

## برنامه‌ریزی مسکن دهک‌های درآمدهای استان اصفهان. مطالعه موردی:

### خانوارهای شهری استان اصفهان

حمیدرضا وارثی<sup>۱\*</sup>، محمود محمودزاده<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان  
<sup>۲</sup>دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان  
تاریخ دریافت: ۹۲/۱۰/۲۸؛ تاریخ پذیرش: ۹۴/۳/۲

#### چکیده

توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در اکثر برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری بیش از پیش احساس می‌شود. مسئله برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن مناسب و الگوی مطلوب برای ساکنان از دغدغه‌های برنامه‌ریزان است. در این راستا، هدف از این پژوهش بررسی و ارزیابی وضعیت مسکن دهک‌های درآمدهای و تخمین نیاز مسکن برای دهک‌های کم‌درآمد با استفاده از تکنیک‌های آماری مورد استفاده در برنامه‌ریزی مسکن استان اصفهان می‌باشد. جامعه آماری پژوهش را خانوارهای شهری استان اصفهان بر اساس طرح آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در سال ۱۳۹۰، تشکیل می‌دهد. بنابراین می‌توان با بررسی وضعیت دهک‌های درآمدهای و شاخص‌های تأمین مسکن در دهک‌های موجود به تخمین نیاز مسکونی و برآورد توان مالی گروه‌های کم‌درآمد استان اصفهان پرداخت و نتایج حاصل را برای برنامه‌ریزی دقیق‌تر مسکن در استان اصفهان به کار گرفت. طبق یافته‌های تحقیق سهم درصدی هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خانوار شهری استان اصفهان در سال ۹۰ به طور متوسط ۳۲ درصد است. مقایسه سهم درصدی هزینه‌های مسکن نسبت به کل هزینه‌ها بین دهک‌های درآمدهای نشان می‌دهد که این میزان در دهک‌های بالای درآمدهای، نسبت به دهک‌های پایین درآمدهای کمتر است. به این ترتیب که خانوارهای دهک درآمدهای دهم، حدود ۶ درصد درآمد خویش را جهت تأمین واحد مسکونی تخصیص می‌دهند در حالی که خانوارهای دهک درآمدهای اول، بیش از ۹۰ درصد درآمدهای خویش را صرف تهیه و تدارک واحد مسکونی می‌کنند.

**واژه‌های کلیدی:** برنامه‌ریزی مسکن، دهک‌های درآمدهای، هزینه و درآمد خانوار شهری، استان اصفهان.

#### مقدمه

نابسامان می‌سازد (Kim, Phipps, 2003:26). مسکن در عین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و سرمایه عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد. مسکن بیش از آن که ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبُعدی، که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی است (Short, 2006:199). به تأکید سازمان بهداشت جهانی (WHO) مسکن مهم‌ترین عامل زیست‌محیطی مرتبط با شرایط بیماری و امید به

مسکن از مهم‌ترین نیازهای اساسی انسان است. این نیاز از ابتدای تاریخ سکونت تا حال حاضر نقش مهمی در شرایط زیستی انسان‌ها ایفا نموده و هر روز بر اهمیت آن فزونی می‌یابد. بسیاری از اندیشمندان مطالعات شهری نیز بر این اعتقادند که مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه و نوع زندگی خویش، مسکن و شرایط محیطی آن منطقه است و زندگی در وضعیت سکونتی ناپه‌نجان (چه به لحاظ کیفیت و چه به لحاظ کمیت مسکن) سلامت جسمی و روانی ساکنان را متزلزل و

\*نویسنده مسئول: h.varesi@geo.ui.ac.ir

تغییراتی در برنامه‌ریزی سنتی به وجود آورد که منجر به افزایش مشارکت همه گروه‌های شهری در منافع ناشی از برنامه‌های شهری گردد.

### بیان مسئله

در کشورهای درحال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت، فقدان منابع مالی، مشکلات مربوط به زمین، کمبود نیروی انسانی ماهر و مهم‌تر از همه نبود سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مناسب در رابطه با زمین و مسکن، این مسئله به صورتی حاد و بحرانی در آمده است (پورمحمدی، ۱۳۷۳:۳۶۸). رابطه گسترده بخش مسکن با سایر بخش‌های عمده اقتصادی و نیز موقعیت نسبی آن با توجه به تغییرات در بازار عرضه و تقاضای مسکن در کشور نیز یک واقعیت انکارناپذیر است. بخش مسکن از تغییر و تحولات سایر بخش‌ها تأثیر می‌پذیرد و خود نیز بر آن‌ها اثر قطعی می‌گذارد. در بیشتر کشورها، ساختمان، بیش از نیمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را شامل می‌شود که در آن، سهم مسکن به تنهایی ۲۰ تا ۵۰ درصد است. مطابق آمارهای مربوط به شاخص توسعه جهانی (WDI) سهم مسکن از تولید ناخالص داخلی از ۲ تا ۱۰ درصد در کشورهای مختلف جهان متفاوت است (شریفی و خوش‌اخلاق و عمادزاد، ۱۳۷۸:۱۰۰). از این رو میزان دست‌یابی به وضعیت مطلوب مسکن چه در نواحی شهری و چه در نواحی روستایی به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی - اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می‌شود. اگر سهم مسکن در سبد هزینه خانوار افزایش یابد، یعنی نسبت به سهم خوراک، پوشاک، تفریحات و سایر نیازهای ضروری دیگر اجحافات صورت می‌گیرد و همان‌طور که گفته شد، فشار روحی و روانی زیادی را بر جامعه تحمیل نموده، وضعیت فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردم را به مخاطره می‌اندازد. بدین جهت یکی از قلمروهایی که باعث اختلال یا تقویت نظام به لحاظ سیاسی می‌شود، بخش مسکن است. اگر نحوه عملکرد دولت‌ها در سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن به گونه‌ای باشد که تعادل اجتماعی برهم نخورد، در این صورت تهدیدها و

زندگی است و همچنین یکی از مهم‌ترین شاخص‌های توسعه‌یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی به شمار می‌آید (رفیعی، ۱۳۸۳:۳۴). در کشورهای پیشرفته مسکن بُعدی از رفاه اجتماعی است و برنامه توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند. اما در کشورهای درحال توسعه فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه ریزی جامع ملی و سرعت رشد جمعیت، تأمین مسکن را در این کشورها به شکل پیچیده و چندبُعدی درآورده است (Woodfield, 1989:5). امروزه تحقق عدالت اجتماعی توسط دولت‌ها از طریق نحوه عملکرد بخش مسکن سنجیده می‌شود. زیرا سهم قابل توجهی از سبد هزینه خانوار مربوط به مسکن می‌باشد؛ به طوری که میزان سهم مسکن در بودجه خانوارهای ایرانی در دهک‌های پایین درآمدی نزدیک به ۵۰ درصد می‌رسد. در حالی که مقدار آن در بسیاری کشورها به ویژه در کشورهای پیشرفته صنعتی کمتر از ۲۰ درصد است. همچنین در این کشورها سهم بخش مسکن حدوداً کمتر از ۲۵ درصد درآمد ملی است. اما در بعضی از کشورهای کم-تر توسعه یافته یا درحال توسعه، به خصوص در سطح درآمدهای میانی و کم درآمد بیشتر از ۷۵ درصد درآمد کشور به مسکن تخصیص داده می‌شود.

