نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی سال پانزدهم، شماره ۳۷، تابستان ۹۴

تحلیل شاخص های کمی وکیفی تأثیرگذاردر برنامه ریزی مسکن استان های کشور

دریافت مقاله: ۹۳/۵/۲ پذیرش نهایی: ۹۳/۱۱/۲۴
صفحات:۱۵۴-۱۳۳

حمیدرضا وارثی: دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان
Email: h.varesi@geo.ui.ac.ir
ملیحه ایزدی: دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان[۱]
Email: Izadim90@yahoo.com
محمود محمود زاده: دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان
Email: mahmahuk@yahoo.co.uk

چکیده

توجه به مسکن و برنامه ریزی آن در راستای توسعه پایدار در چهارچوب برنامه ریزی ملی و منطقه ای ضروی است تا با بهره گیری از دانش و تکنیک های برنامه ریزی، وضعیت موجود و مسایل مربوط به آن مشخص گردد. بدین منظور، هدف اصلی این پژوهش بررسی و تجزیه و تحلیل مؤلفه های تأثیرگذار در برنامه ریزی مسکن و سطح بندی استان های کشور براین اساس می باشد. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است. گردآوری داده ها با استفاده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ و منابع کتابخانه ای و اسناد و مدارک موجود انجام شده است. شاخص های بررسی، ۲۷ شاخص کمی و کیفی مسکن فراگیر مسکن می باشد که براساس مدل های برنامه ریزی منطقه ای (تحلیل عاملی و مدل تصمیم گیری چندمعیاره ویکور) تجزیه و تحلیل شده است. با استفاده از روش تحلیل عاملی، ۴ عامل مؤثر مشخص گردید که این عوامل جمعاً ۹۱/۱۸ درصد از واریانس را تبیین و محاسبه می نمایند. سپس به منظور سطوح برخورداری استان های کشور از شاخص های مزبور از روش ویکور استفاده شده است. بر اساس این سطح بندی، استان های اصفهان (با ضریب صفر)، گلستان(صفر)، تهران(صفر) و آذربایجان شرقی (با ضریب۰/۰۷۹) در رتبه های اول تا چهارم و در سطح بسیار برخوردار جای گرفته اند و استان های سمنان(با ضریب۰/۸۷) شوند. اردبیل (۰/۸۸)، سیستان و بلوچستان (۰/۹۰)، بوشهر(۰/۹۰)،

[۱]. **نویسنده مسئول:** اصفهان، دانشگاه اصفهان، دانشکده علوم جغرافیایی و برنامه ریزی، گروه برنامه ریزی شهری.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

لرستان(۰/۹۱)، هرمزگان(۰/۹۱)، چهارمحال و بختیاری(۰/۹۲)، کهگیلویه و بویراحمد (۰/۹۴)، قم(۰/۹۴)، خراسان شمالی(۰/۹۶) و ایلام(۱) به ترتیب در رتبه های آخر و سطح بسیار محروم را به خود اختصاص داده اند.

کلید واژگان: برنامه ریزی مسکن، تحلیل عاملی، روش ویکور، استان های کشور.

مقدمه

مسأله مسکن، امروزه از مسائل پیچیده کشورها از جمله کشور ماست. بالا رفتن هزینه تأمین مسکن از یک طرف و ازدیاد جمعیت از طرف دیگر، مشکل تهیه مسکن را پیچیده تر می سازد. نزدیکترین و آشنا ترین پدیده برای انسان، فضایی است که در آن زندگی می کند و در لحظات مختلف با آن در تماس است. بنابراین، بسیاری از خصلت های روانی و اجتماعی انسان در محل زندگی او تجلی مادی پیدا می کند(پاپلی یزدی، ۶: ۱۳۸۰). مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایط شان، گرفتار ساخته است. در حالی که کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند. در کشور ما نیز مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تأمین آن هم ردیف با تأمین غذا و پوشاک به شمار آمده است(ستارزاده، ۸۶: ۱۳۸۸).

فقر مسکن موجب پایین آمدن قابلیت فردی برای تحصیل و ارتقای مهارت ها می شود و بدین ترتیب اعضای خانوارهای فقیر را فقیر تر نگاه می دارد. در واقع مسکن نامناسب تبدیل به یک تله فضایی می شود. تله فضایی مسکن به دو صورت کیفیت درونی و کیفیت بیرونی تولید می شود. مراد از کیفیت بیرونی مکان جغرافیایی مسکن است. در ایران واقع شدن مسکن در مناطق حاشیه شهرها و یا برخی محلات فرسوده و فقر زده درون شهرها به منزله افتادن در تله فضایی است. مراد از کیفیت درونی مسکن با مصالح ساختمانی و تجهیزات نامناسب و سطح زیربنای ناکافی است که سبب ایجاد تله فضایی می شود(اطهاری، ۶: ۱۳۸۴). ضرورت پژوهش از آنجا ناشی می شود که یکی از ارکان اساسی توسعه پایدار «اسکان پایدار» اعلام شده است که یکی از عوامل اصلی اسکان پایدار همان توسعه شهری پایدار می باشد. آشنایی با ویژگی ها و خصوصیات گوناگون شهر و تحولات آن در عصر کنونی یکی از ضروریات دنیای امروزی است (لقایی و محمد زاده تیتکانلو، ۳۲: ۱۳۸۵). مسکن نیازی است که در محیط های طبیعی و انسان ساخت پاسخ های متفاوتی داشته است و هر جامعه به فراخور نیازها و امکانات و محدودیت های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی خویش بدان شکلی خاص بخشیده است. به

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

طوری که وضعیت مسکن چه از نظر کمی و چه از لحاظ کیفی در شرایط زندگی اجتماعی و فرهنگی و تربیتی افراد و خانوار بسیار تأثیرگذار است. در برنامه‌ریزی ناحیه‌ای لازم است نواحی از نقطه نظر «برخورداری» طبقه‌بندی شده تا براساس آن به‌توان در یک برنامه‌ریزی جامع در جهت اولویت بندی و بهبود شاخص‌ها اقدام نمود. تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن به منظور دستیابی به وضعیت مطلوب مستلزم تحلیل وضع موجود می باشد. یکی از راههای مهم آگاهی از وضعیت مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی، استفاده از شاخص های مسکن می باشد این شاخص ها از یک سو بیانگر وضعیت کمی و کیفی مسکن در هر مقطع زمانی بوده و از سوی دیگر راهنمایی مؤثر جهت بهبود بخشی برنامه‌ریزی مسکن برای آینده می باشد.

پژوهش حاضر به تحلیل و بررسی وضعیت مسکن استان های کشور با استفاده از شاخص های مسکن، به تعیین عوامل مؤثر و سنجش سطح بندی استان های کشور می‌پردازد.

روش تحقیق

نوع تحقیق«کاربردی-توسعه ای» و روش بررسی آن «توصیفی-تحلیلی» است. جامعه ی آماری پژوهش را استان های کشور تشکیل می دهد. اطلاعات مورد نیاز از مرکز آمار و نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰ استخراج گردید. سپس با بررسی وضعیت شاخص های مسکن، با بهره گیری از مدل ها وتکنیک های برنامه ریزی منطقه ای، به تجزیه و تحلیل شاخص های استخراج شده پرداخته شده است. این پژوهش به دنبال شناسایی شاخص ها و رتبه بندی هر یک از استان های کشور با توجه به شاخص های به دست آمده پس از تحلیل عاملی و روش VIKOR است.

