

## ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۴۵

رحیم بردی انامرادنژاد: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران\*

### چکیده

این مقاله، با هدف بررسی روند تحولات ۴۵ ساله مسکن در ایران با استفاده از ۱۰ شاخص کمی و کیفی صورت گرفته است. به منظور تأمین داده‌های مورد نیاز، از نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰ استفاده شده است. روش تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی و از نظر هدف، کاربردی است. یافته‌ها نشان می‌دهد که بخش دولتی نقش خود را در ساخت مسکن در طول دهه‌های اخیر کاهش داده و به سیاست‌های حمایتی از ساخت مسکن انبوه و کوچک‌سازی آن روی آورده است. به لحاظ کمی، نرخ رشد مسکن در طول ۴۵ سال گذشته ۳/۵ درصد بوده، در حالی که میزان رشد جمعیت بطور متوسط ۲/۵ درصد بوده است. با این حال، در همه دوره‌های مورد مطالعه بیش از یک میلیون واحد مسکونی کمبود مسکن در کشور وجود داشته است. از نظر کیفی، تعداد واحدهای بادوام از ۱۱/۷ درصد در ۱۳۴۵ به ۷۸/۹ درصد در ۱۳۹۰ افزایش یافته و میزان مالکیت مسکن نیز در ایران همواره بالای ۶۷ درصد بوده است. طبق برآورد انجام شده، ایران تا سال ۱۴۰۴ تعداد ۷/۸ میلیون واحد مسکونی نیاز دارد که سالانه بطور متوسط ۴۱۱ هزار واحد باید ساخته شود. واژه‌های کلیدی: مسکن، شاخصهای کمی و کیفی، برنامه توسعه، ایران

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

افزایش جمعیت بشر و گسترش مناطق مسکونی، به تغییر چشم اندازها و تحول سکونتگاه‌ها و تغییر محیط کمک می‌کند و بر زندگی گیاهان و جانوران و هم چنین اجزای غیر زنده زمین تأثیر می‌گذارد (Grey-Ross, et al:2009). مسکن نه تنها سرپناه و نشانی محل زندگی روزمره ما، بلکه، بزرگ‌ترین معامله مالی است که در طول عمر برای بسیاری از ما اتفاق افتاده است (preston,2006). مسکن، یک فرآیند و حاصل توسعه اشکال اولیه سر پناه است و با جنبه‌های مختلفی از زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مرتبط است (Jenkins,et al:2007).

با آغاز قرن بیست و یکم کشورهای در حال توسعه با چالش‌های مهمی چون فراهم آوردن سرپناه مناسب، اشتغال و محیط زیست پایدار مواجه هستند. در این بین سرپناه مناسب به دلیل وجود نیازهای اولیه خانوار یا فرد در آن همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت، اهمیت به سزایی دارد (اهری، ۱۳۶۷:۷).

مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد اما در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، فقدان منابع مالی، مشکلات مربوط به زمین، تأمین مصالح ساختمانی، کمبود نیروی انسانی ماهر و مهمتر از همه نبودن خط‌مشی سیاست‌گذاری و برنامه‌های مناسب در رابطه با زمین

و مسکن، این مشکل به صورت حاد و بحرانی درآمده است. در ایران نیز مشکل مسکن یکی از مسائل مبتلا به جامعه است.

ایران به عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه در دهه‌های اخیر به ویژه بعد از اصلاحات ارضی ۱۳۴۱ و تغییر شیوه تولید، با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن به خصوص در بخش مسکن مواجه گردیده است (حسامیان و همکاران ۱۳۷۷). تأمین مسکن در چند دهه اخیر، یکی از مهمترین معضلات اقشار گوناگون به ویژه خانواده‌های کم درآمد بوده است. افزایش جمعیت و ازدیاد تمایل به شهرنشینی و مهاجرت از روستا به شهر از یک سو و کاربرد مصالح کم دوام، تأثیر مسائلی نظیر جاذبه مسکن ملکی و سن جوان متقاضیان در ورود به بازار مسکن، ترکیب بهینه و نابرابری‌های منطقه‌ای سرمایه‌گذاری از سوی دیگر، مشکل مسکن را حادث‌تر از پیش نشان می‌دهد.

امروزه، علاوه بر مشکلات اشاره شده، مقوله مسکن در ایران با معضلاتی نظیر فرسودگی مسکن و بالابودن تعداد واحدهای فرسوده در بافت‌های شهری و روستایی، ناتمام ماندن بسیاری از واحدهای مسکن مهر، کم شدن نقش دولت در ساخت مسکن، تمایل بیشتر مردم به مالکیت مسکن و افزایش خانوارهای تک هسته‌ای که به خودی خود تقاضای مسکن را افزایش می‌دهد رو به روست.

## ۲-۱. اهمیت و ضرورت تحقیق

مسکن از نیازهای اصلی و اولیه در تمام جوامع با نظام‌ها و معیشت‌های مختلف در طی دوران تکاملی انسان از ابتدا تاکنون بوده است. گرچه نوع مسکن به تبع شرایط اقلیمی، اجتماعی، نظام معیشتی، میزان تسلط انسان بر طبیعت و در اختیار گیری ابزار و تکنولوژی متفاوت بوده ولی نیاز به مسکن در همه دوران‌ها و جوامع از نیازهای اساسی و هم سطح نیازهای خوراک و پوشاک بوده است. اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن از یک سو این بخش را در کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر بدلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود (عزیزی، ۱۳۸۳). مسکن با جمعیت و میزان تغییرات آن ارتباط تنگاتنگی دارد به طوری که هر گونه تغییر در تعداد یا موقعیت جمعیت، در تقاضای مسکن تأثیرگذار خواهد بود.

## ۳-۱. اهداف تحقیق

- بررسی روند تحولات مسکن در ایران از دیدگاه کمی در طول ۴۵ سال گذشته
- بررسی روند تحولات مسکن در ایران از دیدگاه کیفی
- برآورد کمبودهای فعلی مسکن در کشور
- برجسته نمودن مشکلات مسکن در ایران به لحاظ کمی و کیفی
- ترسیم چشم انداز آتی مسکن در ایران

## ۴-۱. پیشینه پژوهش

در زمینه مسکن و تحولات آن مطالعات زیادی در سطح جهان و ایران صورت گرفته است که یکی از تحقیقات و پژوهش‌های بنیادی درمقیاس جهانی «برنامه شاخصهای مسکن» (The Housing indicators programme) بود که در دهه ۱۹۹۰ مشترکاً توسط مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد (Habitat) و بانک جهانی انجام شد. در این پروژه از حدود ۵۰ شاخص مسکن در شهرهای عمده ۵۳ کشور جهان استفاده گردید (World Bank, 1992).