بنابراین به دلیل فقدان ملاحظات خاص اجتماعی - اقتصادی در گروه‌های کم درآمد شهری در مرحله تدوین، معمولاً اغلب سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های شهری به اهداف خود نرسیده‌اند؛ در مقابل، گروه‌های بالاتر شهری، بیشترین انتفاع از این سیاست مسکن را داشته‌اند. مهم‌ترین زمینه‌ها و دلایل اصلی چنین روندی را می‌توان در نوع رویکرد و ماهیت برنامه ریزی شهری در کشور جستجو کرد. به طوری که می‌توان بیان نمود، برخی از تأثیرگذارترین عوامل در آسیب‌پذیری گروه‌های کم درآمد شهری، ریشه در ماهیت برنامه‌های شهری و نوع نگرش به برنامه‌ریزی شهری است. بنابراین بسیار ضروری است که سیاست‌های شهری به نوعی تدوین و طراحی شوند که دهک‌های پایین جامعه شهری از این سیاست‌ها بهره‌مند شوند. همچنین ضروری است در کشور

### فرضیه‌های پژوهش

- به نظر می‌رسد بین وضعیت مسکن و خانوارها در دهک‌های پایین درآمدی رابطه معناداری وجود دارد.
- به نظر می‌رسد بین دو متغییر سطح زیربنا و درآمد خانوار رابطه معناداری وجود دارد.
- به نظر می‌رسد وضعیت مسکن کنونی پاسخگوی گروههای پایین درآمدی نمی‌باشد.

### روش تحقیق

این پژوهش از نظر نوع و ماهیت، از سنخ تحقیقات توسعه‌ای و کاربردی است. به لحاظ روش بررسی نیز توصیفی-تحلیلی است. قلمرو مطالعاتی تحقیق، استان اصفهان و واحدهای مطالعاتی نیز خانوار شهری و مسکن است. محدوده زمانی تحقیق نیز دوره آماری ۱۳۹۰ می‌باشد. جامعه آماری این پژوهش را خانوارهای شهری استان بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ تشکیل می‌دهد. به منظور گردآوری اطلاعات موردنیاز این تحقیق از روش کتابخانه‌ای استفاده شده است. در این تحقیق علاوه بر جمع‌آوری اطلاعات نظری از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، برخی از داده‌های موجود در رابطه با مشخصات مسکن و خانوار در شهرهای استان اصفهان از منابعی چون نتایج طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهری استان اصفهان، سالنامه آماری استان اصفهان و نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن استخراج شده است. همچنین متغیرهای مورد استفاده در تحلیل‌های آتی که از مطالعات کتابخانه‌ای استخراج می‌گردند عبارت‌اند از: میزان درآمد خانوارها، میزان هزینه خانوارها و میزان هزینه مسکن.

### محدوده مورد مطالعه

استان اصفهان در مرکز فلات ایران قرار گرفته و از شمال به استان‌های سمنان، قم و مرکزی، از جنوب به استان فارس، از مشرق به استان‌های یزد و خراسان و

چالش‌های موجود در این بخش، به واسطه یک مدیریت استراتژیک کارا تبدیل به فرصتی مناسب در جهت تحقق عدالت اجتماعی می‌شود (صفوی و نوری کرمانی، میرعلایی، ۱۳۹۰: ۸-۱۱). اقشار کم‌درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه خود تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند (حاتمی‌نژاد و دیگران، ۱۳۸۵: ۶). با توجه به این که برنامه‌ریزی توسعه مسکن از مهم‌ترین بخش‌های برنامه‌ریزی شهری است؛ عوامل اقتصادی همانند هزینه زندگی، پایه اشتغال و درآمدهای ناپایدار در برنامه‌ریزی مسکن نقش بسیار مهمی دارند و نیاز به برنامه‌ریزی برای گروههای کم‌درآمد از اولویت برنامه‌ریزی شهری است (Sendich, 2006: 185).

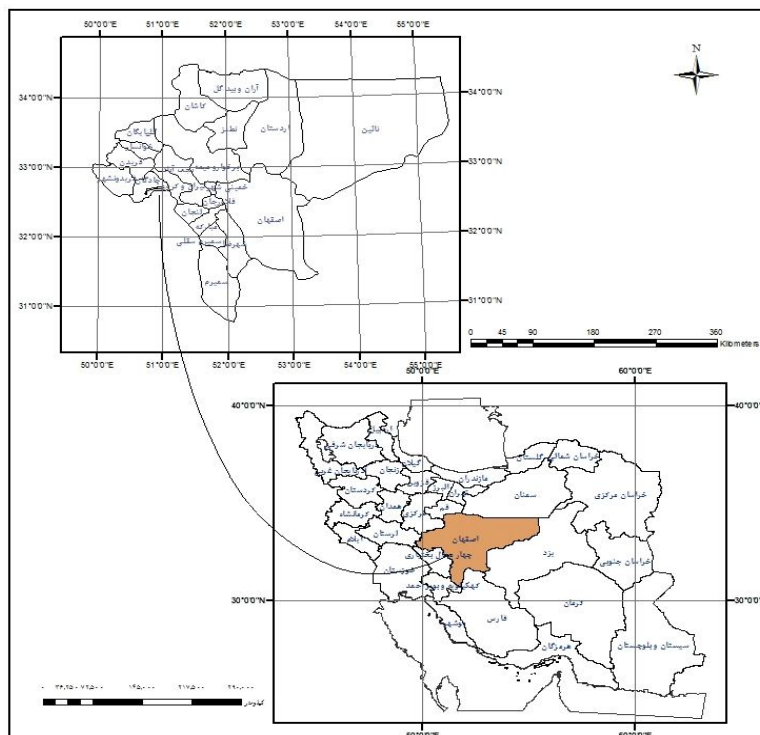
در این راستا، شناخت و بررسی گروه‌های نیازمند حمایت، شرایط و بستری خاص می‌طلبد که در مرحله اولیه آن، مشخص نمودن دهک‌بندی خانوار بر اساس درآمد می‌باشد. در این پژوهش بر اساس روش‌های آماری و توصیفی به تجزیه و تحلیل خانوارهای شهری استان بر اساس دهک‌های درآمدی پرداخته شده و با استفاده از شاخص‌های مورد مطالعه جایگاه مسکن در گروه‌های درآمدی مورد بررسی قرار گرفته است. سپس به تخمین نیاز مسکن خانوارهای شهری بر اساس دهک‌های درآمدی پرداخته شده است.

### اهداف پژوهش

- بررسی و شناخت وضعیت مسکن دهک‌های درآمدی خانوارهای شهری استان اصفهان
- بررسی ارتباط بین مسکن و دهک‌های خانوار شهری در برنامه‌ریزی مسکن استان اصفهان
- شناسایی دهک‌های پایین جامعه، جهت تأمین مسکن این گروهها.

استان بین ۳۰ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۳۴ درجه و ۳۰ دقیقه عرض شمالی و ۴۹ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۵۵ درجه و ۳۲ دقیقه طول شرقی در ایران مرکزی قرار دارد (سازمان نقشه برداری کشور، ۱۳۹۰).

از مغرب به استان‌های لرستان، چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه و بویراحمد محدود است. استان اصفهان با مساحت ۱۰۶/۱۷۹ کیلومترمربع حدود ۶/۲۵ درصد از مساحت کل کشور را به خود اختصاص داده است. این



شکل ۱: نقشه منطقه مورد مطالعه

ترسیم: نگارندگان

- دسترسی به خدمات و تسهیلات زیربنایی سکونت
- انطباق مسکن‌های جدید با توان مالی ساکنان
- قابلیت دسترسی به مسکن برای اقشار ضعیف اجتماعی
- مکان مناسب در محیط زیست سالم
- انطباق با نیازهای فرهنگی نیازمندان (رفیعی، ۱۳۸۳: ۵۱).

