

جمعیت و مسکن در ایران

مقدمه:

در بررسی روابط بین جمعیت و مسکن برای تدوین استانداردها و شاخصهای اجتماعی و محاسبه مسکن مورد نیاز، در نظر گرفتن نکات زیر ضروری است:

۱- تحول خانواده‌ها و مراحل دورزندگی، نسبت خانواده‌های جوان در حال رشد، بالغ و خانواده‌های گسترده.

۲- ابعاد خانوارها و مشخص کردن درصد خانوارهای یک، دو، سه، چهار و... نفری.

۳- تعیین گروه اقتصادی خانوارها از نظر ثروت، درآمد و شغل.

مجموع شاخصهای اجتماعی به کار گرفته شده درباره شرایط مسکن را می‌توان به ۵ دسته تقسیم کرد: (۱)

۱- شاخصهای اجتماعی مربوط به کمیت مسکن.

۲- شاخصهای اجتماعی مربوط به توزیع مسکن.

۳- شاخصهای اجتماعی مربوط به کیفیت مسکن.

۱- نگاه کنید به ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه عباس مخبر، وزارت برنامه و بودجه، ۱۳۶۳، صص ۹۱-۸۱ و

۴ - شاخصهای اجتماعی مربوط به نحوه تصرف مسکن.

۵ - شاخصهای اجتماعی مربوط به هزینه مسکن.

در این مقاله با توجه به محدودیت آمار سرشماریها و از نظر سهولت بررسی، شاخصهای مربوط به تصرف و توزیع را در مجموعه شاخصهای کمی آورده و با حذف شاخصهای مربوط به هزینه مسکن، روابط بین جمعیت و مسکن در ایران در دو بخش شاخصهای کمی و کیفی مورد بررسی قرار گرفته است.

الف - شاخصهای کمی مسکن در ایران:

به علت رشد شدید جمعیت ایران، افزایش نسبت شهرنشینی، همراه با خرد شدن خانواده‌های گسترده هر ساله بر تعداد مسکن مورد نیاز افزوده می‌شود. در دودهمه اخیر به ویژه در دهه ۱۳۵۰ رونق فعالیتهای ساختمانی سبب ایجاد تعداد معتدایی خانه و آپارتمان شد، اما صرف نظر از توزیع ناعادلانه مساکن ساخته شده و تمرکز آنها در مراکز استانها و شهرهای بزرگ و در بین قشرهای نسبتاً مرفه، در مجموع بهبود قابل ملاحظه‌ای در وضعیت مسکن و شاخصهای کمی آن مشاهده نمی‌شود. هر چند میزان رشد سالانه واحدهای مسکونی در کل کشور و مناطق شهری بیش از میزان رشد جمعیت و رشد تعداد خانوارها بوده، ولی با توجه به افزایش تعداد مطلق جمعیت و با احتساب هر واحد مسکونی برای یک خانوار، در سال ۴۵ تعداد ۱۱۳۰۶۰۱، در سال ۵۵، ۱۴۰۳۵۳۰ و در سال ۶۵ تعداد ۱۴۰۹۵۷۰ واحد مسکونی کمتر از واحد مورد نیاز بوده است. به نظر می‌رسد علی‌رغم شدت مهاجرت روستاییان به شهرها رشد سالانه واحدهای مسکونی در روستاها کمتر از رشد جمعیت و رشد خانوارها بوده است. (جدول شماره ۱ و ۲).

جدول شماره ۱ - مقایسه رشد جمعیت، رشد خانوار و رشد مسکن

| شرح | ۴۵-۵۵ | | | ۵۵-۶۵ | | |
|-------------------|---------|------|---------|---------|------|---------|
| | کل کشور | شهری | روستایی | کل کشور | شهری | روستایی |
| رشد سالانه جمعیت | ۲/۷ | ۴/۸ | ۱/۲ | ۳/۹ | ۵/۴ | ۲/۴ |
| رشد سالانه خانوار | ۲/۹ | ۵/۳ | ۱/۲ | ۳/۷ | ۵/۴ | ۱/۷ |
| رشد سالانه مسکن | ۳/۱ | ۶/۲ | ۱/۲ | ۴/۶ | ۷ | ۱/۲ |

