



تحلیل فضایی و اولویت‌بندی شکاف درون منطقه‌ای مسکن با استفاده از تکنیک‌های برنامه‌ریزی (مورد مطالعه: شهرستان‌های استان ایلام)

سعید ملکی* دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

دریافت: ۱۳۹۶/۰۸/۰۹ پذیرش: ۱۳۹۶/۱۱/۳۰

چکیده: مسکن، از دیرباز مهم‌ترین مسئله زندگی انسان‌ها بوده است. داشتن سرپناهی مطمئن، ایمن و راحت، از آرزوهای دیرینه هر انسانی می‌باشد اما این نیاز با دیگر نیازهای انسان نیز در ارتباط می‌باشد. از طرفی، امروزه این واقعیت به سایر واقعیات افزوده شده که هر پدیده‌ای در هر لحظه، جلوه‌ای از تجزیه و ترکیب دائمی متغیرهای بی‌شماری است که دارای همبستگی منظم، مداوم و چندسویه هستند؛ بنابراین در بررسی پدیده مسکن آنچه مهم است ارتباط و تأثیرگذاری جنبه‌های مختلف آن است. پژوهش حاضر با هدف بررسی مجموعه شاخص‌های منطقه‌ای مؤثر بر مسکن در استان ایلام با تکنیک TOPSIS صورت گرفته است. روش تحقیق حاضر، توصیفی-تحلیلی و توسعه‌ای-کاربردی است و از نرم‌افزارهای GIS، GRAFER و EXCEL استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان دادند شاخص تراکم در واحد مسکونی در بین سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ در استان ایلام به جز در سال ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ که اندکی افزایش داشته، از سال ۱۳۷۸ به بعد روند بهبود داشته و به سمت ایده‌آل نزدیک شده است. از نظر متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی نتایج نشان دادند احداث واحدهای مسکونی در استان، روند افزایشی داشته، اما نتوانسته کمبود مسکن را به طور کامل جبران نماید، در مقابل متوسط خانوار در واحد مسکونی در سطح استان روندی صعودی داشته است. در نهایت مدل TOPSIS نشان داد میزان CL به تفکیک بیشترین و کمترین شامل: شهرستان‌های ایلام (۰/۹۹)، دهلران (۰/۱۳)، ایوان (۰/۰۹)، مهران (۰/۰۸)، آبدانان (۰/۰۵)، دره‌شهر (۰/۰۴) و شیروان (۰/۰۰) بوده است.

واژگان کلیدی: تحلیل فضایی، شکاف درون منطقه‌ای، نابرابری مسکن، استان ایلام

طبقه‌بندی JEL: R21, R31, R34, N95

۱- مقدمه

وقوع نابرابری فضایی در مناطق جهان به ویژه در کشورهای در حال توسعه، طیف وسیعی از شرایط ناهمگون زندگی را به وجود آورده است (Vlahov et al., 2005). از آنجا که توسعه در زمان‌ها و مکان‌های مختلف به صورت یکسان در کشورهای در حال توسعه صورت نگرفته؛ لذا نابرابری‌های منطقه‌ای در هر مقیاسی، در این کشورها فراوان است و در زمینه شاخص‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی، مناطق ویژه‌ای در این کشورها موقعیت ممتازتری نسبت به دیگر نقاط دارند (حیدری چپانه و همکاران، ۱۳۹۴). از جمله معیارهای برنامه‌ریزی منطقه‌ای برای مشخص کردن نابرابری‌ها، تعیین وضعیت مناطق برحسب برخورداری از شاخص توسعه است. این ویژگی در میان کشورهای در حال توسعه نمود بارزتری نسبت به جهان توسعه‌یافته دارد. از طرفی از نظر تاریخی، روند شهرنشینی و شهرگرایی در میان این کشورها امری غیرعادی محسوب می‌شود؛ به طوری که امروزه همه مسائل کشورهای در حال توسعه را تحت تأثیر قرار داده است. کشور ما نیز از این قاعده مستثنی نبوده و در هر دو مورد از رشد شتابان و بدون برنامه به ویژه در دهه‌های اخیر برخوردار بوده است که به نوبه خود مسائل و مشکلات خاصی را پدید آورده‌اند (شفقی و همکاران، ۱۳۸۳). از جمله معضلات ناشی از رشد شتابان جمعیت که دامن‌گیر همه اقشار جامعه به خصوص قشر جوان جامعه شده، معضل مسکن است. مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد. از نظر اقتصادی، مسکن به عنوان یک دارایی و سرمایه تلقی می‌شود. از نظر اجتماعی، مسکن شرایط مطلوبی را برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های آنها فراهم می‌کند (Salleh, 2008) و همچنین باعث ثبات و همبستگی خانواده می‌شود. بخش مسکن به علت تمایزهایی که با دیگر نیازهای انسان دارد، جایگاهی خاص در اقتصاد دارد؛ زیرا تغییرات اقتصادی می‌توانند بر این بخش تأثیرات زیادی داشته

باشند، ضمن این که رکود و رونق ادواری این بخش بر سایر فعالیت‌های اقتصادی، بدون تأثیر نیست. در سال ۱۳۸۸ حدود ۱/۶ میلیون خانوار فاقد مسکن و مستقل و ۱/۵ میلیون خانوار فاقد مسکن مناسب با حداقل امکانات وجود داشتند. این در حالی است که با توجه به هرم سنی جمعیت کشور و رسیدن پیک جمعیت جوان کشور به سن اشتغال و ازدواج و به تبع آن نیاز به مسکن، سالانه ساخت ۷۰۰ هزار واحد مسکونی که براساس پیش‌بینی‌ها تا سال ۱۳۹۶ به مرز ۱۰۴۰ هزار نفر نیز خواهد رسید در کشور ضروری است؛ بنابراین داشتن نظام برنامه‌ریزی به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و بین اجزا به وجود آورنده مسکن (زمین، سیستم حمل‌ونقل و غیره) با تأسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی، خدمات اجتماعی، سیستم حمل‌ونقل و غیره ضروری است؛ زیرا نزدیک‌ترین و آشناترین پدیده برای انسان، فضایی است که در آن، زندگی می‌کند و در لحظات مختلف با آن در تماس است و بسیاری از خصلت‌های روانی و اجتماعی انسان در محل زندگی او تجلی مادی پیدا می‌کند. بنابراین مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربر می‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (بسحاق و همکاران، ۱۳۹۳).

در کشورهای در حال توسعه، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌های که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش جمعیت شهرنشین از سویی دیگر، تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چندبعدی درآورده است (پورمحمدی، ۱۳۸۵). بنابراین مسکن دارای ابعاد متفاوتی است و نمی‌توان آن را تک‌بعدی بررسی کرد؛ زیرا از یک سو مسکن، یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه، یک نیاز اولیه و اساس خانوار به حساب می‌آید و

توسعه در منطقه مورد مطالعه وجود دارد. همچنین ساکنان روستایی، بیشترین نارضایتی را از دیدگاه‌های رسمی در مورد مسکن روستایی داشتند.

اسفور^۲ (۲۰۱۲) در پژوهشی با عنوان «به سوی یک استراتژی مؤثر برای مقابله با کمبود زمین مسکن در نوار غزه» با هدف برجسته کردن نقش افزایش تراکم مسکن به منظور مواجهه با مشکل کمبود زمین مسکن، به بررسی مشکل کمبود زمین مسکن در نوار غزه با توجه به جمعیت در حال رشد فزاینده در این منطقه پرداخت. نتایج پژوهش نشان دادند که اساساً ارائه راه‌حل‌هایی در راستای برقرار کردن توازن بین الگوهای مسکن متراکم و محیط مناسب شهری مورد نیاز می‌باشد.

زوفری و چانگ^۳ (۲۰۱۵)، در پژوهشی به بررسی توسعه مسکن، خانه و بی‌خانمانی در مناطق دورافتاده استرالیا پرداختند. یافته‌های این پژوهش، فرضیات شهری را مبنی بر حوزه سیاست‌گذاری در مسائل مربوط به بی‌خانمان‌ها تعیین می‌کند و بر محدودیت‌های فعلی برای بومیان و ارائه‌دهندگان خدمات در مناطق دورافتاده تأکید می‌کند. نتایج پژوهش نشان دادند که روند بالا به پایین بودجه و تصمیمات بدون مشاوره و مشارکت محدود مردمی در جامعه اتفاق افتاده است و محدودیت‌های پاسخ به خدمات مسکن محلی می‌باشد.