عبدالرحمن این خلدون دانشمند بزرگ اسلامی درباره مسکن چنین می‌گوید: «بنائی از نخستین صنایع اجتماع شهرنشینی و کهن‌ترین آن‌هاست و عبارت از شناختن کاری است که بدن انسان برای سکونت و پناهگاه خویش خانه‌ها و جایگاه‌هایی آماده می‌کند. چه انسان بر سرشتی آفریده شده است که در سرانجام کار و آینده زندگی خود می‌اندیشد و از این

**مبانی نظری پژوهش:** افزایش جمعیت، تشکیل خانوارهای جدید، مهاجرت از روستا، تخریب و نوسازی اماکن به علت استهلاک ساختمان‌های قدیمی، کوچک‌تر شدن واحدهای مسکونی و امثال آن‌ها مشکلات تأمین مسکن را مضاعف نموده‌اند (خوش‌اخلاق و دیگران، ۱۳۷۸: ۱۰۰). حق داشتن مسکن مناسب یکی از اساسی‌ترین رکن‌های حقوق بشر است. طبق بیانیه « کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی » سازمان ملل متحد، حق مسکن به معنای برخورداری همه انسان‌ها از حق زیست در محیطی امن و آرام، با حفظ عزت و کرامت انسانی است. بر این اساس، شاخص‌های مسکن مناسب را می‌توان این چنین برشمرد:

- امنیت قضائی مالکیت

رو ناچار است به نیروی اندیشه خود خانه‌هایی که دارای دیوارها و سقف از همه جهات می‌باشد برای جلوگیری از رنج گرما و سرما برگزیند (ابن خلدون، ۱۳۶۲: ۸۰۶-۸۰۵).

اهمیت مسکن از آنجا ناشی می‌شود که ۱۰ تا ۳۰ درصد از سرمایه ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود، که با ترکیب سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن مجموعاً به سهم ۲۰ الی ۵۰ درصدی از ثروت تولیدی در این کشورها می‌رسد. از طرفی مسکن یک انگیزه مهم برای پس‌انداز خانوارهاست و علاوه بر این، بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه دولت از طریق مالیات و یارانه‌ها اثر می‌گذارد. از این رو مسئله مسکن عمدتاً دامن‌گیر اقشار و طبقات کم‌درآمد و با درآمد متوسط است (آقاصفری و دیگران، ۱۳۸۹: ۶۸-۶۹). ایجاد مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد به پیشرفت وضعیت زندگی آن‌ها کمک می‌کند. به لحاظ تاریخی سیاست‌هایی که بر ساخت مسکن برای طبقات کم‌درآمد جامعه تأکید ورزیده‌اند، به آثار محیطی آن کمتر توجه کرده‌اند (Katz and Turner, 2008:325). اتخاذ سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد به صورت امروزین آن، پیشینه طولانی‌ای ندارد، اما شاید بتوان بیانیه رسمی نیکسون در سال ۱۹۷۳ را در زمینه کمک رسمی دولت ایالات متحد در خانه‌سازی برای خانواده‌های کم‌درآمد، از نخستین سیاست‌های رسمی و دولتی در این زمینه دانست (Mendelson and Quinn, 1976:228). در کشورهای در حال توسعه، در اواخر دهه ۱۹۸۰ نیز راهبرد توانمندسازی به عنوان راهبرد اصلی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری مطرح شد و رسمیت جهانی یافت. این راهبرد مبتنی بر این اصل است که دولت‌ها به جای واگذاری مسکن‌های آماده به گروه‌های هدف، آن‌ها را از طریق ارائه یارانه‌های کمکی و عرضه مصالح استاندارد، قادر به ساختن و بهبود شرایط مسکونی خود کنند. بی‌شک اغلب سیاست‌های مسکن در کشورهای در حال توسعه عموماً محصول شرایط اقتصاد سیاسی

آن هاست. از این رو راهبردهای تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، گذشته از کاستی‌های مفهوم یا رویکردهای نامناسبی که از اقتصاد دوگانه شهرها نشأت گرفته‌اند، یکی از نتایج رویکرد برنامه‌ریزی شهری سنتی محسوب می‌شوند (اطهاری، ۱۳۸۴: ۶۹). اتخاذ این گونه رویکردها در نهایت به شکل‌گیری چالش‌هایی انجامیده است که مهم‌ترین آن‌ها تعدد مراکز سیاست‌گذاری، تنوع اجرا، هدف‌گیری غیرمؤثر و فقدان شفافیت در بخش مسکن کم‌درآمدها محسوب می‌شوند. شکویی معتقد است که تسلط شرایط ناشی از این نوشتارها و پژوهش‌های شهری سنتی منجر بدان شده که طبقات متوسط و متوسط به بالای شهری بیشترین انتفاع را داشته باشند. از این رو در کشورهای در حال توسعه این گونه سیاست‌های فضایی در شهرها به ندرت به بهره‌برداری توده‌های محروم از توسعه اجتماعی-اقتصادی می‌انجامد (شکویی، ۱۳۵۵: ۴۰۲).

مسکن و برنامه‌ریزی مسکن از دیدگاه‌های مختلف مورد توجه بوده است. یکی از این دیدگاه‌ها، مسکن گروه‌های کم‌درآمد می‌باشد. که این دیدگاه شامل سه برنامه عمده به شرح ذیل می‌باشد:

- برنامه‌ای که یارانه جبرانی اجاره را برای مسکن منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌نماید.
- اعتبارهای مالیاتی که ماحصل آن واحدهای مسکونی با اجاره پایین است.
- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد.

سیاست‌گذاران، مدافعان و نظریه پردازان مخالف با سیاست‌های توسعه سنتی مسکن پی برده‌اند که ساخت مسکن اجاره‌ای مطلوب و در حد استطاعت برای خانوارهای کم‌درآمد، ابزاری کلیدی در دستیابی به اهداف حیاتی، از جمله موفقیت اقتصادی خانوارها، رفاه و سعادت کودکان، رشد هوشمند و توسعه عادلانه است. شواهد نشان می‌دهد که ساخت مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد سکوی پرتابی برای اشتغال‌یابی، افزایش درآمد و امنیت مالی آنان است (Newman and Harkness, 2000: 55-58). مطالعات مختلف نشان می‌دهد افرادی که برای ساخت مسکن کمک

یارانه به صورت وام مسکن، ساخت واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک، ایجاد صندوق‌ها و تعاونی‌های مسکن و طرح مسکن ۹۹ ساله، شکل گرفته است.

کارایی و اثربخشی سیاست‌های مسکن در ایران برای گروه‌های کم درآمد نسبت به سایر گروه‌ها بسیار کم است و در عمل گروه‌هایی که از شمول دایره سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن خارج می‌مانند، عبارت‌اند از خانوارهای کم درآمد، خانوارهایی که سرپرست آن‌ها در بخش غیررسمی و کم درآمد شاغل‌اند، خانوارهایی که سرپرست زن دارند، خانوارهایی که دچار آسیب اجتماعی هستند مثل بی‌خانمان‌ها. اما در مقابل، گروه‌های غیر هدف که عمدتاً به گروه‌های بالاتری تعلق دارند، ساکنان اصلی خانه‌هایی هستند که برای گروه‌های کم درآمد ساخته شده‌اند. از این رو تغییر در سیاست تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری بسیار ضرورت دارد.

**یافته‌های پژوهش:** بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ نیز جمعیت استان در حدود ۴ میلیون و ۸۰۰ هزار نفر می‌باشد. استان اصفهان از نظر جمعیت سومین استان پرجمعیت کشور است. این استان دارای ۲۳ شهرستان و ۱۰۴ شهر می‌باشد که از لحاظ تعداد شهر، رتبه اول کشور را داراست (استانداری اصفهان، ۱۳۹۰: ۲). استان اصفهان مرکز ثقل جمعیتی ایران و یکی از کانون‌های مهاجرپذیر کشور است و در دهه‌های گذشته نرخ بالای رشد جمعیتی را تجربه نموده است. با توجه به موقعیت استان و عوامل طبیعی و اجتماعی-اقتصادی موجود، دستیابی به مسکن مناسب که منطبق بر نیازهای جامعه و شرایط طبیعی و اقتصادی-اجتماعی آن جامعه باشد از دغدغه‌های اصلی مسئولان و برنامه‌ریزان شهر است. با توجه به افزایش بیش از حد قیمت مسکن در دهه اخیر، اقبال کم درآمد که جمعیت قابل توجهی نیز دارند برای تأمین مسکن مناسب با مشکل مواجه هستند و می‌توان گفت که مسکن پس از اشتغال بزرگ‌ترین دغدغه گروه‌های کم درآمد محسوب می‌گردد.

