

## برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)

کرامت‌الله زیاری\* - استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران  
احمد پوراحمد - استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران  
حسین حاتمی‌نژاد - استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران  
اکبر محمدی - دکتری برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۲/۰۲/۱۶ تأیید نهایی: ۱۳۹۴/۰۴/۱۶

### چکیده

فارغ از طبقه اجتماعی و شرایط اقتصادی افراد، مسکن همواره یکی از حیاتی‌ترین نیازها و اولویت‌های اساسی خانوار است. عمده‌ترین عواملی که سبب تبدیل تأمین مسکن به بحران، به‌خصوص برای گروه‌های کم‌درآمد شده‌اند، عبارت‌اند از: رشد سریع جمعیت، افزایش شدید نرخ شهرنشینی، کاهش بعد خانوار، افزایش نرخ سودآوری بازار زمین و مسکن، کاهش تقاضای مؤثر مسکن، کاهش نرخ دسترسی و توانمندی مالی اقشار ضعیف، سوداگری شدید بازار زمین و مسکن به ضرر گروه‌های کم‌درآمد، کاهش عرضه زمین و مسکن، کم‌توجهی بخش خصوصی و درنهایت، سیاست‌های ناموفق دولتی. با وجود تجارب گوناگون برای رفع مشکل بی‌مسکنی و بدمسکنی اقشار کم‌درآمد، حل ریشه‌ای این مسئله، نیازمند بررسی عوامل ساختاری آن است. در این تحقیق، شرایط و شاخص‌های مسکن گروه‌های مختلف درآمدی نقاط شهری استان کردستان، به‌صورت تفصیلی تحلیل می‌شود. این پژوهش به روش کتابخانه‌ای انجام شد. اطلاعات و آمار مورد نیاز آن، از پایگاه تفصیلی طرح هزینه و درآمد خانوارهای مرکز آمار ایران تهیه و استخراج و محاسبات لازم روی آن‌ها انجام شد. سپس با استفاده از نرم‌افزار EVIEWS خط فقر مسکن تعیین شد. نتایج نشان می‌دهد میزان توانمندی مالی تأمین مسکن در دهک‌ها با درآمد پایین، بسیار کمتر از دهک‌های بالاست و خط فقر مطلق مسکن در سال ۱۳۹۰، ۵۰ مترمربع است که براساس آن ۱۳/۷ درصد کل خانوارهای شهری (۲۷۱،۲۳۸ خانوار) با ۳۷،۱۶۰ خانوار یا ۱۲۴،۸۵۶ نفر (بعد خانوار ۳/۶۳ نفر) در نقاط شهری استان زیر خط فقر مسکن قرار دارند و شش دهک پایین جامعه، توانمندی‌های لازم برای تأمین مسکن را ندارند.

کلیدواژه‌ها: تابع استون-گری، توانمندی مالی، خط فقر مسکن، دهک‌های درآمدی، مسکن کم‌درآمدها.

مقدمه<sup>۱</sup>

مسکن یکی از مهم‌ترین عناصر و عوامل دستیابی به توسعه پایدار مبتنی بر عدالت فراگیر است. چگونگی دستیابی به آن برای گروه‌های مختلف جامعه به‌خصوص گروه‌های کم‌درآمد و کیفیت و کمیت آن، یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی دولت‌ها و جوامع است. مسکن علاوه بر تأمین سرپناه، یک کالای بادوام اقتصادی نیز محسوب می‌شود؛ از این رو، برخلاف کالاهای مصرفی، پس از تأمین نیاز اصلی، به‌صورت پس‌انداز به سرمایه تبدیل می‌شود و حوزه بسیار وسیعی از تقاضا را می‌گشاید که تأمین آن، ماهیتی متفاوت با مفهوم مسکن به‌عنوان سرپناه دارد (دیکس، ۱۹۹۵: ۱-۱۵). در این راستا «در هر کشور به‌منظور تضمین استحکام اقتصاد جامعه در راستای ارتقای توسعه مالی، تهیه مسکن برای عموم، مقوله‌ای اساسی است» (مشکینی و میرکمال، ۱۳۸۵: ۹۱). مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبعدی (زیاری و دیگران، به نقل از براتی، ۱۳۸۸: ۳۳۸) که ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی دارد (کولینگ‌ورگ، ۱۹۹۷: ۱۶۶).

از آنجاکه مسکن نقش‌های متفاوت و اساسی برای خانوارها دارد، همواره مطلوبیت در تملک آن بوده است، اما عوامل متعددی سبب شده‌اند تا دسترسی به آن در شهرها دشوار باشد. بعضی از این عوامل عبارت‌اند از: نرخ بالای رشد جمعیت، تجاری‌شدن و افزایش نظارت بر بازار زمین، هزینه‌های بالای مصالح ساختمانی، تأمین محدود وام و کاهش قدرت خرید خانوارها (وودفیلد، ۱۹۹۸: ۵)، افزایش نقش دلال‌بازی و احتکار زمین و مسکن و ضوابط و استانداردهای انعطاف‌ناپذیر. این عوامل سبب دورماندن دهک‌های پایین جامعه از مسکن مناسب شده است. «براساس پژوهش‌های انجام‌شده، هر ساله دهک‌های درآمدی از دسترسی به مسکن دورتر می‌شوند. این مسئله در کشورهای جهان سوم شدیدتر است. حدود یک میلیارد نفر یا یک‌سوم جمعیت شهرنشینی جهان، در مسکن غیراستاندارد زندگی می‌کنند» (هیبتات، ۲۰۰۵: ۲۰۰۰؛ اگبوزوب، ۲۰۰۰: ۴۳۷).

گروه‌های کم‌درآمد، به‌طور کلی به سه دهک کم‌درآمد جامعه اطلاق می‌شوند که امکان دسترسی آن‌ها به مسکن متناسب، به‌علت درآمد کم و نداشتن پس‌انداز و نیز ناتوانی در استفاده از تسهیلات بسیار دشوار است. مقایسه دهک‌های مختلف در یک دوره زمانی، حقایق شایان توجهی را در زمینه تحولات شرایط دسترسی به مسکن در میان گروه‌های مختلف درآمدی جامعه نشان می‌دهد.

«استان کردستان به‌همراه سیستان و بلوچستان، از حیث موجودی مسکن در دوره ۱۳۷۵-۱۳۸۰ جزء نقاط بحرانی سرمایه‌گذاری در مسکن‌اند و به‌همراه کرمانشاه در گروه نقاط بحران قرار گرفته‌اند» (رفیعی، ۱۳۸۳: ۱۹). همچنین نسبت مالکیت در نقاط شهری استان در سال ۱۳۸۸، معادل ۶۲ درصد بود که در مقایسه با سال ۱۳۸۵، ۶۵/۴ درصد کاهش یافت. این درحالی است که میزان مالکیت مسکن در دهک‌های اول و دوم حدود ۳۵ درصد بود و سهم هزینه آن از سید خانوارها در پایان سال ۱۳۹۰ به حدود ۶۰ درصد رسید. همچنین ناتوانی در تهیه مسکن مناسب، از سه دهک اول جامعه به‌سمت دهک‌های میانی درحال انتقال است. همه این موارد، وجود چالش جدی در حوزه مسکن، به‌خصوص برای افراد کم‌درآمد را نشان می‌دهد؛ بنابراین، به‌نظر می‌رسد مطالعه دقیق و تفصیلی مسکن در میان گروه‌های درآمدی به‌ویژه در نقاط شهری، بازگوکننده دلایل اصلی شرایط نامساعد بخش مسکن است. در این مطالعه، ابتدا به بررسی شرایط و شاخص‌های مسکن در دهک‌های مختلف درآمدی جامعه در جمعیت شهری استان کردستان پرداخته می‌شود. سپس توانمندی مالی تأمین مسکن در دهک‌های مختلف، تعیین و درانتها، خط فقر مطلق و نسبی مسکن و تعداد خانوارهای زیر خط فقر با تابع استون - گری در نرم‌افزار EVIEWS محاسبه می‌شود.

۱. این مقاله، از رساله دوره دکتری نویسنده چهارم با عنوان «برنامه‌ریزی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بر پایه پتانسیل بافت‌های فرسوده در سندج» استخراج شده است.

## مبانی نظری

مسکن نخستین واحد جامعه، مهم‌ترین واحد سکونت انسان‌ها و همچنین کوچک‌ترین واحد طرح‌های برنامه‌ریزی است (وثوقی، ۱۳۷۰: ۲۹؛ رانگولا، ۱۹۹۸: ۶۱). دسترسی به مسکن به‌عنوان یک نیاز اساسی با نقشی بنیادی، با توجه به ویژگی‌های آن دشوار است، اما همواره به‌عنوان یکی از نیازهای اجتماعی مطرح بوده است (حبیبی و اسدی، ۱۳۷۰: ۹). مسکن عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان است و کالایی کلیدی در سازمان اجتماعی فضا به‌شمار می‌رود که در شکل‌گیری هویت فردی روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد، نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (شورت، ۲۰۰۶: ۱۹۹-۲۰۰).

مسکن به‌عنوان کالایی بادوام، یکی از سرمایه‌های اصلی خانوارهاست و رابطه مستقیمی با درآمد خانوار و جایگاه اقتصادی آن‌ها دارد. یکی از جلوه‌های اصلی کالبدی فقر شهری، بدمسکنی و مسکن غیررسمی است. به‌عبارت دیگر، سکونت اقشار کم‌درآمد جامعه شهری را می‌توان جلوه‌ای از فقر شهری و عملکرد فضا به‌عنوان بستر بازتولید فقر دانست (خاتم، ۱۳۸۲: ۶۱).

مسکن برای آنکه کامل باشد، باید چهار هدف را برآورده کند: دارای ارزش اجتماعی و فرهنگی باشد، به اندازه کافی ارزان باشد تا دسترسی افراد بیشتری به آن میسر شود، قابلیت آن را داشته باشد تا ساکنان را در سلامت کامل نگه دارد و در طول عمرش به حداقل نگهداری نیاز داشته باشد (راپوپورت، ۱۳۸۸: ۲۰۰).

