

# تحلیلی از شاخصهای اجتماعی مسکن در ایران

اصغر ارجمند

فهرست مطالب

مقدمه

فصل اول - نگاهی به وضع مسکن

الف - تعداد جمعیت

ب - تعداد واحد مسکونی

پ - کمبود مسکن و علل آن

فصل دوم - تجزیه و تحلیل شاخصهای اجتماعی مسکن

الف - رابطه کمی انسان با محیط مسکونی

(۱) تعداد افراد در واحد مسکونی

(۲) تعداد خانوار در واحد مسکونی

(۳) تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر

(۴) تعداد افراد در اتاق

ب - رابطه کیفی انسان با محیط مسکونی

(۱) نحوه تصرف مسکن

(۲) توزیع واحدهای مسکونی بر حسب نحوه

تامین آب و برق

(۳) توزیع واحدهای مسکونی بر حسب نوع

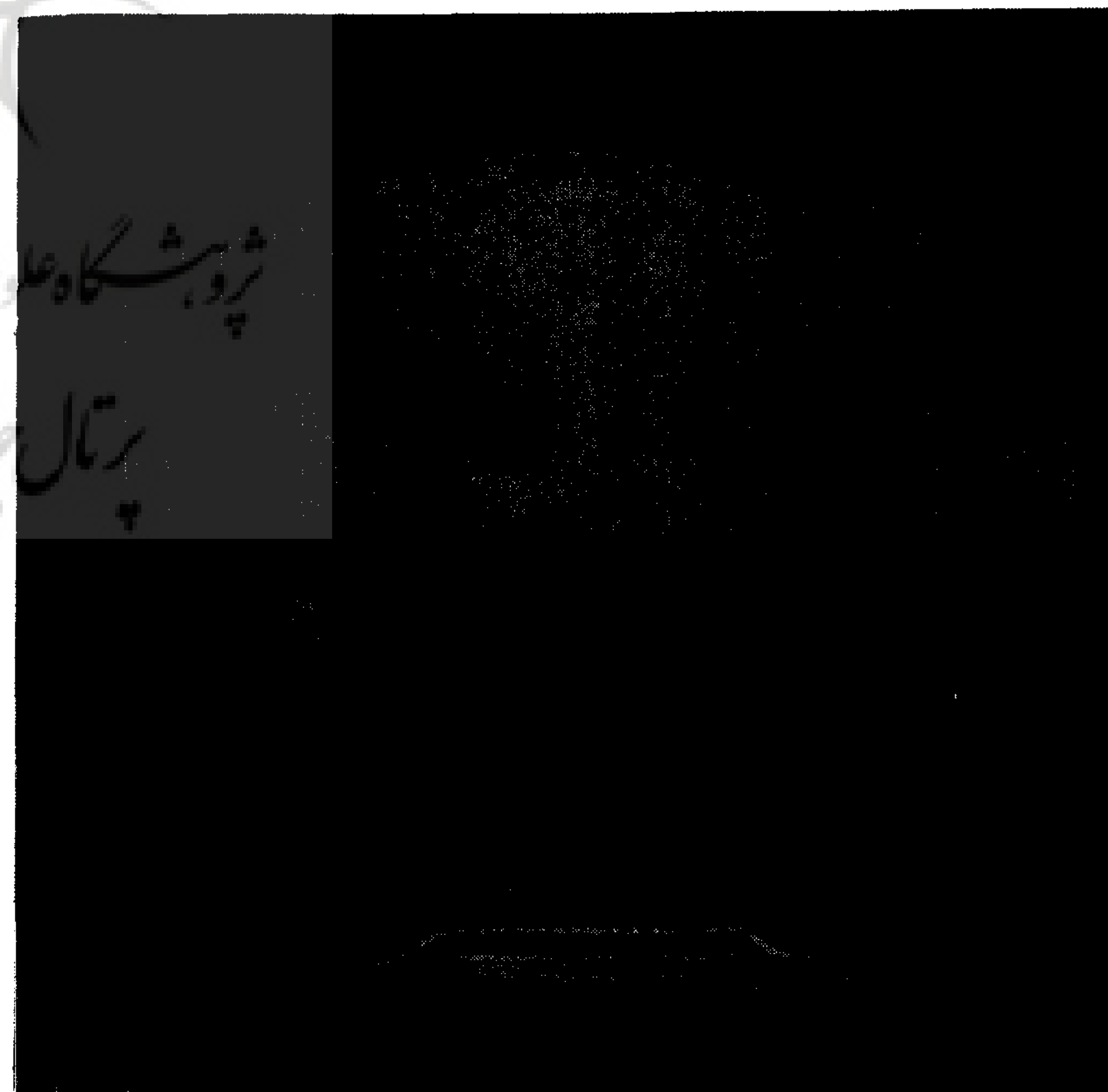
مصالح ساختمانی بکار رفته

(۴) توزیع واحدهای مسکونی بر حسب عمر

ساختمان

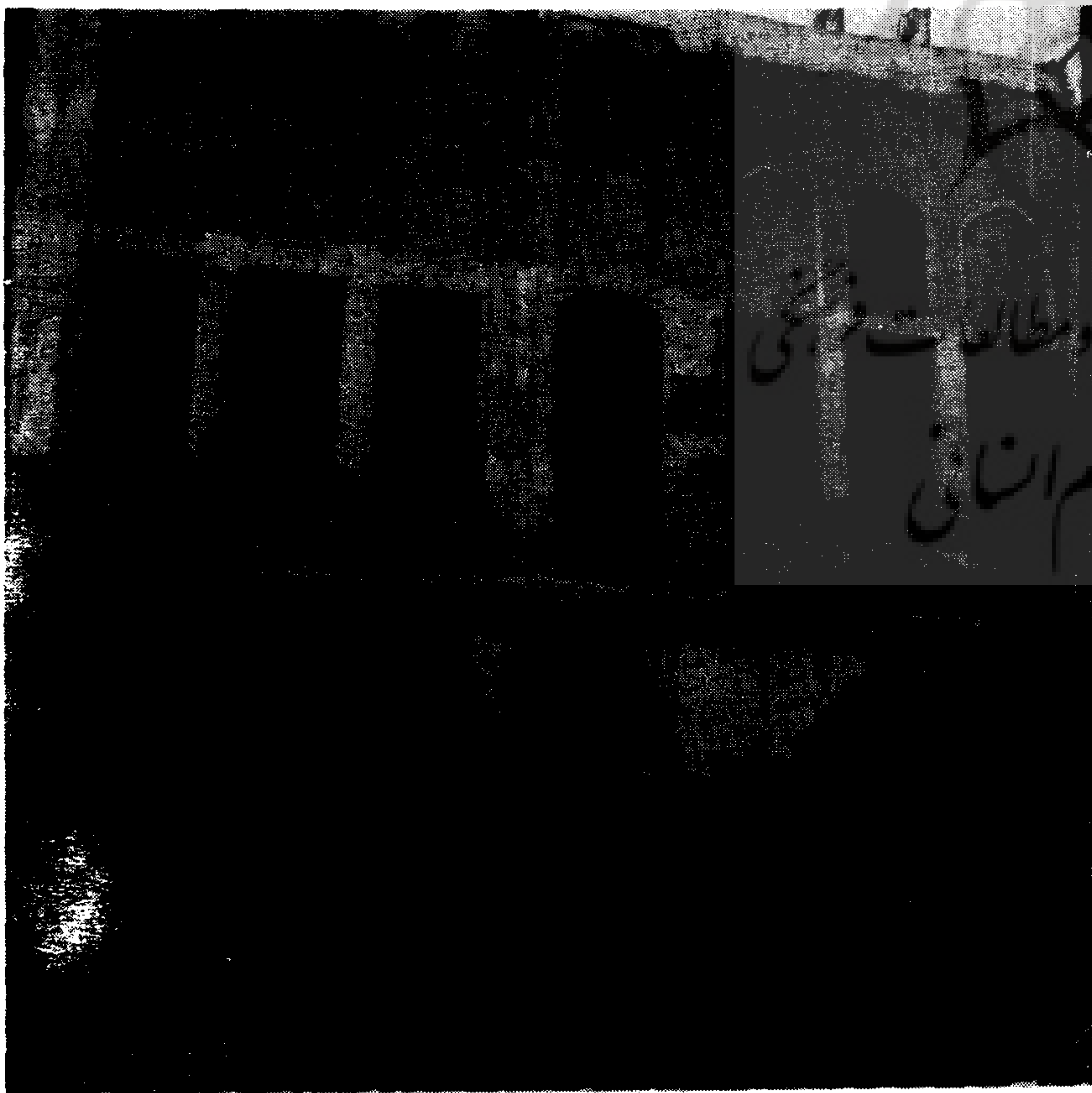
(۵) نسبت ارزش زمین به ارزش کل ساختمان

فصل سوم - نتیجه‌گیری



عددی انسان از نظر استفاده از ابعاد مسکن و شماره یا افراد ساکن در آن . در این مورد صرفاً " رابطه کمی انسان با مسکن سنجش می شود . رابطه دوم ، رابطه کیفی است که انسان با محیط فیزیکی یا مسکونی خود دارد ، این شاخص مشخص کننده جنبه های کیفی ارتباط انسان با مسکن است ، نحوه تصرف مسکن ، نوع مسکن و رابطه درآمد با مسکن ، تسهیلات رفاهی با ابعاد کیفی فضای مسکونی سر و کار دارند . بررسی حاضر بر همین دو گونه ارتباط انسان با مسکن و بر ابزار سنجش این رابطه بنام شاخص های اجتماعی مسکن مبتنی است .

