

Regional planning



مطالعات شهری



الف

دانشگاه الزهرا(س)

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

پایان نامه

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد

رشته توسعه اقتصادی و برنامه ریزی

عنوان

مسکن گروههای کم درآمد در مناطق ۲۲ گانه تهران

استاد راهنما

جناب آقای دکتر حسین راغفر - سرکار خانم دکتر منیژه نخعی

استاد مشاور

سرکار خانم معصومه نونزاد

دانشجو

اکرم حسین نژاد

مهرماه سال ۱۳۸۹

ب

تقدیم به :

تقدیم به پدر و مادر عزیزم و خواهرانم که سنگ صبورم بوده و در تمامی

مراحل تحصیل و زندگی مرا همراهی نموده اند و تقدیم به برادرم و به همه عزیزانی که

در رشد ، بالندگی و شکوفایی ام زحمات فراوان متحمل شده اند.

تشکر و قدردانی :

با سپاس فراوان از ایزد منان که اندیشه و تفکر را به من ارزانی داشت و مرا

همواره در مسیر آموزش رهنمون ساخت و سپاس بیکران از اساتید محترم آقای دکتر

راغفر و خانم دکتر نخعی (راهنمایان) و خانم نوئزاد(مشاور) که قبول زحمت فرموده

ومرا در تهیه این پژوهش یاری نمودند، همچنین خانم دکتر بزازان و آقای دکتر

یوسفی(داوران) و همه دوستان و همکارانی که در جمع آوری و ارائه این پژوهش ،

تجربیات خود را در اختیار اینجانب قرار دادند.

## چکیده

مسکن یکی از شاخصهای مهم شناسایی فقر و محرومیت می باشد. آنچه در مورد مسکن در سیاست های عمومی حائز اهمیت است، مسکن گروه های کم درآمد و ویژگیهای آن است. فراهم آوردن سر پناه مناسب و همچنین ارائه خدمات و امکانات شهری در حال حاضر از عمده ترین مشکلات جمعیت شهری رو به افزایش تهران است. در پی تشدید مهاجرت به شهر تهران کم کم زمینه های شکل گیری محلات فقیر نشین فراهم شد که تبدیل به مراکز جرم خیز و رشد ناهنجاری های اجتماعی شدند. در این پژوهش با توجه به اهمیت مسکن، به بررسی درصد فقر مسکن در خانوارهای کم درآمد و ارتباط آن با ویژگیهای مختلف سرپرست خانوار در شهر تهران پرداخته شده است. در این مطالعه، با استفاده از معیار سنجش فقر فوستر، گریر، توریک (۱۹۸۴) فقر درآمدی خانوارها در تهران محاسبه و سپس فقر مسکن در خانوارهای کم درآمد در شهر تهران بررسی می شود. نیاز به مسکن، با استانداردهای مسکن که حداقل سطح کیفیت را برای مسکن در نظرمی گیرد، مورد بررسی قرار گرفته است. به منظور محاسبه فقر مسکن از دو شاخص سرانه سطح زیر بنا و تراکم نفر در اتاق استفاده شده است. همچنین وضعیت فقر و عوامل مؤثر بر آن را بررسی نموده و با استفاده از مدل های رگرسیونی لاجیت شدت تأثیرگذاری ویژگیهای سرپرست خانوار شامل سن سرپرست، جنسیت، وضعیت تحصیلی، وضعیت شغلی و همچنین نحوه مالکیت واحد مسکونی و بعد خانوار اندازه گیری شده است.

نتایج نشان می دهد، ۲۱/۹۴ درصد از خانوارهای شهر تهران دچار فقر زیربنا هستند. کمترین نرخ فقر مسکن برحسب شاخص سرانه سطح زیر بنا مربوط به منطقه ۲ و ۶ و بیشترین نرخ فقر مربوط به مناطق ۱۷ و ۱۸ است. از بین تمام خانوارهایی که فقر درآمدی دارند، ۳۰/۶۶ درصد همزمان دچار فقر مسکن بر مبنای زیربنا و ۶۹/۵۶ درصد دچار فقر مسکن بر اساس معیار سرانه اتاق هستند. به عبارت دیگر در بین خانوارهایی که فقر درآمدی دارند فقر اتاق بیش از فقر زیربنا جلب توجه می کند. فقر مسکن خانوارهایی که سرپرست آنها تحصیلات عالی ندارند ۳/۴ برابر و فقر درآمدی آن ها ۱/۷ برابر خانوارهایی است که سرپرست آنها تحصیلات عالی دارند. فقر مسکن و همین طور فقر درآمدی در خانوارهایی بیشتر دیده می شود که سرپرست جوانتر دارند و برعکس در خانوارهایی که سرپرست آنها در آستانه بازنشستگی هستند یا بازنشسته شده اند فقر درآمدی و فقر مسکن کمتر دیده می شود. ۲۸/۶۲ درصد از سرپرستان خانوارها دارای شغل رسمی هستند و ۷۱/۳۸ درصد نیز شغل غیررسمی دارند.

**واژگان کلیدی:** فقر مسکن، فقر درآمدی، مدل رگرسیون لاجیت، شاخص فوستر، گریر، توریک

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	<b>فصل اول: کلیات</b>
۱	مقدمه
۲	مسکن کم درآمدها
۳	ضرورت پژوهش
۳	اهمیت پژوهش
۴	پرسشهای پژوهش
۴	فرضیات پژوهش
۵	روش تجزیه و تحلیل داده ها
۵	شاخصهای اندازه گیری
۵	شاخص فوستر- گریب- توریک
۶	شاخص تراکم نفر در اتاق
۶	سطح زیربنای سرانه
۷	مدل لاجیت
۸	طرح تحقیق
۱۰	<b>فصل دوم: مروری بر پژوهشهای انجام شده</b>
	<b>فصل سوم: ادبیات فقر درآمدي و فقر مسکن</b>
۱۲	فقر
۱۳	تعیین خط فقر
۱۳	خط فقر مطلق و نسبی
۱۴	معرفی برخی شاخصهای فقر
۱۴	شاخص نسبت سرشمار



صفحه	عنوان
۱۵	شاخص شکاف فقر
۱۵	چهره نمایی فقر در ایران
۱۶	نقش دولت
۱۷	بهبود فرصتها
۱۷	توانمند سازی فقرا
۱۷	اصلاح نهادهای اجتماعی
۱۸	افزایش درآمد فقرا
۱۸	فقر مسکن
۱۹	اهمیت بخش مسکن
۱۹	تعریف مسکن
۱۹	ویژگیهای مسکن
۲۰	امنیت مالکیت
۲۰	پیمانها و معاهدات در مورد حق مسکن
۲۱	حق مسکن در قوانین ملی
۲۱	مسکن مناسب
۲۲	شاخصهای مسکن
۲۳	وضعیت مسکن به روایت شاخصهای توان تأمین مسکن
۲۴	نسبت پایین ترین قیمت بازار مسکن به درآمد
۲۴	اهمیت شاخص
۲۴	حاشیه نشینی
۲۵	تاریخچه حاشیه نشینی در ایران
۲۶	ویژگیهای ساکنین محله های حاشیه نشین
۲۶	ویژگیهای مناطق حاشیه نشین

صفحه	عنوان
۲۷	عوامل مؤثر در ایجاد و گسترش حاشیه نشینی
۲۷	حاشیه نشینان از کجا آمده اند؟
۲۸	اسکان غیر رسمی
۲۹	مشکلات نظام کنونی مسکن
۳۱	چالشها و کاستیها در طرح مسکن مهر
۳۲	نقش دولت و نیاز به مداخله آن
۳۲	راههای مداخله دولت در تأمین مسکن خانوارهای کم درآمد و میان درآمد
۳۳	مسکن حداقل
۳۴	نمایی از برنامه های مسکن در ایران
۳۵	برنامه های قبل از انقلاب
۳۶	برنامه های بعد از انقلاب
<b>فصل چهارم: معرفی ، پردازش و تجزیه و تحلیل داده ها</b>	
۳۷	اندازه گیری فقر مسکن و ارتباط آن با فقر درآمدی و ویژگیهای سرپرست خانوار
۳۸	فقر مسکن و فقر درآمدی و وقوع همزمان این دو با هم
۳۸	فقر مسکن و فقر درآمدی
۳۹	بررسی وقوع همزمان فقر مسکن و فقر درآمدی
۴۰	رابطه فقر مسکن و فقر درآمدی با توجه به ویژگیهای سرپرست خانوار
۴۰	رابطه فقر مسکن و فقر درآمدی با جنسیت سرپرست خانوار
۴۲	فقر مسکن و وضعیت تأهل سرپرست خانوار
۴۹	بررسی فقر مسکن و فقر درآمدی با تحصیلات سرپرست خانوار
۵۰	بررسی فقر مسکن و فقر درآمدی براساس وضعیت شغلی سرپرست خانوار
۵۱	بررسی فقر مسکن و فقر درآمدی با نحوه مالکیت واحد مسکونی

صفحه	عنوان
۵۴	بررسی فقر مسکن و فقر درآمدی با بعد خانوار
۵۶	بررسی فقر مسکن و فقر درآمدی بر اساس گروههای سنی سرپرست خانوار
۵۸	بر هم افزایی محرومیتها باعث افزایش فقر می شود
۵۹	محاسبه نرخهای فقر مسکن در مناطق ۲۲ گانه تهران
	محاسبه نرخ فقر درآمدی با استفاده از تعریف گزارش مرکز مطالعات و
۵۹	تحقیقات شهرسازی و معماری ایران
۶۰	اندازه گیری معیارهای فقر مسکن در مناطق ۲۲ گانه تهران
۶۳	محاسبه نرخ فقر درآمدی و فقر مسکن در شهر تهران
۶۶	شاخصهای ترکیبی فقر
۶۸	توزیع فقر درآمدی و فقر مسکن در هر منطقه
۷۰	ویژگیهای تحصیلی و شغلی سرپرست خانوار در ۲۲ منطقه تهران
۷۲	تسهیلات محل سکونت
۷۳	اندازه گیری نرخهای وقوع فقر ، شدت فقر و شکاف فقر
۷۶	مدل آماری برازش یافته
۷۷	پاسخ به فرضیات
۷۸	جمع بندی و نتیجه گیری
	<b>فصل پنجم: جمع بندی و تحلیل نتایج</b>
۸۱	مقدمه
۸۲	راهکارهای مسکن گروههای کم درآمد
۸۳	توصیه های سیاستی
۸۳	کاستی های پژوهش
۸۵	منابع و ماخذ
۹۳	چکیده انگلیسی

صفحه	فهرست جداول
۳۸	جدول شماره ۱: نرخ فقر درآمدی
۸۹	جدول شماره ۲: نرخ فقر مسکن
۳۹	جدول شماره ۳: درصد وقوع همزمان فقر مسکن و فقر درآمدی
۴۰	جدول شماره ۴: بررسی فقر درآمدی و فقر زیربنا با جنسیت سرپرست خانوار
۴۲	جدول شماره ۵: وضعیت تأهل خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست
۴۳	جدول شماره ۶: فقر زیربنا به تفکیک وضعیت تأهل در خانوارهای مرد سرپرست و زن سرپرست
۴۵	جدول شماره ۷: وضعیت تأهل بر اساس بعد خانوار
۴۶	جدول شماره ۸: فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست بر اساس بعد خانوار
۴۸	جدول شماره ۹: وضعیت فقر مسکن با توجه به وضعیت تأهل و جنسیت سرپرست خانوار
۴۹	جدول شماره ۱۰: بررسی نرخ فقر درآمدی و تحصیلات سرپرست خانوار
۵۱	جدول شماره ۱۱: درصد فقر درآمدی و فقر مسکن بر اساس نوع شغل سرپرست خانوار
۵۲	جدول شماره ۱۲: توزیع نحوه مالکیت واحد مسکونی در شهر تهران
۵۲	جدول شماره ۱۳: نحوه مالکیت در خانوارهای فقیر و غیر فقیر درآمدی
۵۲	جدول شماره ۱۴: بررسی رابطه نحوه مالکیت در خانوارهای مواجه با فقر زیربنا
۵۴	جدول شماره ۱۵: درصد فراوانی فقر درآمدی و زیربنایی خانوارهای با ابعاد مختلف

صفحه	فهرست جداول
۵۷	جدول شماره ۱۶: درصد فقر درآمدی و مسکن در گروههای سنی سرپرست خانوار
	جدول شماره ۱۷: فقر درآمدی و فقر مسکن در خانوارهایی که سرپرست آنها
۵۸	شغل غیر رسمی دارد و فاقد تحصیلات عالی می باشد
۶۰	جدول شماره ۱۸: توزیع فقر درآمدی با استفاده از شاخص تعداد اتاق
۶۰	جدول شماره ۱۹: میزان شاخصهای فقر مسکن در مناطق تهران
۶۳	جدول شماره ۲۰: نحوه توزیع خانوارها و انواع فقر (فقر درآمدی، فقر زیربنا و فقر اتاق) در ۲۲ منطقه تهران
۶۶	جدول شماره ۲۱: شاخصهای ترکیبی فقر
۶۸	جدول شماره ۲۲: درصد توزیع فقر درآمدی و فقر مسکن در هر منطقه تهران
۷۱	جدول شماره ۲۳: ویژگیهای سرپرست خانوار در مناطق تهران
۷۲	جدول شماره ۲۴: دسترسی به تسهیلات مسکن شامل آب لوله کشی، حمام، آشپزخانه، سرویس بهداشتی
۷۳	جدول شماره ۲۵: شاخصهای FGT
۷۷	جدول شماره ۲۶: نتایج آماری مدل لاجیت
۷۸	جدول شماره ۲۷: خلاصه نتایج مربوط به ویژگیهای سرپرست خانوار
۸۰	جدول شماره ۲۸: کرانه های بالا و پایین فقر مسکن بر اساس تراکم نفر در اتاق و سرانه زیربنا

صفحه	فهرست نمودارها
۳۸	نمودار شماره ۱: نرخ فقر درآمدی
۳۸	نمودار شماره ۲: نرخ فقر زیربنا
۳۹	نمودار شماره ۳: نرخ فقر اتاق
۴۱	نمودار شماره ۴: نرخ فقر درآمدی بر حسب جنسیت سرپرست خانوار
۴۲	نمودار شماره ۵: نرخ فقر زیربنا بر حسب جنسیت سرپرست خانوار
۴۳	نمودار شماره ۶: وضعیت تأهل
۴۴	نمودار شماره ۷: فقر مسکن به تفکیک وضعیت تأهل سرپرست خانوار
۴۷	نمودار شماره ۸: فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست به تفکیک ابعاد مختلف خانوار
۵۰	نمودار شماره ۹: نرخ فقر درآمدی با توجه به تحصیلات سرپرست خانوار
۵۰	نمودار شماره ۱۰: نرخ فقر زیربنا با توجه به تحصیلات سرپرست خانوار
۵۳	نمودار شماره ۱۱: نحوه مالکیت در خانوارهای مواجه با فقر درآمدی
۵۴	نمودار شماره ۱۲: نحوه مالکیت در خانوارهای مواجه با فقر زیربنا
۵۵	نمودار شماره ۱۳: توزیع فراوانی ابعاد مختلف خانوار
۵۶	نمودار شماره ۱۴: توزیع فقر مسکن در ابعاد مختلف خانوار
۶۲	نمودار شماره ۱۵: تراکم نفر در اتاق
۶۳	نمودار شماره ۱۶: سرانه زیربنا
۷۵	نمودار شماره ۱۷: نرخ فقر مسکن
۷۵	نمودار شماره ۱۸: شدت فقر مسکن
۷۶	نمودار شماره ۱۹: شکاف فقر مسکن

# فصل اول

## کلیات و تعاریف

## مقدمه

وضعیت مسکن یکی از مؤلفه های اصلی رفاه خانوارها است. مسکن به عنوان یک دارایی فیزیکی می تواند تأثیر بسزایی بر ثروت خانوارها داشته باشد (نصیری، ۱۳۸۶). فراهم آوردن سرپناه مناسب و همچنین ارائه خدمات و امکانات شهری در حال حاضر از عمده ترین مشکلات جمعیت شهری رو به افزایش تهران است (حکمت نیا، موسوی، ۱۳۸۵).

در کشور ما طبق اصل ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند زمینه اجرای این اصل را فراهم سازد. سه بخش خصوصی، دولتی و تعاونی در اجرای این مهم مشارکت داشته و هر یک بنا به تناسب ماهیت و محتوای خود سهمی از عملیات اجرایی را به عهده دارند (معمدی، ۱۳۸۷). شهر تهران از سال ۱۳۰۰ به بعد تغییرات کالبدی فراوانی را به تدریج در خود پذیرفت و به همین نسبت رشد آرام آن شدت گرفت. در پی تشدید مهاجرت به شهر تهران کم کم زمینه های شکل گیری محلات فقیرنشین فراهم شد. در دوره شکل گیری بافت جدید که شامل رشد شتابان شهرنشینی و شهرگرایی و گسترش بی رویه کالبد شهر می شد، حاشیه نشینی و زاغه نشینی شدت گرفت. نقاط پست شهری توسط مهاجرین و اقشار تهیدست اشغال شده و تبدیل به محدوده های مسکونی نابهنجاری می شدند. در مقابل این سکونت گاه ها دولت برای جواب گویی به نیازهای مسکن اقشار گوناگون، به ویژه قشر متوسط به پایین، دست به شهرک سازی هایی زد که از جمله آنها تهرانپارس و هزار دستگاه نازی آباد را می توان نام برد (مشهدیزاده دهاقانی، ۱۳۷۸).

در کشورهای در حال توسعه منجمله کشور ما راه حل متعارف تأمین مسکن در گروه های درآمدی پایین و خانوارهای بی بضاعت ایجاد محلات مسکونی غیر مجاز در شکل حاشیه نشینی در کنار شهرها، احداث زاغه ها، آلونک ها و حلبی آبادها است. چنین محلاتی به شکلی خودجوش و خودرو با همکاری کلیه ساکنین شکل گرفته و نیازهای خدماتی آن به مانند آب، برق، زمین و سایر خدمات در قالبی غیر مجاز تأمین می گردند. شیوه احداث این سکونتگاه های غیر مجاز هرچند با مشارکت و همکاری همه نیازمندان انجام می گیرد ولی بدون تشکلی قانونی بوده و علیرغم آنکه اغلب ساکنین از شغل و پیشه ای متعارف برخوردارند، لیکن بنا به علل پایین بودن درآمد، اشتغال به مشاغل دوم و سوم و اغلب کاذب و غیر رسمی، نداشتن زمین، اتکا به برخی درآمدهای اتفاقی و سایر موارد مشابه نمی توانند در رده متقاضیان مؤثر قرار گیرند (معمدی، ۱۳۸۷).



واقعیت نشان می‌دهد که توانایی کلیه ساکنین جوامع شهری برای استفاده از تأسیسات و تجهیزات و امکانات شهری یکسان نیست و اقشار مختلف اجتماعی در برخورد با واقعیت‌های جامعه شهری جایگاه متناسب با توان اقتصادی و شأن اجتماعی خود در سطح شهر را می‌یابند و حتی گروهی از ایشان به حاشیه شهرها رانده شده و تنها از مجاورت با شهر و امکان دسترسی به مراکز خدماتی- تفریحی و نزدیکی به بازار کار بهره می‌برند. مارسلو بابلو در این مورد می‌نویسد:

"شهر جهان سوم، شهر گسیختگی‌ها و جایی است که در آن شهرنشینی به صورت جهشی و پراکنده روی داده و همواره الگوی ناپیوسته را ایجاد می‌کند. در شهر گسیخته جهان سوم، محیط فیزیکی، خدمات، درآمد، ارزش‌های فرهنگی نظامات نهادی از محله‌ای تا محله دیگر گاه از خیابانی تا خیابان دیگر، تفاوت فاحش می‌کند" (توفیق، مشهودی، زبردست، ۱۳۸۲). نباید فراموش کرد که شهرها مزایای بسیار زیادی را مانند دستمزدهای بالاتر و فرصت‌های استخدامی بهبود یافته تری را ارائه می‌دهند. شهرها، سطح زندگی بالاتری را نسبت به بیشتر مناطق روستایی فراهم می‌آورند. شهرها، تنوع و فرصت را فراهم می‌آورند. مناطق شهری از طریق گردهم آوردن افراد ماهر در نزدیکی یکدیگر نوآوری ایجاد می‌کنند (Blomquist, 2006).

## مسکن کم درآمدها

مسئله اصلی مسکن، گروه‌های کم‌درآمد و اسکان غیر رسمی می‌باشد و در این خصوص سه مفهوم کلیدی به هم پیوند خورده است:

مسکن، گروه‌های کم‌درآمد، اسکان غیر رسمی

مسکن کم درآمدها از یک سو ساکنان اجتماعات اسکان غیر رسمی و از سوی دیگر کل گروه‌های تهیدست و لایه‌های پایین و متوسط طبقه پایین و متوسط را در بر می‌گیرد. افزودن لایه متوسط طبقه متوسط امری جدید است، زیرا با افزایش اجاره‌بها، مبلغ پیش پرداخت رهن کامل یا مبلغ رهن و اجاره، لایه‌های پایین و متوسط نیز درگیر معضل رو به رشد مسکن شده و درصدی از آنان در مناطق اسکان غیر رسمی ساکن شده‌اند. بالاخره مفهوم سوم اسکان غیر رسمی به ساکن شدن در مسکن خود ساخته و یک شبه برپا شده‌ای اطلاق می‌گردد که بر زمین متعلق به دیگران بنا شده است و فاقد سند مالکیت می‌باشد. اسکان غیررسمی به عنوان جانشین مفهوم سخت نادرست حاشیه‌نشینی عنوان شده است. زیرا مفهوم حاشیه و حاشیه‌نشینی که از شرایط اقتصادی کشورهای غربی اقتباس شده است به هیچ وجه از نظر اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حتی

جغرافیایی، قابل اطلاق به اجتماعات اسکان غیر رسمی ایران یا جهان سوم به طور کلی نیست. از سوی دیگر ساکنان این گونه اجتماعات از مفهوم حاشیه و حاشیه نشینی به شدت رنج می‌برند (پیران، ۱۳۸۷). دسترسی به امکانات و خدمات مسکن در بین طبقه‌های درآمدی از زمینه‌های توانمندسازی و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره مندی و افزایش توان استفاده از فرصت‌های آموزشی، بهداشتی و مانند اینها در جهت رشد سرمایه انسانی است. یکی از علت‌های تشدید فقر، نبود دارایی‌ها از جمله مسکن و خدمات آن است که موجب عدم برخورداری از مواهب اجتماعی و اقتصادی دیگر مانند آموزش، بهداشت و مهارت مناسب می‌گردد (پیمان، ۱۳۸۶).

### ضرورت پژوهش

دغدغه‌های مربوط به تأمین مسکن می‌تواند ناشی از این باشد که خرید مسکن بزرگترین معامله ای است که قاطبه مردم در طول عمر خود انجام می‌دهند. به گونه‌ای که خانواده‌های متوسط تقریباً حدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا در آستانه فقر پنجاه درصد و حتی بیشتر از درآمد خود را به امر مسکن اختصاص داده و هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره بها می‌تواند آثار مخرب و جبران ناپذیری بر زندگی فرد داشته باشد. مسکن نیاز اولیه بشر و مهم ترین کالایی است که تأمین آن (اعم از تملک و یا استیجار)، سهم معتناهی از درآمد عامه مردم را به خود مشغول می‌دارد. به گونه‌ای که نوسانات قیمتی غیر معمول در این بخش که به وفور در تجربه کشورها نیز یافت می‌شود، باعث حذف قشر با درآمد متوسط و ضعیف جامعه از زمره تقاضای موثر شده و بعضاً دسترسی به مسکن مناسب را به یک آرزوی دست نیافتنی مبدل می‌سازد. در پاره‌ای از موارد، فقدان مسکن مناسب از زمینه‌های ایجاد فقر است. برخی از پدیده‌های نامطلوب در جامعه، از جمله زاغه نشینی، خیابان خوابی و تكدی گری و گسترش حاشیه نشینی در نتیجه فقدان یا عدم دسترسی به مسکن مناسب است. پدیده حاشیه نشینی، از علل ناپایدار کننده نظام شهری به ویژه در کشورهای در حال توسعه و از مصادیق بارز اسکان غیررسمی است که بنابر مشاهدات جهانی در حال گسترش فزاینده است. این نحوه اسکان هر چند نشان از فقر دارد اما به نوعی بیان کننده کاستی‌ها و نارسایی‌های سیاست‌های دولتی و بازار اسکان رسمی است.

## اهمیت پژوهش

روند شتابان شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه و بحران مسکن در شهرها باعث گسترش زاغه‌ها و اسکان غیر رسمی در اکثر این شهرها شده است (حکمت‌نیا، موسوی، ۱۳۸۵). اسکان غیررسمی به سبب باز تولید فقر و گسترش آن، به مخاطره انداختن محیط زیست و تحمیل هزینه‌های مضاعف در مقایسه با هزینه پیشگیری، تهدیدی جدی برای پایداری و انسجام جامعه شهری به حساب می‌آید (احمدی، ۱۳۸۴). از آن جا که اسکان غیررسمی از زمینه‌های فراتر از مکان آن نشأت می‌گیرد و بر محیطی فراتر از مکان آن تأثیر می‌گذارد، رفع این معضل نیازمند سیاستگذاری و اقداماتی نه فقط در سطح محلی، بلکه در سطح ملی بوده و همکاری تمامی نهادهای ذی مدخل را طلب می‌کند (احمدی، ۱۳۸۴). لذا نیازمند تدابیر ویژه‌ای برای ساماندهی وضعیت کنونی و جلوگیری از گسترش آن در آینده می‌باشد. همچنین توجه قانون اساسی و طرح آن در برنامه‌های اصلی کشور از یک سو و تخصیص سهمی عمده از بودجه بدان از سوی دیگر نشانگر این اهمیت است (ارجمندنیا، ۱۳۷۳). افزایش ثبات اجتماعی، انگیزه مشارکت در اجتماع و بهبود کلی در کیفیت زندگی پی آمد بهبود وضع مسکن و خدمات شهری است. در مجموع رابطه ای تنگاتنگ بین شرایط فیزیکی زندگی انسان و زندگی اجتماعی او وجود دارد.

## پرسش های پژوهش:

- الف- میزان خط فقر مسکن چقدر است؟
- ب- فقر مسکن چطور در سطح شهر توزیع شده است؟
- ج- وضعیت مسکن گروههای کم‌درآمد چگونه است؟
- د- میزان و نحوه دسترسی خانوارها به وسایل مربوط به کیفیت محل زندگی و تسهیلات مسکن ( آب، برق، حمام، آشپزخانه) چقدر است؟

## فرضیات پژوهش:

- ۱- فقر مسکن رابطه ای معکوس با سطح تحصیلات سرپرست خانوار دارد؟
- ۲- فقر مسکن رابطه ای معکوس با مالکیت واحد مسکونی دارد؟
- ۳- فقر مسکن رابطه ای معکوس با بعد خانوار دارد؟
- ۴- میزان فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست بالاتر از خانوارهای مرد سرپرست است؟

## روش تجزیه و تحلیل داده ها:

این مطالعه با استفاده از اطلاعات خام درآمد و هزینه خانوار که در سال ۸۷ توسط شهرداری تهران در طرح عدالت در شهر جمع آوری شده است، ویژگیهای اقتصادی و همچنین ویژگیهای مسکن خانوارهای تهرانی را مورد بررسی قرار می دهد. تمرکز این مطالعه بر توصیف ویژگیهای مسکن خانوارها و سرپرستان آنها در مناطق ۲۲ گانه تهران است. همچنین یک مدل رگرسیون لاجیت به داده ها برآزش یافته است تا مؤثر بودن متغیرهای در نظر گرفته شده بر فقر مسکن را از نظر آماری بررسی نماید. نمونه شامل ۸۱۵۳۷ نفر است که در قالب ۲۱۶۳۳ خانوار جمع آوری شده است. برای محاسبه معیارهای فقر از معیارهای بحث شده در مقاله فاستر - گریر - توریک (۱۹۸۴)، FGT، استفاده شده است. مطالعات پایه این مطالعه شامل تعیین خط فقر غذایی و افراد و گروه های فقیر، تعیین خط فقر مسکن، ویژگیهای مسکن، ویژگیهای سرپرست خانوار و دسترسی به خدمات و تسهیلات مسکن می باشد. همچنین در این تحقیق بر اساس روش های آماری و توصیفی به تجزیه و تحلیل وضعیت موجود سکونت افراد در سطح مناطق تهران می پردازیم. از طرف دیگر با محاسبه خط فقر مسکن و خط فقر تغذیه ای و مقایسه این دو با هم، اهمیت هزینه های مسکن در تعیین خطوط فقر مشخص می گردد. این موضوعات چارچوب تجزیه و تحلیل های پایه ای را تشکیل داده است. نرم افزار مورد استفاده در این پژوهش stata و excel می باشد. نتایج به دست آمده به ما کمک می کند تشخیص دهیم، اگر دولت بخواهد در بخش مسکن یارانه بپردازد شیوه بهینه این پرداخت بین مناطق مختلف براساس داده های به دست آمده به چه صورت است.

## شاخصهای اندازه گیری

۱- شاخص فوستر-گریر-توریک (۱۹۸۴)، FGT

معیارهای FGT دارای خواص مطلوبی مانند تفکیک پذیری جمعی<sup>۱</sup> هستند و شامل معیارهای زیادی مانند سنجه سرشمار و شکاف فقر می باشند.

شاخص FGT به صورت کلی زیر تعریف می شود:

$$fgt_a = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^q \frac{(z - x_i)}{z^a}$$

<sup>1</sup> additive decomposability

که  $X$  هزینه مصرف خانوار،  $Z$  نشان دهنده خط فقر  $n$  نشان دهنده تعداد نمونه و  $a > 0$  درجه انزجار از فقر نامیده می شود. هر چه مقدار آن بیشتر باشد به این معنی است که سیاستگذاران اهمیت بیشتری به فقر افراد فقیرتر و کسانی که در پایین ترین سطوح درآمدی هستند می دهند. وقتی  $a$  برابر ۰، ۱ و ۲ باشد، معیار فقر به ترتیب شاخص سرشمار  $H^2$ ، شاخص شکاف فقر  $PG^3$  و شاخص مربع شکاف فقر  $SPG^4$ ، نامیده می شود (امیری، ۱۳۸۶).

