

# مدرسه شهری

شماره ۴۸ پاییز ۱۳۹۶

No.48 Autumn 2017

۳۱۵-۳۲۶

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۶/۲/۱

زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۶/۱۲

## 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

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

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 یافتنگی، تولید ثروت و پیشتابی در اقتصاد و از همه مهم‌تر تأمین 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 تأمین مسکن، نخواهند بود. از این رو برنامه ریزی برای حمایت از این گروه پیش نیاز برقراری عدالت اجتماعی و متوازن است. بنابراین برای تحقق این موضوع، این مقاله، به برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد 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 تأمین هزینه‌ها، بسیار حائز اهمیت بوده و از طرفی موجب تأمین 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

## ۱- مقدمه

وضع این مالیات به عنوان دلیل اصلی این موضوع عنوان شده است [3]. در همین 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، می‌توان 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، نفس ویژه‌ای را در نظر می‌گیرد. این کتاب عدم دسترسی به مسکن مناسب را متراffد با افزایش بزهکاری، طلاق و از هم گسیختگی اجتماعی و روانی و همچنین باعث پیدایش پدیده فرهنگی و روانی و تکدی‌گری قرار داده و دلالت 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 کم درآمد در سال‌های هدف، به بررسی پارامترهایی از جمله 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 می‌سازد.

## 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 می‌باشد. 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:

امروزه موضوع تامین مسکن اقشار کم درآمد به عنوان 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 کم درآمد و بی‌خانمان انجام شده است. بطور مثال: در سال ۲۰۰۴ رونتری به بررسی موضوع شکست بازار در تامین مسکن افراد بی‌خانمان پرداخته است. براساس این مطالعه، شکاف عرضه و تقاضا، علاوه بر تأثیر بر قیمت مسکن، اجاره‌ها را نیز بهشت متأثر می‌سازد. ناکارآمدی بازار در تامین مسکن برای طیف وسیعی از اقشار با درآمد متوسط و پایین در کنار عملکرد ناکارآی نظام اقتصادی از جمله رشد نامتناسب دستمزد نسبت به رشد قیمت و اجاره بهای مسکن، لزوم دلالت دولت در این بازار را حتمی می‌سازد. بنابراین مقابله با معضل شکست بازار در تامین سرپناه مناسب برای افراد سالخورده، بیمار، بی‌بصاعت، 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 اقشار مشمول کمک‌های دولت در اسکان کم درآمدها کدام گروه درآمدی است؟ مطابق این تحقیق، اقشاری نیازمند خانه‌های قابل خرید تشخیص داده می‌شوند که بیش از ۲۵ درصد از درآمد خود را صرف پرداخت اجاره‌ها و یا بیش از ۳۰ درصد از درآمد خوبیش 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 پروژه‌های استیجاری می‌پردازد [2]. تحلیل بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها 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 تقدینگی بازار در اثر وضع این مالیات، به عنوان دلیل اصلی این موضوع عنوان شده است. تقدینگی بازار در اثر

بالا بودن سن آنها، وجود فرزند، آداب و رسوم و یا داشتن علاقه به همسر خود بعد از فوت وی تمایل به ازدواج نخواهند داشت، بنابراین تجرد ملاک آماده ازدواج نخواهد بود، بلکه از تفاضل زنان در معرض ازدواج (تمام زنان مجرد) و زنانی که براساس دلایل ذکر شده ازدواج نخواهند کرد، تعداد زنان آماده ازدواج برآورد خواهد شد. آمار درصد افرادی که بعد از طلاق و یا فوت همسر خویش ازدواج خواهند کرد در جدول ۱-۲ ارائه شده است.

