

Sustainable Low-Income Housing: Examining Housing and Governance Issues in Isfahan Province

1. Morad Ghasemi[✉]: PhD Student, Department of Architecture, Ka.C., Islamic Azad University, Karaj, Iran

2. Marjan Khan Mohammadi^{✉*}: Department of Architecture, Ka.C., Islamic Azad University, Karaj, Iran.

3. Siamak Panahi[✉]: Department of Architecture, Ka.C., Islamic Azad University, Karaj, Iran

*Corresponding Author's Email Address: Khanmohammadi.marjan@kiaau.ac.ir

How to Cite: Ghasemi, M., Mohammadi, M. K., & Panahi, S. (2026). Sustainable Low-Income Housing: Examining Housing and Governance Issues in Isfahan Province. *Manifestation of Art in Architecture and Urban Engineering*, 4(2), 1-28.

Abstract:

This study aimed to identify and explain the governance dimensions influencing sustainable low-income housing and to develop an expert-based governance model for housing policy and planning in Isfahan Province. A qualitative study was conducted within a pragmatic and interpretivist framework. Data were collected through 12 in-depth expert interviews and 12 expert-consensus questionnaires. Participants were selected using purposive sampling until theoretical saturation was achieved. Data were analyzed through thematic analysis, open, axial, and selective coding, followed by the Discrete Consensus Support Method. The findings revealed that governance in low-income housing is multidimensional and highly complex. Analysis generated 768 initial codes, 391 categories, and 95 major themes, which were consolidated into 12 core governance dimensions. The results indicated that weak governance knowledge, institutional fragmentation, lack of transparency and accountability, political interference, insufficient stakeholder participation, inadequate social evaluation mechanisms, and policy–implementation gaps are the primary causes of failure in low-income housing projects. Expert-consensus analysis further confirmed 75 key variables as valid components of the proposed governance framework, demonstrating an acceptable level of expert agreement and model robustness. The study demonstrates that the success of sustainable low-income housing programs depends not only on physical development but also on governance quality, institutional coordination, transparency, accountability, and meaningful stakeholder engagement. Strengthening governance structures and revising policy frameworks are therefore essential for achieving sustainable housing outcomes and improving the quality of life of low-income populations.

Keywords: Sustainable Housing, Low-Income Housing, Urban Governance, Housing Policy, Isfahan.

Received: 21 January 2026

Revised: 25 May 2026

Accepted: 03 June 2026

Published: 22 June 2026



مسکن پایدار کم‌درآمد: بررسی مسائل مسکن و حاکمیت در استان اصفهان

۱. مراد قاسمی^{ID}: دانشجوی دکتری، گروه معماری، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران

۲. مرجان خان محمدی^{ID}*: گروه معماری، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. (نویسنده مسئول)

۳. سیامک پناهی^{ID}: گروه معماری، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران

*پست الکترونیک نویسنده مسئول: Khanmohammadi.marjan@kiau.ac.ir

نحوه استناددهی: قاسمی، مراد، خان محمدی، مرجان، و پناهی، سیامک. (۱۴۰۵). مسکن پایدار کم‌درآمد: بررسی مسائل مسکن و حاکمیت در استان اصفهان. تجلی هنر در معماری و شهرسازی، ۴(۲)، ۲۸-۱.

چکیده

هدف این پژوهش شناسایی و تبیین مؤلفه‌های حکمرانی مؤثر بر توسعه مسکن پایدار برای اقشار کم‌درآمد و ارائه یک الگوی حکمرانی مبتنی بر دیدگاه خبرگان در استان اصفهان بود. این پژوهش با رویکرد کیفی، فلسفه پراگماتیستی و پارادایم تفسیرگرایی انجام شد. داده‌ها از طریق ۱۲ مصاحبه عمیق با خبرگان و ۱۲ پرسشنامه اجماع خبرگان گردآوری شدند. نمونه‌گیری به‌صورت هدفمند و مبتنی بر اشیاع نظری انجام گرفت. تحلیل داده‌ها با تحلیل مضمون، کدگذاری باز، محوری و گزینشی و همچنین روش پشتیبان اجماع گسسته انجام شد. نتایج نشان داد که حکمرانی مسکن کم‌درآمد دارای ماهیتی چندبعدی و پیچیده است. از میان ۷۶۸ کد اولیه، ۳۹۱ مقوله و ۹۵ محور اصلی استخراج شد که در قالب ۱۲ محور کلیدی سازمان‌دهی شدند. تحلیل روابط میان متغیرها نشان داد ضعف دانش حکمرانی، نبود انسجام نهادی، فقدان شفافیت و پاسخگویی، نفوذ منافع سیاسی، مشارکت محدود ذی‌نفعان، ضعف ارزیابی اجتماعی و گسست میان سیاست‌گذاری و اجرا، مهم‌ترین عوامل ناکامی پروژه‌های مسکن کم‌درآمد هستند. همچنین نتایج اجماع خبرگان نشان داد ۷۵ متغیر کلیدی از اعتبار کافی برای ورود به مدل نهایی برخوردارند و الگوی پیشنهادی از توافق قابل قبول میان خبرگان برخوردار است. یافته‌ها بیانگر آن است که موفقیت برنامه‌های مسکن کم‌درآمد بیش از آنکه وابسته به مداخلات کالبدی باشد، به کیفیت حکمرانی، هماهنگی نهادی، شفافیت، پاسخگویی و مشارکت مؤثر ذی‌نفعان وابسته است. از این‌رو، اصلاح ساختارهای حکمرانی و بازنگری سیاست‌های اجرایی می‌تواند زمینه تحقق مسکن پایدار و ارتقای کیفیت زندگی گروه‌های کم‌درآمد را فراهم سازد.

کلیدواژگان: مسکن پایدار، مسکن کم‌درآمد، حکمرانی شهری، سیاست‌گذاری مسکن، اصفهان.

تاریخ دریافت: ۱ بهمن ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۴ خرداد ۱۴۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۳ خرداد ۱۴۰۵

تاریخ انتشار: ۱ تیر ۱۴۰۵



مقدمه

مسکن یکی از بنیادی‌ترین نیازهای انسانی و از مهم‌ترین ارکان توسعه پایدار شهری به شمار می‌رود. با وجود آنکه در گذشته مسکن عمدتاً به‌عنوان یک سرپناه فیزیکی تلقی می‌شد، امروزه در ادبیات توسعه و برنامه‌ریزی شهری، این مفهوم به‌عنوان پدیده‌ای چندبعدی شناخته می‌شود که ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی و سیاسی را دربرمی‌گیرد. در واقع، کیفیت مسکن نه تنها بر رفاه فردی و خانوادگی اثرگذار است، بلکه به‌عنوان شاخصی برای ارزیابی کیفیت حکمرانی، عدالت اجتماعی و کارآمدی سیاست‌های عمومی نیز مورد توجه قرار می‌گیرد. از این منظر، تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد نه صرفاً یک مسئله کالبدی، بلکه موضوعی مرتبط با ساختارهای نهادی، فرآیندهای سیاست‌گذاری و سازوکارهای حکمرانی محسوب می‌شود (1, 2).

در دهه‌های اخیر، رشد سریع شهرنشینی، افزایش جمعیت شهری و تشدید نابرابری‌های اقتصادی موجب شده است که تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد به یکی از چالش‌های اصلی کشورهای در حال توسعه تبدیل شود. بسیاری از شهرهای این کشورها با گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی، کمبود خدمات شهری، افزایش قیمت زمین و مسکن و ضعف دسترسی اقشار آسیب‌پذیر به بازار رسمی مسکن مواجه هستند. این وضعیت موجب شده است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری به دنبال راهکارهایی برای توسعه الگوهای پایدار تأمین مسکن باشند؛ الگوهایی که علاوه بر پاسخگویی به نیازهای کالبدی، بتوانند ابعاد اجتماعی و اقتصادی زندگی شهروندان را نیز پوشش دهند (3, 4). در این میان، مفهوم مسکن پایدار به‌عنوان رویکردی جامع مطرح شده است که علاوه بر کیفیت فیزیکی بنا، بر دسترسی به خدمات، عدالت فضایی، مشارکت اجتماعی و حفاظت از محیط‌زیست تأکید دارد (5).

مطالعات متعدد نشان داده‌اند که موفقیت سیاست‌های مسکن بیش از آنکه به منابع مالی یا فناوری‌های ساختمانی وابسته باشد، تحت تأثیر کیفیت نظام حکمرانی قرار دارد. حکمرانی به مجموعه‌ای از فرآیندها، نهادها، روابط و سازوکارهایی اشاره دارد که از طریق آن‌ها تصمیمات عمومی اتخاذ و اجرا می‌شوند. برخلاف رویکرد سنتی دولت‌محور، حکمرانی بر تعامل میان دولت، بخش خصوصی، جامعه مدنی و شهروندان تأکید دارد و هدف آن افزایش کارآمدی، شفافیت، پاسخگویی و مشارکت در فرآیندهای تصمیم‌گیری است (6, 7). در حوزه مسکن، حکمرانی نقش تعیین‌کننده‌ای در توزیع منابع، هدایت سرمایه‌گذاری‌ها، تنظیم بازار زمین و مسکن و ایجاد هماهنگی میان بازیگران مختلف دارد. از این رو، ضعف در ساختارهای حکمرانی می‌تواند به ناکارآمدی سیاست‌های مسکن، گسترش نابرابری فضایی و تشدید فقر شهری منجر شود (8, 9).

یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های حکمرانی مؤثر در حوزه مسکن، مشارکت ذی‌نفعان در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری است. رویکردهای نوین توسعه شهری تأکید می‌کنند که ساکنان، سازمان‌های محلی و گروه‌های اجتماعی باید در تمامی مراحل طراحی، اجرا و ارزیابی سیاست‌های مسکن حضور فعال داشته باشند. چنین مشارکتی موجب افزایش مشروعیت تصمیمات، ارتقای سرمایه اجتماعی و بهبود کیفیت سیاست‌ها می‌شود. در مقابل، رویکردهای متمرکز و از بالا به پایین معمولاً منجر به نارضایتی اجتماعی، ناکارآمدی پروژه‌ها و عدم انطباق سیاست‌ها با نیازهای واقعی جامعه می‌شوند (10). از این منظر، توسعه مسکن کم‌درآمد بدون مشارکت واقعی ذی‌نفعان، نمی‌تواند به اهداف عدالت اجتماعی و پایداری دست یابد.

علاوه بر مشارکت، شفافیت و پاسخگویی نیز از ارکان اساسی حکمرانی مطلوب محسوب می‌شوند. وجود نظام‌های شفاف تصمیم‌گیری، دسترسی آزاد به اطلاعات، نظارت عمومی و پاسخگویی مدیران می‌تواند از بروز فساد، سوءاستفاده از منابع و انحراف سیاست‌ها جلوگیری کند. پژوهش‌های مختلف نشان داده‌اند

که ضعف در این مؤلفه‌ها از مهم‌ترین عوامل ناکامی پروژه‌های مسکن اجتماعی در کشورهای در حال توسعه است. زمانی که فرآیند تخصیص منابع و انتخاب پروژه‌ها شفاف نباشد، احتمال نفوذ منافع سیاسی و گروهی افزایش یافته و اثربخشی برنامه‌ها کاهش می‌یابد (11, 12).

در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، مشکلات مربوط به حکمرانی شهری و ضعف هماهنگی نهادی به‌عنوان مانع اصلی تحقق اهداف مسکن پایدار شناخته می‌شود. مطالعات انجام‌شده در آفریقا، آسیا و آمریکای لاتین نشان داده‌اند که پراکندگی مسئولیت‌ها میان سازمان‌های مختلف، نبود هماهنگی میان سطوح حکومتی و ضعف ظرفیت‌های مدیریتی موجب کندی اجرای پروژه‌ها و کاهش اثربخشی آن‌ها شده است (13, 14). در چنین شرایطی، حتی برنامه‌هایی که از حمایت مالی مناسب برخوردارند نیز نمی‌توانند به نتایج مورد انتظار دست یابند. به همین دلیل، بسیاری از صاحب‌نظران بر ضرورت اصلاح ساختارهای حکمرانی و تقویت نهادهای محلی تأکید کرده‌اند (15).

در کنار چالش‌های نهادی، مسئله عدالت فضایی نیز جایگاه ویژه‌ای در مطالعات مسکن کم‌درآمد دارد. عدالت فضایی به توزیع عادلانه منابع، خدمات و فرصت‌ها در فضاهای شهری اشاره دارد. هنگامی که گروه‌های کم‌درآمد در مناطق فاقد زیرساخت، خدمات عمومی یا دسترسی مناسب به فرصت‌های اقتصادی ساکن می‌شوند، نابرابری‌های اجتماعی تشدید شده و چرخه فقر بازتولید می‌شود. مطالعات جدید نشان می‌دهند که سیاست‌های مسکن باید با برنامه‌ریزی فضایی یکپارچه همراه باشند تا بتوانند دسترسی برابر به امکانات شهری را تضمین کنند (16, 17). از این رو، تحلیل رابطه میان حکمرانی و عدالت فضایی در برنامه‌های مسکن کم‌درآمد اهمیت ویژه‌ای دارد.