در پژوهشی با عنوان «وضعیت مسکن اجتماعی و توسعه پایدار جامعه در کره جنوبی»، به تشریح ویژگی‌ها و مشکلات مسکن و بررسی مسائل توسعه پایدار جامعه در کره جنوبی پرداخته شد. نتایج پژوهش نشان دادند که الزامی به ارائه راه‌حلی خاص نمی‌باشد و دولت، بخش خصوصی و جامعه مدنی باید در راستای مشارکت نزدیک برای ارائه یک برنامه جامع مسکن با یکدیگر همکاری داشته باشند (Ha, 2008).

از طرف دیگر، از ضروریات توسعه یک منطقه سکونتی و از تسهیلات ضروری به شمار می‌آید (Schwartz, 2014).

مسئله مسکن در ایران مانند اغلب جوامع دنیا، مخصوصاً در جوامعی که رشد شهرنشینی آنها در دو دهه اخیر زیاد بوده، از اهمیت خاصی برخوردار است. مشکل مسکن در ایران را می‌توان با افزایش سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره‌بهای آنها به خصوص در سطح شهرها احساس کرد ولی از آنجایی که عوامل مختلف اقتصادی و سیاسی، موجب افزایش قیمت واحدهای مسکونی می‌شود، بالا رفتن قیمت یا اجاره‌بهای واحدهای مسکونی به تنهایی نشان‌دهنده مشکل مسکن در ایران نیست. تحولات اجتماعی و اقتصادی در چند دهه اخیر در استان ایلام، لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در قالب برنامه‌ریزی‌های شهری و منطقه‌ای بیش‌ازپیش احساس می‌شود. این تحقیق در پی آن است تا با بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن بتواند شکاف منطقه‌ای مسکن و به‌طور کلی وضعیت موجود مسکن و مقایسه آن با شاخص‌های مناطق شهری استان و همچنین مشخص کردن توان‌های موجود در داخل استان، به ارائه راهکارهای مناسب در چارچوب ضوابط و استانداردهای تعیین شده اهداف برنامه‌های مسکن بپردازد که در این راستا سؤالات زیر را مطرح کرده است:

- ۱- وضعیت توزیع مسکن در استان ایلام چگونه است؟
- ۲- پهنه‌بندی شکاف منطقه‌ای مسکن در استان ایلام چگونه امکان‌پذیر می‌باشد؟

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

گالنت و رابینسون^۱ (۲۰۱۱) در پژوهشی به بررسی دیدگاه‌های محلی در مورد هزینه‌های مسکن و پیامدهای آن برای برنامه محلی در انگلستان پرداختند. نتایج نشان دادند که درک بسیار پرهزینه از قیمت‌گذاری و نیازهای

2- Asfour

3- Zufferey and Chung

1- Gallent and Robinson

ب) پژوهش‌های داخلی

پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای با عنوان «ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)» بیان داشتند که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن همواره با نگرش کمی صورت گرفته و این امر در موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. این سیاست‌ها در کاهش اسکان غیررسمی، نقش مثبتی داشته‌اند اما در پروژه‌های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنان، موفق عمل نکرده‌اند.

ممتاز و همکارانش (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی متغیرهای رضایت‌مندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن در شهرک مهرگان پرداختند. نتایج نشان دادند که دو اصل جامع‌نگری و توسعه اجتماع‌مبنا، از اصول مهم در سیاست‌های مسکن مهر می‌باشد که در کنار اصل فرایندمحوری می‌توان انتظار رضایت‌مندی ساکنان را از نتایج آن داشت. در نهایت تأثیر اصل توسعه اجتماع‌مبنا بر اصل جامع‌نگری بررسی شد.

نصیری و غلامی (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی توسعه کالبدی مسکن در استان لرستان پرداختند. یافته‌های تحقیق نشان دادند در زمینه پایداری کالبدی، مسکن روستایی به نوعی مؤید رفتار مرکز-پیرامون در استان لرستان می‌باشد؛ به‌طوری که شهرستان‌های حوزه مرکزی استان دارای پایداری کالبدی بیشتری می‌باشند و هرچه به طرف پیرامون حرکت کنیم ناپایداری کالبدی در بین شهرستان‌های استان لرستان افزایش می‌یابد.

صیدایی و همکارانش (۱۳۹۱) در مطالعه‌ای به بررسی وضعیت مسکن مناطق روستایی شهرستان‌های استان اصفهان و سطح‌بندی نواحی روستایی آن پرداختند. نتایج مطالعه آن‌ها نشان دادند که شاخص‌های انتخابی با روش تحلیل عاملی به پنج عامل کاهش یافتند که در بین عوامل دسته‌بندی شده، عامل زیربنایی به تنهایی بیشترین واریانس را تبیین می‌کند. همچنین بر

اساس روش تحلیل خوشه‌ای نیز شهرستان‌های استان در هفت گروه همگن، طبقه‌بندی شدند.

۳- مبانی نظری

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربر می‌گیرد که شامل تمام خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای به‌زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود. به عبارتی مسکن، چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای به‌زیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن فراهم باشد (ملکی و سجادیان، ۱۳۹۵).

در دومین اجلاس اسکان بشر که در سال ۱۹۹۶ در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب، تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب؛ آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمای مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شوند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵).

اگر فرایند برنامه‌ریزی شهری را یک بار براساس زیرمراحل تصمیم‌گیری و بار دیگر برمبنای موضوع مورد برنامه‌ریزی در نظر بگیریم به این ترتیب می‌توانیم به جایگاه ساختمان و مسکن و فعالیت‌های مربوط به برنامه‌ریزی‌های آن در یک چارچوب کلان برنامه‌ریزی پی ببریم. به هر حال این فرایند برنامه‌ریزی همچون یک سیستم، از عناصری تشکیل شده است. اگر هر یک از این

عناصر را به صورت یک سیستم تصور کنیم این عناصر به این صورت خواهند بود: الف) سیستم طبیعی و سیستم شهری ب) سیستم ارزشی، تمام ارزش‌های کوچک را در رابطه با مسکن داراست. ج) جامعه مورد برنامه‌ریزی مسکونی د) تولید مسکن که توسط نیروی کار و سایر عوامل برای تولید مسکن انجام می‌شود. ه) سیستم هدایت و کنترل مسکونی؛ شامل عوامل تصمیم‌گیرنده در دو بخش عمومی و خصوصی، ابزار حقوقی و اسناد برنامه‌ریزی است و سیستم ارتباطات که شامل: سیستم ارتباطات شهری و ارتباط بین سیستم مسکونی و سایر سیستم‌های شهری می‌باشد. بنابراین تدوین یک برنامه جامع بخش مسکن، نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده مسکن و عوامل مؤثر بر آن است (عزیزی، ۱۳۸۳).

دیدگاه‌های اقتصادی - اجتماعی در رابطه با مسکن

قبل از هر فعالیت پژوهشی باید تحقیقات و تئوری‌هایی که منطبق با موضوع مورد نظر هستند مطالعه شوند. آشنایی با نظرات کارشناسان و پژوهشگران می‌تواند به عنوان راهنمایی برای مطالعات بعدی قرار گیرد. از این رو برای مطالعه مسکن و برنامه‌های مرتبط با آن لازم است که از نظرات و تئوری‌های مختلف که درباره آنها بیان شده، استفاده شود.

- نگرش اقتصاد نئوکلاسیک: در این مکتب، بیشترین سود برای مصرف‌کننده و بیشترین نفع برای تولیدکننده است. عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد: نخست عوامل بنیادی که توسط نیروهای عرضه و تقاضای بازار تعیین می‌شوند و دسته دوم، عوامل غیربنیادی هستند که مربوط به عملکرد اقتصادی مسکن نمی‌باشند بلکه شامل نیروهایی هستند که خارج از عملکرد بخش مسکن بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارند (قلی‌زاده، ۱۳۸۷).