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

تعداد زنان آماده ازدواج	درصد احتمال ازدواج زنان مجرد از ناشی از طلاق	تعداد زنان مجرد از ناشی از طلاق	درصد احتمال ازدواج زنان مجرد ناشی از فوت همسر	تعداد زنان مجرد ناشی از فوت همسر	تعدادی که هرگز ازدواج نخواهند کرد	تعداد زنان مجرد هرگز ازدواج نکرده	(سال)
۱,۸۷۹,۷۳۸	۱۰۰	۶۹۳	۱۰۰	۷۸۹	۱۸,۸۷۴	۱,۸۷۷,۲۲۸	۱۴-۱۰
۱,۸۰۶,۵۳۱	۱۰۰	۴,۹۷۰	۱۰۰	۱,۴۹۱	۱۸,۱۸۳	۱,۸۱۸,۲۵۳	۱۹-۱۵
۱,۵۰۹,۸۷۹	۱۰۰	۲۹,۰۲۲	۹,۸	۶۰,۰۳۰	۱۶,۸۴۹	۱,۴۹۴,۸۸۵	۲۴-۲۰
۹,۰۵,۱۰۸	۱۰۰	۵۱,۷۶۶	۹,۵	۱۴,۰۱۴	۸,۴۸۵	۸۴۸,۵۱۴	۲۹-۲۵
۴۴۶,۶۰۱	۹,۵	۶۰,۰۰۱	۹,۰	۲۲,۴۶۴	۳,۷۷۲	۳۷۳,۰۰۵	۲۴-۲۰
۲۱۷,۲۷۱	۸,۵	۴۴,۴۹۸	۸,۵	۲۶,۰۶۷	۱۶,۵۳۲	۱۶۵,۱۲۲	۲۹-۲۵
۱۳۲,۰۵۹	۶,۵	۳۳,۷۱۶	۷,۰	۵۰,۴۰۹	۱۸,۷۱۴	۹۳,۵۷۲	۴۴-۴۰
۷۰,۴۴۴	۴,۵	۱۸,۰۹۷	۵,۰	۵۱,۰۹۲	۱۵,۷۵۲	۵۲,۰۵۶	۴۹-۴۵
۴۳,۰۵۹	۲,۵	۱۰,۹۸۶	۴,۰	۵۹,۰۸۷	۱۵,۷۶۵	۳۱,۰۵۰	۵۴-۵۰
۱۶,۰۵۷	۲,۰	۴,۰۹۸	۲,۵	۴۵,۰۵۸	۱۳,۰۱۲	۱۷,۰۴۳	۵۹-۵۵
۵,۴۰۵	۱,۰	۱,۱۵۸	۱,۵	۲۹,۰۲۲	۸,۰۷۰	۸,۰۵۷	۶۴-۶۰
۲,۸۲۸	۱	۱۶۵	۵	۴۲,۰۲۶	۱۳,۰۲۱	۱۳,۰۰۵	۶۹-۶۵
۲۵۶۵	+	+	+	+	+	۲,۰۵۶	۷۴-۷۰
+	+	+	+	+	+	۹	۷۵ بیشتر

## مدیریت شهری

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

■ ۳۱۷ ■

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

$$y = \frac{e_1}{s_1} \quad (1-2) \quad \text{درصد ازدواج زنان در هر بازه سنی}$$

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:

$$T_a = (M_f \times X) + (M_t \times Z) + M_1 - M_n \quad (2-2)$$

$T_a$ : 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 همسر در 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 قبل اصلاً 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 مجرد که قبل ازدواج نکرده‌اند همیشه صد درصد نبوده، بنابراین برای اختلاف این تعداد از زنان با تعداد زنانی که هرگز ازدواج نکرده‌اند، کافیست تعداد زنان مجرد قبل ازدواج نکرده را در احتمال ازدواج‌شان که عددی کمتر از درصد ۱۰۰ 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 شده است. بنابراین تعداد زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی در طول سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۱۴ با استفاده از ابطه ۲-۲ برآورد و در جدول ۲ ارایه شده است.

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

سن	درصد ازدواج (%)	تعداد زنان آماده ازدواج (۷)	تعداد زنان آماده ازدواج (۶)	تعداد زنان آماده ازدواج (۵)	تعداد زنان آماده ازدواج (۴)	تعداد زنان آماده ازدواج (۳)	تعداد زنان آماده ازدواج (۲)	تعداد زنان آماده ازدواج (۱)	تعداد زنان آماده ازدواج (۰)	تعداد زنان آماده ازدواج (-۱)
۴۰-۴۴	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴۵-۴۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵۰-۵۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵۵-۵۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۶۰-۶۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۶۵-۶۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۷۰-۷۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۷۵-۷۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۸۰-۸۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۸۵-۸۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹۰-۹۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹۵-۹۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

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

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

$T_e$ : 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 ابسطه ۲-۳ برآورد در جدول ۳-۲ 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 دسته بندی گروه هدف قرار میگیرند. در این حالت، روند ادامه درصد ازدواج در بازه ها، در دهک های درآمدی کشور مطابق با سال ۱۳۹۰ فرض شده و پایه محاسبات بر این مبنای قرار داده شده است.

