

دکتر اصغر ضرابی

دانشگاه اصفهان

شماره مقاله: ۳۴۵

برنامه‌ریزی مسکن شهرهای ایران

Dr. Asghar Zarrabi

University of Esfahan

Planning for Urban Housing in Iranian Cities

The purpose of this paper is to plan for Iranian Urban Housing. In order to do this, the Housing Indicators are collected from publications of Plan and Budget Organization, Statistical Centre.

In this study a number of statistical techniques such as Standardized Score, Classification and Cross - Tabulation are used. From this study a number of Interesting conclusion are drawn.

مقدمه

نیاز به مسکن با افزایش جمعیت تشدید می‌شود. مطالعات جمعیت در طرح کالبدی ملی نشان می‌دهد که کشور ایران تا سال ۱۳۹۳ حدود ۱۰۹/۷ میلیون نفر جمعیت خواهد داشت که از این میزان حداقل ۷۷/۱ میلیون نفر در نقاط شهری و حداکثر ۳۲/۶ میلیون نفر در نقاط روستایی سکونت خواهند داشت.^۱ از طرف دیگر سیاستهای کنترل موالید و کوچکتر کردن ابعاد خانواده افزایش تعداد خانوارها را در بردارد که خود نیاز به مسکن را تشدید می‌کند. افزایش نسبت شهرنشینی نیز بعد خانوار در کل جامعه را تقلیل داده و به سرعت نیاز به مسکن شهری را افزایش می‌دهد.^۲

در سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران در سال ۱۳۷۴ مقاله‌ای تحت عنوان «پراکندگی مسکن در شهرهای ایران» ارائه گردید. یکی از نتایج مهم گرفته شده از آن تحقیق این بود که اغلب

۱- مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، مهر ۱۳۷۴.

۲- همان منبع.

شاخصها حالت تعادل ندارد و وجود تفاوت‌های زیاد بین شهرها نیاز به امر برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری مخصوصاً در شهرهای متوسط و بزرگ را ایجاب می‌کند.

با توجه به گسترش شهرنشینی در سالهای آینده و مهاجرت‌های بی‌رویه از روستاها به شهرها و نیز از شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ لزوم برنامه‌ریزی مسکن برای شهرها محرز می‌شود. در پی تحقیق گذشته هدف اصلی این مقاله اولویت‌بندی شهرهای ایران برای امر مسکن است. برای چنین کاری شاخصهایی که در امر برنامه‌ریزی مسکن مؤثر هستند از اطلاعات موجود در سازمان برنامه و بودجه و مرکز آمار ایران جمع‌آوری و مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و با استفاده از روشهای پیشرفته آماری به اولویت‌بندی شهرها پرداخته می‌شود.

شاخصهای مورد مطالعه عبارتند از:

۱- درصد خانوار مالک مسکن

۲- درصد مهاجرین از شهرهای دیگر

۳- درصد مهاجرین از روستاها

۴- درصد اجاره‌نشینی

روش تحقیق

این مقاله جهت اولویت‌بندی شهرهای ایران برای برنامه‌ریزی مسکن، اطلاعات جمع‌آوری شده چهار شاخص اصلی را به کامپیوتر داده و با استفاده از نرم‌افزار کامپیوتری SPSS به تجزیه و تحلیل آنها می‌پردازد. پس از دسته‌بندی کردن شهرهای ایران بر مبنای جمعیت و استاندارد کردن شاخصهای مسکن از روش (Z-Score) و از جدولهای متقاطع استفاده نموده و به اولویت‌بندی شهرها برای برنامه‌ریزی مسکن می‌پردازد.

در این مطالعه ۴۸۳ شهر که در سرشماری ۱۳۶۵ بعنوان شهر محسوب شده‌اند انتخاب و برای ساده‌تر کردن مطالعه، بر مبنای جمعیت به شش گروه به شرح ذیل دسته‌بندی گردیده‌اند:

۱- شهرهای بسیار کوچک با جمعیت کمتر از بیست هزار نفر

۲- شهرهای کوچک با جمعیت بیست هزار تا صد هزار نفر

۳- شهرهای متوسط با جمعیت صد هزار تا پانصد هزار نفر

۴- شهرهای درجه دوم با جمعیت پانصد هزار تا یک میلیون نفر

۵- شهرهای بزرگ با جمعیت یک میلیون تا دو و نیم میلیون نفر

۶- «متروپلیتن»ها با جمعیت بیشتر از دو و نیم میلیون نفر

نهایتاً با استفاده از جدولهای مقایسه‌ای شش گروه شهرهای ایران با هر کدام از شاخصهای استاندارد شده برخورد داده شده و اولویت آنها برای امر برنامه‌ریزی مسکن مشخص شده است. لازم به تذکر است برای این که درجه اولویت شهرها تعیین شود هر کدام از شاخصهای استاندارد شده به چهار گروه به شرح ذیل دسته‌بندی شده است:

اولویت اول $Z - \text{Score} > 2$

اولویت دوم $2 > Z - \text{Score} > 0$

اولویت سوم $0 > Z - \text{Score} > -2$

اولویت چهارم $-2 > Z - \text{Score}$

برای شاخص درصد خانوار مالک مسکن مقادیر بالا بر عکس محاسبه می‌شود.

