



Analysis of the Affecting Economic Components on Sustainable Housing (Case Study: Kermanshah City)

Hazhir Darabi¹, Bakhtyar Ezatpanah^{2*}, Karim Hosseinzadeh Dalir³

¹ PhD student in Geography and Urban Planning, Marand Branch, Islamic Azad University, Marand, Iran

² Assistant Professor of Department of Geography and urban planning, Marand branch, Islamic azad university, Marand, Iran

³ Professor of Department of Geography and urban planning, Marand branch, Islamic azad university, Marand, Iran

Abstract: In recent years, the physical development of the city of Kermanshah can be seen in indicators such as horizontal expansion or external development, the per capita non-realization of service spaces - suggested by the comprehensive plan, and the lack of fair distribution of services. The result of this issue is housing and its instability in access to economic indicators with features such as lack of access and quality, economic inability, absence or deficiency in monitoring construction, which has led to the instability of the housing sector. According to the nature of the subject and its general purpose, the present research was of a descriptive and analytical type and based on survey and interview methods and expert-oriented questionnaire tools, including 50 experts with a purposeful sampling method. In order to measure the influence of 25 economic components of sustainable housing, t-test and regression in SPSS software and spatial autocorrelation and spatial clustering analysis in ArcGIS have been used. According to the results, the variables of bank credit facilities and subsidies have a far greater contribution compared to other variables in predicting the dependent variable, so that a unit change in the standard deviation of bank credit facilities and subsidies causes the standard deviation of the dependent variable (stable housing) to Change the size of 56 and 50%. While a unit change in the standard deviation of the wholesale and retail variable of construction materials only causes the standard deviation of the dependent variable to change by 2%. Also, the bank credit facility variable is the only variable that shows a significance level of 0.05 and this variable can have a significant effect on sustainable housing. The results of spatial autocorrelation, while there are spatial effects in the model, the difference of sustainable housing indicators in the 8 regions of Kermanshah metropolis with three factors of distance, degree of concentration and access factor is significant at a high level. According to the statistics of the spatial dependence test, the shock caused by the price change of one region has spread to other regions, and its significant relationship with other physical and social components of housing, especially the pattern of distribution or population density, tells.

Key Words: Urban Development, Sustainable Housing, Economic Components, Kermanshah City.

تحلیل مؤلفه‌های اقتصادی اثرگذار بر مسکن پایدار (نمونه موردی: شهر کرمانشاه)

هژیر دارابی^۱، بختیار عزت پناه^{۲*}، کریم حسین زاده دلیر^۳

۱- دانشجوی دکترای تخصصی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

۲- استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

۳- استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۱/۱۱ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۵/۱۰

چکیده

در سال‌های اخیر توسعه کالبدی شهر کرمانشاه را می‌توان در شاخص‌هایی همچون گسترش افقی یا توسعه بیرونی، عدم تحقق سرنانه فضاهای خدماتی - پیشنهادی طرح جامع و فقدان توزیع عادلانه خدمات مشاهده کرد. برآیند این مسئله، مسکن و عدم پایداری آن در دسترسی به شاخص‌های اقتصادی و با ویژگی‌هایی همچون فقدان دسترسی و کیفیت، ناتوانی اقتصادی، نبود یا کاستی در نظارت بر ساخت‌وساز است که به ناپایداری بخش مسکن منجر شده است. تحقیق حاضر با توجه به ماهیت موضوع و هدف کلی آن، از نوع توصیفی و تحلیلی و مبتنی بر روش پیمایش و مصاحبه و ابزار پرسشنامه خبره محور شامل ۵۰ نفر متخصص با روش نمونه‌گیری هدفمند بوده است. برای سنجش میزان تأثیرگذاری مؤلفه‌های اقتصادی ۲۵ گانه مسکن پایدار از آزمون T و رگرسیون در نرم‌افزار SPSS و خودهمبستگی فضایی و تحلیل خوشه‌بندی فضایی در ArcGIS بهره گرفته شده است. مطابق نتایج، متغیرهای تسهیلات اعتباری بانک‌ها و یارانه‌ها به مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیرها در پیشگویی متغیر وابسته دارند؛ به گونه‌ای که یک واحد تغییر در انحراف معیار تسهیلات اعتباری بانک‌ها و یارانه باعث می‌شود انحراف معیار متغیر وابسته (مسکن پایدار) به اندازه ۵۶ و ۵۰ درصد تغییر کند؛ درحالی که یک واحد تغییر در انحراف معیار متغیر عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی فقط باعث می‌شود انحراف معیار متغیر وابسته به اندازه ۲ درصد تغییر کند. همچنین متغیر تسهیلات اعتباری بانک‌ها تنها متغیری است که سطح معناداری ۰/۰۵ را نشان می‌دهد و این تغییر، اثر معناداری در مسکن پایدار می‌تواند داشته باشد. نتایج خودهمبستگی فضایی، ضمن وجود اثرات فضایی در مدل تفاوت شاخص‌های مسکن پایدار در مناطق ۸ گانه کلان‌شهر کرمانشاه با سه عامل فاصله، درجه تمرکز و عامل دسترسی در سطح بالایی معنی‌دار است. با توجه به آماره‌های آزمون وابستگی فضایی، تغییرات ناشی از نوسان قیمت در مناطق مرکزی به سایر مناطق پیرامون سرایت کرده است و ارتباط معنادار آن با سایر مؤلفه‌های کالبدی و اجتماعی مسکن به‌ویژه الگوی پخش یا تراکم جمعیت را بازگو می‌کند.

واژه‌های کلیدی: توسعه شهری، مسکن پایدار، مؤلفه‌های اقتصادی، شهر کرمانشاه.

* Corresponding Author: Bakhtyar Ezatpanah

E-mail address: hazhir_darabi@yahoo.com, ezatpanah@marandiau.ac.ir, phd.dalir1399@gmail.com



2588-4867/ © 2022 University of Isfahan

This is an open access article under the CC BY-NC-ND/4.0/ License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

مقدمه

مسکن آحاد جامعه، به خصوص اقشار کم‌درآمد را مدنظر قرار دهند. در این راستا تجربیات جهانی پشتوانه نظری الزم برای ورود دولت‌ها به عرصه مسکن فراهم آورده است (صابری‌فر، ۱۴۰۱: ۷۷). در ایران نیز تأمین مسکن مناسب، با توجه به شرایط بازار مسکن و میزان نیاز به مسکن و دیدگاه دولت‌های حاکم برای تخصیص فضا و امکانات، متفاوت و یکی از عوامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی خانوار است. براساس اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است و دولت نیز موظف است با رعایت اولویت برای افراد نیازمندتر، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. پس از انقلاب اسلامی، خط‌مشی‌های کلی و سیاست‌های تأمین مسکن در برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی پیش‌بینی شده است (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۴) و تاکنون در قالب ۶ قانون برنامه توسعه مصوب و از سوی دولت‌های مربوطه در دستور کار قرار گرفته و برای اجرایی شدن آنها تلاش‌هایی صورت گرفته است. همچنین، موضوع مسکن برای محققان از چنان اهمیتی برخوردار است که در دانش‌های گوناگون و از ابعاد گوناگون شایان توجه قرار گرفته و به تنهایی ۳۶۳۲۱ رکورد از اسناد کتابخانه مرکزی را به خود اختصاص داده است (ژیان باقری و خواجه یف، ۱۴۰۱: ۳۲۵).

بخش زمین و مسکن به‌منزله سهم بزرگی از اقتصاد (Agayi & Karakayaci, 2020: 41) و به‌عنوان یک موضوع کلیدی در ارائه جوامع سالم و جذاب، رابطه وسیع و تنگاتنگی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد (Heffernan & De Wilde, 2020: 241). رفتار ارتباطی میان بخش‌های مختلف اقتصادی به‌ویژه بخش مسکن با کل اقتصاد، کاملاً دوسویه است؛ به‌گونه‌ای که نه تنها این بخش بر کل اقتصاد تأثیرگذار است، بلکه هرگونه بی‌ثباتی در اقتصاد کلان، می‌تواند سیستم کاری مسکن و هر بخش اقتصادی دیگری را ناکارآمد کند و اهداف تعیین‌شده در این بخش را از دسترس دور کند؛ به همین دلیل، ایجاد محیط باثبات اقتصادی، مهم‌ترین شرط دستیابی به سیاست کارآمد در بخش مسکن است؛ البته افزون بر شرایط ناظر بر بخش مسکن، شکاف عمیق عرضه و تقاضا، عوامل کلان اقتصادی حاکم بر سایر بخش‌های اقتصادی از جمله توسعه‌نیافتگی بازارهای مالی و وجود تورم‌های دو رقمی، مسکن را به دارایی دلخواه برای انباشت ثروت خانوارها تبدیل کرده‌اند؛ این در حالی است که بخش مسکن پس از کشاورزی،

شهرنشینی پدیده‌ای اقتصادی (Pons & Rullan, 2014: 79)، جامعه‌شناختی (Cobbinah & Niminabeka, 2017: 388)، اکولوژیکی (Miller & Hutchins, 2017: 345) و جمعیت‌شناختی (UNDES/PD, 2012) است. روند شهری‌شدن جهان به‌ویژه پس از جنگ جهانی دوم آنچنان سریع بوده که پژوهشگران مسائل شهری را دچار حیرت کرده است (Azmi & Karim, 2012: 206)؛ به‌طوری‌که برآورد می‌شود تا سال ۲۰۴۵، ۶۰ درصد از همه مردم جهان در شهرها زندگی خواهند کرد (World Bank, 2018: 145). مسائل این پدیده نه تنها بر سیاست‌های جغرافیایی و شهرسازی به‌طور وسیع تأثیر گذاشته است، بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی جوامع (De Oliveira and Jose, 2019: 2) همچون فقر شهری، گستره عظیم بافت‌های ناکارآمد شهری، اسکان غیررسمی (روستایی و شری‌زاده، ۱۳۹۸: ۸) و تأمین مسکن مناسب نقش اساسی داشته است (آروین و پوراحمد، ۱۳۹۵: ۲).

گسترش میزان شهرنشینی با توجه به خصوصیات اجتماعی و سیاسی خاص خود، سبب شده است کالای مسکن جایگاه مهمی پیدا کند (اسمعیل‌پور و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۰) و مسئله مسکن و تأمین آن برای شهروندان، به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد همراه با رشد سریع شهرنشینی در نتیجه مهاجرت‌های روستا - شهری و افزایش طبیعی جمعیت به دلیل عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن اهمیت بیشتری یافته است؛ به‌طوری‌که در برخی از کشورها به یک معضل اجتماعی بدل شده است (سبحانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۷۸). همچنین در ایران، رشد شتابان جمعیت شهری شرایط خاصی را برای مردم در محیط شهری ایجاد کرده است. جمعیت شهرنشین در یک دوره پنجاه و پنج ساله (۱۳۹۵ - ۱۳۳۵) حدود ۹/۸ برابر شده است؛ به‌طوری‌که بین سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ بیشتر از ۵۰ میلیون نفر به جمعیت شهرهای کشور اضافه شده است (سایت مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). این افزایش شتابان میزان رشد شهرنشینی در ایران به افزایش تقاضای بالقوه مسکن در سطح شهرها، به‌خصوص شهرهای بزرگ منجر شده و دولت‌ها را بر آن داشته است تا در قالب سیاست‌گذاری‌های اجتماعی خود، تأمین

^۱ جمعیت شهرنشین کشور در سال ۱۳۳۵، ۶۰۰۲۶۲۱ نفر بوده است که در سال ۱۳۹۵ به ۵۹۱۶۸۴۷ نفر رسیده است.

استانداردها، استحکام، سرزندگی و غیره مشکلات متعددی دارد؛ به این معنا که افزون بر بالا بودن قیمت مسکن و سیر صعودی آن، بیشتر مسکن‌ها کیفیت و استانداردهای مناسب را ندارند (فتی و همکاران، ۱۴۰۰: ۵۷).