جدول ۳. برآورد تعداد ازدواج زنان آماده ازدواج در هر بازه سنی (T<sub>e</sub>) تا سال ۱۴۱۴؛ مأخذ: محاسبات پژوهشگر.

سن	۱۳۹۴-۱۳۹۰	۱۳۹۹-۱۳۹۵	۱۴۰۴-۱۴۰۰	۱۴۰۹-۱۴۰۵	۱۴۱۴-۱۴۱۰
۱۴-۱۰ ساله	۱۲۱۰۷۶	۱۱۹۰۱۷	۱۳۰۰۵۲۶	۱۴۲۰۵۲۶	۱۴۳۰۷۷۸
۱۹-۲۰ ساله	۱۱۴۷۶۸۹	۱۱۷۸۴۰۱	۱۱۵۸۳۶۷	۱۲۷۰۴۷۶	۱۲۸۷۱۷۶
۲۴-۲۰ ساله	۱۴۶۵۰۰۷	۱۴۳۲۵۱۸	۱۴۷۰۹۵۵	۱۴۴۵۰۹۴۷	۱۵۸۵۰۸۸
۲۹-۳۰ ساله	۹۰۳۹۳۱	۷۶۶۴۱۷	۷۲۹۰۹۱۵	۷۴۹۰۴۴۷	۷۳۶۰۷۰۶
۳۴-۳۰ ساله	۴۴۶۵۷۲	۲۲۹۰۶۲۲	۱۹۷۰۸۶۷	۱۹۳۰۴۹۲	۱۹۸۰۶۷۰
۳۹-۴۵ ساله	۲۱۷۰۲۷۰	۶۵۰۱۴۵	۳۴۰۹۵۵	۲۸۰۸۶۴	۲۸۰۲۲۶
۴۴-۴۰ ساله	۱۳۲۰۰۵۹	۱۸۰۰۱۶	۵۰۴۰۲	۲۸۹۹	۲۸۹۳
۴۹-۴۵ ساله	۷۰۰۴۴۴	۶۸۱۱	۹۲۹	۳۷۹	۱۴۹
۵۴-۵۰ ساله	۴۳۰۵۵۹	۲۰۴۳۷	۲۲۶	۳۲	۱۰
۵۹-۶۰ ساله	۱۶۰۵۷۵	۱۰۰۵۲	۵۹	۶	۱
۶۴-۶۰ ساله	۵۰۴۰۵	۲۹۷	۱۹	۱	۰
و بالاتر ساله	۲۰۸۲۸	•	•	•	۰

## دریست شهری

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

■ ۳۱۹ ■

۳. برآورد تعداد موالید در سال های 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 نموده است. در این الگو فرض روند شکل گیری بعد خانوار مطابق با درصد آن در سال ۱۳۹۰ قرار داده شده است. با استفاده از روابط ۱-۳ تا ۵-۳ تعداد موالید تا سال ۱۴۱۴ محاسبه و در جداول ۱-۳ و ۲-۳ ارائه شده است.

$$(3-1) \quad N_j = V_j + G_j - Q_t - Q_o$$

$W_{10}$ : تعداد خانوار ۱۰ نفره

$N_j$ : تعداد خانوار در سال  $n$  ام

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

(۳-۴)

$$H = J - P - ((W_2 + W_3 + W_4 + W_5 + W_6 + W_7 + W_8 + W_9 + W_{10}) * 2)$$
$$H_n = H_{n-1}$$

$H$ : 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.

## مدیریت شهری

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

■ ۳۲۰ ■

$V_j$ : 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

(۳-۲)  $A_j = N_j * d$

$A_j$ : قرار گیری تعداد خانوار با درنظر گرفتن بعد خانوار

$d$ : درصد خانوار با ابعاد مختلف

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

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

$J$ : 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

جدول ۳. برآورد تعداد موالید (محاسبات پژوهشگر)