همبستگی بین شاخصها:

جدول شماره ۱ میزان همبستگی بین پنج شاخص مسکن شهرهای ایران را مشخص می‌کند.

جدول شماره ۱: همبستگی بین پنج شاخص مسکن شهرهای ایران

همبستگی	V1	V2	V3	V4	V5
V1	۱	۰/۵۴	-۰/۳۳	-۰/۶۷	-۰/۱۲
V2	-۰/۵۴	۱	۰/۱۵	۰/۲۶	۰/۱۴
V3	-۰/۳۴	۰/۱۵	۱	۰/۴۸	۰/۲۸
V4	-۰/۶۷	۰/۲۶	۰/۴۸	۱	۰/۱۵
V5	-۰/۱۲	۰/۱۴	۰/۰۲	۰/۱۵	۱

* -0/01

** -0/001

V2: درصد مهاجرین از شهرهای دیگر

V1: درصد خانوار مالک مسکن

V4: درصد اجاره‌نشینی

V3: درصد مهاجرین از روستاها

V5: جمعیت شهر

همان‌گونه که در این جدول مشخص است ما بین شاخص اجاره‌نشینی، مهاجرت از شهرهای دیگر، مهاجرت از روستاها و جمعیت شهر همبستگی مثبت و معنی‌داری وجود دارد. این مطلب بیانگر این است که اغلب اجاره‌نشینها، مهاجرینی هستند که از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ آمده‌اند و جمعیت شهرها ارتباط مستقیمی با میزان مهاجرتها از دیگر شهرها و نیز روستاها دارد. بین

درصد خانوار مالک مسکن و درصد مهاجرین از شهرهای دیگر ارتباط مثبت و معنی داری وجود دارد ولی بین همین متغیر با درصد مهاجرین از روستاها ارتباط منفی و معنی داری موجود است. این مطلب بیانگر این است که مهاجرینی که از شهرهای دیگر می آیند بیشتر مالک مسکن می شوند تا مهاجرینی که از روستاها به شهرها می آیند. از طرفی درصد خانوار مالک مسکن با جمعیت شهر ارتباط منفی و معنی داری دارند که نشان می دهد، هرچه بر جمعیت شهر افزوده می شود درصد خانوارهای مالک مسکن کم می شود و اجاره نشینی بالا می رود.

اولویت بندی شهرهای ایران

همان گونه که در جدول شماره ۲ مشخص است (به ضمایم نگاه شود) از تعداد ۴۸۳ شهر ایران ۷۸ شهر کوچک و متوسط، درجه دوم و بزرگ دارای بالاترین میزان اجاره نشینی می باشند که نشانگر بالا بودن قیمت زمین و مسکن و یا عدم درآمد کافی ساکنین برای خرید مسکن می باشد و باید در آنها سرمایه گذاری مسکن ارزان قیمت نمود.

جدول شماره ۲: درصد اجاره نشینی شهری

نوع شهر	خیلی ضعیف	ضعیف	متوسط	زیاد	جمع
شهرهای بسیار کوچک	۷۱	۱۱۸	۷۴	۳۳	۲۹۶
شهرهای کوچک	۱۱	۴۹	۵۶	۳۰	۱۴۶
شهرهای متوسط	۱	۵	۱۷	۱۰	۳۳
شهرهای درجه دوم	-	۱	۲	۳	۶
شهرهای بزرگ	-	-	-	۱	۱
متروپلیتن	-	-	-	۱	۱
جمع	۸۳	۱۷۳	۱۴۹	۷۸	۴۸۳

جدول شماره ۳ شهرهایی که دارای درجه اجاره نشینی بسیار بالایی هستند و در اولویت اول برای برنامه ریزی مسکن ارزان قیمت می باشند را مشخص نموده است. همان گونه که در این جدول مشخص است ۳۳ شهر بسیار کوچک، ۳۰ شهر کوچک و ده شهر متوسط که شامل شهرهای خرم آباد، رشت، زاهدان، قزوین، گرگان، سنندج، کرج، رجایی شهر، ساری و اسلام شهر می باشند و سه شهر درجه دوم شامل باختران، شیراز و اهواز هستند.

