Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

Identifying key factors affecting housing prices with foresight: a case study of Khorramabad city

Saeed Maleki[1]✉ | **Mahsa Delfan Nasab**[2] | **Javad Yousefvand**[3]

1. Corresponding author, Professor of Geography, Department of Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran. **E-mail:** Malekis@scu.ac.ir
2. PhD in Geography, Department of Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran. **E-mail:** Delfannasab.mahsa1992@gmail.com
3. PhD in Geography, Department of Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran. **E-mail:** yousefvand.javad1991@gmail.com

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received
2022/12/06
Received in revised
2023/09/18
Accepted
2023/12/09
Published
2023/12/10
Published online
2026/03/21

Keywords:
Housing,
Future Studies,
Khorramabad

ABSTRACT

A correct analysis of the housing market situation and a correct understanding of the factors affecting housing, especially in terms of its price and the degree of influence of each of them, can help planners and officials in analyzing and correctly predicting the future situation and provide appropriate solutions accordingly. This research was conducted with the aim of identifying the driving factors affecting housing prices in the city of Khorramabad. This research is exploratory in terms of its applied targeting strategy and its method is descriptive-analytical and based on future research methods. Theoretical data were prepared using the documentary method and empirical data were prepared using the survey method based on the Delphi method. The statistical population of the research was 30 experts and specialists in the field of housing in the city of Khorramabad, selected through purposive sampling. Cross-effects analysis and Micmac software were used to analyze the information obtained from the Delphi method. For this purpose, 23 factors were initially identified by the experts using the Delphi method and descriptive questionnaires. In the next stage, a cross-effects matrix was designed to measure the impact of factors on each other and was provided to experts. Ultimately, out of a total of 23 initial factors affecting housing prices in the city of Khorramabad, 12 factors were identified as key factors of the system, which include: household income, land price, building density, number of units and floors, access to urban facilities and services, population density, geographical location of lands, future non-residential uses, number of rooms, security status, size of real estate plots, and demand status.

Cite this article: maleki, saeed.,delfannasab,mahsa.,yousefvand,javad (2026). Identifying key factors affecting housing prices with foresight: a case study of Khorramabad city. *Applied Researches in Geographical Sciences*, 26 (80), 114-129. DOI: http://dx.doi.org/10.61882/jgs.26.80.9

© The Author(s). Publisher: Kharazmi University
DOI: http://dx.doi.org/10.61882/jgs.26.80.9

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

Extended Abstract

Introduction

Housing, due to its various and complex dimensions and its great importance in people's lives, requires careful action and a lot of attention. One of the most basic human needs is not only as shelter, but also as an expression of the socio-economic characteristics of the household and a reflection of the different characteristics of groups and classes of society.

Today, housing is the most important platform for meeting the biological, economic and social needs of the household with a multidimensional nature and the existence of many fluctuations in supply and demand, and it requires optimal planning in order to improve the quality of the residential environment and respond to the needs related to it. Success in implementing housing planning policies requires accurate recognition of consumer preferences and their tendencies towards specific housing characteristics; therefore, determining and estimating housing prices is of great importance for planners and decision-makers.

Cost perspective: According to this perspective, the price of housing includes the cost of land purchase, development costs, marketing costs, and development profits. Hence, the price of land as a component of housing costs affects the price of housing.

Material and Methods

The method of this research is based on the futures research approach. This research is developmental-applied in terms of its purpose and descriptive-analytical in nature. In the present study, the theoretical literature in the field of futures research and housing was first reviewed. The basis for collecting library-documentary and survey information is based on the Delphi method. The Delphi team was selected using the purposive sampling method. The criteria for selecting experts include theoretical mastery, practical experience, willingness and ability to participate in research and access. The statistical population of the research was 30 experts and specialists in the field of housing in Khorramabad, who were selected through purposive sampling. At this stage, experts and specialists in the field of housing were questioned using a questionnaire, then variables affecting the future status of housing prices in Khorramabad were identified using the Delphi method. In the next stage, the cross-effects analysis method was used using Mic Mac software, and finally, by conducting surveys and analyses, key factors affecting the future state of the system were extracted; and finally, ۲۳factors were extracted. Given the extensiveness of the variables in this research, in the first stage of the research, using the structural analysis method and Mic Mac software, the influential variables were identified for modeling to identify the key factors affecting the housing price in Khorramabad.

Results and Discussion

Based on the Delphi method, 23 factors were identified by experts as factors affecting the future status of housing prices in Khorramabad city and these factors were entered into the impact analysis matrix. Then, the extent of each of these factors on other influential factors was measured by experts. The extent of this impact is measured with numbers between zero and three. The variables in the rows affect the variables in the columns. The total score of the variables in the rows indicates the degree of impact and the total score of the variables in the columns indicates the degree of impact of the variables. The dimensions of the matrix are 23*23 and the degree of filling of the matrix is 92.43, which indicates that in nearly 93 percent of cases, the factors affected each other. The matrix had a 100 percent optimization desirability based on a statistical index with 2 data rotations, which indicates a high validity of the questionnaire. According to the table, out of a total of 489 evaluable relationships in this matrix, 40 relationships had a value of zero, which means that the factors did not influence or were not influenced by each other. 77 relationships had a value of one, which means that they had little influence on each other, 245 relationships had a value of two, which means that

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

they had a relatively strong influential relationship, and 167 relationships had a value of three, which means that the relationships between key factors were very high and had a high degree of influence and influence.

Conclusion

Land is the most fundamental factor in development and its use is the most important issue in urban planning. In the past decades, the demand for urban land has increased sharply, and since the supply of land has not been able to meet the demand, it has led to an increase in the price of land and housing. Given that housing is a basic economic need of any society and developments in this sector have a great impact on other sectors of the economy, therefore, accurate prediction of housing prices is important for homeowners, investors, tax auditors and other participants in the market for this commodity. This research was conducted with the aim of identifying the key factor affecting the price of housing in Khorramabad. For this purpose, the Delphi method was used to identify the primary factors affecting the price of housing in Khorramabad, and descriptive questionnaires were provided to experts in the field of housing studies. After examining and determining the extent and intensity of the factors' influence on each other, the cross-effects analysis method was applied using the MakeMake software, which resulted in 12 key factors (household income, land price, building density, number of units and floors, access to urban facilities and services, population density, geographical location of lands, future non-residential uses, number of rooms, security status, size of real estate plots, demand status) from a total of 23 primary factors. These factors play a role as the main factor affecting housing prices in Khorramabad.

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی
شاپا چاپی: ۷۷۳۶-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۵۱۳۸-۲۵۸۸
https://jgs.khu.ac.ir/

شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده‌نگاری مطالعه موردی شهر خرم‌آباد

سعید ملکی[1] ✉ ، مهسا دلفان نسب[2]، جواد یوسفوند[3]

۱. نویسنده مسئول، استاد جغرافیا، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.
رایانامه: malekis@scu.ac.ir

۲. دانش‌آموخته دکتری جغرافیا، گروه برنامه‌ریزی شهری دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.
رایانامه: delfannasab.mahsa1992@gmail.com

۳. دانشجوی دکتری جغرافیا، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.
رایانامه: yousefvand.javad1991@gmail.com

