعی ترجیحات آن‌ها می‌باشند (Coolen, 2015). به این دلیل، مدل‌های بیان‌شده جهت انتخاب مسکن مورد نظر (ایده‌آل) یا انتخاب مسکن فرضی، مورد استفاده قرار می‌گیرند (Zinas, 2001; Jusan, 2012; Coolen & Hoekstra, 2001).

به دلیل درک سطح بالاتری از رضایتمندی توسط آن‌ها، ما شاهد جایجایی (نقل مکان)، تغییرات عمده در فضاها، و سازش (تحمیل کردن شرایط) ساکنین در مسکن‌های خودشان بعد از اسکان، نخواهیم بود. این درحالی است که گرایش به سوی کمتر جایجاشدن مسکن در یک دوره زمانی و ترغیب ساکنین به اسکان طولانی‌تر در همان مسکن، از اهداف مهم برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران جوامع می‌باشد که به دلیل بحران اخیر اقتصادی و سرمایه‌گذاری در جهان، به نظر می‌رسد، یک رویکرد مجزاشده‌تری را برای توسعه، طراحی و ساخت الزامات مسکن ایجاد کند. از این‌رو، در این پژوهش‌های منتخب، فهرست خصیصه‌های بارز ترجیح‌داده شده مسکن توسط ساکنین در مرحله اول (فرآیند تحقیق این پژوهش‌ها) اهمیت داشته و به دنبال آلت‌رناتیوهای مختلفی از این خصیصه‌های ترجیحی در این منابع بوده که بتوان با مستندات قابل اتکا، این دسته‌بندی را ارائه شود. لازم به ذکر است، انتخاب خصیصه‌های بارز مسکن (خصیصه‌های ترجیحی) در مرحله اول، مستقیماً توسط ساکنین و بدون اعمال نظر محققین انجام می‌شود.

## ۲-۴- ساختار مفهومی ترجیحات بیان‌شده و ترجیحات اظهارشده

از سوی دیگر، تحقیقات گسترده روش‌شناختی تیمرمانس و همکاران (۱۹۹۴)، دو رویکرد مدل‌سازی شده برای شناخت سرمنشاء ترجیحات و اندازه‌گیری آن‌ها ارائه دادند که شامل مدل‌های انتخاب مسکن اظهارشده<sup>۴۶</sup> و مدل‌های انتخاب و ترجیحات مسکن بیان‌شده<sup>۴۷</sup> می‌باشند. مدل‌های اظهارشده مبتنی بر داده‌های مشاهده شده از

جدول ۱: محتوای اصلی مدل‌های ترجیحات بیان‌شده و اظهارشده

منشاء ترجیحات	روش تجزیه و تحلیل داده‌ها	دست‌آورد غایی (هدف نهایی)	وجه مشترک
ترجیحات بیان‌شده	مبتنی بر تحقیقات و پژوهش	ارزش‌ها	ترجیح خصیصه‌های مختلف
ترجیحات اظهارشده	مبتنی بر رفتارهای انتخابی واقعی در بازارهای واقعی	بها <sup>۴۹</sup> و قیمت	مسکن

به شیوه نقدی- تفسیری است. با استفاده از این روش به شفاف‌سازی مفهوم خصیصه‌های ترجیح‌داده شده ساکنین پرداخته و با مشخص کردن موارد در نظر گرفته شده به‌عنوان خصیصه در هر تحقیق، آن‌ها را در جداول هدف- محتوا به‌صورت منظم کدگذاری و طبقه‌بندی شده است. کدگذاری داده‌ها توسط نگارندگان مقاله به‌صورت مجزا و مستقل از یکدیگر انجام شد و پس از تحلیل‌های انتقادی، موارد اختلافی اصلاح شدند. بهترین روش برای فهم دقیق ماهیت خصیصه‌های در نظر گرفته‌شده در تحقیقات منتخب و رهایی از برداشت‌های ضد و نقیض، برگزاری مصاحبه‌های نردبانی نیمه‌ساختاریافته از پاسخ‌دهندگان است که متأسفانه در این پژوهش این امکان برای نگارندگان میسر نبود. به همین خاطر در برخی موارد به

همان‌گونه که در جدول ۱ مشاهده می‌کنید از طریق روش‌های مختلف تجزیه و تحلیل داده‌ها در مدل‌های بیان‌شده خصیصه‌های مسکن، می‌توان در نهایت به معانی و ارزش‌های نهفته در ترجیحات ساکنین پی برد.

## ۳. روش تحقیق

در این پژوهش کیفی، پس از مشخص شدن سؤال اصلی تحقیق، از طریق مطالعه مروری نظام‌مند به جستجوی متون به شیوه نمونه‌گیری هدفمند پرداخته شد و از ۱۲۳۸ مقاله پژوهشی به‌دست آمده، در نهایت طی یک فرآیند غربال‌گری، ۳۳ عنوان مقاله پژوهشی مورد تجزیه و تحلیل توصیفی قرار گرفتند. در این مرحله، از روش تحقیق کیفی تحلیل محتوا<sup>۵۰</sup> بهره گرفته شد که نوعی تحلیل استنباطی

تعریف عملیاتی خصیصه‌ها رجوع می‌شد یا از روش آزمون و خطا (حدس و گمان) استفاده شد. در نهایت، داده‌های کدگذاری شده به صورت کمی، توصیف شد.

لازم به ذکر است که طیف وسیعی از محققان (Zinas & Jusan, 2012; Mahmud, 2007; Veludo-de-Oliveira, Ikeda, & Campomar, 2006; Costa, Dekker, & Jongen, 2004; Coolen & Hoekstra, 2001; Gengler & Reynolds, 1995; Reynolds & Gutman, 1988) معتقدند که ابزار تجزیه و تحلیل محتوا، هسته اصلی روش تحلیلی در مطالعات ابزار- غایت و زیرمجموعه‌های آن می‌باشد.

تحلیل محتوا به منزله روشی انعطاف‌پذیر برای تحلیل داده‌ها است که به منظور طبقه‌بندی مفاهیم و معانی موجود در متون مورد استفاده قرار می‌گیرد (Ghaedi & Golshani, 2016). تحلیل محتوا یک شیوه پژوهشی است که برای تشریح عینی، منظم و کمی محتوای آشکار پیام‌های موجود در یک متن و یا مجموعه‌ای از متون، به کار می‌رود (Zeighami, Bagheri Nesami, Oskouie, & Yadavar Nikravesh., 2008). منظور از متن یا محتوا، کلیه ساختارهایی است که از طریق آن‌ها ارتباط برقرار می‌شود (Lombard, Snyder-Duch, & Bracken, 2002). این متون خواه مربوط به گذشته و خواه مربوط به زمان حال، (بدون ارتباط با زمان و مکان) مورد ارزیابی و تحلیلی منظم‌تر، دقیق‌تر و از همه مهم‌تر با درجات بالاتری از پایایی قرار می‌گیرد (Ghaedi & Golshani, 2016).

از این‌رو، پژوهش حاضر نیز به دنبال شناسایی دسته‌بندی‌های (موجود) در نظر گرفته‌شده در تحقیقات پیشین از خصیصه‌ها و مؤلفه‌های آن‌ها است که محققین در ابتدای فرآیند تحقیقات خود از پاسخ‌دهندگان (ساکنین) به‌عنوان ترجیحات بیان‌شده خصیصه‌های مسکن (همان‌گونه که بیان شد، این نوع از ترجیحات فارغ از هرگونه محدودیت بوده و بیان‌کننده ایده‌آل‌ها، آرمان‌ها و جذابیت نسبی آن‌ها برای ساکنین می‌باشند) به‌دست آورده‌اند. از آنجا که مستندات این دسته‌بندی‌ها در تحقیقات پیشین موجود است، با جستجو و تدقیق میان این پژوهش‌ها، خصیصه‌های ترجیحی ساکنین را شناسایی نموده و آن‌ها ساماندهی شدند.

### ۳-۱- راهبرد جستجوی نظام‌مند

از آنجایی که در تحقیقات تحلیل محتوا، داده‌ها از قبل وجود دارند، انتخاب پژوهش‌ها نقش کلیدی در اعتبار این‌گونه

تحقیقات ایفا می‌کند. همان‌گونه که بیان شد، ویژگی خاص تمام پژوهش‌های بررسی شده در این تحقیق، این است که روش تحقیق به‌کار گرفته‌شده در آن‌ها جهت شناخت و اندازه‌گیری ترجیحات ساکنین، روش ساختار معنایی یا روش زنجیره‌ای ابزار-غایت باشند.

جستجوی جامع و نظام‌مند متون، از فروردین ۱۳۹۶ تا خرداد ۱۳۹۷ و با استفاده از کلمات کلیدی مرتبط با دانش موضوع و متناسب با اهداف پژوهش همچون؛ ترجیح، ترجیحات، ترجیحات مسکن، انتخاب، فرآیندهای انتخاب مسکن، ترجیحات بیان‌شده، ترجیحات اظهارشده، ترجیحات کاربران، ترجیحات ساکنین، ترجیحات کاربران نهایی، انتظارات، تئوری‌های انتظار، ویژگی‌های مسکن، خصیصه‌های مسکن، ارزش، نظام ارزشی، روش ابزار-غایت (در ترجیحات مسکن) و روش ساختار معنایی (در ترجیحات مسکن) صورت گرفت. تمام مقالات و متون گردآوری شده (داخلی و خارجی) در این پژوهش، با هدف آگاهی از جدیدترین اطلاعات در خصوص موضوع تحقیق و از طریق پایگاه داده‌های الکترونیکی گوگل اسکالر<sup>۱</sup> و مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی (SID) انجام شد. لازم به ذکر است که در خصوص هر مقاله به‌دست آمده، مقالات مرتبط با آن و مقالاتی که به آن ارجاع داده شده بود نیز جستجو می‌شد و با استفاده از فهرست منابع و ماخذ این مقالات تلاش می‌شد بر وسعت دامنه ادبیات موضوع افزوده شود.

