

# بررسی تأثیر متغیرهای جمعیتی بر شاخص مسکن در

## استان خراسان

ابوالقاسم حیدرآبادی\*

### چکیده

مسکن یکی از مهمترین نیازهای زیستی انسان به شمار رفته و ارتباط نزدیکی با جمعیت یک منطقه دارد. عواملی از قبیل رشد جمعیت، وضعیت ازدواج، مهاجرت و شهرنشینی، بعد خانوار و غیره می توانند در امر تقاضای به مسکن تأثیر گذار باشند. در این مقاله سعی شده تا به بررسی تأثیر متغیرها و عوامل جمعیتی مؤثر بر مسکن و شاخصهای آن پرداخته شود. بدین منظور اثر متغیرهای جمعیتی از قبیل نسبت شهرنشینی، رشد جمعیت، اشتغال در صنعت، سطح باروری، جوانی جمعیت، درصد افزایش تعداد خانوار، نسبت خانوارهای تکنفره و عمومیت ازدواج در نیاز به مسکن و تراکمهای سکونتی بررسی گردید. جامعه آماری در این تحقیق کلیه شهرستان های استان خراسان در سال ۱۳۷۵ بوده که داده ها و اطلاعات لازم آنها از سرشماری عمومی نفوس و مسکن به دست آمده است. با استفاده از نرم افزار SPSS تجزیه تحلیل داده ها صورت گرفت و نتایج نشان داد که بین متغیرهای از قبیل درصد خانوارهای تکنفره، نسبت جوانی جمعیت، سطح باروری و نسبت شهرنشینی با متغیر وابسته شاخص متوسط نفر در اتاق ارتباط و همبستگی وجود داشته و سایر متغیرها با متغیر وابسته همبستگی معناداری ندارند.

### واژگان کلیدی

شاخص مسکن، خانوارهای تکنفره، متوسط نفر در اتاق، مهاجرت

## مقدمه

با رشد جمعیت نیاز به مسکن روزبروز بیشتر احساس می شود، لذا علاوه بر تعداد، ترکیب و چگونگی توزیع جمعیت در سطح یک منطقه، عوامل دیگری از قبیل وضع معیشت، هنجارهای سکونتی، هسته ای یا گسترده بودن خانوارها و سطح درآمد خانوار در آن تأثیر دارند.

مسکن، بعد از خوراک و پوشاک از اساسی ترین نیازهای زیستی انسان است که برای حفظ و ابقای فرد و جامعه از اهمیت فراوانی برخوردار می باشد و هر یک از افراد جامعه بشری از هر قشر و یا گروهی که باشند به نوعی سرپناه و مأوای مناسب با الگوی زیستی خود نیازمنداند. حل مشکل مسکن بدون توجه به ویژگیهای جمعیتی یک منطقه اگر ناممکن نباشد، بسیار دشوار خواهد بود. چرا که 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 می شود.

در کشورهای درحال توسعه، روند باروری، مرگ و میر و مهاجرت در طی چندین دهه اخیر ابعاد متعددی از تقاضای به مسکن را ایجاد نموده است. تغییرات در الگوهای ازدواج و طلاق، ساختارسنی جمعیت و متوسط بعد خانوار هم به این تقاضا افزوده اند. البته نباید تأثیرسوانح و بلایای طبیعی مثل سیل و زلزله را نیز در این مورد نادیده گرفت.

از آنجائی که مهمترین عامل ایجاد تقاضا برای مسکن افزایش جمعیت و خانوار است، در نتیجه، توجه به رشد جمعیت اهمیت خاصی پیدا می کند و به خاطر تأثیر متغیرهای جمعیتی بر متغیرهای اقتصادی و رابطه بین جمعیت و توسعه، در بررسی نیاز به مسکن توجه به متغیرهای جمعیتی امری لازم و ضروری است.

آنچه که این مقاله درپی آن است بررسی و شناخت چگونگی اثرگذاری متغیرهای جمعیتی چون نسبت شهرنشینی، جوانی جمعیت، اشتغال درصنعت، تغییرات سطح باروری، درصد افزایش تعدادخانوار، میزان رشد جمعیت و عمومیت ازدواج درنیاز به مسکن و تراکمهای سکونتی است و به همین منظور اثر آن عوامل در شهرستانهای استان خراسان مورد بررسی قرار گرفت.

روش تحقیق در این پژوهش از نوع روش اسنادی، کتابخانه ای و تحلیل ثانویه اطلاعات و داده هاست و با استفاده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن به تحلیل و تبیین داده ها و اطلاعات مورد نظر پرداخته می شود و برای اندازه گیری میزان همبستگی میان متغیرها و شناخت نوع رابطه آنها از روش تحلیل رگرسیون چند متغیره استفاده شده است.

