گزیده‌مطالب آماری
سال ۲۰، شماره‌ی ۱، بهار و تابستان ۱۳۸۸، صص ۱۳-۳۹

وضعیت استقرار واحدهای مسکونی در شهر اصفهان[۱]: بررسی اثرات حد اکثرسازی مطلوبیت خانوار و عوامل انحراف بازار مسکن

رزیتا مؤیدفر[۱،*] و سید محمد رنجبران[۲]

[۱] دانشگاه اصفهان
[۲] استانداری استان اصفهان

چکیده: یکی از مهم‌ترین عواملی که بافت شهرها را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد، نحوه‌ی استقرار واحدهای مسکونی است که متأثر از انتخاب خانوار می‌باشد. بنا بر این بافت مسکونی مناطق شهری به لحاظ مکان استقرار، نمایی از الگوی انتخاب خانوار خواهد بود. الگویی که از یک سو تحت تأثیر معیارهای مطلوبیت خانوار و از سوی دیگر تحت تأثیر قیود محدودکننده‌ی انتخاب خانوار، شکل گرفته است.

این مقاله تلاش می‌کند با بررسی بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان، بر اساس نتایج به دست آمده در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، نظریه‌ی مکان‌یابی خانوار را مورد آزمون قرار دهد. به‌عبارت روشن‌تر فرضیه‌ی این پژوهش، عدم انطباق نتایج این نظریه در ترسیم بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان و نحوه‌ی فعلی استقرار واحدهای مسکونی در آن می‌باشد که آن را ناشی از وجود انحراف در بازار مسکن (یعنی، عدم توان بازار در هدایت تخصیص زمین از تولید مسکن به سمت تولید کالاهای قابل تجارت با هدف حد اقل‌سازی هزینه‌ی دسترسی) شهر اصفهان می‌داند.

واژگان کلیدی: مکان یابی خانوار؛ بافت سکونت‌گاه‌های شهری و بازار مسکن.
دریافت: ۱۳۸۷/۱۲/۱۷، پذیرش: ۱۳۸۸/۷/۸

* نویسنده‌ی عهده‌دار مکاتبات

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

۱- مقدمه

در شرایطی که بازارها بدون انحراف هستند، نیروهای بازار توانایی هدایت منابع را به سمت تخصیص بهینه‌ی آن دارا خواهند بود. یکی از مهم‌ترین منابعی که در هر اقتصاد مطرح است، زمین و تخصیص بهینه‌ی آن به بخش‌های مختلف اقتصاد است. هنگامی که زمین درون منطقه‌ی شهری واقع است، تخصیص آن به دو بخش مسکن و تجاری بیش از سایر بخش‌ها، در اولویت خواهد بود. از سوی دیگر مکان استقرار واحدهای ارائه‌دهنده‌ی خدمات سکونت‌گاهی و تجاری و متوسط مساحت هر یک از واحدها، از ویژگی‌های تخصیص زمین به دو بخش مذکور است که خود از عوامل تعیین‌کننده‌ی بافت شهری می‌باشند. در شرایطی که این تخصیص بهینه باشد، بافت شهری به گونه‌ای شکل می‌گیرد که هزینه‌های دسترسی در آن حد اقل باشد، مانند هزینه‌های تردد در درون شهر به‌منظور تأمین احتیاجات روزانه یا رفت و آمد از محل کار به محل سکونت و بالعکس.

در این ارتباط نظریه‌های متعددی ارائه شده است که از آن جمله نظریه‌های مکان‌یابی خانوار می‌باشد. نظریه‌های مکان‌یابی خانوار مبتنی بر فرآیند حد اکثرسازی مطلوبیت خانوار است. نظریه‌پردازانی همچون پارک، برگرز و مکنزی [۱۹۲۰] به نقل از عابدین درکوش [۴] و [۱۱]، [۱۳] و [۱۴] معتقدند که هر خانوار در انتخاب محل سکونت خود به گونه‌ای عمل می‌کند که با توجه به قیود محدودکننده‌ی انتخاب‌های او، شامل قیمت مسکن، درامد و سایر هزینه‌های خانوار و با توجه به ویژگی‌های ارضاکننده‌ی نیازهای او، شامل اندازه‌ی مسکن و دسترسی به سایر نقاط شهر، مطلوبیتش حد اکثر شود.

هدف این مقاله بررسی این مسأله است که «آیا بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان بر پایه‌ی الگوی حد اکثرسازی مطلوبیت خانوار شکل گرفته است؟ آیا بازار مسکن قادر بوده است تخصیص بهینه‌ای را در استقرار واحدهای مسکونی و تجاری فراهم سازد؟ و اگر این چنین نبوده است آیا می‌توان یکی از اصلی‌ترین عوامل آن را وجود انحراف در بازار مسکن دانست؟»

در شرایطی که نیروهای بازار در هدایت منابع از حد اکثر کارایی برخوردار است، یعنی مکان‌های مختلف شهر همگن است؛ تقاضای سکونت تنها تقاضای مصرفی و قیمت

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

مسکن ناشی از هزینه‌ی استفاده از آن می‌باشد؛ با افزایش فاصله‌ی دسترسی، قیمت زمین کاهش می‌یابد. هر خانوار برای حد اکثر کردن مطلوبیت خود مکانی را انتخاب می‌کند که با توجه به درامدش، از یک سو هزینه‌های دسترسی و استفاده از مسکن را حد اقل و از سوی دیگر مطلوبیت ناشی از اندازه‌ی مسکن را حد اکثر سازد. به این ترتیب انتظار می‌رود مکان‌های تجاری در نقاط مرکزی شهر یا هسته‌های شهری متمرکز گردد و اندازه‌ی واحدهای مسکونی با افزایش فاصله از هسته‌های شهری افزایش یابد و واحدهای نزدیک به هسته‌های شهر از ابعاد کوچک‌تری برخوردار باشند. بر این اساس مبانی نظری پژوهش که به‌طور کامل در بخش ۲ بدان پرداخته شده، شکل گرفته است.

در ادامه، این پژوهش به دنبال آن است که با استفاده از نتایج به دست آمده در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ به مقایسه‌ی بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان و نظریه‌ی مکان‌یابی خانوار بپردازد. برای این منظور در بخش ۳، متوسط مساحت واحدهای مسکونی در شهر اصفهان در سطح بلوک‌های آماری و متوسط قیمت هر متر مربع مورد مقایسه و از طریق نمایش پراکندگی آن بر روی نقشه‌ی شهر اصفهان نتایج حاصل از آن مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج حاصل نشان داده است که مکان‌یابی خانوارها در شهر اصفهان، مطابق با نظریه‌ی مکان‌یابی خانوار، منجر به تخصیص بهینه‌ی زمین در بافت شهری نگردیده است. از آن‌جایی که کارایی در بازار زمین و مسکن از فروض اساسی این نظریه به شمار می‌رود، بنا بر این در بخش ۴ مقاله وضعیت این بازار در شهر اصفهان مورد بررسی قرار گرفته و نتایج حاصل از آن ارائه گردیده است.

۲- مبانی نظری

یکی از مباحث مطرح در شهرها، مکان‌یابی خانوارها در شهر است. بررسی عوامل مؤثر بر مکان‌گزینی خانوار و تبعیت بافت شهری از آن منجر به معرفی مدل‌های مکان‌یابی خانوار می‌گردد که حاصل آن تابع پیشنهاد اجاره (Bid-rent Function) خواهد بود. بر اساس [۱۱]، تابع پیشنهاد اجاره نشان‌دهنده‌ی حد اکثر اجاره‌ای است که خانوار حاضر است در فاصله‌ی r و در سطح مطلوبیت U به‌منظور تصاحب یک واحد زمین پرداخت کند. فروض ساده‌سازی مدل به این ترتیب است که تقاضای مسکن ناشی از تقاضای مصرفی

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

است؛ مناطق مختلف شهر همگن است؛ افزایش فاصله‌ی دسترسی موجب کاهش قیمت مسکن یا اجاره می‌شود.

با توجه به این فروض می‌توان تابع مطلوبیتی را به‌صورت زیر برای خانوار طراحی کرد:

$$U = U(Z, S) \tag{۱}$$

در این‌جا Z سایر کالاها و S اندازه‌ی واحد مسکونی است.

با توجه به این تابع مطلوبیت رفتار خانوار به‌قید زیر محدود می‌شود:

$$st: z + R(r)S = y - T(r) \tag{۲}$$

z هزینه‌ی استفاده از سایر کالاها، $P_z = ۱$ قیمت سایر کالاها، $R(r)$ اجاره یا هزینه‌ی استفاده از واحد مسکونی در فاصله‌ی r، y درامد خانوار، $T(r)$ هزینه‌های فاصله‌ی r از مرکز شهر و r اندازه‌ی فاصله‌ی واحد مسکونی از مرکز شهر است.