بررسی شاخص های اجتماعی مسکن در ایران به سبب فقدان اطلاعات کافی و محدودیت آن بصورت یک مطالعه مقدماتی انجام گرفته است . و در واقع مدخلی است به این بحث مهم اجتماعی و دعوتی است از صاحب نظران که با اصلاح و تکمیل آن همت گمارند .



امروزه جامعه ایران در مرحله سریعی از تحول اقتصادی و اجتماعی قرار گرفته است . در چنین حالتی نه تنها ساخت فیزیکی جامعه در حال دگرگونی است بلکه بافت فکری و اجتماعی آن نیز دستخوش تغییر و تحول قرار گرفته است . میل به مصرف و دستیابی بر کلیه امکانات رفاهی و تمام مظاهر توسعه خواست هر یک از افراد جامعه ایرانی است . داشتن مسکن خوب و مناسب نیز یکی از خواست های جامعه متحول امروزی است .

موضوع مسکن بعلت ویژگیهای آن و به سبب ارتباطی که با تمام گروه های اجتماعی دارد ، پیوسته مورد توجه و علاقه عموم مردم بوده است . مسکن از جمله مسائل اجتماعی است که ابعاد گوناگون دارد ، بنابراین باید با دیدی همه سو نگر بسراغ آن رفت . باید مسئله مسکن را در ارتباط با کلیه عوامل مربوط به آن ، اعم از کمی و کیفی مورد بررسی و امعان قرار داد . در برنامه ریزی و تصمیم گیری مسکن باید کلیه امکانات و محدودیت ها را شناخت و بر آن اساس تصمیم گرفت .

بررسی شاخص های اجتماعی مسکن یکی از وسائل و شیوه های شناخت ویژگی های مسکن بشمار می رود ، که میتوان به کمک آن پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه ریزی و تصمیم صحیح مسکن را تسهیل نمود .

بطور کلی بحث از شاخص های اجتماعی دیرزمانی نیست که ذهن صاحب نظران و متخصصان را بخود معطوف داشته است . و یکی از مباحث و شیوه های مهم بررسی امروز است که در سال های اخیر متداول گشته است .

یکی از شاخص های مهم اجتماعی ، شاخص های مسکن می باشد . شاخص ها از وسائل مهم سنجش رابطه انسان با محیط فیزیکی ( مسکن ) بشمار می روند . در واقع انسان دو گونه رابطه با محیط مسکونی خود دارد . رابطه کمی ، یعنی ارتباط کمی و

## فصل اول - نگاهی به وضع مسکن

### الف - تعداد جمعیت

در تجزیه و تحلیل شاخصهای اجتماعی مسکن ، شناخت آماری وضع مسکن و رابطه آن با جمعیت و خانوار ضروری بنظر میرسد . براین اساس اشاره به آمار و ارقام مربوط به روند افزایش جمعیت ، میتواند تا حدودی روشنگر جنبه های کمی مسکن و به سخن دیگر نشان دهنده کمبود آن باشد .

بطور کلی جمعیت ایران ویژگیهای جمعیت کشورهای در حال رشد را دارا است و در نتیجه از افزایش نسبتاً " سریعی به ویژه در مناطق شهری برخوردار می باشد .

طبق سرشماری سال ۱۳۴۵ ، جمعیت کل کشور اندکی بیش از ۲۵ میلیون نفر بوده است که رشد سالانه آن در حدود ۲ در صد می باشد . جمعیت شهری ایران به سبب مهاجرت و توسعه شهرنشینی ، سالانه با نرخ معادل ۵/۱ درصد رو به افزایش است . این آهنگ افزایش ، بیش از پیش بینی های برنامه ریزان و متخصصان جمعیت بوده و همچنان ادامه دارد .

طبق برآوردهای برنامه پنجم جمعیت شهرنشین ایران از ۳۹ در صد در سال ۱۳۴۵ به ۴۲/۷ درصد در سال ۱۳۵۱ و ۴۵/۷ درصد در سال ۱۳۵۴ بالغ گشته است . یعنی رقم جمعیت شهرنشینی از ۹/۷ میلیون نفر در سال ۱۳۴۵ به ۱۵/۳ میلیون نفر در سال ۱۳۵۴ رسیده است .

تعداد خانوارهای شهری ایران در آغاز برنامه پنجم (۱۳۵۱) در حدود ۲/۷ میلیون بر آورد گردیده است که این عدد در ۱/۶ میلیون واحد مسکونی سکونت داشته اند . در نتیجه میزان کمبود مسکن ، به رقمی بیش از یک میلیون واحد مسکونی بالغ می گردد . ملاحظه می شود که نه تنها افزایش جمعیت و خانه سازی هم آهنگ نبوده است ، بلکه آهنگ رشد سالانه جمعیت هیچگونه تناسبی با میزان خانه های احداثی ندارند . متوسط

تعداد خانوار در واحد مسکونی از ۱/۵ خانوار در واحد مسکونی ، در سال ۱۳۴۵ به ۱/۶ خانوار در واحد در سال ۱۳۵۱ افزایش یافته است یعنی کمبود مسکن حادث شده است .

### ب - تعداد واحد مسکونی

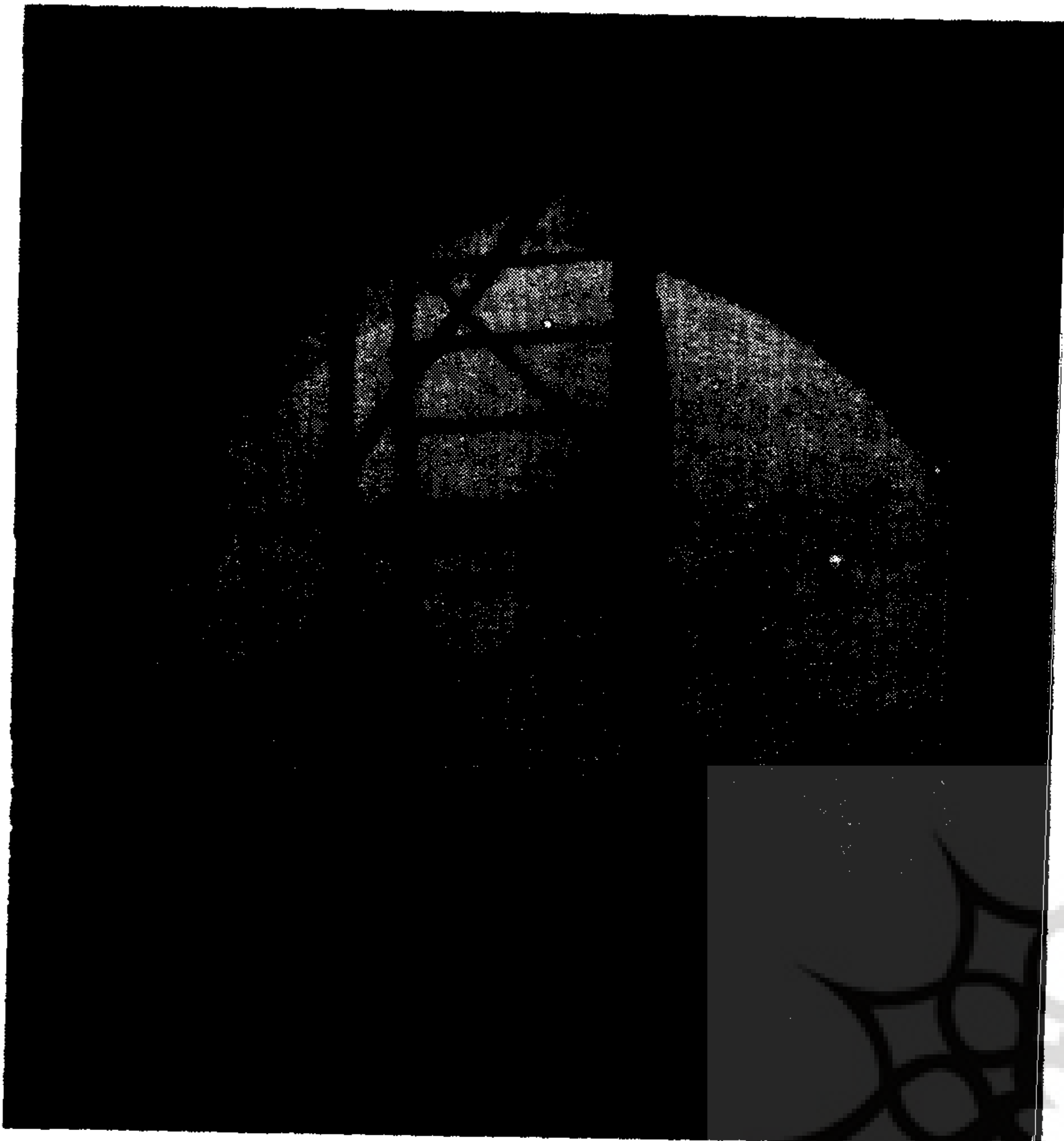
طبق سرشماری سال ۱۳۴۵ در کل کشور در حدود ۳/۸ میلیون واحد مسکونی وجود داشته است که از این تعداد ۳۳/۴ درصد در مناطق شهری و بقیه در مناطق روستائی کشور بوده است . با توجه به مشکل مسکن در نقاط شهری در این بررسی تجزیه و تحلیل ها متوجه ویژگیهای مسکن شهری خواهد بود .