کلان‌شهرها از نظر ساختار کالبدی و جمعیتی با شهرهای دیگر متفاوت هستند که مشخصه‌های متفاوتی در زمینه سطح درآمد، بیکاری، فقر، دسترسی‌ها، پیشرفت آموزشی، ارزش مسکن و بوم‌شناسی شهری دارند. مسلم است که وضعیت مسکن در کشور ما به علت تحولات شهرسازی در سده اخیر، سیاست‌های نادرست شهرسازی، مشکل کمبود نقدینگی، بی‌تمایلی بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، وجود رانت‌های متعدد در بخش زمین و مسکن، نبود سیاست‌ها و قوانین ویژه محدودکننده معاملات مکرر زمین و مسکن، درصد بالای مسکن‌های بی‌کیفیت و بدون استاندارد، زمینه‌ساز بروز و گسترش مشکلات بوده است. کلان‌شهر کرمانشاه به‌عنوان نهمین شهر بزرگ ایران در طول دو دهه گذشته با توسعه فیزیکی و جمعیتی شدید و انواع مهاجرت‌های درون‌قومی مواجه بوده است. در سال‌های اخیر، توسعه کالبدی شهر کرمانشاه را می‌توان در شاخص‌هایی مانند افزایش میزان بیکاری، گسترش افقی یا توسعه بیرونی، محقق‌نشدن سرانه فضاهای خدماتی - پیشنهادی طرح جامع در کاربری‌های مسکونی، آموزشی، ورزشی، درمانی، فرهنگی، فضای سبز و توزیع ناعادلانه خدمات در محلات مختلف شهر مشاهده کرد. یکی از مهمترین چالش‌های این شهر، مسکن و ناپایداری آن در دسترسی به شاخص‌های اقتصادی است و با ویژگی‌هایی مانند فقدان دسترسی و کیفیت، ناتوانی اقتصادی، نبود یا کاستی در نظارت بر ساخت‌وساز، ناتوانی در نوسازی بافت‌های فرسوده و ... همگی بخشی از فرایندی هستند که منجر به ناپایداری بخش مسکن شده‌اند. براساس شواهد، وجود شکاف در کیفیت ساخت مسکن در نواحی و محلات مختلف شهر و بروز حاشیه‌نشینی به‌روشنی نشان از عدم موفقیت برنامه‌ریزی مسکن و توزیع امکانات و خدمات در این شهر دارد که موجب شکل‌گیری محلات چندقطبی و جدایی‌گزینی قومی - زبانی شده است و شکل‌گیری محلات شهری با توجه به پایگاه اقتصادی و اجتماعی افراد، جدایی‌گزینی محلات شهری را تشدید کرده است. قیمت و کیفیت مسکن در جدایی‌گزینی و شکل‌گیری محلات اعیان‌نشین، فرهنگی و فقیرنشین، نقش پررنگی دارند؛ این در حالی است که چنین

دومین صنعت اشتغال‌زای کشور است (احمدی، ۱۳۸۷: ۷). درحال حاضر بخش مسکن با توجه به اثرات گسترده شهرها در ناپایداری‌های عصر کنونی، در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری، نقش بسیار مهمی بر عهده دارد؛ زیرا مسکن بیش از ۵۰ درصد از کاربری‌های شهری را به خود اختصاص داده است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۲) و با وجود اهمیت فزاینده این بخش، تعداد کمی از کشورهای درحال توسعه یا حتی کشورهای توسعه‌یافته می‌توانند مدعی حل ریشه‌های معضل مسکن در ابعاد کمی و کیفی آن باشند و این معضل در کشورهای درحال توسعه به‌صورت حاد و بحرانی درآمده است (اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده، ۱۳۹۶: ۱۵)؛ ازاین‌رو، مسئله مسکن در آغاز یک تحول بزرگ قرار گرفته است؛ به‌طوری‌که بحران کیفیت مسکن بر مسئله بحران کمیت آن غلبه کرده است (ابراهیم‌زاده و قاسمی، ۱۳۹۴: ۸۵). مسکن یکی از ملزومات زندگی خانوارها و افراد است؛ بنابراین، به‌دلیل نبود استطاعت لازم، قدرت تأمین و تقاضای مؤثر مسکن از آنها سلب می‌شود و به حاشیه رانده می‌شوند، فقر در آنها ریشه می‌دواند و روزه‌روز در منجلاب فرو می‌روند (صفایی‌پور و فدایی‌جری، ۱۴۰۲: ۱۴۱).

دغدغه‌های مربوط به تأمین مسکن از دو عامل نشئت می‌گیرند: نخست، خرید مسکن، بزرگ‌ترین معامله‌ای است که همه مردم در طول عمر خود انجام می‌دهند؛ به‌گونه‌ای که خانواده‌های متوسط حدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا در آستانه فقر، پنجاه درصد و حتی بیشتر، درآمد خود را به خرید مسکن اختصاص داده‌اند (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۰). دوم، براساس تجربه، رشد غیرمعمول قیمت و اجاره‌بهای مسکن به‌ویژه در شهرهای بزرگ و توجه‌نکردن به این مشکل، گره‌های بسیاری را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی به‌دنبال خواهد داشت (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۳)؛ برای مثال، استطاعت مالی در مسکن، هم برای مؤجر و هم برای مستأجر مهم است؛ زیرا مالکان، مسکن‌های خود را به‌قصد سود بیشتر اجاره می‌دهند و درعوض، مستأجران به سبب هزینه خود توجه می‌کنند و همیشه به‌دنبال مسکن‌هایی هستند که با سبب هزینه آنها سازگاری داشته باشند (علوی و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۵۲)؛ بنابراین، هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره‌بها، آثار مخرب و جبران‌ناپذیری بر زندگی فرد دارد. مسکن و ملزومات مربوط به آن امری پیچیده است و از لحاظ عرضه و تقاضا، عدم تعادل در بازار، احتکار، مسائل کیفیتی و

ساخت‌وساز مسکن و توسعه پایدار آن در راستای توسعه انسانی، از جمله موضوعاتی است که توجه همگان را به خود جلب کرده و در اسناد دومین اجلاس سکونتگاه‌های انسانی مطرح شده است (Mulliner & Maliene, 2014: 46; Mulliner et al., 2013: 275). تسریع روند شهرنشینی در کشورهای درحال توسعه و بحران مسکن در شهرها منجر به افزایش زاغه‌ها در بسیاری از این شهرها شده است (مشکینی و خلیجی، ۱۳۹۵: ۶۲۱). نگاهی به وضعیت شهرنشینی کشورهای جهان سوم نشان می‌دهد نظام شهری این مناطق دچار عدم تعادل‌های منطقه‌ای و گسیختگی در ساختار و کارکرد به‌ویژه در بخش کیفیت و کمیت مسکن شده است. تأمین مسکن مناسب، خدمات و تسهیلات شهری درحال حاضر یکی از موضوعات مهم مرتبط با افزایش جمعیت شهری در این کشورها است (Arman et al., 2009: 3036). مشکل مسکن در همه کشورها وجود دارد؛ اما در کشورهای درحال توسعه به‌دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی و ... این مشکل به‌صورت حاد و بحرانی درآمده است (Habitat, 2013). مشکل مسکن مانند سایر مشکلات موجود در جامعه پدیده‌ای نیست که بتوان آن را جدا و بی‌ارتباط با دیگر ناهنجاری‌های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و فرهنگی ارزیابی کرد (علوی و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۵۳).

کشور ایران نیز به‌عنوان یکی از کشورهای درحال توسعه از این مشکل مستثنی نیست. در ایران، فضاها شهری از تحولات تاریخی رخ داده در جامعه به‌ویژه در سده اخیر تأثیر زیادی گرفته‌اند. برای مطالعه تطبیقی این دیدگاه‌های ساختاری با اقتصاد سیاسی شهری ایران به مرور تحولات تاریخی سده اخیر و انطباق آن با این دیدگاه‌ها نیاز است. به‌دلیل احراز نقش پررنگ‌تر حکومت در اقتصاد سیاسی پس از مشروطه، این فرضیه به ذهن متبادر می‌شود که طبقات اجتماعی و فرم‌های فضایی سکونتگاه‌های شهری نیز متناسب با دیدگاه آنها تغییر کرده‌اند. در اقتصاد سیاسی ایران، شهر به‌شدت تحت تأثیر مستقیم عواید ناشی از فروش نفت قرار گرفته و موجب وابستگی کل نظام اقتصادی، اجتماعی و سیاسی به میزان چگونگی تخصیص هزینه‌های دولت شده است؛ این مسئله سبب می‌شود دولت‌های رانتی به‌طور فزاینده، خودمختار و مستقل باشند (قلی‌پور و همکاران، ۱۳۹۷: ۳۱) و شهرها بازتابی از شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظام‌های حاکم

توسعه شهری با اصول توسعه پایدار شهری ناسازگار است که در آینده‌ای نه‌چندان دور می‌تواند موجب مشکلات بسیاری در فرایند مدیریت شهری این کلان‌شهر شود؛ بنابراین، تحلیل عواملی ارزشمند است که فعالیت‌های ساخت‌وساز و پیشنهادها رشد در این زمینه را به یک فرایند کارآمد سوق می‌دهند. در این پژوهش ضمن ارزیابی وضعیت کمی و کیفی مسکن، پرسش‌های زیر بررسی می‌شوند:

- شاخص‌های اقتصادی اثرگذار بر مسکن پایدار در شهر کرمانشاه کدام‌اند؟
- چه تفاوتی بین مناطق شهر از نظر شاخص‌های اقتصادی مسکن پایدار وجود دارد؟

مبانی نظری

بازار مسکن از اجزای مهم بازارهای دارایی هر کشور است که بررسی مداوم این بخش را ضروری می‌کند؛ این بخش از اصلی‌ترین و مهمترین مباحث در مجموعه مطالعات اقتصادی است که می‌تواند تأثیر جبران‌ناپذیری بر کل جامعه وارد کند. مروری بر شرایط مسکن در جوامع گوناگون نشان می‌دهد تقریباً هیچ کشوری نتوانسته است به‌طور کامل مشکلات مسکن در جامعه خود را رفع کند (آخوندی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۵۰؛ پناهی و همکاران، ۱۳۹۷: ۵۶). مسکن و شرایط آن، عاملی مهم و محوری در کیفیت زندگی و تمایز بین افراد، گروه‌ها و نواحی قلمداد می‌شود. نیاز به مسکن دو بعد کمی و کیفی دارد. در بعد کمی، نیاز به مسکن شامل فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن و در بعد کیفی، مسائل و پدیده‌هایی مطرح‌اند که به بی‌مسکنی یا بدمسکنی منجر می‌شوند. وجود واحدهای مسکونی نامناسب موسوم به بدمسکنی، از معضلات اجتماعی جوامع امروز است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۱: ۵۸)؛ بنابراین، میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن به‌عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می‌شود (Adabre et al., 2022: 158). در واقع، مفهوم مسکن مستلزم درک درست و جدیدی از مفهوم پایداری است تا بتوان به‌طور مؤثر بر محله‌های فقیرنشین، شکاف شهری، توسعه اقتصادی و انسانی و تغییرات آب‌وهوایی نظارت کرد (UN. Habitat, 2013)؛ از این رو، می‌توان گفت که مسکن پایدار واقعی تنها با به‌رسمیت شناختن هر سه ضلع مثلث هوشمند یعنی زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی به دست می‌آید (Cheah et al., 2021: 1029).

فضای شهری دارد و در نتیجه، این فرایند به دولت به‌عنوان قدرت حاکم کمک می‌کند تا قوانین مدنظر خود را در جامعه اعمال کند. این طبقات در بسیاری از موارد از جمله کار، کمک‌های مستقیم و طرح‌های رفاه عمومی از آموزش و پرورش و بهداشت گرفته تا سوبسید مواد غذایی و امتیازات گوناگون دیگر به دولت وابسته می‌شوند (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۲۱)؛ بنابراین، هزینه‌های دولت به‌عنوان سرچشمه قدرت اقتصادی و سیاسی که به حفظ و گسترش خود تمایل دارد، بر سرنوشت طبقات مختلف اجتماعی تأثیر می‌گذارد؛ این عواید برای کل جامعه به‌خصوص برای طبقات شهری به یک منبع نامرئی رفاه فزاینده تبدیل می‌شوند و زمینه‌ساز مداخله دائمی و فزاینده نهادهای دولتی در حوزه فرایندهای شهری می‌شوند. هاروی^۱، سازماندهی فضایی را کاملاً به شرایط تولید و گردش سرمایه مرتبط می‌کند و آن را براساس مفاهیمی مانند ارزش اضافی، ارزش مصرفی، ارزش مبادله و توزیع درآمد توضیح می‌دهد. او شهرها را گره‌گاه‌هایی فضایی می‌داند که سرمایه در آنها متمرکز و در حال گردش است. شهر مانند میدانی است که در آن، نزاع طبقاتی انجام می‌شود. هاروی پیدایش تضاد و اعتراض در شهر را از منظر رخنه تدریجی الزامات نظام اقتصادی در زندگی روزمره ساکنان یک محیط اجتماعی - مکانی شرح می‌دهد (ذاکر حقیقی و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۱).

بررسی شاخص‌های مسکن، یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناخته‌شده ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن، پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در خصوص مسکن را تسهیل کرد (Magidi, 2022: 221). به عبارت دیگر، شاخص‌ها در واقع، ابزارهای اندازه‌گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شوند (Adabre et al., 2022: 521). به‌طور کلی شاخص‌های مسکن در سه گروه عمده تقسیم‌بندی می‌شود: الف) شاخص‌های کمی مسکن، ب) شاخص‌های کیفی مسکن، ج) شاخص‌های اقتصادی مسکن.