علت استفاده از این شاخص نشان دادن نسبت افراد فقیر و عمق فقر در جامعه مورد مطالعه است. فوستر و همکاران (۱۹۸۴)، تجزیه پذیری را از ویژگیهای مهم یک شاخص فقر مطلوب می دانستند، به طوری که میزان فقر حاصل از بررسی زیر گروههای مختلف جمعیت را می توان با هم جمع کرد و به میزان واحدی از فقر کل جمعیت دست یافت. در این شاخص فقر اساساً به عنوان تابعی از نسبت شکاف فقر تلقی می شود. این شاخص یک شاخص عمومی است و از ویژگیهای لازم برای یک شاخص فقر مطلوب پیروی می کند (مالکی، ۱۳۸۷).

#### ۲- شاخص تراکم نفر در اتاق

این نمایانگر سنجه ای متداول برای ارزیابی تراکم سکونتی است و به این صورت تعریف می شود:

نسبت میانگین تعداد نفرات در واحد مسکونی به میانگین تعداد اتاق در واحد.

اما از شاخص زیربنای سرانه کلی تر است. مقدار آستانه ای این سنجه  $1/29$  نفر در اتاق در نظر گرفته شده است.

#### ۳- سطح زیربنای سرانه

این شاخص میزان کفایت فضای قابل سکونت را برای هر فرد می سنجد و به این صورت تعریف می شود:

متوسط فضای قابل سکونت واحد مسکونی به ازای هر نفر.

پایین بودن مقدار این شاخص، نشانه ای از تراکم نامطلوب سکونتی است و به طور کلی بهتر از شاخص نفر در اتاق، تراکم سکونتی را بیان می کند. میزان آستانه ای این سنجه ۱۶ متر مربع به ازای هر نفر در نظر گرفته شده است.

#### ۴- مدل لاجیت

<sup>2</sup> Head count index

<sup>3</sup> Poverty gap index

<sup>4</sup> Squared poverty gap index

به منظور تبیین عوامل مؤثر بر احتمال فقیر شدن خانوار از الگوی اقتصادسنجی انتخاب دو تایی<sup>۵</sup> یعنی الگویی با متغیر وابسته دوتایی استفاده شده است. لذا متغیر وابسته در این پژوهش یک متغیر موهومی<sup>۶</sup> بوده که مقدار ۰ یا ۱ را به خود می گیرد. به منظور بررسی الگوهایی با متغیر وابسته ۰ و ۱ پیشنهاد می شود که از مدل‌هایی با توزیع تجمعی<sup>۷</sup> شامل مدل احتمال خطی<sup>۸</sup>، لاجیت<sup>۹</sup> و پروبیت<sup>۱۰</sup> استفاده شود. اما وجود مشکل ناهمسانی واریانس، نرمال نبودن توزیع جمله اخلاص، احتمال پیش بینی مقادیر خارج از محدوده ۰ و ۱ برای متغیر وابسته و همچنین پایین بودن R<sup>2</sup> در الگوی احتمال خطی، استفاده از مدل احتمال خطی را محدود نموده است (مدالا، ۱۹۹۱). این مشکلات موجب شده که مدل‌های موسوم به لاجیت و پروبیت که دارای متغیر وابسته کیفی با مقادیر ۰ و ۱ می باشند، به طور گسترده ای در الگوهای مختلف مورد استفاده قرار گیرند (صانعی، ۱۳۸۸). در این پژوهش فقیر بودن یا نبودن به لحاظ زیربنای در دسترس به عنوان یک متغیر وابسته موهومی در نظر گرفته می شود. با استفاده از الگوی لاجیت به بررسی اثر عوامل و متغیرهای مستقل بر احتمال فقیر شدن خانوارهای شهر تهران پرداخته می شود.

اگر P<sub>i</sub> احتمال فقیر شدن باشد و مجموعه متغیرهای مستقل اثر گذار بر فقیر شدن خانوار با X<sub>i</sub> نشان داده شود، در این صورت احتمال فقیر شدن خانوار به شکل زیر خواهد بود:

$$\begin{aligned} \text{Prob}(y=1) &= \text{Prob}[P_i = \sum_{k=1}^k \beta_k x_k + \varepsilon > 0] \\ &= \text{Prob}[\varepsilon > -\sum_{k=1}^k \beta_k x_k] \\ &= F[-\sum_{k=1}^k \beta_k x_k] \\ \frac{1}{1+e^{-z_i}} &= \frac{1}{1+e^{-(\beta_1 + \beta_2 x_i)}} \end{aligned}$$

معادله فوق بیانگر آن چیزی است که تحت عنوان تابع توزیع تجمعی لاجستیک معروف شده است.

بررسی این نکته قابل توجه است که P<sub>i</sub> به طور غیر خطی به Z<sub>i</sub> مربوط است. همچنین P<sub>i</sub> بر حسب β نیز غیر خطی است. این امر به معنای آن است که روش معمول OLS دیگر برای تخمین پارامترهای مدل مذکور قابل

5 binary  
6 Dummy Dependent Variable  
7 Cumulative Distribution Function  
8 Linear Probability Model  
9 Logit  
10 Probit

کاربرد نیست. روشی که بر اساس آن پارامترهای مورد نظر در الگوی لاجیت تخمین زده می شوند، روش حداکثر راستنمایی (MLE) است.

اگر در مدل مذکور نسبت احتمال حادثه مورد نظر بر گزینه رقیب آن را به دست آوریم بیانگر میزان برتری احتمال حادثه مورد نظر بر گزینه رقیب آن محاسبه خواهد شد. این نسبت به صورت زیر تعریف می شود:

$$e^{z_i} = \frac{P_i}{1-P_i} = \frac{1+e^{z_i}}{1+e^{-z_i}}$$

حال اگر از رابطه فوق لگاریتم طبیعی بگیریم نتیجه جالب زیر حاصل خواهد شد:

$$L_i = \ln\left(\frac{P_i}{1-P_i}\right) = z_i = \beta_1 + \beta_2 x_i$$

به این معنی که  $L$  که لگاریتم نسبت برتری یا مزیت است، نه تنها بر حسب  $X$  بلکه بر حسب پارامترها نیز خطی است. در مدل فوق  $L$  به نام مدل لاجیت معروف است. حال می توانیم با استفاده از روش حداکثر راستنمایی به صورت زیر پارامترهای مدل لاجیت را تخمین بزنیم.

$$L(\beta) = \sum_{i=1}^n l_i(\beta)$$

$$l_i(\beta) = \ln P[Y_i | X_i] = y_i * \ln F(\beta_1 + \beta_2 x_i) + (1 - y_i) \ln (1 - F(\beta_1 + \beta_2 x_i))$$

را حداکثر نماید.  $L(\beta)$  را تخمین می زند که  $\hat{\beta}$  در این صورت حداکثر راستنمایی،

به عبارت دیگر:

$$L(\hat{\beta}) \geq L(\beta)$$

بر خلاف روش OLS که در آن ضرایب در یک فرایند واحد تخمین زده می شوند، ضرایب رگرسیون لاجستیک از طریق یک فرایند تکراری تخمین زده می شوند. علت این امر این است که در روش OLS پارامترها خطی اند، در حالی که در رگرسیون لاجستیک راه حلها برای پارامترهای  $\beta_1$  و  $\beta_2$  غیر خطی است.

### طرح تحقیق:

این پژوهش از نوع کاربردی است و هدف آن بررسی وضعیت مسکن کم درآمدها می باشد.

این مطالعه شامل فصول زیر می باشد:

بعد از مقدمه در فصل دوم مروری داریم بر پژوهش های انجام شده در زمینه فقر غذایی و تحقیقات انجام گرفته در رابطه با مسکن. در فصل سوم مبانی نظری فقر درآمدی و مبانی نظری فقر مسکن ارائه شده است. در فصل چهارم تحلیلی از وضعیت اقتصادی خانوارها، وضعیت مسکن آنها و رابطه فقر غذایی و فقر مسکن ارائه می شود. این بخش شامل اطلاعات زیر است:

✓ نحوه تصرف محل سکونت

✓ تراکم نفر در اتاق

✓ سرانه سطح زیربنای محل سکونت

✓ تسهیلات مورد استفاده خانوار در محل سکونت شامل حمام، آشپزخانه، آب لوله کشی، سرویس بهداشتی.

✓ ویژگیهای سرپرستان خانوارها

برآورد خط فقر (غذایی - مسکن) این امکان را فراهم می سازد که خصوصیات خانوارهای فقیر و غیر فقیر را جدا از هم مطالعه کرده و به عوامل تعیین کننده فقر (غذایی و مسکن) دست یافت (گزارش وزارت مسکن، ۱۳۸۳). در فصل پایانی هم جمع بندی و نتیجه گیریها آورده شده است. همچنین راهبردهای قابل دستیابی در شرایط کنونی مورد بحث و بررسی قرار می گیرد.



# فصل دوم

## مروری بر

# پیشینه پژوهش

## مروری بر پژوهش های انجام شده

در زمینه مسکن گروههای کمدرآمد کارهای متفاوتی انجام گرفته است و هر یک از جنبه‌های این موضوع را بررسی کرده‌اند.

یکی از این کارها مقاله آذر صالحی با عنوان ویژگیهای مسکن گروههای کمدرآمد می‌باشد. در این مقاله اشاره شده که از یک طرف فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساختهای اقتصادی کشورهای در حال توسعه وجود دارد، و از طرف دیگر افزایش شتابان جمعیت شهر نشین، تأمین سرپناه را در این کشورها به مشکل غامض و چند بعدی تبدیل کرده است. در این مقاله ذکر شده که وضعیت مسکن گروههای کمدرآمد به لحاظ نوع مسکن، تراکم خانوار در مسکن و اتاق، سطح زیربنا به ازای هر نفر و تجهیزات و تسهیلات واحد مسکونی مناسب نیست.

یکی دیگر از کارهایی که در این زمینه انجام گرفته کار داوود سوری (۱۳۸۷) با عنوان بررسی مقایسه‌ای توزیع فقر درآمدی و فقر مسکن در کشور و کارایی نظام پرداخت یارانه‌های مسکن می‌باشد. در این مطالعه با بررسی ویژگیهای اقتصادی - اجتماعی خانوارهای ایرانی، ابتدا رفاه اقتصادی خانوارها و چگونگی توزیع آن در سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۵ مورد بررسی و مقایسه قرار گرفته است. شناخت توزیع جغرافیایی فقر به عنوان ابزاری توانا در افزایش کارایی سیاستهای حمایتی دولت بخش دیگری از مقاله را تشکیل می‌دهد که در کوچکترین سطح جغرافیایی ممکن صورت پذیرفته است. در ادامه هزینه مسکن خانوارها و خصوصیات منزل مسکونی آنها مستقل از سطح درآمدشان مورد بررسی قرار گرفته است.

یکی دیگر از کارهای صورت گرفته مقاله عباس صفری و حمیدرضا حمیدی می‌باشد با عنوان کمدرآمدها و سکونت‌گاه‌های غیررسمی در ایران، چالش‌ها و راه‌حل‌ها. این مقاله نخستین علت پیدایش اسکان غیررسمی را در سطح کلان، ساختاری می‌داند و بیان می‌کند اسکان غیررسمی بیانگر شکست در سیاستهای رسمی و عدم پاسخگویی به نیاز سرپناه کمدرآمدها است.

یکی از آخرین پژوهش‌هایی که در آن به مسکن شهری و ویژگیهای آن توجه شده است پایان‌نامه دکترای فرزین فردانش (۱۳۸۴) با عنوان مسکن شهری مدلی برای تخمین خشنودی خانوار است که در آن نیاز خانوار به واحد مسکونی را با توجه به فرضیهایی که در مطالعه میدانی برای تخمین خشنودی خانوار حاصل شده‌اند، محاسبه نموده است.

مقاله کمال اظهاری (۱۳۸۵) در رابطه با فقر مسکن در ایران که در این مقاله نبود سیاست اجتماعی تأمین مسکن یا کاستی های نظام برنامه ریزی مسکن و نبود هماهنگی و هم پوشانی بین آنها را علت اصلی عدم توفیق دولت در امحا فقر مسکن معرفی می کند.

در پژوهش پیش رو ویژگیهای مسکن گروههای کم درآمد در شهر تهران با توجه به ویژگیهای سرپرست خانوار مورد بررسی قرار گرفته است که موضوع جدیدی است و تاکنون در این زمینه پژوهشی انجام نشده است و بدین لحاظ تفاوت عمده ای با سایر کارهایی که در این زمینه انجام گرفته دارد.

# فصل سوم

## ادبیات فقر درآمدی و

## فقر مسکن

## مبانی نظری

### فقر

مفهوم فرهنگ فقر<sup>۱</sup> از مطالعات انجام شده درباره فقر در زاغه نشین های<sup>۲</sup> امریکای شمالی اقتباس شده است. این دیدگاه بر این نکته تأکید دارد که بیکاری، تحصیلات اندک و عدم حضور و مشارکت در نهادها و زندگی شهری مانعی بر سر راه گروه های کم درآمد شهری برای کسب فرصت های موجود در شهرها هستند. این خصایص به نسل های بعد نیز انتقال می یابد و بدین ترتیب خروج از حیطه فرهنگ فقر را دشوار می سازد (گزارش مرکز تحقیقات و مطالعات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۴). فقر مترادف های بسیاری دارد. فقر به عنوان طرد اجتماعی (محرومیت از فرصت های مشارکت در جامعه یا محرومیت فزاینده از منابع و پیوندهای اجتماعی) است. همچنین به معنای وضع نامناسب در تمامی شکل های آن، تیره بختی انسانی، وابستگی، بی ثباتی اجتماعی و وضعیت نامناسب اقتصادی است. بنابراین، فقر چهره های بسیاری دارد، هر چند که یکی از مشخصه های برجسته آن ناتوانی در تأمین سرپناه و خدمات پایه است (جواهری، ۱۳۸۳). فقر همواره به عنوان یک مسئله جهانی مطرح بوده است و ریشه رفتاری ها و عقب ماندگی های بخش اعظم کره زمین، از جمله بخش مهمی از جامعه ما را تشکیل می دهد. در آغاز قرن ۲۱ میلادی، فقر یکی از بزرگترین و بحث انگیزترین موضوعات مطرح در کشورهای در حال توسعه جهان به شمار می رود. هر روز بر شمار افرادی که درآمد روزانه کمتر از دو دلار دارند افزوده می شود (ارضوم چیلر، ۱۳۸۴).

تدوین و اجرای هرگونه سیاست توسعه اقتصادی و حمایتی برای اقشار فقیر و کم درآمد نیازمند تعریف مشخصی از فقر، میزان وسعت آن، شاخص هایی در زمینه فقر و تبیین برنامه های توانمند سازی متناسب است (مالکی، ۱۳۸۷). از زمانی که "فلسفه فقر" توسط پرودون در ۱۶۰ سال پیش به نگارش درآمده و در آن فقر، ناشی از عدم اعتنا و اجرای عدالت جامعه به ارزش کار مردم دانسته شده است، مدت طولانی جهت شناخت فقر می گذرد. تلاش های بسیاری در این راستا صورت گرفته است، اما کماکان مشکل باقی است. حتی جوابیه کارل ماکس به پرودون در قالب "فقر فلسفه" به این مسأله مهم اشاره دارد که تا زمانی که خود شناخت فقر دچار مشکل باشد نمی توان فهمید فقر چیست، فقیر کیست و چه سیاست هایی را برای حل آن باید اتخاذ

the culture of poverty<sup>1</sup>  
ghetto<sup>2</sup>

نمود(ارائی،۱۳۸۵). فقر پدیده ای است چند بعدی که دارای وجوه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی بوده و ترکیب آنها با یکدیگر ترکیبی ارگانیک است. اجزاء فقر دارای ویژگیهای فیزیکی و غیر فیزیکی بوده به نحوی که فقر فیزیکی را فقر مطلق یا فقر معیشتی و غیر فیزیکی را فقر نسبی گویند.

فقیران به ویژه در مقابل وقایع ناسازگار بیرون از اراده خود آسیب پذیرند. اغلب نهادهای حکومتی و جامعه با آنان بدرفتاری دارند و در آن نهادها، محلی از اعراب ندارند. مفهوم فقر از معنایی گسترده برخوردار بوده و به طور کلی فقیر به فرد یا افرادی اطلاق می‌گردد که قادر به تأمین نیازهای اساسی خود نبوده و زیر استانداردهای متعارف به حیات خود ادامه دهند. کمبود کالری روزانه، ناکافی بودن درآمد و منجمله بی مسکنی یا زیستن در خانه‌های فاقد تجهیزات اولیه مانند آب و برق و سایر تسهیلات مسکن انواعی از فقرند. مفهوم نیازهای اساسی برحسب زمان و مکان متفاوت است و در طی زمان بر اثر تحولات اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی تغییر یافته است و از حداقل نیازها برای زنده ماندن تا متوسط سطح زندگی را در بر می‌گیرد(معمدی،۱۳۸۷).

### تعیین خط فقر

برای تعیین خط فقر رویکردهای مختلفی وجود دارد. یک خط فقر معمولاً بر اساس محاسبه هزینه خانوار تعیین می‌شود. این هزینه دارای دو مؤلفه مهم است. یک مؤلفه نشان‌دهنده هزینه خرید مواد غذایی و مؤلفه دوم نشان‌دهنده هزینه نیازهای غیرغذایی بر اساس الگوهای مصرف در جامعه است. برآورد خط فقر این امکان را فراهم می‌سازد که خصوصیات اجتماعی- اقتصادی خانوارهای فقیر و غیر فقیر را جدا از یکدیگر مطالعه کرده و به عوامل تعیین کننده فقر دست یافت.

### خط فقر مطلق و نسبی

خط فقر مطلق عبارت است از مقدار درآمدی که با توجه به زمینه های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی جامعه مورد بررسی، برای تأمین حداقل نیازهای افراد (مانند غذا، پوشاک و مسکن) و یا حداقل شرایطی (مانند حداقل میزان درآمد، تحصیلات و مسکن) لازم است. عدم تأمین این حداقل ها موجب می شود تا فرد

مورد بررسی به عنوان فقیر در نظر گرفته شود. این روش تعیین خط فقر را "روش نیازهای اساسی"<sup>۳</sup> نیز می گویند.

در واقع بسته به اینکه در تعریف فقر مفهوم مطلق یا نسبی در نظر گرفته شود، آستانه‌ای تعریف می شود که مرز بین فقیران و سایر افراد جامعه را مشخص می کند این آستانه خط فقر نامیده می شود (ارضوم چیلر، ۱۳۸۴).

عواملی مانند الگوی فرهنگی و اجتماعی، منطقه زندگی، سطح توسعه جامعه و قدرت خرید پول ملی، بر اندازه گیری فقر نسبی تأثیر دارد. درحالی که برای اندازه گیری فقر مطلق فقط کافی است تا حداقل پول لازم برای برآورده ساختن نیازهای فیزیولوژیک یک انسان یا خانوار تعیین شود. باید توجه داشت که شاخصهای سنجش فقر، که در ارتباط با فقر نسبی عمدتاً به صورت نسبی از درآمد سرانه تعریف می شوند، بیش از آنکه نمایانگر فقر باشند، نشان دهنده میزان نابرابری توزیع درآمد در جامعه هستند. زیرا رشد و توسعه اقتصادی، آنها را تغییر نمی دهد و فقط تغییرات نابرابری توزیع درآمدها و ثروتها در جامعه بر آنها تأثیر می گذارد، درحالی که فقر مطلق که براساس معیارهایی نظیر حداقل هزینه مصرف کالری و نظایر آن تعریف می شود، در اثر رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی در هر جامعه تغییر می کند. به همین دلیل اکثر بررسیهای انجام شده در خصوص فقر بر پایه خط فقر مطلق بنا شده است (خداداد کاشی، حیدری، باقری، ۱۳۸۴).

### معرفی برخی شاخص های فقر:

برای درک بهتر اندازه فقر در جامعه، شاخص هایی داریم که شناختی از وضعیت فقر ارائه می دهند. میزان نابرابری درآمد بین افراد فقیر، متوسط درآمد افراد فقیر، اندازه خط فقر، تعداد کل فقیران و تعداد کل افراد جامعه مؤلفه هایی هستند که بر میزان فقر تأثیر دارند. در این قسمت به برخی از شاخص های فقر اشاره ای خواهیم داشت (ارضوم چیلر، ۱۳۸۴).

#### الف- شاخص نسبت سرشمار (نرخ فقر):

رایج ترین شاخص فقر تا سال ۱۹۷۰ نسبت سرشمار فقر بوده است. این شاخص عبارت است از نسبت تعداد افراد (خانوار) فقیر (زیر خط فقر)  $q$ ، به کل افراد (خانوار) در جامعه  $n$ ، یعنی:

$$H = \frac{q}{n}$$

اندازه این شاخص بین صفر تا یک تغییر می کند. زمانی شاخص صفر است که درآمد کلیه افراد جامعه از خط فقر برآورد شده آن جامعه بیشتر باشد و در شرایطی برابر با یک می باشد که تمام افراد جامعه زیر خط فقر زندگی کنند. اشکال این شاخص آن است که نسبت به کاهش درآمد فقرا حساس نیست.

#### ب- شاخص شکاف فقر:

علت استفاده از این شاخص این است که این شاخص بر فاصله کلی فقرا نسبت به خط فقر مبتنی است که نشاندهنده عمق فقر است. به عبارتی این شاخص میانگین شکاف فقر در جامعه است که در آن شکاف فقر برای افراد غیر فقیر صفر است. شاخص شکاف فقر مقدار درآمد لازم برای انتقال فقرا به بالای خط فقر می باشد.

$$P_{gap} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^q \frac{z - x_i}{z} = HI = \frac{q}{n} \frac{z - \mu^*}{z}$$

$\mu^*$  میانگین درآمد افراد فقیر،  $n$  تعداد افراد جامعه،  $q$  تعداد افراد فقیر،  $z$  خط فقر و  $x_i$  درآمد  $i$  امین فرد فقیر می باشد. این شاخص ارائه دهنده وسعت فقر است. اگر در دو جامعه مختلف شاخص فقر نسبت سرشمار یکسان باشد، بر اساس شاخص شکاف فقر، فقر در جامعه ای بیشتر است که دارای تعداد اعضای بیشتری است که از خط فقر فاصله زیادتری دارند. این شاخص نابرابری درآمد بین افراد فقیر را نادیده می گیرد (مالکی، ۱۳۸۷).

#### چهره نمایی فقر در ایران

پیش از نشان دادن چهره فقر مسکن، به شناخت چهره عمومی فقر در ایران نیازمندیم. شاخص نابرابری ضریب جینی در ایران ۰/۴۲۲ در سال (۱۹۹۸) در مقایسه با کشورهای توسعه یافته بسیار بد (بالا) و تنها از برخی کشورهای توسعه یافته کمتر است. اما مهم تر از آن شاخص شکاف درآمدی یا نسبت هزینه (درآمد) بالاترین دهک به پایین ترین است. این نسبت در ایران در سال ۱۹۹۸ بالغ بر ۱۸/۹ برابر بوده که حتی از کشورهایی که ضریب جینی آنها بالاتر از ایران بوده نیز بیش تر است. این موضوع به دلیل آن است که در ایران به دلیل تکیه



دولت بر درآمد نفت، اخذ مالیات و باز توزیع ثروت از کشورهای غیر نفتی بسیار ضعیف تر است (اطهاری، ۱۳۸۵).

## نقش دولت

بررسی دلایل فقر عمومی و نتایج اقتصادی و اجتماعی آن همواره یکی از موضوعات مورد علاقه محققان و اقتصاددانان بوده است. این علاقه در سال های اخیر بیشتر شده است. بعضی برآنند که وظیفه دولت است تا با اجرای برنامه های ضد فقر به تنگدستان و مستمندان به طور مستقیم و یا غیر مستقیم کمک کند.

داگلاس نورث معتقد است که دولت مسئول نهایی رشد و یا رکود و عقب افتادگی کشورها است و درجه تکامل دولت را وابسته به ساختار « حقوق مالکیت » می داند. براین اساس، دولت ها وظیفه دارند که ثروت و رفاه عمومی را افزایش دهند.

چرا دولت در بالا بردن توان مالی فقرا نقش دارد؟ پاسخ این مطلب دو دلیل اساسی است.

اول عدم کارایی بازار در ارتباط با فقرا به علت انزوای فیزیکی افراد فقیر. به عنوان مثال شکست های بازار در تأمین بهداشت، مسکن و بیمه دارایی های مالی فقرا.

دوم سیاست های عمومی در کاهش عمده نابرابری و ایجاد فرصت هایی برای فقرا در بهره مندی از منافع رشد، مؤثر است. حمایت دولت از آنچه که دارایی های فقرا، زمین و یا زیر بناست و یا آنچه که برای آنها قابل دسترس می باشد، ضروری است. روشن است که اجتناب از بحران ها باید اولویت اول هر راهبرد مبارزه با فقر باشد. در حال حاضر توافق وسیعی درباره نوع سیاست های اقتصاد کلان و مالی وجود دارد که دولت ها برای کاهش آسیب پذیری در قبال بحران های ناشی از سیاست های نادرست یا اثرات سوء تکانه های خارجی بدان نیاز دارند. در واقع باید از سیاست های مالی و پولی اسراف کارانه، نرخ های ارز نامعقول و کسری حساب جاری ناپایدار اجتناب کرد.

یک راه حل مبارزه با فقر در زمان بحران باید با جهت گیری های زیر تدوین شود:

✓ تضمین آنکه مردم فقیر دسترسی خود را به خدمات اجتماعی پایه از دست ندهند داد.

✓ جلوگیری از معکوس شدن دائمی انباشت سرمایه انسانی و فیزیکی

✓ جلوگیری از بروز جرایم مثل جنایت، فحشا و اشکال استثمارگرانه کار کودکان

در اصل راه حل رفع فقر باید ساز و کار حمایت از کسانی باشد که در نتیجه بحران در معرض فقیر شدن هستند.

مطالعات آماری اخیر حاکی از آن است که نرخ فقر با متغیرهای اقتصادی چون میان درآمد خانوار و نرخ بیکاری رابطه نزدیک داشته و وضعیت اقتصادی از عوامل اصلی تعیین کننده فقر جامعه به حساب می آید.

### بهبود فرصت ها :

فقرا همواره بر محوریت فرصت های مادی تاکید می ورزند. این امر بدان معناست که مشاغل، اعتبارات، جادهها، نیروی برق و بازارها برای تولیدشان و نیز مدارس، آب، سیستم فاضلاب و خدمات بهداشتی به عنوان تضمین کننده سلامتی و مهارت و پیش نیاز کارشان، ضروری می باشد. برای ایجاد فرصت ها رشد عمومی اقتصاد بسیار مهم است. اصلاحات بازار می تواند در گسترش فرصت ها برای فقرا مؤثر باشد.

### توانمند سازی<sup>۴</sup> فقرا:

توانمند سازی فقرا از طریق مسئول ساختن بیشتر دولت و نهادهای اجتماعی در قبال آنان، یکی از راه های اساسی برای کاهش فقر محسوب می شود. علیرغم بهبود شرایط از قبیل دارایی، ارتباطات و توانایی های فناورانه، نسبت به سایر ادوار تاریخی هنوز هم فقر ادامه دارد. توسعه فرصت های اقتصادی برای افراد فقیر و کم درآمد به توانمند سازی آنان کمک می کند. نیل به سوی این هدف مستلزم وادار ساختن مؤسسات دولتی و اجتماعی به کار برای فقرا، و به عبارتی گرایش برنامه های این نهادها بر حمایت از فقرا است.

### اصلاح نهادهای اجتماعی:

ساده ترین شکل اصلاح عبارت است از فراهم آوردن شرایط خدمات عمومی، به نحوی که گروه های محروم مستثنی نشوند. اصلاحات گسترده تر مستلزم ایجاد سیستم های قانونی عادلانه و فراهم آوردن شرایط به گونه ای است که نهادهای اجرایی و سیاسی در دسترس همه و در برابر آنها پاسخگو باشند. همچنین در جهت کاهش تنش های اجتماعی و توانمند سازی گروه های محروم برای مشارکت در فعالیت های سیاسی گام بردارند. جوامع فقیر و به حاشیه رانده شده را می توان با تقویت نهادهای اجتماعی آنها به سوی کاهش فقر سوق داد.

<sup>4</sup> empowerment

اصلاح سازمان‌های دولتی و دیگر نهادها از طریق نظم و امنیت بخشی به آنها و سوق دادن آنها به سوی مسئولیت پذیری و پاسخگو بودن در مقابل فقرا، دارای اثرات مثبتی روی زندگی روزمره فقرا است.

### افزایش در آمد فقرا:

به منظور ایجاد پیوند و همدلی در جوامع و بر پا نمودن نهضت‌های محلی، دولت می‌تواند طرح‌هایی را برای افزایش دارایی‌های فقرا و عرضه بهینه خدماتی که جزء نیازهای حیاتی یک انتقال به توسعه عادلانه موفق هستند، تدارک ببیند. این خدمات، تسهیلات اعتباری، کمک‌های اطلاعاتی و فنی را شامل می‌شود. ارائه این خدمات نیازمند منابع اداری قابل توجهی از سوی واحدهای مختلف است. راه دیگر افزایش دارایی‌های فقرا سرمایه گذاری برای فقرا می‌باشد. ایجاد سرمایه های انسانی، مالی، طبیعی و فیزیکی که متعلق به فقرا باشد و یا اینکه برای آنها قابل استفاده باشد، نیازمند سه اقدام اساسی است:

اول، افزایش میزان هزینه های دولتی برای فقرا به طور خاص، افزایش عرضه خدمات اقتصادی- اجتماعی اساسی و رفع محدودیت های تقاضا(از طریق مواردی مثل کمک هزینه تحصیلی به فرزندان فقرا). دوم، تضمین خدمات رسانی مطلوب از طریق اقدام نهادی و استفاده از بازارها و عوامل چند گانه. این امر به معنای ایجاد تغییرات در ارائه خدمات عمومی همانند آموزش و پرورش یا خصوصی سازی به شیوه‌ای است که ارائه خدمات به فقرا را تضمین کند، همانند آنچه که در مورد آب شهری و سالم انجام می‌شود. سوم تضمین مشارکت گروه‌ها و خانوارهای فقیر در انتخاب و ارائه خدمات و نظارت آنها، تا از این طریق ارائه کنندگان خدمات همواره مسئول و جوابگو باشند.

