

با نام و یاد خدا

۹۲۹۱۸



دانشگاه شهید بهشتی  
دانشکده معماری و شهرسازی

موضوع:

## برنامه ریزی مسکن مبتنی بر تحلیل طرف تقاضا

نمونه موردی: شهر اراک

پریسا بهره مند

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته شهرسازی  
(گرایش برنامه ریزی شهری و منطقه ای)

استاد راهنما: آقای دکتر شریف زادگان

استاد مشاور: آقای مهندس معتمدی

۱۳۸۶ / ۱۸ / ۲۷

۱۳۸۶

۹۳۷۱۸



نام خانوادگی: بهره مند

نام: پریسا

دانشکده: معماری و شهرسازی

رشته تحصیلی و گرایش: شهرسازی (برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای)

استاد راهنما: آقای دکتر محمدحسین شریف‌زادگان

استاد مشاور: آقای مهندس مسعود معتمدی

عنوان پایان‌نامه: برنامه ریزی مسکن مبتنی بر تحلیل طرف تقاضا - نمونه موردی شهر اراک

## چکیده:

مسکن به عنوان سرپناه از دیرباز مورد توجه بشر بوده است، اهمیت این کالا به عنوان تامین کننده یکی از اساسی ترین نیازهای آدمی تا بدان حد است که در مجموعه خوراک، پوشاک و مسکن، همواره به عنوان نیازی حیاتی معرفی شده است. از این رو تامین مسکن امروزه یکی از مسائل اساسی خانوارها به شمار می رود، عواملی نظیر افزایش بی رويه جمعیت، افزایش فزاینده مهاجرت و شهرنشینی، کاهش تراکم خانوار، تشکیل خانوارهای جدید و غیره، باعث تقاضای روزافزون مسکن شهری شده است، و خانوارهای شهری را با مشکلاتی چون کمبود واحدهای مسکونی مناسب و قابل سکونت با توجه به استانداردهای تعیین شده مواجه کرده است. رفع مشکل مسکن نیازمند توجه به ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، کالبدی و غیره سیستم مسکونی است که تنها در قالب یک برنامه ریزی مسکونی جامع تحقق می یابد.

در دهه های اخیر کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب واحدهای مسکونی موجود و همچنین مشکلات مربوط به توان خرید مسکن و افزایش نسبت هزینه آن در بودجه خانوارها، همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی و اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است. افزایش سریع جمعیت در شهرهای صنعتی که آنها را در قالب اندازه های متفاوت خانوار مطرح کرده، نیاز به مسکن در آنها را نیز به همان سرعت با افزایش همراه ساخته است. فقدان امکانات مناسب تولید مسکن، عدم پاسخگویی مناسب به این نیاز، و عدم برنامه ریزی صحیح به منظور اسکان جمعیت جذب شده به شهرها، بحران مسکن و کمبود آن را به نحو وسیعی مطرح ساخته و تغییر در گرایش خانوارهای جدید مبنی بر زندگی در خانوارهای غیر گسترده، به همراه رشد طبیعی جمعیت بر دامنه آن افزوده است. اختلاف در سطح درآمدی خانوارها و زیاد بودن قیمت مسکن، بر اجاره نشینی در این شهر ها مؤثر بوده و خانوارهایی را که به دلیل کمی درآمد و یافتن کار به سوی شهرها مهاجرت کرده و در شهرها نیز نیاز آنها برآورد نگردیده است برای سکونت به سوی اراضی نامناسب و ساختمانهای مسکونی نایاب و یا اسکان غیر رسمی سوق داده است. در واقع جدی ترین مشکل برنامه ریزی در زمینه مسکن شهری، مربوط به تعداد، اندازه، نوع و قیمت سرپناهی است که در بخش های مختلف شهر عرضه می شود. عدم برنامه ریزی و یا وجود برنامه هایی غیر واقعی و ناکارا و به دنبال آن تخصیص نامناسب اراضی شهری به کاربردهای گوناگون، به مشکلات بخش مسکن دامن می زنند.

رفع مشکل مسکن در شهرها نیازمند عرضه بیشتر آن و همچنین برنامه ریزی مسکن شهری و عرضه آن نیازمند آگاهی از کم و کیف تقاضا و شناخت دقیق آن است، بدین معنی که نخستین مرحله برنامه ریزی برای تولید هر نوع کالا یا خدمتی، اطلاع یافتن از کمیت و کیفیت تقاضای آن در گذشته و حال است تا بتوان بر مبنای آن پیش بینی های لازم را برای آینده به عمل آورد؛ ارائه آمار و ارقام مربوط به واحدهای مسکونی و عرضه آن، و برنامه ریزی بدون توجه عمیق به طرف تقاضا، و اصولا هر نوع اقدامی بدون شناخت عوامل تعیین کننده قیمت بازار مسکن در شهرها، امر تامین مسکن شهری بیشتر و رفع معضل سرپناه را ممکن نمی سازد.

نظر به آنکه یکی از فعالیتهای عمده جوامع شهری، منبعت از نیاز وارده بر مسکن و ساختمانهای مسکونی بوده و بخش عمده ای از کاربری اراضی، رقمی حدود ۴۰٪، به این امر اختصاص می یابد و از آنجا که استفاده بهینه از این اراضی خود نیازمند تمهیدات دیگری است که اصطلاحاً برنامه ریزی مسکن نام دارد و در فقدان انجام آن، برنامه ریزی شهری - منطقه ای به شکل مطلوبی سامان نخواهد یافت، لذا بررسی مسکن به عنوان یکی از مسایل و مشکلات امروزی شهر و برنامه ریزی شهری، به عنوان موضوع این پژوهش مورد بررسی قرار گرفته است.

