

مجله علمی - پژوهشی دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه اصفهان  
دوره دوم، شماره بیست و ششم و بیست و هفتم  
پاییز و زمستان ۱۳۸۰، صص ۱۹۸ - ۱۸۵

## تحلیلی از ویژگیها و عملکرد بخش مسکن در شهر اصفهان

دکتر حمیدرضا وارثی\*

### چکیده

مقاله حاضر عملکرد بازار مسکن شهر اصفهان را طی سالهای اخیر مورد تحلیل قرار داده و در آن سعی شده ابتدا دستاوردهای بخش مسکن در زمینه افزایش تولید، ارتقا و بهبود کمی و کیفی آن بررسی شده و سپس مشکلات و تنگناهای موجود دسته‌بندی و مورد مطالعه قرار گیرد.

بر همین اساس نخست تصویری از وضعیت مسکن در شهر اصفهان در چند دهه اخیر ترسیم شده و پس از آن تحولات ساخت و ساز و قیمتهای بازار مسکن شهر اصفهان بررسی می‌شود.

در نهایت ضمن نتیجه‌گیری تحلیلی از وضعیت و عملکرد بازار مسکن در شهر اصفهان ارائه خواهد شد.

### واژه‌های کلیدی

مسکن، جمعیت، خانوار، زمین، اجاره بها، تورم، قیمت

## مقدمه

بررسی بخش مسکن به‌خصوص مشکلات آن مقوله‌ای شناخته شده است. افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره بها، کاهش توان تأمین مسکن خانوارهای کم درآمد را به همراه داشته است و دستاوردهای بخش مسکن در زمینه افزایش تولید، ارتقای کارایی و بهبود کمی و کیفی مسکن را تحت تأثیر قرار داده است، عوامل فوق ویژگیهای خاصی را در بخش مسکن به‌ویژه در شهر اصفهان به وجود آورده است که در ارائه تصویری فشرده از بخش مسکن به‌ویژه ابعاد اقتصادی آن در سالهای اخیر مفید فایده خواهد بود.

تأثیرپذیری بخش مسکن از تحولات اقتصاد کلان و انعکاس پیامدهای بعدی آن در سطح ملی باعث گردیده تا مشکل مسکن به‌عنوان یک معضل همه‌جاگیر البته با شدت و ضعف متفاوت دامنگیر اکثریت قریب به اتفاق اقشار جامعه شود و زمینه بحران رو به تزاید لاینحلی را فراهم سازد. در ابتدا برای ارائه تصویری روشن از ماهیت قضیه، بررسی وضعیت بخش مسکن مفید خواهد بود.

## وضعیت بخش مسکن در شهر اصفهان

در سال ۱۳۷۵ جمعیت شهر اصفهان ۱۲۶۶۰۷۲ نفر شامل ۲۹۷۲۹۷ خانوار بوده که در ۲۶۶۴۴۴ واحد مسکونی سکونت داشته‌اند (جمعیت شهر اصفهان با توجه به میزان رشد ۲/۵۲ درصد در دهه ۷۵-۱۳۶۵ در سال ۱۳۷۸ به ۱۴۷۴۰۲۳ نفر رسیده است). جمعیت و کالبد شهر اصفهان در دهه اخیر رشد بسیاری داشته است و متوسط رشد جمعیت در سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ در این شهر ۲/۵ درصد، رشد خانوار ۳/۳ درصد و رشد موجودی مسکن نیز ۳/۷ درصد بوده است (جدول شماره ۱ و ۲). با این حال در دهه ۷۵-۱۳۶۵ آهنگ رشد جمعیت و خانوار در شهر اصفهان نسبت به دهه‌های پیشین کاهش یافته است، به طوری که میزان رشد خانوار از ۴/۸ درصد در دهه ۵۵-۱۳۴۵ به ۳/۳ درصد در دهه ۷۵-۱۳۶۵ تقلیل یافته است. در این دهه تعداد واحدهای مسکونی نیز نسبت به دهه‌های قبلی رشد کمتری داشته‌اند به طوری که از حدود ۶ درصد در دهه‌های قبل به ۳/۷ درصد رشد در دهه ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ رسیده است (جدول شماره ۲).

