Journal of Geography

Journal Homepage: https://mag.iga.ir

Online ISSN: 2717-2996

Research Paper 2024, 22 (80)

Investigating the price and housing market in Abadeh city

HamidrezaVaresi [1], Marzieh Sedaghat Kish[2]

1. Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geography, University of Isfahan, Isfahan, Iran.
E: h.varesi@geo.ui.ac.ir (Corresponding Author)
2. Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geography and Planning, Isfahan University, Isfahan, Iran.

ARTICLEINFO

Keywords
Expensiveness
housing market
housing prices
Abadeh city

Article History:
Received:
12 OC 2023
Received in revised form:
24 NO 2023
Accepted:
31 JA 2024
Available online:
20 AP 2024

ABSTRACT

The present study investigates and analyzes the price situation in the housing market of Abadeh city in the direction of desirable housing.the present research method is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of methodology and nature. Library method and field survey have been used to collect information. The statistical population of this research includes specialists and experts in the field of urban and housing, 25 of them were selected as the sample size using the Delphi technique.to analyze the research data, one-sample t-tests were used in spss software, as well as DEMATEL multi-criteria techniques.the results of the T-Tech test show that the average value of all housing price indices is higher than the base limit (3).In such a way that these criteria, with an average of 33.3, have had the greatest impact on the price of housing in Abadeh city.The results of the SWARA technique indicate that among the indicators affecting the price of housing in Abadeh ,the economic and financial index with a final weight of 278.0is in the first place, the administrative and management index with a weight of 231.0 is in the second place, the physical-spatial index With a weight of 193.0 in the third place, accessibility and distance index with a weight of 161.0 in the fourth place and finally the social index with a final weight of 136.0 in the fifth place.the results of the DEMATEL technique show that among the indicators that affect housing prices in Abadeh .the economic and financial criterion with the value of 655.18 has the highest interaction and the physical-spatial criterion with the value of 589.18 has the lowest interaction, the economic and financial criterion with the value 539.1 is the most influential factor and social criterion with a value of -541.1 is the most influential factor.

Citation: Varesi, H. & Sedaghat, M. (2024). Investigating the price and housing market in Abadeh city. Journal of Geography, 22 (80), 39-53.

http://dor.net/dor/ 20.1001.1.27833739.1402.21.79.1.6

© The Author (s). Publisher: Iranian Geographical Associati This is an open access article under the CC BY NC license (https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Extended Abstract

Introduction

In our country, like other developing countries, in the past few decades, the increasing concentration of the population in the cities has faced these cities with many problems, including the provision of suitable housing, and as a result, Instability in cities and surrounding areas as well (Azizi, 2014: 26). The economic changes of the country and the impact of the housing sector have caused housing to become a ubiquitous problem, of course, with varying degrees of intensity and weakness. It provides a solution (Warshi, 1380 : 186).The ups and downs of the land market and the irregular increase in house prices in Fars province have caused the real estate buying and selling market in the northernmost city of Fars, namely Abadah, to face more stagnation, so that most of the real estate consultants are either closing down or Their business is depressed. The housing market has faced a severe recession since about five years ago, after the price increase, and the decrease in the purchasing power of the applicants led to a sharp decrease in the demand in the housing market and an increase in the mortgage and rental market.

Methodology

The method of the present research is descriptive and analytical in terms of its purpose and in terms of its nature and descriptive method. Library method (books, articles, documents, etc.) and field survey (questionnaire) were used to collect information. The statistical population of the research is specialists and experts in the field of urban and housing, 25 of them were selected as the sample size using the two-stage Delphi technique.The validity of the questionnaire made by the researcher was confirmed by the experts of the field and university professors, and the reliability of the research data was calculated using Cronbach's alpha test of /726. The research data were analyzed using statistical tests in the form of spss software as well as multi-criteria techniques. In this context, first through theoretical research studies, the research indicators were extracted and localized and set up in the form of a questionnaire. In the next step, the questionnaire was distributed and completed among the experts in the studied area and the data was in the form of software. SPSS software was entered and analyzed using one-sample t-tests, and finally, the importance, weight, and rank of each index were determined using DEMATEL and SWARA multi-criteria techniques.

Results and Discussion

According to the one-sample t-tests, the current status of the effective criteria on the housing price of Abadeh city from the average base level (3) was discussed.The results show that the current situation of housing prices in all indicators is not in a favorable situation. In other words, the average value of all indicators is higher than the base limit (3). In such a way that housing price criteria with an average of 3.33 have had the greatest impact on the housing price of Abadeh city. Among the indicators affecting the price of housing in Shahr Abadeh, the economic and financial index with a final weight of 0.278 ranks first, the administrative and management index with a weight of 0.231 ranks second, and the physical-spatial index with a weight of 0.193 ranks first. Thirdly, accessibility and distance index with a weight of 0.161 ranked fourth and finally social index ranked fifth with a final weight of 0.136. Among the indicators affecting housing prices in Abadeh city, the economic and financial criterion with the value of 18.655 has the most interaction and the physical-spatial criterion with the value of

18.589 has the least interaction, the economic and financial criterion with the value of 1.539 is the most influential factor and Social criterion with the value of 1.541 is the most influential factor.Figure number (4) shows how the impact and interaction of effective criteria on housing prices in Abadeh city.

Conclusion

The sick economy of developing countries, including Iran, and the problem of inflation in these societies, have turned investment in land into one of the most profitable businesses. It is obvious that these investors and land applicants, their scope of demand is more in areas where land and housing prices are growing and inflation is high. In this regard, the present research investigates and evaluates the housing market in Abadeh city in the direction of desirable housing. In relation to the first question of the research, is Abadeh facing high housing prices? It is possible to refer to the results of the one-sample t-test that the results of the one-sample t-test show that the current situation of housing prices in all indicators is beyond the optimal level.In other words, the average value of all indicators is higher than the base limit (3). In such a way that the housing price criteria with an average of 3.33 have had the greatest impact on the housing price of Abadeh city. The second question of the research, what factors have had an effect on the price increase in the city of Abadeh? It can be mentioned the results of Swara and Dimtel technique that the results of SWARA technique indicate that among the indicators affecting the housing price of Abadeh city, the economic and financial index with a final weight of 0.278 is in the first place, and the administrative and management index with a weight of 0.231 in the second place, physical-spatial index with a weight of 0.193 in the third place, access and distance index with a weight of 0.161 in the fourth place and finally social index with a final weight of 0.136 in the fifth place.The results of the DEMATEL technique show that among the indicators affecting housing prices in Abadeh city, the economic and financial criterion with a value of 18.655 has the highest interaction and the physical-spatial criterion with a value of 18.589 has the lowest interaction. The value of 1.539 is the most influential factor and the social criterion with the value of -1.541 is the most influential factor.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

References

1) Abedini, A. (2015). Applied analysis of housing indicators in informal settlements, case study: Islam Abad District, Urmia Slaughterhouse, Housing and Village Environment, 34 (149), 51-66. [Persian]
2) Ahmadi, K., Mahboubi, G. & Ezzatpanah, B. (2022). The effect of the physical elements of native architecture of housing on the sustainability of urban housing, case study: Sanandaj city, Geography Quarterly (Scientific-Research and International Quarterly of the Geographical Society of Iran), 20 (73), 19-36. [Persian]
3) Ahmadi, V. (2011). The Pathology of the Iranian Housing Market, Chook Ashtian Press, Tehran. https://library.vru.ac.ir/Inventory/100/49424.htm
4) Arnott, R. (2008). Housing Policy in Developing. Countries: The Importance of the Informal Economy, World Bank, Commission on Growth and Development, Pp.11-20.
5) Askari, A. & Qaderi, J. (2002). Hedonic model of housing price determination in urban areas of Iran, Economic Research, 2 (4), 108-91. [Persian.

6) Azizi, M. M. (2005). An analysis of the location and transformation of urban housing indicators in Iran, Fine Arts scientific and research publication, No. 23, 25-84. [Persian]
7) Bezi, Kh. & Javaheri, A. (2012). Study of spatial and geographical differentiation in neighborhoods of Zabol in terms of healthy housing indices. Geography and Environmental Planning, 22(43), 185-202.
8) Brady Anamarad Nejad, R. (2015). Evaluation of the quantitative and qualitative characteristics of housing in Iran during the years 1390-1345, Urban Research and Planning, Volume 6, Number 20, pp. 35-50. [Persian]
9) Case, K.E. & Shiller, R.J. (1987). Prices of single-family homes since 1970: new indexes for four cities, New England Economic Review, September/October. https://www.nber.org/papers/w2393
10) Farhoudi, F. & Karim Khan, A. (2011). An Analysis of Supply and Demand for Housing in District One of Tehran. Geographic Perspectives (Human Studies).
11) Farji Sabokbar, H.A., Hosseini, A., Ashornjad, G., Soleimani, H., Shiripour, M. & Ahmadtozeh, V. (2015). Analysis and evaluation of residential development in the urban areas of East Azarbaijan province with a new combination of multi-criteria decision-making methods, Aamish Journal of Space Geography, 5 (17), 27-54. [Persian]
12) Ghasemi Qasmond, E. (2015). Analysis and evaluation of the urban housing situation with a sustainable development approach, case example: Saman city, master's thesis in geography and urban planning, under the guidance of Isai Ebrahimzadeh, University of Sistan and Baluchistan, Faculty of Geography and Environmental Planning, Zahedan. [Persian]
13) Ghoguill, CH. (2007). The search for policies to support sustainable housing. Habitat international,31,pp:143-149.
14) Ghorbani, R., Mahmoudzadeh, H. & Hosseinpour, M. (2018). Evaluation of housing physical indicators with a sustainable development approach (case study: areas 2 and 4 of Tabriz city), Geography Quarterly (scientific-research and international journal of the Geographical Society of Iran), 16 (56), 90-107. [Persian]
15) Goodman, A.C. & Thibodeau, T.G. (2003). Housing market segmentation and hedonic prediction accuracy, Journal of Housing Economics, 12(3), pp 181–201.
16) Keršulienė, V. Zavadskas, E. K, & Turskis, Z. (2010). Selection of Rational Dispute Resolution Method by Applying New Step-wise Weight Assessment Ratio Analysis (SWARA). Journal of Business Economics and Management, 11(2), 243-258.
17) Kurian,S.M. & Thampuran, A. (2011). Assessment of Housing Quality. Institute of Town Planners, India Journal,8(2), 74-85.
18) Maher, C (1994). Housing prices and Geographical Scale: Australian Cities in 1980, Urban Studies, 31, 5- 27.
19) Maleki, S. (2011). Investigating the status of quantitative and qualitative social indicators of housing in Ahvaz city, Geographical Space, Volume 11, Number 36, pp. 103-130. [Persian]
20) Mohammadi, J., Shahsuni, M. & Sharifi, N. (2013). Investigating the housing situation in informal settlements and presenting strategies for organizing it (case example: settlements located within 5 to 10 km of Bushehr nuclear power plant), spatial planning (geography), 3rd term, No. 1, pp. 75-100. [Persian].
21) Nasrullahi, Kh. & Aza Gholami, A. (2013). Analysis of the effect of bank facilities on housing prices in Iranian metropolises, Trend Quarterly, 20 (63), 15-38. [Persian]
22) Nelson, D.L. Campbell, & Organization Behavior, Q.J. (2008). 5th Ed., Thomson, South Western. https://www.amazon.com/Business-Communication-Process-South-Western
23) Pourahmad, A., Grossi, A. & Nouri, A. (2013). Evaluation of housing indicators of Nazarabad city with the approach of Salem city, physical-spatial planning journal, 2 (4), 21-33. [Persian]
24) Pourahmad, A., Ziyari, K., Yousefy, R. & Hajilo, M. (2016). Analysis of quantitative and qualitative indicators and housing planning in Zanjan city, Amaish Muhit, 9 (33), 1-23. [Persian]
25) Pourmohammadi, M.R. (2009). Housing programming, 6th edition, Samet Publications, Tehran. [Persian]
26) Rezaei, B., Pakdel Fard, M.R., Satari Sarbangali, H. & Akbari Namdar, Sh. (2021). The level of satisfaction of Mehr housing residents from the physical-social dimension in the new city of Sahand, a case study: Aftab complex, (Quarterly scientific-research and international journal of the Geographical Society of Iran), 19 (69), 53-69. [Persian]
27) Rezaei-Rad, N. & Rafiyan, M. (2012). Measuring the spatial quality of housing in the city of Sabzvar using an analytical method, Faculty of Arts Quarterly, 4 (8), 95-109. [Persian]
28) Shabani, M. & Rafiyan, M. (2015). Analysis of indicators of urban creativity in the residential system of Mazandaran Province, Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Studies, 5 (16), 19-34. [Persian]