حد اکثرسازی مطلوبیت خانوار نسبت به قید بودجه‌ی خانوار، تابع پیشنهاد اجاره‌ی خانوار را به دست می‌دهد که نشان‌دهنده‌ی چگونگی تصمیم‌گیری خانوار در انتخاب محل سکونت و اندازه‌ی مسکن می‌باشد. به عبارت دیگر تابع پیشنهاد اجاره، توانایی خانوار را برای پرداخت قیمت مسکن در شرایط ثبات مطلوبیت نشان می‌دهد. با استفاده از این تابع می‌توان حد اکثر قیمتی را که خانوار حاضر است برای واحد مسکونی با فاصله‌ی r در دسترسی بپردازد در شرایطی که مطلوبیتش ثابت بماند اندازه گرفت. این تابع به‌صورت زیر تعریف می‌شود:

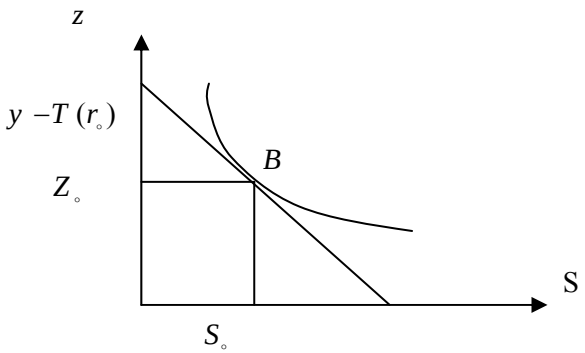
$$B(r,u) = \max\left\{\frac{y - T(r) - z}{s}\right\}\Big|_{u(z,s)=\bar{U}} \tag{۳}$$

این تابع ترکیبات مختلفی از سایر کالاها و اندازه‌ی واحد مسکونی را نشان می‌دهد که با توجه به قید بودجه‌ی خانوار مطلوبیت آن را حد اکثر می‌سازد. این شرایط را می‌توان در شکل ۱ نشان داد.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

با توجه به این تابع، چنانچه فاصله‌ی $(r_\circ)$ افزایش یابد مقدار $y - T(r_\circ)$ کاهش خواهد یافت و چنانچه خانوار بخواهد موقعیت خود را بر روی تابع مطلوبیت قبلی حفظ کند، اندازه‌ی واحد مسکونی افزایش خواهد یافت. بنا بر این هر چه از مرکز شهر فاصله بگیریم، انتظار می‌رود اندازه‌ی واحدهای مسکونی افزایش یابد. لذا از آن‌جایی که کاهش هزینه و افزایش دسترسی در واحدهای تجاری از مزیت بالاتری برخوردار است، براساس این الگو بافت شهرها به گونه‌ای است که ابتدا مرکز شهر به‌عنوان مرکز تجاری استقرار یافته است، سپس حلقه‌ی مراکز انتقال، سپس منازل مسکونی کارگری، پس از آن محل سکونت طبقه‌ی متوسط و در نهایت محل سکونت طبقات مرفه قرارداد. بر این اساس بافت شهر در شرایط ثبات مطلوبیت، حد اقل هزینه را به ساکنین شهر تحمیل می‌کند و تخصیص زمین به مراکز تجاری و مسکونی در شرایط بهینه خواهد بود.

همان‌طور که قبلاً گفته شد، این الگو بر مبنای این پیش‌فرض بنا شده است که تقاضای زمین و مسکن ناشی از تقاضای مصرفی است. بنا بر این هنگامی که هزینه‌ی استفاده از زمین و مسکن با کاهش فاصله برای دسترسی، افزایش می‌یابد، با کاهش ابعاد زمین و مسکن در بودجه‌ی خانوار جبران می‌گردد. در حالی که اگر تقاضا برای زمین و مسکن ناشی از تقاضای سرمایه‌گذاری و سوداگری باشد، حفظ ابعاد بزرگ‌تر زمین و مسکن در مناطق مرکزی شهر که دارای حد اقل فاصله برای دسترسی بالاترین قیمت زمین و مسکن می‌باشند، منفعت سرمایه‌ای بیش‌تری را به دنبال خواهد داشت. در این



شکل ۱– ترکیب اندازه‌ی مسکن و سایر کالاها در شرایط حد اکثر مطلوبیت خانوار

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

حالت تقاضای استیجاری معادل تقاضای مصرفی و تقاضای ملکی، تقاضای سرمایه‌گذاری خواهد بود و مطلوبیت خانوار علاوه بر آن که حاصل استفاده از مسکن (s) و سایر کالاها (z) می‌باشد، ناشی از ثروت نیز خواهد بود [۱۲].

$$U = U(Z,S) + U(W) \tag{۴}$$

قیود خانوار نیز عبارت‌اند از قیود درامدی و ثروتی. بر اساس قید درامدی کل درامد خانوار به تأمین هزینه‌های مسکن و غیر مسکن و پس‌انداز اختصاص می‌یابد و قید ثروت تابعی است از پس‌انداز هر دوره، نرخ بازده‌ی مسکن که ناشی از افزایش قیمت آن است، منهای هزینه‌ی تعمیر و نگهداری مسکن. بنا بر این قیود خانوار به‌صورت زیر تعریف خواهد شد:

$$\begin{aligned} st: z + R(r)S + \text{saving} &= y \\ W = \text{saving} + P(۱+\theta) - hc \end{aligned} \tag{۵}$$

در معادلات بالا، y کل درامد، $R(r)$ اجاره یا هزینه‌ی استفاده از واحد مسکونی در فاصله‌ی r، saving پس‌انداز، hc هزینه‌ی تعمیر و نگهداری و $P(۱+\theta)$ بازده‌ی سرمایه‌ای مسکن است. در این مدل هرچه نرخ بازده‌ی سرمایه‌ای مسکن (θ) افزایش یابد، ثروت خانوار افزایش خواهد یافت و با فرض ثبات مطلوبیت حاصل از مصرف مسکن و سایر کالاها و فاصله‌ی یکسان در دسترسی، تمایل خانوار برای مالکیت واحدهای مسکونی با ابعاد بزرگ‌تر یا به عبارت دیگر تقاضای سوداگری برای مسکن افزایش خواهد یافت. بنا بر این در هسته‌های مرکزی شهر می‌توان مالکیت واحدهای مسکونی با ابعاد بزرگ‌تر را ملاحظه کرد. این امر منجر به اختلال در بافت شهری و تمرکز مالکیت خانوارهای مرفه در نزدیکی هسته‌های شهری و مراکز تجاری می‌گردد و خانوارهای متوسط و فقیر را به حاشیه‌ها می‌راند. همچنین حلقه‌های مراکز انتقال نیز از مراکز تجاری با فواصل بیش‌تری قرار خواهد گرفت و هزینه‌های دسترسی در شهر افزایش خواهد یافت. به این ترتیب تخصیص زمین در این بافت شهری دیگر بهینه نخواهد بود.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

۳- وضعیت استقرار واحدهای مسکونی در شهر اصفهان

برای بررسی و آزمون الگوی پیشنهاد اجاره (الگوی ارائه شده در بخش ۲ مقاله) در بافت شهر اصفهان، متوسط قیمت یک متر مربع زمین و زیربنا در هر بلوک آماری شهر اصفهان با استفاده از قیمت منطقه‌بندی سازمان اقتصاد و دارایی استان اصفهان در سال ۱۳۸۷، استخراج گردید.[۲] بررسی قیمت املاک در سطح مناطق شهر اصفهان، با توجه به عدم انطباق منطقه‌بندی مطالعه‌ی حاضر با اطلاعات منطقه‌بندی ارزش املاک اداره‌ی دارایی و امور اقتصادی شامل مراحل زیر می‌باشد:

۱- بررسی محدوده‌های شهر اصفهان، با توجه به جهات اربعه و نقشه‌ی ضمیمه؛

۲- پیاده کردن محدوده‌های قیمت املاک بر روی نقشه‌ی پایه‌ی شهر اصفهان (نقشه‌ی مورد استفاده در مطالعه و GIS شهر اصفهان).

۳- درج کد محدوده‌ها بر روی نقشه و انطباق آن با لایه‌ی حوزه‌های آماری شهر اصفهان؛

۴- GIS Ready file نقشه‌ی محدوده‌های قیمت یک متر مربع ملک و تولید shape آن در نرم افزار Arc GIS؛

۵- استخراج اطلاعات کمّی مورد نیاز جهت ارتباط با نقشه‌ی اطلاعات کمّی موجود در دفترچه‌ی ارزش معاملاتی ملک، شامل قیمت‌های پیشنهادی برای خیابان‌های اصلی و فرعی، و بن‌بست‌ها و پشت جبهه‌ی کوچه‌ها می‌باشد. بر این اساس املاک در سه طبقه‌ی تجاری، مسکونی درجه‌ی ۱ و مسکونی درجه‌ی ۲ تقسیم گردیدند. املاک تجاری شامل بر خیابان‌های اصلی و مسکونی درجه‌ی ۱ شامل بر خیابان‌های فرعی و کوچه‌های اصلی و مسکونی درجه‌ی ۲ شامل کوچه‌ی فرعی، بن‌بست‌ها و پشت جبهه می‌باشد. با توجه به این تقسیم‌بندی، میانگین قیمت املاک برای هر طبقه محاسبه و در جدولی با ۱۳۵ رکورد ثبت گردید؛

۶- اتصال جدول اطلاعات قیمت املاک به لایه‌ی Shape؛

۷- تهیه‌ی نقشه‌های خروجی مربوط به قیمت املاک در محدوده‌های شهری و مناطق شهر اصفهان.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

نتایج به دست آمده در شکل‌های ۲، ۳ و ۴ قابل مشاهده است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود بالاترین قیمت در نقطه‌ی مرکزی شهر در حد فاصل منطقه‌ی ۱، ۳، ۵ و ۶ شهر اصفهان واقع گردیده است و به‌ترتیب هر چه نقاط از این محدوده دورتر می‌گردد با کاهش قیمت مواجه می‌گردیم. این وضعیت در مورد املاک تجاری، املاک مسکونی درجه‌ی ۱ و املاک مسکونی درجه‌ی ۲ فقط با اختلاف در قیمت پایه، به‌طور یکسان مشاهده می‌شود.

