

تحلیل شاخص های فیزیکی و اقتصادی مسکن شهری استان کرمان و مقایسه آن با کشور

جعفر رودری - محمد حسین امجدی - مهرداد محمدی سلیمانی

رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمان

دانشجوی دکتری اقتصاد دانشگاه شهید باهنر کرمان

معاون آمار و اطلاعات سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمان

چکیده:

رشد روز افزون جمعیت شهری استان کرمان، سبب شده تا نیاز به مسکن افزایش یابد. از این رو اتخاذ و اعمال سیاست های مناسب و برنامه ریزی جهت تأمین مسکن ضروری است. برای چنین برنامه ای شاخص های مسکن و ارزیابی آنها ابزار مناسبی جهت سنجش نیازهای بخش مسکن در استان است. به کمک این شاخص ها می توان تصویر درست و قابل فهمی را از شرایط مسکن به دست آورد و پیشرفت ها و کم و کاستی ها را در تحقق اهداف بخش مسکن مشخص نمود. هدف از این پژوهش، بررسی و مقایسه وضعیت مسکن شهری در استان کرمان و کشور است. این پژوهش از نوع تحلیلی است و شاخص های فیزیکی و اقتصادی مسکن مورد سنجش قرار گرفته است. گر چه پژوهش انجام شده با استناد به آمارها، نمایانگر بهبود شاخص های مسکن شهری استان در طول دهه گذشته بوده، لکن برای رسیدن به شاخص های کشوری، هنوز فاصله وجود دارد. ضروری است با توجه به افزایش نیاز به مسکن و زلزله خیز بودن استان، سیاست ها و برنامه های علمی و عملیاتی تهیه و تدوین و سپس در یک برنامه میان مدت و بلند مدت، نسبت به ارتقاء شاخص های فیزیکی و اقتصادی اقدام گردد.

کلمات کلیدی: شاخص های فیزیکی، شاخص های اقتصادی، مسکن شهری، کرمان

۱- مقدمه:

بخش مسکن را می توان یکی از مهم ترین بخش های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی اثرات گسترده ای در ارایه ویژگی های جامعه به مفهوم عام دارد. (مهیدیان پور و صارمی، ۱۳۹۶) از یک سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش های دیگر اقتصادی، به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست های اقتصادی تلقی می شود. (هادیزاده زرگر و دیگران، ۱۳۹۲)

پس از انقلاب صنعتی، شهرها، به ویژه شهرهای بزرگ با مسائل پیچیده ای روبرو گشته اند که یکی از مهم ترین آن ها مربوط به مسئله مسکن است. (Short and Kim, ۲۰۰۸). در وضعیت کنونی دنیا با بحران جهانی مسکن روبروست به طوری که حدود ۱ میلیارد نفر از جمعیت شهرنشین جهان در مسکن زیر استاندارد بدون آب سالم و سیستم فاضلاب مناسب زندگی می کنند. (Duane and David, ۲۰۰۶) در این زمینه با توجه به فرآیند سریع شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه این کشورها بیشتر با بحران هایی چون اشتغال، تامین مسکن و خدمات شهری مواجه شده اند. (MD.Ashiq, ۲۰۱۲.)

بخش مسکن از آن جهت که تأثیر متقابلی بر ارزش افزوده کل اقتصاد، تولید ناخالص داخلی، صنایع وابسته و جامعه دارد، نیازمند توجه ویژه و جدی دولتمردان است، زیرا هم از لحاظ سهم در سبد هزینه خانوار و هم از لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی و نقش آن در تغییرات شاخص های کلان اقتصادی همچون رشد اقتصادی و اشتغال عوامل تولید از جایگاه ویژه ای برای سیاستگذاری برخوردار است. چنین جایگاهی موجب شده تا رشد معقول و منطقی قیمت و سرمایه گذاری مسکونی و افزایش ساخت و ساز مسکن به عنوان هدفی مطلوب و سیاستی قابل تعقیب در نظر گرفته شود، زیرا از یکسو رکود این بازار از جهت تأثیر منفی بر سرمایه گذاری در این بخش و کاهش رشد اقتصاد برای سیاستگذاران اقتصادی و دولتمردان پدیده ای ناخوشایند تلقی می شود و ازسوی دیگر، رونق سریع و رشد شتابان قیمت نیز به دلیل تأثیر شدید آن بر افزایش هزینه های خانوار و نارضایتی اجتماعی ناشی از آن، هیچگاه مطلوب مردم و متولیان و تصمیم گیران این بخش نیست.

تحلیل شاخص های بخش مسکن یکی از مراحل برنامه ریزی مسکن است. شناخت شاخص های بخش مسکن و ارزیابی آن در میان مناطق منوط به شناسایی و تحلیل عوامل تأثیرگذار بر مسکن است که می تواند تا حد زیادی سیاست گذاران و برنامه ریزان را در تدوین سیاست ها و برنامه های مناسب در زمینه توسعه و برقراری عدالت اجتماعی یاری دهد. شاخص های مسکن به عنوان شالوده ی اصلی یک برنامه جامع ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن از جایگاه ویژه ای در امر برنامه ریزی مسکن برخوردار است. این شاخص ها به سیاست گذاران کلان بخش مسکن نیز کمک می کند تا تصویر روشن تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست ها و راهبردهای متناسبی در آینده اتخاذ نماید. (عزیزی، ۱۳۸۳)

با توجه به به رشد سریع شهرنشینی و مشکلات عمده ای که در بسیاری از حوزه های برنامه ریزی شهری از جمله مسکن در شهرها به وجود آمده است. استان کرمان به عنوان پهناورترین استان کشور با نرخ رشد جمعیتی ۱٫۵ درصد در دوره ۹۵-۹۰ از متوسط کشور بیشتر می باشد. این رشد جمعیت بخصوص در مناطق شهری باعث افزایش نیاز به مسکن شده است. از این رو اهمیت دارد که از وضعیت مسکن استان یک تصویر علمی دقیق ترسیم گردد. در این مقاله، سعی می

شود که ویژگی های فیزیکی و اقتصادی مسکن در مناطق شهری استان با متوسط کشور مقایسه شود تا از نظر آمار و ارقام یک برآورد کلی از وضعیت مسکن شهری به عمل آید. پژوهش حاضر، در پی پاسخگویی به این سوال است که شاخص های فیزیکی و اقتصادی مسکن در مناطق شهری استان کرمان نسبت به شاخص های کشوری چه وضعیتی را دارند؟

۲- پیشینه پژوهش

در زمینه مسکن مطالعات و تحقیقات متعددی انجام یافته که در ذیل به برخی از آن ها اشاره می شود:

صارمی و ابراهیم پور (۱۳۹۱) شاخص های کمی، کیفی و اقتصادی مسکن در کشورهای ایران، انگلیس و فرانسه مورد سنجش قرار داده اند. نتایج حاکی از آن است که با توجه به تحولات جمعیتی، شاخص های مسکن در ایران در همه موارد رشد یافته است اما هنوز برای رسیدن به شاخص های کشورهای پیشرفته فاصله زیادی وجود دارد.