29) Soqaei, M., Moezni, A. & Sanairad, A. (2019). Social housing and factors affecting the provision of housing for low-income groups (case example: Islamshahr), Geography (scientific-research and international quarterly of the Geographical Society of Iran), 17 (63), 179-195. [Persian]. https://www.sid.ir/paper/380199/fa
30) Sultani, A., Judi, M., Hosseini, A. & Askari, S. (2014). An analysis of the socio-economic characteristics of Mehr housing residents, a case study of the cities of Shiraz, Firozabad, Abadeh, Noorabad and Estehban, Urban and
31) Regional Studies and Researches, 6 (22), 67-84. [Persian]
32) Taqvai, M. & Ali Akbari, A. (2018). Evaluation of the level of satisfaction with institutional housing in the city of Isfahan, Geography (scientific-research and international quarterly of the Geographical Society of Iran), 16 (59), 139-160. [Persian]
33) United Nations. (2018). Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, (ST/ESA/SER.A/366).
34) Varesi, H.R. (2002). An analysis of the characteristics and performance of the housing sector in the city of Isfahan, Isfahan University Faculty of Literature and Humanities Journal, No. 26 and 27, 185-198. [Persian]
35) World Health Organization. (2004). Review ofEvidence on Housing and Health, Fourth Ministerial Conference on Environmental and Heath, Budapest, Hungary.
36) Zanganeh, Y. (2009). An introduction to urban economy, Sabzevar: Tarbiat Moalem University Publications. [Persian]

فصلنامه علمی جغرافیا

Journal Homepage: https://mag.iga.ir

شاپا الکترونیکی: ۲۹۹۶-۲۷۱۷

مقاله مستخرج از رساله دکتری

دوره۲۲، شمارهٔ ۸۰، ۱۴۰۳

بررسی قیمت و بازارمسکن درشهر آباده

حمیدرضا وارثی [۱]، مرضیه صداقت کیش [۲]

۱. گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکدهٔ جغرافیا و برنامه ریزی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران، (نویسنده مسئول). E: h.varesi@geo.ui.ac.ir

۲. گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکدهٔ جغرافیا و برنامه ریزی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

اطلاعات مقاله

واژگان کلیدی:
گرانی
بازار مسکن
قیمت مسکن
شهر آباده

تاریخ دریافت:
۱۴۰۲/۰۷/۲۰
تاریخ بازنگری:
۱۴۰۲/۱۰/۰۳
تاریخ پذیرش:
۱۴۰۲/۱۱/۱۱
تاریخ چاپ:
۱۴۰۳/۰۲/۰۱

چکیده

شهر از نظر واسطه‌ها جایی است که با بورس‌بازی زمین و رانت‌خواری‌ها، امکان دستیابی به حداکثر سود و حداقل ریسک‌پذیری سرمایه در کمترین زمان و فعالیت حاصل گردد که آن‌ها به ارزش مبادلاتی زمین و مسکن توجه دارند. در این راستا پژوهش حاضر به بررسی و تحلیل وضعیت گرانی در بازار مسکن شهر آباده در راستای مسکن مطلوب می‌پردازد. روش پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از لحاظ روش‌شناسی و ماهیت، توصیفی -تحلیلی می‌باشد. برای گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل متخصصین و کارشناسان حوزه شهری و مسکن می‌باشد که با استفاده از تکنیک دلفی ۲۵ از آن‌ها به عنوان حجم نمونه انتخاب شدند. برای تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش از آزمون‌های آماری تی تک‌نمونه‌ای در قالب نرم‌افزار spss و همچنین از تکنیک‌های چندمعیاره DEMATEL استفاده شده است. نتایج آزمون تی تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که میزان میانگین تمامی شاخص‌های قیمت مسکن از حد مبنا (۳) بالاتر است. به گونه‌ای که این معیارها، با میانگین ۳/۳۳ بیشترین تأثیر را بر گرانی مسکن شهر آباده داشته‌اند. نتایج تکنیک SWARA حاکی از آن است از بین شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن شهر آباده، شاخص اقتصادی و مالی با وزن نهائی ۰/۲۷۸ در رتبه اول، شاخص اداری و مدیریتی با وزن ۰/۲۳۱ در رتبه دوم، شاخص کالبدی-فضایی با وزن ۰/۱۹۳ در رتبه سوم، شاخص دسترسی و فاصله با وزن ۰/۱۶۱ در رتبه چهارم و نهایتاً شاخص اجتماعی با وزن نهایی ۰/۱۳۶ در رتبه پنجم قرار گرفت. نتایج تکنیک DEMATEL نشان می‌دهد از میان شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده، معیار اقتصادی و مالی با مقدار ۱۸/۶۵۵ بیشترین تعامل و معیار کالبدی-فضایی با مقدار ۱۸/۵۸۹ کمترین تعامل، معیار اقتصادی و مالی با مقدار ۱/۵۳۹ مؤثّرترین عامل و معیار اجتماعی با مقدار ۱/۵۴۱- تأثیرپذیرترین عامل هستند. با توجه به نتایج حاصل شده، بایستی برنامه‌ریزی لازم در جهت کنترل قیمت مسکن در شهر آباده به خصوص در بحث اقتصادی و مدیریتی صورت گیرد تا تمامی گروه‌های جامعه بتوانند مسکن مطلوب و مورد نیاز خود را تأمین کنند.

استناد: وارثی، حمیدرضا و صداقت، مرضیه (۱۴۰۳). بررسی قیمت و بازارمسکن درشهر آباده، فصلنامه علمی جغرافیا، (۸۰) ۲۲، ۵۳-۳۹.
http://dor.net/dor/ 20.1001.1.27833739.1402.21.79.1.6

© نویسندگان

صاحب امتیاز: انجمن جغرافیایی ایران

مقدمه و پیشینه

پیدایش شهر به عنوان دومین انقلاب عظیم در فرهنگ انسانی، پدیدهٔ اجتماعی برجسته‌ای است که موجب دگرگونی در روابط متقابل انسان‌ها با یکدیگر شده است (شعبانی و رفیعیان، ۱۳۹۴: ۲۰). امروزه رشد سریع جمعیت شهری و شهرنشینی باعث ناپایداری و عامل بروز مشکلات عدیده‌ای در کشورهای رو به رشد شده است. با اینکه شهرنشینی پدیده جدیدی نیست ولی با وقوع انقلاب صنعتی در طی زمانی نسبتاً کوتاه، رشد شدیدی داشته است (United Nations, 2018, 128).

تقریبا ۳۲ درصد جمعیت شهری جهان، در زاغه‌ها زندگی می‌کنند که اکثر آن‌ها در کشورهای در حال توسعه قرار گرفته‌اند، بنابراین فقر جهانی به شهرها منتقل می‌شود فرآیندی که اکنون به عنوان شهرنشینی فقیر شناخته می‌شود (Arnott, 2008: 1). با تحولات جمعیتی در سطح جهان، نیاز به مسکن در شهرها بیش از پیش احساس شده است (رضایی راد و رفیعیان، ۱۳۹۱: ۹۶). مسکن دیگر تنها یک کالای مصرفی محسوب نمی‌شود بلکه ارزش سرمایه‌ای نیز دارد. این ویژگی‌ها نقش مسکن و ساختمان را در اقتصاد خرد و کلان پراهمیت می‌سازد. بخش مسکن بعد از کشاورزی دومین صنعت اشتغال‌زایی کشور است (Ahmadi, 2011: 7).

اولین مسئله ای که بشر با آن روبرو بوده و برای پاسخ دادن به نیازهایش برای آن تلاش کرده است، مسکن بوده است. مسکن نیاز است و برای بشر دسترسی به مسکن مناسب ایده‌آل می‌باشد و بنابراین باید مسکن مناسب تشخیص داد (پور احمد و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۲).

