

Housing Affordability and the Built Stock Across Income Deciles, The Case of Qazvin Province Cities

Atoosa Afaghpoor.



PhD Candidate, Faculty of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran

Siamak Badr, PhD.

Assistant Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Received: February 12, 2024

Accepted: September 23, 2024

(Pages: 67-86)

Atoosa Afaghpoor, Siamak Badr, 2025. Housing Affordability and the Built Stock Across Income Deciles, The Case of Qazvin Province Cities. *Soffeh* 35 (4): 67-86

DOI: [10.48308/SOFEH.2024.104623](https://doi.org/10.48308/SOFEH.2024.104623)

Abstract:

Background and objectives: The shortage of adequate housing and its provision has long been recognised as one of the most critical challenges facing urban societies in our country. However, comparatively less attention has been paid to the extent to which the characteristics of built units—particularly their floor area—are affordable for the respective household. This mismatch can exacerbate housing market imbalances, contributing to rising rental prices and an increasing proportion of vacant units within the overall housing stock. In this context, the present study pursues two primary objectives: first, to estimate the affordance of households across income deciles in the cities of Qazvin Province; and second, to assess the

Keywords:

Housing affordability,
Housing production,
Housing demand,
Income deciles, Cities of
Qazvin province.



SOFFEH

Soffeh Journal, Shahid Beheshti University, Vol. 35, Issue 4, No. 111, 2026



ISSN: 1683-870X

*. Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

*. Corresponding Author Email Address: a.afaghpour@ut.ac.ir

<http://dx.doi.org/10.48308/SOFEH.2024.104623>

degree of alignment between their affordance levels and the floor area of residential units produced during the period 2015–2017.

Materials and Methods: This study adopts a quantitative and analytical-descriptive approach. The average floor area affordable to households, disaggregated by income deciles, was estimated based on their savings rate and financial capacity to access bank credit. These affordability estimates were then compared with the average floor area of residential units produced in the cities of Qazvin Province during the period 2010–2016.

Results and conclusion: The findings indicate a clear mismatch between the floor area of newly produced residential units and the housing affordability of households. Market-driven production has led to an increase in the average unit size, diverging from the economic capacity of most households. Concurrently, rising housing prices have reduced the floor area that households can afford, resulting in a widening affordability gap. Moreover, with the minimum size of market-supplied units being approximately 50 square meters, there is virtually no suitable supply for households in the first three to four income deciles, who, in nearly all cities, can only afford units below this threshold.

مقایسه توان پذیری مسکن خانوار در دهک‌های درآمدی با واحدهای مسکونی تولیدشده^۱

مطالعه موردی: نقاط شهری استان قزوین



آتوسا آفاق‌پور

۳

سیامک بدر

دریافت: ۲۳ بهمن ۱۴۰۲

پذیرش: ۲ مهر ۱۴۰۳

(صفحه ۶۷ - ۸۶)

استادیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

آتوسا آفاق‌پور، سیامک بدر. ۱۴۰۴. مقایسه توان پذیری مسکن خانوار در دهک‌های درآمدی با واحدهای مسکونی تولیدشده؛ مطالعه موردی: نقاط شهری استان قزوین. فصلنامه علمی معماری و شهرسازی ص ۳۵ (۴): ۶۷-۸۶.

کلیدواژگان: توان پذیری مسکن، تولید مسکن، تقاضای مسکن، دهک‌های درآمدی، نقاط شهری قزوین.

چکیده

اهداف و پیشینه: مسئله کمبود و تأمین مسکن همواره یکی از چالش‌های اساسی در جوامع شهری کشور به‌شمار می‌آید. با این حال، موضوع میزان انطباق تولید واحدهای مسکونی — چه از حیث کمیت و چه از نظر متوسط سطح زیربنا — با سطح توان‌پذیری اقتصادی خانوارها کمتر واکاوی شده است. این کاستی در سیاست‌گذاری، پیامدهایی چون افزایش نرخ اجاره‌نشینی و درعین حال رشد سهم واحدهای مسکونی خالی از مجموع موجودی مسکن را به‌همراه داشته است. در همین راستا، هدف اصلی پژوهش حاضر تبیین و آشکارسازی آثار ناشی از فقدان سیاست‌گذاری کارآمد در بخش مسکن در مقیاس منطقه‌ای است؛ به‌همین منظور، نقاط شهری استان قزوین مطالعه موردی این پژوهش انتخاب شده‌اند.

مواد و روش‌ها: به‌منظور دستیابی به اهداف پژوهش، از رویکرد کمی با روش تحلیلی - توصیفی استفاده شده است. در گام نخست، توان‌پذیری مسکن خانوارها بر اساس دهک‌های درآمدی سالانه و به‌تفکیک شهرهای استان قزوین برآورد گردید. در گام دوم، میزان انطباق این توان‌پذیری با مساحت واحدهای مسکونی تولیدشده طی

دوره زمانی ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷ بررسی شد. سپس، متوسط مساحت زیربنای مسکونی قابل‌تملک از سوی خانوارهای واقع در دهک‌های درآمدی، از طریق برآورد نرخ پس‌انداز و توان مالی آنها در بهره‌گیری از منابع بانکی محاسبه شد. در ادامه، این مقادیر با متوسط مساحت واحدهای مسکونی تولیدشده در شهرهای استان طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۶ مقایسه گردید.

نتایج و جمع‌بندی: یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که روند تغییرات مساحت واحدهای مسکونی تولیدشده با سطح توان‌پذیری اقتصادی خانوارها در تضاد قرار دارد؛ به‌گونه‌ای که میانگین مساحت واحدهای عرضه‌شده در بازار، به‌طور معناداری بیش از متوسط توان تملک خانوارهاست. در شرایط کنونی که افزایش مستمر قیمت مسکن موجب کاهش توان خانوارها و تملک واحدهای مسکونی با زیربنای کوچک‌تر نسبت به گذشته شده، بازار در جهت معکوس حرکت کرده و واحدهای جدید عمدتاً با زیربنای بزرگ‌تر تولید گردیده‌اند. علاوه‌براین، از آنجاکه حداقل مساحت واحدهای تولیدی در حدود ۵۰ متر مربع است، برای سه تا چهار دهک نخست درآمدی که توان تملک زیربنای کمتر از این میزان را دارند، عملاً هیچ‌گونه عرضه متناظر در بازار مسکن وجود ندارد. این شکاف عرضه و تقاضا به‌مثابه یکی از پیامدهای فقدان سیاست‌گذاری متناسب در سطح منطقه‌ای و شهری قابل تحلیل است.

۱. این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی با عنوان تحلیل و برآورد ساختار تقاضای بازار مسکن در مناطق شهری استان قزوین به کارفرمایی اداره کل راه‌وشهرسازی استان قزوین است که توسط نویسنده نخست در دوره ۹۸-۱۳۹۷ انجام شده است.

۲. نویسنده مسئول؛ دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران
a.afaghpour@ut.ac.ir
3. s_badr@sbu.ac.ir



۱۱۱ شماره ۴، پیاپی: ۱۴۰۴ زمستان ۱۴۰۳
*. Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

فصلنامه علمی معماری و شهرسازی؛ سال سی و پنجم، زمستان ۱۴۰۴
*. Corresponding Author Email Address: a.afaghpour@ut.ac.ir
<http://dx.doi.org/10.48308/SOFFEH.2024.104623>

پرسش‌های تحقیق

۱. متوسط مساحت زیربنای مسکن تولیدشده با توجه به پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی تا چه اندازه با متوسط مساحت زیربنای مسکونی قابل تملک توسط خانوارها در شهرهای مختلف همخوان است؟

۲. آیا واحدهای مسکونی تولید شده در شهرها می‌توانند تأمین‌کننده تنوعی از مساحت زیربنا باشند که توسط خانوارهای واقع در دهک‌های درآمدی مختلف قابل تملک است؟

مقدمه

در دهه‌های اخیر مسئله مسکن و تأمین آن همواره یکی از مشکلات قابل توجه جوامع شهری در کشور ما بوده است؛ رشد سریع جمعیت و شهرنشینی در کنار افزایش شمار خانوارها، که بخشی از آن ناشی از تشکیل خانوارهای جدید از سوی متولدین دهه‌های ۱۳۵۰ و ۱۳۶۰ش بوده و بخشی دیگر در نتیجه تغییر گرایش‌های فرهنگی و شیوه زیست ناشی از تبدیل خانوارهای گسترده به خانوارهای هسته‌ای صورت پذیرفته، به افزایش تقاضای مسکن منجر شده است؛ در این دوره نه تنها شمار واحدهای مسکونی موجود پاسخ‌گوی نیاز فزاینده مسکن، حتی از وجه کمی، نبوده است، بلکه محدودیت‌هایی که مسکن با ماهیت یک کالای ناهمگن، غیرمنقول، و سرمایه‌ای، با آن روبه‌روست، نیز سبب شد تا مسئله مسکن و تأمین آن موضوعی نیازمند پردازش، برنامه‌ریزی، و سیاست‌گذاری قلمداد شود. به فراخور تحولات اجتماعی-اقتصادی، موضوع مسکن در ادوار مختلف ابعاد و زوایای مختلفی یافت و دولت‌ها را بر آن داشت تا به موازات این تحولات و نیز متناسب با خطمشی‌های خود، برنامه‌ها و سیاست‌های متفاوتی را برای پاسخ به مشکل مسکن عمده‌تر در «سطح کلان» در پیش گیرند. نحوه مدیریت زمین برای توسعه‌های شهری و طرح‌های تأمین مسکن، اعطای تسهیلات بانکی خرید مسکن برای افزایش توان‌پذیری اقتصادی خانوارها، تعیین نرخ بهره بانکی، و همچنین نرخ تورم از جمله مکانیسم‌های مؤثر بر بازار مسکن هستند که دولت‌ها آنها را کنترل می‌کنند. به موازات این سیاست‌های کلان ملی اجرایی، سیاست‌های نمایندگان محلی دولت مرکزی یا مدیریت شهری در سطوح خرد جغرافیایی نیز می‌تواند بازار مسکن را متأثر کند؛ به طور مثال مدیریت زمین در محدوده و حریم شهرها یا سکونتگاه‌های روستایی، از طریق سیاست‌های کنترل کاربری زمین و ضوابط ساختمانی مترتب بر آن، که در طرح‌های توسعه و عمران شهرها پیش‌بینی می‌شود، از دیگر ابزارهایی است که می‌تواند بر عرضه و تقاضای بازار مسکن در سطوح محلی نیز اثر بگذارد.

اگرچه مطالعه بازار مسکن و اثرات سیاست‌های کلان دولت‌ها بر آن در ادوار گذشته دست‌مایه پژوهش‌های پرشماری گشته، به نظر می‌رسد که مطالعات در زمینه تحلیل بازار مسکن در سطح محلی و نحوه سیاست‌گذاری

می‌تواند مدیریت شهری را در تأمین زیرساخت‌های حمل‌ونقلی یا خدمات مورد نیاز عرصه زیست با دشواری‌هایی روبه‌رو کند. علاوه بر آن، به نظر می‌رسد افزایش نرخ اجاره‌نشینی به موازات افزایش سهم مسکن خالی از مجموع موجودی مسکن از دیگر پیامدهای عدم انطباق ویژگی‌های مسکن تولیدشده با تقاضای مسکن مصرفی باشد. این شرایط که افزایش فزاینده هزینه‌های مدیریت شهری را به همراه دارد، دخالت و سیاست‌گذاری برای هدایت مناسبات بازار مسکن را در سطح محلی ضروری می‌نماید. از آنجا که شناخت بازار مسکن و آگاهی از سازوکار آن پیش‌نیاز سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در سطوح ملی، منطقه‌ای، و محلی است، می‌توان گفت با شناخت الگوی تقاضای مسکن، از یک‌سو، تصمیمات دولتی در بخش مسکن می‌تواند از روال منطقی و پایه‌ای برخوردار گردد و از دیگر سو، این امر قطعاً در تدوین برنامه‌هایی که موجب هماهنگی بازار مسکن و همسویی بُعد عرضه با آن می‌شود، مؤثر خواهد بود. با این حال در کمتر مطالعه‌ای میزان انطباق توان مالی خانوارها با ویژگی‌های مسکن تولیدشده در سطوح شهری بررسی شده است.

با این مقدمه، هدف از پژوهش پیش رو نخست، برآورد توان‌پذیری مسکن خانوارها به تفکیک دهک‌های درآمدی سالیانه و دوم، بررسی انطباق آن با ویژگی‌های واحدهای مسکونی تولیدشده در سطح شهرهای استان قزوین بر پایه داده‌های سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۷ است.

در ادامه مقاله پیشینه تحقیق و بعد مبانی نظری آن مشخص می‌شود. سپس روش تحقیق مشتمل بر نوع تحقیق، جامعه آماری انتخاب‌شده و داده‌ها و اطلاعات استفاده‌شده تشریح می‌گردد، بخش بعدی، به یافته‌های پژوهش، و بخش‌های انتهایی به تحلیل، نتیجه‌گیری، و پیشنهادات اختصاص یافته است.

و هدایت آن کافی نبوده است. طرح جامع مسکن استان‌ها از معدود تلاش‌های دولت برای برنامه‌ریزی مسکن در سطوح خرد فضایی است؛ با این حال، از آنجا که برآوردها و پیشنهادات نهایی این طرح به سطح شهرستان محدود می‌شده، از یک‌سو، در بازشناسی ناهمگنی‌های فضایی و تفاوت‌هایی که سکونتگاه‌های شهری و روستایی در بازار مسکن از خود بروز می‌دهند، ناتوان بوده و از سوی دیگر، نتوانسته روابط عملکردی و تأثیراتی را که شهرهای مجاور اما مستقر در شهرستان‌های مختلف (نظیر مجموعه‌های شهری) بر یکدیگر اعمال می‌کنند، پوشش دهد. به نظر می‌رسد کمبود چنین مطالعاتی مدیریت شهری را در مواجهه و هدایت تحولات بازار مسکن کم‌توان کرده و مانع از اتخاذ تدابیر و سیاست‌های مؤثر شده است.

به موازات این کاستی در فرایند برنامه‌ریزی مسکن، مطالعات انجام‌شده نیز نشان می‌دهد شاخص توان‌پذیری مسکن خانوارها (نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی با ۷۵ متر مربع زیربنا به کل درآمد متوسط خانوار)، در نتیجه رشد فزاینده قیمت مسکن در سال‌های گذشته، افزایش یافته است. در چنین شرایطی انتظار می‌رود الگوی تولید مسکن برای انطباق بیشتر با توان مالی خانوارها به سمت ساخت واحدهای مسکونی کوچک‌تر و درخور استطاعت تغییر یابد، با این حال، چنانچه ویژگی‌های مسکن تولیدشده که تقریباً مهم‌ترین آن مساحت است، عمدتاً از تقاضای مسکن سرمایه‌ای (و نه مصرفی) متأثر شود، ممکن است زمینه هدایت بازار به سمت تولید واحدهای مسکونی بزرگ‌تر را فراهم کند و به عدم تعادل‌ها دامن بزند؛ چنانچه تقاضای بخشی از خانوارها در بازار مسکن نادیده گرفته شود، موجب جابه‌جایی و مهاجرت آنها به مناطقی می‌شود که دربرگیرنده مسکنی نزدیک به توان مالی‌شان است. بروز چنین شرایطی منجر به تغییرات اساسی در مکان‌گزینی خانوارها و الگوی سفرهای شهری می‌شود که

۱. پیشینه تحقیق

مطالعه برآورد تقاضای مسکن همواره از زمینه‌های مطالعاتی مورد توجه اقتصاددانان شهری بوده و آنها عمدتاً تأثیر تقاضای مسکن را بر قیمت مسکن و کشش‌پذیری آن در سطح محلی تحلیل کرده‌اند.^۴ از نخستین این مطالعات در ایران می‌توان به مطالعه سنگابی فردسیما^۵ اشاره کرد؛ او تقاضای مسکن شهری را در دو روش متفاوت در سال ۱۳۶۴ برای ۲۲ استان کشور بر اساس داده‌های مقطعی و در چهار فرم خطی، خطی لگاریتمی، و نیمه‌لگاریتمی (در دو فرم جداگانه) با الهام از مدل موث^۶ و اولسن^۷ برآورد کرده، با این تفاوت که درآمدها و قیمت‌های انتظاری آینده و نیز ثروت مادی را از محدودیت بودجه حذف کرده است. نتایج به‌دست‌آمده از این تحقیق حساسیت بالای تقاضای واحدهای مسکونی برحسب زیربنا نسبت به تغییرات قیمت و درآمد را نشان می‌دهد، به این معنا که با افزایش قیمت مسکن، تقاضای افراد به واحدهای مسکونی با زیربنا کمتر انتقال می‌یابد. اما منتظری^۸ در پژوهشش به برآورد تابع تقاضای مسکن در شهر یزد طی بازه زمانی ۱۳۵۱-۱۳۶۸ پرداخته و موجودی مسکن را متغیر وابسته و قیمت واحد مسکونی، شاخص بهای کالاهای مصرفی، درآمد خانوار شهری، نرخ بهره وام بانکی، میزان ازدواج، و میزان جمعیت شهری را متغیرهای مستقل در نظر گرفته است. نتایج پژوهش او معنی‌داری همه متغیرها را با حساسیت قیمتی کم‌کشش نشان می‌دهد. عیان‌بد^۹ در پژوهشی اثر شاخص کل هزینه خانوار، شاخص هزینه خوراک سالیانه، شاخص بهای مسکن شهری، متوسط سالیانه نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، و نیز جمعیت منطقه شهری را بر شاخص هزینه مسکن یک خانوار شهری طی سال‌های ۱۳۷۳-۱۳۴۸ مطالعه کرده؛ وی با برآورد دو شکل الگوی لگاریتمی و خطی نشان داده حساسیت قیمتی مسکن کم‌کشش است. قادری^{۱۰} در پژوهش دیگری، اثر متغیرهای

۴. نک: S. Kalantarian, "Housing Market Responses to Immigration: Evidence from Italy", *Robert Schuman Centre for Advanced Studies Research Paper*, no. 83 (2013): 43-62; A. Saiz, "Immigration and Housing Rents in American Cities", *FRB of Philadelphia Working Paper*, no. 03-12 (2006) – *IZA Discussion Paper*, no. 2189 (2006); N. Chanpiwat, *Estimating the Impact of Immigration on Housing Prices and Housing Affordability in New Zealand*. Master's thesis, Auckland University of Technology, 2013; K. Degen and A.M. Fischer, "Immigration and Swiss House Prices", *Swiss National Bank Working Papers*, no. 2010-16, Swiss National Bank, 2010; L. Gonzales and F. Ortega, "Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain", *Journal of Regional Science*, 53(1) (2013): 37-59.

۵. اسد سنگابی فردسیما، بررسی تقاضای مسکن شهری در ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، ۱۳۶۹.

۶. R. Muth, "The Demand for Nonfarm Housing", In *Readings in Urban Economics*, 1973, 227-245.

درآمد دائمی، جاری، و موقتی، تأهل، سن سرپرست، درآمد بدون کار، باسوادی سرپرست، و تعداد افراد باسواد خانوار بر تقاضای مسکن خانوار را مثبت ارزیابی کرده و نتیجه گرفته که کشش درآمد دائمی تقاضای مسکن نسبت به کشش درآمد جاری و موقتی بیشتر است و به‌نظر او، این سبب می‌شود خانوارها تقاضای مسکن خود را متناسب با قدرت خرید بلندمدت خود تنظیم کنند. همچنین از آنجاکه نسبت ارزش خرید یا اجاره مسکن به درآمد سالیانه خانوار در ایران بالاست، درآمد دائمی عامل مؤثرتری در تقاضای مسکن ملکی و استیجاری خانوارها می‌گردد. اثنی‌عشری و فرهانیان^{۱۱} در پژوهشی قیمت مسکن، هزینه سالیانه خانوار، ارزش ریالی هر فقره تسهیلات بانکی برای مسکن، و میانگین سالیانه هزینه‌های خوراک و دخانی در هر سال را متغیرهای مؤثر بر تقاضای مسکن معرفی کرده‌اند. بر اساس نتایج این پژوهش، افزایش مبلغ وام مسکن با وجود کاهش تولید مسکن در سال‌های پایانی دهه ۱۳۷۰ و آغازین دهه ۱۳۸۰، سبب افزایش قیمت مسکن به‌منزله یک دارایی سرمایه‌ای شده که از گزند ریسک و تورم در امان است. فرهادی‌پور^{۱۲} در پژوهشش، بر اساس شاخص‌هایی مانند نرخ پس‌انداز خانوار، توان تأمین مالی مسکن خانوار، و فرض‌هایی درباره نحوه دادن وام‌های دولتی، به برآورد میزان فقر مسکن به‌تفکیک استان‌های کشور و در دهک‌های مختلف پرداخته است. بر اساس برآوردهای انجام‌شده در این مطالعه، یک خانوار شهری در سال ۱۳۸۰ با احتساب پس‌انداز خانوار و وام بانک، توانایی تأمین یک واحد مسکونی به مساحت ۷۸ متر مربع را داشته که تا سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ به‌ترتیب به ۶۶ و ۵۹ متر مربع کاهش یافته، با این توضیح که کاهش توان تملک خانوار در شش دهک درآمدی که گروه‌های کم‌درآمد را شامل می‌شود، از شدت بیشتری برخوردار بوده است. یکی از متأخرترین مطالعات در این حوزه، پژوهش ایزدخواستی و همکاران^{۱۳} است. آنها

7. E.Q. Olsen and P. Olsen, "The Demand and Supply of Housing Services: A Critical Survey of the Empirical Literature". In Olsen & Olsen (Eds.), *Handbook of Residential and Urban Economics* (vol. 2), 1989.

۸. محمد منتظری، برآورد تابع تقاضای مسکن شهری در استان یزد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان، ۱۳۷۱.

۹. ناهید عیانید، «بررسی متغیرهای اقتصادی تابع تقاضای مسکن در مناطق شهری کشور»، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵.

۱۰. جعفر قادری، «برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران»، پژوهش‌های اقتصادی، دوره ۳، ش. ۱۰ و ۹ (۱۳۸۲): ۱۱۲-۱۳۴.

۱۱. ابوالقاسم اثنی‌عشری و سیدمحمدجواد فرهانیان، «بررسی حساسیت عوامل اثرگذار بر تقاضای مؤثر مسکن در ایران»، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، دوره ۱۵، ش. ۴۱ و ۴۲ (بهار و تابستان ۱۳۸۶): ۵-۳۵.

۱۲. محمدرضا فرهادی‌پور، «از فقر شهری تا فقر مسکن: برآورد میزان فقر مسکن و تامین مالی آن»، فصلنامه اقتصادی مسکن، ش. ۵۳ (تابستان ۱۳۹۶): ۴۳-۶۲.

در نظر گرفته می‌شود.^{۱۶} تقاضای مسکن به دو دسته تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای تقسیم می‌شود، تقاضای مصرفی خانوارها برای «خدمات مسکن»، به‌منظور تأمین سرپناه مناسب (محل برای آسایش، خواب، و ...) اجتناب‌ناپذیر است، اما تقاضای سرمایه‌ای افراد که از آن با عنوان «دارایی مسکن» نیز یاد می‌شود، با انگیزه‌های سوداگری، اجاره‌داری، نگهداری واحد مسکونی به‌صورت خالی، و سکونت در واحدهای مسکونی بزرگ‌تر از حد نیاز^{۱۷} صورت می‌گیرد.

مطالعات برآورد تقاضا برای خدمات مسکن نیز دارای دو بعد خرد و کلان هستند. در بعد کلان، مسکن یک کالای همگن در نظر گرفته می‌شود که تقاضا برای آن تابعی از قیمت خود کالا، درآمد ملی (سرانه)، و قیمت سایر کالاها فرض شده است. اما در مطالعات خرد، مسکن کالایی ناهمگن در نظر گرفته می‌شود و از داده‌های سطح خانوار نظیر درآمد، سن، تحصیلات سرپرست خانوار، و نظیر اینها استفاده می‌شود.^{۱۸} تابع مطلوبیت خانوار U_i تابعی از قیمت کالاها و خدمات غیر مسکونی (P_{0i})، خدمات مسکن (H_i) و ویژگی‌های جمعیتی خانوار (T_i) است:

$$U_i = U(P_{0i}, H_i, T_i)$$

رابطه ۱

از نظر اقتصاددانان نئوکلاسیک، شکل کلی تابع تقاضای مسکن خانوار در مطالعات خرد به‌صورت زیر است:^{۱۹}

$$Q^D = Q(Y, P_h, P_0, T)$$

رابطه ۲

که در آن، Q^D تقاضای مسکن، Y درآمد خانوار، T و P_h هزینه تملک یا اجاره مسکن خانوار است که از h متر مربع زیربنای مسکونی به قیمت P به‌دست می‌آید.

۲.۲. تابع نرخ پس‌انداز خانوار

درآمد خانوار (Y) برابر مجموع مخارج (C) و پس‌انداز (S) است؛ مخارج (C) شامل همه هزینه‌های خانوار به‌استثنای خرید

به تحلیل عوامل کلان اقتصادی مؤثر بر شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار در مناطق شهری ایران پرداخته‌اند. بر اساس مطالعه آنها، تسهیلات پرداختی دولت به‌منظور خرید مسکن، از طریق کاهش شاخص توان‌پذیری مسکن، و نیز سیاست‌های مالیاتی اعمال‌شده در بخش مسکن، از طریق کنترل تقاضای سوداگری مسکن، منجر به بهبود دسترسی خانوارها به مسکن می‌شود.

در همه مطالعات مورد اشاره، تابع تقاضای مسکن متأثر از ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی خانوار، از یک‌سو و سیاست‌های کلان اقتصادی دولت که در سطح ملی اعمال می‌شود، از سوی دیگر، دانسته شده؛ بااین‌حال، در هیچ‌یک از آنها، پژوهشگران به اثرگذاری تابع تقاضای مسکن بر عرضه مسکن نپرداخته‌اند و در محدود مطالعاتی نظیر کار پژوهشی زیاری و همکاران^{۱۴} هر دو سمت عرضه و تقاضا مورد توجه هستند.

۲. مبانی نظری

۲.۱. تابع تقاضا برای خدمات مسکن

روتنبرگ و دیگران تقاضا برای مسکن را در چهار شکل زیر خلاصه کرده‌اند:^{۱۵} (۱) تقاضا برای خدمات مسکن؛ (۲) تقاضا برای ویژگی‌های انفرادی مسکن؛ (۳) تقاضا برای واحدهای ملکی در برابر واحدهای استیجاری یا تعیین نوع تصرف مسکن؛ (۴) تخصیص مکانی خانوارها.

آنچه در مطالعه پیش رو بر آن تمرکز می‌شود، حالت نخست است که در آن، تقاضا با هدف تخمین کشش‌های درآمدی و قیمتی برآورد می‌گردد و تقاضای مسکن، به‌منزله مقادیر پیوسته‌ای که جریانی از خدمات را عرضه می‌کنند، مدل‌سازی می‌شود. در این حالت تقاضای مسکن تابعی از قیمت مسکن، سایر منابع به غیر از مسکن، و متغیرهای اقتصادی و اجتماعی

۱۳. حجت ایزدخواستی و همکاران، «تحلیل عوامل کلان اقتصادی مؤثر بر شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار در مناطق شهری ایران: با تأکید بر نقش دولت»، *مطالعات اقتصادی کاربردی ایران*، دوره ۸، ش. ۲۹ (بهار ۱۳۹۸): ۷۱-۴۱.

۱۴. کرامت‌الله زیاری و همکاران، «ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارایه برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد؛ نمونه موردی: استان لرستان»، *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ش. ۷۴ (زمستان ۱۳۸۹): ۲۲-۱.

۱۵. قادری، «برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران»، ۱۱۲-۱۳۴.

۱۶. منصور خلیلی عراقی و احمد حسنی، *درآمدی بر اقتصاد مسکن* (انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۹۸).

۱۷. ایزدخواستی و همکاران، «تحلیل عوامل کلان اقتصادی مؤثر بر شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار در مناطق شهری ایران: با تأکید بر نقش دولت»، ۷۱-۴۱.

۱۸. قادری، «برآورد تقاضای مسکن در مناطق شهری ایران»، ۱۱۴.

۱۹. جاوید بهرامی و پروانه اصلانی، «بررسی آثار شوک‌های نفتی بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در یک الگوی تعادل عمومی تصادفی پویا مبتنی بر ادوار تجاری حقیقی»، *مجله تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی*، سال ۱، ش. ۴ (تابستان ۱۳۹۰): ۸۲-۵۷.

کالاها و بادوام و هزینه‌های سرمایه‌گذاری می‌شود و خود بر دو دسته مخارج مسکونی (P_h)، غیرمسکونی (P_0) فرض شده است.

رابطه ۳ $Y = C + S$

برای خانوارهایی که مالک مسکن محل سکونت هستند، درآمد خانوار (Y) حاصل جمع درآمدهای ناشی از حقوق و دستمزد و خوداشتغالی همه اعضای خانوار، ارزش اجاره محل سکونت، ارزش کالاها و خدمات استفاده‌شده رایگان، و سایر درآمدهای متفرقه است. با این توضیح برای مالکان:

رابطه ۴ $Y = P_0 + S$

و برای مستأجران:

رابطه ۵ $Y = P_h + P_0 + S$

باید توجه داشت که رفتار خانوارها بر اساس اینکه مالک مسکن باشند یا نباشند، در خصوص پس‌انداز بسیار متفاوت است؛ غیرمالکان یا مستأجران مسکن به پس‌انداز برای تأمین مالی خرید مسکن نیاز دارند که این نیاز بسیار متفاوت از نیاز مالکان به پس‌انداز و منابع درآمدی است. از این رو در ابتدا پس‌انداز خانوارها در دهک‌های درآمدی برآورد خواهد شد. به‌منظور تعیین عوامل مؤثر بر نرخ پس‌انداز دهک‌های درآمدی از یک مدل رگرسیونی استفاده شده و متغیرهای توضیحی آن برای غیرمالکان از رابطه ۶ و برای مالکان از رابطه ۷ به‌دست می‌آید:

رابطه ۶ $S_r = f(Y, P_h, Dr, Ag, Es, Ed, G) + e_t$

رابطه ۷ $S_r = f(Y, Dr, Ag, Es, Ed, G) + e_t$

S_r نرخ پس‌انداز خانوار

Y درآمد خانوار

P_h اجاره محل سکونت غیرمالکان

Dr بار تکفل خالص (برای به‌دست آوردن آن از نسبت جمعیت غیرشاغل به جمعیت شاغل استفاده می‌شود)

Ag سن سرپرست خانوار (متوسط سابقه کار)

Es وضعیت فعالیت سرپرست خانوار

Ed سطح تحصیلات سرپرست خانوار

G جنسیت سرپرست خانوار

وضعیت فعالیت سرپرست خانوار متغیری طبقه‌بندی‌شده است که سه طبقه شاغل، بیکار در جستجوی کار، و غیرشاغل را در بر می‌گیرد. متغیر تحصیلات سرپرست خانوارها نیز به شش طبقه بی‌سواد، با تحصیلات ابتدایی، تحصیلات راهنمایی، تحصیلات متوسطه، تحصیلات دانشگاهی، و سایر تقسیم می‌شود.

۳.۲. تابع توان مالی خانوار برای استفاده از منابع بانکی و استقراضی

به‌منظور انجام محاسبات مربوط به یارانه مسکن، فرض‌های زیر مد نظر قرار گرفته‌اند:

- منبع بازپرداخت وام مسکن برای مستأجران برابر پس‌انداز جاری و مبلغی است که اینک برای اجاره می‌پردازند.

- وام مسکن، در قالب طرح مسکن یکم بانک مسکن با مدت بازپرداخت ۱۲ ساله ($m = ۱۴۴$) و با نرخ بهره ۸٪ (r) به متقاضیان پرداخت می‌گردد.

مبتنی بر این مفروضات، میزان وامی که خانوار توان بازپرداخت آن را دارد از رابطه زیر محاسبه شده است:

رابطه ۸ اصل وام $\times \left(r + \frac{r}{((1+r)^m - 1)} \right) = \text{اقساط ماهانه}$

۴.۲. برآورد توان اقتصادی خرید مسکن

از مجموع میزان پس‌انداز و توان وام‌گیری خانوارها، توان مالی آنها برای خرید مسکن با مفروضات زیر برآورد می‌شود:

- خانوار تنها می‌تواند ۸۰٪ از پس‌انداز خود را به امر تهیه مسکن اختصاص دهد.

۲.۳. جامعه آماری

استان قزوین با جمعیتی بالغ بر ۱۲۷۳۷۶۱ نفر در سال ۱۳۹۵ که در حدود ۷۵٪ آن (معادل ۹۵۲۱۴۹ نفر) در ۲۵ نقطه شهری استان ساکن هستند، در مقایسه با دیگر استان‌های کشور، از نرخ شهرنشینی بالاتری برخوردار است. افزایش چشمگیر جمعیت شهرنشین استان با متوسط نرخ رشدی برابر ۴/۳۶٪ طی دوره ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ که از متوسط نرخ رشد جمعیت شهرنشین کشور در همین دوره (۳/۳۵٪) بیشتر است، در کنار افزایش شمار شهرهای استان از ۴ به ۲۵ شهر طی دوره ۱۳۵۵-۱۳۹۵، گرایش به سکونت در نقاط شهری استان را نشان می‌دهد. همچنین، تشکیل استان قزوین در سال ۱۳۷۶ و نیز تصویب مصوبه ممنوعیت استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران در سال ۱۳۸۴، از طریق افزایش استقرار صنایع و فعالیت‌های کارگاهی در پهنه مرکزی استان، افزایش جمعیت شهری از سال ۱۳۸۵ به بعد را به همراه داشته است. از مهم‌ترین پیامدهای وقوع این تحولات، افزایش تقاضای مسکن در نقاط شهری استان بود که به بروز مشکل کمبود مسکن منجر شد. بر اساس اطلاعات منتشرشده از سوی مرکز آمار ایران، تا سال ۱۳۸۵ شمار خانوارهای معمولی استان برابر ۲۰۷۴۴۵ و واحدهای مسکونی استان برابر ۱۹۰۴۱۶ بوده که حاکی از کمبود در حدود ۱۷ هزار واحد مسکونی است. چنین شرایطی مدیران حوزه‌های مرتبط را بر آن داشت تا به اجرای گسترده یکی از مهم‌ترین برنامه‌های تأمین مسکن در ایران، یعنی «طرح مسکن مهر»، بپردازند و به ساخت حدود ۵۹ هزار واحد مسکونی از این پروژه در شهرهای استان اقدام کنند.

سال	جمعیت	خانوار معمولی	واحد مسکونی	کمبود مسکن
۱۳۸۵	۷۸۵۵۶۷	۲۰۷۴۴۵	۱۹۰۴۱۶	۱۷۰۲۹
۱۳۹۰	۸۷۸۲۴۱	۲۵۶۴۰۷	۲۴۸۷۵۳	۷۶۵۴
۱۳۹۵	۹۵۲۱۴۹	۲۹۴۴۹۶	۲۸۸۵۹۹	۵۸۹۷

۲۰. سیاست یک قانون، مقرر، رویه، اقدام اجرایی، مشوق یا عمل داوطلبانه دولت‌ها یا دیگر نهادهاست که در سطح سیستم و در سطوح مختلف (ملی، منطقه‌ای، محلی، و سازمانی) عمل می‌کند و شامل انواع سیاست‌های قانون‌گذاری (Legislative Policies)، سیاست‌های نظارتی (Regulatory Policies) و سیاست‌های سازمانی (Organizational Policies) می‌شود.

۲۱. حمید حاجی‌ملا میرزایی، «ارائه الگوی اسلامی ایرانی اجرای خط مشی‌های فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، مدیریت اسلامی، دوره ۲۴، ش. ۳ (پاییز ۱۳۹۵): ۷۳-۹۲.

22. Policy Research

جدول ۱. برآورد کمبود مسکن در نقاط شهری استان قزوین طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۹۵، مأخذ: اطلاعات مرکز آمار ایران.

- ارزش رهن مسکن + ارزش خودروی شخصی + ذخیره پس‌انداز (۱۰ برابر پس‌انداز سالیانه) ثروت خانوار را تشکیل می‌دهند.

با در دست داشتن متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در نقاط شهری استان و ارقام به‌دست‌آمده از توان مالی خرید مسکن به تفکیک دهک‌های درآمدی خانوارها، می‌توان برآورد کرد که هر دهک به‌طور متوسط توان خرید چند متر مربع زیربنای مسکونی را خواهد داشت.

۳. روش تحقیق

۱.۳. نوع تحقیق

با توجه به اینکه مفروضات شناخت‌شناسی این پژوهش تجربه‌باور هستند و نتایجشان به اتکای مشاهدات از جهان خارج برآورد می‌شوند، روش به‌کاررفته در این پژوهش از نوع کمی و تحلیلی - توصیفی است. پژوهش حاضر به سنجش اثرات ناشی از خلأ سیاست‌گذاری برای بخش مسکن در سطح «منطقه‌ای» اختصاص دارد و از آنجاکه فرایند سیاست‌گذاری^{۲۰} مشتمل بر سه مرحله^۱ (تدوین و تنظیم، ۲) اجرا، و ۳) ارزیابی است^{۲۱} و به همین اعتبار، تحلیل مستندات سیاست، که خط‌مشی‌پژوهی یا سیاست‌پژوهی^{۲۲} نامیده می‌شود، پژوهش پیش رو در دسته سوم یعنی مطالعات «سنجش اثر سیاست» طبقه‌بندی می‌شود. اثر یا نتیجه بر تغییراتی دلالت دارد که به سبب اجرای سیاست - در این مطالعه فقدان سیاست - حادث می‌شود و در این دسته از مطالعات، جامعه‌ای که از اجرای مصوبات متأثر می‌شود - در این مطالعه خانوارها و واحدهای مسکونی تولیدشده - می‌تواند «ارزیابی» شود. در تجزیه و تحلیل داده‌ها مبتنی بر روش‌های آماری، از نرم‌افزارهای صفحه گسترده شامل Excel، Access، و SPSS و نیز نرم‌افزار اقتصادسنجی Eviews استفاده شده است.

۳) در دوره ۱۳۹۰-۱۳۹۵ به طور متوسط سالانه ۷۶۰۰ خانوار بر شمار خانوارهای موجود اضافه شده که برابر حدود ۳۸ هزار خانوار جدید در کل دوره است که به طور بالقوه می‌توانند متقاضی مسکن باشند.

این سه دلیل در کنار هم سبب شده تا مسئله کمبود مسکن در استان قزوین، اگرچه نه به شدت گذشته، اما همچنان مطرح باشد. علاوه بر آن، به نظر می‌رسد آنچه وجه دیگری از مسئله کمبود مسکن را بیش از گذشته نمایان کرده، نبود تطابق بین ویژگی‌های مسکن تولیدشده (عمدتاً توسط بازار) و توان مالی خانوارها برای خرید مسکن است که منجر به افزایش نرخ اجاره‌نشینی نیز شده است. بازشناسی ابعاد این عدم انطباق، مستلزم برآورد توان مالی خانوارها برای خرید مسکن، از یک سو، و شناخت ویژگی‌های مسکن تولیدشده، از سوی دیگر، است.

با این توضیح در خصوص تحولات خانوار و بازار مسکن در استان قزوین که آن را به نمونه‌ای منحصربه‌فرد برای پژوهش و بررسی موشکافانه تبدیل می‌کند، در مطالعه پیش رو، نقاط شهری استان قزوین (۲۵ نقطه شهری) مطالعه موردی شده‌اند تا از این طریق، میزان انطباق توان مالی خانوارها برای خرید مسکن با ویژگی‌های مسکن تولیدشده در شهرها مقایسه شود.

۳.۳. داده‌ها و اطلاعات

در انجام این مطالعات از داده‌های زیر استفاده شده است:

- ۱) نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، و ۱۳۹۵،
- ۲) شرح قرارداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی منتشرشده از سوی وزارت راه و شهرسازی در دوره ۱۳۹۶-۱۳۹۷،
- ۳) شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران منتشرشده از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۳۹۷،

به دنبال چنین اقدامی، کمبود واحدهای مسکونی استان به حدود ۷۶۰۰ واحد در سال ۱۳۹۰ و ۵۹۰۰ واحد در سال ۱۳۹۵ کاهش یافت و بخش مهمی از کمبود مسکن پاسخ داده شد (جدول ۱).

در حالی که تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در طرح مسکن مهر بسیار بیشتر (در حدود ۳ برابر) از نیاز خانوارهای استان در زمان برنامه‌ریزی آن بود و بیش از ۹۰٪ این واحدها تا سال ۱۳۹۷ اجرا شد و به بهره‌برداری رسید و کمبود مسکن نسبت به سال ۱۳۸۵ به طور چشمگیری کاهش یافت، اما همچنان این کمبود قابل مشاهده است. پرسش اینجاست که این تعداد عرضه واحدهای مسکن مهر چرا نتوانسته به کمبود مسکن در استان پایان دهد؟ پاسخ به آن را در دلایل زیر می‌توان یافت:

۱) بخشی از مسکن تولیدشده در این طرح همچنان خالی از سکنه^{۲۳} است و نتوانسته پاسخ‌گوی خواسته‌ها و ترجیحات خانوارهای متقاضی مسکن باشد. اگرچه بخشی از این عدم پاسخ‌گویی، ناشی از فقدان برخورداری این مسکن از تسهیلات و خدمات مورد نیاز عرصه زیست و بخش دیگری از آن به دلیل عدم تکمیل برخی خدمات زیربنایی و روبنایی یا شبکه معابر است، با این حال، به نظر می‌رسد حتی در صورت تکمیل و کفایت خدمات زیربنایی و روبنایی نیز، همچنان این مسکن نتواند کاملاً و به شکل مقتضی نیاز همه خانوارهای متقاضی مسکن را که برای سکونت خودشان می‌خواهند، رفع کنند.

۲) احداث واحدهای مسکن مهر سبب تشدید مهاجرت به برخی شهرها، از جمله شهر محمدیه در نزدیکی شهر قزوین، از دیگر شهرها و روستاهای پیرامون و حتی سایر استان‌ها شده، از این رو بخش عمده‌ای از واحدهای مسکن مهر عرضه‌شده تقاضای خانوارهای ساکن در دیگر شهرستان‌ها (۲۱۵۰۰ نفر) یا دیگر استان‌ها (۱۱۳۰۰ نفر) را تأمین کرده است.

۲۳. بر اساس سرشماری عمومی سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵، شمار مسکن خالی در نقاط شهری استان قزوین به ترتیب برابر ۲۲۲۰۵ و ۴۳۶۰۹ واحد بوده که ۸/۹٪ و ۱۴/۸٪ از موجودی مسکن نقاط شهری را در این دو سال شامل می‌شود.

شهرها و برداشت قیمت زمین و زیربنای مسکونی به تفکیک پهنه‌های همگن قیمتی ضرورت یافت. به این منظور، همه شهرهای بالای ۲۰۰۰۰ نفر جمعیت، با توجه به ریخت‌شناسی قطعات و شبکه معابر، وسعت، معابر اصلی، و ...، به حوزه‌هایی همگن تقسیم شد و برداشت قیمت زمین و زیربنای مسکونی در سطح این حوزه‌ها انجام پذیرفت.

۴.۳. فرایند انجام پژوهش

مراحل انجام این پژوهش مطابق نمودار «ت ۱» پیشرفته است؛ نخست، ماتریس توزیع خانوارهای شهری در گروه‌های هزینه‌ای برای همه شهرهای استان تشکیل شده است. در گام دوم، مجموع هزینه سالانه خانوارها برآورد می‌شود. در گام سوم، با استفاده از نتیجه گام قبلی و آگاه بودن از مساحت زیربنای واحد مسکونی در اختیار آنها، با توجه به وضعیت تملک، سهم هزینه مسکن از مجموع هزینه سالیانه خانوار محاسبه شده است. در گام چهارم، از آنجاکه پس‌انداز مهم‌ترین منبع مالی خانوارها ت ۱. مراحل انجام پژوهش.



۴) نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف منتشرشده از سوی بانک مرکزی در سال ۱۳۹۷،

۵) شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی منتشرشده از سوی مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۷،

۶) حجم ساخت‌وساز، معاملات، قیمت و اجاره مسکن منتشرشده توسط مرکز آمار در سال ۱۳۹۷،

۷) هزینه و درآمد خانوارهای شهری کشور منتشرشده از سوی مرکز آمار در سال ۱۳۹۷،

۸) اطلاعات پروانه‌های ساختمان مسکونی صادرشده از طرف شهرداری‌های استان قزوین در دوره ۱۳۹۰-۱۳۹۷،

۹) برداشت میدانی قیمت زمین، زمین ساختمان کلنگی مسکونی، و زیربنای مسکونی در آبان‌ماه ۱۳۹۷.

برداشت‌های میدانی قیمت زمین و زیربنای مسکونی در فاصله شهریور تا آبان ماه سال ۱۳۹۷ در دو دسته شهرهای بالای ۲۰۰۰۰ نفر جمعیت و شهرهای با جمعیت کمتر از آن انجام شده است. با توجه به نوسانات شدید بازار مسکن و تحولات آن در تابستان این سال، برداشت میدانی در چندین نوبت انجام پذیرفته تا بازه زمانی مناسبی که در آن قیمت‌ها به ثبات نسبی رسیده باشد، برای برداشت هم‌زمان قیمت زمین در همه شهرهای استان انتخاب شود و اثر عامل زمان در قیمت‌های ثبت‌شده ناچیز گردد. علاوه بر آن به‌طور معمول، در ماه‌های ابتدایی فصل پاییز معمولاً قیمت مسکن، به دلیل تمایل نداشتن خانوارها به جابه‌جایی محل سکونت و وابستگی فرزندان به مدارس، به ثبات نسبی می‌رسد.

با توجه به اینکه در شهرهای بزرگ‌تر و پرجمعیت‌تر اختلاف میان کمینه و بیشینه قیمت‌های برداشت‌شده، به دلایل متعددی اعم از تفاوت در موقعیت ملک، هم‌جواری‌ها، دسترسی‌ها، الگوی شهرسازی، و جز آن، بسیار زیاد است، محله‌بندی این

نتایج آمارگیری مرکز آمار ایران از هزینه و درآمد خانوارهای شهری، سهم حقوق‌بگیری مشاغل آزاد و متفرقه از کل درآمد خانوارهای شهری استان قزوین طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ روندی کاهشی داشته و به‌ترتیب از ۳۶٪ به ۳۴٪ و از ۱۵٪ به ۱۳٪ رسیده است و سهم درآمدهای متفرقه در درآمد خانوارهای شهری استان قزوین روندی صعودی یافته است (جدول ۲).

در «جدول ۴» کل هزینه خانوارهای شهری استان قزوین به تفکیک نقاط شهری و به تفکیک دهک‌های درآمدی (جدول ۳) مشاهده می‌شود. از آنجاکه هزینه سالانه خانوار از عوامل مؤثر در برآورد دارایی خانوار محسوب می‌شود، بررسی آن به تفکیک یادشده در برآورد تقاضای مسکن، با در دست داشتن توزیع خانوارهای شهری در شهرهای استان (جدول ۳) ضروری است. طبق این جدول شهر قزوین با متوسط ۲۹۳ میلیون ریال دارای بیشترین و شهر نرجه با ۱۹۸ میلیون ریال دارای کمترین میزان هزینه سالانه در بین شهرهای مختلف استان در سال ۱۳۹۵ بوده‌اند.

برای تهیه مسکن و دیگر کالاهای بادوام است و تکیه خانوارها برای تهیه مسکن الزاماً منحصر به پس‌انداز گذشته نیست بلکه به پس‌انداز آتی آنها نیز وابسته است، نرخ پس‌انداز خانوارها و نیز توان مالی آنها برای استفاده از منابع بانکی و استقراضی برآورد شده است. در گام پنجم، با در دست داشتن این دو عدد توان مالی خانوارها قابل محاسبه است. در گام ششم، با استفاده از اطلاعات از متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهرهای مختلف استان، توان تملک مسکن و میزان تقاضای مؤثر توسط خانوارهای شهری به تفکیک دهک‌های درآمدی در هر شهر محاسبه شده است، این مرحله نشان می‌دهد که خانوارهای واقع در دهک‌های درآمدی در شهرهای مختلف، توان تملک چند متر مربع زیربنای مسکونی را دارند. در گام هفتم و آخر، از طریق مقایسه این رقم با متوسط مساحت زیربنای مسکونی تولیدشده، میزان انطباق توان تملک و تقاضای مؤثر مسکن خانوارها با ویژگی‌های مسکن تولیدشده تحلیل می‌شود.

۴. یافته‌های تحقیق

۴.۱. تشکیل ماتریس درآمد و هزینه خانوار

به تفکیک دهک‌های درآمدی در شهرهای استان

همان‌طور که پیش‌تر گفته شد، عوامل مؤثر در تشکیل درآمد خانوار شامل درآمد ناشی از حقوق‌بگیری، مشاغل آزاد، و درآمدهای متفرقه (درآمدهای ناشی از کار در خانه، اجاره خانه، یارانه‌ها، سپرده‌های بانکی، و ...) است. با توجه به

عوامل درآمدی	۱۳۹۰		۱۳۹۵	
	مبلغ	سهم	مبلغ	سهم
کل درآمد	۱۳۳۲۵۹	۱۰۰	۲۷۴۴۹۲	۱۰۰
حقوق‌بگیری	۴۵۵۰۵	۳۶	۹۲۷۲۸	۳۴
مشاغل آزاد	۲۰۳۹۵	۱۵	۳۶۸۰۲	۱۳
متفرقه	۶۷۳۵۹	۵۱	۱۴۴۹۶۲	۵۳

جدول ۲. عوامل مؤثر در تشکیل درآمد خانوارهای نقاط شهری استان قزوین (هزار ریال - درصد)، مأخذ: اطلاعات مرکز آمار ایران - آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری.

۴.۲. مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در

اختیار و نحوه تصرف مسکن در دهک‌های درآمدی

به تفکیک شهرهای استان

بر اساس محاسبات انجام‌شده که نتایج آن در «جدول ۵» منعکس شده است، در نقاط شهری استان، به‌طور متوسط مساحت زیربنای بین ۵۱ تا ۷۵ متر مربع با ۳۱/۲٪ بیشترین فراوانی را دارد و پس‌از آن، ۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع با ۲۹/۳٪ در جایگاه دوم قرار دارد. با توجه به این جدول، به نظر می‌رسد خانوارها در شهر قزوین به داشتن مسکنی با مساحت ۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع (۳۲/۷) گرایش بیشتری از خود نشان می‌دهند. این در حالی است که در شهرهای پیرامونی آن نظیر محمودآباد نمونه (۴۲/۳)، شریفیه (۴۱/۶)، محمدیه (۵۲/۱)، و اقبالیه (۳۲/۵) بیشترین سهم خانوارها در مساحت زیربنای کمتر و عمدتاً بین ۵۱



تا ۷۵ متر مربع سکونت دارند که با توجه به پایین تر بودن قیمت احتمالاً می توان نتیجه گرفت که هزینه مسکن در این شهرها هر متر مربع زیربنای مسکونی در آنها نسبت به شهر قزوین، به طور متوسط بسیار کمتر از شهر قزوین است. در «جدول ۶»

شهرهای استان	تعداد خانوار هر دهک										
	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	جمع
جمع نقاط شهری استان	۱۸۵۵۳	۱۳۵۴۷	۲۹۴۵۰	۲۵۹۱۶	۳۵۳۴۰	۳۰۰۳۹	۴۵۳۵۲	۳۹۴۶۲	۳۷۴۰۱	۱۹۴۳۷	۲۹۴۴۹۶
شهرستان آبیک	۱۹۴۸	۱۷۵۹	۲۳۳۸	۲۱۸۲	۲۳۳۸	۱۷۱۵	۲۳۳۸	۱۹۴۸	۱۷۵۴	۱۱۶۴	۱۹۴۸۴
خاکعلی	۹۶	۸۶	۱۱۰	۱۱۲	۱۲۰	۱۰۵	۱۲۰	۱۰۰	۹۰	۶۰	۹۹۷
آبیک	۱۸۴۸	۱۶۶۹	۲۲۱۸	۲۰۷۰	۲۲۱۸	۱۶۲۷	۲۲۱۸	۱۸۴۸	۱۶۶۴	۱۱۰۴	۱۸۴۸۷
شهرستان البرز	۳۸۷۶	۳۱۹۵	۶۴۴۶	۶۱۱۳	۸۳۳۶	۸۰۸۵	۱۰۶۹۷	۹۳۰۸	۸۸۲۲	۴۵۸۵	۶۹۴۶۲
شریفیه	۳۳۹	۲۷۹	۵۴۳	۵۱۴	۷۲۹	۷۴۷	۹۳۵	۸۱۴	۷۷۱	۴۰۱	۶۰۷۱
محمدیه	۱۴۱۳	۱۳۲۹	۲۶۸۲	۲۵۴۳	۳۴۶۸	۳۵۶۴	۴۴۵۱	۳۸۷۳	۳۶۷۰	۱۹۰۷	۲۸۹۰۱
بیدستان	۲۷۳	۲۵۷	۵۱۸	۴۹۱	۶۷۰	۶۸۸	۸۵۹	۷۴۸	۷۰۹	۳۶۸	۵۵۸۰
الوند	۱۶۱۳	۱۳۳۰	۲۶۸۳	۲۵۴۴	۳۴۶۹	۳۳۶۵	۴۴۵۲	۳۸۷۴	۳۶۷۲	۱۹۰۸	۲۸۹۱۰
شهرستان آوج	۲۲۱	۲۸۱	۳۵۱	۳۰۹	۴۰۱	۳۵۸	۴۴۰	۴۷۰	۴۴۶	۲۳۲	۳۵۰۹
آبگرم	۱۱۹	۱۵۲	۱۸۹	۱۶۷	۲۱۶	۱۹۳	۲۳۷	۲۵۴	۲۴۱	۱۲۵	۱۸۹۴
آوج	۱۰۲	۱۱۹	۱۴۲	۱۴۲	۱۹۵	۱۸۵	۲۰۳	۲۱۶	۲۰۵	۱۰۷	۱۶۱۵
شهرستان بوبین‌زهرا	۱۰۳۴	۸۵۵	۱۶۴۲	۱۴۴۵	۱۹۷۰	۱۶۷۴	۲۵۲۸	۲۲۰۰	۱۹۸۵	۱۰۸۳	۱۶۴۱۵
دانسفهان	۱۷۰	۲۴۱	۲۷۰	۲۳۸	۳۲۴	۲۷۵	۳۱۶	۳۶۲	۳۲۶	۱۷۸	۲۶۹۹
شال	۲۶۵	۳۱۹	۴۲۱	۳۷۱	۵۰۶	۴۳۰	۶۴۹	۵۶۵	۴۰۹	۲۷۸	۴۲۱۳
بوئین‌زهرا	۳۹۳	۳۲۵	۶۲۴	۵۴۹	۷۴۹	۷۳۷	۹۶۲	۷۳۸	۷۵۵	۴۱۲	۶۲۴۴
سگزآباد	۱۰۵	۹۷	۱۶۶	۱۴۶	۲۰۰	۱۷۰	۲۴۶	۲۲۳	۲۰۱	۱۱۰	۱۶۶۳
ارداق	۱۰۱	۱۰۳	۱۶۰	۱۴۰	۱۹۲	۱۶۳	۲۲۶	۲۱۴	۱۹۳	۱۰۵	۱۵۹۶
شهرستان تاکستان	۲۱۶۱	۱۵۷۸	۳۴۳۱	۳۰۱۹	۴۱۱۷	۳۴۹۹	۵۲۸۳	۴۵۹۷	۴۳۵۷	۲۲۶۴	۳۴۳۰۸
اسفروین	۲۱۴	۱۵۶	۳۳۹	۲۹۸	۴۰۷	۳۴۶	۵۲۲	۴۵۴	۴۳۱	۲۲۴	۳۳۹۰
خرمدشت (نهایوند)	۱۲۴	۱۱۰	۱۹۷	۱۷۴	۲۳۷	۲۰۱	۲۸۴	۲۶۴	۲۵۰	۱۳۰	۱۹۷۲
ضیاآباد	۱۷۲	۱۲۶	۲۷۳	۲۴۱	۳۲۸	۲۷۹	۴۲۱	۳۶۶	۳۴۷	۱۸۰	۲۷۳۴
تاکستان	۱۵۴۸	۱۱۷۰	۲۱۵۶	۲۱۶۲	۲۹۴۸	۲۷۶۶	۳۷۸۳	۳۲۹۲	۳۱۲۰	۱۶۲۱	۲۴۵۶۴
نرجه	۱۰۴	۱۰۶	۱۶۵	۱۴۵	۱۹۸	۱۶۸	۲۲۴	۲۲۱	۲۰۹	۱۰۹	۱۶۴۸
شهرستان قزوین	۹۵۳۳	۶۹۶۱	۱۲۱۳۲	۱۳۳۱۶	۱۸۱۵۸	۱۶۴۳۵	۲۳۳۰۳	۲۲۲۷۶	۱۹۲۱۷	۹۹۸۷	۱۵۱۳۱۸
معلم کلايه	۴۴	۳۲	۵۷	۶۲	۸۵	۷۷	۱۰۹	۱۰۴	۹۰	۴۷	۷۰۵
رازمیان	۲۵	۱۸	۳۲	۳۵	۴۸	۴۴	۶۲	۵۹	۵۱	۲۶	۴۰۱
سیردان	۱۹	۲۲	۲۷	۳۱	۳۶	۳۳	۳۶	۳۹	۳۸	۲۰	۳۰۰
اقبالیه	۱۰۱۷	۷۴۲	۱۲۹۴	۱۴۲۰	۱۹۳۷	۱۷۵۳	۲۴۸۵	۲۳۷۶	۲۰۵۰	۱۰۶۵	۱۶۱۳۹
قزوین	۷۹۹۵	۵۸۳۸	۸۱۷۵	۱۱۱۶۸	۱۵۲۳۹	۱۵۷۸۴	۱۹۵۴۴	۱۸۶۸۳	۱۶۱۱۷	۸۳۷۶	۱۲۶۹۰۸
محمودآباد نمونه	۴۰۶	۲۹۷	۵۱۷	۵۶۸	۷۷۴	۷۰۱	۹۹۴	۹۵۰	۸۱۹	۴۲۶	۶۴۵۲
کوهین	۲۶	۱۹	۳۳	۳۶	۵۰	۴۵	۶۴	۶۱	۵۲	۲۷	۴۱۳

جدول ۳. توزیع جغرافیایی خانوارهای شهری شهرستان های استان قزوین به تفکیک دهک های درآمدی در سال ۱۳۹۵ (تعداد خانوار)، مأخذ: اطلاعات مرکز آمار ایران.

دهک‌های درآمدی	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
شهرستان‌های استان	۷۵	۱۱۳	۱۲۵	۱۵۵	۲۹۸	۲۵۳	۲۸۲	۳۳۹	۴۴۹	۷۸۹	۲۴۴
نقاط شهری استان قزوین	۷۳	۱۹۹	۱۲۱	۱۵۹	۲۹۱	۲۴۵	۲۷۳	۳۱۹	۴۲۶	۷۶۳	۲۳۶
شهرستان آبیک	۷۴	۱۱۱	۱۲۳	۱۵۲	۲۹۵	۲۴۹	۲۷۷	۳۲۵	۴۳۳	۷۷۶	۲۴۹
شهرستان البرز	۶۹	۱۹۴	۱۱۵	۱۴۳	۱۹۲	۲۳۳	۲۶۹	۳۹۴	۴۹۶	۷۲۸	۲۲۵
شهرستان آوج	۷۲	۱۹۹	۱۲۹	۱۴۹	۲۹۹	۲۴۴	۲۷۲	۳۱۸	۴۲۴	۷۶۹	۲۳۵
شهرستان بویین‌زهر	۷۲	۱۹۸	۱۲۹	۱۴۹	۱۹۹	۲۴۳	۲۷۹	۳۱۶	۴۲۲	۷۵۷	۲۳۴
شهرستان تاکستان	۷۸	۱۱۸	۱۳۱	۱۶۲	۲۱۷	۲۶۴	۲۹۵	۳۴۵	۴۶۹	۸۲۵	۲۵۵
شهرستان قزوین											

ردیف	نام شهر	جمع	۵۰ متر مربع و کمتر	۵۱ تا ۷۵	۷۶ تا ۸۰	۸۱ تا ۱۰۰	۱۰۱ تا ۱۵۰	۱۵۱ تا ۲۰۰	۲۰۱ تا ۳۰۰	۳۰۱ تا ۵۰۰	۵۰۱ متر مربع و بیشتر	اظهار نشده
۱	آبگرم	۱۰۰	۱۳/۸	۲۹/۸	۱۴/۳	۲۴/۲	۱۳/۸	۲/۶	۰/۹	۰/۳	۰/۱	۰/۱
۲	آبیک	۱۰۰	۸/۱	۳۶/۰	۸/۸	۲۸/۴	۱۴/۶	۲/۹	۰/۹	۰/۲	۰/۱	۰/۲
۳	ارداق	۱۰۰	۷/۶	۳۲/۶	۱۱/۱	۲۹/۰	۱۴/۰	۳/۷	۱/۰	۰/۶	۰/۱	۰/۴
۴	اسفرورین	۱۰۰	۱۷/۳	۱۴/۹	۱۰/۶	۲۳/۶	۲۳/۵	۷/۰	۲/۱	۰/۶	۰/۱	۰/۱
۵	اقبالیه	۱۰۰	۲۲/۳	۳۲/۵	۱۰/۵	۲۵/۶	۷/۲	۱/۵	۰/۲	۰/۱	۰/۰	۰/۱
۶	الوند	۱۰۰	۱۰/۷	۳۴/۷	۱۰/۰	۲۹/۵	۱۱/۶	۲/۶	۰/۷	۰/۱	۰/۰	۰/۱
۷	آوج	۱۰۰	۴/۲	۱۶/۰	۱۴/۷	۳۶/۸	۲۲/۷	۳/۹	۱/۴	۰/۲	۰/۱	۰/۰
۸	بوئین‌زهر	۱۰۰	۲/۵	۲۳/۸	۱۰/۶	۳۲/۸	۲۵/۱	۳/۳	۰/۹	۰/۲	۰/۱	۰/۷
۹	بیدستان	۱۰۰	۱۷/۷	۴۷/۶	۸/۲	۱۷/۳	۷/۶	۱/۲	۰/۳	۰/۱	۰/۰	۰/۰
۱۰	تاکستان	۱۰۰	۱۰/۴	۲۹/۰	۹/۹	۲۵/۰	۱۸/۹	۴/۵	۱/۸	۰/۴	۰/۰	۰/۱
۱۱	خاکعلی	۱۰۰	۳/۳	۱۳/۹	۱۵/۹	۵۰/۳	۱۴/۳	۱/۴	۰/۶	۰/۰	۰/۱	۰/۲
۱۲	خرمدشت	۱۰۰	۱۹/۴	۲۳/۵	۱۲/۲	۲۰/۴	۱۷/۳	۳/۵	۱/۹	۰/۵	۰/۰	۱/۳
۱۳	دانسفهان	۱۰۰	۱۵/۳	۱۶/۱	۹/۷	۲۵/۰	۲۵/۷	۵/۴	۱/۶	۰/۸	۰/۴	۰/۰
۱۴	رازمیان	۱۰۰	۱۰/۱	۲۳/۳	۲۵/۶	۲۸/۹	۹/۴	۱/۵	۰/۸	۰/۳	۰/۳	۰/۰
۱۵	سگزآباد	۱۰۰	۴/۲	۳۰/۶	۱۰/۹	۳۰/۶	۲۸/۱	۶/۱	۱/۲	۰/۲	۰/۱	۰/۰
۱۶	سیردان	۱۰۰	۱/۵	۲۴/۶	۲۹/۵	۳۳/۰	۵/۷	۳/۰	۰/۸	۱/۵	۰/۴	۰/۰
۱۷	شال	۱۰۰	۱۱/۵	۱۳/۰	۷/۶	۲۸/۳	۲۴/۴	۹/۶	۴/۱	۱/۲	۰/۲	۰/۰
۱۸	شریفیه	۱۰۰	۱۷/۴	۴۱/۶	۹/۵	۱۹/۶	۹/۲	۱/۸	۰/۶	۰/۲	۰/۰	۰/۱
۱۹	ضیاء آباد	۱۰۰	۷/۱	۱۸/۸	۹/۳	۲۸/۳	۲۷/۷	۵/۵	۲/۳	۰/۸	۰/۲	۰/۰
۲۰	کوهین	۱۰۰	۵/۲	۲۵/۵	۸/۹	۲۹/۴	۱۹/۴	۵/۸	۲/۶	۰/۵	۰/۵	۲/۱
۲۱	محمدیه	۱۰۰	۲/۳	۵۲/۱	۷/۶	۲۶/۲	۸/۴	۳/۰	۰/۳	۰/۰	۰/۰	۰/۱
۲۲	محمودآباد نمونه	۱۰۰	۱۴/۶	۴۲/۳	۱۲/۱	۲۲/۳	۷/۲	۱/۰	۰/۲	۰/۱	۰/۰	۰/۱
۲۳	معلم کلایه	۱۰۰	۷/۳	۲۶/۸	۱۴/۱	۲۷/۷	۲۰/۴	۲/۶	۰/۶	۰/۱	۰/۱	۰/۱
۲۴	نرجه	۱۰۰	۸/۸	۱۷/۰	۱۳/۲	۳۱/۷	۲۳/۸	۲/۸	۱/۶	۰/۴	۰/۰	۰/۸
۲۵	قزوین	۱۰۰	۷/۲۰	۲۶/۲	۹/۴	۳۲/۷	۱۸/۵	۴/۳	۱/۳	۰/۲	۰/۰	۰/۳
	جمع	۱۰۰	۸/۹	۳۱/۲	۹/۶	۲۹/۳	۱۵/۸	۳/۷	۱/۱	۰/۲	۰/۱	۰/۲

جدول ۴ (بالا). هزینه سالانه خانوارهای شهری استان قزوین به تفکیک دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۵ (میلیون ریال)، مأخذ: اطلاعات مرکز آمار ایران - نشریه آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهر در سال ۱۳۹۵، برآوردهای نگارندگان.

جدول ۵ (پایین). توزیع خانوارهای ساکن در نقاط شهری استان قزوین برحسب زیربنای مسکونی در سال ۱۳۹۵ (درصد)، مأخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری سال ۱۳۹۵، محاسبات نگارندگان.

جدول ۶ (بالا). توزیع خانوارهای شهری برحسب مساحت زیربنای مورد استفاده در استان قزوین، به تفکیک دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۵ (واحد: درصد)، مأخذ: اطلاعات مرکز آمار ایران - سرشماری سال ۱۳۹۵ و نشریه آماری از درآمد خانوارهای شهری ۱۳۹۵، برآوردهای نگارندگان.

دهک‌ها مساحت‌ها	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
۵۰ متر مربع و کمتر	۳۲	۱۹	۳۹	۳۱	۳۲	۲۶	۲۱	۰/۴	۱/۵	۰/۵	۵
۵۱ تا ۷۵ متر مربع	۲۸	۲۵	۲۹	۳۰	۲۲	۲۳	۱۶	۱۷	۱۸/۹	۱۴/۳	۲۴/۲
۷۶ تا ۸۰ متر مربع	۱۴	۱۱/۵	۱۳/۱	۱۱/۱	۷/۸	۱۰/۷	۷/۸	۶/۴	۶/۹	۶/۸	۱۰
۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع	۱۴	۲۳	۲۵	۲۶	۲۶	۲۷	۲۳	۲۳	۱۶	۱۷	۱۵
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع	۸	۱۶	۱۸	۲۲	۲۷	۲۴	۳۸	۳۳	۲۸	۲۸	۳۰
۱۵۱ تا ۲۰۰ متر مربع	۳/۷	۴/۴	۶	۶/۲	۷/۲	۷/۶	۸/۸	۱۲/۷	۱۳/۳	۱۵	۹/۱
۲۰۱ تا ۳۰۰ متر مربع	۱/۱	۱/۹	۴/۷	۲/۳	۴/۷	۵/۱	۴/۷	۶/۵	۱۲/۱	۱۴	۷
۳۰۱ تا ۵۰۰ متر مربع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۳	۵	۲

دهک	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
ملکی	۴۵	۵۸	۵۹	۶۰	۶۱	۶۴	۶۸	۷۰	۷۱	۷۷	۶۳/۸
اجاری	۳۲	۳۰	۲۵	۲۶/۴	۲۸	۲۹	۲۳	۲۴	۲۵	۲۳	۲۹/۳
سایر	۲۳	۱۲	۱۶	۱۳/۶	۱۱	۷	۹	۶	۴	۰	۶/۹

نیز توزیع خانوارهای شهری برحسب مساحت زیربنای مسکونی در اختیار به تفکیک دهک‌های درآمدی ارائه شده است که با توجه به آن، می‌توان نتیجه گرفت که چهار دهک‌های درآمدی پایین‌تر زیربنای مسکونی کمتری را در اختیاردارند (کمتر از ۷۵ متر مربع) و این رقم برای دو دهک بالای درآمدی به ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر مربع زیربنای مسکونی می‌رسد.

بر اساس «جدول ۷» که نمایانگر توزیع خانوارهای ساکن در نقاط شهری به تفکیک نحوه تصرف مسکن است، به طور متوسط ۶۳/۸٪ از خانوارهای شهری مالک و ۲۹/۳٪ از آنها مستأجر بوده‌اند؛ در این بین، بیشترین نرخ مالکیت مربوط به دهک دهم (۷۷٪) و کمترین آن مربوط به دهک نخست (۴۵٪) است. بررسی نحوه تصرف در شهرها (جدول ۸) نشان می‌دهد که شهرهای واقع در محدوده مجموعه شهری قزوین مشتمل بر قزوین، محمودآباد نمونه، اقبالیه، الوند، و محمدیه جملگی با نرخ تصرف ملکی پایین‌تر از ۶۰٪ مواجهند و خارج از این محدوده می‌توان از شهرهای آبیک، بوئین زهرا، و تاکستان نام برد.

جدول ۷ (میان). نحوه تصرف مسکن خانوارهای شهری استان قزوین به تفکیک دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۵ (درصد)، مأخذ: سرشماری سال ۱۳۹۵ و نشریه آماری از درآمد خانوارهای شهری ۱۳۹۵، برآوردهای نگارندگان.

جدول ۸ (پایین). توزیع خانوارهای ساکن در نقاط شهری استان قزوین با توجه به نحوه تصرف مسکن در سال ۱۳۹۵ (درصد)، مأخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری سال ۱۳۹۵، محاسبات نگارندگان.

ردیف	شهر	جمع	نحوه تصرف محل سکونت			ردیف	شهر	جمع	نحوه تصرف محل سکونت		
			مالک	مستأجر	سایر				مالک	مستأجر	سایر
۱	خاکلی	۱۰۰	۸۰/۵	۱۵/۶	۳/۸	۱۴	اسفرورین	۱۰۰	۸/۸۲	۱۰/۰	۷/۱
۲	آبیک	۱۰۰	۵۷/۲	۳۴/۹	۷/۸	۱۵	خرمدشت	۱۰۰	۷۱/۵	۱۱/۸	۱۶/۶
۳	شریفیه	۱۰۰	۶۳/۰	۳۳/۶	۳/۴	۱۶	ضیاءآباد	۱۰۰	۷۶/۰	۱۳/۹	۱۰/۱
۴	محمدیه	۱۰۰	۵۹/۱	۳۵/۸	۵/۱	۱۷	تاکستان	۱۰۰	۵۹/۲	۲۸/۷	۱۲/۰
۵	بیدستان	۱۰۰	۶۰/۰	۳۴/۴	۵/۵	۱۸	نرجه	۱۰۰	۷۵/۵	۱۰/۴	۱۴/۱
۶	الوند	۱۰۰	۵۴/۸	۳۸/۰	۷/۲	۱۹	معلم کلایه	۱۰۰	۷۵/۸	۱۷/۷	۵/۹
۷	آبگرم	۱۰۰	۶۶/۸	۲۵/۳	۷/۸	۲۰	رازمیان	۱۰۰	۷۸/۵	۱۵/۴	۶/۱
۸	آوج	۱۰۰	۷۰/۳	۲۵/۴	۴/۳	۲۱	سیردان	۱۰۰	۸۲/۸	۱۰/۱	۷/۱
۹	دانسفهان	۱۰۰	۶۵/۷	۱۹/۶	۱۴/۷	۲۲	اقبالیه	۱۰۰	۵۴/۲	۳۸/۰	۷/۹
۱۰	شال	۱۰۰	۶۸/۲	۲۴/۹	۶/۹	۲۳	قزوین	۱۰۰	۵۶/۴	۳۴/۱	۹/۵
۱۱	بوئین زهرا	۱۰۰	۵۵/۹	۳۹/۷	۴/۳	۲۴	محمودآباد نمونه	۱۰۰	۵۴/۰	۳۷/۴	۸/۶
۱۲	سگزآباد	۱۰۰	۸۳/۴	۱۳/۵	۳/۱	۲۵	کوهین	۱۰۰	۶۶/۳	۲۰/۷	۱۲/۸
۱۳	ارداق	۱۰۰	۸۲/۴	۱۳/۲	۴/۰	جمع	جمع	۱۰۰	۵۸/۴	۳۳/۱	۸/۴

دهک‌ها	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
نقاط شهری شهرستان											
نقاط شهری استان	۱۷/۵	۲۷/۳	۳۲/۳	۳۷/۲	۴۶/۸	۵۵/۲	۶۰/۳	۶۶/۸	۸۶/۱	۱۴۸/۰	۵۵/۳
شهرستان آبیک	۱۵/۸	۲۴/۸	۲۹/۳	۳۳/۸	۴۲/۰	۴۹/۵	۵۵/۵	۶۰/۰	۷۶/۵	۱۳۲/۰	۴۹/۵
شهرستان البرز	۱۸/۰	۲۷/۰	۲۹/۳	۳۳/۰	۴۵/۸	۵۴/۰	۶۲/۳	۶۶/۰	۹۰/۸	۱۵۷/۵	۵۴/۰
شهرستان آوج	۱۴/۳	۲۲/۵	۲۷/۰	۳۲/۳	۴۰/۵	۴۷/۳	۵۱/۰	۵۷/۰	۷۵/۸	۱۳۱/۳	۴۴/۳
شهرستان بویین‌زهرا	۱۵/۸	۲۴/۸	۲۹/۳	۳۴/۵	۴۳/۵	۵۱/۰	۵۴/۸	۶۲/۳	۸۲/۵	۱۴۲/۵	۴۷/۳
شهرستان تاکستان	۱۶/۵	۲۵/۵	۳۰/۰	۳۶/۰	۴۵/۰	۵۲/۵	۵۷/۰	۶۳/۸	۸۵/۵	۱۴۷/۸	۴۹/۵
شهرستان قزوین	۲۰/۳	۳۰/۸	۳۷/۵	۴۲/۳۸	۵۵/۵	۶۵/۳	۷۰/۵	۷۷/۳	۱۰۳/۵	۱۷۹/۳	۶۳/۰

۳.۴. برآورد هزینه مسکن و سهم آن از هزینه سالانه خانوار به تفکیک دهک‌های درآمدی در شهرهای استان

هزینه مسکن خانوارها نیز از مواردی است که در برآورد میزان توان‌پذیری خانوارها برای دریافت تسهیلات بانکی استفاده می‌شود، به این ترتیب که می‌تواند شاخصی جانشین برای میزان قسط بانکی خانوارها در نظر گرفته شود. با توجه به «جدول ۸»، به طور متوسط هزینه سالانه مسکن در نقاط شهری استان قزوین برابر ۵۵/۳ میلیون ریال است که بیشترین آن برای شهرهای قزوین، الوند، و محمودآباد نمونه با به ترتیب ۷۵/۳ و ۶۵/۳ و ۶۳ میلیون ریال به دست آمده است. از تقسیم مقادیر این جدول بر مقادیر متناظر آن در «جدول ۴»، سهم هزینه مسکن از هزینه سالانه خانوار قابل محاسبه است که برای پرهیز از طولانی شدن مقاله و تعدد جداول، از عرضه آن خودداری شده است؛ با این حال، نتایج نشان می‌دهند این رقم به طور متوسط در نقاط شهری استان برابر ۲۲/۵٪ است که بیشترین آن با ۲۵/۵ و ۲۴/۸٪ به ترتیب مربوط به شهر و شهرستان قزوین است.

۴.۴. برآورد نرخ پس انداز و توان مالی خانوارهای شهری برای استفاد از منابع بانکی و استقرار در دهک‌های درآمدی

متوسط وام قابل دریافت برای خانوارهای شهری واقع در

جدول ۹. هزینه سالانه مسکن خانوارهای شهری استان قزوین به تفکیک دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۵ (میلیون ریال)، مأخذ: مرکز آمار ایران - نشریه آمارگیری از درآمد خانوارهای شهری ۱۳۹۵، برآوردهای نگارندگان.

دهک‌های مختلف درآمدی در سال ۱۳۹۵، حدود ۵۹۱ میلیون ریال بوده که بین ۱۸۶ میلیون ریال برای دهک اول با نرخ پس انداز ۱٪ به اضافه سهم هزینه مسکن تا ۱۵۹۴ میلیون ریال برای دهک دهم با نرخ پس انداز ۵۲٪ به دست آمده، به طوری که متوسط توان وام‌گیری خانوارهای شهری استان برابر ۵۹۱ میلیون ریال برآورد شده است (جدول ۱۰).

۵.۴. برآورد توان مالی خانوارهای شهری استان به تفکیک دهک‌های درآمدی سالانه در شهرهای استان

از مجموع میزان پس انداز و توان وام‌گیری خانوارها، کل توان مالی آنها برای تأمین مسکن به دست می‌آید. در «جدول ۱۰» مشاهده می‌شود که این رقم برای خانوارهای شهری استان قزوین در سال ۱۳۹۵ حدود ۱۵۶۷ میلیون ریال بوده که بین ۱۹۵ تا ۱۱۸۵۱ میلیون ریال برای دهک اول و دهم متغیر است. در «جدول ۱۱» توان مالی خانوارها به تفکیک دهک‌های درآمدی به تفکیک هر شهر محاسبه شده تا از طریق این ارقام و با در دست داشتن متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در هر شهر، بتوان توان تملک خانوارهای واقع در طبقات مختلف درآمدی را سنجش کرد. بر اساس این جدول، بیشترین متوسط توان مالی با ۱۷۷۰ میلیون ریال مربوط به شهرهای شهرستان قزوین است و پس از آن شهرهای شهرستان‌های البرز، آبیک،

جدول ۱۰ (بالا). توان مالی مسکن خانوارهای شهری استان قزوین به تفکیک دهکهای درآمدی در سال ۱۳۹۵، تدوین: نگارندگان.

جدول ۱۱ (پایین). برآورد توان مالی خانوارهای شهری استان قزوین به تفکیک دهکهای درآمدی در سال ۱۳۹۵ (میلیون ریال)، تدوین: نگارندگان.

دهک	هزینه سالانه خانوار (میلیون ریال)	نرخ پس انداز (درصد)	میزان کل پس انداز (میلیون ریال)	درصد قابل پرداخت اقساط (سهام مسکن به علاوه نصف نرخ پس انداز)	میزان توان وام گیری (میلیون ریال)	کل توان مالی (میلیون ریال)
دهک اول	۷۵	۱	۹	۳۲	۱۸۶	۱۹۵
دهک دوم	۱۱۳	۴	۵۷	۳۴	۲۹۱	۳۴۸
دهک سوم	۱۲۵	۷	۱۱۳	۳۸	۳۴۸	۴۶۱
دهک چهارم	۱۵۵	۱۳	۲۷۸	۳۹	۴۰۵	۶۸۳
دهک پنجم	۲۰۸	۲۱	۶۶۳	۴۱	۵۰۲	۱۱۶۵
دهک ششم	۲۵۳	۲۹	۱۲۴۰	۴۴	۵۹۹	۱۸۳۹
دهک هفتم	۲۸۲	۳۵	۱۸۲۲	۴۷	۶۶۳	۲۴۸۵
دهک هشتم	۳۳۰	۴۰	۲۶۴۰	۴۷	۷۲۰	۳۳۶۰
دهک نهم	۴۴۰	۴۵	۴۳۲۰	۴۹	۹۲۲	۵۲۴۲
دهک دهم	۷۸۹	۵۲	۱۰۲۵۷	۵۱	۱۵۹۴	۱۱۸۵۱
متوسط	۲۴۴	۲۵	۹۷۶	۴۳	۵۹۱	۱۵۶۷

دهکها	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
نقاط شهری استان	۱۹۵	۳۴۸	۴۶۱	۶۸۳	۱۱۶۵	۱۸۳۹	۲۴۸۵	۳۳۶۰	۵۲۴۲	۱۱۸۵۱	۱۵۶۷
شهرستان آبیک	۱۸۰	۳۲۵	۴۳۶	۶۵۰	۱۱۴۲	۱۸۱۲	۲۴۸۱	۳۳۷۲	۵۲۸۰	۱۲۰۱۵	۱۵۳۹
شهرستان البرز	۲۰۶	۳۵۳	۴۳۸	۶۵۱	۱۱۹۱	۱۸۸۶	۲۵۸۶	۳۴۸۸	۵۵۱۱	۱۲۴۶۰	۱۶۱۰
شهرستان آوج	۱۶۳	۳۰۰	۴۰۴	۶۲۳	۱۰۹۱	۱۷۳۱	۲۳۴۳	۳۲۱۳	۵۰۶۷	۱۱۴۶۴	۱۴۳۹
شهرستان بوین زهرا	۱۸۰	۳۲۷	۴۳۳	۶۶۰	۱۱۵۲	۱۸۲۵	۲۴۶۴	۳۳۸۵	۵۳۳۲	۱۲۰۷۶	۱۵۱۴
شهرستان تاکستان	۱۸۷	۳۳۵	۴۴۶	۶۷۵	۱۱۶۸	۱۸۳۷	۲۴۸۱	۳۳۹۰	۵۳۵۱	۱۲۰۸۵	۱۵۳۵
شهرستان قزوین	۲۳۴	۳۹۴	۵۳۱	۷۶۸	۱۳۴۶	۲۰۸۵	۲۷۹۷	۳۷۷۳	۵۹۳۲	۱۳۲۹۲	۱۷۷۰

و تاکستان با به ترتیب ۱۶۱۰، ۱۵۳۹، و ۱۵۳۵ میلیون ریال در جایگاه دوم تا چهارم قرار می گیرند.

۴.۶. برآورد توان تملک مسکن و میزان تقاضای مؤثر خانوارهای شهری استان به تفکیک دهکهای درآمدی سالانه شهرهای استان

در «جدول ۱۳» مساحت زیربنای مسکونی که خانوارهای واقع در دهکهای درآمدی مختلف با توجه به متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهرهای مختلف (جدول ۱۲) قادر به تملک آن هستند، ارائه شده است؛ مشاهده می شود که متوسط مساحت زیربنای مسکونی در توان تملک خانوارهای شهری استان قزوین در حدود ۱۱۸ متر مربع است که کمترین آن به شهرهای رازمیان، معلم کلاویه، کوهین، و سیردان با به ترتیب ۴۵، ۵۲، ۶۷، و ۷۶ متر مربع تعلق دارد. پایین بودن توان مالی خانوارهای ساکن در این شهرها در کنار بالا بودن قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی، به دلیل استقرار در مناطق خوش آب و هوا با محدودیت عرضه زمین، سبب شده تا متوسط مساحت زیربنای قابل تملک در این شهرها پایین برآورد شود، باین حال باید دانست که جملگی این شهرها تعداد جمعیت بسیار محدودی دارند و شمار معاملات مستغلاتی در آنها، به دلیل بومی بودن ساکنان و بالا بودن نرخ مالکیت، بسیار انگشت شمار است.

نتیجه گیری و پیشنهاد

نخست- متوسط مساحت زیربنای مسکن تولیدشده با توجه به پروانه های احداث ساختمان مسکونی تا چه اندازه با متوسط مساحت زیربنای مسکونی قابل تملک توسط خانوارها در شهرهای مختلف همخوان است؟ در پاسخ به این پرسش «جدول ۱۴» تهیه شده که نمایانگر مقایسه متوسط مساحت واحدهای مسکونی تولیدشده در شهرهای استان در فاصله

جدول ۱۲ (بالا). متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهرهای استان در مهر و آبان ۱۳۹۷، تدوین: نگارندگان.

جدول ۱۳ (پایین). برآورد توان مالی خانوارهای شهری استان قزوین برای تملک زیربنای مسکونی به تفکیک دهک‌های درآمدی در سال ۱۳۹۵ (واحد: متر مربع)، تدوین: نگارندگان.

بگیرد؛ به عبارت دیگر، ویژگی‌های مسکن تولیدشده توسط بازار از توان تملک خانوار فاصله گرفته است و این شکاف سبب می‌شود، از یک‌سو، تقاضای مؤثر خانوارها برای خرید مسکن به تقاضای غیرمؤثر بدل شود و نرخ اجاره‌نشینی در طول زمان افزایش یابد و از سوی دیگر، موجب انتقال خانوارها به دیگر مناطقی می‌شود که توانایی عرضه مسکن منطبق با توان تملک آنها را دارند. با توجه به وجود دو نوع تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای برای مسکن، بدیهی است ویژگی‌های مسکن عرضه‌شده در شهرها تنها با خانوارهایی که در بازار هستند توضیح داده نمی‌شود، بلکه به توان‌پذیری مسکن آنها

شهرهای بالاتر از ۲۰ هزار نفر جمعیت	قیمت (تومان)	شهرهای پایین‌تر از ۲۰ هزار نفر جمعیت	قیمت (تومان)
قزوین - منطقه ۳	۳/۶۵۷/۹۲۶	ارداق	۲۶۵/۲۴۷
قزوین - منطقه ۲	۳/۵۹۱/۲۳۳	اسفرورین	۷۶۴/۹۷۴
قزوین - منطقه ۱	۱/۶۴۸/۰۴۹	ابگرم	۷۳۴/۷۲۹
محمدیه	۱/۱۱۵/۶۲۹	اوج	۸۳۳/۳۳۴
آبیک	۱/۲۳۰/۷۸۲	خاکملی	۶۲۱/۴۳۸
اقبالیه	۱/۰۰۰/۰۰۰	خرمدشت	۲۵۰/۰۰۰
شریفیه	۶۵۷/۴۲۵	دانسفهان	۸۵۴/۱۶۷
الوند	۱/۲۸۸/۵۲۸	سگز آباد	۶۸۸/۵۳۰
بیدستان	۹۷۵/۵۷۷	شال	۶۹۰/۲۶۷
بوئین‌زهر	۱/۳۷۹/۲۵۲	ضیاء آباد	۶۶۸/۴۳۶
تاکستان	۱/۸۲۵/۹۲۹	کوهین	۳۲۷/۹۴۱
محمودآباد نمونه	۱/۲۴۲/۶۴۷	نرجه	۸۹۷/۸۶۲

دهک‌ها	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط
نقاط شهری استان	۱۴	۲۵	۳۴	۵۱	۸۷	۱۳۹	۱۸۸	۲۵۶	۳۹۹	+۵۰۰	۱۱۸
شهرستان آبیک	۱۵	۲۷	۳۶	۵۳	۹۳	۱۴۸	۲۰۲	۲۷۵	۴۳۱	+۵۰۰	۱۲۶
شهرستان البرز	۱۶	۲۸	۳۴	۵۱	۹۳	۱۴۷	۲۰۲	۲۷۳	۴۳۱	+۵۰۰	۱۲۶
شهرستان اوج	۱۳	۲۴	۳۳	۵۱	۸۹	۱۴۱	۱۹۱	۲۶۲	۴۱۳	+۵۰۰	۱۱۷
شهرستان بوئین‌زهر	۱۵	۲۸	۳۷	۵۶	۹۸	۱۵۶	۲۱۰	۲۸۹	۴۵۵	+۵۰۰	۱۲۹
شهرستان تاکستان	۱۵	۲۶	۳۵	۵۳	۹۱	۱۴۴	۱۹۴	۲۶۵	۴۱۸	+۵۰۰	۱۲۰
شهرستان قزوین	۱۵	۲۵	۳۸	۵۲	۸۴	۱۳۰	۱۷۵	۲۳۶	۳۷۱	+۵۰۰	۱۱۱

نیز بستگی دارد. نتیجه بروز چنین شرایطی، جهت‌دهی به بازار مسکن با مقاصد سوداگرانه و نه مصرفی مسکن است و مسکنی که تولید می‌شود عمدتاً برای پاسخ به تقاضای سرمایه تولید می‌شود و تقاضای مصرفی مسکن یا در بازار بی‌پاسخ می‌ماند — که یکی از نتایج بارز آن افزایش نرخ اجاره‌نشینی است — یا نبود دسترسی به مسکن درخور استطاعت در شهری نظیر قزوین، منجر به جابه‌جایی تقاضای مسکن مصرفی به سایر شهرهای پیرامونی می‌شود.

دوم- آیا واحدهای مسکونی تولید شده در شهرها می‌توانند تأمین‌کننده تنوعی از مساحت زیربنا باشند که توسط خانوارهای واقع در دهک‌های درآمدی مختلف قابل تملک است؟ متأسفانه پاسخ دقیقی برای این پرسش وجود ندارد؛ زیرا در اطلاعات مربوط به پروانه‌های ساختمان مسکونی که شهرداری‌ها صادر می‌کنند، هیچ اطلاعاتی از سهم تعداد واحدهای مسکونی برحسب مساحت زیربنای آنها موجود نیست تا بتوان آن را نظیربه‌نظیر با سهم تعداد خانوارها برحسب مساحت مسکن قابل تملک از سوی آنها مقایسه کرد؛ با این حال، با توجه به اینکه کمترین مساحت مسکن تولیدشده در حدود ۵۰ متر مربع است، می‌توان نتیجه گرفت که تقریباً در همه شهرها برای سه تا چهار دهک نخست هزینه‌ای که توان تملک زیربنای مسکونی کمتر از این مساحت را دارند، عرضه متناظری در بازار مسکن وجود ندارد.

از ارقام «جدول ۱۴» روشن می‌شود که روند تغییرات مساحت مسکن تولیدشده با توان تملک خانوارها در تعارض است و درحالی‌که افزایش فزاینده قیمت مسکن سبب شده تا خانوارها نسبت به گذشته قادر به تملک مسکن کوچک‌تری باشند، مساحت مسکن جدید تولیدشده توسط بازار افزایش داشته است. باید دانست که بخشی از تقاضای مسکن ناشی از خانوارهای تازه تشکیل شده با ۲ تا نهایتاً ۳ نفر متوسط بعد خانوار

جدول ۱۴. متوسط مساحت واحدهای مسکونی (ناخالص) تولیدشده در نقاط شهری استان در فاصله ۱۳۹۰-۱۳۹۶ (واحد: متر مربع). تدوین: نگارندگان.

شهر/ سال	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	متوسط توان تملک خانوار
آبگرم	۱۰۰	۱۱۶	۱۴۱	۱۴۷	۱۶۱	۱۵۴	۱۶۶	۱۰۶
آبیک	۱۲۵	۱۳۱	۱۳۲	۱۶۱	۱۷۶	۱۷۲	۱۶۲	۱۳۷
آوج	۸۵	۱۱۲	۷۰	۱۰۴	۱۳۳	۱۰۵	۱۳۸	۱۲۸
ارداق	۹۲	۱۳۶	۱۰۵	۱۳۲	۱۱۳	۱۰۶	۱۵۲	۱۱۵
اسفرورین	۱۲۲	۱۲۶	۱۴۰	۱۵۴	۱۲۴	۱۱۷	۱۲۴	۱۲۰
اقبالیه	۱۳۱	۱۳۳	۱۲۹	۱۴۱	۱۳۷	۱۴۷	۱۳۹	۱۲۱
الوند	۱۲۷	۱۲۶	۱۲۵	۱۵۰	۱۴۳	۱۴۸	۱۴۹	۱۲۵
بوئین زهرا	۱۱۸	۱۲۴	۱۲۷	۱۴۷	۱۴۴	۱۳۷	۱۳۸	۱۳۵
بیدستان	۱۰۷	۱۰۵	۱۰۲	۱۱۴	۱۲۹	۱۵۳	۱۱۶	۱۳۲
تاکستان	۱۵۲	۱۵۱	۱۴۷	۱۶۴	۱۸۲	۱۸۲	۱۷۶	۱۲۶
خاکلی	۱۲۷	۱۲۲	۱۳۲	۱۷۵	۲۴۰	۱۲۲	-	۱۱۵
خرمدشت	۱۲۴	۱۱۴	۱۲۳	۱۱۶	۱۳۲	۱۶۰	۱۲۱	۱۱۹
دانسفهان	۱۳۴	۱۰۱	۱۱۰	۱۲۰	۱۳۳	۱۴۲	۱۳۵	۱۱۹
رازمیان	۹۳	۹۴	۷۹	۷۹	۹۵	۱۰۴	۱۲۱	۴۵
سگزآباد	۱۲۷	۱۲۶	۱۴۱	۱۶۹	۱۵۹	۱۸۵	۱۴۸	۱۱۶
سیردان	۹۳	۹۸	۸۸	۹۱	۹۹	۱۲۱	۱۱۹	۷۶
شال	۱۱۲	۱۲۰	۱۴۰	۱۶۲	۱۲۲	۱۷۲	۱۵۵	۱۱۸
شریفیه	۱۱۱	۱۰۹	۱۰۳	۱۲۲	۱۳۳	۱۱۷	۱۲۶	۱۲۰
ضیاء آباد	۱۴۱	۱۳۵	۱۳۸	۱۲۶	۱۴۵	۱۴۳	۱۳۷	۱۱۵
قزوین	۱۲۲	۱۲۶	۱۳۰	۱۲۹	۱۵۹	۱۷۲	۱۷۵	۱۲۳
کوهین	۱۲۴	۱۲۶	-	۱۱۳	۱۱۰	۱۰۳	۱۴۳	۶۷
محمدیه	۸۹	۱۱۹	۱۲۸	۱۳۹	۱۵۵	۱۶۰	۱۵۶	۱۲۰
محمودآباد نمونه	۱۱۳	۱۱۷	۱۰۵	۱۱۱	۱۰۴	۱۱۹	۱۳۸	۱۱۲
معلم کلایه	۷۱	۸۰	۱۴۲	۸۷	۱۰۵	۱۰۰	۱۱۳	۵۲
نرجه	۱۳۸	۱۲۶	۱۲۴	۱۱۲	۱۲۷	۱۳۲	۱۴۲	۱۰۵
متوسط استان	۶۱	۴۵	۴۴	۵۸	۷۱	۷۵	۷۹	۱۱۱

است و روند تغییرات جمعیت‌شناختی خانوارها نیز نشان می‌دهد که به سبب کاهش چشمگیر بعد خانوار و افزایش سهم خانوارهای تک‌نفره، در آینده واحدهای مسکونی با مساحت کمتر احتمالاً مورد تقاضای بخشی از متقاضیان مسکن خواهد بود. با این توضیح، نخستین پیشنهاد در این پژوهش، کنترل متغیر کلیدی تراکم مسکن در هکتار (DUH) توسط شهرداری‌ها — در مقام سیاست‌گذار بخش مسکن در سطح محلی — در زمان صدور پروانه ساختمان مسکونی است تا بتوان به‌طور مؤثری مساحت واحدهای مسکونی تولیدشده را کنترل کرد و با وادار کردن سازندگان به تولید واحدهای مسکونی با متراژهای مختلف، بر تنوع دسترسی به مسکن در عمل افزود. تنظیم صحیح مقدار DUH که در ضوابط و مقررات ساختمانی طرح‌های توسعه شهری کمتر به آن توجه می‌شود اما در بسیاری از شهرهای بزرگ و پرجمعیت دنیا غالباً الزام‌آور است، سبب می‌شود تا سهم متراژهای مختلف مسکن در موجودی مسکن در دست تولید توزیع شود و مانع ساخت مساکن با مساحت بالا — که عمدتاً مورد تقاضای مسکن سرمایه‌ای قرار دارد — شود. همچنین با در نظر گرفتن مشوق‌های مالی نظیر معافیت بخشی از هزینه دریافت پروانه ساختمانی برای آن دسته از تولیدکنندگانی که بیش از نیمی از مساکن تولیدی خود را به واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از مسکن حداقل (۷۵ متر مربع) اختصاص می‌دهند نیز می‌توان ظرفیت تولید مسکن را به سمت مساکن با مساحت زیربنای مسکونی کمتر، که در توان تملک شمار بیشتری از خانوارها قرار دارد، سوق داد.

دومین پیشنهاد این پژوهش که متوجه سیاست‌گذار بخش مسکن است، از طریق برآورد شمار خانوارهایی که قادر به تملک حداقل مسکن تولیدشده نیز نیستند، ممکن می‌شود؛ با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از جداول ارائه‌شده، شمار خانوارهای واقع در سه دهک نخست که قادر به تملک حداقل مسکن تولیدشده

References

- Asgari, H. and E. Almasi. "Factors Affecting Housing Prices in Urban Areas of Iran Using Panel Data (1991-2006)". *Economic Research Journal*, 11 (2011). (In Persian)
- Ayanbod, N. "Examining the Economic Variables of the Housing Demand Function in Urban Areas of Iran". In *Proceedings of the Third Seminar on Housing Development Policies in Iran* (Vol. 1). Ministry of Housing and Urban Development, 1996. (In Persian)
- Bahrami, J. and P. Aslani. "Effects of Oil Shocks on Private Sector Investment in Housing in a Dynamic Stochastic General Equilibrium Model Based on Real Business Cycles". *Economic Modeling Research*, vol. 1, no. 4 (2011): 57-82. (In Persian)
- Chanpiwat, N. *Estimating the Impact of Immigration on Housing Prices and Housing Affordability in New Zealand*. Master's thesis, Auckland University of Technology, 2013. <https://hdl.handle.net/10292/5573>
- Datta, K. and G. Jones. *Housing and Finance in Developing Countries*. Routledge, 2002.
- Degen, K. and A.M. Fischer. "Immigration and Swiss House Prices". *Swiss National Bank Working Papers*, no. 2010-16, Swiss National Bank, 2010.
- Ebrahimi, A. and S.M.J. Farahanian. "Sensitivity of Factors Affecting Effective Housing Demand in Iran". *Economic Research and Policies*, 2007. (In Persian)
- Farhadipour, M. "From Urban Poverty to Housing Poverty: Estimating the Extent of Housing Poverty and its Financing". *Housing Economics Quarterly*, 53 (2015): 43-62. (In Persian)
- Ghaderi, J. "Estimating Housing Demand in Urban Areas of Iran". *Economic Research*, no. 9-10 (2003): 112-134. (In Persian)
- Gholizadeh, A.A. and M. Khaksar. "Effect of Household Head's Income and Education on Housing Tenure in Urban Areas of Iran". *Applied Economic Studies*, 6 (2017). (In Persian)
- Gonzales, L. and F. Ortega. "Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain". *Journal of Regional Science*, 53(1) (2013): 37-59.
- HajiMolamirzaei, H. "An Islamic-Iranian Model for Implementing the Cultural Policies of the Islamic Republic of Iran". *Islamic Management*, 24(3) (2016): 73-92. (In Persian)
- IthnaAshari, A. and S.M.J. Farhanian. "Investigating the Sensitivity of Factors Affecting Effective Housing Demand in Iran". *Journal of Economic Research and Policies*, vol. 15, no. 41-42 (2007): 5-35. (In Persian)
- Izadkhast, H., A. Arabmazar, and K. Ahmadi. "Macroeconomic Factors Affecting the Household Housing Affordability Index in Urban Areas of Iran: Emphasizing the Role of Government". *Iranian Journal of Applied Economic Studies*, 8 (2019): 41-71. (In Persian)
- Kalantarian, S. "Housing Market Responses to Immigration: Evidence from Italy". *Robert Schuman Centre for Advanced Studies Research Paper*, no. 83 (2013): 43-62.
- Kearl, J.R. "Inflation, Mortgages and Housing". *Journal of Political Economy*, 87(5) (1979): 1115-1137.
- Khalili Araghi, M. & A. Hasani. *An introduction to housing economics*. University of Tehran Press, 2012. (In Persian)
- Khalili Araghi, S.M., M. Mehrara, and S.R. Azimi. "Factors Affecting Housing Prices in Iran Using Panel Data". *Economic Research and Policies*, vol. 20, no. 63 (2012): 33-50. (In Persian)
- Mills, G., L. Orr, J. Gallagher, M. Reardon, and A. Jacob. *Effects of Housing Vouchers on Welfare Families*. U.S. Department of Housing and Urban Development, 2006.
- Mitlin, D. *Building with Credit: Housing Finance for Low-income Households*. Routledge, 1997.
- Montazeri, M. *Estimating the Urban Housing Demand Function in Yazd Province*. Master's thesis, University of Isfahan, 1992. (In Persian)
- Mousavi, M.H. and H. Dorudian. "Factors Affecting Housing Prices in Tehran". *Economic Modeling*, vol. 9, no. 31 (2015): 103-127. (In Persian)
- Muth, R. "The Demand for Nonfarm Housing". In *Readings in Urban Economics*, 1973, 227-245.
- Olsen, E.O. and P. Olsen. "The Demand and Supply of Housing Services: A Critical Survey of the Empirical Literature". In E. O. Olsen & P. Olsen (Eds.), *Handbook of Residential and Urban Economics* (vol. 2), 1989.
- Saiz, A. "Immigration and Housing Rents in American Cities". *FRB of Philadelphia Working Paper*, no. 03-12 (2006); *IZA Discussion Paper*, no. 2189 (2006).
- SangabiFardSima, A. *Examination of Urban Housing Demand in Iran*. Master's thesis, University of Tehran, 1990. (In Persian)
- Yazdani, F. "Comprehensive Housing Plan: Structural Pathology of the Housing Sector and Strategic Approaches". *Housing Economics Quarterly*, 51 (2014): 35-56. (In Persian)
- Ziyari, K., F. Parhiz, H. Mahdinejad, and H. Ashteri. "Assessment of Housing for Income Groups and a Housing Provision Program for Low-income Groups: Case of Lorestan Province". *Human Geography Research (Geographical Research)*, 42 (2010). (In Persian)