### ۳-۲- حجم نمونه و نحوه انتخاب تحقیقات (فرآیند غربالگری متون)

پس از جستجوی الکترونیکی، به‌طور کلی تعداد مقالات به‌دست آمده ۱۲۳۸ عدد مقاله (۱۵۴ عدد داخلی و ۱۰۸۴ عدد خارجی) مرتبط با موضوع پژوهش یافت شد که برای حذف مقالات غیرمرتبط، بخش‌های خلاصه مقالات، چارچوب‌نظری، روش تحقیق و تحلیل داده‌ها و نتایج مقالات مطالعه شدند. با استفاده از یک فرآیند سیستماتیک دو مرحله‌ای که در جدول ۲ آورده شده است، اقدامات به شرح ذیل انجام شد و در نهایت تعداد (۳۲+۱) عدد مقاله مورد تجزیه و تحلیل نهایی قرار گرفت. پژوهش اضافه شده، مربوط به رویکرد جدید کولن (۲۰۱۵) در خصوص سنجش و اندازه‌گیری ترجیحات مسکن مبتنی بر قابلیت‌ها است که دیدگاه عمیقی نسبت به خصیصه‌های مسکن دارد. پس از این مرحله، یافته‌های اصلی متناسب با اهداف پژوهش استخراج شدند.

جدول ۲: فرآیند انتخاب تحقیقات (غربالگری متون) و حجم نمونه در هر مرحله

مرحله	معیارهای حذف یا انتخاب تحقیقات	تحقیقات حذف شده	تحقیقات انتخاب شده
شناسایی	جستجوی تخصصی بر اساس کلیدواژه‌ها، مقالات مرتبط و ارجاع داده شده به مقالات اصلی و استفاده از فهرست منابع و ماخذ این مقالات	-	۱۲۳۸
	در حیطه دانش موضوع		



مرحله	معیارهای حذف یا انتخاب تحقیقات	تحقیقات حذف شده	تحقیقات انتخاب شده
غربالگری	عدم دسترسی به متن کامل انگلیسی یا فارسی مقالات و متون	۳۴	۱۲۰۴
	تجربی بودن تحقیقات	۳۷۷	۸۲۷
	مساله و اهداف تحقیق در راستای شناختن و اندازه‌گیری کردن ترجیحات بیان شده	۶۴۳	۱۸۴
	داشتن چارچوب مفهومی مشخص	۶۴	۱۲۰
شایستگی جهت	در حیطه معماری و یا مسکن بودن تحقیقات	۳۱	۸۹
انتخاب نهایی	استفاده از روش ساختار معنایی و یا ابزار- غایت	۵۷	۳۲
تحقیقات منتخب جهت تجزیه و تحلیل فرآیند پژوهش		۳۲+۱	

#### ۴. بحث و تحلیل

داده‌های مستخرج از این پژوهش‌ها را می‌توان در دو بخش تقسیم‌بندی نمود:  
بخش اول، معرفی اجمالی (تحلیل توصیفی) ۳۳ پژوهش بررسی شده در این تحقیق می‌باشد که مشخصات کلی آن‌ها بر حسب سال انتشار، محل و کشور انجام تحقیق و روش تحقیق به کار رفته در آن‌ها، در جدول ۳ آورده شده است. بخش دوم، کدگذاری واحدهای تجزیه و تحلیل با توجه به اهداف پژوهش و تعریف عملیاتی آن‌ها می‌باشد که شامل تهیه فهرستی از خصیصه‌های در نظر گرفته شده در فرآیند هر یک از این تحقیقات است که از طریق دسته‌بندی هدفمند آن‌ها بتوان مؤلفه‌های مختلف خصیصه‌های مسکن را شناخت و آن‌ها را تبیین کرد.

#### ۴-۱- معرفی اجمالی پژوهش‌های منتخب

مشخصات کلی ۳۳ پژوهش منتخب بر حسب سال انتشار، محل و کشور انجام تحقیق و روش تحقیق به کار رفته

در آن‌ها، در جدول ۳ آورده شده است. بر اساس تحلیل محتوای این جدول مشخص شد که؛ ۲۱.۲ درصد مقالات از سال ۲۰۱۵ به بعد (تا ابتدای سال ۲۰۱۸)، ۳۶.۴ درصد بین سال‌های ۲۰۱۵ الی ۲۰۱۰، ۲۱.۲ درصد بین ۲۰۱۰ الی ۲۰۰۵ و ۲۱.۲ درصد قبل از سال ۲۰۰۵ انتشار یافته‌اند که این امر نشان‌دهنده رشد قابل توجه و روزافزون این زمینه از تحقیقات مسکن در سال‌های اخیر است. همچنین ۱۲.۱ درصد مقالات در آمریکا، ۴۲.۴ درصد در اروپا، ۲۷.۳ درصد در آسیا (به جزء ایران)، ۶.۱ درصد در آفریقا، ۱۲.۱ درصد در ایران و صفر درصد در استرالیا (اقیانوسیه) انتشار یافته‌است. از تعداد ۳۳ مقاله بررسی شده تعداد ۲۲ مقاله (۶۶.۷ درصد) از روش ابزار- غایت (MEC)، تعداد ۹ مقاله (۲۷.۳ درصد) از روش ساختار معنایی یا روش ارتقاء یافته ابزار-غایت و تعداد ۲ مقاله (۶ درصد) از روش ترکیبی با روش‌های ساختار معنایی یا ابزار- غایت در تحقیقات خود استفاده کرده‌اند که در این میان، سهم قابل توجهی به روش ابزار- غایت اختصاص دارد.

جدول ۳: تحلیل محتوای پژوهش‌های منتخب

تحقیقات - معیار															
۳	۲	۱	C	۶	۵	۴	۳	۲	۱	B	۴	۳	۲	۱	A
		X				X								X	(Zinas& Jusan, 2017)
		X	X											X	(Moghimi, Jusan,& Mahdinejad, 2017)
		X				X								X	(Wong& Jusan, 2017)
		X	X											X	(Moghimi, Jusan,& Izadpanahi, 2016a)
		X	X											X	(Moghimi, Jusan, Izadpanahi,& Mahdinejad, 2016b)
X								X						X	(Coolen, 2015)
		X												X	(Alaraji& Jusan, 2015)
		X	X	X										X	(Afshari Hematalikeikha, Coolen,& Pourdeihimi, 2014)
		X							X				X		(Hentschke, Formoso, Rocha,& Echeveste, 2014)

تحقیقات - معیار															
۳	۲	۱	C	۶	۵	۴	۳	۲	۱	B	۴	۳	۲	۱	A
		X											X		(Schauerte, 2013)
X								X					X		(Jansen, 2013)
		X		X				X					X		(Bako & Jusan, 2012a)
		X		X									X		(Bako & Jusan, 2012b)
		X				X							X		(Zinas & Jusan, 2012)
		X				X							X		(Asad Poor Zavei & Jusan, 2012)
		X				X							X		(Zachariah & Jusan, 2011)
		X				X							X		(Zinas & Jusan, 2011)
X								X					X		(Coolen, 2011)
	X					X							X		(Zinas & Jusan, 2010)
X								X					X		(Meesters, 2009)
X								X				X			(Coolen, 2008)
X								X				X			(Coolen, 2007) *
X								X				X			(Coolen, 2006) *
X								X				X			(Zwarts & Coolen, 2006)
X								X				X			(Meesters, 2005)
		X						X				X			(Jusan & Sulaiman, 2005)
		X				X						X			(Coolen & Ozaki, 2004)
X								X		X					(Zwarts & Coolen, 2003)
X								X		X					(Coolen, Boelhouwer, & Van Driel, 2002) *
		X						X		X					(Coolen & Hoekstra, 2001)
		X							X	X					(Reynolds & Olson, 2001)
		X							X	X					(Reynolds & Gutman, 1988)
		X							X	X					(Reynolds & Gutman, 1984)
۲	۹	۲۲		۴	۲	۹	۰	۱۴	۴	۷	۷	۱۲	۷		جمع

(A): سال انتشار؛ (۱): ۲۰۱۸ < سال انتشار ≤ ۲۰۱۵؛ (۲): ۲۰۱۵ < سال انتشار ≤ ۲۰۱۰؛ (۳): ۲۰۱۰ < سال انتشار ≤ ۲۰۰۵؛ (۴): ۲۰۰۵ < سال انتشار؛ (B): کشور محل انتشار؛ (۱): آمریکا؛ (۲): اروپا؛ (۳): استرالیا (اقیانوسیه)؛ (۴): آسیا به جزء ایران؛ (۵): آفریقا؛ (۶): ایران؛ (C): روش تحقیق (۱): روش ابزار-غایت (۲): روش ساختار معنایی یا روش ارتقاء یافته ابزار-غایت (۳): روش ترکیبی با ابزار-غایت یا ساختار معنایی)

