



## A survey of the effective factors on the need for housing with emphasis on social and population issues, case study: Ilam city

Pakzad Azadkhani <sup>1</sup>✉ , Mohammad Mohammadi, Mohammad O'shani

<sup>1</sup>- Assistant Professor of Geography & Urban Planning, Bakhtar University, Ilam, Iran. E-mail: [pakzad540azad@gmail.com](mailto:pakzad540azad@gmail.com)

<sup>2</sup>- MSc of Geography & Urban Planning, Bakhtar University, Ilam, Iran.

<sup>3</sup>- Visiting lecturer at Bakhtar University of Ilam, Ilam, Iran.

### Article Info

#### Article type:

*Research Article*

#### Article history:

Received: 30 August 2021

Revised: 18 December 2021

Accepted: 21 January 2022

Published online: 21 March 2022

#### Keywords:

*housing,*

*social housing,*

*population issues,*

*Ilam city.*

### ABSTRACT

**Introduction:** Social indices of housing are the most suitable tools to measure the progress and achievement of the general goals of housing, and all levels, from individual to collective can be examined and evaluated via these indicators. In housing planning, the demographic-social conditions and settlements of the country should be taken into consideration, and also the provision of essential and additional services such as health, access to social services needed by the people should not be ignored. Indeed, this can contribute to spatial balance and social justice. Thus, the present study was aimed to investigate the factors affecting the need for housing with emphasis on social and demographic issues in Ilam.

**Data and Method:** The present paper is applied in terms of purpose and descriptive-analytical (survey) in terms of method. The statistical population of the study consists of households in Ilam city where 383 households were selected as a statistical sample by cluster sampling. The data collection instrument was a researcher-made questionnaire whose validity was confirmed by face (content) and the reliability of Cronbach's alpha was verified as 0.841. Data analysis was performed using structural averages and the method of estimating residential per capita and net density.

**Results:** The results show that the variables of age (0.21), gender (0.30), household dimension (0.18), household composition (0.38), life stages (0.18), tendency to innovation (0.24), residential origin (0.22) and migration (0.19) have a significant relationship with housing needs in Ilam. In a simultaneous investigation of the set of factors, the variables of household composition (33%), age (24%), and residential origin (21%) had the highest effect on the need for housing in Ilam, respectively. Also, according to the collected data and the use of quantitative residential model per capita and net density, it was found that the land required for the next ten years in Ilam is 14.7 hectares.

**Conclusion:** Thus, estimating the age and sex changes of the population, new household formation trends, socio-economic aspects and the assigned share of household income to housing costs, and the conditions governing the processes of transforming a requirement into housing demand are effective. Hence, true understanding of the effect of these components, housing demand forecast and the effects of these important and determining factors should not be ignored.

**Cite this article:** Azadkhani, Pakzad., Mohammadi, Mohammad., O'shani, Mohammad. (2022). A survey of the effective factors on the need for housing with emphasis on social and population issues, case study: Ilam city. *Urban Social Geography*, 9 (1), 55-75. <http://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2061>



© The Author(s).

Publisher: Shahid Bahonar University of Kerman.

DOI: <http://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2061>

<sup>1</sup>- Corresponding Author: Azadkhani, P., Bakhtar University, Ilam, Iran.

 (+98) 08434423205

✉ [pakzad540azad@gmail.com](mailto:pakzad540azad@gmail.com)

## English Extended Abstract

---

### Introduction

The housing sector plays a crucial role in achieving the goals of sustainable development, as there are few communities, in developed or developing countries that can claim to solve the housing problem at quantitative and qualitative dimensions. Solving the housing problem without considering the demographic characteristics of an area is very difficult if not impossible, because demographic variables such as the number and trend of population growth, its composition, the degree of generality and early marriage and immigration directly influence the housing needs. For this reason, the population recognition and its characteristics is the first step in solving this problem. Ilam is one of the cities with the housing problems like other cities in the country. The urgent need of many citizens for housing, the poor housing situation in most neighborhoods of the city, inadequate supervision and illegal constructions have created problems in the city. It is obvious that population growth in a limited environment from space and services aspects can be associated with several negative consequences in the social and demographic areas. Therefore, the present study attempts to investigate the social and demographic issues affecting the need for housing in Ilam city. There is a question raised here that what is the effect of demographic and social factors on the need for housing in the city of Ilam?

### Data and Method

The present paper is applied in terms of purpose and descriptive-analytical (survey) in terms of method. The statistical population of the study consists of households in Ilam city where 383 households were selected as a statistical sample by cluster sampling. The data collection instrument was a researcher-made questionnaire whose validity was confirmed by face (content) and the reliability of Cronbach's alpha was verified as 0.841. Data analysis was performed using structural averages and the method of estimating residential per capita and net density.

### Results

The results show that the variables of age (0.21), gender (0.30), household dimension (0.18), household composition (0.38), life stages (0.18), tendency to innovation (0.24), residential origin (0.22) and migration (0.19) have a significant relationship with housing needs in Ilam. In a simultaneous investigation of the set of factors, the variables of household composition (33%), age (24%), and residential origin (21%) had the highest effect on the need for housing in Ilam, respectively. Also, according to the collected data and the use of quantitative residential model per capita and net density, it was found that the land required for the next ten years in Ilam is 14.7 hectares.

### Conclusion

: The fact is that two societies with the same population size will never have the same age, sex and other characteristics. Thus, estimating the age and sex changes of the population, new household formation trends, socio-economic aspects and the assigned share of household income to housing costs, and the conditions governing the processes of transforming a requirement into housing demand are effective. Hence, true understanding of the effect of these components, housing demand forecast and the effects of these important and determining factors should not be ignored. This study indicated that the investigation of these factors play a crucial role in estimating future needs.

## بررسی عوامل مؤثر بر نیاز به مسکن با تأکید بر مسائل اجتماعی و جمعیتی مطالعه موردی: شهر ایلام

پاکزاد آزادخانی<sup>۱</sup>، محمد محمدی، محمد اوشنی

<sup>۱</sup> - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشگاه باختر، ایلام، ایران. رایانامه: [mmoghali@yahoo.com](mailto:mmoghali@yahoo.com)

<sup>۲</sup> - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه باختر، ایلام، ایران.

<sup>۳</sup> - مدرس مدعو دانشگاه باختر، ایلام، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی</p> <p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۰/۰۶/۰۸</p> <p><b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۰/۰۹/۲۷</p> <p><b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۰/۱۱/۰۱</p> <p><b>تاریخ انتشار:</b> ۱۴۰۱/۰۱/۰۱</p> <p><b>کلیدواژه‌ها:</b> مسکن، مسکن اجتماعی، مسائل جمعیتی، شهر ایلام.</p>	<p><b>مقدمه:</b> شاخص‌های اجتماعی مسکن مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی مسکن محسوب می‌شوند و از طریق این شاخص‌ها می‌توان کلیه سطوح، از فردی تا جمعی را مورد بررسی و ارزیابی قرار داد. در برنامه‌ریزی مسکن باید شرایط جمعیتی - اجتماعی و سکونتگاه‌های کشور را در نظر گرفت و همچنین از تأمین خدمات ضروری و جنسی آن نظیر بهداشت، دسترسی به خدمات اجتماعی موردنیاز مردم نباید غفلت کرد. بدون شک این امر به تعادل فضایی و رسیدن به عدالت اجتماعی کمک خواهد نمود. از این‌رو، پژوهش حاضر با هدف بررسی عوامل مؤثر بر نیاز به مسکن با تأکید بر مسائل اجتماعی و جمعیتی در شهر ایلام انجام گرفته است.</p> <p><b>داده و روش:</b> مقاله حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی (پیمایشی) می‌باشد. جامعه آماری پژوهش را خانوارهای شهر ایلام تشکیل می‌دهد که تعداد ۳۸۳ خانوار به عنوان نمونه آماری به روش نمونه‌گیری خوشه‌ای انتخاب شد. ابزار گردآوری اطلاعات، پرسشنامه محقق ساخته است که روایی آن به شیوه صوری (محتوایی) و پایایی آلفای کرونباخ به میزان ۰/۸۴۱ تأیید شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها از طریق معادلات ساختاری و روش برآورد سرانه مسکونی و تراکم خالص انجام شده است.</p> <p><b>یافته‌ها:</b> یافته‌ها نشان می‌دهد که متغیرهای سن (۰/۲۱)، جنسیت (۰/۳۰)، بعد خانوار (۰/۱۸)، ترکیب خانوار (۰/۳۸)، مراحل زندگی (۰/۱۸)، گرایش به نوآوری (۰/۲۴)، خواستگاه سکونتی (۰/۲۲) و مهاجرت (۰/۱۹) با نیاز به مسکن شهر ایلام رابطه معناداری دارند. در بررسی همزمان مجموعه عوامل، به ترتیب متغیرهای ترکیب خانوار (۳۳ درصد)، سن (۲۴ درصد) و خواستگاه سکونتی (۲۱ درصد) بیشترین تأثیرگذاری را در نیاز به مسکن در شهر ایلام داشته‌اند. همچنین، با توجه به بررسی داده‌های گردآوری شده و استفاده از مدل کمی سرانه مسکونی و تراکم خالص مشخص شد که زمین موردنیاز برای ده سال آینده شهر ایلام ۱۴/۷ هکتار است.</p> <p><b>نتیجه‌گیری:</b> در نتیجه، برآورد تحولات سنی و جنسی جمعیت، روندهای تشکیل خانوار جدید، جریان‌های اقتصادی - اجتماعی و سهم قابل تخصیص درآمد خانوار به هزینه‌های مسکن و شرایط حاکم بر روندهای تبدیل یک نیاز بر تقاضای مسکن مؤثر می‌باشند، بنابراین، استنباط درست از تأثیرگذاری این مؤلفه‌ها، پیش‌بینی تقاضای مسکن و تأثیرات این عوامل مهم و تعیین‌کننده نباید نادیده گرفته شود.</p>

**استناد:** آزادخانی، پاکزاد؛ محمدی، محمد؛ اوشنی، محمد. (۱۴۰۱). بررسی عوامل مؤثر بر نیاز به مسکن با تأکید بر مسائل اجتماعی و جمعیتی مطالعه موردی: شهر ایلام.

DOI: <http://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2061>، ۵۵-۷۵، (۱) ۹



© نویسنده‌گان.

ناشر: دانشگاه شهید باهنر کرمان.

DOI: <http://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2061>

## مقدمه

یکی از ویژگی‌های عصر ما شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها و به پیروی از آن توسعه شهرهای کوچک و بزرگ است (حکمت‌نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۱۹۲). پس از انقلاب صنعتی شهرها با مسائل پیچیده‌ای روبه‌رو شدند که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مسئله مسکن به ویژه در کشورهای درحال توسعه است. در این کشورها به دلیل رشد سریع جمعیت، فقدان منابع مالی، مشکلات مربوط به زمین، کمبود نیروی انسانی ماهر و مهم‌تر از همه نبود سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مناسب در رابطه با زمین و مسکن، این مسئله به صورتی حاد و بحرانی درآمده است. از این‌رو، میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن چه در نواحی شهری و چه در نواحی روستایی یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می‌شود (Arnott, 2008: 11).

تغییرات جمعیتی منجر به پاسخ‌های تقاضای بسیار ناهمگون برای ویژگی‌های مختلف مسکن می‌شود (Belsky, 2009: 102; Eichholtz and Lindenthal, 2014: 22). با توجه به روندهای جمعیتی جهانی گزارش شده توسط دبیر کل سازمان ملل، روند جمعیتی جهانی تا سال ۲۰۵۰ به سمت پیری جمعیت، کاهش باروری و کوچک شدن اندازه خانوار در حرکت است که تمامی این روندها به شدت با بازار مسکن مرتبط هستند (Zhang, Jin, Xiao & Gao, 2020: 123). تجزیه و تحلیل جمعیتی می‌تواند مبنای خوبی برای ارزیابی تقاضای مسکن در کوتاه مدت فراهم کند (Chris and Joe, 2018). با این حال، مطالعات ادبیات موجود فقط بر روی یک یا دو جنبه از ساختارهای جمعیتی در هنگام بررسی رابطه بین ساختارهای جمعیتی و مسکن متمرکز شده است. بنابراین لازم است نیاز به مسکن در ترکیب با جمعیت‌شناسی جامع مورد مطالعه قرار گیرد تا پیش‌بینی بهتری از مصرف مسکن از منظر جمعیت صورت گیرد.