- نگرش اقتصادی بازار مسکن: طرفداران لیبرالیسم اقتصادی، مسأله مسکن را نیز مانند سایر مسائل اقتصادی به مکانیزم بازار سپرده و اعتقاد دارند که هر

نوع دخالت دولت از کارایی دست نامرئی می‌کاهد. به نظر این گروه نیروهای بازار خودبه‌خود هم‌سویی و هماهنگی خود را بازیافته و بدون قائل شدن محدودیت بر نیاز حیات اقتصادی به همراه اقتصاد در حال رشد و توسعه مسکن مناسب برای همه تهیه خواهد شد. طرفداران نظریه اقتصادی مسکن معتقدند که نیازهای مسکن باید در سیستم بازار از طریق بخش خصوصی فراهم گردد. برخورد و دخالت دولت با مکانیزم طبیعی و نرمال عرضه و تقاضا، سبب افزایش مشکل مسکن می‌شود. در این نظریه بر کاهش نقش دولت تأکید شده است.

- نگرش برنامه‌ریزی شده مسکن: شاخص‌های مسکن، به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن را می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی دانست. عرضه مسکن به منظور تأمین رشد اجتماعی، علاوه‌بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز دربر می‌گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۵).

- نگرش مسکن در اقتصاد خرد: بازار مسکن پیچیده‌تر از بازار بسیاری از کالاهای دیگر است. در واقع دو بازار وجود دارد: یکی بازار فروش که امکانات مالی، بافت و عوامل اجتماعی در آن مؤثرند و دیگری، بازار اجاره برای مدت معین.

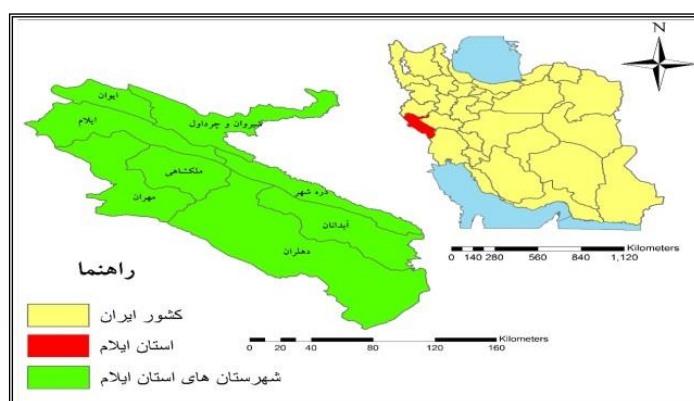
۴- روش تحقیق

ماهیت پژوهش حاضر، توسعه‌ای-کاربردی است و از نظر روش تحقیق، ترکیبی از روش‌های توصیفی، اسنادی و تحلیلی استفاده شده است. شیوه تحقیق در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری؛ به معنای تبیین حرکت در راستای دستیابی به حقایق در ابعاد مختلف می‌باشد. در این مسیر شاخص‌ها و عواملی دخالت دارند که می‌تواند میزان آن را تغییر دهد. بنابراین، جامعه آماری تحقیق، استان ایلام در قالب هفت شهرستان می‌باشد. از شاخص ترکیبی مسکن جهت شناخت وضعیت مسکن و شکاف درون منطقه‌ای استان ایلام استفاده شده است.

تجزیه و تحلیل داده‌ها با مدل TOPSIS و نرم‌افزار SPSS و EXCEL انجام شده است.

استان ایلام با مساحت ۱۹۰۸۶ کیلومتر مربع، در غرب ایران قرار دارد. این استان از استان‌های جنگلی ایران است و به خاطر زیبایی طبیعتش به عروس زاگرس معروف شده است. این استان تا سال ۱۳۴۲ جزو استان کرمانشاه بود که طبق تقسیمات کشوری در سال ۱۳۴۲ به استان تبدیل شد. در این تقسیمات، بخش‌هایی از

لرستان و خوزستان به ایلام ملحق شدند. از نظر جغرافیایی، ایلام از غرب به کشور عراق، از شرق به استان لرستان، از شمال به استان کرمانشاه و از جنوب به استان خوزستان محدود می‌شود. شهر ایلام، مرکز استان ایلام از نظر جغرافیایی در ۴۶ درجه و ۴۵ دقیقه طول شرقی و ۳۲ درجه و ۱۵ دقیقه عرض شمالی واقع شده است و از نظر موقعیت جغرافیایی در غرب و جنوب‌غربی کشور قرار دارد (سالنامه آماری استان ایلام، ۱۳۸۵).



نقشه ۱- موقعیت جغرافیایی استان و شهرستان‌های ایلام

۵- یافته‌های تحقیق

به ۱۳۲ مترمربع در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که دارای رشد متوسط سالانه ۱/۵ درصد بوده است.

وضعیت مسکن در استان ایلام از لحاظ مساحت زمین و زیربنا متوسط مساحت زیربنای هر واحد مسکونی در نقاط شهری استان ایلام از ۱۱۴ مترمربع در سال ۱۳۷۵

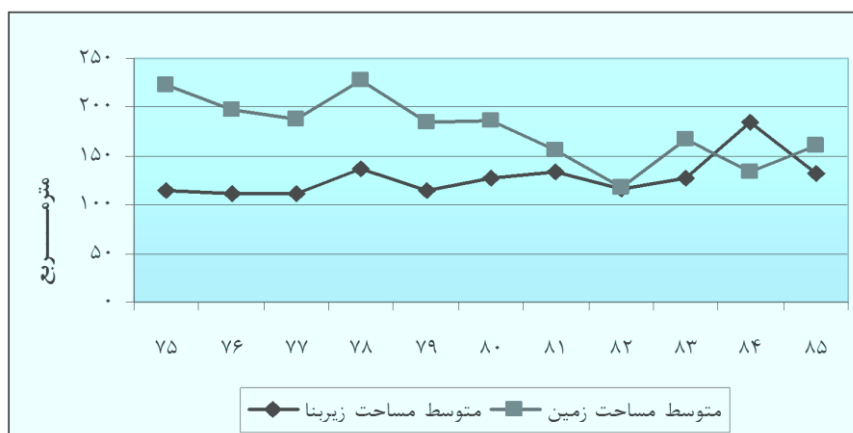
جدول ۱- متوسط زمین و زیربنای مسکن در نقاط شهری استان ایلام در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

سال	تعداد واحد	مساحت زیربنا	مساحت زمین	متوسط مساحت زیربنا	متوسط مساحت زمین
۱۳۷۵	۲۲۰۳	۲۵۱۴۲۶	۴۸۹۶۲۶	۱۱۴	۲۲۲
۱۳۸۵	۳۱۳۱	۴۱۴۶۳۴	۵۰۴۸۰۵	۱۳۲	۱۶۱

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵)

مترمربع در سال ۱۳۸۵ با نرخ رشد ۳/۱۶- درصد کاهش یافته است.

با توجه به نمودار ۱، میانگین زمین به کار رفته در هر واحد از ۲۲۲ مترمربع در سال ۱۳۷۵، به ۱۶۱



نمودار ۱- روند تحولات میانگین زمین و زیرینا به کار رفته در استان ایلام طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵

وضعیت شاخص خانوار نسبت به واحد مسکونی

در استان ایلام

این شاخص نشان‌دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است و با محاسبه تقسیم تعداد خانوار به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید. هرچه اندازه این شاخص کوچک‌تر باشد، نشان‌دهنده وضعیت بهتری در زمینه وجود مسکن از نظر کمی است؛ به طوری که اگر شاخص یک باشد؛ بدین معنی است که در مقابل هر ۱۰۰ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی وجود دارد؛ لذا هیچ خانواری فاقد مسکن نیست. از طرفی مقدار این شاخص هرچه از یک بیشتر باشد، نشان‌دهنده تراکم بیشتر خانوار در واحد مسکونی است که در این صورت به همان میزان نیاز به مسکن خود را نشان می‌دهد.

بررسی برخورداری تراکم خانوار در واحد مسکونی نشان می‌دهد که در سال ۱۳۷۵ در استان ایلام هر ۱/۱۶۸ خانوار، یک واحد مسکونی داشته‌اند. این نسبت

در مناطق شهری ۱/۱۴۲ و مناطق روستایی ۱/۱۴۶ بوده که برخورداری خانوارهای شهری از واحد مسکونی بهتر از خانوارهای روستایی می‌باشد. در این میان شهرستان ایلام با ۱/۱۴۳ خانوار در واحد مسکونی بهترین وضعیت را به خود اختصاص داده و بعد از آن شهرستان دره‌شهر با ۱/۱۳۵ خانوار در رتبه بعدی قرار دارد. شهرستان آبدانان نیز با ۱/۱۹۸ خانوار در رده آخر قرار دارد. در این سال متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی کل کشور ۱/۱۵ خانوار بوده است (جدول ۲).

