

# صاحب‌خانه شدن در ایران: تحلیلی بر رابطه ویژگی‌های سرپرست خانوار و مالکیت مسکن

عباس عسکری ندوشن<sup>۱</sup>

حمیدرضا حاجی‌هاشمی<sup>۲</sup>

مسکن و سرپناه از جمله نیازهای اولیه هر خانوار شمرده می‌شود و شکل‌گیری و افزایش تعداد خانوارها در جمعیت، به معنای تقاضای بیشتر برای واحدهای مسکونی است. با هسته‌ای شدن خانواده و عمومیت یافتن الگوی سکونت نوهمکان، داشتن خانه و مسکن مستقل، جزء اولویات‌ها و اهداف مهم در چرخه زندگی افراد و خانوارهاست که معمولاً به تناسب شرایط و ویژگی‌ها خود مایلند خانه‌ای مخصوص خود داشته باشند. مقاله حاضر، چگونگی ارتباط ویژگی‌های سرپرستان خانوار با احتمال مالکیت مسکن در ایران را مورد تحلیل قرار می‌دهد. برای این منظور، داده‌های سطح فردی سرشماری ۱۳۹۰ کشور مورد استفاده قرار گرفته و با استفاده از تحلیل‌های دومتغیره و چندمتغیره، احتمالات مربوط به نحوه تصدی‌گری مسکن برحسب تفاوت در مشخصه‌های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی سرپرستان خانوارها برآورد گردیده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی برحسب ویژگی‌های سرپرستان خانوار، نظیر جنسیت، محل سکونت و تولد، بعد خانوار، وضع زناشویی، اشتغال، تحصیلات و سن تفاوت دارد و ۲۹ درصد از تغییرات نسبت احتمالات مالکیت مسکن را تبیین می‌کنند. بررسی‌های بیشتر در خصوص جایگاه مسکن در اولویات‌های سبب هزینه خانوار، فشار هزینه‌های مسکن بر اقتصاد خانوارها، و حتی ارتباط موضوع مسکن با تصمیم‌های جمعیتی زوجین و خانواده‌ها در خصوص ازدواج و تشکیل خانواده جوانان، تصمیم به داشتن فرزند و تعداد فرزندان و نظایر آن در تحقیقات آتی ضرورت دارد. **واژگان کلیدی:** مالکیت مسکن، سرپرست خانوار، نحوه تصرف، سیاست‌گذاری مسکن، اجاره‌نشینی

۱. عضو هیات علمی دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه یزد، [aaskarin@yazd.ac.ir](mailto:aaskarin@yazd.ac.ir)

۲. دانشجوی کارشناسی‌ارشد جمعیت‌شناسی در دانشگاه یزد، [hamidrezahajhashemi@yahoo.com](mailto:hamidrezahajhashemi@yahoo.com)

## مقدمه و بیان مسأله

بخش مسکن در ایران در نیم قرن اخیر دستخوش تحولات بسیاری بوده است. انتقال از یک طبقه سازی‌های گستردهٔ اوایل دههٔ ۴۰ به آپارتمان‌سازی‌ها و بلندمرتبه‌سازی‌های فراوان کنونی نشان می‌دهد شرایط در این بخش بسیار متغیر بوده است. قوانین و سیاست‌های مرتبط با زمین و مسکن، قیمت زمین، مصالح و اجاره بها و به طور کلی شرایط اقتصادی و سرمایه‌گذاری در دوره‌های مختلف زمانی در کنار تغییرات در رشد جمعیت و وضعیت ازدواج و تشکیل خانوار و همچنین جریان‌های مهاجرتی به ویژه مهاجرت گسترده روستائیان به شهر و رشد شهرنشینی، موجب پیچیدگی مطالعه و برنامه‌ریزی در بخش مسکن شده است.

مسکن با توجه به قابلیت وثیقه‌گذاری، برای خانوارها به عنوان عامل ثروت تلقی شده و به واسطه امکان اخذ تسهیلات در ازای ترهین مسکن، در تحریک تقاضای مصرفی خانوار مؤثر است (احمدی، ۱۳۸۹)؛ مالکیت مسکن منجر به افزایش کیفیت واحدهای مسکونی می‌شود (ارزش مصرفی) و همچنین مسکن بزرگترین سرمایه و دارایی طول عمر بسیاری از خانوارها را شکل می‌دهد (ارزش سرمایه گذاری). مالکیت مسکن احساس امنیت و تشخیص بیشتری را برای خانوارها فراهم و به خوشبختی و رفاه آن‌ها کمک می‌کند (عسگری و قادری، ۱۳۸۲). از این رو موضوع مالکیت در بخش مسکن به عنوان یکی از چالش‌های اساسی همواره در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های مسکن حائز اهمیت بوده و دارای ابعاد اقتصادی، اجتماعی و روانی فراوانی است.

روند کلی تغییرات مالکیت مسکن در نیم قرن اخیر در کشور را می‌توان به دو دوره تقسیم کرد: دورهٔ نخست با افزایش سهم مالکیت مسکن و دورهٔ دوم با کاهش این سهم همراه بوده است. بر اساس اطلاعات سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، از سرشماری ۱۳۴۵ تا سرشماری ۱۳۶۵ سهم مالکیت مسکن رو به افزایش بوده و پس از آن و تا آخرین سرشماری انجام شده یعنی سرشماری ۱۳۹۰ روندی کاهشی داشته است.

برخی از مطالعات مرتبط با نوع تصرف مسکن، منحصر بر روی منابع خانوار متمرکز است و تنها به عوامل جمعیتی و اقتصادی خانوار به عنوان عوامل مؤثر بر نوع تصرف توجه می‌کنند. در حالی که در برخی دیگر از مطالعات، علاوه بر این منابع، به عوامل موجود در بازار نیز توجه شده است. در مطالعات نوع اول به عواملی چون سن، جنس، نژاد، وضعیت زناشویی، تحصیل، اشتغال و نوع شغل سرپرست خانوار و درآمد خانوار، وضعیت اجتماعی و اقتصادی والدین زن و شوهر و نگرش خانوار نسبت به زمان تولد اولین بچه توجه شده است. در مطالعات نوع دوم علاوه بر منابع خانوار، عوامل بازار چون سیستم مالیاتی، سوبسیدها، نرخ بهره وام‌های رهنی، تضمین‌های رهنی، برنامه پس‌انداز، شرایط بازار کار، تورم، قیمت واحدهای ملکی، سطح اجاره، ترکیب واحدهای جدید احداثی، درجه شهرنشینی، دسترسی به

زمین و مدت اقامت در شهر مورد توجه قرار گرفته است (عسگری و قادری، ۱۳۸۲). برای مثال ادبیات مطالعات سیاسی پیرامون موضوع مسکن بر اهمیت موازنه میان مالکیت مسکن و ارائه خدمات رفاهی دولتی به ویژه در زمینه بازنشستگی تاکید می‌کند. اساساً کشورهایی که میزان‌های بالایی از مالکیت دارند تعهدات دولتی مرتبط با بازنشستگی در آن‌ها کمتر است. مطالعات اقتصادی مسکن نیز بر اهمیت دیگر عوامل و محرک‌ها تاکید دارد. در سطح کلان، رشد بازارهای مالی مسکن که خود عموماً نتیجه مقررات‌زدایی است سطوح بالاتری از تسهیلات دستیابی به مسکن را فراهم می‌آورد (دولینگ و السینگا، ۲۰۱۳).

هرچند مطالعه و شناخت قوانین و سیاست‌گذاری‌های مرتبط با موضوع زمین و مسکن در نیم قرن اخیر همچنین شرایط اقتصادی کلان حاکم بر کشور در طول این دوران از اهمیت بسزایی جهت تحلیل روند تحولات نحوه تصرف مسکن به ویژه تغییرات در نرخ رشد و نسبت مالکیت و اجاره‌نشینی برخوردار است اما نحوه تصرف مسکن تا حد بسیار زیادی در چارچوب مؤلفه‌های اقتصادی و جمعیتی خانوار قرار می‌گیرد. لذا در اینجا ابتدا از دید اقتصادی و بازار و همچنین سیاست‌گذاری‌ها و قوانین موجود در بخش مسکن به صورت اجمالی روند نحوه تصرف و مالکیت واحدهای مسکونی مورد بررسی قرار می‌گیرد. اما هدف مقاله حاضر مطالعه عوامل جمعیتی مرتبط با مالکیت مسکن است. از این رو ویژگی‌های جمعیتی سرپرستان خانوار کل کشور در قالب ۸ متغیر مستقل و مالکیت مسکن به عنوان متغیر وابسته مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. بررسی دموگرافیک روند نحوه تصرف واحدهای مسکونی خانوارها نیازمند مطالعه طولی و استفاده از داده‌های سطح فردی و خانواری است اما با توجه به این‌که این نوع داده‌ها فقط برای سرشماری‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ موجود است، این پژوهش به صورت مقطعی و بر اساس اطلاعات سرشماری ۱۳۹۰ انجام گرفته است.

### روند تغییرات مالکیت مسکن در ایران

شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی، برحسب مالکیت و یا اجاره‌ای از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. با این حال این شاخص در جوامع مختلف متفاوت بوده، به گونه‌ای که نمی‌توان بالا بودن شاخص مالکیت مسکن را گویای وضع مطلوب مسکن یک کشور دانست و یا برعکس. برای مثال بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته به ویژه در اروپای شمالی از میزان پایین مالکیت مسکن برخوردار هستند (عزیزی، ۱۳۸۴). سیاست‌های حمایت از اجاره‌های اجتماعی در تعدادی از کشورها مانند سوئد، هلند، اتریش و فرانسه پایین بودن نسبی مالکیت مسکن در این کشورها را تبیین می‌کند. در سال ۱۹۴۵ نحوه تصرف ملکی در هر ۲۷ کشوری که اکنون اتحادیه اروپا

را تشکیل می‌دهند، در کم‌ترین مقدار آن قرار داشت اما در سال ۲۰۰۳ مالکیت، عمده‌ترین شکل تصرف مسکن را در همه این کشورها به جز آلمان به خود اختصاص داد. رشد مداوم مالکیت در اروپا نشان دهنده همگرایی است که حداقل به لحاظ آماری، مالکیت را به محبوب‌ترین نحوه تصرف مسکن تبدیل کرده است (دولینگ و السینگا، ۲۰۱۳). هرچند روند مالکیت مسکن در همه کشورهای اروپایی روبه افزایش بوده اما تفاوت بین مالکیت در این کشورها بسیار چشمگیر است. به عقیده دولینگ و السینگا (۲۰۱۳) سیاست‌های ملی مسکن به وجود آورنده تفاوت‌هایی است که از طریق آن می‌توان توضیح داد که چرا شاخص‌های مالکیت در بین کشورهای اروپایی متفاوت است. از این رو در ایران نیز سیاست‌های مربوط به زمین و مسکن هم در دوره پیش از انقلاب اسلامی و هم پس از آن می‌تواند نقش مهمی در تبیین روند تغییرات مالکیت و اجاره‌نشینی داشته باشد.

