





Designing a Strategic Cost Leadership Model for Mass Housing Production in Iran

Ahmad Naveed Afandi¹ , Yad Ali Akbari² , Esmail MalekAkhlagh³ , and Raheleh Jalalniya⁴ 

1. Business Policy Management Group, Faculty of Management and Economics, University of Guilan, Rasht, Iran. E-mail: naveed.afandi@hotmail.com
2. Business Policy Management Group, Faculty of Management and Economics, University of Guilan, Rasht, Iran. E-mail: ali.akabri3017@gmail.com
3. Business Policy Management Group, Faculty of Management and Economics, University of Guilan, Rasht, Iran. E-mail: malekakhlagh@guilan.ac.ir
4. Business Policy Management Group, Faculty of Management and Economics, University of Guilan, Rasht, Iran. E-mail: r.1996.jalal@gmail.com

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received: 2025 January 22
Revised: 2025 May 6
Accepted: 2025 May 7
Published online:

Keywords:
Strategic cost leadership model
mass housing production
Iran

ABSTRACT

The present study is an applied-developmental research that was conducted with the aim of designing a strategic cost leadership model for mass housing production in Iran. A mixed exploratory research design was used to conduct this research. The research participants are 12 construction industry managers in the country. In the qualitative part, research literature and related articles were used to collect data, and in the quantitative part, a questionnaire was used. Data analysis was performed in the qualitative part with meta-composition qualitative analysis, and in the quantitative part, multi-attribute decision-making hybrid approaches and specifically the Swara-Vaspas hybrid approach were used. Research findings showed that the proportion of housing prices to the economic status of different segments of society, providing social welfare in the field of housing, reducing construction costs, and building small and affordable houses are the most important cost leadership indicators for mass housing production in Iran. Also, the empowerment strategy with a weight of 0.928, the housing construction strategy with a weight of 0.787, the housing financing-based strategy with a weight of 0.708, and the land and services supply strategy with a weight of 0.651 are the most important strategies for mass housing production in Iran based on cost leadership indicators.

Cite this article: Naveed Afandi, Ahmad., Akbari, Yad Ali., MalekAkhlagh, Esmail., & Jalalniya, Raheleh. (2024). Designing a Strategic Cost Leadership Model for Mass Housing Production in Iran. *Academic Librarianship and Information Research*, 58 (X), 1-20.
<http://doi.org/00000000000000000000>



© The Author(s).

Publisher: University of Tehran

DOI: <http://doi.org/00000000000000000000>

طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران

احمد نوید افندی¹، یاد علی اکبری²، اسماعیل ملک اخلاق³، و راحله جلال‌نیا⁴

1. گروه مدیریت سیاست‌گذاری بازرگانی، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. رایانامه: naveed.afandi@hotmail.com
2. گروه مدیریت سیاست‌گذاری بازرگانی، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. رایانامه: ali.akabri3017@gmail.com
3. گروه مدیریت سیاست‌گذاری بازرگانی، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. رایانامه: malekakhlagh@guilan.ac.ir
4. گروه مدیریت سیاست‌گذاری بازرگانی، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. رایانامه: r.1996.jalal@gmail.com

چکیده

اطلاعات

مقاله

نوع مقاله: مقاله پژوهشی، مقاله مروری،	مطالعه حاضر یک پژوهش کاربردی-توسعه‌ای است که با هدف طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران انجام شد. برای انجام این پژوهش از یک طرح پژوهش آمیخته اکتشافی استفاده گردید. جامعه مشارکت‌کنندگان پژوهش مدیران صنعت ساختمان‌سازی کشور به تعداد 12 نفر می‌باشند. در بخش کیفی برای گردآوری داده‌ها از ادبیات پژوهش و مقاله‌های مرتبط استفاده گردید و در بخش کمی نیز از پرسشنامه استفاده شد. تحلیل داده‌ها در بخش کیفی با تحلیل کیفی فراترکیب انجام شد و در بخش کمی نیز از رویکردهای ترکیبی تصمیم‌گیری چندشاخصه و به‌صورت مشخص رویکرد ترکیبی سوارا-واسپاس استفاده شد. یافته‌های پژوهشی نشان داد تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقشار مختلف جامعه، تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن، کاهش بهاهای ساخت و ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت مهم‌ترین شاخص‌های رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران هستند. همچنین استراتژی توانمندسازی با وزن 0/928، استراتژی ساخت مسکن با وزن 0/787، استراتژی مبتنی بر تأمین مالی مسکن با وزن 0/708 و استراتژی تأمین زمین و خدمات با وزن 0/651 به‌ترتیب مهم‌ترین استراتژی‌های تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها هستند.
تاریخ دریافت: 1403/11/3	
تاریخ بازنگری: 1404/2/16	
تاریخ پذیرش: 1404/2/17	
تاریخ انتشار:	
کلیدواژه‌ها:	
الگوی استراتژیک رهبری در بها	
تولید مسکن انبوه	
کشور ایران	

استناد: نوید افندی، احمد؛ اکبری، یاد علی؛ ملک اخلاق، اسماعیل؛ و جلال‌نیا، راحله (1403). طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران. *تحقیقات کتابداری و اطلاع‌رسانی دانشگاهی*، 58 (1)، 1-20.



<http://doi.org/000000000000000000000000>

© نویسنده‌گان.

ناشر: دانشگاه تهران.

طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران

مقدمه

با تصویب بیانیه جهانی حقوق بشر در سال 1948 حق برخورداری از مسکن مناسب به عنوان یکی از استانداردهای زندگی مطلوب معرفی گردید و هنوز این قانون پابرجاست. در این راستا همه دولت‌ها مقررات خاصی در بخش مسکن وضع کرده و اقدام به ایجاد وزارتخانه مسکن یا دپارتمان ویژه مسکن در سایر وزارتخانه‌ها با هدف تدوین سیاست‌ها، تخصیص وجوه، قوانین، برنامه‌ها و پروژه‌های ساخت‌وساز در بخش مسکن کرده‌اند (Mazzucato & Farha, 2024, p. 15). بخش مسکن افزون بر تاثیرات شگرف اقتصادی، آثار اجتماعی و فرهنگی نیز به همراه دارد. پیرامون اثرگذاری بخش مسکن همین بس که با ۱۸۰ شغل دیگر مربوط بوده و رونق بخش مسکن باعث رونق سایر بخش‌ها می‌گردد. از دیگر سو ثبات در بخش مسکن باعث ثبات در کل اقتصاد و یا حداقل، کاهش عدم تعادل‌ها در اقتصاد خواهد شد (شکری و افرازه، 1403، ص 61). با این حال، امروزه مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است. مهاجرت‌های داخلی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی کشورها وجود دارد، از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تامین سرپناه در کشورها را به مساله‌ای حاد و پیچیده تبدیل کرده است (Samsudin, et al., 2022, p. 156).

فقر مسکن و شکل‌گیری محدوده‌های اسکان غیررسمی و فقیرنشین شهری در کشور در پاسخ به نقصان سیاستگذاری و برنامه‌ریزی مسکن و توسعه شهری در حال افزایش بوده و مسکن کم‌درآمدها به یکی از چالش‌های اساسی در نظام برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. در این میان جدابودن سیاست‌های متمرکز و دولتی تأمین مسکن از سیاست‌های محلی و طرح‌های توسعه شهری از مسائل بنیادین در این زمینه است که به دنبال خود چالش‌های زیادی را در

دسترسی اقشار کم‌درآمد به مسکن مناسب به وجود آورده است. روند افزایش محلات اسکان غیررسمی و شتاب فقر مسکن نیز حاکی از این مسئله است که سیاست‌های تأمین مسکن در کشور جوابگوی تقاضای کنونی مسکن کم‌درآمدها نیست (میرزایی و همکاران، 1402، ص 87).

صنعت ساخت‌وساز در کشورهای کمتر توسعه یافته و در حال توسعه به شدت تحت تاثیر استراتژی‌های رهبری بها قرار دارد. در چنین کشورهایی هیچ چیز در تأمین مسکن اقشار جامعه به اندازه قیمت آن مهم نیست و اولویت در ساخت به مدیریت بها است که از طریق استراتژی رهبری بها قابل دستیابی است (Sultan & Alaghbari, 2023, p. 1058). زمانی که یک سازمان یا کسب‌وکار در بازاری قیمت‌محور فعالیت می‌کند باید از استراتژی رهبری بها استفاده شود. هدف استراتژی رهبری بها این است که شرکت، تولیدکننده‌ای کم‌بها در یک صنعت باشد. در این استراتژی از طریق کسب تجربه، سرمایه‌گذاری در تولید انبوه، استفاده از صرفه‌جویی به مقیاس و نظارت دقیق بر کل بهای عملیاتی، می‌توان به اهداف استراتژیک دست یافت (سبزی و خوشکار، 1402، ص 268). شرکت با اتخاذ استراتژی رهبری بها با هدف کاهش بهایها به‌طور قابل توجهی در دارایی‌های ثابت سرمایه‌گذاری خواهد کرد. این مسئله اهرم عملیاتی شرکت را افزایش می‌دهد و حساسیت سود را نسبت به تغییرات فروش زیاد می‌کند (وقفی و همکاران، 1401، ص 165).

به نظر می‌رسد پیروی از استراتژی رهبری بها با ساخت مسکن انبوه از سوی وزارت راه و شهرسازی کشور می‌تواند طرحی قابل تامل برای برون‌رفت از وضعیت موجود باشد. این رویکرد می‌تواند به اصلاح الگوی زمین شهری، رشد میزان ساخت‌وساز، افزایش سطح اشتغال، کنترل قیمت مسکن، افزایش شاخص دسترسی به مسکن، بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی، ارتقای کیفیت ساخت، گسترش انبوه‌سازی و ارتقای عدالت اجتماعی در کشور منجر شود. از منظر سلبی نیز بی‌توجهی به این مساله می‌تواند موجب افزایش حاشیه‌نشینی، افزایش بهایها، ساخت، ناکامی در خانه‌دار شدن افراد کم‌درآمد، مشکلات تأمین خدمات و تأسیسات زیربنایی و رونمایی، افزایش قیمت ساخت، نارضایتی متقاضیان و مواردی از این دست شود. این مسائل می‌تواند در ابعاد مختلف از منابع مالی تأمین طرح، تأثیرات منفی آن بر متغیرهای اقتصاد خرد و کلان، افزایش تورم، ناترازی عرضه و تقاضا، آسیب به ساختارهای اقلیمی و فرهنگی مناطق مختلف، زمان تحویل و سایر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و کالبدی را در بر گیرد. بنابراین به نظر می‌رسد نگاهی راهبردی برای برون‌رفت از وضعیت موجود یک مساله اساسی در حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد کشور باشد. در همین راستا در مطالعه حاضر کوشش بر آن است تا چالش‌ها و مسائل

مرتبط با ساخت‌وساز واحدهای مسکونی برای خانوارهای ایرانی مورد واکاوی قرار گیرد. مطالعه حاضر به این پرسش کلیدی پاسخ می‌دهد که الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران چگونه است؟