در سال ۱۳۴۵ ، در مقابل ۱/۹ میلیون خانوار شهری ، ۱/۳ میلیون واحد مسکونی موجود بوده است . از مجموع واحدهای مسکونی شهری در سال ۱۳۴۵ ، ۶۹/۶ درصد بوسیله یک خانوار و ۳۰/۴ درصد بقیه توسط دو خانوار یا بیشتر اشغال شده است . در همین سال ۴۰/۱ درصد واحدهای مسکونی دارای یک اتاق ، ۲۹/۸ درصد دارای دو اتاق و ۳۰/۱ درصد دارای سه اتاق یا بیشتر بوده اند .

### ب - کمبود مسکن و علل آن

افزایش میزان خانوار در واحد مسکونی ، از ۱/۵ خانوار در سال ۴۵ به ۱/۶ خانوار در سال ۵۱ مبین عدم عرضه مسکن کافی در مقابل افزایش سریع جمعیت شهری بوده است . کمبود بیش از یک میلیون واحد مسکونی در سال ۱۳۵۱ حاکی از بحران مسکن و کمبود آن می باشد .

کمبود مسکن در ایران با توجه به این که در مرحله انتقالی سریعی از تحول هستیم ، ناشی از علل و عوامل گوناگونی از قبیل افزایش سریع جمعیت ، توسعه شهرنشینی ، مسائل ناشی از بورس بازی زمین ، فقدان اعتبارات کافی مسکن ، نقص قوانین و مقررات



حاکم بر امر مسکن بهبود وضع اقتصادی و ارتقاء درآمد نسبی افراد، مسائل ناشی از فقدان تولید و عرضه ناقص مصالح ساختمانی، افزایش دستمزد و بطور کلی فقدان سیاست مدون مسکن است. که در این میان عامل افزایش جمعیت و توسعه شهرنشینی و مساله زمین بیش از دیگر عوامل چشمگیر است.

افزایش سریع جمعیت شهری به ویژه بصورت مهاجرت یکی از عوامل عمده کمبود مسکن بشمار می رود. ایجاد قطب های توسعه بازار مناسب کار در مراکز مهم جمعیتی سیل مهاجرت ها را از روستاها به شهرها موجب گردیده است. طبق بررسیهای انجام شده در مورد نیروی انسانی در سال ۱۳۴۸ حدود ۹۵ درصد از مهاجران اصلی صرفاً "بدنبال کار به مناطق شهری روی می آورند". این افراد در مراحل اولیه شهرنشینی فاقد قدرت لازم برای تامین مسکن می باشند که در نتیجه در میزان کمی تقاضای مسکن تاثیر می گذارند.

از سوی دیگر بالا رفتن سطح فرهنگ و ارتقاء درآمد، افزایش کیفی تقاضای مسکن را بالا برده است باین ترتیب از یک طرف هزینه های تمام شده مسکن در ارتباط با عوامل متعدد وابسته به آن بالا می رود و از طرف دیگر جنبه های کیفی تقاضای مسکن بیشتر مورد توجه قرار می گیرد که در نتیجه کمبود مسکن را موجب گردیده است.

بررسی آمار اطلاعات موجود نشان می دهد که وضع مسکن در سالهای اخیر نه تنها بهبود نیافته، بلکه نامطلوب تر هم شده است. چنانکه بعداً خواهد آمد تراکم خانوار در واحد مسکونی آن ۱/۵۱ خانوار در سال ۱۳۴۵ به ۱/۸۲ در سال ۱۳۵۲ افزایش یافته است. با توجه به ابعاد خانوار، تراکم شدید جمعیت در واحدهای مسکونی شهری بخوبی مشاهده میشود. مشکل عمده دیگری که تاثیر مستقیمی در کمبود مسکن به جای گذاشته است، زمین و بورس بازی روی آنست. قیمت

زمینهای شهری در داخل محدوده شهرها، به ویژه در مراکز صنعتی و بازرگانی بعلت محدود بودن عرضه آن بسیار گران است بطوریکه فقط طبقات مرفه قادر به تهیه زمین برای خانه سازی می باشند. گرچه از تصویب قانون منع معاملات مکرر زمین دیر زمانی نمی گذرد، با وجود این اثرات این لایحه بر قیمت اراضی داخل محدوده شهرها حاکی از آنست که نه تنها این لایحه در کاهش و یا تعدیل قیمت زمین تاثیر نگذاشته است بلکه موجب افزایش سریع قیمت زمین شده و با ساخته شدن زمینهای داخل محدوده و همچنین عدم امکان ساختمان در خارج از محدوده میزان عرضه زمین برای ساختمان کاهش یافته است.

## فصل دوم - تجزیه و تحلیل شاخص‌های اجتماعی مسکن

با دیدی گذرا وضع موجود مسکن و مشکلات و علل کمبود آن مورد بررسی قرار گرفت و شمائی کلی از رابطه جمعیت با مسکن به دست آمد . در این فصل شاخصهای مهم مسکن مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهد گرفت .

بطور کلی در این قسمت رابطه انسان با محیط مسکونی خود بانگش دیگر و مبتنی بر معیارهای قابل سنجش تجزیه و تحلیل گردیده است و به زبان معیارها و شاخصها ، ویژگیهای مسکن مورد ارزیابی قرار گرفته است . این مسئله از دو دیدگاه مورد توجه بوده است . اول رابطه کمی انسان با محیط مسکونی یعنی زیست انسان در ابعاد فیزیکی مسکن بدون توجه به جنبه های کیفی آن مانند متوسطه تعداد افراد در اتاق ، دو دیگر رابطه کیفی انسان با ابعاد مسکن ، با توجه به وجوه کیفی و رفاهی آن ، مانند نحوه تصرف مسکن یا تجهیزات و تسهیلات آن . شاخصهای اجتماعی مسکن تحت این دو عنوان کلی به شرح زیر تقسیم بندی و مورد بررسی قرار گرفته است :

### الف - رابطه کمی انسان با محیط مسکونی

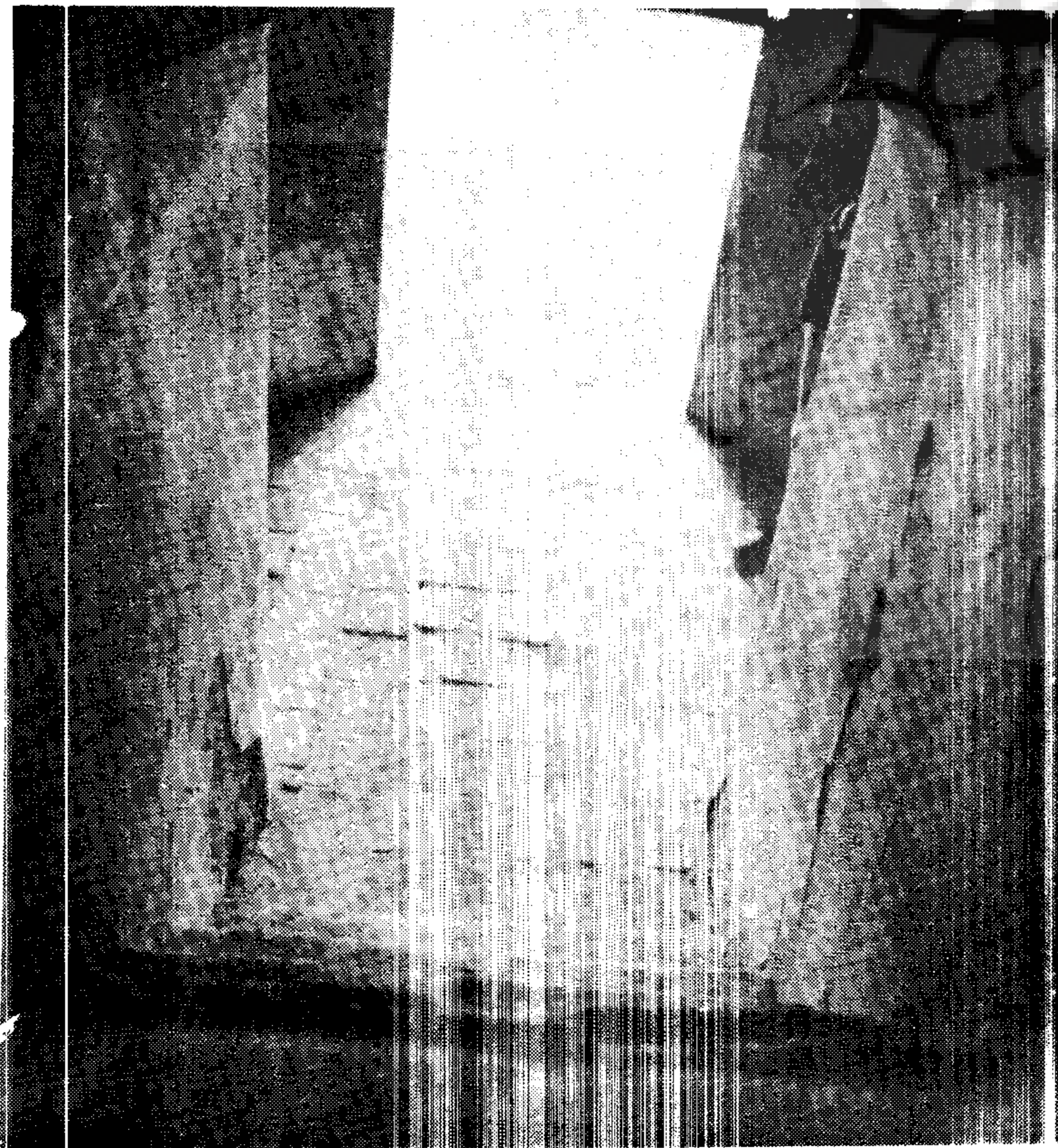
در این قسمت شاخصهای عمده مسکن با توجه به جنبه های کمی آن بشرح زیر مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است :

#### (۱) - تعداد افراد در واحد مسکونی :

شاخص تراکم افراد در واحد مسکونی بیش از هر مفهوم دیگر ذهن را متوجه ابعاد کرده و گنجایش فضای مسکونی را در قبال افراد ساکن در آن مشخص مینماید . در سال ۱۳۴۵ در هر واحد مسکونی در کل کشور بطور متوسط ۶٫۴۳ نفر سکونت

داشته اند . این نسبتها در مناطق شهری و روستائی متفاوت بوده و به ترتیب ۷٫۵۳ و ۵٫۸۸ نفر بوده است . کمبود شدید مسکن را در مناطق شهری ، میتوان از رقم ۷٫۵۳ نفر در واحد مسکونی بخوبی دریافت .

