



## فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری

سال ۱۱، شماره پیاپی ۴۳، زمستان ۱۳۹۹

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

<http://jupm.miau.ac.ir>

مقاله پژوهشی

# شناسایی و تبیین عوامل مؤثر بر الگوی مسکن در شهرهای ساحلی (نمونه موردی: شهر بوشهر)<sup>۱</sup>

رضا مستوفی الممالکی<sup>۲</sup>: استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

محمدحسین سرایی: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

یونس شاکری: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

پذیرش: ۱۳۹۸/۷/۲۶

صص ۱۳۰-۱۱۵

دریافت: ۱۳۹۸/۳/۲۲

### چکیده

مسکن نیاز اساسی انسان و شاخصی برای توسعه انسانی به شمار می رود. مسکن به عنوان تبلور فضایی و تجسم کالبدی فعالیت سکونتی انسان در محیط، خردترین واحد جغرافیایی شمرده می شود. مهم ترین بخش شهر، محل زندگی انسان ها است و سهم عمده ای از سطوح کاربری ها را نیز شامل می شود. خانه اصلی ترین مکانی است که انسان در تمام دوران زندگی اش با آن سروکار دارد. نخستین جهانی است که آدمی در طول حیات خویش در آن سکنی می گزیند و شخصیت می یابد. هم چنان که انسان در حال رشد، تحول و شکوفایی است. هدف از این پژوهش شناسایی و تبیین نقش عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی مؤثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر است. پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری شامل کل سرپرستان خانوار شهر بوشهر در سال ۱۳۹۵ برابر ۸۵۵۲۳ خانوار است. حجم نمونه که با استفاده از رابطه ی کوکران محاسبه شده برای جمعیت شهر بوشهر ۳۲۴ نفر مشخص شده است که به دلیل روایی و پایایی بیشتر به ۳۵۰ نمونه افزایش یافته است که به روش تصادفی انتخاب شده اند. با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری ارتباط بین عوامل اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و محیطی مورد بررسی قرار گرفت که از بین عوامل ذکر شده عوامل اقتصادی با بارعاملی (۸۶ درصد)، عوامل فرهنگی (۸۱ درصد) و اجتماعی (۷۸ درصد) و محیطی (۷۵ درصد) به ترتیب بیشترین و کمترین اثر را بر الگوی مسکن بوشهر نشان می دهد. همچنین نتایج نشان می دهد که کلیه عوامل مؤثر بر الگوی مسکن دارای ارتباط مثبت و معنی داری در سطح اطمینان ۹۹ درصدی می باشند.

**واژگان کلیدی:** مسکن، الگوی مسکن، عوامل اقتصادی، شهر ساحلی، بوشهر.

۱. این مقاله برگرفته از رساله دوره ی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری در دانشگاه یزد استخراج شده است.

۲. نویسنده مسئول: [rmostofi55@yahoo.com](mailto:rmostofi55@yahoo.com)، ۰۹۱۳۱۵۱۹۱۳۵

## مقدمه:

ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه، با آغاز اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۱ و تغییر در شیوه تولید، با روند روبه رشد شهرنشینی و مشکلات آن به خصوص در بخش مسکن مواجه گردیده است (Ebrahimzadeh & Ghasemvand, 2016:132). اصولاً از دیرباز نیاز به سرپناه برای بشر به عنوان معضلی مدنظر بوده است (Boshagh & et al, 2012:2). مسأله سکونت از مسائل مهمی است که از ابتدا تاکنون توجه بشر را به خود معطوف نموده (Nourouzian & ziari, 2014:6). انتخاب مسکن، مهم ترین تصمیم اقتصادی است که بخش عمده ای از بودجه ی خانوار را به شکل هزینه های مصرفی و سرمایه ای، به خود اختصاص می دهد. موضوع مسکن در برنامه ریزی شهری، علاوه بر بعد اقتصادی، از نظر اجتماعی، فرهنگی، محیطی و کالبدی نیز اهمیت دارد؛ زیرا، واحد مسکونی با تأثیرپذیری از ارزش های محیطی، از ویژگی هایی برخوردار می شود و این ارزش ها، بعد فضایی-کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی کالای مسکن محسوب می شوند (Izadi & et al, 2013: 62). محیط مسکونی مهم ترین فضای عمومی در شهر است که با امکانات و خدمات خود، زمینه های رضایت یا نارضایتی ساکنان را فراهم می سازد (Montgomery & Curtis, 2006: 4). اهمیت مسکن را نمی توان در سلامتی و خوشبختی انسان نادیده گرفت. به طوری که مسکن با فراهم آوردن محیطی امن، باعث تشویق حضور مردم در اجتماع و اقتصاد جامعه می شود (Drabesh, 2011: 20). نقش ویژگیهای انسانی و محیطی از قبیل فرهنگ، اجتماع، اقتصاد در الگوی مسکن افراد بر کسی پوشیده نیست به همین جهت در شکل گیری مسکن شهری نقش عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی بسیار پر رنگ است (Mazidi & Safarzadeh, 2011: 85). مجموعه عوامل ذکر شده یک ذهنیت خاص را برای هر انسان برای ساخت مسکنش پیشنهاد می دهد. یکی از دغدغه های اصلی برنامه ریزان مسکن شناسایی عوامل مؤثر بر شکل گیری الگوی مسکن انسان هاست که بتوانند از این طریق مسکن مورد نیاز را طبق خواسته ساکنین و با توجه به شرایط مختلف فردی و اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی تأمین کنند. فهمیدن اینکه چه عواملی می تواند در شکل گیری الگوهای مسکن تأثیر گذار باشد می تواند سیاست برنامه ریزان مسکن و مدیران شهری را برای پیش بینی و تأمین زمین مورد تقاضا برای ساکنین جهت ساخت و ساز الگوی مسکن دلخواه را به ارمغان آورده و از این رو مدیران و برنامه ریزان شهری با توجه به موقعیت خاص نواحی شهری و پهنه بندی های آن که مشخص کننده این است که ساکنین بیشتر در کدام نواحی به کدام الگوی مسکن تمایل دارند، می توانند سیاست ها و ضوابط کنترلی یا تشویقی را برای نوع خاصی از الگوی مسکن در پیش گیرند و از این طریق می توانند مشکل کمبود زمین و تنگناهای مربوط به مسأله مسکن شهر بوشهر را مرتفع سازند. هدف اساسی از این تحقیق شناسایی و تبیین عوامل مؤثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر است. لذا جهت انجام تحقیق سوالات و فرضیه های زیر مطرح می شود:

- عوامل مؤثر بر شکل گیری الگوی مسکن شهر بوشهر از نظر ساخت و ساز (ویلائی، آپارتمانی و مجتمع مسکونی) کدامند؟
- آیا بین عوامل اقتصادی- اجتماعی و الگوی مسکن شهر بوشهر رابطه معناداری وجود دارد؟
- آیا عوامل اقتصادی بیشترین تأثیر را بر الگوی مسکن شهر بوشهر دارند؟
- بین عوامل اقتصادی- اجتماعی و الگوی مسکن شهر بوشهر رابطه معناداری وجود دارد.
- عوامل اقتصادی بیشترین تأثیر را بر الگوی مسکن شهر بوشهر دارد.

