

## مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن: مطالعه تطبیقی مدل هدانیک مسکن با دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبائی<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۹۷/۱۱/۱۶

تاریخ پذیرش: ۹۸/۱۰/۲۳

محمدتقی پیربابائی<sup>۲</sup>

حامد بی‌تی<sup>۳</sup>

عاطفه صداقتی<sup>۴</sup>

### چکیده

نیاز مبرم امروزه برنامه‌ریزی مسکن کشور تنها نظریه و تکنیک‌های جدیدتر نیست بلکه بومی‌کردن رویکردهای فوق در راستای توسعه مسکن مطلوب جامعه ایرانی نیز ضرورت دارد. روش ارزش‌گذاری «هدانیک» مرتبط با شناسایی ارزش مسکن سال‌ها مورد استفاده‌های متعددی قرار گرفته است. این مقاله، که با راهبرد تحقیق تطبیقی و روش استدلال منطقی انجام شده است، بررسی مفهوم ارزش در مدل هدانیک مسکن که دارای منشأ غربی است، در مقایسه با دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبائی است. طباطبائی در بین متفکران اسلامی، با طرح نظریه اعتبارات و با تقریر خاصی که از مقولات اعتباری و عقل عملی ارائه می‌دهد، امکان دستیابی به مفهوم ارزش در یک جامعه اسلامی را ایجاد نموده است. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که نگاه فردی مبنا در مدل هدانیک، موجب شده است که ارزش در واقع برآیند ترجیحات فردی‌ای در نظر گرفته شود، که بیشترین تکرار را داشته است و ضریب اهمیت بیشتر یک ویژگی سبب شده است که به صورت یک منفعت عمومی مدنظر قرار بگیرد؛ آنچه طبق دیدگاه علامه، نمی‌تواند لزوماً ضامن کمال و سعادت غایی انسان باشد. در عین حال، برخی ارزش‌های شناسایی شده در مدل، ویژگی‌های فیزیکی و محیطی‌ای هستند که به صورت الگو در شهرهای ما رواج یافته‌اند. با عنایت به دیدگاه ارزش‌شناسی علامه شناسایی مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری جوامع اسلامی، هم‌سو با اندیشه‌های برگرفته از فلسفه اسلامی و حوزه اخلاق از یک طرف و ارزش‌های جمعی حاکم بر جامعه و مؤثر بر کالبد از طرف دیگر، می‌تواند عامل کلیدی در اصلاح، تکمیل و انطباق مدل ارزش هدانیک با اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه باشد.

**واژگان کلیدی:** ارزش، مدل هدانیک، مسکن شهری، دیدگاه ارزش‌شناسی، علامه طباطبائی

۱. این مقاله مستخرج از پایان‌نامه دوره دکتری شهرسازی اسلامی در دانشگاه هنر اسلامی تبریز، به راهنمایی نویسنده اول (استاد راهنما) و نویسنده دوم (استاد مشاور)، انجام گرفته است.

۲. استاد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز (نویسنده مسئول): [pirbabaei@tabriziau.ac.ir](mailto:pirbabaei@tabriziau.ac.ir)

۳. استادیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز: [h.beyti@tabriziau.ac.ir](mailto:h.beyti@tabriziau.ac.ir)

۴. دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی دانشگاه هنر اسلامی تبریز: [a.sedaghati@tabriziau.ac.ir](mailto:a.sedaghati@tabriziau.ac.ir)

### مقدمه و بیان مسئله

انسان‌ها در مرحله‌ای از تاریخ، به درک امور ارزشمند نائل شده و از پی آن به مفهوم‌سازی برای آن پرداخته‌اند. با گسترش تشریک مساعی، خواست‌ها بر نیازها فزونی گرفت و انسان‌ها به دنبال پرمایه‌تر کردن زندگی خویش، به هر چیزی که در آن منفعتی احساس می‌کردند «ارزش» دادند و مفهوم خیر فراگیر شد (سرائی، ۱۳۹۱: ۳۶). مقوله ارزش در بحث برنامه‌ریزی مسکن، پدیده و مسئله جدیدی نیست چه اینکه همواره چه مصرف‌کننده مسکن و چه عرضه‌کننده مسکن، ارزش‌هایی را برای ترجیح ویژگی خاصی از مسکن مدنظر داشته‌اند. لکن واکاوی آنچه «ارزش» تلقی می‌شود به نظر امری سخت و دشوار خواهد بود. ارزش‌ها در واقع مجموعه‌ای از گرایش‌ها هستند، که تأثیراتی متمایز و کمتر قابل سنجش دارند، در عین حال، در روش کلی و عادت‌های مؤثر مصرف‌کنندگان تقریباً واضح و قابل ادراکند (ونتلینگ، ۱۳۹۴: ۹۹). از طرفی، مسکن به منزله یک کالای مهم اقتصادی هم به‌عنوان «سرپناه» و هم به‌عنوان «دارایی» مورد تقاضا است که در حالت اول نیاز اساسی تمامی خانوارهاست و در حالت دوم، به‌عنوان یک دغدغه به دلیل رشد قیمت در برابر تورم مطرح است (عابدین درکوش و رحیمیان، ۱۳۸۸: ۱۲). در راستای تحقق منافع عمومی، برنامه‌ریزان شهری تلاش می‌نمایند تا همگام با افزایش سطح آگاهی جامعه برنامه‌هایی را تولید نمایند که نظریات و سلیقه افراد جامعه را نیز پوشش دهد. بدین معنی که تعاملی بین منافع حاصل از اجرای طرح‌های شهری و افراد جامعه برقرار نمایند. مقوله مسکن و نیاز به برنامه‌ریزی مسکن در برنامه‌ریزی شهری، از جنبه‌ها و زوایای مختلفی توجیه‌پذیر و نیازمند تحقیق و بررسی است (عزیزی، ۱۳۸۳: ۴۱-۴۰). اما آنچه به‌طور خاص، قابل تأمل است نحوه پیوند تمایلات مصرف‌کننده و عرضه‌کننده در بازار و برنامه‌ریزی مسکن است (عزیزی، ۱۳۷۶: ۱۰-۷). از آنجاکه ویژگی‌های مسکن اکثراً ماهیت غیربازاری دارند، بایستی روش دیگری به غیر از تحلیل عرضه و تقاضای آن ویژگی‌ها مدنظر قرار گیرد (عابدین درکوش، ۱۳۷۲، ۱۴۰ و ۱۴۱). یکی از روش‌های رایج در این زمینه، روش ارزش‌گذاری هدانیک<sup>۱</sup> است. این روش بر این فرض استوار است که املاک همگن نیستند و می‌توانند با توجه به تنوع خصوصیات، متفاوت باشند. بدین لحاظ، قیمت مسکن، نشانگر حداکثر پولی است که مردم تمایل دارند برای

---

1 Hedonic Pricing Method (HPM)

کیفیت بهتر محیط، میزان خاصی از امکانات داخلی و وضعیت ساختمان و میزان دسترسی به امکانات و خدمات شهری - آنچه ارزش‌های خاص مسکن تلقی می‌شود- پردازند.

در پژوهش‌های فراوانی، مدل هدانیک به‌عنوان ابزاری مهم برای طراحی سیاست عمومی خوب (Sheppard, 2010: 24) معرفی شده اما علی‌رغم کارآمدی و استفاده بسیار از مدل هدانیک در شناسایی ارزش‌های موثر در برنامه‌ریزی مسکن، به‌دلیل خواستگاه غربی مدل، به‌نظر می‌رسد که این مدل با اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه ایرانی-اسلامی تطابق کمتری دارد. با توجه به آیات و احادیث مطرح شده و با استناد به پژوهش‌های موجود در حوزه اندیشه اسلامی و مسکن، اصول اعتقادی و ارزش‌های فرهنگی دین اسلام که بر شکل‌گیری مسکن تأثیرگذار بوده‌اند، قابل طرح و بررسی است (یاران و بهرو، ۱۳۹۶: ۹۱ و ۹۵). با وجود این، علی‌رغم پیشینه‌ای نسبتاً وسیع در حوزه اخلاق که در متون علمی، فلسفی و دینی کشور ما وجود دارد، مقوله ارزش بسط و گسترش مورد نیاز را نیافته است (حسنی، ۱۳۸۳: ۲۰۰ و ۲۰۱). در این بین، علامه طباطبایی که از صاحب‌نظران بنام در حوزه ارزش و اخلاق می‌باشد و به‌طور خاص، نظریه ادراکات اعتباری وی به‌دلیل بداعت آن و اینکه بومی کشور و برخاسته از اندیشه اسلامی است، به‌نظر می‌رسد بتواند دیدگاه جامعی از مفهوم ارزش برای جامعه ایرانی ارائه نماید.

### اهداف و پرسش‌های پژوهش

پژوهش حاضر ضمن تحلیل مفهوم ارزش در روش ارزش‌گذاری هدانیک، که منشأ غربی دارد، سعی دارد تا تعریف ارزش طبق دیدگاه ارزش‌شناسی علامه و نظریه اعتبارات ایشان را مدنظر قرار داده و از تطابق بین این دو دیدگاه، مفهوم مناسب ارزش را جهت بهره‌برداری در برنامه‌ریزی مسکن، متناسب با جامعه ایرانی-اسلامی ارائه نماید. در همین راستا، سؤال اصلی عبارت است از اینکه مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری جامعه اسلامی چیست و در مقایسه با مفاهیم ارزش در مدل هدانیک، چگونه می‌توان از این مدل در برنامه‌ریزی مسکن مطلوب در کشور استفاده نمود؟

### پیشینه پژوهش

روش‌های مختلفی برای تخمین ارزش‌ها وجود دارد؛ از منظر ترجیحات، ترجیحات شهودی (ارزش‌های بازاری، ارزش هدانیک، هزینه سفر، رفتار متعارف) و ترجیحات اظهاری (انتخاب

تجربی و ارزیابی (تصوری) قابل طرح هستند (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۵). اخیراً از روش انتخاب تجربی به همراه روش ارزیابی تصوری، به‌عنوان گزینه مشترکی جهت کامل‌تر کردن روش‌های ارزیابی و سنجش ارزش‌ها استفاده می‌کنند. اما هریک از روش‌های ارزش‌گذاری پیش‌گفته دارای مزایا و معایبی است که همچنان برخی از محققان ترجیح می‌دهند بسته به هدف پژوهش خود، از یک یا تلفیقی از این روش‌ها استفاده کنند. مدل هدانیک در پژوهش‌های عدیده‌ای در مطالعات محققین داخل و خارج از کشور مورد استفاده قرار گرفته است و این پژوهشگران، با رویکردی غالباً اقتصادی، با تعریف ویژگی‌های احتمالی تبیین‌کننده ارزش مسکن شهری، سعی در تدوین یک مدل معرفت‌قیمت مسکن مورد بررسی، بر مبنای ویژگی‌های آن، داشته‌اند. نگاهی به پژوهش‌های صورت گرفته در زمینه مسکن شهری با عنایت به کاربرد مدل ارزش‌گذاری هدانیک، مفهوم ارزش در این مدل را از مصداق محققین مختلف بارزتر نشان خواهد داد. با توجه به منشأ غربی مدل، کاربرد آن ابتدا در پژوهش‌های محققین غربی مورد تحلیل قرار گرفته است. سپس در پژوهش‌های داخل کشور نیز کاربرد مدل و مفهوم ارزش شناسایی شده است.