با بررسی شاخص تراکم در واحد مسکونی در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و روند تغییرات آنها براساس محاسبات انجام شده، موجودی مسکن و تعداد خانوار در این سال‌ها، در جدول ۳ ارائه شده است. براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، شاخص تراکم کل استان ۱/۱۲۴ بوده که این مقدار در مناطق شهری، ۱/۰۹۲ و در مناطق روستایی، ۱/۱۵۵ بوده است.

جدول ۲- شاخص تراکم خانوار در نقاط شهری و روستایی استان ایلام در سال ۱۳۷۵

شهرستان	تعداد واحد مسکونی		تعداد خانوار		تراکم خانوار در واحد مسکونی	
	شهری	روستایی	شهری	روستایی	شهری	روستایی
آبدانان	۳۰۰۸	۳۰۷۸	۳۴۱۵	۳۸۷۹	۱/۱۳۵	۱/۲۶۰
ایلام	۲۰۶۸۱	۴۶۷۳	۲۳۵۹	۵۳۴۸	۱/۱۴۱	۱/۱۴۴
ایوان	۳۶۸۲	۳۲۷۵	۴۱۲۹	۳۶۱۶	۱/۱۲۱	۱/۱۰۴
دره‌شهر	۲۷۹۱	۴۸۳۲	۲۱۵۲	۵۵۰۳	۱/۱۲۹	۱/۱۳۹
دهلران	۴۶۵۸	۲۲۷۶	۵۳۷۷	۲۵۵۶	۱/۱۵۴	۱/۱۲۳
شیروان	۱۱۳۱	۱۰۰۲۶	۱۲۹۵	۱۱۴۷۸	۱/۱۴۵	۱/۱۴۵
مهران	۳۶۲۲	۲۵۵۲	۴۲۳۶	۲۸۴۴	۱/۱۷۰	۱/۱۱۴

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵)

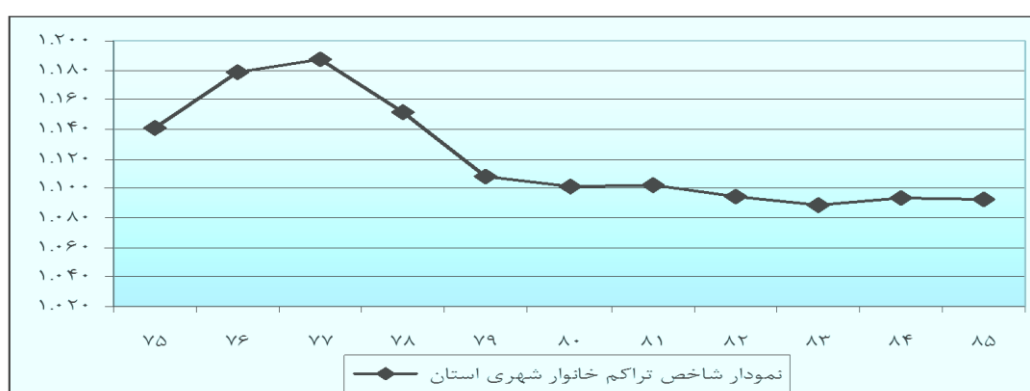
جدول ۳- تراکم واحد مسکونی در نقاط شهری استان ایلام در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

سال	واحد‌های مسکونی شهری	خانوار در مناطق شهری	تراکم در واحد مسکونی
۱۳۷۵	۳۹۶۸۳	۴۵۲۹۶	۱/۱۴۱
۱۳۸۵	۶۳۹۸۳	۶۹۸۸۶	۱/۰۹۲

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵)

نزدیک می‌گردد. طبیعتاً وجود برنامه‌ریزی مناسب در بخش تولید مسکن و اجرای موفق سیاست‌های کوچک‌سازی بخش مسکن، بازخورد این روند نزولی خواهد بود.

براساس نتایج به‌دست آمده از نمودار ۲، به جز در سال ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ که شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، اندکی افزایش داشته، شاخص مورد نظر از سال ۱۳۷۸ به بعد بهبود داشته و به سمت عدد ایده‌آل یک



نمودار ۲- روند تحولات شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در سطح استان طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵

– رکود در ارزش‌افزوده بخش ساختمان و عدم استقبال در سرمایه‌گذاری مسکن
– محدودیت تسهیلات اعتباری بانک‌ها در ایجاد ساختمان
– واگذاری زمین از سوی سازمان مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی و از طریق مزایده.

متوسط تراکم جمعیت به واحد مسکونی استان ایلام

در سال ۱۳۸۵ میزان تراکم (نفر) در واحد مسکونی استان، ۵/۷۰ بوده که در نقاط شهری، ۵/۲۲ نفر و در نقاط روستایی ۶/۱۷ نفر به‌دست آمده است. بیشترین تراکم نفر در واحد مسکونی مربوط به شهرستان مهران با ۶/۲۹ نفر و کمترین تراکم را شهرستان دره‌شهر با ۵/۱۲ نفر داشته است (نمودار ۴).

با توجه به جدول ۳، متوسط تعداد خانوار در سطح استان ایلام از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ روند بهبود داشته؛ به این صورت که در سال ۱۳۷۵ متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی، ۱/۱۴۱ خانوار بوده که در سال ۱۳۸۵، به ۱/۰۹۲ خانوار رسیده و بدین ترتیب مشخص می‌گردد که احداث واحدهای مسکونی بیشتر از جمعیت بوده اما نتوانسته کمبود مسکن را به‌طور کامل جبران کند؛ همان‌طور که ملاحظه شد متوسط خانوار در واحد مسکونی در سطح استان طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، روندی صعودی داشته است (جدول ۴ و نمودار ۳). از دلایل مهم این افزایش می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

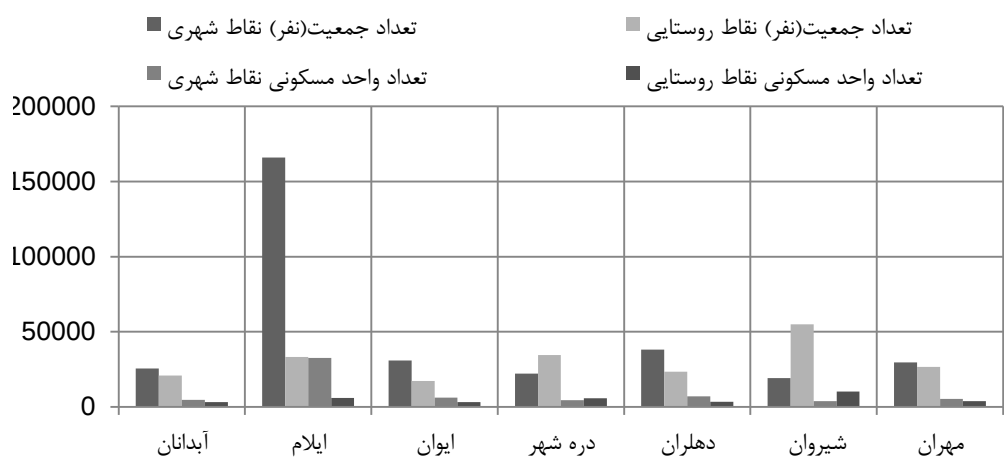
– افزایش جمعیت با توجه به فعال شدن بخش

صنعت و معدن، خدمات و سایر بخش‌ها

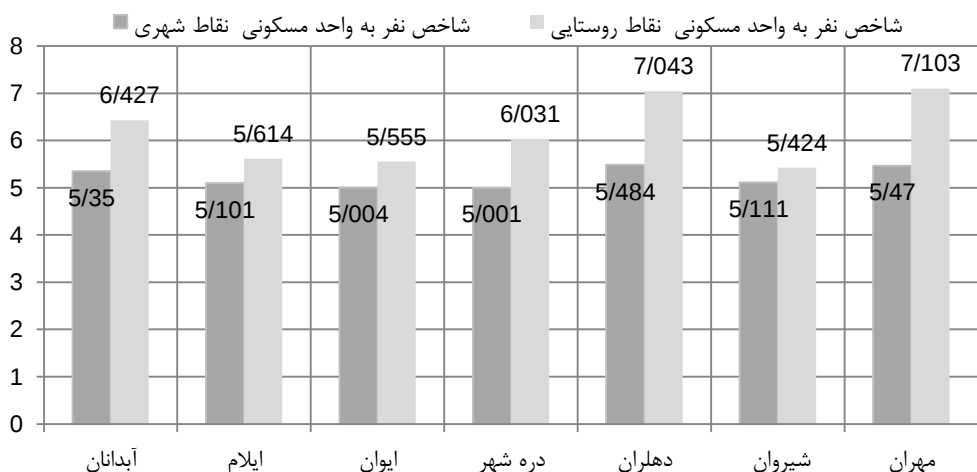
جدول ۴- وضعیت تراکم مسکن در سطح نقاط شهری و روستایی استان ایلام در سال ۱۳۸۵

