

## بررسی شاخص های مسکن ایران و جهان

(مطالعه موردی: ایران، انگلیس و فرانسه)

دکتر حمیدرضا صارمی\*، مریم ابراهیم پور\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۱/۱/۱۴

تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۱/۳/۲۷

### چکیده

روند شتابان شهرنشینی و رشد جمعیت در سه دهه گذشته در کشورهای در حال توسعه و به ویژه در کشور ایران، مسائل بسیاری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و سیاسی به همراه داشته است و تهیه برنامه ای جامع در بازار مسکن را ضروری ساخته است. برای چنین برنامه ای شاخص های مسکن و ارزیابی آنها ابزار مناسبی جهت سنجش نیازهای بخش مسکن در کشور است. هدف از این پژوهش، بررسی و مقایسه وضعیت مسکن در ایران و دو کشور انگلیس و فرانسه است. این پژوهش از نوع تحلیلی است. در این پژوهش شاخصهای کمی، کیفی و اقتصادی مسکن در کشورهای ایران، انگلیس و فرانسه مورد سنجش قرار گرفته است. نتایج حاکی از آن است که با توجه به تحولات جمعیتی، شاخصهای مسکن در ایران در همه موارد رشد یافته است از طرفی، هنوز برای رسیدن به شاخصهای کشورهای پیشرفته فاصله زیادی وجود دارد.

### واژه های کلیدی

مسکن، شاخص های مسکن، تراکم خانوار در واحد های مسکونی، تراکم مسکونی

و توصیفی مناسب برای سیاست‌گزاران و برنامه‌ریزان برای شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها (عزیزی، ۱۳۸۳). شاخص‌های مسکن نیز به سه گروه عمده تقسیم می‌شود: ۱. شاخص‌های کمی ۲. شاخص‌های کیفی ۳. شاخص‌های اقتصادی (حکمت‌نیا: ۱۳۸۵، ۱۱۶). شاخص‌های کمی مسکن، عمدتاً به بیان بحث کمی مسکن می‌پردازد مانند انواع تراکم در واحد مسکونی و بعد خانوار، رشد سالانه خانوار، تعداد نفر در اتاق و ... . شاخص‌های کیفی، خصوصیتی که یک واحد مسکونی را برای زیست‌خانوار و انجام فعل و انفعالات زندگی خانوادگی مطلوب می‌سازد، ویژگی‌های کیفی یک واحد است. خصوصیات کیفی به بررسی مصالح ساخت بنا، مالکیت واحد‌های مسکونی، قدمت و عمر ساختمان و تسهیلات موجود در واحد مسکونی می‌پردازد. شاخص‌های اقتصادی، طول دوره ساخت واحدهای مسکونی شهری، متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی، نحوه تامین نیروی انسانی ماهر مورد نیاز برای احداث یک متر مربع بنای مسکونی، نحوه تامین نیروی انسانی ماهر مورد نیاز برای احداث مسکن و وجود نهادهای مالی برای تامین مسکن. روش پژوهش در این تحقیق از نوع تحلیلی بوده و از روش مطالعات بنیانی و نظری استفاده شده است. بر این اساس تلاش شده تا در چارچوب روش‌شناسی، از روش اسنادی استفاده شود. لذا از آمار و اطلاعات موجود که توسط ارگان‌های ذیربط نظیر بانک مرکزی جمهوری اسلامی، مرکز آمار ایران، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور استفاده شده است.

این مقاله سعی دارد تا به اهمیت، نقش و جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن بپردازد. بدین منظور شاخص‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مسکن در ایران، انگلیس، فرانسه بررسی و معرفی و مقایسه می‌شوند.

### پیشینه تمقیق

در خصوص بررسی شاخص‌های مسکن در ایران و جهان تحقیقات و تألیفات گسترده‌ای انجام گرفته است که می‌توان به مقاله "جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن" و "تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران" محمد مهدی عزیزی اشاره کرد. همچنین آقای عزیزی در مقالات دیگری نیز به بررسی شاخص‌های مسکن در کشورهای مختلف جهان پرداخته است. خانم مینو رفیعی و علی چگنی "شاخص‌های بین‌المللی مسکن" را بررسی کرده‌اند. دکتر محسن حبیبی و دکتر زهرا اهری طرح مطالعاتی در خصوص "بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران" ارائه دادند. آقای دکتر اسفندیار زبر دست در سال ۱۳۷۹ در مجله اسکان به بررسی "شاخص‌های مسکن و شاخص‌های شهری" پرداخته است. همچنین بانک جهانی در

تحولات جمعیتی و رشد و گسترش شهرها در سه دهه گذشته سبب شده تا بر اساس آخرین برآورد سرشماری کشور در سال ۱۳۹۰ از مجموع ۷۵۰۰۰۰۰۰ نفر جمعیت کشور، ۵۴۰۰۰۰۰۰ در ۱۱۶۰ شهر کشور سکنی گزیده و البته از این ۵۴۰۰۰۰۰۰ نفر جمعیت شهری، نزدیک به ۳۸ درصد آن در ۸ کلانشهر تهران، مشهد، اصفهان، تبریز، شیراز، قم، اهواز و کرمانشاه سکنی گزیده که نشان‌دهنده افزایش سریع جمعیت کلانشهرهاست. در سرشماری سال ۱۳۸۵، جمعیت ۹ کلانشهر ذکر شده حدود ۱۶ میلیون نفر بوده و ۳۳ درصد از جمعیت شهری را به خود اختصاص داده بود، اما تحولات سریع جمعیتی سبب شده تا در یک دوره ۵ ساله، جمعیت این ۹ کلانشهر به حدود ۲۱ میلیون نفر افزایش پیدا کرده و سهم خود را به ۳۸ درصد از جمعیت کشور برساند و باقیمانده جمعیت شهری نیز در ۱۱۵۱ شهر ساکن شوند. این آمار کوتاه به وضوح سرعت تحولات برنامه‌ریزان شهری را نشان می‌دهد، تا با استناد به این آمار و پیش‌بینی تحولات آینده بتوانند سیاست‌های لازم را برای این تحولات تدوین کنند.

