

بررسی تطبیقی دگرگونی جمعیت، خانوار، سکونت و شهرگرایی ایران، فرانسه، رومانی*

دکتر سید محسن حبیبی* - دکتر زهرا اهری**

۸۲/۵/۱۲

تاریخ دریافت مقاله:

۸۲/۷/۹

تاریخ پذیرش نهایی:

چکیده:

این مقاله^۱ به مقایسه تطبیقی دگرگونی های جمعیت، شهرنشینی، خانوار و سکونت در ایران، فرانسه و رومانی پرداخته و تحت سرفصل های یکسان تحولات فوق را مورد مذاقه و تحلیل قرار می دهد^۲. بررسی حاضر نشان می دهد که گذار به جامعه مدرن که با غلبه شهرنشینی، تغییر در ابعاد خانوار و ترکیب آن، تغییر شرایط سکونت و مسکن، تغییر ویژگی های سکونتگاه ها، تغییر الگوهای استفاده از مسکن، تغییر در نیازهای خانوار و به ویژه با رویکرد عقلایی به امر تأمین مسکن همراه است، به درجات مختلف در همه کشورهای که تجربه مدرنیته را طی کرده و می کنند، قابل مشاهده است، گرچه قرارگیری در سطوح مختلف تجربه گذار، شرایط مختلف اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی، سنتها و شیوه های سکونت و استفاده از مسکن، همگی در تعیین خصوصیات مسکن و نحوه برخورد به آن تأثیر می گذارند. خلاصه ای از بررسی های مقایسه ای فوق محتوای مقاله حاضر را تشکیل می دهد. در این گفتار تلاش شده تا دگرگونی های ناشی از مدرنیزاسیون در خانوار، مسکن و شهر در سه کشور فوق که در سطوح مختلفی از تجربه مدرنیته قرار دارند، نشان داده شود.

واژه های کلیدی:

مدرنیته، جمعیت، خانوار، سکونت، مسکن، شهرنشینی.

^۱ این مقاله از طرح پژوهشی مصوب دانشگاه تهران با عنوان "بررسی تطبیقی دگرگونی جمعیت، خانوار، سکونت و شهرگرایی" استخراج شده است. بدین وسیله تشکر خود را از معاونت پژوهشی دانشگاه تهران ابراز می داریم.

^۲ E-mail: Smhabibi@chamran.ut.ac.ir

استادگروه آموزشی شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

E-mail: Zahraahari@hotmail.com

استادیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر.

مقدمه

مشخص در شرایط معین فراهم گردد. اخذ تجربه از سیاست‌ها و استفاده از آنها در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری تنها در صورتی میسر است که شرایط موجد سیاست‌های خاص عمیقاً درک و تبیین گردد.^۲

در ایران روند تجدد طلبی جامعه و شهر ایرانی که از آغاز قرن حاضر (ه.ش. ۱۰) (دهه ۱۹۲۰ میلادی) با نگاهی برون‌سر با تغییر شکلی در روابط و جلوه‌های حیات اجتماعی آغاز شده بود، از دهه ۱۳۴۰ خورشیدی به بعد، بعدی درون‌سر یافته و دگرگونی ماهوی می‌یابد. در نتیجه، فرایند گسترش شهرنشینی که در چهار دهه نخستین، سیری بطئی و آرام را داشت، با تحولات عظیمی روبرو شد. دگرگونی محتوایی در روابط اجتماعی و اقتصادی، نمود بارز خود را در گسترش به یکباره شهرها، افزایش بی‌سابقه جمعیت شهرنشین، تغییر در روابط اجتماعی - اقتصادی خانواده و تحول در نحوه سکونت‌وی می‌یابد. فرایندی که از زمان آغاز خود به تدریج شکل و ترکیب شهر، خانواده و مسکن را دچار تغییرات جدی و ماهوی نموده است.

در فرانسه مدرنیزاسیون اجتماعی به معنی اخص کلمه از قرن نوزدهم آغاز شد و در طول یک و نیم قرن گذشته دگرگونی‌های عظیمی را در عرصه شهرنشینی، سکونت، مسکن و خانوار پدید آورده است. ولی در عرض پنجاه سال گذشته، فرانسه شاهد یک انقلاب واقعی شهرنشینی بوده است. دوره بعد از جنگ جهانی دوم با تمرکز جمعیت در شهرها و تحرک بسیار شدید جمعیت در پهنه سرزمین مشخص می‌شود (حیبی، اهری، ۱۳۸۲، ۴۸).

در رومانی تحولات سیاسی یکی از عوامل مهم در تغییرات شهرنشینی، سکونت و خانوار در دهه‌های اخیر بوده است. تا قبل از فروریزی نظام حکومتی در ۱۹۸۹، مهاجرت به شهرها، کنترل جمعیت و سکونت تحت سیاست‌های نظام حاکم و در چارچوب مدرنیزاسیون یکسویه و از بالا دچار محدودیت‌هایی بود. ولی در سال‌های بعد از ۱۹۸۹، با از بین رفتن نظارت‌های حکومتی و گذار به نظامی سیاسی - اجتماعی با اقتصاد آزاد و تعریف دگرگونه از مدرنیزاسیون اقتصادی و اجتماعی، تحولاتی چشمگیر در زمینه جمعیت، مهاجرت و مسکن روی داده است.

"اکنون حدود پانصد سال است که شمار عظیم و روزافزونی از مردمان درگیر تجربه مدرنیته شده‌اند" (برمن، ۱۳۷۹، ۱۴). در طی پنج قرن که از آغاز مدرنیته می‌گذرد، تاریخی غنی و طیفی متنوع از سنت‌های خاص آن بسط یافته است. در طی این دوران، به ویژه از قرن نوزدهم به بعد در کشورهای "شمال" و از قرن بیستم در کشورهای "جنوب" فرایندهای اجتماعی ناشی از تجربه مدرنیته یا "مدرنیزاسیون" سبب‌کننده شدن و پرتاب توده‌های وسیع جمعیت از سرزمین آب‌ و اجدادی خود به نقاط دیگر، رشد سریع و روزافزون مناطق شهری، تغییر در ساختار جمعیتی، بسط و توسعه گونه‌های جدیدی از اسکان و سکونت شده است.

شهر به عنوان بوته آزمایش و شاخص جلوه زندگی مدرن، تحولات بی‌شماری را بر خود پذیرفته است: دگرگونی سیما و کالبد شهر، تغییر در شیوه‌های حیات اقتصادی و معیشت شهری، تغییر در روابط اجتماعی و فرهنگی، تغییر در ساختار اجتماعی و جمعیتی، دگرگونی ساختار خانواده به عنوان رکن اجتماع شهری و تحول شیوه‌های سکونت و اسکان در شهر.

چنین تحولاتی در سراسر جهان و در جوامع متفاوتی که در چهار بسوی جهان مدرنیته را با تمامی عوارضش تجربه می‌کنند، رخ داده است. اگرچه هر جامعه‌ای بنا به مختصات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی خود از طرفی، و چگونگی گذار به "دوران مدرن" از طرف دیگر، در دوره زمانی خاص خود با این دگرگونی‌ها مواجه شده است. مقایسه این تحولات بر بستر شرایط متفاوت زمانی - مکانی، اقتصادی - اجتماعی و سیاسی - فرهنگی متفاوت، می‌تواند آموزه‌های مفیدی از نظر بررسی سیاست‌ها و رویکردهای اتخاذ شده برای مواجهه با تجربه مدرنیته در وضعیت‌های مختلف فراهم کند. اخذ چنین آموزه‌هایی خود بخشی از تفکر خردگرایانه حاصل دوران مدرن است. بنابراین سه کشور ایران، فرانسه، رومانی که سطوح مختلفی از تجربه مدرنیته را طی کرده و می‌کنند، انتخاب شده‌اند تا تأثیر مختصات متفاوت زمانی - مکانی، اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی - سیاسی بر ویژگی‌های مسکن و سکونت در آنها، نقاط اشتراک و افتراق حاصل، و رویکردهای مختلف به مسئله مسکن در آنها بررسی گردد و زمینه برای درک علت‌های انتخاب سیاست‌های

شهر گرایی و شهرنشینی (بررسی تطبیقی)

در دو کشور ایران و رومانی نزدیک به دو دهه است که شهرنشینی نسبت به سکونت در روستا پیشی گرفته است. در واقع در رومانی نسبت جمعیت شهرنشین به روستانشینان تا ۱۹۷۰ کمتر بود. از دهه ۱۹۸۰ بدین سو جمعیت شهرنشین بیش از جمعیت روستا نشین شده است (۵۴/۵٪ شهری در مقابل ۴۵/۵٪ روستایی در سرشماری سال ۱۹۹۲). در این کشور مهاجرت به شهر از سال ۱۹۷۵ تا سال ۱۹۸۹ سیر نزولی داشته است ولی از سال ۱۹۸۹ به بعد سیر صعودی یافته است. روند شهرنشینی تا زمان فروری ۱۹۸۹، تحت نظارت سیاست های دولت بوده و همین امر سبب می شد که رشد شهری تا حدودی تحت نظارت باشد ولی فروری ۱۹۸۹ سبب برداشته شدن نظارت ها و افزایش شهرنشینی گردیده است (رک. به حبیبی، اهری، ۱۳۸۲).