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:
۱۴۰۰/۰۹/۱۵

تاریخ بازنگری:
۱۴۰۲/۰۶/۲۷

تاریخ پذیرش:
۱۴۰۲/۰۹/۱۸

تاریخ انتشار:
۱۴۰۲/۰۹/۱۹

تاریخ انتشار آنلاین:
۱۴۰۵/۰۱/۰۱

کلیدواژه‌ها:
مسکن،
آینده‌پژوهی،
خرم‌آباد،

چکیده

تحلیل صحیح از وضعیت بازار مسکن و شناخت درست از عوامل تأثیرگذار بر مسکن خصوصاً از جهت قیمت آن و نیز میزان تأثیرگذاری هر یک از آن‌ها، می‌تواند برنامه ریزان و مسئولان امر را در تحلیل و پیش‌بینی درست وضعیت آینده کمک و متناسب با آن راه‌حل‌های مناسب را ارائه کند. این پژوهش با هدف شناسایی عوامل پیشران مؤثر بر قیمت مسکن در شهر خرم‌آباد انجام شده است. این پژوهش از لحاظ راهبرد هدف‌گذاری کاربردی و روش آن توصیفی-تحلیلی و بر اساس روش‌های آینده‌پژوهی، اکتشافی می‌باشد. داده-های نظری با روش اسنادی و داده‌های تجربی با روش پیمایشی بر اساس روش دلفی تهیه شده است. جامعه آماری پژوهش ۳۰ نفر از خبرگان و متخصصان صاحب‌نظر در حوزه مسکن شهر خرم‌آباد به صورت نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شده‌اند. جهت تجزیه‌وتحلیل اطلاعات به دست آمده از روش‌های دلفی، تحلیل اثرات متقاطع و از نرم‌افزار Micmac استفاده شده است. بدین منظور ابتدا ۲۳ عامل به روش دلفی و با استفاده از پرسشنامه‌های تشریحی توسط کارشناسان شناسایی شدند. در مرحله بعد ماتریس تأثیرات متقاطع برای سنجش میزان تأثیرگذاری عوامل بر یکدیگر طراحی شده و در اختیار خبرگان قرار گرفت که در نهایت از مجموع ۲۳ عامل اولیه تأثیرگذار بر قیمت مسکن در شهر خرم‌آباد، تعداد ۱۲ عامل به عنوان عوامل کلیدی سیستم شناسایی شدند که عبارت‌اند از: درآمد خانوار، بهای زمین، تراکم ساختمانی، تعداد واحد و طبقات، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، تراکم جمعیتی، موقعیت جغرافیایی اراضی، استفاده‌های غیرمسکونی در آینده، تعداد اتاق، وضعیت امنیت، وسعت قطعات املاک، وضعیت تقاضا.

استناد: ملکی، سعید؛ دلفان نسب، مهسا؛ یوسفوند، جواد (۱۴۰۵). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده‌نگاری. مطالعه موردی شهر خرم‌آباد *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۶ (۸۰)، ۱۲۹-۱۱۴.
http://dx.doi.org/10.61882/jgs.26.80.9

ناشر: دانشگاه خوارزمی تهران.

© نویسندگان.

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

مقدمه

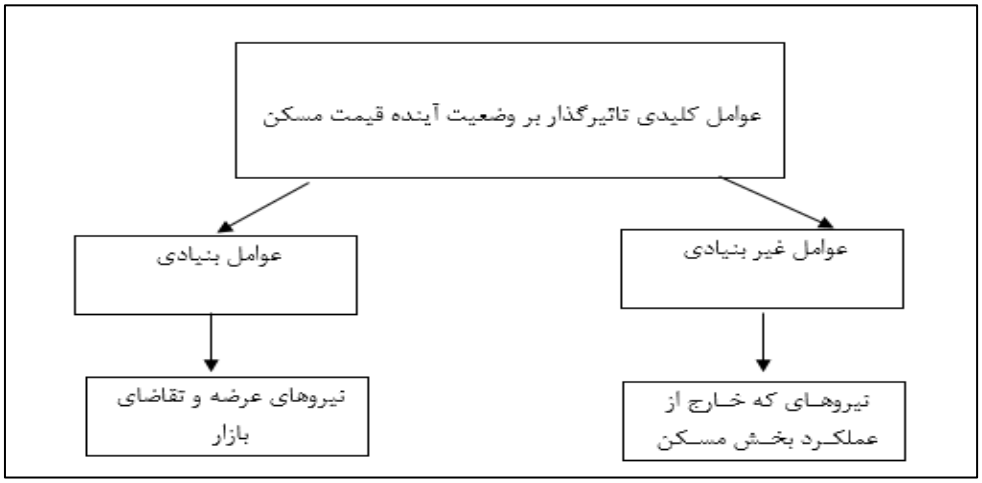
مسکن به دلیل وجود ابعاد مختلف و پیچیده و همچنین اهمیت بسزای آن در زندگی مردم، نیاز به دقت عمل و توجه فراوانی دارد. یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان نه تنها به عنوان سرپناه بلکه بیانگر ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی خانوار و بازتاب دهنده ویژگی‌های متفاوت گروه‌ها و طبقات جامعه است (شماعی و همکاران،۱۳۹۹:۱۷۴). امروزه مسکن مهم‌ترین بستر برآوردن نیازهای زیستی، اقتصادی و اجتماعی خانوار با ماهیتی چندبعدی و وجود نوسان‌های فراوان در عرضه و تقاضا به شمار می‌رود و به برنامه‌ریزی مطلوب به منظور ارتقای کیفی محیط مسکونی و پاسخ به نیازهای وابسته به آن نیازمند است. موفقیت در اجرای سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن مستلزم شناخت دقیق ترجیحات مصرف‌کنندگان و تمایلات آن‌ها به ویژگی‌های خاص مسکن است؛ از این رو تعیین و برآورد قیمت مسکن برای برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران از اهمیت بسیاری برخوردار است (صارمی و همکاران،۱۳۹۷:۲۰). تصمیم‌گیری در حوزه مسکن و مستغلات و برجسته کردن راه‌هایی برای تحقیق و توسعه آینده است (ماتوتاراچی و همکاران، ۲۰۲۴)[1]. از سوی دیگر تأمین مسکن در حد استطاعت برای اقشار کم‌درآمد از مهم‌ترین اهداف توسعه درون‌زا در حوزه‌های اجتماعی است (بهرامی و همکاران، ۱۳۹۵). بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در هر جامعه دانست که هرروز بر اهمیت آن فزونی می‌یابد (وارثی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳۶). این اهمیت از آنجا ناشی می‌شود که ۱۰ تا ۳۰ درصد از سرمایه ناخالص در شهرهای در حال توسعه را شامل می‌شود (میرکتولی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۲۷). در رشته برنامه‌ریزی شهری که مستقیماً توسعه فضایی شهرها را هدایت می‌کند، باید به مطالعه ویژگی‌های فضایی و مکانیسم چگونگی تأثیر آن‌ها بر قیمت مسکن توجه شود (وو و همکاران، ۲۰۱۸)[2]. تأمین مسکن در شهرها در چند دهه اخیر یکی از مهم‌ترین مسائل اقشار گوناگون مردم بوده است. از سویی دیگر نوسانات قیمت مسکن در برخی از کشورها، از جمله ایران، طی دو دهه اخیر یکی از چالش‌های اساسی بازار مسکن و اقتصاد کشور بوده است. به‌طوری‌که در یک دوره افزایش فراوان در قیمت مسکن به وجود آمده و در دوره دیگر کاهش و یا ثبات نسبتاً زیاد و فراگیر بر قیمت مسکن حاکم بوده است که به‌تبع آن تحولات فراوانی در بخش مسکن و در نهایت در کل اقتصاد پدیدار می‌شود. افزایش شدید قیمت مسکن و بروز شوک‌های ادواری قیمت مسکن در کشورهای مختلف و به‌ویژه در ایران؛ پدیده‌ای بسیار گسترده و پیچیده و فراتر از موضوعی صرفاً محدود و درون بخشی است. اثرات اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش شدید قیمت مسکن و یا نوسان شدید آن دارای ابعاد بسیار گسترده‌ای است که توجه سیاست‌گذاران اقتصادی را به خود معطوف می‌سازد (شعبان پور و همکاران،۱۳۹۶:۶۴). در موضوع مسکن نیز به‌طورمعمول، مهم‌ترین چالش موجود کنترل قیمت مسکن بوده است. رشد شتابان قیمت مسکن، به خصوص در برخی دوره‌های زمانی، چشم‌انداز تأمین مسکن را برای طبقات متوسط درآمدی و پایین‌تر مبهم کرده است. اگرچه با وجود رشد جمعیت در چند دهۀ گذشته و ورود بخش قابل‌توجهی از جمعیت به سن ازدواج، رشد مثبت شاخص قیمت مسکن در اقتصاد ایران، طبیعی است، شتاب رشد این شاخص، به خصوص در برخی دوره‌های زمانی، به نحوی بوده که به نظر نمی‌رسد تنها ناشی از افزایش تقاضای مصرفی برای مسکن باشد (سیدنورانی،۱۳۹۳:۵۲). بررسی عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در تعیین قیمت مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها، همواره از بروز دوره‌های نوسان در بازار مسکن جلوگیری کرده و میزان موفقیت برنامه‌های احداث مسکن و برنامه‌ریزی‌های مطلوب مسکن را به‌طور قابل‌توجهی افزایش داده است. در واقع می‌توان گفت کنترل نوسانات قیمتی مسکن، مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن می‌باشد. در این راستا پژوهش حاضر در جهت شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده قیمت مسکن در شهر خرم‌آباد با تأکید بر رویکرد نوین آینده‌پژوهی گام برمی‌دارد. این مقاله به دنبال پاسخ دادن به این سؤال است که عوامل کلیدی تأثیرگذار بر وضعیت آینده قیمت مسکن در شهر خرم‌آباد کدام‌اند