### فقر مسکن

از جمله تبعات فیزیکی فقر، فقر مسکن است که مخاطبین آن اقشار فقیر بوده و چگونگی آن از کشوری به کشور دیگر متفاوت است، به نحوی که در برخی از جوامع خط فقر مسکن را فقط در حد تأمین سر پناه پنداشته در حالی که جامعه دیگری فقدان سیستم گرمایش و سرمایش در واحد مسکونی را فقر به حساب می‌آورد. شناسایی فقیران یا نیازمندان مشکل ترین کار فقرزدایی منجمله در مقوله مسکن می‌باشد. سال‌های پایانی دهه ۴۰ و آغاز دهه ۵۰ زمان اوج گیری مشکلات مسکن، رواج آلونک نشینی، گودنشینی، تنگ نشینی، بدمسکنی و از این قبیل بود. مسکن از یک نیاز به یک کالا تغییر شکل داد و از یک پدیده اجتماعی به یک

محصول اقتصادی درگلتید. در واقع این خود مردمان بودند که برای رفع نیاز مسکنشان اقدام کردند و سر پناهی حتی المقذور متناسب با نیازهای خود ایجاد نمودند. مساکنی که گروه‌های فرو دست جامعه بدین ترتیب فراهم نمودند در اکثر موارد حداقل فضای سکونت مورد نیاز خانواده بوده است. نیاز مسکن با استانداردهای مسکن که یک حداقل سطح کیفیت تعیین شده اجتماعی را تعیین می‌کند، تکمیل می‌شود. تفاوت قابل ملاحظه ای بین محیطهای فقر زده و پر جنایت، با محله های گرانیقیمت و زیبا با مدارس عالی و تقریباً بدون جرم وجود دارد. احتمالاً وجود این تفاوت بین ثروت و فقر اقتصاددانهای شهری را بر آن می‌دارد تا به اندازه گیری و تحلیل کیفیت زندگی علاقمند باشند. یکی از مهمترین نقش های اقتصاددانهای شهری این است که راهکارهایی را ابداع کنند که زندگی ساکنان مناطق شهری را بهبود دهد. (Blomquist,2006)

### اهمیت بخش مسکن

بخش مسکن به دلیل ارتباط پیشین قوی با سایر بخشهای اقتصادی نقش اساسی در رشد اقتصادی کشور ایفا می‌کند و می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند (آیینی، ۱۳۸۸). ساختمان یکی از اشتغالزایترین بخشهای اقتصادی می‌باشد. این بخش هم به لحاظ اشتغال مستقیم و هم به لحاظ اشتغال غیر مستقیم از اهمیت ویژه ای برخوردار است. ارتباط متقابل رشد اقتصادی و رشد فعالیتهای ساختمانی به خصوص در کشورهای در حال توسعه که مراحل اولیه توسعه اقتصادی خود را می‌گذرانند، اهمیت فراوان دارد (نصراللهی، طیبی، شجری، ۱۳۸۸).

### تعریف مسکن

در دومین اجلاس اسکان بشر در استانبول، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: "مسکن مناسب به معنای دسترسی به فضا و آسایش مناسب، امنیت کافی، تأمین مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، سیستم روشنایی و تهویه و گرمایش مناسب، زیرساخت‌های اولیه از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت زیست محیطی قابل قبول، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه است" (نصیری، ۱۳۸۶).

## ویژگیهای مسکن

مسکن یک کالای اساسی است و پس از غذا و پوشاک مهمترین نیاز خانوار به شمار می‌رود. جانشین ندارد، با دوام است، غیر منقول و مقید به مکان است. مسکن یک کالای سرمایه‌ای نیز هست. سرمایه‌گذاری در مسکن بزرگترین بخش دارایی خانوار است. در حال حاضر، با توجه به ریسک بالای سرمایه‌گذاری در بازارهای مالی، بنگاه‌های اقتصادی بخشی از سرمایه خود را به صورت مستغلات و مسکن نگهداری می‌کنند. مسکن کالایی است که قیمت آن به دو دسته از خصوصیات کمی و کیفی وابسته است که به شرح زیر می‌باشد:

ویژگی‌های کالبدی- فیزیکی مسکن شامل مساحت زمین، زیر بنا، تراکم، مصالح، عمر، تسهیلات و سایر موارد ویژگی‌های موقعیت جغرافیایی مسکن شامل شهر، منطقه درون شهری، همسایگی، دسترسی به معابر، مراکز کار و خدمات و سایر موارد

بدین ترتیب مسکن کالایی غیر همگن و ویژه است.

## امنیت مالکیت

امنیت مالکیت مهمترین مشکل پیش روی سامانیابی سکونتگاههای غیر رسمی است. بهسازی اسکان غیررسمی در تعریف عام آن شامل دو بعد اصلی تأمین امنیت و دسترسی به خدمات شهری است که در تهران مسأله بهسازی عموماً مسئله تأمین امنیت مالکیت است و نه ارائه خدمات (امین ناصری، ۱۳۸۷). همچنین امنیت مالکیت موارد دیگری را نیز در بر می‌گیرد که به اختصار اشاره ای به آنها می‌کنیم:

- ✓ دسترسی به خدمات، تسهیلات و زیر بناهای سکونتی
- ✓ انطباق با استطاعت مالی نیازمندان<sup>۵</sup>
- ✓ قابلیت دسترسی برای آسیب دیدگان و محرومین<sup>۶</sup>
- ✓ مکان مناسب در محیط زیست سالم
- ✓ انطباق با نیازهای فرهنگی نیازمندان<sup>۷</sup> (رفیعی، ۱۳۸۳)

<sup>5</sup> affordability  
<sup>6</sup> accessibility  
<sup>7</sup> cultural adequacy

## پیمان‌ها و معاهدات در مورد حق مسکن

پیمان‌ها و معاهداتی که حق مسکن را جزلاینفک حقوق بشر دانسته‌اند به شرح زیر می‌باشند:

اعلامیه جهانی حقوق بشر سال ۱۹۴۸، پیمان‌های متعدد سازمان بین‌المللی کار ۱۹۸۹-۱۹۴۸، معاهده بین‌المللی مربوط به وضعیت آوارگان ۱۹۵۱، منشور بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۱۹۶۶، منشور بین‌المللی حقوق سیاسی و فردی ۱۹۶۶، پیمان رفع تبعیض علیه زنان ۱۹۷۹، استراتژی جهانی سرپناه تا سال ۲۰۰۰-۱۹۸۸، پیمان حقوق کودکان ۱۹۸۹، دستور کار ۲۱-۱۹۹۲، اسکان بشر و دستور کارهای کنفرانس‌های هبیتات تا ۱۹۹۶، توصیه‌های سیاستی سازمان‌های بین‌المللی، سال‌های مختلف (رفیعی، ۱۳۸۳).

## حق مسکن در قوانین ملی

حق مسکن در قانون اساسی کشور ما روشن و رسا بیان شده است. اصل ۳۱ قانون اساسی تصریح می‌کند، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت، برای آنها که نیازمندترند، به خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد.

اصل ۴۳ قانون اساسی نیز حق مسکن را به این صورت توصیف می‌نماید که، برای تأمین استقلال اقتصادی، ریشه کن کردن فقر و محرومیت، برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد و حفظ آزادی او، اقتصاد کشور، بر اساس ضوابط زیر استوار می‌شود:

تأمین نیازهای اساسی شامل مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه (رفیعی، ۱۳۸۳).

## مسکن مناسب

در کشور ایران سهم هزینه بخش مسکن در سبد هزینه خانوار به طور متوسط معادل ۳۱/۵ درصد است (احمدی، ۱۳۸۴). این شاخص در دهک‌های پایین درآمدی بسیار بالاتر بوده و در دهک‌های پایین درآمدی کلان شهرها به ۷۰ درصد نیز می‌رسد. با توجه به بالا بودن سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار در ایران، کاهش یا افزایش این سهم می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر میزان توانمندی اقتصادی خانوار خصوصاً دهک‌های پایین درآمدی بگذارد.

طرح مسکن مناسب، شیوه دستیابی به مسکن را متناسب با ابعاد اساسی آن، یعنی با در نظر گرفتن وسعت خانوار، درآمد خانوار و سطح زیربنای سکونتی مناسب را مشخص ساخته و مجموعه عواملی که دسترسی به مسکن مناسب و پاسخگوی خانوار امکان پذیر می‌سازد، در نظر دارد. با توجه به اینکه طبقات اجتماعی مختلف شهرها، از توانایی متفاوتی برای خرید مسکن برخوردارند (گیلبرت ۱۹۹۰، Skaburskis)، محله‌های مسکونی متفاوتی در شهرها، به ویژه از نظر اقتصادی شکل گرفته است. تفاوت محله‌های مسکونی مختلف در شهرها از سطوح گوناگون درآمد، توزیع ثروت، میزان رشد شهری و ساختارهای اجتماعی از جمله وجود تبعیض<sup>۸</sup> در نوع روابط اجتماعی ناشی می‌شود (نصیری، ۱۳۸۶). سنتی در علم اقتصاد شهری تعمیم یافته است که به موجب آن کیفیت زندگی به معنی رفاه کلی یا مطلوبیت کلی نیست بلکه به طور مشخص ارزش سبد تسهیلات محلی در موقعیت های مختلف می باشد. چنین شاخص کیفیت زندگی، نمی تواند به ما بگوید که آیا اشخاصی که در مناطق شمال شهر تهران زندگی می کنند به طور کلی دارا تر از افرادی هستند که در مناطق جنوبی زندگی می کنند. ولی می تواند به ما بگوید که آیا تسهیلاتی که در منطقه ۱ می باشد توسط یک مصرف کننده نوعی به تسهیلاتی که در منطقه ۱۵ است ترجیح داده می شود یا نه (Oxley, ۲۰۰۴). بهبود تسهیلات با افزایش دستمزدها و پایین تر آمدن قیمت مسکن همراه است. در چنین قالبی، تا زمانی که تمام ترکیبات سبد تسهیلات محلی، دستمزدها و قیمت های مسکن در همه جا جذابیت یکسانی دارند، خانوارها از مناطق با قدرت خرید نامناسب، دوری می کنند. این مفهوم تعادل آمایشی محوری برای اقتصادهای منطقه ای و شهری می باشد (Oxley, ۲۰۰۴).

## شاخص های مسکن

شاخص های مسکن شاید مهم ترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشد. بررسی شاخص های مسکن یکی از وسایل و شیوه های مختلف شناخت ویژگی های مسکن به شمار می رود. به عبارت دیگر شاخص ها در واقع ابزارهای اندازه گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست های مسکن محسوب می شوند. به همین دلیل علاوه بر ارزیابی وضعیت، در تدوین اهداف کمی برنامه ها نیز مورد استفاده قرار می گیرند.

<sup>8</sup> Discrimination

به طور کلی می توان شاخص های مسکن را در چهار گروه عمده تقسیم بندی نمود:

الف- شاخص های کمی مسکن

ب- شاخص های کیفی مسکن

ج- شاخص های اجتماعی مسکن

د- شاخص های اقتصادی مسکن (حکمت نیا، موسوی، ۱۳۸۵).

جدول شماره ۱: شاخص های مسکن

شاخص های کمی مسکن	شاخص های کیفی مسکن	شاخص های اجتماعی مسکن	شاخص های اقتصادی مسکن
تراکم نفر در واحد مسکونی	نسبت مسکن مناسب	موجودی مسکن	نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار
تراکم خانوار در واحد مسکونی	عمر و دوام واحد مسکونی	تعداد خانوار	هزینه یک متر مربع زمین ساختمان های مسکونی
متوسط اتاق در واحد مسکونی	نحوه تصرف واحد مسکونی	نرخ رشد خانوار و جمعیت	هزینه یک متر مربع زیربنا
تراکم نفر در اتاق	مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی	میزان نیاز به مسکن (کمبود+خانوارهای جدید)	شاغلین بخش ساختمان
متوسط تعداد اتاق مورد تصرف خانوار	سطح زیربنای طبقات ساختمان های تکمیل شده بر حسب نوع مصالح	بی مسکنی	طول دوره ساخت واحدهای مسکونی
تراکم خانوار در اتاق	تسهیلات واحد مسکونی	نسبت شهرنشینی	پارانه در بخش مسکن

منبع: حکمت نیا، موسوی (۱۳۸۵)

### وضعیت مسکن به روایت شاخص های توان تأمین مسکن

شاخص هایی که توان تأمین مسکن را می نمایند، به طور عمده عبارتند از نسبت هزینه مسکن به درآمد و نسبت اجاره به درآمد.

این دو شاخص مهم ترین معیار برای ارزیابی "توان تهیه مسکن" است. در یک بازار مسکن با عملکرد مطلوب، هزینه مسکن، چه هزینه خرید و چه هزینه اجاره، نباید سهم غیر معقولی از درآمد خانوار را به خود اختصاص



دهد. در صورتی که این دو شاخص مقدار بالایی داشته باشد، نشانه‌ای از نامطلوبی عملکرد بازار و عدم توانایی برابری عرضه با تقاضاست.

### نسبت پایین‌ترین قیمت بازار مسکن به درآمد:

نسبت حداقل قیمت یک واحد مسکونی رسمی به میانه درآمد سالانه خانوار.

### اهمیت شاخص:

این شاخص بیانگر حداقل توان تهیه مسکن می‌باشد. در یک بازار مسکن مطلوب اولاً بایستی سهم واحدهای مسکونی رسمی نسبت به واحدهای مسکونی غیر رسمی بالاتر باشد و ثانیاً خانوارهای کم‌درآمد بایستی امید به تهیه خانه را در میان مدت داشته باشند. یعنی بایستی نسبت معقولی از درآمد خود را به تهیه مسکن اختصاص داده و قادر باشند که در میان مدت صاحب خانه شوند.

### حاشیه نشینی

اصطلاح حاشیه نشین بر فرایند تاریخی دلالت دارد که شکل‌هایی از تأمین مسکن و اسکان گروه‌های کم‌درآمد را از قبیل زاغه یا آلونک نشینی پراکنده به مثابه فقر مطلق، تصرف عدوانی اراضی به صورت سازمان یافته در قالب جنبش‌های اجتماعی تا جنبه سوداگرانه یافتن این روند به شکل خانه سازی و تفکیک زمین غیر رسمی در بر می‌گیرد (گزارش مرحله سوم مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۴). بخش عمده ای از سطح شهرهای ما دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده‌ها سرمایه‌های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه و کژکار کردیها است. محله‌های مسکونی غیر مجاز شهری از محله‌های فرسوده‌ای تشکیل شده که از یک سو دارای ریشه‌های سکونتی و واجد ارزشهای غنی معماری و شهرسازی در برخی مناطق است و از سوی دیگر به سبب عدم تطابق، با زندگی شهری امروزی کاملاً فاصله گرفته و دارای مشکلات گسترده روبنایی و زیربنایی است. با بهسازی و نوسازی این محلات می‌توان از ظرفیتهای قابل توجه و بی بدیل احداث مسکن در آن نیز به خوبی استفاده کرد. در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی و ارتقا محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است. محرومیت شهری نتیجه کاهش درآمد و بیکاری است و این کاهش درآمد، باعث ایجاد مسکن فقیر و محیط فرسوده شده است (آیینی، ۱۳۸۸). محله‌های مسکونی غیر مجاز پدیده‌ای است که فرایند طبیعی رفع نیاز مسکن اقشار فقیر است. حاشیه نشینی

همانند نواحی فرو دست شهری اغلب شکل منطقه گذار را برای گروه‌های کم‌درآمد دارد. بنابراین حاشیه نشینی نه تنها پاسخی به مشکل تأمین سرپناه بلکه وسیله‌ای برای اهداف بزرگتر بعدی مانند رهایی از فقر به شمار می‌رود. مطالعاتی که درباره حاشیه نشینان انجام شده نشان می‌دهد که سکونتگاه‌های حاشیه‌ای را نمی‌توان بی‌سازمان یا سازمان ناپذیر برشمرد. آنان از مهارت، انگیزه و گاهی اوقات منابع لازم اولیه برای تأمین سرپناه برخوردارند. حاشیه نشینان قادر به ایجاد مکانیزم‌های ویژه بازار خود هستند و می‌توانند مصالح ساختمانی که تا حد زیادی متناسب با احتیاجاتشان است فراهم کنند. آنها از توانایی سازماندهی اجتماعی خود و استفاده از کمک‌های متقابل برای ساخت مسکن و تسهیلات مورد نیازشان برخوردارند (گزارش مرکز تحقیقات و مطالعات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۴).

در دهه های گذشته نوسازی و احیا این مناطق کمتر مورد توجه قرار گرفته است. عدم توجه به این امر با توجه به نیازهای حاصل از رشد سریع جمعیت و مهاجرت‌های صورت گرفته و یا مزیت نسبی قیمت زمین منجر به پراکنش شهری و شکل گیری مراکز سکونتگاهی جدید شده اند (عبدی، ۱۳۸۶). جهت بهسازی این محلات و یا به روایت دیگر ارتقا تدریجی کیفیت محیط زیست در این مکانها که تحت شرایطی می‌تواند منجر به تأمین مسکن مطلوب برای آنان گردد، لزوم حمایت یا مداخله دولت و یا برخی از ارگانهای دیگر به مانند شهرداری‌ها لازم و ضروری به نظر می‌رسد. در عین حال چنین به نظر می‌رسد که پس از شکل گیری نخستین زمینه‌های اسکان غیر رسمی، ساکنین این سکونت‌گاهها به ارتقا مرحله‌ای کیفیت مسکن خود مبادرت می‌ورزند که بیشتر این اقدامات معطوف به ارتقا تسهیلات واحد مسکونی است و در حد توان مالی آنها امکان پذیر است. ولی از سازمان دادن سایر تسهیلات و خدمات شهری به دلیل نیاز به سازماندهی گسترده تر و تأمین منابع مالی بیشتر ناتوانند (گزارش مرکز تحقیقات و مطالعات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۴).

### تاریخچه حاشیه نشینی در ایران

در ایران بعد از وقوع اصلاحات ارضی، پدیده حاشیه نشینی رخ عیان کرد. در یک بررسی گسترده که در سال ۱۳۵۱ در مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران صورت گرفت، مشخص شد که ۹۱ درصد از سرپرستان خانواده‌های حاشیه نشین در تهران روستایی بودند. این موارد تا حدودی نشانگر ابعاد حاشیه‌نشینی در ایران پیش از انقلاب بود، در آن سال‌ها به دلیل اصلاحات ارضی و همچنین عدم کارایی اقتصاد کشاورزی روستاها، موج مهاجرت‌های گسترده‌ای به شهرهای بزرگ رخ داد که به نمود یافتن

زیست حاشیه‌ای منجر شد. اما این روند در ایران پس از انقلاب نیز با گستردگی بیشتری ادامه یافت. موج مهاجرت و در کنار آن رشد بی‌وقفه جمعیت نیز به مثابه علتی ثانویه که باعث رقابت شدید برای تسلط بر امکانات شهری گردید موجب شد تا حاشیه‌نشینی در قامت یک معضل ملی رخ بنماید.

### ویژگیهای ساکنین محله‌های حاشیه نشین:

محله‌های حاشیه نشین یا اسکان غیر رسمی عموماً در بر دارنده ساکنینی با مشخصات زیر هستند:

گروههای کم درآمد، رواج مشاغل غیر رسمی، مهارت‌های کمتر فنی و حرفه‌ای، سطح سواد کم، رابطه خویشاوندی و قومی، منشأ روستایی و سرریز جمعیت کم‌درآمد شهری، میانگین سنی جمعیت جوان‌تر از میانگین کل شهری، دسترسی به خدمات اندک شهری، زیر ساخت‌های نامناسب و محدود، تراکم بالای جمعیت، واحدهای مسکونی بی‌دوام و کم دوام، شرایط نامناسب بهداشتی، تراکم جمعیت و خانوار بالا در واحد مسکونی و میانگین ساخت و ساز زیر بنا کمتر از متوسط شهری می باشد (افتخاری، ۱۳۸۲).

### ویژگیهای مناطق حاشیه نشین

میزان ساخت و سازها در بخش غیر رسمی، ساخت مساکن بدون صدور پروانه، ساخت مسکن در خارج از محدوده‌های قانونی شهر همگی نشانه‌هایی از وجود معضلی در این زمینه است (ارجمندنی، ۱۳۷۳). تصاحب زمین به عنوان کالایی گرانقیمت و پس اندازی دراز مدت با استفاده از هر وسیله ممکن، مجاز یا غیر مجاز و متعاقباً احداث ساختمان بر روی آن از طریق بازارهای رسمی یا غیر رسمی، گرایش حاکم دیگری در خانوارهای فاقد مسکن در کشورهای در حال توسعه و منجمله کشور ماست. در ایران نیز، همچون دیگر کشورهای توسعه یافته، بد مسکنی و اسکان غیر رسمی واقعیت ناگزیر بخشی از شهرنشینی شتابان و سهم کم‌درآمدها بوده است (اطهاری، ۱۳۸۸).

سیمون چپمن هشت ویژگی برای مناطق حاشیه نشین نام می برد:

- ✓ عموماً غیر قانونی هستند.
- ✓ غالباً خلق الساعه هستند و از مصالح و مواد مختلف ساخته شده‌اند.
- ✓ معمولاً به وسیله خود ساکنان احداث شده‌اند.
- ✓ فاقد خدمات شهری مانند راه آسفالته، برق و سیستم دفع فاضلاب هستند.

- ✓ توسعه آنها بدون برنامه‌ریزی و غالباً به صورت اتفاقی صورت می‌گیرد.
- ✓ مکان‌گزینی آنها غالباً در لبه‌های شهری، حواشی خطوط آهن و بزرگراه‌ها و یا زمین‌های خالی از سکنه ای که در مجاورت مناطق مرکزی شهرها قرار دارند، صورت می‌گیرد.
- ✓ معمولاً در مناطق نامناسب شهری (مانند زمین‌های ناهموار حواشی کارخانجات، در مجاورت زمین‌های رها شده و بلا استفاده) تشکیل می‌شوند.
- ✓ جمعیت متراکم دارند که از خانواده‌های پر جمعیت تشکیل شده است.

### عوامل مؤثر در ایجاد و گسترش حاشیه‌نشینی

- از جمله عواملی که می‌تواند باعث ایجاد و گسترش حاشیه‌نشینی شود، موارد زیر قابل ذکرند:
- ✓ گسیختگی اجتماعی ناشی از گذر از نظام سنتی تولید به نظام سرمایه‌داری که به دلیل عدم استقرار مکانیزم‌های کنترل‌کننده تعادل بخش، حالت سرمایه‌داری وحشی یافته و در تضاد با منافع اقشار محروم جامعه حرکت می‌کنند.
  - ✓ ویژگی‌های کالبدی و چگونگی توزیع و پراکندگی جمعیت و فعالیت در سطح کشور.
  - ✓ رشد بالای جمعیت و اثر آن بر توسعه شهرها و سکونت‌گاه‌های پیرامونی
  - ✓ تشدید مهاجرت و اثرگذاری آن بر قطبی شدن استقرار جمعیت در شهرهای بزرگ به منظور بهره‌گیری از امکانات و فرصت‌های اقتصادی و اجتماعی و تمایل روزافزون مردم به بهره‌وری از امکانات (زنجانی، ۱۳۸۲).

### حاشیه‌نشینان از کجا آمده‌اند؟

- این سؤالی است که به آن به دو صورت زیر پاسخ داده شده است
- ✓ از روستاها و شهرهای کوچک مهاجرت کرده‌اند
  - ✓ محصول خود شهرها به خصوص شهرهای بزرگ هستند
- به طور کلی عقب مانده و یا رانده شده‌های قافله توسعه و محصول بی عدالتی‌های اجتماعی هستند (شریعت زاده، ۱۳۸۲).

در طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۴۷) در پی تحلیل نادرست مبنی بر تبدیل گروه‌های کم‌درآمد به میان‌درآمد تا ۱۳۵۳، ضوابط شهری و ساختمان و از آن جمله قطعه بندی زمین برای طبقات میان درآمد به بالا تعیین شد، و بدین ترتیب در شهرسازی رسمی ایران کم‌درآمدها شهروندزدایی شدند که این الگو تاکنون کما بیش ادامه داشته است (اطهاری، ۱۳۸۱).

### اسکان غیر رسمی

در چند دهه اخیر، تهران در معرض گسترده مهاجرت‌های روستایی بوده که تحت تأثیر گذار از اقتصاد کشاورزی به اقتصاد شهری و کاهش امکان اشتغال در نقاط روستایی با هدف دستیابی به فرصتهای مطلوبتر اقتصادی - اجتماعی بوده است که اغلب اینگونه افراد در بافتها و سکونتگاههای غیر رسمی (حاشیه نشینی) مستقر شده اند. این نوع اسکان نوعی الگوی سکونت برای گروههایی از جامعه فقیر و فرودست شهرنشین می باشد. از آنجایی که این جمعیت عمدتاً همچون پناهجویان اقتصادی، بدون توجه به قابلیت‌های طبیعی و ظرفیتهای انسان ساخت مقصدشان در پی فرصتهای درآمد و اشتغال سرریز شده اند، تقاضای ناگهانی و پرشتابی برای اسکان خود در نواحی محدودی به وجود می آورند. این تقاضا باعث افزایش قیمت‌ها، کاهش ذخیره مسکن و زمین، نارسایی خدمات شهری و اشباع شبکه های زیربنایی می شوند. در چنین شرایطی، مهاجرین کم درآمد، توان استفاده از بازار رسمی زمین و مسکن را نداشته و با اصرار بر لزوم استقرار خود در همان ناحیه، فضایی ناخوشایند و نا مطمئن، لیکن ارزاتر را در بازار غیر رسمی زمین و مسکن تهیه می کنند و بدین گونه اسکان غیر رسمی شکل می پذیرد (اژدری، روستا، ۱۳۸۷). اما اسکان غیر رسمی به عنوان نشانه بارزی از فقر نسبی در مناطق شهری ایران در حال گسترش بوده است. یکی از ابعاد مهم اسکان غیر رسمی و در حقیقت تجلی کالبدی آن، مسئله مسکن است. ساکنین این سکونتگاهها به دلیل ضعفهای مهارتی، آموزشی و فقر حاکم، از نظر اقتصادی بسیار آسیب پذیرند و قادر نیستند این نیاز خود را جز در پهنه های غیر رسمی تأمین کنند (امین ناصری، ۱۳۸۷).

مجموعه آمار حکایت از آن دارد که بین ۲۰ تا ۳۰ درصد جمعیت کلان شهرها و حتی بسیاری از شهرهای متوسط در زیستگاههای نابسامان و در حاشیه شهرها اسکان گرفته‌اند که این مناطق جایگاه فقیرترین گروه‌های جمعیت شهری هستند و معمولاً سطح زندگی ساکنان این مناطق پایین تر از خط فقر یا حداکثر همسطح آن است (احمدی، ۱۳۸۴). بهای قابل قبول مسکن برای خانوارها حداکثر حدود ۵ برابر درآمد سالانه

آنها است. خانوار کم درآمد، ساده‌ترین نوع ساخت (ساختمان یک طبقه) را برمی‌گزیند. بدین ترتیب عقل اقتصادی حکم می‌کند، خانوار کم‌درآمد برای به دست آوردن بیشترین سودمندی زمینی با ابعاد بزرگتر تهیه کند، تا متعاقب آن سطح زیر بنای بیشتری در اختیار داشته باشد. حد مساحت زمین مسکونی، از رابطه بین بهای زمین و درآمد خانوار تبعیت می‌کند. بدین ترتیب هر چه زمین ارزان‌تر باشد، امکان تملک مساحت بیشتری فراهم می‌آید. از سوی دیگر بنا بر نظریه‌های ارائه شده، قیمت زمین از مرکز به حاشیه آن روندی کاهنده دارد. در اثر بالا رفتن ارزش زمین در داخل محدوده شهرها و رسیدن آن به حد غیر قابل تحمل برای خانوارهای کم‌درآمد، در طول زمان شهرها فرا فکن شده یا کم‌درآمدها را به پیرامون خود که زمین ارزان قابل حصول است، می‌رانند (گزارش مرکز تحقیقات و مطالعات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۴). در زیر گروه نیازمندان فاقد هویت شغلی معین، شیوه تأمین مسکن و خانه دار شدن اغلب از طرقی غیر مجاز صورت می‌گیرد. در این گروه زمین که مهم‌ترین عامل تأمین مسکن است به صورت غیر قانونی تصرف گشته و به اشکال مختلف قولنامه‌ای، تصرف شبانه برخی زمین‌های دولتی (به خصوص در رژیم گذشته)، استقرار تدریجی در زمین‌های بلا صاحب به اجرا در می‌آید. این واحدها به شکلی ارزان قیمت احداث گشته و این ویژگی مترادف با درجه آسیب‌پذیری بالا، کیفیت پایین و عدم رعایت موازین فنی در آنها است و کلیه نیازهای خدماتی آن به شکلی غیر مجاز تأمین می‌گردند. به تجربه ثابت شده است که برخی از این محلات، بعد از گذشت زمان و با اخذ مجوز آب و برق شکلی قانونی یافته، صاحب سند گردیده، فروخته شده و افراد اولیه در ادامه کار خود به محلی دیگر کوچ نموده‌اند. متعاقباً صاحبان بعدی خانه‌های اولیه را تخریب کرده و ساختمان‌هایی با کیفیت مطلوبتر جایگزین آنها گشته‌اند. بازار غیررسمی مسکن نیز از حضور در پهنه‌های غیر قابل کنترل و ضوابط دولتی سرچشمه می‌گیرد که یکی از عناصر آن زمین ارزان (غیر قانونی)، نیروی کار خانوادگی و سرمایه محدود است (گزارش مرکز تحقیقات و مطالعات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۴).