هقایسه شاخص تراکم افراد در واحد مسکونی مناطق شهری با بعضی از شهرهای بزرگ نشان می دهد که در برخی از این شهرها متوسط افراد در واحد مسکونی به بیش از ۹ نفر می رسد .



## (۲) تعداد خانوار در واحد مسکونی :

شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی تابع ابعاد خانوار می باشد . چه ابعاد خانوار در واقع بازگو کننده درجه پیشرفت و در نتیجه شرایط زیست یک جامعه است . شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی یکی از پارامترهای عمده سنجش وضع مسکن می باشد .

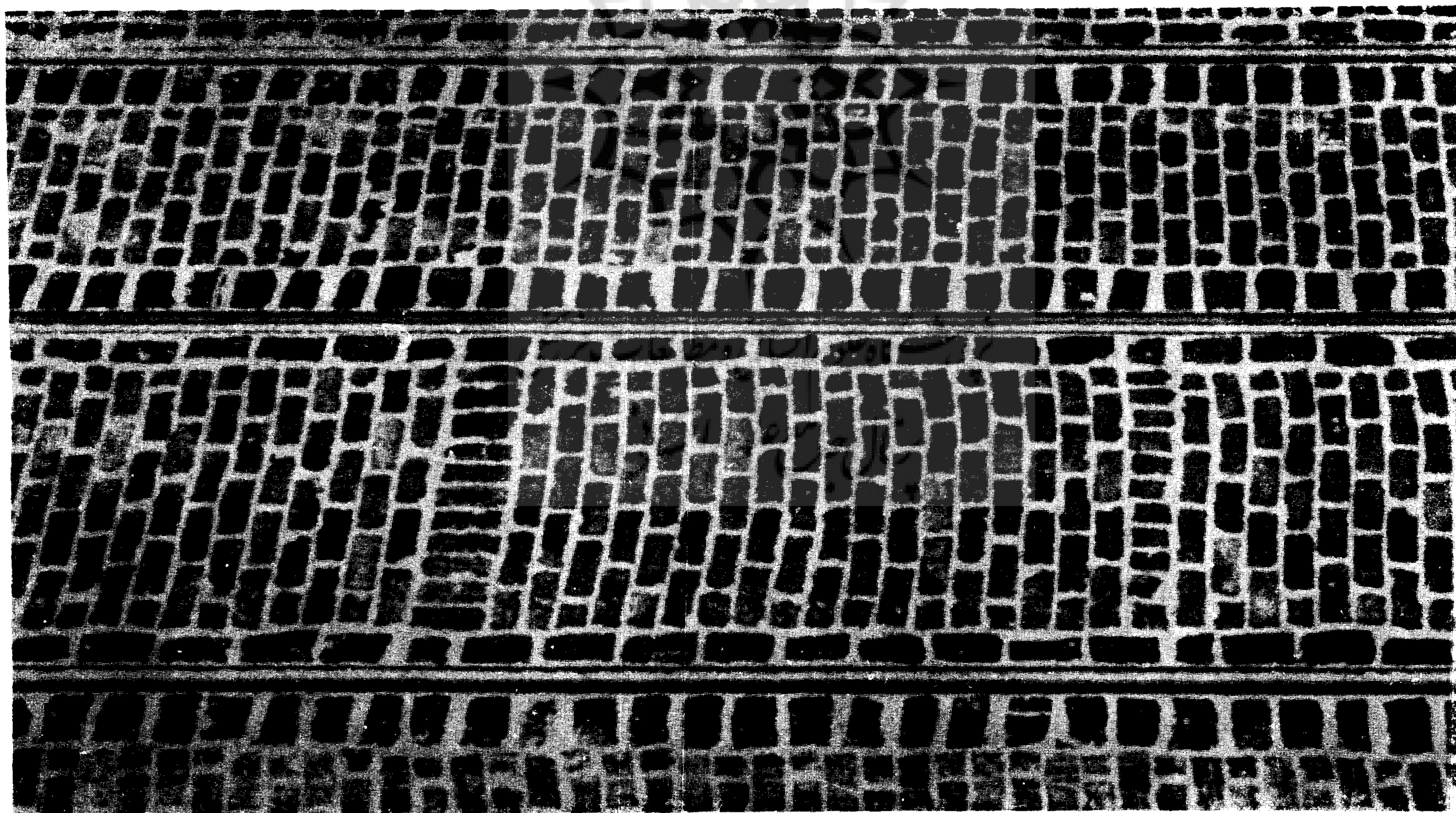
متوسط تعداد خانوار در واحد مسکونی کل کشور در سال ۱۳۴۵، ۲٫۹ بوده است . این نسبت در نقاط شهری و روستایی دارای تفاوت فاحش بوده و به ترتیب ۱٫۵۱ و ۱٫۱۸ بوده است . گرچه ابعاد خانوار در مناطق شهری به لحظه توسعه شهرنشینی و رشد اجتماعی و فرهنگی محدود تر است ، معینا کمبود شدید

شاخص متوسط افراد در واحد مسکونی

سال	شاخص متوسط افراد در واحد مسکونی
۱۳۴۵	۷٫۵۳
۱۳۴۵	۷٫۶۸
۱۳۴۵	۸٫۱۷
۱۳۴۵	۶٫۵۳
۱۳۵۱	۶٫۵
۱۳۴۵	۹٫۲۸
۱۳۴۵	۵٫۴
۱۳۵۲	۵٫۸۴

شهر	سال	شاخص متوسط افراد در واحد مسکونی
کل مناطق شهری	۱۳۴۵	۷٫۵۳
تهران	۱۳۴۵	۷٫۶۸
مشهد	۱۳۴۵	۸٫۱۷
تبریز	۱۳۴۵	۶٫۵۳
شیراز	۱۳۵۱	۶٫۵
یزد	۱۳۴۵	۹٫۲۸
	۱۳۵۲	۵٫۴
		۵٫۸۴

ملاحظه می شود که شیراز و مشهد به ترتیب با تراکم ۹٫۲۸ و ۸٫۱۷ نفر در واحد مسکونی بیشترین تراکم را از این لحاظ دارا می باشند .



#### (۴) تعداد افراد در اتاق :

شاخص تعداد افراد در اتاق مهمترین معیار سنجش کمی رابطه فرد با فضای مسکونی آن است. این شاخص با توجه به تراکم جمعیت و شرایط اقلیمی هر محل میتواند وضع مسکن راحتی در حد یک سر پناه مشخص سازد. طبق سرشماری ۱۳۴۵، متوسط تعداد افراد در اتاق در کل کشور ۲٫۱۶ نفر بوده است. این شاخص در مناطق شهری و روستایی چندان تفاوتی با کل کشور نداشته و به ترتیب ۲٫۷۰ و ۲٫۱۹ نفر در اتاق بوده است. مقایسه متوسط افراد در اتاق در مناطق شهری با بعضی از شهرها نتایج زیر را بدست می دهد :

مسکن را در مناطق شهری از ۱٫۵۱ خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۵۴ و ۱٫۸۲ را در سال ۱۳۵۲ بخوبی می توان دریافت. تراکم خانوار در واحد مسکونی در بعضی از شهرهای بزرگ بسیار بالا است. بیشترین میزان در شهر شیراز است که به ۱٫۸۱ خانوار در واحد مسکونی میرسد. این شاخص در شهرهای مشهد و تهران در سال ۱۳۴۵ به ترتیب ۱٫۷۴ و ۱٫۶۰ بوده است. مقایسه شاخص متوسط خانوار مسکونی در مناطق شهری با بعضی از شهرهای بزرگ نمایانگر وضع مسکن در این شهرها است.

شهر	سال	شاخص متوسط تعداد در واحد مسکونی
مناطق شهری	۱۳۴۵	۱٫۵۱
تهران	۱۳۴۵	۱٫۶۰
مشهد	۱۳۴۵	۱٫۷۴
تهران	۱۳۴۵	۱٫۲۵
تبریز	۱۳۵۱	۱٫۱
شیراز	۱۳۴۵	۱٫۸۱
یزد	۱۳۴۵	۱٫۲۱
	۱۳۵۲	۱٫۲۷

#### شاخص متوسط تعداد افراد در اتاق

در اتاق

۲٫۱۶	۱۳۴۵
۲٫۱۲	۱۳۴۵
۲٫۰۱	۱۳۴۵
۲٫۱۷	۱۳۴۵
۲٫۴۹	۱۳۴۵
۲٫۸۰	۱۳۵۱
۱٫۹۴	۱۳۴۵
۱٫۳۶	۱۳۴۵
۲٫۱۹	۱۳۵۲
۱٫۷۲	۱۳۴۵
۱٫۱	۱۳۵۲

سال

#### (۳) تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر

شاخص دیگری که بازگوکننده رابطه کمی انسان با واحد مسکونی است سنجش تعداد مسکن برای هر هزار نفر می باشد. این شاخص نیز می تواند کمبود مسکن را بصورت کمی آن بخوبی نشان دهد. این نسبت در سال ۱۳۴۵ در نقاط شهری حدود ۱۳۴ مسکن برای هر هزار نفر بوده است که در سال ۱۳۵۱ به ۱۱۷ واحد برای هر ۱۰۰۰ نفر کاهش یافته است، در حالیکه سازمان ملل متحد بیش از ۱۳۰ واحد مسکونی را برای هر هزار نفر توصیه می نماید.