مسکن خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط و خصوصی‌ترین فضای زندگی انسان است. مسکن در عین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (احمدی و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۲). در مسکن نیازهای اساسی انسان به رضایت‌مندی می‌رسد و بدین گونه، به کیفیت زندگی انسان اثر گذاشته و می تواند با ضمانت زندگی به‌طور صحیح در ارتباط قرار می‌گیرد. مسکن مناسب نیازمند فضای کافی، اتاق‌های جداگانه، شرایط اقلیمی خوب مانند نور کافی، عبور آزاد هوا، دسترسی به آب، فاضلاب مناسب و امکانات بهداشتی می‌باشد (Kurian & Thampurian,2011: 74). کارکرد اصلی مسکن علاوه بر اینکه به عنوان سرپناه محسوب می‌شود، شرایط مطلوب را برای تحقق فعالیت‌های خانواده‌ها فراهم می‌کند. عدم دسترسی به مسکن مناسب باعث افزایش بزهکاری، طلاق و عدم اعتلای اجتماعی–فرهنگی می‌شود. نداشتن همچنین مسکن باعث بروز نابهنجار اجتماعی مانند: خیابان خوابی، زاغه‌نشینی و معضلات حادتری مانند تکدی‌گری می‌شود (عابدینی، ۱۳۹۴: ۵۴). فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی، علاوه بر آنکه اقشار وسعی از توده‌های شهری را در رسیدن به مسکن مناسب محروم می‌سازد، باعث تحمیل هزینه‌های بالای مسکن بر بودجه خانوارهای شهری می‌گردد (Bezi & Javaheri, 2012: 186). نیاز به مسکن دو بعد کمی و کیفی دارد. در بعد کمی نیاز به مسکن، به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن و در بعد کیفی، مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شوند که به بی مسکنی و بدمسکنی منجر می‌شوند. وجود واحدهای مسکونی نامناسب موسوم به بدمسکنی، از معضلات اجتماعی جوامع امروز است (قربانی و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۱). چون مسکن کالایی بادوام، غیرمنقول، سرمایه‌ای و مصرفی است بخش زیادی از بودجه خانوارها، هزینه‌ها و سرمایه‌گذاری‌های ثابت ناخالص ملی را به خود اختصاص داده و نقش زیادی در اشتغال و ارزش افزوده کشورها دارد (Thibodeau & Goodman, 2003, 190). بخش مسکن به دلیل ارتباط پیشین قوی با بخش‌های دیگر اقتصادی، نقش اساسی در رشد اقتصادی دارد. این بخش، به دلیل نیاز بالایی که با داده‌های بخش‌های دیگر اقتصاد دارد، می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند. به رغم این، در دو دهه گذشته، بخش مسکن با نوسانات شدید قیمت در مناطق شهری کشور روبرو بوده است (نصرالهی و آزاد غلامی، ۲۰: ۱۳۹۲).

کاربری مسکونی بخش زیادی از سطح شهر را به خود اختصاص داده است به گونه‌ای که شهرهای کوچک حدود ۶۰ درصد و شهرهای بزرگ حدود ۴۰ درصد از کاربری مسکونی را دارا می‌باشند. از این نظر مسکن دارای جنبه عرضه و تقاضا در برنامه‌ریزی کاربری اراضی است. از آنجایی که کاربری مسکونی در تشکیل ناحیه توسعه یافته شهری نقش عمده‌ای دارند و جمعیت اصلی شهر در این بخش زندگی می‌کند، بنابراین مسکن شهری همواره مورد توجه و تأکید برنامه‌ریزی شهری بوده و ضرورت تأمین و بهبود کیفیت مسکن در شهرها را یکی از سرچشمه‌های پیدایش برنامه‌ریزی مسکن می‌دانند (Farhudy & karimkhan, 2012: 63). عدم منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن از یک طرف، و افزایش سریع جمعیت ازسویی دیگر، تأمین سر پناه در این کشورها را دشوار و چند بعدی کرده است (پور محمدی، ۱۳۸۸: ۱). در حال حاضر کمبود مسکن و واحدهای مسکونی مسئله‌ای که در سطح جهان از آن صحبت می‌کنند. اما کیفیت واحدهای مسکونی در سطح جهان رعایت نمی‌شود. (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۵: ۳). مشکل مسکن در سراسر جهان وجود دارد اما درکشورهای درحال توسعه چون رشد جمعت و شهرنشینی سریع است، منابع مالی کافی وجود ندارد و به دلیل مشکلات مربوط به زمین، تأمین مصالح ساختمانی، کمبود نیروی انسانی ماهر و نبودن خط‌مشی سیاست‌گذاری و برنامه‌های مناسب در رابطه با زمین و مسکن، این مشکل به صورت بحرانی درآمده است. در ایران نیز مشکل مسکن یکی از مسائل مبتلا به جامعه است (آنامرادنژاد، ۱۳۹۴: ۳۶). با این حال مسئله مربوط به مسکن، به هیچ‌وجه واضح نیست؛ زیرا برخی موضوعات مسکن دارای وابستگی‌های چندگانه هستند. انتخاب مسکن، خانه‌سازی، بی‌خانمانی، تاریخ و سازمان‌دهی مسکن اجتماعی، حقوق مسکن، جدایی مسکونی، ساخت‌وساز خصوصی، سیاست مسکن، همسایگی، جامعه محلی، کیفیت مسکن و غیره همه مسائل مرتبط با مسکن هستند (Ruonavaara, 2017:2). نیاز جامعه به مسکن ارزان قیمت از موضوعات مهم در تدوین سیاست های توسعه و تصمیم‌گیری‌های نظام برنامه‌ریزی است. این نوع نگرش به برنامه‌ریزی، مقامات محلی را موظف به تأمین زمین کافی برای توسعه نواحی مسکونی در طرح‌های شهری می‌کند (سقایی و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۸۰). در این راستا افراد و دولت‌ها، همواره کوشیده‌اند که در راستای تأمین سرپناهی که ضمن دارا بودن شرایط مناسب کالبدی و فیزیکی، واجد استانداردهای الزم از نظر تأمین سلامت جسمی و روحی، آسایش و امنیت، دسترسی به خدمات و تسهیلات، زیست‌بوم مناسب و شاد و هویت‌بخشی به خانواده باشد را فراهم کنند (تقوایی و علی اکبری، ۱۳۹۷: ۱۴۰).

از آنجا که قیمت مسکن برای مالکان واحدهای مسکونی، املاک‌ها و بانک‌ها مهم است، بنابراین تغییرات قیمت آن برای خانوارها، بنگاه‌های تولید کننده مسکن و دولت مهم است. نوسانات قیمت مسکن، جلمعه را از نظر اجتماعی- اقتصادی تحت تأثیر قرار می‌دهد. بنابراین تعیین قیمت واحدهای مسکونی و عوامل مؤثر بر آن، باعث حل مکشلات مسکن خواهد شد (قلی‌زاده، ۱۳۸۹: ۱۲۰).

مطالعات صورت گرفته در زمینهٔ قیمت مسکن، بیشتر معطوف به بحث قیمت مسکن از لحاظ اقتصادی و با استفاده از مدل هدانیک می‌باشد و توجه اندکی به عوامل شکل‌گیری آن داشته‌اند که در ذیل به نمونه‌هایی از آن‌ها اشاره شده است:

خاکپور و صمدی (۱۳۹۳)، به تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد پرداختند و به این نتیجه رسیدند بین عوامل با قیمت زمین و مسکن ارتباط مستقیم و مثبت وجود دارد همچنین متغیرهای پایگاه اقتصادی ساکنین با بتای (۰/۳۶)، پایگاه اجتماعی ساکنین (۰/۳۸) و وسعت قطعات زمین (۰/۳۶-) از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر تغییر قیمت زمین و مسکن در این منطقهٔ شهر، شناخته شدند.

ممبینی و همکاران (۱۳۹۴)، مدلی را برای پیش‌بینی قیمت مسکن در شهر تهران بر اساس روش آریما مورد ارزیابی قرار دادند و به این نتیجه رسیدند که مدل پیشنهاد شده در این تحقیق دارای توانایی بالایی (با ضریب تعیین ۹۹/۷٪) برای مدل‌سازی و پیش‌بینی قیمت مسکن در شهر تهران می‌باشد.

موسوی و درودیان (۱۳۹۴)، عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران را مورد تحلیل قرار دادند و به این نتیجه رسیدند ارتباط قوی قیمت زمین و مسکن نیز بیشتر به همزمانی حرکات این دو متغیر مربوط است تا اثرگذاری علی. بنابراین کنترل نوسانات بازار مسکن باید معطوف به تقویت روند عرضه و کنترل هزینه‌های ساخت مسکن باشد.

محمدزاده و همکاران (۱۳۹۵)، به بررسی ارتباط بین قیمت زمین و مسکن در ایران پرداختند و به این نتیجه رسیدند بین وجود رابطه بین قیمت زمین و قیمت مسکن رابطه دو طرفه وجود دارد به گونه‌ای که افزایش قیمت زمین باعث افزایش قیمت مسکن شده و افزایش قیمت مسکن نیز باعث افزایش قیمت زمین می‌شود.

پناهی و همکاران (۱۳۹۸)، به بررسی تأثیر قیمت مسکن بر نرخ باروری در مناطق شهری با تأکید بر تصرف مسکن پرداختند و برای تحلیل از روش جوهانسن- جوسیلیوس استفاده کردند و به این نتیجه رسیدند که از این روش تأثیر ضرایب متغیرها بر اساس مبانی نظری مورد انتظار بوده و از نظر آماری نیز معنی‌دار هستند. به‌طوری که قیمت مسکن تأثیر منفی بر نرخ باروری در مناطق شهری داشته و تأثیر تقاطعی قیمت مسکن و تصرف ملکی مسکن بر نرخ باروری در مناطق شهری مثبت است.

موحد و شیخی (۱۳۹۹)، تأثیر گسترش حمل و نقل عمومی بر قیمت مسکن شهر کرمانشاه با استفاده از مدل هدانیک را مورد بررسی قرار دادند و به این نتیجه رسیدند که ضرایب همه متغیرهای مورد بررسی، از نظر آماری در سطح خطای ۰/۵۰ درصد معنی‌دار است. چون سطح معناداری همه متغیرها از ۰/۵۰ کمتر است، بنابراین بین قیمت واحدهای مسکونی و متغیرهای مورد بررسی، رابطه معنادار وجود دارد.