نحوه نگرش افراد و گروه‌ها به مسکن، کاملاً به شرایط فرهنگی، اقتصادی و سیاسی کلان و محلی آن‌ها بستگی دارد، اما عمدتاً بنا به محدودیت‌های امروز زندگی شهرنشینی، بیشتر افراد، حداقل انتظار (به‌عنوان مکان استراحت برای استمرار حیات) را از مسکن دارند؛ درحالی‌که در مفهوم فضایی، مسکن مفهومی فراتر از مکان است و آن را می‌توان فضایی تعریف کرد که با درنظرگرفتن همه روابط اجتماعی مردم در زمینه همبستگی‌ها، علائق، سلیقه‌ها و منافع و تضادها، آن‌ها را درمقابل یکدیگر قرار می‌دهد (ملکی و شیخی، ۱۳۸۸: ۱۹۷). فراتر از آن، مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربرمی‌گیرد (کناپ، ۱۹۸۲: ۳۵) که شامل همه خدمات، تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده، طرح‌های اشتغال و آموزش و بهداشت افراد است (مخبر، ۱۳۶۳: ۷).

برنامه‌ریزی مسکن را می‌توان جزئی از برنامه‌ریزی شهری و از طرفی بخشی از برنامه‌ریزی کلان اقتصادی محسوب کرد. برنامه‌ریزی مسکن، با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی، توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه، با چارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۲۵). در برنامه‌ریزی مسکن باید سیاست‌هایی اتخاذ شود تا برای هریک از گروه‌های اجتماعی خاص (گروه‌های کم‌درآمد، معلولان، خانوارهای بی‌سرپرست، مهاجران و...) شرایط دسترسی به مسکن تسهیل شود.

«سیاست‌های مسکن باید شیوه کنترل و اثرگذاری بر تولید و استفاده از مسکن و برنامه‌ریزی مسکن، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده از آن به‌ویژه در فرایند توسعه را تعیین‌کننده بدانند» (میره، ۱۳۸۸: ۲۵) که البته این سیاست‌ها را دولت‌ها تعیین می‌کنند.

برنامه‌ریزی‌های دولتی تأمین مسکن، اغلب در اروپا پس از انقلاب صنعتی و ظهور آثار منفی توسعه سریع شهرنشینی شکل گرفت، اما عمده بازتاب‌های منفی آن به دوران پس از جنگ‌های جهانی اول و دوم در اروپا برمی‌گردد. در اروپا به‌علت رونق‌نداشتن بخش خصوصی و دادن یارانه برای گسترش مسکن‌سازی اجتماعی، اعمال کنترل درمورد سطح و استاندارد واحدهای تولیدشده و همچنین مسکن استیجاری صورت گرفت (اهری، ۱۳۷۳: ۲۹۸). در بیشتر کشورهای صنعتی به‌جز انگلیس، آمریکا و آلمان، تا اواخر دهه ۱۳۸۰ ساخت مساکن اجتماعی به اوج خود رسیده بود. «برنامه‌ریزی‌های دولتی تأمین مسکن در کشورهای درحال توسعه پیش از دهه ۱۹۷۰ عبارت بودند از: نوسازی شهری به

مفهوم بهسازی و نوسازی مراکز روبه‌زوال شهری و اعطای وام‌های خانه‌سازی و احداث خانه‌های ارزان‌قیمت» (اکرمی، ۱۳۸۶: ۲۱)، اما از دهه ۱۹۸۰ تاکنون، بیشتر فعالیت دولت‌ها حول سیاست دسترسی ارزان و آسان به تمام منابع لازم برای ساخت یا ارتقای مسکن (زمین ارزان و مکان مناسب، مصالح ساختمانی، کمک‌های فنی، اعتبار و...) بوده است. به‌طور کلی، همه نظریات و ایده‌ها در حوزه مسکن، در دو عنوان کلی قابل دسته‌بندی‌اند. تمامی این نظریه‌ها، از نظام‌های حکومتی، اقتصادی و نقش بازار تأثیر می‌پذیرند.

۱. اقتصاد بازار مسکن: این دیدگاه با تنوع زیاد سیاست‌های متعدد و مسئولیت‌های حکومتی در امر مسکن و همچنین نبود سیستم یکنواخت مشخص می‌شود (کرمی، ۱۳۸۶: ۱). چنین نگرشی به‌طور کلی، مخالف کنترل یا تعیین تکلیف دولت در حوزه مسکن است. «این دیدگاه لیبرالی بوده و مسائل مسکن را به مکانیسم بازار سپرده است» (دژکام، ۱۳۷۷: ۲۵۵).

۲. اقتصاد بازار: «در این دیدگاه، کسب سود، هدف است و بخش مسکن جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصاد به‌حساب می‌آید» (کرمی، ۱۳۸۶: ۱۱). تأمین مسکن مناسب، از اهداف اصلی اجتماعی و اقتصادی دولت‌ها در این نگرش است.

مطالعات زیادی در حوزه مسکن صورت گرفته است که ذکر همه آن‌ها در اینجا امکان‌پذیر نیست. رئوس کلی و تعدادی از مهم‌ترین آن‌ها در بخش مسکن کم‌درآمدها در ادامه می‌آید.

شاید بتوان قدیمی‌ترین پژوهش در زمینه مسکن کم‌درآمدها پس از انقلاب را مسکن حداقل نوشته چندین پژوهشگر قلمداد کرد. این کتاب در سه بخش و یازده فصل، به طرح مسئله مسکن و مسکن گروه‌های کم‌درآمد و مسائل اقتصادی مسکن پرداخته است. در بخش آخر آمده است: «طرح مسکن، حداقل امکان برآورد نیاز به واحدهای مسکونی برای رفع کمبود مسکن و شرایط بد سکونت را می‌دهد» (اهری و دیگران، ۱۳۶۷: ۱۹۷).

همچنین کتاب تجارت کشورهای مختلف در تأمین مسکن، به بررسی تجربه کشورهای مختلف با دیدگاه‌های سیاسی و اقتصادی و مکاتب مختلف و نیز تعدادی از کشورهای درحال توسعه پرداخته است. از نتایج مهم این کتاب، اهمیت نقش دولت‌ها در تأمین مسکن است. «روش‌هایی که دولت‌ها مورد استفاده قرار داده‌اند، دو دسته هستند: اولاً روش‌هایی که برای کاهش هزینه تمام‌شده مسکن اعمال می‌شود و دوم روش‌هایی که دربرگیرنده پرداخت مقرری، کمک‌های مالی و یارانه به خانوارهاست» (امینی جدید و اهری، ۱۳۷۵: ۷۸۵-۷۸۶).

مجموعه‌سمنارهای «سیاست‌های توسعه مسکن در ایران» از سال ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۵ با تلاش سازمان ملی زمین و مسکن و با توجه به اهمیت روزافزون بخش مسکن برگزار شد. در سمینار نخست، ۳۷ مقاله ارائه شد که ۱۰ مورد آن (۲۷ درصد کل مقالات)، به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم درباره مسکن و برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های خاص و آسیب‌پذیر بود. «در این سمینار، ضمن بررسی ابعاد مختلف مسکن و سیاست‌های مربوط به توسعه مسکن در ایران، موضوع فعال کردن بخش مسکن به‌طور جدی مورد توجه قرار گرفت» (سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۳: ۲۱).

در سمینار دوم، حدود ۱۰۰ مقاله ارائه شد که بیشتر از ۳۵ درصد آن‌ها در زمینه تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد بود. «شعار این سمینار، «پاک» به‌معنای پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی بوده است» (سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۴: ۳).

مجموعه‌مقالات سمینار سوم، در دو جلد به چاپ رسید. در این دو جلد، در مجموع ۹۸ مقاله ارائه شده و ۳۳ مقاله آن درباره گروه‌های کم‌درآمد است. در مقدمه این مجموعه آمده است «مسکن به‌عنوان یک عنصر مستقل از لحاظ عملکرد درونی و نیز به‌عنوان یک عنصر کالبدی، از مجموعه‌عناصر شهر و با توجه به عملکرد بیرونی یا خارجی خود باید مورد بررسی قرار گیرد» (سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۵: ۷).

در سال‌های اخیر نیز مقالات مهمی دربارهٔ مسکن کم‌درآمدها نوشته شد؛ برای مثال، اطهاری در «برنامه‌گریزی و کاستی‌های برنامه‌ریزی در مسکن کم‌درآمدها» اشاره می‌کند که «برنامه‌ریزی، نوعی مهندسی اجتماعی است و بینش‌های نادرست مانند شهرستیزی و فرهنگ فقر از لحاظ معرفتی و ناکارآمدی و غفلت‌های صورت گرفته در برنامه‌ریزی‌ها در ایران، به‌جای برنامه‌ریزی، موجب برنامه‌گریزی در مورد مسکن کم‌درآمدها شده است» (اطهاری، ۱۳۸۲: ۲۸).

زیاری و دیگران در مقاله «بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد در استان هرمزگان» به بررسی شاخص‌های مسکن با توجه به دهک‌های درآمدی پرداختند. «طبق یافته‌های تحقیق، وضعیت مسکن در گروه‌های کم‌درآمد، از سال ۱۳۷۵ به بعد در حال بدتر شدن است و عدم توانایی تأمین مسکن مناسب از دهک‌های ۱ و ۲ و ۳، به‌سمت دهک‌های ۴ و ۵ نیز کشیده شده است» (زیاری و دیگران، ۱۳۸۹: ۳).

خدایی و میره در مطالعه‌ای به بررسی تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری پرداختند. نتایج نشان داد که «به‌طور کلی، سیاست‌های تأمین مسکن کم‌درآمدها در چهار دسته سیاست ساخت مسکن، سیاست تأمین مالی مسکن، سیاست زمین و خدمات و سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی قرار می‌گیرد» (خدایی و میره، ۱۳۹۰: ۵۲).