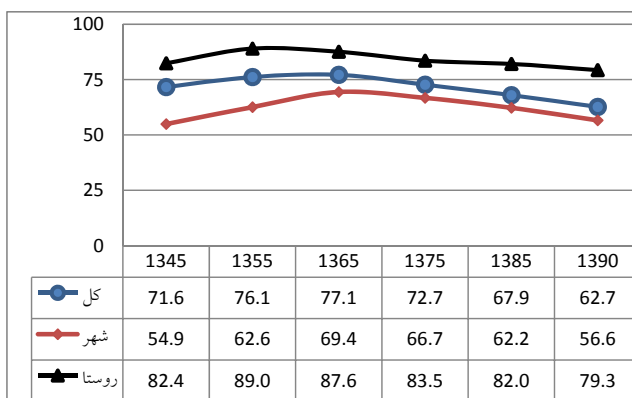
در ایران از سرشماری ۱۳۴۵ تا سرشماری ۱۳۶۵ سهم خانوارهایی که مالک واحدهای مسکونی هستند افزایش یافته است. این سهم در مناطق شهری از ۵۴/۹ درصد به ۶۹/۴ درصد و در مناطق روستایی از ۸۲/۴ درصد به ۸۷/۶ درصد تغییر کرده است؛ اما همانطور که نمودار ۱ نشان می‌دهد از سرشماری ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ این سهم در مناطق شهری تقریباً ۱۳ نقطه درصدی و در روستاها حدود ۸ نقطه درصدی کاهش می‌یابد. به طور کلی تغییرات نحوه تصرف در مناطق شهری نسبت به مناطق روستایی بیشتر بوده است که بارزترین آن در دهه ۶۵-۱۳۵۵ آشکار می‌شود. در این دهه با تصویب قانون اراضی شهری و واگذاری زمین با تسهیلات مناسب در شهرها مشاهده می‌شود که علیرغم کاهش ۱/۴ نقطه درصدی مالکیت در روستاها، مناطق شهری با افزایش ۶/۸ نقطه درصدی نحوه تصرف ملکی مواجه شده است.

سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌های مرتبط با زمین و مسکن پیش از انقلاب و پس از آن نقش مهمی در تغییرات مالکیت مسکن در ایران داشته است. در مجموع آنچه که در این برنامه‌ریزی‌ها اعمال شده است، موجب گردید که سهم مالکیت مسکن از دهه ۱۳۴۰ تا آغاز دهه ۱۳۷۰ افزایش یابد و پس از این دوره کاهش سهم مالکیت مسکن و افزایش سهم اجاره‌نشینی را در پی داشت. عامل اصلی و کلید واژه تحولات مسکن در بحث قانونگذاری، میزان دخالت دولت در بخش مسکن است که این امر در چگونگی روند نحوه تصرف مسکن تاثیر زیادی دارد. برنامه‌های عمرانی پیش از انقلاب و به ویژه قوانین مرتبط با زمین و مسکن در سال‌های نخستین پس از انقلاب در مجموع باعث گردید که تصدی‌گری دولت‌ها در بخش مسکن افزایش یابد که این موجب افزایش سهم واحدهای مسکونی ملکی گردید اما با شروع دهه ۷۰ و ورود بیش از پیش بخش خصوصی به بازار مسکن و پایان یافتن واگذاری زمین به افراد از سوی دولت، اجاره‌نشینی با آهنگ رشد سریع‌تری نسبت به مالکیت مسکن افزایش یافت. علاوه بر تغییر در سیاست‌گذاری زمین و مسکن، شرایط عمومی اقتصاد کشور، افزایش تورم در بخش

مسکن و افزایش تقاضاهای جدید از سوی نسل‌های جوان‌تری که به مرحله ازدواج و تشکیل خانواده وارد می‌شوند نیز در تغییرات ارقام نحوه تصرف موثر می‌باشد. از آن جا که افراد از مسکن به عنوان سرمایه (مانند صاحب‌خانه‌ها) و یا به عنوان ابزار صرف مصرف (مانند مستاجران) استفاده می‌کنند (سوندرز، ۱۳۹۲: ۲۴۷)، می‌توان گفت با آغاز دهه ۷۰ تحولات بازار مسکن در جهت کم‌رنگ شدن نقش سرمایه‌ای مسکن و مصرفی‌تر شدن این کالا نزد خانوارهای متقاضی مسکن بوده است.

با پایان یافتن واگذاری زمین به افراد در دهه ۷۰ قیمت زمین رو به افزایش گذاشت. به دلیل سهم مهم زمین در بهای مسکن، نوسانات قیمت آن اثری تعیین‌کننده در تولید مسکن داشته است. هرچه زمین گران‌تر باشد می‌توان با افزایش تراکم ساختمانی، زمین کمتری را به بنا اختصاص داد و نسبت قیمت زمین به بنا را ثابت نگه داشت (توفیق و همکاران، ۱۳۸۲: ۳۶ و ۴۲). بنابراین از دهه ۷۰ به بعد شرایط برای آپارتمان‌سازی و تراکم‌سازی بیش از پیش مهیا شد که این پدیده با افزایش سهم اجاره‌نشینی و کاهش سهم مالکیت ارتباط مستقیمی دارد. اطلاعات سرشماری ۱۳۹۰ نشان می‌دهد تنها نیمی از خانوارهای آپارتمان‌نشین، مالک واحدهای مسکونی خود هستند و ۴۱ درصد از آن‌ها اجاره‌نشین‌اند درحالی‌که این ارقام در بین کل خانوارهای معمولی ساکن به ترتیب ۶۳ و ۲۷ درصد می‌باشد. البته آمارها نشان می‌دهد در سال‌های اخیر سیاست‌های مسکن مهر تا حدودی توانسته نقش موثری در کاهش رشد صعودی اجاره‌نشینی داشته و مالکیت مسکن (مالکیت اعیانی) را افزایش دهد<sup>۲</sup>.

#### نمودار ۱. روند تغییرات نحوه تصرف ملکی (عرضه و اعیانی و اعیانی) (درصد)



ماخذ: پردازش بر اساس داده‌های تفصیلی سرشماری ۹۰-۱۳۴۵

1. Saunders

۲. نحوه تصرف مسکن مهر با زمین ۹۹ ساله، ملکی بنا (اعیان) است (ستاد سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۳: ۳۳).

پیش از انقلاب اسلامی در برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۶-۱۳۴۱) برای نخستین بار موضوع زمین (در تدوین سیاست‌های مسکن) در برنامه‌های ملی مطرح گردید. در این برنامه برای نخستین بار بر ضرورت تهیه طرح جامع شهری با هدف تنظیم و پیش‌بینی توسعه زیربنای شهر در قالبی منطقی، نکاتی طرح شد که نتیجه آن ارائه اولین طرح‌های جامع شهری از سال ۱۳۴۵ به این سو بود که می‌توان آن را از طرح‌های اولیه حضور دولت در بازار زمین و برنامه‌ریزی برای آن دانست. با شروع برنامه عمرانی پنج ساله سوم نظارت بر کلیه فعالیت‌های مربوط به تهیه مسکن به طور جدی در دستور کار قرار گرفت و وزارت آبادانی و مسکن تاسیس گردید. تهیه برنامه مالی جهت اعطای وام‌های درازمدت برای تامین هزینه‌های ساختمانی خانه‌های شخصی و گسترش اقدام‌های خودیاری در تهیه مسکن با کمک و راهنمایی دولت از جمله سیاست‌ها و خط‌مشی برنامه عمرانی سوم در زمینه مسکن بود. در برنامه سوم حدود ۷۵ درصد از خانه‌های ساخته شده یک طبقه بود که علاوه بر هزینه‌های زیربنایی زیاد، گسترش بی‌تناسب شهرها را نیز موجب گردید (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۷۴ و ۸۴)

در برنامه چهارم عمرانی (۱۳۵۱-۱۳۴۷) سرفصل خاصی درباره زمین ارائه نگردید و این در حالی بود که قیمت زمین شدیداً در حال افزایش بود. برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۶-۱۳۵۲) را شاید بتوان نخستین برنامه‌ای دانست که در آن نسبت به مسئله زمین موضع‌گیری ویژه و روشن (البته در بخش مسکن) صورت پذیرفت و سرفصل مستقلی با عنوان سیاست تامین زمین در آن پیش‌بینی گردید. تشویق و در صورت لزوم وادار کردن بخش خصوصی به عرضه زمین و استفاده از تجربیات و ظرفیت‌های فنی آن برای حضور در بازار زمین، یکی از این سیاست‌ها است. به این ترتیب بخش خصوصی با استفاده از تسهیلات دولتی برای آماده سازی اراضی و ساخت و سازهای مسکونی حضوری فزاینده‌تری را در بر نمی‌گرفت. برنامه‌های دولت در زمینه استفاده از زمین برای تولید مسکن، همه اقشار و گروه‌ها را در بر نمی‌گرفت. در نتیجه با توجه به شدت مهاجرت روستایی به شهرها و امکانات محدود شهرها و دخالت بخش خصوصی در عرضه زمین، بر قیمت اراضی شهری روز به روز افزوده می‌گشت (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۷۵).

در دهه اول پس از انقلاب عامل تقاضا محور اصلی سیاست‌گذاری بخش مسکن بوده است. در این دهه تقاضاکننده مسکن عمدتاً تولیدکننده مسکن نیز بود. به عبارتی عرضه‌کنندگان اصلی مسکن همان تقاضاکنندگان مسکن بوده‌اند. تامین زمین ارزان قیمت، وام‌های کم بهره، مصالح ساختمانی ارزان، تدوین قوانین زمین شهری همه در جهت پاسخگویی به طرف تقاضا بوده است که در اس سیاست‌های دولت قرار داشت. پس از پیروزی انقلاب اسلامی شورای انقلاب برای حل مشکل مسکن و زمین مورد نیاز ساکنان شهری و خلع ید زمین‌های شهری از عوامل رژیم گذشته و زمین‌داران بزرگ در داخل و خارج محدوده شهرها، قوانینی را به تصویب رساند. با تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۰ و آغاز فعالیت سازمان زمین شهری در سال ۱۳۱۱ بنا به تعریف قانون، تامین و عرضه زمین

برای سکونت خانوارهای شهری در اختیار دولت قرار گرفت. از طرف دیگر به دلیل خروج عده‌ای از مالکان زمین‌ها از کشور و رها شدن این زمین‌ها یا به قیمت نازل فروختن آن‌ها به جهت ترس از قانون لغو مالکیت اراضی شهری و بی‌اعتبار شدن قوانین موجود کشور و عدم توجه به طرح‌های مصوب شهرسازی، در مجموع سبب پایین آمدن قیمت زمین در اوایل پیروزی انقلاب اسلامی گردید. واگذاری زمین طی سال‌های ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶ از سوی سازمان زمین شهری با در نظر داشتن اولویت تولید برای مصرف (ساخت مسکن برای استفاده شخصی) بود (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۷۶ و ۷۷ و ۸۲).

در اوایل دهه ۱۳۷۰، همزمان با اتمام مواد عمده قانون زمین شهری (به ویژه ماده ۹) و کاهش واگذاری زمین انفرادی به مردم، نسبت تصرف ملکی مسکن کاهش و شاخص اجاره‌ای افزایش یافت. علاوه بر این اثر تحولات اقتصادی کلان جامعه بر شرایط کلی مسکن (رونق، رکود و نوسانات قیمت ناشی از هدایت سرمایه‌گذاری از بخش مسکن به سایر بخش‌ها و بالعکس) نیز باید مورد توجه قرار گیرد (عزیزی، ۱۳۸۴). در جدول ۱ با بررسی نسبت اراضی مسکونی از کل اراضی واگذار شده در فاصله سال‌های ۷۷-۱۳۶۲ به وضوح می‌توان کاهش تدریجی سهم اراضی مسکونی را مشاهده کرد. ۸۲ درصد از اراضی واگذار شده در سال ۱۳۶۲ مسکونی است که در سال ۱۳۷۷ به ۳۱ درصد کاهش یافته است. در اولین برنامه پنج ساله توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۰-۱۳۷۴) دولت مکلف گردیده است به منظور امکان دسترسی مردم به مسکن با اجاره مناسب و ایجاد زمینه تولید مسکن استیجاری کافی، تسهیلات قانونی و اعتباری لازم را در اختیار شکل‌های مناسب تخصصی و صنفی که در قالب شرکت‌های سهامی عام و تعاونی بدین منظور ایجاد می‌گردد، قرار دهد (قانون برنامه پنج ساله اول توسعه جمهوری اسلامی ایران: ماده واحده، تبصره ۱۱). در نتیجه اجرای این برنامه و عرضه کمتر زمین در شهرهای بزرگ، بر تراکم ساختمانی افزوده شد و زمینه برای افزایش بی‌رویه قیمت زمین در اینگونه شهرها فراهم آمد (جوادی، ۱۳۷۹).