**بررسی مساحت زیربنای در اختیار دهک‌های درآمدی نقاط شهری استان اصفهان:** همان طور

دریافت نموده‌اند، در مقایسه با افرادی که مورد حمایت واقع نشده‌اند، از برنامه‌های رفاهی مربوط به کار منتفع شده‌اند (Sard and Springer, 2002: 5). مسئله تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه صرفاً به تهیه خود مسکن محدود نمی‌شود. کمبود فضای سکونت و فضاهای داخلی خانه و ناکارآمدی امکانات گرمایشی و سرمایشی، ناامنی در برابر مخاطرات طبیعی مانند بارش، سیل، زلزله و حوادثی نظیر آتش سوزی، از مهم‌ترین مواردی محسوب می‌شود که به هنگام بررسی سیاست‌های تأمین مسکن برای این گروه‌ها مورد توجه و مطالعه قرار نمی‌گیرد (Grigsby and Rusenburg, 1975: 31). به ویژه این که اقتصاد کلان ایران و روند توری آن باعث شده تا فقط بخش کوچکی از خانوارها، عمدتاً گروه‌های با درآمد متوسط به بالا، قادر به ورود به بازار مسکن باشند. به عبارت دیگر فاصله بین نیاز و تقاضای مؤثر مسکن زیاد بوده و سبب می‌شود گروه‌های با درآمد متوسط و کم، از دسترسی به یک مسکن مناسب محروم گردند (امانی، ۱۳۸۳: ۵۲). این وضعیت در حالی وجود دارد که در قانون اساسی جمهوری اسلامی بر مسئله تأمین مسکن بارها تأکید شده است. با وجود این هنوز وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد در ایران به خوبی سازمان نیافته است؛ حتی به عقیده برخی از کارشناسان موضوع، پیش‌بینی می‌شود در صورت ادامه این روند، اوضاع وخیم‌تر نیز خواهد شد، زیرا ایران جزء معدود کشورهای در حال توسعه است که فاقد نظام مالی مسکن ویژه کم درآمدها است (اطهاری، ۱۳۸۱: ۲۴). در دهه اخیر استراتژی تأمین مسکن در ایران عمدتاً بر عرضه و گسترش مسکن اجتماعی (با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع) و تولید انبوه آن تأکید داشته است که براساس این راهبرد اهداف اجتماعی مسکن با پذیرش حداقل استانداردهای مناسب و پذیرفتنی مدنظر است و در مواقعی نیز از این سیاست با عنوان راهبرد «پاک» (پس انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی) یاد شده است. در سال‌های اخیر، سیاست‌های کنونی تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری عموماً بر محورهایی چون واگذاری زمین ارزان در شهرهای مختلف، پرداخت

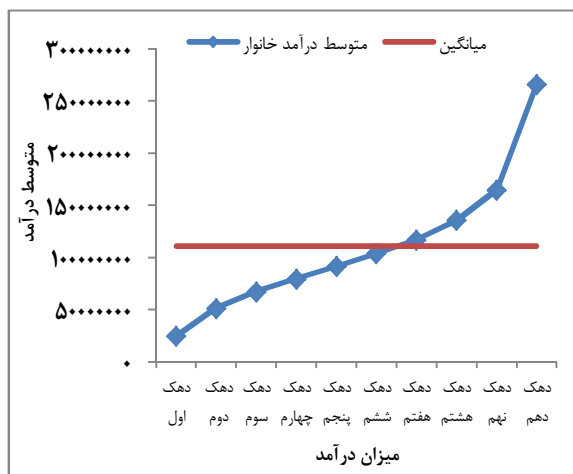
مترمربع، دهک نهم برابر با ۱۳۹/۶۸ مترمربع، دهک دهم برابر با ۱۴۸/۹۲ مترمربع می‌باشد. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی استان در سال ۱۳۹۰ برابر با ۱۱۶/۹۸ مترمربع است. با توجه به نمودار زیر شش دهک سطح زیربنای آن‌ها از متوسط زیربنای استان پایین‌تر می‌باشد و تنها چهار دهک بالاتر از حد میانگین هستند. با توجه به نمودارهای ذیل، شش دهک درآمدی خانوارهای شهری هم از نظر متوسط زیربنا و هم متوسط درآمد از میانگین پایین‌تر می‌باشند.

که در جدول شماره (۱) مشاهده می‌گردد، پایین‌ترین متوسط زیربنا مربوط به دهک اول با ۹۳ مترمربع و بالاترین زیربنا مربوط به دهک هشتم، نهم و دهم به ترتیب با ۱۳۰، ۱۳۹ و ۱۴۹ مترمربع می‌باشد. در سال ۱۳۹۰، سطح متوسط زیربنای دهک اول برابر با ۹۳/۳ مترمربع، دهک دوم ۹۷/۸۲ مترمربع، دهک سوم برابر با ۹۶/۹۸ مترمربع، دهک چهارم برابر با ۱۰۷/۰۹، دهک پنجم برابر با ۱۱۰ مترمربع، دهک ششم برابر با ۱۱۵/۴۲ مترمربع، دهک هفتم برابر با ۱۲۷/۶۶ مترمربع، دهک هشتم برابر با ۱۳۰/۸۴

جدول ۱: متوسط زیربنا و متوسط درآمد خانوارهای شهری استان اصفهان در هر یک از دهک‌های درآمدی در سال ۹۰

دهک‌ها	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم	کل
متوسط زیربنا	۹۳/۳	۹۷/۸۲	۹۶/۹۸	۱۰۷/۰۹	۱۱۰	۱۱۵/۴۲	۱۲۷/۶۶	۱۳۰/۸۴	۱۳۹/۶۸	۱۴۸/۹۲	۱۱۶/۹۸
متوسط درآمد	۲۵۰۴۴	۵۱۸۱۳	۶۷۶۴۵	۷۹۹۵۵	۹۲۰۰۹	۱۰۴۳۲۲	۱۱۷۵۳۹	۱۳۶۱۲۱	۱۶۵۳۸۳	۲۶۶۱۳۲	۱۱۰۵۹۶
	۹۷۱	۱۳۲	۰۵۹	۹۳۰	۷۱۹	۳۶۸	۲۹۸	۲۷۸	۰۸۷	۱۸۳	۷۰۲

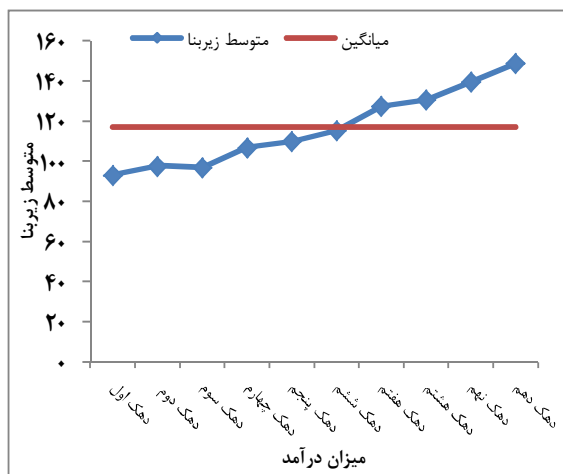
مأخذ: مرکز آمار ایران - محاسبات نگارندگان



شکل ۲: متوسط درآمد خانوار شهری در مقایسه با میانگین

(مأخذ: محاسبات نگارندگان)

بررسی نحوه تصرف: بر اساس محاسبات و نتایج جدول ذیل بالاترین میزان درصد مالکیت مسکن در میان دهک‌ها متعلق به دهک هشتم، نهم و دهم است. بالاترین درصد اجاره‌نشینی مسکن مربوط به شش دهک اول می‌باشد.



شکل ۱: متوسط زیربنای خانوار شهری در مقایسه با میانگین

همان‌طور که از جدول خروجی مشخص می‌باشد ضریب همبستگی پیرسون ۰/۹۴۱ به دست آمده است و از آنجایی که مقدار معیار تصمیم Sig(0.000) به دست آمده است و کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشد. لذا این ضریب همبستگی به دست آمده معنادار است. یعنی بین دو متغیر متوسط زیربنا و متوسط درآمد خانوار ارتباط معناداری وجود دارد.