در کشور ما نیـز تمرکز جمعیت در شهرها، تأمین مسکن را با مشکل روبرو کرده است و باعث ناپایـداری شهرها و مناطق اطراف آن شده است (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶). تحولات اقتصادی کشور و تأثیرپذیری بخش مسکن از آن باعث گردیده مسکن به عنوان یک معضل همه‌جاگیر البته با شدت و ضعف متفاوت دامنگیر اکثر قریب به اتفاق اقشار جامعه شود و زمینه بحران رو به تزاید لاینحلی را فراهم سازد (وارثی، ۱۳۸۰: ۱۸۶). بازار پر فراز و نشیب زمین و افزایش بی-قاعده قیمت خانه در استان فارس موجب شده است تا بازار خرید و فروش مسکن در شمالی‌ترین شهرستان فارس یعنی آباده با رکود بیشتری مواجه شود طوری که اکثر مشاورین املاک یا در حال تعطیلی هستند و یا کسب و کارشان کساد است. بازار مسکن از حدود پنج سال پیش و پس از افزایش قیمت‌ها با رکود شدیدی مواجه شده و کاهش قدرت خرید متقاضیان منجر به این شد که تقاضا در بازار مسکن به شدت کاهش و بازار رهن و اجاره افزایش یابد. از سوی دیگر، با وجود در پیش گرفته شدن سیاست‌هایی همچون تقویت تقاضای مسکن، کاهش سود تسهیلات بانکی، افزایش رقم تسهیلات به ویژه برای خانه اولی‌ها، تاکنون انتظارها برای خروج مسکن از رکود خرید و فروش محقق نشده است. با توجه به مطالعات صورت گرفته، نوآوری پژوهش از این جهت حائز اهمیت است که تحقیقات قبلی مسکن از نظر مدل‌های اقتصادی مثل هدانیک مورد بررسی قرار داده اند اما این پژوهش عوامل مؤثر بر قیمت و بازار مسکن را از دید برنامه‌ریزی شهری و با استفاده از مدل‌های تصمیم گیری بررسی می‌کند. در این راستا پژوهش حاضر به بررسی و ارزیابی وضعیت گرانی در بازار مسکن شهر آباده در راستای مسکن مطلوب می‌پردازد. با توجه به ضرورت و هدف پژوهش، سؤال‌های پژوهش به شرح ذیل مطرح می‌شود:

۱. شهر آباده با گرانی قیمت مسکن مواجه می‌باشد؟

۲. چه عواملی بیشترنی تأثیر را بر گرانی قیمت میکن در شهر آباده داشته‌اند؟

مبانی نظری

مسکن یک نیاز اساسی انسان است که پایه و اساس بسیاری از موارد زندگی را فراهم می‌کنـد. پـس از انقـلاب صـنعتی، فرآیند شهرنشینی در جهان به طور فزایندهای رشد کرد و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن را به-

وجـود آورد. درواقع، مسکن به عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشـر همـواره بـا آن دسـت به گریبان بوده و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. مسکن، یا به‌طور عام فضاهای مسکونی، به ساختن و استفاده اختصاصی از خانه‌ها یا ساختمان‌ها، به‌منزله مکان اسکان افـراد اشـاره دارد (رضایی و همکاران، ۱۴۰۰: ۵۰). نیازهای اساسی مادی انسان را می‌توان مجموع نیازهای بیولوژیک، اقتصادی و اجتماعی دانست که مسکن در برآورده شدن هر سه، نقش بسزایی دارد. مقولهٔ مسکن گسترده و پیچیده است و ابعاد متفاوتی دارد؛ از این رو نمی‌توان تعریف واحد و جامعی برای آن ارائه داد (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۲). مسکن به عنوان یکی از مهمترین نیازهای اولیهٔ انسان، نقش مهمی در محافظت و امنیـت او دارد و بـه‌عنـوان یک عنصر تعیین-کننده در سازمان اجتماعی فضـا، در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتمـاعی و اهـداف جمعی افراد نقش مؤثری دارد (سلطانی و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۹).

مسکن مناسب و بهینه را می‌توان اینگونه تعریـف کـرد: سرپناهی که نیازهای روحی افراد را تأمین می‌کند و دارای ویژگی‌های فیزیکی، خدماتی و تسهیلاتی مناسب مانند آسـایش مناسـب، فضـای مناسـب، دسترسـی فیزیکی، امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایـدای سـازه‌ای، روشـنایی، تهویه و سیسـتم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب، از قبیل آبرسانی، بهداشـت و آمـوزش، دفـع زبالـه، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابـل دسترسـی از نظـر کار و تسهیلات اولیه است (ملکی، ۱۳۹۰: ۲۰۲). کیفیت پایین مسکن باعث کاهش ارزش ملک، افزایش جرم، کاهش انسجام و قدرت سیاسی جوامع می‌شود بنابراین مسکن باکیفیت بر اساس معیارهای سازمان بهداشت جهانی مسکنی است که از نظر کالبدی و فضاهای فیزیکی، استانداردهای لازم و یا حداقل‌های لازم را دارا بوده و دسترسی به آن به سهولت امکان‌پذیر باشد (World Health Organization, 2004: 22)، در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل متحد در بیانیه جهانی حقوق بشر، توضیح داد که هر نفری حق دارد که بـه سـطح استاندارد مناسب زنـدگی مانند: غـذا، لبـاس، مسـکن و مراقبت‌های بهداشـتی و خـدمات اجتمـاعی، دست یابد (Choguill, 2007: 143). رشد سریع جمعیت و شهرها، باعث مـی‌شـود کـه شهرها درگیر مشکلاتی مانند: گسـترش بی‌رویهٔ افقی، قیمت بالای زمین و مسکن، بورس بازی، احتکار زمـین و عـدم برخـورداری بسـیاری از منـاطق شهری از خدمات شهری، عدم وجـود عـدالت اجتمـاعی (عـدم دسـتیابی طبقـات پـایین و متوسـط جامعـهٔ شـهری بـه مسـکن مناسـب)، عـدم تبعیـت توسـعهٔ شـهری از طـرح‌هـای توسـعه، می‌شـود. بنابراین وقتـی تقاضای روزافزون جمعیت شهری برای مسکن و زمین افزایش یابد قیمـت آن به سرعت افزایش می‌یابد و فراهم کردن آن برای ساکنان شهر مشکل ساز می شود (زنگنه، ۱۳۸۸: ۲۱۸). هر چند در مطالعات اقتصاد شهری و منطقه‌ای، مسکن را به عنوان یک کالا در نظر می‌گیرند ولی واقعیت این است که مسکن دارای تنوع زیادی بوده و دارای انواع مختلفی از بازارها می‌باشد (Shiller Case, 1987, 127). در طول سال‌های گذشته، قیمت مسکن رشد زیادی داشته است. بررسی توزیع فضایی قیمت مسکن در یک منطقه، دید فضایی نسبت به کل منطقه ایجاد می‌کند. قیمت مسکن اهمیت اقتصادی و اجتماعی دارد. همچنین مسکن مناسب و مقرون به صرفه، یک عنصر بسیار مهم در تعیین کیفیت زندگی است (Maher, 1994, 12). ریشه‌یابی و بررسی قیمت مسکن و روند رشد آن مستلزم مطالعه و تحلیل زیر مجموعه‌های مسکن و عوامل دخیل در شکل‌گیری مسکن تا تصرف آن توسط خانواده‌ها می‌باشید. تأمین مسکن مناسب برای شهروندان، کنترل بازار مسکن و نظارت بر قیمت‌ها از وظایف اصلی دولت‌ها است. برای تحقق این اهداف، دولت‌ها سیاست‌هایی را جهت ساماندهی بازار مذکور اتخاذ می‌کنند. طی

دهه‌های اخیر با افزایش جمعیت و رشد صنعتی کشور، مهاجرت به‌سوی شهرها، افزایش جمعیت شهری و کاهش بعد خانوار، تأمین مسکن مناسب برای خانوارها با مشکلات عدیده‌ای 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 غیر مؤثر، گواه مطلب فوق است (عسکری و قادری، ۱۳۸۲: ۹۴). نظریه‌ها و نگرش‌های مختلفی در مورد مسکن وجود دارد، ازجمله نظریهٔ برزن نگـرش اقتصـاد برنامه‌ریزی شده شـهری بـرگس، نگرش بوم‌شناسی، نگرش ساخت عمومی شهر، نگرش ساخت منطقهٔ واحدهای مسکونی و نظریه توسعهٔ پایدار شهری (قاسمی، ۱۳۹۴: ۲۶).

روش پژوهش

روش پژوهش حاضر به لحاظ هدف کاربری و از نظر ماهیت و روش توصیفی تحلیلی می‌باشد. جهت گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای (کتب، مقالات، اسناد و ...) و پیمایش میدانی (پرسش‌نامه) استفاده شده است. جامعهٔ آماری پژوهش متخصصین و کارشناسان حوزهٔ شهری و مسکن می‌باشند که با استفاده از تکنیک دلفی دو مرحله‌ای ۲۵ نفر از آن‌ها به عنوان حجم نمونه انتخاب شدند. روایی پرسش‌نامه محقق ساخته توسط کارشناسان حوزه تحصصی و اساتید دانشگاه تأیید شده و پایایی داده‌های پژوهش با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ ۷۲۶/ محاسبه شد. داده‌های پژوهش با استفاده از آزمون‌های آماری در قالب نرم‌افزار spss و همچنین تکنیک‌های چند معیارهای مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. در این زمینه، ابتدا از طریق مطالعات نظری پژوهش، شاخص‌های پژوهش استخراج و بومی سازی و در قالب پرسش‌نامه تنظیم گردید در مرحلهٔ بعدی پرسش‌نامه در بین متخصصین محدوده مورد مطالعه توزیع و تکمیل شد و داده‌ها در قالب نرم‌افزار spss وارد و با استفاده از آزمون‌های آماری تی تک‌نمونه‌ای مورد تجزیه تحلیل قرار گرفتند و نهایت از تکنیک چند معیاره DEMATEL و SWARA اهمیت، وزن و رتبه هر شاخص مشخص گردید. شاخص‌های پژوهش با بهره-گیری از تحقیقات انجام گرفته و دیدگاه‌های موجود به شرح دیل تنظیم گردیده است:

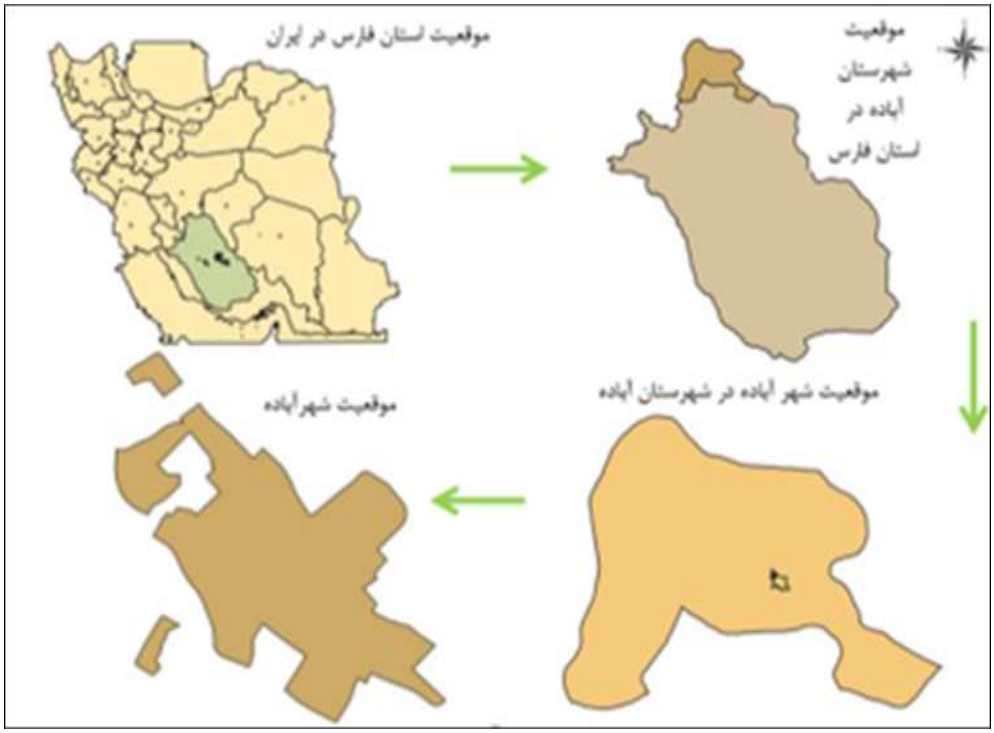
جدول۱. معیارهای پژوهش

معیار	زیر معیار
اقتصادی و مالی	نرخ بیکاری-تورم-میزان نقدینگی-درآمد خانواده‌ها-افزایش قیمت زمین-احتکار زمین-وجود واسطه و سوداگری در بخش مسکن-قیمت مصالح ساختمانی-ورود بانک‌های خصوصی در بخش مسکن به نفع سرمایه اران-سرمایه‌های سرگردان در بخش مسکن-عدم تخصیص تسهیلات به بخش مسکن.
اجتماعی	مهاجرت‌های روستا شهری-افزایش جمعیت شهری-رسیدن جمعیت جوان به سن اشتغال و ازدواج-بعد خانوار-وجود جو روانی حاکی بر مردم در زمینه افزایش قیمت مسکن-بالارفتن سطح مطالبات و خواسته مردم از دولت-عدم مشارکت گسترده عمومی مردم در بخش مسکن-امنیت اجتماعی-موقعیت اجتماعی همسایه‌ها-سطح آرامش و اسایش در واحدهای مسکونی.
کالبدی-فضایی	کمبود زمین-مساحت زیر بنا-مساخت زمین-عمر واحدهای مسکونی-استهلاک واحدهای مسکونی-شکل و فرم واحدهای مسکونی-نوع اسکلت و سازه واحدهای مسکونی-تعداد اتاق در واحدهای مسکونی-نوع مصالح صرف شده در واحدهای مسکونی-داشتن حیاط برای واحدهای مسکونی-عرض معبر و خیابان-وضعیت خیابان واحد مسکونی-آلودگی هوا در محیط مسکونی-امکانات رفاهی واحدهای مسکونی-موقعیت جغرافیایی واحدهای مسکونی.
دسترسی و فاصله	دسترسی به مرکز شهر-دسترسی به محل اشتغال-دسترسی به خیابان اصلی-دسترسی به ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی-دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی-دسترسی به مراکز آموزشی-دسترسی به مراکز خرید-دسترسی به مراکز مذهبی- دسترسی به مراکز تفریحی.
اداری و مدیریتی	عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در بخش مسکن-فروش تراکم با قیمت بالا توسط شهرداری-عدم کارایی سیستم‌های بانکی بر نظارت بر تسهیلات-افزایش سقف تسهیلات خرد در بخش مسکن-عدم هماهنگی در برنامه‌های مربوط به به بخش مسکن-عوارض زیاد مسکن برای پروانه های ساختمانی-فقدان شفافیت در صدور مجوز ساختمانی-فقدان ثبات در سیاست‌های بخش مسکن.

منبع: (یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲)

محدودهٔ مورد مطالعه

شهرستان آباده با وسعت ۷۵۰۰کیلومتر مربع در شمال استان فارس با مرکزیت شهر آباده قرار دارد. این شهرستان از شرق به شهرستان ابرکوه در استان یزد ، از جنوب به شهرستان خرم بید ، از غرب به شهرستان اقلید و شهر سمیرم و از شمال به استان اصفهان متصل است. فاصلهٔ مرکز شهرستان تا شیراز ۲۷۵کیلومتر است و در فاصله ۲۰۰ کیلومتری جنوب مرکز استان اصفهان قرار دارد و به جهت استقرار در مجاورت جاده سراسری جنوب به مرکز کشور وضعیت خاصی برای خود ایجاد نموده است. این شهرستان در حد فاصل طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۵۱ دقیقه تا ۵۳ درجه و عرض جغرافیایی ۳۰ درجه و ۴۹ دقیقه تا ۳۱ درجه و ۳۹ دقیقه قرار دارد. ارتفاع این شهرستان از سطح دریا ۲۰۳۰ متر می‌باشد (شهرداری آباده، ۱۳۹۹). آباده شهری در استان فارس و مرکز شهرستان آباده است. این شهر با ۵۹۱۱۶ نفر جمعیت، دهمین شهر پرجمعیت استان فارس و چهارمین شهر پرجمعیت نیمه شمالی استان به‌شمار می‌رود (شکل۱).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه
منبع: (حلبیان و همکاران، ۱۴۰۰)

بحث و یافته‌ها

یافته‌های استنباطی

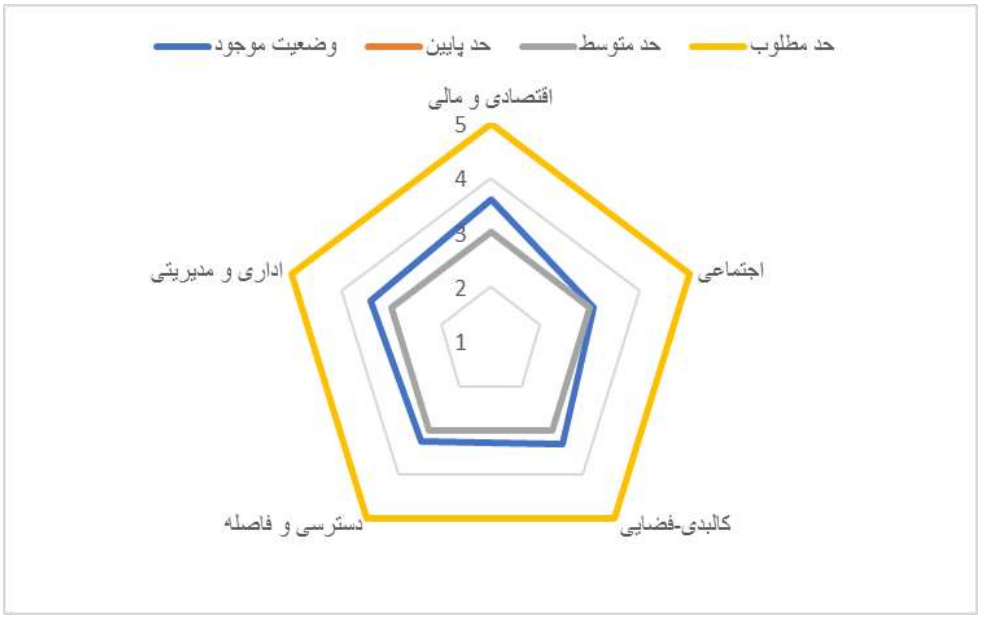
با توجه به آزمون‌های آماری تی تک‌نمونه‌ای، به وضعیت موجود معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن شهر آباده از حد مبنا متوسط (۳) پرداخته شد. نتایج نشان می‌دهد که وضعیت موجود قیمت مسکن در تمامی شاخص‌ها در وضعیت مطلوب قرار ندارند. به عبارتی میزان میانگین تمامی شاخص‌ها از حد مبنا (۳) بالاتر است. به گونه‌ای که معیارهای قیمت مسکن با میانگین ۳/۳۳ بیشترین تأثیر را بر گرانی مسکن شهر آباده داشته‌اند (جدول۲).

جدول۲. نتایج حاصل از آزمون تی تک نمونه‌ای برای سنجش عوامل مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده

ردیف	معیار	میانگین	انحراف معیار	مقدار آماره T	سطح معنی‌داری	اختلاف از میانگین	حد پایین	حد بالا
۱	کل معیارها	۳/۳۳	/۱۲۰	۱۳/۷۳۲	/۰۰۰	/۳۳۱	/۲۸۲	/۳۸۱
۲	اقتصادی و مالی	۳/۶۰	/۲۴۸	۱۲/۰۵۰	/۰۰۰	/۶۰۰	/۴۹۷	/۷۰۲
۳	اجتماعی	۳/۰۶	/۱۸۲	۱/۶۴۳	/۱۱۳	/۰۶۰	-/۰۱۵	/۱۳۵
۴	کالبدی-فضایی	۳/۳۲	/۱۷۹	۹/۱۰۹	/۰۰۰	/۳۲۷	/۲۵۳	/۴۰۱
۵	دسترسی و فاصله	۳/۲۴	/۱۵۸	۷/۸۷۴	/۰۰۰	/۲۴۸	/۱۸۳	/۳۱۴
۶	اداری و مدیریتی	۳/۴۰	/۲۹۵	۶/۸۴۲	/۰۰۰	/۴۰۵	/۲۸۲	/۵۲۷

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

همانطور که در جدول (۲) ملاحظه می‌شود، معیار اقتصادی و مالی با میانگین ۳/۶۰ دارای بیشترین نمره و معیارهای اداری و مدیریتی با میانگین ۳/۴۰، معیار کالبدی-فضایی با میانگین ۳/۳۲، معیار دسترسی و فاصله با میانگین ۳/۲۴ و معیار اجتماعی با میانگین ۳/۰۶ در رتبه‌های بعدی به لحاظ تأثیرگذاری بر گرانی مسکن در شهر آباده قرار گرفتند.