جدول ۱. اراضی واگذار شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن به تفکیک مسکونی و غیرمسکونی (درصد)

سال	مسکونی	غیرمسکونی
۱۳۶۲	۸۲	۱۸
۱۳۶۵	۸۰	۲۰
۱۳۷۰	۵۴	۴۶
۱۳۷۴	۵۱	۴۹
۱۳۷۷	۳۱	۶۹

ماخذ: پردازش بر اساس داده‌های سالنامه‌های آماری ۱۳۶۲ و ۱۳۷۷

در برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران، تامین نیاز اراضی برنامه با سهم ۳۰ درصد توسط بخش دولتی و ۷۰ درصد توسط بخش خصوصی آمده است. جهت گیری برنامه با کاهش سهم دولت در تامین زمین و سیاست‌های دیگر موجب افزایش تراکم ساختمانی و افزایش ارزش زمین شهری شده است. با این سیاست سهم اقسار کم درآمد در امکان دستیابی به زمین‌های ارزان قیمت کاسته شد. از سال ۱۳۷۷ حمایت از گروه‌های کم درآمد از حالت انفرادی خارج و متوجه سازندگان مسکن استیجاری و انبوه سازان مسکن گردید. واگذاری زمین با تخفیف و تقسیط و اعطای تسهیلات بانکی و سایر تخفیفات، متوجه سازندگان واحدهای مسکونی اجاره‌ای و اجاره به شرط تملیک گردید (جهانی، ۱۳۸۰)

بر اساس برنامه سوم توسعه میزان دخالت دولت در تولید مسکن به صورت محدود و در قالب ساخت مسکن استیجاری است. در برنامه چهارم نیز به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود "به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون تشویق، عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۳، زمین‌های شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند" (قانون برنامه پنج ساله چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران: ماده ۳۰، بند و).

در مجموع تشریح روند تغییرات مالکیت مسکن در ایران بدون توجه به رویکردها و سیاستگذاری‌های دوره‌های مختلف در زمینه مسکن چندان مناسب به نظر نمی‌رسد. بنابراین به منظور توصیف وضعیت کنونی مالکیت مسکن و همچنین تحولاتی که در نیم قرن اخیر تأثیرات غیرقابل انکاری بر نحوه تصرف مسکن در ایران داشته است، به برنامه‌ریزی‌ها و سیاستگذاری‌ها و مقرراتی که در طول این سال‌ها نحوه تصرف مسکن را دستخوش تغییر کرده است اشاره گردید. در ادامه به منظور نزدیک شدن به پرسش اصلی تحقیق که در پی بررسی و شناخت ارتباط ویژگی‌های سرپرستان خانوار و مالکیت مسکن می‌باشد، مقاله بر روی جنبه‌های نظری و پیشینه تحقیقاتی در زمینه این ارتباط متمرکز خواهد شد.

### ملاحظات نظری و پیشینه تحقیق

تحقیقات نشان می‌دهد، عواملی نظیر نژاد، مهاجرت، طلاق، تعداد فرزندان، فرزندآوری، درآمد خانوار، بعد خانوار و سن و تحصیلات سرپرست خانوار، با نحوه تصرف واحد مسکونی خانوار ارتباط دارد (اسپیر<sup>۱</sup> و همکاران ۱۹۷۵، و آگنر<sup>۲</sup> ۱۹۹۷، کورژو و لولی<sup>۳</sup> ۱۹۹۲، گیورکو و لینمن<sup>۴</sup> ۱۹۹۶، راماناتان<sup>۵</sup> ۱۹۹۸).

1. Speare
2. Wagner
3. Courgeau & Lelievre
4. Gyourko and Linneman
5. Ramanathan



برخی از این موارد بر نحوه تصرف اثر می‌گذارد و بعضی دیگر از آن تاثیر می‌پذیرد. در ایران اکثر پژوهش‌هایی که در مورد مسکن انجام شده در سطح کلان و با رویکردی اقتصادی بوده است و به طور خاص تحقیقات محدودی پیرامون مالکیت و نحوه تصرف مسکن صورت گرفته که در مجموع می‌توان گفت سهم رویکرد جمعیت‌شناختی و تحلیل‌های سطح خرد در مطالعات مسکن ایران بسیار ناچیز است. یکی از نیازهای اساسی برنامه‌ریزی مسکن، شناخت عوامل فردی و خانواری موثر بر تصمیم‌گیری خانوارها در انتخاب تصرف مسکن می‌باشد. جمعیت‌شناسان، جغرافی‌دانان و جامعه‌شناسان معتقدند که نحوه تصرف یک تصمیم مصرفی یا سرمایه‌گذاری ساده نیست بلکه رویدادی پیچیده است که به طور جدایی‌ناپذیری با ویژگی‌های خانوارها و تغییرات در بازار مسکن در ارتباط است. با وجود این‌که آن‌ها به اهمیت درآمد اذعان دارند اما استدلال می‌کنند که مشخصه‌های جمعیتی خانوارها از قبیل سن، بعد خانوار، ترکیب خانوار و وقایع محرکی که در طول مسیر زندگی اتفاق می‌افتد نظیر تولد فرزند و ازدواج، عوامل مهمی هستند که بر روی نحوه تصرف تاثیر می‌گذارند. به طور کلی زمانی که افراد مجرد ازدواج می‌کنند، هنگامی که زوجها به سمت تشکیل خانواده حرکت می‌کنند و زمانی که افراد مسن‌تر می‌شوند، احتمال این‌که به سمت مالکیت مسکن روی بیاورند بیش‌تر می‌شود. علاوه بر این، تغییرات در شرایط اقتصادی مانند تورم قیمت‌ها و افزایش وام مسکن می‌تواند بر روی نحوه تصرف ساکنان تاثیر بگذارد. در مقایسه با رویکرد اقتصادی این رویکرد اجتماعی - جمعیت‌شناختی، نحوه تصرف را در چارچوب گسترده‌تری از مسیر زندگی و تغییرات جمعیتی قرار می‌دهد (هوانگ و کلارک، ۲۰۰۲). با توجه به نوع مسکن، رابطه نزدیکی میان نحوه تصرف مسکن و مهاجرت وجود دارد. در اکثر کشورها، مالکان واحدهای مسکونی به طور قابل توجهی کمتر از اجاره نشین‌ها در معرض مهاجرت هستند (اسپیر و همکاران ۱۹۷۵). علت این امر تا حدی ناشی از این حقیقت است که هزینه‌های جابجایی برای مالکان بسیار بیشتر از مستاجران است. بنابراین اگر میزان مالکیت مسکن در یک کشور بسیار بالا باشد ممکن است انعطاف‌پذیری فضایی نیروی کار به طور جدی با مشکل مواجه گردد. رابطه نحوه تصرف مسکن و مهاجرت رابطه‌ای دوسویه است؛ در حالی که صاحب‌خانه بودن می‌تواند به عنوان مانعی پیش روی مهاجرت عمل نماید، مهاجران به ویژه مهاجران موقت و کسانی که شرایط شغلی و پایگاه اجتماعی‌شان جابجایی‌های مکرر را ایجاب می‌کند، نیز ترجیح می‌دهند در خانه‌های استیجاری ساکن شوند. اکثر خانواده‌ها تنها زمانی اقدام به خرید خانه می‌کنند که تصمیم گرفته باشند منطقه خاصی را برای مدت طولانی به عنوان اقامتگاه برگزینند (هاریس و گیل ۲۰۰۲). گئوتگلوک<sup>۳</sup>

1. Huang & Clark  
2. Haurin & Gill  
3. Geotgeluk

(۱۹۹۷) در تحقیق خود نشان داد کسانی که برای کار دست به جابجایی می‌زنند بیشتر از کسانی که برای مسکن یا دلایل مربوط به خانواده مهاجرت می‌کنند، احتمال دارد در مسکن‌هایی با کیفیت پایین‌تر از آنچه ترجیح می‌دهند، سکونت یابند. این نشان می‌دهد درجه اضطراب در مهاجرت و نوع دلایل آن، قدرت انتخاب مسکن مطلوب را کاهش می‌دهد که طبیعتاً تصمیم‌گیری برای نحوه تصرف مسکن را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد.

دو تفسیر متفاوت در مورد دو متغیر افراد خانوار و تعداد فرزندان وجود دارد. یک تفسیر این‌که افراد بیشتر در یک خانوار باعث افزایش ظرفیت تامین مالی خانوار می‌شود و بنابراین احتمال مالکیت مسکن را افزایش می‌دهد. اما تفسیر دوم می‌گوید خانوارهایی که فرزندان زیادی دارند معمولاً به علت هزینه‌های فرصت بیشتری که در این خانوارها وجود دارد، تمایل بیشتری به اجاره‌نشینی دارند. در مورد رابطه فرزندآوری و مالکیت مسکن، استدلال شده است که هزینه مالکیت مسکن می‌تواند با هزینه پرورش فرزند رقابت کند (کوزو و لولی‌یر، ۱۹۹۲). این رقابت هزینه‌ها می‌تواند منجر به تعویق انداختن فرزندآوری و یا حتی باروری پایین‌تر در میان آن‌هایی شود که اهمیت زیادی برای صاحب خانه شدن قائل‌اند. در بریتانیا مشاهده شده است که مالکیت مسکن با باروری پایین در ارتباط است؛ به این صورت که مالکان، فرزندان کمتری نسبت به مستاجران دارند (مورفی و سالیوان<sup>۱</sup>، ۱۹۸۵). اما در مقابل دورلو<sup>۲</sup> و همکاران (۱۹۹۴) با بررسی تغییر ترکیب خانوار و اثر محرکی این تغییر روی تغییر نحوه تصرف به این نتیجه دست یافتند که تغییر ترکیب خانوار از زوجی دو نفره به خانواده‌ای بزرگ‌تر و افزایش محرک درآمد ناشی از آن، خانوار را به سمت مالکیت مسکن سوق می‌دهد. یافته قابل توجه تحقیق مذکور این است که فضای اقتصادی، برخی از خانوارها را بیش از خانوارهای دیگر تحت تاثیر قرار می‌دهد.

مطالعات گذشته نشان می‌دهد حضور یک فرزند در خانوار، اثر مثبت معناداری را روی صاحب‌خانگی می‌گذارد (هارین و همکاران، ۱۹۹۴). گیورکو و لینمن (۱۹۹۶) طی پژوهشی در آمریکا دریافتند که احتمال مالکیت مسکن در خانوارهای دارای فرزند در مقایسه با خانوارهای بدون فرزند ۲۰ درصد افزایش می‌یابد. افزایش تعداد فرزندان منجر به شکل‌گیری نیاز بیشتر به مالکیت مسکن می‌گردد. در حقیقت خریدن یک خانه (از طریق پرداخت وام مسکن و تسهیلات مالیاتی) ممکن است کم‌هزینه‌تر از اجاره کردن مکانی باشد که بتواند یک خانواده بزرگ‌تر را در خود جای دهد. البته از سوی دیگر خانواده‌های بزرگ ممکن است در معرض محدودیت‌های مالی قرار گیرند که از صاحب خانه شدن آن‌ها جلوگیری نماید. با فرزند بیشتر در یک خانواده، روز به روز مخارجی نظیر غذا، مراقبت

1. Murphy & Sullivan  
2. Deurloo

روزانه، بیماری‌ها و ... به شدت افزایش می‌یابد و ممکن است درآمد و ثروت خانوار نتواند آن‌ها را به طور شایسته‌ای تامین نماید.