یکی از مهمترین بازارهای شهری که متاثر از این تغییرات جمعیتی محسوب می‌شود، بازار مسکن است. رشد روز افزون جمعیت شهری با تاکید بر کلان‌شهرها، سبب شده تا نیاز به مسکن در سالهای گذشته رو به فزونی نهاده و از طرفی به علت اینکه عوامل و متغیرهای زیادی در بخش مسکن دخیل هستند، با همه اقدامات مثبت و موثر برنامه‌ها و قوانین، هنوز شاخص‌های مسکن با کشورهای پیشرفته فاصله دارد. بر مبنای اصل ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب حق هر فرد و خانواده ایرانی است. در کشور ایران پس از انقلاب اسلامی چهار برنامه پنج ساله به پایان رسیده و برنامه پنجم نیز در حال اجراست. فارغ از ارزیابی و نقد برنامه‌های انجام شده، یکی از مهمترین راهکارها برای حل مسائل بخش مسکن، بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن در کشور است. ارزیابی و تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به صورت 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 سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند. اهداف بررسی شاخص‌های مسکن شامل موارد زیر است: ۱. شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد ۲. پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد ۳. فراهم کردن ابزار تحلیلی

سال ۱۹۹۲ شاخص مسکن در جهان را بررسی کرده است.

## قوانین مرتبط با بخش مسکن در برنامه های پنج ساله بعد از انقلاب اسلامی

برنامه های پنج ساله به عنوان برنامه های میان مدت، سیاستهای کلی بخشهای مختلف کشور را تدوین و در قالب برنامه های کوتاه مدت یکساله بودجه به اجرا در می آید. ارزیابی بخش مسکن در چهار برنامه بعد از انقلاب اسلامی، نشاندهنده توجه اساسی به بخش مسکن در همه برنامه های به ویژه از برنامه دوم به بعد بوده است. خلاصه سیاستهای بخش مسکن و ارزیابی آنها عبارتند از:

### برنامه اول توسعه ۷۲-۱۳۶۸:

سیاست های طرف عرضه: ۱. بازسازی پس از جنگ ۲. عرضه مصالح به قیمت آزاد ۳. عرضه زمین شهری دولتی با قیمتهای ترجیحی ۴. کاهش تملک زمین و کاهش تدریجی امکان مداخله مستقیم در بازار زمین در محدوده قانونی شهرهای بزرگ.

نتایج: ۱. درصد تحقق اهداف برنامه: ۷۴ درصد ۲. کاهش فاصله بین عرضه و تقاضای مسکن، افزایش فاصله تقاضای موثر از نیاز ۳. افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره، با نرخ کمی کمتر از نرخ تورم.

### برنامه دوم توسعه ۷۸ - ۱۳۷۴:

پسانداز، انبوهسازی، کوچکساز: ۱. تبیین گروههای هدف: اجتماعی، حمایتی، آزاد ۲. پرداخت یارانههای مستقیم سود بانکی ۳. اتکا به ساز و کار بازار و کاهش مداخله دولت. نتایج: ۱. هدف تولید مسکن تا حدود ۹۱ درصد محقق شد. ۲. برنامه های استانی و اجرائی برای بخش مسکن تدوین شد.

### برنامه سوم توسعه ۱۳۷۹ - ۸۳:

تنظیم بازار مسکن: ۱. آزادسازی مالی و اعتباری، ورود موسسات مالی خصوصی به بخش مسکن، آزادی عمل به بانکها برای تعیین نرخ سود افزایش سقف وامهای مسکن ۲. آزادسازی بازار زمین ۳. کاهش واگذاریهای زمین ۴. تشویق انبوهسازی و کوچکسازی، از طریق کاهش مالیاتها، واگذاری زمین و اعتبارات.

نتایج: ۱. افزایش تولید مسکن ۲. افزایش انبوهسازی، کوچکسازی ۳. افزایش قیمت زمین و مسکن ۴. درصد تحقق هدفها بیش از ۱۰۰ درصد.

### برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۹-۱۳۸۴:

هویت بخشی، مقاوم سازی و انرژی: ۱. مقاومسازی ساختمانها و مسکن شهری و روستایی در مقابل زلزله و بهینه سازی ساخت و سازها در مصرف انرژی ۲. هویت بخشی به سیمای شهر و روستا ۳. ایمنسازی و مقاومسازی ساختمانها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیر مترقبه.

برنامه پنجم نیز در حال اجراست که بیشتر به مسکن مهر پرداخته و ارزیابی آن در حاضر میسر نیست. حال با این اقدامات، ضروری است که شاخص های مسکن با تاکید بر فرایند اقدامات انجام شده، از طریق مقایسه با دو کشور انگلیس و فرانسه مورد بررسی واقع شود.

## بررسی شفاف های کمی مسکن در ایران، انگلیس و فرانسه

ارزیابی شاخص های مسکن روش مناسبی برای تعیین جایگاه بخش مسکن در مقایسه با سایر کشورهاست. گرچه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی هر کدام از این سه کشور متفاوت است، لکن این آمارها برای برنامه ریزان بسیار حائز اهمیت بوده و می تواند تا حدودی تحلیلی مناسب از بخش مسکن ارائه دهد. این شاخص ها شامل بُعد خانوار، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق است.

### شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص نسبت تعداد خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی است و معمول ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی می باشد (رضی زاده، ۱۳۷۳، ۲۹۳). از جمله معیارهای قابل توجه در بررسی مسکن، ضریب اشغال واحد مسکونی یا نسبت تعداد خانوار در واحد مسکونی است. در بهترین شرایط در هر واحد مسکونی یک خانوار ساکن می گردد و در این واحد فضای کافی برای کلیه افراد خانواده فراهم است و این نمایانگر عملکرد سالم و مطلوب بخش مسکن است.

### ایران

بر اساس سرشماری های انجام شده در کشور، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۶۵، ۱/۱۸ و در سال ۱۳۷۵، ۱/۱۵ می باشد و در سال ۱۳۸۹، ۱/۰۹ می باشد و روندی نزولی دارد که این سیر نزولی نشان می دهد که کشور به سمت استانداردهای بین المللی که برای هر خانوار یک واحد مسکونی را در نظر می گیرد، حرکت می کند ولی به علت این که هنوز شاخص مزبور به عدد یک نرسیده، در نتیجه کمبود واحد های مسکونی مشاهده می شود، در کل این شاخص رابطه معکوسی با سطح درآمد و میزان توسعه یافتگی کشور دارد. هر چه در آمد کشورها بیشتر باشد، این شاخص کاهش می یابد و در واقع در شهرهای با رشد جمعیتی بالا این شاخص زیادت است که بیانگر عقب ماندگی رشد تولید مسکن در این شهر ها، نسبت به افزایش سریع خانوارهای جدید و مهاجر است.

در طی دو دهه گذشته با وجود افزایش جمعیت، شاخص تراکم خانوار

جدول ۱. شاخص خانوار در واحد مسکونی در ایران ۱۳۶۵-۱۳۸۵  
 مأخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶

شاخص		
سال	۱۳۶۵	۱۳۸۵
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۱۸	۱/۰۹

### شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی<sup>۱</sup>

شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی، متوسط تعداد افراد در یک واحد مسکونی را نشان می دهد. این شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی نشان می دهد. این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای معمولی ساکن به تعداد کل واحدهای مسکونی بدست می آید. این شاخص بیانگر میزان تراکم نفر در واحد مسکونی است. مطالعات بسیاری نشان داده اند که رابطه قوی بین فقر محلات، تراکم بالای جمعیت در واحد های مسکونی و ناهنجاری و جرم وجود دارد (ستارزاده، ۱۳۸۵، ۶۵).

### ایران

شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی ایران در سال ۱۳۶۵، ۵/۹۲ بوده، و در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ بهبود یافته و به ترتیب به ۵/۴۷ و ۴/۴۴ رسیده که نشان دهنده کاهش تراکم در واحد مسکونی بوده است. دلایل اصلی این کاهش را می توان در تولید مسکن، کاهش زاد و ولد به علت اعمال سیاست های تنظیم خانواده، بالا رفتن سن ازدواج و عوامل اقتصادی و اجتماعی و دانست. بهبود این شاخص، نشان دهنده وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضای سکونتی است. در وضعیت فعلی، کاهش دادن این شاخص بیشتر از همه عوامل به رشد تولید واحدهای مسکونی میسر است.

### انگلیس، فرانسه

شاخص نفر در واحد مسکونی در کشور انگلیس در سال ۱۹۹۵ و ۲۰۰۵ به ترتیب ۲/۴ و ۲/۲ می باشد و در کشور فرانسه، ۲/۵ و ۲/۴ می باشد. در حالیکه در ایران ۵/۴۷ و ۴/۴۴ می باشد. این ارقام تراکم بسیار زیادی را در واحدهای مسکونی ایران نسبت به دو کشور دیگر را نشان می دهد که البته انگلیس نسبت به کشور فرانسه در وضعیت بهتری قرار دارد.

### شاخص متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی<sup>۲</sup>

این شاخص در جهت شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از تعداد اتاقی که در واحد های مسکونی وجود دارد، به کار می رود. افزایش متوسط

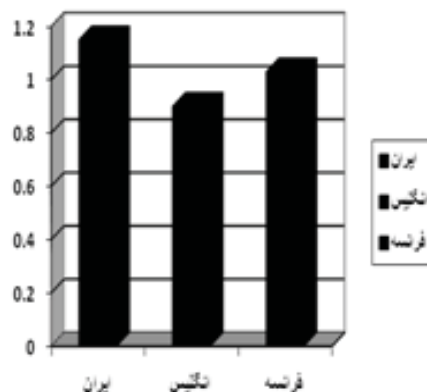
در واحد مسکونی رو به کاهش داشته، که نشان دهنده بهبود این شاخص در کشور ایران است.

### انگلیس، فرانسه

شاخص خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۹۹۵ در کشور انگلیس ۰/۹ و در کشور فرانسه ۱/۰۳ می باشد که نمایانگر وضع مناسبتر کشور انگلیس نسبت به فرانسه در شاخص خانوار در واحد مسکونی است. این آمار بیانگر این نکته است که به طورمتوسط در کشور فرانسه در هر واحد مسکونی بیش از یک خانوار زندگی می کنند، گر چه بسیار جزئی است، در حالیکه در انگلیس در هر واحد کمتر از یک خانوار زندگی می کنند. ایران در این زمینه دارای فاصله محدودی با هر دو کشور می باشد. که البته با در نظر گرفتن بُعد خانوار تعداد واحدهای مسکونی به نسبت جمعیت، این فاصله را زیاد می کند.