در ایران رشد جمعیت شهری تا دهه ۱۳۴۰ رشدی بطئی داشته و تحولی آرام را تجربه کرده است. در سال ۱۳۰۰، جمعیت شهرنشین ۲۸٪، در سال ۱۳۲۰، ۲۹/۴٪ و در سال ۱۳۴۰، ۲۴/۵٪ بوده است. به عبارتی جمعیت شهری تا دهه ۱۳۴۰، یک سوم جمعیت کشور را تشکیل می داده است. بعد از دهه ۱۳۴۰، ایران شاهد تحرك جمعیتی و تمرکز شهری ناشی از مهاجرت روستاییان به شهرها، به ویژه شهرهای بزرگ شد. این تحركات سبب شد که جمعیت شهرنشین در سال ۱۳۵۷ نیمی از جمعیت کشور را شامل شود.

ولی از دهه ۱۳۶۰ به بعد (دهه ۱۹۸۰ میلادی به بعد)، نرخ شهرنشینی پیشی گرفته است و شتاب بی سابقه ای می یابد (در سال ۱۳۸۰، ۶۴/۵٪ جمعیت شهرنشین بوده اند). سیل مهاجرت روستا به شهر که از دهه ۱۳۴۰ آغاز شده و از دهه ۱۳۵۰ شتاب گرفته بود، در دهه های شصت و هفتاد ه.ش. گسترده تر شده که خود نشان از شتاب یافتن فرایند مدرنیزاسیون اجتماعی و به تبع آن گسترش شهرنشینی دارد^۴. رشد جمعیت شهری فرانسه در طول تمامی قرن نوزدهم و حتی در پنج دهه نخستین قرن بیستم نسبتا بطئی بوده، اما در طول پنج دهه گذشته شتاب یافته است. در سال ۱۸۲۱، نرخ شهرنشینی ۱۹٪ (در مقابل ۴۴٪ در انگلیس) بود. در سال ۱۸۹۱، ۳۶٪، در ۱۹۵۴، ۵۵٪ و در سال ۱۹۹۵ بیش از ۷۲٪ بود. شهرنشینی از دهه ۱۹۵۰ پیشی گرفته است. در سال ۱۹۹۰، ۷۴٪ جمعیت شهرنشین بوده اند.

مقایسه:

در ایران و رومانی که در مراحل پایین تری از مدرنیزاسیون جامعه هستند، شتاب رشد کلان شهرها و شهرهای بزرگ هنوز نسبت به شهرهای دیگر بسیار بالاتر است.

در ایران با توجه به درصد جمعیت شهرنشین در گروه های مختلف شهرها، این نتیجه حاصل می شود که شهرنشینی علیرغم افزایش کلی و شتابان خود به ویژه در دهه های شصت و هفتاد ه.ش.، کیفیت یکسانی نداشته است. در واقع شهرهای بیش از ۵۰۰۰۰ نفر وزن بیشتری از کل جمعیت شهری را در اختیار داشته اند. نحوه مهاجرت روستا-شهری و بین شهری به ترتیبی بوده است که در بین شهرهای دارای جمعیت ۵۰ هزار نفر و بیشتر، گروه شهرهای ۵۰ - ۲۵۰ هزار نفر، روندی کاهشی از نظر میزان جمعیت را شاهد باشند، ولی شهرهای دارای جمعیت ۲۵۰ هزار نفر به بالا روندی افزایشی را تجربه نمایند. در واقع در فاصله ۴۰ سال گذشته (۱۳۲۵ - ۱۳۷۵) درصد جمعیت در گروه شهرنشین ۵۰ - ۲۵۰ هزار نفر از ۲۷٪ به ۲۵٪ در کل جمعیت شهرنشین رسید. در حالی که درصد جمعیت شهرنشین ساکن در شهرهای ۲۵۰ هزار نفر تا یک میلیون نفر از ۹ درصد به ۲۱٪ افزایش یافت و شهرهای دارای جمعیت بالای یک میلیون نفر شاهد افزایش سهم جمعیت خود از ۲۶٪ به ۳۳٪ بودند. به عبارتی دوره فوق، با افزایش جریان مهاجرت به شهرهای بزرگ به ویژه تهران مشخص می شود^۵.

در فرانسه این روند تا دهه ۱۹۷۰ به سمت مناطق کلان شهری بوده است، اما از دهه ۱۹۷۰ به بعد، شاهد کاهش رشد جمعیت، کاهش عمومی تحركات جمعیتی و تغییر توزیع مقصد مهاجرین هستیم، به ترتیبی که مناطق مهاجرپذیر دیگری پدیدار می شوند (رک. به حبیبی، اهری، ۱۳۸۲). به عبارتی گرایش های ناشی از انقلاب صنعتی تا آغاز دهه ۱۹۷۰ ادامه یافت. در چارچوب این گرایش های جمعیتی، سه منطقه کلان شهر بسیار بزرگ فرانسه (پاریس، مارسلی و لیون) و آلزاس به میزانی کمتر، نتیجه مهاجرتی مثبت دارند. در فاصله سال های ۱۹۶۲ تا ۱۹۶۸ سه منطقه مهاجرپذیر دیگر هم ظهور می یابند (مرکز، آکتین، لانگ دوک-روسیین). با افزایش ابعاد کمون ها، رقم مهاجرت افزوده می شود و نشان دهنده این است که مهاجرت ها اساساً اقتصادی است در حالی که از دهه ۱۹۷۰ به بعد شاهد کاهش حجم مهاجرت و نیز جنبش عدم تمرکز شهری در شهرها هستیم. این پدیده ناشی از مراحل پیشرفته تر مدرنیزاسیون جامعه است که به عدم تمرکز شهری انجامیده و سبب شده که فرانسه کم کم به کشوری متشکل از شهرهای کوچک و متوسط مبدل شود.

در این جابجایی های جمعیت، گرایش های معینی در جامعه فرانسه دیده می شود که حاکی از جاذبه قطب های شهری برای گروه های سنی جوان و جاذبه حومه شهرها برای خانواده های دارای فرزند است.

چنین روندی رابه شیوه ای دیگر باید در ایران دید که به طور عمده شامل جدایی طبقاتی در مناطق درون شهر و ایجاد مناطق دولتمند نشین است که دسترسی بهتری به امکانات و تجهیزات و حتی گاه شرایط اقلیمی مناسب تر دارند.

این فرایند در شهرهای مختلفی قابل مشاهده است. در شهرهای بزرگ که فرایند مدرنیزاسیون سریعتر و بیشتر از مناطق دیگر است، جایگزینی به وضوح مشاهده می شود. در تهران قطبی شدن توسعه مناطق مختلف سبب شده است که سه اقطب موجود شمالی، میانی و جنوبی تهران، ویژگی های متفاوتی از نظر توسعه یافتگی اجتماعی - اقتصادی و مسکن بروز دهند. در حالی که مناطق شمالی شهر تهران از نظر مسکن او توسعه یافتگی اجتماعی دارای بهترین وضعیت هستند، مناطق میانی تهران در وضعیتی میانه نسبت به مناطق شمالی و جنوبی قرار دارند. در عین حال مناطق جنوبی از مشکلات سکونت مثل تراکم بالای جمعیت و خانوار، وضعیت نامناسب واحدهای مسکونی و توسعه نیافتگی نسبت به مناطق دیگر رنج می برد. (رفیعی، ۱۳۸۱، ۶-۱۸).

فرایندی مشابه در شهرهای بزرگ دیگر مثل مشهد، تبریز، اصفهان و غیره به چشم می خورد (حبیبی، اهری، ۱۳۸۲، ۱۱). وضعیتی مشابه در شهرهای متوسط نیز به چشم می خورد، اگرچه به شدت شهرهای بزرگ نیست (همان، ۱۱).

از طرف دیگر هم در ایران و هم در رومانی شاهد رشد مناطق روستا - شهری در پیرامون شهرهای بزرگ هستیم. گرچه ویژگی های متفاوتی در این تجربه وجود دارد.

در ایران جریان مهاجرت به شهرهای بزرگ (مثل تهران، مشهد، تبریز و شیراز)، در شرایطی که رشد جمعیت هسته اصلی شهر، به دلیل افزایش قیمت زمین در محدوده شهر به معنای اخص کلمه کاهش یافته است، شهرکهای اطراف به سرعت رشد یافته اند (خاتم، ۱۳۷۲، ۱۰۶؛ مدنی پور، ۱۳۸۱، ۱۳۷؛ اطهاری، ۱۳۸۱، ۲۵).

در شهرهای بزرگ، حدود ۴۰ درصد ساخت و ساز جدید در این کانون های پیرامونی صورت می گیرد (اطهاری، ۱۳۸۱، ۲۵). این شهرک ها کانون جذب مهاجرین جدید و نیز مهاجرینی هستند که در طلب بهبود وضعیت مسکن خود از شهر اصلی به حومه و حاشیه آن مهاجرت کرده اند. این عامل سبب رشد حوزه های شهری در پهنه های گسترده ای شده است. شهر اصلی با جذب روستاهای پیرامونی و شهرک سازی های انجام شده در مناطق کشاورزی حاشیه خود، به منطقه شهری بزرگی مبدل شده است. مجتمع های زیستی بزرگی که بدین ترتیب شکل گرفته اند، همواره بزرگتر شده و سهم فزاینده ای از فعالیت ها را به خود جذب می کنند و به مفهوم منطقه شهری (شهر-منطقه) معنا می بخشند.

در رومانی شهرک های مجاور شهرهای بزرگ با افزایش جمعیت مواجه بوده اند. این پدیده که با عنوان روستا - شهر شدن بررسی می شود، با اقداماتی که از سال ۱۹۷۴ به بعد (تا قبل از فروری ۱۹۸۹) در رومانی انجام می شد و ورود به شهرهای بزرگ را منع می کرد، بسیار تشدید شد. اگرچه تحولات بعدی سبب تغییر در مقصد مهاجرت ها و در نتیجه رشد سریع شهرهای بزرگ شده است. شهرهای بزرگ کشور شاهد تعویض مسکن به میزان ۵-۶ برابر و حتی بیشتر بوده است.