جامعه آماری پژوهش، کلیه شهرستانهای استان خراسان (۲۳ شهرستان) در سال ۱۳۷۵ هستند که اطلاعات مورد نیاز آن از سرشماری عمومی نفوس و مسکن اخذ شده است.

در این پژوهش متغیر وابسته شاخص متوسط نفردر اتاق<sup>۱</sup> می باشد، چرا که از مهمترین و متداولترین سنجه های مربوط به مسکن است و متغیرهای مستقل نیز عبارت اند از: میزان شهرنشینی، درصد جمعیت دهساله و بیشترشاغل در بخش صنعت، درصد جمعیت زیر ۱۵ سال،

میزان باروری کل، درصد رشد جمعیت، درصد افزایش تعداد خانوار، درصد خانوارهای تک زیست (تکفره)<sup>۲</sup> و درصد افراد دهساله و بیشتر هرگز ازدواج نکرده.

لازم به ذکر است که میزان باروری کل عبارت است از تعداد کل مولیدی که یک زن در طول دوره باروری خود (۴۹-۱۵ سالگی) به دنیا می آورد. این شاخص با استفاده از روش رله و از طریق دومین نسبت کودک به زن به دست آمده است و به دلیل در دسترس نبودن امید زندگی به تفکیک شهرستان، از امید زندگی کل استان خراسان برای شهرستانها نیز استفاده شده است.

در این روش، امید به زندگی تأثیر زیادی برمیزان باروری کل ندارد و بیشترین تأثیر را نسبت کودک به زن داشته و چون امید زندگی برای کل استان به تفکیک برای مردان و زنان محاسبه شده در نتیجه از ضرب نسبت دخترزائی و پسرزائی در امید زندگی مردان و زنان، امید زندگی برای دوجنس به دست آمده است. در سال ۱۳۷۵ امید به زندگی مردان در استان

۱- این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای ساکن به تعدادکل اتاقهای موجود در واحدهای مسکونی به دست می آید

۲- منظور از خانوارهای تکفره، تعداد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی معمولی ست که بعد خانوار آنها یک نفر است و از تقسیم تعداد خانوارهای معمولی ساکن تکفره به کل خانوارهای معمولی ساکن به دست می آید.

۶۳/۵۴ سال و برای زنان ۶۵/۱۲ سال بوده است. (زنجانی و نوراللهی، ۱۳۷۹: ۶-۱۶۵) که در نتیجه امید زندگی برای دو جنس در استان خراسان ۶۴/۳۱ سال به دست می آید. در ابتدا سعی خواهد شد تا به آماره های توصیفی در مورد متغیرهای مستقل و وابسته پرداخته شود.

#### جدول شماره ۱: مقادیر میانگین و انحراف معیار متغیرهای مستقل و وابسته

متغیر	میانگین	انحراف معیار
شاخص متوسط نفردراتاق	۱/۳۶	۰/۲۰۷
درصد جمعیت دهساله و بیشتر شاغل در بخش صنعت	۲۸/۰۷	۸/۲۲
میزان شهرنشینی	۴۱/۰۱	۱۲/۱۰
درصد جمعیت زیر ۱۵ سال	۴۲/۸۵	۲/۹۷
میزان باروری کل	۳/۷۴	۰/۶۹۴
درصد افزایش تعداد خانوار	۱/۱۶	۱/۷۰۲
درصد رشد جمعیت	۱/۰۸	۱/۶
درصد خانوارهای تکنفره	۶/۸۹	۲/۱۵
درصد افراد دهساله و بیشتر هرگز ازدواج نکرده	۴۲/۳۷	۱/۵۲

میانگین شاخص نفر در اتاق نشان می دهد که در شهرستانهای استان خراسان در سال ۱۳۷۵ در هر اتاق ۱/۳۶ نفر ساکن بوده اند، یعنی به ازای هر ۱۰۰ اتاق حدود ۱۳۶ نفر وجود داشته است که بیشترین مقدار آن در شهرستان بجنورد با ۱/۶۱ نفر در هر اتاق و کمترین مقدار آن نیز در شهرستانهای فردوس و گناباد با ۰/۹۷ نفر در هر اتاق مشاهده شده است. مقدار انحراف معیار متغیر وابسته نشانگر وجود هماهنگی و یکنواختی این شاخص در بین شهرستانهای استان بوده و حداکثر مقدار اختلاف در بین شهرستانها حدود ۰/۶۴ نفر در اتاق می باشد.

میانگین متغیر درصد شهرنشینی حدود ۴۱ درصد بوده که بیشترین و کمترین مقدار آن به ترتیب مربوط به شهرستانهای مشهد با ۸۴/۹ درصد و نهبندان با ۲۲/۵ درصد بوده و مقدار انحراف معیار نیز نشانگر اختلاف زیاد بین درصد شهرنشینی در شهرستانهای استان خراسان است.