مآخذ: نتایج سرشماریهای سالهای ۴۵، ۵۵ و ۶۵، کل کشور مرکز آمار ایران

جدول شماره ۲- شاخصهای کمی مسکن در ایران، کل کشور

| شاخص ها | ۱۳۴۵ | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ |
|--|-----------|-----------|-----------|
| تعداد واحدهای مسکونی برای هر هزار خانوار | ۷۷۵ | ۷۹۱ | ۸۶۱ |
| میانگین تعداد خانوار در واحد مسکونی | ۱/۴ | ۱/۳ | ۱/۲ |
| تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر | ۱۵۵ | ۱۵۷ | ۱۶۸ |
| درصد خانوارهای ساکن در واحد مسکونی مشترک | ۲۳ | ۲۱ | ۱۴ |
| درصد خانوارهای فاقد مالکیت محل سکونت (۱) | ۲۸/۳ | ۲۳/۹ | ۲۲/۹ |
| میانگین تعداد نفقات در هر اطاق | ۲/۲ | ۲ | ۱/۹ |
| کمبود تعداد مسکن (۲) | ۱/۱۳۰/۶۰۱ | ۱/۴۰۳/۵۳۰ | ۱/۴۰۹/۵۷۰ |

مآخذ: نتایج سرشماریهای سالهای ۴۵، ۵۵ و ۶۵، کل کشور مرکز آمار ایران

۱- فاقد مالکیت زمین و ساختمان یا ساختمان

۲- با در نظر گرفتن یک واحد مسکونی برای هر خانوار

در سال ۱۳۴۵ برای هر هزار خانوار ایرانی تعداد ۷۷۵ و در سال ۵۵، ۷۹۱ و در سال ۶۵، ۸۶۱ واحد مسکونی وجود داشته است. در سالهای مذکور بترتیب ۲۳، ۲۱ و ۱۴ درصد از خانوارهای ایرانی فاقد مسکن مستقل بوده و در واحدهای مسکونی مشترک زندگی می کرده اند. میانگین تعداد خانوار در واحدهای مسکونی در سال ۴۵، ۱/۴ در سال ۵۵، ۱/۳ و در سال ۶۵، ۱/۲ خانوار بوده است. از نظر تعداد اطاقهای مورد تصرف خانوارها، در سال ۴۵، تعداد ۲/۸۲۲/۲۴۵، در سال ۵۵، ۳/۱۷۱/۶۴۶ و در سال ۱۳۶۵ تعداد ۳/۹۵۹/۵۸۱ خانوار در سطح پایینتر از داشتن یک اطاق برای دو نفر بوده اند که به ترتیب ۱/۵۶/۳، ۳/۴۷/۵ و ۵/۴۱ درصد کل خانوارهای ایرانی را تشکیل می داده اند. در این میان درصد خانوارهایی که در سال ۴۵، ۵۵ و ۶۵ در یک اطاق یا کمتر زندگی می کرده اند به ترتیب ۶/۴۱، ۶/۲۸ و ۹/۱۷ درصد و خانوارهایی که در دو اطاق زندگی می کرده اند ۳/۳۲، ۱/۳۴ و ۲/۲۹ درصد بوده است. با توجه به بُعد متوسط خانوار ایرانی که حدود ۵ نفر بوده و اکثریت آنان را خانوارهای پرجمعیت بوده اند، زندگی کردن در این نوع مساکن را بهتر می توان درک کرد. در سال ۱۳۴۵ به طور متوسط در هر اطاق ۲/۲ نفر، در سال ۵۵،

۲ نفر و در سال ۶۵، ۱/۹ نفر زندگی می‌کرده‌اند. (۲) استاندارد مطلوب برای هر اطاق ۱ نفر و استاندارد متوسط ۱ تا کمتر از ۲ نفر می‌باشد. (جدول شماره ۲)