راماناتان (۱۹۹۸) در تحقیق خود از یک مدل لوجستیک برای تعیین احتمال مالکیت مسکن در سال ۱۹۹۶ استفاده کرد. او در این تحقیق به دنبال نشان دادن ارتباط مالکیت مسکن و عوامل تعیین کننده آن است. در این مدل رگرسیونی از مالکیت مسکن به عنوان متغیر وابسته دوشقی و از درآمد خانوار، نژاد، جنسیت، تحصیلات، تحصیلات والدین، سن، وضعیت ازدواج و بعد خانوار به عنوان متغیرهای مستقل استفاده شده است. نتایج این تحقیق نشان داد که به جز بعد خانوار که ارتباط آماری معنی داری را نشان نداد، ارتباط سایر متغیرهای مستقل با مالکیت در سطح ۰/۰۱ معنی دار شد. پیش از این فرض شده بود هنگامی که بعد خانوار افزایش می‌یابد احتمال این‌که سرپرست خانوار مالک مسکن شود، بالاتر می‌رود اما نتایج مدل این فرضیه را تایید نکرد. با بررسی دقیق داده‌ها مشخص شد زمانی که بعد خانوار از چهار نفر بیشتر شود مالکیت مسکن خانوار کمتر می‌شود. این نتایج به این نظریه ختم گردید که همراه با افزایش بعد خانوار تا یک حد معینی (برای مثال ۴ نفر در این‌جا) احتمال مالکیت مسکن افزایش می‌یابد و سپس هرچه بعد خانوار افزایش یابد احتمال مالکیت کم می‌شود. این روند اساساً ناشی از این است که با افزایش تعداد افراد خانوار، هزینه‌های آن‌ها نیز بیشتر می‌شود؛ بنابراین خانواده‌های بسیار بزرگ با مانعی به نام محدودیت منابع مالی روبه رومی‌شوند که به آن‌ها اجازه سرمایه‌گذاری در مسکن را نمی‌دهد. پس از تصحیح متغیر بعد خانوار به یک متغیر دوشقی (زیر ۵ نفر، ۵ نفر و بیشتر) در مدل جدید، این مدل توانست ۷۴٪ از تغییرات مالکیت مسکن را تبیین کند.

بچ دانیلسون و گرام هنسون<sup>۱</sup> (۲۰۰۶) در مقاله‌ای پیرامون طلاق و مسکن آورده‌اند که طلاق موجب می‌شود فرد به صورت ناگهانی خانه را ترک کند و تا زمانی که زندگی جدیدی تشکیل نداده است غالباً ترجیح می‌دهد در واحدهای مسکونی موقتی و غیرملکی ساکن شود. آنچه که در این‌جا چندان بدیهی نیست و نیازمند توضیح است این است که احتمال مالکیت مسکن در بین سرپرستان خانواری که همسرشان فوت شده است افزایش می‌یابد. با وجود این‌که منابع مالی آن‌ها از میانگین منابع مالی متاهل‌ها و زوج زیست‌ها<sup>۲</sup> کمتر است اما به دلیل این‌که دوره طولانی از متاهل بودن را پشت سر گذاشته‌اند قادرند که در وضعیت مالکیتی پیش از بیوه شدن خود باقی بمانند.

واگنر (۱۹۹۷) طی پژوهشی در آلمان غربی و شرقی دریافت که احتمال طلاق در بین مالکان کمتر از اجاره نشین‌ها است. این پیوند میان صاحب‌خانه بودن و طلاق حتی پس از آن‌که پایگاه اقتصادی

1. Bech-Danielsen & Gram-Hanssen  
2. Cohabitation

و اجتماعی زوج‌ها، میزان شهرنشینی و کیفیت مسکن آن‌ها نیز در نظر گرفته شد، به طرز بسیار قوی به قوت خود باقی ماند. بریچر<sup>۱</sup> و همکاران (۱۹۹۳) در استرالیا و جالووارا<sup>۲</sup> (۲۰۰۲) در فنلاند به این نتیجه دست یافتند که احتمال طلاق در خانواده‌هایی که نحوه تصرف واحد مسکونی آن‌ها ملکی است کمتر از خانوارهای اجاره‌نشین است. ممکن است سرمایه‌گذاری مشترک زوجین در خانه و فرصت‌های بیشتری که صاحب‌خانه برای تنظیم نمودن خواسته‌های خود یا خانواده اش دارد به ایجاد ثبات در ازدواج کمک کند. البته باید به این نکته توجه داشت که این امکان وجود دارد که کسانی که ازدواج پایدار دارند احتمال این‌که خانه بخرند بیشتر است.

جنسیت سرپرست خانوار در مالکیت مسکن دارای اهمیت است. مردان غالباً درآمد‌های بالاتر و دائمی‌تری دارند. جنسیت در قطعیت یا عدم قطعیت درآمد نقش مهمی دارد زیرا مردان هرگز نیروی کار را به دلیل رویدادهای اجتماعی نظیر فرزندآوری و پرورش فرزندان ترک نخواهند کرد. بنابراین مردان با احتمال بیشتری نسبت به زنان دارای حداقل سطح قطعی از درآمد هستند. از آنجا که مردان درآمد تضمین‌شده بالاتری دارند بنابراین احتمال تامین وام مسکن برای آن‌ها بیشتر است. بنابراین مردان تمایل بیشتری برای مالکیت مسکن دارند. لوریدسن و اسکاک<sup>۳</sup> (۲۰۰۷) در تحقیق خود راجع به مالکیت مسکن در دانمارک نشان دادند در شرایطی که سرپرست خانوار مرد باشد احتمال مالکیت مسکن افزایش می‌یابد. در این پژوهش نسبت احتمالات نشان می‌دهد که احتمال مالکیت مسکن در شرایطی که سرپرست خانوار مرد باشد ۲۳ درصد افزایش می‌یابد. نتایج همچنین نشان داد هنگامی که سرپرست خانوار هرگز ازدواج نکرده یا طلاق گرفته باشد احتمال مالکیت مسکن در مقایسه با زمانی که سرپرست خانوار متاهل یا زوج زیستی داشته باشد کاهش می‌یابد. این پدیده مطابق انتظار است زیرا سرپرستی که هرگز ازدواج نکرده و یا به دلیل طلاق مجرد شده است معمولاً ظرفیت مالی وی کاهش می‌یابد. دورلو و همکاران (۱۹۹۴) نیز معتقدند از دهه ۱۹۸۰ توان خانوارهای کم‌درآمد و خانواده‌هایی که تنها یک نان‌آور دارند برای ورود به بازار مسکن ملکی تحت تاثیر قرار گرفته است.

دورلو و همکاران (۱۹۸۷) به کمک بخشی از داده‌های نمونه‌گیری بزرگ خانوارهای هلندی در سال ۱۹۸۱ از طریق تحلیل رگرسیون چندگانه ظاهری به بررسی تاثیر مشخصه‌های خانوار و موقعیت مسکن قبلی بر روی انتخاب مسکن پرداخته‌اند. نتیجه اصلی تحقیق مذکور این است که اگرچه درآمد مهمترین پیش‌بینی‌کننده است اما سن، بعد خانوار، نوع مسکن و قیمت آن نیز بر روی انتخاب نحوه تصرف مسکن تاثیرگذار است. در مورد رابطه سن و همچنین ازدواج با مالکیت مسکن، نتایج

1. Bracher

2. Jalovaara

3. Lauridsen & Skak

تحقیق لویدسون و اسکاک (۲۰۰۷) نشان می‌دهد که احتمال مالکیت مسکن تا اواخر دهه پنجم سن سرپرست خانوار افزایش می‌یابد و سپس به تدریج رو به کاهش می‌رود و همچنین در طول ۴۰ سال اول ازدواج احتمال مالکیت مسکن افزایش و سپس در ادامه کاهش می‌یابد. از نتایج دیگر این پژوهش کاهش احتمال مالکیت مسکن به دنبال تغییر محل سکونت از حومه شهر به مرکز شهر می‌باشد.

به طور کلی مالکیت مسکن با سن افزایش می‌یابد، با این حال در چین الگوی متفاوتی نسبت به آنچه در آمریکا است، وجود دارد. به طوری که در چین نسبت به آمریکا، میزان‌های مالکیت در میان نسل‌های جوان، بالاتر و در میان نسل‌های سالخورده‌تر، پایین‌تر است. در چین رقم مالکیت مسکن در نیمه اول دهه بیستم زندگی (۲۴ - ۲۰ سالگی) دو برابر آمریکا است اما با افزایش سن روند افزایش مالکیت در چین کمتر از آمریکا است به طوری که میزان مالکیت در گروه سنی ۶۹ - ۶۵ ساله در چین ۵۰ درصد و در آمریکا بیش از ۸۰ درصد می‌باشد (هوانگ و کلارک، ۲۰۰۲).

سن به چند دلیل یک عامل عمده تعیین کننده مالکیت مسکن می‌باشد. نخست این که سرپرستان خانوار مسن‌تر درآمد بیشتری دارند. این خانوارها سال‌های بیشتری را در نیروی کار سپری کرده اند و درآمدشان همراه با سطح تجربه زندگی آن‌ها، افزایش یافته است. خانوارهای قدیمی‌تر به لحاظ مالی آمادگی بیشتری برای پوشش هزینه‌های سرمایه‌گذاری مسکن دارند. این خانوارها همچنین دارای منابع مالی مطمئن‌تری هستند. همچنین این خانوارها ثروت بیشتری دارند. این به این معناست که سرمایه‌گذاری در مسکن از تنوع بیشتری برخوردار است و نسبت کوچکتری از ثروت خانوارهای قدیمی‌تر به سرمایه‌گذاری در مسکن اختصاص می‌یابد. این منجر به اولویت بخشیدن به مالکیت مسکن می‌شود و در نهایت خانوارهای قدیمی‌تر نیز کمتر اقدام به جابجایی می‌کنند. آن‌ها غالباً کمتر از خانوارهای جوان تر به نقل مکان تمایل دارند (هارین و همکاران، ۱۹۸۷).

مجموعه جنبه‌های نظری و پیشینه‌های پژوهشی که در این بخش مطرح گردید نشان می‌دهد وضعیت صاحب‌خانگی و اجاره‌نشینی به عنوان دو نوع اصلی نحوه تصرف مسکن به تنهایی توسط برنامه‌ریزی‌های سطح کلان و نظام عرضه و تقاضا تعیین نمی‌شود بلکه ویژگی‌های فردی و خانوادگی می‌تواند به عنوان متغیرهای بسیار مهمی در تبیین نحوه تصرف مسکن به شمار آیند. از آنجا که صاحب‌خانه شدن یکی از مراحل مهم در چرخه زندگی خانوار بوده و به عنوان با ارزش‌ترین کالای اقتصادی می‌تواند کارکردهای منزلتی و مادی در زندگی داشته باشد بنابراین مطالعه این رویداد در کنار سایر وقایع و ابعاد مهم زندگی خانوارها و بررسی ارتباط آن‌ها با یکدیگر منطقی و لازم به نظر می‌رسد. لذا شناخت ابعاد مختلف آن در ابتدا نیازمند بررسی آن از جنبه‌های مختلف اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، تاریخی و ... است تا در تحقیقات بعدی امکان تبیین‌های جامع‌تر آن فراهم گردد.

## روش تحقیق

جهت مطالعه عوامل جمعیتی موثر بر مالکیت مسکن در ایران از داده‌های خام ۲٪ نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰ استفاده شده است. چارچوب نمونه‌گیری داده‌ها، فهرست خانوارهای معمولی ساکن و گروهی حاصل از سرشماری در نظر گرفته شده است. واحد نمونه‌گیری، خانوار معمولی ساکن و گروهی بوده است. روش نمونه‌گیری در سطح هر منطقه شهری/روستایی شهرستان‌های کشور به صورت تصادفی ساده طبقه‌بندی شده منظور شده است. طبقه‌بندی در سطح هر شهرستان بر اساس نقاط شهری/روستایی شهرستان انجام شده است. کسر نمونه‌گیری در هر طبقه ۲٪ می‌باشد. این نمونه دارای ۴۲۳,۶۳۷ خانوار است که تعداد افراد این خانوارها ۱,۴۸۱,۵۸۶ نفر است. جزئیات بیشتر در مورد چارچوب و روش نمونه‌گیری در جای دیگری آمده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). این داده‌ها به دو صورت فایل فردی و خانواری تهیه شده است. فایل فردی شامل اطلاعات افراد خانوارهای نمونه و فایل خانواری دربرگیرنده اطلاعات خانوارهای نمونه و واحدهای مسکونی آنان است.

به منظور انجام تجزیه و تحلیل‌های آماری، دو فایل فردی و خانواری پس از انتقال به محیط نرم‌افزاری به یکدیگر پیوند زده شد. با توجه به هدف پژوهش و اقتضای متغیر وابسته، که وضعیت خانوار به لحاظ مالکیت مسکن است می‌بایست متغیرهای مستقلی که در سطح فردی مورد بررسی قرار می‌گیرد نیز نماینده وضعیت خانواری فرد در آن متغیر باشد، از طرف دیگر مالکیت مسکن و به طور کلی نحوه تصرف واحد مسکونی تنها برای خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی اعم از آپارتمانی و معمولی، موضوعیت دارد، لذا نمونه نهایی مورد نظر شامل ۲٪ از کل سرپرستان خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی کشور می‌باشد. برای این منظور افراد عضو خانوارهای گروهی، افراد غیرسرپرست عضو خانوارهای معمولی ساکن و نیز سرپرستان خانوارهای معمولی ساکن در سکونت‌گاه‌هایی غیر از واحدهای مسکونی، از فایل ادغام شده اولیه حذف شدند. بنابراین حجم نمونه نهایی مورد نظر ۴۲۰,۰۲۱ نفر است که همگی سرپرست خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی هستند. بر اساس تعریف ستاد سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰ (۱۳۹۰: ۶۵) سرپرست خانوار عضوی از خانوار است که معمولاً مسئولیت تامین تمام یا بخش عمده‌ای از هزینه‌های خانوار یا تصمیم‌گیری در مورد آن را بر عهده دارد. سرپرست خانوار لزوماً مسن‌ترین عضو خانوار نیست و می‌تواند زن یا مرد باشد و معمولاً بیش از ده سال سن دارد. بدیهی است که در خانوار یک نفره تنها عضو خانوار، سرپرست خانوار محسوب می‌شود.

در این مقاله از ۸ متغیر مستقل استفاده شده که شامل جنس (زن، مرد)، سن (۲۹ - ۱۰، ۳۰ - ۳۹، ۴۰ - ۴۹، ۵۰ - ۵۹، ۶۰ - ۶۹، بیشتر از ۶۹)، محل سکونت (روستا، شهر)، بعد خانوار

(۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، بیشتر از ۶)، محل تولد (همین شهر یا آبادی، شهر دیگر، آبادی دیگر، خارج از کشور)، تحصیلات (بی‌سواد، ابتدایی، راهنمایی، متوسطه، کاردانی و کارشناسی، کارشناسی ارشد و دکتری)، وضعیت ازدواج (دارای همسر، بی‌همسر به دلیل فوت همسر، بی‌همسر به دلیل طلاق، هرگز ازدواج نکرده) و وضعیت اشتغال (شاغل، در جستجوی کار، خانه دار، دارای درآمد بدون کار، سایر) است. متغیرهای جنس، محل سکونت، محل تولد، وضعیت ازدواج و وضعیت اشتغال در سطح اسمی، متغیرهای سن و تحصیلات در سطح رتبه‌ای و متغیر بعد خانوار در سطح فاصله‌ای اندازه‌گیری شده است.

متغیر وابسته تحقیق، مالکیت مسکن می‌باشد که به صورت یک متغیر دوشقی (مالک، غیرمالک) و از روی متغیر نحوه تصرف مسکن ساخته شده است. نحوه تصرف مسکن در شش گروه شامل ملکی زمین و بنا (عرصه و اعیان)، ملکی بنا (اعیان)، استیجاری، در برابر خدمت، رایگان و سایر قرار می‌گیرد، لذا برای نشان دادن وضعیت مالکیت مسکن سرپرستان خانوار، دو گروه اول تحت عنوان مالک و چهار گروه دیگر تحت عنوان غیرمالک در هم ادغام شده‌اند.

برای بررسی تاثیر متغیرهای مستقل بر مالکیت مسکن خانوار از تحلیل رگرسیون استفاده شده است. با توجه به این‌که متغیر وابسته، یک متغیر کیفی دوشقی است تحلیل رگرسیون لوجستیک مورد استفاده قرار گرفته است. ابتدا تحت مدل تک متغیره رابطه هر یک از متغیرهای مستقل با متغیر وابسته مورد بررسی قرار گرفت. سپس ۷ متغیر مستقل در قالب مدل یک وارد معادله گردید و سپس متغیر سن به دلیل تاثیر بیشتری که نسبت به سایر متغیرهای مستقل بر مالکیت مسکن دارد تحت عنوان مدل دو به همراه سایر متغیرهای مستقل و به معادله رگرسیون وارد شد.

### یافته‌های تحقیق

در این بخش از تحقیق به یافته‌های توصیفی و استنباطی پرداخته می‌شود. جدول ۲ به توصیف متغیرهای مستقل می‌پردازد. این جدول در دو بخش کلی شامل توزیع درصدی متغیرهای مستقل (ستون درصد) و همچنین توزیع متغیر وابسته بر اساس گروه‌های متغیرهای مستقل (ستون تصرف مسکن) تنظیم شده است. یافته‌های توصیفی نشان می‌دهد ۶۳/۹ درصد از خانوارهای کشور در واحدهای مسکونی ملکی و ۳۶/۱ درصد در واحدهای مسکونی غیرملکی سکونت دارند. سهم نحوه تصرف ملکی در مناطق روستایی به طور قابل توجهی بیشتر از شهرها است این رقم در مناطق روستایی ۸۰/۶ درصد و در مناطق شهری ۵۷/۸ درصد می‌باشد. ۱۲/۱ درصد از سرپرستان خانوار را زنان تشکیل می‌دهند. مالکیت مسکن در خانوارهای زن سرپرست ۶۶/۹ درصد است که حدود ۳/۵ درصد بیشتر از مردان است.

جدول ۲ نشان می‌دهد هرچه سن سرپرست خانوارها بیشتر باشد سهم نحوه تصرف ملکی مسکن در آن خانوارها افزایش می‌یابد. سن در اینجا به دسته‌های ۱۰ ساله تقسیم شده است. البته با توجه به این‌که سهم سرپرستان خانوار زیر ۲۰ سال نسبتاً ناچیز است، دسته اول ۲۰ ساله در نظر گرفته شده است. حدود ۳۵ درصد از سرپرستان خانوار زیر ۳۰ سال، صاحب‌خانگی را تجربه می‌کنند و پس از آن مالکیت مسکن تا پیش از ۷۰ سالگی روندی صعودی دارد به طوری‌که بیش از ۸۳ درصد از خانوارهایی که سرپرست آن‌ها در گروه سنی ۶۹ - ۶۰ ساله قرار دارد، مالک مسکن خود هستند. مالکیت مسکن در خانوارهای یک نفره ۶۲/۱ درصد است اما در خانوارهای دو نفره و سه نفره سهم مالکیت با کاهش روبرو می‌شود و به حدود ۵۶ درصد می‌رسد اما در ادامه با افزایش بعد خانوار سهم مالکیت مسکن نیز رو به افزایش می‌گذارد تا جایی که بیش از ۸۰ درصد خانوارهای بالای ۶ نفر در واحدهای مسکونی ملکی سکونت دارند.

محل تولد ۵۸/۴ درصد از سرپرستان خانوار در همان شهر یا آبادی است که در آن اقامت دارند. به عبارت دیگر می‌توان گفت نزدیک به ۴۲٪ از سرپرستان خانوار، مهاجران طول عمر هستند. نحوه تصرف ۶۹ درصد از خانوارهایی که در محل تولد سرپرست خود اقامت دارند، ملکی است، در حالی‌که مالکیت مسکن در خانوارهایی که سرپرست آن مهاجر طول عمر است کمتر می‌باشد که به ترتیب برای سرپرستان متولد شهری دیگر، آبادی دیگر و خارج از کشور، حدود ۵۳٪، ۶۶٪ و ۱۷٪ است. در مورد وضعیت ازدواج یافته‌ها نشان می‌دهد که نزدیک به ۸۶٪ از سرپرستان خانوار دارای همسراند که حدود ۶۴٪ از آن‌ها در واحدهای مسکونی ملکی ساکن هستند. کمترین میزان مالکیت در بین سرپرستانی است که از همسر خود جدا شده‌اند که برابر با ۴۳٪ درصد است و بیشترین میزان مالکیت با نزدیک به ۷۴٪ مربوط به خانوارهایی است که سرپرستان آن به دلیل فوت همسر، بدون همسر هستند.



صاحب‌خانه شدن در ایران: تحلیلی بر رابطه ویژگی‌های سرپرست خانوار و مالکیت مسکن

جدول ۲. وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی خانوارها و توزیع درصدی برحسب متغیرهای مستقل

درصد	تصرف مسکن (درصد)		متغیرهای مستقل	
	غیر ملکی	ملکی		
۸۷/۹	۳۶/۵	۶۳/۵	مرد	جنس
۱۲/۱	۳۳/۱	۶۶/۹	زن	
۱۴/۵	۶۴/۸	۳۵/۲	۱۰ - ۲۹	سن
۲۶/۶	۴۹/۶	۵۰/۴	۳۰ - ۳۹	
۲۲/۴	۳۰/۳	۶۹/۷	۴۰ - ۴۹	
۱۷	۲۰/۲	۷۹/۸	۵۰ - ۵۹	
۹/۵	۱۶/۶	۸۳/۴	۶۰ - ۶۹	
۱۰	۱۶/۹	۸۳/۱	۶۹ <	
۷/۱	۳۷/۹	۶۲/۱	۱	بعد خانوار
۱۸/۴	۴۳/۶	۵۶/۴	۲	
۲۷/۲	۴۳/۹	۵۶/۱	۳	
۲۶/۳	۳۲/۶	۶۷/۴	۴	
۱۲/۵	۲۴/۶	۷۵/۴	۵	
۵/۳	۲۱/۹	۷۸/۱	۶	
۳/۱	۱۹/۴	۸۰/۶	۶ <	
۵۸/۴	۳۱	۶۹	همین شهر یا آبادی	محل تولد
۲۴/۱	۴۷/۱	۵۲/۹	شهر دیگر	
۱۶/۱	۳۳/۶	۶۶/۴	آبادی دیگر	
۱/۵	۸۳/۱	۱۶/۹	خارج از کشور	
۸۶/۴	۳۶/۴	۶۳/۶	دارای همسر	وضعیت ازدواج
۹/۸	۲۶/۴	۷۳/۶	بی همسر به دلیل فوت همسر	
۱/۷	۵۷	۴۳	بی همسر به دلیل طلاق	
۲/۱	۵۰/۶	۴۹/۴	هرگز ازدواج نکرده	
۲۰/۷	۱۹/۷	۸۰/۳	بی‌سواد	تحصیلات
۲۲/۴	۲۸/۵	۷۱/۵	ابتدائی	
۱۸/۸	۴۳/۸	۵۶/۲	راهنمائی	
۲۳/۱	۴۷/۵	۵۲/۵	متوسطه	
۱۲/۶	۴۳	۵۷	کارردانی و کارشناسی	
۲/۴	۴۲	۵۸	کارشناسی ارشد و دکتری	
۶۹/۵	۳۹/۱	۶۰/۹	شاغل	وضعیت اشتغال
۵/۵	۴۷/۶	۵۲/۴	در جستجوی کار	
۴/۶	۳۳/۲	۶۶/۸	خانه دار	
۱۴/۵	۲۱/۱	۷۸/۹	دارای درآمد بدون کار	
۵/۹	۲۶	۷۴	سایر	
۲۷	۱۹/۴	۸۰/۶	روستا	محل سکونت
۷۳	۴۲/۲	۵۷/۸	شهر	
-	۳۶/۱	۶۳/۹	کل	
۱۴۲۰۰۲۱	۱۲۹۰۸۱	۲۶۴۲۸۵	حجم نمونه تحقیق	

۱. تعداد ۶۶۵۵ نفر از این افراد در دسته سایر قرار داشتند که در اینجا بعنوان مقادیر نامشخص (Missing) در نظر گرفته شده است.