## با ابراز ستوده ترین سپاسهای قلبی

- از خداوند مهربان که در این مقطع از زندگیم نیز، همانند دیگر مقاطع، یاری رسانم بود.

- از محبت‌های بی دریغ و ممانعت‌های بی شائبه خانواده عزیزم.

- از جناب آقای دکتر شریف زادگان، استاد راهنمای ارجمند و جناب آقای مهندس محتمدی، استاد مشاور گرامی، که در طول انجام این تمقیق از راهنمایی و مساعدت ایشان بهره مند بودم.

- از آقای مهندس عباس شیعه که مرا در جمع آوری اطلاعات لازم در این پژوهش، بسیار یاری رساندند.

تقدیم به پدرم، مادرم،

علیرضا، فرهاد و مهسا

## بخش اول: کلیات

فصل اول: چهارچوب پژوهش.....	۱
۱-۱- مقدمه.....	۱
۲-۱- طرح مسأله.....	۱
۳-۱- پرسشهای پژوهش.....	۲
۴-۱- فرضیه پژوهش.....	۳
۵-۱- اهداف پژوهش.....	۳
۶-۱- مراحل انجام کار.....	۳
۷-۱- خلاصه اجرایی.....	۴

## بخش دوم: بررسی چهارچوب نظری

فصل دوم: مقدمه.....	۵
فصل سوم: تعاریف.....	۶
۱-۳- مقدمه.....	۶
۲-۳- تعریف مسکن.....	۶
۳-۳- احتیاجات اساسی مسکن طبق استانداردهای بین المللی.....	۷
۴-۳- فرایند برنامه ریزی مسکن.....	۷
۵-۳- الگوی تقاضای مسکن.....	۹

فصل چهارم: مبانی نظری تقاضای مسکن.....	۱۰
۱-۴- مقدمه.....	۱۰
۲-۴- فرایندهای تولید مسکن.....	۱۰
۳-۴- انواع تقاضای مسکن.....	۱۱
۴-۵- الگوی نظری تقاضای مسکن.....	۱۱

فصل پنجم: مروری بر سوابق برنامه ریزی مسکن در ایران.....	۲۱
۱-۵- مقدمه.....	۲۱
۲-۵- برنامه اول توسعه.....	۲۱
۳-۵- برنامه دوم بخش مسکن.....	۲۲
۱-۳-۵- هدفهای کمی.....	۲۲
۲-۳-۵- هدفهای کمی و برنامه های اجرایی بخش دولتی.....	۲۲
۳-۳-۵- اقدامات اجرایی.....	۲۳
۴-۳-۵- منابع مورد نیاز.....	۲۳
۵-۳-۵- اقدامات مورد نیاز.....	۲۴
۴-۵- برنامه سوم بخش مسکن.....	۲۵
۱-۴-۵- بررسی عملکرد گذشته و تبیین وضع موجود در برنامه سوم مسکن.....	۲۵
۲-۴-۵- چالشهای آینده (دید شده در برنامه سوم).....	۲۷

۲۷.....	سیاستهای استراتژیک.....	۳-۴-۵
۲۸.....	اهداف کمی مهم کلیدی بخش مسکن (مصوبات هیئت دولت).....	۴-۴-۵
۲۹.....	راهکارهای اجرایی (مصوبات هیئت دولت).....	۵-۴-۵
۲۹.....	راهکارهای اجرایی در جهت تنظیم بازار مسکن.....	۱-۵-۴-۵
۳۰.....	راهکارهای اجرایی در جهت اصلاح در ساختار بخش مسکن.....	۲-۵-۴-۵
۳۱.....	راهکارهای اجرایی در جهت تجهیز منابع اعتباری بخش مسکن.....	۳-۵-۴-۵
۳۱.....	راهکارهای اجرایی در جهت اصلاح نظام اطلاع رسانی در بخش مسکن.....	۴-۵-۴-۵
۳۲.....	راهکارهای اجرایی در جهت اصلاح بازار زمین.....	۵-۵-۴-۵
۳۴.....	مواد قانونی (مصوب مجلس شورای اسلامی).....	۶-۴-۵
۳۸.....	منابع مورد نیاز.....	۷-۴-۵
۳۸.....	مصوبات کمیسیون امور زیربنایی و تولیدی.....	۸-۴-۵
۳۹.....	سیاستهای کلی توسعه و عمران شهری.....	۹-۴-۵
۴۰.....	جمعبندی.....	۵-۵

#### فصل ششم: مروری بر مطالعات قبلی در زمینه تابع قیمت هدانیک.....

۴۱.....	مطالعه کاربردی اول.....	۱-۶
۴۳.....	مطالعه کاربردی دوم.....	۲-۶
۴۴.....	مطالعه کاربردی سوم.....	۳-۶
۴۵.....	مطالعه کاربردی چهارم.....	۴-۶
۴۷.....	مطالعه کاربردی پنجم.....	۵-۶
۴۸.....	سوابق مطالعات قبلی در زمینه تابع قیمت هدانیک در ایران.....	۶-۶

#### فصل هفتم: جمعبندی بخش دوم.....

### بخش سوم: معرفی نمونه موردی و بررسی ساختار مسکونی در آن

۵۲.....	فصل هشتم: شناخت شهر اراک و بررسی وضعیت موجود مسکن در آن.....	۵۲
۵۲.....	۱ مقدمه.....	۵۲
۵۲.....	۲-۸ خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی شهر اراک.....	۵۲
۵۲.....	۳-۸ موقعیت طبیعی.....	۵۲
۵۳.....	۴-۸ موقعیت عمومی.....	۵۳
۵۳.....	۵-۸ پیشینه تقسیمات کشوری و جایگاه شهر اراک در آن.....	۵۳
۵۳.....	۶-۸ چگونگی توسعه شهر و روند رشد آن.....	۵۳
۵۵.....	فصل نهم: بررسی خصوصیات جمعیتی شهر اراک.....	۵۵
۵۵.....	۱-۹ اراک در سطح شهرستان اراک و استان مرکزی.....	۵۵
۵۷.....	۲-۹ خصوصیات جمعیتی شهر اراک.....	۵۷
۵۷.....	۱-۲-۹ شمار جمعیت در شهر اراک.....	۵۷

۶۳.....	۲-۲-۹- متوسط نرخ رشد جمعیت در شهر اراک
۶۳.....	۳-۲-۹- نسبت جمعیت در شهر اراک
۶۳.....	۴-۲-۹- میانگین و میانه سنی در شهر اراک
۶۳.....	۵-۲-۹- شمار و بعد خانوار در استان مرکزی و در شهر اراک
۶۵.....	۶-۲-۹- توزیع سنی در شهر اراک
۶۵.....	۷-۲-۹- مهاجرت در استان مرکزی و شهر اراک
۶۶.....	۸-۲-۹- نرخ رشد طبیعی شهر
۶۷.....	فصل دهم: بررسی اوضاع کلی اقتصادی در شهر اراک
۶۷.....	۱۰-۱- بررسی شاخصهای اشتغال در استان مرکزی
۶۸.....	۱۰-۲- اوضاع کلی اقتصادی در شهر اراک
۶۸.....	۱۰-۲-۱- تحول در گروههای فعالیتی شهر
۷۰.....	۱۰-۲-۲- چگونگی پراکنش کارگاههای شهر اراک
۷۱.....	۱۰-۲-۳- وضعیت اشتغال در کارگاههای شهر اراک
۷۱.....	۱۰-۲-۳-۱- کارگاههای صنعت-ساخت شهر اراک
۷۲.....	۱۰-۲-۳-۲- کارگاههای بزرگ صنعتی
۷۵.....	۱۰-۲-۴- وضعیت نیروی انسانی شهر اراک از بعد کمی
۷۵.....	۱۰-۲-۵- وضعیت نیروی کار شهر اراک از بعد کیفی
۷۵.....	۱۰-۲-۵-۱- بررسی وضعیت گروههای عمده فعالیت
۷۶.....	۱۰-۲-۵-۲- وضعیت تخصصی شاغلین
۷۷.....	۱۰-۲-۵-۳- پایگاه شغلی شاغلین (وضع شغلی)
۷۸.....	فصل یازدهم: بررسی خصوصیات کالبدی در شهر اراک
۷۸.....	۱۱-۱- بافت و سازمان شهری
۸۰.....	۱۱-۲- بافت
۸۰.....	۱۱-۳- محلات
۸۰.....	۱۱-۴- نحوه استفاده از اراضی شهر بر حسب کارکردهای مختلف
۸۷.....	۱۱-۵- خصوصیات کیفی مسکن در شهر اراک
۸۷.....	۱۱-۵-۱- تراکم کلی ساختمانی مسکونی در مناطق شهر
۹۲.....	۱۱-۵-۲- وضعیت کلی ساختمانهای مسکونی در مناطق مختلف شهر
۹۲.....	۱۱-۵-۲-۱- نوع مصالح
۹۲.....	۱۱-۵-۲-۲- کیفیت ساختمان
۹۵.....	۱۱-۶- خصوصیات کمی مسکن در شهر اراک
۹۵.....	۱۱-۶-۱- خانوار در واحد مسکونی
۹۷.....	۱۱-۶-۲- تعداد اتاق در اختیار
۹۸.....	۱۱-۶-۳- نحوه تصرف واحدهای مسکونی
۹۹.....	۱۱-۶-۴- تحول قیمت های معاملاتی مسکن
۱۰۷.....	۱۱-۶-۵- متوسط مبلغ ودیعه و اجاره بها
۱۱۰.....	۱۱-۶-۶- پروانه های ساختمانی صادر شده در استان مرکزی و شهر اراک



فصل دوازدهم: جمع بندی بخش سوم..... ۱۱۲

### بخش چهارم: بررسی و تحلیل وضعیت مسکن در شهر اراک با توجه به مسائل طرح شده در چهارچوب نظری

فصل سیزدهم: مقدمه.....	۱۱۹
فصل چهاردهم: پیش بینی نیاز به واحدهای مسکونی در شهر اراک.....	۱۲۰
۱-۱۴- روش کلی کار.....	۱۲۰
۲-۱۴- روشهای پیش بینی جمعیت.....	۱۲۰
۱-۲-۱۴- روشهای انبوهه.....	۱۲۰
۱-۱-۲-۱۴- روشهای خط روند.....	۱۲۱
۲-۱-۲-۱۴- روشهای مقایسه ایی.....	۱۲۳
۳-۱-۲-۱۴- روشهای نسبت.....	۱۲۳
۴-۱-۲-۱۴- روش رگرسیون چند متغیره.....	۱۲۴
۲-۲-۱۴- روشهای مرکب.....	۱۲۵
۳-۱۴- روشهای پیش بینی تعداد خانوارها.....	۱۲۶
۱-۳-۱۴- روش انبوهه.....	۱۲۶
۲-۳-۱۴- نرخهای سرپرستی.....	۱۲۷
۴-۱۴- بعد خانوار.....	۱۲۷
۵-۱۴- پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز جمعیت.....	۱۲۸
۱-۵-۱۴- پیش بینی جمعیت در شهر اراک.....	۱۲۸
۲-۵-۱۴- پیش بینی بعد خانوار.....	۱۲۹
۳-۵-۱۴- پیش بینی تعداد خانوار.....	۱۳۰
۶-۱۴- تعداد واحدهای مسکونی بی دوام و کم دوام موجود در سال ۱۳۷۵.....	۱۳۲
۷-۱۴- تعداد واحدهای تخریبی در فاصله ۱۳۵-۱۳۷۵.....	۱۳۲
۸-۱۴- پیش بینی نیاز به واحدهای مسکونی مورد نیاز.....	۱۳۲
۹-۱۴- تخمین امکان عرضه مسکن در شهر اراک.....	۱۳۳
۱۰-۱۴- جمع بندی.....	۱۳۹
فصل پانزدهم: بررسی توان خرید و احداث مسکن در شهر اراک.....	۱۴۱
۱-۱۵- مقدمه.....	۱۴۱
۲-۱۵- تخمین جدول توزیع درآمد خانوارهای شهر اراک.....	۱۴۱
۳-۱۵- شاخصهای تعیین کننده توان خرید مسکن.....	۱۴۲
۴-۱۵- تخمین جدول امکان مالی خانوارها برای خرید مسکن.....	۱۴۴
۵-۱۵- تخمین هزینه احداث و ارزش هر متر مربع زمین مسکونی.....	۱۴۵
۶-۱۵- تخمین توان خرید و احداث مسکن در شهر اراک.....	۱۴۷
۷-۱۵- جمع بندی.....	۱۵۱

فصل شانزدهم: محاسبه تابع هدائیک در شهر اراک.....	۱۵۲
۱-۱۶- مقدمه.....	۱۵۲
۱-۱۶-۲- تابع قیمت هدائیک مسکن.....	۱۵۲
۱-۱۶-۲-۱- متغیرهای الگوی هدائیک.....	۱۵۳
۱-۱۶-۲-۲- متغیرهای الگوی هدائیک در شهر اراک.....	۱۵۳
۱-۱۶-۳- نحوه جمع آوری اطلاعات.....	۱۵۷
۱-۱۶-۴- تخمین الگوی قیمت هدائیک.....	۱۵۷
۱-۱۶-۳- تقاضا برای مشخصه های اصلی مسکن.....	۱۵۹
۱-۱۶-۳-۱- متغیر درآمد.....	۱۶۰
۱-۱۶-۳-۲- متغیر سن سرپرست خانوار.....	۱۶۱
۱-۱۶-۳-۳- متغیر سطح تحصیلات سرپرست خانوار.....	۱۶۱
۱-۱۶-۳-۴- متغیر بعد خانوار.....	۱۶۱
۱-۱۶-۳-۵- متغیر تعداد افراد شاغل در خانواده.....	۱۶۱
۱-۱۶-۴- تخمین مقادیر بهینه مساحت زمین و مساحت زیربنا.....	۱۶۴
۱-۱۶-۵- جمع بندی.....	۱۶۶
فصل هفدهم: جمع بندی و ارائه پیشنهادات نمونه موردی.....	۱۶۹
۱-۱۷- مقدمه.....	۱۶۹
۲-۱۷- جمع بندی نتایج.....	۶۹
۳-۱۷- تدوین بیانیه مشکلات مسکونی شهر اراک.....	۱۷۱
۳-۱۷-۱- بیانیه مشکلات به دست آمده از بررسی وضعیت موجود مسکن در شهر اراک.....	۱۷۱
۳-۱۷-۲- بیانیه عوامل مسبب توان خرید پایین خانوارها.....	۱۷۴
۳-۱۷-۴- تدوین بیانیه اهداف سیستم برنامه ریزی مسکونی شهر اراک.....	۱۸۰
۳-۱۷-۵- معرفی بیانیه پیشنهادات ارتقاء وضعیت مسکن در شهر اراک.....	۱۸۴
بخش پنجم: خلاصه، نتیجه گیری و پیشنهادات پژوهش.....	۱۹۲
فهرست منابع.....	۱۹۶
پیوستها.....	۱۹۸

نمودار گردشی فرایند پژوهش

نمودار فرایند برنامه ریزی

- نمودار ۱: برآورد جمعیت استان مرکزی بر حسب زن و مرد و شهری و روستایی طی ۸۲-۱۳۷۶
- نمودار ۲: برآورد جمعیت استان مرکزی بر حسب زن و مرد و شهری و روستایی طی ۸۲-۱۳۷۶
- نمودار ۳: جمعیت شهر اراک در مقاطع زمانی مختلف
- نمودار ۴: تحولات جمعیت استان مرکزی بر حسب جنسیت در فاصله سالهای ۸۲-۱۳۷۶
- نمودار ۵: تحولات جمعیت استان مرکزی بر حسب شهری و روستایی در فاصله سالهای ۸۲-۱۳۷۶
- نمودار ۶: برآورد شمار خانوارها در استان مرکزی طی ۸۴-۱۳۸۲
- نمودار ۷: برآورد بعد خانوار استان مرکزی بر حسب مناطق شهری و روستایی طی ۸۰-۱۳۷۶
- نمودار ۸: تحولات نرخ بیکاری در استان مرکزی و مقایسه آن با کل کشور ۸۳-۱۳۷۹
- نمودار ۹: تحولات نرخ بیکاری در استان مرکزی و مقایسه آن با کل کشور ۸۳-۱۳۷۹
- نمودار ۱۰: نمودار درصد گروههای عمده فعالیت شهر اراک در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۴۵
- نمودار ۱۱: درصد جمعیت شاغل به ۱۰ ساله و بیشتر ۷۵-۱۳۴۵
- نمودار ۱۲: تعداد خانوار و تعداد واحدهای مسکونی شهر اراک طی سالهای ۷۵-۱۳۴۵
- نمودار ۱۳: اندازه متوسط خانوار در شهر اراک طی ۷۵-۱۳۴۵
- نمودار ۱۴: درصد خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق در اختیار ۱۳۷۵
- نمودار ۱۵: تحولات متوسط ارزش زمین در شهر اراک در فاصله ۷۷-۱۳۷۱ (هزار ریال)
- نمودار ۱۶: تحولات متوسط ارزش زمین در شهر اراک در فاصله ۷۷-۱۳۷۱ (هزار ریال)
- نمودار ۱۷: تحولات قیمت متوسط یک متر مربع بنای مسکونی شهر اراک در فاصله سالهای ۸۲-۱۳۷۵
- نمودار ۱۸: تحولات قیمت متوسط یک متر مربع بنای مسکونی شهر اراک در فاصله سالهای ۸۲-۱۳۷۵
- نمودار ۱۹: تحولات متوسط ودیعه و اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی شهر اراک طی ۸۲-۱۳۷۵
- نمودار ۲۰: بعد خانوار در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۴۵ و پیش بینی آن برای سالهای ۸۵ و ۱۳۹۵
- نمودار ۲۱: توزیع خانوارها بر حسب گروههای درآمد در شهرهای اراک و تهران
- نمودار ۲۲: توزیع انباشته قیمت واحدهای مسکونی در شهر اراک
- نمودار ۲۳: توزیع انباشته قیمت واحدهای مسکونی در شهر اراک

- جدول ۱: تصویر کلان بخش مسکن در طول برنامه پنجساله ۲۲-۱۳۶۸ (برنامه اول توسعه)
- جدول ۲: کمبود مسکن در ایران به تفکیک مناطق شهری و روستایی
- جدول ۳: تولید واحدهای مسکونی به تفکیک مناطق شهری و روستایی طی سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۳
- جدول ۴: زیربنای واحدهای احداثی به تفکیک مناطق شهری و روستایی طی سالهای ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۳
- جدول ۵: جدول برآورد جمعیت استان مرکزی
- جدول ۶: شمار و نرخ رشد جمعیت شهر اراک در دوره ۷۵-۱۳۳۵
- جدول ۷: مقایسه تغییرات جمعیت در استان مرکزی و شهرستان اراک در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۶۵
- جدول ۸: جدول برآورد شمار خانوارها در استان مرکزی
- جدول ۹: برآورد بعد خانوار استان مرکزی بر حسب مناطق شهری و روستایی طی ۸۰-۱۳۷۶
- جدول ۱۰: مهاجران وارد شده به استان مرکزی طی ۱۰ سال گذشته منتهی به ۱۳۷۵ بر حسب مدت اقامت
- جدول ۱۱: مقایسه نرخ فعالیت و نرخ بیکاری در کل کشور و در استان مرکزی (درصد)
- جدول ۱۲: گروههای عمده فعالیت شهر اراک در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۴۵
- جدول ۱۳: نسبت جمعیت بیکار به جمعیت شاخص شهر اراک در مقاطع آماری ۷۵-۱۳۴۵
- جدول ۱۴: کارگاههای صنعتی شهر اراک بر حسب گروههای اصلی فعالیت و تعداد شاغلان (۱۳۷۳)
- جدول ۱۵: تعداد کارخانجات صنعتی سنگین شهر اراک و شاغلان آنها در سال ۱۳۷۳
- جدول ۱۶: مشخصات کارخانجات بزرگ صنعتی سنگین شهر اراک (۱۳۷۳)
- جدول ۱۷: تعداد شاغلان صنعتی و نوع فعالیت آنها در شهر اراک طی ۷۵-۱۳۴۵
- جدول ۱۸: سطح، درصد و سرانه کاربری اراضی وضع موجود شهر اراک (۱۳۷۸)
- جدول ۱۹: مسکن و خانوار در شهر اراک در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۴۵
- جدول ۲۰: خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق در اختیار
- جدول ۲۱: نحوه تصرف محل سکونت بر حسب تعداد خانوارهای معمولی ساکن در آنها
- جدول ۲۲: متوسط ارزش زمین در شهر اراک طی سالهای ۷۷-۱۳۷۱
- جدول ۲۳: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاههای معاملات ملکی در شهر اراک
- جدول ۲۴: برداشت قیمت اراضی محلات شهر اراک
- جدول ۲۵: متوسط اجاره بهای ماهانه و مبلغ ودیعه به ازای یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر اراک در فاصله سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۲
- جدول ۲۶: پروانه های ساختمانی صادر شده برای احداث بنا و ساختمان مسکونی بر حسب نوع مصالح عمده ساختمانی در نقاط شهری استان مرکزی از سال ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۳
- جدول ۲۷: پروانه های ساختمانی صادره از سال ۱۳۷۲ الی ۱۳۷۶ در شهر اراک
- جدول ۲۸: مهاجران وارد شده به استان مرکزی طی ۱۰ سال گذشته منتهی به ۱۳۷۵ بر حسب مدت اقامت
- جدول ۲۹: متوسط اجاره بهای ماهانه و مبلغ ودیعه به ازای یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر اراک در فاصله سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۲
- جدول ۳۰: متوسط هزینه احداث و ارزش یک متر مربع زمین مسکونی در مناطق شهری استان مرکزی طی ۱۳۶۴ تا ۱۳۷۷
- جدول ۳۱: متوسط ارزش زمین در شهر اراک در سالهای ۱۳۷۱ تا ۱۳۷۷

- جدول ۳۲: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در بنگاههای معاملات ملکی در شهر اراک
- جدول ۳۳: پیش بینی جمعیت شهر اراک در دوره ۹۵-۱۳۷۵ بر اساس فروض دو گانه
- جدول ۳۴: تعداد و بعد خانوار در شهر اراک در فاصله سالهای ۱۳۴۵-۱۳۷۵
- جدول ۳۵: پیش بینی تعداد خانوارهای شهر اراک در دوره ۹۵-۱۳۷۵ بر اساس فروض دوگانه
- جدول ۳۶: تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز جمعیت با فرض  $I = 3/68$
- جدول ۳۷: تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز جمعیت با فرض  $I = 4/795$
- جدول ۳۸: قسمتی از جدول کاربری اراضی موجود در شهر اراک
- جدول ۳۹: تقابل واحدهای مسکونی مورد نیاز و واحدهای مسکونی قابل احداث در زمینهای مخروبه و بایر
- جدول ۴۰: پیش بینی جمعیت و مسکن در سال ۱۳۹۵ در شهر اراک
- جدول ۴۱: امکان عرضه مسکن در شهر اراک
- جدول ۴۲: تقابل واحدهای مسکونی مورد نیاز و واحدهای مسکونی قابل احداث در زمینهای مخروبه و بایر
- جدول ۴۳: توزیع خانوارهای شهرهای بر حسب گروههای درآمد بر اساس اطلاعات سال ۱۳۸۲
- جدول ۴۴: جدول مبلغ قابل پرداخت برای قسط یا اجاره و پیش پرداخت و محاسبه مبلغ وام قابل اخذ در هر گروه درآمدی
- جدول ۴۵: متوسط هزینه احداث و ارزش یک متر مربع زمین مسکونی در مناطق شهری استان مرکزی طی سالهای ۷۷-۱۳۶۴
- جدول ۴۶: توان خرید و احداث مسکن در شهر اراک در سال ۱۳۸۲
- جدول ۴۷: توان خرید و احداث مسکن در شهر اراک در سال ۱۳۸۲ بر حسب گروههای قیمت واحدهای مسکونی
- جدول ۴۸: جدول برآورد تابع قیمت هدانیک برای شهر اراک
- جدول ۴۹: تخمین تابع تقاضا برای مشخصه های تعیین کننده قیمت مسکن
- جدول ۵۰: مساحت بهینه زیر بنا و زمین در سطح شهر و به تفکیک مناطق چهارگانه شهرداری
- جدول ۵۱: مهاجران وارد شده طی ۱۰ سال گذشته به استان مرکزی بر حسب مدت اقامت
- جدول ۵۲: سهم منابع آلوده کننده در هوای شهر اراک در سال ۱۳۷۴
- جدول ۵۳: تعداد اتاق مورد تصرف در اختیار خانوارهای معمولی اراک و تغییرات آن در سالهای ۱۳۴۵-۱۳۷۵
- جدول ۵۴: متوسط هزینه احداث و ارزش یک متر مربع زمین مسکونی در مناطق شهری استان مرکزی
- جدول ۵۵: متوسط ارزش زمین در شهر اراک ۷۷-۱۳۷۱
- جدول ۵۶: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاههای معاملات ملکی
- جدول ۵۷: متوسط اجاره بهای ماهانه و مبلغ ودیعه به ازای یک متر مربع زیر بای مسکونی ۸۲-۱۳۷۵
- جدول ۵۸: بیانیه مشکلات مسکونی موجود در شهر اراک
- جدول ۵۹: اعتبار مورد نیاز برای ساخت مسکن مورد نیاز خانوارهای کم درآمد
- جدول ۶۰: بیانیه راهبردهای مبتنی بر اهداف برنامه ریزی مسکونی شهر اراک

- نقشه ۱: مراحل گسترش شهر..... ۵۴
- نقشه ۲: تراکم کلی جمعیت شهر..... ۵۸
- نقشه ۳: تراکم جمعیت شهر ۱۳۸۲..... ۶۱
- نقشه ۴: تراکم خالص جمعیت شهر اراک..... ۶۲
- نقشه ۵: بافت و سازمان شهری در سال ۱۳۷۷..... ۷۹
- نقشه ۶: تراکم ساختمانی از طریق نمونه برداری..... ۸۵
- نقشه ۷: تعداد طبقات غالب (از طریق نمونه برداری)..... ۸۶
- نقشه ۸: تراکم ساختمانی کم در سطح شهر اراک..... ۸۸
- نقشه ۹: تراکم ساختمانی بین ۸۱٪ تا ۱۰۰٪..... ۸۹
- نقشه ۱۰: تراکم ساختمانی بین ۱۰۱٪ تا ۱۵۰٪..... ۹۰
- نقشه ۱۱: تراکم ساختمانی بیش از ۱۵۰٪..... ۹۱
- نقشه ۱۲: نوع مصالح غالب..... ۹۳
- نقشه ۱۳: کیفیت ابنیه (از طریق نمونه گیری)..... ۹۴
- نقشه ۱۴: قیمت روز اراضی (سال ۱۳۷۸)..... ۱۰۳
- نقشه ۱۵: قیمت منطقه بندی اراضی..... ۱۰۴
- نقشه ۱۶: متوسط قیمت بنا..... ۱۰۸
- نقشه ۱۷: قیمت روز اجاره مسکونی (سال ۱۳۷۸)..... ۱۰۹

بخش اول: کلیات

✓ فصل اول: چهارچوب پژوهش

## +فصل اول: چهارچوب پژوهش

## ۱-۱- مقدمه

مسکن به عنوان سرپناه از دیرباز مورد توجه بشر بوده است، اهمیت این کالا به عنوان تامین کننده یکی از اساسی ترین نیازهای آدمی تا بدان حد است که در مجموعه سه تایی خوراک، پوشاک و مسکن، همواره به عنوان نیازی حیاتی معرفی شده است. به علاوه، در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، تامین مسکن به عنوان وظیفه اصلی دولت معرفی گردیده است.

تامین مسکن امروزه یکی از مسائل اساسی خانوارها به شمار می رود، عواملی نظیر افزایش بی رویه جمعیت، افزایش فزاینده مهاجرت و شهرنشینی، کاهش تراکم خانوار، تشکیل خانوارهای جدید و غیره، باعث تقاضای روزافزون مسکن شهری شده است، و خانوارهای شهری را با مشکلاتی چون کمبود واحدهای مسکونی مناسب و قابل سکونت با توجه به استانداردهای تعیین شده مواجه کرده است.

لازمه رفع مشکل مسکن، توجه به ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، کالبدی و غیره سیستم مسکونی است که تنها در قالب یک برنامه ریزی مسکونی جامع تحقق می یابد.

## ۱-۲- طرح مساله

در دهه های اخیر کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب واحدهای مسکونی موجود و همچنین مشکلات مربوط به توان خرید مسکن و افزایش نسبت هزینه آن در بودجه خانوارها، همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی و اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است. افزایش سریع جمعیت در شهرهای صنعتی که آنها را در قالب اندازه های متفاوت خانوار مطرح کرده، نیاز به مسکن در آنها را نیز به همان سرعت با افزایش همراه ساخته است. فقدان امکانات مناسب تولید مسکن، عدم پاسخگویی مناسب به این نیاز، و عدم برنامه ریزی صحیح به منظور اسکان جمعیت جذب شده به شهرها، بحران مسکن و کمبود آن را به نحو وسیعی مطرح ساخته و تغییر در گرایش خانوارهای جدید مبنی بر زندگی در خانوارهای غیر گسترده، به همراه رشد طبیعی جمعیت بر دامنه آن افزوده است. اختلاف در سطح درآمدی خانوارها و زیاد بودن قیمت مسکن، بر اجاره نشینی در این شهرها مؤثر بوده و خانوارهایی را که به دلیل کمی درآمد و یافتن کار به سوی شهرها مهاجرت کرده و در شهرها نیز نیاز آنها برآورد نگردیده است، برای سکونت به سوی اراضی نامناسب و ساختمانهای مسکونی نابلاب و یا حاشیه نشینی سوق داده است.



از نظر تک تک افراد جامعه با سلیقه و درآمدهای مختلف، مشکل مسکن به گونه های متفاوت از یکدیگر تعبیر می شود ولی از نظر کل جامعه به عبارتی ساده می توان گفت که جدی ترین مشکل برنامه ریزی در زمینه مسکن شهری، مربوط به تعداد، اندازه، نوع و قیمت سرپناهی است که در قسمتهای مختلف شهر عرضه می شود.

عدم برنامه ریزی و یا وجود برنامه هایی غیر واقعی و ناکارا و به دنبال آن تخصیص نامناسب اراضی شهری به کاربردهای گوناگون، به مشکلات بخش مسکن دامن می زند.

لازمه رفع مشکل مسکن در شهرها، عرضه بیشتر آن است و لازمه برنامه ریزی مسکن شهری و عرضه آن، آگاهی از کم و کیف تقاضا و شناخت دقیق آن است، بدین معنی که نخستین مرحله برنامه ریزی برای تولید هر نوع کالا یا خدمتی، اطلاع یافتن از کمیت و کیفیت تقاضای آن در گذشته و حال است تا بتوان بر مبنای آن پیش بینی های لازم را برای آینده به عمل آورد؛ ارائه آمار و ارقام مربوط به واحدهای مسکونی و عرضه آن، و برنامه ریزی بدون توجه عمیق به طرف تقاضا، و اصولاً هر نوع اقدامی بدون شناخت عوامل تعیین کننده قیمت بازار مسکن در شهرها، امر تامین مسکن شهری بیشتر و رفع معضل سرپناه را ممکن نمی سازد.

نظر به آنکه یکی از فعالیتهای عمده جوامع شهری، منبعث از نیاز وارده بر مسکن و ساختمانهای مسکونی بوده و بخش عمده ای از کاربری اراضی، رقمی حدود ۴۰٪، به این امر اختصاص می یابد و از آنجا که استفاده بهینه از این اراضی خود نیازمند تمهیدات دیگری است که اصطلاحاً برنامه ریزی مسکن نام دارد و در فقدان انجام آن، برنامه ریزی شهری- منطقه ای به شکل مطلوبی سامان نخواهد یافت، لذا بررسی مسکن به عنوان یکی از مسایل و مشکلات امروزی شهر و برنامه ریزی شهری، به عنوان موضوع این پژوهش مورد بررسی قرار گرفته است.

### ۱-۳- پرسشهای پژوهش

در چارچوب طرح مساله، پرسشهای اساسی و آغازینی قابل طرح می باشد که نهایتاً زمینه ساز شکل گیری فرضیه پژوهش است. این پرسشها به قرار زیر هستند:

- در بررسی های کمی و کیفی از وضعیت تقاضای مسکن، با توجه به ماهیت ناهمگن و چند بعدی آن، از کدام روشها و ابزارها می توان سود جست و جوابگوی ضرورتها و چالشهای آینده تقاضای مسکن شهری بود؟

- چگونه می توان به برقراری تعادل مصرف کننده در بازار مسکن کمک کرد؟

## ۴-۱- فرضیه پژوهش

فرضیه پژوهش در چهارچوب پرسشهای آغازین پژوهش به صورت زیر قابل بیان است:

- از آنجا که مسکن کالایی است ناهمگن، تحلیل بازار مسکن، با استفاده از روشهای معمول که در آن فرض بر همگن بودن مسکن است، کارا نمی باشد و با استفاده از تابع قیمت هدایتی که تمرکز بر خصوصیت چند بعدی مسکن دارد می توان به ارتقاء بازار مسکن شهر مورد مطالعه و برقراری تعادل مصرف کننده در آن کمک کرد.

## ۵-۱- اهداف پژوهش

در این پژوهش سعی بر این است که مسائل و مشکلات موجود در بخش مسکونی شهر اراک، از طریق به کارگیری ابزار تخصصی برنامه ریزی مسکن، کاهش یافته و امکان انتخاب مسکن مناسب با قیمت قابل پرداخت برای ساکنین شهر اراک به وجود آید؛ در این راستا، سعی در اندازه گیری کمبود مسکن و پیش بینی مسکن مورد نیاز در سال افق برنامه (سال ۱۳۹۵)، بررسی توان خرید مسکن خانوارها به تفکیک دهکهای درآمدی، و همچنین برآورد مساحت بهینه زمین و مسکن و بررسی اهمیت نسبی هر یک از عوامل تعیین کننده قیمت واحدهای مسکونی در شهر اراک است که تحت مکانیزم بازار به وجود می آیند. به منظور برنامه ریزی عرضه مسکن متناسب با تقاضای روزافزون مسکن شهری در شهر اراک و رفع تنگناهای مربوط به آن، تحقیق حاضر می تواند کاربردهای مؤثر و متعددی داشته باشد.

## ۶-۱- مراحل انجام کار

در این پژوهش با انجام مراحل زیر درصدد پاسخگویی به سؤالات طرح شده در هر بخش هستیم:

۱- به چه تعداد واحد مسکونی در زمان حال و تا افق برنامه نیاز داریم؟ (برآورد تقاضای بالقوه برای مسکن)

در این مرحله به برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز (تقاضای بالقوه مسکن) در زمان حال و همچنین در افق برنامه خواهیم پرداخت.

۲- به منظور تبدیل تقاضای بالقوه مسکن به تقاضای بالفعل و مؤثر، واحدهای مسکونی تولید شده، با چه قیمتی باید عرضه شوند؟ در حقیقت به منظور بررسی تحقق پذیری و امکان تبدیل تقاضای بالقوه (نیاز)

مسکن به تقاضای مؤثر، اقدام به بررسی توان خرید مسکن خانوارهای شهر اراک در هر یک از دهک های درآمدی نموده ایم.

۳- به چه نوع واحد مسکونی نیاز داریم؟ از دید متقاضیان مسکن، ویژگیهای یک واحد مسکونی مناسب چیست؟

برای این منظور با محاسبه تابع قیمت هدانیک عوامل مؤثر بر قیمت واحدهای مسکونی در شهر اراک و در واقع ترجیحات مردم این شهر در خصوص نوع ویژگیهای یک واحد مسکونی را بررسی، و به کمک این تابع مساحت بهینه زمین و زیربنا را در هر یک از مناطق چهارگانه شهرداری شهر اراک محاسبه خواهیم کرد.

در واقع در مرحله اول تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در شهر اراک برآورد شده و در مرحله دوم و سوم، به منظور افزایش تحقق پذیری طرح، نوع و قیمت این واحدهای مسکونی مورد بررسی قرار گرفته اند. در پایان این پژوهش با توجه به تحلیلهای انجام شده، پیشنهادهایی به منظور بهبود وضعیت کمی و کیفی در شهر اراک ارائه شده است.

#### ۱-۷- خلاصه اجرایی:

این پژوهش دارای چند بخش منفک می باشد، ابتدا مباحث تئوریک و جایگاه بحث حاضر در ادبیات موضوعی مورد بحث قرار می گیرد، در بخش دوم وضعیت موجود مسکن در شهر اراک و وضعیت عرضه و تقاضای بخش مسکن و عوامل مؤثر هر کدام از طرفین عرضه و تقاضا مورد بحث قرار می گیرد و سپس با استفاده از آمار و تکنیکهای اقتصادسنجی درصدد ارائه مدل متناسب جهت تعیین وضعیت تقاضای مسکن خواهیم بود، همچنین به بررسی توان خرید (affordability) زمین و مسکن در شهر اراک پرداخته ایم. بخش انتهایی این پژوهش، با تحلیل مشکلات و با استفاده از نتایج مدل تخمینی و بررسی های دیگر، به ارائه پیشنهادات و ارائه راهبردهای لازم تخصیص یافته است.

## بخش دوم: بررسی چهارچوب نظری

✓ فصل دوم: مقدمه

✓ فصل سوم: تعاریف

✓ فصل چهارم: مبانی نظری تقاضای مسکن

✓ فصل پنجم: مروری بر سوابق برنامه ریزی مسکن در ایران

✓ فصل ششم: مروری بر مطالعات قبلی در زمینه تابع قیمت

هدانیک

✓ فصل هفتم: جمع بندی