الف) شاخص‌های کمی مسکن: عبارت‌اند از تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق تصرف‌شده خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، کمبود واحد مسکونی،

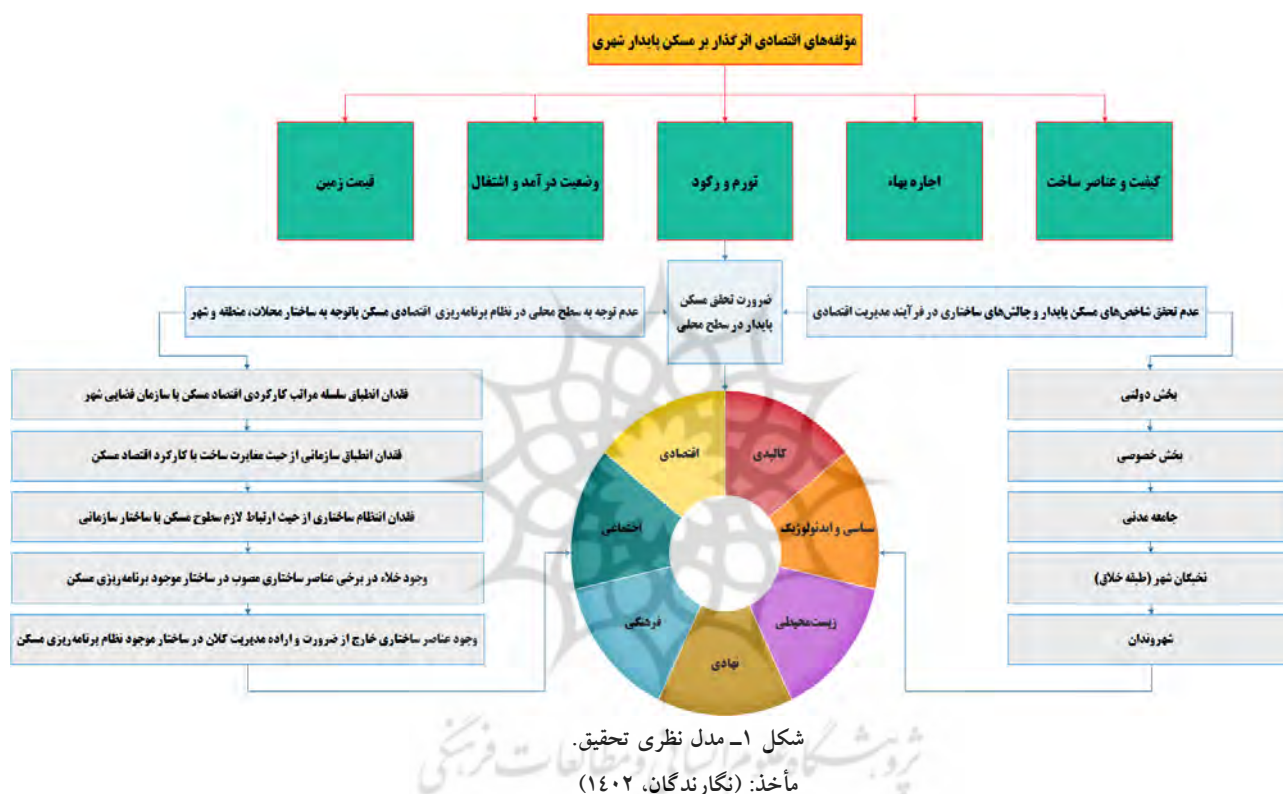
و تفکرات و تصمیمات آنها باشند. براساس الگوهای مرسوم اقتصادی، کوچک‌سازی دولت تنها راه کاهش تولید رانت محسوب می‌شود و برای اعمال این سیاست در ایران، طرح خودکفایی شهرداری‌ها تصویب و ابلاغ شد؛ درحالی‌که کوچک‌سازی دولت در شرایط حاکمیت توسعه غیرمشارکتی به ناکارآمدی اقتصادی و افزایش رانت منجر می‌شود (صامتی و بخشایش، ۱۳۹۱: ۵۰).

در ایران، سیاست‌های مسکن برپایه دو عامل تقاضا و عرضه برنامه‌ریزی شده است. در دوران پس از انقلاب تاکنون در هر دوره‌ای سیاست‌های مختلفی از طرف دولت‌های وقت برای تولید مسکن اعمال شده‌اند. طی چندین دهه گذشته، عوامل بسیاری از درون و برون بر عامل مسکن اثر گذاشته‌اند و این بخش از کشور ما را دچار بحران کرده‌اند (فتی و همکاران، ۱۳۹۷: ۵۹). از ابتدای دهه چهل و با آغاز برنامه عمرانی سوم، مسکن به یکی از موضوعات اصلی در خط‌مشی‌های ملی تبدیل شد؛ اما تحولات اقتصادی دهه ۵۰ به بعد موجب تغییرات اساسی در بنیادهای اقتصادی ایران شدند؛ به‌طوری‌که با رشد درآمدهای نفتی، افزایش مهاجرت‌های بی‌رویه، تغییر کارکردهای مصرفی و نیز گرایش سوداگران به بخش ساختمان به‌منظور سودآوری بیشتر، موجب عدم تعادل شدید بازار مسکن شده‌اند. هرچند خط‌مشی‌های تدوین‌شده برای حل مسئله مسکن (ارائه زمین و فراهم کردن زیرساخت‌ها، عرضه مسکن کوچک و انبوه‌سازی، ارائه تسهیلات بانکی، عرضه مسکن از طریق بخش خصوصی و بازسازی بافت فرسوده و نهضت ملی مسکن که به‌تازگی در برنامه‌های توسعه برای حل مسئله مسکن تدوین شده‌اند)، تغییرات چشمگیری داشته‌اند (حسینی و همکاران، ۱۴۰۲: ۴)؛ اما اقتصاد سیاسی ایران در سده اخیر به‌شدت از عواید ناشی از فروش نفت تأثیر گرفته است و در نتیجه، این روند بر اقتصاد سیاسی شهری نیز تأثیر مستقیم گذاشته است. عواید نفت نوعی بهره مالکانه‌اند که یک‌جا و به‌طور مستقیم به دولت پرداخت می‌شوند؛ این عواید، هنگامی که به میزان زیادی افزایش یابند و دست‌کم ۱۰ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل دهند، استقلال غیرعادی اقتصادی و سیاسی دولت را از نیروهای مولد و طبقات اجتماعی فراهم می‌کنند و در هر جامعه‌ای تغییرات جذبی را در شکل‌گیری فرایندهای فضایی ایجاد می‌کنند. در حقیقت، خاستگاه این مداخله ارکان دولتی، همان بهره مالکانه رانتی است که توانایی ایجاد طبقات انسانی و ساختارهای فیزیکی مدنظر خود را در

¹ D.Harvey

ج) شاخص‌های اقتصادی مسکن: عبارت‌اند از سهم اجاره‌بها و سایر هزینه‌های منزل مسکونی در کل هزینه خانوار، هزینه یک مترمربع زمین ساختمان‌های مسکونی، هزینه مترمربع زیربنا، اراضی واگذارشده توسط زمین شهری و هزینه هر مترمربع از آنها، مصالح ساختمانی، شاغلین بخش ساختمان و طول دوره ساخت واحدهای مسکونی (Mulliner et al., 2016: 149).

نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی و مساحت زمین واحدهای مسکونی (Custodio et al., 2023: 425).
ب) شاخص‌های کیفی مسکن: عبارت‌اند از نسبت مسکن مناسب، عمر واحدهای مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی، سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های تکمیل‌شده برحسب نوع مصالح و واحدهای مسکونی به‌لحاظ برخورداری از تسهیلات (Asfour, 2023: 201).



با استفاده از شاخص‌های ۸ گانه کالبدی - اجتماعی و اقتصادی مسکن و وضعیت نابرابری آن بین استان‌های کشور و سطح‌بندی مناطق طی سه دوره ۸۵، ۹۰ و ۹۵، تحلیل کرده‌اند. فنی و همکاران (۱۴۰۰) با آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری مسکن پایدار در کلان‌شهر تهران، ۱۸ عامل را در ۴ مؤلفه اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی به‌عنوان مهم‌ترین عوامل کلیدی ارزیابی کرده‌اند. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهند که عواملی مانند زمین، توسعه عمودی، کیفیت و استحکام مسکن‌ها، منابع آب، بحران‌های طبیعی و دسترسی‌ها جزء عوامل اثرگذار هستند. نتایج نشان می‌دهند طی دوره ۱۰ ساله ۹۵ - ۸۵، وضعیت توسعه مسکن شهری بهبود یافته

پیشینه پژوهش

در ارتباط با ابعاد و زمینه‌های اقتصادی مسکن پایدار شهری به تازگی مطالعات بسیاری در سطح داخلی و بین‌المللی انجام شده‌اند که از میان آنها به موارد زیر اشاره می‌شود:

فنی و همکاران (۱۳۹۹) با تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن پایدار در بافت قدیمی و نوساز محلات اتابک و پونک تهران، به این نتیجه رسیده‌اند که این دو محله الگوها و اولویت‌های متفاوتی را از برنامه‌ریزی مسکن براساس نیازسنجی‌ها و تأکید بر وجوه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با تأکید بر عدالت اجتماعی و فضایی طلب می‌کنند. شکیبایی و امجدی (۱۴۰۰) نابرابری مسکن شهری را در استان‌های ایران

تضاد اصلی مدل انباشت است. فولر^۲ و همکاران (۲۰۲۰) عوامل سیاسی و نهادی تعیین‌کننده نابرابری درآمد را با بررسی قیمت مسکن و نابرابری ثروت در اروپای غربی با روش اقتصاد سیاسی مقایسه‌ای (CPE) به‌طور دقیق بررسی کرده‌اند. نگارندگان، چگونگی شکل‌گیری پویایی‌های اقتصادی، سیاسی و نهادی نسبت ثروت به درآمد را با استفاده از داده‌های جدید از پایگاه داده درآمد جهانی (WID) در کشورهای اروپای غربی و OECD بررسی کرده‌اند؛ در این بررسی مشخص شد که عوامل سیاسی و نهادی تعیین‌کننده که بر نابرابری درآمد تأثیر می‌گذارند، تأثیر کوتاه‌مدت یا بلندمدتی بر نسبت ثروت به درآمد ندارند؛ در عوض، افزایش نسبت ثروت به درآمد، ناشی از افزایش قیمت مسکن و همچنین تغییرات قیمت در سایر دارایی‌های مالی است، نه میزان مالکیت خانه یا پس‌انداز ملی. این مقاله با بررسی این موضوع به پایان می‌رسد که چگونه پویایی درحال تغییر قیمت مسکن و نابرابری ثروت، به‌طور فزاینده‌ای به تضاد سیاسی بین‌نسلی و مرتبط با طبقات در اروپای غربی شکل می‌دهد. یانگ و پان^۳ (۲۰۲۰) با تحلیل همبستگی سرمایه انسانی، قیمت مسکن و توسعه اقتصادی با استفاده از داده‌های ۳۱ استان چین از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۱۵، به این نتیجه رسیده‌اند که تجمع سرمایه‌های انسانی، تأثیر طولانی‌مدت مثبتی بر قیمت مسکن پایدار و توسعه اقتصادی دارد و به یک عامل تعیین‌کننده برای رشد اقتصادی تبدیل شده است. آدابره و همکاران^۴ (۲۰۲۲) با ارزیابی موانع مسکن پایدار در کشورهای درحال توسعه نشان می‌دهند که چهار دسته موانع اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی اهمیت بیشتری دارند. یافته‌های این مطالعه تفاوت‌های چشمگیری را بین موانع اجتماعی و محیطی توسط دو گروه پاسخ‌دهنده (کارشناس - شهروند) نشان می‌دهند. همچنین آدابره و همکاران^۵ (۲۰۲۲) در پژوهشی دیگر با تحلیل اثرات تعاملی موانع نهادی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی بر مسکن پایدار کشورهای درحال توسعه، «بی‌ثباتی سیاست»، «تأخیرهای بوروکراتیک» و «اجرای ضعیف کنترل توسعه در زمین» را بزرگترین موانع تحقق مسکن پایدار می‌دانند؛ بنابراین، «موانع نهادی» موانع علی هستند که تأثیرات چند برابری بر موانع «اقتصادی»، «اجتماعی» و «زیست‌محیطی» دارند.

است؛ اما پراکندگی میزان توسعه‌یافتگی طی همین دوره بیشتر شده است؛ به این معنی که نابرابری در شاخص‌های مسکن افزایش یافته است. با افزایش رشد شهرنشینی، توسعه‌یافتگی مسکن شهری کاهش یافته است. قربانی و همکاران (۱۴۰۱) با بررسی عوامل مؤثر بر وضعیت آینده مسکن در کلان‌شهر تبریز با استفاده از روش پویا محیطی به این نتیجه رسیده‌اند که ۱۱ عامل کلیدی شامل رشد اقتصادی، تورم، درآمد و پس‌انداز خانوار، قیمت زمین و مسکن، تحریم، تحولات نرخ ارز، تسهیلات بانکی، میزان بیکاری، تحولات سیاسی، قدرت خرید و شیوه مدیریت، بیشترین نقش را در وضعیت آینده مسکن کلان‌شهر تبریز دارند. در مجموع، عوامل اقتصادی با سهم ۸۲ درصدی، بیشترین سهم و عوامل سیاسی - مدیریتی با سهم ۱۸ درصدی در مرتبه پس از آن قرار دارند؛ از این رو، بهبود وضعیت مسکن در کلان‌شهر تبریز تا حد بسیاری در گرو بهبود شرایط اقتصادی است. گودرزی و وارثی (۱۴۰۱) به این نتیجه رسیده‌اند که زمین، توسعه عمودی، کیفیت و استحکام مسکن ها، منابع آب، بحران‌های طبیعی و دسترسی‌ها جزء عوامل اثرگذار بر برنامه‌ریزی مسکن پایدار در مناطق ۲۲گانه شهر تهران محسوب می‌شوند. صفایی‌پور و فدائی‌جزی (۱۴۰۲) به این نتیجه رسیده‌اند که ۷ 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 و کلیدی‌ترین نقش را در نظام تأمین مسکن شهر اهواز دارند.

در ارتباط با پژوهش‌های خارجی، ارگوون^۱ (۲۰۲۰) با بررسی اقتصاد سیاسی تأمین مالی مسکن در ترکیه به این نتیجه رسیده است که بیشتر از طریق حرکت‌های آزادسازی مالی و افزایش جریان سرمایه می‌توان بر مالی‌سازی اقتصاد ترکیه و صنعت مسکن تأثیر گذاشت. همچنین بدهی‌های خانوار و وام‌های رهنی را می‌توان به‌طور چشمگیری افزایش داد و تسهیلات مختلفی را برای صنعت مسکن ارائه کرد. مقررات قانونی مربوطه نه تنها به رونق صنعت مسکن ترکیه کمک کردند، بلکه ادغام آن را با سیستم مالی ملی و جهانی نیز تسهیل کردند؛ افزون بر این، پیامدهای سیاسی، انگیزه‌ای قوی برای دولت‌ها ایجاد کردند تا اهمیت ویژه‌ای به صنعت مسکن بدهند. ورود سرمایه در مقیاس بزرگ، وابستگی به منابع خارجی را تشدید کرد و همچنین نقش تقاضای داخلی را افزایش داد؛ زیرا این

² Fuller

³ Yang & Pan

⁴ Adabre, Chan, Edwards, & Mensah

⁵ Adabre, Chan & Darko

¹ Ergüven

هریک دارای بنیان نظری، زیربنای فکری معین و الگوهای نظری خاص خود هستند که در سیر تحول خود از مباحث بسیار ساده مسکن حداقلی، مسکن اجتماعی، تعاونی‌ها و مسکن پایدار به سوی مسائلی پیچیده‌تر از قبیل مسکن و کارکرد دولت‌ها، مسکن برابر و عدالت فضایی، روان‌شناسی و تیپولوژی مسکن شهری، مسکن مختلط و اهداف توسعه پایدار، اقتصاد فضایی مسکن، مسکن و مناسبات سرمایه‌دارانه و ... به سوی همگرایی نسبی حرکت کرده‌اند.

