ASPI | Afarand Scholarly Publishing Institute; Turkey
ISSN: 2538-4384; Geographical Researches. 2023;38(1):19-25. 10.58209/geores.38.1.19

Ranking of Building and Housing Conditions in Iran's Provinces Using the Preference Selection Index

ARTICLE INFO

Article Type
Original Research

Authors
Akbari M.[1]* *PhD,*
Jouzaryan F.[2] *PhD,*
Molavi E.[3] *PhD,*
Eltyaminiya R.[4] *PhD,*
Hashemi Ana S.K.[1] *PhD*

How to cite this article
Akbari M, Jouzaryan F, Molavi E, Eltyaminiya R, Hashemi Ana S K. Ranking of Building and Housing Conditions in Iran's Provinces Using the Preference Selection Index. Geographical Researches. 2023; 38(1): 19-25.

[1]Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Human Sciences, Yasouj University, Yasuj, Iran
[2]Department of Economics, Faculty of Literature and Humanities, Yasouj University, Yasouj, Iran
[3]Department of Urban Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Bu-Ali Sina University, Hamadan, Iran
[4]Department of Political Science, Faculty of Literature and Humanities, Yasouj University, Yasouj, Iran

***Correspondence**
Address: Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Yasouj University, Yasouj, Iran. Postal Code: 7591775955
Phone: +98 (74) 3100000
Fax: +98 (74) 3100000
mahmoodakbari91@yahoo.com

Article History
Received: January 1, 2023
Accepted: March 12, 2023
ePublished: March 20, 2023

ABSTRACT

Aims Housing is one of the basic and important dimensions of quality of life to achieve development, it is urban and regional stable and plays a vital role in the Economic development of Society. Since the need for housing is one of the most basic human needs, this research it was done with the aim of ranking the status of construction and housing industry in Iran.

Methodology In this retrospective study, the data of the construction and housing industry in 2018 was collected in 31 provinces of Iran through statistical yearbooks. Analysis the indicators of this industry using the preference selection index which is one of the latest multi-criteria decision-making techniques were carried out.

Findings Tehran and Isfahan provinces were placed in the very preferred group with Preference selection index of 0.7076 and 0.5747 respectively, and the condition of building and housing indicators in these provinces was evaluated as good. The provinces of Bushehr, Golestan, Semnan, Ilam, Kohgiluyeh and Boyar Ahmad were in the low preference group with Preference selection index of 0.0632, 0.0624, 0.0537, 0.0303 and 0.0276 respectively, and the condition of building and their housing was bad.

Conclusion Preference selection index is a suitable method for ranking the situation Building and housing in Iran. The provinces of Tehran and Isfahan are best and Ilam and Kohgiluyeh and Boyer Ahmad have the worst condition of buildings and housing.

Keywords Preference Selection Index; Construction and Housing Industry; Iran

CITATION LINKS

[Azevedo NJD, et al; 2010] Definition of ...; [Cattaneo MD, et al; 2007] Housing, health ...; [Dwyer RE; 2007] Expanding ...; [Fani Z, et al; 2020] Comparative ... [Gan X, et al; 2017] How affordable ...; [Haffner M, Boumeester H; 2010] The affordability ...; [Henilane I; 2016] Housing concept ... [Himmelberg C, et al; 2005] Assessing ...; [Jian S, Ying S; 2017] Preference ...; [Li D, et al; 2016] Assessing ...; [Lin Y, et al; 2015] Toward ...; [Lin J; 2011] The development ...; [Maniya K, Bhatt MG; 2010] A selection of ...; [Marsousi N, et al; 2021] Spatial ...; [Moore E, Skaburskis A; 2004] Canada's increasing ...; [Pamela M, et al; 2016] Strategies for ...; [Quigley JM, Raphael S; 2004] Is housing ...; [Ross N, et al; 2010] Sustainable housing ...; [Saldaña Márquez H, et al; 2019] Housing indicators ...; [Salzer C, et al; 2016] Sustainability ...; [Statistics Center of Iran] Statistical ... [Streimikiene D; 2015] European ... [Tosics I; 2004] European ... [Wakely P; 2014] Urban public ... [Winston N, Eastaway MP; 2007] Sustainable ...

Copyright© 2023, the Authors | Publishing Rights, ASPI. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.

رتبه‌بندی وضعیت ساختمان و مسکن استان‌های ایران با استفاده از شاخص انتخاب ارجحیت

محمود اکبری* PhD
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران
فیض‌اله جوزاریان PhD
گروه اقتصاد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران
ابراهیم مولوی PhD
گروه طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران
رضا التیامی‌نیا PhD
گروه علوم سیاسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران
سیدکرامت هاشمی عنا PhD
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران

چکیده
اهداف: مسکن یکی از ابعاد اساسی و مهم کیفیت زندگی برای نیل به توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای است و نقشی حیاتی در توسعه اقتصادی کشورها دارد. از آنجا که نیاز به مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسانی است، این پژوهش، با هدف رتبه‌بندی وضعیت صنعت ساختمان و مسکن در ایران انجام شد.
روش‌شناسی: در این مطالعه گذشته‌نگر، داده‌های صنعت ساختمان و مسکن در سال ۱۳۹۸ در ۳۱ استان ایران، از طریق سالنامه‌های آماری جمع‌آوری شد. تحلیل شاخص‌های این صنعت با استفاده از شاخص انتخاب ارجحیت که یکی از جدیدترین تکنیک‌های تصمیم‌گیری چندشاخصه است، انجام شد.
یافته‌ها: استان‌های تهران و اصفهان با شاخص‌های انتخاب ارجحیت به‌ترتیب ۰/۷۰۷۶ و ۰/۵۷۴۷ در گروه ارجحیت خیلی زیاد قرار گرفتند و وضعیت شاخص های ساختمان و مسکن در این استان‌ها خوب ارزیابی شد. استان‌های بوشهر، گلستان، سمنان، ایلام و کهگیلویه و بویراحمد با شاخص‌های انتخاب ارجحیت به‌ترتیب ۰/۰۶۳۲، ۰/۰۶۲۴، ۰/۰۵۳۷، ۰/۰۳۰۳ و ۰/۰۲۷۶ در گروه ارجحیت کم قرار داشتند و وضعیت نماگرهای ساختمان و مسکن در آنها بد بود.
نتیجه‌گیری: شاخص انتخاب ارجحیت، روش مناسبی برای رتبه‌بندی وضعیت ساختمان و مسکن در ایران است. استان‌های تهران و اصفهان بهترین و ایلام و کهگیلویه و بویراحمد بدترین وضعیت ساختمان و مسکن را دارند.

کلیدواژگان: شاخص انتخاب ارجحیت، صنعت ساختمان و مسکن، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۰/۱۱
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۲/۲۱
*نویسنده مسئول: mahmoodakbari91@yahoo.com

مقدمه

امروزه تقریباً ۳۰% جمعیت شهری آسیا و اقیانوسیه که بیش از ۵۷۰ میلیون نفر جمعیت دارند، در خانه‌هایی زندگی می‌کنند که توسط سازمان ملل متحد نامناسب تشخیص داده شدند [Salzer *et al.*, 2016]. در نتیجه انطباق با فقرا، چالشی جدی برای کشورهای در حال توسعه در طول فرآیند شهرنشینی است. برای رسیدگی به این موضوع، مسکن مقرون به صرفه در دستور کار بسیاری از دولت‌ها در راستای بهبود شرایط زندگی خانواده‌های کم درآمد شده است [Gan *et al.*, 2017; Lin *et al.*, 2015]. از سوی دیگر افزایش کیفیت زندگی هدف اصلی توسعه پایدار است و کیفیت زندگی با ابعاد مختلف و شاخص‌های متعدد مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. ابعاد مسکن یکی از مهم‌ترین مسایل مؤثر بر کیفیت زندگی است [Streimikiene, 2015]. مسکن یکی از ابعاد اساسی کیفیت زندگی برای توسعه پایدار نیز اهمیت دارد [Winston & Eastaway, 2007]. مسکن یکی از مهم‌ترین سیاست‌های عمومی تأثیرگذار بر توسعه شهری است و به همین دلیل پتانسیل قابل توجهی برای کمک به پایداری دارد [Tosics, 2004].

به طور کلی توسعه پایدار به عنوان یک توسعه شرح داده می‌شود که نیازهای نسل فعلی را نه به قیمت فدا کردن نسل‌های آینده، برآورده می‌سازد است [Lin *et al.*, 2015]. در این مطالعه، پایداری را می‌توان به عنوان توسعه مسکن ارزان برای برآورده‌کردن نیازهای مسکن گروه‌های کم درآمد تعریف کرد [Li *et al.*, 2016]. با این حال، مسایل پایداری اغلب هنگام پرداختن به کمبود مسکن، به ویژه در کشورهای در حال توسعه نادیده گرفته می‌شود [Ross *et al.*, 2010]. مسکن نقش اساسی در توسعه اقتصادی هر کشوری دارد و به عنوان بزرگ‌ترین دارایی ثابت خانوارها در نظر گرفته می شود. نیاز به مسکن نه تنها یکی از اساسی‌ترین نیازهای اساسی انسان بلکه شاخص استاندارد زندگی مردم است. امروزه یک مساله موضوعی است که مسکن باید راحت، اقتصادی و معقول و همچنین قابل بیانی و سازگار با محیط زیست باشد [Henilane, 2016]. از اواسط قرن بیستم تقریباً همه دولت‌ها، سوسیالیست‌ها و لیبرال‌ها نیاز به دخالت در بازار مسکن شهرها را برای حمایت از خانواده‌های کم درآمد درک کرده‌اند [Wakely, 2014].

در سراسر جهان تأمین مسکن کافی یکی از مشکلات اساسی مدیران و برنامه‌ریزان است و در وضعیت کنونی دنیا با بحران جهانی مسکن روبروست. میزان دستیابی به وضعیت مطلوب و ایده‌ال مسکن چه در نواحی شهری و چه در نواحی روستایی به عنوان یکی از شاخص های توسعه اقتصادی و اجتماعی در کشورهای مختلف جهان محسوب می‌شود. در این پژوهش با استفاده از شاخص انتخاب ارجحیت به تحلیل شاخص‌های مسکن در استان‌های ایران مبادرت شده است.

هیملبرگ و همکاران [Himmelberg *et al.*, 2005] به این نتیجه رسیدند که پویایی قیمت مسکن پدیده‌ای محلی است و داده‌های سطح ملی تفاوت‌های مهم اقتصادی مهم بین شهرها را مبهم می‌سازد. نتایج مطالعه *کاتانئو* و همکاران [Cattaneo *et al.*, 2007] نشان می‌دهد که با وجود اهمیت بخش مسکن برای بهبود رفاه مردم، شواهد اندکی در مورد تأثیر علی برنامه بهبود مسکن و مسکن بر سلامت و آسایش انسان‌ها وجود دارد و مطالعات اندکی انجام شده است. *دویر* [Dwyer, 2007] به این نتیجه رسید که نظریه‌های توسعه شهری در ایالات متحده نشان می‌دهند که

جمعیت بالاتر گرایش به اشغال خانه‌های جدیدتر دارند؛ در حالی که گروه‌های پایین‌تر گرایش به خانه‌های قدیمی‌تر دارند. بنابراین سیستم مسکن منعکس‌کننده ساختاربندی گسترده‌تر و تغییرات محتمل در واکنش به تغییرات مهم مانند افزایش شدید نابرابری درآمد در پایان قرن بیستم است. *وینستون* و *استاوی* [Winston & Eastaway, 2007] خواستار توجه بیشتر به اهمیت ابعاد مسکن و سنجش و اندازه‌گیری پیشرفت آن از طریق شاخص‌های اجتماعی هستند.