کل کشور
مناطق شهری
تهران
مشهد
تبریز
تبریز
شیراز
یزد
یزد
کاشان
کاشان

بطوریکه ملاحظه می شود در بین کشورهای مورد مقایسه ، پاکستان ، الجزایر و هند به ترتیب بیشترین و انگلستان و سوئد و کانادا کمترین تراکم نفر در اتاق را دارا بوده اند .

ساری	۱۳۴۵	۱ر۲۹
ساری	۱۳۴۶	۲ر-
سنندج	۱۳۴۵	۲ر۳۵
سنندج	۱۳۴۶	۲ر۳۲

### ب - رابطه کیفی انسان با محیط مسکونی :

در این مبحث رابطه کیفی انسان با محیط مسکونی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است . ارزیابی ابعاد مسکن از نظر کیفی در رابطه با خصوصیات اقتصادی و اجتماعی آن شناخت شرایط زیست را امکان پذیر می سازد . رابطه کیفی انسان با محیط مسکونی نشان دهنده شرایط زندگی و مشخص کننده امکانات و فرصت های اقتصادی و اجتماعی وی می باشد . شاخص های کیفی مسکن از آن جهت که مشخص کننده تسهیلات و رفاه محیط فیزیکی انسان است حائز اهمیت فراوان است .

#### (۱) نحوه تصرف مسکن :

ارقام مربوط به دو سرشماری در زمینه نحوه تصرف محل سکونت نشان می دهد که میزان مالکیت مسکن در سال ۱۳۴۵ نسبت به سال ۱۳۳۵ افزایش یافته است در سال ۱۳۳۵ ، ۶۰٫۷ درصد از خانوارها در کل کشور مالک محل سکونت خود بوده اند . این نسبت در سال ۱۳۴۵ به ۷۱٫۷ درصد افزایش یافته است . در مناطق شهری ، این شاخص از ۵۱/۵ درصد در سال ۱۳۳۵ به ۵۴٫۹ درصد در سال ۱۳۴۵ بالغ گشته است . افزایش میزان مالکیت ، با کاهش میزان اجاره نشینی در ارتباط است . به طوریکه میزان اجاره نشینی از ۳۵٫۳ درصد در مناطق شهری در سال ۱۳۳۵ به ۳۴ درصد در سال ۱۳۴۵ کاهش یافته است و روند افزایش میزان مالکیت در بعضی از شهرها نشان می دهد که این میزان هنوز رو به افزایش می باشد . مقایسه این شاخص در نقاط شهری مهم نتایج زیر را به دست می دهد :

شیراز که از نظر تراکم خانوار در واحد مسکونی بیشترین میزان را دارد ، شاخص تعداد افراد در اتاق در این شهر نسبت به دیگر شهرهای بزرگ کمتر می باشد . پائین بودن این شاخص می تواند ناشی از وجود تعداد بیشتری اتاق در واحد مسکونی و یا محدود بودن ابعاد خانوار باشد . مقایسه شاخص تعداد افراد در اتاق در ایران و برخی از کشورهای جهان می تواند تا حدودی شرایط مسکن را در اقلیم های مختلف و نظام های اجتماعی و اقتصادی متفاوت بازگو نماید . در این مقایسه تعدادی از کشورهای پیشرفته و در حال پیشرفت و نیز مشابه از نظر اقلیمی و همجوار از نظر جغرافیایی برگزیده شده و شاخص تراکم افراد در اتاق در آن ها بشرح زیر مقایسه گردیده است :

کشور	سال	شاخص متوسط تعداد نفر در اتاق
ایران ( کل کشور )	۱۹۶۶	۲٫۱۶
ایران ( مناطق شهری )	۱۹۶۶	۲٫۱۲
پاکستان ( کل کشور )	۱۹۶۰	۳٫۱
الجزایر ( کل کشور )	۱۹۶۶	۲٫۸
هند ( کل کشور )	۱۹۶۰	۲٫۶
مصر ( مناطق شهری )	۱۹۶۰	۱٫۶
اسرائیل ( کل کشور )	۱۹۶۶	۱٫۶
لهستان ( کل کشور )	۱۹۶۰	۱٫۷
یوگوسلاوی ( کل کشور )	۱۹۶۱	۱٫۶
ژاپن ( کل کشور )	۱۹۶۸	۱٫۱
فرانسه ( کل کشور )	۱۹۶۸	۰٫۹
کانادا ( کل کشور )	۱۹۶۷	۰٫۷
سوئد ( کل کشور )	۱۹۷۰	۰٫۷
انگلستان ( کل کشور )	۱۹۶۶	۰٫۶



(۲) شاخص توزیع واحدهای مسکونی بر حسب نحوه تامین آب و برق

طبق سرشماری ۱۳۴۵ فقط ۱۳/۱ درصد از واحدهای مسکونی کل کشور دارای آب لوله‌کشی تا داخل ساختمان بوده‌اند. این نسبت در مناطق شهری ۳۷/۸ درصد و در نقاط روستایی فقط ۵/۷ درصد بوده است ملاحظه می‌شود که مساکن روستایی حتی از حداقل استانداردهای بهداشتی برخوردار نبوده‌اند. مقایسه آب لوله‌کشی تا داخل ساختمان در شهرهای بزرگ نشان می‌دهد که شیراز مناسب‌ترین وضع را از این بابت دارا بوده است. مساکن آن حتی از تهران که پایتخت بوده و از امکانات بیشتری برخوردار است بیشتر به لوله‌کشی آب مجهز می‌باشد. شاخص تامین آب لوله‌کشی در بعضی از شهرهای بزرگ بشرح زیر می‌باشد:

واحدهای دارای آب لوله‌کشی تا داخل ساختمان (۱۳۴۵)

شهر	مناطق شهری
تهران	۳۷/۸ درصد
مشهد	۶۸/۲ درصد
تبریز	۴۸/۹ درصد
شیراز	۳۸/— درصد
	۸۱/۲ درصد

مقایسه واحدهای مسکونی دارای آب لوله‌کشی تا داخل ساختمان در ایران و برخی از کشورها، نشان می‌دهد که ایران در سطح بسیار پائین از این لحاظ قرار گرفته است.

کشور	سال	شاخص واحدهای مسکونی دارای آب لوله‌کشی تا داخل ساختمان
ایران (کل کشور)	۱۹۶۶	۱۳/۱ درصد
ایران (مناطق شهری)	۱۹۶۶	۳۷/۸
ایالات متحده آمریکا (کل کشور)	۱۹۶۰	۹۲/۹

شاخص مالکیت مسکن

شهر	سال	شاخص مالکیت مسکن
مناطق شهری	۱۳۳۵	۵۱٫۵ درصد
مناطق شهری	۱۳۴۵	۵۴٫۹
تبریز	۱۳۴۵	۶۹٫۸
تبریز	۱۳۵۱	۸۷٫۷
یزد	۱۳۴۵	۶۶٫۷
یزد	۱۳۵۲	۶۹٫۵
کاشان	۱۳۴۵	۷۴٫۸
کاشان	۱۳۵۲	۸۴
شیراز	۱۳۴۵	۴۱/۹
مشهد	۱۳۴۵	۴۴/۷

میزان مالکیت در شهرهای تبریز، یزد و کاشان نسبتاً بالا است و در شهرهای شیراز و مشهد به ترتیب ۴۱٫۹ درصد و ۴۴٫۷ درصد در سال ۱۳۴۵ بوده است پائین بودن میزان مالکیت در این شهرها احتمالاً ناشی از وضع خاص آنها از نظر موقعیت توریستی آنها است. باید یادآور شد که میزان اجاره نشینی نیز در این دو شهر نسبت به دیگری شهرهای مذکور در فوق نیز بالاتر است و خود موید این نظر می‌باشد.

شاخص مالکیت مسکن در کشورهای با نظام‌های اقتصادی متفاوت نیز قابل مقایسه است. نتایج این مقایسه به شرح زیر می‌باشد:

کشور	سال	شاخص مالکیت مسکن
ایران (کل کشور)	۱۹۶۶	۷۱/۷ درصد
ایران (مناطق شهری)	۱۹۶۶	۵۴/۹
مصر (مناطق شهری)	۱۹۶۰	۴۳/—
ژاپن (کل کشور)	۱۹۶۸	۵۹/۵
پاکستان (کل کشور)	۱۹۶۰	۸۵/۵
ایالات متحده آمریکا (کل کشور)	۱۹۷۰	۶۲/۹
هند (کل کشور)	۱۹۶۰	۸۵/۲
اسرائیل (کل کشور)	۱۹۷۱	۶۴/۶
یوگوسلاوی (کل کشور)	۱۹۶۱	۷۷/۵
سوئد (کل کشور)	۱۹۷۰	۳۵/۵
انگلستان (کل کشور)	۱۹۶۶	۴۷/۸

(۳) - توزیع واحدهای مسکونی بر حسب نوع مصالح ساختمانی

بکار رفته

نوع مصالح ساختمانی بکار رفته در بنا می‌تواند شاخص جنبه‌های کیفی سکونت گاه انسان باشد. در سال ۱۳۴۵ بیشترین میزان متعلق واحدهای مسکونی بوده که از خشت و گل و چوب ساخته شده‌اند. در سال ۱۳۴۵ این نسبت‌ها در مناطق روستائی بعلت شرایط خاص و دسترسی به نوع مصالح موجود بیشترین میزان را دارا بوده‌وبه ۷۳/۳ درصد نسبت به کل می‌رسد. در حالیکه واحدهای مسکونی ساخته شده با مصالح آجر و سنگ ۲۷/۷ درصد بوده است بدیهی است که استفاده از مصالح مرغوب در مناطق شهری بیشتر رواج داشته و روز به روز نیز در حال افزایش است. در سال ۱۳۴۵ حدود ۵۸ درصد از واحد مسکونی مناطق شهری از مصالح آجر و سنگ و آهن ساخته شده‌اند. سهم تهران در مناطق شهری زیاد بوده بطوریکه در سال مزبور ۹۴٫۹ درصد از واحدهای مسکونی از آجر و سنگ و آهن ساخته شده‌اند. مقایسه واحدهای مسکونی بر حسب نوع مصالح ساختمانی بکار رفته در سال ۵۱ با واحدهای مسکونی سال ۴۵ نشان می‌دهد که تحول در جهت افزایش خانه‌هایی است که مصالح ساختمانی مرغوب‌تری در ترکیب آنها بکار رفته‌است. درصد توزیع ساختمانها بر حسب مصالح بکار رفته بشرح زیر است:

۱۳۵۱	۱۳۴۵
آجر	آجر و آهن
۹۷	۹۴٫۹
۷۶٫۵	۵۸ کل مناطق شهری تهران

البته در کل مناطق شهری سهم تهران قابل توجه است.

برزیل (کل کشور)	۱۹۷۰	۳۲/۸
" کانادا	۱۹۶۷	۹۵/۲
" اسرائیل	۱۹۶۶	۹۸/۶
" ژاپن	۱۹۶۳	۶۷/۹
" لهستان	۱۹۷۰	۴۶/۸
" سوئد	۱۹۶۵	۹۴/۳
" بلغارستان	۱۹۶۵	۲۸/۲
" انگلستان	۱۹۶۱	۹۸/۷

از نظر تامین برق در سال ۱۳۴۵ در کل کشور ۲۵/۴ درصد مسکن دارای برق بوده‌اند در مناطق شهری ۶۸/۶ درصد و در مناطق روستائی فقط ۳٫۷ درصد برق داشته‌اند. در بین چند شهر بزرگ شیراز از نظر تامین برق نیز مقام اول را دارا میباشد:

شاخص مسکن دارای برق در سال

۱۳۴۵

شهر

مناطق شهری	۶۸٫۶ درصد
تهران	۸۲٫۶
مشهد	۷۶٫۳
تبریز	۶۶٫۴
شیراز	۸۵٫۹
یزد	۶۱٫۱
یزد	۷۷٫۹ ( ۱۳۵۲ )

مقایسه واحدهای مسکونی دارای برق در ایران و برخی از کشورها بشرح زیر است.

کشور	سال	شاخص مسکن دارای برق
ایران (مناطق شهری)	۱۹۶۶	۶۸٫۶ درصد
مصر	۱۹۶۰	۳۷٫۷
الجزایر (کل کشور)	۱۹۶۶	۳۳٫۷
فرانسه	۱۹۶۸	۹۸٫۸
لهستان	۱۹۶۰	۸۰٫۱
" اسرائیل	۱۹۷۱	۹۶٫۵
یوگسلاوی	۱۹۶۱	۵۶٫۵

#### (۴) توزیع واحدهای مسکونی بر حسب عمر ساختمان :

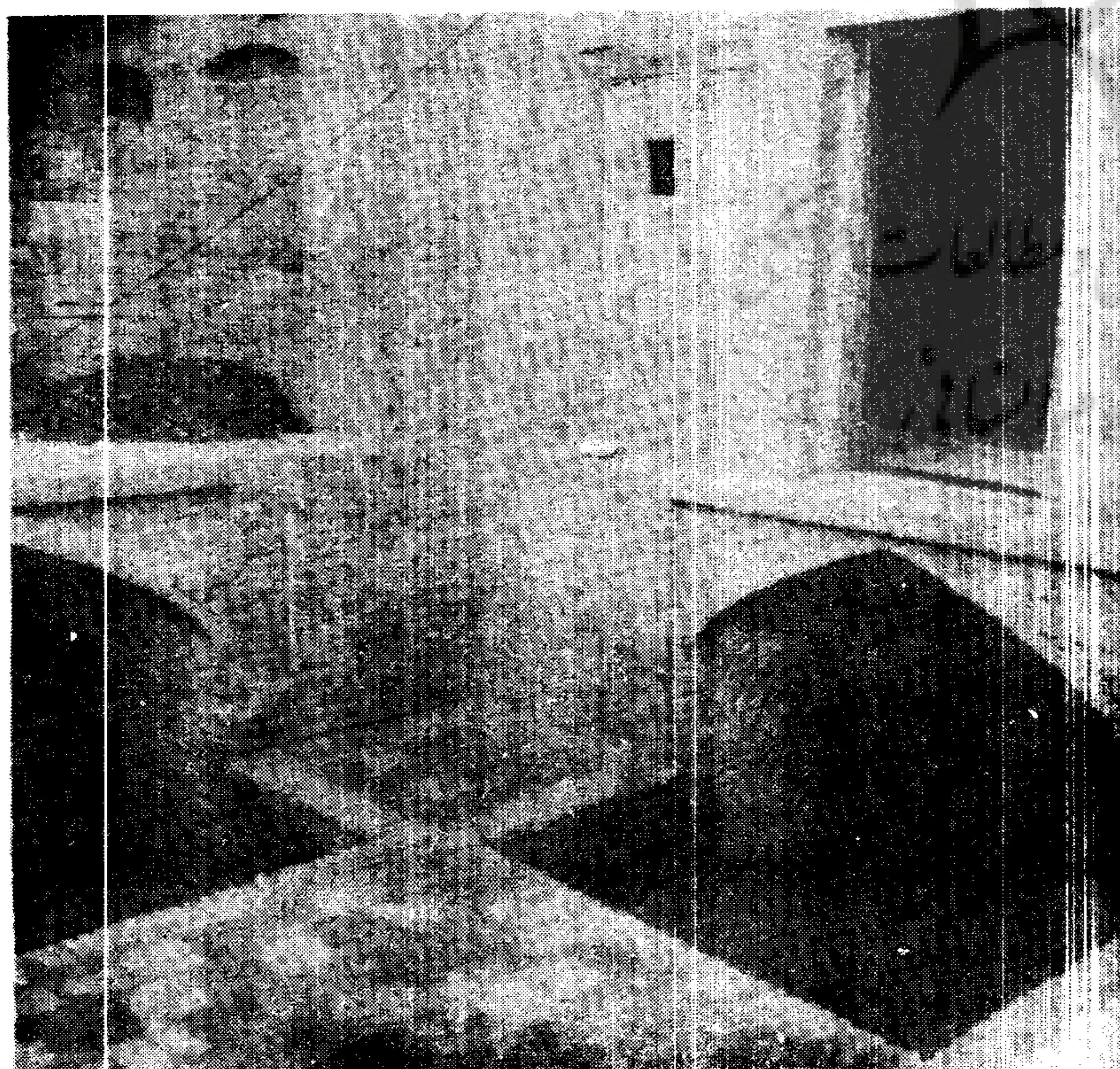
مناطق	درصد هزینه‌بنا	درصد هزینه‌زمین	نسبت ارزش زمین به بنا ( درصد )
کلیه مناطق شهری	۴۷٫۷	۵۲٫۳	۱۰۹٫۷
تهران	۴۰٫۴	۵۹٫۶	۱۴۷٫۲
شهرهای بزرگ	۵۴٫۳	۴۵٫۷	۸۴
سایر مناطق شهری			

عمر ساختمان تابع نوعی مصالح است که در آن بکار می‌رود . آمار سال ۴۵ نشان می‌دهد که ۶۶٫۳ درصد از مساکن کل کشور بیش از ۱۰ سال ( تا سال ۴۵ ) احداث شده بودند . این نسبت در نقاط شهری ۵۶٫۵ درصد و در نقاط روستائی ۷۱٫۲ درصد بوده است . بالا بودن این شاخص در روستاها نسبت به شهرها نشانه سالخوردگی مساکن روستائی است . مساکن تازه ساز در مناطق شهری بیشتر است و ۲۳ درصد از خانه‌ها کمتر از ۵ سال ( تا سال ۱۳۴۵ ) ساخته شده بودند .

در بین شهرهای بزرگ درصد خانه‌های تازه‌ساز ، بیشترین میزان به تهران تعلق دارد ( ۳۲٫۷ درصد ) شهرهای مشهد و شیراز با اندکی تفاوت به تهران نزدیک‌اند اما در تبریز این نسبت ۱۶٫۹ درصد می‌باشد ، ظاهراً " این امر می‌تواند حاکی از کمی فعالیت‌های ساختمانی در این شهر در سالهای ۴۵-۴۰ باشد .