مبانی نظری پژوهش

استراتژی رهبری بها: رهبری بها^۱ یکی از استراتژی‌های سه‌گانه‌ای است که توسط مایکل پورتر^۲ در کتاب «مزیت رقابتی ملل»^۳ معرفی شد و از آنها با نام استراتژی‌های عمومی سازمان یاد می‌شود. رهبری بها بر تولید محصولات استاندارد با بها واحد تولید بسیار پایین برای مصرف‌کنندگانی است که نسبت به قیمت بسیار حساس هستند. براین اساس دو نوع استراتژی رهبری بها وجود دارد: نخست استراتژی بها پایین که می‌کوشد محصولات یا خدمات را با قیمتی کمتر از قیمت بازار ارائه کند. دوم استراتژی بهترین ارزش که می‌کوشد کشف قیمتی را براساس نسبت قیمت به ارزش ارائه شده ایجاد نماید (دیوید^۴، ترجمه اعرابی و تقی‌زاده، 1403، ص 43). به‌زعم پورتر استراتژی رهبری بها باید با افزایش کارایی در جهت کاهش بهایها از هیچ کوششی فروگذار نشود و کنترل‌های شدیدی برای افزایش بها در نظر گرفته شود. هدف اصلی در اجرای این استراتژی حفظ ثبات و پایداری است و نوآوری و خطرپذیری در اولویت نیست (دافت^۵، ترجمه پارساییان و اعرابی، 1401، 56). اجرای موفق یک استراتژی کم‌بها مستلزم آن است که واحد فعالیتی قصد دارد از این استراتژی پیروی کند کارا تر از رقبای عمل می‌کند. بنابراین در مرحله رشد یک صنعت می‌توان با تمرکز بر کارایی زمینه را برای تقویت استراتژی رهبری بها فراهم ساخت و بخش بزرگی از بازار را به تصرف خود درآورد (واکر و همکاران^۶، ترجمه اعرابی و ایزدی، 1400، ص 41). هر قیمتی منجر به سطح متفاوتی از تقاضا خواهد شد و از این رو بر سیاست‌های بازاریابی اثری متفاوت خواهد گذاشت. در مورد کالاهایی که بخش بزرگی از درآمد مصرف‌کننده را به خود اختصاص می‌دهند این حساسیت قیمتی بیشتر است و باید استراتژی رهبری بها در نظر گرفته شود (کاتلر و همکاران^۷، ترجمه اسفیدانی و تاجیک، 1400، ص 66). در بسیاری از کشورها، دولت‌ها و سایر سازمان‌های کنترل‌کننده بر قیمت مسکن نظارت دارند. با وجود آنکه در کشورهای صنعتی و پیشرفته، کنترل قیمت محصولات و خدمات مانند کشورهای درحال توسعه شدید نیست اما در زمینه مسکن به شکل‌های مختلفی کنترل قیمت در دستور کار

1. Cost leadership
2. Michael E. Porter
3. Competitive Advantage of Nations
4. David
5. Daft
6. Walker et al.
7. Kotler et al.

قرار دارد (Xu & Zhang, 2023, p. 110). برای کشوری که درآمد سرانه آن پایین‌تر از متوسط جهانی است، الگوی ساخت مسکن گسترده که با بهای ساخت و نگهداری بسیار زیادی همراه است، ناصواب و فرسایشی است. دولت‌ها باید راهبردی متکی بر کنترل قیمت بازار مسکن را همراه با رویه‌های توانمندسازی ساکنان و حل مساله بر پایه امکانات موجود شهر و بی‌نیاز از سرمایه‌گذاری و مداخله مستقیم را در دستور کار قرار دهند. به این ترتیب کاهش بهای مسکن برای همه اقشار جامعه رقم خواهد خورد (منصوری، 1403، ص 2).

استراتژی‌های تامین مسکن اقشار کم‌درآمد: در مورد مسکن کم‌درآمد، دولت‌ها وظیفه تامین کانال‌ها و خدمات عمومی همچون ایجاد و نگهداری خیابان‌ها، امنیت و حل مناقشات داخلی را که برای زندگی روزمره ساکنان ضروری است، بر عهده دارند (Yang et al., 2021, p. 408). تجربه کشورهای گوناگون در زمینه استراتژی‌های مسکن اقشار کم‌درآمد متفاوت است. برخی از این استراتژی‌ها در ادامه تشریح شده است:

■ **استراتژی ساخت مسکن:** استراتژی مسکن اجتماعی پس از جنگ جهانی اول با دخالت مستقیم دولت در تامین زمین، ساخت و واگذاری مسکن ارزان قیمت به اقشار کم‌درآمد شکل گرفت. این سیاست بر عرضه مسکن توسط دولت متمرکز است و با توجه به ساختار حکومتی و قوانین هر کشور اجرا می‌شود (Mast et al., 2023, p. 380).

■ **استراتژی مبتنی بر تامین مالی مسکن:** این استراتژی با اعطای وام‌های کم‌بهره بلندمدت و حمایت دولت از سود بانکی، توان مالی خانوارهای کم‌درآمد را افزایش می‌دهد تا تقاضای آن‌ها به تقاضای مؤثر تبدیل شود. هدف، تقویت ساخت مسکن توسط انبوه‌سازان و تعادل عرضه و تقاضا در بازار مسکن است (Coelho et al., 2022, p. 556).

■ **استراتژی تامین زمین و خدمات:** در این استراتژی، دولت به‌جای سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز، زیرساخت‌های ضروری برای ساختمان‌های مسکونی، یعنی زمین و تاسیسات شهری را فراهم کرده و خانوار به تدریج اقدام به ساخت و تکمیل واحد مسکونی می‌کنند. از این رو برخلاف دو روش گذشته مسکن به یکباره ساخته نمی‌شود و دولت سازنده و تامین‌کننده مسکن نیست، بنابراین دولت می‌تواند از گروه‌های بیشتری پشتیبانی نماید و مستقیم درگیر مسائل ساخت‌وساز نمی‌شود (Flores et al., 2021, p. 568).

■ **استراتژی توانمندسازی:** استراتژی توانمندسازی بر این اصل استوار است که دولت به‌جای تامین مستقیم مسکن، بخش خصوصی، سازمان‌های غیردولتی و گروه‌های محلی را تقویت کند. این رویکرد با حمایت از این فعالان، به هدف تامین مسکن کافی برای همه کمک می‌کند (صفری و همکاران، 1402، ص 39). البته استراتژی توانمندسازی به معنی از بین رفتن یا

کم‌اهمیت شدن نقش همه دولت‌ها نیست، بلکه اقدام قاطعانه و منسجم از طرف حکومت ضروری است. این اقدام می‌تواند مشتمل بر تدارک آن دسته از محیط‌های نهادی، قانونگذاری، نظارتی و مالی باشد که سایر فعالان می‌توانند از طریق آنها به شکل کارآمدتر عمل کنند (نسایبی و همکاران، 1402، ص 102). در روش توانمندسازی، تمرکز بر ساکنان و تأمین تسهیلات توسط دولت است، نه صرفاً مهندسی ساختمان یا منابع مالی. این رویکرد نوین با بهسازی شهری، مهندسی اجتماعی و مشارکت فعال ساکنان، گروه‌های محلی و بخش‌های عمومی و غیردولتی به حل مسئله مسکن می‌پردازد (Asquith et al., 2023, p. 362).

پیشینه پژوهش

آل عمران و آل عمران (1402) با استفاده از داده‌های اقتصادی و تحلیلی، به شناسایی تأثیرات منفی افزایش قیمت مسکن در کاهش توان خرید اقشار کم درآمد پرداخته و نتیجه گرفته‌اند که افزایش قیمت مسکن به‌ویژه در مناطق شهری منجر به افزایش نابرابری درآمد شده و توجه به سیاست‌های مسکن مناسب برای کاهش این نابرابری ضروری است.

زنگنه شهرکی و همکاران (1402) مطالعه‌ای تحت عنوان تأثیر مسکن مهر بر افزایش جمعیت و مهاجرپذیری شهرهای ایران انجام دادند. بر اساس این پژوهش طرح مسکن مهر با جذب مهاجران به شهرهای کوچک و متوسط، به افزایش جمعیت و حل بحران مسکن کمک کرده است. این طرح باید به‌عنوان یک راهکار مؤثر در سیاست‌گذاری‌های مسکن مورد توجه قرار گیرد.

زیاری و فلاح پیشه (1401) مطالعه‌ای تحت عنوان مروری بر سیاست‌های تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری انجام دادند. سیاست‌های اقدام ملی تولید و عرضه مسکن در تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد شهری چندان موفق نبوده است. بازنگری و بهبود این سیاست‌ها برای رفع نیازهای مسکن این گروه‌ها در ایران ضروری است.

بهاء‌الدینی (1400) مطالعه‌ای تحت عنوان مقایسه طرح‌های انبوه‌سازی مسکن اجتماعی در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته انجام داد. طرح‌های موفق انبوه‌سازی مسکن اجتماعی در کشورهای توسعه‌یافته از فناوری‌های نوین و برنامه‌ریزی دقیق بهره می‌برند. کشورهای در حال توسعه برای موفقیت در این طرح‌ها باید از تجربیات این کشورها استفاده کرده و به سیاست‌های نوین مسکن اجتماعی توجه کنند.

ابراهیمی و مجاهد (1399) مطالعه‌ای تحت عنوان ارزیابی ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های انبوه‌سازی به روش ویکور انجام دادند. این مطالعه با استفاده از روش ویکور، ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن خراسان شمالی را ارزیابی و نقاط ضعف مدیریت ایمنی را شناسایی کرده است. به‌کارگیری این روش می‌تواند مدیریت ایمنی را بهبود

بخشیده و خطرات پروژه‌ها را کاهش دهد.

بیرانوند و همکاران (1393) مطالعه‌ای تحت عنوان بررسی مدولار و پیش‌ساختگی در تولید انبوه مسکن انجام دادند. استفاده از ساختارهای مدولار و پیش‌ساختگی در تولید انبوه مسکن، هزینه‌ها و زمان ساخت را کاهش داده و کیفیت را بهبود می‌بخشد. این تکنولوژی‌ها راه‌حلی مؤثر برای غلبه بر چالش‌های صنعت مسکن و ارتقای فرآیند ساخت هستند.

لیتما و کلامس^۱ (2024) به بررسی استراتژی‌های نوظهور در زمینه نوسازی و راه‌حل‌های فنی برای بازسازی محله‌های مسکونی انبوهی که پس از جنگ جهانی دوم در اروپا ساخته شده‌اند، پرداخته‌اند. نوسازی محله‌های مسکونی پس از جنگ جهانی دوم در اروپا با استفاده از فناوری‌های نوین مانند عایق‌کاری پیشرفته و انرژی‌های تجدیدپذیر، کارایی انرژی و کیفیت زندگی را بهبود می‌بخشد. این مطالعه بر تطبیق استراتژی‌های نوسازی با نیازهای محلی و به‌روزرسانی سیاست‌ها با توجه به تغییرات اقلیمی و اجتماعی تأکید دارد.

مازوکاتو و فارها^۲ (2024) به بررسی حق مسکن از دیدگاه رویکرد مبتنی بر مأموریت و حقوق بشر پرداختند. این مطالعه مسکن را به‌عنوان حقی اساسی و نه کالای تجاری بررسی کرده و بر طراحی سیاست‌های مأموریت‌محور برای تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر تأکید دارد. همکاری دولت‌ها، سازمان‌های حقوق بشری و بخش خصوصی برای تحقق حق مسکن با رعایت حقوق انسانی ضروری است.