سکونت‌گاه‌های افشار کم‌درآمد به طور عمده در کنار یا نزدیکی محورهای ارتباطی و اصلی یا پیرامون محورهای منشعب از آن شکل گرفته و گسترش می‌یابند. این محورها در نهایت ساختار اصلی سکونت‌گاه‌ها را شکل داده و به نوعی می‌توان شاهد شکل‌گیری تدریجی ساختار شهری ویژه این سکونت‌گاه‌ها بود (مشهدیزاده دهاقانی، ۱۳۷۸).

#### مشکلات نظام کنونی مسکن :

طی گذر از شهرنشینی شتابان و اقدامات پراکنده در بهسازی شهری در چند دهه اخیر، الگوی نامتوازی از ساختار شهری در شهرهای کشور به ویژه تهران برجای مانده است. تمرکز گرایی دولتی و ناتوانی در مدیریت شهری به همراه اقدامات موردی، الگوی چندگانه ای از فضای شهری را به وجود آورده است. در این روند برخی محلات توانسته اند در اثر برخورداری از خدمات پایه شهری، موقعیت مناسبی برای اجتماعات ساکن در خود به وجود آورند. برخی دیگر از محلات شهری همچون سکونتگاههای غیر رسمی، بافتهای کهن و محلات فرسوده شهری در اثر تغییر ساختار شهری موقعیت خود را از دست داده و به مکانی برای تمرکز و حاد شدن مسائل شهری از جمله مسائل سکونتی تبدیل شده اند (محمدی، نوذری، ۱۳۸۷). بعد از گذر از سیاست های متعدد مربوط به پدیده مسکن و همزمان با افزایش ناگهانی قیمت مسکن در اوایل دهه حاضر، سیاست جدیدی در راستای تأمین مسکن گروه های کم درآمد و فقیر شهری با عنوان سیاست مسکن مهر مطرح گردید که در بخش بعدی برخی مشکلات پیش روی آن را ذکر می نماییم (فولاد، اسدزاده، ۱۳۸۷).

آمار حکایت از این دارد که از بالغ بر ۳ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی، ۱/۵ میلیون واحد مربوط به مسکن گروههای کم درآمد می باشد که حجم قابل توجهی را شامل می شود. به عبارتی ۱/۵ میلیون خانوار هیچ امکانی برای تأمین مسکن ندارند و یا شاخص دسترسی شان بسیار وخیم است (آیینی، ۱۳۸۸). همچنین بر اساس اطلاعات به دست آمده از سرشماری سال ۱۳۸۵، میانگین هزینه مسکن در کل نقاط شهری کشور ۲۸/۳۲ درصد از کل هزینه های یک خانوار شهری را تشکیل می دهد. این نسبت در دهکهای اول و دوم و سوم درآمدی به ترتیب ۴۲/۳، ۳۹/۳ و ۳۶/۹ درصد است. با در نظر گرفتن این آمار و ارقام جای شگفتی نیست که خانوارهای کم درآمد شهری و مهاجران روستایی، راه خود را به سوی زمینهای حاشیه ای ارزانتر و سکونتگاههای غیر رسمی بگشایند (اژدری، روستا، ۱۳۸۷).

طی سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به دلیل مشکلات ساختاری در نظام اقتصادی کشور و نبود بازارهای مطمئن برای سرمایه گذاری و جذب نقدینگی، تقاضای سرمایه ای در بخش مسکن به شدت افزایش یافته و این امر سبب افزایش قیمت چشمگیر و بی سابقه در کل کشور و به ویژه شهر تهران شد. بخش مسکن کشور از فصل دوم سال ۱۳۸۷ به سمت وضعیت رکودی حرکت کرده است. با وقوع وضعیت رکود، نیز دامنه افزایش قیمت مسکن محدود شده و به تدریج قیمتهای اسمی و حقیقی مسکن با کاهش رو به رو شده است. همزمان با این اتفاق حجم تولید مسکن نیز با کاهش مواجه و همین اتفاق موجب گردیده که دغدغه سیاستگذاران بخش مسکن از افزایش شدید قیمتها در بخش مسکن به کاهش تولید تغییر جهت یابد. با وقوع رونق، وضعیت دسترسی

گروههای کم درآمد نا مناسبتر می گردد و در مقابل در وضعیت رکودی، حجم تولید کاهش یافته و پیامد آن کاهش رشد اقتصادی کشور و در نتیجه درآمد گروههای کم درآمد خواهد بود. پیامد این امر کنار گذاشتگی بیشتر گروههای کم درآمد از دایره عملکرد بازار و تقاضای مؤثر مسکن می شود (سوری، ۱۳۸۸).

در کشور ایران، برخی عوامل سبب گسترش فقر و عدم دسترسی طبقات اجتماعی مختلف به ویژه گروههای کم درآمد به مسکن مناسب شده است

از جمله این عوامل می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- ✓ تعارض بین برنامه ریزی مسکن و برنامه ریزی شهری و منطقه ای
- ✓ محدودیت توان اجرایی دولت ها به دلیل ناهماهنگی میان برنامه های سکونتی و سیاست های تأمین مسکن
- ✓ عدم همراهی برنامه های مسکن با سیاست ها و برنامه های کلی اقتصادی، اجتماعی به ویژه برنامه های کنترل جمعیت و هدایت مهاجرت
- ✓ محدودیت منابع مالی دولت ها در حل تأمین مسکن گروه های کم درآمد، (گروه هایی که اکثریت قاطع نیازمندان واقعی مسکن را شامل می شوند)
- ✓ احداث مسکن از سوی بخش خصوصی که غالباً برای گروه های پردرآمد که از قدرت خرید بالایی برخوردار هستند صورت می پذیرد (نصیری، ۱۳۸۶).

### چالش ها و کاستی ها در طرح مسکن مهر

چالش های فراروی طرح مسکن مهر و نارسایی ها و کاستی های آن را می توان به ترتیب زیر دسته بندی کرد:

مبانی اقتصادی طرح و عدم تعمیم پذیری معیارها در سطح کشور: در طرح مسکن مهر حذف کامل هزینه زمین از هزینه تمام شده مسکن در نظر گرفته نشده است و هزینه آماده سازی بر عهده متقاضیان و مستأجرین قرار دارد. بنابراین لازم است که در این میان هزینه اجرا نیز مورد بررسی قرار گیرد.



مکان یابی اراضی نسبت به طرح های توسعه شهری: عمده اراضی پیش بینی شده در طرح مسکن مهر در حاشیه شهرها و در خارج از محدوده آنها واقعند و در موارد متعددی مشاهده می شود که ساکنین آتی مجموعه ها به منظور دسترسی به بافت اصلی شهر ناگزیر از عبور از مسیرهای عبوری بین شهری می باشند.

وضعیت مورفولوژیک اراضی و هزینه های مربوطه: در طرح مسکن مهر، از آنجا که اراضی در نظر گرفته شده، عمدتاً اراضی منابع ملی می باشند که در دامنه ارتفاعات واقع بوده و دارای شیب های زیاد و یا دارای مشکلات کالبدی و مورفولوژیک می باشند، عملاً آماده سازی زمین، هزینه ای قابل توجه را به خود تخصیص می دهد که گاه معادل هزینه تملک اراضی آماده سازی شده می باشد (حیدری، ۱۳۸۷).

### نقش دولت و نیاز به مداخله آن

بسیاری از دولت ها نمی توانند از عهده تأمین سوسپندهای سنگین بخش مسکن سرمایه بر، با امید به حل کمبودهای مسکن برآیند. از زمان پیشرفت های سیاسی تاکنون نوآوری های بخش خصوصی از طریق توسعه دولت های محلی سود بیشتری را نصیب خانوارهای با درآمد متوسط نموده است تا خانوارهای کم درآمد. کشورهای در حال توسعه آموخته اند که نمی توان مسئولیت تهیه و ارائه مسکن مناسب برای عموم را تنها به امید نیروهای بازار رها کرد. در حالی که در این کشورها افراد متمول برای تهیه مسکن مناسب با مشکل روبه رو نیستند، اکثریت خانوارهای دیگر، از عهده تهیه مسکن و امکانات مناسب بر نمی آیند (Schmidt, 2007). بر این اساس دولت ها بر لزوم مداخله در تهیه مسکن برای این گروه واقف شده اند (مشکینی، میرکمالی، ۱۳۸۶).

لذا با توجه به اینکه بخش خصوصی هیچ انگیزه ای برای ورود به بازار مسکن اقشار کم درآمد و مناطق محروم ندارد، تأمین مسکن در این مناطق نیز به دلیل عدم وجود جذابیت بازار سرمایه ای، تنها توسط دولت انجام پذیر است. گرچه می تواند به صورت دخالت مستقیم در ساخت نباشد و با تمهیداتی برای هدایت بخش خصوصی به این مناطق انجام گیرد (امانی، ۱۳۸۳).

### راه های مداخله دولت در تأمین مسکن خانوارهای کم درآمد و میان درآمد

✓ دخالت مستقیم در ساخت مسکن: ساده ترین راه دخالت مبادرت مستقیم دولت به تولید مسکن

کوچک و عرضه آن به خانوارهای کم درآمد در اقساط طویل المدت است.

- ✓ دخالت مستقیم برای تأمین مالی: راه کار دوم، تأمین منابع مالی از محل اعتبارات دولتی برای اعطای تسهیلات بلند مدت به خریداران واحدهای مسکونی کوچک است. این روش سایر مشکلات دخالت مستقیم در تولید مسکن را ندارد. لیکن مشکل مالی راه کار اول به قدرت خود باقی است که با توجه به وضعیت اقتصادی دولت، راه کار مطمئنی محسوب نمی شود.
- ✓ پوشش ریسک سرمایه گذاری و پس انداز در بخش: راه کار سوم عبارت از این است که دولت نه در تولید مسکن و نه در تأمین اعتبار تسهیلات بلند مدت آن، مستقیماً دخالت نکند و هر دوی آنها را به مباشرین مربوطه واگذارد. سرمایه گذاری و ساخت را به سازندگان بخش خصوصی و اعطای تسهیلات را به سیستم بانکی و خود به پوشش دادن خطر فعالیت آنها اکتفا کند.
- اتخاذ راه حل سوم، ضمن تحمیل کمترین بار مالی ممکن برای دولت با اصل تقسیم کار در یک جامعه رو به رشد و نیز سمت و سوی دولت برای واگذار کردن تصدی گری به بخش غیردولتی سازگاری خواهد داشت (کهزایی، ۱۳۸۴).

#### جدول شماره ۲: خلاصه رویکردهای مسلط در برنامه ریزی برای حل مسئله مسکن فقرا

رویکرد	دوره اوج تسلط	نکات اصلی
نادیده گرفتن	تا دهه ۱۹۶۰	با توسعه اقتصادی در کل جامعه مشکل حل خواهد شد. مشکل ساختاری است و با برنامه ریزی محلی حل نخواهد شد
تخلیه اجباری و حذف	۱۹۶۰-۱۹۸۰	سکونتگاه های غیر رسمی غده چرکین بر بدنه شهر هستند و باید برچیده شوند
خودیاری	۱۹۷۰ و ۱۹۸۰	بهره گیری از نیروی کار، مهارت و توان مدیریت ساکنان در حل مشکل
مسکن عمومی	۱۹۵۰-۱۹۸۰	دولت و منابع دولتی کلید حل مشکل است
مکان - خدمات	۱۹۷۰ و ۱۹۸۰	تأمین زمین و زیرساختهای اولیه راه حل مشکل است
بهسازی	۱۹۸۰ تاکنون	تأمین حق سکونت و زیرساختها با بهره گیری از وضع موجود
توانمندسازی	۱۹۹۰ تاکنون	ایجاد چارچوب سیاسی، اداری و محیطی، استفاده از ظرفیتهای درونی اجتماعات

مأخذ: کهزایی، ۱۳۸۴

## مسکن حداقل

راهبرد مسکن باید دو هدف کلی را مد نظر قرار دهد:

- ✓ مسکن باید بر اساس توان مالی خانوارها برای همه مردم قابل تأمین باشد.
- ✓ مسکن باید در ابعاد، کیفیت، طراحی، خلوت و خصوصیت، امنیت و مکان مناسب باشد.

هدف اول: مسکن قابل تأمین بر اساس توان مالی:

کاهش قدرت خرید در حال حاضر به عنوان عمده‌ترین مسئله مسکن شناخته شده است. در واقع یکی از اولین اقدامات برای حل این مشکل، بررسی عوامل مؤثر بر این مسئله است که در آن کیفیت مسکن قابل خرید، به ویژه برای آنهایی که دارای درآمد متوسط هستند، مدنظر قرار می‌گیرد.

هدف دوم: مسکن مناسب:

همراه با پرداختن به مقوله قدرت خرید و توان مالی مردم، ضروری است به مسکن مناسب و عوامل مرتبط با آن نیز پرداخته شود. در این رابطه، بررسی راه‌های بهتر ارتباط مسکن با اشتغال، خدمات اجتماعی و زیرساخت‌های دیگر که در جهت کیفیت بهتر زندگی است، مورد توجه قرار می‌گیرد (عزیزی، ۱۳۷۶).  
دو روش رایج تأمین مسکن حداقل در حال حاضر عبارتند از ارتقا کیفیت سکونت و تأمین زمین و خدمات سکونتی.

سیاست‌های ارتقا کیفیت سکونت که از اندیشه‌های طرفداران دیدگاه لیبرالی و به ویژه جان ترنر نشأت گرفته است، در پی این بود که خدمات اولیه شامل آب شرب، فاضلاب، سیستم دفع آبهای سطحی، جمع‌آوری زباله، برق، مدرسه و غیره را در همان مناطق و محل زندگی زاغه‌نشینان و حاشیه‌نشینان ارائه کند. روش تأمین زمین و خدمات لازم در آن نظیر آب، برق و فاضلاب برای اقشار کم درآمد از دیگر سیاست‌های بخش مسکن در شهرهای در حال توسعه است که اکثراً نتایج آن در تأمین مسکن افراد کم درآمد شهری مفید بوده و از دهه هفتاد به بعد در بیش از ۵۰ کشور جهان به اجرا درآمده است (فولاد، اسدزاده، ۱۳۸۷).

برای مثال در آلمان این وضعیت وجود دارد. همچنین این یک مدل غالب برای عرضه مسکن قابل تهیه در آمریکا است که در آن هم سازمان های انتفاعی و هم غیرانتفاعی در تأمین مسکن قابل تهیه نقش دارند. عموماً به چنین محل سکونتی خصوصاً وقتی اجاره ای باشد، مسکن اجتماعی می گویند. مسکن قابل تهیه شامل بعضی از انواع سوبسیدهای نقدی و غیرنقدی نیز می شود (Oxley, 2004).

### نمایی از برنامه های مسکن در ایران

بررسی فشرده برنامه ها و سیاست های مسکن در ایران نشان می دهد که راهبرد توانمندسازی کم درآمد ها، علیرغم آنکه از معرفی حضور موفق آن در کشورهای توسعه یافته بیش از دو دهه و از رسمیت یافتن آن به عنوان راهبرد جهانی سرپناه حدود ۱۵ سال می گذرد، در ایران هنوز معمول نشده است. این در حالی است که وضعیت اسکان غیررسمی در ایران به گونه ای است که شهرنشینی متعارف و قوام مدنی برای اکثریت جامعه شهری در ایران با سهولت قابل دسترس است، اما اسکان غیررسمی در آن در حال گسترش. این امر به دلیل آن است که نظام برنامه ریزی مسکن شهری دچار چند کاستی عمده در مورد کم درآمد ها است:

الف- در نظام یارانه ای مالی در سویه تقاضا، که از برنامه دوم توسعه به مسکن کوچک تعلق می گیرد، با آنکه کم درآمد ها از ابتدا عمدتاً واحد مسکونی کوچک می سازند، کم درآمد ها جایی ندارند.

ب- در نظام برنامه ریزی شهری قواعد شهری و ساختمان برای گروه های میان درآمد به بالا تدوین می شود.

پ- نظام یارانه در سویه عرضه در اساس شامل تولیدکنندگان انبوه خصوصی به صورت بنگاه های متعارف می شود و تولیدکنندگان خرد محلی به صورت انجمنی و تعاونی دارای تعریف نیستند.

ث- نظام بانکی در حوزه اسکان غیررسمی تقریباً حضور ندارد یا وام رهنی پرداخت نمی شود (اطهاری، ۱۳۸۸).

### برنامه های قبل از انقلاب

در برنامه های هفت ساله اول و دوم عمرانی کشور برای ساخت خانه های ارزان قیمت اعتباری منظور شد ولی فعالیت معینی برای اسکان کم درآمد ها انجام نگردید و حضور دولت در بخش مسکن بیشتر به صورت ساخت خانه های سازمانی و اسکان کارکنان دولت بوده است.

برنامه سوم عمرانی برای مسکن کم درآمد ها، خانه های ارزان قیمت و نیز پاک کردن گودها و زاغه ها و حاشیه نشینی ها بود (اطهاری، ۱۳۸۱). در واقع می توان گفت نگاه دولت به اسکان کم درآمد ها از این برنامه آغاز

می‌شود. در برنامه چهارم عمرانی اهداف مشخص بخش مسکن در مورد اقبال کم‌درآمد جامعه گسترش بیشتری یافت و علاوه بر دولت، بخش خصوصی را نیز در بر گرفت (اطهاری، ۱۳۸۱). در برنامه پنجم عمرانی نشانه‌هایی از بهره‌گیری و مشارکت اقبال کم‌درآمد در ساخت و ساز مسکن برای خود پدیدار گردید و اهدافی در آن مطرح گشت که برخی از آنها هنوز در برنامه‌های بخش مسکن دنبال می‌شود.

### برنامه های بعد از انقلاب اسلامی

بعد از انقلاب اسلامی با مطرح شدن ابعاد جدید حاشیه‌نشینی، دخالت دولت در امر زمین شکل قاطع‌تری به خود گرفت. تا آنجا که قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۱ تصویب شد و برنامه‌های مسکن کم‌درآمدها از ساخت مسکن به واگذاری زمین تغییر شکل داد و پرداخت وام رهنی ارزان در دستور کار قرار گرفت. در این میان نقص عمده این بود که در شهرهای بزرگ تنها شرکت‌های تعاونی مسکن که در محیط کار تشکیل شده بودند، توانستند از زمین ارزان و نیز وام استفاده کنند. ولی درصد زیادی از خانوارهای کم‌درآمد شهری که در پوشش تعاونی نبودند، از دامنه برنامه‌های مسکن خارج ماندند. از سال ۱۳۶۸ با آغاز سیاست‌های تعدیل در برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، واگذاری وام ارزان متوقف شد. در برنامه اول پیروی از سیاست‌های واگذاری زمین و احداث شهرهای جدید از سیاست‌های عمده بوده و از طرفی به دلیل پایان جنگ تحمیلی، بازسازی مناطق جنگ زده نیز در اولویت قرار داشت. در این دوره احداث مسکن برای مستضعفین تابع برنامه مدونی نبوده است. از سال ۱۳۷۴ با آغاز برنامه دوم توسعه، واگذاری زمین ارزان نیز به حداقل رسید و مجدداً برنامه خانه‌سازی دولتی برای اقبال کم درآمد مطرح شد.

یکی از سیاست‌هایی که در سال ۱۳۷۳ به بعد در برنامه دوم عمرانی کشور برای کاهش مشکل مسکن به اجرا گذاشته شده بود، سیاست مسکن اجتماعی بود. در این برنامه سیاست به سمت اعطای وام‌های خرید مسکن با پرداخت یارانه سود تسهیلات به سمت تقاضا گرایش پیدا کرد (عبدی، ۱۳۸۳؛ عزیز، ۱۳۷۵). در ادامه این سیاست‌ها در سال ۱۳۷۷ ایده طرح‌های مسکونی - استیجاری به مثابه روشی نوین جهت تولید و عرضه واحدهای ارزان‌قیمت، مطرح شده و قرار شد طرح مسکن اجتماعی با تغییراتی با عنوان مسکن استیجار به مورد اجرا درآید (پیران، ۱۳۸۷).

## فصل چهارم

# معرفی، پردازش و تجزیه

# و تحلیل داده ها

## فصل ۴

### اندازه گیری فقر مسکن و ارتباط آن با فقر درآمدی و ویژگی های سرپرست خانوار

نظر به ارتباط تنگاتنگ بین فقر درآمدی، فقر مسکن و ارتباط هر دو با ویژگیهای سرپرست خانوار، این فصل ابتدا به اندازه گیری فقر درآمدی بر مبنای روش کالری مصرفی و فقر مسکن بر اساس معیارهای سرانه زیربنا و تراکم نفر در اتاق می پردازد. در ادامه ارتباط بین فقر درآمدی و فقر مسکن مورد بررسی قرار می گیرد. در بخش ۲ رابطه فقر درآمدی و فقر مسکن با توجه به ویژگیهای سرپرست خانوار شامل جنسیت، وضعیت تأهل، تحصیلات سرپرست خانوار، وضعیت شغلی سرپرست، نحوه مالکیت واحد مسکونی، بعد خانوار و گروه سنی سرپرست خانوار مطالعه می شود. در بخش ۳ این فصل نرخهای فقر مسکن را برای مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با توجه به اینکه آیا خانواری که دچار فقر مسکن است، همزمان فقر درآمدی را نیز تجربه می کند یا خیر محاسبه شده است. بخش ۴ ارتباط بین نوع شغل سرپرست خانوار (رسمی یا غیر رسمی)، وضعیت تحصیلات سرپرست (تحصیلات عالی و فاقد تحصیلات عالی) را برای هر دو فقر درآمدی و فقر مسکن بررسی می کند. در بخش پنجم میزان برخورداری خانوارها از تسهیلات محل سکونت محاسبه شده است. بخش ششم این فصل به اندازه گیری نرخهای وقوع فقر، شدت فقر و شکاف فقر با استفاده از شاخص فوستر-گریب-توریک (۱۹۸۴) می پردازد. در بخش پایانی این فصل از مدل لاجیت برای اندازه گیری آسیب پذیری خانوارها نسبت به فقر مسکن استفاده شده است و نتایج آن نیز ارائه شده است. در آخر نیز جمع بندی و نتیجه گیری از داده ها آمده است.

۱-۴ فقر مسکن و فقر درآمدی و وقوع همزمان این دو با هم

۱-۱-۴ فقر مسکن و فقر درآمدی

در این قسمت نرخ فقر مسکن بر اساس معیار سرانه زیربنا هر نفر ۱۶ متر مربع، که توسط فصلنامه اقتصاد مسکن (۱۳۷۴) و تراکم نفر در اتاق بر مبنای آستانه ۱/۲۹ نفر در اتاق که توسط وزارت مسکن (۱۳۷۱) و فقر درآمدی بر مبنای روش کالری مصرفی ۲۰۰۰ کالری مصرفی یک فرد بزرگسال در روز محاسبه شده است. نتایج در جداول شماره ۱ و ۲ نشان داده می شوند.

جدول شماره ۲: نرخ فقر مسکن

تراکم نفر در اتاق	فقر زیربنا	مبنا خانوارها
۳۸/۲۳	۷۸/۰۶	غیرفقیر
۶۱/۷۷	۲۱/۹۴	فقیر

جدول شماره ۱: نرخ فقر درآمدی

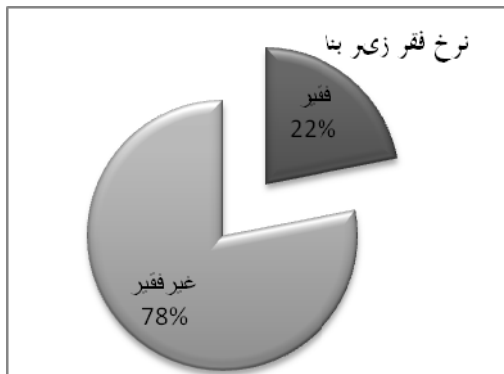
فقر درآمدی	خانوارهای
۵۷/۵۵	غیرفقیر
۴۲/۴۵	فقیر

مأخذ: یافته های پژوهش

مأخذ: یافته های پژوهش

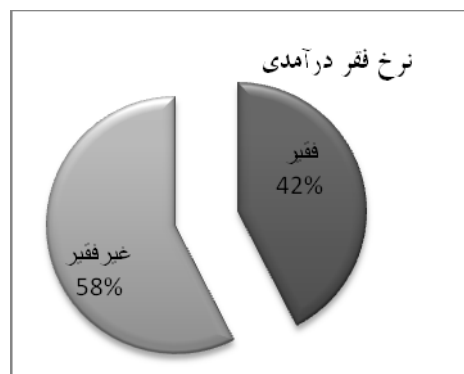
بر اساس یافته های پژوهش که در جدول شماره ۱ و ۲ خلاصه شده است، ۴۲/۴۵ درصد از خانوارها در شهر تهران دچار فقر درآمدی، ۲۱/۹۴ درصد دچار فقر زیربنا و ۶۱/۷۷ درصد دچار فقر اتاق هستند. نمودارهای ۱، ۲ و ۳ نیز به ترتیب فقر درآمدی، فقر زیربنا و فقر اتاق را نشان می دهند.

نمودار شماره ۲: نرخ فقر زیربنا



مأخذ: یافته های پژوهش

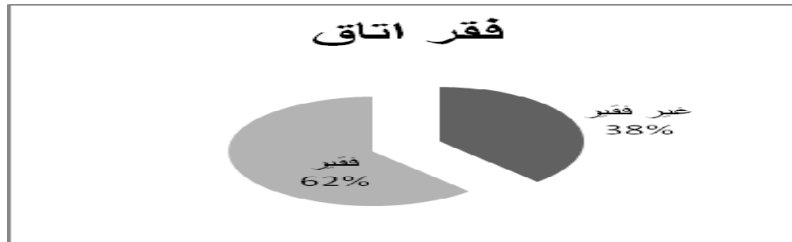
نمودار شماره ۱: نرخ فقر درآمد



مأخذ: یافته های پژوهش



نمودار شماره ۳: نرخ فقر اتاق



مأخذ: یافته های پژوهش

#### ۲-۱-۴ بررسی وقوع همزمان فقر درآمدی و فقر مسکن

برای بررسی وقوع میزان فقر مسکن شامل فقر اتاق و فقر زیربنا در خانوارهای فقیر درآمدی، در این قسمت فراوانی نسبی وقوع همزمان این دو نوع فقر بررسی می شود. نتایج این بررسی در جدول شماره ۳ خلاصه شده است.

جدول شماره ۳: درصد وقوع همزمان فقر مسکن و فقر درآمدی

فقر مسکن \ فقر درآمدی	شاخص سطح زیربنا		شاخص سرانه نفر در اتاق	
	غیرفقیر	فقیر	غیرفقیر	فقیر
غیر فقیر	۸۳/۵۸	۱۶/۴۲	۴۳/۹۷	۵۶/۰۳
فقیر	۶۹/۳۴	۳۰/۶۶	۳۰/۴۴	۶۹/۵۶

مأخذ: یافته های پژوهش

این جدول نشان می دهد از بین تمام خانوارهایی که فقر درآمدی دارند، به عنوان مثال، ۳۰/۶۶ درصد از آنها فقر زیربنا را هم تجربه می کنند. اما این عدد برای خانوارهایی که فقر اتاق دارند بسیار بیشتر و در حدود ۶۹/۵۶ درصد است. این اعداد برای خانوارهای غیر فقیر درآمدی به ترتیب ۱۶/۴۲ و ۵۶/۰۳ درصد می باشد. همچنین احتمال وقوع فقر زیربنا در خانوارهای فقیر درآمدی نسبت به خانوارهای غیر فقیر درآمدی نزدیک به ۱/۹ برابر بیشتر است. این در حالی است که نرخ فقر اتاق در این خانوارها ۱/۲۴ برابر بیشتر می باشد. با توجه به نتیجه به دست آمده به نظر می رسد الگوی ساخت مسکن در ایران به گونه ای است که فضاهای خصوصی (اتاق) زیاد مورد توجه نیست و بیشتر فضای واحدهای مسکونی به پذیرایی اختصاص دارد و به این

دلیل است که فقر اتاق بسیار بیشتر از فقر زیربنا مشاهده می شود. فرهنگ در شکل گیری الگوی ساخت مسکن نقش برجسته ای دارد. در بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی که با کمبود زمین مواجه هستند، زیربنای واحد مسکونی در مقایسه با میانگین زیربنای مسکونی در ایران پایین تر است. فناوری ساخت عامل دیگری است که استفاده از مسکن و انرژی را در واحدهای مسکونی ایران در مقایسه با کشورهای صنعتی پیشرفته با کارایی نازلی مواجه ساخته است. با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور، هزینه این اتلاف منابع بسیار زیاد بوده و اثر منفی روی توسعه اقتصادی کشور دارد. همچنین تبعات این موضوع باعث بروز نابرابریهای دیگری در جامعه می شود.

#### ۲-۴ رابطه فقر درآمدی و فقر مسکن با توجه به ویژگیهای سرپرست خانوار

به منظور بررسی احتمال وقوع فقر درآمدی و فقر مسکن در خانوارهای تهرانی ویژگی های سرپرستان این خانوارها که شامل جنسیت، تحصیلات سرپرست خانوار، وضعیت شغلی سرپرست، نحوه مالکیت واحد مسکونی، بعد خانوار و گروه سنی سرپرست خانوار است، مورد مطالعه قرار می گیرد. هدف از این بررسی ارتباط ویژگی های سرپرست خانوار با احتمال وقوع فقر است.

#### ۱-۲-۴ رابطه فقر درآمدی و فقر مسکن با جنسیت سرپرست خانوار

یکی از ویژگیهایی که خانوارها را از هم تفکیک می کند، جنسیت سرپرست خانوار است. ارتباط بین فقر درآمدی و فقر مسکن بر اساس جنسیت سرپرست خانوار، بین خانوارهای تهرانی مورد بررسی قرار گرفته و نتایج آن در جدول شماره ۴ نشان داده می شود.