محمودیانی و حسینی (۱۳۹۳) در مقاله ای به بررسی تغییرات شاخص های کمی و کیفی مسکن به موازات تغییرات جمعیتی در ایران پرداخته اند. بر اساس نتایج به دست آمده روند تغییرات شاخص های کمی و کیفی مسکن در ایران رو به بهبود بوده است. با وجود این، هنوز در کشور، با کمبود واحدهای مسکونی مواجه هستیم. همچنین یافته ها تحقیق نشان می دهد هنوز نسبت قابل توجهی از واحدهای مسکونی در کشور فرسوده اند. از این رو نویسندگان بر لزوم برنامه ریزی برای تأمین کمبود واحدهای مسکونی و بازسازی واحدهای فرسوده تأکید دارند.

وارثی و کمالی باغراهی (۱۳۹۴) در تحقیقی وضعیت شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر جیرفت و مقایسه آن با مناطق شهری کشور را بررسی کرده اند. نتایج این پژوهش نشان می دهد که در طی دوره ۱۳۹۰-۱۳۴۵ وضعیت شاخص های کمی و کیفی شهر جیرفت بهبود داشته است، ولی در بعضی موارد در مقایسه با مناطق شهری کشور در رتبه پایین تری قرار دارد. همچنین در این مقاله جمعیت و تعداد خانوار این شهر تا سال ۱۴۰۰ پیش بینی و مشخص شده است.

مهیدیان پور و صارمی (۱۳۹۶) به بررسی شاخص های کمی و اقتصادی مسکن و در نهایت پیش بینی ساختار جمعیت، نیاز مسکن و قیمت مسکن برای افق ۱۴۱۰ در شهر تهران پرداخته اند. بررسی وضعیت مسکن به لحاظ کمی در این شهر نشان دهنده بهبود آن در طول زمان است. اما شاخص های اقتصادی مسکن وضعیت نسبتاً نامناسبی دارد به جز موارد معدود نظیر سرمایه گذاری بخش خصوصی که البته این شاخص هم به روند نزولی گرایش پیدا کرده است.

۳- محدوده پژوهش

استان کرمان با وسعتی معادل ۱۸۲۷۲۶ کیلومترمربع در جنوب شرق ایران قرار گرفته است. این استان ۱۱,۲ درصد از کل مساحت کشور را داراست که از این جهت، پهناورترین استان ایران محسوب می شود. با توجه به جدول شماره ۱، جمعیت استان در سال ۱۳۹۵ بیش از ۳,۱۶ میلیون نفر می باشد که ۳,۹۶ درصد از جمعیت کشور را شامل می شود. تراکم جمعیتی در استان ۱۷,۳ درصد می باشد که یکی از دلایل تراکم کم استان، وجود بیابان هایی است که ۳۷ درصد از مساحت استان را تشکیل داده اند. حدود ۶۰ درصد از جمعیت استان شهرنشین هستند. نکته قابل تامل پیشی گرفتن نرخ رشد شهرنشینی از نرخ رشد جمعیت است. به طوری که در دوره ۹۵-۹۰ متوسط نرخ رشد جمعیت ۱,۵ درصد ولی متوسط نرخ رشد شهرنشینی ۱,۹ درصد می باشد. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ واحدهای مسکونی استان بیش از ۸۱۷ هزار بوده که ۶۲ درصد از این واحدها، شهری است. این در حالی است که سهم واحدهای مسکونی شهری کشور ۷۶ درصد است.

جدول ۱. وضعیت کمی نفوس و مسکن در مناطق شهری استان کرمان در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵

درصد واحد مسکونی شهری	واحد مسکونی شهری	کل واحد مسکونی	خانوار شهری	کل خانوارها	درصد شهرنشینی	جمعیت شهری	جمعیت	سال	
۶۱٪	۳۱۶۲۹۲	۵۱۷۶۵۲	۳۶۷۳۸۲	۶۱۵۹۳۶	۵۹٪	۱۵۵۲۵۱۹	۲۶۵۲۴۱۳	۱۳۸۵	کرمان
۶۰٪	۴۱۵۷۶۷	۶۹۷۵۰۳	۴۵۱۳۲۲	۷۸۶۴۰۰	۵۷٪	۱۶۸۹۸۴۲	۲۹۳۸۹۸۸	۱۳۹۰	
۶۲٪	۵۰۵۱۰۲	۸۱۷۱۱۸	۵۵۱۱۴۱	۹۳۳۷۲۱	۵۹٪	۱۸۵۸۵۸۷	۳۱۶۴۷۱۸	۱۳۹۵	
۷۲٪	۱۱۴۳۱۸۸۰	۱۵۸۵۹۹۲۶	۱۲۴۰۵۵۸۴	۱۷۵۰۱۷۷۱	۶۸٪	۴۸۲۵۹۹۶۴	۷۰۴۹۵۷۸۲	۱۳۸۵	کشور
۷۴٪	۱۴۷۸۲۱۱۴	۱۹۹۵۴۷۰۸	۱۵۴۲۷۸۴۸	۲۱۱۸۵۶۴۷	۷۱٪	۵۳۶۴۶۶۶۱	۷۵۱۴۹۶۶۹	۱۳۹۰	
۷۶٪	۱۷۴۵۲۰۶۶	۲۲۸۳۰۰۰۳	۱۸۱۲۵۴۸۸	۲۴۱۹۶۰۳۵	۷۴٪	۵۹۱۴۶۸۴۷	۷۹۹۲۶۲۷۰	۱۳۹۵	

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴- شاخص های بخش مسکن

تبیین شاخص های بخش مسکن و کمی سازی آن، راهی است برای تعیین چارچوب و جهت گیری های عملکردی، سنجش میزان موفقیت، اعمال اصلاحات و مدیریت بهینه بخش، هزینه کرد بهینه و هدفمند منابع و... شاخص های مسکن را می توان در دو دسته اقتصادی و فیزیکی بررسی کرد.

