



## A Comparative Analysis of Housing Sustainability in Urmia City Neighborhoods Using the Meta-Swot Model

Rasoul Ghorbani <sup>1</sup>, Hadi Hakimi <sup>2</sup>, Sahand Aghazade Moghaddam <sup>3</sup>

1. Corresponding author, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: [ghorbani.rasoul@gmail.com](mailto:ghorbani.rasoul@gmail.com)
2. Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: [h.hakimi@tabrizu.ac.ir](mailto:h.hakimi@tabrizu.ac.ir)
3. Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: [aghazade63@gmail.com](mailto:aghazade63@gmail.com)

---

---

### Article Info

**Article type:**

Research Article

**Article history:**

Received: 01 February 2025

Revised: 10 June 2025

Accepted: 15 July 2025

Published: 05 May 2026

**Keywords:**

Housing,  
Neighborhood,  
Sustainability,  
Meta Swot,  
Urmia.

### ABSTRACT

Sustainable housing in neighborhoods is a crucial factor that is being emphasized globally today, given the focus on implementing practical planning. The issue of sustainable housing in different neighborhoods not only highlights disparities but also allows for the development of appropriate strategies and provisions for achieving housing sustainability. This research aims to identify the most essential factors for sustainable housing development in various neighborhoods of Urmia. To this end, criteria for achieving sustainable housing development were first identified, prioritized, and scored based on the opinions of 25 expert housing specialists. According to the experts, the high-priority goals in Urmia are promoting a sense of belonging in neighborhoods, enhancing social security, increasing public participation, providing access to healthy housing, reducing pollution, and minimizing environmental damage. Based on these goals, comparisons were made in two areas: physical-environmental sustainability and socio-economic sustainability. Then, the Meta-Swot model was used to compare the level of implementation of sustainable housing principles across different neighborhoods. The research findings indicate that environmental protection, adequate living space, proper housing equipment, physical stability, and a dynamic community are the most essential internal factors for achieving sustainable housing in Urmia. At the same time, factors such as a weak economy, the destruction and loss of orchards, rising housing material prices, and cultural conflicts are the most influential external factors. Overall, considering the scientific criteria related to the subject, planned neighborhoods offer more suitable conditions for realizing sustainable housing, followed by older, unplanned neighborhoods.

---

**Cite this article** Ghorbani, R., Hakimi, H., & Aghazade Moghaddam, S. (2026). A Comparative Analysis of Housing Sustainability in Urmia City Neighborhoods Using the Meta-Swot Model. *Journal of Urban Space and Social Life*, 5 (16), 48-68. <http://doi.org/10.22034/jprd.2025.65737.1177>



© The Author(s).

DOI: <http://doi.org/10.22034/jprd.2025.65737.1177>

Publisher: University of Tabriz.

## **Introduction**

To achieve sustainable neighborhoods, attention to housing units is the first and most important condition, as housing units comprise more than 70% of a neighborhood. The importance of housing is undeniable, and given its cultural role and the lifestyle of the Iranian people, this area takes on particular significance. In recent decades, the concept of housing has undergone changes with the introduction of new terms in the field of housing evaluation. Housing has always been one of the basic human needs, and with human evolution, housing has also progressed in terms of quality and quantity. In recent decades, the concept of sustainable development has been proposed by international organizations and national planning institutions within the framework of long-term plans to improve human life. Housing cannot be separated from this issue, and achieving appropriate and sustainable housing that aligns with sustainable development is one of the needs of our society today. Experts are seeking solutions to achieve this goal. Sustainable housing plays a vital role in family stability, economic and social growth, increased security, and particularly in improving the cultural and psychological well-being of family members. Examining the state of housing from a sustainability perspective in different neighborhoods requires proper planning to identify problem areas and strengths within those neighborhoods. The reason for the importance of this issue is that the sustainable development paradigm recommends focusing on local actions and global thinking. Accordingly, this article aims to examine the extent to which housing sustainability is achieved in old, unplanned, and planned neighborhoods in Urmia through a comparative study of different neighborhoods regarding sustainable housing.

## **Materials and Methods**

This research is applied and qualitative in nature. The MetaSwot model is used to identify the most essential factors for sustainable housing development in various neighborhoods of Urmia. The MetaSwot model is a strategic approach for analyzing the internal and external environments of organizations. By combining the traditional SWOT model (strengths, weaknesses, opportunities, and threats) with concepts of strategic management and competitive advantage, this model seeks to identify an organization's key resources and capabilities and leverage them to create and maintain a sustainable competitive advantage. In MetaSwot, the main objectives are first identified and prioritized. Then, key success factors are identified, and their weighting is carried out using the Analytic Hierarchy Process (AHP) model. In the next step, competitive dimensions should be identified, determining which competitive dimensions are more closely related to resources and capabilities. Continuing with a PESTLE analysis, factors that the organization and the study area cannot directly control but are essential for the success of the complex should be determined. Finally, a strategic pattern is drawn based on the previous decisions and comparisons. It should be noted that these steps are carried out using the MetaSwot software.

## **Results**

Based on the strategic pattern among the essential factors for sustainable neighborhood development in Urmia, appropriate changes in land and housing prices rank first. In fact, in determining the variations between neighborhoods, this is the most significant factor. High cultural interactions for sustainable housing development are an essential factor with a high score. This factor has changed significantly in recent years due to problems such as shifts in the ethnic composition. One of the prerequisites for development in any city is having suitable housing spaces and proper housing equipment, which has been somewhat observed in almost all neighborhoods. Adequate participation and a sense of belonging to neighborhoods are other factors that promote sustainable housing in Urmia's neighborhoods. Another crucial factor influencing sustainable housing in Urmia's neighborhoods is a dynamic community. A dynamic community occupies a significant portion of the overall assessment. Therefore, considering the final MetaSwot output, planning for social and economic factors is more decisive than physical and livability factors in promoting sustainable housing in Urmia's neighborhoods. These include planning for land price control, housing, and rent. This requires enforceable laws at the national level, some of which have been passed in recent years, including setting a ceiling for rent increases by landlords, which is not effectively implemented. The law on taxing vacant housing units, aimed at moderating housing prices in cities, has not had the desired impact despite implementation. Iran's ailing economy, itself influenced by various factors, is considered the main reason for the failure of these policies and laws.

### **Conclusion**

In Urmia, according to experts, the high-priority goals are promoting a sense of belonging in neighborhoods, enhancing social security, increasing public participation, access to healthy housing, reducing pollutants, and minimizing environmental damage. Comparisons were made in two areas based on these goals: physical-environmental sustainability and socio-economic sustainability. The results indicated that environmental protection, adequate living space, appropriate housing equipment, physical stability, and a dynamic community are the most essential internal neighborhood factors for achieving sustainable housing in Urmia. Furthermore, external factors that challenge the achievement of sustainable housing in Urmia's neighborhoods include a weak economy, destruction and loss of orchards, rising housing material prices, and cultural conflicts. Overall, considering these challenges and opportunities, planned neighborhoods offer more suitable conditions for realizing sustainable housing, while older, unplanned neighborhoods rank second.



## تحلیل مقایسه ای پایداری مسکن در محلات شهر ارومیه

### با استفاده از مدل Meta-Swot

رسول قربانی<sup>۱</sup>✉، هادی حکیمی<sup>۲</sup>، سهند آقازاده مقدم<sup>۳</sup>

۱. نویسنده مسئول، استاد، گروه برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: [rghorbani@tabrizu.ac.ir](mailto:rghorbani@tabrizu.ac.ir)

۲. دانشیار، گروه برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: [h.hakimi@tabrizu.ac.ir](mailto:h.hakimi@tabrizu.ac.ir)

۳. دانشجوی دکتری، گروه برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: [aghazade63@gmail.com](mailto:aghazade63@gmail.com)

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی</p> <p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۳/۱۱/۱۳</p> <p><b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۴/۰۳/۲۰</p> <p><b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۴/۰۴/۲۴</p> <p><b>تاریخ انتشار:</b> ۱۴۰۵/۰۲/۱۵</p>	<p>مسکن پایدار در محلات یکی از عوامل اساسی است که امروزه با توجه به تأکید بر عملیاتی شدن برنامه ریزی‌ها در سطح جهانی مطرح می‌شود. مقایسه مسکن پایدار در محلات مختلف نه تنها باعث شناسایی تفاوت‌ها می‌شود، بلکه امکان ارائه راهکارهای مناسب برای دستیابی به پایداری مسکن را نیز فراهم می‌آورد. هدف این تحقیق شناسایی ضروری‌ترین عوامل توسعه مسکن پایدار در محلات مختلف شهر ارومیه است. بدین منظور، ابتدا معیارهای مرتبط با دستیابی به توسعه مسکن پایدار با استفاده از نظرات ۲۵ کارشناس خبره در حوزه مسکن مشخص، اولویت‌بندی و امتیازدهی شد. نتایج نشان می‌دهد که از نظر کارشناسان، اهداف با اولویت بالا شامل ارتقای حس تعلق در محلات، افزایش امنیت اجتماعی، ارتقای مشارکت مردمی، دسترسی به مسکن سالم، کاهش میزان آلاینده‌ها و کاهش تخریب محیط زیست است. بر اساس این اهداف، مقایسه‌ها در دو حیطة پایداری کالبدی- محیطی و پایداری اجتماعی- اقتصادی انجام گرفت و سپس با استفاده از مدل متاسوات، میزان تحقق اصول مسکن پایدار در محلات مختلف مورد بررسی قرار گرفت. نتایج این بررسی‌ها نشان داد که عوامل داخلی محله مانند حفاظت از محیط زیست، فضای کافی برای زندگی، امکانات مناسب برای مسکن و وجود یک جامعه پویا از مهم‌ترین مؤلفه‌های دستیابی به مسکن پایدار در ارومیه محسوب می‌شوند. از سوی دیگر، عوامل بیرونی که دستیابی به پایداری مسکن در محلات ارومیه را با چالش‌هایی مواجه می‌کند شامل اقتصاد ضعیف، تخریب و نابودی باغات، افزایش قیمت مصالح ساختمانی و تعارضات فرهنگی است. این عوامل می‌توانند مانع از تحقق اهداف پایداری مسکن شده و کیفیت زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار دهند.</p>
<p><b>کلیدواژه‌ها:</b> مسکن، محله، پایداری، متا-سوات، ارومیه.</p>	

**استناد:** قربانی، رسول؛ حکیمی، هادی؛ و آقازاده مقدم، سهند. (۱۴۰۵). تحلیل مقایسه ای پایداری مسکن در محلات شهر ارومیه با استفاده از مدل

Meta-Swot. *فضای شهری و حیات اجتماعی*، ۵ (۱۶)، ۴۸-۶۸.

<http://doi.org/10.22034/jprd.2025.65737.1177>



## مقدمه

محله یکی از بخش‌های اصلی و حیاتی شهرها است و زندگی اجتماعی در شهرها تا حد زیادی به برنامه‌ریزی و پایداری محلات بستگی دارد (طهماسبی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۳۵). در قرن بیستم، مفهوم محله مسکونی در بسیاری از نظریات نوین به‌عنوان محور اصلی ساماندهی شهری مورد توجه قرار گرفته است. برای حل مسائل شهری مختلف همچون مدیریتی، تعاملات اجتماعی، مشکلات بهداشتی و رفاهی، ابعاد معنایی و هویتی، به‌عنوان یک راه‌حل مطرح شده است (بورسیاگا<sup>۱</sup>، ۲۰۲۰: ۱۳۸). اگرچه تعاریف زیادی از مفهوم توسعه پایدار در مقیاس‌های کلان ارائه شده است، اما مفهوم آن در مقیاس محلی همچنان به وضوح مشخص نشده است. این در حالی است که محلات شهری بسیار اهمیت دارند و نقاط قوت یا ضعف آن‌ها می‌تواند تأثیرات گسترده‌ای بر کل شهر داشته باشد و کارایی آن را تحت تأثیر قرار دهد (مور<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۷: ۲۶). برای دستیابی به محله‌ی پایدار، توجه به واحد مسکونی اولین و مهم‌ترین شرط است، زیرا بیش از ۷۰ درصد محله را واحدهای مسکونی تشکیل می‌دهند (آدامک<sup>۳</sup> و همکاران، ۲۰۲۱: ۱۱۵۲).