در متغیر درصد جمعیت دهساله و بیشتر شاغل در بخش صنعت، میانگین برابر با  $28/07$  درصد می باشد و مقدار انحراف معیار این متغیر نشان می دهد که هماهنگی و یکنواختی بین مقادیر مختلف این متغیر در سطح استان وجود نداشته و بیشترین و کمترین مقدار این متغیر بترتیب در شهرستانهای طبس با  $52/7$  درصد و درگز با  $10/97$  درصد مشاهده شده است.

شهرستان طبس به علت شرایط آب وهوائی گرم وخشک و نداشتن زمین مرغوب برای کشاورزی و همچنین کویری بودن بخش اعظم آن، افراد شاغل در بخش کشاورزی کم بوده و افراد در کارهای صنعتی و خصوصاً صنایعی از قبیل صنایع دستی و کوچک مشغول به کار شده و لذا، جمعیت شاغل در بخش صنعت این شهرستان نسبت به کل استان و یا شهرستانهای صنعتی استان همانند مشهد، نیشابور و سبزوار خیلی بیشتر شده است.

میانگین متغیر درصد جمعیت زیر ۱۵ سال یا جوانی جمعیت حدود  $42/85$  درصد است و بر طبق تست ورتهایم مشاهده می کنیم که جمعیت استان در سال ۱۳۷۵ از ساختار سنی جوانی برخوردار بوده که بیشترین مقدار آن مربوط به شهرستان خواف با  $48/64$  درصد و کمترین آن نیز مربوط به شهرستان گناباد با  $36/82$  درصد است. مقدار انحراف معیار این متغیر برابر با  $2/97$  درصد است که نشان دهنده اختلاف نسبتاً زیاد بین مقادیر درصد جمعیت زیر ۱۵ سال در شهرستانهای استان می باشد.

در متغیر میزان باروری کل، میانگین حدود  $3/74$  بوده که بیشترین مقدار آن به شهرستان خواف با  $5/49$  فرزند و کمترین آن نیز به شهرستان گناباد  $2/77$  فرزند برای هر زن تعلق داشته است. دامنه تغییرات این متغیر در شهرستانها زیاد نبوده و مقدار انحراف معیار آن حدود  $0/69$  می باشد.

متغیر درصد افزایش تعداد خانوار میانگینی معادل  $1/16$  درصد داشته که نشان دهنده رشد تعداد خانوارها در طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۶۵ است و بیشترین و کمترین مقدار این متغیر مربوط به شهرستانهای شیروان و نهبندان می باشد. مقدار انحراف معیار  $1/70$  بوده و نشاندهنده وجود اختلاف و عدم یکنواختی بین مقادیر این متغیر در شهرستانهاست.

میانگین متغیر درصد رشد جمعیت  $1/08$  درصد و انحراف معیار آن  $1/60$  درصد می باشد. بیشترین و کمترین مقدار این متغیر در شهرستانهای شیروان و نهبندان مشاهده شده

و این امر نشانگر این است که بین دو متغیر درصد رشد جمعیت و درصد افزایش تعداد خانوار همبستگی زیادی وجود دارد.

در متغیر درصد خانوارهای تکفزه میانگین برابر با  $6/89$  درصد بوده و انحراف معیار آن نیز  $2/15$  درصد است. همچنین، حداقل و حداکثر مقدار این شاخص مربوط به شهرستانهای سرخس و گناباد بترتیب برابر با  $3/56$  و  $10/55$  درصد می باشد.

در آخرین متغیر مستقل یعنی درصد جمعیت دهساله و بیشتر هرگز ازدواج نکرده، میانگین  $42/37$  درصد بوده و اختلاف نسبتاً کمی بین مقدار این متغیر در شهرستانهای استان وجود داشته و نشان می دهد که داده های مربوط به این متغیر از هماهنگی و یکنواختی نسبتاً بالایی برخوردار بوده اند. بیشترین و کمترین مقدار متغیر در شهرستانهای تربت جام و درگز بترتیب برابر با  $44/31$  و  $38/81$  درصد مشاهده گردیده است. مقادیر متغیرهای مستقل و وابسته به تفکیک شهرستانهای استان خراسان در جدول شماره ۶ آمده است. در ادامه به بررسی میزان همبستگی بین متغیرهای مستقل و وابسته پرداخته می شود. موقعیت آرمانی رگرسیون چند متغیری ایجاب می کند که همبستگی میان بعضی از متغیرهای مستقل و وابسته ضعیف یا قوی باشند. (منصورفر، ۱۳۷۸: ۳۹) جدول شماره ۲ میزان همبستگی متغیرهای مستقل را با متغیر وابسته نشان می دهد.