در ایران نیز مسئله تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد همواره یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های سیاست‌گذاران بوده است. رشد سریع شهرنشینی، افزایش قیمت زمین و مسکن، محدودیت منابع مالی خانوارها و تمرکز فرصت‌های اقتصادی در شهرهای بزرگ، دسترسی بسیاری از خانوارها به مسکن مناسب را با مشکل مواجه کرده است. در پاسخ به این چالش‌ها، برنامه‌های متعددی از جمله طرح مسکن مهر اجرا شده‌اند. با این حال، ارزیابی‌ها نشان می‌دهد که این طرح‌ها با چالش‌هایی نظیر ضعف زیرساخت‌ها، فاصله از مراکز اشتغال، کمبود خدمات شهری و ناهماهنگی با نیازهای واقعی ساکنان مواجه بوده‌اند (18). این یافته‌ها بیانگر آن است که موفقیت سیاست‌های مسکن تنها به تأمین واحدهای مسکونی وابسته نیست، بلکه کیفیت حکمرانی و نحوه مدیریت پروژه‌ها نیز نقش تعیین‌کننده‌ای در نتایج آن‌ها دارد.

در سال‌های اخیر، گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و خودساخته در شهرهای ایران نیز به یکی از مهم‌ترین پیامدهای ناکارآمدی سیاست‌های مسکن تبدیل شده است. این سکونتگاه‌ها اغلب نتیجه ناتوانی بازار رسمی و سیاست‌های دولتی در پاسخگویی به نیازهای اقشار کم‌درآمد هستند. پژوهش‌های جدید نشان داده‌اند که بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد برای تأمین سرپناه ناچار به استفاده از راهبردهای غیررسمی و خودساخته می‌شوند که این امر چالش‌های متعددی را در زمینه برنامه‌ریزی شهری، خدمات‌رسانی و حکمرانی ایجاد می‌کند (19). از این منظر، بررسی نقش حکمرانی در شکل‌گیری و مدیریت این فضاها اهمیت زیادی دارد.

از سوی دیگر، شهر اصفهان به‌عنوان یکی از مهم‌ترین شهرهای تاریخی و فرهنگی ایران، با چالش‌های خاصی در حوزه توسعه شهری و مسکن مواجه است. حفظ میراث فرهنگی، محدودیت‌های کالبدی، رشد جمعیت و افزایش تقاضا برای مسکن، برنامه‌ریزی مسکن را در این شهر پیچیده‌تر کرده است. در چنین

شرایطی، سیاست‌های مسکن کم‌درآمد باید بتوانند میان اهداف توسعه، حفاظت از ارزش‌های تاریخی و تأمین نیازهای اجتماعی تعادل برقرار کنند. این امر مستلزم وجود نظام حکمرانی کارآمد، مشارکتی و پاسخگو است که بتواند میان ذی‌نفعان مختلف هماهنگی ایجاد کند (2, 20).

با وجود اهمیت روزافزون موضوع حکمرانی در مطالعات مسکن، بخش قابل توجهی از پژوهش‌های موجود بر ابعاد اقتصادی و کالبدی مسکن تمرکز داشته‌اند و کمتر به سازوکارهای نهادی، روابط قدرت، مشارکت اجتماعی و فرآیندهای حکمرانی پرداخته‌اند. همچنین بسیاری از مطالعات بین‌المللی در بستر کشورهای توسعه‌یافته انجام شده‌اند و قابلیت تعمیم مستقیم به شرایط کشورهای در حال توسعه را ندارند (21, 22). از سوی دیگر، پژوهش‌های داخلی نیز غالباً رویکردهای کمی و ارزیابی پروژه‌های خاص را دنبال کرده‌اند و کمتر به استخراج ابعاد عمیق حکمرانی از دیدگاه خبرگان پرداخته‌اند. بنابراین، خلأ پژوهشی مهمی در زمینه شناسایی مؤلفه‌های حکمرانی مؤثر بر مسکن کم‌درآمد در بستر شهری ایران وجود دارد.

با توجه به ماهیت پیچیده و چندبعدی موضوع، استفاده از رویکردهای کیفی و تفسیرگرایانه می‌تواند امکان شناخت عمیق‌تر روابط، فرآیندها و سازوکارهای مؤثر بر حکمرانی مسکن را فراهم سازد. این رویکردها با تمرکز بر تجربیات و دیدگاه‌های خبرگان، ظرفیت بالایی برای کشف ابعاد پنهان مسائل اجتماعی و نهادی دارند و می‌توانند زمینه تدوین مدل‌های بومی و کاربردی را فراهم آورند (23-25). همچنین بهره‌گیری از روش‌های اجماع خبرگان امکان اعتباربخشی به یافته‌های کیفی و شناسایی مهم‌ترین متغیرهای اثرگذار را فراهم می‌کند (26).

بنابراین، هدف این پژوهش شناسایی و تبیین مؤلفه‌های حکمرانی مؤثر بر توسعه مسکن پایدار برای اقشار کم‌درآمد و ارائه مدل حکمرانی مسکن کم‌درآمد در استان اصفهان بر اساس دیدگاه خبرگان و تحلیل کیفی داده‌ها است.

روش تحقیق

پژوهش حاضر با رویکرد فلسفه پراگماتیستی و بر اساس تفسیرگرایی^۱ و رویکرد کیفی طراحی شده است، که هدف آن درک عمیق و تبیین معانی و تجربیات زیسته افراد پیرامون حکمرانی در پروژه‌های مسکن کم‌درآمد است. گزینش این روش به سبب انعطاف‌پذیری این فلسفه در روش‌شناسی تحقیق می‌باشد. در واقع زمانی که نیاز به نگاه کمی و کیفی توأمان برای حل مسئله باشیم از این فلسفه فکری تبعیت می‌نمایم. در نتیجه مهمترین استراتژی این فلسفه را میتوان استراتژی‌های پدیدارشناسی^۲ دانست این استراتژی برای تحلیل تجربه‌های فردی و جمعی بازیگران کلیدی در فرایندهای حکمرانی و سیاست‌گذاری شهری در اصفهان انتخاب شده تا ماهیت پدیدارهای اجتماعی مرتبط به‌صورت جامع آشکار شود. این استراتژی جستجو در تجارب نخبگان و افراد متخصص برای فهم عمیق مسائل مرتبط است.

متعاقب این استراتژی تکنیک کاربست شده در این مطالعه از نوع تکنیک تحلیل محتوا^۳ که طیف وسیعی از فرایندهای کدگذاری، دسته‌بندی و استخراج تم‌ها و الگوهای معنادار را شامل می‌شود. و پشتیبان اجماع گسسته^۴ با الگوریتم جیوپینگ ژو و ژیبین وو، به کمک نرم‌افزار Excel، می‌باشد. این دو تکنیک بوسیله ابزار

¹ Interpretivism

² Phenomenology

³ Content Analysis

⁴ Discrete Consensus Support

مصاحبه و پرسشنامه پیاده سازی شده اند. در این مطالعه جامعه آماری تمامی خبرگان حوزه مسکن و حکمرانی شهری در اصفهان است. و نمونه به صورت جداگانه بر مبنای اصل اشباع نظری و هدفمند انتخاب شده است. در این بخش ۱۲ نفر در بخش مصاحبه و ۱۲ نفر به صورت پرسشنامه در پژوهش دخیل بوده اند. فرآیند تحلیل داده ها بر اساس تحلیل مضمون (Thematic Analysis) و با کمک نرم افزار Maxqda ۲۰۱۸ انجام می شود. داده های مصاحبه به صورت کامل و کلمه به کلمه رونویسی شده و سپس با مطالعه دقیق متن ها، فرایند کدگذاری اولیه و مقوله بندی آغاز می گردد. در گام بعدی، شناسایی تم ها یا کدگذاری محوری صورت گرفته و روابط میان آن ها مشخص می شود تا ساختاری مفهومی و نظام مند برای درک حکمرانی در پروژه های مسکن کم درآمد در اصفهان شکل گیرد. این کدگذاری مطابق با نظر سالدنا صورت می پذیرد که شامل کدگذاری اولیه، مقوله بندی و کدگذاری محوری (شناسایی تم ها) است. این روش امکان تحلیل جامع و چندبعدی داده ها را فراهم می کند. در نهایت نتایج حاصل از مصاحبه در روش پشتیبان گسسته به متغیرهای قابل اتکا و متغیرهای کم اهمیت تبدیل می شوند.

این بخش شامل

روش پشتیبان اجماع گسسته

مراحل تحلیل در این مدل در واقع بر مبنای اصول زیر می باشد.

گام اول: مطالعه نظامند و شناسایی متغیرهای اصلی (در این بخش از یافته های بخش کیفی استفاده می شود)

گام دوم: تشکیل پرسشنامه بر مبنای متغیرهای استخراجی قسمت پیشین

گام سوم: تشکیل ماتریس بی مقیاس

گام چهارم: تشکیل ماتریس تصمیم نرمالیز گروهی و محاسبه درجه اجماع گروهی

گام پنجم: محاسبه ماتریس موزن فواصل

گام ششم: محاسبه ماتریس تصمیم جدید

بدین ترتیب شاخص اصلی سیستم برنامه ریزی مسکن کم درآمدان بر مبنای نظام حکمرانی و سیاسی اصفهان مشخص می شود.

یافته های پژوهش

در این مطالعه از آنجایی که مطالعه به دو بخش کمی و کیفی تقسیم می شود. بخش اول مطالعه از نوع مطالعات کیفی می باشد. این بخش به تفسیر مصاحبه متخصصان می پردازد که در زیر به هریک از این بخشها پرداخته می شود.

روش کدگذاری:

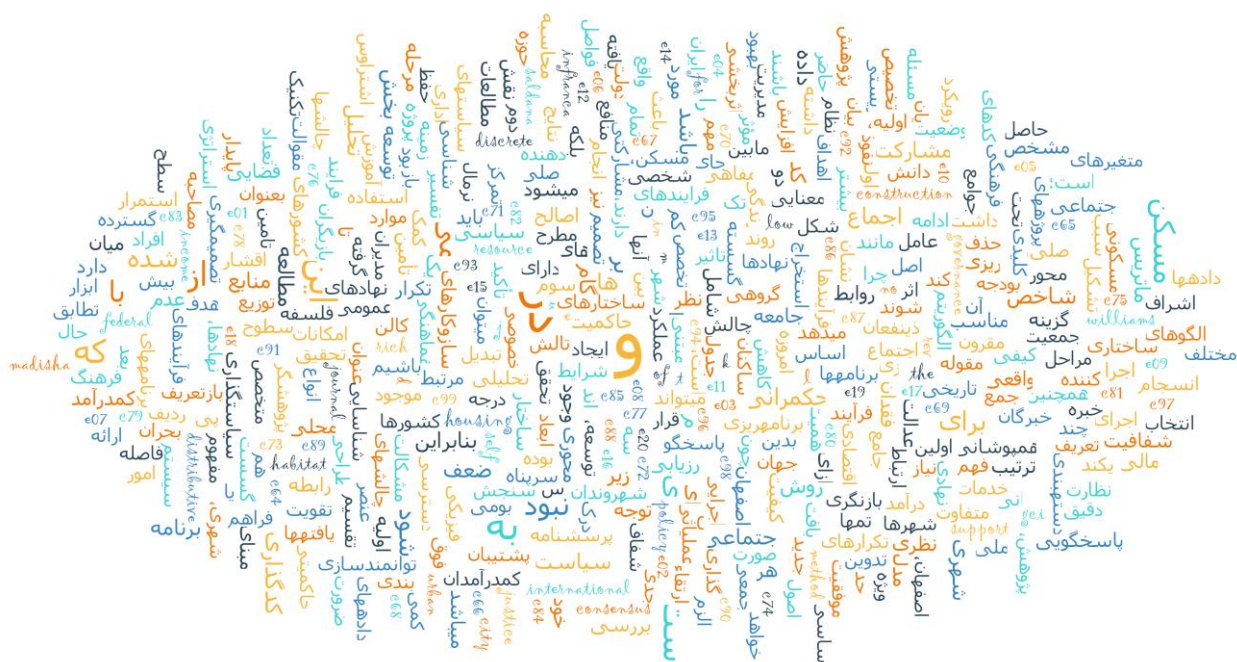
در باور سالدنا، انواع متفاوتی از کدگذاری در بخش کیفی همواره وجود داشته است که متخصص با توجه به تخصص خود در انجام آنها و نیاز و روش شناسی تحقیق خود از آنها استفاده می نماید. بنابراین آنچه مشخص است انتخاب روش کدگذاری در هر مطالعه ای تا حدود زیادی از آزادی عمل متخصص ناشی می شود. در این مطالعه از روش کدگذاری کدگذاری باز، کدگذاری محوری انتخاب می شود. روش انواع کدگذاری نیز گزنیش کدگذاری فرایندی می باشد.

کد گذاری باز:

اولین مرحله از کدگذاری که خود به دو بخش کدگذاری اولیه و مقوله بندی تقسیم می شود کدگذاری باز است که به شرح زیر می باشد.