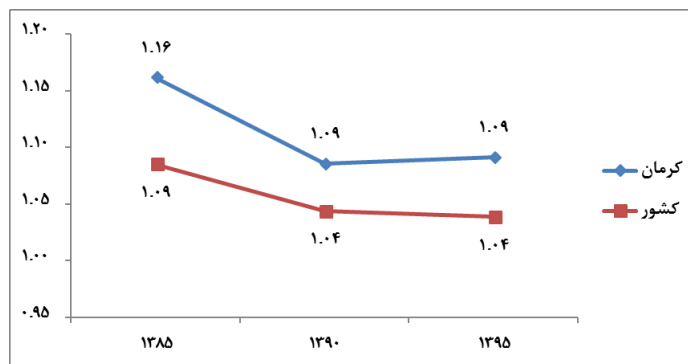
۴-۱- شاخص های فیزیکی

۴-۱-۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص به عنوان یکی از مهمترین شاخص های بررسی فیزیکی مسکن نشان دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است. شاخص تراکم ۱ (یک واحد مسکونی به ازاء یک خانوار) به منزله وجود شرایط آیده آل و عدم کمبود مسکن است. هرچه این شاخص از عدد ۱ بیشتر شود، نشان دهنده شدت کمبود مسکن است. شکل ۱ بیانگر این است که شاخص رو به بهبودی گراییده است به طوری تراکم خانوار در استان کرمان که از ۱,۱۶ در سال ۱۳۸۵ به ۱,۰۹ در سال ۱۳۹۵ رسیده است. وضعیت این شاخص در کشور در هر سه دوره بهتر از استان است به طوری که در سال ۹۵ این شاخص عدد ۱,۰۴ را به خود اختصاص داده است. سیر نزولی این شاخص در کشور و استان نشان می دهد که شاخص به سمت استانداردهای بین المللی که برای هر خانوار یک واحد مسکونی را در نظر می گیرد، حرکت می کند. ولی به علت اینکه هنوز شاخص مزبور به عدد یک نرسیده است، در نتیجه کمبود واحدهای مسکونی مشاهده می شود. تراکم بیش از یک خانوار در واحد مسکونی نشانه ای از وجود مسایل و موانعی در بازار تولید و عرضه مسکن و یا علامتی از نارسایی و مشکلات در تقاضای موثر برای مسکن است. تراکم بالای سکونت و نسبت هایی که بیانگر سکونت خانوارهای متعددی در یک واحد مسکونی است، سنجی ای از ناتوانی بخش مسکن در تولید و عرضه و پاسخگویی به نیازهای سکونتی خانوارها و نشانه ای از عدم کفایت نرخ رشد تولید مسکن در مقایسه با نرخ تشکیل خانوارها است. در کل این شاخص رابطه معکوسی با سطح درآمد و میزان توسعه یافتگی کشور دارد. هر چه درآمد کشورها بیشتر باشد، این شاخص کاهش می یابد.

در رابطه با این شاخص، یک نکته مهم قابل ذکر است. براساس استانداردهای جهانی، تراکم بالاتر از یک خانوار در واحد مسکونی معادل با شاخص بی خانمانی است. به عبارتی، به تعداد کمبود مسکن، باید شاهد خانوارهای بی مسکن بود.

برخلاف بسیاری از کشورهای جهان، چه کشورهای توسعه یافته و یا در حال توسعه، این وضعیت در ایران و نیز در کرمان دیده نمی شود. دلیل اصلی این امر را باید در عامل فرهنگی و اجتماعی جستجو کرد. در جامعه ایران، سکونت دو و یا حتی چندین خانوار در یک واحد مسکونی، از سابقه تاریخی برخوردار و امر معمولی بوده است.

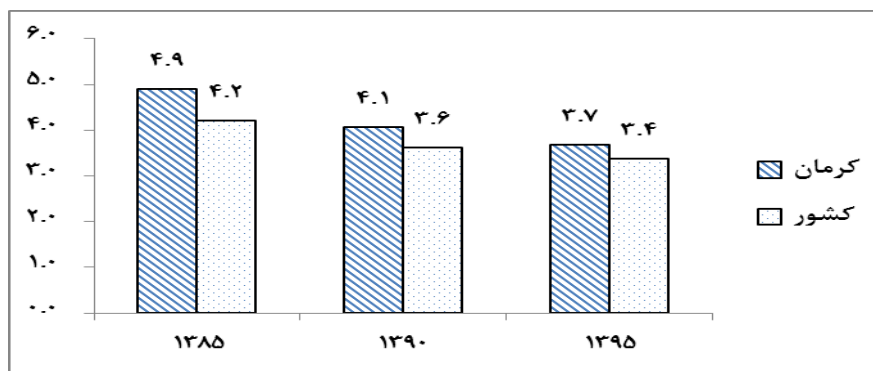


شکل ۱. تراکم خانوار شهری در واحد مسکونی شهری در کرمان و کشور

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴-۱-۲- تراکم نفر در واحد مسکونی

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای شهری ساکن به تعداد کل واحدهای مسکونی شهری بدست می آید. این شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی نشان می دهد. به هر حال یک خانوار با هر تعداد نفرات، کلاً از یک واحد مسکونی استفاده می نمایند. مطالعات زیادی نشان داده اند که رابطه قوی بین فقر محلات، تراکم بالای جمعیت در واحدهای مسکونی و ناهنجاری و جرم وجود دارد (علی وردی نیا، ۱۳۸۵) با توجه به شکل ۲ در سال ۱۳۹۵ در کشور ۳,۴ نفر و در استان ۳,۷ نفر در هر واحد مسکونی زندگی می کنند. این در حالی است که مقدار این شاخص در کشور و استان در سال ۱۳۸۵ به ترتیب برابر ۴,۹ و ۴,۲ نفر بوده است. این شاخص روند کاهنده داشته است که علت اصلی آن را می توان در کاهش زاد و ولد به علت اعمال سیاست های تنظیم خانواده، بالا رفتن سن ازدواج و عوامل اقتصادی و اجتماعی دانست.



شکل ۲. تراکم نفر در واحد مسکونی شهری در کرمان و کشور

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴-۱-۳- نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی

در بررسی وضعیت مسکن و تعیین میزان کمبود آن، بررسی روند رشد جمعیت و متعاقب آن افزایش تعداد خانوار مهم ترین عامل محسوب می شود. برای سنجش عرضه ی واحدهای مسکونی با افزایش تعداد خانوار در یک دوره معین می توان از نسبت زیر استفاده کرد:

$$\frac{(h_{95} - h_{90})}{(H_{95} - H_{90})} \quad (1)$$

h تعداد خانوار و H در این رابطه واحد مسکونی است، هر گاه اندازه ای شاخص مساوی یا کم تر از یک باشد نشانه آن است که در دوره ی مورد بررسی افزایش تعداد مسکن از افزایش تعداد خانوار بیشتر بوده و در نتیجه از میزان کمبود مسکن کاسته شده است و هرگاه اندازه ی این شاخص بزرگتر از یک باشد کمبود مسکن ثابت مانده یا افزایش یافته است (مهدیان پور و صارمی ۱۳۹۶) با توجه به جدول ۲ در استان کرمان این شاخص در سال ۱۳۹۰ برابر با ۰,۸۴ و در سال ۱۳۹۵ برابر با ۱,۱۲ بوده که بیانگر پیشی گرفتن افزایش خانوارها از رشد مسکن می باشد. این نسبت در کشور تقریباً یک می باشد به عبارت دیگر به همان اندازه که خانوارها افزایش یافته اند به همان اندازه هم مسکن ایجاد شده است.