۲۰/۷ درصد از خانوارها را افراد بی‌سواد سرپرستی می‌کنند که نحوه تصرف حدود ۸۰ درصد این گروه از خانوارها، ملکی است؛ در واقع حداکثر مالکیت مسکن بر اساس میزان تحصیلات، در خانوارهای همین گروه مشاهده شده است. یافته‌های جدول ۲ همچنین نشان می‌دهد که مالکیت مسکن با افزایش میزان سواد سرپرستان خانوار تا پیش از ورود به تحصیلات عالی، کاهش و پس از آن شروع به افزایش می‌کند. البته باید به این نکته اشاره کرد که بخش عمده‌ای از سرپرستان خانوار بی‌سواد و نیز سرپرستان خانوار دارای تحصیلات دانشگاهی به ترتیب در گروه‌های سنی بالاتر و پایین‌تر قرار دارند و بنابراین می‌بایست به دخالت متغیر سن در رابطه تحصیلات و مالکیت مسکن توجه داشت. در مورد وضعیت اشتغال، ۶۹/۵ درصد از سرپرستان خانوار را شاغلین تشکیل می‌دهند، ۱۴/۵ درصد دارای درآمد بدون کار، ۵/۵ درصد در جستجوی کار و ۴/۶ درصد خانه‌دار می‌باشند. بیشترین سهم مالکیت مسکن با ۷۸/۹ و ۶۶/۸ درصد به ترتیب متعلق به گروه‌های دارای درآمد بدون کار و خانه‌دار است. نحوه تصرف ملکی در بین خانوارهایی که سرپرست آن شاغل است ۶۰/۹ درصد و در خانوارهایی که سرپرست آن در جستجوی کار است ۵۲/۴ درصد می‌باشد. البته لازم به توضیح است که سن و جنس بر روی درصدهای فوق به ویژه گروه‌های خانه‌دار و دارای درآمد بدون کار، تاثیرگذار است.

همانگونه در یافته‌های توصیفی جدول ۲ مشاهده شد، در موارد متعدد، چگونگی توزیع متغیر وابسته بر اساس هریک از متغیرهای مستقل، به روابط متقابل متغیرهای مستقل با یکدیگر نیز بستگی دارد. بنابراین به منظور تبیین روابط بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته، این بخش از تحقیق به ارائه یافته‌های استنباطی اختصاص می‌یابد. در این بخش به منظور بررسی تاثیر هریک از متغیرهای مستقل در افزایش احتمال مالکیت مسکن و همچنین تبیین تغییرات مالکیت بر اساس متغیرهای مستقل، با توجه به دو شقی بودن متغیر وابسته (ملکی و غیرملکی)، از تحلیل رگرسیون لوجستیک استفاده شد. بدین منظور نخست، در هشت مدل رگرسیون لوجستیک یک متغیره رابطه هریک از متغیرهای مستقل با متغیر وابسته بدون تاثیر سایر متغیرهای مستقل مورد تحلیل قرار گرفت. یافته‌های مربوط به برازندگی این مدل‌ها در جدول ۳ و یافته‌های مربوط به نسبت‌های برتری (EXP(B)) گروه‌های هریک از متغیرهای مستقل با هدف مقایسه با مقادیر مشابه در مدل‌های چند متغیره، در جدول ۴ نشان داده شده است.

یافته‌های جدول ۳ در قالب سه شاخص بیان شده است. ابتدا شاخص  $\chi^2$  دو است که هرچه بزرگتر باشد نشان می‌دهد برازندگی مدل و سهم متغیرهای مستقل آن در تبیین تغییرات متغیر وابسته بیشتر است؛ سپس شاخص Log likelihood می‌باشد که عکس  $\chi^2$  دو عمل می‌کند یعنی هرچه

به صفر نزدیک‌تر شود برازندگی مدل و سهم متغیرهای مستقل آن در تبیین بیشتر می‌شود؛ در نهایت شاخص سوم، Nagelkerke R square است که مشابه ضریب تبیین ( $R^2$ ) در رگرسیون خطی می‌باشد؛ دامنه آن بین صفر تا ۱ بوده و هرچه بزرگتر باشد نشان دهنده برازندگی بیشتر مدل و بالاتر بودن سهم متغیرهای مستقل آن در تبیین است. با این توضیحات، یافته‌های این جدول نشان می‌دهد بر اساس مقایسه مدل‌های تک متغیره، متغیر سن سرپرست خانوار با اختلاف قابل توجهی نسبت به سایر متغیرهای مستقل سهم بیشتری در تبیین تغییرات مالکیت مسکن دارد و پس از آن به ترتیب متغیرهای تحصیلات، محل سکونت، محل تولد، وضعیت اشتغال، بعد خانوار، وضعیت ازدواج و جنس سرپرست خانوار از سهم بیشتری در تبیین برخوردارند. لازم به ذکر است که شاخص  $\chi^2$  دو در هر هشت مدل در سطح ۰/۰۱ معنی دار شده است.

با توجه به یافته‌های جدول ۳ و نیز جدول ۲ پیرامون متغیر سن سرپرست که تا این مرحله از تحلیل نشان دهنده برتری قابل ملاحظه این متغیر نسبت به سایر متغیرهای مستقل در تبیین وضعیت مالکیت مسکن می‌باشد، در تحلیل‌های چند متغیره از دو مدل رگرسیون لجستیک استفاده شد. در مدل یک، هفت متغیر مستقل به صورت همزمان وارد مدل شد و در مدل دو، متغیر سن که در تحلیل‌های اولیه به عنوان موثرترین متغیر شناخته شده بود وارد مدل گردید. هدف از این کاری بردن به سهم متغیر سن سرپرست خانوار در تبیین تغییر نسبت احتمالات مالکیت واحدهای مسکونی، بر اساس یک مدل رگرسیونی چند متغیره است.

جدول ۳. شاخص‌های برازندگی رگرسیون لجستیک تک متغیره در پیش بینی مالکیت واحدهای مسکونی

مدل	متغیر مستقل	Chi-square	-۲ Log likelihood	Nagelkerke R Square
۱	جنس	۲۱۴	۵۴۰۲۹۶	۰/۰۰۱
۲	محل سکونت	۱۹۶۳۲	۵۲۰۸۷۹	۰/۰۶۴
۳	محل تولد	۱۳۵۰۸	۵۱۷۷۱۷	۰/۰۴۵
۴	وضعیت ازدواج	۳۷۱۱	۵۳۶۷۲۲	۰/۰۱۲
۵	وضعیت اشتغال	۹۸۰۲	۵۲۳۳۹۸	۰/۰۳۳
۶	تحصیلات	۲۱۳۵۵	۵۱۱۴۸۸	۰/۰۷
۷	سن	۵۳۲۸۶	۴۸۷۲۲۵	۰/۱۶۶
۸	بعد خانوار	۸۸۹۱	۵۳۱۶۲۰	۰/۰۲۹

در جدول ۴ علاوه بر شاخص‌های برزندگی مدل‌های چند متغیره یک و دو، نسبت برتری مدل‌های تک متغیره و چندمتغیره نیز آورده شده است. ضریب تعیین مدل یک ۰/۲۱ است که نشان می‌دهد هفت متغیر شامل جنس، محل سکونت، محل تولد، میزان تحصیلات، وضعیت ازدواج و اشتغال سرپرست خانوار و بعد خانوار، بر روی هم ۲۱٪ از تغییرات نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی را تبیین می‌کند. در مدل دو با اضافه شدن متغیر سن سرپرست، مقدار ضریب تعیین به ۰/۲۹ افزایش می‌یابد که مشخص می‌کند ورود سن سرپرست به معادله رگرسیونی در مدل دو، ۸٪ به تبیین مدل افزوده است.

در مدل تک متغیره، نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی در خانوارهای زن سرپرست حدود ۱۶٪ بیشتر از خانوارهای مرد سرپرست می‌باشد، اما در مدل چند متغیره یک و دو نسبت برتری به زیر ۱ کاهش یافته و به ترتیب به ۰/۶۱ و ۰/۶۹ می‌رسد که نشان می‌دهد با ورود سایر متغیرهای مستقل به معادله رگرسیونی، برتری نسبت احتمالات مالکیت از خانوارهای زن سرپرست به خانوارهای مرد سرپرست منتقل می‌شود. در مورد متغیر محل سکونت خانوار شرایط در مدل تک متغیره و چند متغیره تقریباً ثابت است؛ به طور کلی در نسبت احتمالات مالکیت، برتری با خانوارهای روستایی است به ویژه در مدل دو که نسبت برتری برای خانوارهای شهری حدود ۰/۳۱ است. به عبارتی دیگر نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی در خانوارهای روستایی تقریباً ۳/۲۵ برابر خانوارهای شهری است. متغیر محل تولد نیز شرایط نسبتاً مشابهی را در مدل‌های تک متغیره و چند متغیره دارد. در مجموع نسبت‌های برتری این متغیر نشان می‌دهد که نسبت احتمالات مالکیت در خانوارهایی که محل تولد و محل سکونت سرپرست خانوار یکی است بیشتر از خانوارهایی است که سرپرست آن، متولد محل سکونت خود نمی‌باشد و اصطلاحاً مهاجر طول عمر محسوب می‌گردد. در مدل دو نسبت برتری در گروه‌های متولد شهری دیگر، آبادی دیگر و خارج از کشور به ترتیب ۰/۵۴، ۰/۸۱ و ۰/۰۵ می‌باشد و همگی مؤید آن است که مهاجرت طول عمر سرپرست خانوار رابطه منفی با مالکیت واحد مسکونی دارد.

بعد خانوار به عنوان متغیر فاصله‌ای در معادله رگرسیونی وارد شده است. نسبت‌های برتری این متغیر بیان‌گر رابطه مثبت بعد خانوار و مالکیت مسکن است. اضافه شدن هر نفر به خانوار، در مدل تک متغیره و مدل یک به ترتیب با افزایش ۲۵ و ۳۷ درصدی نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی، همراه است. اما در مدل دو نسبت برتری با اندکی کاهش حتی از مدل تک متغیره نیز کمتر شده و به رقم ۱/۲۳ می‌رسد که نشان می‌دهد بخشی از هم‌تغییری مثبت بعد خانوار و متغیر وابسته، در اصل ناشی از افزایش سن سرپرست خانوار بوده و نقش تبیین‌کنندگی سن سرپرست خانوار در این بخش، مقدم بر بعد خانوار و متغیر وابسته است.

نسبت‌های برتری در مدل تک متغیره و مدل‌های چند متغیره در رابطه با متغیر وضعیت ازدواج، نشان می‌دهد در مدل تک متغیره و مدل یک، نسبت برتری در گروه بدون همسر به دلیل فوت، تقریباً با یکدیگر برابر است؛ بر اساس این دو مدل در خانوارهای این گروه نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی ۵۹ درصد بیشتر از خانوارهای گروه مرجع است. در مدل دوم، نسبت برتری این گروه کاهش یافته و به زیر ۱ می‌رسد که می‌توان گفت به دلیل این‌که معمولاً افراد این گروه در سنین بالاتر هستند با ورود متغیر سن سرپرست خانوار به معادله رگرسیونی، نسبت برتری در این گروه کاهش می‌یابد اما معنی‌دار نمی‌شود یعنی نسبت برتری بسیار ضعیف  $0/98$  تنها در نمونه صدق می‌کند و قابل تعمیم به کل جمعیت نیست. در بررسی‌های بیشتر نسبت برتری این گروه در زنان  $1/33$  و در مردان  $0/79$  به دست آمد که هر دو نیز معنی‌دار است. توزیع سنی زنان در این گروه متقارن‌تر از مردان است. حدود  $61\%$  مردان این دسته  $70$  ساله و بیشتر هستند در حالی که  $35\%$  زنان در این سنین قرار دارند؛ این امر موجب می‌شود تاثیر ورود متغیر سن به مدل در کاهش نسبت برتری، در مردان بیشتر از زنان باشد. نسبت برتری در گروه بی همسر به دلیل طلاق در مدل تک متغیره و مدل یک و دو همواره کمتر از یک است. بر اساس مدل دو نسبت احتمالات مالکیت در این گروه و گروه هرگز ازدواج نکرده به ترتیب  $0/64$  و  $1/56$  برابر گروه مرجع است.

جدول ۴. شاخص‌های رگرسیون لاجستیک تک متغیره و چند متغیره در پیش بینی مالکیت واحدهای مسکونی

مدل چند متغیره ۲		مدل چند متغیره ۱		مدل تک متغیره		متغیرهای مستقل	
Sig	Exp(B)	Sig	Exp(B)	Sig	Exp(B)		
-	-	-	-	-	-	مرد (گروه مرجع)	جنس
*	۰/۶۹۱	*	۰/۶۱۳	*	۱/۱۵۹	زن	
-	-	-	-	-	-	روستا (گروه مرجع)	محل سکونت
*	۰/۳۰۸	*	۰/۳۹۲	*	۰/۳۳	شهر	
-	-	-	-	-	-	همین شهر یا آبادی (گروه مرجع)	محل تولد
*	۰/۵۳۷	*	۰/۵۸۷	*	۰/۵۰۴	شهر دیگر	
*	۰/۸۱۱	*	۰/۸۰۵	*	۰/۸۸۷	آبادی دیگر	
*	۰/۰۵۲	*	۰/۰۴۰	*	۰/۰۹۱	خارج از کشور	
*	۱/۲۲۵	*	۱/۳۷۲	*	۱/۲۴۹		بعد خانوار
-	-	-	-	-	-	دارای همسر (گروه مرجع)	وضعیت ازدواج
	۰/۹۸۳	*	۱/۵۹۱	*	۱/۵۹۴	بی همسر به دلیل فوت همسر	
*	۰/۶۴۲	*	۰/۸۲۵	*	۰/۴۳۲	بی همسر به دلیل طلاق	
	۱/۵۶۱	*	۱/۴۰۳	*	۰/۵۵۹	هرگز ازدواج نکرده	
-	-	-	-	-	-	شاغل (گروه مرجع)	وضعیت اشتغال
*	۰/۷	*	۰/۶۰۸	*	۰/۷۰۷	در جستجوی کار	
*	۱/۱۲۶	*	۱/۵۹۸	*	۱/۲۹۳	خانه دار	
*	۱/۳۰۱	*	۲/۹۸۶	*	۲/۴۰۶	دارای درآمد بدون کار	
*	۰/۸۷	*	۱/۵۱۹	*	۱/۸۲۵	سایر	
-	-	-	-	-	-	بی‌سواد (گروه مرجع)	تحصیلات
*	۰/۹۵۳	*	۰/۵۹۴	*	۰/۶۱۷	ابتدائی	
*	۰/۷۲۵	*	۰/۳۴۴	*	۰/۳۱۶	راهنمائی	
*	۰/۷۱۰	*	۰/۳۴۲	*	۰/۲۷۱	متوسطه	
*	۰/۹۳۴	*	۰/۴۶۸	*	۰/۳۲۶	کاردانی و کارشناسی	
	۱/۰۲۵	*	۰/۵۸۴	*	۰/۳۳۹	کارشناسی ارشد و دکتری	
-	-	-	-	-	-	۲۹ - ۱۰ (گروه مرجع)	سن
*	۱/۸۵	-	-	*	۱/۸۷۱	۳۰ - ۳۹	
*	۴/۱۵۷	-	-	*	۴/۲۵۲	۴۰ - ۴۹	
*	۷/۳۷۶	-	-	*	۷/۲۶۹	۵۰ - ۵۹	
*	۱۰/۰۴۳	-	-	*	۹/۲۵۷	۶۰ - ۶۹	
*	۱۰/۲۵۱	-	-	*	۹/۰۹	۶۹ <	
	۱/۰۲۹	*	۲/۷۱۱	-	-	مقدار ثابت	
*	۹۲۹۷۸	*	۶۴۷۵۶	-	-	Chi-square	
-	۴۲۴۹۳۲	-	۲۵۳۱۵۴	-	-	-۲ Log likelihood	
-	۰/۲۹	-	۰/۲۱	-	-	Nagelkerke R Square	

\*معنی داری در سطح ۰/۰۱

در مورد وضعیت اشتغال، نسبت احتمالات مالکیت مسکن در گروه در جستجوی کار در همه مدل‌ها از شاغلین کمتر است اما در دو گروه خانه‌دار که حدود ۹۶٪ آن زنان هستند و دارای درآمد بدون کار، این نسبت بیشتر از شاغلین است. در اینجا نیز استفاده از متغیر سن در مدل دوم، اثر واضحی بر نسبت برتری این دو گروه گذاشته است. با توجه به این که سن اکثریت قابل توجه زنان خانه‌دار سرپرست خانوار و نیز سرپرستانی که دارای درآمد بدون کار هستند بالای ۵۰ سال است، نسبت برتری این دو گروه به ویژه گروه دوم در مدل چندمتغیره دوم کاهش می‌یابد. بر اساس این مدل نسبت احتمالات مالکیت مسکن در خانوارهایی که سرپرست آن خانه دار یا دارای درآمد بدون کاراند، به ترتیب ۱۳٪ و ۳۰٪ بیشتر از خانوارهایی است که سرپرست آن دارای شغل است.

سطح تحصیلات سرپرست خانوار که در سطح ترتیبی اندازه‌گیری شده است در مدل تک متغیره پس از متغیر سن، به عنوان دومین متغیر مهم در تبیین متغیر وابسته شناخته شد. نسبت برتری در همه مدل‌ها و در تمامی گروه‌های متغیر مستقل به جز گروه کارشناسی ارشد و دکتری در مدل دو کمتر از گروه مرجع است که در این یک مورد نیز معنی دار نشده است. به طور کلی در همه مدل‌ها نسبت برتری از دوره ابتدایی تا پیش از ورود به تحصیلات عالی، همواره کاهش یافته و پس از آن رو به افزایش گذاشته است. در مدل چند متغیره نهایی، نسبت‌های برتری در گروه ابتدایی ۰/۹۵، راهنمایی ۰/۷۳، متوسطه ۰/۷۱، کاردانی و کارشناسی ۰/۹۳ و کارشناسی ارشد و دکتری ۱/۰۳ است؛ این بدین معنی است که نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی در خانوارهایی که سرپرست آن بی‌سواد است به ترتیب ۵، ۳۸، ۴۱ و ۷ درصد بیشتر از خانوارهایی است که سرپرست آن دارای تحصیلات ابتدایی، راهنمایی، متوسطه و کاردانی و کارشناسی است اما این نسبت در خانوارهایی که سرپرست آن دارای تحصیلات کارشناسی ارشد و دکتری است ۳ درصد بیشتر از گروه مرجع است که البته تنها در نمونه صادق است و قابل تعمیم به جمعیت کل نیست.

همانگونه که اشاره شد سن سرپرست خانوار بیشترین نقش را در تبیین تغییرات متغیر وابسته تحقیق دارد. بر اساس مدل نهایی با افزایش سن سرپرست خانوار، نسبت احتمالات مالکیت مسکن خانوار به مقدار قابل توجهی بیشتر می‌شود. نسبت احتمالات مالکیت مسکن در گروه سنی ۳۹ - ۳۰ ساله ۱/۸۵ برابر گروه سنی مرجع است؛ افزایش نسبت احتمالات به گونه ای است که در گروه سنی بالای ۶۹ سال این رقم ۱۰/۲۵ برابر گروه سنی مرجع می‌شود. نکته دیگر این که شاخص مقدار ثابت در مدل نهایی که ۱/۰۳ است نشان می‌دهد، نسبت احتمال مالکیت مسکن به عدم مالکیت در خانوارهایی که سرپرست آن در همه گروه‌های مرجع متغیرهای مستقل طبقه‌بندی شده مدل رگرسیونی حضور دارد تقریباً برابر با ۱ است یعنی احتمال مالکیت با عدم مالکیت در این خانوارها تقریباً برابر است.

## بحث و نتیجه‌گیری

جدای از شرایط کلان اقتصادی حاکم بر بازار و نحوه تصمیم‌گیری دولت‌ها در رابطه با مقوله مسکن، ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی خانوار نیز می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در نحوه تصرف واحدهای مسکونی داشته باشد. از این رو در آغاز بحث به منظور شناخت بهتر روند تحولات مالکیت مسکن در ایران، به صورت مختصر به توصیف شرایط اقتصادی و نیز سیاست‌ها و برنامه‌های اعمال شده در بخش مسکن پرداخته شد. آمارها نشان می‌دهد سهم مالکیت مسکن در سال‌های اخیر به ویژه در مناطق شهری رو به کاهش و اجاره نشینی رو به افزایش بوده است. با توجه به این‌که مسکن و سرپناه یکی از اساسی‌ترین نیازهای خانوار بوده و همچنین با ارزش‌ترین کالایی است که می‌تواند در اختیار خانوار قرار گیرد، نقش بسیار مهمی در مسیر زندگی خانوارها ایفا می‌کند. مالک بودن یا اجاره‌نشینی هریک می‌تواند سبک زندگی و الگوی مصرف متفاوتی را برای خانوارها به وجود آورد. از نظر ویر تمایز اساسی بین طبقات و گروه‌های منزلتی در این است که در طبقه، موقعیت افراد با توجه به توزیع فرصت‌های زندگی از طریق بازار مشخص می‌شود ولی در گروه منزلتی، بستگی به موقعیت فرد با توجه به توزیع سبک‌های زندگی از طریق فرایند مصرف کالا و خدمات دارد (سوندرز، ۱۳۹۲: ۲۴۵). حرکت پر شتاب کاهش مالکیت مسکن و رشد اجاره‌نشینی و آپارتمان‌نشینی به ویژه در کلان‌شهرهایی نظیر تهران غلبه قاطع مالکیت بر سایر انواع تصرف را از بین برده که می‌تواند موجب شکل‌گیری طبقات مسکنی متفاوت و یا گروه‌های منزلتی مبتنی بر مسکن در شهرها شود که با توجه به نقش تعیین‌کننده مسکن در اقتصاد خانوار تکثر الگوهای اقتصادی خانوارها را در پی خواهد داشت. افزایش قیمت زمین و ساختمان و افزایش تراکم، هزینه‌های فرصت خرید زمین یا خانه را افزایش می‌دهد که این توازن میان ارزش سرمایه‌ای مسکن و هزینه‌های فرصت آن می‌تواند تصمیم‌گیری برای انتخاب نحوه تصرف مسکن و به طور کلی اقتصاد خانوار را تحت تاثیر قرار دهد.

تقسیم‌بندی‌هایی که ناشی از الگوهای مصرف کالاها و خدمات اساسی هستند را نمی‌توان به سادگی به عنوان تقسیم‌بندی‌های مصنوعی یا بی‌ربط کنار گذاشت؛ زیرا اهمیت آن‌ها در زمینه تاثیرگذاری بر کیفیت زندگی مردم و شیوه نگاه مردم به جهان می‌تواند بسیار زیاد باشد. مطالعه کوپر و بریندلی<sup>۱</sup> (۱۹۷۵) در مورد مسکن در شهر بئث انگلستان، نشان داد خیلی از افراد که کم درآمد هم نبودند، اجاره نشینی را به مالکیت منزل ترجیح می‌دادند (سوندرز، ۱۳۹۲: ۲۴۸)؛ این نشان می‌دهد شرایط می‌تواند به گونه‌ای باشد که اجاره نشینی بر مالکیت ارجحیت یابد که این ارجحیت ممکن است دارای ماهیتی اقتصادی، منزلتی و یا تلفیقی از هر دو باشد. بنابراین لازم است تحقیقات بیشتری در مورد صاحب خانگی، اجاره نشینی و دیگر اشکال تصرف واحدهای مسکونی از طریق

1. Couper & Brindley



پرداختن به مولفه‌های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی خانوارها انجام گیرد.