مرور منابع و مطالعه پیشینه مرتبط با موضوع نشان می‌دهد دیدگاه‌های مرتبط با مسکن پایدار و کارکرد آن در پیگیری اهداف توسعه پایدار (SDG) طی شش سال گذشته و تأثیر گرفته از عوامل مرتبط با نظام برنامه‌ریزی، اهداف سیاسی - اجتماعی، ساختار ایدئولوژی، اقتصاد سیاسی و فرایندهای جهانی شدن قرار گرفته است. به‌طور کلی در یک دهه اخیر، مفاهیم متنوعی از مسکن پایدار در طول زمان توسعه یافته است؛ این دیدگاه‌ها دارای ادبیات شناخته‌شده، محدوده و روش شناسی خاص خود هستند و مکاتب نظری مشخصی دارند و

جدول ۱- مؤلفه‌ها و متغیرهای اقتصادی اثرگذار بر مسکن پایدار براساس منابع پیشینه پژوهش

منبع	شاخص یا مؤلفه
<p>مهدوی و همکاران (۱۴۰۱)، درودی و همکاران (۱۳۹۴)، پورزندی و درودی (۱۳۹۵)، رجایی و همکاران (۱۳۹۷)، معماری و همکاران (۱۳۹۸)، حکمت‌نیا و همکاران (۱۴۰۰).</p> <p>Adabre et al., (2021); Kalantidou (2020); Adabre et al., (2022); Ergüven (2020); Mulliner et al., (2013); Xue (2013).</p>	<p>نسبت هزینه مسکن به هزینه کل خانوار (E^1)، دسترسی به امکانات (E^2)، میزان بیکاری (E^3)، میزان کنترل قیمت هر مترمربع زمین مسکونی (E^4)، طرح، اندازه و آسایش (E^5)، وضعیت مهاجرت (E^6)، میزان کنترل و مدیریت اجاره‌بهای واحد مسکونی (E^7)، هزینه مصالح ساختمانی (E^8)، بار معیشتی واقعی (E^9)، شاغلان بخش ساختمان (E^{10})، کنترل شهرفروشی و پایداری درآمد شهرداری (E^{11})، قیمت زمین (E^{12})، بعد خانوار (E^{13})، شبکه زیرساخت‌های رفاهی (E^{14})، بعد خانوار در هر اتاق (E^{15})، سبک زندگی (E^{16})، الگوهای ساخت براساس شرایط اقتصادی (E^{17})، تورم، رکود و تحریم (E^{18})، درصد جمعیت نسبت به کل شهری (E^{19})، هزینه - درآمد خانوار برای ساخت و تعمیر مسکن (E^{20})، متوسط زیربنا (E^{21})، رشد جمعیت (E^{22})، تناسب بین عرضه و تقاضای واحدهای مسکونی (E^{23})، وضعیت اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد (E^{24})، وضعیت اشتغال (E^{25})، فعالیت ارگان‌های دولتی در تولید مسکن (E^{26})، استطاعت مالی ساکنان (E^{27})، درصد مسکن بادوام در نقاط شهری (E^{28})، استطاعت مالی و وضعیت درآمد (E^{29})، پیش‌بینی تقاضای مسکن (E^{30})، ضریب وابستگی (E^{31})، دسترسی در بازار (E^{32})، وضعیت تملک یا تصرف مسکن (E^{33})، تعداد خانوار (E^{34})، شمار کافی مسکن (E^{35})، میزان اجاره (E^{36})، توسعه اقتصادی (E^{37}).</p>

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲

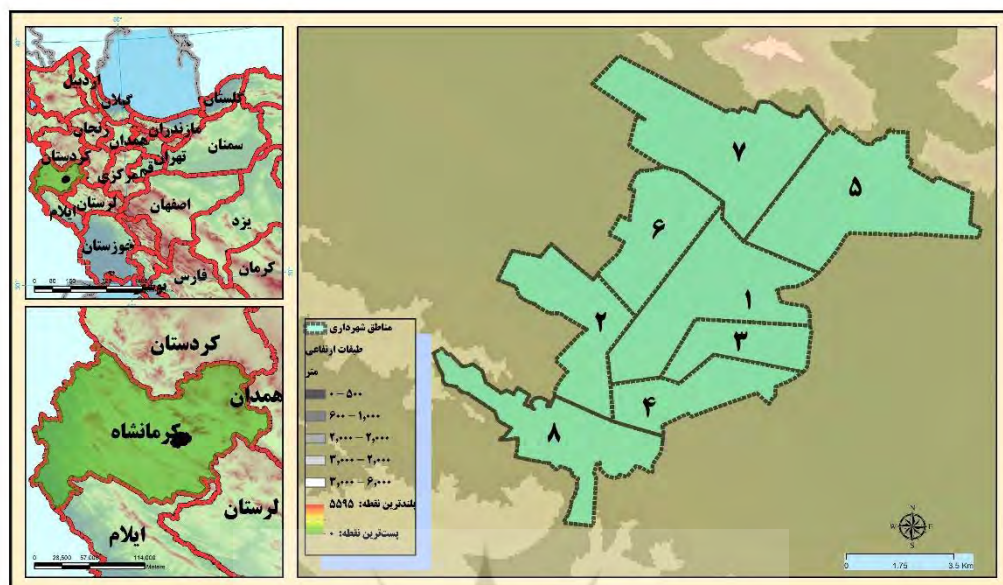
محدوده مطالعه شده

شهری طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۳۵ بیش از ۷/۵ برابر شده است. این افزایش جمعیت و نیاز رو به تزاید به فضای زیستی و عملکردی شهر به رشد شتابان و لجام‌گسیخته دامن زده‌اند و نیز علل مختلف دیگر مانند مهاجرپذیری به‌خصوص در زمان جنگ تحمیلی و سکنی‌گزینی بخش بزرگی از مهاجران جنگی استان در این شهر، موقعیت جغرافیایی شهر، گسترش خدمات، واگذاری زمین‌های حاشیه‌ای شهر برای ساخت‌وسازهای مسکونی و شهری، برنامه‌های عمرانی کشور، تغییرات اجتماعی - اقتصادی و سیاسی کشور، ناکارآمد بودن سیاست‌های تحدید بافت کالبدی شهر، حتی رهاشدن این سیاست‌ها و غیره، موجب رشد و گسترش بی‌برنامه و نابسامان شهر شده‌اند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۸: ۹۹). همه این عوامل به‌نوبه‌خود موجب تبدیل زمین‌های کشاورزی مطلوب به فضاهای مسکونی و صنعتی،

شهر کرمانشاه در قسمت مرکزی استان کرمانشاه با موقعیت ۴۷ درجه و ۷ دقیقه شرقی و ۳۴ درجه و ۱۹ دقیقه شمالی قرار دارد و دارای ۲۴۵۰۰ کیلومتر مربع گستردگی و ارتفاع ۱۲۰۰ متر از سطح دریا است؛ این شهر از شمال به کوه فرخشاد، از شمال غربی به کوه طاق‌بستان و از جنوب به سفیدکوه منتهی می‌شود و نهمین کلان‌شهر ایران، دومین شهر بزرگ و پرجمعیت منطقه غرب و شمال غربی کشور (پس از شهر تبریز) و بزرگ‌ترین شهر استان کرمانشاه است؛ این شهر مانند سایر شهرهای کشور، تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵)؛ به‌طوری‌که جمعیت آن از ۱۲۵۴۳۹ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۹۴۶۶۵۱ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است؛ در نتیجه، جمعیت

شهر را به دنبال داشته‌اند.

ساخت‌وسازهای بی‌برنامه شهری و نابودی امکانات و قابلیت‌های طبیعی محیط زیست شهری شده‌اند و ناپایداری



شکل ۲- موقعیت جغرافیایی شهر کرمانشاه و تیپولوژی مسکن (الف: مسکن مهر، ب: بافت فرسوده، ج: بافت میانی، د: بافت جدید) در مناطق

مختلف شهر کرمانشاه

مأخذ: (نگارندگان، ۱۴۰۲)

روش پژوهش

این پژوهش از لحاظ هدف، از نوع کاربردی است که به روش توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای اسنادی و بررسی‌های میدانی انجام گرفته است. این پژوهش با توجه به ماهیت داده‌ها و ناممکن بودن کنترل رفتار متغیرهای مؤثر در

مسئله، از نوع غیرتجربی بوده و در چارچوب الگوی تحلیلی - موردی انجام شده است. جامعه بررسی شده، شامل کارشناسان و خبرگان حوزه برنامه‌ریزی شهری و اقتصاد در کلان‌شهر کرمانشاه است و کسب داده‌های اصلی، بیشتر با بهره‌گیری از داده‌های بلوک‌های نواحی شهری مرکز آمار ایران و اسناد فرادست شامل طرح جامع و تفصیلی، به دست آمده

مناطق ۸ گانه شهر کرمانشاه، شاخص‌های کالبدی و اجتماعی مسکن پایدار (شامل لایه کاربری اراضی وضع موجود طرح تفصیلی و توزیع فضایی جمعیت در بلوک‌های آماری) با وضعیت پایداری اقتصادی (شاخص قیمت، مصالح، طبقات و ...) با استفاده از تکنیک آمار فضایی در محیط ArcGIS بررسی شدند. سپس در بخش نهایی، تغییرات فضایی قیمت مسکن در سطح مناطق شهر کرمانشاه تجزیه و تحلیل خواهند شد. در این روش شاخص‌های تدوین‌شده از مبانی نظری و پیشینه مطالعات، مطابق سؤالات مطرح پژوهش استخراج شدند.

جدول ۲- طیف‌بندی میزان اهمیت متغیرهای اقتصادی اثرگذار بر

مسکن پایدار

بسیار با اهمیت	با اهمیت	نسبتاً با اهمیت	بی‌اهمیت	بسیار با اهمیت	طیف ارزیابی
۴/۲ - ۵	۴/۲ - ۳/۴	۲/۶ - ۳/۴	۲/۶ - ۱/۸	۱ - ۱/۸	طیف میانگین

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲

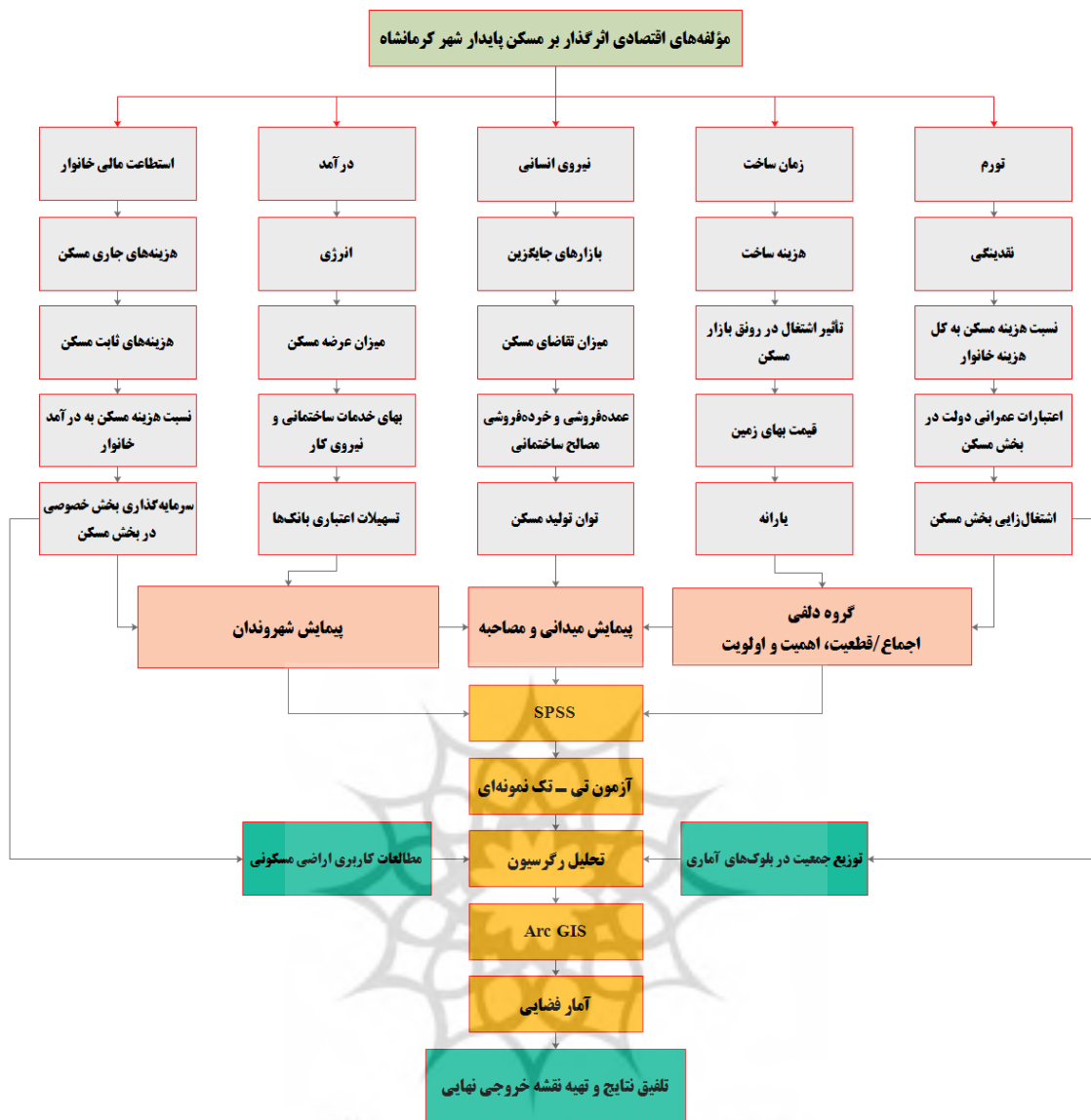
جدول ۳- وضعیت شغلی کارشناسان و جامعه پژوهش خبره‌محور

به همراه محاسبه آزمون آلفای کرونباخ برای ابعاد پرسشنامه

وضعیت شغلی کارشناسان	تعداد	درصد
کارشناس اداری - اجرایی	۲۳	۴۶
کارشناس پژوهشی حوزه	۱۱	۲۲
هیئت علمی دانشگاه	۱۰	۲۰
دانشجویان تحصیلات تکمیلی	۶	۱۲
جمع	۵۰	۱۰۰
تعداد مؤلفه‌ها	آلفای کرونباخ براساس موارد استاندارد شده	۰/۷۸۹
۲۵	۰/۷۴۵	

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲

است. ابزار اصلی پژوهش، پرسشنامه‌ای است که روایی محتوایی و صوری آن با بهره‌گیری از نظرات خبرگان دانشگاهی و کارشناسان، تأیید نهایی شده است. هیچ قانون معتبر و صریحی در خصوص نحوه انتخاب و تعداد متخصصین وجود ندارد و تعداد آنها وابسته به فاکتورهای هم‌وزن یا هتروژن بودن نمونه، هدف یا وسعت مشکل است (Skulmoski et al., 2007: 5)؛ از این رو، جامعه بررسی شده این پژوهش شامل ۵۰ نفر متخصص با روش نمونه‌گیری هدفمند بوده و مطابق با جدول ۲ انجام شده است. در مطالعات دلفی معمولاً پژوهشگر نمونه افراد را از میان کسانی انتخاب می‌کند که ارتباط خاصی با موضوع تحقیق دارند یا دارای عقاید ویژه‌ای هستند. روش سنجش روایی (اعتبار) از طریق بررسی نظر ۱۶ متخصص به دست آمد. سپس مؤلفه‌ها، متغیرها و نماگرهای به‌دست‌آمده از مدل مفهومی به صورت پرسش‌نامه نخبگان (اجماع/ قطعیت، اهمیت و اولویت) در اختیار تمام ۵۰ نفر از صاحب‌نظران این موضوع قرار داده شدند. سپس متغیرهای رتبه‌بندی‌شده از سوی صاحب‌نظران، میانگین‌گیری شده و مؤلفه‌ها و نماگرهای کمتر، به دلیل روایی پایین آن پژوهش، حذف شدند. برای پایایی نیز از روش پیش‌آزمون و سپس ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است که مقدار به‌دست‌آمده را می‌توان در جدول ۳ مشاهده کرد. در بخش میدانی نیز باتوجه به ساختار کالبدی و جمعیت مناطق ۸ گانه شهر کرمانشاه، ۳۸۴ پرسشنامه محقق‌ساخته (با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران) و از نظر ماهیت، به صورت بسته‌پاسخ برای جامعه شهری مدنظر قرار گرفتند که هریک از نمونه‌ها به‌طور تصادفی انتخاب و پرسش شدند. سؤالات پرسشنامه شامل ۲۵ گویه بودند. پاسخ‌های پرسش‌شوندگان در قالب طیف ۵ گزینه‌ای لیکرتی (بسیار ناراضی، ناراضی، نسبتاً راضی، راضی و بسیار راضی) ارائه شده بودند. در نهایت، تحلیل آماری تحقیق نیز مطابق جدول شماره ۲ طبقه‌بندی شد. برای توصیف و تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های آماری در قالب نرم‌افزار SPSS استفاده شد. به منظور انجام آزمون توصیفی مؤلفه‌ها و متغیرها از آزمون T و برای تخمین روابط و وزن‌های متغیرها از رگرسیون استفاده شد. به منظور تلفیق نتایج و مقایسه وضعیت



شکل ۳- مدل مفهومی پژوهش
 مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲

جدول ۴ - آزمون کولموگروف - اسمیرنوف توزیع داده‌ها

آزمون کولموگروف - اسمیرنوف			نرمال بودن مسکن پایدار
سطح معناداری	درجه آزادی	آماره	
۰/۰۷	۴۹	۰/۱۷۲	

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

یافته‌های پژوهش

در این بخش، یافته‌های تحقیق ارزیابی شده‌اند. پیش از انجام آزمون‌ها و تحلیل‌ها لازم است که نرمال بودن توزیع داده‌های مربوطه بررسی شود. به منظور بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها از چندین روش استفاده می‌شود که آزمون کولموگروف - اسمیرنوف یکی از مهم‌ترین آنها است. در این راستا، آزمون کولموگروف - اسمیرنوف نیز کل توزیع را با یک توزیع نرمال مقایسه می‌کند و معناداری توزیع نرمال را بیان می‌کند که اگر معنادار نباشد یعنی توزیع نرمال است. در جدول ۴، خروجی آزمون کولموگروف - اسمیرنوف با استفاده از نرم‌افزار SPSS آورده شده است.

نتایج آزمون کولموگروف - اسمیرنوف نشان می‌دهند که زمینه برای آزمون‌های پارامتریک (t و f) فراهم است؛ زیرا آزمون نرمال بودن توزیع داده‌ها (کولموگروف - اسمیرنوف) برای متغیر عرصه عمومی معنی دار نیست؛ یعنی داده‌های مربوطه دارای توزیع نرمالی هستند. بررسی کلی سنجش متغیرهای اقتصادی مسکن نشان می‌دهد که در مجموع، ۲/۲۵ درصد از کارشناسان، متغیرهای مسکن

مسکن، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن، هزینه ساخت، انرژی، اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن، بازارهای جایگزین، میزان توانایی تأمین هزینه‌های ثابت مسکن، نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار و میزان توانایی تأمین هزینه‌های جاری مسکن از حد متوسط پایداری پایین‌تر هستند و در وضعیت مطلوبی قرار ندارند. همچنین در سطح اطمینان ۹۵ درصد، متغیرهای اشتغال‌زایی بخش مسکن، زمان ساخت، نیروی انسانی، متغیرهای بهای خدمات ساختمانی و نیروی کار، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار، یارانه، متغیرهای بهای عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی، قیمت بهای زمین، درآمد، تسهیلات اعتباری بانک‌ها، استطاعت مالی خانوار، نقدینگی و میزان تقاضای مسکن قرار دارند. براساس نتایج، میزان توانایی تأمین هزینه‌های جاری مسکن (۱/۶۳۰)، نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار (۱/۱۸۷)، میزان توانایی تأمین هزینه‌های ثابت مسکن (۱/۹۰) و بازارهای جایگزین (۱/۹۵) به ترتیب کمترین میانگین را به خود اختصاص داده‌اند که علت آن را می‌توان در وضعیت رکود، تورم و میزان اشتغال جست‌وجو کرد؛ زیرا افزایش میزان بیکاری و تورم فزاینده سبب افزایش هزینه تأمین مسکن خانوارهای شهری تا ۷۰ درصد خواهند شد. از طرفی با افزایش قیمت و نوسان دوره‌ای مصالح ساختمانی، تمایل سازندگان به بازارهای جایگزین آن بیشتر خواهد شد.

را در کرمانشاه بسیار با اهمیت ارزیابی کرده‌اند. همچنین ۴/۶۳ درصد اثرگذاری متغیرهای اقتصادی را با اهمیت و ۲۴/۵۵ درصد (معادل ۱۱ نفر از ۵۰ نفر نمونه آماری) را نسبتاً با اهمیت ارزیابی کرده‌اند. بیشترین میانگین ارزیابی شده، ۵۹/۰۳ درصد و فاقد اهمیت بوده است؛ این در حالی است که ۹/۵۴ درصد کارشناسان، وضعیت شاخص‌های اقتصادی مسکن را بسیار بی‌اهمیت و ارتباط آن را با سایر عوامل نهادی و ساختاری بیشتر مرتبط دانسته‌اند.

جدول ۵- وضعیت توزیع درصدی پاسخگویان

تایف ارزیابی	بسیار با اهمیت	بی اهمیت	نسبتاً با اهمیت	با اهمیت	بسیار با اهمیت
تایف میانگین	۱ - ۱/۸	۲/۶ - ۱/۸	۲/۶ - ۳/۴	۴/۲ - ۵	۳/۴

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

برای بررسی وضعیت مؤلفه اقتصادی مسکن پایدار از آزمون T تک‌نمونه استفاده شده است. مطابق نتایج آزمون، در سطح اطمینان ۹۹ درصد و سطح خطای کمتر از ۰/۰۰۱، همگی مثبت و مستقیم معنادار تأیید شدند. به این صورت که عدد ۳ به‌عنوان حد متوسط پایداری در نظر گرفته شده است و داده‌ها نیز با این عدد سنجیده شده‌اند. یافته‌های تحقیق در جدول ۶ نشان می‌دهند متغیرهای توان تولید مسکن، تأثیر اشتغال در رونق بازار مسکن، میزان عرضه

جدول ۶ - آزمون T تک‌نمونه‌ای برای سنجش ابعاد اقتصادی مسکن پایدار

Test Value = 3					آزمون t	متغیرها
سطح اطمینان ۹۵ درصد		اختلاف میانگین	درجه معناداری	درجه آزادی		
کران بالا	کران پایین					
۰/۸۷	۰/۲۹	۰/۵۸۰	۰/۰۰۰	۴۹	۳/۹۷۴	استطاعت مالی خانوار
۰/۹۲	۰/۳۲	۰/۶۲۰	۰/۰۰۰	۴۹	۴/۱۸۵	درآمد
۰/۹۸	۰/۵۰	۰/۷۴۰	۰/۰۰۰	۴۹	۶/۱۳۷	نیروی انسانی
۱/۲۷	۰/۷۳	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۴۶۲	زمان ساخت
۱/۳۸	۰/۸۶	۱/۱۲۰	۰/۰۰۰	۴۹	۸/۶۲۸	تورم
۰/۸۳	۰/۲۱	۰/۵۲۰	۰/۰۰۱	۴۹	۳/۴۲۵	نقدینگی
۰/۶۶	۰/۰۶	۰/۳۶۰	۰/۰۱۹	۴۹	۲/۴۳۶	هزینه ساخت
۰/۵۷	-۰/۰۱	۰/۲۸۰	۰/۰۵۶	۴۹	۱/۹۵۸	بازارهای جایگزین
۰/۵۶	۰/۰۴	۰/۳۰۰	۰/۰۲۷	۴۹	۲/۲۷۸	انرژی
۰/۵۴	-۰/۰۶	۰/۲۴۰	۰/۱۱۰	۴۹	۱/۶۳۰	میزان توانایی تأمین هزینه‌های جاری مسکن
۰/۵۳	-۰/۰۱	۰/۲۶۰	۰/۰۶۳	۴۹	۱/۹۰۵	میزان توانایی تأمین هزینه‌های ثابت مسکن
۰/۷۶	۰/۱۲	۰/۴۴۰	۰/۰۰۷	۴۹	۲/۸۰۴	میزان عرضه مسکن
۰/۸۴	۰/۲۰	۰/۵۲۰	۰/۰۰۲	۴۹	۳/۳۱۰	میزان تقاضای مسکن
۰/۸۱	۰/۱۵	۰/۴۸۰	۰/۰۰۵	۴۹	۲/۹۱۴	تأثیر اشتغال در رونق بازار مسکن
۰/۶۲	-۰/۰۲	۰/۳۰۰	۰/۰۶۶	۴۹	۱/۸۷۸	نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار
۰/۹۱	۰/۳۷	۰/۶۴۰	۰/۰۰۰	۴۹	۴/۸۰۲	نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار

۰/۹۰	۰/۳۸	۰/۶۴۰	۰/۰۰۰	۴۹	۵/۰۳۹	بهای خدمات ساختمانی و نیروی کار
۰/۹۸	۰/۳۸	۰/۶۸۰	۰/۰۰۰	۴۹	۴/۶۲۹	عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی
۰/۹۳	۰/۳۵	۰/۶۴۰	۰/۰۰۰	۴۹	۴/۴۱۳	قیمت بهای زمین
۰/۷۵	۰/۰۱	۰/۳۸۰	۰/۰۴۵	۴۹	۲/۰۵۵	اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن
۰/۷۲	۰/۰۸	۰/۴۰۰	۰/۰۱۷	۴۹	۲/۴۷۵	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن
۰/۹۸	۰/۳۴	۰/۶۶۰	۰/۰۰۰	۴۹	۴/۱۷۵	تسهیلات اعتباری بانک‌ها
۰/۷۴	۰/۱۴	۰/۴۴۰	۰/۰۰۵	۴۹	۲/۹۵۵	توان تولید مسکن (واحدهای تکمیل شده در یک سال)
۰/۹۱	۰/۳۷	۰/۶۴۰	۰/۰۰۰	۴۹	۴/۸۰۲	یارانه
۱/۱۱	۰/۶۵	۰/۸۸۰	۰/۰۰۰	۴۹	۷/۵۵۰	اشتغال‌زایی بخش مسکن

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

جدول ۸- خلاصه‌ای از نمای کلی مدل رگرسیون چندگانه

معناداری	آماره f	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	توضیحات
۰/۰۰۱	۴/۹۱۵	۰/۷۹۴	۳۸۳	۴۳/۰۵۵	بین‌گروهی
		۰/۳۶۵	۲۵	۹/۱۲۵	درون‌گروهی
			۴۹	۵۲/۱۸۰	کل

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

برای تعیین متغیرهای اقتصادی مؤثر در مسکن پایدار از تحلیل رگرسیون چندگانه و برای ورودی متغیرها به رگرسیون از مدل (Enter) استفاده شده است. رگرسیون نشان می‌دهد که حدود ۹۰ درصد واریانس مسکن پایدار را متغیرهای ۲۵ گانه تحقیق تبیین می‌کنند. ابتدا خلاصه‌ای از نمای کلی مدل در جدول ۷ ارائه شده است.

