

سنجش دیدگاه ساکنان مناطق شهری در حوزه مسکن



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره مسلسل:
۲۱۲۳۳



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:
۱۴۰۴/۱۰/۲۱

عنوان گزارش:
سنجش دیدگاه ساکنان مناطق شهری در حوزه مسکن

نام دفتر:
افکارسنجی ملت

تهیه و تدوین کنندگان:
جیران سرداری،
ملیحه سپاسگر شهری،
زهراسادات مشکانی فراهانی،
سیدچمران موسوی،
مهدی صادقیها

مدیر مطالعه:
محمدجواد بادین فکر

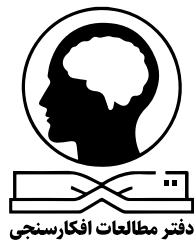
همکاران:
نوید پاک‌نژاد، علی فرنام (دفتر مطالعات زیربنایی، گروه مسکن و شهرسازی)
لیلا اسدالهی، فاطمه امیری شاد، زهرا ریاضیات، مهدیه اکبری، حورا حیدری دولابی،
زهرا زینلی (افکارسنجی ملت)

ناظران علمی:
وحید کشافی‌نیا،
علیرضا خوشگویان فرد،
سعید آجورلو

صفحه‌آرا و گرافیک:
نرجس امیراحمدی



واژه‌های کلیدی:
۱. افکارسنجی
۲. بازار مسکن
۳. قیمت مسکن
۴. کیفیت مسکن
۵. مسکن مهر
۶. نهضت ملی مسکن



فهرست مطالب

چکیده.....	۷	۲-۷. شاخص رضایت از وضعیت فعلی مسکن.....	۲۲
مقدمه.....	۹	۳. بخش سوم: عملکرد دولت در بازار مسکن و طرح‌های مسکن دولتی ...	۲۳
معرفی پیمایش.....	۱۰	۳-۱. کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن.....	۲۳
ویژگی‌های جمعیت شناختی نمونه.....	۱۱	۳-۲. پذیرش اجتماعی طرح‌های مسکن دولتی.....	۲۵
۱. بخش اول: وضعیت مالکیت و چشم‌انداز مسکن.....	۱۴	۳-۳. دلایل عدم مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی.....	۲۷
۱-۱. وضعیت مالکیت مسکن.....	۱۴	۳-۴. تجربه ثبت‌نام در پروژه‌های مسکن مهر و مسکن ملی.....	۳۰
۱-۲. ادراک از تغییرات قیمتی مسکن.....	۱۵	۳-۵. وضعیت سکونت در طرح‌های مسکن دولتی.....	۳۱
۱-۳. امیدواری به تملک مسکن.....	۱۶	۴. بخش چهارم: طرح جدید دولت در حوزه مسکن.....	۳۲
۲. بخش دوم: رضایت از وضعیت مسکن خود.....	۱۷	۴-۱. تمایل به سکونت در مسکن استیجاری دولتی.....	۳۲
۲-۱. رضایت از کیفیت ساخت مسکن.....	۱۷	۴-۲. کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی.....	۳۴
۲-۲. رضایت از امتزاج مسکن.....	۱۸	۴-۳. دوگانه مالکیت و موقعیت: ترجیح میان مالکیت مسکن در حاشیه شهر و	
۲-۳. رضایت از دسترسی به مراکز درمانی.....	۱۹	اجاره‌نشینی در مسکن دولتی داخل شهر.....	۲۵
۲-۴. رضایت از دسترسی به مدرسه.....	۲۰	۴-۴. اولویت‌های پیشنهادی برای سیاست‌های مسکن دولت.....	۳۶
۲-۵. رضایت از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی.....	۲۰	سؤال‌های پرسش‌نامه.....	۳۷
۲-۶. رضایت از دسترسی به مراکز خرید.....	۲۱		

فهرست جداول

جدول ۱. نظر شهرنشینان درباره کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن به تفکیک ادراک آنها از تغییرات قیمتی مسکن در منطقه محل سکونتشان.....	۲۴
جدول ۲. پذیرش اجتماعی شهرنشینان نسبت به طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن از نظر آنها.....	۲۵
جدول ۳. پذیرش اجتماعی شهرنشینان نسبت به طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها.....	۲۶
جدول ۴. دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک محل سکونت و وضعیت مالکیت مسکن آنها.....	۲۸
جدول ۵. دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها.....	۲۸
جدول ۶. دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک تحصیلات آنها.....	۲۹
جدول ۷. تمایل شهرنشینان به سکونت در مسکن استیجاری دولتی به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها.....	۳۴
جدول ۸. نظر شهرنشینان درباره کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی برای اقشار کم‌درآمد به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها.....	۳۵

فهرست شکل‌ها

- شکل ۱. نمودار ویژگی‌های جمعیت‌شناختی نمونه ۱۱
- شکل ۲. نمودار متوسط درآمد ماهیانه خانوار پاسخ‌گویان ۱۲
- شکل ۳. نمودار ادراک پاسخ‌گویان از سطح قیمت مسکن در محل زندگی‌شان ۱۲
- شکل ۴. نمودار وضعیت شغلی پاسخ‌گویان ۱۳
- شکل ۵. نمودار وضعیت کنونی مالکیت مسکن شهرنشینان ۱۴
- شکل ۶. نمودار ادراک شهرنشینان از تغییرات قیمت مسکن در منطقه محل سکونت خود ۱۵
- شکل ۷. نمودار امیدواری مستأجران به تملک مسکن تا پنج سال آینده ۱۶
- شکل ۸. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از کیفیت ساخت مسکن خود ۱۷
- شکل ۹. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از متراژ منزل خود ۱۸
- شکل ۱۰. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به درمانگاه و بیمارستان ۱۹
- شکل ۱۱. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به مدرسه ۲۰
- شکل ۱۲. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی ۲۰
- شکل ۱۳. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها ۲۱
- شکل ۱۴. نمودار مقایسه رضایت از وضعیت مسکن شخصی پاسخ‌گویان ۲۲
- شکل ۱۵. نمودار کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن از نظر شهرنشینان ۲۳
- شکل ۱۶. نمودار پذیرش اجتماعی شهرنشینان نسبت به طرح‌های مسکن دولتی ۲۵
- شکل ۱۷. نمودار دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی ۲۷
- شکل ۱۸. نمودار تجربه ثبت‌نام شهرنشینان در پروژه‌های مسکن مهر و مسکن ملی ۳۰
- شکل ۱۹. نمودار وضعیت سکونت مشارکت‌کنندگان شهری در طرح‌های مسکن دولتی ۳۱
- شکل ۲۰. نمودار تمایل شهرنشینان به سکونت در مسکن استیجاری دولتی ۳۲
- شکل ۲۱. نمودار نظر شهرنشینان درباره کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی برای افزایش درآمد ۳۴
- شکل ۲۲. نمودار ترجیح شهرنشینان بین مالکیت مسکن دولتی در حاشیه شهر و اجاره‌نشینی در مسکن دولتی داخل شهر ۳۵
- شکل ۲۳. نمودار اولویت‌های پیشنهادی شهرنشینان برای سیاست‌های مسکن دولت ۳۶

سنجش دیدگاه ساکنان مناطق شهری در حوزه مسکن

Doi: [10.22034/mrc.report.21233](https://doi.org/10.22034/mrc.report.21233)

چکیده



مؤسسه افکارسنجی ملت، نظرسنجی حاضر را در مهرماه سال ۱۴۰۴ انجام داده است. جامعه آماری پیمایش، همه افراد ۱۸ سال و بیشتر در شهرهای کل کشور بوده‌اند. در این پیمایش تعداد ۱۰۰۰ پرسش‌نامه به روش تلفنی از این جامعه آماری گردآوری شده است. هدف از اجرای این پیمایش، سنجش دیدگاه شهرنشینان درباره وضعیت بازار مسکن در کشور است. مهم‌ترین نظرات پاسخ‌گویان به شرح زیر است:

وضعیت مالکیت مسکن شهرنشینان و چشم‌انداز مسکن

- * دوسوم از شهرنشینان (۶۶/۳ درصد) در حال حاضر خود را مالک واحد مسکونی معرفی کرده‌اند.
- * ۷۰/۸ درصد از ساکنان مناطق شهری معتقدند قیمت مسکن در منطقه محل سکونت آنها طی یک‌سال گذشته افزایش یافته است.
- * از نظر امیدواری به تملک مسکن (صاحب خانه شدن)، حدود نیمی از شهرنشینان غیرمالک (۵۲/۲ درصد) تا پنج سال آینده «اصلاً» امیدی به خانه‌دار شدن ندارند و ۲۷/۹ درصد نیز امید «کمی» به آن دارند.

رضایت شهرنشینان از وضعیت مسکن خود

- * متوسط رضایت شهروندان از وضعیت مسکن فعلی‌شان، ۵/۸ از ۱۰ نمره است.
- * ۴۸/۹ درصد از شهرنشینان نسبت به کیفیت ساخت مسکن خود اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیاد» دارند.
- * نیمی از شهرنشینان (۵۰/۹ درصد) از متراژ مسکن فعلی خود رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» ابراز کرده‌اند.
- * ۵۵/۱ درصد از شهرنشینان از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» داشته‌اند.
- * نزدیک به دوسوم از شهرنشینان (۶۴/۹ درصد) از دسترسی به مراکز درمانی به‌میزان «زیاد» یا «خیلی زیادی» راضی بوده‌اند.

- * درباره دسترسی مناسب به مدرسه، حدود دوسوم از شهرنشینان (۶۹/۹ درصد) نسبت به آن اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» داشته‌اند.
- * اغلب شهرنشینان (۸۰/۲ درصد) از دسترسی به مراکز خرید تا حد «زیاد» یا «خیلی زیادی» راضی هستند.

نگرش شهرنشینان به عملکرد دولت در بازار مسکن و طرح‌های مسکن دولتی

- * ۵۸/۲ درصد از ساکنان شهری بر این باورند که دولت «اصلاً» نتوانسته در کنترل قیمت مسکن موفق عمل کند.
- * بیش از نیمی از جمعیت شهرنشین (۵۷/۷ درصد) اعلام کرده‌اند تمایل به مشارکت در طرح‌هایی مثل مسکن مهر یا نهضت ملی مسکن دارند و در مقابل ۴۱/۱ درصد تمایلی نسبت به آن بروز نداده‌اند.
- * مهم‌ترین دلایل عدم تمایل به مشارکت در طرح‌هایی مانند مسکن مهر، از نظر کسانی که حاضر به مشارکت در آن نیستند، به‌ترتیب «پایین بودن کیفیت ساخت» توسط ۳۹/۹ درصد، «محل نامناسب پروژه‌ها» توسط ۳۳/۶ درصد، «بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت» توسط ۲۴/۱ درصد، «گران بودن» توسط ۱۷/۳ درصد، «تأخیر در تحویل» توسط ۱۴/۱ درصد و «اختلاف زیاد فرهنگی ساکنان» توسط ۱۱/۲ درصد عنوان شده است.
- * اغلب جمعیت شهری (۸۰ درصد) بیان کرده‌اند که تاکنون تجربه ثبت‌نام در پروژه‌های مسکن مهر و نهضت ملی مسکن



* از نظر ۸۱ درصد از شهرنشینان، طرح مسکن استیجاری دولتی به‌میزان «زیاد» یا «خیلی زیادی» می‌تواند در جهت تأمین مسکن خانواده‌های کم‌درآمد کمک‌کننده باشد.

* ترجیح ۵۲ درصد از شهرنشینان آن هستند که مالک یک مسکن دولتی خارج از شهر باشند. درحالی که برای ۴۱/۶ درصد مستأجر یک مسکن دولتی در داخل شهر بودن، در اولویت است.

* اولویت اقدام دولت برای بهبود وضعیت مسکن، از نظر ۴۰/۶ درصد از شهرنشینان باید این باشد که «دولت به مردم زمین بدهد و خودشان بسازند». از طرفی، ۳۶ درصد «رائه وام خرید مسکن با شرایط مناسب» و ۱۱/۲ درصد نیز «اجاره خانه‌های دولتی به مردم» را ترجیح می‌دهند. همچنین، آخرین اولویت انتخاب شده توسط شهروندان «ادامه طرح‌های مسکن مهر و نهضت ملی» بوده است (۹/۷ درصد).

را نداشته‌اند. از طرفی، ۱۱/۷ درصد از پاسخ‌گویان در پروژه «مسکن مهر» و ۷/۶ درصد نیز در «نهضت ملی مسکن» ثبت‌نام کرده‌اند.

* حدود نیمی از شهرنشینانی که در یکی از طرح‌های مسکن مهر یا نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند (۵۲/۳ درصد) هنوز مسکن خود را تحویل نگرفته‌اند و ۱۶/۶ درصد مسکن دولتی خود را فروخته‌اند. همچنین، ۱۱/۹ درصد از این افراد در مسکن دولتی خود سکونت دارند و ۱۰/۹ درصد نیز از این طرح انصراف داده‌اند.