کد گذاری اولیه

اولین گام کدگذاری باز را میتوان کد گذاری اولیه نامید که شامل ۷۶۸ کد اولیه در این مطالعه می باشد. لازم به ذکر است که روند کدگذاری در این بخش فرایندی می باشد بدین معنا که محقق بعد از خوانش واحدهای معنایی به هریک از آنها کد اولیه مورد نیاز خود را تخصیص داده است. این بخش زمینه ای برای مقوله بندی می باشد. در این بخش باید متذکر شد که اگرچه وجود فراوانی نشانه اهمیت هر متغیر نمی باشد. اما میتواند تا حدودی در ایجاد زمینه فکری و نظری پایه مناسبی محسوب شود. بدین منظور به منظور شناسایی فراوانی متغیرها و نیز استخراج بیشترین متغیر کاربرست شده در اندیشه مسکن کم درآمدان از روش و مدل شنون استفاده می شود. نمودار ۱ این مدل را که در نتیجه استخراج متغیرهای مصاحبه حاصل شده است نشان میدهد.



شکل ۱ مدل شنون فراوانی متغیرهای تحقیق

با توجه به فراوانی مشاهده شده در نمودار شنون کلماتی مانند عملکرد برنامه ریزی، نظام اجتماعی، توسعه، مسکن، نهادها، عمومیت، سیاستگذاری، کم درآمدان، حکمرانی جزو متغیرهای مهم و با فراوانی تکرار بالا می باشند.

مقولات:

با توجه به نظر اشتراوس و کلوبین (۱۹۹۸)، کدهای اولیه با شناخت نظری پژوهشگر و قرابت معنایی، گروه بندی می شوند تا طبقات معنادار حاصل گردد (باینات^۱، ۲۰۰۹). در این مرحله، پژوهشگر علاوه بر دسته بندی بر مبنای شباهت های مفهومی، از «قاعده همپوشانی» نیز بهره می برد؛ این قاعده اذعان دارد که اگر یک واحد

¹ Bryant

معنایی واجد دریافت همزمان چند کد باشد و این همزمانی استمرار یابد، باید رابطه مفهومی میان آن کدها بررسی شود. در این پژوهش، پس از تحلیل ۷۶۸ کد اولیه، تعداد ۳۹۱ مقوله یا طبقه مشخص گردید که هر کدام از ترکیب و ارتباط چندین کد معنا شکل گرفته‌اند.

کدگذاری محوری:

کرسول (۲۰۰۵) رویکردی را به کدگذاری مطرح می‌کند که بر پایه الگوهای پارادایمی استوار است. در این مرحله، پژوهشگر با انتزاع بیشتر نسبت به مراحل پیشین، کدها و مقولات را دوباره دسته‌بندی و طبقه‌بندی می‌کند و مفاهیمی مانند مقوله اصلی، مقوله راهبردی، پیامدها، شرایط مداخله‌گر و بافت را مورد توجه قرار می‌دهد (ام‌جی، وارمز، ۲۰۲۴). وجه تمایز این کدگذاری، شباهت و ارتباط آن با الگوی پارادایمی است که اشتراوس و کلونین آن را کدگذاری محوری می‌نامند و معتقدند پژوهشگر در این بخش با تحلیلی نظام‌مند و همپوشانی نظری، همراه با نظر متخصصان و تحلیل داده‌ها، قادر به شناسایی مقولات کلیدی و تدوین فرضیه‌های پژوهش خواهد بود. نتیجه این مرحله معمولاً طبقه‌بندی محتوایی مفاهیم جدید است و فرآیند با مشارکت مکرر استادان و افراد خبره جهت ارتقای روایی و پایایی پژوهش پیش می‌رود. در جدول مربوطه، دسته‌بندی مفاهیم شامل مقولات اصلی، فرعی و کد محوری ارائه می‌شود؛ هر مقوله فرعی نیز برآمده از کدهای اولیه است.

در این مطالعه کد محوری به معنای این است که محورهای مطالعه از هم بازشناخته می‌شود. که سه محور زیر را مشخص می‌نماید. و عبارت اند از :

۱. اشراف نظری پژوهشگر

۲. نظر خبرگان

۳. رویکرد همپوشانی

پژوهشگر مبتنی بر سه اصل فوق، ۹۵ محور اصلی را از هم تمیز نموده است؛ که در جدول ۱ به هرکدام از این شش محور اشاره شده است.

جدول ۱- کدهای محوری

A _{۱۲}	A _{۱۱}	A _{۱۰}	A _۹	A _۸	A _۷	A _۶	A _۵	A _۴	A _۳	A _۲	A _۱
ضرورت بازنگری و سیاست‌های ساختاری و اجرایی	نبود پاسخگویی	ناکارآمدی سیاست‌های مسئولیت‌پذیری	گسست سیاست و اجرا	عدم ارزیابی اجتماعی و پیامدهای پروژه‌ها	چالش زمان بندی و ناسازگاری بودجه‌ها	اولویت مقررات و نوآوری کیفیت	مشارکت ناکافی جوامع و ذینفعان	نقش منفی سیاست و منافع شخص	فقدان اصول شفافیت و پاسخگویی	نبود انسجام ساختاری و نهادی	ضعف دانش و فهم علمی حکمرانی
نبود فرآیند بازنگری	ضعف مدل	ناکارآمدی مسئولیت‌پذیری	گسست میان سیاست‌گذاری و اجرا	نبود ارزیابی اجتماعی	چالش مدیریت زمان و تطابق بودجه	تمرکز بیش از حد بر گزارش مالی	نبود مکانیسم‌های مشورتی پایدار	تاثیر منفی نفوذ سیاسی و منافع شخصی	نبود بسترهای شفاف برای پاسخگویی	پیچیدگی ساختار سه‌سطحی حکومت ملی،	ضعف فهم مفهوم حکمرانی و کاربرد آن در عمل
بازنگری سیاست‌ها و اصلاح ساختارهای نهادی	پاسخگویی	مدیران/مجریان		بعد از اجرای پروژه							

¹ McGee, & Warms

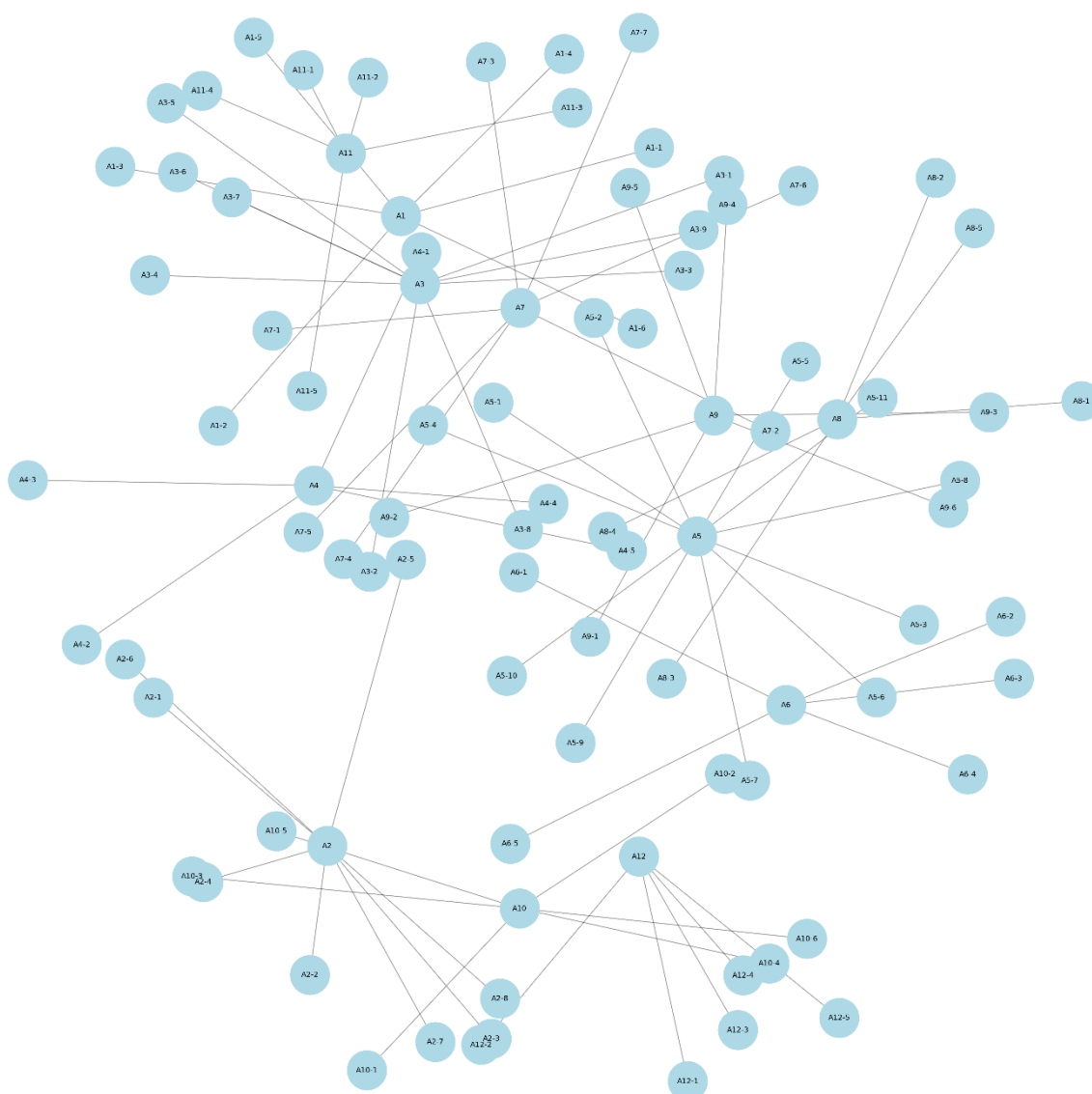
استانی، محلی)	ضعف	فقدان	ضعف	اعمال نفوذ	نبود ساختار	تلاش برای	زمان‌بندی	ضعف	عدم وحدت	ضعف	نبود مدل	نبود برنامه
آموزش و اطلاع‌رسانی به جامعه	انسجام افقی و عمودی در روابط نهادی	پاسخگویی حقوقی و اداری مقامات	ضعف	ذینفعان	مشارکتی در تصمیم‌گیری	قوانین به جای نوآوری اجرایی	متفاوت بودجه‌ای میان سطوح مختلف دولت	ارزیابی اجتماعی پروژه	تفسیر سیاست‌های ملی و محلی	سیستم‌های پاسخگویی	ارزیابی اثربخشی حکمرانی	عملیاتی برای اصلاح سیاست
ضعف آموزش مدیران محلی	چالش تفکیک و توزیع وظایف و اختیارات	نبود پایگاه داده شفاف تخصیص منابع	مسایل مربوط به فساد و منافع شخصی	ضعف در جمع‌آوری بازخورد از جامعه	تمرکز بر کمیت به جای کیفیت	نبود تخصیص کافی منابع مالی	نبود شاخص ارزیابی رضایتمندی شهروندان	شکست در ارتباط سیاست و مجری	نبود سیستم گزارش‌دهی مبتنی بر داده مناسب	فقدان به‌روزرسانی سیاست‌ها	نبود چارچوب مفهومی مناسب	فقدان به‌روزرسانی سیاست‌ها
کمبود تخصص و دانش فنی	ضعف ساختار داده‌ای و اطلاعاتی پروژه‌ها	نبود شفافیت در تخصیص منابع	نبود اراده کافی برای اصلاح سیاست‌ها و فرآیندها	نبود مشارکت واقعی جامعه	نبود برنامه عملیاتی واضح برای اجرای سیاست‌ها	نبود برنامه عملکرد منظم	نبود معیار برای سنجش اثر اجتماعی اجرایی	تفاوت در تمرکز سیاست‌ها و اهداف اجرایی	نبود سازوکار تنبیه و پاداش موثر	نبود شفافیت در بازنگری	نبود مصداق عملی چارچوب پاسخگویی	نبود شفافیت در بازنگری
فقدان برنامه آموزش پاسخگویی و شفافیت	پراکندگی و موازی‌کاری سازمانی	ضعف مکانیسم‌های نظارت مالی و حسابرسی	نبود خط‌مشی شفاف	ضعف آموزش جامعه برای نقش‌آفرینی مسکن	نبود استانداردهای اجرایی برای تخصیص مسکن	کمبود منابع مالی نسبت به نیاز واقعی پروژه‌ها	نبود ارزیابی دقیق اثر اجتماعی پروژه	عدم انطباق برنامه‌ها با سیاست‌های کلان	نبود مکانیسم اجرای مسئولیت	نبود مدل نظری برای سنجش موفقیت پروژه‌ها	نبود سازوکار برای اصلاح مستمر	نبود سازوکار برای اصلاح مستمر
نبود برنامه آموزشی جامع برای شهروندان	چالش موازی کاری نهادها	نبود شاخص‌های سنجش موفقیت پایدار	نبود تشویق به مشارکت فعال جامعه	نبود تشویق به مشارکت فعال جامعه	نبود تشویق به مشارکت فعال جامعه	چالش در بهره‌وری تخصیص منابع	نبود مدل برای سنجش تاثیر حکمرانی ردیابی اقدامات	نبود سیستم دقیق برای نگهداری سوابق و ردیابی اقدامات	نبود سیستم دقیق برای نگهداری سوابق و ردیابی اقدامات	نبود سیستم دقیق برای نگهداری سوابق و ردیابی اقدامات	نبود سیستم دقیق برای نگهداری سوابق و ردیابی اقدامات	نبود سیستم دقیق برای نگهداری سوابق و ردیابی اقدامات
ضعف شبکه ارتباطی فرابخشی	فقدان ابزار نظارتی مستقل	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرآیند پایدار آموزش مدیران معجریان	عدم استفاده از ظرفیت جامعه	نبود فرآیند پایدار آموزش مدیران معجریان	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی	ضعف جمع‌آوری داده‌ها برای بودجه‌ریزی
نبود ارزیابی مستقل پس از اجرا	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف	نبود فرهنگ سازمانی پاسخگو و شفاف
نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی	نبود مکانیزم‌های تشویقی برای افزایش مشارکت اجتماعی
ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان	ظرفیت‌سازی واقعی برای ذینفعان

ضعف

ارتباط بین

ذینفعان

متناسب با نتایج جدول ۱ تعداد ۱۲ محور اصلی در این مطالعه از هم باز شناخته می شود که مبنایی برای فرضیه بندی و کدگذاری مجدد تحت قالب کد گزینشی می شود. در نمودار ۲ به بررسی این کدها در قالب گره های ارتباطی پرداخته می شود.



شکل ۲. کدهای محوری مطالعه

کدگذاری گزینشی:

این کدگذاری بیش از همه به دنبال فرضیه سازی از سیستم زیر می باشد.

۱- تحلیل همپوشانی متغیرها

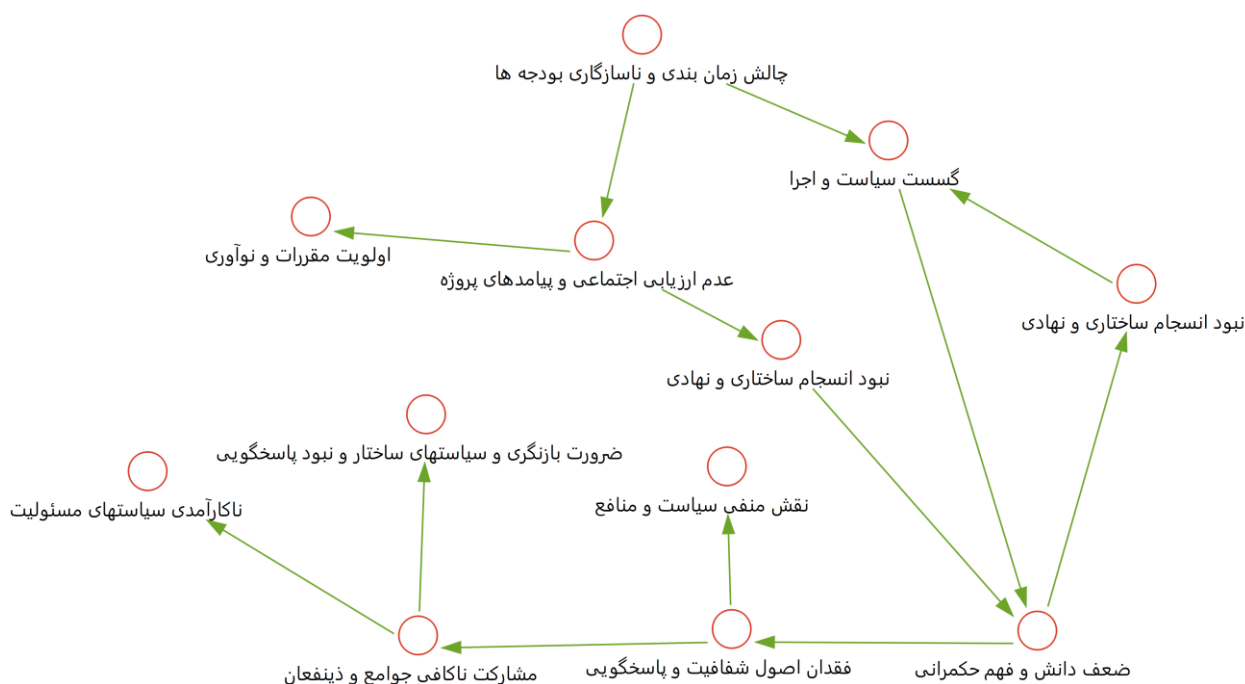
۲- نظر خبرگان

۳- اشراف نظری

متناسب با داده‌های فوق و گزینش سه مرحله فوق می‌توان فرضیات زیر را برای مطالعه حاضر استخراج کرد

- ضعف دانش و فهم حکمرانی باعث بروز نبود انسجام نهادی و نبود شفافیت و پاسخگویی می‌شود.
 - نبود انسجام ساختاری و نهادی باعث ضعف در سازوکارهای پاسخگویی و نظارت و گسست سیاست‌گذاری و اجرا می‌گردد.
 - نبود شفافیت و پاسخگویی به تقویت نفوذ سیاسی و منافع شخصی کمک کرده و باعث کاهش مشارکت ذینفعان می‌شود.
 - نفوذ سیاسی و منافع شخصی سبب کاهش کیفیت سیاست‌گذاری و اولویت‌دهی مناسب و تاثیر منفی بر سازوکارهای نظارت می‌گردد.
 - محدودیت مشارکت ذینفعان و نارسایی زمان‌بندی و بودجه دو عامل تعیین‌کننده در گسست سیاست و اجرا و کاهش عملکرد و اثربخشی برنامه‌ها هستند.
 - عدم ارزیابی مستمر پیامدهای اجتماعی باعث ناتوانی در اصلاح فرآیندها و رفع مشکلات می‌شود.
 - گسست سیاست‌گذاری و اجرا به ضعف حکمرانی پروژه‌ای و ناکامی پروژه‌ها می‌انجامد که از طریق ضعف سازوکارهای نظارت تشدید می‌شود.
 - ضعف در مدل‌های نظری و چارچوب‌های عملیاتی زمینه‌ساز استمرار این مشکلات و عدم ایجاد اصلاحات ریشه‌ای است.
- نهایتاً، همه این موارد تأکید بر ضرورت بازنگری و اصلاح ساختار حکمرانی و سیاست‌ها و آموزش دانش حکمرانی دارد تا فرآیندها بهبود یافته و تحقق

اهداف مسکن کم‌درآمد محقق شود. نمودار ۳ به بررسی این مدل می‌پردازد



شکل ۳. روابط متغیرهای پژوهش

صحت مدل :

به منظور بررسی ساختار کلی و کلان سیستم طراحی شده نیاز است که هریک از متغیرهای تحقیق صحت سنجی شود. برای این منظور تعداد ۱۲ پرسشنامه اجماع گسسته به منظور تأیید مدل نهایی طراحی شد و از متخصصان برنامه ریزی شهری و معماران شهری جمع آوری گردید. نتایج در روند زیر مورد بررسی قرار گرفت

روش پشتیبان اجماع گسسته^۱

الگوریتم جیوپینگ ژو و ژیین وو مبنای تحلیل داده‌ها در این مرحله خواهد بود. مراحل اجرای این الگوریتم به ترتیب زیر می‌باشد. شایان ذکر است که تحلیل این مرحله با کمک نرم‌افزار Excel انجام شده است.

ماتریس تصمیم مرتبط با داده‌های گردآوری شده به ترتیب جدول ۲ می‌باشد.

جدول ۲. داده‌های گردآوری شده مرحله نخست

E۱۲	E۱۱	E۱۰	E۰۹	E۰۸	E۰۷	E۰۶	E۰۵	E۰۴	E۰۳	E۰۲	E۰۱	
۵۶	۶۷	۶۲	۹۹	۸۹	۸۷	۷۵	۷۴	۶۴	۷۹	۸۹	۹۶	C۰۱
۷۸	۸۸	۸۹	۷۵	۵۸	۹۵	۸۹	۸۹	۹۶	۸۸	۸۵	۷۱	C۰۲
۸۱	۹۷	۶۰	۵۳	۱۰۰	۶۹	۹۷	۶۱	۶۱	۵۹	۸۶	۷۶	C۰۳
۸۶	۹۷	۹۸	۸۶	۶۲	۶۵	۷۰	۶۴	۷۱	۹۵	۸۰	۷۵	C۰۴
۶۹	۶۳	۹۲	۶۴	۵۷	۵۰	۶۶	۶۵	۹۶	۸۲	۵۳	۷۹	C۰۵
۹۰	۶۲	۹۲	۷۹	۶۵	۸۶	۶۲	۹۰	۷۴	۸۸	۸۸	۵۳	C۰۶
۵۵	۶۳	۷۱	۸۰	۶۹	۷۳	۸۳	۶۹	۸۱	۷۰	۷۱	۷۵	C۰۷
۹۷	۹۱	۹۴	۶۳	۸۵	۵۵	۸۷	۷۲	۸۳	۶۵	۶۴	۸۰	C۰۸
۵۵	۷۴	۹۵	۷۷	۸۰	۶۸	۵۵	۹۳	۸۳	۶۲	۵۵	۵۵	C۰۹
۶۳	۸۵	۶۵	۸۰	۶۱	۷۳	۷۲	۶۸	۸۱	۸۸	۵۶	۸۱	C۱۰
۵۰	۸۳	۷۵	۹۸	۹۹	۵۴	۶۶	۷۳	۶۹	۹۲	۸۷	۶۹	C۱۱
۶۱	۵۵	۸۲	۵۸	۸۴	۵۶	۶۲	۶۱	۷۶	۷۶	۸۸	۹۱	C۱۲
۸۶	۸۶	۸۴	۸۳	۶۴	۵۷	۸۶	۷۹	۶۳	۷۹	۷۸	۹۰	C۱۳
۷۴	۷۱	۶۶	۷۵	۶۴	۵۳	۶۹	۶۹	۸۲	۸۷	۹۶	۵۲	C۱۴
۹۳	۶۲	۸۰	۷۷	۵۴	۷۴	۵۸	۹۱	۶۶	۱۰۰	۸۶	۶۹	C۱۵
۷۰	۹۷	۶۹	۶۳	۶۰	۷۱	۸۰	۵۲	۵۶	۸۶	۶۸	۹۵	C۱۶
۶۸	۸۴	۶۱	۹۴	۸۱	۷۹	۷۸	۵۵	۸۲	۵۸	۹۰	۷۸	C۱۷
۵۳	۸۳	۵۳	۶۵	۷۲	۵۴	۵۶	۵۹	۸۰	۹۲	۹۸	۷۷	C۱۸
۷۲	۶۵	۵۳	۵۹	۹۲	۶۶	۶۵	۵۲	۹۷	۷۱	۸۲	۵۱	C۱۹
۷۷	۹۸	۶۰	۷۴	۹۶	۷۶	۷۶	۹۳	۶۸	۵۴	۵۹	۷۸	C۲۰
۵۰	۶۴	۸۹	۸۲	۷۸	۹۷	۵۸	۹۶	۸۷	۵۳	۶۰	۸۵	C۲۱
۶۷	۶۱	۸۰	۵۰	۶۶	۶۱	۵۵	۸۴	۹۹	۶۰	۷۸	۸۹	C۲۲
۵۸	۹۴	۸۴	۸۴	۸۶	۸۴	۹۶	۸۳	۸۷	۸۵	۸۲	۹۵	C۲۳
۵۹	۶۵	۹۷	۵۲	۵۶	۸۶	۶۸	۵۱	۵۷	۵۲	۵۳	۶۶	C۲۴
۶۴	۷۹	۷۰	۹۶	۸۷	۵۴	۷۸	۶۸	۹۱	۷۱	۹۰	۵۹	C۲۵

¹ Discrete Consensus Support Method

۵۲	۵۰	۸۴	۷۷	۹۴	۵۵	۸۴	۵۱	۷۲	۹۵	۵۶	۸۴	C۲۶
۵۰	۶۹	۵۰	۶۵	۵۷	۵۴	۷۰	۷۹	۷۵	۹۷	۷۹	۹۹	C۲۷
۹۰	۵۴	۷۶	۷۶	۵۰	۱۰۰	۵۸	۷۴	۷۰	۵۳	۸۹	۹۷	C۲۸
۶۹	۷۴	۷۶	۷۵	۷۶	۷۱	۵۵	۶۴	۹۶	۷۹	۶۷	۹۹	C۲۹
۸۴	۸۳	۶۴	۶۰	۷۹	۸۵	۹۴	۶۴	۵۱	۵۴	۷۷	۵۹	C۳۰
۸۳	۶۲	۹۸	۷۵	۹۱	۹۶	۸۷	۹۱	۷۷	۹۶	۵۰	۸۴	C۳۱
۶۸	۶۰	۵۹	۷۷	۷۷	۸۱	۶۹	۹۱	۸۶	۶۱	۶۳	۹۲	C۳۲
۸۶	۶۴	۷۰	۶۲	۷۲	۵۸	۵۸	۹۰	۷۷	۷۷	۶۶	۵۵	C۳۳
۹۲	۵۹	۵۰	۹۸	۵۹	۷۷	۵۶	۷۲	۵۲	۹۱	۹۸	۹۵	C۳۴
۸۳	۹۲	۹۶	۹۳	۸۳	۹۵	۹۶	۸۵	۶۰	۵۳	۵۸	۷۰	C۳۵
۶۳	۶۸	۷۳	۵۱	۸۸	۵۸	۶۲	۷۵	۷۴	۶۶	۸۸	۸۶	C۳۶
۵۴	۸۴	۶۶	۹۱	۶۸	۹۳	۸۰	۶۹	۵۶	۹۹	۹۳	۸۲	C۳۷
۸۸	۷۷	۸۵	۹۰	۷۷	۷۲	۷۶	۹۰	۶۴	۵۷	۹۲	۹۸	C۳۸
۸۱	۵۶	۵۸	۷۳	۷۱	۹۲	۷۵	۸۱	۷۹	۵۴	۵۶	۹۹	C۳۹
۸۷	۶۹	۸۶	۵۵	۹۴	۷۳	۶۵	۶۹	۷۳	۸۴	۵۸	۵۴	C۴۰
۵۶	۶۳	۹۶	۸۲	۷۹	۷۴	۶۰	۹۴	۶۸	۹۴	۵۶	۶۷	C۴۱
۵۱	۱۰۰	۶۴	۶۲	۶۱	۷۵	۸۵	۷۳	۷۹	۸۶	۸۲	۷۲	C۴۲
۵۸	۷۰	۵۰	۹۲	۹۰	۱۰۰	۵۷	۹۵	۷۷	۵۴	۸۹	۸۷	C۴۳
۷۵	۶۹	۶۸	۵۴	۷۹	۷۴	۵۲	۶۶	۵۵	۶۹	۹۲	۶۳	C۴۴
۷۴	۹۶	۷۵	۵۸	۸۵	۷۳	۹۲	۹۵	۸۵	۸۸	۸۱	۵۴	C۴۵
۷۰	۸۷	۹۱	۸۸	۵۹	۸۰	۶۲	۶۲	۵۵	۱۰۰	۶۹	۹۵	C۴۶
۶۳	۷۱	۸۸	۸۷	۶۴	۵۳	۷۵	۶۳	۷۷	۷۷	۶۶	۸۱	C۴۷
۵۶	۹۳	۸۳	۷۵	۵۵	۸۰	۵۵	۹۲	۹۱	۸۹	۸۲	۶۷	C۴۸
۵۳	۸۱	۶۹	۷۰	۵۵	۵۲	۹۴	۷۲	۶۹	۶۰	۹۵	۹۱	C۴۹
۸۳	۹۷	۶۱	۶۷	۹۸	۶۴	۹۴	۵۰	۱۰۰	۹۷	۶۸	۹۰	C۵۰
۶۹	۶۴	۶۳	۹۷	۶۸	۷۶	۸۵	۸۵	۷۲	۷۴	۷۵	۸۱	C۵۱
۸۸	۶۲	۵۶	۵۳	۸۴	۶۶	۸۳	۸۳	۹۵	۵۱	۹۷	۷۵	C۵۲
۶۶	۶۶	۷۷	۸۶	۹۹	۹۹	۶۷	۸۸	۸۱	۶۲	۵۲	۶۰	C۵۳
۶۰	۵۸	۸۸	۶۵	۷۱	۵۶	۹۵	۱۰۰	۹۶	۸۷	۸۴	۹۲	C۵۴
۹۳	۸۱	۷۶	۹۷	۶۹	۸۵	۷۹	۱۰۰	۵۶	۵۶	۵۹	۹۸	C۵۵
۷۳	۹۷	۸۷	۸۳	۶۴	۸۵	۸۹	۹۹	۶۷	۶۶	۷۰	۵۷	C۵۶
۶۵	۵۱	۶۵	۷۹	۸۹	۸۱	۵۵	۵۱	۶۲	۵۷	۹۹	۸۳	C۵۷
۹۹	۹۶	۹۴	۵۰	۹۱	۷۸	۷۸	۷۳	۵۹	۸۰	۷۵	۷۴	C۵۸
۶۷	۶۴	۵۳	۹۴	۵۵	۸۷	۸۹	۹۷	۶۷	۹۱	۹۲	۷۱	C۵۹
۶۴	۷۹	۵۷	۵۰	۷۵	۹۷	۶۰	۷۵	۱۰۰	۸۷	۷۱	۹۲	C۶۰
۷۳	۸۳	۸۰	۵۶	۵۵	۷۱	۶۶	۹۰	۶۴	۶۳	۹۵	۷۷	C۶۱
۶۸	۶۹	۸۰	۷۵	۷۱	۹۲	۸۵	۶۹	۶۷	۹۸	۹۲	۵۵	C۶۲
۶۶	۵۰	۹۷	۶۷	۹۴	۹۱	۹۲	۸۶	۷۶	۵۵	۸۰	۷۸	C۶۳
۵۷	۹۴	۸۱	۸۳	۷۸	۸۶	۹۰	۷۶	۸۹	۸۹	۷۶	۸۶	C۶۴
۵۹	۷۷	۶۶	۹۸	۵۹	۸۸	۸۳	۸۳	۷۳	۵۸	۵۵	۸۲	C۶۵
۱۰۰	۵۴	۹۵	۷۴	۸۶	۷۹	۸۲	۸۶	۶۰	۹۲	۷۳	۷۸	C۶۶
۸۱	۵۶	۶۸	۵۷	۸۲	۹۶	۹۳	۵۲	۵۴	۹۴	۸۵	۵۹	C۶۷
۵۳	۶۰	۷۱	۵۰	۹۶	۸۴	۹۵	۷۷	۹۵	۷۲	۵۴	۷۳	C۶۸

C۶۹	۵۴	۸۲	۹۴	۱۰۰	۸۹	۶۹	۹۲	۹۲	۸۰	۹۱	۷۳	۹۳
C۷۰	۹۹	۵۲	۶۱	۹۴	۸۹	۶۹	۸۲	۶۵	۹۶	۶۳	۵۶	۵۶
C۷۱	۶۶	۶۷	۸۹	۶۸	۹۵	۷۸	۵۱	۸۲	۸۸	۵۱	۹۸	۸۱
C۷۲	۷۲	۷۹	۹۵	۵۹	۶۳	۹۱	۷۶	۵۲	۹۷	۷۰	۵۶	۵۱
C۷۳	۹۷	۷۳	۵۱	۶۸	۹۴	۷۰	۷۹	۶۶	۸۹	۷۵	۷۸	۹۶
C۷۴	۵۰	۸۹	۱۰۰	۵۹	۶۰	۷۰	۸۶	۷۳	۷۸	۷۲	۵۹	۷۲
C۷۵	۶۵	۶۵	۹۱	۸۸	۸۳	۸۲	۷۹	۸۲	۹۷	۸۰	۷۴	۹۱
C۷۶	۷۳	۵۱	۹۱	۸۵	۸۸	۶۶	۹۳	۸۲	۹۴	۵۴	۶۲	۷۱
C۷۷	۹۰	۹۶	۹۱	۹۶	۹۵	۵۰	۷۳	۵۲	۸۷	۶۶	۶۶	۷۶
C۷۸	۸۵	۵۲	۸۹	۸۴	۸۸	۹۴	۸۴	۵۱	۶۱	۵۹	۶۵	۷۰
C۷۹	۸۷	۹۱	۸۳	۸۷	۶۰	۵۶	۷۳	۹۳	۵۴	۵۳	۸۴	۶۱
C۸۰	۵۰	۸۳	۵۳	۶۱	۸۶	۸۷	۸۴	۷۲	۷۸	۸۳	۶۴	۶۹
C۸۱	۸۱	۷۰	۵۲	۷۵	۵۱	۵۲	۷۲	۵۳	۷۷	۷۳	۸۱	۵۳
C۸۲	۵۳	۹۵	۸۰	۶۹	۷۷	۹۲	۵۲	۷۷	۵۳	۹۹	۸۵	۹۶
C۸۳	۸۷	۹۴	۹۶	۸۱	۸۰	۹۹	۵۲	۷۴	۵۰	۶۲	۹۶	۶۲
C۸۴	۷۵	۵۸	۷۳	۸۸	۶۷	۸۲	۷۰	۹۴	۹۸	۵۱	۵۴	۹۱
C۸۵	۷۷	۵۹	۷۰	۶۶	۱۰۰	۷۰	۹۸	۸۰	۷۶	۵۴	۹۹	۵۴
C۸۶	۷۴	۹۸	۷۲	۸۷	۶۴	۶۶	۵۲	۶۹	۹۰	۸۸	۶۶	۸۴
C۸۷	۷۶	۹۷	۸۱	۶۲	۸۷	۶۸	۵۹	۸۱	۷۷	۶۱	۶۶	۵۹
C۸۸	۹۶	۵۲	۷۷	۹۴	۵۹	۶۲	۶۳	۵۷	۹۱	۷۵	۶۱	۸۲
C۸۹	۵۱	۷۲	۹۵	۷۳	۶۸	۹۹	۷۴	۶۹	۸۲	۵۴	۷۳	۵۱
C۹۰	۷۹	۹۲	۶۳	۷۷	۷۹	۸۰	۸۴	۸۴	۷۸	۹۴	۷۲	۷۷
C۹۱	۵۵	۸۶	۸۳	۵۴	۱۰۰	۵۲	۷۸	۶۶	۶۹	۸۴	۷۴	۵۹
C۹۲	۶۶	۶۷	۸۳	۸۹	۱۰۰	۷۳	۸۲	۵۷	۸۳	۸۴	۶۲	۷۸
C۹۳	۷۹	۷۶	۹۱	۶۳	۹۵	۷۳	۸۴	۵۵	۵۸	۷۲	۸۶	۵۰
C۹۴	۵۲	۹۲	۸۶	۶۹	۹۶	۷۶	۵۸	۵۱	۶۴	۸۶	۹۳	۹۴
C۹۵	۸۴	۷۸	۷۶	۱۰۰	۵۰	۶۶	۵۳	۶۳	۷۶	۹۳	۹۱	۹۷

گام دوم: تشکیل ماتریس تصمیم بی‌مقیاس یا نرمال شده

در این مرحله با کمک روابط زیر، ماتریس اولیه نرمال شده است. پس از نرمال سازی داده‌ها در این بخش داده‌ها استاندارد شده و آماده ورود به تشکیل ماتریس نرمال سازی شده گروهی و محاسبه درجه اجماع گروهی می‌شود. در این بخش لازم به ذکر است که شاخص اجماع گروهی در توافق اجماع گسترده معیاری است برای سنجش میزان هم‌گرایی و نزدیکی نظرات اعضای گروه یا خبرگان درباره یک موضوع مشخص. این شاخص نشان می‌دهد که تا چه حد نظرات افراد به یکدیگر و به میانگین وزنی کل گروه نزدیک است. هرچه مقدار این شاخص کمتر باشد، به معنای بالاتر بودن درجه توافق و اجماع میان اعضا است و بالعکس، مقدار بالاتر نشان‌دهنده پراکندگی و اختلاف نظر بیشتر اعضا است.

در کاربردهای تصمیم‌گیری گروهی و تحلیل‌های مشارکتی، شاخص اجماع گروهی به عنوان ابزار کمی برای اندازه‌گیری کیفیت و شدت توافق استفاده می‌شود و به مدیران و تحلیل‌گران کمک می‌کند تا میزان یکپارچگی دیدگاه‌ها را ارزیابی کنند و در صورت لزوم فرآیند مذاکره و تعامل بین اعضا را بهبود بخشند.

این شاخص معمولاً بر پایه‌ی فاصله مطلق یا نسبی بین آرای هر عضو با میانگین گروه یا ارزش هدف تعیین می‌شود و می‌تواند در مراحل مختلف تکرار (مثلاً تکرارهای چندگانه در فرآیند توافق) به‌روزرسانی و تحلیل شود.

گام سوم: تشکیل ماتریس تصمیم نرمال‌شده گروهی و محاسبه درجه اجماع گروهی^۱

در این مرحله، شاخص معادل شاخص اجماع گروهی در تکرارⁱام با استفاده از رابطه ۱ محاسبه می‌شود.

رابطه ۱

$$|\bar{x}_w - x_i| = CI_i$$

که در آن:

CI شاخص اجماع گروهی برای عضو i است

x_i نظر یا امتیاز عضو i

$\bar{x}_w$ میانگین وزنی نظرات اعضای گروه است

قدرمطلق فاصله بین نظر عضو و میانگین وزنی است که میزان انحراف از میانگین گروه را نشان می‌دهد.

طبق این رابطه، شاخص اجماع گروهی برابر است با قدرمطلق فاصله بین نظرات خبرگان و میانگین وزنی تجمعی. بنابراین، در تکرار اول، مقدار گزینه اجماع

برای هر شاخص به ترتیب جدول ۳ خواهد بود.

جدول ۳. گزینه اجماع به ازای هر شاخص در تکرار اول

شاخص ها	تجمع نظرات
C۰۱	۴.۶۷
C۰۲	۴.۱۸
C۰۳	۵.۴۵
C۰۴	۵.۲۲
C۰۵	۵.۶۵
C۰۶	۵.۸۰
C۰۷	۴.۱۰
C۰۸	۵.۴۱
C۰۹	۴.۸۸
C۱۰	۴.۰۶
C۱۱	۵.۰۴
C۱۲	۴.۳۱
C۱۳	۴.۲۶
C۱۴	۴.۹۴
C۱۵	۵.۳۱
C۱۶	۴.۹۲

^۱ Group Consensus Index (GCI)

۴.۶۷	C۱۷
۵.۴۵	C۱۸
۵.۷۸	C۱۹
۵.۳۵	C۲۰
۵.۵۵	C۲۱
۵.۳۷	C۲۲
۵.۱۶	C۲۳
۶.۶۴	C۲۴
۴.۴۵	C۲۵
۵.۶۱	C۲۶
۵.۶۵	C۲۷
۶.۰۲	C۲۸
۴.۰۶	C۲۹
۴.۴۷	C۳۰
۴.۹۴	C۳۱
۴.۴۳	C۳۲
۴.۲۵	C۳۳
۶.۴۵	C۳۴
۵.۸۸	C۳۵
۳.۹۲	C۳۶
۵.۶۳	C۳۷
۴.۷۵	C۳۸
۴.۲۲	C۳۹
۴.۷۸	C۴۰
۴.۸۲	C۴۱
۳.۸۴	C۴۲
۶.۱۲	C۴۳
۵.۰۲	C۴۴
۵.۶۹	C۴۵
۵.۳۰	C۴۶
۴.۸۲	C۴۷
۵.۶۹	C۴۸
۶.۶۳	C۴۹
۶.۱۴	C۵۰
۳.۴۱	C۵۱
۵.۵۷	C۵۲
۵.۸۴	C۵۳
۵.۹۰	C۵۴
۵.۱۴	C۵۵
۵.۴۹	C۵۶
۵.۸۰	C۵۷
۴.۴۱	C۵۸
۵.۵۷	C۵۹

۵.۰۰	C۶۰
۳.۹۴	C۶۱
۴.۴۷	C۶۲
۵.۹۰	C۶۳
۴.۳۲	C۶۴
۴.۹۰	C۶۵
۵.۲۸	C۶۶
۶.۵۳	C۶۷
۵.۲۰	C۶۸
۵.۹۶	C۶۹
۶.۰۸	C۷۰
۵.۱۰	C۷۱
۵.۵۳	C۷۲
۵.۰۸	C۷۳
۵.۱۷	C۷۴
۴.۱۲	C۷۵
۴.۲۲	C۷۶
۶.۵۱	C۷۷
۴.۳۳	C۷۸
۵.۶۱	C۷۹
۵.۱۶	C۸۰
۴.۹۲	C۸۱
۵.۵۱	C۸۲
۶.۲۶	C۸۳
۵.۰۸	C۸۴
۴.۶۷	C۸۵
۴.۷۱	C۸۶
۴.۶۳	C۸۷
۵.۱۰	C۸۸
۴.۸۰	C۸۹
۳.۶۵	C۹۰
۴.۹۰	C۹۱
۴.۵۷	C۹۲
۵.۱۰	C۹۳
۶.۵۱	C۹۴
۵.۶۱	C۹۵

با توجه به محاسبه شاخص توافقی گروهی GCI تکرار اول برابر با ۰.۲۶ می باشد .

با توجه به در این مقاله ، α (بعنوان حد یا سطح اجماع) برابر با ۰/۱۵ در نظر گرفته شده است، بنابراین باید داده ها اصلاح شوند. لذا در گام پنجم، این موضوع

بررسی می شود.

گام پنجم: محاسبه ماتریس موزون فواصل

در این مرحله، هدف محاسبه ماتریسی است که فواصل بین عناصر یا نظرات گروه را با توجه به وزن‌های مشخص شده منعکس کند. در واقع، فواصل بین هر دو عضو گروه با اثرگذاری وزن‌ها تنظیم می‌شود تا تأثیر اهمیت یا اولویت هر عضو در محاسبه اجماع نهایی لحاظ گردد. این ماتریس فواصل موزون به تحلیلگر این امکان را می‌دهد که بررسی دقیق‌تری از میزان تطابق یا اختلاف دیدگاه‌ها در گروه داشته باشد.

رابطه محاسبه این ماتریس، معمولاً به شکل ضرب عامل وزن در فاصله بین هر دو عضو است. این وزن‌ها می‌توانند نشان‌دهنده اهمیت، قابلیت اتکا یا تأثیر هر عضو در فرآیند توافق باشند. به این ترتیب، فاصله‌های بزرگ‌تر با وزن‌های بیشتر تأثیرگذاری بیشتری در نتیجه دارند و بالعکس. در این مرحله، بزرگ‌ترین مقدار هر ستون از ماتریس محاسبه می‌شود که نشان‌دهنده بیش‌ترین فاصله بین نظرات اعضای گروه است و باعث کاهش میزان اجماع گروهی می‌گردد. برای اصلاح این وضعیت، لازم است که تمامی عناصر تشکیل‌دهنده این مقدار بزرگ از ماتریس مربوط به هر یک از خبرگان به‌صورت جداگانه شناسایی شوند. به این ترتیب، مشخص می‌شود که کدام عنصر و مربوط به کدام خبره نیاز به تغییر دارد. در نهایت عملیات مذکور در واقع مرحله ششم را ایجاد میکند. که مرحله نهایی است

گام ششم: محاسبه ماتریس جدید تصمیم

ماتریس جدید تصمیم به ترتیب روابط زیر محاسبه می‌شود. این کار تا جایی ادامه می‌یابد که GCI کمتر از ۰/۱۵ شود. وضعیت GCI به ازای تکرارهای مختلف به ترتیب جدول ۴ می‌باشد.

جدول ۴. وضعیت GCI به ازای تکرارهای مختلف

تکرار اول	تکرار دوم	تکرار سوم	تکرار چهارم
۰/۳۶	۰/۲۶	۰/۱۷	۰/۱۴
وضعیت GCI			

در تکرار نهایی، گزینه اجماع به ازای هر شاخص مد نظر قرار می‌گیرد. مواردی که گزینه اجماع کمتر از ۰/۵ باشد، حذف می‌شود. وضعیت گزینه اجماع به ازای شاخص در تکرار نهایی به ترتیب جدول ۵ می‌باشد.

جدول ۵. گزینه اجماع به ازای شاخص

ردیف	کد شاخص	گزینه اجماع
۱	C۰۱	۰.۵۲
۲	C۰۲	۰.۴۶
۳	C۰۳	۰.۶۱
۴	C۰۴	۰.۵۸
۵	C۰۵	۰.۶۳
۶	C۰۶	۰.۶۴
۷	C۰۷	۰.۴۶
۸	C۰۸	۰.۶۰
۹	C۰۹	۰.۵۴
۱۰	C۱۰	۰.۴۵

۰.۵۶	C۱۱	۱۱
۰.۴۸	C۱۲	۱۲
۰.۴۷	C۱۳	۱۳
۰.۵۵	C۱۴	۱۴
۰.۵۹	C۱۵	۱۵
۰.۵۵	C۱۶	۱۶
۰.۵۲	C۱۷	۱۷
۰.۶۱	C۱۸	۱۸
۰.۶۴	C۱۹	۱۹
۰.۵۹	C۲۰	۲۰
۰.۶۲	C۲۱	۲۱
۰.۶۰	C۲۲	۲۲
۰.۵۷	C۲۳	۲۳
۰.۷۴	C۲۴	۲۴
۰.۴۹	C۲۵	۲۵
۰.۶۲	C۲۶	۲۶
۰.۶۳	C۲۷	۲۷
۰.۶۷	C۲۸	۲۸
۰.۴۵	C۲۹	۲۹
۰.۵۰	C۳۰	۳۰
۰.۵۵	C۳۱	۳۱
۰.۴۹	C۳۲	۳۲
۰.۴۷	C۳۳	۳۳
۰.۷۲	C۳۴	۳۴
۰.۶۵	C۳۵	۳۵
۰.۴۴	C۳۶	۳۶
۰.۶۳	C۳۷	۳۷
۰.۵۳	C۳۸	۳۸
۰.۴۷	C۳۹	۳۹
۰.۵۳	C۴۰	۴۰
۰.۵۴	C۴۱	۴۱
۰.۴۳	C۴۲	۴۲
۰.۶۸	C۴۳	۴۳
۰.۵۶	C۴۴	۴۴
۰.۶۳	C۴۵	۴۵
۰.۵۹	C۴۶	۴۶
۰.۵۴	C۴۷	۴۷
۰.۶۳	C۴۸	۴۸
۰.۷۴	C۴۹	۴۹
۰.۶۸	C۵۰	۵۰
۰.۳۸	C۵۱	۵۱
۰.۶۲	C۵۲	۵۲
۰.۶۵	C۵۳	۵۳

۰.۶۶	C۵۴	۵۴
۰.۵۷	C۵۵	۵۵
۰.۶۱	C۵۶	۵۶
۰.۶۴	C۵۷	۵۷
۰.۴۹	C۵۸	۵۸
۰.۶۲	C۵۹	۵۹
۰.۵۶	C۶۰	۶۰
۰.۴۴	C۶۱	۶۱
۰.۵۰	C۶۲	۶۲
۰.۶۶	C۶۳	۶۳
۰.۴۸	C۶۴	۶۴
۰.۵۴	C۶۵	۶۵
۰.۵۹	C۶۶	۶۶
۰.۷۳	C۶۷	۶۷
۰.۵۸	C۶۸	۶۸
۰.۶۶	C۶۹	۶۹
۰.۶۸	C۷۰	۷۰
۰.۵۷	C۷۱	۷۱
۰.۶۱	C۷۲	۷۲
۰.۵۶	C۷۳	۷۳
۰.۵۷	C۷۴	۷۴
۰.۴۶	C۷۵	۷۵
۰.۴۷	C۷۶	۷۶
۰.۷۲	C۷۷	۷۷
۰.۴۸	C۷۸	۷۸
۰.۶۲	C۷۹	۷۹
۰.۵۷	C۸۰	۸۰
۰.۵۵	C۸۱	۸۱
۰.۶۱	C۸۲	۸۲
۰.۷۰	C۸۳	۸۳
۰.۵۶	C۸۴	۸۴
۰.۵۲	C۸۵	۸۵
۰.۵۲	C۸۶	۸۶
۰.۵۱	C۸۷	۸۷
۰.۵۷	C۸۸	۸۸
۰.۵۳	C۸۹	۸۹
۰.۴۱	C۹۰	۹۰
۰.۵۴	C۹۱	۹۱
۰.۵۱	C۹۲	۹۲
۰.۵۷	C۹۳	۹۳
۰.۷۲	C۹۴	۹۴
۰.۶۲	C۹۵	۹۵

بنابراین ۲۰ شاخص در این مرحله حذف شدند. نتایج نشانده انتخاب صحیح مولفه‌های در بخش کیفی و تائید ۷۵ کد استخراجی می‌باشد.

بحث و نتیجه‌گیری

یافته‌های این پژوهش نشان داد که حکمرانی مسکن کم‌درآمد در استان اصفهان پدیده‌ای چندبعدی، پیچیده و متأثر از مجموعه‌ای از عوامل نهادی، مدیریتی، سیاسی و اجتماعی است. نتایج تحلیل کیفی منجر به استخراج ۹۵ محور اصلی و در نهایت ۱۲ مؤلفه کلیدی شد که مهم‌ترین آن‌ها شامل ضعف دانش و فهم حکمرانی، نبود انسجام نهادی، فقدان شفافیت و پاسخگویی، نفوذ منافع سیاسی و شخصی، مشارکت ناکافی ذی‌نفعان، چالش‌های بودجه‌ای و زمان‌بندی، ضعف ارزیابی اجتماعی پروژه‌ها، گسست میان سیاست‌گذاری و اجرا، ناکارآمدی سازوکارهای مسئولیت‌پذیری و ضرورت بازنگری در سیاست‌ها بود. همچنین نتایج اجماع خبرگان نشان داد که بخش عمده‌ای از متغیرهای استخراج‌شده از اعتبار و اهمیت لازم برای تبیین ساختار حکمرانی مسکن کم‌درآمد برخوردار هستند. این یافته‌ها نشان می‌دهد که مسئله مسکن کم‌درآمد صرفاً یک مسئله کالبدی یا اقتصادی نیست، بلکه در بستر شبکه‌ای از روابط نهادی و فرآیندهای حکمرانی شکل می‌گیرد و موفقیت یا شکست سیاست‌های مسکن تا حد زیادی به کیفیت این ساختارها وابسته است.

یکی از مهم‌ترین یافته‌های پژوهش حاضر، نقش محوری ضعف دانش و فهم حکمرانی در شکل‌گیری سایر مشکلات نظام مسکن کم‌درآمد بود. نتایج نشان داد که کمبود آگاهی مدیران، سیاست‌گذاران و مجریان نسبت به اصول حکمرانی مطلوب، زمینه‌ساز فقدان شفافیت، ضعف پاسخگویی و ناهماهنگی نهادی می‌شود. این نتیجه با دیدگاه‌های نظری مرتبط با حکمرانی همخوانی دارد که معتقدند حکمرانی مؤثر پیش از هر چیز نیازمند درک صحیح از روابط میان نهادها، بازیگران و فرآیندهای تصمیم‌گیری است (6، 7). همچنین یافته حاضر با نتایج پژوهش نهیدالزمان در زمینه مسکن شهری فقرا در داکا همسو است که نشان داد ضعف ظرفیت نهادی و کمبود دانش مدیریتی یکی از مهم‌ترین موانع موفقیت سیاست‌های مسکن محسوب می‌شود (8). در واقع، زمانی که مدیران و تصمیم‌گیرندگان فاقد شناخت کافی از اصول حکمرانی مشارکتی، پاسخگویی و هماهنگی نهادی باشند، سیاست‌های تدوین‌شده نیز غالباً با شکست اجرایی مواجه خواهند شد. یافته دیگر پژوهش حاضر بر اهمیت انسجام نهادی و هماهنگی میان سازمان‌ها تأکید داشت. نتایج نشان داد که پراکندگی مسئولیت‌ها، موازی‌کاری سازمانی و نبود ارتباط مؤثر میان نهادهای مختلف از مهم‌ترین عوامل ناکارآمدی پروژه‌های مسکن کم‌درآمد هستند. این نتیجه با مطالعات جهانی در حوزه برنامه‌ریزی مسکن مطابقت دارد. جنکینز و همکاران بیان می‌کنند که در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، عدم هماهنگی میان نهادهای مسئول مسکن و توسعه شهری موجب هدررفت منابع و کاهش اثربخشی سیاست‌ها شده است (9). همچنین مطالعه کجیتا و کانگته در آفریقای جنوبی نشان داد که پراکندگی نهادی و ضعف همکاری بین دستگاه‌ها مانع توسعه فراگیر شهری می‌شود (12). بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت که ایجاد سازوکارهای هماهنگی میان سطوح مختلف حکمرانی، پیش‌شرط اساسی موفقیت برنامه‌های مسکن کم‌درآمد است.

نتایج پژوهش حاضر همچنین نشان داد که فقدان شفافیت و پاسخگویی از عوامل بنیادین ناکامی سیاست‌های مسکن محسوب می‌شود. خبرگان شرکت‌کننده تأکید کردند که نبود نظام‌های شفاف اطلاع‌رسانی، ضعف نظارت و فقدان سازوکارهای پاسخگویی موجب کاهش اعتماد عمومی و افزایش احتمال سوءاستفاده از منابع می‌شود. این یافته با ادبیات حکمرانی شهری مطابقت دارد که شفافیت را یکی از ارکان اصلی حکمرانی خوب می‌داند (7). همچنین پژوهش کریسپ و

همکاران نشان داد که سیاست‌های مسکن و برنامه‌ریزی شهری زمانی می‌توانند در کاهش فقر مؤثر باشند که بر پایه شفافیت و پاسخگویی نهادی استوار شوند (11). از این منظر، نبود شفافیت نه تنها موجب کاهش کارایی سیاست‌ها می‌شود، بلکه مشروعیت اجتماعی آن‌ها را نیز تضعیف می‌کند.

از دیگر یافته‌های مهم این مطالعه، تأثیر منفی نفوذ سیاسی و منافع شخصی بر فرآیندهای سیاست‌گذاری و اجرای پروژه‌های مسکن بود. خبرگان معتقد بودند که مداخلات سیاسی، تخصیص غیرعادلانه منابع و ترجیح منافع گروهی بر منافع عمومی از مهم‌ترین موانع تحقق اهداف مسکن کم‌درآمد هستند. این نتیجه با یافته‌های آنگوتی و مورس همخوانی دارد که نشان دادند فرآیندهای برنامه‌ریزی شهری در بسیاری از شهرها تحت تأثیر روابط قدرت و منافع سیاسی قرار می‌گیرند و همین امر موجب تشدید نابرابری‌های فضایی می‌شود (17). همچنین پژوهش آنافو و همکاران در غنا نیز نشان داد که ضعف حکمرانی و مداخلات سیاسی از مهم‌ترین عوامل بروز چالش‌های توسعه شهری و مسکن هستند (13). بنابراین، کاهش نفوذ سیاسی در فرآیندهای تصمیم‌گیری می‌تواند نقش مهمی در افزایش عدالت و اثربخشی سیاست‌های مسکن ایفا کند.

یافته دیگر پژوهش حاضر به نقش مشارکت ذی‌نفعان در موفقیت پروژه‌های مسکن کم‌درآمد مربوط می‌شود. نتایج نشان داد که محدود بودن مشارکت شهروندان، ساکنان محلی و گروه‌های اجتماعی موجب کاهش کیفیت تصمیمات و افزایش شکاف میان سیاست‌ها و نیازهای واقعی جامعه می‌شود. این نتیجه با رویکرد حکمرانی مشارکتی مطابقت دارد که مشارکت شهروندان را شرط لازم برای تحقق توسعه پایدار می‌داند (10). همچنین پژوهش‌های مرتبط با توسعه مسکن اجتماعی نشان داده‌اند که مشارکت ساکنان در مراحل برنامه‌ریزی و اجرا موجب افزایش رضایت، پایداری پروژه‌ها و کاهش تعارضات اجتماعی می‌شود (4). در نتیجه، تقویت مشارکت عمومی می‌تواند به بهبود کیفیت حکمرانی مسکن و افزایش اثربخشی سیاست‌ها منجر شود.

نتایج این پژوهش همچنین نشان داد که چالش‌های مالی، محدودیت منابع و ضعف برنامه‌ریزی بودجه‌ای از عوامل مهم ناکامی پروژه‌های مسکن کم‌درآمد هستند. این یافته با مطالعات مرتبط با برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن مطابقت دارد که بر اهمیت تخصیص منابع مالی پایدار و مدیریت اقتصادی پروژه‌ها تأکید می‌کنند (14). همچنین بخشیار و همکاران در بررسی فرآیند مسکن ارزان‌قیمت در مالزی نشان دادند که ناکارآمدی مالی و ضعف تخصیص منابع از مهم‌ترین موانع توسعه مسکن برای اقشار کم‌درآمد است (3). بنابراین، اصلاح سازوکارهای تأمین مالی و افزایش بهره‌وری منابع می‌تواند نقش مهمی در موفقیت برنامه‌های آتی داشته باشد.

یکی دیگر از یافته‌های مهم پژوهش حاضر، اهمیت ارزیابی اجتماعی و پایش مستمر پروژه‌ها بود. خبرگان معتقد بودند که بسیاری از طرح‌های مسکن پس از اجرا مورد ارزیابی دقیق قرار نمی‌گیرند و همین امر موجب تداوم خطاها و ضعف‌های ساختاری می‌شود. این یافته با مطالعات مربوط به سیاست‌گذاری عمومی همخوانی دارد که ارزیابی را بخش جدایی‌ناپذیر چرخه سیاست‌گذاری می‌دانند (7). همچنین پژوهش‌های مرتبط با برنامه‌ریزی شهری نشان داده‌اند که فقدان نظام‌های ارزیابی موجب کاهش یادگیری سازمانی و تکرار اشتباهات مدیریتی می‌شود (15). از این رو، طراحی نظام‌های ارزیابی مبتنی بر شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و نهادی برای موفقیت سیاست‌های مسکن ضروری است.

نتایج پژوهش حاضر همچنین وجود شکاف میان سیاست‌گذاری و اجرا را به عنوان یکی از چالش‌های اصلی حکمرانی مسکن کم‌درآمد معرفی کرد. خبرگان بر این باور بودند که بسیاری از سیاست‌های تدوین‌شده در سطح ملی به دلیل ضعف ظرفیت اجرایی، ناهماهنگی سازمانی و محدودیت منابع در مرحله اجرا با مشکل مواجه می‌شوند. این یافته با مطالعات انجام‌شده در حوزه برنامه‌ریزی شهری و مسکن در کشورهای در حال توسعه همسو است (4, 9). در ایران نیز بررسی

سیاست‌های مسکن مهر نشان داده است که فاصله میان اهداف برنامه و واقعیت‌های اجرایی یکی از مهم‌ترین عوامل کاهش اثربخشی این طرح بوده است (18). بنابراین، تدوین سیاست‌های واقع‌بینانه و متناسب با ظرفیت‌های اجرایی از اهمیت بالایی برخوردار است.

از منظر نظری، نتایج این پژوهش تأییدی بر دیدگاه‌هایی است که مسکن را پدیده‌ای چندبعدی و وابسته به کیفیت حکمرانی می‌دانند. یافته‌ها نشان داد که کیفیت زندگی اقشار کم‌درآمد نه تنها به ویژگی‌های کالبدی مسکن، بلکه به ساختارهای نهادی، عدالت فضایی، مشارکت اجتماعی و کارآمدی نظام حکمرانی وابسته است. این نتیجه با مطالعات جدید در زمینه توسعه مسکن پایدار، برنامه‌ریزی فضایی و خدمات اکوسیستمی محیط‌های مسکونی همخوانی دارد (5, 20). همچنین یافته‌های پژوهش با نتایج مطالعات مربوط به انتخاب مکان مسکن مقرون‌به‌صرفه مطابقت دارد که نشان می‌دهد عوامل اجتماعی، نهادی و دسترسی به خدمات نقشی اساسی در موفقیت سیاست‌های مسکن دارند (2). در مجموع، نتایج این پژوهش بیانگر آن است که حکمرانی مطلوب می‌تواند به عنوان حلقه اتصال میان سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و تحقق مسکن پایدار برای اقشار کم‌درآمد عمل کند.

این پژوهش با وجود دستاوردهای علمی خود با محدودیت‌هایی نیز همراه بود. نخست، مطالعه تنها در استان اصفهان انجام شد و ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و نهادی این استان ممکن است بر نتایج تأثیر گذاشته باشد؛ بنابراین تعمیم نتایج به سایر استان‌های کشور باید با احتیاط صورت گیرد. دوم، داده‌های پژوهش مبتنی بر دیدگاه خبرگان و متخصصان بود و اگرچه این افراد از دانش و تجربه بالایی برخوردار بودند، اما ممکن است برخی ابعاد مسئله از دید سایر ذی‌نفعان از جمله ساکنان پروژه‌های مسکن کم‌درآمد متفاوت باشد. همچنین ماهیت کیفی پژوهش امکان اندازه‌گیری کمی شدت اثر هر یک از عوامل را فراهم نمی‌کرد.

پیشنهاد می‌شود در پژوهش‌های آینده مدل ارائه‌شده در این مطالعه با استفاده از روش‌های کمی و مدل‌سازی ساختاری مورد آزمون قرار گیرد تا میزان تأثیر هر یک از مؤلفه‌های حکمرانی مشخص شود. همچنین انجام مطالعات مقایسه‌ای میان شهرها و استان‌های مختلف کشور می‌تواند به شناسایی تفاوت‌های منطقه‌ای در ساختار حکمرانی مسکن کمک کند. استفاده از دیدگاه گروه‌های مختلف ذی‌نفع شامل ساکنان، مدیران محلی، بخش خصوصی و سازمان‌های مردم‌نهاد نیز می‌تواند به توسعه مدل‌های جامع‌تر حکمرانی مسکن منجر شود. افزون بر این، بررسی تأثیر فناوری‌های نوین، حکمرانی هوشمند و سامانه‌های دیجیتال بر ارتقای شفافیت و پاسخگویی در حوزه مسکن کم‌درآمد از موضوعات مهم برای تحقیقات آینده خواهد بود.

بر اساس نتایج پژوهش، ضروری است نهادهای مسئول مسکن برنامه‌های آموزشی مستمری برای ارتقای دانش حکمرانی مدیران و کارشناسان طراحی کنند. همچنین ایجاد سازوکارهای هماهنگی میان سازمان‌های مختلف، توسعه نظام‌های شفاف اطلاع‌رسانی، تقویت نظارت عمومی و افزایش پاسخگویی مدیران باید در اولویت سیاست‌گذاری قرار گیرد. مشارکت واقعی شهروندان و گروه‌های محلی در فرآیندهای تصمیم‌گیری، طراحی نظام‌های ارزیابی مستمر پروژه‌ها و اصلاح سازوکارهای تخصیص منابع مالی نیز می‌تواند به افزایش اثربخشی برنامه‌های مسکن کم‌درآمد کمک کند. در نهایت، سیاست‌گذاران باید رویکردی یکپارچه و چندبعدی را در برنامه‌ریزی مسکن اتخاذ کنند تا ضمن تأمین سرپناه، اهداف عدالت اجتماعی، کیفیت زندگی و توسعه پایدار شهری نیز محقق شود.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تشکر و قدردانی

از تمامی کسانی که در طی مراحل این پژوهش به ما یاری رساندند تشکر و قدردانی می‌گردد.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

حمایت مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

موازن اخلاقی

در انجام این پژوهش تمامی موازن و اصول اخلاقی رعایت گردیده است.