در مناطق روستایی به علت بزرگتر بودن ابعاد خانوار، تعداد واحد مسکونی برای هر هزار خانوار بیشتر، ولی تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر کمتر از مناطق شهری است. میانگین تعداد نفرات در هر اطاق در شهرها بیش از روستاست و دلیل آن زندگی چند خانواری در یک واحد مسکونی در محلات فقیرنشین و محلات حاشیه شهرهاست. گذشته از آن، در روستاها به‌رغم وجود خانواده گسترده و وابستگی خانوادگی و شغلی، به دلیل ارزان بودن نسبی زمین و مصالح ساختمانی و کاربرد مصالح ارزان قیمت، درصد بیشتری از خانوارها توانسته‌اند صاحب خانه مستقل شوند. در سال ۱۳۶۵ درصد خانوارهای روستایی فاقد واحد مسکونی مستقل ۲ درصد و خانوارهای فاقد مالکیت محل سکونت ۱۸ درصد کمتر از مناطق شهری بوده است. (جدول شماره ۳)

اجاره نشینی:

در چند دهه اخیر خانواده‌ها سعی کرده‌اند مسکن مستقلی برای خود داشته باشند، ولی

جدول شماره ۳- شاخصهای کمی مسکن کل کشور، مناطق شهری و مناطق روستایی، ۱۳۶۵

| شاخصها | کل کشور | مناطق شهری | مناطق روستایی |
|--|-----------|------------|---------------|
| تعداد واحد مسکونی برای هر هزار خانوار | ۸۶۱ | ۸۴۵ | ۸۶۵ |
| میانگین تعداد خانوار در واحد مسکونی | ۱/۲ | ۱/۲ | ۱/۱ |
| تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر | ۱۶۸ | ۱۷۴ | ۱۵۹ |
| درصد خانوارهای فاقد واحد مسکونی مستقل | ۱۴ | ۱۶ | ۱۴ |
| درصد خانوارهای فاقد مالکیت محل سکونت (۱) | ۲۲/۹ | ۳۰/۶ | ۱۲/۵ |
| میانگین تعداد نفرات در هر اطاق | ۱/۹ | ۱/۷ | ۱ |
| کمبود تعداد مسکن (۲) | ۱/۴۰۹/۵۷۰ | ۸۵۷/۷۵۳ | ۵۵۱/۸۱۷ |

مآخذ: نتایج تفصیلی سرشماری مهرماه ۱۳۶۵، کل کشور مرکز آمار ایران

۱- فاقد مالکیت زمین و ساختمان و یا ساختمان

۲- با در نظر گرفتن یک واحد مسکونی برای هر خانوار

به علت گرانی مسکن و کمی درآمد، هنوز تعداد زیادی از خانوارها بویژه در طبقات پایین و متوسط فاقد مالکیت محل سکونت خود می باشند. در سال ۱۳۴۵، درصد خانوارهایی که در مساکن اجاره ای به سر می برده اند ۱۶/۲ درصد بوده که در سال ۵۵ به ۱۵ و در سال ۶۵ به ۱۱/۹ درصد کاهش یافته است.

در سال ۱۳۶۵ گذشته از مساکن اجاره ای، ۷/۸ درصد خانوارها در مساکن مجانی (عمده موقوفه ای) و ۲/۱ درصد در مساکن سازمانی زندگی می کرده اند. ۴/۴ درصد خانوارها نیز فقط مالکیت بخش اعیان (ساختمان) محل سکونت خود را داشته و در مجموع فقط ۷۰/۸ درصد خانوارها مالک عرصه و اعیان (زمین و ساختمان) مسکن خود بوده اند. (جدول شماره ۴) درصد خانه دارها در مناطق روستایی بیش از شهری بوده، در شهرها ۶۲/۴ و در روستاها ۸۲ درصد خانوارها مالکیت محل مسکونی خود را داشته اند. درصد اجاره نشین ها در شهرها ۱۸/۳ و در روستاها ۳/۴ درصد بوده است.