در مطالعه‌ای دیگر، به بررسی نقش راهبرد توسعه شهری<sup>۱</sup> در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری برای شهر رشت پرداخته شد. مطابق نتایج، «گرچه هدف اصلی احداث خانه‌های اجاره به‌شرط تملیک، تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در رشت بوده است، اما اغلب ساکنان آن‌ها متعلق به گروه‌های متوسط و متوسط به بالا هستند» (حیدری چپانه و طبع ازگمی، ۱۳۸۹: ۵۹).

جدیدترین رساله در مقطع دکتری در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد را میره تدوین کرد. مطابق نتایج، «دوره انتظار دستیابی به مسکن در پایین گروه‌های درآمدی شهر، بیش از ۴۰ سال طول می‌کشد. همچنین عملکرد و سیاست‌های اتخاذ شده توسط دولت در سال‌های گذشته، تأثیر مناسبی بر ساماندهی مسکن گروه‌های کم‌درآمد نداشته است» (میره، ۱۳۸۸: ۲۷۵).

در یک دسته‌بندی کلی می‌توان گفت دیدگاه‌های مختلف تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، عمدتاً در سه گروه دسته‌بندی می‌شوند: «برنامه‌هایی که یارانه‌های مستقیم اجاره‌ای را برای مسکن‌های منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌آورند، برنامه‌های فراهم‌ساختن اعتبارات مالیاتی که ماحصل آن، ایجاد واحدهای مسکونی با اجاره پایین است و برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین» (میلز ایتال، ۲۰۰۶).

به اعتقاد مالپزی (۱۹۹۳)، درحالی‌که مسکن بزرگ‌ترین بخش از هزینه خانوارها و ارزشمندترین دارایی بیشتر خانوارهای کم‌درآمد است، باید به‌منظور کیفیت واحدهای مسکونی گروه‌های کم‌درآمد، وضعیت درآمد آن‌ها را ارتقا بخشید. به سخن لئونگ (۲۰۰۴) نیز توانمندسازی خانوارها در جهت ارتقای کیفیت مسکن و بهبود وضعیت اقتصادی آن‌ها در جهت خرید مسکن، مقوله‌ای اساسی است؛ چراکه مسکن مطلوب، سبب بهبود بهداشت عمومی، رشد اقتصادی و پیامدهای اجتماعی می‌شود.

## روش پژوهش

این پژوهش، بنیادی-کاربردی و روش بررسی آن، تکنیکی-کمی و تحلیلی است. محدوده جغرافیایی تحقیق، مناطق شهری استان کردستان در سال ۱۳۹۰ است و متغیرهای مورد بررسی، مشتمل بر خانوار، دهک‌های درآمدی، مساحت زیر بنا برحسب دهک‌ها، درصد خانوارهای مالک برحسب دهک‌ها، درصد خانوارهای مستأجر برحسب دهک، درصد سرپرست بیکار خانوار

برحسب دهک‌ها، سن و سواد در دهک‌ها، توان مالی مسکن در گروه‌های درآمدی، خط توانمندی خانوار، خط فقر نسبی و مطلق مسکن و برآورد حجم نیاز سکونتی خانوارهای فقیر است. مرجع تأمین آمارها، مرکز آمار ایران و جزئیات تفصیلی پرسشنامه‌های طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهری استان کردستان است. برای برآورد توان مالی، از تابع روش غیرمستقیم و برای برآورد خط فقر مطلق، از تابع استون-گری و نرم‌افزار EVIEWS استفاده شده است.

## بحث و یافته‌ها

### ویژگی‌های کلی استان کردستان و مناطق شهری

#### ۱. بررسی مساحت زیربنایی در اختیار دهک‌های درآمدی نقاط شهری استان در طول دوره

یکی از شاخص‌های تعیین‌کننده در ترسیم نابرابری، میزان زیربنای در اختیار خانواده‌هاست. براساس جدول ۱، متوسط زیربنای در اختیار از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ در همه دهک‌ها روندی کاهشی داشته است که رابطه مستقیمی با جایگاه خانوار در هر دهک دارد. زیربنای در اختیار برای دهک اول در ابتدای دوره ۶۵/۷۴ مترمربع بود که در پایان دوره به ۴۰/۸۵ مترمربع یا کمتر از ۶۳ درصد ابتدای دوره کاهش یافت. همچنین زیربنای در اختیار دهک پردرآمد در پایان دوره با ۱۰۵/۷ مترمربع معادل ۷۲ درصد ابتدای دوره (۱۴۵/۷ مترمربع) است. نسبت زیربنای در اختیار دهک اول به دهک دهم نیز در ابتدای دوره ۴۵/۱ درصد بود که در پایان دوره به ۳۸/۶ درصد (افزایش شکاف) کاهش یافت (جدول ۱).

جدول ۱. متوسط زیربنای در اختیار خانوارهای شهری استان کردستان ۱۳۷۵-۱۳۸۵

سال	دهک درآمدی	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
دهک اول	۶۵/۷۵	۴۲/۵۳	۷۳/۴۱	۳۹/۱۴	۳۲	۳۶/۲۹	۴۶/۶۳	۵۴/۲۶	۵۳/۰۵	۵۰/۷۵	۴۰/۸۵	
دهک دوم	۶۵/۸۹	۶۰/۷۵	۶۱/۸۷	۶۲/۳۸	۴۳/۲۰	۴۷/۵۲	۶۰/۵۰	۵۶/۱۴	۵۸/۱۶	۶۰/۱۸	۴۹/۷۵	
دهک سوم	۷۴/۵۵	۶۰	۶۷/۴	۴۹	۵۲/۹۵	۴۹/۳۸	۶۹/۱۹	۶۷/۸۷	۵۴/۵۴	۶۵/۳	۶۱/۹۳	
دهک چهارم	۷۵/۹۵	۵۳/۱	۷۴/۰۷	۵۵/۸	۷۳/۹۵	۶۱/۴۳	۶۸/۵۲	۷۶/۳۳	۶۸/۱۱	۶۹/۵۸	۶۵/۱۰	
دهک پنجم	۹۳/۲۱	۷۸/۴۵	۶۸/۹۳	۷۱/۴۱	۸۱/۸۶	۵۸/۱	۷۶/۷۴	۷۰/۶۵	۸۷/۱۸	۸۶/۹	۷۱/۵۳	
دهک ششم	۱۰۸/۱۹	۷۳/۱۱	۹۲/۰۷	۷۸/۲۴	۸۵/۱	۶۸	۸۵/۴۸	۸۲/۴	۷۶/۹۵	۱۰۰/۱	۸۳/۸۸	
دهک هفتم	۹۵/۸۸	۸۳/۵	۱۰۲/۵۳	۱۰۵/۶	۸۵/۴۸	۸۴/۰۵	۸۵/۳	۹۱/۷۴	۸۵/۸۴	۷۶	۷۳/۵۵	
دهک هشتم	۹۷/۸۴	۸۸/۶۳	۱۰۷/۳۲	۱۰۵/۰۵	۱۱۷/۲	۸۳/۵۷	۹۱/۶۴	۱۰۱/۹۱	۱۰۱/۶۲	۸۵/۷۳	۸۹/۶	
دهک نهم	۹۴/۶۸	۱۰۲/۴	۱۲۸	۱۰۵/۳۳	۱۰۹/۸۱	۹۳/۱	۱۱۱/۱۲	۱۱۹/۳	۱۰۷/۲۷	۹۴/۲	۱۰۳/۲۵	
دهک دهم	۱۴۵/۶۸	۱۱۵/۶۳	۱۵۷/۹۳	۱۲۹/۶	۱۳۰/۴۸	۱۰۰/۶	۱۲۲/۳۳	۱۳۱/۱۷	۱۱۶/۲۷	۱۰۱/۹۵	۱۰۵/۶۸	
کل	۹۱/۹۴	۷۵/۸	۹۰/۷۹	۸۰/۲۳	۸۱/۲۵	۶۸/۲	۸۱/۴	۸۵/۳۶	۸۰/۹۵	۷۹/۳۷	۷۴/۵۱	

منبع: مرکز آمار ایران، جزئیات تفصیلی بانک اطلاعاتی هزینه درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵ و نگارندگان

نکته شایان توجه اینکه در بیشتر دهک‌ها، بالاترین زیربنای در اختیار در سال ۱۳۷۷ محقق شده است و از سال ۱۳۸۳، مجدداً با کاهش مساحت میانگین زیربنای در اختیار مواجهیم.

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

جدول ۲ روند کلی کاهش درصد مالکیت در تمامی دهک‌ها در طول دوره مورد بررسی را نشان می‌دهد. این کاهش، در دهک‌های مختلف متفاوت است. ضمن اینکه طی سال‌های مختلف دوره نیز روند پرنوسانی را می‌بینیم. میانگین کل درصد مالکیت از ۸۲/۶۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۶۱/۴ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافت که بیشترین آن در دهک‌های پایین جامعه رخ داده است؛ به‌گونه‌ای که در دو دهک کم‌درآمد، درصد مالکیت در پایان دوره، به نصف آن در ابتدای دوره کاهش یافت. میزان کاهش در دهک پردرآمد جامعه، فقط ۸ درصد بود. همچنین درحالی که در ابتدای دوره، نسبت

مالکیت گروه کم‌درآمد به دهک کم‌درآمد ۸۷/۵ درصد بود، در پایان دوره، این نسبت به ۴۵ درصد کاهش یافت که به معنای افزایش دوبرابری شکاف درصد مالکیت در دو دهک ابتدا و انتهای جامعه شهری است. در میان سال‌های دوره نیز بالاترین درصد مالکیت به نسبت هر دهک متفاوت است. در دهک اول تا دهم، بالاترین درصد مالکیت به ترتیب در سال‌های ۷۶، ۷۵، ۷۵، ۷۶، ۷۵، ۸۰، ۸۶، ۷۹ و ۸۰ است.