خلاصه مبسوط

Extended Abstract

Introduction

Housing is widely recognized as one of the most fundamental human needs and a critical component of sustainable urban development. In contemporary urban studies, housing is no longer viewed merely as a physical shelter but rather as a multidimensional phenomenon encompassing social, economic, environmental, cultural, and political dimensions. The quality of housing reflects not only living standards but also the effectiveness of governance systems, urban management practices, and public policies. Consequently, ensuring access to adequate housing for low-income groups has become one of the central challenges facing governments, particularly in developing countries (1, 2).

Rapid urbanization, population growth, and increasing socioeconomic inequalities have intensified housing shortages worldwide. Low-income households often face significant barriers in accessing affordable and adequate housing, resulting in overcrowding, informal settlements, spatial segregation, and social exclusion. These challenges are particularly evident in developing countries where urban growth frequently exceeds the capacity of planning institutions and housing systems. Sustainable housing policies therefore require integrated approaches that address not only physical infrastructure but also governance, social equity, and institutional effectiveness (3, 4).

Recent literature emphasizes that governance plays a decisive role in the success or failure of housing programs. Governance refers to the structures, processes, and interactions through which public decisions are formulated, implemented, and monitored. Unlike traditional government-centered approaches, governance emphasizes collaboration among governmental agencies, private actors, civil society organizations, and local communities. Effective governance is characterized by transparency, accountability, participation, coordination, and responsiveness, all of which are essential for addressing complex housing

challenges (6, 7). Studies have shown that deficiencies in governance often result in inefficient housing policies, unequal resource distribution, and the persistence of urban poverty (8, 9).

The importance of governance in low-income housing has been highlighted in various international contexts. Research has demonstrated that institutional fragmentation, weak coordination among agencies, insufficient stakeholder participation, and inadequate monitoring systems frequently undermine housing initiatives (11, 12). Similarly, governance-related challenges have been observed in urban housing projects across Africa, Asia, and Latin America, where political interference and weak institutional capacities often hinder sustainable outcomes (13, 14).

In Iran, housing affordability and accessibility have emerged as major public policy concerns. Although several large-scale housing programs have been implemented over the past decades, many projects have faced challenges related to infrastructure provision, spatial accessibility, social integration, and governance effectiveness. Evaluations of the Mehr Housing Program, for example, have identified shortcomings in planning, implementation, and institutional coordination (18). At the same time, the expansion of informal and self-built settlements indicates persistent deficiencies in formal housing systems and highlights the need for more effective governance frameworks (19).

The city of Isfahan represents a particularly important context for examining governance and housing issues. As one of Iran's major historical and cultural cities, Isfahan faces the dual challenge of preserving its heritage while accommodating growing urban housing demands. Sustainable housing development in such contexts requires governance mechanisms capable of balancing social equity, economic efficiency, cultural preservation, and environmental sustainability (5, 20). Despite increasing scholarly attention to housing governance, relatively few studies have comprehensively examined the governance dimensions of low-income housing within the Iranian urban context. Furthermore, many existing studies rely heavily on quantitative approaches and pay limited attention to the perspectives of experts and stakeholders. To address this gap, the present study employed a qualitative approach to identify and analyze the governance components influencing sustainable low-income housing in Isfahan Province. The study further sought to develop a governance model grounded in expert perspectives and validated through consensus analysis (10, 15, 16, 22-25).

Methods and Materials

This study adopted a qualitative research design grounded in pragmatist philosophy and interpretivist epistemology. The purpose was to explore and explain the governance dimensions affecting low-income housing development in Isfahan Province. Data collection was conducted through in-depth interviews and expert consensus questionnaires.

The study population consisted of specialists, urban planners, housing experts, academics, and policymakers with extensive experience in housing and urban governance. Participants were selected using purposive sampling, and data collection continued until theoretical saturation was achieved. A total of 12 experts participated in the interview phase, while an additional 12 experts completed the consensus questionnaires.

The qualitative data were analyzed through thematic content analysis. Interview transcripts were coded using open, axial, and selective coding procedures. Initially, meaningful statements were identified and assigned primary codes. These codes were then grouped into categories and themes based on conceptual similarities and theoretical relationships. Following the qualitative phase, the extracted variables were evaluated using the Discrete Consensus Support Method. This procedure enabled the validation and prioritization of governance factors through expert consensus and facilitated the development of the final governance model.

Findings

The qualitative analysis generated 768 initial codes from the interview data. Through systematic categorization and refinement, these codes were reduced to 391 categories and subsequently organized into 95 major concepts. Further analysis identified 12 principal governance dimensions that collectively explain the governance structure of low-income housing in Isfahan Province.

The first major dimension concerned inadequate governance knowledge and limited understanding of governance principles among policymakers and practitioners. Participants consistently emphasized that insufficient familiarity with governance concepts negatively influenced policy design, implementation, and evaluation.

The second dimension involved institutional fragmentation and weak organizational coordination. Experts reported significant challenges arising from overlapping responsibilities, unclear mandates, and insufficient collaboration among governmental and non-governmental actors.

A third key dimension was the lack of transparency and accountability. Participants highlighted deficiencies in information disclosure, monitoring systems, and reporting mechanisms, which contributed to reduced public trust and weakened institutional legitimacy.

Political influence and personal interests emerged as another important theme. Experts noted that political interventions frequently distorted policy priorities, resource allocation processes, and implementation practices, thereby reducing policy effectiveness.

Stakeholder participation was also identified as a critical governance component. The findings revealed that community members, local stakeholders, and beneficiaries often had limited involvement in planning and decision-making processes, resulting in reduced policy responsiveness and weaker social support.

Additional themes included budgetary constraints, inefficient resource allocation, implementation delays, inadequate social impact assessments, and weak performance evaluation mechanisms. Participants emphasized that many housing projects lacked systematic procedures for monitoring outcomes and learning from previous experiences.

The selective coding phase revealed several important causal relationships. Weak governance knowledge contributed to institutional fragmentation and reduced accountability. Institutional fragmentation increased policy-implementation gaps and weakened monitoring systems. Limited transparency facilitated political influence and reduced stakeholder participation. Insufficient participation and financial constraints further exacerbated implementation challenges. Finally, the absence of continuous social evaluation prevented timely policy adjustments and contributed to recurring project failures.

The consensus analysis validated 75 key variables as significant components of the governance model. Variables with higher consensus scores were retained in the final framework, indicating strong agreement among experts regarding their importance. The final governance model illustrated a dynamic network of relationships among governance knowledge, institutional coordination, transparency, accountability, participation, resource management, policy implementation, and project outcomes.

Discussion and Conclusion

The findings demonstrate that sustainable low-income housing cannot be understood solely through physical, technical, or economic perspectives. Instead, housing outcomes are strongly influenced by governance structures, institutional relationships, and decision-making processes. The results suggest that governance deficiencies constitute some of the most significant barriers to effective low-income housing development in Isfahan Province.

One of the most important contributions of this study is the identification of governance knowledge as a foundational factor influencing the entire housing governance system. Limited understanding of governance principles appears to weaken

institutional capacity, reduce transparency, and hinder effective policy implementation. This finding suggests that governance challenges are not merely procedural but are also rooted in knowledge gaps and organizational cultures.

The study also highlights the critical importance of institutional coordination. Fragmented governance structures create inefficiencies, increase administrative complexity, and reduce the effectiveness of housing interventions. Strengthening coordination mechanisms across different governmental levels and sectors may therefore significantly improve policy outcomes.

Transparency and accountability emerged as essential prerequisites for successful housing governance. The findings indicate that transparent decision-making processes and robust accountability mechanisms can reduce opportunities for political interference, enhance public trust, and improve resource allocation. Similarly, meaningful stakeholder participation appears necessary for ensuring that housing policies reflect the needs and priorities of low-income communities.

Another significant finding concerns the relationship between policy formulation and implementation. The study revealed substantial gaps between policy objectives and implementation realities. These gaps are often reinforced by financial constraints, weak monitoring systems, and insufficient institutional capacities. Consequently, even well-designed policies may fail to achieve their intended outcomes if governance structures are inadequate.

Overall, the proposed governance model demonstrates that sustainable low-income housing requires integrated governance approaches that combine institutional coordination, transparency, accountability, stakeholder participation, effective resource management, and continuous evaluation. The study concludes that improving governance quality should be considered a strategic priority for housing policy in Isfahan and similar urban contexts. By strengthening governance capacities and addressing institutional weaknesses, policymakers can enhance the sustainability, effectiveness, and social equity of low-income housing programs, ultimately contributing to improved quality of life and more inclusive urban development.

References

1. Azizi MM. The Position of Housing Indicators in the Housing Planning Process. *Fine Arts Journal*. 2003(17):31-42.
2. Afshan N, Sinha RC. An Investigation of the Parameters Affecting Affordable Housing Location Choice. *Engineering Proceedings*. 2023;53(1):33.
3. Bakhtyar B, Zaharim A, Sopian K, Moghimi S. Housing for Poor People: A Review on Low-Cost Housing Process in Malaysia. *WSEAS Transactions on Environment and Development*. 2013;9(2):126-36.
4. Turner A. *The Cities of the Poor: Settlement Planning in Developing Countries*: Taylor & Francis; 2021.
5. Vinczeová Z, Tóth A. Urban Green Spaces and Collective Housing: Spatial Patterns and Ecosystem Services for Sustainable Residential Development. *Sustainability*. 2025;17(6):2538.
6. Jenkins P. Urban Management, Urban Poverty and Urban Governance: Planning and Land Management in Maputo. *Environment and Urbanization*. 2000;12(1):137-52.
7. Richards D, Smith MJ. *Governance and Public Policy in the United Kingdom* 2002.
8. Nahiduzzaman KM. *Housing the Urban Poor: An Integrated Governance Perspective: The Case of Dhaka, Bangladesh*: KTH Royal Institute of Technology; 2012.
9. Jenkins P, Smith H, Wang YP. *Planning and Housing in the Rapidly Urbanising World*: Routledge; 2006.
10. Balfour DL, Smith JL. Transforming Lease-Purchase Housing Programs for Low Income Families: Towards Empowerment and Engagement. *Journal of Urban Affairs*. 1996.
11. Crisp R, Eadson W, While A. *Tackling Poverty through Housing and Planning Policy in City Regions*. 2016.
12. Kajjita RM, Kang'ethe SM. Socio-Economic Dynamics Inhibiting Inclusive Urban Economic Development: Implications for Sustainable Urban Development in South African Cities. *Sustainability*. 2024;16(7):2803.
13. Anafo D, Nutsugbodo RY, Anane GK, Agyepong E, Koomson DN, editors. *Temporary Structures, Permanent Challenges: Containerisation and Urban Governance in the Sunyani Municipality, Ghana*. *Urban Forum*; 2025: Springer Netherlands.
14. Akinsulire AA, Idemudia C, Okwandu AC, Iwuanyanwu O. Strategic Planning and Investment Analysis for Affordable Housing: Enhancing Viability and Growth. *Magna Scientia Advanced Research and Reviews*. 2024;11(2):119-31.
15. Sharma SN, Dehalwar K. *Fundamentals of Planning and Design of Housing* 2023.
16. Su S, Zhang J, He S, Zhang H, Hu L, Kang M. Unraveling the Impact of TOD on Housing Rental Prices and Implications on Spatial Planning: A Comparative Analysis of Five Chinese Megacities. *Habitat International*. 2021;107:102309.
17. Angotti T, Morse S. *Zoned Out!: Race, Displacement, and City Planning in New York City*: New Village Press; 2023.

18. Khalili A, Noorollahi H, Rashidi N, Rahmani M. Evaluation of Mehr Housing Policies in Iran and Proposing Solutions for Their Improvement. *Urban Studies*. 2014;13:20-33.
19. Behroozi Nobar P. Self-Built Settlements in Iran as an Alternative to Social Housing: Urban Poor Housing Strategies and the State's Role in the Expropriation of Informal Spaces: A Case Study of Zoorabad-Karaj: University of British Columbia; 2025.
20. Heumann L, Boldy D. *Housing for the Elderly: Planning and Policy Formulation in Western Europe and North America*: Routledge; 2024.
21. Oxley M. *Economics, Planning and Housing*. Basingstoke: Palgrave Macmillan; 2004.
22. McGee RJ, Warms RL. *Anthropological Theory: An Introductory History*: Rowman & Littlefield; 2024.
23. Bryant A. Grounded Theory and Pragmatism: The Curious Case of Anselm Strauss. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research*. 102009.
24. Saldaña J. *The Coding Manual for Qualitative Researchers*. Tehran: Scientific and Cultural Publishing Company; 2016.
25. Bardovi-Harlig K. Research Methods in L2 Pragmatics Research: Introduction to the Special Issue. *Research Methods in Applied Linguistics*. 2025:100241.
26. Sharifi M, Farhangi AA, Heidari A, Aghili V, Mirzaei Rabor F. Designing a Competency Model for Creative Industries Leaders Using Discrete Consensus Support Method and Interpretive Structural Modeling. *Industrial Management*. 2020;12(2):299-318.