شکل۲. وضعیت موجود معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده
منبع: (نگارندگان)

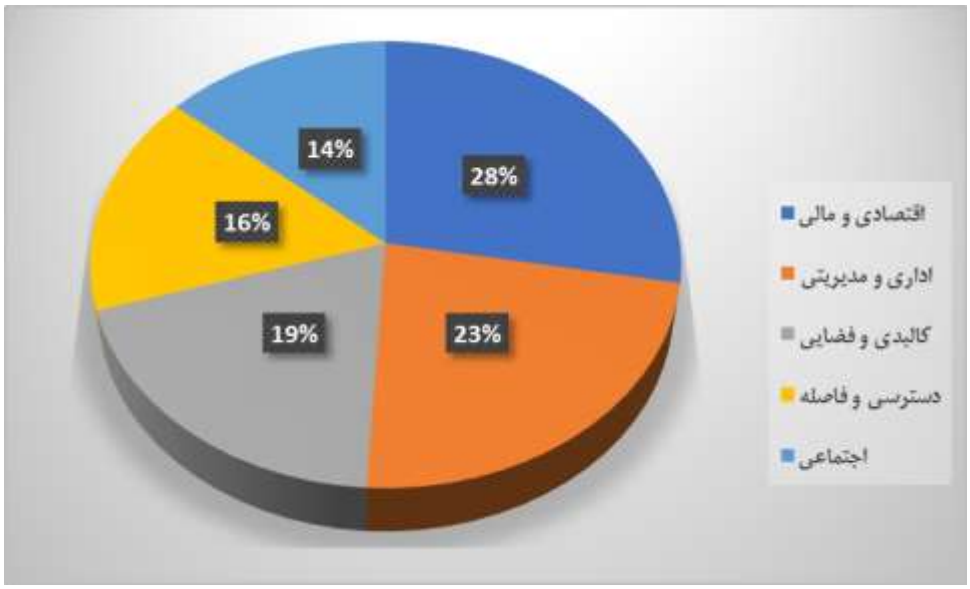
براین اساس، فرآیند محاسبهٔ وزن معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن شهر آباده طبق فرمول‌های روش SWARA در (جدول ۳) مشاهده می‌شود.

جدول ۳. وزن معیارهای و ابعاد اصلی شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن شهر آباده در مدل SWARA

معیارهای ارزیابی	اهمیت نسبی	ضریب	وزن اولیه	وزن نهائی
اقتصادی و مالی	–	۱	۱	۰/۲۷۸
اداری و مدیریتی	۰/۲۰۴	۱/۲۰۴	۰/۸۳۱	۰/۲۳۱
کالبدی–فضایی	۰/۱۹۹	۱/۱۹۹	۰/۶۳۹	۰/۱۹۳
دسترسی و فاصله	۰/۱۹۴	۱/۱۹۴	۰/۵۸۰	۰/۱۶۱
اجتماعی	۰/۱۸۴	۱/۱۸۴	۰/۴۹۰	۰/۱۳۶

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

ستون اول در جدول یادشده (جدول ۳) نشان دهندۀ لیست معیارها به ترتیب اولویت (به ترتیب صعودی به نزولی) است. با پیمودن گام‌های روش سوارا، وزن نهایی ابعاد در ستون آخر به نمایش درآمده است. همانطور که در جدول شماره (۳) مشاهده می‌شود از بین شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن شهر آباده، شاخص اقتصادی و مالی با وزن نهائی ۰/۲۷۸ در رتبه اول، شاخص اداری و مدیریتی با وزن ۰/۲۳۱ در رتبه دوم، شاخص کالبدی–فضایی با وزن ۰/۱۹۳ در رتبه سوم، شاخص دسترسی و فاصله با وزن ۰/۱۶۱ در رتبه چهارم و نهایتاً شاخص اجتماعی با وزن نهایی ۰/۱۳۶ در رتبه پنجم قرار گرفت.



شکل۳. وزن نهائی معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده در مدل SWARA
منبع: (نگارندگان، ۱۴۰۲)

یکی از اهداف اصلی پژوهش، مشخص کردن ضریب تأثیر معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده است. مدل دیمتل برای مشخص‌کردن ضریب اهمّیت و اولویت و همچنین تأثیر و تعامل معیارها، براساس نظر کارشناسان ماتریس n*n (ماتریس مقایسۀ زوجی) تشکیل شده و نتایج حاصل از این ماتریس در جدول (۴) ارائه شده است: یکی از اهداف اصلی پژوهش، مشخص کردن ضریب تأثیر معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده است. مدل دیمتل برای مشخص‌کردن ضریب اهمّیت و اولویت و همچنین تأثیر و تعامل معیارها، براساس نظر کارشناسان ماتریس n*n

(ماتریس مقایسهٔ زوجی) تشکیل شده و نتایج حاصل از این ماتریس در جدول(۴) ارائه شده است: گام اوّل: تشکیل ماتریس مقایسات زوجی (M)

جدول۴. ماتریس مقایسات زوجی

	اقتصادی و مالی	اجتماعی	کالبدی-فضایی	دسترسی و فاصله	اداری و مدیریتی
اقتصادی و مالی	۰	۱/۱۷۶	۱/۰۸۴	۱/۱۱۱	۱/۰۵۸
اجتماعی	۰/۸۵۰	۰	۰/۹۲۱	۰/۹۴۴	۰/۹۰
کالبدی-فضایی	۰/۹۲۲	۱/۰۸۴	۰	۱/۰۲۴	۰/۹۷۶
دسترسی و فاصله	۰/۹۰	۱/۰۵۸	۰/۹۷۵	۰	۰/۹۵۲
اداری و مدیریتی	۰/۹۴۴	۱/۱۱۱	۱/۰۲۴	۱/۰۴۹	۰

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

گام دوّم: تشکیل ماتریس نرمالیزه‌شده (N)

در این مرحله ماتریس نرمالیزه شده ازطریق نرمال‌کردن ماتریس مقایسات زوجی به‌دست می‌آید. جدول شماره (۵) نتایج ماتریس نرمالیزه شده را نشان می‌دهد:

جدول ۵. ماتریس نرمالیزه شده

	اقتصادی و مالی	اجتماعی	کالبدی-فضایی	دسترسی و فاصله		اداری و مدیریتی
اقتصادی و مالی	۰	۰/۲۶۵	۰/۲۴۴	۰/۲۵۰	۰/۲۳۸	
اجتماعی	۰/۱۹۱	۰	۰/۲۰۷	۰/۲۱۳	۰/۲۰۳	
کالبدی-فضایی	۰/۲۰۸	۰/۲۴۴	۰	۰/۲۳۱	۰/۲۲۰	
دسترسی و فاصله	۰/۲۰۳	۰/۲۳۸	۰/۲۲۰	۰	۰/۲۱۴	
اداری و مدیریتی	۰/۲۱۳	۰/۲۵۰	۰/۲۳۱	۰/۲۳۶	۰	

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

گام سوّم: ماتریس معکوس از طریق رابطهٔ (۱)

رابطهٔ ۱ $$S = (I - N)^{-1}$$

ماتریس معکوس از تفاضل ماتریس همانی با ماتریس N یا نرمالیزه‌شده و اینورس‌گرفتن ماتریس حاصله به‌دست می‌آید. (جدول۶)، نتایج ماتریس معکوس را نشان می‌دهد:

جدول۶. ماتریس معکوس

	اقتصادی و مالی	اجتماعی	کالبدی-فضایی	دسترسی و فاصله	اداری و مدیریتی
اقتصادی و مالی	۲/۷۰۹	۲/۲۲۷	۲/۰۵۲	۲/۱۰۳	۲/۰۰۴
اجتماعی	۱/۶۰۹	۲/۷۰۹	۱/۷۴۴	۱/۷۸۸	۱/۷۰۳
کالبدی-فضایی	۱/۷۴۶	۲/۰۵۳	۲/۷۰۸	۱/۹۳۹	۱/۸۴۸
دسترسی و فاصله	۱/۷۰۳	۲/۰۰۳	۱/۸۴۷	۲/۷۰۸	۱/۸۰۳
اداری و مدیریتی	۱/۷۸۸	۲/۱۰۳	۱/۹۳۸	۱/۹۸۷	۲/۷۰۹

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

گام چهارم: ماتریس روابط کل ازطریق رابطهٔ ۲

رابطهٔ ۲ $$Z = N \times S$$

در این مرحله برای به‌دست آوردن ماتریس روابط کل، ماتریس نرمالیزه در ماتریس معکوس ضرب می‌شود. (جدول ۷)

نتایج ماتریس روابط کل را نشان می‌دهد:

جدول ۷. ماتریس روابط کل

	اداری و مدیریتی	دسترسی و فاصله	کالبدی–فضایی	اجتماعی	اقتصادی و مالی
اقتصادی و مالی	۲/۰۰۴	۲/۱۰۳	۲/۰۵۲	۲/۲۲۷	۱/۷۰۹
اجتماعی	۱/۷۰۳	۱/۷۸۸	۱/۷۴۴	۱/۷۰۹	۱/۶۰۹
کالبدی–فضایی	۱/۸۴۸	۱/۹۳۹	۱/۷۰۸	۲/۰۵۳	۱/۷۴۶
دسترسی و فاصله	۱/۸۰۳	۱/۷۰۸	۱/۸۴۷	۲/۰۰۳	۱/۷۰۳
اداری و مدیریتی	۱/۷۰۹	۱/۹۸۷	۱/۹۳۸	۲/۱۰۳	۱/۷۸۸

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

گام پنجم: ترسیم دیاگرام علّی و معلولی

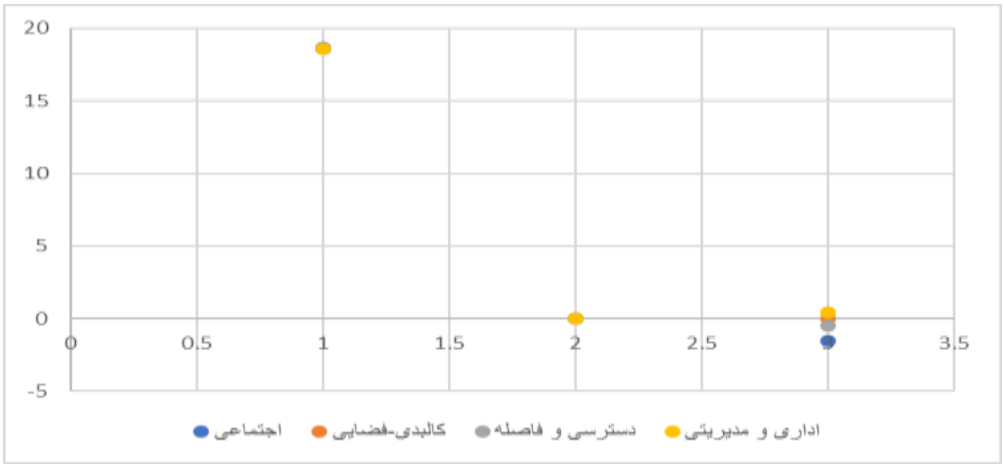
در این مرحله مقدار D برابر با جمع ستونی شاخص‌ها در ماتریس و R برابر جمع سطری شاخص‌ها در ماتریس روابط کل است. مقدار D+R از جمع دو مقدار D و R و مقدار D-R از تفاضل دو مقدار D و R به‌دست می‌آید. (جدول ۸) نتایج ماتریس علّی و معلولی (تأثیر و تعامل) شاخص‌های مؤثّر بر گرانی مسکن در شهر آباده را نشان می‌دهد.

