

ارزیابی کمی و کیفی مسکن شهری رویکردی جهت دستیابی به عدالت فضایی (مطالعه موردی: مناطق شهری استان خراسان رضوی)

مهدی مدیری

عضو هیات علمی دانشگاه صنعتی مالک اشتر

سید احمد حسینی^۱

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۲/۰۳/۲۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۰۱/۱۸

چکیده

مسکن به عنوان یکی از عناصر اصلی تعادل و پابرجایی اجتماع انسانی می‌باشد که سیستم زندگی اجتماعی در آن شکل می‌گیرد. مسکن یکی از احتیاجات بنیادی هر خانوار است که باید فضای آسایش و امنیت را برقرار سازد. فقدان مسکن، مانعی در مسیر آرامش و زندگی سالم را در پی دارد و همین عوامل مسکن را به یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشری تبدیل نموده است. هدف پژوهش، ارزیابی کمی و کیفی مسکن شهری رویکردی جهت دستیابی به عدالت فضایی در مناطق شهری استان خراسان رضوی است. شاخص‌ها و زیرشاخص‌های کیفیت مسکن مراکز شهری در پنج گروه سرانه‌های تراکمی (بعدخانوار در واحد مسکونی، تعداد نفر در واحد، مالکیت و تعداد اتاق)، سرانه تسهیلات موجود (برق، آب، فاضلاب، گاز، حمام، آشپزخانه و سیستم گرمایشی)، ریزدانه‌گی (در ۹ سطح)، دوام بنا (در ۳ سطح) و مصالح (در ۹ سطح) انتخاب گردید. داده‌های مورد نیاز را از سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ استخراج و از طریق مدل فازی ابتدا بی‌مقیاس گردید، سپس وزن‌های مولفه‌های مربوط به هر قلمرو را با استفاده از مدل سلسله مراتبی تعیین و جهت رتبه بندی مراکز شهری، مدل TOPSIS مورد بهره برداری قرار گرفت. در نتیجه مشخص گردید؛ ۲۱/۰۵ درصد از شهرهای استان در این شاخص‌ها، دارای کیفیت مطلوب و ۱۱/۴ درصد از مراکز شهری دارای کیفیت نسبتاً مطلوب می‌باشد و ۲۶/۳ درصد مراکز شهری از کیفیتی متوسط برخوردارند. از ۱۹ شهر مورد مطالعه، ۸ شهر در وضعیت نامناسبی قرار دارند. مطالعه حاضر، نشان می‌دهد تفاوت معناداری در کیفیت مسکن در بین نقاط شهری مورد مطالعه وجود دارد و نشانگر نوعی بی‌عدالتی فضایی است.

واژگان کلیدی: فازی، VIKOR، TOPSIS، AHP، کیفیت مسکن

مقدمه

یکی از پیامدهای انقلاب صنعتی، رشد فزاینده شهرنشینی است (عابدین درکوش، ۱۳۸۱: ۱۴). به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن، رشد فقر، کاهش شاخص‌های کیفیت زندگی، بیکاری، رشد سکونتگاه‌های غیررسمی، آلودگی زیست محیطی شهرهای این کشورها را با مشکلاتی رو به رو ساخته است (شایبر چیمبا، ۱۳۷۹: ۱۴۷). براین اساس مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان به عنوان کوچکترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها به شمار می‌رود (حکمت نیاوموسوی، ۱۳۸۵: ۱۱۵) و محل استراحت و آسایش و پناهگاه خستگی‌ها از دیر باز جایگاه امنیت و آرامش بوده است و همین عوامل مسکن را به یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشری تبدیل نموده است.

مسکن نه تنها به عنوان سرپناه، بلکه به عنوان محل پرورش انسان‌ها در نخستین و اساسی‌ترین واحد اجتماعی یعنی خانواده دارای اهمیت است (بخت آور، ۱۳۷۵: ۱۷۹). شاید بتوان گفت که مشکل مسکن در هم جای دنیا وجود دارد، اما در کشورهای درحال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی، مشکلات مربوطه به عرضه زمین، تامین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی متخصص و مهمتر از همه نبودن خط و مشی، سیاستگذاری و برنامه‌های مناسب در خصوص زمین و مسکن این مشکل به صورت حاد و بحرانی درآمده است. (پور محمدی، ۱۳۸۵: ۷).

ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه، با آغاز اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۱ و تغییر شیوه تولید با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن به خصوص در بخش مسکن مواجه گردیده است (حسامیان و همکاران، ۱۳۷۷: ۱۶۳). تامین مسکن مناسب و درخور شأن انسان‌ها، یکی از رویکردهای اساسی برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران برای دستیابی به اهداف عدالت اجتماعی می‌باشد.

در ایران نیز طی سال‌های قبل و پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مقوله مسکن همواره در زمره اولویت برنامه‌های اقتصادی - اجتماعی دولت‌ها بوده و گروه‌های هدف در فرایند برنامه ریزی مسکن و تعیین حجم تقاضا، مبنای برنامه ریزی قرار می‌گیرد (سازمان ملی جوانان و وزارتات مسکن شهرسازی، ۱۳۸۳: ۱).

در سال‌های پس از انقلاب در ایران بخش مسکن ۲۰ الی ۴۰ درصد از کل سرمایه گذاری‌های کل کشور را به خود اختصاص داده که ۴ تا ۸ درصد از تولید ناخالص ملی را شامل می‌شده است (رفیعی، ۱۳۸۲: ۱۴). به رغم اینکه تعاونی‌های مسکن در این سال‌ها رشد سریع و بی سابقه‌اش درجهان که توانسته است بالغ بر ۴۰۰ هزار مسکن در طی ۲۰ سال گذشته تولید کند (نوریان، ۱۳۷۴: ۶۰) نتوانسته نیازهای جامعه را در این بخش تامین کند.

برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و فناوری نیاز است، بلکه داشتن یک نظام برنامه‌ریزی مطلوب به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و بین اجزای به وجود آورنده مسکن ضرورت محض است (عزیزی، ۱۳۸۲: ۶). بنابراین تدوین یک برنامه جامع در این بخش نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند (رفیعی، ۱۳۷۴: ۲۵).

هدف این پژوهش ارزیابی و بررسی کمی و کیفی وضعیت مسکن نقاط شهری استان خراسان رضوی از نظر شاخص‌های مختلف (اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) می‌باشد. تنها منبع کسب اطلاع از وضعیت مسکن و خانوار در استان، نتایج آمارگیری‌های رسمی کشور، از جمله نتایج سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران می‌باشد که در این مطالعه از آمارهای موجود در سرشماری ۱۳۸۵ استفاده شده است. بر این اساس اهداف زیر برای تحقیق قابل اشاره است:

- بررسی وضعیت مسکن از لحاظ کمی و کیفی در نقاط شهری استان خراسان رضوی
- اولویت بندی نقاط شهری از نظر شاخص‌های کمی و کیفی
- مشخص نمودن مهمترین سیاستگذاری‌ها و برنامه‌های توسعه مسکن در استان خراسان رضوی

پیشینه تحقیق

از جمله تحقیقات انجام شده در مورد مسکن می‌توان به موارد زیر اشاره کرد؛ کنادو (۲۰۰۱) در مقاله ای تحت عنوان "بررسی شرایط مسکن و ویژگی‌های آن در آکرا" به این مسأله می‌پردازد که رشد بی رویه جمعیت از سال ۱۹۵۰ با افزایش و بهبود وضعیت مسکن در این شهر همراه نبوده است و دولت مرکزی نتوانسته زیرساخت‌های مناسب و کافی برای جمعیت در حال رشد فراهم سازد. به نظر ایشان بهبود این شرایط بستگی به انجام اقداماتی از قبیل: بهبود کیفیت مسکن موجود، اتخاذ سیاست‌های مناسب در جهت افزایش تولید مسکن دارد.