کتابی با عنوان «مسکن و تحول اجتماعی در ژاپن» در سال ۲۰۰۶ نوشته شده و این کتاب به دنبال کنار هم قرار دادن بخشهایی از چشم انداز نظام مسکن ژاپن به منظور ارائه تصویری جامع و متنوع از نقش پویای نظام مسکن در طی دوره فراصنعتی با سیستم‌های اجتماعی و اقتصادی بی سابقه است (Hirayama, Y and Ronald, R: 2006).

مقاله‌ای با عنوان «تحولات مسکن و بهداشت در تایلند» در سال ۲۰۰۴ در نشریه «Reviews on Environment Health» به چاپ رسیده است و در این مقاله سعی شده تا با استفاده از آمارهای منتشر شده، نشان دهند که چگونه شرایط مسکن به عنوان یکی از تأثیر گذارترین عوامل در آسیب‌های بهداشت محیط در سال‌های اخیر تغییر یافته است (Friel, S. and et al: 2004).

مقاله دیگری با عنوان «خط مشی در حال تحول مسکن در ویتنام؛ نابرابری‌های در حال ظهور در مناطق

وضعیت نامطلوبی دارد ولی درمقایسه با کشورهای درحال توسعه دارای وضع مطلوبتری است (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰). مقاله ارزشمند دیگری با عنوان «تحلیلی برویژگیهای اجتماعی- اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباء، نورآباد و استهبان» توسط سلطانی و همکاران وی در مجله «مطالعات و پژوهشهای شهری و منطقه‌ای» به چاپ رسیده که در آن به بررسی وضعیت اجتماعی و اقتصادی ساکنان مسکن مهر از طریق تکمیل پرسشنامه و مصاحبه پرداخته شده است. نتایج تحقیق آنان نشان می‌دهد که ساکنان مسکن مهر عمدتاً از طبقه کارگر و فاقد تحصیلات عالی و اقشار کمتر برخوردار جامعه هستند (سلطانی و همکاران، ۱۳۹۳).

#### ۱-۵. سئوالها و فرضیه‌ها

سوال اصلی تحقیق آن است که با توجه به مسائل مختلف سیاسی، اجتماعی و اقتصادی که در دهه‌های اخیر در ایران روی داده آیا تحولات مربوط به مسکن روندی مثبت را طی کرده و بهبودی نسبی در آن از نظر کمی و کیفی حاصل شده است؟ فرضیه‌ی مورد نظر تحقیق آن است که علی‌رغم مشکلات و فشارهای مختلف از قبیل جنگ عراق و ایران، تحریم‌های اقتصادی و غیره تحولات مثبتی در مسکن ایجاد شده است و تمامی شاخص‌ها روندی رو به بهبود را داشته‌اند.

مسکونی‌هائوی» که در نشریه cities به چاپ رسیده به بحث درباره تحولات مسکن در ویتنام پرداخته است. کاترین و ترن، موقعیت مسکن شهرنشینان‌هائوی را در دوره درحال تحول از تأمین دولتی مسکن تا خصوصی سازی و بازاری شدن مسکن مورد بررسی قرار داده‌اند. آنها در این مقاله با کارمیدانی در یکی از محلات مسکونی آپارتمانی سبک شوروی در هائوی نشان داده‌اند که چگونه خط مشی‌های جدید مسکن به تقویت نابرابریها در قالب پیدایش طبقات «برنده» و «بازنده» کمک می‌کند (Katherine & Tran 2009).

در ایران نیز به طور پراکنده به این بحث پرداخته شده از جمله عزیزی (۱۳۸۳)، جایگاه شاخصهای مسکن در فرآیند برنامه ریزی را بررسی نموده، همچنین زیاری و همکارش (۱۳۸۵) تحولات مسکن در یکی از شهرهای ایران (مراغه) را با استفاده از ۱۲ شاخص مسکن مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و در آن تحولات مثبتی را در همه شاخصهای مورد مطالعه در طول ۲۰ سال مشاهده نموده است.

از آخرین تحقیقات به عمل آمده در این زمینه می‌توان به مقاله «ارزیابی شاخصهای کمی و کیفی مسکن در سکونتگاههای غیررسمی ایران (مطالعه موردی: جمشیدآبادخوی) اشاره نمود که توسط حکیمی و همکاران در سال ۱۳۹۰ در نشریه جغرافیا و برنامه ریزی محیطی به چاپ رسیده است. آنها در این تحقیق به این نتیجه رسیدند که شاخص‌های مسکن در منطقه مورد مطالعه نسبت به شهری خوی

## ۱-۶. روش تحقیق

روش تحقیق حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی است و از نظر هدف تحقیق از نوع کاربردی-توسعه‌ای است. برای آزمون فرضیه تحقیق، ابتدا آمارهای موردنیاز از ۶ دوره سرشماری عمومی نفوس و مسکن در ایران طی سال‌های (۱۳۹۰، ۱۳۸۵، ۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۵، ۱۳۴۵) استخراج گردید و سپس شاخص‌ها در دو گروه کمی و کیفی مورد تحلیل و بررسی قرار گرفتند.

## ۱-۷. معرفی شاخص‌ها

شاخص‌های مسکن به‌عنوان متغیرهای قابل اندازه‌گیری، ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن و همچنین پایه‌ی اصلی در تدوین یک برنامه‌ی جامع در بخش مسکن به‌شمار می‌رود (عزیزی، ۱۳۸۳). در برنامه‌ی سوم توسعه‌ی اقتصادی-اجتماعی کشور (۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳) از هفت شاخص مسکن برای بررسی وضع موجود و هدف‌گذاری استفاده شده است. در این مقاله از ۱۰ شاخص استفاده گردید و در دو گروه شاخص‌های کمی و کیفی به بررسی آنها می‌پردازیم. شاخص‌های مورد استفاده عبارتند از: الف) شاخص‌های کمی: شامل تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، کمبود واحد مسکونی، نسبت رشد خانوار به رشد واحد مسکونی.

ب) شاخص‌های کیفی: شامل تسهیلات و امکانات، نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی، نسبت مسکن با دوام و عمر واحدهای مسکونی.

## ۱-۸. محدوده پژوهش

جامعه‌ی آماری تحقیق حاضر، کل جمعیت ۷۵ میلیونی ایران طبق آمار ۱۳۹۰ است.

## ۲. مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

مسکن به‌عنوان یکی از مهمترین نیازهای اولیه انسان، نقش مهمی در محافظت و امنیت او دارد و به‌عنوان یک عنصر تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا، در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش موثری دارد (سلطانی و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۹).

مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین و تأثیرگذارترین عناصر زندگی انسان‌ها بوده و از مسائل مختلف اجتماعی و اقتصادی نظیر میزان رشد جمعیت، بعدخانوار، نرخ تشکیل خانوار، میزان مهاجرت، میزان درآمد، دانش فنی ساخت مسکن، سیاست‌های دولت، اشتغال و غیره تأثیرمی‌پذیرد. مسکن سالم، براساس معیارهای سازمان بهداشت جهانی، مسکنی است که از نظر کالبدی و فضاهای فیزیکی، استانداردهای لازم و یا حداقل‌های لازم را دارا بوده و دسترسی به آن به سهولت امکان‌پذیر باشد.

بدون تردید مسکن، اهمیت بنیادی در پیشرفت انسان دارد (King and Aldershot, 2005, 605). در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل متحد در بیانیه جهانی حقوق بشر، شرح داد که هرکسی برای دستیابی به یک سطح

۱- تقویت تعاونی‌های تولید مسکن و سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن.

۲- مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرح‌های توسعه

۳- تشکیل بازار ثانویه رهن، بر اساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد.

۴- افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت به میزان ۳ برابر عملکرد برنامه سوم.

۵- گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تأمین سرمایه در بخش (فقیری و رحیم زاده، ۱۳۸۳).

بخش دولتی سهم خود را در ساخت مسکن در طول دهه‌های اخیر به تدریج کاهش داده بطوری‌که از ۲۰ درصد در سال‌های قبل از انقلاب به کمتر از ۴ درصد در سال‌های اخیر رسیده است. مجتهدزاده (۱۳۸۳) اعتقاد دارد که در ایران سیاست دولت بیشتر از نوع دست راستی می‌نماید که طی آن دولت خود را متعهد به مداخله‌ی کم‌تر در امر مسکن می‌داند و تنها پشتیبانی محدودی از بخش اجاره‌ی اجتماعی و اجاره به شرط تملیک بعمل می‌آورد. محتوای برنامه‌های دوم و سوم پس از انقلاب این امر را به خوبی نشان می‌دهد.

امروزه فعالیت‌های بخش دولتی در خصوص مسکن در موارد زیر خلاصه می‌شود: ساخت مسکن توسط کمیته‌ی امداد امام خمینی برای محرومان جامعه، تأمین اعتبارات مالی بانک‌ها برای ساخت مسکن،

استاندارد مناسب زندگی برای سلامتی و بهزیستی خود و خانواده اش شامل غذا، لباس، مسکن و مراقبت‌های بهداشتی و خدمات اجتماعی حقی دارد (Choguill, 2007: 143). و در اصل سی و یک قانون اساسی کشور ما، بر دسترسی به مسکن مناسب برای هر ایرانی صحنه گذارده شده است. از طرفی بین نیازهای اولیه بشر (غذا، لباس و سرپناه) تأمین سرپناه مشکل‌ترین آنهاست (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۵).

ساخت مسکن در ایران توسط سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی صورت می‌گیرد اما باید دید کدام یک بیش‌ترین سهم را در سالیان اخیر به خود اختصاص داده و به چه میزان در ساخت مسکن مشارکت داشته‌اند. سیاست‌های کلی مسکن در ایران در قالب برنامه‌های پنج‌ساله‌ی توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی کشور تدوین می‌شود که قبل از انقلاب اسلامی ۵ برنامه و پس از آن ۴ برنامه طراحی و به مرحله‌ی اجرا گذاشته شده است؛ به عنوان مثال در آخرین برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی کشور یعنی برنامه‌ی چهارم (۱۳۸۴-۱۳۸۸) وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شده است تا با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن و اقتصاد ملی و نقش تعادل بخش آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابریها، طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند. این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم درآمد خواهد بود:

از این بخش شده است. نمونه‌ی فعال‌ترین تعاونی‌های ساخت مسکن در ایران تعاونی مسکن فرهنگیان است که در اکثر شهرها مسکن متحدالشکلی را در قالب مجتمع‌های ۵۰ یا ۱۰۰ واحدی ایجاد نموده‌اند.

### ۳. تحلیل یافته‌ها

در این مقاله از ۱۰ شاخص استفاده گردید و در دو گروه شاخص‌های کمی و کیفی به بررسی آنها پرداخته شد. شاخص‌های مورد استفاده عبارتند از:

#### ۳-۱. شاخص‌های کمی

##### ۳-۱-۱. تراکم نفر در واحد مسکونی

پیگیری این شاخص در دوره‌های متعدد می‌تواند میزان رشد جمعیت و ساخت مسکن را در یک جامعه مشخص نماید. در ایران تحولات مثبتی در کاهش رشد جمعیت و افزایش میزان ساخت مسکن باعث شده تا این شاخص همواره کاهش یابد و این امر نشانه بهبودی وضعیت جامعه است. جمعیت ایران از ۱۳۶۷ با اجرای سیاست تنظیم خانواده (امانی، ۱۳۸۲) تا این اواخر به سرعت کاهش یافته و از ۳/۹ درصد به ۱/۵ درصد تنزل یافته است. از سوی دیگر میزان ساخت مسکن علی‌رغم فشارهای اقتصادی همواره رو به افزایش بوده است (جدول ۱) نتیجه‌ی این دو تحول باعث گردید تا تراکم نفر در واحد مسکونی در ایران از ۶/۶۱ نفر در ۱۳۴۵ به ۳/۷ نفر در ۱۳۹۰ کاهش یابد.

۳-۱-۲. تراکم نفر در اتاق: این شاخص تعداد افراد را در مقابل هر اتاق نشان می‌دهد این نسبت غالباً

سیاست‌هاست هاس تشویقی برای انبوه‌سازان مسکن و تلاش برای تأمین زمین مورد نیاز متقاضیان طبقات کم درآمد جامعه در قالب طرح مسکن مهر که زمین را به صورت اجاره‌ی ۹۹ ساله در اختیار آن‌ها قرار می‌دهد. آخرین تصمیمات دولت حاکی از آن است که خانه‌های سازمانی ساخته شده توسط دستگاه‌های مختلف دولتی که توسط آن‌ها نیز مدیریت می‌شوند قرار است به بخش خصوصی واگذار شوند این درحالی است که بخشی از خانه‌های شهرداری چینیو ویتنام، هنگ کنگ، سنگاپور و کره جنوبی دارای مالکیت عمومی، مقامات بسیار قدرتمند دارند که مسکن شهری را ساخته، توزیع کرده و مدیریت نموده‌اند (Ramesh, 2004).

بخش خصوصی، هم اکنون بیش از ۹۳ درصد ساخت مسکن در ایران را بعهده دارد. تولیدکنندگان این بخش را می‌توان در سه گروه تقسیم‌بندی نمود که عبارتند از الف) سازندگان انفرادی (برای اقامت خود)، ب) سازندگان انبوه (بسازوبفروش‌ها) ج) سازندگان مسکن به قصد اجاره دادن (پورمحمدی ۱۳۸۲).