#### ۴-۲- کدگذاری واحدهای تجزیه و تحلیل جهت تعیین مولفه‌ها و تعریف عملیاتی آنها

اولین گام در اجرای کدگذاری، انتخاب واحد تجزیه و تحلیل است که می‌تواند از یک واژه ساده تا کل یک پیام باشد. واحد تجزیه و تحلیل با توجه به عنوان یا نوع ارتباطاتی که قصد تحلیل آن را داریم انتخاب می‌شود. در این پژوهش، واحدهای تجزیه و تحلیل، عبارت‌ها و واژگانی را شامل می‌شوند که نشان‌دهنده خصیصه‌های مسکن ترجیح داده شده ساکنین در تحقیقات منتخب هستند که در متن مقالات به آنها اشاره شده است. از آنجا که در

این پژوهش، به دنبال یافتن خصیصه‌هایی از مسکن بودیم که در فرآیند انجام تحقیقات مورد استفاده قرار گرفته‌اند. از این‌رو، در تحلیل محتوای منابع، به خاطر گستردگی و ارزشمند بودن آنها و نگرانی از حذف و نادیده گرفته شدن احتمالی برخی داده‌ها، ابتدا فهرستی از خصیصه‌های مسکن در نظر گرفته شده در پژوهش‌های منتخب تهیه شد. جهت کدگذاری این خصیصه‌ها باید محتوای آنها بر اساس کدهای مشخصی تبیین شوند که در مراحل بعدی قابل محاسبه و دسته‌بندی باشند. در تحلیل محتوا، ایده‌آل این است که دو یا چند کدگذار پیام‌های یکسانی



در این مرحله، تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده ۹۹ کد بود که در قالب هفت دسته، طبقه‌بندی شدند. پس از تعیین این خصیصه‌ها (ترتیب قرارگیری این خصیصه‌ها در جدول هدف- محتوای (۴) بدون هیچ پیش‌فرضی است و اتفاقی می‌باشد)، جهت ایجاد نگرشی روشن‌تر نسبت به ماهیت این خصیصه‌ها و ویژگی‌های قابل مشاهده آن‌ها، به‌طور بسیار موجز به تعریف عملیاتی و تبیین هر یک از این خصیصه‌ها پرداخته شد.

#### ۴-۲-۱- تبیین خصیصه معانی و ارزش‌ها

از نظر نوربرگ- شولتس (۲۰۰۷)، معنی؛ نیاز بنیادی انسان است. هر فرد در درون یک نظام معنایی زاده می‌شود و از طریق مظاهر نمادین، آن نظام معنایی را درک می‌کند. در همین نظام است که آدمی با ساختن، معناها را آشکار می‌کند. هر محصول ساخته‌شده انسان را، می‌توان نماد یا ابزاری دانست که سعی می‌کند به نسبت‌های معینی میان انسان و محیط نظم ببخشد. انسان این کار را از طریق معنادهی انجام می‌دهد و از این راه، مقام و موقعیت فردی خود را تعالی می‌بخشد و به موجب آن به حیاتی اجتماعی و هدفمند دست می‌یابد.

معنای محیط ساخته شده در نظریه‌های زیباشناسی بحثی اساسی دارد و سطوح بسیاری از معانی و رویکردهای نظری متعددی در مورد آن وجود دارد. براساس تحقیق چمبرس<sup>۵۲</sup> (۲۰۰۳) و کولن (۲۰۰۶)، معنای مسکن در ارتباط میان فعالیت‌ها و مشخصه‌های محیط قرار می‌گیرد. طبق نظر راپاپورت (۲۰۰۶) نیز معنا، ساز و کار ارتباط میان افراد با محیط می‌باشد. بنابراین معنای مسکن علاوه بر معانی مشخصه‌ها؛ معانی فعالیت‌ها و معانی حاصل از تعامل مشخصه‌های محیط و فعالیت‌ها را نیز در برخواهد گرفت. از این‌رو، مسکن به‌عنوان مجموعه‌ای از معانی که شامل سه سطح؛ «معانی سطح بالا» همانند دیدگاه‌های جهانی و نظام‌های ارزشی شوارتز؛ «معانی سطح متوسط» همانند ارزش‌ها و «معانی سطح پایین» همانند عملکردهای آشکار؛ (Coolen, 2011; Zwarts & Coolen, 2003) در نظر گرفته می‌شود.

#### ۴-۲-۲- تبیین خصیصه سیستم قرارگاه‌های رفتاری

یک قرارگاه رفتاری از یک محیط تشکیل می‌شود که رفتار یا فعالیتی منظم و قابل پیش‌بینی در آن در حال انجام است. این قرارگاه‌ها، رفتار و فعالیت‌های افراد را هدایت می‌کنند (Rapoport, 2005). بنابراین سیستم قرارگاه‌های رفتاری را می‌توان، سیستمی از فعالیت‌ها (یا رفتارها) در محیط (کالبد) دانست که عامل زمان می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در ساماندهی آن‌ها داشته باشد. به‌طور مثال قرارگاه‌های مختلف رفتاری در یک فضای مشخص در زمان‌های مختلف می‌توانند رخ دهند و یا می‌تواند در یک فضای مشخص به‌طور همزمان، قرارگاه‌های مختلف رفتاری اتفاق بیافتند. همچنین گاهی عوامل کمی (عددی)

از سیستم قرارگاه‌های رفتاری مشابه (همانند تعداد اتاق‌ها) در سنجش و اندازه‌گیری ترجیحات به کار برده می‌شوند که تأکید اصلی بر تعاملات بین سیستم قرارگاه‌های رفتاری مشابه در یک سیستم استقرار کلان‌ترمی‌باشد.

#### ۴-۲-۳- تبیین خصیصه اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا (اجزای ثابت، نیمه‌ثابت و غیرثابت)

ساده‌ترین و ملموس‌ترین مفهوم‌سازی از محیط این است که آن‌را ترکیبی از اجزای ثابت، نیمه‌ثابت و غیرثابت در نظر گرفت (Rapoport, 2000). این اجزاء ساختار فیزیکی محیط ساخته‌شده را تشکیل می‌دهند. اجزای ثابت؛ شامل تاسیسات زیربنایی، سازه‌ها، دیوارها، کف‌ها، سقف‌ها، ستون‌ها، بازشوها و هر آنچه در ساختمان‌ها به سختی تغییر نکنند اطلاق می‌شود. اجزای نیمه‌ثابت؛ شامل مبلمان‌ها، دکورها، تزئینات و اجزاء و عناصر تزئیناتی، گیاهان، پرده‌ها، سیستم نورپردازی و ملزومات آکوستیکی و موارد مشابه آن‌ها را در بر می‌گیرند. اجزای غیرثابت؛ شامل انسان‌ها و حیوانات، فعالیت‌ها و رفتارهای آن‌ها است.

#### ۴-۲-۴- تبیین خصیصه خصوصیات کالبدی

یکی دیگر از وجوه بسیار مهم مسکن و محیط مسکونی که طیف نسبتاً وسیعی از مفاهیم را در خود جای می‌دهد، «خصوصیات کالبدی» است که به نوعی معرف وجوه دیگری از اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا و شخصیت‌های مختلف و منحصر به فرد آن‌ها می‌باشند. خصوصیات کالبدی به‌عنوان تبلور فیزیکی مسکن، عینی‌ترین و مادی‌ترین موضوع در ارزیابی‌ها، تحلیل‌ها و برنامه‌ریزی‌های مسکن است (Sartipipour, 2010). خصوصیات کالبدی، مجموعه‌ای از نظام‌ها، قوانین و خاصیت‌های ذاتی هر یک از اجزاء و عناصر فیزیکی تشکیل‌دهنده فضا هستند که از هم‌نشینی و ارتباط متقابل میان این اجزاء، یک «کل واحد» به وجود می‌آید. این کل واحد می‌تواند تنها شامل یک جزء باشد و یا می‌تواند ساخته‌شده از توده‌های غیرقابل شمارش از اجزاء باشد. این امر نشان‌دهنده دو سوی طیف «نهایت» بالا و پایین جزءها هستند که می‌توانند به درک مفهوم کل واحد کمک نمایند (Grutter, 2014). در این مورد، نوع اجزاء، سیستم نظم‌دهنده آن‌ها، خاصیت‌های ذاتی آن‌ها، هم‌نشینی و ارتباط میان آن‌ها و بسیاری موارد دیگر تأثیر به‌سزایی خواهند داشت.

همچنین، فضا از طریق اجزاء و عناصر محدودکننده آن نیز قابل شناسایی است و شخصیت آن تابع چگونگی و نظم حاکم بین این عناصر است. از این‌رو، مفاهیم حدها، مرزها و لبه‌ها که محدوده‌ها را تعریف می‌کنند، در مقیاس‌های مختلف (خرد، میانه، کلان) ظاهر می‌شوند و می‌توانند (به‌طور مثال) جانمایی و موقعیت مکانی واحد مسکونی را در بستر خودش ارزیابی نمایند و فضاهای باز، بسته، نیمه‌باز (نیمه‌بسته)، درونی، بیرونی، تهی و غیره



و غیره نام برد.