عزیزی (۱۳۸۴) در مقاله ای تحت عنوان "تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری ایران" به این نتیجه رسید که تبیین رابطه علت و معلولی شاخص‌های مسکن و سایر عوامل می‌تواند ضمن روشن کردن علت تحولات و دگرگونی شاخص‌های مسکن در کشور، برنامه ریزی مسکن و توسعه شهری را فراهم آورد. لاهوتی (۱۳۸۱) نیز در پایان نامه دوره کارشناسی ارشد خود به "برنامه ریزی مسکن در شهرهای با توسعه فزاینده" مطالعه موردی شهر اردبیل پرداخته و وضعیت مسکن این شهر را در وضعیت قبل و بعد از مرکزیت استان شهر اردبیل مورد بررسی و تحلیل قرار داده است.

کریم پور (۱۳۸۸) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود تحت عنوان "تحلیل جغرافیایی مسکن در شهر کاشان" به این نتیجه رسید که با توجه به این که میزان کل نیاز واحد مسکونی در این شهر در دوره ۱۳۴۵-۱۳۸۵ برابر ۱۸۸۰۰۶ (البته این میزان بدون در نظر گرفتن واحدهای که مورد تخریب یا نوسازی قرار می‌گیرند) برآورد شده است، زیرا این واحدها دیگر نیازی به زمین ندارند. این میزان واحد مسکونی به زمینی معادل ۲۶۸۰۰۹۵ هکتار جهت کاربری مسکونی نیاز خواهد داشت.

حاتمی نژاد و همکاران (۱۳۸۵) در مقاله ای تحت عنوان "بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم" پرداخت در این مقاله با تأکید بر شاخص‌های مسکن سعی می‌شود به بازنمایی برخی از ویژگی‌های اسکان غیررسمی به عنوان یک آسیب کالبدی که نمودی از بازتاب فیزیکی نابرابری اجتماعی است، پرداخته شود.

دهقان (۱۳۸۱) در پایان نامه دوره کارشناسی ارشد خود به "بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و برنامه ریزی آتی" آن پرداخته است و نتیجه گرفته است که می‌توان اراضی خالی موجود در شهر را جهت برآورده ساختن مسکن مورد نیاز جهت آینده مورد توجه قرار داد.

زیاری (۱۳۸۵) در مقاله ای تحت عنوان "بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۲" به این نتیجه می‌رسد که در صورت استفاده حداکثر از توان‌های موجود و اتخاذ الگوی مناسب توسعه ی مسکونی می‌توان ۶۹.۱ درصد نیاز آینده را در داخل شهر تامین نمود.

اینانلو (۱۳۸۰) در پایان نامه دوره کارشناسی ارشد خود به برنامه ریزی مسکن و تحلیل عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین پرداخته است، و به رابطه مثبت و معناداری بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن و محدوده مورد مطالعه و کاربری‌های درمانی - بهداشتی و آموزشی رسیده است.

روش تحقیق

روش تحقیق در این مقاله، توصیفی- تحلیلی و موردی است. تکنیک گردآوری آمار و اطلاعات، با استفاده از روش‌های اسنادی، میدانی، استفاده از جداول آمارنامه‌ها و طرح تفضیلی می‌باشد. جهت یکسان سازی و بی مقیاس نمودن داده‌ها از مدل فازی استفاده گردید.

جهت وزن دهی به معیارها در هر قسمت مدل سلسله مراتبی AHP به کار برده شده است.

برای رتبه بندی نقاط شهری در هر بخش از معیارها از مدل TOPSIS استفاده و در نهایت برای رتبه بندی نهایی وضعیت مسکن در نواحی شهری از مدل vikor استفاده شده است.

اطلاعات به دست آمده را جهت تولید نقشه به نرم افزار ARC GIS انتقال داده که برای انجام این عملیات از نرم افزارهای SPSS، ARC GIS و Excel استفاده شده است.

مدل فازی

محاسبات فازی توسط پروفیسور لطفی زاده در سال ۱۹۶۵ به عنوان مدل‌های زبانی و استنتاج گری تقریبی مطرح شد. محاسبات (تئوری مجموعه‌های) فازی جوابی برای مسائل پیچیده روز می باشد. محاسبات فازی (منطق فازی) بر این تلاش دارد تا بنیادی را جهت استدلال گری تقریبی (مدل کردن گزاره‌های نادقیق) با استفاده از تئوری مجموعه‌های فازی فراهم آورد (زنوز و همکاران، ۱۳۸۷: ۲۴).

در این روش بی مقیاس کردن معیارهای مثبت و منفی از روابط زیر استفاده می‌شود.

$$1- R_{ji} = x = \frac{x_{ij} - \min(x_{ij})}{\max(x_{ij}) - \min(x_{ij})}$$

$$2- R_{ji} = x = \frac{\max(x_{ij}) - x_{ij}}{\max(x_{ij}) - \min(x_{ij})}$$

در این روش، اعداد ماتریس تصمیم به اعداد بین ۰ و ۱ تبدیل خواهند شد به گونه ای که بهترین نتیجه عدد یک و بدترین نتیجه به عدد صفر تعلق خواهد گرفت (عطایی، ۱۳۸۹: ۵۳).

مدل AHP

در این تحقیق جهت وزن دهی معیارها از مدل AHP استفاده شد که مراحل کار به طور خلاصه بدین شرح می‌باشد.

مرحله اول: که شامل آماده سازی داده‌ها و تشکیل ماتریس دوتایی که این کار با در نظر گرفتن مقیاس ۹ کمیتی ال ساعتی که بر اساس اهمیت معیارها از ۱ تا ۹ به معیارها دارای وزن می‌گردند.

مرحله دوم: محاسبه وزن نهایی معیارها که برای این کار اعداد هر کدام از ستون‌ها و ردیف‌ها در هم ضرب می‌شوند و سپس حاصل ضرب وزن‌ها را به توان ۱ N ام و در نهایت برای محاسبه وزن نهایی معیارها وزن‌های نرمال نشده هر ردیف را به مجموع کل وزن‌های نرمال نشده تقسیم می‌کنیم. که مجموع کل وزن‌های نهایی باید برابر با ۱ باشد.

مرحله سوم: به دست آوردن نسبت توافق که خود دارای چهار مرحله است

۱- محاسبه AW: که برای تعیین مقدار بردار باید هر کدام از وزن‌ها به مقدار وزن معیار ضرب شوند.

$$L = \frac{1}{N} \left[\sum_{i=1}^N \left(\frac{AW_i}{W_i} \right) \right] \quad \text{۲- محاسبه بردار توافق}$$

$$C_i = \frac{L - n}{n - 1} \quad \text{۳- محاسبه شاخص سازگاری}$$

$$CR = \frac{C_i}{R_i} \quad \text{۴- محاسبه ضریب سازگاری}$$

که در AHP مقدار ضریب سازگاری باید کمتر از ۰.۱ باشد و در غیر اینصورت نشان دهنده عدم دقت و عدم کارشناسی صحیح در دادن وزن معیارها می‌باشد.

مدل TOPSIS

مدل TOPSIS یا الویت بندی بر اساس شباهت به راه حل ایدال به عنوان یکی از روشهای تصمیم گیری چند معیاره می‌باشد. این مدل جهت نرمال نمودن داده‌ها از نرمالایز اقلیدوسی بهره می‌برد. در این مدل بهترین گزینه، انتخابی است که کمترین فاصله را از حد مطلوب مثبت و بیشترین فاصله را از حد ایدال منفی در بین آلترناتیوهای دیگر به خود اختصاص داده باشد. سپس با دخالت دادن مقدار ضریب تأثیر هر کدام از معیارها در وزن‌های نرمال شده، برای محاسبه ضریب تأثیر از مدل AHP استفاده شده است.

برای به دست آوردن حداقل و حداکثر هر کدام از معیارها و محاسبه مقدار تفاضل موجود بین مقدار حداقل و حداکثر محاسبه شده از فرمول زیر استفاده شده است.

$$D_i^- = (V - V_{MAX})^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (V_{ij} - V_j^-)^2} \quad D_i^+ = (V - V_{min})^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (V_{ij} - V_j^+)^2}$$

$$CI^+ = \frac{d^-}{d^+ + d^-}$$

در نهایت محاسبه فاصله نسبی از راه حل ایدال

بعد از انجام مراحل بالا در نهایت به ارزشهای بین ۰ تا ۱ می‌رسیم که هرچه مقدار عدد به یک نزدیک باشد نشان دهنده مطلوب یا نامطلوب بودن، بستگی به نحوه تفسیر بر اساس سود یا زیان، خواهد بود.

مدل VIKOR

این روش که بر اساس روش ال پی متریک توسعه یافته است. از جمله مدل‌های که برای حل مسائل تصمیم‌گیری چند معیاره MADM لیست رتبه بندی شده‌ای را برای حل سازشی برای تصمیم‌گیری تعیین می‌نماید روش فوق بر رتبه بندی و انتخاب مجموعه‌ای از گزینه‌ها در حضور معیارهای متعارض تمرکز می‌کند.

معیار رتبه بندی گزینه‌ها در این روش بر اساس میزان نزدیکی راه حل ایده‌آل می‌باشد در این روش به منظور رتبه بندی و یافتن بهترین گزینه از مفهوم میزان سازشی میان فاصله گزینه‌ها نسبت به بهترین گزینه استفاده می‌کند و به همین دلیل به برنامه ریزی سازشی طبقه بندی می‌شود با استفاده از روش تحلیل، شاخص توسعه به گونه‌ای ساده، لیکن در خور توجه و قابل تعیین و سپس به رتبه بندی سکونتگاه‌ها می‌پردازد.

برای محاسبه میزان توسعه‌یافتگی با استفاده از مدل vikor از رابطه زیر استفاده می‌شود:

$$L_{pi} = \left\{ \sum_{j=1}^n [w_j (f_j^* - f_{ij}) / (f_j^* - f_j^-)] p_j \right\}^{\frac{1}{p}}$$

Ji = آلترناتیوها wi = وزن معیارها p = شاخص vikor f* = حداکثر معرفها f- = حداقل معرفها

و در نهایت برای پیدا کردن شاخص نهایی توسعه برای هر واحد از رابطه زیر استفاده می‌شود:

مرحله اول: جمع آوری داده‌های مورد نیاز و سپس تشکیل ماتریس

مرحله دوم: نرمال نمودن داده‌ها که در این مرحله پس از به توان رساندن اعداد ماتریس مقدار هر معیار را در مجذور مجموع همان معیار تقسیم می‌کنیم. در این روش برای نرمال نمودن داده‌ها از نرمالایز خطی بهره می‌برد. در این مدل بهترین گزینه، انتخابی است که کمترین ارزش عددی را در بین آلترناتیوهای دیگر به خود اختصاص داده و به عنوان ایده‌آل‌ترین و بهترین گزینه در بین گزینه‌ها را به خود اختصاص می‌دهد.

مرحله سوم: دخالت دادن مقدار ضریب تأثیر هر کدام از معیارها در وزن‌های نرمال شده

مرحله چهارم محاسبه حداقل و حداکثر هر کدام از معیارها و محاسبه مقدار تفاضل موجود بین آنها.

مرحله پنجم: به دست آوردن مقدار فاصله بین حداکثر با هر کدام از اعداد محاسبه شده در مرحله سوم

مرحله ششم: محاسبه فاصله i ام از گزینه ایده‌آل مثبت (بهترین ترکیب).

$$S_i = \sum_{j=1}^n [w_j (f_j^* - f_{ij}) / (f_j^* - f_j^-)] \quad S_i \text{ محاسبه مقدار}$$

Si = فاصله i ام از گزینه ایده‌آل مثبت

مرحله هفتم: محاسبه فاصله i ام از گزینه ایده‌آل منفی (بدترین ترکیب).

$$R_i = \max [w_j (f_j^* - f_{ij}) / (f_j^* - f_j^-)]$$

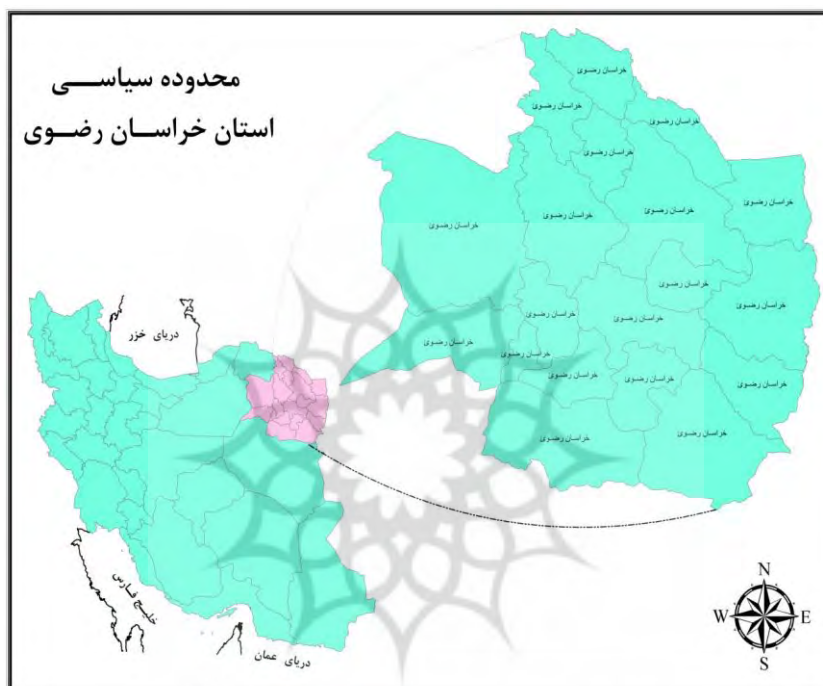
مرحله هشتم: مرحله آخر در مدل vikor محاسبه مقدار vikor یا اصطلاحاً Qi می‌باشد.

$$Q = V \left[\frac{S_i - S^*}{S^- - S^*} \right] + (1-V) \left[\frac{R_i - R^*}{R^- - R^*} \right] \quad V = \text{مقدار ثابت}$$

که بعد از به کارگیری فرمول VIKOR اعدادی حاصل خواهد شد که رنج آن‌ها بین ۰ تا ۱ می‌باشد. هر کدام از معیارها که حداقل امتیاز یا رتبه را به خود اختصاص داده‌اند به عنوان بهینه‌ترین یا برخوردارترین گزینه می‌باشد و حداکثر نشان دهنده نا مطلوب بودن در ناحیه می‌باشد.

