پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دورهٔ ۴۹، شمارهٔ ۴، زمستان ۱۳۹۶
ص. ۸۸۳-۸۶۹
DOI: 10.22059/jhgr.2017.215731.1007301

الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد
(مطالعهٔ موردی: شهر کرج)

سمیه زیاری* – دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پردیس البرز، دانشگاه تهران
رحمت‌الله فرهودی– استادیار دانشکدهٔ جغرافیا، دانشگاه تهران
احمد پوراحمد– استاد دانشکدهٔ جغرافیا، دانشگاه تهران
حسین حاتمی‌نژاد– استادیار دانشکدهٔ جغرافیا، دانشگاه تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۰۶/۲۸ تأیید نهایی: ۱۳۹۵/۰۸/۰۸

چکیده

هدف از ارائهٔ این مقاله، بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن و روش تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در شهر کرج است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطلاعات از طریق متون منابع و آمار مرکز آمار و بلوک‌های آماری به‌دست می‌آید. کلان‌شهر کرج از سال ۱۳۳۵ تاکنون، رشد جمعیتی و فیزیکی شتابانی را به‌علت مهاجرت‌های ورودی و کم‌درآمد و آسیب‌پذیر سپری کرده که نیاز به تأمین مسکن آن‌ها باید در اولویت برنامه‌ها قرارگیرد. در این شهر ۴۴/۱ از واحدهای مسکونی به‌صورت مستأجری و نحوهٔ تصرف به‌صورت مالکیت ۵۲/۵ درصد است. نیمی از واحدهای مسکونی زیر صد مترمربع مساحت دارند. ۲۳/۱ درصد از کل واحدهای مسکونی مستأجری در اختیار گروه‌های آسیب‌پذیر و ۴۳/۴ درصد متعلق به گروه‌های کم‌درآمد است. برابر محاسبات انجام‌شده در افق ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ به‌ترتیب ۶۵۶۴۷ واحد مسکونی، ۴۷۸۷۸ واحد مسکونی و ۳۳۶۳۷ واحد مسکونی تازه‌ساز برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد نیاز است. خانوارهای کم‌درآمد با توجه به دریافت تسهیلات قرض‌الحسنه همچنان نیازمند کمک دولت هستند که دولت باقیماندهٔ هزینهٔ مسکن را به‌عنوان کمک بلاعوض پرداخت کند، یا از طریق پرداخت یارانه از محل یارانهٔ مسکن یا از طریق خط اعتباری بانک مرکزی تأمین شود، اما با توجه به توان مالی محدود دولت ضروری است، این کمک بلاعوض روی زمین متمرکز شود. الگوی تأمین مسکن گروه هدف یا کم‌درآمد، تهیهٔ زمین مورد نیاز از طریق دولت یا شهرداری، تأمین وام و تسهیلات بانکی به متقاضیان، پرداخت باقیماندهٔ بهرهٔ وام، تأمین آوردهٔ متقاضیان، تأمین زمین از بافت‌های فرسوده و حاشیهٔ شهر کرج و شهرک‌های اقماری اطراف به‌دست می‌آید. سایر نیازهای آب، برق، تجهیزات و تأسیسات شهری از طریق شورای عالی معماری و شهرسازی تأمین می‌شود.

واژه‌های کلیدی: برآورد مسکن، تأمین زمین، تسهیلات بانکی، شهر کرج، مسکن گروه‌های کم‌درآمد.

* نویسندهٔ مسئول: ۰۹۱۲۲۵۷۱۹۱۲
Email: Szyari@gmail.com

مقدمه

مسکن بر عوامل و شرایط اقلیمی، اجتماعی، اقتصادی و زیرساختی تأثیر گذاشته است. مسکن نه‌تنها به‌عنوان سرپناه، بلکه به‌عنوان عامل اساسی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان، کالای عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا و در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش تعیین‌کننده دارد (بنتون وشور، ۲۰۰۰). مسکن، نهادی با ابعاد عملکردی متعدد است (براتی، ۱۳۸۱: ۲۵) که دارای ابعاد مکانی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، مالی و روان‌شناختی است (کالینگورث، ۱۹۹۷). رشد شتابان شهری و به‌خصوص سیل مهاجرت‌های روستا–شهری به کلان‌شهرها، نیاز به مسکن را بیش از گذشته پیچیده کرده است (Ziari,2006). با افزایش تقاضای مسکن نه‌تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی بیشتری نیاز است، بلکه برنامهٔ جامعی برای ایجاد هماهنگی میان مقدار زمین و واحد مسکونی، تأسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی، خدمات اجتماعی و سیستم حمل‌ونقل ضروری است. برای رسیدن به برنامه و الگوی مسکن ضروری است تا شناخت لازم از ابعاد و میدان عوامل مؤثر و ایجاد مسکن را به‌دست آورد و متقاضیان مسکن و ابعاد تقاضای آن‌ها و گروه‌های اجتماعی–اقتصادی را شناخت. مسکن به‌عنوان نیازمند سرپناه و نیازهای اساسی (حبیبی و اهری، ۱۳۷۰)، با خدمات و تسهیلات ضروری (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۳۱۰)، به‌عنوان رضایتمندی فرد از محیط (وستوی، ۲۰۰۶) محسوب می‌شود. برخی معتقدند سیاست آپارتمان‌سازی و انبوه‌سازی مسکن در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بررسی می‌شود (شورتس گور، ۲۰۰۶). درمورد تأمین مسکن گروهای اجتماعی، جوامع شهری مطالعات زیادی در جهان و ایران انجام گرفته است. مالینی ومالیس (۲۰۰۹)، در مقاله‌ای با عنوان کیفیت مسکن یک مسئلهٔ کلیدی، در ارائهٔ جوامع پایدار و ارتقای کیفیت زندگی به بررسی شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و بهداشتی مسکن پرداخته‌اند. درنهایت، جوامع پایدار را موجب داشتن مسکن پایدار از لحاظ فنی، بهداشتی و همسانی با محیط می‌دانند (تیواری و پاریخ، ۱۹۹۸). برای سیاست‌گذاری در بخش مسکن مناطق شهری هند، پس از برآورد قیمت هدانیک با روش رزن (۱۹۷۴)، تقاضای مسکن را تخمین زدند. متغیرهای مورد مطالعه شامل اجاره به‌عنوان شاخصی از قیمت مسکونی در ناحیه‌ای که واحد مسکونی در آن قرار گرفته است، نوع ساختمان و نوع مصالح ساختمان است که برای برآورد تقاضای مسکن از متغیرهایی مانند اجارهٔ مسکن، سن سرپرست خانوار، تراکم خانوار، درآمد سالانهٔ خانوار، قیمت واحد مسکونی و نوع ساختمان استفاده شده است. پاشا و بوت (۱۹۹۶)، مطالعاتی دربارهٔ تقاضا برای خصوصیات مسکن در کشورهای درحال‌توسعه با توجه به پاکستان کردند. در این مطالعه، از روش دومرحله‌ای رزن (۱۹۷۴) استفاده شده است. آمار و اطلاعات لازم به‌وسیلهٔ مرکز تحقیقات اقتصادی دانشگاه کراچی با حجم نمونهٔ ۶۵۰، از واحدهای مسکونی مالک ساکن در یازده شهر بزرگ پاکستان جمع‌آوری شده است. نتایج نشان می‌دهد که پایین‌بودن کشش‌ها درآمدی بوده و مقدار آن برای متغیرهای کمی است و کشش‌های قیمتی و متقاطع برآوردشده، به‌طور نسبی بالا است. لودهی و پاشا (۱۹۹۶) با مطالعهٔ بافت‌های فرسودهٔ قدیمی و بافت جدید شهر کراچی به بررسی خصوصیات ساختاری تقاضای مسکن پرداختند. متدولوژی آن‌ها، براساس استفاده از تابع هدانیک استوار است. بر این اساس، ابتدا توابع هدانیک برای دو منطقه از شهر کراچی برآورد شده و سپس با استفاده از ارزش‌های هدانیکی به‌دست‌آمده، معادلهٔ هزینهٔ مسکن برآورد شده است. نتایج حاصل نشان می‌دهد که میزان تحصیلات، اثر مثبت روی مخارج مسکن داشته است. کشش‌های درآمدی تقاضای مسکن در دو ناحیهٔ جدید و قدیم شهر به‌ترتیب ۱/۲ و ۰/۱۲ برآورد شده است. درواقع، کمبود خدمات شهری (آب، برق و...) یکی از دلایل کم‌میلی به استفاده از مسکن در این مناطق بوده است. در ایران دخالت مستقیم دولت در تأمین مسکن در دوره‌های مختلف کم است و در اوج نیاز به مسکن (نیمهٔ اول دههٔ ۱۳۵۰)، میزان فعالیت دولت در این بخش به یک‌چهارم فعالیت بخش خصوصی رسیده است. پس از انقلاب نیز سرمایه‌گذاری دولتی در زمینهٔ مسکن در مقایسه با بخش خصوصی قابل‌توجه نبوده است. برای مثال، در فاصلهٔ سال‌های ۱۳۷۵–۱۳۶۵ میانگین سرمایه‌گذاری