برخی از شاخص‌های عمده مسکن مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی و نفر در واحد مسکونی و نفر در اتاق در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱/۱۲، ۴/۷۶ و ۱/۱۸ بوده است. ارقام مترادف در سال ۱۳۴۵ برابر با ۱/۵۸، ۷/۷۲، ۲/۱ بوده است (جدول شماره ۱).

جدول ۱- وضعیت مسکن در شهر اصفهان ۱۳۴۵-۷۵

شاخص	سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵
جمعیت (هزار نفر)		۴۲۴	۶۶۱/۵	۹۸۷	۱۲۶۶
خانوار (هزار نفر)		۸۷	۱۳۹/۵	۲۱۵	۲۹۷/۵
مسکن (هزار واحد)		۵۵	۱۰۳/۵	۱۸۵	۲۶۶
خانوار در مسکن		۱/۵۸	۱/۳۴	۱/۱۶	۱/۱۲
نفر در مسکن		۷/۷۲	۶/۳۸	۵/۳۳	۴/۷۶
نفر در اتاق		۲/۱	۱/۷۱	۱/۲۳	۱/۱۸

مأخذ: آمارهای استخراج شده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن- شهر اصفهان، مرکز آمار ایران،

۱۳۴۵-۷۵

وضعیت مسکن در این سه دهه از حیث تراکم خانوار در واحد مسکونی بهبود قابل توجهی یافته است و تراکم مسکونی از ۱/۵۸ در سال ۱۳۴۵ به ۱/۱۲ در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. با این حال در دهه ۱۳۶۵-۷۵ در برابر افزایش سالانه ۸۲۵۰ خانوار به شمار خانوارهای شهر اصفهان، به طور متوسط در هر سال حدود ۸۱۰۰ واحد مسکونی به موجودی مسکن در شهر اصفهان افزوده شده است.

جدول ۲- تحولات مسکن در شهر اصفهان ۱۳۴۵-۷۵

شاخص	سال	متوسط میزان رشد سالانه ۱۳۴۵-۵۵	متوسط میزان رشد سالانه ۱۳۵۵-۶۵	متوسط میزان رشد سالانه ۱۳۶۵-۷۵
میزان رشد جمعیت	۴/۵۵	۴/۰۸	۲/۵۲	
میزان رشد خانوار	۴/۸۳	۴/۴۲	۳/۳	
میزان رشد موجودی مسکن	۶/۵۳	۵/۹۵	۳/۷	
میزان رشد تراکم خانوار در مسکن	-۱/۶۳	-۱/۴۳	-۰/۳	
میزان رشد نفر در مسکن	-۱/۸۹	-۱/۷۸	۱/۱	

مأخذ: آمارهای استخراج شده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهر اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۴۵-۷۵

با توجه به آمار و ارقام موجود در طی دهه گذشته، روند متغیرهای عمده بخش مسکن، مبین بهبود نسبی در کلیه شاخص‌های آن بوده است. هر چند که رقم مطلق کمبود مسکن بعد از کاهش در سال ۱۳۵۵ با افزایش مواجه بوده است و از رقم ۲۸۰۰۰ کمبود به ۳۱۵۰۰ واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ رسیده است. لیکن درصد کمبودها از ۳۶/۸ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۱۰/۶ درصد در سال ۱۳۷۵ بهبود یافته است (جدول شماره ۳).