هافنر و *بامستر* [Haffner & Boumeester, 2010] به این نتیجه رسیدند که بین سال‌های ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۶ مسکن در هلند گران‌تر شد، روندی که با استفاده از معیارهای مختلف نشان داده شده است. نسبت‌های هزینه به درآمد محاسبه شده برای خانواده‌ها تأیید می کنند که هزینه متوسط مسکن برای مستاجران و صاحبان خانه و همچنین بیشتر گروه‌های درآمدی افزایش یافته است. *آزودو* و همکاران [Azevedo *et al.*, 2010] به این نتیجه رسیدند که در کشورهای در حال توسعه مانند برزیل، تأمین اجتماعی به طور انحصاری با منابع عمومی تأمین می‌شود و به دلیل فقدان برنامه‌ریزی فضای شهری و محدودیت منابع مالی، تاکید بر کاهش کسری مسکن کمی است. *لین* [Lin, 2011] به این نتیجه رسید که توسعه مسکن ارزان قیمت تبدیل به یک موضوع مهم در کشور چین شده است. برخلاف کشورهای غربی که سیستم رفاهی اجتماعی چندین سال است که راه‌اندازی شده است و سیستم مسکن عمومی نیز در اغلب کشورهای آسیایی به بلوغ می‌رسد، سیستم‌های رفاهی اجتماعی در ارتباط با میزان زیاد جمعیت کم درآمد هنوز ضعیف هستند. شکاف بین غنی و فقیر قابل توجه است و بسیاری از افراد با درآمد پایین قادر به خرید مسکن خود نیستند. *استریمیکن* [Streimikiene, 2015] به این نتیجه رسید که شاخص‌های مسکن که منعکس‌کننده کیفیت زندگی هستند را می توان با استفاده از کیفیت مسکن، کیفیت محیط مسکن و شاخص‌های مربوط به هزینه مسکن مورد سنجش و ارزیابی قرار داد. این پژوهش مفهوم ارزیابی ابعاد مسکن در کیفیت زندگی و شاخص‌های اصلی مرتبط با این بعد کیفیت زندگی را ارایه می‌دهد. *هنیلانه* [Henilane, 2016] به این نتیجه رسید که مسکن یکی از مهم‌ترین و کلیدی‌ترین اجزای زندگی است که به سرپناه، ایمنی و نیز ارایه یک مکان برای استراحت می‌پردازد. فقدان تعریفی واحد برای مفهوم مسکن در کشور لتونی وجود دارد.

سالزر و همکاران [Salzer *et al.*, 2016] در پژوهشی بر نیاز به توسعه همه جانبه و پایدار مسکن اجتماعی در کشورهای در حال توسعه آسیا، آمریکای لاتین و آفریقا تاکید دارد. این مقاله چارچوبی است برای اینکه چگونه عملیات ساخت و ساز پایدار می‌تواند فراگیر شود.

گان و همکاران [Gan *et al.*, 2017] به این نتیجه رسید که شهرنشینی سریع چالشی جدی برای پذیرش فقرا به ویژه در کشورهای در حال توسعه مانند چین است که در آن مسکن مقرون به‌صرفه تنها چندسال پیش آغاز شده است و در سال‌های آینده توسعه خواهد یافت. وی معتقد است که دو نکته مهم در برنامه‌های مسکن مقرون به‌صرفه هزینه و زمان است. *فنی* و همکاران [Fani *et al.*, 2020] به این نتیجه رسیدند که به لحاظ شاخص‌های مسکن پایدار به طور نسبی محله پونک نسبت به محله اتابک در شرایط مساعدتری قرار دارد؛ ولی به لحاظ داشتن شاخص-های مسکن پایدار شهری هر دو محله از وضعیت مطلوبی برخوردار نیستند. *مرصوصی* و همکاران [Marsousi *et al.*, 2021] به این نتیجه رسیدند که ناعدالتی فضایی در توزیع شاخص‌های کالبدی مسکن در بین مناطق ۲۲ گانه تهران وجود دارد.

ادبیات اقتصادی توجه ویژه‌ای به مفهوم مسکن دارد؛ اما در این زمینه تعریف مشترکی وجود ندارد. محققان مفهوم مسکن را به گونه‌ای متفاوت توضیح می‌دهند. برای نمونه اسمیت مسکن را به عنوان کالایی که دارایی ملموس با بازده بالقوه است، تعریف می کند. پژوهشگران تاکید می‌کنند که در گذشته مفهوم مسکن با پدیده فیزیکی مرتبط است و سیاست‌های کشورها برای تهیه آن اغلب با هزینه‌های ساخت و ساز مرتبط هستند که ممکن است بسته به نوع مصالح ساختمانی، استانداردهای مسکن و کیفیت ساخت و ساز متفاوت باشد [Henilane, 2016]. مفهوم مسکن بسیار گسترده است و شامل ویژگی‌های فیزیکی مسکن و رضایت از مسکن است [Streimikiene, 2015]. مسکن نیاز ضروری برای همه افراد جهت زندگی در طول فعالیت‌های اجتماعی و فعالیت‌های فیزیکی فراهم می‌کند [Lin, 2011]. در دوره‌های زمانی رویکردهای توصیف مفهوم مسکن تغییر کرده است که به تغییر در سیاست، اقتصاد و دیگر حوزه‌ها بستگی دارد. فرهنگ و بستر برای مفهوم مسکن موارد زیر را ارائه می‌کند: مسکن به معنای مسکن برای مردم است. فرهنگ تجاری مسکن را به عنوان ساختمان یا ساختار ساختمان تعریف می‌کند که مطابق با الزامات قوانین و مقررات بوده و افراد با خانواده‌هایشان ممکن است، زندگی کنند. تعریف مشابه دیگری برای مفهوم مسکن در دیکشنری مک‌میلان ارایه شده است که در آن مسکن به عنوان ساختمان‌هایی برای زندگی مردم تعریف می‌شود [Henilane, 2016].