شهرستان	نقاط شهری		نقاط روستایی		شاخص تراکم مسکن	
	تعداد خانوار	واحد مسکونی	تعداد خانوار	واحد مسکونی	شهری	روستایی
آبدانان	۵۳۰۲	۴۷۵۸	۴۰۵۶	۳۲۳۸	۱/۱۱۴	۱/۲۵۳
ایلام	۳۵۶۲۹	۳۲۵۴۵	۶۵۷۸	۵۰۳۲	۱/۰۹۵	۱/۱۰۹
ایوان	۶۶۱۵	۶۱۵۷	۳۴۲۵	۳۰۷۸	۱/۰۷۴	۱/۱۰۹
دره شهر	۴۷۱۹	۴۴۳۶	۶۷۶۸	۵۷۲۷	۱/۰۶۴	۱/۱۸۲
دهلران	۷۵۵۵	۶۹۵۲	۳۸۲۱	۳۳۳۱	۱/۰۸۷	۱/۱۴۷
شیروان	۳۹۳۸	۳۷۳۱	۱۱۱۴۹	۱۰۱۲۲	۱/۰۵۵	۱/۱۰۱
مهران	۶۱۲۸	۵۴۰۵	۴۸۳۲	۳۷۳۶	۱/۱۳۴	۱/۲۹۳

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵)



نمودار ۳- رابطه جمعیت و تعداد واحد مسکونی در استان ایلام به تفکیک شهرستان در سال ۱۳۸۵



نمودار ۴- مقایسه تراکم جمعیت به واحد مسکونی در نقاط شهری و روستایی استان ایلام در سال ۱۳۸۵

متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار

در سال ۱۳۷۵ اندازه شاخص تعداد اتاق برای خانوار در کل استان، ۳/۲۰ بوده که این برخورداری در نقاط شهری، ۳/۵۰ اتاق و در نقاط روستایی، ۲/۸۲ اتاق

برآورد شده است. بیشترین تعداد اتاق برای خانوار را شهرستان ایوان با ۳/۴۰ اتاق و شهرستان آبدانان با ۲/۴۹ اتاق کمترین میزان را داشته است (جدول ۵).

جدول ۵- شاخص اتاق به خانوار به تفکیک شهرستان در استان ایلام سال ۱۳۷۵

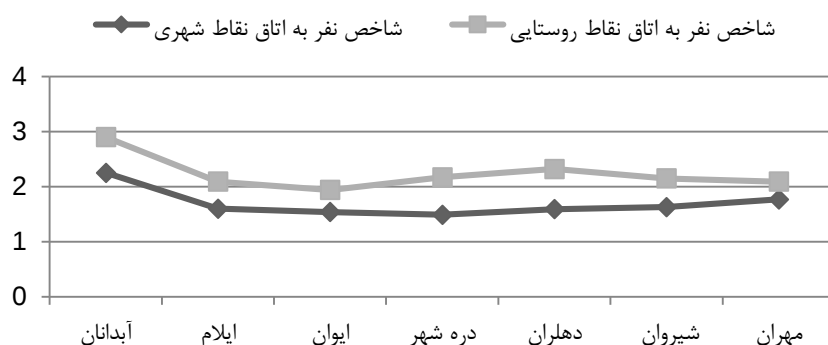
شهرستان	تعداد خانوار		تعداد اتاق		اتاق به خانوار	
	شهری	روستایی	شهری	روستایی	شهری	روستایی
آبدانان	۳۴۱۵	۳۸۷۹	۹۵۱۱	۸۴۸۷	۲/۷۹	۲/۱۹
ایلام	۲۳۵۹۳	۵۳۴۸	۸۲۳۷۳	۱۶۰۳۵	۳/۴۹	۳/۰۰
ایوان	۴۱۲۸	۳۶۱۶	۱۵۲۱۵	۱۱۱۹۴	۳/۶۹	۳/۱۰
دره شهر	۳۱۵۲	۵۵۰۳	۱۲۳۸۶	۱۵۸۷۱	۳/۹۳	۲/۸۸
دهلران	۵۳۷۷	۲۵۵۶	۲۰۶۲۲	۷۱۳۱	۳/۸۴	۲/۷۹
شیروان	۵/۱۲۹	۱۱۴۷۸	۴۴۵۳	۳۱۹۶۴	۳/۴۴	۲/۷۸
مهران	۴۲۳۶	۲۸۴۴	۱۳۹۶۵	۸۷۴۰	۳/۲۷	۳/۰۷

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵)

متوسط نفر در اتاق در مسکن استان ایلام

بر مبنای نتایج به دست آمده از سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، متوسط تعداد نفر در اتاق در کل استان ۱/۸۵ نفر بوده که این نسبت در نقاط شهری

۱/۶۳ نفر و در نقاط روستایی ۲/۱۸ نفر بوده است. کمترین تراکم را شهرستان ایوان با ۱/۷۰ نفر در اتاق و شهرستان آبدانان با ۲/۵۵ در هر اتاق، بیشترین تراکم نفر در اتاق را در استان داشته است (نمودار ۵).



نمودار ۵- وضعیت جمعیت نسبت به اتاق مسکونی در شهرستان‌های استان ایلام سال ۱۳۸۵

برخورداری جمعیت از هر اتاق طی سال‌های مورد مطالعه روند بهبودی داشته است، به طوری که در سال

۱۳۷۵، این نسبت ۱/۹۵ نفر در اتاق بوده که در سال ۱۳۸۵ اتاق برای هر نفر، به ۱/۸۵ رسیده است.

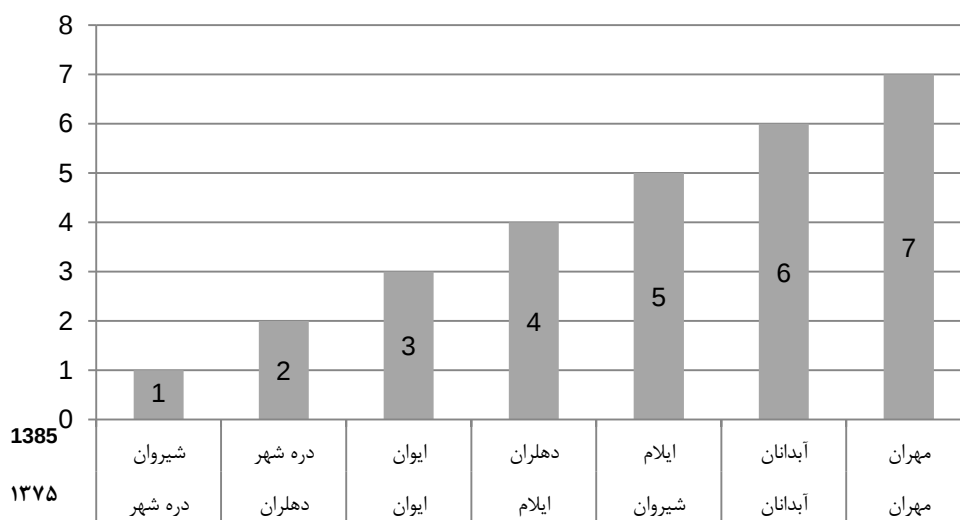
جدول ۶- مقادیر شاخص‌های وضعیت مسکن شهرستان‌های ایلام در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