#### جدول شماره ۱. مفهوم ارزش در مدل ارزش‌گذاری هدانیک مسکن شهری از منظر محققین غربی

محقق (سال تحقیق)	مکان تحقیق	مفهوم ارزش در مسکن شهری
استرازهیم (۱۹۷۳) Straszheim (1973)	سائفرانسکو	دارا بودن ویژگی‌هایی نظیر نوع مالکیت، سطح زیرینا، عمر ساختمان و کل هزینه‌ی ساخت
کین و کوئیلی (۱۹۷۵م) Kain & Quigly (1975)	سن‌ت‌لوئیس و حومه‌های میزامین (امریکا)	قیمت تقریباً همان ارزش است. در عین حال، ارزش مسکن، در محله‌های تمام سفید یا تمام سیاه‌پوست و یا داخل یا خارج حومه، قریق دارد.
کینگ (۱۹۷۶) King (1976)	منطقه نیویارک امریکا	از منظر خانواده‌های یر جمعیت، ارزش مسکن به کمیت آن است تا کیفیت آن.
چاو و همکاران (۲۰۰۱) Chau et al (2001)	هنگ کنگ	ساخت واحد مسکونی به وسیله یک پیمانکار معروف، بیشترین تأثیر را بر ارزش مسکن دارد.
ژوگان (۲۰۰۱) Geoghegan (2002)	ایالات متحده	تراکم فضای سبز، زیرینا و وجود آسانسور تأثیر مثبت بر ارزش و مسکن در نواحی پرجمعیت، تأثیر منفی بر ارزش، می‌گذارد.
بای (۲۰۰۳) Bae (2003)	سئول	نزدیکی به مراکز اصلی و با کیفیت آموزشگاهی و خطوط مترو (تا شعاعی مشخص) تأثیر مثبت بر ارزش مسکن دارد.
مورانچو (۲۰۰۳) Morancho (2003)	اسپانیا	فضای سبز، وجود آسانسور، تعداد حمامها، سال ساخت ساختمان، و وجود بگ اتاری کوچک اثر مثبت بر ارزش مسکن دارند.
وون کیم و همکاران (۲۰۰۳) Won Kim et al (2003)	سئول	سطح آلودگی هوا بر ارزش خانه تأثیر منطبق دارد. خانه‌هایی که در معرض آلودگی کمتری از هوا هستند، ارزشمندترند.
چیم و چن (۲۰۰۶) (۲۰۰۷) Jim & chen (2006)(2007)	چین - گائزو	دید به منظره‌های سبز و طبقات بالاتر، ارزش بالاتری را برای مسکن رقم می‌زنند.
اسکالپفر و همکاران (۲۰۱۵) Schalper et al (2015)	سوئیس	ارزش‌های مسکن مثبت یا منفی هستند. تجهیزات تفریحی، نزدیکی به فضای سبز و آب جز موارد مثبت و آلودگی هوا، صوتی و نزدیکی به راه‌آهن جزء موارد منفی است.
کوتن و همکاران (۲۰۱۹) Cohen et al (2019)	برام استید (نیویورک)	نزدیکی به سد و آبراهه‌ها تا شعاعی مشخص به دلیل وجود بحران‌های طبیعی ارزش منفی دارد. زیرینا، تعداد اتاق، قدمت و متغیرهای فیزیکی دیگر بر ارزش مسکن نقش دارند.
گلوباک و همکاران (۲۰۱۹) Glumac (2019)	لوکزنا بورگ	پروژه‌های توسعه بزرگ مقیاس که بر کیفیت محیط خود می‌افزایند و تغییر کاربری‌ها به سمت کیفیت بهتر محیط، بر ارزش مسکن و زمین شهری می‌افزاید.

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۷.

با اذعان به منشأ غربی مدل هدانیک، پژوهشگران داخل کشور نیز که از این روش استفاده کرده‌اند، در جستجوی مصداقی برای ارزش همسو با کاربرد آن در غرب بوده‌اند. برای مثال عابدین درکوش (۱۳۷۰) در کاربرد مدل در تویسرکان و دلیجان، سه متغیر مساحت زمین، مساحت زیربنا و کیفیت تجهیزات از نظر آماری را در ارزش واحد مسکونی مؤثر می‌داند. شرزهای و یزدانی (۱۳۷۵)، یزدانی بروجنی (۱۳۷۷)، به‌نامیان و همکاران (۱۳۸۲)، اکبری و همکاران (۱۳۸۳)، خوش‌اخلاق و همکاران (۱۳۸۵)، چگنی و انواری (۱۳۸۶)، خورشیددوست (۱۳۸۸)، صداقتی و نوریان (۱۳۹۵)، تیموری و همکاران (۱۳۹۶) و محققین دیگری را می‌توان نام برد که برای برآورد ارزش مسکن شهری، از مدل هدانیک استفاده نموده‌اند و هریک چند متغیر را که غالباً جز متغیرهای دربرگیرنده‌ی ویژگی‌های محیطی یا فیزیکی مسکن به‌شمار می‌آیند، به‌عنوان عوامل مؤثر بر ارزش مسکن مطرح نموده‌اند. متأسفانه به‌رغم اهمیت موضوع و نقش محوری مفهوم «ارزش» در مقوله مسکن و برنامه‌ریزی بومی آن تاکنون پژوهش مستقلی سعی در بومی‌سازی روش‌های علمی تعیین ارزش از جمله مدل هدانیک، که در پژوهش‌های متعدد داخل و خارج کشور مورد استفاده پژوهشگران قرار گرفته است، ننموده است درحالی‌که با اذعان به منشأ غربی مدل، خلأ چنین مطالعاتی به‌منظور انطباق و تناسب فلسفی مدل با محتوای اسلامی حاکم بر جامعه محسوس است. آنچه در نوشتار حاضر به‌عنوان دغدغه اصلی مدنظر قرار گرفته است.

## ملاحظات نظری

### ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری

مسکن صرفاً پناهگاه یا امکانات خانگی نیست، بلکه طیف بیشتری از امکانات، خدمات و تسهیلات را شامل می‌شود که به‌واسطه آن فرد و خانواده‌اش به جامعه پیوند می‌یابند (Turner, 2007: 174). تاریخ، فرهنگ و زندگی روزمره ما هم‌زمان در خانه و مسکن به هم گره خورده‌اند (فاضلی، ۱۳۸۶: ۳۱). مسکن از جمله مقولات اصلی برنامه‌ریزی شهری بوده که نقش اساسی در روند شکل‌گیری شهرها ایفا می‌نماید. گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی آن باعث گردیده تا علوم مختلف آن را از ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فیزیکی و غیره مورد

بررسی قرار دهند (زیاری و دهقان، ۱۳۸۲: ۶۳). مسئله برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن مناسب و الگوی مطلوب برای ساکنان به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های برنامه‌ریزان شهری مبدل شده است (وارثی و محمودزاده، ۱۳۹۴: ۱). در همین راستا، برنامه‌ریزان مسکن شهری به دنبال الگوی مطلوب مسکن شهری، همواره از مدل‌ها و تکنیک‌های مختلفی بهره برده‌اند. الگوی مطلوب مسکن شهری الگویی جدا از ارزش‌های مورد نظر مصرف‌کننده و تولیدکننده مسکن، که در یک بازار تعاملی به یکدیگر پیوند خورده‌اند، نخواهد بود. اما این ارزش‌ها و منافع، با آنکه در بازار مسکن دائماً در حال تبادل هستند لیکن از آنجاکه به‌طور ملموس، عرضه نمی‌شوند، قابل سنجش نیستند. به تعبیری دیگر، بعضی منفعی که از برخی فضاها تولید می‌شود، نسبتاً آسان‌تر ارزش‌گذاری می‌شوند، زیرا در بازار در حال مبادله شدن هستند. اما برخی از ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش واحد مسکونی، دارای خصلتی هستند که بازار خاصی جهت خرید و فروش ندارند (مانند برخی از ویژگی‌های زیست محیطی). بدین سبب ضروری خواهد بود که روش‌هایی برای سنجش منافع خارج از دادوستد بازار مرور شوند. این ارزش‌ها می‌توانند برای مثال، ارزش یک چشم‌انداز، ارزش ارتقای کیفیت آب و... را دربر بگیرد. تکنیک‌های مختلفی برای ارزش‌گذاری کالاهای غیر بازاری مسکن شهری وجود دارد.

مدل ارزش‌گذاری هدانیک از سوی محققین زیادی به‌عنوان روش برگزیده برای شناسایی ارزش مسکن مبنا قرار گرفته است. مرور پژوهش‌ها نشان می‌دهد که نتایج کاربرد مدل هدانیک ارزش مسکن را غالباً مترادف با قیمت آن لحاظ نموده؛ به‌گونه‌ای که استفاده از واژه ارزش و قیمت گاهی مترادف با هم مورد استفاده قرار گرفته است. نکته قابل توجه، کاربرد ارزش شناسایی شده، در برنامه‌ریزی مسکن است که در برخی پژوهش‌ها، اشاره شده است. این کاربردها در ارائه سیاست‌های متعادل در نواحی مختلف شهری برای تعدیل قیمت مسکن (شپارد ۲۰۱۰)، بهنگام‌سازی مالیات واحدهای مسکونی (گلوماک و همکاران، ۲۰۱۹) و کنترل کیفیت مسکن در برنامه‌های توسعه مسکن شهری (گلوماک و همکاران، ۲۰۱۹) معرفی شده است؛ مثلاً گلوماک و همکاران (۲۰۱۹) ضمن استفاده از مدل کاربرد آن را در شناسایی ویژگی‌های ارزش‌بخش به مسکن شهری بررسی نموده و اذعان می‌دارند که از این طریق، می‌توان قیمت مسکن در بخش‌های مختلف شهر را تعدیل نمود و به‌علاوه سیستم مالیات بر زمین را نیز

تقویت نمود. پام کوئیست و اسمیت (۲۰۰۱)<sup>۱</sup>، در ارتباط با کاربرد ارزش‌های شناسایی شده توسط مدل در برنامه‌ریزی مسکن، که هر انتخابی هزینه‌ای دارد و مدل هدانیک کاربرد خوبی در اتخاذ انواع سیاست‌های توسعه فضایی و محیطی شهر و قانون‌گذاری‌های مرتبط خواهد داشت. ساساکی و یاموتا (۲۰۱۸) نیز به کاربرد مدل در بهبود برنامه‌ریزی هدفمند سرمایه‌گذاری در توسعه زمین شهری و به‌طور خاص سهم آن در ارزش‌دهی به نواحی مسکونی اشاره دارند.