میانگین	۱۴۱۰	میانگین	۱۳۰۵	میانگین	۱۴۰۰	میانگین	۱۳۹۵	میانگین	۱۳۹۱	میانگین	۱۳۹۰	درصد (%)	شرح	
۱۴۱۴-۱۴۱۱	۱۱۰۵-۹۰۵	۱۱۰۵-۹۰۵	۱۱۰۴-۱۲۰۱	۱۱۰۴-۱۲۰۱	۱۱۰۴-۱۲۰۲	۱۱۰۴-۱۲۰۲	۱۱۰۸-۱۲۰۴	۱۱۰۸-۱۲۰۴	۱۱۰۸-۱۲۰۴	۱۱۰۸-۱۲۰۴	۱۱۰۸-۱۲۰۴	۷/۲	(نفره)	
۲۰۳۰۳۲۵	۱۹۹۹۳۳۴۴	۱۸۴۲۱۶۹	۱۸۰۳۲۷۳	۱۶۹۹۸۲۷۳	۱۶۰۳۲۲۰	۱۴۳۴۲۳۴	۱۴۳۴۲۳۴	۱۴۳۴۲۰۸	۱۴۳۴۲۰۸	۱۴۳۴۲۰۸	۱۴۳۴۲۰۸	۱۱۵۴۵۸۸۲	۱۱۵۴۵۸۸۲	۱۱۵۴۵۸۸۲
۵۲۵۹۹۹۰۹	۵۱۴۵۵۳۰۱	۴۷۵۹۱۳۴	۴۶۵۸۱۷۳	۴۳۴۷۹۶۳	۴۱۴۴۵۰۰	۳۷۵۲۷۲۴	۳۷۵۲۷۲۴	۳۵۹۳۳۶۴۵	۳۱۶۸۵۸۱	۳۰۱۱۳۱۱۳	۲۸۰۸۵۹۳۴۴	۱۸/۵	۲۸۰۸۵۹۳۴۴	
۷۹۸۸۸۴۸	۷۸۳۲۰۵۹	۷۲۱۴۷۰۶	۷۰۹۳۲۳۸	۵۴۳۴۹۵۶۱۲	۴۹۸۲۸۰۰	۵۶۱۵۸۰۶	۵۶۱۵۸۰۶	۵۶۴۳۷۸۷۵	۴۸۰۳۵۲	۴۸۰۳۵۲	۴۵۵۶۴۷۱۵	۲۸/۲	۴۵۵۶۴۷۱۵	
۷۷۳۷۷۱۴۴	۷۷۵۸۳۵۰۴	۷۳۱۰۰۸	۶۹۸۸۱۷۳۹	۶۸۳۶۱۱۲	۶۲۳۴۵۶۱۲	۵۴۵۸۹۳۴۲	۵۴۵۸۹۳۴۲	۵۷۲۷۵۷۸	۵۷۲۷۵۷۸	۵۷۲۷۵۷۸	۴۳۴۲۵۴۷۱۴	۲۷	۴۳۴۲۵۴۷۱۴	
۱۱۷۷۷۱۲	۱۱۵۱۸۷۹	۱۰۴۹۷۸۸۹	۹۷۸۵۷۸۹	۹۳۸۵۹۴۹	۷۲۷۲۲۳۲۲	۲۳۰۲۷۴۷۰	۲۳۰۲۷۴۷۰	۲۳۰۲۷۴۷۴	۲۰۰۳۰۶۰۳	۲۰۰۳۰۶۰۳	۱۹۰۳۰۶۰۳	۱۸۰۳۰۶۰۳	۱۱	۱۸۰۳۰۶۰۳
۱۱۷۷۷۱۲	۱۱۵۱۸۷۹	۱۱۲۹۱۱۱	۱۰۴۹۷۸۹	۱۰۴۹۷۸۹	۱۰۴۹۷۸۹	۸۸۰۲۲	۸۸۰۲۲	۸۷۸۹۵	۷۳۰۰۱۲	۷۳۰۰۱۲	۷۳۰۰۱۲	۵۹۰۲۱۶۳	۴/۵	۵۹۰۲۱۶۳
۳۹۷۷۷۲۵	۳۸۸۹۸۵۰	۳۵۱۶۰۱	۳۲۹۱۱۸۵	۳۲۹۱۱۸۵	۳۲۹۱۱۸۵	۳۱۱۱۷۹	۳۱۱۱۷۹	۳۱۱۱۷۴	۲۷۱۱۱۳	۲۷۱۱۱۳	۲۷۱۱۱۳	۲۱۰۵۵۴۱	۱/۶	۲۱۰۵۵۴۱
۱۵۵۴۴۹	۱۴۳۱۸۷۵	۱۴۱۱۶۵	۱۲۷۷۸۰۲	۱۲۷۷۸۰۲	۱۲۷۷۸۰۲	۱۱۱۴۷۵	۱۱۱۴۷۵	۱۱۱۴۷۵	۱۰۱۰۸	۹۵۳۳۱	۹۵۳۳۱	۸۸۹۱۲۳	۰/۵	۸۸۹۱۲۳
۹۲۴۶۰	۹۰۴۸۳۵۰	۵۴۴۸۵۹	۵۰۰۳۰	۴۸۸۱۱۲	۴۳۵۳۹	۴۳۵۳۹	۴۳۵۳۹	۴۳۵۳۹	۳۷۳۱۹	۳۵۳۷۷	۳۵۳۷۷	۳۱۳۵۳۵	۰/۲	۳۱۳۵۳۵
۴۵۴۰۲	۴۴۶۰۰	۴۱۰۰۳	۴۰۱۳۲	۳۵۵۹۷	۳۵۷۰۵	۳۱۹۲۲	۳۱۹۲۲	۳۰۹۵۸	۲۷۲۹۹	۲۷۲۹۹	۲۷۲۹۹	۲۴۳۶۰۵	۰/۱۰	۰/۱۰
۲۸۷۰۳۷۹۹	۲۷۷۹۰۹۷۲	۲۵۴۲۲۳۳	۲۵۴۲۲۳۳	۲۵۴۲۲۳۴	۲۵۴۲۲۳۴	۲۲۲۶۸۱۳۷	۲۲۲۶۸۱۳۷	۱۹۹۳۰۵۳۰	۱۹۹۳۰۵۳۰	۱۹۹۳۰۵۳۰	۱۷۰۴۸۵۱۹	۱۶۲۰۲۰۷۰	۱۶۲۰۲۰۷۰	
۹۵۴۶۸۳۷۵	۹۴۷۷۳۰۳۴	۸۸۷۳۱۲۷۲	۸۵۴۳۹۴۴۴	۷۷۹۳۷۵۷۱	۷۶۰۵۴۳۲۸	۶۸۰۸۸۵۴	۶۸۰۸۸۵۴	۴۵۴۳۶۴۶۹	۵۸۱۶۰۶۰۸	۵۸۱۶۰۶۰۸	۵۵۳۷۹۱۱۹	۵۲۵۲۵۴۵۴۹	۱/۰	۵۲۵۲۵۴۵۴۹
۴۱۹۹۰۵۹۳	۴۱۱۴۸۱۳۳	۳۷۹۵۰۹۷۲	۳۳۸۸۹۵۴۳۷	۳۳۰۴۳۱۷۲۸	۳۳۰۴۳۱۷۲۸	۲۹۵۷۲۰۵۱	۲۹۵۷۲۰۵۱	۲۸۵۷۰۵۴۷	۲۵۲۹۰۰۷۸	۲۵۲۹۰۰۷۸	۲۴۰۳۰۷۷	۲۳۰۰۰۲۲۱	۰/۰	۲۳۰۰۰۲۲۱
۸۴۳۴۵۹	۷۵۹۴۱۲	۸۰۹۳۴۵	۷۶۴۲۵۴	۸۰۳۰۷۲	۷۸۵۰۰۸	۹۰۱۴۰۵	۸۵۱۹۵۱	۱۲۵۹۳۰۸	۱۲۵۹۳۰۸	۱۲۵۹۳۰۸	۱۰۳۰۵۴۹	۰/۰	۰/۰	۰/۰