جدول شماره ۴- درصد خانوارها بر حسب نحوه تصرف واحد مسکونی، کل کشور

| نحوه تصرف | ۱۳۴۵ | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ |
|---------------------|------|------|------|
| ملکی (عرصه و اعیان) | ۵۹/۳ | ۷۰/۲ | ۷۰/۸ |
| ملکی (اعیان) | ۱۲/۳ | ۵/۹ | ۶/۴ |
| اجاره ای | ۱۶/۲ | ۱۵ | ۱۱/۹ |
| رهنی | ۰/۲ | ۰/۲ | (۱)۰ |
| مجانی | ۱۰/۸ | ۸/۲ | ۷/۸ |
| در برابر خدمت | (۲)۰ | (۲)۰ | ۲/۱ |
| اظهار نشده | ۱/۲ | ۰/۵ | ۰/۷ |
| سایر | (۳)۰ | (۳)۰ | ۰/۳ |
| جمع | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |

مآخذ: نتایج سرشماری سالهای ۴۵، ۵۵ و ۶۵، کل کشور، مرکز آمار ایران

۱- در سال ۶۵ در گروه اجاره ای آمده است.

۲- در سال ۴۵ و ۵۵ در گروه مجانی آمده است.

۳- در سال ۴۵ و ۵۵ در گروه اظهار نشده آمده است.

در بین مستأجرین و سایر خانوارهای بدون مالکیت محل سکونت، مزد و حقوق بگیران بخش عمومی یعنی کارمندان دولت یا مؤسسات وابسته بدولت، بیش از سایر قشرها بوده و در سال ۱۳۵۵، ۳۰ درصد کل اجاره نشینهای کشور را تشکیل می داده اند. در فاصله سالهای ۵۵-۴۵ درصد اجاره نشینها در قشر مذکور به حدود دو برابر رسیده، در حالی که درصد اجاره نشین در قشر کارکنان مستقل کاهش یافته است. اصولاً اکثریت کارفرمایان و کارکنان مستقل دارای مسکن شخصی بوده اند. (۳) (جدول شماره ۵)

جدول شماره ۵- توزیع خانوارهای فاقد مالکیت محل سکونت
در رابطه با وضع شغلی رییس خانوار (۱)

| #۱۳۵۵ | #۱۳۴۵ | وضع شغلی رییس خانوار |
|-------|-------|---------------------------------------|
| ۱۰۰ | ۱۰۰ | جمع رؤسای خانوار فاقد مالکیت |
| ۲/۳ | ۲/۴ | کارفرمایان |
| ۱۶/۹ | ۲۳/۶ | کارکنان مستقل |
| ۲۹/۶ | ۱۶/۷ | مزد و حقوق بگیران بخش عمومی |
| ۳۵/۵ | ۴۰/۵ | مزد و حقوق بگیران بخش خصوصی |
| ۰/۱ | ** | کارکنان خانوادگی بدون حقوق |
| ۰/۲ | ۰/۵ | اظهار نشده |
| ۸۴/۶ | ۸۳/۷ | جمع رؤسای خانوار شاغل فاقد مالکیت |
| ۱/۶ | ۴/۱ | جمع رؤسای خانوار بیکار فاقد مالکیت |
| ۱۳/۸ | ۱۲/۲ | جمع رؤسای خانوار غیر فعال فاقد مالکیت |

مأخذ: نتایج سرشماری سالهای ۴۵ و ۵۵، کل کشور، مرکز آمار ایران

۱- فاقد مالکیت زمین و ساختمان یا ساختمان

۵- در دفتر سرشماری مهرماه ۱۳۶۵، کل کشور (نمونه یک درصد و تفصیلی) جدول نحوه تصرف در رابطه با سمت و وضع شغلی نیامده است.

۵۵- در سال ۴۵ در مجموعه کارکنان مستقل بحساب آمده است.

۳- نتایج سرشماری ۱۳۵۵، کل کشور (این قبیل اطلاعات در دفتر سرشماری مهرماه ۱۳۶۵، کل کشور نیامده

است).

ب. شاخصهای کیفی مسکن در ایران:

نتایج تفصیلی سرشماری مهرماه ۱۳۶۵ حاکی است که حدود ۷۷/۶ درصد واحدهای مسکونی معمولی ایران در مدت بیست سال گذشته، ۶/۲ درصد در فاصله سالهای ۱۳۴۵-۱۳۳۵ و ۱۶/۲ درصد بقیه قبل از سال ۱۳۳۵ ساخته شده اند.