### پیدایش مدل ارزش هدانیک و مفهوم‌شناسی ارزش

فنون هدانیک برای اولین بار (به نقل از باور و ولیلا<sup>۲</sup>) در سال ۱۹۶۳ در امریکا در دفتر تحلیل اقتصادی معرفی و به‌کار گرفته شد. گرلیچس<sup>۳</sup> (۱۹۶۴ و ۱۹۷۱) و برند، گرلیچس و راپاپورت<sup>۴</sup> (۱۹۹۵) این روش را شناساندند (ابونوری و رضانی، ۱۳۸۱: ۱۷). گرلیچس برای تجزیه و تحلیل تقاضا در بازار مسکن و محیط‌زیست، از مدل هدانیک استفاده کرد. مدل در کارهای نظری لنکستر (۱۹۶۶) و روزن<sup>۵</sup> نیز مطرح گردید. فرض اصلی مدل هدانیک مسکن این است که قیمت مبادله‌شده مسکن، به‌عنوان کالایی غیرهمگن، می‌تواند به‌صورت نشانی از ترجیحات، برای کسب مجموعه‌ای از ویژگی‌ها در نظر گرفته‌شود (Xiao, 2017: 12)؛ محمدزاده و همکاران، (۱۳۹۱: ۲۴). درواقع، چارچوب نظری روش هدانیک در پژوهشی توسط ریدکر و هنینگ<sup>۶</sup> و روزن بنا نهاده شده است. کروک<sup>۷</sup> ۲۰۰۵ و ۲۰۰۷ نیز به کاربست مدل در مطالعات مسکن کمک زیادی کرده است. مدل قیمتی هدانیک جالب و جذاب است چراکه نتایج آن به‌آسانی تفسیر می‌شوند و تقریباً می‌توان گفت همیشه با مشاهدات سازگار و نامتناقض می‌باشند (kuetheetal, 2008: 2). «هدانیک» در فرهنگ واژه‌ها و اصطلاحات آماری «لذت باورانه» یا «مربوط به خوشی» معنی شده است. منظور بهایی است که مصرف‌کننده بابت افزایش کیفیت کالا در جهت استفاده لذت‌بخش‌تر پرداخت می‌کند نه بابت افزایش قیمت کالا. مدل هدانیک یا روش تعیین

1 Palmquist and Smith (2001)

2 Bover and Velilla

3 Griliches

4 Berndt, Griliches and Rappaport

5 Rosen & Lancaster

6 Ridker & Henning

7 Kruk (2005/2007)

بها براساس اصل یا خصوصیت رفاه‌گرایی انسان‌ها از واژه یونانی هدونیکس<sup>۱</sup> به معنی گرایش به سمت لذت و رفاه گرفته شده است. این کلمه از نظر اقتصادی به سودمندی یا رضایتی اطلاق می‌شود که از مصرف و استفاده از کالاها و خدمات حاصل می‌شود. بنا به گفته هاف اشمیت (۱۹۸۳) و فریمن (۱۹۹۳)، منازل مسکونی همانند تولیداتی از کالاها هستند که با ویژگی‌های معین و خاصی متمایز می‌شوند. در هر منطقه شهری همیشه تعداد مشخصی از خانه‌های مسکونی وجود دارد که از لحاظ منطقه، محله، دسترسی به مراکز تجاری، نوع کیفیت مناطق عمومی و هزینه‌های پرداختی و نیز مشخصات زیست‌محیطی مانند آلودگی هوا، میزان آلودگی صوتی و ترافیک اتومبیل‌ها (و هواپیماها) و دسترسی به پارک‌ها و امکانات آبی، از یکدیگر قابل تفکیک هستند. طبق این مبانی نظری، مدل با توابع مشخص ریاضی، برای هر متغیر موثر بر ارزش مسکن، ضریبی را محاسبه می‌نماید که نشانگر اهمیت آن در ارزش‌بخشی به واحد مسکونی خواهد بود.<sup>۲</sup> در عین حال، محققین مختلف به دنبال ترکیب مدل هدانیک با سایر روش‌ها و تکنیک‌ها بوده‌اند، از جمله نورزلاواتی و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۵) به دنبال ارائه راه‌حلی برای ترکیب سیستم اطلاعات جغرافیایی<sup>۴</sup> با مدل ارزش هدانیک هستند.

ارزش در مدل هدانیک به چهارگونه تعریف می‌شود:

- ارزش برابر «قیمت» است. فیلسوفان قبل از قرن ۱۶ «قیمت» و «ارزش» را به طور مشابه استفاده می‌کردند.
- ارزش چیزی است که به دست می‌آورد در مقابل چیزی که از دست می‌دهید: ارزش با نقش بازدهی بین هزینه‌ها و منافع در «روند مبادله» نقش کلیدی ایفا می‌کند.
- ارزش نسبت بین کیفیت و قیمت است: این تعریف کمی خاص است. ارزش در این تعریف برخاسته از ویژگی‌های کالا در انتخاب آن کالا تأثیر می‌گذارد.
- ارزش برابر تمام عوامل کمی، کیفی، ذهنی و عینی که باعث ایجاد و یا تعیین تجربه خرید می‌شوند: این تعریف به صراحت طبیعت ذهنی ارزش را به رسمیت می‌شناسد. ارزش تمام تجربه خرید، و نه صرفاً به دست آوردن محصول است (Babin et al, 1994: 645).

1 Hedonikos

۲ برای توضیح و تشریح روند ارزش‌گذاری و توابع ریاضی رجوع کنید به صداقتی و نوریان (۱۳۹۵).

3 Norzailawati et al

4 GIS



دسته‌بندی انگیزه‌های خرید و فرآیند خرید به دو دسته انگیزه مبتنی بر لذت<sup>۱</sup> و انگیزه مبتنی بر سود<sup>۲</sup> تقسیم می‌شود. جنبه مبتنی بر سود فرآیند خرید، مربوط به تقاضا برای خرید محصول خاص و/یا خدمات است و جنبه مبتنی بر لذت شامل انگیزه‌های مختلف خرید، که در پی کسب لذت است، می‌باشد. ارزش هدانیک بیشتر نشان‌دهنده ارزش ذهنی مصرف‌کننده است (Kazakeviciute & Banyte, 2012).

مفهوم ارزش در مدل هدانیک بیشتر نشان‌دهنده ارزش ذهنی (وابسته به ابعاد روانی-ذهنی فرد شامل احساس زیبایی، ابعاد اجتماعی و احساسی) مصرف‌کننده در خرید و خریداری محصول ملاحظه شده است. لکن در مطالعات پژوهشگران مختلف و روند و مکانیسم استفاده از مدل هدانیک، قیمت به‌عنوان ارزش هدانیک وارد مدل شده و سپس در مقایسه آن با سهم عوامل مختلف ارزش‌گذاری شده توسط مصرف‌کننده نقش کیفیت‌های مختلفی، که سبب ارزش هدانیک شده‌اند، برآورد شده است. از این منظر، ارزش در مدل هدانیک می‌تواند نشان‌دهنده «قیمت»، «تعادل هزینه‌ها و منفعت‌ها»، «نسبت کیفیت و قیمت» و درکل «مجموعه عوامل کمی-کیفی، عینی-ذهنی سازنده تجربه خرید فردی» باشد. مسلم است که برای رسیدن به نظامی از ارزش‌ها، جهت بهره‌برداری از آن در توسعه مسکن شهری به دو مؤلفه نیاز خواهد بود؛ اول تعیین محتوای ارزش‌ها (ارزش‌ها در بخش مسکن کدام‌اند؟) و اهمیت نسبی آنها (اولویت‌بندی آنها نسبت به هم کدام است؟). این دو مؤلفه در مدل‌های ارزش‌گذاری مدنظر قرار می‌گیرد. لکن محتوای ارزش و اولویت‌بندی آن به‌نظر می‌رسد در فرهنگ‌های مختلف به‌ویژه در فلسفه صرفاً غربی در مقایسه با فلسفه اسلامی یکسان نباشد.

### نظریه اعتباریات علامه طباطبایی و دیدگاه ارزش‌شناسی وی

علامه طباطبایی یکی از آخرین چهره‌های درخشانی است که در طول عمر پربار فرهنگی و علمی خود عملاً مسئولیت حفاظت از ارزش‌های فلسفی سنتی ما را به عهده داشته است (مجتهدی و صادقی‌تبار، ۱۳۸۸: ۲۱). تقریرهای خاص ایشان در نظریه اعتبارات و دیدگاه

1 Hedonic

2 Utilitarian

ارزش‌شناسی ایشان ظرفیت بازخوانی بیانات و استنتاج مفهوم ارزش را فراهم نموده است. نظریه اعتباریات در مقاله ششم از کتاب *اصول فلسفه و روش رئالیسم* بیان شده است. علامه در این مقاله اشاره می‌کند که مفاهیم اعتباری که انسان اجتماعی امروزه از قالب ذهن خود درآورده، به اندازه‌ای زیاد است که شاید تمیز و طبقه‌بندی و شمردن آنها بالاتر از توانایی فکر بوده باشد: اگرچه همه آنها ساخته فکر و اندیشه می‌باشند (طباطبائی، ۱۳۶۲: ۳۳۳). مراد از اعتبارات فرض-هائی است که ذهن با کمک عقل عملی، به منظور رفع احتیاجات حیاتی، آنها را ساخته و جنبه وضعی و قراردادی و اعتباری دارد و با واقع و نفس‌الامر سر و کار ندارد (همان: ۲۶۹). به نظر علامه، قوای فعاله انسان، در انجام فعالیت‌های طبیعی و تکوینی خود یک سلسله احساسات ادراکی مانند حب و بغض و کراهت به وجود آورده است که به واسطه آن، متعلق فعل خود را از غیر آن تمیز می‌دهد و در انجام فعل خود، معنای بایستی را به آن نسبت می‌دهد (سرائی، ۱۳۹۱: ۳۶ به نقل از طباطبائی، ۱۳۷۲ و ۱۳۷۴: ۲۰۱). به عبارت دیگر، علامه برای انسان و موجودات زنده توان و استعدادی قائل‌اند که می‌تواند بر پایه امور، احوال درونی و بنا به نیازها و به تناسب ساختار وجودی، افکار و ادراکاتی بسازند. این‌گونه امور و ادراکات تا وقتی بقا و دوام دارند که نیاز بدان برقرار باشد و پس از رفع نیاز، چه بسا زائل شوند. بنابراین، تعریف اعتبار مولود احساسات درونی انسان خواهد بود و بدین معناست که انسان در ذهن خود شیئی را که در عالم خارج مصداق مفهومی ندارد، مصداق آن مفهوم قرار دهد تا بدین وسیله آثار شی اول را بر شی دوم بار کند (آملی لاریجانی، ۱۳۷۰، ۲۰۷). وی انسان را دارای دو وجه می‌داند که بعد طبیعی و اعتباری است. در بعد اعتباری، با تولد یافتن، به ناگزیر، رنگ محیط و شرایط و تربیت و خصوصیات احساسی، ادراکی، رفتاری خاصی به خود می‌گیرد. این وجه با تربیت در یک فرهنگ خاص آغاز می‌شود (مصلح، ۱۳۹۲: ۳۴-۳۵). بر این اساس، اعتبارات برساخت‌های مفهوم‌سازی عقل عملی هستند؛ ساختاری که عقل عملی هنگام ایجاد «باید» در افعال فردی و اجتماعی از آن تبعیت می‌کند. گرچه معانی اعتباری ثابت‌اند، اما مصادیق آنها با تغییر نیازها، زمان‌ها، فرهنگ‌ها و محیط جغرافیایی تغییر می‌کنند (طباطبائی، ۱۳۸۷: ۱۴۱-۱۴۲). بر اساس آنچه مرور شد، می‌توان مدعی شد که در وجه اعتباری انسان، بر مبنای فرهنگ حاکم بر جامعه، ارزش‌های خاصی نیز بارز خواهند شد که آن ارزش‌ها، هرچند اعتباری و ویژه آن جامعه خاص