جدول ۲: ضریب همبستگی پیرسون

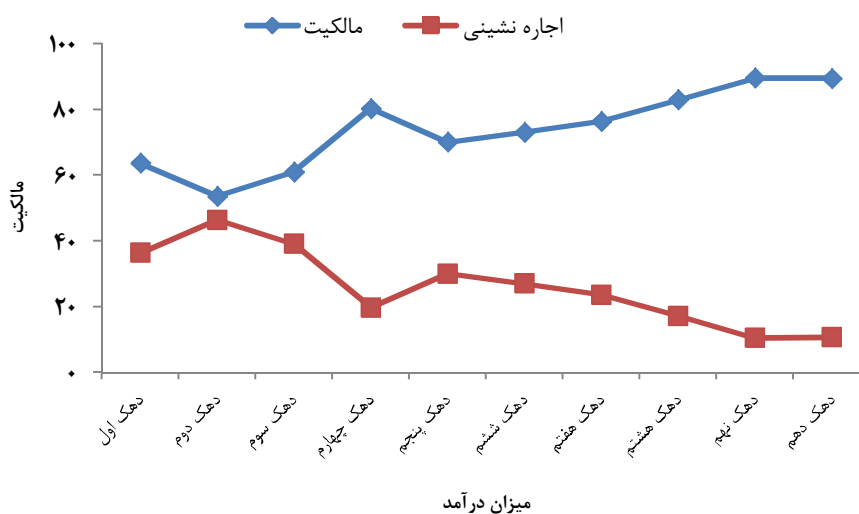
		متوسط زیرینا	متوسط درآمد
متوسط زیرینای خانوار شهری	Pearson Correlation	۱/۰۰۰	۰/۹۴۱**
	Sig. (2-tailed)		۰/۰۰۰
	N	۱۰/۰۰۰	۱۰
متوسط درآمد خانوار شهری	Pearson Correlation	۰/۹۴۱**	۱/۰۰۰
	Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰	
	N	۱۰	۱۰/۰۰۰

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

جدول ۳: درصد خانوارهای شهری برحسب نحوه تصرف مسکن مورداستفاده خانوار در هر یک از دهک‌ها در سال ۱۳۹۰

دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	دهک	نحوه تصرف مسکن مورداستفاده خانوار
دهم	نهم	هشتم	هفتم	ششم	پنجم	چهارم	سوم	دوم	اول	
۸۹	۹۰	۸۳	۷۶	۷۳	۷۰	۸۰	۶۱	۵۴	۶۴	مالکیت
۱۱	۱۰	۱۷	۲۴	۲۷	۳۰	۲۰	۳۹	۴۶	۳۶	اجاره نشینی
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	جمع

مأخذ: مرکز آمار ایران - محاسبات نگارندگان



نمودار ۳: مقایسه درصد خانوارهای مالک و اجاره‌نشین واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری در سال ۹۰ (مأخذ: محاسبات نگارندگان)

خانوار را زنان و در دهک دهم تنها ۱/۵۲ درصد سرپرست خانوار را زنان تشکیل می‌دهند. بر اساس جدول ۵، از نظر سطح سواد سرپرست خانوار در واقع حدود ۴۷ درصد از دهک اول بی‌سواد و تنها ۳ درصد از دهک دهم بی‌سواد هستند.

**جنسیت و وضعیت سواد سرپرست خانوار:** همان‌طور که در جدول ۴ قابل مشاهده می‌باشد، در دهک‌های پایین جامعه زنان بیشترین درصد سرپرست خانوار را نسبت به سایر دهک‌ها تشکیل می‌دهند؛ به طوری که در دهک اول حدود ۴۴ درصد سرپرست



جدول ۴: درصد خانوارهای نمونه شهری بر حسب جنسیت در هریک از دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۰

جنسیت سرپرست خانوار	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
زن	۴۳,۹۴	۱۴,۴۹	۱۵,۶۳	۱۸,۳۱	۱۰	۱۲,۷۰	۱۰,۲۹	۵,۷۱	۷,۴۶	۱,۵۲
مرد	۵۶,۰۶	۸۵,۵۱	۸۴,۳۸	۸۱,۶۹	۹۰	۸۷,۳۰	۸۹,۷۱	۹۴,۲۹	۹۲,۵۴	۹۸,۴۸
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران- محاسبات نگارندگان

جدول ۵: درصد خانوارهای نمونه شهری بر حسب وضعیت سواد در هریک از دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۰

وضعیت سطح سواد سرپرست خانوار	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
باسواد	۵۳	۸۵,۵	۶۴,۱	۸۰,۳	۸۷,۱	۷۷,۸	۸۵,۳	۸۷,۱	۸۹,۶	۹۷
بی‌سواد	۴۷	۱۵,۲	۳۴,۸	۲۱,۲	۱۳,۶	۲۱,۲	۱۵,۲	۱۳,۶	۱۰,۶	۳
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران- محاسبات نگارندگان

### بررسی توان اقتصادی خانوار بر حسب دهک‌های

**درآمدی:** مسکن در سبب هزینه‌های خانوارهای شهرنشین ایرانی بالاترین وزن را دارد و خانوارهای شهری برای تهیه مسکن در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ با مشکلات زیادی روبرو هستند. اقشار کم‌درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن خود، نوع مصالح ساختمانی و کسب مجوز ساخت‌وساز و همچنین استفاده از اعتبارات و وام‌های دولتی با مشکل مواجه هستند (خوش‌اخلاق و دیگران، ۱۳۷۸: ۱۰۰). با توجه به این که پس‌انداز و کمک‌های مدت‌دار منبع تأمین مالی متقاضی مسکن است و گروه‌های فاقد مسکن، گروه‌های درآمدی پایین هستند که توانایی پس‌انداز کردن برای خرید یا ساخت خانه را ندارند و بعضاً حتی توانایی تقاضا برای اجاره مکان مناسب را هم ندارند؛ یا شامل گروه‌های درآمدی متوسطی می‌شود که سرپرست خانوار، سابقه کاری کمی دارد. بنابراین در بازار مسکن یکی از عوامل مؤثر در طرف تقاضا، درآمد و پس‌انداز خانوار و یا به بیان دیگر، توان مالی خانوار است که در این پژوهش به بررسی کمیت متغیر کلیدی مؤثر بر تقاضای کالای مسکن در استان پرداخته شده است. شایسته یادآوری است که اتخاذ روش ذیل با توجه به محدودیت تأمین

داده‌های اولیه بوده و جامعه موردبررسی را صرفاً به جامعه شهری استان محدود نموده است. در این پژوهش برای بررسی پایگاه اقتصادی خانوار از هزینه و درآمد خانوار شهری استفاده شده، که داده‌های خام این شاخص از طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای شهری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰ استخراج شده است.

بر اساس طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، متوسط هزینه خانوار شهری استان اصفهان، ۱۳۷۲۷۹۳۱۴ ریال است. این شاخص برای دهک اول ۱۷۰۶۲۸۰۴ ریال، دومین دهک ۲۹۵۴۳۵۲۷ ریال، دهک سوم ۳۹۲۴۱۱۶۷ ریال، دهک چهارم ۵۲۵۳۵۳۹۵ ریال، دهک پنجم ۵۹۳۴۹۷۷۸ ریال، دهک ششم ۷۵۴۰۳۶۵۰ ریال، دهک هفتم ۸۴۸۸۰۶۴۰ ریال، دهک هشتم ۱۱۵۵۷۹۱۵۶ ریال، دهک نهم ۱۵۱۳۱۱۵۷۸ ریال، و دهک دهم ۳۱۷۵۳۸۷۹۷ ریال می‌باشد.

