

## نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری بر حسب خصوصیات اجتماعی و اقتصادی خانوارها (کاربرد ضریب جینی)

محمدحسین امجدی\*، علیرضا شکیبایی\*\*

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۱/۳۱ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۶/۲۴

### چکیده

هدف از این مقاله، ارزیابی سیاست‌های اجرایشده در بخش مسکن جهت کاهش نابرابری در دسترسی به مسکن، در حوزه‌های شهری ایران می‌باشد. در این مقاله با استفاده از داده‌های طرح آماری درآمد-هزینه خانوار مرکز آمار ایران و با استفاده از ضریب جینی، نابرابری در دسترسی به مسکن شهری در قالب سه شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد، نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار و فضای مورد استفاده هر نفر در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ بررسی شده است. نتایج نشان می‌دهد که با وجود کاهش نابرابری در دسترسی به مسکن، اما مقدار این شاخص افزایش یافته است. بیشترین میزان نابرابری مربوط به شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد و کمترین میزان مربوط به شاخص نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار می‌باشد. بر اساس نتایج، زنان سرپرست خانوار، سرپرستان خانوار بی‌سواد، کارگران بخش خصوصی سرپرست خانوار و سرپرست‌های کم‌درآمد از گروه‌های هدف موردحمایت برنامه‌های تأمین مسکن شناسایی شدند. نتایج بر این نکته دلالت دارند که افزایش نابرابری درآمد باعث افزایش نابرابری در مسکن شده است. از این رو اتخاذ و اعمال سیاست‌های مناسب و برنامه‌ریزی‌های استراتژیک در جهت تأمین مسکن مورد نیاز افراد جامعه و کاهش نابرابری‌ها می‌بایست از اولویت‌های برنامه ریزان و سیاست‌گذاران بخش مسکن قرار گیرد.

**واژه‌های کلیدی:** نابرابری، دسترسی به مسکن شهری، نسبت قیمت مسکن به درآمد، ضریب

جینی

mhamjadi@gmail.com

\* دانشجوی دکتری اقتصاد دانشگاه شهید باهنر کرمان.

ashakibai@uk.ac.ir

\*\* دانشیار اقتصاد دانشگاه شهید باهنر کرمان (نویسنده مسئول).

## ۱. مقدمه

مسکن کالایی ضروری و فاقد جانشین بوده و تقاضای آن روند باثباتی دارد. عدم تأمین این نیاز اساسی به صورت مناسب و در شأن انسان می‌تواند مشکلات اجتماعی و سیاسی زیادی را برای جوامع ایجاد نماید. در پاسخ به این نیاز، ضروری است که دولت‌ها همواره تحولات این بخش را به دقت مورد توجه داشته باشند. طی سال‌های اخیر برنامه‌ها و سیاست‌های مختلفی برای کاهش نابرابری و افزایش سطح دسترسی به مسکن بخصوص برای گروه‌های کم‌درآمد در ایران اجرا گردیده است. از جمله این سیاست‌ها می‌توان به اجرای برنامه مسکن مهر، سیاست تشویق بخش خصوصی از طریق اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت بخصوص در بافت فرسوده و ساخت‌وساز مستقیم دولت اشاره کرد. ارزیابی برنامه‌ها و سیاست‌های اجرا شده در یک دهه اخیر (۱۳۸۵-۱۳۹۵) و بررسی مسائل و روش‌های اجرایی استفاده شده برای حل مشکل نابرابری مسکن در کشور می‌تواند در بردارنده تجاربی روشن از آثار و پیامدهای سیاست‌های اجرا شده و نیز معیاری برای امکان‌سنجی سیاست‌های جدید باشد.

مقاله حاضر سعی دارد با استفاده از شاخص‌های مختلف دسترسی به مسکن و بکارگیری ضریب جینی، وضعیت نابرابری در این بخش را محاسبه و میزان موفقیت این سیاست‌ها را آزمون نماید. همچنین، مقاله به بررسی نابرابری در دسترسی به مسکن بر حسب خصوصیات اجتماعی و اقتصادی خانوارها خواهد پرداخت. هدف از این قسمت نیز شناسایی گروه‌های هدف و اقشار نیازمند است به طوری که بتواند برنامه ریزان و سیاست‌گذاران را در جهت اجرای برنامه‌های حمایتی راهنمایی کند. از طرف دیگر در برخی از مطالعات، نابرابری درآمد از جمله دلایل افزایش نابرابری در دسترسی به مسکن ذکر شده است. در این خصوص نیز فرضیاتی مطرح و مورد آزمون قرار گرفته است.

## ۲. مبانی نظری

یکی از ویژگی‌های کشورهای در حال توسعه، وجود دوگانگی و نابرابری میان مناطق مختلف کشور می‌باشد. نابرابری عبارت است از وجود ناهماهنگی و یا عدم تعادل در ساختار اقتصاد ملی یا بخشی یک کشور، به گونه‌ای که یکی از دو بخش در شرایط اقتصادی و اجتماعی بهتر از بخش دیگر قرار گرفته باشد. (فیض پور و صالحی فیروزآبادی، ۱۳۹۲: ۳). تا چندی قبل اقتصاددانان توسعه به جای توجه به مسئله توزیع درآمد و رفع نابرابری‌های شدید درآمدی میان آحاد جامعه، بر ایجاد رشد اقتصادی و تسریع آن بویژه در کشورهای فقیر تأکید داشتند. حتی نابرابری‌های زیاد درآمدی لازمه رشد و کارایی اقتصادی شمرده می‌شد. زیرا چنین استدلال می‌گردید که ثروتمندان نسبت به فقرا درصد قابل توجهی از درآمدها را پس‌انداز می‌نمایند و انباشت پس‌اندازهاست که می‌تواند به نوبه خود سرمایه‌گذاری و رشد اقتصادی را امکان‌پذیر سازد. با گذشت زمان و درک عوارض نامطلوب نابرابری در بافت اجتماعی و اقتصادی کشورها، برنامه‌های درازمدت توسعه با هدف حذف تبعیض و اختلاف بین گروه‌های مختلف از نظر نژاد، درآمد، تحصیلات، جنس و موقعیت جغرافیایی مورد توجه ویژه قرار گرفته است (هادیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۳۶).

نابرابری می‌تواند در بخش‌های مختلف یک اقتصاد مثل بازار کار، درآمد، سلامت، آموزش و ... نمود داشته باشد. بخش مسکن نیز از جمله این بخش‌هاست. توزیع ناعادلانه منابع، از جمله سرمایه فیزیکی مانند مسکن، تهدیدی برای توسعه پایدار است (Ahmad, 2015: 108). نابرابری مسکن یک پدیده شایع در سراسر جهان است (Shukui et al, 2016: 29). نابرابری مسکن به‌طور مستقیم مربوط به نابرابری‌های نژادی، اجتماعی، درآمد و ثروت است. این موضوع اغلب نتیجه نیروهای بازار، تبعیض و جدایی است. آن، هم علت و هم معلول فقر است (Yinger, 2001: 27). هوانگ و

جیانگ<sup>۱</sup> (۲۰۰۹) معتقدند دوگانگی و نابرابری مسکن یکی از موضوعات محوری در مطالعات اجتماعی است. قنبری (۱۳۹۰) نیز این موضوع را یکی از مهم‌ترین ابعاد ملموس نابرابری اجتماعی می‌داند.

اغلب دولت‌ها در پاسخ به اهمیت مسکن، برنامه‌ریزی مسکن را در قالب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری به کار می‌برند (زیاری و دهقان، ۱۳۸۲: ۶۳). در برنامه‌ریزی منطقه‌ای مسکن، عرضه و تقاضا در سطح منطقه سنجیده می‌شود و ایجاد تعادل در آن‌ها مورد هدف قرار می‌گیرد (زبردست، ۱۳۸۲: ۱۸). طی حدود هفت دهه برنامه‌ریزی در ایران نیز، تأمین مسکن بخصوص برای گروه‌های کم‌درآمد با هدف کاهش نابرابری در دسترسی به مسکن جایگاه ویژه‌ای در برنامه‌های توسعه داشته است. عملکرد این برنامه‌ها هرچند که از فراز و نشیب‌های زیادی برخوردار بوده ولی نشان می‌دهد که وضعیت عمومی مسکن رو به بهبود داشته و روند تغییرات شاخص‌های کلیدی بخش مسکن به‌خصوص تراکم خانوار در واحد مسکونی، این بهبود را به‌خوبی نشان می‌دهد.

## ۱.۲. شاخص‌های دسترسی به مسکن

دسترسی به مسکن ارتباط بین مسکن و استفاده‌کنندگان آن را توصیف می‌کند. دسترسی به مسکن معیاری از توانایی فرد برای زندگی کردن در یک واحد مسکونی خاص است. تعیین معیاری برای دسترسی به مسکن به دلایل مختلف برای سیاست‌گذاران محلی اهمیت دارد؛ اولاً: از یک معیار کارآمد از دسترسی به مسکن اغلب به‌عنوان مبنای تخصیص بودجه دولتی برای برنامه‌های مسکن استفاده می‌شود؛ ثانیاً: افراد می‌توانند از این اقدام برای تصمیم‌گیری آگاهانه در مورد جایی که زندگی می‌کنند استفاده کنند (Zi, 2017: 8). در پژوهش‌های مختلف از شاخص‌های متفاوتی

---

1. Huang and Jiang (2009)

نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری ... ۱۶۳

برای دسترسی به مسکن استفاده شده است. در این مقاله به منظور تحلیل وضعیت نابرابری و میزان موفقیت سیاست‌های مسکن از سه شاخص دسترسی به مسکن شهری استفاده شده است.

### ۱.۱.۲. نسبت قیمت مسکن به درآمد

یکی از مهم‌ترین و مقدم‌ترین شاخص‌ها، نسبت قیمت مسکن به درآمد می‌باشد. این شاخص یک شاخص قیمتی در بخش مسکن است که برابر نسبت قیمت یک واحد مسکن در بازار آزاد (یک واحد آپارتمان ۷۵ مترمربعی) به کل درآمد سالانه خانوار (متوسط درآمد یک خانوار شهری در کشور) است. این شاخص در واقع بیان‌کننده میزان سال‌های انتظار برای یک خانوار جهت خانه‌دار شدن در صورت پس‌انداز کل درآمد است. بر اساس استاندارد جهانی در این زمینه و نیز تحقیقات انجام شده، شاخص مناسب نسبت بهای مسکن به درآمد سالیانه خانوار ۳ تا ۵ برابر است. این بدان معناست که با پس‌انداز کل درآمدهای ۳ تا ۵ سال یک فرد، مسکن متناسب با شئونات او، باید قابل تهیه باشد. در واقع نسبت بالاتر از این استاندارد، نشانگر گرانی مسکن در سبد هزینه خانوار است (میرزایی، ۱۳۹۳: ۲۱۵). روند تغییرات این شاخص در سال‌های مختلف به شدت تحت تأثیر نرخ تورم، متوسط شاخص بهای مسکن و شاخص افزایش درآمدهاست. به‌طور معمول طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن معادل ۳ برابر شاخص دسترسی به مسکن است. به عبارت دیگر نرخ طبیعی شاخص پس‌انداز برای صاحب‌خانه شدن در همه کشورها معادل ۳۰ درصد کل درآمد خانوارهاست. بنابراین برای محاسبه طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن کافی است شاخص دسترسی به مسکن در عدد ۳ ضرب شود.

### ۲.۱.۲. نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار

نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار یکی دیگر از این شاخص‌هاست. کاهش این شاخص از یک طرف به منزله افزایش دسترسی به مسکن و از طرف دیگر افزایش

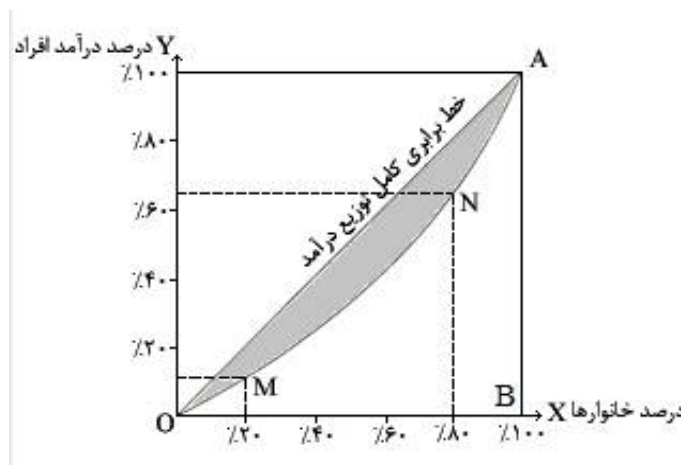
هزینه روی سایر کالاهای مورد نیاز خانواده و در نتیجه افزایش رفاه خانوار است. بر اساس اطلاعات هزینه درآمد خانوار سهم مسکن در هزینه خانوار ایرانی قابل توجه و فزاینده بوده و از ۳۱ درصد در سال ۱۳۸۵، به ۳۴ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. نکته مهم پیشی گرفتن متوسط رشد سالانه هزینه مسکن نسبت به کل هزینه‌های خانوار می‌باشد. آمارها نشان می‌دهد با رشد هزینه‌ها و سهم بالای هزینه مسکن، مردم مجبور شده‌اند از هزینه پوشاک و خوراک خود بکاهند.

### ۳،۱،۲. فضای مورد استفاده هر نفر

شاخص سوم مورد استفاده در این مقاله فضای مورد استفاده هر نفر می‌باشد. این شاخص از نسبت زیربنای هر واحد به بُعد خانوار بدست می‌آید و یکی از شاخص‌های کالبدی دسترسی به مسکن به شمار می‌رود. این شاخص همچنین یکی از شاخص‌های مهم سنجش کیفیت زندگی محسوب می‌شود. مقدار این شاخص از ۲۸/۷ مترمربع در سال ۱۳۸۵ به ۳۴/۱ مترمربع در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است.

### ۲،۲. ضریب جینی

یکی از شاخص‌های سنجش نابرابری، ضریب جینی است. ضریب جینی عددی است بین صفر و یک (یا صفر و صد درصد) که در آن صفر به معنی توزیع کاملاً برابر و یک به معنای نابرابری مطلق در توزیع است. ضریب جینی از منحنی لورنز استخراج می‌شود. این منحنی سهم درصدهای مختلف جمعیت را از درآمد نشان می‌دهد. درصدهای جمعیت بر روی محور افقی و درصدهای درآمد متناظر با آن‌ها روی محور عمودی درج و با اتصال نقاط دارای این مختصات، منحنی مربوطه رسم می‌شود. (نمودار ۱)



نمودار ۱- منحنی لورنز

ضریب جینی نسبت مساحت قسمت تیره به مساحت مثلث OAB است. از لحاظ ریاضی ضریب جینی به صورت زیر محاسبه می‌شود: (Araar and Duclos, 2013: 28)

$$(\hat{I} = 1 - \frac{\hat{P}}{2}) \quad (1)$$

$$(\hat{P} = \sum_{i=1}^n \left[ \frac{(V_i)^2 - (V_{i+1})^2}{(V_i)^2} \right] y_i \quad V_i = \sum_{h=i}^n w_h \quad y_1 \geq y_2 \geq \dots \geq y_n) \quad (2)$$

$$(\hat{P} = \frac{\sum_{i=1}^n w_i y_i}{\sum_{i=1}^n w_i}) \quad (3)$$

به طوری که  $\hat{I}$  ضریب جینی،  $y_i$  متغیر مورد بررسی برای مشاهده  $i$ -ام و  $w_i$  وزن مشاهده  $i$ -ام می‌باشد.

### ۳. پیشینه تحقیق

در مطالعات، عوامل متعددی برای نابرابری در دسترسی به مسکن ذکر شده است. نابرابری درآمد یکی از این عوامل است. (Ben-Shahar and et, al, 2018; Zhang and et al, 2016; Matlack and Vigdor, 2008) جیا و یانگ در مقاله خود با

طراحی یک مدل تعادل جزئی ساده از بازار مسکن محلی به این نتیجه می‌رسند که افزایش در نابرابری درآمد باعث افزایش در نابرابری دسترسی به مسکن می‌شود. علاوه بر نابرابری درآمد، خصوصیات جمعیتی خانوار (Matlack and Vigdor, 2008)، تبعیض نژادی (Galster, 1988)، تغییر سیاست‌های مسکن (Burrows, 1999)، هزینه بالای اجاره مسکن (Matlack and Vigdor, 2008) و افزایش قیمت‌ها (Centre for Rural Economy Newcastle University, 2013) نیز از دلایل نابرابری در دسترسی به مسکن برشمرده شده است.

باکلی و گورنکو<sup>۱</sup> (۱۹۹۷) برای اندازه‌گیری تأثیر یارانه مسکن بر نابرابری فضای زندگی از رویکرد ضریب جینی استفاده کرده‌اند. لاندیس و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۰۲) نیز برای اندازه‌گیری نابرابری در ارزش مسکن، هزینه‌های مسکن و اجاره ماهانه، ضریب جینی را مورد استفاده قرار داده‌اند. هیراشی<sup>۳</sup> (۲۰۰۶) در مقاله‌ای با استفاده از بررسی‌های خانوار، نابرابری مسکن و فقر مسکن در چین را بررسی کرده است. این مقاله تأیید می‌کند که یک اختلاف بزرگ در شرایط مسکن بین خانوارهای شهری و مهاجر وجود داشته است و این که نوع جدیدی از فقر مسکن در بین خانوارهای مهاجر به وجود آمده است. زانگ، جیا و یانگ<sup>۴</sup> (۲۰۱۶) در مقاله‌ای تأثیر نابرابری درآمد بر نسبت قیمت به درآمد و نرخ بیکاری مسکن در شهرهای چین را آزمون کرده‌اند. نتایج مقاله نشان می‌دهد بین ضریب جینی درآمد و نسبت قیمت به درآمد و نرخ بیکاری مسکن رابطه مثبت وجود دارد به طوری که یک درصد افزایش در ضریب جینی درآمد (به معنی یک درصد افزایش در نابرابری درآمد) به ترتیب باعث افزایش ۰/۰۲۶ و ۰/۱۶۶ درصد افزایش در نسبت قیمت به درآمد و نرخ بیکاری مسکن شده است.

- 
1. Buckley and Gurenko (1997)
  2. Landis, Elmer and Zook M (2002)
  3. Hiroshi (2006)
  4. Zhang, Jia and Yang (2016)



نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری ... ۱۶۷

گلی و حیدری (۱۳۹۶) در مطالعه‌ای با استفاده از داده‌های در سطح خرد خانوار مرکز آمار در بازه زمانی ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۳ در بخش شهری استان‌های مختلف به بررسی رابطه بین نابرابری درآمد و دسترسی به مسکن خانوارهای کم‌درآمد می‌پردازند. نتایج حاصل از مطالعه نشان می‌دهد که افزایش نابرابری درآمد باعث کاهش درآمد پسماند، افزایش نسبت اجاره به درآمد و کاهش استفاده از مسکن می‌شود؛ درحالی‌که رابطه یاد شده برای خانوارهای ثروتمند برعکس است؛ اما افزایش تنوع مسکن باعث کاهش اثرگذاری نابرابری درآمد بر دسترسی به مسکن می‌شود. عبدی دانشپور و شفیع (۱۳۹۶) در مقاله‌ای به شناسایی وضعیت نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران یعنی شناسایی تفاوت قسمت‌های مختلف فضا بر اساس نشانگرهای نابرابری فضایی و تعیین میزان و گستره آن در شهر تهران پرداخته‌اند. بر اساس نتایج این مقاله تحلیل نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران بر اساس نشانگر قیمت مسکن، نشان از نابرابری فضایی شدید در سیستم مسکونی شهر تهران در مقطع زمانی ۱۳۷۰-۱۳۹۰ دارد. همچنین در طول دوره مورد بررسی نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران شدت یافته است.

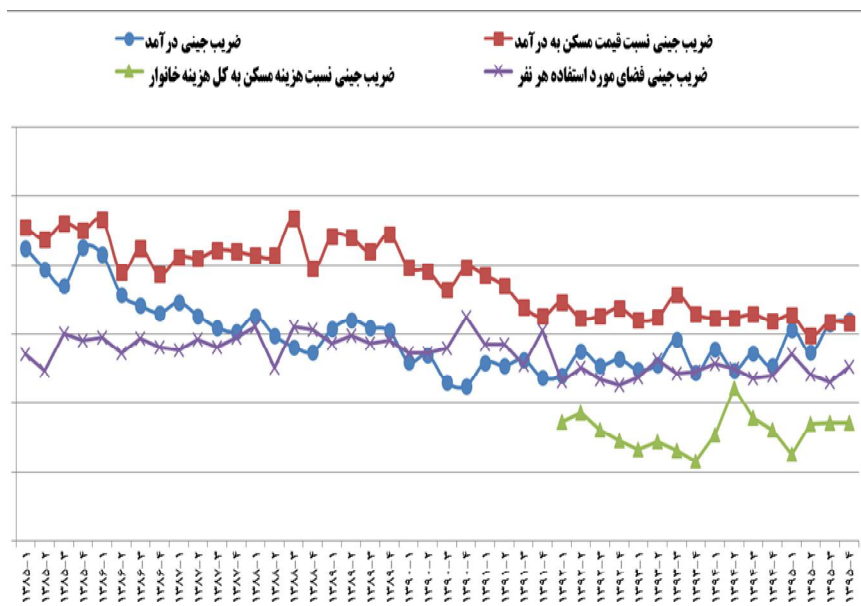
#### ۴. یافته‌ها و بحث

به‌منظور محاسبه شاخص‌های دسترسی به مسکن خانوارهای شهری ایرانی از داده‌های فصلی طرح هزینه -درآمد خانوارهای شهری مرکز آمار ایران و آمارهای سرمایه‌گذاری مسکن شهری بانک مرکزی طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ استفاده شده است. برای انجام محاسبات نیز نرم‌افزارهای Excel و Stata و برای آزمون فرضیه‌ها نرم‌افزار SPSS به کار گرفته شده است. نمودار ۲ ضریب جینی درآمد و شاخص‌های نسبت قیمت مسکن به درآمد و فضای مورد استفاده هر نفر طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ و ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵ را به‌صورت فصلی نشان می‌دهد.<sup>۱</sup> با توجه به این

---

۱- آمار فصلی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار از سال ۱۳۹۲ به بعد موجود می‌باشد.

نمودار، ضریب جینی درآمد از ۰/۴۱۲۳ در فصل اول سال ۱۳۸۵ به ۰/۳۶۰۲ در فصل چهارم سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است. طی همین دوره ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد از ۰/۴۲۶۹ به ۰/۳۵۸۱ و ضریب جینی فضای مورد استفاده هر نفر از ۰/۳۳۵۶ به ۰/۳۲۶۴ کاهش یافته است. همچنین ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه‌ها نیز با اندکی کاهش از ۰/۲۸۶۳ در فصل اول ۱۳۹۲ به ۰/۲۸۵۴ در فصل چهارم ۱۳۹۵ رسیده است. همان‌طور که از نمودار ۲ مشخص است در تمام فصل‌ها، نابرابری در نسبت قیمت مسکن به درآمد بیشتر از نابرابری درآمد و دو شاخص دیگر بوده است. این موضوع معلول دو مورد است؛ اول تفاوت زیاد قیمت‌های مسکن و دوم تفاوت در درآمد خانوارها بین حوزه‌های شهری. بر اساس آمار متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان در سال ۱۳۹۵ در شهر تهران حدود ۴۴ میلیون ریال بوده است در حالی این وضعیت در استان ایلام ۱۲ میلیون ریال می‌باشد. از طرف دیگر ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار در تمام فصل‌ها با اختلاف، کمتر از نابرابری درآمد و دو شاخص دیگر می‌باشد. به این معنی که پراکندگی و نابرابری در این شاخص کمتر از دو شاخص دیگر است و تقریباً در تمام شهرهای کشور سهم هزینه مسکن در هزینه‌های خانوار یکسان می‌باشد.



نمودار ۲- ضریب جینی درآمد، نسبت قیمت مسکن به درآمد و فضای مورد استفاده هر نفر در شهرهای ایران طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ و ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار خانوار شهری طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵

برای بررسی اینکه آیا نابرابری در دسترسی به مسکن دارای روند نزولی و یا صعودی بوده و همچنین آیا این افزایش یا کاهش از نظر آماری معنی دار می‌باشد یا نه، از رگرسیون زیر استفاده شده است:

$$\hat{I} = \alpha + \beta t + \varepsilon_t \quad (4)$$

به طوری که  $\hat{I}$  ضریب جینی و متغیر وابسته و  $t$  فصل مورد مطالعه و متغیر توضیحی می‌باشد. نتایج مربوط به رگرسیون زمانی نابرابری در دسترسی به مسکن شهری در دوره زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ در کشور در جدول ۳ نشان داده شده است. نتایج نشان داد که ضریب  $\beta$  برای همه متغیرها به جز ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، منفی و

معنی‌دار می‌باشد. بر اساس این نتایج، سالانه نابرابری در ضریب جینی درآمد ۰/۱۴ درصد، ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد ۰/۱۸ درصد و ضریب جینی فضای مورد استفاده هر نفر ۰/۰۶ درصد کاهش یافته است. این موضوع بیانگر کمتر شدن نابرابری در هر سه ضریب طی سال‌های مورد بررسی است.

جدول ۱- رگرسیون زمانی ضریب جینی درآمد، نسبت قیمت مسکن به درآمد، فضای مورد استفاده هر نفر و نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار شهری در ایران

| معناداری مدل | آماره F | R <sup>۲</sup> | p-value | آماره t | ضریب $\beta$ | شرح  |
|--------------|---------|----------------|---------|---------|--------------|--|
| معنادار      | ۳۸/۲۲   | ۰/۴۸           | ۰/۰۰    | -۶/۱۸   | -۰/۰۰۱۴      | ضریب جینی درآمد                              |
| معنادار      | ۱۵۹/۹۴  | ۰/۸۰           | ۰/۰۰    | -۱۲/۶۵  | -۰/۰۰۱۸      | ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد            |
| بی‌معنی      | ۰/۱۵    | ۰/۰۱           | ۰/۷۰    | ۰/۳۹    | ۰/۰۰۰۳       | ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار |
| معنادار      | ۲۳/۵۸   | ۰/۳۶           | ۰/۰۰    | -۴/۸۶   | -۰/۰۰۰۶      | ضریب جینی فضای مورد استفاده هر نفر           |

#### ۱.۴. نابرابری در دسترسی به مسکن خانوارهای شهری بر اساس ویژگی‌های

##### اجتماعی و اقتصادی خانوارها

همان‌طور که ذکر شد یکی از شاخص‌های مهم برای اندازه‌گیری دسترسی به مسکن، شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد می‌باشد. جدول ۲ مقدار این شاخص برای دو سال ابتدایی و انتهایی دوره مورد بررسی در استان‌های مختلف را نشان می‌دهد. بر اساس این جدول، متوسط شاخص قیمت مسکن به درآمد در کشور در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ترتیب ۴/۱ و ۴/۵ و دوره انتظار (سه برابر شاخص قیمت مسکن به درآمد) برای این دو سال به ترتیب ۱۲/۳ و ۱۳/۵ سال بوده است؛ به عبارت دیگر در سال ۱۳۹۵ هر خانوار شهری با پس‌انداز حدود یک‌سوم از کل درآمد خود، بعد از ۱۳/۵ سال قادر به تهیه یک واحد آپارتمان

نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری ... ۱۷۱

۷۵ مترمربعی بوده است. البته میزان دوره انتظار برای استان‌های مختلف متفاوت است. به‌عنوان مثال بیشترین دوره انتظار در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ برای تهران و اصفهان به ترتیب برابر ۲۲/۱ و ۲۴/۸ سال و کمترین مربوط به آذربایجان غربی (۸/۹ سال) و مازندران (۹/۸ سال) بوده است. واریانس شاخص دسترسی برای سال ۱۳۸۵ برابر ۱/۵ و برای سال ۱۳۹۵ برابر ۱/۱ می‌باشد. با توجه به اینکه واریانس نیز شاخصی برای تعیین نابرابری است می‌توان گفت نابرابری در دسترسی به مسکن کمتر شده است. البته باید توجه کرد که افزایش متوسط شاخص از ۴/۱ به ۴/۵ در کنار کم شدن واریانس به معنی بدتر شدن وضع برای همه است!

جدول ۲- شاخص دسترسی و دوره انتظار در استان‌های مختلف در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵

| ردیف | استان          | ۱۳۸۵                              |                            |                         | ۱۳۹۵        |                            |                          |                         |      |
|------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|------|
|      |                | متوسط قیمت یک مترمربع (هزارریال)* | درآمد خانوار (هزار ریال)** | شاخص قیمت مسکن به درآمد | دوره انتظار | قیمت یک مترمربع (هزارریال) | درآمد خانوار (هزار ریال) | شاخص قیمت مسکن به درآمد |      |
|      | متوسط کشور     | ۳۶۱۸                              | ۶۵۵۰۹                      | ۴/۱                     | ۱۲/۴        | ۱۹۱۵۳                      | ۳۱۷۲۱۰                   | ۴/۵                     | ۱۳/۶ |
| ۱    | آذربایجان شرقی | ۳۴۷۳                              | ۵۲۹۰۱                      | ۴/۹                     | ۱۴/۸        | ۲۲۴۰۱                      | ۳۰۶۲۱۷                   | ۵/۵                     | ۱۶/۵ |
| ۲    | آذربایجان غربی | ۲۵۱۶                              | ۶۳۷۳۲                      | ۳                       | ۹           | ۱۶۹۸۶                      | ۲۱۹۱۷۵                   | ۵/۸                     | ۱۷/۴ |
| ۳    | اردبیل         | ۲۹۴۸                              | ۶۲۲۳۷                      | ۳/۶                     | ۱۰/۷        | ۱۴۵۰۸                      | ۲۲۱۰۸۹                   | ۴/۹                     | ۱۴/۸ |
| ۴    | اصفهان         | ۴۷۴۶                              | ۵۷۲۹۰                      | ۶/۲                     | ۱۸/۶        | ۲۹۰۹۱                      | ۲۶۴۰۴۲                   | ۸/۳                     | ۲۴/۸ |

۱- در زمان چاپ مقاله، نتایج طرح هزینه-درآمد خانوارهای شهری و متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان در تهران برای سال ۱۳۹۷ توسط مرکز آمار و وزارت راه و شهرسازی منتشر گردید. بر اساس این نتایج متوسط درآمد هر خانوار شهری تهرانی در سال ۱۳۹۷ برابر ۶۴۰۳۰۳ هزار ریال و متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران برابر ۸۲۴۱۹ هزار ریال برآورد شده است. بر این اساس شاخص قیمت مسکن به درآمد در تهران در سال ۱۳۹۷ برای یک آپارتمان ۷۵ متری برابر ۹/۶ سال و دوره انتظار حدود ۲۹ سال محاسبه می‌گردد.

۱۷۲ فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، سال سوم، شماره ۴، بهار ۱۳۹۷

| ۱۳۹۵   |                    |                    |                            | ۱۳۸۵   |                    |                      |                        | استان              | ردیف |
|--------|--------------------|--------------------|----------------------------|--------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------|------|
| دوره   | شاخص               | درآمد              | متوسط                      | دوره   | شاخص               | درآمد                | متوسط قیمت             |                    |      |
| انتظار | قیمت مسکن به درآمد | خانوار (هزار ریال) | قیمت یک مترمربع (هزارریال) | انتظار | قیمت مسکن به درآمد | خانوار (هزار ریال)** | یک مترمربع (هزارریال)* |                    |      |
| ۱۲     | ۴                  | ۳۳۴۰۳۳             | ۱۷۷۶۶                      | -      | -                  | -                    | -                      | البرز              | ۵    |
| ۹/۹    | ۳/۳                | ۲۷۲۷۲۷             | ۱۱۹۸۵                      | ۴/۶    | ۳/۲                | ۵۹۸۱۹                | ۲۵۶۵                   | ایلام              | ۶    |
| ۱۵/۷   | ۵/۲                | ۲۹۴۴۷۷             | ۲۰۴۹۲                      | ۱۴/۲   | ۴/۷                | ۶۶۳۲۲                | ۴۱۹۷                   | بوشهر              | ۷    |
| ۲۲/۲   | ۷/۴                | ۴۴۳۶۰۳             | ۴۳۷۲۳                      | ۲۲/۱   | ۷/۴                | ۸۴۴۵۸                | ۸۳۱۴                   | تهران              | ۸    |
| ۱۸     | ۶                  | ۳۳۵۵۲۱             | ۲۶۷۶۳                      | ۱۰/۹   | ۳/۶                | ۵۵۳۵۳                | ۲۶۷۹                   | چهارمحال و بختیاری | ۹    |
| ۱۵     | ۵                  | ۲۲۷۶۴۴             | ۱۵۲۶۵                      | ۲۱/۸   | ۷/۳                | ۴۳۶۲۸                | ۴۲۲۸                   | خراسان جنوبی       | ۱۰   |
| ۱۸     | ۶                  | ۲۷۳۱۲۹             | ۲۱۷۲۶                      | ۱۶/۵   | ۵/۵                | ۴۹۳۵۳                | ۳۶۴۶                   | خراسان رضوی        | ۱۱   |
| ۱۱     | ۳/۷                | ۲۷۹۷۹۳             | ۱۳۶۷۳                      | ۲۰     | ۶/۷                | ۴۵۰۱۵                | ۴۰۰۷                   | خراسان شمالی       | ۱۲   |
| ۱۴/۱   | ۴/۷                | ۳۲۴۶۹۵             | ۲۰۳۲۷                      | ۱۶/۹   | ۵/۶                | ۶۶۸۰۸                | ۵۰۲۲                   | خوزستان            | ۱۳   |
| ۱۵/۷   | ۵/۲                | ۲۳۳۹۶۲             | ۱۶۲۹۹                      | ۱۷/۶   | ۵/۹                | ۵۳۸۱۷                | ۴۲۲۷                   | زنجان              | ۱۴   |
| ۱۲/۴   | ۴/۱                | ۲۴۳۱۲۴             | ۱۳۳۷۴                      | ۱۵/۹   | ۵/۳                | ۴۸۵۷۳                | ۳۴۳۳                   | سمنان              | ۱۵   |
| ۱۴/۳   | ۴/۸                | ۲۳۳۷۲۹             | ۱۴۸۷۱                      | ۹/۴    | ۳/۱                | ۴۵۲۷۵                | ۱۸۸۸                   | سیستان و بلوچستان  | ۱۶   |
| ۱۸     | ۶                  | ۳۱۱۳۷۲             | ۲۵۰۰۶                      | ۱۲/۲   | ۴/۱                | ۶۷۴۶۲                | ۳۶۵۷                   | فارس               | ۱۷   |
| ۱۶/۵   | ۵/۵                | ۲۷۴۴۹۲             | ۲۰۱۹۱                      | ۱۶/۳   | ۵/۴                | ۶۷۶۰۳                | ۴۹۰۵                   | قزوین              | ۱۸   |
| ۱۳/۱   | ۴/۴                | ۲۹۴۷۳۸             | ۱۷۲۱۴                      | ۱۵     | ۵                  | ۴۵۶۳۴                | ۳۰۳۴                   | قم                 | ۱۹   |
| ۱۵/۳   | ۵/۱                | ۲۲۱۷۹۸             | ۱۵۱۲۳                      | ۱۳/۱   | ۴/۴                | ۵۴۳۸۹                | ۳۱۷۲                   | کردستان            | ۲۰   |
| ۱۶/۹   | ۵/۶                | ۲۱۳۸۹۱             | ۱۶۱۰۸                      | ۱۱/۱   | ۳/۷                | ۵۲۰۴۵                | ۲۵۵۶                   | کرمان              | ۲۱   |

نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری ... ۱۷۳

| ردیف | استان                  | ۱۳۸۵                                    |                                     |                                  |                | ۱۳۹۵   |                                   |                                  |                |
|------|------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------|
|      |                        | متوسط قیمت<br>یک مترمربع<br>(هزارریال)* | درآمد<br>خانوار<br>(هزار<br>ریال)** | شاخص<br>قیمت<br>مسکن به<br>درآمد | دوره<br>انتظار | متوسط<br>قیمت<br>یک<br>مترمربع<br>(هزارریال) | درآمد<br>خانوار<br>(هزار<br>ریال) | شاخص<br>قیمت<br>مسکن به<br>درآمد | دوره<br>انتظار |
| ۲۲   | کرمانشاه               | ۲۸۱۲                                    | ۵۲۰۱۴                               | ۴/۱                              | ۱۲/۲           | ۱۵۱۲۳  | ۲۴۱۱۱۴                            | ۴/۷                              | ۱۴/۱           |
| ۲۳   | کهگیلویه و<br>بویراحمد | ۳۷۹۲                                    | ۷۶۶۱۷                               | ۳/۷                              | ۱۱/۱           | ۱۷۲۵۸  | ۲۵۰۸۱۱                            | ۵/۲                              | ۱۵/۵           |
| ۲۴   | گلستان                 | ۲۶۳۱                                    | ۵۲۷۹۶                               | ۳/۷                              | ۱۱/۲           | ۱۶۱۸۹  | ۲۵۱۶۳۳                            | ۴/۸                              | ۱۴/۵           |
| ۲۵   | گیلان                  | ۳۹۲۰                                    | ۶۴۴۲۶                               | ۴/۶                              | ۱۳/۷           | ۲۰۹۲۸  | ۳۲۸۶۶۵                            | ۴/۸                              | ۱۴/۳           |
| ۲۶   | لرستان                 | ۳۵۰۹                                    | ۵۵۹۹۷                               | ۴/۷                              | ۱۴/۱           | ۱۵۴۶۶  | ۲۵۵۸۵۸                            | ۴/۵                              | ۱۳/۶           |
| ۲۷   | مازندران               | ۳۷۱۴                                    | ۸۰۸۸۶                               | ۳/۴                              | ۱۰/۳           | ۱۶۳۸۵  | ۳۷۷۲۵۹                            | ۳/۳                              | ۹/۸            |
| ۲۸   | مرکزی                  | ۳۲۲۵                                    | ۵۴۷۸۷                               | ۴/۴                              | ۱۳/۲           | ۲۱۹۳۰  | ۲۵۲۰۵۵                            | ۶/۵                              | ۱۹/۶           |
| ۲۹   | هرمزگان                | ۳۷۳۶                                    | ۷۹۷۰۸                               | ۳/۵                              | ۱۰/۵           | ۱۹۲۴۲  | ۳۰۷۸۸۰                            | ۴/۷                              | ۱۴/۱           |
| ۳۰   | همدان                  | ۴۲۹۸                                    | ۵۴۵۱۳                               | ۵/۹                              | ۱۷/۷           | ۲۰۴۳۸  | ۲۵۵۲۶۶                            | ۶                                | ۱۸             |
| ۳۱   | یزد                    | ۲۱۷۰                                    | ۵۲۵۳۲                               | ۳/۱                              | ۹/۳            | ۱۷۹۰۶  | ۳۰۳۱۶۷                            | ۴/۴                              | ۱۳/۳           |

منبع: \* آمار دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن - وزارت راه و شهرسازی

\*\* نتایج طرح هزینه - درآمد خانوار شهری در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ - مرکز آمار ایران

یکی از مشکلات سیاست‌گذاران برای اجرای برنامه‌های حمایتی، شناسایی گروه‌های هدف و اقشار نیازمند است. در این بخش وضعیت نابرابری در دسترسی به مسکن خانوارهای شهری بر اساس ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس جدول ۳، مقدار شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد در سال ۱۳۹۵ برای سرپرستان مرد ۴/۳ و برای سرپرستان زن ۶/۳ است. بررسی ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد از بُعد جنسیت سرپرست خانوار نیز نشان می‌دهد که نابرابری این شاخص در سرپرستان مرد خانوارها کاهش داشته است. اما این موضوع برای سرپرستان زن برعکس است. بنابراین با

توجه به افزایش سهم سرپرستان زن خانوار (از ۹/۷ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۱۳ درصد در سال ۱۳۹۵) یکی از گروه‌هایی که می‌بایست در این خصوص مورد توجه و حمایت قرار گیرند این افراد هستند. این موضوع برای وضعیت سواد سرپرست خانوار نیز برقرار است؛ اولاً شاخص دسترسی برای سرپرستان باسواد خانوارها به مراتب کمتر از سرپرستان بی‌سواد خانوارهاست و ثانیاً نابرابری در دسترسی به مسکن این دو گروه نیز تفاوت قابل توجهی دارد. در نتیجه یکی دیگر از گروه‌هایی که می‌بایست مورد توجه برنامه‌های حمایتی در حوزه مسکن قرار گیرند خانوارهای با سرپرست بی‌سواد هستند.

با توجه به جدول، شاخص دسترسی به مسکن برای سرپرستان خانوار دارای همسر در سال ۱۳۹۵ برابر ۴/۳ است. یکی از دلایل کم بودن این شاخص اشتغال هم‌زمان زن و شوهر در بسیاری از خانوارها و در نتیجه توانایی بالای این گروه از خانوارها جهت دستیابی به مسکن می‌باشد. از طرف دیگر بیشترین مقدار شاخص برای سرپرستان خانواری است که همسر خود را بر اثر فوت از دست داده‌اند. علاوه بر این نابرابری در دسترسی به مسکن در این افراد نیز از سایرین بیشتر است. بررسی آمار نشان می‌دهد بسیاری از این سرپرست‌ها، زن می‌باشند و با توجه به عدم توان مالی و کم بودن درآمد این افراد، می‌بایست مورد توجه جدی قرار گیرند.



نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری ... ۱۷۵

جدول ۳- مقدار شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد و ضریب جینی این شاخص برحسب ویژگی‌های اجتماعی خانوار شهری در ایران طی سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵

| خصوصیات سرپرست خانوار     | گروه                    | سهم در جمعیت |       | شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد |      | ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد |       |
|---------------------------|-------------------------|--------------|-------|------------------------------|------|-----------------------------------|-------|
|                           |                         | ۱۳۸۵         | ۱۳۹۵  | ۱۳۸۵                         | ۱۳۹۵ | ۱۳۸۵                              | ۱۳۹۵  |
| جنسیت سرپرست خانوار       | مرد                     | ۹۰/۳٪        | ۸۷/۰٪ | ۴/۰                          | ۴/۳  | ۰/۳۹۳                             | ۰/۳۵۶ |
|                           | زن                      | ۹/۷٪         | ۱۳/۰٪ | ۵/۸                          | ۶/۳  | ۰/۴۱۹                             | ۰/۴۲۱ |
| وضعیت سواد سرپرست خانوار  | باسواد                  | ۸۲/۰٪        | ۸۴/۱٪ | ۳/۸                          | ۴/۲  | ۰/۳۹۱                             | ۰/۳۵۱ |
|                           | بی‌سواد                 | ۱۸/۰٪        | ۱۵/۹٪ | ۶/۳                          | ۷/۱  | ۰/۴۰۵                             | ۰/۴۵۸ |
| وضع زناشویی سرپرست خانوار | دارای همسر              | ۸۸/۲٪        | ۸۴/۹٪ | ۴/۰                          | ۴/۳  | ۰/۳۹۱                             | ۰/۳۵۱ |
|                           | بی‌همسر بر اثر فوت همسر | ۸/۷٪         | ۱۱/۶٪ | ۵/۷                          | ۶/۳  | ۰/۴۱۲                             | ۰/۴۸۳ |
|                           | بی‌همسر بر اثر طلاق     | ۱/۰٪         | ۲/۰٪  | ۵/۳                          | ۵/۳  | ۰/۴۳۹                             | ۰/۴۲۷ |
|                           | هرگز ازدواج نکرده       | ۲/۱٪         | ۱/۵٪  | ۵/۴                          | ۵/۰  | ۰/۴۴۸                             | ۰/۳۷۱ |

نابرابری در دسترسی به مسکن برحسب نوع تصدی سرپرست خانوار در مشاغل مختلف در جدول ۴ نشان داده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که شاخص دسترسی برای تمام گروه‌های شاغل در سال ۱۳۹۵ بیشتر از سال ۱۳۸۵ می‌باشد. به عبارت دیگر افزایش قیمت‌های مسکن بیشتر از افزایش درآمد این گروه‌ها بوده است. در هر دو دوره مورد بررسی بیشترین مقدار این شاخص مربوط به گروه مزد و حقوق‌بگیر بخش خصوصی و کمترین مقدار شاخص از آن گروه کارفرما بوده است. این در حالی است که بیش از ۴۵ درصد از سرپرستان خانوار کارگران بخش خصوصی هستند. با وجود افزایش شاخص اما نابرابری در تمام گروه‌ها کاهش قابل‌ملاحظه‌ای داشته است. کمترین نابرابری مربوط به

گروه مزد و حقوق‌بگیر بخش خصوصی و بیشترین نابرابری مربوط به کارفرماهاست. به عبارت دیگر دسترسی به مسکن برای سرپرست خانوار حقوق‌بگیر بخش خصوصی برابرتر و برای سرپرست خانوار کارفرما نابرابرتر است. از جمله دلایل آن می‌توان به کم بودن پراکندگی درآمدهای کارگران بخش خصوصی و در عوض پراکندگی بالای درآمدهای کارفرماها را عنوان کرد.

جدول ۴- مقدار شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد و ضریب جینی این شاخص برحسب نوع تصدی

سرپرست خانوار شهری در مشاغل طی سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵

| ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد |       | شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد |      | سهم در جمعیت |       | گروه                       |
|-----------------------------------|-------|------------------------------|------|--------------|-------|----------------------------|
| ۱۳۹۵                              | ۱۳۸۵  | ۱۳۹۵                         | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۵         | ۱۳۸۵  |                            |
| ۰/۳۸۳                             | ۰/۳۹۳ | ۳/۱                          | ۲/۳  | %۵/۱         | %۹/۳  | کارفرما                    |
| ۰/۳۵۵                             | ۰/۳۷۹ | ۵/۱                          | ۴/۳  | %۳۲/۱        | %۳۳/۵ | کارکن مستقل                |
| ۰/۳۱۱                             | ۰/۳۳۷ | ۴/۶                          | ۳/۱  | %۱۷/۰        | %۲۱/۴ | مزد و حقوق‌بگیر بخش عمومی  |
| ۰/۳۰۰                             | ۰/۳۴۶ | ۴/۸                          | ۴/۳  | %۰/۱         | %۰/۴  | مزد و حقوق‌بگیر بخش تعاونی |
| ۰/۲۹۹                             | ۰/۳۶۷ | ۵/۷                          | ۵/۵  | %۴۵/۶        | %۳۵/۴ | مزد و حقوق‌بگیر بخش خصوصی  |

بر اساس جدول ۵ شاخص دسترسی به مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی در سال ۱۳۹۵ برابر ۱۵/۵ سال است که با افزایش دهک‌های درآمدی و به تبع آن افزایش درآمد این شاخص کاهش یافته است به طوری که برای خانوارهای دهک دهم درآمدی، مقدار این شاخص کمتر از ۲ است. بررسی ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد نشان می‌دهد نابرابری در دهک اول بسیار زیاد است و این نابرابری طی ده سال افزایش چشمگیری داشته است.

نابرابری در دسترسی به مسکن در حوزه‌های شهری ... ۱۷۷

جدول ۵- مقدار شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد و ضریب جینی این شاخص برحسب دهک‌های درآمدی خانوار شهری طی سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵

| گروه      | سهم در جمعیت |       | شاخص دسترسی |      | ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد |       |
|-----------|--------------|-------|-------------|------|-----------------------------------|-------|
|           | ۱۳۸۵         | ۱۳۹۵  | ۱۳۸۵        | ۱۳۹۵ | ۱۳۸۵                              | ۱۳۹۵  |
| دهک اول   | ٪۱۰/۰        | ٪۸/۷  | ۱۶/۲        | ۱۵/۵ | ۰/۱۸۳                             | ۰/۳۴۴ |
| دهک دوم   | ٪۱۰/۰        | ٪۹/۱  | ۱۰/۲        | ۱۰/۳ | ۰/۱۶۵                             | ۰/۱۷۰ |
| دهک سوم   | ٪۱۰/۰        | ٪۹/۳  | ۸/۰         | ۸/۴  | ۰/۱۶۷                             | ۰/۱۶۰ |
| دهک چهارم | ٪۱۰/۰        | ٪۹/۵  | ۶/۷         | ۷/۰  | ۰/۱۶۸                             | ۰/۱۵۷ |
| دهک پنجم  | ٪۱۰/۰        | ٪۹/۹  | ۵/۸         | ۶/۱  | ۰/۱۴۷                             | ۰/۱۵۳ |
| دهک ششم   | ٪۱۰/۰        | ٪۱۰/۱ | ۴/۹         | ۵/۳  | ۰/۱۵۸                             | ۰/۱۵۴ |
| دهک هفتم  | ٪۱۰/۰        | ٪۱۰/۵ | ۴/۱         | ۴/۶  | ۰/۱۶۱                             | ۰/۱۵۳ |
| دهک هشتم  | ٪۱۰/۰        | ٪۱۰/۷ | ۲/۷         | ۳/۹  | ۰/۱۶۱                             | ۰/۱۵۰ |
| دهک نهم   | ٪۱۰/۰        | ٪۱۰/۶ | ۱/۴         | ۳/۱  | ۰/۲۲۲                             | ۰/۱۴۸ |
| دهک دهم   | ٪۱۰/۰        | ٪۱۱/۶ | ۱/۴         | ۱/۸  | ۰/۲۸۴                             | ۰/۱۸۹ |

همچنین بررسی مقدار شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد و ضریب جینی این شاخص برحسب استان‌های کشور نشان می‌دهد که طی دو دوره موردبررسی نابرابری در دسترسی به مسکن شهری در استان‌های مرزی بخصوص مرزهای شرقی بیشتر از سایر نقاط کشور بوده است.

#### ۲.۴. آزمون فرضیات

در ادامه با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون، ارتباط بین نابرابری در دسترسی به مسکن و نابرابری درآمد آزمون شده است. فرضیات مورد آزمون به شرح زیر می‌باشد:

فرضیه ۱- بین ضریب جینی درآمد و ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد رابطه مثبت وجود دارد.

فرضیه ۲- بین ضریب جینی درآمد و ضریب جینی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار رابطه مثبت وجود دارد.

فرضیه ۳- بین ضریب جینی درآمد و ضریب جینی فضای مورد استفاده هر نفر رابطه مثبت وجود دارد.

نتیجه آزمون فرضیات به شرح جدول ۶ است:

جدول ۶- نتایج آزمون فرضیه همبستگی پیرسون

| سال     | مقدار  | معنی‌داری* | نتیجه                   |
|---------|--------|------------|-------------------------|
| فرضیه ۱ | ۰/۶۴۷  | ۰/۰۰       | وجود رابطه معنادار مثبت |
| فرضیه ۲ | -۰/۰۳۵ | ۰/۹۰       | عدم وجود رابطه معنادار  |
| فرضیه ۳ | ۰/۲۳۸  | ۰/۱۲       | عدم وجود رابطه معنادار  |

بر اساس جدول ۵ بین ضریب جینی درآمد و ضریب جینی نسبت قیمت مسکن به درآمد، رابطه مثبت معنادار وجود دارد. به این معنی که با افزایش نابرابری در درآمد، نابرابری در دسترسی به مسکن نیز افزایش یافته است. این نتیجه با مطالعات مت لاک و ویگدور (۲۰۰۸) و بن شاهر، گابریل و گولان (۲۰۱۸) همخوانی دارد.

## ۵. نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

با هدف ارزیابی میزان موفقیت سیاست‌های یک دهه اخیر در بخش مسکن و با توجه به ضرورت و اهمیت این بخش در آینده توسعه کشور و لزوم سیاست‌گذاری‌های صحیح و زیرساختی، این مقاله به اندازه‌گیری نابرابری در دسترسی به مسکن شهری خانوارها در ایران با کمک ضریب جینی می‌پردازد. نتایج نشان می‌دهد که با وجود

کاهش نابرابری در دسترسی به مسکن، اما مقدار این شاخص افزایش یافته است. به عبارت دیگر می‌توان گفت سیاست‌های اجرایشده در بخش مسکن در جهت کاهش نابرابری به‌طور نسبی موفق بوده است اما افزایش قیمت‌های مسکن نسبت به درآمد خانوارها، دسترسی به مسکن را دشوار و این موفقیت را خنثی کرده است. بر اساس نتایج، زنان سرپرست خانوار، سرپرستان خانوار بی‌سواد، سرپرستان خانواری که همسر خود را بر اثر فوت ازدست‌داده‌اند و کارگران بخش خصوصی سرپرست خانوار از گروه‌های هدف موردحمایت برنامه‌های تأمین مسکن شناسایی شدند. افزایش سطح سواد سرپرست خانوار و در نتیجه ایجاد فرصت‌های شغلی بهتر و اعمال سیاست‌های افزایش درآمدی و افزایش حق مسکن از جمله راهکارهای توانمندسازی برای این گروه‌ها می‌باشد. محاسبه ضریب جینی برای حوزه‌های مختلف جغرافیایی نیز نشان می‌دهد که بیشترین نابرابری در دسترسی به مسکن عمدتاً مربوط به استان‌های مرزی بخصوص استان‌های شرقی است. تدوین برنامه‌های رفع محرومیت و نابرابری برای این حوزه‌ها می‌تواند باعث کاهش عدم تعادل‌های منطقه‌ای شود. آزمون فرضیه‌ها هم نشان می‌دهد هرچقدر نابرابری درآمد افزایش یابد، نابرابری در دسترسی به مسکن نیز افزایش می‌یابد. بنابراین همچنان می‌بایست سیاست‌های کاهش نابرابری و ارتقاء عدالت اقتصادی دنبال گردد. استفاده از سایر روش‌های تعیین نابرابری مثل شاخص‌های آتکینسون و تایل و همچنین بکارگیری شاخص‌های متفاوت بخش مسکن در کنار شناسایی نقاط قوت و ضعف این شاخص‌ها از جمله پیشنهادها برای پژوهش‌های آتی است.

## منابع

- زبردست، اسفندیار. (۱۳۸۲)، *برنامه‌ریزی منطقه‌ای و مسکن*، تهران: سازمان ملی زمین و مسکن.
- زیاری، کرامت‌الله و دهقان، مهدی. (۱۳۸۲)، «بررسی وضعیت مسکن و برنامه‌ریزی آن در شهر یزد»، *نشریه صفا*، دوره سیزدهم، شماره ۳۶.
- صادقی، افسانه. (۱۳۸۲)، امکان‌سنجی الگوی برنامه‌ریزی محلی مسکن در شهر قزوین، *پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی*، دانشگاه تهران.
- عبدی دانشپور، زهره و شفیعی، امیر. (۱۳۹۶)، «تحلیل نابرابری فضایی در سیستم مسکونی شهر تهران؛ بررسی دگرگونی قیمت مسکن در دوره زمانی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵»، *فصلنامه جغرافیا و توسعه*، دوره شانزدهم، شماره ۵۲.
- عسگری، حشمت‌الله؛ تقوی، مهدی و زارع براتپور، اصغر. (۱۳۸۵)، «بررسی روند همگرایی درآمد سرانه در بین کشورهای جهان با استفاده از مفهوم همگرایی سیگما و بتا در داده‌های مقطعی و ترکیبی»، *فصلنامه اقتصاد مقداری*، دوره سوم، شماره ۴.
- فیض پور، محمدعلی و صالحی فیروزآبادی، گلستا. (۱۳۹۲)، «مطالعه دوگانگی در بازار کار مناطق روستایی و شهری ایران»، *فصلنامه روستا و توسعه*، دوره شانزدهم، شماره ۱.
- قنبری، ابوالفضل. (۱۳۹۰)، «تحلیلی بر نابرابری‌های مسکن روستایی شهرستان‌های استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۸۷»، *فصلنامه مسکن و محیط روستا*، دوره سی‌ام، شماره ۵۰.
- گلی، یونس و حیدری، درخشان. (۱۳۹۶)، «بررسی رابطه بین نابرابری درآمد و دسترسی به مسکن در مناطق شهری ایران»، *فصلنامه اقتصاد کاربردی*، دوره هفتم، شماره ۲۰.
- میرزایی، حجت‌الله. (۱۳۹۳)، *تحلیل بازار مسکن و تأثیر آن بر اقتصاد کشور*، تهران: اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران.
- هادیان، محمد؛ قربانی، علیرضا؛ قیاسوند، حسام و نقدی، سیران. (۱۳۹۲)، «نابرابری در هزینه‌های سلامت و خوراکی»، *فصلنامه مطالعه خانوارهای شهری و روستایی ایران*، دوره بیستم، شماره ۴.
- Ahmad, Sohail. (2015). *Housing Poverty and Inequality in Urban India*. Springer Singapore: Poverty Reduction Policies and Practices in Developing Asia.
- Araar, Abdelkrim, and Jean-Yves Duclos. (2007). *DASP: Distributive Analysis Stata Package*. PEP: World Bank, UNDP and Université Laval.

- Burrows, Roger. (1988). "Residential Mobility and Residualisation in Social Housing in England". *Journal of Social Policy*, 28 (1), 27-52.
- Ben-Shahar, Danny, Gabrielb, Stuart, and Roni Golanc. (2018). "Housing affordability and inequality: A consumption-adjusted approach". *Journal of Housing Economics*, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3050162>.
- Buckley, Robert M, and Eugene N. Gurenko. (1997). "Housing and income distribution in Russia: Zhivago's legacy". *World Bank Research Observer*, 12(1), 19-32.
- Galster, George. (1988). "Residential segregation in American cities: A contrary review". *Journal of Population Research and Policy Review*, 7 (2), 93-112.
- Hiroshi, Sato. (2006). "Housing inequality and housing poverty in urban China in the late 1990s". *Journal of China Economic Review*, 17 (1), 37-50.
- Housing and Urban Development (HUD). (2017). *Affordable Housing*. Portal.HUD.gov.[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/comm\\_planning/affordablehousing/](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordablehousing/).
- Landis, John D, Elmer, Vicki, and Matthew A, Zook. (2002). "New economy housing markets: Fast and furious – But different?" *Journal of Housing Policy Debate*, 13(2), 233-274.
- Matlack, Janna L, and Jacob L. Vigdor. (2008). "Do rising tides lift all prices? Income inequality and housing affordability". *Journal of Housing Economics*, 17 (3), 212-224.
- Shukui, Tan, Siliang, Wang, and Cheng Conghui. (2016). "Change of Housing Inequality in Urban China and Its Decomposition: 1989–2011". *Journal of Social Indicators Research*, 129 (1), 29-45.
- Yinger, John. (2001). "Housing Discrimination and Residential Segregation as Causes of Poverty". Madison: *National conference*, Understanding poverty: progress and problems.
- Zhang, Chuanchuan, Jia, Shen, and Rudai Yang. (2016). "Housing affordability and housing vacancy in China: The role of income inequality". *Journal of Housing Economics*, 33, 4-14.
- Zi, Cai. (2017). Analyzing Measurements of Housing Affordability, *A thesis for the degree of Master of Urban Planning*, University of Washington.