## پیشینه و مبانی نظری تحقیق:

مایکل اسمیت (۲۰۱۴) در پژوهشی تحت عنوان "مسکن در شهرهای پیشامدرن: الگوهای اجتماعی و مکانی تنوع" به مقایسه و تجزیه و تحلیل گسترده ای از فرم های مسکن شهری قبل از دوران مدرن و پیشامدرن در شهرستان ها می پردازد. در این پژوهش محقق به تجزیه و تحلیل مقایسه ای از فرم های مسکن شهری پیشامدرن و به ارائه شناختی در مورد انواع مسکن و خانواده که عبارتند از: خانه های فردی، خانه های گروهی، خانه های به هم پیوسته، حیاط دیواردار و خانه های آپارتمانی می پردازد. اقااسا نوتل و همکاران (۲۰۱۴) در پژوهشی با عنوان "عوامل مؤثر در تکامل گونه های مسکن در معماری سنتی بنین" به بررسی روند تکاملی مسکن از خانه با حیاط سنتی به جای سبک غربی پرداخته اند و افزوده اند که تکامل گونه شناسی مسکن در شهر بنین می تواند با توجه به عوامل اقتصادی، فرهنگی، مذهبی و اجتماعی تأثیر گذار بر ساکنان شهر، تحلیل شود. هدایت و طبائیان (۱۳۹۲)، در بررسی عناصر شکل دهنده و دلایل وجودی آن ها در خانه های بافت تاریخی بوشهر به این نتایج دست یافت که معماری خانه سنتی بوشهر در پاسخگویی به شرایط نامطلوب آب و هوایی، موقعیت خاص فرهنگی، اجتماعی، سیاسی و اقتصادی عناصر ویژه ای را عرضه کرده است. شاهین و تکاپومنش بقایی (۱۳۹۳) در مقاله تحت عنوان شناخت الگوهای معماری پایدار در بناهای مسکونی بافت قدیم بوشهر به این نتایج دست یافت که معماری بوشهر در سواحل

خلیج فارس دقیقاً منطبق با شرایط محیطی و اقلیمی شکل گرفته و دارای هویت خاص منطقه خود می باشد. صابری فر و جنگی (۱۳۹۶) در مقاله خود تحت عنوان "بررسی شاخص های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین حاشیه نشین شهر مشهد" به بررسی شاخص های الگوی مناسب مسکن از منظر ساکنین حاشیه نشین شهر مشهد پرداخته است. نتایج نشان می دهد متغیرهایی نظیر تملک، تحصیلات، سال خرید واحد مسکونی و سن از جمله عواملی بودند که بر نوع الگوی مسکن مورد تمایل خانوارها تأثیر داشتند.

مسکن از ریشه سکون، بر وزن مفعول معادل عربی واژه خانه و به معنای نهفته و آرام گرفته شده است (Amin pour et al, 2018: ۱۷۴). مسکن، یک فرآیند و حاصل توسعه اشکال اولیه سرپناه است و با جنبه های مختلفی از زمینه های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مرتبط است (Bardi anamoradnajad, 2015: 36). خانه در معماری و مسکن در شهرسازی از مفاهیم بنیادی هستند (Nouraie & Kohan, 2018: 124). مسکن محیطی اساسی برای زندگی خانوادگی، مکان استراحت از جریانات کار، مدرسه و فضایی خصوصی است (Parhiz & et al, 2012: 30). مسکن به عنوان تبلور فضایی و تجسم کالبدی فعالیت سکونتی انسان در محیط، خردترین واحد جغرافیایی شمرده می شود (Shams & Gomar, 2015: 56). در واقع مسکن، خردترین و کوچکترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط و خصوصی ترین فضای زندگی انسان است (Ajzae shoukouhi & Arfaie, 2015: 34). و شاخصی برای ارزیابی توسعه انسانی و مدنیت اجتماعی به شمار می رود (Oladap, 2006: 218).

**گونه مسکن:** وابستگی طرح ها به یک الگو می تواند معیاری برای دسته بندی آن ها و نهایت گونه شناسی طرح ها باشد. بنابراین بخشی از کارکرد الگوها را می توان در تبیین معیارهای گونه شناسی فرم ها و فضاهای معماری دانست. میزان و نوع اشتراکات حاصل از تبعیت از الگوی مشترک، متناسب با مقیاس و نوع الگوی دخالت کننده در ایجاد طرح قابل ارزیابی است (Raheb, 2014: ۶).

### دسته بندی گونه های مسکن بر اساس شاخص های اثرگذار بر شکل گیری مسکن:

امروزه مسکن به عنوان یکی از بزرگترین دغدغه های خانواده ها در تمام دنیا چه به عنوان سرمایه و دارایی و چه به عنوان یکی از عوامل اصلی کیفیت تعیین زندگی، مطرح است (Moradi & et al, ۲۰۱۷: ۵۲). با توجه به تحولات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و تکنولوژیکی، تغییر در الگوی مسکن همانند دیگر پدیده ها امری اجتناب ناپذیر است که این تغییرات می تواند شکل، اجزاء، اندازه، مصالح و کارکرد را شامل شود (Yaghoubi & et al, 2015: 180). مسکن شهری در حالت کلی به دو الگوی ویلایی (تک خانواری) و آپارتمانی تقسیم می گردند. (Mohammadzadeh, 2015: 280). که در ادامه به بررسی آن ها پرداخته شده است:

**الف) مسکن ویلایی:** به خانه هایی اطلاق می شود که مستقل، جدا از هم و حداکثر در دو یا سه طبقه با حیاط و فضای باز خصوصی می باشند. ساختمان ها به یکدیگر متصل بوده و با سکنی دادن یک یا چندخانوار، الگوی غالب بافت های شهری محسوب می شوند. خانه های مستقل، مکمل یک زندگی خصوصی هستند که در آن ها حریم خانواده محفوظ می ماند و همچنین آزادی و استقلال کانون خانواده نیز خدشه دار نمی شود. **ب) مسکن آپارتمانی:** بخش عمده ای از مسکن شهرهای بزرگ و متوسط از نوع آپارتمانی (ارتفاع چهار تا هشت طبقه) است. از مشخصات خانه های آپارتمانی، استقلال هر واحد در ورودی و اشتراک در فضاهای مشاع می باشد. اغلب بخش های آپارتمانی، خاص نواحی پرتراکم شهری هستند. این نواحی خصوصیات اجتماعی و فرهنگی ویژه ای دارند که می توان از آن با عنوان "شیوه زندگی شهری" یاد کرد (Mohammadzadeh, 2015: 283).

### روش تحقیق و محدوده مورد مطالعه:

رویکرد حاکم بر این پژوهش، کاربردی و روش تحقیق به شیوه ی توصیفی، تحلیلی است، داده های آماری از روش های کتابخانه ای و میدانی استخراج شده است. سوالات پرسشنامه با توجه به اهداف تحقیق و فاکتورهای کلیدی در تبیین عوامل موثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر تنظیم شده است. شاخص های اصلی تحقیق شامل عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و محیطی مسکن است که با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری (SEM)، الگوی مسکن شهر بوشهر بررسی و تبیین شده است. جامعه آماری شامل کلسرپرستان خانوار شهر بوشهر در سال ۱۳۹۵ برابر ۸۵۵۲۳ خانوار است. حجم نمونه ای که با استفاده از رابطه ی کوکران محاسبه شده، برای کل سرپرستان خانوار شهر بوشهر ۳۲۴ نفر مشخص شده است که به دلیل احتمال مخدوش شدن پرسشنامه ها و نرسیدن آن ها و دقت بیشتر کار به ۳۵۰ نمونه افزایش یافته است. به منظور سنجش سازگاری درونی گویه ها، از آماره آلفای کرونباخ استفاده شده است. هر اندازه مقدار ضریب آلفا به یک

نزدیک تر باشد، حاکی از انسجام درونی بیشتر گویه ها است. پس از سنجش پایایی مفاهیم مورد نظر، مقادیر برای آلفای کرونباخ به شرح جدول زیر مشاهده شده است:

جدول ۱- مقدار آلفای کرونباخ مشاهده شده

| عامل    | تعداد متغیرها | مقدار آلفا |
|---------|---------------|------------|
| اجتماعی | ۱۵            | ۰/۸۷       |
| اقتصادی | ۹             | ۰/۸۹       |
| فرهنگی  | ۶             | ۰/۸۳       |
| محیطی   | ۷             | ۰/۷۶       |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

شهر بوشهر در عرض ۲۸ درجه و ۵۹ دقیقه و طول ۵۰ درجه و ۵۱ دقیقه قرار دارد (Salimi, 2016:78). این شهر به صورت شبه جزیره است و از تمام جهات به دریا منتهی است و تنها از قسمت شرق به واسطه محور بوشهر- شیراز با خشکی ارتباط دارد (Mohammadi & et al, 2013:80). طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت شهر بوشهر ۲۹۸۵۹۴ و خانوار آن ۸۵۵۲۳ است (Amar.org.ir).