شرایط مسکن (بررسی تطبیقی)

شهری شدن همواره با بروز مشکلات جدی در وضعیت سکونت همراه بوده است. در فرانسه در پایان جنگ جهانی دوم، موقعیت فاجعه آمیزی در بخش مسکن شهری از نظر کمی و کیفی وجود داشت که با مسکن سازی گسترده اجتماعی بین دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۸۰، مشکلات کمی مسکن مرتفع شده است. با کاهش رشد جمعیت از طرفی و رفع مشکل مسکن از طرف دیگر، دهه ۱۹۸۰ به بعد شاهد ارتقاء کیفیت مسکن - گذار از مسکن اجتماعی به مسکن ملکی، بهبود تجهیزات و امکانات مسکن - بوده است.

به عبارتی در فرانسه در پایان جنگ جهانی دوم از هر سه خانوار یکی در وضعیت پرازدحام زندگی می کرد و متوسط سن ساختمان ها بیش از صد سال بود و ۵٪ دارای حمام و سرویس های بهداشتی بودند. از هر پنج مسکن یکی دارای مستراح بود. با مسکن سازی گسترده بعد از جنگ تا دهه ۱۹۸۰، نیازهای مسکن ناشی از افزایش جمعیت و مهاجرت رفع شده اند. ۹۶٪ دارای خدمات بهداشتی اساسی هستند. ابعاد مسکن بزرگتر شده و از ۲/۷ اتاق در ۱۹۴۶ به ۴ اتاق در ۱۹۹۶ رسیده است. نزدیک به ۲۰٪ مسکن در وضعیت کم ازدحام بسیار شدید هستند (ر.ک. به جدول شماره ۱).

در ایران نیز گسترش شهرنشینی در طی چهار دهه گذشته سبب بروز "بحران مسکن شهری" شده است. هرچند در طی چهار دهه فوق، حل مشکلات مسکن به طور عمده همواره از طریق مسکن سازی بخش خصوصی صورت گرفته است و مسکن سازی اجتماعی، سهم بسیار اندکی در چند سال گذشته داشته است. به دلیل ویژگی های فرهنگی - اجتماعی، در مقایسه با فرانسه، واحدهای مسکونی از امکانات و تجهیزات مسکن تقریباً مشابهی - از نظر تعداد اتاق (۴ اتاق در سرشماری ایران در سال ۱۳۷۵ در مقابل ۴ اتاق در فرانسه در سرشماری سال ۱۹۹۶)، سطح زیربنا، تجهیزات اساسی مسکن

جدول شماره ۱: ترکیب اطلاعات جمعیت و مسکن در فرانسه

۱۹۹۶/۹ ۷	۱۹۹۲/۹۳	۱۹۹۰	۱۹۸۸	۱۹۸۴	۱۹۸۲	۱۹۷۵	۱۹۶۸	۱۹۶۲	۱۹۵۴	۱۹۴۶	
۵۸۳۷۵	۵۷۳۷۴	۵۶۶۱۵	۵۶۱۱۸	۵۵۰۲۶	۵۴۲۷۳	۵۳۵۸۹	۴۹۷۵۵	۴۶۴۵۶	۴۲۷۷۷	۴۰۰۰۳	کل جمعیت (به هزار)
											نخیره مسکن
۲۸۲۲۱	۲۶۹۷۶	۲۶۲۰۵	۲۵۷۰۹	۲۴۵۷۶	۲۳۷۰۹	۲۱۰۷۲	۱۸۲۵۶	۱۶۳۹۲	۱۴۴۱۰	۱۳۹۴۵	تعداد مسکن (به هزار)
۳۸٪	۳۹٪	۳۹٪	۴۳٪	۴۶٪	۴۶٪	۵۶٪	۷۱٪	۸۳٪	۹۷٪	۱۰۰٪	درصد نخیره مسکن قبل از ۱۹۴۹
۲۵	۲۶	۲۶	۲۹	۳۱	۳۲	۴۱	۵۲٪	۶۲٪			درصد نخیره مسکن قبل از ۱۹۱۵
۶	۹		۱۴	۱۴	۱۶	۲۱	۲۷٪	۳۳٪			درصد نخیره مسکن قبل از ۱۹۷۱
۲۳۲۸۵	۲۲۱۳۱	۲۱۵۲۱	۲۱۲۵۶	۲۰۳۶۴	۱۹۵۹۰	۱۷۷۴۳	۱۵۷۷۸٪	۱۴۵۶۵٪	۱۳۴۲۷	۱۳۰۵۲	مسکن اصلی (به هزار)
۲۴۵۲	۲۸۴۸	۲۸۰۳	۲۲۹۷	۲۲۹۳	۲۲۶۵	۱۶۹۶	۱۲۵۵٪	۹۷۳٪	۴۴۸	۲۲۵	مسکن ثانویه (به هزار)
۹٪	۱۱٪	۱۱٪	۹٪	۹٪	۱۰٪	۸٪	۷٪	۶٪	۳٪	۲٪	درصد مسکن ثانویه
۲۲۳۱	۱۹۹۷	۱۸۸۱	۲۱۵۶	۱۹۱۹	۱۸۵۴	۱۶۲۳	۱۲۲۳٪	۸۵۴٪	۵۳۵	۶۶۸	مسکن خالی
۸٪	۷٪	۷٪	۸٪	۸٪	۸٪	۸٪	۷٪	۵٪	۴٪	۵٪	درصد مسکن خالی
											خصوصیات مسکن اصلی
۳۶٪	۳۷٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۳٪	۴۷٪	۵۵٪	۷۱٪	۸۳٪	۷۹٪	۱۰۰٪	قبل از ۱۹۴۹
۲۲	۲۳	۲۴	۲۶	۲۹	۳۰	۳۹	۵۱٪	۶۲٪			قبل از ۱۹۱۵
۶	۱۰		۱۲	۱۳	۱۲	۱۹	۲۶٪	۳۲٪			قبل از ۱۹۸۷
۵۷٪	۵۶٪	۵۳٪	۵۵٪	۵۴٪		۵۱٪	۵۱٪	۵۲٪		۵۰٪	درصد مسکن انفرادی
۴	۴	۳,۸	۳,۸۵	۳,۸	۳,۶۵	۳,۴۵	۳٪	۳٪	۲,۹۵	۲,۷	تعداد متوسط اتاق
۲,۴۸	۲,۵	۲,۵۷	۲,۶۱	۲,۶۸	۲,۷۷	۲,۸۸	۳٪	۳٪	۳,۱۹	۳,۱	تعداد متوسط افراد
۰,۶۲	۰,۶۵	۰,۶۸	۰,۶۸	۰,۷۱	۰,۷۱	۰,۸۳	۹۳٪	۱٪	۱,۰۸	۱,۱۵	تعداد متوسط فرد در اتاق
۸۸	۸۶		۸۵	۸۲	۷۷	۷۲	۶۸٪				سطح زیر بنای متوسط
											خصوصیات تسهیلات مسکن در مسکن اصلی
۱۰٪	۲۰٪	۲۰٪	۳۰٪	۴۰٪	۱٪	۲٪	۹٪	۲۲٪	۳۸٪	۴۸٪	بدون آب
۳٪	۴٪	۷٪	۷٪	۱۱٪	۱۵٪	۲۶٪	۴۵٪	۶۰٪	۷۳٪	۸۰٪	بدون توالت
۳٪	۵٪	۷٪	۸٪	۱۲٪	۱۵٪	۳۰٪	۵۳٪	۱۹٪	۹۰٪	۹۵٪	بدون حمام
۹۶٪	۹۴٪	۹۰٪	۹۰٪	۸۵٪	۸۰٪	۶۵٪	۴۱٪	۲۵٪	۱۰٪	۵٪	دراى توالت و حمام
۹۰٪	۸۵٪	۷۹٪	۷۸٪	۶۸٪	۶۱٪			۱۳٪		۵٪	مسکن قبل از ۱۹۴۸
۹۹٪	۹۹٪	۹۹٪	۹۸٪	۹۸٪	۹۶٪			۸۰٪			مسکن بعد از ۱۹۴۸
۱۸٪	۱۹٪		۲۱٪	۲۱٪	۲۳٪	۳۱٪	۲۰٪	۲۴٪			
۵۴٪	۵۴٪	۵۴٪	۵۴٪	۵۱٪	۵۱٪	۴۷	۴۳	۴۱٪	۳۶٪		تصرف مسکن
۲۲٪	۲۴٪		۲۱٪	۲۰٪	۲۰٪	۲۱	۸	۸۰٪			مالک
۴۰٪	۳۹٪	۴۶٪	۳۹٪	۴۳٪	۴۳٪	۴۵	۴۹	۴۹٪	۵۲٪		مستاجر
۱۶٪	۱۵٪	۱۵٪	۱۵٪	۱۴٪	۱۴٪	۱۱	۶	۶٪	۳٪		مسکن اجتماعی
۶٪	۷٪	۶٪	۷٪	۸٪	۸٪	۱۱	۱۳	۱۳٪			مسکن مجانی

جدول شماره ۲: تعداد اتاق در واحد مسکونی در ایران، ۱۳۴۵-۱۳۷۵

سال	کل کشور	شهری	روستایی
۱۳۴۵	۳	۳/۵	۲/۷
۱۳۵۵	۳/۲	۳/۱	۲/۸
۱۳۶۵	۳/۱	۳/۴	۳/۲
۱۳۷۵	۳/۸	۴/۰	۳/۵

مأخذ: سرشماری های نفوس و مسکن، ۱۳۴۵ - ۱۳۷۵، مرکز آمار ایران

جدول شماره ۳: متوسط تعداد نفر در اتاق (۱۳۴۵-۱۳۷۵)

شرح	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵
کل کشور	۲/۲	۲/۰۱	۱/۶۷	۱/۴۱
شهری	۲/۱	۱/۸۴	۱/۴۷	۱/۲۷
روستایی	۲/۳	۲/۲۱	۱/۹۸	۱/۶۹

مأخذ: سرشماری های نفوس و مسکن، ۱۳۴۵ - ۱۳۷۵، مرکز آمار ایران

جدول شماره ۴: درصد تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی شهری در ایران طی دوره زمانی ۱۳۴۵-۱۳۷۵ (به درصد)

تسهیلات سال	تلفن	آب لوله کشی	برق	گاز	کولر	حرارت مرکزی	آشپزخانه	حمام	دستشویی
۱۳۴۵	-	۱۴/۱	۶۸/۶	-	-	-	-	-	-
۱۳۵۵	-	۷۹	۹۰	-	-	-	-	-	-
۱۳۶۵	۲۰/۱	۹۱/۱	۹۸/۰	۱۰/۱	۴۲/۹	۹/۰	۷۵/۳	۶۸/۰	۹۷/۷
۱۳۷۵	۴۹/۳	۹۶/۲۶	۹۹/۹	۴۸/۶	۴۹/۴	۱۰/۱	۸۹/۳	۸۴/۵	۹۹/۶

مأخذ: سرشماری های نفوس و مسکن، ۱۳۴۵ - ۱۳۷۵، مرکز آمار ایران

برخوردارند (رک. به جداول ۲ الی ۴). هرچند تعداد واحدهای مسکونی به ازاء هر هزار نفر در فرانسه بیش از تعداد مشابه در ایران است (۴۸۳ به ازاء هر هزار نفر در فرانسه در سال ۱۹۹۶ در مقابل ۱۷۹ واحد به ازاء هر هزار نفر در ایران در سال ۱۳۷۵) و نیز تعداد متوسط نفر در اتاق در فرانسه ۰/۶ نفر در سال ۱۹۹۶ بوده است در حالی که در

ایران در سال ۱۳۷۵ این رقم برابر ۱/۲۷ نفر در اتاق می باشد. این امر نشانگر وضعیت بهتر مسکن در برخی جوانب در فرانسه است که بیش از همه ناشی از توسعه بیشتری از توسعه یافتگی و رفع نیازهای کمی مسکن است که در ویژگی های ذخیره مسکن به ترتیب فوق بازتاب می یابد. بررسی نشان می دهد که علاوه بر موارد فوق در ایران تفاوت های قابل ملاحظه ای بین گروه های مختلف اجتماعی وجود دارد (حبیبی، اهری، ۱۳۸۲) و به دلیل سهم بسیار کم نهادهای دولتی و عمومی در امر تأمین مسکن گروه های کم درآمد، این تفاوت ها پایدار مانده است. رومانی به دلیل شرایط اجتماعی - اقتصادی خود، وضعیت

نازل تری از نظر مسکن دارد (مساکن شهری در سرشماری سال ۱۹۹۲، در ۹۰٪ موارد حداکثر ۳ اتاق داشته اند، برخوردارای از حمام در سرشماری سال ۱۹۹۲، در مساکن شهری ۸۱/۳٪ و دستشویی دارای آب ۸۳/۴٪، آب لوله کشی ۱۵٪، فاضلاب ۷/۹٪، برق ۹۴/۵٪، گاز ۷/۴٪، حرارت مرکزی ۳/۴٪ بوده است. سطح زیربنای متوسط مسکن ۳۳/۷ مترمربع در سال ۱۹۹۲ بوده است). تمامی ارقام نشان دهنده کیفیت پایین تر مسکن در رومانی است (رک. به جداول ۶، ۷). با وجود این به دلیل بعد کمتر خانوار، وضعیت بهتری از نظر تعداد نفر در اتاق نسبت به ایران دارد (۱/۱۹ نفر در اتاق در رومانی در برابر ۱/۲۷ نفر در اتاق در ایران).

جدول شماره ۵: تسهیلات مسکن برحسب مناطق شهری و روستایی در رومانی (در سرشماری ۱۹۹۲ به درصد)

روستایی	شهری	کل	آشپزخانه
۸۱،۸	۹۶،۲	۸۹،۵	۸
۸	۸۱،۳	۴۷	۵،۸
۵،۸	۸۳،۴	۴۷،۱	۱۹۷۷
		۱۹۹۲	۸،۵
		۱۵	۴،۷
		۷،۹	۸۰،۲
		۹۴،۵	۶،۱
		۷،۴	۱،۲
		۳،۴	حرارت مرکزی

مأخذ: Atelier Europe du Sud، ۲۰۰۰

جدول شماره ۷: ابعاد اتاق در رومانی (تعداد اتاق، مساحت اتاق)

۱۹۹۲	۱۹۷۷	۱۹۶۶	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	کل واحدها
۱۳,۳	۲۳	۲۹,۵	اتاق ۱
۴۴	۴۵,۶	۴۶,۲	اتاق ۲
۳۰	۲۳	۱۸,۷	اتاق ۳
۹,۸	۶,۵	۴,۵	اتاق ۴
۲,۹	۱,۹	۱,۱	۵ اتاق و بیشتر

ماخذ: Atelier Europe du Sud, ۲۰۰۰

جدول شماره ۶: شاخص تعداد افراد در مسکن در رومانی

۱۹۹۲	۱۹۷۷	
۲,۹	۳,۴	تعداد افراد در مسکن
۲,۹	۳,۲	شهری
۲,۹	۳,۵	روستایی
۳۳,۷	۲۹,۶	متوسط مساحت مسکن (به متر مربع)
۱۱,۶	۸,۹	سطح سرانه مسکونی به ازاء نفر (به متر مربع)
۱,۱۹	۱,۵۴	تعداد افراد در اتاق

ماخذ: Atelier Europe du Sud, ۲۰۰۰

تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار بگیرد و امکان ترسیم سیمای پایدارتری از دوره‌های حیات خانوار شهری کمتر فراهم شود. در توضیح این نکته می‌توان به عنوان مثال به نحوه دستیابی به مسکن در فرانسه اشاره کرد که به دلیل تسهیلات مالی و بانکی، خانوار شهری در دوره معینی از زندگی خود- مگر در شرایط غیر معمول- می‌تواند خانه‌ای بخرد و یا در توان خود اجاره کند در ایران کاستی‌های این گونه تسهیلات با توجه به نیازهای بازار مسکن، سبب می‌شود که خانوار شهری تصویر روشنی از امکانات دستیابی به مسکن نداشته باشد و گاه در تمامی چرخه حیات خود مستأجر خانه‌ای نه در خور نیاز خود بماند. در واقع خانوارهای واقع در گروه‌های کم درآمد و حتی میان درآمد (به ویژه خانوارهایی که در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۳ قرار می‌گیرند) در صورتی که از امکان مالی قبلی برخوردار نباشند، امکان دستیابی به مسکن ملکی را ندارند. در این گروه‌ها هزینه مسکن بیش از نیمی از هزینه‌های خانوار را به خود اختصاص می‌دهد.

به عبارتی فرایند مدرنیزاسیون جامعه شهری به واسطه ساز و کار عمل خود، همه‌اقتشار اجتماعی را در وضعیت یکسان و برابری از مزایای بهبود شرایط مسکن بهره‌مند نمی‌سازد. بین گروه‌های مختلف اجتماعی از نظر برخورداری از تسهیلات مسکن و کیفیت مسکونی، تفاوت‌های چشمگیری وجود دارد که حاصل ویژگی‌های تجدطلبی جامعه ایرانی است. حتی دسترسی به مسکن نیز در گروه‌های مختلف شرایط یکسانی ندارد. گروه‌های فرودست برای دسترسی به مسکنی با خدمات و کیفیات نازل‌تر، سهم بیشتری از درآمد خود را صرف می‌کنند و در این گروه‌ها، جوانان سهم چشمگیری دارند.^۷

مقایسه: راهبردهای خانوارها در زمینه مسکن

آرزوی سکونت در مسکن ملکی، مشخصه اکثریت جمعیت چه در ایران و چه در فرانسه است.

در فرانسه بحران اقتصادی سال‌های اخیر، دسترسی به مسکن ملکی را برای گروه‌های تهیدست مشکل نموده است و آنها را همچنان در صف متقاضیان مسکن اجتماعی نگهداشته است. امری که با چرخه معمول دستیابی به مسکن در فرانسه طی دهه‌های گذشته، متفاوت است.

در فرانسه قبلاً خرید خانه مستقل که غالباً در حومه شهر

مقایسه: تحولات جمعیت و شیوه سکونت

در هر سه تجربه بررسی شده، گسترش شهرنشینی با تحول در شیوه زندگی خانوار و جمعیت شهری همراه بوده است. خانوارهای شهری به سمت هسته‌ای شدن و کوچک شدن ابعادشان گرایش یافته‌اند.

