



نگاهی بر شاخص‌های کمی - کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۹۵

آنوشا غضنفری

مقدمه

مسکن یکی از نیازهای ضروری انسان و به نوعی یکی از حقوق اولیه است. با مروری بر شرایط مسکن در جوامع مختلف این امر بر هیچ کس پوشیده نیست که تقریباً هیچ کشوری مدعی حل ریشه‌ای مشکلات مسکن در جامعه خود نخواهد بود. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده‌ی مسکن هستند. از جمله اهداف بررسی این شاخص‌ها می‌توان به پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن، شناخت و تبیین روابط حاکم بر این ابعاد و فراهم کردن ابزار تحلیلی و توصیفی مناسب برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان در جهت تدوین سیاست‌ها و شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها عنوان کرد.

در کشور ما اهمیت مسکن به اندازه‌ای است که در قانون اساسی نیز مورد توجه قرار گرفته است، به گونه‌ای که در اصل ۳۱ این قانون، داشتن مسکن متناسب با نیاز را، حق هر فرد و خانوار ایرانی می‌داند. برای دستیابی به این

مهم بایستی برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های مناسب در این مقوله صورت پذیرد که این جز با شناخت عوامل دورنی و بیرونی مؤثر بر مسکن امکان‌پذیر نیست. عوامل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی از جمله عوامل بیرونی هستند که موجبات رکود و رونق بازار مسکن را فراهم می‌کنند و نیز نگرش به شاخص‌های مسکن و چگونگی به‌کارگیری آن‌ها در برنامه‌های مسکن از عوامل دورنی مسکن به شمار می‌آید. با نگاهی به شاخص‌های مسکن، می‌توان آن‌ها را به سه گروه عمده‌ی زیر تقسیم‌بندی کرد:

۱. شاخص‌های کمی مسکن؛ که عبارت است از تراکم نفر در اتاق، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، متوسط اتاق در تصرف خانوار، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی.

۲. شاخص‌های کیفی مسکن؛ که عبارت است از نسبت مسکن بادوام، عمر واحدهای مسکونی، نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی،

سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های تکمیل شده بر حسب نوع مصالح، واحدهای مسکونی از دید برخورداری تسهیلات.

۳. شاخص‌های اقتصادی مسکن که شامل نسبت هزینه‌ی اجاره مسکن به کل هزینه‌ی خانوار، شاخص بهای عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح، قیمت بهای زمین است.

بنا بر این ضروری است نقش شاخص‌های مسکن در قالب ابعاد اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار گیرد تا ضمن روشن شدن علت تحولات و دگرگونی شاخص‌های مسکن در کشور، سبب ارتقای برنامه‌های مسکن و توسعه‌ی شهری شود. مقاله‌ی حاضر به شناخت وضعیت و بررسی سیر تحول برخی از شاخص‌های کیفی و کمی مسکن در سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۹۵ بر اساس نتایج سرشماری‌های عمومی و نفوس مسکن می‌پردازد.

شاخص‌های کمی مسکن

شاخص‌های کمی از جمله مسائل مسکن در

آنوشا غضنفری کارشناسی ارشد اقتصاد و کارشناس گروه پژوهشی آمارهای اقتصاد پژوهشکده‌ی آمار است.

کشورهای در حال توسعه است. ابعاد کمی مسکن طیف وسیعی از شاخص‌های جمعیتی را به خود اختصاص داده 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. از آنجایی که تأثیر جمعیت بر تقاضای مسکن به صورت خانوار شکل می‌گیرد، توجه به رشد و افزایش جمعیت بعد خانوار اهمیت خاصی پیدا می‌کند. جمعیت کل ایران طی ۲۰ سال اخیر (۱۳۷۵-۱۳۹۵) به طور متوسط هر سال ۱٫۴۴ درصد رشد کرده است.

شاخص تراکم خانوار در واحدهای مسکونی، از متداول‌ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی است، این شاخص تابع بعد خانوار است هر چه اندازه‌ی این شاخص کوچک‌تر باشد نشان‌دهنده‌ی وضعیت مناسب مسکن است به طوری که اگر این شاخص یک باشد، بدین معنی است که در مقابل هر ۱۰۰ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی وجود دارد و هیچ خانواری فاقد مسکن نیست. جدول ۱ رقم این شاخص را

در سطح کل کشور طی بیست سال نشان می‌دهد. همان‌طور که مشاهده می‌شود شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی با کاهش متوالی در طی سال‌های مورد بررسی به تدریج به شرایط متعادل وضعیت مسکن نزدیک می‌شود. این سیر نزولی نشان می‌دهد که کشور به سمت استانداردهای بین‌المللی که برای هر خانوار یک واحد مسکونی در نظر گیرد حرکت می‌کند با این حال معنی آخرین عدد این شاخص (۱/۰۳) این است که از هر ۱۰۰ خانوار، ۳ خانوار فاقد مسکن هستند.