از سوی دیگر متوسط مساحت یک واحد مسکونی در سطح بلوک‌های آماری شهر در سال ۱۳۸۵ با استفاده از نتایج سرشماری نفوس و مسکن اندازه‌گیری شد[۳] و پراکندگی آن بر روی نقشه‌ی شهر اصفهان در سه مقیاس کوچک (کم‌تر یا مساوی ۱۰۰ متر مربع)، متوسط (بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع) و بزرگ (بیش از ۲۰۰ متر مربع) مشخص گردید (شکل ۵).

این نقشه نشان می‌دهد وضعیت استقرار واحدهای مسکونی در شهر اصفهان چندان از الگوی آلنسو [۱۱] پیروی نمی‌کند. اگر چه در مواردی با دور شدن از مرکز شهر متوسط مساحت واحد مسکونی در هر بلوک افزایش می‌یابد، اما تمرکز واحدهای مسکونی با مساحت بیش از ۲۰۰ متر مربع در بلوک‌های مناطق ۱، ۳، ۵ و ۶ (مناطقی که دارای بالاترین قیمت در هر متر مربع عرصه و عیان می‌باشند) ملاحظه می‌شود.

بررسی ارتباط اندازه‌ی واحد مسکونی و فاصله از مرکز شهر از منظری دیگر با استفاده از محاسبه‌ی شاخص متوسط مساحت واحد مسکونی به ازای هر خانوار و سرانه‌ی زیربنا به‌تفکیک مناطق شهری شهر اصفهان صورت گرفت[۴]. این شاخص با استفاده از اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ قابل اندازه‌گیری است. نتایج مندرج در جدول ۱ نیز نشان می‌دهد که بالاترین مساحت واحد مسکونی به ازای هر خانوار مربوط به منطقه‌ی ۱ با ۱۴۳/۴۲ متر مربع، منطقه‌ی ۶ با ۱۳۹/۵۵ متر مربع منطقه‌ی ۵ با ۱۳۳/۵۲ متر مربع و منطقه‌ی ۳ با ۱۳۲/۳۳ متر مربع می‌باشد. بنا بر این عدم انطباق توزیع متوسط مساحت مسکونی به ازای هر خانوار با الگوی آلنسو [۱۱]، ناشی از نقض فروض اساسی الگو مبنی بر همگنی بافت شهر و تقاضای مصرفی مسکن می‌باشد که به نظر می‌رسد به‌دلیل تغییرات قیمت مسکن که موجب افزایش نرخ بازده‌ی سرمایه‌ای مسکن می‌شود، تقاضای سرمایه‌گذاری و سوداگری مسکن افزایش می‌یابد و موجب عدم برابری در توزیع ثروت و

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

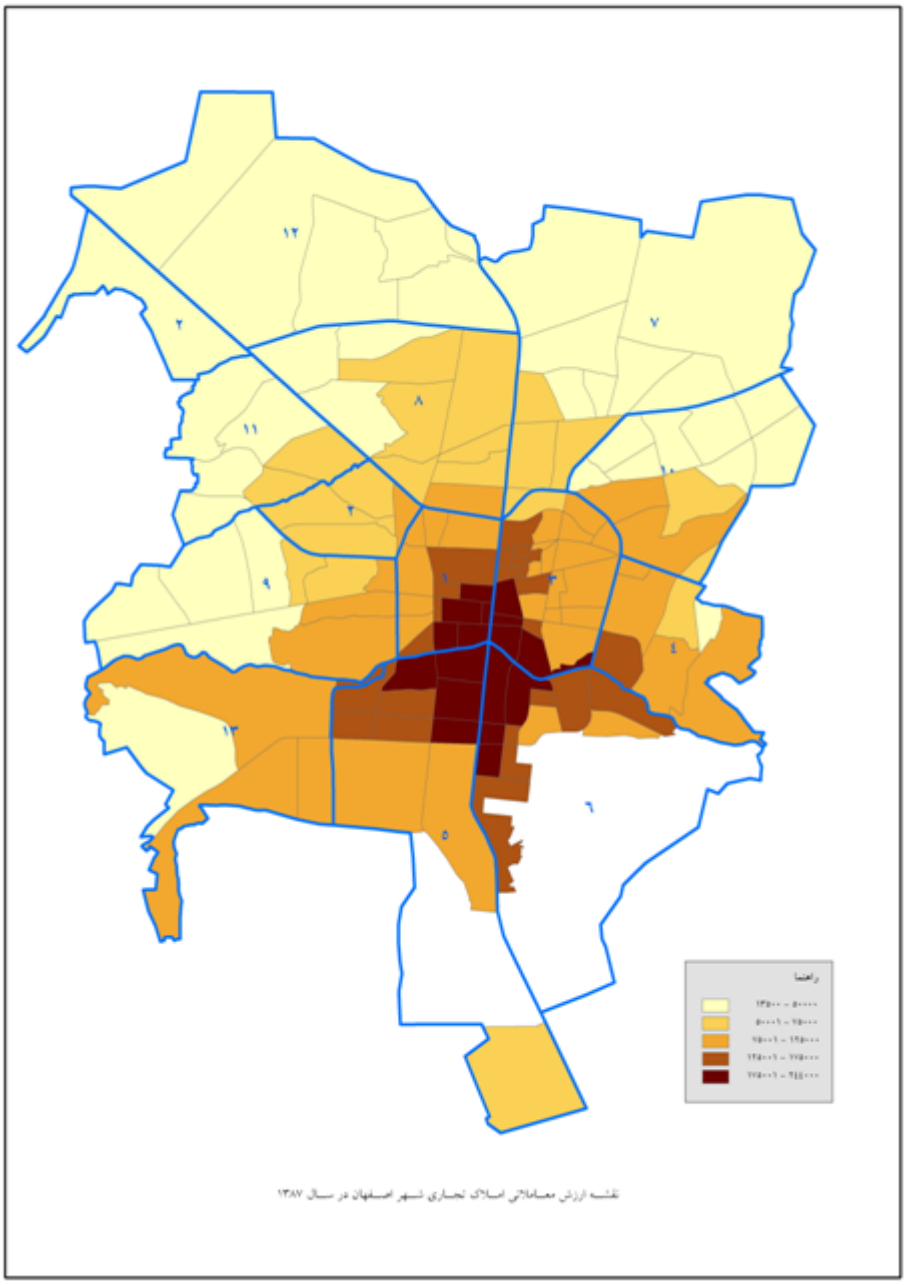
جدول ۱– متوسط مساحت واحد مسکونی به ازای هر خانوار و سرانه‌ی زیربنا در مناطق ۱۳گانه‌ی شهر اصفهان در سال ۱۳۸۵

مناطق شهر اصفهان	متوسط مساحت واحد مسکونی به ازای هر خانوار (متر مربع)	سرانه‌ی زیربنا (متر مربع)
اصفهان ۱	۱۴۳/۴۲	۴۳/۵۸
اصفهان ۲	۱۲۳/۰۴	۳۳/۵۳
اصفهان ۳	۱۳۲/۳۳	۳۹/۱۸
اصفهان ۴	۱۲۸/۹۴	۳۶/۶۷
اصفهان ۵	۱۳۳/۵۲	۳۶/۹۸
اصفهان ۶	۱۳۹/۵۵	۴۰/۷۸
اصفهان ۷	۹۹/۸۰	۲۶/۱۳
اصفهان ۸	۱۲۵/۴۳	۳۴/۱۸
اصفهان ۹	۱۲۸/۷۹	۳۶/۴۰
اصفهان ۱۰	۱۱۶/۱۰	۳۱/۶۸
اصفهان ۱۱	۱۱۲/۷۳	۲۹/۶۵
اصفهان ۱۲	۱۱۸/۱۵	۳۲/۱۹
اصفهان ۱۳	۱۱۸/۴۶	۳۱/۰۱
شهراصفهان	۱۲۲/۴۱	۳۳/۷۵