#### ۴-۲-۶- تبیین خصیصه کیفیت

یکی دیگر از خصیصه‌های مهم مسکن که می‌بایست در بررسی خصیصه‌های مسکن در نظر گرفته شود، مفهوم «کیفیت» و متعلقات آن است. «سکنی‌گزیدن با مفاهیم کیفی آن از شروط مقدماتی انسان بودن است (Norberg-Schulz, 2002)». سکنی‌گزیدن با گزینش مسکن معادل است؛ از این رو نیاز به تعمق در خصوصیات است که سکونت و مکان سکونت را در بر می‌گیرد به این ترتیب علاوه بر توجه به خصوصیات فیزیکی محل سکونت، درک ویژگی‌های کیفی و غیرمادی مسکن الزامی می‌نماید (Khakpour, Ansari, & Tavooosi, 2015).

مفاهیمی همچون؛ قلمرو، حریم، امنیت، آرامش، آسایش و رفاه؛ جزء مفاهیم کیفی هستند که در خانه انتظار تحقق آن را داریم. «کاشانه هنوز با ارزش‌های شناخته شده‌ای که به ما امنیت می‌بخشد، مرتبط است» (Norberg-Schulz, 2003). حس آرامش، امنیت و رفاه از نیازهای ثانوی انسان است که اگرچه در ظاهر هم‌ارز با نیازهای اولیه نیستند، اما خلع آن‌ها ادامه حیات را با چالش‌های فراوانی مواجه می‌کنند (Khakpour, Ansari, & Tavooosi, 2015).

کیفیت محیط جنبه‌ای از کیفیت زندگی است که دربرگیرنده رضایت مردم از عوامل کالبدی-فضایی، اجتماعی-اقتصادی، زیست محیطی و سمبلیک محیط زندگی‌شان است. به عبارت دیگر کیفیت محیط نه تنها به حوزه‌های برآوردسازی نیازهای مادی انسان توجه دارد، بلکه همچنین به تامین و ارتقاء ظرفیت‌های اجتماعی و توسعه اجتماعات، که بر الگوهای رفتار اجتماعی آن‌ها نیز تأثیرگذار است، توجه دارد (Tebimasroor & Rezaei, 2015). این کیفیت، مفهومی واجد ارزش‌های ذهنی از عینیت‌های محیط محسوب می‌شود. بنابراین می‌توان گفت؛ ارزش کلی محیط مسکونی، معادل مجموع ارزیابی‌های صورت گرفته از ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی-فضایی محیط مسکونی است که نشان‌دهنده میزان رضایت یا عدم رضایت شهروندان از مسکن می‌باشد (Bahrapour & Modiri, 2015).

#### ۴-۲-۷- تبیین خصیصه قابلیت

کولن (۲۰۱۵) با تجزیه و تحلیل روش‌ها و تکنیک‌های مختلف اندازه‌گیری ترجیحات مسکن، به این نکته اشاره می‌کند که این روش‌های گوناگون، فقط بر روی این که مردم چه چیزی می‌خواهند متمرکز شده‌اند در حالی که چرا آن‌ها، این خصیصه‌ها را می‌خواهند، نادیده گرفته شده است. از این رو، کولن (۲۰۱۵) رویکرد «ترجیحات مسکن مبتنی بر قابلیت‌ها»<sup>۴</sup> را، توسعه و ارائه نمود که تمرکز اصلی آن بر روی اهداف و فعالیت‌هایی است که مردم می‌خواهند از طریق مسکن‌شان درک کنند. مشخصه‌های مسکن به‌طور بالقوه دارای قابلیت‌های فراوان

را مشخص نمایند. از سوی دیگر، در کنار عناصر فضایی و ساماندهی و ترکیب‌بندی (طرح‌بندی) آن‌ها؛ مفاهیم ادراک فضا همچون فواصل فضایی، ابعاد فضایی، عمق فضا، وسعت فضا، تراکم عناصر در فضا، گشایش‌های فضایی، انسداد فضایی، تخلخل فضایی و نفوذپذیری فضایی و غیره مطرح می‌شوند. همچنین در کنار این موارد انواع سازماندهی‌های فضایی شامل؛ خطی، متمرکز، شعاعی، شبکه‌ای و خوشه‌ای و نوع و گونه‌بندی مسکن، و انواع مختلف استانداردها، مقررات و ملزومات آن‌ها و خصوصیات واحد همسایگی نیز اهمیت پیدا می‌کنند (Von-Meiss, 2004). در این خصوص، تعداد مشخص یا معینی از فضاها که می‌توان آن‌ها را به‌عنوان استانداردهایی در تعریف فضا به حساب آورد، نیز جزء مؤلفه خصوصیات کالبدی می‌باشند.

#### ۴-۲-۵- تبیین خصیصه عملکرد

مفهوم عملکرد یا فایده‌کاربرد، یکی از اصول حاکم بر معماری است و معنای آن در معماری به مثابه مفهومی از مفیدبودن و سودمندی که در نسبت با انسان و فعالیت‌های او در فضای معماری اتفاق می‌افتد، قابل تبیین است (Gharibpour, 2007). واژه‌های مرتبط با مفهوم عملکرد را می‌توان در غالب چهار تعبیر کلی از مفهوم عملکرد به شرح زیر خلاصه کرد: تعبیر کاربردی؛ واژه «یوس<sup>۵</sup> یا (سودمندی)» که به معنای کاربرد است، کاربردی که اثر معماری به مثابه شیء کاربردی برای انسان دارد و به نسبت میان شیء و کاری که برای چیزی، کسی یا مقصودی انجام می‌شود، اطلاق می‌شود. تعبیر مکانیکی؛ واژه «عملی‌بودن» که به معنی توجه به کالبد معماری و فرآیند ساخت آن در برابر وجه هنری آن است. تعبیر سیستمی؛ واژه «تطابق با مقصود» که به معنی تطابق با آنچه از پیش در نظر گرفته شده است و کاربرد آن در معماری در قالب تناسب کالبد معماری با هدفی که برای آن در نظر گرفته شده است و واژه «ضرورت» که به معنی تطابق با آنچه که باید باشد و منفعت دارد و کاربرد آن در معماری در قالب تناسب کالبد با بایدها و ضرورت‌ها و آنچه برای بودن یک چیز اجباری است. تعبیر زیباشناختی؛ واژه «فانکشن» که به معنی عمل چیزی بر چیز دیگر است و کاربرد آن در معماری در قالب عمل اجزای معماری همچون یک موجود زنده است اطلاق می‌شود (Gharibpour, 2013).

از سوی دیگر، اغلب افراد به دنبال مسکنی هستند که بتواند عملکردهای فراوانی (چندعملکردی) را در خود جای دهد، که این امر می‌تواند معانی مختلفی را برای آن‌ها به همراه داشته باشند. چندعملکردی بودن فضاها این امکان را می‌دهد که فعالیت‌ها و رفتارهایی که در یک فضا اتفاق می‌افتند، افزایش یابند. از این رو، نحوه و نوع طراحی (داخلی و خارجی) نیز اهمیت می‌یابد. از مهم‌ترین عملکردهای مسکن می‌توان به مواردی مانند: سرپناه، خلوت، ایمنی، کنترل و پیشگیری و موقعیت اجتماعی

و بالقوه‌ای می‌باشند این قابلیت‌ها، فعالیت‌های زیادی را موجب می‌شوند یا ممکن است عملکردهای روان‌شناختی و حتی ارزش‌ها را در بر گیرند (Coolen, 2008).

جان‌لنگ قابلیت محیط را، پتانسیل یا کیفیت یک محیط برای انجام یک عمل یا فعالیت خاص معرفی می‌کند (Lang, 2002). این محیط‌ها را که حاوی مجموعه‌هایی از قابلیت‌های رفتاری هستند را «محیط بالقوه رفتار» می‌نامند. مفهوم قابلیت (Gibson, 1986, 1979) اساساً بر روی روابط میان انسان و محیط استوار است و همبستگی میان مشخصه‌های ساختاری محیط و تمایلات و اهداف افراد را برجسته می‌کند. مشخصه‌های مسکن به‌طور بالقوه دارای قابلیت‌های فراوان و بالقوه‌ای می‌باشند این قابلیت‌ها، فعالیت‌های زیادی را موجب می‌شوند یا ممکن است عملکردهای روان‌شناختی و حتی ارزش‌ها را در بر گیرند (Coolen, 2008).

کولن (۲۰۰۷) معتقد است که هم مشخصه‌های فیزیکی و هم مشخصه‌های غیرفیزیکی، قابلیت‌های بالقوه یک مسکن را فراهم می‌آورند این درحالی است که مردم فقط تعداد محدودی از عملکردهای بالقوه مسکن را استفاده می‌کنند. همچنین ایشان بیان می‌دارند که قابلیت‌ها، مشخصه‌های ذاتی مسکن می‌باشند. از سوی دیگر، نوع دیگری از قابلیت محیطی نیز وجود دارد که مبتنی بر ادراک و شناخت مخاطب است. هرگاه یک عملکرد به یک مشخصه اختصاص داده شود، میان مشخصه و عملکرد رابطه‌ای به وجود می‌آید که قابلیت نامیده می‌شود (Chemero, 2003; Coolen, 2008). در این مفهوم، قابلیت‌ها ممکن است شامل مفاهیم پایه باشند (Chemero, 2003). در این شرایط، قابلیت‌ها، یک فضا را به مکان تبدیل می‌کنند (Cresswell, 2004).