حل مشکل مسکن بدون توجه به ویژگی‌های جمعیتی یک منطقه اگر ناممکن نباشد، بسیار دشوار خواهد بود، چراکه متغیرهای جمعیتی از قبیل تعداد و روند افزایش جمعیت، ساخت و ترکیب آن، درجه عمومیت و پیش‌رسی ازدواج و وضع مهاجرت مستقیماً بر حدود نیاز به مسکن تأثیر گذاشته و به همین علت نیز شناخت جمعیت و ویژگی‌های آن گام نخست در رفع این مشکل محسوب می‌شود. با رشد جمعیت نیاز به مسکن روزبه‌روز بیشتر احساس می‌شود، لذا علاوه بر تعداد، ترکیب و چگونگی توزیع جمعیت در سطح منطقه، عوامل دیگری از قبیل وضع معیشت، هنجارهای سکونت، هسته‌ای یا گسترده بودن خانوارها و سطح درآمد خانوار در آن تأثیر دارند (ملکی، ۱۳۹۰: ۸۶). پویایی جمعیت و ابعاد آن یعنی میزان رشد، ساختار سنی، باروری، مرگ‌ومیر و مهاجرت و پویایی ترکیب خانوار هرچند به شدت متأثر از محیط و بستر اجتماعی در حال تغییر پیرامونی خودند، اما آنها خود، ابعاد مختلف توسعه نظیر توسعه اقتصادی، توسعه اجتماعی، توسعه انسانی و توسعه پایدار را تحت تأثیر قرار می‌دهند (شیری و همکاران، ۱۳۹۴: ۲).

از این‌رو، بررسی شاخص‌ها و استانداردهای مسکن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و باید در برنامه‌ریزی‌های سطح کلان تا سطوح محلی به این امر توجه ویژه‌ای شود تا راه دستیابی به سایر زمینه‌ها هموارتر شود (لطیفی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۸). از طرفی مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد اما در کشورهای درحال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، فقدان منابع مالی، مشکلات مربوط به زمین، تأمین مصالح ساختمانی، کمبود نیروی انسانی ماهر و مهم‌تر از همه نبودن خط مشی سیاست‌گذاری و برنامه‌های مناسب در رابطه با زمین و مسکن، این مشکل به صورت حاد و بحرانی درآمده است. در ایران نیز مشکل مسکن یکی از مسایل مبتلا به جامعه است (وارثی و عسگری، ۱۳۸۹: ۹۲).

یکی از شهرهایی که با مشکل مسکن مواجه است، شهر ایلام است. این شهر به دلیل مرکزیت استان و ماهیت خدماتی آن همواره با افزایش جمعیت و مهاجرت‌های روستا-شهری روبه‌رو است. ایلام بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵ دارای ۱۹۳۰۹۳ نفر جمعیت بوده است. اطلاعات موجود نشان می‌دهد که در اولین سرشماری قابل استناد در سال ۱۳۳۵ رقمی برابر ۸۳۴۶ نفر جمعیت داشته است، به این ترتیب جمعیت آن طی این دوره ۶۰ساله حدود ۲۳ برابر شده است که رشدی برابر ۵/۴ درصد را نشان می‌دهد. مقایسه رشد سالانه جمعیت آن با

شهری کشور طی این دوره نشان می‌دهد که در کل دوره رشد جمعیت بیشتری از متوسط شهری کشور داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).

سطوح مسکونی شهر ایلام مساحتی حدود ۵۹۶/۸ هکتار دارد که حدود ۴۳ درصد از محدوده شهر را به خود اختصاص داده و سرانه‌ای در حدود ۳۰/۹ مترمربع را نشان می‌دهد. در طرح تفصیلی تهیه شده در سال ۸۴ شهر ایلام ۶۹۰ هکتار به سطح مسکونی اختصاص یافته است که بنابر مطالعات وضع موجود نزدیک به ۱۰۰ هکتار از اراضی فوق ساخته نشده‌اند ولی نزدیک به ۶۰ هکتار از سطوح مسکونی وضع موجود در کاربری‌های غیرمصوب ساخته شده‌اند. در عین حالی که نزدیک به ۵۰ هکتار نیز از کاربری‌های دیگر از جمله تجاری و کارگاهی در کاربری‌های مصوب مسکونی ساخته شده‌اند. نتیجه این ساخت و سازهای غیرقانونی حاکی از آن دارد که تراکم خالص مسکونی در وضع موجود ۲۹۲/۱ نفر در هکتار شده است (مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۷: ۵۷). از طرفی نیاز مبرم بسیاری از شهروندان به مسکن، وضعیت نامناسب مسکن در بیشتر محله‌های شهر، عدم نظارت کافی و ساخت و سازهای غیرقانونی مشکلاتی را در سطح شهر به وجود آورده است. بدیهی است که افزایش جمعیت در محیطی محدود از نظر فضا و خدمات رسانی با پیامدهای منفی متعددی در زمینه‌های اجتماعی و جمعیتی همراه خواهد شد. از این رو پژوهش حاضر در صدد بررسی مسائل اجتماعی و جمعیتی مؤثر بر نیاز به مسکن شهر ایلام است و مسئله‌ای که در اینجا مطرح است این است که عوامل جمعیتی و اجتماعی بر نیاز به مسکن در شهر ایلام چه تأثیری دارند؟

### پیشینه نظری

ساختارهای جمعیتی را می‌توان به سه دسته طبقه‌بندی کرد: ساختار طبیعی، ساختار منطقه‌ای و ساختار اجتماعی (Zhang, et al, 2020). مطالعات در مورد چگونگی تأثیر عوامل جمعیت‌شناختی بر مصرف مسکن بر این اساس طبقه بندی شده است. به ویژه، از میان عوامل جمعیت‌شناختی، اندازه جمعیت، ساختار سنی، ساختار فضایی، ساختار تحصیلی و بعد خانوار تأثیر مهم‌تری بر نیاز به مسکن دارند. در این مقاله از این عوامل برای بررسی چگونگی تأثیر ساختارهای جمعیتی بر مصرف مسکن استفاده شده است.

#### ۱- ساختار طبیعی و نیاز به مسکن

با توجه به روند جهانی کاهش نرخ زاد و ولد و افزایش امید به زندگی، اثرات اندازه جمعیت و مراحل زندگی بر بازار مسکن در ادبیات موجود توجه زیادی را به خود جلب کرده است.

#### میزان جمعیت

مسکن ارتباط نزدیکی با جمعیت یک منطقه دارد، تغییر در اندازه جمعیت مصرف مسکن را تغییر خواهد داد. متغیرهایی همچون؛ مهاجرت و شهرنشینی، تغییر شکل خانواده، گرایش به نوآوری، و غیره به عنوان مسائل اجتماعی و جمعیتی بر نیاز مسکن اثر می‌گذارند. وابستگی عمومی بازار مسکن به رشد کل جمعیت به طور گسترده‌ای شناخته شده است، زیرا تقاضا برای مسکن باید از جمعیتی باشد که در آن مسکن داده می‌شود (Thompson, 1937: 132). اگرچه رشد جمعیت لزوماً به تقاضای مؤثر مسکن تبدیل نمی‌شود، افزایش جمعیت اغلب نیاز به مسکن را تحریک می‌کند.

#### مراحل زندگی

مراحل زندگی بیشترین ارتباط را با نیاز به مسکن در ساختارهای جمعیتی دارد. در اوایل سال ۱۹۵۴، مودیلیانی شروع به مطالعه رابطه بین سن و نیاز به کرد و نظریه چرخه زندگی را پیشنهاد کرد. توجه به تغییرات ساختار سنی و ترتیبات زندگی خانوار از مهم‌ترین مسائلی است که می‌تواند در رفع انتقاد روش‌شناختی بر نظریه چرخه جمعیتی ثمربخش باشد. تغییرات ساختار سنی و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی آن همچون پنجره جمعیتی بخش کامل‌کننده انتقال جمعیتی است چرا که این تغییرات در نتیجه گذار جمعیتی رخ می‌دهد؛ بنابراین، در مدل‌سازی دوره‌های جمعیتی بایستی علاوه بر رشد و

ترکیب جمعیت به گذار ساختار سنی توجه کرد (شیری و همکاران، ۱۳۹۴: ۹). کمپیل (۱۹۶۳) و ایسترلین (۱۹۶۵) بر رابطه بین ساختار سنی و نیاز به مسکن در دوره زمانی اولیه تمرکز کردند. کارلینر (۱۹۷۳) معتقد بود که کشش درآمدی تقاضای مسکن در سنین مختلف متفاوت است که منجر به نیاز به مسکن متفاوت می شود. مانکیو و ویل (۱۹۸۹) اولین بار نظریه چرخه زندگی را در سال ۱۹۸۹ وارد بازار مسکن کردند و از داده‌های سرشماری ایالات متحده در سال ۱۹۷۰ برای برآورد تقاضای مسکن در سنین مختلف استفاده کردند. در حالی که گرین و هندرشات (۱۹۹۶) اثر جزئی سن را بر تقاضای مسکن محاسبه کردند و پیشنهاد کردند که با ثابت نگه داشتن بقیه موارد، تقاضا برای مسکن تمایل داشت که ثابت باشد یا با افزایش سن کمی افزایش یابد. محققان بیشتری مانند مک فادن (۱۹۹۴)؛ هالی و جونز (۱۹۹۷)؛ ارمیش (۱۹۹۶) و مایرز و ریو (۲۰۰۸) از نظرات مانکیو و ویل حمایت کردند و دریافتند که ساختار سنی علیرغم اتخاذ روش‌های برآورد متفاوت، تأثیر قابل توجهی بر تقاضای مسکن دارد (به نقل از Zhang, et al, 2020: 125).

## ۲- ساختار منطقه و نیاز به مسکن

یکی از نتایج دموگرافیک مهاجرت روستائیان به شهرها افزایش نسبت شهرنشینی است. رشد طبیعی جمعیت شهری به دلیل پایین‌تر بودن نسبی سطح باروری در شهر از رشد طبیعی جمعیت روستایی کمتر است. ولی مهاجرت‌های روستایی به شهرها سبب افزایش رشد جمعیت شهری شده است. مهاجرت فضایی ممکن است با تغییر تقاضای مسکن و نیاز به مسکن بر بازار مسکن محلی تأثیر بگذارد. در کشورهای توسعه یافته مانند کره (۲۰۰۴)، آمریکا (۲۰۰۷)، کانادا (۲۰۱۲)، اسپانیا (۲۰۱۳) و ایسلند (۲۰۱۷) مهاجران به طور قابل توجهی و متفاوت بر بازار مسکن تأثیر می‌گذارند. در ایالات متحده، سایز<sup>۱</sup> (۲۰۰۷) از روش IV (متغیر ابزاری) استفاده کرد و به این نتیجه رسید که افزایش ۱ درصدی مهاجرت منجر به افزایش ۱ درصدی اجاره بها و قیمت مسکن خواهد شد. در اسپانیا، مهاجرت برای افزایش ۱/۲ تا ۱/۵ درصدی واحدهای مسکونی بین سال‌های ۲۰۰۰ و ۲۰۱۰ به طور متوسط سالانه ۲ درصد افزایش قیمت مسکن را به همراه داشت. در ایسلند، ۱ درصد مهاجرت خالص منجر به افزایش قیمت مسکن تا ۴ درصد شد. بنابراین، مهاجرت به عنوان شاخص برای احترام به تغییر ساختار فضایی جمعیت در نظر گرفته شده است (Lee and Huh, 2004: 507; Saiz, 2007: 345; Akbari and Aydede, 2012: 1645; Gonzalez and Ortega, 2013: 38).