با توجه به هدف این تحقیق که توجه نمودن به ویژگی‌های خانواری مرتبط با نحوه تصرف مسکن است مالکیت مسکن به عنوان صورت غالب نحوه تصرف در ایران در ارتباط با برخی از متغیرهای جمعیتی و اجتماعی مورد تحلیل قرار گرفت. از آنجا که سرپرستان خانوار تصمیم‌گیرنده اصلی اقتصاد خانوار بوده و نیز نقش مهمی در تنظیم الگوی مصرف خانوار بر عهده دارند، تحلیل آماری تحقیق حاضر، بر روی آن‌ها متمرکز بود و متغیرهای مستقل درباره آن‌ها مورد سنجش و اندازه‌گیری قرار گرفت. در مجموع نتایج به دست آمده از مدل‌های رگرسیونی تک متغیره و چند متغیره نشان داد متغیر سن سرپرست خانوار نسبت به سایر متغیرهای مستقل تحقیق از اهمیت بیشتری در تبیین متغیر وابسته برخوردار است. این متغیر در مدل نهایی به تنهایی ۸ درصد از ۲۹ درصد تبیین تغییرات نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی را به خود اختصاص داد که نشان می‌دهد در ایران افزایش سن سرپرست خانوار تاثیر قابل توجهی بر افزایش مالکیت مسکن می‌گذارد. مالکیت مسکن در سنین زیر ۳۰ سال حدود ۳۵٪ است اما در سنین ۶۰ سال به بالا به بیش از ۸۳٪ افزایش می‌یابد (جدول ۲). میزان تاثیرگذاری سن سرپرست خانوار بر مالکیت مسکن در جوامع مختلف متفاوت است. هوانگ و کلازک (۲۰۰۲) با مقایسه ارتباط مالکیت مسکن و سن سرپرست خانوار در مناطق شهری چین در سال ۱۹۹۶ و آمریکا در سال ۱۹۹۰، نشان دادند که روند مالکیت مسکن بر اساس سن سرپرست خانوار در این دو کشور متفاوت است. در آمریکا مالکیت مسکن از گروه سنی ۲۴ - ۲۰ ساله تا گروه سنی ۶۹ - ۶۵ ساله بیش از ۶۰٪ افزایش می‌یابد در حالی که این میزان به طور مشابه در چین تنها ۱۰٪ است. آنها علت این اختلاف را در سیستم مسکن چین می‌دانند. در این کشور اگرچه در آن دسته از خانوارهایی که از مسکن به عنوان یک "کالا" استفاده می‌کنند، نحوه تصرف، بیشتر به عوامل اقتصادی و اجتماعی نظیر سن و درآمد وابسته است، اما اکثر خانوارهای شهری به سیستم مسکن عمومی تعلق دارند که در آن سن و درآمد موضوعات چندان مهمی به شمار نمی‌روند. بنابراین در ایران نیز نظام‌ها و طرح‌های مسکنی مانند مسکن مهر و مسکن اجتماعی در درازمدت می‌تواند میزان اهمیت سن سرپرست خانوار در تعیین مالکیت واحد مسکونی را دستخوش تغییر نماید.

تحلیل مجموعه متغیرهای تحقیق نشان می‌دهد مرد بودن، روستایی بودن، بومی بودن، تحصیلات پایین‌تر و دارا بودن درآمد و همسر دار بودن سرپرستان خانوار و همچنین بعد خانوار بزرگ‌تر، شانس مالکیت مسکن را افزایش می‌دهد. این یافته‌ها گویای آن است، که آن دسته از ویژگی‌هایی که نشان‌دهنده ثبات و سکون بیشتر در چرخه زندگی خانواده است، نظیر داشتن همسر، داشتن درآمد، بومی بودن و مرد سرپرست بودن ارتباط مستقیمی با افزایش احتمال مالکیت مسکن دارد. البته باید در نظر داشت که نظام عرضه و تقاضا و قیمت زمین و مسکن و اجاره بها نیز در اینجا نقش مهمی دارد

و تحقیقاتی که به موضوع نحوه تصرف مسکن می‌پردازد می‌بایست بسترهای اقتصادی را چه در سطح کلان و چه در سطح خرد خانواده مورد بررسی قرار دهد.

به نظر می‌رسد متغیرهای دیگری نظیر درآمد و انتقالات بین‌نسلی می‌توانست به عنوان متغیرهای تحقیق مورد تحلیل قرار گیرد اما با توجه به این‌که مقاله حاضر با استفاده از داده‌های سطح خرد دو درصد سرشماری ۱۳۹۰ به تحلیل ارتباط ویژگی‌های سرپرستان خانوار و مالکیت مسکن پرداخته است و متغیرهای فوق در سرشماری مورد سؤال قرار نگرفته است، امکان سنجش آن در تحقیق حاضر میسر نشد. بنابراین تحقیق حاضر از این حیث با محدودیت مواجه بوده است. تحقیقات آینده لازم است با به‌کارگیری مطالعات پیمایشی و طولی، این خلأ پژوهشی را برطرف نمایند. متغیرهای اقتصادی و جمعیتی مورد نظر در این پژوهش که توسط داده‌های سرشماری سال ۱۳۹۰ اندازه‌گیری شد، توانست ۲۹٪ از تغییرات نسبت احتمالات مالکیت واحد مسکونی را تبیین نماید. روی آوردن به تبیین‌های شغلی، درآمدی و الگوی مصرفی در حوزه مالکیت و به‌طورکلی نحوه تصرف مسکن و نیز استفاده از روش‌های طولی در سنجش رابطه نحوه تصرف با موضوعاتی نظیر طلاق و مهاجرت، ضمن آن‌که موجب تقویت تبیین‌های علی اقتصادی و جمعیتی خانوار در این حوزه می‌شود، می‌تواند با ایجاد شناخت عمیق‌تر، در زمینه تدوین برنامه‌ها و طرح‌های بخش مسکن راهگشا باشد.

## منابع

احمدی، سیدوحید (۱۳۸۹)، "عملکرد بخش ساختمان و مسکن در سال‌های ۸۸ - ۱۳۸۷"، تازه‌های اقتصاد، شماره ۱۲۷.

توفیق، فیروز، سهراب مشهودی و اسفندیار زبردست (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی مسکن، تهران: سازمان ملی زمین و مسکن.

جوادی، اردشیر (۱۳۷۹)، "ارزیابی سیاست‌ها در مقوله زمین شهری در ایران"، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

جهانی، محمود (۱۳۸۰)، "حمایت‌ها و یارانه‌ها، راهنمای فشرده سازندگان واحدهای مسکونی اجاره‌ای و اجاره به شرط تملیک"، مجله انبوه‌سازان، سال دوم، شماره ۵.

سازمان بازرسی کل کشور، قانون برنامه پنج ساله اول توسعه جمهوری اسلامی ایران،

[www.bazresi.ir](http://www.bazresi.ir)

سازمان بازرسی کل کشور، قانون برنامه پنج ساله چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران،

[www.bazresi.ir](http://www.bazresi.ir)

ستاد سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۹۰)، پرسش و پاسخ راهنمای مأمور سرشماری، تهران: مرکز آمار ایران

[www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)

ستاد سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۹۰)، راهنمای مأمور سرشماری، تهران: مرکز آمار ایران.  
سوندرز، پیتر (۱۳۹۲)، نظریه اجتماعی و مسئله شهری، ترجمه محمود شارع پور، چاپ اول، تهران: انتشارات تیسرا.

شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵)، توسعه مسکن شهری در ایران، رشت: حق شناس.  
عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴)، "تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران"، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳، صص ۲۵-۳۴.

عسگری، علی و جعفر قادری (۱۳۸۲)، "تعیین عوامل موثر بر مالکیت مسکن در مناطق شهری ایران"، جامعه‌شناسی کاربردی، شماره ۱۵، صص ۹۷-۱۲۰.

مرکز آمار ایران (۱۳۶۲)، سالنامه آماری ۱۳۶۲، تهران: مرکز آمار ایران

[www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)

مرکز آمار ایران (۱۳۷۷)، سالنامه آماری ۱۳۷۷، تهران: مرکز آمار ایران

[www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)

مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، نمونه‌گیری از فایل سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰، تهران: مرکز آمار ایران

[www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)

مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۹۰-۱۳۴۵،

[www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)

Bech-Danielsen, C. and K. Gram-Hansen. (2006). "Housing when Divorcing." *Byplan*, 58(4): 168-171.

Bracher, M., G. Santow, S. P. Morgan, and J. Trussell. (1993). "Marriage Dissolution in Australia: Models and Explanations." *Population Studies*, 47: 403-425.

Couper, M. and T. Brindley. (1975). "Housing Classes and Housing Values." *Sociological Review*, 23: 563-576.

Courgeau, D and E. Lelièvre. (1992). "Interrelations between First Homeownership, Constitution of the Family, and Professional Occupation in France." In

- James Trussell, Richard Hankinson, and Judith Tilton (ed.s) *Demographic Applications of Event History Analysis*. Oxford: Clarendon Press. Pp. 120-140
- Deurloo, M. C., F. M. Dieleman. and W. A. V. Clark. (1987). "Tenure Choice in the Dutch Housing Market." *Environment and Planning A*, 19(6): 763-781.
- Deurloo, M. C., W. A. V. Clark. and F. M. Dieleman. (1994). "The Move to Housing Ownership in Temporal and Regional Contexts." *Environment and Planning, A* 26(11): 1659-1670.
- Doling, J. and M. Elsinga (2013). *Demographic Change and Housing Wealth*, New York: Springer.
- Goetgeluk, R. (1997). "Trading off Housing Preferences." *Housing Market Research with Decision Plan Nets*. Utrecht: Utrecht University.
- Gyourko, J. and P. Linneman. (1996). "Analysis of the Changing Influences on Traditional Households' Ownership Patterns." *Journal of Urban Economics*, 39: 318-341.
- Haurin, D. R. and H. L. Gill. (2002). "The Impact of Transaction Costs and the Expected Length of Stay on Homeownership." *Journal of Urban Economics*, 51: 563-584
- Haurin, D. R., P. H. Hendershott and D. C. Ling. (1987). "Home Ownership Rates of Married Couples: An Econometric Investigation." *Working Paper No. 2305*. Cambridge: National Bureau of Economic Research.
- Haurin, D. R., P. H. Hendershott and D. Kim. (1994). "Housing Decisions of American Youth." *Journal of Urban Economics*, 35: 28-45.
- Huang, Y. and W. A. V. Clark. (2002). "Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis." *Urban Studies*, 39(1): 7-32.
- Jalovaara, M. (2002). "Socioeconomic Differentials in Divorce Risk by Duration of Marriage." *Demographic Research*, 7: 537-564.
- Lauridsen, J. and M. Skak. (2007). "Determinants of Homeownership in Denmark." *Discussion Papers on Business and Economics*, Denmark: University of Southern Denmark.

- Murphy, M.J. and O. Sullivan. (1985). "Housing Tenure and Family Formation in Contemporary Britain." *European Sociological Review*, 1: 230-243.
- Ramanathan, R. (1998). *Introductory Econometrics with Applications*. New York: Dryden Press.
- Speare, A, Jr., S. Goldstein, and W. H. Frey. (1975). *Residential Mobility, Migration, and Metropolitan Change*. Cambridge, Mass: Ballinger.
- Wagner, M. (1997). *Divorce in East and West Germany: The Relationship between Marital Stability and Social Structure Since the 30s*, Frankfurt/New York: Campus Verlag.