جدول شماره ۴: بررسی فقر درآمدی و فقر زیربنا با جنسیت سرپرست خانوار

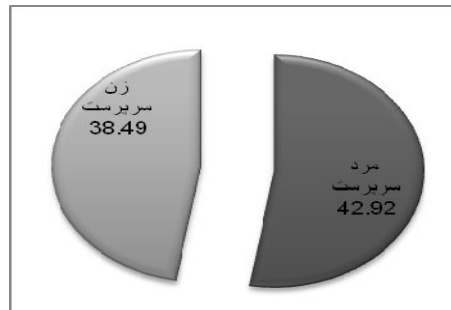
نرخ فقرزیربنا	نرخ فقر درآمدی	درصد توزیع فراوانی	جنسیت سرپرست خانوار
۴/۲۳	۹۲/۴۲	۸۹/۱۱	مرد سرپرست
۰۷/۱۰	۴۹/۳۸	۱۰/۸۹	زن سرپرست

مأخذ: یافته های پژوهش

جدول شماره ۴ نشان می دهد که از مجموع خانوارهای تهرانی ۱۰/۸۹ درصد زن سرپرست و ۸۹/۱۱ درصد مرد سرپرست می باشند. از مجموع خانوارهای زن سرپرست، ۳۸/۴۹ درصد فقر درآمدی و ۱۰/۰۷ درصد فقر مسکن دارند و از بین خانوارهای مرد سرپرست ۴۲/۹۲ درصد دچار فقر درآمدی و ۲۳/۴ درصد دچار فقر مسکن هستند. آمارهای مربوط به این پیمایش نشان می دهد الگوی فقر درآمدی میان خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست نزدیک به یکدیگرند، در حالی که وقوع فقر مسکن در بین خانوارهای مرد سرپرست حدود ۲/۲ برابر خانوارهای زن سرپرست است. با توجه به اینکه آمار به دست آمده با نتایج سایر مطالعات تفاوت های فاحشی دارد برای بررسی درستی نتایج به دست آمده وضعیت فقر را بر اساس شکل تأهل و بعد خانوار مورد بررسی قرار داده ایم. نتایج در زیربخش بعدی آمده است.

در ادامه نمودارهای مربوط به نرخ فقر درآمدی (نمودار شماره ۴) و فقر زیربنا (نمودار شماره ۵) در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست مشاهده می شود.

نمودار شماره ۴: نرخ فقر درآمدی بر حسب جنسیت سرپرست خانوار



مأخذ: یافته های پژوهش

نمودار شماره ۵: نرخ فقر زیربنا بر حسب جنسیت سرپرست خانوار



مأخذ: یافته های پژوهش

#### ۲-۲-۴ فقر مسکن و وضعیت تأهل سرپرست خانوار

نظر به اینکه یکی از عواملی که به نظر می رسد بر وضعیت فقر مسکن تأثیر داشته باشد وضعیت تأهل سرپرستان خانوارها است، در این قسمت ابتدا وضعیت تأهل در شهر تهران به تفکیک خانوار زن سرپرست، مرد سرپرست و کل خانوارهای تهرانی بررسی می شود. هدف از این بررسی محاسبه فراوانی خانوارهای تک سرپرست و بررسی اثر تک سرپرست بودن بر وضعیت مسکن خانوار است.

جدول شماره ۵: وضعیت تأهل خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست

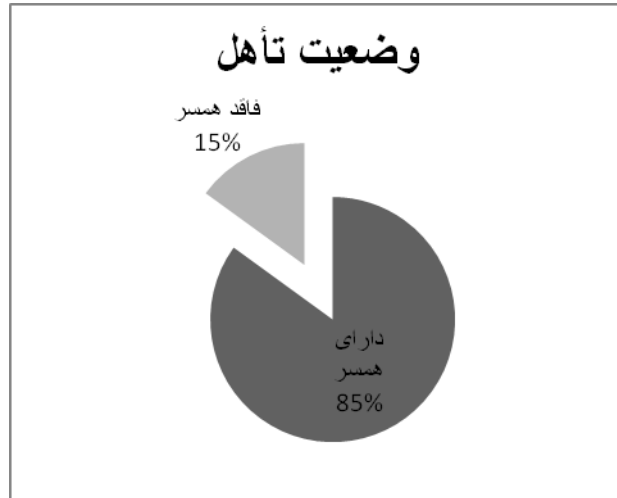
کل خانوارها	مرد سرپرست	زن سرپرست	وضعیت تأهل
۸۴/۹۹	۹۴/۶۲	۶/۳	دارای همسر
۱۵/۰۱	۵/۳۸	۹۳/۷	فاقد همسر

مأخذ: یافته های پژوهش

جدول شماره ۵ نشان می دهد حدود ۸۵ درصد خانوارهای تهرانی دارای همسر هستند و تنها ۱۵ درصد به دلایلی از جمله فوت، طلاق و یا اینکه هرگز ازدواج نکرده اند فاقد همسر می باشند. از بین خانوارهای مرد سرپرست تنها ۵/۳۸ درصد فاقد همسر هستند (تک سرپرست). این در حالی است که در خانوارهای زن سرپرست این درصد بسیار بالا و برابر ۹۳/۷ درصد است. این بررسی نشان می دهد نسبت خانوارهای تک سرپرست زن به مراتب بیشتر از نسبت خانوارهای تک سرپرست مرد است.

در ادامه نمودار وضعیت تأهل خانوارهای تهرانی در نمودار شماره ۶ نشان داده شده است.

نمودار شماره ۶: وضعیت تأهل



مأخذ: یافته های پژوهش

اکنون وضعیت فقر مسکن خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست را بر اساس وضعیت تأهل آنها بررسی می کنیم. در واقع هدف از این بخش بررسی وضعیت فقر مسکن خانوارهای تک سرپرست و خانوارهایی است که هر دو سرپرست را دارند و مقایسه این دو وضعیت در شهر تهران است.

جدول شماره ۶: فقر زیربنا به تفکیک وضعیت تأهل در خانوارهای مرد سرپرست و زن سرپرست

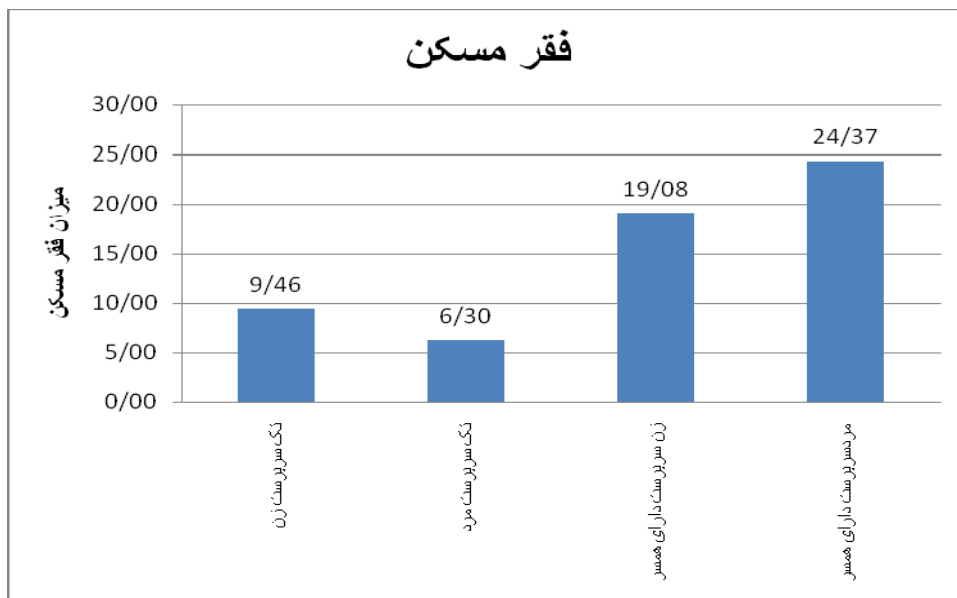
وضعیت تأهل	تک سرپرست زن	تک سرپرست مرد	مرد سرپرست	
			دارای همسر	تک سرپرست دارای همسر
فقر زیربنا	۹۰/۵۴	۹۳/۷	۸۰/۹۲	۷۵/۶۳
غیر فقیر	۹/۴۶	۶/۳	۱۹/۰۸	۲۴/۳۷

مأخذ: یافته های پژوهش

این جدول نشان می دهد که فقر مسکن در خانوارهای تک سرپرست زن بیش از فقر مسکن خانوارهای تک سرپرست مرد می باشد. در واقع فقر مسکن آنها ۱/۵ برابر خانوارهای تک سرپرست مرد است. اما در خانوارهای زن سرپرست دارای همسر فقر مسکن کمتر از خانوارهای مرد سرپرست دارای همسر است. نتایج نشان می دهد فقر مسکن خانوارهای مرد سرپرست دارای همسر ۲۴/۳۷ درصد و فقر مسکن خانوارهای زن سرپرست دارای همسر ۱۹/۰۸ درصد می باشد.

در ادامه نمودار مربوط به فقر مسکن به تفکیک وضعیت تأهل در خانوارهای مرد سرپرست و زن سرپرست نشان داده می شود.

نمودار شماره ۷: فقر مسکن به تفکیک وضعیت تأهل سرپرست خانوار



مأخذ: یافته های پژوهش

این نمودار میزان فقر مسکن را در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست به تفکیک وضعیت تأهل آنها نشان میدهد. تفاوت میزان فقر مسکن در این دسته از خانوارها به وضوح در نمودار پیداست.

اکنون با توجه به ترکیب بعد خانوار در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست بر اساس وضعیت تأهل آنها میتوانیم نشان دهیم که چرا نسبت فقر خانوارهای زن سرپرست در مقایسه با نسبت فقر خانوارهای مرد سرپرست کمتر شده است.

جدول شماره ۷: وضعیت تأهل بر اساس بعد خانوار

بعد خانوار	تک سرپرست زن	زن سرپرست دارای همسر	کل زن سرپرستها	تک سرپرست مرد	مرد سرپرست دارای همسر	کل مرد سرپرستها
۱ یا ۲ نفره	۵۴/۰۲	۲۹/۶۱	۵۲/۴۹	۳۱/۲۳	۱۳/۵۹	۱۴/۵۴
۳ نفره	۲۱/۴۴	۲۵/۶۶	۲۱/۷۱	۱۴/۲۱	۲۳/۳۷	۲۴/۷۷
۴ نفره	۱۲/۲۰	۲۵/۶۶	۱۳/۰۵	۰۰/۸	۳۳/۷۴	۳۲/۳۶
۵ نفره	۶/۰۱	۱۱/۱۸	۶/۳۴	۳/۲	۱۷/۷۲	۱۶/۹۴
۶ نفره	۱/۸۶	۴/۶۱	۲/۰۳	۱/۲۲	۶/۴۳	۶/۱۵
۷ نفره و بیشتر	۴/۴۷	۳/۲۹	۴/۳۹	۴۲/۱۴	۳/۱۵	۵/۲۵

مأخذ: یافته های پژوهش

در این جدول ابعاد مختلف خانوارها با توجه به وضعیت تأهل سرپرست آنها نشان داده شده است. مشاهده می شود که بالاترین درصد خانوارهای زن سرپرست اعم از اینکه تک سرپرست باشند یا خیر در گروه خانوارهای ۱ یا ۲ نفره قرار دارد. در حالی که بالاترین درصد خانوارهای مرد سرپرست و همچنین مرد سرپرست دارای همسر در گروه خانوارهای ۴ نفره مشاهده می شود. بالاترین درصد خانوارهای تک سرپرست مرد نیز در گروه خانوارهای ۷ نفره و بیشتر مشاهده می شود.

در جدول بعد فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست را بر اساس بعد خانوار محاسبه می نمایم.

جدول شماره ۸: فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست بر اساس بعد خانوار

جنسیت و فقر مسکن بعد خانوار	فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست	فقر مسکن در خانوارهای مرد سرپرست
۱ یا ۲ نفره	۹/۰۵	۲/۱۴
۳ نفره	۱۹/۷۵	۱۲/۷۹
۴ نفره	۲۶/۱۷	۳۵/۰۴
۵ نفره	۲۲/۶۳	۲۷/۴
۶ نفره	۹/۸۸	۱۳/۳۳
۷ نفره و بیشتر	۱۱/۵۲	۹/۲۹

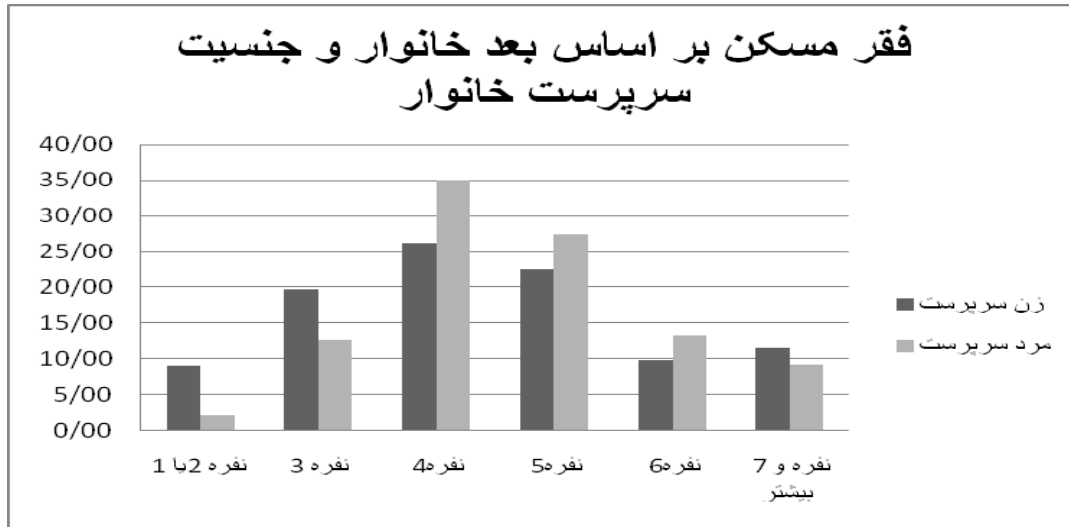
مأخذ: یافته های پژوهش

در این جدول مشاهده می شود بیشترین میزان فقر مسکن خانوارهای مرد سرپرست در خانوارهای ۴ نفره دیده می شود. همچنین مشاهده می شود که کمترین فقر مسکن خانوارهای زن سرپرست در خانوارهای ۱ یا ۲ نفره دیده می شود.

در ادامه نمودار مربوط به فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست به تفکیک ابعاد مختلف خانوار نشان داده می شود.



نمودار شماره ۸: فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست به تفکیک ابعاد مختلف خانوار



ماخذ: یافته های پژوهش

با توجه به خروجی جداول شماره ۷ و ۸ می توان نتیجه گرفت یکی از دلایل فزونی نسبت فقر خانوارهای مرد سرپرست نسبت به عدد مشابه برای خانوارهای زن سرپرست در جدول شماره ۴ به دلیل فراوانی زیاد خانوارهای زن سرپرست (اعم از اینکه دارای همسر باشند یا نه) ۱ یا ۲ نفره (۵۲/۴۹٪) و فراوانی زیاد خانوارهای مرد سرپرست ۴ نفره (۳۲/۳۶٪) است.

از آنجا که بعد خانوار تأثیر بسزایی بر فقر مسکن دارد، این نتیجه قابل توجیه می باشد.

در ادامه بحث، ارتباط بین ویژگیهای سرپرست خانوار شامل میزان تحصیلات و نوع شغل سرپرست خانوار با وضعیت فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست به تفکیک وضعیت تأهل (تک سرپرست، دارای همسر) همچنین در خانوارهای مرد سرپرست و زن سرپرست بدون توجه به وضعیت تأهل آنها مورد مطالعه قرار می گیرد. نتایج این بررسی در جدول شماره ۹ نشان داده شده است.

جدول شماره ۹: وضعیت فقر مسکن با توجه به وضعیت تأهل و جنسیت سرپرست خانوار

ویژگی سرپرست  جنسیت		تک سرپرست	تک سرپرست زن	مرد سرپرست دارای همسر	زن سرپرست دارای همسر	کل مرد سرپرستها	کل زن سرپرستها
		مرد					
تحصیلات  عالی	دارد	۷/۴۶	۳/۲۷	۸/۰۶	۱۳/۷۹	۵۵/۶	۱۲/۷۳
	ندارد	۹۲/۵۴	۹۶/۷۳	۹۱/۹۴	۸۶/۲۱	۴۴/۴	۸۷/۲۷
نوع شغل	رسمی	۴۲/۸۶	۱۳/۷۹	۱۹/۰۸	۴۲/۸۶	۲۷/۱۶	۳۵/۸۷
	غیررسمی	۵۷/۱۴	۸۶/۲۱	۸۰/۹۲	۵۷/۱۴	۷۲/۸۴	۶۴/۱۳

مأخذ: یافته های پژوهش

در این جدول مشاهده می شود در بین خانوارهای تک سرپرست بیشترین درصد سرپرست های فاقد تحصیلات عالی و بیشترین درصد سرپرست های دارای شغل غیررسمی در خانوارهای زن سرپرست مشاهده می شود. از آنجا که با توجه به جدول شماره ۵ مشاهده می شود درصد خانوارهای تک سرپرست در خانوارهای زن سرپرست بیش از مقدار مشابه آن در خانوارهای مرد سرپرست است، این ویژگیها باعث شده است که فقر مسکن در خانوارهای تک سرپرست زن بیش از خانوارهای تک سرپرست مرد باشد. که نتایج جدول شماره ۶ را تأیید می کند. موضوع دیگری که در این جدول به آن پرداخته شده است بررسی میزان فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست و مرد سرپرست دارای همسر با توجه به ویژگیهای سرپرست خانوار می باشد. می توان مشاهده نمود در خانوارهای مرد سرپرست دارای همسر نسبت به خانوارهای زن سرپرست دارای همسر، بیشترین درصد سرپرست های فاقد تحصیلات عالی و بیشترین درصد سرپرست های دارای شغل غیررسمی مشاهده می شود. از آنجا که بیشترین درصد خانوارهای تهرانی فارغ از جنسیت سرپرست خانوار دارای همسر هستند، با توجه به این نتایج قابل توجیه است که چرا میزان فقر خانوارهای مرد سرپرست بیش از میزان فقر خانوارهای زن سرپرست است.

همچنین این جدول نشان می دهد در خانوارهای زن سرپرست درصد سرپرستهای فاقد تحصیلات عالی بیش از خانوارهای مرد سرپرست است. اما میزان سرپرست های با شغل غیر رسمی در خانوارهای مرد سرپرست بالاتر از خانوارهای زن سرپرست است.

#### ۴-۲-۳ بررسی فقر درآمدی و فقر مسکن با تحصیلات سرپرست خانوار

ویژگی بعدی تأثیرگذار بر روی میزان فقر درآمدی و فقر مسکن، میزان تحصیلات سرپرست خانوار است که در این مطالعه به دو دسته دارای تحصیلات عالی و فاقد تحصیلات عالی تقسیم شده است. نتایج این بررسی به شرح جدول شماره ۱۰ می باشد.

جدول شماره ۱۰: بررسی نرخ فقر درآمدی و تحصیلات سرپرست خانوار

وضعیت تحصیلی سرپرست خانوار	درصد توزیع فراوانی	نرخ فقر درآمدی	نرخ فقر زیربنا
دارای تحصیلات عالی	۲۲/۷۸	۲۷/۳۸	۷/۵۹
فاقد تحصیلات عالی	۷۷/۲۲	۴۶/۴۳	۲۶/۱۷

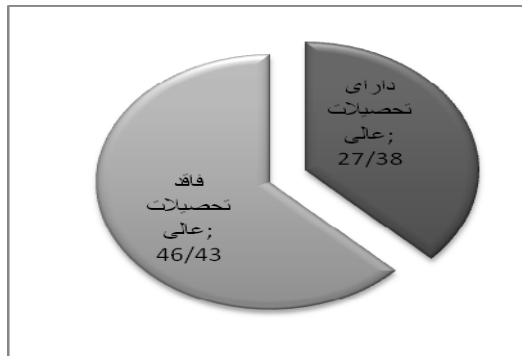
مأخذ: یافته های پژوهش

جدول شماره ۱۰ نشان میدهد ۲۲/۷۸ درصد از نمونه مورد مطالعه دارای تحصیلات عالی و ۷۷/۲۲ درصد فاقد تحصیلات عالی هستند. ارقام محاسبه شده می توانند با توجه به ترکیب جمعیتی جوان کشور و شهر تهران و نیز جمعیت مهاجر ساکن در مناطق اسکان غیر رسمی منطقی باشند. نرخ فقر درآمدی در خانوارهایی که سرپرست آنها فاقد تحصیلات عالی است ۴۶/۴۳ درصد و برای خانوارهایی که سرپرست آنها تحصیلات عالی دارند، ۲۷/۳۸ درصد می باشد (جدول شماره ۱۰). همانطور که در جدول شماره ۱۰ ملاحظه می شود از بین خانوارهایی که سرپرست آنها تحصیلات عالی دارد ۷/۵۹ درصد فقر مسکن دارند. اما از بین خانوارهایی که سرپرست آنها فاقد تحصیلات عالی است، ۲۶/۱۷ درصد فقر مسکن دارند. به این ترتیب فقر مسکن خانوارهایی که سرپرست آنها تحصیلات عالی ندارند ۳/۴ برابر و فقر درآمدی آنها ۱/۷ برابر خانوارهایی است که سرپرست آنها تحصیلات عالی دارند. همچنین از این نتایج برمی آید که فقر مسکن در خانوارهایی که

سرپرست آنها فاقد تحصیلات عالی است بسیار شدیدتر (۲ برابر) از فقر درآمدی این خانوارها است. این نتایج نشان می دهد تحصیلات اثر مستقیم و مثبتی روی درآمد دارد و فرصت فراغتی برای افراد فراهم می آورد که می توانند از آن برای بهبود کیفیت زندگی خویش بهره بگیرند.

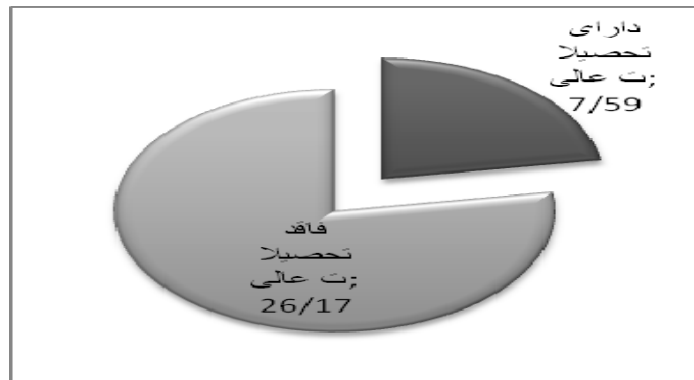
در ادامه بحث، نمودار نرخ فقر درآمدی (شماره ۹) و نمودار نرخ فقر زیربنا (شماره ۱۰) آمده است.

نمودار شماره ۹: نرخ فقر درآمدی با توجه به تحصیلات سرپرست خانوار



مأخذ: یافته های پژوهش

نمودار شماره ۱۰: نرخ فقر زیربنا با توجه به تحصیلات سرپرست خانوار



مأخذ: یافته های پژوهش

#### ۴-۲-۴ بررسی نرخ فقر درآمدی و فقر مسکن بر اساس وضعیت شغلی سرپرست خانوار

ویژگی بعدی که به نظر می رسد با فقر مسکن و فقر درآمدی ارتباط تنگاتنگی داشته باشد، وضعیت شغلی سرپرست خانوار است. در این پیمایش شغل سرپرست خانوارها به دو دسته رسمی و غیر رسمی تقسیم بندی شده است. نتایج بررسی را در جدول شماره ۱۱ ملاحظه می کنید.

جدول شماره ۱۱: درصد فقر درآمدی و فقر مسکن بر اساس نوع شغل سرپرست خانوار

وضعیت شغلی سرپرست خانوار	درصد توزیع فراوانی	نرخ فقر درآمدی	نرخ فقر زیربنا
رسمی	۲۸/۶۲	۲۴/۱۷	۱۹/۴۴
غیر رسمی	۷۱/۳۸	۷۵/۸۳	۸۰/۵۶

مأخذ: یافته های پژوهش

بر این اساس ۲۸/۶۲ درصد از سرپرستان خانوارهای فقیر درآمدی دارای شغل رسمی هستند و ۷۱/۳۸ درصد شغل غیررسمی دارند. آمار به دست آمده در این پیمایش اگر چه نسبت به مطالعات انجام شده (داورپناه، ۱۳۸۷) برای میانگین ملی و نیز میانگین های منطقه ای (اگنور، ۲۰۰۷) بسیار بالاتر است اما با توجه به وضعیت اقتصادی در شهر تهران می تواند توجیه پذیر باشد.

از بین تمام خانوارهایی که فقر درآمدی دارند، ۲۴/۱۷ درصد شغل رسمی و ۷۵/۸۳ درصد شغل غیر رسمی دارند. یعنی فقر درآمدی خانوارهایی که شغل غیررسمی دارند، ۳/۱۴ برابر خانوارهایی است که سرپرست آنها دارای شغل رسمی هستند. این درصدها برای فقر زیربنا به این صورت است: از بین تمام خانوارهایی که فقر زیربنا دارند، ۱۹/۴۴ درصد شغل رسمی و ۸۰/۵۶ درصد شغل غیر رسمی دارند. یعنی فقر زیربنا در خانوارهایی که شغل غیررسمی دارند، ۴/۱۴ برابر خانوارهایی است که سرپرست آنها شغل رسمی دارند. این نتایج نشان می دهد نوع شغل سرپرست خانوار تأثیر مستقیم بر نوع زندگی افراد دارد. این موضوع نیز به دلیل مزایای شغل رسمی مانند برخورداری از بیمه، امنیت شغلی و احتمالاً حقوق بالاتر و مزایای دیگری است که این افراد دارند.

#### ۴-۵- رابطه بین فقر درآمدی و فقر مسکن با نحوه مالکیت واحد مسکونی

در این بخش به بررسی تأثیر نحوه مالکیت واحد مسکونی بر فقر درآمدی و فقر مسکن می پردازیم. نحوه مالکیت به ۳ دسته مالک، مستأجر و سایر تقسیم بندی شده است. تقسیم بندی سایر شامل مواردی می شود که سرایدار یا نگهبان هستند و یا از خانه های سازمانی استفاده می کنند. جدول شماره ۱۲ تقسیم بندی نحوه مالکیت را در شهر تهران در سال ۱۳۸۷ نشان می دهد.

جدول شماره ۱۲: توزیع نحوه مالکیت واحد مسکونی در شهر تهران

نحوه مالکیت	مالک	مستأجر	سایر
درصد توزیع	۶۳/۸	۲۹/۱۴	۷/۰۶

مأخذ: یافته های پژوهش

با توجه به بررسی به عمل آمده ملاحظه می شود ۶۳/۸ درصد خانوارها مالک مسکن خود هستند، ۲۹/۱۴ درصد مستأجر و ۷/۰۶ درصد بقیه در گروه سایر جای دارند.

نتایج مربوط به رابطه فقر درآمدی و نحوه مالکیت در جدول شماره ۱۳ و نتایج مربوط به رابطه فقر مسکن و نحوه مالکیت در جدول شماره ۱۴ آمده است.

جدول شماره ۱۳: نحوه مالکیت در خانوارهای فقیر و غیرفقیر درآمدی

وضعیت فقر زیربنا	مالکیت		
	مالک	مستأجر	سایر
غیرفقیر	۵۶/۲۷	۳۶/۶۳	۷/۱۰
فقیر	۷۴/۰۱	۱۸/۹۹	۷

مأخذ: یافته های پژوهش

جدول شماره ۱۳ نشان می دهد از بین خانوارهایی که فقر درآمدی دارند، ۷۴/۰۱ درصد مالک واحد مسکونی خود هستند. ۱۸/۹۹ درصد مستأجر و ۷ درصد در گروه سایر قرار می گیرند.

جدول شماره ۱۴: بررسی رابطه نحوه مالکیت در خانوارهای مواجه با فقرزیربنا

وضعیت فقرزیربنا	مالکیت		
	مالک	مستأجر	سایر
غیرفقیر	۶۵/۳۸	۲۸/۱۷	۶/۴۵
فقیر	۵۸/۳۴	۳۲/۵۱	۹/۱۵

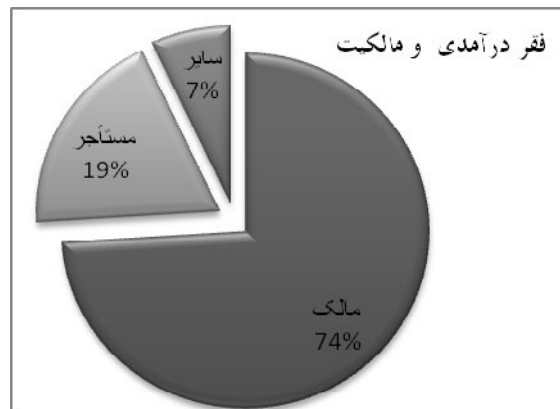
مأخذ: یافته های پژوهش

جدول شماره ۱۴ نشان می دهد، از بین خانوارهایی که فقر مسکن دارند، ۵۸/۳۴ درصد مالک و ۳۲/۵۱ درصد مستأجر و ۹/۵۱ درصد در گروه سایر قرار دارند. این جدول نشان می دهد بیش از نیمی از خانوارهایی که فقر مسکن دارند مالک خانه خود هستند. دلایل چندی برای این موضوع متصور است از جمله:

۱- احتمالاً این خانوارها به مرور زمان به تعداد افراد خانواده شان افزوده شده است اما توان تهیه واحد مسکونی بزرگتری را نداشته اند.