## ۳- ساختار اجتماعی و نیاز به مسکن

اندازه خانواده، سطح تحصیلات و سایر عوامل اجتماعی جمعیت‌شناختی نقش مهمی در تصمیم‌گیری خرید مسکن ایفا می‌کنند. پژوهشگران معمولاً ساختار اجتماعی جمعیت را از دو جنبه بررسی می‌کنند، یعنی گرایش به نوآوری (سطح تحصیلات بر اساس ویژگی فردی) و تعداد و بعد خانوار بر اساس ویژگی خانواده. گرایش به نوآوری

سطح تحصیلات بالا نیاز به مسکن یک خانوار را افزایش می‌دهد (Eichholtz and Lindenthal, 2014: 22) گرین و هندرشات (۱۹۹۶) از داده‌های سرشماری سال ۱۹۸۰ استفاده کردند و دریافتند که در سال ۱۹۸۰، به دلیل افزایش آموزش و تحصیلات پس از جنگ جهانی دوم تمایل به پرداخت برای خانه‌ای با کیفیت ثابت برای خانوارهای ۷۰ ساله حدود ۵۰ درصد کمتر از خانواده‌های ۵۰ ساله بود. ژو<sup>۲</sup> (۲۰۱۱) خاطر نشان کرد که خانواده‌هایی که سرپرست خانوار دارای سطح تحصیلات بالا هستند ترجیح می‌دهند خانه خصوصی داشته باشند و عدم قطعیت هزینه‌های آموزشی بر انتخاب مسکن تأثیر منفی می‌گذارد. بدیهی است که آموزش با نیاز به مسکن ارتباط معناداری دارد. در این مقاله از سهم

1. Saiz

2. Zhou

جمعیتی افراد دارای مدرک دانشگاهی و بالاتر که گرایش به نوآوری دارند به عنوان شاخصی برای سنجش نیاز به مسکن استفاده شده است.

تعداد و بعد خانوار

از آنجا که هر واحد مسکونی محل سکونت یک خانوار به حساب می‌آید تقاضای مسکن بر حسب تعداد خانوار محاسبه می‌گردد. نیاز به در مسکن خانواده محور است. هوریوکا<sup>۱</sup> (۲۰۰۵) پیشنهاد کرد که تعداد خانوارها، به جای تعداد افراد، نیروی محرکه قیمت مسکن است و گسترش بعد خانوار باعث افزایش تقاضا برای دارایی‌های غیرمسکونی می‌شود و در نتیجه نیاز به مسکن را تضعیف می‌کند. علل رشد جمعیت و رشد خانوار کاملاً یکسان نیستند. رشد جمعیت تحت تأثیر متغیرهای جمعیتی (موالید، مرگ و میر و مهاجرت) است در حالی که رشد خانوار، گذشته از عوامل مذکور، با تحول شکل خانواده و مراحل دور زندگی خانواده در ارتباط است. تغییر شکل خانواده از گسترده به هسته‌ای ضمن کاهش بعد خانوار سبب رشد بیشتر خانوار نسبت به رشد جمعیت می‌شود (ملکی، ۱۳۹۰: ۹۰).

هوگو<sup>۲</sup> (۲۰۰۵) از روش‌های آماری برای تجزیه و تحلیل تغییرات جمعیت و خانواده در استرالیا استفاده کرد و نتایج نشان داد که افزایش خانوارها باعث افزایش تقاضای کل مسکن می‌شود. لوف<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۲) همچنین دریافتند که حتی اگر کل جمعیت روند نزولی نشان دهد، خانوارهای کوچک در افزایش تقاضا برای مسکن نقش داشته‌اند. بنابراین، بعد خانواده به عنوان یک شاخص دیگر استفاده می‌شود.

نظریه‌ها و مکاتب مختلفی در رابطه با مسائل اجتماعی و جمعیتی و نیاز به مسکن وجود دارد که از جمله آن‌ها می‌توان به مکتب تکامل‌گرایی و کارکردگرایی در رابطه با نحوه توسعه و تحول خانواده، نظریه چرخه جمعیت‌شناختی<sup>۴</sup> در رابطه با تغییرات جمعیتی و نقش آن در تغییرات اقتصادی و اجتماعی، نظریه دووال<sup>۵</sup> و میلر<sup>۶</sup> (۱۹۸۵) در رابطه با چرخه زندگی خانواده، و نظریه‌های ابن خلدون<sup>۷</sup>، رین‌واتر<sup>۸</sup>، أبرامز<sup>۹</sup>، مانگین<sup>۱۰</sup> و ترنر<sup>۱۱</sup>، نظریه پال<sup>۱۲</sup> و ساندرز<sup>۱۳</sup> در رابطه با مسکن اشاره نمود. در جدول (۱) خلاصه‌ای از این نظریه‌ها ارائه شده است.

جدول ۱- مبانی نظری مرتبط با موضوع

نظریه پرداز / مکتب	موضوع نظریه	شرح نظریه
مکتب تکامل‌گرایی	توسعه و تحول خانواده	مورگان خانواده را جزئی از نظام کلی جامعه می‌داند و حرکت خانواده در طول تاریخ را در جوامع گوناگون دارای نظم مشخص، مستمر و به سوی ارتقاء و تعالی می‌داند. هر مرحله از پس مرحله دیگری می‌آید و گریزی از این توالی نیست (ساروخانی، ۱۳۷۹: ۱۴۶). باخ اوفن نیز به تکامل در خانواده توجه دارد. از دید او در ابتدا، انسان به شکل گروهی زندگی می‌کرد، سپس به مرحله‌ای از شکل خانوادگی رسید که در آن مادران از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بودند و پس از آن به مرحله پدرسالاری رسیدند (اعزازی، ۱۳۸۰: ۱۴).

1. Horioka

2. Hugo

3. Lauf

4. Demographic Cycle Theory

5. Duvall

6. Miller

7. Abn khal doon

8. Rin Watter

9. Abrames

10. Mangin

11. Turner

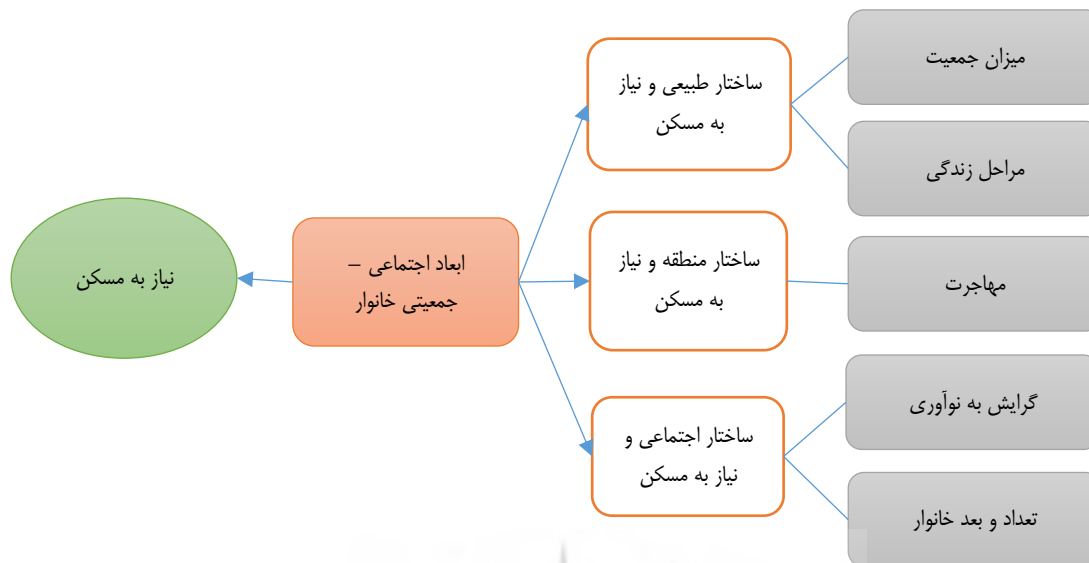
12. Palll

13. Sandrose

<p>از دیدگاه پارسونز خانواده و رابطه آن با جامعه تحت تأثیر عوامل مختلف همواره در حال تغییر است. از دیدگاه کارکردی پارسونز تغییرات در ساختار فعالیت‌های خانواده، نشان‌دهنده تطبیق پذیری خانواده با تغییر در سایر ابعاد خانواده است. از نظر وی تحول نوگرایی باعث شده تا نظام خویشاوندی تا حد زیادی از هم گسسته شده و به دنبال آن خانواده هسته‌ای ظاهر گردد (شیخی، ۱۳۸۰: ۴۵-۴۸).</p>		<p>مکتب کارکردگرایی</p>
<p>بر طبق این نظریه، متابولیسم جمعیتی به واسطه تفاوت در اندازه جمعیت و رشد جمعیت، الگوهای جمعیتی متفاوتی را در طول زمان در قالب دوره‌های متفاوت شکل می‌دهد؛ بنابراین شناسایی دوره‌های متفاوت از نظر رشد جمعیت، تغییرات باروری، ساختار سنی، ساختار خانوار و غیره می‌تواند در تبیین پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مفید و کارآمد باشد (شیری و همکاران، ۱۳۹۴: ۸).</p>	<p>تغییرات جمعیتی و نقش آن در تغییرات اقتصادی و اجتماعی</p>	<p>نظریه جمعیت‌شناختی</p>
<p>در کتاب ازدواج و تحول و تکوین خانواده، چرخه زندگی خانواده و یا فرآیند تحول و تکوین خانوار را به ۸ مرحله تقسیم می‌کنند: بنیانگذاری خانواده، به دنیا آوردن نوزاد، خانواده‌هایی با کودک پیش‌دبستانی، خانواده‌هایی با کودک مدرسه‌رو، خانواده‌های دارای نوجوان، خانواده‌هایی با عنوان کانون جدایی، خانواده‌هایی در سنین میانه و خانواده‌های مسن (بیرامی، ۱۳۷۸: ۲۲-۲۴).</p>	<p>چرخه زندگی خانواده</p>	<p>دووال و میلر (۱۹۸۵)</p>
<p>در رابطه با علت ایجاد ساختمان چنین می‌گوید: «بنائی از نخستین صنایع اجتماع شهرنشینی و کهن‌ترین آنهاست و عبارت از شناختن کاربست که بدن انسان برای سکونت و پناهگاه خویش خانه‌ها و جایگاه‌هایی آماده می‌کند. چه انسان بر سرشتی آفریده شده است که در سرانجام کار و آینده زندگی خود می‌اندیشد و از این‌رو ناچار است به نیروی اندیشه خود خانه‌هایی که دارای دیوارها و سقف از همه جهات می‌باشد برای جلوگیری از رنج گرما و سرما برگزیند (این خلدون، ۱۳۶۲: ۸۰۵-۸۰۶).</p>		<p>ابن خلدون</p>
<p>وی با تحلیل شرایط زندگی اجاره نشینان معتقد است که: «خانه» عملاً برای طبقات مختلف معانی متفاوت دارد. خانه برای افراد فقیر عمدتاً وسیله‌ای است که افرادی که از بقیه جامعه بریده شده‌اند، می‌توانند در مقابل تهدیدها و حملات بیشتر پناه یابند و خانه برای آنان به معنی دفاع از خود و نزدیکان خود می‌باشد. برای کسانی که رین واتر آن‌ها را «طبقه کارگر سنتی» می‌نامد، بهبود عمومی وضع خانه از اولویت نسبتاً کمتری برخوردار است. این مردمان درآمد خود را برای نیازهای اساسی دیگری مصرف می‌کنند که در آن‌ها مسئله «سلیقه» کمتر مطرح است. طبقه کارگر سنتی مایل است در مسکن خود صرفه‌جویی کند تا مازاد پول خود را برای تأمین نیازها و منافع دیگر مصرف نماید. آنان تلاش بیشتری برای نگهداری مسکن یا آپارتمان خود به عمل می‌آورند تا بالا بردن سطح مسکن خود (دیکنز، ۱۳۷۷: ۱۷۰-۱۷۱).</p>	<p>مسکن</p>	<p>نظر رین‌واتر</p>
<p>پال معتقد است خانوارهای مرفه و دارای شغل از خودمختاری و خودبستگی مزبور برخوردار می‌باشند و دلیل آن این است که این قشر از مردم قادرند تجهیزات و وسایل لازم را در اختیار داشته باشند. ساندرز معتقد است: «که خانه نقش مهمی در آگاهی مردم بویژه در احساس «امنیت هستی‌شناختی» آنان دارد. این معنی دلالت بر این دارد که انسان می‌داند کیست و در کجای جامعه قرار دارد. خانه نقش کلیدی در فراهم ساختن چنین امنیت هستی‌شناختی ایفا می‌کند. از این گذشته مالک خانه بودن کلید دستیابی به این امنیت است (دیکنز، ۱۳۷۷: ۱۶۲-۱۶۳).</p>	<p>احساس امنیت و مسکن</p>	<p>پال و ساندرز</p>
<p>ترنر معتقد است که زندگی افراد فقیر در خانه‌ای با معماری عالی که با نیازها و درآمد‌های آنان سازگاری ندارد، چقدر کاری عبث و بیهوده است. وی دریکی از آثار خود گفته بود که همه خانواده‌ها سه نیاز اساسی دارند: امنیت، هویت، و امکانات. هر گروه درآمدی محدوده شهر میان این سه نیاز گرایش به ایجاد تعادلی متفاوت دارد. در زمینه مسکن، برای فقیران نزدیکی به محل کار (امکانات) از مالکیت (امنیت) یا سرپناه با معیاری عالی (هویت) ارزشمندتر است. بر خلاف آن، خانواده‌ای با درآمد متوسط ترجیح می‌دهد که خانه‌ای با معیارهای امروزی داشته باشد و دوری از محل کار اهمیت چندانی ندارد (گیلیبرت و دیگران، ۱۳۷۵: ۱۹۱-۲۱۰).</p>	<p>مسکن فقیران</p>	<p>آبرامز، مانگین و ترنر</p>