منطقه مورد مطالعه

خراسان رضوی یکی از استان‌های شرقی ایران است. این استان ۱۱۶۴۹۳ کیلومتر مربع مساحت دارد و در سرشماری سال ۱۳۸۵، جمعیت آن ۵۱۵۵۹۸۰ نفر گزارش شده است. این استان دومین استان ایران از نظر جمعیت می‌باشد. استان با وسعتی حدود ۱۲۸۴۲۰ کیلومتر مربع معادل ۷.۸ درصد مساحت کل کشور و متشکل از ۱۹ شهرستان، ۶۵ بخش، ۱۶۳ دهستان و ۸۸۶۱ آبادی جمعیتی معادل ۵۱۵۵ هزار نفر را در خود جای داده است. از جمعیت فوق ۲۹۰۹ هزار نفر معادل ۶۰.۱ درصد در مناطق شهری و ۱۸۵۸ هزار نفر معادل ۳۸.۹ درصد در مناطق روستایی استان ساکن هستند.



شکل شماره ۱ محدوده سیاسی استان خراسان رضوی

این استان دارای ۱۲۹۶ هزار واحد مسکونی می‌باشد که حدود ۷۰ درصد از کل مسکن استان در نقاط شهری وجود دارد. تنوع جغرافیایی سرزمین خراسان با وجود آب و هوای کویری و گرم در بخش جنوبی و معتدل کوهستانی در شمال استان و به طور پراکنده در مرکز، با ارتفاعات قابل توجهی نظیر بینالود، هزار مسجد، کپه داغ، قهستان و... زمینه‌ای مناسب برای استقرار بشر از قدیمی‌ترین ایام و جذب اقوام و طوایف متعدد در دورانهای مختلف بوده است. سرزمینی که نواحی مختلف آن عرصه رویش انواع نباتات مناطق سردسیری و گرمسیری از قبیل گندم، برنج، بادام، سیب، انگور، پسته، خرما و... است.

مبانی نظری

مشکلات مسکن مانند دیگر ناهمواریها موجود در جامعه پدیده‌ای نیست که بتوان آن را جدا و بی ارتباط با دیگر ناهنجاری‌های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و فرهنگی مورد ارزیابی قرار داد (سیمبر، ۱۳۸۱: ۲۳۴). بنابراین با توجه به این موضوع در طول تاریخ حیات بشر مسکن همواره به عنوان نیاز پایه‌ای بشر مطرح بوده است. چنانکه

در مجمع عمومی سازمان ملل، مسکن مناسب و امن را حق پایه ای و حیاتی انسان برای ایجاد زندگی انسانی مطرح می‌کند (Mahbubpur, Rahman, 2002: p;273).

مسکن به عنوان یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی برای استفاده کننده آن فراهم باشد (Knapp, 1982). نیاز به مسکن سالم بیش از سقفی بر سر است و ضرورت‌های دیگری نیز در بر دارد که از آن جمله عبارتند از: فضای کافی، دسترسی ارتباطی، امنیت تصرف، استحکام بنا، تاسیسات بهداشتی و روشنایی و حرارتی و آب، محیط دارای کیفیت و تمامی اینها می‌بایست در استطاعت مالی ساکنین فراهم باشند (UNCHS, 1999: 16). براین اساس شاخص‌های مسکن شاید مهمترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشد (ارجمند نیا، ۱۳۵۴: ۵۴).

بررسی شاخص‌های مسکن یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناخته شده ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود. (ملکی، ۱۳۸۲، ۶۰) به عبارت دیگر شاخص‌ها در واقع ابزارهای اندازه‌گیری وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شوند. (سرتیپی پور، ۱۳۸۴: ۴۵).

به طور کلی می‌توان شاخص‌های مسکن را در سه گروه عمده کمی، کیفی و اقتصادی تقسیم بندی کرد (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۱۱۶). با توجه به اینکه در عصر حاضر بر اساس تحقیقات انجام شده در جامعه شناسی شهری مشخص شده است که میان شهرسازی جدید و کیفیت مسکن و آسیب‌های اجتماعی رابطه مستقیمی وجود دارد (کارشناس، ۱۳۷۵: ۲۱) و عاملی که بیش از برداشت‌های آماری برنامه ریزی مسکن تأثیرگذار است، عامل اجتماعی و روحیه انسانی است (شیعه، ۱۳۸۳: ۲۰۹).

اهمیت اجتماعی مسکن یکی از فاکتورهای اصلی تعادل و پابرجایی اجتماع انسانی بوده. و در واقع مسکن خانواده یکی از پایه‌های اصلی تشکیل دهنده اجتماع بشری است. با توجه به این امر مسکن یکی از احتیاجات بنیادی یک خانوار می‌باشد که بایستی جوابگوی خواسته‌های انسانی می‌باشد و در کل سیستم زندگی اجتماعی در یک واحد مسکونی و فقدان مسکن مانعی برای فرم گرفتن و رشد سالم و خوشحال زیستن خانواده خواهد بود (رسولی، ۱۳۷۵، ۲).

بنابراین هدف نهایی مسکن، عملکرد مطلوب و بهینه آن است به طوری که از یکسو خواسته‌های اقشار مختلف برآورده شود و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد (دلایل پور محمدی، ۱۳۷۹: ۱۴).

در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی هدف کلی سیاست‌های مسکن معمولاً فراهم آوردن مسکن کافی یا متعارف برای تمام مردم است (مخبر، ۱۳۶۳: ۳۰)، پس نباید با ایجاد مسکن نامناسب و خارج از استاندارد به طور مستقیم و غیرمستقیم، آثار زیانبار روحی، پیامدهای اجتماعی چون بزهکاری، جرم و نقض قوانین و مقررات را به بار آورد (وٹوقی، ۱۳۷۷، ۶). بلکه با ایجاد مسکنی مناسب به گونه ای که همه اغشار و گروههای جامعه را در برگیرد و به دور از نابرابری‌های اجتماعی باشد موجب تعالی انسانی و اجتماعی فراهم گردد.

بحث اصلی

ارزیابی، تحلیل و آینده نگری واقع بینانه برای شهر و ساکنان آن نیازمند آن است که به موازات توجه به مسائلی نظیر اشتغال، امکانات خدماتی، شبکه رفت و آمد و سایر کاربریها، بر کمیت و کیفیت مسکن توجهی خاص داشت. بر این اساس با توجه به آمارها و داده‌های موجود در نقاط شهری استان خراسان رضوی، شاخص‌هایی برای ارزیابی وضعیت کیفیت مسکن نواحی تعیین گردیده است.

این شاخص‌ها ابزار مناسبی جهت سنجش معیارها و ضوابط سیاستهای مسکن است. منظور از شاخصهای مسکن، ارائه اطلاعات مناسب عمل است که به عنوان بازتاب جنبه‌های مختلف مسکن برای شناخت ابعاد و تدوین سیاستهای مربوط قابل استفاده هستند. افزایش این شاخصها منجر به بالا رفتن کمیت و کیفیت مسکن در این مناطق مورد نظر می‌گردد.

با توجه به اطلاعات موجود و در دسترس این شاخصها در پنج گروه سرانه‌های تراکمی (بعد خانوار در واحد مسکونی، نفر به واحد مسکونی، نحوه وضعیت مسکن از نظر مالکیت و تعداد اتاق در واحد مسکونی)، سرانه تسهیلات موجود در نواحی (برق، آب، فاضلاب و گاز، حمام در واحد مسکونی، آشپزخانه در واحد مسکونی و تسهیلات گرمایی در واحد مسکونی)، ریزدانه‌گی در سطح نواحی (در ۹ سطح)، میزان دوام بنا (در ۳ سطح) و مصالح (در ۹ سطح) می‌باشد.

برای رتبه بندی نقاط شهری مورد نظر در پنج گروه نامبرده با توجه به مدل TOPSIS ابتدا داده‌های مورد نظر را با استفاده از مدل فازی بی مقیاس (بین ۰-۱) نموده و سپس با استفاده از مدل سلسله مراتبی و بر اساس نظرات کارشناسانه وزن هر کدام از زیر معیارها را مشخص کرده و در نهایت به رتبه بندی نقاط شهری مورد نظر بر اساس مدل TOPSIS پرداخته شده است.

جدول شماره ۱ ضریب تاثیر شاخص‌های تراکمی با استفاده از مدل AHP

شاخص	تراکم در واحد مسکونی	تراکم خانوار	ملکی	اجاره ای	۲- اتاقه	۳-۴ اتاقه	۵ به بالا
ضریب تاثیر	۰.۲۶	۰.۲۴۸	۰.۱۷۶	۱۴۹	۰.۰۹۲	۰.۰۵۳	۰.۰۲۲
ضریب سازگاری	۰.۰۱						

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره ۲ ضریب تاثیر شاخص تسهیلات با استفاده از مدل AHP

شاخص	حداقل دارای آب	حداقل دارای برق	حداقل دارای گاز	حداقل دارای لوله کشی	حداقل دارای تلفن ثابت	حداقل دارای حمام	حداقل دارای آشپزخانه	حداقل دارای دستگاه حرارت
ضریب تاثیر	۰.۲۸۸	۰.۲۱۴	۰.۱۷۴	۰.۱۵۱	۰.۰۷۲	۰.۰۵۷	۰.۰۴۷	
ضریب سازگاری	۰							

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره ۳ ضریب تاثیر شاخص مصالح با استفاده از مدل AHP

شاخص	فلزی	بتون آرمه	آجر و آهن	بلوک سیمانی	آجر و چوب	تمام آجر یا سنگ و آجر	تمام چوب	خشت و چوب	خشت و گل
ضریب تاثیر	۰.۲۶۹	۰.۲۳۸	۰.۱۶۸	۰.۱۰۸	۰.۰۷۵	۰.۰۵۷	۰.۰۳۹	۰.۰۲۷	۰.۰۱۸
ضریب سازگاری	۰.۰۳								

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره ۴ ضریب تاثیر شاخص دوام بنا با استفاده از مدل AHP

شاخص	بادوام	نیمه بادوام	کم دوام
ضریب تاثیر	۰.۷۴۳	۰.۱۹۴	۰.۰۶۳
ضریب سازگاری	۰.۰۷		

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره ۵ ضریب تاثیر شاخص ریزدانگی با استفاده از مدل AHP

شاخص	۵۰ و کمتر	۵۱ تا ۷۵	۷۵ تا ۱۰۰	۱۰۱ تا ۱۵۰	۱۵۱ تا ۲۰۰	۲۰۱ تا ۳۰۰	۳۰۱ تا ۵۰۰	۵۰۱ و بیش‌تر
ضریب تاثیر	۰.۰۲۷	۰.۰۳۶	۰.۰۵۱۴	۰.۰۷۲	۰.۱۱۱۲	۰.۱۱۵۰	۰.۲۵۰۲	۰.۶۱۲۸
ضریب سازگاری	۰.۰۸							

منبع: یافته‌های پژوهش

که بر اساس شاخصهای مورد بررسی در سرانه‌های تراکمی (بعد خانوار در واحد مسکونی، نفر به واحد مسکونی، نحوه وضعیت مسکن از نظر مالکیت و تعداد اتاق در واحد مسکونی) نتایج حاصله در این بخش با استفاده از مدل TOPSIS نشان می‌دهد که تنها شهرهای گناباد، برداسکن و خلیل آباد از کل مناطق شهری استان خراسان در این شاخص دارای کیفیت مناسب می‌باشد. بنابراین با توجه به جدول شماره ۶ بیشتر نواحی در سطح متوسطی نسبت به دیگر نواحی قرار دارند.

تسهیلات عمده مسکن یکی از شاخص اصلی سنجش سطح زندگی محسوب می‌شود که توسط کمیته بحران جمعیت برای سنجش کیفیت در کلانشهرهای جهان به کار برده شده است (آسایش، ۱۳۸۰: ۹۴). بنابراین شاخص دوم کیفیت مسکن شهری در این مطالعه با توجه به تسهیلات ارائه شده در این مناطق مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج به دست آمده در این بخش با استفاده از مدل TOPSIS نشان می‌دهد که تنها شهرستان‌های مشهد، کاشمر و مه ولات از لحاظ دسترسی به تسهیلات شهری در وضعیت مطلوبی قرار دارند و ۶۸.۴ درصد از کل نواحی شهری در این شاخص دارای کیفیت متوسط می‌باشد. بنابراین با توجه به جدول شماره ۶ بیشتر نواحی در نسبتاً پایداری قرار دارند.

مسکن مناسب و سرپناه مناسب از لحاظ سازه ای، مسکنی است که با مصالح با دوام ساخته شده باشد و عمر فیزیکی آن، نسبت به مصالح به کار رفته سر نیامده باشد. تا از ایمنی نسبی در برابر شرایط اقلیمی و سوانح طبیعی برخوردار باشد. بنابراین شاخص سوم کیفیت مسکن شهری در این مطالعه بر اساس نوع مصالح به کار رفته در مساکن شهری می‌باشد.

نتایج به دست آمده در این بخش با استفاده از مدل TOPSIS نشان می‌دهد که تنها دو شهر مشهد و سرخس با ۱۰.۵ درصد از کل نقاط شهری در این شاخص دارای کیفیت مناسب می‌باشد و ۶۸.۴ درصد از نواحی دارای کیفیتی متوسط می‌باشند. بنابراین با توجه به جدول شماره ۶ بیشتر نواحی در نسبتاً پایداری قرار دارند.