قیمت بازار املاک از زمانی که اقتصاد بسیاری از کشورها بعد از جنگ جهانی دوم به طور چشمگیری افزایش یافت، ناپایدار شده است. مسکن در بسیاری از کشورها از اوایل قرن بیست‌ویکم گران‌تر شد [Haffner & Boumeester, 2010] و یک شکاف بین گروه با درآمد بالا با گروه با درآمد پایین به وجود آمد. برای گروه کم درآمد، داشتن خانه به یکی از رویاهای غیرقابل پرداخت در زندگی آنها تبدیل شد [Lin, 2011]. به طور کلی، اگر شرایط مسکن در یک سو خوب باشد، هزینه‌های بالای مسکن از سوی دیگر نگرانی عمده برای خانواده‌ها در بسیاری از کشورها را تشکیل می‌دهد [Streimikiene, 2015].

هم اکنون مسکن بزرگ‌ترین سهم هزینه‌ها را تشکیل می‌دهد و عوامل مختلفی به تأمین ناکافی مسکن در مناطق با هزینه بالا کمک

می‌کنند، از مهم‌ترین این عوامل می‌توان به کمبود زمین، کنترل‌های محدود کاربری زمین، مقررات زیست محیطی و سایر مقررات، زیرساخت‌های ناکافی، مواد ساختمانی گران، مخالفت جامعه با توسعه با تراکم بالا، اعتبار و تأمین مالی اشاره کرد. شدت این موانع از مکانی به مکان دیگر متفاوت است [Pamela *et al.*, 2016].

برای دولت‌ها تأمین مسکن ارزان قیمت امری ضروری و حیاتی است. امروزه دولت‌های متعددی در سراسر جهان به این موضوع پی برده‌اند و اقدامات بیشتری در این زمینه انجام داده‌اند [Lin, 2011]. کاهش قیمت مسکن در بسیاری از کشورها به دستور کار اگاندا باز می‌گردد [Moore & Skaburskis, 2004; Quigley & Raphael, 2004]. مسکن ارزان‌قیمت معمولاً به مسکنی اشاره دارد که برای خانواده‌های واجد شرایط خاص مقرون به‌صرفه است و درآمد آنها برای دسترسی به مسکن مناسب در بازار کافی نیست [Winston & Eastaway, 2007].

هدف اصلی برنامه‌های مربوط به مسکن مقرون به‌صرفه بهبود وضعیت مسکن، به ویژه برای خانواده‌های کم درآمد، براساس ابتکارات دولت است [Azevedo *et al.*, 2010]. اگرچه بسیاری از برنامه‌های مسکن مقرون به‌صرفه آغاز شده است؛ اما بحث‌هایی در مورد اینکه آیا هزینه‌های مسکن خانواده‌های کم درآمد بهبود یافته است، وجود دارد. برای مثال، زندگی در خانه‌های مقرون به‌صرفه ممکن است هزینه‌های مربوط به مراقبت‌های بهداشتی، انرژی، حمل و نقل و غیره را افزایش دهد [Gan *et al.*, 2017].

شاخص‌ها ابزار بسیار مفیدی برای توسعه سیاست‌ها و نظارت بر اثربخشی و نتایج حاصل از این سیاست‌ها هستند. شاخص‌ها ابزارهایی هستند که مسایل و گرایش‌ها مهم را اندازه‌گیری، ساده سازی و ارتباط می‌دهند. آنها می‌توانند به مردم کمک کنند تا ماهیت مسایل توسعه پایدار و روابط بین آنها را درک کنند. شاخص‌ها ابزار مفیدی برای اندازه‌گیری پیشرفت هستند، بلکه ابزار ارزشمند برای افزایش آگاهی از مسایل کلیدی در بین مردم و سیاست‌گذاران هستند و به مردم در درک آنچه که خودشان نیاز دارند، کمک می‌کنند [Streimikiene, 2015].

میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن به عنوان یکی از شاخص های توسعه اقتصادی و اجتماعی در کشورهای مختلف جهان محسوب می‌شود. این پژوهش با هدف رتبه‌بندی وضعیت ساختمان و مسکن در ایران با استفاده از شاخص انتخاب ارجحیت انجام شد.

روش‌شناسی

در این پژوهش تبیینی گذشته‌نگر، شاخص‌های صنعت ساختمان و مسکن در ۳۱ استان ایران در سال ۱۳۹۸ تحلیل شدند.

