

شناسایی موانع همکاری نهادهای فعال در زمینه خانه‌سازی برای ارتقاء کیفیت خانه در ایران*

رامین دهبندی

دانشجوی دکتری معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

زهیر متکی

استادیار گروه سوانح و بازسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران (نویسنده مسئول مکاتبات)

E-mail: z_mottaki@sbu.ac.ir

چکیده

کیفیت خانه از زمان نخستین برنامه خانه‌سازی موضوع بحث میان سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و سرمایه‌گذاران بوده است. پژوهش‌های اخیر نشان می‌دهند پیگیری چالش‌های مربوط به کیفیت خانه‌ها در رشته‌ها، رویکردها، روش‌های مختلف باعث محدود شدن و ناکارآمدی تلاش‌های صورت گرفته می‌شود. این پژوهش با در نظر داشتن همکاری نهادهای فعال در زمینه خانه‌سازی در بخش خصوصی به‌عنوان راهکاری برای غلبه بر چالش‌های کیفیت خانه‌ها به دنبال یافتن موانع این همکاری و راه‌حل‌های آن‌هاست. در این راستا روش تحلیل تماتیک انعکاسی به کار گرفته شد. نمونه‌گیری به صورت هدفمند و به شیوه گلوله برفی انجام شد تا اثرگذارترین افراد در مهم‌ترین نهادهایی که در بخش خصوصی بر کیفیت خانه‌ها اثر می‌گذارند در پژوهش شرکت کنند. در مجموع ۲۳ نفر، شامل همه تصمیم‌گیران کلیدی در یکی از شهرهای استان مازندران، در پژوهش شرکت کردند. مصاحبه‌ها در سه مرحله کدگذاری شدند و تم‌ها توسعه یافتند. براساس نتایج پژوهش مهم‌ترین مانع همکاری بسته‌بودن کانال‌های ارتباطی بین نهادهاست. متفاوت بودن هدف نهادها، تعهد نداشتن به کار با گروه، بی‌اعتمادی، بی‌انگیزگی و انکارکردن مسئولیت مشکلات اصلی بودند که به بسته‌شدن کانال‌های ارتباطی منجر شدند. وضع مجموعه قوانینی که بتواند با ارائه انگیزه، در نظر گرفتن تنبیه، و سرمشق دادن به نهادها با ارائه نمونه‌های موفق باعث بی‌اثر شدن موانع شناسایی شده شود، یگانه راه حل برون رفت از وضعیت کنونی است.

کلیدواژه‌ها: خانه‌سازی، کیفیت مسکن، تحلیل تم

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری رامین دهبندی است که با عنوان «ارتقاء کیفیت مسکن؛ راهکارها، سیاست‌ها، و استراتژی‌ها» با راهنمایی دکتر زهیر متکی و دکتر محمود رازجویان در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی در حال انجام است.

مقدمه

از زمان شروع نخستین برنامه‌خانه‌سازی در ابتدای سده نوزدهم کیفیت‌خانه‌ها نقشی محوری در آن داشته است (بنه ولو، ۱۳۹۰، ۹۱-۱۰۸). وقتی برای اولین بار تأمین خانه‌گروه‌های بزرگی از مردم توسط سرمایه‌گذاران انجام شد و در نتیجه کیفیت کم آن خانه‌ها بیماری‌های همه‌گیر در کشورهای فرانسه و انگلستان گسترش یافت، موضوع کیفیت‌خانه در کانون کشمکش میان نمایندگان مردم، شهرداری‌ها و سرمایه‌گذاران قرار گرفت. با وجود اینکه کیفیت‌خانه به‌طور مستقل و صرفاً به ماهیت و کارکرد یک یا چند فرد یا نهاد وابسته نبود، همکاری و کار مشترک آن‌ها راه‌حلی برای ارتقاء مسکن فراهم کرد. در آن سال‌ها به کار گرفتن مجموعه‌ای از قانون‌ها درباره بهداشت، شهرسازی، و خانه‌سازی، تدوین طرح‌های جامع شهری برای به وجود آوردن زیرساخت‌های شهری، و واداشتن سرمایه‌گذاران به گرفتن پروانه برای ساختن و اجاره‌دادن خانه باعث شد کیفیت‌خانه‌ها کمی ارتقاء یابد. در گذر زمان این ابزارها توانسته‌اند تأمین سرپناهی امن دارای فضا و امکانات لازم برای تأمین نیازهای فیزیولوژیک را توسط برنامه‌های خانه‌سازی تضمین کنند. با این حال همچنان چالش‌های خانه‌سازی در زمینه کیفیت در پاسخ به نیازهای دیگر کسانی که از این برنامه‌ها استفاده می‌کنند ادامه دارد. پژوهشگران، سیاست‌گذاران، و متخصصان زیادی در طول سده بیستم تلاش کرده‌اند تا با وضع مقررات و استانداردها بر این چالش‌ها غلبه کنند اما به‌ندرت نتایج قابل‌قبول که در دراز مدت کارا باشند به دست آمده است. به‌نظر برخی پژوهشگران این موضوع برآمده از پیگیری موضوع خانه‌سازی در زمینه‌های دانشی و کاری جداگانه است (Ball, 1986; 2003; 2012; Kemeny, 1992; Mallett, 2004; McNelis, 2014; 2016).

موضوع خانه‌سازی در رشته‌ها، رویکردها و روش‌های متنوعی پیگیری می‌شود که با تخصصی‌شدن جدایی آن‌ها تشدید شده است (McNelis, 2014, 2). این حوزه‌های جداگانه به‌دلیل چارچوب محدودشان پاسخ‌های کوتاه‌مدت و جزئی به چالش‌های خانه‌سازی می‌دهند. چنین پاسخ‌هایی در خور پیچیدگی و گستردگی موضوع خانه‌سازی نیستند. برای دستیابی به پاسخ‌های جامع و همه‌جانبه همکاری و همبستگی حوزه‌های مختلف کار و پژوهش در یک چارچوب کلی ضروری است. براین اساس، ارتقاء کیفیت‌خانه نیز نیازمند همکاری همه کسانی است در زمینه خانه‌سازی کار و پژوهش می‌کنند. با این حال همکاری این افراد آسان نیست. پژوهش‌های پیشین نشان می‌دهند این همکاری پر چالش خواهد بود (Ball, 2012; Kubey et al., 2018).

پیشینه پژوهش

بررسی و مرور پژوهش‌های پیشین نشان می‌دهد پژوهشگران مختلف رویکردها و راهکارهای متفاوتی برای ارتقاء کیفیت‌خانه‌ها پیشنهاد کرده و براساس آن پژوهش خود را ساماندهی کرده‌اند. برخی پژوهشگران تنها راه ارتقاء کیفیت‌خانه‌ها را در طراحی می‌بینند (Cheetham & Carter, 1993; Dawson & Higgins, 2009; Towers, 2005). آن‌ها راهبردهایی مانند استفاده از قوانین جدید به همراه کنترل و نظارت بر طرح‌ها (Carmona, 2005). تغییر ساختار شرکت‌های طراحی (Jowair, 1990; Cheetham & Carter, 1993; Cousins, 2009; Levitt, 2004; Imrie, 2009; Dawson & Higgins, 2009; Cousins, 2001)، تغییر سیستم آموزشی طراحان (Al-Jowair, 1990; Macmillan, 2004)، و یا یکپارچه کردن طراحی و ساخت خانه (McCafferty, 2019) و Nelson, 2017) برای بهبود طراحی خانه پیشنهاد کرده‌اند. گروهی دیگر از پژوهشگران برای رسیدن به هدف مشابه فرایند ساخت خانه‌ها را بررسی می‌کنند (Jimoh et al., 2019; Winch et al., 1998; Wong, 1999). در این زمینه استفاده از سیستم‌های مدیریت کیفیت (Abdul-Rahman, 1996; Cheetham & Doubey, 1999) و آموزش نیروی کار (Carter, 1993; Jimoh et al., 2019; Winch et al., 1998; Wong, 1999)

(villinger & Doubey, 2003)، بهبود فرایند نظارت بر ساخت (Doubey-villinger & Doubey, 2003) و هماهنگ شدن شرکت‌های سازنده با بازار (Heywood, 2004) برای ارتقاء کیفیت خانه پیشنهاد شده است. همچنین پژوهشگران زیادی بازار مسکن را هدف قرار داده‌اند. در این زمینه دو دیدگاه کلی وجود دارد؛ گروهی بر اساس هماهنگی خانه و ساکنانش (Bø, 2018; Heywood, 2004; Thomson et al., 2003) و گروهی دیگر بر رفتارهای بازار تأکید دارند (Clapham et al., 2012; Seymour & Sui-Pheng, 1990). با این وجود بیشتر همین پژوهش‌ها به ناکارآمدی پیشنهادهای خود اشاره کرده‌اند. مدیریت کیفیت در ساخت که قبل از سال ۲۰۰۰ در انگلستان دنبال می‌شد ناموفق ماند (Abdul-Rahman, 1996). آن‌ها رشته جدیدی از پژوهش‌ها را با تمرکز بر کنترل طراحی آغاز کردند اما انحلال کمیسیون معماری و محیط ساخته^۲ که مسئولیت دنبال کردن بیشتر پژوهش‌ها در این زمینه را داشت نشانه ناموفق بودن این رشته تلاش‌ها بود. مدیریت کیفیت در ساخت در کشورهای دیگر مانند چین، هنگ کنگ و سنگاپور نیز نتایج چشم‌گیری به همراه نداشت (Liu, 2000; Tam et al., 2003). در آمریکا نیز تلاش‌های مربوط به کیفیت خانه به خانه‌هایی که یارانه اجاره دریافت می‌کنند محدود شده است و چند چک‌لیست برای برطرف کردن آسیب‌های خانه تهیه و به کار گرفته شد (Holtzen et al., 2016). ناکارآمدی این تلاش‌ها را می‌توان در محدود بودن حوزه تمرکز پژوهش‌ها یا اقدامات شناسایی کرد. ساخت خانه درون شبکه پیچیده‌ای از افراد و فعالیت‌ها انجام می‌شود و تغییر در هر کدام از آن‌ها واکنش‌های معکوسی را برمی‌انگیزد. از این رو بدون داشتن رویکرد جامع و با در نظر گرفتن همه فرایندها، نمی‌توان به آسانی تغییری در شرایط به وجود آورد. در نتیجه در این پژوهش راهکاری همه‌جانبه معرفی می‌شود که در آن ابتدا منظور از کیفیت و چالش‌های کیفیت خانه در ایران، سپس مدلی از نهادهای مؤثر بر کیفیت و در نهایت چارچوبی برای همکاری این نهادها پیشنهاد می‌شود.

