



ORIGINAL ARTICLE

Study of Accessibility of Different Income Groups to Affordable Housing in Metropolises (Case Study of Mashhad)

Rostam Saberifar

Associate Professor,
Department of Geograpy and
Urban planning, Payame Noor
University, Tehran, Iran.

***Correspondence**

Rostam Saberifar
Email: r_saberifar@pnu.ac.ir

Receive Date: 26/Dec/2023
Revise Date: 24/Jan/2024
Accept Date: 18/Jan/2025

How to cite

Saberifar, R. (2025). Study of
Accessibility of Different Income
Groups to Affordable Housing in
Metropolises (Case Study of
Mashhad). *Urban Ecological
Research*, 16(3), 145-162.

ABSTRACT

Housing has affected many aspects of life, and it is considered one of the most important components of development. For this reason, it is the principal effort of its executives and policymakers to access the housing they need. So that, most governments claim that have taken effective actions in this regard. To test this claim, this study has been evaluated how different income groups have access to affordable housing in Mashhad. The research method was descriptive and analytical, and required data were collected from administrative documents and questionnaire completion. The sample selected in this study was 3820 of the population of Mashhad, city with a population of approximately 3 million. The collected data were evaluated using various statistics, especially Gini and Atkinson index. In order to estimate the coefficients more accurately, the need adjustment index was used and Stata version 23 and SPSS 23 were used for calculations. The results showed that the range of Gini coefficient and Atkinson index before and after adjustment need to be between 0.132-0.021 and 0.019-0.040, respectively. These coefficients show that the situation of housing distribution has worsened after adjusting for the need, there have been significant disparities between municipalities, the tendency to address inequality has not been adequately addressed, and the claim of equitable policies has not been substantiated. Indeed, housing policies have only targeted middle- and upper-income groups. Accordingly, the proposed strategy of this study is to change the orientation of housing policies and to involve more people in the design and implementation of these policies.

KEYWORDS

Housing, Policymaking, Income Groups, Distributive Justice, Mashhad.





بررسی وضعیت دسترسی گروه‌های درآمدی مختلف به مسکن مناسب در کلان شهرها (نمونه موردی شهر مشهد)

رستم صابری فر^{*}دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری،
دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.[°]نویسنده مسئول: رستم صابری فر

رایانامه: r_saberifar@pnu.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۰۵

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۱۱/۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

استناد به این مطالعه:

صابری فر، رستم (۱۴۰۴). بررسی وضعیت دسترسی
گروه‌های درآمدی مختلف به مسکن مناسب در کلان
شهرها (نمونه موردی شهر مشهد). فصلنامه علمی
پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۶(۳)، ۱۴۵-۱۶۲.

چکیده

خانواده‌های کم درآمد اغلب به‌طور همزمان با مشکلات مسکن و محله مواجه بوده و نیازمند استراتژی‌هایی برای به حداقل رساندن بودجه محدود و تضمین ایمنی خود هستند و همین امر، خطراتی را ایجاد یا تشدید می‌کند. دولت‌ها ادعا دارند که در این ارتباط، اقدامات مؤثری به انجام رسانده‌اند. برای آزمون این ادعا، این بررسی چگونگی دسترسی به مسکن مناسب در شهر مشهد را مورد ارزیابی قرار داد. روش تحقیق، توصیفی و تحلیلی بود و داده‌های مورد نیاز از اسناد اداری و تکمیل پرسشنامه گردآوری شد. نمونه انتخابی در این بررسی، ۳۸۲ نفر از جمعیت سه میلیون نفری شهر مشهد بود. متغیرهای انتخابی، تعداد اتاق در اختیار، وسعت واحد مسکونی، آشپزخانه و سرویس مستقل، هزینه اختصاصی به مسکن، بعد خانوار و نوع واحد مسکونی بود. داده‌های گردآوری شده با استفاده از آماره‌های مختلف، به‌خصوص شاخص جینی و اتکینسون مورد ارزیابی قرار گرفت. به منظور برآورد دقیق‌تر ضرایب، از شاخص تعدیل نیاز و جهت انجام محاسبات از نرم افزار Stata و SPSS استفاده شد. نتایج نشان داد که الگوی دسترسی به مسکن به شدت دگرگون شده و دامنه ضریب جینی و شاخص اتکینسون قبل و بعد از تعدیل نیاز به ترتیب بین ۰/۲۱۷-۰/۱۳۲ و ۰/۴۰-۰/۱۹ تغییر کرده است. این ضرایب نشان می‌دهد که وضعیت توزیع مسکن بعد از تعدیل نیاز بدتر شده، در بین مناطق شهرداری، اختلافات فاحشی وجود داشته، تمایل برای رفع نابرابری اندک بوده و اصولاً ادعای تحقق سیاست‌های عدالت‌گرا، تأیید نمی‌شود. در واقع سیاست‌های تأمین مسکن، تنها گروه‌های متوسط و بالای جامعه را هدف قرار داده‌اند. بر این اساس، راهبرد پیشنهادی این پژوهش، تغییر جهت‌گیری سیاست‌های تأمین مسکن و مشارکت بیش‌تر مردم در طراحی و اجرای این سیاست‌ها است.

واژه‌های کلیدی

مسکن، سیاست‌گذاری، گروه‌های درآمدی، عدالت توزیعی، مشهد.

حق انتشار این مستند، متعلق به نویسندگان آن است. © ۱۴۰۴ ناشر این مقاله، دانشگاه پیام نور است.

این مقاله تحت گواهی زیر منتشرشده و با رعایت شرایط مندرج در آدرس زیر مجاز است.

This is an open access article under the CC BY (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).<https://grup.journals.pnu.ac.ir/>

شهر مشهد از لحاظ مسکن، یکی از پرچالش‌ترین شهرهای ایران محسوب می‌شود. در واقع در حالی که مسکن این شهر به‌طور کلی وضعیت چندان مناسبی ندارد، شکاف بین مناطق نیز کاملاً بارز است. به‌عنوان مثال در حالی که طبق سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، ۸۵ درصد از ساختمان‌های واقع در منطقه ۱۲ شهرداری دارای اسکلت فلزی و بتن آرمه می‌باشد، این نسبت برای منطقه ۴ تنها ۱۷ درصد می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۱). با این وجود، وضعیت مسکن و زمین در سال‌های اخیر تحولات شگرفی پیدا کرده است. به‌عنوان مثال طی ۳۰ سال اخیر، قیمت مسکن در این شهر حدود ۶۲ برابر شده است. این شرایط وقتی نگران‌کننده‌تر جلوه می‌کند که بدانیم، در کلان‌شهر مشهد، قریب به ۵۷ درصد ساکنین در شمار مهاجران طبقه‌بندی شده (مرصوسی و صائبی، ۱۳۸۸): ۴۲ درصد آنها حاشیه‌نشین می‌باشند (وفایی، ۱۳۹۷) و ساختار فضایی شهر کاملاً قطبی است (مرصوسی و صائبی، ۱۳۸۸). نکته بسیار مهم‌تر آن است که با افزایش تعداد فرزندان و مشکلات اقتصادی ناشی از آن، نه تنها بر وسعت واحد مسکونی اضافه نمی‌شود، بلکه اغلب به دلایل مختلف و از جمله سرمایه‌گذاری برای تأمین درآمد و شغل، از وسعت، تعداد اتاق و برخی از تجهیزات مسکن، کاسته می‌گردد. در حقیقت اغلب خانوارها، مسکن وسیع و باکیفیت خود را با موارد کوچک‌تر و نامناسب‌تر جایگزین کرده و این عامل نه تنها سلامت و بهزیستی آنها را به مخاطره می‌اندازد، بلکه بر وسعت بافت‌های ناکارآمد شهری اضافه می‌کند (صابری‌فر، ۱۴۰۱). به همین دلیل بررسی و تجزیه و تحلیل این مهم در همه شهرها به‌خصوص شهر مشهد که اکنون بالغ بر ۴۲ درصد جمعیت آن در شمار بافت‌های ناکارآمد حاشیه‌ای زندگی می‌کنند، حیاتی است.

مبانی نظری

مسکن مقوله‌ای است که به لحاظ هستی‌شناختی، بالاترین سطح ایمنی و آرامش را برای انسان فراهم نموده و با مطالعه و بررسی آن در سطوح معرفت‌شناختی و کسب اطلاعات روان‌شناختی، اجتماعی و اقتصادی، می‌توان بسیاری از تنگنای زندگی فردی و خانوادگی را رفع کرد.

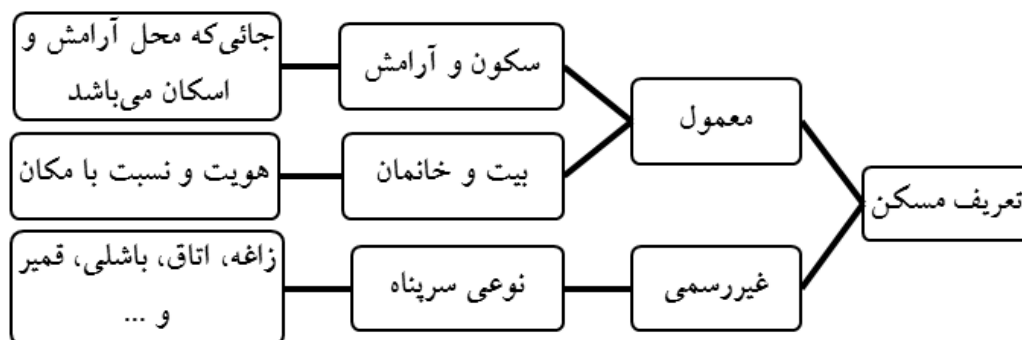
مقوله‌ای که به لحاظ روش‌شناسی، در دو بعد عینی و ذهنی قابل بحث و بررسی است (صابری‌فر، ۱۴۰۱)؛ زیرا خرده‌ترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط، مسکونی است (مسائلی، ۱۳۸۸). همین مقوله، اولین و مهم‌ترین معیاری است که برای تعیین سطح توسعه انسانی و اجتماعی مورد استفاده قرار می‌گیرد (Oladapo, 2006). مسکن مناسب نه

و این مقوله تمامی ابعاد زندگی آنان را تحت تأثیر قرار داده است و تغییر هزینه مسکن، بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین بار را بر زندگی خانوارهای ایرانی تحمیل نموده است. به‌عنوان مثال، در طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۲ سطح عمومی قیمت‌ها ۳۷ برابر شده است؛ اما در این دوره، هزینه اجاره ۶۱ برابر، هزینه مسکن ۷۶ برابر و قیمت زمین نیز ۱۰۷ برابر شده است (شاکری، ۱۳۹۵). جدیدترین آمار انتشار یافته توسط مرکز آمار ایران (۱۴۰۲) نشان می‌دهد که سهم هزینه مسکن از کل سبد هزینه خانوارهای شهری از حدود ۳۳ درصد در سال ۹۶ به ۴۳ درصد در ۱۳۹۹ رسیده است. علاوه بر تغییر ذائقه مردم و کوچ به سمت خانه‌های کوچک‌تر و قدیمی‌ساز، این اتفاق حداقل ۳ پیامد دیگر، یعنی کوچک شدن سفره خانوار، کم شدن تفریحات و اختصاص دادن بودجه کم‌تری به آموزش، داشته است. همه این اتفاقات نشان از کاهش رفاه خانوارهای ایرانی در پی تورم سنگین مسکن دارد. نکته بسیار مهم‌تر آن که تورم مسکن از سال ۹۵ تا بهار ۱۴۰۱، ۶۶۰ درصد بوده است، اما تورم زمین طی همین مدت بالغ بر ۱۰۰۰ درصد گزارش شده است. به نظر می‌رسد این رشد عجیب قیمت زمین خود عامل اصلی تورم مسکن طی سال‌های اخیر باشد (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۱).

در واقع تنگنای اقتصادی و اجتماعی، محرومیت‌ها را باعث شده و این تنگناها سایر ابعاد را به‌صورت دور به یکدیگر متصل می‌کند. با شکل‌گیری چرخه محرومیت، هیچ راهی برای کاستن از این مشکلات باقی نمی‌ماند. شکاف میان دو سوی پیوستار نابرابری اقتصادی-اجتماعی چنین جوامعی هر چه بیش‌تر و بیش‌تر می‌شود. تداوم این وضعیت نابرابر به کاهش طبقه متوسط شهری منجر می‌گردد (DeVerteuil, 2019). در نبود طبقه متوسط، شکاف طبقاتی به قدری عمیق می‌شود که بسیاری از تسهیلات زندگی را از دسترس طبقه فقیر خارج می‌سازد. به‌خصوص ساخت‌وساز مسکن از بخش تأمین نیازهای سکونتی، به بخش بازار و واسطه‌ای سوق پیدا می‌کند. به‌عبارت دیگر، دسترسی به مسکن روز به روز شرایط سخت‌تری پیدا نموده و بی‌خانمانی و فقدان سرپناه مناسب، مشکلات بیش‌تری را بر این گروه تحمیل می‌نماید (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۸). شرایط توصیف شده نشان می‌دهد که اصولاً تجزیه و تحلیل وضعیت مسکن به‌خصوص در حوزه شهری، نیاز به استدلال‌های فلسفی و تجربی چندانی نداشته و اساساً همگان آن را به عینه مشاهده می‌کنند. اما نکته بسیار مهم آن است که این مسئله کاملاً اجتماعی و ذهنی، ابعاد فضایی پیدا نموده و بسیاری از درگیری‌ها و تضادهای اجتماعی را هم تبیین می‌کند. به همین دلیل ضرورت دارد که این شرایط در قالب رویکردهای نظری موجود، تحلیل شود.

جائی برای شدن هم محسوب می‌گردد. در معنای اخیر، مسکن به شدن انسان و هویت یافتن او کمک می‌کند (اسمعیل‌پور و کارآموز، ۱۳۹۳). البته در شرایط کنونی، مسکن در دو قالب رسمی و غیر رسمی مطرح بوده و معنا و مفهوم کاملاً متفاوتی پیدا نموده است (شکل ۱).

تنها سلامت و رفاه افراد خانواده را تأمین می‌کند، بلکه تمامی فعالیت‌های انسانی از آموزش و ازدواج تا فرزندآوری را تحت تأثیر قرار می‌دهد (Zhao et al., 2023). البته که چنین مسکنی بایستی حداقل‌هایی را شامل شود که در رفاه و آرامش خانوار بالاترین اثر را دارد. شاید به همین دلیل است که مسکن در اسلام، علاوه بر اینکه به معنای جایی برای ماندن تلقی می‌شود،



شکل ۱. انواع مسکن از نظر تعاریف معمول

سرپناه، بلکه نوعی دارایی تلقی می‌شود. در نتیجه همیشه افراد و گروه‌هایی در جامعه هستند که بیش از نیاز خود مسکن (از نظر وسعت و یا تعداد) در اختیار دارند (شکل ۲).

عدم دسترسی به مسکن برای بخش زیادی از جمعیت یک کشور و یا شهر، به معنای فقدان کلی مسکن نیست. زیرا اصولاً، مسکن کالایی بادوام و سرمایه‌ای است و برای خانوارها نه فقط



شکل ۲. مسکن از نگاه گروه‌های مختلف

مفهومی اقتصادی است. در حقیقت بهترین و پرسودترین حوزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری در حوزه زمین و مسکن است (اعتماد، ۱۳۶۹). هنگام تورم و رشد قیمت‌ها، احداث یا خرید مسکن، تدبیر مؤثری برای تثبیت دارایی است. مسکن در ثبات اقتصادی و بهزیستی خانواده، نقش اساسی دارد، زیرا فقر و

در بررسی مقوله مسکن، دیدگاه‌ها و نظریه‌های متفاوتی ابراز شده است. از نقطه نظر اقتصادی، مسکن جایگاه ویژه‌ای در حیات انسانی دارد. اگرچه در گذشته مسکن خصیصه‌ای فردی و غیر تولیدی تلقی می‌شد (Kshetrimayum, 2020)، امروزه به‌عنوان نوعی سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد، مطرح بوده و دارای

منظور تحقق فعالیت‌های خانوادگی است. یکی از پیامدهای مثبت این امر، ثبات و همبستگی خانواده است (هدایت‌نژاد، ۱۳۷۵). خانه نزدیک‌ترین فضای مرتبط با انسان است. زیرا آدمی اولین تجارب رابطه خود با دیگران را در آن می‌آزماید و در واقع پیش‌زمینه‌ای برای ورود انسان به اجتماع بزرگ‌تر است (پورمحمدی، ۱۳۹۶). خانه از دیدگاه انسان‌شناختی، نوعی فرهنگ است و ریشه‌ها، کارکردها و الگوهای فرهنگی مسکن در هر جامعه از پیش معین است (Rapoport, 1969).

در بعد حقوقی، مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازهای انسان است، در ایران در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، تأمین مسکن مناسب برای همه، یکی از وظایف دولت تعیین شده است و به همین دلیل دولت به انحای مختلف در این بازار مداخله می‌کند. (شکل ۳).

عدم تأمین اقتصادی از عوامل عمده بی‌ثباتی اجتماعی است (سیاف‌زاده و ترابی زیارتگاهی، ۱۳۹۷). تولید مسکن در همه کشورها نه تنها نیازهای اجتماعی جامعه را برآورده می‌کند، بلکه یکی از بزرگ‌ترین بخش‌های فعالیت اقتصادی است (فتاحی، ۱۳۸۹).

در دیدگاه مهندسی، مسکن مسئله‌ای فنی است و می‌توان آن را با وسایل و ابزار فنی، مرتفع کرد. در راستای تحقق این هدف، تکنولوژی ساخت‌وساز ارتقاء یافته است. از این نگاه، مسکن قلمروی متخصصان، معماران و یا اقتصاددانان محسوب می‌شود. در واقع معماران و شهرسازان به شکل ویژه‌ای به مسکن نگاه می‌کنند (لوکوربوزیه، ۱۳۵۴).

در بعد اجتماعی، کارکرد اصلی مسکن علاوه بر نقش آن به‌عنوان سرپناه، فراهم آوردن شرایط مطلوب برای خانواده به



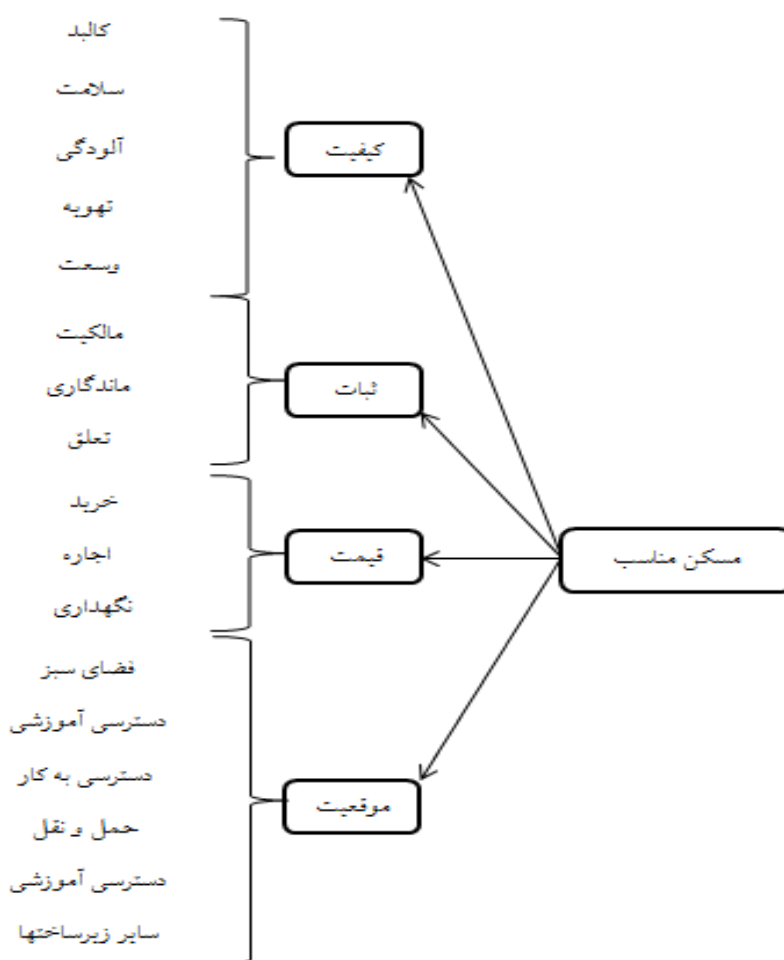
شکل ۳. اهداف دولت از دخالت در بخش مسکن و برنامه‌ریزی برای آن

جستجوی آدمی برای سکونت است و انسان پیش از هر چیز باید سکونت‌گزینی را بیاموزد (سرتیپی‌پور، ۱۳۸۳). در تحلیل مسکن و برنامه‌ریزی برای آن، باید سه سطح تحلیلی (کلان، میانه و خرد) را مدنظر قرار داد. وقتی مسئله مسکن را در سطح کلان و در قالب نظام سرمایه‌داری بررسی کنیم، مشخص می‌گردد که در طی تاریخ، زمین و مسکن ابرازی برای انباشت سرمایه محسوب می‌شده است. بنابراین در این نظام آنچه مورد توجه نمی‌باشد، تأمین نیاز کسانی است که محتاج سرپناه هستند. در این نظام تأمین مسکن وظیفه خانواده است. به

از نگاه انگلس (رویکرد سوسیالیستی)، مشکل مسکن، ناشی از ذات ساختار جامعه طبقاتی می‌باشد. به اعتقاد او زمانی می‌توان واقعیت مسئله مسکن را درک نمود که ارتباطات میان صاحبان قدرت در جامعه، آشکار گردد. از نگاه لوفور، سیاست مسکن در مقایسه با آنچه در مباحثات جریان غالب با تحلیل‌های اقتصاد سیاسی مرسوم تشخیص داده می‌شود، مجموعه بزرگ‌تری از بازیگران و منافع را در بر می‌گیرد. مارتین هایدگر، فیلسوف آلمانی، با نگرشی کیفی به موضوع مسکن، معتقد است که بحران واقعی مسکن در کمبود آن نیست، بلکه بحران واقعی در

میان، عمدتاً به سطوح خرد و اختلاف بین مناطق از نظر دسترسی به مسکن توجه دارد و نگاه بازارنگر حاکم بر سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن را در کانون توجه قرار داده است. همان‌طور که بیان شد و با توجه به آن که در تمام پژوهش‌های مربوط به مسکن شاخص‌های اصلی در قالب کیفیت، ثبات، قیمت و شرایط محله‌ای تعریف شده است، عناصر این شاخص‌ها به‌عنوان مؤلفه‌های اصلی مدنظر در کیفیت مسکن مناسب در نظر گرفته شد و مورد مطالعه قرار گرفت (Green et al., 2023) (شکل ۴).

همین دلیل طیفی از انواع مسکن از کاخ‌نشینی تا حاشیه‌نشینی پدید می‌آید. در این نظام همواره عده‌ای بدون سرپناه مانده و ناچارند در سرپناه‌های نامناسب به سر ببرند. در این شرایط کمبود مسکن که باید در سطح میانه تحلیل شود، به امری همیشگی تبدیل می‌گردد. زیرا با افزایش جمعیت و شکل‌گیری خانواده‌های جدید و ... کمبود مسکن (سطح میانه) ابعاد بیش‌تری پیدا می‌کند. در این روند، خانه‌های غیررسمی شکل گرفته و ضرورت دارد تا آن را با سطح دیگر، یعنی سطح خرد تحلیل و تبیین کرد. بنابراین و با توجه به شرح ارائه شده، این بررسی ضمن توجه به ابعاد



شکل ۴. مدل مفهومی تحقیق

ضریب آلفای کرونباخ برای پرسشنامه را ۰/۸۱ نشان داد و مشخص گردید که پرسشنامه مورد نظر برای اهداف این تحقیق مناسب است. در این مطالعه، خانوارهای ساکن در شهر مشهد بر اساس ۱۰ دهک درآمدی، مورد بررسی قرار گرفت. شاخص‌های این پژوهش، جمعیت مناطق سیزده‌گانه مشهد، تعداد اتاق در اختیار، وسعت واحد مسکونی، آشپزخانه و سرویس

روش انجام پژوهش

این مطالعه از نظر هدف کاربردی و از نظر روش انجام، توصیفی و تحلیلی بود. داده‌های مورد نیاز از اسناد اداری و تکمیل پرسشنامه گردآوری شد. روایی صوری و محتوایی پرسشنامه با استفاده از نظر ۳۰ نفر از استادان دانشگاه و پژوهشگران این حوزه و پایایی آن با استفاده از آزمون ضریب آلفای کرونباخ انجام گردید. نتیجه آزمون

حالت برابری کامل (که خط برابری نیز نامیده می‌شود) می‌پردازد و توزیع متغیر مورد نظر با خط برابری مقایسه می‌گردد. به این ترتیب که هر چه فاصله منحنی مورد نظر از خط برابری بیش‌تر باشد، به سمت توزیع ناعادلانه آن متغیر پیش می‌رود و اگر منحنی به خط برابری نزدیک‌تر شود، توزیع عادلانه‌ای از آن متغیر را در جامعه مورد نظر نشان می‌دهد (Bellu & Paolo, 2005).

در این پژوهش، وضعیت دسترسی به مسکن (توان خرید و یا اجاره واحد مسکونی) قبل و بعد از تعدیل نیاز در محور عمودی و درصد تجمعی خانوار هر منطقه روی محور افقی قرار گرفته و در مقابل هم، رسم شده‌اند. در نهایت این توزیع بر حسب مناطق شهرداری ترسیم گردید تا وضعیت هر منطقه از نظر دسترسی به مسکن، مشخص گردد. همان‌طور که مطرح شد، از ضریب جینی معمولاً برای سنجش میزان نابرابری در توزیع درآمد یا ثروت در یک جامعه آماری استفاده می‌شود. از نظر هندسی این شاخص مساحت بین منحنی لورنز و خط برابری را به کل منطقه محصور در ناحیه زیر خطر برابری، اندازه‌گیری می‌کند (Bell & Liberati, 2020). به دلیل اینکه شاخص جینی از منحنی لورنز به‌دست می‌آید، بنابراین تفسیرهای یکسانی را جهت بررسی توزیع متغیرها به‌دست خواهد داد. برای محاسبه ضریب جینی از فرمول جبری زیر استفاده شد:

$$Gini = 1 - \sum_{t=1}^n (Y_{t+1} + Y_t) (X_{t+1} - X_t) \quad \text{رابطه ۱.}$$

ضریب جینی مطرح شد که نشان می‌دهد جامعه تا چه میزان از نابرابری تنفر دارد (Maio, 2007). به‌طور معمول، تنفر از نابرابری حدود ۰/۵ در نظر گرفته می‌شود (Theodorakis et al., 2006). در این بررسی، برای محاسبه شاخص اتکینسون از رابطه زیر استفاده شد:

$$i = 1 - \left[\sum \left(\frac{y_i}{\mu} \right)^{1-\epsilon} f(y_i) \right]^{\frac{1}{1-\epsilon}} \quad \text{رابطه ۲.}$$

دقیق‌تر ضرایب، از شاخص تعدیل نیاز و جهت انجام محاسبات از نرم افزار Stata نسخه ۲۳ و SPSS نسخه ۲۳ استفاده شد.

محدوده مورد مطالعه

این بررسی در شهر مشهد به انجام رسید. این کلان‌شهر که بعد از تهران بزرگ‌ترین کلان‌شهر ایران محسوب می‌شود، هم اکنون

مستقل، هزینه اختصاصی به مسکن، بعد خانوار و نوع واحد مسکونی بودند که اطلاعات مرتبط با آنها، از سرشماری‌های رسمی، پژوهش‌های انجام گرفته توسط سازمان‌های مربوطه و پرسشنامه برای تکمیل نواقص آماری، گردآوری شد. با توجه به ۹۳۰ هزار خانوار ساکن در این شهر، نمونه‌ای به حجم ۳۸۲ خانوار از مناطق مختلف انتخاب گردید. در این پرسشنامه اطلاعات مورد نظر به‌خصوص در ارتباط با نوع واحد مسکونی، قیمت، امکانات موجود و ... گردآوری شد. جهت بررسی دقیق توزیع مسکن در بین دهک‌های درآمدی، از شاخص تعدیل نیاز استفاده شد. زیرا هر یک از افراد خانوار با تأمین شاخص ویژه‌ای از مسکن، بالاترین رضایت را کسب کرده و فقدان هر یک از این قابلیت‌ها، تحقق بخشی از اهداف افراد خانوار را غیر ممکن می‌سازد (Green et al., 2023). علاوه بر آن چون کیفیت مناسب مسکن، به فضای در اختیار هر خانوار بستگی دارد، در مرحله آخر نسبت فضای اختصاص یافته به هر نفر از اعضای خانوار در کانون توجه قرار گرفت.

شاخص جینی و اتکینسون در این مطالعه قبل و بعد از تعدیل نیاز محاسبه شد. زیرا تجزیه و تحلیل‌های تجربی نابرابری‌های درآمدی، غالباً بر اساس منحنی لورنز انجام می‌گیرند (Aaberge, 2007). این منحنی نسبت تجمعی درآمد را در مقابل نسبت تجمعی جمعیت که به‌صورت فقیرترین به غنی‌ترین مرتب شده‌اند، نمایش می‌دهد. منحنی مورد اشاره به مقایسه توزیع یک متغیر خاص با

در این فرمول Y ها درصد تجمعی دسترسی به مسکن در منطقه Δm ، X ها درصد تجمعی مناطق Δm و N تعداد کل مناطق می‌باشد.

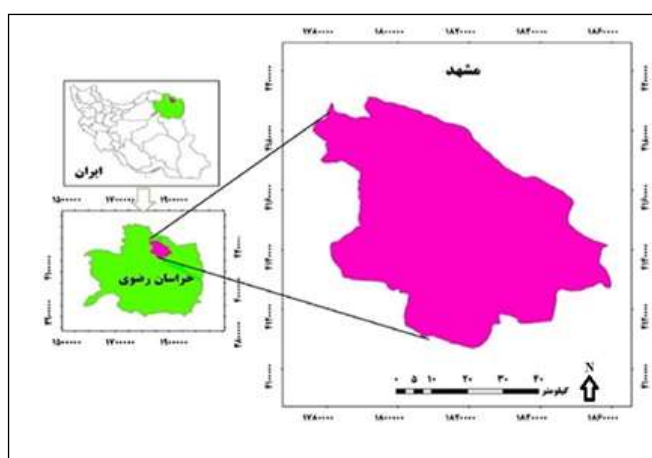
بعد از تعیین ضریب جینی، باید روشی را یافت تا میزان تفاوت‌ها را به حداقل برساند و به این منظور باید دید که مسئولین و مردم چقدر آمادگی دارند تا این تفاوت‌ها را از بین برده و یا کاهش دهند. بنابراین شاخصی با عنوان اتکینسون در مقابل

در این فرمول y نسبت کل دسترسی به مسکن در منطقه Δm و e پارامتر گریز از نابرابری است.

با توجه به نوع اطلاعات گردآوری شده و افراد گزینش شده برای پاسخگویی، واحد تحلیل در این بررسی، خانوار بود. داده‌های گردآوری شده با استفاده از آماره‌های مختلف به‌خصوص شاخص جینی و اتکینسون مورد ارزیابی قرار گرفت. به منظور برآورد

اقلیمی، در تأمین بسیاری از نیازهای ساکنین خود، به‌خصوص مسکن با تنگنایهای عدیده‌ای روبه‌رو است (وفایی، ۱۳۹۷). با این وجود، طبق اعلام مرکز آمار ایران (۱۳۹۶)، مشهد بعد از تهران و اصفهان، بیش‌ترین تعداد خانه‌های خالی را در اختیار دارد. این وضعیت در کنار وجود ۴۲ درصد جمعیت حاشیه‌نشین (وفایی، ۱۳۹۷)، نشان می‌دهد که بورس‌بازی در این شهر و حتی شهرهای پیرامونی آن، در بالاترین سطح خود قرار دارد (صادقلو و همکاران، ۱۳۹۹).

بالغ بر ۳۵۰ کیلومتر مربع وسعت داشته و جمعیت آن در آخرین سرشماری رسمی در سال ۱۳۹۵، ۳۲۰۰۰۰۰ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۶)، این تعداد در آخرین برآورد در سال ۱۴۰۱ به ۳ میلیون و ۶۰۰ هزار نفر افزایش یافته است (صابری‌فر، ۱۴۰۲). مشهد به دلیل خدمات‌رسانی به جمعیت کثیری از ایران و کشورهای همسایه در شمال شرق (شکل ۵) و وجود مرقد مطهر امام رضا (ع)، مورد توجه تمام ایرانیان و مسلمانان جهان بوده و به همین دلیل سالیانه بیش از ۲۵ میلیون زائر و مسافر را به سوی خود جلب می‌کند. این شهر به دلیل محدودیت‌های طبیعی و



شکل ۵. موقعیت مشهد در ایران و استان خراسان رضوی

جمعیت را به خود اختصاص داده و گروه‌های دارای درآمد در حد ۱۵ میلیون تومان و بالاتر تنها ۳ درصد از نمونه مورد بررسی را به خود اختصاص داده‌اند و متوسط درآمد خانوارهای مورد بررسی در حد ۷ میلیون تومان بوده است. برخلاف آن که پراکندگی نمونه انتخابی از کل شهر مشهد بود، ولی به جهت آن که هزینه تهیه یک واحدهای مسکونی مشخص (۹۰ متری) در مناطق شاخص این شهر معلوم گردد، میزان رهن و اجاره واحدهای در اختیار برخی از مشارکت‌کنندگان در بررسی در جدول ۱، ارائه شده است.

یافته‌ها

بررسی یافته‌های توصیفی نشان داد که از مجموع پاسخگویان ۸۳ درصد مرد و بقیه زن بوده‌اند. وضعیت سواد پاسخگویان نشان‌گر آن است که بخش زیادی از آن‌ها در گروه‌های تحصیلی ابتدایی و کمتر از دیپلم قرار داشته و تنها ۳۱ درصد آنان مدرک کاردانی و کارشناسی داشته و کمتر از ۱۰ درصد نیز دارای مدرک کارشناسی ارشد و دکترا بوده‌اند. وضعیت درآمدی پاسخگویان نشان می‌دهد که گروه‌های متوسط و کم‌درآمد سهم بیش‌تری از

جدول ۱. رهن و میزان اجاره واحدهای مسکونی (واحد ۹۰ متری) در اختیار برخی از مشارکت‌کنندگان در تحقیق

محلّه	سال ساخت	آسانسور	پارکینگ	انباری	رهن (تومان)	(میلیون)	اجاره (میلیون تومان)
اقدسیه	۱۳۹۴	✓	✓	✓	۳۰۰	۲	
بهجت	۱۳۹۲	✓	✓	✓	۲۰۰	۶	
احمدآباد	۱۳۸۵		✓	✓	۱۵۰	۱۳	
بلوار سجاد	۱۳۹۵	✓	✓	✓	۲۰۰	۱۸	
کوی امیر	۱۳۹۰			✓	۱۰۰	۳/۵	
خواجه ربیع	۱۳۹۵			✓	۶۰	۳	
قاسم آباد	۱۳۹۶	✓		✓	۲۰۰	۶/۵	
کوهسنگی	۱۳۹۹	✓	✓	✓	۳۵۰	۱۲/۵	

اختلافات فاحشی را نشان می‌دهد (جدول ۲). این وضعیت در آمارهای رسمی نیز به نوعی منعکس شده است. به‌عنوان مثال، وضعیت ساخت‌وساز و صدور پروانه‌های ساختمانی بیانگر آن است که بخش‌های خاصی از شهر مشهد، بیش‌ترین توجه و تمرکز را به خود اختصاص داده و بخش قابل ملاحظه‌ای از سرمایه‌های تجمع شده در بخش مسکن به‌صورت ساخت و یا واسطه‌گری در این مناطق به مصرف رسیده است. به‌طوری‌که طبق آمار ارائه شده از سوی شهرداری مشهد (۱۳۹۹)، بیش‌ترین پروانه‌های صادر شده متعلق به منطقه ۹ شهرداری می‌باشد که بالاترین بورس‌بازی زمین و مسکن را به خود اختصاص داده است. توجه اساسی مطالعه کنونی بر این نکته مهم قرار داشته است تا تبیین‌های وضعیت دسترسی به مسکن مناسب را برای جمعیت این شهر، مشخص نماید. به این منظور و در ابتدا جدول ۲، برای نشان دادن پارامترهای مورد بررسی این مطالعه در سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۲ تهیه و تنظیم گردید.

همان‌طور که در این جدول مشخص شده است، تفاوت‌های مشخصی بین مناطق وجود دارد. طبق این اطلاعات، بعدخانوار در شهر مشهد حدود ۳/۳ نفر می‌باشد. این میزان برای منطقه ۱، حدود ۳ و برای منطقه ۵ بیش از ۳/۶ نفر متفاوت است. در ارتباط با دسترسی به مسکن مناسب هم می‌توان گفت که گرچه برخی از مناطق توانسته‌اند، مسکن کاملاً متناسب با نیاز ساکنین را فراهم آورند، اما تفاوت‌های موجود بسیار عمیق و قابل توجه می‌باشد.

طبق مصاحبه‌های به انجام رسیده مشخص گردید که در سال جاری (۱۴۰۲)، خرید یک واحد مسکونی (با توجه به سال ساخت بین سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۲) در مناطق مختلف شهر مشهد، بین حدود ۱۳ میلیارد (در ملک‌آباد، سال ساخت ۱۴۰۲) تا ۱ میلیارد و ۶۰۰ میلیون تومان (بلوار عبدالمطلب، سال ساخت ۱۳۹۵) متفاوت بوده است. شاید به همین دلیل است که قریب به ۴۸ درصد شرکت کنندگان در مطالعه، مسکن شخصی در اختیار نداشته و اجاره‌نشین بوده‌اند. طبق اعلام شهرداری مشهد، تعداد واحدهای مسکونی شهر مشهد در سال ۱۳۹۵ حدود ۹۰۵۴۱۳ واحد بوده است (شهرداری مشهد، ۱۳۹۵) که اگر این تعداد بر کل خانوار موجود در این سال تقسیم گردد، عدد ۰/۹۷ به‌دست می‌آید که نشان می‌دهد، تعدادی از خانواده‌ها ناچارند در واحدهای اشتراکی به سر ببرند. اما یافته‌های توصیفی نشان داد که به ازای هر خانوار در شهر مشهد ۱ واحد مسکونی وجود دارد. اختلاف بین آمار نمونه مورد بررسی و آمار رسمی را می‌توان این‌گونه تفسیر نمود که اغلب افراد، نداشتن مسکن را کسرشأن تلقی نموده و از اظهار آن خودداری می‌کنند. اگرچه این اعداد با وجود مسکن خالی در این شهر که در بخش‌های قبلی به آن اشاره شد، همخوانی ندارد و احتمالاً به دلیل آن است که افراد متمکن جامعه از ارائه اطلاعات دقیق، خودداری می‌کنند. به هر حال، آمار رسمی بیانگر آن است که تعداد واحدهای مسکونی در این شهر، بیش از رشد خانوار افزایش داشته است. با این وجود، طبق اعلام شهرداری مشهد، دسترسی به مسکن در مناطق مختلف این شهر،

جدول ۲- الف. وضعیت دسترسی به مسکن در مشهد

منطقه	جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	اتاق در اختیار	واحدهای موجود	کمبود
۱	۱۶۷۰۱۳	۵۵۲۲۱	۳/۰۲	۲/۴۶	۵۵۳۶۹	۱۴۸
۲	۵۱۳۳۶۵	۱۵۷۵۹۲	۳/۲۶	۱/۵۴	۱۵۸۰۰۳	۴۱۱
۳	۴۱۷۹۵۰	۱۲۵۶۵۹	۳/۳۳	۱/۱۹	۱۲۴۹۹۶	-۶۶۳
۴	۲۶۲۱۸۴	۷۶۶۹۲	۳/۴۲	۱/۰۶	۷۵۵۹۹	-۱۰۹۳
۵	۱۷۵۶۰۳	۴۸۵۹۳	۳/۶۱	۰/۹۷	۴۷۵۹۲	-۱۰۰۱
۶	۲۳۲۶۱۶	۶۷۰۳۶	۳/۴۷	۱/۳۶	۶۳۵۲۱	-۳۵۱۵
۷	۲۵۶۵۷۵	۷۷۵۲۸	۳/۱۳	۱/۱۴	۷۸۵۲۹	۱۰۰۱
۸	۸۹۲۱۶	۲۸۹۶۶	۳/۰۸	۲/۹۰	۳۰۹۸۹	۲۰۲۳
۹	۳۲۷۰۶۱	۱۰۳۰۹۳	۳/۱۷	۲/۳	۱۰۵۰۵۶	۱۹۶۳
۱۰	۲۹۶۸۲۳	۹۲۰۱۸	۳/۲۳	۲/۰۲	۹۷۳۳۵	۵۲۱۷
۱۱	۲۰۰۱۶۱	۶۰۶۰۹	۳/۳۰	۴/۴	۶۳۱۲۹	۲۵۲۰
۱۲	۱۰۵۲۶۳	۳۲۵۱۷	۳/۲۴	۱/۴۵	۳۴۵۲۹	۲۰۱۲
ثامن	۱۳۸۴۹	۴۵۲۱	۳/۰۶	۱/۲۸	۴۵۹۸	۷۷
جمع کل	۳۰۵۷۶۷۹	۹۳۰۰۴۵	۳/۲۹	۱/۸۷	۹۳۹۱۴۵	۹۱۰۰

برای کیفیت، قیمت، موقعیت و مؤلفه‌های هر یک از این شاخص‌ها نیز مطرح است که برای جلوگیری از طولانی شدن کلام از شرح کامل آنها خودداری شده و تلاش می‌شود با یک یا چند نمونه از مؤلفه‌ها، شرایط کلی مسکن شهر مشهد تشریح گردد.

در واقع، برخی از مناطق با اضافه بار مواجه بوده و سایرین با کمبود و تراکم مسکن روبرو می‌باشند (جدول ۳). بررسی‌های نمونه‌ای نشان داد که اغلب خانوارهای پرجمعیت، حداقل یک یا دو بار در طول زندگی از مناطق برخوردارتر به سوی مناطق پایین‌تر و یا بین نقاط مختلف شهر جابجا شده‌اند. در واقع ثبات سکونت، شرایط متعادلی در این شهر نداشته است. این وضعیت

جدول ۳. پروانه‌های صادره و پایان کار گرفته در هر منطقه در سال ۱۳۹۹

منطقه	تعداد	درصد از کل	کل متراژ (متر مربع)	متوسط (متر مربع)
۱	۳۴	۱۴/۲	۳۳۹۵۲	۹۹۸/۶
۲	۱۲	۵/۰	۱۷۴۵۴	۱۴۵۴/۵
۳	۶	۲/۵	۱۹۰۰	۳۱۶/۷
۴	۴	۱/۷	۱۵۵۸	۳۸۹/۵
۵	۱۲	۵/۰	۱۱۶۱۹	۹۶۸/۳
۶	۱۱	۴/۶	۱۱۳۹۲	۹۴۱
۷	۱۱	۴/۶	۷۵۹۹	۶۹۰/۸
۸	۱۵	۶/۳	۱۱۷۵۹	۷۸۳/۹
۹	۵۳	۲۲/۱	۴۶۰۹۴	۸۶۹/۷
۱۰	۳۵	۱۴/۶	۲۳۶۴۹	۶۷۵/۷
۱۱	۳۲	۱۳/۳	۳۰۰۸۰	۹۴۰
۱۲	۱۵	۶/۳	۲۵۲۷۸	۱۶۸۵/۲
کل	۲۴۰	۱۰۰	۲۲۲۲۳۴	۹۲۶

مسکن در شهر مشهد، به صورت عادلانه صورت نگرفته و تفاوت-ها، قابل ملاحظه می‌باشد. تعدیل‌های صورت گرفته بر اساس وضعیت فضای مسکونی و تعداد اتاق در اختیار، نشان می‌دهد که حساسیت این دسترسی به تعداد اتاق در اختیار بسیار بیش‌تر از وسعت فضای مسکونی است. به طور مشخص، طبق اطلاعات این جدول، میزان ضرایب، بعد از تعدیل تا حد زیادی افزایش یافته و این امر مشخص می‌سازد که توزیع مساکن در بین خانوارهای غنی و فقیر به سمت بی‌عدالتی بیش‌تر سوق پیدا نموده است.

برای آن که شرایط هر یک از مناطق شهرداری بر اساس تحلیل‌های آماری مشخص گردد، جدول ۴، تهیه و تنظیم شده است. برای تهیه این جدول و نمودارهای مربوطه، ابتدا وضعیت دسترسی دهک‌های درآمدی به مسکن در هر منطقه مشخص شده و آنگاه وضعیت متوسط منطقه با سایر مناطق مورد مقایسه قرار گرفته است. به عنوان مثال، همان‌طور که در این جدول مشخص می‌باشد، وضعیت دسترسی به مسکن در مناطق، روند تقریباً نامنظمی داشته و از حدود ۰/۱۴ تا ۰/۲۵ متفاوت بوده است. این وضعیت نشانگر آن است که دسترسی خانوارها به

جدول ۴. ضریب جینی نحوه دسترسی شهروندان مشهدی به مسکن مناسب

منطقه	دسترسی به مسکن	تعداد اتاق در اختیار	وسعت واحد مسکونی
۱	۰/۱۲۶۴۹۷	۰/۱۶۱۶۰۰	۰/۱۶۳۱۱۷
۲	۰/۲۰۵۳۰۰	۰/۲۱۱۵۴۵	۰/۲۰۸۱۴۵
۳	۰/۱۳۹۷۳۰	۰/۱۴۴۲۸۶	۰/۱۴۵۶۴۰
۴	۰/۱۸۳۳۰۴	۰/۱۸۸۶۱۲	۰/۱۸۵۸۴۴
۵	۰/۱۶۰۱۸۲	۰/۱۶۱۳۹۳	۰/۱۶۵۵۶۲۵
۶	۰/۱۵۱۵۷۰	۰/۱۴۶۸۹۳	۰/۱۵۸۹۷۰
۷	۰/۲۲۴۶۴۱	۰/۲۲۹۴۶۶	۰/۲۲۸۳۰۶
۸	۰/۱۶۹۶۱۴	۰/۱۶۹۵۲۷	۰/۱۷۱۷۶۸

۹	۰/۱۶۹۷۵۹	۰/۱۶۴۵۲۰	۰/۱۷۸۰۴۶
۱۰	۰/۲۵۱۵۹۸	۰/۲۵۷۰۰۱	۰/۲۵۵۷۰۳
۱۱	۰/۲۰۰۹۳۲	۰/۲۰۲۴۵۲	۰/۲۰۷۷۶۰
۱۲	۰/۱۷۹۴۰۴	۰/۱۸۰۷۶۰	۰/۱۸۵۵۰۰
ثامن	۰/۱۵۱۴۴۱	۰/۱۵۱۳۶۳	۰/۱۵۳۳۶۴

با توجه به اطلاعات جدول ۵ و ضرایب به‌دست آمده از شاخص اتکینسون، می‌توان این‌گونه نتیجه‌گیری نمود که مناطق سیزده‌گانه، حساسیت نسبتاً بالایی نسبت به دسترسی به مسکن داشته‌اند. شاخص اتکینسون در دوره زمانی مورد بررسی بعد از

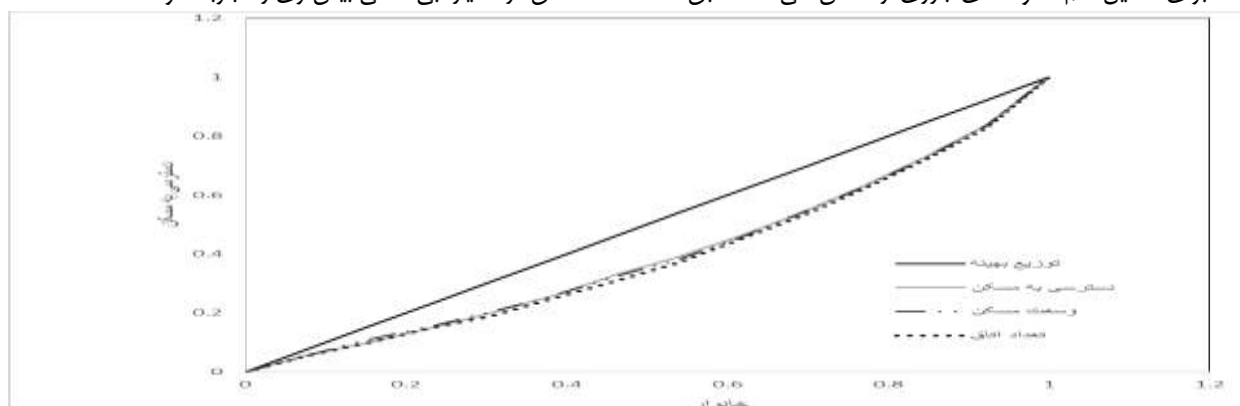
تعدیل نیاز بر حسب تعداد اتاق در اختیار، افزایش داشته است. به این معنا که بعد از تعدیل نیاز با استفاده از بعد خانوار، وضعیت توزیع بدتر شده و مناطق حساسیت بیش‌تری به نحوه دسترسی به مسکن در مناطق محروم داشته‌اند.

جدول ۵. شاخص اتکینسون برای نحوه دسترسی شهروندان مشهدی به مسکن مناسب

منطقه	دسترسی به مسکن	تعداد اتاق در اختیار	وسعت واحد مسکونی
۱	۰/۰۲۲۸۵۹	۰/۰۲۵۰۳۷	۰/۰۳۱۵۲۲
۲	۰/۰۳۵۳۷۸	۰/۰۳۱۵۰۳	۰/۰۳۵۶۹۱
۳	۰/۰۲۰۴۰۹	۰/۰۲۲۳۴۵	۰/۰۲۸۱۴۵
۴	۰/۰۳۱۵۸۸	۰/۰۲۸۱۳۸	۰/۰۳۱۸۶۷
۵	۰/۰۲۶۷۰۶	۰/۰۲۸۹۹۲	۰/۰۲۸۱۶۶
۶	۰/۰۳۳۷۳۳	۰/۰۲۱۵۶۹	۰/۰۲۵۵۱۰
۷	۰/۰۴۱۹۷۹	۰/۰۴۳۷۸۸	۰/۰۴۲۸۶۰
۸	۰/۰۳۷۲۰۴	۰/۰۲۷۸۵۱	۰/۰۲۷۶۶۷
۹	۰/۰۲۶۵۸۰	۰/۰۲۴۱۵۷	۰/۰۲۸۵۷۱
۱۱	۰/۰۳۳۵۰۰	۰/۰۳۶۳۶۷	۰/۰۳۵۳۳۱
۱۲	۰/۰۳۹۹۱۰	۰/۰۳۳۴۷۱	۰/۰۳۱۵۴۵
ثامن	۰/۰۲۴۲۸۹	۰/۰۲۴۸۶۷	۰/۰۲۴۷۰۳

در شکل ۶، تغییرات ضریب جینی به خوبی مشخص شده است. طبق این نمودار وضعیت دسترسی به مسکن در شهر مشهد، با فاصله زیادی از خط برابری قرار گرفته است. معنای این نمودار آن است که اصولاً توزیع دسترسی در شهر مشهد وضعیت عادلانه‌ای ندارند. علاوه بر این نتیجه‌گیری کلی، می‌توان عنوان نمود که دسترسی بر اساس هر یک از معیارهای در نظر گرفته - شده برای تعدیل هم تفاوت‌های بارزی را نشان می‌دهد. طبق

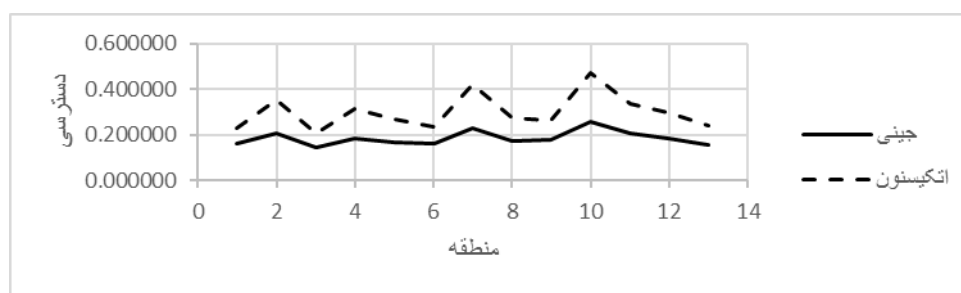
این نمودار با وجود آن که دسترسی به مسکن و نمودار شاخص تعدیل شده بر اساس وسعت فضای مسکونی تا حدودی با یکدیگر منطبق می‌باشند، اما منحنی لورنز بر اساس شاخص تعداد اتاق در اختیار هر خانوار، از خط برابری تا حد زیادی از دو منحنی دیگر دورتر است. این انحراف را می‌توان این‌گونه توضیح داد که دسترسی به مسکن در مناطق مختلف شهر مشهد، بر اساس تعدیل تعداد اتاق در اختیار، بی‌عدالتی بیش‌تری را تجربه نموده است.



شکل ۶. منحنی لورنز برای دسترسی خانوارها به مسکن مناسب

عوض، مناطق ۳ و ۴ و ۵ که در جدول‌های قبلی جایگاه چندانی مناسبی نداشتند، در این شاخص، بالاترین سطح عدالت در دسترسی به مسکن را مشخص نموده‌اند. نکته بسیار مهم دیگری که در این نمودار مشخص می‌باشد، آن است که تقریباً هیچ دو منطقه‌ای را نمی‌توان پیدا کرد که شرایط یکسانی داشته باشد. چنین شرایطی نشانگر آن است که سیاست و رویکرد مشخصی در تأمین مسکن در کل شهر مطرح نبوده است.

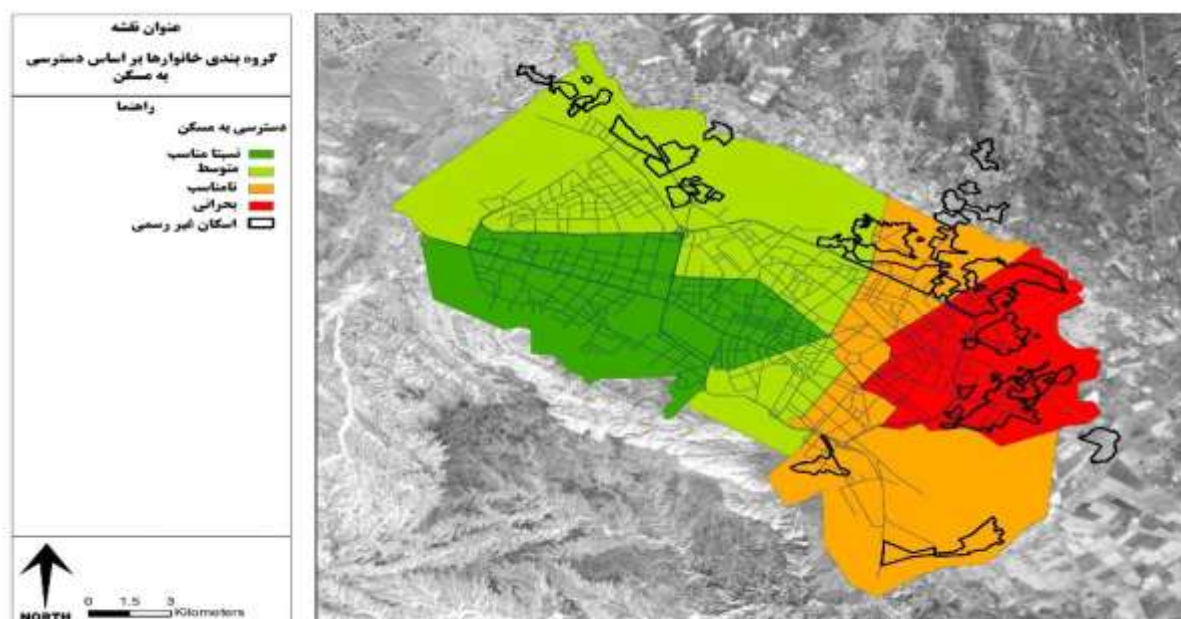
شکل ۷، دسترسی به مسکن خانوارهای مشهدی را بر اساس شاخص اتکینسون نشان می‌دهد. همان‌طور که در این نمودار مشخص می‌باشد، وضعیت دسترسی به مسکن در شهر مشهد، چندان مناسب نیست. به‌عنوان مثال، باوجود آن که منطقه ۱۰ شهرداری مشهد که در جدول‌های قبلی از نظر دسترسی در ردیف‌های بالایی جدول قرار داشت، در ضرایب مربوط به شاخص اتکینسون، بالاترین بی‌عدالتی را به خود اختصاص داده است.



شکل ۷. تغییرات ضریب جینی و اتکینسون

اختلافات فاحشی بین مناطق غنی و فقیر مشاهده می‌شود، تباینات درون منطقه‌ای نیز بسیار زیاد است. به‌عنوان مثال، برخی از مناطق با وجود آن که در شرایط کلی شهر دسترسی مناسبی به مسکن دارند، اما در بررسی‌های دقیق‌تر مشخص می‌شود که بالاترین بی‌عدالتی را برای خانوارهای مختلف نشان می‌دهند (شکل ۸).

به‌طورکلی و طبق جدول‌ها و نمودارهای تهیه شده برای دسترسی به مسکن در شهر مشهد، می‌توان عنوان نمود که دسترسی به مسکن در این شهر، به نگاه عدالت محور چندان نزدیک نبوده و به‌طورکلی خانوارهای ساکن، در شرایط کاملاً متفاوتی قرار دارند. در واقع برخی از خانوارها بیش از حد نیاز، به مسکن دسترسی داشته و گروهی نیز به حداقل‌های مورد نیاز، دسترسی ندارند. از نظر اختلافات درون منطقه‌ای، همان‌طور که



شکل ۸. وضعیت دسترسی به مسکن با لحاظ تمامی معیارها

دولت مسکن را به‌عنوان پیشران اقتصادی مطرح کرده و آن را به کالایی سرمایه‌ای تبدیل نموده و این مهم را به شرکت‌های مهندسی و بساز و بفروش واگذار می‌کند. این شرکت‌ها به جای پاسخگویی به نیاز بازار که مسکن کمتر از ۱۰۰ متری است، به سوی واحدهای لوکس و ۱۵۰ متر و بیش‌تر می‌روند. سیاستگذاران خود اغلب در بازار مسکن ذینفع بوده و بانک‌ها و برخی از نهادهای قدرتمند، مستقیم و غیر مستقیم در بازار مسکن دخالت می‌کنند. به‌عنوان نمونه، در مشهد یک چهارم برج‌های جدید به این گروه تعلق دارد. شهرداری نیز بیش‌ترین درآمد خود را از همین بخش تأمین می‌کند. در شرایط تشدید شکاف طبقاتی و رقابت‌های غیر عادی، آن گروه از شهروندان که توان مالی مناسبی دارند، با یکی از گروه‌های فوق، همراستا شده و قاطبه مردم هم بناچار، به حاشیه رانده شده و در بدترین شرایط به سر می‌برند.

بررسی فراز و فرودهای تأمین مسکن در شهر مشهد نشان می‌دهد که در تمامی پروژه‌هایی که دولت به‌عنوان مسئول تأمین مسکن مداخله نموده، فقرا و محرومین، کم‌ترین بهره را به‌دست آورده‌اند. به‌عنوان مثال در برخی پروژه‌ها مردم در طرح‌های تأمین مسکن تنها در بخش خودیاری مشارکت داشته‌اند و در ابتدا نیز تعدادی از آنها مسکن مناسبی را به‌دست آورده‌اند، اما در ادامه این روند، جهت‌گیری دیگری مورد توجه قرار گرفته و گروه‌های هدف از فقرا به سمت کارمندان (طبقه متوسط)، تغییر یافته است (صابری‌فر و جنگی، ۱۳۹۶). این روند در پروژه‌های جابجایی و انتقال سایر گروه‌ها از جمله در کوی کارگران، کارمندان، بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر و ... نیز تکرار شده است. به‌عنوان مثال در پروژه بازسازی پیرامون حرم مطهر نه تنها گروه‌های فقیر و کم‌درآمد به مسکن مناسب در این محدوده دسترسی پیدا نکردند، بلکه به دلیل از دست دادن کسب و کار قدیمی، در سایر مناطق شهر هم نتوانستند سرپناه مناسبی به‌دست آورند (براتی و رسول‌زاده، ۱۳۹۷). در واقع این پروژه نتوانست رضایت‌مندی ساکنین را تأمین کند (رهنما، ۱۳۸۷). در کنار بی‌رنگ بودن مشارکت مردم در سطوح کلان تصمیم‌گیری (صابری-فر، ۱۳۹۹)، خاصیت واسطه‌پروری بازار مسکن در شهر مشهد را نیز نباید از یاد برد. به‌طور کلی جایگاه مهم مسکن در نزد خانوارها و افزایش وجه سرمایه‌ای، از مهم‌ترین شرایط زمینه‌ای برای حضور پررنگ‌تر سرمایه‌گذاران واسطه‌ای در شهر مشهد بوده است. تنوع در الگوهای مالکیتی در کلان‌شهر مشهد، از جمله رواج معاملات قولنامه‌ای و حجم زیاد اراضی اوقافی و استان قدسی، در کنار رونق-یابی واسطه‌گری، تحولات تاریخی سرمایه‌گذاری در ایران و الگوی سیاست‌گذاری رفاهی، شرایط زمینه‌ای سرمایه‌گذاری واسطه‌ای را شکل داده است (چاری صادق و همکاران، ۱۳۹۷).

این شرایط به آن دلیل است که مناطق شهرداری مشهد، بخش‌های ناهمگونی را در داخل یک منطقه گردهم آورده است. به‌عنوان مثال، در حالی که منطقه ۹ شهرداری مشهد، بالاترین پروانه‌ها و بیش‌ترین ساخت‌وسازها را به خود اختصاص داده است، دسترسی به مسکن برای همه ساکنین، یکسان نیست. درست است که طبق ادعای بساز و بفروش‌ها، بالاترین سود خالص در این منطقه قابل وصول است، اما همه خریداران توان خرید واحدهای به اتمام رسیده را ندارند. به‌طوری‌که این منطقه در کنار مناطق اعیان‌نشینی چون کوی اساتید، کوثر، هاشمیه و ...، مناطق فقیرنشینی چون سرافرازان، دلاوران و مناطق حاشیه‌نشینی چون شهرک صابر و ... را در خود جای داده است. شرایطی که اختلاف در دسترسی به مسکن را به بالاترین سطح ممکن رسانده است. بر این اساس چنانچه تمامی معیارهای مورد استفاده در این بررسی را با هم در نظر بگیریم، مشخص می‌گردد که مناطق سیزده‌گانه شهر مشهد را می‌توان در یک دست‌بندی کلی به چهار طبقه با دسترسی نسبتاً مناسب (مناطق ۱، ۹، ۱۱)، متوسط (۲، ۸، ۱۰ و ۱۲)، نامناسب (۳، ۷ و ثامن) و در نهایت بحرانی (۴، ۵ و ۶)، گروه‌بندی نمود.

بحث و نتیجه‌گیری

بازار مسکن ایران در مقایسه با ۹۴ کشور از لحاظ دو شاخص «استطاعت خرید خانه» و «طول انتظار برای صاحب‌خانه شدن»، به ترتیب در جایگاه ۶۷ و ۹۰ قرار دارد. در پی تحولات ایجاد شده در بازار زمین و مسکن در سال‌های اخیر، دسترسی به مسکن مناسب برای تمام ایرانیان مشکل شده است. این شرایط در شهر مشهد نیز صادق است. نتایج این بررسی نشان داد که با شدت گرفتن مشکلات اقتصادی و رسیدن فرزندان به سن ازدواج و ضرورت تأمین شغل و درآمد برای آنان، خانوارها از استراتژی‌های مختلفی بهره‌مند می‌شوند که از جمله آنها تفکیک و تقسیم واحد مسکونی به بخش‌های کوچک‌تر، جابه‌جایی از محلات مرفه‌تر به سوی محلات حاشیه‌ای و ... می‌باشد.

همین امر، اختلاف‌های درون و برون منطقه‌ای در این شهر را تشدید نموده و نشانگر آن است که سیاست‌گذاری‌های صورت گرفته از سوی مسئولین، تأثیرات مهم و اساسی برای دسترسی به مسکن در پی نداشته است. در واقع اختلافات اساسی در دسترسی برخی از مناطق و کمبودهای مشخص و قابل توجه در مناطق دیگر، نشان می‌دهد که آنچه در بازار مسکن اتفاق افتاده، سیاست‌های بازاری است. در این شرایط سطوح مختلف سیاست‌گذاری (دولت، اجرایی (شرکت‌های مهندسی و شهرداری و ...) و زندگی روزمره (مردم و شهروندان)، نقش خود را به‌طور دقیق، ایفاء نمی‌کنند. به‌عنوان مثال،

ثامن شهرداری مشهد، بافت مسکونی در بین بخش‌های خدماتی سهم قابل ملاحظه‌ای را به خود اختصاص نمی‌دهد. با تغییرات صورت گرفته در سال‌های اخیر و اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر، اغلب جمعیت ثروتمند و قدیمی از این محدوده به سایر مناطق نقل مکان نموده و مهاجرین فقیر (در بخش‌هایی که هنوز به سمت اعیان‌سازی سوق پیدا نکرده است) جای آنها را گرفته‌اند. به همین دلیل، ساختار قدیمی شهر مشهد که عمدتاً بر این محدوده منطبق می‌باشد و شرایط یکسان و یکدستی داشته است، دچار تحول اساسی شده است. به‌طور کلی افزایش سهم هزینه تأمین مسکن در سید هزینه‌های خانوار از یک‌سو و تضعیف سکونت ملکی در برابر مسکن اجاره‌ای از سوی دیگر و همچنین چند برابر شدن قیمت زمین و مسکن طی ۲۵ سال گذشته، نشان می‌دهد که وضعیت خانوارهای ساکن در این شهر، در بازار مسکن چندان مطلوب نیست. در این میان، چهار فاکتور اساسی یعنی «قیمت زمین و سوداگری در این بازار»، «رونق اندک بازار تسهیلات رهنی»، «ضعف قوانین» و همچنین «حجم بالای مسکن نامناسب و نامطلوب»، از مهم‌ترین چالش‌های بازار مسکن این کلان‌شهر محسوب می‌شود. برای مدیریت این چالش‌ها توجه به «گسترش دسترسی به تأمین مالی خرید مسکن در استطاعت»، «پرونگ شدن نقش بخش خصوصی در تأمین مسکن»، «به رسمیت شناختن بخش مسکن غیررسمی» و همچنین «ارتقای مدیریت بازار زمین» بسیار مهم و اساسی تلقی می‌شود.

یافته مهم دیگر این بررسی آن بود که دسترسی به مسکن نسبت به وسعت فضای مسکونی حساسیت کمتری داشته و این حساسیت عمدتاً مربوط به تعداد اتاق در اختیار بوده است. اصولاً با توجه به ساختار مذهبی، اجتماعی و فرهنگی ساکنین شهر مشهد، آنها تمایل زیادی دارند که فضاهای اختصاصی ویژه‌ای برای اعضای خانوار خود تهیه نمایند. به‌عنوان مثال، این اهمیت را احترامی (۱۳۶۹) به خوبی در بررسی خود نشان داده و اعلام نموده است که خانوارها بیش از آن که به وسعت اهمیت بدهند، تعداد اتاق را مورد توجه قرار می‌دهند. به هر حال چون واحدهای مربوط به طرح مسکن مهر، در خارج این شهر و به‌خصوص در شهرهای جدید و روستا-شهرهایی که جدیداً به موقعیت شهری ارتقاء یافته‌اند، ساخته شده‌اند، تأثیر کمتری بر تأمین مسکن شهر مشهد داشته‌اند. یعنی بر خلاف طرح‌های اخیر که دولت تهیه کرده و سعی دارد خانوارهای جوان را به شهرک‌های جدید منتقل نماید، حداقل این سیاست در مشهد عملیاتی نشده است. به عبارت دیگر شهرک‌سازی و پروژه‌هایی چون مسکن مهر که خارج از بافت اصلی شهرها به اجرا درآمده‌اند، اغلب به‌صورت تله جمعیتی عمل کرده و بیش‌تر به مالکیت و یا اجاره مهاجران و تازه واردانی در آمده است که در سال‌های اخیر به این شهر وارد شده‌اند. شاید

نتایج این بررسی نشان داد که بالاترین وضعیت دسترسی مناسب به مسکن، مربوط به مناطق ۱۱، ۹ و ۱ و بدترین شرایط نیز به مناطق ۵، ۴ و ۶ تعلق داشته است. به عبارت دیگر مناطقی که بالاترین وضعیت را در سایر شاخص‌ها به‌دست آورده‌اند، در دسترسی به مسکن نیز وضعیت بهتری از بقیه مناطق داشته‌اند. این یافته با اندکی اختلاف در کار صادقلو و بازرگان (۱۳۹۵) مورد تأیید قرار گرفته است. این گروه اعلام داشتند، رتبه‌بندی مناطق سیزده‌گانه شهر مشهد براساس تکنیک تصمیم‌گیری ORESTE، نشان می‌دهد مناطق ۸، ۹ و ۱۱ دارای بالاترین رتبه‌ها به لحاظ کیفیت طراحی شهری هستند. مناطق ۴، ۵ و ۷، به دلیل شرایط زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی از جمله مناطقی هستند که از روزگار قدیم در شمار بخش‌های بسیار محروم شهر به حساب آمده و در واقع تماماً هسته‌های روستایی می‌باشند که به مرور زمان به شهر مشهد اضافه شده و به دلیل شرایط قبلی و توجه و رغبت مهاجرین تازه وارد به آنها، در جلب و جذب امکانات متناسب با جمعیت ساکن، توفیق چندانی به‌دست نیاورده‌اند (صابری‌فر، ۱۳۹۷).

در این بررسی مشخص شد که مناطق ۱۰ و ۷ بالاترین اختلافات درونی از نظر دسترسی به مسکن را به خود اختصاص داده‌اند و مناطق ۳ و ثامن با کم‌ترین اختلافات درونی مواجه بوده‌اند. این یافته نشان می‌دهد مناطقی که نه برنامه مدونی از سوی دولت برای تأمین مسکن داشته و نه سرمایه‌گذاران به دلیل سودآوری اندک، انگیزه‌ای برای ساخت مسکن داشته‌اند، شکاف بیش‌تری از نظر دسترسی به مسکن نشان می‌دهند. علاوه بر آن مناطقی که بالاترین اختلافات را نشان داده‌اند؛ یعنی مناطق ۱۰ و ۷، در دو سمت شرقی و غربی مشهد قرار دارند و به نوعی بارانداز شهر مشهد برای مهاجرین تلقی می‌شوند. در واقع مهاجرین در ابتدا در این مناطق ساکن شده و به مرور و با به‌دست آوردن شغل و درآمد، این منطقه را به سوی سایر مناطق ترک می‌کنند. بنابراین ضریب اجاره‌نشینی در این دو منطقه، نسبت به سایر مناطق بسیار بیش‌تر بوده و به‌طور کلی، جمعیت در دو گروه درآمدی بالا (مالکین) و پایین (مهاجرین و اجاره‌نشین‌ها) گروه-بندی می‌شوند (وفایی، ۱۳۹۷). در مقابل دو منطقه ۳ و ثامن، شرایط کاملاً متفاوتی دارند. به‌طوری‌که منطقه ۳ شهر مشهد در گروه مناطق توسعه نیافته قرار داشته و بالاترین میزان جمعیت حاشیه‌نشین را در خود جای داده است. به عبارت دیگر، بیش از ۵۶ درصد جمعیت این منطقه از گروه‌های حاشیه‌نشین می‌باشند. اغلب جمعیت این محدوده از گروه‌های فقیر بوده و در جایگاهی قرار ندارند که دست به واسطه‌گری در امر مسکن بزنند. بنابراین مساحت واحدهای ساخته شده در حد اندک و عمدتاً برای مصارف مسکونی بوده و وارد بورس بازی‌های کاذب نمی‌شوند. در منطقه

کرد. به هر حال و در صورت عدم توجه به این شرایط و عدم امکان تحقق عدالت اجتماعی و برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری بر اساس رانتهای آشکار و پنهان شرایط را به سویی خواهد برد که حتی مداخلات سازنده و اثربخش را نیز از مسیر اصلی خارج می‌سازد. چنین روندی در اعطای وام، واگذاری زمین، پرداخت یارانه و ... به روشنی قابل درک و پیگیری است. به‌عنوان نمونه وقتی پرداخت وام شرایط سخت و بعضاً غیر عقلایی دارد، بسیاری از فقرا به این وجه دسترسی پیدا نمی‌کنند. عدم دسترسی به وام و تسهیلات ارزان قیمت، گروه‌های کم‌توان را به دام رباخواران انداخته و یا در صورتی که چنین وجهی قابل دسترس نباشد، کیفیت مسکن و محله‌های مسکونی آنها را به بدترین شرایط تنزل می‌دهد. پیامد چنین روندی افزایش نرخ نابرابری و بروز شکاف اجتماعی بسیار شدید در جامعه است.

راهکارها

با توجه به یافته‌های پژوهش حاضر، راهکارهای اصلی را می‌توان به شرح زیر خلاصه و دسته‌بندی کرد:

- تأکید بر مشارکت و همراهی مردم در طرح‌ها و رویکردهای مورد توجه به‌خصوص در بازسازی بافت قدیمی پیرامون حرم مطهر در مشهد، با مدنظر قرار دادن نیازهای غیرقطبی خانوارها؛
- توجه به مترائهای مختلف در تمام پروژه‌های تأمین مسکن، برای فراهم آمده برای فراهم کردن امکان زندگی گروه‌های درآمدی مختلف در کنار یکدیگر و جلوگیری از جدایی‌گزینی مسکونی؛
- توجه همزمان به ابعاد فضایی و جمعیتی و زیرساخت‌های متعدد مورد نیاز واحدهای مسکونی برای موفقیت بیش‌تر پروژه‌ها ساخت‌وساز و تجهیز مسکن؛
- تأکید بر توزیع مناسب فعالیت‌های اقتصادی با توجه به مزیت نسبی در مناطق مختلف و فراهم شدن زیرساخت‌های لازم، برای افزایش دسترسی خانوارهای کم درآمد برای جلوگیری از بروز نابرابری‌های اجتماعی و در نهایت ناآرامی‌های سیاسی و اجتماعی.

سیاسگذاری

نویسندگان از پرسنل شهرداری مشهد به جهت در اختیار قرار دادن اطلاعات مورد نیاز و کمک به تکمیل پرسشنامه‌ها، تقدیر و تشکر می‌نمایند.

بتوان گفت که اصولاً در ایران قوانین ۱۰۰ سال اخیر، انعکاس خواست‌های آرمان‌گرایانه است و در آنها به امکانات و منابع توجه نشده است. در این قوانین، به دولت بیش‌تر نقش اجرایی داده شده تا نقش سیاست‌گذاری. نمونه تاریخی آن قانون سال ۱۳۲۶ برای احداث ۴۰۰ واحد مسکونی در تهران است و این وضع در قوانین مصوب شورای انقلاب و تا امروز نیز ادامه یافته است. از نمونه‌های اخیر آن می‌تواند به مسکن مهر در دولت‌های نهم و دهم و مسکن امید در دولت‌های یازدهم و سیزدهم، اشاره نمود. به بیان ساده‌تر می‌توان عنوان نمود که دولت‌هایی که نمی‌توانند «کالای عمومی» تولید کنند، خود را با تولید ناکارآمد «کالاهای خصوصی» سرگرم می‌کنند.

مسکن علاوه بر اینکه اساسی‌ترین و مهم‌ترین دارایی خانوارها محسوب می‌شود، وسیع‌ترین کاربری شهری هم به حساب آمده و به نظر می‌رسد که چنانچه این مقوله به درستی برنامه‌ریزی و تأمین شود، بسیاری از چالش‌های زندگی شهرنشینان مرتفع می‌گردد. اما این مطالعه نشان داد که مساکن مشهد، امتیازات لازم را کسب نکرده و نمی‌توانند نیازهای مورد تقاضای خانوارها را تأمین نمایند. در واقع وضعیت مسکن در شهر مشهد برای فقرای شهری در چهار شاخص مورد مطالعه (کیفیت، ثبات، قیمت و شرایط محله‌ای) مناسب نبوده و حتی برای طبقه متوسط و گاه ثروتمندان در برخی از ابعاد با تنگناهای اساسی روبه‌رو است. یکی از مهم‌ترین دلایل این امر را باید به برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های غیر اصولی و واکنشی مربوط دانست. همین شرایط مسکن را که یکی از مقوله‌ها اساساً اجتماعی و فرهنگی است، به کالایی صرفاً اقتصادی تبدیل نموده است. دلال‌بازی و بورس‌بازی در حوزه زمین و مسکن، مشکلات عدیده‌ای را برای خانوارها ایجاد نموده است. به‌طوری‌که بسیاری از خانوارهای متوسط و فقیر، سطح توقع خود را از مسکن به‌عنوان تأمین کننده نیازهای عاطفی و اجتماعی تا سرحد سرپناه و خوابگاه کاهش داده و همین امر، آسیب‌های روانی، اجتماعی و فرهنگی متعددی را برای این گروه زمینه‌سازی نموده است. این شرایط در شهری که به‌عنوان پایتخت معنوی ایران اسلامی معرفی شده و خانوارهای ساکن در آن اغلب پایبندی‌های دینی مستحکمی دارند، بسیار نگران کننده به نظر می‌رسد. شاید به همین دلیل است که حساسیت در ارتباط با تعداد اتاق بسیار بیش‌تر از وسعت محیط مسکونی بوده و شرایط محله‌ای، نقش غیر قابل انکاری در انتخاب مسکن داشته است. بر این اساس حتی در شرایطی که تأمین مسکن در تعداد انبوه و در اراضی وسیع ممکن نباشد، بایستی حداقل با تغییر الگوی طراحی واحدهای مسکونی به این نیاز مهم پاسخ مناسب و درخوری ارائه

References

- Aaberge, R. (2007). Gini's Nuclear family, *Journal of Economic Inequality*, (3) 5: 305-322. (Persian) <https://ensani.ir/fa/article/download/386463>
- Akbari, M., Taqvai, M., Chari Sadegh, M., Asgharpour Masuleh, A., Sediq Orei, G., Kermani, M., & Faizi, M. (2017). Intermediary investors and professional speculation in the housing market. *social studies and research in Iran*, 4, 729-701. (In Persian) <https://doi.org/10.22059/jisr.2019.265020.738>
- Azizi, M. M. (2015). *Density in urban development: principles and criteria for determining urban density*. Tehran: Tehran University Press. (In Persian)
- Bell, L., & Liberati, P. (2020). *Inequality analysis the Gini Index*. Rom: ASP.
- Brati, J., & Rasul Zadeh, M. (2017). Rating of construction investment projects in Mashhad and investigating their problems, especially the worn-out fabric around the shrine, (with the help of gray method). *Economic Studies*, 7 (26), 29-50. (In Persian) <https://doi.org/10.22084/aes.2018.14681.2534>
- DeVerteuil, G. (2019). *Inequality*. In R. Kitchin & N. Thrift (Eds.), *International Encyclopedia of Human Geography*, Oxford: Elsevier.
- Ehterami, M. (1990). The number of rooms at the disposal of urban households. *Journal of Official Statistics of Iran*, 26, 11-14. (In Persian) https://ijoss.srtc.ac.ir/browse.php?slc_lang=fa&slc_sid=1
- Fatahi, S. (2010). *Review and evaluation of housing policies for low-income groups, a case study: New Parand city*. Master's Thesis of Architecture: Isfahan University of Arts. (In Persian)
- Giti, G. (1990). Housing ownership and its impact on the organization of urban space. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 9, 1-15. (In Persian) <https://www.sid.ir/paper/452795/fa#downloadbottom>
- Green, K., Bovell-Ammon, A., & Sandel, M. (2023). Housing and Neighborhoods as Root Causes of Child Poverty. *Academic Pediatric Association*, 8 (21), 194-199.
- Iran Statistics Center (1988-2018). *Housing market and its price changes*. Tehran: Iran Statistics Center. (In Persian)
- Iran Statistics Center (2000). *Statistical yearbook of the country*. Tehran: Iran Statistics Center. (In Persian)
- Islamic Council Research Center (2016). *Poverty and the poverty line in Iran*. Tehran: Islamic Council. (In Persian)
- Ismailpour, N., & Karaoz, A. (2013). *Slow exploration in the concept of house and housing with an emphasis on changes in the housing pattern from yesterday to today (movement from stability to instability)*. Tehran: Urban Management and Sustainable Development Organization. (Persian)
- Kshetrimayum, B., Bardhan, R., & Kubota, T. (2020). Factors Affecting Residential Satisfaction in Slum Rehabilitation Housing in Mumbai. *Sustainability*, 12, 1-22.
- Le Corbusier (1975). *How to think about the problem of urban development*. translated by Mohammad Taghi Katbi, Tehran: Amirkabir Publications.
- Maio, F. (2007). Income inequality measures. *Jornal of Epidemiol Community Health*, 60 (10), 849-852.
- Mashhad Municipality (2019). *Statistics of municipal license issuance*. Mashhad: Mashhad Municipality. (In Persian)
- Morsoosi, N. & Saebi, M. (2009). Geographical analysis of the impact of social ecology on the physical development of the city, case example: Mashhad city. *Urban Ecology*, first issue, 42-81.
- Oladapo, A. (2006). Study of tenants' maintenance awareness, responsibility and satisfaction in institutional housing in Nigeria. *Journal of Strategic Property Management*, 23, 217-213.
- Pourmohammadi, M. (2016). *Housing Planning*, Tehran: Samit Publications. (In Persian)
- Rahnama, M.R. (2007). The effects of the implementation of improvement and renovation projects in the center of Mashhad on the neighborhood down the street. *Geography and Development*, 6 (11), 157-180. (In Persian) <https://www.sid.ir/paper/77054/fa>
- Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. USA: Prentice Hall publications.
- Sabraifar, R. (2017). Measuring the success rate of justice-oriented policies by determining the level of development of urban areas based on sustainable development indicators (case example of

- Mashhad city). *Geography and Human Relations*, (1)2, 101-116. (In Persian) https://www.gahr.ir/article_69490_c3cd025fbb69a4181d2686d90070f453.pdf
- Sabrifar, R. (2019). Determining the influencing factors on citizens' behavior in using the public transportation system using the Tobit model (a case study of Mashhad city). *Planning and Physical Development*, (7) 35, 73-84. (Persian) <https://doi.org/10.30473/psp.2020.49587.2205>
- Sabri, R. (2022). *Housing and informal housing*. Payam Noor University Press: Tehran. (In Persian)
- Sabrifar, R. (2022). Review of developments in Iran's housing sector in a recent century. *Urban and Regional Policy*, 1 (3), 58-75. (In Persian) https://pur.ahvaz.iau.ir/article_694609_afc5a7e6e74f192d592fc433605f5617.pdf
- Sabrifar, R. (2023). Investigating the impact of the municipality's capability and functional indicators on the presence and participation of citizens (case example: Mashhad Municipality). *Urban and Regional Geography and Planning*, 13 (46), 203-232. (In Persian) <https://doi.org/10.22111/gaij.2023.44065.3072>
- Sabrifar, R. & Jangi, H. (2016). Investigating the indicators of suitable housing pattern from the perspective of the residents of the marginal groups of Mashhad city. *applied research of geographical sciences*, (17)46, 157-139. (Persian) <https://jgs.khu.ac.ir/article-1-2538-fa.pdf>
- Sadeghlou, T., Behrouz, Z., & Sejasi Khedari, H. (2019). Recognition and analysis of factors affecting the price of land and housing in rural areas (case study: villages of Shandiz sector of Binaloud city). *Physical Development Planning*, 7 (19), 35-59. (In Persian) <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2016.62203>
- Sartipipour, M. (2007). Pathology of the problems of examining the differences between different areas of Tehran city in terms of housing prices and indicators of housing quality of life in Iran. *Sofeh Quarterly*, 3 (39), 22-39. (Persian) <https://ensani.ir/fa/article/download/386463>
- Sayafzadeh, A., & Torabi Ziaratgahi, N. (2017). Examining the differences between different areas of Tehran in terms of housing prices and quality of life indicators. *Urban Design Studies and Urban Researches*, 1 (3), 39-65. (In Persian)
- Shakeri, A. (2015). *An introduction to Iran's economy*. Tehran: Rafee Publications. (Persian)
- Statistics Center of Iran (2022). *Average price of one square meter of residential infrastructure according to selected cities of the country*, Tehran: Statistics Center. (In Persian)
- Theodorakis, P., Mantzavinis, G., Rrumbullaku, Lionis, C., & Trell, E. (2006). Measuring health inequalities in Alnania: a focus on the distribution of general practitioners. *Journal of Hum Resour Health*, 4 (21), 4-5.
- Wafai, A. (2017). *Investigating effective factors in improving the quality of housing health and the residential environment, the case study of Mashhad*, Master's thesis in Geography and Urban Planning: Faculty of Humanities, Payam Noor University. (In Persian)
- Zhao, C., Chen, B., & Li, X. (2023). Rising housing prices and marriage delays in China: Evidence from the urban land transaction policy. *Cities*, 135, 104-121. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104214>