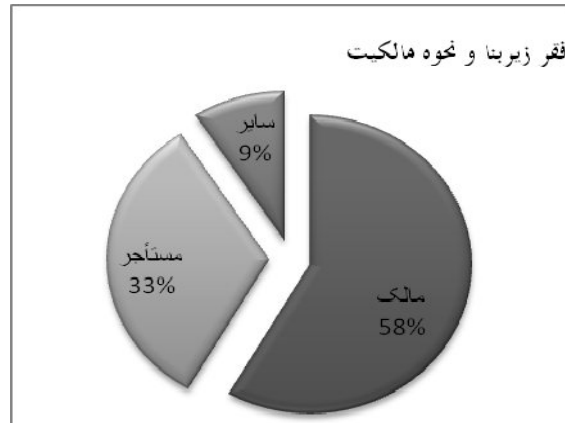
۲- این نتایج نشان می دهد داشتن مسکن برای خانوارها حائز اهمیت زیادی است و نوعی احساس امنیت برای آنها به وجود می آورد. یکی از موارد اطمینان این است که در بحرانهای اقتصادی و یا تورم بالا ارزش دارایی آنها کاهش نمی یابد و این امکان برای آنها فراهم خواهد شد که برای بهبود کیفیت زیست خود اقدام نمایند. به همین دلیل ترجیحات خانوارها این است که فقر درآمدی و فقر مسکن را بپذیرند اما نتوانند یک واحد مسکونی و لو کوچک متعلق به خود داشته باشند. در ادامه نمودار شماره ۱۱ فقر درآمدی و نمودار شماره ۱۲ فقر مسکن را در ارتباط با نحوه مالکیت نشان می دهند.

نمودار شماره ۱۱: نحوه مالکیت در خانوارهای مواجه با فقر درآمدی



مأخذ: یافته های پژوهش

نمودار شماره ۱۲: نحوه مالکیت در خانوارهای مواجه با فقرزیربنا



مأخذ: یافته های پژوهش

#### ۴-۲-۶ رابطه فقر درآمدی و فقر مسکن با بعد خانوار

عامل بعدی که به نظر می رسد رابطه معناداری با میزان فقر درآمدی و فقر مسکن داشته باشد، بعد خانوار است. در این قسمت خانوارها بر اساس بعد آنها، به ۶ دسته ۱ یا ۲ نفره، ۳ نفره، ۴ نفره، ۵ نفره، ۶ نفره و ۷ نفره و بیشتر تقسیم بندی می شوند. نتایج این تقسیم بندی در جدول شماره ۱۵ نشان داده می شود.

جدول شماره ۱۵: درصد فراوانی فقردرآمدی و زیربنایی خانوارهای با ابعاد مختلف

بعدخانوار	درصد توزیع فراوانی	درصد فقر زیر بنا	درصد فقر درآمدی
خانوار ۱ یا ۲ نفره	۶۷/۱۸	۲/۴۹	۱۳/۱۶
خانوار ۳ نفره	۴۳/۲۴	۱۳/۱۴	۲۲/۰۴
خانوار ۴ نفره	۲۵/۳۰	۳۴/۶۵	۳۱/۲۸
خانوار ۵ نفره	۷۹/۱۵	۲۷/۱۶	۲۰/۲۳
خانوار ۶ نفره	۷۰/۵	۱۳/۱۶	۸/۴۲
خانوار ۷ نفره و بیشتر	۱۶/۵	۹/۴۰	۴/۸۸

مأخذ: یافته های پژوهش

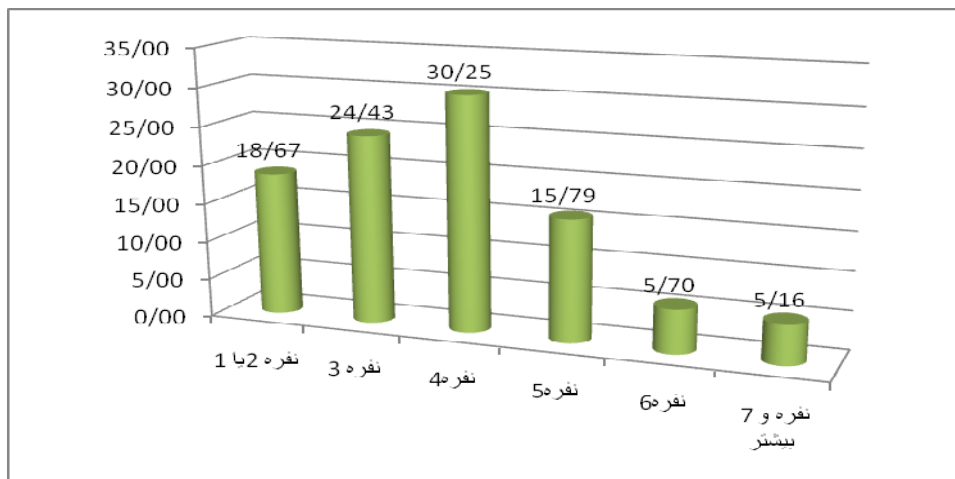


با توجه به جدول شماره ۱۵ می توان مشاهده کرد که بیشترین فراوانی اندازه خانوار در خانواده های ۴ نفره و سپس ۳ نفره وجود دارد. در واقع بیش از نیمی از خانوارهای ساکن شهر تهران ۳ یا ۴ نفره هستند. همچنین بیشترین درصد خانوارهایی که با فقر درآمدی و فقر زیربنا مواجه هستند را خانوارهای ۴ نفره تشکیل میدهند. احتمالاً این موضوع به دلیل وزن بیشتری است که خانوارهای ۴ نفره در نمونه دارند.

این جدول همچنین نشان می دهد کمترین درصد فقر زیربنا مربوط به خانوارهای ۱ یا ۲ نفره است. نظر به اینکه هر واحد مسکونی حداقل فضای لازم برای ۲ نفر را دارد این موضوع دور از انتظار نیست. کمترین درصد فقر درآمدی نیز در خانوارهای ۷ نفره و بیشتر دیده می شود. احتمالاً علت آن این است که بیش از یک نفر در این خانوارها شاغل هستند و همین امر باعث می شود فقر درآمدی کمتری داشته باشند. البته دلیل دیگر این است که تعداد آنها در نمونه مورد بررسی کم است.

در ادامه نمودار توزیع فراوانی این خانوارها (نمودار شماره ۱۳) و توزیع فقر مسکن با توجه به ابعاد مختلف خانوار (نمودار شماره ۱۴) نشان داده شده است.

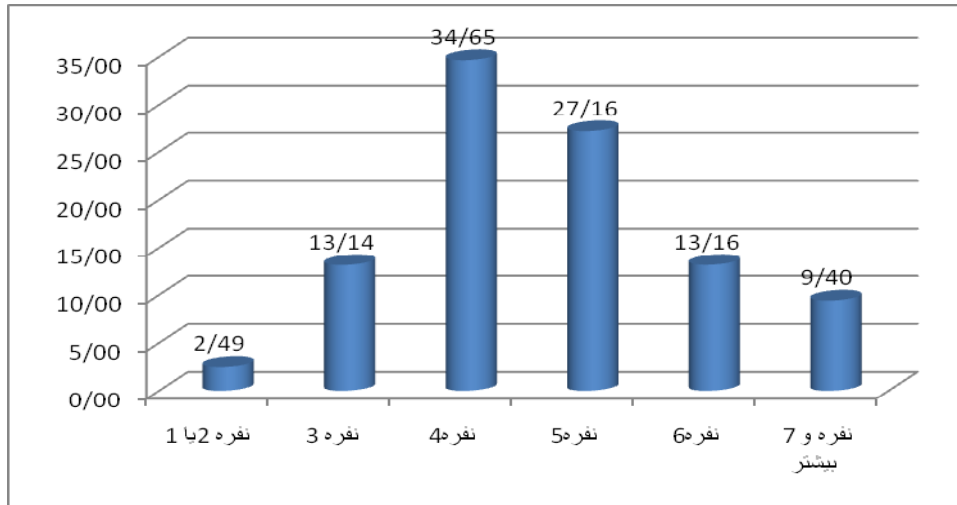
نمودار شماره ۱۳ : توزیع فراوانی ابعاد مختلف خانوار



ماخذ: یافته های پژوهش

با توجه به نمودار در می یابیم بیشترین فراوانی اندازه خانوارهای تهرانی مربوط به خانوارهای ۴ نفره است. کمترین اندازه خانوار نیز در خانواده های ۷ نفره و بیشتر دیده می شود.

نمودار شماره ۱۴: توزیع فقر مسکن در ابعاد مختلف خانوار



ماخذ: یافته های پژوهش

این نمودار توزیع فقر مسکن را در بین اندازه های مختلف خانوار نشان می دهد. مشاهده می شود بیشترین فقر مسکن در خانوارهای ۴ نفره وجود دارد.

#### ۷-۲-۴ بررسی نرخ فقر درآمدی و فقر مسکن بر اساس گروه های سنی سرپرست خانوار

ویژگی دیگر تأثیر گذار در فقر مسکن خانوارها سن سرپرست خانوار است. در این زیربخش سرپرستان خانوارها را بر اساس سن آنها در ۵ گروه دسته بندی نموده ایم. بر اساس این دسته بندی میزان فقر درآمدی و فقر زیربنا محاسبه شده و نتایج در جدول شماره ۱۶ آمده است.

جدول شماره ۱۶: درصد فقر درآمدی و مسکن در گروه های سنی سرپرست خانوار

گروه سنی سرپرست خانوار	درصد توزیع فراوانی	درصد فراوانی فقر درآمدی	درصد فراوانی فقر زیربنا
۱۴ سال- ۲۴	۱/۰۳	۰/۷۳	۱/۰۳
۲۵ سال- ۴۴	۳۶/۳۴	۳۱/۱۵	۴۵/۴۳
۴۵ سال- ۵۴	۲۵/۲۶	۲۶/۴۹	۲۹/۸۸
۵۵ سال- ۶۴	۱۷/۸۵	۲۱/۱۷	۱۴/۶۶
۶۵ سال و بالاتر	۱۹/۵۳	۲۰/۴۶	۸/۹۹

مأخذ: یافته های پژوهش

از بین تمام خانوارهایی که فقر درآمدی دارند بیشترین درصد در خانوارهایی با سرپرست گروه سنی ۲۵ تا ۴۴ سال دیده می شود و در رتبه بعدی خانوارهای با سرپرست گروه سنی ۴۵-۵۴ قرار دارند. همچنین این جدول نشان می دهد که کمترین درصد فقر درآمدی در خانوارهایی با سرپرست گروه سنی ۱۴-۲۴ با حدود یک درصد دیده میشود و سپس گروه خانوارهایی با سرپرست گروه سنی ۶۵ ساله و بیشتر با ۲۰/۴۶ درصد فقر درآمدی قرار دارند (جدول شماره ۱۶). همچنین بیشترین فقر زیربنا ابتدا در خانوارهایی گروه سنی ۲۵-۴۴ با ۴۵/۴۳ درصد و سپس در گروه سنی ۴۵-۵۴ با ۲۹/۸۸ درصد قرار دارند. کمترین فقر زیربنا نیز در گروه سنی ۱۴-۲۴ سال دیده میشود. این موضوع نشان می دهد که بر اساس داده های این پیمایش خانوارهایی که سرپرست جوانتر دارند هم فقر درآمدی بیشتری دارند و هم فقر مسکن بیشتری را تجربه می کنند. در عوض هر چه سن سرپرست خانوار به سالهای بازنشستگی نزدیک می شود، فقر درآمدی و فقر مسکن کمتر می شود.

این جدول نتیجه فرضیه "دوره زندگی" آندو و مودیلیانی را تایید نمی کند. دلیل آن هم این است که به دلیل وضعیت تورمی کشور ما، نسل های جوانتر امکان تهیه مسکن که سهم مهمی در سبد هزینه خانوار دارد را ندارند و با بالا رفتن قیمت مسکن از ارزش دارایی های آنها کاسته می شود و در عوض افراد با سن بالاتر که قبل از این وضعیت تورمی منزلی برای خود تهیه کرده بودند به ارزش داراییهایشان افزوده می شود. در نتیجه فقر درآمدی کمتر در این خانوارها مشاهده می شود. همچنین با توجه به اینکه احتمالاً با افزایش سن سرپرست خانوار بچه های او به دلیل ازدواج خانه را ترک کرده اند فقر مسکن نیز کمتر دیده می شود. البته

یک دلیل دیگر نیز می تواند این باشد که به دلیل همان تورم پیش گفته شخص می تواند با فروش منزل خود که معمولاً ویلایی بوده واحد مسکونی بزرگتر دیگری به صورت آپارتمان برای خود تهیه نماید.

#### ۴-۲-۸ بر هم افزایی محرومیت ها موجب افزایش فقر می شود.

سن(۱۹۹۸) تأکید می کند که محرومیت های چندگانه موجب بر هم افزایی فقر می شود. به این معنا که اگر فردی از چند محرومیت رنج ببرد، جمع محرومیت های او بیش از میزان بیشترین محرومیت هر یک به تنهایی است. در این بخش برای نمونه تأثیر وقوع همزمان دو محرومیت شغلی و تحصیلی، بر روی فقر درآمدی و فقر مسکن که در جدول شماره ۱۷ محاسبه شده است نظریه سن را تأیید می کند.

**فقر درآمدی و فقر مسکن در خانوارهایی که سرپرست آنها شغل غیر رسمی دارد و فاقد تحصیلات عالی می باشد**

به منظور بررسی تأثیر همزمان نوع شغل سرپرست خانوار و وضعیت تحصیلی او بر وضعیت فقر درآمدی و فقر مسکن خانوار، این دو ویژگی را به صورت همزمان در نظر می گیریم و فقر درآمدی و فقر مسکن خانوار را محاسبه می کنیم.

جدول شماره ۱۷ : فقر درآمدی و فقر مسکن در خانوارهایی که سرپرست آنها شغل غیر رسمی دارد و فاقد تحصیلات عالی می باشد

فقر زیربنا	فقر درآمدی	وضعیت فقر
۷۲	۵۳/۶۳	غیر فقیر
۲۸	۴۶/۳۷	فقیر

مأخذ: یافته های پژوهش

این جدول نشان می دهد درصد فقر درآمدی در این دسته از خانوارها از ۴۲/۴۵ به ۴۶/۳۷ درصد افزایش می یابد. در واقع خانوارهایی که سرپرست آنها شغل غیر رسمی دارد و فاقد تحصیلات عالی است در برابر فقر درآمدی آسیب پذیرتر هستند.

این نتایج برای فقر مسکن به این صورت می باشد:

مشاهده می شود میزان فقر مسکن در خانوارهایی که سرپرست آنها فاقد تحصیلات عالی هستند و شغل غیررسمی دارند از ۲۱/۹۴ درصد به ۲۸ درصد افزایش می یابد. این موضوع نشاندهنده تأثیر همزمان این دو ویژگی بر وضعیت مسکن خانوار است.

#### ۳-۴ محاسبه نرخهای فقر مسکن در مناطق ۲۲ گانه تهران

برای بررسی دقیقتر وضعیت مسکن در تهران نرخهای فقرمسکن (تراکم نفر در اتاق و سرانه زیربنا) در ۲۲ منطقه تهران محاسبه شده است. همچنین این شاخصها را در گروه های فقیر درآمدی محاسبه نموده ایم. نکته قابل ذکر این است که شاخص فقر اتاق را بر اساس ۲ معیار می توان بدست آورد:

اولین تعریف بر اساس عدد بدست آمده از کتاب شاخص های توسعه شهری مسکن (۱۳۷۱) می باشد، که آستانه ۱/۲۹ نفر در اتاق را به عنوان آستانه فقر اتاق در نظر گرفته است.

دومین تعریف بر اساس گزارش مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران (۱۳۷۴) که در آن خانوارهایی که در دو اتاق یا کمتر زندگی می کنند را از طبقات مستضعف و فقیر ارزیابی کرده است و خانوارهایی را که بالای ۵ اتاق در اختیار دارند، مرفه.

#### ۳-۴-۱ محاسبه نرخ فقر درآمدی با استفاده از تعریف گزارش مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی

و معماری ایران (۱۳۷۴)

در این قسمت با توجه به تعریف گزارش مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران (۱۳۷۴)، بر اساس تعداد اتاق در اختیار، خانوارها به ۳ دسته فقیر، متوسط و مرفه تقسیم بندی شده اند. البته این طبقه بندی این ایراد را دارد که چون فارغ از بعد خانوار است، ممکن است خانواده کم جمعیتی که اتاق کمی نیاز دارند را جز طبقه مستضعف قرار دهد و برعکس خانوارهای فقیر پر جمعیتی که تعداد زیادی اتاق در اختیار دارند را مرفه ارزیابی کرده باشد. به این دلیل در این مطالعه از این نتایج استفاده ای نشده است و صرفاً نتایج حاصله در جدول شماره ۱۸ نشان داده شده است.

جدول شماره ۱۸: توزیع فقر درآمدی با استفاده از شاخص تعداد اتاق

شرح	توزیع
مرفه	۶/۴۸
متوسط	۴۴/۸۰
فقیر	۴۸/۷۲

مأخذ: یافته های پژوهش

این جدول نشان می دهد ۶/۴۸ درصد خانوارها در طبقه مرفه جای می گیرند، ۴۸/۷۲ درصد فقیر محسوب می شوند و ۴۴/۸۰ درصد خانوارها جز طبقه متوسط هستند. با مقایسه این آمار با اطلاعات جدول شماره ۱ که در آن خانوارهای فقیر ۴۲/۴۵ درصد بدست آمده است، ملاحظه می شود که این آماره بیش برآورد دارد و بدین لحاظ از آن استفاده ای نشده است.

#### ۳-۲ اندازه گیری معیارهای فقر مسکن در مناطق ۲۲ گانه تهران

در این زیربخش ابتدا میانگین سرانه زیربنا و تراکم نفر در اتاق در ۲۲ منطقه تهران محاسبه می شود. همچنین این ارقام برای گروههای فقیر درآمدی در مناطق ۲۲ گانه محاسبه شده است. نتایج این بررسی در جدول شماره ۱۹ نشان داده می شود.

جدول شماره ۱۹: میزان شاخصهای فقر مسکن در مناطق تهران

منطقه	تراکم نفر در اتاق	میانگین سرانه زیربنا(متر مربع)	تراکم نفر در اتاق برای گروههای فقیر درآمدی	سرانه زیربنا برای گروههای فقیر درآمدی(متر مربع)
۱	۱/۲۷	۴۵/۹۹	۱/۳۶	۴۰/۴۷
۲	۱/۳۱	۳۹/۹۲	۱/۴۲	۳۹/۱۸
۳	۱/۲۸	۴۸/۱۶	۱/۳۳	۴۳/۷۳
۴	۱/۵۹	۳۰/۰۱	۱/۷۸	۲۵/۸۲

کانال تلگرام مطالعات شهری  
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

۵	۱/۳۲	۳۲/۴۴	۱/۴۰	۳۱/۰۶
۶	۱/۲۷	۴۲/۶۹	۱/۳۹	۳۶/۹۷
۷	۱/۳۱	۳۲/۶۴	۱/۴۰	۲۹/۳۱
۸	۱/۴۷	۲۹/۶۳	۱/۵۹	۲۵/۸۷
۹	۱/۶۸	۲۴/۱۴	۱/۷۸	۲۱/۲۹
۱۰	۱/۵۰	۲۴/۲۳	۱/۶۴	۲۱/۱۶
۱۱	۱/۵۹	۲۹/۲۲	۱/۶۸	۲۶/۹۹
۱۲	۱/۵۷	۳۱/۰۶	۱/۷۳	۲۷/۸۰
۱۳	۱/۴۷	۲۸/۷۳	۱/۵۶	۲۵/۲۵
۱۴	۱/۵۸	۲۵/۴۴	۱/۶۷	۲۲/۵۳
۱۵	۲	۲۱	۲/۱۶	۱۸/۶۹
۱۶	۱/۹۵	۲۳/۱۲	۲/۱۳	۱۹/۳۱
۱۷	۱/۹۷	۲۲/۱۶	۲/۱۵	۱۸/۸۰
۱۸	۱/۸۹	۲۰/۷۴	۲/۰۳	۱۸/۶۰
۱۹	۲/۰۶	۲۱/۳۰	۲/۱۶	۲۰/۳۰
۲۰	۱/۷۵	۲۵/۲۶	۱/۸۷	۲۲/۵۲
۲۱	۱/۷۴	۳۰/۰۲	۱/۸۷	۲۸/۷۳
۲۲	۱/۵۳	۳۲/۵۳	۱/۶۷	۲۹/۱۲
کل	۱/۵۹	۲۹/۸۲	۱/۷۸	۲۵/۱۵

مأخذ: یافته های پژوهش

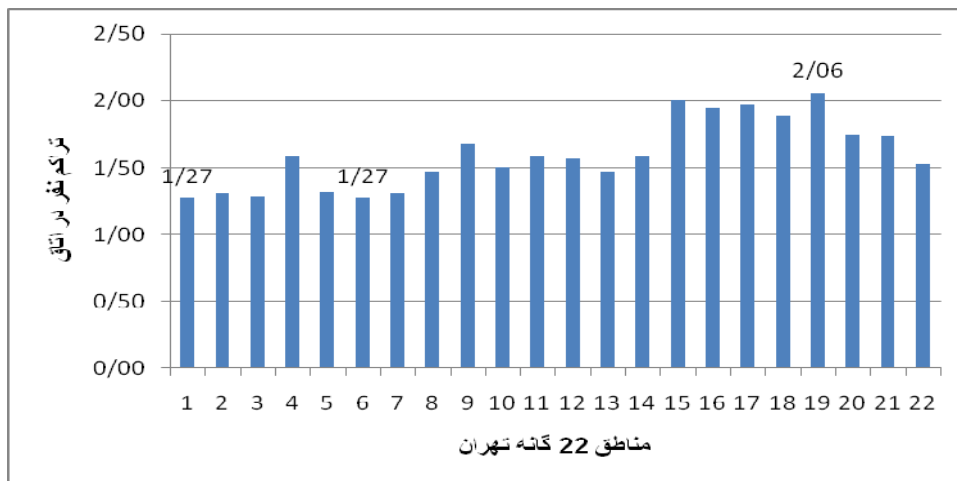
می توان مشاهده کرد که بیشترین تراکم نفر در اتاق در منطقه ۱۹ با ۲/۰۶ نفر در اتاق و کمترین تراکم در مناطق ۱ و ۶ با تراکم ۱/۲۷ نفر در اتاق دیده می شود. همچنین بیشترین میانگین سرانه زیربنا در منطقه ۳ با سرانه ۴۸/۱۶ متر مربع و کمترین میانگین سرانه در منطقه ۱۸ با میانگین سرانه ۲۰/۷۴ متر مربع دیده می شود. این شاخصها برای گروههای فقیر درآمدی به این صورت است:

بیشترین تراکم نفر در اتاق در منطقه ۱۵ با ۲/۱۶ نفر در اتاق و کمترین تراکم در منطقه ۳ با تراکم ۱/۳۳ نفر در اتاق دیده می شود. همچنین بیشترین میانگین سرانه زیربنا در منطقه ۳ با سرانه ۴۳/۷۳ متر مربع و کمترین میانگین سرانه در منطقه ۱۸ با میانگین سرانه ۱۸/۶ متر مربع دیده می شود. این جدول نشان می دهد سطح زیربنای سرانه در میان فقرایی که در مناطق برخوردار زندگی می کنند بالاتر از سایر مناطق و سطح زیربنای سرانه در میان فقرایی که در مناطق غیر برخوردار زندگی می کنند پایین تر از سایر مناطق است. با توجه به اعداد بدست آمده ملاحظه می شود سرانه زیربنای فقرا در منطقه ۳، ۲/۳۵ برابر منطقه ۱۸ می باشد.

نتیجه بعدی در این جدول این است که میانگین سرانه زیربنا در مناطق ۱۵ الی ۱۹ بسیار نزدیک به هم و جز کمترین میانگین زیربنا در بین مناطق تهران است. در مورد تراکم نفر در اتاق نیز این مناطق جز پرتراکم ترین مناطق تهران هستند.

در ادامه این بخش نمودارهای مربوط به تراکم نفر در اتاق (نمودار شماره ۱۵) و سرانه زیربنا (نمودار شماره ۱۶) در ۲۲ منطقه تهران آورده شده است.

نمودار شماره ۱۵: تراکم نفر در اتاق

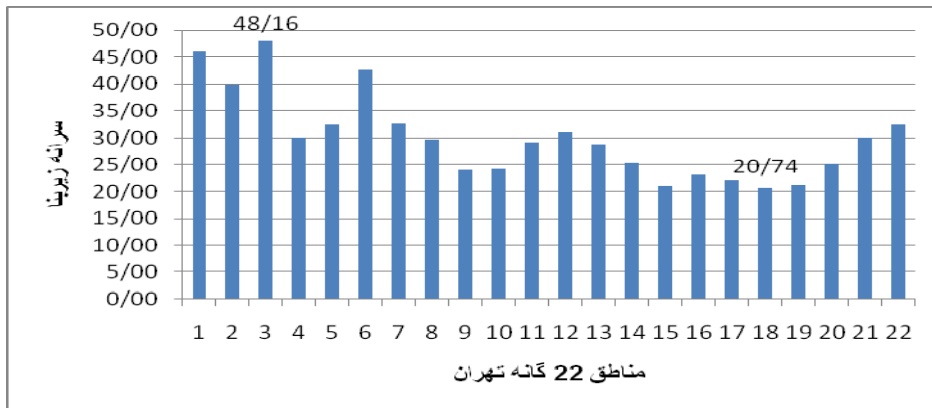


مأخذ: یافته های پژوهش

نمودار شماره ۱۵ تراکم نفر در اتاق را در مناطق ۲۲ گانه تهران نشان می دهد. همانطور که مشاهده می شود تراکم نفر در اتاق در مناطق برخوردار کمتر است.



نمودار شماره ۱۶: سرانه زیربنا



مأخذ: یافته های پژوهش

نمودار شماره ۱۶ نیز سرانه زیربنا را در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نشان می دهد. تفاوت بین مناطق برخوردار و غیر برخوردار به وضوح قابل مشاهده است.

#### ۳-۳-۴ محاسبه نرخ فقر درآمدی و فقر مسکن در شهر تهران

بر اساس جدول شماره ۲۰ مشخص می شود چند درصد از فقرای درآمدی و فقرای مسکن در هر منطقه تهران سکونت دارند و بدین لحاظ می توان مناطق فقیر و غیر فقیر را شناسایی کرد. لازم به ذکر است فقر مسکن بر اساس دو معیار تراکم نفر در اتاق و سرانه زیربنا محاسبه شده است.

جدول شماره ۲۰: نحوه توزیع خانوارها و انواع فقر (فقر درآمدی، فقر زیربنا و فقر اتاق) در ۲۲ منطقه تهران

منطقه	فقر درآمدی		فقر زیربنا		فقر اتاق		تعداد و درصد توزیع خانوار در هر منطقه
	غیر فقیر	فقیر	غیر فقیر	فقیر	غیر فقیر	فقیر	
1	707	167	820	54	506	368	874
	5.67	1.82	4.89	1.11	6.11	2.75	4.04
2	674	246	874	46	452	468	920
	5.41	2.68	5.21	0.95	5.46	3.5	4.25
3	679	157	761	75	484	352	836
	5.45	1.71	4.53	1.54	5.85	2.63	3.86

کانال تلگرام مطالعات شهری  
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

4	1018	482	1234	266	543	957	1500
	8.17	5.25	7.35	5.47	6.56	7.16	6.93
5	914	480	1288	106	688	706	1394
	7.34	5.22	7.67	2.18	8.31	5.28	6.44
6	584	301	837	48	494	391	885
	4.69	3.28	4.99	0.99	5.97	2.92	4.09
7	550	342	733	159	431	461	892
	4.41	3.72	4.37	3.27	5.21	3.45	4.12
8	628	398	834	192	414	612	1026
	5.04	4.33	4.97	3.95	5	4.58	4.74
9	452	460	597	315	311	601	912
	3.63	5.01	3.56	6.48	3.76	4.49	4.21
10	481	432	597	316	391	522	913
	3.86	4.7	3.56	6.5	4.72	3.9	4.22
11	479	451	716	214	376	554	930
	3.84	4.91	4.27	4.4	4.54	4.14	4.3
12	476	458	731	203	345	589	934
	3.82	4.98	4.35	4.17	4.17	4.4	4.31
13	517	408	727	198	376	549	925
	4.15	4.44	4.33	4.07	4.54	4.11	4.27
14	643	504	829	318	424	723	1147
	5.16	5.48	4.94	6.54	5.12	5.41	5.3
15	452	605	633	424	251	806	1057
	3.63	6.58	3.77	8.72	3.03	6.03	4.88
16	410	521	576	355	258	673	931
	3.29	5.67	3.43	7.3	3.12	5.03	4.3
17	451	474	531	394	265	660	925

	3.62	5.16	3.16	8.1	3.2	4.94	4.27
18	416	532	554	394	193	755	948
	3.34	5.79	3.3	8.1	2.33	5.65	4.38
19	363	547	577	333	196	714	910
	2.91	5.95	3.44	6.85	2.37	5.34	4.2
20	461	487	700	248	291	657	948
	3.7	5.3	4.17	5.1	3.52	4.91	4.38
21	492	442	818	116	251	683	934
	3.95	4.81	4.87	2.39	3.03	5.11	4.31
22	613	295	819	89	336	572	908
	4.92	3.21	4.88	1.83	4.06	4.28	4.19
Total	12460	9189	16786	4863	8276	13373	21649
	100	100	100	100	100	100	100

مأخذ: یافته های پژوهش

این جدول نشان می دهد، بیشترین تعداد نمونه در مناطق ۴ و ۵ می باشد که به لحاظ وسعت این ۲ منطقه و ناهمگونی وضعیت زندگی انتخاب بیشترین تعداد در این دو منطقه منطقی است تا تنوع خانوارهای موجود را در بر بگیرد. بالاترین درصد فقر درآمدی در منطقه ۱۵ با ۶/۵۸ درصد از کل فقرا دیده می شود. در رتبه های بعدی به ترتیب مناطق ۱۹ و ۱۸ قرار گرفته اند. بیشترین درصد خانوارهایی که فقر درآمدی ندارند در منطقه ۴ دیده می شود، و در مرتبه بعدی منطقه ۵ قرار دارد. با توجه به این نتایج منطقه ۴ ثروتمندترین منطقه و منطقه ۱۵ فقیرترین منطقه تهران به لحاظ درآمدی محسوب می شوند. همچنین این جدول توزیع فقر زیربنا را در مناطق ۲۲ گانه تهران نشان می دهد. بر این اساس بیشترین درصد فقر زیربنا در منطقه ۱۵ با ۸/۷۲ درصد دیده می شود. در مکان بعدی به صورت مشترک مناطق ۱۷ و ۱۸ با ۸/۱ درصد قرار دارند. با توجه به این نتایج حدود یک چهارم از فقرای مسکونی در تهران در این سه منطقه قرار دارند. کمترین درصد فقر سکونتی نیز در منطقه ۲ تهران دیده می شود.

نتیجه بعدی که در این جدول ذکر شده است توزیع فقر اتاق بین مناطق تهران است. بیشترین درصد فقر اتاق در منطقه ۴ با ۷/۱۶ درصد مشاهده می شود. در رتبه بعدی منطقه ۱۵ با ۶/۰۳ درصد قرار دارد. بر اساس این

جدول بیشترین درصد خانوارهایی که به لحاظ زیربنای در دسترس و تراکم نفر در اتاق فقیر به حساب نمی آیند، در منطقه ۴ و ۵ تهران ساکنند. همچنین در این ۲ منطقه بیشترین درصد خانوارهای غیر فقیر درآمدی ساکنند. با توجه به این نتایج می توان اظهار داشت که منطقه ۱۵ تهران فقیرترین منطقه از هر حیث در بین سایر مناطق است. و منطقه ۴ و ۵ ثروتمندترین مناطق به لحاظ مسکن و درآمد می باشند.

#### ۴-۳-۵ شاخصهای ترکیبی فقر

به منظور بررسی وقوع همزمان فقر اتاق- فقر درآمدی و فقر زیربنا- فقر درآمدی دو شاخص ترکیبی ساخته شده است. که درصد توزیع هر شاخص در ۲۲ منطقه تهران در جدول شماره ۲۱ آمده است. ستون آخر جدول نیز درصد خانوارهایی است که بیش از ۲ اتاق دارند.

جدول شماره ۲۱: شاخصهای ترکیبی فقر

منطقه	فقر درآمدی-زیربنا				فقر درآمدی - اتاق				خانوارهای بابیش از ۲ اتاق	
	فقر زیربنا و درآمد	فقر زیربنا دارند ولی فقر درآمد ندارند	دارای فقر زیربنا و درآمد	فقر زیربنا دارند ولی فقر درآمد ندارند	فقر درآمدی و فقر اتاق دارند	فقر درآمدی دارند فقر اتاق ندارند	فقر درآمدی ندارند فقر اتاق دارند	فقر درآمدی ندارند فقر اتاق ندارند	کمتر از ۲ اتاق	بیش از ۲ اتاق
1	665	155	12	42	79	88	289	418	650	2,479
	6.39	2.43	0.43	2.05	1.24	3.15	4.14	7.63	1.71	5.88
2	644	230	16	30	142	104	326	348	898	2,384
	6.18	3.61	0.57	1.47	2.22	3.72	4.67	6.35	2.36	5.65
3	616	145	12	63	62	95	290	389	760	2,070
	5.92	2.28	0.43	3.08	0.97	3.4	4.15	7.1	1.99	4.91
4	874	360	122	144	350	132	607	411	2593	3,105
	8.39	5.65	4.33	7.04	5.48	4.72	8.7	7.5	6.8	7.36
5	856	432	48	58	265	215	441	473	1192	3,982
	8.22	6.78	1.7	2.83	4.15	7.69	6.32	8.63	3.13	9.44
6	561	276	25	23	145	156	246	338	840	2,267
	5.39	4.33	0.89	1.12	2.27	5.58	3.52	6.17	2.2	5.38
7	463	270	72	87	202	140	259	291	1088	1,967
	4.45	4.24	2.56	4.25	3.16	5.01	3.71	5.31	2.86	4.66

کانال تلگرام مطالعات شهری  
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

8	543	291	107	85	253	145	359	269	1596	2,043
	5.21	4.57	3.8	4.15	3.96	5.18	5.14	4.91	4.19	4.85
9	328	269	191	124	324	136	277	175	1957	1,439
	3.15	4.22	6.78	6.06	5.07	4.86	3.97	3.19	5.14	3.41
10	353	244	188	128	274	158	248	233	1530	1,691
	3.39	3.83	6.67	6.26	4.29	5.65	3.55	4.25	4.02	4.01
11	384	332	119	95	279	172	275	204	1672	1,590
	3.69	5.21	4.22	4.64	4.36	6.15	3.94	3.72	4.39	3.77
12	404	327	131	72	322	136	267	209	1727	1,706
	3.88	5.13	4.65	3.52	5.04	4.86	3.82	3.81	4.53	4.05
13	426	301	107	91	266	142	283	234	1511	1,789
	4.09	4.72	3.8	4.45	4.16	5.08	4.05	4.27	3.97	4.24
14	480	349	155	163	351	153	372	271	2139	1,959
	4.61	5.48	5.5	7.97	5.49	5.47	5.33	4.95	5.61	4.65
15	320	313	292	132	498	107	308	144	2830	1,308
	3.07	4.91	10.37	6.45	7.79	3.83	4.41	2.63	7.43	3.1
16	295	281	240	115	397	124	276	134	2366	1,236
	2.83	4.41	8.52	5.62	6.21	4.43	3.95	2.45	6.21	2.93
17	302	229	245	149	367	107	293	158	2340	1,279
	2.9	3.59	8.7	7.28	5.74	3.83	4.2	2.88	6.14	3.03
18	282	272	260	134	454	78	301	115	2646	1,119
	2.71	4.27	9.23	6.55	7.1	2.79	4.31	2.1	6.94	2.65
19	249	328	219	114	454	93	260	103	2504	1,203
	2.39	5.15	7.77	5.57	7.1	3.32	3.72	1.88	6.57	2.85
20	367	333	154	94	366	121	291	170	2070	1,522
	3.52	5.23	5.47	4.59	5.73	4.33	4.17	3.1	5.43	3.61
21	443	375	67	49	341	101	342	150	1962	1,714
	4.25	5.89	2.38	2.39	5.33	3.61	4.9	2.74	5.15	4.06
22	559	260	35	54	201	94	371	242	1234	2,314
	5.37	4.08	1.24	2.64	3.14	3.36	5.31	4.42	3.24	5.49
کل	10414	6372	2817	2046	6392	2797	6981	5479	38105	42,166
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

مأخذ: یافته های پژوهش

بر اساس نتایج این پیمایش مشاهده می شود که در بین خانوارهایی که هم فقر زیربنا دارند و هم فقر درآمدی، بیشترین درصد در منطقه ۱۵ قرار گرفته اند. اما بیشترین درصد خانوارهایی که نه فقر درآمدی دارند و نه فقر زیربنا در منطقه ۴ واقعند. یعنی این جدول نتیجه جدول شماره ۲۰ را تأیید می کند. همچنین مشاهده می شود بیشترین درصد خانوارهایی که هم فقر اتاق دارند و هم فقر درآمدی در منطقه ۱۵ ساکنند. بیشترین درصد خانوارهایی که نه فقر درآمدی دارند نه فقر اتاق در منطقه ۵ تهران قرار گرفته اند. نتیجه بعدی که از این جدول استخراج می شود، درصد خانوارهایی است که در هر منطقه بیش از ۲ اتاق دارند. این خروجی نشان می دهد بالاترین درصد در منطقه ۵ دیده می شود و پس از آن منطقه ۴ قرار گرفته است. این موضوع نتیجه جدول شماره ۲۰ را تأیید می کند. زیرا این ۲ منطقه به لحاظ زیربنای در دسترس و تراکم نفر در اتاق بیشترین درصد را در گروه غیر فقیر به خود اختصاص دادند.

#### ۴-۳-۴ توزیع فقر درآمدی و فقر مسکن در هر منطقه

در این قسمت رابطه توزیع فقر مسکن و فقر درآمدی در هر منطقه مورد بررسی قرار گرفته است. در این بخش درصد افراد ساکن هر منطقه را که فقر درآمدی، فقر زیربنا و فقر اتاق را تجربه می کنند محاسبه می کنیم. بر این اساس می توان همبستگی بین این نتایج را از حیث فقر درآمدی و فقر مسکن در هر منطقه بررسی نمود. نتایج این مطالعه در جدول شماره ۲۲ نشان داده شده است.

جدول شماره ۲۲: درصد توزیع فقر درآمدی و فقر مسکن در هر منطقه تهران

منطقه	فقر اتاق		فقر درآمدی		فقر زیربنا	
	ندارند	دارند	ندارند	دارند	ندارند	دارند
1	506	368	707	167	820	54
	57.89	42.11	80.89	19.11	93.82	6.18
2	452	468	674	246	874	46
	49.13	50.87	73.26	26.74	95	5
3	484	352	679	157	761	75
	57.89	42.11	81.22	18.78	91.03	8.97
4	543	957	1018	482	1234	266

کانال تلگرام مطالعات شهری  
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

	36.2	63.8	67.87	32.13	82.27	17.73
5	688	706	914	480	1288	106
	49.35	50.65	65.57	34.43	92.4	7.6
6	494	391	584	301	837	48
	55.82	44.18	65.99	34.01	94.58	5.42
7	431	461	550	342	733	159
	48.32	51.68	61.66	38.34	82.17	17.83
8	414	612	628	398	834	192
	40.35	59.65	61.21	38.79	81.29	18.71
9	311	601	452	460	597	315
	34.1	65.9	49.56	50.44	65.46	34.54
10	391	522	481	432	597	316
	42.83	57.17	52.68	47.32	65.39	34.61
11	376	554	479	451	716	214
	40.43	59.57	51.51	48.49	76.99	23.01
12	345	589	476	458	731	203
	36.94	63.06	50.96	49.04	78.27	21.73
13	376	549	517	408	727	198
	40.65	59.35	55.89	44.11	78.59	21.41
14	424	723	643	504	829	318
	36.97	63.03	56.06	43.94	72.28	27.72
15	251	806	452	605	633	424
	23.75	76.25	42.76	57.24	59.89	40.11
16	258	673	410	521	576	355
	27.71	72.29	44.04	55.96	61.87	38.13
17	265	660	451	474	531	394
	28.65	71.35	48.76	51.24	57.41	42.59
18	193	755	416	532	554	394
	20.36	79.64	43.88	56.12	58.44	41.56
19	196	714	363	547	577	333
	21.54	78.46	39.89	60.11	63.41	36.59
20	291	657	461	487	700	248

	30.7	69.3	48.63	51.37	73.84	26.16
21	251	683	492	442	818	116
	26.87	73.13	52.68	47.32	87.58	12.42
22	336	572	613	295	819	89
	37	63	67.51	32.49	90.2	9.8
Total	8276	13373	12460	9189	16786	4863
	38.23	61.77	57.55	42.45	77.54	22.46

مأخذ: یافته های پژوهش

در جدول شماره ۲۰ مشاهده شد که بیشترین درصد خانوارهایی که فقر درآمدی دارند در منطقه ۱۵ ساکنند.

جدول شماره ۲۲ نشان می دهد ۵۷/۲۴ درصد از خانوارهای این منطقه فقر درآمدی دارند.

همچنین بالاترین درصد فقر زیربنا در این منطقه وجود داشت. می توان مشاهده نمود از کل خانوارهای ساکن منطقه ۱۵، بالغ بر ۴۰ درصد فقر زیربنا دارند. در واقع این جدول نشان می دهد بیش از نیمی از خانوارهای ساکن مناطق ۹، ۱۰، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ فقر درآمدی دارند. همچنین بیش از ۳۰ درصد خانوارهای ساکن مناطق ۹، ۱۰، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ فقر زیربنا دارند. این جدول همچنین نشان می دهد فقر اتاق در منطقه ۱۸ بالاترین درصد (۷۹/۶۴) را به خود اختصاص داده است. همچنین بیش از ۷۵ درصد خانوارهای مناطق ۱۵، ۱۸ و ۱۹ با فقر اتاق مواجهند.

#### ۴-۴ ویژگی های تحصیلی و شغلی سرپرست های خانوار در ۲۲ منطقه تهران

برای بررسی دقیقتر چهره فقر درآمدی و فقر مسکن در مناطق تهران ۲ ویژگی سرپرست خانوار یعنی میزان تحصیلات و وضعیت شغلی را در ۲۲ منطقه تهران به تفکیک مورد بررسی قرار داده ایم. می خواهیم ارتباط بین فقر درآمدی و فقر مسکن با وضعیت تحصیلی و شغلی سرپرست خانوار در مناطقی که به لحاظ مسکن و درآمد فقیر تلقی می شوند را مطالعه کنیم. نتایج این مطالعه در جدول شماره ۲۳ نشان داده شده است.



کانال تلگرام مطالعات شهری  
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

جدول شماره ۲۳: ویژگی های سرپرست خانوار در مناطق تهران

منطقه	میزان تحصیلات سرپرست خانوار		وضعیت شغلی سرپرست خانوار	
	فاقد تحصیلات عالی	دارای تحصیلات عالی	رسمی	غیر رسمی
۱	۵۵/۰۲	۴۴/۹۷	۴۲/۶۷	۵۷/۳۳
۲	۵۸/۲۶	۴۱/۷۴	۴۱/۲۷	۵۸/۷۳
۳	۵۶/۴۶	۴۳/۵۴	۳۳/۷۷	۶۶/۲۳
۴	۷۷/۶۷	۲۲/۳۳	۲۹/۳۸	۷۰/۶۳
۵	۶۶	۳۴	۳۸/۷۴	۶۱/۲۶
۶	۵۵/۳۷	۴۴/۶۳	۴۴/۰۵	۵۵/۹۵
۷	۷۲/۲۰	۲۷/۸۰	۳۶/۷	۶۳/۳
۸	۷۷	۲۳	۳۳/۶۷	۶۶/۳۳
۹	۸۹/۶۹	۱۰/۳۱	۳۸/۱	۶۱/۹
۱۰	۸۵/۹۸	۱۴/۰۲	۲۶/۰۹	۷۳/۹۱
۱۱	۸۰/۵۴	۱۹/۴۶	۲۶/۸۳	۷۳/۱۷
۱۲	۸۴/۵۸	۱۵/۴۲	۱۵/۵۶	۸۴/۴۴
۱۳	۸۳/۱۴	۱۶/۸۶	۲۸/۴۴	۷۱/۵۶
۱۴	۸۶/۰۵	۱۳/۹۵	۲۳/۴۴	۷۶/۵۶
۱۵	۹۴/۶۱	۵/۳۹	۱۶/۶۷	۸۳/۳۳
۱۶	۹۲/۴۸	۷/۵۲	۲۱/۴۳	۷۸/۵۷
۱۷	۹۵/۰۳	۴/۹۷	۱۸/۷۵	۸۱/۲۵
۱۸	۹۳/۲۵	۶/۷۵	۲۳/۳۶	۷۶/۶۴
۱۹	۹۲/۸۶	۷/۱۴	۱۳/۹۱	۸۶/۰۹
۲۰	۸۹/۲۴	۱۰/۷۶	۲۰/۳۴	۷۹/۶۶

۲۱	۷۹/۸۷	۲۰/۱۳	۳۰	۷۰
۲۲	۷۲/۶۹	۲۷/۳۱	۳۷	۶۳
کل	۷۹/۰۷	۲۰/۹۳	۲۸/۶۲	۷۱/۳۸

مأخذ: یافته های پژوهش

بر اساس این جدول در می یابیم که درصد خانوارهایی که سرپرست آنها شغل غیررسمی دارند در منطقه ۱۹ بیشتر از بقیه مناطق است. ولی به لحاظ سرپرست فاقد تحصیلات عالی بالاترین درصد را منطقه ۱۷ به خود اختصاص داده است. منطقه ۱۵ به لحاظ سرپرست فاقد تحصیلات عالی جایگاه دوم و به لحاظ سرپرست با شغل غیررسمی جایگاه سوم را به خود اختصاص داده است. این عوامل باعث شده که در این مناطق بیشترین درصد فقرا مشاهده شود.

#### ۴-۵ تسهیلات محل سکونت

در این بخش به بررسی میزان دسترسی به تسهیلات مسکن با توجه به دارا بودن آب لوله کشی، حمام، آشپزخانه و سرویس بهداشتی در داخل واحد مسکونی می پردازیم. جدول شماره ۲۴ این ویژگیها را خلاصه می کند. با توجه به اینکه مطالعه انجام شده بر اساس آمارهای موجود در شهر تهران صورت پذیرفته است می توان انتظار داشت که اکثریت قریب به اتفاق ساکنین به تسهیلات عمومی اشاره شده دسترسی داشته باشند.

جدول شماره ۲۴: دسترسی به تسهیلات مسکن شامل آب لوله کشی، حمام، آشپزخانه، سرویس بهداشتی

سرویس بهداشتی	آشپزخانه	حمام	آب لوله کشی	دسترسی به تسهیلات مسکن
۹۷/۶۶	۹۸/۹۷	۹۸/۷۳	۹۹/۶۳	دارد
۲/۳۱	۰/۷۵	۰/۷۸	۰/۳۶	مشترک
۰/۰۲	۰/۲۸	۰/۲۸	۰	ندارد
۰/۰۱	۰	۰/۰۱	۰/۰۱	سایر
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	کل

مأخذ: یافته های پژوهش

این نتایج نشان می دهد بیش از ۹۹ درصد خانوارها از تسهیلات اشاره شده در مسکن برخوردارند.

#### ۴-۶ اندازه گیری نرخهای وقوع فقر، شدت فقر و شکاف فقر

از آنجایی که یک شاخص مناسب فقر باید بتواند سه ویژگی فقر را نمایانگر کند، شاخص فوستر، گریر، توریک (۱۹۸۴) مورد استفاده قرار گرفت. این شاخص، این سه ویژگی را با نرخهای سرشمار فقر که تنها بیانگر درصد فقرا نسبت به کل جمعیت است، شدت فقر که نشانه عمق فقر است و شاخص سرشمار فقر آن را نشان نمی دهد و نرخ شکاف فقر که بیانگر میزان نابرابری بین فقرا است، نشان می دهد. نتایج بدست آمده در جدول شماره ۲۵ مشاهده می شود.

جدول شماره ۲۵: شاخصهای FGT

منطقه	نرخ فقر	شدت فقر	شکاف فقر
1	0.062	0.023	0.011
2	0.050	0.010	0.003
3	0.090	0.035	0.019
4	0.177	0.041	0.015
5	0.076	0.013	0.004
6	0.054	0.017	0.009
7	0.178	0.040	0.013
8	0.187	0.043	0.015
9	0.345	0.087	0.031
10	0.346	0.083	0.029
11	0.230	0.051	0.016
12	0.217	0.059	0.022
13	0.214	0.049	0.017
14	0.277	0.063	0.021
15	0.401	0.105	0.039
16	0.381	0.113	0.048
17	0.426	0.116	0.045
18	0.416	0.098	0.033

19	0.366	0.102	0.040
20	0.262	0.067	0.026
21	0.124	0.025	0.008
22	0.098	0.018	0.005
کل	0.219	0.055	0.020

مأخذ: یافته های پژوهش

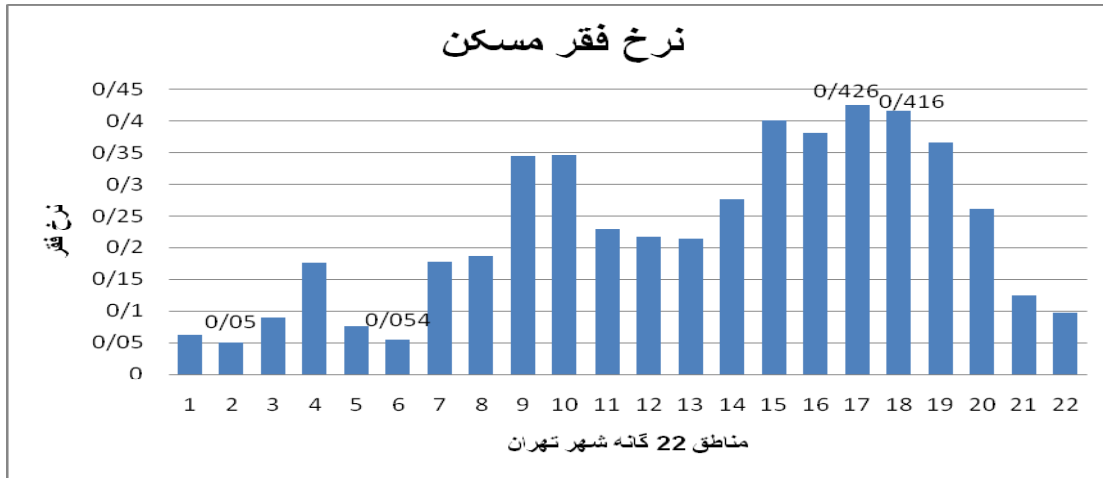
همانطور که ملاحظه می شود کمترین وقوع فقر مربوط به مناطق ۲ و ۶ با حدود ۵ درصد و بیشترین وقوع فقر مربوط به مناطق ۱۷ و ۱۸ به ترتیب با ۴۲ و ۴۱ درصد است. بیشترین میزان شدت فقر در منطقه ۱۷ و کمترین آن در منطقه ۲ صورت گرفته است. بیشترین میزان شکاف فقر که میزان نابرابری بین فقرا را اندازه گیری می کند، در منطقه ۱۶ و کمترین آن در منطقه ۲ رخ داده است.

همانطور که از نتایج مندرج در جدول پیداست، نرخ فقر زیربنا در تهران ۲۱/۹ درصد است که با ارقام بدست آمده بر اساس سرانه زیربنای ۱۶ متر مربع همخوانی دارد. همزمان میزان شدت فقر زیربنا ۵/۵ درصد و شکاف فقر زیربنا ۲ درصد است. در واقع این نتایج بیان می کند، به طور میانگین سرانه زیربنا ۵/۵ درصد از ۱۶ متر مربع کمبود دارد. توضیح شکاف فقر ۲ درصد در یک مقایسه با ارقام مشابه در سالهای مختلف ساده تر است.

نمودارهای مربوط به وقوع فقر، شدت فقر و شکاف فقر به ترتیب در نمودارهای شماره ۱۷ تا ۱۹ نشان داده شده است.

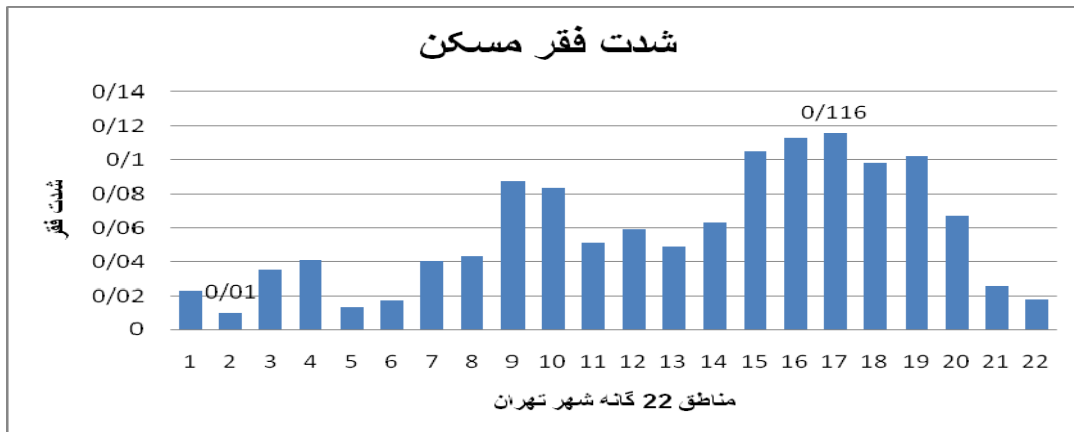
نمودار شماره ۱۷ توزیع نرخ فقر مسکن را در مناطق ۲۲گانه شهر تهران نشان می دهد. همانطور که پیداست در مناطق برخوردارتر شهر تهران فقر مسکن کمتری مشاهده می شود.

نمودار شماره ۱۷: نرخ فقر مسکن



مأخذ: یافته های پژوهش

نمودار شماره ۱۸: شدت فقر مسکن

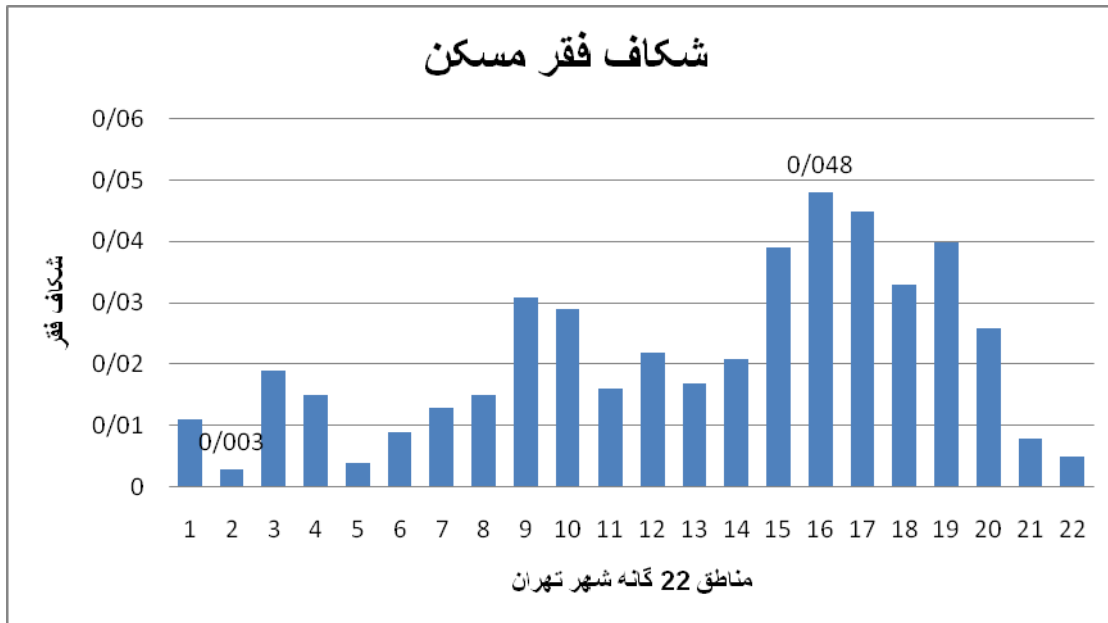


مأخذ: یافته های پژوهش

این نمودار نشان می دهد شدت فقر در منطقه ۱۷ بالاتر از سایر مناطق تهران و در منطقه ۲ کمتر از

سایر مناطق است.

نمودار شماره ۱۹: شکاف فقر مسکن



مأخذ: یافته های پژوهش

بیشترین شکاف فقر در منطقه ۱۶ و کمترین شکاف آن در منطقه ۲ مشاهده می شود.

#### ۷-۴ مدل آماری برازش یافته

در این قسمت یک مدل لاجیت به داده ها برازش می دهیم تا ببینیم آیا متغیرهایی که بر روی فقر مسکن مؤثر قلمداد شده اند، از نظر آماری معنادار هستند یا خیر؟ این متغیرها شامل جنسیت، سن سرپرست، میزان تحصیلات سرپرست، نحوه مالکیت واحد مسکونی و بعد خانوار می شود. در جدول شماره ۲۶ نتایج نشان داده شده است.

جدول شماره ۲۶: نتایج آماری مدل لاجیت

```
Iteration 0: log likelihood = -11530.528
Iteration 1: log likelihood = -9401.4301
Iteration 2: log likelihood = -9186.7854
Iteration 3: log likelihood = -9176.8356
Iteration 4: log likelihood = -9175.2722
Iteration 5: log likelihood = -9175.252
Iteration 6: log likelihood = -9175.252

Logistic regression      Number of obs   =      21646
                        LR chi2(5)                 =     4710.55
                        Prob > chi2                  =      0.0000
                        Pseudo R2                    =      0.2043

Log likelihood = -9175.252
```

pzbana	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
i_4	-.2168443	.0800644	-2.71	0.007	-.3737676 - .0599209
dimension	.8542487	.0170423	50.13	0.000	.8208464 .8876509
edu	-1.38352	.0595254	-23.24	0.000	-1.500188 -1.266852
age	-.4471308	.020273	-22.06	0.000	-.4868651 -.4073965
home	-.3077163	.0302026	-10.19	0.000	-.3669124 -.2485202
_cons	-1.726256	.1214446	-14.21	0.000	-1.964283 -1.488229

Note: 4 failures and 0 successes completely determined.

### مأخذ: یافته های پژوهش

در این جدول با حذف متغیر شغل سرپرست خانوار، تمامی متغیرهای در نظر گرفته شده مؤثر می باشند. علامت منفی آماره Z نشان دهنده اثر منفی متغیر بر فقر مسکن است. در این جدول مشاهده می شود هر چه بعد خانوار (dimension) بزرگتر می شود فقر مسکن افزایش می یابد. همچنین اگر سرپرست خانواری مالک (home) مسکن خویش باشد، باعث کاهش فقر مسکن می شود. اگر سرپرست خانواری (i\_4) زن باشد بر فقر مسکن اثر منفی دارد. این نتیجه از جدول شماره ۴ نیز تأیید می شود زیرا فقر مسکن خانوارهای زن سرپرست شهر تهران کمتر از خانوارهای مرد سرپرست است. همچنین ملاحظه می شود هر چه سن (age) سرپرست خانوار افزایش می یابد فقر مسکن کاهش پیدا می کند. با افزایش تحصیلات (edu) نیز فقر مسکن کاهش می یابد. این نتیجه همچنین از جدول شماره ۱۰ استخراج میشود.

### پاسخ به فرضیات

- ۱- فقر مسکن رابطه ای معکوس با سطح تحصیلات سرپرست خانوار دارد؟  
با توجه به نتیجه به دست آمده از جدول شماره ۲۶ این فرضیه در سطح ۵ درصد تأیید می شود.
- ۲- فقر مسکن رابطه ای معکوس با مالکیت واحد مسکونی دارد؟ با توجه به نتیجه به دست آمده از جدول شماره ۲۶ این فرضیه در سطح ۵ درصد تأیید می شود.
- ۳- فقر مسکن رابطه ای معکوس با بعد خانوار دارد؟

با توجه به نتیجه به دست آمده از جدول شماره ۲۶ این فرضیه در سطح ۵ درصد تأیید می شود.

۴- میزان فقر مسکن در خانوارهای زن سرپرست بالاتر از خانوارهای مرد سرپرست است؟

با توجه به نتیجه به دست آمده از جدول شماره ۲۶ این فرضیه در سطح ۵ درصد تأیید نمی شود.