است، لکن در روند توسعه آن جامعه نقش حیاتی خواهند داشت. نتیجه آنکه، بعد طبیعی انسان محرک بعد اعتباری او خواهد بود و لذا آدمی بر مبنای وجه طبیعی خود و نیازهای اولیه، دارای احساساتی چون خواستن، نخواستن، دوست داشتن، دوست نداشتن و... می‌شود؛ مبانی فعلی‌ای که براساس یک سلسله ارزش‌های حاکم بر افکار و ادراکات انسان (اعتباریات)، جهت‌گیری‌ها برای تأمین وجه طبیعی او را تضمین خواهند نمود.

از منظر علامه طباطبایی، اعتباریات به دو دسته قابل تقسیم هستند: اعتباریات عمومی ثابت و خصوصی قابل تغییر. برخی از ارزش‌ها در همه شرایط ثابت‌اند و برخی دیگر، بنا به مصلحت و شرایط محیطی، دچار تغییر می‌شوند (خالقی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۶). طبق دیدگاه علامه، واژه‌ها و الفاظ ارزشی و اخلاقی دارای معنی و مفهوم هستند و خبر از واقعیتی می‌دهند. وی می‌فرماید: به نظر می‌رسد که بشر اولین بار با معنای حسن (زیبایی) از طریق مشاهدهٔ ابنای بشر آشنا شد که هر اندامی در جایی که باید باشد قرار گرفته و مرتبط با اندام‌های دیگر با رعایت اعتدال و توازن باشد. طبق مبانی فلسفی اسلامی، در اصول ارزش‌شناختی، تکیه بر قرآن و مبانی دین اسلام و ارزش‌های ثابت و متغیر استوار است. منابع تعیین ارزش‌ها قرآن و مبانی دین اسلام اساسی‌ترین منبع تعیین ارزش‌ها به‌شمار می‌آیند (سرائی، ۱۳۹۱: ۳۲ و ۷۳). شناخت خوب و بد، باید و نباید در حد ممکن لازمهٔ تحقق فعل اخلاقی بوده و برای کمال اخلاقی ضرورت دارد (حسنی، ۱۳۸۳: ۲۱۶). ملاک‌های مختلفی برای تعیین حسن و قبح افعال و ارزش‌بخشی به آنها بر مبنای دیدگاه علامه، قابل تشخیص است که عبارت‌اند از: سازگاری و ناسازگاری با طبع، موافقت با اغراض و مصالح، کمال و نقص نفسانی، آداب و رسوم، عواطف و احساسات و کشش‌های فطری را نام برد (سرائی، ۱۳۹۱: ۷۵-۷۴). بنابراین، انسان به‌عنوان عامل و مفاهیم اعتباری به‌عنوان برساخت‌هایی انسانی همواره مطرح خواهد بود. برساخت‌هایی که مفاهیم اعتباری‌ای را شامل می‌شوند که در روند زندگی جمعی انسان‌ها در جوامع تولید می‌شوند و چون برساخت هستند و مبتنی از عامل هستند، در فرایند زندگی انسان، مدام در معرض بازتولید قرار دارند و لذا ضرورتاً ثابت نیستند. در نتیجه، خوانش مفهوم ارزش در نظریهٔ اعتبارات علامه نشان می‌دهد که در واقع ارزش‌ها برداشت‌هایی هستند که توسط عقل عملی افراد (آنچه افعال بشری - فردی یا اجتماعی - در قالب آن رخ می‌دهد)، ساخته می‌شود و ضمن وجود وجوه

مشترک میان انسان‌ها، امکان برقراری رابطه فهم‌پذیر در رفتار فردی و اجتماعی را نیز فراهم کرده و عمل انسان‌ها حتی در فرهنگ‌های مختلف را برای یکدیگر فهم‌پذیر می‌سازند.

### روش تحقیق

این پژوهش با راهبرد تحقیق تطبیقی و روش استدلال منطقی انجام شده است. اصولاً تفکر بدون مقایسه قابل تصور نیست و در غیاب مقایسه، هیچ اندیشه و پژوهش علمی نیز امکان‌پذیر نیست. روش تطبیقی مبتنی بر مقایسه برای فهم مشابهت‌ها و تفاوت‌ها است (غفاری، ۱۳۸۸: ۷۶؛ Ragin, 1987:1). مطالعه تطبیقی با استفاده از داده‌ها و اطلاعات مربوط به حداقل دو گروه و طبقه مجزا صورت می‌پذیرد که زمینه شناخت بهتر هر دو گروه و امکان ارزیابی آنها را فراهم می‌سازد (Ragin, 1987:3-4). استدلال منطقی به‌عنوان راهبردی پژوهشی، از این نظر که قادر به تدوین ادبیات نظری گسترده‌ای در یک سامانه مفهومی است، از توان بالایی برخوردار است. تا آنجا که تبیین نظری حاصل بر ثبات منطقی درونی مبتنی است. درعین‌حال، سامانه‌های منطقی به‌سختی قابل رد کردن هستند (گروت و وانگ، ۱۳۹۶: ۳۳۴).

بدین منظور، نخست با بهره‌گیری از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای، مبانی نظری مرتبط با «مدل ارزش هدانیک» در برنامه‌ریزی مسکن و «دیدگاه فلسفی علامه طباطبایی» و مباحث «ارزش‌شناسی» از منظر ایشان را بررسی شده است؛ سپس با استناد به آنچه در دو مفهوم برداشت شده از ارزش (طبق مدل هدانیک و دیدگاه ارزش‌شناسی علامه) بررسی شده، مطالعه تطبیقی دو موضوع صورت گرفته است. رویکردهای مختلف برای انجام تحقیقات مقایسه‌ای در چهار دسته کلی قابل تقسیم‌بندی هستند. درواقع، با چهار نگاه مختلف شامل شناخت دقیق اقتباسی<sup>۱</sup>، شناخت تفاوت<sup>۲</sup>، توسعه نظریه<sup>۳</sup> و نگاه دوراندیشانه و پیشبینانه<sup>۴</sup>، پژوهش تطبیقی قابل انجام است (May, 1997:249). با توجه به نگاه دقیق اقتباسی، تحلیل تطبیقی از این حیث ارزشمند خواهد بود که باعث می‌شود در مقایسه با مبانی نظری روش هدانیک، که در خاستگاهی غیر از جامعه ما برآمده است، بهتر بتوانیم مبانی نظری شیوه‌های خود را شناسایی و

1 The import-mirror view

2 The difference view

3 The theory development view

4 The foresight view

واکاوی نماییم. این به معنای اقتباس ایده از سایر جوامع و پیوند آن منطبق با روح اجتماعی\_فرهنگی حاکم بر جامعه ما خواهد بود.

### یافته‌های تحقیق

ارزش‌ها یا ذاتی هستند یا ابزاری، وقتی شی‌ای ارزش ذاتی دارد که آن شی در برابر چیزی که ارزش آن وابسته به هدف یا موجود دیگری است قرار می‌گیرد و براین اساس هر شی را باید مستقل و مجرد از همه منافع، مضار و ارزش‌های وابسته به آن ارزش‌گذاری کرد. همچنین، وقتی چیزی ارزش ابزاری دارد که ارزش و بهای خود را در انتصاب به هدف یا موجود دیگری می‌گیرد. در این برداشت، ارزش هر شی متغیر و کاملاً وابسته به موجود ارزش‌گذار است (نژاد ابراهیمی و همکاران، ۱۳۹۲: ۸۱ و فهیمی و مشهدی، ۱۳۸۸: ۱۹۸-۱۹۷). با عنایت به این مطالب به نظر می‌رسد مفهوم «ارزش» در مدل هدانیک، به گونه‌ای است که آن را در زمره ارزش‌های «ابزاری» قرار می‌دهد. به این معنی که ارزش‌های شناسایی شده، چون دارای عینیتی تا پیش از این نبوده‌اند (در بازار مسکن به‌طور عینی مورد دادوستد قرار نمی‌گیرد)، از نوع ذاتی نیستند. محاسبه ارزش در مدل، بر مبنای داوری اخلاقی نیست و داوری توصیفی اتفاق می‌افتد؛ یعنی روابط واقعی از طریق شهود شناسایی می‌شوند. درعین حال، طبق محاسبات مدل، برآورد ارزش به‌صورت کمی خواهد بود. در محاسبه ارزش، انسان در محور مدل قرار دارد.

با وجود اینکه معنی ارزش‌های جمعی در مقابل ارزش‌های فردی، فرض اصلی مدل است، لکن ارزش جمعی با فراوانی و تکرار ارزش‌های فردی حاصل می‌شود. به عبارتی دیگر، مدل سعی دارد تا انسان و قضاوت‌های شخصی او را وارد مدل نکند و ارزش‌های جمعی را پایه قرار دهد، اما در تحلیل توابع ریاضی، درواقع، این انسان است که کیفیتی خاص را با صرف هزینه‌ای بیشتر و بر مبنای ترجیحات فردی خودش، به کیفیتی دیگر، مرجح می‌داند. نتیجه آنکه، برآیند این ترجیحات فردی با حداکثر فراوانی و همبستگی ریاضی، معرف و نمایانگر ارزش‌های جمعی مدل هدانیک خواهد بود.