۱۳۷۵					
شهرستان	نفر در اتاق	خانوار در واحد مسکونی	نفر واحد مسکونی	اتاق به خانوار	اتاق در واحد
آبدانان	۲/۲۵	۱/۱۳	۷/۱۱	۲/۷۹	۲/۷۹
ایلام	۱/۶۰	۱/۱۴	۶/۳۷	۳/۴۹	۳/۹۸
ایوان	۱/۵۴	۱/۱۲	۶/۳۷	۳/۶۹	۴/۱۳
دره‌شهر	۱/۴۹	۱/۱۲	۶/۵۹	۳/۹۳	۴/۴۴
دهلران	۱/۵۹	۱/۱۵	۷/۰۳	۳/۸۴	۴/۴۳
شیروان	۱/۶۳	۱/۱۴	۶/۴۳	۳/۴۴	۳/۹۴
مهران	۱/۷۳	۱/۷	۶/۷۶	۳/۲۷	۳/۸۳
۱۳۸۵					
شهرستان	خانوار در واحد	اتاق در واحد	نفر در اتاق	اتاق به خانوار	نفر در واحد
آبدانان	۱/۱۱۴	۳/۳۵	۱/۵۶	۳/۰۱	۵/۳۵
ایلام	۱/۰۹	۳/۲۶	۱/۳۵	۲/۹۷	۵/۱۰
ایوان	۱/۰۷	۳/۵۶	۱/۵۴	۳/۳۱	۵/۰۱
دره‌شهر	۱/۰۶	۳/۸۰	۱/۶۹	۳/۴۸	۵/۰۰
دهلران	۱/۰۸	۳/۵۵	۱/۵۳	۳/۲۷	۵/۴۸
شیروان	۱/۰۵	۳/۰۱	۱/۵۹	۲/۸۵	۵/۱۱
مهران	۱/۱۳	۳/۵۷	۱/۴۰	۳/۱۵	۵/۴۷

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵)

چهار پله‌ای در رأس قرار گرفته‌اند و شهرستان ایلام نیز یک رده سقوط کرده و جایگاه پنجم را به خود اختصاص داده است. همچنین لازم به ذکر است شهرستان دهلران که در سال ۱۳۷۵ رتبه دوم را دارا بوده در سال ۱۳۸۵ توانسته است رتبه چهارم را به خود اختصاص دهد (نمودار ۶).

با توجه به روش‌های بیان شده و نتایج جدول ۶، رتبه‌بندی شهرستان‌های استان در بازه زمانی ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مشخص گردید. شهرستان‌های آبدانان و مهران بدون تغییر وضعیت همچنان در انتهای رتبه‌بندی قرار دارند اما در صدر این رتبه‌بندی، تغییراتی صورت گرفته است؛ به‌طوری که شهرستان شیروان و دره‌شهر با صعود



نمودار ۶- رتبه‌بندی شهرستان‌های استان ایلام در شاخص ترکیبی مسکن در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

وضعیت شکاف درون منطقه‌ای در شاخص ترکیبی مسکن براساس مدل‌های کمی و آماری

شاخص ضریب آنتروپی

این مدل، معیاری برای سنجش توزیع جمعیت شهری و توزیع تعداد شهرها در طبقات شهری یک منطقه می‌باشد و بر طبقه تئوری مدل، وقتی آنتروپی به طرف صفر میل می‌کند از تمرکز بیشتر یا افزایش تمرکز یا عدم تعادل در توزیع شاخص بین شهرها حکایت دارد و حرکت به طرف یک و بالاتر از آن، توزیع متعادل‌تری را نشان می‌دهد. با کاربرد این مدل می‌توان به میزان توزیع فضایی شاخص مورد نظر در شهرها پی برد (فنی، ۱۳۸۲). روش استفاده از مدل آنتروپی به شرح زیر می‌باشد:

$$G = \frac{H}{\ln K} \quad H = -\sum P_i \ln P_i \quad \text{و}$$

در مدل فوق H : مجموع فراوانی در لگاریتم نپری فراوانی، P_i : فراوانی نسبی، $\ln P_i$: لگاریتم نپری فراوانی،

K : تعداد طبقات و G : میزان آنتروپی می‌باشد (وارثی و همکاران، ۱۳۸۶).

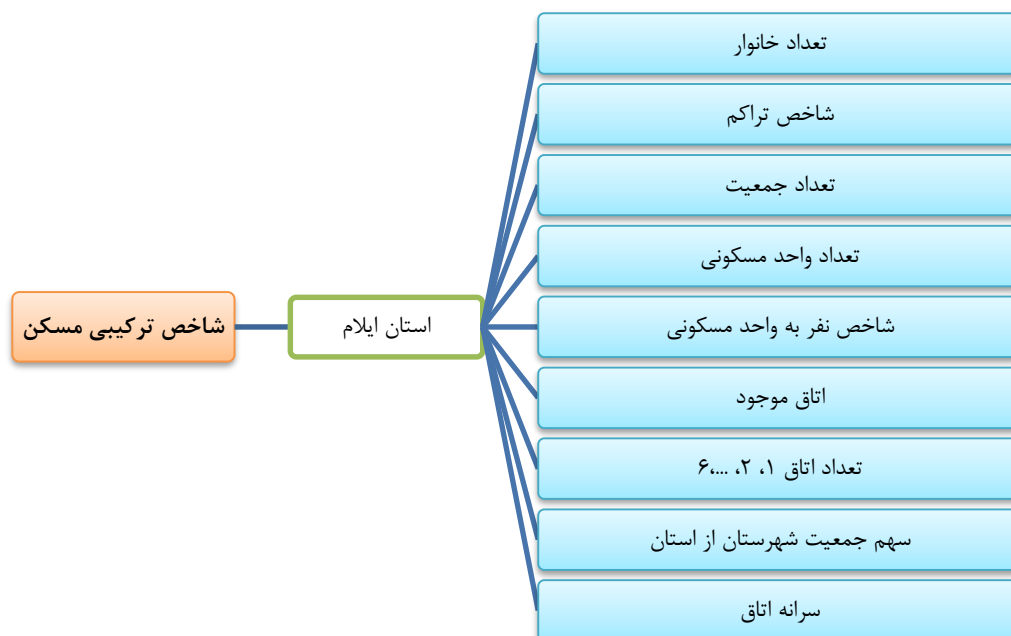
شاخص ویلیامسون

این شاخص به عنوان تغییرات ضریب وزنی جمعیت شناخته می‌شود و از روش زیر استفاده می‌شود:

$$WI = \frac{1}{\bar{y}} \left[\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2 \frac{A_i}{A_{0t}} \right]^{\frac{1}{2}}$$

در معادله فوق A_i : جمعیت منطقه i ، A_{0t} : جمعیت کل مناطق، Y_i : شاخص توسعه منطقه (مثلاً سرانه زیربنا یا سرانه اتاق)، Y : میانگین شاخص مورد نظر و n : تعداد مناطق یا نواحی می‌باشد.

در این بخش، ابتدا به انتخاب روش مناسب برای محاسبه شکاف بین مناطق می‌پردازیم. با توجه به محدودیت‌های اطلاعاتی موجود و همچنین نوع تحلیل‌های مربوط به شکاف بخش مسکن، مدل TOPSIS جهت بررسی شکاف درون منطقه‌ای استفاده گردیده است. نمودار ۷ به صورت خلاصه شاخص‌های استفاده شده در تحقیق را بیان می‌نماید.



نمودار ۷- شاخص ترکیبی مسکن در مدل TOPSIS

مدل TOPSIS

اساس این تکنیک، بر این مفهوم استوار است که گزینه انتخابی باید کمترین فاصله را با راه‌حل ایده‌آل منفی (بدترین حالت ممکن) داشته باشد. فرض بر این است که مطلوبیت هر شاخص، به طور یکنواخت، افزایش یا کاهشی است. اجرای این تکنیک، مستلزم طی مراحل زیر می‌باشد:

(۱) تشکیل ماتریس داده‌ها براساس n شاخص و m گزینه:

$$r_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sqrt{\sum_{k=1}^m a_{kj}^2}}$$

(۲) وزن دادن به ماتریس استاندارد: برای وزن‌دهی می‌توان از تکنیک آنتروپی‌شانون استفاده کرد. به منظور وزن‌دهی با آنتروپی‌شانون مراحل زیر باید طی شود:

$$W_j = \frac{d_j}{\sum_{j=1}^n d_j}$$

(۳) تعیین فاصله A^+ آمین گزینه از گزینه ایده‌آل (بالاترین عملکرد هر شاخص) که آن را با A^+ نشان می‌دهند:

$$A^+ = \{(\max_{ij} v_{ij} | j \in J), (\min_{ij} v_{ij} | j \in J)\}$$

$$A^- = \{(\min_{ij} v_{ij} | j \in J), (\max_{ij} v_{ij} | j \in J)\}$$

(۴) تعیین معیار فاصله‌ای برای گزینه ایده‌آل (Si^+)

و گزینه حداقل (Si^-):

$$s_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_i^+)^2} \quad s_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_i^-)^2}$$

(۵) تعیین ضریبی که برابر است با فاصله گزینه

حداقل (Si^-) تقسیم بر مجموع فاصله حداقل (Si^-) و

فاصله گزینه (Si^+) که آن را با CL^+ نشان می‌دهند:

$$cl^+ = \frac{s_i^-}{s_i^- + s_i^+}$$

(۶) رتبه‌بندی گزینه‌ها براساس میزان cl که بین

صفر و یک در نوسان است. عدد یک نشان‌دهنده بالاترین

رتبه و صفر نشان‌دهنده پایین‌ترین رتبه می‌باشد (مودت

و صفایی‌پور، ۱۳۹۲). بر اساس مراحل اجرای مدل

TOPSIS و وزن‌دهی با مدل Entropy محاسبات انجام

و نتایج آن در جدول ۷ آورده شده است.