متوسط درآمد خانوار شهری استان اصفهان در سال ۹۰، برای دهک اول ۲۵۳۰۰۰۴۷ ریال، دومین دهک ۵۱۸۳۵۳۹۰ ریال، دهک سوم ۶۷۶۹۹۸۳۳ ریال، دهک چهارم ۷۹۹۶۷۲۱۰ ریال، دهک پنجم ۹۱۴۶۰۰۵۰ ریال، دهک ششم ۱۰۳۶۷۸۳۴۷ ریال،

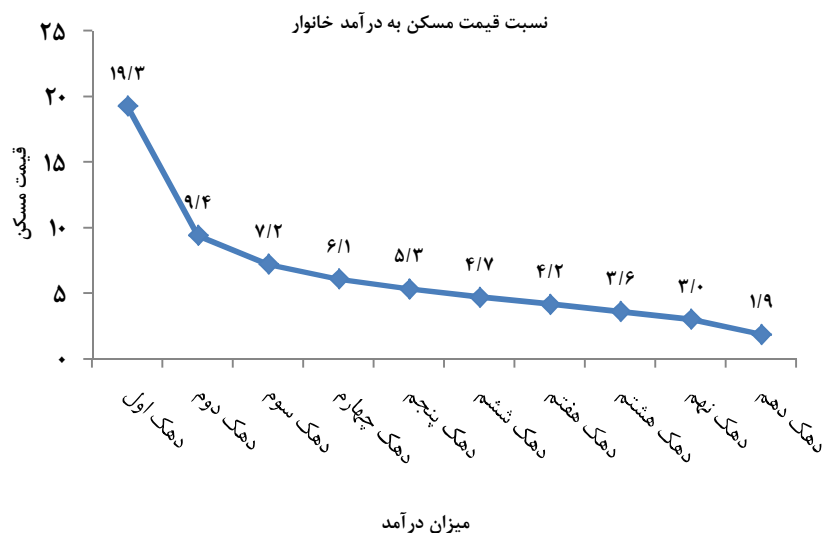
اجاره‌بها به گونه‌ای باشد که تمامی گروه‌های درآمدی جامعه توانایی بهره‌مندی از مسکن مناسب را داشته باشند. شاخص «قیمت مسکن به درآمد خانوار» بیان‌کننده توانمندی خانوار در تهیه مسکن است. این شاخص در دهک اول ۱۹/۵، در دهک دوم ۹/۴، دهک سوم ۷/۲، دهک چهارم ۶/۱، دهک پنجم ۵/۳، در دهک ششم ۴/۷ بوده است.

دهک هفتم ۱۱۷۲۳۹۵۷۱ ریال، دهک هشتم ۱۳۵۰۲۴۷۷۰ ریال، دهک نهم ۱۶۲۲۰۵۵۶۸ ریال، و دهک دهم ۲۶۰۶۷۹۵۶۱ ریال می‌باشد. بر اساس طرح آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری، شاخص «قیمت مسکن به درآمد خانوار» مد نظر است که عبارت از نسبت متوسط قیمت مسکن در بازار آزاد به درآمد سالانه خانوار می‌باشد. اساساً بازار مسکن متعادل، بازاری است که محدوده قیمت مسکن و

جدول ۶- قیمت مسکن به درآمد خانوار شهری در دهک‌های درآمدی در سال ۹۰

دهک‌ها	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
قیمت مسکن به درآمد خانوار	۱۹/۵	۹/۴	۷/۲	۶/۱	۵/۳	۴/۷	۴/۱	۳/۶	۲/۹	۱/۸

مأخذ: محاسبات نگارندگان



شکل ۴: قیمت مسکن به درآمد خانوار شهری در دهک‌های درآمدی در سال ۹۰

(مأخذ: محاسبات نگارندگان)

به صورت پرداخت اجاره‌بها). همان طور که در جدول ذیل مشاهده می‌گردد، هزینه‌های مسکن در دهک‌های پایین جامعه، کل هزینه‌های خانوار را شامل می‌شود. بالاترین سهم هزینه مسکن در هزینه خانوار شهری مربوط به دهک اول و دوم به ترتیب با ۹۷/۱۸ درصد و ۵۶/۱۳ درصد می‌باشد و این شاخص در دهک‌های بالای جامعه سهم ناچیزی دارد. به طوری که دهک دهم، تنها حدود ۵ درصد از کل هزینه‌های خوراکی و

بر اساس طرح آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در استان اصفهان، متوسط سهم هزینه مسکن در هزینه خانوارهای شهری ۳۲ درصد می‌باشد که این رقم برای دهک‌های پایین درآمدی به بیش از ۸۰ درصد نیز می‌رسد و گاهی تا ۱۰۰ درصد شغل ثابت سرپرست خانوار به این امر اختصاص می‌یابد و این یعنی صرف درصد بالایی از درآمد خانوار در بخش مسکن (خواه به صورت اقساط خرید و خواه

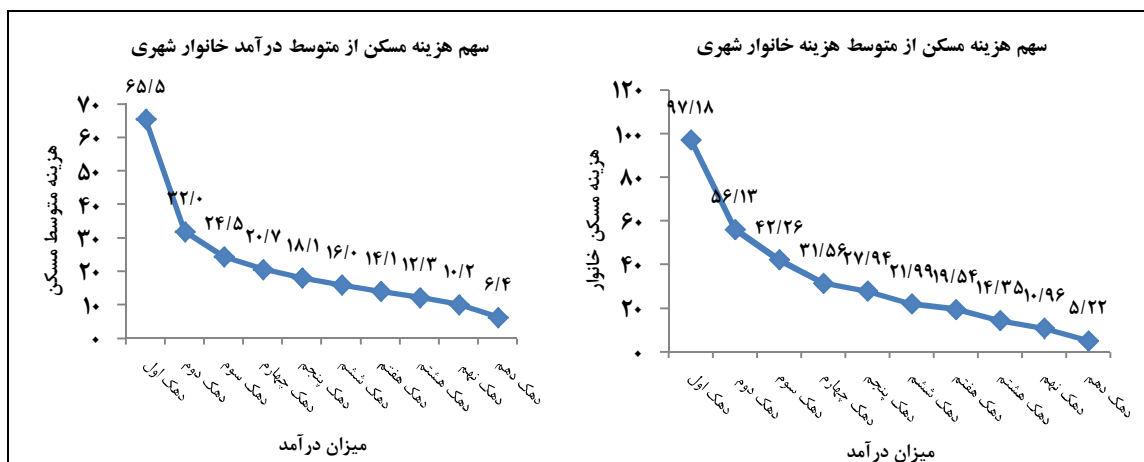
پایین جامعه (دهک اول) درصد بسیار بالایی از درآمد خویش، یعنی بیش از ۶۵ درصد را به هزینه‌های مسکن اختصاص می‌دهند. بنابراین سهم شاخص مزبور در شش دهک جامعه مورد بررسی بسیار بالاست. علاوه بر این گروه‌های کم‌درآمد نسبت به گروه‌های پردرآمد مشکلات بیشتری به لحاظ هزینه‌های مسکن و تأمین آن دارند لذا به حمایت ویژه دولت برای تهیه مسکن نیازمند می‌باشند.

