

پیش‌بینی نیاز به مسکن کلان‌شهر شیراز در افق ۱۴۰۰ با استفاده از مدل تلفیقی رگرسیون خطی - روش خام ضریب‌گذاری شده

ابراهیم زرگری مرندي^{۱*}، سمیرا عباسی^۲

۱- پژوهشگر دوره دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران (ezargarimarandi@ut.ac.ir)

۲- دانشجوی دوره دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات (samiraabbasi@ut.ac.ir)

چکیده

مطالعات مسکن یکی از ابعاد بسیار مهم حوزه برنامه‌ریزی، به خصوص در بخش عمومی، است. مطالعات برنامه‌ریزی مسکن، به طور عمومی، به تحلیل روندها و شرایط موجود و آینده مسکن (در هر دو ساحت کیفی و کمی) پرداخته و از دیگر سو بر رویه و محتوای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در این حوزه متمرکز می‌شوند. بدیهی است که برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن، بدون انجام مطالعات نوع اول، یعنی شناخت و تحلیل شرایط و روندهای موجود و آینده‌نگری در این خصوص مقدور نیست. پیش‌بینی نیاز به مسکن، از جمله مطالعات آینده‌نگرانه در این حوزه‌اند که از طریق مدل‌ها و روش‌شناسی‌های مختلفی قابل انجام هستند. در پژوهش حاضر، میزان نیاز به واحدهای مسکونی در کلان‌شهر شیراز در افق ۱۴۰۰ ه.ش، مورد تحلیل قرار گرفته است. برای این امر یک مدل تلفیقی طراحی شده که حاصل ترکیب دو رابطه آماری با روش «رگرسیون خطی» با «مدل خام ضریب‌گذاری شده» است. این تحقیق می‌تواند هم در بُعد روش‌شناسی و مدل ارائه شده و هم در زمینه نتایج محتوایی حاصل از آن برای نمونه مورد مطالعه (کلان‌شهر شیراز) مورد استفاده پژوهش‌گران و حرفه‌مندان قرار گیرد.

واژه‌های کلیدی: پیش‌بینی نیاز مسکن، رگرسیون خطی، مدل خام ضریب‌گذاری شده، کلان‌شهر شیراز

۱- مقدمه

مسکن جزء اصلی ساختار فضایی شهر است که در روند توسعه پایدار شهری نقشی اساسی ایفا می‌کند و شناخت کامل نسبت به آن، از اهمیت به‌سزایی برخوردار است. مسکن مقوله‌ای گسترده و پیچیده است و ابعاد متنوعی دارد و سرپناه و نیاز اولیه و اساسی انسان به شمار می‌رود. (Ahari, 1988) مفهوم مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را دربرمی‌گیرد که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری و مورد نیاز به زیستن خانوار و اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (مخبر، ۱۳۸۴). مسکن چیزی فراتر از یک سرپناه فیزیکی است و بایستی حق تصرف به نسبت طولانی و مطمئن برای استفاده‌کنندگان آن فراهم آورد. (Dalalpour Mohammadi, 2000)

مسکن همواره یکی از نیازهای اولیه و اساسی در هر جامعه‌ای محسوب می‌شود. تا کنون برنامه‌های متفاوتی با عنوان "راهکار رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن" در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده‌اند. بخش مسکن در چهار دهه سیاست‌گذاری، فراز و نشیب‌های زیادی را به همراه داشته است. سیاست‌هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت و ساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده‌اند.