

بررسی شاخص های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵

داوود ستارزاده^۱

چکیده

بحث مسکن از اصلی ترین و مهمترین مباحث در مجموعه مطالعات اقتصادی، جمعیتی و اجتماعی بشمار می آید و عدم پاسخگویی و عدم شناخت این مقوله مهم می تواند تاثیر جبران ناپذیری بر کل جامعه و نظام وارد آورد. مروری بر شرایط مسکن در جوامع گوناگون نشان می دهد که تقریبا هیچ کشوری نتوانسته است به طور کامل مشکلات مسکن در جامعه خود را رفع نماید. مسائل برخی کشورها از نوع کمی و مسائل برخی دیگر از نوع کیفی است. شاخص های مسکن از یک سو، ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف هستند و از سوی دیگر ابزار کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن می باشند. مقاله حاضر به بررسی شاخص های مسکن در ایران پرداخته است: شاخص های کمی و کیفی. یافته های تحقیق نشان می دهد مقوله مسکن همواره از بعد کمی و کیفی مورد توجه بوده ولی از بعضی از فاکتورهای کمی و کیفی غافل شده بدین صورت که در کشور مشکلات قابل توجه مسکن، تراکم خانوارها در واحدهای مسکونی، وجود واحدهای مسکونی دارای کمتر از یک اتاق، عدم رعایت استاندارد مطلوب برای هر اتاق یک نفر، وجود واحدهای مسکونی پرتراکم، وجود واحدهای مسکونی فرسوده و قدیمی و بی دوام و کم دوام، کمبود محسوس بعضی از تسهیلات ضروری واحدهای مسکونی می باشد که می بایست سیاست های توسعه مسکن حول محور این گونه شاخصها به اجرا درآید.

واژگان کلیدی

مسکن، شاخص های جمعیتی مسکن، واحدهای مسکونی پرتراکم.

مقدمه

مسکن از جمله مهمترین مسائلی است که انسانها همواره با آن دست به گریبان بوده و در تلاش برای رفع این مساله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند (اهری، ۱۳۶۷: ۸۹). مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایطشان، گرفتار ساخته است. در حالی که در کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند، در کشور ما مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تامین آن هم‌ردیف با تامین غذا و پوشاک به شمار آمده است (غازی، ۱۳۷۴: ۹۳). طبق اصل **چهل و سوم** قانون اساسی یکی از نیازهای اساسی هر فرد و خانواده مسکن بوده و طبق اصل **سی و یکم** داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دزراایی معتقد است که مسکن مهمترین تامین کننده تمدن و مهمترین نگهدار فرهنگ اجتماعی جامعه است. بدین صورت که بهبود وضعیت مسکن و خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کلی کیفیت زندگی و انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد. در گزارش گروهی از کارشناسان سازمان ملل، بر نقش کلیدی مسکن در بالا بردن وحدت جامعه تاکید شده است (ستارزاده، ۱۳۸۵ بنقل از سازمان ملل ۱۹۷۴). نقش مسکن در اقتصاد کشورها هم حائز اهمیت است. تقریباً یک چهارم ثروت ملی در کشوری نظیر آمریکا به صورت واحدهای مسکونی شهری و روستایی است (حیدرآبادی، ۱۳۸۰: ۳). و ساخت واحدهای مسکونی بخش مهمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بوده و در تولید ناخالص داخلی اهمیت دارد (ابونوری و دیگری، ۱۳۸۱: ۱۴). در دومین اجلاس اسکان بشر در استانبول، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: مسکن مناسب به معنای دسترسی به فضا و آسایش مناسب، امنیت کافی، تامین مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، سیستم روشنایی تهویه و گرمایش مناسب، زیرساخت های اولیه از قبیل آب رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله،

کیفیت زیست محیطی قابل قبول، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه است (نصیری، ۱۳۸۵ بنقل از دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵). فقر مسکن موجب پایین آمدن قابلیت فردی برای تحصیل و ارتقای مهارت ها می شود. در واقع مسکن نامناسب تبدیل به یک تله فضایی می شود. تله فضایی مسکن به دو صورت کیفیت درونی و کیفیت بیرونی تولید می شود. مراد از کیفیت بیرونی مکان جغرافیایی مسکن است. در ایران واقع شدن مسکن در مناطق حاشیه شهرها و یا برخی محلات فرسوده و فقر زده درون شهرها به منزله افتادن در تله فضایی است. مراد از کیفیت درونی مسکنی با مصالح ساختمانی و تجهیزات نامناسب و سطح زیربنای ناکافی است که سبب ایجاد تله فضایی می شود (اطهاری، ۱۳۸۴: ۵). مسکن نامناسب عامل موثری در پیدایش افسردگی و اختلالات رفتاری، شخصیتی و همچنین کاهش مقاومت فرد در برابر مشکلات است. فردی که به سبب مشکلات اقتصادی نتواند مسکن مناسب و مستقلی داشته باشد، دچار بحران می شود. این بحران ساختار شخصیتی فرد را در معرض آسیب جدی قرار می دهد و میزان ناهنجاری ها و جرم در جامعه افزایش می یابد. پژوهش های جامعه شناسان و جغرافی دانان شهری نشان می دهد که افراد کم درآمد شهری با سکونت در مناطق فقر زده و در مسکن نامناسب معمولاً بیش از سایر شهروندان در معرض آسیب های روانی قرار می گیرند (نصیری، ۱۳۸۵: ۱۲۸). مسکنی که صرفاً به سبب عدم استطاعت مالی انتخاب گردد، به معنای آن است که ساکنان آن در اتاق های پایین تر از سطح استاندارد و متراکم تر از حد معمول زندگی می کنند. در این صورت میزان تراکم افراد و تسهیلات ناکافی مسکن بر سلامتی جسمی و روانی افراد به شدت تاثیر سوء می گذارد. در این راستا باید نظام تولید مسکن را هدایت نموده و مشکل مسکن را حل کرد. حل این مشکل نیاز به اطلاعات و آمار مرتبط با مسکن دارد که بتوان با توجه به این داده ها برای آینده این مهم تصمیم گیری کرد. بنابراین حتی الامکان تلاش می شود تا در بیشتر تحقیق های ملی که صورت می گیرد

سوالات و گویه های مرتبط با مسکن را قرار دهند. تحقیق حاضر با استفاده از داده های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ به بررسی وضعیت مسکن کشور می پردازد. اهداف بررسی شاخص های مسکن شامل موارد زیر است:

الف) فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاست گذاری و برنامه ریزی در مسکن و نظارت بر آن.