ماست^۳ (2023) به بررسی تأثیر ساخت مسکن جدید با قیمت بازار بر بازار مسکن کم‌درآمد پرداخته است. ساخت مسکن جدید در شهرها می‌تواند دسترسی اقشار کم‌درآمد به مسکن را بهبود بخشد یا با افزایش قیمت‌ها، وضعیت آن‌ها را بدتر کند. سیاست‌های شهری و برنامه‌ریزی مناسب برای تنظیم بازار مسکن و جلوگیری از تبعیض ضروری است.

اسکوئیس و همکاران^۴ (2023) به بررسی تأثیرات محلی ساخت ساختمان‌های آپارتمانی بزرگ در مناطق کم‌درآمد پرداختند. پروژه‌های مسکن می‌توانند با افزایش عرضه، شرایط اقتصادی را بهبود و قیمت‌ها را کاهش دهند، اما گاهی باعث جابجایی اقشار کم‌درآمد و فشار بر بازار مسکن می‌شوند. سیاست‌های شهری و تدابیر دولتی برای مدیریت این تغییرات و کاهش اثرات منفی حیاتی هستند.

سونلپو و همکاران^۵ (2023) به بررسی روند حاشیه‌نشینی مسکن کم‌درآمد در دو شهر احمدآباد و چنای در هند پرداخته و فرآیندهایی که موجب حاشیه‌نشینی این بخش‌ها می‌شود را تحلیل نمودند. مسکن کم‌درآمد تحت تأثیر سیاست‌های شهری و فشارهای بازار از مرکز به حاشیه منتقل شده و حاشیه‌نشینی را تشدید کرده است. سیاست‌های دولتی و برنامه‌ریزی‌های شهری

1. Lihtmaa & Kalamees

2. Mazzucato & Farha

3. Mast

4. Asquith et al.

5. Coelho et al.

اغلب به جای کاهش نابرابری، آن را افزایش داده و وضعیت زندگی ساکنان کم‌درآمد را بدتر کرده‌اند.

یانگ و همکاران^۱ (2021) به بررسی چگونگی تأثیر شرایط محله و مشوق‌های سیاستی بر نتایج جابه‌جایی خانوارها از محله‌های کم‌درآمد پرداختند. ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و زیرساختی محله‌ها همراه با مشوق‌های سیاستی مانند تسهیلات مسکن، در تصمیم‌گیری خانوارهای کم‌درآمد برای جابه‌جایی نقش کلیدی دارند. سیاست‌گذاران باید با طراحی مشوق‌های مؤثر و توجه به نیازهای خانوارها، جابه‌جایی را به بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی پیوند دهند. در بررسی مقالات مختلف در زمینه مسکن، چندین خلأ تحقیقاتی به‌وضوح قابل شناسایی است که نیاز به توجه بیشتر در آینده دارد. این خلاها به‌ویژه در زمینه تحلیل عمیق‌تر و دقیق‌تر ابعاد مختلف مسکن و سیاست‌های مرتبط با آن مطرح می‌شود. برخی از این خلاها به شرح زیر هستند:

1) تحلیل جامع اثرات سیاست‌های مسکن در مناطق روستایی و شهری، 2) تأثیرات بلندمدت و اجتماعی مسکن مهر، 3) ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر، 4) آزمایش مدل‌های نوین ساخت مسکن در کشورهای در حال توسعه، 5) کاهش ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های مسکن، 6) تحلیل کاربرد تکنولوژی‌های نوین در مسکن انبوه، 7) چالش‌های نوسازی و بهینه‌سازی ساختمان‌های مسکونی قدیمی، 8) حق مسکن و سیاست‌های حقوق بشر، 9) تأثیر بازار مسکن بر دسترسی اقشار کم‌درآمد، 10) تحلیل اثرات ساخت آپارتمان‌های بزرگ در مناطق کم‌درآمد، 11) تحلیل حاشیه‌نشینی در مناطق کم‌درآمد. در مجموع، بسیاری از این مطالعات به‌طور کلی به تحلیل‌های کوتاه‌مدت پرداخته‌اند و خلاهای تحقیقی عمده‌ای در زمینه تحلیل‌های بلندمدت، مقایسه‌ای و بررسی تأثیرات اجتماعی و اقتصادی سیاست‌ها و پروژه‌ها در کشورهای مختلف وجود دارد.

روش و ابزار پژوهش

این مطالعه از منظر هدف یک پژوهش کاربردی-توسعه‌ای است که با طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران انجام گرفت. براساس نحوه گردآوری داده‌ها یک پژوهش پیمایشی-مقطعی محسوب می‌شود. برای دستیابی به هدف پژوهش از طرح پژوهش آمیخته اکتشافی استفاده شد. در بخش کیفی پس از جستجو در پایگاه‌های اطلاعاتی، تعداد 27 مقاله در زمینه طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران یافت و در نهایت 18 مقاله به روش هدفمند انتخاب و وارد مرحله تحلیل شدند. جامعه آماری بخش کمی شامل مدیران صنعت ساختمان‌سازی کشور است که در حوزه انبوه‌سازی فعال هستند. برای نمونه‌گیری از روش هدفمند استفاده گردید و 12 نفر در بخش کمی و جهت ارائه الگوی پژوهش،

¹. Yang et al.

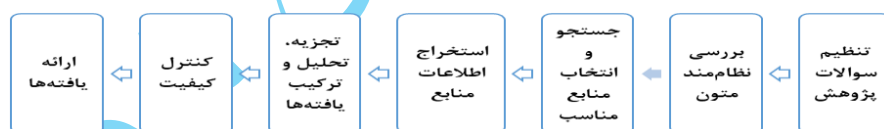
شرکت کردند. ابزار اصلی گردآوری داده‌های پژوهش اسناد کتابخانه‌ای، مقالات داخلی و خارجی معتبر و پرسشنامه می‌باشد. برای بررسی اعتبار بخش کیفی از الگوی CASP¹ استفاده شد. مقاله‌های مورد بررسی در بخش کیفی براساس ده معیار این الگو ارزیابی گردید و مقالات با امتیاز بالای 21 انتخاب شد (Sandelowski & Barroso, 2006). برای شناسایی مقوله‌های زیربنایی تحقیق و طراحی الگوی اولیه از تحلیل کیفی فراترکیب استفاده شد. در بخش دوم نیز برای تعیین وزن شاخص‌ها از روش‌های آنتروپی شانون و سوارا² و برای اولویت‌بندی استراتژی‌های تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها از روش واسپاس³ استفاده شد.

لازم به ذکر است پرسشنامه استفاده شده در بخش کمی این پژوهش، حاصل نتایج بخش کیفی بوده و درواقع پرسشنامه محقق ساخته محسوب می‌شود. برای سنجش اعتبار پرسشنامه از روایی محتوا (نظرخواهی از خبرگان) استفاده شد و اعتبار آن تایید گردید.

یافته‌های پژوهش

بخش اول: شناسایی ابعاد / مولفه‌های پژوهش

در گام نخست با استفاده از روش فراترکیب مقوله‌های پژوهش شناسایی شد. برای دستیابی به هدف پژوهش از روش فراترکیب، مطابق از الگوی (Sandelowski & Barroso, 2006, p. 19) استفاده شد.



شکل 1. الگوی هفت مرحله‌ای فراترکیب (اقتباس از Sandelowski & Barroso, 2006, p. 19)

تنظیم پرسش‌های پژوهش: نخستین گام در روش فراترکیب، تنظیم پرسش‌های پژوهش است. در گروه‌بندی و تحلیل ابعاد مربوط به طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران مورد سوال قرار گرفته است. «1. چه چیزی (What): مقوله‌های زیربنایی جهت‌یابی مقالات در حوزه طراحی الگوی استراتژیک رهبری در بها برای تولید مسکن انبوه در

1. Critical Appraisal Skills Program

2. SWARA

3. WASPAS

ایران کدامند؟ 2. چه کسی (Who): چه افرادی در حوزه الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران نقش‌آفرین هستند؟ 3. محدوده زمانی (When): انتخاب آثار موجود بین سال‌های محدوده زمانی 1390 تا 1403 شمسی و 2000 تا 2025 میلادی 4. چگونه (How): مقوله‌های الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران چه ارتباطی با یکدیگر دارند؟»

بررسی نظام‌مند متون: در گام دوم برای گردآوری داده‌های پژوهش از داده‌های ثانویه به نام اسناد و مدارک گذشته استفاده شده است. در نتیجه این جستجو و با وارد کردن کلیدواژه‌های مرتبط با هدف پژوهش در فیلد عنوان جمعاً 27 پژوهش یافت شد. «استراتژیک رهبری بها: Strategic Cost Leadership، تولید مسکن انبوه در ایران: Mass Housing Production Cost Leadership Strategy for in Iran، استراتژی رهبری بها برای تولید مسکن انبوه: Mass Housing Production Cost Leadership Strategy for Mass Housing Production in Iran»

جستجو و انتخاب متون مناسب: در گام سوم با استفاده از روش CASP با 10 شرط کیفی، هر مقاله به لحاظ کیفی مورد ارزیابی قرار گرفت. هر یک از مقالات در مواجهه با این شرایط، امتیازی از 1 تا 5 گرفته و مقالاتی که مجموع امتیازات آن‌ها 21 و بالاتر شود به لحاظ کیفی تأیید و باقی مقالات حذف شدند. سرانجام پس از چهار مرحله بالایش از میان 27 مطالعه، پس از بررسی تمامی آن‌ها و در نظر گرفتن معیارهای خروجی از منظر معیار محتوا و یا عدم دسترسی نهایتاً نتایج استخراج شده از 18 مطالعه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت.

استخراج اطلاعات پژوهش: در گام چهارم، اطلاعات پژوهش‌ها در جدولی دسته‌بندی شد. این جدول شامل اطلاعات ذیل می‌باشد: اطلاعات شناسنامه‌ای پژوهش: عنوان، نام و نام خانوادگی پدیدآورندگان و سال انتشار. اطلاعات روشی کلیدی: روش و هدف پژوهش. اطلاعات یافته‌های اصلی: نتایج و یافته‌های پژوهش.

تجزیه و تحلیل یافته‌های کیفی: در گام پنجم پژوهشگر در طول تجزیه و تحلیل، موضوعاتی را جستجو می‌کند که در میان مطالعه‌های موجود در فراترکیب پدیدار شده است.

کنترل کیفیت تحلیل: منظور از اعتبار در پژوهش کیفی، مفاهیمی نظیر دفاع‌پذیری، باورپذیری، تصدیق‌پذیری و بازتاب‌پذیری نتایج پژوهش صورت گرفته است. یکی از شاخص‌های اعتبار (پایایی) پژوهش کیفی ارزیابی دو یا چند سند از حیث ارجاع به شاخصی خاص است

(Sandelowski & Barroso, 2006, p. 19). نرم‌افزار مکس کیودا¹ از چنین قابلیت‌هایی برخوردار است و ماهیت صفر و یکی کدها امکان استفاده از شاخص کاپا را فراهم می‌کند. برای ارزیابی پایایی فراترکیب، سندی انتخابی در اختیار یکی از خبرگان قرار داده شد. پس از ارزیابی، ضریب کاپا 0/701 محاسبه گردید. ضریب کاپای بالای 0/6 مطلوب می‌باشد. بنابراین این مقدار به معنای پایایی نتایج پژوهش است.

