

اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن و ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در ایران

رعنا شیخ بیگلر^۱

دریافت: ۹۲/۰۹/۱۶

پذیرش: ۹۲/۱۲/۰۲

چکیده: مسکن یکی از نیازهای پایه و اساسی همه‌ی افراد و خانوارهاست که مطلوبیت آن نقش مستقیمی در کیفیت زندگی دارد. از این رو همه‌ی جوامع به نوعی با مشکل مسکن مواجه هستند. در حال حاضر، مشکل تأمین مسکن، به ویژه برای اقشار کم‌درآمد، به عنوان یکی از چالش‌های اساسی کشورها محسوب می‌گردد. لذا، دولت‌ها با ویژگی‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی و سیاسی برای حل کردن مسائل مربوط به مسکن اقدام نموده‌اند و در این راستا، از سیاست‌های متنوعی بهره گرفته‌اند. در ایران نیز عوامل بسیاری موجب پیدایش و تشدید مشکل تأمین مسکن گردیده‌اند که به فراخور آنها سیاست‌هایی اتخاذ شده است. ولیکن، در دوره‌های زمانی مختلف، شرایط خاصی بر جامعه حاکم بوده است که به طور مستقیم و غیر مستقیم روش‌های مواجهه با مشکلات و اجرای قوانین و سیاست‌های مسکن را تحت تأثیر قرار داده‌اند. هدف از پژوهش حاضر تشریح اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن و همچنین، ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های کشور است. بدین منظور تعداد ۱۳ شاخص در چهار گروه شامل «شاخص برخورداری»، «تأسیسات زیربنایی»، «فضاهای داخلی مسکن» و «شاخص پایداری» سازمان‌دهی شد و شهرستان‌های کشور مورد ارزیابی قرار گرفتند. تحلیل داده‌ها با استفاده از روش AHP گروهی و TOPSIS صورت پذیرفت. نتایج مطالعه حاکی از آن است که نظام مرکز-پیرامون در برخورداری شهرستان‌های کشور از شاخص‌های مسکن وجود دارد.

واژگان کلیدی: مسکن، سیاست‌گذاری، شاخص‌های مسکن، ایران.

^۱ استادیار، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پست الکترونیکی: r_shaykh@shirazu.ac.ir

۱- مقدمه

مسکن یکی از نیازهای پایه و اساسی همه‌ی افراد و خانوارهاست. برخورداری از مسکن درخور و مناسب، تأثیر مستقیمی در کیفیت زندگی و احساس رضایتمندی جمعیت دارد. هرچند تأمین مسکن عمدتاً از سوی جمعیت به عنوان یک دغدغه‌ی فردی انگاشته می‌شود، ولیکن در بسیاری از کشورها تأمین مسکن یکی از وظایف دولت‌ها محسوب می‌شود، که این هدف از طریق سیاست‌گذاری‌های مختلف و اجرای برنامه‌های مربوطه قابل حصول است. سیاست مسکن به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌شود که از مرحله‌ی تدوین و تصویب قوانین تا مرحله‌ی اجرا و پس از آن را در برمی‌گیرد. به طور کلی، این سیاست‌ها پس از مراحل بررسی مشکلات بخش مسکن، ارزیابی راه‌های مختلف برای حل این مشکلات، ارائه‌ی راه‌کارهای پیشنهادی و سنجش میزان عملی بودن اقدامات، اتخاذ می‌گردد (Skinner and Rodell, 1983). روش‌های مواجهه با مقوله‌ی مسکن دائماً در اثنای تغییرات اقتصادی، اجتماعی و تکنولوژیکی مطرح می‌شود. این در حالی است که مشکلات بخش مسکن، اغلب به سیاست‌های اتخاذ شده توسط دولت‌ها نسبت داده می‌شود. در کشورهای توسعه یافته‌ی صنعتی، وضعیت کنونی مسکن عمدتاً معطوف به سیاست‌های دوران صنعتی شدن و شهرنشینی شتابان در قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم است. (Balchin and Rhoden, 1998). طی سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۰ یک اتفاق نظر جهانی در خصوص مسکن حاصل شده بود. به این ترتیب که رشد فزاینده‌ی زاغه‌ها و کپرها، از ناتوانی مردم برای تأمین مسکن متعارف، نتیجه شده است. بنابراین دولت‌ها باید مشکل مسکن را از طریق احداث واحدهای مسکونی و ارائه‌ی یارانه‌های لازم حل نمایند. اما در عمل، این راه حل‌ها محقق نگردید. زیرا دولت‌ها منابع کافی جهت اجرای اقدامات مذکور در اختیار نداشتند. در نتیجه، فقدان مسکن - به ویژه مسکن اجتماعی برای اقشار کم درآمد - سبب شد تا خانواده‌ها هر چه بیشتر به سمت زاغه‌نشینی و ساخت خانه‌های غیر استاندارد و کم‌دوام روی آورند (Skinner and Rodell, 1983).

تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، یکی از چالش‌های اساسی کشورهای در حال توسعه در دهه‌ی پایانی قرن بیستم بود. این چالش در مناطق شهری، حادث‌تر بود. در حال حاضر نیز مشکل اصلی بخش مسکن، کمبود شدید مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه است. در طول سه دهه‌ی گذشته، بیشتر برنامه‌ها و پروژه‌های دولت‌ها برای تأمین مسکن این گروه از جامعه، ناموفق بوده است (Tipple and Willis, 1991). در واقع، بخش زیادی از مسکن اقشار کم درآمد را خود خانواده‌ها می‌سازند، اما استانداردهای ساختمانی در آنها رعایت نمی‌شود. ضمن این که مشکلات دیگری نظیر فقدان خدمات عمومی در محل، فقدان یا کمبود اعتبارات مالی و غیره نیز وجود دارد. دولت‌ها باید عامل مفقود را در سیاست‌های بخش مسکن بیابند تا بتوانند در برنامه‌های احداث مسکن به ویژه مسکن اجتماعی، مشارکت مؤثری داشته باشند. با رویکرد سرمایه‌گذاری ترکیبی خانوارها و دولت، دولت‌ها می‌توانند سهم خود را در میزان سرمایه‌گذاری لازم برای احداث واحدهای مسکونی را کاهش دهند و بر مشکل کمبود مسکن که از ناکارایی سیاست‌های گذشته ناشی شده است، فائق آیند (Skinner and Rodell, 1983).

نظر به اهمیت برخورداری جمعیت از مسکن و امکانات وابسته به آن، پژوهش حاضر به طور مختصر به اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن و همچنین سیاست‌گذاری مسکن در ایران پرداخته و سپس وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های کشور مورد ارزیابی و مقایسه قرار گرفته است.