بخش تعاونی، نقش بسیار کم‌رنگ و ناچیزی در ساخت مسکن بعهده دارد و در حدود ۳ درصد است در این بخش عده‌ای کارمندان دولت یا کارگران با تشکیل یک شرکت تعاونی مسکن اقدام به خرید زمین و ساخت مسکن متحدالشکل می‌نمایند باوجودی که در هزینه‌های مختلف از جمله طراحی نقشه، آماده‌سازی زمین و ساخت مسکن صرفه‌جویی‌هایی می‌شود با این حال استقبال کم‌تری

Habitat:2003). در ایران مطابق جدول ۱ این شاخص در طول دوره‌ی مورد مطالعه روند مثبتی داشته و از ۲/۵۲ نفر در اتاق در سال ۱۳۴۵ به ۱/۲۰ نفر در اتاق در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است. گرچه هنوز با میزان این شاخص در کشورهای توسعه‌یافته شکاف زیادی وجود دارد و تقریباً دو برابر آنهاست با این حال، روند تحول به طور کلی، مثبت و قابل توجه بوده است. (جدول ۱)

بزرگ‌تر از یک است و هرچه اندازه‌ی آن کوچک‌تر شود نشانه‌ی استقلال بیشتر افراد خانوار در واحد مسکونی است. این شاخص یکی از شاخص‌های مهم سنجش کیفیت زندگی محسوب می‌شود که توسط کمیته‌ی بحران جمعیت سازمان ملل بکار گرفته شده است (آسایش ۱۳۷۵) در کشورهای با درآمد بالا این شاخص برابر ۰/۶۶ نفر در اتاق و در کشورهای با درآمد پائین برابر ۲/۴۷ نفر بوده است (UN).

جدول ۱- تحول در شاخص‌های «نفر در اتاق» و «نفر در واحد مسکونی» در ایران

سال	جمعیت	واحد مسکونی	تعداد اتاق	تراکم نفردر واحد مسکونی	تراکم نفر در اتاق
۱۳۴۵	۲۵۷۸۸۷۲۲	۳۸۹۸۷۱۹	۱۰۲۲۴۳۲۹	۶/۶۱	۲/۵۲
۱۳۵۵	۳۳۷۰۸۷۴۴	۵۳۰۵۵۳۸	۱۶۱۴۳۲۸۷	۶/۳۵	۲/۰۸
۱۳۶۵	۴۹۴۴۵۱۰۱	۸۲۱۷۳۷۹	۲۷۶۸۲۸۹۸	۶/۰۱	۱/۷۸
۱۳۷۵	۶۰۰۵۵۰۰۰	۱۰۷۷۰۱۱۲	۳۹۶۲۵۷۵۳	۵/۵۷	۱/۵۱
۱۳۸۵	۷۰۴۹۶۷۸۲	۱۵۸۵۹۹۲۶	۵۲۳۴۸۹۱۶	۴/۴۴	۱/۳۴
۱۳۹۰	۷۵۱۴۹۶۶۹	۱۹۹۵۴۷۰۸	۶۲۵۳۲۷۶۲	۳/۷	۱/۲۰

مأخذ آمارها: مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۴۵، ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰

معضلات اجتماعی مطرح بوده است. در ایران، نیز مطابق جدول ۲ در همه دوره‌های مورد مطالعه، کمبود مسکن بیش از یک میلیون واحد بوده است.

۳-۱-۴. تراکم خانوار در واحد مسکونی: فرض بر این است که در یک جامعه استاندارد، هر خانوار دارای یک واحد مسکونی است. اگر این شاخص عدد یک را نشان دهد وضعیت مسکن مطلوب بوده و از نظر کمی کمبود مسکن وجود نخواهد داشت (عزیزی، ۱۳۸۳). در ایران گرچه این شاخص روند مثبتی را در طول ۴۵ سال دوره مورد مطالعه طی کرده است و میزان آن از ۱/۲۸۹ در ۱۳۴۵ به ۱/۰۵۴ در ۱۳۹۰ رسیده و به عدد استاندارد نزدیکتر شده است، با این حال معنی آخرین

### ۳-۱-۳. کمبود واحد مسکونی

برای دولت‌های غربی، کمبود مسکن مطلق به طور کلی به گذشته مربوط می‌شود. سیاست‌های مسکن در حال حاضر، بیشتر احتمال دارد به گروه‌های خاص مانند والدین تنها و یا خانواده‌هایی با پایین‌ترین درآمد و یا درخواست‌های جدید مسکن ناشی از پیری جمعیت نه به عنوان استراتژی عمومی بلکه به منظور ارتقاء استانداردها و یا دسترسی گسترده تر، هدف گذاری شده باشد. (Forrest and Lee, 2003).

در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و مشکلات گوناگون اقتصادی مشکل کمبود مسکن استاندارد همواره به عنوان یکی از مهم‌ترین



مسکن در جامعه است. این نسبت در جامعه ایران به استثنای دهه اخیر حاکی از بالا بودن نرخ رشد خانوار نسبت به رشد واحد مسکونی بوده است. در جدول ۲ این موضوع مشاهده می‌شود. براساس آن، این شاخص از ۱/۱۹۴ در دهه اول به ۰/۹۰۱ در دوره آخر (۹۰-۱۳۸۵) کاهش یافته است که تحول مثبتی بوده و نشانه برتری نسبی رشد مسکن به رشد خانوار است. دلیل اصلی آن را می‌توان در اجرای موفق سیاست تنظیم خانواده در کشور و کاهش نرخ رشد جمعیت از ۳/۹ درصد در ۱۳۶۵ به ۱/۲۹ درصد در ۱۳۹۰ جستجو نمود.