مبانی نظری

کیفیت خانه و چالش‌های آن در ایران

«کیفیت» به چگونگی چیزها اشاره دارد (دهخدا، ۱۳۹۹) و در فارسی چگونگی یا چونی چیز است (نفسی (ناظم الاطباء)، ۱۳۵۵، ۲۸۷۵). در پرسش از کیفیت چیزی معمولاً پاسخ توصیف چیز است. در این تعریف، «کیفیت داشتن» معنایی فراتر از گستره معنایی کیفیت پیدا می‌کند و به وجود کیفیت خاصی اشاره دارد. ناظم الاطباء (۱۳۵۵، ۲۷۸۵) کیفیت داشتن را داشتن حالی خوش تعریف کرده است. در این تعریف، او یک حال را از میان گونه‌های حال به عنوان حال خوش معرفی می‌کند و در صورتی که آن کس یا چیز دارای این حال باشد با کیفیت شناخته می‌شود. اولویت دادن به یک حال نیازمند ارزشیابی توسط یک نظام ارزشی است که خوب‌بود را تعریف کند. در نتیجه کیفیت داشتن در زمینه جامعه و در واکنش با نظام ارزشی معنا پیدا می‌کند. با توجه به اینکه تعریف کیفیت خانه در تعامل با نظام ارزشی جامعه دشوار است از نمودهای بی کیفیت بودن برای دستیابی به آن استفاده می‌کنیم.

هیچ پژوهشی به صورت نظام‌مند و گسترده به آسیب‌شناسی خانه‌هایی که در کشور ساخته می‌شوند نپرداخته است. در این زمینه تنها مطالعه خرابی‌های پس از سانحه‌های طبیعی و یا بررسی نمونه‌های موردی، به خصوص مجتمع‌های مسکونی، منتشر شده‌اند. با مرور پژوهش‌های پیشین و مصاحبه‌های پایلوت انجام شده در این پژوهش نُه آسیب (جدول ۱) که در خانه‌های ساخته شده در ایران رایج هستند به عنوان نمود بی کیفیتی شناخته شدند و در زمان مصاحبه در اختیار شرکت‌کنندگان قرار گرفتند.

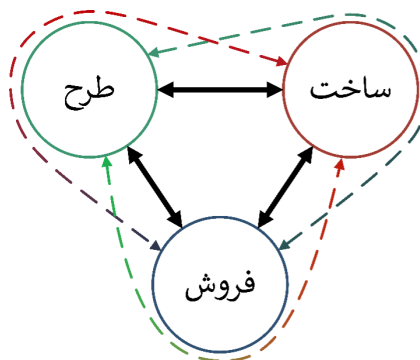
جدول ۱. معرفی آسیب‌های رایج در خانه‌هایی که در کشور ساخته می‌شوند به‌عنوان نمودهای بی‌کیفیتی

آسیب	شرح و منابع
مشکل در طراحی خانه	بی‌تناسبی فضاها، بی‌توجهی به مسیرهای حرکت، ارتباط نامناسب فضاها و یا ناکارآمدی فضا در تأمین فعالیت‌های برنامه‌ریزی شده‌اش (انصاری، ۱۳۹۴؛ پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳؛ سلطان‌پناه و حسینی، ۱۳۹۱)
مشکل در سازه	طراحی و اجرای بی‌دقت جزئیات اجرایی و انتخاب سازه نامناسب (ثقفی، ۱۳۷۷؛ ۱۳۸۳؛ ۱۳۸۵؛ حسینعلی‌پور و ابراهیمی، ۱۳۸۴؛ مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵)
مشکل در طراحی و اجرای تأسیسات	بی‌توجهی به نیازهای زیستی و جنبه‌های فی در زمان اجرا
مشکل در بهره‌وری انرژی	بی‌توجهی به اقلیم و اجرای نادرست جزئیات (ثقفی و حاجی‌زاده، ۱۳۹۱؛ یوسفی و قلی‌پور، ۱۳۹۷)
مشکل در هماهنگی کالبدی و فرهنگی با معماری محلی	بی‌توجهی به جانمایی، فرم کلی، و مصالح (رئسی، ۱۳۹۵؛ کریمی آذری و صفرنژاد، ۱۳۹۵؛ نقی‌زاده و طغیانی، ۱۳۹۰)
مشکل نادیده گرفتن آسیب‌های کالبدی از محیط	محافظت نکردن ساختمان از آسیب‌ها
مشکل در واکنش به حادثه	بی‌دقتی به مسیرهای فرار
مشکل ناهماهنگی خانه و ساکنانش	ناتوانی خانه در پاسخ به نیازهای افراد
مشکل رواج معیارهای انتخاب نامناسب	تأکید بر صفت‌ها و ویژگی‌های کم‌اهمیت

نهادهای مؤثر بر کیفیت و مدل همکاری آن‌ها

با توجه به اینکه بخش خصوصی به‌طورمستقیم در ساخت و برنامه‌ریزی بیش از ۹۰٪ از خانه‌هایی که در کشور ساخته می‌شوند نقش دارد (عبدی و همکاران، ۱۳۹۵) این پژوهش بر سازوکار ساخت خانه توسط بخش خصوصی تمرکز دارد. افراد و نهادهای زیادی بر کیفیت خانه‌های ساخته‌شده توسط بخش خصوصی اثر می‌گذارند و رابطه پیچیده‌ای با یکدیگر دارند (حقیقت نائینی و همکاران، ۱۴۰۱؛ سامان‌پور، ۱۴۰۱). برخی از پژوهشگران مدلی سلسله‌مراتبی از این نهادها ارائه کرده‌اند که در آن توسعه‌دهنده^۳ در بالا و بقیه آن‌ها مانند طراحان، سازندگان، بازاریابان و فروشندگان زیرمجموعه آن هستند (Ball, 2012; Lyons, 2014). در این مدل مهم‌ترین نقش با توسعه‌دهنده است و بقیه باید خود را برای همکاری با او تطبیق دهند. برخی از پژوهشگران نیز مدل سه‌سویه با حضور طراحان، سازندگان و دولت (Microbert, 2019) یا چهارسویه با حضور دولت، صنعت ساخت، تولید و فروش مصالح و مردم (Siebert et al., 2018) معرفی کرده‌اند. این مدل‌ها وابسته به زمینه هستند و از برهم‌کنش پیچیده نظام اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی هر منطقه در بستر زمان شکل می‌گیرند (Ball, 1988; 2013). در این پژوهش مدل «فست» (برگرفته از سرواژه طراحی، ساخت و فروش) به کار گرفته شده است که براساس مراحل مختلف از برنامه‌ریزی تا اختصاص

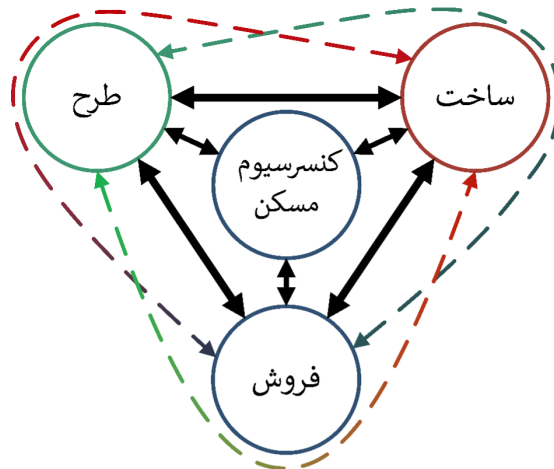
خانه به ساکنانش پیشنهاد شده است. این مدل (شکل ۱) نهادهای مختلف از جمله نظام مهندسی، طراحان، سازندگان، پیمانکاران، دانشگاه‌ها، شهرداری‌ها، کارگران، تولیدکنندگان و فروشندگان مصالح، سرمایه‌گذاران و مشاوران املاک را در سه گروه طراحی، ساخت و فروش دسته‌بندی کرده است و همکاری بین نهادها و گروه‌ها نیز براساس نقش آن‌ها در این فرایند بازتعریف می‌شود.



شکل ۱. مدل فسط. نهادهایی که در خانه‌سازی نقش دارند در سه گروه طرح، ساخت و فروش تقسیم شده‌اند

همچنین، پژوهشگران چارچوب‌های گوناگونی برای همکاری بین نهادها و گروه‌های مختلف معرفی کرده‌اند. این چارچوب‌ها روی بازه‌ای بین ادغام کامل نهادها با یکدیگر و استقلال کامل آن‌ها قرار می‌گیرند. ادغام به این معنی که نهادهای جدیدی تأسیس شوند که ویژگی‌های مجموعه نهادهای پیشین را داشته باشند (Zhu et al., 2012) و همکاری به این معنی که هر نهاد در زمان تصمیم‌گیری‌های مهم با به کارگیری چند مشاور نهادی دیگر را نیز در نظر داشته باشد (McNelis, 2014). اما چنین راه‌حلی نمی‌تواند ارتباط و همکاری نهادها را تضمین کنند (Lutzenhiser, 1994). در این پژوهش برای حل مسئله کیفیت خانه‌سازی و اقدام هماهنگ نهادها، ایجاد یک ائتلاف یا کنسرسیوم با حضور تصمیم‌گیران اصلی پیشنهاد می‌شود. چنین ائتلافی می‌تواند بستری برای جمع‌آوری اطلاعات مربوط به عملکرد و شرایط هر نهاد و پردازش آن باشد، در حالی که زمینه را برای تصمیم‌گیری‌های کلی هماهنگ فراهم می‌کند و بستر تخصصی و شخصیت هر کدام از نهادها را حفظ می‌کند. این چارچوب رابطه بین نهادها را به آنچه در شکل (۲) دیده می‌شود تغییر می‌دهد. نهادها در ارتباط مستقیم با کنسرسیوم مسکن قرار می‌گیرند تا تصمیم‌گیری‌های مهم درباره رویکردهای کلی هر گروه به صورت مشترک انجام شود.

شکل‌گیری و تداوم همکاری بین نهادها آسان نیست و موانعی برای همکاری وجود دارد. پژوهش‌هایی که در کشورهای دیگر انجام شده‌اند رقابت (Ball, 1988; 2012)، بی‌انگیزگی (McRobert, 2019) و ناآگاهی (Lu-tzenhiser, 1994) را مهم‌ترین موانع همکاری نهادها در صنعت خانه‌سازی خود معرفی کرده‌اند. با این حال هیچ پژوهشی درباره ساختار و ماهیت نهادهای فعال در صنعت خانه‌سازی ایران و همکاری آن‌ها انجام نشده است. هدف این پژوهش شناسایی موانع همکاری این نهادها در بستر جغرافیایی و ساختار سیاسی، اقتصادی و فرهنگی ایران است.



شکل ۲. رابطه همکاری سه گروه نهادها با یکدیگر براساس شیوه پیشنهاد شده

روش تحقیق

این پژوهش به روش تحلیل تماتیک انعکاسی^۴ انجام شد. این روش توسط براون و کلارک (2006) معرفی شد و در شناسایی تجربه‌های شرکت‌کنندگان در پژوهش کاربرد دارد. رویکرد کلی پژوهش ساختارگرایانه بود و مفاهیم به صورت استقرایی کشف شدند. همچنین در بررسی داده‌های پژوهش از روش شش مرحله‌ای بازبینی شده بهره بردیم (Braun & Clarke, 2021b; 2021a). نمونه‌گیری پژوهش به شیوه گلوله برفی و با هدف شناسایی مؤثرترین افراد در هرکدام از نهادهای فعال در زمینه طراحی، ساخت و فروش خانه در یکی از شهرهای استان مازندران انجام شد. در این راستا ۲۳ نفر در پژوهش شرکت کردند و با محاسبه یک مصاحبه تکمیلی با یکی از شرکت‌کنندگان، ۲۴ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته انجام شد. این افراد شامل شهردار، معاون عمران و شهرسازی شهرداری، معاون خدمات شهری، کارشناس صدور پروانه، رئیس دفتر نمایندگی نظام مهندسی و دو معاون او، رئیس کانون مهندسين و معاون او، رئیس صنف مشاوران املاک و دو معاون او، رئیس صنف انبوه‌سازان و معاون او، رئیس صنف فروشندگان مصالح ساختمانی، رئیس اتحادیه بنیایان و معاون او، رئیس اتحادیه آرماتوربندها و معاون او، مدیر عامل یک شرکت مشاور، مدیر گروه معماری دو دانشگاه در استان و رئیس آموزشگاه فنی و حرفه‌ای استان بودند. سه پرسش اصلی مصاحبه شامل «ارتباط شما با نهادهای دیگری که بر کیفیت خانه اثر می‌گذارند چگونه است؟»، «چه مسائلی شما را از همکاری با نهادهای دیگر بازمی‌دارد؟» و «فکر می‌کنید چگونه می‌توان همکاری موفق‌تری بین نهادهای مؤثر بر کیفیت خانه ایجاد کرد؟» بودند. داده‌های به دست آمده از مصاحبه‌ها در سه مرحله کدگذاری شدند. نخستین مرحله کدگذاری به صورت باز و توصیفی انجام شد و در هرکدام از دو مرحله دیگر کدهای مرحله قبل به صورت انتزاعی‌تری تفسیر شد. جدول (۲) سه مرحله کدگذاری سه بریده از مصاحبه‌ها را نشان می‌دهد. برای سنجش اعتبار یافته‌ها از سه‌سویه‌بندی استفاده شد. به این صورت که در زمان مصاحبه و کدگذاری ادعاها و نکات مهم هر فرد با ادعاهای دیگر شرکت‌کنندگان در پژوهش مقایسه و در صورت عدم تطابق اثر آن‌ها در مدل نهایی تعدیل شد. در نهایت برای سازماندهی یافته‌های پژوهش یک مقوله مرکزی انتخاب شد و پنج تم و نه کد از میان داده‌ها پرورش یافتند (شکل ۳).

جدول ۲. نمونه کدهای اختصاص داده شده به سه بریده از مصاحبه‌ها در سه مرحله کدگذاری

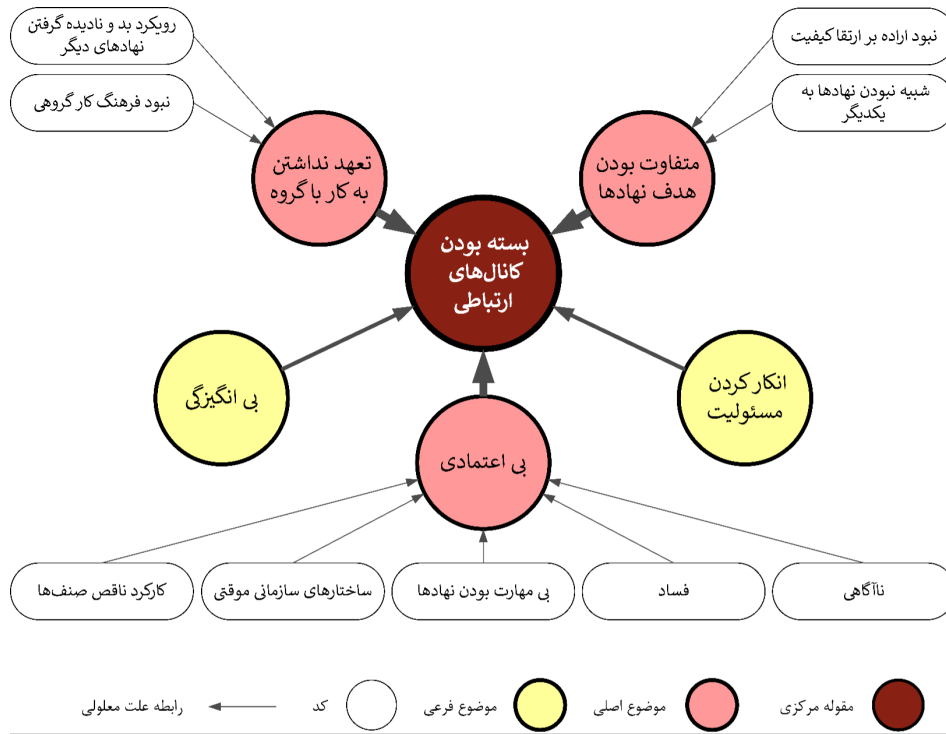
مرحله سوم	مرحله دوم	مرحله نخست	بریده مصاحبه
- بی‌اعتمادی	- اعتبار - گزاره‌ها - اعتبار افراد	- نیاز به اعتبار - سنجی ادعاها - صادق نبودن افراد	من به‌عنوان مشاور املاک امین مردم هم هستم، تا به من ثابت نشود که خانه‌ای وبزگی خاصی را دارد نمی‌توانم آن را در تبلیغ خانه بگذارم. شاید فروشنده دروغ بگوید.
- کارکرد ناقص - صنف‌ها	- بی‌توجهی - صنف‌ها به - کیفیت - اولویت قیمت - بر مهارت	- بی‌توجهی به - مهارت نیروهای - انسانی - تأکید بر قیمت - نقش اتحادیه‌ها	اتحادیه‌های کارگری یا صنف‌ها در بخش عمرانی هر شب جلسه دارند و صرفاً در مورد این بحث می‌کنند که چگونه قیمت را بالا ببرند، در حالی که حرفی از میزان مهارت اعضا و خدماتی که ارائه می‌کنند نمی‌زنند.
- انکار کردن - مسئولیت	- ناتوانی - در انجام - مسئولیت‌ها	- توانایی نداشتن - ضعف در اجرای - مسئولیت‌ها - کارکرد حداقلی	نظام مهندسی در این زمینه هیچ کاری نمی‌تواند بکند. سطح کنترل و نظارت به حدی پایین است که در بهترین حالت بتوانیم مسائل ایمنی را کنترل کنیم.

یافته‌ها و بحث پیرامون آن‌ها

«ما خیلی علاقه‌مندیم تا در همکاری با نظام مهندسی قرار بگیریم، اما همه کانال‌های ارتباطی بسته است. اگر جلساتی با مسئولان نظام مهندسی داشته باشیم می‌توانیم با توجه به ظرفیت‌های دانشگاه به آن‌ها در بهبود کیفیت خانه‌ها کمک کنیم. آن‌ها هم می‌توانند در کارآموزی دانشجویان یا بعد از آن اشتغال آن‌ها به ما کمک کنند. با این حال کانال‌های ارتباطی در شرایطی باز می‌شوند که مطلوب ما نیست.» (مصاحبه با مدیر گروه دانشگاه)

«...» ما نقشی در کیفیت خانه‌ها نداریم، تنها تلاش می‌کنیم تا یک سری قانون، دستورالعمل، و طرح اجرا شود. در نتیجه در زمینه ارتقاء کیفیت نمی‌توانیم با کسی همکاری کنیم. [...] اما بهترین راه برای داشتن خانه‌هایی با کیفیت بهتر همان است که کلاس‌هایی برای هر سازنده در زمان دریافت پروانه ساختمانی برگزار کنیم.» (معاون ساختمانی شهرداری)

«...» هیچ چارچوب مشخصی وجود ندارد که ما بتوانیم براساس آن با هم همکاری کنیم. ما با آن‌ها ارتباطی نداریم، نمی‌توانیم با آن‌ها یکجا بنشینیم. اصلاً راهی برای ارتباط بین ما وجود ندارد. البته منطقی است که این همکاری بتواند تغییری در کیفیت خانه‌ها ایجاد کند، اما نه آن‌ها برای همکاری به ما رجوع کرده‌اند نه ما به آن‌ها. به نظرم هیچ راه ارتباطی بین این نهادهایی که شما می‌گویید برقرار نیست.» (رئیس صنف مشاوران املاک)



شکل ۳. موانع همکاری بین نهادهای فعال در زمینه خانه‌سازی برای ارتقاء کیفیت

شرکت‌کنندگان در پژوهش «بسته‌بودن کانال‌های ارتباطی» را دلیل اصلی کم‌رنگ بودن همکاری بین یکدیگر معرفی کردند. آن‌ها، با تعمیم دادن این شرایط، به شکل‌گیری همکاری در آینده نیز امید نداشتند. از آنجایی که وجود کانال‌های ارتباطی کارا برای شکل‌گیری همکاری بین نهادها ضروری است (Rakodi, 2006) این پیش‌بینی می‌تواند درست باشد. اما بسته‌بودن کانال‌های ارتباطی به معنای وجود نداشتن کانال‌های ارتباطی نیست. هرکدام از شرکت‌کنندگان در پژوهش راه یا راه‌هایی برای ارتباط با یکدیگر می‌شناسند اما موانعی در استفاده از این راه‌ها وجود دارد. مهم‌ترین مانع تفاوت بین ارتباط مناسب از دیدگاه هر نهاد است. برای روشن شدن این تفاوت، جدول (۳) راه‌های ارتباطی مناسب از نظر هریک از نهادها با نهادهای دیگر را نشان می‌دهد. این اطلاعات نشان می‌دهد هر نهاد ارتباط خود با نهادهای دیگر را در چارچوب یک دادوستد تنظیم کرده است و در آنچه تبادل می‌شود، بهای آن، یا هر دو اختلاف دارند. شرکت‌کنندگان بین نهادهایی که با یکدیگر اختلاف کمی دارند نیز همکاری را دور از ذهن می‌دانستند.

جدول ۳. راه ارتباطی مناسب از نظر هر یک از نهادها در ارتباط با نهادهای دیگر

در ارتباط با					نهاد
مشاور املاک	سازنده	دانشگاه	شهرداری	نظام مهندسی	
-	کمک به سازندگان برای به‌کارگیری مقررات	آموزش قوانین نظام مهندسی به دانشجویان	هماهنگی برای کاهش زمان کنترل نقشه‌های ساختمانی	X	نظام مهندسی

مشاور املاک	در ارتباط با				نهاد
	سازنده	دانشگاه	شهرداری	نظام مهندسی	
-	آموزش مسئولیت‌های سازندگان به آنها	به کارگیری دانشجویان در قالب کارآموزی	X	آموزش مسئولیت‌های مهندسان به آنها	شهرداری
آموزش	پژوهش، ارائه فضاهای آموزشی دانشگاه	X	پژوهش، ارائه فضاهای آموزشی دانشگاه	پژوهش، ارائه فضاهای آموزشی دانشگاه	دانشگاه
دریافت مشاوره در ازای انحصار فروش پس از ساخت	X	به کارگیری دانشجویان در قالب کارآموزی	تأمین نیازها و خواسته‌های شهرداری درازای کسب امتیاز	ارائه مشاوره و تبادل اطلاعات درازای کسب امتیاز	سازنده
X	ارائه مشاوره در برنامه‌ریزی درازای مشارکت در ساخت	-	-	-	مشاور املاک

* «-» نشان می‌دهد راهی برای ارتباط بین آن نهادها بیان نشد.

نتایج نشان می‌دهد کانال‌های ارتباطی در بستر پیچیده‌ای از کنش‌ها و واکنش‌ها، شرایط محیطی، و ساختارهای قانونی بسته شده‌اند. یافته‌های این پژوهش سه تم اصلی و دو تم فرعی را عامل بسته‌بودن کانال‌های ارتباطی معرفی می‌کند (شکل ۳). تم‌های اصلی شامل «متفاوت بودن هدف نهادها»، «تعهد نداشتن به کار با گروه» و «بی‌اعتمادی» و تم‌های فرعی شامل «انکارکردن مسئولیت» و «بی‌انگیزگی» بودند. این پنج تم باعث می‌شوند که هر نهاد به کم کردن ارتباط خود با نهادهای دیگر گرایش پیدا کند تا جایی که تنها به ارتباط در چارچوب قوانین و عرف راضی شود.

متفاوت بودن هدف نهادها

«طراح می‌خواهد بیشترین پول را به دست آورد و کارفرما می‌خواهد کمترین پول را بدهد، نتیجه این می‌شود که طراح به جای اینکه در یک زمان معقول یک طرح با کیفیت ارائه کند، در همان زمان چند ساختمان با کیفیت کمتر طراحی می‌کند تا بتواند نیاز مالی خود را تأمین کند.» (رئیس نظام مهندسی)

«طراح می‌خواهد به بهترین شکل ممکن مطرح شود، سازنده می‌خواهد کمترین پول را خرج کند و به بیشترین قیمت بفروشد، مشاور املاک هم می‌خواهد در سریع‌ترین زمان ممکن یک ملک را بفروشد، این‌ها با این اهداف متفاوت نمی‌توانند همکاری کنند.» (شهردار)

«آن‌ها چیزهای دیگری را در نظر می‌گیرند و اهداف دیگری را دنبال می‌کنند. ما می‌خواهیم ساختمان‌هایمان بهتر فروخته شود و مشتری راضی باشد، وجدانمان راضی باشد، درحالی‌که آن‌ها دنبال پول هستند.» (رئیس صنف انبوه‌سازان)

نُه نفر از شرکت‌کنندگان معتقد بودند متفاوت بودن هدف نهادها باعث می‌شود که زمینه برای برقراری ارتباط و همکاری به وجود نیاید. از آنجایی که نقش هرکدام از نهادها، ساختار سازمانی آن‌ها و منافع‌شان متفاوت است، متفاوت بودن هدف‌هایشان دور از انتظار نیست. بین اهداف نهادها تضاد وجود دارد. همه نهادها علاوه بر هنجارهای اجتماعی، به دست آوردن پول و سود را به‌عنوان هدف خود بیان کردند. با توجه به ساختار خاص صنعت خانه‌سازی و بازار مسکن، به دست آوردن پول بیشتر توسط یک نهاد باعث می‌شود نهادهای دیگر پول از دست دهند. در این صورت رسیدن یک نهاد به هدفش در گرو ناکام‌ماندن بقیه نهادهاست. این تضاد باعث می‌شود نهادها در رقابت با یکدیگر قرارگیرند و فرصت ارتباط و همکاری کم شود. علاوه بر این، دو ابهام در مورد هدف نهادها وجود دارد؛ نخست آنچه هر نهاد درباره مجموعه اهداف خود بیان کرد با آنچه دیگران درباره آن‌ها گفتند متفاوت بود. دوم، گرایشی دوگانه در مورد کیفیت خانه‌ها وجود داشت به طوری که رابطه کیفیت خانه‌ها با مجموعه اهداف هر نهاد قابل شناسایی و پیگیری نبود.

ادعای هر نهاد درباره اهداف خود و تصور دیگران درباره اهداف آن‌ها متفاوت بود. به‌طور کلی هرکدام از نهادها در بیان اهداف خود ابتدا موضوعات هنجاری مانند توجه به حقوق مشتری، کمک به دیگران، و اجرای وظیفه اجتماعی یا قانونی را بیان کردند و در اولویت دوم کسب روزی حلال و سودآوری را قرار دادند، ولی هدف نهادهای دیگر را تنها کسب بیشترین پول می‌دانستند. این ناهماهنگی بین هدف یک نهاد از دیدگاه خودش و دیگران می‌تواند ناشی از تصور اشتباه، صادق نبودن شرکت‌کنندگان، تفاوت گفتار و عمل، یا ناتوانی در دستیابی به اهداف باشد. در هر صورت، نتیجه چنین وضعیتی تمایل نداشتن نهادها به همکاری با یکدیگر بود. علاوه بر این، شرکت‌کنندگان در پژوهش هدف‌گذاری خود را برآمده از منابع بیرونی می‌دانستند. برای نمونه نهادهایی با پشتوانه دولتی خود را مقید به قانون و آن‌هایی که ماهیت خصوصی داشتند اهداف خود را در ارتباط با گرایش‌های بازار نشان دادند. در نتیجه، به دلیل اینکه هدف قانونی آن‌ها ارتقاء کیفیت نیست و ابزار لازم را در اختیار آن‌ها نگذاشته یا از آنجایی که شیوه قیمت‌گذاری بر خدمات و خانه براساس رضایت مشتری و نه کیفیت خانه انجام می‌شود خود را در ارتقاء کیفیت خانه‌ها ناتوان می‌دیدند. هر چند این ادعاها به خوبی توسط بندهای قانونی و مکانیسم بازار قابل تأیید نیست.

همچنین ارتقاء کیفیت خانه‌ها در میان اهداف هیچ‌کدام از نهادها نبود. هر چند که هرکدام از آن‌ها کیفیت خانه‌ها را دغدغه‌ای مهم می‌شناختند نتوانستند نشان دهند که برای دستیابی به آن اقدامی مؤثر انجام داده‌اند. با این حال از کیفیت خانه به‌عنوان ابزاری برای رسیدن به اهدافشان استفاده می‌کردند و رویکردهای متفاوتی از جمله بی‌توجهی کامل یا توجه سلیقه‌ای به برخی کیفیت‌ها داشتند. این اطلاعات به‌صورت مستقیم به دست نیامد بلکه هرکدام از شرکت‌کنندگان درباره گرایش‌های نهادهای دیگر با بیان جزئیات توضیح دادند.

تعهد نداشتن به کار با گروه

«جلسات گروهی و میتینگ‌ها شده فرصتی برای نوشیدن قهوه و گپ و گفت، از فردا هر کس همان کاری را می‌کند که قبلاً می‌کرد انگار هیچ هماهنگی و مصالحه‌ای نکرده بودیم. این‌ها هیچ ارزشی برای گروه و تصمیم‌گروهی قائل نیستند». (رئیس صنف انبوه‌سازان)

«[اینجا] هیچ‌وقت یک گروه واقعی تشکیل نمی‌شود، فقط بعضی از افراد برای مدت کوتاهی به هم نزدیک می‌شوند و یکی دو کار مشترک با هم انجام می‌دهند و بعد همین کنار هم کار کردن با درگیر شدن و اختلاف تمام می‌شود». (رئیس صنف مشاوران املاک)

«فرهنگ کار گروهی وجود ندارد. از بچگی به ما یاد ندادند چطور در یک گروه کار کنیم». (رئیس

نظام مهندسی)

تعهد یکی از ارکان پایایی ارتباطات، فعالیت‌های مشترک و هر گونه همکاری بین افراد و نهادهاست. بیشتر شرکت‌کنندگان بیان کردند که نهادهای دیگر به آنچه در تعهد دارند پایبند نیستند و تصمیم‌هایی را که در فضای مشترک گرفته شده است نادیده می‌گیرند. در نتیجه گرایشی به برقراری ارتباط یا حفظ ارتباطات قدیمی ندارند. صنعت خانه‌سازی فضایی آکنده از رویکرد بد نسبت به یکدیگر دارد. استفاده از صفت‌هایی مانند بی‌مهارت، بی‌سواد، بی‌توجه در توصیف نهادهای دیگر، و نادیده گرفتن آن‌ها نشانه‌های این رویکرد بد بودند. این رویکرد باعث شده است نهادها یکدیگر را مسئول آسیب‌های موجود در این صنعت بدانند. در نتیجه نهادها تلاش می‌کنند تا وابستگی خود به دیگران را برطرف کنند و از آسیب‌هایی احتمالی نهادهای دیگر مصون بمانند. آنچه از نتایج برمی‌آید، آن‌ها نسبت به یکدیگر درک متقابل ندارند و نمی‌دانند نیروهای شکل‌دهنده نهادهای دیگر چگونه کار می‌کنند. با این حال یکدیگر را با عبارات‌های شدید و غیرواقعیانه قضاوت کردند. هشت نفر از شرکت‌کنندگان بر نبود فرهنگ کار گروهی تأکید کردند. گفته می‌شود که ما در انجام کارها به صورت تیمی مشکل داریم و برای این کار آموزش ندیده‌ایم. البته ثابت کردن این مسئله کار دشواری است و شرکت‌کنندگان در این زمینه تنها تجربه شخصی خود را بیان کردند. با این حال، مشکل در تقسیم کار، پذیرش مسئولیت و بی‌اعتمادی که از نشانه‌های شناخت نداشتن نسبت به کار گروهی هستند در این پژوهش یافت شده‌اند. وجود چنین تصویری باعث شده است برخی از شرکت‌کنندگان در پژوهش قبول کنند که نبود فرهنگ کار گروهی باعث ناموفق شدن هر گونه همکاری بین افراد و نهادها می‌شود. گفته‌های شرکت‌کنندگان در این باره کلیشه‌های فرهنگی را در بستری واقعی به نمایش می‌گذارند. تعهد نداشتن به گروه به شکل مخفی کردن اطلاعات، کم‌کاری، بی‌توجهی، بی‌مسئولیتی و سوءاستفاده نمود یافت. بنابراین، تعهد نداشتن ممکن است به اعضای دیگر خسارت وارد کند.