ب) شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست های مختلف.

ج) پایه گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می تواند در جهت تدوین سیاست ها باشد.

د) فراهم کردن ابزار تحلیلی و توصیفی مناسب برای سیاست گزاران و برنامه ریزان برای شناخت کامل از تحولات و دگرگونی ها.

ر) کمک نمودن به سیاست گذاران کلان بخش مسکن کشور تا شرایط مسکن را در گذشته، حال و آینده به تصویر کشانده و راهبردهای متناسبی برای آینده اتخاذ نمایند (عزیزی، ۱۳۸۵).

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن با استفاده از ابزاری صورت می گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶). با استفاده از این شاخص ها می توان وضعیت حاکم بر نظام مسکن را ارزیابی نمود و مقیاس واقعیات و رخدادهایی که در این زمینه وجود دارند از نظر عینی بررسی کرد. شاخص های مسکن به چهار گروه عمده تقسیم می شوند:

۱- شاخص های اجتماعی: نوع واحدهای مسکونی در شهرها (آپارتمانی و معمولی)، میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت؛ مدت زمان بهره برداری از واحدهای مسکونی؛ نسبت واحدهای مسکونی خالی؛ میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و فضاهای مشترک زیستی و

معیشتی؛ نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز؛ نوع سوخت مصرفی برای گرمایش؛ میزان برخورداری از امکانات خدماتی، بهداشتی و درمانی، آموزشی و فرهنگی و خدماتی و بازرگانی، نحوه تصرف واحد مسکونی و تعداد خانوار در واحدهای مسکونی.

۲- شاخص های اقتصادی: طول دوره ساخت واحدهای مسکونی شهری، متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی، نحوه تامین نیروی انسانی ماهر مورد نیاز برای احداث مسکن و وجود نهادهای مالی برای تامین مسکن.

۳- شاخص های کالبدی: سطح زیربنای واحدهای مسکونی شهری، مساحت زمین واحد مسکونی؛ مساحت فضاهای زیستی و معیشتی، تعداد اتاق موجود در واحدهای مسکونی، دوام مصالح، عمر بنا و نسبت سطح اشغال و...

۴- شاخص های جمعیتی: شاخص های اصلی جمعیتی مسکن که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم بر فضای مورد نیاز افراد و خدمات سکونتی موثر است را می توان در دو گروه جداگانه ولی درعین حال متصل با هم مورد بررسی قرار داد. این دو عبارتند از: الف) شاخص های کمی واحد مسکونی ب) شاخص های کیفی واحد مسکونی. شاخص های کمی عمدتاً به بیان انواع تراکم در واحد مسکونی و خصوصیات کیفی به بررسی مصالح ساخت بنا، مالکیت واحدهای مسکونی، قدمت و عمر ساختمان و تسهیلات موجود در واحد مسکونی می پردازد. خصوصیات 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) مانند بعد خانوار، رشد سالانه خانوار، تعداد نفر در اتاق و..... نقش شاخص های جمعیتی مسکن نقش غیر قابل انکاری در تحلیل ساختار تابع هدانیک مسکن می باشد که در مطالعات مختلفی (تحقیق تیواری و پاربخ ۱۹۹۸ که نوع مصالح ساختمانی و تراکم خانوار در واحد مسکونی دو تا از شاخص های معنادار بوده اند، تحقیق ابونوری و دیگری که سطح زیربنا، قدمت ساختمان، تعداد اتاق، مصالح بکار

رفته و تسهیلات موجود در ساختمان از شاخص های معنادار بوده اند، شاخص های جمعیتی بعد خانوار در تحقیق آریمان ۹۹۲، درصد کمبود خدمات آب و برق در تحقیق لو دهی و پاشا ۱۹۹۱، و شاخص سطح زیربنا در تحقیق معصومیان و عابدین در کوش (۱۳۶۴) به اثبات رسیده اند.

شاخص های کمی واحدهای مسکونی بعد خانوار (شاخص نفر در خانوار)

شاخص بعد خانوار از جمله مهمترین شاخص های جمعیتی مرتبط با مسکن است (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۷). از آنجائیکه تاثیر جمعیت بر تقاضای مسکن بصورت خانوار شکل می گیرد توجه به رشد و افزایش خانوار و بعد آن اهمیت خاصی پیدا می کند. منظور از بعد یا حجم یا اندازه یا وسعت خانوار، تعداد افرادی است که جزو یک خانوار محسوب می شوند. بعد خانوار عمدتاً براساس باروری افزایش یا کاهش می یابد. کم بودن بعد خانوار یکی از شرایط مساعد برای دستیابی به رفاه و آسایش خانوارها در یک جامعه است. این شاخص خود به سه شاخص جزئی تر تقسیم می شود: میانگین بعد خانوار، میانه بعد خانوار و نمای بعد خانوار. بطور کلی در شرایط عادی و معمولی تغییرات بعد خانوار در طول زمان بسیار کند است، مگر آنکه مهاجرت از طرف جمعیت هایی با ترکیب متفاوت صورت پذیرد یا تغییرات ناگهانی در ساخت جمعیت به دلایل مختلف رخ دهد. در سال ۱۳۸۵ بعد خانوار کشور ۴/۰۵ می باشد. یعنی در هر خانوار، به طور میانگین ۴ نفر وجود دارند که نشان دهنده خانوارهای نسبتاً پر جمعیت می باشد. افزایش میزان باروری و مولید، کاهش میزان مرگ و میر و افزایش امیدزندگی یا عمر متوسط، به تاخیر افتادن سن ازدواج، اعمال نشدن سیاست های کنترل مولید و وجود بحران های اقتصادی و بحران مسکن از جمله عواملی هستند که به افزایش بعد خانوار کمک می کنند.

شاخص خانوار در واحد مسکونی

این شاخص نسبت تعداد خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی است و معمول ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی میباشد (رضی زاده، ۱۳۷۳:۲۳۹). از جمله معیارهای قابل توجه در بررسی های مسکن، ضریب اشغال واحد مسکونی یا نسبت تعداد خانوار در واحد مسکونی است. چرا که آسایش و رفاه و تحرک خانواده در گرو دو موضوع اساسی یعنی استقلال محل سکونت و فضای کافی برای زندگی می باشد (مسکن روستایی ۱۳۷۲). 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. طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ میزان خانوار در واحد مسکونی ۱/۰۹ می باشد. این شاخص با سیر نزولی همراه بوده است. 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 بعلاوه اینکه هنوز شاخص مزبور به عدد یک نرسیده است، در نتیجه کمبود واحدهای مسکونی (۱,۴۹۹,۶۵۰ واحد مسکونی) مشاهده می شود. البته این میزان، میزان واقعی کمبود واحد مسکونی نیست. میزان واقعی کمبود مسکن و یا نیاز به مسکن کشور عبارت خواهد بود از: نیاز به مسکن برای جمعیت افزوده شده کشور، نیاز به مسکن با فرض ثبات تراکم خانوار در واحد مسکونی کشور، نیاز به مسکن برای کسانی که هر ساله ازدواج می کنند و تشکیل خانواده می دهند، نیاز به مسکن جهت حذف تراکم خانوار در واحد مسکونی طی دو مرحله، مرحله اول حذف تراکم خانوار در اتاق تا به هر خانوار حداقل یک اتاق تعلق گیرد (البته باید به این نکته هم اشاره نمود که بعضی از کمتر از یک اتاق ها مربوط به خانوارهای دسته جمعی می باشد که تعدادی با هم زندگی می کنند ولی هم خرج نیستند) و سپس در مرحله بعد حذف تراکم بیش از یک خانوار در واحد مسکونی موجود در کشور، نیاز به مسکن ناشی از استهلاک و

تخریب واحدهای مسکونی در کشور، نیاز به مسکن برای حوادث غیر مترقبه و نیاز به مسکن جهت حذف واحدهای مسکونی بی دوام موجود در کشور. البته باید بر این نکته هم تاکید کرد که پیش بینی تعداد مسکن مورد نیاز یک جامعه سهل و ممتنع است. سهل از این نظر که عوامل عمده اثرگذار بر آن تقریباً معلوم بوده و می توان روند تغییرات آن عوامل را در گذشته بدست آورد و گرایش های احتمالی آنها را در آینده در قالب روشها و الگوهای مشخص ساخت. ممتنع از آن نظر که با تغییر شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در جامعه عوامل اتفاقی متعددی ظاهر می شوند که نقش کم و بیش مهمی در تغییر نگرشها و نیازها به بار می آورند و عوامل جدیدتری را در پیش بینی نیاز جامعه به مسکن مطرح می سازند. بدیهی است هر چه زمان مورد نظر در این پیش بینی ها طولانی تر باشد احتمال بروز عوامل اتفاقی مورد بحث نیز افزایش می یابد (زنجانی، ۱۳۷۳: ۳۳۷). تقاضای بالقوه یا نیاز واقعی به واحد مسکونی عبارت از آن مقدار ساخت و سازهای جدیدی است که بتواند نیازهای سکونتی خانوارهای جدید را با توجه به بعد خانوار، نرخ رشد جمعیت، ضریب اشغال واحد مسکونی و... مرتفع نماید. میزان این شاخص به عواملی چون میزان رشد جمعیت، تغییر در بعد خانوار، تشکیل خانواده های جدید (حاصل از ازدواج)، مهاجرت به شهرها و گسترش شهرنشینی، نرخ تخریب واحدهای مسکونی مختلف به لحاظ نوع مصالح به کار برده شده در آن، حوادث طبیعی مانند سیل و زلزله و جنگ و... بستگی دارد (مسکن روستایی، ۱۳۷۲: ۱۱۶).

لازم به تذکر است که در ۹۲/۳۳ درصد واحدهای مسکونی کشور یک خانوار وجود دارد در حالی که در ۶/۳۰ درصد از واحدهای مسکونی کشور دو خانوار در یک واحد مسکونی سکونت دارند و در ۱/۳۵ درصد از واحدهای مسکونی کشور سه خانوار و بیشتر سکونت دارند (البته باید به این نکته اشاره نمود که در این بحث خانوارهای دسته جمعی از خانوارهای معمولی جدا نشده است). تراکم بیش از یک خانوار در واحد مسکونی نشانه ای از وجود مسایل و موانعی در بازار تولید عرضه

مسکن و یا علامتی از نارسایی و مشکلات در تقاضای موثر برای مسکن است. تراکم بالای سکونتی و نسبت هایی که بیانگر سکونت خانوارهای متعددی در یک واحد مسکونی است، سنجی 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. گاه تراکم های سکونتی بالا اثر متقابلی بر نرخ تشکیل خانوار داشته، تشکیل خانوارهای جدید را به تعویق انداخته و آهنگ رشد آن را از طریق افزایش سن ازدواج و کاهش تمایل خانوارهای جوان به جدا شدن از خانوار گسترده کاهش می دهد. 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 کل این شاخص در شهرهای با رشد جمعیتی بالا، زیادتر است که بیانگر عقب ماندگی رشد تولید مسکن در این شهرها، نسبت به افزایش سریع خانوارهای جدید و مهاجر است.

شاخص نفر در واحد مسکونی

این شاخص متوسط تعداد افراد در یک واحد مسکونی را نشان می دهد. این نوع شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی نشان می دهد. بهر حال یک خانوار با هر تعداد نفرات، کلاً از یک واحد مسکونی استفاده می نمایند. 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 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: ۱۹۶). در کشور ۴/۴۴ نفر در هر واحد مسکونی زندگی می کنند. این شاخص روند کاهنده داشته است که علت اصلی آن را می توان در کاهش زاد و ولد به علت اعمال سیاستهای تنظیم خانواده، بالا رفتن سن ازدواج و عوامل

اقتصادی و اجتماعی دانست. این شاخص کمی مسکن مبین وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضای سکونتی است. کاهش دادن این شاخص از یک سو با افزایش تعداد واحدهای مسکونی به میزان بیشتر و از سوی دیگر با کنترل جمعیت میسر است.