عدد شاخص (۱/۰۵۴) این است که از هر ۱۰۰۰ خانوار ۵۴ خانوار فاقد مسکن هستند. در جدول ۲ تغییرات این شاخص نشان داده شده است. ۳-۱-۵. نسبت رشد خانوار به رشد واحد مسکونی: برای سنجش عرضه واحدهای مسکونی با فرض افزایش تعداد خانوار در یک دوره معین مانند (۱۳۹۰-۱۳۴۵) می‌توان از رابطه زیر استفاده نمود:

$$h \ 1390 - h \ 1345$$

$$H \ 1390 - H \ 1345$$

که در آن،  $h$ ، تعداد خانوارها و  $H$ ، تعداد واحدهای مسکونی می‌باشد. مسلماً اگر مقدار این شاخص بیشتر از یک باشد نشانه رشد بیشتر تعداد خانوار نسبت به رشد واحدهای مسکونی بوده و نشانه کمبود

جدول ۲ - میزان کمبود مسکن در ایران طی ۴۵ سال گذشته

سال	واحد مسکونی	تعداد خانوار	نسبت خانوار به مسکن	کمبود مسکن (واحد)	نسبت رشد خانوار به رشد مسکن
۱۳۴۵	۳۸۹۸۷۱۹	۵۰۲۹۳۲۰	۱/۲۸۹	۱۱۳۰۶۰۱	-
۱۳۵۵	۵۳۰۵۵۳۸	۶۷۰۹۰۶۸	۱/۲۶۴	۱۴۰۳۵۳۰	۱/۱۹۴
۱۳۶۵	۸۲۱۷۳۷۹	۹۶۲۶۹۴۵	۱/۱۷۱	۱۴۰۹۵۶۶	۱/۰۰۲
۱۳۷۵	۱۰۷۷۰۱۱۲	۱۲۲۸۰۵۳۹	۱/۱۴۰	۱۵۱۰۴۲۷	۱/۰۳۹
۱۳۸۵	۱۵۸۵۹۹۲۶	۱۷۳۵۹۵۷۶	۱/۰۹۴	۱۴۹۹۶۵۰	۰/۹۹۷
۱۳۹۰	۱۹۹۵۴۷۰۸	۲۱۰۴۹۹۳۴	۱/۰۵۴	۱۰۹۵۲۳۶	۰/۹۰۱

مأخذ آمارها: مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۴۵، ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵

(جدول ۳). در آخرین دهه تغییراتی در این روند ایجاد شده است بدین معنی که تعداد مسکن دارای ۱-۲ اتاق با کاهش روبرو شده و بقیه واحدها یعنی واحدهای مسکونی دارای ۳-۴ اتاق و بعد از آن بیشتر شده است به ویژه آن که تعداد مساکن دارای ۶ اتاق و بالاتر بیش از ۲ برابر شده است. براساس جدول ۳، شاخص متوسط اتاق در ایران در ۱۳۴۵

۳-۱-۶. متوسط اتاق در واحد مسکونی: در ایران طی دوره مورد مطالعه، تعداد واحدهای مسکونی ۱-۲ اتاقه تا سال ۱۳۷۵ روبه کاهش بوده و از ۷۳/۸ درصد به ۲۱ درصد رسیده و بعد از آن دچار نوسان شده است. در عوض، گرایش عمومی به ازدیاد تعداد اتاقها در مسکن بوده است، گروه مساکن دارای ۳-۴ اتاق ۵، اتاق ۶ و بیشتر همگی سیر صعودی داشته اند.

برابر ۲/۵۵ بوده و روند افزایشی تا ۱۳۷۵ ادامه داشته و به ۳/۶۷ رسیده اما در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته و به ۲/۲۹ رسیده است. این امر در کشورهای با در آمد بالا معادل ۵/۲ و در کشورهای با در آمد پایین معادل ۲ است. بنابراین، ایران تقریباً بینابین این دو گروه قرار می‌گیرد.

جدول ۳- تغییرات نسبی در توزیع مسکن ایران بر اساس تعداد اتاق طی سال‌های ۹۰-۱۳۴۵

سال	۲-۱ اتاق (درصد)	۳-۴ اتاق (درصد)	۵ اتاق (درصد)	۶ اتاق و بیشتر (درصد)
۱۳۴۵	۷۳/۸	۱۹/۴	۲/۹	۳/۴
۱۳۵۵	۴۳/۷	۳۸/۲	۹/۹	۸/۲
۱۳۶۵	۳۱/۹	۴۵	۱۱/۸	۱۱
۱۳۷۵	۲۱	۴۹/۴	۱۶/۳	۱۲/۵
۱۳۸۵	۳۵/۹	۵۰/۹	۸/۳	۳/۹
۱۳۹۰	۱۷/۴	۶۰/۸	۱۳/۴	۸/۲

مأخذ آمارها: مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۸۵، ۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۵، ۱۳۴۵ و مطالعات نگارنده

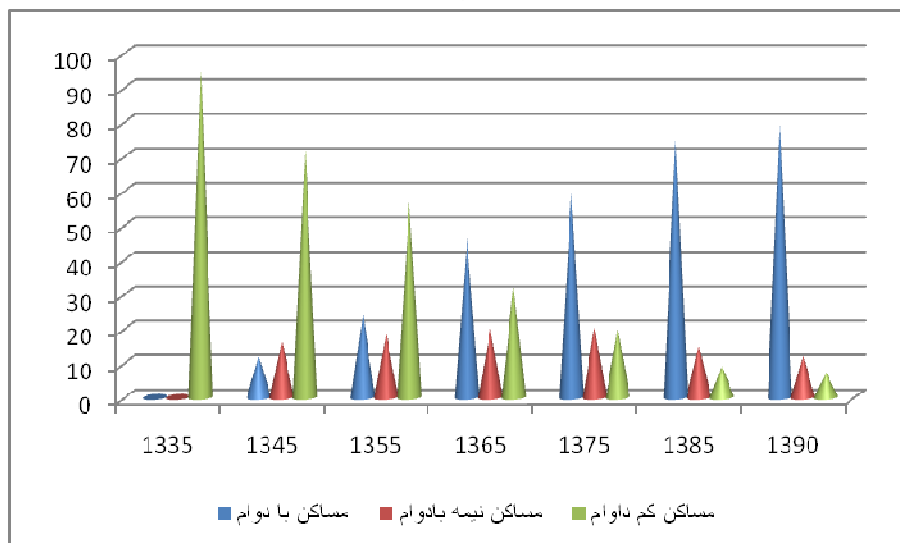
### ۲-۳. شاخص‌های کیفی

#### ۱-۲-۳. نسبت مسکن بادوام

در ایران تلاش برای افزایش مسکن با دوام یکی از اهداف برنامه‌های ۵ ساله‌ی توسعه‌ی اقتصادی-اجتماعی کشور اعلام شده است. اهمیت این شاخص از آن جهت است که اولاً خود نتیجه‌ی بهبود وضعیت اقتصادی و پیشرفت فن‌آوری‌های ساخت مسکن یک جامعه است. ثانیاً افزایش مسکن با دوام باعث افزایش عمر مفید ساختمان‌ها شده و در دراز مدت کیفیت کالبدی مسکن حفظ خواهد شد. بررسی آمارهای چهل ساله نشان می‌دهد که نسبت مسکن با دوام بطور مداوم رو به افزایش بوده و از ۱۱/۷ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۷۸/۹ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است؛ این درحالی‌است که در سال ۱۳۳۵ مسکن کم دوام ۹۵ درصد را تشکیل می‌دادند (شکل ۱)

این شاخص یکی از شاخص‌های مهم مورد بررسی در کیفیت مسکن یک جامعه است و نبود مسکن بادوام یا کمبود آن در جامعه یکی از نخستین نشانه‌های وجود فقر و زاغه نشینی می‌باشد. امروزه با وجود پیشرفتهای متعدد در فناوری ساخت مسکن بدلیل نبود بودجه کافی برای تأمین هزینه‌های ساخت، در بسیاری از نقاط جهان زاغه نشینی رواج دارد. در سال ۲۰۰۵، بیش از یک سوم از جمعیت شهری در مناطق درحال توسعه تحت شرایط زاغه نشینی زندگی می‌کردند و در کشورهای جنوب صحرای آفریقا این نسبت بیش از ۶۰ درصد بوده است (UN, 2008:43).