این ارتباط اصالتاً از فرد نشأت می‌گیرد که عملکرد را اختصاص داده است و درک و شناخت آن قابلیت فقط

مربوط به آن فرد می‌باشد به این معنی که درک ارتباط میان مشخصه و عملکرد ممکن است برای برخی افراد امکان‌پذیر نباشد ولی برای برخی دیگر ممکن باشد. در این حالت، به چنین محیط‌هایی که حاوی مجموعه‌هایی از قابلیت‌های درک‌شده می‌باشند، «محیط مؤثر رفتار» می‌گویند. بنابراین، قابلیت‌ها را می‌توان به دو بخش تقسیم نمود؛ قابلیت‌های محیطی که محیط حاوی آن‌ها است و افراد به فراخور شایستگی خود به شناخت و ادراک آن‌ها می‌پردازند. نوع دیگر، قابلیت‌های محیطی درک‌شده است که از این طریق افراد می‌توانند محیط بالقوه را به محیط مؤثر رفتار تبدیل نمایند.

یکی از زمینه‌های مهم در بحث قابلیت، «انعطاف‌پذیری» و گونه‌های مختلف آن شامل تنوع‌پذیری، تطبیق‌پذیری و تغییرپذیری است. انعطاف‌پذیری به‌طور عام، به قابلیت تغییر در اشیاء و اجسام گفته می‌شود و در معماری منظور از انعطاف‌پذیری، انعطاف‌پذیری فضایی و ساماندهی فضای انسان‌ساخت و تغییر آن برای دستیابی به شرایط، نیازها و کاربست‌های جدید است (Einifar, 2003).

#### ۳-۴- تعیین مؤلفه‌های هر یک از خصیصه‌های مسکن

در این مرحله، جهت استخراج مؤلفه‌های هر یک از خصیصه‌های مسکن که در پژوهش‌های منتخب در نظر گرفته شده‌اند، فرآیند کدگذاری همانند مرحله قبل، توسط نگارندگان مقاله انجام شد. در این مرحله از کدگذاری نیز، پس از تحلیل‌های انتقادی، موارد ضد و نقیض، بررسی و اصلاح شدند و نتایج حاصل در جدول هدف- محتوای (جدول ۵) آورده شد. تعداد کل کدگذاری‌های انجام شده، ۲۱۵ کد بود که در قالب ۲۶ مؤلفه، دسته‌بندی و فراوانی و درصد فراوانی هر مؤلفه نیز محاسبه شد.

جدول ۵: مؤلفه‌های خصیصه‌های مسکن که در پژوهش‌های منتخب در نظر گرفته شده

درصد فراوانی هر مؤلفه	فراوانی مؤلفه	کل فراوانی مؤلفه‌های کدگذاری شده به ازای هر خصیصه	مؤلفه‌های خصیصه‌های مسکن	خصیصه‌های مسکن
٪۴۷	۸	۱۷	معانی حقیقی درک‌شده از ویژگی‌های فیزیکی محیط	معانی و ارزش‌ها
٪۲۳.۵	۴		سبک طراحی و معماری (اعم از مدرن، سنتی، تجربی، خلاقانه، زیبا و غیره)	
٪۲۹.۵	۵		معانی حقیقی درک‌شده از ویژگی‌های غیرفیزیکی محیط (جنبه‌های مفهومی)	
٪۱۱.۱	۴	۳۶	تعداد فعالیت‌هایی که به‌طور هم‌زمان انجام می‌شوند مانند: تعداد اتاق‌ها	سیستم قرارگاه‌های رفتاری
٪۵۵.۵	۲۰		نوع فعالیت‌هایی که در هر فضا انجام می‌شود مانند: آشپزخانه، ناهارخوری، باغچه (باغ)، پارکینگ، ایوان یا بالکن پذیرایی، کتابخانه کوچک، اتاق خواب، اتاق والدین، حمام.	
٪۳۳.۴	۱۲		تفکیک فعالیت‌های مشابه مانند: فضاهای تفریحی یا باز خصوصی، فضاهای خدماتی (رختشویخانه، آبدارخانه) فضاهای کار خصوصی و گروهی، اتاق مطالعه، فضای خواب، مسیر پارکینگ اختصاصی.	

مؤلفه‌های خصایص مسکن	مؤلفه‌های خصیصه‌های مسکن	کل فراوانی مؤلفه‌های کدگذاری شده به ازای هر خصیصه	فراوانی مؤلفه	درصد فراوانی هر مؤلفه
اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا	اجزای ثابت؛ شامل: تاسیسات زیربنایی، سازه‌ها، دیوارها، کف‌ها، سقف‌ها، ستون‌ها، بازشوها	۳۶	۱۰	۲۷.۷٪
	اجزای نیمه‌ثابت؛ شامل: مبلمان‌ها، دکورها، تزئینات و اجزاء و عناصر تزئیناتی، گیاهان، پرده‌ها، سیستم نورپردازی و ملزومات آکوستیکی		۱۹	۵۲.۷٪
	اجزای غیرثابت؛ شامل انسان‌ها و حیوانات، فعالیت‌ها و رفتارهای آن‌ها		۷	۱۹.۶٪
خصوصیات کالبدی	ابعاد و اندازه فضایی	۶۰	۱۴	۲۳.۳٪
	مواد و مصالح مصرفی		۱۲	۲۰٪
	ویژگی‌ها و مشخصه‌های فیزیکی و ذاتی مانند: تعداد معین اتاق‌ها، بافت، رنگ و تراکم		۱۳	۲۱.۶٪
	نوع و گونه مسکن		۹	۱۵٪
	شکل و فرم (تناسبات فضایی)		۳	۵٪
	خصوصیات واحد همسایگی (جانمایی و موقعیت مسکن و دسترسی‌ها)		۷	۱۱.۶٪
	استانداردها و مقررات		۲	۳.۵٪
عملکرد	عملکردهای مهم مسکن مانند: سرپناه، خلوت، ایمنی، کنترل، پیشگیری و موقعیت اجتماعی	۱۳	۷	۵۳.۸٪
	محرمیت (جداسازی فضاهای عمومی و خصوصی) و مباحث درونگرایی، برونگرایی		۴	۳۰.۷٪
	نحوه و نوع طراحی جهت رفع نیازهای ساکنین		۲	۱۵.۵٪
کیفیت	کیفیت محیطی مطلوب همچون گرم و دلچسب بودن فضا، سلامت فضاهای داخلی، حفظ قلمرو شخصی، گران بودن مواد و مصالح، سرزندگی، امنیت، چشم‌اندازهای مجاور	۲۱	۱۱	۵۲.۳٪
	ابعاد مناسب فضایی		۴	۱۹.۱٪
	تکنولوژی‌های جدید (فن‌آوری اطلاعات و ارتباطات)		۳	۱۴.۳٪
	حفظ محیط زیست، ساخت و ساز و کار با مواد مجاز		۳	۱۴.۳٪
قابلیت	قابلیت تغییرپذیری (قابلیت بهبود یافتن، ارتقاء، بسط و توسعه فضایی)	۳۲	۱۵	۴۶.۸٪
	قابلیت تطبیق‌پذیری به معنی هماهنگ شدن یک فضا با شرایط جدید		۱۰	۳۱.۲٪
	قابلیت تنوع‌پذیری (چند عملکردی بودن فضاها)		۷	۲۲٪
-	تعداد کل فراوانی مؤلفه‌های کدگذاری شده	۲۱۵	-	-

## ۵. یافته‌های تحقیق

نتایج حاصل از تحلیل محتوای داده‌ها را می‌توان در خصوص هر یک از خصیصه‌های مسکن و مؤلفه‌های تشکیل‌دهنده آن‌ها، به شرح ذیل بیان نمود:

### ۵-۱- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه معانی و ارزش‌ها و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، ۱۴ تحقیق (۴۲.۴ درصد)، «معانی و ارزش‌ها» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن

در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۱۴.۱ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۱۷ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه معانی حقیقی درک شده از ویژگی‌های فیزیکی محیط با ۴۷ درصد (۸ کد)، مؤلفه معانی حقیقی درک شده از ویژگی‌های غیرفیزیکی محیط (جنبه‌های مفهومی) با ۲۹.۵ درصد (۵ کد) و مؤلفه سبک طراحی و معماری با ۲۳.۵ درصد (۴ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.

## ۵-۲- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه سیستم قرارگاه‌های رفتاری و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، ۱۶ تحقیق (۴۸.۵ درصد)، «سیستم قرارگاه‌های رفتاری» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۱۶.۲ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۳۶ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه نوع فعالیت‌هایی که در هر فضا انجام می‌شود با ۵۵.۵ درصد (۲۰ کد)، مؤلفه تفکیک فعالیت‌های مشابه با ۳۳.۴ درصد (۱۲ کد) و مؤلفه تعداد فعالیت‌هایی که به‌طور همزمان انجام می‌شوند با ۱۱.۱ درصد (۴ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.

## ۵-۳- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، ۱۶ تحقیق (۴۸.۵ درصد)، «اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۱۶.۲ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۳۶ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه اجزای نیمه‌ثابت با ۵۲.۷ درصد (۱۹ کد)، مؤلفه اجزای ثابت با ۲۷.۷ درصد (۱۰ کد) و مؤلفه اجزای غیرثابت با ۱۹.۶ درصد (۷ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.