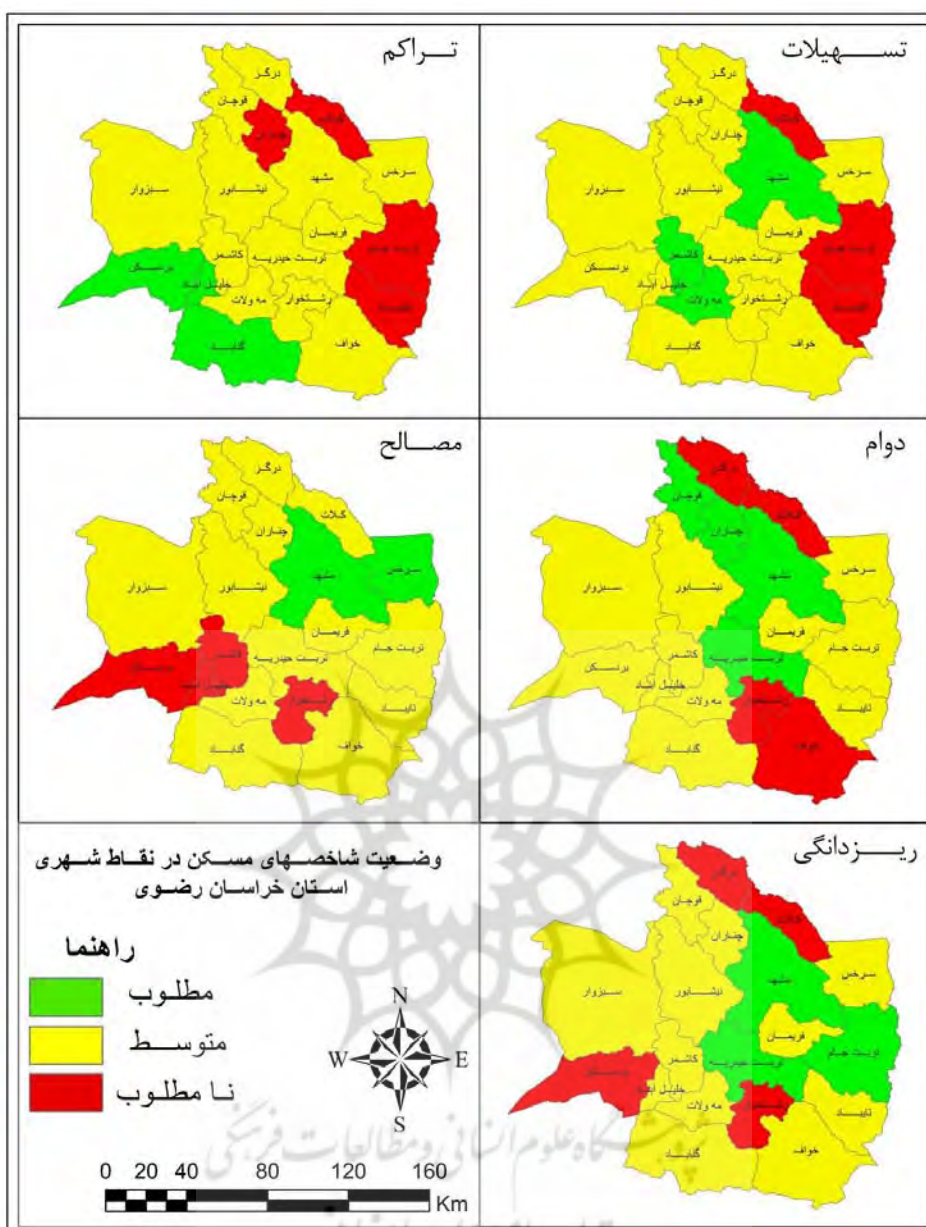
واحدهای مسکونی می‌بایست به عنوان سر پناهی امن در مقابل سوانح و حوادث طبیعی عمل نموده و امنیت خاطر خانوار را فراهم آورند (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۷: ۲۴). بنابراین شاخص چهارم کیفیت مسکن شهری در این مطالعه با توجه به میزان دوام مساکن شهری ارائه شده است.

نتایج به دست آمده در این بخش با استفاده از مدل TOPSIS نشان می‌دهد که تنها ۲۱ درصد از کل نقاط شهری مورد نظر در این شاخص دارای کیفیت مناسب می‌باشد و ۵۸.۹ درصد از نواحی دارای کیفیتی متوسط می‌باشند بنابراین با توجه به جدول شماره ۶ بیشتر نواحی در نسبتاً پایداری قرار دارند. شاخص آخر کیفیت مسکن شهری در این مطالعه بر اساس میزان اندازه قطعات شهری ارائه شده در این مناطق است. نتایج به دست آمده در این بخش با استفاده از مدل TOPSIS نشان می‌دهد که تنها شهرستان‌های مشهد، تربت جام و تربت حیدریه حدوداً ۱۶ درصد از نقاط شهری از لحاظ ریز دانگی قطعات در وضعیت مطلوبی قرار دارند و ۶۳ درصد از کل نواحی شهری در این شاخص دارای کیفیت بینابینی می‌باشد. بنابراین با توجه به جدول شماره ۶ بیشتر نواحی در نسبتاً پایداری قرار دارند.

جدول شماره ۶ وضعیت مسکن نقاط شهری استان خراسان رضوی در شاخص‌های برگزیده با استفاده از مدل TOPSIS

رتبه	ریزدانگی	رتبه	دوام	رتبه	مصالح	رتبه	تسهیلات	رتبه	تراکم	
18	0.187	12	0.586	18	0.668	7	0.596	3	0.691	بردسکن
9	0.392	13	0.583	15	0.670	19	0.323	16	0.326	تایباد
3	0.634	11	0.595	9	0.688	18	0.333	19	0.257	تربت جام
2	0.727	2	0.663	10	0.687	15	0.473	11	0.535	تربت حیدریه
10	0.391	3	0.657	14	0.671	12	0.532	18	0.293	چناران
11	0.352	14	0.571	16	0.669	6	0.600	1	0.765	خلیل آباد
14	0.238	19	0.305	8	0.689	8	0.593	14	0.432	خواف
17	0.194	16	0.478	7	0.692	4	0.658	7	0.619	درگز
16	0.199	17	0.366	19	0.667	11	0.540	10	0.541	رشتخوار
6	0.495	7	0.650	13	0.680	14	0.488	8	0.586	سبزوار
13	0.262	8	0.635	2	0.724	13	0.498	13	0.434	سرخس
15	0.227	5	0.654	6	0.694	5	0.617	9	0.559	فریمان
4	0.575	1	0.683	5	0.697	9	0.564	15	0.365	فوجان
12	0.332	9	0.618	17	0.669	2	0.739	5	0.664	کاشمر
19	0.113	18	0.316	11	0.687	17	0.382	17	0.303	کلات
8	0.426	15	0.539	3	0.705	10	0.545	2	0.748	گناباد
1	0.789	4	0.655	1	0.730	3	0.682	12	0.466	مشهد
7	0.436	10	0.611	12	0.680	1	0.771	4	0.669	مه ولات
5	0.567	6	0.650	4	0.702	16	0.444	6	0.627	نیشابور

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، ۸۵ و یافته‌های پژوهش



شکل شماره ۲ وضعیت مسکن نقاط شهری استان خراسان رضوی در شاخص‌های برگزیده ماخذ: یافته‌های پژوهش

با توجه به اینکه مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای هر جامعه‌ای بوده و هست، مسلماً پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی زیادی نیاز است، بلکه داشتن یک نظام برنامه ریزی به منظور ایجاد هماهنگی در بخش مسکن و سایر بخش‌ها از طرف دیگر ضرورت دارد. بنابراین با توجه به شاخص‌های بیان شده، شاخص‌هایی کیفیت مسکن در نقاط شهری خراسان رضوی ترکیب سازشی وزن دهی شده‌ای از پنج شاخص ذکر شده در این تحقیق است. این شاخص‌ها که شامل سرانه‌های تراکمی (بعد خانوار در واحد مسکونی، نفر به واحد مسکونی، نحوه وضعیت مسکن از نظر مالکیت و تعداد اتاق در واحد مسکونی)، سرانه تسهیلات موجود در نواحی (برق، آب، فاضلاب و گاز، حمام در واحد مسکونی، آشپزخانه در واحد مسکونی و تسهیلات گرمایی در واحد مسکونی)، ریزدانگی در سطح نواحی (در ۹ سطح)، میزان دوام بنا (در ۳ سطح) و مصالح (در ۹ سطح) می‌باشد.