شکل ۱- تحول در میزان دوام مسکن ایران (۱۳۳۵-۱۳۹۰)



مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده با استفاده از نتایج سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن سال‌های مربوطه

۹۰ را هم به آنها اضافه نماییم در واقع نزدیک به سه چهارم مسکن ایران عمری کمتر از ۲۵ سال دارند. ۳-۲-۳. دسترسی به تسهیلات: تسهیلات عمده‌ی مسکن یکی از شاخص‌های اصلی سنجش کیفیت زندگی به حساب می‌آید. خانوارهای ایرانی، امروزه از تسهیلاتی مانند برق و آب لوله‌کشی در حد بالای ۹۰ درصد برخوردارند (جدول ۴) دسترسی به برق در سال ۱۳۴۵ برابر با ۳۷/۱ درصد و آب تنها ۱۴/۳ بوده است. میزان دسترسی به گاز طبیعی که طبق آمارهای موجود در سال‌های قبل از انقلاب در حد صفر بوده در سال ۱۳۹۰ به ۸۰ درصد رسیده است و از تلفن ثابت که در سال ۱۳۵۵ تنها ۶/۸ درصد واحدهای مسکونی برخوردار بودند در ۱۳۹۰ به ۷۷/۷ درصد افزایش یافته است. گرچه در سال ۱۳۸۵ نسبت واحدهای مسکونی برخوردار از تلفن بیشتر بوده است که این مورد را می‌توان با افزایش استفاده از

۲-۲-۳. عمر واحدهای مسکونی: به منظور بررسی عمر واحدهای مسکونی ابتدا آمارهای مربوط به ۶ دوره‌ی زمانی را استخراج و سپس واحدهای مسکونی را از نظر زمان ساخت به چهار گروه تقسیم بندی گردید و در پایان نسبت هریک مورد محاسبه قرارگرفت:

گروه الف) کم‌تر از ۵ سال، که شامل تمامی واحدهای نوسازی می‌شود که از سال ۱۳۸۵ تا نیمه سال ۱۳۹۰ ساخته شدند. این گروه ۲۴/۸ درصد واحدهای مسکونی ایران را دربرگرفته اند.

گروه ب) بین ۵ تا ۲۵ سال، این واحدها درفاصله سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ ساخته شدند و بیشترین نسبت واحدها را یعنی ۴۹/۶ درصد به خود اختصاص می‌دهد. به عبارت دیگر حدود نیمی از مسکن ایران درفاصله ۵ تا ۲۵ سال گذشته ساخته شدند که اگر ۲۴/۸ درصد نوساز ۵ سال منتهی بهسال

تلفن همراه واحساس نیاز کمتر به تلفن ثابت در ارتباط دانست.

جدول ۴- تحولات در نسبت دسترسی خانوارهای ایرانی به تسهیلات مسکن

سال	آب لوله کشی	برق	تلفن	گازطبیعی	آشپزخانه	حمام
۱۳۴۵	۱۴.۳	۳۷.۱	۰	۰	ن.آ <sup>۲</sup>	ن.آ
۱۳۵۵	۵۱.۹	۴۸.۲	۶.۸	۰	ن.آ	ن.آ
۱۳۶۵	۷۴.۵	۸۴.۲	۱۱.۷	۶	۴۱.۶	۴۳.۹
۱۳۷۵	۸۷.۴	۹۵.۳	۳۵.۳	۳۵.۳	۷۳.۵	۶۵.۵
۱۳۸۵	۹۱.۷	۹۹.۲	۸۱.۳	۶۵.۶	۹۴.۴	۸۵.۹
۱۳۹۰	۹۶.۵	۹۹.۵	۷۷.۷	۸۰	۹۷/۱	۹۵/۲

مأخذ آمارها: مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۸۵، ۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۵، ۱۳۴۵، ن.آ: به مفهوم نبود آمار است.

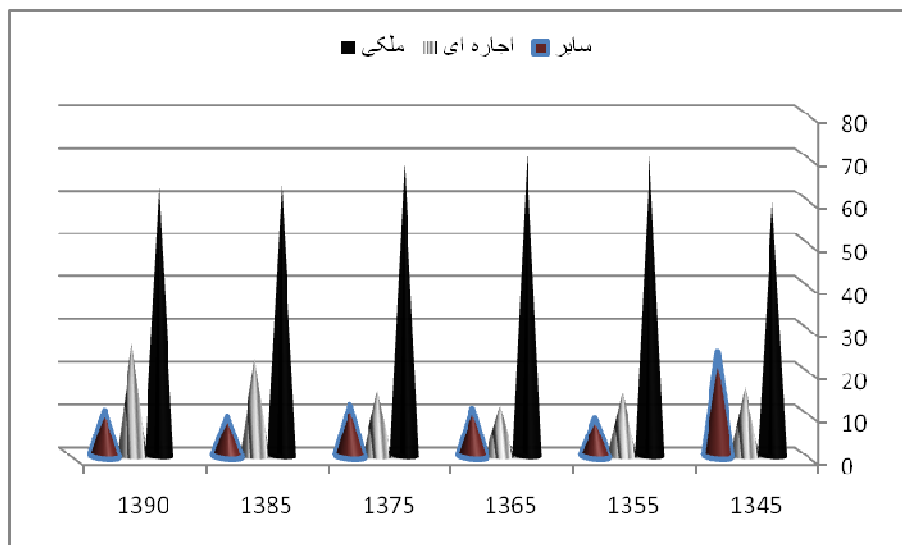
### ۳-۲-۴. مالکیت مسکن

مسکن یک سرمایه گذاری مهم مالی است. اکثریت جمعیت مشتاق مالکیت خانه هستند. جمع آوری سرمایه برای خرید یک خانه یک چالش مهم برای بسیاری از افراد است. نرخ‌بالایی از مالکیت خانه در استرالیا، کانادا و ایالات متحده که در آن بسیاری از خانواده‌ها در مسکن ملکی زندگی می‌کنند، گواهی بر این باور عمومی است که مسکن یک سرمایه گذاری مالی موفق است. (preston, 2006).