این شهرها در اولویت اول برای برنامه ریزی مسکن می باشد. طبیعی است که با سرمایه گذاری

مسکن مخصوصاً مسکن ارزان قیمت درصد اجاره‌نشینی پایین خواهد آمد و ثبات بیشتری را برای ساکنان مهاجر به وجود خواهد آورد.

با استفاده از دو شاخص درصد مهاجرت از شهرهای دیگر و درصد مهاجرت از روستاها می‌توان نیاز به امر مسکن را برای شهرهای ایران مشخص نمود.

جدول شماره ۳: شهرهایی که در اولویت اول برای سرمایه‌گذار مسکن هستند (شاخص اجاره‌نشینی)

شماره	شهر	استان	جمعیت	نوع شهر
۱	۳۳*	استانهای مختلف	کمتر از بیست هزار	بسیار کوچک
۲	۳۰*	استانهای مختلف	بیست هزار تا یکصد هزار	کوچک
۳	خرم‌آباد	لرستان	۲۰۸۵۹۲	متوسط
۴	رشت	گیلان	۲۹۰۸۹۷	متوسط
۵	زاهدان	سیستان و بلوچستان	۲۸۱۹۲۳	متوسط
۶	قزوین	زنجان	۲۴۸۵۹۱	متوسط
۷	گرگان	مازندران	۱۳۹۴۳۰	متوسط
۸	سنندج	کردستان	۲۰۴۵۳۷	متوسط
۹	کرج	تهران	۲۷۵۱۰۰	متوسط
۱۰	رجایی شهر	تهران	۱۱۷۸۵۲	متوسط
۱۱	ساری	مازنداران	۱۴۱۰۲۰	متوسط
۱۲	اسلامشهر	تهران	۲۱۵۱۲۹	متوسط
۱۳	باختران	باختران	۵۶۰۵۱۴	درجه دوم
۱۴	شیراز	فارس	۸۴۸۲۸۹	درجه دوم
۱۵	اهواز	خوزستان	۵۷۹۸۲۶	درجه دوم
۱۶	مشهد	خراسان	۱۴۶۳۵۰۸	بزرگ
۱۷	تهران	تهران	۶۰۴۲۵۸۴	متروپلیتن

* به دلیل اختصار نام شهرها آورده نشده است.

همان‌طور که در جدول شماره ۴ مشاهده می‌شود، ۴۹ شهر از ۴۸۳ شهرهای ایران دارای بالاترین مهاجرپذیری از شهرهای دیگر می‌باشند و در آینده این روند ادامه خواهد داشت؛ بر همین اساس در اولویت اول برای امر برنامه‌ریزی مسکن می‌باشند.

جدول شماره ۴: درصد مهاجرین از شهرهای دیگر

نوع شهر	خیلی ضعیف	ضعیف	متوسط	زیاد	جمع
شهرهای بسیار کوچک	۱	۲۲۰	۵۵	۲۰	۲۹۶
شهرهای کوچک	-	۸۴	۴۱	۲۱	۱۴۶
شهرهای متوسط	-	۱۴	۱۴	۵	۳۳
شهرهای درجه دوم	-	۱	۳	۲	۶
شهرهای بزرگ	-	-	۱	-	۱
متروپلیتن	-	-	-	۱	۱
جمع	۱	۳۱۹	۱۱۴	۴۹	۴۸۳

جدول شماره ۵ شهرهایی را که در اولویت اول برای سرمایه گذاری مسکن هستند مشخص کرده است. همان گونه که در این جدول مشخص است ۲۰ شهر بسیار کوچک، ۲۱ شهر کوچک، ۵ شهر متوسط شامل رجایی شهر، کرج، بندربوشهر، اسلام شهر، بندرعباس، دو شهر درجه دوم شامل اهواز و شیراز و نهایتاً یک شهر بزرگ شامل تهران در اولویت اول برای امر مسکن هستند.

جدول شماره ۵: شهرهایی که در اولویت اول برای سرمایه گذار مسکن هستند

(شاخص مهاجرین از شهرهای دیگر)

شماره	شهر	استان	جمعیت (نفر)	نوع شهر
۱	* ۲۰	استانهای مختلف	کمتر از بیست هزار	بسیار کوچک
۲	* ۲۱	استانهای مختلف	بیست هزار تا یکصد هزار	کوچک
۳	رجایی شهر	تهران	۱۱۷۸۵۲	متوسط
۴	کرج	تهران	۲۷۵۱۰۰	متوسط
۵	بندربوشهر	بوشهر	۱۲۰۷۸۷	متوسط
۶	اسلام شهر	تهران	۲۱۵۱۲۹	متوسط
۷	بندرعباس	هرمزگان	۲۰۱۶۴۲	متوسط
۸	اهواز	خوزستان	۵۷۹۸۲۶	درجه دوم
۹	شیراز	فارس	۸۴۸۲۸۹	درجه دوم
۱۰	تهران	تهران	۶۰۴۲۵۸۴	متروپلیتن

* به دلیل اختصار نام شهرها آورده نشده است.

جدول شماره ۶ میزان مهاجرپذیری از روستاها را مشخص می‌کند. همان‌گونه که در این جدول مشخص شده است ۷۶ شهر از ۴۸۳ شهر ایران دارای بالاترین درجه مهاجرپذیری از روستاها بوده و برای امر برنامه‌ریزی مسکن مخصوصاً مسکن ارزان قیمت در اولویت هستند.

جدول شماره ۶: مهاجرین از نقاط روستایی به شهرها

نوع شهر	خیلی ضعیف	ضعیف	متوسط	زیاد	جمع
شهرهای بسیار کوچک	۴۷	۱۶۶	۵۰	۳۳	۲۹۶
شهرهای کوچک	۶	۵۷	۴۶	۳۷	۱۴۶
شهرهای متوسط	۱	۱۰	۱۶	۶	۳۳
شهرهای درجه دوم	-	۳	۳	-	۶
شهرهای بزرگ	-	۱	-	-	۱
متروپلیتن	-	۱	-	-	۱
جمع	۵۴	۲۳۸	۱۱۵	۷۶	۴۸۳

جدول شماره ۷ این اولویت‌بندی را مشخص می‌کند. همان‌گونه که در این جدول مشخص است ۳۳ شهر بسیار کوچک، ۳۷ شهر کوچک و ۶ شهر متوسط شامل زنجان، سنندج، اسلام‌شهر، سبزوار و اردبیل و اراک، شهرهایی هستند که در مناطق کشاورزی قرار گرفته و مهاجرین روستایی زیادی دارند. این شهرها در اولویت اول سرمایه‌گذاری مسکن ارزان قیمت؛ بگونه‌ای که خانواده روستایی توان خرید آن را داشته باشد هستند.

البته لازم به یادآوری است دو شهر اراک و اسلام‌شهر که اولی نزدیک مراکز صنعتی قرار دارد و دیگری نزدیک شهر بزرگ تهران، بیشتر روستاییان جویای کار در بخش صنعت را پذیرا هستند. همان‌گونه که قبلاً ذکر گردید، هرچه میزان استاندارد شده شاخصهای درصد خانوار مالک مسکن کمتر باشد نشانگر وجود اجاره‌نشینی بیشتر بوده و نیاز به امر مسکن در آنها بیشتر است (به عکس شاخص اجاره‌نشینی کمتر می‌شود).

جدول شماره ۸ درصد خانوار مالک مسکن را مشخص کرده است. در این جدول ۶۴ شهر از ۴۸۳ شهر ایران دارای کمترین میزان مالکیت مسکن بوده و نیاز بیشتر به امر برنامه‌ریزی مسکن دارند و در اولویت اول هستند. (این جدول با جدول شماره ۲ تقریباً مطابقت دارد و صحت مطالعه را نشان می‌دهد).

جدول شماره ۷: شهرهایی که در اولویت اول برای سرمایه گذاری مسکن هستند
(شاخص مهاجرین روستایی)

شماره	شهر	استان	جمعیت (نفر)	نوع شهر
۱	۳۳*	استانهای مختلف	کمتر از بیست هزار	بسیار کوچک
۲	۳۷*	استانهای مختلف	بیست هزار تا یکصد هزار	کوچک
۳	زنجان	زنجان	۲۱۵۲۶۱	متوسط
۴	سنندج	کردستان	۲۰۴۵۳۷	متوسط
۵	اسلام شهر	تهران	۲۱۵۱۲۹	متوسط
۶	سبزوار	خراسان	۱۲۹۱۰۳	متوسط
۷	اردبیل	اردبیل	۲۸۱۹۷۳	متوسط
۸	اراک	مرکزی	۲۶۵۳۴۹	متوسط

* به دلیل اختصار نام شهرها آورده نشده است.