جدول شماره ۲: میزان همبستگی بین متغیر وابسته و متغیرهای مستقل

متغیر	میزان همبستگی	سطح معنی داری
متوسط نفردراتاق	$1/00$	$0/000$
میزان شهرنشینی	$-0/218$	$0/317$
درصد جمعیت شاغل در بخش صنعت	$-0/311$	$0/148$
درصد جمعیت زیر ۱۵ سال	$0/714^{**}$	$0/000$
میزان باروری کل	$0/611^{**}$	$0/002$
درصد افزایش تعداد خانوار	$-0/041$	$0/853$
درصد رشد جمعیت	$0/015$	$0/945$
درصد خانوارهای تکفزه	$-0/774^{**}$	$0/000$
درصد افراد دهساله و بیشتر هرگز ازدواج نکرده	$0/424^*$	$0/044$

در بین متغیرهای مستقل، متغیر درصد خانوارهای تکنفره بیشترین میزان همبستگی را با متغیر وابسته دارد که میزان همبستگی پیرسون آن  $0/727$  - می باشد. جهت همبستگی این متغیر با متغیر وابسته منفی بوده و نشانگر این است که هر چه درصد خانوارهای تکنفره افزایش یابد، متوسط نفر در اتاق کاهش خواهد یافت و لذا رابطه ای معکوس ولی قوی بین این دو متغیر وجود دارد.

به عنوان مثال، در شهرستان گناباد درصد خانوارهای تکنفره  $10/55$  درصد است. ولی، مقدار شاخص متوسط نفردر اتاق برابر با  $0/97$  نفر می باشد و این امر نمونه گویایی از اثبات این قضیه است و نشاندهنده ارتباط و همبستگی معکوس و خیلی قوی بین دو متغیر می باشد.

میزان همبستگی متغیر درصد جمعیت زیر ۱۵ سال با متغیر وابسته  $0/714$  درصد با احتمال خطای صفر است و نشانگر ارتباط مستقیم و قوی بین دو متغیر می باشد.

متغیر مستقل بعدی که بیشترین همبستگی را با متغیر وابسته دارد، متغیر میزان باروری کل است که میزان همبستگی آن با متغیر متوسط نفر در اتاق  $0/612$  درصد و احتمال خطای آن  $0/002$  می باشد.

با توجه به میزان باروری کل در شهرستانهای گناباد و فردوس که به ترتیب با  $2/77$  و  $2/99$  کمترین میزان باروری را دارند و همچنین متوسط نفردر اتاق که در هر شهرستان  $0/97$  نفر است، پی برده می شود که هر چه میزان باروری کل کمتر باشد، متوسط نفر در اتاق نیز کاهش یافته و برعکس هرچه میزان باروری کل افزایش یابد، متوسط نفر در اتاق نیز افزایش خواهد یافت و این امر دلیلی بر وجود ارتباط و همبستگی مستقیم و نسبتاً قوی بین این دو متغیر است.

آخرین متغیری که با متغیر وابسته همبستگی دارد، متغیر درصد جمعیت دهساله و بیشتر هرگز ازدواج نکرده است که برابر با  $0/424$  درصد بوده و احتمال خطای آن نیز  $0/044$  می باشد و نشان می دهد که بین این دو متغیر نیز ارتباط مثبت و مستقیم وجود دارد و سایر متغیرهای مستقل ارتباط و همبستگی ضعیفی با متغیر وابسته دارند.

در ادامه به بررسی و تحلیل رگرسیون چند متغیره پرداخته شده و تحلیل رگرسیونی از بهترین روشهای تحلیلی ست که تأثیرات مشترک و مجزای متغیرهای مستقل را بر متغیر وابسته ارزیابی و سنجش می کند. در این پژوهش از روش رگرسیون چند متغیری در تبیین

و پیش بینی متغیر وابسته استفاده شده و به دلیل اینکه متغیرهای تحقیق همگی در سطح سنجش فاصله ای بوده اند، استفاده از روش رگرسیون چند متغیری مناسب است. به منظور بررسی تأثیر مشترک و همزمان متغیرهای مستقل بر وابسته، ابتدا کلیه متغیرهای مستقل وارد معادله رگرسیون چند متغیری گردیده اند. برای این کار از روش رگرسیونی پس رونده استفاده شده که در ابتدا تمام متغیرهای مستقل را وارد معادله نموده و سپس بترتیب متغیرهایی را که تأثیر اندکی دارند تا زمانی که خطای آزمون معنا داری به سطح ۵ درصد برسد، از معادله رگرسیونی حذف گردیده اند. در جدول شماره ۳ دومدل اول و آخر معادله رگرسیونی آمده است.