#### ۴- 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 مجدد ازدواج نموده اند در شرایط آماری کنونی دشوار است. با این وجود بدیهی است که چنانچه در شرایط بدینانه 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 به عنوان پارامتر تعداد زنان مجرد ناشی از طلاق در نظر گرفته شده و در محاسبات لحاظ گردیده است.

#### ۵- کاهش متراژ زمین مورد نیاز در اثر فوت اعضاء

مسکن آزادشده در اثر فوت اعضا می تواند در اختیار دیگر خانواده ها قرار گیرد که در نتیجه از متراژ زمین مورد نیاز جهت ساخت واحدهای مسکونی جدید می کاهد. 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 شده است. برای برآورد تعداد افراد متوفی در بازه های سنی قبل از ۷۵ سال از روابط زیر استفاده شده است.

$$(5-1) \quad i = \frac{T_f}{U_f}$$

$U_f$ : 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 سال های آینده برمبنای سال ۱۳۹۰ فرض شده است. بنابراین تعداد افراد در دوره های ۵ ساله بعد از سال مبدأ در هر بازه سنی برابر است با:

$$(5-2) \quad t = B \times (100\% - i)^5$$

t: تعداد افراد در دوره های ۵ ساله بعد از سال مبدأ در هر بازه سنی

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

برای محاسبه تعداد کل فوت در کشور می بایست مجموع تعداد فوت زنان و مردان در هر دوره محاسبه شود. تعداد افراد متوفی در بازه های مختلف ۵ ساله از رابطه زیر بدست می آید:

$$(5-3) \quad O_f = B \times i + (100\% - i) \times i + B(100\% - i)^2 \times i + \\ B(100\% - i)^3 \times i + B(100\% - i)^4 \times i \leftrightarrow \\ O_f = \sum_{n=0}^4 (B \times (100\% - i)^n \times i)$$

$O_f$ : تعداد متوفی در بازه های مختلف ۵ ساله

برای محاسبه تعداد خانوارهای ۲ نفره کم شده به دلیل فوت اعضاء، هر دو عدد فوت به عنوان یک خانواده کم شده در نظر گرفته شده است که با استفاده از رابطه زیر قابل محاسبه خواهد بود:

$$(5-4) \quad Y_t = \frac{ch_{-}(\frac{C_f}{S})}{2}$$

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

تعداد کل متوفی در هر سال: ch

تعداد متوفی بالای ۷۵ سال:  $C_f$

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 در بازه‌های سنی مختلف در سال ۱۳۹۰؛ مأخذ: مأخذ مرکز آمار ایران.

درصد فوت شهری در سال (۱۳۹۰)			تعداد فوت شهری در سال (U <sub>t</sub> )-۱۳۹۰			جمعیت شهری کشور در سال (T <sub>t</sub> )-۱۳۹۰			گروه سنی (سال)
زن	مرد	جمع	زن	مرد	جمع	زن	مرد	جمع	
%۰,۴۰	%۰,۵۲	%۰,۴۷	۱۰۶۲۷	۱۴۳۱۰	۲۵۰۰۵۷	۲۶۶۲۳۰۲۲	۲۷۰۲۲۶۳۸	۵۳۶۴۶۶۶۱	کل کشور
.	.	.	.	.	.	.	.	.	کمتر از یک سال
%۰,۲۲	%۰,۲۷	%۰,۲۵	۴۹۸۱	۵۸۹۳	۱۰۸۷۴	۲۰۴۹۶۰۹	۲۱۵۳۸۶۸	۴۲۰۳۹۷۷	۴-۱
%۰,۰۴	%۰,۰۴	%۰,۰۴	۶۵۲	۸۷۵	۱۵۱۸	۱۸۶۸۷۹۹	۱۸۶۷۷۹۷	۳۷۳۲۰۴۶	۹-۰
%۰,۰۴	%۰,۰۴	%۰,۰۴	۶۴۷	۸۷۰	۱۵۱۷	۱۹۲۲۶۶۰	۱۹۲۰۰۸۸	۳۷۱۷۷۶۸	۱۴-۱۰
%۰,۰۵	%۰,۱۲	%۰,۰۹	۱۱۶	۲۸۳۴	۳۹۴۰	۲۲۲۴۶۷۸	۲۲۲۹۷۷۰	۴۹۸۴۴۴۸	۱۹-۱۵
%۰,۰۷	%۰,۱۷	%۰,۱۲	۱۹۹۷	۴۹۲۵	۶۹۲۲	۳۰۱۹۹۷۱	۳۹۲۴۶۲۲	۵۹۴۴۵۹۳	۲۴-۲۰
%۰,۰۸	%۰,۱۷	%۰,۱۲	۲۴۲۵	۵۲۹۹	۷۷۲۴	۳۲۰۴۸۷۷	۳۱۷۸۸۵۸	۵۷۸۲۷۸۵	۲۹-۲۵
%۰,۰۸	%۰,۱۹	%۰,۱۲	۱۹۴۳	۴۹۸۷	۶۹۳۰	۲۵۵۱۶۵۷	۲۵۸۶۵۴۶	۵۱۳۸۲۰۳	۳۴-۲۰
%۰,۰۸	%۰,۲۱	%۰,۱۵	۱۶۷۸	۴۳۶۸	۶۰۴۶	۱۹۹۳۷۶۱	۲۰۸۵۶۵	۴۰۷۹۴۷۶	۳۹-۲۵
%۰,۱۲	%۰,۲۶	%۰,۱۹	۲۱۵۸	۴۸۱۷	۶۹۷۵	۱۸۱۴۲۱۶	۱۸۸۰۴۳۶	۳۶۹۴۵۰	۴۴-۴۰
%۰,۱۸	%۰,۲۷	%۰,۲۸	۲۷۹۴	۵۷۰۵	۸۵۵۱	۱۵۱۷۹۷۲	۱۵۶۰۱۷۰	۳۰۷۸۱۴۲	۴۹-۴۵
%۰,۲۲	%۰,۳۸	%۰,۲۲	۲۸۰۷	۷۷۷	۱۱۵۷۷	۱۳۰۵۴۷۳	۱۳۲۸۵۹۱	۴۹۴۰۲۸	۵۴-۵۰
%۰,۲۵	%۰,۳۸	%۰,۲۱	۵۱۳۷	۸۸۲۹	۱۳۷۶	۹۷۶۴۸۴	۱۰۰۳۷۹۹	۱۹۸۰۲۸۲	۵۹-۵۵
%۰,۲۹	%۱,۳۲	%۱,۱۰	۶۰۹۸	۸۵۹۲	۱۴۹۹۷	۶۸۰۵۱۲۸	۶۹۹۳۵۱	۱۳۳۴۴۹	۶۴-۶۰
%۱,۴۸	%۱,۰۲	%۱,۰۲	۷۲۲۶	۹۲۸۸	۱۶۰۱۴	۴۸۹۰۵۰	۴۵۹۰۹۷	۹۴۸۵۷	۶۹-۶۵
%۲,۶۶	%۱,۳۵	%۱,۰۱	۱۰۰۹۸	۱۲۶۸۹	۲۲۷۸۷	۲۷۹۸۷۵	۲۷۸۴۱۵	۷۵۸۷۵	۷۴-۷۰
%۳,۰۲	%۱,۴۴	%۱,۲۲	۱۴۵۰۹	۱۷۲۳۵	۲۱۸۴۴	۶۰۳۸۰۰	۵۸۶۷۲۲	۱۱۹۰۵۷۲	۷۹-۷۵
-	-	-	۱۶۳۸۲	۱۶۲۹۴	۲۲۶۷۶	-	-	-	۸۴-۸۰
-	-	-	۱۶۳۸۵	۱۶۹۰۱	۲۰۳۳۶	-	-	-	۴۶-۴۰
-	-	-	-	-	-	-	-	-	۷۶