داده‌های مورد نیاز از سالنامه آماری ایران در سال ۱۳۹۸ جمع‌آوری شد [Statistics Center of Iran, 2018]. نماگرهای صنعت ساختمان و مسکن که امکان مطالعه مسایل و شرایط شهرک‌های انسانی را فراهم می‌کنند [Saldaña-Márquez *et al.*, 2019]، به شرح زیر بودند:

۱- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان برحسب اسکلت و مصالح عمده ساختمانی در نقاط شهری فلزی؛

۲- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان برحسب اسکلت و مصالح عمده ساختمانی در نقاط شهری بتون آرمه؛

۳- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان‌های یک طبقه در نقاط شهری؛

٤- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان‌های دوطبقه در نقاط شهری؛

٥- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان‌های سه طبقه در نقاط شهری؛

٦- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان‌های چهارطبقه در نقاط شهری؛

۷- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر در نقاط شهری؛

۸- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی یک‌واحدی در نقاط شهری؛

۹- پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی دوواحدی در نقاط شهری؛

۱۰- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی سه‌واحدی در نقاط شهری؛

۱۱- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی چهارواحدی در نقاط شهری؛

۱۲- پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی پنج‌واحدی و بیشتر در نقاط شهری؛

۱۳- تعداد واحدهای مسکونی دولتی احداث‌شده در نقاط شهری؛

١٤- تعداد واحدهای مسکونی تعاونی احداث‌شده در نقاط شهری؛

۱۵- واحدهای مسکن محرومین احداث‌شده توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛

١٦- واحدهای مسکونی در دست اجرا توسط انجمن خیرین مسکن‌ساز؛

۱۷- واحدهای مسکونی تمام‌شده توسط انجمن خیرین مسکن‌ساز؛

۱۸- تعداد شرکت‌های تعاونی مسکن.

شاخص انتخاب ارجحیت که یکی از تکنیک‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه برای محاسبه وزن معیارها و رتبه‌بندی گزینه‌هاست، توسط *مانیا* و *بات* در سال ۲۰۱۰ و برای حل مسایل تصمیم‌گیری چندمعیاره توسعه داده شد [Maniya & Bhatt, 2010]. این شاخص در ۷ گام شناسایی هدف، معیار و گزینه‌ها، تشکیل ماتریس تصمیم، نرمال‌سازی ماتریس تصمیم، محاسبه مقدار تفاوت هر معیار، محاسبه انحراف هر معیار، محاسبه مقدار ارجحیت کل (وزن معیارها) و در نهایت محاسبه میزان شاخص انتخاب ارجحیت، اقدام به رتبه‌بندی گزینه‌ها می‌کند [Jian & Ying, 2017].

یافته‌ها

مقدار تفاوت و انحراف نماگرهای صنعت ساختمان و مسکن در ایران در سال ۱۳۹۸ در جدول ۱ ارایه شده است.

جدول ۱) مقدار تفاوت، انحراف و وزن نماگرهای صنعت ساختمان و مسکن در ایران در سال ۱۳۹۸

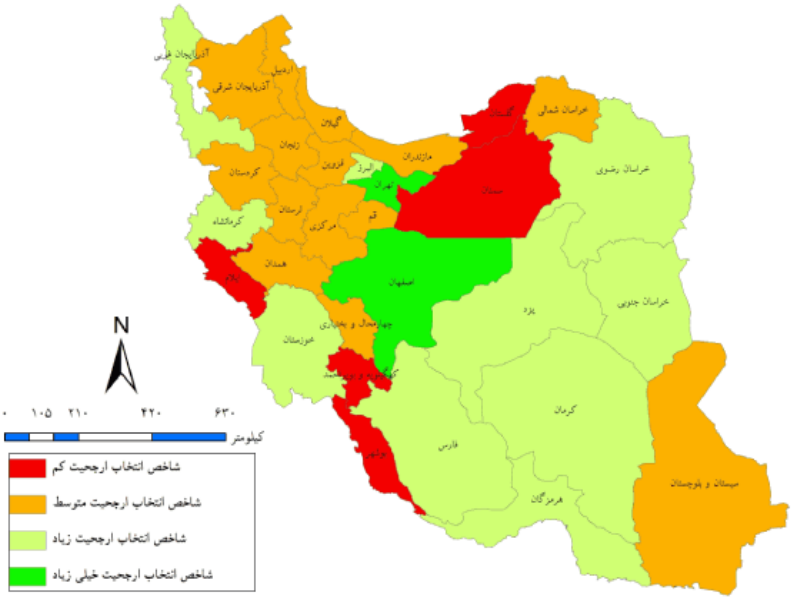
نماگر	تفاوت معیار	انحراف معیار	وزن معیار
سازه فلزی	۱/۳۹۳۸	۰/۳۹۳۸	۰/۰۷۷۸
سازه بتون آرمه	۱/۲۶۷۶	۰/۲۶۷۶	۰/۰۵۲۸
پروانه‌های یک‌طبقه	۱/۰۷۱۱	۰/۰۷۱۱	۰/۰۱۴۰
پروانه‌های دوطبقه	۱/۱۵۹۸	۰/۱۵۹۸	۰/۰۳۱۵
پروانه‌های سه‌طبقه	۱/۷۱۷۸	۰/۷۱۷۸	۰/۱۴۱۸
پروانه‌های چهارطبقه	۰/۹۷۲۸	۰/۰۲۷۱	۰/۰۰۵۳
پروانه‌های نج‌طبقه و بیشتر	۰/۹۵۴۱	۰/۰۴۵۸	۰/۰۰۹۰
پروانه‌های یک‌واحدی	۱/۱۲۲۵	۰/۱۲۲۵	۰/۰۲۴۲
پروانه‌های دوواحدی	۱/۳۱۳۷	۰/۳۱۳۷	۰/۰۶۱۹
پروانه‌های سه‌واحدی	۰/۹۸۳۰	۰/۰۱۶۹	۰/۰۰۳۳
پروانه‌های چهارواحدی	۰/۹۷۶۰	۰/۰۲۳۹	۰/۰۰۴۷
پروانه‌های پنج‌واحدی و بیشتر	۰/۹۵۵۰	۰/۰۴۴۹	۰/۰۰۸۸
واحد مسکونی احداث‌شده دولت	۱/۱۰۶۷	۰/۱۰۶۷	۰/۰۲۱۰
واحد مسکونی احداث‌شده تعاونی	۲/۰۷۴۴	۱/۰۷۴۴	۰/۲۱۲۲
مسکن محرومین	۱/۴۹۱۱	۰/۴۹۱۱	۰/۰۹۷۰
واحدهای مسکونی دردست‌احداث توسط خیرین	۱/۲۷۰۶	۰/۲۷۰۶	۰/۰۵۳۴
واحدهای ساخته‌شده توسط خیرین	۱/۸۳۳۹	۰/۸۳۳۹	۰/۱۶۴۷
شرکت‌های تعاونی مسکن	۰/۹۱۹۸	۰/۰۸۰۱	۰/۰۱۵۸

نتایج رتبه‌بندی شاخص انتخاب ارجحیت در صنعت ساختمان و مسکن برای استان‌های ایران در جدول ۲ ارایه شده است.

استان‌های ایران براساس وزن شاخص انتخاب ارجحیت در ٤ گروه کم، متوسط، زیاد و خیلی زیاد طبقه‌بندی شدند (شکل ۱).

جدول ۲) محاسبه شاخص انتخاب ارجحیت بخش ساختمان و مسکن در ایران در سال ۱۳۹۸

استان	امتیاز	رتبه
آذربایجان شرقی	۰/۱۶۵۳	۱۳
آذربایجان غربی	۰/۲۳۹۶	۷
اردبیل	۰/۱۰۲۱	۲۱
اصفهان	۰/۵۷۴۷	۲
البرز	۰/۲۱۵۷	۱۰
ایلام	۰/۰۳۰۳	۳۰
بوشهر	۰/۰۶۳۲	۲۷
تهران	۰/۷۰۷۶	۱
چهارمحال و بختیاری	۰/۰۹۲۰	۲٤
خراسان جنوبی	۰/۲۱۳۸	۱۱
خراسان رضوی	۰/۳٤۲٦	۳
خراسان شمالی	۰/۰۸۹٦	۲۵
خوزستان	۰/۳۱۲۰	٤
زنجان	۰/۱۰۲۸	۲۰
سمنان	۰/۰۵۳۷	۲۹
سیستان و بلوچستان	۰/۱۰۱۰	۲۲
فارس	۰/۲۷۷۹	۵
قزوین	۰/۰۸۸٤	۲٦
قم	۰/۱۵۵۸	۱۵
کردستان	۰/۱۰۸۲	۱۹
کرمان	۰/۲۲۱۷	۹
کرمانشاه	۰/۲۷۳٦	٦
کهگیلویه و بویراحمد	۰/۰۲۷٦	۳۱
گلستان	۰/۰٦۲٤	۲۸
گیلان	۰/۱٦۰۲	۱٤
لرستان	۰/۰۹٤٦	۲۳
مازندران	۰/۱۱۲۱	۱۸
مرکزی	۰/۱۲۲۱	۱۷
هرمزگان	۰/۱۹۷۰	۱۲
همدان	۰/۱۲۹۲	۱٦
یزد	۰/۲۳٤٤	۸



شکل ۱) وضعیت شاخص انتخاب ارجحیت بخش ساختمان و مسکن در ایران در سال ۱۳۹۸

بحث

نماگرهای بخش ساختمان و مسکن ابزاری هستند که امکان مطالعه شرایط شهرک‌های انسانی و نیز فراهم‌کردن اساس نظارت بر آنها را فراهم می‌کنند. نماگرهای ساختمان و مسکن همچنین به عنوان منابع مفید برای کمک به اشاعه تصمیمات سیاسی پایدار در نظر گرفته می‌شوند. ضروری است که این نماگرها را در طول فرآیند برنامه‌ریزی در نظر بگیریم؛ زیرا ویژگی‌های محیط‌های شهری مسکونی می‌توانند به طور جدی بر زیست پذیری آنها تأثیر بگذارند. با استفاده از شاخص انتخاب ارجحیت وزن نماگرهای مورد مطالعه محاسبه شده است. از ضرب وزن هرکدام از نماگرها در ماتریس استاندارد، ماتریس نرمال وزنی حاصل شده است و نهایتاً از ماتریس نرمال وزنی امتیاز شاخص انتخاب ارجحیت به دست آمده است.

نتایج شاخص انتخاب ارجحیت نشان می‌دهد که استان تهران با امتیاز ۰/۷۰۷۶ و استان اصفهان با امتیاز ۰/۵۷۴۷ در کنار هم در گروه شاخص انتخاب ارجحیت خیلی زیاد قرار گرفته‌اند و وضعیت شاخص‌های مربوط به ساختمان و مسکن در استان‌های نامبرده در وضعیت خوب قابل ارزیابی است.

استان خراسان رضوی با امتیاز ۰/۳۴۲۶، استان خوزستان ۰/۳۱۲۰، استان فارس ۰/۲۷۷۹، استان کرمانشاه ۰/۲۷۳۶، استان آذربایجان غربی ۰/۲۳۹۶، استان یزد ۰/۲۳۴۴، استان کرمان ۰/۲۲۱۷ استان البرز ۰/۲۱۵۷، استان خراسان جنوبی ۰/۲۱۳۸ و استان هرمزگان با امتیاز ۰/۱۹۷۰ در کنار هم در گروه شاخص انتخاب ارجحیت زیاد قرار دارند و وضعیت شاخص‌های مربوط به ساختمان و مسکن در استان‌های نامبرده در وضعیت نسبتاً خوب ارزیابی می‌شود.

نتایج شاخص انتخاب ارجحیت نشان می‌دهد که استان آذربایجان شرقی با امتیاز ۰/۱۶۵۳، استان گیلان ۰/۱۶۰۲، استان قم ۰/۱۵۵۸، استان همدان ۰/۱۲۹۲، استان مرکزی ۰/۱۲۲۱ استان مازندران ۰/۱۱۲۱، استان کردستان ۰/۱۰۸۲، استان زنجان ۰/۱۰۲۸، استان اردبیل ۰/۱۰۲۱، استان سیستان و بلوچستان ۰/۱۰۱۰، استان لرستان ۰/۰۹۴۶، استان چهارمحال و بختیاری ۰/۰۹۲۰، استان خراسان شمالی ۰/۰۸۹۶ و استان قزوین با امتیاز ۰/۰۸۴۸ در کنار همدیگر در گروه شاخص انتخاب ارجحیت متوسط قرار دارند. این استان‌ها که تعداد آنها ۱۳ استان ایران است از نظر شاخص‌های ساختمان و مسکن در سطح متوسط ایران قرار دارند. استان بوشهر با امتیاز ۰/۰۶۳۲، استان گلستان ۰/۰۶۲۴، استان سمنان ۰/۰۵۳۷، استان ایلام ۰/۰۳۰۳ و استان کهگیلویه و بویراحمد ۰/۰۲۷۶ در کنار همدیگر در گروه شاخص انتخاب ارجحیت کم قرار دارند. این استان‌ها که تعداد آنها ۵ استان ایران است از نظر شاخص‌های ساختمان و مسکن در وضعیت ضعیفی قرار دارند و وضعیت نماگرهای ساختمان و مسکن رونق چندانی ندارد.

نتایج پژوهش با نتایج مطالعه فنی و همکاران [Fani *et al.,* 2020] همسو است. نتایج حاصل از آزمون‌های استنباطی این پژوهش بیانگر شدت اختلاف و سطح معنی‌داری دو محله در مقایسه با هم هستند و به لحاظ داشتن شاخص‌های مسکن پایدار شهری هر دو محله از وضعیت مطلوبی برخوردار نیستند و میانگین‌های حاصل از آزمون با استانداردهای پایداری مطابقت ندارد و باعث شکل‌گیری محیط‌های مسکونی ناپایدار شده است. نتایج این مطالعه با نتایج مطالعه *مرصوصی* و همکاران [Marsousi *et al.,* 2021] همسو است. نتیجه این پژوهش نشان می‌دهد که در شهر تهران توزیع بهینه و متوازن در زمینه دسترسی به شاخص‌های کالبدی مسکن وجود ندارد. الگوی توزیع فضایی شاخص‌های مسکن در سطح مناطق ۲۲گانه به صورت خوشه‌ای است و توزیع شاخص‌های مورد مطالعه مسکن به صورت خوشه‌ای به چند منطقه شمالی شهر تهران از جمله مناطق ۱، ۳ و ۲ اختصاص دارد که به ترتیب با کسب میزان امتیاز تاپسیس ۰/۸۵۵، ۰/۴۴۷ و ۰/۳۸۵ رتبه‌های اول تا سوم را به خود اختصاص داده‌اند. از نظر جغرافیایی توزیع شاخص‌های کالبدی مسکن از مناطق شمالی به سمت جنوبی، شرقی و غربی سیر نزولی داشته است. در نهایت نتیجه کلی این پژوهش نشان می‌دهد که ناعدالتی فضایی در توزیع شاخص‌های کالبدی مسکن در بین مناطق ۲۲گانه کلانشهر تهران وجود دارد.

معضل و چالش اساسی در بخش ساختمان و مسکن ایران بیشتر ناشی از عدم وجود برنامه‌ریزی منسجم در بخش مزبور است، ضمن آنکه ناموفق‌بودن سیاست‌های اتخاذشده در این زمینه دلیل اصلی رکود ساخت و ساز بوده که نه تنها به کاهش قیمت مسکن منجر نشده، بلکه به افزایش بی‌رویه میزان اجاره‌بها و قیمت خرید مسکن نیز دامن زده است. در حال حاضر تسهیلات مربوط به مسکن در رونق ساخت و ساز و صاحب خانه‌شدن مردم به ویژه اقشار کم درآمد تأثیرات کمی دارد. برای آنکه تسهیلات مربوط به مسکن به جایگاه اصلی خود باز گردانده شود؛ لازم است که اصلاحات زیربنایی در اقتصاد کلان را در اولویت قرار داد. ضروری است که امکانات ایران با رویکردی عادلانه و متوازن، در پهنه سرزمینی ایران توزیع شود؛ زیرا بدیهی است که اگر اغلب امکانات ایران را در چند پهنه مشخص به مرکزیت کلانشهرها متمرکز کنیم، جمعیت ایران بیش از پیش، از سایر مناطق محروم به سمت این پهنه‌های محدود سرازیر خواهد شد و در آن صورت، به دلیل برهم‌خوردن تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن، بحران مسکن تشدید می‌شود.

نتیجه‌گیری

نماگرهای مسکن به عنوان ابزاری مفید برای کمک به اشاعه تصمیمات سیاسی پایدار در نظر گرفته می‌شوند. ضروری است که این شاخص‌ها را در طول فرآیند برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در نظر بگیریم، زیرا ویژگی‌های محیط‌های شهری مسکونی می‌توانند به طور جدی بر زیست‌پذیری آنها و کیفیت زندگی تأثیر بگذارند.