مأخذ: نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵؛ محاسبات کارشناسی

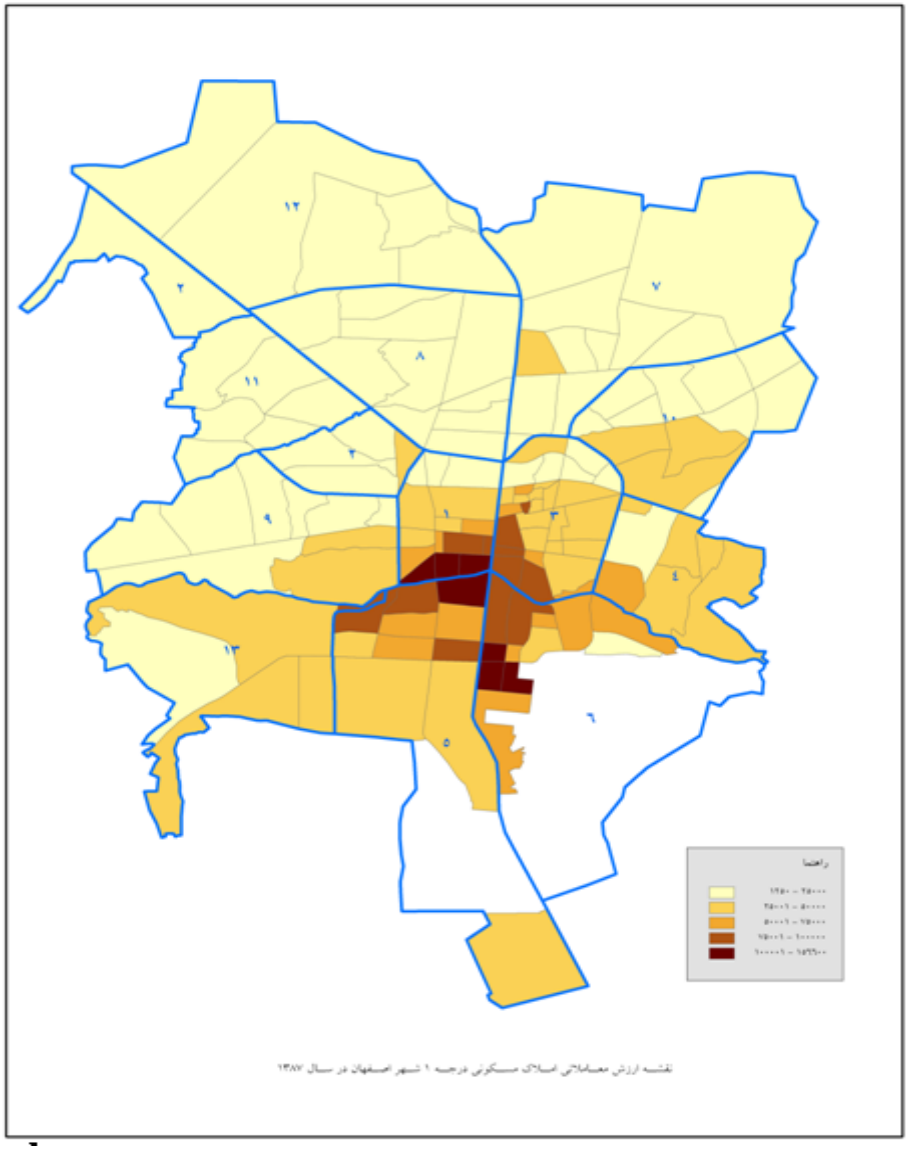
درامد خانوارها می‌شود. این عدم برابری موجب انباشت سرمایه به‌صورت زمین و مسکن در مناطقی می‌شود که دارای بالاترین ارزش مالکیت می‌باشند. از طرف دیگر پایین بودن هزینه‌ی فرصت ناشی از نگهداشت سرمایه به‌صورت زمین و مسکن در واحدها و قطعات بزرگ مناطق انگیزه‌ی تفکیک این واحدها به واحدهای کوچک‌تر و بهره‌برداری کاراتر از آن را کاهش داده است. این عوامل خود موجب ناهمگنی مناطق مختلف شهر خواهد شد.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]



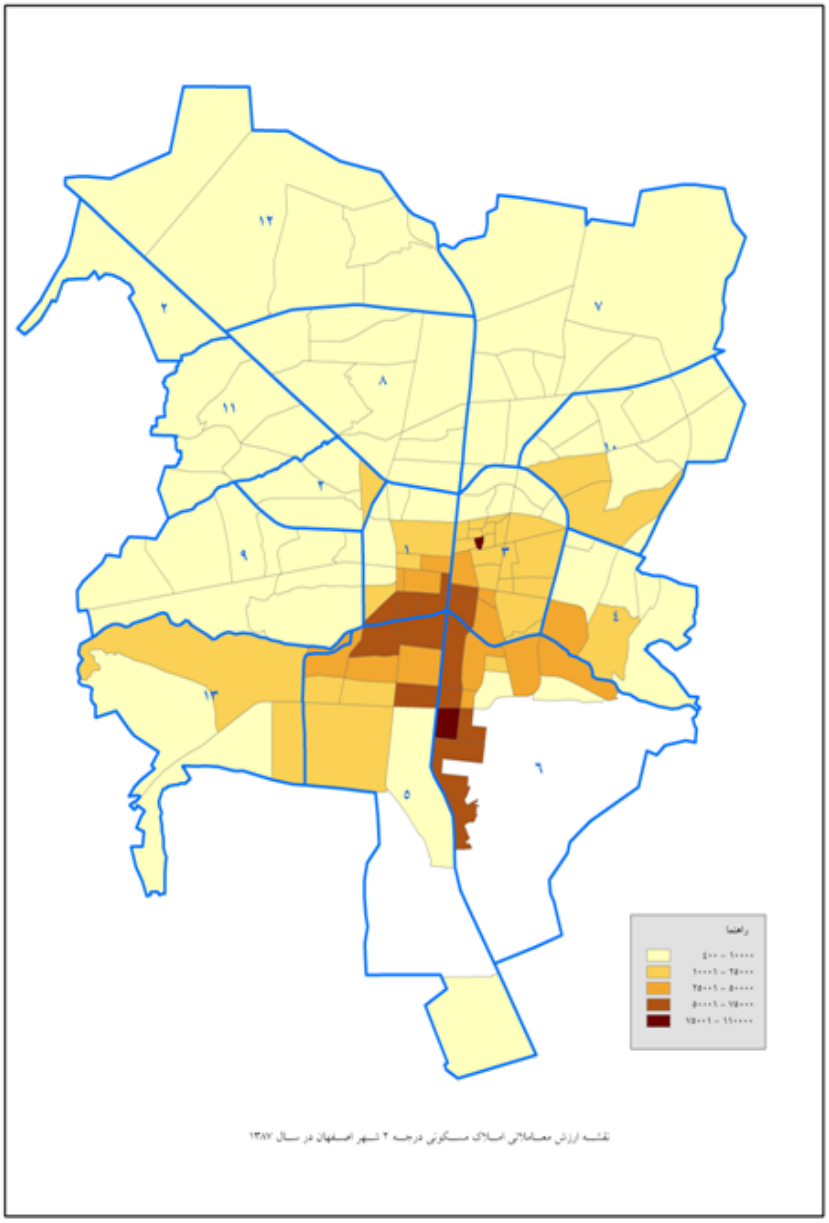
شکل ۲– طبقه‌بندی محدوده‌های شهری بر اساس متوسط قیمت یک متر مربع عرصه و اعیان املاک تجاری شهر اصفهان در سال ۱۳۸۷

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]



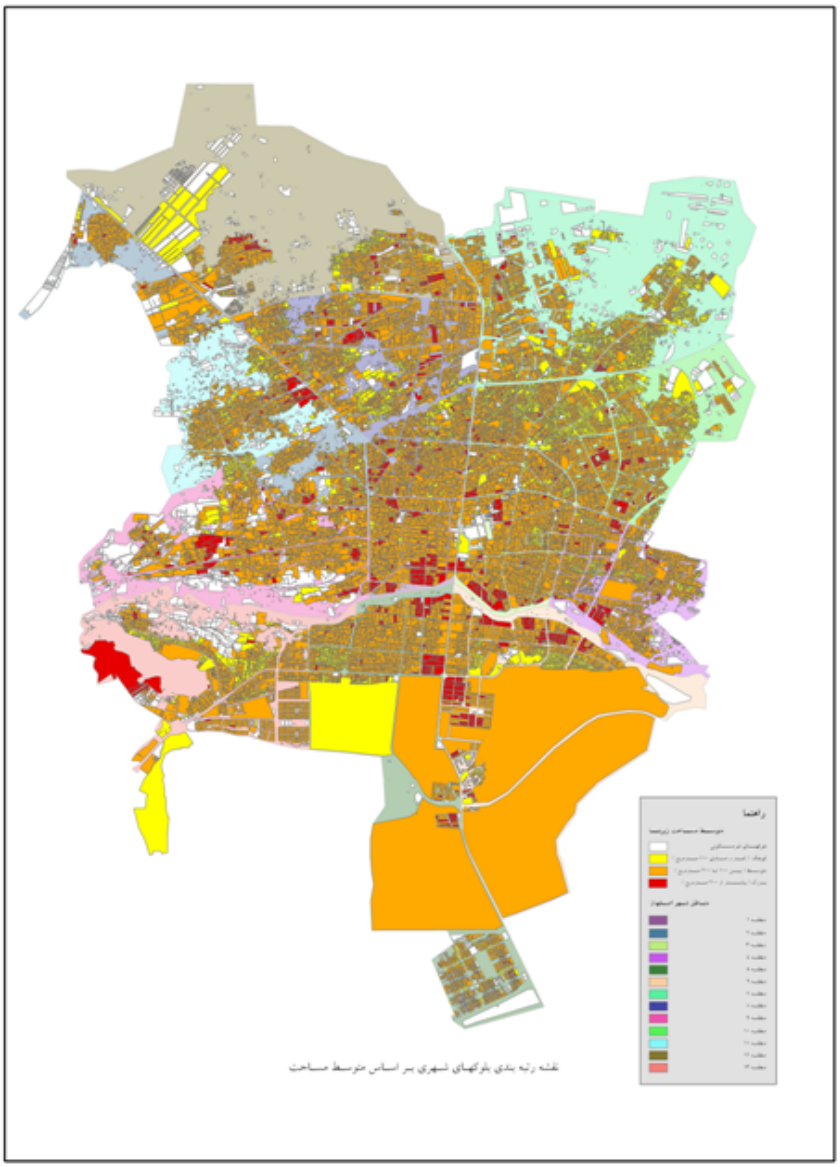
شکل ۳- طبقه‌بندی محدوده‌های شهری بر اساس متوسط قیمت یک متر مربع عرصه و اعیان املاک مسکونی درجه‌ی ۱ شهر اصفهان در سال ۱۳۸۷