جدول شماره ۳: خلاصه مدل رگرسیون چند متغیری

مدل	ضریب همبستگی چندگانه	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	خطای معیار
۱	۰/۹۳۰	۰/۸۶۴	۰/۷۸۷	۰/۹۵۴
۵	۰/۹۱۲	۰/۸۳۱	۰/۷۹۴	۰/۹۲۸

در این دومدل ضریب همبستگی چندگانه یا چند متغیری برابر با ۰/۹۳۰ و ۰/۹۱۲ است و این مقادیر نشاندهنده رابطه خیلی شدید بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته است. چرا که هرچه این ضریب به یک نزدیکتر باشد، میزان وابستگی متغیر وابسته به متغیرهای مستقل بیشتر خواهد بود. در این میان، مدل آخری بهتر بوده چرا که در آن از متغیرهای کم اثرخبری نیست و لذا در اینجا فقط به توضیح در باره این مدل پرداخته می شود. در این مدل  $R^2$  یا ضریب تعیین برابر با ۰/۸۳۱ بوده و بیانگر آن است که ۸۳/۱ درصد از تغییرات شاخص نفر در اتاق به چهار متغیر میزان شهرنشینی، میزان باروری کل، درصد خانوارهای تکنفره و درصد جمعیت زیر ۱۵ سال مربوط است و ۱۶/۹ درصد بقیه تغییرات به عواملی بستگی دارد که در این پژوهش بدانها اشاره نشده است. اما در ضریب تعیین تعدیل شده، تعداد متغیرهای مستقل در ارتباط با تعداد مشاهدات قرار گرفته اند و این ضریب برابر با ۰/۷۹۴ می باشد و میزان خطای معیار یا خطای همبستگی نیز برابر با ۰/۹۲۸ بوده که نشان دهنده میزان قدرت پیش بینی معادله رگرسیون چند متغیری است.



جدول شماره ۴: آنالیز واریانس

منبع تغییرات	مجموع مجزورات	درجه آزادی	میانگین مجزورات	آزمون F	سطح معنا داری
رگرسیون	۰/۷۸۲	۴	۰/۱۹۵	۲۲/۲۰۲	۰/۰۰۰
باقیمانده	۰/۱۵۸	۱۸	۰/۰۰۸۸		
کل	۰/۹۴۰	۲۲			

طبق این جدول مقدار آزمون F یعنی نسبت متوسط واریانس رگرسیونی به متوسط واریانس باقیمانده برابر با ۲۲/۲۰۲ و سطح معنا داری آن نیز برابر با صفر بوده که با احتمال بیش از ۹۹ درصد می توان گفت که بین متغیرها اختلاف و تفاوت معنا داری وجود دارد. همچنین این جدول نشانگر مورد قبول واقع شدن فرض  $H_1$  بوده و مفهومش آنست که حداقل یکی از «bها» در پیش بینی و تبیین متغیر وابسته مؤثر است و برای مشخص کردن آنها، باید تک تک ضرایب «b» ها را با استفاده از آزمون «t» استودنت آزمود.

جدول شماره ۵: ضرایب رگرسیونی متغیرها

متغیر	ضرایب رگرسیونی	خطای معیار	BETA	آزمون T	سطح معنا داری
میزان شهرنشینی	۰/۰۰۸۷	۰/۰۰۲	-۰/۵۵۴	-۳/۵۴	۰/۰۰۲
درصد جمعیت زیر ۱۵ سال	-۰/۱۰۵	۰/۰۳۰	-۱/۵۰۲	-۳/۴۵	۰/۰۰۳
میزان باروری کل	۰/۳۶۶	۰/۰۸۷	۱/۲۲۸	۴/۲۱	۰/۰۰۱
درصد خانوارهای تکفره	-۰/۱۳۷	۰/۰۲۴	-۱/۴۲۸	-۵/۷۹	۰/۰۰۰
باقیمانده	۵/۷۷۶	۱/۲۳۹	—	۴/۶۶	۰/۰۰۰

در این جدول فقط متغیرهایی آمده اند که T استودنت آنها معنا دار و بیشتر از T جدول است و لذا، چهار متغیر مستقل در سطح کمتر از ۰/۰۵ خطا معنی دارند و بقیه متغیرها سطح خطائی بیشتر از ۰/۰۵ دارند. ضرایب بتاهای محاسبه شده بیانگر آن است که متغیر درصد جمعیت زیر ۱۵ سال و درصد خانوارهای تکفره بترتیب سهم بیشتر و اصلی تری در تبیین متغیر وابسته را دارا می باشند و چون علامت بتاها در هر متغیر منفی است لذا رابطه بین متغیر وابسته و این دو متغیر به صورت معکوس است. در این بین میزان شهرنشینی کمترین سهم را در تبیین متغیر وابسته دارد و ضریب رگرسیونی استاندارد شده آن -۰/۵۵۴ بوده که رابطه کم آن نیز به صورت معکوس و منفی است.