#### (۵) نسبت ارزش زمین به ارزش کل ساختمان :

نسبت ارزش زمین به ارزش کل ساختمان از شاخصهائی است که با قیمت زمین و هزینه تمام شده ساختمان ارتباط مستقیم دارد . باین ترتیب که هر چه قیمت زمین بالا باشد سهم آن در کل قیمت تمام شده ساختمان بیشتر است بی‌تردید بالا بودن قیمت زمین در کل قیمت ساختمان و بعبارت دیگر نوع مسکن و شاخص‌های مسکن تاثیر خواهد گذاشت . این شاخص در مناطق شهری مخصوصاً " در شهر تهران تاثیر قابل ملاحظه‌ای در بالا بردن قیمت تمام شده ساختمان داشته‌است بطوریکه در جدول زیر ملاحظه می‌گردد نسبت هزینه زمین به هزینه ساختمان بالا بوده و حتی در مورد تهران به ۱٫۵ برابر رسیده است آمار سال ۱۳۵۱ بانک مرکزی این موضوع را تأیید می‌نماید :



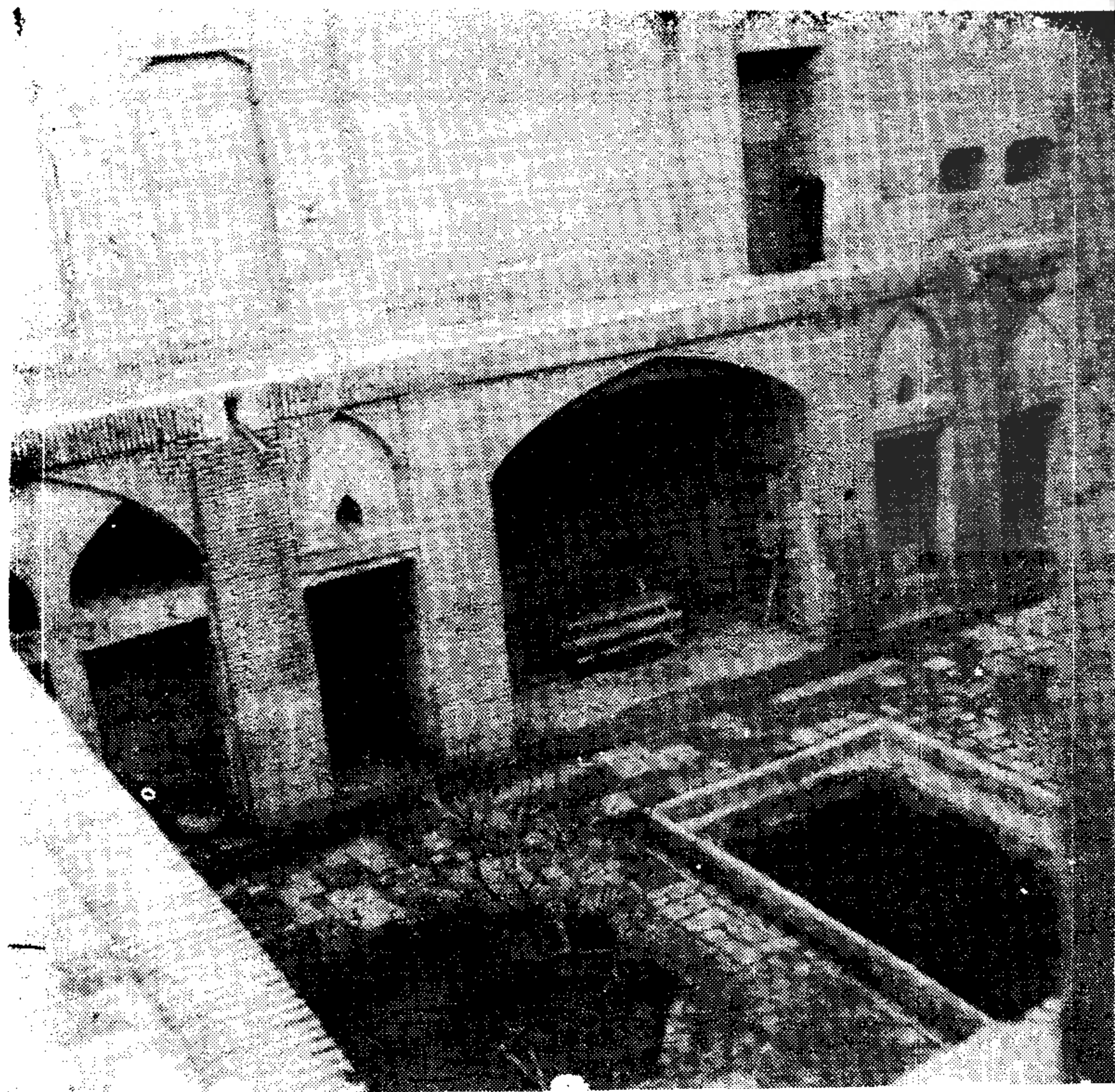
تجزیه و تحلیل شاخصهای کمی مسکن حاکی از آنست که در وضع موجود ، کمبود مسکن بیش از هر زمان دیگر محسوس می‌باشد . قبل از آن که به جنبه‌های کیفی مسکن توجه بشود ، باید به تعداد کافی خانه ساخت و از تراکم شدید افراد در واحدهای مسکونی کاست . کمبود مسکن را می‌توان از شاخصهای ۱۵۱ خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۴۵ و ۱۸۲ خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۵۲ بخوبی دریافت . با توجه به اینکه این ارقام واحدهای حصیری و چادری و نظیر آن را شامل نمی‌شود . چنانچه خانه‌های حصیری و مشابه آنرا که فاقد حداقل تسهیلات هستند حذف شود ، شاخصهای کمی مسکن بیش از این نمایانگر کمبود مسکن خواهد بود .

در این بررسی جنبه‌های کیفی مسکن در درجه دوم از تامین مسکن ، مورد بحث قرار گرفته است ، اما باید یادآور شد که توجه به مسکن سالم ، بهداشتی و دارای تجهیزات کافی در درجه اول اهمیت قرار دارد زیرا همچنانکه تامین سرپناهی برای

بحران مسکن و کمبود آن به ویژه در مناطق شهری ایران همچنان از مسائل روز مملکتی بشمار می‌رود . و هر روز نیز به شدت آن افزوده می‌شود شرایط موجود مسکن بشکلی جلوه‌گر شده است که نه تنها تامین مسکن برای خانوارهای متوسط و کم درآمد تقریباً " بصورت امری محال درآمده ، بلکه با عدم تناسب و هماهنگی که بین رشد جمعیت و میزان واحدهای مسکونی ایجاد شده وجود دارد شرایط زیست مسکن را در وضع موجود دچار مشکل ساخته است . بعبارت دیگر هیچگونه تعادل و تناسبی بین عرضه و تقاضای مسکن وجود ندارد . و در نتیجه کمبود مسکن روز به روز شدیدتر می‌شود .

کمبود مسکن ناشی از علل و عوامل گوناگونی است که هر کدام بطور مستقیم و غیر مستقیم در آن موثر بوده‌اند . اهم این عوامل عبارتند از رشد سریع جمعیت توسعه شهرنشینی ، افزایش درآمد افراد ، زمین و بورس‌بازی در آن ، افزایش کیفی تقاضای مسکن ، فقدان سرمایه‌گذاری کافی در مسکن . که در این میان سهم افزایش جمعیت و توسعه شهرنشینی بیش از عوامل دیگر چشمگیر می‌باشد .