## ۵-۴- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه خصوصیات کالبدی و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، ۲۳ تحقیق (۶۹.۷ درصد)، «خصوصیات کالبدی» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۲۳.۲ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۶۰ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه ابعاد و اندازه فضایی با ۲۳.۳ درصد (۱۴ کد)، مؤلفه ویژگی‌ها و مشخصه‌های فیزیکی و ذاتی با ۲۱.۶ درصد (۱۳ کد)، مؤلفه مواد و مصالح مصرفی با ۲۰ درصد (۱۲ کد)، مؤلفه نوع و گونه مسکن با ۱۵ درصد (۹ کد)، مؤلفه خصوصیات واحد همسایگی با ۱۱.۶ درصد (۷ کد)، مؤلفه شکل و فرم (تناسبات فضایی) با ۵ درصد (۳ کد) و مؤلفه استانداردها و مقررات با ۳.۵ درصد (۲ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.

## ۵-۵- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه عملکرد و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، هشت تحقیق (۲۴.۲ درصد)، «عملکرد» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۸.۱ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۱۳ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه عملکردهای مهم مسکن (مانند: سرپناه، خلوت، ایمنی، کنترل، پیشگیری و موقعیت اجتماعی) با ۵۳.۸ درصد (۷ کد)، مؤلفه محرمت (جداسازی فضاهای عمومی و خصوصی) و مباحث درونگرایی، برونگرایی با ۳۰.۷ درصد (۴ کد) و مؤلفه نحوه و نوع طراحی جهت رفع نیازهای ساکنین با ۱۵.۵ درصد (۲ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.

## ۵-۶- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه کیفیت و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، ۱۲ تحقیق (۳۶.۳ درصد)، «کیفیت» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۱۲.۱ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۲۱ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه کیفیت محیطی مطلوب (همچون گرم و دلچسب بودن فضا، سلامت فضاهای داخلی، حفظ قلمرو شخصی، گران بودن مواد و مصالح، سرزندگی، امنیت و چشم‌اندازهای مجاور) با ۵۲.۳ درصد (۱۱ کد)، مؤلفه ابعاد مناسب فضایی با ۱۹.۱ درصد (۴ کد)، مؤلفه حفظ محیط زیست با ۱۴.۳ درصد (۳ کد) و مؤلفه تکنولوژی‌های جدید با ۱۴.۳ درصد (۳ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.

## ۵-۷- نتایج حاصل از تحلیل خصیصه قابلیت و مؤلفه‌های آن

از میان ۳۳ تحقیق منتخب، ۱۰ تحقیق (۳۰.۳ درصد)، «قابلیت» را به‌عنوان یکی از خصیصه‌های مسکن در فرآیند تحقیقات خود در نظر گرفته‌اند که سهم آن از تعداد کل خصیصه‌های کدگذاری شده (۹۹ کد)، ۱۰.۱ درصد می‌باشد. همچنین از تعداد کل مؤلفه‌های کدگذاری شده این خصیصه (۳۲ کد)، به ترتیب؛ مؤلفه قابلیت تغییرپذیری (قابلیت بهبود یافتن، ارتقاء، بسط و توسعه فضایی) با ۴۶.۸ درصد (۱۵ کد)، مؤلفه قابلیت تطبیق‌پذیری با ۳۱.۲ درصد (۱۰ کد) و مؤلفه قابلیت تنوع‌پذیری (چند عملکردی بودن فضاها) با ۲۲ درصد (۷ کد)، بیش‌ترین تا کم‌ترین فراوانی را در میان مؤلفه‌های این خصیصه نشان می‌دهند.



## ۶. بحث و نتیجه‌گیری

مرور سیستماتیک در حوزه ترجیحات بیان‌شده مسکن، کمبود مشخصی از مطالعات ساختارمند در خصوص شناسایی و دسته‌بندی خصیصه‌های مسکن و مؤلفه‌های آن‌ها را نشان داد که بنا بر نظر بسیاری از محققین، این موضوع سبب ابهامات فراوانی در این زمینه تحقیقاتی شده است. علی‌رغم این کمبود، پژوهش حاضر تلاش کرد تا ضمن معرفی ۳۳ عنوان پژوهش قابل اتکا، دسته‌بندی مشخصی از خصیصه‌های مسکن را به‌طور نظام‌مند تبیین نماید. نتیجه این بررسی‌ها منجر به شناسایی هفت دسته خصیصه مسکن شامل؛ معانی و ارزش‌ها، سیستم قرارگاه‌های رفتاری، اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا، خصوصیات کالبدی، عملکرد، کیفیت، و قابلیت شد که قبلاً در تحقیقات منتخب مورد استفاده قرار گرفته بودند. همچنین ۲۶ مؤلفه برای این هفت دسته خصیصه مسکن شناسایی شد.

یافته‌ها نشان دادند که خصیصه‌های مسکن صرفاً خصوصیات فیزیکی و کالبدی مسکن را شامل نمی‌شوند، بلکه می‌توانند از سطوح نتایج (فعالیت‌ها و رفتارها) یا ارزش‌ها نیز باشند. این امر به این علت است که آنچه برای یک فرد یک نتیجه یا ارزش محسوب می‌شود، ممکن است برای فرد دیگر، یک خصیصه محسوب شود (عکس این اتفاق هم صادق است). بنابراین، خصیصه‌های مسکن را می‌توان منطبق بر هر سه سطح تشکیل‌دهنده مدل‌های مفهومی روش‌های ساختار معنایی (خصیصه- عملکرد آشکار- عملکرد پنهان) و زنجیره ابزار- غایت (خصیصه- نتیجه- ارزش) در نظر گرفت. لازم به ذکر است که جداسازی این هفت دسته خصیصه مسکن به لحاظ مفهومی، معنایی و ساختاری کار دشواری بوده و نیاز به ریشه‌یابی و تعمق فراوانی دارند و ممکن است مواردی باشند که نتوان آن‌ها را در یک تقسیم‌بندی واحد گنجانده (همانند موارد ضد و نقیضی که در مرحله کدگذاری برای دسته‌بندی این مؤلفه‌ها برای نگارندگان این مقاله پیش آمد). از این‌رو، پیشنهاد می‌شود که در مواجهه با چنین مواردی، تمام حالت‌های ممکن بررسی شوند و نزدیک‌ترین

خصیصه به این موارد انتخاب گردند.

همچنین، بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته در این پژوهش، خصیصه‌های خصوصیات کالبدی (۲۳.۲٪)، اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده فضا (۱۶.۲٪)، سیستم قرارگاه‌های رفتاری (۱۶.۲٪)، معانی و ارزش‌ها (۱۴.۱٪)، کیفیت (۱۲.۱٪)، قابلیت (۱۰.۱٪) و عملکرد (۸.۱٪)، به ترتیب بیش‌ترین و کم‌ترین فراوانی را در بین خصیصه‌های ترجیح‌داده‌شده ساکنین از مسکن داشتند که نشان‌دهنده جذابیت نسبی و اهمیت بیشتر این خصیصه‌ها برای ساکنین بر اساس ترجیحات بیان‌شده آن‌ها است.

این درحالی‌است که ترجیحات بیان‌شده ساکنین در خصوص خصیصه‌های مسکن که وابسته به مکان یا گونه خاصی از مسکن نمی‌باشد، نشان‌دهنده یک ارزیابی نسبتاً بدون محدودیت از جذابیت و شیفتگی یک خصیصه نسبت به سایر خصیصه‌ها است، که این امر می‌تواند انتخابی را هدایت کرده و آن‌را به سرانجام برساند. از این‌رو، خصیصه‌های ترجیحی دسته‌بندی‌شده در این پژوهش، منعکس‌کننده رفتارهای انتخابی ارزش‌محور و هدف‌گرایی هستند که حاصل تأثیرات مشترک ایده‌آل‌ها، آرمان‌ها، انتظارات، خواست‌ها و تمایلات ساکنین از مسکن و خصیصه‌های مورد پسندشان است، که به تشخیص سودمندی آن خصیصه‌ها توسط ساکنین می‌انجامد. تشخیص این سودمندی نیز تحت تأثیر عواملی است که می‌توان آن‌ها را به‌عنوان فیلترهای تأثیرگذار بر ارزیابی و سنجش خصیصه‌ها، در نظر گرفت. این عوامل به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم بر ترجیح خصیصه‌های مسکن تأثیر گذاشته و رفتار انتخابی آن‌ها را هدایت، کنترل یا تغییر می‌دهند.

بنابراین، با توجه به بار معنایی و مفهومی خصیصه‌های ترجیحی، نیاز مبرمی به تدقیق بیشتر در قالب پژوهش‌های آتی در خصوص هر سه بعد مؤثر بر ترجیح این خصیصه‌ها، احساس می‌شود که شناخت دقیق این ابعاد می‌تواند امکان دستیابی به معانی و ارزش‌های حقیقی نهفته در ترجیحات ساکنین را فراهم آورد و نتایج حاصل از کاربست آن‌ها در فرآیندهای برنامه‌ریزی و طراحی مسکن، برای ساکنین نهایی، مورد استفاده قرار گیرد.

1. Preferences
2. Timmermans et al.
3. Coolen & Hoekstra
4. Zinas & Jusan
5. Coolen & Jansen
6. Housing Preferences
7. Meaning Structures Method
8. Means-End Chain
9. Attribute
10. Physical Characteristics
11. Stated Preference
12. Concrete Attributes
13. Abstract Attributes
14. Reynolds & Whitlark
15. Means
16. End
17. Manifest Function
18. Latent Function
19. Attributes-Consequences-Values
20. Factors
21. Preference and Choice
22. Feature
23. Hypothetical Choices
24. Value-Oriented
25. Goal-Directed
26. Characteristic
27. Property
28. Likert Scale
29. Valette-Florence and Rapacchi
30. Gengler et al.
31. Botschen et al.
32. Soft Laddering Interview
33. Repertory or Kelly Grid (Kelly 1955)
34. Cockton
35. Value Chain
36. Turner & Fichter
37. Rokeach
38. Rokeach's Value System
39. Instrumental Values
40. Terminal Values
41. Gutman
42. Yankelovich
43. Reynolds and Gutman
44. Value System
45. Hierarchical Value Map
46. Revealed Housing Choice Models

47. Stated Housing Preference And Choice Models
48. Descriptive
49. Worth
50. Content Analysis
51. Google Scholar
52. Chemero
53. Use
54. Affordance Based Housing Preferences

## REFERENCES

- Abbaszadeh, S., Ibrahim, R., Baharuddin, M.N., & Salim, A. (2009). Identifying Persian Traditional Socio-Cultural Behaviors for Application in the Design of Modern High-Rise Residences. *International Journal of Architectural Research*, 121.
- Afshari Hematalikeikha, M., Coolen, H., & Pourdeihimi, S. (2014). Meaningful Spatial and Temporal Sequences of Activities in Dwelling. Proceedings of New Researchers Colloquium Enhr 2014 Conference, Beyond Globalisation: Remaking Housing Policy in a Complex World, Edinburgh (United Kingdom), 1-14.
- Alaraji, K.A.M.H., & Jusan, M.B.M. (2015). Flexible House Attributes As Perceived By the End-Users. *International Journal of Applied Engineering Research*, 10(7), 18313-18324.
- Asad Poor Zavei, S.J., & Jusan, M.B.M. (2012). Exploring Housing Attributes Selection Based on Maslow's Hierarchy of Needs. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 42(2012), 311-319.
- Attribute. (N.B.). In: The American Heritage Dictionary. Retrieved October 11, 2017, From <https://ahdictionary.com/word/search.html?q=Attribute>.
- Bahrampour, A., & Modiri, A. (2015). Study of Relationship between Residents Satisfaction from Living Environment and Their Attachment Sense in Kowsar High-Rise Residential Complex. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memory VA Shahrsazi*, 20(3), 85-94.
- Bako, Z.Z., & Jusan, M.B.M. (2012a). Housing Floor Finishes Choice-Behaviours And Motivations. *Journal of Asian Behavioural Studies*, 2(4), 33-43.
- Bako, Z.Z., & Jusan, M.B.M. (2012b). Motivational Factors Influencing Housing Interior Finish Choice and Preference. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 36(2012), 177-186.
- Botschen, G., Thelen, E.M., & Pieters, R. (1999). Using Means-End Structures for Benefit Segmentation and Application to Services. *European Journal of Marketing*, 33(1-2), 38-58.
- Boztepe, S. (2007). Toward A Framework of Product Development for Global Markets: A User-Value- Based Approach. *Design Studies*, 28(5), 513-533.
- Chemero, A. (2003). An Outline of a Theory of Affordances. *Ecological Psychology*, 15, 181-195.
- Cockton, G. (2004). From Quality in Use to Value in the World. Paper Presented at the Chi'04 Extended Abstracts on Human Factors in Computing Systems, 1287-1290.
- Coolen, H. (2015). Affordance Based Housing Preferences. *Open House International*, 40(1), 74-80.
- Coolen, H.C.C.H., & Jansen, S.J.T. (2012). Housing Preferences, In: S.J. Smith, M. Elsinga, L. Fox O'mahony, O. Seow Eng, S. Wachter, D. Clapham (Eds) International Encyclopedia Of Housing And Home, Elsevier, Oxford, UK.
- Coolen, H.C.C.H. (2011). The Meaning Structure Method. In: S.J.T. Jansen Et Al. (Eds.), the Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice. Springer Dordrecht Heidelberg London New York, ISBN 978-90-481-8893-2, 75-126.
- Coolen, H. (2008). The Meaning of Dwelling Features: Conceptual and Methodological Issues. Published by Ios Press Under the Imprint Delft University Press, Amsterdam: Ios Press.
- Coolen, H. (2007). Measurement and Analysis of Less Structured Data in Housing Research. *Open House International*, 32(3), 55-65.
- Coolen, H. (2006). The Meaning of Dwellings: An Ecological Perspective. *Housing, Theory and Society*, 23, 185-202.
- Coolen, H., & Ozaki, R. (2004). Culture, Lifestyle and the Meaning of a Dwelling. Paper Presented at the Adequate And Affordable Housing For All: Research, Policy And Practice. [http://www.Urbancentre.Utoronto.Ca/Pdfs/Housingconference/Coolen\\_Ozaki\\_Culture\\_Lifest.Pdf](http://www.Urbancentre.Utoronto.Ca/Pdfs/Housingconference/Coolen_Ozaki_Culture_Lifest.Pdf)
- Coolen, H., Boelhouwer, P., & Van Driel, K. (2002). Values and Goals as Determinants of Intended Tenure Choice. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(3), 215-236.
- Coolen, H., & Hoekstra, J. (2001). Values as Determinants of Preferences For Housing Attributes. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 285-306.
- Costa, A.I.A., Dekker, M., & Jongen, W.M.F. (2004). An Overview of Means-End Theory: Potential Application in Consumer-Oriented Food Product Design. *Trends in Food Science & Technology*, (15), 403-415.
- Cresswell, T. (2004). Place, a Short Introduction. Blackwell, Oxford.
- Edman, K.W. (2010). The Concept of Value in Design Practice-An Interview Study. Linköping Electronic Conference Proceedings, University Electronic Press, 87-100.
- Einifar, A. (2003). Model for Flexible Analysis of Traditional Iranian Housing. *Honar-Ha-Ye-Ziba*, 13(13), 64-77.
- Feature. (N.B.). In: Businessdictionary. Retrieved October 11, 2017, From <http://www.Businessdictionary.Com/Definition/Feature.Html>
- "Feature" In English. (N.B.). In: Dictionary.Cambridge.Org. Retrieved October 11, 2017, From <https://Dictionary.Cambridge.Org/Dictionary/English/Feature>.



- Flanagan, M., Howe, D., & Nissenbaum, H. (2008). Embodying Values in Technology: Theory and Practice. *Information Technology and Moral Philosophy*, 322-353.
- Gengler, C.E., Mulvey, M.S., & Oglethorpe, J.E. (1999). A Means-End Analysis of Mother's Infant Feeding Choices. *Journal of Public Policy and Marketing*, 18(2), 172-188.
- Gengler, C.E., & Reynolds, T. (1995). Consumer Understanding And Advertising Strategy: Analysis And Strategic Translation of Laddering Data. *Journal of Advertising Research*, 35(4), 19-32.
- Ghaedi, M.R., & Golshani, A.R. (2016). Content Analysis Method: From Quantity-Oriented to Quality-Oriented. *Journal Management System*, 7(23), 57-82.
- Gharibpour, A. (2013). Terminology of Architectural Function. *Honar-Ha-Ye-Ziba*, 18(1), 57-68.
- Gharibpour, A. (2007). Functionalism and the Meaning of Function. *Honar-Ha-Ye-Ziba*, 30(30), 73-82.
- Gibson, J.J. (1986). *The Ecological Approach To Visual Perception*, Erlbaum, Mahwah, (Originally Published In 1979).
- Gibson, J.J. (1979). The Theory of Affordances. In: J.J. Gibson, *the Ecological Approach to Visual Perception*. Erlbaum, Hillsdale, USA.
- Gluszk, M., & Zieba, M. (2016). Using the Means-Ends Approach to Understand the Value of Sustainability on the Property Market. *Smart City 360°*, 738-749.
- Gregory, R., Lichtenstein, S., & Slovic, P. (1993). Valuing Environmental Resources: A Constructive Approach. *Journal of Risk and Uncertainty*, 7, 177-197.
- Grutter, J.K. (2014). *Asthetik Der Architektur*. (Pakzad, J. & Homayun, A.). Published by: University of Shahid Beheshti Press, Tehran.
- Gutman, J. (1982). A Means-End Chain Model Based On Consumer Organization Processes. *Journal of Marketing*, 46: 60-72.
- Hentschke, C.S., Formoso, C.T., Rocha, C.G., & Echeveste, M.E.S. (2014). A Method For Proposing Valued-Adding Attributes In Customized Housing. *Sustainability*, 6, 9244-9267.
- Jansen, S.J.T. (2014). Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice? *Housing, Theory and Society*, 31, 254-276.
- Jansen, S.J.T. (2013). Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice? *Housing, Theory and Society*, 31(3), 254-276.
- Jansen, S.J.T., Coolen, H.C.C.H., & Goetgeluk, R.W. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Springer Dordrecht Heidelberg London New York, ISBN 978-90-481-8893-2
- Jensen, P.A., & Maslesa, E. (2015). Value Based Building Renovation -A Tool for Decision-Making and Evaluation. *Building and Environment*, 92, 1-9. [Doi: Http://Dx.Doi.Org/10.1016/J.Buildenv.2015.04.008](http://dx.doi.org/10.1016/j.buildenv.2015.04.008)
- Jusan, M.B.M., & Sulaiman, A.B.B. (2005). Personalization as a Sustainable Approach to Mass Housing (The Fundamental Theory). Conference on Sustainable Building South East Asia, 502-514.
- Khakpour, M., Ansari, M., & Tavooosi, A. (2015). Socio-Cultural Characteristics of the Vernacular Houses. *Journal of Housing and Rural Environment*, 34(149), 3-14.
- Kowaltowski, D.C.C.K., & Granja, A.D. (2011). The Concept of Desired Value as a Stimulus for Change in Social Housing in Brazil. *Habitat International*, 35, 435-446.
- Kujala, S., & Vaananen-Vainio-Mattila, K. (2009). Value of Information Systems and Products: Understanding the Users' Perspective and Values. *Journal of Information Technology Theory and Application*, (Jitta), 9, 4.
- Lang, J. (2002). *Creating Architectural Theory: The Role of Behavioral Sciences in Environmental Design*. (Eini-far, A.). Published by: University of Tehran Press, Tehran.
- Lombard, M., Snyder-Duch, J., & Bracken, C.C. (2002). Content Analysis in Mass Communication: Assessment and Reporting of Intercoder Reliability. *Human Communication Research*, 28(4), 587-604.
- Mahmud, M.J. (2007). Identification of User's Expectations in Mass Housing Using Means-End Chain Research Model. *Journal Alam Bina*, 9(4), 1-19.
- Meesters, J. (2009). The Meaning of Activities in the Dwelling and Residential Environment: A Structural Approach in People-Environment Relation. Published By Ios Press Under The Imprint Delft University Press, Amsterdam: Ios Press.
- Meesters, J. (2005). Residents' Meanings of Specific Architectural and Urban Design Features. Otb Research Institute for Housing Urban and Mobility Studies Delft University of Technology.
- Mehdizadeh, M., Dashti, F., & Alishiri, S. (2016). The Continuum between the House and the City: The Iranian Home Part of the Neighborhood and the Neighborhood, with Emphasis on the Values of the Islamic City. *International Journal of Urban and Rural Management*, 15(43), 343-366.
- Moghimi, V., Jusan, M.B.M., & Mahdinejad, J. (2017). User Values Related to Mass Housing in Bushehr, Iran. *Indoor and Built Environment*, 1-15.