«طبیعی ست متغیرهایی که مخالف صفر و معنا دار هستند، ضریب همبستگی مربوط به آنها معنی دار خواهد بود. البته ممکن است تصادفاً یکی از متغیرها معنا دار نباشد. ولی، همبستگی مربوط به آن معنا دار گردد. این بدان معناست که اگر سایر متغیرها را ثابت بگیریم، یا در نظر نگیریم، یک رابطه بین آن متغیر و متغیر وابسته وجود دارد که نتیجه تأثیر متغیرهای دیگر روی این متغیر و متغیر وابسته است ولی پس از حذف اثرات متغیرهای دیگر اثری از این رابطه باقی نمانده و متغیر نیز معنا دار نمی شود.» (منصورفر، ۱۳۷۸: ۲۵)

جدول شماره ۶: متغیرهای جمعیتی مؤثر بر مسکن در شهرستانهای استان خراسان سال ۱۳۷۵ (کل مناطق)

شهرستان	تفرد اتاق	درصد جمعیت شامل در بخش صنعت	درصد شهرنشین ی	درصد جمعیت زیر ۱۵ سال	TFR	درصدافزایش تعدادخانوار	درصد جمعیت جمعیت	درصد خانوارها ی تکفزه	درصد جمعیت هرگز ازدواج نگرده
اسفراین	۱/۴۱	۲۰/۱۲	۲۴/۶۲	۴۲/۲۲	۲/۶۹	۱/۸۶	۱/۴۲	۶/۹۲	۴۲/۰۲
بجنورد	۱/۶۱	۲۱/۵۹	۴۱/۵۱	۴۴/۶۲	۱/۰۷	۲/۲۸	۲/۱۰	۴/۹۴	۴۱/۵۴
برداسکن	۱/۲۰	۲۴/۱۹	۲۷/۱۱	۴۲/۴۰	۳/۳۵	۱/۲۹	۱/۲۲	۸/۱۵	۴۲/۰۱
بیرجند	۱/۰۹	۲۲/۶۷	۴۷/۵۹	۲۸/۸۴	۲/۵۰	-۰/۹۸	-۰/۸۷	۱۰/۱۱	۴۲/۷۷
تایباد	۱/۵۵	۲۱/۱۸	۳۵/۷۸	۴۷/۹۰	۱/۸۸	-۰/۱۸	-۰/۸۲	۴/۶۵	۴۲/۴۸
تربت جام	۱/۵۷	۲۲/۹۵	۴۸/۹۴	۴۶/۸۹	۱/۶۷	-۰/۱۹	-۰/۳۲	۴/۳۶	۴۴/۳۱
تربت حیدریه	۱/۲۸	۲۲/۲۰	۳۵/۲۷	۴۱/۴۸	۲/۴۶	-۰/۸۷	۰/۸۴	۷/۲۰	۴۲/۲۷
چناران	۱/۵۴	۲۰/۵۷	۲۹/۸۹	۴۳/۳۲	۲/۲۶	-۰/۶۲	۰/۷۱	۵/۰۸	۴۲/۶۷
خراف	۱/۱۵	۲۵/۴۵	۲۵/۹۵	۴۸/۶۴	۵/۴۹	-۰/۴۲	۰/۳۲	۶/۵۵	۴۲/۸۰
درگز	۱/۴۲	۱۰/۹۷	۴۹/۶۷	۴۲/۰۵	۲/۴۴	۲/۲۸	۱/۸۱	۷/۶۱	۲۸/۸۱
سبزوار	۱/۲۸	۲۵/۰۰	۴۴/۳۴	۴۰/۵۴	۲/۲۵	۲/۰۱	۱/۵۶	۸/۰۹	۴۱/۱۸
سرخس	۱/۵۹	۲۴/۸۸	۳۸/۷۸	۴۷/۳۶	۱/۵۲	۲/۹۷	۲/۶۱	۳/۵۶	۴۲/۸۵
شیروان	۱/۵۴	۲۲/۲۹	۴۹/۱۷	۴۲/۱۸	۲/۵۶	۱/۰۴	۴/۰۱	۵/۰۰	۴۲/۹۱
طیس	۱/۰۵	۵۲/۷۳	۴۲/۱۲	۴۲/۸۶	۲/۳۴	۱/۸۷	۲/۱۴	۶/۵۲	۴۱/۰۲
فردوس	-۰/۹۷	۲۷/۷۳	۵۵/۳۲	۳۸/۶۷	۲/۹۹	۱/۴۸	۱/۴۰	۹/۸۲	۴۰/۵۱
فریمان	۱/۵۷	۳۶/۵۲	۳۴/۶۷	۴۴/۳۹	۲/۹۶	۳/۱۱	۲/۳۱	۴/۵۱	۴۲/۳۵
قاینات	۱/۲۰	۲۰/۰۴	۲۲/۴۵	۴۲/۱۷	۳/۹۶	-۰/۵۴	۰/۳۹	۹/۹۹	۴۰/۳۹
قوچان	۱/۵۴	۲۷/۹۴	۴۰/۷۱	۴۱/۴۹	۲/۴۸	-۰/۶۲	-۰/۶۶	۶/۰۴	۴۲/۲۶
کاشمر	۱/۱۹	۲۹/۱۹	۴۱/۲۹	۴۱/۳۷	۲/۱۰	۱/۷۴	۱/۵۱	۷/۳۱	۴۱/۹۸
کل استان	۱/۲۴	۲۰/۴۱	۵۶/۵۸	۴۱/۶۸	۲/۳۹	۱/۶۶	۱/۲۷	۶/۰۶	۴۱/۹۸
گناباد	-۰/۹۷	۲۰/۶۲	۴۷/۵۶	۳۶/۸۲	۲/۷۷	۱/۶۶	۱/۰۵	۱۰/۵۵	۳۹/۶۸
مشهد	۱/۲۲	۲۴/۶۲	۸۴/۸۸	۴۰/۲۷	۲/۹۵	۲/۳۲	۲/۱۶	۴/۴۹	۴۱/۶۲
نهبندان	۱/۵۲	۲۹/۲۹	۲۲/۴۸	۴۳/۴۴	۱/۶۲	۲/۹۵	-۲/۱۴	۱۰/۱۴	۴۲/۸۱
نیشابور	۱/۳۱	۲۹/۴۴	۴۰/۹۶	۴۱/۶۷	۲/۲۰	۱/۶۰	۱/۲۴	۶/۶۰	۴۱/۰۰
کل استان	۱/۲۴	۲۰/۴۱	۵۶/۵۸	۴۱/۶۸	۲/۳۹	۱/۶۶	۱/۰۵	۱۰/۵۵	۳۹/۶۸

در صفحات قبل ملاحظه شد که علاوه بر متغیرهای درصد جمعیت زیر ۱۵ سال، درصد خانوارهای تکنفره و میزان باروری کل، متغیر درصد افراد دهساله و بیشتر هرگز ازدواج نکرده نیز با متغیر وابسته همبستگی بالائی داشته که این متغیر از مدل رگرسیونی خارج شده است.

همانطور که از مقایسه جدول ضرایب رگرسیونی با ضرایب همبستگی مشخص می شود در جدول ضرایب رگرسیونی متغیر میزان شهرنشینی معنا دار شده ولی در ضرایب همبستگی به دلیل اینکه اثر تک تک متغیرها به صورت جداگانه با متغیر وابسته در نظر گرفته شده، در نتیجه این متغیر معنا دار نشده است.

پس به طور کلی، علاوه بر چهار فرضیه قبلی که در آزمون فرضیه ها با استفاده از ضرایب همبستگی معنا دار شدند. این فرضیه که هرچه میزان شهرنشینی بیشتر باشد، متوسط نفر در اتاق افزایش خواهد یافت نیز مورد قبول واقع شده و لذا از کل هشت فرضیه ارائه شده در این پژوهش، مجموعاً پنج فرضیه با احتمال بیش از ۹۵ درصد اطمینان، قبول شده و بقیه فرضیات رد می شوند.

## نتیجه گیری

افزایش طبیعی جمعیت همراه با عوامل دیگری همانند مهاجرت جمعیت از روستاها به شهر، نیازهای جمعیتی را در قالب عملکردها و فعالیتهای مختلف از اهمیت خاصی برخوردار می سازد که از جمله این فعالیتهای، مسکن است که به عنوان مهمترین عامل خدماتی بعد از نیازهای غذایی و پوشاکی در نظر گرفته می شود. رشد فزاینده جمعیت و شهرنشینی از عوامل مهمی هستند که نیاز به مسکن را دوچندان ساخته و لذا در صورت عدم برنامه ریزی و نداشتن راهکارهای مناسب در راستای تأمین مسکن و سرپناه افراد جامعه، با معضلات پیچیده ای روبرو می شویم. ضمن اینکه در شرایط فعلی رشد شهرنشینی با رشد توان شهرها از نظر تأمین نیازهای سکونتی، هماهنگ و سازگار نیست و توسعه شهرها بارشد مسکن همگام و همدوش نبوده و در مدت زمان اندک، شهرها، با سرعت زیادتری رشد یافته اند.

از مهمترین اهداف این پژوهش می توان به ارزیابی و شناخت ارتباط بین مسکن و عوامل جمعیتی مؤثر بر مهمترین شاخص آن ذکر کرد که پس از آزمون فرضیات نتایج زیر به دست آمد:

الف) بین دومتغیر درصد خانوارهای تکنفره و شاخص متوسط نفر در اتاق رابطه معکوسی وجود دارد، بدین معنا که با افزایش درصد خانوارهای تکنفره، از تعداد افراد موجود در اتاقها کاسته می شود و برعکس.

ب) نتایج نشان می دهد که بین درصد جمعیت زیر ۱۵ سال و شاخص متوسط نفر در اتاق رابطه مستقیم و نسبتاً قوی وجود دارد. یعنی هرچه به تعداد افراد واقع در سنین جوانی افزوده گردد، شاخص متوسط نفر در اتاق نیز افزایش خواهد یافت.