منبع: نویسندگان، ۱۳۹۹



شکل ۱- مدل مفهومی پژوهش (ترسیم: نگارندگان)

### پیشینه عملی

بنابراین با در نظر گرفتن ابعاد، شاخص‌ها و سیاست‌های مسکن، در این پژوهش سعی شده است که نقش شاخص‌های اجتماعی و جمعیتی مؤثر بر نیاز به مسکن مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. تحقیقات گسترده‌ای در ارتباط با مسکن در موضوعاتی چون سلامتی، پایداری، توانمندسازی و ... انجام شده است و همگی این پژوهش‌ها حاکی از ارتباط مستقیم مسکن بر تمامی ابعاد زندگی انسان و جامعه است. به‌عنوان نمونه:

واناما<sup>۱</sup> (۲۰۱۵)، در پژوهشی تحت عنوان «چالش کنونی مسکن در تانزانیا و تلاش برای تأمین مسکن مقرون به صرفه» به این نتایج اشاره دارد که مسکن با کیفیت پایین در مناطق روستایی رواج دارد در حالی که اوضاع در مناطق شهری به ویژه خانه‌های کم کیفیت برای اقشار کم درآمد، ناکافی بودن و کمبود فضای مسکن از این رو ازدحام و ناتوانی در دسترسی به مسکن نزول به دلیل فقر درآمدی است.

چن<sup>۲</sup> و ژانگ<sup>۳</sup> (۲۰۱۶)، در مقاله‌ای با عنوان «سرمایه انسانی و قیمت مسکن در شهرهای چین» بر اساس داده‌های خرد خانوارها در چین، تحول پویا قیمت مسکن شهری را از منظر سرمایه انسانی تحلیل کردند. آن‌ها دریافتند که هر ۱ درصد افزایش در جمعیت آموزش عالی، قیمت مسکن شهری را ۴٫۶ تا ۷٫۹ درصد افزایش می‌دهد.

عزن‌نیا<sup>۴</sup> و هوسکارا<sup>۵</sup> (۲۰۱۹)، در پژوهش خود تحت عنوان «بررسی شدت عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن قابل قبول و پایدار» نشان دادند که «قیمت مسکن در رابطه با درآمد» و «قیمت اجاره نسبت به درآمد» شدیدترین عوامل مؤثر بر نیاز به مسکن هستند، که با مطالعات مشابه در این زمینه سازگار است.

1. Kwanama

2. Chen

3. Zhang

4. Ezennia

5. Hoskara

چوی<sup>۱</sup>، جانگ<sup>۲</sup> و سو<sup>۳</sup> (۲۰۱۹)، در مقاله خود تحت عنوان «ساختار جمعیت و قیمت مسکن: شواهدی از داده‌های پانل استانی چین» دریافتند که اندازه جمعیت تا حدی بر بازار مسکن تأثیر می‌گذارد. بنابراین، اندازه جمعیت به عنوان یک شاخص اتخاذ می‌شود.

ژانگ و همکاران (۲۰۲۰)، در پژوهش خود با عنوان «اثرات ساختارهای جمعیتی بر مصرف مسکن چیست؟» به این نتایج دست یافتند که ساختارهای جمعیتی عوامل مهمی هستند که بر مصرف مسکن تأثیر می‌گذارند: (۱) نسبت وابستگی به سن کودک (CDR)، سطح تحصیلات، و اندازه خانواده بر مصرف مسکن تأثیر منفی می‌گذارد، در حالی که نرخ شهرنشینی و نسبت وابستگی سالمندی (ODR) اثرات مثبتی دارند. (۲) CDR به طور مثبت بر مصرف مسکن از طریق سپرده تأثیر می‌گذارد و تأثیر غیرمستقیم ODR بر مصرف مسکن از طریق سپرده منفی است. (۳) تأثیر جمعیت-شناسی بر مصرف مسکن در مناطق مختلف ناهمگن است.

شیخی و همکاران (۱۳۹۰)، در پژوهشی با عنوان «بررسی شاخص‌های مسکن در سکونت‌گاه‌های غیررسمی» به این نتایج اشاره دارند که شاخص‌های کمی مسکن در این محله نسبت به شهر بابل و سایر نقاط شهری کشور در وضعیت نامطلوبی قرار داشته ولی شاخص‌های کیفی مسکن در این محله در مقایسه با شهر بابل و سایر نقاط شهری کشور دارای وضعیت مناسب‌تری بوده و حتی در مواردی وضعیت این شاخص‌ها مطلوب‌تر می‌باشد.

شیری و همکاران (۱۳۹۴)، در مقاله‌ای با عنوان «بررسی نقش عوامل اجتماعی و جمعیتی در تغییرات الگوی مصرف خانوارهای شهری و روستایی ایران» به این نتایج اشاره دارند که الگوی مصرف خانوار در دوره‌ها و نسل‌های موالید تفاوت معناداری دارد. خانوارهای تک‌نفره و خانواده‌های زن و شوهری بدون فرزند در مقایسه با خانواده‌های گسترده در سهم هزینه‌های خوراک، تحصیل و آموزش و ارتباطات تأثیر معکوس و در مقابل در سهم هزینه‌های مسکن و بهداشت و درمان تأثیر مستقیم و مثبتی دارند. با افزایش سن سرپرست خانوار سهم هزینه‌های خوراک، تحصیل و آموزش و ارتباطات کاهش و سهم هزینه‌های مسکن و بهداشت و درمان خانوار افزایش می‌یابد. وضعیت رفاهی خانوار در میزان تخصیص هزینه‌ای خانوار به مقوله‌های خوراک و بهداشت و درمان تأثیر کاهشی و بر مسکن، ارتباطات و تحصیل و آموزش تأثیر افزایشی دارد.

محمدپورزرنندی و درودی (۱۳۹۵)، در پژوهشی با عنوان «رتبه‌بندی مؤلفه‌های الگوی جابه‌جایی مسکونی خانوار با تأکید بر دیدگاه اقتصادی مسکن» نشان دادند که مالکان با تحصیلات عالی، تمایل بالا و مالکینی که فاقد شغل هستند، تمایل پایینی به جابه‌جایی مسکونی دارند که این امر ممکن است به دلیل ترس از دست دادن مالکیت واحد مسکونی‌شان در نوسانات بازار مسکن باشد. همچنین مستأجرینی که دارای درآمد بالا هستند، تمایل زیادی به جابه‌جایی‌های پی در پی دارند و مستأجرینی که فاقد شغل هستند و درآمد پایینی دارند، ترجیح می‌دهند تا حد ممکن، در محیط مسکونی خود باقی بمانند.

مهدیان‌پور و صارمی (۱۳۹۶)، مقاله‌ای تحت عنوان «بررسی شاخص‌های کمی، اقتصادی مسکن و پیش‌بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران» انجام دادند و نشان می‌دهند که مطلوبیت شاخص‌های مسکن در بخش کمی بهبود و در بخش اقتصادی تنزل داشته است و برای آینده شهر تهران سناریوی حداقل در بخش رشد جمعیت و سناریوی حداکثر قیمت مسکن محتمل‌تر به نظر می‌رسد.

1. Choi

2. Jung

3. Su

مروی و موسوی (۱۳۹۸)، در پژوهشی با عنوان «بررسی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد آسیب‌شناسی اجتماعی» نشان دادند که رابطه بین ساخت و ساز مجتمع‌های مسکونی بی کیفیت و ایجاد بزهکاری مثبت و معنادار است. همچنین رابطه بین ساخت و ساز مجتمع‌های مسکونی بی کیفیتی و کاهش تعاملات اجتماعی مثبت و معنادار است. مرادیان (۱۳۹۸)، مقاله‌ای با عنوان «بررسی تمایل شهروندان برای اقامت در مجموعه ساختمان‌های مسکن مهر» انجام داد و نشان داد که شهروندان به دلیل متراژ پایین خانه‌ها، کمبود امکانات، تردید در امنیت ساختمان‌ها تمایل آنچنانی به سکونت در این مجموعه‌های مسکونی ندارند. اما در واقعیت به دلیل وضعیت اقتصادی و ارزان تر بودن اجاره این ساختمان‌ها سکونت در این ساختمان‌ها را به ساختمان‌های درون شهری ترجیح می‌دهند. براساس مبانی نظری و مطالعاتی که انجام شد شاخص‌هایی به شرح جدول (۱) و مدل مفهومی پژوهش به صورت شکل (۱) ارائه شده است.

### داده‌ها و روش‌شناسی

روش انجام این تحقیق، توصیفی-تحلیلی و همچنین میدانی است، به این معنا که با مراجعه به منابع کتابخانه‌ای، اطلاعات اولیه جمع‌آوری شد و سپس با کمک تحقیقات میدانی به توصیف موضوع و تحلیل مطالب گردآوری شده و در نهایت نتیجه‌گیری اقدام شده است. به عبارت دیگر در کنار تحقیقات کتابخانه‌ای، جهت به تأیید رساندن فرضیه‌ها و نظریه‌های مطرح شده در باب نیاز به مسکن مورد بررسی قرار داده شده است تا از نزدیک صحت مطالب نظری ذکر شده لمس شود و اطلاعات تکمیلی از طریق مشاهده و مصاحبه جمع‌آوری شود، و پرسشنامه‌هایی بین ساکنان توزیع شد و پس از مقایسه و تطبیق یافته‌های میدانی با اصول و استانداردهای ذکر شده در نظریه‌ها، تحلیل و نتیجه‌گیری صورت گرفته است.

مؤلفه‌هایی که در این پژوهش برای نیاز به مسکن مورد بررسی قرار گرفته است عبارتند از: ساختار طبیعی، ساختار منطقه و ساختار اجتماعی که هر یک از این مؤلفه‌ها دارای شاخص‌هایی به شرح جدول (۲) هستند:

جدول ۲- شاخص‌های استخراجی از مبانی نظری و پیشینه پژوهش

مؤلفه	شاخص	متون
ساختار طبیعی و نیاز به مسکن	میزان جمعیت	Thompson, 1937
	مراحل زندگی	شیری و همکاران، ۱۳۹۹؛ Zhang, et al, 2020
ساختار منطقه و نیاز به مسکن	مهاجرت	Lee and Huh, 2004; Saiz, 2007; Akbari and Aydede, 2012; Gonzalez and Ortega, 2013
ساختار اجتماعی و نیاز به مسکن	گرایش به نوآوری	Eichholtz and Lindenthal, 2014; Zhou, 2011
	تعداد و بعد خانوار	ملکی، ۱۳۹۰؛ Horioka, 2005; Hugo, 2005; Lauf, 2012;

منبع: نویسندگان

جامعه آماری این پژوهش را تمامی خانوارهای ساکن در شهر ایلام تشکیل می‌دهند که تعداد آنها براساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، ۵۳۵۶۹ خانوار ساکن بوده است. در این پژوهش برای محاسبه حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است و حجم نمونه بدست آمده، ۳۸۳ خانوار است. برای نمونه‌گیری از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای چند مرحله‌ای استفاده خواهد شد. ابتدا کل شهر که براساس مناطق خدمات‌رسانی شهرداری دارای ۴ منطقه بوده، شناسایی می‌شود سپس از هر منطقه با روش نمونه‌گیری طبقه‌ای متناسب تعداد خانوارها به‌عنوان نمونه

مشخص و انتخاب نمونه‌ها در هر منطقه بر حسب روش تصادفی ساده صورت می‌گیرد. پرسشنامه پژوهش محقق ساخته است که روایی آن به شیوه صوری و پایایی آلفای کرونباخ به میزان ۰/۸۴۱ تأیید شد. تجزیه و تحلیل اطلاعات با استفاده از نرم‌افزار SPSS و از طریق آمار توصیفی (فراوانی، درصد فراوانی، میانگین، انحراف معیار و ...) و نرم‌افزار Lisrel (معادلات ساختاری) انجام شده است. همچنین از روش‌های برآورد نیاز به مسکن از جمله (تراکم متوسط ساختمانی، روش استفاده از سرانه مسکونی و تراکم خالص) نیز استفاده شده است.