جدول ۲ نمایانگر تحولات نرخ رشد سالانه‌ی جمعیت، خانوار و موجودی مسکن در کل کشور طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ است. از سال ۱۳۸۵ به بعد نرخ رشد سالانه‌ی جمعیت با کاهش نسبی همراه بوده است. این در حالی است که خانوار نرخ رشدی نسبتاً فزاینده و سپس کاهش یافته دارد. همان‌طور که مشاهده می‌شود، طی ۲۰ سال گذشته نیز نسبت رشد خانوار به رشد مسکن کاهش یافته، که خود نمایانگر تحول مثبتی بوده و نشانه‌ی برتری نسبی رشد مسکن به رشد خانوار است.

شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی، از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید و مبین وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضاهای مسکونی است. در واقع این شاخص هرچه کم‌تر باشد نشان‌دهنده‌ی وضعیت مطلوب‌تری است. این شاخص بر اساس نتیجه‌ی سرشماری‌ها و برای کل کشور در دوره‌ی ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ محاسبه و در جدول ۳ نشان داده می‌شود.

همان‌طور که جدول ۳ نشان داده شده است، طی بیست سال بر تعداد خانوارها و مسکن افزوده شده، و از سویی دیگر بعد خانوار کوچک‌تر شده است و از رقم ۴٫۸۹ در سال ۱۳۷۵ به رقم ۳٫۳۹ در سال ۱۳۹۵ رسیده است. کم بودن بعد خانوار یکی از شرایط مساعد برای دستیابی به رفاه و آسایش خانوارها در یک جامعه است. همچنین اطلاعات جدول بالا نشان می‌دهد که طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، با گذشت زمان، از شمار افراد در هر واحد مسکونی نیز کاسته شده و از رقم ۵٫۵۷ به رقم حدود ۳٫۵ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است.

جدول ۱- شاخص تراکم خانوار در واحدهای مسکونی کل کشور، طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

عنوان	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد خانوار معمولی	۱۲,۲۸۰,۵۳۹	۱۷,۳۵۹,۵۷۶	۲۱,۰۴۹,۹۳۴	۲۳,۵۸۰,۲۲۱
تعداد واحد مسکونی معمولی	۱۰,۷۷۰,۱۱۲	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۲۲,۸۳۰,۰۰۳
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۱۴	۱/۰۹	۱/۰۵	۱/۰۳

مأخذ داده‌ها: نتایج سرشماری‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

جدول ۲- متوسط نرخ رشد سالانه جمعیت، خانوار و مسکن در کل کشور، طی دوره‌ی ۱۳۷۵-۱۳۹۵

عنوان	۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵	۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰	۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵
نرخ رشد جمعیت	۱/۶۲	۱/۲۹	۱/۲۴
نرخ رشد خانوار	۳/۵	۳/۹	۲/۳
نرخ رشد مسکن	۳/۹	۴/۷	۲/۷

مأخذ داده‌ها: نتایج سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

شاخص‌های کیفی مسکن

بنا به تعریفی که از مسکن می‌شود، فضای مسکونی باید بتواند شرایط لازم را برای رشد فردی هر یک از اعضای خانواده اعم از کوچک و بزرگ فراهم آورد.

در کشورهای توسعه‌یافته، شاخص‌های کیفی بیش‌تر مشکلات بخش مسکن را پوشش می‌دهد. از جمله این شاخص‌ها می‌توان به شاخص نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی و میزان برخورداری از تسهیلات سکونتی اشاره کرد.

شاخص نحوه‌ی تصرف واحدهای

مسکونی، میزان برخورداری و عدم برخورداری از مسکن یا نوع تصرف آنها را مشخص می‌کند. برای مردم کشور ما مالکیت زمین و خانه بیش از آن‌که معنای مأوا و سرپناه داشته باشد، تصور امنیت و ثبات را به

همراه دارد. در واقع مالکیت واحد مسکونی یکی از مهم‌ترین ارزش‌های اجتماعی محسوب می‌شود.

همان‌طور که در جدول ۴ آمده است مالکیت واحدهای مسکونی در ایران شامل ملکی، استیجاری و سایر (در برابر خدمت، رایگان) بوده که در این میان خانوارهای دارای نحوه‌ی تصرف ملکی در کل کشور بیش‌ترین سهم و خانوارهای با نحوه‌ی تصرف اجاره‌ای در جایگاه بعدی قرار می‌گیرند.

در سال ۱۳۷۵ حدود ۷۲/۶۸ درصد از خانوارهای کل کشور مالک واحد مسکونی خود بوده‌اند که این نسبت در سال ۱۳۹۵ به میزان ۶۰/۴۷ درصد کاهش یافته است. در مقابل میزان اجاره‌نشینان در سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ از رقم ۱۵/۴۱ به ۳۰/۷۴ افزایش یافته است. از جمله دلایل شکل‌گیری این روند را

می‌توان تجربه‌ی تورم بالا طی بیست سال گذشته دانست که سبب بالا رفتن قیمت مسکن و در نتیجه پایین آمدن قدرت خرید مردم در این حوزه شده است.

شاخص تعداد واحد مسکونی بر حسب

سطح زیربنای واحد مسکونی، از جمله

شاخص‌های کیفی مسکن به‌شمار می‌آید. همان‌طور که مشاهده می‌شود در جدول ۵، در سال ۱۳۸۵ بیش‌ترین واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر، ۲۳/۶۱ درصد از واحدهای مسکونی را شامل شده‌اند، به‌طوری‌که در سال ۱۳۹۵ بیش‌ترین تعداد مربوط به مساحت ۸۱ تا ۱۰۰ متر با درصد ۲۵/۲۴ بوده و بعد از آن واحدهای مسکونی با مساحت ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر، ۲۳/۳۱ درصد از این واحدها را بر می‌گیرد. این موضوع می‌تواند از انبوه‌سازی و آپارتمان‌سازی‌های رایج در کشور با مترهای کم‌تر در سال‌های

جدول ۳- شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی در کل کشور، طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

عنوان	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمعیت	۶۰,۰۵۵,۴۸۸	۷۰,۴۹۵,۷۸۲	۷۵,۱۴۹,۶۶۹	۷۹,۹۲۶,۲۷۰
تعداد خانوار معمولی	۱۲,۲۸۰,۵۳۹	۱۷,۳۵۹,۵۷۶	۲۱,۰۴۹,۹۳۴	۲۳,۵۸۰,۲۲۱
بعد خانوار	۴۸۹	۴۰۶	۳۵۷	۳۳۹
تعداد واحد مسکونی	۱۰,۷۷۰,۱۱۲	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۲۲,۸۳۰,۰۰۳
تراکم نفر در واحد مسکونی	۵۵۷	۴۴۴	۳۷۶	۳۵۰

مأخذ داده‌ها: نتایج سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

جدول ۴- تعداد خانوارهای معمولی ساکن و گروهی برحسب نحوه‌ی تصرف واحدهای مسکونی در کل کشور طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

نحوه تصرف	۱۳۷۵		۱۳۸۵		۱۳۹۰		۱۳۹۵	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
ملکی	۸,۹۲۵,۷۹۱	۷۲/۶۸	۱۱,۷۹۴,۳۰۰	۶۷/۹۴	۱۳,۱۹۲,۲۸۴	۶۲/۶۷	۱۴,۲۵۹,۸۴۸	۶۰/۴۷
استیجاری	۱,۸۹۳,۵۵۲	۱۵/۴۲	۳,۹۸۱,۵۴۹	۲۲/۹۴	۵,۶۰۷,۳۱۴	۲۶/۶۳	۷,۲۵۰,۳۵۳	۳۰/۷۵
سایر	۱,۳۴۰,۵۷۸	۱۰/۹۲	۱,۳۸۸,۶۰۹	۸/۰۰	۲,۰۹۸,۷۹۲	۹/۹۷	۲,۰۲۵,۹۴۲	۸/۶۰
اظهار نشده	۱۲۰,۶۱۸	۰/۹۸	۱۹۵,۱۱۸	۱/۱۲	۱۵۱,۵۴۴	۰/۷۱	۴۴,۰۷۸	۰/۱۸
جمع	۱۲,۲۸۰,۵۳۹	۱۰۰/۰۰	۱۷,۳۵۹,۵۷۶	۱۰۰/۰۰	۲۱,۰۴۹,۹۳۴	۱۰۰/۰۰	۲۳,۵۸۰,۲۲۱	۱۰۰/۰۰

مأخذ داده‌ها: نتایج تفصیلی سرشماری‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

جدول ۵- تعداد واحدهای مسکونی بر حسب زیربنای واحد مسکونی در کل کشور، طی دوره‌ی ۱۳۸۵-۱۳۹۵

۱۳۹۵		۱۳۹۰		۱۳۸۵		سطح زیربنا
درصد	تعداد واحد مسکونی	درصد	تعداد واحد مسکونی	درصد	تعداد واحد مسکونی	
۹,۲۶	۲,۱۱۴,۶۵۹	۹,۸۶	۱,۹۶۷,۹۴۹	۱۳,۲۱	۲,۰۹۵,۶۲۳	۵۰ متر و کمتر
۲۱,۶۸	۴,۹۵۰,۶۶۶	۲۲,۶۰	۴,۵۱۰,۸۶۰	۱۹,۲۵	۳,۰۵۴,۴۷۳	۵۱-۷۵ متر
۹,۴۱	۲,۱۴۹,۵۹۷	۱۰,۵۰	۲,۰۹۷,۰۸۵	۹,۴۰	۱,۴۹۰,۹۱۰	۷۶-۸۰ متر
۲۵,۲۴	۵,۷۶۳,۵۵۴	۲۱,۶۴	۴,۳۱۹,۵۳۶	۱۹,۵۵	۳,۱۰۱,۳۸۸	۸۱-۱۰۰ متر
۲۳,۳۱	۵,۳۲۳,۷۷۴	۲۳,۴۹	۴,۶۸۸,۱۷۴	۲۳,۶۱	۳,۷۴۵,۹۸۷	۱۰۱-۱۵۰ متر
۶,۹۵	۱,۵۸۸,۴۵۰	۷,۳۷	۱,۴۷۱,۷۴۸	۹,۴۹	۱,۵۰۵,۷۵۰	۱۵۱-۲۰۰ متر
۲,۸۱	۶۴۱,۹۵۲	۲,۷۶	۵۵۰,۹۹۳	۴,۲۰	۶۶۷,۴۷۲	۲۰۱-۳۰۰ متر
۰,۷۲	۱۶۴,۸۸۸	۰,۶۴	۱۲۸,۲۸۹	۱,۰۴	۱۶۵,۴۴۰	۳۰۱-۵۰۰ متر
۰,۱۴	۳۲,۸۹۶	۰,۰۷	۱۳,۹۹۱	۰,۲۰	۳۲,۸۸۳	۵۰۱-متر و بیشتر
۰,۴۳	۹۹,۵۶۷	۱,۰۳	۲۰۶,۰۸۳	-	-	اظهار نشده
۱۰۰,۰۰	۲۲,۸۳۰,۰۰۳	۱۰۰,۰۰	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۱۰۰,۰۰	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	جمع

مأخذ داده‌ها: نتایج تفصیلی سرشماری‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

۱۳۹۴، صص ۳۵-۵۰.

محمدیانی، سراج‌الدین؛ حسینی، حاتم (۱۳۹۳). شاخص‌های کمی و کیفی مسکن: تجربه‌ی ایران بعد از انقلاب اسلامی. مجله‌ی بررسی‌های آمار رسمی ایران، سال بیست و پنجم، شماره یکم، بهار و تابستان ۱۳۹۳، صص ۱-۱۸.

مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵.

آن اشاره شد بحث تراکم واحد مسکونی بر حسب زیربنا بود که بایستی در عرض‌ی واحدهای مسکونی مترها‌های مناسبی با توجه به بعد خانوار در نظر گرفت تا بتواند گوشه‌ای از این معضل را تا حدودی به‌دست گیرد. با توجه به مرور کلی می‌توان خاطر نشان کرد از آنجا که دخالت دولت برای رفع نیازهای آسیب‌پذیر مسکن و ایجاد یک محیط مثبت برای دستیابی به هدف مسکن مناسب برای همه ضروری و لازم است، بنا بر این برنامه‌ریزی دقیق در این حوزه خواهد توانست از معضل حاد مسکن در سال‌های آتی جلوگیری کند.

منابع

رسولی، محمد (۱۳۷۵). ارزیابی سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در رابطه با الگوی مسکن بر اساس معیارهای شهرسازی. مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی.

آنامرادنژاد، رحیم‌پردی (۱۳۹۴). ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۹۰. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره بیستم، بهار

اخیر، متأثر شده باشد. از آنجایی که این اطلاعات فقط برای سرشماری‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ در دسترس بود، فقط برای این سه سرشماری اطلاعات ارائه شده است.

نتیجه‌گیری

در این گزارش به بررسی تغییرات صورت گرفته در برخی از شاخص‌های کمی و کیفی در حوزه‌ی مسکن پرداختیم. در بررسی روند ۲۰ ساله، بهبودی و تحول مثبت در بیش‌تر موارد دیده می‌شود. نتایج بررسی شاخص‌های کمی نشان می‌دهد که تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۱۴ به ۱/۰۳ رسیده است، همچنین تراکم نفر در واحد مسکونی از ۵/۵۷ نفر به ۳/۵ نفر کاهش یافته است. در نگاهی کلی به شاخص‌های کیفی نیز، نتایج به ما نشان می‌دهد که درصد خانوارهای اجاره‌نشین در حال افزایش است که البته با توجه به اینکه افراد کم‌درآمد در تأمین مسکن با مشکل مواجه خواهند شد، خود جای بحث و بررسی بیش‌تر جهت اتخاذ سیاست‌هایی به‌منظور تأمین مسکن برای این قشر را دارد. آخرین مسئله‌ی مرتبط با مسکن که در این گزارش به