

## بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه موردی: تبریز)

محمد ملکوتی نیا

دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

علیرضا سلطانی<sup>۱</sup>

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

بختیار عزت پناه

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۵/۲۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۰/۱

### چکیده

در کشور افراد یا خانوارهایی وجود دارند که امکان برآوردن نیازهای خود از جمله مسکن را ندارند به همین علت دولت‌ها سیاست‌های خاصی را برای ایجاد رونق در بخش مسکن و جلب رضایت شهروندان اتخاذ نموده و به عنوان مبارزه با فقر در اولویت برنامه‌های خود قرار می‌دهند. پژوهش حاضر با هدف بررسی سیاست‌های ممکن برای تأمین مسکن فقرا در کشور و به صورت خاص در شهر تبریز تدوین گردیده است. در این رابطه روش‌های تصمیم‌گیری چند متغیره با توجه به دخیل بودن متغیرهای متعدد در بخش مسکن برای سنجش توان شهر تبریز در مقایسه با سایر شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی و ارزیابی پارامترهای موجود مسکن جهت بررسی امکان جایگزینی جمعیت مورد استفاده قرار گرفته است. در تعیین معیارهای تحقیق و وزن‌دهی آن‌ها از نظر کارشناسان و روش آنتروپی شانون به صورت توأم استفاده و از مصاحبه، تکمیل پرسشنامه، آمارهای جمعیتی و آمارهای میزان زیربنای ساخته شده بهره‌برداری گردیده است. پارامترهای ده گانه اصلی تحقیق نظیر نوع مصالح مورد استفاده، الگوی مقدار مساحت، جمعیت و تعداد واحدهای موجود بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ ترکیب و در بیست شهرستان استان با توجه به نزدیکی به تبریز و عامل مهاجرت که تشدید کننده مشکل کمبود مسکن است مقایسه گردید با این هدف که با تقویت امکانات از ساخت و توسعه شهرهای جدید جلوگیری و منابع موجود در شهرستان‌های موجود صرف گردد تا امکان مهاجرت وارونه از شهر تبریز بررسی گردد. با توجه به وضعیت کنونی اقتصادی در کشور و تخصیص اعتبارات و منابع به مسکن مهر و هزینه کردهای ایجاد تأسیسات در خارج از حریم شهرها و عدم توفیق در جذب جمعیت، ارزیابی بافت‌ها و محله‌های فرسوده مناطق کم تراکم و غیر آپارتمانی به منظور هدایت ساخت و ساز به آن مکان‌ها با نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) بررسی گردید. با محاسبات انجام گرفته رتبه‌بندی شهرستان‌های استان نتیجه حاصله این است که به جای ایجاد شهرها و گسترش آن‌ها بر نوسازی، بازسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در بافت‌ها و شهرستان‌های موجود که قابلیت جذب جمعیت داشته اقدام و از روش‌هایی همچون ساخت مسکن مهر جلوگیری به عمل آید. یافته‌های تحقیق بدترین و بهترین رتبه مسکن در بین شهرستان‌های استان را نشان می‌دهد و نتایج تحقیق با توجه به ترکیب شاخص‌های کمی و کیفی، در برنامه‌ها و اتخاذ سیاست‌هایی که با دخالت دادن نظرها و مشارکت مردم صورت می‌گیرد و در برآورد نیازهای مسکن در شهر تبریز و شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی می‌تواند کاربرد داشته باشد.

واژگان کلیدی: سیاست‌های مسکن، گروه‌های کم‌درآمد شهری، روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره، تبریز

## مقدمه

مسکن یکی از نیازهای ضروری زندگی انسان است که فراهم نمودن آن در قانون اساسی کشور از وظایف دولت برشمرده شده است و به طور متوسط نیمی از دارایی خالص افراد را در کشورهای اروپایی تشکیل می‌دهد (Allen, 2004: 1). همچنین قیمت آن حدود چهار تا هشت برابر درآمد سالانه افراد در کشورهای توسعه یافته است (Ball, 2003). مسکن سهم بزرگی از ثروت و سبد اقتصادی خانوار را در بر می‌گیرد امکان تأمین آن برای همه خانوارها وجود ندارد بنا به عقیده کارلو برای حل مشکل مسکن باید سیاست‌های مشارکتی اعمال گردد زیرا مسکن، مشکل مردم است و حل آن تنها با خواست و عمل اشخاص قابل رفع نیست (Maliene et al, 2009) و به علت گستردگی ابعاد برنامه‌های تأمین مسکن، سیاست‌ها در این بخش باید با رویکرد مشارکتی و جلب نظرات مردم تدوین و اجرا و نه به صورت دستور از بالا گردد یعنی سیاست برچیدن و به اصطلاح بولدوزری نتیجه لازم را در بر ندارد. یکی از مهم‌ترین شاخص‌های تأمین مسکن تراکم خانوار در واحد مسکونی است در یک جامعه استاندارد هر خانوار بایستی دارای یک واحد مسکونی باشد که اگر این شاخصه عدد یک را نشان دهد وضعیت مسکن مطلوب بوده و از نظر کمی کمبود مسکن وجود نخواهد داشت (Azizi, 2004: 31-42). در جوامع نامتعادل تفاوت‌های فضایی در فرصت‌های اقتصادی افراد را وادار به تغییر محل زندگی برای بهبود شرایط اقتصادی و معیشتی خود و استفاده از تسهیلات رفاهی می‌کند؛ که خود چندین نوع است ۱- مرحله‌ای: حرکت از روستا به شهرهای کوچک و سپس شهرهای بزرگ ۲- چرخه‌ای: حرکت دراز مدت میان شهر و روستا ۳- معکوس و بازگشتی که به علت متفاوت نبودن سطح زندگی در مبدأ و مقصد اتفاق می‌افتد (Drakakis Smit, 1988: 48-52). برای ایجاد تعادل در منطقه و ناحیه باید سیاست‌های اقتصادی رفاهی و تأمین مسکن خانوارها را از دو نوع مهاجرت مرحله‌ای و چرخه‌ای دور و به مهاجرت معکوس ترغیب نماید. این موضوع یکی از راه‌کارهای عدم تقاضای واحد مسکونی و تشدید بحران سکونت است از طرف دیگر از ساخت واحدهای مسکونی کوچک‌تر یا بزرگ‌تر از استانداردهای توصیه شده به منظور کنترل منابع باید اجتناب و ساخت مساکن با مصالح با دوام مورد توجه واقع گردد.

عدم وجود زمین برای ساخت و ساز عامل گسترش شهرها است. در صورت ایجاد عدم تعادل در مکان و در مواردی که نیازهای توسعه شهری مرتفع نگردد گسترش ناپیوسته شهری صورت می‌گیرد (Ebrahimzadeh, 2006). در صورت عدم برنامه‌ریزی برای سرریز جمعیتی شهرها محله‌های خودرو و غیررسمی پدید دار خواهند گردید. این در حالی است که در صورت وجود امکانات کار و رفاهی در شهرهای پیرامون نه تنها مهاجرت از آن‌ها به شهرهای بزرگ اتفاق نمی‌افتد بلکه امکان هدایت سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ به آن‌ها نیز وجود خواهد داشت. با توجه به اینکه اقامت در واحدهای اجاره‌ای و زاغه‌های بخش مرکزی شهر و تغییر مکان به خانه‌های خود ساخته در حاشیه شهرها اتفاق می‌افتد (Turner, 1968: 355). ایجاد انگیزه‌هایی از سوی مدیریت دولتی مانند مشارکت، بهسازی و توانمندسازی می‌تواند به توسعه درون‌شهری کمک نموده و از گسترش آن جلوگیری نماید. در صورت عدم ایجاد مشوق‌های لازم برای عدم جابجایی از مناطق مولد محصول، افراد فقیر بی زمین، کارگران ساده کشاورزی از نواحی عقب افتاده منطقه و از شهرهای کوچک دور افتاده مهاجرت کرده و حاصل آن چیزی جز ایجاد آلونک‌ها و فقر شهری و محلات پلشت و ازدحام تباهی و تقابل بین مهاجرین و بومیان شهر نخواهد بود (Mukerji, 2011: 9). به

عبارتی در صورت فراهم نبودن زیرساخت‌های اجرا، حتی در صورت وجود طرح اسکان نظیر برنامه مسکن مهر موفق نخواهد بود (Sabiheh & Radaei, 2015:91). مهم‌ترین اصل در این بحث ایجاد مطلوبیت است چنانچه آلتسو معتقد است که هر فرد در تعیین محل مسکونی و مقدار زمین لازم برای واحد مسکونی، به گونه‌ای عمل می‌کند که تابع مطلوبیت آن را با توجه به بودجه موجود به حداکثر برساند. در این ایجاد مطلوبیت قیمت زمین با افزایش فاصله از مرکز کار کاهش و هزینه رفت و آمد افزایش می‌یابد و افراد خواهان ایجاد واحد مسکونی در زمین بزرگ‌تر به مکان‌های به مراتب دورتر از مرکز شهر منتقل خواهند گردید (Abedin Darkosh, 1993: 54)؛ اما مطلوبیت نباید نظام توزیع مسکن را مختل نماید و الگوی مصرف باید توسط دولت‌ها معین گردد. این الگوی مصرف زمین در کشورها متفاوت وجود داشته و بر اساس وسعت کشور و توانمندی اقتصادی آن‌ها متغیر است. مطابق آمار سازمان ملل و سازمان آمار آمریکا، متوسط مساحت خانه‌ها در انگلیس ۷۶ مترمربع و ۴۰ درصد کوچک‌تر از خانه‌های آمریکایی، در روسیه ۵۷ مترمربع، در ژاپن ۹۵ مترمربع، در استرالیا ۲۱۴ مترمربع و در چین به ۶۰ مترمربع است. در متراژ زیربنای واحدهای مسکونی علاوه بر مؤلفه‌های اقتصادی، سیاست‌های دولت‌ها به شدت دخیل می‌باشند. در ایران زیربنای مورد قبول واحدهای مسکونی بر مبنای سیاست کوچک‌سازی است. در مورد سرانه پیشنهادی زمین مسکونی برای شهرهای ایران، سه نوع پیشنهاد که به ابعاد و اندازه‌های خانوار و در تراکم‌های مختلف باز می‌گردد به شرح زیر عنوان شده است: ۱- حداقل سرانه مسکونی در تراکم‌های کم، ۵۰ مترمربع ۲- حداقل سرانه مسکونی در تراکم‌های متوسط، ۴۰ مترمربع ۳- حداقل سرانه مسکونی در تراکم‌های زیاد، ۳۰ مترمربع پژوهش حاضر با هدف بررسی سیاست‌های ممکن برای تأمین مسکن فقرا در کشور و به صورت خاص در شهر تبریز تدوین گردیده است. در این رابطه روش‌های تصمیم‌گیری چند متغیره با توجه به دخیل بودن متغیرهای متعدد در بخش مسکن برای سنجش توان شهر تبریز در مقایسه با سایر شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی و ارزیابی پارامترهای موجود مسکن جهت بررسی امکان جایگزینی جمعیت مورد استفاده قرار گرفته است. در تعیین معیارهای تحقیق و وزن‌دهی آن‌ها از نظر کارشناسان و روش آنتروپی شانون به صورت توأم استفاده و از مصاحبه، تکمیل پرسشنامه، آمارهای جمعیتی و آمارهای میزان زیربنای ساخته شده بهره‌برداری گردیده است.

### رویکرد نظری

به طور کلی مشکلات مسکن در کشورهای در حال توسعه بازاریابی نامناسب، غیررسمی بودن، جمعیت رو به رشد زاغه‌ها ناکارآمدی یارانه‌های دولتی، عرضه ناکافی زیرساخت‌های قابل تأمین، مصالح ساختمانی، الگوهای تأمین مالی ناکافی، شیوه‌های تصرف و کمبود مسکن است (Abouelmagd & Kesteloot. C.2013, 456). جمعیت و تعداد واحدهای مسکونی یک مکان باید متناسب باشند. ازدیاد جمعیت یا فقر در شهرها باعث سرریز جمعیت آن‌ها و تشویق ساکنین به مهاجرت از آن‌ها می‌گردد. تصمیم‌گیری برای انتخاب محل زندگی و نوع واحد مسکونی به میزان درآمد فرد یا خانوار بستگی دارد. (Berry & Kasarda, 1977: 126). اسکان جمعیت سرریز شهرها با یکی از سه روش زیر انجام می‌گیرد. سکونت در بافت‌های فرسوده، شهرهای جدید یا با مهاجرت به مناطق برخوردار. جهت بهبود وضعیت و ساماندهی مناطق کلان‌شهری نیاز به تمرکززدایی و پخش جمعیت در پیرامون شهرها است. (Golany, 1967: 80). جذب سرریزهای جمعیتی انتقال مراکز و عدم تخریب زمین‌های کشاورزی و توسعه نواحی

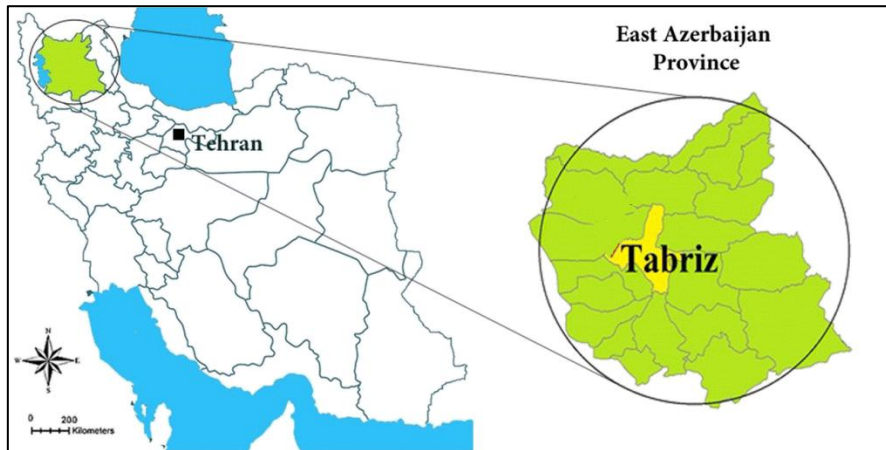
عقب مانده ایجاد مکان‌های جدید برای سکونت مانند شهرهای جدید را در بردارد (Esmailzadeh, 2003: 2)؛ اما شهرهای جدید که پاسخی به تمرکز بیش از حد جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی درون شهرهای بزرگ می‌باشند. (Eddie & Hui, 2003: 424) هزینه‌های بسیاری را به جامعه تحمیل می‌نمایند و اگر زیرساخت‌های لازم در بافت‌های فرسوده و شهرهای قدیمی موجود و در نهایت توزیع از نظر اقتصادی و شغلی نامناسب باشند طرح ایجاد سکونتگاه در سرزمین‌های بکر به ندرت پیشنهاد می‌گردد (Norberg-Shulz, 2002:18). شاخص دیگر در بررسی مسکن کیفیت سازه‌های آن است واحدهای مسکونی از نظر نوع مصالح به چهار گروه ۱- بادوام: اسکلت فلزی و بتون مسلح ۲- نیمه با دوام: آجر و آهن، آجر و چوب، سنگ و چوب، بلوک ساختمانی تمام آجر یا سنگ و آجر ۳- کم‌دوام: تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل ۴- بی‌دوام: حصیر، چادر و مشابه آن (Sheikhi et al, 2012). مصالح بکار رفته علاوه بر نمایاندن دوام و استحکام بازگو کننده میزان استهلاک و فرسودگی ساختمان است. شاخص نوع مصالح کیفیت مسکن را نشان می‌دهد فقط خانه‌های ساخته شده با مصالح با دوام با وجود هزینه سرمایه‌گذاری زیاد از ایمنی کافی در برابر سوانح برخوردار هستند. یکی از تبعات عدم تأمین مسکن کافی، اسکان غیررسمی است که در اراضی حاشیه‌ای یا محله‌های قدیمی درون بافت شهری تشکیل شده و محل‌هایی برای تجمع فقیرترین و بی‌هویت‌ترین مهاجران روستایی و اقلیت‌های قومی، مذهبی می‌باشند (Ebrahimzadeh et al, 2004:135) و شامل مساکن خودرو و بدون هویت که در اطراف شهرها پراکنده می‌باشند و دارای مصالح بی‌دوام، کم‌دوام و فرسوده و با تجهیزات و خدمات ناکافی است (Kazemi, 2004: 376).

سکونتگاه‌های غیررسمی موجود و یا شکل گرفته در ایران بر اساس نوع مسکن شامل موارد زیر است: آلونک: به مکانی گفته می‌شود که معمولاً از یک یا دو اتاق با مصالح کم‌دوام بنا شده است (Eatamad, 2003: 7). اتاق حلبی: مسکنی که عمدتاً از پیت‌های حلبی ساخته شده است (Piran, 1987: 33). باشلی: نوعی مسکن کپری با دیواره سنگی و طاق حصیری است (همان منبع). چادر: شامل چادر کامل یا چادرهایی است که با پارچه، نایلون، مواد مشابه سر هم‌بندی شده باشند (همان منبع). زاغه: به گودال یا حفره‌های که در کوره یا در زمین برای نگهداری حیوانات یا اقامت انسان تعبیه شده است اطلاق می‌گردد (Eatamad, 2003: 7). قمیر: محل پختن خشت در کوره پز خانه‌ها است. ۱. (Hosseinzadeh Dalir, 2014: 1). کپر: معمولاً در نواحی گرمسیر با حصیر و چوب و خاک و خاشاک ساخته می‌شود (Eatamad, 2003: 7). گرگین: دارای دیوار معمولی با مصالح ساختمانی و سقف حصیری است. ۸۱ (Hosseinzadeh Dalir, 2014: 81). مقبره: اتاق‌هایی که در صحن امامزاده ساخته می‌شوند که هم محل دفن مردگان است و هم محل سکونت زندگان (Piran, 1977: 33).

### تحلیل جمعیت و فقر در قلمرو مکانی تحقیق

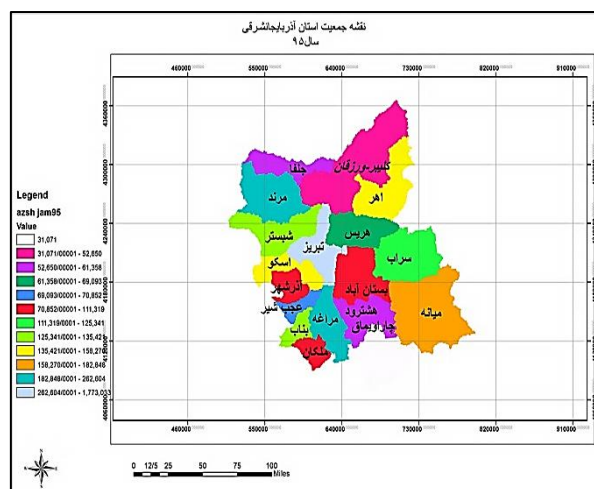
استان آذربایجان شرقی یکی از استان‌های ایران است که در منطقه آذربایجان ایران واقع شده و زمان حکومت پهلوی آذربایجان خاوری نامیده می‌شد. این استان بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین استان ناحیه شمال غربی ایران (آذربایجان) محسوب می‌شود. استان آذربایجان شرقی از سمت شمال به جمهوری‌های آذربایجان و ارمنستان، از سمت غرب و جنوب غرب به استان آذربایجان غربی، از سمت شرق به استان اردبیل و از سمت جنوب شرق به استان زنجان محدود شده است. این استان دارای آب و هوای سرد کوهستانی بوده و کلّ محدوده استان را کوه‌ها و ارتفاعات

تشکیل داده‌اند. مساحت استان آذربایجان شرقی ۴۵۴۹۱ کیلومترمربع است، این استان، یگانه استان ایران است که با ارمنستان هم مرز است و همچنین تنها استان کشور است که هم با خاک اصلی جمهوری آذربایجان و هم با جمهوری خودمختار نخجوان که برون بومی متعلق به جمهوری آذربایجان است، مرز مشترک دارد.

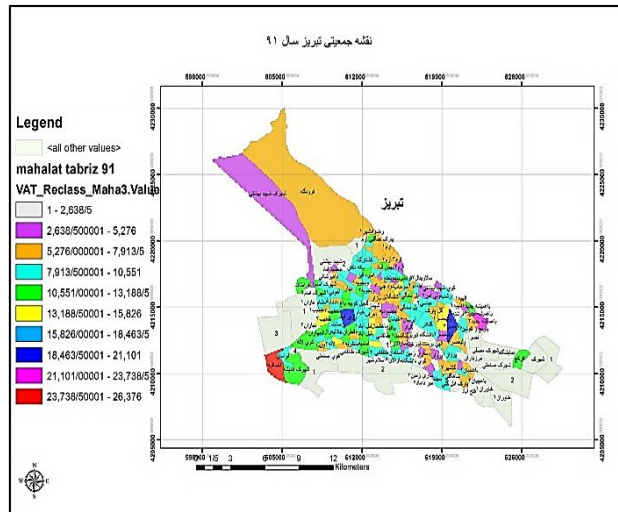


نقشه شماره ۱- موقعیت ملی و منطقه‌ای شهر تبریز (Source: <https://link.springer.com>)

در تأمین مسکن فقرا بیشتر از سایر افراد ناتوان می‌باشند. تمرکز جمعیت نیز نیاز به مسکن را افزایش می‌دهد. رشد ۰/۹۷ جمعیت آذربایجان شرقی در حد فاصل سال‌های ۹۰ الی ۹۵ از کل کشور به‌اندازه ۲۷/۸۴ درصد کمتر است. در صورت در نظر گرفتن رشد جمعیت به صورت خطی سالانه ۹۹۲۰۰۰ نفر به جمعیت کشور سالانه اضافه می‌گردد. کل رشد جمعیت ایران ۱/۳۴ است؛ که رشد جمعیت آذربایجان شرقی نسبت به متوسط کشوری کم است. آذربایجان شرقی رتبه ۱۵ فقر در بین استان‌های کشور را داراست یعنی درست در حد واسط قرار گرفته است (Statistical Center of Iran). در داخل استان نیز تبریز با ۳۲٫۳ درصد رتبه ۶ فقر را در بین شهرستان‌های استان حائز است. شهرستان اهر با ۴۶/۲ و ضریب جینی ۰/۴۴۸ و چار اویماق با ۴۰/۵ جمعیت زیر خط فقر و ضریب جینی ۰/۳۹۲ و هریس با ۳۵/۴ درصد و ضریب جینی ۰/۳۷۷ به ترتیب فقیرترین و اسکو با ۱۴/۵ درصد و ضریب جینی ۰/۳۹۹ و ملکان با ۱۸/۹ درصد و ضریب جینی ۰/۳۹۳ و شبستر با ۲۰/۹ و ضریب جینی ۰/۳۹۶ ثروتمندترین شهرستان‌های استان محسوب می‌گردند (Bank of Central Bank Studies).



تصویر شماره ۱: نقشه جمعیتی استان (Source: Iran Statistics Organization)



تصویر شماره ۲: جمعیت محلات شهر تبریز (Research findings)

### بررسی ساخت و ساز در مناطق شهر تبریز

جدول شماره ۱: مقایسه زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادره شهر

سال	۹۰ سال	۹۱ سال	۹۲ سال	۹۳ سال	۹۴ سال	۹۵ سال	نه ماهه سال ۹۶
زیربنای پروانه	۱۳۸۴۱۴۶	۱۶۰۵۲۲	۳۱۴۸۰۴۱	۳۷۴۷۱۵۸	۴۲۵۹۸۲۳	۴۱۵۱۷۵۳	۳۷۲۶۲۴

Source: Tabriz Municipality Department of Architecture and Development

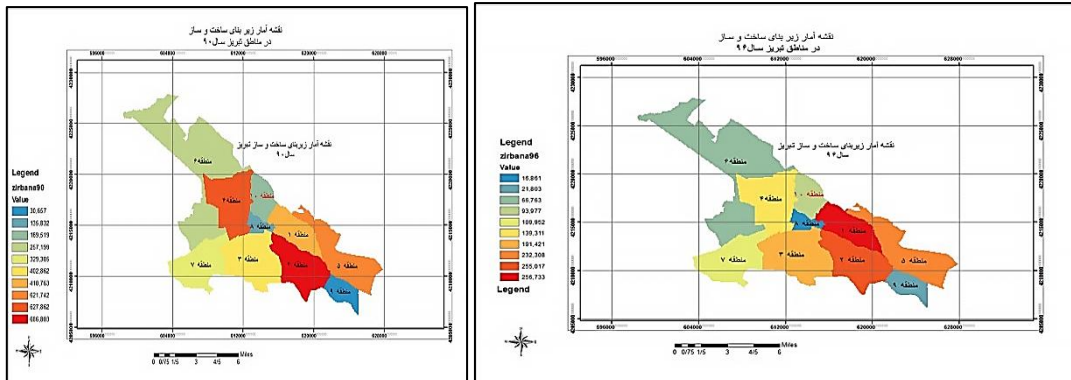
در مورد شهر تبریز با نگرش به نمودار زیر بنا اکثر زیربنای موجود متعلق به سال‌های ۹۲ و ۹۱ است و میل به افزایش ساخت و ساز را نشان می‌دهد. از سال ۹۲ کاهش زیر بنا طی سال‌های متوالی افتاده است و آمار زیربنای سال ۹۶ نشان‌دهنده کاهشی در حدود ۳۲/۴۹ درصد و به عبارتی به یک سوم است.

جدول شماره ۲: زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادره شهرداری تبریز

سال	منطقه ۱	منطقه ۲	منطقه ۳	منطقه ۴	منطقه ۵	منطقه ۶	منطقه ۷	منطقه ۸	منطقه ۹	منطقه ۱۰
۹۰ سال	۴۱۰۷۶۳	۶۸۶۸۰۳	۴۰۲۸۲۲	۶۲۷۸۲۲	۶۲۱۷۴۲	۲۵۷۱۹۹	۳۳۹۳۸۵	۱۳۵۸۳۲	۳۰۶۵۷	۱۶۹۵۱۹
۹۱ سال	۴۹۹۳۳۶	۸۲۱۵۸۴	۴۹۴۱۳۶	۶۳۴۲۲۶	۱۰۱۷۷۰۶	۱۵۵۸۶۰	۱۷۱۵۸۶	۱۲۶۹۱۷	۳۰۶۹۳	۱۹۹۶۸۹
۹۲ سال	۵۱۶۸۱۲	۸۷۱۱۴۲	۵۱۳۶۸۳	۵۰۶۴۸۵	۸۷۰۰۹۱	۲۵۸۷۷۲	۲۲۵۲۴۴	۱۵۰۶۳۷	۶۶۹۷۸	۲۳۵۷۵۹
۹۳ سال	۴۳۶۱۸۲	۷۶۲۱۴۹	۳۶۹۰۸۱	۲۸۵۶۰۸	۹۶۵۸۴۱	۲۹۴۰۹۳	۱۹۹۹۵۶	۱۱۶۵۵۲	۱۳۱۵۷۱	۱۸۶۱۲۵
۹۴ سال	۳۹۴۲۲۷	۸۱۱۶۸۴	۲۴۵۱۷۶	۷۱۸۲۰۸	۳۷۷۲۵۳	۱۴۵۱۸۵	۱۴۹۲۲۷	۶۴۵۲۵	۹۲۴۱۱	۱۶۰۱۴۵
۹۵ سال	۲۷۲۱۶۷	۳۱۷۷۵۴	۲۰۵۳۲۰	۱۶۴۱۸۷	۳۱۰۰۴۶	۷۴۸۷۳	۱۰۴۰۵۰	۲۹۹۶۳	۴۷۱۶۹	۷۹۷۴۹
نه ماهه سال ۹۶	۲۵۶۷۳۳	۲۵۵۰۱۷	۱۹۱۴۲۱	۱۳۹۳۱۱	۲۳۲۳۰۸	۶۷۳۶۳	۱۰۹۹۵۲	۱۶۸۶۱	۲۱۸۰۳	۹۳۹۷۷

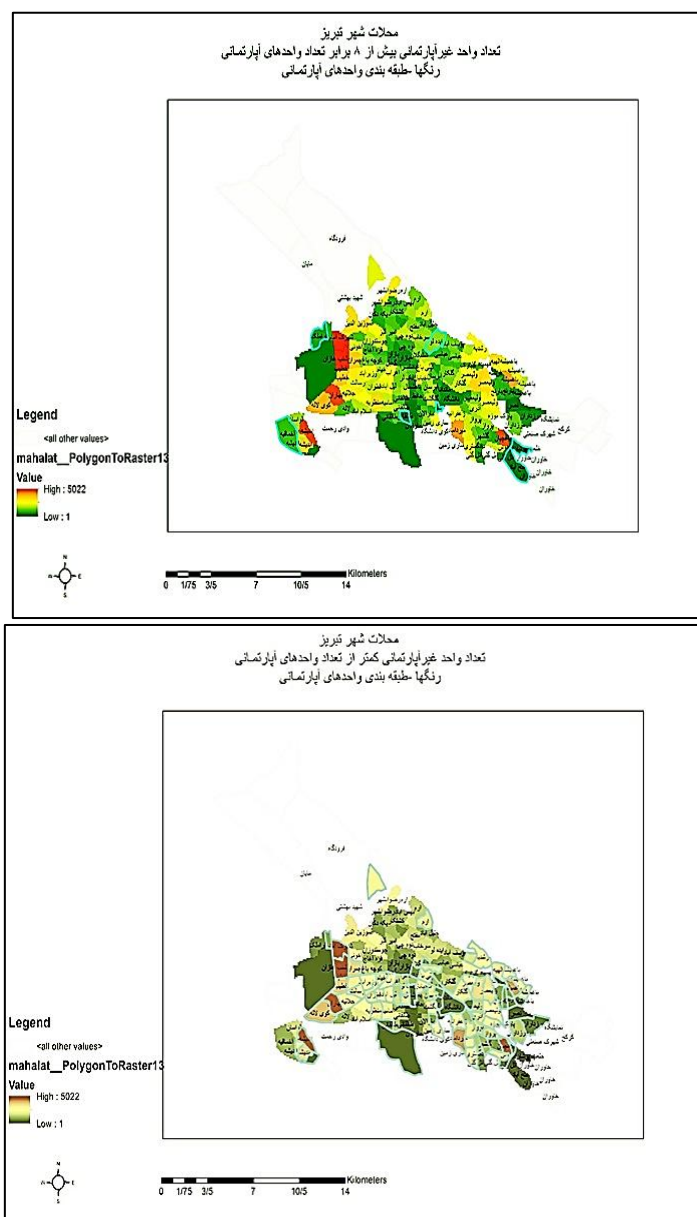
Source: Tabriz Municipality Department of Architecture and Development

از نظر زیربنای درخواستی منطقه ۵ و سطح زیر بنا به تعداد پروانه صادره بیشترین مقدار را به خود اختصاص داده و در سال‌های ۹۱، ۹۲ و ۹۳ بیشترین مقدار زیربنای ساخته شده در شهر را دارا است.



تصویر شماره ۳: نقشه زیربنای ساخت و ساز مناطق شهر تبریز در سال‌های ۹۰ و ۹۱ (Research findings)

محلات ایده لو، قراملک، آخماقیه، انتهای طالقانی، فتح آباد مناطقی هستند که تعداد واحدهای غیر آپارتمانی بیش از هشت برابر واحدهای آپارتمانی است. سرخاب، مفتح، خلیل آباد، قره آجاج، بهمن آباد، کشتکار، طالقانی، خلعت پوشان دارای تعداد واحدهای غیرآپارتمانی به آپارتمانی بیش از ۵ برابر می‌باشند. محلات رضوانشهر، یکه دکان، گجیل، قسمت غربی شب غازان، آخماقیه، لاله، انتهای مارالان، کوی پیشقدم، سرخاب دارای تعداد واحدهای غیرآپارتمانی بیش از سه و چهار برابر نسبت به واحدهای آپارتمانی می‌باشند. محلات شهرک امام، رشدیه، ارم، الهیه، باغمیشه، ولیعصر، گلکار، ولیعصر، پرواز، گلشهر، اندیشه، کوی لاله، بهاران، وزیر آباد، خیام، اهراب، زعفرانیه، ماندانا، آذری، کوی دانشگاه و تجلایی، جلالیه، خطیب، قطران، لیل آباد دارای تعداد واحدهای غیرآپارتمانی کمتر نسبت به واحدهای آپارتمانی می‌باشند.



تصویر شماره ۴: نقشه آمار تعداد واحدهای آپارتمانی به غیر آپارتمانی محلات تبریز دارای ضریب ۸ و ۱

Source: Research findings

## مواد و روش‌ها

آمارهای مندرج در جداول در پژوهش حاضر از اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ استخراج گردیده و اطمینان مناسبی از نظر ۱۰ پارمتر وجود دارد. تنها پارامتر خدمات زیربنایی با استفاده از پرسشنامه تکمیل گردیده که در آن وجود خدمات شهری آب و برق و ظرفیت مناسب مخازن و نیروگاه‌ها و راه‌ها از عوامل دخیل در تصمیم‌گیری است.

در تحقیق یکی از مدل‌های تصمیم‌گیری و رتبه‌بندی TOPSIS به کار برده شده که گزینه انتخابی، باید کمترین فاصله را با راه حل ایده آل مثبت (بهترین حالت ممکن) و بیشترین فاصله را با راه حل ایدئال منفی (بدترین حالت ممکن) داشته باشد. یکی دیگر از روش‌های به کار رفته روش ویکور (VIKOR) که عبارتی صربی به معنای راه حل توافقی و بهینه‌سازی چند معیاره است که جهت رتبه‌بندی گزینه‌های مختلف به کار می‌رود و بیشتر برای حل مسائل گسسته کاربرد دارد و بر مبنای راه‌حل‌های توافقی بر مبنای معیارهای متضاد است که همواره چند گزینه مختلف وجود دارد که بر اساس چند معیار به صورت مستقل و بر اساس ارزش، رتبه‌بندی می‌گردند و هر گزینه مستقلاً توسط یک معیار سنجیده و ارزیابی می‌گردد. هدف این روش تمرکز بر رتبه‌بندی و انتخاب از بین یک مجموعه راهکار در مسئله‌ای با داشتن معیارهای متعارض است. نتایج ارائه شده در روش ویکور لیست رتبه‌بندی توافقی به اضافه یک یا چند راه حل توافقی است. ۱۹ شهرستان آذربایجان شرقی که به علت بزرگسری مرکز استان مورد توجه چندان قرار نمی‌گیرند از نظر مصالح، مساحت (الگوی واحد مسکونی)، جمعیت، سازه، تعداد واحدهای مسکونی و خدمات زیربنایی مورد بررسی قرار می‌گیرند.

## تعیین وزن شاخص‌ها

عملیات وزن‌دهی فاکتورها با استفاده از دانش کارشناسی و داده‌ای به صورت توأم انجام گرفته است. روش آنتروپی شانون (Shanon entropy) برای وزن‌دهی شاخص‌ها (معیارها) به منظور اطلاعات ورودی روش Saw به کار رفته است و هدف وزن‌دهی و اولویت‌بندی معیارها و شاخص‌ها است. این روش بدین علت استفاده شده که در پژوهش علاوه بر معیار، گزینه (آلترناتیو) نیز وجود دارد. هر چه پراکندگی در مقادیر یک شاخص بیشتر باشد آن شاخص از اهمیت بیشتری برخوردار است.

تکنیک SAW را می‌توان به عنوان ساده‌ترین و مستقیم‌ترین روش مواجهه با مسائل تصمیم‌گیری چند معیاره در نظر گرفت و از یک تابع افزایش خطی برای نمایش ترجیحات استفاده نمود. پس از بی‌مقیاس کردن ماتریس تصمیم، با استفاده از ضرایب وزنی معیارها، ماتریس تصمیم بی‌مقیاس وزن‌دار به دست آمده و با توجه به این ماتریس، امتیاز هر گزینه محاسبه گردیده است.



### روش تصمیم‌گیری تاپسیس

برای سنجش ابعاد مسکن ماتریس اهمیت شاخص‌ها و ریز آمارهای موجود مسکن در شهرستان‌های آذربایجان شرقی تشکیل و فرآیند مربوطه به فرمول تاپسیس در نرم‌افزار EXCEL اجرا گردید.

جدول شماره ۳: ماتریس داده‌ها - امتیازدهی به شاخص‌ها

خدمات	تعداد واحدهای مسکونی	جمعیت	51 تا 75 مترمربع	76 تا 80 مترمربع	81 تا 100 مترمربع	101 تا 150 مترمربع	اسکلت فلزی	بتون آرمه	سایر مصالح	خدمات زیربنایی
Aij	0/25	0/25	0/025	0/05	0/05	0/025	0/075	0/075	0/05	0/15
مراغه	75889	262604	11828	9175	19998	19435	20384	25430	29837	9
مرند	71807	244971	14112	8308	19151	14803	13564	7909	50190	9
میانه	54882	182848	10066	8225	14594	12177	16853	16961	20519	9
شبستر	41823	135421	5147	4057	10703	13075	7897	10496	23370	9
هشترود	15745	57199	1900	3051	4235	3908	3102	4368	8247	1
اهر	43038	154530	8818	5159	10252	9735	14908	11107	16897	5
کلپیر	12883	46125	1994	1585	3975	3214	1900	1865	9097	1
بستان‌آباد	24056	94769	3255	2590	6214	5605	6410	4145	13440	7
سراب	34900	125341	5592	4121	8067	7696	8586	6838	19391	5
جلفا	18964	61358	2695	1949	5599	5738	3429	5710	9790	5
بناب	39242	134892	5006	4401	11431	11533	7968	16459	14711	7
هریس	18789	69093	6259	1929	3856	3030	6595	6767	5393	3
ملکان	31126	111319	2847	3279	7845	11837	5175	11632	14197	3
آذرشهر	33675	110311	5086	3574	8396	8334	9250	5606	18767	7
اسکو	48699	158270	16948	4971	10836	8850	9205	27491	11954	7
چاراویماق	7871	31071	921	545	1942	2074	1025	971	5858	1
ورزقان	14814	52650	6155	1618	2701	1675	5510	3353	5949	3
عجب‌شیر	19425	70852	2309	2010	5853	5543	3682	5951	9751	1
خداآفرین	9607	32995	1631	1677	2697	1942	1077	2377	6150	1
تبریز	541915	1773033	110861	44917	137793	130948	222355	206700	112119	9

Source: Research findings

در مراحل بعد بی‌مقیاس‌سازی ماتریس داده‌ها و به دست آوردن ماتریس بی‌مقیاس موزون طبق روابط زیر عمل می‌گردد

$$\sum a_{ij}^2 = n_{ij}$$

$$P_{ij} = a_{ij} / \sum a_{ij}$$

بعد از آن و تشکیل ماتریس‌های  $E_j$ ،  $d_j$  و  $W_j$  و ماتریس اوزان منجر به نتایج زیر گردید.

$$d_j = 1 - E_j \quad W_j = d_j / \sum d_j$$

جدول شماره ۴: وزن شاخص‌ها

خدمات	سایر مصالح	بتون آرمه	اسکلت فلزی	101 تا 150 مترمربع	81 تا 100 مترمربع	76 تا 80 مترمربع	51 تا 75 مترمربع	جمعیت	تعداد واحدهای مسکونی	خدمات زیربنایی
Wi	0/05	0/075	0/075	0/025	0/05	0/05	0/025	0/25	0/25	0/15

Source: Research findings

که با تشکیل ایدئال‌های مثبت و منفی و میزان فاصله‌ی هر گزینه از ایدئال مثبت و منفی برای هر شاخص  $J^+$  یا  $d_j^+$  و

$J^-$  یا  $d_j^-$  مطابق جدول زیر خواهد بود

$$J^+ = (\max v_{j1}, \max v_{j2}, \max v_{j3}, \max v_{j4}, \max v_{j5}, \max v_{j6}) \quad J^- = (\min v_{j1}, \min v_{j2}, \min v_{j3}, \min v_{j4}, \min v_{j5}, \min v_{j6})$$

جدول شماره ۵: بیشترین و کمترین مقادیر

تعداد واحدهای مسکونی	جمعیت	۷۵ تا ۵۱	۸۰ تا ۶۷	۱۰۰ تا ۸۱	۱۰۱ تا ۱۵۰	اسکلت فلزی	بتون آرمه	سایر مصالح	خدمات زیربنایی
		مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع				
Max	0/2392	0/2381	0/0240	0/0458	0/0478	0/0239	0/0728	0/0405	0/0507
Min	0/0035	0/0042	0/0002	0/0006	0/0007	0/0003	0/0003	0/0019	0/0056

Source: Research findings

فاصله از ایدئال مثبت و فاصله از ایدئال منفی:

$$d_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (V_{ij} - V_j^+)^2} \quad 1, 2, \dots, m$$

$$d_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (V_{ij} - V_j^-)^2} \quad 1, 2, \dots, m$$

جدول شماره ۶: فاصله از ایده مثبت و منفی

ID	مراغه	مرند	میانه	شبستر	هشترود	اهر	کلیر	بستان‌آباد	سراب	جلفا
di+	0/3111	0/3152	0/3259	0/3356	0/3548	0/3339	0/3571	0/3459	0/3383	0/3512
di-	0/0650	0/0637	0/0553	0/0504	0/0509	0/0333	0/0326	0/0359	0/0421	0/0236

ID	بناب	هریس	ملکان	آذرشهر	اسکو	چاراویماق	ورزقان	عجب شیر	خدا آفرین	تبریز
di+	0/3364	0/3515	0/3432	0/3410	0/3307	0/3603	0/3545	0/3524	0/3593	0/0000
di-	0/0401	0/0137	0/0198	0/0379	0/0436	0/0002	0/0123	0/0081	0/0015	0/3603

Source: Research findings

میزان نزدیکی نسبی هر گزینه با راه‌حل ایدئال از رابطه حاصل می‌گردد. رتبه‌بندی به دست آمده و نتیجه نهایی روش تصمیم‌گیری تاپسیس مطابق جدول خواهد بود.

$$CL_i = d_i^- / (d_i^- + d_i^+)$$

جدول شماره ۷: میزان نزدیکی نسبی به راه‌حل ایدئال

ID	مراغه	مرند	میانه	شبستر	هشترود	اهر	کلیر	بستان‌آباد	سراب	جلفا
	0/1729	0/1680	0/1451	0/1306	0/1306	0/1166	0/1108	0/1065	0/0940	0/1001

ID	بناب	هریس	ملکان	آذرشهر	اسکو	چاراویماق	ورزقان	عجب شیر	خدا آفرین	تبریز
	0/1065	0/0940	0/0825	0/0710	0/0666	0/0005	0/0334	0/0099	0/0043	0/0005

Source: Research findings

جدول شماره ۸: رتبه‌بندی روش تاپسیس

ID	مراغه	مرند	میانه	اهر	شبستر	اسکو	سراب	بناب	بستان‌آباد	آذرشهر
CL <sub>i</sub>	0/1729	0/1680	0/1451	0/0908	0/1306	0/1166	0/1108	0/1065	0/0940	0/1001
Rank	۲	۳	۴	۱۱	۵	۶	۷	۸	۱۰	۹

ID	ملکان	جلفا	هریس	عجب شیر	هشترود	ورزقان	کلیر	خدا آفرین	چاراویماق	تبریز
CL <sub>i</sub>	0/0544	0/0631	0/0375	0/0225	0/0163	0/0334	0/0099	0/0043	0/0005	1/0000
Rank	۱۳	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۵	۱۸	۱۹	۲۰	۱

Source: Research findings

نتایج حاصل از روش تاپسیس در مورد مسکن:

روش ویکور:

در روش تصمیم‌گیری ویکور با تشکیل جدول مطابق نظر کارشناسان وزن‌دهی به معیارها تشکیل گردید

جدول شماره ۹: وزن معیارها در روش تصمیم‌گیری ویکور

خدمات زیربنایی	سایر مصالح	بتون آرمه	اسکلت فلزی	۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۸۱ تا ۱۰۰ متر	۷۶ تا ۸۰ متر	۵۱ تا ۷۵ متر	جمعیت	تعداد واحدهای مسکونی
				مربع	مربع	مربع	مربع		
$a_{ij}$	0/05	0/075	0/075	0/025	0/05	0/05	0/025	0/15	0/35

Source: Research findings

بعد از تشکیل مربع شاخص‌ها و جمع‌بندی ستون‌ها و جدول نرمال‌سازی تشکیل ماتریس تفاضل مقادیر حداکثر و حداقل به دست می‌آید.

جدول شماره ۱۰: جدول تفاضل اعضای ماتریس نرمال از f max

f max	0/3348	0/1429	0/0428	0/0458	0/0478	0/0239	0/0738	0/0728	0/0405	0/0507
f min	0/0049	0/0025	0/0002	0/0006	0/0007	0/0003	0/0003	0/0003	0/0019	0/0056
f+ - f-	0/3300	0/1404	0/0426	0/0453	0/0471	0/0236	0/0734	0/0724	0/0385	0/0451

$$S_j = \sum_{i=1}^n w_i * (f_i^* - f_{ij}) / (f_i^* - f_i^-) \quad R_j = \max(w_i * (f_i^* - f_{ij}) / (f_i^* - f_i^-))$$

Source: Research findings

جدول شماره ۱۱: محاسبه مقادیر S و R

S-	0/9997	R-	0/3500	S- -S*	0/9887
S*	0/0110	R*	0/0110	S- -S*	0/9887

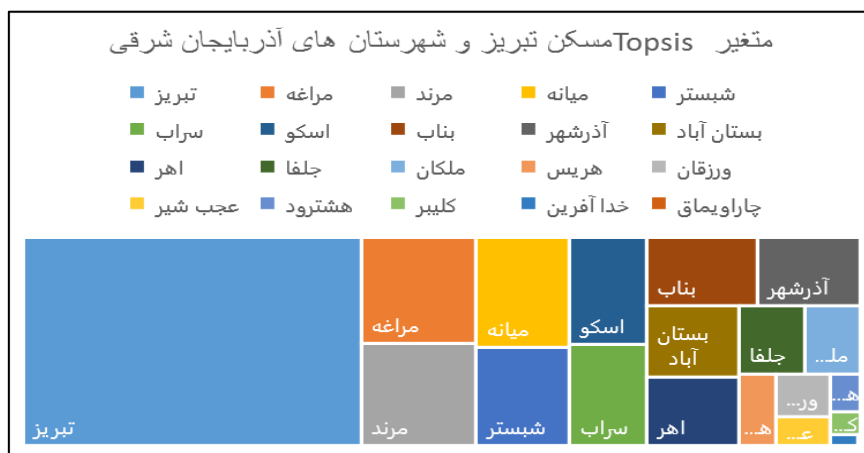
$$Q_i = v[(S_i - S^-) / (S^- - S^*)] + (1-v) * [(R_i - R^-) / (R^- - R^*)]$$

Source: Research findings

جدول شماره ۱۲: محاسبه Q

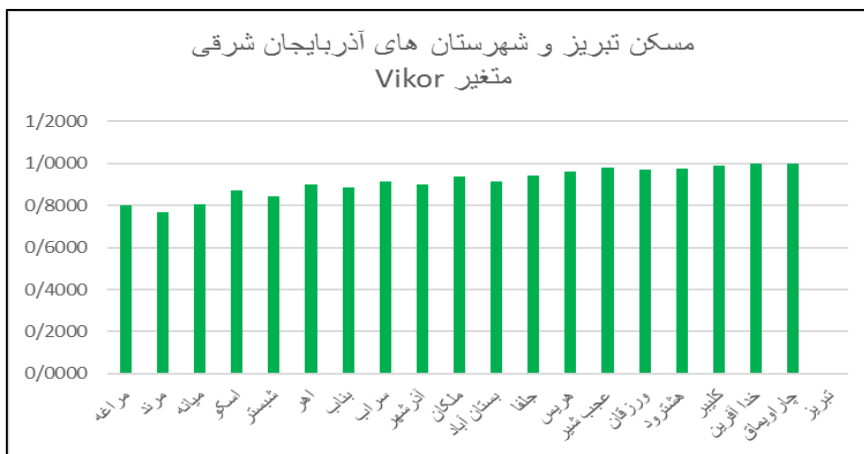
R	Rank	S	Q	مرآغه
0/0227	مرآغه	0/0365	0/8016	مرآغه
0/0554	مرند	0/1342	0/7665	مرند
0/0861	میانه	0/2813	0/8038	میانه
0/1127	اسکو	0/4007	0/8710	اسکو
0/1207	اهر	0/4717	0/8422	شبستر
0/1373	شبستر	0/4937	0/8987	اهر
0/1379	بناب	0/5101	0/8866	بناب
0/1507	سراب	0/5959	0/9133	آذرشهر
0/1644	آذرشهر	0/6089	0/8970	سراب
0/1645	ملکان	0/6848	0/9390	ملکان
0/1905	بستان‌آباد	0/6876	0/9136	بستان‌آباد
0/2075	عجب‌شیر	0/7972	0/9422	جلفا
0/2099	هریس	0/8198	0/9617	هریس
0/2173	جلفا	0/8584	0/9790	عجب‌شیر
0/2218	هشترود	0/8725	0/9688	ورزقان
0/2267	ورزقان	0/8965	0/9767	هشترود
0/2337	کلیبر	0/9398	0/9906	کلیبر
0/2479	خدا آفرین	0/9764	0/9965	خدا آفرین
0/2500	چاراویماق	0/9989	1/0000	چاراویماق
0/2800	تبریز	1/1237	0/0000	تبریز

Source: Research findings



نمودار شماره ۱: نمودار مقایسه‌ای

Source: Research findings



نمودار شماره ۲: نمودار مقایسه‌ای روش ویکور  
Source: Research findings

روش تاپسیس

وزن‌دهی معیارها به روش آنتروپی شانون:

جدول شماره ۱۳: وزن شاخص‌های نرمال شده در آنتروپی شانون

7/3798=Σdj										۳۸۰۸K=0/33	۲۰m =
0/8591	0/6188	0/2966	0/2343	0/4569	0/4517	0/6166	0/4443	-1/3588	0/0005	Ej	آنتروپی هر شاخص
0/1409	0/3812	0/7034	0/7657	0/5431	0/5483	0/383	0/5557	2/3588	0/9995	Dj	درجه انحراف
0/0191	0/0517	0/0953	0/1038	0/0736	0/0743	0/0519	0/0753	0/3196	0/1354	Wj	وزن نرمال شده
10	9	4	3	7	6	8	5	1	2	RANK	

Source: Research findings

جدول شماره ۱۴: رتبه نهایی شاخص‌ها در آنتروپی شانون

تعداد واحدهای مسکونی	جمعیت	۵۱ تا ۷۵	۷۶ تا ۸۰	۸۱ تا ۱۰۰	۱۰۱ تا ۱۵۰	اسکلت فلزی	بتون آرمه	سایر مصالح زیربنایی	خدمات مسکونی
0/25	0/25	0/025	0/05	0/05	0/025	0/075	0/075	0/05	0/15
DM	Wj	0/0339	0/0799	0/0019	0/0026	0/0037	0/0018	0/0078	0/0071
Wj	λj	0/2348	0/5542	0/0131	0/0180	0/0258	0/0128	0/0540	0/0199
RANK		2	1	9	7	5	10	3	4

Source: Research findings

روش Saw

جدول شماره ۱۵: وزن‌دهی به معیارهای روش Saw با استفاده از نتایج آنتروپی شانون

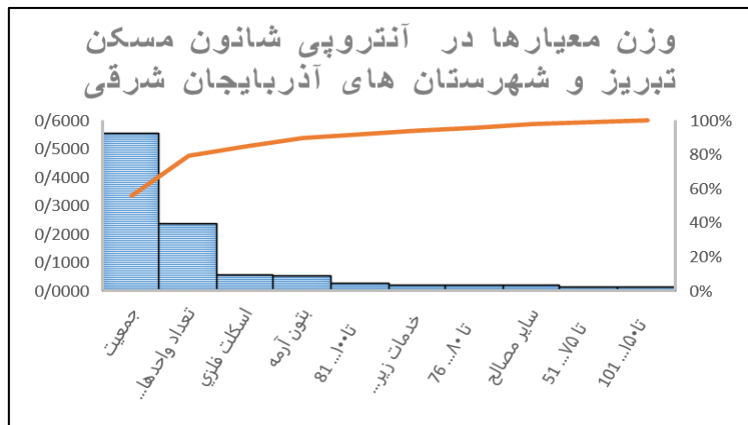
تعداد واحدهای مسکونی	جمعیت	۵۱ تا ۷۵	۷۶ تا ۸۰	۸۱ تا ۱۰۰	۱۰۱ تا ۱۵۰	اسکلت فلزی	بتون آرمه	سایر مصالح زیربنایی	خدمات مسکونی
0/23485	0/55422	0/01306	0/01801493	0/02577	0/01276	0/05397	0/04958	0/01791	0/01791
Wj	Wj								

Source: Research findings

جدول شماره ۱۶: رتبه‌بندی شهرستان‌های استان از نظر شاخص‌های مسکن به روش Saw

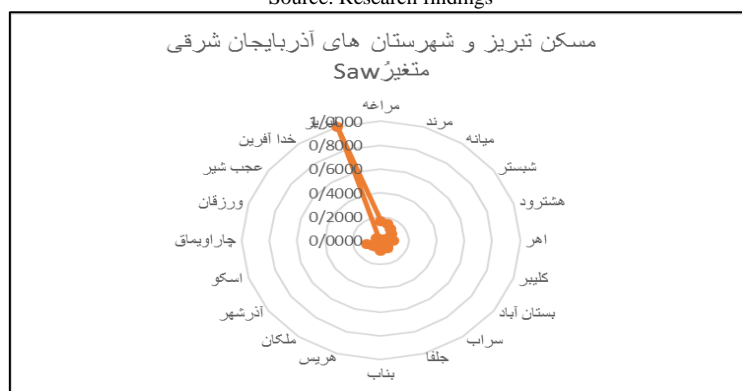
نام شهرستان	مراغه	مرند	میانه	شیبستر	هشتگرد	اهر	کلینر	بستان آباد	سراب	جلفا
متغیر SAW	۱۶۱۴۰/۰	۱۵۰۸۰/۰	۱۲۰۶۰/۰	۰۹۴۰۰/۰	۰۳۲۶۰/۰	۰۰۹۲۹/۰	۰۲۶۵۰/۰	۰۶۳۳۰/۰	۰۷۶۷۰/۰	۰۴۴۹۰/۰
رتبه	۲	۳	۴	۶	۱۷	۷	۱۸	۱۲	۹	۱۳
نام شهرستان	بناب	هریس	ملکان	آذرشهر	اسکو	چاراویماق	ورزقان	عجب‌شیر	خدا آفرین	تبریز
متغیر SAW	۰۸۸۵۰/۰	۰۴۳۰۰/۰	۰۶۵۵۰/۰	۰۷۵۵۰/۰	۱۰۳۶۰/۰	۱۷۶۰/۰	۰۳۴۶۰/۰	۰۳۹۴۰/۰	۰۲۰۱۰/۰	1/0000
رتبه	۸	۱۴	۱۱	۱۰	۵	۲۰	۱۶	۱۵	۱۹	۱