بی‌اعتمادی

«در وضعیتی که الان وجود دارد هرکدام از افرادی که در صنعت ساختمان کار می‌کنند فکر می‌کنند بقیه بی‌سوادند و مهارتی ندارند و برای بقیه نسخه می‌پیچند و می‌گویند چطور باید بهتر کار کنند در حالی که در کار خود مانده‌اند». (رئیس نظام مهندسی)

«من به هیچ‌کدام از آن‌ها اعتماد ندارم، نه به‌عنوان یک انسان درستکار، نه به‌عنوان یک متخصص، در نتیجه به سمت ارتباط برقرار کردن نمی‌روم. ما برای ارتباط در حد عرف هم مشکل داریم، حتی به اسناد و مدارک هم نمی‌توان اعتماد کرد. من به‌عنوان مشاور املاک امین مردم هم هستم، تا به من ثابت نشود که خانه‌ای ویژگی خاصی را دارد نمی‌توانم آن را در تبلیغ خانه بگذارم. شاید فروشنده دروغ بگوید». (رئیس صنف مشاوران املاک)

«بینید، ما نمی‌توانیم با شهرداری، نظام مهندسی یا صنف‌ها به شکل قرارداد یا همکاری یا ارتباط به هر شکلی وارد تعامل شویم زیرا هرکدام از ما به‌صورت موقتی سمت یا مسئولیت داریم. فردا همه ما می‌رویم و افراد دیگری سرکار می‌آیند که لزوماً به آنچه ما توافق کردیم پایبند نیستند». (رئیس صنف انبوه‌سازان)

وجود بی‌اعتمادی بین نهادها باعث می‌شود ارتباط آن‌ها کاهش پیدا کند. این بی‌اعتمادی بین نهادها در دو سطح شخصی و تخصصی شناسایی شد. در سطح شخصی آن‌ها به گفتار و کردار یکدیگر اعتماد نداشتند. به گفته یکی از مصاحبه‌شوندگان «بیشتر افراد برای پیشبرد اهداف خود بین واقعیت و غیر آن تفاوتی قائل نیستند و تبعات احتمالی کاری که انجام می‌دهند را نمی‌شناسند». آن‌ها پنهان کاری را بخشی از شگردهای

کار در این صنعت معرفی کردند. این موضوع تا جایی ریشه دارد که به گفتل برخی از شرکت‌کنندگان در پژوهش محتوای اسناد و مدارک نیز چندان مورد استناد قرار نمی‌گیرد.

در سطح تخصصی، اعتماد به تخصص هر فرد در هر نهاد به سختی شکل می‌گیرد زیرا سازوکاری وجود ندارد که نشان دهد هر فرد تا چه اندازه تجربه و مهارت دارد. افراد برای ورود به یک حرفه به‌طور مؤثری غربال نمی‌شوند و تضمینی وجود ندارد که یک استادکار، یک مهندس، یک سازنده و یک مشاور در کاری که انجام می‌دهد تخصص کافی داشته باشد. صنف‌ها در زمینه آموزش و آزمایش تخصص افراد بی‌تفاوت هستند. یکی از شرکت‌کنندگان درباره فعالیت صنف‌ها گفت: «ما به توانایی افراد کاری نداریم، چند کلاس آموزشی وجود دارد که مطابق برنامه برگزار می‌کنیم و مجوز فعالیت را صادر می‌کنیم، آن‌ها خودشان باید یاد بگیرند که چطور کار کنند». دلایلی که شرکت‌کنندگان برای ایجاد بی‌اعتمادی بیان کردند شامل ناآگاهی، فساد، بی‌مهارت بودن نهادها، ساختارهای سازمانی موقت و عملکرد ناقص اصناف است. یکی از مهم‌ترین دلایل بی‌اعتماد شدن نهادها به یکدیگر ناآگاهی است. ناآگاهی از قوانین، دانش روز، مسئولیت‌ها و عواقب احتمالی تصمیم‌ها توسط شرکت‌کنندگان مورد تأکید قرار گرفتند. ناآگاهی از هر کدام از این موضوع‌ها موجب کنش‌ها و واکنش‌های غیرقابل پیش‌بینی می‌شود. در نتیجه امکان اعتماد به افراد و نهادها از بین می‌رود. همچنین ضعف در کسب دانش تخصصی یک حرفه یا ورود افراد بدون تخصص باعث افزایش ناآگاهی شده است. شرکت‌کنندگان بسته به تجربه‌های خود برای انواع ناآگاهی نمونه‌های زیادی مطرح کردند. به نظر آن‌ها اعتماد به چنین افرادی امکان‌پذیر نیست. به‌علاوه گاهی موضوع از ناآگاهی به سهل‌انگاری و ساده‌انگاری تبدیل می‌شود. مثل وقتی که یک سازنده به جای اینکه در یک موقعیت خاص براساس نقشه‌های تصویب‌شده در مقاوم در برابر آتش نصب کند دری معمولی قرارداد دهد و جان چند نفر را به خطر اندازد. افراد ناآگاه در گفت‌وگوها شرکت نمی‌کنند، مسئولیتشان را نمی‌پذیرند و تلاش برای متقاعد کردن آن‌ها بی‌فایده است. از این رو قابل اعتماد نیستند.

احتمال وجود فساد در نهادها نیز از اعتماد بین آن‌ها می‌کاهد. نمی‌توان به سادگی به زمینه‌های بروز فساد و شیوه‌های گوناگون آن پی برد. همچنین پیگیری آن ناممکن است. در این شرایط، باید گفت احتمال وجود فساد در نهادها باعث دل‌سرد شدن افراد و نهادها به همکاری با یکدیگر شد. فساد به ناکارآمدی نهادها در اجرای مسئولیت‌هایشان در گروه، آسیب دیدن هدف کلی ائتلاف، تقسیم ناعادلانه دستاوردهای همکاری و فروپاشی همکاری می‌انجامد. شرکت‌کنندگان فکر می‌کردند احتمال بروز فساد در هریک از نهادها بسیار است، از این رو اعتماد به دیگران دشوار و تقریباً ناممکن است. همچنین شرکت‌کنندگان گفتند که تنها خودشان به منافع‌شان پایبند هستند و اگر کنترل تصمیم‌گیری‌های مهم و تعیین رویکردهای کلان‌شان به دست دیگران بیفتد منافع‌شان به خطر می‌افتد.

هرکدام از شرکت‌کنندگان، موضوع بی‌مهارت بودن نهادها را به شیوه‌های گوناگون تکرار کردند. آن‌ها معتقد بودند که نهادها را دیگر در کاری که انجام می‌دهند (تخصصشان) مهارت کافی ندارند. از جمع کردن این اظهارنظرها می‌توان به این نتیجه رسید که طراحان در طراحی، کارگران در انجام کار، سازندگان در ساخت، نظام مهندسی در کنترل و نظارت بر طرح و ساخت و مشاوران املاک در فروش مهارت ندارند. البته چنین اظهارنظری بسیار شدید و تعمیم یافته است. می‌توان انتظار داشت که در هرکدام از نهادها گروهی از افراد مهارت کافی نداشته باشند اما تعمیم این ادعا به همه افراد درست به نظر نمی‌رسد. می‌توان این ادعا را این‌طور اصلاح کرد که تضمینی برای بامهارت بودن یک فرد از میان افرادی که زیر عنوان یک نهاد کار می‌کنند وجود ندارد. براساس این ادعا، برخی از شرکت‌کنندگان در پژوهش استدلال کردند که تلاش برای کسب مهارت اولویت بیشتری نسبت به همکاری نهادها با یکدیگر دارد.

برخی از شرکت‌کنندگان نیز به ناپایداری شرایط و افراد در صنعت خانه‌سازی اشاره کردند و آن را دلیل بی‌اعتمادی نظام‌مند بین نهادها دانستند. حضور افراد در نهادهای دولتی و خصوصی و برنامه‌های آن‌ها موقتی است. مسئولیت مدیریت نهادهای دولتی به‌طور موقتی بر عهده کسانی می‌افتد که اختیارات قانونی کافی برای تعیین رویکردی مشخص ندارند. از این افراد خواسته می‌شود تا دستورالعمل‌های جسته و گریخته را اجرا کنند. اهداف به صورت دستوری تعیین

می‌شود. پس از آنکه دوره مسئولیت یک فرد تمام شد نفر بعدی با رویکردهای خاص خود آنچه را که از قبل انجام می‌شد، رها کرده و دوباره از نو شروع می‌کند. نتیجه این وضعیت ویرانه‌ای از ایده‌ها و تلاش‌ها در جهت‌های گوناگون و بیشتر شکست خورده است. در نهادهای خصوصی وضعیت بهتر نیست. این نهادها با اینکه از ساختار پایداری برخوردارند و آزادی بیشتری برای تعیین اهداف و رویکردها دارند معمولاً به دلیل شرایط دشوار بازار، تغییرات شدید آن و ریسک بالا زیر نفوذ رویکردهای بازار قرار می‌گیرند. در این شرایط با بدشدن شرایط بازار و رکود، این نهادها از بین می‌روند و افراد آنها وارد بازارهای دیگر می‌شوند.

در نهایت، نتایج نشان می‌دهد نقش صنف‌ها بسیار محدود است و فعالیت ناکارآمد و بی‌اثری دارند. در حال حاضر صنف‌ها دو فعالیت عمده را بر عهده دارند، نخست صدور مجوز فعالیت و دوم تنظیم قیمت خدمات. آن‌ها به عرضه و تقاضا، میزان مهارت و آموزش اعضا، تعامل با نهادهای دیگر و بهبود استانداردهای کاری توجهی ندارند. در این شرایط افرادی که زیر نظر هرکدام از این صنف‌ها کار می‌کنند قابل اعتماد نیستند.

انکار مسئولیت و بی‌انگیزی

انکار مسئولیت و بی‌انگیزی برخلاف تم‌های دیگر به‌طور خاص در ارتباط با ارتقاء کیفیت مطرح شدند و اگر قرار باشد که همکاری برای رسیدن به هدف دیگری شکل گیرد ممکن است مؤثر شناخته نشوند. همه شرکت‌کنندگان از قبول مسئولیت درباره کیفیت سرباز زدند. از آنجایی که دستیابی به کیفیت دغدغه همه نهادها بود، این یافت غیرمنتظره بود. برخی از آن‌ها ارتباط تخصص و یا جایگاهشان با کیفیت خانه‌ها را انکار کردند و برخی اثر خود بر کیفیت را ناچیز دانستند، و برخی خود را در تصمیم‌گیری درباره کیفیت ناتوان نشان دادند. شرکت‌کنندگان با این ادعا دو منظور مهم داشتند؛ نخست وضعیت آشفته کیفیت خانه‌ها به آن‌ها مربوط نیست، دوم آن‌ها نمی‌توانند برای ارتقاء کیفیت خانه‌ها کاری کنند. هرکدام از نهادها نهادهای دیگر را مسئول کیفیت خانه‌ها دانسته و نقش خود را کوچک و ناچیز شمردند. آن‌ها هرکدام از این ادعاها را با بحث درباره جزئیات بندهای قانونی و ابزارهای موجود و توصیف شرایط پیچیده بازار پشتیبانی کردند. در رابطه با بی‌انگیزی، هرکدام از نهادها بیان کردند که برای برقراری ارتباط، همکاری و یا شرکت در ائتلاف باید انگیزه وجود داشته باشد. منظور آن‌ها از انگیزه این بود که هدف ائتلاف در راستای اهدافشان باشد، دوم اینکه درازای همکاری کردن چیزی به دست آورند. در صورتی که چنین انگیزه‌هایی فراهم نشود احتمال همکاری کردن نیز به نسبت کاهش می‌یابد. البته به گفته یکی از شرکت‌کنندگان بی‌انگیزی نسبت به تغییر رویه‌های موجود به معنی رضایت از شرایط موجود نیست؛ بلکه نشان می‌دهد نهادها تمایلی به قبول کردن خطر ندارند. در این صورت با فراهم کردن سازوکاری که بتواند خطر پذیرش تغییر را کاهش دهد می‌تواند انگیزه لازم را فراهم کرد.

بررسی موانع در رابطه با هر گروه از نهادها

نهادهای مختلف در برخورد با پنج تم که باعث بسته‌شدن کانال‌های ارتباطی شده‌اند رفتار گوناگونی داشتند، با این حال الگوهای مشابهی در رفتار نهادهای هم‌گروه یافت شد. براساس جدول (۴) که فراوانی مطلق و نسبی اشاره به این پنج تم توسط سه گروه طراحی، ساخت و فروش را نشان می‌دهد، نهادهای گروه ساخت بیشتر به متفاوت بودن هدف نهادهای دیگر اشاره کردند. از آنجایی که بیشترین تأکید این گروه بر سه موضوع اصلی بود، می‌توان نتیجه گرفت آن‌ها به‌طور کلی تمایل کمی به تغییر کردن رویه‌های موجودشان دارند، اما انگیزه‌شان برای ارتقاء کیفیت زیاد است. برای نمونه رئیس صنف انبوه‌سازان گفت «ما از هر گونه پیشنهادی که منجر به

بهبود کیفیت خانه‌هایی که می‌سازیم شود استقبال می‌کنیم، اما نمی‌توانیم پیشنهادهایی را قبول کنیم که شیوه کارمان را عوض می‌کنند».

جدول ۴. فراوانی مطلق و نسبی اشاره به تم‌ها در هر یک از سه گروه نهادها

بی‌انگیزگی	انکار کردن مسئولیت		بی‌اعتمادی		تعهد نداشتن به کار با گروه		متفاوت بودن هدف نهادها		طراحی	
	نسبی	مطلق	نسبی	مطلق	نسبی	مطلق	نسبی	مطلق		
	۱۰/۰۰	۱۰	۹/۰۰	۹	۶/۰۰	۶	۵/۰۰	۵	۷/۰۰	۷
	۲/۴۷	۱	۷/۴۰	۳	۷/۴۰	۳	۷/۴۰	۳	۱۲/۳۳	۵
	۱۱/۵۶	۵	۹/۲۵	۴	۴/۶۳	۲	۴/۶۳	۲	۶/۹۴	۳

یادداشت: با توجه به اینکه تعداد نهادها در هر گروه و مدت زمان مصاحبه با شرکت‌کنندگان در پژوهش برابر نبود، فراوانی نسبی با توجه به مجموع زمان مصاحبه‌ها محاسبه شد.

دو گروه طراحی و فروش عکس گروه ساخت بودند. به طوری که این دو گروه بیشترین تأکیدشان بر انگیزه و انکارکردن مسئولیت بود اما نسبت به موضوع‌های اصلی تأکید کمتری داشتند. بنابراین این دو گروه تمایل زیادی برای تغییر رویه‌های موجود دارند اما نمی‌خواهند این تغییرات درزمینه ارتقاء کیفیت خانه‌ها باشد؛ زیرا کیفیت خانه‌ها را به‌عنوان خروجی کار خودشان نمی‌دیدند. برای نمونه یکی از شرکت‌کنندگان گفت «کیفیت خانه‌ها به سازندگان مربوط است، ما نقشی در کیفیت خانه‌ها نداریم، آن‌ها خودشان تصمیم می‌گیرند و خودشان می‌سازند و چون پول دارند کسی نمی‌تواند مانع کارشان شود». در این شرایط تلاش برای بهبود خروجی کار یک نهاد دیگر برای این نهادها مشکلاتی درزمینه انگیزه و مسئولیت ایجاد می‌کند.

مقایسه یافته‌ها با پژوهش‌های مشابه

بال (2012) در یادداشت خود با عنوان حاصل سال‌ها پژوهش درزمینه خانه‌سازی، شبیه‌بودن ساختارهای سازمانی نهادهایی را که در این زمینه کار می‌کنند مهم‌ترین مانع همکاری آن‌ها با یکدیگر می‌داند؛ یعنی طرح کسب‌وکار، منابع درآمدی، و شیوه‌های تصمیم‌گیری متفاوتی دارند. مهم‌ترین نمود این گفته در تقابل بین نیروهای بازار و قوانین قابل تشخیص است که می‌تواند به تغییرات نامناسب در صنعت بیانجامد (Kokx & van Kempen, 2009). این موضوع در این پژوهش نیز شناسایی شد. شرکت‌کنندگان در پژوهش این کد را دلیل عمده برای متفاوت بودن هدف نهادها معرفی کردند. مهم‌ترین هدف هر نهاد کاهش هزینه‌ها و ریسک و افزایش قطعیت است، تضادی در این اهداف وجود دارد که امکان همکاری را از بین می‌برد (Basolo, 2003; Osborn & Hagedoorn, 1997; Ring & Van de Ven, 1994; Williamson, 1985).

درزمینه توانایی کار با گروه نیز اثر منفی فردگرایی به‌عنوان یک مانع برای همکاری در پژوهش‌های پیشین قابل‌ردیابی است (نیازی و همکاران، ۱۳۹۱). از طرف دیگر تحلیل محتوای انجام‌شده روی گزارش‌های وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی نشان می‌دهد ضعف روحیه تعاون، بی‌تعهدی، آموزش نامناسب و ضعف ارتباطی از موانع اجتماعی مهم در مقابل همکاری و تعاون در کشور هستند (مهری و همکاران، ۱۳۹۵).

بی‌اعتمادی نیز به‌عنوان یکی از مهم‌ترین موانع همکاری شناخته شده است (Kim, 2018). با این حال بی‌اعتمادی در این پژوهش با پژوهش‌های پیشین متفاوت است. برای نمونه لوتزنهایزر (1994) بی‌اعتمادی را ناشی از عدم شناخت بین نهادها و مه‌ری و همکاران (۱۳۹۵) آن را ناشی از ناآگاهی افراد می‌دانند. در هر دو مورد به بی‌اعتمادی در سطح شخصی اشاره نشده است و همچنین دلایل بی‌اعتمادی در این پژوهش با پژوهش‌های پیشین متفاوت است.

از میان دو تم فرعی، بی‌انگیزگی در پژوهش‌های پیشین به‌خوبی مورد توجه قرار گرفته است اما به انکار مسئولیت در هیچ پژوهشی اشاره نشده است. از آنجایی که مهم‌ترین انگیزه‌های هر نهادی در راستای اهداف آن‌ها قرار می‌گیرد (McRobert, 2019)، می‌توان انگیزه‌های مختلفی برای نهادها در نظر گرفت، مانند انگیزه‌های شخصی، اجتماعی، و هنجاری مانند عدالت (Basolo, 2003; Etzioni, 1988; Powell & DiMaggio, 1974; Warren et al., 1991). بی‌توجهی به این انگیزه‌ها در مرحله برنامه‌ریزی از نگاه برخی شرکت‌کنندگان به‌عنوان مهم‌ترین مانع همکاری شناخته شده است.

نتیجه‌گیری

این پژوهش تلاش می‌کند تا موانع همکاری نهادها و سازمان‌هایی که فرایندهای ساخته‌شدن خانه‌ها در کشور را کنترل و اجرا می‌کنند شناسایی کند. همکاری نزدیک این نهادها برای حل مشکلات خانه‌ها از جمله ارتقاء کیفیت آن‌ها، ضروری است. با این حال تلاش کمی برای ایجاد این همکاری انجام شده است. این پژوهش با شناسایی و تبیین این موانع اولین گام را برای همکاری نهادها گرفته‌شده برمی‌دارد. براساس یافته‌های به دست آمده، بسته‌بودن کانال‌های ارتباطی مهم‌ترین مانع همکاری بین نهادهایی است که در زمینه خانه‌سازی کار می‌کنند. همچنین متفاوت بودن هدف نهادها، تعهد نداشتن به کار با گروه، و بی‌اعتمادی مهم‌ترین موانع برقراری ارتباط بین این نهادها هستند. این موانع باعث می‌شوند که نهادها از همکاری با یکدیگر با هر هدفی که باشد خودداری کنند. همچنین، بی‌انگیزگی و انکارکردن مسئولیت موانعی بودند که از ارتباط نهادها با هدف ارتقاء کیفیت خانه جلوگیری می‌کنند. نهادهایی که در زمینه ساخت خانه نقش دارند موانع کمتری برای همکاری در زمینه ارتقاء کیفیت خانه می‌دیدند اما نسبت به همکاری با اهداف دیگر بسته بودند. از طرف دیگر، نهادهایی که در زمینه طراحی و فروش خانه کار می‌کردند بیشتر موانع را در زمینه ارتقاء کیفیت می‌دیدند و به‌طور کلی نسبت به همکاری با اهداف دیگر بازتر بودند. موانع شناسایی‌شده همگی از جنس روابط اجتماعی هستند و نهادها می‌توانند با ارتقاء مهارت‌های اجتماعی خود بر آن‌ها غلبه کنند.

به دلیل ناشناخته بودن موضوع و زمینه پژوهش، در انجام پژوهش حاضر از روشی کیفی استفاده شد تا با رویکردی ساختارگرایانه پیچیدگی‌های مفاهیم اصلی شناخته شوند. پژوهش‌های کیفی در زمینه‌ای محدود با تفسیر یافته‌ها نتایج عمیق ارائه می‌کنند اما در تعمیم نتایج بر پایه فرض استوارند. یافته‌های این پژوهش با فرض یکسان بودن ساختارهای قانونی، سیاسی، اقتصادی، و اجتماعی به استان‌های دیگر قابل تعمیم است. در این راستا، پژوهش‌های آتی می‌توانند با به‌کارگرفتن داده‌های آماری براساس مفاهیم اصلی و فرعی این پژوهش، علاوه بر آزمودن نتایج در جامعه‌ای بزرگ‌تر نتایج تعمیم‌پذیرتری ارائه کنند.

تشکر و قدردانی

پژوهشگران از حمایت‌ها و هم‌فکری جناب آقای دکتر محمود رازجویان در تمامی مراحل اجرای این پژوهش کمال تشکر و قدردانی را دارند.

پی‌نوشت‌ها

۱. با وجود اینکه این پژوهش در استان مازندران انجام شده است، درعنوان مقاله واژه «ایران» به کار گرفته شده است. نخست به دلیل اینکه ساختار صنعت خانه‌سازی، قانون حاکم بر آن، نهادهای فعال در آن، و رویه‌های اجرایی در استان‌های مختلف شبیه هم هستند و نتایج قابل‌تعمیم به کل کشور هستند. دوم، تا کنون پژوهش مشابهی در زمینه صنعت خانه‌سازی در ایران انجام نشده است که تأکید بر استان مازندران برای جدا کردن رویه‌های یک استان از بقیه استان‌ها معنی‌دار شود.
2. CABE
3. Developer
4. Reflexive Thematic Analysis

منابع

- انصاری، حمیدرضا (۱۳۹۴). ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح‌های معماری مسکن در اندازه کوچک؛ نمونه موردی: مجموعه پنجاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۲۰(۳)، ۹۵-۱۰۴.
- بنه ولو، لئوناردو (۱۳۹۰). تاریخ معماری مدرن (مترجم: سیروس باور). تهران: انتشارات دانشگاه تهران (نشر اصلی اثر ۱۹۷۱).
- پورمحمدی، محمدرضا، و اسدی، احمد (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۴(۳۳)، ۱۷۱-۱۹۲.
- ثقفی، محمدجواد (۱۳۷۷). آسیب‌شناسی شالوده‌ها؛ تغییر مقاومت خاک و اشتباه در اجرا. هنرهای زیبا، ۳، ۷۸-۸۳.
- ثقفی، محمدجواد (۱۳۸۳). آسیب‌شناسی ساختمان؛ آسیب‌های ناشی از مراحل اجرا و نظارت در ساختمان‌های خسارت دیده از زلزله بم. نشریه هنرهای زیبا، ۱۷، ۴۳-۵۲.
- ثقفی، محمدجواد (۱۳۸۵). آسیب‌شناسی ساختمان؛ بررسی نقش مراحل اجرا و نظارت در بروز خسارت ناشی از زلزله در گونه‌های ساختمانی منطقه زرنند- کرمان. نشریه هنرهای زیبا، ۲۶، ۶۷-۷۴.
- ثقفی، محمدجواد، و حاجی‌زاده، مجید (۱۳۹۱). بررسی و مقایسه عملکرد حرارتی دیوار خارجی با بلوک‌های سفالی رایج در ایران. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۱۷(۱)، ۴۹-۵۴.
- حسینی‌پور، مجتبی، و ابراهیمی، افشین (۱۳۸۴). آسیب‌شناسی مدیریت پروژه‌های ساختمانی در ایران. صفا، ۴۰، ۱۰۰-۱۱۱.
- حقیقت‌نائینی، غلامرضا، هودسنی، هانیه، اشرفی، مهناز، و گلزاری، نعیمه (۱۴۰۱). شناسایی و ظرفیت‌سنجی کنشگران مدیریت نوسازی و بازآفرینی شهری در سطح ملی و محلی (کلانشهر تهران) و تحلیل شبکه ارتباطی آن‌ها. نامه معماری و شهرسازی، ۱۴(۳۵)، ۵-۲۶.
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۹۹). لغت‌نامه دهخدا (نسخه دیجیتال، براساس نسخه فیزیکی ۱۵ جلدی انتشار سال ۱۳۷۷). تهران: موسسه لغت‌نامه دهخدا و مرکز بین‌المللی آموزش زبان فارسی دانشگاه تهران.
- رئیسی، محمدمنان (۱۳۹۵). علت‌کاوی بحران هویت در معماری و شهرسازی معاصر ایران. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۶۸، ۶۳-۷۴.
- سامان‌پور، فرشید (۱۴۰۱). نهاد‌های مردمی ایرانی چگونه می‌توانند شهرسازی را اصلاح کنند؟ بررسی موردی در محله شوش. نامه معماری و شهرسازی، ۱۴(۳۵)، ۴۷-۶۴.
- سلطان‌پناه، هیرش، و حسینی، سعید (۱۳۹۱). کیفیت (QFD) در ارزیابی کیفی پروژه‌های ساختمانی (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهرستان سنندج). فصلنامه مدیریت صنعتی دانشکده علوم انسانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج، ۲۱، ۵۵-۶۶.
- عبدی، محمدعلی، مهدی‌ادگان، سیما، و کردی، فرزانه (۱۳۹۵). شش دهه برنامه‌ریزی مسکن در ایران (۱۳۲۷-۱۳۸۷). تهران: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی.
- کریمی‌آذری، امیررضا، و صفرزاده، مهسا (۱۳۹۵). هویت در معماری. رشت: دانشگاه گیلان.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). گزارش مسکن کل کشور؛ سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۵. تهران: دفتر ریاست، روابط عمومی و همکاری‌های بین‌الملل.
- مهری، کریم، صفری، سعید، و امینی بردپاره، الیاس (۱۳۹۵). مطالعه موانع توسعه تعاونی‌های مرزنشینان، کشاورزی، مسکن و

- مصرف آموزش و پرورش و اعتبار به اتکای روش تحلیل مضمون. فرایند مدیریت و توسعه، ۲۹(۳)، ۱۲۳-۱۵۰.
- نفیسی (ناظم الاطباء)، علی اکبر (۱۳۵۵). فرهنگ نفیسی. تهران: انتشارات خیام.
 - نقی‌زاده، محمد، و طغیانی، شیرین (۱۳۹۰). ضرورت مدیریت بحران‌های هویتی در فضاهای شهری. هویت شهر، ۵(۹)، ۸۲-۷۳.
 - نیازی، محسن، گنجی، محمد، و کارکنان نصرآبادی، محمد (۱۳۹۱). تبیین نگرش مردم ایران نسبت به بخش تعاون و شرکت‌های تعاونی. فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۴(۱۳)، ۴۱-۱.
 - یوسفی، فاطمه، و قلی‌پور، یعقوب (۱۳۹۷). ارزیابی مصرف انرژی طول عمر یک ساختمان مسکونی واقعی در شهر تهران. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۲۳(۱)، ۸۱-۹۲.
 - Abdul-Rahman, H. (1996). Some observations on the management of quality among construction professionals in the UK. *Construction Management and Economics*, 14(6), 485-495. <https://doi.org/10.1080/014461996373197>
 - Al-Jowair, I. R. S. (1990). *An exploration of the relationships among architects, clients, and municipalities and the effects on housing design: Private sector housing in Riyadh, Saudi Arabia*. Ann Arbor: The University of Michigan.
 - Ball, M. (1986). Housing Analysis: Time For a Theoretical Refocus? *Housing Studies*, 1(3), 147-166. <https://doi.org/10.1080/02673038608720573>.
 - Ball, M. (1988). *Rebuilding construction; economic change in british construction industry*. New York: Routledge.
 - Ball, M. (2003). Markets and the structure of the housebuilding industry: An international perspective. *Urban Studies*, 40(5-6), 897-916. <https://doi.org/10.1080/0042098032000074236>.
 - Ball, M. (2012). Housebuilding and Housing Supply. In D. F. Clapham, W. A. V. Clark, & K. Gibb (Eds.), *The SAGE Handbook of Housing Studies* (27-46). London: SAGE Publications. <https://doi.org/10.4135/9781446247570.n2>
 - Ball, M. (2013). Spatial regulation and international differences in the housebuilding industries. *Journal of Property Research*, 30(3), 189-204. <https://doi.org/10.1080/09599916.2013.791338>.
 - Basolo, V. (2003). Local response to federal changes in the housing voucher program: A case study of intraregional cooperation. *Housing Policy Debate*, 14(1-2), 143-168. <https://doi.org/10.1080/10511482.2003.9521471>.
 - Bø, E. E. (2018). Housing match quality and demand: What can we learn from comparing buyer characteristics? *Journal of Housing Economics*, 41, 184-199. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.06.007>.
 - Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>.
 - Braun, V., & Clarke, V. (2021a). Can I use TA? Should I use TA? Should I not use TA? Comparing reflexive thematic analysis and other pattern-based qualitative analytic approaches. *Counselling and Psychotherapy Research*, 21(1), 37-47. <https://doi.org/10.1002/capr.12360>.
 - Braun, V., & Clarke, V. (2021b). One size fits all? What counts as quality practice in (reflexive) thematic analysis? *Qualitative Research in Psychology*, 18(3), 328-352. <https://doi.org/10.1080/14780887.2020.1769238>.
 - Carmona, M. (2001). *Housing design quality; through policy, guidance and review*. London: Spon Press.
 - Cheetham, D. W., & Carter, D. J. (1993). The challenge of assuring quality on site. *Building Research & Information*, 21(2), 85-98. <https://doi.org/10.1080/09613219308727267>.
 - Clapham, D. F., Clark, W. A. V. V., & Gibb, K. (2012). The SAGE handbook of housing studies. In *The SAGE Handbook of Housing Studies*. London: Sage Publications. <https://doi.org/10.1080/09613219308727267>.

- org/10.4135/9781446247570.
- Cousins, M. (2009). *Design quality in new housing; Learning from the Netherlands*. New York: Taylor & Francis.
 - Dawson, E., & Higgins, M. (2009). How planning authorities can improve quality through the design review process: Lessons from Edinburgh. *Journal of Urban Design*, 14(1), 101-114. <https://doi.org/10.1080/13574800802452930>.
 - Doubey-villinger, N., & Doubey, K. K. (2003). Quality is not free for U.S. homebuilders. *Journal of Organizational Excellence*, 22(4), 22-28. <https://doi.org/10.1002/npr.10087>.
 - Etzioni, A. (1988). *The Moral Dimension: Toward a New Economics*. Washington D. C.: Free Press.
 - Heywood, F. (2004). Understanding needs: A starting point for quality. *Housing Studies*, 19(5), 709-726. <https://doi.org/10.1080/0267303042000249161>.
 - Holtzen, H., Klein, E. G., Keller, B., & Hood, N. (2016). Perceptions of Physical Inspections as a Tool to Protect Housing Quality and Promote Health Equity. *Journal of Health Care for the Poor and Underserved*, 27(2), 549-559. <https://doi.org/10.1353/hpu.2016.0082>.
 - Imrie, R. (2004). The role of the building regulations in achieving housing quality. *Environment & Planning B: Planning & Design*, 31, 419-437. <https://doi.org/10.1068/b3056>.
 - Jimoh, R., Oyewobi, L., Isa, R., & Waziri, I. (2019). Total quality management practices and organizational performance: the mediating roles of strategies for continuous improvement. *International Journal of Construction Management*, 19(2), 162-177. <https://doi.org/10.1080/15623599.2017.1411456>.
 - Kemeny, J. (1992). *Housing and Social Theory*. New York: Routledge.
 - Kim, Y. (2018). Can alternative service delivery save cities after the Great Recession? Barriers to privatisation and cooperation. *Local Government Studies*, 44(1), 44-63. <https://doi.org/10.1080/03003930.2017.1395740>.
 - Kokx, A., & van Kempen, R. (2009). Joining forces in urban restructuring: Dealing with collaborative ideals and role conflicts in Breda, the Netherlands. *Environment and Planning A*, 41(5), 1234-1250. <https://doi.org/10.1068/a4136>.
 - Kubey, K., Kuhl, K., & Behrens, J. (2018). Housing as intervention: Architecture towards social equity. *Architectural Design*, 88(4), 86-93. <https://doi.org/10.1002/ad.2325>.
 - Levitt, D., & McCafferty, J. (2019). *The housing design handbook; A guide to good practice, 2nd edition*. London: Routledge.
 - Liu, A. M. M. (2003). The quest for quality in public housing projects: A behaviour-to-outcome paradigm. *Construction Management and Economics*, 21(2), 147-158. <https://doi.org/10.1080/0144619032000049700>.
 - Lutzenhiser, L. (1994). Innovation and organizational networks; Barriers to energy efficiency in the US housing industry. *Energy Policy*, 22(10), 867-876. [https://doi.org/10.1016/0301-4215\(94\)90146-5](https://doi.org/10.1016/0301-4215(94)90146-5).
 - Lyons, M. (2014). *Mobilising across the nation to build the homes our children need*. <http://www.yourbritain.org.uk/agenda-2015/policy-review/the-lyons-housing-review>
 - Macmillan, S. (ed.). (2004). *Designing better buildings; Quality and value in the built environment*. London: Spon Press.
 - Mallett, S. (2004). Understanding home: A critical review of the literature. *Sociological Review*, 52(1), 62-89. <https://doi.org/10.1111/j.1467-954x.2004.00442.x>.

- McNelis, S. (2014). *Making Progress in Housing: A Framework for Collaborative Research*. Routledge. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1047116>.
- McNelis, S. (2016). Researching Housing in a Global Context: New Directions in Some Critical Issues. *Housing, Theory and Society*, 33(4), 403-423. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1167121>.
- McRobert, A. (2019). Building a Holistic Approach: Towards an Interdisciplinary Platform for Housing Affordability. *State of Australian Cities Conference Proceedings*. <https://doi.org/10.25916/5ee16563794a3>.
- Nelson, C. (2017). *Managing quality in architecture; integrating BIM, risk & design process, 2nd edition*. New York: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315272382>.
- Osborn, R. N., & Hagedoorn, J. (1997). The Institutionalization and Evolutionary Dynamics of Interorganizational Alliances and Networks. *The Academy of Management Journal*, 40(2), 261-278. <https://doi.org/10.2307/256883>.
- Powell, W. W., & DiMaggio, P. J. (1991). *The New Institutionalism in Organizational Analysis*. Chicago: University of Chicago Press.
- Rakodi, C. (2006). *Social agency and state authority in land delivery processes in African cities*. 28(2), 263-285.
- Ring, P. S., & Van de Ven, A. H. (1994). Developmental Processes of Cooperative Interorganizational Relationships. *Academy of Management Review*, 19(1), 90-118. <https://doi.org/10.5465/amr.1994.9410122009>.
- Seymour, D., & Sui-Pheng, L. (1990). The quality debate. *Construction Management and Economics*, 8(1), 13-29. <https://doi.org/10.1080/01446199000000003>.
- Siebert, M., Rodrigues, L., Gillott, M., Hines, E., & Rich, D. (2018). Identifying the Barriers to Change in the UK Housebuilding Industry. *Future Cities and Environment*, 4(1), 1-12. <https://doi.org/10.5334/fce.43>.
- Tam, C. M., Deng, Z. M., Zeng, S. X., & Ho, C. S. (2000). Quest for continuous quality improvement for public housing construction in Hong Kong. *Construction Management and Economics*, 18(4), 437-446. <https://doi.org/10.1080/01446190050024851>.
- Thomson, D. S., Austin, S. A., Devine-Wright, H., & Mills, G. R. (2003). Managing value and quality in design. *Building Research & Information*, 31(5), 334-345. <https://doi.org/10.1080/0961321032000087981>.
- Towers, G. (2005). *At home in the city; An introduction to urban housing design*. London: Architectural Press.
- Warren, R. L., Rose, S. M., & Bergunder, A. F. (1974). *The Structure of Urban Reform: Community Decision Organizations in Stability and Change*. Lexington: Lexington.
- Williamson, O. (1985). *The Economic Institutions of Capitalism*. New York: Free Press.
- Winch, G., Usmani, A., & Edkins, A. (1998). Towards total project quality: A gap analysis approach. *Construction Management and Economics*, 16(2), 193-207. <https://doi.org/10.1080/014461998372484>.
- Wong, A. (1999). Total quality management in the construction industry in Hong Kong: A supply chain management perspective. *Total Quality Management*, 10(2), 199-208. <https://doi.org/10.1080/0954412997956>.
- Zhu, Q., Zhao, T., & Geng, Y. (2012). Mediation Effects of Environmental Cooperation on the

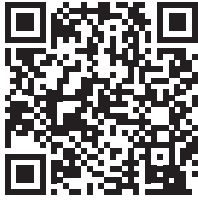
Relationship between Sustainable Design and Performance Improvement among Chinese Apartment Developers. *Sustainable Development*, 20(3), 200-210. <https://doi.org/10.1002/sd.1536>.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Journal of Architecture and Urban Planning. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



نحوه ارجاع به این مقاله



دهبندی، رامین و متکی، زهیر (۱۴۰۲). شناسایی موانع همکاری نهادهای فعال در زمینه خانه‌سازی برای ارتقاء کیفیت خانه در ایران. *نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی*، ۱۶(۴۲)، ۴۵-۶۴.

DOI: 10.30480/AUP.2024.4755.2037

URL: http://aup.journal.art.ac.ir/article_1303.html

Investigating Barriers to Cooperation Between Institutions in the Housing Industry to Promote Housing Quality in Iran

Ramin Dehbandi

Ph.D. Candidate, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Zoheir Mottaki

Assistant Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran
(Corresponding Author)

Abstract

From the first housing program, housing quality was controversial among politicians, programmers, and investors. While the challenge of quality was addressed at the time, the housing industry failed to provide satisfactory solutions for the ever-growing demand for quality. In Iran, we face a great gap between house buyers' expectations and the options available in the market. However, research and practice fail to alleviate the problem. Recent research shows that investigating housing challenges in distinct disciplines, approaches, and methods results in limitations and deficiency of our efforts in addressing them. All individuals, institutions, and organizations should work in harmony to tackle issues like affordability and quality and achieve favorable results. Studies and interventions with local or small scope concentration will receive confrontation from other parts of the industry which attenuates the results. In this regard, this research addresses the private sector of the housing industry as it is responsible for delivering over 90% of the housing stock in Iran. The active individuals and institutions were identified, classified into three groups (i.e., designers, builders, and marketers), and modelled as a cyclic loop. A consortium was proposed to be established with the cooperation of all the institutions to make strategic decisions in a collective space. By considering the proposed framework as an effective way to overcome housing quality challenges, this research studies the barriers to cooperation and the solutions to them. We used reflective thematic analysis with a constructivist approach. The snowball sampling method was used to identify the institutions that have an impact on the housing quality in Mazandaran. All the key decision-makers in the institutions participated in the study. In sum, 23 participants were interviewed. The interviews went through three phases of coding and the themes were developed. Findings show closed communication channels were the main barrier to cooperation between the institutions. Having distinct purposes, lack of commitment to the group, distrust, lack of motivation, and denial of responsibility were the main reasons which led to the closure of the communication channels. Although there is a complex network of background situations responsible for each of the main themes stated, the mixture of governmental, private, and semi-private institutions in the housing industry, the mechanisms of the housing market, and the judicial procedures of the housing industry are the main predictors of the current behavior of the institutions. In addition, the findings show that the institutions working as builders are more inclined to work for housing quality than those working as designers and marketers. The sole solution for these barriers was found to be the enforcement of a law that can provide incentives for cooperation, punishment for misconduct, and standards for good actions. All the identified barriers are social in nature and can be mitigated by improving social skills. This research used a qualitative method, resulting in detailed and interpretive findings from a small sample size. We propose future research to address the issue using quantitative methods, building upon the current results in a wider context to enhance the generalizability of the findings.

Keywords: Housing, housing quality, thematic analysis