

## تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران\*

دکتر محمد مهدی عزیزی\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۸۴/۱/۲۰  
تاریخ پذیرش نهایی: ۸۴/۷/۲

### چکیده:

مروری بر شرایط مسکن در جوامع مختلف نشان می‌دهد که تقریباً هیچ کشوری مدعی حل مشکلات مسکن در جامعه خود نیست. مسائل برخی از کشورها از نوع کمی بوده که ناشی از کمبودهای موجود مسکن، رشد جمعیت، مهاجرت و تنگناهای اقتصادی است و عمدتاً کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود. در مقابل، مسائل مسکن در کشورهای توسعه یافته بیشتر از نوع کیفی و نیز تغییر ساختارهای جمعیتی و اجتماعی است. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده، و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند. مقاله حاضر به بررسی تعدادی از شاخص‌های مسکن شهری در ایران پرداخته و جایگاه و سیر تحول آنها مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که شاخص‌های مسکن شهری در ایران تحت تأثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار داشته‌اند. عوامل بیرونی موثر بر مسکن، نظیر عوامل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، موجبات رونق و رکود مسکن را فراهم کرده‌اند و برنامه‌های مسکن کمتر در وضعیت کلی مسکن و بهبود شاخص‌های آن موثر بوده‌اند. عوامل درونی مسکن، که عمدتاً تحت تأثیر چگونگی و فرایند برنامه‌ریزی مسکن قرار دارند نیز در ابعاد خاصی، وضعیت مسکن را شکل می‌دهند. یکی از عوامل درونی مهم موثر بر مسکن، نگرش به شاخص‌های مسکن شهری و چگونگی بکارگیری آنها در برنامه‌های مسکن است. ضروری است جایگاه شاخص‌های مسکن در برنامه‌از دیدگاه علمی و بطور جامع تعیین شده و نقش آنها در قالب ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد پژوهش قرار گیرند. تبیین رابطه علت و معلولی شاخص‌های مسکن و سایر عوامل می‌تواند ضمن روشن کردن علت تحولات و دگرگونی شاخص‌های مسکن در کشور، موجبات ارتقاء برنامه‌های مسکن و توسعه شهری را فراهم آورد.

### واژه‌های کلیدی:

سیر تحول، دگرگونی، شاخص‌های مسکن، ایران، شهری.

\* این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی مصوب شورای پژوهشی دانشگاه تهران با عنوان "شاخص‌های مسکن شهری در ایران: تحولات و دگرگونیها" به شماره ۶۳۱/۴/۶۱۵ می‌باشد. بدینوسیله از معاونت محترم پژوهشی دانشگاه تهران تشکر و قدردانی می‌گردد. همکار اصلی این طرح آقای دکتر سید محسن حبیبی و سایر همکاران آقایان اشکان جعفر کریمی، آرش سرایی و محسن علمداری بوده‌اند.

E-mail: mmazizi@ut.ac.ir

دانشیار دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

## مقدمه

۱۳۷۹). هرچند برنامه ریزی بخش مسکن در ایران نسبت به سایر بخش‌ها از عمر کمتری برخوردار بوده و عمدتاً به دوران پس از انقلاب اسلامی برمی‌گردد، اما به موضوع شاخص‌های مسکن به‌عنوان کلیدی‌ترین ابزار سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و طراحی، بطور بنیادی و جامع پرداخته نشده است. شاخص‌های مسکن شهری در ایران با تحولات و دگرگونی‌های قابل توجهی، به ویژه در دهه‌های اخیر، مواجهه بوده‌اند. ضروری است این تحولات و دگرگونی‌ها بطور جامع مورد بررسی قرار گیرند.

مقاله حاضر به شناخت وضعیت شاخص‌های مسکن در ایران در طول دهه‌های اخیر می‌پردازد. در این تحقیق سعی گردید تا با استفاده از آمار و اطلاعات موجود که توسط ارگان‌های ذیربط، نظیر بانک مرکزی جمهوری اسلامی، مرکز آمار ایران، کمیته‌های مسکن برنامه‌های توسعه، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه گردیده‌اند، سیر تحول شاخص‌های مسکن مورد بررسی قرار گیرد. از آنجایی که نخستین سرشماری عمومی نفوس و مسکن کشور از سال ۱۳۳۵ آغاز گردید، تلاش شده است تا کلیه آمار و اطلاعات مورد نظر از ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ (آخرین سرشماری) را شامل گردند. با این حال، به دلیل عدم وجود اطلاعات مستمر در تمام سال‌ها، اطلاعات مربوط به شاخص‌های موجود از منابع مختلف استخراج و سیر تحول آنها در سال‌های مختلف ارائه و تبیین شده است. در برخی موارد نیز بدلیل وجود گسیختگی در اطلاعات، یکپارچه‌سازی و پیوند اطلاعات در سال‌های مختلف میسر نبوده است.

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که بصورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده، و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند. علی‌الاصول اهداف بررسی شاخص‌های مسکن می‌تواند در قالب موارد ذیل دسته‌بندی گردند: ۱- فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در مسکن و نظارت بر آن؛ ۲- شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف؛ ۳- پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد؛ ۴- فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها.

تجربه کشورهای مختلف در نگاه به موضوع شاخص‌های مسکن، حاکی از توجه شایان به این موضوع است. اهمیت آن تا حدی است که تحقیقات و پژوهش‌های گسترده‌ای در موضوع شاخص‌ها بعمل آمده و نتایج آنها بصورت کتب، مقالات و گزارشات علمی فراوان منتشر گردیده است. همچنین تبادل نظرات جدی در قالب برگزاری کنفرانس‌ها و سمینارها صورت می‌گیرد که نمونه آن برنامه‌های جهانی مختلف توسط ارگان‌های بین‌المللی همچون سازمان ملل متحد و بانک جهانی است (عزیزی، ۱۳۷۲، زبردست،

## شاخص‌های جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی مسکن

### شاخص‌های جمعیتی

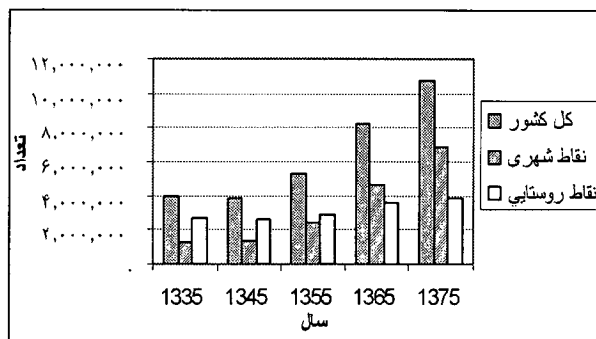
۱۳۳۵ تا ۱۳۴۵ در حدود ۳/۱۲ درصد، در دهه ۱۳۵۵-۱۳۴۵، با اندکی کاهش به ۲/۷۱ درصد رسید. در دهه بعد، کشور با بیشترین نرخ رشد روبرو شد، به طوری که جمعیت کشور با نرخ رشد متوسط سالیانه‌ای در حدود ۳/۹ درصد از ۳۲/۷ میلیون نفر به ۴۹/۴ میلیون نفر در سال ۱۳۶۵ افزایش پیدا کرد. اما در دهه ۷۵-۱۳۶۵، نرخ رشد جمعیت کاهش قابل ملاحظه‌ای پیدا کرد و به ۱/۹۶ درصد رسید.

جمعیت شهرنشین در طی این سال‌ها، با نرخ رشد بیشتری افزایش پیدا کرد. در فاصله سال‌های ۴۵-۱۳۳۵، جمعیت نقاط شهری کشور با نرخ رشد متوسط سالیانه‌ای در حدود ۵/۰۹ درصد، و در دهه بعد با نرخ رشدی در حدود ۴/۹۳ درصد مواجه شد. در دهه ۶۵-۱۳۵۵ نرخ رشد جمعیت شهری (همانند کل کشور) دارای بیشترین رشد (۵/۴۱ درصد) گردید. در فاصله سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ و به موازات کاهش نرخ رشد جمعیت در کل کشور، نرخ رشد متوسط سالیانه جمعیت شهرنشین نیز کاهش یافت و به ۳/۲ درصد رسید.