پیشینه پژوهش

مطالعاتی که در ایران به برنامه ریزی مسکن و شاخص های کمی و کیفی پرداخته اند برخی از جوانب موضوع را مورد تحلیل قرار داده اند. در ادامه این قسمت برخی از این مطالعات ارائه می شوند:

محمد مهدی عزیزی(۱۳۸۴)، در مقاله ای تحت عنوان«تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص های مسکن شهری در ایران» به بررسی تعدادی از شاخص های مسکن شهری در ایران پرداخته و جایگاه و سیر تحول آنها را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است. یافته های تحقیق نشان می دهد که شاخص های مسکن شهری در ایران تحت تأثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار داشته اند.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

جدول(۱). معرفی شاخص های کمی و کیفی مسکن در پژوهش مورد مطالعه

ردیف	شاخص ها	زیر شاخص ها	ردیف	شاخص ها	زیر شاخص ها
۱	شاخص های کیفی	درصد برخورداری واحدهای مسکونی از دستگاه حرارت و برودت مرکزی	۱۵		نسبت واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی بادوام
۲		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از آشپزخانه	۱۶		نسبت واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی نیمه دوام
۳		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از حمام	۱۷		نسبت واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی کم دوام
۴		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از توالت	۱	شاخص های کمی	تراکم نفر در اتاق
۵		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از حداقل برق	۲		تراکم خانوار در واحد مسکونی
۶		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از تلفن ثابت	۳		تراکم نفر در واحد مسکونی
۷		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از آب لوله کشی	۴		تراکم اتاق در واحد مسکونی
۸		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از گاز لوله کشی	۵		بُعد خانوار
۹		درصد برخورداری واحدهای مسکونی از دستگاه حرارت مرکزی	۶		سرانه زیربنا۱۰۰ مترمربع و کمتر
۱۰		سهم واحدهای مسکونی برحسب مالکیت	۷		سرانه زیربنا۱۰۱-۲۰۰ مترمربع
۱۱		سهم واحدهای مسکونی برحسب استیجاری	۸		سرانه زیربنا۲۰۱- ۳۰۰ مترمربع
۱۲		سهم واحدهای مسکونی رایگان	۹		سرانه زیربنا۳۰۱-۵۰۰ مترمربع
۱۳		سهم واحدهای مسکونی برخوردار از اسکلت فلزی	۱۰		سرانه زیربنا۵۰۱ مترمربع و بیشتر
۱۴		سهم واحدهای مسکونی برخوردار از بتون آرمه			

مأخذ: نگارندگان

پرهیزکار و همکاران(۱۳۸۶)، در مقاله ای تحت عنوان «هدف گرایی در برنامه ریزی مسکن با توجه به تحول در ساختار جمعیتی کشور» به بررسی موضوع تغییر در ساخت جمعیتی کشور طی دهه های گذشته پرداخته و همچنین میزان انطباق نظام برنامه ریزی را با تحولات ساختاری جمعیت و خانوار کشور در این شش دهه مورد توجه قرار داده است. مطابق یافته های این بخش از مطالعه، نظام برنامه ریزی نسبت به تحول وسیع و گسترده ای که در

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

ساختار جمعیتی به وقوع پیوسته بی اعتنا مانده و به تغییر عمده در ویژگیهای گروهی که نیاز اصلی به مسکن را تشکیل می دهند، عکس العملی متناسب تدارک ندیده است.

ستارزاده(۱۳۸۸)، در پژوهشی شاخص های مسکن در استان سیستان و بلوچستان را مطرح نموده است. نتایج حاصل از تحقیق نشان می دهد که شاخص های کیفی مسکن بسیار نامناسب و نامطلوب است و این وضع در مطالعه شاخص های کمی مسکن نیز به نوعی دیگر مطرح است. مجموع شرایط حاکی از روند غیر اصولی و بی برنامه در بخش مسکن و تأمین مسکن است.

متوسلی، محمدی و درودیان (۱۳۸۹)، با استفاده از اقتصادسنجی فضایی عامل فضا را در بررسی قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر تهران مؤثر دانسته اند.

حکمت نیا و انصاری(۱۳۹۱)، در پژوهشی تحت عنوان«برنامه ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه ی پایدار»، به بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر میبد برای شناخت وضعیت مسکن این شهر و به کارگیری این شاخص ها و شاخص های برگزیده زیست-اجتماعی و ارزیابی وضعیت پایداری در مجموعه مناطق مسکونی و محله های این شهر پرداخته است. نتایج این پژوهش، بیانگر پیشرفت به نسبت مناسب شاخص های کمی و کیفی در دهه های ۸۵-۱۳۷۵ است که با روند توسعه ی پایدار در ارتباطی معنا دار بوده است.

خلیلی عراقی و همکاران(۱۳۹۱)، در پژوهشی عوامل سمت عرضه و تقاضای مسکن با استفاده از اصول اقتصاد خرد مدلسازی شود و اثر متغیرهای مخارج مصرفی خانوارها، تعداد خانوارها، هزینه استفاده (هزینه مالکیت مسکن)، تسهیلات بانکی، قیمت زمین و هزینه ساخت بر قیمت مسکن۳۰ استان مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج حاکی از آن است که در بلندمدت مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین آثار مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی بر قیمت حقیقی مسکن داشته اند. در کوتاه مدت نیز اثر افزایش مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، هزینه ساخت و قیمت با وقفه مسکن بر قیمت حقیقی مسکن در دوره جاری مثبت و اثر هزینه مالکیت منفی بوده است.

چارچوب نظری

مسکن در مفهوم عام آن صرفاً یک واحد مسکونی نیست بلکه تمامی محیط مسکونی را شامل می شود که در آن کلیه خدمات وتسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن انسان وجود داشته و زمینه ی رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و نیز بین همسایگان برای ساکنین آن فراهم می آید(قاسمی اردهائی و سیف اللهی، ۶۷: ۱۳۸۷). به طوری که زندگی در وضعیت

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

سکونتی نابهنجار (چه به لحاظ کیفیت و چه به لحاظ کمیت مسکن) سلامت جسمی و روانی ساکنین را بسیار متزلزل و نابسامان می سازد(Tyrvainen,1997: 212). اما مفهوم مسکن مناسب را نه تنها در ابعاد فیزیکی و کالبدی، بلکه در قالب نیازها و ضرورت های زیستی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و امنیتی ساکنین آن باید جستجو نمود(Mendelson & Quinn,1967: 227). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی هایی همچون غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن، و غیر منقول بود نمی تواند عامل عمده نابرابری و در عین حال همبستگی اجتماعی به شمار رود. مالکیت مسکن نشان آشکار ارتقاء سطح زندگی است(Gallen, Robinson,2011: 298). از این رو میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن چه در نواحی شهری و چه در نواحی روستایی به عنوان یکی از شاخص های توسعه اقتصادی –اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می شود(Arnott,2008: 11).

پیدایش مسأله مسکن در ایران و طرح آن به عنوان معضلی اجتماعی به آغاز رشد سرمایه داری وابسته برمی گردد(اهری، ۶۶۰: ۱۳۷۶). مسکن اولین فضایی است که تجربه روابط انسانی در ان آزموده و چارچوبی فیزیکی است که در آن منابع اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی فرد آمیخته می شود. عدم دسترسی به مسکن مناسب، می تواند سبب بروز یا افزایش اختلالات روانی و مشکلات گوناگون شود(پورمحمدی، ۳: ۱۳۸۵). از لحاظ اقتصادی، مسکن در ثبات و بهزیستی خانواده نقش اساسی دارد و مالکیت آن از جمله اهداف و خواسته های اصلی خانوارهاست. مسکن کالایی بادوام است که در طی زمان مورد استفاده قرار می گیرد و علاوه بر ارزش مصرفی، از جنبه سرمایه ای نیز دارای اهمیت بوده و به عنوان پس انداز خانوار تلقی می شود. موقعیت مسکن می تواند در ایجاد یا دسترسی به فرصت های شغلی مؤثر واقع شود و همچنین بر هزینه های آمد و شد و سهم کلیه هزینه های خانوار در سبد مصرفی، تأثیر گذارد(پورمحمدی، ۸۳: ۱۳۸۵).

مطالعات مسکن و ساختمان از دو بعد مورد توجه قرار می گیرد:

الف) بعد اجتماعی و اقتصادی : وضعیت مسکن از این نظر به سرانه های مسکن، نحوۀ تصرف یا مالکیت، تعداد خانواده های ساکن در واحد مسکونی، نوع برخورداری از تجهیزات، میزان اجاره نشینی، نسبت اجاره به درآمد خانوار، عمر ساختمان و مسائلی نظیر این ها می پردازد.

ب) بعد فنی و مهندسی : از این نظر مسائلی مانند کیفیت ساختمان، نوع مصالح، شیوه مهندسی، سازگاری با آب و هوا، نوع تأسیسات و تجهیزات، معماری و منظری که در چشم انداز شهری به وجود می آید، ارزیابی و بررسی می شود(رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۳: ۱۷۰).

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

- برنامه ریزی مسکن و توسعه پایدار

برنامه ریزی مسکن یکی از ابزار اصلی برنامه ریزی شهری، می باشد. برنامه ریزی مسکن جزیی از نظام برنامه ریزی شهری محسوب می شود که در آن فعالیت های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می شود که برحسب موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مورد توجه قرار می گیرد(مزیدی و صفرزاده، ۸۲: ۱۳۹۰). یافتن رابطه توسعه پایدار و شهرسازی و اجزای متشکله آن از جمله مسکن و مقولات متعدد مربوط به آن، موضوعی اساسی است. در واقع شناسایی ویژگی های شهر پایدار یا محیط پایدار در اقلیم و فرهنگ خاص، موضوعی است که عدم پرداختن به آن، امکان توفیق در برنامه ریزی برای جزئیات آن را تقلیل می دهد. پرداختن به شاخصه های مسکن به عنوان کلیدی ترین ابزار برنامه ریزی می باشد، که آن را می توان از حساس ترین مراحل مدیریت شهری دانست. عرصه مسکن به منظور تأمین رشد اجتماعی علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز در بر می گیرد(صفوی و دیگران، ۲: ۱۳۹۰). همچنین در دستور کار ۲۱ سازمان ملل در زمینه ترویج توسعه پایدار سکونتگاههای بشری هشت حوزه مشخص برنامه ریزی تعیین شده است که این حوزه ها عبارتند از:

الف) تأمین سرپناه مناسب برای همه

ب) بهبود مدیریت سکونتگاههای انسانی

ج) ترویج برنامه ریزی و مدیریت پایدار کاربری زمین و...

هدف این برنامه دستیابی به سرپناه مناسب برای جمعیت هایی که به سرعت در حال رشد هستند و نیز فقرای شهری و روستایی است و به طریقی دیگر، توانمند سازی آنان به توسعه و بهبود که از نظر زیست محیطی سالم و ایمن باشد(احمدی، ۱۳۷۵: ۲۰). عدم توجه به پایداری، سبب بروز مسائل و مشکلات از جمله نابرابری و فقر، کاهش سطح کیفیت زندگی، وضعیت مساکن و توسعه فیزیکی شهرها، بیکاری و اشتغال کاذب و جرم و فساد و غیره می گردد. بنابراین بی‌توجهی به پایداری در فرآیند توسعه تأثیر منفی خواهد گذاشت، که این امر لزوم توجه به پایداری را در گرو توسعه منطقه و برنامه‌ریزی بهینه منطقه‌ای ضروری می‌نماید. در این راستا هدف برنامه ریزی مسکن با رویکرد توسعه پایدار، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، زیرساخت های اولیه ی مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه ی این موارد

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود(پورمحمدی، ۷: ۱۳۸۵). از آنجا که برنامه ریزی مسکن از مهمترین مباحث در برنامه ریزی شهری می باشد و در مباحث توسعه پایدار مورد تأکید می باشد؛ ضروری است در این پژوهش برای دستیابی به برنامه ریزی مطلوب مسکن به بررسی و تحلیل شاخص های کمی و کیفی مسکن استان های کشور پرداخته شده است.

یافته های پژوهش

- تعیین شاخص های تأثیر گذار در برنامه ریزی مسکن با تحلیل عاملی

مسکن از مهمترین نیازهای اساسی انسان است. این نیاز از ابتدای تاریخ سکونت تا حال حاضر نقش مهمی در شرایط زیستی انسان ها ایفا نموده و هر روز بر اهمیت آن فزونی می یابد(Kim, Phipps, Anselin ,2003: 26). که در پژوهش حاضر جهت تعیین شاخص های مؤثر از روش تحلیل عاملی استفاده شده است.

روش تحلیل عاملی شامل مراحل، تشکیل ماتریس داده ها، محاسبه ماتریس همبستگی، استخراج عامل ها، دوران و نامگذاری عامل ها می باشد. در این پژوهش برای شناسایی شاخص های ارزیابی با استفاده از تحلیل عاملی مراحل زیر انجام می شود:

۱- تشکیل ماتریس داده های خام (۳۰ استان ها در سطر و شاخص ها در ۲۷ شاخص در ستون)؛

۲- تشکیل ماتریس ضرایب همبستگی (در این مرحله ضریب همبستگی موجود بین هر کدام از متغییرها و شاخص ها با استفاده از نرم افزارSPSS محاسبه می شود.