در فرانسه، در شرایط تثبیت وضعیت اقتصادی و آهسته‌تر شدن چرخه تحولات اجتماعی-اقتصادی، دوره‌های مشخص تری را در حیات خانوارهای شهری می‌توان پی‌گیری کرد. به عبارتی گرایش تاریخی و طولانی از یک قرن پیش بدین سو، رواج الگوی خانوار هسته‌ای را به زیان خانوار گسترده آشکار می‌کند. خانواده‌ای که به هسته ساده زوجین که بچه‌هایشان را بزرگ می‌کنند، تقلیل یافته است. این خانواده در زمینه شهرنشینی گسترش یافته که مشخصه فرانسه است، جای گرفته است. در وهله اول، مهاجرت روستایی با استقرار در شهر و دوری مهاجرین از حلقه خویشاوندان تعریف می‌شود. در وهله دوم، عرضه مسکن ملکی در شهرهای کوچک و نیز سیاست بسیار فعال مسکن اجتماعی گرایش به هسته‌ای شدن خانوارها را بیش از پیش تشدید می‌کنند؛ و بدین اعتبار هم از نظر فرهنگی و هم از نظر مادی قابلیت پیش‌بینی نیاز به مسکن کمتر و کمتر می‌شود، چون که روشن نیست که آیا خانوار در مسکن والدینش شریک خواهد شد، یا به‌طور نسبی و به راحتی خانه‌ای خواهد خرید و یا اینکه خانه‌ای مستقل اجاره خواهد کرد. در وهله سوم، اکثریت خانواده‌ها، مراکز شهرها را به قصد خانه‌داری در حومه‌ها یا مناطق پیرامون شهر ترک می‌کنند. بیش از ۷۰٪ زوج‌های ازدواج کرده که بیش از ۴۰ سال سن دارند، دارای فرزند هستند، مالک و ساکن خانه‌ای ملکی‌اند که در مناطق پیرامون شهرها قرار دارند. در ضمن نقش زنان در حیات اقتصادی خانوار سهم چشمگیری یافته است. این امر به سبب تغییر ساختار شغلی فرانسه و افزایش سهم زنان حقوق‌بگیر بوده است. گسترش حقوق‌بگیری و افزایش فعالیت زنان منجر به افزایش توان خودمختاری اقتصادی خانوار شده‌اند. این امر سبب گسترش تقاضای مالکیت مسکن می‌گردد.

در ایران، تحولات سریع اقتصادی-اجتماعی و ناپایداری وضعیت اقتصادی، سبب می‌شود که چرخه‌های زندگی خانوار

واقع است، از طریق گرفتن وام توسط زوجین عملی می‌شد. امری که اینک بیش از پیش مشکل می‌شود. بدین ترتیب شاهد اتسداد هر چه بیشتر نظام واگذاری مسکن (تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن) بوده‌ایم.

تا همین سال‌های اخیر، بازار مسکن در فرانسه سیال و روان بود و متقاضیان دسترسی به مسکن ملکی، در چرخه زندگی خود، تعداد معقولی از مسکن‌های اجاره‌ای، خصوصی یا اجتماعی را آزاد می‌کردند. اما به مرور، کاهش تدریجی موجودی مسکن اجاره‌ای خصوصی، به ویژه در بخش‌های ارزان قیمت تر، سبب شده است که بر تقاضای مسکن ارزان قیمت HLM^A افزوده شود. ضمناً، جمعیت ساکن در موجودی مسکن اجتماعی، که در ابتدا از خانوارهای متعلق به اقشار میان درآمد، کارگران، کارکنان و کارمندان تشکیل می‌شد، کم‌کم تغییر یافته اند، گروه اول جای خود را به خانوارهای تهی دست تر داده‌اند، به ویژه به مهاجرین در واقع، خانوارهایی که می‌توانند مالک شوند، در مقابل دگرگونی‌های اقتصادی تردید می‌کنند و با دشواری از بخش مسکن اجتماعی و ارزان قیمت HLM خارج می‌شوند. جریان خروج از مسکن اجتماعی در جهت دسترسی به مالکیت در این گروه ۴۴٪ کاهش یافته است.

در ایران، در سال‌های اولیه پس از انقلاب، خانوارهای کم درآمد شهری امکانات دسترسی به مسکن را به طور عمده در مناطق پیرامون شهر - در شهرهای بزرگ - یافتند. اما در دهه گذشته با قطع این روند، خانوارهای کم درآمد دچار مشکلات زیادی در زمینه مسکن شده‌اند، به ویژه هزینه‌های مسکن که سهم اصلی را در هزینه‌های خانوار این گروه‌ها دارد. با توجه به سهم ناچیز مسکن اجتماعی، این گروه‌ها در صف متقاضیان مسکن اجاره‌ای (با کیفیت نازل و هزینه بالا) باقی می‌مانند. به عبارت دیگر سطح توسعه اقتصادی - اجتماعی، حداقل قابل قبولی برای سکونت خانوار شهری در فرانسه مهیا می‌کند. در حالی که در ایران حداقل سطح قابل قبول برای گروه‌های کم درآمد اغلب دست نیافتنی است.

مقایسه: انتخاب مسکن

انتخاب مسکن فرایندی است که از طرفی نیازها و خواسته‌های خانوار را از نظر نوع مسکن در برمی‌گیرد و از طرف دیگر عوامل اقتصادی و اجتماعی را درگیر می‌سازد.

وقتی فرآیند تصمیم‌گیری برای انتخاب مسکن در فرانسه را که مسیرهای سکونت خانوارها را جهت می‌دهند، تجزیه و تحلیل می‌شود، غالباً مشاهده می‌شود که با وجود شرایط اقتصادی سنگین، اکثریت خانوارها در جریان زندگی خود امکان دستیابی به مسکن مورد نظر (در حداقل خواسته) را دارند.

در واقع در نحوه انتخاب مسکن در فرانسه نوعی گروه بندی انجام شده است که گرچه کلیت امور مالی، خانوادگی، فرهنگی، و اجتماعی و به ویژه قدرت ارتباطاتی را که می‌توانند بین یک

فرد یا خانواده و محیط پیرامونش به وجود آید، را در نظر نمی‌گیرد و تا حدودی ساده‌انگارانه است، اما تصویری کلی از نحوه انتخاب مسکن به دست می‌دهد:

۱- اولین گروه، خانوارهایی را در بر می‌گیرد که موقعیت مسکونی آنها بازتاب موقعیت اجتماعی آنها است، هم از نظر محل سکونت و ابعاد مسکن و هم از نظر وضعیت تصرف مسکن. مسئله ضروری برای آنها محل سکونت و وضعیت تصرف است. در این گروه، گونه‌ای از خانوارها دیده می‌شود که برای سکونت در یک "محل خوب"، کاهش ابعاد مسکن مورد نظر خود را تا حدود معینی می‌پذیرند.

۲- گروه دوم خانوارهایی را در بر می‌گیرد که نمی‌توانند کلاً موقعیت اجتماعی و موقعیت مسکونی خود را سازگار ساخته و از این رو یک داوری انجام می‌دهند. اولین دسته در این گروه به کسانی تعلق دارد که در محل خود و در چارچوب قانونی تصرف سکنی می‌گیرند. آنها می‌توانند در مسکن اصلی خود مستأجر باقی بمانند و در مسکن ثانویه خود طبق آرزوهایشان مالک باشند. دسته دوم در این گروه، وضعیت ملکی است که به علت استقرارش ارزش گزاف یافته است. این گروه، قویاً خواستار مالک شدن مسکن خود است، اما آزادی انتخاب محل را ندارد. این گروه به ناچار به سرمایه‌گذاری در مسکن فردی هدایت می‌شود.

۳- گروه سوم از خانوارهایی تشکیل می‌شود که هیچ انتخابی نه در مورد وضعیت تصرف و نه محل مسکن ندارند. این گروه در میان ساکنین خانه‌های ارزان قیمت (HLM) در پیرامون شهر و در مسکن فاقد آسایش قدیمی، یافت می‌شوند. ۴- آخرین گروه از خانوارهایی تشکیل می‌شود که از بهره وضعیت خود استفاده می‌کنند. این وضعیت می‌تواند بر اثر یک مسکن موروثی (یا بدست آمده بر اثر ارث) حاصل شده باشد، یا یک مسکن ارزان قیمت که موقعیت قرارگیری خوبی دارد. گاهی، مکان سکونت هماهنگ با موقعیت اجتماعی نیست، ولی مزایای وضعیت تصرف مسکن این ناهماهنگی را می‌پوشاند. مزایایی که مثلاً به آنها امکان می‌دهد که از نظر مالی و عملی در یک مسکن ثانویه سرمایه‌گذاری کنند.

در ایران شرایط مختلف سکونت در شهرهای مختلف، شیوه انتخاب مسکن را در فرایندهای متفاوتی قرار می‌دهد. در شهرهای بزرگ، زندگی در مناطق مختلف شهری، ارزش‌های اجتماعی - اقتصادی متفاوتی می‌یابد. زندگی در مناطق دولتمند شهر، به مفهوم برخورداری از بسیاری از امکانات، تأسیسات و تجهیزات بهتر، حتی گاه هوای مناسب‌تر (با توجه به شرایط اقلیمی خاص ایران) و معرف موقعیت اجتماعی معینی است.

گرچه به طور کلی مالکیت مسکن گرایش غالب در زندگی خانوار ایرانی است، اما مشکلات فراراه مالکیت مسکن، سبب می‌شود که خانوار در چرخه زندگی خود، برای انتخاب مسکن، بین وضعیت اقتصادی، نوع مسکن، محل و ابعاد آن انطباقی

مستأجر سرپناه‌هایی با حداقل امکانات آسایشی می‌شوند.

در زمینه نحوه انتخاب مسکن، مقایسه دو تجربه ایران و فرانسه نشان می‌دهد که مشابهت‌هایی از نظر رابطه انتخاب مسکن با گروه بندی اجتماعی وجود دارد، تنها تفاوت بسیار بارز را در وجود گروهی در ایران جستجو کرد که با استفاده از امکانات خود، به یک یا چند مسکن با شرایط آسان و گاه رایگان دسترسی می‌یابند که این گروه در شرایط مسکن فرانسه، با برخورداری از ابزار قانونی کنترل عرضه مسکن و نبود امکان استفاده از موقعیت شغلی و اجتماعی برای دسترسی به مسکن ارزان یا رایگان، وجود ندارند.^{۱۲}

مقایسه: نقش خانواده در انتخاب مسکن

بررسی نقش خانواده در انتخاب مسکن در فرانسه، نشان می‌دهد که به ویژه در سال‌های اخیر رابطه‌ای قوی بین محل مسکن خانوار و محل مسکن خویشاوندان وجود دارد.