جدول ۷- بی‌مقیاس‌سازی موزون با تکنیک آنتروپی‌شانون

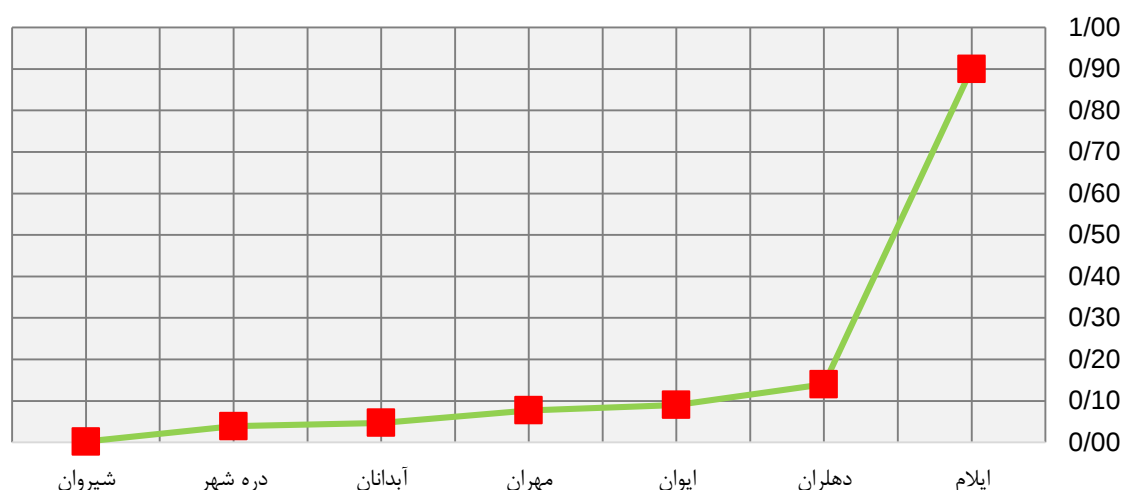
شهرستان	d_j	W_j
آبدانان	۰/۱۹۱	۰/۲۰۲
ایلام	۰/۱۸۵	۰/۱۹۶
ایوان	۰/۱۸۴	۰/۱۹۵
دره‌شهر	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱
دهلران	۰/۱۹۸	۰/۲۱۰
شیروان	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱
مهران	۰/۱۸۴	۰/۱۹۵

با توجه به نتایج جدول ۷، در بین متغیرهای مورد مطالعه، شهرستان‌های ایلام و ایوان تقریباً دارای وزن یکسانی می‌باشند. همچنین از نظر میزان فاصله نیز دارای وضعیت یکسانی می‌باشند. شهرستان دهلران در

بین دیگر شهرستان‌ها بیشترین وزن متغیرها را دارد، به همین ترتیب بیشترین فاصله را نیز با دیگر شهرستان‌ها دارا می‌باشد. در نهایت شهرستان شیروان دارای کمترین وزن تأثیرگذاری در استان می‌باشند.

جدول ۸- تعیین میزان CL به تفکیک شهرستان‌های استان ایلام

میزان CL	شهرستان
۰/۰۴۶	آبدانان
۰/۹۹۹	ایلام
۰/۰۹۲	ایوان
۰/۰۳۸	دره شهر
۰/۱۳۲	دهلران
۰/۰۰۱	شیروان
۰/۰۷۶	مهران



نمودار ۸- رتبه شهرستان‌های استان ایلام بر اساس مدل TOPSIS در سال ۱۳۸۵

افزایش جمعیت و رشد صنعتی کشور، مهاجرت به سوی شهرها، افزایش جمعیت شهری و کاهش بعد خانوار، تأمین مسکن مناسب برای خانوارها با مشکلات متعددی مواجه شده است. دوره‌های رکود و رونق تورمی و افزایش بی‌رویه قیمت مسکن و زمین و متعاقب آن اجاره‌بها و تبدیل تقاضای مؤثر به تقاضای غیرمؤثر، گواه مطلب بالا است.

مسئله مسکن در ایران نیز مانند اغلب جوامع دنیا، مخصوصاً در جوامعی که رشد شهرنشینی آنها در دو دهه اخیر زیاد بوده، از اهمیت خاصی برخوردار است. مشکل مسکن در ایران را می‌توان با افزایش سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره‌بهای آنها، مخصوصاً در سطح شهرها احساس کرد. ولی از آن جایی که عوامل مختلف اقتصادی و سیاسی، موجب افزایش قیمت واحدهای مسکونی می‌شوند، افزایش قیمت یا اجاره‌بهای واحدهای مسکونی به تنهایی نشان‌دهنده مشکل مسکن در ایران

در نهایت مدل TOPSIS نشان داد میزان CL به تفکیک بیشترین و کمترین شامل: شهرستان‌های ایلام (۰/۹۹۹)، دهلران (۰/۱۳۲)، ایوان (۰/۰۹۲)، مهران (۰/۰۷۶)، آبدانان (۰/۰۴۶)، دره‌شهر (۰/۰۳۸) و شیروان (۰/۰۰۱) بوده است.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

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

نیست؛ بنابراین برای دستیابی به برنامه‌ریزی مطلوب مسکن باید ضمن شناخت وضع موجود مسکن و تسهیلات مربوطه، روند گذشته در شئون اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر بازار مسکن و تحولات مسکونی جامعه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرد؛ همچنین لازم است تحولات اقتصادی اجتماعی جامعه در آینده بر اساس برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری مورد مداخله قرار گرفته و تأثیرات متقابل این تحولات در بخش مسکن و تأمین نیازهای سکونتی مورد پیش‌بینی قرار گیرد. پژوهش حاضر با رویکرد توسعه‌ای- کاربردی، به بررسی موضوع مسکن در استان ایلام پرداخته است. نتایج نشان دادند شاخص تراکم در واحد مسکونی در بین سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ در استان ایلام به جز در سال ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ که اندکی افزایش داشته، شاخص مورد نظر از سال ۱۳۷۸ به بعد روند بهبود داشته و به سمت عدد ایده‌آل یک نزدیک می‌گردد.

بر مبنای قسمت اولیه یافته‌های تحقیق و محاسبات صورت گرفته، مشخص گردید:

- متوسط مساحت زیربنای هر واحد مسکونی در نقاط شهری استان ایلام از ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که دارای رشد متوسط سالانه ۱/۵ درصد بوده است.

- بررسی برخورداری تعداد خانوار در واحد مسکونی نشان داد که در سال ۱۳۷۵ هر ۱/۱۶۸ خانوار یک واحد مسکونی داشته‌اند و برخورداری خانوارهای شهری از واحد مسکونی بهتر از خانوارهای روستایی می‌باشد.

- شاخص تراکم مسکونی کل استان سال ۱۳۸۵ برابر با ۱/۱۲۴ بوده که این مقدار در مناطق شهری، ۱/۰۹۲ و در مناطق روستایی، ۱/۱۵۵ بوده است.

- میزان تراکم (نفر) در هر واحد مسکونی استان در سال ۱۳۸۵، ۵/۷۰ بوده که در نقاط شهری، ۵/۲۲ نفر و در نقاط روستایی ۶/۱۷ نفر به‌دست آمده است.

بیشترین آن مربوط به شهرستان مهران بوده و کمترین تراکم را شهرستان دره‌شهر داشته است.

