

## The Effect of Economic and Social Factors on Housing Poverty in Iran

Azade Shahab<sup>1</sup>

Mohammad Sharif Karimi<sup>2</sup>

Sohrab Delangizan<sup>3</sup>

### Abstract

Housing is crucial in addressing poverty by providing shelter and is closely interconnected with various aspects of life. This issue is outlined in goals 11 and 1 of the Sustainable Development Goals as part of global planning. To accurately identify the problem, this study measured housing poverty and its economic and social determinants in Iran during the 1390s, based on the United Nations Human Settlements Program's definition. This was achieved using two combined indices: the percentage of households lacking affordable housing and those living in unsuitable housing. Four models were estimated using the generalized method of moments (GMM) and fully modified least squares to analyze the data.

The results indicate that Tehran and Alborz provinces have the highest percentage of households with housing costs exceeding 30% of their total household costs. On the other hand, Hormozgan Sistan and Baluchistan provinces have the highest rate of households facing multiple housing deprivations. Economic variables such as income, housing prices, and lagged dependent variables were found to directly impact the percentage of households lacking affordable housing and living in unsuitable housing. Social variables, however, did not show a significant effect on housing poverty in Iran. The fully modified most miniature squares model highlighted that housing prices and income are the most influential variables affecting housing poverty in Iranian provinces in the long term.

**Keywords:** *housing poverty, habitat, lack of access to affordable housing, unsuitable housing, generalized method of moments.*

**JEL Classification:** *I32, C23, R30, O12.*

---

<sup>1</sup> Ph.D. Candidate of Economics, Razi University, Shahab\_azade@yahoo.com

<sup>2</sup> Associate Professor of Economics, Razi University, sharifkarimi2@yahoo.com, (corresponding Author)

<sup>3</sup> Associate Professor of Economics, Razi University, sohrabdelangizan@gmail.com

## **Introduction**

Poverty alleviation policies are a significant objective of sustainable development worldwide. Housing plays a pivotal role in multidimensional poverty and is closely interconnected with other aspects of life, such as nutrition, health, education, and employment. The cost pressure of housing can constrain an individual's access to other necessities and pleasures. The Sustainable Development Goals (SDG) target of 11.1 aims to ensure access to suitable, safe, affordable housing and essential services by 2030. Addressing the housing challenge in Iran requires precise identification of the issue and using measurable indicators for sustainable development at both local and global levels. This study aims to measure housing poverty and its influencing factors.

## **Background and Innovation**

Housing is a crucial sector that significantly impacts the well-being of Iranian households. Previous research has highlighted the deprivation in the housing sector in Iran, leading to an increase in poverty indicators. This study innovatively measures housing poverty in Iran based on the United Nations' definition of human settlements in the 1390s of the Iranian calendar. Additionally, the study investigates the economic and social variables influencing housing poverty through econometric models, a novel approach in this field.

## **Purpose and Method**

This study measures housing poverty in Iranian households by combining housing affordability and suitability indicators at the provincial level during the 2010s. Economic and social factors affecting housing poverty are examined through four models utilizing the Generalized Method of Moments (GMM) and Fully Modified Ordinary Least Squares (FM-OLS) methods, using R and Eviews software.

### Research Results

The results indicate that Tehran and Alborz provinces have the highest percentage of households with housing costs exceeding 30% of their total household expenses. Hormozgan Sistan and Baluchistan provinces exhibit the highest rate of households facing multiple housing deprivations. The study confirms that economic variables such as income, housing prices, and the previous year's dependent variables directly impact the percentage of households without affordable housing and living in unsuitable conditions. Social variables also play a significant role in addressing housing poverty in Iran. The Fully Modified Least Squares model identifies housing prices and income as the most influential variables in the long term.



## تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر فقر مسکن در ایران<sup>۱</sup>

آزاده شهاب

دانشجوی دکتری اقتصاد دانشگاه رازی، [Shahab\\_azade@yahoo.com](mailto:Shahab_azade@yahoo.com)

محمد شریف کریمی\*

دانشیار اقتصاد دانشگاه رازی، [sharifkarimi2@yahoo.com](mailto:sharifkarimi2@yahoo.com)

سهراب دل انگیزان

دانشیار اقتصاد دانشگاه رازی، [sohrabelangizan@gmail.com](mailto:sohrabelangizan@gmail.com)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۲۵

### چکیده

مسکن یکی از ابعاد مهم فقر برای تأمین نیاز ضروری سرپناه است که با سایر جنبه‌های زندگی رابطه تنگاتنگی دارد. این موضوع در هدف ۱۱.۱ از اهداف توسعه پایدار به عنوان یک برنامه‌ریزی جهانی بیان شده است. با توجه به اهمیت کاهش فقر در دولت‌ها و دستیابی به توسعه پایدار جهت شناسایی دقیق مسئله در این مقاله براساس تعریف برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد به اندازه‌گیری فقر مسکن و عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر آن در استان‌های کشور طی دهه ۱۳۹۰ با استفاده از دو شاخص ترکیبی درصد خانوار عدم برخورداری از مسکن مقرون به صرفه و درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب در چهار مدل با دو برآوردگر گشتاور تعمیم یافته و حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد استان‌های تهران و البرز دارای بالاترین درصد خانوار با هزینه مسکن (اجاره) بیش از ۳۰ درصد هزینه خانوارشان هستند. استان‌های هرمزگان و سیستان و بلوچستان دارای بالاترین درصد خانوار با حداقل دو محرومیت در ابعاد مسکن (دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام) هستند. نتایج برآوردگر گشتاور تعمیم یافته تأیید می‌کند که متغیرهای اقتصادی درآمد اثر معکوس، قیمت مسکن و میزان متغیر وابسته سال قبل اثر مستقیم بر درصد خانوار عدم برخورداری از مسکن مقرون به صرفه و درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب دارند و متغیرهای اجتماعی اثر معناداری بر فقر مسکن ایران نداشتند. نتایج مدل حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده نشان می‌دهد در بلند مدت قیمت مسکن و درآمد متغیرهای مؤثر بر فقر مسکن هستند.

**واژه‌های کلیدی:** فقر مسکن، هیبتات، عدم دسترسی به مسکن مقرون به صرفه، مسکن نامناسب، روش گشتاور تعمیم یافته.

طبقه بندی JEL: I32، C23، R30، O12.

<sup>۱</sup> این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول در دانشگاه رازی است.

\* نویسنده مسئول مکاتبات

## ۱- مقدمه

فقر از چالش‌های اساسی جهانی است که رفاه افراد جامعه را تحت تأثیر قرار می‌دهد، کاهش فقر همواره از دغدغه‌های دولت‌ها و کشورها بوده است به نحوی که؛ هدف اول از اهداف توسعه پایدار<sup>۱</sup> پایان دادن به فقر در تمامی اشکال آن و در هر نقطه‌ای تا پایان سال ۲۰۳۰ عنوان گردیده است. یکی از نیازهای اساسی انسان بعد از غذا تأمین نیاز سرپناه است، هنگامی که فرد به هر دلیلی توانایی برطرف کردن این نیاز را نداشته باشد در واقع دچار یکی از اشکال فقر به‌عنوان فقر مسکن شده است. فقر مسکن به قدری مهم است که هدف ۱۱.۱ از اهداف توسعه پایدار (SDG11.1) اطمینان از دسترسی همه به مسکن مناسب، ایمن و مقرون به صرفه و خدمات پایه و بهبود محله‌های فقیرنشین تا سال ۲۰۳۰ است. دو اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی ایران به‌طور مستقیم تهیه مسکن مناسب و ریشه کنی فقر در همه ابعاد برای افراد جامعه از جمله مسکن به‌عنوان وظیفه دولت بیان شده است.

نخستین گام در جهت کاهش فقر مسکن شناخت صحیح و آگاهی از تصویر فقر مسکن و عوامل مؤثر بر آن جهت برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری صحیح است. پدیده فقر مسکن یک موضوع تک بعدی نیست، بلکه طیف وسیعی از ناامنی و محرومیت در حوزه مسکن را شامل می‌شود. فقر مسکن در واقع از دو کانال کلی اثرگذار است از جنبه درآمد و دیگری عدم دسترسی به مسکن مناسب، دسترسی به امکانات شهری و قرارگیری در مناطق نامناسب جغرافیایی است. هنگامی که به مطالعه فقر مسکن پرداخته می‌شود بهتر است چند نکته درباره مسکن در نظر گرفته شود، بازار مسکن به شدت تحت تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی نظیر تورم، نقدینگی، درآمد، نرخ ارز و متغیر اجتماعی نظیر تغییر الگوی مصرف، ازدواج و زندگی مشترک، کار و ادامه تحصیل است. نکته دیگر مسکن کالای بادوام است بدین معنی که در شرایط تورمی می‌تواند ارزش خود را حفظ کند و یک کالای ناهمگن است یعنی به لحاظ تفاوت‌های درونی و بیرونی دارای خصوصیت چند وجهی است. مسکن با انگیزه‌های متفاوتی نظیر انگیزه مصرفی و سرمایه‌گذاری در طیف‌های گسترده تصرف نگهداری می‌شود.

---

<sup>1</sup> Sustainable Development Goals (SDGs)

مسکن به شدت با همه ابعاد زندگی فردی و اجتماعی فرد از جمله بهداشت، آموزش، نوع و میزان تغذیه، تفریحات، رفاه جامعه، آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی در ارتباط است که با توجه به بودجه محدود خانوار و اصل کمیابی منابع در اقتصاد، افزایش فشار هزینه‌های تأمین مسکن موجب کاهش بودجه برای تأمین سایر نیازهای زندگی از جمله تأمین کالری مورد نیاز خانوار، تأمین هزینه‌های بهداشتی و آموزشی می‌شود. از لحاظ اجتماعی نیز فقر مسکن به دلیل تداخل جنسیتی ناشی از فضای مسکونی نامناسب موجب آسیب‌های اجتماعی می‌گردد. فقر مسکن موجب می‌شود فرد در یک تله فضایی گرفتار شود و بیرون آمدن از دایره فقر را مشکل می‌سازد. تله فضایی مسکن به دو صورت تولید می‌شود، یکی کیفیت درونی و دیگری کیفیت بیرونی است. منظور از کیفیت بیرونی، مکان جغرافیایی مسکن است. در ایران قرار داشتن مسکن در فضای اسکان غیررسمی و مناطق روستایی، به منزله افتادن در تله فضایی است و همچنین از لحاظ بیرونی نیز کمترین دسترسی به خدمات پایه را دارند. از لحاظ درونی، مسکن با مصالح ساختمانی و تجهیزات نامناسب و سطح زیر بنایی ناکافی ساخته می‌شود و همچنین با جداسازی فضایی بین طبقات، از هم‌نشینی با اقشار دیگر و ارتقاء مدنی حاصل از آن محروم می‌کند (اطهاری<sup>۱</sup>، ۱۳۸۴).

فقر مسکن عمدتاً در دو پدیده نمود پیدا می‌کند که محله‌های فقیرنشین یکی از شدیدترین اشکال محرومیت را نشان می‌دهند و عاملی حیاتی برای تداوم فقر و محرومیت در جهان هستند و در واقع چالشی برای شهرنشینی پایدار و فراگیر است. مطالعات برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد نشان می‌دهد که اشکال دیگر فقر شهری در قالب سکونتگاه‌های غیررسمی به‌طور فزاینده‌ای به پدیده‌ای جهانی تبدیل شده است که در برخی کشورهای توسعه یافته نیز یافت می‌شود. نکته حائز اهمیت این است که همه افرادی که در مسکن نامناسب زندگی می‌کنند در محله‌های زاغه‌نشین نیستند، اما با این وجود در شرایط بسیار نامرغوب در بافت شهری که در آن قرار دارند زندگی می‌کنند. ماهیت این شرایط نامطلوب زندگی باید در سطح جهانی، کشور و شهر نشان داده شود و داده‌ها برای اطمینان از تصویر قوی‌تر از مسکن ناکافی مستند شود.

<sup>1</sup> Athari (2005)

یکی دیگر از چالش‌های اصلی شهرنشینی در سطح جهان تهیه مسکن مناسب در استطاعت است. یافته‌های نمونه جهانی شهرهای سازمان ملل<sup>۱</sup> نشان می‌دهد که مردم در مراکز شهری قادر به پرداخت هزینه مالکیت خانه یا حتی هزینه اجاره مسکن نیستند. به‌عنوان مثال در کشورهای کم درآمد، خانوارها باید تقریباً هشت برابر درآمد سالانه خانوار خود پس‌انداز کنند تا بتوانند قیمت یک خانه استاندارد در شهر خود را بپردازند. در صورت اجاره، خانوارها باید بیش از ۲۵ درصد از درآمد ماهانه خود را بابت اجاره پرداخت کنند (هویتات<sup>۲</sup>، ۲۰۱۶). چالش جهانی مقرون به صرفه بودن مسکن، کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته را به‌طور یکسان تحت تأثیر قرار داده است.