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]



شکل۴– طبقه‌بندی محدوده‌های شهری بر اساس متوسط قیمت یک متر مربع عرصه و اعیان املاک مسکونی درجه‌ی ۲ شهر اصفهان در سال ۱۳۸۷

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]



شکل ۵– طبقه‌بندی بلوک‌های شهری بر اساس متوسط مساحت زیربنای یک واحد مسکونی در شهر اصفهان در سال ۱۳۸۵

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

۴- وضعیت بازار مسکن شهر اصفهان

نتایج به دست آمده در قسمت قبل نشان داد، علی‌رغم آن که زمین و مسکن واقع در هسته‌های شهر اصفهان بالاترین ارزش را به خود اختصاص داده است، اما می‌توان بزرگ‌ترین ابعاد زمین و واحدهای مسکونی را نیز در این مناطق مشاهده کرد. به عبارت روشن‌تر رابطه‌ی معکوس فاصله از مرکز و قیمت زمین منجر به استقرار واحدهای کوچک‌تر در مرکز و واحدهای بزرگ‌تر در حاشیه‌ها نگردیده است. در این پژوهش معتقدیم یکی از عوامل بروز این تناقض، ناکارایی بازار مسکن در تخصیص بهینه‌ی زمین است. لذا در این بخش به بررسی وضعیت بازار مسکن در شهر اصفهان، بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ و سایر اطلاعات منتشر شده توسط مرکز آمار ایران و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌پردازیم.

همان‌طور که می‌دانیم، مسکن صرفاً یک کالای مصرفی محسوب نمی‌شود و ارزش سرمایه‌ای نیز دارد، لذا بازار مسکن بازاری یک دست نیست و به چند بازار مجزا تقسیم می‌شود که اگر چه بر هم اثر دارند و در بلندمدت از قابلیت جایگزینی برخوردارند ولی در کوتاه‌مدت هر یک از این بازارها عرضه‌کننده‌ی خاص خود را دارد. بازار مسکن خانواده‌های پردرامد، میان‌درامد و کم‌درامد یکسان نیست. همچنین از نظر تولید، بازار مسکن به بازار تولیدکنندگان جهت مصرف شخصی، فروش و اجاره تقسیم می‌شود.

بازار مسکن فقط یک بازار تولیدی نیست بلکه بخشی از آن به خرید و فروش مجدد و نقل و انتقال واحدهای مسکونی موجود اختصاص دارد که سهم عمده‌ای از مهم‌ترین عامل تولیدی مسکن یعنی سرمایه را به خود اختصاص می‌دهد.

اما باید توجه داشت که علی‌رغم همه‌ی آنچه توضیح داده شد، مسکن، در نهایت یک کالای مصرفی است که سرمایه را بعد از یک بار به جریان انداختن در جای خود راکد می‌کند. بدین معنی که در تولید کالای مذکور، زنجیره‌ای از نهاده‌های واسطه‌ای در یک چرخه‌ی اقتصادی فعال بوده‌اند اما خود مسکن ماحصل چرخه‌ی مذکور است و به‌عنوان نهاده واسطه‌ای برای تولید کالای دیگر مورد استفاده قرار نخواهد گرفت. بنا بر این اگر در شرایطی از اقتصاد، مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای و سوداگرانه تبدیل شود،

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

این کالا با چند بار دست به دست شدن به افزایش قیمت قابل ملاحظه‌ای دست پیدا خواهد کرد و سرمایه‌ها بیش از حد نیاز جذب تولید مسکن می‌شود. این امر به مفهوم بازماندن سرمایه‌ها از تخصیص به تولید سایر کالاها به ویژه کالاهای قابل تجارت[۵] می‌باشد و این، به خصوص در یک کشور در حال توسعه، به مفهوم کاهش نهایی تولید ناخالص، تورم و در نتیجه فاصله‌های درامدی بیش‌تر و کاهش درامد کم‌درامدها خواهد بود، عاملی که می‌تواند موجب ناهمگنی مناطق شهری گردد. در ادامه به‌دلیل افزایش شدید قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید، تقاضای مسکن کاهش می‌یابد. با کاهش تقاضای مسکن و به تبع آن خارج شدن سرمایه‌های سرگردان از این بخش، رکود بر این بخش حاکم شده و به‌دلیل ارتباط وسیع پسین و پیشین مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی، این رکود به اقتصاد ملی نیز سرایت می‌کند. از طرف دیگر سرمایه‌گذاری ناسنجیده در مسکن که متعاقب تبدیل شدن آن به کالای سوداگرانه صورت گرفته است، باعث کمبود سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها و سبب کند شدن رشد تولید کالاهای سرمایه‌ای دیگر شده است. بنا بر این می‌توان مشاهده کرد که رونق بخش مسکن در کوتاه‌مدت بوده و در میان‌مدت و بلندمدت باعث کاهش توسعه اقتصادی– اجتماعی می‌شود.

به طور کلی کشوری که در مراحل اولیه‌ی توسعه باشد، باید بخش کوچک‌تری را به ساختمان اختصاص دهد. سرمایه‌گذاری مسکن نوعاً ۲ الی ۸ درصد درامد ناخالص ملی را به خود اختصاص می‌دهد و تأمین خدمات مسکن حدود ۵ الی ۱۰ درصد دیگر از درامد ناخالص ملی را نیاز دارد. به این ترتیب مخارج سالانه‌ی تأمین مسکن رقمی بین ۷ الی ۱۸ درصد درامد ناخالص ملی را تشکیل می دهد [۴].

بنا بر این محاسبه‌ی سهمی از درامد که به بخش مسکن اختصاص یافته است، شاخصی است که می‌تواند نشان دهد آیا بازار مسکن به سمت جذب تقاضای سوداگرانه پیش می‌رود یا خیر؟ از آن‌جایی که تولید ناخالص داخلی در سطح شهرها اندازه‌گیری نمی‌شود، برای محاسبه‌ی این شاخص در شهر اصفهان از رابطه‌ای که دلال پورمحمدی [۳] به‌صورت زیر معرفی کرده است، استفاده کرده‌ایم. با فرمول زیر می‌توان سهمی از درامد منطقه را که به سرمایه‌گذاری در مسکن اختصاص یافته است، نشان داد.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

$$P = \text{H.O.F}/۱۰۰۰ \qquad (۶)$$

که در آن P درصدی از کل درآمد خانوارها است که به سرمایه‌گذاری در مسکن اختصاص می‌یابد، H تعداد واحدهای مسکونی که به ازای هر ۱۰۰۰ نفر تولید می‌شود، O تعداد متوسط ساکنین یک واحد مسکونی (خانوار)، F قیمت متوسط واحد مسکونی و زمین تقسیم بر درآمد متوسط خانوار [۳].

این رابطه نشان می‌دهد که هر خانوار با افزایش قیمت زمین و مسکن ناگزیر خواهد بود سهم بیش‌تری از درامد خود را به تهیه‌ی مسکن اختصاص دهد و این مسئله صرف نظر از نوع تقاضا برای مسکن، به مفهوم اختصاص سهم بیش‌تری از تولید ناخالص داخلی به بخش مسکن است و از آن‌جایی که مسکن یک کالای بادوام و سرمایه‌ای است، لذا اختصاص سهم بالاتر از تولید ناخالص داخلی به این کالا نمایانگر سرمایه‌گذاری بالاتر در بخش مسکن است که با توجه به ویژگی مسکن، سرمایه‌ی اختصاص‌یافته به این کالا پس از یک بار به جریان افتادن راکد خواهد شد.

نتایج به دست آمده از محاسبه‌ی این شاخص برای مناطق شهری استان اصفهان نشان می‌دهد در سال ۱۳۷۵، ۷/۳۶ درصد از درامد خانوارها به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن اختصاص یافته، در حالی که در سال ۱۳۸۵ این سهم به ۳۰/۵ درصد افزایش یافته است. مقایسه‌ی این سهم با استاندارد جهانی که رقمی بین ۷ تا ۱۸ درصد است نمایانگر سهم بالایی از درامد است که با اختصاص به بخش مسکن به‌عنوان بخش غیر قابل مبادله، راکد می‌شود و مانع اختصاص منابع مالی عظیمی به تولید کالاهای سرمایه‌ای دیگر می‌شود. اما از آن‌جایی که متوسط قیمت زمین و مسکن در شهر اصفهان در دسترس بوده و با سایر متغیرهای در دسترس در سطح مناطق شهری اصفهان، دارای تناقض می‌باشد، از شاخص دیگری به‌صورت نسبت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در مناطق شهری استان اصفهان [۱] و [۲] به کل درامد خانوارهای شهری استان اصفهان [۵] و [۶] در دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ استفاده شده است.

نتایج به دست آمده نشان می‌دهد در سال ۱۳۷۵ از کل درامد خانوارهای شهری استان اصفهان ۱۴/۹۸ درصد و در سال ۱۳۸۵، ۱۵/۱۴ درصد به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

جدول ۲ – مقایسه‌ی سهم اختصاص‌یافته به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از درامد خانوارهای شهری استان اصفهان[5] در دو مقطع ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

سال	تعداد واحدهای مسکونی تکمیل‌شده	جمعیت (نفر)	متوسط درآمد یک خانوار (میلیون ریال)	تراکم خانوار در واحد مسکونی	متوسط قیمت یک واحد مسکونی و زمین (میلیون ریال)	سهم اختصاص‌یافته از درامد خانوارها به سرمایه‌گذاری در مسکن (درصد)
۱۳۷۵	۱۰۵۴۶	۲۹۱۴۸۷۴	۸/۱۷	۱/۱۵	۱۴۴/۴۶۱	۷/۳۶
۱۳۸۵	۵۳۷۷۷	۳۷۹۸۷۲۸	۵۷/۲۹	۱/۰۹	۱۱۳۳/۴۲۷	۳۰/۵

مأخذ: ۱– سالنامه‌ی آماری کشور. ۲– نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵، بانک مرکزی. ۳– بررسی اقتصادی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری استان اصفهان، ۱۳۸۰، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان اصفهان. ۴– نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵. ۵– محاسبات کارشناسی. ۶– نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوار.

اختصاص یافته است که همچنان نمایانگر سهم بالای اختصاص‌یافته به بخش مسکن می‌باشد.

تولید مسکن علاوه بر آن که اهداف اجتماعی را دنبال می‌کند، در شرایط عدم ثبات اقتصادی، تورم بالا و وجود موانع برای فعالیت در سایر بخش‌های تولیدی، به‌عنوان یک سرمایه‌گذاری مطمئن برای حفظ ارزش دارایی‌ها به شمار می‌رود. اختصاص حجم بالایی از درامد خانوارها به این بخش می‌تواند نه فقط به‌دلیل تأمین مسکن برای خانوارها، بلکه به‌دلیل انگیزه‌های احتکاری و سفته‌بازی در بخش مسکن باشد. بررسی الگوی ساخت و مصرف مسکن در شهر اصفهان و شکاف بین این دو نیز می‌تواند شدت انگیزه‌های احتکاری را در این بخش نشان دهد.

ترسیم الگوی توزیع تعداد مسکن مورد تقاضا و تولید شده بر حسب زیربنا، نشان‌دهنده‌ی انطباق یا عدم انطباق الگوی تولید مسکن و تقاضای آن می‌باشد. اختلاف بین دو منحنی به نوعی نمایانگر میزان ناکارایی و در واقع عدم پاسخ‌گویی ساز و کار بازار به نیازهای خانوارهاست. در صورتی که در سطوح پایین زیربنا، منحنی تعداد تقاضا بالاتر از منحنی تعداد تولید مسکن باشد، ناکارایی در بازار مسکن وجود دارد. در چنین حالتی می‌توان از دیدگاه رفاه گفت که جامعه به نقطه‌ی تخصیص بهینه‌ی پارتو دست نیافته و

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

جدول ۳ – مقایسه‌ی الگوی توزیع عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری استان اصفهان برحسب گروه‌های زیربنا در سال ۱۳۸۵

گروه‌های زیربنا	تقاضای مسکن	عرضه‌ی مسکن	سهم تقاضا برحسب گروه‌های زیربنا	سهم عرضه برحسب گروه‌های زیربنا	شکاف بین عرضه و تقاضا	قدر مطلق شکاف بین عرضه و تقاضا
۵۰ >	۴۳۵۹۴	۱۶۵۸	۴/۶۳	۳/۰۸	−۱/۵۵	۱/۵۵
۸۰–۵۱	۱۴۱۵۰۹	۴۱۷۳	۱۵/۰۴	۷/۷۶	−۷/۲۸	۷/۲۸
۱۰۰–۸۱	۱۷۸۷۹۴	۶۵۷۳	۱۹/۰۱	۱۲/۲۲	−۶/۷۸	۶/۷۸
۱۵۰–۱۰۱	۲۹۸۱۵۲	۲۵۱۹۷	۳۱/۷۰	۴۶/۸۵	۱۵/۱۶	۱۵/۱۶
۲۰۰–۱۵۱	۱۷۰۱۰۰	۱۲۷۲۲	۱۸/۰۸	۲۳/۶۶	۵/۵۷	۵/۵۷
۲۰۱ ≤	۱۰۸۵۳۸	۳۴۵۴	۱۱/۵۴	۶/۴۲	−۵/۱۲	۵/۱۲
کل واحدهای مسکونی	۹۴۰۶۸۷	۵۳۷۷۷	۱۰۰	۱۰۰	۰/۰۰	۴۱/۴۷

مأخذ: ۱– نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵. ۲– نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران، ۱۳۸۵، بانک مرکزی. ۳– محاسبات کارشناسی.

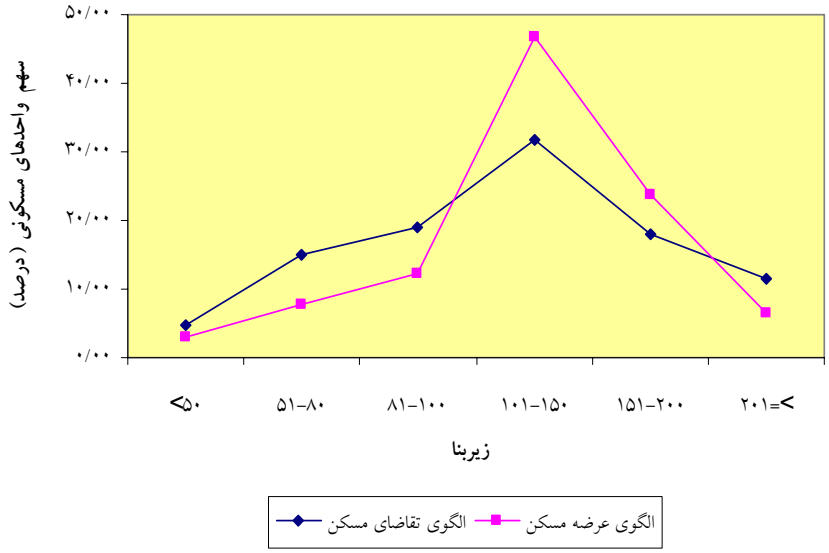
ساز و کار بازار با شکست رو به رو شده است و افزایش کارایی اجتماعی با دخالت دولت از طریق کاهش تعداد تولید واحدهای بزرگ و افزایش تعداد تولید واحدهای کوچک و به طور کلی از تطابق دو منحنی بر یکدیگر به دست می‌آید. به‌منظور ترسیم این دو منحنی از نتایج تعداد واحدهای مسکونی سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵ در مناطق شهری استان اصفهان بر حسب زیربنا به‌عنوان الگوی توزیع تقاضای مسکن و تعداد واحدهای مسکونی تکمیل‌شده در مناطق شهری استان اصفهان در سال ۱۳۸۵ [۱] به‌عنوان الگوی توزیع تولید مسکن استفاده شده است. کل شکاف عرضه و تقاضا از مجموع قدر مطلق شکاف در هر طبقه محاسبه می‌شود.

در تحلیل نهایی کارایی بازار مسکن می‌توان گفت که مشکل مسکن فقط کمبود عرضه و ساخت و ساز نیست. بلکه مشکل عمده عدم انطباق الگوی عرضه و تقاضای آن و وجود تقاضای بورس‌بازی است. از ما به التفاوت عرضه و تقاضای مسکن میزان ناکارایی عملکرد بازار به دست می‌آید. نتایج محاسبه‌ی این شکاف نشان می‌دهد که مجموع قدر

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

مطلق شکاف در طبقات مختلف زیربنا ۴۱/۴۷ درصد می‌باشد. لذا بـه ایـن میـزان در بـازار مسکن ناکارایی وجود دارد. به عبارت دیگر شاخص عدم انطباق الگوی عرضـه و تقاضـای مسکن به میزان ۴۱/۴۷ درصد می‌باشد.

در این حالت می‌توان گفت که با افزایش انگیزه‌های تقاضـای سـوداگری و سـرمایه‌ای مسکن بخش مهمی از سرمایه‌ی ملی به‌صورت راکـد بـاقی مانـده اسـت. از طـرف دیگـر به‌دلیل وجود هزینه‌های مبادله، تقاضای سرمایه‌ای مسکن متوجه واحدهای با ابعـاد بـزرگ خواهد شد. چرا که سرمایه‌گذاری در واحدهای کوچک از بازده‌ی کم‌تری نسبت به مقیـاس برخوردار خواهد بود. در این حالت اقشار با درامد کم و یا درامد متوسط، با کمبود عرضـه‌ی الگوی متناسب با توان اقتصادی خود مواجه خواهند شد. در حقیقت عملکرد ساز و کار بازار مسکن موجب حذف بخشی از تقاضا خواهد شد.



شکل ۶– مقایسه‌ی الگوی فراوانی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری استان اصفهان در سال ۱۳۸۵

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

تمرکز ویلاها و املاک گران‌قیمت اصفهان با ابعاد بزرگ در خیابان‌هایی نظیر عباس‌آباد، ابوذر و میرفندرسکی و به‌طور کلی در هسته‌های شهر که در بخش توزیع فضایی واحدهای مسکونی به آن پرداخته شد، از شواهد انباشت واحدهای بزرگ در مناطق گران قیمت است که در عدم انطباق با الگوی مصرفی مسکن قرار دارد و از شواهد تقاضای سوداگری مسکن به شمار می‌رود. بر اساس مبانی نظری ارائه‌شده در این مقاله، تقاضای سوداگری مسکن ناشی از مطلوبیت حاصل از ثروت است که در اثر افزایش بازده‌ی سرمایه‌گذاری مسکن افزایش می‌یابد. بنا بر این اندازه‌گیری بازده‌ی حاصل از سرمایه‌گذاری در مسکن در مقایسه با هزینه‌ی مصرف یا استفاده مسکن می‌تواند شدت تمایل به سرمایه‌گذاری مسکن به جای مصرف مسکن را نشان دهد. شاخص‌هایی که به این منظور قابل اندازه‌گیری خواهد بود به‌صورت زیر معرفی می شود.

$$\text{هزینه‌ی استفاده} = \frac{\text{متوسط اجاره‌ی سالیانه‌ی یک متر مربع مسکن}}{\text{متوسط قیمت یک متر مربع مسکن}}$$

متوسط افزایش سالیانه‌ی قیمت هر متر مربع مسکن= منفعت سرمایه‌گذاری در مسکن
هزینه‌ی استفاده + منفعت سرمایه‌گذاری در مسکن = بازده‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن

هزینه‌ی استفاده از مسکن نشان می‌دهد که اگر تقاضا برای مسکن فقط ناشی از تقاضای مصرفی باشد، درامد سالیانه‌ی مسکن فقط به میزان اجاره‌ای است که از هر واحد آن حاصل می‌شود. با استفاده از ارقام در جدول ۴ نتایج حاصل از محاسبه‌ی تغییرات قیمت زمین و مسکن، هزینه‌ی استفاده و بازده‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن شهر اصفهان ارائه شده است.

همان‌طور که در جدول۴ مشاهده می‌گردد ارقام مربوط به بازده‌ی سرمایه‌گذاری در سطح بسیار بالایی قرار دارد. این مسئله نشان‌دهنده‌ی شدت تقاضای سرمایه‌گذاری و سوداگری مسکن در شهر اصفهان است. میزان این شاخص به طور متوسط در شهر اصفهان ۲۹ درصد بوده است.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

جدول ۴- هزینه‌ی استفاده و بازده‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن شهر اصفهان طی دوره‌ی ۱۳۷۶-۱۳۸۵

سال	درصد تغییرات قیمت یک مترمربع مسکن (منفعت سرمایه‌گذاری مسکن)	هزینه‌ی استفاده از مسکن	بازده‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن
۱۳۷۶	۱۷/۷۶	۴/۷۴	۲۲/۵۰
۱۳۷۷	۱۹/۸۴	۴/۵۷	۲۴/۴۱
۱۳۷۸	۱۰/۳۸	۵/۱۸	۱۵/۵۶
۱۳۷۹	۱۳/۶۰	۵/۶۱	۱۹/۲۱
۱۳۸۰	۲۴/۲۱	۵/۷۳	۲۹/۹۴
۱۳۸۱	۵۶/۹۸	۵/۵۴	۶۲/۵۲
۱۳۸۲	۳۴/۱۸	۵/۳۶	۳۹/۵۴
۱۳۸۳	۱۳/۵۳	۴/۳۲	۱۷/۸۵
۱۳۸۴	۲۵/۳۷	۴/۱۴	۲۹/۵۱
۱۳۸۵	۱۵/۵۱	-	-

مأخذ:۱-سالنامه آماری کشور سنوات مختلف،۲- محاسبات کارشناسی

در توضیح و تبین علت بالا بودن تقاضای سوداگری مسکن می‌توان گفت در شرایط تورمی و بی‌ثباتی اقتصاد، عقلانی خواهد بود که خانوارها پس‌اندازهای خود را به دارایی تبدیل کنند. این امر در شرایطی که بنیان‌های تولیدی در جامعه ضعیف باشد موجب گرایش صاحبان پس‌انداز به بخش مسکن می‌شود. در این حالت طبیعی است که نیازهای غیر مصرفی، تقاضای مصرفی را از میدان به در برد. نکته‌ی قابل توجه این است که وجود هزینه‌های سنگین مبادله در بخش مسکن موجب می‌شود تا متقاضیان سوداگر مسکن به سمت واحدهای مسکونی با ابعاد بزرگ‌تر گرایش یابند.

به این منظور در این قسمت مقایسه‌ای بین بازده‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن، بازده‌ی بازار پول و بازار سرمایه انجام داده‌ایم. بر اساس نتایج به دست آمده متوسط بازده طی دوره‌ی ۱۳۷۶-۱۳۸۵ در بازار پول ۱۷/۵ درصد و متوسط بازده در بازار سرمایه ۴۱ درصد بوده است.

مقایسه‌ی روند این سه شاخص طی دوره‌ی ۱۳۷۶-۱۳۸۵ نشان می‌دهد گرایش به سمت تقاضای سوداگری مسکن تقریباً توأم با کاهش بازده در بازار سرمایه بوده است. بنا

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

جدول ۵- بازده‌ی بازار پول و بازار سرمایه در ایران طی دوره‌ی ۱۳۷۶-۱۳۸۵

سال	نرخ سود علی‌الحساب سپرده‌های مدت‌دار (۵ ساله)		تغییرات شاخص قیمت سهام	تغییرات شاخص بازده‌ی نقدی سهام	سود آوری سهام
۱۳۷۶	۱۸/۵	—	—	—	—
۱۳۷۷	۱۸/۵	—	-۶/۹۶	۲۴/۳۱	۱۷/۳۵
۱۳۷۸	۱۸/۵	—	۴۳/۴۵	۱۹/۱۰	۶۲/۵۴
۱۳۷۹	۱۸/۵	—	۳۵/۰۰	۱۸/۴۲	۵۳/۴۱
۱۳۸۰	۱۷/۰۰	—	۲۶/۲۱	۱۳/۸۴	۴۰/۰۵
۱۳۸۱	۱۷/۰۰	—	۳۴/۶۹	۱۲/۲۹	۴۶/۹۸
۱۳۸۲	۱۷/۰۰	—	۱۲۴/۷۷	۶/۱۷	۱۳۰/۹۳
۱۳۸۳	۱۷/۰۰	—	۶/۴۵	۶/۷۴	۱۳/۱۸
۱۳۸۴	۱۷/۰۰	۱۹/۵-۲۰/۵	-۲۱/۹۱	۱۱/۷۷	-۱۰/۱۴
۱۳۸۵	۱۶/۰۰	۱۷-۱۸/۵	۳/۸۲	۱۰/۴۴	۱۴/۲۶

مأخذ: ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره‌ی بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی؛ ۲- پایگاه اطلاع‌رسانی بانک‌های غیر دولتی؛ ۳- سازمان بورس اوراق بهادار

بر این از یک سو کارامد ساختن بازار پول و سرمایه از طریق برطرف کردن موانع تولید در سایر بخش‌های اقتصاد و تأمین مسکن کم درآمدها از جمله سیاست‌گذاری‌هایی است که باید به‌منظور کاهش تقاضای سوداگری مسکن به آن توجه کرد. از سوی دیگر کاهش هزینه‌های مبادله‌ی مسکن تقاضای سرمایه‌گذاری در واحد مسکونی با ابعاد کوچک‌تر را نیز مقرون به صرفه خواهد کرد و به این ترتیب سازگاری بیش‌تری بین الگوی تولید مسکن و تقاضای مصرفی آن به وجود می‌آورد.

۴- نتیجه‌گیری

نتایج حاصل از این مطالعه در دو بخش قابل طبقه‌بندی است:

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

آ) بخش اول نتایج حاصل از بررسی بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان بر پایه‌ی الگوی مکان‌یابی خانوار است که معتقد است، مکان‌یابی خانوار بر پایه‌ی حد اکثر مطلوبیت حاصل از اختصاص درامدش به ترکیبی از اندازه‌ی مسکن و مصرف سایر کالاها، به گونه‌ای خواهد بود که تخصیص بهینه‌ی زمین به مناطق گوناگون شهر را موجب شده و هزینه‌های دسترسی در شهر را حد اقل می‌سازد. نتیجه‌ی حاصل از این نظریه به‌صورت ارتباط مستقیم اندازه‌ی مسکن و فاصله‌ی آن در دسترسی به هسته‌های شهر است. این نظریه بر پایه‌ی فروض خود استوار است و شدت تناقض در نتایج حاصل از آزمون تجربی آن با درجه‌ی نقض فروض آن مانند همگن بودن مناطق مختلف شهر و مصرفی بودن تقاضای مسکن، مرتبط است.

یافته‌های این بخش از تحقیق نشان می دهد:

۱. نمی‌توان ارتباط مستقیمی بین اندازه‌ی مسکن و متغیر فاصله از هسته‌های شهر برقرار نمود، به نحوی که بزرگ‌ترین واحدهای مسکونی به لحاظ ابعاد آن در مناطق مرکزی شهر اصفهان قابل مشاهده است. به‌عنوان مثال بزرگ‌ترین متوسط مساحت هر واحد مسکونی به میزان ۱۴۳/۴۲ متر مربع در منطقه‌ی یک شهر اصفهان مشاهده می‌شود.

۲. این نتیجه به‌صورت عدم انطباق بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان و الگوی مکان‌یابی خانوار، نمایانگر عدم توانایی بازار مسکن در توزیع زمین بین بخش‌های مختلف شهر با هدف حد اقل کردن هرینه‌های دسترسی است.

ب) بخش دوم تحقیق به بررسی علت عدم انطباق بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان و الگوی مکان‌یابی خانوار اختصاص دارد. یافته‌های این بخش نشان می‌دهد:

۱. انحراف در بازار مسکن به‌عنوان یکی از علل عدم انطباق بافت سکونت‌گاهی شهر اصفهان و الگوی مکان‌یابی خانوار، از آن‌جا ناشی می‌شود که تقاضای مسکن فقط به‌منظور مصرف نبوده، بلکه بخشی از آن

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

ناشی از سوداگری است و مطلوبیت خانوارها تـابعی از انباشـت ثـروت نیـز می‌باشد. محاسبه‌ی نسبت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن از کل درامد خانوارهای شهری استان اصفهان به میـزان ۱۵/۱۴ درصـد در سـال ۱۳۸۵ و اختصاص ۳۰/۵ درصد از درآمد خانوارهای شهری استان اصـفهان به هزینه‌های مسکن در سال ۱۳۸۵ حـاکی از اختـصاص سـهم بـالایی از سرمایه و انباشت آن در بخش مسکن است. همچنین عدم انطبـاق ۴۱/۴۷ درصد خانه‌های ساخته‌شده با الگوی تقاضای مصرفی واحـدهای مـسکونی (به‌صورت وجود مازاد تقاضای مصرف برای واحدهای مسکونی با زیربنـای کوچک‌تر) شاهد دیگری مبنی بر سهم بالای تقاضای سوداگری مـسکن از کل تقاضای آن می‌باشد.

۲. مقایسه‌ی متوسط نرخ بازده در بازار پول به میزان ۱۷/۵ درصـد طـی دوره‌ی ۱۳۷۶–۱۳۸۵ و نوسان بالای سودآوری سهام در بازار سرمایه از حد اقل آن به میزان ۱۰/۱۴– درصد زیان در سـال ۱۳۸۴ تـا حـد اکثـر آن بـه میـزان ۱۳۰/۹۳ درصد سود در سال ۱۳۸۲ با متوسط نرخ بـازده‌ی سـرمایه‌گـذاری مسکن در شهر اصفهان به میزان ۲۹ درصد طـی دوره ۱۳۷۶–۱۳۸۵ (لازم به ذکر است طی دوره‌ی مـذکور نـرخ بـازده‌ی سـرمایه گـذاری در بخـش مسکن همواره مثبت و از یک ثبات نسبی حول میانگین آن برخوردار بـوده است) می‌تواند نشان دهد که چرا سـرمایه‌هـای راکـد بـه‌صـورت تقاضـای سوداگری جذب بازار مسکن شده اسـت و عـدم انطبـاق الگـوی عرضـه‌ی مسکن و تقاضای مصرفی آن را موجب شده است. ایـن مـسئله منجـر بـه نقض فروض الگوی آلنسو و عـدم تخـصیص بهینـه‌ی زمـین بـه منـاطق مختلف شهر و عدم حد اقل‌سازی هزینه‌هـای دسترسـی در شـهر گردیـده است. لذا تولید انبوه مسکن در ابعادی سازگار بـا تقاضـای مـصرفی توسـط دولت و برطرف کردن موانع سرمایه گذاری در سایر بخش‌هـا مـی‌توانـد از سیاست های پیشنهادی مطابق با نتایج این مطالعه باشد.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

توضیحات

۱. لازم به ذکر است که دلیل انتخاب شهر اصفهان در بررسی وضعیت سکونت‌گاهی، این است که این مقاله حاصل نتایج بخشی از یک طرح پژوهشی با عنوان «تحلیل تطبیقی نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ استان اصفهان» است که اجرای بخش مسکن آن بر عهده نویسندگان مقاله بوده است.

۲. شاخص متوسط مساحت یک واحد مسکونی به‌عنوان یک شاخص جایگزین برای اندازه‌ی مسکن مورد استفاده قرار گرفته است و از آن‌جایی که این شاخص در سطح بلوک‌های آماری محاسبه شده است، لذا می‌تواند پراکندگی مکانی واحدهای مسکونی بر حسب اندازه‌ی واحد مسکونی در سطح شهر را نشان دهد.

۳. لازم به ذکر است شاخص قیمت منطقه‌بندی سازمان اقتصاد و دارایی به‌صورت نسبتی از ارزش واقعی عرصه و اعیان است و نشان‌دهنده‌ی قیمت واقعی آن نمی‌باشد و در این پژوهش صرفاً به‌منظور طبقه‌بندی و تمایز مناطق به لحاظ ارزش مالکیت مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. به‌عبارت روشن‌تر استفاده از این شاخص برای نشان دادن تفاوت مناطق از نظر ارزش عرصه و اعیان مفید می‌باشد که مورد نیاز این پژوهش بوده است و از آن‌جایی که تفاوت ارزش مالکیت در بین مناطق مختلف شهر برای حد اقل یک دوره‌ی ده ساله ثابت می‌باشد، اطلاعات قیمت منطقه‌بندی که برای سال ۱۳۸۷ در دسترس می‌باشد قابل مقایسه با نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ خواهدبود.

۴. شاخص متوسط مساحت واحد مسکونی به ازای یک خانوار و سرانه‌ی زیربنا شاخص جایگزین دیگری برای اندازه‌ی واحد مسکونی است که ارائه‌ی آن به‌تفکیک مناطق شهری شهر اصفهان می‌تواند نمایانگر ارتباط اندازه‌ی واحد مسکونی و فاصله از مرکز شهر باشد. اگرچه ضریب خانوار در مناطق مختلف و اقشار مختلف درآمدی متفاوت است، اما محاسبه‌ی متوسط واحد مسکونی به ازای یک خانوار بین مناطق مختلف به مفهوم یکسان‌سازی مقیاس شاخص بوده، به‌نحوی که امکان مقایسه‌ی آن را در مناطق مختلف شهری با توجه به هدف مقاله فراهم می‌سازد.

۵. مفهوم بیماری هلندی به همین مسئله اشاره دارد.

۶. لازم به ذکر است به‌دلیل عدم دسترسی به اطلاعات متوسط درآمد سالانه‌ی یک خانوار ساکن در شهر اصفهان و تعداد واحد مسکونی تکمیل‌شده در شهر اصفهان، از متوسط درآمد سالانه‌ی یک خانوار شهری در استان اصفهان (منتشر شده در نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوار) و نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

اصفهان (منتشر شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران) استفاده شده و شاخص در سطح مناطق شهری استان اصفهان محاسبه گردیده است.

مرجع‌ها

[۱] بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۵). نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران، اداره‌ی بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی، تهران.

[۲] بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۵). نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران، اداره‌ی بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی، تهران.

[۳] دلال پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی مسکن. انتشارات سمت، تهران.

[۴] عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۳). درآمدی به اقتصاد شهری. مرکز نشر دانشگاهی، تهران.

[۵] مرکز آمار ایران (۱۳۸۶). آمارگیری از هزینه و درآمد خانوار های شهری سال ۱۳۸۵. دفتر اطلاع‌رسانی و پایگاه اطلاعات آماری، تهران.

[۶] مرکز آمار ایران (۱۳۷۶). آمارگیری از هزینه و درآمد خانوار های شهری سال ۱۳۷۵. دفتر اطلاع‌رسانی و پایگاه اطلاعات آماری، تهران.

[۷] مرکز آمار ایران (۱۳۸۵). سالنامه‌ی آماری کشور. دفتر اطلاع‌رسانی و پایگاه اطلاعات آماری، تهران.

[۸] مرکز آمار ایران (۱۳۸۷). نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، دفتر اطلاع‌رسانی و پایگاه اطلاعات آماری، تهران.

[۹] مرکز آمار ایران (۱۳۷۷). نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵. دفتر اطلاع‌رسانی و پایگاه اطلاعات آماری، تهران.

[۱۰] یزدانی، فردین؛ الیاسی، طهمورث (۱۳۸۰). بررسی اقتصادی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری استان اصفهان. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان اصفهان، اصفهان.

[11] Alonso, W. (1975). *Th Economic of Urban Size*, Printed in Tegional Policy Readings in Theory and Application, Edited by John Friedman, William Alonso, The MIT Press, Cambridge.

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]

[12] Henderson, J.V. and Ioannides Y.M. (1983). A Model of Housing Tenure Choice, *American Economic Review*, **73**, 98-113.

[13] Muthe, R.F. (1975). *Urban Economics Problem*. Harpel Poul, New York.

[14] Segal, D. (1977). *Urban Economics*. Richard D, Irwin. Inc.

رزیتا مؤیدفر
دکترای اقتصاد
اصفهان، دانشگاه اصفهان، دانشکده‌ی علوم اداری و اقتصاد
رایانشانی: rozita_moayedfar@yahoo.com

سید محمد رنجبران
کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری
اصفهان، خیابان توحید، ساختمان شماره‌ی ۲ استانداری استان اصفهان
رایانشانی: rnj51@gmail.com

[Downloaded from ijoss.srtc.ac.ir on 2026-01-30]