از دیدگاه علامه، تنها اصالت وجود مطرح است و شر و فساد قیاسی و نسبی هستند. به‌عبارت دیگر، خیر امری اصیل و شر امری عدمی است. هدف نهایی از طرح خیر و شر، قرب

الی الله است و اهداف باید براساس آن تنظیم شوند. طبق دیدگاه علامه، انسان‌ها می‌توانند به معرفت دست یابند؛ در این بین، حقیقی‌ترین معرفت معرفت به بدیهیات است. علامه با اتخاذ رویکرد رئالیستی، ابزارهای کسب معرفت را حواس، تجربه، عقل، شهود و وحی می‌داند. از طرفی، انسان دو بعد جسمی و روحی دارد و ضرورتاً اجتماعی است؛ یعنی مدنی بالطبع نیست. علامه با قائل شدن انضباط درونی برای قوای وجودی شامل عقل، فطرت و عاطفه انسان را در مقابل خود، خدا و دیگران (جامعه و جهان طبیعت) مسئول می‌داند و از این منظر، انسان را دارای قوه تشخیص خیر و شر می‌داند. با این حال، برای تعیین خیر و شر خاطر نشان می‌کند که عقل، اختیار و تکلیف بایستی با هم مدنظر قرار بگیرد و اعتدال برای رسیدن به سعادت باید رعایت شود.

طبق نظریه اعتباریات علامه، انسان فعالیت طبیعی خود را براساس ادراک، به‌عنوان تصویری از قوه فعاله دانسته و با لحاظ احساسات و افکاری همچون «حُسن» و «قُبْح» و «وَجوب» و «کراهت» فعلی را که می‌خواهد انجام دهد «حُسن» می‌یابد و نتیجه می‌گیرد که «باید» آن را انجام دهد. طباطبایی در ارتباط با اعتباریات متغیر (آنچه ارزش‌ها در مدل هدانیک را شامل می‌شود)، این نظر را دارد که گرایش فطری به سوی خیر و گریز از شر دارند، لذا بنای ثابتی دارند هرچند مصادیق مختلفی را می‌توانند پذیرا باشند (سرائی، ۱۳۹۱: ۳۹-۳۸). درعین حال، در مقایسه هدف و فلسفه زندگی در جوامع اسلامی با جهان غرب، از آنجا که علامه رویکرد جهان غرب به زندگی و هدف از زندگی را بهره‌مندی از بیشترین مزایای زندگی می‌داند (داوری اردکانی، ۱۳۹۰: ۳۹۰)، لذا هدف نهایی از ارزش‌گذاری در جامعه غربی و آنچه برابند مدل هدانیک مسکن خواهد بود، لاجرم چیزی جز بیشترین نفع مادی فردی نخواهد بود. این در حالی است که وی در تفسیر آیه ۲۰۰ سوره آل عمران، هدف نهایی از هرگونه ارزش‌گذاری در جامعه اسلامی را اولاً براساس توحید و ثانیاً براساس فضائل اخلاقی دانسته و از این روی است که بنای همه ارزش‌ها، حتی ارزش‌هایی که ذاتی نیستند، را گرایش به خیر و سعادت واقعی می‌داند (طباطبایی، ۱۳۷۴).

### تحلیل تطبیقی مفهوم ارزش در مدل هدانیک با دیدگاه علامه

ارزش در مدل هدانیک در مقایسه با دیدگاه ارزش‌شناسی علامه، به لحاظ معیار و ملاک تعیین ارزش و امکان تشخیص ارزش، قابلیت مقایسه دارد. آنچنان که ذکر شد مبنا و فرض پایه در مدل هدانیک آن است که افراد می‌توانند ویژگی‌های مسکن به‌عنوان کالایی غیرهمگن را در ذهن خود پردازش نمایند و بر مبنای ترجیحات فردی دست به انتخاب مسکن بزنند. به‌عبارت‌دیگر، در این حالت، افراد با توجه به تمایلات خود ارزش مسکن را مترادف با دارا بودن برخی ویژگی‌های مدنظر خود قرار می‌دهند. مدل هدانیک این ترجیحات فردی را پایش نموده و طبق الگوی ریاضی، ارزش‌های جمعی را شناسایی می‌نماید. از طرفی، علامه در دیدگاه ارزش‌شناسی خود، آنجا که از اعتباریات در اجتماع صحبت می‌کند، شاخص‌هایی را مدنظر قرار می‌دهد. درعین‌حال، علامه ضمن تفاوت قائل شدن بین افراد، به دلیل وجود طبع ملکوتی در انسان‌ها و احساسات درونی و کشش‌های فطری، آنها را در درک اعتباریات توانا می‌بیند و این نکته را قائل می‌شود که انسان‌ها به‌ناچار به دلیل نیاز به زندگی جمعی، بایستی برخی اعتباریات را شکل بدهند که مبنای رفتارهای مشترک در جامعه شود. طبق این مطالب، می‌توان مقایسه مفهوم ارزش در مدل هدانیک و مبانی ارزش‌شناسی علامه را اینگونه انجام داد:

**از منظر توانایی شکل‌دهی فرد به ارزش‌های عام‌المنفعه:** آنچنان که در بخش‌های مختلف ذکر شد، در مدل هدانیک، فرض بر آن است که ارزش‌های فردی منجر به شکل‌دهی ارزش‌های جمعی می‌شوند و افراد قدرت تمیز خیر خود را دارند. درعین‌حال، علامه برای افراد، توانایی‌های مختلف قائل است و ضمن تصدیق قدرت تشخیص فرد برای شناسایی خیر، اما این ظرفیت را برای همه یکسان نمی‌بیند و لذا می‌توان اینگونه استنباط کرد که وی لزوماً ارزش‌های فردی حاصله را منجر به خیر واقعی و خیر اجتماعی نمی‌پندارد. از این حیث، می‌توان گفت دیدگاه علامه، فرض پایه مدل هدانیک را رد می‌کند.

**از منظر امکان لحاظ همه ویژگی‌های مسکن توسط افراد در بازار مسکن:** مدل هدانیک فرض می‌کند که افراد، به تمام ویژگی‌های مسکن علم دارند و براساس ترجیح خود، برخی از این ویژگی‌ها را بر دیگری ارجح می‌دانند. علامه توانایی افراد در تشخیص خیر را یکسان نمی‌داند درعین‌حال، اشاره می‌کند که افراد در درجه اول، دنبال حداکثرسازی سود خود هستند لکن

به‌ناچار سود دیگران را برای سود خود می‌خواهند. از این منظر، مدل هدانیک با دیدگاه علامه انطباق دارد و هر دو این امکان را برای فرد قائل شده‌اند که فرد موازنه‌ای از ویژگی‌ها را در ذهن پیروانند و بر مبنای سود خود (و دیگران) انتخاب را انجام دهد.

در همین راستا، مادامی که ارزش محاسباتی در مدل هدانیک، خیر واقعی و قطعی تلقی می‌شود، علامه ویژگی‌هایی را برای «خیر واقعی» بودن ارزش قائل می‌شود. این ویژگی‌ها در ذیل به‌صورت تطبیقی بین مدل هدانیک و دیدگاه علامه، بررسی و تحلیل شده‌اند:

**سازگاری با طبع انسان:** از منظر فلسفه اسلامی و دیدگاه ارزش‌شناسی علامه، به لحاظ بعد طبیعت حیوانی و مادی که در انسان وجود دارد، می‌توان گفت که این طبع، میان انسان و حیوان مشترک است. در این حالت، حسن و قبح یک امر نسبی و تبعی خواهد بود چون همه موجودات یک طبیعت ندارند، مثلاً مطلوبیت بو امری اعتباری خواهد بود. لکن برای تشخیص خیر واقعی نمی‌توان صرفاً بر پایه طبع مادی انسان عمل نمود و نیاز به پوشش و همراهی طبع ملکوتی و والای انسانی است. بنابراین می‌توان حسن و قبح ارزش را سازگاری یا ناسازگاری با طبع ملکوتی دانست و به تبع این نوع نگرش، هر فعلی که ملایم این نوع طبع باشد خوب است و برعکس آن نیز صادق است. در مقایسه، مفهوم «ارزش» در مدل هدانیک، نیز ارزش‌هایی را شناسایی می‌کند که موافق با منفعت عمومی باشد - هرچند طبع ملکوتی انسان در این مدل هیچ‌گونه جایگاهی ندارد - و لذا از این حیث با دیدگاه ارزش‌شناسی علامه انطباق دارد لکن در مدل هدانیک، هر واحد مسکونی به‌صورت موردی، پیمایش می‌شود و این سبب می‌شود که ترجیحات فردی در مدل وارد شود. هرچند تحلیل نهایی مدل، بر مبنای حداکثر سازگاری و برابری ترجیحات است اما، همان‌گونه که ذکر شد، ارزش جمعی مترادف با بیشترین ترجیحات فردی لحاظ شده است و از این حیث با دیدگاه علامه منافات دارد؛ چراکه لزوماً ترجیحات انسانی و فردی، هم‌معنی سازگاری آن با ارزش‌های انسان و جامعه نیست.

**موافقت با اغراض و مصالح:** از منظر ارزش‌شناسی علامه، این معیار نیز بر دو نوع است: اول، اغراض و مصالح فردی که باعث بی‌نظمی و اختلال در نظام اخلاقی می‌شود. چراکه موردی که موجب سود یک نفر بشود، احتمالاً منجر به ضرر دیگری خواهد شد و دوم، اغراض و مصالح نوعی که در کلام کاربرد ندارند و بیشتر در ارتباط با کیفیت افعال الهی مطرح شده‌اند.



علی‌رغم اینکه علامه اغراض فردی را ضامن خیر بودن افعال نمی‌داند اما مدل هدانیک، بر مبنای نظرات فردی، ارزش‌های جمعی را می‌سازد و لذا از این حیث، ارزش در مدل هدانیک، لزوماً خیر واقعی تلقی نخواهد شد و با دیدگاه علامه منافات دارد. هرچند مدل مدعی است که منفعت عمومی را سبب خواهد شد.

**رساندن انسان به کمال و پرهیز از نقص نفسانی:** از تقریرهای علامه اینگونه استنباط می‌شود که ارزش محرک فعلی است که باعث رشد و تعالی انسان شود و اگر غیر این باشد، موجبات ردیلت او خواهد بود. از این حیث، با عنایت به اینکه مدل هدانیک، ارزش را معادل کسب منفعت عمومی می‌داند، لذا مدل در پی رسیدن به رشد انسان است و تبعاً با دیدگاه علامه منافاتی ندارد. اما تحلیل ارزش و ضرورت ارتباط آن با تعالی نفسانی، در مدل هدانیک مصداق ندارد.