جدول ۳- کمبود مسکن طی سالهای ۱۳۵۵-۷۵ (ارقام به هزار)

شاخص	سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵
تعداد خانوار	۸۷	۱۳۹/۵	۲۱۵	۲۹۷/۵	
تعداد مسکن	۵۵	۱۰۳/۵	۱۸۵	۲۶۶	
کمبود مسکن	۳۲	۲۸	۳۰	۳۱/۵	
درصد کمبود	۳۶/۸	۲۱/۳	۱۳/۹	۱۰/۶	

مأخذ: آمارهای استخراج شده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهر اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۴۵-۷۵

در زمینه تعداد واحدهای مسکونی بادوام که در سال ۱۳۴۵ برابر با ۱۲/۵۲ درصد است، در سال ۱۳۷۵ به ۸۳/۳ درصد افزایش یافته و متقابلاً واحدهای کم دوام در این سالها از ۷۰/۴۵ به ۹/۹۵ درصد کاهش یافته است (جدول شماره ۴).

جدول ۴- درصد واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح در سالهای ۱۳۴۵-۷۵

سال	نوع دوام	بادوام	نیمه بادوام	کم دوام	سایر
۱۳۴۵		۱۲/۵۲	۱۶/۷	۷۰/۴۵	۰/۰۴
۱۳۵۵		۵۰/۶	۹/۹	۳۹/۳۸	۰/۰۵
۱۳۶۵		۷۶/۷	۵/۶	۱۷/۷	۰
۱۳۷۵		۸۳/۰۳	۵/۲۴	۹/۹۵	۱/۷۵

مأخذ: آمارهای استخراج شده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهر اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۴۵-۷۵

نحوه تصرف واحدهای مسکونی در اشکال مختلف، متغیر قابل بحث دیگری است. بررسی شاخص نحوه تصرف مسکن در شهر اصفهان گویای کاهش سهم خانوارهای مالک مسکن از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ و به ویژه در دهه اخیر می باشد. به طوری که شاخص فوق از ۷۳/۲ درصد مالک عرصه و اعیانی به ۶۸/۴۴ درصد رسیده است و در عوض تعداد مستاجران از ۱۶/۶ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۱۷/۹۱ درصد در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است (جدول شماره ۵).

جدول ۵- نحوه تصرف مسکن در شهر اصفهان ۱۳۵۵-۷۵

سال	نحوه تصرف	مالک عرصه و اعیانی	اجاره‌ای	سایر
۵۵	۷۳/۲	۱۶/۶	۱۰/۲	
۶۵	۷۳/۶	۱۳/۷	۱۲/۷	
۷۵	۶۸/۴۴	۱۷/۹۱	۱۳/۴۳	

مأخذ: آمارهای استخراج شده از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهر اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۵-۷۵

### تولید مسکن

توان تولید مسکن که طی سرشماریهای مختلف همواره رو به افزایش بوده است، در سالهای اخیر با کاهش مواجه و موجبات عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن را فراهم ساخته است. بررسی آمار واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره نشان می‌دهد که در شهر اصفهان سال ۷۰، ۹۴۵۷ و سال ۷۱، ۸۱۴۰ پروانه صادر شده است اما از سال ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۵ همراه با بالا رفتن قیمت مسکن میزان تولید مسکن نیز افزایش یافت و دوباره از سال ۱۳۷۶ به بعد و در سال ۱۳۷۷ این روند کاهش یافت (جدول شماره ۶).

از نکات دیگر در زمینه تولید مسکن کاهش قابل توجه زمین مورد استفاده می‌باشد که از ۱۷۲ متر در سال ۱۳۷۰ به ۱۰۸ متر مربع در سال ۱۳۷۷ رسیده است (جدول شماره ۶).

توان تولید مسکن در حال حاضر در شهر اصفهان، ساخت و ساز سالانه‌ای بیش از ۱۳ هزار واحد مسکونی است.