جدول ۲. درصد خانوارهای مالک واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری استان کردستان ۱۳۷۵-۱۳۸۵

سال	دهک درآمدی	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
دهک اول	۷۳/۶۸	۷۸/۹۵	۳۳/۳۳	۵۲/۳۸	۴۷/۶۲	۳۳/۳۳	۳۸/۱	۴۷/۸۳	۵۰	۴۷/۵	۳۵	
دهک دوم	۷۲/۲۲	۶۰	۴۶/۶۷	۵۲/۳۸	۴۵	۷۱/۴۳	۴۵/۲۴	۵۰	۴۰/۵۴	۵۲/۵	۳۵/۹	
دهک سوم	۸۵	۶۸/۴۲	۶۰	۵۲/۳۸	۵۰	۶۱/۹	۵۹/۵۲	۴۷/۸۳	۵۶/۷۶	۷۵	۶۷/۵	
دهک چهارم	۸۹/۴۷	۶۵	۸۰	۶۰	۷۶/۱۹	۷۱/۴۳	۶۱/۹	۷۰/۸۳	۵۰	۶۵	۸۰	
دهک پنجم	۷۸/۹۵	۸۵	۸۰	۸۱/۸۲	۶۱/۹	۵۲/۳۸	۷۱/۴۳	۴۷/۸۳	۷۱/۰۵	۸۲/۵	۷۲/۵	
دهک ششم	۹۰/۴۸	۸۴/۲۱	۶۶/۶۷	۸۵/۷۱	۶۶/۶۷	۷۱/۴۳	۶۴/۲۹	۸۲/۶	۷۸/۳۸	۷۵	۷۵	
دهک هفتم	۷۶/۴۷	۸۰	۷۳/۳۳	۷۶/۱۹	۸۱	۸۰/۹۵	۷۳/۸۱	۷۳/۸۱	۸۱/۰۸	۶۲/۵	۵۲/۵	
دهک هشتم	۸۹/۴۷	۸۹/۴۷	۷۳/۳۳	۸۰/۹۵	۷۱/۴۳	۷۶/۲	۷۳/۸۱	۶۹/۵۷	۸۳/۷۸	۷۵/۵	۴۷/۵	
دهک نهم	۸۴/۲۱	۸۰	۸۶/۶۷	۷۶/۱۹	۹۰/۴۸	۷۶/۲	۷۸/۵۷	۹۱/۳	۸۹/۱۹	۷۲/۵	۷۰	
دهک دهم	۸۴/۲۱	۹۴/۷۴	۸۰	۸۰/۹۵	۹۳	۱۰۰	۷۱/۴۳	۹۵/۶۵	۸۶/۴۹	۷۵	۷۷/۵	
کل	۸۲/۶۳	۹۴/۴۶	۶۸	۷۰	۶۳/۳۳	۶۹/۵۲	۶۳/۸۷	۶۸/۲۶	۶۸/۸۳	۶۶/۵	۶۱/۴	

منبع: مرکز آمار ایران، استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵

درصد مالکیت در پایان دوره، به شکل معناداری رابطه مستقیمی با دهک‌های درآمدی دارد؛ برای مثال، درصد مالکیت در دهک چهارم، بالاتر از پردرآمدترین دهک‌های جامعه است یا درصد مالکیت در دهک هشتم، پایین‌تر از درصد مالکیت در دهک سوم است. بر همین اساس، درصد مستأجران در دهک‌های درآمدی مختلف نیز متفاوت و نرخ تحولات آن پرنوسان است (جدول ۳). در پایان دوره، درصد اجاره‌نشینی، رابطه‌ای معکوس با جایگاه خانوار در دهک‌های درآمدی دارد؛ به نحوی که بالاترین درصد مستأجران در دهک اول و پایین‌ترین درصد در دو دهک پردرآمد جامعه است. نسبت مستأجران در دهک پردرآمد به دهک کم‌درآمد در ابتدای دوره ۵ برابر بوده و در پایان دوره به ۴/۶ برابر کاهش یافته است. در مجموع، حجم بالاترین درصد اجاره‌نشینی در سال ۱۳۸۵ و کمترین درصد هم در سال ۱۳۷۶ اتفاق افتاده است.

جدول ۳. درصد خانوارهای مستأجر واحد مسکونی برحسب دهک در نقاط شهری استان کردستان ۱۳۷۵-۱۳۸۵

سال	دهک درآمدی	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
دهک اول	۲۶/۳۲	۵/۲۶	۴۶/۶۷	۴۲/۸۶	۴۷/۶۲	۶۱/۹	۳۸/۱	۲۶/۰۹	۳۳/۳۳	۳۰	۵۷/۵	
دهک دوم	۱۶/۶۷	۳۵	۴۰	۳۸/۱	۴۰	۲۳/۸۱	۴۵/۲۴	۲۶/۳۶	۴۵/۹۵	۳۵	۳۵/۹	
دهک سوم	۱۰	۱۵/۷۹	۴۰	۲۳/۸۱	۲۷/۲۷	۳۳/۳۳	۲۱/۴۳	۳۴/۷۸	۳۷/۸۴	۱۰	۲۷/۵	
دهک چهارم	۱۰/۵۳	۲۵	۶/۶۷	۳۵	۹/۵۲	۲۸/۵۷	۲۸/۵۷	۲۰/۸۳	۲۷/۷۸	۱۷/۵	۱۵	
دهک پنجم	۲۱/۰۵	۵	۶/۶۷	۱۳/۶۴	۲۳/۸۱	۳۸/۱	۱۹/۰۵	۳۹/۱۳	۱۸/۴۲	۱۵	۲۵	
دهک ششم	۹/۵۲	۵/۲۶	۶/۶۷	۴/۷۶	۱۴/۲۹	۱۹/۰۵	۲۶/۱۹	۴/۳۵	۱۸/۹۲	۲۰	۱۷/۵	
دهک هفتم	۱۷/۶۵	۱۵	۱۳/۳۳	۱۹/۰۵	۱۹/۰۵	۹/۵۲	۱۴/۲۹	۱۰/۲	۱۱	۳۲/۵	۳۰	
دهک هشتم	۱۰/۵۳	۳/۸۵	۵	۹/۵۲	۱۴/۲۹	۴/۷۶	۹/۵۲	۱۰/۲	۸	۲۵	۳۵	
دهک نهم	۱۰/۵۳	۱۵	۶/۶۷	۵۲/۷۹	۴/۷۶	۱۶/۰۵	۴/۷۶	۴/۳۵	۸/۱۱	۱۷/۵	۱۲/۵	
دهک دهم	۵/۲۶	۵/۲۶	۱۳/۳۳	۱۴/۲۹	۲۸/۵۷	۰	۱۴/۲۹	۴/۳۵	۵/۴۱	۲۰	۱۲/۵	
کل	۱۳/۶۸	۳۳/۱۳	۱۸	۲۰/۹۵	۲۲/۸۶	۲۳/۸۱	۲۲/۱۴	۲۱/۳	۲۰/۸۷	۲۲/۲۵	۲۶/۸۳	

منبع: مرکز آمار ایران، جزئیات تفصیلی بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵

بالاترین شیب افزایش نرخ اجاره‌نشینی، مربوط به دو دهک اول جامعه است. از نکات شایان توجه، نرخ بالای اجاره‌نشینی در پایان دوره در دهک‌های هشتم و نهم، در مقایسه با دهک‌های سوم، چهارم و پنجم است.

### ۳. بررسی وضعیت شغلی سرپرستان خانوار در دهک‌های مختلف

در مجموع، در سال ۱۳۷۵، سطح اشتغال در نقاط شهری استان ۷۴/۷۴ درصد بود و در سال ۱۳۸۵ با اندکی بهبود به ۷۸/۵ درصد رسید. رشد نرخ اشتغال در پایان دوره، در دهک‌های پایین جامعه بیشتر از دهک‌های بالا بود؛ به طوری که در دهک اول، نرخ اشتغال در سال ۱۳۸۵ حدود ۲/۴ برابر سال ۱۳۷۵ است. نرخ بیکاری نیز در همه دهک‌ها کاهش یافت و در مجموع، از ۵/۲۶ درصد بیکار جویای کار به ۲/۲۵ درصد در پایان دوره رسید.

جدول ۴. وضعیت شغلی سرپرستان خانوار به تفکیک دهک‌های درآمدی ۱۳۷۵، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۵

سال	۱۳۷۵			۱۳۸۰			۱۳۸۵			دهک درآمدی
	شاغل	بیکار جویای کار	دارای درآمد بدون کار	شاغل	بیکار جویای کار	دارای درآمد بدون کار	شاغل	بیکار جویای کار	دارای درآمد بدون کار	
دهک اول	۲۱/۰۵	۰	۳۶/۸۴	۴۲/۱۱	۰	۴۲/۸۶	۴۲/۱۱	۰	۳۶/۸۴	
دهک دوم	۵۵/۵۶	۵/۵۶	۳۳/۳۳	۵/۵۶	۰	۷۶/۱۹	۵/۵۶	۰	۳۳/۳۳	
دهک سوم	۷۵	۵	۱۵	۵	۰	۸۰/۹۵	۵	۰	۱۵	
دهک چهارم	۷۳/۶۸	۱۰/۵۳	۱۰/۵۳	۵/۲۶	۰	۸۰/۹۵	۵/۲۶	۰	۱۰/۵۳	
دهک پنجم	۸۴/۲۱	۱۰/۵۳	۵/۲۶	۰	۰	۷۶/۱۹	۰	۰	۵/۲۶	
دهک ششم	۹۰/۴۸	۴/۷۶	۴/۷۶	۰	۰	۹۵/۲۴	۰	۰	۴/۷۶	
دهک هفتم	۸۲/۳۵	۱۱/۷۶	۵/۸۸	۰	۰	۸۰/۹۵	۰	۰	۵/۸۸	
دهک هشتم	۸۹/۴۷	۰	۱۰/۵۳	۰	۰	۷۱/۴۳	۰	۰	۱۰/۵۳	
دهک نهم	۸۴/۲۱	۵/۲۶	۱۰/۵۳	۰	۰	۷۱/۴۳	۰	۰	۱۰/۵۳	
دهک دهم	۸۹/۴۷	-	۱۰/۵۳	۰	۰	۸۵/۷۱	۰	۰	۱۰/۵۳	
کل	۷۴/۷۴	۵/۲۶	۱۴/۲۱	۵/۷۹	۰	۷۶/۱۹	۵/۷۹	۰	۱۴/۲۱	

منبع: مرکز آمار ایران، جزئیات تفصیلی پایگاه اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوارها، ۱۳۸۵-۱۳۸۸

نکته مهم، درصد بالای سرپرستان دارای درآمد بدون شغل است؛ به گونه‌ای که در ابتدای دوره، در دو دهک اول جامعه، حدود یک‌سوم سرپرستان دارای درآمد و بدون کارند. این عدد در چهار دهک پایین جامعه به حدود ده درصد می‌رسد. در مجموع، سهم این گروه از سرپرستان، از ۱۴/۲۱ درصد در سال ۱۳۷۵، به ۱۷ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است.