### روش استفاده از سرانه مسکونی و تراکم خالص

شاخص‌های سرانه مسکونی که از تقسیم کردن کل مساحت زمین‌های مسکونی شهر (به متر مربع) به جمعیت آن، و تراکم خالص که از تقسیم کردن جمعیت شهر به مساحت زمین‌های مسکونی (به هکتار) به دست می‌آید مثل دو روی یک سکه‌اند. از نظر تشخیص وضع نسبی شهرها و نیز آینده نگری شاید این دو مهمترین شاخص باشند. در این روش، سرانه مسکونی به جمعیت پیش‌بینی شده ضرب می‌شود تا مقدار زمین مورد نیاز به دست آید. روش تراکم خالص براساس نفر یا خانوار در هکتار محاسبه می‌شود و از رابطه (۱) به دست می‌آید (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۱۲۶):

$$A = \frac{H}{D}$$

رابطه (۱):

در این رابطه:

$A$  = مقدار زمین مورد نیاز،  $H$  = تعداد مسکن مورد نیاز،  $D$  = تراکم مسکونی.

### قلمرو پژوهش

شهر ایلام در مختصات جغرافیایی ۳۸' و ۳۳۰ عرض شمالی از خط استوا و ۲۸' و ۴۶۰ طول شرقی نصف‌النهار قرار دارد. این شهر دارای وسعتی حدود ۱۷ کیلومتر مربع براساس محدوده تعیین شده توسط طرح جامع شهر می‌باشد. ارتفاع متوسط این شهر از سطح دریا ۱۴۴۰ متر بوده و از نظر تقسیمات اقلیمی در منطقه آب و هوای معتدل کوهستانی قرار دارد. ایلام بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵ دارای ۱۹۳۰۹۳ نفر جمعیت و ۵۳۵۶۹ خانوار ساکن بوده است. در این سال متوسط تعداد افراد در خانوار آن برابر ۳/۶ بوده که نسبت به شهری کشور (۳/۳) خانوارهای پر جمعیت‌تری در آن ساکنند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).



شکل ۲- نقشه موقعیت جغرافیایی شهر ایلام در تقسیم‌بندی سیاسی کشور (ترسیم: نگارندگان).

### وضعیت کمی و کیفی کارکرد مسکونی و تعیین کمبودها و نیازها در وضع موجود

براساس گزارش طرح جامع تجدیدنظر شهر ایلام وضعیت موجود سطوح مسکونی شهر ایلام که در جدول (۳) بیان شده است، مساحتی حدود ۵۹۶/۸ هکتار دارد که حدود ۴۳ درصد از محدوده شهر را به خود اختصاص داده و سرانه‌ای در حدود ۳۰/۹ مترمربع را نشان می‌دهد (مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۷: ۵۷). قابل ذکر است که طرح جامع منقضی نیز همین سرانه را در وضع موجود داشته که در سطحی برابر با ۳۷۳ هکتار حدود ۲۰۰۰۰ خانوار را در خود جای داده بود. یعنی در طی حدود ۲۵ سال از طرح جامع شهر حدود ۲۲۵ هکتار به سطوح مسکونی شهر ایلام افزوده شده است.

جدول ۳- وضع موجود کاربری مسکونی شهر ایلام - ۱۳۹۵

کاربری وضع موجود شهر ایلام: جمعیت موجود (سال ۱۳۹۵): ۱۹۳۰۰۰ نفر					نام کاربری
مساحت	مساحت (هکتار)	درصد کاربری (خالص)	درصد کاربری (ناخالص)	سرانه (متر مربع)	
۵۹۶۷۶۲۰	۵۹۶/۸	۴۳/۱	۳۳/۱	۳۰/۹	مسکونی
۱۱۳۳۰	۱/۱	۰/۱	۰/۱	۰/۱	باغ مسکونی
۴۱۹۱۳۰۴	۴۱۹/۱	-	۲۳/۲	-	جمع کل سطوح ناخالص
۱۸۰۳۲۷۷۲	۱۸۰۳/۳	-	۱۰۰/۰	-	جمع کل (خالص و ناخالص)

منبع: مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۷: ۵۷

### چشم‌انداز نیاز به مسکن

در این قسمت نیاز مسکن کشور تا سال ۱۴۰۵ که ناشی از ۳ مؤلفه زیر می‌باشد، پیش‌بینی شده است:

- خانوارهای تازه تشکیل شده: ۵۸۲۸ هزار واحد

- کمبود مسکن برای تحقق شاخص یک خانوار در هر واحد مسکونی: ۱۱۶۲ هزار واحد

- نوسازی بافت فرسوده: ۵۳۱۳ هزار واحد

محاسبات نشان می‌دهد که نیاز واقعی خانوارهای تازه تشکیل شده تا افق ۱۴۰۵ حدود ۱۱ میلیون واحد، نیاز نوسازی بافت فرسوده ۸ میلیون واحد و ذخیره بازار ۸۰۰ هزار واحد علاوه بر واحدهای خالی از سکنه موجود می‌باشد. این ارقام علاوه بر ۱/۲ میلیون واحد مورد نیاز جهت تحقق شاخص یک خانوار در هر واحد مسکونی، مجموعاً بیانگر نیاز به ساخت ۲۱ میلیون واحد مسکونی تا افق طرح می‌باشد (جدول ۴).

جدول ۴- مقایسه برآورد نیاز به مسکن تا افق ۱۴۰۵ در طرح جامع مسکن با واقعیت‌های موجود

خانوارهای تازه تشکیل شده	نوسازی بافت فرسوده	کمبود مسکن نسبت به خانوار	ذخیره بازار	کل ساخت و ساز مورد نیاز	محاسبات طرح جامع مسکن
۵/۸	۵/۳	۱/۲	۰	۱۲/۳	محاسبات مبتنی بر واقعیت‌های بخش مسکن
۱۱	۸	۱/۲	۰/۸	۲۱	محاسبات مبتنی بر واقعیت‌های بخش مسکن

منبع: مهندسین مشاور بعد تکنیک ایلام، ۱۳۹۷: ۵۷

بر اساس جدول فوق، برآورد طرح جامع مسکن برای کل ساخت و ساز مورد نیاز تا افق ۱۴۰۵ حدود ۸/۷ میلیون واحد کمتر از نیاز واقعی کشور است. بدیهی است که وجود چنین شکافی بین پیش‌بینی طرح جامع با نیاز واقعی، در سال‌های آتی موجب کمبود موجودی مسکن در مقایسه با تقاضا شده و به بحران مسکن در کشور دامن خواهد زد (مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۷: ۱۰۲).

### یافته‌ها

#### اطلاعات جمعیت‌شناختی

بر اساس جدول (۵) ساختار سنی بافت مورد مطالعه نشان می‌دهد که جمعیت ۲۱ تا ۳۰ سال با ۳۲/۶ درصد و جمعیت ۴۱-۵۰ سال با ۳۲/۶ درصد بیشترین فراوانی را در بین نمونه آماری دارا بوده‌اند. تعداد ۶۸/۹ درصد از جمعیت محدوده مورد مطالعه را مردان و ۳۱/۱ درصد جمعیت را زنان تشکیل می‌دهند. ۶۷/۶ درصد جمعیت بافت را متاهلین، ۲۶/۶ درصد مجرد، ۳/۹ درصد مطلقه و ۱/۸ درصد سایر افراد تشکیل می‌دهند. بیشترین سهم سطح تحصیلات لیسانس با ۳۱/۳ درصد است. بیشترین درصد گروه‌های شغلی نمونه را شاغلین بخش آزاد با ۳۷/۳ درصد تشکیل می‌دهند. بیشترین درصد بعد خانوار را خانواده‌های یک الی سه نفره با ۴۹/۹ درصد تشکیل می‌دهند و خانوارهای با جمعیت بالاتر به ترتیب درصدی پایین‌تری را به خود اختصاص داده‌اند که این نشان می‌دهد محدوده مورد مطالعه با افزایش تعداد خانوار و کاهش ابعاد خانوار مواجه بوده است که علت اصلی آن را می‌توان در کاهش تمایل به فرزندآوری در کل کشور، استان، شهر و محدوده و همچنین مهاجرت به بیرون جمعیت جوان و جایگزینی آنها با جمعیت مهاجر دانست. نتایج بررسی ترکیب خانوار نشان می‌دهد که ۴۹/۹ درصد افراد نمونه را خانوار معمولی (زن و شوهر دارای فرزند) تشکیل می‌دهند که بیشترین درصد را به خود اختصاص داده است. ۲۹ درصد افراد نمونه درآمدی ما بین یک میلیون و تا دو میلیون دارا هستند که بیشترین درصد را به خود اختصاص داده‌اند. ۶۴/۳ درصد از ساکنین منطقه جز بومی منطقه محسوب می‌شوند که این می

تواند به عنوان یک فرصت در جهت بهبود وضعیت محله توسط خود ساکنین به دلیل بالا بودن حس تعلق آن‌ها به بافت استفاده کرد. ۴۴/۱ درصد افراد بین ۱۰ الی ۲۰ سال در این محدوده سکونت داشتند. همچنین ۳۷/۳ درصد بیشتر از ۲۰ سال سکونت داشتند و نشان می‌دهد که این افراد حس تعلق خاصی به محل سکونت خود دارند. بیشتر ساکنین محدوده (۷۲/۳) مورد پژوهش مالکین هستند. بیشترین درصد مساحت واحدهای مسکونی موجود در بافت مورد مطالعه را مساحت بیشتر از ۱۵۰ متر تشکیل می‌دهد که این نشان‌دهنده نبود ریزدانه‌گی در محله به عنوان یک پتانسیل مثبت، است. بیشترین درصد واحدهای مسکونی موجود در بافت مورد مطالعه دارای دو اتاق هستند. بیشترین درصد واحدهای مسکونی موجود در بافت مورد مطالعه دارای دو اتاق هستند. در ۶۱/۷ درصد واحدهای مسکونی موجود، اسکلت فلزی به کار برده شده است که نشان‌دهنده کیفیت متوسط به بالا ابنیه موجود در بافت است. بیشتر واحدهای مسکونی موجود (۴۵/۱ درصد)، دارای عمر ۲۰-۱۰ سال هستند. تقریباً تمام واحدهای مسکونی دارای تمام امکانات و تجهیزات رفاهی هستند. فقط برخی از مساکن از امکانات لوله‌کشی گاز، تلفن، سیستم فاضلاب، سیستم سرمایشی و گرمایشی برخوردار نبودند. که این نشان دهنده بالا بودن سطح کیفیت واحدهای مسکونی موجود در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. بیشتر پاسخ‌گویان در پاسخ به تمایل به خرید مسکن نو گزینه خیلی زیاد را انتخاب نمودند (۴۰/۲ درصد).

جدول ۵- اطلاعات جمعیت‌شناختی نمونه مورد مطالعه

متغیر	فراوانی	درصد	متغیر	فراوانی	درصد
سن (سال)	۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲۵	۲۲/۶	۲۴	۶/۳
	۳۱-۴۰ سال	۸۶	۲۲/۵	۴۳	۱۱/۲
	۴۱-۵۰ سال	۱۲۵	۳۲/۶	۷۹	۲۰/۶
	۵۰ به بالا	۴۷	۱۲/۳	۸۱	۲۱/۱
جنسیت	مرد	۲۶۴	۶۸/۹	۱۲۰	۳۱/۳
	زن	۱۱۹	۳۱/۱	۳۶	۹/۴
تاهل	متاهل	۲۵۹	۶۷/۶	۶۴	۱۶/۷
	مجرد	۱۰۲	۲۶/۶	۱۴۳	۳۷/۳
	مطلقه	۱۵	۳/۹	۲۱	۵/۵
	سایر	۷	۱/۸	۴۰	۱۰/۴
تعداد خانوار	۱ الی ۳ نفر	۱۹۱	۴۹/۹	۴۸	۱۲/۵
	۳ الی ۵ نفر	۱۳۷	۳۵/۸	۴۳	۱۱/۲
	۵ الی ۸ نفر	۴۷	۱۲/۳	۲۰	۵/۲
	بیشتر از ۸ نفر	۸	۲/۱	۴	۱/۰
ترکیب خانوار	خانوار تک نفره	۱۶۰	۴۱/۸	۱۰۴	۲۷/۲
	خانوار معمولی (زن و شوهری)	۲۰	۵/۲	۱۱۱	۲۹
	خانوار معمولی (زن و شوهر دارای فرزند)	۱۹۱	۴۹/۹	۷۵	۱۹/۶
	خانوار ترکیبی (خانوار معمولی به همراه خویشاوند)	۱۲	۳/۱	۹۳	۲۴/۳
موقعیت سکونتگاه	بومی منطقه شهری	۳۲۸	۸۵/۶	۳۶	۹/۴
	بومی مناطق روستایی	۲۸	۷/۳	۳۵	۹/۱
	مهاجر سایر شهرهای استان	۱۵	۳/۹	۱۶۹	۴۴/۱
	مهاجر از سایر استان‌ها	۱۲	۳/۱	۱۴۳	۳۷/۳
مالکیت	ملکی	۲۲۷	۷۲/۳	۱۶	۴/۲
	اجاره‌ای و رهنی	۱۰۲	۲۶/۶	۳۵	۹/۱
	سایر	۴	۱/۰	۷۵	۱۹/۶
	یک اتاق	۷۵	۱۹/۶	۶۰	۱۵/۷

تعداد مسکن	تعداد خانوار	نوع مسکن	سقف	پهلو	عمق	مساحت
۲۱۵	۵۶	دو اتاق	۱/۰	۴	۳۵۱	۹۱/۶
		سه اتاق				
		چهار اتاق				
		پنج اتاق				
		شش اتاق و بیشتر				
۲۸	۷/۳	اسکلت بتونی	۱/۰	۴	۲۲	۵/۷
		اسکلت فلزی				
		بلوک سیمانی				
		خشت و چوب				
۳۹	۱۰/۲	کمتر از ۵ سال	۱/۰	۴	۲۲	۵/۷
		۵ تا ۹ سال				
۱۱۳	۳۲	۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۳	۸۷	۲۲/۷	۱۰۱ تا ۱۵۰ متر
۸/۴	۳۶	۱۵۱ تا ۲۰۰ متر	۳	۱۷۷	۴۶/۲	۱۵۱ تا ۲۰۰ متر
۹/۴	۱۶	۲۰۱ تا ۳۰۰ متر	۳	۱۱۲	۳۹/۲	۲۰۱ تا ۳۰۰ متر
۴/۲	۷	بیشتر	۳	۷	۱/۸	بیشتر
۴۴/۱	۱۶۹	۱۰ تا ۲۰ سال	۳	۱۶۹	۴۴/۱	۱۰ تا ۲۰ سال
۳۹/۹	۱۵۳	۲۰ سال و بیشتر	۳	۱۵۳	۳۹/۹	۲۰ سال و بیشتر

منبع: یافته‌های پژوهش

### آمار استنباطی

تحلیل تأثیر عوامل اجتماعی و جمعیتی بر نیاز به مسکن در شهر ایلام از طریق مدل‌سازی معادلات ساختاری انجام شده است که نتایج آن در ادامه آمده است.

جدول ۶- آماره‌های CMIN و RMSEA و سطوح معناداری مولفه‌های تغییر شکل خانوار و نیاز به مسکن

مدل	NPART	CMIN	DF	P	CMIN/DF	RMSEA	PCLOSE
مدل پایه	۸۹	۱۳۸۷/۹۱۱	۳۰۱	۰/۰۰۰	۴/۶۱۱	۰/۱۵۵	۰/۰۰۰
مدل استاندارد	۹۹۰	۰/۰۰۰	۰				
مدل مستقل	۴۴	۳۲۷۰/۳۲	۳۲۶	۰/۰۰۰	۱۰/۰۳۲	۰/۲۴۵	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول (۶) مقدار آماره خی دو مدل برابر با ۴/۶۱۱ با ۳۰۱ درجه آزادی و سطح معناداری صفر که کمتر از ۰/۰۱ است و نشان از برازش مناسب مدل دارد. همچنین مقدار آماره CMIN برابر با ۳۲۷۰/۳۲ و RMSEA برابر با ۰/۱۵۵ با مقدار P-value برابر با صفر است که نشان می‌دهد برازش مدل مناسب است و نیاز به اصلاح مدل ندارد.

جدول ۷- پارامترهای مربوط به مسیر همراه با سطح معنی داری

مسیر	Estimate	P-Value	نتیجه
سن ← نیاز به مسکن	۰/۲۱	***	معنادار است
جنسیت ← نیاز به مسکن	۰/۳۰	***	معنادار است
بعد خانوار ← نیاز به مسکن	۰/۱۸	**	معنادار است
ترکیب خانوار ← نیاز به مسکن	۰/۳۸	***	معنادار است

منبع: یافته‌های پژوهش

بر طبق نتایج حاصل از جدول (۷) مقدار P-Value برای مسیر سن و نیاز به مسکن، مسیر جنسیت به نیاز به مسکن، بعد خانوار به نیاز به مسکن و ترکیب خانوار به نیاز به مسکن کمتر از ۰/۰۱ می‌باشد که به معنای تأثیر معنادار ابعاد تغییر شکل خانوار بر نیاز به مسکن می‌باشد.

جدول ۷- آماره‌های CMIN و RMSEA و سطوح معناداری مؤلفه‌های مراحل زندگی و نیاز به مسکن

مدل	NPART	CMIN	DF	P	CMIN/DF	RMSEA	PCLOSE
-----	-------	------	----	---	---------	-------	--------



مدل پایه	۷۷	۱۴۹۱/۰۷	۲۶۴	۰/۰۰۰	۵/۶۴۸	۰/۱۷۶	۰/۰۰۰
مدل استاندارد	۷۴۱	۰/۰۰۰	۰				
مدل مستقل	۳۸	۲۹۲۱/۵۲۶	۳۰۳	۰/۰۰۰	۹/۶۴۲	۰/۲۴۰	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول (۸) مقدار آماره خی دو مدل برابر با ۱۴۹۱/۰۷ با ۲۶۴ درجه آزادی و سطح معناداری صفر که کمتر از ۰/۰۱ است و نشان از برازش مناسب مدل دارد. همچنین مقدار آماره CMIN برابر با ۲۹۲۱/۵۲ و RMSEA برابر با ۰/۱۷۶ با مقدار P-value برابر با صفر است که نشان می‌دهد برازش مدل مناسب است و نیاز به اصلاح مدل ندارد.

جدول ۹- پارامترهای مربوط به مسیر مسیر مراحل زندگی به نیاز به مسکن با سطح معنی داری

نتیجه	P-Value	Estimate	مسیر
معنادار است	***	۰/۱۸	مراحل زندگی ← نیاز به مسکن

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول (۹) مقدار P-Value برای مسیر مراحل زندگی به نیاز به مسکن کمتر از ۰/۰۱ می‌باشد که به معنای تأثیر معنادار مراحل زندگی بر نیاز به مسکن می‌باشد.

جدول ۱۰- آماره‌های RMSEA و CMIN و سطوح معناداری مؤلفه گرایش به نوآوری و نیاز به مسکن

مدل	NPARG	CMIN	DF	P	CMIN/DF	RMSEA	PCLOSE
مدل پایه	۸۵	۱۹۷۳/۳۵۶	۲۹۸	۰/۰۰۰	۶/۶۲۲	۰/۱۸۸	۰/۰۰۰
مدل استاندارد	۳۴	۰/۰۰۰	۰				
مدل مستقل	۴۳	۲۶۲۳/۳۶۵	۳۱۵	۰/۰۰۰	۸/۳۲۹	۰/۲۷۷	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول (۱۰) مقدار آماره خی دو مدل برابر با ۱۹۷۳/۳۵ با ۲۹۸ درجه آزادی و سطح معناداری صفر که کمتر از ۰/۰۱ است و نشان از برازش مناسب مدل دارد. همچنین مقدار آماره CMIN برابر با ۲۶۲۳/۶۳ و RMSEA برابر با ۰/۲۷۷ با مقدار P-value برابر با صفر است که نشان می‌دهد برازش مدل مناسب است و نیاز به اصلاح مدل ندارد.

جدول ۱۱- پارامترهای مربوط به مسیر همراه با سطح معنی داری

نتیجه	P-Value	Estimate	مسیر
معنادار است	***	۰/۲۴	گرایش به نوآوری ← نیاز به مسکن

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول (۱۱) نشان می‌دهد که P-Value برای مسیر گرایش به نوآوری به نیاز به مسکن کمتر از ۰/۰۱ می‌باشد که به معنای تأثیر معنادار گرایش به نوآوری بر نیاز به مسکن می‌باشد.

جدول ۱۲- آماره‌های RMSEA و CMIN و سطوح معناداری خاستگاه سکونت و نیاز به مسکن

مدل	NPARG	CMIN	DF	P	CMIN/DF	RMSEA	PCLOSE
مدل پایه	۶۶	۲۲۵۶/۳۰۵	۳۱۱	۰/۰۰۰	۷/۲۵۵	۰/۲۱۴	۰/۰۰۰
مدل استاندارد	۲۳۱	۰/۰۰۰	۰				
مدل مستقل	۵۵	۲۸۹۹/۲۷۴	۲۸۷	۰/۰۰۰	۱۰/۱۰۲	۰/۲۰۰	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول (۱۲) مقدار آماره خی دو مدل برابر با  $2256/30$  با  $311$  درجه آزادی و سطح معناداری صفر که کمتر از  $0/01$  است و نشان از برازش مناسب مدل دارد. همچنین مقدار آماره CMIN برابر با  $2899/27$  و RMSEA برابر با  $0/200$  با مقدار P-value برابر با صفر است که نشان می‌دهد برازش مدل مناسب است و نیاز به اصلاح مدل ندارد.

جدول ۱۳- پارامترهای مربوط به مسیر همراه با سطح معنی‌داری

نتیجه	P-Value	Estimate	مسیر
معنادار است	***	۰/۲۲	← نیاز به مسکن

منبع: یافته‌های پژوهش

نتایج حاصل از جدول (۱۳) نشان می‌دهد که P-Value برای مسیر خاستگاه سکونتی به نیاز به مسکن کمتر از  $0/01$  می‌باشد که به معنای تأثیر معنادار خاستگاه سکونتی بر نیاز به مسکن می‌باشد.

جدول ۱۴- آماره‌های CMIN و RMSEA و سطوح معناداری مهاجرت و نیاز به مسکن

مدل	NPAR	CMIN	DF	P	CMIN/DF	RMSEA	PCLOSE
مدل پایه	۸۵	۱۹۷۳/۳۵۶	۲۹۸	۰/۰۰۰	۶/۶۲۲	۰/۱۸۸	۰/۰۰۰
مدل استاندارد	۳۴۴	۰/۰۰۰	۰				
مدل مستقل	۴۳	۲۶۲۳/۳۶۵	۳۱۵	۰/۰۰۰	۸/۳۳۹	۰/۲۷۷	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول (۱۴) مقدار آماره خی دو مدل برابر با  $1973/35$  با  $298$  درجه آزادی و سطح معناداری صفر که کمتر از  $0/01$  است و نشان از برازش مناسب مدل دارد. همچنین مقدار آماره CMIN برابر با  $2623/63$  و RMSEA برابر با  $0/277$  با مقدار P-value برابر با صفر است که نشان می‌دهد برازش مدل مناسب است و نیاز به اصلاح مدل ندارد.