### تجزیه و تحلیل یافته ها:

**نوع منبع درآمد:** یافته های جدول (۲) نشان می دهد که حدود ۴۷ درصد از افراد تحت بررسی دارای مشاغل آزاد هستند و منبع درآمد آنها بدین شکل تهیه می شود. کمترین درصد در این قسمت متعلق به کشاورزان است که ۱۱/۷ درصد از نمونه های تحت بررسی را به خود اختصاص داده اند.

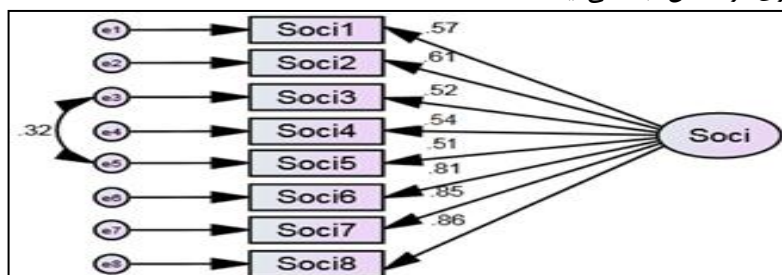
جدول ۲- نوع منبع درآمد پاسخگویان

| شرح     | تعداد مشاهدات | درصد | درصد تجمعی | مد (نما) |
|---------|---------------|------|------------|----------|
| کشاورزی | ۴۱            | ۱۱/۷ | ۱۱/۷       |          |
| صنعت    | ۷۶            | ۲۱/۷ | ۳۳/۴       |          |
| خدمات   | ۶۸            | ۱۹/۴ | ۵۲/۹       | آزاد     |
| آزاد    | ۱۶۵           | ۴۷/۱ | ۱۰۰        |          |
| مجموع   | ۳۵۰           | ۱۰۰  | ۱۰۰        |          |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

### عوامل اجتماعی مؤثر بر الگوی مسکن:

برای بررسی نقش و اهمیت هر کدام از متغیرها از مدل سازی معادلات ساختاری استفاده گردیده است. بدین ترتیب که تمامی ابعاد الگوی مسکن کاربران اراضی به صورت مجزا مورد بررسی قرار گرفته اند. در اولین گام شاخص های اجتماعی وارد مدل شده و مورد بررسی قرار گرفته اند. یافته های شکل (۴-۴) نشان می دهد که از مجموع پانزده متغیر شناسایی شده؛ هشت متغیر توانسته اند در مدل باقی بمانند. بنابراین این شاخص ها دارای اهمیت بیشتری نسبت به سایر شاخص ها بوده اند. در واقع شاخص هایی که از فرایند مدل حذف شده اند نتوانسته اند نقش معنی داری در مسائل اجتماعی ایفا کنند.



شکل ۳- متغیرهای اجتماعی الگوی مسکن - مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

برآوردهای غیراستاندارد مدل به همراه سطح معنی داری آنها در جدول (۳) نشان داده شده است. بر طبق یافته ها کلیه روابط موجود در مدل معنی دار هستند. این جدول در واقع همان شاخص های جزئی برازش مدل است که لازم است معنی داری پارامترهای آن توسط محقق بررسی شود تا بتواند درباره هر مسیر یا به عبارت دقیق تر هر پارامتر به قضاوت بپردازد. وجود \*\*\* در این جدول در واقع همان ۰/۰۰۰ است که در آمار نشان از معنی داری پارامترها در سطح اطمینان ۹۹ درصد دارد. یافته ها حاکی از آن است که شاخص های برازش کلی مدل همچون ( $CMIN/DF=1/334$ ,  $GFI=0/939$ ,  $NFI=0/927$ ,  $IFI=0/981$ ,  $TLI=0/971$ ,  $CFI=0/980$ ,  $PRATIO=0/679$ ,  $RMSEA=0/058$ ,  $PNFI=0/629$ ) در شرایط مناسبی می باشند که نشان دهنده برازش خوب مدل است.

جدول ۳- برآوردهای غیراستاندارد متغیرهای اجتماعی الگوی مسکن

| Variables |      | Estimate | S.E.  | C.R. | P     |     |
|-----------|------|----------|-------|------|-------|-----|
| Soci1     | <--- | Soci     | ۱.۰۰۰ |      |       |     |
| Soci2     | <--- | Soci     | .۹۸۶  | .۲۰۴ | ۴.۸۴۵ | *** |
| Soci3     | <--- | Soci     | .۸۶۳  | .۲۰۱ | ۴.۲۹۵ | *** |
| Soci4     | <--- | Soci     | .۷۵۱  | .۱۷۴ | ۴.۳۲۹ | *** |
| Soci5     | <--- | Soci     | .۸۵۴  | .۲۰۰ | ۴.۲۸۰ | *** |
| Soci6     | <--- | Soci     | ۱.۲۷۶ | .۲۲۰ | ۵.۸۰۵ | *** |
| Soci7     | <--- | Soci     | ۱.۲۴۳ | .۲۱۰ | ۵.۹۳۱ | *** |
| Soci8     | <--- | Soci     | ۱.۳۶۲ | .۲۲۸ | ۵.۹۷۹ | *** |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

حال که مسائل اجتماعی الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر در قالب یک مدل شناسایی و ارزیابی شدند لازم است بدانیم این متغیرها کدامند. در جدول (۴-۱۷) میزان تبیین مسائل اجتماعی الگوی مسکن شهر بوشهر نشان داده شده است. بر طبق اطلاعات این جدول، نزدیکی به اقوام، تأثیر همسایگان و تأثیر مهاجرین بر کاربری اراضی شهری مهم ترین متغیرهای اجتماعی الگوی مسکن شهر بوشهر می باشند. همچنین یافته های این جدول نشان می دهد که بالغ بر ۷۶ درصد از مسائل اجتماعی الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر توسط متغیرهای موجود در مدل تبیین می شود.

جدول ۴- میزان تبیین مسائل اجتماعی الگوی مسکن

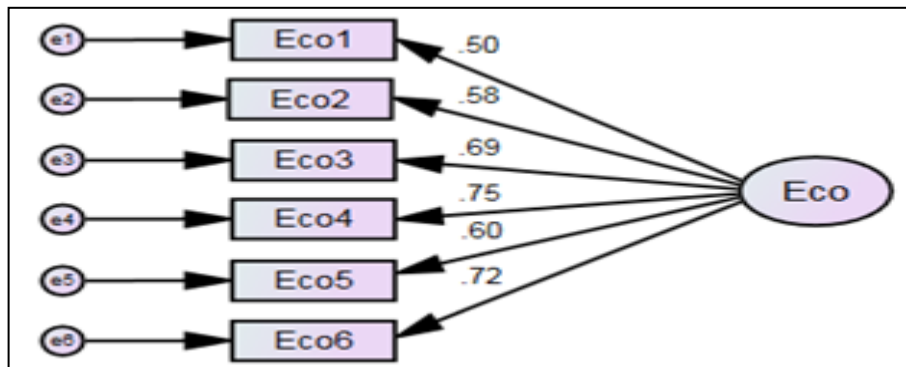
| ردیف | شاخص های اجتماعی                              | کد شاخص | درصد تبیین | درصد تجمعی تبیین |
|------|---|---------|------------|------------------|
| ۱    | نزدیکی به اقوام                               | Soci8   | ۰/۲۰۲      | ۰/۲۰۲            |
| ۲    | تأثیر همسایگان                                | Soci7   | ۰/۱۹۷      | ۰/۳۹۹            |
| ۳    | تأثیر مهاجرین بر کاربری اراضی شهری            | Soci6   | ۰/۱۴۷      | ۰/۵۴۶            |
| ۴    | میزان رضایتمندی از شبکه های ارتباطی درون شهری | Soci2   | ۰/۰۵۹      | ۰/۶۰۵            |
| ۵    | جمعیت مهاجر                                   | Soci1   | ۰/۰۴۹      | ۰/۶۵۴            |
| ۶    | سطح تحصیلات                                   | Soci4   | ۰/۰۴۷      | ۰/۷۰۱            |
| ۷    | صله رحم بین خویشاوندان                        | Soci3   | ۰/۰۳۱      | ۰/۷۳۲            |
| ۸    | مدت اسکان                                     | Soci5   | ۰/۰۳۰      | ۰/۷۶۲            |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

### عوامل اقتصادی مؤثر بر الگوی مسکن:

برای اینکه مشخص شود کدام متغیرهای اقتصادی در الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر نقش داشته اند کلیه متغیرهای اقتصادی وارد مدل شده و با توجه به اهمیت و نقش هر کدام در مدل باقی مانده یا حذف شده اند. نتایج حاصل از شکل (۴) نشان می

دهد که از مجموع نه متغیر اقتصادی؛ شش متغیر توانسته اند در مدل باقی بمانند. بنابراین این شش متغیر دارای اهمیت بیشتری نسبت به سایر متغیرهای اقتصادی بوده اند.