با استفاده از مدل AHP در جدول شماره ۷ وزن دهی شده و با استفاده از مدل VIKOR به سطح بندی آنها پرداخته شده است. در نهایت فقط تنها ۲۱.۰۵ درصد از کل نقاط در این شاخص دارای کیفیت مطلوب و ۱۱.۴ درصد از نقاط شهری دارای کیفیت نسبتاً مطلوب می‌باشد و ۲۶.۳ درصد از نواحی دارای کیفیتی متوسط می‌باشند و ۴۲.۱ درصد نواحی در وضعیت نسبتاً نا مطلوب و نا مطلوب قرار دارند. بنابراین با توجه به جدول شماره ۸ بیشتر نواحی در حالت بسیار متوسط به بالا قرار دارند ولی از مجموع ۱۹ شهر مورد مطالعه ۸ شهر در وضعیت نا مناسبی قرار دارند و این خود نشان دهنده نوعی بی‌عدالتی فضایی می‌باشد امید است هرچه سریعتر در جهت بهبود کلی وضعیت مسکن این منطقه، بلاخص نواحی محروم در جهت گسترش عدالت اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی اقدامات لازم انجام شود.

جدول شماره ۷ ضریب تاثیر شاخص‌های نهایی با استفاده از مدل AHP

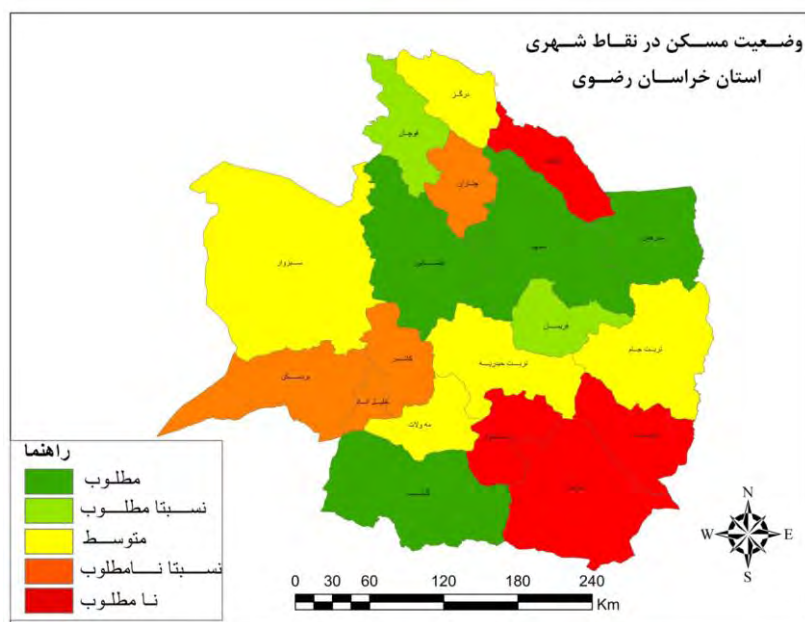
شاخص	تراکم تراکمی	تسهیلات	دوام	مصالح	ریزدانگی
ضریب تاثیر	۰.۲۷۸	۰.۲۴۹	۰/۱۵	۰/۲	۰/۱۲۳
ضریب	0				

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره ۸ وضعیت مسکن در نقاط شهری استان خراسان رضوی در شاخص نهایی مسکن با استفاده از مدل VIKOR

شهر	درجه کیفیت	رتبه	سطح کیفیت	شهر	درجه کیفیت	رتبه	سطح کیفیت
مشهد	0.30711	1	مطلوب	ترتیب جام	0.703674	11	متوسط
گناباد	0.383484	2		خلیل آباد	0.764516	12	نسبتاً نا مطلوب
سرخس	0.389947	3		کاشمر	0.767657	13	
نیشابور	0.399709	4		بردسکن	0.801085	14	
فریمان	0.504338	5		چناران	0.843515	15	
قوچان	0.514807	6	متوسط	خواف	0.8813	16	نا مطلوب
ترتیب حیدریه	0.582966	7		تایباد	0.890597	17	
درگز	0.598466	8		کلات	0.91953	18	
مه ولات	0.64467	9		رشتخوار	0.964251	19	
سبزوار	0.662891	10					

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ و یافته‌های پژوهش



شکل شماره ۳ وضعیت نقاط شهری استان خراسان رضوی در شاخص نهایی

نتیجه‌گیری

شهر یک سیستم پیچیده عمومی است که متشکل از اجزا و عناصر مختلف و ساختارهای گوناگون محیطی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... می‌باشد. این اجزا، عناصر و ساختارها در ارتباط متقابل با یکدیگر قرار داشته و متأثر از کنش و واکنش‌های یکدیگرند. بنابراین برنامه ریزی برای شهر بسیار پیچیده بوده و نیاز به درک قوی از مسائل مختلف و ارتباط و تأثیر و تأثر آن‌ها بر یکدیگر و صرف زمان بیشتر می‌باشد.

با توجه به اینکه مسکن یکی از مهمترین اجزاء شهر می‌باشد، پرداختن به این موضوع نیازمند شناخت مولفه‌ها و شاخص‌های کمی و کیفی در این زمینه است. به عبارت دیگر پرداختن به معضل مسکن و بهبود آن بایستی با توجه به نیازهای اجتماعی چه در زمینه‌ی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و چه در سایر ابعاد صورت گیرد. از این رو بررسی شاخص مسکن (شاخص‌های کمی و کیفی)، یکی از ابزارهای شناخت ویژگی مسکن می‌باشد. این ابزار اصلی در بحث مسکن زمینه مناسب جهت سیاست‌گذاری و برنامه ریزی، ارزیابی نتایج برنامه ریزی‌ها، تدوین نظام صحیح مسکن سازی و ارائه چارچوب تحلیلی را فراهم می‌آورد.

ایران نیز به عنوان یک کشور در حال توسعه، با آغاز اصلاحات ارضی (۱۳۴۱) و تغییر در شیوه‌ی تولید با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن بخصوص در بخش مسکن مواجه گردیده است (حسامیان و همکاران، ۱۳۷۷: ۱۶۳). در سال‌های پس از انقلاب در ایران بخش مسکن ۲۰ الی ۴۰ درصد از کل سرمایه گذاری‌های کل کشور را به خود اختصاص داده که ۴ تا ۸ درصد از تولید ناخالص ملی را شامل شده است که نتوانسته جواب قانع کننده‌ای به تقاضای موجود در این بخش بدهد.

براین اساس برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و فناوری نیاز است، بلکه داشتن یک نظام برنامه ریزی مطلوب به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و بین اجزای به وجود آورنده مسکن ضرورت محض است (عزیزی، ۱۳۸۲، ۶). بنابراین تدوین یک برنامه

جامع در این بخش نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه ای در امر برنامه ریزی مسکن برخوردار هستند (رفیعی، ۱۳۷۴: ۲۵).

هدف از این پژوهش ارزیابی وضعیت مسکن به لحاظ کمی و کیفی با توجه به داده‌های سال ۱۳۸۵ و همچنین بررسی نقش و جایگاه مسکن و شاخص‌ها و اثرات آن و نقش شاخص‌ها در فرآیند برنامه ریزی پرداخته می‌شود.