نگرش شهرنشینان به طرح جدید دولت در حوزه مسکن

* طرح جدید دولت در زمینه مسکن مبنی بر مسکن استیجاری دولتی، برای ۶۹ درصد از پاسخ‌گویان مطلوب بوده و گفته‌اند در صورت نداشتن محل سکونت مناسب، حاضر به زندگی در این خانه‌ها هستند.



مقدمه

یکی از ارکان اساسی رفاه خانواده‌ها و از شاخص‌های اصلی توسعه اجتماعی و اقتصادی در جوامع مختلف، داشتن مسکن است. دسترسی به مسکن، علاوه بر تأمین نیاز اولیه انسان‌ها به داشتن محلی مناسب برای سکونت، نقش مهمی در ارتقای کیفیت زندگی، افزایش احساس امنیت، ثبات خانواده‌ها و تقویت سرمایه اجتماعی دارد. از این رو، سیاست‌های مسکن همواره یکی از محورهای اصلی برنامه‌های دولت‌ها در جهت بهبود شرایط معیشتی مردم و کاهش نابرابری‌های اجتماعی است.

دولت‌ها برای افزایش دسترسی اقشار مختلف جامعه به سرپناهی مناسب و بهبود وضعیت مسکن، سیاست‌های حمایتی متنوعی را طراحی و اجرا می‌کنند. این سیاست‌ها عمدتاً باهدف کنترل قیمت‌ها، کاهش هزینه‌های ساخت و خرید و حمایت از اقشار کم‌درآمد طراحی می‌شوند. با این حال، چالش‌هایی همچون کمبود منابع مالی، ضعف در نظام اجرایی، تأخیر در تحویل واحدها، کیفیت پایین ساخت و عدم تناسب طرح‌ها با نیازهای واقعی جامعه، گاه موجب کاهش اثربخشی این سیاست‌ها و نارضایتی عمومی از عملکرد دولت در این حوزه می‌شود.

از آنجاکه هرگونه سیاستگذاری مؤثر در زمینه مسکن در راستای جلب رضایت مردم است، انجام تحقیقات افکار سنجی در این زمینه می‌تواند یافته‌های واقعی از دیدگاه‌ها، انتظارات و تجربیات مردم نسبت به وضعیت مسکن و سیاست‌های مرتبط با آن را فراهم سازد. در این راستا، پیمایش حاضر باهدف شناخت وضعیت سکونت خانوارها، میزان رضایت از کیفیت و امکانات مسکن و ارزیابی نگرش عمومی نسبت به عملکرد دولت در حوزه مسکن انجام شده است. یافته‌های حاصل از این پژوهش می‌تواند مبنایی برای تحلیل‌های کارشناسی و اصلاح سیاستگذاری‌های آتی دولت در حوزه مسکن باشد و به سیاستگذاران کمک کند تا با درک دقیق‌تر از نگرش مردم، مسیر سیاست‌های حمایتی را به‌سوی اثربخشی بیشتر و عدالت محوری هدایت کنند. امید است یافته‌های این پژوهش بتواند زمینه لازم برای بهبود سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های دولت در حوزه مسکن و افزایش دسترسی خانوارها به سرپناه مناسب را فراهم کند.

سؤالات اصلی پژوهش:

۱. چشم‌انداز شهرنشینان از تغییرات قیمتی مسکن و امیدواری به تملک مسکن چگونه است؟
۲. رضایت شهرنشینان از وضعیت مسکن و دسترسی به خدمات رفاهی چگونه است؟
۳. دیدگاه شهرنشینان درباره عملکرد دولت در بازار مسکن و طرح‌های مسکن دولتی چیست؟



ملاحظات درباره گزارش:

* در حین گردآوری داده‌ها، گزینه‌های «سایر»، «نمی‌دانم» و «بی‌پاسخ» برای پاسخ‌گو خوانده نشده است. این گزینه‌ها و سایر گزینه‌هایی که به‌طور موردی در سؤال‌ها برای پاسخ‌گو خوانده نمی‌شود، با رنگ خاکستری در نمودار نمایش داده می‌شود.

* در مواردی که درصد فراوانی گزینه «بی‌پاسخ/ نمی‌دانم» کوچک‌تر یا مساوی عدد ۱ است، گزینه مذکور در نمودار نمایش داده نشده است. بنابراین، جمع درصد فراوانی گزینه‌ها در این نمودارها، کمتر از عدد ۱۰۰ است.

* در گزارش، پانویس $P_value < 0/05$ به‌معنای این است که آزمون آماری خی-دو پیرسون^۱ یا سایر آزمون‌های انجام شده به اقتضای متغیر مورد نظر و هدفی که دنبال می‌شود، معنادار شده است.

* در تمام جداول متقاطع، موارد «سایر» و «بی‌پاسخ/ نمی‌دانم» از تحلیل آماری حذف شده‌اند.

زمان گردآوری داده‌ها: ۵ تا ۱۳ مهرماه سال ۱۴۰۴.
جامعه آماری پیمایش: همه افراد ۱۸ سال و بیشتر در همه شهرهای کشور.

شیوه نمونه‌گیری: نمونه‌گیری تصادفی ساده متناسب با جمعیت به‌نحوی که جمعیت شهرهای کشور پوشش داده شده است.

اندازه نمونه: براساس فرمول کوکران با حداکثر خطای ۳/۱ درصد و ضریب اطمینان ۹۵ درصد برابر با ۱۰۰۰ محاسبه شده است.

ابزار گردآوری داده: پرسش‌نامه محقق‌ساخته.

به‌منظور طراحی این پرسش‌نامه، علاوه بر برگزاری چندین نشست علمی و خبرگانی، دو مرحله پایلوت با مجموع حجم نمونه حدود ۱۳۰ نفر و رعایت تناسب نمونه اجرا شده است. ابزار تحلیل داده: نرم‌افزارهای Excel و SPSS ۲۶.

شیوه گردآوری: مصاحبه تلفنی توسط پرسشگر.

روش تحلیل آماری: علاوه بر جداول و نمودارهای توصیفی تک‌متغیره، اطلاعات جداول متقاطع معنادار نیز ارائه شده است.

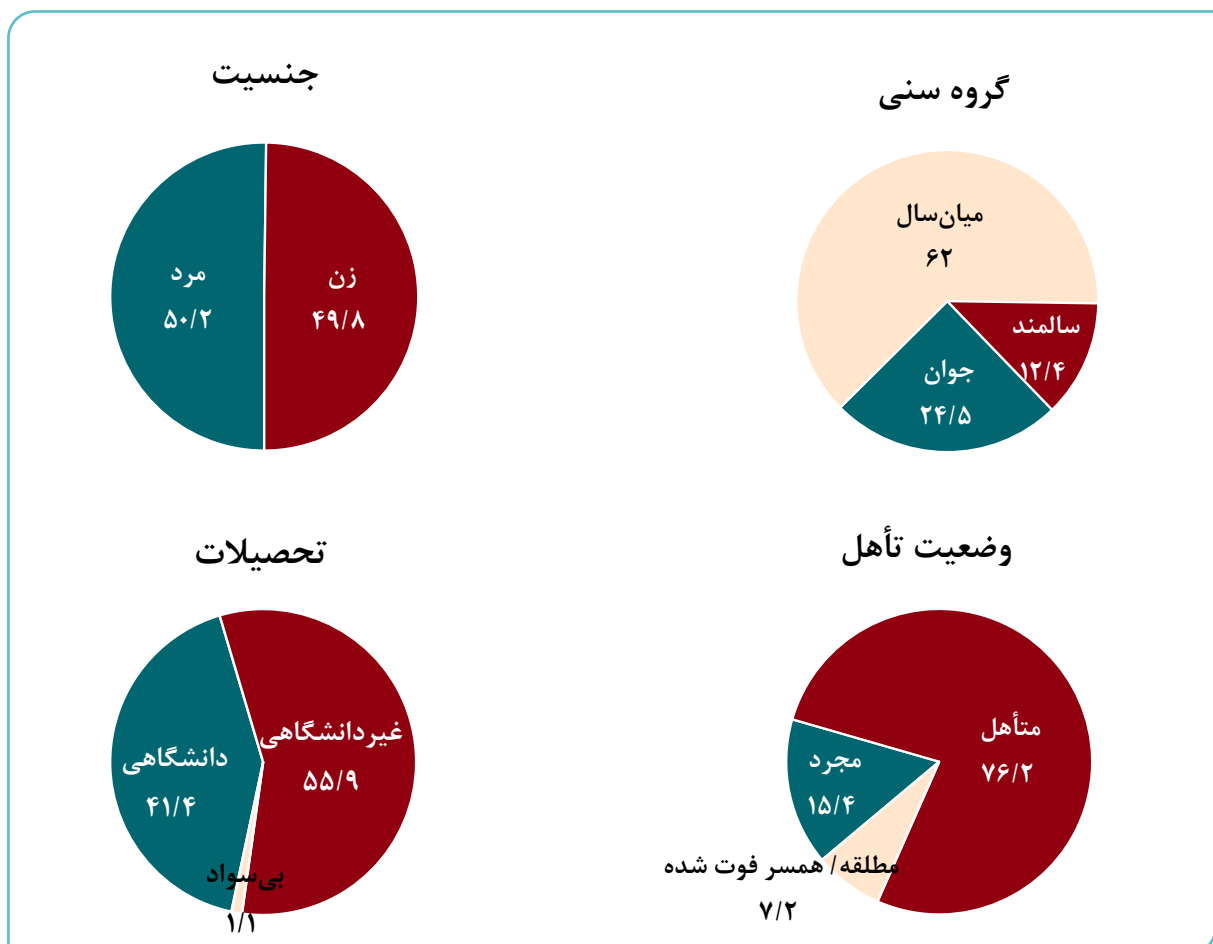


ویژگی‌های جمعیت شناختی نمونه



- * ۵۰/۲ درصد از پاسخ‌گویان، مرد و ۴۹/۸ درصد زن هستند.
- * ۲۴/۵ درصد در بازه سنی ۱۸ تا ۳۵ سال (جوان)، ۶۲ درصد در بازه سنی ۳۶ تا ۶۰ سال (میان‌سال) و ۱۲/۴ درصد در بازه سنی بیش از ۶۰ سال (سالمند) قرار دارند.
- * ۴۱/۴ درصد از پاسخ‌گویان دارای تحصیلات دانشگاهی، ۵۵/۹ درصد دارای تحصیلات غیردانشگاهی و ۱/۱ درصد نیز بی‌سواد هستند.^۱
- * ۷۶/۲ درصد از پاسخ‌گویان متأهل و ۱۵/۴ درصد مجرد هستند. علاوه بر این، ۷/۲ درصد همسرشان فوت شده یا مطلقه هستند.
- * ۵۱/۹ درصد از پاسخ‌گویان ساکن مراکز استان‌ها و ۴۸/۱ درصد نیز ساکن شهرهای تابعه هستند.

شکل ۱. نمودار ویژگی‌های جمعیت‌شناختی نمونه (درصد)

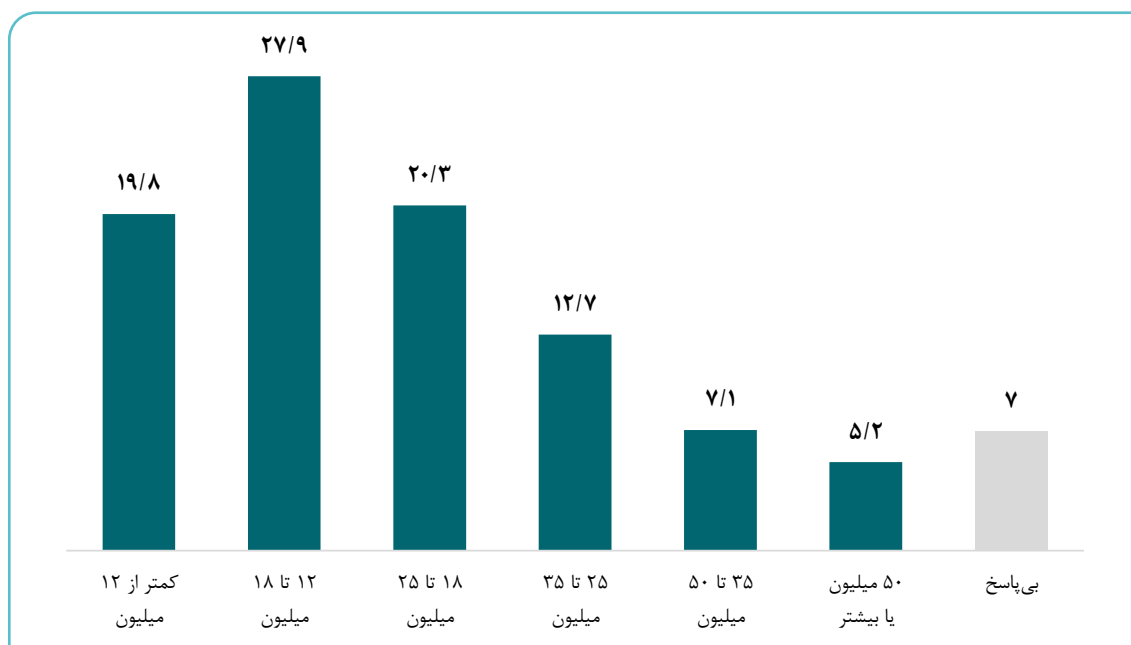


۱. گروه غیردانشگاهی شامل افراد با تحصیلات ابتدایی، راهنمایی، دبیرستان، دیپلم و پیش‌دانشگاهی و گروه دانشگاهی شامل افراد با تحصیلات فوق‌دیپلم، لیسانس، فوق‌لیسانس، دکتری و حوزوی است.



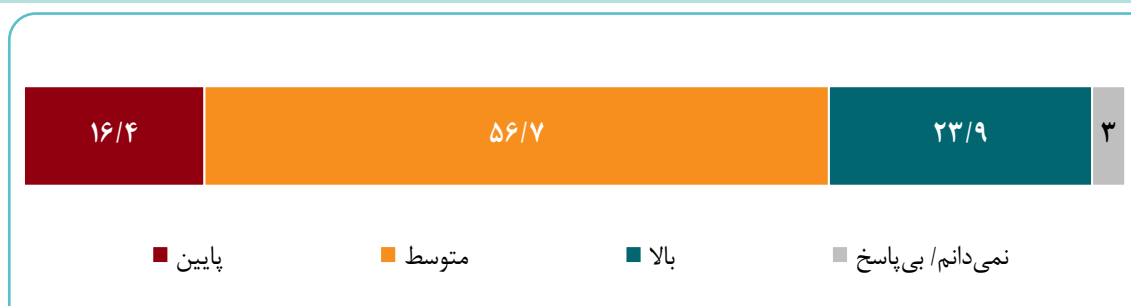
طبق اظهار پاسخ‌گویان، به‌لحاظ وضعیت درآمد خانوار، ۱۹/۸ درصد به‌طور متوسط «کمتر از ۱۲ میلیون» تومان، ۲۷/۹ درصد «۱۲ تا ۱۸ میلیون» تا ۱۸ میلیون»، ۲۰/۳ درصد «۱۸ تا ۲۵ میلیون»، ۱۲/۷ درصد «۲۵ تا ۳۵ میلیون» و ۱۲/۳ درصد به‌طور متوسط «۳۵ میلیون تومان یا بیشتر» در ماه درآمد دارند.

شکل ۲. نمودار متوسط درآمد ماهیانه خانوار پاسخ‌گویان (درصد)



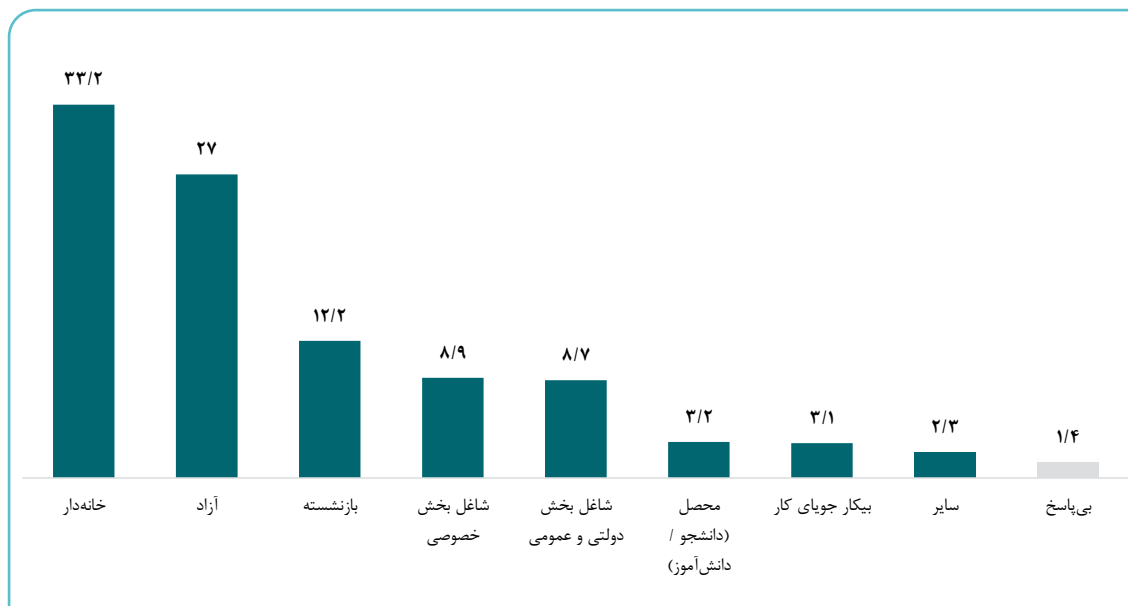
حدوداً نیمی از پاسخ‌گویان (۵۶/۷ درصد) قیمت مسکن در محل زندگی خود را در سطحی «متوسط» ارزیابی کرده‌اند. علاوه بر این، ۲۳/۹ درصد سطح قیمت «بالا» و ۱۶/۴ درصد سطح قیمت «پایین» را برای مسکن در محل زندگی خود عنوان کرده‌اند.

شکل ۳. نمودار ادراک پاسخ‌گویان از سطح قیمت مسکن در محل زندگی‌شان (درصد)



از نظر وضعیت شغلی، یک سوم از پاسخ‌گویان (۳۳/۲ درصد) خانه‌دار، ۲۷ درصد دارای شغل آزاد و ۱۲/۲ درصد بازنشسته هستند. وضعیت شغلی سایر پاسخ‌گویان در شکل زیر ارائه شده است.

شکل ۴. نمودار وضعیت شغلی پاسخ‌گویان (درصد)



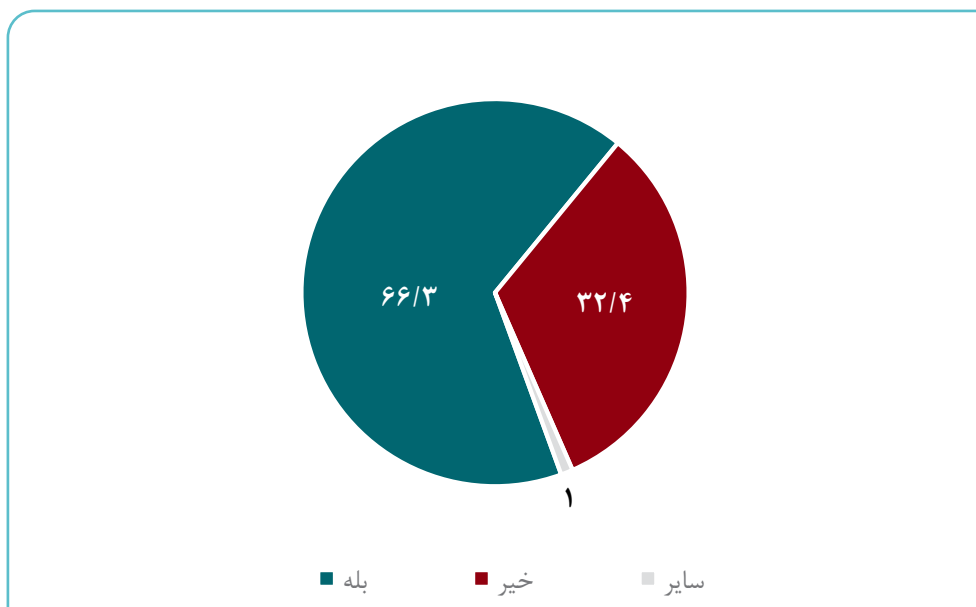
۱. بخش اول: وضعیت مالکیت و چشم‌انداز مسکن

مسکن، به‌عنوان یکی از نیازهای اولیه بشر، علاوه بر سرپناه، دارای بعد اقتصادی و اجتماعی نیز است و ارتباط مستقیمی با کیفیت زندگی و رفاه خانوار دارد. در این بخش، با هدف بررسی نگرش شهرنشینان به وضعیت و تحولات بازار مسکن، وضعیت مالکیت کنونی افراد، تغییرات قیمت مسکن محل سکونت افراد در یک‌سال گذشته و میزان امیدواری به تملک مسکن در پنج سال آینده برای افراد غیر مالک مورد بررسی قرار گرفته است.

۱-۱. وضعیت مالکیت مسکن

از پاسخ‌گویان سؤال شده است «آیا شما یا خانواده‌تان در حال حاضر مالک منزل هستید؟». ۶۶/۳ درصد از شهرنشینان اظهار کرده‌اند که در حال حاضر مالک مسکن هستند و در مقابل ۳۲/۴ درصد اذعان کرده‌اند مالک مسکن نیستند.

شکل ۵. نمودار وضعیت کنونی مالکیت مسکن شهرنشینان (درصد)



مطابق با یافته‌های حاصل از آزمون‌های آماری^۱:

- * با افزایش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، بر درصد مالکان مسکن افزوده می‌شود؛ به‌طوری‌که از ۵۷/۴ درصد در میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار کمتر از ۱۲ میلیون تومان تا ۷۷/۹ درصد از افراد با متوسط درآمد خانوار حداقل ۳۵ میلیون تومان، مالک مسکن هستند.
- * سالمندان بیشتر از سایر گروه‌های سنی مالک منزل هستند (به‌ترتیب ۸۷/۱، ۶۴/۴ و ۶۳/۱ درصد از سالمندان، میان‌سالان و جوانان).
- * بازنشستگان بیشتر از سایر گروه‌های شغلی صاحب خانه‌اند؛ به‌طوری‌که به‌ترتیب ۸۵/۲، ۶۵/۱ و ۵۸/۵ درصد از بازنشستگان، افراد خانه‌دار و شاغلان مشاغل آزاد و خصوصی صاحب مسکن هستند.

1. P_value < 0.05

۲-۱. ادراک از تغییرات قیمتی مسکن

از پاسخ‌گویان سؤال شده است «در ۱۲ ماه گذشته، قیمت مسکن در منطقه محل سکونت شما چه تغییری کرده است؟». ۷۰/۸ درصد از شهرنشینان معتقدند طی این بازه زمانی قیمت مسکن در منطقه محل سکونت آنها «افزایش یافته» است. علاوه بر این، ۱۹/۹ درصد بر این باورند که قیمت مسکن «تغییری نکرده» و تنها ۲/۹ درصد تغییرات قیمت مسکن در محل سکونت خود را نزولی ارزیابی کرده‌اند.

شکل ۶. نمودار ادراک شهرنشینان از تغییرات قیمت مسکن در منطقه محل سکونت خود (درصد)



نتایج حاصل از آزمون‌های آماری نشان می‌دهد:^۱

* جمعیت شهری که در مناطقی با سطح اقتصادی بالا زندگی می‌کنند، بیشتر از سایرین باور دارند طی یک‌سال گذشته، قیمت مسکن در منطقه محل سکونت‌شان افزایش یافته است (به ترتیب ۸۳/۱، ۷۲ و ۷۵/۸ درصد از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی بالا، متوسط و پایین).

* تفاوت معناداری در دیدگاه ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه و همچنین میان دیدگاه مالکان و غیرمالکان مسکن مشاهده نمی‌شود.^۲



1. P_value < 0.05

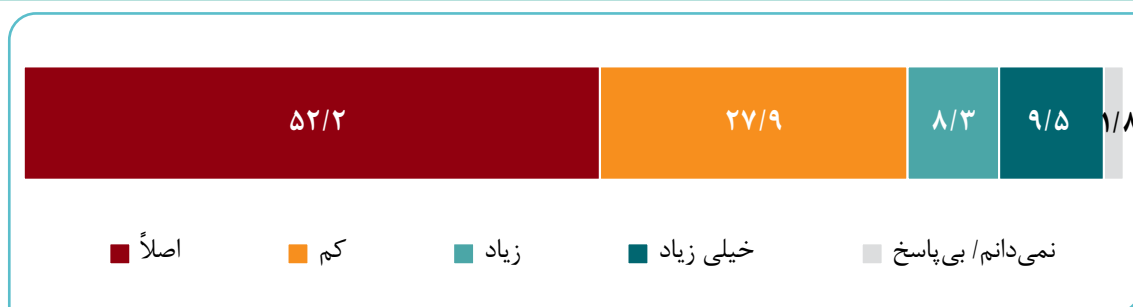
2. P_value > 0.05



۳-۱. امیدواری به تملک مسکن

از شهرنشینانی که در حال حاضر خود یا خانواده‌شان مالک مسکن نیستند^۱، سؤال شده است «چقدر امیدوارید تا پنج سال آینده صاحب خانه شوید؟». در پاسخ، حدود نیمی از این افراد (۵۲/۲ درصد) «اصلاً» امیدی به صاحب‌خانه شدن در این بازه زمانی ندارند و ۲۷/۹ درصد نیز امید «کمی» به آن دارند. این درحالی است که ۱۷/۸ درصد از شهرنشینان غیرمالک به میزان «زیاد» یا «خیلی زیادی» به خرید مسکن در ۵ سال آینده امیدوار هستند.