ارائه گزارش و یافته‌های پژوهش: در گام هفتم از روش فراترکیب، یافته‌های مراحل قبل ارائه می‌شود. از شاخص‌های استخراج شده از متون مقالات مرتبط، با حذف شاخص‌های هم‌معنی و پرتکرار و در نهایت با مقوله و دسته‌بندی شاخص‌های نهایی، 11 مقوله اصلی و 45 مقوله فرعی حاصل گردید. در این مرحله از کدگذاری، مقوله‌های اصلی و فرعی پژوهش مشخص و در جدول 1 ارائه شده است:

جدول 1. مقوله‌های الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران

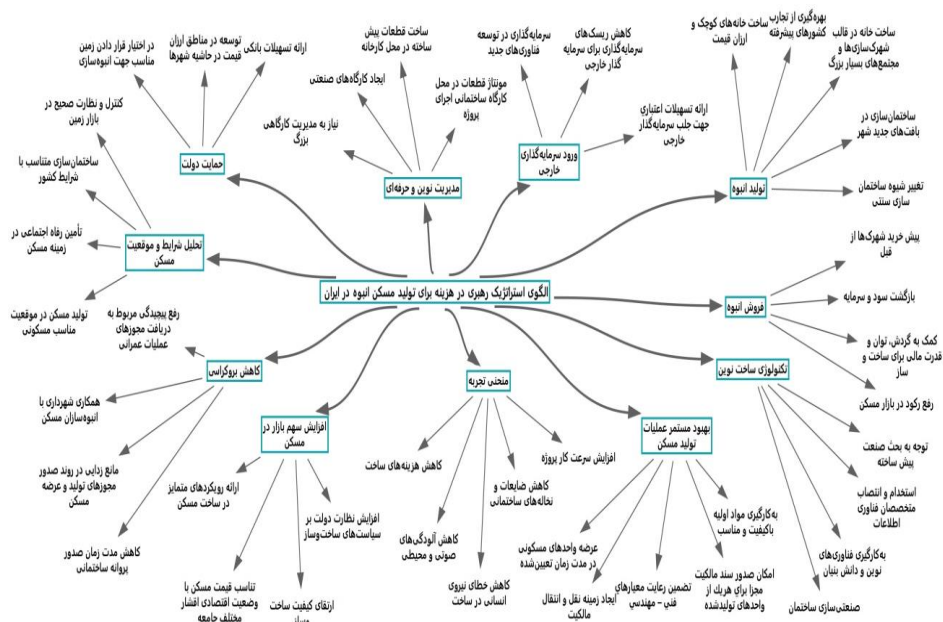
مقوله اصلی	مقوله فرعی	منابع
تولید انبوه	ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت	محقر و همکاران (1401)، زنگنه شهرکی و همکاران (1402)، شهاب و همکاران (1402)، آل عمران و آل عمران (1402)، نحاس و ازکیا (1401)، زیاری و فلاحت پیشه (1401)
	بهره‌گیری از تجارب کشورهای پیشرفته	بهاء‌الدینی (1400)، علایی و همکاران (1393)، Rad, S. M. H. (2024)
	ساخت خانه در قالب شهرک‌سازی‌ها و مجتمع‌های بسیار بزرگ	محقر و همکاران (1401)، نحاس و ازکیا (1401)
	ساختمان‌سازی در بافت‌های جدید شهر	نحاس و ازکیا (1401)، Rad, S. M. H. (2024)
	تغییر شیوه ساختمان‌سازی سنتی	عسگری (1391)، علایی و همکاران (1393)، Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
فروش انبوه	پیش خرید شهرک‌ها از قبل	زیاری و فلاحت پیشه (1401)
	رفع رکود در بازار مسکن	بیرانوند و همکاران (1393)، Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
	بازگشت سود و سرمایه	محقر و همکاران (1401)
تکنولوژی ساخت نوین	کمک به گردش، توان و قدرت مالی برای ساخت و ساز	محقر و همکاران (1401)، Rad, S. M. H. (2024)
	صنعتی‌سازی ساختمان	عسگری (1391)، بهاء‌الدینی (1400)، Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025)
	به‌کارگیری فناوری‌های نوین و دانش بنیان	علایی و همکاران (1393)، Masood, R., Lim, J. B., & Gonzalez, V. A. (2021)
	استخدام و انتصاب متخصصان فناوری اطلاعات	علایی و همکاران (1393)
حمایت دولت	توجه به بحث صنعت پیش ساخته	بهاء‌الدینی (1400)، علایی و همکاران (1393)، بیرانوند و همکاران (1393)
	در اختیار قرار دادن زمین مناسب جهت انبوه‌سازی	محقر و همکاران (1401)
	توسعه در مناطق ارزان قیمت در حاشیه شهرها	زنگنه شهرکی و همکاران (1402)
ورود سرمایه‌گذاری خارجی	ارائه تسهیلات بانکی	Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
	سرمایه‌گذاری در توسعه فناوری‌های جدید	عسگری (1391)، Masood, R., Lim, J. B., & Gonzalez, V. A. (2021)

¹. Maxqda

مقوله اصلی	مقوله فرعی	منابع
مدیریت نوین و حرفه‌ای	کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذار خارجی	Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025)
	ارائه تسهیلات اعتباری جهت جلب سرمایه‌گذار خارجی	Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
	نیاز به مدیریت کارگاهی بزرگ	Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024), بهاء‌الدینی (1400)
	ایجاد کارگاه‌های صنعتی	بهاء‌الدینی (1400)، بیرانوند و همکاران (1393)
	ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارخانه	بیرانوند و همکاران (1393), Masood, R., Lim, J. B., & Gonzalez, V. A. (2021)
	مونتاز قطعات در محل کارگاه ساختمانی اجرای پروژه	بیرانوند و همکاران (1393)
بهبود مستمر عملیات تولید مسکن	عرضه واحدهای مسکونی در مدت زمان تعیین شده	Rad, S. M. H. (2024), Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
	به‌کارگیری مواد اولیه باکیفیت و مناسب	Rad, S. M. H. (2024)
	ایجاد زمینه نقل و انتقال مالکیت	میرزایی و همکاران (1402)، زنگنه شهری و همکاران (1399)
	تضمین رعایت معیارهای فنی - مهندسی	Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025)
	امکان صدور سند مالکیت مجزا برای هریک از واحدهای تولیدشده	میرزایی و همکاران (1402)
تحلیل شرایط و موقعیت مسکن	کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین	Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025)
	ساختمان‌سازی متناسب با شرایط کشور	زنگنه شهری و همکاران (1402)، آل عمران و آل عمران (1402)، زیاری و فلاح پیشه (1401), Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025)
	تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن	میرزایی و همکاران (1402)، شهاب و همکاران (1402)، آل عمران و آل عمران (1401)
	تولید مسکن در موقعیت مناسب مسکونی	شهاب و همکاران (1402)، زیاری و فلاح پیشه (1401)
	رفع پیچیدگی مربوط به دریافت مجوزهای عملیات عمرانی	زنگنه شهری و همکاران (1399), Masood, R., Lim, J. B., & Gonzalez, V. A. (2021)
کاهش بروکراسی	همکاری شهرداری با انبوه‌سازان مسکن	زنگنه شهری و همکاران (1399)
	مانع زدایی در روند صدور مجوزهای تولید و عرضه مسکن	محقر و همکاران (1401)، زنگنه شهری و همکاران (1399), Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
	کاهش مدت زمان صدور پروانه ساختمانی	محقر و همکاران (1401)، زنگنه شهری و همکاران (1399), Rad, S. M. H. (2024)
افزایش سهم بازار در مسکن	ارائه رویکردهای متمایز در ساخت مسکن	Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025), Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024)
	تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقشار مختلف جامعه	میرزایی و همکاران (1402)، زنگنه شهری و همکاران (1402)، شهاب و همکاران (1402)، آل عمران و آل عمران (1402)، نحاس و ازکیا (1401)، زیاری و فلاح پیشه (1401)
	ارتقای کیفیت ساخت و ساز	علایی و همکاران (1393)، ابراهیمی و مجاهد (1399), Sakr, H., & Sharbatdar, M. K. (2025)
	افزایش نظارت دولت بر سیاست‌های ساخت‌وساز	میرزایی و همکاران (1402)، زنگنه شهری و همکاران (1399), Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025)
منحنی تجربه	افزایش سرعت کار پروژه	بهاء‌الدینی (1400)، ابراهیمی و مجاهد (1399), Sakr, H., & Sharbatdar, M. K. (2025)
	کاهش خطای نیروی انسانی در ساخت	علایی و همکاران (1393)، ابراهیمی و مجاهد (1399), Sakr, H., & Sharbatdar, M. K. (2025)
	کاهش ضایعات و نخاله‌های ساختمانی	علایی و همکاران (1393)، ابراهیمی و مجاهد (1399)
	کاهش بهاهای ساخت	بهاء‌الدینی (1400)، ابراهیمی و مجاهد (1399)

مقوله اصلی	مقوله فرعی	منابع
	کاهش آلودگی‌های صوتی و محیطی	زنگنه شهرکی و همکاران (1399)، Masood, R., Lim, J. B., & Gonzalez, V. A. (2021)

براساس نتایج مذکور، الگوی زیر برای الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران ارائه گردید:



شکل 2. طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران

آنتروپی شانون

آنتروپی مفهومی در تئوری اطلاعات است که به میزان اطلاعات دریافتی از هر پیام اشاره دارد. مفهوم آنتروپی توسط کلاود الود شانون¹ مطرح شد. شانون ریاضی‌دان و مهندس الکترونیک آمریکایی است که از او با به عنوان پدر تئوری اطلاعات نام برده می‌شود. شانون در مفهوم آنتروپی به میزان عدم اطمینان موجود در پیام دریافتی اشاره دارد و آن را با یک تئوری احتمال بیان کرده است. آنتروپی در تئوری اطلاعات، شاخصی است برای اندازه‌گیری عدم اطمینان که به وسیله یک توزیع احتمال بیان می‌شود.

¹. Claude Elwood Shannon, 1916-2001

جدول 2. اولویت‌بندی مقوله‌های اصلی پژوهش براساس آنالیز شانون

رتبه	ضریب اهمیت Wj	عدم اطمینان Ej	$P_{ij} \times knP_{ij}$	فراوانی	معیار
2	0/1179	0/1140	0/237-	2	مدیریت نوین و حرفه‌ای
1	0/1748	0/1689	0/351-	10	حمایت دولت
5	0/0691	0/0478	0/132-	8	کاهش بروکراسی
7	0/0339	0/0234	0/065-	3	تکنولوژی ساخت نوین
4	0/0953	0/0858	0/189-	2	تحلیل شرایط و موقعیت مسکن
11	0/0108	0/0152	0/31-	2	منحنی تجربه
8	0/301	0/0191	0/51-	3	فروش انبوه
9	0/0248	0/0171	0/048-	4	بهبود مستمر عملیات تولید مسکن
6	0/0496	0/0343	0/095-	6	افزایش سهم بازار در مسکن
3	0/1815	0/1727	0/278-	7	ورود سرمایه‌گذاری خارجی
10	0/0230	0/0161	0/45-	2	تولید انبوه

در ادامه برای تعیین وزن مقوله‌های فرعی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران از روش تحلیل نسبت ارزیابی وزن‌دهی تدریجی (سوارا¹) استفاده شد. روش سوارا یکی از روش‌های جدید تصمیم‌گیری چندمعیاره است که در سال 2010 توسط کرشالیپنه و تورسکیس² در سال 2014 معرفی شد. در روش سوارا ابتدا خبرگان، معیارها را به ترتیب اهمیت مرتب می‌کنند. مهم‌ترین معیار ابتدا قرار می‌گیرد و امتیاز یک را می‌گیرد. سپس اهمیت نسبی هر معیار نسبت به معیارهای قبلی مشخص شده است. در نهایت شاخص‌های موجود براساس مقادیر متوسط اهمیت نسبی رتبه‌بندی می‌شوند. درگام سوم از روش سوارا ضریب (K_i) محاسبه شده است. میزان ضریب (K_i) برای شاخص تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقصاء مختلف جامعه که از بیشترین اهمیت برخوردار است، یک می‌باشد. برای سایر شاخص‌های الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران نیز این مقدار برآورد شد.

جدول 3. اولویت‌بندی شاخص‌های الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران

وزن نرمال	وزن اولیه	Kj	متوسط اهمیت نسبی	کد معیار
0/121	1	1	1	تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقصاء مختلف جامعه
0/108	0/893	1/12	0/12	تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن
0/1	0/827	1/08	0/08	کاهش بهایهای ساخت
0/087	0/719	1/15	0/15	ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت

¹. Step-Wise Weight Assessment Ratio Analysis

². Keršulienė & Turskis

وزن نرمال	وزن اولیه	Kj	متوسط اهمیت نسبی	کد معیار
0/0763	0/631	1/14	0/14	پیش خرید شهرک‌ها از قبل
0/0601	0/497	1/27	0/27	تضمین رعایت معیارهای فنی - مهندسی
0/0541	0/447	1/11	0/11	کاهش مدت زمان صدور پروانه ساختمانی
0/0515	0/426	1/05	0/05	ارائه تسهیلات اعتباری جهت جلب سرمایه‌گذار خارجی
0/0473	0/391	1/09	0/09	افزایش سرعت کار پروژه
0/0422	0/349	1/12	0/12	ارائه رویکردهای متمایز در ساخت مسکن
0/0349	0/288	1/21	0/21	کمک به گردش، توان و قدرت مالی برای ساخت و ساز
0/0296	0/244	1/18	0/18	ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارخانه
0/0237	0/196	1/25	0/25	افزایش نظارت دولت بر سیاست‌های ساخت‌وساز
0/02	0/166	1/18	0/18	امکان صدور سند مالکیت مجزا برای هریک از واحدهای تولیدشده
0/0153	0/126	1/31	0/31	سرمایه‌گذاری در توسعه فناوری‌های جدید
0/0147	0/122	1/04	0/04	بهره‌گیری از تجارب کشورهای پیشرفته
0/0133	0/11	1/11	0/11	کاهش ضایعات و نخاله‌های ساختمانی
0/011	0/091	1/21	0/21	همکاری شهرداری با انبوه‌سازان مسکن
0/0101	0/083	1/09	0/09	کاهش خطای نیروی انسانی در ساخت
0/0099	0/082	1/013	0/013	تولید مسکن در موقعیت مناسب مسکونی
0/0091	0/075	1/09	0/09	استخدام و انتصاب متخصصان فناوری اطلاعات
0/0081	0/067	1/12	0/12	کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذار خارجی
0/0067	0/055	1/22	0/22	ارائه تسهیلات بانکی
0/0051	0/042	1/31	0/31	تغییر شیوه ساختمان سازی سنتی
0/0048	0/039	1/07	0/07	ساخت خانه در قالب شهرک‌سازی‌ها و مجتمع‌های بسیار بزرگ
0/0047	0/039	1/011	0/011	عرضه واحدهای مسکونی در مدت زمان تعیین شده
0/0043	0/036	1/09	0/09	بازگشت سود و سرمایه
0/0036	0/029	1/21	0/21	مانع زدایی در روند صدور مجوزهای تولید و عرضه مسکن
0/0034	0/028	1/04	0/04	صنعتی‌سازی ساختمان
0/0032	0/027	1/06	0/06	ایجاد کارگاه‌های صنعتی
0/0028	0/023	1/16	0/16	ساختمان‌سازی متناسب با شرایط کشور ایران
0/0021	0/018	1/31	0/31	ارتقای کیفیت ساخت و ساز
0/002	0/017	1/05	0/05	مونتاز قطعات در محل کارگاه ساختمانی اجرای پروژه
0/0017	0/014	1/19	0/19	کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین
0/0013	0/011	1/27	0/27	در اختیار قرار دادن زمین مناسب جهت انبوه‌سازی
0/0013	0/011	1/05	0/05	ساختمان‌سازی در بافت‌های جدید شهر
0/0011	0/009	1/19	0/19	رفع رکود در بازار مسکن
0/0008	0/007	1/27	0/27	کاهش آلودگی‌های صوتی و محیطی
0/0008	0/006	1/11	0/11	توجه به بحث صنعت پیش ساخته
0/0007	0/006	1/05	0/05	به‌کارگیری مواد اولیه باکیفیت و مناسب
0/0007	0/005	1/09	0/09	توسعه در مناطق ارزان قیمت در حاشیه شهرها
0/0006	0/005	1/06	0/06	رفع پیچیدگی مربوط به دریافت مجوزهای عملیات عمرانی

وزن نرمال	وزن اولیه	Kj	متوسط اهمیت نسبی	کد معیار
0/0005	0/004	1/21	0/21	نیاز به مدیریت کارگاهی بزرگ
0/0004	0/004	1/18	0/18	به کارگیری فناوری‌های نوین و دانش بنیان
0/0003	0/003	1/32	0/32	ایجاد زمینه نقل و انتقال مالکیت

شاخص تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقشار مختلف جامعه با وزن 0/121 در اولویت نخست قرار دارد. شاخص تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن با وزن 0/108 در اولویت دوم قرار دارد. شاخص کاهش بهایهای ساخت با وزن 0/1 در اولویت سوم قرار دارد. شاخص ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت با وزن 0/087 در اولویت چهارم قرار دارد. شاخص پیش خرید شهرک‌ها از قبل با وزن 0/0763 در اولویت پنجم قرار دارد. شاخص تضمین رعایت معیارهای فنی-مهندسی با وزن 0/0601 در اولویت ششم قرار دارد. برای انتخاب بهترین استراتژی تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها از روش واسپاس (WASPAS)¹ بوسیله زاواداسکاس² به سال 2015 پیشنهاد شد. با این روش 4 استراتژی منتخب براساس 45 شاخص اولویت‌بندی گردید. ماتریس تصمیم در جدول 4 ارائه شده است.

جدول 4. ماتریس تصمیم انتخاب بهترین استراتژی تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها

استراتژی توانمندسازی	استراتژی تأمین زمین و خدمات	استراتژی مبتنی بر تأمین مالی مسکن	استراتژی ساخت مسکن	X
6/77	2/62	4/00	3/85	ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت
4/46	5/46	4/23	4/62	بهره‌گیری از تجارب کشورهای پیشرفته
6/92	5/69	5/54	5/38	ساخت خانه در قالب شهرک‌سازی‌ها و مجتمع‌های بسیار بزرگ
5/31	6/54	4/15	4/85	ساختمان‌سازی در بافت‌های جدید شهر
4/92	4/00	3/69	3/85	تغییر شیوه ساختمان‌سازی سنتی
7/00	2/38	4/08	5/69	پیش خرید شهرک‌ها از قبل
4/38	4/54	4/62	4/69	رفع رکود در بازار مسکن
5/08	5/69	5/46	6/31	بازگشت سود و سرمایه
5/00	4/77	3/62	5/08	کمک به گردش، توان و قدرت مالی برای ساخت و ساز
5/31	4/77	5/46	5/85	صنعتی‌سازی ساختمان
5/31	6/00	5/38	5/38	به کارگیری فناوری‌های نوین و دانش بنیان
5/15	5/38	5/08	4/23	استخدام و انتصاب متخصصان فناوری اطلاعات
5/15	4/23	5/08	4/46	توجه به بحث صنعت پیش ساخته
5/15	5/31	5/08	5/77	در اختیار قرار دادن زمین مناسب جهت انبوه‌سازی
5/31	4/31	5/08	5/46	توسعه در مناطق ارزان قیمت در حاشیه شهرها
4/85	4/62	5/62	5/15	ارائه تسهیلات بانکی

¹. Weighted Aggregated Sum Product Assessment, WASPAS

². Zavadskas

X	استراتژی ساخت مسکن	استراتژی مبتنی بر تامین مالی مسکن	استراتژی تامین زمین و خدمات	استراتژی توانمندسازی
سرمایه‌گذاری در توسعه فناوری‌های جدید	4/92	5/15	6/08	5/31
کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذار خارجی	4/85	5/08	4/69	5/15
ارائه تسهیلات اعتباری جهت جلب سرمایه‌گذار خارجی	5/92	4/85	6/00	5/69
نیاز به مدیریت کارگاهی بزرگ	5/08	4/38	6/62	6/00
ایجاد کارگاه‌های صنعتی	6/08	5/85	4/92	6/54
ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارخانه	5/77	4/85	4/38	4/23
مونتاز قطعات در محل کارگاه ساختمانی اجرای پروژه	2/85	3/31	5/69	6/08
عرضه واحدهای مسکونی در مدت زمان تعیین شده	4/92	4/62	5/38	4/77
به‌کارگیری مواد اولیه باکیفیت و مناسب	4/38	5/31	5/69	4/62
ایجاد زمینه نقل و انتقال مالکیت	3/85	4/77	4/31	5/00
تضمین رعایت معیارهای فنی - مهندسی	5/92	5/92	4/69	4/00
امکان صدور سند مالکیت مجزا برای هریک از واحدهای تولیدشده	4/77	4/23	4/69	4/38
کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین	4/54	4/23	3/69	6/54
ساختمان‌سازی متناسب با شرایط کشور ایران	4/85	4/00	5/92	5/00
تامین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن	4/77	4/31	4/15	7/31
تولید مسکن در موقعیت مناسب مسکونی	6/46	5/08	4/23	4/38
رفع پیچیدگی مربوط به دریافت مجوزهای عملیات عمرانی	4/54	4/08	5/38	4/23
همکاری شهرداری با انبوه‌سازان مسکن	5/46	5/85	5/23	5/62
مانع زدایی در روند صدور مجوزهای تولید و عرضه مسکن	3/54	4/92	4/46	4/46
کاهش مدت زمان صدور پروانه ساختمانی	4/69	4/85	5/15	4/77
ارائه رویکردهای متمایز در ساخت مسکن	3/69	4/00	4/31	6/62
تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقشار مختلف جامعه	4/77	4/31	3/62	6/92
ارتقای کیفیت ساخت و ساز	5/23	5/38	5/77	5/23
افزایش نظارت دولت بر سیاست‌های ساخت‌وساز	3/62	4/08	5/31	5/62
افزایش سرعت کار پروژه	6/08	6/00	4/00	3/77
کاهش خطای نیروی انسانی در ساخت	5/15	5/77	5/23	5/31
کاهش ضایعات و نخاله‌های ساختمانی	5/77	4/92	3/77	6/15
کاهش بهایهای ساخت	5/15	3/38	3/54	7/08
کاهش آلودگی‌های صوتی و محیطی	4/31	5/62	4/92	5/08

در گام دو برای نرمال‌سازی ماتریس تصمیم براساس شاخص‌های مثبت و منفی از رابطه 2 استفاده گردید:

$$\bar{x}_{ij} = \frac{x_{ij}}{\max x_{ij}}; \bar{x}_{ij} = \frac{\min x_{ij}}{x_{ij}} \quad \text{رابطه 2: نرمال‌سازی ماتریس تصمیم}$$

در گام سه، ماتریس بی‌مقیاس (N) براساس اوزان شاخص‌های رهبری در بها به ماتریس

$$Q_i^1 = \sum_{j=1}^n \bar{x}_{ij} W_j$$

بی‌مقیاس موزون (V) تبدیل شد. برای تعیین وزن نهایی از ترکیب دو نوع وزن نسبی استفاده گردید:

رابطه 3: برآورد اهمیت نسبی گزینه‌ها بر اساس روش WSM

$$Q_i^2 = \prod_{j=1}^n (\bar{X}_{ij})^{w_j}$$

رابطه 4: برآورد اهمیت نسبی گزینه‌ها بر اساس روش WPM

$$Q_i = 0.5Q_i^1 + 0.5Q_i^2$$

رابطه 5: اولویت پایانی براساس برآورد معیار مشترک

براساس رابطه 5 اولویت پایانی استراتژی‌های تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها در جدول 5 ارائه شده است:

جدول 5. اولویت استراتژی‌های تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها

استراتژی ساخت مسکن	استراتژی مبتنی بر تامین مالی مسکن	استراتژی تامین زمین و خدمات	استراتژی توانمندسازی	رتبه
0/795	0/718	0/670	0/932	Q1
0/780	0/698	0/632	0/923	Q2
0/787	0/708	0/651	0/928	Q3
2	3	4	1	



شکل 3. اولویت استراتژی‌های تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها

بنابراین اولویت‌بندی استراتژی‌های تولید مسکن انبوه در ایران براساس شاخص‌های رهبری بها مندرج در جدول مذکور نشان می‌دهد استراتژی توانمندسازی با وزن 0/928 در اولویت نخست قرار دارد. استراتژی ساخت مسکن با وزن 0/787 در اولویت دوم است، استراتژی مبتنی بر تامین مالی مسکن با وزن 0/708 در اولویت سوم است و استراتژی تامین زمین و خدمات با وزن 0/651 از کمترین اولویت برخوردار است.

نتیجه گیری

رهبری بها به استراتژی‌هایی اشاره دارد که هدف آن‌ها دستیابی به پایین‌ترین بهایها در تولید و خدمات است، بدون کاهش کیفیت. در تولید مسکن انبوه، این استراتژی می‌تواند شامل بهینه‌سازی فرآیندها، استفاده از منابع به صورت بهینه و یا کاهش بهایهای اضافی در مراحل مختلف طراحی و ساخت باشد. رهبری بها معمولاً توسط تولیدکنندگانی که می‌خواهند در رقابت بازار مسکن باقی بمانند و سهم بازار خود را گسترش دهند، پیاده‌سازی می‌شود. لذا پژوهش حاضر با هدف طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران انجام شده است. براساس نتایج بخش آنتروپی شانون مشخص گردید مقوله حمایت دولت در رتبه اول، مقوله مدیریت نوین و حرفه‌ای در رتبه دوم و مقوله ورود سرمایه‌گذاری خارجی در رتبه سوم از منظر اهمیت قرار گرفته‌اند. بر این اساس می‌توان اذعان داشت، الگوی استراتژیک رهبری بها در تولید مسکن انبوه یک رویکرد کلیدی برای بهبود بهره‌وری و کاهش بهایها است، اما باید با دقت و توجه به تمامی جزئیات اجرا شود. این استراتژی می‌تواند منجر به کاهش قیمت مسکن و افزایش دسترسی به خانه برای گروه‌های مختلف جامعه شود، اما در عین حال چالش‌هایی مانند حفظ کیفیت و رقابت‌پذیری در بازار نیز باید مد نظر قرار گیرد. در واقع برای پیاده‌سازی این استراتژی در تولید مسکن انبوه، برخی از گام‌های کلیدی عبارتند از: «تحلیل و طراحی دقیق پروژه‌ها: قبل از شروع، باید تحلیل دقیقی از بهایها، روند تولید و تقاضای بازار انجام گیرد. استخدام نیروی کار متخصص: تیم‌هایی که با بهینه‌سازی فرآیندها و نوآوری آشنا باشند. استفاده از فناوری‌های نوین و روش‌های ساخت پیشرفته: مانند ساختمان‌های پیش‌ساخته، پنل‌های خورشیدی و سایر فناوری‌ها.

مدیریت بهینه زنجیره تأمین: از طریق ایجاد روابط بلندمدت با تأمین‌کنندگان و بهینه‌سازی موجودی‌ها. برنامه‌ریزی دقیق برای زمان‌بندی و کنترل پروژه: برای کاهش بهایهای ناشی از تأخیرها و مشکلات ساخت.»

در پژوهش ما، هدف اصلی بررسی تأثیر مسکن ارزان‌قیمت بر رفاه اجتماعی اقشار کم‌درآمد و میانه اقتصادی است، به‌ویژه دهک‌های 1 تا 5، زیرا این گروه‌ها با چالش‌های عمده‌ای در تأمین مسکن مواجه هستند. در حالی که افراد با وضعیت اقتصادی بالاتر تمایلی به مسکن ارزان‌قیمت ندارند، مسکن ارزان‌قیمت می‌تواند برای دهک‌های پایین جامعه به‌ویژه زمانی که با کاهش هزینه‌های ساخت و بهینه‌سازی منابع همراه باشد، به ارتقاء رفاه اجتماعی آنها کمک کند. با این حال، مشخص گردید مسکن ارزان‌قیمت به‌تنهایی کافی نیست و باید همراه با تأمین زیرساخت‌ها و خدمات رفاهی دیگر باشد تا اثرات آن بر رفاه اجتماعی ملموس و مؤثر باشد.

برای مقایسه پژوهش حاضر با مطالعات ذکرشده، می‌توان به جنبه‌های نوآوری و تفاوت‌های کلیدی اشاره کرد. پژوهش حاضر با طراحی الگوی استراتژیک رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران، به‌طور خاص به راهکارهایی برای کاهش بهایها و بهبود بهره‌وری در فرآیند ساخت مسکن انبوه پرداخته است. در این پژوهش، تأکید اصلی بر حمایت دولت، مدیریت نوین و

حرفه‌ای و ورود سرمایه‌گذاری خارجی به‌عنوان عوامل کلیدی در بهبود تولید مسکن با بهای پایین قرار دارد. این مقولات از طریق روش آنتروپی شانون اولویت‌بندی شده‌اند که به نوبه خود به‌عنوان یک نوآوری در این پژوهش محسوب می‌شود، زیرا بسیاری از مطالعات موجود به این صورت از روش‌های کمی برای اولویت‌بندی مقولات استفاده نکرده‌اند.

در مقایسه با مطالعات محقر و همکاران (1401) و زیاری و فلاحت پیشه (1401) که بر ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت و صنعتی‌سازی ساختمان‌ها تأکید دارند، این پژوهش به ابعاد مختلف استراتژیک‌تر و سیاست‌گذارانه پرداخته است، نه صرفاً بر طراحی پروژه‌های خاص یا استفاده از فناوری‌های پیشرفته برای کاهش بهایها. برخلاف پژوهش‌هایی مانند عسگری (1391) که بر تغییر شیوه ساختمان‌سازی سنتی و استفاده از فناوری‌های نوین تمرکز دارند، این تحقیق علاوه بر به‌کارگیری فناوری‌های نوین، بر فرآیندهای مدیریتی و سیاست‌های کلان اقتصادی و دولتی تأکید کرده است.

همچنین، در مقایسه با مطالعات بهاء‌الدینی (1400) و علایی و همکاران (1393) که بیشتر بر صنعتی‌سازی ساختمان و استفاده از فناوری‌های پیشرفته تأکید دارند، پژوهش حاضر با تأکید بر مدیریت بهینه زنجیره تأمین و حمایت دولت به‌عنوان عوامل کلیدی در کاهش بهایها و افزایش دسترسی به مسکن، به ابعاد جدیدتری از رهبری در بها پرداخته است. در حالی که بیشتر مطالعات به افزایش سرعت کار پروژه و کاهش ضایعات در فرآیند ساخت اشاره دارند (مانند ابراهیمی و مجاهد (1399) و علایی و همکاران (1393))، این پژوهش به مسائلی چون حمایت‌های دولتی و سرمایه‌گذاری خارجی به‌عنوان عوامل کلیدی در ایجاد تغییرات بنیادی در صنعت مسکن پرداخته است که تا حد زیادی در سایر پژوهش‌ها نادیده گرفته شده‌اند.

یکی دیگر از نوآوری‌های این پژوهش، استفاده از الگوهای تحلیلی مانند فراترکیب و آنتروپی شانون برای اولویت‌بندی مقولات است که در بسیاری از مطالعات مشابه کمتر به آن توجه شده است. این رویکرد علمی، به پژوهشگر این امکان را می‌دهد که به‌صورت دقیق‌تر و علمی‌تر به شناسایی و اولویت‌بندی مؤلفه‌های مؤثر در کاهش بهایها بپردازد، در حالی که بیشتر مطالعات دیگر تنها به بررسی تجربی و نظری این مؤلفه‌ها پرداخته‌اند.

در مجموع، نوآوری اصلی این پژوهش در مقایسه با سایر مطالعات این است که علاوه بر به‌کارگیری فناوری‌های نوین و روش‌های پیشرفته ساخت، بر مدیریت استراتژیک، حمایت دولت و سرمایه‌گذاری خارجی به‌عنوان عوامل کلیدی تأکید دارد و با استفاده از ابزارهای تحلیلی پیشرفته به اولویت‌بندی دقیق این مؤلفه‌ها پرداخته است. این پژوهش می‌تواند به‌عنوان یک رویکرد جامع و کلان برای کاهش بهایها و بهبود بهره‌وری در تولید مسکن انبوه در ایران مطرح باشد.