جدول ۸. ماتریس تأثیر و تعامل شاخص‌های مؤثّر بر گرانی مسکن در شهر آباده در تکنیک DEMATEL

معیار	D	R	D+R	D-R
اقتصادی و مالی	۱۰/۰۹۷	۸/۵۵۷	۱۸/۶۵۵	۱/۵۳۹
اجتماعی	۸/۵۵۵	۱۰/۰۹۷	۱۸/۶۵۳	-۱/۵۴۱
کالبدی–فضایی	۹/۲۹۶	۹/۲۹۲	۱۸/۵۸۹	۰/۰۰۳
دسترسی و فاصله	۹/۰۶۷	۹/۵۲۷	۱۸/۵۹۴	-/۴۶۰
اداری و مدیریتی	۹/۵۲۷	۹/۰۶۹	۱۸/۵۹۶	/۴۵۸

منبع: (محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۲)

همان‌طور که در (جدول ۸) مشاهده می‌شود، از میان شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده، معیار اقتصادی و مالی با مقدار ۱۸/۶۵۵ بیشترین تعامل و معیار کالبدی–فضایی با مقدار ۱۸/۵۸۹ کمترین تعامل، معیار اقتصادی و مالی با مقدار ۱/۵۳۹ مؤثّرترین عامل و معیار اجتماعی با مقدار ۱/۵۴۱- تأثیرپذیرترین عامل هستند. شکل (۴) چگونگی میزان تأثیر و تعامل معیارهای مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده را نشان می‌دهد.



شکل ۴. نمودار تأثیر و تعامل عوامل مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده در تکنیک DEMATEL

نتیجه‌گیری

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین و تأثیرگذارترین عناصر زندگی انسان‌ها بوده و از مسائل مختلف اجتماعی و اقتصادی نظیر میزان رشد جمعیت، بعدخانوار، نرخ تشکیل خانوار، میزان مهاجرت، میزان درآمد، دانش فنی ساخت مسکن ، سیاست‌های دولت، اشتغال و ... تأثیر می‌پذیرد. مسکن سالم، براساس معیارهای سازمان بهداشت جهانی، مسکنی است که از نظر کالبدی و فضاهای فیزیکی، استانداردهای لازم و یا حداقل‌های لازم را دارا بوده و دسترسی به آن به سهولت امکان‌پذیر باشد. مسئلهٔ تورم، سرمایه‌گذاری در امر زمین را به یکی از سودآورترین کسب و کارها تبدیل کرده است. بدیهی است سرمایه‌گذاران و متقاضیان زمین، دامنهٔ تقاضایشان بیشتر در مناطقی است که قیمت زمین و مسکن رو به رشدی دارد و تورم بالاست. در این راستا پژوهش حاضر به بررسی و ارزیابی بازار مسکن در شهر آباده در راستای مسکن مطلوب پرداخته است. در رابطه با سؤال اول پژوهش که شهر آباده با گرانی قیمت مسکن مواجه می‌باشد؟ می‌توان به نتایج آزمون تی تک‌نمونه‌ای اشاره کرد که نتایج آزمون تی تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که وضعیت موجود قیمت مسکن در تمامی شاخص‌ها، فراتر از حد مطلوب می‌باشد. به عبارتی میزان میانگین تمامی شاخص‌ها از حد مبنا (۳) بالاتر است. به گونه‌ای که معیارهای قیمت مسکن با میانگین ۳/۳۳ بیشترین تأثیر را بر گرانی مسکن شهر آباده داشته‌اند. سؤال دوم پژوهش، چه عواملی بیشترنی تأثیر را بر گرانی قیمت میکن در شهر آباده داشته‌اند؟ می‌توان به نتایج تکنیک سوارا و دیمتل اشاره کرده که نتایج تکنیک SWARA حاکی از آن است از بین شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن شهر آباده، شاخص اقتصادی و مالی با وزن نهائی ۰/۲۷۸ در رتبه اول، شاخص اداری و مدیریتی با وزن ۰/۲۳۱ در رتبه دوم، شاخص کالبدی–فضایی با وزن ۰/۱۹۳ در رتبه سوم، شاخص دسترسی و فاصله با وزن ۰/۱۶۱ در رتبه چهارم و نهایتاً شاخص اجتماعی با وزن نهایی ۰/۱۳۶ در رتبه پنجم قرار گرفت. نتایج تکنیک DEMATEL نشان می‌هد از میان شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن در شهر آباده، معیار اقتصادی و مالی با مقدار ۱۸/۶۵۵ بیشترین تعامل و معیار کالبدی–فضایی با مقدار ۱۸/۵۸۹ کمترین تعامل، معیار اقتصادی و مالی با مقدار ۱/۵۳۹ مؤثّرترین عامل و معیار اجتماعی با مقدار ۱/۵۴۱- تأثیرپذیرترین عامل هستند. با توجه به نتایج حاصل شده، بایستی برنامه‌ریزی لازم در جهت کنترل قیمت مسکن در شهر آباده به خصوص در بحث اقتصادی و مدیریتی صورت گیرد تا تمامی گروه‌های جامعه بتوانند مسکن مطلوب و مورد نیاز خود را تأمین کنند. در این راستا پیشنهادهایی به شرح ذیل ارائه شده اشت:

- نظارت مداوم بر بازار مسکن
- ایجاد هماهنگی میان سیاست‌های دولتی در بخش مسکن
- حذف واسطه‌های بخش مسکن
- جلوگیری از سوداگری در بخش مسکن

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان

نویسندگان در انجام این پژوهش سهم برابر دارند.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می دارند، هیچ تضاد منافعی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله مستخرج از رساله دکتری است و حامی نداشته است.

منابع

۳۷) احمدی، کاوه؛ محبوبی، قربان و عزت پناه، بختیار (۱۴۰۱). تأثیر عناصر کالبدی معماری بومی مسکن بر پایداری مسکن شهری، مطالعه موردی: شهر سنندج، فصلنامه جغرافیا، (۷۳) ۲۰، ۳۶-۱۹.

۳۸) بردی آنامراد نژاد، رحیم (۱۳۹۴). ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۴۵، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، (۲۰) ۶، ۳۵-۵۰. https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_818.html

۳۹) پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مسکن، چاپ ششم، انتشارات سمت، تهران.

۴۰) پوراحمد، احمد؛ گروسی، علیرضا و نوری، ابوالفضل (۱۳۹۲). ارزیابی شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد با رویکرد شهر سالم، فصل‌نامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی، (۲) ۴، ۲۱-۳۳.

۴۱) پوراحمد، احمد؛ زیاری، کرامت‌الله؛ یوسفی، رشید و حاجیلو، مهدی (۱۳۹۵). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی و برنامه‌ریزی مسکن شهر زنجان، آمایش محیط، (۳۳)۹، ۱-۲۳. https://journals.iau.ir/article_525017.html

۴۲) تقوایی، مسعود و علی اکبری، عطیه (۱۳۹۷). ارزیابی میزان رضایتمندی از مسکن های سازمانی شهر اصفهان، جغرافیا، (۵۹) ۱۶، ۱۶۰-۱۳۹.

۴۳) رضایی‌راد، نادی و رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۱). سنجش فضایی‌کیفیت مسکن در شهر سبزوار با استفاده از روش تحلیلی، فصلنامه دانشکده هنر، (۸) ۴، ۹۵-۱۰۹.https://www.sid.ir/paper/485720/fa

۴۴) رضایی، باقر؛ پاکدل فرد، محمدرضا؛ ستاری ساربانقلی، حسن و اکبری نامدار، شبنم (۱۴۰۰). میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از بعد کالبدی-اجتماعی در شهر جدید سهند، مطالعه موردی: مجتمع آفتاب، (۱۹) ۶۹، ۵۳-۶۹. https://www.sid.ir/paper/962569/fa

۴۵) زنگنه، یعقوب (۱۳۸۸). درآمدی بر اقتصاد شهری، سبزوار: انتشارات دانشگاه تربیت معلم. https://ensani.ir/fa/article/70826

۴۶) سلطانی، علی؛ قضایی، محمد؛ حسینی، عبدالله و عسکری، سجاد (۱۳۹۳). تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، (۲۲) ۶، ۸۴-۶۷.

۴۷) سقایی، محسن؛ مؤذنی، احمد و ثنایی‌راد، امیر (۱۳۹۸). مسکن اجتماعی و عوامل مؤثر بر تأمین مسکن گروه های کم درامد (نمونه موردی: اسلامشهر)، جغرافیا، (۶۳) ۱۷، ۱۷۹-۱۹۵.https://www.sid.ir/paper/380199/fa

۴۸) شعبانی، مرتضی و رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۴). تحلیل شاخص‌های خلاقیت شهری در نظام سکونتگاهی استان مازندارن، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، (۱۶) ۵، ۱۹-۳۴.

۴۹) قاسمی‌قاسموند، عزت‌الله (۱۳۹۴). تحلیل و ارزیابی وضعیت مسکن شهری با رویکرد توسعهٔ پایدار، نمونهٔ موردی: شهر سامان، پایان‌نامهٔ کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمای عیسی ابراهیم زاده، دانشگاه سیستان و بلوچستان دانشکدهٔ جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، زاهدان.

۵۰) قربانی، رسول؛ محمودزاده، حسن و حسین‌پور، مازیار (۱۳۹۷). ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه‌موردی: مناطق ۲ و ۴شهر تبریز)، فصلنامه جغرافیا، (۵۶) ۱۶، ۹۰-۱۰۷.

۵۱) عابدینی، اصغر (۱۳۹۴). تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، مورد مطالعه: محله اسلام آباد کشتارگاه ارومیه، مسکن و محیط روستا، (۱۴۹) ۳۴، ۵۱-۶۶.

۵۲) عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، نشریه علمی و پژوهشی هنرهای زیبا، ۲۳ (۲۳)، ۲۵-۸۴.

۵۳) عسکری، علی و قادری، جعفر (۱۳۸۱). مدل هدانیک تعیین قیمت مسکن در مناطق شهری ایران، پژوهش‌های اقتصدی، (۴)۲، ۱۰۸-۹۱.

۵۴) فرجی‌سبکبار، حسنعلی؛ حسینی، علی؛ عشورنژاد، غدیر؛ سلیمانی، هادی؛ شیری پور، مهدی و احمدتوزه، واحد (۱۳۹۴). تحلیل و ارزیابی توسعه سکونت‌گاهی در نواحی شهری استان آذربایجان شرقی با ترکیبی نوین از روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره، مجله آمایش جغرافیای فضا، (۱۷) ۵، ۵۴-۲۷.

۵۵) ملکی، سعید (۱۳۹۰). بررسی وضعیت شاخص‌های کمی وکیفی اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز، فضای جغرافیایی، (۳۶) ۱۱، ۱۳۰-۱۰۳.

۵۶) محمدی، جمال؛ شاهسونی، محمدجاسم و شریفی، نسرین (۱۳۹۲). بررسی وضعیت مسکن در سکونت‌گاه‌های غیر رسمی و ارائه راهبرده‌های ساماندهی آن (نمونه موردی: سکونت‌گاه‌های واقع در حریم ۵ تا ۱۰ کیلومتری نیروگاه اتمی بوشهر)، برنامه-ریزی فضایی (جغرافیا)، (۱) ۳، ۷۵-۱۰۰. https://sppl.ui.ac.ir/article_15942.htm

۵۷) نصراللهی، خدیجه و آزا غلامی، اعظم (۱۳۹۲). تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران، فصلنامه روند، (۶۳)۲۰، ۳۸-۱۵.

۵۸) وارثی، حمیدرضا (۱۳۸۰). تحلیلی از ویژگی‌ها و عملکرد بخش مسکن در شهر اصفهان، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه اصفهان، شماره ۲۶ و ۲۷، ۱۹۸-۱۸۵.

59) Abedini, A. (2015). Applied analysis of housing indicators in informal settlements, case study: Islam Abad District, Urmia Slaughterhouse, Housing and Village Environment, 34 (149), 51-66. [Persian]

60) Ahmadi, K., Mahboubi, G. & Ezzatpanah, B. (2022). The effect of the physical elements of native architecture of housing on the sustainability of urban housing, case study: Sanandaj city, Geography Quarterly (Scientific-Research and International Quarterly of the Geographical Society of Iran), 20 (73), 19-36. [Persian]

61) Ahmadi, V. (2011). The Pathology of the Iranian Housing Market, Chook Ashtian Press, Tehran. https://library.vru.ac.ir/Inventory/100/49424.htm

62) Arnott, R. (2008). Housing Policy in Developing. Countries: The Importance of the Informal Economy, World Bank, Commission on Growth and Development, Pp.11-20.

63) Askari, A. & Qaderi, J. (2002). Hedonic model of housing price determination in urban areas of Iran, Economic Research, 2 (4), 108-91. [Persian]

64) Azizi, M. M. (2005). An analysis of the location and transformation of urban housing indicators in Iran, Fine Arts scientific and research publication, No. 23, 25-84. [Persian]

65) Bezi, Kh. & Javaheri, A. (2012). Study of spatial and geographical differentiation in neighborhoods of Zabol in terms of healthy housing indices. Geography and Environmental Planning, 22(43), 185-202.

66) Brady Anamarad Nejad, R. (2015). Evaluation of the quantitative and qualitative characteristics of housing in Iran during the years 1390-1345, Urban Research and Planning, Volume 6, Number 20, pp. 35-50. [Persian]

67) Case, K.E. & Shiller, R.J. (1987). Prices of single-family homes since 1970: new indexes for four cities, New England Economic Review, September/October. https://www.nber.org/papers/w2393

68) Farhoudi, F. & Karim Khan, A. (2011). An Analysis of Supply and Demand for Housing in District One of Tehran. Geographic Perspectives (Human Studies).

69) Farji Sabokbar, H.A., Hosseini, A., Ashornjad, G., Soleimani, H., Shiripour, M. & Ahmadtozeh, V. (2015). Analysis and evaluation of residential development in the urban areas of East Azarbaijan province with a new combination of multi-criteria decision-making methods, Aamish Journal of Space Geography, 5 (17), 27-54. [Persian]

70) Ghasemi Qasmond, E. (2015). Analysis and evaluation of the urban housing situation with a sustainable development approach, case example: Saman city, master's thesis in geography and urban planning, under the guidance of Isai Ebrahimzadeh, University of Sistan and Baluchistan, Faculty of Geography and Environmental Planning, Zahedan. [Persian]

71) Ghoguill, CH. (2007). The search for policies to support sustainable housing. Habitat international,31,pp:143-149.

72) Ghorbani, R., Mahmoudzadeh, H. & Hosseinpour, M. (2018). Evaluation of housing physical indicators with a sustainable development approach (case study: areas 2 and 4 of Tabriz city), Geography Quarterly (scientific-research and international journal of the Geographical Society of Iran), 16 (56), 90-107. [Persian]

73) Goodman, A.C. & Thibodeau, T.G. (2003). Housing market segmentation and hedonic prediction accuracy, Journal of Housing Economics, 12(3), pp 181–201.

74) Keršulienė, V. Zavadskas, E. K, & Turskis, Z. (2010). Selection of Rational Dispute Resolution Method by Applying New Step-wise Weight Assessment Ratio Analysis (SWARA). Journal of Business Economics and Management, 11(2), 243-258.

75) Kurian,S.M. & Thampuran, A. (2011). Assessment of Housing Quality. Institute of Town Planners, India Journal,8(2), 74-85.

76) Maher, C (1994). Housing prices and Geographical Scale: Australian Cities in 1980, Urban Studies, 31, 5- 27.
77) Maleki, S. (2011). Investigating the status of quantitative and qualitative social indicators of housing in Ahvaz city, Geographical Space, Volume 11, Number 36, pp. 103-130. [Persian]
78) Mohammadi, J., Shahsuni, M. & Sharifi, N. (2013). Investigating the housing situation in informal settlements and presenting strategies for organizing it (case example: settlements located within 5 to 10 km of Bushehr nuclear power plant), spatial planning (geography), 3rd term, No. 1, pp. 75-100. [Persian].
79) Nasrullahi, Kh. & Aza Gholami, A. (2013). Analysis of the effect of bank facilities on housing prices in Iranian metropolises, Trend Quarterly, 20 (63), 15-38. [Persian]
80) Nelson, D.L. Campbell, & Organization Behavior, Q.J. (2008). 5th Ed., Thomson, South Western. https://www.amazon.com/Business-Communication-Process-South-Western
81) Pourahmad, A., Grossi, A. & Nouri, A. (2013). Evaluation of housing indicators of Nazarabad city with the approach of Salem city, physical-spatial planning journal, 2 (4), 21-33. [Persian]
82) Pourahmad, A., Ziyari, K., Yousefy, R. & Hajilo, M. (2016). Analysis of quantitative and qualitative indicators and housing planning in Zanjan city, Amaish Muhit, 9 (33), 1-23. [Persian]
83) Pourmohammadi, M.R. (2009). Housing programming, 6th edition, Samet Publications, Tehran. [Persian]
84) Rezaei, B., Pakdel Fard, M.R., Satari Sarbangali, H. & Akbari Namdar, Sh. (2021). The level of satisfaction of Mehr housing residents from the physical-social dimension in the new city of Sahand, a case study: Aftab complex, (Quarterly scientific-research and international journal of the Geographical Society of Iran), 19 (69), 53-69. [Persian]
85) Rezaei-Rad, N. & Rafiyan, M. (2012). Measuring the spatial quality of housing in the city of Sabzvar using an analytical method, Faculty of Arts Quarterly, 4 (8), 95-109. [Persian]
86) Shabani, M. & Rafiyan, M. (2015). Analysis of indicators of urban creativity in the residential system of Mazandaran Province, Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Studies, 5 (16), 19-34. [Persian]
87) Soqaei, M., Moezni, A. & Sanairad, A. (2019). Social housing and factors affecting the provision of housing for low-income groups (case example: Islamshahr), Geography (scientific-research and international quarterly of the Geographical Society of Iran), 17 (63), 179-195. [Persian]. https://www.sid.ir/paper/380199/fa
88) Sultani, A., Judi, M., Hosseini, A. & Askari, S. (2014). An analysis of the socio-economic characteristics of Mehr housing residents, a case study of the cities of Shiraz, Firozabad, Abadeh, Noorabad and Estehban, Urban and
89) Regional Studies and Researches, 6 (22), 67-84. [Persian]
90) Taqvai, M. & Ali Akbari, A. (2018). Evaluation of the level of satisfaction with institutional housing in the city of Isfahan, Geography (scientific-research and international quarterly of the Geographical Society of Iran), 16 (59), 139-160. [Persian]
91) United Nations. (2018). Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, (ST/ESA/SER.A/366).
92) Varesi, H.R. (2002). An analysis of the characteristics and performance of the housing sector in the city of Isfahan, Isfahan University Faculty of Literature and Humanities Journal, No. 26 and 27, 185-198. [Persian]
93) World Health Organization. (2004). Review ofEvidence on Housing and Health, Fourth Ministerial Conference on Environmental and Heath, Budapest, Hungary.
94) Zanganeh, Y. (2009). An introduction to urban economy, Sabzevar: Tarbiat Moalem University Publications. [Persian]