شکل ۴- متغیرهای اقتصادی الگوی مسکن - مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

در جدول (۵) شاخص های جزئی برازش مدل به همراه سطح معنی داری آنها نشان داده شده است. نتایج این جدول حاکی از آن است که کلیه روابط موجود در مدل مورد تأیید قرار گرفته و معنی دار می باشد. یافته ها نشان می دهد که شاخص های برازش کلی مدل همچون  $PNFI=0/552$ ،  $PRATIO=0/600$ ،  $CFI=0/952$ ،  $TLI=0/921$ ،  $IFI=0/954$ ،  $NFI=0/905$ ،  $GFI=0/952$ ،  $CMIN/DF=1/849$ ،  $RMSEA=0/080$  در شرایط مناسبی می باشند که نشان دهنده برازش خوب مدل است.

جدول ۵- برآوردهای غیراستاندارد متغیرهای اقتصادی الگوی مسکن

| Variables |      | Estimate | S.E.  | C.R. | P         |
|-----------|------|----------|-------|------|-----------|
| Eco1      | <--- | Eco      | ۱.۰۰۰ |      |           |
| Eco2      | <--- | Eco      | ۱.۳۸۶ | .۳۴۹ | ۳.۹۷۴ *** |
| Eco3      | <--- | Eco      | ۱.۷۵۹ | .۴۰۷ | ۴.۳۲۰ *** |
| Eco4      | <--- | Eco      | ۱.۹۶۳ | .۴۳۸ | ۴.۴۸۲ *** |
| Eco5      | <--- | Eco      | ۱.۴۶۹ | .۳۶۶ | ۴.۰۲۰ *** |
| Eco6      | <--- | Eco      | ۲.۰۱۸ | .۴۵۷ | ۴.۴۱۹ *** |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

در ادامه برای اینکه مشخص شود شش متغیر حاضر در مدل کدام متغیرها می باشند از جدول (۶) استفاده شده است. نتایج مدل اقتصادی الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر حاکی از آن است که درآمد و شغل مهم ترین معیارهای مسائل اقتصادی هستند. بنابراین می توان گفت نقش درآمد و هم نقش شغل در کاربری اراضی مسکونی شهر بوشهر نقشی پر رنگ و مهم می باشد. از دیگر نتایج این جدول انعکاس ۴۹ درصدی مسائل اقتصادی الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر توسط متغیرهای حاضر در مدل می باشد که درصد قابل قبولی است.

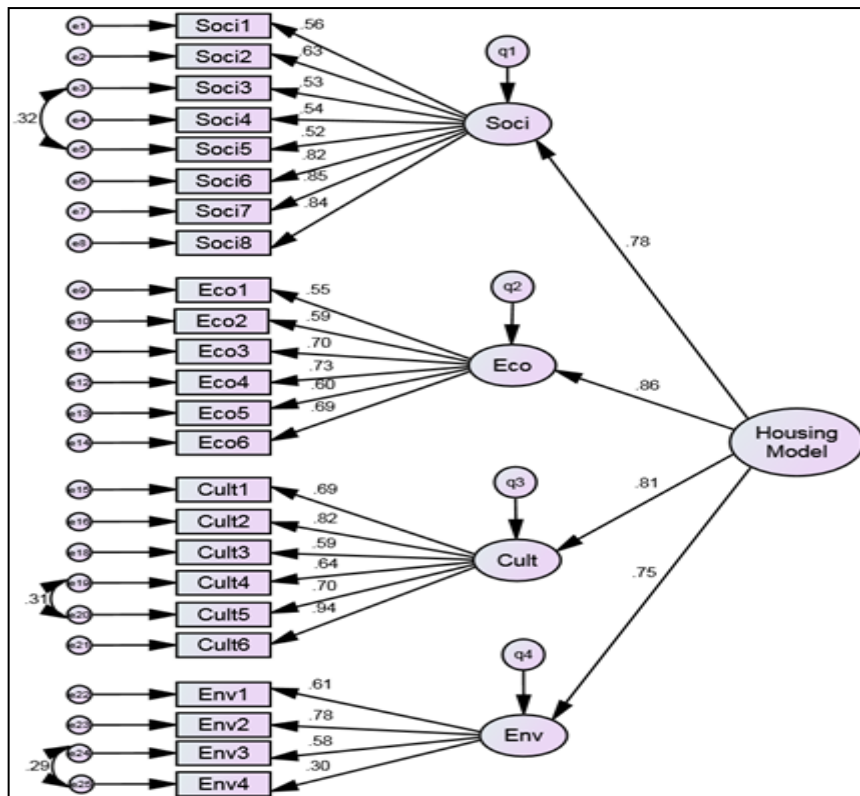
جدول ۶- میزان تبیین مسائل اقتصادی الگوی مسکن

| ردیف | شاخص های اقتصادی                 | کد شاخص | درصد تبیین | درصد تجمعی تبیین |
|------|----------------------------------|---------|------------|------------------|
| ۱    | نقش درآمد در کاربری اراضی مسکونی | Eco4    | ۰/۱۱۵      | ۰/۱۱۵            |
| ۲    | نقش شغل در کاربری اراضی مسکونی   | Eco6    | ۰/۰۹۶      | ۰/۲۱۱            |
| ۳    | تأثیر نزدیکی به مرکز شهر         | Eco3    | ۰/۰۸۹      | ۰/۳              |
| ۴    | ارزش زمین و ساختمان              | Eco5    | ۰/۰۶۶      | ۰/۳۶۶            |
| ۵    | دسترسی به مراکز تجاری            | Eco2    | ۰/۰۶۵      | ۰/۴۳۱            |
| ۶    | نقش نهادها و ادارات دولتی        | Eco1    | ۰/۰۵۸      | ۰/۴۸۹            |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

عوامل مؤثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر:

در راستای بررسی عوامل مؤثر بر الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر از مدل مرتبه دوم استفاده شده است. در واقع پس از اینکه چهار مولفه اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی به صورت مجزا مورد بررسی قرار گرفتند لازم است تا کلیه این مولفه ها در قالب یک مدل یکپارچه بررسی شود. دلیل انجام چنین کاری پاسخ به دو سوال و ابهام بود اول اینکه آیا متغیرهای شناسایی شده می توانند ابعاد الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر را در غالب یک مدل منسجم بسنجند یا خیر؟ و دومین مسأله هم این است که کدامیک از این مولفه های شناسایی شده دارای اهمیت و نقش بیشتری نسبت به بقیه است. به عبارت دقیق تر اولویت و ارزش کدام عامل بالاتر از سایر عوامل است و برنامه ریزان و سیاست گذاران کدام شاخص ها و عامل ها را در اولویت برنامه ها قرار دهند. در این راستا از مدل عاملی مرتبه دوم استفاده شده است. مدل های مرتبه دوم مدلی هستند که در آن تعدادی از متغیرهای پنهان؛ یک متغیر پنهان را در سطحی بالاتر ارزیابی و تبیین می کنند.



شکل ۵- عوامل و متغیرهای مؤثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر- مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

نتایج مدل مرتبه دوم الگوی مسکن شهر بوشهر نشان می دهد که عامل اقتصادی بیشترین و عامل محیطی کمترین نقش را در الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر به خود اختصاص داده است. در جدول (۷) شاخص های جزئی برازش مدل الگوی مسکن شهر بوشهر نشان داده شده است. یافته های این جدول نشان می دهد که کلیه روابط موجود در مدل مورد حمایت داده های تجربی قرار گرفته و معنی دار می باشند.

