

نقش نوسانات بازار مسکن در امنیت اقتصادی ساکنین شهرها (مطالعه موردی: خانواده‌های کم‌درآمد کلان‌شهر تهران)

مهتاب امرایی^۱، عظیم علی‌شائی^۲، محمدتقی حیدری^{۱*}

۱. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه زنجان، ایران

۲. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

پذیرش: ۱۴۰۱/۱۰/۲۸

دریافت: ۱۴۰۱/۰۴/۲۵

چکیده

مشکلات مربوط به مسکن در کشورهای در حال توسعه بویژه کلان‌شهر رو به رشد تهران، چالش‌برانگیز و مورد توجه پژوهشگران بسیاری قرار دارد. لذا هدف پژوهش حاضر بررسی پیامدهای بحران اقتصادی بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد در سطح شهر تهران است. پژوهش از نوع کاربردی و به روش توصیفی-تحلیلی بوده، داده‌ها به روش کتابخانه‌ای و میدانی گردآوری و با استفاده از نرم‌افزار SPSS26 مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. یافته‌ها نشان می‌دهد که نبود دسترسی به مسکن ارزان قیمت، نوسانات قیمت مسکن و ساخت‌وساز، شهرداری‌ها، سازندگان، واسطه‌گرها و فروشندگان، نابرابری درآمدها، قیمت زمین، دلالت و نبود قوانین برای قیمت مسکن در شهر تهران و در نتیجه بر ناپایداری امنیت خانوارهای کم‌درآمد نقش دارند. نتایج حاصل از آزمون t نشان داد فرض صفر مورد پذیرش نیست و H1 مورد پذیرش قرار گرفته است. مقدار P-value در آزمون فریدمن (۰/۰۰۰) بوده که کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین تأثیر هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار اقتصادی خانوارهای کم‌درآمد متفاوت است به طوری که حضور دلالت در بازار مسکن با میانگین رتبه (۷/۷۰)، نقش آفرینی شهرداری‌ها با میانگین رتبه (۷/۴۱)، در رتبه اول و دوم و قیمت زمین با میانگین رتبه (۲/۵۰)، در آخرین رتبه قرار گرفت. همچنین نبود نهادسازی در نظام برنامه‌ریزی کشور و یا ضعف و محدودیت شدید نهادهای دولتی و بخش خصوصی در سیاست‌گذاری، تأمین و عرضه زمین و مسکن، منجر به سلیقه‌ای و فردی شدن سیاست‌ها و معادل آشفته‌گی امنیت اقتصادی خانوارها بالأخص برای دهک کم‌درآمد است.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد مسکن، امنیت پایدار، بحران، تهران، کم‌درآمد.

The Role of Housing Market Fluctuations in the Economic Security of City Residents (Case study: Low Income Families in Tehran)

Amraie¹, M., Ali Shai², A., Heydari^{1*}, M.T.,

1. Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Zanjan University, Iran

2. Department of Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Tehran, Iran

Received: 16/07/2022 Accepted: 18/01/2023

Abstract

Problems regarding housing in developing countries, especially the growing metropolis of Tehran, are challenging and of interest to many researchers. Therefore, the present study aims to investigate the consequences of the economic crisis on the stable security of low-income households in Tehran. The research was of applied type and descriptive-analytical method; data were collected by library and field method and analyzed using SPSS26 software. According to the findings, lack of access to affordable housing, housing and construction prices fluctuations, municipalities, builders, intermediaries and sellers, income inequality, land prices, brokers and the lack of strong laws in the extreme fluctuations of housing prices in Tehran contribute to the instability of the security of low-income households. According to the t-test results, the null hypothesis, contrary to H1, is not approved. The P-value in the Friedman test is (0.000), which is less than 0.05, so the effect of each of the economic factors playing a role in housing price fluctuations on the stable economic security of low-income households is different, so that the presence of brokers in the housing market with an average rating (7.70), the role of municipalities with an average rating of (7.41), ranked first and second, and the price of land ranked last with an average rating of (2.50). Additionally, the lack of institutionalization in the country's planning system or severe weakness and limitations of governmental institutions and the private sector in policy-making, provision and supply of land and housing has made the policies to be personal, and equals disturbing the economic security of households, especially for the low-income decile.

Keywords: Housing economy, Sustainable security, Crisis, Tehran, Low income.

مقدمه

شهرهای قرن بیست و یکم به صورت سیستم‌های پیچیده‌ای هستند که نیمی از جمعیت جهان را در خود جای داده و وظیفه اصلی انباشت سرمایه را به عهده دارند (Naylor and Buck, 2018; World Bank, 2016; Armao, 2016; Engelke, 2013; Wang and Wu, 2020). مناطق شهری، با بخش‌های صنعتی و خدماتی (Sampaio, 2016)، به عنوان موتور رشد اقتصادی عمل کرده‌اند. با وجود مزایای زیاد سیستم‌های شهری، نابرابری و محرومیت در آنها پیشرفت توسعه را کند کرده است (Wang and Wu, 2020). یکی از محرومیت‌های شهروندان مسکن در حد استطاعت است که به چالشی در سراسر جهان تبدیل شده است (Wef, 2019). بحران جهانی مسکن به شدت چالش برانگیز و بیخمانی در حال افزایش است (UCLG, 2020). لذا عملکرد بخش مسکن، تأثیر آن بر شهرها و امنیت زندگی خانوارهای فقیر و کم‌درآمد یکی از نگرانی‌های اصلی سیاست‌های عمومی و اصلی در دستور کار و دستورالعمل دفتر هابیتات سازمان ملل است UN-HABITAT است (UN-Habitat, 2019). گفتمان‌های مربوط به امنیت در شهر و امنیت شهروندان بخشی از تولید گسترده‌تر گفتمان‌های مربوط به امنیت است که سیاست‌های دولت براساس آن‌ها ساخته می‌شود (Rodrigues et al., 2017). با توجه به اینکه یکی از عناصر ایجاد شرایط زندگی ایمن برای شهروندان، مسکن ایمن است (Krieger et al., 2002)، نبود شرایط مناسب دستیابی به مسکن قابل استطاعت و پایدار به‌عنوان یکی از عوامل تأثیرگذار بر امنیت پایدار شهروندان در بسیاری از شهرهای کشورهای در حال توسعه مفهوم امنیت پایدار را دچار تزلزل ساخته است. شهر تهران به دلیل حضور گسترده دلان و واسطه‌ها در بازار مسکن، افزایش بیکاری، نظام مدیریتی تمرکزگرا، افزایش فقر و نابرابری و ... مهم‌ترین عواملی هستند که به این مسئله دامن زده و دستیابی به اهداف توسعه پایدار که رکن اصلی آن امنیت برای شهروندان است را غیرممکن ساخته‌اند. از این نظر موضوع پیچیده و چندوجهی مسکن، بویژه با شرایط مدیریتی شهر تهران، نیازمند بررسی‌های دقیق

است. بنابراین، هدف پژوهش حاضر بررسی پیامدهای بحران اقتصادی مسکن بر امنیت پایدار اقتصادی خانوارهای کم‌درآمد در کلان‌شهر تهران است. این پژوهش با توجه به گستردگی مسائل موجود در حوزه مسکن و نبود امکان بررسی تمام شاخص‌های امنیت پایدار شهروندان (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، سیاسی و محیط زیستی) در ارتباط با موضوع مسکن، بر روی شاخص اقتصادی در زمینه مسکن به عنوان شاخص مهمی در امنیت پایدار شهروندان تمرکز داشته است. در نهایت به‌طور دقیقی به سؤالات پژوهش پاسخ داده است از جمله، عوامل اقتصادی اصلی که در نوسانات بازار مسکن و در نتیجه افزایش قیمت مسکن در تهران نقش آفرینی می‌کنند، کدامند؟ وضعیت هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن تأثیرگذار بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد در شهر تهران چگونه است؟ اولویت‌بندی هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن تأثیرگذار بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد چگونه است؟

مبانی نظری و پیشینه

مفهوم امنیت به یک مفهوم گسترده‌تری به نام امنیت پایدار بسط داده شده (Khagram et al., 2003). بر همین اساس «امنیت پایدار» ناظر بر درک جامعی است که بر پایه آن به همه عوامل مؤثر سیاسی، اجتماعی، فرهنگی، امنیتی و ... در کنار یکدیگر و در تعامل باهم توجه می‌شود (اربابی، ۱۳۹۴). امنیت پایدار نقشی اساسی در ثبات حاکمیت و دوام مردم و همچنین توسعه و پیشرفت زندگی شهروندی دارد (قیصری و حسینی، ۱۳۹۲). یکی از راه‌های دستیابی شهروندان به امنیت پایدار، مسکن است (HHS and HUD, 2006). مفهوم گسترده مسکن شامل مفهوم ساده و خدماتی است که به افراد انگیزه می‌دهد تا در خانه با ثبات زندگی کنند (Sheibani, 2008). مشکل مسکن، از جمله معضلات اجتماعی نظام سرمایه داری و رشد جمعیت نامتناسب با امکانات رفاهی نیز تعبیر شده است (Igwe, 2017). از اواسط قرن بیستم پژوهشگران و متخصصان

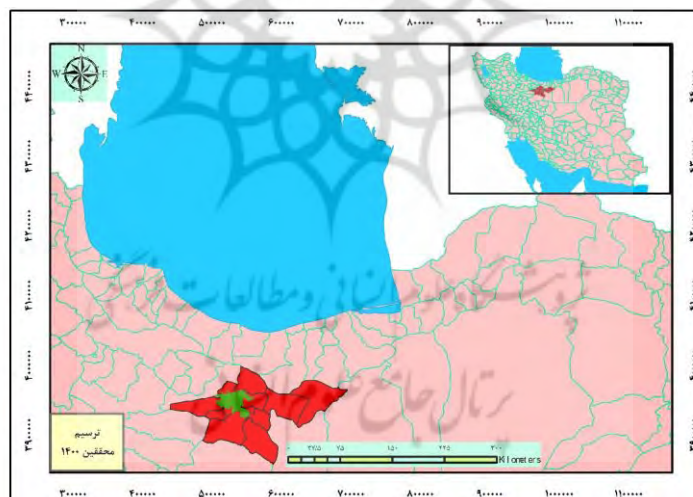
برنامه‌ریزی و مسکن به‌طور گسترده به مسائل مرتبط با آن پرداخته‌اند که در ادامه به برخی از این پژوهش‌ها در داخل و خارج پرداخته شده است: میتلین^۱ (۲۰۰۷)، در پژوهش سرمایه‌گذاری برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد و توسعه جامعه، به بررسی نوآوری‌ها در بخش امور مالی برای حمایت از مسکن و توسعه جامعه برای گروه‌های کم‌درآمد پرداخته است و نتایج آن نشان می‌دهد که بسیاری از بزرگ‌ترین و مؤثرترین طرح‌های مالی، در کمک به خانوارهای کم‌درآمد با تلاش سازمان‌های غیردولتی و دولت‌های محلی ترکیب شده‌اند. حتی در مواردی که دولت‌های محلی از توانایی تأمین مالی برخوردار نیستند، آن‌ها نقش مهمی در ایجاد امکان بهبود در سکونتگاه‌های غیررسمی، کمک به تخصیص زمین برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد و انعطاف‌پذیری در اجرای استانداردها دارند. العقبیری^۲ و همکاران (۲۰۱۱)، در پژوهشی با عنوان طراحی مسکن ارزان قیمت برای صنوف کم‌درآمد در صنعا، یمن به بررسی توسعه طراحی مسکن ارزان قیمت برای افراد با درآمد پایین و بررسی توانایی آن‌ها برای تهیه خانه در صنعا، یمن پرداختند. نتایج نشان می‌دهد که گروه‌های کم‌درآمد با توجه به ساخت خانه‌ها به شکل آپارتمان-های با مساحت ۶۵ تا ۱۲۰ متر و با ساختار اسکلت بتونی می‌توانند از عهده خرید خانه‌های جدید در صنعا برآیند. لیتمن^۳ (۲۰۱۶)، در پژوهشی با عنوان مسکن ارزان قیمت و مقرون به صرفه در شهر پویا به بررسی راه‌های ارزیابی استطاعت مسکن، شناسایی مشکلات ناشی از مسکن ارزان قیمت با دسترسی راحت به خدمات اساسی که هزینه خانوارها را به حداقل برساند پرداخت. وی بیان می‌کند که افزایش توسعه مسکن با قیمت مناسب می‌تواند به دستیابی به اهداف مختلف پایداری کمک کند. اورج^۴ (۲۰۱۹)، در پژوهشی با عنوان مشکلات مسکن گروه‌های کم‌درآمد و راه‌حل‌های مسکن با درآمد پایین: فرصت‌ها و چالش‌ها در بولاویو^۵، به تجزیه و تحلیل ابتکاراتی که فقرای شهری در شهر بولاویو در تهیه مسکن ارائه داده‌اند پرداخته و نتایج آن نشان داده است که ابتکارات مثبت زیادی در بین مردم فقیر شهری در شهر بولاویو برای تهیه خانه برای افراد

فقیر شهری وجود دارد زیرا آن‌ها به دنبال سقفی برای زندگی در آن هستند. زیاری و همکاران (۱۳۸۹)، به بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد آن در استان هرمزگان، پرداختند. نتایج آن نشان می‌دهد که وضعیت مسکن در گروه‌های کم درآمد از سال ۷۵ به بعد بدتر شده است و عدم توانایی تأمین مسکن مناسب از دهک‌های ۱، ۲ و ۳ به سمت دهک‌های ۴ و ۵ کشیده شده و نرخ اجاره‌نشینی نشان از سرمایه‌گذاری به سمت دهک‌های درآمدی بالا دارد. آرشین و سرور (۱۳۹۶)، به ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلان‌شهر مشهد پرداختند. نتایج آن نشان می‌دهد که در رتبه‌بندی کلی سیاست‌های اجرا شده به ترتیب، سیاست شهرهای جدید در رتبه نخست، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند. با مرور نتایج ادبیات موضوعی می‌توان اظهار نمود که در حوزه نوسانات بازار مسکن در امنیت اقتصادی ساکنین شهرها بالأخص برای افراد کم‌درآمد، تاکنون اقدام درخور توجهی در خصوص این موضوع صورت نگرفته است و بجز مقاله اورج و همکاران (۲۰۱۹) که با انتقادات قابل تاملی در حوزه نگرش‌ها و شاخص‌ها مواجه شده، مابقی پژوهش‌ها در حد تبیین ساختار نظری باقی مانده‌اند. از این رو جای خالی تحقیقی که بتواند با ارائه یک تحلیل متکی به روش‌های علمی که دید جامعی از مسئله فوق ارائه دهد، خالی است. لذا اهمیت بررسی این موضوع را می‌توان در دو محور عمده خلاصه نمود: ارزش نظری و ارزش عملی. ویژگی نظری این مطالعه کمک به پیشرفت تخصصی و افزودن بر ادبیات علمی موضوع و برنامه‌ریزی مسکن برای دهک‌های کم‌درآمد می‌باشد، زیرا تاکنون در زمینه فوق بررسی‌های بنیادین صورت نپذیرفته است و به تبع آن در کشور ما نیز این موضوع تاکنون چندان مورد بررسی و توجه پژوهشگران و برنامه‌ریزان قرار نداشته است. ارزش عملی پژوهش نیز به نوبه خود در تغییر، بهبود و اصلاح روش‌ها و الگوهای مواجهه با برنامه‌ریزی در جهت امنیت پایدار مسکن برای افراد کم‌درآمد خواهد بود.

مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر، کاربردی و روش آن توصیفی - تحلیلی است. جهت گردآوری اطلاعات و داده‌ها از روش‌های کتابخانه‌ای، پایگاه‌های الکترونیکی داده‌ها و همچنین مطالعات میدانی مصاحبه و پرسشنامه محقق ساخته استفاده شد. جامعه آماری را متخصصان حوزه مسکن، برنامه‌ریزان شهری (شامل اساتید و دانشجویان رشته-های برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی) و کارشناسان مسکن مشغول به فعالیت در شهرداری‌ها و اداره شهرسازی شهر تهران تشکیل می‌دهند. تکمیل پرسشنامه‌ها و مصاحبه به صورت مجازی و از طریق کانال‌های ارتباطی گوناگون بوده است. برای تعیین حجم نمونه ۱۰۰ نفر از متخصصان برنامه‌ریزی شهری و مسکن در شهر تهران براساس نمونه‌گیری گلوله برفی انتخاب شدند. با استفاده از نمونه‌گیری گلوله برفی مجازی با تعدادی از افراد نمونه ارتباط برقرار و مصاحبه‌ها انجام و پرسشنامه‌ها تکمیل شدند. روش کلی تکمیل

پرسشنامه‌ها و مصاحبه با استفاده از روش نمونه‌گیری نمایی بدون تبعیض انجام گرفت. پس از تکمیل پرسشنامه‌ها که شامل ۳۰ گویه اصلی در مورد موضوع اصلی پژوهش و ۶ سؤال در زمینه سطح اطلاعات افراد نمونه از موضوع پژوهش و ۵ سؤال در مورد ویژگی‌های آنها بود. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزار SPSS26 و آمار توصیفی (فراوانی و درصد) و آمار استنباطی (آزمون تی تک‌نمونه‌ای، فریدمن) و برای سنجش پایایی پرسشنامه از آلفای کرونباخ استفاده شد. مقدار آلفا در ۳۰ گویه اصلی پژوهش ۰/۹۱۸ بوده که پایایی درونی سؤالات را نشان داد. محدوده مورد پژوهش، کلان‌شهر تهران، براساس اطلاعات مرکز آمار در سال ۱۳۹۸ دارای ۸,۶۷۹,۹۳۶ نفر جمعیت داشت (آمارنامه شهر تهران، ۱۳۹۸). شهر تهران علاوه بر مرکزیت سیاسی، مهم‌ترین قطب اقتصادی کشور است (محکی، ۱۳۹۱).



شکل ۱: موقعیت محدوده مورد پژوهش

یافته‌ها

با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و اینترنتی به سؤال اول پژوهش یعنی؛ عوامل اقتصادی اصلی که در نوسانات بازار مسکن و در نتیجه افزایش قیمت مسکن در تهران نقش آفرینی می‌کنند، کدام‌اند؟ پاسخ داده شده که نتایج حاصل از این یافته‌ها به شرح ذیل هستند:

یک: سفته‌بازی در بازار مسکن: سفته‌بازی نه تنها از سوی خریداران بلکه توسط سازندگان حرفه‌ای در بازار املاک تشویق و تشدید می‌شود. سازندگان و مؤسسات تأمین مالی با هدف سفته‌بازی (بورس‌بازی) وارد بازار مسکن می‌شوند (خداداد کاشی و رزبان، ۱۳۹۳). طبق گزارش بانک مرکزی در خردادماه سال ۱۴۰۱ متوسط

مشابه سال قبل است. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در خردادماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۲/۷ و ۳ درصد است و مقایسه آن با متوسط درآمد یک خانوار تهرانی به عمق مساله پی برده می‌شود.

قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به ۳۹ میلیون و ۴۱۴ هزار تومان رسیده که این رقم نسبت به سال ۱۴۰۰ معادل ۳۲/۸ درصد افزایش داشته از سوی دیگر بررسی شاخص کرایه مسکن اجاره‌ای در شهر تهران و کل مناطق شهری در خردادماه سال ۱۴۰۱ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۶/۵ و ۵۱/۲ درصد نسبت به ماه

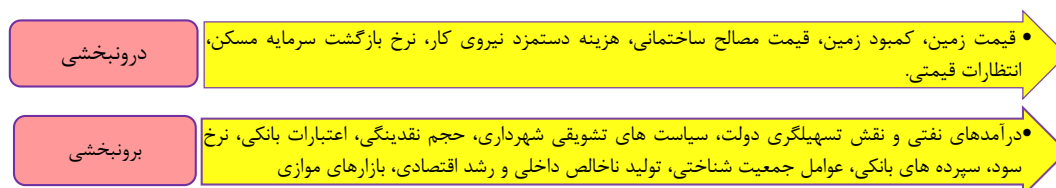
جدول ۱: روند تغییرات قیمت و تعداد معاملات مسکن در شهر تهران

شرح	مقطع زمانی		درصد تغییرات خردادماه ۱۴۰۱	
	اردیبهشت ۱۴۰۱	خرداد ۱۴۰۱	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۵۱۰۲	۱۰۴۹۰	۳۲/۳	۱۷۱/۹
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۲۹۶۷۳۶	۳۶۳۵۱۵	۸/۴	۳۲/۸

(منبع: nikboom.com)

عملکرد بخش‌های دیگر اقتصادی به جا گذاشته است. در برخی دوره‌ها قیمت مسکن رشد یک‌باره و نسبتاً زیاد را تجربه نموده است و در دوره‌هایی با رشد قیمت پایین‌تر از میانگین بازار، رکود داشته است. در زمان افزایش قیمت مسکن، فشار بر زندگی افراد جامعه را تشدید می‌کند و موجب تضاد طبقاتی بین جمعیت صاحب مسکن و جمعیت اجاره‌نشین می‌شود (حسن گودرزی و آرمان مهر، ۱۳۹۷)، مشابه شرایطی که اکنون در شهر تهران حاکم است. عواملی که بر تغییرات قیمت مسکن تأثیر دارند را می‌توان در دو دسته درون‌بخشی که بر هزینه تمام شده ساخت واحدهای مسکونی تأثیر می‌گذارند و برون‌بخشی که بر جذابیت بازار و قدرت خرید متقاضیان تأثیر می‌گذارد، قرار داد که در شکل زیر نشان داده شده است:

دو: نبود مسکن ارزان قیمت برای شهروندان: امروزه، اکثر شهرهای جهان در تهیه مسکن ایمن و مناسب برای مردم خود با چالش‌های بزرگی روبرو هستند، بویژه شهرهایی که به سرعت در حال رشد هستند و گزینه مسکن ارزان قیمت در آن‌ها محدود است. حتی کسانی که دستمزد ثابت می‌گیرند نیز قادر به خرید یا اجاره مسکن ارزان نیستند. اجاره‌ها به طرز نگران کننده‌های بالا و مطابق با درآمدها نیستند و بسیاری را مجبور می‌کنند ماهانه بیش از ۵۰ درصد از درآمد خود را برای خرید یا اجاره بهای مسکن پرداخت کنند (WEF, 2019). لذا افرادی که درآمد پایینی دارند با مشکلات بیشتری مواجه خواهند شد (Average, 2019). اثرات اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش قیمت مسکن و یا نوسان شدید آن در سال‌های اخیر در ایران نیز، زیان‌های گسترده‌ای بر خانوارها و سایر متقاضیان مسکن و



شکل ۲: عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن

(منبع: گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، ۱۳۹۴)

بازار مسکن هستند. زمانی که ساخت و ساز یا صدور پروانه ساختمانی بر عهده شهرداری‌ها است شهرداری در تعیین نرخ عوارض ساخت و ساز می‌تواند در سمت عرضه مسکن وارد می‌شود. شهرداری‌ها همچنین در مکانیزم تأمین اراضی از محل زمین‌های قابل ساخت تحت تملک و در تقویت عرضه مسکن تأثیرگذار می‌باشند (www.imna.ir/news/).

شش: نقش سازندگان در نوسانات بازار مسکن: رفتارهای سازندگان مسکن از جمله؛ هزینه بالای مبادله مسکن و مشکلات مربوط به خرید و فروش که سازندگان را تشویق به کاهش تعداد و افزایش مساحت واحدهای مسکونی می‌نماید، کاهش ساخت و ساز واحدهای کوچک جهت پوشش تقاضای اقشار کم‌درآمد، ورود سازندگان غیرحرفه‌ای و نهادهای مختلف در بخش مسکن، عدم نیاز به ثبت تشکیلات یا سازمان اخذ مجوز صلاحیت ورود به بخش ساخت‌وساز مسکن، ایجاد ادوار تجاری و نوسانات شدید در قیمت مسکن، دوره طولانی ساخت مسکن به دلیل ساخت‌وساز سنتی و ضعف فناوری بخش مسکن و به عبارت دیگر کاهش کم‌عرضه مسکن در کوتاه مدت، عدم اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی که منجر به تشدید رکود بازار مسکن می‌گردد، در نوسانات قیمت مسکن تأثیرگذارند (اولاد و همکاران، ۱۳۹۴).

هفت: نقش واسطه‌گرها در بازار مسکن: براساس روند و سازوکار موجود در بازار معاملات املاک و مستغلات و نحوه انجام معاملات، بنگاه‌های مشاورین املاک نقش بسزایی در این حوزه ایفا می‌کنند. ارتباط مستقیم با دو سمت عرضه و تقاضای بازار، آگاهی از قیمت‌ها، شرایط منطقه فعالیت خود و همچنین بازار مسکن، شناخته شدن به عنوان کارشناس از سوی جامعه، مبادرت به انجام فعالیت‌های اثرگذاری همچون مشارکت در ساخت و ... از جمله مهم‌ترین عواملی است که نشان‌دهنده اهمیت و میزان تأثیرگذاری بنگاه‌های مشاورین املاک در بازار مسکن هست. با وجود جایگاه ویژه بنگاه‌های مشاورین املاک در بازار املاک، عملکرد آن‌ها را از یکسو نمی‌توان منطبق بر کارکردهای مورد انتظار این بخش دانست و از سوی دیگر، انجام فعالیت‌هایی فراتر از

سه: تأثیرات نوسانات قیمت مسکن بر کاهش پس‌انداز و تغییر الگوی مصرف خانوارها: در شهر تهران عواملی مثل احتکار مسکن، مقررات شهری، حریم شهر و ... از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر افزایش قیمت و نوسانات بازار مسکن هستند. از طرف دیگر، افزایش فزاینده مهاجرت و شهرنشینی در نتیجه صنعتی شدن و کاهش تراکم خانوارها در واحدهای مسکونی موجب تقاضای روزافزون مسکن شده است. بر این اساس، از دیدگاه خرد مسکن کالایی با کاربرد مصرفی و سرمایه‌ای است که بیشترین سهم را در سبد هزینه خانوارها دارد (ایزدخواستی و همکاران، ۱۳۹۸). طبق محاسبات مرکز آمار ایران متوسط درآمد ماهیانه یک خانوار شهری در سال ۱۳۹۸ در حدود ۴۵ میلیون ریال بوده که این رقم برای شهر تهران در حدود ۵۳ میلیون ریال برآورد شده است. با احتساب ۱۵ درصد افزایش، درآمد یک خانوار تهرانی در سال ۱۳۹۹ به‌طور متوسط رقمی معادل ۶۱ میلیون ریال می‌شود. بنابراین با این میزان درآمد اگر خانوارها هیچ مخارج دیگری نداشته باشند ۲۱ سال باید پس‌انداز کنند تا قدرت خرید یک مسکن منطبق بر نیاز متوسط را داشته باشند (رحیمی، ۱۳۹۹).

چهار: نوسانات ساخت و سازهای مسکن و افزایش بیکاری کارگران: کارگران مشغول در حوزه ساخت و ساز مسکن از جمله اولین گروه‌هایی هستند که توقف یا کاهش ساخت و سازهای مسکن در زندگی آن‌ها، در کاهش سلامت جسمی و روحی، و عدم توانایی تأمین نیازهای اساسی این گروه تأثیر می‌گذارد. این مسئله در مورد خیلی از کلان‌شهرهای جهان در حال توسعه بویژه کلان‌شهر تهران صدق می‌کند.

پنج: نقش آفرینی شهرداری‌ها و افزایش قیمت مسکن: در ایران، درآمدهای ساختمانی، بیش از ۷۰ درصد از کل درآمدهای شهرداری کلان‌شهرها را شامل می‌شود و هرگونه نوسان در این درآمدها می‌تواند کل درآمد شهرداری کلان‌شهرها را با مشکل ناپایداری مواجه سازد (مهرگان و همکاران، ۱۳۹۴). این مسئله در تهران شدیدتر از سایر شهرهای کشور اتفاق افتاده (مظفری و همکاران، ۱۳۹۵). بنابراین، شهرداری‌ها به‌عنوان متولیان مدیریت شهری یکی از دستگاه‌های مؤثر در

رونق، رشد قیمت زمین بیش‌تر از رشد قیمت مسکن است (اقتصاد آنلاین، ۱۳۹۸).

ده: حضور دلالتان در بازار مسکن و افزایش قیمت مسکن: یکی از مهم‌ترین مسیرهای نفوذ دلالتان در بازار مسکن از طریق بازارهای مصالح ساختمانی است، که در نهایت موجب افزایش قیمت تمام شده مسکن برای خریداران و در بسیاری از موارد کمبود عرضه مسکن می‌گردد. پس از زمین مصالح دومین نقش را در قیمت تمام‌شده مساکن ایفا می‌کنند. دلالتان در تمام مراحل ساخت تا فروش مساکن حضور فعال دارند بویژه در کلان‌شهر تهران که در بسیاری از مواقع نقش دلالتان پررنگ‌تر از سایر بازیگران حوزه مسکن هست. دلالتان به دلیل در اختیار داشتن منابع مالی فراوان در دوره رکود بازار مسکن اقدام به خرید مساکن با قیمت پایین نموده و در زمان رونق بازار مسکن وارد میدان شده و مساکن را باقیمت بالا در بازار عرضه می‌نمایند. همچنین دلالتان در بازار مسکن در تهران در بسیاری از مواقع به دلیل عدم وجود استانداردهای لازم در نقش مشاورین املاک حضور پیدا می‌کنند و موجب جابه‌جایی شدید قیمت‌ها می‌گردند.

یازده: نبود قوانین محکم در تعیین قیمت مسکن و رواج سوداگری: یکی از مهم‌ترین مسائلی که بر بازار مسکن تهران تأثیرگذار است و در بسیاری از موارد مورد غفلت واقع گردیده عدم وجود نظارت دقیق و نبود قوانین مستحکم در بازار مسکن است. هرچند قوانین مختلف وجود دارد ولی فعالان حوزه مسکن از جمله سازندگانی که اقدام به ساخت‌وسازهای غیرقانونی خارج از موارد مطرح شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌نمایند حاضر به پرداخت جریمه‌های بالا به شهرداری هستند که دلیل این مسئله سودآوری بالای آن‌ها در بازار مسکن می‌باشد و پرداخت جریمه در مقابل سودآوری بالایی که دارند چندان تأثیرگذار نیست. از طرفی شیوه برخورد شهرداری با این متخلفان نیز دلیل دیگر بر نبود وجود قوانین محکم است. افزون بر این موارد در بخش فروش املاک و مساکن هم مشاورین املاک و هم فروشندگان برای انجام تخلفات محدودیت چندانی ندارند. فروشندگان با داشتن چندین خانه خالی در زمان

کارکردهای بخش واسطه‌گری همچون مشارکت در ساخت و یا تأمین مالی در نبود ساختارهای قانونی و نظارتی لازم، موجب بروز برخی آسیب‌هایی شده که بازار مسکن را نیز تحت‌تأثیر قرار داده است (قبادی، ۱۳۹۵).

هشت: نابرابری درآمدها و قیمت بالای مسکن: نابرابری (Zhang, 2018)، درآمدها تأثیرات منفی بر اقتصاد می‌گذارد (Soseco, 2019). که عمدتاً افزایش درآمد برخی گروه‌ها در جامعه موجب بالا رفتن قیمت مسکن شده و در نتیجه خرید مسکن برای خانوارهای کم‌درآمد دشوارتر خواهد بود (قلی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۸). لذا ممکن است از توانایی خانوارها برای داشتن شرایط مناسب زندگی جلوگیری کند (Soseco, 2019). بازار مسکن نیز به عنوان محلی که بخشی از سرمایه‌گذاری‌های کل اقتصادی را به خود جذب می‌کند، پیش روی خانوارها قرار دارد (جعفری صمیمی و همکاران، ۱۳۸۶). دور از انتظار نیست که این نابرابری‌ها نیز موجب کاهش سرمایه‌گذاری شهروندان با درآمد پایین در بخش مسکن شود. این مسئله موجب می‌شود که کاهش تقاضای مسکن از سوی اقشار پایین، سبب کاهش قیمت مسکن شود که عملاً در ایران و شهری مثل تهران صورت نمی‌پذیرد. با افزایش درآمد اقشار بالا و با توجه شرایط مدیریتی حاکم بر شهر تهران و نبود یک سیستم نظارتی قوی افزایش سرسام‌آور قیمت‌ها در بازار مسکن پدید آمده است.

نه: قیمت زمین و تأثیر بر نوسانات قیمت مسکن: هرگونه بحث درباره مسکن با زمین شروع می‌شود (Yinger, 2017). عمده مشکلات موجود در عرضه ناشی از کمبود یا نبود زمین‌های قابل سکونت است. بنابراین تغییرات قیمت زمین، قیمت مسکن را به‌طور مستقیم تحت‌تأثیر خود قرار می‌دهد. هنگام بررسی نقش قیمت زمین و بازار مسکن، توجه به این موارد ضروری است: (۱) تقاضای سرمایه‌گذاری سوداگران در بخش زمین و مسکن در ایران در دوران رکود به سمت بازار زمین حرکت می‌کند. (۲) در دوران رکود، قیمت زمین افزایش می‌یابد. (۳) در دوران رکود، غالب حجم ساخت و ساز در زمین‌های مرغوب انجام می‌شود. همچنین در دوره‌های

رکود اقدام به فروش مسکن نمی‌کنند که این مسئله به افزایش قیمت مسکن در کوتاه‌مدت منجر می‌شود. مشاورین املاک نیز به دلیل عدم آگاهی متقاضیان مسکن و نبود یک نظارت دقیق بر این عرصه موجب سوداگری در بازار مسکن شده‌اند.

یافته‌های استنباطی

ویژگی‌های پاسخ‌دهندگان

نتایج نشان می‌دهد که بیشترین تعداد فراوانی و درصد شرکت‌کننده‌ها در گروه سنی ۲۰ تا ۳۰ سال و گروه سنی ۶۰ سال به بالا کمترین تعداد شرکت‌کننده در نمونه هستند، اکثریت افراد این نمونه را مردان و بیشتر دارای تحصیلات دکتری که عمدتاً محل تولد آن‌ها خارج از تهران است تشکیل می‌دهد.

جدول ۲: توزیع فراوانی ویژگی‌های پاسخ‌دهندگان

سن	متغیرها	میزان (درصد)	فراوانی	محل تولد	متغیرها	میزان (درصد)	فراوانی
۲۰ تا ۳۰ سال		۰/۵۲	۵۲		تهران	۰/۳۱	۳۱
۳۰ تا ۴۰ سال		۰/۲۷	۲۷		سایر شهرها	۰/۶۹	۶۹
۴۰ تا ۵۰ سال		۰/۱۵	۱۵	میزان تحصیلات	فوق لیسانس	۰/۲۴	۲۴
۵۰ تا ۵۹ سال		۰/۴	۴		دکتری	۰/۵۳	۵۳
۶۰ سال به بالا		۰/۲	۲		فوق دکتری	۰/۲۳	۲۳
جنسیت	مرد	۰/۶۳	۶۳	مدت سکونت در	کمتر از ۵ سال	۰/۲۶	۲۶
	زن	۰/۳۷	۳۷	تهران	۵ تا ۱۰ سال	۰/۲۳	۲۳
					۱۰ تا ۲۰ سال	۰/۱۳	۱۳
					بیش از ۲۰ سال	۰/۳۸	۳۸

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

سطح اطلاعات کارشناسان درباره پیامدهای بحران اقتصادی مسکن بر امنیت خانواده‌های کم‌درآمد همان‌طور که در جدول ۳ نشان داده، شناخت و آگاهی کارشناسان پاسخ‌دهنده به سؤالات پژوهش نسبت به مسئله مورد بررسی در سطح بالایی قرار دارد به طوری که در مؤلفه‌هایی مثل پیامدهای بحران اقتصادی مسکن شهر تهران، دلایل این بحران‌ها، تأثیرات آن‌ها بر

خانوارهای کم‌درآمد و علل اهمیت این بحران‌ها گزینه‌های خیلی زیاد و زیاد بیشترین درصد را به خود اختصاص داده است. همچنین کارشناسان معتقدند شهر تهران امکانات لازم را برای کاهش بحران‌های اقتصادی را دارد و پژوهش در زمینه تأثیرات بحران‌های اقتصادی مسکن بر خانوارهای کم‌درآمد ضروری است.

جدول ۳: اطلاعات کارشناسان درباره پیامدهای بحران اقتصادی مسکن بر امنیت پایدار خانواده‌های کم‌درآمد کلان‌شهر تهران

مؤلفه‌ها	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
شناخت نسبت به پیامدهای بحران اقتصادی مسکن شهر تهران	۵/۰	۴/۰	۳/۰	۴۱/۰	۴۷/۰
شناخت نسبت به دلایل بحران‌های اقتصادی مسکن در شهر تهران	۲/۰	۵/۰	۸/۰	۴۱/۰	۴۴/۰
شناخت نسبت به تأثیرات بحران‌های اقتصادی مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد	۳/۰	۲/۰	۵/۰	۴۵/۰	۴۵/۰
شناخت نسبت به علل اهمیت بحران‌های اقتصادی مسکن	۳/۰	۲/۰	۹/۰	۴۶/۰	۴۰/۰
شناخت هست به پتانسیل‌های شهر تهران که در کاهش بحران‌های اقتصادی مسکن می‌تواند کمک کند.	۳/۰	۱۶/۰	۹/۰	۳۷/۰	۳۵/۰
میزان ضرورت پژوهش در زمینه تأثیرات بحران‌های اقتصادی مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد	۱/۰	-	۵/۰	۳۳/۰	۶۱/۰

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

پذیرش قرار گرفته است. لذا با ۹۵٪ اطمینان می‌توان نتیجه گرفت که عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد شهر تهران تأثیرگذار بوده‌اند. دلایل اصلی تأثیرگذاری نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد: مسکن مهم‌ترین دارایی هر خانواری است و داشتن مسکن مناسب برای خانوارهای کم‌درآمد به شدت تمام ابعاد دیگر زندگی خانوارهای کم‌درآمد تهران را تحت شعاع خود قرار می‌دهد به طوری که زمینه و فرصت دستیابی به سایر نیازها و پیشرفت در سایر ابعاد زندگی این خانوارهایی را فراهم می‌کند که بخش عمده درآمد آن‌ها به اقساط خرید مسکن، اجاره و رهن مسکن اختصاص می‌یابد. دوم، در تهران تاکنون سیاست‌های مناسبی برای حل این مشکل وضع نشده است. سوم، بخش خصوصی شامل دلان، بساز و بفروشان و واسطه‌گرها که تنها به دنبال سودجویی خود هستند و شهرداری نیز به‌عنوان متولی اصلی در این زمینه به دنبال تأمین منافع مالی و درآمدهای کلان در این حوزه وارد شده که مجری خوبی برای اجرای قوانین نیست. لذا این مسائل از دید کارشناسان حاضر در این پژوهش مورد تأیید قرار گرفته است.

آزمون تی تک نمونه‌ای برای پاسخ به سؤال دوم پژوهش یعنی؛ بررسی تأثیر هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد در شهر تهران

تأثیر هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد در شهر تهران چگونه است؟

نوسانات قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد نقش داشته است. $H_1: \mu >$ 3 نوسانات قیمت مسکن در کلان‌شهر تهران بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد نقش نداشته است. $H_0: 3 \leq \mu$

براساس نتایج حاصل در جدول ۴ در این آزمون عدد ۳ در محدوده بازه اطمینان قرار نمی‌گیرد در نتیجه فرض صفر رد می‌شود؛ با توجه به نتایج پرسشنامه برای تمام متغیرها میانگین بالاتر از حد مبنای ۳ محاسبه شده که نشان‌دهنده تأثیرگذاری هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد است؛ ولی اتکا به این میانگین از نظر آماری صحیح نیست و به بررسی مقدار P-value پرداخته می‌شود؛ به دلیل اینکه P-value به دست آمده (۰/۰۰۰) کوچک‌تر از سطح معناداری ۰/۰۵ و H_1 مورد

جدول ۴: نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای تأثیر هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار

مؤلفه	میانگین	انحراف معیار	خطای استاندارد	بازه اطمینان ۹۵٪	آماره T	P-value
عدم دسترسی به مسکن	۴/۱۸	۰/۶۱۸	۰/۰۶۲	۱/۰۶_۱/۳۱	۱۹/۱۳۵	۰/۰۰۰
ارزان قیمت برای شهروندان	۴۶/۲۶	۰/۵۷۹	۰/۰۵۸	۱/۱۵_۱/۳۷	۲۱/۷۴۵	۰/۰۰۰
نوسانات قیمت مسکن و پس‌انداز خانوارها	۴/۱۶	۰/۶۰۰	۰/۰۶۰	۱/۰۴_۱/۲۸	۱۹/۲۷۳	۰/۰۰۰
نوسانات ساخت و ساز مسکن	۴/۶۶	۰/۶۲۹	۰/۰۶۳	۱/۵۴_۱/۷۸	۲۶/۴۱۲	۰/۰۰۰
نقش آفرینی شهرداری‌ها و افزایش قیمت مسکن	۴/۳۷	۰/۷۲۸	۰/۰۷۴	۱/۲۲_۱/۵۱	۱۸/۵۲۴	۰/۰۰۰
نقش سازندگان در نوسانات بازار مسکن	۴/۵۲	۰/۶۷۱	۰/۰۶۷	۱/۳۸_۱/۶۵	۲۲/۶۱۵	۰/۰۰۰
نقش واسطه‌گرها و فروشندگان در بازار مسکن	۴/۱۴	۰/۶۳۸	۰/۰۶۴	۱/۰۱_۱/۲۷	۱۷/۸۷۶	۰/۰۰۰
نابرابری درآمدها و قیمت بالای مسکن	۳/۶۵	۰/۵۹۰	۰/۰۵۹	۰/۵۳_۰/۷۶	۱۰/۹۷۰	۰/۰۰۰
قیمت زمین و تأثیر آن بر نوسانات قیمت مسکن						

۰/۰۰۰	۲۹/۹۷۱	۱/۵۹_۱/۸۲	۰/۰۵۷	۰/۵۶۸	۴/۷۰	حضور دلالتان در بازار مسکن و افزایش قیمت مسکن
۰/۰۰۰	۲۹/۹۳۷	۱/۳۹_۱/۵۸	۰/۰۵۰	۰/۴۹۵	۴/۴۸	نبود قوانین محکم در تعیین قیمت مسکن و رواج سوداگری
۰/۰۰۰	۳۱/۲۰۹	۱/۲۲۸۳-۱/۳۹۵۱	۰/۴۲۰۳۰	۰/۴۲۰۲۹	۴/۳۱۱۷	تأثیر بحران اقتصادی مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد

پایدار خانوارهای کم‌درآمد یکسان‌اند. H_1 : اولویت‌های عوامل اقتصادی نقش‌آفرین در نوسانات قیمت مسکن از نظر تأثیر بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد باهم متفاوت‌اند. با توجه به نتایج مندرج در جدول ۵، مقدار P-value (۰/۰۰۰) کمتر از ۰/۰۵ و لذا H_1 تأیید می‌شود. به عبارت دیگر تأثیر هریک از عوامل اقتصادی نقش‌آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد متفاوت است. حال جهت تعیین اولویت، میانگین رتبه‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

آزمون فریدمن برای پاسخ به سؤال سوم پژوهش اولویت‌بندی تأثیر هریک از عوامل اقتصادی نقش‌آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد: عوامل اقتصادی نقش‌آفرین در نوسانات قیمت مسکن از نظر تأثیر بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد نسبت به هم اولویت دارند. برای آزمون این فرضیه، ابتدا فرضیه‌های آماری H_0 و H_1 تنظیم شدند: H_0 : اولویت‌های عوامل اقتصادی نقش‌آفرین در نوسانات قیمت مسکن از نظر تأثیر بر امنیت

جدول ۵: نتایج آزمون فریدمن تأثیر هریک از عوامل اقتصادی نقش‌آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم‌درآمد

نتیجه آزمون	سطح معناداری	آماره کای دو	درجه آزادی	تعداد داده‌های هر بحران
H_1 تأیید می‌شود	۰/۰۰۰	۲۶۹/۸۵۹	۹	۱۰۰

(منبع: محاسبات محققین، ۱۴۰۱)

متولی اصلی مسکن باید حامی گروه‌های کم‌درآمد باشد. واسطه‌گرهای فاقد تخصص که در نقش مشاورین املاک (مهم‌ترین واسطه عرضه مسکن) در سطح نواحی خود فعالیت دارند، عمده‌ترین تأثیرات آن‌ها بر افزایش قیمت مسکن در ناحیه محل فعالیت آن‌هاست که به دلیل نبود نظارت دقیق بر فعالیت آن‌ها با دست بردن در قیمت مسکن (خرید و رهن و اجاره)، زندگی شهروندان به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد در تأمین مسکن را با مشکلات اساسی مواجه می‌سازند. دلالتان حوزه مسکن در بازار از جمله گروه‌های دیگری هستند که به دلیل نبود قوانین نظارتی بر حوزه کلان مسکن با قصد سودجویی وارد این حوزه شده و به معنای واقعی در این حوزه درآمدهای نجومی کسب می‌کنند. از این رو با نوسانات شدید قیمت مسکن که تبعات آن در اولین شکل بروز آن گریبان‌گیر گروه‌های کم‌درآمد رخ می‌دهد و دسترسی به یک مسکن در استطاعت برای این گروه‌ها میسر نیست.

جدول ۵، نشان می‌دهد که حضور دلالتان در بازار مسکن با میانگین رتبه (۷/۷۰)، در رتبه اول، و قیمت زمین و تأثیر آن بر نوسانات قیمت مسکن در رتبه دهم و در آخرین رتبه قرار گرفته است. از دلایلی که برای اولویت یافتن حضور دلالتان می‌توان بیان نمود این است که در شهر تهران دلالتان در تمام مراحل ساخت تا فروش حضور دارند و یکی از مهم‌ترین بازیگران نقش‌آفرین در افزایش قیمت تمام شده مسکن می‌باشند. این گروه به نوعی می‌توان بیان نمود که گردانندگان بازار مسکن در شهر تهران هستند و از آنجا که منافع خود را در اولویت قرار می‌دهند. شهرداری تهران نیز که سال‌هاست برای تأمین منابع مالی خود به منابع مالی حاصل از جرائم تخلفات ساختمانی، عوارض و تراکم ساختمانی وابسته است در بسیاری مواقع با بروز تخلفات در حوزه مسکن منافع خود را که از این طریق تأمین می‌کند را در اولویت قرار می‌دهد. درحالی که شهرداری به‌عنوان

جدول ۶: اولویت بندی بحران های اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن از نظر تأثیر بر امنیت پایدار خانوارهای کم درآمد

اولویت بندی	میانگین رتبه	انحراف معیار	میانگین	مؤلفه
اول	۷/۷۰	۰/۵۶۸	۴/۷۰	حضور دلالتان در بازار مسکن و افزایش قیمت مسکن
دوم	۷/۴۱	۰/۶۲۹	۴/۶۶	نقش آفرینی شهرداری ها و افزایش قیمت مسکن
سوم	۶/۶۶	۰/۶۷۱	۴/۵۲	نقش واسطه گر ها و فروشندگان در بازار مسکن
چهارم	۶/۱۱	۰/۴۹۵	۴/۴۸	نبود قوانین دقیق (قوانین نظارتی که مانع از افزایش بی رویه قیمت مسکن توسط دلالتان و بساز و بفروش های مسکن گردد) در تعیین قیمت مسکن و رواج سوداگری
پنجم	۵/۹۱	۰/۷۳۸	۴/۳۷	نقش سازندگان در نوسانات بازار مسکن
ششم	۵/۱۷	۰/۵۷۹	۴/۲۶	نوسانات قیمت مسکن
هفتم	۴/۵۷	۰/۶۳۸	۴/۱۴	نابرابری درآمدها و قیمت بالای مسکن
هشتم	۴/۵۵	۰/۶۰۰	۴/۱۶	نوسانات ساخت و ساز مسکن
نهم	۴/۴۵	۰/۶۱۸	۴/۱۸	عدم دسترسی به مسکن ارزان قیمت برای شهروندان
دهم	۲/۵۰	۰/۵۹۰	۳/۶۵	قیمت زمین و تأثیر آن بر نوسانات قیمت مسکن

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

بحث و نتیجه گیری

حاصل از اولویت بندی بحران های اقتصادی مسکن نشان می دهد که حضور دلالتان در بازار مسکن با میانگین رتبه (۷/۷۰)، در رتبه اول و قیمت زمین و تأثیر آن بر نوسانات قیمت مسکن در آخرین رتبه قرار گرفته است. پژوهش حاضر در مفاهیم، روش و اهداف و کلیدواژه های اصلی مورد بررسی با پژوهش ایگو و همکاران (۲۰۱۷)، با عنوان مروری بر مشکلات مسکن که موجب شرایط نامناسب محیطی می شود و پژوهش آرشین و سرور (۱۳۹۶)، با عنوان ارزیابی سیاست های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه های کم درآمد کلان شهر مشهد و از نظر پاره ای از مبانی نظری با پژوهش های سوات (۲۰۱۵)، با عنوان تجزیه مناطق مسکونی شهری: مناطق و سکونتگاه های مسکونی دروازه دار جدید و پژوهش وانگ و وو (۲۰۲۰)، مشابهت دارد. در ادامه پیشنهاداتی برای کاهش مشکلات مسکن اقشار کم-درآمد ارائه شده است: کاهش نقش دلالتان در حوزه مسکن از مرحله ساخت تا فروش. کاهش نقش واسطه-گرهای فاقد تخصص و سامان دهی و نظارت دقیق از سوی دولت ملی و محلی بر این گروه ها. نظارت جدی در بازار مسکن و ارائه تسهیلات و وام های با بهره پایین

این پژوهش به بررسی پیامدهای بحران اقتصادی مسکن بر امنیت پایدار شهروندان در کلان شهر تهران پرداخته است. نتایج حاصل از یافته های توصیفی نشان می دهد که ۱۰ عامل مهم در نوسانات شدید قیمت مسکن در شهر تهران نقش دارند که شامل: عدم دسترسی به مسکن ارزان قیمت، نوسانات ساخت و ساز مسکن، نقش آفرینی، سازندگان، واسطه گر ها و فروشندگان در بازار مسکن، نابرابری درآمدها، قیمت زمین، حضور دلالتان و نبود قوانین محکم در تعیین قیمت مسکن و رواج سوداگری هستند.

نتایج آزمون t نشان می دهد که P-value به دست آمده (۰/۰۰۰) کوچک تر از سطح معناداری ۰/۰۵ است لذا با ۹۵٪ اطمینان می توان نتیجه گرفت که عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم درآمد در شهر تهران تأثیرگذار بوده اند. نتایج آزمون فریدمن نشان داده مقدار P-value (۰/۰۰۰) کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین تأثیر هر یک از عوامل اقتصادی نقش آفرین در نوسانات قیمت مسکن بر امنیت پایدار خانوارهای کم درآمد متفاوت است. نتایج

و ارائه مسکن ارزان قیمت به گروه‌های آسیب دیده. جهت حرکت شهرداری در چارچوب قانونی ملی و تأمین بخشی از منابع مالی شهرداری توسط دولت ملی محلی.

پی نوشت

1- Mitlin
2- Alaghbari
3- Litman

4- Average
5- Bulawayo

منابع

- آرشین، م. و سرور، ر.، ۱۳۹۶. ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد، مطالعات مدیریت شهری، ۹(۳۰)، ۸۱-۹۵.
<https://ums.srbiau.ac.ir/article10860.html>.
- آمارنامه شهر تهران، ۱۳۹۸. سالنامه آماری شهر تهران، سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.
[https://tmicto.tehran.ir/\(Available at: 1399/07/01\)](https://tmicto.tehran.ir/(Available%20at%3A%201399/07/01))
- اولاد، م.، کریمی، ع. و امیرزاده کمند، م.، ۱۳۹۴. آسیب-شناسی فعالیت‌های واسطه‌گری املاک و مستغلات، علمی اقتصاد مسکن، ۵۴(۱)، ۶۹-۸۰.
<https://www.magiran.com/paper/1542256>
- ایزد خواستی، ح.، عرب مازار، ع. و احمدی، خ.، ۱۳۹۷. تحلیل عوامل کلان اقتصادی مؤثر بر شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار در مناطق شهری ایران: با تأکید بر نقش دولت، مطالعات اقتصادی کاربردی ایران، ۸(۲۹)، ۴۱-۷۱.
<https://aes.basu.ac.ir/article2693.html>
- اقتصاد آنلاین (اقتصاد پلاس)، ۱۳۹۸. پیش‌بینی بازار مسکن در نیمسال دوم سال، پیش‌بینی علمی قیمت‌ها به همراه نظرات فعالان اقتصادی.
[https://www.eghtesadonline.com/\(Available at: 1399/10/03\)](https://www.eghtesadonline.com/(Available%20at%3A%201399/10/03))
- اربابی، ع.، ۱۳۹۴. شناسایی ظرفیت‌های جامعه روستایی در تحقیق امنیت پایدار مطالعه موردی: شهرستان سرباز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه بیرجند.
<https://ganj.irandoc.ac.ir/viewer/27a7d1b0a34d7f0ff00b083a7f340acf?sample=1>
- حسن گودرزی، س. و آرمان مهر، م.، ۱۳۹۷. تحلیل بازار مسکن و پیش‌بینی قیمت آن تا سال ۱۴۰۵ (مطالعه موردی: شهر تهران)، بررسی مسائل اقتصادی ایران، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، علمی‌ترویجی، ۵(۲)، ۷۹-۱۰۳.
<https://civilica.com/doc/1126948>
- جعفری صمیمی، ا.، (میلا) علمی، ز. و هادی‌زاده، آ.، ۱۳۸۶. عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران، پژوهش‌های اقتصادی ایران، ۹(۳۲)، ۳۱-۵۳.
https://ijer.atu.ac.ir/article_3624.html
- خداداد کاشی، ف. و رزبان، ن.، ۱۳۹۳. نقش سفته بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۷۰)، پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ۲۲(۷۱)، ۵-۲۸.
<file:///C:/Users/Parsrayan/Downloads/4010313937101.pdf>
- زیاری، ک.، مهدنژاد، ح.، پرهیز، ف. و آقاجانی، م.، ۱۳۸۹. بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد (نمونه موردی: استان هرمزگان)، تحقیقات جغرافیایی، ۶(۲)، ۲۹-۵۴.
<https://getjson.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=139785>
- رحیمی، ع.، ۱۳۹۹. درباره بحران مسکن در ایران، اقتصاد، جمهوری اسلامی، فرهنگی- اجتماعی، یادداشت راهبردی، وزارت علوم تحقیقات و فناوری پژوهشکده مطالعات راهبردی، وبلاگ آخرین اخبار، ۱۵ مرداد ۱۳۹۹، درباره بحران مسکن در ایران <https://risstudies.org>
- قلی‌زاده، ع.ا.، جعفری‌سرشت، د. و عسگری، م.، ۱۳۹۸. نابرابری درآمد و استطاعت خرید مسکن در کلان‌شهرهای ایران با رویکرد شبه‌پنل، پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ۹۰(۲۷)، ۱۰۳-۱۳۶.
<https://www.sid.ir/Fa/Journal/ViewPaper.aspx?id=532625>
- قیادی، پ.، ۱۳۹۵. ساختارهای متراکم شهری و تأثیر آن بر توزیع گرما و آلاینده‌ها در لایه مرزی شهری نمونه موردی: شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته مهندسی انرژی معماری، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه ایلام.
- قیصری، ن.ا. و حسینی، س.م.، ۱۳۹۲. ابعاد و شاخص‌های امنیت پایدار، مبتنی بر مدل مهندسی همگرایی ملی، آفاق امنیت، ۵(۲۰)، ۷۱-۱۰۷.

مرکزی شهر تهران - منطقه ۱۲)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان. - مظفری، غ.، پاپلی یزدی، م.ح.، وثوقی، ف. و حاتمی‌نژاد، ح.، ۱۳۹۵. ارائه الگوی پایدارسازی نظام درآمدی و تأمین منابع مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: شهرداری تهران)، تحقیقات جغرافیایی، ۳۱(۴)، ۲۴-۴۴.

- Armao, F., 2016. Security and the city. In search of a new model of urban resilience to violent non-state actors (VNSA). <https://www.semanticscholar.org/paper/DOI:10.20983/NOESIS.2016.12.2>

- Average, C., 2019. Low income housing problems and low-income housing solutions: opportunities and challenges in Bulawayo, *Housing and the Built Environment*, 34(3), 927-938. <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-019-09676-w> DOI:10.1007/s10901-019-09676-w

- Alaghbari, W.E., Salim, A., Dola, K. and Ali, A.A.A., 2011. Developing affordable housing design for low income in Sana'a, Yemen. <https://www.semanticscholar.org/paper/DOI:10.1108/17538271111111857>

- Engelke, P., 2013. The Security of Cities: Ecology and Conflict on an Urbanizing Planet. <https://www.files.ethz.ch/isn/173738/SecurityOfCities.pdf> <https://nikboom.com/blog/central-bank-report-tehran-housing-june-1401/>

- Igwe, P.U., Okeke, C.A., Onwurah, K.O., Nwafor, D.C. and Umeh, C.N., 2017. A Review of Housing Problems, Environment, Agriculture and Biotechnology, 2(6), 239003. <https://www.neliti.com/publications>

- Krieger, J. and Higgins, D.L., 2002. Housing and health: time again for public health action, *public health*, 92(5), 758-768. <https://ajph.aphapublications.org/doi/full/10.2105/AJPH.92.5.758> doi:10.2105/AJPH.92.5.758

- Khagram, S., Clark, W. and Raad, D.F., 2003. From the environment and human security to sustainable security and development, *Human Development*, 4(2), 289-313. <https://www.semanticscholar.org/paper/DOI:10.1080/1464988032000087604>

- Litman, T., 2016. Affordable-accessible housing in a dynamic city. Victoria, BC: Victoria Transport Policy Institute. <https://www.semanticscholar.org/paper/Affordable-Accessible-Housing-In-A-Dynamic-City-Why-Litman/CorpusID:167886872>

https://ps.ihu.ac.ir/article_200439.html

- مهرگان، ن.، سحابی، ب. و تارتار، م.، ۱۳۹۴. بررسی تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قیمت مسکن مطالعه موردی: شهر تهران، سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی دانشگاه الزهرا (س)، ۳(۷)، ۱۲۹-۱۵۴.

https://journal.alzahra.ac.ir/article_2527.html

- محکی، و.، ۱۳۹۱. قابلیت‌سنجی و ارزیابی ایجاد مسیرهای پیاده در بافت‌های تاریخی و کهن (نمونه موردی: بافت

- Mitlin, D., 2007. Finance for low-income housing and community development. <https://pubs.iied.org/10557iied>

- Naylor, C. and Buck, D., 2018. The role of cities in improving population health: international insights. London: King's Fund (Accessed: 23 August 2018) Available at: www.kingsfund.org.uk/sites/default/files/2018/Kings_Fund_June_2018.pdf.

- Rodrigues, T., Brancoli, F. and Amar, P., 2017. / DOI:10.22161/IJEAB/2.6.40

- Sampaio, A., 2016. Before and after urban warfare: Conflict prevention and transitions in cities, *The Red Cross*, 98(901), 71-95. <https://www.researchgate.net/publication/DOI:10.1017/S1816383117000145>

- Sheibani, G.N., 2008. How to attract foreign direct investment to invest in housing in Libya (Doctoral dissertation, University of Salford). <https://www.semanticscholar.org/paper/How-to-attract-foreign-direct-investment-to-invest-Sheibani/63cf4fc7b79a955a9f41ecca1ebb824fad5cc2c>

- Soseco, T., 2019. Income Inequality and Access of Housing. Karya Dosen Fakultas Ekonomi UM. https://www.researchgate.net/publication/317744413_Income_inequality_and_access_of_housing

- UCLG., 2020. Rethinking Housing Policies: Harnessing Local Innovation to Address the Global Housing Crisis. <https://scholar.google.com>

- United Nations Human Settlement Programme. (UN-Habitat)., 2019. A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles Supporting evidence-based housing policy and reform. https://unhabitat.org/sites/default/files/document/s/2019/_profiles_-_revised_version.pdf

- United States Department of Health and Human Services. (HHS). United States Department of Housing and Urban. (HUD)., 2006. Healthy Housing Reference Manual. <https://www.cdc.gov/nceh/publications/books/housing/housing.htm>

- Wang, W. and Wu, Y., 2020. Exploring the coordination mechanism for public housing supply with urban growth management: A case study of Chongqing, China. *Sustainability*, 12(10), 4047.
<https://www.researchgate.net/publication/DOI:10.3390/su12104047>
- World economic forum. Wef., 2019. Making Affordable Housing a Reality in Cities. Insight Report.
<https://www.weforum.org/whitepapers/making-affordable-housing-a-reality-in-cities>.
- World Bank., 2011. Violence in the city: Understanding and supporting community responses to urban violence. World Bank.
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/27454>
- Yinger, J., 2017. Housing and Commuting: The Theory of Urban Residential Structure-A Textbook in Urban Economics.
<https://www.worldscientific.com/worldscibooks/doi.org/10.1142/10355>
- Zhang, Y., 2018. Income Inequality and Housing Access in Canada.
<https://ruor.uottawa.ca/handle/10393/38132>