جدول شماره ۸: درصد خانوار مالک مسکن

نوع شهر	خیلی ضعیف	ضعیف	متوسط	زیاد	جمع
شهرهای بسیار کوچک	۳۲	۶۹	۱۳۹	۵۶	۲۹۶
شهرهای کوچک	۲۰	۶۶	۴۷	۱۳	۱۴۶
شهرهای متوسط	۷	۱۶	۹	۱	۳۳
شهرهای درجه دوم	۳	۲	۱	-	۶
شهرهای بزرگ	۱	-	-	-	۱
متروپلیتن	۱	-	-	-	۱
جمع	۶۴	۱۵۳	۱۹۶	۷۰	۴۸۳

جدول شماره ۹ شهرهایی که دارای مالکیت مسکن ضعیف هستند و در اولویت اول می باشند را مشخص می نماید. این شهرها همان گونه که در این جدول مشخص است ۳۲ شهر بسیار کوچک، ۲۰ شهر کوچک، ۷ شهر متوسط، شامل مسجد سلیمان، دزفول، قزوین، خرم آباد، زاهدان، بندرعباس و بندر بوشهر می باشند. سه شهر درجه دوم شامل شیراز، باختران و اهواز و نهایتاً دو شهر بزرگ تهران و مشهد هستند.

با توجه به این جدول اغلب این شهرها در استانهای محروم کشور واقعند. این نکته نشانگر این است که قدرت خرید مسکن برای افراد کم و نیاز به سرمایه‌گذاری مسکن ارزان قیمت در آنها بیشتر است.

جدول شماره ۹: شهرهایی که در اولویت اول برای سرمایه‌گذاری مسکن می‌باشند
(شاخص درصد خانوار مالک مسکن)

شماره	شهر	استان	جمعیت (نفر)	نوع شهر
۱	۳۲*	استانهای مختلف	کمتر از بیست هزار	بسیار کوچک
۲	۲۰*	استانهای مختلف	بیست هزار تا یکصد هزار	کوچک
۳	مسجدسلیمان	خوزستان	۱۰۴۷۸۷	متوسط
۴	دزفول	خوزستان	۱۵۱۴۲۰	متوسط
۵	قزوین	زنجان	۲۴۸۵۹۱	متوسط
۶	خرم‌آباد	لرستان	۲۰۸۵۹۲	متوسط
۷	زاهدان	سیستان و بلوچستان	۲۸۱۹۲۳	متوسط
۸	بندرعباس	هرمزگان	۲۰۱۶۴۲	متوسط
۹	بندریوشهر	بوشهر	۱۲۰۷۸۷	متوسط
۱۰	شیراز	فارس	۸۴۸۲۸۹	درجه دوم
۱۱	باختران	باختران	۵۶۰۵۱۴	درجه دوم
۱۲	اهواز	خوزستان	۵۷۹۸۲۶	درجه دوم
۱۳	مشهد	خراسان	۱۴۶۳۵۰۸	بزرگ
۱۴	تهران	تهران	۶۰۴۲۵۸۴	متروپلیتن

* به دلیل اختصار نام شهرها آورده نشده است.

نتیجه‌گیری و ارائه چند پیشنهاد:

از مطالعه ۴۸۳ شهر و شاخصهای درصد اجاره‌نشینی، مهاجرت از شهرها و روستاها، درصد مالک مسکن و جمعیت شهرها نتایج زیر به دست می‌آید:

۱- از روش همبستگی مشخص می‌شود که اغلب اجاره‌نشینها مهاجرینی هستند که یا از شهرهای دیگر به شهرهای بزرگ مهاجرت کرده‌اند و یا مهاجرین روستایی هستند که به شهرهای متوسط و درجه دوم مهاجرت نموده‌اند.

۲- مطالعه جداول متقاطع نشان می‌دهد که بیشتر شهرهای بزرگ و متوسط از میزان بالای اجاره‌نشینی برخوردار هستند که نشانگر این مطلب است که قیمت زمین و مسکن در این شهرها بالا می‌باشد و یا ساکنین بیشتر از درآمد کافی برای خرید مسکن برخوردار نیستند.

مطالعه وضعیت مهاجرت شهرهای ایران نشان می‌دهد که تعدادی از شهرهای درجه دوم و بزرگ هستند که دارای بالاترین مهاجرپذیری از شهرهای دیگر هستند و در آینده این روند ادامه خواهد داشت و در اولویت اول برای برنامه‌ریزی مسکن می‌باشند.

۳- در این تحقیق اولویت شهرها برای امر برنامه‌ریزی مسکن مشخص گردید. با مطالعه و تحقیق در مورد این شهرها دولت جمهوری اسلامی می‌تواند به ساماندهی امر مسکن شهری بپردازد و با سرمایه‌گذاری مسکن مخصوصاً مسکن ارزان قیمت مشکل را تا اندازه‌ای حل کند.