۱-۱- طرح مسأله

مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، عدم وجود برنامه‌ریزی جامع ملی مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت به ویژه جمعیت شهرنشین از سوی دیگر، مشکل مسکن در این کشورها را به شکلی غامض و چندبعدی درآورده است (پورمحمدی، ۱۳۷۳، ۳۶۷). یک اشتباه عمومی دولت‌ها

نموده‌اند. نتایج حاصل از پژوهش حاضر نشان می‌دهد که هر یک از برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران، نقاط ضعف و قوت خاص خود را دارند که از آن جمله می‌توان به عدم وجود ابزارهای لازم اجرایی اشاره کرد که باعث می‌شود، بین اهداف و عملکردها در هر دوره شکاف ایجاد شود. یکی دیگر از مسایل برنامه‌ها که در هر دوره مشاهده می‌شود، کلی بودن برنامه‌هاست. صارمی و ابراهیم‌پور (۱۳۹۱) در پژوهشی، شاخص‌های مسکن در ایران و جهان را بررسی نموده‌اند. بدین ترتیب که وضعیت شاخص‌های کمی، کیفی و اقتصادی مسکن را در کشورهای ایران، انگلستان و فرانسه مورد سنجش و مقایسه قرار داده‌اند. نتایج مطالعه نشان می‌دهد که با توجه به تحولات جمعیتی، شاخص‌های مسکن در ایران در همه‌ی موارد رشد یافته است، ولیکن هنوز برای رسیدن به شاخص‌های کشورهای پیشرفته، فاصله زیادی وجود دارد. عزیزی (۱۳۸۳) در پژوهشی به تبیین و تشریح جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن پرداخته است. بدین ترتیب که ابعاد مختلف شاخص‌ها مورد مطالعه قرار گرفته و یک دسته‌بندی از آنها در گروه‌های مختلف ارائه شده است. ضمن آن که برنامه‌های مسکن کشور نیز بررسی شده است. یافته‌های تحقیق بر این امر تأکید دارد که به دلیل تأثیرگذاری و اهمیت شاخص‌های مسکن، لازم است توجه عمیق‌تری به این مقوله معطوف گردد.

ستارزاده (۱۳۸۸) به ارزیابی شاخص‌های جمعیتی مسکن در استان سیستان و بلوچستان پرداخته است. نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از نامطلوب بودن شاخص‌های کمی و کیفی در استان است که وضعیت موجود تا حد زیادی، نتیجه‌ی روند غیراصولی و بی‌برنامه در بخش مسکن و تأمین مسکن برشمرده شده است. ضمن آن که تأثیرگذاری قابل توجه نامطلوب بودن مسکن در ابعاد کمی و کیفی بر شرایط زندگی اجتماعی و فرهنگی افراد و خانوارها خاطر نشان شده است. لطفی و همکاران (۱۳۸۸) به تبیین جایگاه مسکن روستایی و ویژگی‌های آن پرداخته‌اند و مهم‌ترین مؤلفه‌ها و شاخص‌های مسکن روستایی که در

در کشورهای در حال توسعه، احداث مسکن با کیفیت بسیار بالای معماری برای اقشار کم‌درآمد و در عین حال، بی‌توجهی به نیازهای بهره‌برداران این واحدهای مسکونی بوده است که نتیجه‌ی آن، افزایش قیمت تمام شده‌ی ساختمان‌ها و از طرف دیگر، مناسب نبودن شرایط آنها جهت واگذاری به اقشار نیازمند بوده است.

در بسیاری از کشورها، فقط کارمندان ادارات، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی از پروژه‌های احداث واحدهای مسکونی بهره‌مند می‌شوند. در این کشورها وضعیت سکونت و تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد معمولاً با بحران مواجه می‌شود. زیرا پروژه‌های ساختمانی که با هدف واگذاری به محرومان اجرا می‌گردد، در نهایت به گروه‌های درآمدی متوسط به بالا واگذار می‌شود (Shidlo, 1991). افراد کم درآمد نیز به علت نداشتن پول کافی برای خرید زمین و هزینه‌ی ساخت، در تأمین مسکن مناسب خود عاجز مانده و به ناچار به سکونتگاه‌های غیر استاندارد و فاقد هر گونه امکانات زیستی مانند زاغه، آلونک، حلبی آباد و غیره روی می‌آورند. این وضعیت، زندگی بسیاری از ساکنان شهرها را تهدید می‌کند. لذا، دولت‌ها سعی می‌کنند فضای مناسب مسکونی توأم با خدمات ضروری را برای شهرنشینان فراهم نمایند. رشد سریع شهرنشینی توأم با تغییر روش تولید، افزایش مهاجرت و شکل‌گیری خانوارهای جدید، نیاز به تدارک فضای مناسب مسکونی را تشدید کرده است. به همین سبب، مسأله‌ی مدیریت و بهره‌برداری صحیح از زمین‌های شهری، بیش از پیش حائز اهمیت است (مولازاده، ۱۳۷۲، ۶). در این راستا، شناخت وضع موجود شاخص‌های مسکن در سکونت‌گاه‌های مختلف و دریافت تصویری واقع‌بینانه از میزان برخورداری جمعیت از مسکن مناسب، جهت برنامه‌ریزی مؤثر تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد و سکونت‌گاه‌های کمتر برخوردار از اهمیت فراوانی برخوردار است که پژوهش حاضر به آن پرداخته است.

۲-۱ پیشینه‌ی تحقیق

قنبری و ظاهری (۱۳۸۹) سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران ارزیابی

برنامه‌های توسعه، سند چشم‌انداز و قوانین و دستورالعمل‌های وزارت مسکن و شهرسازی ذکر شده است، استخراج نموده‌اند. در این مطالعه، شناخت و به کارگیری شاخص‌های مسکن به عنوان عاملی مؤثر بر تحول مسکن روستایی بیان شده است. هادی‌زاده زرگر و همکاران (۱۳۹۲) توسعه یافتگی مناطق شهری اصفهان در بخش مسکن را مورد مطالعه قرار داده‌اند. نتایج به دست آمده از این مطالعه نشان دهنده‌ی اختلاف قابل توجه در بین مناطق چهارده‌گانه‌ی شهر اصفهان از نظر توسعه‌یافتگی در بخش مسکن است.

ملکی (۱۳۹۰) وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن مربوط به ازدحام جمعیت یا کمیت مسکن، وضعیت کیفی مسکن، خدمات اساسی، مالکیت و نحوه‌ی تصرف مسکن در شهرستان اهواز را در فاصله سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ بررسی نموده است. نتیجه‌ی این بررسی نمایانگر روند رو به رشد (بهبودی نسبی) در اکثر شاخص‌های مذکور است. همچنین، بر اتخاذ دیدگاهی جامع و به ویژه بذل توجه اساسی به نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌های توسعه‌ی مسکن تأکید شده است. محمدی و همکاران (۱۳۹۱) شاخص‌های وضع موجود مسکن، هزینه‌ی تولید مسکن، نوسان‌های قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها، تابع اجاره‌بها، ضریب جینی مسکن، الگوی عرضه و تقاضا در استان کردستان پرداخته و با استفاده از روش SWOT، نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها را تشریح نموده‌اند.

عزیزی (۱۳۸۴) در مطالعه‌ی، تعدادی از شاخص‌های مسکن شهری در ایران را بررسی و جایگاه و سیر تحول آنها را تجزیه و تحلیل نموده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که شاخص‌های مسکن شهری در ایران تحت تأثیر دو دسته عوامل بیرونی و درونی قرار داشته‌اند. عوامل بیرونی از قبیل عوامل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی بر رونق و رکود مسکن مؤثر قلمداد شده و عوامل درونی مسکن عمدتاً تحت تأثیر چگونگی فرایند برنامه‌ریزی مسکن انگاشته شده است. سجادیان (۱۳۸۰) به تحلیل جغرافیایی سیاست‌های مسکن شهری تهران و پیامدهای ناشی از آن پرداخته است. در این مطالعه، رشد غول‌آسای تهران، حاصل استقرار و

تسلط بخش خصوصی و در نهایت عدم سیاست‌های کنترلی دولت بر بخش مسکن برشمرده شده است. بدین صورت که سیاست‌های ضعیف و گاه نادرست و در برخی موارد کامل اجرا نشده موجب پیامدهای فیزیکی و فضایی مسکن، توسعه‌ی بی‌رویه و ناموزون شهر، حاشیه‌نشینی و به طور کلی، پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، سیاسی و زیست‌محیطی شده است.

۲- روش تحقیق

مطالعه‌ی حاضر، پژوهشی تحلیلی است که ضمن تشریح اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن، ویژگی‌های سیاست‌گذاری مسکن در ایران را مختصراً تبیین نموده و سپس وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های کشور را مورد ارزیابی و مقایسه قرار داده است. داده‌های کمی مورد نیاز تحقیق عمدتاً از نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن کشور در سال ۱۳۹۰ و همچنین پرسش‌نامه، گردآوری شده است. بدین ترتیب که پس از مطالعه‌ی آمار مربوط به امکانات، تسهیلات و شاخص‌های مختلف مربوط به بخش مسکن، تعداد ۱۳ شاخص انتخاب گردید. این شاخص‌ها در چهار گروه اصلی شامل «شاخص برخورداری»، «تأسیسات زیربنایی»، «فضاهای داخلی مسکن» و «شاخص پایداری» سازمان‌دهی شد، سپس برای تعیین وزن شاخص‌ها از روش AHP گروهی استفاده شد. بدین ترتیب که پرسش‌نامه‌ی شامل ماتریس‌های مقایسه‌ی زوجی شاخص‌های اصلی و فرعی تنظیم شد و در اختیار کارشناسان خبره در زمینه‌ی برنامه‌ریزی مسکن قرار داده شد. پس از تعیین وزن شاخص‌ها، میزان مطلوبیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌ها با استفاده از روش TOPSIS ارزیابی گردید و یک طبقه‌بندی پنج‌گانه از آن ارائه شد.

۲-۱- فرایند وزن‌دهی شاخص‌ها در روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP)

فرایند تحلیل سلسله مراتبی یکی از جامع‌ترین سیستم‌های طراحی شده برای تصمیم‌گیری با معیارهای چندگانه است، زیرا این مدل، امکان فرموله

نماید. نرخ ناسازگاری ($I.R.$) از طریق رابطه‌ی ذیل قابل محاسبه است.

$$I.R. = \frac{(\lambda_{\max} - n)/(n-1)}{R.I.I.}$$

در این رابطه، λ_{\max} حداکثر مقدار ویژه، n تعداد شاخص‌ها، و $R.I.I.$ شاخص تصادفی بودن است (Wang et al., 2008 514-515). مقایسات زوجی به ازاء هر ماتریس توسط DM انجام می‌پذیرد، ولیکن ممکن است در یک تصمیم‌گیری به جای یک DM ، چندین DM وجود داشته باشد، به گونه‌ای که ضرورت ایجاد کند که نظرهای همگی آنها لحاظ شود. در چنین مواردی می‌توان از AHP گروهی استفاده نمود. در این صورت می‌توان عناصر ماتریس تصمیم‌گیری را از طریق محاسبه‌ی میانگین هندسی تعیین نمود (اصغریور، ۱۳۸۷).

۲-۲- فرایند سنجش سطح توسعه یافتگی سکونت-

گاه‌ها در روش TOPSIS

$TOPSIS$ یکی از روش‌های مرسوم و پرکاربرد در میان روش‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه است که بر مبنای محاسبه‌ی فاصله‌ی گزینه‌ها از راه حل ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی استوار است (Lin, 2010: 520). بر این اساس، گزینه‌ی برتر کمترین فاصله را از راه حل ایده‌آل مثبت و بیشترین فاصله را از راه حل ایده‌آل منفی خواهد داشت (Cavallaro, 2010: 464). در این روش، ماتریس تصمیم‌گیری (مقادیر عددی شاخص‌ها برای گزینه‌ها) و وزن شاخص‌ها، داده‌های ورودی سیستم هستند (Xia et al., 2006: 743) و خروجی نیز به صورت رتبه‌بندی گزینه‌هاست. البته، مطلوبیت هر شاخص باید به طور یکنواخت افزایشی یا کاهش‌ی باشد که در این صورت، بهترین ارزش موجود از یک شاخص، نشان دهنده‌ی ایده‌آل آن بوده و بدترین ارزش موجود از آن مشخص کننده‌ی ایده‌آل منفی خواهد بود (اصغریور، ۱۳۸۷: ۲۶۰). الگوریتم این روش به شرح است.

گام اول: تبدیل ماتریس تصمیم‌گیری موجود به یک ماتریس بی‌مقیاس شده با استفاده از فرمول:

کردن مسأله را به صورت سلسله مراتبی فراهم می‌کند. همچنین، امکان در نظر گرفتن معیارهای مختلف کمی و کیفی را در مسأله دارد (قدسی‌پور، ۱۳۸۴: ۴). فرایند این روش، مجموعه‌ای از قضاوت‌ها (تصمیم‌گیری‌ها) و ارزش‌گذاری‌های شخصی به یک شیوه‌ی منطقی است، به طوری که می‌توان گفت از یک طرف وابسته به تصورات شخصی و تجربه جهت طرح‌ریزی سلسله مراتبی یک مسأله بوده و از طرف دیگر نیازمند منطق، درک و تجربه جهت تصمیم‌گیری و قضاوت نهایی است (همان: ۷). روش AHP چارچوب مناسبی را برای ارائه‌ی ترجیحات و تعیین اولویت‌ها در هر سطحی از سلسله‌مراتب تصمیم‌گیری با استفاده از مقایسات زوجی فراهم می‌کند. به منظور انجام مقایسه‌ی زوجی، از روش مقایسه‌ی ساعتی (۹ کمیتی) به شرح جدول ۱ استفاده شده است.

جدول ۱ - مقادیر عددی ترجیحات در مقایسه‌ی زوجی شاخص‌ها

در روش AHP

مقدار عددی	ترجیحات
۹	کاملاً مرجح یا کاملاً مطلوب‌تر
۷	ترجیح یا مطلوبیت خیلی قوی
۵	ترجیح یا مطلوبیت قوی
۳	کمی مرجح یا کمی مطلوب‌تر
۱	ترجیح یا مطلوبیت یکسان
۸ و ۶ و ۴ و ۲	ترجیحات بین فواصل فوق

این مقایسه‌های زوجی که به عنوان مثال برای تعداد m شاخص ارائه می‌گردد، در یک ماتریس $m \times m$ به صورت زیر نمایش داده می‌شود.

$$A = (a_{ij})_{m \times m} = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1m} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ a_{m1} & a_{m2} & \dots & a_{mm} \end{bmatrix}$$

اگر در مقایسه‌های زوجی شاخص‌ها قاعده‌ی $a_{ij} = a_{ik} a_{kj}$ رعایت گردد، آنگاه قضاوت‌ها سازگار خواهند بود. با توجه به این که در برخی موارد، تصمیم‌گیرنده قادر به کنترل سازگاری در همه‌ی قضاوت‌ها نیست، لازم است میزان ناسازگاری از مقدار ۰/۱ تجاوز

گسترده برای حل کردن مسائل مربوط به مسکن اقدام نموده‌اند (Doling, 1997, 8). هدف سیاست‌های مسکن، سبک کردن بار بی‌مسکنی یا بدمسکنی از دوش ناتوانان و کم توانان جامعه است (دهقان، ۱۳۸۲، ۶۲؛ وثوقی، ۱۳۷۷، ۱۰). اگر سیاست‌های مسکن را تلاش دولت‌ها برای ایجاد تغییرات در نحوه‌ی عملکرد سازمان‌ها و بخش‌های مرتبط با مسکن قلمداد نماییم. در این صورت، میزان موفقیت سیاست‌ها، به کارایی مکانیزم‌هایی بستگی دارد که به موجب آنها، اصلاحات مربوطه انجام می‌پذیرد. ولیکن اگر سیاست‌ها در جهت دخالت مستقیم دولت بر بخش مسکن میزان تأثیر اقدامات دولت بر قیمت‌ها و افزایش قدرت خرید مردم، از عوامل مهم جهت ارزیابی سیاست‌ها به شمار می‌روند (Doling, 1997, 40).

به غیر از جوامع سوسیالیستی که دولت در تأمین مسکن برای مردم دارای بالاترین نقش است، در کشورهای دیگر هم دولت تا حدی با به کارگیری سیاست‌های گوناگون در مسأله‌ی مسکن دخالت می‌کند. برخی از این سیاست‌ها عبارتند از: کنترل اجاره، کمک‌های مالی، تأمین مسکن به وسیله‌ی دولت، به کارگیری ابزارهای گوناگون برای محدود کردن تقاضای مسکن، و اثر رفاهی به کارگیری سیاست‌های مختلف دولت در ارتباط با مسأله‌ی مسکن (عابدین درکوش، ۱۳۸۶، ۱۵۸-۱۵۶). در این خصوص از میان استراتژی‌های متنوع دولت‌ها برای حل مشکل مسکن می‌توان به این موارد اشاره نمود: پرداخت یارانه، تدوین قوانین مختلف، در نظر گرفتن مشوق‌های گوناگون، اصلاح نظام مالیاتی، نقش انفعالی دولت، و دخالت مستقیم دولت در امر احداث واحدهای مسکونی (Doling, 1997, 40). فرایند تولید، عرضه، تأمین اعتبار، توزیع و مکان یابی واحدهای مسکونی با بهره‌گیری از روش‌های پیچیده‌ای در خصوص کنترل، تنظیم و اعطای یارانه‌ها صورت می‌پذیرد (Harsman and Quigley, 1991, 1; Doling, 1997, 8). اجرایی اعطای یارانه عبارت از: مشوق‌های مالیاتی، واگذاری زمین ارزان یا رایگان، و اعطای تسهیلات مالی و اعتباری است.

$$n_{ij} = \frac{r_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^m r_{ij}^2}}$$

گام دوم: ایجاد ماتریس بی‌مقیاس وزین با مفروض بودن بردار W به عنوان ورودی الگوریتم.

$$v_{ij} = n_{ij} \times w_j, i = 1, 2, \dots, m; j = 1, 2, \dots, n.$$

گام سوم: مشخص نمودن راه حل ایده‌آل مثبت (A^+)

و راه حل ایده‌آل منفی (A^-)

$$A_j^+ = \{(Max_i v_{ij} | j \in J), (Min_i v_{ij} | j \in J') | i = 1, 2, \dots, n\}$$

$$= \{v_1^+, v_2^+, \dots, v_j^+, \dots, v_n^+\}$$

$$A_j^- = \{(Min_i v_{ij} | j \in J), (Max_i v_{ij} | j \in J') | i = 1, 2, \dots, n\}$$

$$= \{v_1^-, v_2^-, \dots, v_j^-, \dots, v_n^-\}$$

گام چهارم: محاسبه‌ی اندازه‌ی جدایی (فاصله)

$$d_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^+)^2}, i = 1, 2, \dots, m$$

$$d_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^-)^2}, i = 1, 2, \dots, m$$

گام پنجم: محاسبه‌ی نزدیکی نسبی A_i به راه حل ایده‌آل با استفاده از فرمول:

$$cl_i^+ = \frac{d_i^-}{d_i^+ + d_i^-}, 0 < cl_i^+ < 1, i = 1, 2, \dots, m$$

گام ششم: رتبه‌بندی گزینه‌ها بر اساس ترتیب نزولی cl_i^+ .

۳-۲- اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن

همه‌ی کشورها به نوعی با مشکل مسکن مواجهند و صرف نظر از رویکرد خاص هر کدام از آنها نسبت به بازار آزاد یا برنامه‌ریزی متمرکز، سیاست‌های متنوعی را برای تأمین مسکن اتخاذ نموده‌اند (Harsman and Quigley, 1991). دولت‌های مختلف، با هر نوع ایدئولوژی، میزان توسعه‌ی صنعتی، ویژگی‌های جمعیتی و اجتماعی، شرایط اقلیمی و غیره، به طور

در حل مسأله‌ی مسکن امری اجتناب‌ناپذیر است. زیرا بخش خصوصی به تنهایی نمی‌تواند از عهده‌ی تأمین مسکن، خصوصاً برای اقشار کم درآمد، برآید. ابزارهای دولت برای دخالت در امر مسکن عبارتند از: پول، زمین، و وضع قوانین لازم (پورمحمدی، ۱۳۸۵، ۱۸).

مطابق اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده‌ی ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند بخصوص روستانشینان و کارگران زمینه‌ی اجرای این اصل را فراهم کند (اداره کل قوانین و مقررات کشور، ۱۳۷۰، ۲۴-۲۳). در ایران، سیاست‌های مسکن معمولاً در برنامه‌های عمرانی پنج ساله‌ی دولت دیده می‌شوند. البته، دولت خود را متعهد به مداخله‌ی کمتر در امر مسکن می‌داند و تنها پشتیبانی محدودی از بخش اجاره‌ی اجتماعی و اجاره به شرط تملیک به عمل می‌آورد. محتوای برنامه‌های دوم و سوم مسکن به روشنی این امر را نشان می‌دهند (مجتهدزاده، ۱۳۸۳، ۲۳-۲۰). بررسی عملکرد سال‌های گذشته در ایران، نشان از حاکمیت بخش خصوصی در فعالیت‌های مربوط به بخش مسکن و کاهش تدریجی سهم و نقش دولت در این مورد دارد (دژکام، ۱۳۷۳، ۳۵۷). با کاهش نقش مستقیم و غیر مستقیم دولت در امر کمک مالی مسکن، عملکرد سیستم تأمین اعتبارات و تورم در بخش مسکن به گونه‌ای بوده که عمدتاً کسانی قادر به استفاده از تسهیلات مسکن شده‌اند که علاوه بر تأمین مبلغ قابل توجهی از هزینه‌ی واحد مسکونی خود، قدرت پرداخت اقساط ماهانه‌ی بالایی را نیز داشته‌اند (مدنی، ۱۳۷۳، ۳۹۴).

سرمایه‌گذاری مستقیم دولت در جهت تأمین مسکن، یکی از ابزارهای مبارزه با مشکل مسکن است. البته اثر این نوع سرمایه‌گذاری در رفع مشکل مسکن به مقدار سرمایه‌گذاری و چگونگی مورد استفاده قرار گرفتن آن و نحوه‌ی واگذاری واحدهای مسکونی احداث شده بستگی دارد. در ایران نه تنها مقدار سرمایه‌گذاری دولت در مقایسه با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در امر تأمین مسکن در سطح پایین‌تری قرار داشت، بلکه بیشترین سهم سرمایه‌گذاری‌ها، به احداث واحدهای

دو ابزار عمده برای اتخاذ سیاست حمایتی در بخش مسکن عبارتند از: احداث مسکن استیجاری توسط دولت، و اعطاء یارانه به سازندگان واحدهای مسکونی در بخش خصوصی جهت احداث مسکن انتفاعی و غیرانتفاعی. در کشورهای در حال توسعه، احداث مسکن استیجاری به ندرت مورد توجه قرار گرفته است، ولیکن اعطاء یارانه در سطح وسیعی کاربرد داشته است (Shidlo, 1991). به طوری که در سی سال اخیر، تعداد معدودی از دولت‌ها، سیاست احداث مسکن استیجاری را در پیش گرفته‌اند. در کشورهای در حال توسعه، بی‌توجهی نسبت به مسکن استیجاری از دو منظر حائز اهمیت است: اول، بی‌توجهی زیاد نسبت به شرایط سکونت مستأجران، و دوم، عدم تمایل دولت‌ها نسبت به احداث مسکن استیجاری به استثنای اجاره به شرط تملیک (Gilbert, 2003).

۴-۲- سیاست‌گذاری مسکن در ایران

مسأله‌ی مسکن در ایران هم مانند اغلب جوامع دنیای، مخصوصاً در جوامعی که رشد شهرنشینی آنها در دو دهه‌ی اخیر زیاد بوده، از اهمیت خاصی برخوردار است. مشکل مسکن را در ایران می‌توان با بالا رفتن سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره‌بهای آنها، مخصوصاً در سطح شهرهای بزرگ، احساس کرد. ولی از آنجایی که عوامل مختلف اقتصادی و سیاسی موجب افزایش قیمت واحدهای مسکونی می‌شود، بالا رفتن قیمت یا اجاره-بهای واحدهای مسکونی به تنهایی نشان دهنده‌ی مشکل مسکن در ایران نیست (عابدین درکوش، ۱۳۸۶، ۱۴۴). مسکن به عنوان یک بخش، در ارتباط با سایر بخش‌ها قرار می‌گیرد و با توجه به روابط متقابل و دوسویه‌ی این بخش با کلیه‌ی بخش‌های اقتصادی کشور نظیر سیستم بانکی، سیستم تولید، سطح درآمد سرانه، صنعت و غیره، نمی‌توان آن را به صورت مجرد و انتزاعی در نظر گرفت (آخوندی، ۱۳۷۳، ۵). از آنجایی که دولت عامل اجرا کننده‌ی سیاست‌های حاکم بر جامعه است، لذا کلیه‌ی مصوبات و مقررات و آیین‌نامه‌های اجرایی آن در راه به اجرا درآمدن آن سیاست-هاست (عابدین درکوش، ۱۳۸۶، ۱۵۲). دخالت دولت

مسکونی برای کارمندان و کارگران تحت پوشش دولت مربوط بوده است و فقط درصد کمی از سرمایه‌گذاری‌ها به احداث خانه‌های ارزان‌قیمت برای طبقه‌ی کم‌درآمد اختصاص یافته بود. در بسیاری از موارد، احداث واحدهای مسکونی با توجه به شرایطی که به خانوارها تحویل داده می‌شد، نه تنها در رفع مشکل مسکن کمکی نکرده، بلکه باعث شده است که عده‌ی زیادی از خانوارهای روستایی دیگر هم برای گرفتن خانه به شهرها مهاجرت کنند (عابدین درکوش، ۱۳۸۶، ۱۵۸).

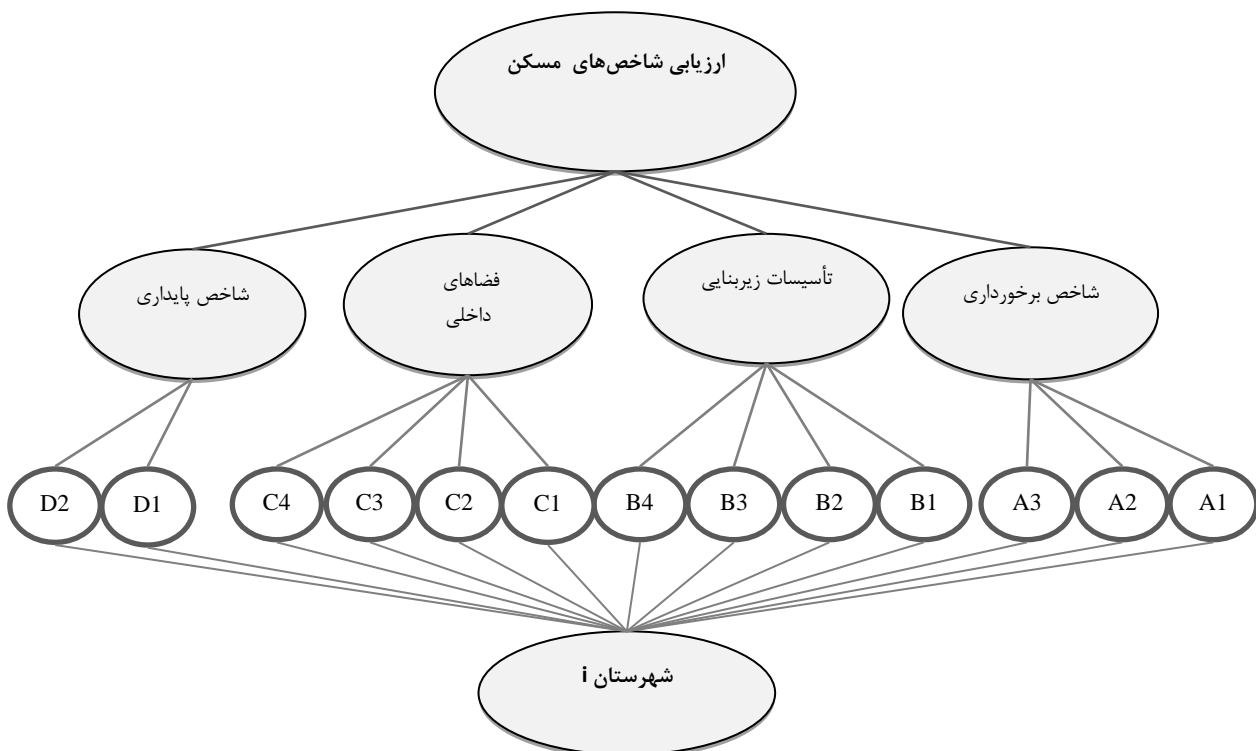
۳- یافته‌های پژوهش

۳-۱- ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در ایران به منظور ارزیابی وضعیت شاخص‌های مربوط به مسکن در شهرستان‌های کشور، بر اساس داده‌های موجود، چهار گروه شاخص اصلی شامل «شاخص برخورداری»، «تأسیسات زیربنایی»، «فضاهای داخلی مسکن» و «شاخص پایداری» تدوین شد. هر یک از شاخص‌های اصلی ناظر بر تعدادی شاخص فرعی است که به ترتیب تعداد ۳، ۴، ۴ و ۲ شاخص فرعی در زیرمجموعه‌ی گروه‌های یاد شده سازمان دهی شد (جدول ۲).

جدول ۲- شاخص‌های اصلی و فرعی مورد مطالعه جهت ارزیابی وضعیت مسکن در شهرستان‌های کشور

شاخص پایداری (D)	فضاهای داخلی مسکن (C)	تأسیسات زیربنایی (B)	شاخص برخورداری (A)
D ₁ : درصد واحدهای سازه بادوام	C ₁ : نسبت تعداد اتاق به خانوار	B ₁ : آب لوله-کشی	A ₁ : درصد مالکیت مسکن
D ₂ : معکوس میزان قدمت بنا	C ₂ : نسبت تعداد اتاق به جمعیت	B ₂ : گاز لوله-کشی	A ₂ : نسبت تعداد واحد مسکونی به خانوار
	C ₃ : آشپزخانه	B ₃ : برق	A ₃ : متوسط مساحت زیربنا
	C ₄ : حمام	B ₄ : دفع فاضلاب	

ساختار سلسله‌مراتبی ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های کشور در شکل ۱ ارائه شده است. سطح نخست این ساختار، ناظر بر هدف یعنی ارزیابی شاخص‌های مسکن است. شاخص‌های اصلی چهارگانه در سطح دوم جای گرفته‌اند که هر یک،



شکل ۱- ساختار سلسله‌مراتبی ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های

جهت ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های کشور با استفاده از روش TOPSIS، وزن شاخص‌ها به عنوان ورودی الگوریتم در نظر گرفته شد و با محاسبه‌ی نزدیکی نسبی هر یک از

شهرستان‌ها به راه حل ایده‌آل (Cl_i^+)، میزان مطلوبیت وضعیت شاخص‌های مسکن در هر شهرستان تعیین شد. به منظور ارائه‌ی چشم‌انداز کلی از وضعیت مسکن شهرستان‌ها، شهرستان‌های کشور در قالب پنج گروه شامل وضعیت مطلوب، نسبتاً مطلوب، متوسط، نسبتاً نامطلوب و نامطلوب طبقه‌بندی گردیدند (جدول ۴).

ملاحظه می‌گردد، استان‌های تهران، کرج، اصفهان، ورامین، شهریار، قزوین، پاکدشت، البرز، قائمشهر، ساری، اسلامشهر، مبارکه، خمینی‌شهر، تبریز، لنجان، فلاورجان وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر شهرستان‌ها دارند؛ در مقابل، شهرستان‌های بردسیر، سراوان، نیک‌شهر، بهمئی، جاسک، خاش، لالی، عنبرآباد، نهبندان، سرباز، قلعه‌گنج، رودبار جنوب، سربیشه، کوه‌رنگ شرایط نامساعدی دارند. توزیع فضایی شهرستان‌های کشور از نظر طبقه‌بندی وضعیت شاخص‌های مسکن در شکل ۲ نمایش داده شده است. همان‌طور که در بسیاری از جنبه‌های توسعه، وجود نظام مرکز-پیرامون که از ویژگی‌های عمومی کشورهای در حال توسعه است، نتیجه‌ی ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن در ایران نیز وجود این نظام را در بخش مسکن به وضوح نشان می‌دهد. نامطلوب بودن وضعیت شاخص‌ها در شهرستان‌های استان‌های سیستان و بلوچستان، کرمان و خراسان جنوبی در مقایسه با سایر استان‌ها، ضرورت برنامه‌ریزی مؤثر برای بهبود وضعیت مسکن در این مناطق را بیش از پیش می‌نمایاند.

تعدادی شاخص را تحت مجموعه‌ی خود دارند و در نهایت، گزینه‌های مورد ارزیابی یعنی شهرستان‌های کشور، سطح چهارم این سلسله‌مراتب را تشکیل می‌دهند.

برای تعیین وزن یا ضریب اهمیت هر یک از شاخص‌های سنجش وضعیت مسکن، از روش AHP استفاده شد. با توجه به اهمیت بهره‌مندی از دیدگاه‌های کارشناسان، برنامه‌ریزان و صاحب نظران توسعه در بخش مسکن، جهت وزندهی شاخص‌ها بهره‌گیری از روش AHP گروهی ترجیح داده شد. بدین منظور پرسشنامه‌ای متشکل از ماتریس‌های مقایسه‌ی زوجی شاخص‌های اصلی و فرعی تدوین شد و در اختیار تعداد ۱۵ نفر از کارشناسان قرار داده شد. پس از تکمیل شدن پرسش‌نامه توسط کارشناسان، نخست، نرخ ناسازگاری مربوط به هر یک از ماتریس‌های موجود در هر پرسشنامه محاسبه شد که میزان آن رضایت‌بخش بود، به طوری که حداکثر نرخ ناسازگاری محاسبه شده برابر ۰/۰۵ بود. لذا، ماتریس‌های مذکور، مبنای محاسبات پژوهش حاضر قرار گرفت. جهت تلفیق نظرات کارشناسان مختلف، میانگین هندسی مقایسه‌های زوجی محاسبه گردید و با استفاده از نرم‌افزار Matlab وزن هر یک از شاخص‌ها محاسبه گردید (جدول ۳)

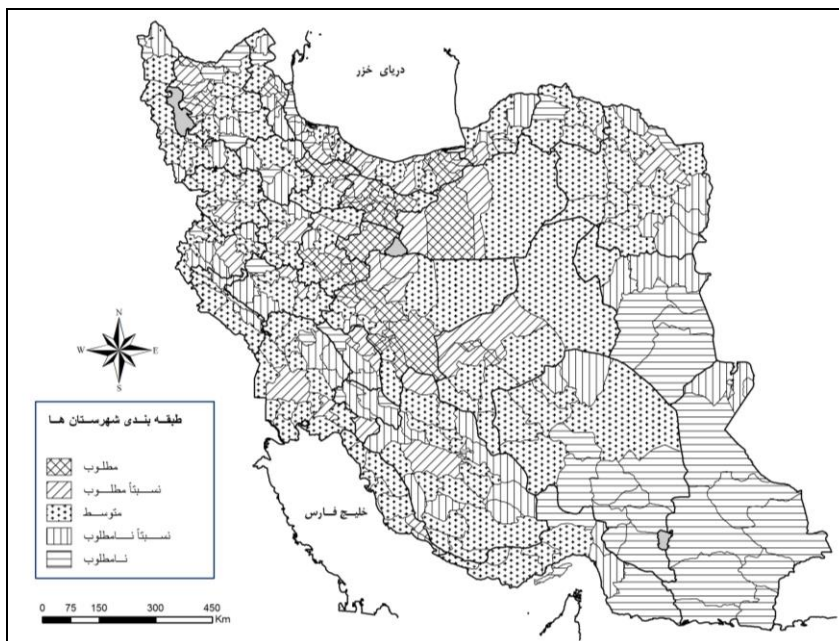
نتایج تعیین وزن شاخص‌ها نشان می‌دهد که در میان شاخص‌های اصلی، «شاخص پایداری» حائز بالاترین ضریب اهمیت شده است. در میان شاخص‌های فرعی نیز بیشترین وزن به «درصد واحدهای مسکونی دارای سازه‌ی بادوام» اختصاص یافته است.

جدول ۳- وزن شاخص‌های اصلی و فرعی در ارزیابی وضعیت مسکن شهرستان‌های کشور

شاخص	وزن	شاخص	وزن	شاخص	وزن	شاخص	وزن
A	۰/۳۵۹۶۷۱	B	۰/۳۱۰۵۴۶	C	۰/۱۰۲۴۵۵	D	۰/۳۲۷۳۲۷
A ₁	۰/۰۹۰۸۸۵	B ₁	۰/۱۳۹۷۴۶	C ₁	۰/۰۱۰۲۴۶	D ₁	۰/۲۱۲۷۶۳
A ₂	۰/۱۱۶۸۵۲	B ₂	۰/۰۴۶۵۸۲	C ₂	۰/۰۲۰۴۹۱	D ₂	۰/۱۱۴۵۶۵
A ₃	۰/۰۵۱۹۳۴	B ₃	۰/۰۹۳۱۶۴	C ₃	۰/۰۳۰۷۳۷		
		B ₄	۰/۰۳۱۰۵۵	C ₄	۰/۰۴۰۹۸۲		

جدول ۴ - وضعیت کلی شهرستان‌های کشور از نظر شاخص‌های مسکن در سال ۱۳۹۰

وضعیت	شهرستان‌ها
مطلوب	تهران، کرج، اصفهان، ورامین، شهریار، قزوین، پاکدشت، البرز، قائمشهر، ساری، اسلامشهر، مبارکه، خمینی‌شهر، تبریز، لنجان، فلاورجان، برخوار و میمه، قم، اراک، دلیجان، ریاط‌کریم، سمنان، ری، شهرضا، دماوند، یزد، محلات، میبد، رامسر، گلپایگان، اردبیل، جلفا، آستارا
نسبتاً مطلوب	دامغان، رودبار، اردکان، جم، مشهد، بروجن، نجف‌آباد، گرگان، گرمسار، بهشهر، فارس، همدان، شهرکرد، ساوه، کاشان، بندرانزلی، بناب، آران و بیدگل، خرمدره، سنندج، بروجرد، مرند، شیراز، آشتیان، شبستر، امیدیه، آبیگ، چالوس، تنکابن، بابلسر، کرمانشاه، محمودآباد، آذرشهر، صدوق، آمل، دورود، اهواز، بندرگز، ساوجبلاغ، نطنز، نظرآباد، گچساران، جویبار، خوانسار، اسکو، گلوگاه، کردکوی، نکا، آباده
متوسط	کرمان، بیجار، خرمید، ابهر، خمین، زنجان، ازنا، بهبهان، کنگاور، تیران و کرون، عجبشیر، مراغه، ملایر، سمیرم سفلی، رامهرمز، شمیرانات، نقده، فریدن، شوشتر، خرم‌آباد، مرودشت، نور، ابوموسی، سقز، کاشمر، بابل، ارومیه، میانه، رفسنجان، تفرش، دشت‌آزادگان، ابرکوه، اندیمشک، نائین، خلیل-آباد، اردستان، استهبان، جهرم، یاس‌آباد، بوشهر، اشنویه، پاسارگاد، میاندوآب، دزفول، مهریز، نوشهر، بندرعباس، جوانرود، شاهرود، مریوان، دیر، پاره، لنگرود، سوادکوه، لاهرد، سروآباد، رشت، بافق، مهر، آزادشهر، شازند، سراب، ترکمن، قره، علی‌آباد، سیرجان، خاتم، ملکان، طیس، تاکستان، بندرماهشهر، رامشیر، اقلید، زرنديه، کازرون، کامیاران، تویسرکان، فیروزآباد، مهاباد، بوکان، گنبدکاووس، خوی، نیشابور، بهار، بستان‌آباد، مه‌ولات، چناران، هریس، قوچان، تربت حیدریه، شوش، شهریارک، دیواندره، سبزواری، رودسر، رامیان، خرمشهر، جاجرم، بانه، دیلم، روانسر، اسفراین، سلسله، قصرشیرین، آبادان، نهاوند، تنگستان، دشتستان، فیروزکوه، ارسنجان، زرنده، پارسیان، لاهیجان، شادگان، ایلام، اسدآباد، فردوس، هرسین، تفت، بوین-زهر، هندیجان، لار، خنج، دشتی، صحنه، ایوان، گناوه، اهر، تکاب، املش، دره‌شهر، کیودرآهنگ، الیگودرز، سرخس، فسا، سلماس، سرپل‌ذهاب، بندرلنگه، فریدون‌شهر، پیرانشهر، فریمان، گناباد، بجنورد، دهلران، سمیرم، مینودشت، خمیر، شیروان، مهران، مشکین‌شهر، صومعه‌سرا، گتوند، بستک، بردسکن
نسبتاً نامطلوب	آستانه‌اشرفیه، ممسنی، رضوانشهر، میناب، کوهپایان، قائنات، آق‌قلا، تایباد، اسلام‌آبادغرب، بوانات، سپیدان، کوثر، آبدانان، رودان، کنگان، خلخال، یویراحمد، نیر، رزن، درگز، سرایان، نیریز، ماکو، سردشت، نمین، کمیجان، لردگان، سنقر، هشتگرد، کوهدشت، طارم، داراب، ایذه، تربت‌جام، خواف، شاهین‌دژ، چادگان، زابل، فراشبند، بيله‌سوار، گیلانغرب، فومن، قیر و کارزین، راور، ماسال، شیروان‌وچرداول، مسجدسلیمان، زهک، کهگیلویه، اردل، ماهنشان، رشتخوار، پلدختر، فاروج، باغملک، خدابنده، زرین‌دشت، کاله، دالاهو
نامطلوب	دنا، ورزقان، زاهدان، بیرجند، بم، سیاهکل، قشم، چاروایماق، مغان، شفت، تالش، مانه و سملقان، ایجرود، ثلاث و باباجانی، ایرانشهر، حاجی‌آباد، چابهار، کنارک، منوجان، بافت، کهنوچ، چالدران، کلات، کلیبر، درمیان، جیرفت، دلفان، بردسیر، سراوان، نیکشهر، بهمئی، جاسک، خاش، لالی، عنبرآباد، نهبندان، سرباز، قلعه‌گنج، رودبارجنوب، سریشه، کوهرنگ



شکل ۲ - توزیع شهرستان‌های کشور از نظر طبقه‌بندی وضعیت شاخص‌های مسکن

۴- نتیجه‌گیری

مسکن یکی از نیازهای پایه و اساسی انسان است که تأمین آن همواره به عنوان یک دغدغه‌ی بسیار مهم برای خانوارها مطرح بوده است. نخستین مظاهر پیدایش مشکل مسکن در جهان به دوران صنعتی شدن کشورها مربوط می‌شود. بدین ترتیب که افزایش فزاینده‌ی مشاغل و فعالیت‌های صنعتی و خدماتی در شهرها، مهاجرت تعداد بسیاری از مردم روستاها را به شهرها در پی داشت. این شرایط به همراه رشد طبیعی جمعیت، امر تأمین مسکن را برای بسیاری از مردم بخصوص اقشار کم درآمد جامعه با مشکلات فراوانی مواجه ساخت که یکی از نتایج آن، پیدایش زاغه‌ها، کپر‌ها، و به طور کلی سکونتگاه‌های غیر استاندارد بود. در ابتدای قرن حاضر، مسأله‌ی تأمین مسکن در ایران نیز وضعیت مشابهی پیدا کرد. برای حل مسائل مربوط به تأمین مسکن، دولت‌های مختلف سیاست‌هایی را اتخاذ نموده‌اند که گاه مؤثر و گاه غیر مؤثر عمل کرده‌اند. در ایران، جهت حل مسائل مسکن، سیاست‌های مربوطه عمدتاً در برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب و همچنین برنامه‌های توسعه‌ی اقتصادی اجتماعی و فرهنگی پس از انقلاب اتخاذ شده‌اند.

هدف برنامه‌ریزی، تبدیل وضعیت موجود به وضع مطلوب است. برای رسیدن به وضع مطلوب در گام نخست باید شناخت دقیق و همه جانبه‌ای از وضع موجود به عمل آید. برنامه‌ریزی مؤثر مسکن نیز نیازمند شناخت دقیق وضع موجود شاخص‌های مختلف مربوط به مسکن در مناطق مختلف کشور است. در واقع، ارزیابی سکونتگاه‌ها از نظر ابعاد مختلف توسعه در هر کشور، امری مهم و اساسی در زمینه‌ی برنامه‌ریزی منطقه‌ای و سیاست‌گذاری توسعه به شمار می‌رود که در عین حال، عاملی کلیدی برای تخصیص منابع مختلف نیز محسوب می‌شود. نظر به اهمیت این موضوع، پژوهش حاضر ضمن تشریح اهمیت سیاست‌گذاری در بخش مسکن، ویژگی‌های سیاست‌گذاری مسکن در ایران را مختصراً تبیین نموده و سپس وضعیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های کشور را مورد ارزیابی و مقایسه قرار داده است. بدین ترتیب که

شهرستان‌های کشور از نظر ۱۳ شاخص دسته‌بندی شده در قالب چهار گروه کلی، مورد ارزیابی قرار گرفتند. برای تعیین وزن شاخص‌ها از روش AHP گروهی استفاده شد. پس از تعیین وزن شاخص‌ها، میزان مطلوبیت شاخص‌های مسکن در شهرستان‌ها با استفاده از روش TOPSIS ارزیابی گردید و یک طبقه‌بندی پنج‌گانه از آن ارائه شد.

نتیجه‌ی ارزیابی نشان داد که استان‌های تهران، کرج، اصفهان، ورامین، شهریار، قزوین، پاکدشت، البرز، قائم-شهر، ساری، اسلامشهر، مبارکه، خمینی‌شهر، تبریز، لنجان، فلاورجان وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر شهرستان‌ها دارند؛ در مقابل، شهرستان‌های بردسیر، سراوان، نیکشهر، بهمئی، جاسک، خاش، لالی، عنبرآباد، نهبندان، سراباز، قلعه‌گنج، رودبارجنوب، سربیشه، کوه‌رنگ شرایط نامساعدی دارند. در واقع، وجود نظام مرکز-پیرامون در سطح برخورداری شهرستان‌های کشور از شاخص‌های مسکن ملاحظه می‌گردد. این امر ضرورت توجه بیشتر و برنامه‌ریزی مؤثرتر برای مناطق محروم و پیرامونی را بیش از پیش می‌نمایاند.

مراجع

آخوندی، عباس احمد، ۱۳۷۳، سیاست بخش مسکن در برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی دوم، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول، صص ۲۰-۱.

اداره کل قوانین و مقررات کشور، ۱۳۷۰، مجموعه قوانین و مقررات مربوط به مسکن- تملک آپارتمان- موجر و مستأجر، اداره کل قوانین و مقررات کشور (نهاد ریاست جمهوری)، تهران، چاپ اول

اصغری‌پور، محمدجواد، ۱۳۸۷، تصمیم‌گیری‌های چندمعیاره، چاپ ششم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۵، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، چاپ چهارم، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۷۳، برنامه‌ریزی مسکن- روش برنامه‌ریزی سیستمی، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول، صص ۳۶۷-۳۷۷.

Cavallaro, F., 2010,: A comparative assessment of thin-film photovoltaic production processes using the ELECTRE III method, Energy Policy, No. 38, pp. 463-474.

Doling, John, 1997, Comparative Housing Policy, ST. Martin's Press, Inc, New York.

Gilbert, Alan, 2003, Rental Housing: an Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries, United Nations Human Settlements Program, UN-HABITAT.

Harsman, B. and Quigley, J., 1991, Housing Markets and Housing Institutions in a Comparative Context, Kluiver Academic Publishers, London.

Lin, H. T., 2010: Fuzzy application in service quality analysis: An empirical study, Expert Systems with Applications, No. 37, pp. 517-526.

Shidlo, Gil, 1990, Housing Policies in Developing Countries, Routledge, London.

Skinner, R. J. and Rodell, M. J., 1983, People, Poverty and Shelter Problems of Self-help Housing in the Third World, Methuen, London.

Tipple, A. Graham and Willis, Kenneth G., 1991, Housing the Poor in the Developing World: Methods of Analysis, Case Studies and Policy, Routledge, London and New York.

Wang, Y. M.; J. Liu and T. M. S. Elhag, 2008: an integrated AHP-DEA methodology for bridge risk assessment, Computers & Industrial Engineering, No. 54, pp. 513-525.

Xia, H. C.; D. F. Li; J. Y. Zhou and J. M. Wang, 2006: Fuzzy LINMAP method for multi-attribute decision making under fuzzy environments, Journal of Computer and System Sciences, No. 72, pp. 741-759.

دژکام، ژاله، ۱۳۷۳، دولت و مسأله‌ی مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول، صص ۳۶۶-۳۵۵.

دهقان، مهدی، ۱۳۸۲، مسکن و ابعاد نظری آن، فصلنامه مسکن و انقلاب (فصلنامه تخصصی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)، شماره ۱۰۳، صص ۶۵-۵۲.

عابدین درکوش، سعید، ۱۳۸۶، درآمدی به اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، تهران، چاپ هشتم.

قدسی‌پور، سیدحسن، ۱۳۸۴، فرایند تحلیل سلسله-مراتبی (AHP)، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر، تهران.

مجتهدزاده، غلامحسین، ۱۳۸۳، بررسی سیاست‌های محلی مسکن در ایران و انگلیس، فصلنامه هنرهای زیبا، شماره ۱۷، صص ۳۰-۱۹.

مدنی، هوشنگ، ۱۳۷۳، مسائلی در رابطه با توسعه‌ی مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول، صص ۴۱۲-۳۹۳.

مولازاده، محمدعلی، ۱۳۷۲، قوانین زمین شهری و حل مشکل مسکن (تجربه‌ی اهواز)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳۱، صص ۱۷-۵.

مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان‌های کشور.

وثوقی، فاطمه، ۱۳۷۷، مسکن در خراسان، انتشارات پاز، مشهد.

Balchin, Paul N. and Rhoden, Maureen, 1998, Housing: the Essential Foundations, Routledge, New York.