بدین منظور شاخص‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مسکن مورد بررسی قرار گرفت شاخص نهایی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر شامل سرانه‌های تراکمی، سرانه تسهیلات، ریزدانگی، دوام بنا و مصالح می‌باشد. در نهایت فقط تنها ۲۱.۰۵ درصد از کل نقاط در این شاخص دارای کیفیت مطلوب و ۱۱.۴ درصد از نقاط شهری دارای کیفیت نسبتاً مطلوب می‌باشد و ۲۶.۳ درصد از نواحی دارای کیفیتی متوسط می‌باشند. از مجموع ۱۹ شهر مورد مطالعه ۸ شهر در وضعیت نامناسبی قرار دارند و این خود نشان‌دهنده نوعی بی‌عدالتی فضایی می‌باشد.

امید است هرچه سریعتر در جهت بهبود کلی وضعیت مسکن این منطقه، بلاخص نواحی محروم در جهت گسترش عدالت اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی اقدامات لازم انجام شود.

راهکارها و پیشنهادات

- با توجه به تمام ابعاد مطالعه صورت گرفته و ضرورت توجه بیشتر به مبحث مسکن راهکارها و پیشنهادات زیر در جهت بهبود هر چه سریعتر اوضاع ارائه می‌شود.
- شناخت وضع موجود مسکن و تسهیلات آن از طریق جمع آوری و به روز نمودن آمار و اطلاعات و ایجاد
 - یک بانک اطلاعاتی در مورد زمین و مسکن.
 - نمودن مسایل انسانی و الزامات کیفی مسکن به جای با تک بعدی نگریستن و ساخت خانه‌های ارزان قیمت که تنها به مسایل اقتصادی و کمی مسکن توجه می‌نماید
 - باسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر با پرداخت تسهیلات یارانه ای برای احیاء و نوسازی بافت فرسوده و نامناسب شهری.
 - آماده سازی زمین و ارائه مسکن با کیفیت مناسب به اقشار کم درآمد متقاضی مسکن
 - توجه به تأمین مسکن به عنوان یک نیاز اجتماعی برای اکثریت ملت به ویژه افراد متوسط و کم درآمد باشد تا این که صرفاً جنبه‌های تجاری و سودآوری آن در نظر گرفته شود.
 - گذر از سیستم‌های سنتی ساختمان سازی به سیستم‌های مدرن براساس مقررات ملی ساختمان.
 - برنامه ریزی و سرمایه گذاری‌ها در شهرهای کوچک در جهت تعادل بخشی به وضعیت بخش مسکن و جلوگیری از توسعه بی‌رویه این امر در شهرهای بزرگ، تا موجبات حرکت به سوی عدالت اجتماعی فراهم و از تراکم زیاد جمعیت و تقاضای روز افزون مسکن در شهرهای بزرگ کاسته گردد.
 - باسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر با پرداخت تسهیلات یارانه‌ای برای احیاء و نوسازی بافت فرسوده و نامناسب شهری.

- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.
- گذر از سیستم‌های سنتی ساختمان سازی به سیستم‌های مدرن براساس مقررات ملی ساختمان.

منابع

- بخت آور، هما (۱۳۷۵)، مجموعه مقالات سمینار و سیاستهای توسعه مسکن در ایران. جلد اول، ناشر. وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مسکن، سمت، تهران.
- حاتمی نژاد، حسین؛ سیف‌الدینی، فرانک و میره، محمد (۱۳۸۵) بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸.
- حسامیان فرخ و دیگران (۱۳۷۷)، شهر نشینی در ایران، انتشارات آگاه، چاپ سوم تهران.
- حکمت نیا، حسن. موسوی (۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین، تهران.
- دلالت پور محمدی، محمد رضا (۱۳۷۹)، برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، چاپ سوم، تهران.
- دهقان، مهدی (۱۳۸۱)، بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و برنامه ریزی آتی آن، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد.
- رسولی، محمد (۱۳۷۵)، ارزیابی سیاست‌های توسعه و مسکن در رابطه با الگوی مسکن براساس معیارها شهرسازی، مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه مسکن در ایران، جلد اول.
- رفیعی، مینو (۱۳۸۲)، اقتصاد مسکن، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- رفیعی، مینو؛ چگنی، علی (۱۳۷۴)، شاخص‌های بین‌المللی مسکن، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۱۵
- زیاری، کرامت اله و زرافشان، عطا الله (۱۳۸۵)، بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۲، مجله جغرافیا و توسعه، پاییز و زمستان ۱۳۸۵.
- سازمان ملی جوانان و وزارت مسکن شهرسازی (۱۳۸۳)، برنامه ساماندهی مسکن جوانان، سازمان ملی جوانان مصوب بیستمین جلسه شورای عالی جوانان دی ماه ۸۳
- سرتیپی پور، محسن (۱۳۸۵)، شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران، نشریه هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۲۲.
- سیمبر، فرشید (۱۳۸۱)، مسأله مسکن و ابعاد اقتصادی و فرهنگی، ماهنامه اطلاعات سیاسی، سال ۱۶ شماره ۷ و ۸
- شایبرچیمما، جی (۱۳۷۹)، مدیریت شهر، ترجمه پرویز زاهدی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، چاپ اول.
- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۳)، مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۱)، درآمدی به اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، چاپ چهارم.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴) تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری ایران، نشریه هنرهای زیبا شماره ۳۳.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۲)، محله مسکونی پایدار، مطالعه موردی: محله نارمک، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۷.
- عطایی محمد (۱۳۸۹) تصمیم‌گیری چند معیاره، ناشر دانشگاه صنعتی شاهرود.
- کارشناس، مجید (۱۳۷۵) ابعاد اجتماعی فرهنگی مسکن از دید جامعه‌شناسی شهری، مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه مسکن در ایران، جلد دوم.
- کریم پور، علی (۱۳۸۸)، تحلیل جغرافیایی مسکن شهر کاشان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد راهنما دکتر حمید رضا وارثی، دانشگاه اصفهان.

- لاهورتی، رحیم (۱۳۸۱)، برنامه ریزی مسکن در شهرهای باتوسعه فزاینده (مطالعه موردی شهر اردبیل)، پایانامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری، تهران.
- مخبر، عباس (۱۳۶۳)، ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی - اجتماعی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۵)، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران ۸۵
- ملکی، سعید (۱۳۸۳)، بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه ریزی توسعه مسکن (شهر ایلام)، فصلنامه مسکن و انقلاب، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۰۴، تهران.
- نوریان، فرشاد (۱۳۷۴)، تفاوت تعاون و تعاونی مسکن شهری، مجله هنرهای زیبا، شماره ۷.
- وثوقی، فاطمه (۱۳۷۷)، مسکن در خراسان، انتشارات پاز، مشهد.

Konadu, K. (2001). A Survey of Housing Condition and Characterizes in Accra: An African City. London: Elsevier Ltd. Vol. Page 25.

Mahbubur, Mohammed (2002). Baste Eviction and Housing Rights: A case of Dhaka Bangladesh. Blackwell City Reader.

Knapp, E. (1992) Housing Problem in Third World ; University of Stuttgart .

UNCHS (1999). Cities and Home for All: The Habitat Agenda. UNCHS, Nairobi