### ۴. بررسی ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی گروه‌های غیرمالک

برای برنامه‌ریزی مسکن، ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی خانوارهای غیرمالک اهمیت زیادی دارد. درآمد و هزینه خانوار نشانگر کم‌وکیف توانمندی خانوارها در تأمین یا بهبود مسکن است. در حالی که براساس جدول ۵، میانگین درآمد خانوارهای غیرمالک از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ حدود ۱۸ برابر شده است، براساس جدول ۳، میانگین خانوارهای مستأجر در همین دوره ۲۳ درصد افزایش یافته است. هم‌زمان در طول دوره مذکور، شاهد شکاف بین درآمد خانوارهای غیرمالک و خانوارهای مالک هستیم؛ به گونه‌ای که این افزایش فاصله، سبب افزایش دوری گروه‌های کم‌درآمد از هدف تأمین مسکن مناسب شد. بررسی ارتباط درآمد خانوارهای غیرمالک با کل هزینه‌ها و هزینه‌های مسکن نیز نتایج شایان توجهی در پی



دارد؛ با وجود ۱۸ برابر شدن درآمد خانوارهای غیرمالک، هزینه این خانوارها در طول دوره حدود ۷ برابر بود، اما هزینه مسکن آن‌ها ۶/۶ برابر شد که کم‌رنگ‌تر شدن جایگاه مسکن در سبد هزینه خانوارها را نشان می‌دهد؛ یعنی با وجود افزایش درآمدها، نه تنها قدرت خرید مسکن آن‌ها افزایش نیافته، بلکه کاهش هم یافته است. نکته مهم‌تر اینکه اقبال کم‌درآمد، توان مالی کمتری برای خرید مسکن دارند (جدول ۵).

جدول ۵. ویژگی‌های اقتصادی- اجتماعی خانوارهای غیرمالک شهری در سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۰، ۱۳۸۲، ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵

درصد رشد دوره	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۲	۱۳۸۰	۱۳۷۵	سال / شاخص
۳۰/۱	۹۱.۷۸۱.۹۲۵	۵۹.۸۱۲.۳۹۷	۲۲.۱۲۵.۲۷۹	۱۱.۳۱۸.۵۶۴	۵.۰۶۸.۹۳۷	میانگین درآمد خانوار (ریال)
۱۹/۱۷	۴۱.۹۲۳.۱۱۸	۴۰.۸۳۳.۲۶۳	۲۶.۹۲۱.۱۹۴	۱۴.۵۱۵.۴۴۴	۶.۰۹۱.۴۷۹	هزینه کل سالیانه خانوار (ریال)
۱۸/۸	۱۱.۳۴۰.۴۶۶	۹.۹۹۰.۸۸۵	۶.۳۳۳.۴۷۷	۴.۱۶۴.۶۱۹	۱.۷۰۷.۷۳۸	هزینه مسکن سالیانه خانوار (ریال)
۱۶/۶	۱۱.۴۵۶.۱۲۰	۱.۱۲۶.۴۲۹۰	۸.۳۶۷.۳۶۵	۶.۴۲۴.۹۹۵	۲.۱۱۰.۸۰۵	هزینه خوراکی سالیانه خانوار (ریال)
-	۳۱/۳۱	۳۰/۶۰	۳۴/۳۱	۳۵/۲۳	۳۷/۲۵	میانگین درصد هزینه خوراکی خانوار در کل
-	۳۰/۲۴	۲۷/۲۶	۲۵/۵۳	۳۲/۳۶	۲۹/۵۵	میانگین درصد هزینه مسکن خانوار در سال خانوار
-	۳/۷۱	۳/۱۲	۳/۴۴	۳/۴۷	۳/۷۶	میانگین بعد خانوار
-	۳۴/۹۶	۳۵/۷۹	۴۱/۵۱	۳۴/۳۶	۳۴/۲۳	درصد افراد شاغل خانوار
-	۲۱/۴۳	۲۱/۹۶	۲۶/۷۲	۲۹/۳۷	۳۶/۶۹	درصد اعضای بی‌سواد خانوار
-۱/۶۳	۶۰/۴۲	۶۳/۸۹	۶۲/۶۷	۵۲/۴۸	۶۴/۷۶	میانگین سطح زیربنای در اختیار خانوار
-	۳/۲۳	۳/۲۴	۴/۹	۲/۹۴	۳/۰۶	میانگین تعداد اتاق در اختیار خانوار

منبع: مرکز آمار ایران، جزئیات تفصیلی طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهری استان کردستان و نگارندگان

میانگین بعد خانوار در طول دوره تغییر چندانی نکرد و با ۳/۷ نفر کمتر از میانگین بعد خانوار در استان ۴/۳ نفر بود. میانگین سطح زیربنای در اختیار نیز از ابتدای دوره تا انتها، حدود ۴ متر کاهش یافت و به ۶۰/۴ متر رسید. این درحالی است که میانگین زیربنای در اختیار نقاط شهری استان، حدود ۴۰ متر بیشتر است.

نسبت هزینه‌های خوراکی و مسکن به کل هزینه‌ها، دو شاخص مهم در تشخیص وضعیت زندگی خانوارهاست. معمولاً اختصاص دادن بیش از یک‌سوم هزینه‌ها به مواد خوراکی در خانوارهای شهری بدین معناست که خانوار، هزینه‌های تفریحی و فرهنگی و همچنین امکان پس‌انداز ندارد و بعضی از اقتصاددانان، چنین ملاکی را به‌عنوان فقر نسبی اقتصاد در خانوار مطرح می‌کنند. در میان خانوارهای غیرمالک، نسبت هزینه‌های خوراکی به کل هزینه‌ها بیش از یک‌سوم است. همچنین درحالی که نسبت هزینه مسکن به کل هزینه‌ها در مناطق شهری استان کردستان بیشتر از ۳۰ درصد است، این نسبت در بیشتر کشورهای دنیا بین ۱۰ تا ۲۰ درصد هزینه‌های خانوار را تشکیل می‌دهد؛ برای مثال، در کشورهای کره جنوبی، ایتالیا و هنگ‌کنگ، ۱۰/۳، ۱۳ و ۱۵/۶ درصد و در کشورهایی مانند ژاپن و آمریکا که به گرانی مسکن شهره‌اند، زیر ۱۸ سال است (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۶۰). نرخ بی‌سوادی نیز هرچند در پایان دوره در مقایسه با ابتدای آن کاهش یافته است، همچنان با ۲۱/۴ درصد، بالاتر از متوسط بی‌سوادی در مناطق شهری استان (حدود ۱۷ درصد) است.

همچنین در میان سرپرستان خانوارهای غیرمالک، شرایط اشتغال از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ بهبود یافت و از ۷۲/۷۳ درصد به ۸۸/۳۱ درصد رسید و به‌همین ترتیب، نرخ بیکاری کاهش یافت. در ابتدای دوره، ۷۸/۷۹ درصد سرپرستان خانوارهای غیرمالک باسواد بودند که این درصد در پایان دوره به ۸۹ درصد افزایش پیدا کرد.

## ۵. برآورد توان مالی مسکن در گروه‌های درآمدی

توان مالی مسکن، با در نظر گرفتن درآمد، هزینه مسکن، پس‌انداز طول عمر و امکان وام‌گیری، با توجه به قیمت مسکن محاسبه می‌شود (رفیعی، ۱۳۸۲: ۲۰). در گروه‌های کم‌درآمد که به صورت زنجیره‌وار، برخوردار نبودن از مسکن و هزینه‌های آن سبب سوق دادن هرچه بیشتر درآمدها برای مخارج مسکن می‌شود، عملاً شرایط پس‌انداز و امکان بهره‌گیری از وام هم به حداقل می‌رسد. در این تحقیق، وام‌ها با فرض امکان سرشکن کردن کل تسهیلات مسکن به خانوارهای شهری اعطا می‌شوند و متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ به استناد آمارهای سازمان زمین و مسکن اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان مینا قرار می‌گیرند.

مطابق آمار سازمان زمین و مسکن (سازمان مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶)، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ در استان کردستان ۳۲۸۶ هزار ریال بوده است. اگر زیربنای مورد نظر یک خانوار معمولی را ۶۰ مترمربع در نظر بگیریم، هر خانوار برای خرید منزل حداقل می‌بایست ۱۹۷،۱۶۰ هزار ریال در اختیار داشته باشد. از سوی دیگر، میانه مساحت مورد تقاضای خانوارها در ایران ۵۵ مترمربع است؛ بنابراین کمینه، حداقل مبلغ مورد نیاز خانوار برای خرید مسکن، حدود ۱۸۰ میلیون ریال بود. این مبلغ، با احتساب خانوارهای شهری استان ۱،۷۶۳،۷۵۸ ریال و با احتساب خانوارهای غیرمالک شهری (۳۸/۶۱ درصد کل خانوارهای شهری) ۴،۵۶۹،۲۹۴ ریال است. با این فرض‌ها و محاسبه توانمندی مالی خانوارها، با فرمول زیر جدول ۶ تهیه شده است.

$$\text{مثبت درآمد و هزینه خانوار و پس‌انداز بانکی} + \text{هزینه خرید کالاهای بادوام} + \text{جمع هزینه مسکن} = \text{توانمندی مالی خانوارها}$$

$$\text{تسهیلات بانکی} + \text{درآمد حاصل از فروش کالاهای بادوام} + \text{پس‌انداز خانوار}$$

شایان ذکر است که به جز تسهیلات بانکی که در بالا محاسبه شده است، اطلاعات سایر شاخص‌ها، از پایگاه تفصیلی طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان استخراج و محاسبه شده‌اند. همچنین هزینه خرید هر مترمربع ۳۲۸۶ هزار ریال در نظر گرفته شده است.