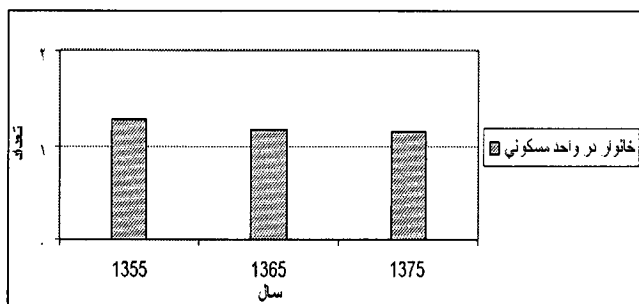
شاخص‌های جمعیتی در ایران از جمله شاخص‌های بیرونی و پایه مسکن هستند که از اطلاعات نسبتاً کافی نیز برخوردار بوده و دلیل عمده آن نیز منظور کردن آنها در سرشماری‌های عمومی و انجام مرتب سرشماری‌های نفوس و مسکن از سال ۱۳۳۵ تاکنون است. این شاخص‌ها اثرات عمده‌ای در شناخت وضعیت مسکن جامعه به ویژه برآورد نیاز مسکن دارند که از طریق شناخت آنها، وضعیت کلی بخش مسکن قابل تجزیه و تحلیل است. جمعیت کشور در فاصله سرشماری سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵، یعنی در طول ۴۰ سال، بیش از سه برابر افزایش پیدا کرده و از حدود ۱۹ میلیون نفر در سال ۱۳۳۵ به حدود ۶۰ میلیون نفر در سال ۱۳۷۵ رسید. این در حالی است که جمعیت شهرنشین کشور در طی همین فاصله بیش از ۶ برابر رشد داشته و از حدود ۶ میلیون نفر در سال ۱۳۳۵ به بیش از ۳۶ میلیون نفر در سال ۱۳۷۵ بالغ گردید. نرخ رشد افزایش جمعیت در طی این سال‌ها با نوسانات مختلفی روبرو بوده است. این شاخص در فاصله سال‌های

اما شاخص نفر در اتاق را می‌توان از شاخص‌های کیفی مسکن دانست که بالا بودن آن نشان‌دهنده وضعیت نامناسب اقتصادی و اجتماعی اقشار جامعه است. شاخص اتاق در واحد مسکونی قابل تامل است و به خودی خود نمی‌تواند گویای مثبت یا منفی بودن وضعیت مسکن باشد. (حبیبی و دیگران، ۱۳۷۰). در برنامه‌های بخش مسکن ایران نیز بر شاخص‌های فوق‌الذکر، به‌ویژه در هدف‌گذاری برنامه‌ها تأکید می‌شود، که در اینجا به سیر تحول آنها در طول سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ پرداخته می‌شود. براساس آمار موجود، تعداد کل واحدهای مسکونی در سال ۱۳۵۵ به ۵/۲۰۵/۵۲۸ و در سال ۱۳۷۵ به ۱۰/۷۷۰/۱۱۲ واحد مسکونی معمولی بالغ گردید. بیشترین رشد تعداد واحدها بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ بوده است. بیشترین رشد تعداد واحدهای مسکونی در نقاط شهری نیز بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ و نیز سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ اتفاق افتاده است (نمودار ۱).

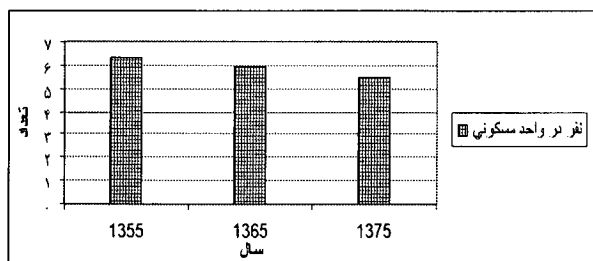
نمودار ۱- تعداد واحدهای مسکونی موجود براساس اطلاعات سرشماری‌ها



نمودار ۲- شاخص خانوار در واحد مسکونی در نقاط شهری



نمودار ۳- شاخص نفر در واحد مسکونی در نقاط شهری



جدول شماره ۱- جمعیت، تعداد خانوار و بعدخانوار در کل کشور و نقاط شهری

شاخص	سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵
جمعیت	کل کشور	۱۸۹۵۴۷۰۴	۲۵۷۸۸۷۲۲	۳۳۷۰۸۷۴۴	۴۹۴۴۵۰۱۰	۶۰۰۵۵۴۸۸
	نقاط شهری	۵۹۵۳۵۶۳	۹۷۹۴۲۴۶	۱۵۸۵۴۶۸۰	۲۶۸۴۴۵۶۱	۳۶۸۱۷۷۸۹
تعداد خانوار	کل کشور	۳۹۸۵۶۸۰	۵۱۶۷۱۹۲	۶۷۱۱۶۲۸	۹۶۷۳۹۳۱	۱۲۳۹۸۲۳۵
	نقاط شهری	۱۲۶۱۳۷۲	۱۹۶۲۰۲۳	۳۲۶۵۵۲۴	۵۵۲۸۵۴۲	۷۹۴۸۹۲۵
بعد خانوار	کل کشور	۴,۷۵	۴,۹۹	۵,۰۲	۵,۱۱	۴,۸۴
	نقاط شهری	۴,۷۲	۴,۹۹	۴,۸۵	۴,۸۵	۴,۶۳

مآخذ: مرکز آمار ایران، سرشماریهای نفوس و مسکن ۱۳۳۵-۱۳۷۵

شاخص تعداد خانوار نیز با روندی مشابه مواجه بوده است. تعداد کل خانوارهای کشور در فاصله سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ بیش از سه برابر افزایش داشته است و از حدود ۳/۹ میلیون خانوار در سال ۱۳۳۵ به بیش از ۱۲/۳ میلیون خانوار در سال ۱۳۷۵ افزایش پیدا کرد. روند افزایش تعداد خانوارهای شهری در طی این سال‌ها، بیشتر از خانوارهای کل کشور بوده است. در فاصله سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ تعداد کل خانوارهای نقاط شهری بیش از شش برابر افزایش پیدا کرده و از ۱/۲ میلیون خانوار شهری در سال ۱۳۳۵ به ۷/۹ میلیون خانوار شهری در سال ۱۳۷۵ رسید.

شاخص بعد خانوار نیز از جمله مهمترین شاخص‌های جمعیتی مرتبط با مسکن است. این شاخص در کل کشور و نیز در نقاط شهری از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۶۵ سیر صعودی داشته و سپس با روند نزولی مواجه بوده است. بعد خانوار در کل کشور در سال ۱۳۳۵ برابر ۴/۷۵ بوده و در سال ۱۳۶۵ این رقم به ۵/۱۱ رسیده و سپس با سیر نزولی به ۴/۸۴ در سال ۱۳۷۵ رسیده است. در نقاط شهری، بعد خانوار از ۴/۷۲ در سال ۱۳۳۵ به ۴/۹۹ در سال ۱۳۴۵ و سپس با اندکی کاهش به ۴/۸۵ در سال ۱۳۵۵ رسیده که این مقدار تقریباً تا سال ۱۳۶۵ ثابت بوده است. از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۷۵ روند تغییر بعد خانوار در نقاط شهری کاهش یافته و از ۴/۸۵ در سال ۱۳۶۵ به ۴/۶۳ در سال ۱۳۷۵ رسیده است (جدول ۱).

### شاخص‌های تراکم

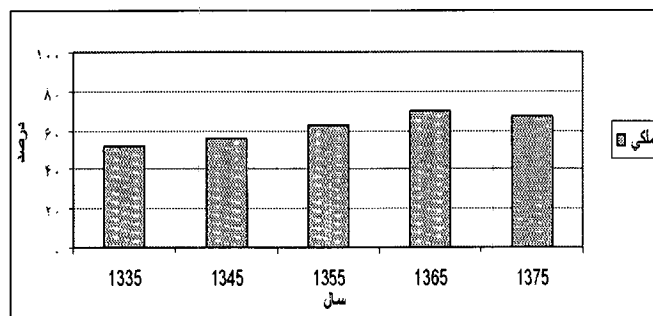
شاخص‌های تراکم در واحدهای مسکونی شامل خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، اتاق در واحد مسکونی و نفر در اتاق، از مهم‌ترین شاخص‌های مسکن هستند که در تحلیل‌های مختلف کیفی و کمی مسکن کاربرد گسترده‌ای دارند. سه شاخص اول، عمدتاً وضعیت کمی بخش مسکن را نشان داده و از طریق آن کمبود مسکن را می‌توان برآورد کرد.

به طور کلی در طول سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ شاخص‌های تراکم در واحدهای مسکونی در نقاط شهری روندی مثبت و رو به بهبود داشته‌اند. دلیل عمده این وضعیت را می‌توان اجرای قوانین زمین شهری در دوران پس از انقلاب اسلامی دانست. در اجرای سه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری سال ۱۳۵۸، قانون اراضی شهری سال ۱۳۶۱ و قانون زمین شهری سال ۱۳۶۶، سطح بسیار وسیعی از اراضی تملک‌شده توسط دولت به متقاضیان زمین واگذار گردید که تولید مسکن را به طور چشمگیری افزایش داد.

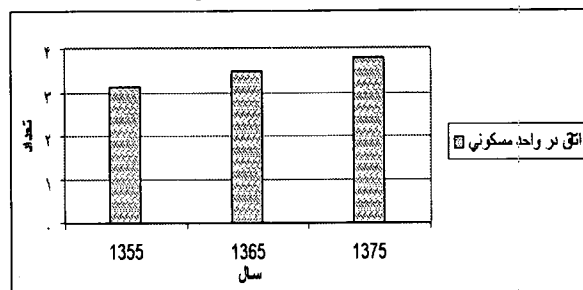
### نحوه تصرف مسکن

شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی، برحسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. با این حال، میزان این شاخص در جوامع مختلف متفاوت بوده، به گونه‌ای که نمی‌توان بالابودن شاخص مالکیت مسکن را گویای وضع مطلوب مسکن یک کشور دانست و یا برعکس. برای مثال، بسیاری از کشورهای توسعه یافته، به ویژه در اروپای شمالی از میزان پایین مالکیت این شاخص برخوردار هستند (عزیزی، ۱۳۷۳). در فاصله سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۶۵ درصد خانوارهای مالک (عرصه و اعیان) نقاط شهری از ۵۰/۷۹ درصد به ۶۲/۴۳ درصد رسید. اما در دهه بعد با سیر نزولی مواجه شده و به ۶۲/۲۲ درصد رسید. درصد خانوارهای مستاجر از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۶۵ سیر نزولی داشته و سپس افزایش یافته است. این شاخص در سال ۱۳۴۵، معادل ۱۵/۸۸ درصد کل خانوارها بوده و در سال ۱۳۶۵ به ۱۱/۹۷ درصد رسید. در دهه ۷۵-۱۳۶۵ با تغییر آهنگ مواجه شده و طی روند صعودی به ۱۵/۴۲ درصد در سال ۱۳۷۵ رسید. نسبت خانوارهای مستاجر از ۲۲/۷ درصد در سال ۱۳۴۵ در نقاط شهری به ۱۸/۳ درصد در سال ۱۳۶۵ و سپس با تغییر روند به ۲۰/۹ درصد در سال ۱۳۷۵ رسید. شاید عمده‌ترین دلیل نوسان در نحوه تصرف واحد مسکونی را بتوان در اجرای قوانین زمین شهری جستجو کرد. از

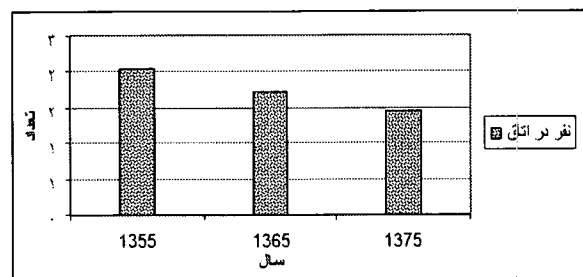
نمودار ۶- درصد نحوه تصرف واحد مسکونی در نقاط شهری



نمودار ۴- شاخص اتاق در واحد مسکونی در نقاط شهری



نمودار ۵- شاخص نفر در اتاق در نقاط شهری



این شاخص در نقاط شهری کشور در سال ۱۳۵۵ وضعیتی نامطلوب‌تر از میانگین کل کشور داشت (۱/۳۷ خانوار در واحد مسکونی)، اما در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ بهبود یافته و به ترتیب به ارقام ۱/۱۸ و ۱/۱۵ خانوار در واحد مسکونی (برابر با میانگین کل کشور) رسید (دبیرخانه کمیته مسکن، ۱۳۷۷، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵، کمیته مسکن، ۱۳۷۷).

شاخص نفر در واحد مسکونی پس از انقلاب اسلامی از روند مثبت برخوردار بوده است. این شاخص در سال ۱۳۵۵ در کل کشور برابر با ۶/۲۸ بود که به رقم ۵/۹۲ در سال ۱۳۶۵ و ۵/۴۷ نفر در واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ رسید. شاخص در نقاط شهری کشور نیز از روند مشابهی برخوردار بوده است. در حالیکه شاخص مزبور در سال ۱۳۵۵ برابر با ۶/۵۴ بود (از میانگین کل کشور بیشتر بوده و حاکی از وضعیت نامطلوب‌تر این شاخص در شهرها بود)، به رقم ۵/۷۱ در سال ۱۳۶۵ و ۵/۲۴ نفر در سال ۱۳۷۵ رسید (که از میانگین کل کشور در سال‌های فوق‌الذکر کمتر بود).

شاخص اتاق در واحد مسکونی در سال ۱۳۵۵ در نقاط شهری معادل ۲/۵۵ اتاق بود که بالاتر از میانگین کشوری است. این شاخص نیز در طول سال‌های بعد روندی افزایشی داشته و به ۲/۷۶ اتاق در سال ۱۳۶۵ و ۴/۰۱ اتاق در سال ۱۳۷۵ رسید که از میانگین‌های کشوری در سال‌های مذکور بالاتر بوده و در مجموع روندی مثبت داشته است. شاخص نفر در اتاق در نقاط شهری در سال ۱۳۵۵ برابر با ۱/۸۴ نفر بود که در سال‌های بعد بهبود یافته و به ۱/۵۲ نفر در سال ۱۳۶۵ و ۱/۳۱ نفر در سال ۱۳۷۵ رسید (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، ۱۳۸۰).

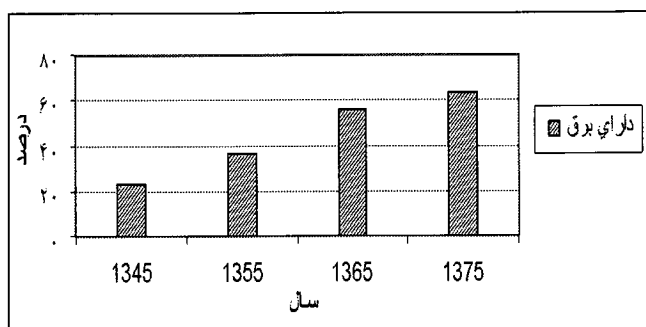
جدول شماره ۲ تعداد خانوارهای معمولی ساکن، بر حسب نوع واحد مسکونی

کل کشور	نقاط شهری	کل کشور	نقاط شهری	کل کشور	نقاط شهری
۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵	۱۴۰۵
۶۴۹۹۷۳	۳۲۳۶۹۰۶	۹۵۴۸۸۸	۵۵۰۷۶۸۲	۱۲۲۸۰۵۳۹	۷۹۲۹۸۳۰
۱۰۰۳۹۲	۴۴۴۴	۱۷۲۳۲	۱۲۱۰	۱۰۷۰۰	۶۷۴
۷۲۰۱	۳۳۵۶	۶۵۰۷	۲۵۵۹	۴۳۰۲	۱۳۵۵
۸۷۰۹۱	۶۳۱۰	۳۲۸۸۴	۱۱۷۱	۴۰۶۷۳	۱۵۹۹
۱۹۴۱۱	۱۳۱۷۷	۲۱۴۳۴	۱۴۸۵۳	۱۲۷۸۹	۹۹۳۱
۶۷۰۹۰۶۸	۳۲۶۴۱۹۳	۹۶۲۶۹۴۵	۵۵۲۷۴۷۵	۱۲۳۴۹۰۰۳	۷۹۴۳۱۸۹
۵۰۲	۴۰۸۵	۵۰۱۱	۴۰۸۵	۴۰۸۴	۴۰۶۳

شامل می‌شده است.

آمار برخورداری واحدهای مسکونی از برق و آب لوله‌کشی گویای این است که روند برخورداری از این دو شاخص طی سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ بهبود قابل توجه یافته است. در نقاط شهری در سال ۱۳۴۵ این شاخص معادل ۶۹ درصد واحدهای مسکونی نقاط شهری بود. شاخص برخورداری از برق در سال‌های بعد از ۱۳۴۵ بهبود چشمگیر داشت، به گونه‌ای که بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ بیشترین مقدار رشد اتفاق افتاد. این شاخص از ۴۱/۷ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۸۴ درصد در سال ۱۳۶۵ رسید. در سال ۱۳۷۵ نیز معادل ۹۵ درصد واحدها دارای برق بوده است. در همین سال در نقاط شهری معادل ۹۹ درصد از واحدهای مسکونی شهری را شامل می‌گردید. همچنین از کل واحدهای دارای برق در سال ۱۳۷۵، حدود ۶۷ درصد آن در نقاط شهری بوده‌اند.

نمودار ۷- درصد واحدهای مسکونی دارای برق از کل واحدهای مسکونی در نقاط شهری



شاخص برخورداری از آب لوله‌کشی در سال ۱۳۴۵ در نقاط شهری معادل ۴۱ درصد بود و در سال ۱۳۷۵ به ۶۱/۸ درصد رسید. بیشترین افزایش شاخص برخورداری از آب لوله‌کشی، بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ رخ داده است.

یک سو، در سال‌های اولیه دوران پس از انقلاب اسلامی، تامین مسکن برای همه مردم در رأس سیاست‌ها و برنامه‌ها قرار گرفت و از سوی دیگر، اجرای قوانین زمین شهری، به تحقق اهداف سیاست‌های مزبور تا حدود زیادی جامه عمل پوشاند. اما در اوایل دهه ۱۳۷۰، همزمان با اتمام مواد عمده قانون زمین شهری (به ویژه ماده ۹) و کاهش واگذاری زمین انفرادی به مردم، نسبت تصرف ملکی مسکن کاهش و شاخص اجاره‌ای افزایش یافت. علاوه بر این اثر تحولات اقتصادی کلان جامعه بر شرایط کلی مسکن (رونق، رکود و نوسانات قیمت ناشی از هدایت سرمایه‌گذاری از بخش مسکن به سایر بخش‌ها و بالعکس) نیز باید مورد توجه قرار گیرد.

### شاخص‌های کیفیت و دسترسی به خدمات

کیفیت مسکن می‌تواند از طریق شاخص‌های مختلفی مشخص و تعریف شوند. در اولین سرشماری‌ها، واحدهایی نظیر، آلونک، چادر، زاغه و کپر که دارای خانوار ساکن بودند، جزء آمار مسکن تلقی می‌گردید. اما در سرشماری‌های اخیر، اینگونه واحدها به طور مجزا برآورد می‌گردند. همچنین دسترسی به آب و برق جزء شاخص‌هایی است که در تعریف کیفیت مسکن به کار گرفته می‌شوند.

در سال ۱۳۵۵ در نقاط شهری در حدود ۹۹/۱۶ درصد از خانوارها در واحدهای مسکونی معمولی ساکن بوده‌اند که این نسبت در سال‌های بعد افزایش یافته و به ۹۹/۶۴ درصد در سال ۱۳۶۵ و ۹۹/۸۳ درصد در سال ۱۳۷۵ می‌رسد. این آمار نشان می‌دهد که درصد آلونک‌نشین و سایر انواع مسکن ناهنجار، چه در کل کشور و چه در مناطق شهری کشور، درصد اندکی از سکونت را به خود اختصاص داده است. در سال ۱۳۷۵ در کل کشور تنها ۰/۴۵ درصد خانوارها در چادر، آلونک، زاغه و کپر یا مشابه آنها زندگی می‌کرده‌اند. این نسبت در نقاط شهری در سال ۱۳۷۵ فقط ۰/۰۴۳ درصد خانوارها را

ساختمان های جدید مشهود بوده است، بطوریکه رشد این بخش در کل مناطق شهری ۳۰/۴ درصد نسبت به سال قبل از آن بوده است. بدین ترتیب سرمایه گذاری بخش خصوصی در احداث و تکمیل ساختمان های جدید در طی سال های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۹ همواره دارای روندی صعودی بوده است.

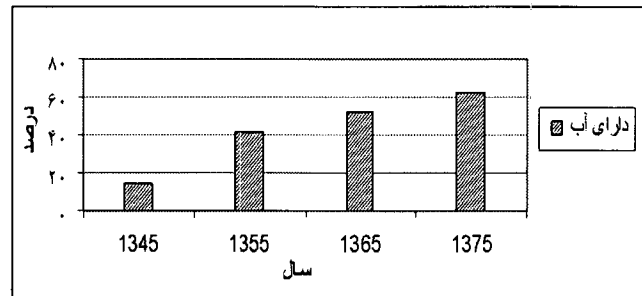
میزان تولید مسکن توسط بخش خصوصی در دهه ۱۳۷۰ نیز روند افزایشی داشته است. در سال ۱۳۷۲ این بخش ۱۹۳/۷ هزار واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۲۶/۵ میلیون متر مربع تولید کرده است و در سال های ۱۳۷۳ و ۱۳۷۴ بر تولید خود افزوده و به ترتیب ۲۰۱/۳ هزار و ۲۰۹/۹ هزار واحد مسکونی تولید کرده است. سپس این روند سیر نزولی داشته و در سال ۱۳۷۶ با تولید ۱۹۳/۶ هزار واحد مسکونی نایل آمده است. در سال های بعد از ۱۳۷۶، تولید مسکن توسط بخش خصوصی مجدداً افزایش یافت، بطوریکه در سال ۱۳۷۸ این بخش ۲۹۱ هزار واحد مسکونی تولید کرده است.

### قیمت زمین

قیمت زمین بعنوان یکی از عوامل تعیین کننده در قیمت مسکن همواره جایگاهی ویژه در برنامه ریزی مسکن داشته است. این شاخص در تمامی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، زیست محیطی و کالبدی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل است. بررسی سیر تحول این شاخص در شناخت وضع کنونی و برنامه ریزی برای آینده می تواند از اهمیت بالایی برخوردار باشد.

قیمت زمین در دهه گذشته در نقاط شهری کشور همواره سیر صعودی داشته است. میزان نرخ رشد این شاخص در سال های مختلف متفاوت بوده که به عوامل متعددی نظیر واگذاری های دولت، شرایط اقتصادی کشور و میزان نیاز و تقاضای موثر بستگی داشته است. شاخص بهای کل زمین در نقاط شهری کشور (با در نظر گرفتن ۱۰۰ = ۱۳۶۹) در سال ۱۳۷۰ رشدی ۱۹ درصدی داشته و سپس در سال های ۱۳۷۱ و ۱۳۷۲ با اندکی کاهش روبرو و به ۱۱۶ رسید. پس از سال ۱۳۷۲، بهای کل زمین رشد سریعی را آغاز کرده و در سال ۱۳۷۳ با متوسط ۱۸ درصد رشد به ۱۳۷ رسیده است (بانک مرکزی، ۱۳۸۱). این شاخص در سال ۱۳۷۴ با ۴۱ درصد رشد و در سال ۱۳۷۵ با ۳۶ درصد رشد به ترتیب به ارقام ۱۹۴ و ۲۶۵ در این سال ها رسید. روند رشد شاخص بهای کل زمین در سال های بعد از ۱۳۷۶ با سرعت کمتری پیش گرفته شده است، بطوریکه این شاخص در سال ۱۳۷۷ (با در نظر گرفتن ۱۰۰ = ۱۳۷۶) به ۱۰۳ رسید. در سال ۱۳۷۸ شاخص بهای زمین با ۱۰ درصد رشد به ۱۱۴/۲ و سپس در سال های ۱۳۷۹ و ۱۳۸۰ با افزایش نرخ رشد، به ترتیب ۳۱ و ۲۰ درصدی، به ارقام ۱۵۰/۵ و ۱۸۰/۹ در سال های مذکور رسید. از عمده ترین دلایل افزایش قیمت زمین در دهه ۱۳۷۰ می توان به اتمام مواد اصلی قانون زمین شهری (به ویژه ماده ۹) و به تبع آن کاهش شدید واگذاری زمین دولتی و نیز سیاست "تراکم فروشی" اشاره کرد (برای اطلاع از شاخص های قیمت زمین رجوع شود به شماره های مختلف فصلنامه اقتصاد مسکن).

نمودار ۸- درصد واحدهای مسکونی دارای آب از کل واحدهای مسکونی در نقاط شهری



## شاخص های اقتصادی مسکن

ابعاد اقتصادی مسکن طیف وسیعی از شاخص های اقتصادی را در برمی گیرد که از اقتصاد کلان جامعه تا اقتصاد خرد و اقتصاد خانوار را شامل می شود. در اینجا تعدادی از شاخص های عمده اقتصادی شامل اعتبارات عمرانی در بخش مسکن، سهم بخش خصوصی، قیمت زمین، هزینه مسکن خانوار و بهاء خدمات و مصالح ساختمانی هستند که در ذیل بررسی می گردند.

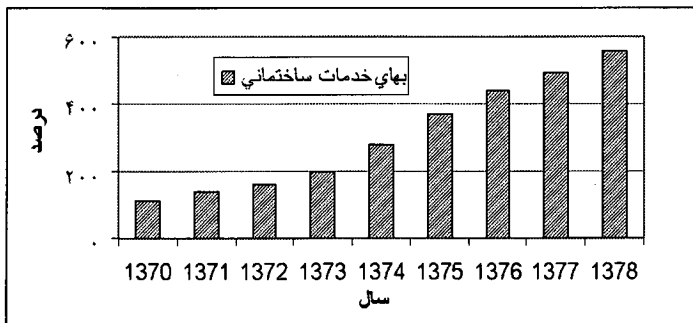
### اعتبارات دولتی و سهم بخش خصوصی

بر اساس آمار موجود، در سال ۱۳۷۱، سهم سرمایه گذاری دولت در تأمین مسکن به میزان ۱۰/۳ درصد بود و بیشترین سهم مربوط به ساخت و احداث خانه های سازمانی کارمندان می شد. این رقم در سال ۱۳۷۴ معادل ۲۳/۵۵ درصد از کل اعتبارات عمرانی دولت را به خود اختصاص داده، که شامل ۱۴/۸ درصد از اعتبارات ملی و ۳۲/۲۴ درصد از اعتبارات استانی بوده است (بانک مرکزی، ۱۳۷۴، ص ۴۶). در سال ۱۳۷۶ علیرغم رشد قابل ملاحظه فصل تأمین مسکن در سطح ملی به میزان ۲۲/۴ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵، کل اعتبارات این فصل با ۴/۸ درصد کاهش مواجه گردید. در سال ۱۳۷۸، میزان اعتبارات عمرانی ملی اختصاص یافته به فصل تأمین مسکن نسبت به سال قبل، رشد قابل توجه ۸۱/۷ درصد را نشان می دهد (بانک مرکزی، ۱۳۷۸، ص ۵۲).

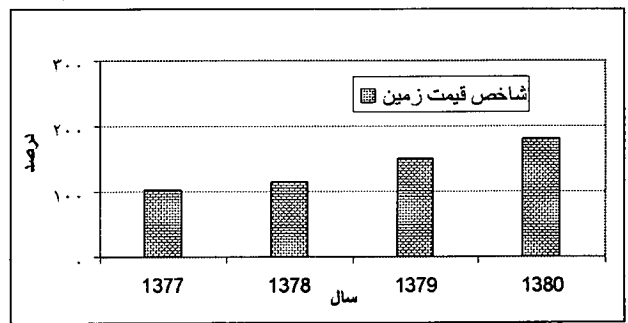
بخش عمده ای از تولید مسکن در ایران (در حدود ۹۵ درصد) توسط بخش خصوصی صورت می گیرد، که ساخت و سازهای انفرادی نیز در زمره این بخش محاسبه می شوند.

در سال ۱۳۷۸ سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساخت و سازهای جدید مناطق شهری پس از گذار از شرایط نسبتاً راکد سال های قبل، از رشد قابل ملاحظه ای برخوردار شد. رشد این شاخص به قیمت های جاری در شهرهای بزرگ و سایر شهرها (کوچک و متوسط) به ترتیب ۳۸/۷ و ۹/۴ بوده که با ملاحظه نرخ تورم سال مذکور قابل توجه است. (بانک مرکزی، ۱۳۷۸، ص ۵۲). در سال ۱۳۷۹ نیز رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در

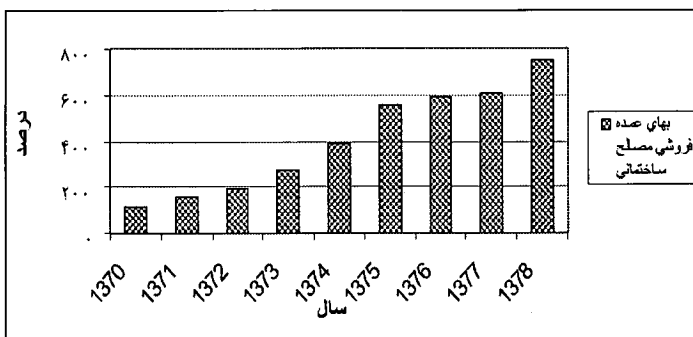
نمودار ۱۱- شاخص بهای خدمات ساختمانی



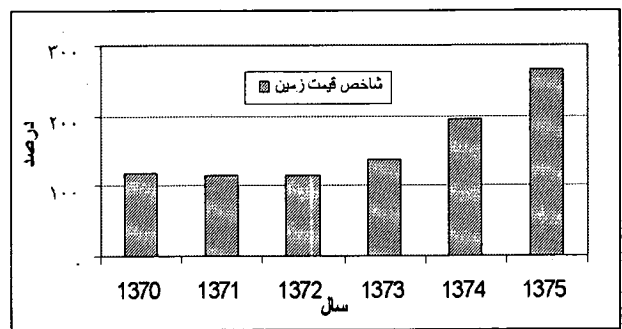
نمودار ۹- شاخص بهای کل زمین در نقاط شهری (۱۳۷۶=۱۰۰)



نمودار ۱۲- شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی



نمودار ۱۰- شاخص بهای کل زمین در نقاط شهری (۱۳۶۹=۱۰۰)



دو شاخص فوق همراه با قیمت زمین، عوامل اصلی تعیین قیمت مسکن بوده و افزایش یا کاهش قیمت مسکن رابطه مستقیم با تغییرات این شاخص‌ها دارد. به منظور بررسی قیمت مسکن لازم است عوامل اصلی و عناصر سازنده و روند تغییرات آن بررسی شوند. بعنوان مثال، رشد بهای عمده فروشی مصالح در سال ۱۳۷۲ ناشی از رشد تقریباً یکسان شاخص بهای مصالح ساختمانی فلزی و غیرفلزی بوده است (بانک مرکزی، ۱۳۷۲، ص ۸۴). همچنین در سال ۱۳۷۴ کلیه گروه‌های شاخص بهای خدمات ساختمانی رشد قابل ملاحظه‌ای داشته و بیشترین میزان رشد مربوط به "اجرت نقاشی" (۴۴/۴ درصد) بوده است (بانک مرکزی، ۱۳۷۹، ص ۵۱).

در سال ۱۳۷۸ رشد شاخص خدمات ساختمانی تقریباً مشابه سال قبل از آن، در سطح ۱۳/۴ درصد بوده و به مقدار ۵۵۸/۰ رسیده است. اما شاخص بهای عمده فروشی مصالح نسبت به سال ۷۷ (یا رشدی ۲/۸ درصدی) رشد بسیار بیشتر و معادل ۲۳/۶ درصد داشته است. این شاخص از ۶۰۷/۲ در سال ۱۳۷۷ به ۷۵۰/۳ در سال ۱۳۷۸ رسید که بخشی از این افزایش رشد مربوط به روند رو به رشد سطح قیمت‌ها و بخشی از آن ناشی از افزایش تقاضای موثر برای مصالح ساختمانی بوده است (بانک مرکزی، ۱۳۷۹، ص ۵۶).

### شاخص بهای خدمات ساختمانی و عمده فروشی مصالح ساختمانی:

شاخص بهای خدمات ساختمانی و عمده فروشی مصالح ساختمانی که از عوامل مهم و موثر در تغییرات قیمت مسکن می‌باشند، در طول دهه ۱۳۷۰ همواره در حال افزایش بوده اند. شاخص خدمات ساختمانی (با در نظر گرفتن سال ۱۳۶۹ بعنوان پایه، ۱۰۰ = ۱۳۶۹) از ۱۱۲/۶ در سال ۱۳۷۰ به ۵۵۸/۰ در سال ۱۳۷۸ رسید. همچنین شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی از ۱۱۷/۱ در سال ۱۳۷۰ (۱۳۶۹=۱۰۰)، به ۷۵۰/۳ در سال ۱۳۷۸ رسید که رشد زیادی را نشان می‌دهد (برای آگاهی از وضعیت شاخص مزبور در سال‌های ۸۱ الی ۸۲ رجوع کنید به فصلنامه انبوه سازان مسکن، شماره‌های ۹ الی ۱۲). رشد این دو شاخص دارای روند منظم و مشخصی نبوده و به عوامل متعددی بستگی دارد. مهم‌ترین عامل در بی نظمی رشد این شاخص‌ها ترکیب هریک از آنها از عناصر مختلف است و تغییر در هریک، باعث تغییر در شاخص اصلی می‌شود.

جدول شماره ۳ - متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به وسیله بخش خصوصی در مناطق شهری کشور

سال	متوسط زیربنا	سال	متوسط زیربنا
۱۳۵۴	۱۳۹	۱۳۶۴	۱۵۰
۱۳۵۵	۱۴۲	۱۳۶۵	۱۴۹
۱۳۵۶	۱۴۱	۱۳۶۶	۱۵۷
۱۳۵۷	۱۳۷	۱۳۶۷	۱۵۶
۱۳۵۸	۱۳۴	۱۳۶۸	۱۵۵
۱۳۵۹	۱۴۳	۱۳۶۹	۱۵۷
۱۳۶۰	۱۴۹	۱۳۷۰	۱۵۰
۱۳۶۱	۱۲۷	۱۳۷۱	۱۴۴
۱۳۶۲	۱۴۱	۱۳۷۲	۱۳۷
۱۳۶۳	۱۲۹	۱۳۷۳	۱۳۷
		۱۳۷۴	۱۴۲

مأخذ: سازمان ملی زمین مسکن، ۱۳۷۵

### متوسط زیربنا و مساحت زمین

بررسی متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به وسیله بخش خصوصی در مناطق شهری کشور در فاصله سال‌های ۱۳۵۴ تا ۱۳۷۴ بیانگر این است که شاخص فوق همواره بالاتر از ۱۲۰ مترمربع بوده است. این شاخص در سال ۱۳۶۲ به پایین‌ترین میزان خود یعنی ۱۲۹ مترمربع رسید و بالاترین میزان آن در سال‌های ۱۳۶۶ و ۱۳۶۹ یعنی ۱۵۷ مترمربع بود. این شاخص در سال‌های ۱۳۶۶ تا ۱۳۶۹، روندی افزایشی داشته و پس از آن اندکی کاهش یافته است. با این حال همواره این شاخص در سطح بالایی قرار داشته و با وجود تغییرات در سال‌های مختلف، کاهش قابل ملاحظه‌ای در آن دیده نمی‌شود.

این شاخص در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ تغییرات اندکی داشته و از ۲۱۲ مترمربع در سال ۱۳۷۰ به ۲۱۶ مترمربع در سال ۱۳۷۵ رسید. شاخص مزبور در سال ۱۳۷۹ به بالاترین رقم در طی دوره ۷۹-۱۳۷۰، یعنی ۲۵۲ مترمربع، بالغ گردید. شاخص متوسط زیربنای واحدهای مسکونی پس از آن که در سال ۱۳۷۴ به بالاترین حد خود در طی دوره ۷۹-۱۳۷۰ یعنی ۱۴۸ مترمربع رسید، روندی نزولی پیدا کرده و در سال ۱۳۷۹ به پایین‌ترین حد یعنی ۱۲۴ مترمربع رسید (همچنین رک، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، ۱۳۸۰، صفحه ۱۶۰). شاخص کالبدی دیگر متوسط مساحت زمین در هر پروانه ساختمان مسکونی است که از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۶ روندی نزولی داشته و از ۳۱۱ مترمربع در سال ۱۳۷۰ به ۲۵۹ مترمربع در سال ۱۳۷۶ رسید. اما این شاخص در سال ۱۳۷۷ به رقم ۲۲۲ مترمربع رسید که بالاترین رقم در طی دوره ۷۹-۷۰ بود. سپس، از سال ۱۳۷۷ روندی نزولی پیدا کرده و به ۲۶۴ مترمربع در سال ۱۳۷۹ رسید.

### هزینه مسکن خانوار

بررسی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار نقش موثری در بررسی وضعیت و جایگاه مسکن در کل هزینه‌های خانوار دارد. بررسی این شاخص در طول سال‌های ۱۳۶۱ تا ۱۳۷۵ نشان دهنده این امر است که به طور متوسط در حدود ۳۰ درصد هزینه‌های یک خانوار شهری به هزینه مسکن اختصاص داشته است. این رقم در سال ۱۳۷۰ به بیشترین میزان خود یعنی ۳۴/۸ درصد و در سال ۱۳۶۷ به کمترین میزان خود یعنی ۲۷/۱ درصد هزینه‌های خانوار رسید.

شاخص کرایه مسکن اجاره‌ای در مناطق شهری ایران که توسط بانک مرکزی تهیه شده است، روند تغییرات اجاره مسکن را طی سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۸۰ نشان می‌دهد. اجاره مسکن شهری در طول این سال‌ها همواره روندی افزایشی داشته است. از طرف دیگر، افزایش قیمت اجاره در طول سال نیز بیانگر این است که در تمامی سال‌های فوق، بیشترین رقم شاخص کرایه در طول سال مربوط به سه ماهه چهارم (زمستان) بوده است.

در طول دوره مورد بررسی، بیشترین درصد افزایش شاخص اجاره مسکن یعنی ۳۴/۹ درصد در فاصله سال‌های ۷۵-۱۳۷۴ اتفاق افتاده که منطبق با بیشترین نرخ تورم بوده است. این درصد طی سال‌های بعد از ۱۳۷۵ کاهش پیدا کرد و به ۱۶/۵ درصد در فاصله سال‌های ۷۸-۱۳۷۷ رسید. بررسی شاخص کرایه مسکن اجاره‌ای در قالب گروه‌های مختلف شهری (شهرهای بزرگ، متوسط، کوچک) نیز می‌تواند حائز اهمیت باشد. این شاخص در طول سال‌های ۱۳۷۷، ۱۳۷۸، ۱۳۷۹ در شهرهای کوچک نسبت به سایر شهرها بیشتر بوده است.

### شاخص‌های کالبدی

شاخص‌های کالبدی مسکن دارای دو بعد مهم و تعیین‌کننده هستند. از یک سو، شاخص‌های کالبدی واحد مسکونی دارای ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فنی هستند و از سوی دیگر، ارتباط مستقیم با فضای محیط فراتر از واحد مسکونی (محیط مسکونی، محله و شهر) دارند. این شاخص‌ها نیز طیف گسترده‌ای را شامل می‌شوند، اما برحسب شاخص‌های بکارگرفته شده در برنامه‌های بخش مسکن، آمار و اطلاعات موجود، و محدودیت‌های مقاله، شاخص‌های کالبدی زیر مورد بررسی قرار می‌گیرند که شامل متوسط زیربنا، متوسط مساحت زمین، تراکم ساختمانی و تعداد واحد مسکونی در ساختمان‌های مسکونی است.



## تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

۱۳۷۰ لغایت ۱۳۷۹، از کلیه پروانه‌های صادر شده به منظور احداث ساختمان مسکونی، بالغ بر ۷۵/۷ درصد دارای یک واحد مسکونی، ۱۸/۶ درصد دارای دو واحد مسکونی، ۳/۲ درصد دارای سه واحد مسکونی و ۲/۶ درصد دارای چهار واحد مسکونی و یا بیشتر بوده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۰). افزایش چشمگیر تعداد و درصد پروانه‌های ۴ واحدی و بیشتر بین سال‌های ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹ قابل توجه بوده که از ۲/۹ درصد در سال ۱۳۷۸ به ۶/۲ درصد در سال ۱۳۷۹ رسیده است (همان منبع).

## نوع مصالح و میزان دوام

طبق تعاریف مرکز آمار ایران، ساختمان‌ها به سه رده بادوام، بی دوام و نیمه بادوام تقسیم می‌شوند. در رابطه با نوع مصالح و اسکلت واحدهای مسکونی در تقسیم‌بندی‌های سال‌های مختلف سرشماری، تفاوت‌هایی وجود دارد که باعث عدم تطابق و هماهنگی در دسته‌بندی‌ها شده و نمی‌توان مقایسه‌ای کامل بین مصالح عمده بکار رفته در ساختمان‌های مسکونی انجام داد. در سال ۱۳۲۵، این تقسیم‌بندی‌ها شامل ساختمان‌های آجری، آجری و خشتی، چادری، چوبی، حصیری، خشتی، سنگی، آهکی و ... است. در سال ۱۳۷۵، تقسیم‌بندی‌ها شامل اسکلت فلزی، بتون آرمه، آجر و آهن یا سنگ آهن، آجر و چوب یا سنگ و چوب؛ بلوک سیمانی، تمام آجر یا سنگ و آجر؛ تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گلی بوده است. هرچند که تقسیم‌بندی‌های فوق برخی وجوه مشترک دارند، اما تفاوت‌هایی نیز مشاهده می‌شود. بعنوان مثال، مصالح آجر و آهن و سنگ و آهن در سال‌های ۱۳۴۵ و ۱۳۵۵ جداگانه طبقه‌بندی شده که برای هماهنگی با سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵، این دو طبقه بصورت مجموع و در یک طبقه قرار داده شدند.

بررسی روند دوام ساختمان‌ها در طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ نشان‌گر آن است که نسبت واحدهای مسکونی بادوام در طی این ۱۰ سال، افزایش چشمگیری داشته است. با این حال، در سال ۱۳۷۵، در حدود ۴۰ درصد واحدهای مسکونی از نوع نیمه بادوام و بی دوام بوده‌اند. روند نشان از افزایش سهم واحدهای مسکونی بادوام، کاهش سهم واحدهای مسکونی بی دوام و ثابت ماندن نسبت واحدهای نیمه بادوام در طی دوره فوق‌الذکر است.

هرچند تراکم ساختمانی یکی از شاخص‌های مهم کالبدی مسکن است، اما لزوماً رابطه مستقیم با میزان تولید مسکن ندارد. متوسط سطح زیربنا متغیری است که رابطه فوق را معنی‌دار می‌کند. به عبارتی حتی با افزایش تراکم ساختمانی می‌توان به تعداد واحد مسکونی کمتری دست یافت و بالعکس. شاید عمده‌ترین وجه تراکم ساختمانی را در موضوع توده-فضا و در بحث معیارها و شاخص‌های محیط مسکونی جستجو کرد. با این حال، این شاخص جایگاه عمده‌ای در پروانه‌های ساختمانی دارد.

شاخص متوسط تراکم ساختمانی در پروانه‌های صادره در سال ۱۳۷۲ کمترین مقدار خود یعنی ۵۶/۶ درصد را دارا بوده و در سال ۱۳۷۹ به بالاترین حد خود یعنی ۹۵/۶ درصد رسیده است. به طور کلی می‌توان گفت این شاخص در طول دوره (به جز چند استثناء) دارای روندی افزایشی بوده است.

در رابطه با شاخص تعداد طبقات، در طول برنامه دوم طی سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۶، سهم ساختمان‌های دارای یک و دو طبقه از مجموع ساختمان‌های شروع شده کاهش یافت و سهم ساختمان‌های سه تا ۵۶ طبقه و بیشتر در کل مناطق شهری از ۱۶/۳ درصد در سال ۱۳۷۳ به ۱۹/۸ درصد در سال ۱۳۷۶ افزایش یافت.

## تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی

طی دهه ۱۳۷۰، بیشترین تعداد پروانه احداث ساختمان مسکونی در سال ۱۳۷۴ صادر شده که تعداد آن ۱۲۸/۶۶۵ مورد و کمترین تعداد آنها، ۹۴/۷۱۶ مورد و مربوط به سال ۱۳۷۱ بوده است. در طول دهه مذکور، تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی در سال ۱۳۷۹ به بیشترین مقدار خود یعنی ۲۰۷/۴۲۷ واحد مسکونی و کمترین تعداد آن نیز در سال ۱۳۷۱ با ۱۳۹/۵۴۰ واحد مسکونی رسید.

شاخص متوسط تعداد واحد مسکونی تعیین شده در هر پروانه در طول این سال‌ها همواره کمتر از ۲ واحد بوده و از ۱/۳۹ واحد در سال ۱۳۷۲ تا ۱/۸۸ واحد در سال ۱۳۷۹ در حال تغییر بوده است. نکته قابل توجه، افزایش این رقم در فاصله سال‌های ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹ از رقم ۱/۶۷ به ۱/۸۸ واحد مسکونی است. طی سال‌های

## نتیجه‌گیری

که چارچوب مقاله حاضر را نیز تحت الشعاع قرار داد. بخشی از شاخص‌های مسکن در گروه شاخص‌های بیرونی قرآمی گیرند که تغییر آنها به عوامل کلان اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جامعه وابسته بوده و برنامه‌ریزی مسکن نقش تعیین‌کننده در اصلاح آنها ندارد. در مقابل، شاخص‌های بسیاری هستند که به‌عنوان شاخص‌های درونی مسکن تلقی شده و برنامه‌ریزی مسکن می‌تواند در اصلاح نقاط ضعف و هدایت صحیح آنها نقش موثر ایفا کند. از جمله این شاخص‌ها، سرانه و متوسط زیربنا، کیفیت و عمر ساختمان، روش‌های ساخت،

تاکنون تحقیقات و پژوهش‌هایی در مقوله شاخص‌های مسکن در ایران صورت گرفته است. برای مثال می‌توان به مقاله‌هایی در شماره‌های مختلف در فصلنامه اقتصاد مسکن و نیز طرح تحقیقاتی "شاخص‌های کالبدی مسکن در نقاط شهری" توسط مهندسین مشاور گروه بررسی‌های جامع در سال ۱۳۷۰ اشاره کرد. از آنجائیکه قبل از تدوین برنامه‌های مسکن ایران، تحقیق و پژوهش در خصوص ابعاد کمی و کیفی شاخص‌های مسکن بسیار اندک صورت می‌گیرد، حیثه تحقیق در شناخت و تحلیل روند و دگرگونی شاخص نیز از جامعیت برخوردار نخواهد بود، به گونه‌ای

الگوهای سکونت، نوع مصالح ساختمانی و تراکم ساختمانی هستند. در طول دهه های گذشته، به ویژه در دوران پس از انقلاب، بسیاری از شاخص های درونی و بیرونی مسکن از بهبود قابل توجهی برخوردار شده اند. برای مثال، می توان به کاهش شاخص های تراکم خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، و نفر در اتاق، افزایش شاخص های اتاق در واحد مسکونی، بر خورداری از آب و برق و بهبود نسبت ساختمان های با دوام، اشاره کرد. با این حال تأثیر شاخص های بیرونی در بهبود شاخص های فوق الذکر ارتباط تنگاتنگی با عوامل و شاخص های بیرونی داشته اند. برای مثال، اجرای قوانین زمین شهری در دوران پس از انقلاب، به ویژه در دهه ۱۳۶۰ و به تبع آن واگذاری کلان زمین به مردم با قیمت بسیار نازل، کاهش نرخ رشد جمعیت در دهه ۱۳۷۰ به بعد نسبت به اوایل دهه ۱۳۶۰، از آن جمله اند. شرایط اقتصادی کلان نیز تأثیر قابل توجهی در مسکن داشته اند. برای مثال، هدایت سرمایه ها در دوران مختلف از بخش مسکن به سایر بخش ها و بالعکس به تبع شرایط کلی اقتصاد جامعه، موجب رونق و رکود بخش مسکن و نوسان های شدید در قیمت مسکن داشته اند. مصداق این امر، عدم تابعیت افزایش قیمت مسکن از تورم کلی جامعه بوده است.

بر اساس تنگناهای فوق الذکر، عمده ترین نیاز کشور در امر شناخت

مسکن و برنامه ریزی برای آن، تجزیه و تحلیل عمیق شاخص های مسکن با استفاده از اطلاعات و یافته های علمی است. ضروریست رابطه علت و معلولی شاخصهای مسکن و سایر بخش ها به روشنی مورد بررسی و تدقیق قرار گیرد. این تدقیق می تواند ضمن روشن کردن علت تحولات و دگرگونی شاخص های مسکن در کشور، و تبیین آن در برنامه ریزی مسکن به عنوان تعیین کننده ترین عنصر در توسعه شهری، موجبات ارتقاء برنامه های مسکن و توسعه شهری را فراهم آورد.

برنامه ریزی بخش مسکن ایران با فقدان یک نظام آماری کارآمد و به هنگام مواجه است. با وجود تناقضات، کمبودها و عدم هماهنگی ها در آمار و اطلاعات بخش مسکن، رسیدن به یک برنامه مشخص و جامع برای رفع مشکلات بخش مسکن در ایران دور از انتظار است. یکپارچه نبودن نهادها و دستگاههای مسئول در جمع آوری و تنظیم اطلاعات شاخص های مسکن (مرکز آمار ایران، بانک مرکزی، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداریها، ...) را باید مسئله جدی دانست.

از جمله راه کارهای عمده در رفع مسائل فوق الذکر و ارتقاء برنامه های مسکن می تواند تاسیس یک مرکز تحقیقات مسکن باشد، با علم به اینکه "مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن" موجود عمدتاً به پژوهش در موضوعات ساختمان و ابعاد فنی پرداخته است.

## فهرست منابع:

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۴). "گزارش اقتصادی و ترانزنامه"، اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی.
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹). "اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی". گزارش اقتصادی و ترانزنامه سالهای ۷۰ تا ۷۸.
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۱). "شاخص قیمت زمین در مناطق شهری ایران ۱۳۸۰". بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مدیریت کل آمارهای اقتصادی، اداره آمار اقتصادی، دایره آمار ساختمانی.
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۱). "شاخص کرایه مسکن اجاره ای در مناطق شهری ایران سال ۱۳۸۰". بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مدیریت کل آمارهای اقتصادی، اداره آمار اقتصادی، دایره آمار مسکن
- حیبی، سید محسن و دیگران (۱۳۷۰). "مسکن حداقل"، چاپ دوم، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
- دبیرخانه کمیته مسکن (۱۳۷۷). "بررسی تحولات و تبیین وضع موجود مسکن، گزارش شماره یک"، مجموعه گزارش های تهیه برنامه سوم توسعه بخش مسکن.
- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن سازمان ملی زمین و مسکن (۱۳۷۵). "آمار و اطلاعات پایه بخش مسکن".
- زبردست، اسفندیار (۱۳۷۹). "شاخص های مسکن و شاخص های شهری"، (بخش اول)، مجله اسکان، فصلنامه کمیته ملی اسکان بشر، سال پنجم، شماره ۱، صفحات ۶۸ تا ۲۵.
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور (۱۳۸۰). "گزارش عملکرد دولت (۱۳۷۶ تا ۱۳۸۰)", سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، تهران.
- سازمان ملی زمین و مسکن (۱۳۸۲ و ۱۳۸۳). "فصلنامه انبوه سازان مسکن"، شماره های ۹ الی ۱۲.
- سازمان ملی زمین و مسکن (۱۳۷۵). "آمار و اطلاعات پایه بخش مسکن"، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (گزارش منتشر نشده).
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۳). "بررسی شاخصهای مسکن در کشورهای مختلف جهان"، (طرح مطالعاتی)، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، تهران.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۵). "تحلیل فرآیند برنامه های مسکن در ایران: تنگناها و معیارها"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن و وزارت مسکن و شهرسازی. صفحات ۱۲۴-۱۰۸.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۰). "آماده سازی زمین شهری در ایران"، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳). "جایگاه شاخصهای مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن"، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷، صفحات ۴۲-۳۱.
- کمیته برنامه ریزی امور مسکن (۱۳۶۸). "برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۷۲-۱۳۶۸". بخش مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- کمیته مسکن (۱۳۷۷). "تبیین وضع گذشته و موجود مسکن و رهنمودهای کلی در برنامه سوم توسعه، مرحله اول تدوین برنامه سوم بخش مسکن"، وزارت مسکن و شهرسازی.
- مخیر، عباس (۱۳۶۳). "ابعاد اجتماعی مسکن"، (ترجمه)، سازمان برنامه و بودجه.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۰). "اطلاعات پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری های کشور (۱۳۷۰-۷۹)", پیوست شماره ۲ لایحه برنامه، جلد دوم.
- مرکز آمار ایران، "سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال های ۴۵ و ۵۵ و ۶۵ و ۷۵".
- مهندسین مشاور گروه بررسیهای جامع (برجا) (۱۳۷۰). "شاخصهای منتخب طرح ریزی کالبدی- شاخصهای کالبدی مسکن در نقاط شهری- گزارش مقدماتی- وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، تهران.
- وزارت کشور، "سرشماری عمومی سال ۱۳۳۵".
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۶۲). "برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۶۶-۱۳۶۲"، بخش مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۷۲). "برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی بخش مسکن ۷۷-۱۳۷۲"، وزارت مسکن و شهرسازی، دفتر برنامه ریزی مسکن.