۳- محاسبه بارگذاری عامل ها؛

۴- تشکیل ماتریس داده های استاندارد

۵- استخراج عامل های دوران یافته و نامگذاری آنها؛

براین اساس، همان طور که از جدول (۲) استنباط می گردد، حداکثر تعداد ۴ عامل از ۲۷ شاخص فوق استخراج گردید که همگی دارای مقادیر ویژه بالای ۱ بوده و جمعاً ۹۱/۱۸ درصد از واریانس را تبیین می کنند. این درصد در تحلیل عاملی قابل قبول بوده و به واسطه آن می توان نسبت به مناسب بودن متغییرهای انتخاب شده برای تحلیل عاملی نیز اطمینان حاصل کرد. مقادیر ویژه، اهمیت اکتشافی عامل ها را در ارتباط با متغییرها نشان می دهند و پایین بودن این مقدار برای، یک عامل بدین معناست که عامل مذکور تأثیر بسار کمی در تبیین واریانس متغییرها داشته است و به همین دلیل نیز قابل اغماض بوده و از تحلیل کنار گذاشته می شوند. لذا در تحلیل نهایی عواملی که مقادیر ویژه ۱ و بالاتر داشته باشند مورد استفاده قرار

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

می گیرند. اولین عدد مهمترین عامل می باشد که با مقدار ویژه ۱۷/۶۷ به تنهایی۶۵/۴۴ درصد از واریانس را تشکیل می دهد. مؤلفه های دوم تا چهارم به ترتیب مقادیر۱۲/۳۳، ۸/۳۷ و ۵/۰۲ درصد از واریانس را تبیین و محاسبه می کنند. که چهارمین عامل با ۵/۰۲ دصد کمترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

به منظور سنجش کفایت مدل تجربی از آزمون«بارتلت» و «شاخص kmo» استفاده شد که بر اساس نتایج به دست آمده، کفایت مدل در حد متوسط به بالایی قابل تأیید است(Kmo=۰.۷۵۶)

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		۰.۷۵۶
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	۲۷۸۱.۹۳۰
	df	۳۵۱
	Sig.	۰.۰۰۰

جدول (۲). عامل های استخراج شده، مقادیر ویژه و درصد تبیین واریانس آنها از مجموعهٔ شاخص ها

Extraction Sums of Squared Loadings			Initial Eigenvalues			Component
Cumulative %	% of Variance	Total	Cumulative %	% of Variance	Total	
۶۵/۴۴۶	۶۵/۴۴۶	۱۷/۶۷۱	۶۵/۴۴۶	۶۵/۴۴۶	۱۷/۶۷۱	۱
۷۷/۷۸۲	۱۲/۳۳۶	۳/۳۳۱	۷۷/۷۸۲	۱۲/۳۳۶	۳/۳۳۱	۲
۸۶/۱۵۶	۸/۳۷۴	۲/۲۶۱	۸۶/۱۵۶	۸/۳۷۴	۲/۲۶۱	۳
۹۱/۱۸۴	۵/۰۲۸	۱/۳۵۷	۹۱/۱۸۴	۵/۰۲۸	۱/۳۵۷	۴
			۹۴/۴۵۱	۳/۲۶۸	۰/۸۸۲	۵
			۹۶/۲۴۳	۱/۷۹۲	۰/۴۸۴	۶
			۹۷/۶۵۲	۱/۴۰۸	۰/۳۸۰	۷
			۹۸/۶۴۴	۰/۹۹۲	۰/۲۶۸	۸
			۹۹/۱۵۹	۰/۵۱۶	۰/۱۳۹	۹
			۹۹/۴۷۰	۰/۳۱۱	۰/۰۸۴	۱۰
			۹۹/۶۹۹	۰/۲۲۹	۰/۰۶۲	۱۱
			۹۹/۷۸۷	۰/۰۸۸	۰/۰۲۴	۱۲
			۹۹/۸۶۰	۰/۰۷۲	۰/۰۲۰	۱۳

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

۱۴	۰/۰۱۵	۰/۰۵۵	۹۹/۹۱۵			
۱۵	۰/۰۱۲	۰/۰۴۴	۹۹/۹۵۹			
۱۶	۰/۰۰۴	۰/۰۱۶	۹۹/۹۷۵			
۱۷	۰/۰۰۳	۰/۰۱۰	۹۹/۹۸۵			
۱۸	۰/۰۰۲	۰/۰۰۷	۹۹/۹۹۳			
۱۹	۰/۰۰۱	۰/۰۰۵	۹۹/۹۹۷			
۲۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۱	۹۹/۹۹۸			
۲۱	۰/۰۰۰	۰/۰۰۱	۹۹/۹۹۹			
۲۲	۰/۰۰۰	۰/۰۰۱	۱۰۰/۰۰۰			
۲۳	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰			
۲۴	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰			
۲۵	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰			
۲۶	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰			
۲۷	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰			

ادامه جدول (۲) روش استخراج : تجزیه به مؤلفه های اصلی مأخذ: نگارندگان

پس از استخراج مؤلفه های اصلی، مرحله دوران عامل ها مطرح می باشد. که برای دوران عامل ها از چرخش واریماکس استفاده شده است. حاصل این چرخش، ماتریس عاملی دوران یافته است که وزنی را برای هر عامل در مقابل شاخص مربوطه مشخص نموده. این ضرایب بسیار اهمیت دارد و بدین صورت شاخص های بارگذاری در هر عامل که بالای ۰/۵ هستند یک عامل را شامل می شوند, لذا این تجمع به صورت ارتباط مثبت تجلی می یابد.

پس از تهیه ماتریس عاملی دوران یافته، لازم به نام گذاری عامل های استخراجی است، که با توجه به میزان همبستگی هر یک از شاخص های بارگذاری شده در عامل ها می توان عناوین مناسب را تعیین نمود.(جدول شماره ۳)

عامل اول: مقدار ویژه این عامل ۱۷/۶۷می باشد که به تنهایی ۶۵/۴۴ درصد از واریانس را در برمی گیرد و بیشترین تأثیر را در بین چهار عامل مؤثر دارد. عامل اول به عنوان مهمترین عامل است که با متغیر هایی همچون سهم واحدهای مسکونی از اسکلت فلزی، سهم واحدهای مسکونی از بتون آرمه، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از حداقل برق، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از تلفن ثابت، درصد برخوردار ی واحدهای مسکونی از آب لوله کشی، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از گاز لوله کشی، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از دستگاه حرارت مرکزی، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از دستگاه حرارت و برودت

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

مرکزی، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از آشپزخانه، درصد برخورداری واحدهای مسکونی برخوردار از حمام، درصد برخورداری واحدهای مسکونی از توالت، درصد سرانه زیربنا۱۰۰ مترمربع دارای همبستگی مثبت و بالایی است. با توجه به شاخص های بارگذاری شده در این عامل، این عامل را می توان عامل«تسهیلات و تأسیسات زیربنایی» نامید.

عامل دوم: در این عامل ۷ شاخص بارگذاری شده است که مقدار ویژه ی این عامل ۳/۳۳ می باشد که ۱۲/۳۳ درصد از واریانس را در برمی گیرد. شاخص هایی که در عامل دوم بارگذاری شده اند عبارتند از: درصد واحدهای مسکونی برحسب مالکیت، درصد واحدهای مسکونی برحسب استیجاری، درصد واحدهای مسکونی رایگان، سرانه زیربنا۱۰۱-۲۰۰ مترمربع، سرانه زیربنا۲۰۱- ۳۰۰ مترمربع، سرانه زیربنا۳۰۱-۵۰۰ مترمربع، سرانه زیربنا۵۰۱ که با توجه به ماهیت این شاخص ها می توان این عامل را عامل «نوع مالکیت و متوسط زیربنا»نامگذاری نمود.

عامل سوم: مقدار ویژه این عامل ۲/۲۶ می باشد که ۸/۳۷ درصد از واریانس را در برمی گیرد. این عامل با درصد واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی بادوام، درصد واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی کم دوام و تراکم نفر در اتاق دارای همبستگی می باشد و براین اساس این عامل را می توان عامل«نوع مصالح ساختمانی»نامگذاری نمود.