شاخص متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی

این شاخص در جهت شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از تعداد اتاقی که در واحدهای مسکونی وجود دارد، بکار می رود. افزایش متوسط 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 (مسکن روستایی در استان ایلام، ۱۳۷۲). این شاخص از طریق تقسیم کردن تعداد اتاق واحدهای مسکونی به تعداد کل واحدهای مسکونی حاصل می شود. 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، ۴۸:۱۳۷۴). 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 (حیدرآبادی، ۱۴:۱۳۸۰). در کشور در هر واحد مسکونی ۳/۳۶ اتاق وجود دارد. ۴/۴۲ درصد از واحدهای مسکونی کشور دارای فقط یک اتاق می باشند. در حالیکه ۲۰/۸۱ درصد از واحدهای مسکونی کشور دارای دو اتاق، ۳۱/۴۷ درصد دارای سه اتاق، ۲۴/۳۷ درصد دارای چهار اتاق، ۱۱/۱۳ درصد دارای پنج اتاق و ۷/۰ درصد هم دارای شش اتاق و بیشتر می باشند. 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 ملاک و معیار جالبی برای سنجش بهبود، سطح رفاه زیستی ساکنان آن باشد (خوشفر، ۵۲:۱۳۷۵).

شاخص نفر در اتاق

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای ساکن به تعداد کل اتاق های موجود در واحدهای مسکونی بدست می آید. تعداد افراد در مقابل هر اتاق با فرمول P/R (تعداد جمعیت به تعداد اتاق) محاسبه شده (وارثی، ۱۳۷۳: ۶۶۵) و هر چه اندازه شاخص کوچکتر باشد نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است. این شاخص یکی از شاخص های توسعه ملی و یکی از مهمترین شاخص های مربوط به مسکن هم بشمار می رود. این شاخص می باید در واقع بنام متوسط اتاق در اختیار هر نفر گفته شود ولی در کشور ما معمولاً بصورت نفر بر اتاق مطرح می شود. طبق استاندارد جهانی حد مطلوب این شاخص عدد یک می باشد یعنی به ازای هر نفر یک اتاق مطلوب است. در تحقیقات مختلف نشان داده شده که نوجوانان بزهکار از خانواده های برخاسته اند که در مسکن خود تراکم نفر در اتاق را رعایت نکرده اند یعنی اینکه مثلاً هر دو نفر در یک اتاق یا سه نفر در دو اتاق یا ۵ نفر در سه اتاق و یا هر چهار نفر در دو اتاق و ۶ نفر در سه اتاق زندگی می کردند (کی نیا، ۱۳۶۹: ۷۱۳). مقدار این شاخص در ایران از یک سیر نزولی در طی سه دهه گذشته برخوردار بوده و رو به مطلوبیت در حرکت بوده است. در کشور بطور میانگین در هر اتاق ۱/۳ نفر سکونت دارند. طبق تحقیقاتی که بعمل آمده متوسط این شاخص در کشورهای در حال توسعه و کم درآمد ۲/۴۷ و در کشورهای توسعه یافته و پر درآمد ۰/۶۶ نفر در اتاق می باشد (رفیعی و دیگری، ۱۳۷۴: ۳۵). این شاخص در نقاط مختلف جهان، هم در اثر تفاوت سطح درآمد، و هم به واسطه اختلاف در بعد خانوار متفاوت است. کشورهای جنوب آسیا، که هم سطح درآمد پایینی دارند و هم بالاترین متوسط بعد خانوار را در بین نقاط جهان دارا هستند (۵/۴ نفر در خانوار) بیشترین تراکم نفر در اتاق را هم گزارش کرده اند که برابر با ۳ نفر در اتاق است (همان منبع). البته استاندارد مطلوب برای هر اتاق یک نفر و استاندارد متوسط برای هر اتاق تا کمتر از دو نفر می باشد (خوشفر، ۱۳۷۵).

شاخص تراکم موجود در واحد مسکونی

از جمله شاخص های مربوط به شرایط فیزیکی مسکن، ارزیابی واحدهای مسکونی بر حسب تراکم جمعیت است (زنجان، ۱۶۶:۱۳۷۱). کیفیت مسکن از طریق تعداد اتاق ها و گاهی از طریق مساحت قابل سکونت، اندازه گیری می شود و درجه تصرف یک مسکن را می توان از طریق مطالعه رابطه موجود بین تعداد ساکنین و مساحت واحد مسکونی تعریف کرد. این رابطه شاخصی است که میزان رفاه خانواده ها را نشان می دهد و همچنین معلوم می سازد که از لحاظ کیفی، مسکن هر خانوار تا چه حد، رفاه لازم را با مفهومی که از این اصطلاح در هر جامعه ای وجود دارد تامین می کند. اگر اتاق را مقیاس قرار دهیم نیز می توانیم به وضع تراکم جمعیت در مسکن و در نتیجه به درجه رفاه ساکنین آن پی ببریم (بهنام، ۲۹۲:۱۳۴۸). شاخص های هزینه و درآمد و شاخص جینی معمولاً نمی تواند مقدار واقعی فقر خانوارهای شهری بویژه در سطح مناطق و یا حوزه های داخلی شهرها را نشان دهد لیکن شاخص تراکم نفر در یک اتاق از این لحاظ کاربردی تر بنظر می رسد. مسکن به عنوان یک دارایی فیزیکی می تواند تاثیر بسزایی بر درآمد خانوار ها داشته باشد. درصد خانوار های چهار نفره و بیشتر ساکن در یک اتاق معیار مناسبی برای برآورد فقر خانواده ها و مقایسه مناطق شهری با یکدیگر است. تحقیق نصیری نشان می دهد که در مناطقی که درصد خانوار های چهارنفره و بیشتر ساکن در یک اتاق افزایش می یابد، درصد اعتیاد آن منطقه نیز رو به فزونی می رود یا بعبارت دیگر با تراکم جغرافیایی فقر مسکن میزان اعتیاد افزایش می یابد (نصیری، ۱۲۹:۱۳۸۵). بنابراین باید به این نکته اساسی توجه ویژه نمود که اگر افراد خانواده نوجوان صاحب مسکن شایسته ای باشند و راه مفری برای نجات از فشار و محرومیت های زندگی در اتاق های محقر، شلوغ و غم انگیز داشته باشند برای چنین نوجوانی احتمال کمتری وجود دارد که در زمره نوجوانان بزهکار قرار گیرد (شامیانی، ۲۷۱:۱۳۷۹). برای تعیین معیاری جهت اندازه گیری میزان تراکم،

سازمان ملل متحد با توجه به وضع عمومی کشورهای جهان جدولی تهیه کرده و واحدهای مسکونی را بر اساس آن به سه طبقه: پرتراکم، کم تراکم و تراکم عادی یا قابل قبول و یا متناسب تقسیم کرده است (بشرح نمودار شماره یک). این نمودار وضع واحدهای مسکونی را از نظر تراکم به دست می دهد که از طریق سنجش نفر در اتاق در واحدهای مسکونی حاصل می شود. وزارت مسکن فرانسه هم جدولی پیشنهاد کرده بود که واحدهای مسکونی بر همین اساس به چهار طبقه: راحت، کافی، غیر مکفی و پرجمعیت و ناراحت تقسیم شده است (بشرح نمودار شماره دو). این جدول برای اطلاع از رابطه میان تعداد اتاق و ساکنین آن و درجه رفاه، سودمند است. برای رسیدن به این رابطه منطقی بین اتاق تعداد نفر، در همه کشورها کوشش فراوان لازم است.

نمودار شماره ۱: سنجش میزان تراکم در واحد مسکونی بر حسب تعداد افراد خانوار براساس الگوی سازمان ملل.

| ۱۲ | ۱۱ | ۱۰ | ۹ | ۸ | ۷ | ۶ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ | |
|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| | | | | | | | | | | | | ۱ |
| | | | | | | | | | | | | ۲ |
| | | | | | | | | | | | | ۳ |
| | | | | | | | | | | | | ۴ |
| | | | | | | | | | | | | ۵ |
| | | | | | | | | | | | | ۶ |
| | | | | | | | | | | | | ۷ |
| | | | | | | | | | | | | ۸ |
| | | | | | | | | | | | | ۹ |
| | | | | | | | | | | | | ۱۰ |
| | | | | | | | | | | | | ۱۱ |
| | | | | | | | | | | | | ۱۲ |
| | | | | | | | | | | | | ۱۳ |
| | | | | | | | | | | | | ۱۴ |
| | | | | | | | | | | | | ۱۵ |

پر تراکم کم تراکم تراکم متناسب

(ماخذ: زنجانی، ۱۳۷۱، ص ۱۷۴)

جدول شماره ۲: سنجش میزان تراکم در واحد مسکونی بر حسب تعداد افراد خانوار
بر اساس الگوی وزارت مسکن کشور فرانسه در سال ۱۹۶۵ میلادی.

| تعداد اتاق | | | | تعداد خانوار |
|-------------------|----------|------|------|--------------|
| پر جمعیت و ناراحت | غیر مکفی | کافی | راحت | |
| | | ۱ | ۲ | ۱ |
| | ۱ | ۲ | ۳ | ۲ |
| ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۳ |
| ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۴ |
| ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۵ |
| ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ |
| ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ |
| ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۸ |

ماخذ: بهنام، ۱۳۴۸: ۲۹۳

در سال ۱۳۸۵ در کشور مان حدود ۴/۴۰ درصد از واحدهای مسکونی کم تراکم، و حدود ۲۱/۵۳ درصد از واحدهای مسکونی پر تراکم و حدود ۷۳/۲۶ درصد هم واحدهای مسکونی با تراکم متناسب را شامل می شوند.

تعداد اتاق در اختیار خانوار

متوسط تعداد اتاق هایی که هر خانوار در اختیار دارد یکی از شاخص های بسیار مهم و گویای میزان رفاه خانوارهاست که معمولاً با میزان ثروت و سطح درآمد آنها رابطه مستقیم دارد. این شاخص همچنین با نوع و شکل خانواده (گسترده و هسته ای) و با شرایط اقلیمی منطقه نیز بی ارتباط نیست (کتابی و زنجانی، ۱۳۷۸: ۹۳). این شاخص با منظور کردن تعداد اتاق های موجود در واحد مسکونی موجب می شوند تا شاخص خانوار در واحد مسکونی از جنبه فضای زیستی (بر حسب تعداد اتاق) تعدیل شود. بنابراین از نقطه نظر رفاه زیستی این شاخص نیز به همراه سایر شاخص ها از وضعیت سکونت و چگونگی آن خبر می دهد. کمبود واحد مسکونی در اساس خود را در تعداد اتاق در اختیار خانوار و

در پی آن تداخل زندگی افراد یک خانوار با یکدیگر نشان می دهد (نصیری، ۱۳۸۵). در سال ۱۳۸۵ بطور میانگین هر خانوار ایرانی ۳/۰۷ اتاق در اختیار خود دارند. می توان متذکر شد که تحولات ساخت و ساز در نواحی شهری و تغییر الگوی معماری مسکونی شهری منجر به تولید اتاق های بیشتر شده و در نتیجه باعث افزایش اختلاف تعداد اتاق های در تصرف خانوار های شهری و روستایی شده است.

سطح زیر بنا در هر واحد مسکونی (متر مربع)

این شاخص که بیانگر سطح متوسط واحدهای مسکونی است گویای کل زیر بنای موجود واحدهای 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. بطور کلی بهتر از شاخص نفر در اتاق تراکم سکونتی را بیان می کند. زیر بنای سرانه، همراه با سطح درآمد و توسعه یافتگی کشور افزایش می یابد. این شاخص در کشورهای کم درآمد ۶ مترمربع و در کشورهای پر درآمد ۳۵ مترمربع است. اختلافات منطقه ای در این شاخص بطور عمده بازتابی از اختلافات درآمدی بین کشورهای مناطق مختلف است. کشورهای آفریقا و جنوب آسیا کمترین زیربنای سرانه را بین ۶ تا ۷ مترمربع دارند و کشورهای صنعتی بالاترین رقم را برابر با ۳۱/۷ مترمربع گزارش کرده اند (رفیعی و دیگری، ۱۳۷۴:۳۷). در سال ۱۳۸۵ ۱۳/۲۱ درصد واحدهای مسکونی کشور زیر ۵۰ متر مربع و کمتر، ۱۹/۲۵ درصد آنها بین ۵۱ تا ۷۵ مترمربع، ۹/۴۰ درصد بین ۷۶ تا ۸۰ متر مربع، ۱۹/۵۵ درصد بین ۸۱ تا ۱۰۰ مترمربع، ۲۳/۶۱ درصد بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مربع و ۱۴/۷۵ درصد هم از ۱۵۰ مترمربع به بیشتر مساحت دارند.

شاخص های کیفی واحدهای مسکونی

بافت واحدهای مسکونی از نظر وضعیت دوام

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. معمولاً واحدهای مسکونی را به کمک نوع مصالح به کار رفته در آنها به سه گروه بی دوام، کم دوام، نیمه بادوام و بادوام تقسیم می کنند: ۱- بادوام: (اسکلت فلزی - بتون مسلح - آجر و آهن - سنگ و آهن) ۲- نیمه بادوام: (آجر و چوب - سنگ و چوب و بلوک ساختمانی - تمام آجر یا سنگ و آجر) ۳- کم دوام: (تمام چوب - خشت و چوب - خشت و گل) ۴- بی دوام: (حصیر - چادر و مشابه آن). این شاخص سنجی ای مستقیم 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. در طول دوره ۲۰ ساله ۱۳۵۵-۱۳۷۵، نسبت واحدهای مسکونی بادوام در کل کشور بیش از دو برابر شده است. مصالح نیمه بادوام اگر چه طی سالهای ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ افزایش یافته ولی در دوره ۷۵-۱۳۶۵ در مجموع فرقی نکرده است. ادامه این روند در عین حال که کاملاً مطلوب و منطقی است خود یکی از تنگناهای عمده برنامه ریزی های مربوط به تامین مسکن در ایران بشمار می آید. زیرا گرایش به ایجاد واحدهای مسکونی پردوام، با علاقه خانوارها به مالکیت واحدهای مسکونی بزرگتر و تامین تجهیزات و تسهیلات جدید مسکونی همراه است. این امور بر پیچیدگی موضوع می افزاید و ابعاد جدیدی را در برنامه ریزی های مربوط به مسکن مطرح می کند. پدید آمدن مصالح ساختمانی متنوع از قبیل آهن، آجر، سیمان، تیرچه و بلوک و سایر مصالح بادوام در دهه ۵۵-۴۵ باعث گردیده که گرایش مشخصی به این نوع مصالح در کشور بوجود آید. در نتیجه این تحول کیفی استفاده از روشها و مصالح سنتی

بسرعت جای خود را به روش ها و مصالح جدید داده و در ترکیب مصرف و رشد سریع ساختمان سازی تاثیر بسزایی داشته است. انتخاب مصالح با توجه به اوضاع اقلیمی و وضعیت تولید مصالح و سبک معماری آن در احداث واحدهای مسکونی اهمیت بسزایی دارند. البته باید به این نکته هم اشاره کرد که شهرها و استانهایی که با رشد جمعیت بالا روبرو هستند، فشار تقاضا در برابر کشش ناپذیری عرضه، کیفیت مساکن را از حیث برخورداری از مصالح بادوام کاهش می دهد. در کشورهایی که هزینه های زیربنایی بالایی دارند و نسبت خا نوارهای برخورداری از آب بهداشتی بالا باشد و دولت نقش فعالی در تامین مسکن خا نوارها بر عهده دارد، بطور معمول درصد واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح ساختمانی بادوام نیز بیشتر است. در سال ۱۳۸۵ در کشور ۷۴/۹۳ درصد واحدهای مسکونی از نوع بادوام، ۱۶/۲۶ درصد از نوع واحدهای مسکونی نیمه بادوام و ۷/۳۴ درصد از واحدهای مسکونی از نوع کم دوام می باشند.

بافت واحدهای مسکونی از نظر قدمت ساخت

یکی از شاخص هایی که در بررسی و ارزیابی کیفی بنا اهمیت دارد عمر ساختمان و سال اتمام بنای آن می باشد (بهزادنسب، ۱۳۷۳: ۹۴). عمر بنا همگام با مصالح بکار گرفته شده در ساخت آن علاوه بر اینکه نمایانگر دوام و استحکام واحد مسکونی است، بلکه بازگوکننده میزان استهلاک و فرسودگی واحد مسکونی نیز می باشد. استارک هم مطرح می کند که ویژگی های ساختاری مانند فرسودگی ساختمان ها و تراکم جمعیتی بالا در واحدهای مسکونی منجر به میزان بالای ناهنجاری های اجتماعی و جرم خواهند شد (علی وردی نیا، ۱۳۸۵). این شاخص مجموعاً نشان می دهد چند درصد از بناهای موجود قابلیت سکونت داشته و چه درصدی به دلیل اتمام عمر مفید بنا از رده سرمایه های موجود خارج می گردد. (عمر مفید برای هر واحد مسکونی را حدوداً ۲۵ سال می دانند (وارثی، ۱۳۷۳: ۶۴۴). در این

شاخص قدمت بنا به سه قسمت بین یک سال تا ده سال قدمت، بین ده تا بیست سال و بیش از بیست سال عمر بنا تقسیم شده اند. واحدهای مسکونی نوساز واحدهای مسکونی هستند که حداکثر ۱۰ ساله می باشند. واحدهای مسکونی دارای عمر متوسط قدمتی بین ۱۰ تا ۲۰ سال دارند و واحدهای مسکونی کهنه و قدیمی دارای قدمت بیش از ۲۰ سال دارند. در سال ۱۳۸۵ در کشور ۴۳/۲۷ درصد از واحدهای مسکونی بین ۱۰ تا ۱۰ سال قدمت دارند (واحدهای مسکونی نوساز) در حالیکه ۲۶/۲۴ درصد بین ۱۰ تا ۲۰ سال (واحدها مسکونی دارای عمر متوسط) و ۲۹/۷۰ درصد از بیش از ۲۰ سال عمر (واحدهای مسکونی کهنه و قدیمی) داشته اند.

بافت واحدهای مسکونی از نظر تسهیلات رفاهی

بتدریج 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 برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات و تجهیزات ضروری زندگی خود به صورت شاخص جدیدی برای ارزیابی وضع واحدهای مسکونی درمی آید. این شاخص که بصورت درصدی مشخص می شود، برای اندازه گیری کیفیت مسکن و برخورداری از تسهیلات سکونتی بکار می رود. عمده ترین وجه این تسهیلات عبارت اند از وجود آب لوله کشی، برق، حمام، امکانات جدید گرمایی در واحدهای مسکونی، و استفاده خانوارها از وسایلی چون رادیو، تلویزیون، یخچال و وسایلی از این قبیل است (زنجانی، ۱۳۷۱: ۱۶۵). در این میان برق و آب نقش مهم و تعیین کننده ای در کیفیت مسکن بعهدہ دارند (فرهنگی منش، ۱۳۷۴: ۴۸۴). برخورداری از آب سالم یکی از شاخص های مهم رفاه و یکی از موثرترین روشها در ارتقای سطح بهزیستی و بهداشت، به ویژه در نقاط روستایی است و اینکه پایین بودن این شاخص نشان دهنده عدم کفایت خدمات زیربنایی عمومی در مکان مورد بررسی بوده و اغلب نشانه ای از وجود حاشیه نشینی، زاغه نشینی و سکونت غیر

رسمی است. 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. و همین طور برخورداری از نیروی برق، که امروزه از جمله بدیهی‌ترین مواهب تمدن جدید محسوب می‌شود، کلید دستیابی به بسیاری از وسایل و امکانات رفاهی - بهداشتی است (زنجانی و کتابی، ۱۳۷۸: ۱۱۰). قابل ذکر است که اهمیت کاربرد شاخصهای تسهیلات رفاهی و تجهیزات واحد مسکونی در برنامه‌ها و سیاست‌گذاری‌های مسکن آن قدر زیاد است که در بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی وجود این تاسیسات به عنوان حداقل استانداردهای موجود در مسکن، در آیین‌نامه‌های ساختمانی درج گردیده است. لازم به ذکر است که بیش از نیمی از یزهکاران دارای مسکن غیر بهداشتی و فاقد نور و هوای کافی و فاقد تسهیلات رفاهی اولیه موجود در مسکن می‌باشند. در کشور ۹۹/۲۸ درصد از واحدهای مسکونی دارای برق، ۸۱/۳۱ درصد دارای تلفن ثابت، ۹۱/۷۲ درصد دارای آب لوله‌کشی، ۶۷/۹۳ درصد گاز لوله‌کشی، ۹۴/۴۳ دارای آشپزخانه، ۸۷/۱۱ درصد دارای حمام و ۹۹/۷۰ درصد دارای توالت می‌باشند.

بافت واحدهای مسکونی بر حسب نحوه تصرف محل سکونت

شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی بر حسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. ترنر در تجزیه و تحلیل مسکن سه خصیصه اساسی را مورد بحث دقیق قرار می‌دهد: (۱) مفهوم فیزیکی مسکن (۲) مکان قرار گرفتن مسکن (۳) نحوه تصرف. او معتقد است که مسکن ایده‌ال، مسکنی است که از نظر کالبدی با استانداردهای مدرن همخوانی داشته باشد و در مکانی واقع شود که دستیابی بی‌دردسر به محل کار، خرید و تفریح را ممکن گرداند و بالاخره در نحوه تصرف مسکن امنیت وجود

داشته باشد (Turner, 1967:38-39) بنقل از پیران، ۱۳۶۷:۳۳). پس اهمیت نحوه تصرف کاملاً بارز می باشد.

مالکیت واحدهای مسکونی در ایران یکی از مهمترین ارزش های اجتماعی بشمار می آید و قول مشهور چهار دیواری اختیاری، بازتاب این خواست عمومی در محاورات روزمره است (زنجانی، ۱۳۷۱:۱۶۶). مالکیت واحدهای مسکونی در ایران شامل موارد زیر می باشد: مالکیت عرصه و اعیان، مالکیت اعیان، اجاره ای، در برابر خدمت و رایگان. در این تقسیم بندی، ملکی شامل موارد ملکی عرصه و اعیان و ملکی اعیان می باشد. در سال ۱۳۸۵ در کشور ۶۷/۹۴ درصد واحدهای مسکونی ملکی (ملکی عرصه و اعیان)، ۲۲/۹۳ درصد واحدهای مسکونی اجاره ای، 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 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. البته باید به این نکته کاملاً توجه نماییم که برای مردم ما مالکیت خانه بیش از آنکه معنای ماوراء و سرپناه داشته باشد، تصور امنیت و ثبات را به همراه دارد. داشتن قطعه زمینی هرچند کوچک در شهر یا روستا بیانگر اعتبار و تضمین است (سیمبر ۱۳۸۱). اعداد و ارقام سال ۱۳۷۵ این مدعا را به راحتی اثبات می کند. در سال ۱۳۷۵ شاخص تصرف ملکی در کشور ۷۳ درصد و شاخص استیجاری ۱۵ درصد می باشد، در حالی که تصرف ملکی در سوئیس ۳۰ درصد و در هلند ۴۴ درصد و بقیه استیجاری است (عزیزی ۱۳۷۳).

نتیجه گیری

شاخص های مسکن کشور در این تحقیق مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است که سعی می شود بعد از تجزیه و تحلیل نتایج را مورد واکاوی قرار داد:

- بحث اول بحث بعد خانوار نسبتا متعادل در کشور است که هر خانوار ایرانی حدود ۴ نفر می باشد که این نشان دهنده این امر می باشد که در کشور میزان مولید کاهش یافته است. همچنین کمبود مسکن در کشور دیده می شود چون که تعدادی از خانوارها یا بصورت دو خانوار و یا بصورت سه خانوار در یک واحد مسکونی سکونت دارند. بنابراین نگاه مسولان امر در زمینه ساخت واحدهای مسکونی باید نگاه جدی و آنی باشد. بحث بعدی تراکم $1/3$ نفر در اتاق در کشور می باشد استاندارد مطلوب برای هراتاق یک نفر می باشد و کشور باید جهش هایی در این شاخص داشته باشد تا به شاخص مطلوب نزدیک گردد. کشور در شاخص تعداد اتاق موجود برای هر خانوار و هر واحد مسکونی هم دچار مشکل می باشد. بطوریکه حدود $7/65$ درصد واحدهای مسکونی دو خانوار و بیشتر را در خود جای داده اند و $4/42$ درصد واحدهای مسکونی صرفا فقط یک اتاق (نشیمن، آشپزخانه، خواب و...) در اختیار داشته اند و باید تمام نیازهای مربوط به زندگی را در همان یک اتاق برطرف نمایند. این وضعیت کالبدی نامناسب، مسائل و معضلات اجتماعی و فرهنگی متنوعی هم در سطح خرد و هم در سطح کلان جامعه را بوجود می آورد که پیشگیری و حمایت بهترین راهبرد در این زمینه می باشد. یکی دیگر از مشکلات اساسی و مهم مسکن کشور بحث پرتراکم بودن واحدهای مسکونی می باشد بطوری که بیش از 21 درصد از واحدهای مسکونی با مشکل تراکم بیش از حد روبه رو هستند که باید در پیش بینی نیاز به مسکن این موارد هم مدنظر قرار گیرد. یکی دیگر از مشکلات مرتبط با مسکن در کشور این است که حدود $13/21$ درصد از واحدهای مسکونی کمتر از 50 مترمربع مساحت دارند که این هم نشانه ای از تراکم نامطلوب سکونتی است. بحث بعدی بحث دوام واحدهای

مسکونی در کشور می باشد که بیش از ۷ درصد از واحدهای مسکونی کم دوام می باشند که نشان دهنده نیاز به توجه و اهتمام بیشتر به وضعیت دوام مسکن در کشور می باشد. در کشور تقریباً ۳۰ درصد از واحدهای مسکونی فرسوده و قدیمی هستند که بیش از ۲۰ سال قدمت دارند که با توجه به احتمال بروز حوادث غیر مترقبه مثل سیل، طوفان و زلزله باید یک فکر اساسی (دادن وام های دارای بهره کم به صاحبان مساکن قدیمی برای ترمیم و یا بازسازی) در این زمینه گردد. نکته بعدی در مورد مسکن کشور این است که حدود ۲۳ درصد واحدهای مسکونی موجود در کشور اجاره ای می باشند که همچنان بنظر می رسد که رقم آن برای سال های بعدی هم افزایش یابد. آخرین مسئله مرتبط با مسکن در کشور کمبود بعضی از تسهیلات رفاهی موجود در واحدهای مسکونی می باشد. کمبود تلفن و گاز لوله کشی محسوس می باشد در حالیکه سایر تسهیلات هم برای پوشش صد درصدی تلاش مضاعفی را می طلبد. امید است در سال ۱۳۹۵ شاهد به استاندارد رسیدن کشور در تمامی شاخص های جمعیتی مسکن چه کمی و چه کیفی باشیم.

منابع

- ۱- اهری، زهرا و محسن حبیبی (۱۳۶۷): **مسکن حداقل**، انتشارات مرکز تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۲- خوشفر، غلامرضا (۱۳۷۵): **کاربرد شاخص های اجتماعی در توسعه مسکن**، ماهنامه مسکن و انقلاب شماره ۶۹ و ۷۰، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.
- ۳- بهزاد نسب، جانعلی (۱۳۷۳): **مسکن روستایی در ایران**، مجموعه مقالات سمینار توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۴- حیدرآبادی، ابوالقاسم (۱۳۸۰): **جمعیت و مسکن**، پایان نامه کارشناسی ارشد جمعیت شناسی، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی. استاد راهنما: دکتر زنجانی.
- ۵- زنجانی، حبیب الله (۱۳۷۱): **جمعیت و مسکن**، مجموعه مقالات جمعیت و توسعه، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران.
- ۶- زنجانی، حبیب الله و کتابی، احمد (۱۳۷۷): **اطلس مسکن ایران ۱۳۷۵**، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران.
- ۷- زنجانی، حبیب الله (۱۳۷۳): **برآورد نیاز به مسکن در ۲۰ سال آینده**، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ص ۳۲۷ تا ۳۴۶.
- ۸- زنجانی، حبیب الله (۱۳۸۵): **مباحث جمعیتی ایران**، روزنامه دنیای اقتصاد ویژه نامه جمعیت کشور، سال پنجم، شماره ۲۷.
- ۹- سرتیپی پور، محسن (۱۳۸۴): **شاخص های معماری مسکن روستایی در ایران**، نشریه هنرهای زیبا شماره ۲۲، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، صفحات ۴۳-۵۱.
- ۱۰- ستار زاده، داوود (۱۳۸۵): **بررسی جمعیت شناختی وضعیت مسکن در ایران بتفکیک استان ها**، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جمعیت شناسی، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی، استاد راهنما: دکتر محمودیان.
- ۱۱- فرهنگی منش، ساسان، **پیش بینی وضع مسکن در نقاط شهری استان گیلان**، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد دوم، تهران، ۱۳۷۴.
- ۱۲- محمدی، فروزان (۱۳۷۹): **بررسی جمعیت شناختی مسکن در استانهای اصفهان و ایلام طی سالهای ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵**، پایان نامه کارشناسی ارشد جمعیت شناسی، دانشگاه تهران، دانشکده علوم اجتماعی، استاد راهنما: دکتر کاظمی پور.
- ۱۳- مرکز آمار ایران (۱۳۸۶): **نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵**. سایت