در نتیجه می توان گفت که در جمعیت های جوان برخلاف جمعیت هایی که از ساختار سنی پیری برخوردار هستند، متوسط نفر در اتاق بیشتر خواهد بود. چرا که، این افراد در سنین کمتر از ۱۵ سالگی ازدواج نکرده و در خانواده پدر و مادری خود زندگی می کنند ولی افرادی که در یک جمعیت با ساختار سنی پیری زندگی می کنند اکثرشان ازدواج کرده و در خانوارهای مستقل از خانواده پدر و مادری خود سکونت دارند.

ج) با افزایش میزان باروری کل، در شاخص متوسط نفر در اتاق نیز افزایش حاصل می شود و لذا ارتباط مستقیمی بین این دو متغیر وجود دارد. میزان باروری زیاد موجب شده

تا فرزندان بیشتری به دنیا آمده و اگر تعداد اتاقها در یک خانوار ثابت باشد به میزان زیادی موجب افزایش متوسط نفر در اتاق خواهد شد.

د) بین دو متغیر درصد جمعیت هرگز ازدواج نکرده دهساله و بیشتر و شاخص متوسط نفر در اتاق رابطه مستقیمی وجود دارد و افزایش در متغیر مستقل، موجب افزایش در شاخص متوسط نفر در اتاق می‌گردد و برعکس.

هـ) همچنین بین میزان شهرنشینی و شاخص متوسط نفر در اتاق نیز ارتباط معکوسی وجود داشته و با احتمال بیش از ۹۵ درصد این فرضیه در ناحیه قبول افتاده و فرض  $H_0$  آن رد می‌گردد.

در جهت رفع مشکلات بخش مسکن در استان می‌توان به راهکارهایی از قرار زیر اشاره نمود:

۱- عامل مهم و اصلی در برطرف کردن نیاز مردم به مسکن، سرمایه‌گذاری دولت در این بخش بوده و باید سعی شود تا با اعطای وامهای بابت بهره کم، به نوعی در این بخش سرمایه‌گذاری نمود و یا اینکه بخشی از وظایف را به قسمت خصوصی داده و از طریق فروختن زمین ارزاقیمت و سوبسیدهای لازم بخش خصوصی را به سرمایه‌گذاری بیشتر در امر ساختمان سازی تشویق کرد.

۲- یکی از عواملی که نقش مهمی در تقاضای مسکن دارد، عامل رشد جمعیت است و باید سعی کرد تا رشد جمعیت در یک سطح متعادلی قرار بگیرد. در بین دهه ۷۵-۱۳۶۵ شهرستانهای شیروان و فریمان بیشترین میزان رشد جمعیت را داشته که بترتیب برابر با  $4/04$  و  $11/3$  درصد بوده و لذا این امر باعث می‌شود تا نیاز به مسکن تشدید شود. در نتیجه رواج و گسترش برنامه‌های تنظیم خانواده می‌تواند اقدام مهمی در این زمینه باشد.

۳- سیاستهای تشویقی در جهت کنترل جمعیت و همسان سازی رشد جمعیت با رشد مسکن را در پیش گرفت. چرا که اگر رشد جمعیت بیشتر از رشد مسکن باشد، نیاز به مسکن و مشکلات آن در جامعه بیشتر خواهد بود.

۴- یکی از نیازهای مهم جوامع، داشتن خانه های مناسب و مطابق با اصول بهداشتی ست. لذا، تأمین مسکن سالم برای مردم و ایجاد تسهیلات متناسب و امکانات رفاهی برای همه خانوارها الزامی ست.

۵- با استفاده از روش تراکم نفردر اتاق در سال ۱۳۷۵ در کل استان میزان کمبود مسکن ۱۵۰۹۱۵۷ اتاق برآورد شده که معادل با  $\frac{۸}{۲}$  درصد از کل کمبود مسکن در کشور است و از این میزان کمبود مسکن در استان  $\frac{۳۶}{۸}$  درصد در مشهد،  $\frac{۱۰}{۳}$  درصد در بجنورد،  $\frac{۶}{۴۷}$  درصد در نیشابور و  $\frac{۶}{۱۴}$  درصد نیز در شهرستان تربت حیدریه مشاهده شده است که باید در این زمینه توجه بیشتری به این شهرستانها شده و اقدامات لازم در جهت کاستن کمبود مسکن صورت گیرد.

## منابع و مأخذ

- حیدرآبادی ابوالقاسم (۱۳۸۰) جمعیت و مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد جمعیت شناسی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران
- زنجانی حبیب الله و نوراللهی طه (۱۳۷۹) جداول مرگ و میر ایران برای سال ۱۳۷۵، مؤسسه عالی پژوهش تأمین اجتماعی، چاپ اول، تهران
- مرکز آمار ایران (۱۳۷۵) سرشماری عمومی نفوس و مسکن
- منصورفر کریم (۱۳۷۸) جزوه رگرسیون چند متغیره و آمار پیشرفته (پلی کپی) دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران