

پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۴، زمستان ۱۳۸۹  
صص. ۲۱-۱

## ارزیابی مسکن گروه‌های در آمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)

کرامت‌الله زیاری\* - استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران  
فریاد پرهیز - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان  
حافظ مهدنژاد - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران  
حسن اشتری - کارشناس ارشد جغرافیای سیاسی، دانشگاه تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۸۸/۴/۲۰ تأیید نهایی: ۱۳۸۸/۸/۱۱

### چکیده

مسکن کالایی با دوام، غیرمنقول، چندبعدی، غیرهمگن و بسیار پرهزینه است و در سازمان اجتماعی فضا نیز نقش بسیار مؤثری دارد. فقر مسکن یکی از جلوه‌های بارز کشورهای در حال توسعه به‌شمار می‌آید. بنابر گزارش سازمان بهداشت جهانی، در سال ۲۰۰۰ بیش از ۶۰۰ میلیون نفر دارای مسکن‌های غیراستاندارد بوده‌اند. بر همین مبنا و با توجه به نتایج بررسی نویسندگان، هم‌اکنون نزدیک به دوپنجم جمعیت شهرهای استان لرستان در محله‌هایی غیرمقاوم و محروم از فضاهای مناسب و زیست درونی استقرار دارند. هدف این مقاله ارزیابی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه برای اقشار کم‌درآمد، با استفاده از تکنیک‌های آماری مورد استفاده در برنامه‌ریزی مسکن به‌منظور کمک به این برنامه‌ریزی در استان لرستان است. روش‌شناسی (متدولوژی) مقاله بنیادی - کاربردی است. متغیرهای مورد بررسی مشتمل بر مساحت زیربنا برحسب دهک‌های درآمدی، برآورد تابع مخارج خانوار، برآورد تابع پیشنهاد اجاره در نقاط شهری استان به تفکیک دهک‌های درآمدی، میزان یا درصد مالکیت و اجاره‌نشینی، وضعیت شغلی سرپرستان خانوارها، گروه‌های غیرمالک برحسب دهک، توان مالی خانوار، خط توانمندی خانوار، خط فقر نسبی و مطلق خانوار در تأمین مسکن، برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای فقیر، برنامه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و منابع مالی تأمین مسکن است.

کلیدواژه‌ها: مسکن غیراستاندارد، برنامه‌ریزی مسکن، دهک‌های درآمدی، فقر نسبی و مطلق، مسکن گروه‌های کم‌درآمد، استان لرستان.

### مقدمه

مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۸، ۷۱). شکل‌گیری مسکن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اقلیمی، اقتصادی - معیشتی و تکنیک ساخت جامعه استفاده‌کننده است (معینی، ۱۳۸۷، ۴۸). به اعتقاد راپاپورت، عامل فرهنگ و درک انسان‌ها از جهان و حیات نقش مؤثری در مسکن و

\* E-mail: zayyari@ut.ac.ir

سازمان تقسیمات فضایی آن داشته است (Rapoport, 1969, 47). مسکن خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط و خصوصی‌ترین فضای زندگی انسان است (رهنمایی، ۱۳۸۲؛ مسائلی ۱۳۸۸، ۲۸). مسکن در عین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, 2006, 199).

مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبعدی (براتی، ۱۳۸۲، ۲۵)، که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی است (Cullingworth, 1997, 166). مسکن در واقع مکانی فیزیکی است و سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار محسوب می‌گردد (اهری و دیگران، ۱۳۶۷، ۱۰۷)؛ و کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد را در بر می‌گیرد (شکرگزار، ۱۳۸۵، ۳۱). در بسیاری از موارد، مهم‌ترین عاملی تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006, 187). بنا به دیدگاه لوکوربوزیه، هر دو وجه نیازهای جسمی و روحی انسان باید با سازمان‌دهی فضایی خانه پاسخ داده شود (Yagi, 1987, 18). در نتیجه در ساخت مجتمع‌های مسکونی، رعایت اصول شهرسازی و ایجاد فضایی مناسب برای زندگی و تأمین خدمات و تسهیلات لازم برای ساکنان آنها همواره اهمیت دارد (عزیزی و محمدنژاد، ۱۳۸۶، ۲۷). حدود نیمی از جمعیت جهان فقیرند و تقریباً ۸۰۰-۶۰۰ میلیون نفر در مسکن‌های غیراستاندارد زندگی می‌کنند (Datta and Jones, 2002, 1). برای نمونه، در لاگوس ۱۵ درصد، در دهلی ۵۱ درصد، در نایروبی ۷۵ درصد و در لاهور ۸۵ درصد مردم در مسکن‌های غیراستاندارد به سر می‌برند (<http://www.urbanobservatory.org>). تخمین زده شده است که هزاران نفر از ساکنان کم‌درآمد شهری از آب سالم لوله‌کشی شده بی‌بهره‌اند و چاره‌ای جز استفاده از آب‌های آلوده یا غیراستاندارد ندارند (Hardoy, Mitlin and Satterthwaite, 2001, 42). برای نمونه، در بانکوک ۳۳ درصد جمعیت و در کلکته ۵ میلیون نفر به آب آشامیدنی سالم دسترسی ندارند و در خارطوم، ۹۵ درصد جمعیت فاقد سیستم فاضلاب شهری‌اند (UNCHS, 2001, 1). بنابر گزارش سازمان جهانی بهداشت، احتمال مرگ کودکانی که در سکونتگاه‌های غیراستاندارد زندگی می‌کنند، در مقایسه با این احتمال در شهرهای اروپایی و امریکای شمالی، ۵۰-۴۰ درصد بیشتر است (Benton-short and Short, 2008, 92). زیرا محل سکونت آنها فاقد امنیت و زیرساخت‌های لازم و تسهیلات آب، برق و فاضلاب است و به‌علاوه در معرض مخاطرات متعدد نیز قرار دارد (Brunn, Williams and Ziegler, 2003, 18). همچنین تراکم بیش از حد در این مناطق موجب شیوع امراض واگیردار می‌شود (World Health Organization, 1992, 2004). در دهه ۱۹۸۰، ۱۷۷ میلیون نفر و در سال ۲۰۰۰، ۲۷۰ میلیون نفر از فجایع طبیعی آسیب و زیان دیده‌اند که ۹۸ درصد آنها در کشورهای فقیر، به‌ویژه در گروه‌های کم‌درآمد با مسکن‌های غیراستاندارد، زندگی می‌کنند. در سال ۲۰۰۵ حدود ۳۰ فاجعه زیست‌محیطی تقریباً ۹۰ هزار تن را از بین برد که اکثر آنها کشورهای فقیر و اقشار کم‌درآمد را در بر می‌گرفت (Chafe, 2006, 112).

(129).

قابلیت دسترسی به مسکن در بیشتر شهرهای به سرعت در حال رشد کشورهای در حال توسعه معضلی جدی است، زیرا واحد مسکونی کافی در آنها موجود نیست. برای نمونه، در سال ۱۹۹۱ در کشور برزیل حدود ۶ میلیون خانوار کمبود

دسترسی به مسکن داشته‌اند. بنابر پیش‌بینی‌ها، در دهه ۱۰-۲۰۰۰، کشورهای در حال توسعه نیازمند ۲۱ میلیون واحد مسکونی هستند و از دهه ۲۰-۲۰۱۰ به ۲۵ میلیون واحد مسکونی برای اسکان خانوارهای شهری اضافه نیاز دارند (UNCHS, 1999). در نتیجه، در کشورهای در حال توسعه مهاجران و اقشار فقیر شهری در مسکن‌های غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم در پیرامون شهرها - که دارای تسهیلات و زیرساخت‌های عمومی نیستند - استقرار می‌یابند (Peattie and Aldrett-Hass, 1981, 157).

با آنکه وضعیت نابسامان مسکن از بارزترین جلوه‌های فقر در کشورهای در حال توسعه است؛ اما سازمان‌های مالی رسمی به‌منظور عرضه خدمات و سازماندهی توسعه اداری در جهت توانمندسازی اقشار کم‌درآمد تلاش نمی‌کنند. به‌منظور رفع این شکاف، در سال‌های پایانی قرن بیستم نوآوری عمده‌ای با هدف تهیه سرمایه مسکونی برای خانوارهای کم‌درآمد صورت پذیرفت، که فعالیت NGOها از مصادیق بارز آن به‌شمار می‌آید (Anzorena, 1993; Arrossi et al., 1994). با این همه، در اکثر کشورهای در حال توسعه، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن حدود ۱۰-۳ درصد GDP را دربرمی‌گیرد، و عمده‌ترین هزینه خانوارها و نیز ارزشمندترین دارایی اکثر خانوارهای کم‌درآمد را تشکیل می‌دهد. در چنین شرایطی باید در ارتقای وضعیت درآمدی گروه‌های درآمدی، به‌منظور بهبود کیفیت واحدهای مسکونی آنها، کوشید (Malpezzi, 1990; World Bank, 1993, 971-1022). در این زمینه پژوهش‌های بسیار اندکی در مورد سرمایه‌گذاری برای اقشار کم‌درآمد وجود دارد. به‌علاوه، نمونه‌های موردی مستند در این زمینه نیز بسیار اندک‌اند (Mitlin, 1997, 30). برابر بررسی‌های انجام شده، در سال ۱۳۷۵، استان لرستان با احراز شاخص ۰/۴۸ درصد HDI شاخص فقر انسانی در رتبه ۲۵ در میان استان‌های کشور قرار داشته است. گرایش‌های شدید جمعیتی در شهرهای استان و به خصوص خرم‌آباد، بروجرد و الیگودرز، در شدت بخشیدن به میزان آسیب‌رسانی به گروه‌های درآمدی پایین جامعه تأثیرگذار بوده است، به‌طوری که این میزان در بخش مسکن گروه‌های مذکور کاملاً مشاهده می‌شود. این سرعت فزاینده جمعیت‌پذیری در شهرهای استان از یک سو، و فقدان ابزار و سیاست‌های لازم برای اسکان مطلوب جمعیت از سوی دیگر، موجب بروز ناهنجاری‌های گسترده‌ای در نظام کالبدی و اجتماعی شهرهای استان گردیده است. نتایج بررسی نویسندگان نشان می‌دهد که هم‌اکنون نزدیک به دوپنجم جمعیت شهرهای استان در محله‌های غیرمقاوم و محروم از فضاهای مناسب و زیست‌درونی استقرار دارند و آستانه‌های پایداری برای رسیدن به اجتماع باثبات انسانی در حداقل میزان آن است. عمده‌ترین چالش‌های پیش روی برنامه‌ریزان شهری استان، به‌ویژه در سطح شهرستان‌های خرم‌آباد و بروجرد، کیفیت پایین ساخت مسکن، نامناسب بودن بافت و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه‌های شهری است. با توجه به نکات و موضوعات اشاره شده، هدف این مقاله ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در سطح نقاط شهری استان لرستان است.

### مبانی نظری

مسکن به مثابه واحد تسهیلات فیزیکی یا به عنوان کالایی اقتصادی و پردوام که نقش اجتماعی یا جمعی نیز دارد، چونان مجموعه‌ای از خدمات و بخشی اقتصادی است (Bourne, 1981, 14)؛ و افزون بر اینها مشتمل بر رفع نیازهای

مالی، به عنوان نمایش مقام و وضعیت اقتصادی - اجتماعی افراد نیز هست (Cater and Trevor, 1980, 38). مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماری‌ها، بی‌بندوباری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد (Rangwala, 1998, 62). عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک‌شناختی، آب‌وهوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیرگذار هستند (Sendich, 2006, 185).

ایجاد مسکن نیازمند خدمات حمل‌ونقل، منبع آب و فاضلاب، خدمات تجاری محلی و تسهیلات بهداشتی تربیتی است (International Bank, 1985, 18). اقدامات فراوانی برای تأمین مسکن در سطح بین‌المللی صورت گرفته است. برنامه‌های رایج تا قبل از دهه ۱۹۷۰ عبارت بوده‌اند از: نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزان‌قیمت و اعطای وام‌های خانه‌سازی (دیسیرا، ۱۳۶۴، ۹۸). سازمان ملل متحد از طریق کمیسیون اسکان بشر در قالب برنامه‌های هیئات، به تأمین مسکن نیازمندان می‌پردازد. در هیئات ۱ بخش ساخت‌وساز و سیاست‌های تأمین مالی نیازهای این بخش در اولویت قرار داشت (زبردست، ۱۳۷۶، ۳۷). سازمان ملل متحد در سال ۱۹۸۶ راهبرد جهانی تأمین سرپناه برای افراد بی‌خانمان تا سال ۲۰۰۰ را، با رویکرد توانمندسازی تدوین کرد. در سال ۱۹۹۲ در هیئات ۲ موضوع تأمین امنیت حق سکونت به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد مطرح گردید. در سال ۲۰۰۱ در نشست ویژه مجمع عمومی سازمان ملل در شهر نیویورک، ضرورت پرداختن به موضوع فقر شهری و بی‌خانمانی مورد توجه جدی قرار گرفت (جواهری و داوودپناه، ۱۳۸۳، ۸۲۵-۸۲۹).

مسکن و برنامه‌ریزی مسکن از دیدگاه‌های مختلف مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. در نظریات توسعه و قطب رشد، مشکلات حاد مسکن امری گذرا و از ملزومات برنامه‌های توسعه برشمرده می‌شود (شفاعت، ۱۳۸۵، ۱۰). در مقابل، در تئوری وابستگی و نظریات شهرگریزانه وخامت مسکن به مثابه محصول نابرابری و جریان یک‌طرفه امکانات از حاشیه به مرکز قلمداد شده است (اطهاری، ۱۳۸۲). برطبق دیدگاه اقتصادی بازار، مسائل مسکن را باید به سازوکار یا مکانیسم بازار سپرد (دژکام، ۱۳۷۳، ۲۵۵)؛ و نیازهای مسکن باید در سیستم بازار از طریق بخش خصوصی فراهم گردد (سیف‌الدینی، ۱۳۷۳، ۲۷۶). همچنین دولت باید از صرف بودجه برای مسکن کم‌درآمدها امتناع ورزد (Chadwick, 1987, 88). در دیدگاه اقتصادی برنامه‌ریزی شده بازار مسکن، انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود. بخش مسکن به جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی بدل می‌گردد و در زمره هدف‌های کلی توسعه اقتصادی و اجتماعی جای می‌گیرد (حیدرآبادی، ۱۳۸۰، ۹). دیدگاه دیگر مربوط به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد است و سه برنامه عمده را ارائه می‌کند: ۱- برنامه‌هایی که یارانه‌های مستقیم اجاره‌ای را برای مسکن‌های منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌آورند؛ ۲- فراهم ساختن اعتبارات مالیاتی که ماحصل آن ایجاد واحدهای مسکونی با اجاره پایین است؛ و ۳- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین (Mills et al., 2006). این سیاست با ابزارهایی از قبیل معافیت مالیاتی، وام درازمدت، بیمه و مانند اینها همراه است (منصور، ۱۳۷۳، ۳۲۷).

## روش تحقیق

نوع تحقیق بنیادی - کاربردی است و محدوده جغرافیایی آن حوزه سیاسی - اداری استان لرستان در سال ۱۳۸۵ است. منظور از ارزیابی تجزیه و تحلیل متغیرهای مسکن، برنامه‌ها یا پروژه‌ها یا راه‌حل‌ها، با توجه به اهداف در نقاط شهری استان لرستان است.

متغیرهای مورد بررسی مشتمل بر مساحت زیربنا برحسب دهک‌های درآمدی، برآورد تابع مخارج خانوار، برآورد تابع پیشنهاد اجاره در نقاط شهری استان به تفکیک دهک‌های درآمدی، درصد مالکیت و اجاره‌نشینی، وضعیت شغلی سرپرستان خانوارها، گروه‌های غیرمالک برحسب دهک، توان مالی خانوار، خط توانمندی خانوار، خط فقر نسبی و مطلق خانوار در تأمین مسکن، برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای فقیر، برنامه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و منابع مالی تأمین مسکن است. مرجع تأمین آمار، مرکز آمار ایران است و روش‌های مورد استفاده همانا تکنیک‌های آماری دهک‌های جمعیتی‌اند. برای توان مالی گروه‌های درآمدی از تابع روش غیرمستقیم استفاده شده است. برای تعیین فرصت‌ها، تهدیدها، قوت‌ها و ضعف‌های گروه کم‌درآمدی مسکن نیز مدل SWOT به کار رفته است.

## بحث و یافته‌ها

استان لرستان در غرب کشور واقع شده و مرکز آن شهر خرم‌آباد است. در سال ۱۳۸۵ جمعیت استان در حدود ۲/۴۳ درصد از جمعیت کل کشور و در حدود ۲/۱۱ درصد جمعیت شهری و ۳/۱۲ درصد جمعیت روستایی را در بر می‌گرفته است. در دوره ۷۵-۱۳۶۵ متوسط رشد سالانه جمعیت استان برابر با ۱/۵۴ درصد، نقاط شهری برابر با ۲/۶۱ درصد، و نقاط روستایی معادل ۰/۳۵ درصد بوده است. در دوره ۸۵-۱۳۷۵ متوسط رشد سالانه جمعیت استان برابر با ۰/۸ درصد، نقاط شهری ۱/۴۵ درصد، و نقاط روستایی معادل ۰/۰۸ درصد بوده است و براساس آمار مطرح شده سهم نسبی استان از جمعیت کل کشور کاهش یافته، به نحوی که از ۲/۷۵ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۲/۴۳ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. روند تکامل کالبدی شهرهای استان طی دهه‌های گذشته، رابطه قطعی بین جریان‌های اقتصادی اجتماعی شهر و توسعه کالبدی آن را نشان می‌دهد. تحول جمعیتی با نرخ رشد کاملاً پرشتاب آن، از تحرک مکانی جمعیت از بیرون به داخل استان حکایت می‌کند.

بررسی وضعیت خانوارها و بعد خانوار نشان می‌دهد که همواره بعد خانوار در نقاط شهری در سطح گروه‌های کم‌درآمد بالا بوده است. از جمله معضلات اجتماعی اقتصادی خانوار در نقاط شهری استان می‌توان به نسبت وابستگی یا بار تکفل بالا، نرخ رشد بالای جمعیت، نرخ بالای بیکاری، سطح پایین مشارکت زنان در کار، و تمایل به اشتغال در بخش غیررسمی به دلیل جاذبیت خاص اقتصادی نقاط شهری استان اشاره کرد. میزان درصد باسوادی میان گروه‌های فقیر، به مراتب کمتر از گروه‌های دیگر جمعیتی است. شاخص باسوادی در میان محله‌های فقیرنشین کمتر از ۸۰ درصد است. در محله‌های فقیر و گروه‌های پایین درآمدی ساختار مالکیت اراضی شهر تا نزدیک به ۸۵ درصد تحت تصرف دولتی بوده است. جداگرتینی در بافت اکثر شهرهای استان به صورت بافت بومی اصیل، بافت بومی تغییر یافته و بافت‌های جدید، بافت‌های معشوش و بافت دارای طراحی مناسب است و در واقع نوعی جداگرتینی بافتی مشاهده می‌شود.

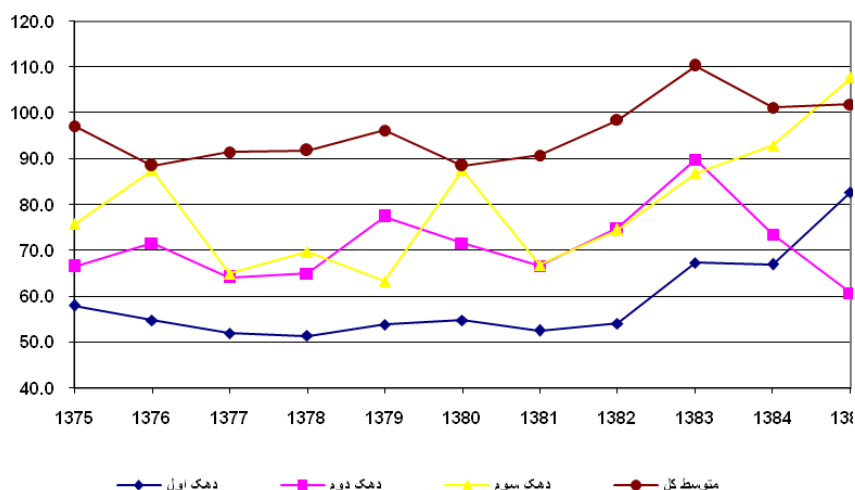
**بررسی مساحت زیربنای در اختیار دهک‌های درآمدی نقاط شهری استان، طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۵**

طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ متوسط زیربنای واحدهای مسکونی در اختیار دهک‌های اول تا دهم، نوساناتی را در سطح نقاط شهری استان نشان می‌دهد. در سال ۱۳۷۵ بالاترین متوسط زیربنا در اختیار دهک دهم، و در سال ۱۳۸۵ نیز به همین شکل بوده است. نتایج محاسبات نشان می‌دهد که متوسط زیربنای در اختیار دهک اول به عنوان سطح پایین‌ترین دهک جامعه افزایش یافته و از ۵۷/۹ مترمربع در سال ۱۳۷۵ به ۸۲/۷ مترمربع رسیده است. در مقابل، این میزان در دهک دهم کاهش پیدا کرده و از ۱۳۹/۵ مترمربع به ۱۲۲/۱ مترمربع رسیده است. در مجموع در طول دوره ۸۵-۱۳۷۵ روند صعودی در افزایش متوسط زیربنای واحدهای مسکونی در دهک‌های درآمدی پایین جامعه در مقایسه با دهک‌های بالای جامعه مشاهده می‌شود (جدول ۱). نسبت متوسط زیربنای واحدهای مسکونی در اختیار دهک‌های درآمدی به متوسط زیربنای کل در سطح نقاط شهری استان از دهک اول به دهک دهم افزایش یافته و از ۸۰ به ۱۲۰ رسیده است.

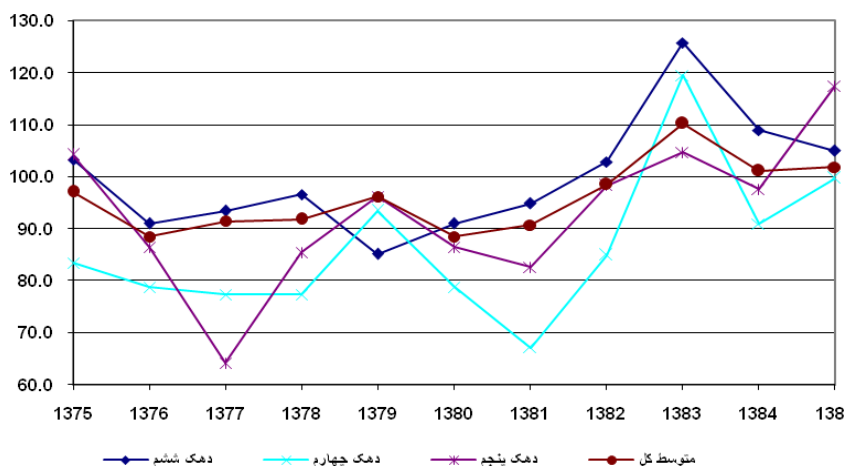
جدول ۱. متوسط زیربنا برحسب دهک در نقاط شهری استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

دهک‌ها	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
۱	۵۷/۹	۵۴/۸	۵۱/۹	۵۱/۴	۵۳/۸	۵۴/۸	۵۲/۵	۵۴/۱	۶۷/۴	۶۶/۹	۸۲/۷
۲	۶۶/۵	۷۱/۶	۶۴/۱	۶۵/۰	۷۷/۴	۷۱/۶	۶۶/۶	۷۴/۹	۸۹/۸	۷۳/۵	۶۰/۷
۳	۷۵/۸	۸۷/۶	۶۴/۹	۶۹/۷	۶۳/۲	۸۷/۶	۶۶/۹	۷۴/۵	۸۶/۹	۹۲/۹	۱۰۷/۷
۴	۸۳/۴	۷۸/۸	۷۷/۴	۷۷/۴	۹۳/۴	۷۸/۸	۶۷/۱	۸۴/۹	۱۱۹/۵	۹۰/۹	۹۹/۷
۵	۱۰۴/۲	۸۶/۴	۶۴/۲	۸۵/۵	۹۶/۱	۸۶/۴	۸۲/۶	۹۸/۳	۱۰۴/۷	۹۷/۶	۱۱۷/۵
۶	۱۰۳/۳	۹۱/۰	۹۳/۴	۹۶/۶	۸۵/۱	۹۱/۰	۹۴/۹	۱۰۲/۸	۱۲۵/۷	۱۰۸/۹	۱۰۵/۰
۷	۱۱۷/۱	۹۸/۷	۱۱۰/۵	۱۱۲/۹	۱۰۹/۵	۹۸/۷	۹۴/۰	۱۱۶/۰	۱۲۰/۱	۱۰۹/۲	۱۰۶/۰
۸	۱۱۵/۲	۱۰۰/۶	۱۱۳/۵	۱۰۴/۴	۱۱۷/۸	۱۰۰/۶	۱۱۳/۷	۱۱۷/۸	۱۱۶/۸	۱۲۱/۲	۱۰۲/۸
۹	۱۰۸/۲	۱۰۸/۴	۱۳۵/۸	۱۱۳/۴	۱۲۴/۳	۱۰۸/۴	۱۲۲/۳	۱۱۸/۰	۱۲۶/۷	۱۱۸/۵	۱۱۲/۹
۱۰	۱۳۹/۵	۱۰۶/۵	۱۳۸/۹	۱۴۲/۰	۱۴۰/۶	۱۰۶/۵	۱۴۶/۸	۱۴۳/۳	۱۴۴/۹	۱۳۲/۰	۱۲۲/۱
جمع	۹۷/۱	۸۸/۵	۹۱/۵	۹۱/۸	۹۶/۲	۸۸/۵	۹۰/۷	۹۸/۵	۱۱۰/۳	۱۰۱/۲	۱۰۱/۸

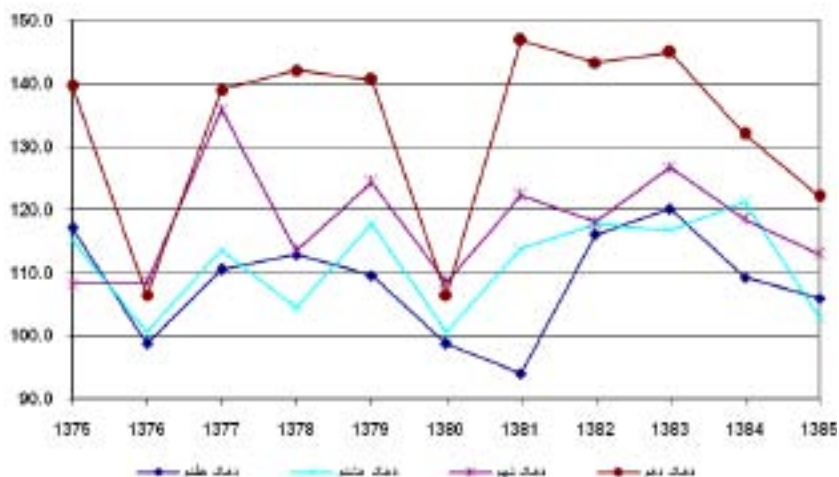
منبع: برگرفته از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار، ۸۵-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران (محاسبات نویسنده)



شکل ۱. روند تحولات متوسط زیربنای در اختیار خانوار برحسب دهک‌های اول تا سوم در استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵



شکل ۲. روند تحولات متوسط زیربنای در اختیار خانوار برحسب دهک‌های چهارم تا ششم در استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵



شکل ۳. روند تحولات متوسط زیربنای در اختیار خانوار برحسب دهک‌های هفتم تا دهم در استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

در سال ۱۳۸۵ سطح متوسط زیربنای دهک‌های اول برابر با ۸۲/۷ مترمربع، دهک دوم ۶۰/۷، دهک سوم ۱۰۷/۷، دهک چهارم ۹۹/۷، دهک پنجم ۱۱۷/۵، دهک ششم ۱۰۵، دهک هفتم ۱/۶، دهک هشتم ۱۰۲، دهک نهم ۱۱۲/۹ و در دهک دهم با ۱۲۲/۱ مترمربع، بالاترین سطح متوسط زیربنای واحدهای مسکونی بوده است. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی در استان در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۰۱/۸ مترمربع است (جدول ۱).

### برآورد تابع مخارج خانوار پیشنهاد اجاره در سطح نقاط شهری استان لرستان

تابع مخارج خانوار براساس این رابطه است:

$$\text{Ln}(\text{ch}) = \alpha_0 + \alpha_1 \text{Ln}(y) + \alpha_2 \text{Ln}(\text{Bu}) \quad \text{رابطه (۱)}$$

که در آن،

Ch: هزینه مسکن خانوار

Y: درآمد خانوار

Bu: مساحت زیربناست.

در سال ۱۳۸۵ برآورد تابع مذکور بدین شرح بوده است:

$$\ln(\text{ch}) = (0.1107) + (0.1710) \times \ln(y) + (0.550) \times \ln(\text{Bu})$$

میزان تأثیر متغیر Bu (متوسط زیربنای در اختیار خانوار) بر هزینه‌های مسکن خانوار برابر با ۰/۵۰۵ است.

$$R^2 = 0.37$$

با توجه به آماره‌های t و f=۱۲۳ برآورد پذیرفتنی است و الگوی تقاضا در سال ۱۳۸۵ با متوسط زیربنای ۸۸/۴

$$\text{مترمربع، } 0.5005 \times \frac{93/58}{3/51} = 14/65 \text{ است.}$$

### بررسی تحولات نرخ مالکیت و اجاره‌نشینی در دهک‌های درآمدی

طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ میزان یا نرخ مالکیت مسکن در نقاط شهری استان گرچه به هرحال نوساناتی نیز داشته لیکن در مجموع کاهش یافته و از ۵۴/۵ درصد به ۵۰ درصد رسیده است. در دهک دوم این درصد بسیار کاهش یافته و از ۸۶/۴ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۴/۵ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است؛ و به همین ترتیب در دهک سوم افزایش و در دهک چهارم کاهش پیدا کرده، و در دهک‌های پنجم و ششم و هفتم با افزایش همراه بوده و در دهک‌های بالای جامعه کاهش یافته است.

در مجموع می‌توان به این نکته اشاره کرد که درصد مالکیت، چه در دهک‌های پایین جامعه و چه در دهک‌های بالا یا خانوارهای مالک، در دوره ۸۵-۱۳۷۵ کاهش یافته است؛ لیکن این درصد در دهک‌های میانی جامعه - یعنی دهک‌های پنجم، ششم و هفتم - افزایش پیدا کرده است.

در سال ۱۳۸۵ گرچه تفاوت‌هایی میان دهک‌های دهگانه جامعه مشاهده می‌شود ولی معمولاً درصد مالکیت در میان دهک‌های سوم، پنجم، ششم، هفتم، نهم و دهم بالاتر از سایر دهک‌هاست (جدول ۲).

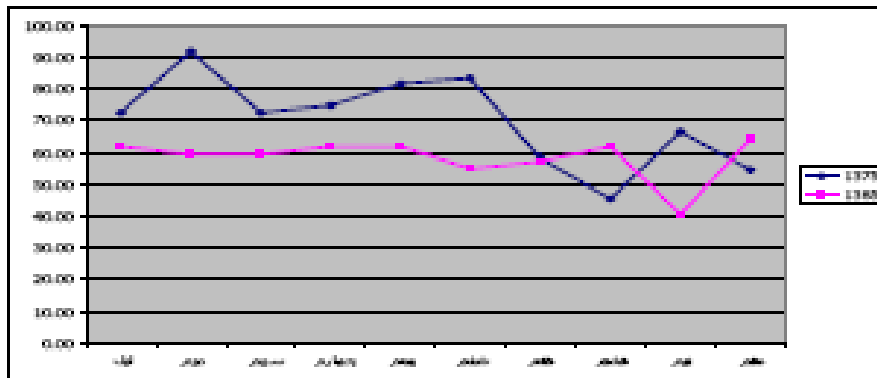
درصد اجاره‌نشینی در دوره ۸۵-۱۳۷۵ در دهک‌های ۱-۲-۳-۴-۹ و ۱۰ افزایش پیدا کرده و در بقیه دهک‌ها کاهش یافته است. در مجموع نرخ اجاره‌نشینی در دهک‌های پایین جامعه به مراتب بیشتر از دهک‌های بالاست، گرچه تفاوت‌هایی میان دهک‌ها در طول دوره ۸۵-۱۳۷۵ و به خصوص در سال ۱۳۸۵ مشاهده می‌شود و در حدود ۱۸ درصد از ساکنان نقاط شهری استان اجاره‌نشین هستند و ضروری است درصد اجاره‌نشینی در دهک‌های درآمدی پایین جامعه کاهش یابد و این موضوع در برنامه‌ریزی‌ها و استراتژی‌ها نیز در نظر گرفته شود.



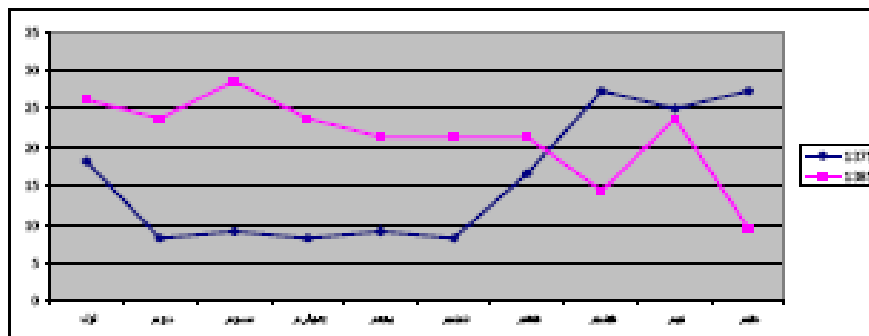
جدول ۲. درصد خانوارهای مالک واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

دهک‌ها	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
۱	۵۴/۵	۵۹/۱	۵۲/۹	۶۸/۰	۵۷/۷	۵۷/۷	۳۵/۱	۴۸/۳	۴۶/۷	۴۲/۴	۵۰/۰
۲	۸۶/۴	۶۹/۶	۴۷/۱	۷۱/۴	۴۸/۱	۴۴/۴	۵۱/۴	۴۸/۳	۳۶/۷	۶۹/۷	۳۴/۵
۳	۶۸/۲	۷۷/۳	۷۰/۶	۸۸/۵	۸۰/۸	۵۷/۷	۶۳/۲	۵۳/۶	۵۳/۳	۷۲/۷	۸۰/۰
۴	۸۶/۴	۷۲/۷	۶۴/۷	۷۵/۰	۷۰/۴	۶۹/۲	۶۶/۷	۵۶/۷	۵۳/۳	۶۳/۶	۵۴/۸
۵	۷۲/۷	۵۶/۵	۷۶/۵	۸۰/۰	۷۶/۹	۷۷/۸	۵۴/۱	۷۲/۴	۶۰/۰	۶۳/۶	۸۳/۳
۶	۶۸/۲	۶۰/۹	۸۲/۴	۷۰/۴	۷۴/۱	۶۳/۰	۶۳/۲	۸۲/۸	۷۰/۰	۷۸/۸	۷۶/۷
۷	۷۲/۷	۷۸/۳	۸۸/۲	۷۴/۱	۷۴/۱	۷۰/۴	۷۵/۰	۶۲/۱	۸۰/۰	۵۷/۶	۸۰/۰
۸	۸۶/۴	۳۶/۴	۷۶/۵	۷۳/۱	۷۳/۱	۸۸/۵	۸۱/۱	۸۲/۸	۸۰/۰	۶۳/۶	۶۶/۷
۹	۹۰/۹	۶۹/۶	۸۸/۲	۷۴/۱	۸۸/۹	۹۶/۳	۷۳/۰	۸۹/۷	۸۳/۳	۷۸/۸	۸۳/۳
۱۰	۸۶/۴	۶۳/۶	۱۰۰/۰	۹۲/۳	۷۳/۱	۷۳/۱	۸۶/۵	۷۲/۴	۸۶/۷	۷۸/۸	۷۶/۷
جمع	۷۷/۳	۶۴/۴	۷۴/۷	۷۶/۶	۷۱/۷	۶۹/۸	۶۴/۹	۶۶/۹	۶۵/۰	۶۷/۰	۶۸/۷

منبع: برگرفته از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار، ۸۵-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران (محاسبات نویسنده)



شکل ۴. مقایسه درصد خانوارهای مالک واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری استان لرستان ۸۵-۱۳۷۵



شکل ۵. مقایسه درصد خانوارهای مستأجر واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵

### بررسی وضعیت شغلی سرپرستان خانوار در دهک‌های مختلف

بررسی داده‌های تعداد سرپرست شاغل در سطح نقاط شهری استان حاکی از آن است که این میزان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ کاهش یافته و از ۷۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۷۰/۳ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

بررسی این شاخص در دهک‌های درآمدی بیانگر این نکته است که طی دوره مذکور در دهک‌های اول و دوم و هشتم افزایش به چشم می‌خورد و در باقی دهک‌ها تقریباً کاهش مشاهده می‌شود. در سال ۱۳۸۵ در دهک اول این میزان ۴۶/۷ درصد، در دهک دوم حدود ۸۲/۸ و در دهک دهم ۸۶/۷ درصد بوده است. در مجموع بیشترین درصد شاغل در دهک‌های بالای جامعه قرار دارند.

به لحاظ مؤلفه بیکاری باید اشاره کرد که درصد بیکاری طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ در نقاط شهری استان افزایش یافته است. این میزان در دهک اول برابر با ۱۰ درصد است.

در خصوص متغیر سرپرست دارای درآمد بدون کار، می‌توان گفت که گرچه تفاوت‌هایی در میان دهک‌ها مشاهده می‌شود اما در دهک‌های پایین جامعه این درصد بسیار بالاتر از دهک‌های بالایی است. اغلب دهک‌های کم‌درآمد و به خصوص ۱ و ۲ و ۳ و ۴ طی دوره مورد بررسی - به‌ویژه در سال ۱۳۸۵ - دارای بالاترین درصد درآمد بدون کار بوده است.

### بررسی ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی گروه‌های غیرمالک

براساس محاسبات انجام شده طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ وضعیت اجتماعی و اقتصادی خانوارهای غیرمالک براساس متغیرهایی چون هزینه و درآمد سالیانه خانوار، هزینه سالیانه مسکن و خوراکی خانوار، بعد خانوار، درصد اعضای باسواد خانوار و درصد باسوادی سرپرست خانوار ارائه شده است.

در این میان هزینه‌های سالیانه مربوط به بخش مسکن در خانوار افزایش یافته، لیکن بعد خانوار طی دوره کاهش پیدا کرده و از ۴/۳ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۷ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. هزینه سالیانه خانوارها و هزینه‌های خوراکی آنها نیز افزایش نشان می‌دهد.

درصد اعضای باسواد خانواده از ۶۸/۲ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۸۴ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته، و درصد باسوادی سرپرست خانوار نیز از ۶۸ درصد به ۸۶/۲ درصد فزونی گرفته است.

### برآورد توان مالی مسکن در گروه‌های درآمدی

مسکن به عنوان یکی از نخستین نیازهای اساسی انسان دارای جایگاه ویژه‌ای در کلیه طرح‌ها و برنامه‌ریزی‌های جامع، طرح‌ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و نظایر اینهاست و از زیرشاخص‌های اصلی و تعیین‌کننده در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور به‌شمار می‌آید. پس‌انداز و کمک‌های مدت‌دار، منابع تأمین مالی متقاضیان مسکن به‌شمار می‌آیند و گروه‌های فاقد مسکن درواقع گروه‌های درآمدی پایین‌اند که توانایی ایجاد پس‌انداز لازم را برای خرید یا ساخت خانه ندارند و گاه حتی فاقد توانایی تقاضا برای اجاره مکان مناسب‌اند، یا گروه‌های درآمدی متوسط هستند که سابقه کار

سرپرست خانوار، کم است. بدین ترتیب می‌توان گفت که یکی از عوامل مؤثر در طرف تقاضا در بازار مسکن، درآمد و پس‌انداز خانوار - و یا به بیان دیگر، توان مالی خانوار - است، که در این مقاله به بررسی کمیت متغیر اصلی مؤثر بر تقاضای کالای مسکن در استان پرداخته می‌شود. لازم به یادآوری است که اتخاذ روش ذیل با توجه به محدودیت تأمین داده‌های اولیه بوده و در نتیجه، جامعه مورد بررسی صرفاً به جامعه شهری استان محدود شده است.

### عوامل مؤثر بر توان مالی خانوار

عواملی را که بر توان مالی خانوارها تأثیر می‌نهند، می‌توان چنین ذکر کرد:

- درآمد؛
  - پس‌انداز؛
  - وام و شرایط آن و سهم وام در سبد هزینه‌ای خانوار؛ و
  - قیمت واحد مسکونی و ویژگی‌های آن.
- بر این اساس، با اعمال فروض زیر می‌توان تملک زیربنای مسکونی در گروه‌های درآمدی را برآورد کرد.

### فروض

الف) توان اقتصادی خانوار به طور عمده شامل پس‌انداز یا وام بانکی است.  
 ب) میزان پس‌انداز خانوار تابعی از درآمد و الگوی رفتاری گروه‌های درآمدی است.  
 به دلیل در دست نبودن آمار مستقیم از میزان پس‌انداز خانوار، از روش غیرمستقیم زیر استفاده شده است.

$$S_i = Y_i * T_i * MPS_i$$

رابطه (۲)

که در آن:

$S_i$  = میزان پس‌انداز هر گروه

$Y_i$  = متوسط درآمد در سال‌های کاری در هر گروه

$T_i$  = سابقه سرپرست خانوار در هر گروه

$MPS_i$  = متوسط میل به پس‌انداز در هر گروه

متوسط میل به پس‌انداز در هر گروه با توجه به شرایط زیر به دست آمده است.

محاسبه متوسط میل نهایی پس‌انداز خانوار در کشور با برآورد تابع مصرف

تعیین میل نهایی به پس‌انداز در گروه‌های درآمدی با توجه به تأثیر درآمد در تعیین الگوی مصرف خانوار با استفاده از

توابع گمپرتز به فرم ذیل:

$$S_i = K a \wedge (b \wedge Y_i)$$

رابطه (۳)

که در آن:

$S_i$  = میزان میل نهایی به پس‌انداز در گروه درآمدی

$Y_i$  = میزان درآمد

$K$  = میزان حداکثر میل نهایی به پس‌انداز

$a$  و  $b$  = پارامترهای ثابت

این تابع، با شرایطی که در ادامه ذکر می‌گردد، همچون:

- در منحنی از مختصات میانگین درآمد و میل نهایی به پس‌انداز کل کشور

- ناچیز بودن میزان پس‌انداز در پایین‌ترین گروه درآمدی (۵ درصد)

- حداکثر میل نهایی به پس‌انداز از ۴ درصد بیشتر نباشد ( $k=0-4$ )

و حل دستگاه معادلات به صورت لگاریتمی  $a=0/079$  و  $b=0/975$  در سال ۱۳۸۴ و  $a=0/0799$  و  $b=0/979$  در

سال ۱۳۸۵ به دست آمد. لذا تابع تصریح شده به شکل  $S_i=0/4$  بوده که به لحاظ  $Y_i$  در گروه‌های درآمدی می‌توان میل

نهایی به پس‌انداز آن گروه را به دست آورد. (ج) وام مورد درخواست خانوار با توجه به توان مالی خانوار در هزینه‌کرد

مسکن (سه‌م هزینه‌های مسکن در متوسط هزینه خانوار) و دوره پرداخت و نرخ بهره محاسبه شده است.

(د) مقایسه سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ براساس قیمت سال می‌تواند صورت گیرد.

توان تملک خانوارهای استان در سال ۱۳۸۵ براساس متوسط قیمت یک مترمربع به طور متوسط در دهک اول

معادل  $4/8$  مترمربع زیربنای مسکونی است و این توان در دهک پنجم تقریباً ۱۳ مترمربع است.

### بررسی سهم منابع مالی مختلف در تأمین مالی مسکن

#### (پس‌انداز، فروش دارایی، وام بانکی، وام از آشنایان و نظایر اینها)

برابر بررسی انجام شده، میل به پس‌انداز دهک اول ۵ درصد، دهک دوم ۴ درصد، دهک سوم ۶ درصد، دهک چهارم ۸

درصد، دهک پنجم ۹ درصد. دهک‌های ششم و هفتم و هشتم هر کدام ۹ درصد، و دهک‌های بالا به ترتیب دهک نهم و

دهم هر کدام ۲۲ و ۱۹ درصد است.

میزان وام بانکی با مهلت وام ۱۵ ساله و نرخ بهره ۱۴ درصد در سال ۱۳۸۵ برای دهک اول  $5/7$  میلیون ریال، برای

دهک دوم  $4/5$ ، برای دهک سوم  $5/8$ ، برای دهک چهارم  $7/2$ ، برای دهک پنجم ۷، برای دهک ششم  $7/4$ ، برای دهک

هفتم ۷، برای دهک هشتم  $7/28$ ، برای دهک نهم  $10/35$ ، و برای دهک دهم ۱۰ میلیون ریال است.

توان مالی دهک‌های درآمدی به ترتیب برابر با  $3/8$ ،  $13/14$ ،  $3/7$ ،  $22/7$ ،  $37/3$ ،  $39/8$ ،  $58$ ،  $70/6$ ،  $98/3$ ،  $331/2$ ،

$447/2$  میلیون ریال است.

در حقیقت متوسط درآمد گروه‌های فقیر - یعنی دهک‌های اول تا ششم - به ترتیب برابر است با  $33$ ،  $36/4$ ،  $41/1$ ،

$52/4$ ،  $54/3$  و  $56$  میلیون ریال.

پس‌انداز در میان دهک‌های اول تا دهم به ترتیب ۵، ۶،  $7/8$ ،  $8/9$ ،  $11/2$ ،  $14/5$ ،  $18/9$ ،  $24/8$ ،  $33$ ،  $37$  درصد است.

بنابراین سهم پس‌انداز ۵ و ۳۷ درصد برای مسکن است. وام بانکی بین ۳۰ تا ۴۰ درصد و بدون در نظر گرفتن زمین است.

جهت کل سرمایه‌گذاری با در نظر گرفتن زمین در سطح نقاط شهری استان ۶۰ درصد است. بقیه مؤلفه‌ها شامل فروش دارایی، بازار غیرمتمشکل پولی و وام از آشنایان، در حدود ۵ درصد است. البته مؤلفه‌هایی چون وام از آشنایان و بازار غیرمتمشکل پولی در کوتاه‌مدت حداکثر یک‌ساله محاسبه می‌شود.

توان پرداخت وام بانکی در سطح دهک‌های دهگانه به ترتیب ۲/۷، ۴/۲، ۶/۳، ۹، ۱۱/۷، ۱۶/۵، ۲۰/۴، ۲۶/۱، ۳۸، ۴۶/۴ میلیون ریال است. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که توان مالی براساس قیمت متوسط در سطح دهک‌های اول، دوم، سوم، چهارم، پنجم برای تهیه مسکن در سطح نقاط شهری استان بسیار ناچیز است. حتی توان مالی گروه‌های درآمدی اول تا پنجم براساس قیمت مناسب نیز بس ناچیز است. دهک‌های ششم و هفتم توان مالی ۵۸ مترمربع و ۷۰/۶ مترمربع تهیه مسکن را دارند.

سایر دهک‌های هشتم تا دهم دارای توان مناسب برای تهیه واحد مسکونی هستند. بنابراین در مرحله اول دهک‌های اول تا پنجم و در مرحله دوم دهک‌های ششم و هفتم و به ترتیب اولویت باید مورد حمایت ارائه زمین و حمایت‌های ساخت مسکن قرار گیرند (جدول ۳).

جدول ۳. محاسبه توان اقتصادی خانوارهای شهری استان لرستان برحسب گروه‌های درآمدی در تملک واحد مسکونی به مترمربع در سال ۱۳۸۵

دهک ۱	دهک ۲	دهک ۳	دهک ۴	دهک ۵	دهک ۶	دهک ۷	دهک ۸	دهک ۹	دهک ۱۰	
۳۶/۴	۳۳/۰	۴۱/۱	۵۲/۴	۵۴/۳	۵۶/۰	۵۷/۱	۶۶/۲	۹۵/۴	۱۰۹/۹	متوسط درآمد خانوار (میلیون ریال)
۰/۰۵	۰/۰۴	۰/۰۶	۰/۰۸	۰/۰۹	۰/۰۹	۰/۰۹	۰/۱۱	۰/۱۹	۰/۲۲	میل به پس‌انداز (درصد)
۹/۱	۸/۷	۱۶/۹	۳۰/۱	۳۲/۹	۵۰/۶	۶۳/۶	۹۱/۰	۳۲۱/۳	۴۳۷/۲	پس‌انداز دوره (میلیون ریال)
۵/۷۴	۴/۵۱	۵/۷۸	۷/۱۹	۶/۹۷	۷/۴۴	۶/۹۴	۷/۲۸	۱۰/۳۵	۱۰/۰۰	وام بانکی (میلیون ریال)
۱۴/۸	۱۳/۳	۲۲/۷	۳۷/۳	۳۹/۸	۵۸/۰	۷۰/۶	۹۸/۳	۳۳۱/۶	۴۴۷/۲	توان مالی در سال ۱۳۸۵ (میلیون ریال)
۴/۸	۴/۳	۷/۴	۱۲/۲	۱۳/۰	۱۸/۹	۲۳/۰	۳۲/۱	۱۰۸/۲	۱۴۵/۹	مترای واحد مسکونی در حد توان مالی، به قیمت متوسط سال ۱۳۸۵ (مترمربع)
۵/۹	۵/۰	۸/۲	۱۲/۸	۱۳/۰	۱۷/۲	۱۹/۰	۲۴/۱	۷۳/۹	۹۰/۶	مترای واحد مسکونی در حد توان مالی، به قیمت مناسب سال ۱۳۸۵ (مترمربع)

منبع: بانک مرکزی، مرکز آمار ایران (محاسبات نویسندگان)

### تعیین خط توانمندی، خط فقر نسبی و مطلق تأمین مسکن

برابر داده‌های جدول ۴، خط فقر، چه براساس میانگین و چه براساس میانه طی دوره ۸۵-۱۳۸۰ افزایش یافته است. در سال ۱۳۸۰ خط فقر نسبی براساس میانگین برابر با ۴ و براساس میانه برابر با ۳۶ بوده است. این خط در سال ۱۳۸۵ به ترتیب برابر با ۹ و ۹/۲ بوده است.

جدول ۴. خط فقر در تأمین مسکن در استان لرستان

۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵		استان لرستان	
۴/۰	۴/۴	۵/۶	۶/۹	۸/۲	۹/۰	۰/۶۶		خط فقر نسبی
۳/۰	۳/۳	۴/۲	۵/۳	۶/۲	۶/۸	۰/۵		براساس میانگین
۳/۶	۴/۴	۵/۴	۷/۰	۸/۶	۹/۲	۰/۶۶		خط فقر نسبی بر
۲/۷	۳/۳	۴/۱	۵/۳	۶/۶	۷/۰	۰/۵	اساس میانه	

منبع: محاسبات نویسندگان

### برآورد حجم نیازهای سکونتی خانوارهای فقیر

برطبق جدول ۵، قصد بر این است که گروه‌های مشمول، با سناریوهای مختلف صاحب یک واحد مسکونی شوند (واحد به هزار مترمربع).

جدول ۵. برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای فقیر استان لرستان براساس دهک‌های فاقد توان خرید در سه سناریو (مترمربع)

براساس سناریوهای مختلف در هر دهک و توان خرید واحد به مساحت			شرح
۵۰ مترمربع	۶۰ مترمربع	۷۰ مترمربع	
۴۳۲۰۸۲	۵۱۸۴۹۸	۶۰۴۹۱۵	دهک ۱
۴۰۶۳۴۷	۴۸۷۶۱۶	۵۶۸۸۸۵	دهک ۲
۱۹۶۴۰۱	۲۳۵۶۸۱	۲۷۴۹۶۱	دهک ۳
۳۰۴۱۰۵	۳۶۴۹۲۵	۴۲۵۷۴۶	دهک ۴
۷۸۵۶۰	۹۴۲۷۲	۱۰۹۹۸۴	دهک ۵
۱۱۷۸۴۱	۱۴۱۴۰۹	۱۶۴۹۷۷	دهک ۶
۶۹۶۹۰۶	۸۳۶۲۸۷	۹۷۵۶۶۹	جمع

منبع: محاسبات نویسندگان

در این جدول حجم نیازهای سکونتی در دهک‌های شماره ۱ تا ۶ برآورد شده است، زیرا دهک‌های بالای جامعه در دسته خانوارهای فقیر جای نمی‌گیرند. نیازهای سکونتی خانوارهای فقیر استان در سه دسته واحدهای مسکونی ۵۰، ۶۰، ۷۰ مترمربعی برآورد شده است. همان‌گونه که مشاهده می‌شود، دهک‌های ابتدایی جامعه نیازهای سکونتی بالاتری دارند.

### برنامه تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد

در این قسمت از برنامه، شاخص‌هایی مانند نابرابری در داشتن مسکن مناسب، ویژگی‌های نیازمندان به مسکن ملکی، توان تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد و مقوله‌هایی از این دست مورد بررسی قرار می‌گیرند.

جدول ۶. نابرابری در دارا بودن مسکن مناسب

درصد خانوارهای ساکن در	دهک درآمدی ۱ و ۲	دهک درآمدی ۳ و ۴	متوسط جامعه	بالاترین دهک درآمدی
یک اتاق	۱۹	۱۴	۵	۰
دو اتاق	۳۳	۳۰	۱۴	۲
مسکن بی‌دوام	۴۵	۳۸	۲۱	۷
مسکن ملکی	۵۴	۵۷	۷۰	۸۰

منبع: محاسبات نویسندگان

در بررسی شاخص ویژگی، گروه‌های نیازمند به مسکن ملکی، عمدتاً گروه‌های کم‌درآمد و جزو دهک‌های درآمدی مطابق جدول ۷ هستند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که سرپرست ۹۲ درصد از این خانوارها مرد هستند و سرپرست خانوار در نزدیک به نیمی از آنها (حدود ۴۸ درصد) دارای سنی کمتر از ۳۵ سال است. همچنین بررسی‌های آماری نشان می‌دهند که ۹۷ درصد سرپرستان خانوارهای فاقد مسکن ملکی شاغل‌اند و سهم عمده‌ای از خانوارهای مستأجر (۸۷ درصد) تحت پوشش بیمه‌ای قرار دارند.

برطبق آمار یاد شده، از میان یک میلیون و پانصد هزار خانوار فاقد مسکن ملکی در کل کشور، ۶۸۰ هزار خانوار (۴۵ درصد) تحت پوشش سازمان تأمین اجتماعی، ۳۰۰ هزار خانوار (۲۰ درصد) تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی، ۱۸۰ هزار خانوار (۱۲ درصد) تحت پوشش صندوق بازنشستگی کشور قرار دارند، و کمتر از ۳۴۰ هزار خانوار (۲۳ درصد) تحت پوشش بیمه‌ای نیستند.

جدول ۷. طبقه‌بندی نیازمندان مسکن ملکی براساس گروه‌های درآمدی

گروه‌های درآمدی	درصد از کل نیازمندان مسکن ملکی
دهک‌های درآمدی ۱ تا ۴	۵۰
دهک‌های درآمدی ۵ تا ۷	۳۵
دهک‌های درآمدی ۸ تا ۱۰	۱۵

منبع: محاسبات نویسندگان

بررسی توان تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد براساس دهک‌های درآمدی صورت گرفته است که نتیجه آن را در دو سال ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ می‌توان در جدول ۸ مشاهده کرد.

جدول ۸. توان تأمین مسکن ملکی دهک‌های درآمدی (مترمربع)

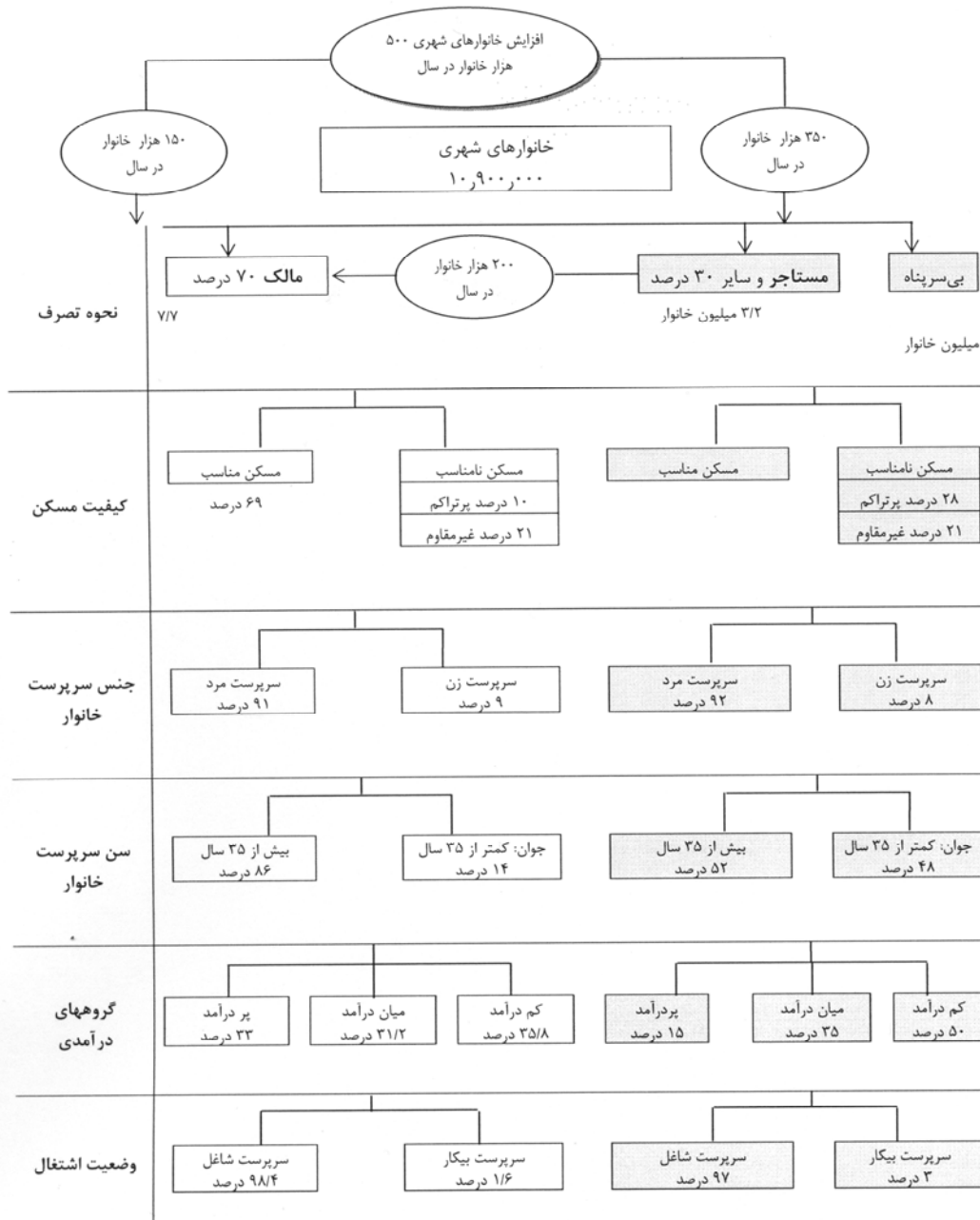
دهک	متوسط درآمد کل	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدی سال ۱۳۸۰	۷۸	۱۲	۲۷	۳۶	۴۴	۵۳	۶۲	۷۴	۹۱	۱۱۸	+۲۳۸
۱۳۸۲	۷۴	۹	۱۶	۲۳	۳۱	۴۱	۵۶	۷۶	۹۰	۱۱۰	+۲۴۰

منبع: محاسبات نویسندگان

جدول ۹. شاخص دسترسی در دهک‌های درآمدی

دهک‌های درآمدی	متوسط	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
شاخص دسترسی	۶/۲	۳۶/۷	۱۹/۱	۱۳/۹	۱۱/۱	۹/۳	۸	۷	۶	۴	۳

منبع: محاسبات نویسندگان



شکل ۶. گروه‌های هدف: خانوارهای کم‌درآمد نیازمند مسکن



از مهم‌ترین بررسی‌های مرتبط با این شاخص، طول دوره انتظار برای تأمین مسکن ملکی با پس‌انداز یک‌سوم درآمد خانوار است که در دهک درآمدی اول، حدود ۱۰۰ سال و در دهک چهارم ۳۳ سال است. در این بررسی‌ها متوسط طول دوره انتظار خانوارها پس از ۱۸ سال بوده که در استانداردهای بین‌المللی، این رقم ۱۰ سال است. بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که کل خانوارهای شهری در سال ۱۳۸۴ حدود ۱۱ میلیون خانوار بوده‌اند، در حالی که تعداد واحدهای مسکونی شهری در این سال، ۹/۹ میلیون واحد مسکونی بوده است. از این تعداد خانوارهای شهری، تنها ۷۰ درصد مالک مسکن‌اند و ۳۰ درصد مسکن ملکی ندارند. نکته درخور توجه این است که ۱۵ درصد از کل خانوارهای شهری که فاقد مسکن ملکی نیز هستند، در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۴ قرار گرفته‌اند.

جدول ۱۰. تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد

تحلیل	متغیر	نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)
عوامل درونی	مسکن گروه‌های کم‌درآمد	وجود نیروی کار فراوان و امکان ساماندهی نیروی بیکار در این بخش در استان وجود نسبی مصالح در منطقه زمین‌های مناسب در شورای شهر و نهادهای قانون‌گذار در زمینه تأمین اعتبار وجود تأسیسات لازم برای سکونت از قبیل آب و برق در درصد بالایی از واحدهای مسکونی شهری (بیشتر از ۹۵ درصد) و حتی مسکن‌های روستایی	نابرابری و اختلاف زیاد زیربنای مسکن در اختیار دهک‌های درآمدی مختلف غیراستاندارد در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۴ افزایش بهای مالکیت مسکن در میان دهک‌های درآمدی بالا افزایش بهای اجاره نشینی میان دهک‌های درآمدی پایین و پایین بودن ضریب مالکیت در دهک‌های ۱، ۲، ۳ افزایش اختلاف درآمدی میان خانوارهای مالک و غیرمالک در طول سال‌های مورد بررسی کاهش قدرت خرید مسکن با وجود افزایش درآمدها و پایین بودن توان مالی برای ساخت، در دهک‌های ۱، ۲، ۳ اختصاص بیش از ۳۰ درصد هزینه خانوار به مسکن در خانوارهای غیرمالک کمتر بودن متوسط زیربنای در اختیار خانوارهای شهری غیرمالک از کل خانوارهای استان پایین بودن سهم شاغلان دهک‌های پایین درآمدی از کل شاغلان درصد بالای سرپرست خانوارهای دارای درآمد بدون کار در سه دهک کم‌درآمد و پایین بودن توان پس‌انداز در دهک‌های ۱، ۲، ۳ وجود اختلاف ۳۰ درصد در دسترسی به تأسیسات واحد مسکونی میان خانوارهای کم‌درآمد استان و کشور دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به منابع مالی و پایین بودن توان پرداخت وام در دهک‌های ۱، ۲، ۳، ۴ فروش زمین‌های واگذار شده به گروه‌های کم‌درآمد و عدم توانایی آنها برای نگهداری و ساخت
عوامل بیرونی	مسکن گروه‌های کم‌درآمد	آمادگی دولت برای ارائه کمک و تسهیلات آمادگی دولت و مجلس برای رفع تنگناهای آیین‌نامه‌ای و حقوقی	تعریف نشدن نهاد موظف به ارائه یارانه‌های مورد نیاز در بخش مسکن نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ مدیریت در بخش مسکن و ارائه یارانه‌های لازم پایین بودن میزان حمایت آسیب‌پذیری شدید خانوارهای فقیر کم شدن فرصت خانوارهای کم‌درآمد در تأمین مسکن مناسب
تحلیل	متغیر	فرصت‌ها (O)	تهدید (T)

بدین ترتیب این بررسی‌ها شاخص‌های لازم برای تعیین خانوارهای نیازمند حمایت در برنامه‌های مسکن را مشخص می‌سازد. با این حال به‌طور کلی می‌توان مشکلات موجود در نظام حمایتی مسکن در کشور را موارد از این دست برشمرد:

- تعداد نهادهای ارائه‌کننده یارانه‌ها؛
- نبود اطلاعات شفاف؛
- بهره‌گیری از یارانه‌های بخش‌های دیگر در بخش مسکن به طور غیرشفاف و غیرهدفمند؛
- پرداخت یارانه بدون توجه به سطح درآمدی دریافت‌کنندگان این یارانه‌ها و انجام آن عمدتاً براساس گروه اجتماعی؛
- تشتت و تداخل در عرصه سیاست‌گذاری و اجرا؛
- فرافکنی گروه‌های کم‌درآمد غیرمتشکل؛ و
- هدفمند نبودن یارانه‌ها و هدف‌گیری غیرموثر، به‌ویژه در یارانه‌های کمک بهره و تخفیف مالیاتی.

### نتیجه‌گیری

گسترش شهرهای استان از دهه ۱۳۵۰ بدین سو، از طریق ساختن شهرک‌های جداگانه و پراکنده و مجتمع‌های مسکونی، عمدتاً در نواحی حاشیه‌ای، و ساخت و احداث محله‌های بدون طرح و برنامه به دست مهاجران دارای درآمد پایین و افراد شاغل در بخش غیررسمی که عمدتاً در محله‌های حاشیه کم‌رندی و خارج از محدوده شهر انجام شده، صورت گرفته است. از مهم‌ترین آسیب‌های گروه‌های کم‌درآمد در استان لرستان می‌توان به وجود جدایی‌گزینی اکولوژیکی میان گروه‌های درآمدی فقیر، ساختار کالبدی نامناسب و بدون انسجام و یکپارچگی، پایین بودن کیفیت ساخت و احداث مسکن با مواد و مصالح ارزان، پوشیده شدن بخش‌هایی از نقاط شهری با واحدهای مسکونی غیررسمی، جدایی اکولوژیکی و فیزیکی گروه‌های فقیر، ساختار کالبدی نامناسب و بدون انسجام و یکپارچگی، پایین بودن کیفیت ساخت و احداث مسکن با مواد و مصالح ارزان، پوشیده شدن بخش‌هایی از نقاط شهری با واحدهای مسکونی غیررسمی، جدایی اکولوژیکی و فیزیکی گروه‌های فقیر، تأثیر الگوی خطی بر کیفیت پایین خدمات شهرداری، توسعه ناندیشیده کالبدی شهر، فقدان مدیریت یکپارچه بر مصرف و کاربری زمین، گسسته بودن نواحی سکوتی و نابسامانی‌های الگوی اسکان در نواحی حاشیه‌ای، تشکیل ساختار اجتماعی شهرهای استان از دو گروه مهاجران فصلی و جمعیت ثابت و دائمی، وجود ترکیب اجتماعی خاص میان محله‌ها، تفکیک‌ناپذیر بودن محله‌ها به واسطه نوع مالکیت اراضی، سابقه اسکان، منشأ مهاجرتی و دوری و نزدیکی به مرکز شهر و حاد بودن مسائل زیست‌محیطی در شهرها، نامناسب بودن بافت کالبدی محله‌ها و مسئله شیب در مسائل زیست‌محیطی شهر اشاره کرد.

به‌منظور رفع مشکلات گروه‌های کم‌درآمد، راهبردها و سیاست‌ها و اقداماتی بدین شرح پیشنهاد می‌گردد:

- تعریف و شناسایی دقیق خانوارهای نیازمند حمایت؛
- ایجاد مدیریت یکپارچه به‌منظور حمایت از خانوارهای نیازمند و کم‌درآمد؛
- تعریف استانداردهای زندگی با توجه به شرایط فرهنگی - اجتماعی و اقتصادی ساکنان از لحاظ زیربنای سکونت، تأسیسات و تجهیزات و نظایر اینها؛
- تأمین حداقل زیربنای استاندارد در واحدهای مسکونی ساکنان کم‌درآمد، به خصوص با توجه به شرایط فرهنگی - اجتماعی و اقتصادی آنها؛

- ارائه تسهیلات و وام‌های ویژه به گروه‌های کم‌درآمد به منظور افزایش امکان خرید مسکن؛
- ساخت مسکن اجتماعی و تأمین مسکن اجاره‌ای دولتی با میزان اجاره اندک؛ و
- حذف هزینه مسکن از سبد هزینه‌های خانوارهای کم‌درآمد.

جدول ۱۱. تدوین راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات مسکن گروه‌های کم‌درآمد در استان لرستان

اقدامات	سیاست‌ها	راهبردها
	شناسایی گروه‌های درآمدی پایین و خانواده‌های نیازمند	- مدیریت واحد، با هدف حمایت از خانوارهای نیازمند
- اجرای روش مالیات منفی بر درآمد، از طریق تدوین ضوابط قانونی - اجاره بلندمدت	- ایجاد صندوق حمایت از گروه‌های کم‌درآمد - در دوره بیست ساله، تهیه سند مالکیت - اجاره به شرط تملیک - عرضه زمین ارزان برای گروه‌های کم‌درآمد	- ایجاد نظام مالی برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد - واگذاری زمین برای ساخت - شناسایی گروه فقیر

به‌طور کلی موفقیت برنامه‌ریزی مسکن منوط به دو ویژگی عمده است.

نخست، جامعیت این برنامه‌ریزی است، و این جامعیت از دو چیز به دست می‌آید: الف) همسویی نظام‌مند یا سیستماتیک با برنامه‌های دیگر توسعه؛ و ب) در نظرگیری تمام گروه‌های ذی‌نفع در برنامه، و نه تدوین آن فقط برای گروهی خاص.

دوم، برنامه‌ریزی مسکن باید با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه سازگار باشد. نمی‌توان نسخه‌ای واحد را برای تمام کشور اعمال کرد، زیرا این کار معضلاتی را برای برنامه‌ها به همراه خواهد داشت.

## منابع

- Ahari, Z. and Others, 1990, **Minimum Housing**, Housing and Urban Development Research Center, First Edition, Printed in Tehran.
- Anzorena, J., 1993, **Supporting Shelter Improvements for Low-income Groups**, Prentice-Hall.
- Athari, K., 2003, **Anti Planning and Low-income Housing Planning Deficiencies**, Journal of Housing Economy, the National Organization of Land and Housing, Ministry of Housing and Urban Development, Printed in Tehran.
- Azizi, M. and Mohammad Nejad, S. M., 2006, **Comparative Study of Residential Complexes: Nour Residential Complex (Seoul) and the Scan of Tehran**, Arts Magazine, No. 27.
- Azizi, M., 2000, **Lesson of Planning Housing**, Department of Urban Planning, Tehran University.
- Barati, N., 2002, **Recognizing the Concept of Home in Language Persian and Iranian Culture**, Journal of housing economy, No. 8.
- Benton- short, L. and Short, J.R., 2008, **Cities and Nature**, Routledge, Newyork.
- Bourne, I.S., 1981, **A Gography of Housing**, Prentice-Hall.

- Brunn, S. Williams, J. and Ziegler, D., 2003, **Cities of the World**, World Regional Urban Development, Newyork: Rowman and Littlefield.
- Cater, J. and Trevor, J., 1980, **Social Geography**, Routledge, London.
- Chadwick, G., 1987, **Models of Urban Regional System in Developing Countries**, Pergamon press.
- Chafe, Z., 2007, **Reducing Natural Disaster Risks, In State of the World: Our Urban Future**, Newyork: Norton Comparisons, Urban Studies, 27, 6.
- Cullingworth, B., 1997, **Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes**, Routledge, Newyork.
- Datta, K. and Jones, G., 2002, **Housing and Finance in Developing Countries**, Routledge, Newyork.
- Deshkam, L., 1995, **The Government and Housing Problem**, Congress of Housing Development in Iran, Ministry of Housing and Urban Development, First Edition, Printed in Tehran.
- Dysyra, P., 1987, **Third World Housing**, Translated by Mino Rafiei, First Edition, Printed in Tehran Ministry of Planning and Budget, Tehran.
- Hardoy, J. Mitlin , D. and Satterhwait, D., 2001, **Environmental Problems in an Urbanizing World**, London and Sterling, Environment and Urbanization, 5, 1.
- <http://www.UrbanObservatory.Org/Indicator/Database>.
- Hyderabad, A., 2001, **Study of Population Influnce on Indicators Housing**, M.Sc. Thesis of Geography and Urban Planning, University of Tehran.
- International Bank, 1985, **Bank, Ground**, paper on housing.
- Malpezzi, S., 1990, **Urban Housing and Financial Markets: Some International**, Funding Community Initiatives, London: Earthscan.
- Masaeli, S., 2008, **Map Hidden as Religious Belifs in Iranian Desert Traditional Housing**, Arts Magazine, No. 37.
- Mills, G., Daniel G., Larryorr, D., Judie F, Bulbul K., Michelle W., and Amy J., 2006, **Effects of HousingVouchers on Welfare Families**, Washington, DC: Department of Hcusing Urban Development.
- Mitlin, D., 1997, **Building with Credit: Housing Finance for Low-income Households**, Routledge, London.
- Peattie, L. & J., Aldrete, H., 1981, **Marginal Settlement in Developing Countries**, Annual Review of sociology 7.
- Poorjawaheri, M. & Davarpanah, B., 2003, **Unsustainable Settlements of Low- income Groups**, Journal of the seven cities, , Ministry of Housing and Urban Development, Tehran.
- Rangwala, S.C., 1998, **Town Planning**, Charatar Publishing House, India.
- Rapoport, A., 1969, **Housing and Culture**, Prentice-Hall.
- Rapoport, A., 2005, **The Meaning of Built Environmen**, First Edition, Processing and Urban Planning Company Publication.

- Seifeddini, F., 1993, **Minimum Housing, Study of Housing Development Policies in Iran**, First Edition, Printed in Tehran.
- Sendich, B., 2006, **Planning and Urban Standard**, Routledge, Newgersy.
- Shafaat, M.R., 2007, **Study of Low- income Groups Housing Policies in Iran**, M.A. Thesis of Policy and Iranian Studies, Faculty of Law and Political Science, Tehran University.
- Shokrgozar, A., 2007, **Urban Housing in Iran**, First Edition, Haghshenas Publication, Tehran.
- Short, J. R., 2006, **Urban Theory Acritical Assessment**, Routledge, Newyork.
- The World Health Organization, 1992, **Our Planet, Report of the Commission on Informal Settlement**, UNCHS, Habitat.
- United Nations Center For Human Settelment, 2001, **Cities in a Globalizing World:Global Report on Human Settelment**, London and Sterling.
- United Nations Center For Human Settelment,(UNCHS), 1999, **Basic Facts on Urbanization**, Nairobi. Kenya. UNCHS,Habitat.
- Westaway, Margaret S., 2006, **A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Llife in an Informal South African Housing Settlement**, Doornkop, Soweto. Habitat International, Vol. 30.
- World Bank, 1993, **The Housing Indicators Program: Preliminary Results**, Washington, DC: World Bank and UNCHS.
- Yagi,K., 1987, **A Japanese Touch for Your Home**,Codansha International Co.