پیشنهادها

لذا براساس نتایج به دست آمده، پیشنهادهای کاربردی زیر ارائه می‌شود:

درخصوص تولید انبوه پیشنهاد می‌شود با بهره‌گیری از تجارب کشورهای پیشرفته، به ساخت خانه‌های کوچک و ارزان قیمت در قالب شهرک‌سازی‌ها و مجتمع‌های بسیار بزرگ اقدام گردد. این مهم تاثیر بسزایی در رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران دارد. همچنین توصیه می‌شود ضمن ساختمان‌سازی در بافت‌های جدید شهر، به تغییر شیوه ساختمان‌سازی سنتی نیز پرداخته شود. درخصوص فروش انبوه پیشنهاد می‌شود با پیش خرید شهرک‌ها از قبل به رفع رکود در بازار مسکن کمک نمایند. در این راستا، علاوه بر افزایش بازگشت سود و سرمایه، به گردش، توان و قدرت مالی برای ساخت و ساز نیز کمک شایانی می‌شود. درخصوص تکنولوژی ساخت نوین پیشنهاد می‌شود ضمن صنعتی‌سازی ساختمان به کمک به‌کارگیری فناوری‌های نوین و دانش بنیان، به استخدام و انتصاب متخصصان فناوری اطلاعات نیز پرداخته شود. رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران نیاز به توجه به بحث صنعت پیش ساخته داشته و با پیاده‌سازی آن امکان کاهش بهاهای انبوه‌سازی وجود دارد. درخصوص حمایت دولت پیشنهاد می‌شود مسئولان عالی‌رتبه نسبت به در اختیار قرار دادن زمین مناسب جهت انبوه‌سازی و توسعه در مناطق ارزان قیمت در حاشیه شهرها اقدام نمایند. در این راستا، ارائه تسهیلات بانکی رکنی بااهمیت تلقی می‌شود. درخصوص ورود سرمایه‌گذاری خارجی پیشنهاد می‌شود با توجه به نیاز در سرمایه‌گذاری در توسعه فناوری‌های جدید، به کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذار خارجی نیز پرداخته شود. در این راستا، ارائه تسهیلات اعتباری جهت جلب سرمایه‌گذار خارجی توصیه می‌شود. درخصوص مدیریت نوین و حرفه‌ای پیشنهاد می‌شود ضمن نیاز به مدیریت کارگاهی بزرگ، به ایجاد کارگاه‌های صنعتی جهت ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارخانه نیز اقدام شود. اهداف رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران با مونتاز قطعات در محل کارگاه ساختمانی اجرای پروژه قابل حصول است. درخصوص بهبود مستمر عملیات تولید مسکن پیشنهاد می‌شود با عرضه واحدهای مسکونی در مدت زمان تعیین شده و به‌کارگیری مواد اولیه باکیفیت و مناسب، مسیر حصول اهداف رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران را تسهیل نمایند. همچنین ایجاد زمینه نقل و انتقال مالکیت به همراه تضمین رعایت معیارهای فنی - مهندسی نیز در بهبود و تقویت روند ساختمان‌سازی اثرگذار است. علاوه بر موارد مذکور توجه به امکان صدور سند مالکیت مجزا برای هر یک از واحدهای تولیدشده نیز حائز اهمیت است. درخصوص تحلیل شرایط و موقعیت مسکن پیشنهاد می‌شود ضمن کنترل و نظارت صحیح در بازار زمین، به ساختمان‌سازی متناسب با شرایط کشور پرداخته شود. رهبری در بها برای تولید مسکن انبوه در ایران منوط به تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن و تولید مسکن در موقعیت مناسب مسکونی است. درخصوص کاهش بروکراسی پیشنهاد می‌شود در جهت رفع پیچیدگی مربوط به دریافت مجوزهای عملیات عمرانی، به افزایش همکاری شهرداری با انبوه‌سازان مسکن پرداخته شود. حصول اهداف رهبری بها برای تولید مسکن انبوه در ایران نیاز به مانع زدایی در روند صدور مجوزهای تولید و عرضه مسکن و البته کاهش مدت زمان صدور پروانه ساختمانی دارد. درخصوص افزایش سهم بازار در مسکن پیشنهاد می‌شود در ابتدا به ارائه رویکردهای متمایز در ساخت مسکن و تناسب قیمت مسکن با وضعیت اقتصادی اقشار مختلف

جامعه توجه شود. همچنین با ارتقای کیفیت ساخت و ساز و البته افزایش نظارت دولت بر سیاست‌های ساخت‌وساز نیز می‌توان به افزایش سهم بازار در مسکن دست یافت. در نهایت و با پیاده‌سازی استراتژی‌های مذکور، حصول منحنی تجربه و پیامدهایی نظیر افزایش سرعت کار پروژه، کاهش خطای نیروی انسانی در ساخت، کاهش ضایعات و نخاله‌های ساختمانی، کاهش بهایهای ساخت و کاهش آلودگی‌های صوتی و محیطی قابل حصول خواهد بود.

منابع

1. ابراهیمی، سجاد و مجاهد، مجید. (1399). ارزیابی ریسک‌های ایمنی در پروژه‌های انبوه سازی به روش ویکور (مطالعه موردی: استان خراسان شمالی، مسکن مهر شهر فاروج)، کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری، توسعه و بازآفرینی زیرساخت‌های شهری در ایران، تهران. <https://civilica.com/doc/1113718>
2. آل عمران، رویا و آل عمران، سیدعلی. (1402). بررسی تأثیر قیمت مسکن بر نابرابری درآمد در مناطق شهری و روستایی ایران. *فصلنامه علمی برنامه ریزی منطقه‌ای*، 13(52)، 51-62. doi: 10.30495/jzpm.2021.27629.3869
3. بیه‌الدینی، مهدی. (1400). مقایسه طرح‌های انبوه سازی مسکن اجتماعی در کشورهای درحال توسعه و توسعه یافته، اولین کنفرانس حقوق، علوم سیاسی و علوم انسانی، <https://civilica.com/doc/1217574>
4. بیرانوند، الهام؛ دلفان، فاطمه و مرادی، معصومه. (1393). بررسی مدولار و پیش ساختگی در تولید انبوه مسکن، اولین کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار، تهران، <https://civilica.com/doc/360903>
5. دفت، ریچارد ال. (1401). *تئوری و طراحی سازمان*. ترجمه علی پارساییان و سید محمد اعرابی. تهران: دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
6. دیوید، فرد آر. (1403). *مدیریت استراتژیک*. ترجمه سید محمد اعرابی و محمد تقی زاده مطلق. تهران: دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
7. زنگنه شهرکی، سعید؛ عدالتی رنجبر، محمود و یاری حصار، ارسلطو. (1402). تأثیر مسکن مهر بر افزایش جمعیت و مهاجرپذیری شهرهای ایران. *فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده*، 4(1): ۴۲-۲۵. <http://jvfc.ir/article-1-195-fa.html>
8. زنگنه شهرکی، سعید؛ فرهادی خواه، حسین؛ حیدری، اصغر؛ فتوحی مهربانی، باقر؛ عباسی فلاح، وحید؛ فرهادی، ابراهیم و ابدالی، یعقوب. (1399). چالش‌های انبوه‌سازی مسکن، ارزیابی نقاط ضعف مسکن مهر در مقیاس ملی. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، 7(24)، 129-154. doi: 10.22080/usfs.2020.17044.1854
9. زیاری، کرامت‌الله و فلاح‌پیشه، مریم. (1401). مروری بر سیاست‌های تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری (با تأکید بر سیاست اقدام ملی تولید و عرضه مسکن). *نشریه معمار شهر*، 1. 30-46. https://journals.iau.ir/article_693114.html
10. سبزی، محمد کاظم و خوشکار، فرزین. (1402). تأثیر استراتژی تمایز و رهبری هزینه بر رابطه مسئولیت اجتماعی با میزان و پایداری سود تقسیمی شرکت‌ها. *چشم‌انداز حسابداری و مدیریت*، 6(87)، 257-280. https://www.jamv.ir/article_193321.html
11. شکر، حامد و افزاره، عباس. (1403). مدل‌سازی ساختاری تفسیری مدیریت ریسک در صنعت ساخت‌وساز ایران. *مدیریت نوآوری و راهبردهای عملیاتی*، 5(1)، 54-78. doi: 10.22105/imos.2024.453441.1348
12. شهاب، آزاده؛ کریمی، محمد شریف و دل‌انگیزان، سهراب. (1402). تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر فقر مسکن در ایران. *نظریه‌های کاربردی اقتصاد*، 10(4)، 103-140. doi: 10.22034/ecoj.2024.59220.3254
13. صفاری، اکبر؛ محمدیان، مهرداد و رسول زاده اقدم، صمد. (1402). سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای دولت در بخش مسکن و نقش آن در ارتقای مؤلفه‌های هویت، حس تعلق، امنیت و مشارکت اجتماعی اقشار آسیب پذیر استان اردبیل. *تغییرات اجتماعی - فرهنگی*، 4(79)، 7-56. <https://sanad.iau.ir/fa/Article/1076866?FullText=FullText>
14. عسگری، نقی. (1391). هزینه‌های مبادله در فرایند ساخت انبوه مسکن در ایران. *فصلنامه علمی راهبرد*، 21(3)، -10. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.10283102.1391.21.3.4.0>

15. علایی، علی؛ امید، نسب، فریدون و فروزان منش، مسعود. (1393). بررسی نقش تکنولوژی‌های نوین ساخت در تولید انبوه مسکن در کشور، همایش ملی معماری، عمران و توسعه نوین شهری، تبریز، <https://civilica.com/doc/315117>
16. کاتلر، فیلیپ؛ آرمسترانگ، گری و اوپرسنیک، مارک اولیور. (1400). اصول بازاریابی. ترجمه محمد رحیم اسفیدانی، فرشید خموشی و گلستا تاجیک. تهران: نگاه دانش.
17. محقر، علی؛ صادقی مقدم، محمدرضا؛ حسین زاده، مهناز؛ هروی، غلامرضا و فلاح نژاد، مجتبی. (1401). مدل تعیین سیاست‌های پیش‌فروش در راستای تسهیل تولید مسکن و دستیابی به منافع مالی سازنده و خریدار بر اساس رویکرد پویایی سیستم. چشم‌انداز مدیریت صنعتی، 12(1)، 291-334. doi: 10.52547/jimp.12.1.291
18. منصوری، سید امیر. (1403). دو راهی بحران مسکن در ایران: نوسازی شهری یا توسعه حریم؟. مکتب/حیاء. ۲(۲): ۵-۵. <http://jors-sj.com/article-1-31-fa.html>
19. میرزایی، نواب؛ نودری، کمال و خلیلی، علی. (1402). کندو کاوی در سیاست‌های تأمین و طراحی مسکن کم‌درآمدها؛ ارائه چارچوب‌های سیاستی نوین برای شرایط ایران. باغ نظر، 20(118)، 65-84. doi: 10.22034/bagh.2022.266928.4765
20. نحاس، فروزان؛ ازکیا، مصطفی و نوابخش، مهرداد. (1401). تحلیل جامعه شناختی سیاست انبوه سازی مسکن مهر و نقش آن بر کاهش نابرابری اجتماعی مورد مطالعه (مسکن مهر فاز جدید هشتگرد و شهرلاهیجان در استان گیلان). مطالعات توسعه اجتماعی ایران، 14(4)، 221-252. SID. <https://sid.ir/paper/1065044/fa>
21. نسایی، مصطفی؛ پریمی، علی و خدادادی‌دشتکی، خداداد. (1402). ارزیابی تحقق یابی مسئولیت دولت در قبال رفاه شهروندی با تأکید بر حق مسکن. نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، 15(58)، 80-109. https://journals.iau.ir/article_703914.html?lang=en
22. واکر، اورویل؛ بوید، هارپر؛ مالینز، جان و لرش، جان کلود. (1400). استراتژی بازاریابی با رویکرد تصمیم محور، ترجمه سید محمد اعرابی و داود ایزدی. تهران: دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
23. وقفی، سید حسام؛ حسینی، سید احسان و کشوری، فاطمه. (1401). تاثیر استراتژی رهبری هزینه و تمایز بر ریسک شرکت با تأکید بر نقش مدیریت ریسک و سرمایه فکری. پژوهشنامه بازرگانی، 26(104)، 157-180. doi: 10.22034/ijts.2022.554331.3652