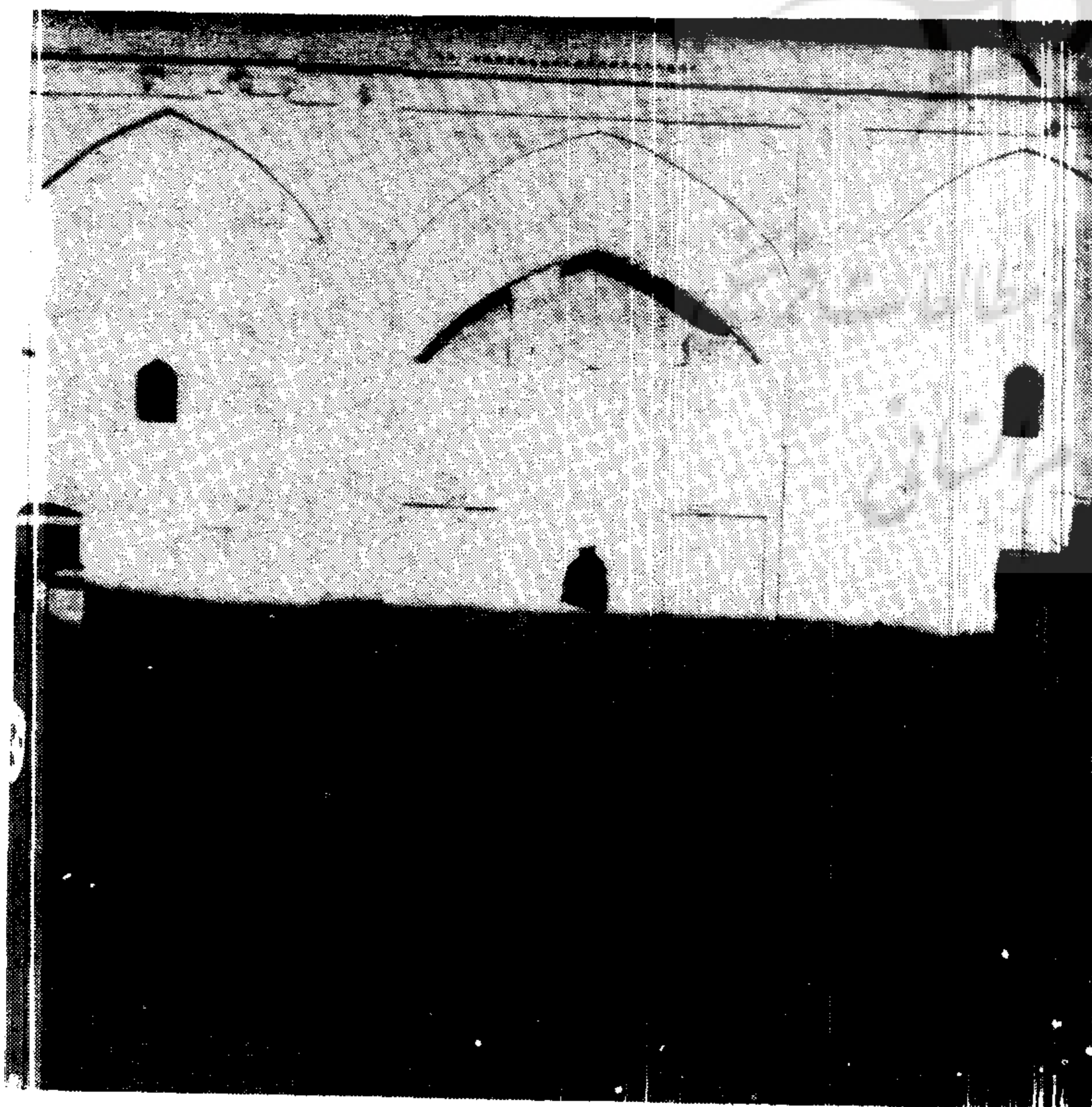
شاخصهای اجتماعی مسکن از جمله ابزار و وسائل نسبتاً " دقیق هستند که در سنجش میزان پیشرفت ، بهبود و کمبود مسکن بکار می‌روند . این شاخصها در واقع شیوه جدیدی از تحلیل مسائل مسکن بشمار می‌آیند . زیرا با شناخت محیط و مشکلات از این طریق میتوان به ایجاد ، توسعه و بهبود مسکن اقدام نمود ، گرچه بحث از کلیه شاخصهای مسکن بعلت فقدان اطلاعات کافی ، در این مقال میسر نگشت ، معهذا تحلیل شاخصهای مهم مسکن تصویر نسبتاً " جامعی از شرایط مسکن را در مناطق شهری فراروی تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان مسکن قرار می‌دهد .



ناحیه و شهر باید بهبود یابد اجرای برنامه‌های خانه‌سازی و تامین مسکن، باید به طریقی صورت تحقق پذیرد که شاخص‌های کمی مسکن فضای مسکونی کافی، مطبوع و مناسب با نیاز انسان را بازگو نماید.

## ۲- تامین کیفی مسکن

در زمینه تامین مسکن، نه تنها باید جنبه‌های کیفی ایجاد بنا را در نظر داشت و تاسیسات و تجهیزات کافی در آن را پیش‌بینی نمود، بلکه باید به عوامل دیگری که به نحوی در ایجاد مسکن مناسب و فضای مسکونی و مطبوع تاثیر بگذارد توجه نمود. به سخن دیگر باید به ایجاد و توسعه شاخصهای دیگری از جنبه‌های کیفی مسکن اقدام نمود. بمنظور بهبود هر چه بیشتر جنبه‌های کیفی مسکن اقدامات لازم جهت ایجاد شاخص‌های ضروری بنظر می‌رسد:



سکونت ضروری است، زیست انسان در ابعاد فیزیکی و متناسب با نیازهای انسان واجدا اهمیت فراوان می‌باشد. تجزیه و تحلیل شاخصهای کیفی مسکن در مناطق شهری نشان می‌دهد که کمبودهای کیفی، کمتر از کمبودهای کمی نیستند. و بر همین اساس ضرورت تامین مسکن و توجه به دو جنبه آن بیش از پیش احساس می‌گردد. امروزه خانوار ایرانی که در یک دوره تحول سریع زندگی می‌کند و از امکانات حاصل از این تحول برخوردار است، بی‌شک این انتظار را نیز دارد که مسکن وی در محیطی مطبوع به وسائل رفاه، ایمنی و بهداشتی مجهز باشد و آنچه شایسته زیست یک انسان است از آن برخوردار گردد.

بدین ترتیب نتایج تجزیه و تحلیل شاخصهای کمی و کیفی مسکن در ایران به ویژه در مناطق شهری حاکی از آنست که در وضع موجود، کمبود شدید مسکن وجود دارد. برنامه ریزی و تامین مسکن باید با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی ایران و با دیدی همه سوی نگر بمرحله اجراء در آید، باید کمبودهای کمی مسکن با در نظر گرفتن جنبه‌های کیفی آن بر طرف گردد. کمبودهای مسکن را می‌توان از دو دیدگاه یکی تامین کمی و دیگری تامین کیفی و بهبود شرایط زیست مناسب مسکن مورد ارزیابی و سنجش قرارداد. بر این اساس پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

### ۱- تامین کمی مسکن

منظور از تامین کمی مسکن ایجاد تعداد کافی واحد مسکونی مناسب در ارتباط با نرخ افزایش جمعیت است. باید ابعاد این واحدها با ابعاد خانوار و دگرگونیهای ناشی از آن متناسب باشد. تراکم نامتناسب افراد در واحدهای مسکونی باید از طریق تامین مسکن در زمان و مکان مناسب بهبود یابد. نه تنها تراکم در مقیاس یک واحد مسکونی، بلکه در مقیاس محله،

(الف) تعیین میزان سرمایه‌گذاری در مسکن ، باید میزان سرمایه‌گذاری سالیانه در مسکن ، بعنوان نسبت معین و مشخصی از تولید ناخالص ملی و کل سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص داخلی در نظر گرفته شود .

(ب) هزینه سرویسهای اجتماعی ، تعیین میزان سرمایه‌گذاری سالانه در طرحهای شهری نظیر آب ، فاضل آب ، و شبکه ارتباط شهری ، از تولید ناخالص ملی ضروری بنظر میرسد .

(ج) عمر واحدهای مسکونی ، این شاخص بخوبی کیفیت واحدهای مسکونی و میزان احتیاج به جایگزینی ناشی از فرسایش و تخریب را نشان می‌دهد .

(د) جمعیت ساکن در زاغه‌ها و مساکن غیراستاندارد ، این شاخص با حداقل حجم و فضای سکونت گاه انسان در ارتباط است باید نسبت به اصلاح و بهبود چنین شیوه زندگی مجدانه اقدام نمود و حداقل وسائل رفاه و تسهیلات اجتماعی را در چنین مساکنی در نظر گرفت .

(ه) مناطق شهری فاقد تسهیلات اجتماعی ، این شاخص تعداد یا نسبتی از مناطق شهری را که فاقد تسهیلات و خدمات شهری هستند نشان می‌دهد . از این طریق میتوان کمبودهای کیفی مساکن شهری را در سطح محله و منطقه برطرف نمود .

(و) آلودگی محیط ، شاخص درجه آلودگی آب و هوا از طریق تعیین میزان آلودگی ، برای نواحی شهری و روستائی ضروری است .

(ز) شاخص تراکم محله‌ای ، سنجش تراکم محله‌های مسکونی در شهرها نیز در بهبود کیفی مسکن موثر است این شاخص باید بمنظور اعمال فرم‌های قابل تراکم مبتنی بر معیارهای مشخص نظیر فشار جمعیت ، دسترسی به اراضی و قیمتهای مناسب آن ، سرویسهای حمل و نقل ، در محله‌های مسکونی لازم به نظر می‌رسد .

(ح) شاخصهای دیگری که در بهبود محیط‌زیست و مطبوع رفتنی محیط مسکونی موثرند : عبارتند از : شاخص تسهیلات و خدمات تفریحی ، نحوه رفت و آمد و سفرهای روزانه به محله‌ها ، تسهیلات آموزشی ، مسکن و برنامه‌های عمران شهری ، کیفیت بصری و جنبه‌های زیبایی محله ، شلوغی و جنبه‌های بهداشتی و عاطفی .

بحث در هر یک از شاخصهای مذکور در فوق ، مستلزم داشتن اطلاعات دقیق و فرصت کافی است که خود موضوع تحقیق جداگانه‌ای است . در اینجا فقط به اختصار به مسائل مهم مسکن از دیدگاه شاخصهای مسکن اشاره شد .



## منابع مورد استفاده :

۱ - سرشماری عمومی کشور ۱۳۳۵ اداره کل آمار عمومی

۲ - سرشماری عمومی نفوس و مسکن ، مرکز آمار ایران ،

۱۳۵۴

۳ - طرحهای جامع شهرهای یزد ، کاشان ، فصل مربوط

مسکن

۴ - بررسی آماری مسکن در تبریز ، وزارت مسکن و شهر

سازی ۱۳۵۰

۵ - نتایج آمارگیری مسکن تبریز ، وزارت آبادانی و مسکن

۱۳۵۱

۶ - گزارش آمارگیری مسکن در شهرهای ساری ، سمنان ،

ساوه ، سنندج ، بانک رهنی ۱۳۴۶

1. Social indicator for housing and urban development United Nation , 1971.

2. Statistical year book, United Nation , New York, 1973.