غیرخوراکی را به امر مسکن تخصیص می‌دهند. همچنین به منظور ارائه دقیق نتایج، سهم هزینه‌های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای شهری را در قالب دهک‌های درآمدی مورد تحلیل قرار می‌دهیم. براساس جدول ۷، هزینه مسکن نسبت به درآمد خانوار در گروه‌های درآمدی مختلف، اختلاف بسیار چشمگیری داشته است؛ به طوری که گروه‌های پردرآمد (دهک ۱۰) حدود ۶ درصد کل درآمد خویش را صرف هزینه‌های مسکن می‌نمایند؛ در صورتی که دهک

جدول ۷: سهم هزینه مسکن از متوسط هزینه و درآمد خانوار شهری در دهک‌های درآمدی در سال ۹۰

دهک‌ها	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
سهم هزینه مسکن از متوسط هزینه خانوار شهری	۹۷/۱۸	۵۶/۱۳	۴۲/۲۶	۳۱/۵۶	۲۷/۹۴	۲۱/۹۹	۱۹/۵۴	۱۴/۳۵	۱۰/۹۶	۵/۲۲
سهم هزینه مسکن از متوسط درآمد خانوار شهری	۶۵/۵۴	۳۱/۹۹	۲۴/۴۹	۲۰/۷۴	۱۸/۱۳	۱۵/۹۹	۱۴/۱۴	۱۲/۲۸	۱۰/۲۲	۶/۳۶

مأخذ: محاسبات نگارندگان

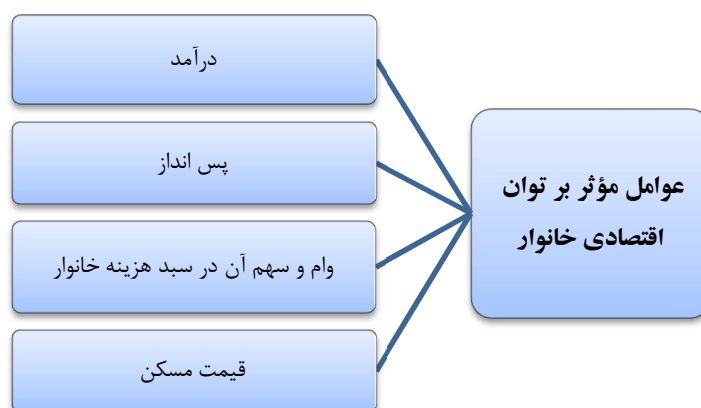


شکل ۵: سهم هزینه مسکن از متوسط هزینه و درآمد خانوار شهری در دهک‌های درآمدی در سال ۹۰

(مأخذ: محاسبات نگارندگان)

- توان اقتصادی خانوار به‌طور عمده شامل پس‌انداز و وام بانکی است.
- میزان پس‌انداز خانوار تابعی از درآمد و الگوی رفتاری گروه‌های درآمدی است.

بررسی توان اقتصادی خانوار شهری در دهک‌های درآمدی: برخی عوامل بر توان مالی خانوار جهت تأمین مسکن مؤثر می‌باشد (شکل ۱). بر این اساس با اعمال موارد زیر می‌توان توان مالی تملک زیربنای مسکونی در گروه‌های درآمدی را برآورد کرد:



شکل ۶: عوامل مؤثر بر توان اقتصادی خانوار

میلیون ریال و ۸۶۰ میلیون ریال سال پس‌انداز، می‌توانند تمام قیمت واحد مذکور را تأمین نمایند. براساس جدول ذیل درصد قدرت خرید مسکن تا دهک ششم بسیار پایین است. به‌طوری‌که گروه‌های کم‌درآمد توان تأمین قیمت مسکن را بعد از ۵ سال پس‌انداز ندارند. بدین ترتیب که دهک اول تنها حدود ۵ درصد، دهک دوم ۱۱/۱ درصد، دهک سوم ۱۹/۴ درصد، دهک چهارم ۱۵/۹ درصد و دهک پنجم ۱۷/۵ درصد و دهک ششم ۱۴/۲ درصد تنها بخش ناچیزی از قیمت تمام‌شده مسکن را می‌توانند تأمین نمایند و توان تملک دهک دهم چندین برابر دهک اول می‌باشد.

**برآورد حجم نیازهای سکونتی:** همان‌طور که در جدول ذیل قابل مشاهده است، نیازهای سکونتی خانوارهای کم‌درآمد (شش دهک درآمدی استان) برآورد شده است. همان‌طور که مشهود است تا دهک ششم جامعه از نیاز سکونتی بالاتری برخوردار می‌باشند. لذا جهت تأمین مسکن برای ۶ دهک، نیاز به تأمین منابع مالی شامل تسهیلات و کمک دولت به صورت حداکثری می‌باشد.

**توضیحات جدول:** اگر قیمت تمام‌شده در هر مترمربع مسکن (مفید) معادل ۶۵۰۰ هزار ریال در نظر گرفته شود و مساحت هر واحد متوسط ۷۵ مترمربع فرض شود قیمت تمام‌شده یک واحد مسکونی برابر است با:

$$H_p = p * a$$

$h_p$  = قیمت تمام‌شده واحد مسکونی

$P$  = قیمت هر مترمربع مسکن (مفید)

$a$  = متوسط مساحت واحد مسکونی

$$487500000 = 75 * 6500000$$

- در این بررسی نرخ تنزیل یا تورم سالیانه معادل صفر لحاظ شده است.
- در این مطالعه از روش غیرمستقیم جهت محاسبه میزان پس‌انداز خانوار استفاده شده است (پس‌انداز این دوره بر اساس متوسط هزینه و درآمد خانوار در سال ۱۳۹۰ محاسبه شده است).
- بنابراین اگر در نظر بگیریم که هر خانواده با ۵ سال پس‌انداز بتوانند صاحب مسکن شوند پس صرفاً دهک‌های ۷ و ۸ می‌توانند به ترتیب با ۲۴۰ میلیون ریال و ۳۱۰ میلیون ریال سال پس‌انداز به ترتیب معادل ۲۵ درصد و ۶۸ درصد از قیمت واحد مذکور را تأمین نمایند و دهک‌های ۹ و ۱۰ به ترتیب با ۱۴۰

جدول ۸: محاسبه توان اقتصادی خانوارهای شهری استان اصفهان برحسب دهک درآمدی

ردیف	دهک‌های درآمدی	متوسط درآمد سالیانه	متوسط هزینه سالیانه	تفاوت درآمد و هزینه	درآمد مازاد به متوسط کل هزینه	میزان پس‌انداز سالیانه	درصد قدرت خرید مسکن بعد از ۵ سال پس‌انداز
۱	۱	۲۴۱۶۸۱۲	۱۷۰۶۲۸۰۴	۵۳۳۴۰۰۸	۳/۸۸۶	۵۳۳۴۰۰۸	۵/۵
۲	۲	۲۰۳۴۱۴۶۲	۲۹۵۴۳۵۲۷	۱۰۷۷۷۹۳۵	۰/۰۷۹	۱۰۷۷۷۹۳۵	۱۱/۱
۳	۳	۳۸۱۴۳۵۴۹	۳۹۲۴۱۱۶۷	۱۸۸۸۲۳۸۲	۰/۱۳۸	۱۸۸۸۲۳۸۲	۱۹/۴
۴	۴	۴۸۰۱۵۶۱۲	۵۲۵۳۵۳۹۵	۱۵۴۶۰۲۱۷	۰/۱۱۳	۱۵۴۶۰۲۱۷	۱۵/۹
۵	۵	۵۶۴۳۰۵۹۷	۵۹۳۴۹۷۷۸	۱۷۰۶۰۸۱۹	۰/۱۲۴	۱۷۰۶۰۸۱۹	۱۷/۵
۶	۶	۶۹۲۶۳۸۸۷	۷۵۴۰۳۶۵۰	۱۳۸۴۰۲۳۷	۰/۱۰۱	۱۳۸۴۰۲۳۷	۱۴/۲
۷	۷	۸۸۶۳۰۸۰۰	۸۴۸۸۰۶۴۰	۲۳۷۳۰۱۶۰	۰/۱۷۳	۲۳۷۳۰۱۶۰	-
۸	۸	۱۲۶۳۴۶۳۴۰	۱۱۵۵۷۹۱۵۶	۳۰۷۴۷۱۸۴	۰/۲۲۴	۳۰۷۴۷۱۸۴	-
۹	۹	۲۶۹۵۳۶۹۵۳	۱۵۱۳۱۱۵۷۸	۱۳۸۲۰۵۳۷۵	۱/۰۰۷	۱۳۸۲۰۵۳۷۵	-
۱۰	۱۰	۱۱۵۵۳۴۰۰۳۳	۳۱۷۵۳۸۷۹۷	۸۵۷۷۸۱۳۳۶	۶/۲۴۸	۸۵۷۷۸۱۳۳۶	-

مأخذ: مرکز آمار ایران (نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری) - محاسبات نگارندگان

جدول ۹: برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای شهری استان اصفهان بر اساس دهک‌های فاقد توان خرید

دهک	تعداد خانوار	درصد	تعداد واحد موردنیاز
دهک ۱	۵۷۸۹۲	۴/۶۵	۵۱۱۵
دهک ۲	۱۱۵۷۸۴	۹/۳۱	۱۰۲۴۱
دهک ۳	۱۰۴۲۰۵	۸/۳۷۷	۹۲۰۷
دهک ۴	۱۲۷۳۶۲	۱۰/۲۳۸	۱۱۲۵۳
دهک ۵	۱۰۴۲۰۵	۸/۳۷۷	۹۲۰۷
دهک ۶	۱۰۴۲۰۵	۸/۳۷۷	۹۲۷۰
دهک ۷	۱۲۷۳۶۲	۱۰/۲۴	۱۱۲۶۴
دهک ۸	۱۲۷۳۶۲	۱۰/۲۳۸	۱۱۲۶۴
دهک ۹	۱۲۷۳۶۲	۱۰/۲۴	۱۱۲۶۴
دهک ۱۰	۱۶۲۰۹۷	۱۳/۰۳	۱۴۳۳۳

مأخذ: مرکز آمار ایران (نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری) - محاسبات نگارندگان

### نتیجه‌گیری

بخش مسکن یکی از بخش‌های اصلی اقتصاد کشور و نیز مهم‌ترین بخشی است که با هزینه و درآمد خانوار ارتباط مستقیم داشته و نوسانات آن، اثرات مهم و انکارناپذیری بر اقتصاد خانوار می‌گذارد. در این پژوهش بر اساس بررسی صورت گرفته نتایج ذیل به‌دست آمده است.

به‌طورکلی در دهک‌های بالای درآمدی سهم هزینه‌های مسکن نسبت به کل درآمدهای خانوار، برای دهک‌های پایین درآمدی کمتر است. به عبارت

دیگر خانوارهای کم‌درآمد، بخش عمده‌ای از درآمدهای خویش را صرف تأمین هزینه‌های واحدهای مسکونی می‌نمایند؛ درحالی که خانوارهای با درآمد بالا، بخش کمتری از کل مخارج خوراکی و غیرخوراکی خود را به این امر اختصاص می‌دهند؛ به این ترتیب که خانوارهای دهک درآمدی دهم، حدود ۶ درصد درآمد خویش را به تأمین واحد مسکونی اختصاص می‌دهند؛ حال آن که خانوارهای دهک درآمدی اول، بیش از ۹۰ درصد درآمدهای خویش را صرف تهیه و تدارک واحد مسکونی می‌نمایند.

۶. آقاصفری، عارف، امیری، حکمت، دانش، جابر، بهشتیان، محمدجواد (۱۳۸۹). ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد (۱۳۸۵-۱۳۵۵). فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی. شماره دوم.
۷. پورمحمدی، محمدرضا. ۱۳۷۳. برنامه‌ریزی مسکن روش برنامه‌ریزی سیستمی. مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران. مهرماه. وزارت مسکن و شهرسازی.
۸. رفیعی، م. ۱۳۸۳. حق مسکن در ایران: سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های خاص. فصلنامه اقتصاد مسکن. شماره ۳۵ و ۳۶.
۹. شکویی، حسین. ۱۳۵۵. حاشیه‌نشینان شهری خانه‌های ارزان‌قیمت و سیاست مسکن. انتشارات دانشکده ادبیات. دانشگاه تبریز.
۱۰. شریفی، محمدرضا، خوش‌اخلاق و عمادزاده. ۱۳۷۸. تخمین تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل قیمت هدانیک؛ مطالعه موردی خمینی‌شهر. مجله تحقیقات اقتصادی. شماره ۱۱۷، ۵۵-۹۹.
۱۱. شکویی، حسین ۱۳۵۵. حاشیه‌نشینان شهری خانه‌های ارزان‌قیمت و سیاست مسکن. انتشارات دانشکده ادبیات. دانشگاه تبریز.
۱۲. صفوی، بیژن. نوری کرمانی، علی میرعلایی، سیدمحمدرضا. ۱۳۹۰. ارزیابی شاخص‌های فنی مؤثر بر ارزش‌گذاری مسکن با رویکرد راهبردی توسعه پایدار. کنفرانس ملی توسعه پایدار و عمران شهری. اصفهان. آذرماه.
۱۳. چپانه، رحیم‌حیدری، رضا طبعازگمی، سیده‌خدیجه. ۱۳۸۹. نقش استراتژی توسعه شهری (cds) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مطالعه‌موردی: شهر رشت. پژوهش‌های جغرافیای انسانی. شماره ۷۳، صص ۸۲-۵۹.
14. Grigsby, W., and Rosenberg, L. 1975. Urban Housing Policy, APS Publications: NY.
15. Newman, Sandra, and Harkness, Joseph. 2000. "Assisted Housing and the Educational Attainment of Children." Journal of Housing Economics 9 (1-2).
16. Mendelson, R., and R. Quinn, M. 1976. The Politics of Housing in Older Urban Areas, Praeger Publisher, NY.
17. Kim, C.W., Phipps, T., and Anselin, L. 2003. Measuring the benefits of air quality improvement: A spatial hedonic approach.

متوسط سهم هزینه مسکن در هزینه خانوارهای شهری استان اصفهان ۳۲ درصد است. اختلاف سهم شاخص مزبور در دهک‌های درآمدی بسیار است. بدین ترتیب دهک اول با ۹۷ درصد بالاترین و دهک دهم با ۵ درصد کمترین هزینه از کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی را به امر مسکن تخصیص می‌دهند. بنابراین هزینه‌های مسکن در دهک‌های پایین جامعه کل هزینه‌های خانوار را شامل می‌شود. بخش بسیار زیادی از هزینه خانوارها تا دهک ششم به هزینه مسکن اختصاص دارد.

با توجه به محاسبات انجام‌شده، سهم قدرت خرید مسکن تا دهک ششم بسیار پایین است؛ به‌طوری‌که دهک اول تنها حدود ۵ درصد از قیمت تمام شده مسکن را می‌توانند تأمین نمایند و توان تملک دهک دهم چندین برابر دهک اول می‌باشد. پس جهت تأمین مسکن برای ۶ دهک، ضرورت دارد منابع مالی تسهیلات و کمک دولت در حداکثری تأمین گردد.

## منابع

۱. استانداری اصفهان. ۱۳۹۰. بررسی وضعیت استان اصفهان در شاخص‌های آماری و اقتصادی. معاونت برنامه‌ریزی و اشتغال.
۲. ابن خلدون، عبدالرحمن. ۱۳۶۲. مقدمه ابن خلدون. ترجمه پرویز گنابادی. مرکز انتشارات علمی و فرهنگی. تهران. چاپ چهارم.
۳. اطهاری، کمال. ۱۳۸۱. ضرورت برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم‌درآمدها در ایران. در فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۳. انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن. تهران. صص ۲۲-۲۴.
۴. اطهاری، کمال. ۱۳۸۴. فقر مسکن در ایران: فقر سیاست اجتماعی. در نشریه رفاه اجتماعی. شماره ۱۸. انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توان‌بخشی. تهران. ۱۱۰-۱۲۵.
۵. امانی، شراره. ۱۳۸۳. مسکن، عدالت اجتماعی و نقش دولت. در فصلنامه اقتصاد مسکن. شماره ۳۵ و ۳۶. انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن. تهران. ۴۷-۵۳.

19. Sendich, Emina, 2006. Planning and urban Standards, NewJersy. Journal of Environmental Economics and Management, (45): 24-39.
20. Wood field, Antony, 1989. Housing and Economic Adjustment, Taylor & Francis, NewYork
18. Sard, Barbara and Springer, John. 2002. "Affordable Housing: One of the Keys to Self Sufficiency." Housing Facts and Findings 4 (1).