عامل چهارم: مقدار ویژه این عامل ۱۰/۳۵ می باشد که ۵/۰۲ درصد از واریانس را در بر می گیرد. تعداد متغیرهایی که در چهارمین عامل بارگذاری شده است کمتر از متغیرهای بارگذاری شده در هر یک از سه عامل قبل می باشد و همچنین میزان همبستگی آنها نیز کمتر می باشد. که متغییرهای این عامل می باشد بعد خانوار، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم اتاق در واحد مسکونی براین اساس چهارمین عامل را عامل «رفاهی» می نامیم.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

جدول(۳). اولویت بندی عوامل مؤثر در برنامه ریزی مسکن استان های کشور از روش تحلیل عاملی

نام عامل	شاخص های تأثیرگذار در برنامه ریزی مسکن	ضریب همبستگی	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
عامل اول: «تسهیلات و تأسیسات زیربنایی»	سهم واحدهای مسکونیاز اسکلت فلزی	۰/۹۷۳	۱۷/۶۷	۶۵/۴۴	۶۵/۴۴
	سهم واحدهای مسکونی از بتون آرمه	۰/۸۵۴			
	درصد برخورداریواحدهای مسکونی از حداقل برق	۰/۹۲۴			
	درصد برخورداری واحدهای مسکونی از تلفن ثابت	۰/۹۲۳			
	درصد برخوردار یواحدهای مسکونی از آب لوله کشی	۰/۹۲۶			
	درصد برخورداریواحدهای مسکونی از گاز لوله کشی	۰/۹۳۱			
	درصد برخوردارواحدهای مسکونی از دستگاه حرارت مرکزی	۰/۹۷۶			
	درصد برخورداریواحدهای مسکونی از دستگاه حرارت و برودت مرکزی	۰/۹۷۶			
	درصد برخوردار یواحدهای مسکونی از آشپزخانه	۰/۹۲۶			
	درصد برخورداریواحدهای مسکونی برخوردار از حمام	۰/۹۳۰			
	درصد برخورداری واحدهای مسکونی از توالت	۰/۹۲۳			
	درصدسرانه زیربنا۱۰۰ مترمربع و کمتر	۰/۹۴۴			
عامل دوم: «نوع مالکیت و متوسط زیربنا»	درصد واحدهای مسکونی برحسب مالکیت	۰/۸۵۹	۳/۳۳	۱۲/۳۳	۷۷/۷۸
	درصد واحدهای مسکونی برحسب استیجاری	۰/۹۶۳			
	درصد واحدهای مسکونی رایگان	۰/۷۲۸			
	سرانه زیربنا۱۰۱-۲۰۰ مترمربع	۰/۷۱۳			
	سرانه زیربنا۲۰۱- ۳۰۰ مترمربع	۰/۷۲۵			
	سرانه زیربنا۳۰۱-۵۰۰ مترمربع	۰/۷۱۱			
	سرانه زیربنا۵۰۱ مترمربعوبیشتر	۰/۸۱۰			
عامل سوم: «نوع مصالح ساختمانی»	درصد واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی بادوام	۰/۷۷۰	۲/۲۶	۸/۳۷	۸۶/۱۵
	درصد واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی کم دوام	۰/۸۵۶			
	تراکم نفر در اتاق	۰/۷۷۳			
عامل چهارم: «رفاهی »	بعدخانوار	۰/۸۱۷	۱/۳۵	۵/۰۲	۹۱/۱۸
	تراکم خانوار در واحدمسکونی	۰/۸۷۴			
	تراکم نفر در واحدمسکونی	۰/۹۳۳			
	تراکم نفر در اتاق	۰/۶۰۳			
	تراکم اتاق در واحدمسکونی	۰/۹۲۰			

مأخذ: محاسبات نگارندگان

- **سطح بندی استان های کشور از نظر شاخص های پژوهش**

مدل ویکور یکی از روشهای جدید برای حل مسائل تصمیم گیری چند معیاره است که هدف آن انتخاب بهترین گزینه بر اساس نزدیکترین جواب ممکن به جواب ایده آل است. مراحل روش ویکور به صورت ذیل می باشد:

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

گام۱: تشکیل ماتریس تصمیم

گام ۲: بی مقیاس کردن ماتریس تصمیم

در روش ویکور از نرمال سازی خطی استفاده می کنند. در روش مزبور مقدار نرمال سازی شده به واحد سنجش معیار وابسته نیست(Chu, Et al,2007: 1013).

گام ۳: تعیین بردار وزن معیارها

گام ۴: تعیین بهترین و بدترین مقدار از میان مقادیر موجود برای هر معیار

بهترین(*fj) مقدار برای معیارهای مثبت و منفی به صورت زیر است:

$$f_j^+ = \max_i(f_{ij})$$
$$f_j^- = \min_i(f_{ij})$$

بهترین(f_j^-) مقدار برای معیارهای مثبت و منفی به صورت زیر است:

$$f_j^+ = \min_i(f_{ij})$$
$$f_j^- = \max_i(f_{ij})$$

در این روابط *fj بهترین مقدار معیار j از بین تمام گزینه ها و-fj بدترین مقدار معیار j از بین تمام گزینه ها می باشد.

گام ۵: محاسبه مقدار S و R

$$S_i = \sum_{j=1}^{n} \frac{w_j(f_j^+ - f_{ij})}{f_j^+ - f_j^-}$$
$$R_i = \max_j \left\{ \frac{w_j(f_j^+ - f_{ij})}{f_j^+ - f_j^-} \right\}$$

به طوری که S_iوR_i به ترتیب اندازه مطلوبیت و اندازه عدم اثر گزینه iام می باشند.

گام۶: محاسبه مقدارQ

$$Q_i = v\left(\frac{S_i - S^*}{S^- - S^*}\right) + (1-v)\left(\frac{R_i - R^*}{R^- - R^*}\right)$$
$$R^- = \max_i\{R_i\} \text{ و } R^* = \min_i\{R_i\} ، S^- = \max_i\{S_i\} ، S^* = \min_i\{S_i\}$$

به طوری که می باشد. Qi نیز شاخصVIKOR بوده و ارزشVIKOR گزینهiام را بیان می کند.v وزنی برای استراتژی ماکزیمم مطلوبیت گروهی است که معمولاً برابر ۰/۵است.

گام۷: رتبه بندی گزینه ها براساس ترتیب نزولی مقادیر به دست آمده برای R، S وq

گام۸: انتخاب بهترین گزینه*(Opricovic, Tzeng,2004: 520)*.

بهترین گزینه(با کمترین Q_i) تحت شرایطی محقق خواهد شد که دو شرط زیر برقرار شوند:

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

شرط اول(ویژگی پذیرش)

$$Q(A^{[2]}) - Q(A^{[1]}) \geq DQ$$
$$DQ = \frac{1}{m-1}$$

به طوری که:

A_2 از نظر رتبه بندی بر اساس معیارQ، گزینه مورد نظر در موقعیت یا جایگاه دوم قرار دارد.

A_1بهترین گزینه با کمترین مقدار برایQ

m تعداد گزینه ها

شرط دوم (ثبات پذیرش در تصمیم گیری)

گزینهA_1 باید همچنین بهترین رتبه را درS یا R داشته باشد.

اگر یکی از شروط بالا برقرار نشد، آنگاه یک مجموعه جوا بهای سازشی به صورت زیر پیشنهاد می شوند:

۱) اگر تنها شرط دوم برقرار نشد، گزینهA_1 وA_2 یا

۲) اگر شرط اول برقرار نشد، گزینهA_1 وA_2و....A_m

A_m گزینه ای در موقعیتmام است که رابطه $Q(A[m]) - Q(A[1]) < DQ$ در مورد آن صادق باشد (عطایی، ۸۸: ۱۳۸۹).

برای ارزیابی و رتبه بندی با ویکور نیاز به ماتریس تصمیم گیری و وزن هر یک از شاخص هاست. نتایج مربوطه به رتبه بندی استان ها با ویکور در جدول ۴ بیان می گردد. براساس نتایج حاصل از تکنیک ویکور استان های کشور رتبه بندی و به ۵ گروه تقسیم شده اند(جدول۴ و شکل۱)؛ بر این اساس استان های اصفهان (با ضریب صفر)، گلستان(صفر)، تهران(صفر) و آذربایجان شرقی (با ضریب۰/۰۷۹) در رتبه های اول تا چهارم و در سطح بسیار برخوردار جای گرفته اند و استان های سمنان(با ضریب۰/۸۷)، اردبیل (۰/۸۸)، سیستان و بلوچستان (۰/۹۰)، بوشهر(۰/۹۰)، لرستان(۰/۹۱)، هرمزگان(۰/۹۱)، چهارمحال و بختیاری(۰/۹۲)، کهگیلویه و بویراحمد(۰/۹۴)، قم(۰/۹۴)، خراسان شمالی(۰/۹۶) و ایلام(۱) به ترتیب در رتبه های آخر و سطح بسیار محروم را به خود اختصاص داده اند. براساس جدول شماره (۴)، ۱۲/۹۰ درصد استان های کشور در سطح بسیار برخوردار، ۱۶/۱۳ درصد در سطح برخوردار، ۶/۴۵ در سطح نسبتاً برخوردار، و ۲۹/۰۳ درصد در سطح محروم و ۳۵/۴۸ درصد در سطح بسیار محروم جای گرفته اند. و نتایج نشان دهنده نابرابری و عدم تعادل در شاخص های مورد مطالعه استان های کشور می باشد و شکاف و اختلاف بسیاری بین استان ها وجود دارد. با توجه به اهمیت مقوله

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

مسکن، لازم است برای رسیدن به وضعیت مطلوب و رفع ناهمگنی موجود، مناطقی که در سطوح پایین قرار دارند در اولویت بالاتری قرار گیرند. با در نظر گرفتن شرایط متفاوت در سطح کشور، مناطقی که در یک سطح قرار گرفته اند الزاماً از شرایط طبیعی، اقتصادی، اجتماعی یکسانی برخوردار نیستند و لازم است با ارائه الگوهای مناسب برای هر منطقه برنامه ریزی های مؤثر و عملی در جهت بهبود وضعیت مسکن انجام گیرد. سنجش سطوح برخورداری استان های کشور و سطح بندی هر یک از آنها و مقایسه ای تطبیقی بین استان ها به شناسایی وضعیت استان ها پرداخته سپس می توان باشناسایی محروم ترین و برخوردارترین استان ها به طرح های منطقه ای و آمایش سرزمین کمک کرد. به این منظور استان هایی که در سطوح آخر قرارگرفته به عنوان محروم ترین سطح تشخیص داده شده اند لذا باید این استان ها در اولویت برنامه ریزی قرار گرفته و اقدام برای توسعه باید از این استان ها شروع گردد.

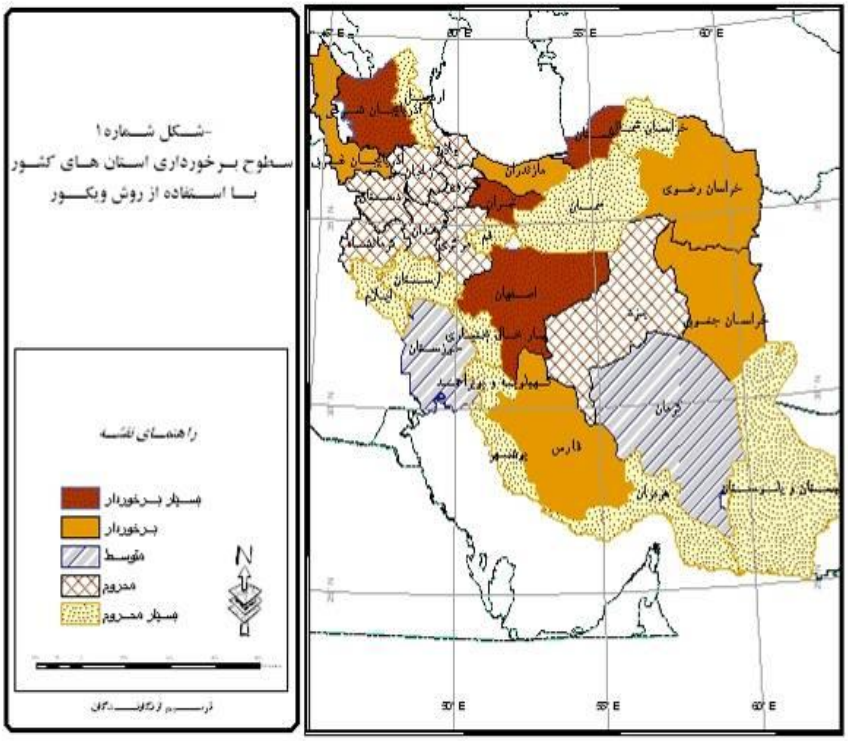
جدول (۴). رتبه بندی و سطح بندی استان های کشور

نام استان های کشور	ضریب ویکور	رتبه بندی	سطح برخورداری	نام استان های کشور	ضریب ویکور	رتبه بندی	سطح برخورداری
آذربایجان شرقی	۰/۰۷۹۳	۴	برخوردار	همدان	۰/۷۴۹	۱۴	محروم
آذربایجان غربی	۰/۴۲۵۸	۸	برخوردار	گیلان	۰/۷۷۷	۱۵	محروم
اصفهان	۰	۱	بسیار برخوردار	کهگیلویه و بویراحمد	۰/۹۴۲	۲۸	بسیار محروم
ایلام	۱	۳۱	بسیار محروم	قم	۰/۹۴۶	۲۹	بسیار محروم
اردبیل	۰/۸۸۱۴	۲۲	بسیار محروم	سیستان و بلوچستان	۰/۹۰۲	۲۳	بسیار محروم
تهران	۰	۲	بسیار برخوردار	چهارمحال و بختیاری	۰/۹۲۱	۲۷	بسیار محروم
البرز	۰/۶۱۷	۱۲	نسبتاً برخوردار	خراسان شمالی	۰/۹۶۴	۳۰	بسیار محروم
بوشهر	۰/۹۰۶	۲۴	بسیار محروم	کردستان	۰/۷۹۹	۱۶	محروم
زنجان	۰/۸۱۷	۱۷	محروم	سمنان	۰/۸۷۱	۲۱	بسیار محروم
قزوین	۰/۸۳۱	۱۹	محروم	یزد	۰/۸۲۱	۱۸	محروم
مازندران	۰/۴۷۶	۹	برخوردار	مرکزی	۰/۸۳۴	۲۰	محروم
کرمان	۰/۵۹۵	۱۰	نسبتاً برخوردار	خراسان جنوبی	۰/۲۳۲	۵	برخوردار
خوزستان	۰/۶۱۵	۱۱	نسبتاً برخوردار	فارس	۰/۲۸۱	۶	برخوردار
گلستان	۰	۳	بسیار برخوردار	خراسان رضوی	۰/۳۲۱	۷	برخوردار
لرستان	۰/۹۱۱	۲۵	بسیار محروم				
هرمزگان	۰/۹۱۶	۲۶	بسیار محروم				
کرمانشاه	۰/۷۴۳	۱۳	محروم				

ماخذ: نگارندگان

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]



شکل (۱). سطوح برخورداری استان های کشور با استفاده از روش ویکور

نتیجه گیری

بخش مسکن به علت تمایزهایی که با دیگر نیازهایی که انسان دارد، جایگاهی خاص در اقتصاد دارد، چرا که تغییرات اقتصادی می تواند بر این بخش تأثیرات زیادی داشته باشد؛ ضمن اینکه رکود و رونق ادواری این بخش بر سایر فعالیت های اقتصادی بی تأثیر نیست. بنابراین، داشتن یک نظام برنامه ریزی به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخشها و بین اجزا به وجود آورندۀ مسکن با تأسیسات زیر بنایی، تسهیلات عمومی، خدمات اجتماعی، سیستم حمل و نقل و... ضرورتی اجتناب ناپذیر است. در این پژوهش استفاده از تحلیل عاملی جهت دستیابی به شاخص های مؤثر و خلاصه سازی داده ها و کاهش تعداد شاخص می باشد. و از روش تصمیم گیری چند معیاره برای ارزیابی استان های کشور از نظر شاخص های مورد بررسی استفاده گردید. تحلیل عاملی در صورتی که با تکنیک های MADM همراه گردد، کارایی این روش ها بسیار بالاتر است و می توان با اطمینان بیشتری به نتایج اعتماد کرد.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

نتیجه حاصله از اولین فرضیه : به نظر می رسد شاخص های کمی، عامل مؤثر در برنامه ر یزی مسکن باشند.

در این راستا جهت ارزیابی و تعیین شاخص ها و عامل های مؤثر در برنامه ریزی مسکن از تحلیل عاملی استفاده شده است. که نتایج حاصل از آن حداکثر تعیین ۴ عامل می باشد. که عوامل مزبور مجموع ۹۱/۱۸ درصد از واریانس را محاسبه و تبیین می کنند. عامل اول، با مقدار ویژه ی ۱۷/۶۷ به تنهایی۶۵/۴۴ درصد از واریانس را توضیح می دهد که این عامل با توجه به اهمیت شاخص های بارگذاری شده در آن یک عامل زیربنایی است که تأثیرگذارترین عامل بین سه عامل دیگر می باشد. عامل دوم(نوع مالکیت و متوسط زیربنا) با ۱۲/۳۳ درصد از واریانس، عامل سوم«نوع مصالح ساختمانی» با ۸/۳۷ درصد از واریانس و عامل چهارم«رفاهی» با ۵/۰۲ درصد از واریانس را تبیین و محاسبه می کنند. که چهارمین عامل کمترین سهم را به خود اختصاص داده اند. که هر کدام بر اساس اولویت نقش مهم و اساسی را در توسعه و برنامه ریزی مسکن استان ها دارند و توجه به این عوامل در برنامه ریزی جهت رسیدن به وضعیت بهینه مسکن امری ضروری می باشد. در نتیجه با توجه به بررسی انجام شده، این فرضیه اثبات می شود.

نتیجه حاصله از دومین فرضیه : به نظر می رسد توزیع شاخص های کمی و کیفی بین استان های کشور نامتعادل می باشد.

با بهره گیری از تکنیک ویکور به ارزیابی شاخص ها و رتبه بندی استان ها به بررسی این فرضیه پرداخته شده است. بر اساس این سطح بندی، استان های اصفهان (با ضریب صفر)، گلستان(صفر)، تهران(صفر) و آذربایجان شرقی (با ضریب۰/۰۷۹) در رتبه های اول تا چهارم و در سطح بسیار برخوردار جای گرفته اند و استان های سمنان(با ضریب۰/۸۷)، اردبیل (۰/۸۸)، سیستان و بلوچستان (۰/۹۰)، بوشهر(۰/۹۰)، لرستان(۰/۹۱)، هرمزگان(۰/۹۱)، چهارمحال و بختیاری(۰/۹۲)، کهگیلویه و بویراحمد(۰/۹۴)، قم(۰/۹۴)، خراسان شمالی(۰/۹۶) و ایلام(۱) به ترتیب در رتبه های آخر و سطح بسیار محروم را به خود اختصاص داده اند. با توجه به محاسبات انجام شده فرضیه مزبور اثبات شده است.

در مقایسه با سایر مطالعات و پژوهش های انجام شده متناسب با شاخص ها و منطقه مورد مطالعه متفاوت می باشد. در پژوهشی در برنامه ریزی مسکن به هدف گرایی در برنامه ریزی مسکن پرداخته است که می توان با توجه به پژوهش حاضر استان هایی که در وضعیت نامناسبی قرار دارند در اولویت توسعه قرار گیرند. به طوری که برخی از پژوهش تنها با توجه به شاخص های کمی و کیفی مسکن تنها یک منطقه از استان یا شهر را مورد بررسی قرار نموده،

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

لذا پژوهش حاضر با دید جامع و کلی تمام استان های کشور را با توجه به شاخص های مزبور مورد مطالعه قرار داده و بدین ترتیب به طور جامع، عوامل مؤثر از نظر شاخص مورد بررسی مشخص گردیده است. و همچنین وضعیت استان ها مشخص شده است. که در برنامه ریزی مسکن و آمایش سرزمین با توجه به ویژگی و وضعیت هر منطقه، توجه به این عوامل در کنار شاخص های اقتصادی بسیار مؤثر می باشد.

پیشنهادات

در راستای پژوهش حاضر پیشنهادات ذیل مطرح می گردد:

- شناسایی گروه های هدف و ارائه یارانه های مسکن به ایشان
- افزایش سطح درآمد و کاهش هزینه نیازهای اساسی خانوار، در شرایطی که ساختار هزینه های خانوار اصلاح نشده باشد، هرگونه افزایش درآمد منجر به افزایش قدرت خرید خانوار نمی شود لذا ضروری است ابتدا هزینه نیازهای اساسی خانوار مهار شود تا سیاستهای افزایش درآمد مؤثر واقع شوند. لذا در کنار اتخاذ تدابیر مختلف در جهت افزایش قدرت خرید خانوار، باید سهم هزینه مسکن در سبد خانوار ایرانی کاهش داده شود.
- اصلاح قونین ساختمانی و ایجاد استانداردها و معیارهای فنی در مصالح ساختمانی برای ساخت مساکن اقتصادی ارزان و ایجاد اشتغال
- سیاست آماده سازی بایستی بعنوان یکی از رویکرد های اساسی و مفید در تأمین مسکن اقشار مختلف مردم مورد توجه بیشتر دولت قرار گرفته، نارسائیها و کاستیهای آن رفع گردد.
- افزایش تعداد واحدهای مسکونی استیجاری (به دو صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک) توسط دولت وحتی بخش خصوصی از مهمترین رویکرد ها به شمار می رود و افزایش نظارت بر نحوه واگذاری و مراحل کار پیمانکاری در این طرح ها.
- افزایش مشارکت دولت و موسسات اقتصادی در ساخت و ساز و تأمین مسکن
- قانونمند کردن فعالیتهای شرکت های تعاونی مسکن و تقویت وتجهیز تعاونی ها از طریق اعطای تسهیلات بانکی، استفاده از افراد متخصص و لایق در سطح مدیریت
- نظارت و کنترل دولت بر قیمت ها در جهت جلوگیری از افزایش کاذب قیمت زمین، مسکن، اجاره بها
- تشویق و ترویج در جهت ارتقاء کیفیت سکونتگاهها از طریق بکارگیری مصالح ساختمانی
- بهبود وضعیت بازار مصالح ساختمانی و کاهش و تثبیت قیمت آن
- تشویق بخش خصوصی جهت سرمایه‌گذاری در زمینه مسکن سازی اقتصادی

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

- اعطای تسهیلات و حمایت از خیرین مسکن ساز
- تقویت منابع مالی مستقیم بانکی بانکهای شهر در بخش مسکن، مشارکت بیشتر سیستم بانکی (بویژه بانکهای تخصصی یعنی، بانک مسکن وبانک رفاه کارگران) و تعدیل در ارایه خدمات بانکی و نحوه باز پرداخت وام
- اعمال سیاستهای تمرکز زدایی و جلوگیری از رشد بی‌رویه و لجام گسیخته شهر از طریق سرمایه‌گذاری در مناطق محروم و ایجاد تعادلهای منطقه‌ای
- دخالت در تنظیم ساز و کار قیمت زمین در بازار با اجرای سیاست ذخیره و عرضه زمین توسط دولت
- ساخت مجموعه‌های مسکونی توسط شهرداریها و واگذاری آنها به اقشار کم درآمد به صورت اجاره‌ای
- ایجاد روابط سالم و هماهنگ میان گروههای خودیار و سازمانهای غیردولتی و NGOs و بانکها

منابع و ماخذ

۱. احمدی، حسن(۱۳۷۵). **بررسی تطبیقی برنامه مسکن در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه و مسکن در ایران**، وزارت مسکن وشهر سازی، جلد اول.

۲. اطهاری، کمال(۱۳۸۴). **فقر مسکن در ایران فقر سیاست اجتماعی**، فصلنامه رفاه اجتماعی، سال پنجم، شماره۱۸.

۳. اهری، زهرا(۱۳۷۶).**مسکن حداقل**، مرکز تحقیقات ساختمان مسکن، چاپ اول.

۴. پاپلی یزدی، محمدحسین(۱۳۸۰). **مسکن کردهای شمال خراسان**، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره۲۹، تهران.

۵. پرهیزکار، اکبر، اکچی، حمیده و عبدالرضا رکن الدین افتخاری(۱۳۸۶). **هدف گرایی در برنامه ریزی مسکن با توجه به تحول در ساختار جمعیتی کشور**، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۱۳، شماره ۱.

۶. پورمحمدی، محمدرضا(۱۳۸۵). **برنامه ریزی مسکن**، تهران، انتشارات سمت.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

۷. ستارزاده، داود(۱۳۸۸). **شاخص های مسکن در استان سیستان و بلوچستان،** فصلنامه جغرافیایی چشم انداز زاگرس، سال اول، شماره۱.

۸. صفوی، بیژن، نوری کرمانی، علی و سیدمحمدرضا میرعلایی (۱۳۹۰). **ارزیابی شاخص های فنی مؤثر بر ارزشگذاری مسکن با رویکرد راهبردی توسعه پایدار، کنفرانس ملی توسعه پایدار و عمران شهری،** مؤسسه آموزش عالی دانش پژوهان، اصفهان، ایران.

۹. رهنمایی، محمدتقی، شاه حسینی، پروانه (۱۳۸۳). **فرآیند برنامه ریزی شهری در ایران،** انتشارات سمت.

۱۰.حکمت نیا، حسن و ژینوس انصاری(۱۳۹۱). **برنامه ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه ی پایدار،** پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ی ۷۹، صص۲۰۷-۱۹۱.

۱۱.خلیلی عراقی، سید منصور، محسن مهرآرا و سیدرضا عظیمی (۱۳۹۱). **بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده های ترکیبی،** فصلنامه پژوهش ها و سیاستهای اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳، صص۵۰-۳۳.

۱۲.عزیزی، محمد مهدی(۱۳۸۴). **تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص های مسکن شهری در ایران،** نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳.صص۳۴-۲۵.

۱۳.عطایی، محمد(۱۳۸۹). **تصمیم گیری چند معیاره،** دانشگاه صنعتی شاهرود.

۱۴.قاسمی اردهائی، علی و فیض ا... سیف اللهی(۱۳۸۷). **تأثیر وام مسکن روستایی در شیوه معیشت روستاییان،** همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهر سازی، جلد دوم.

۱۵.کلانتری، خلیل(۱۳۸۰). **برنامه ریزی و توسعه منطقه ای -تئوری ها و تکنیک ها،** تهران، انتشارات خوشبین.

۱۶.لقایی، حسنعلی و محمد زاده تیتکانلو، حمیده(۱۳۸۵). **مقدمه ای بر مفهوم توسعه شهری پایدار و نقش برنامه ریزی شهری،** شماره ۶، مجله هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

۱۷.متوسلی، محمود، محمدی، شاپور و حسین درودیان(۱۳۸۹).**تحلیل تسری نوسان های قیمت مسکن بین مناطق مختلف شهر تهران با استفاده از الگوی خود رگرسیون فضایی تلفیقی و الگوی تصحیح خطای برداری،** فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال ۱۰، شماره اول.

۱۸.مزیدی، احمد و صفرزاده، مهدی(۱۳۹۰). **شناسایی و رتبه بندی عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی با استفاده از تکنیک های MADM مطالعه موردی؛ شهریاسوج،** جغرافیا و توسعه، شماره۲۱.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

Arnott, R,(2008). "***Housing Policy in Developing. Countries: The Importance of the Informal Economy***"world Bank Commission on Growth and Development.

Chu, M.-T., Shyu, J., Tzeng, G.-H., and Khosla, R. (2007). ***Comparisonamong three analytical methods for knowledge communities group-decisionanalysis***, Expert Systems with Applications, 33(4), 1011–1024.

Gallent, N, & Robinson, Steve(2011)." ***Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England***" Journal of Rural Studies,Volume 27, Pages 297-307, Available online July.

Kim, C,W., Phipps, T., & Anselin, L, (2003). ***Measuring the benefits of air quality improvement: A spatial hedonic approach***, Management, vol(45),24-39.

Mendelson , R. , & R. Quinn , m (1967). ***The politics of Housing in older urban Arcas***, praeger publisher, NY.

Opricovic, S., and Tzeng, G.-H. (2004). ***Compromise solution by MCDM methods: A comparative analysis of VIKOR and TOPSIS***, European Journal of Operational Research, 156(2), 445–455.

Tyrvainen, L. (1997). ***The amenity value of the urban forest: An application of thehedonic pricing method***, Landscape and Urban Planning, (37), 211-222.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1394.15.37.7.5]
[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]