تشکر و قدردانی: موردی برای گزارش وجود ندارد.
تاییدیه اخلاقی: موردی برای گزارش وجود ندارد.
تعارض منافع: موردی برای گزارش وجود ندارد.
سهم نویسندگان: محمود اکبری (نویسنده اول)، روش‌شناس/پژوهشگر اصلی/تحلیلگر داده‌ها (۶۰%)؛ فیض‌اله جوزاریان (نویسنده دوم)، پژوهشگر

کمکی/نگارنده مقدمه/تحلیلگر داده‌ها (۱۰%)؛ ابراهیم مولوی (نویسنده سوم)، پژوهشگر کمکی/نگارنده مقدمه (۱۰%)؛ رضا التیامی‌نیا (نویسنده چهارم)، پژوهشگر کمکی/نگارنده بحث (۱۰%)؛ سیدکرامت هاشمی عنا (نویسنده پنجم)، پژوهشگر کمکی/تحلیلگر داده‌ها (۱۰%)

منابع مالی: موردی برای گزارش وجود ندارد.

منابع

- Azevedo NJD, Silva JJR, Silva PMW (2010). Definition of indicators for sustainable social housing in search of a model. International Journal for Housing Science. 34(2):79-92.
- Cattaneo MD, Galiani S, Gertler PJ, Martinez S, Titiunik R (2007). Housing, health and happiness. World Bank Policy Research Working Paper. 1(1):75-105.
- Dwyer RE (2007). Expanding homes and increasing inequalities: U.S. housing development and the residential segregation of the affluent. Social Problems. 54(1):23-46.
- Fani Z, Koozegar L, Samani Majd A (2020). Comparative analysis of sustainable housing indices in old and new urban texture (Case study: Texture of Atabak and Punak neighborhoods in Tehran). Research and Urban Planning. 11(42):137-152. [Persian]
- Gan X, Zuo J, Wu P, Wang J, Chang R, Wen T (2017). How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. Journal of Cleaner Production. 162:427-437.
- Haffner M, Boumeester H (2010). The affordability of housing in the Netherlands: A increasing income gap between renting and owning. Housing Studies. 25(6):799-820.
- Henilane I (2016). Housing concept and analysis of housing classification. Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management. 4:168-179.
- Himmelberg C, Mayer C, Sinai T (2005). Assessing high house prices: Bubbles, fundamentals and misperceptions. Journal of Economic Perspectives. 19(4):67-92.
- Jian S, Ying S (2017). Preference selection index method for machine selection in a flexible manufacturing cell. MATEC Web of Conferences. 139(00167):1-4.
- Li D, Chen Y, Chen H, Guo K, Eddie CMH, Jay Y (2016). Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system. Habitat International. 53:546-555.
- Lin Y, Zhang X, Geertman S (2015). Toward smart governance and social sustainability For Chinese migrant communities. Journal of Cleaner Production. 107(16):389-399.
- Lin J (2011). The development of affordable housing: a case study in Guangzhou city, China, department of real estate and construction management division of building and real estate economics. Stockholm: Master of Science Thesis.
- Maniya K, Bhatt MG (2010). A selection of material using a novel type decision-making method: Preference selection index method. Materials and Design. 31(4):1785-1789.
- Marsousi N, Ali Akbari I, Sefahan A, Bustan Ahmadi V (2021). Spatial analysis of physical characteristics of urban housing with emphasis on inequality within the region (Case study: 22 districts of Tehran metropolis). Quarterly of Research and Urban Planning. 12(45):36-21. [Persian]
- Moore E, Skaburskis A (2004). Canada's increasing housing affordability burdens. Housing Studies. 19(3):395-413.
- Pamela M, Blumenthal John R, McGinty Pendall R (2016). Strategies for increasing housing supply in high-cost cities. Washington DC: Urban Institute.
- Quigley JM, Raphael S (2004). Is housing unaffordable: Why isn't it more affordable? Journal of Economic Perspectives. 18(1):191-214.
- Ross N, Bowen PA, Lincoln D (2010). Sustainable housing for low-income communities: lessons for South Africa in local and other developing world cases. Construction Management and Economics. 28(5):433-449.
- Saldaña Márquez H, Gámez García DC, Gómez Soberón JM, Arredondo Rea SP, Corral Higuera R, Gómez Soberón MC (2019). Housing indicators for sustainable cities in middle-income countries through the residential urban environment recognized using single-family housing rating systems. Sustainability. 11(16):1-29.
- Salzer C, Wallbaum H, Lopez LF, Kouyoumji JL (2016). Sustainability of social housing in Asia: A holistic multi-perspective development process for Bamboo-based construction in the Philippines. Sustainability. 8(2):1-26.
- Statistics Center of Iran (2018). Statistical yearbook of the country [Internet]. Tehran: Publications of the Directorate of Public Relations and International Cooperation [Cited 2022, 14 August]. Available from: https://www.amar.org.ir/english/Iran-Statistical-Yearbook/Statistical-Yearbook-2018-2019. [Persian]
- Streimikiene D (2015). Quality of life and housing. International Journal of Information and Education Technology, 5(2):140-145.
- Tosics I (2004). European urban development: Sustainability and the role of housing. Journal of Housing and the Built Environment. 19:67-90.
- Wakely P (2014). Urban public housing strategies in developing countries: Whence and whither paradigms, policies, programmes and projects. London: Development Planning Unit, The Bartlett University College London.
- Winston N, Eastaway MP (2007). Sustainable housing in the urban context: International Sustainable development indicator sets and housing. Social Indicators Research. 87(2):211-221.