References

- Alaei, A., Omidi Nasab, F., & Forozan Manesh, M. (2013). Investigating the role of new construction technologies in the mass production of housing in the country, *National Conference on Architecture, Civil Engineering & Urban Modern Development*, Tabriz, <https://civilica.com/doc/315117>. (in Persian)
- aleemran, R., & aleemran, S. A. (2024). Study the Effect of Housing Prices on Income Inequality in Urban and Rural Areas of Iran. *Regional Planning*, 13(52), 51-62. doi: 10.30495/jzpm.2021.27629.3869. (in Persian)
- Asgari, N. (2012). Transaction Costs in Mass Housing Production in Iran. *Strategy*, 64, 0-171. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.10283102.1391.21.3.4.0>. (in Persian)
- Asquith, B. J., Mast, E., & Reed, D. (2023). Local effects of large new apartment buildings in low-income areas. *Review of Economics and Statistics*, 105(2), 359-375. https://doi.org/10.1162/rest_a_01055
- Baholdini, M. (2021). comparison of social housing massification plans in developing and developed countries, *1st Conference on Law, Political Science and Humanities*, <https://civilica.com/doc/1217574>. (in Persian)
- Biranvand, E., Delfan, F., & Moradi, M. (2013). modular and prefab study in mass production of housing, *First National Conference on Urban Planning, Urban Management and Sustainable Development*, Tehran, <https://civilica.com/doc/360903>. (in Persian)
- Cawkell, T. (2001). Claude Elwood Shannon, 1916-2001. <https://doi.org/10.1177/016555150102700301>
- Coelho, K., Mahadevia, D., & Williams, G. (2022). Outsiders in the periphery: studies of the peripheralisation of low income housing in Ahmedabad and Chennai, India. *International Journal of Housing Policy*, 22(4), 543-569. <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1785660>

9. Daft, Richard L. (2022). *Essentials of organization theory and design*. Translated by Ali Parsaian and Seyyed Mohammad Aarabi. Tehran: Cultural Research Office. (in Persian)
10. David, Fred R. (2024). *Strategic management*. Translated by Seyyed Mohammad Aarabi and Mohammad Taghizadeh Motlagh. Tehran: Cultural Research Office. (in Persian)
11. Ebrahimi, S., & Mujahid, M. (2019). safety risk assessment in mass building projects using Vicor method (case study: North Khorasan province, Mehr residence in Faruj city), *International Conference on Civil, Architecture, Development and Reconstruction of Urban Infrastructure in Iran*, Tehran, <https://civilica.com/doc/1113718>. (in Persian)
12. Flores-Larsen, S., & Filippín, C. (2021). Energy efficiency, thermal resilience, and health during extreme heat events in low-income housing in Argentina. *Energy and Buildings*, 231, 110576. https://ui.adsabs.harvard.edu/link_gateway/2021EneBu.23110576F/doi:10.1016/j.enbuild.2020.110576
13. Hatefi, S. M., Ahmadi, H., & Tamošaitienė, J. (2025). Risk Assessment in Mass Housing Projects Using the Integrated Method of Fuzzy Shannon Entropy and Fuzzy EDAS. *Sustainability*, 17(2), 528. <https://doi.org/10.3390/su17020528>
14. Keršulienė, V., & Turskis, Z. (2014). A hybrid linguistic fuzzy multiple criteria group selection of a chief accounting officer. *Journal of Business Economics and Management*, 15(2), 232-252. DOI: 10.3846/16111699.2014.903201
15. Kotler, Ph., Armstrong, G., & Opresnik, M., O. (2021). *Principles of marketing*. Translated by Mohammad Rahim Esfidani, Farshid Khomoi and Golsa Tajik. Tehran: Negha Danesh. (in Persian)
16. Lihtmaa, L., & Kalamees, T. (2024). Emerging renovation strategies and technical solutions for mass-construction of residential districts built after World War II in Europe. *Energy Strategy Reviews*, 51, 101282. <https://doi.org/10.1016/j.esr.2023.101282>
17. Mansouri S. A. (2024). Dilemma of the Housing Crisis in Iran: Urban Renewal or Development of Privacy?. 2(2) :5-5. URL: <http://jors-sj.com/article-1-31-fa.html>. (in Persian)
18. Masood, R., Lim, J. B., & Gonzalez, V. A. (2021). Performance of the supply chains for New Zealand prefabricated house-building. *Sustainable Cities and Society*, 64, 102537. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102537>
19. Mast, E. (2023). JUE Insight: The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market. *Journal of Urban Economics*, 133, 103383. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103383>
20. Mazzucato, M., & Farha, L. (2024). The right to housing: A mission-oriented and human rights-based approach. <https://B2n.ir/n11839>
21. Mirzaei, N., Nozari, K. & Khalili, A. (2023). Exploring Housing Supply and Designing Policies for Low-Incomes; Providing New Policy Frameworks for the Current Situation in Iran. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 20(118), 65-84. doi: 10.22034/bagh.2022.266928.4765. (in Persian)
22. Mohaghar, A., Sadeghi Moghadam, M. R., Hosseinzadeh, M., Heravi, G., & Fallahnejad, M. (2022). A System Dynamics Model for Determining Pre-Sale Policies to Facilitate Housing Production and Achieve Financial Benefits for Developers and Buyers. *Journal of Industrial Management Perspective*, 12(1), 291-334. doi: 10.52547/jimp.12.1.291. (in Persian)
23. Nahas, F., Azkia, M., & Navabakhsh, M. (2022). Sociological analysis of Mehr housing massification policy and its role in reducing social inequality under study (Mehr housing in the new phase of Hashtgerd and Shahr Lahijan in Guilan province). *Iranian Social Development Studies*, 14(4), 221-252. SID. <https://sid.ir/paper/1065044/fa>. (in Persian)
24. Nesai, M., Primi, A., & Khodadadi Dashtaki, Kh. (2023). Evaluation of the realization of the government's responsibility towards the welfare of the citizens with an emphasis on the right to housing. *New Perspectives in Human Geography*, 15(58), 80-109. https://journals.iau.ir/article_703914.html?lang=en (in Persian)
25. Porter, M. E. (2011). *Competitive advantage of nations: creating and sustaining superior performance*. simon and schuster.
26. Rad, S. M. H. (2024). Explanation of construction and risk management in mass housing (Case study: Tehran province construction projects). *Int. J. Nonlinear Anal. Appl.*, 15(8), 205-213. <https://doi.org/10.22075/ijnaa.2023.30626.4454>
27. SABZI, M., & khoshkar, F. (2023). The effect of corporate governance and audit quality on companies' financial information. *Journal of Accounting and Management Vision*, 6(87), 257-280. https://www.jamv.ir/article_193321.html?lang=en (in Persian)
28. Saffari, A., Mohammadian, M., & Rasoulzadeh Aghdam, S. (2024). The development policies of the

- government in the housing sector and its role in promoting the components of identity, sense of belonging, security and social participation of the vulnerable sections of Ardabil province. *Journal of Socio - Cultural Changes*, 20(79), 7-56. <https://sanad.iau.ir/en/Article/1076866?FullText=FullText>. (in Persian)
29. Sakr, H., Naderpour, H., & Sharbatdar, M. K. (2025). Critical Factors Influencing the Labor Productivity of Mass Housing Construction. *Journal of Structural Design and Construction Practice*, 30(1), 04024095. <https://doi.org/10.1061/JSDCCC.SCENG-1546>
 30. Samsudin, N. S., Mohammad, M. Z., Khalil, N., Nadzri, N. D., & Ibrahim, C. K. I. C. (2022). A thematic review on Prevention through design (PtD) concept application in the construction industry of developing countries. *Safety science*, 148, 105640. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ssci.2021.105640>
 31. Sandelowski, M., & Barroso, J. (2006). *Handbook for synthesizing qualitative research*. Springer publishing company.
 32. Shahab, A., Karimi, M. S., & Delangizan, S. (2024). The Effect of Economic and Social Factors on Housing Poverty in Iran. *Quarterly Journal of Applied Theories of Economics*, 10(4), 103-140. doi: 10.22034/eoj.2024.59220.3254. (in Persian)
 33. Shokri, H., & Afrazeh, A. (2024). Interpretive structural modeling (ISM) of risk management in Iran's construction industry. *Innovation Management and Operational Strategies*, 5(1), 54-78. doi: 10.22105/imos.2024.453441.1348. (in Persian)
 34. Sultan, B., & Alaghbari, W. (2023). Construction industry sustainable development indicator for low-income developing countries: Yemen as a case study. *International Journal of Construction Management*, 23(6), 1053-1060. DOI:10.1080/15623599.2021.1951429
 35. vaghfi, S. H., hosseini, S. E. & keshvari, F. (2022). Investigating the Effect of Cost Management and Differentiation Strategies on Company Risk, with Emphasis on the Role of Intellectual Capital and Risk Management. *Iranian Journal of Trade Studies*, 26(104), 157-180. doi: 10.22034/ijts.2022.554331.3652. (in Persian)
 36. Walker, O., Boyd, H., Mullins, J., & Lersch, J. C. (2021). *Marketing strategy: a decision focused approach*, translated by Seyyed Mohammad Aarabi & Davoud Izadi. Tehran: Cultural Research Office. (in Persian)
 37. Xu, X., & Zhang, Y. (2023). Network analysis of housing price comovements of a hundred Chinese cities. *National Institute Economic Review*, 264, 110-128. https://ideas.repec.org/a/cup/nierev/v264y2023ip110-128_6.html
 38. Yang, T., Pan, H., Zhang, X., Greenlee, A., & Deal, B. (2021). How neighborhood conditions and policy incentives affect relocation outcomes of households from low-income neighborhoods—Evidence from intra-city movement trajectories. *Cities*, 119, 103415. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2021.103415>
 39. Zanganeh S., Edalati Ranjbar M., & Yari, A. (2023). The impact of Mehr housing on population growth and immigration of cities of Iran. 4(1): 2. URL: <http://jvfc.ir/article-1-195-fa.html>. (in Persian)
 40. zanganeh shahraki, S., Farhadikhah, H., heydari, A., fotohi mehrabani, B., abbasifallah, V., farhadi, E., & Abdali, Y. (2020). Investigating the Factors Affecting Mehr Housing disapproval in Iran. *Urban Structure and Function Studies*, 7(24), 129-154. doi: 10.22080/usfs.2020.17044.1854. (in Persian)
 41. Zavadskas, E. K., Chakraborty, S., Bhattacharyya, O., & Antucheviciene, J. (2015). Application of WASPAS method as an optimization tool in non-traditional machining processes. *Information Technology and Control*, 44(1), 77-88. <https://doi.org/10.5755/j01.itc.44.1.7124>
 42. Ziari, K., & Falahat Pisheh, M. (2022). A review of housing supply policies for urban low-income groups (with an emphasis on the national action policy of housing production and supply). *Memar Shahr Journal* 1. 30-46. https://journals.iau.ir/article_693114.html. (in Persian)