جدول ۷ - خلاصه‌ای از نمای کلی مدل رگرسیون چندگانه

رگرسیون	ضریب همبستگی	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	سطح خطای معیار تعیین
Enter	۰/۹۰۸	۰/۸۲۵	۰/۶۵۷	۰/۶۰۴

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

در خصوص مقایسه متغیرها در پیشگویی معادله رگرسیون باید از مقادیر Beta استفاده کرد. بزرگ بودن مقدار Beta نشان‌دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی مدل است؛ بنابراین، از جدول ۹ می‌توان استنباط کرد که متغیرهای تسهیلات اعتباری بانک‌ها و یارانه‌ها به مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیرها در پیشگویی متغیر وابسته دارند؛ به گونه‌ای که یک واحد تغییر در انحراف معیار تسهیلات اعتباری بانک‌ها و یارانه، باعث می‌شود انحراف معیار متغیر وابسته (مسکن پایدار) به اندازه ۵۶ و ۵۰ درصد تغییر کند؛ در حالی که یک واحد تغییر در انحراف معیار متغیر عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی تنها باعث می‌شود انحراف معیار متغیر وابسته به اندازه ۲ درصد تغییر کند. همچنین متغیر تسهیلات اعتباری بانک‌ها، تنها متغیری است که سطح معناداری ۰/۰۵ را نشان می‌دهد و این تغییر اثر معناداری در مسکن پایدار می‌تواند داشته باشد.

برای بررسی آثار مؤلفه‌های تحقیق بر ارزیابی مسکن پایدار با استفاده از رگرسیون چندگانه، ابتدا به منظور بررسی معنادار بودن رگرسیون از تحلیل واریانس به منظور قطعیت وجود رابطه خطی استفاده شد. نتایج در جدول شماره ۸ نشان دادند حداقل یک رابطه خطی بین متغیرهای مستقل و وابسته وجود دارد ($f = 4,915$ ، $P < 0,001$) (جدول شماره ۸).

جدول ۹- متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون برای تبیین مسکن پایدار

متغیرها	ضرایب غیراستاندارد B	خطای استاندارد	ضرایب استاندارد B	آماره T	سطح معناداری
(Constant)	-۰/۴۶۳	۰/۷۰۵	-	-۰/۶۵۷	۰/۵۱۷
استطاعت مالی خانوار	۰/۲۸۳	۰/۲۵۸	۰/۲۸۷	۰/۱۰۹۵	۰/۲۸۴
درآمد	-۰/۰۱۶	۰/۲۶۱	-۰/۰۱۴	-۰/۰۶۳	۰/۹۵۰
نیروی انسانی	۰/۲۲۲	۰/۲۷۸	۰/۲۰۴	۰/۷۹۹	۰/۴۳۲
زمان ساخت	-۰/۲۳۳	۰/۲۳۳	-۰/۲۰۷	-۰/۹۹۹	۰/۳۲۷
تورم	-۰/۴۰۶	۰/۱۸۰	-۰/۴۲۲	۲-۰/۲۵۰	۰/۰۳۳
نقدینگی	۰/۰۶۵	۰/۱۵۵	۰/۰۶۶	۰/۴۲۳	۰/۶۷۶
هزینه ساخت	-۰/۰۱۳	۰/۲۰۶	-۰/۰۱۰	-۰/۴۹۸	۰/۶۲۳
بازارهای جایگزین	۰/۰۸۱	۰/۱۵۵	۰/۰۷۳	۰/۵۲۱	۰/۶۰۷
انرژی	-۰/۰۴۷	۰/۲۲۵	-۰/۰۴۸	-۰/۲۱۰	۰/۸۳۵
میزان توانایی تأمین هزینه‌های جاری مسکن	۰/۰۶۴	۰/۲۰۸	۰/۰۶۰	۰/۳۰۶	۰/۷۶۲
میزان توانایی تأمین هزینه‌های ثابت مسکن	۰/۱۳۶	۰/۱۴۶	۰/۱۴۷	۰/۹۳۵	۰/۳۵۹
میزان عرضه مسکن	۰/۱۴۹	۰/۳۰۳	۰/۱۶۰	۰/۴۹۰	۰/۶۲۸
میزان تقاضای مسکن	-۰/۱۲۹	۰/۲۶۲	-۰/۱۴۶	-۰/۴۹۴	۰/۶۲۶
تأثیر اشتغال در رونق بازار مسکن	-۰/۰۹۶	۰/۱۴۲	-۰/۱۰۵	-۰/۶۷۱	۰/۵۰۸
نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار	۰/۱۳۱	۰/۱۷۱	۰/۱۱۹	۰/۷۶۵	۰/۴۵۱
نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار	۰/۰۶۳	۰/۱۶۹	۰/۰۵۵	۰/۳۷۴	۰/۷۱۱
بهای خدمات ساختمانی و نیروی کار	-۰/۰۱۵	۰/۱۷۶	-۰/۰۱۱۶	-۰/۶۵۲	۰/۵۲۰
بهای عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی	۰/۰۲۷	۰/۲۲۱	۰/۰۲۷	۰/۱۲۳	۰/۹۰۳
قیمت بهای زمین	۰/۲۷۶	۰/۱۴۲	۰/۳۵۰	۰/۹۳۹	۰/۰۶۴
اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن	-۰/۰۵۵	۰/۲۱۲	-۰/۰۶۱	-۰/۲۶۰	۰/۷۹۷
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن	-۰/۴۲۳	۰/۲۱۲	-۰/۴۵۸	۱-۰/۹۹۵	۰/۰۵۷
تسهیلات اعتباری بانک‌ها	۰/۵۶۱	۰/۲۱۰	۰/۵۷۲	۰/۲۶۷۶	۰/۰۱۳
توان تولید مسکن (واحدهای تکمیل شده در یک سال)	۰/۱۸۴	۰/۱۸۴	۰/۱۶۸	۰/۱۰۰۱	۰/۳۲۶
پارانه	۰/۵۰۸	۰/۵۲۲	۰/۴۰۵	۰/۹۷۲	۰/۳۴۰
اشتغال‌زایی بخش مسکن	۰/۲۱۵	۰/۲۶۷	۰/۰۴۹	۰/۲۰۹	۰/۴۹۳

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

کالبدی و اجتماعی مسکن به‌ویژه الگوی پخش یا تراکم جمعیت هستند؛ به این معنی که شوک وارد بر قیمت بر الگوی دسترسی به دیگر مناطق و محلات شهر نیز تأثیر گذاشته است؛ به عبارت دیگر، ضریب خودهمبستگی فضایی نشان می‌دهد رشد قیمت مسکونی در یک منطقه تا چه میزان تأثیر گرفته از شوک وارد بر تابع فاصله و میزان دسترسی به مؤلفه‌های مسکن پایدار در سایر مناطق شهر بوده است. این امر بیان‌کننده محوریت تقسیمات کالبدی در رشد و گسترش قیمت مسکن است. الگوی توسعه کاربری مسکونی تفاوت‌هایی با فعالیت‌های شهری دارد و آن، شکل‌گیری قیمت‌های تصاعدی به‌جز منطقه ۱ به‌عنوان هسته کالبدی است؛ به‌عبارتی، تغییرات قیمت مسکونی در مناطق ۶، ۵، ۴ و ۲ شکل تصاعدی‌تری به خود گرفته‌اند^۳ که می‌توانند در شکل‌گیری کاربری اراضی با قیمت

در بخش نهایی برای ارزیابی و تحلیل فضایی تفاوت بین مناطق شهر از نظر شاخص‌های کالبدی و اجتماعی مسکن پایدار (لایه کاربری اراضی وضع موجود طرح تفصیلی و توزیع فضایی جمعیت در بلوک‌های آماری) با وضعیت پایداری اقتصادی (شاخص قیمت)، از تکنیک و ابزار خودهمبستگی فضایی^۱ و تحلیل خوشه‌بندی فضایی چندفاصله‌ای^۲ استفاده شد. مطابق نتایج شکل ۴، ضمن وجود اثرات فضایی در مدل تفاوت شاخص‌های مسکن پایدار در مناطق ۸ گانه کلان‌شهر کرمانشاه با سه عامل فاصله، درجه تمرکز و عامل دسترسی در سطح بالایی معنادار هستند. باتوجه به آماره‌های آزمون (نمودارهای زنگوله‌ای) وابستگی فضایی، شوک وارد ناشی از تغییر قیمت یک منطقه به تمامی مناطق دیگر نیز سرایت کرده است. نتایج ضریب خودهمبستگی فضایی، مؤید وجود وابستگی فضایی در اجزای رشد قیمت مسکونی و ارتباط معنادار آن با سایر مؤلفه‌های

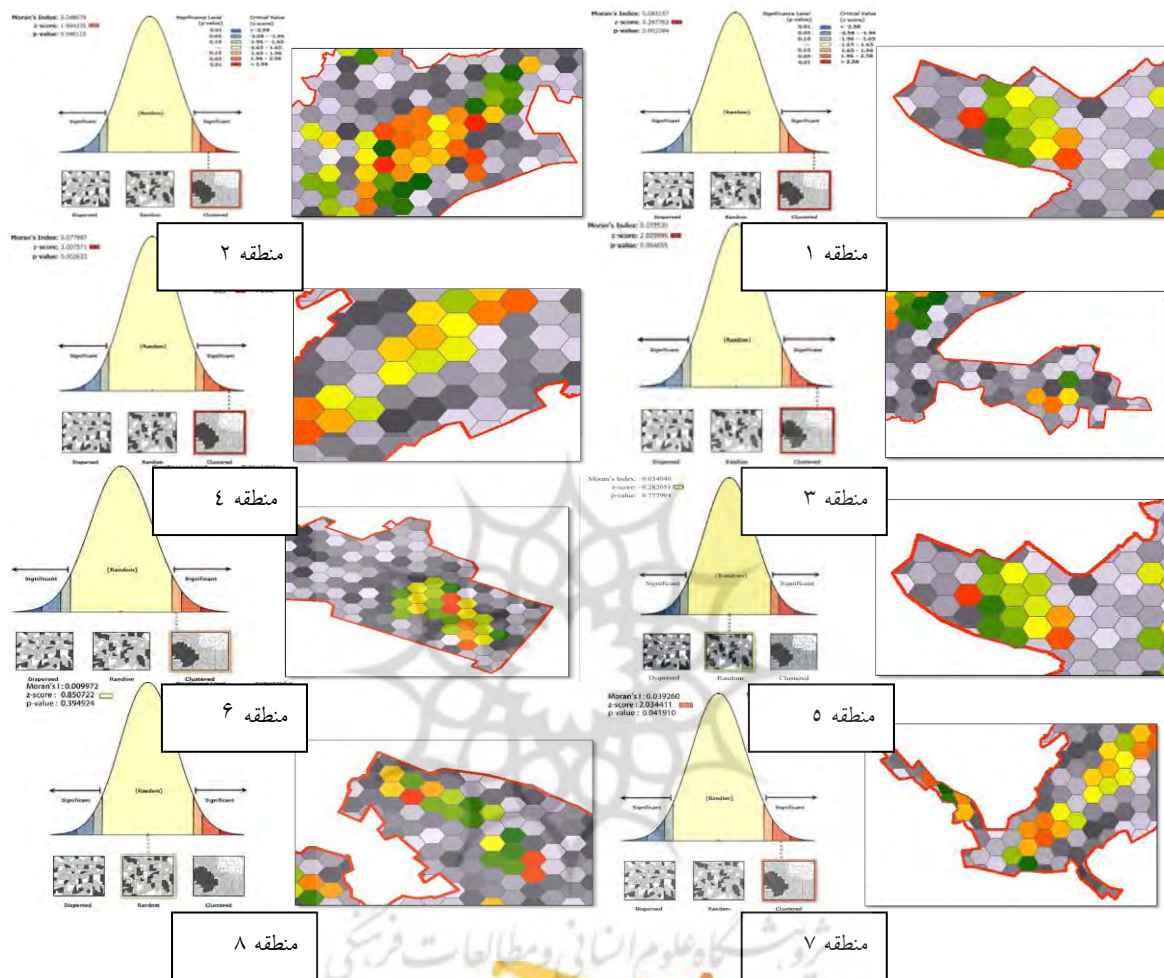
^۳ برای اثبات این ادعا کافی است رک:

^۱ Moran's I

^۲ Multi-Distance Spatial Cluster Analysis (Ripley's K Function)

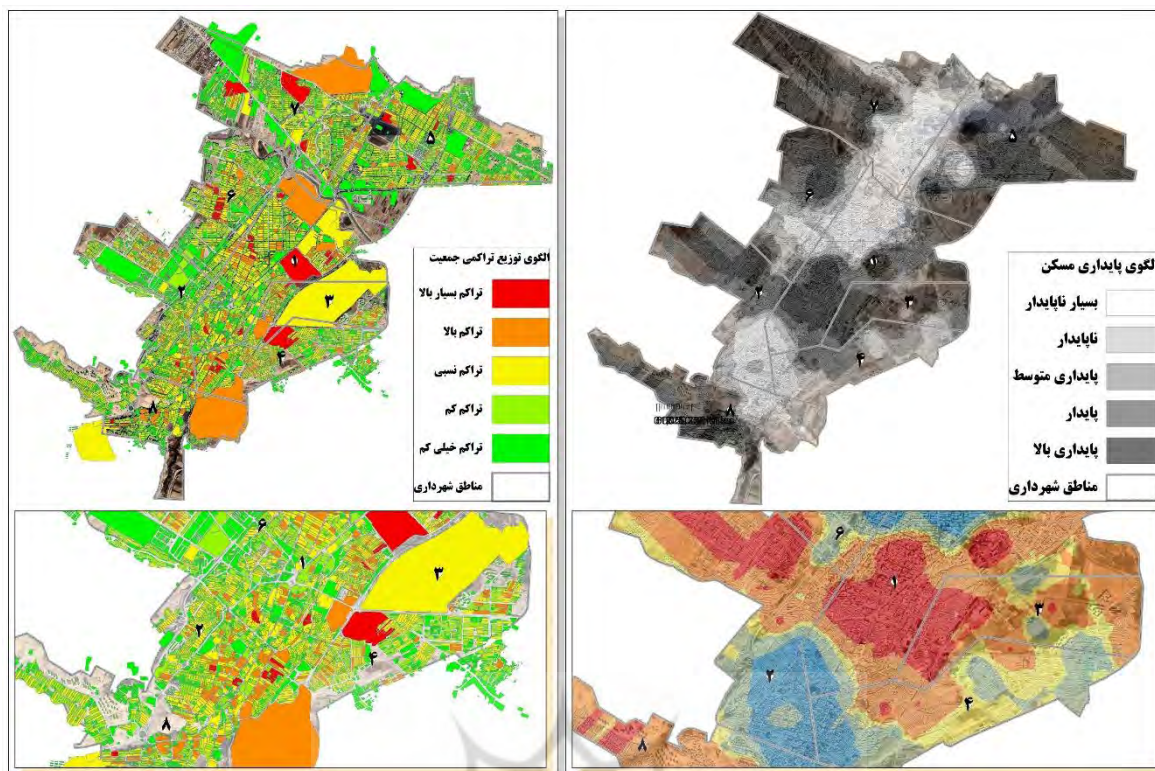
داشته باشد، بیان‌کننده الگوی خوشه‌ای و هرچقدر مقدار پایین‌تری داشته باشد، بیان‌کننده پراکنش بیشتر است. نتایج به‌دست‌آمده از مدل (Moran's I) نشان می‌دهند الگوی پراکنش فضایی قیمت در مناطق شهر کرمانشاه به‌صورت خوشه‌ای است.

نجومی نقش مضاعفی داشته باشند. آزمون بین مقادیر ۱- تا ۱+ محاسبه می‌شود و مقدار ۱+ بیان‌کننده الگوی کاملاً خوشه‌ای، مقدار صفر بیان‌کننده الگوی تصادفی و مقدار ۱- بیان‌کننده الگوی یکنواخت و پراکنده است و هرچقدر این ضریب مقدار بالاتری



شکل ۴- نتایج آزمون‌های تشخیصی خودهمبستگی فضایی و تحلیل خوشه‌بندی فضایی چند فاصله‌ای قیمت مسکن با سطح پایداری آن در مناطق ۸ گانه

شهر کرمانشاه - ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۲



شکل ۵- تطابق بیشترین توزیع فضایی جمعیت با الگوی پایداری اقتصادی مسکن در مناطق شهر کرمانشاه - ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۲

نتیجه گیری

تقاضای مسکن وارد کرده‌اند. افزایش مؤلفه اقتصادی به معنای کاهش محدودیت‌های سرمایه‌گذاری است. با افزایش سرمایه‌گذاری‌های انجام‌شده در بخش مسکن در کرمانشاه، تقاضا برای ساخت‌وساز نیز افزایش می‌یابد؛ بنابراین، افزایش میزان سرمایه‌گذاری در بخش زیرساخت تأثیر مثبتی بر تقاضای مسکن و افزایش کیفیت آن داشته است. مؤلفه‌های مالی و اقتصادی نیز تأثیر مثبت و معناداری بر کیفیت مسکن و پایداری آن داشتند. این به معنای ایجاد ارزش افزوده، کاهش هزینه‌ها و قیمت‌ها در حین سرمایه‌گذاری در بازار و در عین حال افزایش تولید و بهبود میزان مالیات مقصد است که به بهبود پس‌انداز و سرمایه‌گذاری در کرمانشاه و انجام بسیاری از سرمایه‌گذاری‌های ملکی منجر شده است. متغیرها و شرایط واقعی نیز تأثیر مثبتی بر تقاضای مسکن و رونق اقتصادی داشتند؛ این بدان معناست که عوامل سود ناشی از تمرکز جغرافیایی فعالیت و اندازه بازارهای موجود عواملی هستند که تقاضا برای بازارهای سهام منطقه‌ای برای مسکن و رشد را تعیین می‌کنند.

پژوهش حاضر ضمن تأیید و همسویی با نتایج پژوهش‌های فنی و همکاران (۱۳۹۹)، شکیبایی و امجدی (۱۴۰۰)، حسینی و همکاران (۱۴۰۰)، یانگ و همکاران (۲۰۲۰) و آدابره و همکاران (۲۰۲۲) نشان می‌دهد مسکن پایدار، تجلی روابط درونی و بیرونی

امروزه مسکن یکی از مشکلات اساسی کشورهای در حال توسعه است. رشد سریع جمعیت، کمبود منابع مالی، مشکلات اراضی، کمبود نیروی انسانی ماهر و از همه مهم‌تر، عدم سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی صحیح زمین، از موارد بسیار مهم به شمار می‌آیند؛ از این‌رو، میزان دستیابی به شرایط مسکن پایدار، یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی کشورهای جهان محسوب می‌شود. تحلیل وضعیت قیمت و کارکرد بخش مسکن و تحولات ساختار فضایی شهرها براساس سه شاخص مهم الگوی فضایی سکونت، ساختار مورفولوژیک فضایی، تقسیم کار فضایی و تا حدی سازمان‌یابی کارکردهای شهری ارائه‌پذیر است؛ بنابراین، پژوهش حاضر به دنبال درک روشنی از این دست مفاهیم است که کلان‌شهر کرمانشاه در سیر تحولات خود چه نسبتی با کارکرد بخش مسکن و قیمت آن داشته است. تحلیل پیشرفت توسعه کلان‌شهر کرمانشاه نشان می‌دهد که کرمانشاه بخش زیادی از جمعیت را در مناطق شهری و امکانات توسعه اقتصادی مطابق با ساختار کلان اقتصادی جذب کرده است و از آنجایی که در مراحل اولیه، زیرساخت‌های مشخصی وجود نداشته است، توسعه و نوسازی اقتصادی در زمان حاضر پیامدهای نامطلوب اجتماعی - اقتصادی بسیاری را بر نظام اجتماعی به‌ویژه در بخش عرضه و

منابع

- آخوندی، نادر و همکاران (۱۳۹۹). «عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در کلان‌شهر اصفهان با تأکید بر عوارض محلی»، *نشریه اقتصاد شهری*، دوره ۵، شماره ۱، ص ۱۶۸-۱۴۹.
- آروین، محمود و پوراحمد، احمد (۱۳۹۵). «ارزیابی کیفیت محیط مسکونی با استفاده از تکنیک دیتمل و روش فازی (نمونه موردی: شهر اهواز)»، *فصلنامه آمایش محیط*، دوره ۱۲، شماره ۴۴، ص ۲۰-۱.
- اسدی، نرجس و همکاران (۱۴۰۰). «بررسی فضایی اثر قیمت زمین مسکونی بر میزان اجاره‌بهای مسکن در استان‌های ایران»، *نشریه اقتصاد شهری*، دوره ۶، شماره ۱، ص ۵۶-۴۱.
- ابراهیم‌زاده، عیسی و قاسمی، عزت‌اله (۱۳۹۴). «ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی شهر سامان)»، *نشریه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، دوره ۷، شماره ۲۶، ص ۱۰۴-۸۳.
- اسماعیل‌پور، نجم‌ا و همکاران (۱۳۹۶). «بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب‌شرق آسیا»، *مجله مهندسی ساختمان و علوم مسکن*، دوره ۱۱، شماره ۲۱، ص ۳۳-۱۹.
- اسماعیل‌زاده، حسن و اسماعیل‌زاده، یعقوب (۱۳۹۶). «ارزیابی میزان برخورداری کمی و کیفی مسکن (مطالعه موردی: شهرستان‌های استان گیلان با تأکید بر نقاط شهری)»، *نشریه مهندسی جغرافیایی سرزمین*، شماره ۱، دوره ۱، ص ۲۳-۱۳.
- پناهی، حسین و همکاران (۱۳۹۷). «بررسی روند بی‌ثباتی قیمت مسکن شهری در ایران»، *نشریه اقتصاد شهری*، دوره ۲، شماره ۲، ص ۷۰-۵۵.
- پورمحمدی، محمدرضا و همکاران (۱۳۹۱). «تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی»، *فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری*، دوره ۱، شماره ۳، ص ۴۳-۳۴.
- پوراحمد، احمد و خلیجی، محمد علی (۱۳۹۳). «قابلیت سنجی تحلیل خدمات شهری با استفاده از تکنیک VIKOR (مطالعه موردی: شهر بناب)»، *نشریه برنامه‌ریزی فضایی*، دوره ۴، شماره ۲، ص ۱۶-۱.
- حکمت‌نیا، حسن و همکاران (۱۴۰۰). «دستیابی به مسکن پایدار با رویکرد تحلیل شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، مطالعه موردی: شهر سیرجان»، *فصلنامه علمی پژوهش‌های*

واحدهای مجموعه فضایی (شهر و منطقه) و جایگاه اجزای آن بر بستر محیط فیزیکی شهر است که در قالب روابط و همبستگی‌های مکانی - فضایی به‌مرور زمان از یک کاربری یا نظام کالبدی به سلسله‌مراتب پیوسته گسترش می‌یابد و روابط افقی واحدها از طریق حوزه‌های نفوذ و قلمروهای ادراکی تفسیر می‌شوند. بنابر نتایج مطالعات، افزایش یا نوسان قیمت مسکن ویژگی ذاتی کلان‌شهرها است و مطالعات حاکی از کارایی بیشتر و تأثیر روش‌های کمی در شناسایی ابعاد اقتصادی مسکن پایدار است. ارزیابی منابع و مطالعات مرتبط با رویکرد موضوع نشان می‌دهد که دیدگاه‌های مرتبط با ابعاد اقتصادی مسکن پایدار از دهه ۱۹۹۰ به بعد از عوامل مرتبط با ساختار ایدئولوژی، اقتصاد سیاسی و فرایندهای جهانی شدن تأثیر گرفته‌اند که پایه‌های مفهوم و بسط نظری آنها، از حوزه‌های مطالعاتی مرتبط با دیدگاه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به دست آمده‌اند؛ از این رو، اصلی‌ترین نیاز ادراک شده برای انجام پژوهش‌های بعدی، درک عمیق و بسط مفاهیم، ساختارها و چارچوب‌های کارکردی و عملی قیمت مسکن است. شایان ذکر است که جدای از اشتراکات فوق، نتایج این تحقیق، به‌ویژه در یافته‌های کمی «در سطح متغیرها» و همبستگی، از وجوه تمایز نسبت به دیگر تحقیق‌ها است. در خصوص متغیر ثبات اقتصادی خانوار، نتایج ارزیابی نشان دادند بیشتر مؤلفه‌های اقتصادی (نسبت هزینه مسکن به هزینه کل خانوار، میزان کنترل قیمت هر متر مربع زمین مسکونی، کنترل شهر فروشی و پایداری درآمد شهرداری، قیمت زمین، پیش‌بینی تقاضای مسکن) و همچنین مؤلفه‌های فیزیکی (دسترسی، شبکه معابر و سلسله‌مراتب، کمیت و کیفیت تجهیزات زیرساخت‌های شهری، کیفیت مصالح و مترژ واحد مسکونی) ناپایدار هستند؛ این مقوله‌ها «استحکام مالی خانوار» و «تأثیر اشتغال بر بازار مسکن» هستند که درآمدهای پایین ساکنان کرمانشاه را ناپایدار کرده‌اند. از دیگر ابعاد ثبات اقتصادی می‌توان به «تقاضای مسکن»، «عرضه مسکن» در وضعیت باثبات اشاره کرد. متغیرهای تسهیلات اعتباری بانکیها و یارانه‌ها به‌مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیرها در پیشگویی متغیر وابسته دارند؛ به‌گونه‌ای که یک واحد تغییر در انحراف معیار تسهیلات اعتباری بانکیها و یارانه، باعث می‌شود انحراف معیار متغیر وابسته (مسکن پایدار) به اندازه ۵۶ و ۵۰ درصد تغییر کند؛ درحالی‌که یک واحد تغییر در انحراف معیار متغیر عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی تنها باعث می‌شود انحراف معیار متغیر وابسته به اندازه ۲ درصد تغییر کند. همچنین متغیر تسهیلات اعتباری بانکیها، تنها متغیری است که سطح معناداری ۰,۰۵ را نشان می‌دهد و این تغییر، اثر معناداری در مسکن پایدار می‌تواند داشته باشد.