بر اساس نتایج مدل تاپسیس و آنتروپی در جهت پاسخ به سؤال چگونگی پهنه‌بندی شکاف منطقه‌ای مسکن در استان ایلام مشخص گردید در بین متغیرهای مورد مطالعه، شهرستان دهلران در بین دیگر شهرستان‌ها، بیشترین وزن متغیرها را دارا بوده است. به همین مراتب، بیشترین فاصله را نیز با دیگر شهرستان‌ها دارا می‌باشد. در نهایت شهرستان‌های شیروان و دره‌شهر دارای کمترین وزن تأثیرگذاری در استان می‌باشد.

در نهایت مدل TOPSIS نشان داد میزان CL به تفکیک بیشترین و کمترین؛ شامل ایلام (۰/۹۹)، دهلران (۰/۱۳)، ایوان (۰/۰۹)، مهران (۰/۰۸)، آبدانان (۰/۰۵)، دره‌شهر (۰/۰۴) و شیروان (۰/۰۰) بوده است.

بازار مسکن و ساختمان در اقتصادهای سالم به عنوان یک بخش پیش‌تاز و رشددهنده اقتصاد در مطالعات اقتصادی مطرح است و همواره سهم زیادی در تولید ناخالص داخلی، اقتصادهای جهانی و منطقه‌ای داشته است؛ علت این امر به خاطر پویایی چهارصد شغل دیگر به صورت غیرمستقیم می‌باشد. اگرچه این بخش در اقتصادهای سالم به عنوان یک عامل رشددهنده محسوب می‌شود؛ اما در کشورهای در حال توسعه باعث پیدایش بیماری مزمن هلندی شده است. بنابراین بی‌اعتنایی به سامان‌بخشی فضایی و تفاوت درون منطقه‌ای مسکن و عوامل کیفی آنها، چه در مقیاس واحد مسکونی و چه در مقیاس مجموعه، عملاً به بهای بیش از حد اهمیت دادن به کمیت انجامیده است؛ حال آن‌که رضایت‌نهایی متقاضیان مسکن نه در کمیت بلکه در کیفیت نهفته است. با توجه به کثرت جمعیت و نیاز به مسکن، به دلیل نامعلوم بودن مخاطبان یا خواسته‌های آنها نیازمند برنامه‌ریزی‌هایی خواهیم بود که بتواند در تمام سطوح، اعم از زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی، جامعه را مورد پشتیبانی قرار دهد. از این رو پیشنهاد می‌گردد موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:

- برنامه‌ریزی مسکن با توجه به ساختار اجتماعی و نیازهای فرهنگی

- شناخت کارکردهای هر یک از اجزای مسکن شهری و انطباق مناسب آن با نیازهای امروزی
- توجه به رفاه و آسایش مسکن و استفاده از الگوهای مسکن تاب‌آوری در انطباق با توسعه پایدار شهری

- برنامه‌ریزی همه‌جانبه‌نگر در سیستم مسکن پایدار شهری جهت جلوگیری از آسیب‌های طبیعی.
هر چند باید گفت که به طور کلی پایداری مسکن در استان ایلام در وضعیت مطلوبی به سر نمی‌برد اما تمرکز بیشتر سیاست‌گذاری‌های مرتبط با حوزه پایداری مسکن باید بیشتر حوزه پیرامونی استان تأکید داشته باشد. البته این امر نباید منجر به عدم‌توجه به مابقی شهرستان‌ها گردد، بلکه ایجاد بسترهای مناسب در جهت نیل به پایداری کالبدی مسکن مستلزم توجه همه‌جانبه به تمام مناطق می‌باشد.

۷- منابع

بسحاق، محمدرضا؛ سالاروند، اسماعیل؛ تبریزی، جلال. (۱۳۹۳). تحلیلی بر شاخص‌های پایداری مسکن در مناطق روستایی (مطالعه موردی: دهستان سیلاخور شرقی - شهرستان ازنا). *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۵(۲)، ۵۴-۲۰۸.

پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*. تهران: سمت.

پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵). *برنامه‌ریزی مسکن*. تهران: سمت.

پورمحمدی، محمدرضا؛ اسدی، احمد. (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهرشهر زنجان. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۴(۳۳)، ۱۷۱-۱۹۲.

حاتمی‌نژاد، حسین؛ سیف‌الدینی، فرانک؛ میره، محمد. (۱۳۸۵). بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، شماره ۵۸، ۱۴۵-۱۲۹.

حیدری‌چیان، رحیم؛ عزیزاده زنوزی، شاهین؛ قلیکی میلان، بهمن؛ ایمانی‌تبار، حکیمه. (۱۳۹۴). تحلیلی بر نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی مبتنی بر مدل‌های VIKOR و SAW در استان آذربایجان شرقی مطالعه موردی: خدمات بهداشتی درمانی. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۶(۲۱)، ۱۹-۳۴.

شفقی، سیروس؛ ضرابی، اصغر؛ بردی، رحیم؛ مرادنژاد، آنا. (۱۳۸۳). روند تحولات جمعیت بندرترکمن طی سال‌های ۷۵-۱۳۳۵ و افق آینده آن. *فصلنامه جغرافیا و توسعه*، شماره ۳۰، ۸-۳.

صیدایی، سید اسکندر؛ هدایتی مقدم، زهرا؛ فتحی، عفت؛ جمشیدی، معصومه؛ جمشیدی، علیرضا. (۱۳۹۱). سطح‌بندی و تحلیل شاخص‌های مسکن روستایی در استان اصفهان با استفاده از تحلیل عاملی و خوشه‌ای. *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۴(۱۵)، ۳۷-۵۲.

عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن. *نشریه هنرهای زیبا*، ۱۷(۱۷)، ۴۶۲-۴۲.

قلی‌زاده، علی‌اکبر. (۱۳۸۷). *نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده*. تهران: نور علم.

ملکی، سعید؛ سجادیان، مهیار. (۱۳۹۵). تدقیق بر ساختارها و کارکردهای مسکن مبتنی بر آموزه‌های اسلامی. *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۸(۲۷)، ۸۳-۱۱۲.

ممتاز، شیوا؛ رفیعیان، مجتبی؛ آقاصفری، عارف. (۱۳۹۵). اصول، ابعاد و متغیرهای رضایت‌مندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر مورد مطالعه شهرک مهرگان. *فصلنامه مطالعات شهری*، شماره ۱۹، ۳۶-۲۷.

مودت، الیاس؛ صفایی‌پور، مسعود. (۱۳۹۲). ارزیابی استان‌های ایران با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و شاخص ترکیبی توسعه انسانی با استفاده از تکنیک تاپسیس و GIS. *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری*، ۱(۳).

مومنی، منصور. (۱۳۸۷). مباحث نوین تحقیق در عملیات. تهران: آگاه.

نصیری، بهروز؛ غلامی، علیرضا. (۱۳۹۵). تحلیل مقایسه‌ای پایداری کالبدی مسکن روستایی در استان لرستان در دوره‌های زمانی ۱۳۸۷ و ۱۳۹۲. *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۸(۲۸)، ۶۱-۸۰.

وارثی، حمیدرضا؛ قائدرحمتی، صفر؛ باستانی‌فر، ایمان. (۱۳۸۶). بررسی اثرات توزیع خدمات شهری در عدم تعادل فضایی جمعیت مطالعه موردی؛ شهر اصفهان. *مجله جغرافیا و توسعه*، ۵(۹)، ۹۱-۱۰۶.

Asfour, O. S. (2012). Towards an effective strategy to cope with housing land scarcity in the Gaza Strip as a sustainable development priority. *Habitat International*, 36(2), 295-303.

Gallent, N., & Robinson, S. (2011). Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 297-307.

Ha, S. K. (2008). Social housing estates and sustainable community development in South Korea. *Habitat International*, 32(3), 349-363.

Martínez, J. (2009). The use of GIS and indicators to monitor intra-urban inequalities. A case study in Rosario, Argentina. *Habitat International*, 33(4), 387-396.

Salleh, A. G. (2008). Neighbourhood factors in private low-cost housing in Malaysia. *Habitat International*, 32(4), 485-493.

Schwartz, A. F. (2014). *Housing policy in the United States*. Routledge.

Vlahov, D., Galea, S., Gibble, E., & Freudenberg, N. (2005). Perspectives on urban conditions and population health. *Cadernos de Saúde Pública*, 21(3), 949-957.

Zufferey, C., & Chung, D. (2015). 'Red dust homelessness': Housing, home and homelessness in remote Australia. *Journal of Rural Studies*, 41, 13-22.