براساس داده‌های جدول ۶ بین دهک‌های مختلف درآمدی، در زمینه امکان تهیه مسکن اختلاف شدیدی وجود دارد که به صورت مستقیم یا غیرمستقیم، تابعی از درآمد هر خانوار است. این تفاوت در هر سه گروه دیده می‌شود.

جدول ۶. توانمندی مالی تأمین مسکن برای خانوارهای استان، شهری و غیرمالک در سال ۱۳۸۵

توانمندی مالی تأمین مسکن دهک درآمدی	کل خانوارهای استان کردستان		خانوارهای شهری استان		خانوارهای شهری غیرمالک	
	متوسط توانمندی مالی دهک (ریال)	مساحت قابل خرید (متر)	متوسط توانمندی مالی دهک (ریال)	مساحت قابل خرید	متوسط توانمندی مالی دهک (ریال)	مساحت قابل خرید (متر)
دهک اول	۲۴،۰۱۸،۴۷۰	۷/۳	۲۳،۷۷۱،۶۸۸	۷/۲۳	۲۷،۶۲۹،۲۰۷/۵	۸/۴
دهک دوم	۳۳،۲۲۵،۳۲۰	۱۰/۱۱	۲۲،۹۴۴،۸۵۸	۶/۹۸	۲۲،۸۷۲،۵۷۸/۴	۶/۹۶
دهک سوم	۴۶،۳۱۲،۰۲۶	۱۴/۱	۴۱،۶۳۵،۵۲۳	۱۲/۶۷	۳۷،۳۲۴،۱۳۴	۱۱/۴
دهک چهارم	۶۲،۵۳۹،۱۲۸	۱۹/۰۳	۵۸،۹۷۱،۸۹۸	۱۷/۹۵	۸۵،۳۰۳،۱۹۹/۴	۲۶
دهک پنجم	۸۲،۲۴۹،۷۴۶	۲۵	۷۰،۷۱۴،۲۸۴	۲۱/۵۲	۴۹،۹۶۷،۰۰۲	۱۵/۲
دهک ششم	۱۰۸،۴۱۱،۸۵۴	۳۳	۱۰۱،۲۰۳،۴۱۶	۳۰/۸	۹۵،۰۷۸،۳۳۲	۲۸/۹
دهک هفتم	۱۷۴،۲۲۷،۲۵۱	۵۳	۲۳۲،۹۹۶،۰۹۴	۷۰/۹۱	۲۹۵،۴۱۳،۳۸۱	۸۹/۹
دهک هشتم	۳۲۰،۷۳۷،۶۸۹	۹۷/۶	۳۴۵،۹۵۸،۲۱۹	۱۰۵/۲۸	۳۵،۷۳۳،۰۲۱	۱۰۸/۸
دهک نهم	۴۸۳،۹۹۸،۸۵۰	۱۴۷	۴۴۹،۶۷۵،۵۶۶	۱۳۶/۸۵	۴۴۹،۱۷۷،۵۲۲	۱۳۶/۷
دهک دهم	۳،۶۴۸،۹۵۰،۹۰۷	۱۱۱۰	۴،۵۹۳،۱۱۷،۹۳۹	۱۳۹۹/۸	۲،۵۷۸،۶۹۷،۱۸۷	۷۸۴/۷۵
کل	۴۹۸،۴۶۷،۱۲۴	۱۵۱/۷	۵۹۴،۰۹۸،۹۴۸	۱۸۰/۸	۲۹۶،۶۰۸،۳۵۲	۹۰/۳

منبع: مرکز آمار ایران، پایگاه تفصیلی طرح هزینه درآمد خانوارهای استان، ۱۳۸۵ و نگارندگان

نکات شایان توجه این بررسی، شامل موارد زیر است:

۱. در مجموع، توانمندی خانوارهای شهری، بالاتر از کل خانوارهای استان و خانوارهای شهری غیرمالک است؛
۲. توانمندی پنج دهک پایین جامعه، کمتر از نصف کمیته مسکن مورد انتظار (۵۵ متر) است؛ ۳. از دهک هشتم به بالاتر، همه خانوارها قادر به تأمین حداقل مسکن (۶۰ مترمربع) هستند؛ ۴. توانمندی دهک دهم بسیار بالاتر از سایر دهک‌ها، در خانوارهای غیرمالک نه برابر متوسط همه دهک‌ها و در خانوارهای شهری، هشت برابر متوسط همه آنهاست؛ ۵. تعداد شایان توجهی از افراد پردرآمد ترجیح می‌دهند در خانه‌های استیجاری زندگی کنند و سرمایه خود را در امور تجاری به کار گیرند.

#### ۶. تعیین خط فقر مطلق و نسبی مسکن در مناطق شهری استان کردستان

در این مطالعه، برای برآورد خط فقر مطلق مسکن خانوارهای شهری، از حداقل معاش مسکن خانوارهای شهری از کالای مسکن - که به عنوان خط فقر در نظر گرفته و براساس سیستم مخارج خطی مورد برآورد می‌شود - استفاده شد. برای برآورد خط فقر نسبی، دو روش نصف میانه و دوسوم میانه خانوارها به کار رفت. برای برآورد خط فقر مطلق مسکن، از تابع استون - گری و سیستم مخارج خطی استفاده شد. «پایه‌های نظری اولیه سیستم تقاضا، برای اولین بار در سال ۱۹۴۱ توسط «لسر» شکل گرفته است، ولی اولین مدل تجربی جامع در این زمینه، توسط استون در سال ۱۹۵۴ ارائه شده است. این تابع مطلوبیت، از فرم تبعی خاصی پیروی می‌کند و یک تابع جمع‌پذیر است. فرم تبعی تابع استون - گری به صورت ذیل است» (ابوالفتحی قمی، ۱۳۷۱: ۵۷).

$$U(X) = \prod_{i=1}^n (x_i - y_i) \beta_i \quad (1)$$

$$x_i > y_i = 1, \quad (\sum \beta_i) \quad \text{به شرط آنکه:}$$

رابطه بالا را برای کالای مسکن می‌توان به شکل خطی و به صورت زیر نوشت:

$$X_1 = \beta_1 + \beta_2 \frac{M}{P_1} + \beta_3 \frac{P_2}{P_1} \quad (2)$$

مطابق مبانی نظری، علامت  $\beta_0$  و  $\beta_1$  مثبت و  $\beta_2$  منفی است. همچنین می‌توان براساس نتایج برآورد، با توجه به روابط، معادل هریک از ضرایب مربوط، نسبت به محاسبه خط فقر برای خانوارهای شهر سنندج را یافت. با توجه به روشی که در بالا ذکر شد، نتایج برآورد خط فقر خانوارهای شهر سنندج با استفاده از نرم‌افزار EViews به شرح زیر است:

**Dependent variable: H**

**Method: Panel EGLS (Cross- section weights)**

**Date: 03/31/13 Time: 08:43**

**Sample: 1388 1390**

**Periods included: 3**

**Cross-sections included: 10**

**Total panel (balanced) observations: 30**

**Linear estimation after one-step weighting matrix**

**Cross-sections weights (PCSE) standard errors & covariance (no d. f. correction)**

**H=C(1) + C(2)\*RY+C(3)\*P21**

**Coefficient std. Error t-Statistic prob.**

**C(1) 50.06497377 3.670205 9.978850 0.0000**

**RY 0.000470 8.10 e-07 581.2019 0.0000**

**P21-92.65322 4.052259-22.86458 0.0000**

## Effects Specification

Cross-section fixed (dummy variables)

## Weighted Statistics

R-squared 0.998556 Mean dependent var 334.0088

Adjusted R-squared 0.997673 S.D. dependent var 660.7444

S. E. of regression 8.990811 sum squared resid 1455.024

F-statistic 1113.436 Durbin-Watson stat 2.611019

Prob(F-statistic) 0.00000

## Unweighted Statistics

R-squared 0.931800 Mean dependent var 96.37667

Sum squared resid 1615.002 Durbin-Watson stat 2.590966

نتایج نشان می‌دهد مطابق با انتظارات تئوریک و در سطح بالایی از درجه اطمینان، ضرایب متغیرهای برآورد شده مخالف صفرند. همچنین بیش از ۹۹ درصد تغییرات متغیر مساحت واحدهای مسکونی خانوارهای شهر سنندج به وسیله متغیرهای لحاظ شده در مدل توضیح داده می‌شوند. به این ترتیب که مساحت واحدهای مسکونی مورد تقاضای خانوارهای شهر سنندج، با درآمد حقیقی آن‌ها در کل خانوارهای شهر رابطه مثبت و معنادار و با نسبت قیمت سایر کالاها با قیمت مسکن در سطح کل خانوارهای شهر سنندج، رابطه منفی و معنادار دارد.

به منظور برآورد حداقل مساحت تقاضاشده واحدهای مسکونی از سوی خانوارهای شهر سنندج به شرح زیر داریم:

$$\beta_1 = 0.00047 \quad (3)$$

$$\beta_0 = 50.06 \rightarrow \bar{X}_1 = \frac{\beta_0}{(1-\beta_1)} = \frac{62.06}{(1-0.00047 * 10-9)} = 50.06$$

به این ترتیب، حداقل متراژ واحدهای مسکونی برای کل خانوارهای شهر استان کردستان طی دوره مورد بررسی و در چارچوب مدل ارائه شده، به طور متوسط ۵۰ مترمربع است؛ بنابراین، خط فقر مسکن ۵۰ مترمربع است و خانوارهایی که صاحب کمتر از این میزان مسکن باشند، فقیر محسوب می‌شوند.

برابر اطلاعات به دست آمده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر استان کردستان و محاسبات نگارندگان، ۵۵،۱۲۲ خانوار از خانوارهای شهر سنندج در سال ۱۳۹۰ زیر خط فقر مسکن قرار دارند. این میزان خانوار ۱۳/۷ درصد از کل خانوارهای شهر سنندج در سال ۱۳۹۰ را تشکیل می‌دهند.

همچنین با توجه به بعد خانوار در نقاط شهری استان کردستان در سال ۱۳۹۰ (۳/۷۱ نفر)، می‌توان نتیجه گرفت بیش از ۲۰۴،۵۰۴ نفر از جمعیت، در شرایط زیر خط فقر مسکن زندگی می‌کنند.

برای محاسبه خط فقر نسبی، ابتدا همه خانوارها براساس مساحت متوسط مسکن به صورت افزایشی مرتب می‌شوند و سپس عدد میانه (۷۵) استخراج می‌شود؛ بنابراین، اگر نصف عدد میانه در نظر گرفته شود، به عدد ۳۷/۵ و اگر دوسوم عدد میانه محسوب شود، به عدد ۵۰ مترمربع می‌رسیم. بر این اساس، به ترتیب ۲۶،۱۵۳ خانوار با ۹۷،۰۲۸ نفر و ۶۸،۴۰۰ خانوار با ۱۷ درصد و ۲۵۶،۷۶۵ نفر از کل جمعیت نقاط شهری استان کردستان، زیر خط فقر نسبی مسکن قرار دارند.

## ۷. تحلیل ضعف‌ها و قوت‌های درونی و بیرونی:

با این مطالعه و پرسش از افراد ذی‌صلاح، مجموعه مهم‌ترین ضعف‌ها، قوت‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای مسکن کم‌درآمدها به دست آمده که به شرح جدول ۷ است.

جدول ۷. تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد

عوامل بیرونی		عوامل درونی	
تهدیدها (T)	فرصت‌ها (O)	ضعف‌ها (W)	قوت‌ها (S)
وجود نیروی کار فراوان	پایین بودن قدرت خرید دهک‌های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ - طرح مسکن مهر با - جزیره‌ای بودن مدیریت	پایین بودن توان پرداخت وام در دهک‌های اول تا پنجم	وجود بسترهای مناسب - پایین بودن توان پرداخت وام در دهک‌های اول تا پنجم
برای ارائه تسهیلات	سیاست‌های مناسب برای واحد شهری	پایین بودن توان مالی برای ساخت مسکن در - وجود بسترهای قانونی و - نبود سیستم مدیریت	پایین بودن توان مالی برای ساخت مسکن در - وجود بسترهای قانونی و - نبود سیستم مدیریت
وجود مصالح مناسب در دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴	سیاست‌های مناسب برای واحد شهری	نبود تعادل در هزینه و درآمد خانوارها و بیابان منفی در	وجود مصالح مناسب در دهک‌های ۱، ۲، ۳ و ۴
وجود ۶۲۳ هکتار بافت دهک‌های اول تا ششم	گروه‌های کم‌درآمد	نبود تعادل در هزینه و درآمد خانوارها و بیابان منفی در	وجود ۶۲۳ هکتار بافت دهک‌های اول تا ششم
عرضه زمین	خانوارهای فقیر	پایین بودن مالکیت در دهک‌های ۱ و ۲ و ۳	عرضه زمین
وجود فرهنگ و سنت - تورم سالیانه و تأثیر منفی بر توان گروه‌های کم‌درآمد	حل مشکل مسکن	تورم سالیانه و تأثیر منفی بر توان گروه‌های کم‌درآمد	وجود فرهنگ و سنت - تورم سالیانه و تأثیر منفی بر توان گروه‌های کم‌درآمد
تقاضا برای مسکن ملکی - افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سال‌های اخیر (به‌طور میانگین ۴۰ درصد افزایش سالانه)	خانوارهای فقیر	افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سال‌های اخیر (به‌طور میانگین ۴۰ درصد افزایش سالانه)	تقاضا برای مسکن ملکی - افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سال‌های اخیر (به‌طور میانگین ۴۰ درصد افزایش سالانه)
دسترسی ضعیف گروه‌های کم‌درآمد به منابع مالی		دسترسی ضعیف گروه‌های کم‌درآمد به منابع مالی	دسترسی ضعیف گروه‌های کم‌درآمد به منابع مالی
زیر خط فقر بودن ۲۰ درصد خانوارهای شهری		زیر خط فقر بودن ۲۰ درصد خانوارهای شهری	زیر خط فقر بودن ۲۰ درصد خانوارهای شهری
پاسخگونی بودن طرح مسکن در جلب گروه‌های کم‌درآمد		پاسخگونی بودن طرح مسکن در جلب گروه‌های کم‌درآمد	پاسخگونی بودن طرح مسکن در جلب گروه‌های کم‌درآمد

منبع: نگارندگان

## نتیجه‌گیری و پیشنهادها

به‌طور کلی، نتایج مطالعه نشان‌دهنده مشکلات عدیده ساختاری در حوزه‌های اقتصاد و بازار مسکن و متأثر از شرایط بخش مسکن و اقتصاد کلان کشور است. این شرایط سبب انزوای هرچه بیشتر گروه‌های کم‌درآمد از شمول سیاست‌ها و برنامه‌های حمایتی دولت و دشوار شدن تهیه مسکن مناسب شده است. نتایج نشان می‌دهد زیربنای مسکن در اختیار، در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۴ به سرعت در حال کاهش است. با لای بودن درصد خانوارهای مستأجر در سه دهک اول، از دیگر نتایج این مطالعه است (درصد مستأجران در دهک اول حدود ۵/۵ برابر دهک اول و ۲/۹ برابر دهک دوم است). نتایج مطالعه به خوبی نشان می‌دهد با وجود تمام تلاش‌های دولت، بیشتر برنامه‌های تأمین مسکن بخش دولتی و خصوصی، در راستای تأمین مسکن برای گروه‌های پردرآمد و دارای درآمد متوسط بوده است. همچنین شرایط اقتصادی و اجتماعی در میان سرپرستان خانوارهای گروه‌های کم‌درآمد، به‌وضوح پایین‌تر از دهک‌های پردرآمد است.

نکته کلیدی، توانمندی مالی تأمین مسکن است که برای دهک‌های اول تا ششم، پایین‌تر از حداقل زیربنا (۶۰ متر) است. این عدد برای دهک اول فقط ۸/۴ متر، دهک دوم ۷ متر، دهک سوم ۱۱/۴ متر، دهک چهارم ۲۶ متر، دهک پنجم ۱۵/۲ متر، دهک ششم ۲۸/۹ متر مربع است. همچنین نتایج مطالعه نشان می‌دهد که خط فقر مطلق براساس تابع استون - گری ۵۰ متر مربع است که براین اساس، ۱۳/۷ درصد خانوارهای شهری در سال ۱۳۹۰ با ۵۵،۱۲۲ خانوار زیر خط فقر مسکن قرار دارند. این تعداد با بعد خانوار ۳/۷۱ معادل ۲۰۴،۵۰۴ نفر است.

همچنین با در نظر گرفتن نصف عدد میانه (۳۷/۵ متر مربع)، ۶/۵ درصد خانوارهای شهری با ۲۶،۱۵۳ مورد زیر خط فقر مسکن و با در نظر گرفتن ۲/۳ عدد میانه (۵۰ متر مربع) ۱۷ درصد خانوارهای شهری با ۹۷،۰۲۸ مورد و ۲۵۳،۷۶۵ مورد زیر خط فقر نسبی مسکن قرار دارند.

براساس جدول ۷ و نتایج پژوهش می‌توان عمده‌ترین راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی را به شرح زیر پیشنهاد کرد:

**راهبردها:** استفاده از پتانسیل‌های محلی و محیطی (مصالح و نیروی کار) برای ساخت و عرضه مسکن و نگرش مثبت در به رسمیت شناختن اسکان غیررسمی موجود، مدیریت واحد در حوزه‌های مالی، حقوقی و شهرسازی در راستای حمایت از خانوارهای نیازمند، ایجاد نظام مالی کارآمد برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، شناسایی گروه‌های واقعی

کم‌درآمد و واگذاری زمین به آن‌ها برای ساخت مسکن، استفاده از پتانسیل بافت‌های فرسوده برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد برپایهٔ رهیافت اصلاح‌طلب.

**سیاست‌ها:** شناسایی دقیق و تفصیلی و شناسنامه‌دار کردن گروه‌های کم‌درآمد برای اجرای سیاست‌های حمایتی، ایجاد ردیف اعتباری مشخص و صندوق ویژه برای حمایت مالی با منابع مالی مشخص، افزایش ساخت و عرضهٔ خانه‌های اجاره به‌شرط تملیک، ترویج شیوهٔ ساخت تدریجی مسکن، کاهش هرچه بیشتر سهم زمین از قیمت تمام‌شدهٔ مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر، کنترل خریدوفروش مکرر زمین و مسکن.

**اقدامات اجرایی:** تدوین قوانین محدودکنندهٔ خریدوفروش و معاملات مکرر زمین و مسکن، اصلاح ضوابط شهرسازی و قوانین شهرداری‌ها در پهنه‌های معین برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، افزایش تسهیلات مسکن گروه‌های کم‌درآمد، تضمین بازپرداخت تسهیلات به‌وسیلهٔ صندوق‌های ویژهٔ دولتی یا تعاونی، تدوین و اجرای ضوابط صحیح روش مالیات بر درآمد در بازار مسکن، اعمال و اجرای سیاست‌های تشویقی در بافت‌های فرسوده.

**راهبردها:** مدیریت واحد در حوزه‌های مالی، حقوقی و شهرسازی در راستای حمایت از خانوارهای نیازمند، ایجاد نظام مالی کارآمد برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، شناسایی گروه‌های واقعی کم‌درآمد و واگذاری زمین برای ساخت مسکن به آن‌ها، استفاده از پتانسیل بافت‌های فرسوده برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد.

**سیاست‌ها:** شناسایی دقیق و شناسنامه‌دار کردن گروه‌های کم‌درآمد نیازمند حمایت، اجاره به‌شرط تملیک، ساخت مسکن تدریجی، کاهش هرچه بیشتر سهم قیمت زمین برای گروه‌های کم‌درآمد، تدوین قوانین محدودکنندهٔ بورس بازار و خریدوفروش مکرر زمین و مسکن.

