

تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک تهران

رحمت اله فرهودی* - استادیار دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا، تهران، ایران
علی کریم‌خان - دانش‌آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

پذیرش نهایی: ۹۰/۱۲/۲۵

دریافت مقاله: ۸۹/۱۲/۱۵

چکیده

یکی از جلوه‌های زندگی صنعتی رشد فزاینده شهر نشینی بوده که مشکلات عدیده‌ای از جمله کمبود مسکن را ایجاد و تشدید نموده است. سکونت تعداد فزاینده‌ای از مردم در زاغه‌ها و حاشیه شهرها به خصوص شهرهای کشورهای در حال توسعه یکی از نشانه‌های وسعت و حدت مساله مسکن شهری است. ایران نیز به عنوان یک کشور در حال گذار از اقتصاد کشاورزی و جامعه سنتی به اقتصاد صنعتی و جامعه شهری از دهه ۱۳۴۰ شاهد پیدایش مشکلات شهری به خصوص در بخش مسکن بوده است. در شرایط کشور ما میزان تولید و عرضه مسکن کمتر از تقاضای آن است. به طوریکه کمبود مسکن گرانی زمین و اجاره بها و ... مشکلات اساسی سکونت در مراکز شهری کشورمان نظیر شهر تهران و به خصوص منطقه یک می‌باشد. حل مشکل مسکن در این منطقه از شهر شناخت همه جانبه عوامل و اصلاح آنها را می‌طلبد. بدین منظور در این تحقیق برای بررسی راهکارهای رفع مشکل مسکن در منطقه یک که به نظر می‌رسد بتوان آنها را در دو محور مهاجرت و کاربری اراضی طبقه بندی کرد از روش پیمایشی در سه ناحیه از نواحی ۱۰ گانه منطقه یک (نیاوران، مینی سیتی، تجریش) و با استفاده از داده‌های گرد اوری شده از طریق یک صد (۱۰۰) پرسش‌نامه توسط خانوارهای ساکن در منطقه و با استفاده از نرم افزار SPSS و تکنیک‌های آماری ضریب همبستگی پیرسون و آزمون کای دو (chi-square) مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که با وجود رابطه مثبت بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن (نداشتن مسکن ملکی) در محدوده مورد مطالعه و مهاجرت شدت این رابطه در حدی است که در سطح اطمینان ۹۹ درصد رابطه معنی دار بین دو متغیر تأیید گردد.

واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی، مسکن، عرضه، تقاضا، منطقه یک تهران.

تأمین مسکن در چند دهه اخیر یکی از مهمترین معضلات اقشار گوناگون بالاخص خانوارهای کم درآمد کشور بوده است. امروزه در بسیاری از موارد (نداشتن مسکن) به معنی بی‌خانمان بودن نیست بلکه به معنی عدم مالکیت واحد مسکونی است و داشتن مسکن به عنوان یک سرمایه‌گذاری مطمئن و نقطه ایجاد امنیت برای خانوار، مخصوصاً در دوران پیری و بازنشستگی تلقی می‌شود. در کنار گسترش ارتباطات و توسعه شهرها و نیز تجمع انسان‌ها در محدوده‌هایی با نام شهر و روستا این نیاز نه فقط به طور پیوسته خودنمایی کرده بلکه روز به روز پیچیده‌تر می‌گردد. این مهم در کشورهای در حال توسعه به صورت مسأله‌ای حاد جلوه می‌کند. فقدان منابع کافی ضعف مدیریتی و اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی مسکن و عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن از یک سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین مسکن را در این کشورها به شکلی پیچیده و چند بعدی درآورده است.

افزایش جمعیت (نرخ رشد جمعیت در سال ۱۳۸۲ نسبت به سال ۱۳۷۰ در کل کشور ۱۹/۱ درصد، در نقاط شهری ۳۹/۴ درصد و در مناطق روستایی ۶/۵- درصد بوده است) و ازدیاد تمایل به شهرنشینی و مهاجرت روستا به شهر (بر طبق سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ تعداد مهاجران وارد شده از آبادی‌ها به شهرها طی ده سال گذشته در کل کشور ۱۸۸۹۹۰۵ نفر بوده است) از یک سو و کاربرد مصالح کم دوام، تأثیر مسائلی نظیر: جاذبه مسکن ملکی و سن جوان متقاضیان در ورود به بازار مسکن، ترکیب غیر بهینه و نابرابری‌های منطقه‌ای سرمایه گذاری از سوی دیگر، مشکل مسکن را حادثر از پیش نشان می‌دهد. لذا حائز اهمیت است که سهم هر یک از عواملی که تولید مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد، مورد بررسی قرار گیرد تا بتوان با سیاست گذاری‌های مناسب این معضل اجتماعی اقتصادی را که باعث بروز بحران‌های روانی - اجتماعی، اختلال در نظم موزون زیستگاه، ناهنجاری‌های بافت مسکونی و در نهایت افزایش فقر در جامعه می‌شود، بهبود بخشید. در حال حاضر ظرفیت سالیانه تولید مسکن در کشور حدود ۷۰ الی ۸۰ میلیون مترمربع است که حداکثر تولید حدود ۸۰۰ هزار واحد مسکونی را در مجموع مناطق شهری و روستایی به دست می‌دهد. هر چند این مقدار تولید و رشد به ظاهر پاسخ‌گویی نیاز مسکن می‌نماید اما در آمار ارائه شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی هیچ توجهی به تورم زیاد و ناگهان رکود شدید و رسیدن فرزندان خانوارها به سن ازدواج و ارائه تقاضای بیشتر لحاظ نگردیده.

به طور کلی مشکل مسکن به صورت فراگیر در سطح ملی مطرح است، اما این مسأله در شهر تهران به طور بارز دیده می‌شود به طوری که در سال‌های اخیر متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی، اجاره بها و دیعه پرداختی واحدهای مسکونی در شهر تهران و به خصوص در محدوده مورد مطالعه به شدت افزایش یافته و در نتیجه مشکل تأمین مسکن را برای اقشار متوسط و کم درآمد شهری ایجاد نموده است. بر اساس نتایج آمارگیری که مرکز آمار ایران در خصوص قیمت و اجاره مسکن تا پایان سال ۱۳۸۷ در شهرهای بزرگ کشور انجام داده است شهر تهران در مقام نخست از نقطه نظر بیشترین میزان متوسط قیمت و اجاره مسکن به خود اختصاص داده، همچنین شهر تهران از نظر متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در مقام اول قرار داشته است.

عواملی نظیر: قیمت و اجاره مسکن، قیمت زمین، قیمت مصالح ساختمانی، نرخ دستمزد نیروی انسانی ساختمانی، مهاجرت، کاربری‌های مختلف، تسهیلات بانکی، سرمایه گذاری و

انباشت سرمایه و محدودیت‌های رشد فیزیکی شهر و افزایش جمعیت و برقراری نظام سوداگری مسکن در این منطقه به نارسایی و عدم تعادل در جهت عرضه و تقاضا منجر شده است در این تحقیق سعی خواهد شد به سوال اصلی تحقیق که بین عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک شهر تهران تا چه حد رابطه وجود دارد؟ پاسخی داده شود. در تحقیق حاضر برای پاسخ به سوال اصلی، دو فرضیه مطرح و مورد بررسی قرار گرفته است:

۱. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و مهاجرت رابطه معنی داری وجود دارد.
۲. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و نوع کاربری اراضی رابطه معنی داری وجود دارد.

۲. مروری بر ادبیات تحقیق

تا اواخر دوره رنسانس و آغاز انقلاب صنعتی رشد جمعیت و به تبع آن جمعیت شهرها و روند شهرنشینی کند بوده و در نتیجه حل مسائل شهرها و برنامه‌ریزی برای آنها سهل می‌نمود. به دنبال انقلاب صنعتی در قرن هجدهم و رشد سریع تولیدات صنعتی و چرخش اساسی در اقتصاد شهری، افزایش چشمگیر درآمدهای شهری و افزایش ناگهانی مهاجرت روستاییان به شهرها، رشد جمعیت شهرها آهنگ سریع‌تر و شتابان به خود گرفتند و بسیاری از مراکز شهری نتوانستند خود را با هجوم ناگهانی مهاجران تطبیق دهند در نتیجه به طور ناموزون شروع به توسعه نمودند و فضاهای باز ناپدید شدند، در نتیجه رشد سریع جمعیت شهری و جریان عظیم مهاجرت روستاییان به بسیاری از شهرها، کمبود مسکن در شهرها به طور مداوم افزایش یافته است. سکونت تعداد فزاینده‌ای از مردم در زاغه‌ها و حاشیه شهرها یکی از نشانه‌های وسعت وحدت مسئله مسکن شهری است (احمدی‌پور، ۱۳۷۰: ۲۶).

بدین ترتیب جامعه‌شناسان، جغرافیدانان و برنامه‌ریزان و متخصصان رشته‌های مختلف مرتبط با شهر به فکر و چاره‌جویی افتادند و نتیجه این تفکرات به صورت نظریه‌ها، طرح‌ها، مدل‌ها و برنامه‌هایی برای رفع معضلات شهری نمود پیدا کرد که برنامه‌ریزی شهری مدون و علمی را در دهه‌های اخیر بنا نهاد و برنامه‌ریزی مسکن از دل برنامه‌ریزی شهری متولد شد.

امروزه مهاجرت‌های بی‌رویه به شهرها به خصوص مهاجرت روستاییان به همراه مسائل اجتماعی-اقتصادی آنها مشکل کاملاً تازه‌ای از شهر، شهرنشینی و شهرگرایی را به وجود آورده است که با آنچه تا اواخر قرن بیستم در شهرها دیده می‌شد متفاوت است. به نحوی که باعث ایجاد معضلات و مشکلاتی نظیر: گرانی شدید زمین و مسکن، افزایش تراکم‌های ساختمانی و برهم خوردن تعادل عرضه و تقاضای مسکن در شهرها شده‌اند. لذا برنامه‌ریزی مسکن که جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود به دنبال آن است که با توجه به محدودیت منابع با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی مشکلات فوق را حل نموده و یا حداقل از شدت آنها بکاهد.

محل زندگی مهمترین بخش هر شهر است و بخش عمده‌ای از سطح شهرها به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. در شهرهای کوچک بیش از ۶۰ درصد سطح شهر و در شهرهای بزرگ حدود ۴۰ درصد از اراضی شهر زیر پوشش مسکن می‌باشد. بنابراین مسکن جنبه‌ای مهم

از برنامه‌ریزی کاربری زمین است. از آن جایی که کاربری‌های مسکونی بیش از کاربری‌های دیگر در تشکیل ناحیه توسعه یافته شهری سهیم هستند و منطقه مسکونی مهمترین بخش شهر بوده و جمعیت اصلی شهر در آن بخش زندگی می‌کنند، لذا مسکن شهری همواره در کانون توجه و تأکید برنامه‌ریزی شهری بوده و اساساً یکی از سرچشمه‌های پیدایش برنامه‌ریزی مسکن طی دهه‌های اخیر را ضرورت تأمین و بهبود کیفیت مسکن در شهرها می‌دانند، هر چند که امروزه با افزایش جمعیت شهرنشین تأمین مسکن و یا به عبارت دیگر کمیت مسکن اهمیت بیشتری نسبت به کیفیت آن یافته است.

به طوری که امروزه یکی از دغدغه‌های فکری برنامه‌ریزان به خصوص در کشورهای در حال توسعه تأمین مسکن برای بی‌خانمان‌ها و خانوارهای کم درآمد شهری است که متأسفانه تعداد آنها هر سال رو به افزایش است. در کشور ما نیز که برنامه‌ریزی مسکن با افزایش شتابان جمعیت همراه بوده، تأمین مسکن برای شهرنشینان دغدغه اصلی برنامه‌ریزان را تشکیل می‌دهد. عدالت اجتماعی نیز ایجاب می‌کند که نخست سرپناهی برای همه فراهم شود.

علاوه بر موارد فوق، اگر بپذیریم که از میان تمام مسایل مربوط به توسعه شهری، شاید مهمترین مسئله تأمین مسکن شهروندان باشد و همچنین با توجه به سهم ۴۰ درصدی قیمت زمین در قیمت تمام شده مسکن، می‌توان نتیجه گرفت که مهمترین مانع در حل مسئله مسکن زمین می‌باشد و همچنین مسئله بورس بازی بر روی زمین سبب گردیده که سرمایه‌های زیادی فقط به سمت زمین جلب گردد و نهایتاً جمع کثیری از شهروندان از داشتن سرپناه مناسب محروم بمانند. در جهت حل مشکل فوق، بایستی که با برنامه‌ریزی برای مسکن و دگرگونی نگرش‌ها و عملکردهای گذشته در مورد زمین به خصوص زمین شهری با نگرشی نوین به تدوین سیاست‌ها و راهکارهای جدید در مورد استفاده از زمین شهری همت گماشته شود. بنابراین ملاحظه می‌کنیم که ارتباط تنگاتنگی بین اراضی شهری و مسکن شهری وجود دارد و با برنامه‌ریزی برای این دو مقوله می‌توانیم تا حد زیادی از مشکلات حاکم بر کمبود مسکن و فزونی تقاضا برای آن را بکاهیم.

۳. روش‌شناسی تحقیق

تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی و مبنای روش آن توصیفی - تحلیلی است. در این تحقیق برای بررسی راهکارهای رفع مشکل مسکن در منطقه یک که به نظر می‌رسد بتوان آنها را در دو محور مهاجرت و کاربری اراضی طبقه بندی کرد از روش پیمایشی در سه ناحیه از نواحی ۱۰ گانه منطقه (نیاوران، مینی سیتی و تجریش) و با استفاده از داده‌های گردآوری شده از طریق پرسش‌نامه توسط خانوارهای ساکن در منطقه و با استفاده از نرم افزار SPSS و تکنیک‌های آماری ضریب همبستگی پیرسون و آزمون کای اسکوئر (chi-square) به تجزیه و تحلیل اطلاعات پرداخته شده است.

۴. محدوده مورد مطالعه

منطقه یک شهرداری تهران با در نظر گرفتن مرز شمالی مصوب شورای شهر دارای مساحتی معادل ۴۵۷۳/۳۲ هکتار است. اما در واقعیت امر، ساخت و سازهای صورت گرفته در این منطقه

منطبق با محدوده ۲۵ ساله شهر تهران است که بر این اساس این منطقه مساحتی حدود ۴۸۱۶ هکتار را دارا می‌باشد. در حال حاضر مرز قانونی و ابلاغ شده منطقه از شمال مرز شمالی مصوب شورای شهر از جنوب بزرگراه‌های مدرس، صدر و چمران و بابایی، از شرق جاده لشگرک و پارک جنگلی قوچک و از غرب رودخانه درکه می‌باشد (طرح تفصیلی منطقه ۱، ۱۳۸۶). لازم به ذکر است که در طول سال‌های مختلف، محدوده قانونی منطقه یک شهرداری تهران تغییر نموده است. در مرحله تهیه الگوی توسعه، محله سوهانک و محلاتی واقع در شمال بزرگراه از گل به منطقه یک متصل گردید و در مرحله تهیه طرح تفصیلی کل ناحیه ۱۰ منطقه ۴ تهران شامل محله ازگل و اراج و محلات شمال بزرگراه بابایی به محدوده منطقه یک شهرداری اضافه شد. جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۹۵۳۰۹ معادل ۲۹۵۳۰۹ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به رقمی معادل ۳۷۹۹۶۲ نفر رسیده است. جدول زیر تغییرات وسعت و جمعیت منطقه را طی سال‌های ۶۵ تا ۸۵ نشان می‌دهد.

جدول ۱. جمعیت و وسعت منطقه یک در سال‌های ۸۵-۱۳۶۵

شرح	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	توضیحات
جمعیت (نفر)	۲۱۶۳۶۷	۲۹۵۳۰۹	۳۷۹۹۶۲	جمعیت در سال‌های مذکور بر اساس مرز محدوده کنونی منطقه یک (به انضمام ناحیه ۱۰ منطقه ۴ محاسبه شده است).
وسعت (هکتار)	۳۶۰۳/۸۹ مرز قرارداد ۳۴۵۳/۹۸ مرز ۱۸۰۰	۳۶۰۳/۸۹ مرز قرارداد ۳۴۵۳/۹۸ مرز ۱۸۰۰	۴۵۷۳/۳۲ مرز مصوب شورای شهر	مساحت منطقه در حال حاضر بر اساس خط محدوده شمالی تهران (منطقه یک) مصوب شورای اسلامی شهر تهران محاسبه شده است.

منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱، مرداد ۱۳۸۶

۵. یافته‌ها

۵-۱. یافته‌های توصیفی

۵-۱-۱. تحولات قیمت زمین، مسکن و اجاره بهای پرداختی در محدوده مورد مطالعه و شهر تهران در طی سال‌های ۱۳۷۰ تا پایان ۱۳۸۸

- قیمت زمین: در طی دوره مورد بررسی (۸۶-۱۳۷۰) قیمت مسکن در شهرهای کشور دارای روند صعودی همراه با نوسانات شدید و دوره‌های رونق و رکود بوده است. به طوری که در شهر تهران قیمت یک متر مربع زمین در سال ۱۳۷۰ به طور متوسط ۴۳۵۰ هزار ریال بوده است که در سال ۱۳۸۶ به رقم ۱۸۲۸۷ رسیده است (اقتصاد مسکن، ۱۳۸۸: ۴۳). در سال شروع (۱۳۷۰)، شهر تهران بالاترین متوسط قیمت زمین را به خود اختصاص داده است که برای یک متر مربع معادل ۴۳۵۰ هزار ریال و کمترین متوسط قیمت مربوط به شهر دزفول معادل ۷۷ هزار ریال بوده است. به طور کلی رونق در بخش مسکن، به خصوص قیمت زمین، از رشد بسیار بالایی برخوردار بوده است به طوری که در سال‌های ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ معادل ۶۱/۳ و ۳۷ درصد و سال‌های ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ با رشد ۳/۳۰، ۶۶/۸ و ۴۹/۷ درصد و سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ نرخ رشد ۳۱/۱، ۷/۶ و ۶ درصد و سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ معادل ۱/۵ و ۷/۲ درصد بوده است.

- قیمت مسکن: در طی دوره مورد بررسی (سال‌های ۱۳۸۶-۱۳۷۰) قیمت مسکن دارای رشد صعودی همراه با نوسان و مدل پلکانی بوده است که در برخی از سال‌ها با رشد شدید قیمت

بسیار بالاتر از تورم عمومی (بالاتر از ۵۰ درصد) و در برخی سال‌های دیگر با ثبات و کاهش نسبی قیمت (کمتر از تورم عمومی) همراه بوده است. متوسط قیمت یک مترمربع مسکن در تهران در سال ۱۳۷۰ معادل ۴۷۵ هزار ریال بود که این میزان در سال ۱۳۸۶ به ۱۵۰۹۸ هزار ریال رسیده است که به طور متوسط، سالیانه رشدی معادل ۲۴/۱ درصد را تجربه کرده است. این میزان رشد در کلانشهرها به طور متوسط از ۲۱/۶ درصد در شهر شیراز تا ۲۴/۱ درصد در شهر تهران طی این دوره بوده است. اما توزیع تغییرات قیمت مسکن در سال‌های مختلف متفاوت بوده است. لازم به ذکر است در ادبیات اقتصادی دوره رکود با کاهش شدت قیمت‌ها و کاهش تولید شناخته می‌شود. این موضوع در بخش مسکن نیز نشان داده می‌شود و به طوری که با روند علائم ثبات و کاهش قیمت‌ها نرخ رشد پروانه‌ای صادره ساختمانی نیز کاهش پیدا می‌کند و در دوره رکود منجر به کاهش تولید مسکن می‌شود. از سوی دیگر دوره رونق با بروز علائم افزایش قیمت مسکن، تقاضا برای دریافت پروانه ساختمانی و تولید مسکن افزایش می‌یابد. آمار پروانه‌های ساختمانی صادره و تولید مسکن مؤید این موضوع می‌باشد (اقتصاد مسکن، ۱۳۸۸: ۴۴).

جدول ۲. دوره رونق و کورد بازار معاملات مسکن در شهر تهران (۷۹ - ۱۳۷۱)

دوره	نرخ رشد								
	۷۹	۷۸	۷۷	۷۶	۷۵	۷۴	۷۳	۷۲	۷۱
رونق	۲۸/۳	-	-	-	۶۷/۳	۶۱	-	-	-
رکود ^۰	-	۱۳/۶	۰/۱	-۲/۷	-	-	۱۵/۳	۱۱/۴	-۲/۵

جدول ۳. دوره رونق و کورد بازار معاملات مسکن در شهر تهران (۸۶ - ۱۳۸۰)

دوره	نرخ رشد						
	۸۶	۸۵	۸۴	۸۳	۸۲	۸۱	۸۰
رونق	۸۱/۶	۲۸	-	-	۲۴/۷	۵۰/۴	۴۲/۱
رکود	-	-	-۱۱/۲	-۲۶	-	-	-

* نرخ رشد کمتر از ۱۸ درصد و کمتر از تورم عمومی به عنوان رکود در نظر گرفته شده است.

متوسط قیمت خرید و فروش در هر متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۱۵۰۳۳ هزار ریال بوده است که نسبت به فصل قبل (زمستان ۸۷) ۵/۸ درصد و نسبت به فصل مشابه در سال قبل (بهار ۸۷) ۲۵/۶ کاهش داشته است. تغییرات قیمت هر متر مربع زیربنای واحد مسکونی در معاملات انجام شده بین حداقل ۴۰۰۰ هزار ریال در منطقه ۲۰ و حداکثر ۵۲۰۰۰ هزار ریال در منطقه یک بوده است. در میان مناطق ۳۳ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در حدود ۲۸۸۳۱ هزار ریال در منطقه یک و کمترین آن در حدود ۸۹۶۶ هزار ریال در منطقه ۲۰ بوده است (اقتصاد مسکن، ۱۳۸۶: ۴۶).

- **اجاره بها:** متوسط اجاره بهای یک متر مربع مسکن در شهر تهران در سال ۱۳۷۱ معادل ۲۱۴۴ ریال بوده است. این میزان با روند افزایشی در طی سال‌های گذشته در سال ۱۳۸۶ به ۵۸۶۷۵ ریال رسیده است که رشد متوسط سالانه‌ای معادل ۴۲/۷ درصدی را طی این دوره

داشته است. این ارقام در شهرهای مختلف از دامنه وسیعی برخوردار بوده است به طوری که در سال ۱۳۷۱ با توجه به اطلاعات موجود، کمترین متوسط اجاره بها در شهر دزفول با ۷۹۶ ریال در مترمربع و شهر تهران، همچنان که اشاره شد، بالاترین متوسط اجاره بها را داشته و در سال ۱۳۸۶ شهر تهران بالاترین متوسط اجاره بها با رقم اشاره شده و یزد ۱۰۵۹۳ ریال از کمترین میزان اجاره بها برخوردار بوده است. نرخ رشد اجاره بها در مقایسه با قیمت معاملاتی مسکن متفاوت است به طوری که روند رکود و رونق را به طور بسیار ملایم نشان می‌دهد و همواره از یک سیر صعودی فزاینده برخوردار بوده است. به طوری که در شهر تهران دامنه رشد اجاره بها در طی دوره از حدود ۱۴ تا ۳۸/۸ درصد بوده است. نرخ رشد متوسط اجاره بها به طور سالانه در طی دوره مورد بررسی ۲۴/۷ درصد در شهر تهران بوده است (اقتصاد مسکن، ۱۳۸۶: ۴۵).

جدول ۴. محل تولد ساکنان منطقه یک تهران به تفکیک تعداد و درصد

محل تولد	تعداد	درصد فراوانی
منطقه یک	۱۸	۱۸
خارج از منطقه یک	۸۲	۸۲
جمع	۱۰۰	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

همان طور که جدول (۴) نشان می‌دهد، ۸۲ درصد پاسخ دهندگان مهاجر بوده و محل تولد آنها خارج از منطقه یک می‌باشد بدین معنی که آنها از سایر مناطق و یا استان‌های دیگر به این منطقه مهاجرت نموده‌اند و در این جا سکنی گزیده‌اند.

جدول ۵. محل سکونت قبلی ساکنان منطقه یک شهر تهران

محل سکونت قبلی	تعداد	درصد فراوانی
منطقه یک	۱۸	۱۸
مناطق ۲ و ۳ و ۴	۳۱	۴۱
سایر مناطق	۲۳	۲۳
سایر نقاط، استان تهران	۱۵	۱۲
سایر استان‌های کشور	۱۳	۶
جمع	۱۰۰	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

جدول (۵) بیانگر این است که اکثر مهاجران وارد شده به منطقه یک از مناطق همجوار ۲ و ۳ و ۴ شهر تهران می‌باشند (۳۱ درصد). عمده ترین عاملی که باعث مهاجرت افراد از مناطق ذکر شده به منطقه یک شده است را می‌توان خوش آب و هوا بودن برخوردار از سرانه فضای سبز بالا و خلوت بودن و گاهی در بعضی از نواحی ارزانتر بودن قیمت واحد مسکونی، زمین و اجاره بها (البته در شرق منطقه) دانست زیرا که اکثر پاسخ دهندگان به این موارد اشاره کرده‌اند. همچنین نگاهی به جدول (۵) مشخص می‌کند که بعد از مناطق همجوار، سایر مناطق بیشترین تعداد مهاجر وارد شده به منطقه یک را دارا می‌باشند به عبارت دیگر ۲۳ درصد از خانوارهای ساکن در منطقه یک از سایر مناطق وارد این منطقه شده‌اند. ۱۵ درصد از سایر نقاط استان تهران و ۱۳ درصد از سایر استان‌های کشور وارد منطقه یک شده اند که غالباً یا بخاطر

مسائل شغلی یا واگذاری مسکن خدماتی بوده‌اند. ۱۸ درصد از خانوارهای پاسخ دهنده اظهار نموده‌اند که ساکنین اولیه این منطقه از شهر می‌باشند.

جدول ۶. مدت زمان سکونت خانوارها در منطقه یک

محل سکونت	تعداد	درصد
کمتر از ۳ سال	۲۹	۲۹
بین ۳ تا ۶ سال	۴۰	۴۰
بین ۶ تا ۱۰ سال	۲۰	۲۰
بالای ۱۰ سال	۱۱	۱۱
جمع	۱۰۰	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

روند مهاجرت به منطقه یک از دهه‌های گذشته آغاز شده اما طی دهه اخیر بواسطه رشد سریع ساخت و ساز و رشد خدمات رفاهی درون منطقه‌ای موجب مهاجرت‌های بی‌رویه به منطقه یک گردید. به گونه‌ای که نزدیک به ۱ برابر جمعیت منطقه در ۱۰ سال گذشته رو به افزایش داشته و به جمعیت ساکن اضافه گردیدند. با نگاهی به جدول (۶) در می‌یابیم که ۲۹ درصد پاسخ دهندگان کمتر از ۳ سال است که در منطقه یک ساکن شده‌اند. و در حدود ۴۰ درصد از آنها بین مدت زمان ۳-۶ سال گذشته وارد منطقه و ساکن شده‌اند. فعالیت ساختمانی و تخریب و نوسازی و روی آوردن به ساخت و ساز مجموعه‌ای در این منطقه از سال ۱۳۶۵ به بعد آغاز گردید لیکن روند مهاجرت به این منطقه و افزایش جمعیت آن از سال ۱۳۷۲ به بعد رشد چشمگیری داشته است.

جدول ۷. توزیع عوامل مهاجرت در بین ساکنین منطقه یک شهر تهران

علت مهاجرت	تعداد	درصد
زادگاه اولیه	۱۸	۱۸
ارزانی اجاره بها	۷	۷
خرید مسکن	۳۱	۳۱
اشتغال	۱۰	۱۰
دریافت خانه سازمانی	۸	۸
خرید زمین	۲	۲
نزدیکی به اقوام	۳	۳
آرامش و آسایش محیطی	۲۱	۲۱
جمع	۱۰۰	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

همان گونه که جدول (۷) نشان می‌دهد ۳۱ درصد پاسخ دهندگان علت مهاجرت خود را به منطقه یک، خرید مسکن اظهار نموده‌اند که می‌توان چنین استنباط کرد که عمده مهاجران، قبل از مهاجرت نسبت به خرید مسکن اقدام کرده و آنها اقدام به مهاجرت نموده‌اند. نکته مهم این جاست که ۲۱ درصد پاسخ دهندگان علت مهاجرت خود را به منطقه یک خوش آب و هوای منطقه اظهار نموده‌اند.

جدول ۸. میزان تغییر در سطح درآمد خانوارها در قبل و بعد از مهاجرت به منطقه یک

تغییر در سطح درآمد	تعداد	درصد
خیلی کم	۱۸	۲۱/۴
کم	۱۶	۱۹
متوسط	۲۰	۲۳/۸
زیاد	۳۰	۳۵/۷
جمع	۸۴	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

همان طور که از جدول فوق ملاحظه می‌شود، ۳۵/۷ درصد خانوارهای ساکن در منطقه از درآمد ماهیانه خود در این منطقه نسبت به محل سکونت قبلی خود به میزان زیادی احساس رضایت می‌کنند. به سخن دیگر بین میزان درآمد افراد در قبل و بعد از مهاجرتشان به منطقه یک تفاوت زیادی ایجاد شده که با توجه به جدول (۸) این مطلب مشخص می‌شود.

جدول ۹. تعداد و درصد انواع مساکن در منطقه یک

نوع مالکیت	تعداد	درصد
آپارتمانی	۸۵	۸۵
ویلاهی	۱۵	۱۵
جمع	۱۰۰	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

جدول (۹) به وضوح نشان می‌دهد که بیشتر مساکن در منطقه یک از نوع آپارتمانی است یعنی ۸۵ درصد ساکن آپارتمانی بوده و ۱۵ درصد مابقی مساکن از نوع ویلاهی می‌باشند. البته قابل توجه است که درصدهای مشخص شده در چهارچوب صد پرسش‌نامه است.

جدول ۱۰. میزان احساس رضایت خانوارها از سکونت در منطقه یک

میزان احساس رضایت	تعداد	درصد
خیلی کم	۸	۸/۸
کم	۱۳	۱۴/۳
متوسط	۲۸	۳۰/۸
زیاد	۴۲	۴۶/۲
مجموع	۹۱	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

با توجه به این که محدوده منطقه یک، منطقه‌ای اعیان نشین، سرسبز و خلوت است، عمده ساکنان آن از سکونت در این منطقه از شهر نسبت محل سکونت قبلی خودشان به میزان زیادی احساس رضایت می‌کنند. جدول (۱۰) نیز بیانگر این مهم بوده و نشان می‌دهد که ۴۶/۲ درصد خانوارها به میزان زیاد از سکونت در این منطقه احساس رضایت دارند.

جدول ۱۱. نوع و درصد کاربری اراضی موجود در شعاع ۲۰۰ متری مسکن خانوارها

نوع کاربری	تعداد	درصد
تجاری - خدماتی	۵۵	۴۴/۷
درمانی - بهداشتی	۱۷	۱۳/۹
آموزشی	۵۱	۴۱/۴
جمع	۱۲۳	۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۸۸

نگاهی به جدول (۱۱) نشان می‌دهد که نزدیک به نیمی از پاسخ دهندگان اظهار داشتند که بیشترین کاربری اراضی شهری در منطقه از نوع تجاری - خدماتی می‌باشد (۴۴/۷ درصد). بنابراین اکثر خانوارهای ساکن در منطقه به کاربری‌های تجاری - خدماتی دسترسی دارند.

۲-۵. یافته‌های تحلیلی

بررسی‌های آماری نشان می‌دهد که طی سال‌های اخیر بخشی از افزایش جمعیت محدوده منطقه یک شهر تهران در اثر مهاجرت به آن بوده است به طوری که این منطقه را به یک کانون مهاجر پذیر در سطح شهر تبدیل کرده است و حدود ۲۵۰۰۰۰ نفر از وارد شدگان به منطقه یک شهر تهران مهاجرند.

با دقت به موارد فوق و با توجه به تأثیر مهاجرت بر عرضه و تقاضای مسکن به عنوان یکی از موضوعات عمده در برنامه‌ریزی مسکن، انتظار می‌رفت که آگاهی از میزان مهاجرت افراد به یک منطقه از شهر از حیث تأثیراتی که بر این منطقه خواهد داشت مورد توجه قرار می‌گرفت به عنوان مثال تأثیراتی که بر مقوله مسکن خواهد داشت تا بتواند ما را در برنامه‌ریزی هر چه مؤثرتر مسکن یاری نماید.

در هر حال مشاهده نتایج مطالعات میدانی نشان می‌دهد نسبت افرادی که از خارج منطقه به این منطقه مهاجرت کرده‌اند در خانه‌های سازمانی و رهنی و اجاره‌ای بیشتر از ساکنان اولیه شهر می‌باشند. به تعبیر دیگر ساکنین اولیه منطقه یک اغلب دارای مساکن ملکی هستند بنابراین این می‌توان استنباط کرد، مهاجرانی که از مناطق ۲، ۳ و ۴ شهر تهران وارد منطقه یک شده‌اند، بر هم زنده تعادل عرضه و تقاضای مسکن نیستند و برهم زنده‌گان تعادل عرضه و تقاضای مسکن در اصل مهاجرانی هستند که از خارج شهر تهران یا مناطق دیگر وارد منطقه شده‌اند و غالباً به دلیل عدم استطاعت مالی از نظر تهیه مسکن به مساکن رهنی و اجاره‌ای رویگردان شده‌اند و از آنجا که تعدادشان زیاد بوده و نیز به علت محدودیت در توسعه کالبدی منطقه و مسایلی نظیر بورس زمین و مسکن، افزایش قیمت واحدهای مسکونی و در مجموع کاهش عرضه مسکن و فرونی تقاضا برای مسکن را در منطقه شاهد هستیم که این وضعیت در پروسه رکود به افزایش عرضه مسکن و کاهش تقاضا برای مسکن تبدیل شده است. بنابراین فرضیه‌ای با این عنوان مطرح گردید تا در صورت تأیید و وجود ارتباط بین این دو متغیر در منطقه یک شهر تهران از این فرضیه به عنوان یک راهکار مؤثر در برنامه‌ریزی مسکن استفاده شود. لذا طی چهار مرحله ذیل به این مهم پرداخته شد:

در مرحله اول که تعریف فرضیات آزمون ادعا و نقیض ادعا به صورت H_1 و H_0 تعریف شد و H_0 به گونه‌ای تعریف گردید که آزمون پذیر باشد. در مرحله دوم و سوم به تعیین سطح زیر

منحنی، با توجه به این که هر دو متغیر از مقیاس اسمی برخوردار بودند و توزیع آنها به صورت گسسته بود لذا جهت بررسی معنی داری ارتباط از آزمون کای اسکوتر استفاده شد در مرحله سوم که تعیین آماره آزمون بود از نرم افزار SPSS برای آزمون فرضیه استفاده شد و مشخص گردید که مقدار P-Value (سطح معنی داری) بزرگتر از $0/01$ می‌باشد ($8/931$) لذا آماره آزمون در ناحیه پذیرش H. واقع گردید. در مرحله چهارم موسوم به تصمیم گیری، با عنایت به اینکه آماره آزمون در ناحیه پذیرش H. واقع شد مشخص گردید که در سطح اطمینان ۹۹ درصد بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده شمال شهر و مهاجرت رابطه معنی داری وجود دارد. از آنجا که کاربری زمین و مسکن شهری دو جزء جدا نشدنی از سامانه عمومی ساختار شهری هستند و با توجه به این که ارتباط تنگاتنگی بین اراضی شهری و مسکن وجود دارد و با برنامه‌ریزی برای این دو مقوله می‌توان تا حد زیادی از مشکلات حاکم بر کمبود مسکن و فزونی تقاضا برای آن کاست، لذا تلاش گردید تا ارتباط بین دو متغیر عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن (داشتن مسکن ملکی و یا رهنی و اجاره‌ای و سازمانی) و نوع کاربری اراضی در منطقه یک شهر تهران بررسی گردد تا در صورت وجود ارتباط از این فرضیه به عنوان یک راهکار برنامه‌ریزی مسکن در محدوده مورد مطالعه استفاده گردد. بدین ترتیب و با توجه به این که در شعاع ۲۰۰ متری مناطق مسکونی اغلب کاربری‌های متعددی وجود دارد لذا فرضیه فوق به چهار فرضیه فرعی تقسیم و مورد آزمون قرار گرفت.

در آزمون فرضیه‌های فرعی اول و دوم که رابطه بین متغیرهای عدم تعادل عرضه و تقاضای مسکن و کاربری‌های مسکونی و تجاری - خدماتی مد نظر بود مطابق جداول آزمون کای دو مشخص گردید که سطوح معنی داری بزرگتر از $0/05$ بوده و آماره‌های آزمون در ناحیه پذیرش H. واقع می‌شوند. بدین ترتیب معلوم شد که در سطح اطمینان ۹۵ درصد بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن و کاربری‌های مسکونی و تجاری - خدماتی رابطه وجود ندارد ولیکن در آزمون فرضیه‌های فرعی سوم و چهارم که رابطه بین متغیرهای عدم تعادل عرضه و تقاضای مسکن و کاربری‌های درمانی - بهداشتی و آموزشی مورد توجه بودند براساس جداول آزمون کای اسکوتر معلوم شد که سطوح معنی داری از $0/05$ کوچکتر بوده و آماره‌های آزمون در ناحیه پذیرش H_۱ واقع می‌شوند. لذا مشخص شد که در سطح اطمینان ۹۵ درصد بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن و کاربری‌های درمانی بهداشتی و آموزشی رابطه وجود دارد. به عبارت دیگر از کل افرادی که در شعاع ۲۰۰ متری مسکن آنها کاربری درمانی و بهداشتی و آموزشی وجود ندارد به ترتیب $32/9$ درصد و $42/9$ درصد، دارای مساکن رهنی و اجاره‌ای هستند. به تعبیر دیگر توزیع نامتعادل کاربری‌های درمانی - بهداشتی و آموزشی در منطقه وجود دارد. نکته مهم این که فقط در نقاطی که خانه‌های سازمانی وجود دارد در توزیع کاربری‌های درمانی - بهداشتی و آموزشی تعادل دیده می‌شود. بدین ترتیب به عنوان یک نتیجه گیری مقدماتی می‌توان گفت از آنجا که خانه‌های سازمانی از قبل برنامه‌ریزی شده هستند لذا در پراکنش کاربری‌های شهری نقاط مزبور تعادل دیده می‌شود.

با توجه به موارد فوق به نظر می‌رسد که اگر در پراکنش کاربری اراضی منطقه دقت شده و مخصوصاً برنامه‌ریزی کاربری اراضی در آن بیشتر مورد توجه قرار گیرد تا حد زیادی از مشکلات مسکن و بر هم خوردن تعادل بین تأمین (تهیه مسکن ملکی به توسط شهروندان) و نیاز به مسکن (عدم تعادل عرضه و تقاضا) کاسته خواهد شد و شهروندان ضمن داشتن مسکن

به کاربری‌های دیگر شهری نیز دسترسی خواهند داشت. عامل مهم دیگری که در تحقیق به آن اشاره شده از طریق پرسش‌نامه بلکه از روش مطالعه میدانی حاصل گردید آن است که درصد کاربری‌های مسکونی و تعداد مسکن در منطقه شمال شهر تهران نسبت به سایر مناطق شهر کمتر بوده و پاسخ‌گوی تقاضاهای مکرر نیست. همچنین براساس این مطالعه معلوم گردید که درصد کاربری‌های فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز در این منطقه از شهر نسبت به دیگر مناطق شهر بیشتر است. بدین ترتیب به نظر می‌رسد که با ایجاد تعادل و توازن در بین کاربری‌های اراضی شهری این منطقه بتوان تا حد زیادی بر عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن فائق آمد.

۶. نتیجه‌گیری

در نتیجه تجزیه و تحلیل توصیفی یافته‌ها، هر یک از متغیرهای تحقیق به صورت مستقل مورد بررسی قرار گرفت و وضعیت موجود آنها بررسی گردید. بنابراین با عنایت به هدف تحقیق که همانا بررسی عرضه و تقاضای مسکن و ارتباط آن با مهاجرت و کاربری اراضی در منطقه یک شهر تهران می‌باشد، متغیرهای ذیل مورد بررسی قرار گرفت که برخی از آنها در ارتباط با مهاجرت و برخی نیز در ارتباط با کاربری اراضی می‌باشند:

محل تولد، محل سکونت قبلی، مدت سکونت در منطقه یک شهر تهران، علت انتخاب منطقه جهت سکونت، وضعیت اشتغال قبل از مهاجرت، درآمد فعلی و قبلی خانوار، تغییرات سطح درآمد، نوع مالکیت واحد مسکونی، نوع مسکن خانوارها، مساحت فعلی و قبلی زیربنای مسکن خانوارها، احساس رضایت خانوارها از سکونت در منطقه، نوع کاربری اراضی در شعاع دویست متری خانوارها و وجود یا عدم وجود کاربری پارک و فضای سبز در نزدیکی خانوارها.

از تجزیه و تحلیل توصیفی متغیرهای فوق نتایج مهمی حاصل شد، از جمله این که مشخص گردید یک سوم خانوارهایی که وارد این منطقه از شهر شده‌اند، از مناطق ۲ و ۳ و ۴ می‌باشند. همچنین معلوم شد که اکثر خانوارهای ساکن منطقه بین ۳-۴ سال است که در منطقه سکونت دارند. نکته مهم این بود که عمده خانوارهایی که علت مهاجرت خود را خرید مسکن اعلام نمودند در موارد قبل نیز مشخص نموده بودند که غالباً از مناطق ۲ و ۳ و ۴ شهر به این منطقه وارد شده‌اند که در آنجا اجاره نشین بودند. بدین ترتیب استنباط می‌شود که خانوارهای مذکور جهت خلاصی از مشکل اجاره نشینی و نداشتن مسکن به این منطقه مهاجرت کرده و سکونت در این منطقه به همراه امکانات رفاهی بهتر را به زندگی در مناطق ۲ و ۳ و ۴ آنهم اغلب به صورت مستأجر ترجیح داده‌اند. با بررسی‌هایی که از نوع کاربری تا شعاع دویست متری خانوارها به عمل آمد مشخص شد که عمده ترین کاربری تا شعاع دویست متری آنها بعد از کاربری‌های مسکونی، کاربری‌های تجاری - خدماتی می‌باشد.

در بخشی تجزیه و تحلیل استنباطی، یافته‌های تحقیق در قالب آزمون فرضیات مورد بررسی قرار گرفتند. همچنین برای تجزیه و تحلیل آماری، نرم افزار SPSS مورد استفاده قرار گرفت که در این تجزیه و تحلیل تکنیک‌های آماری ضریب همبستگی پیرسون و آزمون کای اسکوئر مورد استفاده واقع شدند. در تحقیق حاضر دو فرضیه اساسی ذیل مورد بررسی قرار گرفت:

۱. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و مهاجرت رابطه معنی داری وجود دارد.

۲. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و نوع کاربری اراضی رابطه وجود دارد.

بعد از این که فرض اول مورد آزمون قرار گرفت معلوم گردید که در سطح اطمینان ۹۹ درصد بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و مهاجرت رابطه معنی داری وجود دارد. به عبارت دیگر فرضیه اول تحقیق مورد قبول واقع گردید و جواب مثبت بود. برای آزمون فرضیه دوم تحقیق، جهت حصول به نتیجه مطلوب و بهینه، فرضیه مزبور به چهار فرضیه فرعی تقسیم شد و هر چهار فرضیه طی چهار مرحله مورد آزمون قرار گرفتند در نهایت مشخص شد که فرضیه‌های فرعی اول و دوم رد و فرضیه‌های فرعی سوم و چهارم تأیید می‌شوند.

۱. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک و کاربری مسکونی رابطه معنی داری وجود دارد.

۲. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک و کاربری تجاری - خدماتی رابطه معنی داری وجود دارد.

۳. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک و کاربری درمانی - بهداشتی رابطه معنی داری وجود دارد.

۴. بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک و کاربری آموزشی رابطه معنی داری وجود دارد.

برنامه‌ریزی شهری برای ایجاد تعادل ساخت اقتصادی - اجتماعی منطقه و استفاده بهینه از فضاهای شهری بسیار محدود سکونتی، بایستی در سطح منطقه و درون محلات مختلف آن فضاهایی را جهت ایجاد مسکن کوچک و ارزان اختصاص دهد. این امر تنها با داشتن نگرش فضایی بر برنامه‌ریزی مسکن میسر است (اساس برنامه‌ریزی فضای مسکن، تخصیص فضاهای مسکونی به نیازهای مسکونی با توجه به محدودیت منابع است) (سعیدنیا، ۱۳۸۵).

برنامه‌ریزان شهری به طور اعم و برنامه‌ریزان مسکن به طور اخص بایستی بر این امر پافشاری کنند که با عدم تثبیت کاربری‌های انتفاعی و تراکم‌های بیش از حد اقل، قیمت کلیه اراضی منطقه در حد، متوسط پایین باقی بماند که در نتیجه آن از ایجاد بهره مالکانه (رانت) جلوگیری بعمل می‌آید، که به نظر می‌رسد این روش جهت عرضه و تقاضا را نیز در منطقه عوض کند به طوری که با تثبیت کاربری اراضی مالک اراضی می‌تواند با عدم عرضه ملک خود تقاضا را زیر فشار بگذارد و موجب افزایش قیمت زمین شود، در حالی که با عدم تثبیت کاربری اراضی، این تقاضاست که هر وقت مناسب دانسته برای انتخاب زمین از میان خیل عظیمی از عرضه کنندگان به انتخاب می‌پردازد و عرضه کننده می‌داند که اگر تن به فروش ندهد با استقرار کاربری در زمینی دیگر در ادامه تقاضایی باقی نخواهد ماند و زمین باید به کاربری پایین تری اختصاص یابد. به منظور کاهش مشکلات مسکن در منطقه یک شهر تهران راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شوند:

- جلوگیری و اجرا و وضع قوانین برای مبارزه با ساخت و ساز بی رویه و رانت مسکن و جلوگیری از سرمایه‌گذاران و سود جریان و سازندگان سنتی و سود جو.
- صنعتی کردن روند تولید مسکن از تولید مصالح تا ساخت مسکن.

- بالا بردن سطح کیفی زندگی و امکانات در بقیه نقاط شهری به منظور جلوگیری از مهاجرت آنها به منطقه یک.
- ایجاد تمهیدات لازم برای کنترل کاربری‌های اراضی و کنترل مناطق محدود به حریم‌ها و ایجاد تعادل در بین کاربری‌های اراضی این منطقه از شهر.
- ایجاد مکانیزم لازم به منظور مسکن با دوام با استفاده از مصالح مناسب.
- مطالعات مکانیابی برای ساخت و احداث تأسیسات زیربنایی و مجتمع‌های مسکونی.
- اعمال سیاست‌های تشویقی جهت کاهش تخریب باغات و خانه‌های ویلایی و جلوگیری از مجتمع سازی در جهت کنترل جمعیت منطقه و جلوگیری از مهاجرت.
- استفاده بهینه از زمین به موازات اصلاح نظام مالکیت اراضی، که در این زمینه مسئله تراکم‌های ساختمانی، تفکیک اراضی و توجه به کاربری‌های مختلف اراضی از جمله مباحثی است که حل مشکلات مسکن به آنها مرتبط می باشد.
- سیاست‌های کنترل جمعیت و جلوگیری از مهاجرت‌های درون شهری.
- کنترل بازار مسکن و حل عناصر تأثیرگذار در قیمت مسکن و نواسانات ناشی از آنها.
- جلوگیری از گسترش بی‌رویه منطقه از سمت شرق و شمال در رعایت حدود استاندارد وضع شده در طرح جامع منطقه.

۷. منابع

۱. احمدی پور، زهرا، ۱۳۷۰، حاشیه‌نشینی در بخش مرکزی کرج، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
۲. بولت‌های اقتصادی مسکن، ۱۳۸۶، تحولات اخیر بازار مسکن، شماره ۳۹.
۳. بولت‌های اقتصادی مسکن، ۱۳۸۶، لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ارتقای کمی و کیفی تولید، عرضه تعادل بخشی بازار مسکن، شماره ۴۰.
۴. بولت‌های اقتصادی مسکن، ۱۳۸۶، اثر هزینه ساخت بنا بر قیمت مسکن، شماره ۴۱.
۵. بولت‌های اقتصادی مسکن، ۱۳۸۶، شاخص‌های تغییرات قیمت‌های مسکن در نیمه دوم سال، شماره ۴۲.
۶. بولت‌های اقتصادی مسکن، ۱۳۸۸، تحولات اخیر بازار مسکن، شماره ۴۳ و ۴۴.
۷. سعیدنیا، احمد، ۱۳۸۵، کتاب سبز راهنمای شهرداریها، جلد دوم، کاربری زمین شهری، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری.
۸. کریم‌خان، علی، ۱۳۸۸، تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در منطقه یک شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، استاد راهنما: دکتر رحمت‌اله فرهودی.
۹. مرکز امار ایران، ۱۳۸۸، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ و آمارهای گذشته.

۱۰. A research on adaptation of historic urban land scapes, the case of the historical city of Tehran. Behrooz, samira :karampour , katayoun.

۱۱. Gruen, claud., (۲۰۰۱), **Dispelling affordable housing myth**, Journal of property management, chicage.