اهمیت مسکن بر هیچ‌کس پوشیده نیست و با توجه به نقش فرهنگی و شیوه زندگی مردم ایران، این حوزه اهمیت خاصی پیدا کرده است (یاسوری و همکاران، ۱۳۹۴). در دهه‌های گذشته، مفهوم مسکن با ورود واژه‌های جدیدی در حوزه ارزیابی مسکن، تغییراتی داشته است (هوویلا<sup>۴</sup> و همکاران، ۲۰۱۹: ۱۴۴). مسکن همواره یکی از نیازهای اساسی انسان بوده و با تکامل بشر، مسکن نیز از لحاظ کیفی و کمی پیشرفت کرده است. در دهه‌های اخیر، موضوع توسعه پایدار از سوی سازمان‌های بین‌المللی و نهادهای برنامه‌ریزی کشور، در قالب برنامه‌های بلندمدت برای بهبود زندگی انسان‌ها پیشنهاد شده است (دویون و مور<sup>۵</sup>، ۲۰۲۰: ۲۱۴). مسئله مسکن نیز نمی‌تواند از این موضوع جدا باشد و رسیدن به مسکنی مناسب و پایدار که همسو با توسعه پایدار باشد، یکی از نیازهای امروز جامعه ما است. کارشناسان به دنبال ارائه راهکارهایی برای دستیابی به این هدف هستند. مسکن پایدار نقش مهمی در ثبات خانواده، رشد اقتصادی، اجتماعی و افزایش امنیت، به‌ویژه در بهبود فرهنگی و آرامش روانی اعضای خانواده دارد. بررسی وضعیت مسکن از منظر پایداری در محلات مختلف، نیازمند آن است که برنامه‌ریزی مناسبی صورت پذیرد تا نقاط مشکل‌دار و نقاط قوت در محلات شناسایی شود (وینستون<sup>۶</sup>، ۲۰۲۲: ۱۹۳). بدین ترتیب این مقاله برآنست که با بررسی تطبیقی محلات مختلف در زمینه مسکن پایدار بر میزان تحقق پایداری مسکن در محلات قدیمی، برنامه‌ریزی نشده و برنامه‌ریزی شده در شهر ارومیه بپردازد. مطالعات مختلفی به بررسی ابعاد مختلف پایداری مسکن پرداخته‌اند که به‌عنوان پیشینه تحقیق در این پژوهش مطرح می‌شوند. چان و ادابره<sup>۷</sup> (۲۰۱۹) در پژوهش خود با عنوان "پر کردن شکاف بین مسکن پایدار و مسکن مقرون‌به‌صرفه: معیارهای حیاتی مورد نیاز موفقیت" نشان دادند که این معیارها را می‌توان به شش بخش اصلی تقسیم کرد: رضایت خانوار، رضایت سهامداران، هزینه‌های عملیاتی مسکن، زمان‌بندی، هزینه مقرون‌به‌صرفه مکان و کیفیت. یافته‌های این مطالعه می‌تواند به‌عنوان راهنمای ارزیابی عملکرد پروژه‌های مسکن ارزان‌قیمت و همچنین راهنمایی برای توسعه‌دهندگان، سازمان‌های غیردولتی و دولتی در تخصیص منابع برای تأمین مسکن پایدار استفاده شود. شرف‌الدین و همکاران<sup>۸</sup> (۲۰۱۹) در تحقیق خود با عنوان "ارزیابی پروژه‌های مسکن اجتماعی در آمریکا با تأکید بر شاخص‌های مسکن پایدار"، توصیه‌هایی برای برجسته‌سازی اهمیت شاخص‌هایی که بر رضایت ساکنان تأثیر می‌گذارد، ارائه داده‌اند. همچنین، پیشنهادهایی برای کاهش نقاط ضعفی که منجر به نارضایتی ساکنان می‌شود و بهبود مسکن ارزان‌قیمت ارائه شده است. این تحقیق به شاخص‌هایی مانند خدمات برای افراد ناتوان و سالمند، تشویق همبستگی اجتماعی، ایجاد تنوع و اختلاط اجتماعی، حفظ ویژگی‌های فرهنگی و ویژگی‌های داخلی مسکن پرداخته است.

<sup>1</sup> Burciaga

<sup>2</sup> Mou

<sup>3</sup> Adamec

<sup>4</sup> Huovila

<sup>5</sup> Doyon & Moore

<sup>6</sup> Winston

<sup>7</sup> Chan & Adabre

<sup>8</sup> Sharafeddin

موروکو و همکاران<sup>۱</sup> (۲۰۱۹) در تحقیق خود با عنوان "توسعه یک مدل ارزیابی پایداری محله: رویکردی به توسعه شهری پایدار"، بیان کرده‌اند که در توسعه شهری هر محله، توجه به نابرابری‌های فضایی، شهرنشینی سریع، عدم تعادل اجتماعی-اقتصادی و چالش‌های اتصال سیستم حمل‌ونقل بسیار مهم است. در این تحقیق، بیشتر عوامل زیست‌محیطی مورد توجه قرار گرفته‌اند. کلوپ و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۱۷) در پژوهش خود به بررسی "شاخص‌های سکونتی توسعه پایدار شهری" پرداخته‌اند. آن‌ها معتقدند که چارچوب USDG پتانسیل لازم برای تشویق و هدایت اصلاحات در شهرها را دارد، اما این اصلاحات باید با جمع‌آوری و نظارت دقیق اطلاعات باز و حساس به زمینه‌های محلی تثبیت شود. شاخص‌های مورد بررسی شامل شاخص‌های اقتصادی مانند میزان درآمد و قیمت زمین و شاخص‌های اجتماعی مختلف بوده است. آذر و هروی (۱۴۰۲) در تحقیق خود به "اولویت‌بندی مجموعه‌های مسکونی اختصاصی برحسب کیفیت زندگی براساس ارائه مدل تلفیقی کپ‌لند در شهر تبریز" پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مقیاس مجموعه‌های مسکونی تأثیری در میزان کیفیت زندگی ساکنین ندارند. مکان‌فرارگیری، دسترسی، وجود محوطه بین ساختمان‌ها، نوع قرارگیری بلوک‌ها و مترایز واحدهای مسکونی بیش‌ترین تأثیر را در کیفیت زندگی دارند. پولادوند و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیق خود به "بررسی پایداری اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی (نمونه موردی مسکن مهر کاشان)" پرداخته‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که این مجتمع‌ها از لحاظ پایداری اجتماعی وضعیت خوبی ندارند. شاخص‌های مورد بررسی شامل ارائه خدمات برای افراد ناتوان و سالمند، تشویق همبستگی اجتماعی، ایجاد تنوع و اختلاط اجتماعی و حفظ ویژگی‌های فرهنگی و تاریخی بوده است. روستا و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیق خود به "مطالعه و بررسی مؤلفه‌های تأثیرگذار بر افزایش پایداری اجتماعی در مسکن پرتراکم" پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که مهم‌ترین هدف پایداری اجتماعی مسکن، افزایش کیفیت مسکن پرتراکم و تأثیر آن بر سلامت جسم و روان ساکنان و افزایش طول عمر استفاده از مجتمع‌های مسکونی است. همچنین، ترکیب کاربری‌ها، طراحی محله محور و سرمایه اجتماعی بیشترین تأثیر را بر افزایش پایداری اجتماعی در مسکن پرتراکم دارند. روستایی و علیزاده (۱۳۹۹) در تحقیق خود به "تحلیل فضایی کیفیت مسکن در شهر ارومیه با استفاده از روش HOT SPOT" پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که خوشه‌های محروم در مناطق سه و دو و خوشه‌های برخوردار در مناطق یک و چهار مستقر شده‌اند. این وضعیت نشان‌دهنده وجود فاصله طبقاتی و دوگانگی در فضای شهری و تفاوت در برخورداری از شاخص‌های مسکن شهری ارومیه در سال ۱۳۹۵ است. ۳۵ شاخص اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته‌اند و مدل استفاده‌شده تحلیل عاملی اکتشافی و آماری گیتس می‌باشد. فنی و همکاران (۱۳۹۹) در تحقیق خود به "تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن پایدار در بافت قدیمی و نوساز شهری (مورد مطالعه: بافت محله‌های اتابک و پونک تهران)" پرداخته‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که هر دو محله از منظر شاخص‌های مسکن پایدار وضعیت مطلوبی ندارند و میانگین‌های حاصل از آزمون کای دو کمتر از حد متوسط عدد ۳ بوده که با استانداردهای پایداری مطابقت ندارد و منجر به شکل‌گیری محیط‌های مسکونی ناپایدار شده است. بر این اساس، بافت‌های نوساز و قدیم شهری نیاز به برنامه‌ریزی مسکن بر اساس نیازسنجی‌ها و تأکید بر وجوه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با تأکید بر عدالت اجتماعی و فضایی دارند.

با توجه به پژوهش‌های انجام شده در این حوزه می‌توان به این نتیجه رسید فقط وضعیت شاخص‌های پایداری مسکن را در محدوده مورد مطالعه خود بررسی کرده‌اند. در این تحقیق با هدف دستیابی به ضروری‌ترین عوامل توسعه مسکن پایدار در محلات مختلف شهر ارومیه، الگوی راهبردی مسکن پایدار در محلات ارومیه تحلیل می‌شود. پایه این تحلیل براساس ۱۵ شاخص انجام شد. که این معیارها و شاخص‌ها جمع‌بندی از شاخص‌های به کارگرفته شده در مقالات و مطالعات در حوزه مسکن پایدار است. که در جدول شماره ۱ به عنوان اهداف سازمان آمده است.

<sup>1</sup> Morroko

<sup>2</sup> Kloop

## مبانی نظری

مسکن، به عنوان پناهگاهی محسوب می‌شود که انسان می‌تواند در آن هویت خود را بیابد. مسکن شامل خدمات اجتماعی و تسهیلاتی است که یک جامعه یا محله را برای سکونت مناسب می‌سازد. این مفهوم به تمامی جنبه‌های محیط زندگی اشاره دارد که انسان در آن زندگی می‌کند و نیازهای او را از نظر بیولوژیکی (مانند هوای پاک و آب)، روانی (شامل رضایت، اعتبار، حریم خصوصی، انتخاب، امنیت و آزادی) و اجتماعی (تعامل با دیگران و تأمین اجتماعی) برآورده می‌کند و همچنین به توسعه انسانی و فعالیت‌های فرهنگی مربوط می‌شود (مشکینی و همکاران، ۱۴۰۳: ۱۸۵). به این ترتیب، مسکن نه تنها نیازهای مادی افراد را تأمین می‌کند، بلکه نقش مهمی در ایجاد احساس امنیت و تعلق خاطر نیز ایفا می‌نماید. این ابعاد گوناگون نشان‌دهنده اهمیت مسکن در زندگی انسان‌هاست و ضرورت توجه به آن را بیشتر نمایان می‌سازد.