جدول ۲. نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی در کرمان و کشور

کشور		کرمان		شاخص
۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	
۱,۰۱	۰,۹۰	۱,۱۲	۰,۸۴	نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴-۱-۴- توزیع واحد مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی

شاخص دیگری که براساس آن می توان وضع مسکن را در یک جامعه در طول زمان مورد بررسی قرار داد، حدود استحکام واحدهای مسکونی است. بر اساس تعریف مرکز آمار ایران طبقه بندی واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح به شرح زیر است که در این بررسی نیز همین طبقه بندی مبنای کار قرار گرفته است:

مصالح بادوام شامل اسکلت فلزی یا اسکلت بتونی، آجر و آهن، سنگ و آهن، مصالح نیمه بادوام شامل آجر و چوب، سنگ و چوب، بلوک سیمانی تمام آجر، مصالح کم دوام شامل تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل).

این شاخص سنجی از کیفیت مسکن است. خانه های با کیفیت نازل بطور معمول از مصالح نیمه بادوام یا بی دوام و موقتی، مانند خشت و گل ساخته می شوند. خانه های ساخته شده از مصالح با دوام معمولاً از ایمنی کافی در برابر سوانح برخوردارند، اگر چه نیاز به سرمایه گذاری بیشتری دارند. با توجه به اطلاعات جدول ۳ سهم واحدهای مسکونی بادوام استان کرمان از ۸۱,۶ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۸۳,۷ درصد در سال ۹۰ و ۸۴,۲ درصد در سال ۹۵ افزایش داشته است و در مقابل از نسبت بناهای نیمه بادوام و بی دوام در این دوره کاسته شده است که این روند بهبود شرایط مسکن و ساخت و ساز در استان را نشان می دهد. با این حال در سال ۱۳۹۵ هنوز حدود ۱۵ درصد بناها بادوام نیستند که رقم قابل توجهی است. این رقم در کشور بیش از ۱۰ درصد است. به عبارت دیگر سهم مساکن بادوام استان کمتر از متوسط کشوری است. در طول

دوره ۱۰ ساله ۱۳۹۵-۱۳۸۵، نسبت واحدهای مسکونی بادوام در مجموع افزایش چندانی نداشته است. این موضوع با توجه به زلزله خیز بودن استان می تواند یکی از چالش ها بخش مسکن استان در سال های آینده باشد. ادامه این روند خود یکی از تنگنای عمده برنامه ریزی های مربوط به تامین مسکن در استان به شمار می آید.

جدول ۳. توزیع واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی

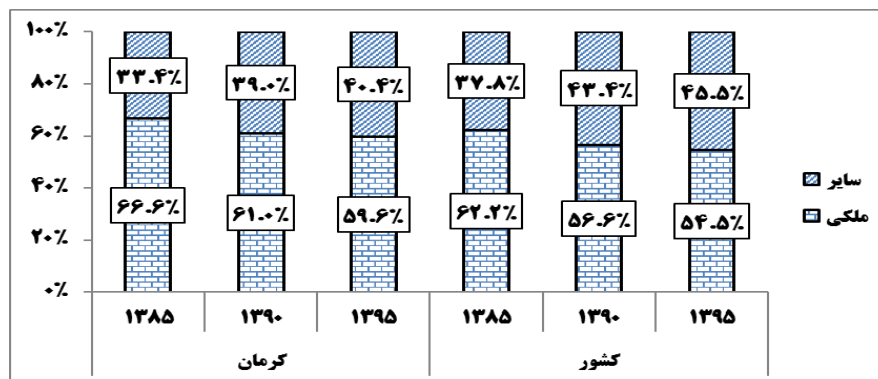
شرح	سال	مسکن شهری بادوام	مسکن شهری نیمه بادوام	مسکن شهری کم دوام	سایر و اظهار نشده	سهم مسکن شهری بادوام	سهم مسکن شهری نیمه بادوام	سهم مسکن شهری کم دوام	سهم سایر و اظهار نشده
کرمان	۱۳۸۵	۲۵۸,۱۲۱	۲۳,۲۵۳	۳۱,۴۰۱	۳,۵۱۷	۸۱,۶٪	۷,۴٪	۹,۹٪	۱,۱٪
	۱۳۹۰	۳۴۸,۱۳۵	۲۵,۹۸۴	۳۲,۵۵۸	۹,۰۹۰	۸۳,۷٪	۶,۲٪	۷,۸٪	۲,۲٪
	۱۳۹۵	۴۲۵,۳۳۴	۳۶,۰۷۳	۲۹,۶۱۴	۱۴,۰۸۱	۸۴,۲٪	۷,۱٪	۵,۹٪	۲,۸٪
کشور	۱۳۸۵	۹,۹۲۴,۵۲۸	۱,۰۴۴,۰۳۵	۳۰۶,۴۸۴	۱۵۶,۸۳۳	۸۶,۸٪	۹,۱٪	۲,۷٪	۱,۴٪
	۱۳۹۰	۱۳,۰۰۲,۰۸۸	۱,۱۹۸,۹۷۲	۳۲۲,۱۵۵	۲۵۸,۸۹۹	۸۸,۰٪	۸,۱٪	۲,۲٪	۱,۸٪
	۱۳۹۵	۱۵,۶۴۸,۳۵۶	۱,۲۸۰,۸۲۵	۲۹۴,۹۴۹	۲۲۷,۹۳۶	۸۹,۷٪	۷,۳٪	۱,۷٪	۱,۳٪

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴-۱-۵- واحدهای مسکونی بر حسب نحوه تصرف محل سکونت

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. در ایران، بالابودن میزان تصرف ملکی به عنوان وضعیت مطلوب بخش مسکن تلقی می شود. زیرا از یک سو در نگاه خانوارها، مسکن به عنوان محل سکونت، سرمایه و نوعی پس انداز برای خود و فرزندان است و از سوی دیگر، سیاست ها و برنامه های دولت در تأمین مسکن و بالابردن شاخص تصرف ملکی مسکن به عنوان یک سیاست مثبت تلقی می شود. از این رو تبدیل مسکن به کالای سرمایه ای و محلی برای سرمایه گذاری خانوارها، سرمایه گذاری را به شدت به سمت مسکن ملکی پیش برده است.