**اقدامات:** اصلاح ضوابط و مقررات شهرسازی و شهرداری‌ها در پهنه‌های مشخص برای گروه‌های کم‌درآمد، تسهیل دریافت تسهیلات و افزایش تسهیلات ارزان‌قیمت برای گروه‌های کم‌درآمد، تدوین و اجرای قانونی روش مالیات منفی بر درآمد، محدودیت خریدوفروش مکرر زمین و مسکن.

## منابع

۱. رفیعی، مینو، ۱۳۸۲، سرمایه‌گذاری در مناطق مختلف شهری، فصلنامهٔ اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، پاییز، معاونت مسکن و برنامه‌ریزی مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، صص ۱۸-۲۷.
۲. سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۴، **مجموعه‌مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعهٔ مسکن در ایران**، تهران.
۳. امینی، جدید، شهلا و زهرا اهری، ۱۳۷۵، **تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن**، چاپ اول، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۴. مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵-۱۳۹۰، **طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان کردستان (جزئیات تفصیلی: پرسشنامه‌های طرح هزینه و درآمد خانوارها)**، تهران. پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۵، **برنامه‌ریزی مسکن**، چاپ سوم، انتشارات سمت، تهران.
۵. وثوقی، فاطمه، ۱۳۷۹، **مسکن در خراسان**، انتشارات پاز، مشهد.
۶. راپوپورت، آمورس، ۱۳۸۸، **انسان‌شناسی مسکن**، ترجمهٔ خسرو افضلیان، چاپ اول، انتشارات آستان قدس رضوی، مشهد.
۷. حبیبی، سیدمحسن و زهرا اهری، ۱۳۷۰، **مسکن حداقلی**، چاپ دوم، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۸. ملکی، سعید و حجت شیخی، ۱۳۸۸، **بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی مسکن در سطح استان‌های کشور با استفاده از روش شاخص ترکیبی توسعهٔ انسانی**، مجلهٔ مسکن و محیط روستایی، شماره ۱۲۷، صص ۹۴-۱۰۷.
۹. مخبر، عباس، ۱۳۶۳، **ابعاد اجتماعی مسکن**، ترجمهٔ مدارک اقتصادی-اجتماعی، چاپ اول، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، تهران.

۱۰. میره، محمد، ۱۳۸۸، سیاست‌ها و الگوهای برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه موردی: شهر قم)، رساله دکتری برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران.
۱۱. اهری، زهرا، ۱۳۷۳، تجربه مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر، جنبه قابل‌بررسی در شرایط ایرانی، مجموعه‌مقالات اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۲. دژکام، ژاله، ۱۳۷۳، دولت و مسئله مسکن، اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
۱۳. ابوالفتحی قمی، ابوالفضل، ۱۳۷۱، درآمدی بر شاخص‌های نابرابری درآمد و فقر، انتشارات مرکز آمار ایران، تهران.
۱۴. کرمی، افشین، ۱۳۷۶، بررسی بازار مسکن در ایران با تأکید بر سیاست‌های دولتی، چاپ اول، مؤسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد، تهران.
۱۵. سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵، مجموعه‌مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول و دوم، تهران.
۱۶. زیاری، کرامت‌الله، حافظ محمدنژاد، فریاد پرهیز و محمد آقاجانی، ۱۳۸۹، بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد در استان هرمزگان، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۸، صص ۲۹-۵۶.
۱۷. سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۳، مجموعه‌مقالات اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، دانشگاه تهران، تهران.
۱۸. خدایی، زهرا، محمد میره، ۱۳۹۰، مروری بر تجارت جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، اولین کنفرانس اقتصاد شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد.
۱۹. زیاری، کرامت‌الله، محمدنژاد، حافظ و فریاد پرهیز، ۱۳۸۸، مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار، چابهار.
۲۰. حیدری چپانه، رحیم و خدیجه رضاطبع ازگمی، ۱۳۸۹، نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مجله پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۳، صص ۵۹-۸۲.
۲۱. اطهری، کمال، ۱۳۸۲، برنامه‌گریزی و کاستی‌های برنامه‌ریزی در مسکن کم‌درآمدها، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، صص ۲۸-۴۶.
۲۲. سازمان زمین و مسکن، ۱۳۸۶، پایگاه آماری سازمان ملی زمین و مسکن، اداره کل مسکن و شهرسازی استان کردستان.
۲۳. شکرگزار، اصغر، ۱۳۸۵، توسعه مسکن شهری در ایران، انتشارات حق شناس، رشت.
24. Shokrgozar, A., 2006, **Iran Urban Housing Development**, Haghshenas Publications, Rasht. (In Persian)
25. Rafie, M., 2003, **Investment in Different Urban Areas, Housing Economy Quarterly**, NO. 34, PP. 18-27. (In Persian)
26. Land and Housing Organization, 2007, **Statistics Database of Land and Housing Organization**, Kurdistan Housing and Urban Planning Organization.
27. Vossoughi, F., 2000, **Housing in Khorassan**, Paz Publications, Mashhad. (In Persian)
28. Habibi, S. M. and Ahari, Z., 1991, **Minimus Settlement, Building and Housing Research Center**, Ministry of Housing Urban Civilization, 2<sup>nd</sup> Edition, Tehran. (In Persian)
29. Rappoport, A., 2009, **The Anthropology of Housing**, Translated by: Afzaljan, K., Astan-e-Qods Razavi Publication, 1<sup>st</sup> Edition, Mashhad.
30. Maleki, S., Sheikhi, H., 2009, **The Contribution of Housing Social Indices in Iranian Provinces by Using Human Development Mixed Index**, Housing and Rural Development Quarterly, No. 127, PP. 94-107. (In Persian)
31. Mokhber, A., 1984, **Social Aspects of Housing**, Economic Translation of Documents, 1<sup>st</sup> Edition, Social Publications Plan and Budget Organization, Tehran. (In Persian)
32. Pourmohammadi, M. R., 2006, **The Planning of Housing**, Samt, Tehran. (In Persian)
33. Mireh, M., 2009, **Policies and Patterns of Housing Planning for Urban Low-Income Groups (Case Study: Qom)**, Civil Planning Dissertation, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran. (In Persian)

34. Ahari, Z., 1994, **The Experience of Social Housing in Other Countries, An Aspect to be Considered in Iran**, First Seminar of House-Developments Policies in Iran: Proceedings of Ministry of House and Urban Development, Iraninan Organization of Land and Housing. (*In Persian*)
35. Karami, A., 1997, **A Look at Housing in Iran under Government Policies**, Research Institute of Economy Manangement, 1<sup>st</sup> Edition, Tehran. (*In Persian*)
36. Dezhkam, Z., 1994, **The Government and the Question of Housing**, First Seminar and Policies of Housing in Iran, Ministry of Hosing and Urban Development, Iraninan Organization of Land and Housing. (*In Persian*)
37. Abolfathi Qomi, A., 1992, **An Introduction to Income and Poverty Inequalities Indices**, of Iran Publication, Tehran. (*In Persian*)
38. Central Statistics of Iran, 1996-2011, **Cost and Income Plan of Kurdistan Families**, (Detailed Explanations, Questionnaires of Cost and Income Plan of Families), Tehran. (*In Persian*)
39. Amini, J., et al., 1996, **Providing Housing in Different Countries**, Ministry of Housing and Urban Development, Iraninan Organization of Land and Housing, 1<sup>st</sup> Edition, Tehran. (*In Persian*)
40. Iraninan Organization of Land and Housing Ministry of Housing and Urban Development, 1994, **A Collection of Articles of the First Seminar of Housing Development Policies in Iran**, October, University of Tehran, Tehran. (*In Persian*)
41. Iraninan Organization of Land and Housing Ministry of Housing and Urban Development, 1995, **A Collection of Articles of the Second Seminar of Housing Development Policies in Iran**, October, Tehran. (*In Persian*)
42. Iraninan Organization of Land and Housing Ministry of Housing and Urban Development, 1996, **A Collection of Articles of the Third Seminar of Housing Development Policies in Iran**, October, First and Second Volumes. (*In Persian*)
43. Athari, K., 2003, **Misplanning and Planning Deficiencies of Low-Income Groups**, Housing Economy Quarterly, No. 34, PP. 28-46. (*In Persian*)
44. Ziari, K., Mohammadnejad, H. and Aghajani, M., 2010, **A Look at Low-Income Groups Housing and Estimation Housing of Low-Income Groups Hormozgan**, Geographical Research Quarterly, No. 98, PP. 29-56. (*In Persian*)
45. Khodaei, Z. and Mireh, M., 2011, **Global Trading in Terms of Urban Low-Incomes Housing Provision**, 1<sup>st</sup> Seminar on Civil Economy, University of Ferdowsi, Mashhad. (*In Persian*)
46. Heidari, P. and Rezatab', K., 2010, **The Contribution of Civil Development Strategy (CDS) in the Policies of Low-Income Groups Housing Provision**, The Journal of Human Geography Research, No. 73, PP. 59-82. (*In Persian*)
47. Meshkini, A. and Rouhi, K., 2006, Problems and Challenges of Semi-Inexpensive and Low-Priced House in Malaysia, Ministry of Housing and Urban Development, No. 41.
48. Ziari, K., Mohammadnejad, H. and Parhiz, F., 2011, **Principle and Technics of Urban Planning**, Chahbahar International Univercity Pubilcation, First Edition, Chabahar. (*In Persian*)
49. Woodfield, A., 1989, **Housing and Economic Adjustment**, Taylor & Francis, New York.
50. Mills, G., et al., 2006, Effects of Housing Voucherson Welfare Families, Washington DC: Departmant of Housing Urban Development.
51. Cullingworth, B., 1997, **Planning in the USA, Policies, Issues and Processes**, Routledg, London and New York.
52. Leung, C. K. Y., 2004, **Macroeconomics and Housing, A Review of Literature**, Journal of Housing Economics, NO. 13, PP. 249-267.
53. Malpezzi, S., 1990, **Urban Housing and Financial Market: Some International Funding Community Innitiatives**, London: Earthscan.
54. United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat), 2005, **Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements**, Earthscan, USA.