مسکن پایدار، مسکنی است که نیازهای ادراکی و واقعی کنونی را از طریق استفاده کارآمد از منابع برآورده نموده و در عین حال سبب ایجاد محله‌های جذاب، امن و به لحاظ اکولوژیکی غنی می‌شود. کارایی منابع نمی‌تواند برابر با اثر صفر باشد. اما می‌تواند بین استفاده کنونی از منابع و تقاضای آینده انجام بگیرد. به بیان دیگر چنین تعریفی قبول مسئولیت در قبال ایجاد سرمایه فیزیکی در شکل مسکن و در یک مدت طولانی و با منابع انعطاف پذیر می‌باشد. نسل‌های آینده علاوه بر نیاز به ذخایر انرژی، همچنین نیازمند سرمایه‌های شکل گرفته هستند. این موضوع به طور گسترده‌ای مسئله موجود در ایجاد مسکن در دوره دو نسل گذشته است که با برخی استثنائات نسبت به ارزش سرمایه‌های بین نسلی بی‌توجه بوده است (ادوارد و تورنت، ۲۰۱۴: ۲۲). در واقع مسکن پایدار پتانسیلی برای تولید مسکن کیفی خوب است با یک قیمت و بهایی که قابل استطاعت در دوره‌های زمانی کوتاه و بلندمدت است. مسکن پایدار باید به عنوان پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیطی در برنامه ریزی و مرحله اجرا ارزیابی شود. نتیجه اینکه مسکن پایدار قابل استطاعت، دستیابی پذیر، دوستدار محیط و کمتر آسیب پذیر است (سینگ و پانندی، ۲۰۱۲: ۶).

شاخص‌های مرتبط با پایداری مسکن در سه دسته کلی پایداری اجتماعی (شاخص نفر در اتاق، تشویق همبستگی اجتماعی، ایجاد تنوع و اختلاط اجتماعی، حفظ ویژگی‌های فرهنگی و تاریخی و...)، پایداری اقتصادی (پایداری مصالح ساخت، پایداری روش‌های ساخت، صرفه‌جویی در مصرف آب و زمین و مصالح و...) و پایداری زیست‌محیطی (کاهش مصرف انرژی، کاهش میزان آلودگی، حفظ تنوع زیستی، توسعه استانداردهای ایزو برای ساخت پایدار و...) تقسیم می‌گردد (روستا و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۰۳).

بررسی تاریخ شهرنشینی ایران نشان می‌دهد در شهرهای تاریخی ایران، شالوده سازمان فضایی - کالبدی و اجتماعی شهر بر نظام محله بندی استوار بوده است و محله به عنوان واحد پایه‌ای و نظم‌دهنده از ساختار فضایی و اجتماعی شهر، آنچنان تأثیری در شکلگیری شهر داشته که شهرها بر اساس وجود محله‌ها تعریف می‌شده‌اند. عوامل متعددی مانند عوامل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، تاریخی، جغرافیایی - اقلیمی، دفاعی - نظامی می‌توانسته موجب پیدایش تجمع گروه‌های انسانی در جهت تأمین نیازهای مشترک و زندگی آنها در قلمرو فضایی مشخص و دارای مرزها و حدود معین کالبدی شود و به این ترتیب مفهوم محله تجلی کالبدی و عینیت یابد. محله را از دیدگاه‌های مختلف میتوان تعریف و طبقه‌بندی نمود.

در یک طبقه‌بندی کلی محله را میتوان بر مبنای جنبه‌های اداری (به وسیله رسمیت اداری)، زیبا شناختی (به وسیله رسمیت تاریخی و زیبا شناسی عصر و دوره توسعه)، اجتماعی (به وسیله رسمیت اداری شهروندان محلی)، کارکردی (به وسیله حوزه نفوذ خدمات محلی) و محیطی (به وسیله نواحی آرام ترافیکی که جریان‌های ترافیکی احاطه شده و کیفیت و ایمنی محیطی زندگی در آن الویت دارد) تعریف نمود (ناظمی و نجاتی، ۱۳۹۵: ۳). در ایران، محلات را می‌توان به سه دسته برنامه ریزی شده، برنامه ریزی نشده و قدیمی تقسیم‌بندی کرد (جمعه‌پور و روحانی، ۱۴۰۰: ۶). محلات برنامه ریزی شده به محلاتی اطلاق می‌شود که بر اساس برنامه‌ای از پیش تعیین شده و با شناخت نیازهای بلندمدت و کوتاه‌مدت شکل گرفته‌اند و دارای برنامه ریزی جهت‌دار هستند (سیف‌الدینی، ۱۳۹۹: ۱۵). محلات برنامه ریزی نشده به محلاتی گفته می‌شود که در اصل جنبه روستایی داشته‌اند و با ورود به حوزه شهری به صورت سکونتگاه‌های غیررسمی شکل گرفته‌اند (حسینی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۷۸). محلات قدیمی نیز در هسته اولیه

<sup>1</sup> Edwards & Torrent

<sup>2</sup> Singh & Pandey

شهرها به صورت ارگانیک و بدون برنامه‌ریزی قبلی شکل گرفته‌اند، اما تفاوت آن‌ها با محلات دیگر این است که در گذشته بر اساس ویژگی‌های طبیعی و با استانداردها و زیرساخت‌های شهری برای رفع نیازهای شهروندان طراحی شده‌اند (جمعه‌پور و روحانی، ۱۴۰۰: ۱۲).

متا- سوات یک رویکرد نوین در زمینه برنامه‌ریزی استراتژیک است و می‌توان آن را نسخه‌ای پیشرفته از تکنیک سوات دانست. این مدل استراتژیک برای اولین بار توسط گروهی متشکل از سه نفر، شامل اگروال، استادیار علوم کامپیوتر در دانشگاه نوربرت کالج ایالات متحده و دو همکار دیگرش در دپارتمان مدیریت بازرگانی همان دانشگاه، در سال ۲۰۱۲ ارائه شد. مقاله آن‌ها به عنوان نخستین تحقیق منتشر شده در این حوزه در سطح جهانی شناخته می‌شود (قائد رحمتی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۸۱).

امروزه با دو رویکرد اصلی در برنامه‌ریزی راهبردی، یعنی "خارج به داخل" و "داخل به خارج" مواجه هستیم. این تقسیم‌بندی به عوامل مرتبط با استفاده یا عدم‌استفاده از منابع و قابلیت‌ها و همچنین به عوامل محیطی خرد و کلان بستگی دارد (اگروال<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۲: ۱۳). در واقع، علم برنامه‌ریزی راهبردی به این نتیجه رسیده است که سازمان‌ها و شرکت‌های بزرگ و موفق دارای توانایی‌های منحصر به فردی هستند که آن‌ها را در بازار متمایز می‌کند. این سازمان‌ها با استفاده از خلاقیت، رویکرد "داخل به خارج" را انتخاب کرده و بر اساس قابلیت‌های درونی خود، خود را از دیگران متمایز ساخته‌اند. به عبارتی، آن‌ها بازارهای جدیدی را ایجاد کرده و فضای رقابتی را شکل داده‌اند (میلر<sup>۲</sup> و دیگران، ۲۰۰۲: ۳۷).

بر اساس پیش‌بینی مبتنی بر منابع، فرض بر این است که منابع و توانایی‌های هر سازمان، نخستین مزیت و عامل تمایزکننده آن‌هاست که می‌تواند برتری پایدار و بلندمدتی برای آن‌ها به ارمغان آورد (آکیو<sup>۳</sup>، ۲۰۰۵: ۱۲۶). منابع شامل توانایی‌ها، دارایی‌ها، ویژگی‌های مثبت، دانش و هر نوع مزیت نسبی است که در اختیار یک گروه قرار دارد و می‌تواند در بهبود شرایط آینده آن‌ها مؤثر باشد (بارنی<sup>۴</sup>، ۱۹۹۱: ۱۰۰). طبق مدل Meta-SWOT، رویکرد "داخل به خارج" به نوعی نمایانگر دیدگاه مبتنی بر منابع است. با این حال، شناسایی منابع و قابلیت‌هایی که قادر به ایجاد مزیت رقابتی پایدار هستند، همچنان چالشی باقی مانده است. بارنی (۱۹۹۱) برای حل این مشکل چهار معیار را معرفی می‌کند. برای اینکه یک منبع یا قابلیت از نظر استراتژیک مؤثر باشد، باید ارزشمند، نادر، غیرقابل تقلید و غیرقابل جایگزین باشد. این چهار معیار می‌تواند پتانسیل منابع و قابلیت‌ها را برای خلق یک استراتژی موفق تعیین کند و به عنوان شرایط VRIO شناخته می‌شود (بارنی، ۱۹۹۱).

در مدل Meta-SWOT، عوامل مرتبط با محیط سازمان به طور مستقل از عوامل داخلی شناسایی می‌شوند. برای این منظور از تحلیل PESTEL استفاده می‌شود. این چارچوب بر اساس عوامل "سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، تکنولوژیک، زیست‌محیطی و قانونی" شکل گرفته و معمولاً با واژگانی مانند STEP PESTEL و ETPS شناخته می‌شود (آیسوهرانن<sup>۵</sup>، ۲۰۱۲: ۲۷). این تحلیل به شناسایی فرصت‌های پیشرو و همچنین خطرات احتمالی توسعه هر سازمان کمک می‌کند. بنابراین، با اقدام سازمانی می‌توان خطرات ناشی از ابعاد ناشناخته محیط را کاهش داد (بلوومبرگ<sup>۶</sup>، ۲۰۱۲: ۲). به طور کلی، این تحلیل به ارزیابی محیط در ابعاد کلان و همچنین بررسی وضعیت کنونی می‌پردازد (جونز و هیل<sup>۷</sup>، ۲۰۱۲: ۳۳۵).

<sup>1</sup> Agarwal

<sup>2</sup> Miller

<sup>3</sup> Akio

<sup>4</sup> Barney

<sup>5</sup> Isoherranen

<sup>6</sup> Bloomberg

<sup>7</sup> Jones and Hill

## روش‌شناسی تحقیق

## محدوده مورد مطالعه

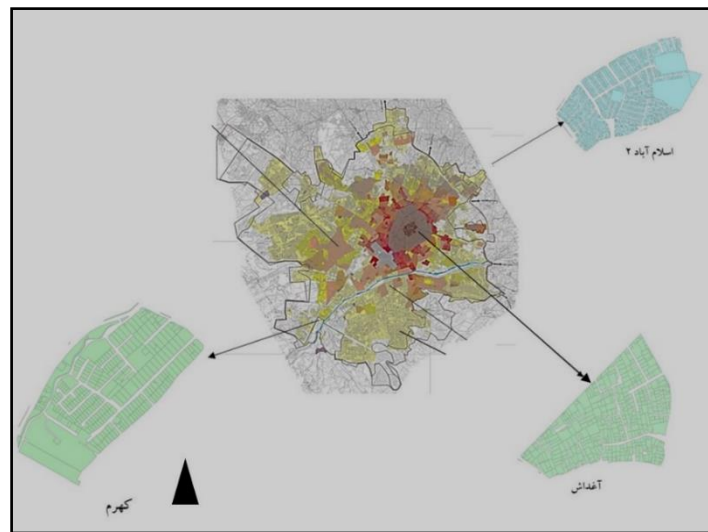
شهر ارومیه، مرکز استان آذربایجان غربی، در شمال غرب ایران واقع شده است. بر پایه نتایج آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ تعداد جمعیت و خانوار معمولی سکن در شهر ارومیه به ترتیب ۷۳۶۲۲۴ نفر و ۲۲۵۰۵۰ خانوار بوده است. تعداد واحدهای مسکونی معمولی موجود در شهر ارومیه ۲۰۷۶۹۸ واحد مسکونی می‌باشد. که با توجه به تعداد خانوار معمولی ساکن در شهر ارومیه در سال ۱۳۹۵، تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱/۰۸ خانوار در واحد مسکونی می‌باشد.

از کل خانوارهای ساکن در شهر ارومیه در سال ۱۳۹۵، تعداد ۱۶۲۷۵۷ خانوار (۷۲/۳۲ درصد) در واحد مسکونی خود تعداد ۳ اتاق و کمتر و ۵۸۷۳۸ خانوار (۲۶/۱۰ درصد) ۴ تا ۵ اتاق در واحد مسکونی در اختیار دارند. تنها ۳۵۵۵ خانوار (۱/۵ درصد) در واحد مسکونی خود به ۶ اتاق و بیشتر دسترسی دارند. براساس اطلاعات در دسترس از سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، از تعداد ۲۰۷۶۹۸ واحد مسکونی معمولی موجود در شهر ۲۹/۰۶ درصد دارای اسکلت فلزی و ۲۱/۵۷ درصد دارای اسکلت بتن آرمه و ۱۰۲۰۷۱ واحد یعنی ۴۹/۱۴ درصد واحدهای مسکونی دارای اسکلت از نوع نامشخص با سایر مصالح بکاررفته می‌باشند.