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

## دریست شهری

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

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

سال	تعداد متوفی	تعداد خانواده $C_j$	تعداد خانواده ۱ نفره کم شده نایشی از فوت	تعداد خانواده ۲ نفره کم شده نایشی از فوت	مجموع تعداد واحد مسکونی آزاد شده در گروه هدف
۱۳۹۱	۲۲۸,۷۶۰	۴۵,۴۹۶	۹۱,۶۳۲	۴۵,۴۹۶	۵۴,۸۵۱
۱۳۹۲	۲۲۸,۷۶۰	۴۵,۴۹۶	۹۱,۶۳۲	۴۵,۴۹۶	۵۴,۸۵۱
۱۳۹۳	۲۲۸,۷۶۰	۴۵,۴۹۶	۹۱,۶۳۲	۴۵,۴۹۶	۵۴,۸۵۱
۱۳۹۴	۲۲۸,۷۶۰	۴۵,۴۹۶	۹۱,۶۳۲	۴۵,۴۹۶	۵۴,۸۵۱
۱۳۹۵	۲۶۸,۲۱۳	۵۳,۶۶۸	۱۰۷,۸۳۲	۵۳,۶۶۸	۶۴,۳۱۶
۱۳۹۶	۲۶۸,۲۱۳	۵۳,۶۶۸	۱۰۷,۸۳۲	۵۳,۶۶۸	۶۴,۳۱۶
۱۳۹۷	۲۶۸,۲۱۳	۵۳,۶۶۸	۱۰۷,۸۳۲	۵۳,۶۶۸	۶۴,۳۱۶
۱۳۹۸	۲۶۸,۲۱۳	۵۳,۶۶۸	۱۰۷,۸۳۲	۵۳,۶۶۸	۶۴,۳۱۶
۱۳۹۹	۲۶۸,۲۱۳	۵۳,۶۶۸	۱۰۷,۸۳۲	۵۳,۶۶۸	۶۴,۳۱۶
۱۴۰۰	۳۱۴,۳۷۸	۶۲,۸۵۷	۱۲۵,۶۱۱	۶۲,۸۵۷	۷۵,۵+۷
۱۴۰۱	۳۱۴,۳۷۸	۶۲,۸۵۷	۱۲۵,۶۱۱	۶۲,۸۵۷	۷۵,۵+۷
۱۴۰۲	۳۱۴,۳۷۸	۶۲,۸۵۷	۱۲۵,۶۱۱	۶۲,۸۵۷	۷۵,۵+۷
۱۴۰۳	۳۱۴,۳۷۸	۶۲,۸۵۷	۱۲۵,۶۱۱	۶۲,۸۵۷	۷۵,۵+۷
۱۴۰۴	۳۱۴,۳۷۸	۶۲,۸۵۷	۱۲۵,۶۱۱	۶۲,۸۵۷	۷۵,۵+۷
۱۴۰۵	۳۷۷,۳۵۹	۷۹,۶۱۳	۱۶۸,۸۷۳	۷۹,۶۱۳	۹۱,۳۵۴
۱۴۰۶	۳۷۷,۳۵۹	۷۹,۶۱۳	۱۶۸,۸۷۳	۷۹,۶۱۳	۹۱,۳۵۴
۱۴۰۷	۳۷۷,۳۵۹	۷۹,۶۱۳	۱۶۸,۸۷۳	۷۹,۶۱۳	۹۱,۳۵۴
۱۴۰۸	۳۷۷,۳۵۹	۷۹,۶۱۳	۱۶۸,۸۷۳	۷۹,۶۱۳	۹۱,۳۵۴
۱۴۰۹	۳۷۷,۳۵۹	۷۹,۶۱۳	۱۶۸,۸۷۳	۷۹,۶۱۳	۹۱,۳۵۴
۱۴۱۰	۴۵۰,۴۹۶	۱۰۵,۰۹۰	۱۷۲,۶۵۳	۱۰۵,۰۹۰	۱۱۱,۰۹۷
۱۴۱۱	۴۵۰,۴۹۶	۱۰۵,۰۹۰	۱۷۲,۶۵۳	۱۰۵,۰۹۰	۱۱۱,۰۹۷
۱۴۱۲	۴۵۰,۴۹۶	۱۰۵,۰۹۰	۱۷۲,۶۵۳	۱۰۵,۰۹۰	۱۱۱,۰۹۷
۱۴۱۳	۴۵۰,۴۹۶	۱۰۵,۰۹۰	۱۷۲,۶۵۳	۱۰۵,۰۹۰	۱۱۱,۰۹۷
۱۴۱۴	۴۵۰,۴۹۶	۱۰۵,۰۹۰	۱۷۲,۶۵۳	۱۰۵,۰۹۰	۱۱۱,۰۹۷

## مدیریت شهری

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

■ ۳۲۴ ■

### ۶- ارایه مدل عددی

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

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

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

## 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) به عنوان گروه هدف قرار گرفتند. سپس بر این اساس، به محاسبه مسکن مورد نیاز برای تمامی خانوارهای گروه هدف در سال‌های آینده پرداخته شد. در نهایت، نتایج حاصل از این مقاله نشان می‌دهد:

۱. تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای اقشار کم درآمد 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 اعضاء 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 تأمین هزینه‌های ساخت با اهمیت بوده و استفاده از این الگو موجب تأمین نیاز مسکن گروه هدف به همراه حفظ رفاه، آسایش و کرامت انسانی توأم با رشد و رونق بازار مسکن در کشور خواهد شد.

با توجه به اینکه نسبت دهکهای اقشار کم درآمد به کل جامعه، ۴۰ درصد یا همان ۴ دهک درنظر گرفته شد و تنها ۶۴ درصد اجاره‌نشین از ۴۰ درصد کل ازدواج‌ها در دسته‌بندی گروه هدف قرار گرفتن، بنابراین مقدار کمیت‌های K و R به ترتیب برابر با ۴۰ درصد و ۶۴ درصد درنظر گرفته شده است. برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده با استفاده از رابطه ۱-۶ در جدول ۱-۶ ارایه شده است.

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

برآورد نیاز مسکن اقشار کم درآمد در ۲۵ سال آینده ( واحد مسکونی)	دوره (سال)
۹۷۸۴۴	۱۳۹۰-۱۳۹۴
۷۶۳۰۰	۱۳۹۵-۱۳۹۹
۷۸۱۵۰	۱۴۰۰-۱۴۰۴
۱۱۲۲۳۱	۱۴۰۵-۱۴۰۹
۱۲۹۰۹۷	۱۴۱۴۰-۱۴۱۰



فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management

شماره ۴۸ پاییز ۱۳۹۶  
No.48 Autumn 2017

## منابع و مأخذ

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 - پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۹) برنامه ریزی مسکن، تهران، انتشارات سمت.



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