جدول ۷- شاخص های جزئی برازش مدل الگوی مسکن شهر بوشهر

| Variables    |      |                      | Estimate | S.E. | C.R.  | P    |
|--------------|------|----------------------|----------|------|-------|------|
| <i>Soci</i>  | <--- | <i>Housing_Model</i> | ۱.۰۰۰    |      |       |      |
| <i>Eco</i>   | <--- | <i>Housing_Model</i> | .۷۲۰     | .۱۹۱ | ۳.۷۶۴ | ***  |
| <i>Cult</i>  | <--- | <i>Housing_Model</i> | ۱.۱۵۷    | .۲۷۴ | ۴.۲۲۲ | ***  |
| <i>Env</i>   | <--- | <i>Housing_Model</i> | .۹۵۳     | .۲۶۰ | ۳.۶۷۲ | ***  |
| <i>Soci1</i> | <--- | <i>Soci</i>          | ۱.۰۰۰    |      |       |      |
| <i>Soci2</i> | <--- | <i>Soci</i>          | ۱.۰۲۵    | .۲۱۰ | ۴.۸۹۲ | ***  |
| <i>Soci3</i> | <--- | <i>Soci</i>          | .۸۸۸     | .۲۰۵ | ۴.۳۲۴ | ***  |
| <i>Soci4</i> | <--- | <i>Soci</i>          | .۷۷۸     | .۱۷۸ | ۴.۳۷۷ | ***  |
| <i>Soci5</i> | <--- | <i>Soci</i>          | .۸۶۶     | .۲۰۳ | ۴.۲۵۸ | ***  |
| <i>Soci6</i> | <--- | <i>Soci</i>          | ۱.۳۰۳    | .۲۲۶ | ۵.۷۶۰ | ***  |
| <i>Eco1</i>  | <--- | <i>Eco</i>           | ۱.۰۰۰    |      |       |      |
| <i>Eco2</i>  | <--- | <i>Eco</i>           | ۱.۲۸۶    | .۲۹۰ | ۴.۴۳۱ | ***  |
| <i>Eco3</i>  | <--- | <i>Eco</i>           | ۱.۶۲۵    | .۳۳۳ | ۴.۸۸۰ | ***  |
| <i>Cult1</i> | <--- | <i>Cult</i>          | ۱.۰۰۰    |      |       |      |
| <i>Cult2</i> | <--- | <i>Cult</i>          | ۱.۳۴۱    | .۱۷۸ | ۷.۵۱۷ | ***  |
| <i>Env2</i>  | <--- | <i>Env</i>           | .۹۹۲     | .۱۹۸ | ۵.۰۰۹ | ***  |
| <i>Env3</i>  | <--- | <i>Env</i>           | .۹۳۲     | .۲۱۵ | ۴.۳۴۴ | ***  |
| <i>Env4</i>  | <--- | <i>Env</i>           | .۵۳۹     | .۲۲۰ | ۲.۴۵۰ | .۰۱۴ |
| <i>Eco4</i>  | <--- | <i>Eco</i>           | ۱.۷۵۱    | .۳۴۸ | ۵.۰۲۳ | ***  |
| <i>Soci7</i> | <--- | <i>Soci</i>          | ۱.۲۷۱    | .۲۱۶ | ۵.۸۸۸ | ***  |
| <i>Eco5</i>  | <--- | <i>Eco</i>           | ۱.۳۵۶    | .۳۰۳ | ۴.۴۷۳ | ***  |
| <i>Eco6</i>  | <--- | <i>Eco</i>           | ۱.۷۴۶    | .۳۶۱ | ۴.۸۴۳ | ***  |
| <i>Env1</i>  | <--- | <i>Env</i>           | ۱.۰۰۰    |      |       |      |
| <i>Cult3</i> | <--- | <i>Cult</i>          | .۸۴۲     | .۱۵۱ | ۵.۵۵۹ | ***  |
| <i>Cult4</i> | <--- | <i>Cult</i>          | .۹۶۰     | .۱۶۱ | ۵.۹۴۵ | ***  |
| <i>Cult5</i> | <--- | <i>Cult</i>          | ۱.۰۹۰    | .۱۶۸ | ۶.۴۸۰ | ***  |
| <i>Cult6</i> | <--- | <i>Cult</i>          | ۱.۳۴۶    | .۱۶۲ | ۸.۳۲۷ | ***  |
| <i>Soci8</i> | <--- | <i>Soci</i>          | ۱.۳۴۶    | .۲۳۱ | ۵.۸۳۵ | ***  |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

نهایتاً شاخص های برازش مدل در جدول (۸) گزارش گردیده است. یافته های این جدول نشان می دهد که بین مدل نظری و مدل تجربی تفاوت معنی داری وجود ندارد و شاخص های برازش مدل به خوبی انطباق مدل را نشان می دهند. مقدار  $CMIN/DF$  برابر با ۱/۵۷۳ می باشد که عددی بین ۱ تا ۳ است و حاکی از برازش مناسب مدل است همچنین مقدار  $RMSEA$  کمتر از ۰/۰۸ است که نشان می دهد داده های پژوهش به خوبی توانسته اند کلیت مدل را به تأیید برسانند.



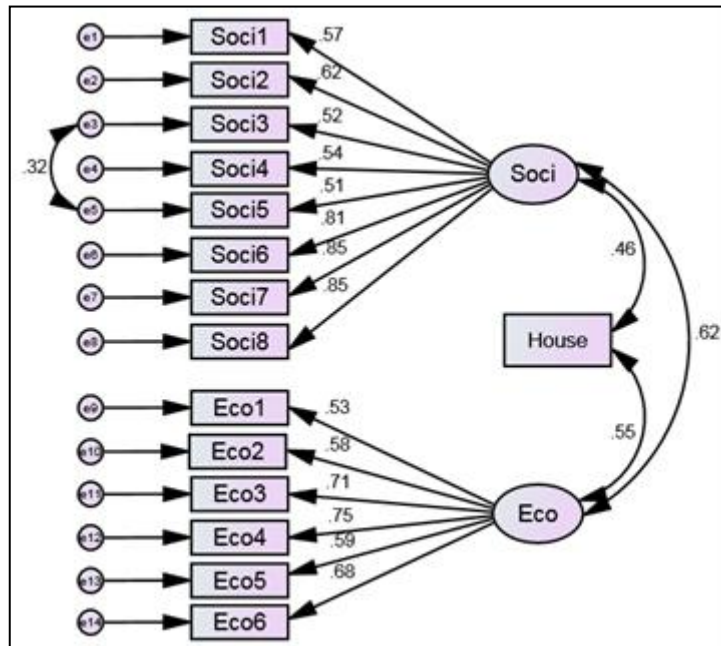
جدول ۸- شاخص های اصلی برازش مدل الگوی مسکن شهر بوشهر

| شاخص              | نمرات   |
|-------------------|---------|
| <i>Chi-square</i> | ۳۸۵/۳۱۸ |
| <i>DF</i>         | ۲۴۵     |
| <i>CMIN/DF</i>    | ۱/۵۷۳   |
| <i>PGFI</i>       | ۰/۶۲۷   |
| <i>NFI</i>        | ۰/۹۶۷   |
| <i>IFI</i>        | ۰/۸۷۶   |
| <i>TLI</i>        | ۰/۸۵۶   |
| <i>CFI</i>        | ۰/۸۷۲   |
| <i>PRATIO</i>     | ۰/۸۸۸   |
| <i>PNFI</i>       | ۰/۶۳۹   |
| <i>PCFI</i>       | ۰/۷۷۴   |
| <i>RMSEA</i>      | ۰/۰۷۶   |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

### بررسی ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی و الگوی مسکن:

در راستای بررسی ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر از یک مدل معادلات ساختاری استفاده شده است. بدین ترتیب که الگوی مسکن در قالب یک متغیر به صورت مجزا در مدل قرار داده شد و عوامل اجتماعی و اقتصادی به تفکیک همان متغیرهای مهم که در بالا به تفسیر به آنها پرداخته شد فراخوانی شدند. نتایج یافته های شکل (۶) گویای این مطلب است که بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن شهر بوشهر ارتباط مثبت و معنی داری وجود دارد. اگرچه هر دو عامل همبستگی مثبت و معنی داری را گزارش می کنند با این حال پارامتر لامدای بین عامل اقتصادی و الگوی مسکن ضریب بالاتری را نشان می دهد و این مدل نیز نتایج مدل الگوی مسکن شهر بوشهر (شکل ۶) را مورد حمایت قرار می دهد. در آن مدل نیز عامل اقتصادی بیشترین تأثیر را در الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر به خود اختصاص داده بود.



شکل ۶- ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن شهر بوشهر - مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

در جدول (۹) به بررسی ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن شهر بوشهر پرداخته شده است. یافته ها نشان می دهد که ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر در سطح اطمینان ۹۹ درصد مثبت و معنی دار می باشد. همچنین بین عامل اجتماعی و عامل اقتصادی نیز ارتباط مثبت و معنی داری وجود دارد.

جدول ۹- بررسی معنی داری ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن شهر بوشهر

| Variables |            | Estimate | S.E. | C.R.  | P    |
|-----------|------------|----------|------|-------|------|
| Soci      | <--> House | .۲۸۷     | .۰۸۴ | ۳.۴۲۲ | ***  |
| Eco       | <--> House | .۲۱۹     | .۰۶۱ | ۳.۵۷۴ | ***  |
| Soci      | <--> Eco   | .۱۵۳     | .۰۴۸ | ۳.۲۲۳ | .۰۰۱ |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

شاخص های اصلی برازش مدل در جدول (۱۰) نشان داده شده اند. بر طبق اطلاعات این جدول کلیت مدل مورد حمایت و تأیید داده های تجربی قرار گرفته است. دو شاخص اصلی برازش یعنی *CMIN/DF* و *RMSEA* هر دو برازش مطلوب را برای مدل گزارش می کنند که نشان دهنده انطباق مدل نظری با مدل تجربی پژوهش می باشد.

جدول ۱۰- شاخص های اصلی برازش مدل الگوی مسکن شهر بوشهر

| شاخص              | نمرات   |
|-------------------|---------|
| <i>Chi-square</i> | ۱۵۴/۲۱۱ |
| <i>DF</i>         | ۸۷      |
| <i>CMIN/DF</i>    | ۱/۷۷۳   |
| <i>PGFI</i>       | ۰/۶۰۴   |
| <i>NFI</i>        | ۰/۸۸۱   |
| <i>IFI</i>        | ۰/۸۹۱   |
| <i>TLI</i>        | ۰/۸۶۴   |
| <i>CFI</i>        | ۰/۸۸۸   |
| <i>PRATIO</i>     | ۰/۸۲۹   |
| <i>PNFI</i>       | ۰/۶۴۷   |
| <i>PCFI</i>       | ۰/۷۳۵   |
| <i>RMSEA</i>      | ۰/۰۷۸   |
| <i>RMSEA</i>      | ۰/۰۷۸   |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

### آزمون فرضیات:

**فرضیه اول:** بین عوامل اقتصادی - اجتماعی و الگوی مسکن کاربران اراضی مسکونی شهر بوشهر رابطه معناداری وجود دارد. برای اینکه مشخص شود که آیا بین عوامل اقتصادی - اجتماعی و الگوی مسکن کاربران اراضی مسکونی شهر بوشهر تفاوت معنی داری وجود دارد یا خیر از مدل سازی معادلات ساختاری استفاده شده است. نتایج بر گرفته از جدول (۱۱) گویای این مطلب است که بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن شهر بوشهر ارتباط مثبت و معنی داری وجود دارد. اگرچه هر دو عامل همبستگی مثبت و معنی داری را گزارش می کنند با این حال پارامتر لامدای بین عامل اقتصادی و الگوی مسکن ضریب بالاتری را نشان می دهد.

جدول ۱۱- ارتباط بین عوامل اجتماعی و اقتصادی با الگوی مسکن شهر بوشهر

| Variables |            | Estimate | S.E. | C.R.  | P   |
|-----------|------------|----------|------|-------|-----|
| Soci      | <--> House | .۲۸۷     | .۰۸۴ | ۳.۴۲۲ | *** |
| Eco       | <--> House | .۲۱۹     | .۰۶۱ | ۳.۵۷۴ | *** |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

در واقع آنچه از خروجی مدل های معادلات ساختاری می توان نتیجه گرفت ارتباط و همبستگی بالای عوامل مؤثر بر الگوی مسکن کاربران اراضی مسکونی شهر بوشهر می باشد. در جدول (۱۲) ارتباط بین عوامل مؤثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر نشان داده شده است.

یافته های این جدول حاکی از ارتباط مثبت و معنی دار کلیه عوامل است. وجود مقدار  $P$  برابر با \*\*\* نشان از معنی داری ارتباط در سطح اطمینان ۹۹ درصد دارد. با توجه به تفاسیر فوق می توان این فرضیه را که «بین عوامل اقتصادی - اجتماعی و الگوی مسکن کاربران اراضی مسکونی شهر بوشهر رابطه معناداری وجود دارد» را پذیرفت و مورد تأیید قرار داد.

جدول ۱۲- ارتباط بین عوامل الگوی مسکن شهر بوشهر

|      | Variables | Estimate | S.E. | C.R.  | P   |
|------|-----------|----------|------|-------|-----|
| Soci | <--> Env  | .۲۹۸     | .۰۸۳ | ۳.۵۷۴ | *** |
| Soci | <--> Eco  | .۱۶۰     | .۰۴۸ | ۳.۳۰۵ | *** |
| Soci | <--> Cult | .۲۹۶     | .۰۷۸ | ۳.۷۸۹ | *** |
| Eco  | <--> Cult | .۱۹۶     | .۰۵۳ | ۳.۷۰۵ | *** |
| Eco  | <--> Env  | .۲۹۲     | .۰۷۰ | ۴.۱۵۶ | *** |
| Cult | <--> Env  | .۲۸۲     | .۰۸۰ | ۳.۵۲۳ | *** |

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۸.

### فرضیه دوم: عوامل اقتصادی بیشترین تأثیر را بر الگوی مسکن شهر بوشهر دارد.

پس از اینکه معنی داری تأثیر چهار دسته از عوامل موثر بر الگوی مسکن شهر بوشهر مشخص گردید لازم بود بدانیم کدام عامل نقش مهم تری در این باره دارد. در همین راستا از مدل عاملی مرتبه دوم تأییدی استفاده گردید. یافته ها نشان می دهد که عامل اقتصادی با ۰/۸۶ بیشترین نقش را به خود اختصاص داده است. در واقع مدل مرتبه دوم نشان می دهد که اولاً کلیه چهار عامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی دارای نقشی معنی دار در الگوی مسکن کاربران اراضی شهر بوشهر هستند و ثانیاً عامل اقتصادی نقش پر رنگ تری نسبت به سایر عوامل موثر بر الگوی مسکن دارد. در ادامه به ترتیب هر عامل بر اساس میزان بار عاملی که به خود اختصاص داده است اولویت بندی گردیده است. عامل اقتصادی (۰/۸۶)، عامل فرهنگی (۰/۸۱)، عامل اجتماعی (۰/۷۸)، عامل محیطی (۰/۷۵). با توجه به آنچه که بیان گردید می توان فرضیه فوق مبنی بر اینکه «به نظر می رسد عامل اقتصادی نقش مهم تری در الگوی مسکن کاربران اراضی مسکونی شهر بوشهر دارند» را مورد حمایت قرار داد و آن را تأیید کرد.

### نتیجه گیری:

مسکن کوچک ترین نهادی است که انسان در آن تولد، رشد و به کمال می رسد. مسکن برخاسته از نیازهای انسانی مایه آرامش روحی و روانی است. شهر بوشهر دارای بافت شهری پیچیده متنوعی است. شهر بوشهر دارای موقعیت جغرافیایی استراتژیک، نقش تجاری و بازرگانی و به دلیل شبه جزیره ای بودن دارای محدودیت توسعه می باشد. با بررسی و کنکاش در مبانی نظری و پیشینه تحقیق الگوهای مسکن بوشهر در انواع مختلف الگوی مسکن ویلایی، آپارتمانی و مجتمع های مسکونی شناسایی شد. با استفاده از مدلسازی معادلات ساختاری ابتدا در تحلیل عاملی مرتبه اول کلیه عوامل موثر در الگوی مسکن شناسایی شد و سپس برای مشخص نمودن اهمیت بیشتر عامل ها از تحلیل عاملی مرتبه دوم بهره جسته ایم. نتایج نشان می دهد که از بین چهار عامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی، عوامل اقتصادی بیشترین تأثیر (۸۶ درصد) و عوامل محیطی کمترین تأثیر (۷۵ درصد) را در شکل گیری الگوی مسکن شهر بوشهر ایفا می کند چرا که هر قدر افراد از توان اقتصادی بالاتری برخوردار باشند حق انتخاب ساخت و ساز مسکن دلخواه خود را دارا هستند و می توانند نسبت به آن اقدام نمایند. همچنین در مدل بین عوامل ذکر شده و الگوهای مسکن شهر بوشهر ارتباط مثبت و معنی داری در سطح ۰/۹۹ وجود دارد و داده های تجربی کلیت مدل مفهومی و نظری را مورد حمایت قرار می دهد. به طور کلی از بین پاسخگویان تمایل به ساخت مسکن ویلایی از درصد بالایی برخوردار است که این خود می تواند به دلایل متعدد اجتماعی، فرهنگی مردم برگردد به عنوان مثال فرهنگ عزاداری مردم در ماه های محرم و صفر و رمضان، ساکنین را به ساخت خانه های ویلایی با فضای باز بیشتری برای پخت و پز و نذری دادن سوق می دهد. از طرف دیگر با توجه به مهاجر پذیری شهر بوشهر و مهاجرت از سایر شهرستان های استان به شهر بوشهر به دلایل تجاری، امکانات رفاهی و بهداشتی .... و همچنین بالا بودن قیمت زمین و ساختمان در شهر بوشهر افراد مهاجر مجبور به انتخاب خانه های آپارتمانی و واحدهای کوچک می کنند. همچنین با توجه به محدودیت توسعه شهر بوشهر و نبود زمین کافی در شهر و قیمت بالای آن اکثر انبوه سازان و ساکنین به دلیل صرفه اقتصادی رو به آپارتمان سازی آورده تا از این طریق هم محدودیت فضا را کاهش دهند و هم از لحاظ اقتصادی به صرفه باشد. در نگاه کلی سهم الگوهای مسکن ویلایی و آپارتمانی در شهر بوشهر بیشتر به چشم می خورد. در

ناحیه یک شهری بوشهر که بافت قدیم است اکثراً مسکن ویلایی هستند و در ضوابط شهرداری نیز ساخت و ساز جدید باید منطبق با الگوی بافت قدیم باشد.

در نواحی ۴ و ۵ شهری بوشهر که شامل سنگی، عاشوری و هلالی و صلح آباد می شود به دلیل قرارگیری مجتمع های تجاری و اداری و تمرکز امکانات بهداشتی و درمانی، مطب ها و کلینیک های پزشکی قیمت زمین را در این نواحی به شدت بالا برده و همین امر باعث شکل گیری الگوی مسکن آپارتمانی گردیده است. در ناحیه ۶ شهر بوشهر که شامل محلات باغ زهرا، بیسیم، باغ نار و نیدی و عسلی می باشد قیمت زمین به دلیل خونه باغ بودن بسیار بالاست و الگوی غالب در آن بیشتر ویلایی است هر چند که بعضی از ساکنین به دلایل اقتصادی رو به آپارتمان سازی آورده اند. از طرفی در ناحیه ۷ که شامل مخ بلند، شغاب، بهمنی، جلالی و میرعلمدار است و با توجه به وجود دانشگاه و شکل گیری مجتمع های تجاری و بیمارستان ها، الگوی مسکن در این نواحی به نسبت در حد تعادل است. در ناحیه ۸ شهر بوشهر که شامل محلات امامزاده، رونی، سرتل و ریشه شهر است به دلیل قیمت به نسبت پایین زمین، محل مناسبی برای مهاجرین از سایر شهرستان ها می باشد که هم بتوانند ساخت الگوی مسکن ویلایی را داشته و ه از لحاظ اقتصادی برایشان بصرفد به طور کلی شهر بوشهر به دلیل محدودیت توسعه و تنگناهای مسکن، قیمت سرسام آور زمین و تغییر شیوه های زندگی شهری ساکنین را به ساخت و ساز الگوی آپارتمانی سوق داده است چرا که توجه اقتصادی داشته و می توانند با تراکم بالا از زمینشان استفاده بهینه ای داشته باشند. از طرفی دیگر بومی های شهر و افراد مهاجری که تمکن بالایی مالی دارند استقبال بیشتری به خانه های ویلایی دارند.

### References:

1. Ebrahimzadeh, Issa and Ezatollah Ghasemi Qasemvand, (2016): "Analysis and Evaluation of Urban Land Use Status with Emphasis on Sustainable Land Use (Case Study: Saman City)", *Journal of Regional Planning, Volume 7, Issue 26, pp. 146-131.*
2. Aminpour, Ahmad et al. (1977): "The Influence of Islamic Teachings on the Architecture of Iranian Houses. Case Study: Traditional Home in Warm and Dry Climate of Iran », pp. 173-190.
3. Boshagh, Mohammad Reza, Sididaei, Seyyed Skandar, and Davood Jamini (2012): "An Analysis of the Social Sustainability of Housing in Rural Areas (Case Study: Azna County Villages)", *Journal of Regional Planning, Volume 5, Issue 5, Pp. 11-1.*
4. Rahab, Ghazal (2014): "Exploring the Concept of Species in Indigenous Housing and Explaining an Approach to Classification of Iranian Rural Housing Species", *Journal of Rural Environment and Housing, No. 150, pp. 3-18.*
5. Salimi, Zahra (2016): "Assessment and Evaluation of Physical Resilience of Earthquake-Resistant Tissues (Case Study: Central Tissue Locations of Bushehr City", *Kashan University, Faculty of Natural Resources and Geosciences, Department of Geography and Guidance) Rasool Heydari, Dr. Younes Gholami.*
6. shokouhi, Mohammad, Arfie, Javad (2015): "Survey of Satisfaction of Residents of Mehr Housing in Bajestan City", *Journal of Urban Research and Planning, Vol. 6, No. 22, pp. 42-33.*
7. Shams, Majid-Gamar, Mena (2015): "Evaluation of Quantitative and Qualitative Indicators of Housing in Hamadan Province (with Emphasis on Low Income)". *Regional Planning Quarterly, No. 20, pp. 68-55.*
8. Saberi, Rostam, Jangi, Hossein (1396): "Investigation of Housing Pattern Indicators from the Perspective of Residents of Mashhad Suburbs", *Journal of Applied Geographical Sciences Research, Volume 17, No. 46, pp. 139-157.*
9. Mohammadzadeh, Rahmat (2015): "A Comparative Study of the Pattern of Villas and Apartment Residential Complexes (Case Study of Sahand New Town)", *Journal of Geography and Planning, Vol. 19, No. 54, pp. 302-279.*
10. IMoradi, Eskandar, Golchini, Sahar and Khazarinejad Broadcasters (1396): "Comparative Evaluation of the Evolution of Housing Indicators of Urban Points of Kurdistan Province and Iran during the Period (2011-2011)", *Regional Planning Quarterly, Year 8, no. Consecutive 30, pp. 51-66.*
11. IMohammadi, Jamal et al., (2013): "Investigating Housing Status in Informal Settlements and Providing Their Organizing Strategies Case Study: Settlements within 5 to 10 Km of Bushehr

- Nuclear Power Plant", Journal of Spatial Planning (Geography), Third year, consecutive 8, pp. 100-75.*
12. Mazidi, Ahmad Mehdi Safarzadeh (2010): "Identification and Ranking of Factors Affecting Residential Land Use Using HADM Techniques Case Study of Yasuj City", *Journal of Geography and Development, No. 21, pp. 81-96.*
  13. Nouraei, Homayoun, Kohan, Fardin (1397): "Evaluation of Mehr Housing Plan Based on Quantitative and Qualitative Criteria for Appropriate Housing (Case Study: Reza Mehr Housing)", *Journal of Urban Research and Planning, Ninth Year, No. 35, Pp. 138-123.*
  14. Norouzian, Mahsa and Karamatollah Ziari (2014): "Consequences of Non-compliance with Parking Regulations and Conditions in Apartment Complexes (Case Study: Tehran)", *Urban Research and Planning Journal, Fourth Year, No. 17, Pp. 65-82.*
  15. Yaghoubi, Mehrangiz et al. (2016): "Investigating the Role of Tourism in Rural Housing Pattern Change (Case Study: Rezvanshahr City)", *Regional Planning Quarterly, Year 6, Serial No. 24, pp. 188-179.*
  16. Benton short, L. and Short, J.R., (2008): *Cities and Nature, Routledge, New York.*
  17. Drabesh, T.at (2011): *Population, housing and transport indicators for NSW parliamentary library research service: 1-50.*
  18. Echoes' Ethos Noel, Prof. (2014): Adeyemi Ekudayo Adeyinka, Ataman Eugene Hematite "Causal Factors in Evolving Housing Typologies in Benin Traditional Architecture", *Global Journal of Arts Humanities and Social Sciences Vol.2, No.4, PP.1-14.*
  19. Michael E. Smith. (1985): "HOUSING IN PREMODERN CITIES: Patterns of Social and Spatial Variation", *Arch net-IJAR, Vol. 8, Issue 3, (207-222), Original Research Articles (November 2014).*
  20. Montgomery, M., & Curtis, C. (2006): *Housing Mobility and Location Choice: Review of the Literature. Sydney, Australia: Urbanet, Department of Urban and Regional Planning.*
  21. Oladap, AA (2006): *A Study of tenant maintenance awareness responsibility and satisfaction in Institutional Housing in Nigeria, International Journal of Strategic property management, Vilnius Gediminas Technical University: 217-231.*
  22. West away, Margaret S. (2006): *A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal, and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing.*





Research Paper

## **Identifying and explaining factors affecting the housing pattern in coastal cities (Case study: Bushehr city)**

**Reza Mostofi Al-Mamalagi<sup>1</sup>:** Assistant Professor of Geography & Urban Planning, Yazd University, Yazd, Iran

**Mohammad Hossein Sarai:** Associate Professor of Geography & Urban Planning, Yazd University, Yazd, Iran

**Younes Shakeri:** PhD Student of Geography & Urban Planning, Yazd University, Yazd, Iran

Received: 2019/6/12

pp: 129- 130

Accepted:2019/10/18

### **Abstract**

Housing is a fundamental human need and an indicator of human development. Housing is considered to be the smallest geographical unit as the spatial crystallization and physical embodiment of human activity in the environment. The most important part of the city is where people live, and it also includes a large share of land use levels. The home is the main place that man has been dealing with all his life. It is the first world in which one settles and becomes a character throughout his life. As human beings grow, evolve and flourish. The purpose of this study is to identify and explain the role of economic, social, cultural and environmental factors affecting the housing model of Bushehr. The purpose of this study is to use a descriptive-analytic method. The statistical population includes 85523 household heads of households in Bushehr in 1395. The sample size, calculated using Cochran's relation for the population of Bushehr city, was 324 persons, which was increased to 350 randomly selected due to its validity and reliability. Using structural equation modeling, the relationship between economic, cultural, social and environmental factors was investigated. Among the mentioned factors, economic factors (86%), cultural (81%) and social (78%) and environmental (75%) have the highest and lowest effect on Bushehr housing pattern, respectively. The results also show that all factors affecting the housing model have a positive and significant relationship at 99% confidence level.

**Keywords:** housing, housing pattern, economic factors, coastal city, Bushehr.

### **Extended Abstract**

#### **Introduction**

For a long time, the need for shelter for mankind has been considered as a slaughter (Boshagh et al., 2012: 2). The issue of housing is one of the most important issues that has attracted human attention from the beginning (Norouziyan & Ziyari, 2014: 66). The residential environment is the most important public space in the city, with its facilities and services providing residents with satisfaction or dissatisfaction (Montgomery & Curtis, 2006: 4). The importance of housing cannot be overlooked in human health and well-being. Thus, housing provides a secure environment and encourages the presence of people in society and the economy of society (Darabesh, 2011: 20). The role of human and environmental characteristics such as culture, society, economy in the housing pattern of individuals is not rotten (Mazidi and Safarzadeh, 2011: 85). The set of factors suggested suggests a specific pattern for each human being to build housing. One of the main concerns of housing planners is to identify the factors influencing the pattern of human housing that are able to provide the housing needed by the inhabitants according to their individual, social, economic, cultural and environmental conditions. Understanding the factors that can influence the formation of housing patterns can bring home planners and city managers the policy to predict and secure the land demanded by residents for

<sup>1</sup> - Corresponding Author's, Email: rmostofi55@yahoo.com Tel: +989131519135

the construction of a custom housing model. The main purpose of this study is to identify and explain the factors affecting the housing pattern in Bushehr.

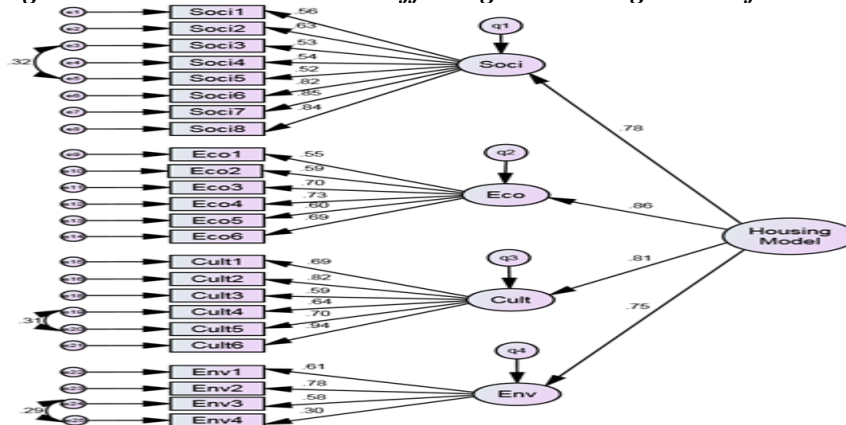
### Methodology:

The purpose of this study is practical and descriptive-analytical. Statistical data were extracted from library and field methods. The main indicators of the study include the economic, social, cultural and environmental dimensions of housing, which comprises a total of 38 components that have been investigated and explained using structural equation modeling, Bushehr housing model. The statistical population includes 85523 household heads of households in Bushehr in 2016. The sample size determined using the Cochran formula equals 350 households. Cronbach's alpha statistic (Table 1) was used to measure internal consistency of the items.

### Results and discussion:

In order to study the factors affecting the housing pattern of land users in Bushehr a second-order model has been used.

**Figure 1: Factors and variables affecting the housing model of Bushehr**



The results of second order model of Bushehr city housing model show that economic factor has the highest and environmental factor has the least role in Bushehr land users housing model. The results of Table (2) show that there is no significant difference between the theoretical model and the experimental model and the model fit indices show good fit of the model. The CMIN / DF value is 1.557 which is a number between 1 and 3 indicating a good fit to the model as well as a RMSEA value of less than 0.08 indicating that the research data have been able to confirm the overall model well. Reach.

### Conclusion:

Housing is the smallest institution in which human beings are born, grow and prosper. By studying different factors in the formation of housing model in Bushehr, it was concluded that all economic, social, cultural and environmental factors are influential in Bushehr's housing pattern, but the highest impact was related to economic factor with 86% factor loadings and lowest, respectively. The impact is related to the environmental factor with a factor load of 75%. Also in the model there is a positive and significant relationship between the mentioned factors and the housing patterns of Bushehr at the level of 0.99 and the empirical data support the conceptual and theoretical model overall. Generally, three patterns of villas, apartments and residential complexes were identified by studying the patterns of housing construction in Bushehr. In 7,4,5,6 areas of Bushehr most of the housing patterns are due to economic factors such as income and high land prices and also in 1,8,9 areas due to the old texture of Bushehr and urban planning rules. It, as well as the migration of more immigrants to the 9th District, reflects a tendency to construct a model of villas because of the low land prices and the socio-cultural and economic characteristics.