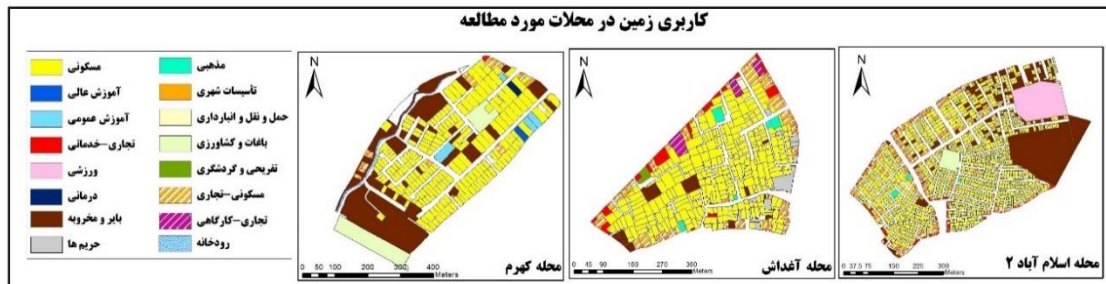
توزیع خانوارهای ساکن شهر بر حسب نحوه تصرف مسکن آنها نشان دهنده یکی از ویژگی‌های ساختار اجتماعی و اقتصادی آنان است که از منابع مالی در اختیار آن برای تملک مسکن شخصی و یا تأمین هزینه‌های تصرف مسکن استیجاری و ... از یک سو و ویژگی‌های حاکم بر عرضه مسکن در بازار شهر از سوی دیگر متأثر می‌شود. بر پایه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ از تعداد ۲۲۵۰۵۰ خانوار معمولی ساکن شهر ارومیه در حدود ۶۳/۵ درصد دارای مسکن ملکی هستند. حدود ۲۵/۶۵ درصد خانوارها در خانه‌های اجاره‌ای و ۹/۸ درصد خانوارها نیز در واحدهای مسکونی مجانی زندگی می‌کنند. ضمن آنکه ۰/۹۵ درصد از خانوارهای ساکن شهر نیز محل سکونت خود را در برابر خدمت خود در تصرف دارند و ۰/۱ درصد از خانوارها نیز نحوه تصرف محل سکونت خود را اظهار نکرده‌اند.

خصوصیات اجتماعی ساکنان شهر (به ویژه تمکن مالی آنها و نیز نظام رفتاری آنها در زمینه سکونت) موجب شده است تا بخش قابل توجهی از خانوارهای شهر به صورت مشترک با یک یا چند خانوار دیگر در یک واحد مسکونی سکونت داشته و در یک یا چند اتاق در کنار سایر خانوارها در یک واحد مسکونی زندگی کنند و از برخی تسهیلات واحد مسکونی به طور مشترک استفاده نمایند. برپایه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، در این سال از کل خانوارهای ساکن شهر ارومیه تعداد ۱۷۱۰۳۸ خانوار (۷۶ درصد) به صورت انفرادی در یک واحد مسکونی زندگی می‌کنند و ۴۳۲۴۵ خانوار (۲۴ درصد) نیز در کنار یکدیگر و به صورت مشترک (به صورت دوخانواری، سه خانواری و ...) در یک واحد مسکونی سکونت دارند. از کل خانوارهای ساکن در شهر ارومیه در سال ۱۳۹۵، تعداد ۱۶۲۷۵۷ خانوار (۷۲/۳۲ درصد) در واحد مسکونی خود تعداد ۳ اتاق و کمتر و ۵۸۷۳۸ خانوار (۲۶/۱۰ درصد) ۴ تا ۵ اتاق در واحد مسکونی در اختیار دارند. تنها ۳۵۵۵ خانوار (۱/۵ درصد) در واحد مسکونی خود به ۶ اتاق و بیشتر دسترسی دارند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).

شهر ارومیه با داشتن پنج منطقه شهری، شامل محلات مختلفی از جمله محلات قدیمی، برنامه‌ریزی نشده و برنامه‌ریزی شده است. هر یک از این محلات به دلیل ویژگی‌های تاریخی و روند شکل‌گیری‌شان، دارای خصوصیات متفاوتی از نظر کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی هستند. به منظور انجام تحلیلی جامع در این تحقیق، سه محله به عنوان نمونه انتخاب شده‌اند: محله آغداش به عنوان محله قدیمی در بافت قدیمی شهر، محله اسلام‌آباد ۲ به عنوان محله برنامه‌ریزی نشده (حاشیه نشین) در شرق ارومیه و محله کهرم به عنوان محله برنامه‌ریزی شده در جنوب شهر ارومیه. این محلات به دلیل تفاوت‌های قابل توجه‌شان از نظر ساخت کالبدی، شرایط اجتماعی و اقتصادی ساکنین آنها، در این تحقیق به عنوان نمایندگان محلات مختلف ارومیه مورد مطالعه قرار گرفته‌اند.

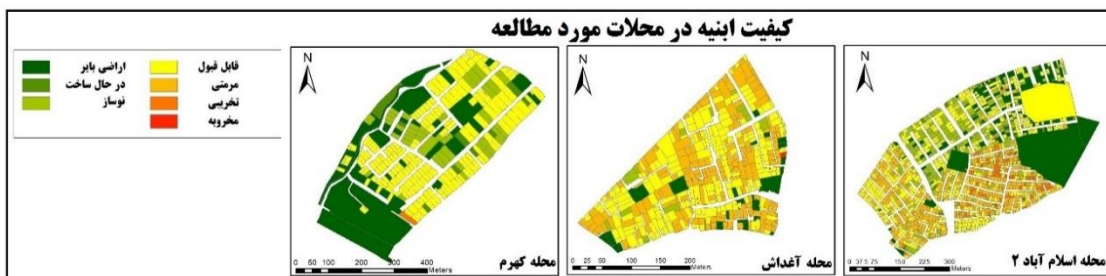


نقشه ۱- محلات مورد مطالعه و موقعیت آن‌ها در شهر ارومیه؛ ماخذ: نگارندگان



نقشه ۲- کاربری زمین در محلات مورد مطالعه؛ ماخذ: نگارندگان

باتوجه به نقشه کاربری زمین محلات مورد مطالعه که در شکل ۲ آمده است. مساحت اختصاص داده شده به کاربری فضای سبز، تفریحی و گردشگری در هر سه محله مورد مطالعه بسیار ناچیز و نزدیک به صفر است. زمین‌ها بایر و مخروبه در هر سه محله قابل مشاهده است. که در محله کهروم و اسلام آباد ۲ براساس مشاهدات میدانی بیشتر باغات و زمین‌های کشاورزی رها شده به حال خود می‌باشد و در محله آعداش زمین‌های بایر بیشتر بصورت ابنیه مخروبه و رها شده است. محله آعداش با توجه به قرار گرفتن در هسته مرکزی شهر ارومیه به لحاظ دسترسی به کاربری‌های تجاری-خدماتی، آموزشی و در مانی وضعیت بهتری نسبت به سه محله دیگر دارد.



نقشه ۳- کیفیت ابنیه در محلات مورد مطالعه؛ ماخذ: نگارندگان

همانگونه که در نقشه شماره ۳ ملاحظه می‌گردد. کیفیت بیشتر بناهای مسکونی موجود در هر سه محله در سطح قابل قبول و مرمتی هستند. در محله اسلام آباد ۲ به عنوان یک محله حاشیه نشین تعداد بناهای مسکونی تخریبی قابل ملاحظه است.

## روش تحقیق

تحقیق از نوع کاربردی و روش آن از نوع کیفی است. به منظور بررسی مسکن پایدار در محلات سه گانه از مدل متاسوات استفاده می‌شود. مدل متاسوات یک رویکرد استراتژیک برای تجزیه و تحلیل محیط‌های داخلی و خارجی سازمان‌ها است. این مدل با ترکیب مدل‌های سنتی سوات (نقاط قوت، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها) و مفاهیم مدیریت استراتژیک و مزیت رقابتی، به دنبال شناسایی منابع و قابلیت‌های کلیدی سازمان و استفاده از آن‌ها برای ایجاد و حفظ مزیت رقابتی پایدار است (قائد رحمتی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۸۷). در متاسوات ابتدا اهداف اصلی شناسایی و اولویت بندی می‌شوند. سپس عوامل کلیدی موفقیت شناسایی شده و وزن‌دهی آن‌ها با استفاده از مدل تحلیل سلسله‌مراتبی انجام می‌شود. در گام بعد، باید ابعاد رقابتی را شناسایی کرد و تعیین کرد کدام ابعاد رقابتی با منابع و توانایی‌ها نسبتاً ارتباط بیشتری دارند. در ادامه با تحلیل پستل باید عواملی را که سازمان و محدوده تحت مطالعه قادر به کنترل آن به صورت مستقیم نیست و از طرفی برای موفقیت مجموعه ضروری و حیاتی است را تعیین کرد. در نهایت، با توجه به تصمیم‌ها و مقایسه‌های قبلی نقشه راهبردی را ترسیم می‌شود شایان ذکر است مراحل در نرم‌افزار متاسوات انجام می‌گیرد.

## یافته‌های تحقیق

همانطور که اشاره شد در مرحله اول روش متاسوات، ارزیابی منابع و رقبا انجام می‌شود. در این مرحله باید اهداف سازمانی مشخص و سپس بر اساس اولویت‌بندی، در سه سطح اولویت بالا، متوسط و پایین مرتب شوند. افق طرح‌های مسکن در شهر ارومیه تا سال ۱۴۰۵ تعیین شده است. جدول شماره ۱ که اهداف سازمانی و درجه اولویت آن‌ها در مسکن پایدار در افق ۱۴۰۵ در شهر ارومیه را نشان می‌دهد براساس نظرات ۲۵ نفر از کارشناسان حوزه مسکن (۱۵ نفر از اساتید رشته شهرسازی و ۱۰ نفر از کارشناسان حوزه مسکن اداره کل راه و شهرسازی) تنظیم شده است. اطلاعات موجود در این جدول وارد نرم‌افزار متاسوات می‌شود.

جدول ۱- اهداف تعیین شده در مسکن پایدار در افق ۱۴۰۵ در شهر ارومیه بر اساس اولویت‌بندی

اولویت متوسط	دسترسی به شاخص‌های کلیدی پایدار	اولویت بالا	ارتقای حس تعلق در محلات	اولویت بالا
			ارتقای امنیت اجتماعی	اولویت بالا
			ارتقای مشارکت مردمی	اولویت بالا
			ارتقای اعتماد شهروندی	اولویت متوسط
			سازگار درآمد و هزینه	اولویت متوسط
			قیمت مناسب زمین	اولویت بالا
			ساماندهی ساخت وسازها	اولویت متوسط
			افزایش اشتغال در محلات	اولویت پایین

براساس جدول (۱)، اهدافی نظیر ارتقای حس تعلق در محلات، ارتقای امنیت اجتماعی، ارتقای مشارکت مردمی، دسترسی به مسکن سالم، قیمت مناسب زمین، کاهش میزان آلاینده‌ها و کاهش تخریب محیط‌زیست در گروه اهداف با اولویت بالا قرار گرفته‌اند. اهدافی مانند دسترسی به شاخص‌های کلیدی پایدار، دسترسی به حمل‌ونقل پایدار، ارتقای اعتماد شهروندی، سازگاری درآمد و هزینه و ساماندهی ساخت‌وسازها دارای اولویت متوسط هستند. همچنین اهدافی همچون حفاظت از منابع طبیعی، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر و افزایش اشتغال در محلات در سطح اولویت پایین طبقه‌بندی شده‌اند. در همین مرحله و در گام بعدی، باید عوامل کلیدی موفقیت سازمان شناسایی شوند. به عبارت دیگر، توانایی‌ها و منابعی که برای موفقیت سازمان ضروری هستند، شناسایی می‌شوند. از آنجا که این توانایی‌ها و منابع وزن و اهمیت یکسانی ندارند، باید آن‌ها را وزن‌دهی کرد. مجموع وزن‌ها باید برابر با ۱۰۰ باشد. برای این منظور از روش تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده می‌شود. تصویر شماره ۱ عوامل مؤثر در توسعه مسکن پایدار در شهر ارومیه و اولویت‌بندی آن‌ها را نشان می‌دهد.

Meta-SWOT

Resources + Competition

Competitive Map

(V)RIO

Business Environment

Fit

H-SWOT Chart

Strategy Development

About

### CRITICAL SUCCESS FACTORS

**Identification**  
Which resources and capabilities are required to be successful in our line of business (industry)?

**Weighting**  
How important are these in comparison to each other?

اجتماع یویا	2	%
مشارکت پذیری مناسب	3	%
تعاملات فرهنگی بالا	2	%
امنیت مناسب اجتماعی	5	%
احساس تعلق خاطر به محلات	4	%
تغییرات مناسب قیمت اجاره مسکن	5	%
تغییرات مناسب قیمت زمین و مسکن	5	%
اشتغال یویا	3	%
سازگاری هزینه با درآمد	3	%
فضای کافی برای زندگی در مسکن	10	%
تجهیزات مناسب در مسکن	12	%
دوام و استحکام	10	%
یاداری کالبدی	10	%
حفاظت از محیط زیست	12	%
حفاظت از آلودگی صوتی و هوایی	5	%
جمعآوری زباله مکانیزه	6	%
دید مناسب به چشم اندازهها	3	%

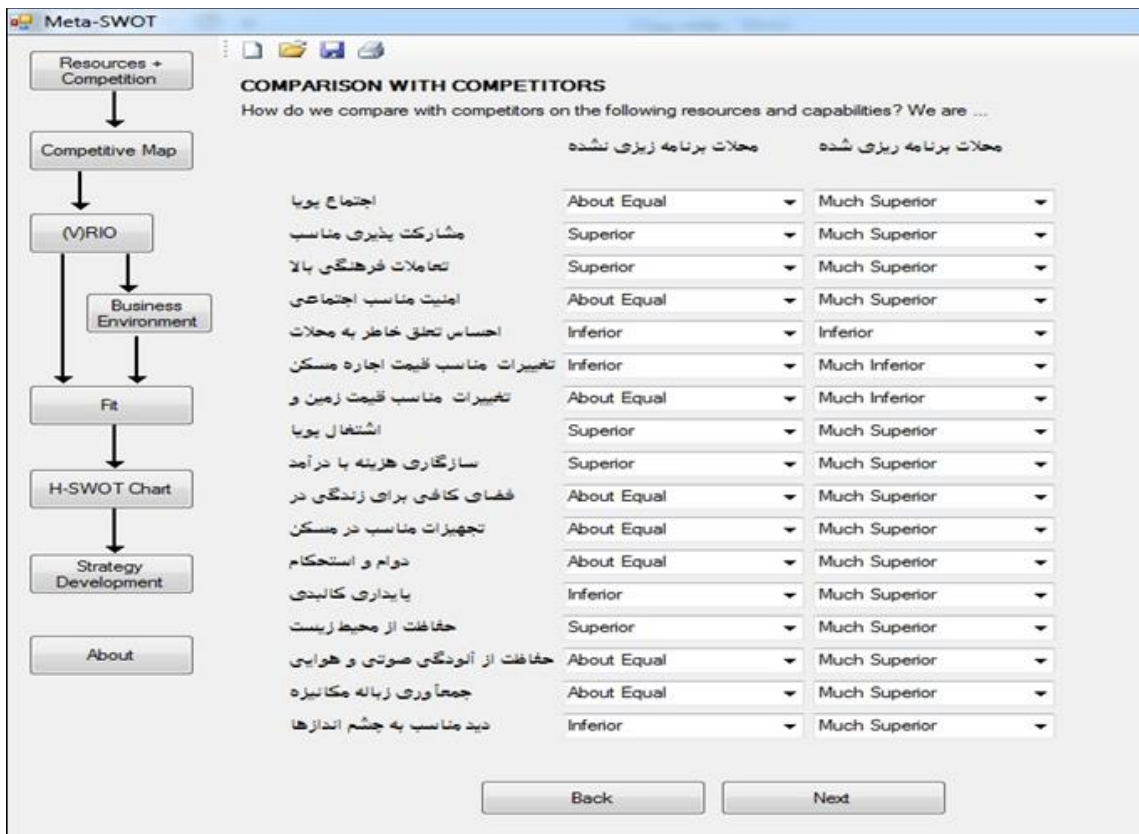
Add +

Back Next

Total 100

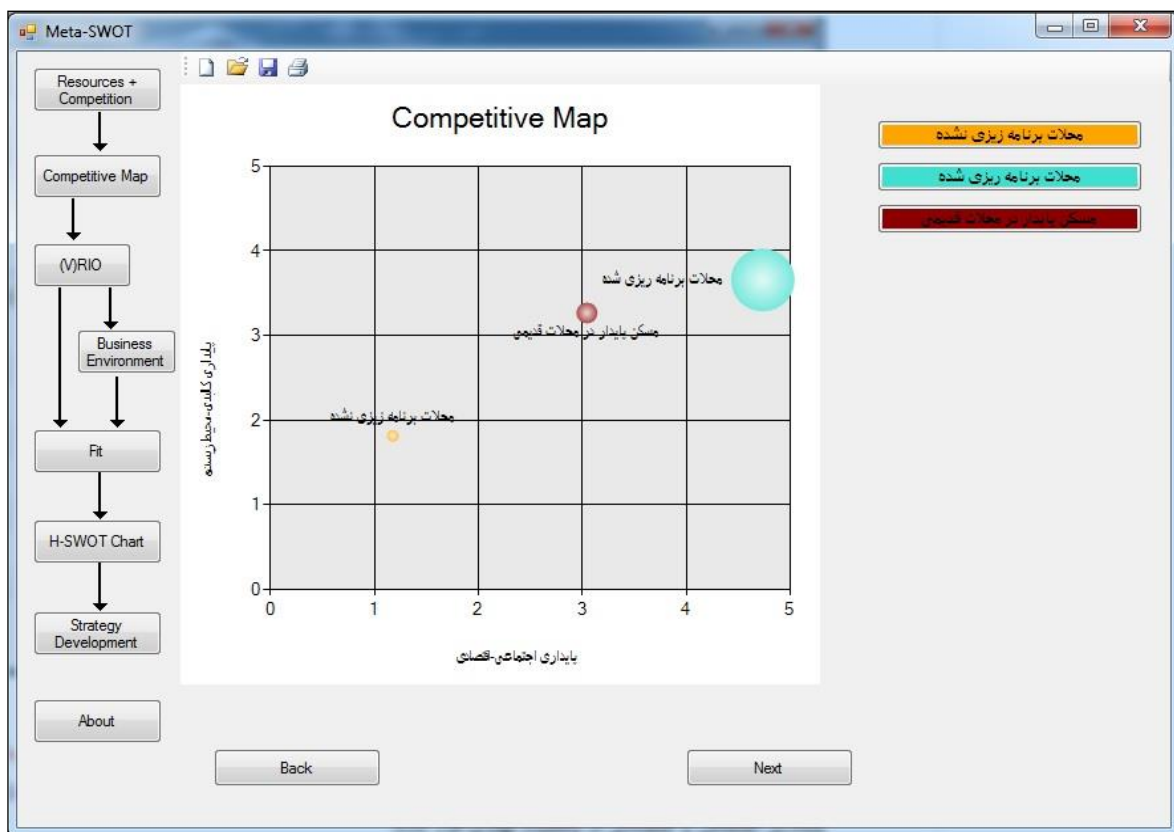
تصویر ۱- عوامل موثر در توسعه مسکن پایدار در شهر ارومیه و اولویت بندی آنان؛ ماخذ: یافته تحقیق

در گام بعدی، باید ابعاد رقابتی شناسایی شوند. این ابعاد، تمایز و تفاوت منابع و توانایی‌های شناسایی شده در گام قبل را مشخص می‌کنند. به عبارت دیگر، باید عواملی که در توسعه مسکن پایدار باعث ایجاد رقابت می‌شوند، شناسایی شوند. در این راستا، می‌توان گفت که در توسعه مسکن پایدار رقابت بر سر پایداری اجتماعی-اقتصادی و پایداری کالبدی-محیط‌زیستی صورت می‌گیرد. سپس باید یک واحد اندازه‌گیری مناسب تعیین کرد. همچنین، باید ارزیابی کرد که رقبا به لحاظ دو شاخص مطرح شده در مقایسه با مجموعه و شهر تحت مطالعه در چه وضعیتی قرار دارند. در این تحقیق، رقبا شامل محلات قدیمی، محلات برنامه ریزی نشده و محلات جدید هستند که محلات قدیمی با سایرین توسط کارشناسان مقایسه می‌شوند. محله قدیمی به عنوان محله پایه جهت مقایسه قرار گرفته است. تصویر شماره ۲ و تصویر شماره ۳ روند مقایسه محلات قدیمی با محلات برنامه‌ریزی نشده و برنامه‌ریزی شده برای شناسایی ابعاد رقابتی را نمایش می‌دهد.



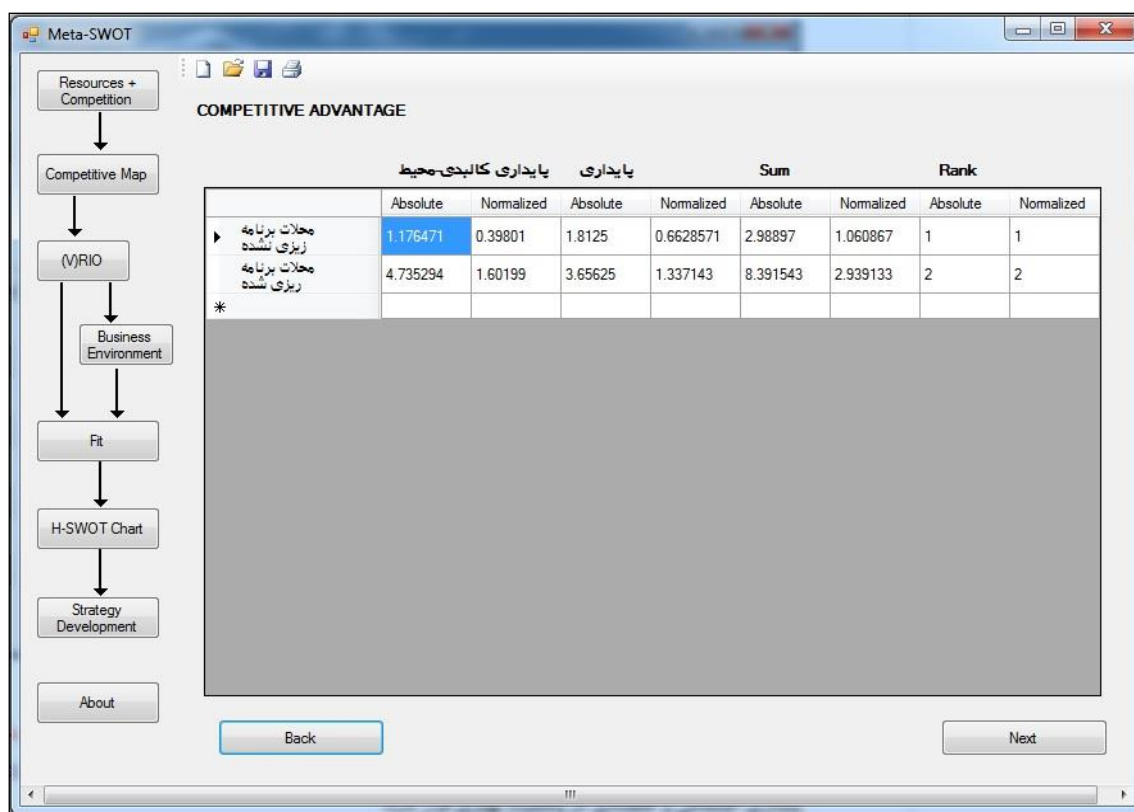
تصویر ۲- مقایسه محلات قدیمی با سایر محلات نمونه برنامه ریزی شده و نشده از نظر پایداری مسکن؛ ماخذ: یافته تحقیق

در ادامه، باید تعیین کرد که کدام ابعاد رقابتی با منابع و توانایی‌ها ارتباط نسبتاً بیشتری دارند. در پایان این مرحله نقشه رقابتی ساخته خواهد شد. در حقیقت این نقشه بیانگر وضعیت رقبا (محلات برنامه ریزی نشده و برنامه ریزی شده) نسبت به سازمان و هدف تحت مطالعه (محلات قدیمی) است.



تصویر ۳- نقشه رقابتی بین محلات مطالعه شده؛ ماخذ: یافته تحقیق

در واقع، تصویر شماره ۳ بیانگر موقعیت و جایگاه رقبا در ابعاد مورد بررسی است. طبق نمودار موجود در تصویر شماره ۳ محلات برنامه ریزی شده با توجه به بعد پایداری اجتماعی-اقتصادی و بعد پایداری کلیدی-محیط زیست در موقعیت بالاتری، نسبت محلات برنامه ریزی نشده و محلات قدیمی قرار دارد. محلات قدیمی از نظر پایداری اجتماعی-اقتصادی به لحاظ امتیازی به میزان دو برابر از محلات برنامه ریزی نشده در موقعیت بالاتری است. محلات برنامه ریزی نشده به لحاظ پایداری کلیدی-محیط زیستی و پایداری اجتماعی-اقتصادی در پایین ترین موقعیت قرار گرفته است. جدول موجود در تصویر شماره ۴ مزیت رقابتی محلات برنامه ریزی نشده و محلات برنامه ریزی شده را نسبت به محلات قدیمی نشان می دهد.



تصویر ۴- مزیت رقابتی هر یک از رقبای اصلی نسبت محلات قدیمی؛ ماخذ: یافته تحقیق

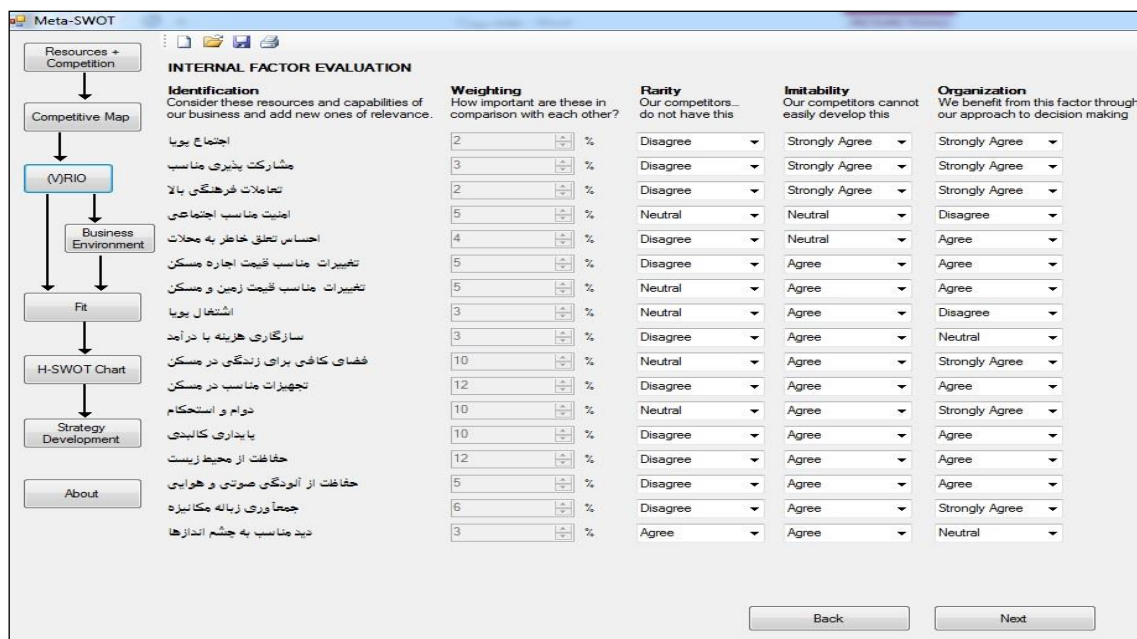
اما برای پاسخ به این پرسش که در یک محله چگونه می‌توان تشخیص داد کدام یک از این منابع و قابلیت‌ها قادر به ایجاد مزیت رقابتی پایدار هستند، از دیدگاه مبتنی بر منابع استفاده می‌شود. بر این اساس، منابع و قابلیت‌ها از نظر ارزشمند بودن، نادر بودن، تقلید نشدنی بودن و بدون جایگزین بودن در یک طیف پنج درجه‌ای (خیلی موافقم، موافقم، خنثی، مخالفم، خیلی مخالفم) براساس نظر کارشناسان بررسی و ارزیابی می‌شوند. در این مرحله میزان با ارزش بودن (V) مورد ارزیابی قرار نمی‌گیرد دلیل این امر آن است که زمانی می‌توان ارزش منابع و قابلیت را سنجید که آنها را در مقایسه با عوامل خارجی قرار داد. پاسخ‌های کارشناسان به لحاظ میزان موافقت با عباراتی نظیر موارد زیر بوده است:

کمیابی (R)؛ رقبای ما قادر به انجام این کار نیستند؟

تقلیدپذیری (I)؛ رقبای ما قادر به تقلید این قابلیت نیستند؟

غیر قابل جایگزینی (O)؛ ما از این عامل به واسطه خط مشی جبران خود بهره می‌بریم؟

در همین راستا، در تصویر شماره ۵ به ارزیابی منابع و توانایی‌ها بر اساس دیدگاه مبتنی بر منابع اختصاص دارد.



تصویر ۵- ارزیابی منابع و توانایی‌ها محلات نمونه بر اساس دیدگاه مبتنی بر منابع در محیط متاسوات؛ ماخذ: یافته تحقیق

همانگونه که در تصویر شماره ۵ ملاحظه می‌شود کارشناسان با عوامل داخلی اجتماع پویا، مشارکت پذیری مناسب، تعاملات فرهنگی بالا، فضای کافی برای زندگی در مسکن، دوام و استحکام، جمع‌آوری زیاله به لحاظ غیر قابل جایگزینی (O) کاملاً موافق هستند به معنای دیگر می‌توانیم از این عوامل به عنوان خط مشی جبران خود در ایجاد پایداری بهره ببریم. در ادامه باید عواملی را که سازمان و محدوده تحت مطالعه قادر به کنترل آن به صورت مستقیم نیست و از طرفی برای موفقیت مجموعه ضروری و حیاتی است را تعیین کرد. بدین منظور، از تحلیل PESTEL استفاده می‌شود. شکل شماره ۹ بیانگر این عوامل است. که طبق نظر کارشناسان ابتدا تعدادی از عوامل نظیر عدم ثبات سیاسی، افزایش تورم، تخریب یا از بین رفتن باغات، افزایش قیمت مصالح مسکن، افزایش قیمت زمین، تعارضات فرهنگی و اقتصاد مریض انتخاب و وزن دهی شد. وزن این عوامل در پنج گروه اسمی بسیار مهم، مهم، متوسط، کم اهمیت و بسیار کم اهمیت تعیین می‌گردد. در ستون تأثیر باید میزان تأثیر این عوامل در موفقیت سازمان را تعیین کرد. در ستون احتمال افزایش، باید درجه احتمال افزایش این عوامل در طول دوره برنامه ریزی را تعیین کرد و در ستون درجه ضرورت، باید میزان اضطراری بودن رفع این مورد توسط سازمان را بررسی کرد.

The screenshot shows the Meta-SWOT software interface. On the left, a vertical flowchart indicates the process: Resources + Competition → Competitive Map → (VRIO) → Business Environment → Fit → H-SWOT Chart → Strategy Development. The main area is titled 'FACTORS IN THE BUSINESS ENVIRONMENT' and contains a table with the following data:

Identification	Weighting	Impact	Probability of Increase	Degree of Urgency
عند ثبات سیاسی	Average	Medium	High	Soon
افزایش میزان تورم	More Important	Strong	Very High	Soon
تخریب و از بین رفتن باغات	More Important	Medium	Very High	Soon
افزایش قیمت مصالح مسکن	More Important	Strong	Very High	Soon
افزایش قیمت زمین	Much More Important	Strong	Very High	Soon
تعارضات فرهنگی	More Important	Medium	Medium	Not so soon
اقتصاد برپا	Much More Important	Very Strong	Very High	Immediately

Buttons for 'Add +', 'Back', and 'Next' are visible at the bottom of the table area.

تصویر ۶- عوامل محیطی مؤثر خارج از کنترل محلات در محیط متاسوات؛ ماخذ: یافته تحقیق

همانگونه که در تصویر شماره ۶ ملاحظه می‌گردد از نظر کارشناسان شرایط اقتصادی نامناسب، افزایش قیمت زمین به لحاظ وزنی بسیار مهم هستند و به لحاظ میزان تاثیر در موفقیت به ترتیب دارای اثر بسیار قوی و قوی هستند. از احتمال افزایش، برای هر دو عامل، احتمال بسیار بالا در نظر گرفته اند. در نهایت با توجه وزن، میزان تاثیر و احتمال افزایش، میزان اضطراب جهت اقدام برای رفع این عوامل به ترتیب زود و بلافاصله در نظر گرفته اند. عوامل افزایش میزان تورم، افزایش قیمت مصالح مسکن که نشأت گرفته از شرایط اقتصادی نامناسب است. به لحاظ وزنی مهم و از نظر تاثیرگذاری دارای تاثیر قوی می‌باشند و احتمال افزایش هر دو را بسیار بالا تخمین زده اند که برای رفع این دو عامل باید زود اقدام شود.

از آنجا که این مدل به دنبال توسعه مدل SWOT است، سعی بر آن شده است تا آن را با یک ابزار پشتیبان تصمیم‌گیری ترکیب کند. معیار تناسب راهبردی عاملی است برای دستیابی بدین امر که چه عواملی باید کنار گذاشته شود، در واقع تقسیم بندی خشک و انعطاف ناپذیر عوامل خارجی به فرصت‌ها و تهدیدها و عوامل داخلی به نقاط قوت و ضعف است. از این رو، در گام بعد باید به ارزیابی میزان تاثیر پشتیبانی و تأثیرپذیری منابع و توانایی‌ها در عوامل محیطی که همان تناسب راهبردی است، توجه شود. که به ترتیب در تصویر شماره ۷ و تصویر شماره ۸ قابل مشاهده هستند.

Meta-SWOT

Resources + Competition

COMPETITIVE MAP

VRIO

Business Environment

Fit

H-SWOT Chart

Strategy Development

About

STRATEGIC FIT  
This resource or capability supports opportunities or alleviates threats in the business environment ..

	تهدیدات فرهنگی	افزایش قیمت زمین	افزایش قیمت مصالح مسکن	تخریب و از بین رفتن باغات	افزایش میزان تورم	عدم ثبات سیاسی	اقتصاد هریس
اجتماع یویا	Strongly	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Weakly	Weakly	Strongly
مشارکت پذیری مناسب	Strongly	Somewhat	Somewhat	Strongly	Strongly	Somewhat	Weakly
تعدادات فرهنگی بالا	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Weakly	Somewhat
امنیت مناسب اجتماعی	Strongly	Somewhat	Strongly	Somewhat	Somewhat	Strongly	Strongly
احساس تنفق خاطر به محلات	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat
تغییرات مناسب قیمت اجاره مسکن	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
تغییرات مناسب قیمت زمین و	Strongly	Strongly	Strongly	Very Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
اشتغال یویا	Weakly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Somewhat
سازگاری هزینه با درآمد	Somewhat	Very Weakly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
فضای کافی برای زندگی در	Somewhat	Somewhat	Strongly	Strongly	Somewhat	Somewhat	Somewhat
تجهیزات مناسب در مسکن	Very Weakly	Very Weakly	Very Strongly	Very Strongly	Very Strongly	Very Strongly	Strongly
دوام و استحکام	Weakly	Weakly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Very Weakly
پایداری کالبدی	Weakly	Strongly	Very Strongly	Very Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
حفاظت از محیط زیست	Somewhat	Somewhat	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
حفاظت از آلودگی صوتی و هوایی	Somewhat	Somewhat	Strongly	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat
جمعآوری زباله مکانیزه	Somewhat	Somewhat	Strongly	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Strongly
دید مناسب به چشم اندازه	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Somewhat	Strongly

Back Next

تصویر ۷- تناسب راهبردی (تناسب منابع و قابلیت ها محلات با عوامل خارجی) در محیط متاسوات؛ ماخذ: یافته تحقیق

Meta-SWOT

Resources + Competition

COMPETITIVE MAP

VRIO

Business Environment

Fit

H-SWOT Chart

Strategy Development

About

FIT WITH  
This factor contributes to our objectives ..

	ارزقای اعتماد شهروندی	ارزقای مشارکت مردمی	ارزقای امنیت اجتماعی	ارزقای حس تنفق در محلات	سازگاری درآمد و هزینه	قیمت مناسب زمین
اجتماع یویا	Very Strongly	Very Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
مشارکت پذیری مناسب	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Weakly	Weakly
تعدادات فرهنگی بالا	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Weakly	Weakly
امنیت مناسب اجتماعی	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Somewhat	Somewhat
احساس تنفق خاطر به محلات	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Weakly	Weakly
تغییرات مناسب قیمت اجاره مسکن	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
تغییرات مناسب قیمت زمین و	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Somewhat
اشتغال یویا	Very Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Very Weakly
سازگاری هزینه با درآمد	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
فضای کافی برای زندگی در	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Weakly	Weakly
تجهیزات مناسب در مسکن	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
دوام و استحکام	Weakly	Somewhat	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
پایداری کالبدی	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly	Strongly
حفاظت از محیط زیست	Strongly	Weakly	Somewhat	Strongly	Somewhat	Somewhat
حفاظت از آلودگی صوتی و هوایی	Somewhat	Very Weakly	Strongly	Strongly	Very Weakly	Weakly
جمعآوری زباله مکانیزه	Somewhat	Strongly	Strongly	Strongly	Somewhat	Somewhat
دید مناسب به چشم اندازه	Somewhat	Somewhat	Strongly	Strongly	Somewhat	Somewhat

Back

تصویر ۸- تناسب منابع و توانایی ها محلات با اهداف ؛ ماخذ: یافته تحقیق



این عوامل، علی‌رغم نقش تعیین‌کننده در نظام مسکن شهری، در چارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های موجود کمتر با اهداف پایداری همسو شده‌اند و می‌توانند به‌عنوان عوامل محدودکننده در مسیر تحقق مسکن پایدار عمل کنند. تمرکز این دسته از شاخص‌ها بیانگر وجود چالش‌های ساختاری در حوزه‌های اقتصادی و فضایی است که نیازمند توجه ویژه در فرآیند برنامه‌ریزی شهری است. همچنین، پراکنش محدود برخی شاخص‌ها در نواحی با قدرت و تناسب راهبردی پایین، از جمله برخی مؤلفه‌های کالبدی با اثرگذاری محدود یا عوامل با نقش غیرمستقیم در نظام مسکن، نشان می‌دهد که تأثیر این عوامل بر پایداری مسکن نسبتاً کمتر بوده و در اولویت‌های پایین‌تر مداخله قرار می‌گیرند. در مجموع، الگوی کلی نمودار حاکی از غلبه الگوی راهبردی ته‌اجمی (SO) در محلات شهر ارومیه است؛ الگویی که نشان‌دهنده وجود توانمندی‌های درونی و فرصت‌های قابل اتکا، به‌ویژه در ابعاد اجتماعی و فضایی پایداری مسکن، برای ارتقای وضعیت سکونتگاهی محلات است. با این حال، تحقق کامل این الگو مستلزم مدیریت مؤثر شاخص‌های بازدارنده، به‌ویژه در حوزه اقتصادی، و تقویت پیوند میان اهداف راهبردی و سیاست‌های اجرایی است.

### نتیجه‌گیری

مسکن پایدار در محلات، به‌عنوان یکی از ارکان اساسی توسعه شهری، امروزه در سطح جهانی و به‌ویژه در برنامه‌ریزی‌های شهری مورد توجه ویژه‌ای قرار گرفته است. این مفهوم نه تنها به تأمین نیازهای اساسی ساکنان کمک می‌کند، بلکه به حفظ محیط زیست و ارتقای کیفیت زندگی در جوامع محلی نیز می‌انجامد. مقایسه مسکن پایدار در محلات مختلف، ابزاری مؤثر برای شناسایی چالش‌ها و فرصت‌های موجود و ارائه راهکارهایی مناسب برای دستیابی به پایداری مسکن محسوب می‌شود.

بر اساس الگوی راهبردی مسکن پایدار در محلات ارومیه، تغییرات معقول قیمت زمین و مسکن به‌عنوان عامل اصلی و تعیین‌کننده در دستیابی به توسعه پایدار مسکن شناخته می‌شوند. این عامل نه تنها معیار کلیدی برای ارزیابی وضعیت مسکن در محلات مختلف است، بلکه تأثیرات قابل توجهی بر کیفیت زندگی ساکنان و دسترسی آن‌ها به مسکن مناسب دارد. تعاملات فرهنگی و اجتماعی نیز به‌عنوان عاملی ضروری در توسعه مسکن پایدار مطرح هستند. این تعاملات، که در سال‌های اخیر تحت تأثیر تغییرات بافت قومی و اجتماعی دستخوش تحولاتی شده‌اند، می‌توانند هویت محلی و حس تعلق ساکنان به محله را تقویت کنند. با این حال، چالش‌های موجود در این زمینه نیازمند توجه و مدیریت دقیق است تا ظرفیت‌های فرهنگی به بهترین شکل مورد بهره‌برداری قرار گیرند.

وجود فضاهای مناسب برای مسکن و تجهیزات لازم، از دیگر پیش‌نیازهای توسعه پایدار محسوب می‌شود. اگرچه در اکثر محلات ارومیه تا حدودی رعایت شده‌اند، اما نیاز به بهبود مستمر و توجه دقیق به نیازهای ساکنان همچنان احساس می‌شود. دسترسی به خدمات عمومی مانند آموزش، بهداشت و حمل و نقل نیز از جمله عوامل مهمی است که باید در برنامه‌ریزی‌های شهری مدنظر قرار گیرد. مشارکت‌پذیری و ایجاد حس تعلق خاطر به محله‌ها از دیگر عوامل کلیدی در ارتقای مسکن پایدار هستند. این عوامل می‌توانند به شکل‌گیری جامعه‌ای فعال و پویا کمک کنند که ساکنان به‌طور مستقیم در فرآیندهای تصمیم‌گیری و توسعه محله خود مشارکت داشته باشند. بدین ترتیب، تقویت مشارکت اجتماعی و ایجاد فرصت‌های برابر برای همه ساکنان می‌تواند به تحقق اهداف توسعه پایدار کمک کند. از سوی دیگر، وجود اجتماع پویا یکی از فاکتورهای تأثیرگذار بر مسکن پایدار است. چالش‌هایی مانند حباب‌های اقتصادی و ناپایداری‌های ناشی از آن، نیاز به برنامه‌ریزی دقیق و هوشمندانه را آشکار می‌سازد.

تحلیل نهایی نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی برای عوامل اجتماعی و اقتصادی اهمیت بیشتری نسبت به عوامل کالبدی و زیست‌پذیری در دستیابی به مسکن پایدار دارد. از جمله این برنامه‌ریزی‌ها می‌توان به کنترل قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بهای مسکن اشاره کرد که مستلزم وجود قوانین لازم‌الاجرا و اجرای مؤثر آن‌ها است. متأسفانه، با وجود تصویب قوانینی مانند تعیین سقف افزایش اجاره‌بها و مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، اثرگذاری آن‌ها در عمل محدود بوده و اقتصاد بیمار کشور یکی از مهم‌ترین موانع در مسیر تحقق این سیاست‌ها به‌شمار می‌آید. بنابراین، برای دستیابی به نتایج مطلوب، سیاست‌های اقتصادی و

اجتماعی باید به‌طور همزمان مورد توجه قرار گیرند و راهکارهای مؤثری برای بهبود وضعیت موجود ارائه شود. نتایج بررسی‌ها نشان داد که عوامل داخلی محله، از جمله حفاظت از محیط زیست، وجود فضای کافی برای زندگی، تجهیزات مناسب مسکن، اجتماع پویا و تعاملات فرهنگی و اجتماعی، از مهم‌ترین مؤلفه‌های دستیابی به مسکن پایدار هستند. از سوی دیگر، عوامل بیرونی مانند اقتصاد ضعیف، افزایش قیمت مصالح ساختمانی، تخریب باغات، تعارضات فرهنگی و ضعف در اجرای قوانین، چالش‌های جدی در مسیر تحقق اهداف پایداری ایجاد می‌کنند.

بررسی‌های انجام‌شده در این زمینه نشان‌دهنده همگرایی و واگرایی‌هایی با نتایج تحقیق حاضر است. به عنوان مثال، چان و ادبره (۲۰۱۹) در تحقیق خود شاخص‌های مسکن پایدار مانند تجهیزات مناسب، فضای کافی برای زندگی و مشارکت‌پذیری را شناسایی کردند که با یافته‌های تحقیق حاضر همخوانی دارد. اما روش‌های دستیابی به این شاخص‌ها و تحلیل آن‌ها تفاوت‌هایی را بین دو تحقیق ایجاد می‌کند. شرف‌الدین و همکاران (۲۰۱۹) نیز شاخص‌هایی مانند حفظ ویژگی‌های فرهنگی، پایداری کالبدی و وجود اجتماع پویا را مورد بررسی قرار داده‌اند. با این حال، عدم توجه به مشکلات خاص محلات باعث تمایز نتایج تحقیق آن‌ها با تحقیق حاضر می‌شود. همچنین پولادوند و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیق خود به بررسی پایداری اجتماعی پرداخته و شاخص اجتماع پویا را به اشتراک گذاشته‌اند؛ اما تمرکز صرف بر پایداری اجتماعی موجب واگرایی نتایج آن‌ها با تحقیق حاضر شده است. در نهایت، روستایی و همکاران (۱۴۰۰) با تحلیل فضایی به بررسی شاخص‌های مسکن در شهر ارومیه پرداخته‌اند. با توجه به همپوشانی محدوده مورد مطالعه و برخی از شاخص‌ها مانند پایداری کالبدی، نتایج آن‌ها نشان‌دهنده شباهت‌هایی با تحقیق حاضر است؛ اما روش‌شناسی متفاوت آن‌ها نقطه تمایز این دو تحقیق را مشخص می‌کند.

در نهایت، همکاری میان دولت، نهادهای محلی و ساکنان، همراه با بهره‌گیری از تجربیات موفق بین‌المللی، می‌تواند راهگشای ارتقای شرایط زندگی و تحقق مسکن پایدار در محلات ارومیه باشد. تحقق اهداف توسعه پایدار مسکن مستلزم رویکردی جامع و چندبعدی است که تمامی ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی را همزمان در نظر گیرد.

## منابع

- ادواردز، برایان و تورنت، دیوید. (۱۳۹۳). مسکن پایدار اصول و اجرا، چاپ اول، ترجمه محمود شورچه، تهران: انتشارات مدیران امروز. آذر، علی و مجیدی هروی، آنیئا. (۱۴۰۲). اولویت‌بندی مجموعه‌های مسکونی اختصاصی برحسب کیفیت زندگی براساس ارائه مدل تلفیقی کپ‌لند، پژوهش موردی: شهر تبریز. فصلنامه علمی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۴ (شماره ۳ (پیاپی ۳۲))، ۵۵-۷۶.
- پولادوند، علیرضا و عالمی، بابک و بابایی فرد، اسداله. (۱۴۰۰). بررسی پایداری اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی (نمونه موردی مسکن مهر کاشان)، نخستین همایش ملی مسکن پایدار، تهران.
- جمعه پور، محمود، روحانی، الهام. (۱۴۰۰). سنجش سطح پایداری محلات ارگانیک و برنامه ریزی شده با استفاده از شاخص‌های اسکان سازمان ملل (مطالعه موردی: محلات نوغان و سجاد مشهد)، نشریه برنامه ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۵ (۱۲)، ۱-۳۵.
- حسینی، سید کمال، موسی کاظمی، مهدی، هوشیار، حسن. (۱۳۹۹). سنجش میزان پایداری و تحلیل عوامل مؤثر بر دستیابی به توسعه پایدار در محلات شهری (نمونه موردی: شهر مهاباد). فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، ۱۰ (۳۸)، ۴۷۱-۴۹۱.
- روستا، مرجان و افلاکی، اردلان و حائری، سلما. (۱۴۰۰). مطالعه و بررسی مولفه‌های تاثیر گذار بر افزایش پایداری اجتماعی در مسکن پرتراکم، هشتمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری، تهران.
- روستایی، شهرپور، عزیزاده، شیوا. (۱۳۹۹). تحلیل فضایی کیفیت مسکن در شهر ارومیه با استفاده از روش HOT SPOT. برنامه ریزی توسعه کالبدی، ۷ (۱)، ۱۰۱-۱۱۷.
- سیف‌الدینی، فرانک. (۱۳۹۹). فرهنگ شهرسازی. انتشارات آبیژ، تهران، چاپ پنجم.
- طهماسبی، حسین، تیموری، اصغر، احدنژاد، محسن. (۱۳۹۹). تحلیل فضایی پایداری شاخص‌های کمی مسکن در نواحی شهری با استفاده از مدل تودیم (مطالعه موردی: شهر زنجان). فصل نامه آمایش محیط، ۱۳ (۵۰)، ۱۳۳-۱۴۹.

فنی، زهره، کوزه‌گر، لطفعلی، سامانی، علی. (۱۳۹۹). تحلیل تطبیقی شاخصهای مسکن پایدار در بافت قدیمی و نوساز شهری (مورد مطالعه: بافت محله های اتابک و پونک تهران). فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۴۲)، ۱۳۷-۱۵۲.

قائد رحمتی، صفر، خاوربان گرمسیر، امیر رضا. (۱۳۹۵). نقش تکنیک Meta Swot در برنامه ریزی راهبردی گردشگری شهر یزد. نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا، ۲۰(۱)، ۱۸۰-۲۰۶.

مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن.

مشکینی، ابوالفضل، علیپور، سمیه، رضاپور، محمد. (۱۴۰۳). تحلیل فضایی مسکن پایدار (نمونه موردی: منطقه ۱ شهر تهران). فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده، ۵(۳)، ۱۸۳-۲۰۱.

ناظمی، الهام و نجاتی، ندا. (۱۳۹۵). مروری بر مفاهیم محله و واحد همسایگی و آرایه چهارچوب واحد همسایگی مطلوب. کنفرانس دو سالانه جامعه و معماری معاصر، اصفهان.

یاسوری، مجید، آقائی زاده، اسماعیل، زارع، سپیده. (۱۳۹۶). مسکن پایدار از حیث تجارب کشورها. نشریه راهبرد توسعه، ۱۳(۵۰)، ۲۲۳-۱۹۳.

- Edwards, Brian and Torrent, David (2014), Sustainable Housing, Principles and Implementation, first edition, translated by Mahmoud Shorech, Tehran: Midyar Emrooz Publications. [In Persian]
- Azar, A, Majidi Heravi, A. (2023). Rating the Quality of life in Private Gated Residential Complexes Based on the Kapland Integrated Model, Case Study: Tabriz City. *Urban Ecology Researches*, 14(3), 55-76. doi: 10.30473/grup.2021.33921.1930 [In Persian]
- Poladvand, A and Alami, B and Babaeifard, A. (2021). Social sustainability survey in residential complexes (a case study of Mehr Kashan housing. *The first national sustainable housing conference*, Tehran. <https://civilica.com/doc/1045191> [In Persian]
- Jumapour, M, Rouhani, E (2021), Measuring the level of sustainability of organic and planned neighborhoods using the United Nations housing indicators (case study: Noghan and Sajjad Mashhad neighborhoods), *Urban and Regional Development Planning Journal*, 5(12), 1-35. doi: 10.22054/urdp.2021.55894.1256 [In Persian]
- Hosseini, S, Musa Kazemi, M, Hoshidar, H. (2020). Measuring the level of sustainability and analyzing factors affecting the achievement of sustainable development in urban areas (case example: Mahabad city). *Quarterly Journal of Geography (Regional Planning)*, 10(38), 471-491. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1399.10.38.60.5>. [In Persian]
- Rosta, M and Aflaki, A and Haeri, S. (2021). Study and review of the factors influencing the increase of social sustainability in high-density housing. *8th national conference of applied researches in civil engineering, architecture and urban management*, Tehran. [In Persian]
- Rostai, Sh, Alizadeh, Sh. (2020). Spatial analysis of housing quality in Urmia using HOT SPOT method. *Physical Development Planning Journal*, 7(1), 101-117. <https://doi.org/10.30473/psp.2020.6801>. [In Persian]
- Saif al-Dini, F (2020), *Culture of Urbanism*, Aizh Publications, Tehran, fifth edition. [In Persian]
- Tahmasabi, H, Timouri, A, Ahadenjad, M. (2020). Spatial analysis of the stability of housing quantitative indicators in urban areas using the Todim model (Case study: Zanjan city). *Environmental Research Quarterly*, 13(50), 133-149. <https://sanad.iau.ir/journal/ebtp/Article/678513?jid=678513>. [In Persian]
- Fani, Z., Kozegar, L., Samani Majd, A. (2020). Comparative analysis of sustainable housing indicators in the old and new urban context (case study: the context of Atabek and Ponk neighborhoods in Tehran). *Scientific-research quarterly of research and urban planning*, 11(42), 137-152. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1399.11.42.10.1>. [In Persian]

- Qaed Rahmati, S., Khavarian Garmsir, A. (2016). Strategic Planning for Tourism Development in Yazd City, Using Meta-SWOT Model. *Journal of Planning and Spatial Planning*, 20(1), 180-206. <http://hsmasp.modares.ac.ir/article-21-7676-en.html>. [In Persian]
- Statistical Center of Iran. (2016). *General Population and Housing Census 2016*. [In Persian]
- Meshkini, A., Alipour, s., Rezapoor, M. (2024). Spatial Analysis of Sustainable Housing (Case study District 1 of Tehran city), *Journal of Future Cities vision*, 5(19), 183-201. <http://jvfc.ir/article-1-284-fa.html>. [In Persian]
- Nazemi, E and Nejati, N. (2016). A review of the concepts of neighborhood and neighborhood unit and presenting the framework of the desired neighborhood unit. *Biennial Conference on Society and Contemporary Architecture*, Isfahan. [In Persian]
- Yasuri, M, Aghaizadeh, E, Zare, S. (2017). Sustainable housing in terms of countries' experiences. *Development Strategy Journal*, 13(50). <http://rahbord-mag.ir/Article/1397040517171111298>. [In Persian]
- Adamec, J., Janoušková, S., & Hák, T. (2021). How to measure sustainable housing: A proposal for an indicator-based assessment tool. *Sustainability Journal*, 13(3), 1152. <https://doi.org/10.3390/su13031152>
- Agarwal, R., W. Grassl & J. Pahl. (2012) .Meta-SWOT: Introducing a New Strategic Planning Tool. *Journal of Business Strategy*, 33(2), 12-21.
- Akio.Tokuda. (2005). the Critical Assessment of the Resource -Based View of Strategic Management. *International Affairs*, 3, 125 -150.
- Barney, J. B. (1991). Firm Resources and Sustained Competitive Advantage. *Journal of Management*, 17(1), 99-120.
- Bloomberg. (2012).SWOT, PESTEL, Porter's 5 Forces and Value Chain.1 -16. <http://cfcdn.ivoryresearch.com/wp-content/uploads/2013/04/Bloomberg-Business-sample1.pdf>
- Burciaga, U. M. (2020). Sustainability assessment in housing building organizations for the design of strategies against climate change. *HighTech and Innovation Journal*, 1(4), 136-147. <https://doi.org/10.28991/HIJ-2020-01-04-01>
- Chan, A. P., & Adabre, M. A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and environment Journal*, 151, 112-125. <http://dx.doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.01.029>
- Darko, A., Chan, A. P. C., & Owusu, E. K. (2018). What are the green technologies for sustainable housing development? An empirical study in Ghana. *Business Strategy & Development Journal*, 1(2), 140-153. <http://dx.doi.org/10.1002/bsd2.18>
- Doyon, A., & Moore, T. (2020). The role of mandatory and voluntary approaches for a sustainable housing transition: Evidence from Vancouver and Melbourne. *Urban Policy and Research Journal*, 38(3), 213-229. <https://doi.org/10.1080/08111146.2020.1768841>
- Huovila, A., Bosch, P., & Airaksinen, M. (2019). Comparative analysis of standardized indicators for Smart sustainable cities: What indicators and standards to use and when? *Cities Journal*, 89, 141-153. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.029>
- Isoherranen, V. ( 2012), Strategic Analysis Frameworks for Strategic Orientation and Focus, University Of Oulu, Oulu, <https://urn.fi/URN:ISBN:9789514297885>
- Jones, G. & C. Hill. (2012). *Strategic Management Theory: An Integrated Approach*, Publisher Cengage Learning, Edition 10.
- Klopp, J. M., & Petretta, D. L. (2017). The urban sustainable development goal: Indicators, complexity and the politics of measuring cities. *Cities Journal*, 63, 92-97. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.12.019>

- Miller, D., R. Eisenstat & N. Foote. (2002). Strategy from the Inside Out, *California Management Review*, 44(3), 37-54.
- Moroke, T., Schoeman, C., & Schoeman, I. (2019). Developing a neighbourhood sustainability assessment model: An approach to sustainable urban development. *Sustainable Cities and Society Journal*, 48, 101433. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101433>
- Mou, Y., He, Q., & Zhou, B. (2017). Detecting the spatially non-stationary relationships between housing price and its determinants in China: Guide for housing market sustainability. *Sustainability Journal*, 9(10), 1826. <https://doi.org/10.3390/su9101826>
- Sharafeddin, A., Arocho, I., & Anderson, J. C. (2019, June). Post occupancy evaluation of affordable housing in the USA: Toward indicators for sustainable affordable housing. *In Proceedings of the Annual Conference—Canadian Society for Civil Engineering*, Greater Montreal, QC, Canada (pp. 12-15).
- Singh, V. S., Pandey, D. N. (2012). Sustainable housing: Balancing environment with urban growth in India. *RSPCB Occasional paper*, 6, 17.
- Winston, N. (2022). Sustainable community development: Integrating social and environmental sustainability for sustainable housing and communities. *Sustainable Development Journal*, 30(1), 191-202. <https://doi.org/10.1002/sd.2238>.