- Moghimi, V., Jusan, M.B.M., & Izadpanahi, P. (2016a). Iranian Household Values and Perception with Respect to Housing Attributes. *Habitat International*, 56, 74-83.
- Moghimi, V., Jusan, M.B.M., Izadpanahi, P., & Mahdinejad, J. (2016b). Incorporating User Values Into Housing Design Through Indirect User Participation Using Mec-Qfd Model, *Journal of Building Engineering*, [Http://Dx.Doi.Org/10.1016/J.Jobe.2016.11.012](http://dx.doi.org/10.1016/j.jobe.2016.11.012)
- Norberg-Schulz, C. (2007). *Meaning In Western Architecture*. (Qayyumi-Bidhendi, M.). Published by: Farhanges-tan-E-Honar Press, Tehran.
- Norberg-Schulz, C. (2003). *Architecture: Meaning and Placeselected Essays*. Translated by: Nowroz-E-Borazjani, V., Published By: Jan-O-Jahan Press, Tehran.
- Norberg-Schulz, C. (2002). *The Concept of Dwelling: On the Way to Figurative Architecture*. (Yarahmadi, M.). Published by: Agah Press, Tehran.
- Orzechowski, M.A. (2004). *Measuring Housing Preferences Using Virtual Reality and Bayesian Belief Networks*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Rapoport, A. (2006). *The Meaning of the Built Environment: A Nonverbal Communication Approach*. Translated By: Habib, F., Published By: Sherkat-E-Pardazesh VA Barnameh-Rizi Shahri, Tehran.
- Rapoport, A. (2005). *Culture, Architecture, and Design*. Locke Science Publishing Company, Inc.
- Rapoport, A. (2000). *Theory, Culture and Housing*, *Housing, Theory and Society*, 17(4), 145-165.
- Reynolds, T.J., & Olson, J.C. (Eds.) (2001). *Understanding Consumer Decision Making: The Means-End Approach to Marketing and Advertising Strategy*. Mahwah, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.
- Reynolds, T.J., & Whitlark, D. (1995). Applying Laddering Data to Communications Strategy and Advertising Practice. *Journal of Advertising Research*, 35, 9-16.
- Reynolds, T.J., & Gutman, J. (1988). Laddering Theory, Method, Analysis, and Interpretation. *Journal of Advertising Research*, 28,11-31.
- Reynolds, T.J., & Gutman, J. (1984). Advertising Is Image Management. *Journal of Advertising Research*, 24(1), 27-37.
- Rokeach M. (1973). *The Nature of Human Values*. New York: Free Press.
- Rosch, E. (1978). Principles of Categorization. In: E. Rosch & B.B. Lloyd (Eds.), *Cognition and Categorization*, Hillsdale: Erlbaum, 27-48.
- Sartipipour, M. (2010). Evaluation of Rural Housing in Sistan and Baluchestan Province and Suggest Directions for Future. *Journal of Geography*, 27.
- Schauerte, T. (2013). Identifying Product Attributes For Quality Function Deployment: Consumer Perceptions in the Case of Wooden Multi-Storey Houses. *Pro Ligno*, 9(4), 773-779.
- Tebimasroor, A., & Rezaei-Moaeid, S. (2015). Evolution Urban Satisfaction of the Quality of Living in the Residential Complex; Case Study: Residential Complexes of Hamadan. *International Journal of Urban and Rural Management*, 14(40), 61-80.
- Timmermans, H., Eric, M., & Van Lily, N. (1994). Housing Choice Processes: Stated Versus Revealed Modeling Approaches. *Netherland Journal of Housing and the Built Environment*, 9(3), 215-227.
- Turner, J.F.C., & Fichter, R. (1972). *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*. Macmillan.
- Valette-Florence, P., & Rapacchi, B. (1991). Improvements in Means-End Chain Analysis: Using Graph Theory and Correspondence Analysis. *Journal of Advertising Research*, 31, 30-45.
- Van Den Hoven, J. (2007). *Ict and Value Sensitive Design. The Information Society: Innovation, Legitimacy, Ethics and Democracy in Honor of Professor Jacques Berleur S.J.*, Springer, 67-72.
- Van De Poel, I. (2013). Translating Values into Design Requirements. *Philosophy and Engineering: Reflections on Practice, Principles and Process*, 253-266.
- Veludo-De-Oliveira, T.M., Ikeda, A.A., & Campomar, M.C. (2006). Discussing Laddering Application by the Means-End Chain Theory. *The Qualitative Report*, 11(4), 626-642.
- Von-Meiss, P. (2004). *Elements of Architecture: From Form to Place*. (Ayvazian, S.). Published by: University of Tehran Press, Tehran.
- What Is The Difference between Attribute and Feature? (N.B.). In: Quora. Retrieved October 11, 2017, From <https://www.quora.com/What-Is-The-Difference-Between-Attribute-And-Feature>
- Wong, C.S., & Jusan, M.B.M. (2017). Application of Means-End Chain Research Model to Explore Attributes of Architecture Studio, *International Journal of Applied Engineering Research*, ISSN 0973-4562, 12(4), 498-508.
- Yankelovich, D. (1981). *New Rules*. New York: Random House.
- Zachariah, Z.B., & Jusan, M.B.M. (2011). Means-End Chain Model Framework For Measuring Housing Environment Choice Behavior. *Journal of Civil Engineering and Architecture*, 5(6), 535-546.

- Zinas, B.Z., & Jusan, M.M. (2017). Choice Behaviour of Housing Attributes: Theory and Measurement. E-International Publishing House, Ltd., UK. <https://doi.org/10.21834/Aje-Bs.V2i2.175>
- Zeighami, R., Bagheri Nesami, M., Oskouie, F., & Yadavar Nikraves, M. (2008). Content Analysis. *Iran Journal of Nursing*, 21(53), 41-52.
- Zinas, B., & Jusan, M.B.M. (2012). Housing Choice and Preference Theory and Measurement. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 49(2012), 282- 292.
- Zinas, B.Z., & Jusan, M.B.M. (2011). Methodological and Conceptual Framework of Means-End Chain Model for Housing Environment Research. *Atbu Journal of Environmental Technology*, 4(1), 79-93.
- Zinas, B.Z., & Jusan, M.B.M. (2010). Choice Behaviour Of Housing Attributes: Theory And Measurement. *Aje-Bs, Asian Journal of Environment-Behaviour Studies*, 1-17.
- Zwarts, A., & Coolen, H. (2006). The Meaning of Preferences for Residential Environment Features: A Case Study among Apartment Dwellers in the Netherlands. *Journal of Architectural and Planning Research*, 23(3), 200-215.
- Zwarts, A., & Coolen, H. (2003). The Meaning of Residential Environment Features: A Case Study Comparing Urban and Suburban Apartment Dwellers. In T.Craig (Ed.), *Crossing Boundaries. The Value of Interdisciplinary Research (Proceedings of the 3rd Conference of the Epuk Network)*. Aberdeen: Robert Gordon University, 80-95

#### نحوه ارجاع به این مقاله

اکبری، سعید؛ نورتقانی، عبدالمجید و پژوهانفر، مهدیه. (۱۳۹۹). مؤلفه‌های خصایص ترجیحی ساکنان مسکن در پژوهش‌های ساختار معنایی و ابزار- غایت. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۳(۳۲)، ۱-۲۳.

DOI: 10.22034/AAUD.2020.120048

URL: [http://www.armanshahrjournal.com/article\\_120048.html](http://www.armanshahrjournal.com/article_120048.html)