رقم مالکیت مسکن در برخی کشورهای شرق آسیا مانند سنگاپور ۸۶ درصد و تایوان ۸۵ درصد در حد کشورهای توسعه‌یافته است (Forrest, 2003) در

ایران نیز از نخستین دوران شکل‌گیری تمدن مالکیت مسکن همواره یکی از آرمان‌های ایرانیان بوده است بطوری که گزنفون در این باره می‌گوید: « عزیزترین، مشروع ترین و ضروری ترین دارایی شخصی در نزد ایرانیان، مالکیت خانه است. » (زنجانی، ۱۳۷۱). ریاضی (۱۳۸۱) معتقد است که برای مردم ما مالکیت زمین و خانه بیش از آن که معنای سرپناه داشته باشد تصور امنیت و ثبات را به همراه دارد و فقدان آن به معنای رها بودن در خلاء است و بی‌هویتی را به همراه خواهد داشت به همین دلیل میزان خانوارهای مالک مسکن در ایران طی دوره‌های گذشته همواره بالای ۶۷ درصد بوده است (شکل ۲)

شکل ۲- تحول در میزان مالکیت مسکن در ایران (۱۳۹۰-۱۳۴۵)



مأخذ آمارها: مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۸۵، ۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۵، ۱۳۴۵

بخش مهمی از جمعیت یک جایگزین محسوب می‌شود (Jenkins et al, 2007).

۴. پیش بینی مسکن مورد نیاز ایران تا سال ۱۴۰۴  
 نرخ رشد مسکن در طول ۴۵ سال گذشته بطور متوسط ۳/۵ درصد بوده در حالی که نرخ رشد مسکن در طول این دوره برابر ۲/۵ درصد بوده است در واقع، تعداد جمعیت کشور ۲/۷ برابر و تعداد مسکن ساخته شده ۴ برابر شده است. اگر همین روند ادامه پیدا کند بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده توسط نگارنده، جمعیت ایران تا ۱۴۰۴ بیش از ۹۲ میلیون نفر خواهد شد و نیاز به مسکن تا آن زمان ۷/۸ میلیون واحد برآورد شده است. به منظور پیش‌بینی جمعیت از «روش ریاضی» و به منظور برآورد مسکن مورد نیاز نیز از روش «برآورد مسکن مبتنی بر نیاز، روش خام» استفاده شده است. بنابراین، باتوجه به این که ۴۵۲ هزار واحد نیز تا سال ۱۴۰۴ به مرحله تخریب می‌رسند باید هر ساله ۴۱۱ هزار واحد در کشور ساخته شود تا هر خانوار ایرانی صاحب یک مسکن باشد. تحقق این

بر اساس این شکل، بالاترین میزان مالکیت مسکن مربوط به سال ۱۳۶۵ و برابر ۷۷ درصد بوده است و پس از آن در سه دهه‌ی اخیر به تدریج میزان مالکیت مسکن کاهش یافته و در سال ۱۳۹۰ به ۶۲/۷ درصد رسیده است. در عوض، میزان اجاره‌نشینی در ایران طی سه دهه اخیر روندی صعودی داشته و از ۱۱/۹ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۲۶/۶ درصد در ۱۳۹۰ رسیده است. دلیل اصلی این امر افزایش هزینه‌ی ساخت مسکن در نتیجه‌ی افزایش قیمت زمین، مصالح ساختمانی، دستمزد کارگران است. گرچه از تابستان ۱۳۸۷ تاکنون به دلیل برخی سیاست‌های حمایتی دولت کاهش محسوسی در قیمت مصالح ساختمانی و زمین بوجود آمده است. در سطح جهانی نیز میزان اجاره‌نشینی در برخی کشورها مانند مصر بالاست و ۳۰/۷ درصد از خانوارها اجاره‌نشین هستند (UN: 2003) و یا در آمریکای لاتین به طور کلی، با وجود رشد فوق العاده مالکیت شخصی، خانه اجاره‌ای هنوز برای

مسکونی به استثنای دهه اخیر بیشتر بوده و این امر، نشانه بالابودن سرعت تشکیل خانوار و ضریب ازدواج در کشوری باشد. در شاخص متوسط اتاق در واحد مسکونی به استثنای دوره آخر (۹۰-۱۳۸۵) که تعداد مساکن دارای ۱-۲ اتاقه کمتر شده تحولات بیانگر تمایل عمومی جامعه به سمت بیشتر شدن تعداد اتاق‌ها بوده است.

از نظر شاخص‌های کیفی، نیز تحولات مثبتی در کشور رخ داده است بدین معنی که مسکن بادوام در ایران افزایش مداومی داشته و از ۱۱/۷ درصد در ۱۳۴۵ به ۷۸/۹ درصد در ۱۳۹۰ رسیده است. این تحول یکی از بارزترین تحولات مسکن در کشور است و گویای بسیاری از مسایل از قبیل ارتقا دانش و فناوری ساخت مسکن، تلاش برای مقاوم سازی ساختمان در برابر زلزله و افزایش درآمد مردم است. همچنین از نظر قدمت و عمر ساختمان‌ها، نزدیک به نیمی از ساختمان‌های ایران عمری کمتر از ۲۵ سال دارند و این موضوع دلیل دیگری بر بالابودن میزان ساخت مسکن و جنب و جوش زیاد در بازار مسکن است. در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد مساکن ایران به تسهیلاتی مانند آب و برق دسترسی دارند و این میزان در مورد تلفن برابر ۸۱/۳ درصد، گاز لوله کشی ۸۰ درصد می باشد. در زمینه مالکیت مسکن به عنوان یکی از شاخص‌های کیفی باید گفت که در ایران این نوع مالکیت همواره به عنوان یکی از ارزش‌های مثبت اجتماعی از دیرباز مورد توجه بوده و در همه دوره‌های مورد مطالعه بالای ۶۷ درصد بوده است. اجاره نشینی در کشور روندی صعودی داشته و به ۲۶/۶ درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است.

امرباتوجه به این که مجموع واحدهای تولیدی کشور بطور متوسط در هر سال بین ۴۰۰ تا ۵۵۰ هزار واحد می باشد دورازانتظار نیست.

### ۵. جمع بندی و نتیجه گیری

مسکن، پدیده ای چندبعدی است و در ارتباط تنگاتنگ با مسائل گوناگون جامعه نظیر میزان رشد جمعیت، میزان تشکیل خانوار، اشتغال و بیکاری، میزان در آمد، ارزش‌های اجتماعی و دانش فنی و غیره است. هرگونه تغییر در یکی از مولفه‌های اقتصادی، اجتماعی یا سیاسی بر روی تحولات مسکن تأثیر می گذارد. در ایران در طول ۴۵ سال مورد مطالعه با وجودی که میزان متوسط رشد مسکن بیشتر از رشد جمعیت بوده؛ با این حال کمبود مسکن در هر دوره زمانی بالای یک میلیون واحد بوده است که دلایل آن می تواند سستی بودن ساخت مسکن، پایین بودن سطح درآمد در بخش قابل ملاحظه ای از جامعه، بالابودن هزینه ساخت مسکن و غیره باشد.

سیاست دولت طی دهه‌های اخیر مبتنی بر کاهش دخالت مستقیم در ساخت مسکن بوده و نقش دولت در ساخت مسکن از حدود ۲۰ درصد در ۱۳۵۵ به کمتر از ۵ درصد در حال حاضر رسیده است.

در بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، روند ۴۵ ساله نشان می‌دهد که بهبودی و تحول مثبت در بیشتر موارد دیده می شود.

نتایج بررسی شاخص‌های کمی نشان می دهد که تراکم نفردرواحدمسکونی از ۶/۶۱ نفر به ۴/۴۱ نفر و تراکم نفردر اتاق از ۲/۵۲ به ۱/۲۰ نفر کاهش یافته است. تراکم خانوار در واحدمسکونی از ۱/۲۸۹ به ۱/۰۵۴ رسیده است. نسبت رشد خانوار به رشد واحد

پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۲)، برنامه ریزی مسکن، چاپ دوم، تهران: انتشارات سمت  
حسامیان فرخ و همکاران (۱۳۷۷)، شهرنشینی در ایران، چاپ سوم، تهران: انتشارات آگاه

حکیمی، هادی و همکاران (۱۳۹۰)، ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی ایران (مطالعه موردی: جمشیدآباد خوی)، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره پیاپی ۴۴، شماره ۴، صص: ۱۹۷-۲۱۰

سلطانی، علی و دیگران (۱۳۹۳)، تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباده، نورآباد و استهبان، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ششم، شماره ۲۲، صص: ۶۷-۸۴

فقیری، ش و س، رحیم زاده (۱۳۸۳)، مجموعه قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، تهران: انتشارات معاونت پژوهشی ریاست جمهوری  
ریاضی، س (۱۳۸۱)، نقش دولت در برنامه‌ریزی مسکن، ماهنامه اطلاعات سیاسی-اقتصادی، ۱۶(۸ و ۷)، صص: ۲۲۸-۲۳۴

زنجانی، حبیب ا...، (۱۳۷۱): جمعیت و توسعه، مجموعه مقالات، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

زیاری، کرامت اله و ع. زرافشان، (۱۳۸۵)، بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهرمراغه و پیش بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۲، جغرافیا و توسعه، ۴(۸)، صص ۸۵-۱۰۵

بایش بینی انجام شده اگر سالانه ۴۱۱ هزار واحد مسکونی ساخته شود در سال ۱۴۰۴، هر خانوار ایرانی، صاحب یک مسکن خواهد بود و این امر با توجه به شواهد موجود و در صورت تداوم روند کنونی، امکان پذیر است.

## ۶. پیشنهادها

- استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت مسکن به منظور کاهش زمان و هزینه ساخت و افزایش ایمنی و دوام ساختمان‌ها؛

- تکمیل هرچه سریع‌تر واحدهای نیمه تمام مسکن مهر از طریق طرح ضربتی دولت به منظور جبران بخشی از کمبود مسکن جامعه؛

- نوسازی بافت‌های فرسوده در مناطق شهری و روستایی از طریق همپاری ساکنان و افزایش اعتبارات مربوطه به منظور کاهش تعداد مساکن کم دوام؛

- تکمیل طرح جامع مسکن و تأکید بر اجرای مفاد آن؛

- تلاش مدیران شهری برای کاهش مناطق حاشیه نشین و جلوگیری از زاغه نشینی؛

- از بین بردن موانع قانونی و اجرایی برای مشارکت بیشتر بخش خصوصی در پروژه‌های بزرگ مسکن سازی.

## منابع

امانی، مهدی (۱۳۸۲): مبانی جمعیت شناسی، تهران انتشارات سمت؛

اهری، زهرا و دیگران (۱۳۶۷)، مسکن حداقل، تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی؛

- and Income Maintenance, London and New York: Routledge
- UN (2008): The Millennium Development Goals Report 2008, New York: United Nations
- U.N(2003): The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, United Nations Human Settlement Programme
- UN- HABITAT(2003). The Challenge of Slums; Global Report on Human Settlements
- World Bank(1992): The Housing Indicators Programme, Extensive Survey: Preliminary Results, June 1992
- Hiramaya, Y. & Ronald. R. (2006): Housing and Social Transition in Japan, London and New York: Routledge.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳)، جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، هنرهای زیبا، شماره ۱۷، بهار صص ۳۱-۴۲
- لاکویان، آپرودیسیوا (۱۳۶۴)، خانه‌سازی در جهان سوم، مترجم، مینو رفیعی، تهران: انتشارات سازمان برنامه و بودجه
- مجتهدزاده، غلامحسین (۱۳۸۳)، بررسی سیاست‌های محلی مسکن در ایران و انگلیس، هنرهای زیبا، شماره ۱۷، بهار، صص ۱۹-۳۰
- مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۸۵-۱۳۷۵-۱۳۶۵-۱۳۵۵-۱۳۴۵
- Friel, S. McMichael, A. Kjellstrom, T. Prapamontol, T. (2004). Housing and Health Transition in Thailand, Reviews on Environmental Health, vol 19; No. 3/4, page(s) 311-328
- Forrest, R. and Lee, J. (2003). Housing and Social Change, London and New York: Routledge
- Grey, R., Downs, C. T. & Kirkman, K. (2009). Using Housing estates as conservation tools: A Case study in Kwazulu-Natal, South Africa, Applied Geography 29, pp. 371-376
- Ghoguill, CH (2007): The search for policies to support sustainable housing. Habitat international, vol 31, pp: 143-149
- Katherine V. Gough, Hoai Anh Tran (2009). Changing housing policy in Vietnam: in a residential area of Hanoi, Cities 26 (2009) 175-186
- King, P. and Aldershot, A. (2005): A social philosophy of housing, Habitat international, vol 29, pp: 603-611
- Jenkins, P. and et al (2002): Planning and Housing in the Rapidly urbanizing World, London and New York: Routledge
- Preston, V. (2006): Encyclopedia of Human Geography, USA: Sage Publications, Inc
- Ramesh, M. (2004): Social Policy in East and Southeast Asia, Education, Health, Housing