

# بررسی تاثیرات مولفه های جمعیتی بر مسکن شهری

## مطالعه موردی: شهر آمل

مهدی قرخلو

دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

لیلا حبیبی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران، Leila.habibi61@gmail.com

مریم جعفری مهرآبادی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

تاریخ پذیرش: ۱۳۸۹/۵/۲۲

تاریخ دریافت: ۱۳۸۹/۳/۲۶

### چکیده

این مقاله سعی دارد تحولاتی را که مسکن شهری از مولفه های جمعیتی یک شهر پذیرا می گردد، مورد بررسی قرار دهد. به این منظور سعی شده است تا در شهر آمل از مولفه های جمعیتی که به نظر می رسد بیشترین تاثیر را بر روی مسکن داشته باشند، استفاده گردد. در ادامه از روش توصیفی - تحلیلی در جهت بررسی این تاثیرات استفاده شده است. یافته های تحقیق نشان دهنده ی تاثیر مولفه های جمعیتی (نرخ رشد، تعداد و بعد خانوار، ساختار سنی جمعیت، مهاجرت و ...) بر مسکن شهری است به گونه ای که خصوصیات جمعیتی شهر آمل نشانگر پیشی گرفتن میزان تقاضا از عرضه مسکن در شهر آمل می باشد. در نتیجه شاهد رابطه متقابل و دوطرفه ای میان دو مقوله جمعیت و مسکن می باشیم که باید مورد توجه بیشتر برنامه ریزان مسکن قرار گیرد.

واژگان کلیدی: مسکن، برنامه ریزی مسکن، مسکن شهری، جمعیت، عرضه و تقاضای مسکن.

## مقدمه

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اولیه هر انسانی در جوامع مختلف مطرح می باشد که از ابعاد مختلف قابل اجتماعی، روانی و اقتصادی دارای اهمیت می باشد. از همان انسان غار نشین گرفته تا مسکن مدرن امروزی همه نشان دهنده اهمیت مسکن به عنوان یک سرپناه برای موجود انسان می باشد. به طوری که برای تامین آن در قوانین کشورهای مختلف دنیا به دولتمردان تذکر داده شده است. از طرف دیگر با توجه به اینکه سهم بالایی از سبد هزینه خانوار ایرانی صرف تامین مسکن می شود، آن را تبدیل به یک موضوع ملی کرده است. سهم هزینه مسکن در سبد هزینه های خانوارهای شهری ۳۱/۵ درصد است که این رقم برای اقشار کم درآمد در کلان شهرها به بیش از ۷۰ درصد می رسد که این آمار در کشورهای توسعه یافته کمتر از ۵ درصد است (---، ۱۳۸۸: ۵). از این رو در کشورهای مختلف با توجه به شرایط متفاوت مکانی به تامین آنها اقدام شده است که در بعضی از کشورها با توجه به سیاستهای متفاوت، موفق عمل نموده و در بعضی از آنها نا موفق بوده اند. به عنوان مثال در کشور ژاپن بطور تخمینی کمبود مسکن پس از جنگ جهانی معادل ۴/۲ میلیون واحد مسکونی بود که در سال ۱۹۹۳ این وضعیت به ۱/۱۱ برابر تعداد خانوارهای موجود تبدیل شد یعنی ۱۱ درصد بیشتر از تعداد خانوارهای موجود، واحدهای مسکونی تولید شد (حجری، ۱۳۸۸: ۲۰).

در ایران بعد از انقلاب تا به حال بیش از ۱۰۰ سیاست در زمینه تامین مسکن مصوب شده است که توفیقات لازم را نیز نداشته است (---، ۱۳۸۸: ۵). به طور کلی مسکن در کشورهای مختلف متأثر از عوامل زیادی خواهد بود که میزان تقاضا برای آن مشخص کننده میزان عرضه آن خواهد بود. یکی از این عوامل موثر در میزان تقاضا مشخصات جمعیتی کشورها است که جامعه را با کمبود مسکن مواجه می سازد و یا بالعکس. البته بدیهی است که عوامل مختلف دیگری نیز در این تقاضا تاثیر گذار خواهند بود که در این پژوهش مجال پرداختن به آنها وجود ندارد. با این اوصاف مسکن یکی از مسائل حاد پیش رو کشورهای در حال توسعه است که به موازات رشد جمعیت با تقاضای بالای جمعیت در مورد مسکن روبرو هستیم. در ایران نیز با توجه میزان بالای جمعیتی و تقاضای مسکن مشکلات عدیده ای وجود دارد که منجر به تصویب و اجرای بسیاری از طرحهای مسکن شده است.

## مبانی نظری

اصولا نظریات و نگرش های مختلفی در ارتباط با مقوله مسکن ارائه می گردد که در ذیل به بخشی از آنها توجه می گردد.

- مارتین هایدیگر، فیلسوف آلمانی با نگرشی کیفی به مسئله مسکن، معتقد است که بحران واقعی مسکن در کمبود آن نیست، بلکه بحران واقعی در جستجوی آدمی برای سکونت است و انسان پیش از هر چیز باید سکونت گزینی را بیاموزد. وی زیستن، سکونت، ساختن، رشد و پروراندن را مترادف با هم می داند (سرتیپی پور، ۱۳۸۳: ۲۵).

- در دومین اجلاس اسکان بشر که در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساختهای اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکتن مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه موارد باید با توجه به استطاعت مردم تامین شود» (دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵: ۲۰).

- در تعریف مرکز آمار ایران آمده است که «اتاق هر فضای محصور مسقفی بیش از ۴ متر مربع مساحت و ۲ متر ارتفاع است. اعم از آنکه هال باشد یا آشپزخانه یا انباری» (رئیس دانا، ۱۳۷۱: ۴۴).

- دو نگاه متفاوت را می توان در ارتباط با مقوله مسکن ردیابی نمود:  
○ یک نگاه آن را همچون فضای سکونت نیروی کار می بیند که در این حالت جمعیت ساکن، افزون بر فضای سکونت و با توجه به ارزش های زندگی جمعی به انواع خدمات رفاهی وابسته به فعالیت مسکونی نیاز دارد.

○ نگاه دیگر از زاویه ای متفاوت، تغییر و توسعه زمین شهری را وسیله ای برای انباشت سرمایه می بیند و به این ترتیب فضای سکونت به عنوان کالای مصرفی مطرح می گردد (عبدی دانشپور، ۱۳۸۱: ۵).

- - از جنبه اقتصاد خرد، مسکن عموماً گران ترین کالایی است که هر خانواده در طول دوران زندگی خود خریداری می کند و از این جهت نوعی پشتوانه عظیم اقتصادی نیز برای خانوارها محسوب می شود. همچنین مسکن سهم عمده ای از هزینه های خانوار را چه به صورت اجاره و چه به صورت باز پرداخت وام خرید مسکن تشکیل می دهد (سرای، ۱۳۸۳: ۵)

نکته قابل ذکر در این قسمت این است که در جهان امروز میلیونها انسان فاقد سرپناه، آلونک نشین، زاغه نشین، خانه نشینان محقر و غیره زندگی می کنند که بدون هیچ گونه برخورداری از امکانات و تسهیلات شایسته یک انسان گذران عمر می کنند. بنابراین مسکن تنها به معنای کمی آن مدنظر نیست بلکه وضعیت کیفی آن نیز از اهمیت بالایی برخوردار می باشد.

در کشور ما شمار محرومان از خانه خوب، بالاست و به این سبب مشکل حاد ما به لحاظ جمعیتی نه بی سرپناهی که بد سکونتی و سوءزیست است (رئیس دانا، ۱۳۷۱: ۱۴۴).

### **بیان مسئله**

مسئله مسکن یکی از مسائل مهم کشور ماست که بخش اعظمی از سبد هزینه خانوارهای ایرانی را به خود اختصاص داده است و ضرورت آن زمانی بیشتر احساس می شود که در قانون اساسی کشور ما نیز به آن اشاره شده است:

اصل سی و یک قانون اساسی میگوید:

"داشتن مسکن متناسب نیاز و حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیاز مندترند به خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند" (قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران).

تحولات زندگی شهری جمعیت شهری کشورهای مختلف را تحت تاثیر قرار داده است که در این میان مسکن شهری نیز متأثر از این تحولات می باشد.

تغییر در ابعاد خانوار و گرایش به کوچک شدن آنها، منسوخ گشتن فرمهای سنتی معیشتی، گسستن افراد مزدوج از والدین خود از نقطه نظر خانه و مسکن از جمله تحولاتی است که در نظام معیشت مردم به وجود آمده است. این تغییرات به اضافه بالا رفتن توقعات مردم از زندگی در شکل زیستن، آنهم در خانه های مستقل، نیاز به مسکن را افزایش داده است (وارثی، ۱۳۸۴: ۴۶).

با توجه به اینکه افراد یک جامعه تجسم عینی سکونت خود را در داشتن مکانی برای سکونت می دانند، بنابراین مسکن تجسم فضایی سکونت مردم می باشد. به همین دلیل و با توجه به حساسیت این موضوع، وجود و یا کمبود مسکن در یک جامعه می تواند بر روی خصوصیات جمعیتی یک جامعه تاثیرگذار باشد و از طرف دیگر مولفه های جمعیتی در هر جامعه ای با توجه به زمان و مکان بر روی شرایط مسکن آن جامعه اثرگذار خواهد بود. بنابر این شاهد ارتباط دوسویه ای میان مسکن و مولفه های جمعیتی می باشیم. به عبارت دیگر همان طور که تحولات جمعیتی دسترسی به مسکن را تحت الشعاع قرار می دهد، وجود یا کمبود مسکن نیز باعث تحولات جمعیتی خواهد شد.

با توضیحات فوق پژوهش حاضر در صدد است تا به تاثیر مولفه های جمعیتی بر روی مسکن در شهر آمل بپردازد. بدیهی است که مسکن خود نیز می تواند به عنوان یک متغیر مستقل بر روی مولفه های جمعیتی عمل نماید که پرداختن به آن در این تحقیق به دلیل فراخ بودن موضوع امکان پذیر نبوده است.

### روش تحقیق

روش تحقیق در برنامه ریزی و مدیریت شهری به معنای تبیین حرکت در جهت رسیدن به حقایق مربوط به ساخت و توسعه شهر است (مطوف، ۱۳۶۷: ۴۱). در این پژوهش ابتدا با روش اسنادی و کتابخانه ای به گردآوری مطالب مورد نظر پرداخته شد و سپس با رویکردی توصیفی - تحلیلی، موضوع مورد نظر از ابعاد مختلف بررسی گردید. در این میان از آمار مربوط به سرشماری دوره های مختلف (۱۳۳۵-۱۳۸۵) استفاده شده است و برای تحلیل داده ها نیز از شاخصهای مختلف جمعیتی همچون نرخ رشد جمعیت، بعد خانوار، تعداد خانوار، ساختار سنی جمعیت، میانگین سنی ازدواج (بر اساس روش هاینل و نسبت تجرد) و وضعیت مهاجرین استفاده شده است و سعی شده است تا با استفاده از روشهای مربوط به تحلیل جمعیت به بررسی موضوع پرداخته شود.

### محدوده مورد مطالعه

شهر آمل واقع در جلگه مازندران و طرفین رود هراز با بلندای ۷۶ متر از گستره دریا در ۵۲ درجه و ۲۱ دقیقه بلندای شرقی و ۲۶ درجه و ۲۵ دقیقه عرض شمالی و در فاصله ۷۰ کیلومتری غرب ساری، مرکز

استان، هجده کیلومتری جنوب دریای مازندران و شش کیلومتری شمال دامنه کوه البرز و ۱۸۰ کیلومتری شمال شرقی تهران قرار دارد. این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، دارای ۱۹۹۶۹۸ نفر جمعیت می باشد (سایت شهرداری آمل).

### تاثیر مولفه های جمعیتی بر مسکن

اثر جمعیت بر مسکن با توجه به این مسئله که در حالت طبیعی مردم به شکل خانوار زندگی می کنند و خانواده نیز نیاز به مسکن دارد، کاملا مشهود و آشکار می باشد. از این رو کوچکترین تغییر در ساختار، توزیع، ترکیب و سایر مولفه های جمعیتی بر شرایط مسکن (عرضه و تقاضا) تاثیر خواهد گذاشت. البته به نظر می رسد که این مولفه ها بیشتر بر شرایط تقاضا تاثیرگذارند چراکه در عرضه مسکن بیشتر عوامل غیر جمعیتی همچون سیاستهای دولت، هزینه ساخت، قوانین و مقررات ساختمانی، وضعیت تقاضا برای مسکن در بازار، اعتبارات ساختمانی، قیمت مسکن، موجودی مسکن، مالیاتها و عوارض، زمین، مصالح ساختمانی، دستمزد کارگران ساختمانی، زیرساختها و امور زیربنایی تاثیر خواهد گذاشت (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۵۴). با ذکر این نکته که مولفه های جمعیتی در هر شرایط و مکانی خصوصیات خاص خود را دارد، عوامل جمعیتی زیر به عنوان عوامل تاثیرگذار مسکن در شهر مورد نظر مورد مطالعه قرار گرفته است.

### نرخ رشد جمعیت

یکی از مولفه های جمعیتی که می تواند بر مقوله مسکن تاثیرگذار باشد، نرخ رشد جمعیت می باشد. هرچه جمعیت با رشد بیشتری مواجه شود، تقاضای بالقوه بیشتری برای فضاهاى مسکونی ایجاد می شود. این تقاضا از یک طرف در اثر افزایش تقاضای هر خانوار برای فضای مسکونی بزرگتر و از طرف دیگر افزایش تقاضای خانوارهای جدید برای واحد های مسکونی جدید به وجود می آید (کرمی، ۱۳۸۶: ۱۹). نرخ رشد جمعیت در شهر آمل در دوره ای مختلف به واسطه تاثیر عوامل مختلف روند متفاوتی داشته است، به طوری که در دوره ۱۳۳۵-۱۳۴۵ با رشد ۵/۹ به ۵/۴ درصد در دوره ۴۵-۵۵ و به ۲/۶ در سال ۷۵ و نهایتا ۲/۹ درصد در دوره ۷۵-۸۵ برسد. همان طور که مشهود است، نرخ رشد جمعیت یک روند نزولی

را در این دوره ها طی نموده است که به نظر می رسد به دلیل افزایش آگاهی خانوارها و اجرای سیاستهای تنظیم خانواده و از طرفی افزایش تنگناهای اقتصادی به کاهش مولید انجامیده است. با این وجود، این امر نشان دهنده ی وجود مسکن کافی و یا کمبود تقاضا برای مسکن در شهر آمل نمی باشد بلکه باید به سراغ تحلیل دیگر مولفه های جمعیتی نیز رفت تا بتوان به تحلیل همه جانبه ای از خصوصیات جمعیتی دست یافت که در بندهای بعد به آنها اشاره خواهد شد.

جدول شماره ۱- جمعیت و نرخ رشد آن در دوره های مختلف در شهر آمل

سال	*۳۵	۴۵	۵۵	۶۵	۷۵	۸۵
جمعیت	۲۲۲۵۱	۴۰۰۷۶	۶۸۹۶۳	۱۱۸۲۴۲	۱۵۹۰۹۲	۱۹۹۶۹۸
نرخ رشد	-	۵/۹	۵/۴	۵/۴	۲/۶	۲/۲

منبع: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۳۵-۸۵  
\* طرح جامع شهر آمل، مهندسین مشاور پژوهش و عمران، ۱۳۷۹

#### بعد و تعداد خانوار

یکی دیگر از مولفه های مهم جمعیتی مرتبط با مسکن، بعد و تعداد خانوار می باشد. به طور کلی با توجه به تحولات جامعه امروزی و گذار از جوامع سنتی به مدرن و افزایش آگاهی افراد در تعداد فرزندان و همچنین تمایل جوانان به داشتن زندگی مستقل، ابعاد خانوار کوچکتر شده است. به طوری که شاهد گذار از خانواده های گسترده به خانواده های هسته ای هستیم. به عبارت دیگر خانواده ها کوچک و شعبه شعبه شده است. با نگاهی به تحولات بعد خانوار در شهر آمل نیز می بینیم که روند کاهش بعد خانوار در طی دوره های مختلف مشهود است. به طوری که با کاهش بعد خانوار، تعداد خانوارها افزایش یافته است. در نتیجه با افزایش تعداد خانوار افزایش تعداد تقاضای مسکن را خواهیم داشت.

جدول شماره ۲- تحولات تعداد و بعد خانوار شهر آمل در دوره های مختلف

سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
تعداد خانوار	۴۰۶۱	۷۳۲۰	۱۳۰۹۱	۲۳۴۸۷	۳۶۵۹۲	۵۴۱۴۴
بعد خانوار	۵/۴۸	۵/۴۷	۵/۲۷	۵/۰۳	۴/۲۵	۳/۶

منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۳۵-۸۵

نکته قابل توجه این است که با کاهش بعد خانوار، تراکم نفر در واحد مسکونی کاهش پیدا کرده است و این همان تغییر از خانواده های گسترده به هسته ای می باشد. به طوری که در آمل تراکم نفر از ۵/۱۹ نفر در یک واحد مسکونی در سال ۷۵ به ۴/۹ نفر در سال ۸۵ کاهش پیدا کرده است. میل به استقلال، کاهش مولید، دور شدن از فرهنگ سنتی و زندگی با والدین خود یا همسر از دلایل این امر است. نکته قابل توجه این است که کاهش تراکم نفر در واحد مسکونی ممکن است که در نوع تقاضای مسکن تاثیرگذار باشد. به طوری که خانواده های با ابعاد کوچکتر، مساکن کوچکتر (مساحت کمتر) را مورد تقاضا قرار خواهند داد. بنابراین مساکن قابل عرضه باید خصوصیات این گروه از خانوارها را نیز در نظر بگیرد. با نگاهی به افزایش تعداد خانوار و کاهش بعد خانوار می توان دریافت که در شهر آمل رشد خانوار بر رشد مسکن پیشی گرفته است. به طوری که با استفاده از فرمول زیر می توان این مسئله را مشاهده نمود: برای محاسبه نسبت افزایش خانوارها به افزایش تعداد واحدهای مسکونی در طول ۱۰ سال بین دو سرشماری ۷۵ و ۸۵ از رابطه زیر استفاده شد:

رابطه شماره ۱:

$$(h85-h75)/(H85-H75)$$

در این رابطه H تعداد واحد مسکونی و h تعداد خانوار است. هرگاه اندازه این شاخص مساوی یا کمتر از یک باشد نشانه آن است که در دوره مورد بررسی افزایش تعداد مسکن از افزایش تعداد خانوار بیشتر بوده و در نتیجه از کمبود مسکن کاسته شده و هرگاه اندازه این شاخص بزرگتر از یک باشد، کمبود مسکن ثابت مانده یا بیشتر شده است (زیاری، ۱۳۸۲: ۶۷).

با توجه به فرمول ذکر شده، آمار مربوط به شهر آمل در فرمول جایگذاری گردید و میزان این شاخص در دوره ۷۵-۸۵ برای شهر آمل ۱/۷۸ است که فاصله زیادی با عدد یک دارد و نشان دهنده این است که در طی این دوره افزایش تعداد مسکن نسبت به افزایش تعداد خانوار ناچیز بوده است. کمبود واحد مسکونی در شهر آمل نیز از طریق تعداد خانوار قابل مشاهده است:

با مقایسه تعداد خانوارها با تعداد مسکن و بر اساس یک استاندارد معین (غالباً یک مسکن برای هر خانوار) می توان کمبود مسکن را برآورد نمود (احمدی، ۱۳۷۵: ۱۱ به نقل از زیاری).

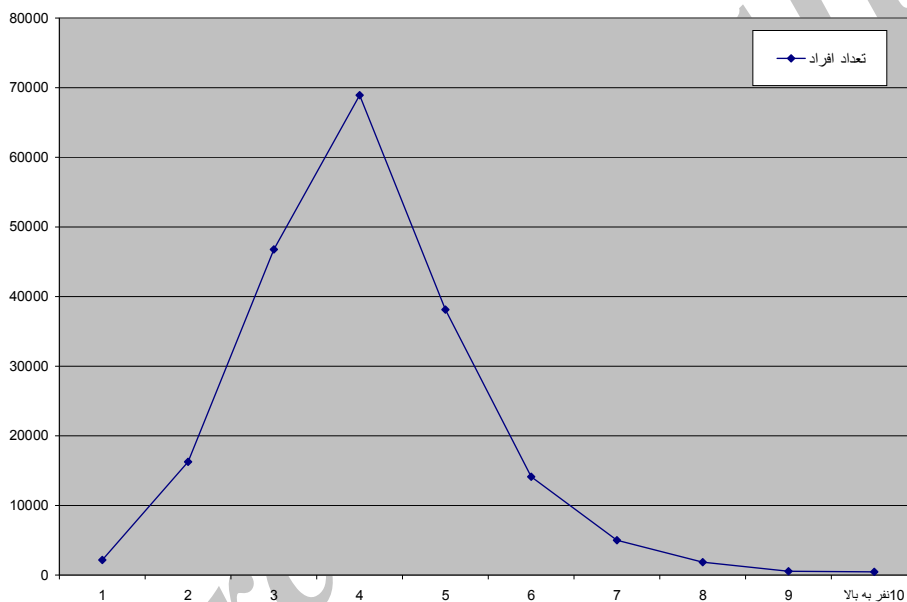


برای مقایسه بهتر این شاخص می توان از درصد کمبود واحدهای مسکونی با توجه به رابطه زیر استفاده کرد (رئسی، ۱۳۷۹:۲۴۳ به نقل از زیاری).

رابطه شماره ۲:

$$\text{درصد کمبود واحدهای مسکونی} = \frac{\text{واحد مسکونی} - \text{تعداد خانوار}}{\text{تعداد خانوار}} \times 100$$

آمار مربوط به دو دوره ۷۵ و ۸۵ شهر آمل در فرمول جایگذاری گردید و درصد کمبود مربوطه سال ۱۶/۱۳۷۵،۲ و در سال ۸۵، ۲۵/۲ بوده است که روندی صعودی داشته است.

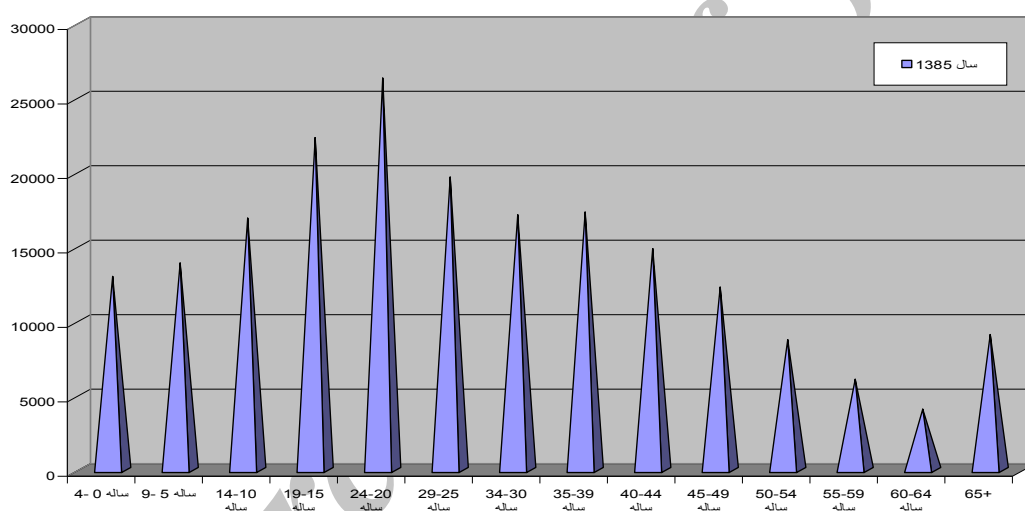


شکل شماره ۱- نمودار تعداد افراد موجود در خانوارهای ۱ الی ۱۰ نفره و بیشتر شهر آمل در سال ۸۵

### ساختار سنی جمعیت

در ادامه تاکید بر تاثیرات متقابل جمعیت و مسکن، ساختار سنی جمعیت یکی از مواردی است که با علم بر آن می توان وضعیت مسکن (بخصوص وضعیت تقاضا) را تشخیص داد. چراکه ممکن است ساختار سنی جمعیت به گونه ای باشد که جمعیت جوان و در سن ازدواج جزء جمعیت حداکثر باشند که در آن صورت افزایش تقاضای مسکن را در پی خواهد داشت. به طور کلی ساختار سنی جمعیت در کشورهای جهان سوم نیز به همین صورت می باشد. به همین دلیل این کشورها معمولاً با تقاضای عظیم مسکن و در

نتیجه کمبود آن مواجه می باشند. با توجه به اینکه سن ازدواج را بین ۱۵ تا ۵۰ سالگی در نظر می گیرند (میرزایی، ۱۳۸۱: ۷۹)، مشاهده می شود که در شهر آمل با جمعیت جوانی روبرو می باشیم که مخصوصاً در گروه سنی ۲۰-۲۴ سال دارای بیشترین میزان جمعیت می باشد. قابل توجه است که این گروه سنی (۲۰-۲۴ سال) که در سال ۱۳۷۵ بیشترین میزان جمعیتی را به خود اختصاص می دادند (گروه سنی ۱۰-۱۴ سال)، برای ۱۰ سال بعد که در گروه سنی ۳۰-۳۴ سال قرار می گیرند، باید مورد توجه خاص برنامه ریزان مسکن قرار گیرند، چراکه این جمعیت به محض مساعد شدن شرایط ازدواج مبادرت به تقاضای مسکن خواهد نمود. با این وجود، تنها با استناد به این مطلب که بیشترین جمعیت مربوط به این گروه سنی است، نمی توان به این نتیجه دست یافت که همه این افراد در شرایط تقاضای مسکن قرار دارند. بنابراین باید به بررسی وضعیت ازدواج جوانان و میانگین سنی ازدواج آنها پردازیم



شکل شماره ۲- نمودار ترکیب سنی جمعیت شهر آمل در سال ۱۳۸۵

### میانگین سنی ازدواج

میانگین سنی یکی از فاکتورهایی است که در هر جامعه ای بسته به خصوصیات اقتصادی، فرهنگی و... فرق می کند. به طوری که در بسیاری از کشورها میانگین سنی ازدواج روند صعودی را طی می کند. در کشور ما نیز در دهه های اخیر شاهد بالا رفتن سن ازدواج در زنان و مردان می باشیم. مشکلات اقتصادی از کلیدی ترین عوامل بالا رفتن سن ازدواج در مردان می باشد.

بالارفتن سطح تحصیلات زنان و افزایش نرخ مهاجرت مردان جوان از روستا به شهر و خارج از کشور نیز از عواملی هستند که در بالارفتن سن ازدواج در زنان موثر می باشد (نوروزی، ۱۳۸۱: ۵۸۳).  
 برای محاسبه میانگین سنی ازدواج در آمل از روش هاینل استفاده گردیده است که اساس آن بر استفاده از نسبت مجرد برای محاسبه میانگین سن ازدواج استوار است.  
 به این ترتیب که با محاسبه نسبت مجرد به تفکیک گروه سنی و جنسی و نسبت مجرد قطعی برای هر دو جنس و جایگذاری آنها در فرمول هاینل میانگین سنی ازدواج به دست آمد:

رابطه شماره ۳:

$$\bar{m} = \frac{10 + 5 \sum_{10-14}^{45-49} s_i - 50s_{50}}{1 - s_{50}}$$

گفتنی است که در کشور ما ازدواج در سنین پایین هم گاهی صورت می گیرد و بعد از سن ۵۰ سالگی هم بر اساس اصل مجرد قعی معمولاً ازدواجی صورت نمی گیرد، بنابراین نسبت مجرد برای گروههای سنی پنج ساله بین ۱۰ تا ۴۹ سالگی در سال ۸۵ محاسبه شده است. با توجه به اینکه توزیع سنی به تفکیک گروههای سنی پنج ساله می باشد، نسبت مجرد قطعی، میانگین نسبت مجرد قطعی گروه سنی ۴۵-۴۹ ساله و گروه سنی ۵۰-۵۴ ساله خواهد بود.

$$S_{50} = \frac{0/007 + 0/006}{2} = 0/006$$

نسبت مجرد قطعی مردان

$$S_{50} = \frac{0/02 + 0/01}{2} = 0/01$$

نسبت مجرد قطعی زنان

جدول شماره ۳- محاسبه میانگین سن ازدواج برای مردان و زنان شهر آمل با استفاده از روش هاینل، سرشماری ۸۵

گروه سنی	مرد		زن	
	نسبت مجرد	هرگز ازدواج نکرده	نسبت مجرد	هرگز ازدواج نکرده
۱۴-۱۰	۰/۹۸	۷۹۹۵	۰/۹۶	۷۴۷۷
۱۹-۱۵	۰/۹۶	۱۰۶۳۰	۰/۸۰	۹۱۰۹
۲۴-۲۰	۰/۷۸	۹۰۲۷	۰/۴۹	۶۷۵۲
۲۹-۲۵	۰/۳۴	۳۳۳۱	۰/۱۹	۲۰۰۵
۳۴-۳۰	۰/۰۹	۷۶۸	۰/۱۰	۸۶۳
۳۹-۳۵	۰/۰۳	۲۷۶	۰/۰۵	۵۰۳
		کل جمعیت		کل جمعیت
		۸۱۵۶		۷۷۵۴

۰/۰۳	۲۸۲	۷۱۶۶	۰/۰۱	۱۰۷	۷۶۹۸	۴۴-۴۰
۰/۰۲	۱۵۲	۵۸۳۵	۰/۰۰۷	۴۶	۶۴۴۱	۴۹-۴۵

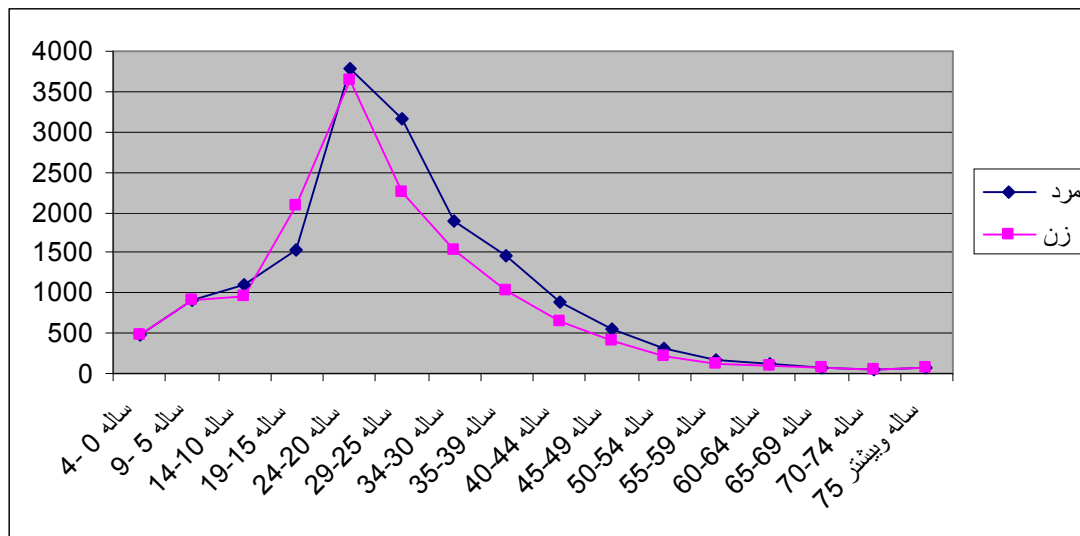
$$\bar{m} = \frac{10 + 5(3/19) - 50(0/006)}{1 - 0/006} = 25/8$$

$$\frac{10+5(2/64)-50(0/01)}{1-0/01} = 22/7\bar{f}$$

در نهایت مشاهده شد که در سرشماری سال ۸۵، مردان و زنان شهر آمل به ترتیب تا سن ۲۵/۸ و ۲۲/۹ سالگی مجرد مانده و یا به بیان دیگر به طور متوسط در این سنین ازدواج کرده اند. به این ترتیب با توجه به تعداد جمعیتی که در این گروه سنی قرار دارند، یعنی جمعیتی که در سن ازدواج قرار دارند، می توان پیش بینی نمود که چه تعداد مسکن برای جوانان در سن ازدواج شهر آمل با توجه به میانگین سنی ازدواج آنها لازم می باشد. بدیهی است که برنامه ریزی مسکن با توجه به این گروه سنی باید مورد توجه جدی برنامه ریزان مسکن قرار گیرد.

#### وضعیت مهاجرین

از آنجایی که تعداد مهاجرین وارد شده به یک مکان وزنه تقاضای مسکن را سنگین تر خواهد کرد، به بررسی وضعیت مهاجرین وارد شده در شهر آمل می پردازیم. همان طور که در قسمت نرخ رشد جمعیت نیز مشاهده شد، در شهر آمل نرخ رشد جمعیت روند نزولی را طی کرده است، اما همچنان مسئله کمبود مسکن تشدید شده است. قسمتی از این اتفاق شاید به تعداد مهاجران وارد شده به شهر برگردد چرا که در طی دوره ۷۵-۸۵، تعداد ۳۱۰۵۳ نفر مهاجر وارد شهر آمل شده است که در این میان ۷۴۱۹ نفر معادل ۲۳/۹ درصد آنها در گروه سنی ۲۰-۲۴ سال قرار دارند که از این نظر این تعداد جمعیت در سن تقاضای اشتغال و مسکن قرار دارند (نمودار شماره ۳). با توجه به اینکه شهر آمل از نظر وجود صنایع بزرگ و کوچک (بخصوص صنایع غذایی) جزء یکی از برترین شهرهای استان مازندران به شمار می رود و با توجه به اینکه دارای چندین مجتمع دانشگاهی می باشد، وجود جمعیت مهاجر را از شهرهای دیگر و روستاها توجیه می کند.



شکل شماره ۳- نمودار تعداد مهاجرین وارد شده به تفکیک گروه جنسی در سال ۸۵

### نتیجه گیری

باید توجه داشت که وجود و یا کمبود مسکن نیز می تواند تاثیرات مختلفی بر روی خصوصیات جمعیتی بگذارد. به این ترتیب که با توجه به تغییرات در حال وقوع در جوامع شهری و گذار از سنت به مدرنیته در کشور، به نظر می رسد که اکثر شهرهای کشورمان با توجه به سرعت جریان اطلاعات و تاثیر آن بر آگاهی افراد دچار تغییر و دگرگونی در شکل زندگی خود شده اند. بالا رفتن انتظارات به دلیل افزایش آگاهی مردان و زنان جوان، تغییر شکل خانواده از گسترده به هسته ای و تغییر الگوی معیشت سنتی و میل به استقلال از جمله تبعات جریان سریع اطلاعات می باشد. در این میان مسکن به یکی از کلیدی ترین شرایط برای ازدواج جوانان تبدیل شده است. به طوری که در گذشته به دلیل نبود این انتظارات، خانواده های چند هسته ای در اکثریت بوده اند اما امروز به دلیل استقلال با افزایش خانوارهای جوان و مستقل از والدین روبرو می شویم.

با این اوصاف با ۲ حالت روبرو خواهیم بود. اگر در جامعه ای برنامه ریزی مسکن طوری باشد که دسترسی به آن برای جوانان آسان باشد، به همان ترتیب بسته به جوامع مختلف شاهد آثار متفاوتی خواهیم بود. به عنوان مثال در جوامع غربی که جوانان از سن خاصی به بعد، خانه پدری را ترک می کنند، وجود مسکن در دسترس ممکن است باعث تسریع این حرکت گردد. اما در کشور ما این تاثیر ممکن است به افزایش ازدواج جوانان با توجه به اینکه مسکن تبدیل به یکی از شرایط ازدواج شده است، منجر گردد.

در حالت دوم، اتفاق عکس حالت اول رخ خواهد داد، به طوری که ممکن است با کمبود مسکن و کاهش عرضه آن، زمان تشکیل خانواده به تاخیر بیفتد، به این ترتیب که سن تشکیل خانواده افزایش یافته و جوانان، زمان تشکیل خانواده خود را به تعویق می اندازند. یکی از تبعات اصلی این موضوع می تواند مسئله بالارفتن سن بچه دار شدن باشد. به تاخیر افتادن ازدواج سبب کاهش سالهای باروری برای افراد به خصوص زنان خواهد شد. در نتیجه با متولدین کمتری روبرو خواهیم شد و به دنبال آن بعد خانوار تغییر خواهد کرد و در نتیجه ممکن است که با خانواده های تک فرزند و یا بدون فرزند زیادی به مرور زمان روبرو شویم.

به عنوان مثال، طبق تحقیقاتی که در آلمان غربی انجام شده است، بسیاری از افراد زمان بچه دار شدن خود را منوط به صاحب خانه شدن می دانند (Mulder, 2006: 408).

از تبعات دیگری که با بالا رفتن سن ازدواج رخ می دهد، بالارفتن آمار زنان سرپرست خانوار می باشد که یکی از مشکلات جدی آنها تأمین مسکن آنها خواهد بود.

با توجه به اینکه شهر آمل نیز به عنوان یکی از شهرهای میانه اندام کشور متأثر از شرایط متغیر اقتصادی می باشد و از طرف دیگر به دلیل داشتن جمعیتی جوان که اکثریت آن را گروههای سنی ۲۰-۲۴ سال و ۲۵-۲۹ سال تشکیل می دهد، در نتیجه سیاستهای در ارتباط با مسکن میتواند این گروههای جمعیتی را تحت تاثیر تبعات خود قرار دهد.

با توضیحاتی که در قسمتهای مختلف اشاره شده است، در شهر آمل با وجود آنکه نرخ رشد جمعیت با اجرای سیاستهای تنظیم خانواده و همچنین تغییر شرایط زندگی و افزایش آگاهی افراد و گذار از جامعه سنتی به مدرن روند نزولی داشته است، اما با نگاهی به افزایش تعداد خانوار که با کاهش بعد خانوار همراه می باشد، در می یابیم که مجموعه ای از مولفه های جمعیتی در شکل گیری این وضعیت جمعیتی دخیل می باشند. از طرف دیگر عواملی همانند مهاجرت و شکل گیری خانوادهاى تک هسته ای در افزایش تعداد خانوار تاثیر گذاشته اند به طوری که کمبود مسکن را در این شهر ملموس ساخته است.

در نهایت باید گفت: رابطه میان مسکن و جمعیت رابطه پیچیده ای است و این ارتباط دوطرفه می باشد. جمعیت وضعیت مسکن را از طریق مولفه هایی همانند نرخ رشد، بعد و تعداد خانوار، میانگین سنی ازدواج، میانگین سنی جمعیت، مهاجرین و..... تحت تاثیر قرار می دهد (به صورت کاهش یا افزایش تقاضای مسکن) و از طرف دیگر مسکن که عرضه آن بیشتر به عوامل اقتصادی (نیروهای بازار و سیاستهای دولت

و....)برمیگردد، میتواند جمعیت (ارتباطات جمعیتی، تحرک جمعیتی، جدائی گزینی، زمان بچه دارشدن و....)راتحت تاثیر قرار دهد . بدیهی است که این ارتباطات میان مسکن و جمعیت بسته به زمان و مکان های مختلف تغییر می کند.

با شناخت این رابطه دوطرفه و نگاه ریزبینانه به مقوله مسکن از بعد دموگرافیک توسط برنامه ریزان مسکن میتوان به نتایج پربازده تری در این زمینه دست یافت.

Archive of SID

## منابع

- ۱- احمدی، حسن (۱۳۷۵): برنامه ریزی مسکن-برنامه ریزی شهری- از تعارض تا هماهنگی؛ مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی
  - ۲- حجری، ابراهیم (۱۳۸۸): نظام برنامه ریزی و توسعه مسکن در ژاپن؛ فصلنامه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس، شماره ۶۱.
  - ۳- دلال پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۹): برنامه ریزی مسکن؛ سمت.
  - ۴- رئیس دانا، فریبرز (۱۳۷۱): ناموزونی ها؛ سمر.
  - ۵- رئیسی، محمدرکیم (۱۳۷۹): تحلیلی بر تنگناها و مشکلات مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان و برنامه ریزی های لازم؛ پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد.
  - ۶- زیاری، کرامت الله (۱۳۸۲): بررسی وضعیت مسکن و برنامه ریزی آن در شهر یزد؛ فصلنامه صفا، شماره ۳۶.
  - ۷- سرایی، آرش (۱۳۸۳): برنامه ریزی مسکن، ابعاد ملی یا محلی؛ ماهنامه شهرداریها، شماره ۶۲.
  - ۸- سرتیپی پور، محسن (۱۳۸۳): آسیب شناسی مشکلات مسکن در ایران؛ فصلنامه صفا، شماره ۳۹.
  - ۹- (۱۳۸۸): بی سیاستی، اصلی ترین سیاست در بخش مسکن؛ ماهنامه خواندنی، شماره ۵۶.
  - ۱۰- طرح جامع شهر آمل (۱۳۷۹): مهندسين مشاور پژوهش و عمران.
  - ۱۱- عبدی دانشپور، زهره (۱۳۸۱): بازار مسکن شهری و برنامه ریزی مسکونی؛ فصلنامه صفا، شماره ۳۴.
  - ۱۲- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
  - ۱۳- کرمی، افشین (۱۳۸۶): بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران؛ موسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد.
  - ۱۴- مرکز آمار ایران (۱۳۸۵): سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
  - ۱۵- میرزائی، محمد (۱۳۸۱): گفتاری در باب جمعیت شناسی کاربردی؛ دانشگاه تهران.
  - ۱۶- نوروزی، لادن (۱۳۸۱): روند تحولات زناشویی در کشور و چشم انداز آن در سال های آینده؛ نخستین همایش انجمن جمعیت شناسی ایران، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی.
  - ۱۷- وارثی، حمیدرضا (۱۳۸۴): مشکلات حاکم بر بخش مسکن در ایران؛ فصلنامه مسکن و انقلاب، شماره ۱۱۲.
  - ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۷۵): بولتن اقتصاد مسکن، بولتن خبری اولین نامه سیاستهای توسعه مسکن در ایران.
- 19-Mulder, Clara H. 2006."Population and housing." Demographic reasearchvol.15:401-412