نوع مقاله: پژوهشی
فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
www.jvfc.ir
دوره چهارم، شماره اول، پیاپی (۱۳)، بهار ۱۴۰۲
صص ۴۲-۲۵

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
Future Cities Vision

نقش مسکن مهر در تغییرات جمعیتی و مهاجرپذیری شهرها

سعید زنگنه شهرکی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران [۱]
محمود عدالتی رنجبر: دانشجوی دکتری جغرافیای و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
ارسطو یاری حصار : دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری و روستایی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۹/۱۱ **تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۱۵**

چکیده
مسکن مهر یک تجربه ویژه از مداخله مستقیم دولتها است که در مقیاس گسترده ملی به انجام رسید و در آن علاوه بر کلان شهرها و شهرهای بزرگ به سطوح مختلف شبکه شهری توجه گردید. به همین دلیل، نسبت به برنامه های مشابه خود در کشورهای مختلف دنیا متمایز می‌باشد. مسکن مهر بر جهت جریان مهاجرت ها در شبکه شهری تاثیر داشت، به گونه ای که با افزایش ساخت مسکن مهر به نسبت خانوارهای موجود شهرهای کشور، میزان نرخ رشد جمعیت و نهایتا مهاجرپذیری افزایش یافت و این موضوع، فرضیه تحقیق حاضر را تشکیل داد. روش تحقیق مقاله، توصیفی - تحلیلی است. آمار و اطلاعات از طریق روش کتابخانه‌ای و اسنادی جمع آوری گردید و مطالعات در دو سطح مختلف استانی (۳۱ استان) و نمونه گیری شهری (۴۰ شهر در استانهای مختلف) به انجام رسید. سنجش رابطه بین متغیرهای تحقیق از طریق ضریب همبستگی پیرسون، تراکم کرنل و رگرسیون وزن دار فضایی بررسی شد و یافته‌های آن، فرضیه تحقیق را تایید نمود و هدف بررسی نقش مسکن مهر در تغییرات جمعیتی و مهاجرپذیری شهرهای ایران است. نتایج تحقیق نشان داد که افزایش نسبت تولید مسکن ارزان قیمت در شهرها سبب افزایش رشد جمعیت و در نهایت مهاجرپذیری آنها شده است و بیشترین تاثیر جمعیتی در درون شبکه شهری را شهرهای کوچک و متوسط پذیرفته اند. پیشنهادهای مقاله نیز شامل توانمندسازی، پراکنده سازی و توسعه درون زا می باشد.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، مهاجرت، مسکن ارزان قیمت

۱ . **نویسندهٔ مسئول:** saeed.zanganeh@ut.ac.ir

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

مقدمه

امروه مقوله مسکن یکی از بخش های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی، فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حایز اهمیت بوده، همانند موتور رشد و توسعه عمل می نماید (احمدی و همکاران، ۱۳۹۹). با شکل‌گیری دولت های اقتصاد رفاه در کشورهای توسعه یافته و به ویژه از دهه ۱۹۷۰، با همگانی شدن برنامه ریزی و سیاستگذاری های اجتماعی در کشورهای در حال توسعه، نظریه پردازی های بسیار گسترده ای در ضرورت و چند و چون این سیاست ها آغار شده و طی ۴ دهه اخیر مبنای بسیاری از برنامه ها و سیاست های دولت ها با گرایش و اهداف متفاوتی بوده است (رهپوساخت شارستان، ۱۳۹۳: ۵۷). سیاست تامین مسکن ارزان قیمت معطوف به تامین رفاه اجتماعی برای ساکنین شهر است و مسکن مهر دارای رویکرد ساخت مسکن اجتماعی است[۲] (نورائی و کهن،۱۳۹۷: ۱۲۵). عرضه مسکن ارزان‌قیمت در بازار و دسترسی گروه‌های درآمدی پایین به آن، از اصلی‌ترین رهیافت‌های توسعه اقتصادی کشورها به‌شمار می‌آید و تمام دولتها سعی بر تحقق آن را دارند (ابراهیمی و آقایی، ۱۴۰۰). ساخت مسکن اجتماعی از سیاست های برنامه‌ریزی کشور در ۶۰ سال گذشته بوده که با احداث مسکن کوی سیزده آبان (نهم آبان سابق) جهت اسکان حاشیه نشین های تهران در قبل از انقلاب، آغاز گردید (عدالتی، ۱۳۸۵: ۳۳) و با ساخت مسکن مهر به لحاظ مقیاس مداخله دولت به اوج خود رسید.

هدف دولت از اجرای طرح مسکن مهر، ایجاد عدالت اجتماعی از طریق تأمین سریع، ارزان و باکیفیت مسکن برای گروههای کم درآمد بود (صبحیه و ردایی،۱۳۹۴: ۹۲) و در واقع می توان گفت که مسکن مهر، تامین انبوه مسکن برای اقشار کم درآمد بوسیله دولت، تسهیلات بانکی و کمک خود متقاضیان می باشد (هزار جریبی و امامی غفاری،۱۳۹۸: ۱۱۳).

پس از ابلاغ طرح مسکن مهر، درخواست صدور پروانه های مسکن مهر به شهرداری‌های مختلف کشور ارجاع گردید که به نظر می رسد که بیشترین تقاضای صدور پروانه در خلال بین سالهای ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰ انجام شده است. البته مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نشان می دهد که موافقت‌های اولیه برای اختصاص زمین به مسکن مهر تا سال ۹۱ نیز ادامه داشته است که شامل مصوبه مصوبه شورایعالی در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۳ با موضوع مغایرت اساسی شهر جواد آباد برای احداث ۹۰۰ واحد مسکونی در قالب مسکن مهر توسط بخش خصوصی بوده است.

طرح مسکن مهر در شرایطی اجرا شد که نیاز به کنترل قیمت مسکن ضرورت داشت و به همین دلیل، شتاب زدگی در اجرای آن سبب شد تا بدون توجه به نیازهای مکانی و ضرورت ها و تفاوت های هر منطقه و استان به صورت یکسان در تمام کشور اجرا شود (علاء الدینی و جمشیدی نسب، ۱۳۹۴: ۲۴۳)، از این رو با احداث مساکن بیش از حد نیاز واقعی برخی از شهرها، واحدهای مسکونی فاقد متقاضی تا سالهای اخیر عرضه گردیده است. به نظر می رسد طرح مسکن مهر با مساله شهرنشینی در ایران رابطه غیرقابل انکاری دارد. سوال اصلی اینجاست که احداث مسکن مهر چه تاثیری بر روند مهاجرت و شهرنشینی در ایران داشته است، آیا مسکن مهر به کاهش جمعیتی کلان شهرها و توزیع متعادل جمعیت منجر شده است یا اینکه باعث جذب جمعیت از سوی روستاها و شهرهای کوچک به سمت حاشیه شهرهای بزرگ گردیده است؟ (رهپوساخت شارستان، ۱۳۹۳: ۲۲۶).

تحرک سکونتی به عنوان محصولی از فرصت های مسکن و در پی نیازها و انتظارات خانواده ها از محل سکونت خود مورد توجه می باشد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۹: ۲). در برنامه ریزی اولیه طرح مسکن مهر، در راستای جلوگیری از مهاجرت افراد، به ویژه از روستاها و شهرهای کوچک به کلان شهرها برای متقاضیان شرط حداقل پنج سال سابقه

۲. رویکردهای غالب تامین مسکن گروههای کم درآمد شامل رویکرد ساخت مسکن اجتماعی، رویکرد ارائه زمین و خدمات و رویکرد توانمندسازی و ایجاد قوانین و مقررات حمایتی می باشد (نورائی و کهن: ۱۳۹۷: ۱۲۵).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

سکونت در نظر گرفته شد اما در عمل، از آغاز ثبت نام واحدها، به این شرایط چندان توجه نگردید و حتی با تصویب آزادسازی نقل و انتقال مسکن مهر، دیگر هیچ سدی بر سر راه مهاجرت متقاضیان مسکن مهر وجود نداشت (بابایی و راسخ، ۱۳۹۴: ۴۴). رابطه تامین مسکن و مهاجرت، موضوعی پذیرفته شده در شهرهای جدید می باشد، به عنوان مثال تحقیقات صورت گرفته در شهر صدرای شیراز نشان می دهد که حدود ۶۴ درصد از ساکنین شهر صرفا با انگیزه تامین مسکن اقدام به مهاجرت به شهر نموده اند (رهپوساخت شارستان، ۱۳۹۳: ۲۳۹). اما آیا شهرهای موجود در شبکه شهری کشور (از روستا شهر تا کلانشهر) نیز با مهاجرین تازه وارد با هدف تامین مسکن، روبرو بوده اند؟

بررسی سابقه احداث مسکن در ایران نشان می دهد که تا قبل از رویکرد مسکن مهر، تامین مسکن در سطح ملی مورد توجه قرار نگرفته و ساخت مسکن ارزان قیمت در مقیاس شهرهای متوسط و کوچک به اجرا نرسیده است. به نظر می رسد که تحول نرخ رشد جمعیت در سطح برخی از شهرها که متفاوت با روندهای موجود بوده، برآیندی از نحوه نگرش و رویکرد غالب برنامه ریزی مسکن در این دوره است و نحوه توزیع مسکن مهر با نحوه جذب و پراکندگی مهاجرتها رابطه داشته است. در این تحقیق سعی شده است تا به بررسی نحوه رابطه و همبستگی متغییرها و همچنین دامنه و ابعاد تاثیرگذاری پرداخته شود.

بابایی و قربان پور راسخ (۱۳۹۴) در مقاله ای تحت عنوان ابعاد جرم زایی مسکن مهر به بررسی موضوع جرم زایی در مجموعه های مسکن مهر پرداختند. براساس یافته های تحقیق نوع برنامه ریزی و مسائل موجود در این مجموعه ها سبب تقویت مهاجرت گردیده و با افزایش مهاجرت وقوع جرم در شهرها تحت تاثیر قرار گرفته است. همچنین در طرح «ارزیابی طرح مسکن مهر» که از سوی معاونت مسکن راه و شهرسازی به شرکت رهپوساخت شارستان در سال ۱۳۹۰ واگذار گردید مهاجرت به مجموعه های مسکن مهر را ناشی از ایجاد اشتغال، تولید انبوه مسکن و کاهش نرخ اجاره نشینی بیان نموده است. علی بیگی و مهدی زاده (۱۳۹۷) در تحقیقی با عنوان بررسی اثرات پروژه های مسکن مهر بر مهاجرت‌های روستایی – شهری به بررسی مهاجرپذیری محله جانبازان شهر ایلام پرداخته اند. نتایج تحقیق نشان داد که ارائه تسهیلات بانکی به متقاضیان مسکن مهر و نظارت مستقیم دولت بر پروژه ها سبب گردیده که روستائیان نسبت به تملک این واحدها متمایل گردند و این موضوع سبب تقویت مهاجرت های روستا به شهر شده است. همچنین حیدری مقدم و دیگران (۱۳۹۸) در بررسی و ارزیابی سیاست های مسکن گروههای آسیب پذیر در کسب رضایت ساکنین به مطالعه سایت ۳۰۰۰ واحدی مسکن مهر شهر خرم آباد (سایت کمالوند) پرداختند. نتایج تحقیق گویای آنست که علت عدم رضایتمندی از وضعیت اجتماعی ناشی از کمبود شدید خدمات و عدم احساس امنیت به دلیل شلوغی و مهاجرپذیری شدید روستائیان است.

مقایسه بین پژوهش های مختلف انجام شده در زمینه مسکن مهر نشان می دهد که تحقیقات مختلف مسکن مهر، به کیفیت سکونت، مکانیابی، طراحی و تامین خدمات رفاهی توجه داشته‌اند و هیچ یک به شیوه‌ای علمی، تاثیرات آن را بر شبکه و الگوی مهاجرت مورد توجه قرار نداده‌اند. لازم به توضیح است که اکثر مطالعات و پژوهش های مرتبط با مهاجرت، موضوعات مختلفی را در رابطه با حاشیه‌نشینی، افزایش اجاره بها، کاهش دسترسی به خدمات و افزایش قیمت مسکن را بررسی نموده‌اند و در مقابل تحقیقات بسیار اندکی به تاثیر تولید مسکن بر مهاجرت پرداخته اند که می تواند به عنوان یک ابزار سیاست گذاری تاثیر گذار مورد استفاده دولت ها قرار گیرد.

مبانی نظری

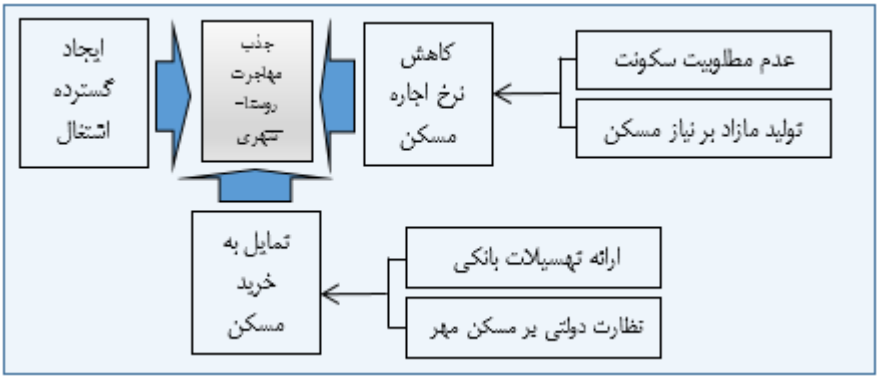
نظریه ها و رویکردها

نظریه های مختلفی در مورد عوامل موثر بر مهاجرت ارائه شده است که می توان به قوانین مهاجرت روان اشتاین (۱۸۵۵)، نظریه مهاجرت اورت. اس. لی (۱۹۶۶) و بازده اقتصادی لاری ساستاد (۱۳۹۲) اشاره نمود (طاهری، ۱۳۷۶). در

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

مقابل گوریرو و همکارانش اعتقاد دارند که دولت ها با تنظیم سیاست های مالیاتی بر مهارت کارگران مهاجر می توانند جریانهای مهاجرتی را تعدیل کنند (Guerreiro et al., 2020). در هر یک از نظریه های مهاجرت، موضوعات مختلفی نظیر تامین اشتغال، افزایش درآمد، کاهش هزینه های زندگی و روابط اجتماعی مورد نظر قرار گرفته است. به نظر می رسد که علیرغم شتابزدگی طرح مسکن مهر در تهیه مطالعات، به دلیل افزایش اشتغال و کاهش هزینه های سکونت سبب جذب مهاجرین روستایی به شهرهای مختلف کشور شده است و عمده ساکنین مسکن مهر را مهاجرین روستایی تشکیل می دهند (ملکی و همکارن، ۹۴: ۱۵۶).



شکل ۱ : تاثیرات مسکن مهر بر جذب مهاجرت های روستا- شهری، ماخذ : یافته های پژوهش

عوامل افزایش جمعیت و جذب مهاجرت در مجموعه های مسکن مهر را می توان به شرح زیر بیان نمود:

الف) تاثیر ایجاد اشتغال مسکن مهر بر جذب مهاجرین به شهر : بخش مسکن نوعی سرمایه گذاری در توسعه منابع اجتماعی و انسانی می باشد و امکان بالایی برای اشتغال فراهم می آورد (وفادار اصغری، کرد و سالار زرهی: ۲). بر اساس تحقیقات پی یون[3] (۲۰۰۸) و لانگ[4] (۲۰۱۱)، به دنبال ایجاد اشتغال در شهرهای کوچک، مهاجرین روستایی جذب این شهرها می شوند و مهاجرت به شهرهای بزرگ کاهش می یابد (میری و همکارن، ۱۳۹۳: ۷۶). طرفداران نظریه نقش شهرهای کوچک در امر توسعه، معتقدند در صورت تامین امکانات شغلی، تعلیم و تربیت و دیگر نیازهای اساسی در شهرهای کوچک، مسیرهای مهاجرتی تغییر یافته، به جای شهرهای بزرگ، شهرهای کوچک مقصد نهایی مهاجرین روستایی خواهد بود (شکوئی، ۱۳۷۳: ۴۱۴ – ۴۱۳).

ب)تاثیر کاهش اجاره در مساکن مهر بر جذب مهاجرین : به طور معمول جریان های مهاجرتی سبب افزایش قیمت و اجاره بهای مسکن می شوند(Mussa et al., 2019; Wang, Hui and Sun: 2017). در شهرهای با مهاجرت بالا به طور مداوم قیمت مسکن و اجاره بها در حال افزایش است (sharpe, 2019: 14)، اما نرخ اجاره در مجموعه های مسکن مهر کاهش یافته است (رهپوساخت شارستان، ۱۳۹۷). دلایل کاهش اجاره به شرح زیر می باشد:

۱) عدم مطلوبیت های سکونت (رضایت مندی پایین) در مجموعه های مسکن مهر: بر مبنای نظر سنجی های انجام شده بسیاری از ساکنین مسکن های مهر از سکونت در محله خود رضایت ندارند و این خانوارها تمایل دارند تا در اولین فرصت جابجا شوند. عوامل موثر بر عدم مطلوبیت سکونت در برخی از مجموعه های مسکن مهر شامل مکانیابی نامناسب و دوری از شهر (برنامه ریزان توسعه اقتصادی آپادانا، ۱۳۸۹؛ جهانشاهلو، درودی و شهریاری، ۱۳۹۳؛ پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳؛ شکوهی و ارفعی، ۱۳۹۴)، فقدان یا کمبود خدمات و زیرساخت های مورد نیاز(یزدانی، احمدی و پاشازاده،

3. Puwen
4 . Long

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

۱۳۹۸؛ فیروزی، نعمتی و داری پور، ۱۳۹۵؛ حجازی، ۱۳۹۳؛ جهانشاهلو، درودی و شهریاری، ۱۳۹۳؛ رفیعیان و همکارن،۱۳۹۳؛ رضایی و کمائی زاده، ۱۳۹۱)، طراحی نامناسب واحدهای همسایگی (جافری و همکاران، ۱۳۹۸) وجود آسیب‌های اجتماعی (خراسانی و همکاران، ۱۳۹۶؛ بابایی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۴؛ صفایی پور و زادولی خواجه، ۱۳۹۶)، ناپایداری اجتماعی (Karji et al,. 2019) ، سطح پایین شاخصه های کیفی مسکن (قائد رحمتی و بهمنی، ۱۳۹۵: ۶۳) ، دسترسی نامناسب به حمل و نقل، استحکام نامناسب بنا (پوراحمد، عاشوری و حاتمی، ۱۳۹۸)، کیفیت طراحی و سیما و منظر شهری و ... است که سبب عدم تمایل به سکونت اقشار متوسط گردیده و با خالی ماندن بخشی از واحدهای مسکونی، نرخ اجاره بهای مسکن کاهش یافته است.

۲) تولید مسکن مازاد بر نیاز در برخی از شهرهای کشور که سبب عرضه واحدهای مسکونی فاقد متقاضی شده و موجب کاهش قیمت مسکن و نرخ اجاره در آنها گردیده است.

ج) ارائه تسهیلات بانکی به مسکن مهر : ارائه تسهیلات بانکی یکی از عوامل تشویق مهاجرتهای روستا به شهر بوده است. از سویی دیگر تسهیلات بانکی بخش مسکن، سبب توسعه این بخش شده که خود عامل ایجاد اشتغال و جذب مهاجرت است (Simone and Walks, 2017).

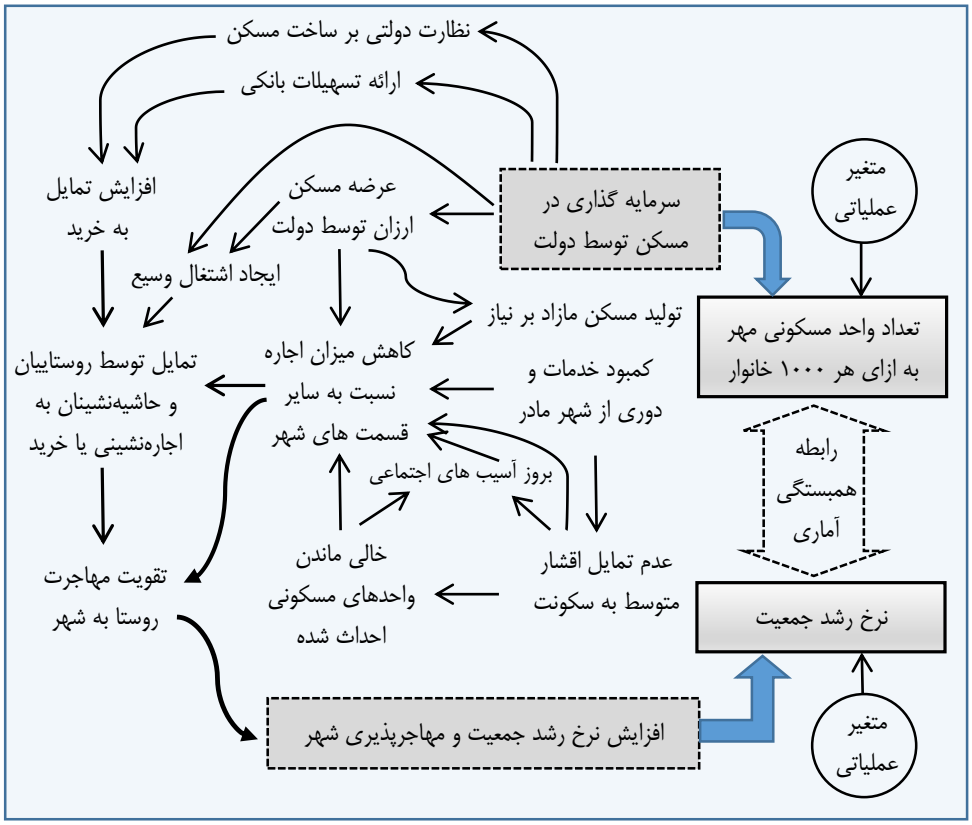
د) مصوبه های دولتی مرتبط با مسکن مهر مانند مصوبه آزادسازی نقل و انتقال مسکن مهر.

بر مبنای مصوبات قانونی، طرح های توسعه ملی و سیاست های اجرایی کشور می توان شبکه شهری کشور را در قالب هشت طبقه جمعیتی تقسیم نمود :۱) روستا شهر (کوچک، متوسط و بزرگ) با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر؛ ۲) شهر کوچک با جمعیت ۵۰-۲۶ هزار نفر ؛ ۳) شهر متوسط کوچک با جمعیت ۱۰۰-۵۱ هزار نفر؛ ۴) شهر متوسط بزرگ با جمعیت ۲۵۰-۱۰۱ هزار نفر؛ ۵) شهر بزرگ با جمعیت ۵۰۰-۲۵۱ هزار نفر ؛ ۵) کلان شهر با جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر[۵]

۵ . براساس جمعبندی منابع مختلف (عظیمی آقداش، ۱۳۹۴؛ دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸؛ کامیار، ۱۳۸۵؛ طرح جامع مسکن، ۱۳۹۴؛ احسن، ۱۳۷۸).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]



شکل ۲ : مدل مفهومی پژوهش

روش تحقیق

پژوهش حاضر دارای اهداف نظری و کاربردی است و از روش توصیفی – تحلیلی استفاده کرده است. داده های پژوهش از نوع کمی است و با استفاده از روش کتابخانه ای شامل سرشماری های رسمی نفوس و مسکن و آمارهای منتشره مسکن مهر گردآوری شده است. همچنین از طریق مصاحبه با مسئولین و کارشناسان شهری و استانی (شهرداری، راه و شهرسازی و ...)، داده های آماری و نتایج، مورد تدقیق قرار گرفته است.

جامعه آماری پژوهش، شهرهای کل کشور است و نمونه مطالعاتی آن در دو سطح استانی شامل ۳۱ استان کشور و سطح شهری شامل ۴۰ شهر در استانهای مختلف کشور بررسی گردیده است که دارای پراکندگی فضایی مناسبی بوده و سطوح مختلف شبکه شهری (کلان شهر، شهر بزرگ و ...) را در برمی‌گیرد. روش تجزیه و تحلیل اطلاعات با توجه به مقیاس اندازه گیری متغیرها (مقیاس نسبی) از مدل آمار استنباطی و با استفاده از مدل ضریب پیرسون جهت سنجش رابطه همبستگی بین متغیرهای عملیاتی بهره برده شده است.

متغیرهای پژوهش شامل دو متغیر اصلی است که شامل متغیرهای میزان نرخ رشد سالیانه جمعیت و شاخص مسکن مهر می‌باشد. نرخ رشد سالیانه جمعیت به عنوان متغیر وابسته تعریف گردیده و آمارهای جمعیت در دوره های ۱۳۹۵ و ۱۳۸۵ با استفاده از فرمول روش ریاضی $P_t= P_0(1+r)^t$ جهت محاسبه نرخ رشد سالیانه مورد استفاده قرار گرفته است. شاخص مسکن مهر، متغیر مستقل تحقیق محسوب شده است که مقدار آن از طریق فرمول زیر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری سال ۱۳۸۵ (که ابتدای زمان ساخت مسکن مهر می باشد) محاسبه شده است :رابطه(۱).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

تعداد مسکن مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری (شاخص مسکن مهر) = $\frac{\text{تعداد مسکن مهر اجرا شده در یک نقطه شهری یا نقاط شهری یک استان}}{\text{تعداد خانوار سال ۱۳۸۵ در همان نقطه شهری یا نقاط شهری همان استان بر مبنای سرشماری رسمی}} \times ۱۰۰۰$

جدول ۲. متغیرهای اصلی و شاخصها

نوع متغیر	نام متغیر	مقیاس اندازه گیری
متغیر وابسته	نرخ رشد سالیانه جمعیت شهری در دهه ۹۵-۱۳۸۵	نسبی
متغیر مستقل	شاخص مسکن مهر (تعداد مسکن مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری)	نسبی

پس از محاسبه شاخص ها، پراکندگی شاخص مسکن مهر از طریق شاخص تراکم کرنل در ArcMap بررسی شده است و در تراکم های مختلف، نسبت افزایش جمعیت (دوره ۹۵-۱۳۸۵) محاسبه شده، سپس رگرسیون وزن دار فضایی مورد استفاده قرار گرفته است.

محدوده مورد مطالعه

آمارهای پژوهش حاضر در دو سطح الف) نقاط شهری استان به تفکیک شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر و کل نقاط شهری استان و ب) نقاط شهری بر حسب شبکه شهری مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. در سطح نقاط شهری استان، کل جامعه آماری یعنی تمام استانهای کشور بررسی شده است و در سطح نقاط شهری، حجم نمونه مطالعاتی به تعداد ۴۰ شهر از شهرهای مختلف کشور است که دارای پراکندگی فضایی و طبقات مختلف شبکه شهری قرار دارد.

جدول ۳. سطح اول پژوهش – نقاط شهری استانهای کشور (کل جامعه آماری)

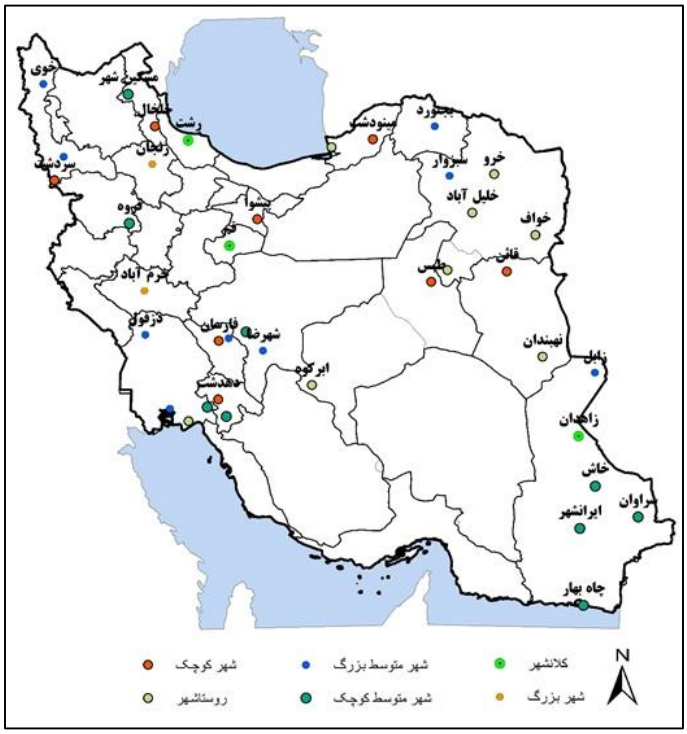
تعداد	نام استان
۳۱	آذربایجان شرقی، آذربایجان غربی، اردبیل، اصفهان، البرز ، ایلام، بوشهر، تهران، چهارمحال و بختیاری، خراسان جنوبی، خراسان رضوی، خراسان شمالی، خوزستان، زنجان، سمنان، سیستان و بلوچستان، فارس، قزوین، قم، کردستان، کرمان، کرمانشاه، کهگیلویه و بویر احمد، گلستان، گیلان، لرستان، مازندران، مرکزی، هرمزگان، همدان، یزد
بررسی ها به تفکیک شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر استان، بالای ۲۵ هزار نفر استان و مجموع نقاط شهری استان به انجام رسیده است.	

جدول ۴. سطح دوم پژوهش - شهرهای نمونه مطالعاتی منتخب بر حسب شبکه شهری

نوع شهر	جمعیت (هزار نفر)	نام شهر (استان)
روستاشهر	-۲۵	ابرکوه (یزد)، بشروئیه (خراسان جنوبی)، خلیل آباد، خرو، خواف (خراسان رضوی)، گمیش تپه (گلستان)، نهبندان (خراسان جنوبی)، هندیجان (خوزستان)
شهر کوچک	۲۵-۵۰	پیشوا (تهران)، خلخال (اردبیل)، دهدشت (کهگیلویه و بویر احمد)، سردشت (آذربایجان غربی)، فارسان (چهار محال و بختیاری)، قائن، طبس(خراسان جنوبی)، مینودشت (گلستان)
شهر متوسط کوچک	۵۱-۱۰۰	ایرانشهر، چابهار، خاش، سراوان (سیستان و بلوچستان)، مشکین شهر (اردبیل)، فولادشهر(اصفهان)، بهبهان (خوزستان)، قروه (کردستان)، دوگنبدان (کهگیلویه و بویر احمد)
شهر متوسط بزرگ	۱۰۱-۲۵۰	شهررضا، شاهین شهر (اصفهان)، خوی، مهاباد (آذربایجان غربی)، شهر کرد (چهار محال و بختیاری)، سبزوار (خراسان رضوی)، بجنورد (خراسان شمالی)، بندر ماهشهر، دزفول (خوزستان)، زابل (سیستان و بلوچستان)
شهر بزرگ	۲۵۱-۵۰۰	خرم آباد (لرستان)، زنجان (زنجان)
کلان شهر	+۵۰۰	رشت (گیلان)، زاهدان (سیستان و بلوچستان)، قم (قم)

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]



شکل ۳ : شهرهای نمونه مطالعاتی پژوهش

یافته های تحقیق

ویژگی های کلی خانوار و مسکن مهر در سطح استانهای کشور

بر مبنای اطلاعات موجود تا سال ۱۳۹۱، تعداد واحد مسکونی مهر در کل کشور برابر با ۱۷۹۷۱۶۹ واحد بوده است (حسینی، ۱۳۹۳)، در سال ۱۳۸۵ که سال شروع پروژه های مسکن مهر است، بر اساس سرشماری رسمی، تعداد خانوار شهری کشور برابر با ۱۲۳۶۴۰۸۲ خانوار بوده است، به بیانی در کل کشور، تعداد ۱۴۵ واحد مسکونی مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری در دستور کار قرار گرفته بود که در مراحل مختلف تملک زمین، ساخت یا تحویل به متقاضی قرار داشتند. جدول(۵).

جدول ۵. تعداد واحد مسکونی مسکن مهر و شاخص های آن به تفکیک استان تا سال ۱۳۹۱

استان	شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	شهرهای جدید	جمع کل استان	شاخص مسکن مهر	نرخ رشد جمعیت شهری ۹۵ –۸۵
آذربایجان شرقی	۳۷۴۷۰	۱۶۱۹۲	۳۵۳۰۳	۸۸۹۶۵	۱۴۰	۱,۴
آذربایجان غربی	۳۱۶۲۳	۱۱۴۳۵	۰	۴۳۰۵۸	۱۰۹	۲,۲
اردبیل	۳۴۸۸۲	۵۸۶۱	۰	۴۰۷۴۳	۲۳۸,۷	۲
اصفهان	۶۶۹۱۲	۲۷۳۱۹	۴۹۴۴۰	۱۴۳۶۷۱	۱۴۰,۱	۱,۹
ایلام	۱۱۱۱۰	۱۹۹۷	۰	۱۳۱۰۷	۱۸۷,۵	۱,۶
بوشهر	۱۶۷۴۰	۱۱۸۴۷	۴۹۹۷	۳۳۵۸۴	۲۶۲,۳	۳,۳
تهران	۸۹۹۵۰	۳۹۶۹۸	۱۱۱۲۷۶	۲۴۰۹۲۴	۸۲	۱,۸
البرز	۳۳۸۵۱	۸۴۴۵	۵۳۸۶۹	۹۶۱۶۵	۱۹۲,۶	۲,۴
چهارمحال و بختیاری	۱۲۶۶۶	۶۵۳۴	۰	۱۹۲۰۰	۱۸۲,۶	۲,۳
خراسان جنوبی	۱۹۱۲۱	۷۰۴۰	۰	۲۶۱۶۱	۳۲۳,۸	۲,۴

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

خراسان رضوی	۵۳۳۹۵	۱۹۱۴۲	۴۴۴۷۴	۱۱۷۰۱۱	۱۱۸٫۶	۲٫۱
خراسان شمالی	۲۱۱۹۸	۵۲۲۲	۰	۲۶۴۲۰	۲۶۹٫۷	۱٫۵
خوزستان	۷۸۲۳۸	۱۳۱۱۸	۱۲۱۴۳	۱۰۳۴۹۹	۱۶۹٫۴	۱٫۷
زنجان	۲۷۷۲۷	۳۶۸۹	۰	۳۱۴۱۶	۲۱۹٫۹	۲٫۵
سمنان	۲۸۴۱۰	۴۹۸۳	۰	۳۳۳۹۳	۲۷۶٫۵	۲٫۴
سیستان و بلوچستان	۱۴۲۲۱	۳۴۹۳	۰	۱۷۷۱۴	۷۸٫۵	۱٫۳
فارس	۴۸۳۴۲	۳۱۶۲۳	۲۶۸۲۰	۱۰۶۷۸۵	۱۶۶	۲٫۱
قزوین	۴۲۲۷۱	۵۲۵۸	۰	۴۷۵۲۹	۲۳۳٫۹	۱٫۹
قم	۳۶۹۹۶	۲۶۷۰	۰	۳۹۶۶۶	۱۶۱	۲٫۳
کردستان	۳۶۱۷۳	۴۹۱۳	۰	۴۱۰۸۶	۱۹۶٫۶	۲٫۸
کرمان	۳۲۸۹۳	۱۰۵۶۹	۰	۴۳۴۶۲	۱۱۸٫۵	۱٫۸
کرمانشاه	۴۹۱۷۶	۶۲۱۶	۰	۵۵۳۹۲	۱۷۹٫۶	۱٫۶
کهگیلویه	۱۱۶۶۵	۵۰۴۵	۰	۱۶۷۱۰	۲۷۵٫۳	۲٫۵
گلستان	۳۰۷۳۸	۹۶۱۲	۰	۴۰۳۵۰	۲۰۵٫۵	۲
گیلان	۵۰۵۵۸	۱۸۴۹۵	۰	۶۹۰۵۳	۱۸۷٫۶	۲٫۱
لرستان	۴۱۲۴۵	۴۴۳۹	۰	۴۵۶۸۴	۱۹۲٫۵	۱٫۲
مازندران	۵۴۴۶۶	۱۶۴۲۱	۰	۷۰۸۸۷	۱۶۷٫۱	۱٫۹
مرکزی	۲۲۶۸۵	۱۰۵۳۷	۵۹	۳۳۲۸۱	۱۳۱٫۲	۱٫۷
هرمزگان	۳۸۳۴۱	۱۴۰۲۹	۳۰۱	۵۲۶۷۱	۳۵۱٫۵	۳٫۶
همدان	۲۶۵۳۵	۱۰۳۶۶	۰	۳۶۹۰۱	۱۴۴٫۲	۱٫۲
یزد	۱۸۷۶۹	۳۹۱۲	۰	۲۲۶۸۱	۱۰۹٫۴	۲٫۸
جمع	۱۱۱۸۳۶۷	۳۴۰۱۲۰	۳۳۸۶۸۲	۱۷۹۷۱۶۹	۱۴۵٫۴	۲

ماخذ : حسینی، عبداله، ۱۳۹۳، ص. ۵۴- ۵۲ به نقل از دفتر برنامه ریزی تجهیز منابع و اقتصاد مسکن.

بر مبنای جدول (۵) بیشترین تعداد مسکن مهر به ازای ۱۰۰۰ خانوار موجود، به استان هرمزگان (برابر با ۳۵۲ واحد مسکونی) اختصاص یافت و نرخ رشد جمعیت شهری آن در دوره سرشماری ۹۵ – ۱۳۸۵، برابر با ۳٫۶ درصد به عنوان بالاترین نرخ رشد جمعیت شهری در بین استانهای کشور گزارش شده است. در مقابل کمترین شاخص مسکن مهر برابر با ۷۸ واحد مسکونی به استان سیستان و بلوچستان اختصاص داشت و نرخ رشد جمعیت شهری برابر با ۱٫۳ درصد را تجربه کرده است که بسیار اندک نسبت به میانگین کشوری و سایر استانها می باشد. همچنان که مقایسه آمارهای اولیه در سطح استانهای مختلف نشان داد نوعی هماهنگی یا رابطه بین متغیرها به چشم می خورد.

مطابق با جدول (۶)، بررسی موضوع از طریق طبقه بندی استان های کشور بر حسب تعداد واحدهای مسکونی مهر نشان می دهد که بیشترین میزان شاخص مسکن مهر (بیش از ۳۰۰ واحد مسکونی به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری) به استانهای خراسان جنوبی و هرمزگان اختصاص یافته و در مقابل کمترین آن به استانهای تهران و سیستان و بلوچستان (کمتر از ۱۰۰ واحد مسکونی به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری) اختصاص دارد، همچنین در طبقات مذکور به ترتیب نرخ رشد جمعیت در دوره ۹۵–۱۳۸۵ برابر با ۳٫۱۱ و ۱٫۷۴ درصد بوده است که رابطه بین مسکن مهر و تحول جمعیتی نقاط شهری استانها را نشان می‌دهد.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

جدول ۶. تحول جمعیت شهری استانهای کشور بر حسب شاخص مسکن مهر

شاخص مسکن مهر	تعداد جمعیت (سال ۱۳۸۵)	تعداد جمعیت (سال ۱۳۹۵)	نرخ رشد جمعیت	نام استان
کمتر از ۱۰۰	۱۸۷۷۸۶۴۴	۱۵۵۶۷۹۲۳	۱,۷۴	تهران، سیستان و بلوچستان
۱۰۰ –۱۵۰	۱۸۱۵۹۷۴۵	۱۴۸۸۰۷۵۳	۱,۸۹	آذربایجان شرقی، آذربایجان غربی، اصفهان، خراسان رضوی، کرمان، مرکزی، همدان، یزد
۱۵۱ –۲۰۰	۳۴۳۹۷۰۸	۲۷۹۸۳۰۱	۲,۰۱	ایلام، البرز، چهارمحال و بختیاری، خوزستان، فارس، قم، کردستان، کرمانشاه، گیلان، لرستان، مازندران
۲۰۱ –۲۵۰	۲۱۴۷۹۷۷	۱۶۶۹۴۶۲	۲,۰۹	اردبیل، زنجان، قزوین، گلستان
۲۵۱ –۳۰۰	۱۳۴۸۱۸۹	۹۸۵۳۷۵	۲,۵۵	بوشهر، خراسان شمالی، سمنان، کهگیلویه
بالای ۳۰۰	۵۷۵۰۷۹۴۵	۴۷۳۷۷۵۵۱	۳,۱۱	خراسان جنوبی، هرمزگان
جمع کل	۱۸۷۷۸۶۴۴	۱۵۵۶۷۹۲۳	۱,۹۶	نقاط شهری کل کشور

رابطه مسکن مهر و تحول جمعیت نقاط شهری استان

در این قسمت رابطه همبستگی آماری بین تعداد مسکن مهر و نرخ رشد جمعیت به تفکیک "شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (روستاشهرها)"، "شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر" و "کل نقاط شهری استان" انجام شده است. لازم به توضیح است که در این بررسی، در محاسبه نرخ رشد سالیانه جمعیت، شهرهایی که در دوره ۹۵ – ۸۵ تبدیل به شهر شده اند به دلیل آنکه در سال ۸۵ جزء برنامه های مسکن مهر نبوده‌اند کنار گذاشته شده تا دقت بررسی ها و نتایج تحقیق تحت تاثیر آمار آنها قرار نگیرد. جدول(۷).

جدول ۷. ضریب همبستگی پیرسون و سطح معناداری بین شاخص مسکن مهر و مهاجرت نقاط شهری استانهای کشور

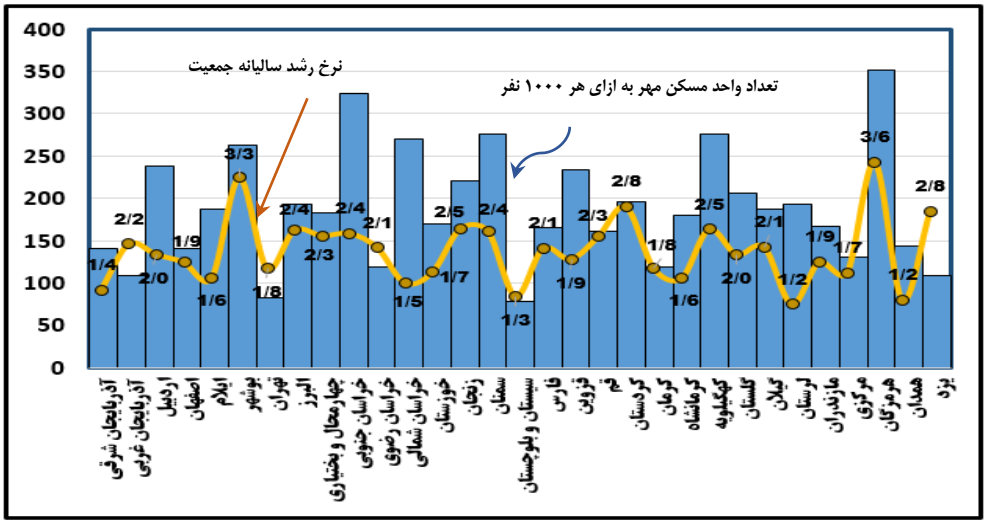
متغیر مستقل	متغیر وابسته	Pearson Correlation	Significant level	Sample size
تعداد مسکن مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	نرخ رشد سالیانه جمعیت شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	۰/۷۲۳	%1	n=31
تعداد مسکن مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	نرخ رشد سالیانه جمعیت شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	۰/۵۰۶	%1	n=31
تعداد مسکن مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری در کل نقاط شهری استان های کشور	نرخ رشد سالیانه جمعیت کل نقاط شهری استان های کشور	۰/۷۳۳	%1	n=31

نتایج نشان می دهد که با آلفای ۱٪ فرضیه تحقیق مبنی بر رابطه بین شاخص مسکن مهر و متوسط نرخ رشد سالیانه جمعیت تایید شده است. این رابطه همبستگی، مستقیم دارد و با افزایش شاخص مسکن مهر در نقاط شهری استان، نرخ رشد جمعیت افزایش یافته است.

شکل ۴، تحول سالیانه جمعیت را بر حسب شاخص مسکن مهر نشان می دهد، استانهای بوشهر، هرمزگان، کهگیلویه، کردستان و سمنان دارای بیشترین نرخ رشد جمعیت شهری بوده اند و به همین نسبت در اکثر آنها، شاخص مسکن مهر بیشتر از سایر استانها بوده است.

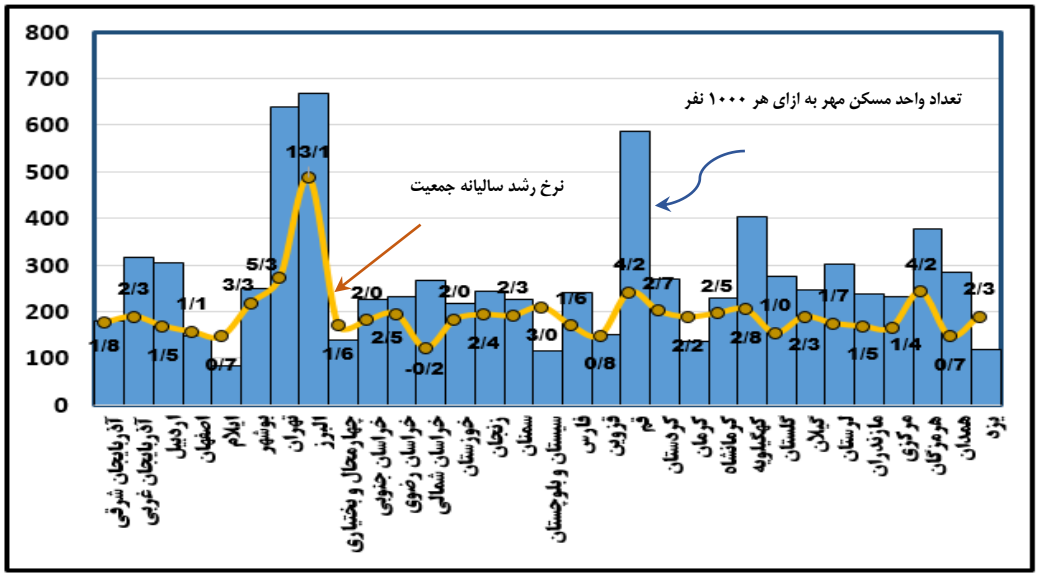
[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]



شکل۴. تحول جمعیت و مسکن مهر نقاط شهری استان های مختلف کشور

بر اساس شکل ۵، روستاشهرهای استانهای البرز، تهران، همدان و قم بیشترین نرخ رشد جمعیت را به خود اختصاص داده اند و به همین نسبت تعداد مسکن مهر این استانها نسبت به سایر استانهای کشور بیشتر است.

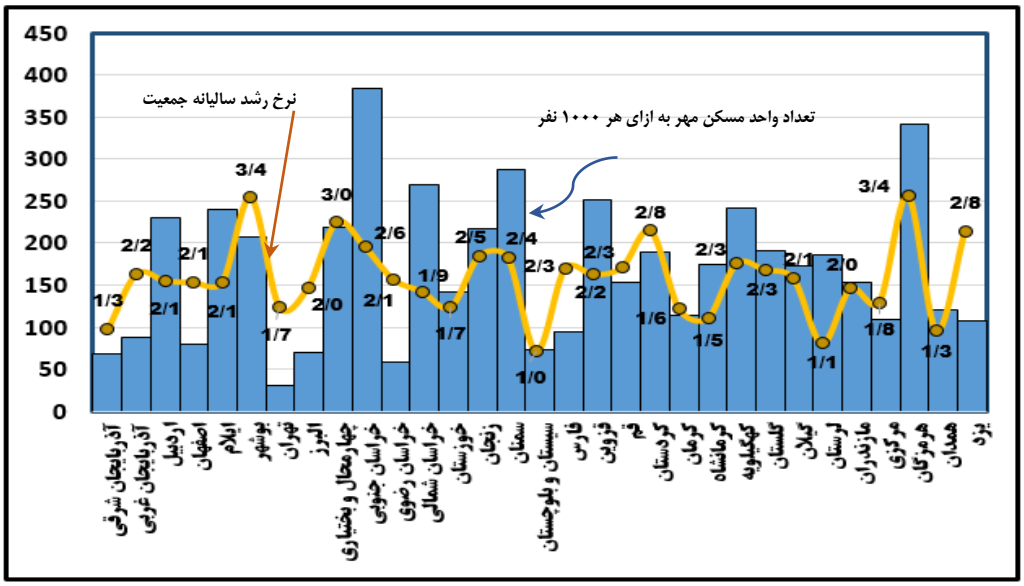


شکل ۵. نرخ رشد جمعیت و مسکن مهر شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (روستاشهرها)

بر مبنای شکل (۶) نیز شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در استانهایی نظیر بوشهر، چهار محال و بختیاری و هرمزگان دارای بیشترین تعداد شاخص مسکن مهر و نرخ رشد جمعیت می‌باشند.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]



شکل ۶. نرخ رشد جمعیت و مسکن مهر شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر

با توجه به نرخ رشد طبیعی کشور در دوره سرشماری ۹۵-۱۳۸۵ که برابر با ۱,۳ درصد بوده است، می‌توان گفت که در اکثر موارد، نرخ های رشد جمعیت بیش از نرخ رشد طبیعی کشور می باشد که به معنای مهاجرپذیری جمعیت است. همچنین حائز اهمیت است که در برخی استانها، نرخ رشد جمعیت روستاشهرها بیشتر از شهرهای متوسط و بزرگ همان استان می باشد و در برخی دیگر، عکس آن است. بر این اساس، تفاضل دو متغیر نرخ رشد جمعیتی و شاخص مسکن مهر بین روستاشهرها و سایر شهرهای استان استخراج و سپس رابطه همبستگی آنها بررسی گردید. نتایج نشان داد که عامل اندازه شهرهای استان در تحول جمعیت تاثیر کمتری نسبت به برنامه های مسکن مهر داشته است، زیرا همبستگی تفاضل متغیرهای فوق با آلفای ۱٪ مورد تایید قرار گرفته است. بنابراین می توان بیان نمود که حتی در درون استانها نیز نسبت احداث مسکن مهر یکی از مهمترین عوامل اثرگذار بر شبکه شهری استان بوده است و میزان تحول جمعیت و مهاجرپذیری شهرهای مختلف فارغ از اندازه شهر، به شدت از این فاکتور تاثیر پذیرفته است.جدول(۸).

جدول ۸. ضریب همبستگی پیرسون و سطح معناداری تفاضل شاخص مسکن مهر و نرخ رشد جمعیت

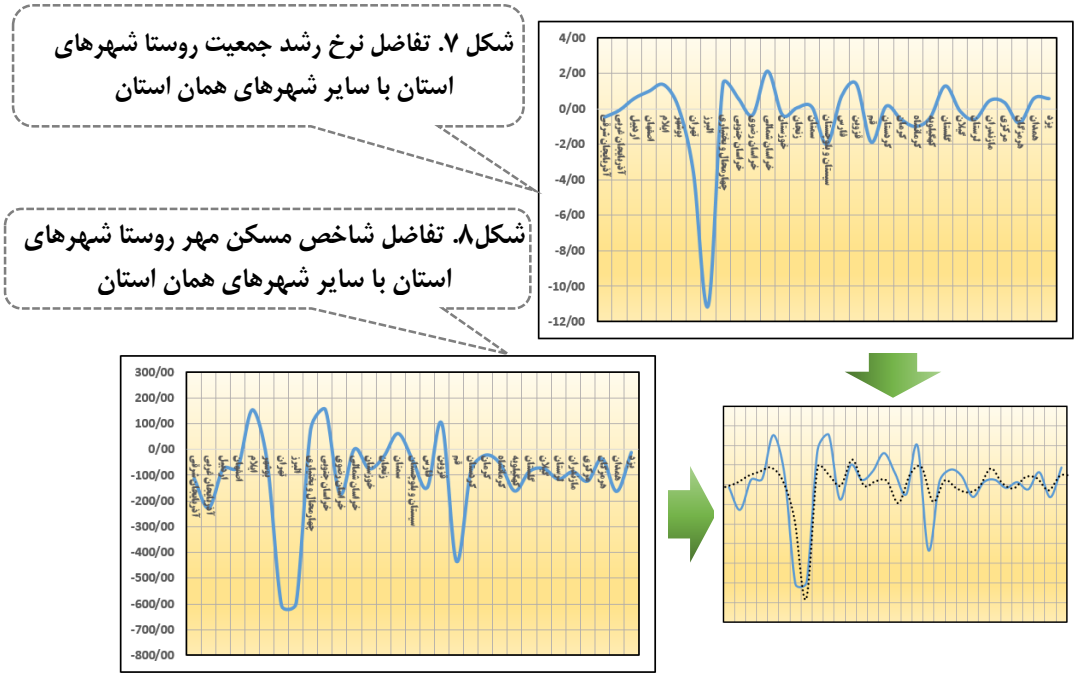
متغیر مستقل	متغیر وابسته	Pearson Correlation	Significant level	Sample size
تفاضل شاخص مسکن مهر بین روستا شهرهای استان با سایر شهرهای استان (شاخص مسکن مهر شامل تعداد مسکن مهر ازای هر ۱۰۰۰ خانوار)	تفاضل نرخ رشد سالیانه جمعیت روستا شهرهای استان با سایر شهرها استان	۰/۵۹۵	%1	n=31

این موضوع را می توان با مقایسه نمودارهای تفاضل شاخص ها دریافت، به عنوان مثال بیشترین حجم سرمایه گذاری ساخت مسکن مهر در استان البرز، بر روی روستاشهرها انجام شده است و بیشترین نرخ رشد جمعیت روستاشهرها در کل کشور اختصاص به این استان دارد، اما در همین استان، نرخ رشد جمعیت شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر بسیار کمتر از روستا شهرهای استان و برخی از استانهای کشور می باشد.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

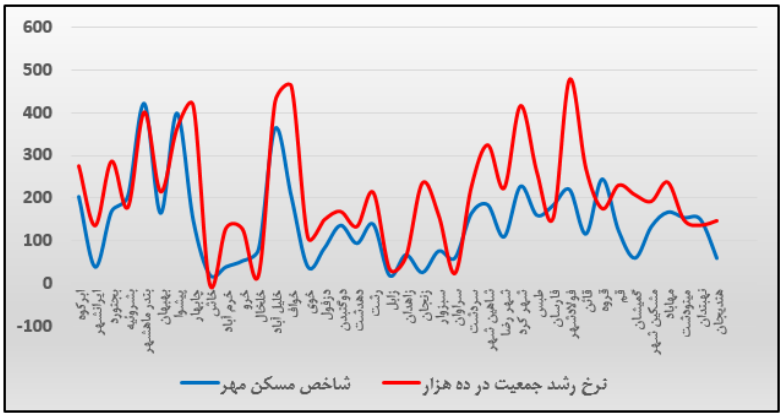
شکل ۷. تفاضل نرخ رشد جمعیت روستا شهرهای استان با سایر شهرهای همان استان

شکل۸. تفاضل شاخص مسکن مهر روستا شهرهای استان با سایر شهرهای همان استان



رابطه بین مسکن مهر و تحول جمعیت شهرهای منتخب

در این مرحله، تعداد ۴۰ شهر در طبقات مختلف شبکه شهری انتخاب گردید و سعی شده است که شهرها دارای پراکندگی فضایی مناسبی در سطح کشور باشند. شکل (۹) وضعیت متغیرهای نرخ رشد سالیانه جمعیت (در ده هزار) و تعداد واحد مسکونی مهر به ازای هر هزار خانوار شهری (شاخص مسکن مهر) در شهرهای منتخب را نشان می دهد. بیشترین شاخص مسکن مهر به شهرهای بندرماهشهر، پیشوا و خلیل آباد اختصاص دارد که دارای بیشترین نرخ رشد جمعیت می باشند.



شکل ۹. وضعیت تحول جمعیت و شاخص مسکن مهر در شهرهای منتخب

بررسی رابطه همبستگی بین متغیرهای نرخ رشد جمعیت و شاخص مسکن مهر در شهرهای نمونه مطالعاتی نشان داد که ضریب پیرسون با آلفای ۱٪ برابر با ۰,۷۱۴ بدست آمده و فرضیه تحقیق مبنی بر تاثیر مستقیم افزایش نسبت مسکن مهر بر تحول جمعیت و مهاجرت، مورد تایید قرار گرفت.جدول(۹) و شکل(۱۰).

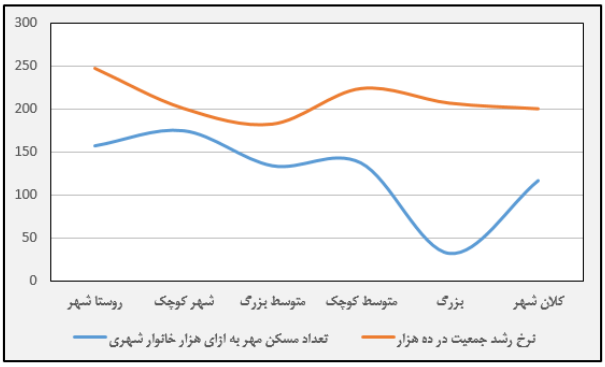
[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

جدول ۹. ضریب همبستگی پیرسون و سطح معناداری بین مسکن مهر و تحول جمعیت در شهرهای منتخب

متغیر مستقل	متغیر وابسته	Pearson Correlation	Significant level	Sample size
تعداد مسکن مهر شهرهای منتخب به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار	نرخ رشد سالیانه جمعیت شهرهای منتخب	۰/۷۱۴	%1	n=40

ماخذ: یافته های پژوهش.

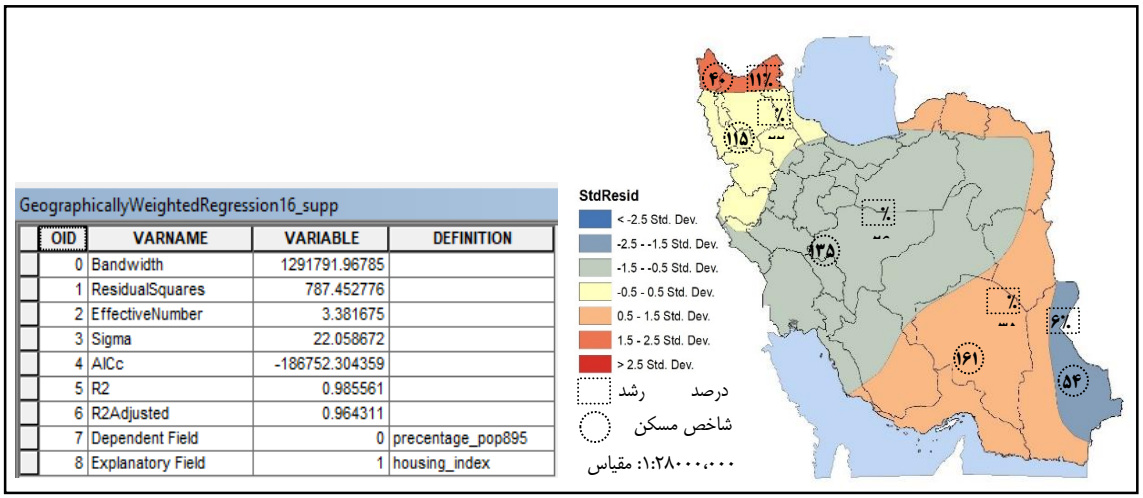


شکل ۱۰. وضعیت تحول جمعیت و شاخص مسکن مهر در شبکه شهری شهرهای منتخب

در بین شهرهای مورد بررسی مشخص گردید که در درون شبکه شهری، شهرهای متوسط و کوچک بیشترین تاثیر را از احداث مسکن مهر پذیرفته اند، در مقابل تولید مسکن مهر بر شهرهای بزرگ کمتر موثر بوده است.

تحلیل تراکم کرنل و رگرسیون وزن دار فضایی

تحلیل پراکندگی شاخص مسکن مهر از طریق تراکم کرنل نشان داد که توزیع شاخص مسکن مهر از شمال غربی کشور به سمت جنوب شرقی یک روند فضایی افزایشی دارد و میزان برخورداری در حاشیه شرق و شمال شرقی کشور بیشتر از سایر قسمت ها است. همچنین پراکندگی درصد کلی افزایش جمعیت در پهنه های تراکم شاخص مسکن مهر، نشان داد که به همین نسبت از سمت شمال غربی کشور به سمت جنوب شرقی و حاشیه شرقی و شمال شرقی، روند فضایی افزایشی است. به طوری که از ۱۱ درصد در شمال غربی کشور به ۳۵ درصد در قسمت های جنوبی رسیده است.شکل(۱۱).



شکل ۱۱. رگرسیون وزن دار فضایی متغیرهای شاخص مسکن مهر و درصد رشد جمعیت در پهنه های تراکمی کرنل

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

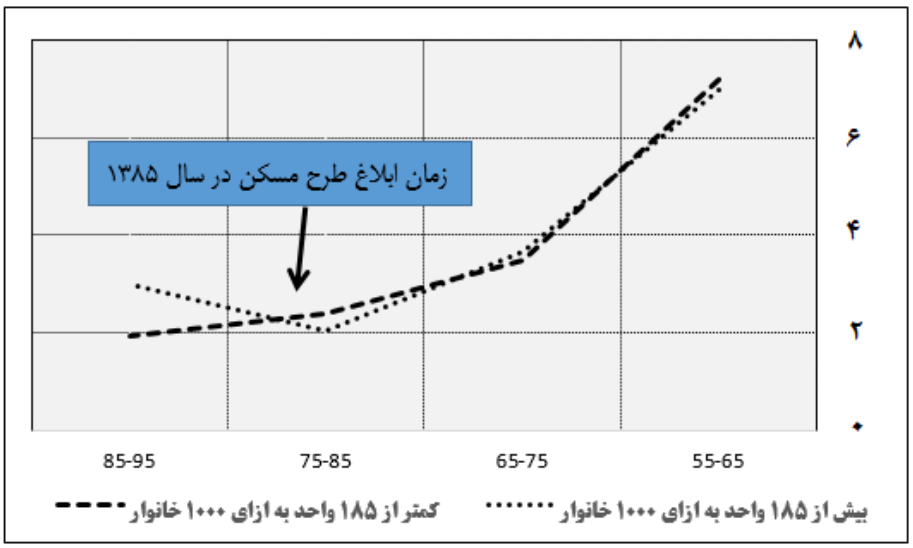
[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

با توجه به هم پوشانی روندهای فضایی، شاخص تراکم کرنل (تراکم مسکن مهر و درصد افزایش جمعیت) در پهنه های تراکمی استفاده شد و از طریق رگرسیون وزن فضایی، رابطه این دو متغیر مورد سنجش قرار گرفت. در این تحلیل، درصد رشد جمعیت به عنوان متغیر وابسته انتخاب گردید وو. نتایج نشان داد که در بین ۹۸ درصد پهنه های تراکمی کرنل، بین شاخص مسکن مهر و درصد رشد جمعیت رابطه فضایی وجود دارد.

بحث

عملکرد بازار از طریق مکانیسم عرضه و تقاضا فعالیت می‌کند و با مداخله مستقیم دولت می تواند تاثیر می‌پذیرد. ارزیابی مسکن مهر نشان می دهد که در سناریوهای واقع گرایانه بلند مدت، بسیاری از سکنه مساکن مهر اجاره نشین خواهند بود و سطح پایین اجاره، این مناطق را برای جذب مهاجرین روستایی جذاب خواهد نمود (رهپوساخت شارستان، ۱۳۹۳: ۵۷). چنانچه فرضیات این سناریو را در تمامی شهرهای دارای مسکن مهر، محتمل فرض نمائیم با پدیده مهاجرپذیری در شهرهای کشور مواجه بوده‌ایم.

تحول جمعیت سکونتگاه‌ها ناشی از عوامل تولد، مرگ و مهاجرت است. بسیاری از صاحب نظران معتقدند که پدیده مهاجرت صرفا با هدف دستیابی به شغل و درآمد بالاتر ایجاد می گردد و برای تاثیر مسکن ارزان قیمت در شبکه مهاجرتی کشور اعتباری قائل نیستند. اما نرخ رشد جمعیت مناطق شهری در دوره‌های قبل و بعد از ساخت مسکن مهر متفاوت بوده است. چنانچه میانگین شاخص مسکن مهر را در شهرهای نمونه مطالعاتی بررسی کنیم، به تغییر روند کاهنده نرخ رشد جعیت در شهرهای دارای شاخص کمتر از میانگین برمی خوریم. همچنین نرخ رشد جمعیت در شهرهای دارای بیش از میانگین، نرخ رشد برابر با ۳ درصد را در دوره بهره برداری مسکن مهر (۹۵ – ۱۳۸۵) تجربه کرده‌اند. در مقابل شهرهای دارای نسبت کمتر از میانگین شاخص مسکن مهر، با نرخ رشد بسیار کمتری معادل با ۱/۹ درصد مواجه بوده‌اند که تحول بسیار کمتری را نشان می دهد.شکل(۱۲).



شکل ۱۲ : نرخ رشد جمعیت دوره‌های سرشماری بر حسب شاخص تعداد واحد مسکن مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار

نتیجه گیری و پیشنهاد

ساخت مسکن توسط دولت ها یکی از سیاست های تامین مسکن ارزان قیمت می باشد و تجربه مسکن مهر ، ایران را در رده کشورهای پیشرو در زمینه تامین مسکن در شهرهای کوچک و متوسط قرار می‌دهد. این شیوه از برخورد، آثار فضایی

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

بر روی رشد جمعیت و توزیع مهاجرت‌ها بر جای گذارده است. یافته های پژوهش نشان داد که شاخص مسکن مهر (تعداد واحد مسکونی مهر به ازای هر ۱۰۰۰ خانوار شهری) رابطه مستقیمی با افزایش جمعیت در شهرها داشته است، بطوریکه میزان همبستگی بدست آمده با ۹۹ درصد اطمینان قابل پذیرش است. بنابراین توزیع مسکن مهر فارغ از اندازه شهر سبب گردیده است که با افزایش شاخص مسکن مهر در شهرهای کوچک و متوسط شاهد افزایش نرخ رشد آنها باشیم، این در حالی است که نرخ رشد جمعیت قبل از دوره ساخت و واگذاری مسکن مهر متفاوت بوده است.

اتخاذ سیاست ساخت مسکن ارزان قیمت، به عنوان ابزار آمایش سرزمین در توزیع مجدد جمعیت نقش بسزایی دارد. مسکن مهر دارای جنبه های منفی نظیر موقعیت نامناسب مکانیابی، کاهش امنیت اجتماعی، عدم دسترسی مناسب به حمل و نقل و غیره بود اما تاثیر آن بر روی الگوی مهاجرت ها در سطح کشور، یکی ازجنبه های مثبت محسوب می شود که دخالت مستقیم و برنامه ریزی شده دولت ها را به عنوان اقدامی پیشگیرانه از ایجاد یا تقویت الگوی مهاجرت مستقیم ساکنین روستایی به شهرهای بزرگ و کلان شهرها نشان می دهد.

بر اساس یافته های تحقیق، افزایش نسبت تولید مسکن ارزان قیمت در شهرها سبب افزایش رشد جمعیت و در نهایت مهاجرپذیری آنها شد. به نظر می رسد که بیشترین تاثیر جمعیتی در درون شبکه شهری را شهرهای کوچک و متوسط تجربه کردند. البته باید توجه داشت تجربه مسکن مهر تحت تاثیر مکانیسم خاصی سبب تقویت رشد جمعیتی و نهایتا مهاجرپذیری شده است که شامل جابجایی مهاجرین با متقاضیان اصلی (به دلیل عدم مطلوبیت های سکونت)، تولید مازاد بر نیاز شهری، ارائه تسهیلات مالی مناسب و ... بود.

مسکن مهر یک تجربه ویژه از مداخله مستقیم دولت‌ها است که در مقیاس گسترده ملی به انجام رسید و در آن علاوه بر کلانشهرها و شهرهای بزرگ به سطوح مختلف شبکه شهری توجه گردید. به همین دلیل، نسبت به برنامه های مشابه خود در کشورهای مختلف دنیا متمایز می‌باشد. اگر اجرای مسکن مهر با مطالعات دقیق تری به انجام می‌رسید و ابعاد مهاجرت نیز در آن مورد بررسی بیشتری قرار می‌گرفت، می‌توانست اثرات فضایی بهتری از خود بر جای بگذارد. در برنامه ریزی فضایی کلان کشور، ساماندهی مهاجرتها دارای اهمیت ویژه‌ای می‌باشد و احداث مسکن مهر تا حدودی بر تعادل بخشی آن موثر بوده است، اما یک گام اساسی برای رسیدن به تعادل بهتری از توزیع مهاجرت ها، توجه به پتانسیل اقتصادی و طبیعی نقاط روستایی می‌باشد، به گونه ای که با ایجاد اشتغال و تقویت درآمد روستائیان، انگیزه‌های مهاجرت آنها به شهرها کاهش یابد. بنابراین توصیه می‌شود که تا حدی رویکرد شهر محوری در برنامه‌های کلان ملی، جای خود به روستا نگری دهد و از این رهگذر شاهد تغییراتی در مهاجرفرستی روستاهای کشور باشیم.

با توجه به آنکه تامین مسکن ارزان قیمت در مقیاس وسیع می‌تواند یک سیاست آمایش سرزمین تلقی شود، پیشنهادهایی جهت بهبود تاثیرگذاری آن به شرح زیر ارائه می‌شود:

– اتخاذ سیاست های توانمندسازی فقرای روستایی جهت تضعیف بازتولید فقر ناشی از مهاجرت به نقاط شهری، نظیر تامین مسکن ارزان و مناسب برای ساکنین روستایی جهت کاهش تمایل آنها برای مهاجرت

– توسعه درون زای بافت شهری شامل مکانیابی سایت‌های جدید به صورت متصل به شهر جهت جلوگیری از وقوع مسائل و آسیب های اجتماعی (از عوامل کاهش تمایل ساکنین شهری نسبت به تملک به خصوص اقشار متوسط). در این خصوص می‌توان از پتانسیل بافت های فرسوده درون شهر بهره جست و گروه های هدف شهری را به سمت آن هدایت نمود و به نوعی از مهاجرپذیری بیشتر کاست.

– پراکنده سازی سایت های مسکونی در دورن بافت شهری: عدم تجمع مسکن گروه‌های کم درآمد شهری بر روی نگرش اقشار کم درآمد و متوسط به تملک سایت‌های مسکن تاثیر مثبتی دارد و بر جذب کمتر مهاجرین روستایی به این سایت ها موثر است.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

منابع

- ابراهیمی، علی محمد، و آقایی، پرویز (۱۴۰۰)، سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن قابل استطاعت؛ مروری بر تجربه آمریکا. چشم انداز شهرهای آینده، ۱ (۵)، ۵۹-۴۹.
- احسن، مجید (۱۳۸۲)، مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، جلد اول : از آغاز تا پایان سال ۱۳۸۷، وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران.
- احمدی، کیومرث، اکبری، مجید، بوستان احمدی، وحید (۱۳۹۹)، آینده پژوهی تقاضای مسکن در شرکت های تعاونی مسکن در ایران (مطالعه موردی :مسکن کارمندی و کارگری شهر سنندج)، چشم انداز شهرهای آینده، ۱ (۱)، ۸۶-۷۱.
- بابایی، محمد علی، و قربانپور راسخ، مریم (۱۳۹۴)، ابعاد جرمزایی سیاست مسکن مهر، پژوهش حقوق کیفری، ۳ (۹) ، ۵۶-۲۳.
- پوراحمد، احمد، عاشوری، حسن، و حاتمی، احمد (۱۳۹۸)، ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر (نمونه موردی : مجتمع وحدت شهر شیراز)، پژوهش و برنامه ریزی، ۱۰ (۳۹)، ۷۴- ۶۳.
- پورمحمدی، محمدرضا، اسدی، احمد (۱۳۹۳)، ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۴ (۳۳)، ۱۹۲- ۱۷۱.
- نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سالهای ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران، تهران.
- جافری، رحیم، موسوی، میررحیم، و مصیب زاده، علی (۱۳۹۸)، سنجش عوامل موثر بر رضایت مندی از مساکن گروههای کم درآمد شهری (مطالعه موردی مسکن مهر شهر رضا)، جغرافیای اجتماعی شهری، ۶ (۲)، ۱۸۶- ۱۶۹.
- حاتمی نژاد، حسین، عیاشی، اطهره، شاهی، عارف، و ایمانی، رضا (۱۳۹۹)، تحلیل عوامل فضایی موثر بر مکان‌گزینی مهاجران با استفاده از روش پیش بینی درخت تصمیم (مطالعه موردی :شهر مشهد)، چشم انداز شهرهای آینده، ۲ (۲)، ۱۸-۱.
- حجازی، سید جعفر (۱۳۹۳)، ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)، توسعه اجتماعی (توسعه انسانی سابق)، ۹(۲)، ۲۵۶- ۲۳۹.
- جهانشاهلو، درودی و شهریاری، و سید کمال الدین (۱۳۹۳)، سنجش میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری، اقتصاد و مدیریت شهری، ۳ (۹)، ۱۴۱- ۱۲۵.
- حسینی، عبداله (۱۳۹۳)، بررسی اثرات کالبدی احداث پروژه های مسکن مهر در شهرهای استان فارس (نمونه موردی: فیروزآباد، نورآباد، استهبان)، پایان نامه کارشناسی ارشد. گروه شهرسازی. دانشگاه شیراز.
- حیدری مقدم، مصطفی، زیاری، کرامت اله، حاتمی نژاد، حسین، و پوراحمد، احمد (۱۳۹۸)، بررسی و ارزیابی سیاست های مسکن گروه های آسیب پذیر در کسب رضایت ساکنان (مورد شهر خرم آباد)، جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۹ (۲)، ۱۵۵- ۱۳۹.
- خراسانی، محمد امین، توانا، مصطفی، و صوفی نیستانی، مینا (۱۳۹۶)، سنجش رابطه محیط با ترس از جرم در مجموعه های مسکن مهر (مطالعه موردی: شهرستان پاکدشت)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، ۵ (۴)، ۵۳۷-۵۱۵.
- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. (۱۳۸۸). مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (از تاریخ تاسیس تا پایان شهریور ۱۳۸۸) و قوانین و آیین نامه های شهرسازی و معماری مورد عمل، نشر توسعه ایران، تهران.
- رضایی، محمدرضا، و کمائی زاده، یعقوب (۱۳۹۱)، ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه یزد)، مطالعات شهری، ۲(۵)، ۲۶- ۱۳.
- رفیعیان، مجتبی، مسعودی راد، ماندانا، رضائی، مریم، و مسعودی راد، مونا (۱۳۹۳)، سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر (مورد شناسی: مهرشهر زاهدان)، جغرافیا و آمایش شهری، ۱۲، ۱۵۰- ۱۳۵.
- سند راهبردی طرح جامع مسکن، خلاصه و مقدماتی. (۱۳۸۵). وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- شکوهی، محمد اجزاء، و ارفعی، جواد (۱۳۹۴)، بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجستان، پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۶ (۲۲)، ۴۲- ۳۳.
- شکوئی، حسین (۱۳۷۴). دیدگاههای نو در جغرافیای شهری. تهران: سمت.
- شرکت رهپوساخت شارستان. (۱۳۹۳). ارزیابی طرح مسکن مهر. آذرخش، تهران.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

– صبحیه، محمد حسین، و ردایی، امیر (۱۳۹۴)، وضعیت تحقق اهداف و برنامه های طرح مسکن مهر در بخش انبوه سازی پروژه یازده هزار واحدی مسکن مهر ماهدشت، باغ نظر، ۱۲ (۳۳)، ۱۰۶– ۹۱.
– صفایی پور، مسعود، و زادولی خواجه، شاهرخ (۱۳۹۶)، سنجش میزان رضایتمندی از پروژه های مسکن مهر (مورد شناسی: مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز)، ۳۳: ۱۶۴– ۱۴۹.
– طاهری، شهنام. (۱۳۷۶)، توسعه اقتصادی و برنامه ریزی. آروین، تهران.
– عدالتی رنجبر، محمود. (۱۳۸۴). تأثیر کوچک سازی واحدهای مسکونی بر نیازهای خدماتی. پایان نامه کارشناسی ارشد. گروه شهرسازی. دانشکده معماری و شهرسازی. دانشگاه علم و صنعت ایران.
– عظیمی آقداش، محمد (۱۳۹۴). مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. انتشارات پارسا، تهران.
– علاء الدینی، پویا و جمشیدی نسب، مریم (۱۳۹۴). مسکن مهر و حق به شهر جماعت های جدید (نمونه موردی پروژه پرند)، توسعه محلی (روستایی– شهری). ۷ (۲)، ۲۵۸ — ۲۴۱.
– علی بیگی، جواد، و مهدی زاده، حسین (۱۳۹۷). بررسی اثرات پروژه های مسکن مهر بر مهاجرت روستایی ۳۲– شهری (نمونه موردی : پروژه های مسکن مهر محله جانبازان شهر ایلام). جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۷ (۴)، ۱۹۳– ۱۸۱.
– فیروزی، محمد علی، نعمتی، مرتضی، و داری پور، نادیا (۱۳۹۵). ارزیابی سطح رضایت ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تاکید بر مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهرستان امیدیه). مطالعات برنامه ریزی سکونتگاههای انسانی، ۱۱ (۳۴)، ۶۶– ۵۳.
– قائد رحمتی، صفر، و بهمنی، افشین (۱۳۹۵). ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص های کیفی مسکن مناسب (نمونه موردی : مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان). جغرافیا و توسعه ناحیه ای، ۱۴ (۱)، ۶۵ — ۴۷.
– کامیار، غلامرضا (۱۳۸۵). حقوق شهری و شهرسازی. انتشارات مجد، تهران.
– ملکی، سعید، حسینی، سید رضا. ویسی، الهام، و مختاری، صادق (۱۳۹۴). سنجش رضایت مندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر (مطالعه موردی : شیرین شهر اهواز). پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۶ (۲۳)، ۱۶۸– ۱۵۵.
– مهندسین مشاور برنامه ریزان توسعه آپادانا (بتا). (۱۳۸۹). طرح پژوهشی مسکن مهر، وزارت راه و شهرسازی (دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن)، تهران.
– میری، غلامرضا (۱۳۹۳). ارزیابی کارکرد شهرهای کوچک در توسعه ناحیه ای روستاهای پیرامون با استفاده از مدل AHP در نرم افزار GIS (مورد مطالعه : شهر بنجار – شهرستان زابل). برنامه ریزی منطقه ای، ۴ (۱۳)، صص ۸۶ — ۷۵.
– نورائی، همایون، و کهن، فردین (۱۳۹۷). ارزیابی طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا). پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۹ (۳۵)، ۱۳۸ – ۱۲۳.
– وفادار اصغری، میلاد، کرد، باقر، و سالار زرهی، حبیب الله (۱۳۹۲). ارزیابی کارایی نسبی پروژه های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده ها (DEA)، مطالعه شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان. اقتصاد و مدیریت شهری، ۲ (۵)، ۱۴– ۱.
– هزار جریبی، جعفر، و امامی غفاری، زینب (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست گذاری رفاهی مسکن در ایران. برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۱ (۳۸)، ۱۱۹–۷۵.
– یزدانی، محمد حسین، احمدی، سمیرا، و پاشازاده، اصغر (۱۳۹۸). بررسی میزان رضایتمیدی ساکنین مسکه مهر (نمونه موردی: مسکن مهر شام اسبی اردبیل). جغرافیا و برنامه ریزی، ۲۳ (۶۷)، ۴۳۹– ۳۲۷.
– سایت مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران :
- Guerreiro, Joao., Rebelo, Sergio., Teles, Pedro. (2020). What is the optimal immigration policy? Migration, jobs, and welfare, Journal of Monetary economics, available at ScienceDirect, 1-27. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2020.04.009
- Karji, Ali., Woldesenbet, A., Khanzadi, M., & Tafazzoli, M. (2019). Assessment of Social Sustainability Indicators in Mass Housing Construction: A Case Study of Mehr Housing

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]
[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]

Project, Journal of Sustainable cities and society, Volume 50, Pages 1-9. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101697
- Mussa, B., Nwaogu, U, G., Poza, S. (2017). Immigration and Housing: A Spatial Econometric Analysis, Journal of Housing Economics, Accepted Manuscript, 1-41. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.01.002
- Simone, D., Walks, A. (2017). Immigration, race, mortgage lending, and the geography of debt in Canada's global cities, Journal of Geoforum, Volume 98, Pages 286-299. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.10.006
- Wang, X, R., Hui, E. CM., Sun, JX. (2017). Population migration, urbanization and housing prices: Evidence from the cities in China, Journal of Habitat International, Volume 66, Pages 49-56. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.05.010
- Sharpe, J. (2019). Re-evaluating the impact of immigration on the U.S. rental housing market, Journal of Urban economics, Volume 111, Pages 14-34. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.04.001
- Wang, Z., Guo, M., Ming, J. (2020). Effect of hometown housing investment on the homeownership of rural migrants in urban destinations: Evidence from China, Journal of Urban economics, available at ScienceDirect, 1-12. https://sci-hub.se/https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102619

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-15]

[DOI: 10.61186/jvfc.4.1.25]