**ارزش بودن عامل در آداب و رسوم مختلف:** طبق نظر علامه، ممکن است که عملی در میان یک قوم و ملت عین ادب و خوب تلقی شود و در میان قوم دیگر زشت. لذا اگر این ملاک برای حسن و قبح اخلاقی مقبول باشد، پایه‌های اخلاق جاویدان متزلزل و نسبی می‌گردد. هرچند می‌توان مقیاس‌های مناسب بر حسب همگن بودن ویژگی‌های پایه اقتصادی، اجتماعی و... انتخاب کرد و سپس ارزش‌های مدل را صرفاً در همان مقیاس مورد قبول دانست، لکن نمی‌توان مدعی بود که در مدل هدانیک، آداب و رسوم وارد نمی‌شود. خصوصاً تقلید برخی ارزش‌های حاصله در پژوهش‌های غربی و ورود به معماری و شهرسازی داخل کشور، از این دست ارزش‌ها خواهد بود.

**انطباق با عواطف و احساسات:** علامه به دلیل ماهیت نوع‌دوستی ناشی از طبع علوی (نظیر کار مادر)، عواطف و احساسات را مؤثر در شناسایی ارزش‌ها می‌داند. مسلماً در بیان ترجیحات فردی این عامل نقش دارد. اما نمی‌توان مدعی بود که به قطعیت، این عواطف از طبع علوی فرد منبعث شده باشند. اما در کلیت موضوع، بین دیدگاه علامه و کاربرد ارزش‌شناسی مدل هدانیک انطباق وجود دارد.

**انطباق با کشش‌های فطری:** علامه معتقد است که در نهاد افراد، کشش فطری به سوی بیزاری از ستم و قبح و روحیه قدرشناسی وجود دارد. از این منظر نیز دیدگاه علامه با مدل هدانیک انطباق دارد. مدل هدانیک نیز نظرات فردی را منتج به شناسایی ارزش جمعی می‌داند.

#### جدول شماره ۲. تحلیل تطبیقی ارزش در مدل هدانیک و دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی

مقایسه تطبیقی - میزان انطباق	مدل هدانیک		ملاک تعیین ارزش	
	امکان تعیین و تشخیص ارزش	دیدگاه علامه طباطبایی	توانایی فرد در شکل‌دهی به ارزش‌های عام‌المنفعه	ملاک تعیین ارزش
عدم انطباق	افراد قدرت تمیز خیر خود را دارند و از این طریق خیر اجتماعی ایجاد می‌شود.	علامه تشخیص خیر واقعی فردی و خیر اجتماعی را برای همه امکان‌پذیر نمی‌داند.	توانایی فرد در شکل‌دهی به ارزش‌های عام‌المنفعه	ملاک تعیین ارزش
انطباق دارد	افراد به تمام ویژگی‌های مسکن علم دارند و براساس ترجیح خود و منفعت شخصی، برخی از این ویژگی‌ها را بر دیگری ارجح می‌دانند.	فرد موازنه‌ای از ویژگی‌ها را در ذهن خود انجام می‌دهد و برمی‌تای سود خود (و دیگران) انتخاب را انجام دهد.	لحاظ همه‌ی ویژگی‌های مسکن توسط افراد در بازار مسکن	ملاک تعیین ارزش
انطباق (نسبی) دارد	فرد بر اساس طبع حیوانی و مادی خود، ترجیحات خود را مشخص و براساس آن ارزش را تعیین می‌نماید.	یا طبع مادی، ارزش‌هایی قابل شتابایی است لکن ارزش در این حالت، یک امر نسبی و تبعی و نه لزوماً خیر واقعی، خواهد بود.	طبع حیوانی (مادی)	سازگاری با طبع انسان
عدم انطباق	طبع ملکوتی انسان در مدل هدانیک هیچ‌گونه جایگاهی ندارد.	علامه معتقد است طبع حیوانی به تنهایی نمی‌تواند در تمیز خیر واقعی متمرکز باشد و طبع ملکوتی برای تشخیص خیر واقعی انسان و جامعه ضروری است.	طبع ملکوتی (والای انسان)	سازگاری با طبع انسان
عدم انطباق	در مدل هدانیک مسکن، واحدهای مسکونی بصورت موردی واگویی و تحلیل می‌شوند و با توجه به نظرات فردی، نظرات جمعی تولید می‌شوند. در واقع مبتای اولیه مدل، نظرات فردی است.	یامت بی نظمی و اختلال می‌شود و بر اساس طبع فردی نیابستی ارزش تعیین شود.	اغراض و مصالح فردی	نوع مصلحت و اغراض
عدم انطباق	این بعد مد نظر قرار نمی‌گیرد و عامل لذت مطرح است.	در ارتباط با کیفیت افعال مطرح است و مصالح جمع در تعیین ارزش‌ها متاسب است. یعنی برای سود خود، سود دیگران را می‌خواهد.	اغراض و مصالح نوعی	نوع مصلحت و اغراض
عدم انطباق	مسئله عواطف و احساسات در پاسخدهی افراد و تعیین ارزش‌ها تاثیر خواهد داشت.	هر ارزشی که موجب رشد و تعالی شود حسن است و اگر موجب ریذیت شود قبح است.	کمال انسانی	کمال و سعادت
عدم انطباق	مدل هدانیک نیز نظرات فردی را منتج به شناسایی ارزش جمعی می‌داند.	نیابستی صرف آداب و رسوم یک قوه ارزش قلمداد شود. در این حالت پایه‌های اخلاقی جایپندان متزلزل و نسبی خواهد بود.	ادب و رسوم	ادب و رسوم
انطباق دارد	مدل هدانیک نیز نظرات فردی را منتج به شناسایی ارزش جمعی می‌داند.	نوع دوستی ناشی از طبع والای انسانی است. در عین حال، عواطف انسان‌ها دارای یک انضباط درونی است. اما در همه یکسان نیست.	عواطف و احساسات	عواطف و احساسات
انطباق دارد	مدل هدانیک نیز نظرات فردی را منتج به شناسایی ارزش جمعی می‌داند.	بیزاری از ستم و ضد قبح بودن، بصورت درونی در همه افراد است.	کشش‌های فطری	کشش‌های فطری

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۸-۱۳۹۷.

آنچنان که در جدول ۲ دیده می‌شود، از مجموع ۱۰ عامل اصلی و فرعی مورد بررسی، در ۶ مورد عدم انطباق و ۴ مورد انطباق بین آرای مدل هدانیک و دیدگاه ارزش‌شناسی علامه دیده می‌شود. در نتیجه قیاس کلی و عام، این خواهد بود که از نظر علامه، فعل اخلاقی زمانی یک ارزش تلقی می‌شود که در سازگاری با سعادت و کمال باشد. طبق دیدگاه علامه، انسان به‌خاطر بقای وجود و خواست‌های غریزی خود و نه صرف منافع شخصی همواره سود خود را می‌خواهد و منازعه امری طبیعی است. اما براساس نظریه مدنی بالاستخدام علامه، برای سود همه عدل اجتماعی را می‌خواهد؛ یعنی به حسن عدالت و قبح ظلم حکم می‌دهد و در حوزه

واقعیت، برای سود خود، سود دیگران را می‌خواهد (طباطبائی، ۱۳۶۲: ۳۲۳). درعین حال، نکته دیگری که می‌توان در مقایسه این نظرات با مدل هدانیک اضافه نمود این است که در مدل، بعضاً علاوه بر نظرات فردی و ترجیحات، خود ویژگی‌های فیزیکی بنا و موقعیت محیطی و محلی آن در محاسبات به صورت متغیر وارد می‌شود، آنچه از پیش طراحی شده است و لزوماً تکرار آن و فراوانی آن نشان‌دهنده اینکه یک ترجیح برتر است، نیست. مثلاً برخی سیاست‌های قبلی برنامه‌ریزان مسکن شهری و مدیران شهری ارزش‌هایی را در شهرهای ما ایجاد نموده‌اند که لزوماً خوب و خیر تلقی نمی‌شود. در مدل هدانیک، برخی متغیرها نشان‌دهنده ارزش منفی هستند، مثلاً فاصله بیشتر مسکن از کاربری فضای سبز، یک ارزش منفی برای مسکن رقم می‌زند که ترجیح فردی‌ای در آن وجود ندارد، بلکه فرد با توجه به سطح درآمدی خود، ناچار به انتخاب این مورد بوده است یا زیربنای مسکن، طبقات و مشخصات نظیر آن. می‌توان اینگونه گفت که ارزش در مدل هدانیک، لزوماً بار معنایی مثبت ندارد که باید یک برساخت اعتباری، از این پس در روند برنامه‌ریزی مسکن مدنظر قرار بگیرد، بلکه این ارزش‌ها در واقع به گونه‌ای خلاصه کردن روابط علت و معلولی موجود در نظام شهری و شناسایی نظم‌های موجود است که، همان‌طور که گفته شد، وجوباً ارزش تلقی نمی‌شوند. تکرار شدن این ارزش‌ها و کسب ضریب در مدل هدانیک، نشان‌دهنده آن است که این متغیرها در ساختار موجود شهرهای ما نقش دارند و الگوهایی را شکل داده‌اند.

در نتیجه می‌توان گفت که مفهوم ارزش در مدل هدانیک، اینگونه است که ارزش ذهنی و وابسته به ابعاد روانی-ذهنی فرد، شامل احساس زیبایی، ابعاد اجتماعی و احساسی مصرف-کننده، در خرید و خریداری محصول خواهد بود. ارزش در مدل هدانیک می‌تواند نشان‌دهنده «قیمت»، «تبادل هزینه‌ها و منفعت‌ها»، «نسبت کیفیت و قیمت» و در کل «مجموعه عوامل کمی-کیفی، عینی-ذهنی سازنده تجربه خرید و فردی»، باشد. از طرفی در دیدگاه علامه، مفهوم ارزش نشان می‌دهد که از آنجاکه اخلاق اعتباری است و ریشه در امور حقیقی و واقعی دارد، لذا الفاظ ارزشی خبری هستند؛ یعنی از واقعیتی خیر می‌دهند که ملاک تعیین حسن و قبح آن، سازگاری با سعادت فرد است. بیشترین انطباق بین مدل هدانیک و دیدگاه علامه در قبول این فرض است که انسان‌ها توانایی تشخیص خیر (ارزش) را دارند و اینکه افراد می‌توانند کل

ویژگی‌های یک کالا را توأمأ در نظر بگیرند و چیزی را که حداکثر سود را ایجاد می‌کند انتخاب نمایند. درعین حال، خیریت ارزش شناسایی شده در مدل هدانیک مطلق و قطعی است حال آنکه علامه این مورد را قبول نمی‌کند و می‌فرماید: «توانایی همه انسان‌ها در تشخیص خیر یکسان نیست و براساس سازگاری با طبع علوی و کمال انسانی بایستی بررسی شود». لذا از این منظر، عدم انطباق بین دو دیدگاه بررسی شده وجود دارد.