دولتی در بخش مسکن ۴ درصد بوده است (ریاضی، ۱۳۸۱: ۵۳). بدین‌جهت، سیاست مسکن اجتماعی در کشور سابقهٔ چندانی ندارد. در این زمینه، اهری (۱۳۷۳) در مقالهٔ «تجربهٔ مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر و جنبه‌های قابل‌بررسی در کشور ایران» و همچنین وی (۱۳۷۵) در مقالهٔ «مسکن اجتماعی، الگوی مناسب و مقدور» که در چارچوب طرح پژوهشی الگوی مصرف مسکن تهیه شده است، به بررسی مسکن اجتماعی در شهر تهران می‌پردازد. عربی‌نژاد (۱۳۷۵) در بررسی سیاست‌های توسعهٔ مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری به مطالعهٔ مسکن اجتماعی در شهر شیراز پرداخته و به ارائهٔ راهکارها و پیشنهادهایی برای بهترشدن سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد می‌پردازد. سیاست مسکن ارزان‌قیمت، سابقهٔ چندانی در ایران ندارد، اما در دهه‌های اخیر سیاست‌های مسکن آزاد، حمایت‌شده، اجتماعی، اجاره به‌شرط تملیک و مسکن مهر رایج شده است. شهر کرج به‌عنوان یکی از کلان‌شهرهای مهم در منطقهٔ شهری تهران و به‌لحاظ مهاجرپذیری و قطب صنعت و نیروی کار، نیاز به تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد دارد. مسئلهٔ اساسی پژوهش، الگوی تأمین مسکن گروهای کم‌درآمد در شهر کرج است؛ بنابراین، هدف از ارائهٔ این مقاله، چگونگی تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد است که در این مقاله به آن پرداخته می‌شود.

مبانی نظری پژوهش

دیسیر، برنامهٔ نوسازی شهری را ایجاد خانه‌های ارزان‌قیمت و اعطای وام در قالب برنامهٔ هبیتات، جهت تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد مطرح می‌کند (دیسیر، ۱۹۸۷). راهبرد جهانی تأمین سرپناه در دههٔ ۲۰۰۰ از سوی سازمان ملل ارائه شد. از دیدگاه اقتصاد و بازار، مشکلات مسکن در حوزهٔ سازوکار بازار قابل‌بررسی است (دژکام، ۱۳۷۴: ۲۵۷) و نیازهای مسکن باید از طریق بخش خصوصی انجام شود (سیف‌الدینی، ۱۳۷۱: ۲۷۶). دیدگاه مربوط به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، برنامهٔ یارانهٔ مستقیم اجاره، تأمین اعتبارات مالیاتی، برنامه‌های حمایتی در خصوص ساخت مسکن برای طبقات با توانایی پایین را مطرح می‌کند. (میلستار، ۲۰۰۶).

تاکنون در روش توانمندسازی، برنامه‌ریزی‌های مسکن با نگرش بر عرضه بوده است. بدیهی است در سیاست‌های تحقق این برنامه‌ها، بر ساخت‌وساز مستقیم توسط دولت و ایجاد مشوق‌هایی به‌وسیلهٔ دولت برای تشویق بخش خصوصی تأکید شده است. درحال حاضر، سیاست‌های تأمین مسکن با نگرش بر تقاضا است. در این روش، دولت به‌جای کمک به ساخت‌وساز، امکانات خود را در جهت کمک به متقاضی مسکن یا نیازمند به مسکن (گروه‌های هدف) متمرکز می‌کند تا بالابردن سطح تقاضا یا به تعبیر دقیق‌تر تقاضای مؤثر، موجب فعال‌شدن بازار مسکن و افزایش عرضه شود. دولت‌ها روش اعطای کمک‌های مالی را برای خانواده‌هایی که هم فقیر بودند و هم آمادگی آن را داشتند که به بهبود شرایط خودشان کمک کنند، ابداع کردند. این روش به فقرا کمک می‌کرد تا به‌وسیلهٔ آن تقاضای مؤثر خود را در زمینهٔ مسکن و به‌خصوص مسکن اجتماعی خصوصی افزایش دهند (گیلبرت، ۲۰۰۴: ۳).

در اقتصاد بازاری مسکن طرفدار دخالت دولت، فقط به‌عنوان عاملی برای چرخاندن مکانیزم بازار هستند. این دیدگاه اعتقاد دارد که تنها در موقعیت‌هایی مانند کالای انحصاری، کالاهای عمومی و عوامل خارجی بازار رقابتی کارساز نبوده و بازار موفق نخواهد بود و مسکن از هر سه این ویژگی‌ها جدا است. این گروه طرفدار دخالت محدود دولت در بازار مسکن، برای بهبودبخشیدن به کیفیت (برنی، ۱۹۸۱) کار و انتقال سرمایه و کمتر در امر تأمین مسکن هستند.

از جمله نظریه‌های دیگر دربارهٔ تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، روش ارتقای کیفیت سکونت است. یکی از مشکلات گروه‌های کم‌درآمد شهری این است که اگر بین ارزش بالقوهٔ سکونتگاه و درآمدشان تناسبی وجود نداشته باشد، سکونتگاه خود را به گروه‌های درآمدی بالاتر فروخته و خود دوباره به مساکن قبلی بازمی‌گردد. نظریهٔ تأمین زمین و خدمات، در ارتباط با تأمین زمین و خدمات برای گروه‌های کم‌درآمد شهری از دههٔ ۱۹۷۰ به‌علاوهٔ کشورهای مختلف

مرسوم شد و طرح‌هایی به اجرا درآمد که نتایج آن در تأمین مسکن افراد کم‌درآمد شهری مفید بوده است. این روش می‌تواند تأمین خدمات لازم مانند آب آشامیدنی، سیستم فاضلاب، شبکهٔ ارتباطات حمل‌ونقل، خدمات اجتماعی از جمله مدارس، کلینیک‌ها، مراکز خرید و سایر تسهیلات محلی را برای گروه‌های کم‌درآمد متقاضی مسکن امکان‌پذیر سازد (مریل، ۱۹۹۷: ۱۶۵– ۱۷۶).

از دیدگاه «پتی» در روش تأمین زمین و خدمات، دولت نقش یک جمع‌آوری‌کنندهٔ زمین را دارد و اگر این کار به‌وسیلهٔ دولت صورت نگیرد، افراد کم‌درآمد زمین‌ها را به‌صورت غیرقانونی تصرف خواهند کرد. دولت، قطعات زمین را پس از خریداری آماده‌سازی می‌کند، تأسیسات شهری را بنا می‌کند و سپس به متقاضیان عرضه می‌کند (پتی و اندری، ۱۹۸۱). به‌نظر می‌رسد این رویکرد برای حل مشکل مسکن پرهزینه است. نظریهٔ کمک‌های مالی، رایج‌ترین سیاست‌های دولتی تأمین برای گروه‌های کم‌درآمد است. در این دیدگاه، تجهیز منابع مالی، کاهش هزینهٔ وام و اعتبار، بهبود کارایی واسطه‌های مالی و پیش‌بینی سیستم‌های ایمنی برای ضمانت بازگشت آن، از اقدامات اساسی است (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۳۱). دیدگاه‌های دیگری دربارهٔ نقش دولت‌های محلی، اقدامات شهرداری‌ها، نهادهای دولتی، نظریه‌های اقتصادی، نظریهٔ ساماندهی مسکن فقرا، نظریهٔ خنثی و منفعل، نظریهٔ بنیادگرا، نظریهٔ اصلاح‌طلب، نظریهٔ دخالت دولت در بازار مسکن، نظریهٔ یارانهٔ اجاره‌بها، نظریهٔ یارانهٔ خرید مسکن، روش سهامی، نظریهٔ حذف قیمت زمین از مسکن، درمورد نحوهٔ تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد وجود دارد (زیاری، ۱۳۹۵). درمجموع، چارچوب کلی نظری در ارتباط با تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در سه گروه دسته‌بندی می‌شوند (میلز و دیگران، ۲۰۰۶):

۱. نظریه‌هایی که یارانهٔ مستقیم اجاره‌ای را برای مسکن‌های منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌آورند؛
۲. نظریه‌هایی که فراهم‌ساختن اعتبارات مالیاتی که نتیجهٔ آن ایجاد واحدهای مسکونی با اجارهٔ پایین است؛
۳. نظریه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با توانایی پایین است.

روش تحقیق

نوع تحقیق بنیادی–توسعه‌ای و روش بررسی آن توصیفی–تحلیلی است. قلمرو پژوهش، محدودهٔ قانونی شهر کرج است. متغیرهای مورد بررسی عبارت‌اند از: دهک‌ها، سطح زیربنا، بعد خانوار، درصد مالکیت، درصد مستأجرین، مالکیت مسکن در برابر خدمت، مسکن رایگان، هزینهٔ مسکن، سهم هزینهٔ مسکن در هزینهٔ کل خانوار، توان پرداخت اقساط وام، تسهیلات بانکی، پس‌انداز خانوار، کمک بلاعوض. روش گردآوری اطلاعات از طریق آمار سرشماری نفوس مسکن سال ۱۳۹۰ است. از بلوک‌های آماری مرکز آمار، برای تعیین گروه‌های آسیب‌پذیر و کم‌درآمد استفاده می‌شود. در این پژوهش، گروه‌های آسیب‌پذیر (فقیر) دهک اول و دوم و گروه‌های کم‌درآمد دهک‌های ۳ تا ۶ درنظر گرفته شده است. پس از بررسی‌های پیشینه در مقدمه و مبانی نظری از طریق متون و منابع، با بهره‌گیری از داده‌های مرکز آمار، یافته‌ها به‌صورت کمی و سپس کیفی بررسی می‌شوند.

بحث و یافته‌ها

تحولات توسعهٔ فیزیکی شهر کرج

محدوده‌ای که اکنون به‌نام کلان‌شهر کرج شناخته می‌شود، در سال ۱۳۳۵ مجموعه‌ای از زمین‌های کشاورزی و باغ‌هایی را در خود جای داده است. نواحی مرکزی هستهٔ اولیه شهر کرج، به‌دلیل وجود محور تهران–قزوین و محور امامزاده حسن و استقرار فضاهایی مانند امامزاده حسن و کاروانسرای شاه‌عباسی در اطراف آن‌ها، در پیرامون میدان کرج شکل گرفته است. در این دوره، زمانی باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی مربوط به دانشکدهٔ کشاورزی، بخش جنوبی هستهٔ شهری کرج را

محدود کرده و میدان کرج به‌عنوان گرهٔ اصلی محدودهٔ شهری در محل تلاقی دو محور سازندهٔ ساختار فضایی شهر، مرز شمال آن را مشخص می‌کرد.

در بازهٔ زمانی میان اوایل دههٔ ۱۳۰۰ تا دههٔ ۱۳۴۰، شهر کرج در پیرامون میدان کرج (هستهٔ اولیهٔ شهر) رشد و توسعه پیدا کرد و بسیاری از فضاهای اداری و انتظامی مانند ادارهٔ پست و تلگراف، بخشداری و شهربانی در آن ایجاد شدند. مهم‌ترین دلیل اهمیت میدان کرج در ساختار فضایی شهر کرج، تلاقی جاده‌های تهران–چالوس و کرج–قزوین در این مکان است؛ بنابراین، هستهٔ اولیهٔ شهر کرج در محدودهٔ کنونی حوزهٔ شمارهٔ ۱ واقع شده بود و در آن بازهٔ زمانی با روستاهای حصار، کلاک، حاجی‌آباد و سرآسیاب برجی و سطح گسترده‌ای از زمین کشاورزی و باغ‌ها احاطه شده بود.

از مهم‌ترین عوامل توسعه‌ای تأثیرگذار در شهر کرج در بازهٔ زمانی سال‌های ۱۳۴۰ تا ۱۳۵۵ می‌توان به ساخت آزادراه تهران–کرج در سال ۱۳۴۸ هجری شمسی و افزایش اهمیت حوزهٔ شمارهٔ ۱ از نظر ارتباطی با توجه به وجود جاده‌های تهران–چالوس و کرج–قزوین اشاره کرد. بیشتر نواحی ساخته‌شدهٔ جدید در این بازهٔ زمانی، در امتداد محورهای مذکور توسعه یافته‌اند؛ بنابراین، در بازهٔ زمانی مورد بررسی، عامل شبکهٔ ارتباطی اهمیت بسیاری در رشد کالبدی شهر کرج دارد.

در دورهٔ زمانی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵، فعالیت‌های شهری جدیدی در میدان کرج و در امتداد محور بهشتی تمرکز یافتند و نواحی مسکونی و به‌ویژه محلهٔ عظیمیه، با هدف دسترسی به مراکز فعالیت در پیرامون آن‌ها رشد پیدا کردند. همچنین از سوی دیگر، با توجه به نیاز فضاهای صنعتی گسترده نواحی مسکونی در زمین‌های دارای ارزش اکولوژیکی، تأثیر زیادی در ساختار فضایی و توسعهٔ فیزیک شهر کرج داشته است. برای اسکان کارمندان و کارکنان خود، ساخت‌وسازهای مسکونی گوناگونی در قالب تعاونی‌های مسکن در بخش جنوبی آزادراه تهران–کرج انجام گرفت. عوامل بنیادین توسعه در بازهٔ زمانی مورد بررسی، عوامل مرتبط با ساختار فعالیت و شبکهٔ ارتباطی هستند. بدین‌ترتیب، در فرایند اسکان جمعیت مهاجر ورودی، سهولت دسترسی به مرکز شهر به‌عنوان مکان اصلی، میانگین‌های اجتماعی–اقتصادی اهمیت بسیار بالایی دارد.

با توجه به شمار بالای جمعیت مهاجر به شهر کرج و افزایش تقاضا به مسکن میان سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵، رشد کالبدی در این دوره با سرعت بیشتری صورت گرفته است. عامل توسعه‌ای بنیادین در ساختار فضایی در این دورهٔ زمانی، بیشتر در ارتباط با ساختار زمین بوده است. بدین‌ترتیب، انتخاب مکان مناسب برای سکونت، از نظر افراد مهاجر برمبنای قیمت زمین و دسترسی به مسکن قابل‌استطاعت انجام شده است. درنتیجه، توسعهٔ نواحی مسکونی بیشتر در زمین‌های کشاورزی و باغ‌های تفکیک‌شده در بخش غربی حوزه یا در قالب اسکان غیررسمی در زمین‌های کوهپایه‌ای و روی ارتفاعات در بخش شرقی شهر صورت گرفته است. همچنین زمین‌های واقع در محلهٔ آسیاب برجی که دارای سرشتی روستایی بوده و ساختار مالکیت زمین مشخصی نداشتند، به‌صورت غیرمجاز ساخت‌وساز انجام شده است. ایجاد دانشگاه هنر در بخش شمال غربی و دانشگاه آزاد در محدودهٔ آن نیز تأثیر زیادی در ساخته‌شدن زمین‌های پیرامونی آن‌ها داشته است. بدین‌ترتیب، ایجاد پهنهٔ وسیع آموزش عالی و افزایش مراجعهٔ افراد با هدف تحصیل و کار به این محدوده، موجب شکل‌گیری فضاهای فعالیت و پهنه‌های مسکونی در محدودهٔ مذکور شده است.

ساخت ایستگاه مترو کرج و راه‌اندازی خط مترو تهران–کرج در سال ۱۳۷۷ موجب افزایش تقاضا برای سکونت در حوزهٔ شمارهٔ ۱ به‌منظور سهولت دسترسی به مترو و کاهش هزینه‌های مالی و زمانی برای سفر به پایتخت شد. در دورهٔ زمانی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، ساخت‌وسازهای گستردهٔ نواحی در زمین‌های دارای ارزش اکولوژیکی تأثیر زیادی در ساختار فضایی و توسعهٔ شهر کرج داشته است.

مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، تأسیس استان البرز در سال ۱۳۸۹ و ایفای نقش شهر کرج به‌عنوان مرکز استان است. در این دوره، به‌دلیل تمرکز فعالیت‌های اداری و ایجاد فعالیت‌های جدید براساس نقش جدید

شهر کرج، میزان تراکم جمعیتی و فعالیتی افزایش یافت. در این دوره، ضمن ارائهٔ برنامه‌های توسعهٔ شهری از جمله برنامه‌های توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، بازآفرینی و احیای نواحی دچار افت شهری و برنامه‌های جامع و تفصیلی شهر کرج از راه افزایش تراکم ساختمانی در نواحی مسکونی فراهم شد. به‌منظور پاسخگویی به نیازهای مسکن و خدمات ناشی از افزایش جمعیت زمین و فضای لازم، براساس استفاده از زمین‌های خالی درون شهر و افزایش تراکم ساختمانی در ساخت‌وسازها تأمین شد.

بررسی و تحلیل وضعیت مسکن شهر کرج

براساس آمار آخرین سرشماری سال ۱۳۹۰ تعداد واحدهای مسکونی شهر کرج ۴۸۵،۵۶۵ واحد بوده است. تراکم کم تعداد واحدهای مسکونی در هکتار ۲۷/۸ درصد، تعداد خانوار ۴۸۷،۰۴۳، تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱/۰۰۳، تراکم نفر در واحد مسکونی ۳/۳۲، تراکم در واحد مسکونی ۱/۷۸ و تراکم نفر در اتاق ۱/۸۲ بوده است. اگر حاصل تفاضل واحدهای مسکونی معمولی موجود از تعداد خانوارهای معمولی، کمبود واحد مسکونی نامیده می‌شود (در برابر یک مسکن برای هر خانوار)، درصد کمبود واحدهای مسکونی در شهر کرج برابر ۰/۳ درصد است، اما میزان مالکیت مسکن کم و درصد اجاره‌نشینی بالاست که این مسئله به مسکن برای گروهای کم‌درآمد نیاز دارد. بررسی شاخص‌های کیفی مسکن در شهر کرج در سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد که ۳۹/۸ مساکن اسکلت فلزی، ۴۲/۷ درصد بتن آرمه، ۱۷/۵ درصد در سایر موارد قرار می‌گیرند.

جدول ۱. مقایسهٔ تعداد واحد مسکونی معمولی برحسب نحوهٔ مالکیت در شهر کرج

ردیف	نحوهٔ مصرف	تعداد واحد مسکونی	درصد
۱	ملکی زمین بنا	۲۰۵،۴۴۶	۴۲/۱
۲	ملکی بنا (اعیان)	۴۹،۱۴۳	۱۰/۱
۳	استیجاری	۲۰۵،۸۲۴	۴۲/۱
۴	در برابر خدمت	۳،۴۵۷	۰/۷
۵	رایگان	۱۹،۲۴۲	۳/۹
۶	سایر	۲،۵۵۹	۰/۵
۷	اظهارنشده	۲،۶۷۶	۰/۶
۸	مجموع	۴۸۵،۵۶۵	۱۰۰

منبع: مرکز آمار ایران

بررسی شاخص نحوهٔ تصرف واحد مسکونی در شهر کرج براساس نتایج آخرین سرشماری مالکیت زمین و مسکن در شهر کرج ۴۲/۱ درصد، مالکیت بنا (اعیانی) ۱۰ درصد، استیجاری ۴۲/۱ درصد، در برابر خدمت ۰/۷ درصد، رایگان ۳/۹ درصد و سایر ۰/۵ درصد، اظهارنشده ۰/۶ درصد بوده است. بر این اساس، مالکیت در شهر کرج برابر ۵۲/۲ درصد است که این ارقام بیانگر این است که ۴۰ درصد مردم به واحد مسکونی به‌صورت ملکی نیاز دارند.

جدول ۲. سطح زیربنا (مترمربع) در شهر کرج در سال ۱۳۹۰ (درصد)

زیر ۵۰	۵۱–۷۵	۷۶–۸۰	۸۱–۱۰۰	۱۰۱ تا ۱۵۰	۱۵۱ تا ۲۰۰	۲۰۱ تا ۳۰۰	۳۰۱ تا ۵۰۰	بالای ۵۰۰	اظهارنشده	مجموع
۵/۵	۳۰/۱	۱/۲	۱۰/۶	۲۵/۱	۲۰/۶	۴/۱	۱/۹	۰/۶	۰/۳	۱۰۰

منبع: آمارهای مرکز آمار، ۱۳۹۰

درحال حاضر، اغلب واحدهای مسکونی در سطح خرد و دارای مساحت کم است (جدول ۲). یعنی ۳۰/۱ درصد سطوح زیربنای واحدهای مسکونی در شهر کرج بین ۵۱– ۷۵ و ۵/۵ درصد زیر ۵۰ مترمربع است. درواقع، نیمی از واحدهای مسکونی زیر ۱۰۰ مترمربع است که اغلب گروه‌های فقیر و کم‌درآمد را شامل می‌شود.

تعیین گروه‌های کم‌درآمد

خانوارهای کم‌درآمد، خانوارهایی هستند که قادر به تأمین هزینهٔ خرید مسکن از ترکیب سه عنصر پس‌انداز خانوار، تسهیلات بانکی و کمک بلاعوض نیستند، اما سهم هریک از این سه عنصر در دهک‌های مختلف هزینه‌ای متفاوت است. به‌عبارت دیگر، خانوارهایی که قادر به تأمین هزینهٔ خرید مسکن با ترکیب این سه عامل نیستند، جزء گروه‌های آسیب‌پذیر و خانوارهایی که بدون دریافت کمک بلاعوض قادر به تأمین هزینه خرید مسکن هستند، نیز در گروه خانوارهای با درآمد متوسط و بالا دسته‌بندی می‌شوند. به‌منظور تعیین سهم هریک از این سه عنصر در تأمین منابع مالی مورد نیاز برای خانه‌دارکردن گروه‌های کم‌درآمد، از دو عدد هزینهٔ مسکن در سبد هزینهٔ خانوار (جدول ۳) و نیز یک‌سوم کل هزینهٔ خانوار به‌عنوان قدرت بازپرداخت تسهیلات بانکی استفاده شده است. براساس دورهٔ بازگشت ۲۰ ساله برای تسهیلات و کارمزد و سودهای متفاوت ۴ درصد (قرض‌الحسنه) و ۱۴– ۱۸ درصد و ۲۲ درصد تسهیلات قابل‌پرداخت برای هر دهک به‌منظور تأمین بخشی از هزینهٔ خرید مسکن محاسبه شده است.

جدول ۳. درصد هزینه‌های مسکن در هزینهٔ دهک‌های درآمدی (۱۳۹۰) در شهر کرج

کل	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
۲۹/۳	۲۶/۱	۲۶	۲۵	۲۵/۸	۲۵/۸	۲۶/۸	۲۷/۴	۲۹/۸	۲۹/۹	۳۷/۸

منبع: مرکز آمار ایران (براساس محاسبات نگارنده)

براساس محاسبات انجام‌شده، هزینهٔ مسکن دهک ۱ و ۲ یعنی دهک آسیب‌پذیر یا فقیر به‌ترتیب برابر ۲۶/۲ درصد و ۲۶ درصد است. هزینه‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد یعنی دهک‌های ۳، ۴، ۵، ۶ به‌ترتیب برابر ۲۴/۹ درصد، ۲۵/۸ درصد، ۲۵/۸ درصد، ۲۶/۰۸ درصد است. هزینهٔ مسکن گروه‌های ثروتمند در شهر کرج، بالاتر از گروه‌های فقیر و کم‌درآمد است. متوسط هزینهٔ خانوار در شهر کرج در سال ۱۳۹۰ برابر ۲۹/۳ درصد است که درمجموع، خانوارهای کم‌درآمد در شهر کرج حدود ۲۶ درصد از درآمدشان صرف هزینهٔ مسکن می‌شود.

با بهره‌گیری از فرمول زیر در جدول ۴، اقساط ماهیانه و مبلغ کل وام قابل دریافت توسط خانوارها در دهک‌های مختلف متناسب با کارمزد و سودهای تعیین‌شده، محاسبه می‌شود.

$$G = \frac{V * {}^{S}/_{۱۲۰۰} * (۱+{}^{S}/_{۱۲۰۰})^{T}}{((۱+{}^{S}/_{۱۲۰۰})^{T-۱}}$$

G: اقساط ماهیانهٔ قابل پرداخت

V: مبلغ وام

S: سود سالیانه

T: دورهٔ بازپرداخت وام

$$V = \frac{G * \left((۱+S/۱۲۰۰)^{T} - ۱\right)}{S_{/۱۲۰۰ * (۱+S)/۱۲۰۰)^{T}}}$$

برآورد مبلغ وام و میزان اقساط ماهیانه با نرخ سود ۱۴، ۱۸ و ۲۲ درصد و بازپرداخت ۲۰ ساله در جدول ۳ محاسبه شده است.

همچنین با استفاده از روابط زیر، قیمت مسکن با توجه به متراژ آن محاسبه می‌شود که در جدول ۴ قیمت مسکن، محاسبه شده است (که در این جدول از محاسبهٔ قیمت زمین در قیمت واحد مسکونی صرف‌نظر شده است)

$$B= (S_i+R_{I+}A_i+P_i+N_i)\ Di$$

B: مساحت زمین مورد نیاز برای احداث واحد مسکونی

S_i: متراژ مفید واحد مسکونی

R_I: مساحت مورد نیاز برای راه‌پله

P_i: مساحت مورد نیاز برای پارکینگ

N_i: مساحت مورد نیاز برای ساخت انباری

D_i: مساحت پرتی زمین برای M مترمربع مفید واحد مسکونی (که برابر ۱/۱ متر است)

و هزینهٔ یک واحد مسکونی از رابطهٔ زیر محاسبه می‌شود:

$$H=B_i*T$$

H: هزینهٔ ساخت یک واحد مسکونی

T: میانگین هزینهٔ ساخت یک مترمربع واحد مسکونی در کشور

جدول ۴. توان مالی بازپرداخت وام و مبلغ اقساط دهک‌های درآمدی براساس سال پایهٔ ۱۳۹۰

دهک‌ها	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمد سالیانه (میلیون تومان)	۰۶۲/۵	۳/۷	۸/۸	۰۷/۱۰	۲۷/۱۱	۹۲/۱۲	۰۵۴/۱۴	۸۸/۱۵	۶۴/۱۸	۲۹/۲۶
هزینهٔ مسکن (میلیون تومان)	۳۲۴/۱	۸۹۷/۱	۲/۲	۶/۲	۹۱/۲	۴۶/۳	۸۵/۳	۷۳/۴	۵۷/۵	۹۳/۹
سهم هزینهٔ مسکن در هزینهٔ کل خانوار (درصد)	٪۱/۲۶	٪۲۶	٪۲۵	٪۸/۲۵	٪۸/۲۵	٪۸/۲۶	٪۴/۲۷	٪۸/۲۹	٪۹/۲۹	٪۸/۳۷
۱/۳(۳۳،۳٪) درآمد سالیانه (میلیون تومان)	۶۸/۱	۴۳/۲	۹۳/۲	۳۵/۳	۷۵/۳	۳۰/۴	۶۸/۴	۵/۳	۲۱/۶	۷۶/۸
توان پرداخت اقساط وام قرض‌الحسنه (کارمزد ۴٪) و دورهٔ ۲۰ ساله (میلیون تومان)	۲/۲۳	۴/۳۳	۴/۴۰	۱/۴۶	۷/۵۱	۲/۵۹	۴/۶۴	۸/۷۲	۴/۸۵	۵/۱۲۰
توان پرداخت اقساط وام با سود ۱۴ درصد و دورهٔ ۲۰ ساله (میلیون تومان)	۳/۱۱	۳/۱۶	۶/۱۹	۴/۲۲	۲/۲۵	۹/۲۸	۴/۳۱	۵/۳۵	۶/۴۱	۷/۵۸
توان پرداخت اقساط وام با سود ۱۸ درصد و دورهٔ ۲۰ ساله (میلیون تومان)	۱/۹	۱/۱۳	۹/۱۵	۱/۱۸	۳/۲۰	۳/۲۳	۳/۲۵	۵/۲۸	۶/۳۳	۳/۴۷
توان پرداخت اقساط وام با سود ۲۲ درصد و دورهٔ ۲۰ ساله (میلیون تومان)	۶/۷	۹/۱۰	۲/۱۳	۱/۱۵	۹/۱۶	۳/۱۹	۲۱	۸/۲۳	۹/۲۷	۳/۲۹

منبع: زیاری، ۱۳۹۵

جدول ۵. هزینهٔ ساخت واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۰ با متراژ متفاوت بدون درنظرگرفتن هزینهٔ زمین و سایر هزینه‌های ساخت

شرح	متراژ مفید	متراژ هر طبقه	متراژ کل هر واحد (مترمربع)	قیمت ساخت یک واحد (میلیون تومان)
واحد یک‌خوابه (با پارکینگ)	۶۰	۷۷	۱۰۴	۵/۴۱
واحد یک‌خوابه (بدون پارکینگ)	۶۰	۷۷	۷۹	۵/۳۱
واحد ۲ خوابه (با پارکینگ)	۷۵	۹۲	۱۱۹	۵/۴۷
واحد ۲ خوابه (بدون پارکینگ)	۷۵	۹۲	۹۴	۵/۳۷
واحد ۳ خوابه (با پارکینگ)	۱۰۰	۱۱۷	۱۴۴	۵/۵۷
واحد ۳ خوابه (بدون پارکینگ)	۱۰۰	۱۱۷	۱۱۹	۵/۴۷
واحد ۴ خوابه (با پارکینگ)	۱۲۰	۱۳۷	۱۶۴	۵/۶۵
واحد ۴ خوابه (بدون پارکینگ)	۱۲۰	۱۳۷	۱۳۹	۵/۵۵
واحد ۵ خوابه (با پارکینگ)	۱۴۰	۱۵۷	۱۸۴	۵/۷۳
واحد ۵ خوابه (با پارکینگ)	۱۴۰	۱۵۷	۱۵۹	۵/۶۳

منبع: زیاری، ۱۳۹۵

میانگین ساخت یک مترمربع واحد مسکونی به میلیون ریال، برابر ۰/۴ میلیون تومان در سال ۱۳۹۰ محاسبه شده است.

جدول ۶. هزینهٔ ساخت واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۰ با احتساب قیمت زمین (به میلیون تومان)

شرح	قیمت تمام‌شده ساخت‌وساز هزینه‌های هر واحد (بدون زمین)	زمین مورد نیاز برای هر واحد	متوسط قیمت هر مترمربع زمین مسکونی (میلیون تومان)	قیمت زمین برای هر واحد مسکونی (میلیون تومان)	قیمت کل هر واحد مسکونی با احتساب زمین (میلیون تومان)
واحد یک‌خوابه (با پارکینگ)	۵۳/۵	۴/۱۹۹	۰/۱	۹/۲۴	۴/۷۸
واحد یک‌خوابه (بدون پارکینگ)	۴۳/۳	۴/۱۹۹	۰/۱	۹/۲۴	۲/۶۸
واحد ۲ خوابه (با پارکینگ)	۶۰/۲	۴/۲۴۹	۰/۱	۲/۳۱	۳/۹۱
واحد ۲ خوابه (بدون پارکینگ)	۴۹/۹	۴/۲۴۹	۰/۱	۲/۳۱	۱/۸۱
واحد ۳ خوابه (با پارکینگ)	۷۱/۲	۹/۱۶۰	۰/۱	۲/۴۰	۵/۱۱۱
واحد ۳ خوابه (بدون پارکینگ)	۶۱	۹/۱۶۰	۰/۱	۲/۴۰	۲/۱۰۱
واحد ۴ خوابه (با پارکینگ)	۸۰/۱	۳/۱۹۴	۰/۱	۶/۴۸	۵/۱۱۸
واحد ۴ خوابه (بدون پارکینگ)	۶۹/۹	۳/۱۹۴	۰/۱	۶/۴۸	۵/۱۱۸
واحد ۵ خوابه (با پارکینگ)	۸۹	۶/۲۲۷	۰/۱	۹/۵۶	۹/۱۴۵
واحد ۵ خوابه (با پارکینگ)	۷۸/۸	۶/۲۲۷	۰/۱	۹/۵۶	۷/۱۳۵

منبع: زیاری، ۱۳۹۵

**تعداد طبقات ۴ طبقه. *با هزینهٔ پروانه، بیمه، نظام مهندسی، انشعابات، آماده‌سازی، محوطه‌سازی.

پیش‌بینی جمعیت شهر کرج

جمعیت شهر کرج در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ به‌ترتیب برابر ۱،۳۸۶،۰۰۰ نفر و ۱،۶۱۴،۰۰۰ نفر بوده است. میزان رشد سالانهٔ واقعی در دورهٔ ۱۳۸۵– ۱۳۹۰ برابر ۳/۰۹ درصد و رشد طبیعی ۱/۲۵ درصد بوده است. برابر محاسبات انجام‌شده، خالص مهاجرت (حاصل جمعیت با رشد طبیعی منهای جمعیت سرشماری‌شده) در دورهٔ ۱۳۸۵– ۱۳۹۰ در شهر کرج، برابر ۱۳۱/۰۰۰ نفر (سالانه ۲۶/۲۰۰ نفر) بالغ بوده است. با لحاظ‌کردن مهاجرت خالص و رشد طبیعی که حاصل آن‌ها رشد واقعی است (جدول ۷)، رشد جمعیت تا افق ۱۴۰۵ نشان داده شده است. جمعیت شهر کرج در افق ۱۳۹۵، ۱۴۰۰، ۱۴۰۵ به‌ترتیب برابر ۱،۸۱۹،۰۰۰ نفر، ۱،۹۷۷،۰۰۰ نفر و ۲،۰۸۸،۰۰۰ نفر است.