۸۵. حسین، سید کاظم و همکاران (۱۴۰۲). «فهم گفتمانی ظهور و تغییر خطمشی مسکن در برنامه‌های چهارم و پنجم توسعه کشور»، *نشریه مدیریت دولتی*، دوره ۱۵، شماره ۱، ص ۲۶-۱.
- حاتمی‌نژاد، حسین و همکاران (۱۳۹۸). «بررسی روند توسعه فیزیکی کلان‌شهر کرمانشاه و ارائه الگوی بهینه جهات رشد»، *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، دوره ۹، شماره ۳۱، ص ۹۱-۱۱۲.
- ذاکر حقیقی، کیانوش و همکاران (۱۳۹۱). «ارزیابی سطوح توسعه‌یافتگی بخش مسکن در مناطق جنوبی استان همدان با استفاده از روش تحلیل خوشه‌ای»، *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، دوره ۲، شماره ۶، ص ۶۹-۷۹.
- خندان، مینا و همکاران (۱۳۹۸). «واکاوی عوامل مؤثر بر افزایش رانت زمین شهری در منطقه یک کلان‌شهر تهران»، *فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، دوره ۹، شماره ۲، ص ۲۳۹-۲۵۵.
- علوی، علی و همکاران (۱۳۹۷). «تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر اهواز و پیش‌بینی مسکن موردنیاز تا افق ۱۴۰۰»، *نشریه جغرافیا و روابط انسانی*، دوره ۲، شماره ۱، ص ۸۵۰-۸۶۷.
- صامتی، مجید و بخشایش، الهام (۱۳۹۱). «تحلیلی از شکل‌گیری رانت در ترکیب درآمد‌ها در بودجه شهرداری اصفهان با تأکید بر فروش تراکم. پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)»، دوره ۱۲، شماره ۳، ص ۶۶-۴۷.
- صفایی‌پور، مسعود و فدائیان جزی، فهیمه (۱۴۰۲). «آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه کلان‌شهر اهواز)»، *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، دوره ۳۴، شماره ۱، ص ۱۷۷-۱۴۰.
- صابری‌فر، رستم (۱۴۰۱). «بررسی تحولات بخش مسکن ایران در یک قرن اخیر»، *نشریه سیاست‌گذاری شهری و منطقه‌ای*، دوره ۳، شماره ۱، ص ۷۵-۵۸.
- دارابی، هژیر و همکاران (۱۴۰۱). «تحلیل فضایی ابعاد مسکن پایدار شهری مبتنی بر رویکرد اقتصاد سیاسی فضا (نمونه موردی: شهر کرمانشاه)»، *فصلنامه شهر پایدار*، دوره ۵، شماره ۱، ص ۷۹-۵۹.
- درودی، محمدرضا و همکاران (۱۳۹۴). «سنجش مؤلفه‌های اقتصادی شهر بر روی رضایتمندی و جابه‌جایی مسکونی خانوار (نمونه مورد مطالعه: محله نارمک تهران)»، *فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری*، دوره ۴، شماره ۱۳، ص ۹۹-۸۵.
- راهب، غزال (۱۳۹۴). «واکاوی مفهوم «گونه» در مسکن بومی و تبیین رویکردی برای دسته‌بندی گونه‌های مسکن روستایی در ایران»، *فصلنامه مسکن و محیط روستا*، دوره ۳۴، شماره ۱۵۰، ص ۱۸-۳.
- رجائی، سید عباس و همکاران (۱۳۹۷). «بررسی وضعیت مسکن پایدار شهری در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران»، *فصلنامه شهر پایدار*، دوره ۱، شماره ۱، ص ۱۰۵-۹۱.
- رنجبر، محمد و همکاران (۱۴۰۱). «تحلیلی بر آثار اعطای اعتبارات بهسازی مسکن روستایی بر کیفیت زندگی و امنیت خانوارهای روستایی (مطالعه موردی: شهرستان ملارد)»، *فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، دوره ۱۲، شماره ۴، ص ۲۰-۱.
- زیاری، سمیه و همکاران (۱۳۹۷). «بررسی و تحلیل مسکن پایدار شهر کرج»، *مجله جغرافیا و توسعه*، دوره ۵، شماره ۵۲، ص ۱۵۶-۱۴۱.
- ژیان باقری، حمیده و خوجه یف، احمد (۱۴۰۱). «نقش و جایگاه دولت در سیاست اجتماعی در حوزه مسکن در ایران»، *مطالعات جامعه‌شناختی (نامه علوم اجتماعی سابق)*، دوره ۲۹، شماره ۱، ص ۳۴۳-۳۲۳.
- سجاسی قیداری، حمداله و همکاران (۱۳۹۴). «ارزیابی و تحلیل کیفیت مسکن در مناطق روستایی (مطالعه موردی: دهستان کنویست شهرستان مشهد)»، *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی*، سال ۴، شماره ۹، ص ۱۴۸-۱۳۳.
- شکیبایی، علیرضا و امجدی، محمدحسین (۱۴۰۰). «نابرابری مسکن شهری در استان‌های ایران»، *فصلنامه علمی نظریه‌های کاربردی اقتصاد*، دوره ۸، شماره ۳، ص ۲۸-۱.
- علایی، امیرعلی و همکاران (۱۴۰۰). «چارچوبی برای مؤلفه‌های پایداری اجتماعی مسکن بر مبنای تحلیل محتوای پژوهش‌های مرتبط»، *نشریه معماری و شهرسازی پایدار*، دوره ۸، شماره ۲، ص ۹۴-۸۱.
- فنی، زهره و همکاران (۱۳۹۷). «مؤلفه‌های اثرگذار بر پایداری بافت ناکارآمد شهر خرم‌آباد در برابر مخاطرات طبیعی»، *فصلنامه جغرافیا*، دوره ۱۵، شماره ۵۵، ص ۷۰-۵۷.
- رستمی، محسن و مظاهریان، حامد (۱۴۰۰). «تبیین علل کاهش کیفیت کالبدی سکونت در سیاست‌گذاری تأمین مسکن امروز ایران از دخالت دولت‌ها تا الگوهای رهاشده»، *نشریه علمی کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی*، دوره ۹، شماره ۱، ص ۲۰۱-۱۷۳.

- خوشه‌ای»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۴، ص ۶۲۹-۶۱۷.
- منوچهری میاندوآب، ایوب و همکاران (۱۳۹۸). «تحلیلی بر عدالت فضایی و تأثیر آن بر بوم‌شناسی سیاسی شهرها (نمونه موردی: کلان‌شهر تهران)»، فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره ۱۰، شماره ۳۸، ص ۸۹-۱۰۰. مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). سایت مرکز آمار ایران: <https://www.amar.org.ir/>
- یزدانی، محمدحسن و همکاران (۱۳۹۸). «تحلیل فضایی ابعاد اجتماعی و کالبدی مسکن در مناطق شهر اهواز»، نشریه علمی پژوهشی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، دوره ۲، پیاپی ۱۴، ص ۶۶-۵۱.
- Adabre, M. A., & et al. (2022). Evaluation of symmetries and asymmetries on barriers to sustainable housing in developing countries. *Journal of Building Engineering*, 50, 104174.
- Adabre, M. A., & Chan, A. P. (2021). Modeling the impact of barriers on sustainable housing in developing countries. *Journal of Urban planning and development*, 147(1), 05020032.
- Adamec, J., Janoušková, S., & Hák, T. (2021). How to Measure Sustainable Housing: A Proposal for an Indicator-Based Assessment Tool. *Sustainability*, 13(3), 1152.
- Agayi, C. O., & Karakayacı, Ö. (2020). The Role of Changing Housing Policies in Housing Affordability and Accessibility in Developing Countries: The Case of Kenya. *Journal of Contemporary Urban Affairs*, 4(2), 49-58.
- Arman, M., & et al. (2009). Challenges of responding to sustainability with implications for affordable housing. *Ecological Economics*, 68(12), 3034-3041.
- Asfour, O. S. (2023). Development Priorities of Housing Sustainability in Saudi Arabia: An Overview. *Cities of the Future: Challenges and Opportunities*, 199-208.
- Bruen, J., & et al. (2013). Design drivers for affordable and sustainable housing in developing countries. *Journal of Civil Engineering and Architecture*, 7(10), 1220-1228.
- Cheah, C. W., & et al. (2021). Sustainable housing development: the legitimacy-seeking perspective. *Journal of Business & Industrial Marketing*, 36(6), 1027-1041.
- Cobbinah, P.B., & Niminga-Beka, R. (2017). Urbanization in Ghana: Residential and use under siege in Kumasi central. *Cities*, 60, Part A, 388-401.
- Conte, E., & Monno, V. (2001). Integrating expert and common knowledge for sustainable housing management. *Towards sustainable building*, 11-28.
- Custodio, H. M., & et al. (2023). A review of socioeconomic indicators of sustainability and wellbeing building on the social foundations
- روستایی، شهریور و شریزاده، عادل (۱۳۹۸). «تدوین سناریوهای برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر شهری با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز)»، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، دوره ۱۲، شماره ۴۴، ص ۳۸ - ۷.
- فنی، زهره و همکاران (۱۴۰۰). «آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری مسکن پایدار در کلان‌شهر تهران»، فصلنامه توسعه پایدار شهری، دوره ۲، شماره ۴، ص ۶۸ - ۵۵.
- فنی، زهره و همکاران (۱۳۹۹). «تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن پایدار در بافت قدیمی و نوساز شهری (مورد مطالعه: بافت محله‌های اتابک و پونک تهران)»، فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره ۱۱، شماره ۴۲، ص ۱۵۲-۱۳۷.
- قلی‌پور، سیاوش و همکاران (۱۳۹۷). «تحلیل اقتصادی - سیاسی نظام شبکه شهری استان کرمانشاه (۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵)»، نشریه مطالعات اقتصاد سیاسی بین‌الملل، دوره ۱، شماره ۱، ص ۵۴-۲۷.
- قلیچ‌خانی، نسیم و همکاران (۱۳۹۸). «روابط مؤلفه‌های اثرگذار بر قیمت مسکن و مؤلفه‌های کیفیت فضایی مسکن»، نشریه مدیریت شهری، دوره ۱۸، شماره ۵۴، ص ۶۱-۴۵. مرکز آمار ایران (۱۳۹۵-۱۳۹۰). نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن کلان‌شهر کرمانشاه.
- محمدپورزرنندی، حسین و درودی، محمدرضا (۱۳۹۵). «رتبه‌بندی مؤلفه‌های الگوی جابه‌جایی مسکونی خانوار با تأکید بر دیدگاه اقتصادی مسکن (مطالعه موردی: محله سیدخندان منطقه ۳ تهران)»، فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۴، شماره ۱۵، ص ۳۷-۵۳.
- معمری، ابراهیم و همکاران (۱۳۹۸). «ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان)»، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۷، شماره ۴، ص ۷۲۳-۷۴۱.
- مشکینی، ابوالفضل و همکاران (۱۳۹۱). «ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی زیست‌محیطی با استفاده از مدل سلسله‌مراتبی (نمونه موردی استان یزد)»، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۱، شماره ۲، ص ۷۰ - ۵۷.
- مشکینی، ابوالفضل و خلیجی، محمدعلی (۱۳۹۵). «ارزیابی وضعیت مسکن در محله‌های شهر بناب با استفاده از تحلیل

- Hydrology: Regional Studies*, 12, 345-362.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2014). An analysis of professional perceptions of criteria contributing to sustainable housing affordability. *Sustainability*, 7(1), 248-270.
- Mulliner, E., & et al. (2016). Comparative analysis of MCDM methods for the assessment of sustainable housing affordability. *Omega*, 59, 146-156.
- Mulliner, E., & et al. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41(2), 270-279.
- Pons, A., & Rullan, O. (2014). The expansion of urbanization in the Balearic Islands (1956–2006). *Journal of Marine and Island Cultures*, 3 (2), 78-88.
- Pullen, S., & et al. (2010). Developing an assessment framework for affordable and sustainable housing. *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, The, 10(1/2), 60-76.
- Skulmoski, G. J., & et al. (2007). The Delphi method for graduate research. *Journal of Information Technology Education: Research*, 6(1), 1-21.
- Struble, L., & Godfrey, J. (2004, May). How sustainable is concrete. In *International workshop on sustainable development and concrete technology* (pp. 201-211).
- UNDESA/PD (2012). World urbanization prospects: The 2011 revision. *New York: United Nations*.
- World Bank. (2018). Urban Development, Retrieved 29 May 2018, from: www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview.
- Xue, J. (2013). Economic growth and sustainable housing: An uneasy relationship: *Routledge*.
- Yang, Z., & Pan, Y. (2020). Human capital, housing prices, and regional economic development: Will “vying for talent” through policy succeed? *Cities*, 98, 102577.
- framework. *Ecological Economics*, 203, 107608.
- De Oliveira, P., & Antonio, J. (2019). Sustainability challenges in an urban century: can we change urbanization paths to make cities the solutions for rather than the drivers of global problems? *Challenges in Sustainability*, 7(1), 1-4.
- Ergüven, E. (2020). The political economy of housing financialization in Turkey: links with and contradictions to the accumulation model. *Housing Policy Debate*, 30(4), 559-584.
- Fuller, G. W., & et al. (2020). Housing prices and wealth inequality in Western Europe. *West European Politics*, 43(2), 297-320.
- Heffernan, E., & De Wilde, P. (2020). Group self-build housing: A bottom-up approach to environmentally and socially sustainable housing. *Journal of cleaner production*, 243, 118657.
- Habitat for Humanity (2013). "Elevating Housing in the Post-2015 Development Agenda", *Input for Consideration by the Open Working Group*.
- Kalantidou, E. (2020). Housing precariousness: The need for and feasibility of sustainable housing in Australia. *Geoforum*, 117, 42-45.
- Magidi, M. (2022). The role of the informal economy in promoting urban sustainability: Evidence from a small Zimbabwean town. *Development Southern Africa*, 39(2), 209-223.
- Maliene, V., & et al. (2008). Sustainable communities: affordable housing and socio-economic relations. *Local economy*, 23(4), 267-276.
- Miller, N., & et al. (2011). House prices and economic growth. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42, 522-541.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2011). Criteria for sustainable housing affordability. *The 8th International Conference*. Environmental Engineering.
- Miller, J.D., & Hutchins, M. (2017). The impacts of urbanization and climate change on urban flooding and urban water quality: A review of the evidence concerning the United Kingdom. *Journal of*