

الف

دانشگاه الزهراء(س)

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

پایان نامه

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد

رشته توسعه اقتصادی و برنامه ریزی

عنوان

مسکن گروههای کم درآمد در مناطق ۲۲ گانه تهران

استاد راهنما

جناب آقای دکتر حسین راغفر- سرکار خانم دکتر منیژه نخعی

استاد مشاور

سرکار خانم معصومه نونزاد

دانشجو

اکرم حسین نژاد

مهرماه سال ۱۳۸۹

ب

تقدیم به :

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

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

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

## تشکر و قدردانی :

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

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

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

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

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

تجربیات خود را در اختیار اینجانب قرار دادند.

## چکیده

مسکن یکی از شاخصهای مهم شناسایی فقر و محرومیت می باشد. آنچه در مورد مسکن در سیاست های عمومی حائز اهمیت است، مسکن گروه های کم درآمد و ویژگیهای آن است. فراهم آوردن سر پناه مناسب و همچنین ارائه خدمات و امکانات شهری در حال حاضر از عمده ترین مشکلات جمعیت شهری رو به افزایش تهران است. در پی تشدید مهاجرت به شهر تهران کم کم زمینه های شکل گیری محلات فقیر نشین فراهم شد که تبدیل به مراکز جرم خیز و رشد ناهنجاری های اجتماعی شدند. در این پژوهش با توجه به اهمیت مسکن، به بررسی درصد فقر مسکن در خانوارهای کم درآمد و ارتباط آن با ویژگیهای مختلف سرپرست خانوار در شهر تهران پرداخته شده است.

در این مطالعه، با استفاده از معیار سنجش فقر فوستر، گریر، توریک (۱۹۸۴) فقر درآمدی خانوارها در تهران محاسبه و سپس فقر مسکن در خانوارهای کم درآمد در شهر تهران بررسی می شود. نیاز به مسکن، با استانداردهای مسکن که حداقل سطح کیفیت را برای مسکن در نظرمی گیرد، مورد بررسی قرار گرفته است. به منظور محاسبه فقر مسکن از دو شاخص سرانه سطح زیر بنا و تراکم نفر در اتاق استفاده شده است. همچنین وضعیت فقر و عوامل مؤثر بر آن را بررسی نموده و با استفاده از مدل های رگرسیونی لاجیت شدت تأثیرگذاری ویژگیهای سرپرست خانوار شامل سن سرپرست، جنسیت، وضعیت تحصیلی، وضعیت شغلی و همچنین نحوه مالکیت واحد مسکونی و بعد خانوار اندازه گیری شده است.

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

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

## فهرست مطالب

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

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



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

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

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

## فهرست جداول

## صفحه

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

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

# فصل اول

## کلیات و تعاریف

## مقدمه

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

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

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

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

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

## مسکن کم درآمدها

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

مسکن، گروه‌های کم‌درآمد، اسکان غیر رسمی

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



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

### ضرورت پژوهش

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

## اهمیت پژوهش

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

## پرسش‌های پژوهش:

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

## فرضیات پژوهش:

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

## روش تجزیه و تحلیل داده ها:

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

## شاخصهای اندازه گیری

۱- شاخص فوستر- گریر- توریک (۱۹۸۴)، FGT

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

شاخص FGT به صورت کلی زیر تعریف می شود:

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

<sup>1</sup> additive decomposability

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

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

## ۲- شاخص تراکم نفر در اتاق

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

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

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

## ۳- سطح زیربنای سرانه

این شاخص میزان کفایت فضای قابل سکونت را برای هر فرد می‌سنجد و به این صورت تعریف می‌شود:

متوسط فضای قابل سکونت واحد مسکونی به ازای هر نفر.

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

## ۴- مدل لاجیت

Head count index <sup>2</sup>

Poverty gap index <sup>3</sup>

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