جدول ۶- بازار تولید مسکن در شهر اصفهان

شاخص	سال	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷
تعداد واحد مسکونی در پروانه‌ها		۹۴۵۷	۸۱۴۰	۷۷۸۹	۸۹۱۹	۱۲۶۸۸	۱۵۷۸۵	۱۵۶۳۲	۱۳۴۳۲
درصد رشد نسبت به سال قبل		—	-۱۳/۹۳	-۴/۳۲	۱۴/۶۳	۴۲/۰۹	۲۴/۴	-۰/۹۷	-۱۴/۰۸
متوسط ساخت زمین در واحد مسکونی		۱۷۲	۱۵۴	۱۳۴	۱۶۲	۱۵۲	۱۱۶	۱۲۳	۱۰۸
درصد رشد نسبت به سال قبل		—	-۱۰/۳	-۱۳	۲۰/۶	-۶/۳	-۲۳/۲	۵/۹	-۱۲/۴

مأخذ: آمارهای استخراج شده از آمارنامه‌های استان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۰-۷۷

### زمین

افزایش قیمت زمین به‌عنوان یکی از مهمترین اجزای تولید مسکن موجبات کاهش تولید مسکن از یک طرف و افزایش ضریب تراکم ساختمانی را از طرف دیگر به دنبال داشته است.

قیمت متوسط زمین در شهر اصفهان در سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۸ رشد بی‌سابقه‌ای داشته است. در سال ۱۳۷۰ متوسط قیمت یک متر مربع زمین ۲۳۶ هزار ریال بوده است که این رقم به ۸۴۷ هزار ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده است که نشان‌دهنده رشد سالیانه ۱۷/۳ درصد می‌باشد.

قیمت زمین در این مدت حدود ۳/۶ برابر شده است. نوسانات سالانه قیمت زمین نیز در این سالها زیاد بوده است. به‌گونه‌ای که از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۱ رشد بسیار کمی وجود داشته و قیمت‌ها از ۲۳۶ هزار ریال به ۲۴۱ هزار ریال، رسیده و در سال ۱۳۷۲ قیمت زمین با کاهش مواجه بوده و به حدود ۲۲۸ هزار ریال رسیده و با میزان ۵/۳۹ درصد کاهش یافته است. اما از سال ۱۳۷۳ رشد قیمت‌ها دوباره آغاز شده و در سال ۱۳۷۵ با رشدی بیش از ۷۶ درصد نسبت به سال قبل به اوج خود رسیده و این رشد در سال ۷۶، ۷۷، ۷۸ با آهنگ آرامتری افزایش یافته است (جدول شماره ۷).

بالا رفتن قیمت زمین باعث رواج بورس بازی زمین شده است به طوری که عده‌ای با خرید زمینهای مسکونی و رها کردن آن به منظور افزایش قیمت به درآمدهای هنگفتی دست یافته‌اند.

جدول ۷- قیمت متوسط یک متر مربع زمین (ساختمانهای کلنگی) در شهر اصفهان ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۸ (به هزار ریال)

سال	قیمت متوسط	رشد سالیانه
۱۳۷۰	۲۳۶	—
۱۳۷۱	۲۴۱	۲/۱
۱۳۷۲	۲۲۸	-۵/۳۹
۱۳۷۳	۲۶۸	۱۷/۵۴
۱۳۷۴	۳۳۰	۲۴/۱۴
۱۳۷۵	۵۹۲	۷۹/۳۹
۱۳۷۶	۷۱۲	۲۰/۳
۱۳۷۷	۷۹۰	۱۱/۰
۱۳۷۸	۸۴۷	۷/۲
متوسط	—	۱۷/۳

مأخذ: آمارهای استخراج شده از آرشیو دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن

### مسکن

قیمتها در زمینه بازار مسکن نیز افزایش روزافزونی داشته است. متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی از ۲۶۳ هزار ریال در سال ۱۳۷۰ به یک میلیون در سال ۱۳۷۸ رسیده است. که چیزی نزدیک به ۴ برابر شده است.