برای سیاست‌گذاری صحیح بخشی و گام برداشتن در جهت توسعه پایدار استفاده از شاخص‌های قابل رصد و اندازه‌گیری یکی از نیازهای اساسی کشور است. مسکن از بخش‌های مهم و تأثیرگذار بر رفاه خانوار ایرانی است که با توجه به مطالعات در زمینه مسکن، محرومیت‌های آن در کشور و ادبیات متفاوت این حوزه، پابندی به یک استاندارد جهانی برای اندازه‌گیری و مقایسه‌پذیری آن امری ضروری و راهگشا است. همچنین براساس پژوهش‌های دفتر مطالعات رفاه اجتماعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی طی دهه ۱۳۹۰ اقتصاد ایران دستاوردهای مناسبی در پی نداشته است که نتایج آن افزایش و تعمیق فقر بوده است، به‌طوری که تقریباً از سال ۱۳۹۰ به بعد نرخ فقر روند افزایشی داشته و از ۱۹/۴ درصد در سال ۱۳۹۰ به ۳۰/۴ درصد در سال ۱۴۰۰ رسیده است (کاوینی<sup>۳</sup>، ۱۴۰۲). ذکر این نکات دلایل ضرورت انجام این پژوهش را جهت بررسی دقیق‌تر فقر مسکن در این برهه حساس زمانی نشان می‌دهد.

با توجه به اطلاعات موجود در کشور به‌خصوص در بخش مسکن پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سوال است که چه عوامل اقتصادی و اجتماعی بر فقر مسکن ایران اثرگذار است؟ و برای پاسخ دو هدف اصلی را دنبال می‌کند، هدف اول ارائه تصویری دقیق از فقر مسکن خانوار ایرانی با اندازه‌گیری فقر مسکن براساس تعریف جهانی اسکان بشر سازمان ملل متحد با استفاده از داده‌های سالانه طرح هزینه درآمد خانوار مرکز آمار

<sup>1</sup> UN Global Sample of Cities

<sup>2</sup> UN-Habitat

<sup>3</sup> Kaviani (2023)

ایران و هدف دوم بررسی و اندازه‌گیری عوامل اقتصادی و اجتماعی تأثیرگذار بر فقر مسکن ایران جهت بررسی و شناسایی دقیق ابعاد کامل فقر مسکن با استفاده از داده‌های سالنامه آماری و طرح هزینه درآمد خانوار مرکز آمار در قالب مدل‌های اقتصاد سنجی طی دهه ۱۳۹۰ برای اعمال سیاست‌های بهینه حمایتی بخش مسکن است. چارچوب نگارش این مقاله شامل شش بخش است، پس از مقدمه در بخش دوم مبانی نظری تحقیق و در بخش سوم پیشینه‌های پژوهش مرتبط با موضوع ارائه شده است. در بخش چهارم به روش شناسی پژوهش اختصاص یافته است، سپس در بخش پنجم به برآورد الگو و ارائه یافته‌های تحقیق پرداخته شده است و در نهایت بخش ششم جمع‌بندی، نتایج و پیشنهادها ارائه گردیده است.

## ۲- ادبیات موضوع

ماهیت بخش مسکن به نحوی است که با جنبه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک کشور در ارتباط است. در واقع افرادی که در مسکن مناسب زندگی می‌کنند از سلامت بیش‌تری برخوردارند و فرصت بیش‌تری برای توسعه سرمایه انسانی و استفاده از ظرفیت‌ها دارند. به عبارت دیگر مسکن از لحاظ اجتماعی (تأمین نیاز سرپناه، تداوم تولیدمثل، آرامش فکری و رفع خستگی، رسیدن به اهداف در کانون خانواده، انجام تکالیف مدنی و مشارکت اجتماعی در جامعه)، اقتصادی (منبعی برای سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد) بر خانوارها اثرگذار است.

در بررسی ادبیات فقر مسکن همانند فقر در مفهوم عام آن، فقر مسکن نیز برحسب مکان و زمان به صورت‌های مختلف تعریف شده است و همواره بین محققان اختلاف نظر وجود داشته است؛ ولی اکثر محققان در خصوص نیاز به تعریف فقر مسکن اتفاق نظر دارند. در تحلیل فقر مسکن، یکی از پرسش‌های اساسی این است که چگونه می‌توان خانوارهایی را که از نظر داشتن مسکن مناسب فقیر هستند، از سایر خانوارهای جامعه بازشناخت. برای تعیین خانوارهایی که دارای فقر مسکن هستند ابتدا باید آستانه‌ای از امکانات یا بهره‌مندی خانوارها از مسکن را تعریف کرد. این آستانه بهره‌مندی همان خط فقر مسکن است. همچنین عدم اجماع در تعریف مسکن مناسب و سپس ارزیابی آن به این امر برمی‌گردد که مسکن، کالایی چندبعدی است و چگونگی



تجمع این ابعاد در شاخصی واحد همواره مورد مجادله بوده است (مارتینز و پیرالس<sup>۱</sup>، ۲۰۱۵).

اصطلاح "فقر مسکن" اشاره به این دارد که فقر فقط کمبود درآمد و ناکافی بودن آن نیست بلکه فقدان ضرورت‌های فیزیکی زندگی و دیگر دارایی‌ها را در بر می‌گیرد. اغلب فقر دلالت بر محرومیت یا نیاز انسان دارد که برآورده نمی‌شود. بدین خاطر اندازه‌گیری صرفاً مبتنی بر نیاز اقتصادی به دلیل عدم توانایی در به تصویر کشیدن رفاه واقعیت‌های جامعه مورد انتقاد قرار گرفته است و اندازه‌گیری ترکیب طیف وسیع‌تری از شاخص‌ها که شامل ابعاد غیراقتصادی و فیزیکی هم می‌شود، از لحاظ مفهومی پیشرفته‌تر و مفیدتر است (ویتنر<sup>۲</sup>، ۲۰۰۲). مدت زمان زیادی است که اصطلاحات مربوط به اسکان فقیران در اروپا وجود دارد: اصطلاح "گتو" نخستین بار در سال ۱۵۱۶ در ونیز، که یهودیان در آن به‌عنوان اقلیت از هم جدا شدند، به کار رفته است و جدا از یک ابهام خاص با توجه به میراث دقیق آن، اصطلاح زاغه ابتدا در انگلستان و ایرلند در آغاز قرن ۱۹ برای شناسایی مناطق مسکونی ناسالم، کثیف و فقیر مورد استفاده قرار گرفت (هیبیتا، ۲۰۰۳ و گیلبرت<sup>۳</sup>، ۲۰۰۷).

معیار رسمی اتحادیه اروپا برای محرومیت شدید از مسکن، شامل چند شاخص جزئی است که عبارتند از: ازدحام بیش از حد، تاریکی، دارای نشی یا سوراخ، وجود حمام/دوش و توالت سیفون در داخل خانه است. یک خانوار تحت این شاخص تنها در صورتی به‌عنوان محروم طبقه‌بندی می‌شود که هر دو آیتم را نداشته باشند. اما خارج از معیار رسمی فقر شدید مسکن، مواردی متمایز نیز در نظر گرفته می‌شود؛ به‌عنوان مثال، ریباک و وسکا و اشنايدر<sup>۴</sup> سال ۲۰۱۱ در مطالعه خود یک شاخص ثانویه، شاخص‌های اجتماعی را علاوه بر شاخص محرومیت مسکن اتحادیه اروپا در نظر گرفته است که این شاخص‌های محرومیت مسکن به‌طور منطقی شهودی هستند (هیک و همکاران<sup>۵</sup>، ۲۰۲۲).

<sup>1</sup> Martinez & Perales

<sup>2</sup> Whitener

<sup>3</sup> Gilbert

<sup>4</sup> Rybkowska and Schneider

<sup>5</sup> Hick et al

در دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ مسکن در میان طرح‌های توسعه نادیده گرفته شده بود یا در بهترین حالت یک محصول جانبی از بهبود شرایط اقتصادی در نظر گرفته می‌شد. این غفلت توسط UN-HABITAT در بیانیه‌های سیاست‌گذاری خود در سطوح ملی و بین‌المللی مورد توجه قرار گرفت، نخستین کنفرانس ملل متحد در خصوص سکونتگاه‌های انسانی سال ۱۹۷۶ در ونکوور کانادا به نام کنفرانس هیئات به تأسیس «مرکز ملل متحد برای سکونتگاه‌های انسانی» منجر شد، که اکنون به نام «اسکان بشر ملل متحد» شناخته می‌شود. کنفرانس هیئات بر برقراری شرایط عادلانه برای اقشار فقیر شهری تأکید و بیش‌ترین توجه را نسبت به تأمین مسکن معطوف نمود (کوهن<sup>۱</sup>، ۱۹۹۱).

با توجه به اینکه در این پژوهش مفهوم فقر مسکن براساس تعریف اسکان بشر سازمان ملل متحد است به تعریف معیارها و شاخص‌های اندازه‌گیری این استاندارد جهانی پرداخته شده است. طبق دستور کار ۲۰۳۰، شناسایی و تعیین کمیت نسبت جمعیتی که در محله‌های فقیرنشین، سکونتگاه‌های غیررسمی و کسانی که در مسکن نامناسب زندگی می‌کنند به منظور اطلاع از توسعه سیاست‌ها و برنامه‌های مناسب برای اطمینان از دسترسی همگان به شرایط مناسب و بهسازی زاغه‌ها و مسکن ضروری است. با توجه به بررسی کارشناسی برنامه‌های سازمان هیئات و تعریف عملیاتی شاخص‌های (MDG Target 7.D) و (SDG Target 11.1)، همچنین با جمع‌بندی ادبیات موضوع، فقر مسکن بر اساس "برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد"<sup>۲</sup> به معنای سکونت خانوار در «مناطق زاغه‌نشین<sup>۳</sup>» و «سکونت‌گاه‌های غیررسمی<sup>۴</sup>» یا به‌طور کلی «عدم برخورداری خانوار از مسکن مناسب<sup>۵</sup>» است.

<sup>1</sup> Cohen

<sup>2</sup> United Nations Human Settlements Program (UN-Habitat:2020)

<sup>3</sup> Slums

<sup>4</sup> Informal Settlements

<sup>5</sup> Inadequate Housing

تعریف مسکن مناسب طبق ماده ۲۵<sup>۱</sup> اعلامیه جهانی حقوق بشر مسکن، به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های حق برخورداری از استانداردهای مناسب زندگی برای همه در نظر گرفته است. نظرات کلی کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سازمان ملل متحد در مورد حق مسکن مناسب به شماره ۴ (۱۹۹۱) و شماره ۷ (۱۹۹۷) در مورد اخراج اجباری تأکید کرده است؛ که حق «مسکن مناسب» باید به‌عنوان حق زندگی در جایی با امنیت، آرامش و عزت حق تلقی شود. برای اینکه مسکن مناسب باشد، باید بیش از چهار دیوار و سقف باشد و حداقل دارای معیارهای زیر باشد:

۱. امنیت حقوقی تصدی، که تضمین کننده حمایت قانونی در برابر اخراج اجباری، آزار و اذیت و سایر تهدیدات است.
۲. در دسترس بودن خدمات، مواد، امکانات و زیرساخت‌ها، از جمله آب آشامیدنی سالم، بهداشت کافی، انرژی برای پخت و پز، گرمایش، روشنایی، ذخیره سازی مواد غذایی یا دفع زباله.
۳. مقرون به صرفه بودن، یک مسکن مقرون به صرفه نیست اگر هزینه‌های آن سایر حقوق بشری ساکنان را تهدید کند یا به خطر بیاندازد.
۴. سکونت‌پذیری، مسکن در صورتی که ایمنی فیزیکی یا فضای کافی و همچنین محافظت در برابر سرما، رطوبت، گرما، باران، باد، سایر تهدیدات سلامتی و مخاطرات ساختاری را تضمین نکند، مناسب نیست.
۵. دسترسی، اگر نیازهای خاص گروه‌های محروم و حاشیه‌نشین در نظر گرفته نشود (مانند فقرا، افرادی که با تبعیض مواجه هستند، افراد دارای معلولیت، قربانیان بلایای طبیعی)، مسکن مناسب نیست.
۶. مکان، اگر مسکن از فرصت‌های شغلی، خدمات بهداشتی درمانی، مدارس، مراکز نگهداری از کودکان و سایر امکانات اجتماعی محروم باشد، یا در مکان‌های خطرناک یا آلوده یا در مجاورت منابع آلودگی قرار گرفته باشد، مناسب نیست.

<sup>۱</sup> هر کس حق دارد از سطح زندگی مناسب برای سلامتی و رفاه خود و خانواده‌اش، از جمله غذا، پوشاک، مسکن و مراقبت‌های پزشکی و خدمات لازم اجتماعی؛ حق امنیت در صورت بیکاری، بیماری، از کارافتادگی، بیوه شدن، کهولت سن یا فقدان معیشت در شرایطی که خارج از کنترل اوست برخوردار باشد.

۷. کفایت فرهنگی، اگر مسکن به هویت فرهنگی و شیوه‌های زندگی احترام نگذارد و به آن توجه نداشته باشد، کفایت نمی‌کند.

هویتات خانوار زاغه‌نشین را خانواده‌های طبقه‌بندی می‌کند که ساکنان آن از یک یا چند مورد از محرومیت‌های زیر رنج می‌برند: (۱) عدم دسترسی به منبع آب بهبود یافته ۲. عدم دسترسی به امکانات بهداشتی بهبود یافته ۳. عدم دسترسی به محل زندگی کافی ۴. فقدان مسکن بادوام ۵. عدم امنیت تصدی) این پنج مؤلفه همگی از تعریف مسکن مناسب به دست می‌آیند. کارشناسان برای هر جزء تعاریف فرعی بالا را در نظر گرفته‌اند. همچنین سکونتگاه‌های غیررسمی معمولاً مترادف مناطق زاغه‌نشین با تمرکز ویژه بر وضعیت رسمی زمین، ساختار و خدمات است. طبق تعریف هییتات با سه معیار اصلی زیر تعریف می‌شوند.

۱. ساکنان در برابر زمین یا خانه‌هایی که در آن زندگی می‌کنند، با روش‌های مختلف از سکونت گرفته تا اجاره غیررسمی، امنیت تصدی ندارند.

۲. معمولاً از مجاورت خدمات اولیه رسمی و زیرساخت‌های شهری محروم هستند.

۳. این مسکن ممکن است با مقررات برنامه‌ریزی و ساختمان فعلی مطابقت نداشته باشد، اغلب در مناطق خطرناک جغرافیایی و محیطی قرار دارد و ممکن است فاقد مجوز شهرداری باشد.

سکونتگاه‌های غیررسمی می‌تواند توسط تمام سطوح درآمدی ساکنان شهری، مرفه و فقیر اشغال شود (هویتات، ۲۰۱۵). با توجه به هم پوشانی معیارهای تعریف سکونتگاه‌های غیررسمی، مناطق زاغه‌نشین و مسکن نامناسب؛ از هفت معیار مسکن مناسب، سه معیار (مقرون به صرفه بودن، دسترسی و کفایت فرهنگی) تحت پوشش زاغه‌ها/سکونتگاه‌های غیررسمی نیست. با این حال، بدلیل عدم وجود داده‌های دسترسی و کفایت فرهنگی در بسیاری از کشورها، مقرون به صرفه بودن مرتبط‌ترین و آسان‌ترین معیار برای اندازه‌گیری است، زیرا همچنان یک چالش جهانی در کشورهای مختلف و سطوح درآمدی است که تأثیر منفی شدیدی بر نابرابری شهری دارد. بر اساس روش موجود و داده‌های برنامه شاخص‌های شهری سازمان ملل متحد-هویتات (۱۹۹۶-۲۰۰۶)، در حال حاضر عدم مقرون به صرفگی به صورت مخارج ماهانه خالص هزینه مسکن که بیش از ۳۰ درصد از کل درآمد ماهانه خانوار است، اندازه‌گیری می‌شود.

مقرون به صرفه بودن مسکن را همچنین می‌توان با استفاده از نسبت قیمت مسکن به درآمد و نسبت اجاره خانه به درآمد اندازه‌گیری کرد. بنابراین براساس برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد و متناسب با داده‌های بخش مسکن در ایران، پژوهش حاضر فقر مسکن از دو معیار ترکیبی زیر استفاده شده است.

درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب<sup>۱</sup>

درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه<sup>۲</sup>

در ادامه توضیحات متغیرهای مؤثر بر فقر مسکن ارائه شده است. در این پژوهش متغیرهای اقتصادی عبارت است از: درآمد (Income)، فقر مسکن از بسیاری جنبه‌ها در وهله نخست تجلی فقر درآمدی و دهه‌های متمادی رشدهای اقتصادی بلندمدت نامناسب و پایین است که امکان دسترسی و خرید یا بهره‌برداری از کالای گران قیمت مسکن مناسب را به‌ویژه برای اقشار با درآمد کم و متوسط محدود کرده است. از این منظر ریشه مشکلات بخش مسکن برای بخشی از جامعه را باید در ریشه‌های محقق نشدن افزایش پایدار و مناسب درآمد در جامعه جست‌وجو کرد. در همین زمینه گفتنی است توسعه بازار مالی مسکن - به نحوی که خریداران بتوانند مانند کشورهای توسعه یافته بخش بزرگی از بهای ملک را در قالب تسهیلات دریافت کنند و قادر شوند بر مبنای جریان درآمد آتی اقدام به خرید مسکن کنند - هرچند ضروری است اما به تنهایی کافی نیست (زاوه، ۳، ۱۳۹۹). حسین و رشید<sup>۴</sup> (۲۰۱۵) دریافتند که درآمدهای بالاتر منجر به کیفیت بالاتر مسکن و افزایش دسترسی به آموزش و مراقبت‌های بهداشتی می‌شود. شاخص نابرابری درآمدی (Income Inequality)، که در واقع افزایش نابرابری درآمدی موجب افزایش دامنه فقر و بدنبال آن فقر مسکن در جامعه می‌شود. در این پژوهش از متغیر ضریب جینی به‌عنوان مشهورترین و متداول‌ترین شاخص نابرابری درآمدی استفاده شده است. قیمت مسکن (House Price)، که از تعامل میان انباره موجود مسکن و عوامل تعیین کننده تقاضا شکل می‌گیرد، لذا در هر نقطه‌ای از زمان بازار انباره مسکن، قیمت آن را تعیین می‌کند (فیشر و دورنبوش<sup>۵</sup>، ۱۹۹۴). قیمت از

<sup>1</sup> Inadequate Housing

<sup>2</sup> Unaffordable Housing

<sup>3</sup> Zaveh (2019)

<sup>4</sup> Hussain & Rashid

<sup>5</sup> Fischer & Dornbusch

جمله نکات هشدار دهنده در بازار است. در واقع هرچه امکانات، مواد و تسهیلات به کار رفته، همچنین مکان جغرافیای مسکن بهتر باشد در قیمت تمام شده مسکن اثر دارد. عواملی که بر قیمت مسکن تأثیرگذار هستند به همان میزان که برای خانواده‌ها مهم هستند، برای برنامه‌ریزان شهری، سازندگان، حرفه‌های مربوط به داد و ستد املاک و تأمین کنندگان منابع مالی نیز دارای اهمیت است (جاد و وینکلر<sup>۱</sup>، ۲۰۰۲). مسکن از آن دسته اقلامی است که کالای جانشینی برای آن نیست و فقط مصرف‌کننده با رشد قیمت می‌تواند از کالای ایده آل خود صرف نظر کند و مسکن بی‌کیفیت‌تری را انتخاب کند (اثنی عشری و فرهانیان<sup>۲</sup>، ۱۳۸۶، ص ۱۷). سرمایه‌گذاری (Investment)، به‌طور کلی بخش مسکن بازاری جذاب برای جذب نقدینگی در کشور است و مسکن به‌عنوان یک بخش پیشرو در رکود و رونق اقتصادی است که افزایش سرمایه‌گذاری در آن با توجه به ترکیب بهینه سرمایه‌گذاری خصوصی و عمومی در توسعه پایدار کشورها و کاهش فقر نقش بسزایی دارد. متغیرهای اجتماعی عبارت است از: نرخ بیکاری (Unemployment Rate)، براساس نظرات سازمان ملل متحد اشتغال کامل و مولد یکی از اصلی‌ترین راه‌هایی است که افراد مبتلا به فقر می‌توانند رفاه خود را بهبود بخشند. بیکاری سبب کاهش دستمزد و کاهش درآمد قابل تصرف خانوار می‌شود و همین امر موجب افزایش فقر و به دنبال آن فقر مسکن می‌شود. نرخ شهرنشینی (Urbanization Rate)، در واقع مسکن چالش اصلی مرتبط با شهرنشینی است به‌طوری که هم محرک رشد شهری و هم نتیجه آن محسوب می‌شود. مسکن تقریباً با همه ابعاد زندگی در ارتباط است؛ اقتصاد، سلامت، آموزش، محیط، انسجام اجتماعی، ارتباطات، تفریح و حتی سیاست‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد و متقابلاً به وسیله آن‌ها تحت تأثیر قرار می‌گیرد. کشورهای اندکی در جهان توسعه یافته و در حال توسعه به‌طور واقعی به سطوح بالایی از ثمربخشی در سیاست‌های شهری و مسکن دست یافته‌اند؛ به این معنا که قادر به تأمین مسکن مناسب برای شهروندان خود هستند. برای اکثر کشورها به‌ویژه کشورهای در حال توسعه رشد زیاد شهری و تقاضا برای مسکن و خدمات شهری مرتبط با آن فراتر از ظرفیت و توانایی مردم و دولت‌هاست (البطاوی<sup>۳</sup>، ۲۰۱۳). رشد

<sup>1</sup> Jud & Winkler

<sup>2</sup> Esna-Ashari (2007)

<sup>3</sup> AlBetawi

شه‌رنشینی همراه با تغییر شیوه‌های تولید نیاز به مسکن را افزایش داده است و در صورتی که این نیاز با مدیریت صحیح شهری و ساخت مسکن مناسب و مقرون به صرفه همراه نباشد منجر به فقر و نابرابری شهری می‌شود.

با توجه به بررسی صورت گرفته در زمینه فقر مسکن مطالعه حاضر که به بررسی عوامل اقتصادی و اجتماعی فقر مسکن در ایران پرداخته است جزو اولین مطالعات صورت گرفته است، در ادامه مطالعات خارجی و داخلی که ارتباط بیش‌تری به پژوهش دارد بیان شده است. در مطالعات خارجی می‌توان به پژوهش یاپ<sup>۱</sup> در سال ۲۰۱۶ اشاره کرد که سیاست‌ها و شیوه‌های مسکن با درآمد کم در آسیا را مورد بررسی قرار داده و مشاهده کرده است که بخش‌های خصوصی بازیگر اصلی در مسکن با درآمد متوسط هستند و وضعیت تأمین مسکن را بهبود بخشیده‌اند. او اظهار داشته است که با وجود بسیاری از کاستی‌های مسکن غیررسمی، هنوز هم مزایایی مانند نزدیکی به مراکز اشتغال، سازگاری با نیازهای در حال تغییر فقر شهری، انواع مسکن، انواع فرم‌های تصدی، قادر ساختن تولید درآمد از خانه و البته نسبتاً ارزان‌تر در میان سایر مزایا را دارد. او استدلال کرد که بیشتر طرح‌های مسکن دولتی معمولاً به دنبال ارتقا محله‌های فقیرنشین هستند اما نمی‌توانند استراتژی‌های فعالی را آغاز کنند که نیازهای مسکن غیررسمی را از بین می‌برد و آن‌ها مسکنی را تأمین می‌کنند که با تقاضای سکونتگاه‌های غیررسمی در تضاد است. اگر دولت به مزایای مشتق از ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی توجه کند، ممکن است درس‌هایی وجود داشته باشد که بتواند تصمیم‌گیری را به سمت کنار گذاشتن سکونتگاه‌های غیررسمی آگاه سازد. همچنین توصیه کرده است که تصمیم‌گیری باید فوراً غیر متمرکز باشد زیرا دولت محلی بیشتر با چالش‌های پایین آشنا است و با پشتیبانی فنی می‌تواند با هدف قرار دادن استراتژی‌های شهری که مسکن مقرون به صرفه را در مکان‌های مختلف با انواع تصدی مختلف تأمین می‌کند، به شهرهای ثانویه برسد و حمل و نقل مقرون به صرفه یا نزدیکی به منابع تولید درآمد را تضمین کند. آلووا و بورگس<sup>۲</sup> (۲۰۱۷) در مطالعه خود که نتیجه بازدید میدانی در کیتو در ماه مارس تا آوریل ۲۰۱۳ و مصاحبه با ۲۴ خانوار است، به‌طور مستقیم و

<sup>۱</sup> Yap

<sup>۲</sup> Alova & Burgess

غیرمستقیم زندگی ۱۲۰ نفر را تحت پوشش قرار داده و ۱۰ مصاحبه با متخصصان مسکن انجام داده است؛ و به بررسی و مقایسه شرایط مسکن آسیب پذیرترین جوامع حاشیه نشین با خانواده‌های محله‌های کم و متوسط درآمد پرداخته است. نمونه خانوارها بر اساس سطح درآمد (فقر شدید، درآمد کم و متوسط)، نوع تصدی (شغل مالک، اجاره خصوصی و سکونت‌گاه غیرقانونی) و اندازه متفاوت بوده است. نتایج نشان می‌دهد علیرغم رشد اقتصادی کشور، اکثریت قریب به اتفاق زاغه‌نشینان مصاحبه شده وضعیت خود را برای چندین دهه بهبود نیافته بیان کردند. عوامل توضیحی اصلی شناسایی شده، علاوه بر استدلال‌های مرسوم کمبود و عدم استطاعت مسکن، به جهت‌گیری برنامه‌های مسکن دولتی و طرح‌های وام‌دهی به خانواده‌های با درآمد بالا و متوسط و در نتیجه غیرقابل دسترس بودن آن‌ها برای کسانی که بیشتر به مسکن نیاز دارند مربوط می‌شود. همچنین نتایج حاکی از یک تله سیاستی قابل توجه در طرح‌های مسکن و وام است. دوگانگی بازارهای زمین و کار نیز به‌طور قابل توجهی به این تله سیاستی کمک کرده است. از طرفی نتایج نشان می‌دهد که موانع درونی، اغلب روانی وجود دارد که جوامع آسیب‌پذیر تجربه می‌کنند و تحرک آن‌ها را محدود کرده در نتیجه اثربخشی برنامه‌های دولتی را کاهش می‌دهد. در سال ۲۰۲۱ آلكانتارا و وگل<sup>۱</sup> در مطالعه خود با توجه به افزایش هزینه‌های مسکن در آلمان و اهمیت مسکن برای سالمندان با استفاده از داده پانل اقتصادی-اجتماعی به بررسی تغییرات در هزینه‌های مسکن بین سال‌های ۱۹۹۶ و ۲۰۱۷ و اثر آن بر فقر درآمدی در بین افراد بالای ۶۵ سال آلمان پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد که هزینه‌های بالاتر در واقع منجر به افزایش فقر درآمدی در دوران سالمندی شده است. همچنین افزایش هزینه‌های مسکن به معنای مستأجران، صاحبان خانه با وام‌های مسکن معوق، خانوارهای تک نفره و افراد دارای سابقه مهاجرت، همگی در معرض خطر بیشتری از فقر هستند، در حالی که این خطر برای مالکان واقعی کمتر است. با توجه به ماهیت مسکن پژوهش‌هایی نیز در بعد جغرافیایی موضوع صورت گرفته است، یکی از جدیدترین مطالعات خارجی، پژوهش کراف و همکاران<sup>۲</sup> در سال ۲۰۲۲ است که اشکال مسکن نماینده فقر در اروپا در قالب نقشه‌های فضایی بررسی

<sup>۱</sup> Alcántara & Vogel

<sup>۲</sup> Kraff et al.



می‌کند. اکثر ریخت شناسی مسکن مربوط به پناهندگان، اقلیت‌های قومی و افراد مستعد اجتماعی - اقتصادی است. این مطالعه از داده‌های ماهواره‌ای برای ثبت ریخت-شناسی فیزیکی اشکال مسکن و شاخص‌های جغرافیایی در مورد موقعیت، ساختار و وضعیت رسمی برای سال‌های ۲۰۲۰-۲۰۰۰ استفاده کرده است. ریخت شناسی مسکن فقرا در ۶ گروه اصلی و ۱۱ زیر گروه طبقه بندی شده است. ۶ گروه اصلی ریخت شناسی مسکن شامل: ۱. پناهگاه زبر و خشن ۲. پناهگاه موقت ۳. سرپناه سیار ۴. سازه‌های پایدار کوچک، ۵. ساختمان‌های پایدار بزرگ، ۶. ساخت و سازه‌های چند طبقه است.

در بررسی مطالعات داخلی و با توجه به ادبیات متفاوت در تعریف شاخص‌های محرومیت مسکن یکی از مطالعات قدیمی در این حوزه مطالعه بردی آنامرادنژاد در سال ۱۳۸۸ است که با کمک دو شاخص الف) نسبت خانوارهای شهری ساکن در واحدهای مسکونی کم‌دوام و بی‌دوام، ب) نسبت خانوارهای شهری ۴ نفره ساکن در یک اتاق به بررسی فقر مسکن با استفاده از روش امتیاز استاندارد (بر اساس آن شاخص‌های مورد استفاده با میانگین بین استانی مورد مقایسه و تطبیق قرار می‌گیرند) در استان‌های ایران پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد در شاخص اول، استان‌های حاشیه کویرهای مرکزی نظیر: خراسان جنوبی، سیستان و بلوچستان، کرمان و یزد و در شاخص دوم استان‌های سیستان و بلوچستان، اردبیل، لرستان و کرمانشاه بیشترین خانوارهای فقیر شهری کشور را در خود جای داده است. در پژوهش‌های حوزه جغرافیایی مسکن نجاتی و همکاران<sup>۱</sup> (۱۳۹۷) خط فقر مسکن را بر اساس میانگین شاخص‌های اجتماعی مسکن در سطح شهر تهران در نظر گرفته است، بدین صورت که هر شاخصی در سطح محلات منطقه از میانگین همان شاخص در شهر تهران بالاتر باشد (به جز تراکم اتاق در واحد مسکونی که باید پایین‌تر باشد)، فقیر محسوب می‌شود و برای تحلیل داده‌ها از آزمون  $t$ ، روش آنتروپی شانون و مدل ویکور جهت رتبه بندی محلات منطقه ۱۷ استفاده کرده است. نتایج نشان می‌دهد که شاخص‌های کمبود مسکن، نفر در اتاق و خانوار در واحد مسکونی دارای بیشترین تأثیر در فقر اجتماعی و همچنین شاخص‌های نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی، خانوار در اتاق دارای کم‌ترین تأثیر در فقر اجتماعی مسکن

<sup>۱</sup> Nejadi et al. (2018)

است. نیک پور و همکاران<sup>۱</sup> (۱۳۹۹) در مطالعه خود به شناخت پهنه‌های فقر و تبلور فضایی آن در شهر خرم آباد در سال ۱۳۹۵ با استفاده از روش فازی و تحلیل عاملی پرداخته است. همچنین برای تحلیل فضایی از روش موران و لکه داغ استفاده کرده است. نتایج نشان داده است که الگوی فضایی فقر در شهر خرم آباد الگوی خوشه‌ای است. مجموع پهنه‌های فقر ۵۷/۵۷ درصد از بلوک شهر، ۵۵/۶۸ درصد از مساحت شهر، ۶۵/۵۸ درصد از جمعیت و پهنه‌های رفاه، ۱۱/۱۵ درصد از بلوک‌های شهری، ۱۰/۹۳ درصد از مساحت شهر و ۴/۸۵ درصد از جمعیت خرم آباد را در بر گرفته است. در جدیدترین مطالعه فقر مسکن ایران، شهاب<sup>۲</sup> (۱۴۰۰) به بررسی فقر مسکن و شاخص‌های آن در کشور با استفاده از داده‌های هزینه و درآمد خانوار مرکز آمار ایران سال ۱۳۹۸ پرداخته است؛ که به صورت کشوری و استانی گزارش گردیده است. نتایج نشان می‌دهد سهم مسکن در هزینه خانوارهای ایرانی در سال ۱۳۹۸ در حدود ۲۷/۴ درصد بوده است و در این سال حدود ۳۶ درصد از خانوارهای کشور هزینه مسکن‌شان بیش از ۳۰ درصد کل هزینه‌هایشان بوده است، درصد خانوارهای عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه در مناطق شهری با ۴۵ درصد، حدود ۴/۵ برابر مناطق روستایی با ۱۰ درصد است. در رده‌بندی استانی، ۷۹ درصد خانوار استان تهران از مسکن مقرون به صرفه برخوردار نیستند. حدود ۲۰ درصد از خانوارهای کشور بدمسکن (دچار محرومیت حداقلی در یکی از ابعاد مسکن) بوده‌اند. نرخ بدمسکنی در نقاط شهری و روستایی به ترتیب ۱۲ و ۴۳ درصد است. علت اصلی بالا بودن نرخ بدمسکنی در مناطق روستایی نوع مصالح به کار رفته در ساختمان است. در رده‌بندی استانی، بالاترین نرخ بدمسکنی در کشور را استان‌های هرمزگان، سیستان و بلوچستان و گیلان به ترتیب با ۶۳، ۵۷ و ۵۱ درصد دارا هستند. همچنین درصد عدم برخورداری از مسکن مقرون به صرفه و بدمسکنی به طور معناداری در بین «فقرا» و «خانوارهای زن سرپرست» بالاتر بوده است. در جمع‌بندی مطالعات داخلی و خارجی مرتبط با موضوع ذکر این نکته ضروری است که پژوهش حاضر به بررسی فقر مسکن ایران با توجه به داده‌های موجود و بومی شده براساس تعریف اسکان بشر سازمان ملل متحد برای دهه فقر ایران (دهه ۱۳۹۰) در

<sup>۱</sup> Nikpour et al. (2020)

<sup>۲</sup> Shahab (2021)

استان‌های کشور و همچنین بررسی و اندازه‌گیری متغیرهای اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر آن در قالب مدل‌های اقتصادسنجی جهت شناخت کامل مسئله استفاده شده است که جزو اولین مطالعات صورت گرفته در این زمینه است.

### ۳- روش‌شناسی پژوهش

نکته مهم و حائز اهمیت در بررسی ابعاد فقر این است که ابعاد مختلف فقر اثر انباشتی بر روی یکدیگر دارند و یکدیگر را تشدید می‌کنند، به این ترتیب مشکل دائماً بزرگتر می‌شود. فقر درآمدی، فقر بهداشتی و آموزشی، عدم امنیت فردی و امنیت مالکیت، فقر مسکن و انواع دیگر محرومیت‌های زیرساختی هر یک به رشد دیگری کمک می‌کند تا جایی که فرد را از فرار از چرخه فقر ناتوان کند و آن چیزی را پدید می‌آورند که لوییس آن را «تله فقر» می‌نامد (بیکر و شولر<sup>۱</sup>، ۲۰۰۴). با توجه به اهمیت بخش مسکن در فقر چندبعدی و اثر آن بر رفاه، رشد اقتصادی، ثبات سیاسی و اجتماعی در جامعه، در این مطالعه جهت ارائه تصویر فقر مسکن در ایران ابتدا به اندازه‌گیری شاخص‌های ترکیبی فقر مسکن در اقتصاد منطقه‌ای ایران در سطح ۳۱ استان کشور طی دهه ۱۳۹۰ سال-های (۱۳۹۰-۱۴۰۰) با استفاده از اطلاعات سالنامه آماری و اطلاعات هزینه درآمد خانوار مرکز آمار ایران پرداخته شده است؛ و در ادامه اندازه‌گیری عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر فقر مسکن در قالب مدل‌های اقتصادسنجی گشتاور تعمیم یافته<sup>۲</sup> (GMM) و حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده<sup>۳</sup> (FM-OLS) جهت اعمال سیاست‌های حمایتی بخش مسکن و در راستای اقتصاد توسعه‌ای منطقه‌ای ایران برآورد شده است. نرم افزار مورد استفاده در این مطالعه R و EVIEWS است.

#### ۳-۱- فقر مسکن

با توجه به بررسی ادبیات فقر و محرومیت مسکن در سطح بین‌المللی و استاندارد سازمان بهداشت، معیارهای به کار رفته باید تمام جوانب را در نظر بگیرد. یک جنبه مهم مبنا قرار دادن میزان درآمد به‌عنوان مهم‌ترین فاکتور و جنبه دیگر سکونت در مسکنی بی‌کیفیت و نامناسب است. بنابراین در این مطالعه برای اندازه‌گیری فقر مسکن ایران از دو شاخص ترکیبی استفاده شده است که در ادامه به بررسی هر یک پرداخته شده است.

<sup>1</sup> Baker & Schuler

<sup>2</sup> Generalized Method of Moments

<sup>3</sup> Fully Modified Ordinary Least Square

## ۱-۱-۳- درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب

وجود واحدهای مسکونی نامناسب یکی از معضلات اجتماعی و اقتصادی جوامع امروزی است. مسکن نامناسب فرصت توسعه فردی و اجتماعی را از فرد سلب می‌کند. سونگ در مطالعه خود بیان می‌دارد زمانی فقر مسکن وجود دارد که مسکن با سازه‌های ضعیف ساخته شده به‌عنوان مثال چادر، کلبه‌های عمومی و ساختمان نامناسب، زیر استاندارد و فاقد خدمات و امکانات اساسی، مانند آب، برق و سیستم فاضلاب و همچنین دارای تراکم بیش از حد جمعیت باشد (سونگ<sup>۱</sup>، ۲۰۰۴). در واقع برای هدف ۱۱.۱ توسعه پایدار شاخص اندازه‌گیری به صورت: نسبت جمعیت شهری ساکن در مناطق زاغه‌نشین، سکونت‌گاه غیررسمی یا دارای مسکن نامناسب اعلام گردیده است. بنابراین با اندازه‌گیری این شاخص همچنین می‌توان هدف ۱۱.۱ توسعه پایدار برای ایران را قابل رصد و اندازه‌گیری کرد.

در این مطالعه درصد خانوار ساکن در واحدهای مسکونی با حداقل دو محرومیت در ابعاد مسکن (دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام، کفایت فرهنگی، امنیت تصدی، مناسب-سازی و مکان) اندازه‌گیری شده است. نکته قابل ذکر این است که چهار بعد کفایت فرهنگی، امنیت تصدی، مناسب‌سازی و مکان مسکن در اکثر کشورهای جهان به سختی قابل اندازه‌گیری است و در تعریف مورد توافق عمومی هیئتات درباره مسکن نامناسب نیز از آن چشم‌پوشی شده است. فرمول محاسبه این شاخص به صورت زیر است:

$$(۱) \quad \left[ \frac{\text{تعداد خانوار دارای حداقل دو محرومیت از ابعاد مسکن}}{\text{کل خانوار}} \right] \times 100 = \text{درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب}$$

هیئتات تخمین می‌زند تا سال ۲۰۳۰ حدود ۳ میلیارد نفر، یعنی ۴۰ درصد از جمعیت جهان، به مسکن مناسب نیاز خواهند داشت. این امر به معنی تقاضا برای ۹۶۰۰۰ واحد مسکونی جدید مقرون به صرفه و قابل دسترس در هر روز است. علاوه بر این تخمین زده می‌شود که ۱۰۰ میلیون نفر در سراسر جهان بی سرپناه هستند و از هر چهار نفر یک نفر در شرایط مضر برای سلامتی، ایمنی و رفاه زندگی می‌کند.

<sup>1</sup> Seong

### ۲-۱-۳- درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه

یکی از چالش‌های اصلی شهرنشینی در سطح جهان تهیه مسکن مناسب در استطاعت است. یافته‌های نمونه جهانی شهرهای سازمان ملل<sup>۱</sup> نشان می‌دهد که مردم در مراکز شهری قادر به پرداخت هزینه مالکیت خانه یا حتی هزینه اجاره مسکن نیستند. به‌عنوان مثال در کشورهای کم درآمد، خانوارها باید تقریباً هشت برابر درآمد سالانه خانوار خود پس‌انداز کنند تا بتوانند قیمت یک خانه استاندارد در شهر خود را بپردازند. در صورت اجاره، خانوارها باید بیش از ۲۵ درصد از درآمد ماهانه خود را بابت اجاره پرداخت کنند (هبیئات، ۲۰۱۶). نکته حائز اهمیت این است که به علت عدم توسعه مناسب بازارهای مالی به‌خصوص تأمین مالی مسکن، عدم توسعه بازار ثانویه اوراق رهنی و سایر ابزارهای تأمین سرمایه مسکن و عدم توسعه بازار مسکن در کشورهای درحال توسعه، همچنین درآمد سرانه پایین افراد جهت بازپرداخت وام خرید مسکن و هزینه اجاره؛ فشار بیش‌تری جهت تأمین نیاز ضروری سرپناه افراد (مالکیت و اجاره) به لحاظ عدم دسترسی به مسکن مقرون به صرفه وارد می‌کند. بر اساس داده‌های موجود جهانی و تعریف مورد توافق عموم، هبیئات مسکنی را مقرون به صرفه در نظر گرفته است که هزینه‌های آن سایر حقوق بشری ساکنین خانه را به خطر نیاندازد، به عبارتی هزینه ماهانه مسکن بیش از ۳۰ درصد هزینه خانوار نباشد. در این مطالعه هزینه ماهانه مسکن هزینه اجاره در نظر گرفته شده است. شاخص عدم دسترسی به مسکن مقرون به صرفه با استفاده از فرمول زیر محاسبه می‌گردد:

$$\text{درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون بصرفه} = 100 \left[ \frac{\text{تعداد خانوارهایی که هزینه مسکن (اجاره) از هزینه خانوارشان بیش از ۳۰ درصد است}}{\text{کل خانوار}} \right] \quad (۲)$$

### ۲-۳- عوامل اقتصادی و اجتماعی بر فقر مسکن

با توجه به در نظر گرفتن اثر انباشتی فقر در طول زمان که موجب می‌شود مشکل دائماً بزرگ شود و فرد را از فرار چرخه فقر ناتوان می‌کند و سبب شکل‌گیری تله فقر می‌شود، همچنین قلمرو مکانی و زمانی پژوهش که استان‌های ایران و بازه زمانی دهه ۱۳۹۰ است. در این پژوهش جهت بررسی عوامل اقتصادی و اجتماعی بر فقر مسکن از روش

<sup>۱</sup> UN Global Sample of Cities

داده‌های تابلویی پویا استفاده شده است. در روش داده‌های ترکیبی پویا<sup>۱</sup> همبستگی وقفه‌ی متغیر وابسته در سمت راست با جزء خطا در این مدل سبب می‌شود تخمین زنده OLS تورش دار و ناسازگار شود (ابسی<sup>۲</sup>، ۲۰۰۷) و لازم است روش 2SLS یا GMM استفاده شود. ماتیاس و سوستر<sup>۳</sup>، برآورد 2SLS ممکن است به دلیل مشکلات در انتخاب ابزارها، واریانس‌های بزرگ برای ضرایب به دست دهد و برآوردها از لحاظ آماری معنی‌دار نباشد. بنابراین روش GMM توسط آرلانو و باند<sup>۴</sup> برای حل این مشکل پیشنهاد شده است. بلاندل و بوند<sup>۵</sup> (۱۹۹۸) پیشنهاد کرده‌اند که از مجموع اطلاعات در سطح و تفاضل مرتبه اول آن‌ها استفاده شود و در نتیجه، ترکیب مجموع اطلاعات در سطح و تفاضل مرتبه اول، تخمین زنده GMM سیستمی آرلانو و بوند حاصل می‌شود. بنابراین جهت بررسی و اندازه‌گیری عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر فقر مسکن ایران در سطح منطقه‌ای طی دهه ۱۳۹۰ معادله رگرسیونی شماره (۳) تصریح می‌گردد. با توجه به دو معیار فقر مسکن معادلات رگرسیونی شماره (۴) و (۵) با متغیرهای وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه و درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب ارائه شده است.

$$\text{Housing Poverty}_{it} = \alpha_i + \rho \text{Housing Poverty}_{i,t-1} + \beta_1 \text{Income inequality}_{it} + \beta_2 \text{House price}_{it} + \beta_3 \text{Investment}_{it} + \beta_4 \text{Income}_{it} + \lambda_1 \text{Unemployment Rate}_{it} + \lambda_2 \text{Urbanization rate}_{it} + \varepsilon_{it}$$

(۳)

$$\text{Unaffordable Housing}_{it} = \alpha_i + \rho \text{Unaffordable Housing}_{i,t-1} + \beta_1 \text{Income}_{it} + \beta_2 \text{House price}_{it} + \beta_3 \text{Income inequality}_{it} + \beta_4 \text{Urbanization rate}_{it} + \beta_5 \text{Unemployment Rate}_{it} + \varepsilon_{it}$$

(۴)

$$\text{Inadequate Housing}_{it} = \alpha_i + \rho \text{Inadequate Housing}_{i,t-1} + \beta_1 \text{Investment}_{it} + \beta_2 \text{House price}_{it} + \beta_3 \text{Income}_{it} + \beta_4 \text{Unemployment rate}_{it} + \varepsilon_{it}$$

(۵)

i = نام استان      t = سال

Housing Poverty = فقر مسکن

<sup>1</sup> Dynamic Panel Data<sup>2</sup> Ebbes<sup>3</sup> Matyas & sevestre<sup>4</sup> Arellano & Baver<sup>5</sup> Blundell & Bond

Unaffordable Housing = درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه

Inadequate Housing = درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب

Income inequality = نابرابری درآمدی

House price = قیمت مسکن

Investment = سرمایه‌گذاری

Income = درآمد

Unemployment Rate = نرخ بیکاری

Urbanization rate = نرخ شهرنشینی

متناسب با مبانی نظری ارائه شده انتظار می‌رود که متغیرهای اقتصادی نابرابری درآمدی، قیمت مسکن و متغیرهای اجتماعی نرخ بیکاری و نرخ شهرنشینی دارای رابطه مستقیم بر فقر مسکن و متغیر اقتصادی سرمایه‌گذاری و درآمد دارای رابطه معکوس بر فقر مسکن باشند. همچنین برای برآورد رابطه بلند مدت از روش حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده (FM-OLS) استفاده شده است که در ادامه به تشریح هر یک از مدل‌ها پرداخته شده است.

#### ۴- برآورد مدل

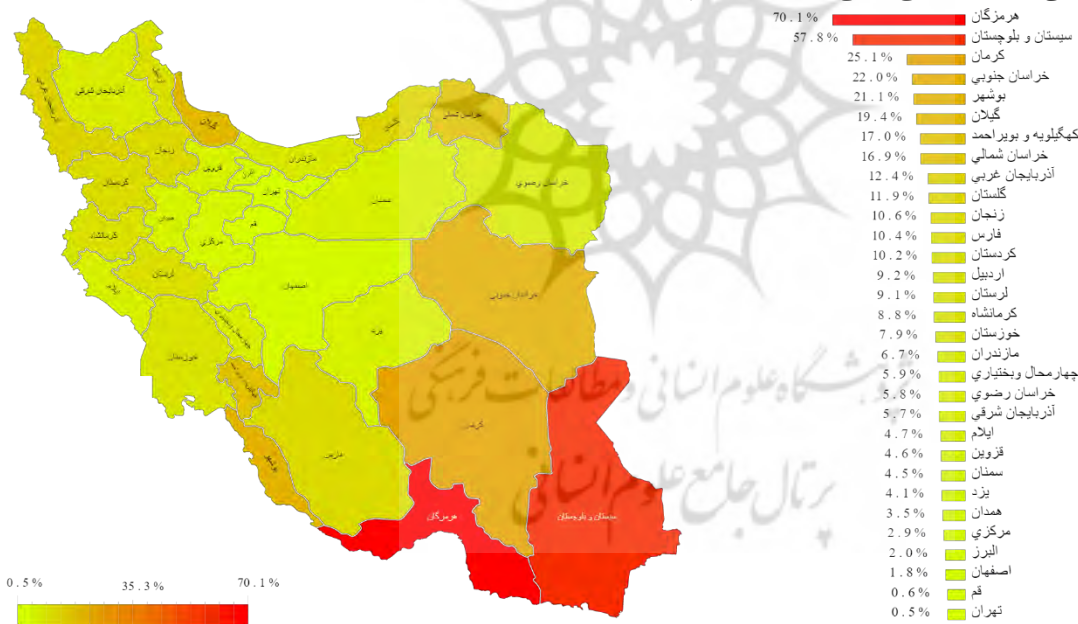
با توجه به اهداف پژوهش این بخش از مقاله به دو قسمت تقسیم می‌شود. بخش اول به اندازه‌گیری فقر مسکن پرداخته است و بخش دوم بررسی و اندازه‌گیری عوامل اقتصادی و اجتماعی تأثیرگذار بر فقر مسکن ارائه شده است.

##### ۴-۱- برآورد فقر مسکن

براساس برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد و تعاریف مورد توافق ابتدا به اندازه‌گیری فقر مسکن در اقتصاد منطقه‌ای ایران در سطح ۳۱ استان طی دهه ۱۳۹۰ با استفاده از دو شاخص ترکیبی درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه و درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب با استفاده از داده‌های هزینه درآمد خانوار مرکز آمار ایران طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۴۰۰ و کد نویسی در نرم افزار R پرداخته شده است. برای هر استان دو معیار فقر مسکن برای ۱۰ سال به‌طور جداگانه اندازه‌گیری شده است. با توجه به بررسی داده‌های هزینه و درآمد خانوار و اندازه‌گیری تک تک متغیرهای به کار رفته

<sup>1</sup> Fully Modified Ordinary Least Square

در شاخص ترکیبی درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب و دسترسی بالای آب و برق در کشور؛ جهت ارائه تصویر بهتر فقر مسکن در این پژوهش درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب با تعریف حداقل دو محرومیت در ابعاد مسکن (دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام) ارائه شده است. نقشه شماره یک برش جغرافیایی درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب به طور متوسط طی دهه ۱۳۹۰ ارائه شده است. نتایج نشان می‌دهد که بالاترین درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب در استان هرمزگان و استان سیستان و بلوچستان وجود دارد. به عبارت دیگر طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۴۰۰ به طور متوسط بالای ۷۰ درصد از خانوارهای استان سیستان و بلوچستان دچار حداقل دو محرومیت در ابعاد مسکن شامل: دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام بوده‌اند.



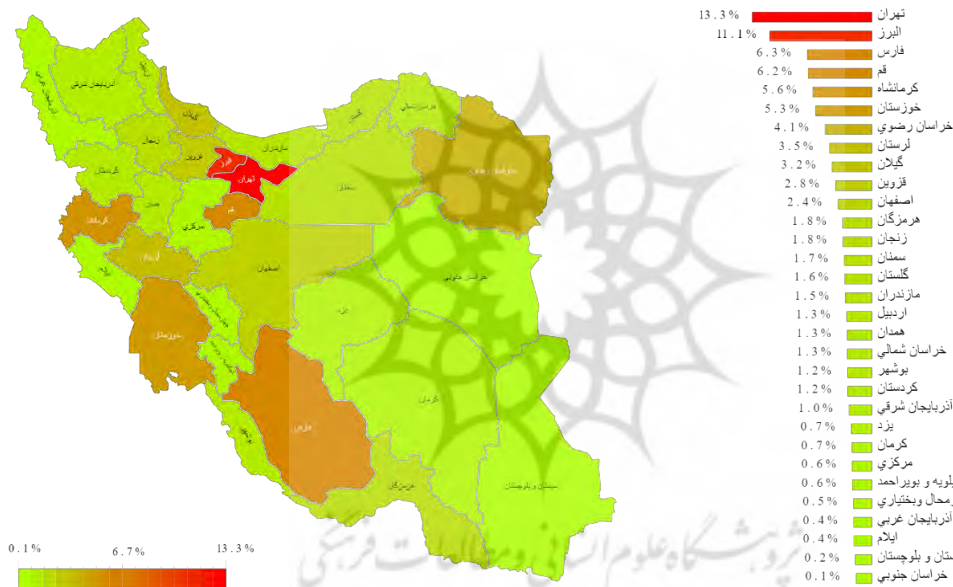
شکل (۱): درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب طی دهه ۱۳۹۰

منبع: یافته‌های تحقیق براساس داده هزینه درآمد مرکز آمار ایران (۱۳۹۰-۱۴۰۰)

برای بررسی بحث درآمدی در بخش مسکن و جهت ارائه تصویر فقر مسکن بر اساس استانداردهای هبیتات از شاخص ترکیبی درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به -



صرفه با تعریف هزینه اجاره بیش از ۳۰ درصد هزینه کل خانوار استفاده شده است که برای ۳۱ استان کشور و طی دهه ۱۳۹۰ برآورد گردیده است. در نقشه شماره ۲ درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه به‌طور متوسط طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۴۰۰-۱۴۰۰ ارائه شده است. نتایج نشان می‌دهد که طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۴۰۰ به‌طور متوسط استان تهران و استان البرز دارای بالاترین عدم دسترسی به مسکن مقرون به صرفه هستند. به عبارت دیگر طی دهه ۱۳۹۰ به‌طور متوسط ۱۳/۳ درصد از کل خانوارهای استان تهران دارای هزینه اجاره بیش از ۳۰ درصد در هزینه خانوارشان بوده‌اند.



شکل (۲): درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه طی دهه ۱۳۹۰

منبع: محاسبات تحقیق براساس داده هزینه درآمد مرکز آمار ایران (۱۳۹۰-۱۴۰۰)

## ۲-۴- برآورد عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر فقر مسکن

مسکن یکی از عوامل اصلی توسعه پایدار شناخته شده است. وجود مسکنی با کیفیت و قیمت مناسب که تأمین کننده نیاز سرپناه با طیف گسترده انواع تصدی در جهان امروز است، به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه به دلیل مهاجرت و تغییر الگوهای تولید و حرکت در مسیر توسعه نیازی ضروری است؛ بنابراین استفاده از یک شاخص قابل رصد و مقایسه در مطالعات فقر مسکن و اندازه‌گیری متغیرهای اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر آن

می‌تواند در شناسایی نقاط قوت و ضعف بخش مسکن راهنمایی مفیدی برای سیاست‌های منطقه‌ای و حمایتی بخش مسکن باشد. در ادامه نتایج آزمون و برآورد مدل فقر مسکن به تفکیک متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه و متغیر وابسته درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب در سطح ۳۱ استان کشور ایران طی دهه ۱۳۹۰ با استفاده از روش گشتاور تعمیم یافته (GMM) و روش حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده (FM-OLS) در قالب جداول شماره (۱) تا شماره (۶) ارائه شده است.

جهت ارائه تصویری کلی از وضعیت توزیع داده‌ها آماره‌های توصیفی متغیرهای مورد استفاده در مدل فقر مسکن با معیار درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه در جدول شماره (۱) و آماره‌های توصیفی متغیرهای مورد استفاده در مدل فقر مسکن با معیار درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب در جدول شماره (۲) بیان شده است.

جدول (۱): نتایج آماره‌های توصیفی متغیرهای مورد استفاده در مدل فقر مسکن -

معیار درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه

نام متغیر	میانگین	میانه	انحراف معیار	ضریب چولگی
درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه	۰/۰۳	۰/۰۱	۰/۰۳	۲/۰
درآمد	۳۰۰۰۲۹	۲۵۵۸۵۸	۱۶۴۴۸۲۰۲	۱/۳
ضریب جینی	۰/۳۲	۰/۳۲	۰/۰۴	۳/۸۲
قیمت مسکن	۱۴۷۶۳	۱۰۱۰۳	۱۶۵۶۶/۲	۵۸/۱
نرخ شهرنشینی	۶۹	۶۷/۹	۱۲/۲	۲/۶
نرخ بیکاری	۲۳/۴	۲۲/۷	۶/۳	۰/۶

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول (۲): نتایج آماره‌های توصیفی متغیرهای مورد استفاده در مدل فقر مسکن -

معیار درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب

نام متغیر	میانگین	میانه	انحراف معیار	ضریب چولگی
درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب	۰/۱۳	۰/۰۸	۰/۱۶	۲/۳۰
قیمت مسکن	۱۴۷۳۴	۱۰۰۶۱	۱۶۵۴۶/۹	۶/۰۲

فصلنامه نظریه‌های کاربردی اقتصاد/ سال دهم/ شماره ۴/ زمستان ۱۴۰۲				
۱/۴۳	۱۱۲۷۲۳.۳	۱۶۴۹۵۵	۱۹۵۵۷۹	درآمد
۰/۹۸	۱/۰۵	۲/۴	۲/۶	سرمایه‌گذاری
۰/۵۷	۶/۲۶	۲۲/۷۰	۲۳/۴۲	نرخ بیکاری

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج جدول شماره (۱) و (۲) نشان می‌دهد بیش‌ترین میانگین، انحراف معیار و ضریب چولگی مربوط به متغیر درآمد است که دارای بیش‌ترین عدم تقارن توزیع احتمالی و منحنی توزیع داده چوله به راست می‌باشد.

با توجه به روش‌های مورد استفاده در پژوهش آزمون ریشه واحد و آزمون همجمعی انجام شده و نتایج متغیرهای هر دو مدل درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه و درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب به ترتیب در جدول شماره (۳) و (۴) ارائه شده است.

جدول (۳): نتایج آزمون ریشه واحد و آزمون هم انباشتگی متغیرهای مدل درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه

آزمون ریشه واحد (Im, Pesaran, Shin)		نام متغیر	
احتمال	آماره		
۰/۶۱	۰/۲۸۳۶	در سطح	Unaffordable Housing
۰/۰۰۰	-۳/۳۹۳۷	یک مرتبه تفاضل	
۰/۶۵۲۸۴	۱۴/۳۳۴۱	در سطح	Income
۰/۰۴۲۵۸۶	۷/۵۸۱۷۴	یک مرتبه تفاضل	
۱/۰۰۰۰	۸/۴۳۲۶۷	در سطح	House Price
۰/۰۵۴۹	۴/۴۹۲۴۸	یک مرتبه تفاضل	
۱/۵۶۲۰۷	۲/۱۹۸۸۹	در سطح	Urbanization Rate
۰/۰۵۹۱	۰/۹۸۶۱	یک مرتبه تفاضل	
۰/۱۷۵۴	-۰/۹۳۳۱۹	در سطح	Unemployment Rate
۰/۰۰۴۹	-۲/۵۸۰۲۰	یک مرتبه تفاضل	
	-۱/۷۸۲		آزمون هم انباشتگی کائو
	۰/۰۳۷۳		

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول (۴): نتایج آزمون ریشه واحد و آزمون هم‌انباشتگی متغیرهای مدل درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب

آزمون ریشه واحد (Im, Pesaran, Shin)		نام متغیر
احتمال	آماره	
۰/۲۴۸۲	-۰/۶۸۰۲۷	در سطح
۰/۰۰۰	-۴/۱۷۴۲۶	یک مرتبه تفاضل
۱/۰۰۰	۸/۴۳۲۶۷	در سطح
۰/۰۵۴۹	۴/۴۹۲۴۸	یک مرتبه تفاضل
۰/۶۵۲۸۴	۱۴/۳۳۴۱	در سطح
۰/۰۴۲۵۸۶	۷/۵۸۱۷۴	یک مرتبه تفاضل
۰/۴۵۰۳	-۰/۱۲۴۹۹	در سطح
۰/۰۲۳۰	-۱/۹۹۵۶۸	یک مرتبه تفاضل
۰/۱۷۵۴	۰/۹۳۳۱۹	در سطح
۰/۰۰۴۹	-۲/۵۸۰۲۰	یک مرتبه تفاضل
	-۲/۶۵۱۱۹۶	
	۰/۰۰۴۰	آزمون هم‌انباشتگی کائو

منبع: یافته‌های تحقیق

در آزمون ریشه واحد ایم، پسران و شین فرضیه  $H_0$  بیانگر وجود ریشه واحد است و فرضیه مقابل آن بیانگر مانایی متغیرهاست. چنانچه P-Value کمتر از ۰/۰۵ باشد، با اطمینان ۹۵ درصد فرضیه صفر رد شده و متغیر مورد بررسی ماناست. نتایج جدول شماره (۳) و (۴) نشان می‌دهد متغیرهای مدل با یک مرتبه تفاضل مانا هستند، بنابراین به بررسی آزمون هم‌مجمعی کائو پرداخته شده است. در آزمون هم‌انباشتگی کائو فرضیه  $H_0$  مبنی بر عدم وجود رابطه هم‌مجمعی بین متغیرها در سطح معنی‌داری ۵ درصد رد شده است و لذا بین متغیرهای مدل رابطه هم‌انباشتگی وجود دارد.

در ادامه نتایج آزمون و برآورد مدل فقر مسکن ایران به تفکیک دو متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه و متغیر وابسته درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب با استفاده از روش گشتاور تعمیم یافته (GMM) در جدول شماره (۵) ارائه شده است.

## جدول (۵): نتایج آزمون و تخمین مدل فقر مسکن ایران به روش GMM

متغیر وابسته: درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه		متغیر وابسته: درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب		نام متغیر
GMM-مرحله ۱	GMM-مرحله ۲	GMM-مرحله ۱	GMM-مرحله ۲	
ضرایب (احتمال)	ضرایب (احتمال)	ضرایب (احتمال)	ضرایب (احتمال)	
		۰/۱۵۶۵ ۰/۰۰۰۰	۰/۱۶۷۰۰۶ ۰/۴۷۶۹۹۸	Unaffordable Housing (-1)
۰/۸۴۸۸۳۱ ۰/۰۰۰۰	۰/۸۳۷۷۴۹ ۰/۰۰۰۰			Inadequate Housing (-1)
		۰/۰۸۷۰۱۷ ۰/۰۰۰۰	۰/۰۹۱۰ ۰/۳۷۹۸۴	Income Inequality
-۵/۵۴ ۰/۰۰۱۱	-۷/۰۳ ۰/۱۲۵۶	-۹/۷۶۶۱۰ ۰/۰۰۱۶	-۱/۱۲۸۴۵۰ ۰/۶۱۷۰۶۹	Income
۴/۳۵ ۰/۲۹۵۰	۶/۹۱ ۰/۸۳۰۸	۲/۵۹۱۴ ۰/۰۰۰۰	۲/۶۱۸۵۶۹ ۰/۰۲۱۴۲	House Price
۰/۰۰۰۶۲۴ ۰/۳۴۶۳	۰/۰۰۱۱۲۷ ۰/۷۴۸۴			Investment
-۰/۰۰۰۲۰۷ ۰/۰۶۴۵	-۰/۰۰۰۳۲۲ ۰/۵۶۵۳	-۰/۰۰۰۲ ۳/۸۳۲۳۲	-۰/۰۰۰۲۶ ۰/۶۷۵۶۷۴	Unemployment Rate
		۰/۰۰۰۲ ۰/۲۰۰۰	۰/۰۰۰۳۹ ۰/۸۸۳۴	Urbanization Rate
۲۶/۸۱۲۵۵ ۰/۴۱۹۲۱۳		۲۳/۶۲۴ ۰/۴۲۴۸		آزمون سارگان
-۴/۱۰۵۰۰۴ (۰/۰۰۰۰) ۱/۵۶۷۸۳۹ (۰/۱۱۶۹)	۱     ۲	۲/۰۴۴۵۹ (۰/۰۴۰) /۰۸۰۷ (۰/۹۳۵)	۱     ۲	آزمون خودهمبستگی سریالی آرلانو-باند

منبع: یافته‌های تحقیق

بررسی معتبر بودن ماتریس متغیرهای ابزاری الگوی فوق با استفاده از آزمون سارگان است، فرضیه  $H_0$  در این آزمون، عدم وجود همبستگی بین ابزارها و پسماندها است. با توجه به نتایج جدول شماره (۵)، احتمال آماره سارگان بیشتر از ۵ درصد بوده و فرضیه صفر را نمی‌توان رد کرد. بنابراین، ابزارهای استفاده شده در الگوی متغیر فقر مسکن با

هر دو متغیر وابسته معتبر بوده و می‌توان از آن‌ها استفاده نمود. به منظور اطمینان از عدم وجود خودهمبستگی سریالی در جملات پسماند تفاضلی مرتبه اول، از آزمون خودهمبستگی سریالی آرانو و باند استفاده گردید. فرضیه  $H_0$  این آزمون عدم وجود خودهمبستگی سریالی است که می‌بایست احتمال آماره آن در مرتبه دوم از ۵ درصد بزرگتر باشد تا عدم وجود خودهمبستگی سریالی از مرتبه دوم تأیید شود. با توجه به نتایج جدول شماره (۵) در مدل فقر مسکن خودهمبستگی مرتبه اول وجود دارد، اما خودهمبستگی مرتبه دوم وجود ندارد.

با توجه به نتایج تخمین مدل فقر مسکن با متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه طی دهه ۱۳۹۰ برای ۳۱ استان کشور ایران در روش GMM متغیرهای اقتصادی دارای ضرایب معنی‌دار آماری و متغیرهای اجتماعی از نظر آماری فاقد ضرایب معنی‌دار در مدل هستند. متغیر اقتصادی درآمد دارای ضریب آماری و معنی دار ۹/۷- است و مبانی نظری رابطه معکوس درآمد با فقر مسکن را تأیید می‌کند. قیمت مسکن و میزان عدم دسترسی به مسکن مقرون به صرفه سال قبل به ترتیب با ضرایب معنی دار ۲/۵ و ۰/۱۵ تأیید کننده مبانی نظری اثر مستقیم این متغیرها بر فقر مسکن است. در واقع افزایش قیمت هر کالا دارای دو اثر جانشینی و درآمدی است، با توجه به اینکه کالای جانشین مسکن کم است بنابراین با ثابت بودن سایر شرایط تقاضای مسکن نسبت به افزایش قیمت آن دارای حساسیت بیشتر است. بنابراین افزایش قیمت مسکن و اجاره به خصوص در کنار درآمد سرانه پایین کشورهای درحال توسعه، سهم هزینه مسکن را افزایش داده و درصد خانوار بیش‌تری دچار عدم برخورداری از مسکن مقرون به صرفه می‌شوند.

همچنین نتایج جدول (۵) برای تخمین مدل عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب (محرومیت حداقل در دو بعد مسکن: دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام) طی دهه ۱۳۹۰ برای ۳۱ استان کشور ایران، متغیر درآمد با ضریب معنی دار آماری ۵/۵- رابطه معکوس درآمد با درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب را نشان می‌دهد که کاملاً منطبق بر واقعیت جوامع مدنی در کشور است. در واقع درآمد بالاتر

موجب اسکان فرد در خانه‌ای با امکانات و استانداردهای بالا می‌شود و در نتیجه موجب کاهش درصد خانوار ساکن در مسکن دارای محرومیت خواهد شد. در ادامه برآورد رابطه بلند مدت عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر فقر مسکن ایران به تفکیک دو متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه و متغیر وابسته درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب با استفاده از روش حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده (FM-OLS) در جدول شماره (۶) ارائه شده است.

#### جدول (۶): نتایج تخمین مدل فقر مسکن ایران به روش FMOLS

نام متغیر	متغیر وابسته: درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه	متغیر وابسته: درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب
	ضرایب (احتمال)	ضرایب (احتمال)
Income Inequality	۰/۰۰۷۷۱ (۰/۷۵۱۸۲۹)	
Inadequate Housing (-1)		۰/۴۹۱۳۰۱ (۰/۰۰۰۰)
Income	-۶/۷۴۹۵ (۰/۲۵۸۴)	-۲/۱۸ (۰/۰۰۰۰)
House Price	۹/۵۰۲۱ (۰/۰۳۵۹۴)	۱/۲۱ (۰/۲۴۵۲)
Investment		۰/۰۰۱۲۱ (۰/۱۱۴۲)
Urbanization Rate	۰/۰۰۰۶۲ (۰/۱۱۳۴)	
Unemployment Rate	۰۰۰۱ (۰/۲۲۵۸)	۰/۰۰۰۴۸۰ (۰/۰۰۰۰)

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به هم انباشتگی متغیرهای مدل بدون ترس از رگرسیون کاذب می‌توان به تخمین مدل بلند مدت تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر فقر مسکن پرداخت. مزیت اصلی مدل FMOLS در ساخت کوارینانس بلندمدت تخمین زنده‌ها است. نتایج جدول شماره (۶) برای متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه نشان می‌دهد در بلندمدت تنها متغیر قیمت مسکن با ضریب ۹/۵ از لحاظ آماری

معنی‌دار است. به عبارت دیگر در بلند مدت متغیر قیمت مسکن رابطه مستقیم با درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه دارد. همچنین نتایج جدول شماره (۶) نشان می‌دهد در بلند مدت متغیر درآمد با ضریب  $2/1$ - از لحاظ آماری معنی‌دار و رابطه معکوس بر درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب (محرومیت حداقل در دو بعد مسکن: دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام) دارد. به‌طور کلی درآمد بالاتر موجب اسکان فرد در مسکن با استانداردهای بالاتر شده و نرخ فقر مسکن کاهش خواهد یافت.

#### ۵- نتیجه‌گیری و پیشنهادها

فقر و نابرابری از مظاهر دردناک جامعه بشری است، به‌طوری که از مؤلفه‌های اصلی توسعه پایدار کاهش فقر در جهان است. در واقع فقر دارای ابعاد گوناگونی است که یک بعد مهم آن مسکن به‌عنوان تأمین‌کننده نیاز ضروری سرپناه برای انسان است. مسکن نامناسب و عدم مقرون به صرفه جلوه ملموسی از فقر است که با توجه به سهم بالای آن در سبد هزینه‌ای خانوار می‌تواند موجب تهدید سایر جنبه‌های زندگی خانوار نظیر سلامت، آموزش، تغذیه و کاهش رفاه خانوار شود. همین امر خارج شدن از چرخه فقر را برای فرد دشوار می‌کند. بنابراین مطالعه فقر مسکن می‌تواند در همه جنبه‌های زندگی افراد جامعه مفید باشد و نتایج آن برای سیاست‌گذاران سطح کلان، حوزه بخشی و منطقه‌ای بسیار مفید باشد. ایران از جمله کشورهایی است که به لحاظ کیفیت سازه و سطح درآمدی دچار فقر مسکن است.

فقر مسکن در واقع از دو کانال کلی اثرگذار است، از جنبه درآمد و دیگری عدم دسترسی به مسکن مناسب، دسترسی به امکانات شهری و قرارگیری در مناطق نامناسب جغرافیایی است. همچنین مفهوم فقر مسکن در زمان و مکان‌های مختلف به صورت متفاوت تعریف شده است و همواره بین محققان اختلاف نظر وجود دارد. در بخش اول مقاله با توجه به بررسی ادبیات موضوع و در نظر گرفتن همه معیارهای لازم در بررسی فقر مسکن در این پژوهش با استفاده تعریف برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد، فقر مسکن برای ۳۱ استان کشور ایران در بازه زمانی ۱۳۹۰-۱۴۰۰، برای دو معیار درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب و معیار درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه با استفاده از نرم‌افزار R اندازه‌گیری شده است.



نتایج نشان می‌دهد که طی دهه ۱۳۹۰، استان‌های تهران و البرز دارای بالاترین درصد خانوار با هزینه مسکن (اجاره) بیش از ۳۰ درصد در هزینه خانوارشان هستند. استان‌های هرمزگان و سیستان و بلوچستان دارای بالاترین درصد خانوار با حداقل دو محرومیت در ابعاد مسکن شامل: دسترسی به آب، دسترسی به گاز، دسترسی به برق، دسترسی به سرویس بهداشتی، مکان زندگی کافی، مسکن بادوام هستند؛ که با توجه به حجم بالای مطالب متوسط ارقام ده ساله هر استان برای این دو معیار در نقشه شماره ۱ و ۲ ارائه شده است.

در بخش دوم مقاله به بررسی و اندازه‌گیری عوامل اقتصادی و اجتماعی مؤثر بر فقر مسکن ایران با دو متغیر وابسته درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب و متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه برای ۳۱ استان کشور در بازه زمانی دهه ۱۳۹۰ با استفاده از مدل‌های اقتصادسنجی روش گشتاور تعمیم یافته (GMM) و روش حداقل مربعات کاملاً اصلاح شده (FM-OLS) پرداخته شده است.

نتایج تخمین مدل فقر مسکن ایران با متغیر وابسته درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه نشان می‌دهد که در روش GMM متغیرهای درآمد رابطه معکوس، قیمت مسکن و میزان درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه سال قبل اثر مستقیم بر فقر مسکن دارد. در واقع هزینه بالای قیمت و اجاره موجب می‌شود خانوارهای بیش‌تری دارای هزینه مسکن بیش از ۳۰ درصد در هزینه کل‌شان شود و دسترسی به مسکن در استطاعت را دشوار می‌کند. در کنار افزایش قیمت، درآمد سرانه پایین در کشورهای درحال توسعه از جمله ایران موجب می‌شود که سالانه به درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه اضافه شود و بر متغیر فقر مسکن اثرگذار است. متغیرهای اجتماعی شهرنشینی و نرخ بیکاری بر درصد خانوار عدم برخوردار از مسکن مقرون به صرفه در ایران اثرگذار نبودند. نتایج رابطه بلند مدت با استفاده از مدل FMOLS نشان می‌دهد در بین متغیرهای حاضر در مدل متغیر قیمت مسکن از نظر آماری دارای ضریب مثبت و معنی‌دار است.

نتایج تخمین مدل فقر مسکن ایران با متغیر وابسته درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب نشان می‌دهد که در روش GMM متغیر اقتصادی درآمد با ضریب معنی‌دار آماری ۵/۵- رابطه معکوس درآمد با درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب دارد. به‌طور کلی کیفیت مسکن به عواملی از جمله اشتغال، درآمد، تحصیلات، تعادل کار و زندگی،

رضایت از زندگی و کیفیت درک شده از جامعه بستگی دارد (اسپیرکوف و همکاران<sup>۱</sup>، ۲۰۱۷)، افزایش درآمد فقر مسکن را با هر دو معیار اندازه‌گیری کاهش خواهد داد. نتایج رابطه بلند مدت با استفاده از مدل FMOLS نشان می‌دهد همچنان درآمد از نظر آماری دارای ضریب معنادار و رابطه معکوس بر درصد خانوار ساکن در مسکن نامناسب (حداقل دومحرومیت مسکن) است.

مطابق نتایج بدست آمده در اندازه‌گیری فقر مسکن چالش اصلی خانوارهای ایرانی در استان‌های مختلف متفاوت است. یکی از مسائل اصلی بخش مسکن استان تهران و البرز سهم هزینه اجاره بالای ۳۰ درصد در سبد هزینه‌های خانوار است. متناسب با آن سیاست حمایتی معطوف به کاهش فشار هزینه‌ای مسکن بر دوش خانوارها در این مناطق باید دارای اولویت بالاتری باشد. از جمله سیاست‌های پیشنهادی در بخش اجاره مسکن با اولویت اول جمعیت آسیب پذیر جامعه از لحاظ درآمدی و موقعیت زندگی، پرداخت کمک هزینه اجاره با در نظر گرفتن حد آستانه درآمد است. سیاست‌های حمایتی قواعد کنترل اجاره، استفاده از تسهیلات اجاره و اجاره‌داری حرفه‌ای از سایر سیاست‌های مفید در این حوزه است. برقراری یک بازی برد-برد در بازار اجاره به صورتی که مستأجر در مدت زمان قرارداد اجاره و نرخ افزایش اجاره؛ موجر با تخفیف‌های مالیاتی و سایر مشوق‌های بازار اجاره هر دو ترغیب به برقراری این رابطه با حداکثر کارایی شوند. افزایش انگیزه سرمایه‌گذاران دولتی و خصوصی در جهت ساخت مسکن اجتماعی برای تأمین سرپناه اقشار کم درآمد و حضور پررنگ شرکت‌های اجاره‌داری در کنار روش سنتی اجاره یکی دیگر از پیشنهادها است. همچنین مطابق با نتایج معیار دیگر فقر مسکن، خانوارهای استان هرمزگان و سیستان و بلوچستان دارای بالاترین محرومیت در ابعاد مسکن هستند. این نکته برای سیاست‌گذار ملی و منطقه‌ای بسیار حائز اهمیت که سیاست‌های حمایتی مسکنی را در این مناطق انتخاب کند که با اولویت بالاتر معطوف به ایجاد واحدهای مسکونی با زیرساخت‌های مناسب شرایط زندگی باشد. استفاده از وام‌های ساخت و نوسازی مسکن و توجه به دوره بازپرداخت متناسب با سطح درآمدی افراد و با نرخ‌های پلکانی و متفاوت در مناطق شهری و روستایی این مناطق از سیاست‌های پیشنهادی است. افزایش سهم بخش مسکن و زیرساخت‌های شهری در بودجه

<sup>1</sup> Spirkov et al.

استانی این مراکز نیز امری مفید است. استفاده از تسهیلات برای خرید مصالح با دوام و تخفیفات مالیاتی و عوارض شهرداری برای ساخت مسکن بادوام برای افراد و شرکت‌های سرمایه‌گذار یکی دیگر از مشوق‌ها برای کاهش فقر مسکن در این مناطق است. با توجه به نتایج عوامل مؤثر بر فقر مسکن، متغیرهای اقتصادی قیمت مسکن و درآمد از مؤلفه‌های اصلی جهت برطرف کردن نیاز سرپناه برای خانوار ایرانی محسوب می‌شود، به دلیل پیوند گسترده مسکن با اقتصاد کلان اصلاح ساختار اقتصادی کشور جهت کاهش تورم و افزایش درآمد سرانه تأثیر مهمی در کاهش فقر مسکن دارد. در شرایط کمبود درآمد خانوار مجبور به اسکان درخانه‌های با کیفیت نازل و فرسوده در مناطق حاشیه‌ای شهر خواهد شد. سیاست پیشنهادی باید به گونه‌ای باشد که یک ترکیب بهینه از طیف گسترده انواع تصدی (ملکی، استیجاری، در برابر خدمت، حمایتی و...) را در برگیرد. استفاده از سیاست‌های مالیاتی برای تشویق سرمایه‌گذاران بخش مسکن جهت افزایش عرضه مسکن و دریافت مالیات بر واحدهای مسکونی خالی برای کاهش تقاضای سرمایه‌ای مسکن یک پیشنهاد در جهت افزایش عرضه نسبت به تقاضای مسکن و به تبع کاهش قیمت آن در کشور است. همچنین توجه سیاست‌گذاران منطقه‌ای از جمله استانداران و شهرداران برای افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از طریق جذب سرمایه‌های استانی، ملی و خارجی بسیار حائز اهمیت است. سیاست‌های کنترل بازار زمین جهت کاهش قیمت تمام شده مسکن نیز سیاست پیشنهادی دیگر است. نهادسازی لازم در بازار مسکن و استفاده از روش‌های نوین تأمین مالی مسکن و تعمیق بازار آن در جهت کاهش فشار هزینه مسکن از الزامات دیگر تغییر ساختاری کشور ایران است. به‌طور کلی دسترسی به مسکن پیش شرط دسترسی به شغل، آموزش، بهداشت و خدمات اجتماعی است، بنابراین توجه به کاهش فقر در بخش مسکن به‌عنوان رکن اصلی برای توسعه پایدار در نظر گرفته شده است.

### تضاد منافع

نویسندگان نبود تضاد منافع را اعلام می‌دارند.

## فهرست منابع

۱. اثنی عشری، ابوالقاسم و فرهانیان، محمدجواد (۱۳۸۶). بررسی حساسیت عوامل اثرگذار بر تقاضای موثر مسکن در ایران. پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ۴۱ و ۴۲، ۳۵-۵.
۲. اطهاری، کمال (۱۳۸۴). فقر مسکن در ایران: فقر سیاست اجتماعی. فصلنامه رفاه اجتماعی، ۵(۱۸)، ۱۹۵-۱۷۳.
۳. بردی آنامرادنژاد، رحیم (۱۳۸۸). مدخلی بر فقر شهری با تاکید بر فقر مسکن در نقاط شهری استان‌های کشور. نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی (جغرافیای انسانی). ۱(۳)، ۶۷-۷۹.
۴. زاوه، فخرالدین (۱۳۹۹). فقر و نابرابری در دسترسی به زیرساخت‌ها: مسکن. مجموعه گزارش‌های فقر، نابرابری و تعارض منافع، معاونت رفاه اجتماعی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی.
۵. شهاب، آزاده (۱۴۰۰). فقر مسکن. مجموعه گزارش‌های فقر چند بعدی، گزارش شماره ۸۳، معاونت رفاه اجتماعی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی.
۶. کاویانی، زهرا (۱۴۰۲). وضعیت فقر و ویژگی‌های فقرا در دهه گذشته (دهه ۹۰). ماهنامه گزارش‌های کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۳۱(۳)، ۴۸-۱.
۷. نجاتی، صادق، علوی، سیدعلی و قائدرحمتی، صفر (۱۳۹۷). تحلیل فقر مسکن شهری از بعد اجتماعی (مطالعه موردی: محلات منطقه ۱۷ شهر تهران). دوفصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، ۵(۲)، ۱۰۶-۸۷.
۸. نیک پور، عامر، سلیمانی، محمد و محمدیاری، بهناز (۱۳۹۹). الگوی فضایی عوامل مؤثر در شکل‌گیری پهنه‌های فقر (مورد مطالعه: شهر خرم‌آباد). اقتصاد شهری، ۵(۱)، ۱۱۳-۱۲۶.

1. Al Betawi, Y. (2013). *Housing & quality of life implications of the three qualities of housing in Amman, Jordan* (Doctoral dissertation, Cardiff University).
2. Alova, G., & Burgess, G. (2017). Housing poverty in Ecuador: challenges to eradication. *Survey review*, 49(353), 117-133.
3. Arellano, M., & Bond, S. (1991). Some tests of specification for panel data: Monte Carlo evidence and an application to employment equations. *The review of economic studies*, 58(2), 277-297.
4. Assembly, G. (2015). United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III) regional report for Africa: transformational housing and sustainable urban development in Africa. In

2015 United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III) regional report for Africa: transformational housing and sustainable urban development in Africa Search in.

5. Athari, K. (2005). Housing poverty in Iran: Poor social policy. *Social Welfare Quarterly*, 5(18), 113-128.
6. Baker, J. (2004). *Analyzing urban poverty: a summary of methods and approaches* (Vol. 3399). World Bank Publications.
7. Bardi Anamradanjad, R. (2008). An intervention on urban poverty with an emphasis on housing poverty in the urban areas of the country's provinces. *Quarterly Journal of Human Geography*, 3(1), 67-79 (in Persian).
8. Ebbes, P. (2007). A non-technical guide to instrumental variables and regressor-error. *Quantile*, 2007 (2), 3, 20.
9. Esna-Ashari, A., Farhanian, S. M. J. (2007). Sensitivity Analysis of Factors Affecting the Effective Demand for Housing in Iran. *Qjerp*, 15 (41 & 42), 5-35 (in Persian).
10. G. Donald, J., & Winkler, D. (2002). The dynamics of metropolitan housing prices. *Journal of Real Estate Research*, 23(1-2), 29-46.
11. Gilbert, A. (2007). The return of the slum: does language matter?. *International Journal of urban and regional Research*, 31(4), 697-713.
12. Ha, S. K. (2004). Housing poverty and the role of urban governance in Korea. *Environment and Urbanization*, 16(1), 139-154.
13. Habitat, U. N. (2003). Slums of the world: The face of urban poverty in the new millennium? Monitoring the millennium development goal, target 11—worldwide slum dweller estimation. *Nairobi, Kenya: UN-HABITAT*.
14. Hick, R., Pomati, M., & Stephens, M. (2022). Severe housing deprivation in the European Union: A joint analysis of measurement and theory. *Social Indicators Research*, 164(3), 1271-1295.
15. Hussain, I., & Rashid, J. (2015). Determinants of the quality of housing in poor and non-poor households. *Gomal University Journal of Research*, 31(2), 87-98.
16. Kaviani, Z. (2023). The state of poverty and the characteristics of the poor in the last decade (90s). *The monthly expert reports of the Islamic Parliament Research Center*, 31(3), 1-48 (in Persian).
17. Kraff, N. J., Wurm, M., & Taubenböck, H. (2022). Housing forms of poverty in Europe-A categorization based on literature research and satellite imagery. *Applied Geography*, 149, 102820.
18. Lall, S. V., Henderson, J. V., & Venables, A. J. (2017). *Africa's cities: Opening doors to the world*. World Bank Publications.
19. Lozano Alcántara, A., & Vogel, C. (2023). Rising housing costs and income poverty among the elderly in Germany. *Housing Studies*, 38(7), 1220-1238.

20. Martinez, A., & Perales, F. (2017). The dynamics of multidimensional poverty in contemporary Australia. *Social Indicators Research*, 130, 479-496.
21. Nejadi, S., Alavi, S. A., & Gha-ed Rahmati, S. (2018). Analysis of social poverty of urban housing (Case study: 17 Area of Tehran City). *Journal of Urban Social Geography*, 5(2), 87-106 (in Persian).
22. Nikpour, A., Soleymani, M., & Mohammadyari, B. (2020). Spatial pattern of factors influencing the formation of poverty zones (Case Study: Khorramabad City). *Urban Economics*, 5(1), 113-126 (in Persian).
23. Shahab, A. (2021). *Housing poverty*. The collection of multidimensional poverty reports, report No. 83, Office of Social Welfare, Ministry of Cooperatives Labour and Social Welfare (in Persian).
24. Špírková, D., Stehlíková, B., & Zúbková, M. (2017). THE IMPACT OF THE HOUSING QUALITY ON THE SOCIO-ECONOMIC STANDARD OF THE EU COUNTRIES. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(4).
25. United Nations Centre for Human Settlements. (1995). *Human Settlement Interventions Addressing Crowding and Health Issues*. UN-HABITAT.
26. Un-Habitat. (2013). *Financing urban shelter: global report on human settlements 2005*. Routledge.
27. UN-Habitat. (2015). *Slum Almanac 2015-2016*.
28. UN-Habitat. (2016). *Fundamentals of Urbanization. Evidence Base for Policy Making*. Nairobi: UN-Habitat.
29. Westaway, M. S. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, 30(1), 175-189.
30. World Bank. (1991). *Urban policy and economic development: An agenda for the 1990s*. The World Bank.
31. Whitener, L. A. (2000). Housing poverty in rural areas greater for racial and ethnic minorities. *Rural America/Rural Development Perspectives*, 15(2221-2019-2433), 2-9.
32. Yap, K. S. (2016). The enabling strategy and its discontent: Low-income housing policies and practices in Asia. *Habitat International*, 54, 166-172.
33. Zaveh, F. (2019). *Poverty and inequality in access to infrastructure: housing*. Collection of reports on poverty, inequality and conflict of interests, Office of Social Welfare, Ministry of Cooperatives Labour and Social Welfare (in Persian).