در سال‌های ۱۳۹۰– ۱۳۹۵ حدود ۶۵،۶۴۷ واحد مسکونی، دورهٔ ۱۳۹۵– ۱۴۰۰ حدود ۴۷،۸۷۸ واحد مسکونی و در سال‌های ۱۴۰۰– ۱۴۰۵ حدود ۳۳،۶۳۷ واحد مسکونی جدید باید احداث شود (جدول ۷).

جدول ۷. آینده‌نگری جمعیت، خانوار، واحد مسکونی و واحد مسکونی جدیدالاحداث در سال‌های ۱۳۹۰- ۱۴۰۷ در کلان‌شهر کرج

سال	جمعیت	میزان رشد جمعیت	واحد مسکونی یا خانوار	واحد مسکونی جدیدالاحداث
۱۳۹۰	۱،۶۱۴،۰۰۰	۳/۰۹	۴۸۵،۵۶۵	–
۱۳۹۵	۱،۸۱۹،۰۰۰	۲/۴۲	۵۵۱،۲۱۲	۶۵،۶۴۷
۱۴۰۰	۱،۹۷۷،۰۰۰	۱/۶۸	۵۹۹،۰۹۰	۴۷،۸۷۸
۱۴۰۵	۲،۰۸۸،۰۰۰	۱/۱	۶۳۲،۷۲۷	۳۳،۶۳۷

منبع: زیاری، ۱۳۹۵

برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر کرج

توان مالی بازپرداخت وام و مبلغ اقساط دهک‌های درآمدی در جدول ۴ و در جدول ۵ هزینهٔ ساخت واحدهای مسکونی با متراژ متفاوت بدون درنظرگرفتن هزینهٔ زمین و سایر هزینه‌های ساخت و در جدول ۶، هزینهٔ ساخت واحدهای مسکونی با احتساب قیمت زمین (به میلیون تومان) ارائه شده است.

خانواده‌های دهک ۱ و ۲ بدون کمک بلاعوض، قادر به تأمین مسکن حتی فارغ از قیمت زمین نیستند. به این دلیل، این دو دهک را دهک‌های آسیب‌پذیر یا فقیر می‌توان نامید. دهک‌های ۳ تا ۶ بدون دریافت کمک بلاعوض و با گرفتن تسهیلات قرض‌الحسنه در حد توانایی بازپرداخت اقساط، قادر به تأمین هزینهٔ خرید ساختمان بدون احتساب قیمت زمین هستند، اما برای تأمین قیمت زمین نیازمند دریافت کمک بلاعوض هستند؛ بنابراین، دهک‌های ۳ تا ۶ به‌عنوان دهک‌های کم‌درآمد دسته‌بندی می‌شوند. بر این اساس، تفاوت بارزی بین دهک ۳ و ۶ قابل‌مشاهده است. خانوارهای دهک‌های ۷ تا ۱۰ با استفاده از قدرت پس‌انداز خود و نیز استفاده از تسهیلات بانکی قادر به تأمین مسکن خود هستند. این دهک‌ها نیز به دهک‌های میان‌درآمد و پردرآمد دسته‌بندی می‌شوند. با توجه به تعیین اقشار کم‌درآمد، نیاز انباشتهٔ مسکن این گروه را که همان مستأجرین (زیرا اجاره‌نشینان نیاز به خرید مسکن دارند) دهک‌های درآمدی ۳ تا ۶ هستند، در جدول ۸ ارائه شده است. از آنجاکه کل واحدهای مسکونی استیجاری شهر کرج در سال ۱۳۹۰ برابر ۲۰۵،۸۲۴ واحد بوده است؛ بنابراین، حدود ۲۳/۱ درصد تا ۴۷،۵۴۵ واحد متعلق به گروه‌های آسیب‌پذیر و ۴۳/۴ درصد یا ۸۹،۳۲۸ واحد متعلق به گروه‌های کم‌درآمد و ۳۵/۵ درصد یا ۶۸،۹۵۱ متعلق به گروه‌های دهک ۷ تا ۱۰ است. در این بررسی واحدهای مسکونی که مالک بوده‌اند، محاسبه نشده است (جدول ۹).

جدول ۸. بررسی وضعیت گروه‌های کم‌درآمد و مسکن مورد نیاز آن‌ها در شهر کرج

شرح	کل	دهک ۱ و ۲	دهک ۳ تا ۶	دهک ۷ تا ۱۰
جمع کل واحد مسکونی	۲۰۵،۸۲۴	۴۷،۵۴۵	۸۹،۳۲۸	۶۸،۹۵۱
درصد کل	۱۰۰	۲۳/۱	۴۳/۴	۳۳/۵
واحد یک‌خوابه	۴۶،۹۴۱	۲۰،۳۷۲	۱۷،۳۲۱	۹،۲۴۸
درصد واحد یک‌خوابه	۱۰۰	۴۳/۴	۳۶/۹	۱۹/۷
واحد ۲ خوابه	۱۱۰،۳۳۵	۲۰،۹۶۴	۴۹،۸۷۱	۳۹،۵۵۰
درصد واحد ۲ خوابه	۱۰۰	۱۹	۴۵/۲	۳۵/۸
واحد ۳ خوابه	۴۰،۹۳۴	۵،۴۰۳	۱۷،۷۸۹	۱۶،۷۴۲
درصد واحد ۳ خوابه	۱۰۰	۱۳/۲	۴۵/۹	۴۰/۹
واحد ۴ خوابه	۶،۱۵۹	۶۵۹	۲،۷۸۳	۲،۷۱۷
درصد واحد ۴ خوابه	۱۰۰	۱۰/۷	۴۵/۲	۴۴/۱
واحد ۵ خوابه	۱،۴۵۵	۱۲۶	۵۶۲	۷۴۷
درصد واحد ۵ خوابه	۱۰۰	۸/۷	۳۸/۶	۵۲/۷

منبع: محاسبات نگارنده برمبنای آمار مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

جدول ۹. برآورد مسکن گروه‌های کم‌درآمد در سال‌های ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ در شهر کرج

سال	افراد بدون مسکن	دهک ۱ و ۲	دهک ۳ تا ۶	دهک ۷ تا ۱۰	کل واحدهای مسکونی مورد نیاز
۱۳۹۵	۲۰۵،۸۲۴	۴،۷۵۴	۸۹،۳۲۸	۶۸،۹۵۱	۴۸۵،۵۶۵
۱۳۹۵	۲۳،۲۰۶	۵۳،۶۰۵	۱۰۰،۷۱۴	۷۷،۷۴۱	۵۵۱،۲۱۲
۱۴۰۰	۲۵۲،۲۱۶	۵۸،۲۶۱	۱۰۹،۴۶۱	۸۴،۴۹۴	۵۹۹،۰۹۰
۱۴۰۵	۲۶۶،۳۷۸	۶۱،۵۳۳	۱۱۵،۶۰۸	۸۹،۲۳۷	۶۳۲،۷۲۷

منبع: زیاری، ۱۳۹۵

براساس محاسبات لازم، طی سال‌های ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ تعداد واحدهای مسکونی گروه‌های کم‌درآمدها به ۱۰۰،۷۱۴ واحد، ۱۰۹،۴۶۱ واحد و ۱۱۵،۶۰۸ واحد می‌رسد (جدول ۹). با توجه به جدول ۹ نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر کرج ۸۹،۳۲۸ واحد مسکونی است که اگر برای هر واحد مسکونی به ۱۱۵ مترمربع زمین نیاز است، حدود ۱۰۲۷ هکتار زمین نیاز است (واحدهای مسکونی در ۴ طبقه درنظر گرفته شده است). با لحاظ‌کردن ۱۱۵ مترمربع در افق آینده، زمین مورد نیاز برای آینده قابل‌محاسبه است. براساس بررسی‌های انجام‌شده، پرداخت کمک بلاعوض به گروه‌های کم‌درآمد برای تهیهٔ زمین واحد مسکونی لازم است. اگر منابع مالی لازم برای این کار فراهم نشود، از گزینهٔ اجارهٔ بلندمدت دولتی یا زمین‌های در اختیار شهرداری و کمک خیران می‌توان بهره برد. میزان وام برای هر دهک، یعنی دهک کم‌درآمد (۳ تا ۶) حدود ۴۰ میلیون تومان تعیین شده است. از آنجاکه برای کمک به گروه‌های کم‌درآمد، خانوارهایی که با ۱/۳ درآمد امروز خود قادر به پرداخت هزینه‌های یک واحد مسکونی ۷۵ متری دوخوابه به مدت ۲۰ سال از طریق تسهیلات بانکی نیستند و حداقل درآمد سالیانه را دارند (دهک‌های ۳، ۴، ۵، ۶) و در بین گروه‌های کم‌درآمد افرادی که به‌صورت استیجاری واحد مسکونی در تصرف دارند، نیازمند مسکن به‌حساب می‌آیند. اگر تعداد واحدهای مسکونی با احتساب خانه‌های خالی موجود، بیش از تعداد خانوار است، در این صورت نیاز به ساخت مسکن ندارند و با اقدامات مدیریتی می‌توان آن‌ها را مالک واحد مسکونی کرد، در غیر این‌صورت، برای آن‌ها باید مسکن ساخته شود. برای خانه‌دارشدن نیاز به ساخت مسکن وجود ندارد؛ زیرا این اقشار درحال حاضر بیشتر در مساکن اجاره‌ای ساکن هستند، پس

می‌توان با ارائهٔ سیاست‌هایی در خرید مسکن به آن‌ها کمک کرد. ساخت مسکن و واحدهای مسکونی در سال‌های آینده مورد توجه است؛ زیرا برای خانوارهای جدید مسکن وجود نخواهد داشت و باید واحد مسکونی احداث شود. با توجه به اینکه خانواده‌هایی که در آینده تشکیل می‌شوند بیشتر در اثر ازدواج است، پس برای نیاز آینده تا سال مورد نظر الگوی ساخت، واحدهایی با زیربنای مفید ۷۵ مترمربع و در سطح چهار طبقه پیشنهاد می‌شود.

جدول ۱۰. هزینهٔ مسکن تا افق ۱۴۰۵ (میلیون ریال) برای گروه‌های کم‌درآمد

سال	قیمت هر واحد بدون زمین	قیمت زمین برای هر واحد	قیمت هر واحد با احتساب زمین
۱۳۹۰	۶۰	۳۱	۹۱
۱۳۹۵	۹۷	۵۵	۱۵۲
۱۴۰۰	۱۵۷	۹۹	۲۵۶
۱۴۰۵	۲۵۲	۱۷۵	۴۲۷

منبع: زیاری، ۱۳۹۵

* متراژ پارکینگ ۲۵ مترمربع – انباری ۲/۲۷ مترمربع

براساس بررسی‌های انجام‌شده (جدول ۱۰) و با لحاظ‌کردن ضریب تورم در سال‌های ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ به‌ترتیب برای واحد مسکونی ۷۵ متری، ۱۵۲، ۲۵۶، ۴۲۷ میلیون ریال با احتساب زمین سرمایه برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد لازم است.

الگوی تأمین منابع برای تأسیس مسکن گروه‌های کم‌درآمد

خانوارهای کم‌درآمد با توجه به دریافت تسهیلات قرض‌الحسنه، همچنان نیازمند کمک دولت هستند که دولت باقیماندهٔ هزینهٔ مسکن را به‌عنوان کمک بلاعوض پرداخت کند یا از طریق پرداخت یارانه از محل یارانهٔ مسکن یا از طریق خط اعتباری بانک مرکزی تأمین شود. با توجه به توان مالی محدود دولت ضروری است این کمک بلاعوض روی زمین متمرکز شود؛ بنابراین، دولت یا شهرداری‌ها، زمین در اختیار سازندگان واحدهای مسکونی قرار دهند؛ زیرا با توجه به زمین‌های قابل‌توجه و مناسب که در اختیار دولت قرار دارد، این امر ممکن است. از سوی دیگر می‌توان با ارائهٔ وام قرض‌الحسنه با کارمزد ۴ درصد به متقاضیان کم‌درآمد که یکی از الگوهای ارائه‌شدهٔ مسکن برای خانوارها است، خدماتی عرضه کرد. بر این اساس، اگر این وام با بهره‌های معمولی و مصوب در اختیار خانوار کم‌درآمد قرار گیرد، نه‌تنها مبلغ وام بسیار اندک و ناچیز می‌شود، بلکه دولت باید باقیماندهٔ حاصل این وام‌ها را به‌صورت بلاعوض در اختیار متقاضیان قرار دهد. درنتیجه، پرداخت وام قرض‌الحسنه یکی از الگوهای پیشنهادی است. از آنجاکه بازپرداخت این وام‌ها توسط متقاضیان از سال دوم آغاز می‌شود، می‌توان از محل بازپرداخت اقساط برای تأسیس وام‌ها در سال‌های بعد استفاده کرد. درنهایت، آوردهٔ متقاضی (چندبرابر درآمد سالیانه)، مبلغ آوردهٔ متقاضی، تسهیلات بانکی قرض‌الحسنه، کمک بلاعوض به‌جز زمین، کمک بلاعوض برای زمین از الگوهای پیشنهادی برای تأمین منابع مالی مسکن گروه‌های کم‌درآمد است.

زمین‌های مورد استفاده در بافت‌های فرسودهٔ شهر کرج، نقاط حاشیه‌ای شهر یا شهرک‌های اقماری، ملاک عملی برای این زمین‌ها است که باید توسط دولت یا شهرداری‌ها برای ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد اختصاص داده شود. سایر منابع مورد نیاز برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شامل نیاز به تأمین آب، برق، گاز است که قبل از ساخت واحدهای مسکونی در شورای عالی معماری و شهرسازی مطرح شده و پس از تأیید این شورا، برای ساخت اقدام شود. البته مشکلاتی هم در نظام حمایتی مسکن وجود دارد که مواردی از آن به شرح زیر است:

۱. تعداد نهادهای ارائه‌کنندهٔ یارانه؛

۲. نبود اطلاعات لازم؛
۳. پرداخت یارانه و بدون توجه به سطح درآمدی دریافت‌کنندگان این یارانه‌ها؛
۴. پراکندگی در سیاست‌گذاری و اجرا؛
۵. فرافکنی گروه‌های کم‌درآمد؛
۶. هدفمندنبودن یارانه‌ها.

در راستای رفع مشکلات گروه‌های کم‌درآمد، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

۱. تعریف و شناسایی دقیق خانوارهای نیازمند به حمایت؛
۲. برقراری مدیریت در حوزهٔ مالی، حقوقی و شهرسازی واحد به‌دلیل حمایت از گروه‌های کم‌درآمد؛
۳. تدوین استانداردهای زندگی با توجه به شرایط زیستی ساکنان و به‌لحاظ زیربنای سکونت، تأسیسات و تجهیزات و...؛
۴. تأمین حداقل سطح زیربنای استاندارد در واحدهای مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد؛
۵. ارائهٔ وام و تسهیلات ویژه به گروه‌های کم‌درآمد به‌منظور خرید مسکن؛
۶. حذف هزینهٔ مسکن از سبد هزینه‌ای خانوار کم‌درآمد؛
۷. واگذاری زمین برای ساخت.

نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر، از طریق بلوک‌های آماری مرکز آمار و به‌کارگیری تکنیک‌های رایج و با بهره‌گیری از متون، منابع و محاسبات لازم، به بررسی وضعیت مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر و به‌ویژه کم‌درآمد در شهر کرج پرداخته شده است. مهاجرپذیری شهر کرج، طی ۶۰ سال گذشته که جمعیت شهر کرج را از حدود ۳۵۰۰۰ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۱،۶۱۴،۰۰۰ نفر در سال ۱۳۹۰ و درحال حاضر، (۱۳۹۵) به حدود ۱،۸۰۰،۰۰۰ نفر رسانده است. در این پژوهش، مسئلهٔ مسکن و به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد در صدر مسائل قرار داده شده است. در این شهر مستأجرین ۴۲/۱ درصد از کل واحدهای مسکونی را به خود اختصاص می‌دهند و هزینهٔ مسکن گروه‌های کم‌درآمد ۲۶ درصد کل هزینه‌های خانوار است. در این پژوهش، برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، توان پرداخت اقساط وام قرض‌الحسنه و... با کارمزدهای ۴، ۱۴، ۱۸ و ۲۲ درصد محاسبه شدند. مسائلی مانند جمعیت، بعد خانوار، کل واحدهای مسکونی و نیاز به مسکن گروه‌های کم‌درآمد هم تا افق ۱۴۰۵ تعیین شدند. الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد از طریق پرداخت باقیماندهٔ هزینهٔ مسکن و از طریق دولت یا پرداخت یارانه از محل یارانهٔ مسکن و از طریق خط اعتباری بانک مرکزی قابل‌دریافت است. بر این اساس، پیشنهاد می‌شود دولت یا شهرداری زمین را در اختیار سازندگان واحدهای مسکونی قرار دهند. وام با بهرهٔ معمولی و مصوب ضروری است در اختیار خانوارهای کم‌درآمد قرار گیرد. از سوی دیگر آوردهٔ متقاضی، تسهیلات بانکی، کمک بلاعوض بدون زمین، کمک بلاعوض برای زمین برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد درنظر قرار گیرد. الگوی تأمین زمین از طریق استفاده از بافت‌های فرسوده، نقاط حاشیه‌ای شهر یا شهرک‌های اقماری در شهر کرج انجام شود. سایر منابع مورد نیاز برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد شامل آب، برق، گاز از طریق مصوبات شورای عالی شهرسازی ارائه شود. همچنین مدیریت یکپارچه و جامعی، تأمین مسکن گروهای کم‌درآمد را در اختیار گیرد و مشاوره‌های لازم را به گروه هدف ارائه کند. تهیهٔ بانک اطلاعات از گروهای کم‌درآمد نیز ضروری است.

منابع

۱. اهری، زهرا، ۱۳۷۳، **تجربهٔ مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر، جنبه‌های قابل‌بررسی در شرایط ایران**، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعهٔ مسکن، جلد اول، انتشارات سازمان زمین و مسکن.

۲. اهری، زهرا، ۱۳۷۵، **تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن**، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.

۳. براتی، ناصر، ۱۳۸۱، **شناخت مفهوم خانه در زبان فارسی و فرهنگ ایران**، مجلهٔ اقتصاد مسکن، شمارهٔ ۸.

۴. پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۵، **برنامه‌ریزی مسکن**، انتشارات سمت، تهران.

۵. جواهری‌پور، مهرداد و بابک داورپناه، ۱۳۸۱، **سکونتگاه‌های ناپایدار اقشار کم‌درآمد شهری**، نشریهٔ شهرسازی و معماری هفت شهر، تهران، دورهٔ ۱، شمارهٔ ۸.

۶. حبیبی، سید محسن و زهرا اهری، ۱۳۷۰، **مسکن حداقل**، چاپ دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، انتشارات مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان، تهران.

۷. ریاضی، سید ابوالحسن، ۱۳۸۱، **نقش دولت در برنامه‌ریزی مسکن، مروری اجمالی بر وضعیت مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۶۴– ۱۳۷۵**، مجلهٔ سیاسی–اقتصادی، شمارهٔ ۱۷۵– ۱۷۶.

۸. شکرگزار، اصغر، ۱۳۸۵، **توسعهٔ مسکن شهری در ایران**، انتشارات حق‌شناس، رشت.

۹. دژکام، ژاله، ۱۳۷۳، **دولت و مسئلهٔ مسکن**، اولین سمینار سیاست‌های توسعهٔ مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.

۱۰. سیف‌الدینی، فرانک، ۱۳۷۲، **مسکن حداقل: مطالعهٔ سیاست‌های توسعهٔ مسکن در ایران**، نشر آگاه، تهران.

۱۱. زیاری، سمیه، ۱۳۹۵، **الگوی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد: مطالعهٔ موردی شهر کرج**، رسالهٔ دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پردیس البرز دانشگاه تهران، تهران.

۱۲. عربی‌نژاد، غلامرضا، ۱۳۷۵، **مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاسی**، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعهٔ مسکن در ایران، جلد دوم، دانشگاه تهران.

13. Ahari, z, 1995, **An Experience on Social Housing in the other Countries, A Case on Iran**, A Congress of Housing Development Policies, Housing and Earth Organization Publication, Vol. 1. *(In Persian)*

14. Ahari, z, 1997, **An Experience of Countries on Housing Providing**, Housing and Earth, Tehran. *(In Persian)*

15. Barati, N., 2002, **Recognizing the Concept of Home in Language Persian and Iranian Culture**, Journal of Housing Economy, No. 8 *(In Persian)*

16. -Habibi, S.M. and Ahari, Z., 1991, **Minimum Settlement**, Building and Housing Research Center, Ministry of Housing and urban planning, 2nd Edition, Organization Publication, Tehran. *(In Persian)*

17. Jawaheripour, M., and Davarpana, B., 2002, **Unsustainable Settlement of Urban Low-Income Groups**, Journal of the Seven Cities, Ministry of Housing and Urban Development, Tehran. *(In Persian)*

18. -Riazi, A,. 2002, **The Role of Government in the Housing Planning, A Review on Housing Situation in Iran (1985- 1996)**, Political – Economic Journal, No. 175- 176, *(In Persian)*

19. Shokrgozar, A., 2006, **Iran Urban Housing Development**, Haghshenas Publication, Rasht. *(In Persian)*

20. -Dezhkam, Z., 1994, **The Government and the Question of Housing**, first Seminar and Polices of Housing in Iran, Ministry of Housing and Urban Development, Organization of Land and Housing, Tehran. *(In Persian)*

21. Seifeddini, F., 1993, **Minimum Housing: Study of Housing Development Policies in Iran**, Agah Publication, Tehran. *(In Persian)*

22. Peattie, L. and Andree, H., 1981, **Marginal Settlement in Developing Countries**, Annual Review of Sociology.

23. Pourmohamadi, M.R., 2006, **The Planning of Housing**, Samt, Tehran. *(In Persian)*

24. Arabinejad, k.,1997, **Social Housing From View of Policy**, Third Congress on Housing Development Policies in Iran, University of Iran, Vol. 2. *(In Persian)*

25. Ziari, S., 2016, **Patterns of Supplying Housing for Low Income Groups, Karaj City**, PhD Thesis on Geography and Town planning, Alborz Complex, University of Tehran. *(In Persian)*

26. Dysyra, p., 1987, **Third World Housing**, Translated by Mino Rafiei, 1st Edition, Printed in Tehran, Ministry of planning and Budget, Tehran. *(In Persian)*

27. Gilbert. A., 2004, **Helping the Poor Through Housing Subsidies**, http//www, Sciencedirect.com/science?-ob-ArticleURL&-udi-B6V9H-49NVDTG-1&,

28. Mills, G. et al., 2006, **Effects of Housing vouchers on welfare families, Washington DC**, Department of Housing and Urban Development.

29. -West away, U.S., 2006, **A longitude of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing Settlement, Doorknob, Soweto, Habitat International**, Vol. 30.

30. Merrill, R.N., 1997, **Projects and Objectives for Site and Services Low and Income Housing Technology Policy**, Edited by R.P., Pamaetal.

31. Culling worth, b., 1997, **Reducing Natural Disaster Risks, in State of the World: Our Urban Future, New York: Norton Comparisons**, Urban Studies, Vol. 27, No. 6.

32. Benton short, L. and Short, J.R., 2008, **Cities and Nature**, Routledge, New York.

33. Short, J.R., 2006, **Urban Theory: A critical Assessment**, Routledge, New York.

34. Pugh, K 1994, **Housing Policy Development in Developing Countries, Cities**.

35. Ziari, K. (2006). The planning and functioning of new towns in Iran. Cities, 23(6), 412-422.