در واقع، در اولین مرحله صنعتی شدن، مهاجرت روستایی با متلاشی کردن گروه‌های خانوادگی روستایی جمع خانوادگی ناپایدار خود، متشکل از کارگر بدوی را در شهرتولید کرده است. در روزگار ما، شیوه زندگی شهری عمدتاً غلبه یافته است. اما این شهرنشینی سبب نشده است که خانواده چنان که پارسونز آمریکایی گفته است، با ترک گروه والدین خود درهم شکسته شود.

علیرغم تنگناهای بازار اشتغال و مسکن، خانوارهای متعلق به یک فامیل در محیط شهری، همجواری فضایی و ارتباطی بسیار قوی ایجاد می‌کنند. این موضوع را آخرین بررسی‌های مرکز مطالعات جمعیتی فرانسه نشان می‌دهد. در واقع، ۱۴٪ افراد مصاحبه شده در همان محله‌ای ساکنند که حداقل یکی از اعضای خانواده شان در آنجا ساکنند، ۲۰٪ در همان واحد همسایگی و بیش از نیمی (۵۱٪) در همان واحد همسایگی یا در واحد همسایگی همجوار قرار دارند.

اما در ایران، چنین رابطه‌ای را باید بتوان - حداقل در شهرهایی به جز تهران - جستجو کرد. گرچه نبود مطالعات تحقیقی در این زمینه سبب می‌شود که نتوان - چنان که در فرانسه عمل شده است - تصویری روشن از نقش خانواده در انتخاب مسکن به دست داد. ولی بررسی‌های شهرک‌های حاشیه‌ای تهران و مناطق کم درآمد نشین چنین رابطه‌ای را نشان می‌دهد.

بررسی نقش خانواده در انتخاب مسکن نشان می‌دهد که تحولات چهار دهه گذشته، تغییرات مهمی را در رابطه با چگونگی انتخاب محل سکونت شاهد بوده است.

در سال‌های قبل از انقلاب اسلامی، گرچه روند توسعه شهری و تغییرات ناشی از روحیه مدرنیزاسیون، مشوق تشکیل خانوارهای هسته‌ای بوده است، اما محل سکونت معمولاً محلی انتخاب می‌شد که افراد دیگری نیز از خانواده در آن ساکن

ایجاد کند. خانوارها برحسب چگونگی برقراری هماهنگی بین مؤلفه‌های فوق، در گروه بندی‌های متفاوتی جای می‌گیرند:

۱- گروه‌هایی از خانوارها در همه حال مشکلی در انتخاب مسکن خود ندارند. این مسئله از دو جنبه مطرح است، هزینه تهیه مسکن و موقعیت قرارگیری آن. دو دسته خانوار از این نظر مشکلی نمی‌یابند. گروهی که در رده‌های بالای درآمدی قرار می‌گیرند و توان پرداخت هزینه لازم برای تأمین مسکن مطلوب خود، در موقعیت شهری مورد نظرشان را دارند.

گروهی که در رده‌های درآمدی متوسط پایین قرار می‌گیرند و می‌توانند از عهده تأمین هزینه خرید مسکن در موقعیت‌های شهری پایین (سکونت در حاشیه‌ها و مسکن غیررسمی پیرامونی) بآیند و از نظر اجتماعی نیز از این نظر مشکلی ندارند.^۹

۲- گروه دوم خانوارهایی را دربر می‌گیرد که نمی‌توانند بین موقعیت اجتماعی و موقعیت مسکونی خود هماهنگی ایجاد کنند. این گروه به دو دسته تقسیم می‌شوند. در دسته اول کسانی قرار می‌گیرند که توانایی تأمین مسکن را در حاشیه‌ها و مناطق پایین شهری دارند اما به دلیل موقعیت اجتماعی خود حاضر به سکونت در این مناطق نیستند.^{۱۰} این دسته در جایی که برایشان موقعیت مطلوب تری دارد، مستأجر باقی می‌مانند، ضمن آنکه می‌توانند مالک مسکنی در موقعیت پایین‌تر باشند.

دسته دوم خانوارهایی هستند که می‌خواهند مالک باشند حتی اگر با موقعیت اجتماعی آنها هماهنگ نباشد و در این حالت در شرایط ناسازگار با موقعیت اجتماعی خود اسکان می‌یابند.^{۱۱}

۳- گروه سوم خانوارهایی هستند که از بهره وضعیت خود استفاده می‌کنند. این گروه کسانی هستند که مسکن در موقعیت مناسب را از طریق ارث یا مشابه آن بدست آورده‌اند. گاهی مکان سکونت با موقعیت اجتماعی ساکن هماهنگ نیست ولی مزایای تصرف مسکن این ناهماهنگی را می‌پوشاند. مزایایی که مثلاً به آنها امکان می‌دهد که در یک مسکن ثانویه سرمایه‌گذاری کنند.

۴- گروه چهارم کسانی هستند که به طرق مختلف امکان دستیابی به مسکن در شرایطی سهل‌تر از شرایط بازار آزاد (گاه رایگان) را دارند. با استفاده از این امکان گاه دو یا چند مسکن نیز بدین ترتیب به تملک خانوار درمی‌آید.

مثلاً کسانی که در استخدام دولت بوده‌اند (به خصوص در سال‌های اول بعد از انقلاب اسلامی)، کسانی که تحت پوشش یادر رابطه با نهادها و یا ارگان‌های متولی واگذاری زمین یا مسکن قرار می‌گرفتند و یا کسانی که امکان دسترسی به زمین و مسکن در موقعیت‌های مناسب شهری با قیمت‌های بسیار پایین را داشته‌اند.

۵- گروه پنجم خانوارهایی هستند که هیچ انتخابی نه در مورد وضعیت تصرف و نه محل مسکن خود ندارند. این گروه در هر کجا که ممکن باشد، محلات مخروبه درون شهر و یا حاشیه‌ها،

باشند. گرچه مطالعات مستقل در این زمینه وجود ندارد، اما برخی یافته‌ها از مطالعات انجام شده در مناطق خاصی مثل کوی سیزده آبان و کوی دولت آباد که در سال‌های نزدیک به انقلاب انجام شده است، نشان دهنده وضعیت فوق‌است (حبیبی، اهری، ۱۳۶۷، اهری، ۱۳۵۸).

در سال‌های اول بعد از انقلاب، در شرایط وقوع جنگ تحمیلی و رشد گسترده خانوارها، اشکالی از زندگی جمعی به صورت خانوار گسترده رایج شد که هم‌آمارهای موجود از انواع خانوارهای شهری در این دوره و هم نتایج مطالعات میدانی (حبیبی، اهری، ۱۳۶۷، حبیبی، اهری، ۱۳۷۱) مؤید موضوع فوق‌است. در این شکل زندگی جمعی هم‌دو سه نسل در کنار یکدیگر ساکن می‌شوند و هم افرادی از یک آبادی یا یک قوم در جوار هم‌سکنی می‌گزینند. تحولات بعد از پایان جنگ یعنی از سال ۱۳۶۸ به بعد، در عین

اینکه گرایش به خانوار هسته‌ای را مجدداً تقویت کرده است، اما نتایج مطالعات موردی نشان می‌دهد که تمایل به سکونت در یک محل یا محلات هم‌جوار، از عوامل اصلی در انتخاب مسکن به ویژه در اقشار فرودست اجتماعی است.

اگرچه در این مورد مطالعه‌ای در مقیاس ملی صورت نگرفته است، اما برخی بررسی‌های موردی که در محلات حاشیه‌ای انجام شده است، مؤید نکته فوق‌است. مثلاً نتایج بررسی در اسلامشهر نشان می‌دهد که ۴۵٪ خانوارهای ساکن دارای یک یا چند خویشاوند درجه یک در همان محل زندگی خود هستند. و ۷۴٪ خانوارهای ساکن فامیل و آشنایی در محل دارند. یعنی گرایش به سکونت در جوار بستگان و خویشان از عوامل اصلی در انتخاب محل بوده است (حبیبی، اهری، ۱۳۷۱، ۱۷۲).

نتیجه‌گیری

این در حالی است که در ایران و رومانی پاسخگویی به نیازهای کمی مسکن هنوز فراروی مدیران و برنامه‌ریزان بخش مسکن است. در ایران عدم تعادل در نحوه برخورداری از مسکن سبب شده که وضعیت مسکن به ویژه در دهک‌های پایین درآمدی از نظر شاخص‌های سکونت و نحوه تصرف، شرایط مناسبی را دارا نباشد. در حالی که در گروه‌های پردرآمد، شاخص‌های سکونت وضع بسیار مناسبی را دارند.

در رومانی سطح پایین امکانات رفاهی که حاصل خصوصیات اقتصادی آن کشور است، به ویژه در برخورداری از تسهیلات و تجهیزات مسکن نمود می‌یابد که در مقایسه با ایران شرایط بسیار نازل تری را نشان می‌دهد (به ویژه در مواردی مثل برخورداری از آب لوله‌کشی، گاز، حمام، مستراح دارای آب).

در این کشور با وجود اینکه اکثر واحدهای مسکونی ۳ و ۲ اتاقه هستند، اما به دلیل بعد کمتر خانوار که ناشی از سیاست‌های اعمال شده است، تعداد نفر در اتاق کمتر از میزان مشابه در ایران می‌باشد. هرچند سطح زیربنای به‌ازاء خانوار رقم بالاتری نسبت به رومانی دارد.

در فرانسه با گذار به جامعه فرامدرن که باز زنده‌سازی ارزش‌های گذشته همراه است، بازگشت به مفاهیم محله و روابط خویشاوندی و همسایگی در شهر که سبب تحکیم روابط اجتماعی و هویت محلی می‌گردد، از مسایل مورد جستجو در حوزه انتخاب مسکن است که تبعاً در نحوه نگرش به امر برنامه‌ریزی مسکن و محلات مسکونی اهمیتی ویژه می‌یابد. در ایران چالش بین سنت و مدرنیته و مقتضیات ویژه دوران گذار، شرایط سکونت را به ویژه در کلان‌شهرها پیچیده ساخته است و درک این پیچیدگی‌ها در نبود اطلاعات و مطالعات، دشوار است و نتیجه‌گیری از الگوهای رفتاری در این حوزه به سادگی مقدور نیست. هرچند ضرورت دست‌یافتن به الگوهای رفتار اجتماعی در حوزه انتخاب مسکن از اهمیت به‌سزایی برای ارائه راهبردها و سیاست‌های تأمین مسکن برخوردار است.

بررسی ویژگی‌های پژوهش‌های انجام شده در زمینه شهرگرایی، شهرنشینی، جمعیت و سکونت در سه کشور فوق، خود به خوبی سطحی از توسعه اقتصادی-اجتماعی یا به تعبیری تجربه مدرنیته را که در آن قرار دارند، نشان می‌دهد.

تجزیه‌فراسه نشان می‌دهد که با تحقق جامعه مدرن، از تحولات جمعیتی کاسته شده و رشد جمعیت شهرنشین به ویژه در کلان‌شهر به تعادلی نسبی رسیده است. شهرک‌های اقماری و اشکال دیگر سکونت شهری به کانون‌های جذب جمعیت کلان‌شهرها بدل شده‌اند. حاصل این امر گسترش طبقه متوسط همراه با آمایش جمعیتی متعادلی در مقیاس کشور است که جامعه فرانسه را به کشوری متشکل از شهرهای کوچک و متوسط بدل کرده است.

در ایران به دلیل ویژگی‌های دوران گذار، رشد کلان‌شهرها همچنان ادامه دارد. هرچند با به‌کارگیری ابزار برنامه‌ریزی به صورت محدود و تحدید رشد هسته اصلی، جمعیت مهاجر به شهرک‌های اقماری پیرامونی هدایت می‌شوند. اما عدم وجود برنامه‌ریزی جامع و همه‌جانبه شرایط یکسانی را از نظر سکونت در کانون‌های پیرامونی در مقایسه با کانون اصلی فراهم نمی‌سازد. به ویژه از نظر دسترسی به تجهیزات و امکانات شهری. ضمن آنکه عدم تعادل‌های دوران گذار در قطبی شدن شدید در درون جامعه شهری نیز قابل مشاهده است.

در رومانی به دلیل تحولات شدیدتر سیاسی و تغییر رژیم حاکم که تغییر در نوع برخورد به امر برنامه‌ریزی شهری و مسکن را به همراه داشته است، تحولات در حوزه شهرنشینی و اسکان بسیار شدیدتر و هنوز در جریان است. از نظر شرایط سکونت نیز فرانسه به دلیل قرارگیری در مراحل پیشرفته‌تر مدرنیسم اجتماعی-اقتصادی موفق به حل مشکلات مسکن در ابعاد کمی شده است و اینک مسئله مورد توجه برنامه‌ریزان و پژوهشگران حوزه مسکن، ارتقاء کیفیت سکونت و محیط مسکونی در همه ابعاد آن، منجمله ابعاد اجتماعی و روانی سکونت است.

مختلف در هر سال انجام می شود. کمبود و به ویژه عدم وجود مطالعات لازم و ضروری در این زمینه سبب می شود که نتوان کارایی سیاست های اتخاذ شده را از طرفی سنجید و از طرف دیگر راه حل های مناسب را توصیه نمود. در تصویری که به این ترتیب ارائه می شود، وضعیت مسکن در همه مناطق شهری کشور یکسان در نظر گرفته می شود، در حالی که همان طور که بررسی نشان داد، وضعیت در مناطق مختلف یکسان نیست و نیاز به بررسی های عمیق تر و درک تفاوت های موجود در سکونتگاه های شهری کوچک، متوسط و بزرگ و حتی بر حسب موقعیت های خاص قرارگیری وجود دارد. کمبود اطلاعات صحیح کاربرد تفکر عقلایی را برای برنامه ریزی عقیم می گذارد و حاصل، تفاوت هایی است که بین مسکن گروه های مختلف اجتماعی به صورت پایدار وجود دارد. در رومانی، نیز همان گونه که بررسی نشان می دهد کمبود اطلاعات و آمار سبب شده است که نتوان تصویر روشنی از ویژگی های مسکن شهری وجود داشته باشد و اطلاعات ارائه شده متکی به آمار سرشماری های رسمی است و امکان درک وضعیت واقعی حاکم بر بخش مسکن و رابطه آن با زمینه های دیگر را نمی دهد که خود باز، نمود دیگری از سطح تجربه مدرنیته در این کشور است.

در رومانی شرایط خاص دوران گذار و سیاست ها و برنامه های از بالا، همراه با نبود اطلاعات و آمار امکان هیچگونه تحلیلی را در این زمینه فراهم نمی سازد که خود نشانگر شدت و حدت مسائل موجود است.

با توجه به بررسی انجام شده می توان گفت که قرارگیری در سطوح پیشرفته تر تجربه مدرنیته، به مفهوم تعمیق برخورد عقلایی هم در حوزه شناخت مسائل موجود در بخش مسکن و هم نحوه برخورد به امر برنامه ریزی و سیاستگذاری برای آن است.

در فرانسه، وجود مطالعات مستمر در زمینه های مختلف مرتبط با موضوع، آمار و اطلاعات دقیق از طرفی، آگاهی از ضرورت وجود اطلاعات را در این زمینه آشکار می سازد و از طرف دیگر نمایانگر سیاست های اتخاذ شده در زمینه های فوق است.

کاربرد ابزار عقلایی در زمینه برنامه ریزی برای شهر و مسکن سبب شده است که نه تنها مشکل کمی مسکن رفع شود، بلکه حداقل قابل قبولی از سطح سکونت در مناطق مختلف کشور به دست آید.

در ایران کاستی های موجود، سبب می شود که تصویر روشنی از وضعیت مسکن شهری در مناطق مختلف وجود نداشته باشد، در حالی که سهم بالایی از ساختمان سازی در قالب سیاست های واحد برای مناطق

پی نوشت ها:

- ۱- مقاله ای که پیش روست، بخشی از نتایج طرح پژوهشی " بررسی تطبیقی دگرگونی جمعیت، خانوار، سکونت و شهرگرایی " است. این طرح در فاصله سال های ۱۳۸۱-۱۳۸۲ در گروه شهرسازی دانشکده هنرهای زیبا انجام شده است. هدف از این پژوهش یافتن تصویری کلی و عمومی از وضعیت مسکن، ارتباط آن با تحولات خانوار، جمعیت و شهرگرایی و درک ساز و کار تغییرات آن بود تا بتوان از نتایج آن در جهت تدوین راهکارهای مناسب برای حل مسائل و مشکلات مسکن شهری استفاده نمود.
- ۲- این بررسی هماهنگ با پژوهشی انجام شده است که در مرکز تحقیقات علمی فرانسه در مورد وضعیت مسکن در چند کشور اروپایی به اتمام رسیده است. هدف از این بررسی هماهنگ، فراهم آوردن امکان مطالعات تطبیقی در مراحل بعدی بوده است. از این رو سعی شده تا موضوعات مورد بررسی به ترتیبی تنظیم گردد که امکان مطالعات پیشرفته تر فراهم گردد. به همین دلیل از اطلاعات، نمودارها و شاخص هایی استفاده شده است که به ویژه در پژوهش در مورد فرانسه مورد جستجو قرار گرفته بودند. از میان پژوهشهای انجام شده در قالب آن مطالعه، بررسی وضعیت مسکن دو کشور رومانی و فرانسه که شرایط متفاوتی از نظر تجربه مدرنیته دارند، برای انجام بررسی تطبیقی در این پژوهش انتخاب شدند. هر دو بررسی توسط نهادهای علمی رسمی دو کشور فرانسه و رومانی انجام شده و متکی به آمارهای رسمی و دولتی بوده اند. انتخاب فرانسه به این دلیل است که یکی از کشورهای پیشرفته غربی از نظر برخورد به امر مسکن است و رومانی به دلیل این که در میان کشورهای بررسی شده در آن پژوهش تنها کشور بلوک شرق سابق بود که مورد مطالعه قرار گرفته بود و نمود نوع دیگری از برخورد به امر مسکن در چارچوب سیاستگذاری های کشورهای دارای نظام برنامه ریزی متمرکز بود.
- ۳- با توجه به آنچه گفته شد، بدیهی است که امکان ارائه راه حل و یا توصیه در چنین مقایسه ای وجود ندارد.
- ۴- با توجه به اینکه این پژوهش متوجه بررسی وضعیت مسکن و تغییرات آن است، به مسئله مهاجرت و علل و عوامل مؤثر بر آن نمی پردازد. این مسئله خود مستلزم بررسی های جداگانه ای است که در این مجال فرصت پرداختن بدان نیست.
- ۵- در مورد میزان مهاجرت در طی دوره های مختلف سرشماری، به دلیل عدم انطباق حوزه های آماری و نیز عدم انطباق اطلاعات جمع آوری شده، امکان مقایسه وجود ندارد(رک. به حبیب الله زنجانی، ۱۳۸۰).
- ۶- بررسی میزان رشد سالانه جمعیت در تهران بین سال های ۱۳۵۵ و ۱۳۷۵ نشان می دهد که جمعیت شهر تهران بین سال های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ نرخ رشدی به مراتب کمتر از نرخ رشد مجموعه های پیرامونی خود که کلان شهر تهران را می سازند داشته است. در واقع در حالی که در این دوره رشد جمعیت شهر تهران ۲/۸۲ برای دوره ۱۳۵۵-۱۳۶۵ و ۱/۲۱ برای دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ بوده است، نرخ رشد جمعیت برای مجموعه های پیرامونی ۱۰/۲۸ برای دوره ۱۳۵۵-۱۳۶۵ و ۷ درصد برای دوره ۱۳۶۵-۱۳۷۵ بوده است(خاتم، ۱۳۷۲، ۱۰۶). بخش قابل توجهی از جمعیت افزایش یافته در مجموعه های پیرامونی را ساکنین تهران تشکیل می دهند که در طلب مسکن قابل دسترس به خارج از شهر اصلی روی آورده اند. این خصوصیت را یافته های چند طرح پژوهشی تأیید می کنند. طبق یافته های طرح پژوهشی " دگرگونی روستاهای مجاور شهرهای بزرگ و نقش آنها در نظام اسکان کشور - مطالعه موردی اسلام شهر"، محل اقامت قبلی حدود ۲۸٪ خانوارها قبلاً تهران بوده است. ۲۷/۴٪ خانوارها قبلاً در اسلام شهر ساکن بوده اند. فقط ۱/۵٪ خانوارها مستقیماً از روستا به اسلام شهر آمده اند. ۲۲/۲٪ از شهر دیگری به اسلام شهر روی آورده اند(حبیبی، اهری، ۱۳۷۱، ۱۴۰). طبق یافته های پژوهش " فرایند شکل گیری و دگرگونی سکونتگاههای خودرو پیرامون کلانشهر تهران که مطالعه ای موردی در اسلام شهر، نسیم شهر و گلستان بوده است، ۵۲٪ ساکنین نسیم شهر، ۶۵٪ اسلام شهرها و ۴۳٪ گلستانها محل سکونت قبلی خود را شهر تهران ذکر کرده اند(شیخی، ۱۳۸۱)

- ۷- اطلاعات مربوط به رومانی موجود نیست
- ۸- HLM یا مسکن دارای اجاره ارزان نوعی از مسکن سازی اجتماعی در فرانسه است که در دهه های گذشته برای رفع مشکل مسکن به ویژه گروه های کم درآمد اجرا شده اند.
- ۹- مثلاً مطالعات مربوط به اسلام شهر نشان می دهد که در بین خانوارهای ساکن ۴۳/۶ درصد را کارگران و کارمندان جزء تشکیل می دهند (حبیبی، اهری، ۱۳۷۱).
- ۱۰- آمار اسلام شهر، نشان می دهد که در بین ساکنین این مناطق خانوارهایی که سرپرست آنها دارای شغل کارفرما است ۰/۹ درصد را به خود اختصاص می دهد. و نیز بین مردان تنها ۱/۱٪ دارای تحصیلات بالاتر از دیپلم هستند. به عبارتی کارشناسان و متخصصین شاغل در مجموعه ساکن نیستند (حبیبی، اهری، ۱۳۷۱).
- ۱۱- مطالعات انجام شده در محلات سلیمانیه در جنوب شرقی تهران و اسلام شهر در جنوب غربی تهران نشان می دهد که نزدیک به ۳۰٪ خانوارهای ساکن در محلات فوق به دلیل عدم سازگاری با محیط اجتماعی پیرامون خود ابراز نارضایتی از محل سکونت خود می نمودند و دلیل اسکان خود را در محل دسترسی به مسکن ذکر می کرده اند.
- ۱۲- در مورد رومانی اطلاعات موجود نیست.

فهرست منابع:

- اطهاری، ک (۱۳۷۴) "حاشیه نشینی، علل و پیامدهای آن"، تهران: مرکز مطالعات شهرسازی و معماری.
- اطهاری، ک (۱۳۷۹ الف) "به سوی کارآمد سازی دخالت دولت در بازار زمین شهری"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۰.
- اطهاری، ک (۱۳۷۹ ب) "نقش انتظارات غیرعقلانی در نوسانات بازار مسکن"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۱.
- اطهاری، ک (۱۳۸۱) "ضرورت برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم درآمدها در ایران"، بولتن اقتصاد مسکن شماره ۲۳، صص ۲۴-۳۳.
- بانک مرکزی ایران (۱۳۵۴ تا ۱۳۷۹) "گزارش فعالیت های بخش خصوصی در مناطق شهری کشور".
- چگنی، ع (۱۳۷۹) "توان مالی خانوارها در تهیه مسکن. مطالعه موردی شهرهای تهران، اصفهان، کرمانشاه، اراک"، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۳۱، و صص ۱۷-۲۸.
- حبیبی، س.م.، ز. اهری و دیگران (۱۳۶۷) "مسکن حداقل-تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- حبیبی، س.م.، ز. اهری و دیگران (۱۳۷۱) "دگرگونی روستاهای مجاور شهرهای بزرگ و نقش آنها در نظام اسکان کشور" تهران: دانشکده محیط زیست دانشگاه تهران، منتشر نشده.
- حبیبی، س.م. (۱۳۷۲) "اسلام شهر: یک مجموعه زیستی کامل یا یک مجموعه زیستی ترکیبی"، گفتگو، شماره ۱.
- حبیبی، س.م. (۱۳۷۵ الف) "از شار تا شهر- تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، تفکر و تأثر. تهران: دانشگاه تهران.
- حبیبی، س.م. (۱۳۷۵ ب) "شهرسازی در ایران پس از انقلاب"، گفتگو، شماره ۱۳.
- حبیبی، س.م. و زهرا اهری. (۱۳۷۵ ج) "الگوی مصرف مسکن. تهران: سازمان ملی زمین و مسکن"، منتشر نشده.
- خاتم، ا (۱۳۷۲) "کندی رشد جمعیت پایتخت پایان یک کابوس"، کتاب تهران، جلد دوم، تهران، روشنگران، صص ۹۴-۱۰۷.
- دبیرخانه کمیته مسکن (۱۳۷۷) "بررسی تحولات و تبیین وضع موجود مسکن"، تهران، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (۱۳۷۷) "عملکرد بازار مسکن در اصفهان"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۲۵.
- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (۱۳۷۷) "عملکرد بازار مسکن در شهر ارومیه"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۲۶، صص ۲۲-۲۸.
- رفیعی، م (۱۳۷۹) "تحولات بازار مسکن در تهران"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۰.
- رفیعی، م و شامینی جدید (۱۳۸۲) "الگوی مصرف مسکن و عملکرد آن"، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، منتشر نشده.
- رفیعی، م (۱۳۷۹-۱۳۸۰) "شبکه شهرها و خدمات برتر"، تهران، سازمان مدیریت و برنامه ریزی.
- رفیعی، م (۱۳۸۱) "مسکن و توسعه در تهران"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۳، صص ۶-۲۴.
- زرگر، ا. و اهری، ز. و دیگران (۱۳۷۸) "بانک اطلاعاتی ملی ایران" بخش مسکن" تهران: بنیاد ایران شناسی.
- زنجانی، ح (۱۳۶۸) "جمعیت تهران و آینده آن"، محیط شناسی، شماره ۱۵، ویژه تهران.
- زنجانی، ح (۱۳۸۰) "مهاجرت، تهران، سمت.
- زنجانی، ح (۱۳۸۲) "راهبرد ملی مسکن جوانان"، جلد دوم، سیمای اجتماعی- اقتصادی جوانان، تهران، سازمان ملی جوانان.
- سعیدی رضوانی، ح (۱۳۸۱) "پوشش شهری کوی طلاب مشهد"، تحقیق درسی ارائه شده در درس "تاریخ شهر"، دوره فوق لیسانس برنامه ریزی شهری، دانشکده هنرهای زیبا.
- شیخی، م (۱۳۸۱) "فرایند شکل گیری و دگرگونی سکونتگاههای خودرو پیرامون کلان شهر تهران"، نمونه مطالعاتی اسلام شهر، نسیم شهر و گلستان، هفت شهر، شماره هشتم.
- عربی، ن (۱۳۷۸) "عملکرد بازار مسکن در شهر اهواز"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۲۹.
- عربی، ن (۱۳۸۰) "عملکرد بازار مسکن در شهر گرگان"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۲، صص ۴۴-۴۷.
- عربی، ن (۱۳۸۱) "عملکرد بازار مسکن در شهر دزفول"، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۳۳، صص ۴۸-۵۶.
- علیخانزاده، ع (۱۳۸۲) "راهبرد ملی مسکن جوانان- جمع بندی یافته ها"، تهران، سازمان ملی جوانان.
- مدنی پور، ع (۱۳۸۱) "تهران، ظهور یک کلان شهر"، مترجم حمید زرآوند، تهران، انتشارات پردازش و برنامه ریزی شهری.
- مرکز آمار ایران (۱۳۵۴-۱۳۷۹) "گزارش های نتایج آمار گیری از درآمد و هزینه خانوارهای نمونه شهری".
- مرکز آمار ایران (۱۳۳۵، ۱۳۴۵، ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵) "سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن".
- مرکز آمار ایران (۱۳۶۴) "ایران در آینه آمار"، تهران، مرکز آمار ایران.
- نیکوسرشت، ن (۱۳۸۰) "چالشهای اصلی بازار مسکن و سیاست ها، راهکارها و پیشنهادهای اجرایی"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۲، صص ۳-۱۱.