شکل ۷. نمودار امیدواری مستأجران به تملک مسکن تا پنج سال آینده (درصد)



* از آنجا که تنها ۳۳۷ نفر شرایط پاسخ‌گویی به این سؤال را داشته‌اند، این حجم نمونه برای انجام تقاطع‌گیری‌های موردنظر از کفایت آماری لازم برخوردار نیست.

۱. جمعاً ۳۳۷ نفر به این سؤال پاسخ داده‌اند.

۲. بخش دوم: رضایت از وضعیت مسکن خود

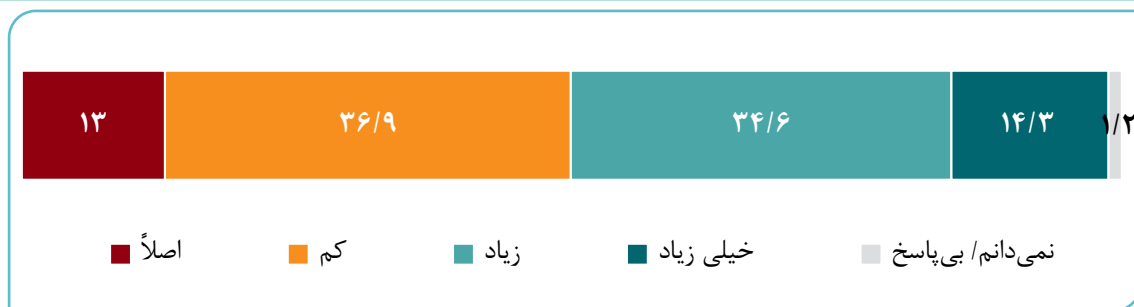


در این قسمت، با هدف بررسی نگرش شهرنشینان به کیفیت مسکن خود و رضایت از آن، سؤالاتی درباره میزان رضایت از کیفیت ساخت، متراژ واحد مسکونی و همچنین دسترسی به خدمات حیاتی محله‌ای مانند مراکز درمانی، مدارس، حمل‌ونقل عمومی و مراکز خرید مورد بررسی قرار می‌گیرد. نتایج در ادامه آورده شده است.

۲-۱. رضایت از کیفیت ساخت مسکن

در پاسخ به سؤال «چقدر از کیفیت ساخت مسکن کنونی خود راضی هستید؟»، ۴۸/۹ درصد از شهرنشینان اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیاد» از کیفیت ساخت مسکن خود دارند. در مقابل، ۳۶/۹ درصد رضایت «کمی» از آن داشته و ۱۳ درصد ابراز کرده‌اند که «اصلاً» از کیفیت مسکن خود راضی نیستند.

شکل ۸. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از کیفیت ساخت مسکن خود (درصد)



یافته‌های آماری گواه آن است که،^۱

- * هرچه فرد سطح اقتصادی منطقه محل سکونتش را بالاتر اظهار کرده، ارزیابی او از کیفیت ساخت واحد مسکونی‌اش مطلوب‌تر است (به ترتیب ۶۱/۲، ۵۰/۴ و ۲۸/۱ درصد از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی بالا، متوسط و پایین).
- * با افزایش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، رضایت از کیفیت ساخت واحد مسکونی فعلی بیشتر می‌شود؛ به طوری که رضایت قابل توجه^۲ از ۳۹/۱ درصد میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار کمتر از ۱۲ میلیون تومان به ۶۸ درصد میان افراد با متوسط درآمد خانوار حداقل ۳۵ میلیون تومان رسیده است.
- * از نظر کیفیت ساخت مسکن، تفاوت معناداری در سطح رضایت ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه مشاهده نمی‌شود.^۳

1. P_value < 0.05

۲. تجمیع گزینه‌های «زیاد» و «خیلی زیاد».

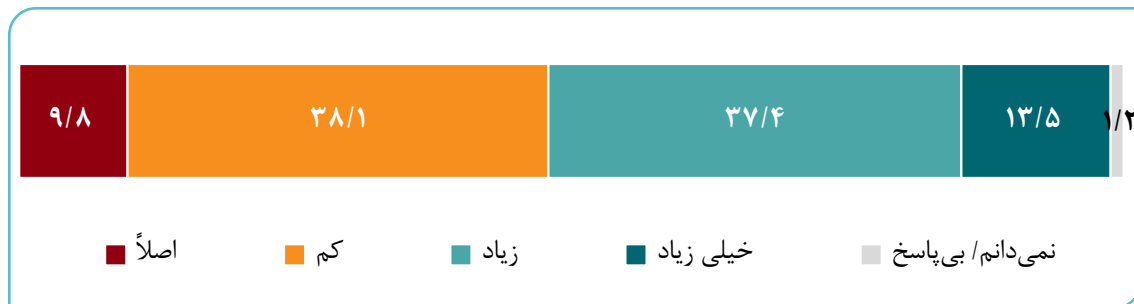
3. P_value > 0.05



۲-۲. رضایت از متراژ مسکن

در پاسخ به سؤال «چقدر از متراژ منزل کنونی خود راضی هستید؟»، نیمی از شهرنشینان (۵۰/۹ درصد) اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» از متراژ منزل خود دارند. در مقابل، ۳۸/۱ درصد رضایت «کمی» از آن ابراز کرده‌اند و ۹/۸ درصد اذعان کرده‌اند که «اصلاً» از متراژ منزل فعلی خود راضی نیستند.

شکل ۹. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از متراژ منزل خود (درصد)



نتیجه آزمون خی-دو نشان می‌دهد،^۱

- * هرچه فرد منطقه مسکونی خود را از نظر اقتصادی مرفه‌تر می‌داند، رضایت او از متراژ واحد مسکونی‌اش بیشتر است (به ترتیب ۶۰/۷، ۵۲ و ۳۶ درصد از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی بالا، متوسط و پایین).
- * با افزایش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، رضایت از متراژ واحد مسکونی فعلی بیشتر می‌شود؛ به طوری که رضایت قابل توجه^۲ از ۳۷/۹ درصد میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار کمتر از ۱۲ میلیون تومان به ۶۷/۵ درصد میان افراد با متوسط درآمد خانوار حداقل ۳۵ میلیون تومان رسیده است.
- * در میان گروه‌های سنی، سالمندان بیشترین رضایت را از متراژ منزل کنونی‌شان ابراز کرده‌اند (به ترتیب ۶۵/۵، ۴۹ و ۵۱/۴ درصد از سالمندان، میان سالان و جوانان).
- * رضایت از متراژ مسکن، در میان افراد با تحصیلات دانشگاهی کمی بالاتر است (به ترتیب ۵۵/۷، ۴۹/۱ و ۴۷/۱ درصد از افراد با تحصیلات دانشگاهی، دیپلم و زیردیپلم).
- * از نظر متراژ مسکن، تفاوت معناداری در سطح رضایت ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه مشاهده نمی‌شود.^۳

1. P_value < 0.05

۲. تجمیع گزینه‌های «زیاد» و «خیلی زیاد».

3. P_value > 0.05

۲-۳. رضایت از دسترسی به مراکز درمانی

در پاسخ به سؤال «چقدر از دسترسی مسکن خود به درمانگاه و بیمارستان‌ها راضی هستید؟»، ۶۴/۹ درصد از شهرنشینان اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» از دسترسی به این مراکز دارند. در مقابل، ۲۵/۵ درصد رضایت «کمی» از آن ابراز کرده‌اند و ۸/۹ درصد «اصلاً» از دسترسی به درمانگاه و بیمارستان در نزدیکی مسکن خود راضی نیستند.

شکل ۱۰. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به درمانگاه و بیمارستان (درصد)



نتایج حاصل از آزمون‌های آماری نشان می‌دهد،^۱

- * شهروندانی که منطقه مسکونی‌شان را در سطح اقتصادی پایینی می‌دانند، وضعیت دسترسی به مراکز درمانی را نامطلوب‌تر ارزیابی می‌کنند (به ترتیب ۴۹/۴، ۳۱ و ۳۲/۷ درصد^۲ از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی پایین، متوسط و بالا).
- * با افزایش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، رضایت از دسترسی واحد مسکونی فعلی به مراکز درمانی بیشتر می‌شود؛ به طوری که رضایت قابل توجه^۳ از ۵۰/۵ درصد میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار کمتر از ۱۲ میلیون تومان به ۷۸ درصد میان افراد با متوسط درآمد خانوار حداقل ۳۵ میلیون تومان رسیده است.
- * ساکنان مراکز استان‌ها از دسترسی به درمانگاه و بیمارستان‌ها راضی‌ترند (۶۹/۵ در مقابل ۶۰/۸ درصد).

1. P_value < 0.05

۲. جمع‌بندی گزینه‌های «اصلاً» و «کم».
۳. جمع‌بندی گزینه‌های «زیاد» و «خیلی زیاد».



۴-۲. رضایت از دسترسی به مدرسه

در پاسخ به سؤال «چقدر از دسترسی خانه خود به مدرسه راضی هستید؟»، ۶۹/۹ درصد از شهرنشینان اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» از دسترسی به مدرسه دارند. در مقابل، ۲۰/۲ درصد رضایت «کمی» از آن ابراز کرده‌اند و تنها ۵/۳ درصد «اصلاً» از دسترسی خانه خود به مدرسه راضی نیستند.

شکل ۱۱. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به مدرسه (درصد)

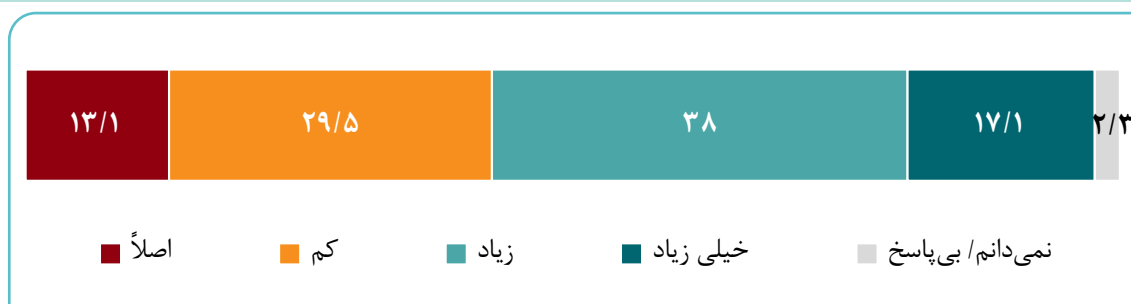


طبق نتیجه آزمون خی-دو، رضایت از دسترسی به مدرسه، در میان شهروندان با تحصیلات دانشگاهی بالاتر است (به ترتیب ۷۸/۳، ۷۰/۶ و ۶۸/۲ درصد از افراد با تحصیلات دانشگاهی، دیپلم و زیردیپلم).^۱

۵-۲. رضایت از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی

در پاسخ به سؤال «چقدر از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی راضی هستید؟»، ۵۵/۱ درصد از شهرنشینان اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی دارند. در مقابل، ۲۹/۵ درصد رضایت «کمی» از آن ابراز کرده‌اند و ۱۳/۱ درصد «اصلاً» از دسترسی منزل خود به خدمات حمل‌ونقل عمومی رضایت ندارند.

شکل ۱۲. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی (درصد)



نتایج آماری نشان می‌دهد:

- * شهروندانی که منطقه مسکونی‌شان را در سطح اقتصادی پایینی می‌دانند، نارضایتی بیشتری از دسترسی به حمل‌ونقل عمومی دارند (به ترتیب ۵۶/۴، ۴۰/۸ و ۴۰/۹ درصد^۲ از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی پایین، متوسط و بالا).
- * ساکنان مراکز استان‌ها نسبت به شهرهای تابعه از دسترسی به حمل‌ونقل عمومی راضی‌ترند (۶۴/۴ در مقابل ۴۷/۸ درصد).

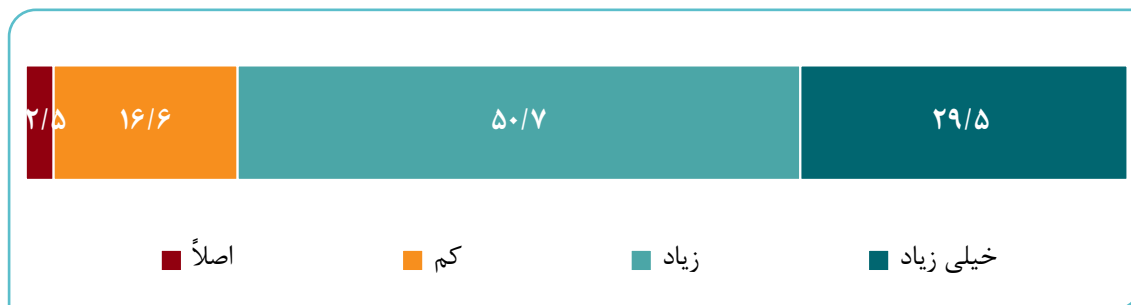
1. P_value < 0.05

۲. تجمیع گزینه‌های «اصلاً» و «کم».

۲-۶. رضایت از دسترسی به مراکز خرید

در پاسخ به سؤال «چقدر از دسترسی منزل خود به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها راضی هستید؟»، اغلب شهرنشینان (۸۰/۲ درصد) اظهار رضایت «زیاد» یا «خیلی زیادی» از دسترسی به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها دارند. در مقابل، ۱۶/۶ درصد رضایت «کمی» از آن ابراز کرده‌اند و ۲/۵ درصد «اصلاً» از دسترسی منزل خود به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها رضایت ندارند.

شکل ۱۳. نمودار میزان رضایت شهرنشینان از دسترسی به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها (درصد)



نتیجه آماری حاکی از آن است که،^۱

- * شهروندانی که منطقه مسکونی‌شان را در سطح اقتصادی کم‌برخوردار می‌دانند، وضعیت دسترسی به مراکز خرید را نامطلوب‌تر ارزیابی می‌کنند (به ترتیب ۲۸/۴، ۱۷/۲ و ۱۶ درصد^۲ از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی پایین، متوسط و بالا).
- * با افزایش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، رضایت از دسترسی واحد مسکونی فعلی به مراکز خرید بیشتر می‌شود؛ به طوری که رضایت قابل توجه^۳ از ۷۰/۱ درصد میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار کمتر از ۱۲ میلیون تومان به ۸۹/۳ درصد میان افراد با متوسط درآمد خانوار حداقل ۳۵ میلیون تومان رسیده است.
- * در میان گروه‌های سنی، سالمندان کمترین رضایت را از دسترسی به مراکز خرید ابراز کرده‌اند (به ترتیب ۲۵/۴، ۱۸/۷ و ۱۶/۴ درصد^۲ از سالمندان، میان‌سالان و جوانان).
- * رضایت از دسترسی به مراکز خرید، در میان افراد با تحصیلات دانشگاهی و دیپلم کمی بالاتر است (به ترتیب ۸۴/۷، ۸۵/۳ و ۶۸/۲ درصد از افراد با تحصیلات دانشگاهی، دیپلم و زیردیپلم).
- * ساکنان مراکز استان‌ها در مقایسه با ساکنان شهرهای تابعه از دسترسی به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها راضی‌ترند (۸۴/۳ در مقابل ۷۶/۹ درصد).
- * از نظر دسترسی منزل به مراکز خرید، تفاوت معناداری در رضایت شهروندان مجرد و متأهل مشاهده نمی‌شود.^۴

1. P_value < 0.05

۲. تجمیع گزینه‌های «اصلاً» و «کم».

۳. تجمیع گزینه‌های «زیاد» و «خیلی زیاد».

4. P_value > 0.05

۷-۲. شاخص رضایت از وضعیت فعلی مسکن

مقایسه نتایج به دست آمده از سؤالات پرسیده شده در این بخش نشان می‌دهد، رضایت شهروندان از دسترسی مسکن فعلی‌شان به مراکز خرید بیشتر از سایر ویژگی‌های تعریف شده است؛ حال آنکه کیفیت ساخت مسکن در کمترین سطح رضایت قرار دارد. در سؤالات این بخش، برای گزینه‌های «اصلاً»، «کم»، «زیاد» و «خیلی زیاد» به ترتیب نمرات ۱ تا ۴ در نظر گرفته شده است. سپس، برای هر متغیر، میانگین نمرات پاسخ‌گویان محاسبه شده است (شکل ۱۴). علاوه بر این، برای سنجش میزان رضایت کلی شهروندان از وضعیت مسکن فعلی‌شان، میانگین نمرات هر فرد از پرسش‌های این بخش محاسبه و سپس بر بازه صفر تا ۱۰ نگاشت شده است. طبق نتیجه به دست آمده، متوسط رضایت شهروندان از وضعیت فعلی مسکن‌شان، ۵/۸ از ۱۰ نمره است. قابل توجه است که هرچه این مقدار به عدد صفر نزدیک‌تر باشد، به معنای رضایت کمتر از وضعیت مسکن و هرچه به عدد ۱۰ نزدیک‌تر باشد بیانگر رضایت بیشتر از آن است.

شکل ۱۴. نمودار مقایسه رضایت از وضعیت مسکن شخصی پاسخ‌گویان (از ۱۰ نمره)



نتایج حاصل از آزمون‌های آماری نشان می‌دهد،^۱

- * رضایت افرادی که منزل خود را در منطقه‌ای با سطح اقتصادی پایین معرفی کرده‌اند، از منزل مسکونی‌شان کمتر است. متوسط رضایت این دسته از شهرنشینان ۴/۹ از ۱۰ نمره است در حالی که متوسط رضایت افرادی که در منطقه‌ای با سطح اقتصادی متوسط یا بالا زندگی می‌کنند، به ترتیب ۵/۹ و ۶/۲ از ۱۰ نمره است.
- * مالکان مسکن، رضایت بیشتری از منزل مسکونی خود دارند (متوسط ۶ در مقابل ۵/۳ از ۱۰ نمره).
- * با افزایش سطح تحصیلات، متوسط رضایت از مسکن بیشتر می‌شود. متوسط رضایت از مسکن برای افراد با تحصیلات زیردیپلم، دیپلم و دانشگاهی به ترتیب ۵/۵، ۵/۸ و ۶ از ۱۰ نمره به دست آمده است.
- * در میان گروه‌های سنی، سالمندان رضایت بیشتری از وضعیت مسکن فعلی خود دارند؛ به طوری که متوسط رضایت از آن برای سالمندان، میان‌سالان و جوانان به ترتیب ۶/۱، ۵/۷ و ۵/۸ از ۱۰ نمره به دست آمده است.
- * بازنشستگان از شرایط مسکن کنونی خود راضی‌ترند (۶/۲ از ۱۰ نمره).
- * ساکنان مراکز استان‌ها در مقایسه با ساکنان شهرهای تابعه رضایت بیشتری از مسکن خود دارند (متوسط ۵/۹ در مقابل ۵/۶ از ۱۰ نمره).

1. P_value < 0.05

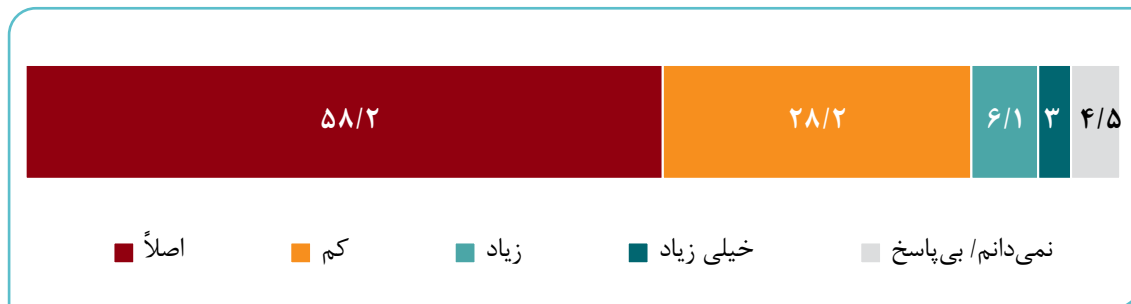
۳. بخش سوم: عملکرد دولت در بازار مسکن و طرح‌های مسکن دولتی

سیاست‌گذاری و مداخله دولت در بازار مسکن، به‌عنوان یکی از راهبردهای کلیدی برای پاسخ‌گویی به نیاز اقشار مختلف جامعه همواره مطرح بوده است. با این حال، موفقیت این سیاست‌ها در گرو دو عامل است: کارآمدی در دستیابی به اهداف کلان مانند کنترل قیمت‌ها و پذیرش این سیاست‌ها از سوی جامعه هدف. در این بخش از گزارش، به‌منظور ارزیابی این دو بُعد، به مسائلی پیرامون کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن، مشارکت یا عدم مشارکت مردم در طرح‌های ملی مسکن و رضایت از وام‌های مربوط به مسکن مهر یا مسکن ملی پرداخته می‌شود. نتایج به‌دست آمده در ادامه بررسی می‌شود.

۳-۱. کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن

از پاسخ‌گویان پرسیده شده است «به‌نظر شما، دولت چقدر در کنترل قیمت مسکن موفق بوده است؟». بیش از نیمی از جمعیت شهری (۵۸/۲ درصد) بر این باورند که دولت «اصلاً» نتوانسته در کنترل قیمت مسکن موفق عمل کند و ۲۸/۲ درصد نیز معتقدند دولت در این زمینه موفقیت «کمی» داشته است. این درحالی است که تنها ۹/۱ درصد از ساکنان شهری موفقیت دولت در کنترل بازار مسکن را «زیاد» یا «خیلی زیاد» ارزیابی کرده‌اند.

شکل ۱۵. نمودار کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن از نظر شهرنشینان (درصد)



یافته‌های آزمون خی - دو گواه آن است که،^۱

* جامعه شهری با تحصیلات دانشگاهی، دولت را در کنترل قیمت مسکن ناموفق‌تر می‌دانند؛ به‌طوری‌که ۶۷/۶ درصد از این گروه در مقابل ۵۶/۶ درصد از افراد با تحصیلات دیپلم و ۵۵/۸ درصد از افراد با تحصیلات زیردیپلم اصلاً عملکرد دولت را موفقیت‌آمیز ارزیابی نکرده‌اند.

1. P_value < 0.05



* شهرنشینانی که قیمت مسکن را طی یک سال گذشته در محل سکونت خود صعودی ارزیابی کرده‌اند، دولت را در کنترل قیمت مسکن ناموفق‌تر می‌دانند.

جدول ۱. نظر شهرنشینان درباره کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن به تفکیک ادراک آنها از تغییرات قیمتی مسکن در منطقه محل سکونت‌شان (درصد)

ادراک تغییرات قیمتی مسکن در منطقه محل سکونت فرد			
افزایش یافته است	تغییری نگرده است	کاهش یافته است	
۶۳/۵	۵۰/۵	۵۹/۳	اصلاً
۲۸/۵	۳۵/۱	۲۲/۲	کم
۸	۱۴/۴	۱۸/۵	زیاد یا خیلی زیاد
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع

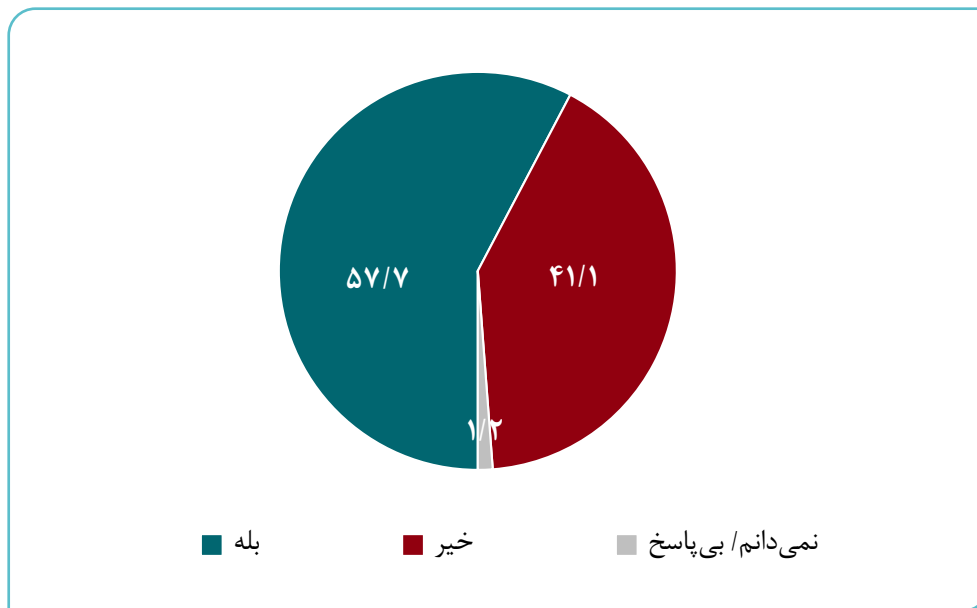
* تفاوت معناداری در دیدگاه مالکان و غیرمالکان مسکن، ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه و همچنین سطوح متفاوت درآمدی شهروندان از نظر کارآمدی دولت در کنترل بازار مسکن مشاهده نمی‌شود.^۱

1. P_value > 0.05

۲-۳. پذیرش اجتماعی طرح‌های مسکن دولتی

از پاسخ‌گویان سؤال شده است «اگر دولت طرح‌هایی مثل مسکن مهر یا نهضت ملی مسکن را اجرا کند، آیا شما یا خانواده‌تان در آن مشارکت می‌کنید؟». بیش از نیمی از جمعیت شهرنشین (۵۷/۷ درصد) اعلام کرده‌اند تمایل به مشارکت در چنین طرح‌هایی دارند و در مقابل ۴۱/۱ درصد تمایلی ندارند.

شکل ۱۶. نمودار پذیرش اجتماعی شهرنشینان نسبت به طرح‌های مسکن دولتی (درصد)



یافته‌های آماری گواه آن است که،^۲

* هرچه فرد عملکرد دولت در کنترل قیمت بازار مسکن را بهتر ارزیابی می‌کند، احتمال مشارکتش در طرح‌های مسکن دولتی بیشتر می‌شود.

جدول ۲. پذیرش اجتماعی شهرنشینان نسبت به طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن از نظر آنها (درصد)

کارآمدی دولت در کنترل قیمت مسکن			پذیرش اجتماعی نسبت به طرح‌های مسکن دولتی
زیاد یا خیلی زیاد	کم	اصلاً	
۶۷/۸	۶۳/۸	۵۴/۱	دارد
۳۲/۲	۳۶/۲	۴۵/۹	ندارد
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع

۱. گفتنی است افرادی که خود یا خانواده‌شان مالک مسکن هستند نیز به این سؤال پاسخ داده‌اند.

2. P_value < 0.05



* با کاهش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، تقاضا برای طرح‌های مسکن دولتی افزایش می‌یابد. این سهم از ۳۸/۵ درصد در میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار حداقل ۳۵ میلیون تومان به ۷۵/۴ درصد در میان افراد با متوسط درآمد ماهیانه خانوار کمتر از ۱۲ میلیون تومان افزایش می‌یابد.

جدول ۳. پذیرش اجتماعی شهرنشینان نسبت به طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها (درصد)

متوسط درآمد ماهیانه خانوار					پذیرش اجتماعی نسبت به طرح‌های مسکن دولتی
کمتر از ۱۲ میلیون	۱۲ تا ۱۸ میلیون	۱۸ تا ۲۵ میلیون	۲۵ تا ۳۵ میلیون	۳۵ میلیون یا بیشتر	
۷۵/۴	۶۲/۹	۵۳/۲	۶۰/۶	۳۸/۵	دارد
۲۴/۶	۳۷/۱	۴۶/۸	۳۹/۴	۶۱/۵	ندارد
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع

* هرچه برداشت فرد از سطح اقتصادی منطقه مسکونی‌اش پایین‌تر باشد، استقبال از طرح‌های مسکن دولتی بیشتر خواهد شد (به ترتیب ۵۲/۷، ۵۹ و ۶۹/۱ درصد از ساکنان در مناطق با سطح اقتصادی بالا، متوسط و پایین).

* افراد متأهل بیشتر متقاضی طرح‌های مسکن دولتی نظیر مسکن مهر و نهضت ملی مسکن خواهند بود (۶۰/۶ در مقابل ۴۹ درصد).

* ساکنان شهرهای تابعه در مقایسه با ساکنان مراکز استان‌ها، از طرح‌های مسکن همچون مسکن مهر و نهضت ملی مسکن بیشتر استقبال خواهند کرد (۶۴/۱ در مقابل ۵۳/۲ درصد).

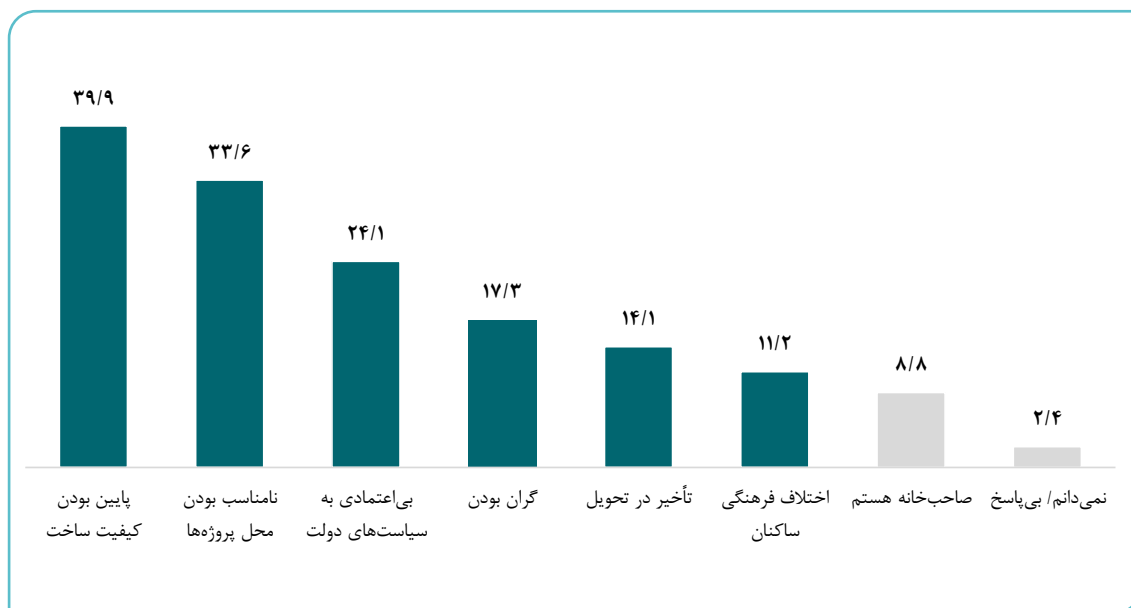
* تفاوت معناداری در پذیرش طرح‌های مسکن دولتی میان گروه‌های مختلف سنی شهروندان (جوانان، میان‌سالان و سالمندان) مشاهده نمی‌شود.^۱

1. P_value > 0.05

۳-۳. دلایل عدم مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی

از شهرنشینانی که اذعان کرده‌اند تمایلی به مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی ندارند،^۱ درباره علت عدم مشارکت در این طرح‌ها سؤال شد. در پاسخ، به ترتیب «پایین بودن کیفیت ساخت» توسط ۳۹/۹ درصد، «بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت» توسط ۲۴/۱ درصد، «گران بودن» توسط ۱۷/۳ درصد، «تأخیر در تحویل» توسط ۱۴/۱ درصد و «اختلاف زیاد فرهنگی ساکنان» توسط ۱۱/۲ درصد از این افراد به‌عنوان مهم‌ترین علل عدم تمایل به مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی بیان شده است.

شکل ۱۷. نمودار دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی^۳ (درصد)



مطابق با یافته‌های حاصل از آزمون‌های آماری^۴،

- * ساکنان مراکز استان‌ها در مقایسه با ساکنان شهرهای تابعه، بیشتر نامناسب بودن محل اجرای پروژه‌ها را به‌عنوان دلیل عدم مشارکت خود در طرح‌های مسکن دولتی نام برده‌اند (۲۷/۴ در مقابل ۱۸/۹ درصد). درحالی که ساکنان شهرهای تابعه به گران بودن این نوع مسکن بیشتر اشاره کرده‌اند (۱۷/۶ در مقابل ۸/۷ درصد).
- * کسانی که مالک مسکن نیستند، گران بودن این خانه‌ها را علت مهم‌تری برشمرده‌اند.

۱. جمعاً ۴۱۱ نفر به این سؤال پاسخ داده‌اند.

۲. گفتنی است افرادی که خود یا خانواده‌شان مالک مسکن هستند نیز به این سؤال پاسخ داده‌اند.

۳. از آنجا که پاسخ‌گویان مجاز به انتخاب حداکثر دو گزینه بوده‌اند، جمع درصدهای فراوانی از عدد ۱۰۰ بیشتر است.

4. P_value < 0.05



جدول ۴. دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک محل سکونت و وضعیت مالکیت مسکن آنها (درصد)

وضعیت مالکیت مسکن		محل سکونت			
مالک نیست	مالک است	شهرهای تابعه	مراکز استان‌ها		
۲۴/۶	۲۹/۵	۲۸/۳	۲۸/۶	پایین بودن کیفیت ساخت	دلایل عدم مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی
۱۸/۸	۲۵/۶	۱۸/۹	۲۷/۴	نامناسب بودن محل پروژه‌ها	
۲۰/۳	۱۶/۳	۱۶/۳	۱۷/۸	بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت	
۱۸/۸	۱۰/۲	۱۷/۶	۸/۷	گران بودن	
۱۰/۲	۱۰	۱۱/۶	۹	تأخیر در تحویل	
۷/۳	۸/۴	۷/۳	۸/۵	اختلاف فرهنگی ساکنان	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع	

* با کاهش متوسط درآمد ماهیانه خانوار، تأکید بر گران بودن قیمت خانه‌های طرح‌های دولتی بیشتر شده است. قابل توجه است شهروندانی که متوسط درآمد ماهیانه خانوارشان از ۱۲ میلیون تومان کمتر است، بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت را عامل بازدارنده مهم‌تری از مشارکت در این طرح‌های دولتی دانسته‌اند.

جدول ۵. دلایل عدم مشارکت شهرنشینان در طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها (درصد)

متوسط درآمد ماهیانه خانوار						
کمتر از ۱۲ میلیون	۱۲ تا ۱۸ میلیون	۱۸ تا ۲۵ میلیون	۲۵ تا ۳۵ میلیون	۳۵ میلیون یا بیشتر		
۱۶/۴	۳۰/۲	۲۸/۴	۳۱/۶	۳۳	پایین بودن کیفیت ساخت	دلایل عدم مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی
۱۰/۹	۲۰/۹	۳۰/۵	۲۹/۱	۲۱/۲	نامناسب بودن محل پروژه‌ها	
۳۲/۷	۹/۳	۱۴/۹	۱۷/۷	۱۹/۵	بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت	
۲۳/۶	۱۹/۴	۱۳/۵	۵/۱	۵/۱	گران بودن	
۵/۵	۱۳/۲	۸/۵	۷/۶	۱۰/۲	تأخیر در تحویل	
۱۰/۹	۷	۴/۲	۸/۹	۱۱	اختلاف فرهنگی ساکنان	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع	

* با کاهش سطح تحصیلات، انتقاد نسبت به قیمت مسکن تحویل داده شده در طرح‌های دولتی بیشتر شده است. علاوه بر این، نامناسب بودن محل اجرای پروژه‌ها، بیشتر از سوی شهروندانی که تحصیلات دیپلم یا بالاتر دارند و بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت بیشتر از سوی دارندگان تحصیلات دانشگاهی، به‌عنوان دلایل اصلی عدم مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی مطرح شده‌اند.

جدول ۶. دلایل عدم مشارکت شهروندانشینان در طرح‌های مسکن دولتی به تفکیک تحصیلات آنها (درصد)

تحصیلات				دلایل عدم مشارکت در طرح‌های مسکن دولتی
دانشگاهی	دیپلم	زیردیپلم		
۳۰/۷	۲۶/۷	۲۵/۴	پایین بودن کیفیت ساخت	
۲۴	۲۶/۷	۱۶/۹	نامناسب بودن محل پروژه‌ها	
۲۰/۱	۱۲	۱۵/۳	بی‌اعتمادی به سیاست‌های دولت	
۸/۹	۱۴/۱	۲۳/۷	گران بودن	
۸/۳	۱۲/۶	۱۱/۹	تأخیر در تحویل	
۸	۷/۹	۶/۸	اختلاف فرهنگی ساکنان	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع	

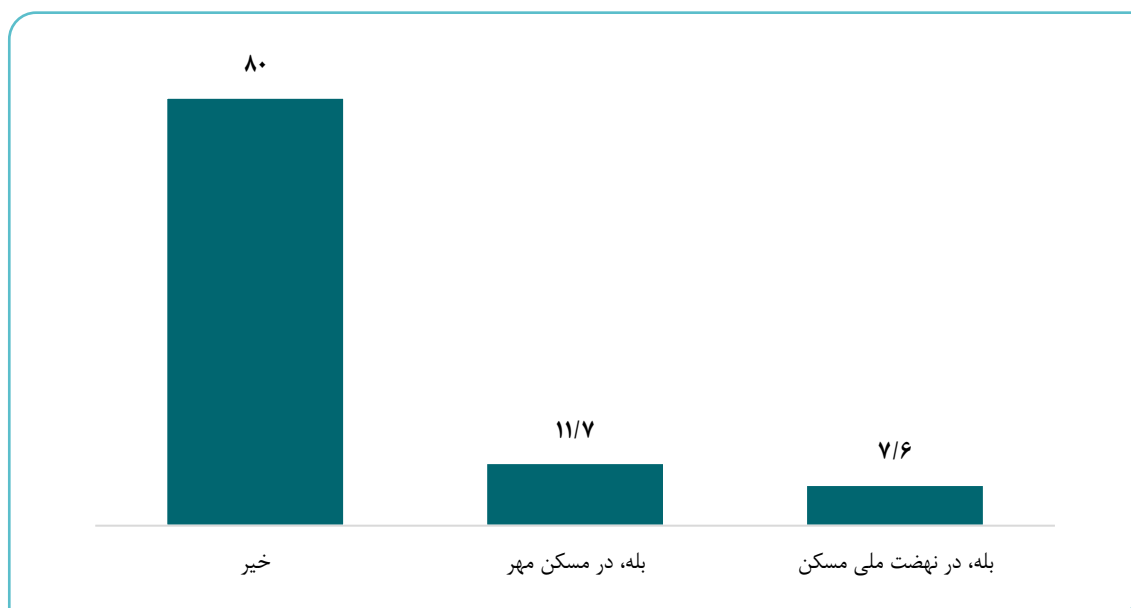




۳-۴. تجربه ثبت‌نام در پروژه‌های مسکن مهر و مسکن ملی

از همه پاسخ‌گویان سؤال شده است «آیا تاکنون شما یا خانواده‌تان^۱ در پروژه مسکن مهر یا مسکن ملی ثبت‌نام کرده‌اید؟». اغلب جمعیت شهری (۸۰ درصد) بیان کرده‌اند که تاکنون تجربه ثبت‌نام در این پروژه‌ها را نداشته‌اند. از طرفی، طبق اظهار ۱۱/۷ درصد از پاسخ‌گویان، خود یا خانواده‌شان در پروژه «مسکن مهر» و ۷/۶ درصد نیز در «نهضت ملی مسکن» ثبت‌نام کرده‌اند.

شکل ۱۸. نمودار تجربه ثبت‌نام شهرنشینان در پروژه‌های مسکن مهر و مسکن ملی (درصد)



مطابق با نتایج آماری^۲،

* میان‌سالان بیشتر از سایر گروه‌های سنی در طرح‌های مسکن دولتی ثبت‌نام کرده‌اند (۲۳/۱ درصد از میان‌سالان در مقابل به ترتیب ۱۴/۴ و ۱۰/۵ درصد از جوانان و سالمندان). از طرفی، در طرح مسکن مهر بیشترین تقاضا از سوی میان‌سالان بوده اما در طرح نهضت ملی مسکن تقاضای جوانان و میان‌سالان بیشتر بوده است.

* تفاوت معناداری در پاسخ‌های ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه و همچنین پاسخ‌های شهروندان در سطوح مختلف درآمدی از نظر ثبت‌نام در طرح‌های مسکن دولتی مشاهده نمی‌شود.^۳

۱. در حین مصاحبه، برای پاسخ‌گو توضیح داده شده که منظور از خانواده، خانواده‌ایست که در حال حاضر با آنها زندگی می‌کند.

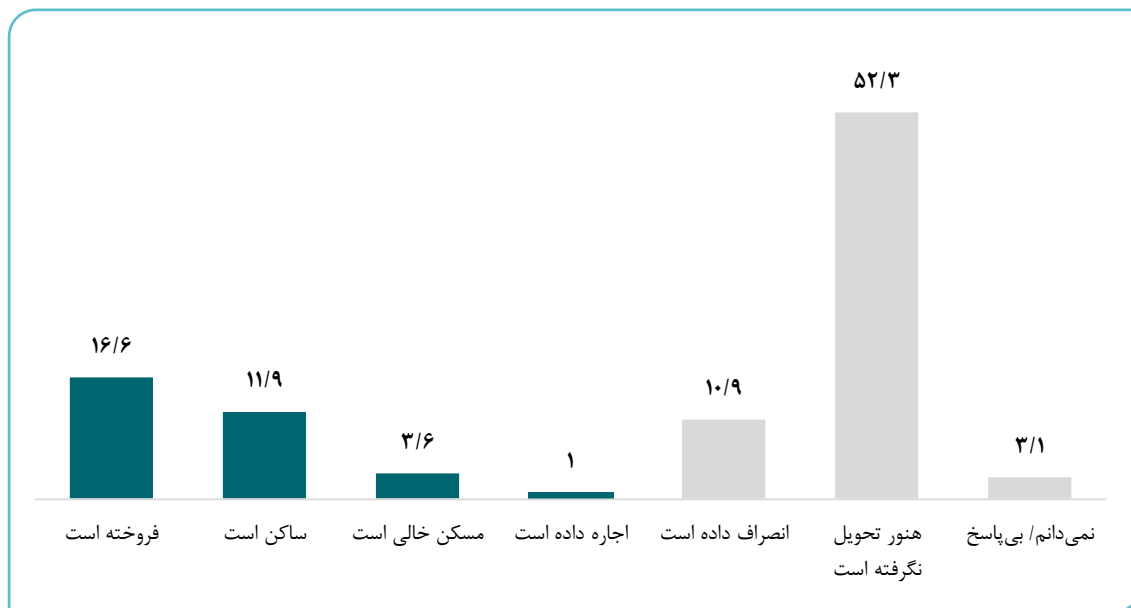
2. P_value < 0.05

3. P_value > 0.05

۵-۳. وضعیت سکونت در طرح‌های مسکن دولتی

از شهرنشینانی که بیان کرده‌اند در یکی از طرح‌های مسکن مهر یا مسکن ملی ثبت‌نام کرده‌اند،^۱ سؤال شده است «وضعیت فعلی سکونت خانواده شما در مسکن مهر یا ملی به چه صورت است؟». حدود نیمی از این افراد (۵۲/۳ درصد) هنوز مسکن خود را تحویل نگرفته‌اند و در مقابل ۱۶/۶ درصد مسکن دولتی خود را فروخته‌اند. گفتنی است تنها ۱۱/۹ درصد از این پاسخ‌گویان در مسکن دولتی خود سکونت دارند و ۱۰/۹ درصد نیز از این طرح انصراف داده‌اند.

شکل ۱۹. نمودار وضعیت سکونت مشارکت‌کنندگان شهری در طرح‌های مسکن دولتی (درصد)



* از آنجا که تنها ۱۹۳ نفر شرایط پاسخ‌گویی به این سؤال را داشته‌اند، این حجم نمونه برای انجام تقاطع‌گیری‌های موردنظر از کفایت آماری لازم برخوردار نیست.

۱. جمعاً ۱۹۳ نفر به این سؤال پاسخ داده‌اند.



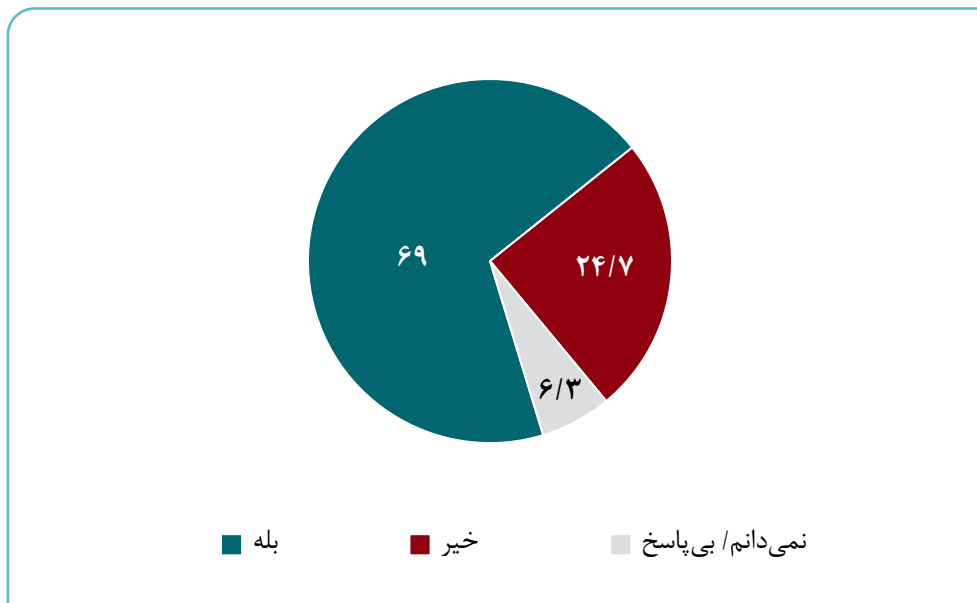
۴. بخش چهارم: طرح جدید دولت در حوزه مسکن

در پاسخ به چالش مسکن گروه‌های کم‌درآمد، یکی از راهکارهای پیش روی دولت، ارائه مسکن استیجاری دولتی با نرخ اجاره کمتر از بازار است. طرحی که در آن دولت مالک است و خانوارها با پرداخت اجاره‌بهایی کمتر از نرخ متعارف بازار، در این واحدها سکونت می‌یابند. در این بخش از گزارش، با هدف سنجش تمایل ساکنان مناطق شهری به استفاده از مسکن استیجاری دولتی، ابتدا برای پاسخ‌گویان توضیحاتی با این مضمون که «دولت قصد دارد خانه‌هایی بسازد و به خانواده‌های فاقد مسکن اجاره دهد. در این صورت افراد اجاره‌ای کمتر از نرخ بازار را به دولت می‌پردازند و مستأجر دولت می‌شوند» خوانده شد. در ادامه سؤالاتی در این حوزه پرسیده شده که نتایج آن در ادامه آورده شده است.

۴-۱. تمایل به سکونت در مسکن استیجاری دولتی

در ادامه توضیحات قبل، از پاسخ‌گویان پرسیده شده است «اگر محل سکونت مناسبی نداشته باشید، آیا حاضرید در این خانه‌ها زندگی کنید؟». در پاسخ ۶۹ درصد اظهار تمایل کرده و گفته‌اند در صورت نداشتن محل سکونت مناسب، حاضر به زندگی در این خانه‌ها هستند. در مقابل، ۲۴/۷ درصد مخالفت کرده و تمایلی به سکونت در این منازل ابراز نکرده‌اند.

شکل ۲۰. نمودار تمایل شهرنشینان به سکونت در مسکن استیجاری دولتی (درصد)



یافته‌های آماری نشان می‌دهد،^۱

* در صورت نداشتن مسکن مناسب، ساکنان شهرهای تابعه از طرح مسکن استیجاری دولت بیشتر استقبال خواهند کرد (۷۷/۳ در مقابل ۷۰/۲ درصد).

* جمعیت شهری که متوسط درآمد ماهیانه خانوارشان حداقل ۳۵ میلیون تومان است، کمتر از سایر سطوح درآمدی، متقاضی طرح مسکن استیجاری دولت خواهند بود.

1. P_value < 0.05

جدول ۷. تمایل شهروندان به سکونت در مسکن استیجاری دولتی به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها (درصد)

متوسط درآمد ماهیانه خانوار					دارد	تمایل به سکونت در مسکن استیجاری دولتی
کمتر از ۱۲ میلیون	۱۲ تا ۱۸ میلیون	۱۸ تا ۲۵ میلیون	۲۵ تا ۳۵ میلیون	۳۵ میلیون یا بیشتر		
۷۸/۹	۷۹/۶	۷۳/۳	۷۵/۲	۶۰/۸	دارد	
۲۱/۱	۲۰/۴	۲۶/۷	۲۴/۸	۳۹/۲	ندارد	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع	

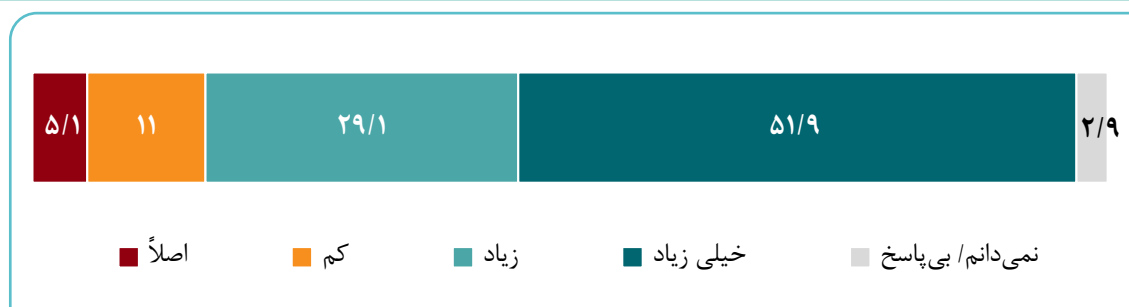
* تفاوت معناداری در تمایل مالکان و افراد فاقد مسکن، شهروندان مجرد و متأهل و همچنین گروه‌های مختلف سنی (جوانان، میان‌سالان و سالمندان) به سکونت در مسکن استیجاری دولت مشاهده نمی‌شود.^۱

1. P_value > 0.05

۲-۴. کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی

از پاسخ‌گویان پرسیده شده است «چقدر این اقدام دولت [ارائه مسکن استیجاری] می‌تواند به خانواده‌های کم‌درآمد کمک کند تا خانه مناسب داشته باشند؟». از نظر ۸۱ درصد از شهرنشینان این طرح به‌میزان «زیاد» یا «خیلی زیادی» می‌تواند در جهت تأمین مسکن خانواده‌های کم‌درآمد کمک‌کننده باشد. همچنین، ۱۱ درصد کارآمدی این طرح را «کم» می‌دانند و ۵/۱ درصد نیز معتقدند این طرح «اصلاً» کمکی به تأمین مسکن خانواده‌های کم‌درآمد نخواهد کرد.

شکل ۲۱. نمودار نظر شهرنشینان درباره کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی برای اقشار کم‌درآمد (درصد)



نتایج آماری گواه آن است که،^۱

* ساکنان مناطق شهری که متوسط درآمد ماهیانه خانوارشان حداقل ۳۵ میلیون تومان است، کمتر از سایر سطوح درآمدی، طرح مسکن استیجاری دولت را کارآمد می‌دانند.

جدول ۸. نظر شهرنشینان درباره کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی برای اقشار کم‌درآمد به تفکیک متوسط درآمد ماهیانه خانوار آنها (درصد)

متوسط درآمد ماهیانه خانوار					کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی برای اقشار کم‌درآمد	
کمتر از ۱۲ میلیون	۱۲ تا ۱۸ میلیون	۱۸ تا ۲۵ میلیون	۲۵ تا ۳۵ میلیون	۳۵ میلیون یا بیشتر		
۴/۲	۲/۲	۵	۶/۶	۹/۹		اصلاً
۸/۴	۱۰/۳	۱۴	۹/۸	۱۳/۲		کم
۸۷/۴	۸۷/۵	۸۱	۸۳/۶	۷۶/۹		زیاد یا خیلی زیاد
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	مجموع	

* از نظر کارآمدی طرح مسکن استیجاری دولتی، تفاوت معناداری در دیدگاه شهروندان با سطوح متفاوت تحصیلاتی (زیردیپلم، دیپلم و دانشگاهی) و همچنین ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه مشاهده نمی‌شود.^۲

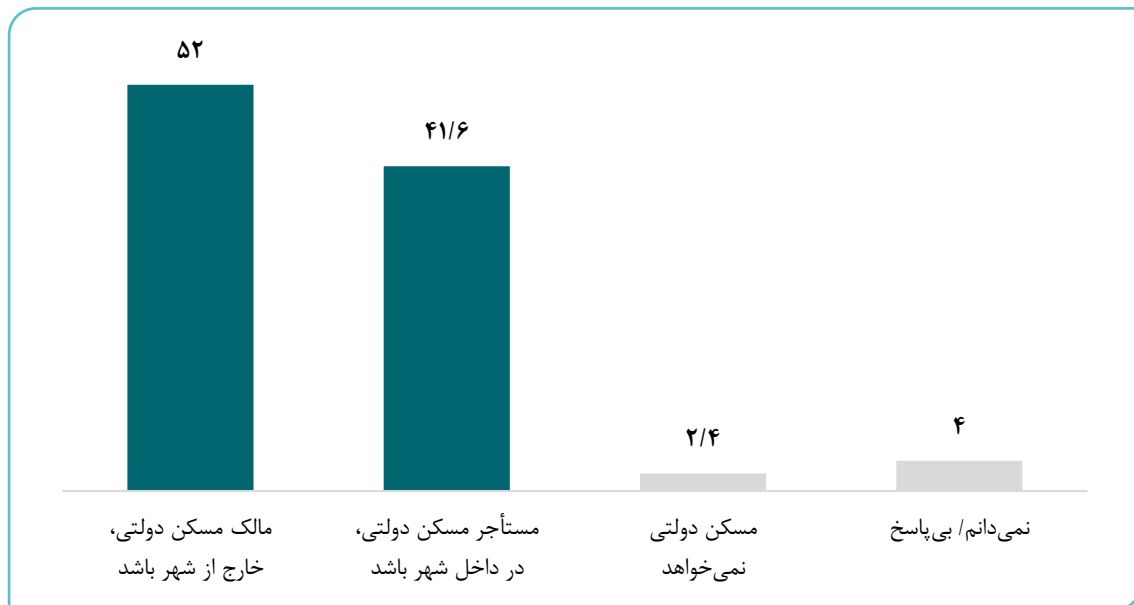
1. P_value < 0.05

2. P_value > 0.05

۳-۴. ترجیح میان مالکیت مسکن در حاشیه شهر و اجاره‌نشینی در مسکن دولتی داخل شهر

زمانی که از پاسخ‌گویان پرسیده شد «اگر امکان انتخاب داشتید، کدام شرایط سکونت را انتخاب می‌کردید؟» ۵۲ درصد موافقت خود را با این گزینه اعلام کردند که ترجیح می‌دهند «مالک مسکن دولتی، خارج از شهر باشند». از طرفی، ۴۱/۶ درصد نیز «مستأجر مسکن دولتی، در داخل شهر بودن» را در اولویت قرار داده‌اند.

شکل ۲۲. نمودار ترجیح شهرنشینیان بین مالکیت مسکن دولتی در حاشیه شهر و اجاره‌نشینی در مسکن دولتی داخل شهر (درصد)



* تفاوت معناداری در ترجیحات ساکنان مراکز استان‌ها و شهرهای تابعه و همچنین ترجیحات شهروندان در سطوح متفاوت درآمدی مشاهده نمی‌شود.^۱

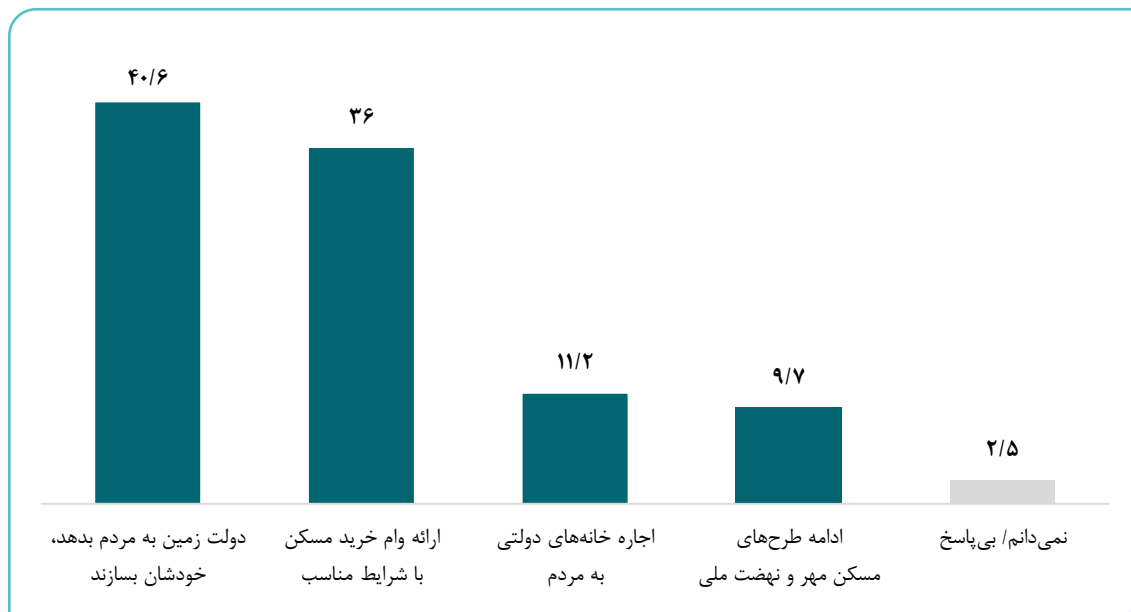
1. P_value > 0.05



۴-۴. اولویت‌های پیشنهادی برای سیاست‌های مسکن دولت

از پاسخ‌گویان پرسیده شد «اگر شما جای دولت باشید، کدامیک از این اقدامات را برای بهبود وضعیت مسکن در اولویت قرار می‌دهید؟». از بین گزینه‌های مطرح شده، ۴۰/۶ درصد ترجیح می‌دهند «دولت به مردم زمین بدهد و خودش بسازند». از طرفی، ۳۶ درصد «ارائه وام خرید مسکن با شرایط مناسب» و ۱۱/۲ درصد نیز «اجاره خانه‌های دولتی به مردم» را انتخاب کرده‌اند. همچنین، آخرین اولویت انتخاب شده توسط مردم «ادامه طرح‌های مسکن مهر و نهضت ملی» (توسط ۹/۷ درصد) است.

شکل ۲۳. نمودار اولویت‌های پیشنهادی شهروندان برای سیاست‌های مسکن دولت (درصد)



* تفاوت معناداری در پیشنهادات شهروندان در سطوح متفاوت تحصیلاتی و سنی و همچنین سطوح متفاوت درآمدی مشاهده نمی‌شود.^۱

1. P_value > 0.05

سؤال‌های پرسش‌نامه



- به منظور سهولت دسترسی به کلیتی از سؤالات پرسش‌نامه، لیستی از آنها در این قسمت آورده شده است. درباره این سؤالات، توجه به نکات زیر، ضروری است:
- * سؤال‌ها به همان ترتیبی که در متن گزارش آمده، لیست شده‌اند و الزاماً با ترتیب سؤال‌ها در پرسش‌نامه اصلی، یکسان نیستند.
 - * فقط سؤال‌های خام لیست شده‌اند؛ یعنی گزینه‌ها و اطلاعات اضافی که در حین مصاحبه برای پاسخ‌گو خوانده شده، در این قسمت آورده نشده است.
 - * همه سؤالات از همه پاسخ‌گویان پرسیده نشده است (برخی از سؤالات پرسش داشته است).

نگاهی به وضعیت مالکیت و چشم‌انداز مسکن

- آیا شما یا خانواده‌تان در حال حاضر مالک منزل هستید؟
- در ۱۲ ماه گذشته، قیمت مسکن در منطقه محل سکونت شما، چه تغییری کرده است؟
- [در صورت عدم مالکیت منزل] چقدر امیدوارید تا پنج سال آینده صاحب خانه شوید؟

رضایت از وضعیت مسکن خود

- چقدر از کیفیت ساخت مسکن کنونی خود راضی هستید؟
- از متراژ خانه‌تان چطور؟ چقدر راضی هستید؟
- از دسترسی به درمانگاه و بیمارستان‌ها چقدر راضی هستید؟
- از دسترسی به مدرسه چقدر راضی هستید؟
- از دسترسی به خدمات حمل‌ونقل عمومی چقدر راضی هستید؟
- از دسترسی به مغازه‌ها و فروشگاه‌ها چقدر راضی هستید؟

عملکرد دولت در بازار مسکن و طرح‌های مسکن دولتی

- به نظر شما، دولت چقدر در کنترل قیمت مسکن موفق بوده است؟
- اگر دولت طرح‌هایی مثل مسکن مهر یا نهضت ملی مسکن را اجرا کند؛ آیا شما یا خانواده‌تان در آن مشارکت می‌کنید؟
- [در صورت عدم تمایل به مشارکت] چرا مشارکت نمی‌کنید؟
- آیا تاکنون شما یا خانواده‌تان در پروژه مسکن مهر یا مسکن ملی ثبت‌نام کرده‌اید؟
- وضعیت فعلی سکونت خانواده شما در مسکن مهر یا ملی به چه صورت است؟
- شما از وام مسکن مهر یا نهضت ملی مسکن و شرایط بازپرداخت آن چقدر راضی هستید؟

طرح جدید دولت در حوزه مسکن

- اگر محل سکونت مناسبی نداشته باشید، آیا حاضرید در این خانه‌ها زندگی کنید؟
- چقدر این اقدام دولت می‌تواند به خانواده‌های کم‌درآمد کمک کند تا خانه مناسب داشته باشند؟
- اگر امکان انتخاب داشتید، کدام شرایط سکونت را انتخاب می‌کردید؟
- اگر شما جای دولت باشید، کدام‌یک از این اقدامات را برای بهبود وضعیت مسکن در اولویت قرار می‌دهید؟

گزیده سیاستی

نتایج افکارسنجی نشان می‌دهد حدود نیمی از شهرنشینان غیرمالک مسکن (۵۲/۲ درصد) اصلاً به خانه‌دار شدن در پنج سال آتی امیدی ندارند.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، رویروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۴)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ | صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ | پست الکترونیک: info@mailec.ir

وبسایت: www.mailec.ir