میزان رشد متوسط سالانه قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر اصفهان در سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۸ حدود ۱۸/۶ درصد بوده است. تحولات سالیانه قیمت معاملات مسکن در شهر اصفهان نشان می دهد که در سالهای مورد اشاره رشد قیمت مسکن در هر سال نسبت به سال قبل افزایش بیشتری یافته است و از رشد حدود ۰/۸ درصد در سال ۷۱-۱۳۷۰ به رشدی بیش از ۵۹ درصد در سال ۷۵-۷۴ فزونی یافته است. این رشد در سالهای ۷۶، ۷۷ و ۷۸ به ترتیب با ۱۷/۸ و ۱۹/۸ و ۱۰/۴ درصد ادامه یافته است (جدول شماره ۸).

جدول ۸- قیمت متوسط یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی در شهر اصفهان (به هزار ریال)

سال	قیمت	رشد سالیانه
۱۳۷۰	۲۶۳	—
۱۳۷۱	۲۶۵	۰/۸
۱۳۷۲	۲۸۵	۷/۵۷
۱۳۷۳	۳۳۶	۱۷/۸۹
۱۳۷۴	۴۰۳	۱۹/۹۴
۱۳۷۵	۶۴۲	۵۹/۳
۱۳۷۶	۷۵۶	۱۷/۸
۱۳۷۷	۹۰۶	۱۹/۸
۱۳۷۸	۱۰۰۰	۱۰/۴
متوسط	—	۱۸/۱۶

### اجاره بها

اجاره بها نیز مانند قیمت زمین و مسکن در سالهای اخیر افزایش زیادی داشته است و در مجموع افزایش آن سالیانه ۲۱/۵۹ درصد بوده است.

از سال ۱۳۷۱ به بعد اجاره بها همان طور که اشاره شد مانند قیمت زمین و مسکن افزایش زیادی یافته، متوسط قیمت یک مترمربع اجاره بها (ماهیهانه) از ۱۰۹۹ ریال در سال ۱۳۷۱ به ۴۳۲۰ ریال برای هر متر مربع در سال ۱۳۷۸ رسیده است، یعنی چیزی حدود ۴ برابر شده است. در این میان رشد قیمت اجاره بها در طی این سالها همواره مداوم بوده است.

جدول ۹- تغییرات میزان اجاره بها در شهر اصفهان (سالهای ۷۸-۷۱)

سال	میزان اجاره بها	رشد سالیانه
۱۳۷۱	۱۰۹۹	—
۱۳۷۲	۱۳۷۵	۲۵/۱۱
۱۳۷۳	۱۶۰۴	۱۶/۶۵
۱۳۷۴	۲۰۸۴	۲۹/۹۲
۱۳۷۵	۲۵۸۱	۲۳/۸۵
۱۳۷۶	۲۹۸۶	۱۵/۶۹
۱۳۷۷	۳۴۴۸	۱۵/۵
۱۳۷۸	۴۳۲۰	۲۵/۳
متوسط	—	۲۱/۵۹

مأخذ: آمارهای استخراج شده از آرشیو دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن

### نتیجه گیری

برای بررسی بهتر و نتیجه گیری مطلوب تر، شاخص های مختلف اقتصادی با عوامل مؤثر در مسکن در سطح کشور و شهر اصفهان مورد مقایسه قرار گرفته که بتواند تصویر روشن تری از این موضوع نشان بدهد که بدان اشاره می شود.

شاخص های مختلف اقتصادی در جدول شماره ۱۰ آورده شده است و همچنین درصد رشد هر کدام در جدول شماره ۱۱ آورده شده است.

جدول ۱۰- مقایسه تغییرات شاخص های اقتصادی طی سالهای (۱۳۷۱-۷۸) (۱۳۷۱=۱۰۰)\*

سال	قیمت فروش مسکن، سوخت، روشنایی	شاخص کل (تورم)	مصالح ساختمانی	دستمزد کارگران ساختمانی	اثاث وکالاها و خدمات مورد استفاده در خانه	اجاره بها در شهر اصفهان
۷۱	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
۷۲	۱۱۸/۸	۱۲۲/۸	۱۲۳/۲	۱۱۷/۹	۱۲۰/۷	۱۲۵/۱
۷۳	۱۴۳/۵	۱۶۶	۱۷۰/۲	۱۴۶/۴	۱۷۱/۸	۱۴۵/۹
۷۴	۱۱۸/۵	۲۴۸	۲۴۶/۴	۲۰۳/۲	۲۶۶/۶	۱۸۹/۶
۷۵	۲۴۹/۹	۳۰۵/۶	۳۵۵/۹	۲۷۱/۸	۳۱۵/۳	۲۳۴/۸
۷۶	۳۲۵/۹	۳۵۸/۶	۳۷۷/۴	۳۲۰	۳۳۹	۲۷۱/۷
۷۷	۳۹۲/۴	۳۸۸	۳۸۸	۳۶۰/۵	۳۶۳/۴	۳۱۳/۷
۷۸	۳۹۳/۷	۴۷۹/۴	۴۷۹/۴	—	۴۱۶/۳	۳۹۳

مأخذ: آمارهای استخراج شده از آمارنامه های بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و آرشیو دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۱-۷۸

\* سال پایه شاخص های اقتصادی در آمارنامه های رسمی ۱۰۰ = ۱۳۶۹ می باشد ولی چون آمارگیری اجاره بها و مسکن از سال ۱۳۷۱ در شهر اصفهان کامل شد سال ۱۳۷۱

به‌عنوان شاخص انتخاب شد و براساس سال  $100 = 1371$  محاسبه شد. سال پایه بعد از سال  $1376$  نیز بر اساس سال پایه  $100 = 1376$  در آمارهای رسمی است که مجدداً نسبت به سال  $100 = 1371$  محاسبه گردید.

جدول ۱۱- درصد افزایش شاخص‌های اقتصادی در طی سالهای (۱۳۷۱-۷۸)

سال	قیمت فروش مسکن در شهر اصفهان	مسکن، سوخت و روشنایی	شاخص کل (تورم)	مصالح ساختمانی	دستمزد کارگران ساختمانی	اثاث و کالاها و خدمات مورد استفاده در خانه	اجاره بها در شهر اصفهان
۷۱	—	—	—	—	—	—	—
۷۲	۷/۵	۱۸/۸	۲۲/۸	۲۳/۳	۱۷/۹	۲۰/۷	۲۵/۱
۷۳	۱۷/۹	۲۰/۸	۳۵/۱	۳۸/۱	۳۹	۴۲/۳	۱۶/۶
۷۴	۱۹/۹	-۱۷/۴	۴۹/۴	۴۴/۸	۳۸/۸	۵۵/۱	۲۹/۹
۷۵	۵۹/۳	۱۰/۹	۲۳/۱	۴۴/۴	۳۳/۷	۱۸/۲	۲۳/۸
۷۶	۱۹/۱	۳۰/۴	۱۷/۳	۶/۰	۱۷/۷	۷/۵	۱۵/۷
۷۷	۱۸/۴	۲۰/۴	۲۰	۲/۸	۱۲/۶	۷/۲	۱۵/۴
۷۸	۱۰/۳	۰/۳۳	۱۸/۲	۲۳/۵	-	۱۴/۵	۲۵/۲

همان‌گونه که در جدول شماره ۱۱ مشخص می‌باشد متوسط میزان رشد افزایش قیمت مسکن طی ۷ سال (۱۳۷۱-۷۸) در شهر اصفهان  $20/9$  درصد بوده است در حالی که میزان رشد آن در سال ۷۸ نسبت به سال ۷۷،  $10/3$  درصد افزایش نشان می‌دهد. همان‌طوری که در جدول شماره ۱۰ آمده است دو موضوع اساسی از این شاخص‌ها می‌توان استنتاج نمود. یکی مقایسه رشد قیمت‌ها که قیمت مسکن کمترین رشد را طی دوره مورد بررسی داشته است. در حالی که تورم (شاخص کل) و مصالح ساختمانی و حتی دستمزدها (عوامل تولید مسکن) از رشد بالاتری برخوردار بوده‌اند

که این موضوع می‌تواند عدم رغبت به ساختمان‌سازی را نشان بدهد. موضوع دوم افزایش مستمر و تقریباً یکنواخت شاخص‌های اقتصادی بجز قیمت مسکن می‌باشد. البته این موضوع در شهر اصفهان صدق نمی‌کند ولی کاهش قیمت مسکن در شهر اصفهان و یا افزایش آن با روند کلی کشور همخوانی دارد. در بعضی از سالها شاخص قیمت مسکن ثابت و حتی کاهنده و در بعضی از سالها با رشد بسیار شدید قیمت مواجه بوده است. می‌توان گفت در تغییرات قیمت مسکن عدم یکنواختی توزیع تغییرات قابل توجه است. قیمتها به شکل روند رونق و رکود و در برخی سالها ثابت یا نزولی و یا رشد کم و در برخی سالها با رشد شدید حرکت نموده است و یک حالت پلکانی به خود گرفته است در حالی که قیمت سایر کالاها و خدمات دارای روند نسبتاً یکنواختی (صعودی) می‌باشد.

قیمت مسکن در شهر اصفهان در سالهای ۷۲، ۷۳ و ۷۴ از شاخص کل (تورم)، پایین‌تر بوده است، در سالهای ۷۲، ۷۳ و ۷۴ رشد قیمت مسکن، ۷/۵، ۱۷/۹ و ۱۹/۸ درصد بوده است در حالی که میزان تورم (شاخص کل) در این سالها به ترتیب ۲۲/۸، ۳۵/۸ و ۴۹/۴ بوده است. این پدیده در سال ۱۳۷۵ دگرگون شد، در این سال رشد قیمت مسکن ۵۹/۳ درصد بر رشد قیمت کالاها و خدمات مصرفی با ۲۳/۲ درصد فزونی گرفته است. بخشی از این تغییر را می‌توان ناشی از تورم کلی (حدود ۵۰ درصد) در سال ۷۴ دانست که با تأخیر یک تا دو ساله در بخش مسکن بازتاب یافته است.

موضوع قابل توجه در خصوص اجاره بها و تفاوت آن با قیمت مسکن مستمر بودن افزایش آن در طی سالهای مورد بررسی است. روند تغییرات اجاره بها تقریباً به شکل تورم در جامعه می‌باشد و دارای سالهای رونق و رکود به شکلی که در مورد زمین و مسکن دیده می‌شود نیست. بنابراین روند نسبتاً یکنواختی را طی کرده است.

یکی از خصیصه‌های بازار مسکن اصفهان در دوره بررسی، افزایش قیمتها به صورت جهشی بوده است. بررسی شاخص‌های تورم، قیمت عوامل تولید و قیمت مسکن، حاکی از آن است که بازار مسکن اصفهان به طور عمده از مداخلات سودجویانه دور بوده و بخش عمده‌ای از افزایش قیمت مسکن، بر اثر بالا رفتن قیمت عوامل تولید و تورم کلی حاصل شده است.

## منابع

- ۱- آرشیدو دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۲- آمارنامه‌های استان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۷۸-۱۳۷۰.
- ۳- آمارنامه‌های بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۷۸-۱۳۷۰.
- ۴- بولتن اقتصاد مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، شماره ۱۵.
- ۵- بولتن اقتصاد مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، شماره ۲۹.
- ۶- بولتن اقتصاد مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، شماره ۳۰.
- ۷- نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۴۵.
- ۸- نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۵.
- ۹- نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۶۵.
- ۱۰- نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵.