مدیریت شهری
شماره ۴۸ پاییز ۱۳۹۶
No.48 Autumn 2017
۳۱۵-۳۲۶
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۶/۱۲ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۶/۲/۱

برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده

علی نیکزاد*- دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، پژوهشگاه مهندسی بحران‌های طبیعی شاخص پژوه، تهران، ایران

چکیده

تعالی هر جامعه در گرو رفع نیازهای اولیه افراد آن جامعه می باشد. چنانچه هر فرد در زندگی خود از شغل و مسکن مناسب برخوردار باشد، در کنار یک ساختار تأمین اجتماعی کارآمد و فراگیر و امنیت کافی و جامعه قانون مدار احساس آرامش خواهد نمود. افراد چنین جامعه ای ظرفیت قابل توجهی برای تعالی و پیشرفت پیدا می نمایند و در صورت وجود برنامه ریزی صحیح در این جوامع، پیشرفت علمی، توسعه یافتگی، تولید ثروت و پیشتازی در اقتصاد و از همه مهم‌تر تامین کرامت انسانی قطعی خواهد بود. در تمامی جوامع تنوع درآمد در بین افراد جامعه اجتناب ناپذیر است و طبیعتاً افراد با درآمد مناسب قادر به تأمین نیازهای مختلف خود می باشند، لیکن اقشار کم درآمد بدون حمایت دولت‌ها قادر به رفع نیازهای اساسی خود از جمله تامین مسکن، نخواهند بود. از این رو برنامه ریزی برای حمایت از این گروه پیش نیاز برقراری عدالت اجتماعی و در عین حال لازمه شکل گیری یک جامعه مترقی و متوازن است. بنابراین برای تحقق این موضوع، این مقاله، به برآورد نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد در طول ۲۵ سال آینده پرداخته است. بدین منظور، ابتدا تمامی مشخصات گروه هدف تعیین شده و سپس تعداد مسکن مورد نیاز تا پایان سال هدف برآورد شده است. اهمیت برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای آینده در برآورد منابع مالی مورد نیاز برای ساخت این واحدهای مسکونی و همچنین جهت مدیریت صحیح و تامین هزینه‌ها، بسیار حائز اهمیت بوده و از طرفی موجب تامین مسکن مورد نیاز و از سوی دیگر موجب رشد و رونق بازار مسکن خواهد شد.

واژگان کلیدی: برآورد نیاز مسکن، اقشار کم درآمد، مردان و زنان، ازدواج و طلاق، موالید و اموات

Estimated need for housing for low-income groups in the next 25 years

Abstract

The excellence of each society depends on meeting the basic needs of those people. If any person has a decent job and housing in his life, he will feel comfortable with an efficient and comprehensive social security structure and adequate security and the law-enforcement community. The people of such a community will have considerable potential for excellence and, if there is proper planning in these societies, scientific progress, development, wealth generation, and the pioneering economy and, most importantly, human dignity will be decisive. In all societies, income diversification is inevitable among people, and naturally, people with appropriate income are able to meet their different needs, but low-income groups without the support of governments will not be able to meet their basic needs, including housing. Therefore, planning to support this group is a prerequisite for social justice and, at the same time, necessary for the development of a progressive and balanced society. So, in order to realize this, this paper has addressed the need for housing for low-income groups over the next 25 years. To do this, first all the characteristics of the target group are determined and then the number of required housing is estimated by the end of the year. The importance of estimating the number of residential units needed for the future is very important in estimating the funds needed to build these residential units, as well as for proper management and financing, and, on the other hand, provides the necessary housing and, on the other hand, promotes market growth and prosperity. Housing will be.

Key Words: Estimated housing needs, low income groups, men and women, marriage and divorce, births and wives

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۱۰۸۱۵۳۴، رایانامه: nikzad34@yahoo.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

۱- مقدمه

امروزه موضوع تامین مسکن اقشار کم درآمد به‌عنوان یکی از ضروریات مدیریت بازار مسکن در کشور بدل شده است. از این رو و به منظور مدیریت و تصمیم‌گیری صحیح و تامین منابع لازم، ضروریست تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای آینده را برآورد و پیش‌بینی نمود. بررسی سوابق مطالعات انجام شده در این زمینه نشان می‌دهد که تحقیقات متعددی در حوزه‌ی نیازسنجی مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌خانمان انجام شده‌است. بطور مثال: در سال ۲۰۰۴ رونتری به بررسی موضوع شکست بازار در تامین مسکن افراد بی‌خانمان پرداخته‌است. براساس این مطالعه، شکاف عرضه و تقاضا، علاوه بر تأثیر بر قیمت مسکن، اجاره بها را نیز به‌شدت متأثر می سازد. ناکارآمدی بازار در تامین مسکن برای طیف وسیعی از اقشار با درآمد متوسط و پایین در کنار عملکرد ناکارآی نظام اقتصادی ازجمله رشد نامتناسب دستمزد نسبت به رشد قیمت و اجاره بهای مسکن، لزوم دخالت دولت در این بازار را حتمی می سازد. بنابراین مقابله با معضل شکست بازار در تأمین سرپناه مناسب برای افراد سالخورده، بیمار، بی بضاعت، ناتوان جسمی و ذهنی و افراد کم درآمد از جمله مهمترین اهداف دولتهاست[1]. همچنین در سال ۲۰۱۰ والاس تحقیقی را انجام داد با این عنوان که، منظور از اقشارمشمول کمک‌های دولت دراسکان کم درآمدها کدام گروه درآمدی است؟ مطابق این تحقیق، اقشاری نیازمند خانه‌های قابل خرید تشخیص داده می‌شوند که بیش از ۲۵ درصداز درآمد خود راصرف پرداخت اجاره بها و یا بیش از ۳۰ درصد از درآمد خویش را صرف پرداخت اقساط وام رهنی نماید. نتایج حاصل از این تحقیق به معرفی برخی از ابزارهای مورد استفاده دولت ایالات متحده در حمایت از پروژه های استیجاری می‌پردازد[2]. تحلیل بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات ها بر قیمت مسکن و توان خرید افراد کم درآمد عنوان مطالعه هیو (۲۰۰۶) می‌باشد. این مطالعه نشان داد که مالیات بر نقل و انتقال باعث افزایش نوسانات قیمتی می‌شود و کاهش نقدینگی بازار در اثر وضع این مالیات، به عنوان دلیل اصلی این موضوع عنوان شده است. نقدینگی بازار در اثر وضع این مالیات به عنوان دلیل اصلی این موضوع عنوان شده است[3]. درهمین رابطه، مقاله فیو و همکاران (۲۰۱۳) به بررسی اثرات سیاست افزایش مالیات بر نقل و انتقال در بخش مسکن کشور سنگاپور پرداخته است. به طور کلی، می توان گفت که نتایج این مقاله نسبت به سیاست افزایش مالیات بر نقل و انتقال به منظور دست یابی به ثبات قیمتی هشدار می‌دهد تا توان خرید مسکن توسط اقشار کم درآمد افزایش یابد[4]. محمدی در کتاب برنامه‌ریزی مسکن (۱۳۷۹)، اهمیت مسکن را بالاتر از دیگر نیازهای ضروری افراد می‌داند و برای مسکن در برآورده نمودن هر سه دسته نیاز اساسی مادی انسان شامل: نیازهای زیستی، اقتصادی و اجتماعی، نقش ویژه‌ای را در نظر می‌گیرد. این کتاب عدم دسترسی به مسکن مناسب را مترادف با افزایش بزهکاری، طلاق و از هم گسیختگی اجتماعی و عامل بازدارنده رشد و اعتلای اجتماعی- فرهنگی و روانی و همچنین باعث پیدایش پدیده های ناهنجار اجتماعی دیگری از قبیل خیابان خوابی، زاغه نشینی و تکدی‌گری قرار داده و دخالت دولت را در امر مسکن ضروری دانسته که ابزارهای دولت برای این مداخله شامل: پول، زمین و وضع قوانین لازم است[5]. با توجه به مطالعات انجام شده، در این مقاله برای برآورد تعداد مسکن مورد نیاز اقشار کم‌درآمد در سال‌های هدف، به بررسی پارامترهایی ازجمله برآورد تعداد ازدواج، تعداد طلاق، مسکن آزاد شده در اثر فوت اعضاء خانوار و همچنین بررسی روند تشکیل خانوارهای یک‌نفره پرداخته شده است. مجموع این عوامل امکان برآورد نیاز اقشار کم درآمد به مسکن در سال‌های آینده را میسر می سازد.

۲- نیاز مسکن ناشی از ازدواج

برای برآورد تعداد ازدواج، تعداد زنان مایل به ازدواج در گروه هدف ملاک محاسبه است، زیرا برای زنان امکان تعدد زوجات وجود نداشته و به ازاء هر زن تنها امکان تشکیل یک خانواده میسر می باشد. با توجه به اینکه برخی از زنان هرگز ازدواج نخواهند کرد و همچنین بعضی از زنان بعد از فوت همسر و یا طلاق از همسر بنا به دلایل مختلف از قبیل:

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

بـالا بـودن سـن آنهـا، وجـود فرزنـد، آداب و رسـوم و یـا داشـتن علاقـه بـه همسـر خـود بعـد از فـوت وی تمایـل بـه ازدواج نخواهنـد داشـت، بنابرایـن تجـرد مـلاک آمـاده ازدواج نخواهـد بـود، بلکـه از تفاضـل زنـان در معـرض ازدواج (تمـام زنـان مجـرد) و زنانـی کـه براسـاس دلایـل ذکـر شـده ازدواج نخواهنـد کـرد، تعـداد زنـان آمـاده ازدواج بـرآورد خواهـد شـد. آمـار درصـد افـرادی کـه بعـد از طـلاق و یـا فـوت همسـر خویـش ازدواج خواهنـد کـرد در جـدول ۲-۱ ارائـه شده‌اسـت.

جدول ۱. آمار ازدواج زنان پس از فوت و یا طلاق از همسر؛ ماخذ: محاسبات پژوهشگر.

(سال)	تعداد زنان مجـرد هرگـز ازدواج نکرده	تعدادی کـه هرگز ازدواج نخواهند کرد	تعـداد زنـان مجرد ناشـی ازفوت همسر	درصـد احتمـال ازدواج زنـان مجرد ناشـی ازفوت همسر	تعـداد زنـان مجـرد ناشی از طلاق	درصـد احتمـال ازدواج زنـان مجـرد ناشی از طلاق	تعـداد زنـان آمـاده ازدواج
۱۴-۱۰	۱،۸۹۷،۲۲۸	۱۸،۹۷۲	۷۸۹	۱۰۰	۶۹۳	۱۰۰	۱،۸۷۹،۷۳۸
۱۹-۱۵	۱،۸۱۸،۲۵۳	۱۸،۱۸۳	۱،۴۹۱	۱۰۰	۴،۹۷۰	۱۰۰	۱،۸۰۶،۵۳۱
۲۴-۲۰	۱،۴۹۴،۸۸۵	۱۴،۹۴۹	۶،۰۳۰	۹۸	۳۴،۰۳۳	۱۰۰	۱،۵۰۹،۸۷۹
۲۹-۲۵	۸۴۸،۵۱۴	۸،۴۸۵	۱۴،۰۱۴	۹۵	۵۱،۷۶۶	۱۰۰	۹۰۵،۱۰۸
۳۴-۳۰	۳۷۲،۲۰۵	۳،۷۲۲	۲۳،۴۶۴	۹۰	۶۰،۰۰۱	۹۵	۴۴۶،۶۰۱
۳۹-۳۵	۱۶۵،۳۲۳	۱۶،۵۳۲	۳۶،۰۶۷	۸۵	۴۴،۴۹۸	۸۵	۲۱۷،۳۷۱
۴۴-۴۰	۹۳،۵۷۲	۱۸،۷۱۴	۵۰،۴۰۹	۷۰	۳۳،۷۱۶	۶۵	۱۳۲،۰۵۹
۴۹-۴۵	۵۲،۵۰۶	۱۵،۷۵۲	۵۱،۰۹۲	۵۰	۱۸،۰۹۷	۴۵	۷۰،۴۴۴
۵۴-۵۰	۳۱،۵۳۰	۱۵،۷۶۵	۵۹،۸۷۲	۴۰	۱۰،۹۸۶	۳۵	۴۳،۵۵۹
۵۹-۵۵	۱۷،۴۸۳	۱۳،۱۱۲	۴۵،۵۳۸	۲۵	۴،۰۹۸	۲۰	۱۶،۵۷۵
۶۴-۶۰	۸،۹۶۷	۸،۰۷۰	۲۹،۲۸۲	۱۵	۱،۱۵۸	۱۰	۵،۴۰۵
۶۹-۶۵	۱۳،۹۰۵	۱۳،۲۱۰	۴۲،۶۲۶	۵	۱۶۵	۱	۲،۸۲۸
۷۴-۷۰	۳،۵۶۵	۰	۰	۰	۰	۰	۳۵۶۵
۷۵ و بیشتر	۰		۰	۰	۰	۰	۰

برای برآورد درصد ازدواج زنان در هر بازه سنی از رابطه زیر استفاده می‌شود:

(۲-۱) $y=\frac{e_1}{s_1}$ y: درصد ازدواج زنان در هر بازه سنی

e۱ : تعداد زنان ازدواج کرده در بازه سنی

s۱ : تعداد کل زنان موجود در هر بازه سنی

همچنین برای برآورد تعداد زنان آماده ازدواج از رابطه زیر استفاده می‌شود:

(۲-۲) $T_a=(M_f \times X) + (M_t \times z) + M_1 _ M_n$

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۸ پاییز ۱۳۹۶
No.48 Autumn 2017

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

T_a: تعداد زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی

M_f: تعداد زنان در معرض ازدواج ناشی از فوت همسر در هر بازه سنی

x: درصد ازدواج زنان بعد از فوت همسردر هر بازه سنی(درصد از مفروضات مقاله)

M_t: تعداد زنان مجرد ناشی از طلاق در هر بازه سنی

z: درصد ازدواج زنان بعد از طلاق در هر بازه سنی (درصد از مفروضات پژوهشگر)

M_1: تعداد زنان مجرد که قبلا اصلا ازدواج نکرده‌اند در هر بازه سنی

M_n: تعداد زنانی که هرگز ازدواج نخواهند کرد در هر بازه سنی

با توجه به اینکه درصد ازدواج تمام زنان مجردی که قبلا ازدواج نکرده‌اند همیشه صد در صد نبوده، بنابراین برای اختلاف این تعداد از زنان با تعداد زنانی که هرگز ازدواج نکرده‌اند، کافیست تعداد زنان مجرد قبلا ازدواج نکرده را در احتمال ازدواجشان که عددی کمتر از درصد۱۰۰ می‌باشد را ضرب نمود. نکته بسیار مهم اینکه این تعداد دربرگیرنده‌ی تعداد موالید در ۲۵ سال آینده نیز خواهد بود که روش محاسبه تعداد موالید در ادامه این مقاله آورده شده‌است. بنابراین تعداد زنان آماده ازدواج در هربازه سنی در طول سال های ۱۳۹۰ تا ۱۴۱۴ با استفاده از ابطه ۲-۲ برآورد و در جدول ۲ ارایه شده‌است.

جدول ۲. برآورد تعداد زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی (T_a) تا سال ۱۴۱۴؛ ماخذ: محاسبات پژوهشگر.

سن	درصدازدواج(y)	۱۳۹۰-۱۳۹۴	۱۳۹۵-۱۳۹۹	۱۴۰۰-۱۴۰۴	۱۴۰۵-۱۴۰۹	۱۴۱۰-۱۴۱۴
۰-۴ ساله	۰	۲۰۲۶۶۱۱	۲۲۱۲۷۶۶	۲۲۳۲۱۹۵	۲۰۶۱۴۵۷	-
۵-۹ ساله	۰	۱۸۴۷۷۸۱	۲۰۲۶۶۱۱	۲۲۱۲۷۶۶	۲۲۳۲۱۹۵	۲۰۶۱۴۵۷
۱۰-۱۴ ساله	۱,۳	۱۸۷۹۷۳۸	۱۸۴۷۷۸۱	۲۰۲۶۶۱۱	۲۲۱۲۷۶۶	۲۲۳۲۱۹۵
۱۵-۱۹ ساله	۱۶,۹	۱۸۰۶۵۳۱	۱۸۵۴۸۷۳	۱۸۲۳۳۳۹	۱۹۹۹۸۰۴	۲۱۸۳۴۹۷
۲۰-۲۴ ساله	۳۲,۲	۱۵۰۹۸۷۹	۱۴۷۶۴۹۷	۱۵۱۶۰۰۸	۱۴۹۰۲۳۴	۱۶۳۴۴۶۱
۲۵-۲۹ ساله	۳۳	۹۰۵۱۰۸	۷۴۷۳۹۰	۷۳۰۸۶۶	۷۵۰۴۲۴	۷۳۷۶۶۶
۳۰-۳۴ ساله	۱۱,۹	۴۴۶۶۰۱	۲۳۹۶۳۸	۱۹۷۸۸۰	۱۹۳۵۰۵	۱۹۸۶۸۳
۳۵-۳۹ ساله	۶,۳	۲۱۷۲۷۱	۶۵۱۴۵	۳۴۹۵۵	۲۸۸۶۴	۲۸۲۲۶
۴۰-۴۴ ساله	۳,۱	۱۳۲۰۵۹	۱۸۰۱۶	۵۴۰۲	۲۸۹۹	۲۳۹۳
۴۵-۴۹ ساله	۱,۷	۷۰۴۴۴	۶۸۱۱	۹۲۹	۲۷۹	۱۴۹
۵۰-۵۴ ساله	۱	۴۳۵۵۹	۲۴۳۷	۲۳۶	۳۲	۱۰
۵۵-۵۹ ساله	۰,۶	۱۶۵۷۵	۱۰۵۲	۵۹	۶	۱
۶۰-۶۴ ساله	۰,۵	۵۴۰۵	۲۹۷	۱۹	۱	۰
۶۵ ساله وبالاتر	۰,۴	۲۸۲۸				

و در نتیجه تعداد ازدواج زنان در هر بازه سنی با توجه به پارامترهای معرفی شده برابر است با:

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

(2-3) $T_e=(T_a\times y)+(T_a\times(100\%-y)\times y)+(T_a*(100\%-y)^2\times y)$
$+T_a\times(100\%-y)^3\times y)+(T_a\times(100\%-y)^4\times y) \Leftrightarrow$
$T_e=\sum_{n=0}^{4}\times(T_a\times(100\%-y)^n\times y)$

T_e: تعداد ازدواج زنان در هر بازه سنی

T_a: تعداد زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی

y: درصد ازدواج زنان در هر بازه سنی

تعداد ازدواج زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی (تعداد ازدواج در کشور) در طول سال های ۱۳۹۰ تا ۱۴۱۴ با استفاده از ابطه ۲-۳ برآورد در جدول ۲-۳ ارایه شده است. مطابق با این تعداد ازدواج و با توجه به فرض پراکندگی یکسان جمعیت در دهک های مختلف درآمدی کشور، تنها ۲۶٫۶ درصد اجاره‌نشین از ۴۰ درصد کل ازدواج ها در دسته‌بندی گروه هدف قرارمی‌گیرند. در این حالت، روند ادامه درصد ازدواج در بازه ها، در دهک‌های درآمدی کشور مطابق با سال ۱۳۹۰ فرض شده و پایه محاسبات بر این مبنا قرار داده شده‌است.

جدول ۳. برآورد تعداد ازدواج زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی (Te) تا سال ۱۴۱۴؛ ماخذ: محاسبات پژوهشگر.

سن	۱۳۹۴-۱۳۹۰	۱۳۹۹-۱۳۹۵	۱۴۰۴-۱۴۰۰	۱۴۰۹-۱۴۰۵	۱۴۱۴-۱۴۱۰
۱۴-۱۰ ساله	۱۲۱،۰۷۶	۱۱۹،۰۱۷	۱۳۰،۵۳۶	۱۴۲،۵۲۶	۱۴۳،۷۷۸
۱۹-۱۵ ساله	۱۱۴۷،۶۸۹	۱۱۷۸،۴۰۱	۱۱۵۸،۳۶۷	۱۲۷۰،۴۷۶	۱۳۸۷،۱۷۶
۲۴-۲۰ ساله	۱۴۶۵،۰۰۷	۱۴۳۲،۶۱۸	۱۴۷۰,۹۵۵	۱۴۴۵،۹۴۷	۱۵۸۵،۸۸۸
۲۹-۲۵ ساله	۹۰۳،۹۳۱	۷۴۶،۴۱۷	۷۳۹،۹۱۵	۷۴۹،۴۴۷	۷۳۶،۷۰۶
۳۴-۳۰ ساله	۴۴۶،۵۷۲	۲۳۹،۶۲۲	۱۹۷،۸۶۷	۱۹۳،۴۹۲	۱۹۸،۶۷۰
۳۹-۳۵ ساله	۲۱۷،۲۷۰	۶۵،۱۴۵	۳۴،۹۵۵	۲۸،۸۶۴	۲۸،۲۲۶
۴۴-۴۰ ساله	۱۳۲،۰۵۹	۱۸،۰۱۶	۵،۴۰۲	۲،۸۹۹	۲،۳۹۳
۴۹-۴۵ ساله	۷۰،۴۴۴	۶،۸۱۱	۹۲۹	۳۷۹	۱۴۹
۵۴-۵۰ ساله	۴۳،۵۵۹	۲،۴۳۷	۲۳۶	۳۲	۱۰
۵۹-۵۵ ساله	۱۶،۵۷۵	۱،۰۵۲	۵۹	۶	۱
۶۴-۶۰ ساله	۵،۴۰۵	۲۹۷	۱۹	۱	۰
۶۵ ساله وبالاتر	۲،۸۲۸	۰	۰	۰	۰

۳. برآورد تعداد موالید در سال‌های آینده: تعداد موالید در آینده نقش مهمی در روند رشد جمعیت در کشور خواهد داشت، بنابراین این مقاله الگویی در برآورد تعداد موالید در هر سال ارائه نموده‌است. در این الگو فرض روند شکل‌گیری بعد خانوار مطابق با درصد آن در سال ۱۳۹۰ قرار داده شده است. با استفاده از روابط ۳-۱ تا ۳-۵ تعداد موالید تا سال ۱۴۱۴ محاسبه و در جداول۳-۱ و ۳-۲ ارائه شده‌است.

$$N_j = V_j + G_j - Q_t - Q_o \qquad (۳-۱)$$

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۸ پاییز ۱۳۹۶
No.48 Autumn 2017

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

N_j: تعداد خانوار در سال n ام

V_j: تعداد خانوار در سال (n-1)ام

G_j: تعداد خانوار تشکیل شده در سال (n-1)ام

Q_t: تعداد خانوار ۲ نفره کم شده در اثر فوت اعضا در سال (n-1)ام

Q_o: تعداد خانوار یک نفره کم شده در اثر فوت اعضا در سال (n-1)ام

$$A_j = N_j * d \quad (۳-۲)$$

A_j: قرار گیری تعداد خانوار با در نظر گرفتن بعد خانوار

d: درصد خانوار با ابعاد مختلف

با تعیین قرارگیری تعداد خانوار با درنظر گرفتن بعد خانوار و درصد خانوار با ابعاد مختلف تعداد جمعیت شهری برابر است با:

$$J=P+(W_2*2) + (W_3*3) + (W_4*4) + (W_5*5) + (W_6*6) + (W_7*7) + (W_8*8) + (W_9*9) + (W_{10}*10) \quad (۳-۳)$$

J: تعداد جمعیت شهری

P: تعداد خانوار یک نفره

W_2: تعداد خانوار ۲ نفره

W_3: تعداد خانوار ۳ نفره

W_4: تعداد خانوار ۴ نفره

W_5: تعداد خانوار ۵ نفره

W_6: تعداد خانوار ۶ نفره

W_7: تعداد خانوار ۷ نفره

W_8: تعداد خانوار ۸ نفره

W_9: تعداد خانوار ۹ نفره

W_{10}: تعداد خانوار ۱۰ نفره

پس از محاسبه تعداد جمعیت شهری، تعداد موالید و یا همان تعداد فرزندان جدید در هر سال برابر است با:

$$H = J_P_((W_2 + W_3 + W_4 + W_5 + W_6 + W_7 + W_8 + W_9 + W_{10}) * 2) \quad (۳-۴)$$

$$H_n = H_H_{n_1}$$

H: تعداد کل فرزندان

H_n: تعداد فرزندان جدید در سال n ام

H_{n_1}: تعداد فرزندان در سال (n-1) ام

با استفاده از روابط بیان شده در این بخش، برآورد تعداد موالید در جدول ۳ ارایه شده است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

جدول ۳. برآورد تعداد موالید (محاسبات پژوهشگر)

شرح	درصد (d)	۱۳۹۰	۱۳۹۱	میانگین ۱۳۹۲-۱۳۹۴	۱۳۹۵	میانگین ۱۳۹۶-۱۳۹۹	۱۴۰۰	میانگین ۱۴۰۱-۱۴۰۴	۱۴۰۵	میانگین ۱۴۰۶-۱۴۰۹	۱۴۱۰	میانگین ۱۴۱۱-۱۴۱۴
۱نفره	۷/۲	۱۱۰۵۴۵۶	۱۱۶۵۹۸۲	۱۲۲۶۵۰۸	۱۳۹۰۸۸۴	۱۴۳۴۲۰۸	۱۶۰۴۲۲۰	۱۶۴۴۲۶۰	۱۸۰۳۲۷۴	۱۸۴۲۱۶۹	۱۹۹۹۳۴۴	۲۰۳۹۸۳۵
۲نفره	۱۸/۶	۲۸۵۵۹۴۴	۳۰۱۲۳۱۳	۳۱۶۸۶۸۱	۳۵۹۳۳۴۶	۳۷۰۵۲۷۴	۴۱۴۴۵۰۰	۴۲۴۷۹۴۳	۴۶۵۸۷۵۶	۴۷۵۹۲۴۰	۵۱۶۵۳۰۱	۵۲۶۹۹۰۹
۳ نفره	۲۸/۲	۴۳۲۹۴۳۰	۴۵۶۶۴۷۵	۴۸۰۳۵۲۰	۵۴۴۷۲۸۵	۵۶۱۶۹۶۰	۶۲۸۲۸۰۰	۶۴۳۹۶۱۲	۷۰۶۲۳۷۸	۷۲۱۴۷۰۶	۷۸۳۰۲۶۹	۷۹۸۸۴۸
۴ نفره	۲۷	۴۱۹۲۹۹۱	۴۴۲۲۵۶۶	۴۶۵۲۱۴۰	۵۲۷۵۶۱۸	۵۴۳۹۹۴۶	۶۰۸۴۸۰۱	۶۲۳۶۶۷۲	۶۸۳۹۸۱۲	۶۹۸۷۳۳۹	۷۵۸۳۵۰۴	۷۷۳۷۰۸۵
۵ نفره	۱۱	۱۸۳۰۱۹۰	۱۹۳۰۳۹۷	۲۰۳۰۶۰۳	۲۳۰۲۷۴۴	۲۳۷۴۴۷۰	۲۶۵۵۹۴۲	۲۷۲۲۲۳۲	۲۹۸۵۴۹۶	۳۰۴۹۸۸۹	۳۳۱۰۱۰۸	۳۳۷۷۱۴۴
۶ نفره	۴/۵	۶۹۲۱۷۶	۷۳۰۰۷۴	۷۶۷۹۷۲	۸۷۰۸۹۵	۸۹۸۰۲۲	۱۰۰۴۴۷۵	۱۰۲۹۵۴۵	۱۱۲۹۱۱۱	۱۱۵۳۴۶۵	۱۲۵۱۸۷۹	۱۲۷۷۲۳۲
۷ نفره	۱/۴	۲۱۵۵۴۱	۲۲۷۳۴۲	۲۳۹۱۴۳	۲۷۱۱۹۴	۲۷۹۶۴۰	۳۱۲۷۹۰	۳۲۰۵۹۶	۳۵۱۶۰۱	۳۵۹۱۸۵	۳۸۹۸۳۰	۳۹۷۷۲۵
۸ نفره	۰/۶	۸۵۹۲۳	۹۰۶۲۷	۹۵۳۳۱	۱۰۸۱۰۸	۱۱۱۴۷۵	۱۲۴۶۹۰	۱۲۷۸۰۲	۱۴۰۱۶۲	۱۴۳۱۸۵	۱۵۵۴۰۲	۱۵۸۵۴۹
۹ نفره	۰/۲	۳۳۶۳۶	۳۵۴۷۷	۳۷۳۱۹	۴۲۳۲۰	۴۳۶۳۹	۴۸۸۱۲	۵۰۰۳۰	۵۴۸۶۹	۵۶۰۵۲	۶۰۸۳۵	۶۲۰۶۶
۱۰ نفره و بیشتر	۰/۱۶	۲۴۶۰۵	۲۵۹۵۲	۲۷۲۹۹	۳۰۹۵۸	۳۱۹۲۲	۳۵۷۰۶	۳۶۵۹۷	۴۰۱۳۷	۴۱۰۰۳	۴۴۵۰۰	۴۵۴۰۲
جمع تعداد خانوارها ()	۱۰۰	۱۵۳۶۵۸۹۲	۱۶۲۰۷۲۰۶	۱۷۰۴۸۵۱۹	۱۹۳۳۳۳۵۳	۱۹۹۳۵۵۶۰	۲۲۲۹۸۷۳۷	۲۲۸۵۵۲۹۲	۲۵۰۶۵۵۹۶	۲۵۶۰۶۲۳۳	۲۷۷۹۰۹۷۲	۲۸۳۵۳۷۹۹
جمعیت شهری کشور(J)	۰	۵۲۶۲۶۵۴۹	۵۵۲۷۹۱۹۹	۵۸۱۶۰۶۰۸	۴۵۹۴۶۴۶۹	۶۸۰۰۸۹۶۴	۷۶۰۵۶۴۲۸	۷۷۹۶۲۵۷۱	۸۵۴۶۹۶۴۶	۸۷۳۲۱۲۷۲	۹۴۷۳۰۷۳۴	۹۶۶۵۸۳۵۷
تعداد فرزند (H)	۰	۲۳۰۰۰۲۲۱	۲۴۰۳۰۷۷۰	۲۵۲۹۰۰۷۸	۲۸۶۷۰۶۴۷	۲۹۵۷۲۰۵۱	۳۳۰۶۳۱۷۵	۳۳۸۹۶۲۴۷	۳۴۱۴۱۷۲۸	۳۷۹۵۰۹۷۴	۴۱۱۴۸۱۳۳	۴۱۹۹۰۵۹۳
تعداد فرزند جدید (	۰	۰	۱۰۳۰۵۴۹	۱۲۵۹۳۰۸	۸۶۱۹۵۱	۹۰۱۴۰۵	۷۸۶۹۰۸	۸۳۳۰۷۲	۷۴۶۲۶۴	۸۰۹۲۴۵	۷۶۹۴۲۲	۸۴۲۴۵۹

٤- نیاز مسکن ناشی از طلاق

یکی دیگر از عوامل بروز نیاز به مسکن، موضوع طلاق است. زیرا پس از وقوع طلاق احتمال برگشت طرفین طلاق به منزل پدری و یا منزل اقوام نزدیک به دلایلی همچون وجود فرزند، محدودیت زندگی با اقوام، در قید حیات نبودن پدر و مادر، سکونت والدین یا اقوام نزدیک در شهری دیگر و امثال آن، کم می باشد. از سوی دیگر یافتن این موضوع که چه تعدادی از افراد طلاق گرفته مجددا ازدواج نموده‌اند در شرایط آماری کنونی دشوار است. با این وجود بدیهی است که چنانچه در شرایط بدبینانه تمامی طلاق ها منجر به زندگی هریک از طرفین طلاق در قالب خانواده ای مستقل گردد، در اینصورت به ازاء هر طلاق نیاز به یک واحد مسکونی جدید خواهد بود تا یکی از طرفین در خانه قبلی و دیگری در خانه ای جدید سکنی گزینند. چنانچه فرض شود که ۵۰٪ این نیاز نیز از طریق اقوام و والدین پوشش داده می شود، در این صورت لااقل به ازاء هر دو طلاق نیاز به یک واحد مسکونی خواهد بود. نیاز مسکن ناشی از طلاق در این مقاله به‌عنوان پارامتر تعداد زنان مجرد ناشی از طلاق در نظر گرفته شده و در محاسبات لحاظ گردیده است.

٥- کاهش متراژ زمین مورد نیاز در اثر فوت اعضاء

مسکن آزادشده در اثر فوت اعضا می‌تواند در اختیار دیگر خانواده‌ها قرار گیرد که در نتیجه از متراژ زمین مورد نیاز جهت ساخت واحدهای مسکونی جدید می‌کاهد. برای برآورد این تعداد واحد مسکونی آزاد شده در هر سال از شاخص امید به زندگی استفاده شده است. براساس سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، امید به زندگی در بدو تولد برای مردان ۷۱٫۵ سال و برای زنان ۷۴ سال برآورد شده‌است. برای برآورد تعداد افراد متوفی در بازه‌های سنی قبل از ۷۵ سال از روابط زیر استفاده شده‌است.

$$i=\frac{T_f}{U_f} \quad (۵-۱)$$

U_f: تعداد افراد متوفی در هر بازه سنی

T_f: تعداد کل افراد موجود در هر بازه سنی

i: درصد فوت افراد در هر بازه سنی

در این مقاله روند پراکندگی تعداد فوت در سال‌های آینده برمبنای سال ۱۳۹۰ فرض شده‌است. بنابراین تعداد افراد در دوره‌های ۵ ساله بعد از سال مبنا در هر بازه سنی برابر است با:

$$t=B\times(100\%-i)^5 \quad (۵-۲)$$

t: تعداد افراد در دوره‌های ۵ ساله بعد از سال مبنا در هر بازه سنی

B: تعداد افراد در دوره $(1-n)$ ام در هر بازه سنی

برای محاسبه تعداد کل فوت در کشور می‌بایست مجموع تعداد فوت زنان و مردان در هر دوره محاسبه شود. تعداد افراد متوفی در بازه‌های مختلف ۵ ساله از رابطه زیر بدست می‌آید:

$$O_f=B\times i+(100\%_i)\times i+B(100\%_i)^2\times i+ B(100\%_i)^3\times i+B(100\%_i)^4\times i \Leftrightarrow \quad (۵-۳)$$

$$o_f=\sum_{n=0}^{4}(B\times (100\%-i)^n\times i)$$

O_f: تعداد متوفی در بازه‌های مختلف ۵ ساله

برای محاسبه تعداد خانوارهای ۲ نفره کم شده به‌دلیل فوت اعضا، هر دو عدد فوت به‌عنوان یک خانواده کم شده در نظر گرفته شده‌است که با استفاده از رابطه زیر قابل محاسبه خواهد بود:

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

$$Y_t = \frac{ch_(\frac{c_f}{s})}{2} \quad (۵-۴)$$

Y_t: تعداد خانوار دو نفره کم شده در اثر فوت اعضا

ch:تعداد کل متوفی در هر سال

c_f: تعداد متوفی بالای ۷۵ سال

در جدول زیر تعداد کل جمعیت، تعداد فوت و درصد فوت در هر بازه ارائه شده است.

جدول ۵. تعداد جمعیت، تعداد فوت و درصد فوت افراد در بازه‌های سنی مختلف در سال ۱۳۹۰؛ ماخذ: مأخذ مرکز آمار ایران.

گروه سنی (سال)	جمعیت شهری کشور در سال ۱۳۹۰-(T_f)			تعداد فوت شهری در سال ۱۳۹۰-(U_f)			درصد فوت شهری در سال ۱۳۹۰(i)		
	جمع	مرد	زن	جمع	مرد	زن	جمع	مرد	زن
کل کشور	۵۳۶۴۶۶۶۱	۲۷۰۲۳۶۳۸	۲۶۶۲۳۰۲۳	۲۵۰۰۵۷	۱۴۳۱۲۰	۱۰۶۹۳۷	٪۰,۴۷	٪۰,۵۳	٪۰,۴۰
کمتر از یک سال	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴-۱	۴۲۰۳۴۷۷	۲۱۵۳۸۶۸	۲۰۴۹۶۰۹	۱۰۵۷۴	۵۸۹۳	۴۶۸۱	٪۰,۲۵	٪۰,۲۷	٪۰,۲۳
۹-۵	۳۸۳۲۰۴۶	۱۹۶۳۲۹۷	۱۸۶۸۷۴۹	۱۵۱۸	۸۶۵	۶۵۳	٪۰,۰۴	٪۰,۰۴	٪۰,۰۳
۱۴-۱۰	۳۹۱۲۷۴۸	۱۹۹۰۰۸۸	۱۹۲۲۶۶۰	۱۵۱۷	۸۷۰	۶۴۷	٪۰,۰۴	٪۰,۰۴	٪۰,۰۳
۱۹-۱۵	۴۴۸۴۴۴۸	۲۲۵۹۷۷۰	۲۲۲۴۶۷۸	۳۹۴۰	۲۸۳۴	۱۱۰۶	٪۰,۰۹	٪۰,۱۳	٪۰,۰۵
۲۴-۲۰	۵۹۴۴۵۹۳	۲۹۲۴۶۲۲	۳۰۱۹۹۷۱	۶۹۲۲	۴۹۲۵	۱۹۹۷	٪۰,۱۲	٪۰,۱۷	٪۰,۰۷
۲۹-۲۵	۶۳۸۳۶۸۵	۳۱۷۸۸۵۸	۳۲۰۴۸۲۷	۷۷۳۴	۵۲۹۹	۲۴۳۵	٪۰,۱۲	٪۰,۱۷	٪۰,۰۸
۳۴-۳۰	۵۱۳۸۲۰۳	۲۵۸۶۵۴۶	۲۵۵۱۶۵۷	۶۹۳۰	۴۹۸۷	۱۹۴۳	٪۰,۱۳	٪۰,۱۹	٪۰,۰۸
۳۹-۳۵	۴۰۷۹۴۲۶	۲۰۸۵۶۶۵	۱۹۹۳۷۶۱	۶۰۴۶	۴۳۶۸	۱۶۷۸	٪۰,۱۵	٪۰,۲۱	٪۰,۰۸
۴۴-۴۰	۳۶۹۴۶۵۰	۱۸۸۰۴۳۶	۱۸۱۴۲۱۴	۶۹۷۵	۴۸۱۷	۲۱۵۸	٪۰,۱۹	٪۰,۲۶	٪۰,۱۲
۴۹-۴۵	۳۰۷۸۱۴۲	۱۵۶۰۱۷۰	۱۵۱۷۹۷۲	۸۵۵۱	۵۷۵۷	۲۷۹۴	٪۰,۲۸	٪۰,۳۷	٪۰,۱۸
۵۴-۵۰	۲۶۴۴۰۲۸	۱۳۳۸۵۹۱	۱۳۰۵۴۳۷	۱۱۵۷۷	۷۷۷۰	۳۸۰۷	٪۰,۴۴	٪۰,۵۸	٪۰,۲۹
۵۹-۵۵	۱۹۸۰۲۸۳	۱۰۰۳۷۹۹	۹۷۶۴۸۴	۱۳۹۷۶	۸۸۳۹	۵۱۳۷	٪۰,۷۱	٪۰,۸۸	٪۰,۵۳
۶۴-۶۰	۱۳۳۴۴۸۹	۶۴۹۳۶۱	۶۸۵۱۲۸	۱۴۶۴۷	۸۵۴۹	۶۰۹۸	٪۱,۱۰	٪۱,۳۲	٪۰,۸۹
۶۹-۶۵	۹۴۸۶۴۷	۴۵۹۵۹۷	۴۸۹۰۵۰	۱۶۵۱۴	۹۲۸۸	۷۲۲۶	٪۱,۷۴	٪۲,۰۲	٪۱,۴۸
۷۴-۷۰	۷۵۸۲۵۰	۳۷۸۴۱۵	۳۷۹۸۳۵	۲۲۷۸۷	۱۲۶۸۹	۱۰۰۹۸	٪۳,۰۱	٪۳,۳۵	٪۲,۶۶
۷۹-۷۵	۱۱۹۰۵۲۳	۵۸۶۷۲۳	۶۰۳۸۰۰	۳۱۸۴۴	۱۷۳۳۵	۱۴۵۰۹	٪۹,۲۳	٪۹,۴۴	٪۹,۰۲
۸۴-۸۰	۰	۰	۰	۳۲۶۷۶	۱۶۲۹۴	۱۶۳۸۲	-	-	-
۸۵ به بالا	۰	۰	۰	۳۵۳۳۶	۱۶۹۵۱	۱۸۳۸۵	-	-	-

تعداد واحد مسکونی آزاد شده به‌دلیل فوت افراد با استفاده از روابط ۵-۲، ۵-۳ و ۵-۴ در جدول زیر آمده است.

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۸ پاییز ۱۳۹۶
No.48 Autumn 2017

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

جدول ۶. تعداد واحد مسکونی آزاد شده به‌دلیل فوت افراد؛ ماخذ: مأخذ مرکز آمار ایران.

سال	تعداد متوفی	تعداد خانواده ۱ نفره کم شده ناشی از فوت (C_f)	تعداد خانواده ۲ نفره کم شده ناشی از فوت (Y_t)	مجموع تعداد واحد مسکونی آزاد شده در گروه هدف
۱۳۹۱	۲۲۸،۷۶۰	۴۵،۴۹۶	۹۱،۶۳۲	۵۴،۸۵۱
۱۳۹۲	۲۲۸،۷۶۰	۴۵،۴۹۶	۹۱،۶۳۲	۵۴،۸۵۱
۱۳۹۳	۲۲۸،۷۶۰	۴۵،۴۹۶	۹۱،۶۳۲	۵۴،۸۵۱
۱۳۹۴	۲۲۸،۷۶۰	۴۵،۴۹۶	۹۱،۶۳۲	۵۴،۸۵۱
۱۳۹۵	۲۶۸،۲۱۳	۵۳،۳۶۸	۱۰۷،۴۲۳	۶۴،۳۱۶
۱۳۹۶	۲۶۸،۲۱۳	۵۳،۳۶۸	۱۰۷،۴۲۳	۶۴،۳۱۶
۱۳۹۷	۲۶۸،۲۱۳	۵۳،۳۶۸	۱۰۷،۴۲۳	۶۴،۳۱۶
۱۳۹۸	۲۶۸،۲۱۳	۵۳،۳۶۸	۱۰۷،۴۲۳	۶۴،۳۱۶
۱۳۹۹	۲۶۸،۲۱۳	۵۳،۳۶۸	۱۰۷،۴۲۳	۶۴،۳۱۶
۱۴۰۰	۳۱۴،۳۷۸	۶۳،۱۵۷	۱۲۵،۶۱۱	۷۵،۵۰۷
۱۴۰۱	۳۱۴،۳۷۸	۶۳،۱۵۷	۱۲۵،۶۱۱	۷۵،۵۰۷
۱۴۰۲	۳۱۴،۳۷۸	۶۳،۱۵۷	۱۲۵،۶۱۱	۷۵،۵۰۷
۱۴۰۳	۳۱۴،۳۷۸	۶۳،۱۵۷	۱۲۵،۶۱۱	۷۵،۵۰۷
۱۴۰۴	۳۱۴،۳۷۸	۶۳،۱۵۷	۱۲۵،۶۱۱	۷۵،۵۰۷
۱۴۰۵	۳۷۷،۳۵۹	۷۹،۴۱۳	۱۴۸،۹۷۳	۹۱،۳۵۴
۱۴۰۶	۳۷۷،۳۵۹	۷۹،۴۱۳	۱۴۸،۹۷۳	۹۱،۳۵۴
۱۴۰۷	۳۷۷،۳۵۹	۷۹،۴۱۳	۱۴۸،۹۷۳	۹۱،۳۵۴
۱۴۰۸	۳۷۷،۳۵۹	۷۹،۴۱۳	۱۴۸،۹۷۳	۹۱،۳۵۴
۱۴۰۹	۳۷۷،۳۵۹	۷۹،۴۱۳	۱۴۸،۹۷۳	۹۱،۳۵۴
۱۴۱۰	۴۵۰،۳۹۶	۱۰۵،۰۹۰	۱۷۳،۶۵۳	۱۱۱،۰۹۷
۱۴۱۱	۴۵۰،۳۹۶	۱۰۵،۰۹۰	۱۷۳،۶۵۳	۱۱۱،۰۹۷
۱۴۱۲	۴۵۰،۳۹۶	۱۰۵،۰۹۰	۱۷۳،۶۵۳	۱۱۱،۰۹۷
۱۴۱۳	۴۵۰،۳۹۶	۱۰۵،۰۹۰	۱۷۳،۶۵۳	۱۱۱،۰۹۷
۱۴۱۴	۴۵۰،۳۹۶	۱۰۵،۰۹۰	۱۷۳،۶۵۳	۱۱۱،۰۹۷

٦- ارایه مدل عددی

برای برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد شهری در ۲۵ سال آینده که هدف اصلی این مقاله بوده، از مدل عددی زیر استفاده می‌شود.

$$F=K\times R\times (T_e - Y_t) \quad (۶-۱)$$

K: نسبت دهک‌های اقشار کم درآمد به کل جامعه

R: درصد اقشار کم درآمد اجاره نشین

T_e: تعداد ازدواج زنان در هر بازه سنی

Y_t: تعداد خانوار دو نفره کم شده در اثر فوت اعضا

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

با توجه به اینکه نسبت دهک‌های اقشار کم درآمد به کل جامعه، ۴۰ درصد یا همان ۴ دهک درنظر گرفته شد و تنها ۲۶٫۶ درصد اجاره‌نشین از ۴۰ درصد کل ازدواج ها در دسته‌بندی گروه هدف قرار گرفتن، بنابراین مقدار کمیت‌های K و R به‌ترتیب برابر با ۴۰ درصد و ۲۶٫۶ درصد درنظر گرفته شده است. برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده با استفاده از رابطه ۶-۱ در جدول ۶-۱ ارایه شده است.

جدول ۷. تعداد واحد مسکونی مورد نیاز تا پایان سال هدف ۱۴۲۰؛ ماخذ: مأخذ مرکز آمار ایران.

دوره (سال)	برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده (واحد مسکونی)
۱۳۹۰-۱۳۹۴	۹۷۸۴۴
۱۳۹۵-۱۳۹۹	۷۶۳۰۰
۱۴۰۰-۱۴۰۴	۷۸۱۵۰
۱۴۰۵-۱۴۰۹	۱۱۲۲۳۱
۱۴۱۴۰۱۴۱۰	۱۲۹۰۹۷

۷- نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

در این مقاله با توجه به مطالعات انجام شده در زمینه تأمین مسکن اقشار کم درآمد شهری، گروه خانوارهای اجاره نشین دهک‌های ۳ تا ۶ (به تعداد ۴ دهک) به‌عنوان گروه هدف قرار گرفتند. سپس بر این اساس، به محاسبه مسکن مورد نیاز برای تمامی خانوارهای گروه هدف در سال های آینده پرداخته شد. در نهایت، نتایج حاصل از این مقاله نشان می‌دهد:

۱. تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای اقشار کم‌درآمد شهری تا سال ۱۴۰۵ سیر نزولی دارد و از این سال به بعد رو به افزایش خواهد بود.

۲. با توجه به اثر کاهشی فوت اعضأ خانوار، این پارامتر تنها در میزان زمین موردنیاز برای حمایت این اقشار تأثیر خواهد داشت.

۳. تعداد واحد مسکونی موردنیاز برای اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده برابر با تعداد خانوار تشکیل شده کمدرآمد مورد نیاز به حمایت دولت در طول این دوره می‌باشد.

۴. استفاده از مدل عددی ارایه شده در این مقاله جهت برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز تا پایان سال هدف، دربرآورد منابع مالی به‌منظور ساخت این واحدها و همچنین مدیریت بهتر و ارایه روش بهینه در جهت تامین هزینه‌های ساخت با اهمیت بوده و استفاده از این الگو موجب تامین نیاز مسکن گروه هدف به همراه حفظ رفاه، آسایش و کرامت انسانی توام با رشد و رونق بازار مسکن در کشور خواهد شد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]

منابع و ماخذ

1 -Joseph Rowntree ,Housing Market Failure, AS Economics, 2004, pages: 202-208.

2- James E. Wallace, Financing social housing: Mechanisms, constraints, and opportunities financing affordable housing in the United States, Housing Policy Debate, Volume 6, Issue 4, pages 785-814, published online: 31 Mar 2010.

3- Fu, Y., Qian, W., & Yeung, B. (2013). Speculative Investors and Tobin's Tax in the Housing Market (No. w19400). National Bureau of Economic Research.

4- Hau, H. (2006). The role of transaction costs for financial volatility: Evidence from the Paris Bourse. Journal of the European Economic Association, 4 (4), 862-890.

5 – پـور محمـدی، محمدرضـا (۱۳۷۹) برنامـه ریـزی مسـکن، تهـران، انتشـارات سـمت.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-03]