

ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان همدان (با تأکید بر اقشار کم درآمد)

مجید شمس: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران
منا گمار^۱: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران

چکیده

مسکن کالایی با دوام، غیر منقول، چند بعدی، غیرهمگن و بسیار پر هزینه است و در سازمان اجتماعی فضا نیز نقش بسیار مؤثری دارد. اهتمام به تأمین مسکن مناسب، بادوام، مقاوم و ایمن، از بزرگ‌ترین دغدغه‌های انسان معاصر و جوامع کنونی است. از دید دیگر، مسکن در برنامه‌های درآمدت توسعه، به عنوان پویاترین زمینه‌ی عملکرد اقتصادی محسوب می‌گردد. تأمین مسکن برای همه دولت‌ها از دیرباز یکی از مهم‌ترین مسائلی بوده که برای رفع این مشکل راهبردها و سیاست‌های گوناگونی ارائه شده است. در ایران نیز، طی سال‌های اخیر، رونق و رکود بازار مسکن و مجموعه‌های هم پیوند با آن، با اهمیت تلقی شده و مسکن و وضعیت کمی و کیفی آن، به عنوان عاملی حساس و اثرگذار معرفی شده است. هدف اصلی این مقاله ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد، با استفاده از تکنیک‌های آماری در استان همدان است. روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد و از تکنیک آماری دهک-های درآمدی استفاده شده است. مطالعات انجام شده حاکی از آن است که شرایط مسکن در بین گروه‌های کم درآمد استان دارای وضعیت نامناسبی است. لذا به بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن بر حسب گروه‌های درآمدی پرداخته شده است. لازم به ذکر است عملکرد و سیاست‌های اتخاذ شده توسط دولت در سال‌های گذشته، تأثیر مناسبی بر ساماندهی مسکن گروه‌های کم درآمد استان همدان نداشته است و حتی در برخی از دوره‌ها تبعات منفی فراوانی برای این گروه‌ها داشته است.

واژه‌های کلیدی: مسکن، شاخص‌های کمی و کیفی، سیاست‌های مسکن، اقشار کم درآمد، استان همدان.

^۱ نویسنده مسئول: monagomar65@yahoo.com ۰۹۱۸۱۵۰۴۰۷۴

بیان مسأله:

مسکن به عنوان تبلور فضایی و تجسم کالبدی فعالیت سکونتی انسان در محیط، خردترین واحد جغرافیایی محسوب می‌شود. در واقع از ابتدای تاریخ یکجانشینی بشر، نیازی تحت عنوان مسکن مناسب بروز پیدا نمود، همچنین یکی از موضوع های قابل ملاحظه در جهت شناخت یک شهر و نحوه شکل‌گیری آن مطالعه بافت قدیم شهرها است. این بافت ها با اینکه در مراکز شهرها قرار دارند، اغلب مساکن آنها بواسطه مصالح ناپایدار به کار رفته در آنها در حال تخریب و رها شدن هستند و نیاز به اصلاحات و یا مرمت دارند تا از مهاجرت ساکنین این بافت‌ها به مناطق جدید و یا حاشیه‌نشینی جلوگیری شود (شمس و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۱۳). با گذشت زمان و شکل‌گیری شهرها، تأمین مسکن مناسب دچار شرایط و مناسبات پیچیده ای شد. به گواه تاریخ، یکی از تبعات ایجاد شهرهای بزرگ و گسترش شهرنشینی، شدت گرفتن مسأله تأمین مسکن به ویژه برای گروه‌های کم درآمد بوده است. ایران از جمله کشورهایی است که بر اساس آمار و اطلاعات موجود به یکباره سیر تحولی شهرنشینی را در نیم قرن اخیر با سرعت بالایی تجربه نموده است. در کشور ایران، علاوه بر افزایش تعداد نقاط شهری، شاهد شکل‌گیری پدیده کلانشهرنشینی هستیم. به موازات افزایش جمعیت شهرنشین همواره مسایل و مشکلات جدیدی در این گونه جوامع مطرح می‌شود که از مهم‌ترین آنها مسئله اسکان غیررسمی می‌باشد. بی‌گمان اسکان غیررسمی در شهرهای موجود در نظام سرمایه‌داری پیرامونی از ابعاد وسیع‌تر و حادثری برخوردار است. مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۸: ۷۱). به همراه خوراک و پوشاک از دیرباز به عنوان اصلی‌ترین و اساسی‌ترین نیاز گروه‌های انسانی مطرح بوده است. در واقع مسکن، خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد حیاتی سکونت انسانی در ایفای نقش‌های اساسی وی می‌باشد (رهنمایی، ۱۳۸۲: ۸). بنابراین به نظر می‌رسد یکی از بهترین راه‌های شناخت شیوه‌های گوناگون زندگی، تأکید بر نوع مسکن و شاخص‌ها و شرایط ساختاری آن می‌باشد.

مسکن و برنامه‌ریزی مسکن از دیدگاه‌های مختلف مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. در نظریات توسعه و قطب رشد، مشکلات حاد مسکن امری گذرا و از ملزومات برنامه‌های توسعه برشمرده می‌شود (شفاغت، ۱۳۸۵: ۱۰). در مقابل در تئوری وابستگی و نظریات شهر گریزانه وخامت مسکن به مثابه محصول نابرابری و جریان یک طرفه امکانات از حاشیه به مرکز قلمداد شده است (اطهاری، ۱۳۸۲). برطبق دیدگاه اقتصادی بازار، مسائل مسکن را باید به سازوکار یا مکانیسم بازار سپرد (دژکام، ۱۳۷۳: ۲۵۵) و نیازهای مسکن باید در سیستم بازار از طریق بخش خصوصی فراهم گردد (سیف‌الدینی، ۱۳۷۳: ۲۷۶). در دیدگاه اقتصادی برنامه‌ریزی شده بازار مسکن، انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود. بخش مسکن به جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی بدل می‌گردد و در زمره هدف‌های کلی توسعه اقتصادی و اجتماعی جای می‌گیرد (حیدرآبادی، ۱۳۸۰: ۹). دیدگاه دیگر مربوط به تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد است و سه برنامه عمده را ارائه می‌کند ۱- برنامه‌هایی که بارانه‌های مستقیم اجاره‌ای را برای مسکن‌های منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌آورند؛ ۲- فراهم ساختن اعتبارات مالیاتی که ماحصل آن ایجاد واحدهای مسکونی با اجاره پایین است. ۳- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین. این سیاست با ابزارهایی از قبیل معافیت مالیاتی، وام درازمدت، بیمه و مانند اینها همراه است (منصور، ۱۳۷۳: ۳۲۷). با توجه به اهمیت مسکن در ابعاد اجتماعی- اقتصادی- فرهنگی پرداختن به موضوع با تأکید بر اقبال کم درآمد می‌تواند ضمن شفافیت در بخش مسکن به برنامه‌ریزی برای برطرف نمودن مشکلات منتفی شود. با افزایش جمعیت شهری میزان فضاهای مسکونی کافی به نظر نمی‌رسد. رشد جمعیت شهرنشین با تغییر در شرایط مسکن و همچنین با تحول در ابعاد کمی و کیفی مسکن همراه بوده است.

استان همدان جمعیتی بالغ بر ۱/۷۵۸/۲۶۷ نفر و ۴۲۸۲۷۹ خانوار و وسعتی برابر ۱۹۵۴۷ کیلومتر مربع دارد. از کل جمعیت ساکن استان همدان ۱۰۴۰۶۰۵ نفر جمعیت شهرنشین، ۷۱۷۶۶۲ نفر جمعیت روستانشین می‌باشند و پانزدهمین استان پر جمعیت کشور محسوب می‌شود که ۲/۳ درصد از کل جمعیت کشور را در خود جای داده است. نرخ رشد سالانه استان ۰/۶۴ است و به ترتیب نرخ رشد جمعیت شهری در این استان ۱/۱۹ درصد و نرخ رشد جمعیت روستایی ۰/۱۳ درصد

می‌باشد. تعداد کل واحد مسکونی استان ۴۷۱۴۷۰ می‌باشد. از تفاضل جمعیت ساکن در نقاط شهری با مسکن ساخته شده در شهرهای این استان برآورد می‌شود که با کمبود ۱۰۱۴۵- تعداد مسکن مواجه هستیم. این مقاله با بررسی شاخص‌های مسکن در گروه‌های درآمدی مختلف در شهرهای استان همدان و همچنین شاخص دسترسی به مسکن در دهک درآمدی مختلف و تعیین جایگاه مسکن در سبد هزینه خانوارهای استان همدان و بررسی نسبت هزینه مسکن به کل درآمدهای خانوارهای استان، سعی در ارائه راهکار در راستای حل مشکلات مسکن گروه‌های کم درآمد استان را دارد و به دنبال آزمون فرضیه‌های زیر می‌باشد:

- به نظر می‌رسد وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد شهری استان همدان از نظر شاخص‌های کمی و کیفی نامناسب می‌باشند.
- به نظر می‌رسد تدوین ضوابط و مقررات طراحی و ساخت و حمایت‌های مالی در تأمین اقشار کم درآمد مؤثر باشد.

روش تحقیق:

در این پژوهش نوع تحقیق از حیث هدف کاربردی و به لحاظ ماهیت و روش تحلیلی- توصیفی است. متغیرهای مورد بررسی مشتمل بر نوع تصرف بر حسب طبقه‌های درآمدی، سطح زیربنای واحد مسکونی و سرانه آن بر حسب طبقه‌های درآمدی، شاخص اتاق و متوسط تعداد افراد بر حسب طبقه‌های درآمدی، نوع و درصد مصالح ساختمانی مورد استفاده در مسکن گروه‌های درآمدی، درصد خانوارهای شهرهای استان همدان برخوردار از تسهیلات مسکن در طبقات درآمدی، درصد برخورداری خانوارها از لوازم و امکانات زندگی در طبقه‌های درآمدی است. مرجع تأمین آمار، مرکز آمار ایران است و روش‌های مورد استفاده همانا تکنیک‌های آماری دهک‌های جمعیتی‌اند. برای توان مالی گروه‌های درآمدی از تابع روش غیرمستقیم استفاده شده است. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق شامل ۲ گروه است الف: تعداد متقاضیان مسکن مهر استان همدان، ب: متولیان و مسئولین دولتی.

محدوده مورد مطالعه:

استان همدان ۱/۲ درصد از خاک کشور را به خود اختصاص داده است و در گستره ای به مساحت ۱۹۴۹۳ کیلومتر مربع، در غرب ایران بین ۳۳ درجه و ۵۹ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۸ دقیقه عرض شمالی و ۴۷ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۴۹ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ قرار گرفته است. بررسی استان همدان در میان استان‌های کشور بر اساس شاخص‌های منتخب نشان می‌دهد: در سال ۱۳۸۳، این استان در زمره‌ی استان‌های نسبتاً محروم کشور قرار داشته است (رتبه‌ی ۱۳ در بین ۳۰ استان) که در سال ۱۳۸۹ نیز با یک پله سقوط جایگاه خود را حفظ کرده است. (رتبه‌ی ۱۴ در بین ۳۰ استان). در محور اجتماعی و فرهنگی در فاصله سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۹، از رتبه ۱۵ به رتبه ۱۹، تنزل پیدا کرده و این تنزل در محور اقتصادی هم اتفاق افتاده، به طوری که از نظر مجموعه شاخص‌های اقتصادی از رتبه ۱۴ به رتبه ۱۶ منتقل شده است، اما از نظر مجموعه شاخص‌های محور زیربنایی، رتبه‌ی استان از ۷ به ۶ ارتقا یافته است. بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، این استان با ۱,۷۵۸,۲۶۸ نفر جمعیت، پانزدهمین استان پرجمعیت کشور است و ۲/۳ درصد از کل جمعیت کشور را در خود جای داده است. متوسط نرخ رشد سالانه‌ی جمعیت این استان در بازه زمانی ۹۰-۸۵ در نقاط شهری ۱/۱۹ و در نقاط روستایی ۰/۱۳ بوده است. این استان پس از استان‌های سیستان و بلوچستان و لرستان، پایین‌ترین نرخ رشد متوسط سالانه در نقاط شهری را داشته است. نرخ رشد متوسط سالانه استان در این دوره ۰/۶۴ درصد است. ۲/۵۹ درصد از جمعیت این استان شهرنشین‌اند.

پیشینه تحقیق:

زیاری و همکاران (۱۳۸۸) طی تحقیقی با عنوان ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)، با هدف ارزیابی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه برای اقشار کم درآمد و با استفاده از تکنیک آماری مورد استفاده در برنامه‌ریزی مسکن نتیجه‌گیری کرد که گسترش شهرهای استان از دهه ۱۳۵۰ بدین سو، از طریق ساختن شهرک‌های جداگانه و پراکنده و مجتمع‌های مسکونی، عمدتاً در نواحی حاشیه‌ای، و ساخت و احداث

محلله‌های بدون طرح و برنامه به دست مهاجران دارای درآمد پایین و افراد شاغل در بخش غیررسمی که عمدتاً در محله‌های حاشیه کمربندی و خارج از محدوده شهر انجام شده، صورت گرفته است. قنبری و همکاران (۱۳۸۹) طی تحقیقی با عنوان ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران، با هدف ارزیابی سیاست‌های کلان در زمینه مسکن قبل و پس از انقلاب و مقایسه نقاط قوت و ضعف و نقاط اشتراک و تمایز آن‌ها، به این نتیجه رسید که برخی از مشکلاتی که در برنامه‌های مسکن قبل از انقلاب وجود داشت اکنون نیز همان مشکلات در برنامه‌های پس از انقلاب مشاهده می‌شود. به عبارت دیگر برنامه‌های مسکن قبل و پس از انقلاب دچار نارسایی‌های مشترک می‌باشند. دائی و همکاران (۱۳۸۹) در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، با هدف بررسی تجارب جهانی به عنوان راهنمایی برای مدیران، برنامه-ریزان و سیاست‌گذاران مسکن در ایران، با روش تحلیلی-توصیفی، نتیجه‌گیری کرد که به طور کلی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در چهار گروه: ۱- سیاست ساخت مسکن ۲- سیاست تأمین مالی مسکن ۳- سیاست زمین و خدمات ۴- سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی قرار می‌گیرد.

سینلو طی تحقیقی با عنوان برنامه‌ریزی برای گسترش سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد شهری برای مهار بازار غیررسمی مسکن، نمونه موردی شهر تهران، با هدف تأمین و تولید مسکن گروه‌های کم درآمد، با روش بهره‌گیری از شیوه‌های ارزیابی و تحلیل سیاست‌ها و مطالعه متون و برنامه‌های مربوط به بخش مسکن در سطوح مختلف نتیجه‌گیری کرد که رویارویی با مشکلات مربوط به تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری نشان از طریق تدوین برنامه ملی مسکن برای یک دوره بلندمدت (ده ساله) و برنامه‌ریزی برای تأمین تمام نیازهای مسکن در کشور، از جمله نیاز به مسکن گروه‌های کم درآمد، ضروری و از اولین و اساسی‌ترین گام‌های حمایت از تولید مسکن گروه‌های کم درآمد است. از سوی دیگر، لازم است تا کمک‌های دولت بر ای تولید مسکن گروه‌های مختلف درآمد در جامعه یکسان نباشد.

یافته‌های تحقیق:

وضعیت مسکن استان همدان: شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن باشند (ارجمندینیا، ۱۳۵۴:۵۴). بررسی شاخص‌های مسکن یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناخته شده ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود (ملکی، ۱۳۸۲:۶). شاخص‌ها در واقع ابزارهای اندازه‌گیری وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شوند. به همین دلیل علاوه بر ارزیابی وضعیت در تدوین اهداف کمی برنامه‌ها نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند. به طور کلی می‌توان شاخص‌های مسکن را در سه گروه عمده تقسیم‌بندی نمود: الف: شاخص‌های کمی مسکن. ب: شاخص‌های کیفی مسکن. ج: شاخص‌های اقتصادی مسکن (حکمت‌نیا و همکاران، ۱۳۸۵:۱۱۶) در راستای همین موضوع مهم و بر اساس اطلاعات موجود تعداد واحدهای مسکونی استان در سرشماری سال ۱۳۶۵، ۲۳۵۱۶۰ بوده که در سرشماری سال ۷۵ یعنی ۱۰ سال بعد به ۲۹۲۳۲۷ رسیده است. به عبارت دیگر در این مدت ۵۷۱۶۷ واحد مسکونی به تعداد واحدهای دوره قبل اضافه شده است که این افزایش برای یک دهه نرخ رشدی بالغ بر ۲/۲۰ را نشان می‌دهد. بر اساس همین اطلاعات موجود از مرکز آمار ایران که در جدول شماره ۱ آورده شده است، در آخرین دوره سرشماری (۱۳۸۵) تعداد واحدهای مسکونی استان به ۳۶۹۴۷۲ رسیده است که این افزایش ۷۷۱۴۵ واحدی به نوعی بیانگر افزایش نرخ رشد در این دهه یعنی سال‌های ۸۵ تا ۷۵ است و این نرخ رشد برای این دوره به عدد ۲/۴۰ می‌رسد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). بررسی‌ها در این پژوهش در روند نیازهای مسکن با همه افزایش و نرخ رشدی که برای دو دهه‌ی گذشته وجود داشته است؛ نشان می‌دهد استان همدان بر اساس مطالعات سازمان مسکن و شهرسازی با کمبود ۲۲۹۰۸ واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ مواجه بوده که بیش‌ترین کمبود هم مربوط به شهر همدان است. اگر چه در سال ۱۳۹۰ این کمبود تا حد قابل ملاحظه برطرف شد یعنی تعداد واحدهای مسکونی استان به نزدیک ۳۹۴۰۰۰ واحد رسید و از سویی فقط ۵۰۰۰۰ نفر به جمعیت استان اضافه شده بود قطعاً مشکل کمبود تا حدی مرتفع شده بود. البته در ظاهر چرا که برخی از این مساکن در مناطق گران قیمتی است که گروه‌های متوسط هم قادر به خرید آن نیستند و به عنوان خانه‌های خالی محسوب می‌شوند. ذکر این نکته ضروری است که

مهاجرت و جذب جمعیت شهرها و روستاهای پیرامونی می‌تواند یکی از مهم‌ترین دلایل افزایش این نیاز در شهر همدان باشد، لذا یکی از راه‌های رفع این کمبود با توجه به محدودیت‌های فضایی و نزدیک بودن این شهر با شهرهای اقماری در ناحیه میانی با ابهامات و اختلافاتی که گاهی در تعیین محدوده و حریم این شهر با شهرهای دیگر و متأسفانه موانع متعدد توسعه فیزیکی که امکان توسعه مسکونی را محدود کرده است، رفع مشکل مسکن شهرهای اقماری همدان و هدایت بخشی از جمعیت سرریز به این گونه شهرهاست که این مهم با مکان‌گزینی صحیح و شناخت نیازها در یک افق بلندمدت به دست خواهد آمد. اهمیت ایجاد زمینه‌های مناسب احداث مسکن در این شهرها با هدف جلوگیری از مهاجرت به مرکز استان و ممانعت از رشد منفی این شهرها است و در این بین سهم ۴۱ درصدی نیاز مسکن استان به شهر همدان بیانگر تمرکز جمعیت و خدمات و ظهور پدیده نخست شهری است که در صورت نداشتن برنامه صحیح برای نظام سکونتگاهی شهرهای اقماری، شبکه شهری در نظام سکونتگاهی استان بصورت جدی دچار بی تعادلی و بی وزنی و قطبی شدن ناحیه مرکزی و تضعیف دیگر نواحی بالأخص نواحی شمالی و جنوبی می‌گردد (رحمانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۷۱).

جدول ۱- تراکم نسبی جمعیت استان در سه دهه ۱۳۸۵-۱۳۵۵

سال	تعداد جمعیت	مساحت به کیلومتر مربع	تراکم جمعیت به نفر
۱۳۵۵	۱۰۸۸۰۲۴	۲۰۱۷۲	۵۴
۱۳۶۵	۱۴۹۶۹۹۳	۱۹۴۴۵	۷۷
۱۳۷۵	۱۶۷۷۹۴۷	۱۹۵۴۷	۸۶
۱۳۸۵	۱۷۰۳۲۶۷	۱۹۴۹۳	۸۸
۱۳۹۰	۱۷۵۸۲۶۸	۱۹۳۶۷	۹۱

مأخذ: مرکز آمار ایران.

شاخص‌های مسکن گروه‌های کم درآمد در استان همدان:

شاخص‌های مسکن، مهم‌ترین نماگرهای شرایط مسکن می‌باشند. آمار و اطلاعات این بخش از طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان استخراج شده است.

نوع تصرف: امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن یک بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن می‌باشد. زیرا «سبب می‌شود خانوار ساکن در واحد مسکونی از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند و این امر آسایش روانی بیشتری برایش ایجاد می‌کند، از طرف دیگر برای اینکه گروه‌های کم درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار حائز اهمیت است» (اکرمی، ۱۳۷۷: ۲۶). در این تحقیق به بررسی انواع شیوه‌های تصرف مسکن در طبقات درآمدی استان همدان پرداخته شد. مهم‌ترین و مناسب‌ترین شیوه تصرف مسکن به لحاظ امنیت، نسبت به گروه‌های درآمد متوسط و بالا، کمتر از مسکن ملکی استفاده می‌کنند. سهم مساکن استیجاری و مجانی در این گروه درآمدی بیش از سایر گروه‌های درآمدی است. لذا این شاخص نشانگر اینست که امنیت تصرف مسکن در بین گروه‌های کم درآمد استان همدان نسبت به دیگر گروه‌های درآمدی پایین‌تر است و این موضوع می‌تواند اثرات بسیار زیادی در آسایش روانی و امنیت زندگی خانواده‌ها ایجاد نماید (طرح جامع مسکن، ۱۳۸۵). (جدول شماره ۲).

جدول ۲- نوع تصرف مسکن در گروه‌های درآمدی مختلف استان همدان در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	ملکی	اجاره ای	در برابر خدمت	مجانی
درآمد پایین	٪۶۴	٪۲۶	٪۰۱	٪۰۹
درآمد متوسط	٪۷۰	٪۲۱	٪۰۲	٪۰۷
درآمد بالا	٪۸۱	٪۱۰	٪۰۳	٪۰۶

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰.

سطح زیربنا: سطح زیربنای واحدهای مسکونی از مهم ترین شاخص ها برای بررسی کیفیت سکونتی خانوارها محسوب می شود. این شاخص هرچه بالاتر باشد نشانگر مطلوبیت بهتر است. مطابق بررسی های به عمل آمده متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی در اختیار خانوارهای کم درآمد استان همدان حدود ۸۶ متر مربع بوده است. در حالی که این رقم برای خانوارهای با درآمد بالا بیش از ۱۱۰ مترمربع است. همچنین سطح زیربنای اختصاص یافته به یک نفر در گروه پر درآمد در استان همدان حدوداً دو برابر این سطح برای یک نفر از افراد خانوارهای کم درآمد استان همدان است. بنابراین این شاخص کاملاً بیانگر شکاف بهره گیری از مسکن در طبقات کم درآمد و پر درآمد در استان همدان است (طرح جامع مسکن استان همدان، ۱۳۸۵).

جدول ۳- سطح زیربنای واحد مسکونی و سرانه آن بر حسب طبقه های درآمدی در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	متوسط سرانه زیربنا به ازاء خانوار (متر مربع)	سرانه سطح زیربنا به ازاء فرد (مترمربع)
درآمد پایین	۸۶	۱۸/۳
درآمد متوسط	۹۲	۲۳
درآمد بالا	۱۱۱	۳۶

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰.

تعداد اتاق و بعد خانوار:

شاخص تعداد اتاق به ازاء فرد و خانوار و بالعکس از مهم ترین شاخص های سنجش رفاه سکونتی است. طبق استاندارد سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالتی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد. مطابق بررسی های انجام شده متوسط تعداد اتاق به ازاء خانوار در گروه های کم درآمد بالغ بر ۳ اتاق و برای گروه های پر درآمد ۳/۹۸ اتاق است. علیرغم نزدیکی ارقام فوق الذکر به هم، تفاوت های شاخص اتاق برای گروه های درآمدی زمانی بارزتر است که از سرانه اتاق به ازاء نفر استفاده شود. لذا بر اساس این محاسبات مشاهده می شود در حالی که برای یک نفر از اعضای خانوارهای کم درآمد استان همدان تنها ۰/۶۳ اتاق وجود دارد، برای یک نفر از اعضای خانوارهای پر درآمد استان همدان این میزان به ۱/۲۸ اتاق می رسد. بر همین اساس شاخص نفر به اتاق برای گروه های درآمدی محاسبه شده و این شاخص نشانگر این است که به ازاء یک اتاق در خانوارهای کم درآمد ۱/۶ نفر و در خانوارهای پر درآمد ۰/۷۸ نفر وجود دارد. همچنین شاخص دیگری که در این قسمت بررسی شده است، بعد خانوار است، همانگونه که نتایج جدول شماره ۴ نشان می دهد بعد خانوار در طبقات کم درآمد بسیار بالاتر از خانوارهای با درآمد بالا است (طرح جامع مسکن استان همدان، ۱۳۸۵).

جدول ۴- شاخص های اتاق و متوسط تعداد افراد بر حسب طبقه های درآمدی در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	متوسط تعداد اتاق	سرانه اتاق	تعداد نفر به ازاء یک اتاق	متوسط تعداد افراد خانوار
درآمد پایین	۳	۰/۶۳	۱/۶	۴/۷۶
درآمد متوسط	۳/۲	۰/۸۵	۱/۲۵	۴
درآمد بالا	۳/۹۸	۱/۲۸	۰/۷۸	۳/۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰.

نوع مصالح:

نوع مصالح در هر منطقه ای بر اساس شرایط آب و هوایی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت است. با این حال نوع مصالح به کار رفته مبین مقاومت مسکن است. مصالحی چون بتون آرمه و اسکلت فلزی، مقاوم تر از سایر مصالح است. در مطالعاتی که در مورد مصالح به کار رفته در ساختمان های مسکونی خانوارهای طبقات درآمدی استان همدان صورت گرفت نشانگر این است که گروه های کم درآمد دارای مسکنی با مصالح کم دوام تر نسبت به دیگر طبقات درآمدی هستند. در جدول شماره ۵ نوع و درصد مصالح بکار رفته در ساختمان های مسکونی طبقات مختلف درآمدی مورد اشاره قرار گرفته است (طرح جامع مسکن استان همدان، ۱۳۸۵).

جدول ۵- نوع و درصد مصالح ساختمانی مورد استفاده در مسکن گروه‌های درآمدی شهرهای استان همدان در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	اسکلت فلزی	بتون آرمه	جمع سایر	سایر				
				آجر آهن یا سنگ و چوب	آجر و چوب یا سنگ و چوب	بلوک سیمانی	تمام آجر یا سنگ	غیره
درآمد پایین	۰/۰۵	۰/۰۲	۰/۹۳	۰/۶۳	۰/۱۳	۰/۰۶	۰/۰۱	۰/۰۹
درآمد متوسط	۰/۱۴	۰/۰۶	۰/۸۰	۰/۶۲	۰/۰۸	۰/۰۶	۰/۰۱	۰/۰۳
درآمد بالا	۰/۳۱	۰/۱۵	۰/۵۴	۰/۴۵	۰/۰۲	۰/۰۴	۰/۰۱	۰/۰۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰.

درصد برخورداری از تسهیلات مسکن:

یکی از شاخص‌هایی که در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم است و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است امکانات و تسهیلات و خدمات اساسی از جمله آب، برق، آشپزخانه و ... است. در جدول شماره ۶ وضعیت تسهیلات مسکن در بین گروه‌های کم درآمد استان همدان در مقایسه با دیگر گروه‌ها آورده شده است. این جدول به خوبی بیانگر کیفیت پایین‌تر مسکن در بین گروه‌های کم درآمد نسبت به گروه‌های با درآمد بالا است. در واقع فقر اقتصادی گروه‌های کم درآمد در استان همدان موجب شده است که دسترسی این گروه‌ها به تسهیلات مسکن نیز پایین‌تر باشد. البته در برخی از تسهیلات نظیر دسترسی به آب لوله‌کشی و برق، تفاوت گروه‌های درآمدی چندان زیاد نیست ولی در برخی از تسهیلات نظیر دسترسی به حمام و آشپزخانه، این تفاوت‌ها فاحش‌تر است (طرح جامع مسکن استان همدان، ۱۳۸۵).

جدول ۶- درصد خانوارهای شهرهای استان همدان برخوردار از تسهیلات مسکن در طبقات درآمدی در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	آب لوله‌کشی	برق	گاز لوله‌کشی	تلفن	اینترنت	حمام	آشپزخانه
درآمد پایین	۹۹/۰۱	۹۹/۹۶	۷۰/۳۸	۷۸/۳۳	۲/۱۱	۸۶/۷۱	۸۶/۲۴
درآمد متوسط	۹۹/۵۹	۱۰۰	۷۷/۷۱	۹۰/۵۶	۷/۲۱	۹۵/۹۱	۹۶/۴۱
درآمد بالا	۹۹/۷۶	۱۰۰	۸۵/۷۱	۹۷/۷۱	۲۵/۴۹	۹۹/۸۳	۹۸/۳۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰.

برخورداری خانوار از امکانات و لوازم زندگی:

امکانات و لوازم زندگی از شاخص‌های مسکن محسوب نمی‌شوند. با این حال بررسی میزان برخورداری خانوارها از لوازم و امکانات زندگی نیز می‌تواند به خوبی تفاوت‌های کیفیت زندگی خانوارهای مختلف را نشان دهد. نتایج بررسی حاکی از سطح پایین‌تر برخورداری از لوازم و امکانات در خانوارهای کم درآمد نسبت به خانوارهای پر درآمد است (طرح جامع مسکن استان همدان، ۱۳۸۵). (جدول شماره ۷).

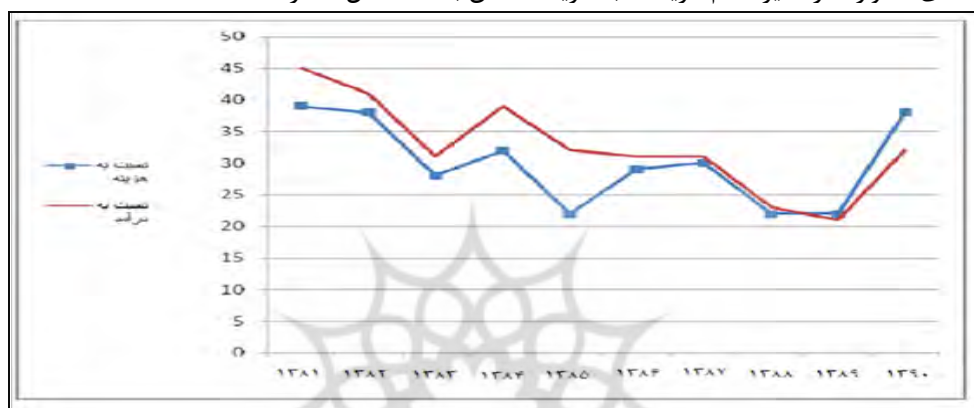
جدول ۷- درصد برخورداری خانوارهای استان همدان از لوازم و امکانات زندگی در طبقه‌های درآمدی در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	اتومبیل	تلویزیون رنگی	رایانه	تلفن همراه	اجاق گاز	ماشین لباسشویی	جارو برقی	فریزر	یخچال فریزر
درآمد پایین	۰/۰۸	۰/۹۰	۰/۰۶	۰/۱۳	۰/۹۷	۰/۳۷	۰/۵۵	۰/۱۱	۰/۸۹
درآمد متوسط	۰/۲۴	۰/۹۶	۰/۲۰	۰/۳۸	۰/۹۸	۰/۶۳	۰/۸۲	۰/۲۸	۰/۸۱
درآمد بالا	۰/۶۹	۰/۹۹	۰/۴۸	۰/۷۱	۰/۹۹	۰/۸۷	۰/۹۷	۰/۴۶	۰/۷۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰.

تعیین جایگاه مسکن در سبد هزینه خانوارهای استان همدان:

در مطالعات مربوط به تحولات قیمت مسکن در استان همدان قیمت مسکن طی سال های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۷ بیش از ۵۰ برابر شده است. لذا با توجه به افزایش قیمت مسکن در استان همدان، سعی شده نسبت هزینه مسکن در سبد هزینه های خانوارهای استان مورد بررسی قرار گیرد. بدین منظور از آمارهای موجود هزینه و درآمد خانوارهای استان طی سال های ۹۰-۱۳۸۱ استفاده شده است (طرح جامع مسکن استان همدان، ۱۳۸۵). در مورد جایگاه هزینه مسکن در سبد درآمد و هزینه خانوارهای استان می توان گفت که نسبت هزینه مسکن به متوسط درآمد خانوارها در طی دوره مورد بررسی روند کاهشی طی کرده، بطوری که این نسبت در سال ۱۳۸۱ از ۴۵ درصد به ۳۳ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است. با توجه به اینکه روند متوسط درآمد واقعی خانوارهای استان همدان در طی دوره مورد بررسی ثابت بوده؛ لذا این می تواند به سبب افزایش شدید قیمت مسکن و کاهش هزینه مسکن در سبد هزینه های خانوارهای استان باشد. ولی مقایسه نسبت هزینه مسکن نسبت به هزینه کل نشان می دهد روند کاهشی این نسبت مثل درآمد از کاهش فزاینده ای برخوردار نمی باشد که نیز می تواند به سبب جابجایی هزینه های خانوارها از سایر اقلام هزینه ها به هزینه مسکن باشد. (شکل شماره ۱).



شکل ۱- نمودار جایگاه هزینه مسکن خانوارهای استان همدان در سبد هزینه و درآمد به قیمت ثابت سال

بررسی نسبت هزینه مسکن به کل درآمدهای خانوارهای استان همدان:

جدول ۸- سهم هزینه های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای استان همدان به تفکیک دهک های درآمدی

سال	۸۱	۸۲	۸۳	۸۴	۸۵	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
دهک ۱۰	۲۹/۸۷	۲۸/۲۰	۱۶/۸۵	۳۱/۸۰	۲۶/۱۹	۳۰/۱۷	۳۳/۶۸	۸/۰۱	۱۹/۰۳	۲۱/۳۱
دهک ۹	۳۳/۶۴	۳۴/۱۱	۲۵/۷۴	۳۴/۹۵	۲۸/۱۳	۳۷/۶۶	۳۳/۷۷	۱۴/۰۳	۲۷/۱۶	۲۴/۷۹
دهک ۸	۳۵/۵۳	۳۵/۷۸	۳۰/۵۴	۳۸/۱۱	۳۱/۸۴	۴۰/۵۵	۳۳/۱۹	۱۸/۸۴	۲۵/۴۲	۲۵/۹۸
دهک ۷	۴۲/۰۴	۳۶/۳۸	۳۰/۸۲	۳۹/۲۷	۲۹/۲۰	۳۹/۳۰	۳۱/۵۹	۲۳/۶۸	۲۵/۰۳	۳۱/۴۲
دهک ۶	۳۳/۲۳	۳۴/۲۵	۳۲/۷۴	۳۹/۵۳	۴۲/۳۴	۵۶/۱۵	۳۰/۸۹	۲۵/۸۹	۲۶/۹۶	۳۲/۸۱
دهک ۵	۵۴/۰۴	۳۶/۹۳	۳۶/۱۱	۴۰/۴۴	۳۴/۸۱	۳۸/۳۰	۳۱/۷۷	۲۹/۸۲	۲۷/۶۴	۳۸/۷۷
دهک ۴	۵۵/۱۱	۳۸/۳۵	۳۶/۷۶	۴۶/۲۵	۴۴/۸۳	۴۴/۳۹	۳۱/۶۲	۲۹/۶۴	۳۴/۶۰	۳۹/۱۳
دهک ۳	۶۲/۳۶	۴۵/۱۳	۳۷/۹۴	۴۸/۴۴	۴۹/۰۹	۶۹/۳۵	۳۱/۷۴	۳۷/۸۱	۳۲/۳۸	۴۵/۴۲
دهک ۲	۷۳/۱۱	۵۳/۶۲	۳۹/۲۸	۴۸/۵۱	۴۸/۰۲	۸۲/۱۴	۳۱/۱۲	۳۹/۶۳	۳۷/۵۶	۵۲/۶۳
دهک ۱	۸۹/۱۲	۵۷/۸۲	۵۲/۰۷	۶۵/۶۳	۴۸/۱۳	۸۹/۴۴	۳۲/۰۳	۶۲/۶۰	۳۹/۶۹	۶۹/۷۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰-۱۳۸۱.

بر اساس نتایج حاصل از جدول شماره ۸ به طور کلی در دهک های بالای درآمدی سهم هزینه های مسکن نسبت به کل درآمدهای خانوار، نسبت به دهک های پایین درآمدی کم تر است. به عبارت دیگر خانوارهای با درآمد پایین در استان همدان بخش عمده ای از درآمدهای خویش را صرف تأمین هزینه های واحدهای مسکونی می نمایند. این در حالی است که خانوارهای با درآمد بالا، بخش کمتری از کل مخارج خوراک و غیرخوراکی خود را جهت این امر تخصیص می دهند. به این ترتیب که

خانوارهای دهک درآمدی ۱۰ ام حدود ۲۴,۵۱ درصد از درآمد خویش را جهت تأمین واحد مسکونی تخصیص می‌دهند و این در حالی است که خانوارهای دهک درآمدی اول، بیش از ۶۷ درصد درآمدهای خویش را صرف تهیه و تدارک واحد مسکونی می‌نمایند. این موضوع نشان می‌دهد که گروه‌های کم درآمد استان همدان زیر فشار سنگینی برای تأمین مسکن خویش می‌باشند و بخش عمده درآمد آنها صرف تأمین مسکن می‌شود و کم تر از یک سوم از درآمد خود را می‌توانند برای تأمین کلیه مایحتاج خویش (به جز مسکن) اختصاص دهند. (جدول شماره ۹).

جدول ۹- متوسط سهم هزینه‌های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای استان همدان طی دوره ۱۳۹۰-۱۳۸۱

دهک	سهم هزینه های مسکن در کل درآمدهای خانوارها
دهک ۱۰	۲۴/۵۱
دهک ۹	۲۹/۴۰
دهک ۸	۳۱/۶۹
دهک ۷	۳۴/۰۹
دهک ۶	۳۵/۳۸
دهک ۵	۳۷/۷۰
دهک ۴	۵۶/۲۶
دهک ۳	۵۷/۵۴
دهک ۲	۶۱/۸۲
دهک ۱	۶۷/۶۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰-۱۳۸۱

شاخص دسترسی به مسکن در گروه های درآمدی:

جدول شماره ۱۰ تعداد روزهایی که باید درآمد خانوار در راستای تهیه و تدارک یک متر مربع از واحد مسکونی، کلاً بایستی کنار گذاشته شود، را در سال‌های مختلف و به تفکیک دهک‌های درآمدی در استان همدان نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود در دهک‌های بالای درآمدی، خانوارها با پس انداز خویش در روزهای کمتری نسبت به خانوارهای دهک پایین درآمدی می‌توانند یک متر مربع از واحدهای مسکونی را تملک نمایند. البته این با توجه به اینکه قیمت فروش هر واحد متر مربع از واحد مسکونی بالا باشد؛ کل روزهایی که بایستی جهت تملک یک متر مربع از واحد مسکونی، درآمد خانوار پس‌انداز شود در دهک‌های درآمدی افزایش می‌یابد.

جدول ۱۰- تعداد روزهای کنار گذاشته شده برای درآمد خانوار در راستای تهیه یک متر مربع از واحد مسکونی در استان همدان بر

حسب دهک های درآمدی طی سال های مختلف

	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
دهک ۱۰	۱۳	۹	۶	۱۰	۷	۱۲	۱۶	۷	۹	۱۲
دهک ۹	۱۶	۱۳	۱۳	۱۴	۱۲	۱۹	۱۷	۱۰	۱۵	۱۹
دهک ۸	۱۹	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۲۴	۱۷	۱۳	۱۸	۲۴
دهک ۷	۲۱	۱۷	۱۸	۱۷	۱۸	۲۹	۱۷	۱۵	۲۰	۲۷
دهک ۶	۲۴	۱۹	۲۰	۱۸	۲۰	۳۸	۱۷	۱۸	۲۵	۳۱
دهک ۵	۲۹	۲۱	۲۲	۱۹	۲۲	۶۲	۱۷	۲۰	۲۸	۳۳
دهک ۴	۴۴	۲۳	۲۴	۲۱	۲۴	۷۷	۱۸	۲۳	۳۲	۳۸
دهک ۳	۴۹	۲۶	۲۷	۲۳	۲۷	۷۷	۱۸	۲۷	۳۶	۴۴
دهک ۲	۴۹	۳۰	۳۱	۲۶	۳۰	۷۷	۱۸	۲۸	۳۸	۵۲
دهک ۱	۴۹	۴۲	۴۴	۳۵	۳۸	۷۷	۱۸	۴۸	۴۳	۷۹

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۱۳۹۰-۱۳۸۱ و محاسبات نگارنده.

همچنین شاخص دسترسی به واحد مسکونی به تفکیک گروه های درآمدی بر حسب سال نیز محاسبه شده است که این روند طی سال های (۹۰-۱۳۸۱) در جدول شماره ۱۱ ارائه شده است. لازم به ذکر است که با فرض پس انداز یک سوم از درآمد خانوارهای هر گروه درآمدی برای تأمین مسکن، تعداد سال های مورد نیاز برای تأمین یک واحد مسکونی متوسط در استان همدان برای هر گروه درآمدی به شرح زیر است.

جدول ۱۱- تعداد سال های کنار گذاشته شده برای درآمد خانوار (دوره انتظار) در راستای تهیه یک واحد مسکونی به تفکیک دهک های

درآمد طی دوره (۹۰-۱۳۸۱)

	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
دهک ۱۰	۱۰/۸	۱۰/۵	۸/۷	۸/۷	۵/۷	۱۲	۱۵/۶	۵/۴	۹	۱۱/۴
دهک ۹	۱۲	۱۲/۶	۱۱/۴	۱۰/۸	۸/۴	۱۵/۶	۱۵/۶	۷/۸	۱۲/۲	۱۶/۲
دهک ۸	۱۲	۱۲/۹	۱۲/۶	۱۲/۲	۱۰/۵	۱۸/۳	۱۵/۹	۱۰/۸	۱۴/۱	۱۸/۳
دهک ۷	۱۲/۶	۱۳/۲	۱۴/۷	۱۲/۹	۱۲/۲	۲۰/۷	۱۵/۹	۱۳/۵	۱۴/۱	۲۱/۳
دهک ۶	۱۳/۸	۱۳/۵	۱۵/۹	۱۲/۹	۱۵/۶	۲۱	۱۶/۲	۱۵/۶	۱۷/۵	۲۳/۴
دهک ۵	۱۶/۸	۱۴/۴	۱۷/۴	۱۲/۹	۱۵/۹	۴۷/۱	۱۶/۵	۱۷/۱	۱۸/۶	۲۴/۶
دهک ۴	۳۲/۹	۱۴/۷	۱۷/۷	۱۳/۸	۱۶/۸	۵۷/۳	۱۶/۵	۱۷/۴	۲۱	۲۵/۲
دهک ۳	۳۶	۱۶/۲	۱۸	۱۵/۲	۱۷/۷	۵۹/۷	۱۶/۸	۲۲/۸	۲۱/۳	۲۲/۱
دهک ۲	۳۸	۱۶/۸	۱۹/۵	۱۵/۹	۲۰/۱	۶۰/۳	۱۶/۸	۲۹	۲۵/۵	۳۳/۹
دهک ۱	۳۹	۲۷	۳۰/۳	۱۹/۸	۲۶/۱	۶۱/۸	۱۶/۸	۲۱/۹	۴/۲۳	۵۱/۳

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای استان همدان، ۹۰-۱۳۸۱ و محاسبات نگارنده.

به طور کلی بررسی شاخص دسترسی به مسکن در استان همدان نمایانگر تفاوت فاحش گروه های مختلف درآمدی استان همدان در راستای تأمین مسکن است. علاوه بر اینکه گروه های کم درآمد استان همدان نسبت به دیگر گروه های درآمدی برای تأمین مسکن خویش بایستی دوره زمانی طولانی تری را صرف کنند، با گذشت زمان، شاخص دسترسی به مسکن در بین گروه های کم درآمد استان همدان نیز بدتر شده است.

تحلیل مسکن گروه های کم درآمد استان و چگونگی پیدایش مسأله آن:

استان همدان به دلیل مزایای جغرافیایی، تاریخی و آب و هوای مناسب در دهه های اخیر در نظام شهری ایران جایگاه خاصی یافته است و در بین مناطق شهری ایران، دارای سطح بالایی است و به عنوان یکی از مادر شهرهای کشور محسوب می شود. نرخ رشد شدید جمعیت در استان همدان در دهه های گذشته و حتی به تبع آن فزونی نرخ رشد تشکیل خانوار (به ویژه با تبدیل خانوارهای گسترده به هسته ای) که در دهه های آینده نیز بیشتر می شود تقاضای مسکن نیز طی دهه های گذشته در استان همدان بیشتر شده و در دهه پیش رو نیز فزون تر خواهد شد. طبق بررسی های انجام شده از نرخ رشد جمعیت مشخص شد که نرخ رشد جمعیت در شهرها از نرخ رشد جمعیت در روستاها بالا تر است و تمایل مردم به مهاجرت به شهرها روز به روز فزونی می یابد. از طرف دیگر در بین مردم شهرهای ایران مسکن به عنوان یک کالای سرمایه ای محسوب می شود. این نوع نگرش به مسکن موجب می شود که میزان تقاضای مسکن در جامعه شهری ایران بالا باشد و گرایش مردم به داشتن مسکن ملکی فزونی یابد. علیرغم بالاتر بودن تعداد خانوار نسبت به موجودی مسکن در استان همدان، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی بهبود یافته است و این موضوع ناشی از بالاتر بودن نرخ رشد موجودی مسکن نسبت به نرخ رشد خانوار در استان همدان طی دو دهه اخیر است. با توجه به افزایش تقاضای مسکن در استان، برای تأمین مسکن برای همه ساکنین استان تا سال ۱۴۰۰، نیازمند ساخت حدود ۳۲۵۳۵۶ واحد مسکونی در سال برای مراکز شهری می باشیم. با توجه به محدودیت های اقتصادی، گرایش به سمت کاهش سطح زیربنای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری های واقع در استان همدان مشخص است. همچنین این کاهش سطح زیربنا در منطقه فقیرنشین نسبت به منطقه پر درآمدها مشهودتر است.

تجزیه و تحلیل یافته ها و آزمون فرضیات:

فرضیه نخست: وضعیت کمی و کیفی شاخص‌های مسکن گروه‌های کم درآمد در استان همدان مناسب نیست. مطابق بررسی‌های انجام شده شاخص‌هایی چون امنیت تصرف، سرانه زیربنا، سرانه اتاق، انواع تسهیلات مسکن (دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن و...) و... در استان همدان و بر اساس گروه‌های درآمدی مورد مطالعه قرار گرفتند. مطالعات حاکی از آن بودند که تمامی این شاخص‌ها در گروه‌های کم درآمد استان نسبت به متوسط شرایط استان در سطح پایین تری قرار دارند. بنابراین با توجه به موارد مطرح شده، فرضیه نخست تحقیق مورد تأیید است.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد تدوین ضوابط و مقررات طراحی و ساخت و حمایت‌های مالی در تأمین اقشار کم درآمد مؤثر باشد. نظام مالی تأمین مسکن در حال حاضر در شهرهای استان همدان دارای ویژگی‌های زیر است:

عمده‌ترین منبع مالی تأمین مسکن در شهرهای استان همدان، پس‌انداز خانوارها است که بیش از ۶۰ درصد سهم تأمین مسکن خانوارهای شهرهای استان از این بخش ناشی می‌شود. متأسفانه بنگاه‌های اقتصادی و بانک‌ها در استان حمایت مالی مناسبی از تأمین مسکن انجام نمی‌دهند. با توجه به اینکه بخش عمده تأمین مسکن بر اساس پس‌انداز خانوار بایستی تأمین شود و در طرف مقابل، گروه‌های کم درآمد توان پس‌انداز لازم برای تأمین مسکن را ندارند، چنین نتیجه‌گیری می‌شود که نظام مالی مناسبی برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای استان همدان وجود ندارد.

عوامل برون‌زا مثل تورم، توزیع درآمدها، افزایش قیمت زمین و مسکن، موانع عمده در راه عملکرد مناسب نظام تأمین مالی مسکن‌اند. چرا که تورم سپرده‌ها را کم ارزش، و وام‌های بلندمدت را دارای یارانه مخفی می‌کند. از سوی دیگر توزیع درآمدها، به همراه افزایش قیمت‌ها، منابع مالی را به سوی خانوارهای پردرآمد معطوف می‌کند. مجموع این شرایط نشان می‌دهند در حال حاضر نظام مالی مناسبی برای تأمین مسکن در شهرهای استان همدان وجود ندارد. لذا حل مشکلات نظام مالی کنونی تأمین مسکن در شهرهای استان از طریق تدوین ضوابط و برنامه‌های اجرایی مناسب به افزایش توان تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای استان یاری می‌رساند. بنابراین فرضیه دوم این تحقیق نیز مورد تأیید است.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم درآمد، کنترل بازار مسکن و نظارت بر قیمت‌ها از وظایف اصلی دولت‌ها است. مطابق اصول ۲، ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، تأمین مسکن متناسب با نیاز شهروندان از وظایف اصلی، دولت ایران شمرده شده است، حتی تأمین مسکن مناسب در اصل ۴۳ نیز یکی از مؤلفه‌های اصلی استقلال اقتصادی و... محسوب شده است. با این وجود مسکن و تأمین آن به ویژه برای گروه‌های کم درآمد در شهرهای ایران بالأخص در کلان شهرهای ایران تبدیل به یک بحران شده است. امروزه پس از اشتغال، دومین نگرانی گروه‌های کم درآمد استان همدان مسکن است و این نشانگر تبدیل مسکن به مسأله‌ای بحرانی است. در سال‌های اخیر نیز قیمت زمین و مسکن در استان به گونه‌ای شدید رشد داشته که بی سابقه است. این نرخ شدید قیمت زمین و مسکن در استان، باعث کاهش هرچه بیشتر توان تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای استان شده است. ریشه‌یابی شناخت سازوکار شکل‌گیری بحران مسکن گروه‌های کم درآمد استان همدان، نیازمند نگاه فضایی و کلان به مقوله مسکن است. بر این اساس علل شکل‌گیری بحران مسکن گروه‌های کم درآمد شهرهای استان همدان، ناشی از یک سری عوامل در سطوح کلان، میانه و خرد است که مهم‌ترین آنها به شرح زیر است:

- عدم تعادل فضایی نظام اسکان و اقتصاد در ایران
- در حاشیه قرار گرفتن روستاها و شهرهای کوچک ایران در توزیع امکانات و فرصت‌ها
- مهاجرت‌های وسیع گروه‌های کم درآمد از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ‌تر استان
- عدم وجود برنامه مناسب اسکان گروه‌های کم درآمد در شهرهای استان
- در نظر گرفته نشدن گروه‌های کم درآمد در برنامه‌های توسعه شهری استان
- عدم وجود نظام مالی مناسب تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای استان همدان
- رشد سریع و شتابان جمعیت و به تبع آن، افزایش تقاضای مسکن
- بورس بازی زمین و مسکن

مجموعه این عوامل موجب فزونی تقاضای مسکن در استان همدان و عدم تناسب آن با عرضه مسکن از دیگر سو شده و این مسأله منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن و به حاشیه راندن گروه های کم درآمد در استان شده است. بر این اساس به منظور رفع مشکلات گروه های کم درآمد پیشنهادهای بدین شرح ارائه می گردد:

- تعریف و شناسایی دقیق خانوارهای نیازمند حمایت
 - ایجاد مدیریت یکپارچه به منظور حمایت از خانوارهای نیازمند و کم درآمد
 - تعریف استانداردهای زندگی با توجه به شرایط فرهنگی- اجتماعی و اقتصادی ساکنان از لحاظ زیربنای سکونت و تأسیسات و تجهیزات و نظایر اینها
 - تأمین حداقل زیربنای استاندارد در واحدهای مسکونی ساکنان کم درآمد به خصوص با توجه به شرایط فرهنگی- اجتماعی و اقتصادی آنها
 - ارائه تسهیلات و وام های ویژه به گروه های کم درآمد به منظور افزایش امکان خرید مسکن
 - حذف هزینه مسکن از سبد هزینه های خانوارهای کم درآمد
- به طور کلی موفقیت برنامه ریزی مسکن منوط به دو ویژگی عمده است. نخست جامعیت این برنامه ریزی است و این جامعیت از دو چیز به دست می آید:
- الف) همسویی نظام مندی یا سیستماتیک با برنامه های دیگر توسعه
- ب) در نظر گیری تمام گروه های ذی نفع در برنامه و نه تدوین آن فقط برای گروهی خاص.
- دوم برای برنامه ریزی مسکن باید شرایط اقتصادی- اجتماعی- سیاسی و اقلیمی منطقه سازگار باشد. نمی توان نسخه ای واحد را برای تمام کشور اعمال کرد زیرا این کار معضلاتی را برای برنامه ها به همراه خواهد داشت.

منابع و مأخذ:

۱. ارجمند نیا، اصغر (۱۳۷۳): مسکن اجتماعی مناسب، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، جلد اول، تهران.
۲. اطهاری، کمال (۱۳۸۷): گونه شناسی مسکن اجتماعی، ارائه شده در سیزدهمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران؛ وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۳. اطهاری، کمال و مریم جواهری پور (۱۳۸۳): طرح پژوهشی نظام مالی تأمین مسکن کم درآمدها؛ وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۴. اطهاری، کمال (۱۳۸۴): «فقر مسکن در ایران: فقر سیاست اجتماعی»، فصلنامه رفاه اجتماعی، سال ۵، شماره ۱۸، تهران، صص
۵. مرکز آمار ایران (۱۳۹۰): سالنامه آماری استان همدان، تهران.
۶. سیف الدینی، فرانک (۱۳۷۳): مسکن حداقل، بررسی سیاست های توسعه مسکن در ایران، چاپ اول، تهران.
۷. شفاعت، محمدرضا (۱۳۸۵): بررسی سیاست های مسکن گروه های کم درآمد در ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد سیاست و مطالعات ایرانیان، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران.
۸. شمس، مجید؛ دارامودی، لیلا و نرگس قنبری (۱۳۹۲): «تحلیل فرصت های توسعه ای بافت قدیم شهر (نمونه موردی بخش مرکزی شهر کرمانشاه)»، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۲۵، ملایر، صص ۱۲۸-۱۱۳.
۹. حبیبی، محسن و دیگر پژوهشگران (۱۳۷۰): مسکن حداقل، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، چاپ دوم، تهران.
۱۰. حبیبی، محسن و زهرا اهری (۱۳۸۳): بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۱۱. حکمت نیا، حسن و میرنجف موسوی (۱۳۸۵): کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین، چاپ اول، یزد.

۱۲. حیدرآبادی، اکبر (۱۳۸۰): مطالعه تأثیر جمعیت بر شاخص مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران.
۱۳. دژکام، ژاله (۱۳۷۳): دولت و مسئله مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، جلد اول، تهران.
۱۴. رهنمایی، محمد تقی (۱۳۸۲): مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی، جغرافیا، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ سوم، تهران.
۱۵. طرح جامع مسکن شهر همدان (۱۳۸۵): وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۱۶. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۸): جزوه پلی‌کپی درس «برنامه‌ریزی مسکن»، مقطع کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، گروه شهرسازی، تهران.
۱۷. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳): «جایگاه شاخص های مسکن در فرآیند برنامه ریزی مسکن»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷، تهران، صص ۳۱-۴۲.
۱۸. ملکی، سعید (۱۳۸۲): «بررسی نقش شاخص های اجتماعی مسکن در برنامه ریزی مسکن در شهر ایلام»، مجله مسکن و انقلاب، شماره ۱۰۴، تهران.

19. Brunn, S. Williams, J. and Ziegler, D (2003): *Cities of the World, World.*

20. *Regional Urban Development, Newyork: Rowman and Littlefield.*