جدول ۲. مقایسه شاخص(خانوار در واحد مسکونی) ایران - انگلیس - فرانسه  
 مأخذ: www.statistics.gov.uk

سال ۱۹۹۵	تراکم خانوار در واحد مسکونی
۱/۰۳	فرانسه
۰/۹	انگلیس
۱/۱۵	ایران



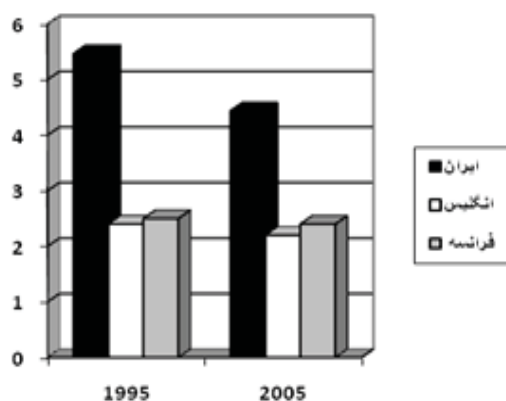
نمودار ۱. مقایسه تراکم خانوار ایران - فرانسه - انگلیس (۱۹۹۵)

جدول ۳. شاخص (نفر در واحد مسکونی) در ایران ۱۳۶۵-۱۳۸۵  
 مأخذ: سرشماریهای نفوس و مسکن، ۱۳۶۵ - ۱۳۸۵. مرکز آمار ایران ۱۳۸۶

سال			شاخص
۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	
۴/۴۴	۵/۴۷	۵/۹۲	نفر در واحد مسکونی

جدول ۴. مقایسه شاخص (نفر در واحد مسکونی) ایران - انگلیس - فرانسه  
 مأخذ: (2004) DETR

سال		تراکم نفر در واحد مسکونی
۲۰۰۵	۱۹۹۵	
۲/۴	۲/۵	فرانسه
۲/۲	۲/۴	انگلیس
۴/۴۴	۵/۴۷	ایران



نمودار ۲. مقایسه شاخص (نفر در واحد مسکونی) ایران - فرانسه - انگلیس (۱۹۹۵-۲۰۰۵)

### ایران

این شاخص، در سال ۱۳۶۵، در کشور ایران، ۳/۷۶ بوده است. یعنی اینکه در هر واحد مسکونی به طور متوسط چهار اتاق وجود داشته است. این شاخص در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵، به ۴/۰۱ و ۳/۳۶ رسیده که بیانگر بهبود وضعیت این شاخص بین سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ است ولی در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته و دارای رشدی نامطلوب می باشد (جدول ۵). مقدار این شاخص هر چه بیشتر باشد، بهتر خواهد بود و افزایش میانگین آن بدون در نظر گرفتن تعداد خانوار و افراد ساکن در آن می تواند

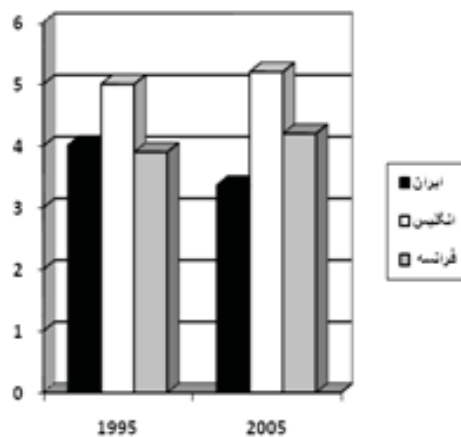
تعداد اتاق در واحد مسکونی فارغ از اینکه در هر واحد مسکونی چند خانوار ساکن باشند، نشانگر بهبود رفاه زیستی ساکنان (درجه رفاه خانوارها) آن می تواند باشد. این شاخص به لحاظ شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن، از فضاهای تفکیک شده مسکن و روند تحولات فضاهای یک خانه به کار می رود (فرهنگی منش، ۱۳۷۴، ۴۸). شاخص فوق گرچه نمی تواند جزو شاخص های تراکم در واحد مسکونی محسوب شود ولی می تواند عامل مهمی در برآورد شاخص های تراکم تلقی شود (حیدر آبادی، ۱۳۸۰، ۱۴).

جدول ۵. شاخص (تعداد اتاق در واحد مسکونی) در ایران ۱۳۶۵-۱۳۸۵  
 مأخذ: سرشماری نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران ۱۳۸۶

سال			شاخص
۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	
۳/۳۶	۴/۰۱	۳/۷۶	تعداد اتاق در واحد مسکونی

جدول ۶ شاخص (تعداد اتاق در واحد مسکونی) در ایران، فرانسه، انگلیس (۲۰۰۵-۱۹۹۵)  
 مأخذ: HUD (2004)

سال	تعداد اتاق در واحد مسکونی	
۲۰۰۵	۱۹۹۵	
۴/۲	۳/۹	فرانسه
۵/۲	۵	انگلیس
۳/۳۶	۴/۰۱	ایران



نمودار ۳. مقایسه شاخص تعداد اتاق در واحد مسکونی در ایران، فرانسه و انگلیس (۲۰۰۵-۱۹۹۵)

نوع شاخص ها پیچیدگی متنوع و بعضاً غیر قابل ارزیابی به همراه دارد. "خصوصیاتی که یک واحد مسکونی را برای زیست خانوار و انجام فعل و انفعالات زندگی خانوادگی مطلوب می سازد، ویژگی های کیفی یک واحد است." (بهزاد نسب، ۱۳۷۳، ۹۴). در این مطالعه، خصوصیات کیفی به بررسی مصالح ساخت بنا، مالکیت واحد های مسکونی، قدمت و عمر ساختمان و تسهیلات موجود در واحد مسکونی می پردازد.

### نحوه تصرف واحد های مسکونی<sup>۳</sup>

شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی بر حسب مالکیت و یا اجاره ای، از جمله شاخص های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. ترنر یکی از محققینی است که در خصوص سکونت گاه های غیر رسمی مطالعات زیادی انجام داده است، در تجزیه و تحلیل مسکن سه خصیصه اساسی را مورد بحث قرار می دهد: (۱) مفهوم فیزیکی مسکن (۲) مکان فرار گرفتن مسکن (۳) نحوه تصرف. او معتقد است که مسکن ایده آل، مسکنی است که از نظر کالبدی با استانداردهای مدرن همخوانی داشته باشد و در مکانی واقع شود که دستیابی بی دردسر به محل کار، خرید و تفریح را ممکن گرداند و

ملاک و معیار مناسبی برای سنجش بهبود، سطح رفاه زیستی ساکنان واحد مسکونی باشد (خوشفر، ۱۳۷۵، ۵۲).

### انگلیس، فرانسه و ایران

همانطور که مشاهده می شود شاخص اتاق در واحد مسکونی در کشور انگلیس به ترتیب در سالهای ۱۹۹۵ و ۵/۲۰۰ و ۵/۲ می باشد و در فرانسه به ترتیب ۳/۹، ۴/۲ می باشد و در ایران همانطور که اشاره شد ۴/۰۱، ۳/۳۶ می باشد. این مطلب بیانگر این است که کشور انگلیس دارای وضعیت مطلوبتری در این شاخص است. فرانسه و انگلیس روندی مطلوب داشته و نشان دهنده افزایش تعداد اتاق در واحد مسکونی است. کاهش تعداد اتاق در دهه هفتاد کشور ایران از ۴/۰۱ به ۳/۳۶ بی ارتباط با عوامل کاهش رشد جمعیت، و سیاستهای کوچک سازی مسکن در برنامه های دوم و سوم توسعه کشور نیست.

### بررسی شاخص های کیفی مسکن در ایران، انگلیس و فرانسه

بررسی شاخص های کیفی به دلیل ویژگی های خاص حاکم بر این

۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ نشان دهنده کاهش تصرف ملکی در ساختمان است. در سال ۱۳۷۵، شاخص تصرف ملکی در کشور ۷۳ درصد و شاخص استیجاری ۱۵ درصد می باشد.

بالاخره در نحوه تصرف مسکن امنیت وجود داشته باشد. پس اهمیت نحوه تصرف کاملاً بارز است. "مالکیت واحدهای مسکونی در ایران یکی از مهمترین ارزش های اجتماعی به شمار می آید." (زنجانی، ۱۳۷۱، ۱۶۶)

### انگلیس و فرانسه

همانگونه که در جداول شماره های ۸ و ۹ مشاهده می شود در سال ۱۹۹۵ میلادی درصد واحدهای مسکونی ملکی در کشور فرانسه ۵۴ درصد و در انگلیس ۶۷ درصد است و در سال ۲۰۰۰ وضعیت تقریباً بهبود یافته و در انگلیس ۶۹ درصد را نشان می دهد. همانطور که مشاهده می شود انگلیس در وضعیت بهتری نسبت به فرانسه قرار دارد. به دلیل شرایط فرهنگی، میزان اجاره نشینی در ایران نسبت به کشورهای پیشرفته پایین تر بوده و نشان دهنده وضع مطلوبتر ایران به نسبت فرانسه و انگلیس است.

### ایران

مالکیت واحدهای مسکونی در ایران شامل ملکی، اجاره ای و سایر است. در سال ۱۳۸۵ در کشور، ۶۷/۹۴ درصد واحدهای مسکونی ملکی (ملکی عرصه و اعیان)، ۲۲/۹۳ درصد واحدهای مسکونی اجاره ای و ۲/۱۳ درصد واحدهای مسکونی در برابر خدمت و ۵/۲۶ درصد واحدهای مسکونی رایگان می باشند. از دلایلی که برای رقم ۲۳ درصدی واحدهای مسکونی اجاره ای در کشور برشمرده می توان به بالا رفتن قیمت زمین و مسکن، تورم اقتصادی، افزایش تقاضا به سبب عرضه زیاد جوانان متقاضی مسکن اشاره کرد. اعداد و ارقام سرشماری سالهای

جدول ۷. نحوه تصرف واحد های مسکونی در ایران (۱۳۷۵-۱۳۸۵)  
 ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵. مرکز آمار ایران ۱۳۸۶

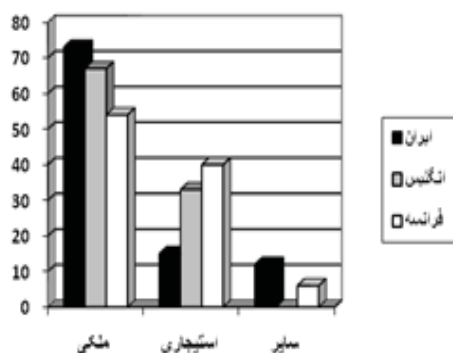
نحوه تصرف واحد مسکونی		سال
ملکی	۶۷/۹۴	۱۳۷۵
استیجاری	۲۲/۹۳	۱۳۷۵
سایر	۹	۱۳۷۵
ملکی	۷۳	۱۳۸۵
استیجاری	۱۵	۱۳۸۵
سایر	۱۲	۱۳۸۵

جدول ۸. نحوه تصرف واحد های مسکونی در فرانسه (۱۹۹۵-۲۰۰۰)

نحوه تصرف واحد مسکونی		سال
ملکی	۱۹۹۵	۲۰۰۰
استیجاری		۲۰۰۰
سایر		۲۰۰۰

جدول ۹. نحوه تصرف واحد های مسکونی در انگلیس (۱۹۹۵-۲۰۰۰)  
 ماخذ: <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats>

نحوه تصرف واحد مسکونی		سال
ملکی	۱۹۹۵	۲۰۰۰
استیجاری		۲۰۰۰
سایر		۲۰۰۰



نمودار ۴. مقایسه نحوه تصرف واحد های مسکونی در ایران - انگلیس - فرانسه

### برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات<sup>۴</sup>

به تدریج که مسکن از حالت تک منظوری خارج و به جنبه سرپناه بودن آن جنبه های دیگری از رفاه و آسایش اجتماعی نیز اضافه می شود، حدود برخورداري از تسهیلات و تجهیزات ضروری زندگی نیز به صورت شاخص جدیدی برای ارزیابی وضع واحدهای مسکونی در می آید. این شاخص که به صورت درصدی مشخص می شود، برای اندازه گیری کیفیت مسکن و برخورداري از تسهیلات سکونتی به کار می رود. عمده ترین وجه این تسهیلات عبارتند از وجود آب لوله کشی، برق، حمام، امکانات جدید گرمایی در واحدهای مسکونی است (زنجانی، ۱۳۷۱، ۱۶۵). در کشورها و شهرهایی که رشد جمعیت ملایم و نقش دولت و نهادهای عمومی در ارائه خدمات سکونتی بارز است، این شاخص میزان بالایی دارد (زنجانی و کتابی، ۱۳۷۸، ۱۱۰). قابل ذکر است که اهمیت کاربرد شاخص های تسهیلات رفاهی و تجهیزات واحدهای مسکونی در

برنامه ها و سیاست گذاری های مسکن آنقدر زیاد است که در بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی وجود این تاسیسات به عنوان حداقل استانداردهای موجود در مسکن، در آیین نامه های ساختمانی درج گردیده است.

### برخورداری از تسهیلات در کشورهای ایران، انگلیس و فرانسه

در ایران در سال ۱۳۸۵، ۹۹/۲۸ درصد از واحدهای مسکونی دارای برق ۸۱/۳۱ درصد دارای تلفن ثابت، ۹۱/۷۲ درصد دارای آب لوله کشی، ۹۴/۴۳ درصد دارای آشپزخانه، ۸۷/۱۱ درصد دارای حمام می باشد. در فرانسه در سال ۲۰۰۶، ۹۸ درصد از منازل دارای حمام و ۸۴ درصد دارای سیستم حرارت مرکزی بودند، همچنین در انگلیس ۹۹ درصد از منازل دارای حمام و ۸۸ درصد نیز دارای سیستم حرارت مرکزی هستند.

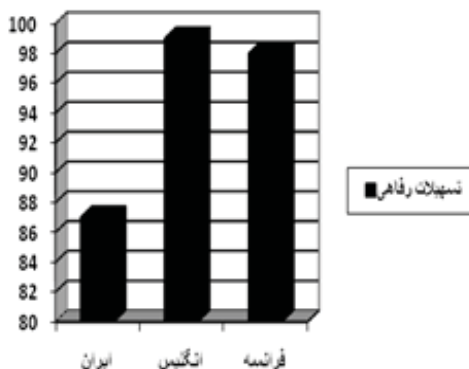
جدول ۱۰. درصد تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی شهری طی دوره زمانی ۱۳۴۵-۱۳۷۵ (به درصد) مأخذ: سرشماریهای نفوس و مسکن، ۱۳۶۵ - ۱۳۸۵. مرکز آمار ایران ۱۳۸۶

رفاه	تلفن	آب لوله کشی	برق	گاز	حرارت مرکزی	آشپزخانه	حمام	دستشویی
۱۳۷۵	۴۹/۳	۹۶/۲۶	۹۹/۹	۴۸/۶	۱۰/۱	۸۹/۳	۸۴/۵	۹۹/۶
۱۳۸۵	۸۱/۳۱	۹۱/۷۲	۹۹/۲۸	۶۷/۹۳	-	۹۴/۴۳	۸۷/۱۱	۹۹/۷۰

جدول ۱۱. درصد تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی در فرانسه - انگلیس (به درصد)

تسهیلات موجود در واحدهای مسکونی	سال (۲۰۰۶)
فرانسه	۹۸
انگلیس	۹۹





نمودار ۵. مقایسه واحد های مسکونی به لحاظ تسهیلات رفاهی در ایران - انگلیس - فرانسه (۲۰۰۶-۲۰۰۵)

واحدهای مسکونی در سال ۱۹۹۵، ۸۸ متر مربع است و در سال ۲۰۰۵، ۱۱۲/۸ متر مربع بوده و در انگلیس در سال ۱۹۹۶، ۸۵ متر مربع و در سال ۲۰۰۵ به عدد ۷۶ متر مربع رسیده است. در این شاخص نیز کشور ایران وضعیت مطلوبی نسبت به سایر کشورها دارد.

### بررسی شاخص های اقتصادی مسکن در ایران، انگلیس و فرانسه

اهمیت مسکن در اقتصاد ملی با مطرح شدن آن به عنوان یکی از زیر بخش های عمده و کلان اقتصاد ملی روشن می شود. در بین تمام بخش های اقتصادی، اعم از جوامع توسعه یافته و یا در حال توسعه، مسکن بزرگترین سرمایه گذاری را به خود اختصاص می دهد. بر این اساس، رابطه مستقیم بین اقتصاد کلان و سرمایه گذاری در بخش مسکن و سیاست های آن را می توان در سرمایه گذاری مسکن و توسعه، سرمایه گذاری مسکن و توسعه، سرمایه گذاری مسکن و

### مساحت و سطح زیر بنا واحد مسکونی (متر مربع)

این شاخص که بیانگر مساحت و سطح زیربنای واحدهای مسکونی است گویای کل زیر بنای موجود و احداثی در هر سال نیز می باشد. این شاخص بدین صورت تعریف می گردد: "متوسط فضای قابل سکونت واحد مسکونی". این شاخص میزان کفایت فضای قابل سکونت را برای هر فرد می سنجد. پایین بودن مقدار این شاخص نشانه ای از تراکم نامطلوب سکونتی است. زیر بنای سرانه، همراه با سطح درآمد و توسعه یافتگی کشور افزایش می یابد. این شاخص در کشورهای کم درآمد ۶ متر مربع و در کشورهای پر درآمد ۳۵ متر مربع است. کشورهای آفریقا و آسیا کمترین زیر بنای سرانه را بین ۶ تا ۷ متر مربع دارند و کشورهای صنعتی بالاترین رقم را برابر با ۳۱/۷ متر مربع گزارش کرده اند (رفیعی، ۱۳۸۲، ۳۷).

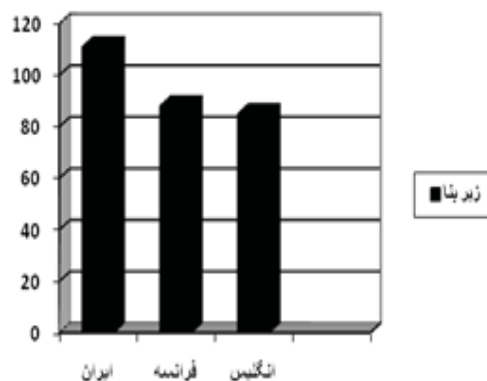
متوسط سطح زیر بنا در برنامه اول، دوم، سوم توسعه در کشور ایران به ترتیب ۱۱۵، ۱۱۱ و ۱۲۵ می باشد. در فرانسه مساحت و زیر بنا

جدول ۱۲. متوسط سطح زیر بنا واحد های مسکونی در برنامه اول، دوم، سوم ماخذ: بانک مرکزی - مرکز آمار ایران ۱۳۸۶

عنوان	برنامه اول (۱۳۶۸-۷۲)	برنامه دوم (۱۳۷۴-۷۸)	چهارسال برنامه سوم (۸۳ - ۱۳۷۹)
متوسط سطح زیر بنا	۱۱۵	۱۱۱	۱۲۵

جدول ۱۳. متوسط سطح زیر بنا واحد های مسکونی در انگلیس - فرانسه ماخذ: DERT (2004)

کشور	متوسط سطح زیر بنا
فرانسه	۸۸
انگلیس	۸۵
	۱۹۹۵-۹۶
	۲۰۰۵



نمودار ۶ مقایسه سطح زیر بنا در ایران - انگلیس - فرانسه (۲۰۰۵)

نشان می دهد . اجاره مسکن شهری در طول این سالها همواره روندی افزایشی داشته است. در طول دوره بررسی ، بیشترین درصد افزایش شاخص اجاره مسکن یعنی ۳۳/۵ درصد در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۷۴ اتفاق افتاده که منطبق با بیشترین نرخ تورم بوده است. در سال ۱۳۸۲ نسبت اجاره به درآمد ۳۱/۷ درصد می باشد . بررسی هزینه های کلی مسکن به هزینه خانوار نیز نشان دهنده آن است که در گروههای کم درآمد هزینه مسکن، سهم بیشتری از هزینه های خانوار را نسبت به گروههای پردرآمد اختصاص می دهد. افزایش این سهم در گروههای کم درآمد در سالیان گذشته نیز بیشتر از گروه های پردرآمد بوده است و در دهک های درآمدی بالا به طور کلی افزایش محدودتری داشته است. در دهک دهم نسبت هزینه مسکن به کل هزینه های خانوار در سال ۱۳۵۴ و ۱۳۷۹ تقریباً یکسان بوده است. (۲۱/۷) در سال ۱۳۵۴ در مقابل ۲۲/۹ (در سال ۱۳۷۹) (اهری و حبیبی ، ۱۳۸۳، ۵۷).

#### فرانسه و انگلیس

در کشور انگلیس، بر اساس آمار و سرشماری سال ۲۰۰۱، سهم مسکن از کل هزینه های خانوار ۱۸/۷ درصد بوده و در فرانسه نیز ۲۴/۳ درصد از کل هزینه خانوار به اجاره و دیگر هزینه های مسکن اختصاص دارد. هزینه مسکن در کشور فرانسه نسبت به کشور انگلستان بیشتر است.

اشتغال، سیاست مسکن و ساختار تشکیلاتی و نیز دیدگاه مسکن به عنوان یک سرمایه گذاری اجتماعی، اقتصادی و تولیدی مورد توجه واقع شود.

طول دوره ساخت واحدهای مسکونی شهری، متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی، نحوه تامین نیروی انسانی ماهر مورد نیاز برای احداث یک متر مربع بنای مسکونی، نحوه تامین نیروی انسانی ماهر مورد نیاز برای احداث مسکن و وجود نهادهای مالی برای تامین مسکن از جمله شاخص های بررسی واحدهای مسکونی می باشد.

#### سهم اجاره بها و دیگر هزینه های منزل مسکونی در کل هزینه خانوار<sup>۵</sup>

##### ایران

بررسی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار نقش موثری در بررسی وضعیت و جایگاه مسکن در کل هزینه های خانوار دارد . بررسی این شاخص در طول سالهای ۱۳۶۱ تا ۱۳۷۵ نشان دهنده این موضوع است که به طور متوسط در حدود ۳۰ درصد هزینه های یک خانوار شهری به هزینه مسکن اختصاص داشته است. شاخص کرایه مسکن اجاره ای در مناطق شهری ایران که توسط بانک مرکزی تهیه شده است ، روند تغییرات اجاره مسکن را طی سالهای ۱۳۶۹ تا ۱۳۸۰

جدول ۱۴. سهم هزینه مسکن در ایران (۱۳۷۵ - ۱۳۸۲)

ماخذ : مرکز آمار ایران. گزارش های نتایج آمار گیری از درآمد و هزینه خانوارهای نمونه شهری. سالهای ۱۳۵۴-۱۳۷۹.

سال	۱۳۷۵	۱۳۸۲
سهم هزینه مسکن در کل هزینه های خانوار	۳۳/۵	۳۱/۷

جدول ۱۵. سهم هزینه مسکن در فرانسه - انگلیس (۲۰۰۱)  
 مأخذ: <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats>

سهم هزینه مسکن در کل هزینه (۲۰۰۱)	اجاره	تعمیرات	شارژ آب	سوخت	کل
انگلیس (درصد)	۱۲/۷	۲/۷	۰/۹	-	۱۸/۷
فرانسه (درصد)	۱۷/۲	۱/۳	۱/۸	۳/۹	۲۴/۳

## نتیجه گیری

موجود ارائه و همچنین چشم انداز بخش مسکن را تدوین و بر اساس آن نیازهای کمی و کیفی مسکن را تا تحقق اهداف برنامه به صورت سالانه مورد ارزیابی قرار داد. اقدامات بدون برنامه و بدون چشم انداز که بعضاً در کشور انجام می گیرد، گر چه ممکن است در یک بعد به رشد یک شاخص بیانجامد، اما در بلند مدت سبب افزایش فاصله شاخص های بخش مسکن در کشور با کشورهای پیشرفته خواهد بود.

شاخص های مسکن ابزار مناسبی جهت سنجش معیارها و ضوابط سیاست های مسکن است. به کمک این شاخص ها می توان تصویر درست و قابل فهمی را از شرایط مسکن را به دست داد و پیشرفتها و کم و کاستی ها را در تحقق اهداف بخش مسکن مشخص نمود. از طرفی با استفاده از تجربه کشورهایی که در تامین مسکن جامعه خود موفق بوده اند، میتوان راه حل های مناسبی برای تامین مسکن جامعه شهری و روستایی ایران یافت. منظور از شاخص های مسکن ارائه اطلاعات مناسب علمی است که به عنوان بازتاب جنبه های اجتماعی مساله مسکن برای شناخت ابعاد و تدوین سیاست های مربوطه قابل استفاده هستند. شاخصهای مسکن به سادگی و با وضوح کافی جنبه ها و ابعاد کمی و کیفی مسکن را در شرایط و وضعیت موجود و یا در هر مقطع و شرایط دیگری که مدنظر باشد، نشان می دهند.

## پی نوشت

1. Average number of persons per dwelling
2. Average number of rooms per dwelling
3. Dwelling stock according to tenure: rent (R), owner occupied (OO), other (O). (% of total stock)
4. Bath/shower and central heating in dwelling stock (% of total stock)
5. Average housing expenditure (% of total expenditure)

## فهرست منابع

۱. اهری، زهرا و محسن حبیبی (۱۳۸۳). "گزارش طرح مطالعاتی بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران"، انتشارات مرکز تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۲. بهزاد نسب، جانعلی (۱۳۷۳)، "مسکن روستایی در ایران، مجموعه مقالات سمینار توسعه مسکن در ایران"، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۳. حکمت نیا، حسن (۱۳۸۵)، "کاربرد مدل در جغرافیا با تاکید بر برنامه ریزی شهری"، انتشارات علم نوین.
۴. حیدر آبادی، ابوالقاسم (۱۳۸۰)، "پایان نامه کارشناسی ارشد جمعیت شناسی"، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران.
۵. خوشفر، غلامرضا (۱۳۷۵)، "کاربرد شاخص های اجتماعی در توسعه مسکن"، ماهنامه مسکن و انقلاب شماره ۶۹ و ۷۰، تهران.
۶. رضی زاده، عباس (۱۳۷۳): مجموعه مقالات سمینار توسعه مسکن در

سهم تسهیلات بانکی ارائه شده در ایران نسبت به کشورهای غربی برای هزینه های یک واحد مسکونی، پایین تر است و در عین حال سود بانکی این تسهیلات بسیار بالاتر از کشورهای پیشرفته است. به دلیل شرایط فرهنگی، میزان اجاره نشینی در ایران نسبت به کشورهای پیشرفته پایین تر است. به دلیل تورم شدید، رابطه معقولی بین قیمت مسکن و حقوق سالانه یک فرد در جامعه ایران وجود ندارد. بازنگری در سیاست های تولید مسکن و سیاست های اجتماعی و اقتصادی دولت که منجر به ارتقاء شاخص های مسکن گردد، ضروری به نظر می رسد. با توجه به تاکید دین مبین اسلام به نقش مسکن در آسایش انسانها، ضروری است که سیاستها و برنامه های علمی و عملیاتی تهیه و تدوین و سپس در یک برنامه میان مدت و بلند مدت، نسبت به ارتقاء شاخص ها اقدام کرد. گر چه پژوهش انجام شده با استناد به آمارها نمایانگر بهبود شاخص های مسکن در طول سه دهه گذشته بوده، لکن برای رسیدن به شاخص های کشورهای توسعه یافته، هنوز فاصله زیادی برای رسیدن به این شاخص ها وجود دارد. مهمترین موضوع در این بخش این است که شاخص ها می توانند، تصویر مناسبی از وضع

- استان ها"، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران.
۱۳. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳). "جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن". نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۱
۱۴. فرهنگی منش، ساسان (۱۳۷۴). "مجموعه مقالات سمینار توسعه مسکن در ایران"، ناشر: وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
۱۵. مرکز آمار ایران (۱۳۸۶): نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵. سایت مرکز آمار ایران. گزارش های نتایج آمار گیری از درآمد و هزینه خانوارهای نمونه شهری. سالهای ۱۳۵۴-۱۳۷۹.
17. DETR (2004). Housing Quality Indicators (HQI). London.
18. DERT (2004). English House Condition Survey. Main Report. London.
19. HUD.(2004). Housing Quality Standard.
20. <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats>
21. [www.statistics.gov.uk](http://www.statistics.gov.uk)

- ایران، ناشر: وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
۷. رفیعی، مینو (۱۳۸۲). "اقتصاد مسکن، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن"، سازمان ملی زمین و مسکن.
۸. رفیعی، مینو و علی چگینی، (۱۳۷۴). "شاخص های اقتصادی مسکن"، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۱۵
۹. زبر دست، اسفندیار (۱۳۷۹). "شاخص های مسکن و شاخص های شهری"، (بخش اول) مجله اسکان، سال پنجم، شماره ۱.
۱۰. زنجانی، حبیب الله (۱۳۷۱). "جمعیت و مسکن، مجموعه مقالات جمعیت و توسعه"، انتشارات مرکز تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
۱۱. زنجانی، حبیب الله و احمد کتابی، (۱۳۷۸). "اطلس مسکن ایران ۱۳۷۵"، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران
۱۲. ستارزاده، داوود، (۱۳۸۵). "پایان نامه کارشناسی ارشد، بررسی جمعیت شناختی وضعیت مسکن در ایران به تفکیک