[1]- Mathotaarachchi et al
[2] - Wu et al

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

مبانی نظری و پیشینه تحقیق

علم و هنر آینده‌نگاری از اوایل دهه ۷۰ میلادی به عنوان ابزار سیاست‌گذاری به‌طور رسمی در چند کشور محدود به‌ویژه ژاپن به کار گرفته شد و از اوایل دهه ۹۰ میلادی به‌طور گسترده با همکاری نهادهای بین‌المللی برای توانمندسازی کشورها این روش به کار گرفته شد و امروزه رویکرد غالب برنامه‌ریزی علم و تکنولوژی در اکثر کشورهای توسعه‌یافته است. بن مارتین[۳] به عنوان یکی از متقدمین و پیشروان بحث آینده‌نگاری، اولین تعریف از آینده‌نگاری را که موردپذیرش عمومی قرار گرفت، در سال ۱۹۹۵ به این شرح بیان کرد: آینده‌نگاری، فرایند تلاش سیستماتیک برای نگاه به آینده بلندمدت علم، تکنولوژی، محیط‌زیست، اقتصاد و اجتماع می‌باشد که با هدف شناسایی تکنولوژی‌های عام نوظهور و تقویت حوزه‌های تحقیقات استراتژیکی صورت می‌گیرد که احتمالاً بیشترین منافع اقتصادی و اجتماعی را به همراه داد (زالی و عطریان،۱۳۹۵:۱۰۹). به‌طوری‌که می‌توان گفت امروزه هرگونه تصمیم‌گیری صحیح، نیاز به اطلاعات و دانش درباره آینده دارد (آگستا و ولفسلنر،[۴]۲۰۱۸). این دانش توانایی انتخاب هوشمندانه را افزایش می‌دهد و به همگان اجازه می‌دهد تا بدانند به کجاها می‌توانند بروند (آینده‌های اکتشافی)؛ به کجاها باید بروند (آینده‌های هنجاری) و از چه مسیرهایی می‌توانند با سهولت بیشتری به آینده‌های مطلوب خود برسند (راهبردهای معطوف به خلق آینده) (کرمی و کشاورزی،۱۳۹۳:۷۳). امروزه مسکن یکی از راه‌های بهبود کیفیت زندگی و شرایط اجتماعی تلقی می‌شود (آمادو، ۲۰۱۸[۵]). به‌طورکلی، عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد: نخست عوامل بنیادی که توسط نیروهای عرضه و تقاضای بازار تعیین می‌شوند و دسته دوم، عوامل غیربنیادی هستند که مربوط به عملکرد اقتصادی مسکن نمی‌باشند بلکه شامل نیروهایی هستند که خارج از عملکرد بخش مسکن بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارند. همچنین عوامل بنیادی مؤثر بر قیمت مسکن نیز مقیاس‌های مختلفی از کلان تا خرد را در برمی‌گیرند. از عوامل بنیادی در مقیاس کلان می‌توان به عواملی همچون سیاست‌های پولی و نرخ بهره بازدهی سپرده‌های بانکی اشاره کرد و در مقیاس خرد، عواملی همچون تراکم ساختمانی، بر الگوی مسکن تأثیرگذار هستند (عبده کلاهچی،۱۳۹۳:۷۳). هایدگر[۶] با توجه دادن به بعد فرهنگی سکونت و منوط دانستن "بودن" انسان به سکنی گزیدن، سکونت را ساختن یک بنا و اقامت در آن نمی‌داند. به نظر او سکونت در نتیجه برقراری تعادل میان چهارعنصر خود، خدا، زمین و آسمان حاصل می‌شود (غزنویان،۱۳۹۱:۲۲). مدل مفهومی مبانی نظری در شکل ۱ نشان داده شده است.



شکل (۱). مدل مفهومی مبانی نظری

[1]- Martin
[4]- Aggestam and Wolfslehner
[5] - Amado
[6]- Heidegger

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

مارتین هایدیگر، فیلسوف آلمانی با نگرشی کیفی به مسئله مسکن، معتقد است، بحران واقعی مسکن در کمبود آن نیست، بلکه بحران واقعی در جستجوی آدمی برای سکونت است و انسان پیش از هر چیز باید سکونت گزینی را بیاموزد. وی زیستن، سکونت، ساختن، رشد و پروراندن را مترادف باهم می‌داند (احمدی و همکاران،۱۳۹۸:۷۲).

در خصوص قیمت مسکن دیدگاه‌های مختلفی به شرح زیر مطرح است:

الف-دیدگاه هزینه: بر اساس این دیدگاه قیمت مسکن شامل هزینه خرید زمین، هزینه توسعه، هزینه بازاریابی و سود توسعه است. از این رو قیمت زمین به عنوان جزئی از هزینه‌های مسکن بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. یانگ [۷](۲۰۰۳) و باوو[۸] (۲۰۰۴) مدعی بوده که افزایش قیمت مسکن به دلیل کمبود عرضه زمین بوده و افزایش قیمت زمین سبب افزایش قیمت مسکن می‌شود.

ب- دیدگاه تقاضای مشتق شده: ماس[۹](۱۹۷۱)، ویت[۱۰] (۱۹۷۵) و مانینق[۱۱](۱۹۸۸) مدل تئوری تقاضای مشتق شده بازار زمین را مطرح کرده‌اند که نشان می‌دهد زمین تقاضای مشتق شده از خدمات مسکن بوده و قیمت زمین به‌وسیله قیمت مسکن تعیین می‌شود. در واقع این دیدگاه معتقد است که قیمت‌های بالاتر مسکن سبب قیمت‌های بالاتر زمین می‌شود.

ج- دیدگاه علیت متقابل: بر اساس این دیدگاه یک ارتباط علی دوطرفه بین قیمت مسکن و قیمت زمین وجود دارد. به‌طوری‌که افزایش قیمت مسکن از دیدگاه تقاضا منجر به افزایش قیمت زمین شده و از دیدگاه عرضه نیز قیمت زمین عامل افزایش قیمت مسکن است (محمدزاده و همکاران،۱۳۹۵:۹۲-۹۱).