Source: Research findings



نمودار شماره ۳: نمودار مقایسه‌ای شاخص‌ها آنروپی شانون

Source: Research findings



نمودار شماره ۴: نمودار مقایسه‌ای روش Saw

Source: Research findings

### یافته‌های تحقیق

شهر تبریز در بین کلیه شاخصه‌های مورد مطالعه با فاصله بسیار زیادی دارای برترین رتبه است. بر اساس مطالعات توزیع جمعیتی و امکانات موجود و بهره‌گیری از روش تصمیم‌گیری تاپسیس در صورت نیاز به انتخاب گزینه دیگری برای اسکان جمعیت تبریز نتایج به دست آمده مطابق جدول برای ۱۱ پارامتر: تعداد واحدهای مسکونی، جمعیت، واحدهای با مساحت ۵۱ تا ۷۵ مترمربع، واحدهای با مساحت ۷۶ تا ۸۰ مترمربع، واحدهای با مساحت ۸۱ تا ۱۰۰ مترمربع، واحدهای با مساحت ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع، واحدهای دارای اسکلت فلزی، واحدهای دارای بتون آرمه، واحدهای بنا گردیده با سایر مصالح غیر از اسکلت فلزی و بتن، خدمات زیربنایی در میان ۲۰ شهرستان برای ساخت محل سکونت به ترتیب با استفاده از روش تصمیم‌گیری چند معیاره تاپسیس و ویکور به دست آمد. بر مبنای نتایج حاصل از روش Topsis در بین شهرستان‌های آذربایجان شرقی بیانگر آن است که مراغه، مرند، میانه به ترتیب بهترین شرایط سکونتی و شهرهای چاراویماق، خدا آفرین و کلپیر بدترین شرایط مسکن را از نظر الگوها و سازه‌های پایدار داشته‌اند. نتایج حاصل از روش Vikor نیز به همین موضوع اشاره دارد مراغه، مرند، میانه به ترتیب بهترین شرایط سکونتی و شهرهای چاراویماق، خدا آفرین و کلپیر بدترین شرایط مسکن را از نظر مصالح ساخته شده، تعداد واحدهای مسکونی و جمعیت دارند. اسکو، ملکان و شبستر از نظر ضریب جینی با توجه به گزارش آمار بانک مرکزی کمترین فقر را دارند و اهر، چاراویماق و هریس بیشترین آمار فقر را دارند. به طوری که در حالی که

۱۴/۵ در صد مردم اسکو و ۴۶/۲ در صد جمعیت شهرستان اهر فقیر هستند. لذا به دلیل همپوشانی فقر و شاخص‌های مسکن شهرستان چاراویماق بدترین وضعیت را در بین شهرهای استان دارا است.

جدول شماره ۱۶: رتبه‌بندی ترکیب تکنیک‌های مختلف تصمیم‌گیری در رابطه با شاخص‌های بررسی جایگزینی واحدهای مسکونی در تبریز

رتبه (Rank)	Copland	رتبه (Rank)	Borda	رتبه (Rank)	Average	Vikor	saw	Topsis	
1	19	1	20	۱	1	۱	۱	۱	تبریز
2	17	2	19	۲	2/3333	۳	۲	۲	مراغه
3	15	3	18	۳	2/3333	۲	۳	۲	مرند
4	13	4	17	۴	4	۴	۴	۴	میانه
6	10	6	16	۹	9	۹	۷	۱۱	اهر
7	7	7	14	۵	5/3333	۵	۶	۵	شبه‌ستر
5	8	5	13	۶	6	۶	۵	۷	اسکو
9	6	9	15	۸	8/3333	۱۰	۹	۶	سراب
8	3	8	11	۷	7/6667	۷	۸	۸	بناب
11	1	11	12	۱۱	۱۱	۱۱	۱۲	۱۰	بستان آباد
10	-1	10	9	۹	9	۸	۱۰	۹	آذرشهر
12	-2	12	10	۱۲	12	۱۲	۱۱	۱۳	ملکان
13	-5	13	8	۱۳	12/667	۱۳	۱۳	۱۲	جلفا
14	-7	14	7	۱۴	14	۱۴	۱۴	۱۴	هریس
15	-9	15	6	۱۶	16	۱۷	۱۵	۱۶	عجب شیر
17	-12	17	5	۱۷	16/667	۱۶	۱۷	۱۷	هشترود
16	-13	16	3	۱۵	15/333	۱۵	۱۶	۱۵	ورزقان
18	-14	18	4	۱۸	18	۱۸	۱۸	۱۸	کلپیر
19	-17	19	2	۱۹	19	۱۹	۱۹	۱۹	خدا آفرین
20	-19	20	1	۲۰	20	۲۰	۲۰	۲۰	چاراویماق

Source: Research findings

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

مسکن یکی از نیازهای اساسی انسان است و دستیابی به آن یکی از شاخص‌های توسعه یافتگی محسوب می‌شود، امروزه تبدیل مسکن به یک کالای سرمایه‌ای و بالا رفتن قیمت آن، باعث عدم تعادل در برخورداری گروه‌های درآمدی جامعه از آن شده است. در شهرهای کشورهای در حال توسعه گروه‌های کم درآمد شهری و مهاجرین روستایی به دلیل عدم جذب در اقتصاد رسمی شهر و مشکلات درآمدی قادر به تأمین مسکن مورد نیاز خود از بازار رسمی مسکن نیستند و به ناچار برای سکونت به حواشی و نواحی غیررسمی روی می‌آورند در واقع مسکن این گروه‌ها را به سختی می‌توان یک خانه نامید بلکه همیشه یک خانه نیمه تمام است چرا که خانه کامل از توان اکثر گروه‌های کم درآمد خارج است و در حالی نیز که به هر صورت خود به احداث مسکن اقدام می‌کنند به احتمال زیاد مسکن آنان جزو آلونک‌ها و زاغه‌ها به حساب می‌آید. لذا برای تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر جامعه سیاست‌ها و راهکارهایی اندیشیده شده که در این رساله سعی شده به اختصار به سیاست‌های تأمین مسکن با تأکید بر مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه و ایران پرداخته شود و راهکارها و سیاست‌های اتخاذ شده مورد بررسی قرار گیرد و به وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد در ایران و شهر مهاباد پرداخته خواهد شد.

بررسی وضعیت نسبی مسکن اقشار کم درآمد (چهار دهک پایین درآمد) نشان می‌دهد که درصد نرخ مالکیت برای کم درآمدها حدود ۵۵ درصد است، در حالی که این میزان برای متوسط کل جامعه ۷۰ درصد است. تعداد خانوار

فاقد مسکن ملکی در سال گذشته در گروه کم درآمدها به یک میلیون و ۶۵۰ هزار خانوار می‌رسید که این میزان برای متوسط کل جامعه ۳ میلیون و ۳۰۰ هزار خانوار بوده است. جوامع مختلف در هر برهه زمانی (به خصوص در دوران اوج بحران‌ها) به تدوین و اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های متفاوتی برای بهبود وضعیت محیطی و سرپناه این گروه‌ها پرداخته‌اند که از وضع قوانین و مقررات بهداشتی در دوران پس از انقلاب صنعتی تا تأمین زمین و خدمات، مسکن اجتماعی و توانمندسازی همه‌جانبه یا تلفیقی از همه آن‌ها را شامل شده است. در بسیاری از این کشورها تجارب بسیار موفق تا تجارب کاملاً شکست‌خورده دیده می‌شود. در ایران نیز مسئله مسکن از دهه ۱۳۳۰ به صورت تدریجی در شهرهای بزرگ و پس از دهه ۱۳۴۰ در سایر شهرهای کشور به دنبال سیاست‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی شکل گرفت و همانند سایر کشورها در این گذار شرایط مختلف عمرانی سعی در رفع آن نموده است؛ اما پس از شش دهه برنامه‌ریزی و اقدام برای بهبود وضعیت مسکن بخصوص برای اقشار کم درآمد، بر اساس آخرین آمارهای رسمی شاخص دسترسی به مسکن در گروه‌های کم درآمد نامناسب‌تر و اقشار بیشتری در معرض بی‌مسکنی یا بدمسکنی قرار گرفته‌اند که حاکی از عدم موفقیت برنامه‌ریزی مسکن در گذشته بوده است. نیاز به مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشری است. طبق اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن مناسب حق هر فرد و خانواده ایرانی است. بخش مسکن از سویی رابطه‌ای مستقیم با رفاه و امنیت روانی و اقتصادی شهروندان دارد و از دیگر سو، دارای ارتباطاتی چند سویه با بخش‌های مختلف اقتصاد خرد و کلان است. به همین دلیل در سیاست‌گذاری‌ها همواره مورد توجه است. با این همه به نظر می‌رسد سیاست‌های اتخاذ شده از سوی دولت‌ها در دوره‌های مختلف به دلیل عدم برخورداری از برنامه استراتژیک نه تنها توفیق‌چندانی در رفع نیاز مسکن در کشور نداشته، بلکه موجب بروز مشکلاتی در زمینه اقتصادی و اجتماعی نیز شده است که از آن جمله می‌توان به سوداگری زمین نیز اشاره نمود.

نخستین سال‌های انقلاب و دوره جنگ (۶۸-۱۳۵۷) شامل سیاست‌های حمایتی و اعطای یارانه‌های مستقیم و تمرکز بر شرایط جنگی بوده است که از مهم‌ترین اقدامات می‌توان به عرضه تسهیلات خرید مسکن، مصالح حواله‌ای و ارزان‌قیمت و نیز توجه به واگذاری اراضی مسکونی در مقیاس وسیع نمود که به علت تمرکز بر مسئله جنگ و مشکلات اقتصادی ناشی از آن به مقوله مسکن توجه‌اندکی گردید. در دولت سازندگی (۷۶-۱۳۶۸) تقویت بازار آزاد و توسعه شهرهای جدید از جمله سیاست‌های مدنظر بود که اقداماتی از جمله اعطای تسهیلات خرید و ساخت و حمایت از انبوه‌سازان، توجه به اقتصاد بازار آزاد و تقویت تقاضای سرمایه‌ای مسکن مدنظر بود. در دوره اصلاحات (۸۴-۱۳۷۶) اهم سیاست‌های مورد توجه در مقوله مسکن در تداوم تقویت بازار آزاد، توسعه مسکن استیجاری، توجه به بافت فرسوده و محدودیت مداخله دولتی بوده است. از اقدامات این دوران می‌توان به اعطای تسهیلات خرید و ساخت و حمایت از انبوه‌سازان، توسعه مسکن اجاره به شرط تملیک و استیجاری، تأکید بر بازسازی بافت‌های فرسوده شهری، رویکرد علمی به مسکن و الزام به تهیه طرح جامع مسکن و کم‌توجهی دولت به بخش مسکن اشاره کرد. در دولت عدالت محور (۹۲-۱۳۸۴) سیاسی شدن شدید مسکن مورد توجه قرار گرفت که به نوعی برنامه‌گریزی در اقتصاد را به دنبال داشت. به دنبال آن محدود نمودن بازار آزاد و مداخلات عظیم در اقتصاد صورت گرفت که می‌توان به تهیه طرح جامع مسکن و در عین حال استفاده‌گزینشی از آن، افزایش نقدینگی با

بی‌برنامگی اقتصادی به ویژه در دو سال ابتدای این دولت، تمرکز بر اجاره بلندمدت زمین و اعطای تسهیلات ساخت، طرح بنگاه‌های زودبازده و طرح تحول اقتصادی، اشاره نمود. قابل ذکر است که تا قبل از این دوران با توجه به مداخله همه جانبه دولت در پروژه مسکن مهر در مراحل چون مکان یابی زمین، تأمین مالی، تعیین الگوی ساخت و...، بخش مسکن را می‌توان دارای شرایط بازار آزاد دانست به گونه‌ای که به طور نسبی در دوره ۳۰ ساله (تا قبل از ۱۳۸۴) سهم دولت در تأمین مسکن به طور مستقیم از حدود ۵ درصد به حدود ۲ درصد کاهش یافت.

مهم‌ترین نمود حمایت از مسکن به عنوان نیاز اجتماعی در قالب تأمین مالی مسکن کم‌درآمدها و نیز تأمین مسکن اجتماعی بروز می‌یابد. مسکن اجتماعی به همراه تأمین اجتماعی، آموزش، بهداشت و ارائه خدمات اجتماعی پنج رکن سیاست اجتماعی را تشکیل می‌دهند. به این تعبیر سیاست اجتماعی مجموعه‌ای از نهادها و فعالیت‌ها را شامل می‌شود که موجب افزایش رفاه عمومی در جامعه گردد. نکته قابل توجه در این میان ضرورت هماهنگی سیاست اجتماعی با رشد اقتصادی است؛ زیرا در صورتی که سیاست اجتماعی مانع رشد اقتصادی گردد برآیند منجر به کاهش رفاه عمومی خواهد شد. به طور کلی می‌توان روند کلی سیاست‌های مسکن در برخی کشورهای توسعه یافته را در عقب نشینی دولت از صحنه مسکن و مجال دادن به نیروهای بازار برای ایفای نقش و حضور دولت تنها برای حمایت از اقشار کم درآمد دانست؛ این در حالی است که در کشورهای در حال توسعه ترکیب وام مسکن با یارانه‌ها، سردرگمی میان سیاست‌های متعدد و اولویت‌بندی نشده، انحصار دولتی تأمین مالی مسکن، اتکای تأمین مالی مسکن بر وام‌های مبتنی بر سپرده و محدود بودن وام‌های رهنی، عدم شفافیت و نظام اطلاعاتی مناسب در خصوص مالکیت زمین و مسکن، سیاست‌های مسکن را تشکیل می‌دهد.

با توجه به نتایج حاصله از روش آنتروپی شانون تعداد واحدهای مسکونی، جمعیت، خدمات زیربنایی، واحدهای دارای بتون آرمه، واحدهای دارای اسکلت فلزی، واحدهای بنا گردیده با سایر مصالح غیر از اسکلت فلزی و بتن، واحدهای با مساحت ۷۶ تا ۸۰ مترمربع، واحدهای با مساحت ۸۱ تا ۱۰۰ مترمربع، واحدهای با مساحت ۵۱ تا ۷۵ مترمربع، واحدهای با مساحت ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع در این تحقیق به ترتیب بیشترین وزن را به خود اختصاص می‌دهند. با مقایسه نقشه‌های GIS ملاحظه می‌گردد محلاتی و مناطقی در شهر تبریز فاقد بلندمرتبه‌سازی بوده و با تغییر ساختگاه و مسطح نمودن اراضی دارای شیب و انجام تغییرات لازم امکان آپارتمان‌سازی و جمعیت‌پذیری بیشتر آن‌ها وجود دارد. این مناطق به دلیل دارا بودن زیرساخت‌های لازم و کم بودن نسبی قیمت زمین نقاط بسیار مناسبی برای سکونت جمعیت شهری می‌باشند. نوسازی و بهسازی در این بافت‌های شهری ضروری بوده و مدیریت شهری می‌تواند نقش عمده‌ای را در تشویق بازسازی این بافت‌ها با تعریض معابر و رفع مشکلات موجود آن‌ها و نیز هدایت ساخت‌وساز با ارائه تسهیلات بانکی کم‌بهره می‌تواند ایفا نماید. شمال شهر تبریز واجد شرایط مذکور بوده و مستعدترین مکان برای احداث منازل مسکونی برای فقرا است و بهتر است به جای گسترش غیرضروری شهر و جستجوی محل ساخت گاه‌های جدید مورد استفاده قرار گیرد. نتیجه به دست آمده نشان می‌دهد از نظر آمار مسکن، شهر تبریز وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر شهرستان‌های استان دارا است اما به لحاظ وجود فقر که با شاخص جینی مشخص گردیده تشویق به سکونت در سایر شهرستان‌های استان و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده داخل شهر باید مورد نظر قرار گیرد.



## References

- Abouelmagd, D.; Kesteloot, C. & Corijn, E. (2013). "Housing Projects for Low-Income Groups and Modes of Economic Integration: A Comparative Study in Greater Cairo". *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. N: 104: (4). Pp. 456-477.
- Abedin Dorkoosh, Saeed (1993), *An Introduction to Urban Economics*, university publication center (in Persian).
- Allen, F. and Douglas G. (2004), *Comparing Financial Systems*, Cambridge MA: MIT Press, 507 pp.
- Azizi, M. (2004) *Jaygah Shakhshaye Maskan dar Farayand Barnamehrizi Maskan Honarhaye Ziba* Publications, N: 17(in Persian).
- Ball, G. (2003), *Dual-Indexed Mortgages in Reforming Socialist Economies: Evaluating the Risks and Institutional Requirements*, Urban Development Division, the World Bank, *Housing Policy Debate*, Volume 3, Issue
- Berry, J. L. Brain & D. Kasarda (1977) *Contemporary Urban Ecology*, CollierMacmillan Publishers, New York
- Ebrahimzadeh, I, (2006), *Zarurat Ijad Shahrhaye Jadid & Tahvolat an dar Doran Motakher*, Collection of Articles of New Cities V: 3(in Persian).
- Eddie C.M. Hui, Manfred C.M. lam, 2005, *A study of commuting patterns of new town resident in Hong Kong*, *Habitat international*, vol. 29, pp 421- 437.
- Esmailzadeh, H (2003), *The Influence of New Cities on Development of The Southern Axis of Isfahan*, thesis of geography (urban planning tendency), College of Literature and Humanities at Isfahan University(in Persian).
- Drakakis, Smit, (1988), *the third world city*, *nashre toseh translated firouz jamali*, 48-52.
- Golany, G (1979); *International Urban Policies, New towns Contribution* New York, John Wileyanosons
- Hosseinzadeh Dalir, (2014), *a Review of Urban Ideas & Plans*, Publication: Forouzesh, p: 81
- Norberg-Shulz, Christian, (2002), *the concept of dwelling: on the way to figurative architecture*, translated: Amir Yar Ahmadi, M. (in Persian).
- Maliene, A., Malys, N., (2009), *High Quality Housing – A key issue in delivering sustainable communities*, *Building and environment*.
- McGill, R, (1998), "Urban Management in Development Countries", *Cities*, Vol 15, No 6
- Mukerji, Shekhar (2011), *Migration and urban decay: Asian experiences*, Publication: Jameh Shenasan (in Persian).
- Pourmohammadi (2000), *Planning for Housing*, Publication: Samt, Tehran, Iran
- Sabiheh. Mohammad Hosain, Radaei Amir, (2015), *Position of affordable aims & plans of Maskan Mehr dar Bakhsh Anboushaz Mahidasht*, *Magezine: Baghe Nazar* N:33 PP:91-106
- Sheikhi Mohammad, Ebrahim Nia Samakoush Saied, Damadi Mohammad, Barrasi Shakhshay *Maskan Dar Sokounatgshay gheyr Rasmi Nomouneh Moredi Babol*, *Haft Shahr journal*, N:39-40,:95
- Turner, J. F. C. (1968), "Housing Patterns, Settlement Patterns, and Urban Development in Modernizing Countries", *Journal of American Planning Association*, No 34: 354-363.
- UN-HABITAT. (2009). *Housing and Urban Upgrading in Yantai, China*, ISBN Series Number: 978-92-1-132022-0 Retrieved [unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2499](http://unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2499).

## Internet References

- <https://link.springer.com>  
<https://www.amar.org>  
<https://www.cbi.ir>