جدول ۱۵- پارامترهای مربوط به مسیر همراه با سطح معنی‌داری

نتیجه	P-Value	Estimate	مسیر
معنادار است	***	۰/۱۹	← نیاز به مسکن

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول (۱۵) نشان می‌دهد که P-Value برای مسیر مهاجرت به نیاز به مسکن کمتر از  $0/01$  می‌باشد که به معنای تأثیر معنادار مهاجرت بر نیاز به مسکن می‌باشد.

جدول ۱۶- آماره‌های CMIN و RMSEA و سطوح معناداری عوامل مؤثر بر نیاز به مسکن

مدل	NPAR	CMIN	DF	P	CMIN/DF	RMSEA	PCLOSE
مدل پایه	۱۲۸	۱۰۱۵۳/۱۳	۱۸۸۸	۰/۰۰۰	۵/۳۷۸	۰/۱۷۱	۰/۰۰۰
مدل استاندارد	۲۰۱۶	۰/۰۰۰	۰				
مدل مستقل	۶۳	۱۵۷۱۳/۲۶۱	۱۹۵۳	۰/۰۰۰	۸/۰۴۶	۰/۲۱۷	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول (۱۶) نشان می‌دهد که مقدار آماره خی دو مدل برابر با  $10153/13$  با  $1888$  درجه آزادی و سطح معناداری صفر که کمتر از  $0/01$  است و نشان از برازش مناسب مدل دارد. همچنین مقدار آماره CMIN برابر با  $1888/13$  و

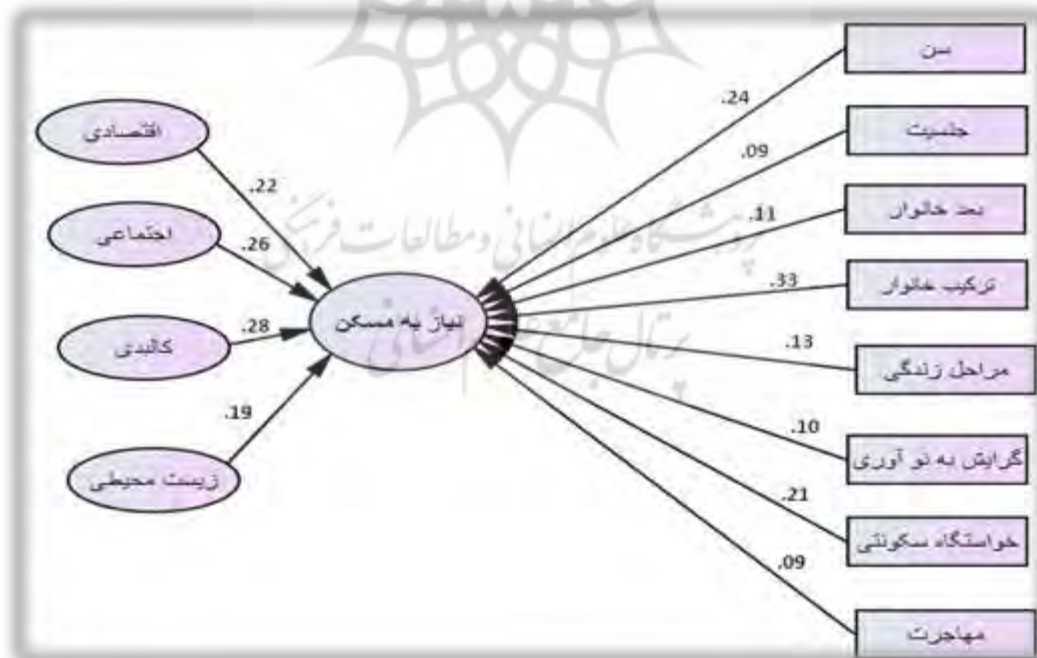
RMSEA برابر با ۰/۱۷۱ با مقدار P-value برابر با صفر است که نشان می دهد برازش مدل مناسب است و نیاز به اصلاح مدل ندارد.

جدول ۱۷- پارامترهای مربوط به مسیر همراه با سطح معنی داری

نتیجه	P-Value	Estimate	مسیر
معنادار است	***	۰/۲۴	سن ← نیاز به مسکن
معنادار نیست	-	۰/۰۹	جنسیت ← نیاز به مسکن
معنادار نیست	-	۰/۱۱	بعد خانوار ← نیاز به مسکن
معنادار است	***	۰/۳۳	ترکیب خانوار ← نیاز به مسکن
معنادار نیست	-	۰/۱۳	مراحل زندگی ← نیاز به مسکن
معنادار نیست	-	۰/۱۰	گرایش به نوآوری ← نیاز به مسکن
معنادار است	***	۰/۲۱	خاستگاه سکونتی ← نیاز به مسکن
معنادار نیست	-	۰/۰۹	مهاجرت ← نیاز به مسکن

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس شکل (۳) و جدول (۱۷) نتایج تحلیل مسیر نشان داد در مدل کلی متغیرهایی که بیشترین تأثیر بر نیاز به مسکن دارند به ترتیب ترکیب خانوار (۰/۳۳)، سن (۰/۲۴)، خواستگاه سکونتی (۰/۲۱) است و تأثیر جنسیت، مراحل خانوار، بعد خانوار، مهاجرت و گرایش به نوآوری بر نیاز به مسکن شهر ایلام تأیید نشد.



شکل ۳- مدل نهایی تحقیق، منبع: یافته‌های پژوهش

برآورد نیاز به زمین برای تأمین مسکن

با استفاده از روش سرانه مسکونی و تراکم خالص میزان زمین مورد نیاز در ده سال آینده شهر ایلام ۱۴/۷ هکتار به دست آمده است رابطه (۲).

$$A = \frac{H}{D} = \frac{۴۷۸۳}{۳۲۳/۴} = ۱۴/۷$$

رابطه (۲)

## نتیجه گیری

به منظور شناخت بهتر روند تحولات نیاز به مسکن، به صورت مختصر به توصیف شرایط اقتصادی و نیز سیاست‌ها و برنامه‌های اعمال شده در بخش مسکن شهر ایلام پرداخته شد. در مجموع نتایج به دست آمده از مدل معادلات ساختاری نشان داد متغیر ترکیب خانوار نسبت به سایر شاخص‌ها تأثیر بیشتری در نیاز به مسکن شهر ایلام داشته است. این متغیر در مدل نهایی به تنهایی ۳۸ درصد از تبیین نیاز به مسکن را به خود اختصاص داد که نشان می‌دهد در شهر ایلام که افزایش ترکیب خانوار تأثیر قابل توجهی بر افزایش نیاز به مسکن می‌گذارد. نیاز به مسکن در خانوارهای دارای فرزند و همراه با خویشاوند بالاتر از خانوارهای تک نفره و یا دو نفره است. میزان تأثیرگذاری ترکیب خانوار بر نیاز به مسکن در جوامع مختلف متفاوت است. افراد بیشتر در یک خانوار باعث افزایش ظرفیت تأمین مالی خانوار می‌شود و بنابراین نیاز به مسکن در این خانواده افزایش یافته و احتمال می‌رود مالک مسکن باشند.

تأثیر جنسیت سرپرست خانوار در نیاز به مسکن دارای اهمیت است. به گونه‌ای که تأثیر این متغیر به تنهایی در نیاز به مسکن ۳۰ درصد برآورد شده است. مردان غالباً درآمدهای بالاتر و دائمی‌تری دارند. جنسیت در قطعیت یا عدم قطعیت درآمد نقش مهمی دارد زیرا مردان هرگز نیروی کار را به دلیل رویدادهای اجتماعی نظیر فرزندآوری و پرورش فرزندان ترک نخواهند کرد. بنابراین مردان با احتمال بیشتری نسبت به زنان دارای حداقل سطح قطعی از درآمد هستند. از آنجا که مردان درآمد تضمین شده بالاتری دارند بنابراین احتمال تأمین وام مسکن برای آنها بیشتر است. بنابراین مردان تمایل بیشتری برای مالکیت مسکن دارند.

تأثیر ۲۱ درصدی سن سرپرست خانوار بر نیاز به مسکن نیز نتیجه دیگری است که در این پژوهش به دست آمده است. به طور کلی مالکیت مسکن با سن افزایش می‌یابد، از نظر برخی از جمعیت‌شناسان زمانی که افراد مسن‌تر می‌شوند، احتمال این که به سمت مالکیت مسکن روی بیاورند بیشتر می‌شود. سن به دلایل احتمال بالا بودن درآمد سرپرستان خانوار مسن‌تر، تجربه بیشتر در زندگی آنها، آمادگی بیشتر خانوارهای قدیمی‌تر به لحاظ مالی برای پوشش هزینه‌های سرمایه‌گذاری، دارا بودن منابع مالی مطمئن‌تر و مواردی از این قبیل می‌تواند در مالکیت مسکن تأثیرگذار باشد. همچنین، خانوارهای قدیمی‌تر نیز کمتر از خانوارهای جوان‌تر به نقل مکان تمایل دارند.

تأثیر ۱۸ درصدی بعد خانوار در نیاز به مسکن شاخص دیگری بود که بررسی شد. در مورد افراد خانوار و تعداد فرزندان نیز تفاسیر مختلفی وجود دارد. یک تفسیر این که افراد بیشتر در یک خانوار باعث افزایش ظرفیت تأمین مالی خانوار می‌شود و بنابراین احتمال مالکیت مسکن را افزایش می‌دهد. اما تفسیر دوم می‌گوید خانوارهایی که فرزندان زیادی دارند معمولاً به علت هزینه‌های فرصت بیشتری که در این خانوارها وجود دارد، تمایل بیشتری به اجاره‌نشینی دارند. تغییر ترکیب خانوار از زوجی دو نفره به خانواده‌ای بزرگتر و افزایش محرک درآمد ناشی از آن، خانوار را به سمت مالکیت مسکن سوق می‌دهد. در این پژوهش رابطه افراد خانوار و تعداد آنها با نیاز به مسکن مثبت شد. به عبارتی هر چه تعداد افراد خانوار بیشتر باشد، نیاز به مسکن نیز افزایش می‌یابد.

مراحل زندگی بر نیاز مسکن به میزان ۱۸ درصد تأثیرگذار بوده است. همانطور که مشخص است وقایع محرکی نظیر تولد فرزند و ازدواج در طول مسیر زندگی اتفاق می‌افتد، این عوامل بر روی نحوه تصرف و نیاز به مسکن تأثیر می‌گذارند. هنگامی که سرپرست خانوار هرگز ازدواج نکرده یا طلاق گرفته باشد احتمال نیاز به مسکن در مقایسه با زمانی که سرپرست خانوار متاهل یا زوج زیستی داشته باشد کاهش می‌یابد. البته باید به این نکته توجه داشت که این امکان وجود

دارد که کسانی که ازدواج پایدار دارند احتمال اینکه خانه بخرند بیشتر است. همچنین، حضور یک فرزند در خانوار، اثر مثبت معناداری را روی صاحب خانگی می‌گذارد. افزایش تعداد فرزندان منجر به شکل‌گیری نیاز بیشتر به مالکیت مسکن می‌گردد. در حقیقت خریدن یک خانه (از طریق پرداخت وام مسکن و تسهیلات مالیاتی) ممکن است کم‌هزینه‌تر از اجاره کردن مکانی باشد که بتواند یک خانواده بزرگ‌تر را در خود جای دهد. البته از سوی دیگر خانواده‌های بزرگ ممکن است در معرض محدودیت‌های مالی قرار گیرند که از صاحب‌خانه شدن آنها جلوگیری نماید. با فرزند بیشتر در یک خانواده، روز به روز مخارجی نظیر غذا، مراقبت روزانه، بیماری‌ها و ... به شدت افزایش می‌یابد و ممکن است درآمد و ثروت خانوار نتواند آن‌ها را به‌طور شایسته‌ای تأمین نماید.

گرایش به نوآوری به میزان ۲۴ درصد در نیاز به مسکن تأثیرگذار بوده است که این مورد نشان می‌دهد هر چه سطح تحصیلات و آگاهی سرپرستان خانوارها بالا می‌رود نسبت به دارا بودن مسکن با کیفیت و نو گرایش بیشتری می‌یابند. همچنان که ژو (۲۰۱۱) خاطر نشان کرد که خانواده‌هایی که سرپرست خانوار دارای سطح تحصیلات بالا هستند ترجیح می‌دهند خانه خصوصی داشته باشند. بدیهی است که آگاهی با نیاز به مسکن ارتباط معناداری دارد.