مالکیت واحدهای مسکونی در ایران شامل مالکیت عرصه و اعیان، مالکیت اعیان، اجاره ای، در برابر خدمت و رایگان می باشد. آمارهای نشان از کاهش سهم مسکن با تصرف ملکی در شهرهای کشور و استان طی سه دوره سرشماری دارد. بر این اساس در سال ۱۳۸۵ در استان کرمان ۶۶,۶ درصد از مسکن ملکی بوده است. این سهم در سال ۱۳۹۵ با ۷ درصد کاهش به ۵۹,۶ درصد رسیده است. در کشور نیز این سهم از ۶۲,۲ درصد به ۵۴,۵ درصد تنزل یافته است. (شکل ۴) از دلایل کاهش سهم واحدهای مسکونی ملکی می توان به بالارفتن قیمت زمین و مسکن، تورم اقتصادی، افزایش تقاضا بسبب عرضه زیاد جوانان متقاضی مسکن و پایین آمدن قدرت مالی و قدرت خرید مردم اشاره کرد.



شکل ۴. واحدهای مسکونی برحسب نحوه تصرف محل سکونت

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴-۱-۶- توزیع واحد مسکونی در مساحت زیربنا

در جدول ۴ درصد واحدهای مسکونی شهری برحسب سطح زیربنای آنها گزارش شده است. با توجه به این جدول مناطق شهری کرمان در سال ۱۳۸۵ بالاترین سهم (حدود ۲۵ درصد) مربوط به واحدهای ۱۵۰-۱۰۱ متر مربع زیربنا بوده است که در سال ۱۳۹۰ (۲۶ درصد) و ۱۳۹۵ (۲۷ درصد) نیز با روند افزایشی کماکان غالب واحدهای مسکونی دارای همین زیربنا بوده اند. نکته ی دیگر این است که در دوره ی سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ نسبت واحدهای مسکونی با زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع کاهش یافته است، این موضوع می تواند از انبوه سازی و آپارتمان سازی های رایج با مترها های کم تر در سالهای اخیر، متأثر باشد. بر اساس آمارها در سال ۱۳۹۰ تنها ۱۳ درصد واحدهای مسکونی شهری استان آپارتمان بوده است اما این رقم در سال ۱۳۹۵ به ۲۰ درصد رسیده است.

جدول ۴. سهم مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در مناطق شهری استان و کشور - متر مربع

بالای ۱۵۰	اظهار نشده	بیش تر از ۲۰۰	۱۵۱-۲۰۰	۱۰۱-۱۵۰	۸۱-۱۰۰	۷۶-۸۰	۵۱-۷۵	۵۰ و کمتر	
۳۴%	۰%	۱۳%	۲۰%	۲۵%	۱۶%	۶%	۱۰%	۱۰%	۱۳۸۵
۲۳%	۱%	۸%	۱۵%	۲۶%	۲۰%	۷%	۱۴%	۹%	۱۳۹۰
۱۷%	۱%	۶%	۱۱%	۲۷%	۲۵%	۶%	۱۴%	۹%	۱۳۹۵
۱۷%	۰%	۶%	۱۱%	۲۵%	۲۰%	۸%	۱۹%	۱۱%	۱۳۸۵
۱۲%	۱%	۴%	۸%	۲۵%	۲۱%	۹%	۲۳%	۸%	۱۳۹۰
۱۲%	۰%	۴%	۸%	۲۴%	۲۵%	۹%	۲۲%	۸%	۱۳۹۵

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۴-۲- شاخص های اقتصادی

۴-۲-۱- ارزش افزوده بخش مسکن

مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش مسکن حکایت دارند. نزدیک به ۱۲۰ رشته فعالیت با این بخش در ارتباط بوده و نسبت به تأمین نهاده های تولید و پشتیبانی

بازار تولید آن اقدام می کنند و لذا رونق یا رکود بازار مسکن تأثیر مهمی در کل اقتصاد و صنایع وابسته بر جای می گذارد. (گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، ۱۳۹۴). براساس برخی اطلاعات یک واحد افزایش در ارزش افزوده بخش مسکن تولید ناخالص داخلی کشور را به میزان ۲,۸ واحد افزایش دهد. (مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷)

بر اساس آخرین آمار حساب های منطقه ای مرکز آمار، سهم ارزش افزوده بخش ساختمان های مسکونی از تولید ناخالص داخلی کشور با روند کاهشی از ۳ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۲,۳ درصد در سال ۱۳۹۴ رسیده است. استان کرمان نیز وضعیت مشابهی دارد. هر چند در سال ۱۳۹۰ شاهد افزایش سهم ارزش افزوده واحدهای مسکونی بوده ایم اما در سال ۱۳۹۴ این سهم به شدت کاهش یافته و به ۱,۵ درصد تنزل یافته است. (جدول ۵) رکود حاکم بر بخش مسکن در چند سال اخیر دلیل اصلی کاهش این سهم می باشد. بررسی داده های آماری مرکز آمار نشان می دهد که تعداد واحدهای مسکونی پروانه های ساختمانی با ۵۰ درصد کاهش از ۲۴۶۰۷ واحد در سال ۱۳۹۰ به ۱۲۷۹۷ واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. این موضوع بیانگر این است که تولید مسکن و صنایع وابسته به آن با ۵۰ درصد ظرفیت خود مشغول به کار هستند.

جدول ۵. ارزش افزوده بخش مسکن و سهم آن

استان از کشور	سهم بخش مسکن از کل ارزش افزوده	ارزش افزوده کل به قیمت ثابت ۱۳۹۰	ارزش افزوده بخش مسکن به قیمت ثابت ۱۳۹۰		
	۲,۷٪	۱۵۳,۹۱۸	۳,۳۰۷	۱۳۸۵	کرمان
	۳,۲٪	۱۴۸,۳۵۸	۳,۸۶۱	۱۳۹۰	
	۲,۲٪	۱۴۴,۴۱۶	۲,۲۳۴	۱۳۹۴	
	۳,۰٪	۴,۱۶۷,۸۰۳	۱۲۳,۵۸۱	۱۳۸۵	کشور
	۲,۶٪	۴,۷۳۹,۸۹۸	۱۲۱,۶۲۴	۱۳۹۰	
	۲,۳٪	۴,۳۰۸,۴۹۲	۱۰۰,۷۳۰	۱۳۹۴	

منبع: مرکز آمار ایران، آمار حساب های منطقه ای و محاسبات نویسندگان

۴-۲-۲-نسبت هزینه مسکن شهری به کل هزینه خانوار شهری

مسکن بخش عمده ای از ثروت خانوارها را به خود اختصاص می دهد. بخش قابل توجهی از نقدینگی کشور به این حوزه سرازیر می شود و بخش عمده ای از هزینه های خانوار نیز در این بخش مصرف می گردد و لذا تحولات بخش مسکن می تواند به طور معناداری دیگر بخش های اقتصاد را تحت تأثیر خود قرار دهد. بر اساس یک برآورد، املاک مسکونی و تجاری به طور متوسط بیش از ۸۰ درصد خالص ثروت در ایران را تشکیل می دهند. (کوزه چی، ۱۳۹۳)

بر اساس اطلاعات جدول ۶ سهم هزینه مسکن از کل هزینه های یک خانوار شهری در طول سه دوره مورد بررسی در حال افزایش است. سهم مسکن در هزینه ی خانوار ایرانی قابل توجه و فزاینده بوده و از ۳۱ درصد در سال ۱۳۸۵، به ۳۴ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. این نسبت در استان کرمان از ۲۵ درصد در سال ۸۵ به ۳۱ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. البته این سهم نسبت به میزان کشوری در هر سه دوره پایین تر است. نکته مهم پیشی گرفتن متوسط رشد سالانه هزینه مسکن نسبت به کل هزینه های خانوار می باشد. به طوری که متوسط رشد سالانه هزینه مسکن خانوار کرمانی طی دوره ۵ ساله ۹۰ تا ۹۵، ۱۵ درصد بوده است. این در حالی است که این درصد برای کل هزینه ها ۱۱ درصد می باشد. این وضعیت برای خانوار کشوری هم برقرار است. آمارها نشان می دهد با رشد هزینه ها و سهم بالای هزینه مسکن مردم مجبور شده اند از هزینه پوشاک و خوراک خود بکاهند. بر اساس آمارهای سازمان ملل سهم هزینه های مسکن در

کشور ما از همه کشورها بالاتر است و این هم برای وضعیت رفاهی جامعه و هم برای پیچیدگی و ماندگاری عدم تعادل ها موجود در اقتصاد پیام های روشنی دارد. (شاکری، ۱۳۹۵)

جدول ۶ هزینه های مسکن شهری

سال	متوسط رشد سالانه کل هزینه ها	متوسط رشد سالانه هزینه مسکن	نسبت هزینه مسکن شهری به کل هزینه خانوار شهری
۱۳۸۵	-	-	٪۲۵
۱۳۹۰	٪۱۳	٪۱۲	٪۲۵
۱۳۹۵	٪۱۱	٪۱۵	٪۳۱
۱۳۸۵	-	-	٪۳۱
۱۳۹۰	٪۱۳	٪۱۵	٪۳۲
۱۳۹۵	٪۱۶	٪۱۷	٪۳۴

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسنده

۴-۲-۳- شاخص دسترسی

مسکن گرانترین کالایی است که یک خانوار در طول دوران زندگی خود خریداری می کند. برای بخش عمده ای از خانوارها خرید مسکن نیاز به چندین سال برنامه ریزی و پس انداز قابل توجهی از درآمد دارد. شاخص دسترسی به مسکن یک شاخص قیمتی در بخش مسکن است که برابر نسبت قیمت یک واحد مسکن در بازار آزاد (یک واحد آپارتمان ۱۰۰ متر مربعی) به کل درآمد سالانه خانوار (متوسط درآمد یک خانوار شهری در کشور) است. این شاخص که یکی از مهم ترین و مقدم ترین سنجه های بخش مسکن است در واقع بیان کننده میزان سال های انتظار برای یک خانوار جهت خانه دار شده در صورت پس انداز کل درآمد است. (میرزایی، ۱۳۹۳) بر اساس استاندارد جهانی در این زمینه و نیز تحقیقات انجام شده، شاخص مناسب نسبت بهای مسکن به درآمد سالیانه خانوار ۳ تا ۵ برابر است. این بدان معناست که با پس انداز کل درآمدهای ۳ تا ۵ سال یک فرد، مسکن متناسب با شئون او باید قابل تهیه باشد. در واقع نسبت بالاتر از این استاندارد، نشانگر گرانی مسکن در سبد هزینه خانوار است. روند تغییرات این شاخص در سال های مختلف به شدت تحت تاثیر نرخ تورم، متوسط شاخص بهای مسکن و شاخص افزایش درآمدهاست. به بیان دیگر با رصد این شاخص در هر سال می توان بهبود یا عدم بهبود شاخص دسترسی به مسکن را دریافت. (مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۸)

جدول ۷ بیانگر این است که در سه دوره مورد مطالعه شاخص دسترسی در کشور بالاتر از ۵ است. وضعیت در استان کرمان به مراتب بدتر است به طوری که شاخص دسترسی با روند صعودی در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ به ترتیب ۳،۹، ۴،۴ و ۷،۵ بوده است. به عبارت دیگر در سال ۹۵ یک فرد کرمانی با پس انداز ۷،۵ سال کل درآمد خود قادر به تهیه مسکن مناسب می باشد در صورت که متوسط کشوری ۶ سال است.

طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن معادل ۳ برابر شاخص دسترسی به مسکن است. به عبارت دیگر نرخ طبیعی شاخص پس انداز برای صاحب خانه شدن در همه کشورها معادل ۳۰ درصد کل درآمد خانوارهاست. بنابراین برای محاسبه طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن کافی است شاخص دسترسی به مسکن در عدد ۳ ضرب شود. بر اساس جدول ۷ در سال ۹۵ در ایران مدت زمان طبیعی دسترسی به مسکن بطور میانگین برای خانوارهای شهری برابر با ۱۸ سال است. این در حالی است که شاخص مورد نظر در منطقه آسیا معادل ۸،۴ در آفریقا ۶،۹ و در کشورهای که موفق به حل مشکل مسکن خود شده اند معادل ۴،۳ است. (مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۸)

جدول ۷. شاخص دسترسی به مسکن و طول دوره انتظار

کشور			کرمان			شاخص دسترسی
۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	
۶,۰	۶,۱	۵,۵	۷,۵	۵,۴	۳,۹	طول دوره انتظار (سال)
۱۸	۱۸	۱۷	۲۳	۱۶	۱۲	

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵، گزارشات آماری دفتر برنامه ریزی، تجهیز منابع و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی و محاسبات نویسندگان

۴-۲-۴- اشتغال در بخش مسکن

اشتغالزایی بخش مسکن یکی از مواردی است که همواره در توجیه اهمیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن مدنظر مدیران و برنامه‌ریزان اقتصادی کشور بوده است. در مقایسه‌ای که وزارت راه و شهرسازی بین بازار ساخت‌وساز-تولیدمسکن- با چند بخش تولیدی همچون صنعت و معدن، کشاورزی، نفت و گاز و فعالیتهای خدماتی انجام داده، این بازار در صدر فعالیت‌های اقتصادی کشور به لحاظ «شغل آفرینی» و همچنین «قدرت تحریک سایر بخش‌ها» قرار گرفته است. بر اساس نتایج دست آمده از ضرایب فزاینده خالص اشتغال، بیشترین توان اشتغالزایی در بین فعالیت های اقتصادی استان تهران متعلق به بخش ساختمان بوده است. (ولی نژاد ترکمانی و دیگران، ۱۳۹۰)

بررسی اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی در کشور نشان می‌دهد که تعداد شاغلان این بخش از ۱ میلیون ۷۶۵ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ به ۲ میلیون و ۱۶۷ هزار نفر در سال ۱۳۹۵ بالغ شده است. (جدول ۸) از سوی دیگر سهم بخش مسکن از اشتغال کل کشور از ۱۲,۶ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۱۳,۱ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است که نشانگر افزایش اهمیت این بخش در اشتغالزایی است. شاغلین بخش مسکن شهری کرمان نیز از ۶۲ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ به ۶۵ هزار نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش داشته است که حدود ۳ درصد از کل اشتغال مسکن شهری کشور را شامل می‌شود. نکته مهم کاهش سهم اشتغال این بخش از کل اشتغال استان است که از ۱۴,۵ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۱۲,۳ درصد تنزل پیدا کرده است. باید توجه کرد که اشتغال گزارش شده به معنای ایجاد شغل جدید نبوده ولی تدوام اشتغال ایجاد شده قبلی را نشان می‌دهد. با توجه به متوسط طول دوره ساخت معادل ۲,۷ سال، ایجاد اشتغال در بخش مسکن کوتاه مدت نبوده و با آغاز پروژه های ساختمانی شروع و طی دوره ساخت ادامه می‌یابد. نکته قابل توجه دیگر آن است که حفظ اشتغال در شرایطی که عمده فعالیت های اقتصادی در شرایط رکودی قرار دارند بر اهمیت بخش مسکن می‌افزاید.

جدول ۸. وضعیت اشتغال بخش مسکن در کشور و استان

سهم شاغلین بخش مسکن از کل شاغلین	سهم استان از کشور	شاغلین بخش مسکن شهری (هزار نفر)	
۱۴,۵٪	۳,۵٪	۶۲	۱۳۸۵
۱۱,۶٪	۲,۹٪	۴۹	۱۳۹۰
۱۲,۳٪	۳,۰٪	۶۵	۱۳۹۵
۱۲,۶٪		۱۷۶۵	۱۳۸۵
۱۱,۶٪		۱۶۷۰	۱۳۹۰
۱۳,۱٪		۲۱۶۷	۱۳۹۵

منبع: مرکز آمار ایران، سالنامه آماری در سال های ۸۵، ۹۰ و محاسبات نویسندگان

۴-۲-۵- سرمایه گذاری در بخش مسکن

سرمایه گذاری در بخش مسکن از جمله مهمترین شاخص های پیشرو برای رشد اقتصادی به حساب می آید افزایش فعالیت های ساختمانی رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت و رکود در این بخش می تواند یکی از عوامل یا نشانه های رکود اقتصادی باشد. سهم بخش مسکن از کل سرمایه گذاری اقتصاد کشور بین ۲۰ تا ۴۰ درصد است. بخش مسکن در غیاب بازار سرمایه کاراً ۲۰ تا ۳۰ درصد نقدینگی جامعه را به خود اختصاص داده است. (صبوری و شفیع، ۱۳۹۱) در بازار مسکن، بیشتر سرمایه گذاری توسط بخش خصوصی صورت می گیرد. لذا برای تحلیل علل تغییرات سرمایه گذاری در این بخش می بایست بیشتر عوامل تعیین کننده سرمایه گذاری بخش خصوصی را بررسی کرد.

با توجه به جدول ۹، سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری استان کرمان به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ دارای روند نوسانی بوده است. به طوری که از ۶۵۴۲ میلیارد ریال به ۱۲۳۸۰ میلیارد ریال در سال ۹۰ افزایش و سپس به ۵۳۹۶ میلیارد ریال کاهش یافته است. وضعیت این شاخص در کشور نیز روندی مشابه دارد. نکته مهم در خصوص این شاخص افت شدید متوسط رشد در سال های اخیر است. این موضوع نیز از جمله دلایل رکود بخش مسکن در سال های اخیر می باشد. برای بررسی دقیق تر سرمایه گذاری انجام شده باید سرانه این سرمایه گذاری ها محاسبه و در نظر گرفته شود. بر این اساس سرانه سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن برای هر نفر در سطح استان در سال ۱۳۸۵ برابر ۴,۲ میلیون ریال بوده که در سال ۹۵ به ۲,۹ میلیون ریال کاهش یافته است. بر اساس جدول ۸ در هر سه دوره مورد بررسی سرانه سرمایه گذاری استان پایین تر از سطح کشوری می باشد.

جدول ۹. وضعیت سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری استان و کشور

سرانه سرمایه گذاری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ (میلیون ریال)	متوسط رشد	سهم استان از کشور	سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ (میلیارد ریال)	سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری به قیمت جاری (میلیارد ریال)	سال	
۴,۲		۲,۶٪	۶۵۴۲	۲۹۱۸	۱۳۸۵	کرمان
۷,۳	۳۳,۵٪	۳,۱٪	۱۲۳۸۰	۱۲۳۸۰	۱۳۹۰	
۲,۹	۱,۶٪	۲,۲٪	۵۳۹۶	۱۳۳۸۲	۱۳۹۵	
۵,۳			۲۵۴۶۴۰	۱۱۳۵۷۰	۱۳۸۵	کشور
۷,۵	۲۸,۹٪		۴۰۳۳۶۷	۴۰۳۳۶۷	۱۳۹۰	
۴,۱	۸,۳٪		۲۴۲۸۳۴	۶۰۲۲۲۹	۱۳۹۵	

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا، نتایج بررسی فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان های مختلف ایران در سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نویسندگان

۵- نتیجه گیری

مسکن یک کالای ضروری و بدون جانشین است و تقاضای آن همواره در حال افزایش است زیرا از یک طرف بدلیل افزایش جمعیت، نیاز به مسکن افزایش می یابد و از طرف دیگر بدلیل پدیده مهاجرت به شهرهای بزرگ، تقاضا در این شهرها با افزایش بیشتری مواجه می شود. براساس اصول سی و یکم و چهل و سوم قانون اساسی نظام جمهوری اسلامی ایران، حق برخورداری از مسکن مناسب برای افراد، محترم شمرده شده و دولت موظف به تأمین آن است. اتخاذ و اعمال

سیاست های مناسب و برنامه ریزی های استراتژیک در جهت تأمین مسکن افراد جامعه از بدیهی ترین شرایط و وظایف متولیان بخش مسکن و شهرسازی است.

آمارها نشان می دهند که طی سال های اخیر بر تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی در استان و کشور افزوده شده است. از طرف دیگر، بعد خانوار به دلیل کاهش باروری و افزایش گرایش به خانوارهای یکنفره کوچک شده است. در این دوره هرچند از تراکم خانوار در واحدهای مسکونی کاسته شده است اما کماکان با کمبود واحد مسکونی در کشور و استان روبرو هستیم. نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و شاخص های فیزیکی بررسی شده در مقاله نمایانگر بهبود شاخص های مسکن در طول سه دوره مورد مطالعه بوده، لکن برای رسیدن به شاخص های کشوری هنوز فاصله زیادی برای رسیدن به این شاخص ها وجود دارد. به طوری که در غالب این شاخص ها وضعیت کرمان نامناسب ارزیابی می شود. بر این اساس در مناطق شهری استان واحدهای مسکونی بیش از یک خانوار را در خود جای داده اند در حالیکه برای هر خانوار باید یک واحد مسکن وجود داشته باشد. از نتایج قابل تأمل دیگر این است که هنوز بیش از ۱۵ درصد واحدهای مسکونی در استان بادوام نیستند. این بناها در ادوار زمانی مختلف و در موقع بلایای طبیعی همچون زلزله، باعث مرگ بسیاری از هموطنان شده است. با توجه به اینکه امروزه نسبت قابل توجهی از جمعیت ما را جوانان در شرف ازدواج تشکیل می دهند لذا کمبودها در بخش مسکن می تواند در سال های آتی برجسته تر گردند. بنا بر این باید درصدد تأمین کمبودها برآمد و پیش بینی های لازم را برای تأمین مسکن آینده ی جوانان انجام داد. از اینرو این امر باید در دستور کار سیاستگذاران و برنامه ریزان استان قرار گیرد. باید خاطر نشان ساخت که با وجود پیشرفت های چشمگیر در حوزه ی مسکن ما هنوز با دو مسئله ی کمبود مسکن و فرسوده بودن آنها روبرو هستیم. بر این پایه، برنامه ریزی های آتی بیش تر باید حول دو محور تأمین واحدهای مسکونی بیش تر و بازسازی واحدهای فرسوده صورت گیرد. بررسی شاخص های اقتصادی بخش مسکن نیز همگی از رکود بی سابقه بخش مسکن در کشور و استان حکایت دارد. از یک طرف افزایش سهم هزینه های مسکن در سبد خانوار و در نتیجه افزایش شاخص دسترسی و افزایش تورم، منجر به کمبود تقاضا در این بخش شده و از طرف دیگر افت شدید سرمایه گذاری بخش خصوصی منجر به کاهش عرضه و تنزل سهم بخش مسکن در تولید ناخالص کشور گردیده است.

در مجموع باید گفت شاخص های مورد بررسی می توانند، تصویر مناسبی از وضع موجود ارائه دهند تا بتوان 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. لازم به ذکر است شاخص های اقتصادی و فیزیکی مسکن تأثیر متقابل بر یکدیگر داشته و هر یک به گونه ای بر دیگری تأثیر می گذارند. برای مثال شاخص هزینه مسکن به کل هزینه خانوار هرچه پایینتر باشد می تواند در جهت ارتقای کیفی شاخصهای فیزیکی مسکن استفاده شود. در مقابل تصمیم گیری در مورد شاخص های فیزیکی اثر مشخص مالی و اقتصادی خواهد داشت. همچنین ضروری است که سیاست ها 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.

منابع

- شاکری، عباس (۱۳۹۵). مقدمه بر اقتصاد ایران. تهران، انتشارات رافع.
- دهقان، مهدی؛ زیاری، کرامت اله (۱۳۸۲). بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و برنامه ریزی آتی برای آن. "صفه ۳۶، ۶۲-۷۵.
- صارمی، حمید رضا؛ ابراهیم پور، مریم (۱۳۹۱). "بررسی شاخص های مسکن ایران و جهان (مطالعه موردی: ایران، انگلیس و فرانسه). فصلنامه هویت شهر، شماره دهم، سال ششم، بهار و تابستان ۱۳۹۱، صص ۹۱-۱۰۲.
- صبوری دیلمی، محمدحسن؛ شفیعی، سعیده (۱۳۹۱). بررسی ساختارها و متغیرهای تأثیر گذار در بازار مسکن. ماهنامه بررسی مسائل و سیاست های اقتصادی، شماره ۳، صص ۴۱-۶۴.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳). جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن. نشریه هنر های زیبا، شماره ۱۷، صص ۳۱-۴۲.
- کوزه چی، هادی (۱۳۹۳). استراتژی سرمایه گذاری در بازار مسکن ایران. انتشارات دنیای اقتصاد
- گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه (۱۳۹۴). بررسی تحولات بازار مسکن ایران.
- علی وردی نیا، اکبر (۱۳۸۵). مطالعه جامعه شناختی اعتیاد به مواد مخدر در ایران. فصلنامه رفاه اجتماعی، سال پنجم، شماره ۲۰، صص ۱۹۳-۲۱۲.
- محمودیانی، سراج الدین؛ حسینی، حاتم (۱۳۹۳). شاخص های کمی و کیفی مسکن: تجربه ی ایران بعد از انقلاب اسلامی. مجله ی بررسی های آمار رسمی ایران، سال ۲۵، شماره ی ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۳، صص ۱-۱۸.
- مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۷). بررسی سیاست های عرضه و تقاضا در بخش مسکن در ایران و مروری بر تجربه کشورهای، شماره مسلسل ۹۳۷۴.
- مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۸). بررسی و نقد سیاست های دولت نهم در بخش اقتصاد مسکن، شماره مسلسل ۹۸۲۹.
- مهرداد پور، جواد؛ صارمی، حمید رضا (۱۳۹۶). بررسی شاخص های کمی، اقتصادی مسکن و پیش بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران. فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال نهم، شماره سی و یکم، پاییز ۱۳۹۶، صص ۳۷-۵۷.
- میرزایی، حجت ا... (۱۳۹۳). تحلیل بازار مسکن و تاثیر آن بر اقتصاد کشور، تهران، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران.
- هادیزاده زرگر، صادق؛ هاشمی امری، وحید؛ مسعود، محمد (۱۳۹۲). سنجش توسعه یافتگی مناطق شهری اصفهان در بخش مسکن. مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال پنجم، شماره هفدهم، تابستان ۱۳۹۲، صص ۸۸-۱۰۰.
- وارثی، حمید رضا؛ کمالی باغراهی، اسماعیل (۱۳۹۴). تحلیل شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر جیرفت و پیش بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۰، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، سال دوم، شماره ۴، صص ۱۲۵-۱۴۹.
- ولی نژاد ترکمانی، رضا؛ زارعی، حامد؛ غلباش، محمدحسین (۱۳۹۰). بررسی کمی توان اشتغال زایی بخش های اقتصاد استان تهران با استفاده از روش ضریب فزاینده خالص. ماهنامه کار و جامعه، شماره ۱۳۸، صص ۶۹-۸۰.

Duane, K. and L. David (২০০৬). "Housing for All: Essential to Economic, Social, and Civic Development", *The World Urban Forum III Vancouver*, The International Housing Coalition, ২.

MD. Ashiq, ur-Rahman (২০১২). "Housing the Urban Poor in Bangladesh: A Study of Housing Conditions", Policies and Organisations (PHD dissertations), Heriot-Watt University School of the Built Environment.

Short, J.R , Kim , Yeong_Hyum, (২০০৮): *Cities and Economics* ,Newyork:Routledge.