### نتیجه‌گیری

دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی و نظریه اعتباریات ایشان، زمینه مناسبی برای تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری، در جامعه ایرانی فراهم ساخته است. طبق این دیدگاه، کسب سود و معنویت با رعایت اصول و قواعد اخلاقی و شرعی قابل جمع است. این درحالی است که خلق ارزش در مدل هدانیک مسکن، ارزش‌هایی «اعتباری» را ایجاد می‌کند که ثابت نبوده و ممکن است برحسب تغییر شرایط یا نظرات افراد، در پژوهش‌های مختلف، متفاوت محاسبه و تلقی شود. به عبارت دیگر، این ارزش‌ها ممکن است در وضعیت کنونی مثبت و در آینده معنایی منفی داشته باشند؛ چون مصداق «خیر واقعی» لزوماً نیستند. به لحاظ ارزش‌شناختی، ارزش در مدل هدانیک، شامل مجموعه عوامل کمی-کیفی، عینی-ذهنی، برساختی در فرایند تجربه خرید می‌شود که بیشتر بازتاب‌دهنده الگویی از ترجیحات فردی هستند. حال، اینکه این ارزش در راستای رسیدن به سعادت و کمال فردی یا اجتماعی باشد، ملاک تعیین حسن و قبح آن از منظر اندیشه اسلامی علامه طباطبایی خواهد بود. از منظر علامه، ارزش‌ها اموری اعتباری هستند که می‌توانند بایدهایی را برای افعال انسانی ایجاد کنند. پیروی از این بایدها با فرض تبعیت آن از طبع ملکوتی و علوی انسان می‌تواند منجر به سعادت انسان شود. بدین ترتیب، اعتباریات در مفهوم ارزش، نمودار شده و می‌توان براساس رابطه انسان با خدا، خود و دیگران و سعادت جامعه بشری آنها را جهت‌دهی نمود.

طبق یافته‌های این پژوهش، ارزش شناسایی شده از مدل هدانیک تقریباً با بیش از نیمی از معیارهای خیر واقعی از دیدگاه ارزش‌شناسی علامه انطباق ندارد. با وجود اینکه معیار سود ضرورت بازار، به‌ویژه در سبک زندگی غربی، تلقی می‌شود، لکن اطاعت اوامر الهی در

چارچوب تکالیف، طبق فلسفه زندگی در جوامع اسلامی نیز ضرورتی اجتناب‌ناپذیر دانسته می‌شود. به این ترتیب، در بازار و نظام اقتصادی، طبعاً هر فرد به دنبال سود شخصی خود است (آنچنان که علامه طباطبایی می‌فرماید که افراد مدنی باطبع نیستند)، لکن افراد نایستی کسب سود بیشتر را به هر قیمتی خواستار باشند و سودگرایی نایستی بر مبنای رعایت حقوق دیگران باشد. یعنی برای سود خود، سود دیگران را نیز بخواهد. با توجه به اینکه انسان دارای دو بعد مادی و معنوی (جسم و روح) است، لذا تعیین سود نایستی صرفاً بر مبنای یک بعد در نظر گرفته شود.

در نتیجه، تبیین مفهومی ارزش در مدل هدانیک، در واقع، مبنی بر اولویت‌ها و ترجیحات فردی از زندگی است که هر فرد از ویژگی‌های متنوع مسکن مدنظر دارد و این ترجیحات فردی بر اساس قدرت خرید وی، در ذهن شخص، تجزیه و تحلیل و ارزیابی می‌شود تا به یک انتخاب ختم شود؛ «انتخاب یک واحد مسکونی که بیشترین سازگاری با ترجیحات فرد انتخاب‌کننده (بهره‌بردار) را دارد». بدین ترتیب، فرد با کم و زیاد نمودن کمیت و کیفیت ویژگی‌های مسکن انتخابی را می‌کند که بیشترین انطباق با ترجیحات وی از زندگی و درعین حال قدرت خرید او دارد. درعین حال، از آنجاکه ترجیحات فرد از زندگی در غرب و رویکرد جهان غرب، بیشترین بهره‌مندی از مزایای زندگی است، لاجرم، ارزش‌های شناسایی شده در مدل هدانیک مسکن، مبین سبک زندگی فردی و مبتنی بر فرهنگ غرب خواهد بود. اما طبق دیدگاه ارزش‌شناسی علامه، در جامعه اسلامی، از آنجا که هدف زندگی یک فرد مسلمان مبتنی بر خدا محوری و توحید محوری است و هر فردی در پی تحقق توحید در زندگی خویش است (نیل به کمال انسانی)، مبنای شناسایی ارزش‌ها ترجیحات فردی نبوده و ترجیحات زندگی دینی و بهره‌مندی از مزایای مادی و معنوی (زندگی دنیوی در کنار زندگی اخروی)، در اولویت خواهد بود. در این حالت ارزش‌هایی شناسایی خواهند شد که منجر به تحقق سبک زندگی اسلامی و مبتنی بر فرهنگ اسلامی خواهند بود.

بر مبنای تفاوت شناسایی شده بین دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی در بطن یک جامعه اسلامی با ارزش‌شناسی در مدل هدانیک و علم بر اینکه افراد قدرت تشخیص خیر واقعی را نداشته و ارزش‌های فردی شناسایی شده در مدل هدانیک در شرایط اقتباسی اولیه، لزوماً با طبع

والای انسانی سازگار نیست، به‌علاوه آداب و رسوم نیز امکان شناسایی ارزش‌ها و کمال انسانی را فراهم نساخته و به‌طور کلی، مصلحت فردی نمی‌تواند مبنای مناسبی برای مصلحت جمعی باشد. انطباق مدل ارزش هدانیک متناسب با جامعه ایرانی\_اسلامی به این صورت می‌تواند باشد که، پس از شناسایی معیارها و پارامترهای نشان‌دهنده ارزش در واحد مسکونی، در راستای انطباق آنها با اندیشه اسلامی و به‌طور خاص آنچه در این نوشتار مبنای بررسی‌ها قرار گرفت؛ یعنی رویکرد ارزش‌شناسی علامه طباطبایی، بایستی به لحاظ چند عامل مورد بررسی و واکاوی قرار بگیرد. این عوامل مواردی نظیر: وجهه عمومی بودن خیر (ارزش) و منفعت عمومی آن، سازگاری ارزش با تکالیف و آموزه‌های دینی، سازگاری ارزش با ارزش‌های ثابت جامعه و منتج شدن خیر به کمال انسانی خواهند بود. با استنتاج این مطلب که مدل هدانیک می‌تواند در جوامع مختلف یا در یک جامعه در گذر زمان (به‌دلیل تغییر نیازهای انسانی و تأثیرات متفاوت عوامل انسانی)، الگوهای متفاوتی از ارزش‌های مسکن را نمودار سازد، می‌توان مدعی شد که تقلید صرف مدل غربی هدانیک یا کاربرد آن در پژوهش‌ها و برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهری و بهره‌برداری از آن بدون تغییر نمی‌تواند منتج به ارزش‌های اسلامی حاکم بر جامعه ایرانی\_اسلامی باشد. طراحی سیاست‌های مرتبط با مسکن شهری بایستی ضامن منفعت عمومی جامعه باشد و مدل ارزش هدانیک می‌تواند ابزاری مهم برای طراحی سیاست عمومی منطبق با ارزش، در اندیشه اسلامی تلقی شود، در صورتی‌که با روح حاکم بر جامعه اسلامی انطباق یابد. شناسایی و بسط مفهوم ارزش همسو با اندیشه‌های برگرفته از فلسفه اسلامی و حوزه اخلاق از یک طرف و ارزش‌های جمعی حاکم بر جامعه و مؤثر بر کالبد از طرف دیگر، عامل اصلی، در انطباق این مدل با اندیشه اسلامی و برنامه‌ریزی برای تحقق مسکن مطلوب اسلامی خواهد بود.

## منابع

- ریگین، چارلز (۱۳۹۶)، *روش تطبیقی فراسوی راهبردهای کمی و کیفی*، ترجمه محمد فاضلی، تهران: انتشارات آگه.
- ابن‌نوری، اسمعیل و رضانی وکیل‌کندی، رسول (۱۳۸۱)، «برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل هدانیک (مطالعه موردی شهرستان ساری)»، *پژوهش‌نامه علوم/انسانی و اجتماعی*، شماره ۴: ۱۳-۳۴.
- آملی لاریجانی، صادق (۱۳۷۰)، *معرفت دینی*، تهران: مرکز ترجمه و نشر کتاب.
- به‌نامیان، اصلان و آروین راد، حسن و فرزین وش، اسدالله (۱۳۸۲)، «تخمین تابع اجاره بهای واحدهای مسکونی در شهر تهران»، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۳۴: ۷۲-۵۴.
- چگنی، علی و انواری، ابراهیم (۱۳۸۶)، «تعیین عوامل مهم فیزیکی و محیطی مؤثر بر قیمت واحدهای مسکونی در شهر اهواز به روش داده‌های ترکیبی»، *اقتصاد مسکن*، شماره ۳۹: ۴۳-۲۷.
- حسنی، سید حمیدرضا و موسوی، هادی (۱۳۹۱)، «ساخت و عامل در نظریه اعتباریات علامه طباطبایی و نظریه ساخت‌یابی گیدنزا»، *دو فصلنامه عملی پژوهشی نظریه‌های اجتماعی متفکران مسلمان*، دوره ۲، شماره ۲، پاییز ۱۳۹۱: ۱۲۹-۱۵۹.
- حسنی، محمد (۱۳۸۳)، «بررسی دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی و دلالت‌های آن در تربیت اخلاقی»، *مجله روان‌شناسی و علوم تربیتی*، سال سی و چهارم، شماره ۲: ۲۲۴-۱۹۹.
- خالقی‌نژاد، علی؛ حسن ملکی و رضوان حکیم‌زاده (۱۳۹۴)، «نقد دیدگاه پست مدرنیسم در برنامه‌دستی با شاخص‌های مبانی فلسفی تربیت اسلامی»، *فصلنامه پژوهش‌های کیفی در برنامه‌دستی*، سال اول، شماره ۱: ۴۲-۵.
- خسروپناه، عبدالحسین (۱۳۹۰)، *علامه طباطبایی، فیلسوف علوم/انسانی-اسلامی*، جلد اول، تهران: انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
- خورشید دوست، ع.م (۱۳۸۸)، «کاربرد روش التذادی (هدونیک) در برآورد ارتباط میان سطح خدمات، آلودگی و بهای مسکن در مناطق انتخابی تبریز»، *محیط‌شناسی*، شماره ۵۱: ۸۱-۹۲.
- خوش اخلاق، رحمان؛ عمادزاده، مصطفی و صادقی، سید کمال (۱۳۸۵)، «مدل قیمت رفاه‌طلبی (هدانیک) و ارزیابی میل نهایی به پرداخت برای کیفیت هوا در کلانشهر تبریز»، *پژوهشنامه علوم/انسانی و اجتماعی*، شماره ۲۰: ۱۵۶-۱۳۵.

- خوش اخلاق، محمدرضا (۱۳۹۴)، «آرای تربیتی اسلام (با تأکید بر دیدگاه رئالیست اسلامی علامه طباطبایی(ره))»، مجموعه مقالات اولین همایش ملی علمی پژوهشی روان‌شناسی، علوم تربیتی و آسیب‌شناسی جامعه، کرمان، بصورت الکترونیکی، شرکت طلای سبز، انجمن پیش، کد COI مقاله: ASIBCONF01\_018: ۱۵-۱.
- داوری اردکانی، رضا (۱۳۹۰)، درباره غرب، تهران: انتشارات هرمس.
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی و عسگری‌زاده، زهرا (۱۳۸۷)، «سنجش ارزش‌های محیطی تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی ساکنین نواب با استفاده از روش انتخاب تجربی»، نشریه بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران، جلد ۱۹، شماره ۶: ۲۲-۱۳.
- زیاری، کرامت‌الله و دهقان، مهدی (۱۳۸۲)، «بررسی وضعیت مسکن و برنامه‌ریزی آن در شهر یزد»، مجله صفا، شماره ۳۶: ۷۵-۶۳.
- سرائی، ناهید (۱۳۹۱)، علامه طباطبایی، ارزش و اخلاق، تهران: انتشارات بصیرت تهران.
- شرزهای، غلامعلی و یزدانی بروجنی، فرزین (۱۳۷۵)، «برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از قیمت هدانیک؛ نمونه موردی: شهرکرد مرکز استان چهارمحال‌بختیاری»، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، دانشگاه تهران، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن: ۸۴۰-۸۲۵.
- صدافتی، عاطفه و نوریان، فرشاد (۱۳۹۵)، «به‌کارگیری روش هدانیک در ارزش‌گذاری واحدهای مسکونی مورد شناسی: محله باغ صبا در منطقه ۷ تهران»، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری، شماره ۲۱، زمستان: ۱۸۶-۱۷۱.
- طباطبایی، سیدمحمدحسین (۱۳۷۴)، تفسیر المیزان، ترجمه محمدباقر موسوی همدانی، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- طباطبائی، سید محمدحسین (۱۳۸۷)، انسان از آغاز تا انجام، ترجمه صادق لاریجانی، به کوشش: سید هادی خسروشاهی، قم: بوستان کتاب.
- طباطبائی، سید محمدحسین (۱۳۶۲)، اصول فلسفه و روش رئالیسم، مقدمه و پاورقی: مرتضی مطهری، تهران: شرکت افست سهامی عام.
- عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۲)، درآمدی به اقتصاد شهری، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.



- عابدین درکوش، سعید و رحیمیان، سارا (۱۳۸۸)، «تحلیل عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران طی دوره (۱۳۷۰-۱۳۸۵): با تأکید بر گروه‌بندی شهری»، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۶، زمستان: ۳۷-۱۱.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۷۶)، «فرایند برنامه‌ریزی جامع مسکن، تجربه استرالیا، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن»، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۲۴: ۲۵-۷.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳)، «جایگاه شاخص های مسکن در فرآیند برنامه ریزی مسکن»، نشریه علمی- پژوهشی هنرهای زیبا، شماره ۱۷: ۴۲-۳۱.
- عزیزی، مهدی؛ عزیزی، سید مجتبی و لطیفی، میقم (۱۳۹۶)، «بررسی و نقد تأثیر مکتب فایده‌گرایی بر نظریه‌های تصمیم‌گیری و مقایسه آن با نظریه رشد اسلامی»، فصلنامه علمی-پژوهشی مدیریت اسلامی، سال ۲۵، شماره ۲: ۶۳-۳۵.
- غفاری، غلامرضا (۱۳۸۸)، «منطق پژوهش تطبیقی»، مجله مطالعات اجتماعی ایران، دوره ۳، شماره ۴، زمستان ۱۳۸۸: ۷۶-۹۲.
- فاضلی، نعمت‌الله (۱۳۸۶)، «مدرنیته و مسکن (رویکردی مردم‌نگارانه به مفهوم خانه، سبک زندگی روستایی و تحولات امروزی آن)»، فصلنامه تحقیقات فرهنگی، سال اول، شماره ۱: ۶۳-۲۵.
- گروت، لیندا و وانگ، دیوید (۱۳۹۶)، روش‌های تحقیق در معماری، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- مجتهدی، کریم و حمید صادقی‌تبار (۱۳۸۸)، «اندیشه، دیدار شرق و غرب (تعاملات معرفتی هانزی کربن و علامه طباطبایی)»، مجله خردنامه همشهری، شماره ۳۵: ۲۱-۱۹.
- محمدزاده، پرویز؛ منصوری، مسعود و کوهی لیلان، باباک (۱۳۹۱)، «تخمین قیمت هدانیک ساختمان‌های مسکونی در شهر تبریز: با رویکرد اقتصادسنجی فضایی»، فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی، سال ششم، شماره ۲، پیاپی ۱۸، ۳۸-۲۱.
- وارثی، حمیدرضا و محمودزاده، محمود (۱۳۹۴)، «برنامه‌ریزی مسکن دهک‌های درآمدی استان اصفهان، مطالعه موردی: خانوارهای شهری استان اصفهان»، فصلنامه علمی-پژوهشی آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، سال پنجم، شماره ۱۸: ۱۵-۱.
- ووتلینگ، جیمز (۱۳۹۲)، طراحی مسکن بر پایه سبک زندگی، ترجمه حبیب قاسمی، مشهد: کتابخانه کسری.

- یاران، علی و بهرو، حسین (۱۳۹۶)، «تأثیر فرهنگ و اخلاق اسلامی بر مسکن و کالبد فضایی خانه‌ها (نمونه موردی: خانه‌های عصر قاجار در شهر اردبیل)»، *فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی*، سال پنجم، شماره دوم: ۱۰۷-۹۱.
- یزدانی، بروجنی (۱۳۷۷)، «الگوی قیمت هدانیک مسکن و کاربرد آن در تحلیل هزینه-فایده طرح‌های ساخت مسکن: مورد شیراز»، *اقتصاد مسکن*، شماره ۲۶: ۲۱-۱۲.
- Babin, Barry J.; Darden, William R. and Griffin, Mitch (1994), "Work and/or Fun: Measuring Hedonic and Utilitarian Shopping Value", *Journal of consumer research*, vol 20: 644-656.
- Bae, C, Myung- Jin Jun, Hyeon Park (2003), "The impact of Seoul's subway line 5 on residential property values", *Journal of Transport Policy*, No 10: 85-94
- Chau, K.W, Ma.V.S.M; Ho, D.C.W (2001), "The pricing of lichiness in the apartement market", *Journal of Real Estate Literature*, Vol 9, No 1: 31-40
- Cohen, J. P., Danko, J. J.; Yang, K. (2019), "Proximity to a water supply reservoir and dams: Is there spatial heterogeneity in the effects on housing prices?", *Journal of Housing Economics*, N 43, 14-22. doi:10.1016/j. jhe, 2018.09.010.
- Geoghegan, J (2002), "The value of open spaces in residential land use", *Journal of Land use policy*, No 19: 91.
- Glumac, B., Herrera-Gomez, M.; Licheron, J. (2019), "A hedonic urban land price index", *Land Use Policy*, N 81: 802-812, doi:10.1016/j. landusepol, 2018.11.032.
- Jim. C.Y; Chen. Y. Wendy (2007), "Consumption Preferences and environmental extenalities: A Hdonic analysis of the housing market in Guangzhou", *Geoforum*, N 38: 414- 431.
- Kain John. F & Quigley (1975), "The value of housing attributes", In "Housing markets and racial discrimination: A Microeconomic analysis", *Natianal Bureau of Economic Research*: Chapter 8: 190- 230.
- Kazakeviciute. Asta & Banyte. Jurate (2012), "The relationship of consumers perceived hedonic value and behavior", *Inzinerine Ekonomika-Engineering Economics*, 23(5): 532-540.
- King, Thomas (1976), "The Demand for Housing: a Lancasterian Approach", *Southern Economic Journal*, Vol 30: 1077-1087
- Kruk, Rene (2005), Hedonic valuation of Dutch wetlands, (PhD Thesis), Thela Thesis/ Tinbergen Institue, Vrije University, Amsterdam: 1-175.
- Kruk, Rene (2007), "The hedonic price method", In M. Deakin; G. Mitchell; P. Nijkamp and R. VreeKer, *Sustainable urban development*, London: Taylor & francis Group.

- Kuethe Todd .H, Kenneth A. Foster and Raymond J.G.M. Florax (2008), “A Spatial hedonic model with time- varying parameters: A New method using flexible least squares”, *American Agriculture Economics*: 27- 29.
- May, Tim (2011), *Social Research, Issues, methods and process*, United Kingdom: McGraw-Hill Education.
- Morancho, A.B (2003), “A Hedonic valuation of Urban Green Areas”, *Journal of Landscape and Urban planning*, No 66: 35-41.
- Norzailawati Mohd, Noor; Zainora Asmawi, M. and Abdullah, Alias (2015), “Sustainable Urban Regeneration: GIS and Hedonic Pricing Method in determining the value of green space in housing area”, *Social and Behavioral Sciences*, N 170: 669 – 679.
- Ragin, Charles, C (1987), *The Comparative Method (Moving beyond qualitative and quantitative strategies)*, California: University of California press.
- Rosen, Sherwin (1974), “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in pure competition”, *Political Economy*, Vol 82, No 1, Jan- Feb: 34- 55.
- Schlapfer, F., Waltert, F.; Segura, L. and Kienast, F. (2015), “Valuation of landscape amenities: A hedonic pricing analysis of housing rents in urban, suburban and periurban Switzerland”, *Landscape and Urban Planning*, N 141: 24–40, doi:10.1016/j. landurbplan. 2015.04.007.
- Sheppard, Stephen (2010), *Measuring the impact of culture using hedonic analysis*, Center for creative community development., The Massachusetts Cultural Council.
- Straszheim, M. R. (1973). Estimation of the Demand for Urban Housing Services from Household Interview Data. *Review of Economics and Statistics*, 55(1): 1-8.
- Turner, John C (2007), “Barriers and Channels for Housing Development in Modernizing Countries”, *Journal of the American Institute of Planners*, N 33,3: 167-181.
- Won Kim. Chong, Phipps. Tim. T; Anselin. Luc (2003), “Measuring the benefits of air quality improvement: a spatial hedonic approach”, *Environmental and Management*: N 45, 24- 39.
- Xiao, Yang (2017), “Urban Morphology and Housing Market”, chapter2: *Hedonic Housing Price Theory Review*, DOI: 10.1007/978-981-10-2762-8\_2.