خواستگاه سکونتی و میزان مهاجرت متغیرهای دیگری بودند که در تبیین نیاز به مسکن به ترتیب به میزان ۲۲ و ۱۹ درصد تأثیرگذار بوده است. چنانچه از نتایج برمی‌آید رابطه تعداد بومیان و نیاز به مسکن رابطه‌ای مستقیم است به این معنی که بومیان نسبت به مهاجران و افرادی که از روستاها و شهرهای اطراف به شهر ایلام وارد می‌شوند، بیشتر به مسکن نیاز دارند. صاحب‌خانه بودن می‌تواند به عنوان مانعی پیش‌روی مهاجرت عمل نماید، مهاجران به ویژه مهاجران موقت و کسانی که شرایط شغلی و پایگاه اجتماعی‌شان جابجایی‌های مکرر را ایجاب می‌کند، نیز ترجیح می‌دهند در خانه‌های استیجاری ساکن شوند. درجه اضطراب در مهاجرت و نوع دلایل آن، قدرت انتخاب مسکن مطلوب را کاهش می‌دهد که طبیعتاً تصمیم‌گیری برای نحوه تصرف مسکن را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد.

در بررسی و تحلیل مجموعه متغیرهای تحقیق، نتایج نشان داد که ترکیب خانوار (۳۳ درصد)، سن (۲۴ درصد)، و خاستگاه سکونتی (۲۱ درصد) مهمترین عوامل تأثیرگذار در نیاز به مسکن در شهر ایلام بوده‌اند و این سه متغیر نسبت به سایر عوامل بیشترین نقش را در نیاز به مسکن ایفا می‌نمایند. واقعیت این است که هیچگاه دو جامعه با اندازه جمعیتی یکسان، ترکیب سنی، جنسی و سایر ویژگی‌های یکسانی نخواهند داشت. در نتیجه، برآورد سیکل‌های تناوبی تقاضا که معمولاً متأثر از تحولات سنی و جنسی جمعیت، روندهای تشکیل خانوار جدید، جریان‌های اقتصادی - اجتماعی و سهم قابل تخصیص درآمد خانوار به هزینه‌های مسکن و شرایط حاکم بر روندهای تبدیل یک نیاز به تقاضای مؤثر می‌باشند نیز بدرستی قابل ارزیابی نخواهد بود. در نتیجه نبود استنباط درست از تأثیرگذاری این مؤلفه‌ها، پیش‌بینی تقاضا خارج از سیستم درست تحلیل‌ها و ارزیابی‌های واقع‌بینانه صورت پذیرفته است و تأثیرات این عوامل مهم و تعیین‌کننده نادیده گرفته خواهند شد. بنابراین این پژوهش نشان داد که بررسی عوامل مذکور در برآورد نیازهای آتی نقش مهمی ایفا می‌نمایند. با توجه به بررسی داده‌های گردآوری شده و استفاده از مدل کمی سرانه سکونی و تراکم خالص مشخص شد که زمین موردنیاز برای ده سال آینده شهر ایلام ۱۴/۷ هکتار است.

### پیشنهادها

پیشنهادهایی مبتنی بر نتایج پژوهش در ادامه آمده است که می‌تواند مورد توجه قرار گیرد:

- جلوگیری از مهاجرت روستاییان به شهر از طریق فراهم‌سازی امکانات لازم در روستا و احیای زمینه‌های اقتصادی آن‌ها
- تشویق به بازگشت مهاجران به روستاها و ارائه مشوق‌های لازم همچون تسهیلات اشتغال‌زایی و ساخت مسکن جدید در روستاها

- ایجاد شهرک‌های استاندارد با فراهم نمودن امکانات رفاهی و خدماتی مناسب برای مرتفع نمودن احساس گرایش به نوآوری و سکونت یافتن در مسکن جدید و فراهم نمودن خدمات شهری در شهرک‌های حاشیه‌ای شهر به منظور تأمین نیازهای ساکنان
- فراهم نمودن شرایط آسان‌تر برای تأمین مسکن جوانان از طریق واگذاری مسکن با یارانه‌های دولتی
- اولویت قرار دادن زنان بی سرپرست و یا افراد کم‌درآمد برای تأمین مسکن و ارائه وام‌های کم‌بهره خرید مسکن

## منابع

- ابن خلون، عبد الرحمن. (۱۳۶۲). *مقدمه ابن خلدون*. ترجمه پرویز گنابادی، تهران: مرکز انتشارات علمی و فرهنگی، تهران، چاپ چهارم.
- اعزاز، شهلا. (۱۳۸۰). *جامعه‌شناسی خانواده با تأکید بر نقش، ساختار و کارکرد خانواده در دوران معاصر*. تهران: انتشارات روشنگران، چاپ دوم.
- بیرامی، منصور. (۱۳۷۸). *خانواده و آسیب‌شناسی آن*. تبریز: انتشارات آیدین.
- حکمت‌نیا، حسن؛ انصاری، ژینوس. (۱۳۹۱). *برنامه‌ریزی شهر با توسعه پایدار*. نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسان، ۴۴ (۷۹)، ۲۰۷-۱۹۱.
- حکمت‌نیا، حسن؛ موسوی، میرنجف. (۱۳۸۵). *کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای*. انتشارات علم نوین، یزد.
- دیکنز، پیتر. (۱۳۷۷). *جامعه‌شناسی شهری (جامعه، اجتماع محلی و طبیعت انسانی)*. ترجمه حسن بهروان، مشهد: انتشارات آستان قدس رضوی، مشهد، چاپ اول.
- ساروخانی، باقر. (۱۳۷۹). *مقدمه‌ای بر جامعه‌شناسی خانواده*. تهران: انتشارات سروش، چاپ سوم.
- شیخی، محمد؛ ابراهیم‌نیا سماکوش، سعید؛ دامادی، محمد. (۱۳۹۰). *بررسی شاخص‌های مسکن در سکونت‌گاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: محله کتی شرقی و غربی بابل)*. هفت شهر، شماره (۴ و ۳)، ۱۱۱-۹۵.
- شیخی، محمد تقی. (۱۳۸۰). *جامعه‌شناسی زنان و خانواده*. تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ اول.
- شیری، محمد؛ قاضی طباطبایی، محمود؛ صادقی، رسول؛ راغفر، حسین. (۱۳۹۴). *بررسی نقش عوامل اجتماعی و جمعیتی در تغییرات الگوی مصرف خانوارهای شهری و روستایی ایران*. توسعه محلی، ۷ (۱)، ۲۸-۱.
- گیلبرت، آلن؛ گالگر، جوزف. (۱۳۷۵). *شهرها، فقر و توسعه (شهرنشینی در جهان سوم)*. ترجمه: پرویز کریمی ناصری، تهران: انتشارات سمت، تهران، چاپ اول.
- لطیفی، غلامرضا؛ شیخی، محمد؛ عیسی‌لو، شهاب‌الدین. (۱۳۹۶). *بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن شهری به منظور تعیین اولویت برنامه‌ریزی مسکن (مطالعه موردی: مناطق ۲۲ گانه شهر تهران)*. معماری و شهرسازی پایدار، ۴ (۴)، ۷۴-۵۷.
- محمدپورزند، حسین؛ درودی، محمدرضا. (۱۳۹۵). *رتبه‌بندی مؤلفه‌های الگوی جابه‌جایی مسکونی خانوار با تأکید بر دیدگاه اقتصادی مسکن (مطالعه موردی: محله سیدخندان منطقه ۳ تهران)*. فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۵ (۱)، ۵۵-۲۹.
- مرادیان، روح‌الله. (۱۳۹۸). *بررسی تمایل شهروندان برای اقامت در مجموعه ساختمان‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر یاسوج)*. کنفرانس بین‌المللی ایده‌های نوین در مدیریت حسابداری، اقتصاد و بانکداری، تهران- مرکز همایش سازمان مدیریت صنعتی، شرکت همایش آروین البرز.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۰، ۱۳۹۵). *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*.
- مروی، ویدا؛ موسوی، لیلان. (۱۳۹۸). *بررسی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد آسیب‌شناسی اجتماعی (مورد مطالعه: مسکن مهر امیریه شهر کرمانشاه)*. چهارمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در عمران، معماری، مدیریت شهری و محیط‌زیست، کرج، دانشگاه جامع علمی کاربردی، سازمان همیاری شهرداری ها و مرکز توسعه خلاقیت و نوآوری علوم نوین.

ملکی، سعید. (۱۳۹۰). *بررسی تأثیر جمعیت بر تغییرات شاخص‌های اجتماعی مسکن در شهر اهواز*. فصلنامه جمعیت، شماره ۷۵ و ۷۶، ۸۵-۱۱۲

مه‌دی‌ان‌پور، جواد؛ صارمی، حمیدرضا. (۱۳۹۶). *بررسی شاخص‌های کمی، اقتصادی مسکن و پیش‌بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران*. مطالعات مدیریت شهری، ۹ (۳۱)، ۳۷-۵۷.

مهندسین مشاور بعد تکنیک. (۱۳۹۷). *گزارش طرح جامع تجدید نظر شهر ایلام*. کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان ایلام.

وارثی، حمیدرضا؛ عسگری، مریم. (۱۳۸۹). *تحلیل جغرافیایی مسکن محلات شهری ایلام*. فصلنامه سپهر، ۲۱ (۸۲)، ۹۸-۹۲.

Akbari, A. H. and Aydede, Y. (2012). *Effects of immigration on house prices in Canada*. Applied Economics, 44 (13), 1645–1658.

Arnott, R. (2008). *Housing Policy in Developing Countries: The Importance of the Informal Economy*. World Bank, Commission on Growth and Development, p.11.

Belsky, E. (2009). *Demographics, markets, and the future of housing demand*. Journal of Housing Research, 18 (2), 99–119.

Chen, B., Zhang, C. (2016). *Human capital and housing prices in Chinese cities*. Social Sciences in China, vol. 5, 43–64.

Choi, C., Jung, H., Su, L. (2019). *Population structure and housing prices: evidence from Chinese provincial panel data*. Emerging Markets Finance and Trade, 55 (1), 3-29.

Chris, P., Joe, F. (2018). *Demographic trends and changing housing systems in Northern Ireland*. Housing Studies, 33 (8), 1264–1285.

Eichholtz P., Lindenthal, T. (2014). *Demographics, human capital, and the demand for housing*. Journal of Housing Economics, vol. 26, 19–32, 2014.

Eliasson, L. (2017). *Icelandic boom and bust: immigration and the housing market*. Housing Studies, 32 (1), 35–59.

Ezennia, I. S., Hoskara, S. O. (2019). *Exploring the Severity of Factors Influencing Sustainable Affordable Housing Choice: Evidence from Abuja, Nigeria*. Sustainability, 11, 5792.

Gonzalez L., Ortega, F. (2013). *Immigration and housing booms: evidence from Spain*. Journal of Regional Science, 53 (1), 37–59.

Horioka, C. Y. (1988). *Tenure choice and housing demand in Japan*. Journal of Urban Economics, 24 (3), 289–309.

Hugo, G. (2005). *Implications of demographic change for future housing demand in Australia*. Australian Planner, 42 (2), 33–41.

Kwanama, E., M. Eng. (2015). *The present housing challenge in Tanzania and efforts towards provision of affordable housing*. National Housing & Building Research Agency, 1-21.

Lauf, S., Haase, D., Seppelt, R., Schwarz, N. (2012). *Simulating demography and housing demand in an urban region under scenarios of growth and shrinkage*. Environment and Planning B: Planning and Design, 39 (2), 229–246.

Lee Y. G., Huh, E. (2004). *Consumption and saving behavior of older and younger baby boomers in Korea*. Early Childhood Education Journal, 25 (4), 507–526.

Saiz, A. (2007). *Immigration and housing rents in American cities*. Journal of Urban Economics, 61 (2), 345–371.

Thompson, W. S. (2018). *Population growth and housing demand*, 1e ANNALS of the American Academy of Political and Social Science, 190 (1), 131–137.

- Zhang, Y., Jin, H., Xiao, Y., Gao, Y. (2020). *What are the Effects of Demographic Structures on Housing Consumption?: Evidence from 31 Provinces in China*. Mathematical Problems in Engineering, 2020.
- Zhou, J. (2011). *Uncertainty and housing tenure choice by household types: evidence from China*, China Economic Review, 22 (3), 408–427.