### جمع بندی و نتیجه گیری

در انتهای این بخش خلاصه نتایج فصل ۴ به اختصار بیان می شود.

جدول شماره ۲۷: خلاصه نتایج مربوط به ویژگیهای سرپرست خانوار

ویژگیهای سرپرست خانوار		درصد توزیع فراوانی	نرخ فقر درآمدی	نرخ فقر زیربنا
جنسیت	مرد سرپرست	۸۹/۱۱	۴۲/۹۲	۲۳/۴۰
	زن سرپرست	۱۰/۸۹	۳۸/۴۹	۱۰/۰۷
میزان تحصیلات	دارای تحصیلات عالی	۲۲/۷۸	۲۷/۳۸	۷/۵۹
	فاقد تحصیلات عالی	۷۷/۲۲	۴۳/۴۶	۲۶/۱۷
نوع شغل	رسمی	۲۸/۶۲	۲۴/۱۷	۱۹/۴۴
	غیر رسمی	۷۱/۳۸	۷۵/۸۳	۸۰/۵۶
نحوه مالکیت	مالک	۶۳/۸	۷۴/۰۱	۵۸/۳۴
	مستاجر	۲۹/۱۴	۱۸/۹۹	۳۲/۵۱
	سایر	۷/۰۶	۷	۹/۱۵
ابعاد خانوار	خانوارهای ۱ یا ۲ نفره	۱۸/۶۷	۱۳	۲/۴۹
	خانوارهای ۳ نفره	۲۴/۴۳	۲۲	۱۳/۱۴
	خانوارهای ۴ نفره	۳۰/۲۵	۳۱/۲۸	۳۴/۶۵
	خانوارهای ۵ نفره	۱۵/۷۹	۲۰/۲۳	۲۷/۱۶
	خانوارهای ۶ نفره	۵/۷	۴۲/۸	۱۳/۱۶
	خانوارهای ۷ نفره و بیشتر	۵/۱۶	۴/۸۸	۴/۹
سرپرست خانوار	۱۴-۲۴	۱/۰۳	۰/۷۳	۱/۰۳



## کانال تلگرام مطالعات شهری مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

	۴۴-۲۵	۳۶/۳۴	۳۱/۱۵	۴۵/۴۳
	۵۴-۴۵	۲۵/۲۶	۲۶/۴۹	۲۹/۸۸
	۶۴-۵۵	۱۷/۸۵	۲۱/۱۷	۱۴/۶۶
	۶۵ سال به بالا	۱۹/۵۳	۲۰/۴۶	۸/۹۹

مأخذ: یافته های پژوهش

همانطور که در جدول شماره ۲۷ نشان داده شده است، ۱۱/۸۹ درصد از سرپرستان خانوارها مرد و ۱۰/۸۹ درصد زن هستند. از این تعداد خانوارمرد سرپرست ۹۲/۴۲ درصد فقر درآمدی و ۴/۲۳ درصد فقر زیربنا دارند. از بین خانوارهای زن سرپرست ۴۹/۳۸ درصد فقر درآمدی و ۷/۱۰ درصد فقر زیربنا دارند. از بین سرپرستان خانوارها ۷۸/۲۲ درصد تحصیلات عالی دارند که از این تعداد ۳۸/۲۷ درصد فقر درآمدی و ۹/۷ درصد فقر زیربنا را تجربه می کنند. بقیه ۲۲/۷۷ درصد سرپرستان خانوارها فاقد تحصیلات عالی هستند که از این تعداد ۴۳/۴۶ درصد فقر درآمدی و ۱۷/۲۶ درصد فقر زیربنا دارند. در بین سرپرستان خانوارها ۶۲/۲۸ درصد شغل رسمی و ۳۸/۷۱ درصد شغل غیر رسمی دارند. از بین خانوارهایی که سرپرست آنها شغل رسمی دارند ۱۷/۲۴ درصد از فقر درآمدی رنج می برند و ۴۴/۱۹ درصد فقر زیربنا دارند. همچنین مشاهده می شود از بین خانوارهایی که سرپرست آنها شغل غیررسمی دارند ۸۳/۷۵ درصد از فقر درآمدی رنج می برند و ۵۶/۸۰ درصد فقر زیربنا دارند. ۸/۶۳ درصد از خانوارهای تهرانی مالک واحد مسکونی خود هستند، ۱۴/۲۹ درصد مستأجر و ۰۶/۷ درصد در گروه سایر جای دارند. از بین مالکین ۰۱/۷۴ درصد فقر درآمدی و ۳۴/۵۸ درصد فقر زیربنا دارند. در بین خانوارهای مستأجر ۹۹/۱۸ درصد فقر درآمدی و ۵۱/۳۲ درصد فقر زیربنا دارند. خانوارهایی که در گروه سایر جای دارند، ۷ درصد فقر درآمدی و ۱۵/۹ درصد فقر زیربنا دارند. این جدول بر اساس ابعاد مختلف خانوار نیز فقر درآمدی و فقر زیربنا را محاسبه نموده است. همانطور که پیشتر ذکر شد بیشترین درصد فقر درآمدی و فقر مسکن در خانوارهای ۴ نفره و کمترین میزان آن در خانوارهای ۷ نفره و بیشتر مشاهده می شود. همچنین ملاحظه می شود، کمترین درصد فقر مسکن و فقر درآمدی در خانوارهایی با سرپرست ۲۴-۱۴ ساله و بیشترین میزان آن در خانوارهای با سرپرست ۴۴-۲۵ ساله قرار دارد.

در جدول بعدی خلاصه وضعیت فقر مسکن در مناطقی که کمترین و بیشترین سرانه زیربنا و تراکم نفر در اتاق در آنها مشاهده می شود، نشان داده شده است.

جدول شماره ۲۸ : کرانه های بالا و پایین فقر مسکن بر اساس تراکم نفر در اتاق و سرانه زیربنا

منطقه شهری	تراکم نفر در اتاق	سرانه زیربنا
میانگین کل شهر تهران	۱/۶۰	۳۰
۱	۱/۲۷	۴۵/۹۹
۳	۱/۲۸	۴۸/۱۶
۶	۱/۲۷	۴۲/۶۹
۱۸	۱/۸۹	۲۰/۷۴
۱۹	۲/۰۶	۲۱/۳۰
۱۵	۲	۲۱

مأخذ: یافته های پژوهش

این جدول بیان می دارد کمترین تراکم نفر در اتاق در مناطق ۱ و ۶ و بیشترین تراکم در منطقه ۱۹ تهران دیده می شود. همچنین بیشترین سرانه زیربنا در منطقه ۳ تهران و کمترین سرانه در منطقه ۱۸ تهران ملاحظه شد. همچنین این اعداد برای شهر تهران حدود ۱/۶ نفر در اتاق و ۳۰ متر مربع به ازای هر نفر می باشد. همانطور که از نتایج جدول پیداست سرانه زیربنا در منطقه ۱۸ بسیار کمتر از سرانه کل شهر تهران است.

# فصل پنجم

## بحث و نتیجه گیری

## فصل ۵

در سیاست‌های تأمین مسکن قابل خرید نحوه شناسایی افراد و اقشار هدف، گروه بندی افراد و اقشار هدف، و در نهایت مدیریت این سیاست‌ها نیمی از مسیری است که لازم است برای کمک به اسکان این قشر طی نمود. مسئله عدم توان پرداخت اجاره‌بها برای خانوارهای کم‌درآمد، به سیاست‌های کمک‌های بلاعوض در پرداخت اجاره، کمک‌های اعتباری برای ساخت مسکن اجاره‌ای و سیاست‌های مسکن اجتماعی استیجاری مرتبط است. اما مسئله عدم کفایت درآمد خانوارها برای مالکیت مسکن، به سیاست‌های خانه‌سازی ارزان قیمت، سیاست‌های کاهش قیمت تمام شده مسکن، سیاست‌های ناظر بر استانداردها، انبوه سازی، کوچک سازی، اجاره به شرط تملیک، سیاست‌های مالیاتی، سیاست‌های اعتباری و سیاست‌های زمین مربوط می‌شود. یکی از راهکارهایی که دولت اتخاذ می‌کند این است که با تخصیص زمین به گروه‌های کم‌درآمد سعی می‌کند به سطح حداقلی از عدالت اجتماعی دست یابد. در صورت عدم دخالت دولت در بازار زمین شهری خانوارهای کم‌درآمد به سختی توانایی دسترسی به زمین برای ساخت مسکن را دارند. تجربه دخالت دولت در بازار زمین نشان می‌دهد که مشکل مسکن کم‌درآمدها ضرورتاً با تملک وسیع زمین و ذخیره آن حل نمی‌شود. تدوین یک برنامه جامع مسکن گروه‌های کم‌درآمد، نیازمند مطالعات و پژوهش‌های بنیادی است. به کارگیری نتایج چنین پژوهش‌هایی در قالب مبانی نظری و کاربردی می‌تواند میزان تحقق اهداف برنامه را به طرز چشم‌گیری افزایش دهد. مروری بر فرایند تهیه برنامه‌های بخش مسکن در ایران نشان می‌دهد که تاکنون به این امر مهم کمتر توجه شده است و تدوین برنامه‌ها بر پایه تحقیقات لازم و کافی انجام نگرفته است. این در حالی است که مقوله مسکن از پیچیدگی خاصی برخوردار بوده و ضروری است تمامی ابعاد و عوامل مؤثر بر تأمین مسکن در تدوین یک برنامه جامع و کارا مورد توجه قرار گیرد.

طبیعتاً هر یک از دولت‌ها نیز به تبیین سیاست‌ها و راهبردهایی در زمینه سامان‌دهی بازار مسکن و با تمرکز بر تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم‌درآمد پرداخته‌اند. سیاست‌هایی چون تأمین زمین رایگان دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ای، واگذاری حق بهره‌برداری طولانی مدت از زمین و پرداخت یارانه به سازندگان بخش خصوصی برای ساخت واحدهای مسکونی مناسب برای اقشار کم درآمد که در دوره‌های مختلف مورد توجه قرار گرفته و گاه

نیز با تغییر دولت، بدون ارزیابی صحیح و آسیب شناسی، اساساً به دست فراموشی سپرده شده و با سیاست‌های دیگری جایگزین شده‌اند.

گام نخست در اقدام اجرایی از بالا برای برچسب زدایی از چهره سکونت گاه‌های فقیر نشین به رسمیت شناختن آنها در نظام رسمی برنامه ریزی است و در برنامه‌ریزی از پایین راهکار در توانمند سازی اهل محل بر اساس اولویت‌های آنها و ظرفیت سازی و نهادسازی در این سکونت گاه‌ها است. حذف آلودگی نشینی از راه تخریب آلودگی‌ها نه تنها راهی برای حل مسئله مسکن نیست، بلکه مشکل را پیچیده‌تر می‌کند. تخریب آلودگی‌ها و زاغه‌ها به معنی کاهش موجودی مساکن فعلی محسوب می‌شود. این عمل همچنین به معنای از دست دادن سرمایه ای است که خانوارهای کم‌درآمد برای ایجاد واحدهای مسکونی خود سرمایه‌گذار ی کرده‌اند.

### راهکارهای مسکن گروه‌های کم درآمد

بعضی از راه کارهای مفید در زمینه مسکن گروه های کم درآمد به شرح زیر است.

انبوه سازی: ساختمان سازی در مقیاس وسیع به دلیل سرشکن شدن هزینه های ثابت معمولاً هزینه تمام شده هر واحد مسکونی را کاهش می دهد.

افزایش تراکم ساختمانی: افزایش تراکم سهم زمین را در قیمت تمام شده واحد مسکونی کاهش می دهد. حمایت از ساخت واحدهای مسکونی کوچک در قالب اجاره به شرط تملیک با تخفیف های مالیاتی. کوچک‌سازی واحدهای مسکونی یکی از سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری به شمار می‌آید. در جهت حمایت دولت از واحدهای مسکونی کوچک و در مقیاسی انبوه، تخفیف‌های مالیاتی و یا حذف مالیات و عوارض می‌تواند شامل آنها گشته و متقابلاً مالیات یا عوارض بیشتر از واحدهای بازیربنای بزرگ اخذ گردد. حمایت از تعاونی های مسکن: شرکت ها و سازمان های دولتی می توانند تحت شرایطی تأمین مسکن کارکنان خود را به خصوص از طریق شرکت های تعاونی مسکن به عهده گیرند.

ایجاد خانه های ارزان قیمت: در رابطه با ایجاد خانه های ارزان قیمت ایده "مسکن حداقلی" مطرح می شود و به این صورت تعریف می شود که عبارت است از فضایی که با حداقل امکانات، شرایط مناسب زیستی - سکونتی را جهت رشد مادی و معنوی ساکنان خود فراهم سازد.

بهسازی محلات مسکونی اقشار فقیر:

الف- روش ارتقاء کیفیت سکونت: در این روش خدمات اولیه در اختیار زاغه‌نشینان و حاشیه‌نشینان در محل زندگی آنان گذارده می‌شود که شامل تأمین آب شرب، فاضلاب، سیستم دفع آب‌های سطحی، اصلاح و تعریض معابر، جمع‌آوری و دفع زباله، برق، مدرسه، خیابان‌ها و معابر سواره و پیاده و مراکز اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. در نقاطی که برخی از این خدمات وجود دارند، بهبود آنها مورد نظر است که برای این کار لزوم حمایت دولت یا برخی ارگان‌های دیگر مانند شهرداریها ضروری به نظر می‌رسد.

ب- روش تأمین زمین و خدمات: مستلزم توسعه زمین‌های شهری و افزایش فضاهای مسکونی شهر است. در حالت اعطای زمین مجانی توسط دولت یا شهرداری و یا سایر نهادها، مالکیت زمین می‌تواند در تملک دولت قرار داشته و فقط اعیانی واحدهای مسکونی یا تنفیذ مالک عرصه قابلیت نقل و انتقال داشته باشد. چنین تصمیمی قیمت معاملاتی واحدهای مسکونی احداث را تا به میزان یک دوم و کمتر کاهش داده و بازار واحدهای مسکونی ارزان قیمت را به نفع اقشار کم درآمد و فقیر رایج خواهد ساخت.

### توصیه های سیاستی

انواع مشخصی از مخارج عمومی می‌توانند تأثیرات قابل توجهی بر کاهش شیوع فقر و ایجاد جامعه‌ای عادلانه‌تر داشته باشند. این مخارج شامل مخارج جنبه‌های مختلف تشکیل سرمایه انسانی است.

با توجه به نتایج به دست آمده از این مطالعه مشاهده می‌شود که گروههایی که دارای تحصیلات عالی هستند کمتر در معرض فقر درآمدی و مسکن قرار دارند. بنابراین دولت می‌تواند با فراهم آوردن امکان ادامه تحصیل برای خانوارها در کاهش فقر درآمدی و مسکن مؤثر باشد.

همچنین از نتایج این پژوهش استفاده می‌شود که خانوارهایی که ابعاد بزرگتری دارند، فقر درآمدی و مسکن بیشتری را نیز تجربه می‌کنند. برای کاهش فقر درآمدی و مسکن دولت می‌تواند با ارتقا سطح آموزش خانوارها در رابطه با کنترل جمعیت ابعاد این مشکل را کاهش دهد.

### کاستیهای این پژوهش

۱- کیفیت نازل داده‌ها:

✓ می‌توان گفت که نازل ترین شاخص کیفیت در مسکن شهری شاخص دوام واحد مسکونی است و این سنجه نیز فقرا را بیشتر در بر می‌گیرد. متأسفانه در این تحقیق امکان استفاده از شاخص مزبور وجود نداشت. با در نظر گرفتن اینکه بیش از ۹۰ درصد ساختمان‌های

مسکونی در اسکان غیر رسمی در ایران با تیر آهن و آجر ساخته می شود (در صورتی که این نسبت در اکثر کشورهای توسعه یابنده بین ۱۰ تا ۴۰ درصد است)، می توان نتیجه گرفت که فقر مسکن در ایران نه یک مشکل ساختاری (دور باطل فقر در اثر کمبود سرمایه گذاری و درآمد) بلکه یک مشکل برنامه ای است.

✓ متغیر دیگری که در این تحقیق جای آن خالی بود عمر واحد مسکونی بود.

### منابع فارسی و انگلیسی

- احمدی، سید وحید(۱۳۸۴)، "بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن"، نشریه روند، شماره ۴۶، صفحه ۴۱-۶۶
- ارائی، سید محمد مهدی(۱۳۸۵)"آسیب شناسی برنامه های فقرزدایی در ایران". فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، سال پنجم، شماره ۱۸ صفحه ۱-۲۳
- ارجمندنیا، اصغر(۱۳۷۳)مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران ۱۱-۱۳ مهر ۱۳۷۳، دانشگاه تهران جلد اول.
- ارضوم چیلر، نسرین(۱۳۸۴)،"ابعاد گوناگون فقر در ایران"، مجموعه پژوهشهای اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۲۷، اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی صفحه ۲-۱۹
- اژدری، محمد حسین؛ روستا، مجید(۱۳۸۷)چهره نمایی مسکن غیر رسمی در ایران سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران-مهر ۱۳۸۷- جلد اول. وزارت مسکن و شهرسازی- معاونت امور مسکن و ساختمان- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن صفحه ۳۶۵-۳۴۰
- اسکندری دورباطی، زهرا(۱۳۸۰)." صندوقهای تامین مالی خرد، نهادی برای توانمندسازی کم درآمدها نمونه موردی سلطان آباد" نخستین سمپوزیوم حاشیه نشینی- سازمان بهزیستی
- اسکندری دورباطی، زهرا(۱۳۸۲)" فقرای شهری و دردسر تئوری". فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی سال دوم شماره ۶.
- اطهاری، کمال(۱۳۸۵)، فقر مسکن در ایران: فقرسیاست اجتماعی فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی سال پنجم شماره ۱۸ صفحه ۱- ۱۰



- افتخاری راد، زهرا(۱۳۸۲)، چهره نمایی بافتهای اسکان غیررسمی و عوامل مؤثر بر شکلگیری آن، حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی جلد اول-زیرنظر دکتر حسین کاکویی، دکتر حبیب آقا بخشی، دکتر علی حاج یوسفی -تهران دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی - چاپ اول صفحه ۵۹-۷۲
- امانی، شراره(۱۳۸۳)، "مسکن عدالت اجتماعی و نقش دولت در تامین آن" فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۵ و ۳۶ صفحه ۴۷-۵۳
- امیری، اسماعیل(۱۳۸۶)، "روشهای تعیین استانداردهای زندگی"، اندیشه آماری، سال دوازدهم شماره دوم صفحه ۴۲-۵۵
- امین ناصری، آراز(۱۳۸۷) سکونتگاههای غیر رسمی در کلانشهر مشهد: نگاهی به وضعیت کنونی و چشم اندازهای آینده با تأکید بر بخش مسکن و عوامل مؤثر بر آن. سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران-مهر ۱۳۸۷- جلد اول. وزارت مسکن و شهرسازی- معاونت امور مسکن و ساختمان- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن صفحه ۲۸۹-۲۶۵
- آیینی، محمد(۱۳۸۸)، ارزیابی رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری. فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۳ و ۴۴ صفحه ۱۴۰-۱۲۵
- پیران، پرویز(۱۳۸۷)، "مسکن گروه های کم درآمد و اسکان غیررسمی در ایران"، مجموعه مقالات ارائه شده در سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران، جلد اول، مهرماه. صفحه ۳۶
- پیمان، سید حسین(۱۳۸۶). "ویژگیهای مسکن خانوارهای شهری در طبقه های درآمدی"، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۱.

- توفیق، فیروز؛ مشهودی، سهراب؛ زبردست، اسفندیار(۱۳۸۲)، مجموعه مقالات آموزشی برنامه ریزی مسکن، ناشر: سازمان ملی زمین و مسکن، معاونت مسکن و برنامه ریزی و دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن. چاپ اول
- جواهری پور، مهرداد(۱۳۸۳)، "سیاست اجتماعی و فقر"، فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی سال سوم شماره ۱۲، صفحات ۴۱-۷۰
- جهانی، محمود(۱۳۸۸)؛ رکود بازار مسکن و راهکارهای برون رفت از آن. فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۵ صفحه ۱۱-۲۸
- حسن زاده، علی (۱۳۷۹)، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی - بررسی عوامل موثر بر فقر (مطالعه موردی ایران)، پایان نامه دکتری تخصصی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم تحقیقات صفحات ۱۳۹-۱۴۱
- حیدری، محمد مهدی، طرح مسکن مهر و چالشهای فراروی آن در چارچوب توسعه شهری (۱۳۸۷) ارائه شده در سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران تهران مهرماه ۱۳۸۷ جلد اول- صفحه ۱۷۲
- حکمت نیا، حسن، موسوی میرنجف(۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، نشر علم نوین،
- خداداد کاشی، فرهاد؛ حیدری، خلیل؛ باقری، فریده(۱۳۸۴). "برآورد خط فقر در ایران طی سالهای ۱۳۶۳-۱۳۷۹". فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، سال چهارم، شماره ۱۷ صفحه ۱-۲۸
- خراط زبردست، اسفندیار؛ نیکوسرشت، ناصر(۱۳۷۵)، مسکن در دستور کار اسکان بشر، بولتن اقتصاد مسکن شماره ۱۸. صفحه ۲۱-۱۷

- داورپناه، صفورا(۱۳۸۷) ارائه سیمای فقر با توجه به بازار کار طبقه بندی شده در ایران-سال ۸۵ پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه الزهرا
- رفیعی، مینو(۱۳۸۱)، "مسکن و توسعه در تهران"، فصلنامه اقتصاد مسکن
- زنجانی، حبیب اله(۱۳۸۲)، حاشیه نشینی، جمعیت و مهاجرت- حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی جلد اول زیر نظر دکتر حسین کاکویی، دکتر حبیب آقابخشی، دکتر علی حاج یوسفی تهران دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، ۱۳۸۲ نوبت چاپ اول صفحه ۲۲۷
- سوری، داوود(۱۳۸۵)، بررسی مقایسه ای توزیع فقر درآمدی و فقر مسکن در کشور و کارایی نظام پرداختهای یارانه ای کشور.
- شریعت زاده، مریم ساختارهای مورد نیاز جهت مهار و ساماندهی حاشیه نشینی در ایران حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی جلد اول زیر نظر دکتر حسین کاکویی، دکتر حبیب آقابخشی، دکتر علی حاج یوسفی تهران دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، ۱۳۸۲ نوبت چاپ اول صفحه ۲۴۵
- صانعی، لیلیا(۱۳۸۸).اندازه گیری آسیب پذیری نسبت به فقر در شهر تهران. پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه الزهرا
- صالحی، آذر(۱۳۸۵)ویژگیهای مسکن گروههای کم درآمد
- صفری، عباس؛ حمیدی، حمیدرضا(۱۳۸۶)، کم درآمدها و سکونتگاههای غیر رسمی در ایران، چالشها و راه حلها
- عبدی، محمد علی(۱۳۸۷)، نقش برنامه بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و نامناسب شهری در راستای سیاست توسعه درون شهری سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران-مهر

۱۳۸۷- جلد اول. وزارت مسکن و شهرسازی- معاونت امور مسکن و ساختمان- دفتر برنامه ریزی و

اقتصاد مسکن ۲۳۳-۲۲۶

• عزیززی، محمد مهدی(۱۳۷۶)، فرایند برنامه ریزی جامع مسکن تجربه استرالیا، بولتن اقتصاد

مسکن، شماره ۲۴ صفحه ۱۰

• فردانش، فرزین(۱۳۸۴) مسکن شهری مدلی برای تخمین خشنودی خانوار

• فنایی، صادق، (۱۳۷۷)، نقش هزینه های مسکن در تعیین خط فقر و سیاست های فقر زدایی، پایان

نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس. صفحه ۱۰۲-۷۷

• فولاد، عباس؛ اسدزاده، امیر اسد(۱۳۸۷)، سیاست مسکن مهر و تأثیر آن بر روند توسعه کالبدی

شهرها. سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران- مهر ۱۳۸۷- جلد اول. وزارت مسکن و

شهرسازی- معاونت امور مسکن و ساختمان- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن صفحه ۱۴۶-۱۳۹

• کهرایی، محمد(۱۳۸۵)، عوامل موثر بر مسائل مسکن در شهرکرد، پایان نامه کارشناسی ارشد -

صفحه ۴۷

• گزارش وزارت مسکن(۱۳۸۳)، ارزیابی نظام یارانه مسکن- فصل سوم: فقر، نابرابری و مسکن در

خانوارهای شهری صفحه ۷۹-۴۸

• گزارش مرحله سوم- طرح پژوهش و نتایج مطالعات پیمایشی(۱۳۷۴)، حاشیه نشینی آثار و پیامدهای

آن بر شهرها- پویایی زندگی در اسکان غیررسمی- صفحه ۱۳۴

• گزارش مرحله چهارم بخش دوم، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران(۱۳۷۴) حاشیه

نشینی در ایران، علل و راه حلها، صفحه ۱۲۵-۱

- مالکی، نادر(۱۳۸۷)، خط فقر در استان سمنان فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، سال هفتم شماره ۲۸، صفحات ۲۲۵-۲۱۷
- محمدی، علیرضا؛ نوذری، کمال(۱۳۸۷) حوزه های بهبود: رویکردی در بهسازی نواحی فرسوده شهری؛ مورد پژوهی: محله سردزک شهر شیراز. سیزدهمین همایش سیاستهای توسعه مسکن در ایران-مهر ۱۳۸۷- جلد اول. وزارت مسکن و شهرسازی- معاونت امور مسکن و ساختمان- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن صفحه ۲۶۳-۲۵۰
- مشکینی، ابوالفضل، میرکمالی، روحی(۱۳۸۶)، " مسائل و چالش های مسکن ارزان و نیمه ارزان در مالزی "فصلنامه علمی اقتصاد مسکن شماره ۴۱، صفحه ۹۲
- مشهدیزاده دهقانی، ناصر(۱۳۷۹)، " توسعه شهری، تفکیک زمین و اقشار کم درآمد شهری " مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری ۶الی ۸ آذرماه ۱۳۷۸ دانشگاه تهران-ناشر:مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران- نوبت انتشار:چاپ اول
- معتمدی، مسعود(۱۳۸۷)، " رهیافتی بر وضعیت مسکن اقشار فقیر "، مجموعه مقالات ارائه شده در سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، صفحه ۳۶۴-۳۶۳
- نصراللهی، خدیجه؛طیپی، کمیل؛شجری، هوشنگ؛فروتن، محمدرضا(۱۳۸۸) بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلندی و تأثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران. فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۵ صفحه ۵۰-۲۹
- نصیری، معصومه(۱۳۸۶)، " توزیع جغرافیایی فقر مسکن و پراکندگی زنان مطلقه خانه دار در مناطق ۲۲گانه تهران " فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی-سال ششم-شماره ۲۴ صفحات ۲۲۳-۲۴۰

- نیکوسرشت، ناصر (۱۳۷۴) بولتن اقتصاد مسکن شماره ۱۶- راهنمای تامین مسکن برای کشورهای در حال توسعه- ترجمه صفحه ۲۶

- نیکوسرشت، ناصر (۱۳۸۲)، "چالشهای اصلی بازار مسکن، سیاستها، راهکارها و پیشنهادهای اجرایی" فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۲،

- Agenor, Pierre- Richard, Alejandro Izquierdo, and Henning Tarp Jensen, (2007), *Adjustment Policies, Poverty and Unemployment*. Blackwell, Publishing, Oxford, UK.
- Blomquist, Glenn, (2006), Measuring Quality Of Life, in *A Companion to Urban Economics*, Blackwell Publishing. pp483-501
- Foster, James; Greer, J. & Thorbecke, E. (1984), A Class of Decomposable Poverty Measures, *Econometrica*, No.3, p 761-766.
- Oxley, Michael (2004), *Economics, Planning and housing*, Palgrave, Hampshire, England, 151-170
- Schmidt, Stephanie, and Valeria Budinich (2007), *Housing Solutions Serving Low-Income Populations: A Framework for Action*, Social Science Research Network
- Sen, Amartya K. (1998). *Development As Freedom*. Oxford University Press, Oxford.
- Skaburskis, André's. (1990), *Race and Tenure in Toronto Urban Studies*, Vol 33

## Abstract

One of the key housing indicators of poverty and deprivation are identified. What is important about housing, housing low-income group and its characteristics are. Providing shelter and appropriate services and facilities in urban areas is now a major problem growing urban population in Tehran. Following the growth of migration to tehraan, gradually areas of poor neighborhoods was provide and became into centers of crime prone and challenging social development. In this study, the importance of housing, to review percent of poverty housing in low-income households and its relationship with different characteristics of households in Tehran.

In this study, using criteria discussed in the article Foster - Greer - Tvrbk (1984), which briefly known as the FGT poverty income households are then calculated using the minimum housing quality standards for housing, different dimensions of poverty housing low-income households in 22 regions of Tehran has been studied.

For this purpose, two indicators of infrastructure per capita level and density of people in the room is used. After identifying low-income group housing situation, the relationship between income poverty and poverty housing is investigated. Next topic in this study is considered low-income households supervisor characteristics are. Using regression model logit has been measured intensity of influence characteristics of households supervisor on housing poverty, that involve age, gender, education stature , employment stature, and how ownership of residential units and family size have been measured. The sample included 81,537 persons in the form of a 21,633 household by Tehran Municipality in 1387 has been gathered.

This study shows that the positive relationship between income poverty and poverty housing there. In addition, supervisor reviews features low-income households show



the severity of income poverty in the female head of households is high. The poverty housing that households headed by higher education is 1.7 times the head of their households is higher education. This in income poverty is also true. Direct effect on the education level of available infrastructure and household income. Another result of this study gives is that of poverty as well as housing and income poverty is seen in more households that are younger supervisor and vice versa in the head of their households or retired retirement income poverty and poverty housing less be seen. poverty among households that earn more than poverty, poverty room to draw attention to infrastructure.

**Key words:** low-income groups, poverty, housing, income poverty