ناقا ساتیش و همکاران (۲۰۱۸) [۱۲] در پژوهشی با عنوان "پیش‌بینی قیمت مسکن با استفاده از یادگیری ماشین "، به بررسی و مقایسه تکنیک‌های مختلف پیش‌بینی می‌پردازد. در این پژوهش از الگوریتم‌های یادگیری ماشین به عنوان یک روش مبنا استفاده شده است تا مدل‌های پیش‌بینی قیمت مسکن را توسعه دهند. آن‌ها یک مدل پیش‌بینی قیمت مسکن با توجه به مدل‌های الگوریتم یادگیری ماشین[۱۳] همچون، XGBoost، رگرسیون لاسوو سیستم عصبی برای بررسی دقیق دستور اجرای آن‌ها ایجاد کرده‌اند. نتایج نشان می‌دهد که از بین متدهای مورد بررسی الگوریتم رگرسیون لاسو، براساس صحت برآورد، از مدل‌های جایگزین در اجرای پیش‌بینی هزینه مسکن بهتر عمل می‌کند. وانگ و جیانگ (۲۰۱۶)[14] در پژوهشی به موضوع «تجزیه‌وتحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شانگهای» پرداختند. با توجه به تحلیل رگرسیون نتیجه گرفته شد که شاخص تورم و سرمایه‌گذاری در مسکن دارای قدرت توضیح دهندگی خوب هستند و با قیمت مسکن رابطه مستقیم دارند. پلاکاندراس و همکارانش (۲۰۱۵)[۱۵]، در مطالعه‌ای به پیش‌بینی شاخص قیمت مسکن در ایالات‌متحده پرداختند و نتیجه گرفتند که در سال ۲۰۰۶ رکود ناگهانی قیمت مسکن، موجب وقوع بحران مالی در سال ۲۰۰۷ گردید. در این مطالعه، از روش ترکیبی استفاده شد. نتایج این مطالعه، منجر به ارائه سیستم هشدار دهنده برای پیش‌بینی افت ناگهانی قیمت مسکن در ایالات‌متحده شد. جانسون (۲۰۱۴)[۱۶]به بررسی وجود رابطه علیت بین قیمت مسکن و وضعیت اشتغال زنان در آمریکا با استفاده از یک مدل تعادل عمومی پرداخته است. وی به دنبال پاسخ به این سؤال بود که آیا گران شدن مسکن موجب افزایش اشتغال زنان می‌شود یا افزایش اشتغال زنان و به دنبال آن افزایش درآمد خانوار موجب افزایش قیمت مسکن می‌شود. نتیجه مطالعه وی نشان می‌دهد که هیچ رابطه علیت معناداری بین قیمت مسکن و اشتغال زنان در آمریکا وجود ندارد. اصلانی و اسدالهی (۱۳۹۴) به پژوهشی با عنوان «ارزیابی اثرگذاری کانال‌های تحریم‌های اقتصادی بر قیمت مسکن ایران» پرداختند.

[7]Young
2 Bao
3Muth
4Witte
[5] Manning
[12] Naqa Satish et al
[13]-Machine learning
[14] Jiang & Wang
[15] Placandras et al
[16] Johnson

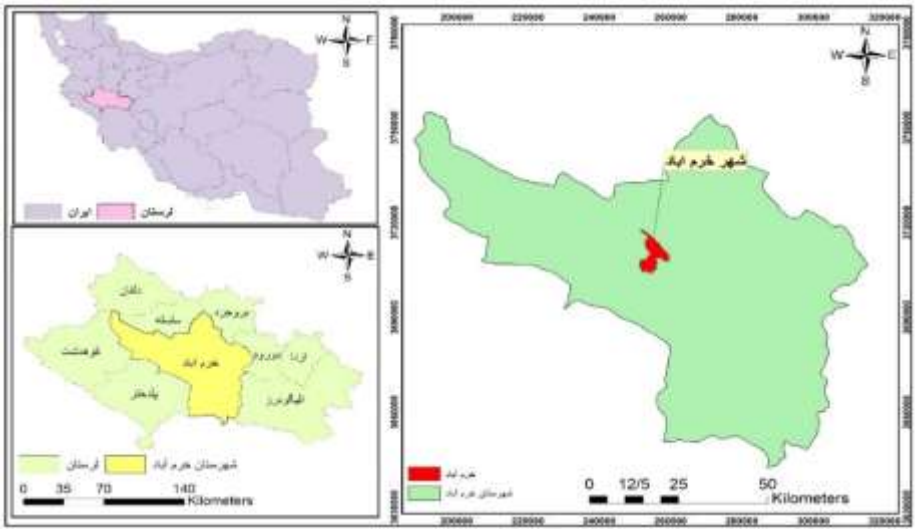
[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

این مطالعه در قالب یک مدل خود توضیح برداری ساختاری (SVAR)[17] انجام شده است. نتایج مؤید آن است که شوک‌های نرخ ارز و درآمدهای نفتی ناشی از تحریم از عوامل ایجاد سیکل تجاری در قیمت مسکن ایران بوده‌اند، اما این سیکل‌ها ماندگار و بادوام نیستند. خاکپور و همکاران (۱۳۹۳) عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در شهر مشهد را مورد بررسی قرار داده‌اند. بررسی نتایج نشان می‌دهد که متغیرهای پایگاه اقتصادی-اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین مهم‌ترین عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن هستند. رهنما و همکاران (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای با عنوان تحلیل فضایی قیمت مسکن مشهد با رگرسیون وزنی جغرافیایی به این نتیجه رسیدند که درآمد مردم، مهم‌ترین عامل مؤثر بر تعیین قیمت مسکن اعم از ویلایی و آپارتمانی است. شماعی و همکاران (۱۳۹۹) نتیجه گرفتند که عوامل فیزیکی مسکن تأثیر بیشتری نسبت به عوامل دسترسی در قیمت مسکن در محله پارک لاله تهران دارند. به‌طوری‌که در میان ویژگی‌های انتخاب‌شده، متغیرهای مساحت واحد مسکونی، پارکینگ و نوع اسکلت بیشترین تأثیر مثبت را بر قیمت مسکن در محدوده موردمطالعه داشتند.

روش‌شناسی

معرفی محدوده موردمطالعه

شهر خرم‌آباد مرکز استان لرستان، مرکز شهرستان خرم‌آباد و مرکز بخش مرکزی این شهرستان است که در جنوب غربی کشور واقع شده است. خرم‌آباد شهری کوهستانی- دره‌ای است که شهر در دو طرف بستر رودخانه‌ی خرم‌آباد که شمالی-جنوبی است و شهر را به دو قسمت نابرابر شرقی- غربی تقسیم می‌کند ساخته شده است. قسمت شمالی شهر منظره‌ای کوهستانی و ناهموار و جنوب آن چشم‌اندازی تقریباً " جلگه‌ای" دارد. شهر خرم‌آباد بر اساس آمار سال ۱۳۹۵، دارای ۹ منطقه و ۲ ناحیه شهری است که حدود ۶۲۳۳ هکتار مساحت و ۳۶۹۲۲۶ هزار نفر جمعیت دارد (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).



شکل (۲). نقشه محدوده موردمطالعه شهر خرم‌آباد

داده‌های مورد استفاده در پژوهش

در تحقیق حاضر ابتدا به مرور ادبیات نظری در حوزه آینده‌پژوهی و مسکن پرداخته شد. مبنای گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای ـ اسنادی و پیمایشی بر اساس روش دلفی می‌باشد. در انتخاب تیم دلفی، از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. معیارهای انتخاب خبرگان شامل تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش و دسترسی است. جامعه

[17] - structural vector autoregression

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

آماری پژوهش ۳۰ نفر از خبرگان و متخصصان صاحب‌نظر در حوزه مسکن شهر خرم‌آباد به صورت نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شده‌اند. در این مرحله متخصصین و کارشناسان خبره در زمینه مسکن با استفاده از پرسشنامه مورد پرسشگری قرار گرفتند، سپس با استفاده از روش دلفی متغیرهای تأثیرگذار بر وضعیت آینده قیمت مسکن شهر خرم‌آباد شناسایی شدند. در مرحله بعد روش تحلیل تأثیرات متقاطع با استفاده از نرم‌افزار Mic mac به کار گرفته شد که در نهایت با انجام بررسی‌ها و تحلیل‌هایی، عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده سیستم استخراج شدند؛ و درنهایت تعداد ۲۳ عامل به شرح جدول (۱) استخراج شدند. با توجه به گسترده بودن متغیرهای این پژوهش در مرحله اول پژوهش با استفاده از روش تحلیل ساختاری و با استفاده از نرم‌افزار میک مک اقدام به شناسایی متغیرهای تأثیرگذار برای مدل‌یابی شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن شهر خرم‌آباد استفاده گردید.

جدول (۱). متغیرهای تأثیرگذار بر وضعیت آینده مسکن شهر خرم‌آباد

عوامل مؤثر بر قیمت مسکن	درآمد خانوار، بهای زمین، تورم، میزان سرمایه‌گذاری دولت در بخش مسکن، رشد سریع جمعیت و مهاجرت، مالیات، اشتغال‌زایی، نرخ اجاره‌بها، وضعیت تقاضا، وضعیت عرضه، تعداد ساختمان خالی از سکنه، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، وسعت قطعات املاک، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی، تعداد اتاق‌ها، تراکم ساختمانی، نمای ساختمان، تعداد طبقات و واحدها، امکان استفاده‌های غیرقانونی در آینده، وضعیت امنیت، تراکم جمعیتی، موقعیت جغرافیایی اراضی، محدوده سنی جمعیت

منبع: نگارندگان

بحث و نتایج

بر اساس روش دلفی ۲۳ عامل به عنوان عوامل مؤثر بر وضعیت آینده قیمت مسکن شهر خرم‌آباد توسط کارشناسان خبره شناسایی و این عوامل در ماتریس تحلیل تأثیرات وارد شدند. سپس میزان هریک از این عوامل بر سایر عوامل تأثیرگذار توسط خبرگان سنجیده شد. میزان این تأثیر با اعداد بین صفر تا سه سنجیده می‌شود. متغیرهای موجود در سطرها بر متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارند. مجموع امتیاز متغیرهای واقع در سطرها، میزان تأثیرگذاری و مجموع امتیاز متغیرهای واقع در ستون‌ها، میزان تأثیرپذیری متغیرها را نشان می‌دهد. ابعاد ماتریس ۲۳*۲۳ است و درجه پرشدگی ماتریس ۹۲.۴۳ که نشان می‌دهد نزدیک ۹۳ درصد موارد، عوامل بر یکدیگر تأثیر داشته‌اند. ماتریس بر اساس شاخصه‌ای آماری با ۲ بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت بهینه‌شدگی ۱۰۰ درصدی برخوردار بوده که حاکی از روایی بالای پرسشنامه است. مطابق جدول (۲) از مجموع ۴۸۹ رابطه قابل ارزیابی در این ماتریس، ۴۰ رابطه، عددشان صفر بوده است که به این معنی است عوامل بر همدیگر تأثیر نگذاشته یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند. ۷۷ رابطه، عددشان یک بوده است بدین معنی که تأثیر کمی نسبت به هم داشته‌اند، ۲۴۵ رابطه، عددشان ۲ بوده است بدین معنی که رابط تأثیرگذار نسبتاً قوی داشته‌اند، ۱۶۷ رابطه، عددشان ۳ بوده است بدین معنی که روابط عامل‌های کلیدی بسیار زیاد بوده است و از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری زیادی برخوردار بوده‌اند.

جدول (۲). ویژگی‌های تأثیرات مستقیم (MDI)

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفرها	تعداد یک‌ها	تعداد دوها	تعداد سه‌ها	مجموع	میزان پرشدگی خانه‌ها
مقدار	۲۳*۲۳	۲	۴۰	۷۷	۲۴۵	۱۶۷	۴۸۹	۹۲.۴۳

تحلیل میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها

بر اساس ماتریس اثرات مستقیم، جمع سطرهای ماتریس نشان‌دهنده میزان اثرگذاری و جمع ستون‌ها نشان‌دهنده میزان اثرپذیری یک عامل از سایر عوامل است. در این بخش برای تحلیل تأثیرات متغیرها، هرکدام از روابط متغیرها توسط نرم‌افزار MICmAC سنجیده شده و با توجه به جدول (۳) میزان و درجه تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها بر یکدیگر به دست آمده است.

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

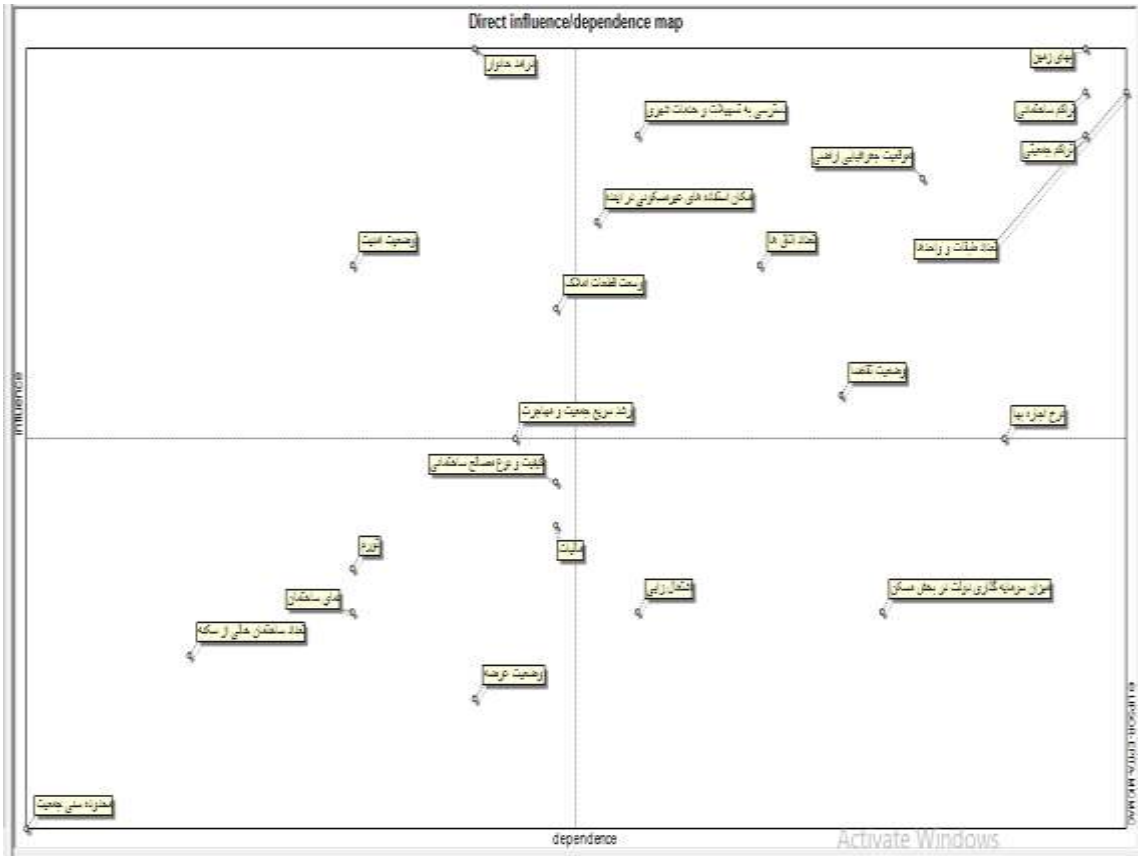
[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

جدول (۳). میزان تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها به تفکیک تأثیرگذاری و تأثیرپذیری

ردیف	متغیر	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
		میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری
۱	درآمد خانوار	۵۴	۴۲	۱۱۷۷۸۹	۹۱۹۱۰
۲	بهای زمین	۵۴	۵۷	۱۱۸۱۴۱	۱۲۴۸۰۹
۳	تورم	۴۲	۳۹	۹۳۲۰۸	۸۶۶۰۶
۴	میزان سرمایه‌گذاری دولت در بخش مسکن	۴۱	۵۲	۹۰۲۳۴	۱۱۴۳۶۲
۵	رشد سریع جمعیت و مهاجرت	۴۵	۴۳	۹۹۹۳۷	۹۵۲۰۰
۶	مالیات	۴۳	۴۴	۹۵۵۴۴	۹۸۶۸۵
۷	اشتغال‌زایی	۴۱	۴۶	۹۰۹۶۳	۹۹۷۴۵
۸	نرخ اجاره‌بها	۴۵	۵۵	۹۹۷۳۱	۱۲۰۸۸۳
۹	وضعیت تقاضا	۴۶	۵۱	۱۰۰۵۳۰	۱۱۰۴۵۱
۱۰	وضعیت عرضه	۳۹	۴۲	۸۶۶۳۶	۹۲۲۷۰
۱۱	تعداد ساختمان خالی از سکنه	۴۰	۳۵	۸۹۱۷۱	۷۸۸۶۹
۱۲	دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری	۵۲	۴۶	۱۱۴۷۳۴	۱۰۲۹۱۰
۱۳	وسعت قطعات املاک	۴۸	۴۴	۱۰۶۶۲۰	۹۷۵۱۴
۱۴	کیفیت و نوع مصالح ساختمانی	۴۴	۴۴	۹۷۸۵۹	۹۷۱۶۰
۱۵	تعداد اتاق‌ها	۴۹	۴۹	۱۰۷۲۴۹	۱۰۸۷۷۲
۱۶	تراکم ساختمانی	۵۳	۵۷	۱۱۶۰۶۴	۱۲۵۱۶۰
۱۷	نمای ساختمان	۴۱	۳۹	۹۰۲۷۹	۸۷۰۱۵
۱۸	تعداد طبقات و واحدها	۵۳	۵۸	۱۱۶۲۲۱	۱۲۵۵۶۰
۱۹	امکان استفاده‌های غیرمسکونی در آینده	۵۰	۴۵	۱۰۹۹۶۳	۹۸۵۱۱
۲۰	وضعیت امنیت	۴۹	۳۹	۱۰۷۶۰۲	۸۷۷۲۶
۲۱	تراکم جمعیتی	۵۲	۵۷	۱۱۳۹۶۰	۱۲۴۸۰۱
۲۲	موقعیت جغرافیایی اراضی	۵۱	۵۳	۱۱۲۹۴۵	۱۱۶۱۲۸
۲۳	محدوده سنی جمعیت	۳۶	۳۱	۷۹۸۲۰	۷۰۱۵۳
	کل	۱۰۶۸	۱۰۶۸	۱۰۶۸	۱۰۶۸

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]



شکل (۳). گراف پراکنش متغیرها در محور تأثیرگذاری-تأثیرپذیری بر اساس تأثیرات مستقیم

متغیرهای دسته‌بندی شده پژوهش به دلیل پویایی سیستم با همدیگر متفاوت می‌باشند. بر اساس تحلیل‌ها و خروجی‌های حاصل از نرم‌افزار میک مک، متغیرها به قرار زیر دسته‌بندی شده‌اند:

متغیرهای دووجهی: این متغیرها در قسمت شمال شرقی نمودار قرار می‌گیرند. این پیشران‌ها دارای تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بالا هستند. طبیعت این متغیرها با عدم پایداری آمیخته است، زیرا هر عمل و تغییری بر روی آن‌ها، واکنش و تغییری بر دیگر متغیرها را به دنبال دارد. متغیرهای در این ناحیه عبارت‌اند**:** بهای زمین، تراکم ساختمانی، تراکم جمعیتی، موقعیت جغرافیایی اراضی، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، تعداد طبقات و واحدها، تعداد اتاق‌ها، امکان استفاده‌های غیرمسکونی در آینده، وضعیت تقاضا، نرخ اجاره‌بها

متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار: این متغیرها که در شمال غربی نمودار نشان داده می‌شوند، بیشتر تأثیرگذار بوده و کم‌تر تأثیرپذیر هستند؛ بنابراین سیستم بیشتر به این متغیرها بستگی دارد. متغیرهای تأثیرگذار بحرانی‌ترین مؤلفه‌ها می‌باشند، زیرا که تغییرات سیستم وابسته به آن‌ها است و میزان کنترل بر این متغیرها بسیار مهم می‌باشد. از طرف دیگر، ای متغیرها، به‌عنوان متغیرهای ورودی سیستم می‌باشند. از میان ۲۳ عامل بررسی شده در این تحقیق، چند عامل اصلی به‌عنوان عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن شهر خرم‌آباد عبارت‌اند از: درآمد خانوار، وضعیت امنیت، وسعت قطعات املاک

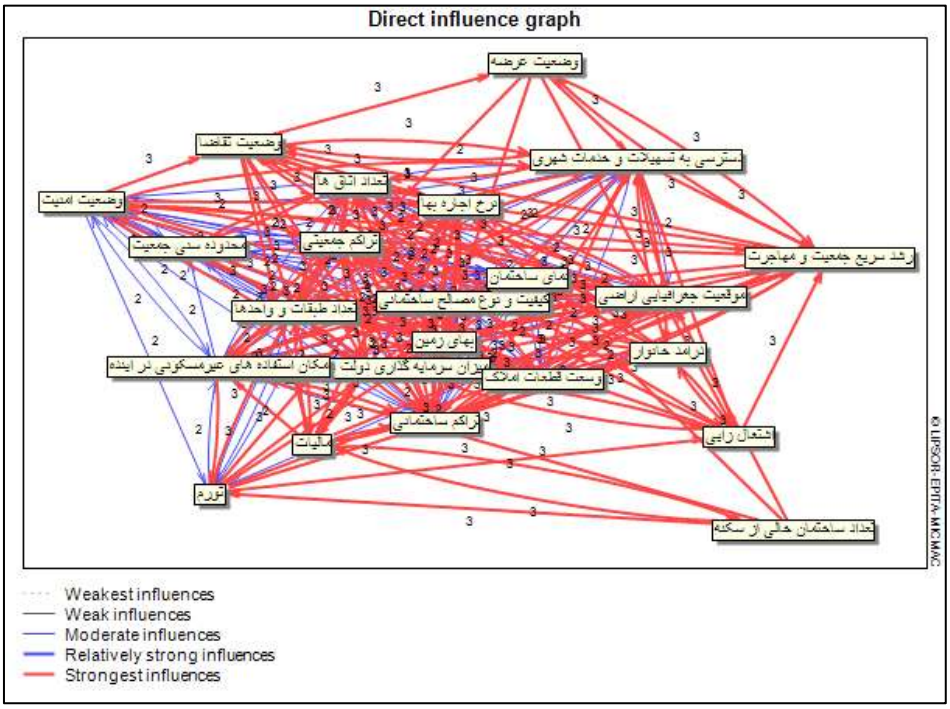
متغیرهای تأثیرپذیر: این متغیرها بیشتر تأثیرپذیر و کمتر تأثیرگذار هستند و در قسمت جنوب شرقی نمودار قرار دارند. این متغیرها نسبت به تکامل متغیرهای تأثیرگذار و دووجهی، بسیار حساس می‌باشند. آن‌ها متغیرهای خروجی می‌باشند**.** متغیرهای این ناحیه عبارت‌اند: اشتغال‌زایی، میزان سرمایه‌گذاری دولت در بخش مسکن.

متغیرهای مستقل: این متغیرها دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند؛ و در قسمت جنوب غربی نمودار قرار داشته و گویا اصلاً ارتباطی با سیستم ندارند؛ زیرا آن‌ها فاقد نقش کلیدی و مهم هستند**.** این متغیرها عبارت‌اند: تورم، نمای ساختمان، تعداد ساختمان خالی از سکنه، وضعیت عرضه، محدوده سنی جمعیت.

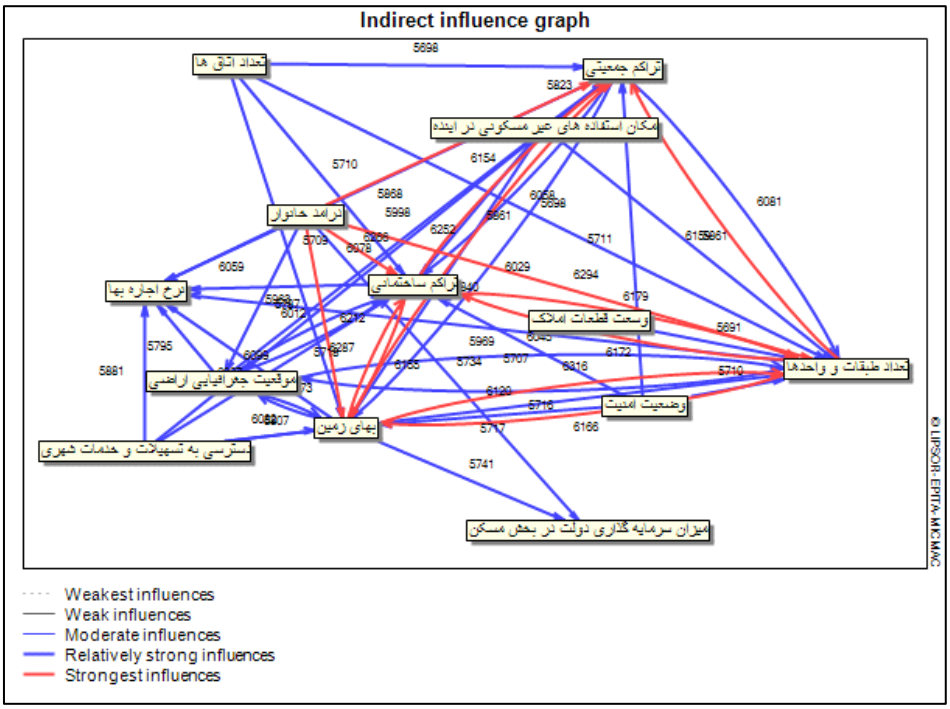
[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

متغیرهای تنظیمی: این متغیرها در نزدیکی مرکز ثقل نمودار قرار دارند؛ و در واقع حالت تنظیمی داشته و گاهی به عنوان اهرمی ثانویه عمل می‌کنند. این متغیرها قابل ارتقا به متغیرهای تأثیرگذار، متغیرهای تعیین‌کننده و یا متغیرهای هدف و ریسک هستند. متغیرهای این ناحیه عبارت از: رشد سریع جمعیت و مهاجرت، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی، مالیات هستند.



شکل (۴). گراف اثرات مستقیم متغیرها بر یکدیگر (تأثیرات بسیار ضعیف تا بسیار قوی)



شکل (۵). گراف اثرات غیرمستقیم متغیرها بر یکدیگر (تأثیرات بسیار ضعیف تا بسیار قوی)

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

انتخاب نهایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده مسکن شهر خرم‌آباد

همان‌طوری که در بالا نشان داده شد، ابتدا به بررسی وضعیت و شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن شهر خرم‌آباد در چارچوب آینده‌نگاری پرداخته شد که طبق نتایج به دست آمده، ۲۳ عامل در مرحله نخست شناسایی و میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل بر یکدیگر و بر وضعیت قیمت مسکن شهر خرم‌آباد با توجه به روش مستقیم و غیرمستقیم بررسی و در نهایت از میان ۲۳ عامل بررسی شده، دوازده عامل اصلی به عنوان عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده مؤثر بر قیمت مسکن شهر خرم‌آباد انتخاب شده‌اند که همه ۱۲ عامل در هر دو روش مستقیم و غیرمستقیم تکرار شده‌اند. ۱۲ عامل تأثیرگذار مهم از میان ۲۳ عامل مورد بررسی در روش مستقیم و غیرمستقیم به شرح جدول (۴) هستند.

جدول (۴). عوامل کلیدی تأثیرگذار (مستقیم و غیرمستقیم)

رتبه	متغیر	امتیاز نهایی به دست آمده	
		تأثیرگذاری مستقیم	تأثیرگذاری غیرمستقیم
۱	درآمد خانوار	۵۰۵	۵۰۰
۲	بهای زمین	۵۰۵	۵۰۱
۳	تراکم ساختمانی	۴۹۶	۴۹۲
۴	تعداد واحد و طبقات	۴۹۶	۴۹۳
۵	دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری	۴۸۶	۴۸۷
۶	تراکم جمعیتی	۴۸۶	۴۸۳
۷	موقعیت جغرافیایی اراضی	۴۷۷	۴۷۹
۸	استفاده‌های غیرمسکونی در آینده	۴۶۸	۴۶۶
۹	تعداد اتاق	۴۵۸	۴۵۵
۱۰	وضعیت امنیت	۴۵۸	۴۵۶
۱۱	وسعت قطعات املاک	۴۴۹	۴۵۲
۱۲	وضعیت تقاضا	۴۳۰	۴۲۶

نتیجه‌گیری

بررسی عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در تعیین قیمت مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها همواره از بروز دوره‌های نوسان در بازار مسکن جلوگیری کرده و میزان موفقیت برنامه‌های احداث مسکن و برنامه‌ریزی‌های مطلوب مسکن را به‌طور قابل‌توجهی افزایش داده است. در واقع می‌توان گفت کنترل نوسانات قیمتی مسکن، مستلزم شناخت عوامل مؤثر بر آن است. در این راستا انجام این تحقیق ضروری به نظر می‌رسد. زمین اساسی‌ترین عامل توسعه و نحوه استفاده از آن مهم‌ترین مباحث برنامه‌ریزی شهری است. در دهه‌های گذشته تقاضا برای زمین شهری به‌شدت افزایش پیداکرده و با توجه به اینکه عرضه زمین توان تقابل با تقاضا را نداشت، موجب افزایش قیمت زمین و مسکن شده است. با توجه به اینکه مسکن، نیاز اساسی اقتصاد هر جامعه‌ای است و تحولات در این بخش، تأثیر فراوانی بر سایر بخش‌های اقتصاد دارد ازاین رو، پیش‌بینی دقیق قیمت مسکن برای صاحبان خانه، سرمایه‌گذاران، ممیزین مالیاتی و سایر مشارکت‌کنندگان در بازار این کالا، حائز اهمیت است. این پژوهش با هدف شناسایی عامل کلیدی تأثیرگذار بر قیمت مسکن شهر خرم‌آباد به انجام رسیده است. بدین منظور برای شناسایی عوامل اولیه تأثیرگذار بر قیمت مسکن در خرم‌آباد، روش دلفی به کار گرفته شد و پرسش‌نامه‌هایی به صورت تشریحی در اختیار کارشناسان حوزه مطالعات مسکن قرار گرفت. پس از بررسی و مشخص شدن میزان و شدت تأثیرگذاری عوامل بر یکدیگر، روش تحلیل تأثیرات متقاطع با استفاده از نرم‌افزار میک مک به کار گرفته شد که در نتیجه آن از مجموع ۲۳ عامل اولیه، تعداد ۱۲ عامل کلیدی (درآمد خانوار، بهای زمین، تراکم ساختمانی، تعداد واحد و طبقات،

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، تراکم جمعیتی، موقعیت جغرافیایی اراضی، استفاده‌های غیرمسکونی در آینده، تعداد اتاق، وضعیت امنیت، وسعت قطعات املاک، وضعیت تقاضا) این عوامل به عنوان عامل اصلی مؤثر بر قیمت مسکن در خرم‌آباد ایفای نقش می‌کنند. صفائی‌پور و همکاران (۱۴۰۲) آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهر اهواز را مورد بررسی قرار دادند و نتیجه گرفتند که هفت عامل مهاجرت، حاشیه‌نشینی، تضعیف ارزش پول ملی، پایین بودن توان پرداخت وام، افزایش قیمت زمین، تسهیلات اعتباری ناچیز و نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ مدیریت در بخش مسکن بیشترین اثرگذاری را در نظام تأمین مسکن شهر اهواز داشت. جعفری و شری زاده (۱۳۹۸) شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن شهر تبریز را با رویکرد آینده‌نگاری مورد بررسی قرار دادند. نتایج نشان داد از مجموع ۴۰ عامل اولیه تأثیرگذار بر قیمت مسکن در کلان‌شهر تبریز، تعداد ۱۲ عامل به عنوان عوامل کلیدی سیستم شناسایی شدند. این عوامل که به عنوان بازیگران اصلی مؤثر بر قیمت مسکن در تبریز ایفای نقش می‌کنند. عبارت‌اند از: پایگاه اقتصادی ساکنین، درآمد سرانه خانوارها، نرخ شهرنشینی، موقعیت مکانی و منطقه شهری، ترکیب کالبدی، سیاست‌های عرضه زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری، وسعت قطعات املاک، قیمت زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی و تجهیزات و امکانات ساختمانی. آثار منفی هزینه استفاده بر قیمت مسکن می‌تواند نکات مفیدی را در حوزه سیاست‌گذاری ارائه نماید. به عنوان نخستین عامل تشکیل دهنده هزینه، استفاده افزایش نرخ سود سپرده‌های بانکی یا بازدهی سایر دارایی‌ها (با جذب نقدینگی) و افزایش هزینه استفاده می‌تواند منجر به کاهش قیمت مسکن شود. علاوه بر آن، ارقام بالاتر تورم و نرخ انتظاری افزایش قیمت مسکن با کاهش هزینه استفاده، آثار افزایشی بر قیمت مسکن دارند. این نتایج در سیاست‌گذاری طرف تقاضای مسکن قابل استفاده است. آثار مثبت قیمت زمین بیانگر این موضوع است که هرگونه سیاست‌گذاری برای مدیریت قیمت مسکن بدون توجه به عوامل طرف عرضه ناقص خواهد بود. به‌ویژه در این زمینه دولت می‌تواند از طریق واگذاری زمین یا مقررات گذاری زمین تعیین‌کننده‌ای ایفا نماید.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آن‌هاست.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

حامی مالی

(این پژوهش حامی مالی ندارد.)

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

منابع

احمدی کیومرث؛ اکبری مجید؛ بوستان احمدی وحید (۱۳۹۸). آینده‌پژوهی تقاضای مسکن در شرکت‌های تعاونی مسکن در ایران مطالعه موردی: مسکن کارمندی و کارگری شهر سنندج، فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده،۱(۱): ۸۶-۷۱

اصلانی پروانه؛ اسدالهی آویده (۱۳۹۴). ارزیابی اثرگذاری کانال‌های تحریم‌های اقتصادی بـر قیمـت مسکن ایران. فصلنامه‌ی علمی اقتصاد مسکن. (۵۲):۱۰۷-۱۳۴.

بهرامی یوسف، قادری مطلق ایرج، افتاده بهروز، حسینی سید علی (۱۳۹۵). بررسی سیاست‌های توسعهٔ مسکن مهر شهرستان مهاباد در چارچوب توسعه درون‌زا از دیدگاه ساکنین، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی ۱۶ (۴۱): ۱۳۴-۱۱۷

جعفری، فیروز و شری زاده، عادل. (۱۳۹۸). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده‌نگاری مورد پژوهی: کلان‌شهر تبریز. جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۳(۶۷)، ۶۷-۸۹.

خاکپور براتعلی؛ صمدی رضا (۱۳۹۳). تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری، ۴(۱۳): ۲۱-۳۸

رهنما محمدرحیم؛ اسدی امیر، رضوی محمدمحسن (۱۳۹۳). تحلیل فضایی قیمت مسکن مشهد با استفاده از رگرسیون وزنی جغرافیایی، دوفصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری،۱۴ (۷): ۷۴-۸۴

زالی نادر؛ عطریان فروغ (۱۳۹۵). تدوین سناریوهای توسعه گردشگری منطقه‌ای بر اساس اصول آینده‌پژوهی (موردمطالعه: استان همدان)، آمایش سرزمین، دوره ۸ (۱): ۱۳۱-۱۰۷

سیدنورانی، سید محمدرضا (۱۳۹۳). بررسـی سفته‌بازی و حبـاب قیمـت مسکن در مناطق شهری ایران، فصلنامهٔ پژوهشنامهٔ اقتصادی،۱۴(۵۲): ۴۹-۶۸

شعبانپور زهرا؛ شکرگزار اصغر؛ جعفری مهرآبادی مریم (۱۳۹۶)، بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر رشت)، فصلنامه آمایش محیط،۱۲(۴۶):۸۲ -۶۴

شماعی علی، دلفان نسب مهسا، پوراکرمی محمد (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در محله پارک لاله تهران، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی ۲۰ (۵۹): ۱۹۵-۱۷۳

شماعی علی؛ دلفان نسب مهسا؛ پوراکرمی محمد (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در محله پارک لاله تهران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی،۲۰ (۵۹):۱۷۳-۱۹۵

صارمی حمیدرضا؛ حیدری محمد؛ آقایی فاطمه (۱۳۹۷). تحلیل فضایی قیمت مسکن با استفاده از تکنیک رگرسیون موزون جغرافیایی موردمطالعه: منطقه دو شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد شهری،۳ (۲): ۳۸-۱۹

صفایی پور، مسعود و فدائی جزی، فهیمه. (۱۴۰۲). آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (موردمطالعه کلان‌شهر اهواز) .*جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۳۴(۱): ۱۴۰-۱۱۷.

عبده کلاهچی محسن؛ رفیعیان نجف‌آبادی محسن؛ دهقانی مصطفی؛ میرزاده سید حسین (۱۳۹۳). تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل تحلیل رگرسیون گام‌به‌گام (مطالعه موردی: محله فاطمی تهران). فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۳(۷):۸۰-۶۹

غزنویان زهرا؛ (۱۳۹۱). انسان‌شناسی فضای خانگی شهری؛ از مطلوبیت تا واقعیت، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: ناصر فکوهی، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران.

کرمی رضاعلی؛ کشاورزی محمد (۱۳۹۳). ضرورت آینده‌پژوهی در فقه اسلامی، فصلنامه مطالعات میان‌رشته‌ای در علوم انسانی،۶ (۴):۷۱-۸۴

محمدزاده، پرویز؛ پناهی، حسین؛ آل‌عمران، سید علی (۱۳۹۵)، بررسی ارتباط بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران، فصلنامه نظریه‌های کاربردی اقتصادی، (۱)۳: ۱۱۴-۸۹

میرکتولی جعفر، باددست بنفشه؛ آریان کیا مصطفی (۱۳۹۵). سنجش وضعیت پایداری شاخص‌های کالبدی مسکن در راستای ارتقای توسعه سکونتگاه‌های شهری مطالعه موردی: شهر گرگان، نشریه مطالعات نواحی شهری،۳(۴): ۱۲۵-۱۴۶.

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]

وارثی حمیدرضا، ایزدی ملیحه؛ محموزاده محمود (۱۳۹۳). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی تأثیرگذار در برنامه‌ریزی مسکن استان‌های کشور، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی،۱۵(۳۷): ۱۳۳-۱۵۴

Aggestam, F., Wolfslehner, B., (2018). Deconstructing a complex future: Scenario development and implications for the forest-based sector. Forest Policy and Economics 94 (2018): 21- 26

Amado, M., (2018). Wall-Up: Method for the regeneration of settlements and housing in the Developing World. Sustainable Cities and Society, Volume 41, August 2018: 22-34

Johnson, W. R. (2014). House Prices and Female Labor Force Participation. Journal of Urban Economics, 82: 1- 11

Mathotaarachchi, K.V., Hasan, R. and Mahmood, S., 2024. Advanced machine learning techniques for predictive modeling of property prices. Information, 15(6), p.295.

Plakandaras, V., Gupta, R., Gogas, P., & Papadimitriou, T. (2015). Forecasting the US real house price index. Economic modelling, 45: 259 -267

Satish, G.N., Raghavendran, C.V., Rao, M.S. and Srinivasulu, C., 2019. House price prediction using machine learning. Journal of Innovative Technology and Exploring Engineering, 8(9), pp.717-722.

Wang, Y. Jiang, Y. (2016) "An empirical analysis of factors affecting the housing price in Shanghal" Asian Journal of Economic modelling, 4(2): 104-111.

Wu, H., Jiao, H., Yu, Y., Li, Z., Peng, Z., Liu, L. and Zeng, Z., 2018. Influence factors and regression model of urban housing prices based on internet open access data. Sustainability, 10(5), p.1676.

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

[DOI: 10.66224/jgs.26.80.9]