مصالح عمده به کار رفته در مسکن ایران در درجه اول آجر و آهن یا سنگ و آهن (۴۳ درصد) و در درجه بعد خشت و چوب (۱۸/۸ درصد) و آجر و چوب یا سنگ و چوب (۱۵/۸ درصد) بوده است. مقایسه مسکن شهری و روستایی از نظر مصالح ساختمانی نشان می دهد که اکثریت مسکن شهری از مصالح بادوام مانند آجر و آهن یا سنگ و آهن (۶۳/۸ درصد) و آجر و چوب یا سنگ و چوب (۱۳/۲ درصد) و بیش از نیمی از مسکن روستایی با مصالح کم دوام مانند خشت و چوب و خشت و گل (۵۲/۹) ساخته شده و تنها ۱۹/۱ درصد با آجر و چوب یا سنگ و چوب و ۱۵/۷ درصد با آجر و آهن یا سنگ و آهن ساخته شده است. (جدول شماره ۶)

جدول شماره ۶- درصد واحدهای مسکونی بر حسب مصالح عمده، ۱۳۶۵

| مصالح عمده | کل کشور | نقاط شهری | نقاط روستایی |
|------------------------|---------|-----------|--------------|
| جمع | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |
| اسکلت فلزی یا بتونی | ۳/۳ | ۵/۲ | ۰/۹ |
| آجر و آهن یا سنگ و آهن | ۴۳ | ۶۳/۸ | ۱۵/۷ |
| آجر و چوب یا سنگ و چوب | ۱۵/۸ | ۱۳/۲ | ۱۹/۱ |
| بنوک سیمانی | ۵/۲ | ۴/۴ | ۶/۳ |
| تمام آجر یا سنگ و آجر | ۱/۸ | ۱/۶ | ۲/۲ |
| تمام چوب | ۰/۷ | ۰/۳ | ۱/۲ |
| خشت و چوب | ۱۸/۸ | ۵/۵ | ۳۶/۳ |
| خشت و گل | ۱۰/۱ | ۵/۱ | ۱۶/۶ |
| سایر | ۰/۷ | ۰/۲ | ۱/۲ |
| اظهار نشده | ۰/۶ | ۰/۷ | ۰/۵ |

مآخذ: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مهرماه ۱۳۶۵، کل کشور، مرکز آمار ایران

به جز از واحدهای مسکونی معمولی، در سال ۱۳۵۵ تعداد ۲۱۴۰۹۵ و در سال ۱۳۶۵ تعداد ۷۸۰۵۷ خانوار در واحد مسکونی غیر معمول از قبیل چادر، آلونک، زاغه، کپرو مشابه آن زندگی می کرده که به ترتیب ۳/۲ و ۰/۸ درصد کل خانوارها بوده اند. از نظر دارا بودن امکانات زندگی، مانند آب لوله کشی و برق، چه در شهر و چه روستا بهبود چشمگیری مشاهده می شود. در سال ۴۵ تنها ۱۴/۳ و در سال ۵۵، ۴۰/۹ درصد مسکن دارای آب لوله کشی و ۲۵/۴ و ۴۸/۲ درصد دارای برق بوده اند. توسعه شبکه برق، ایجاد منبع آب بهداشتی و لوله کشی، بویره در روستاها، شاخص های کیفی مسکن را بالا برده است. به ترتیبی که در سال ۱۳۶۵ بیش از ۹۰ درصد خانوارهای شهری و ۵۱/۵ درصد خانوارهای روستایی از آب لوله کشی و ۹۷/۴ درصد و ۶۵/۱ درصد از برق استفاده می کرده اند (جدول شماره ۷ و ۸).

جدول شماره ۷- شاخص های کیفی مسکن در ایران، کل کشور

| شاخص ها | ۱۳۴۵ | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ |
|---|----------|----------|------|
| درصد واحدهای مسکونی با مصالح بادوام (۱) | ۲۸ | ۴۰/۵ | ۶۹/۱ |
| درصد واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۱۰ سال | * | * | ۵۸ |
| درصد واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۲۰ سال | * | * | ۱۹/۶ |
| درصد واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۳۰ سال | * | * | ۱۴/۸ |
| درصد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی دارای: | | | |
| آب لوله کشی داخل ساختمان | ۱۴/۳ (۳) | ۴۰/۹ (۴) | ۷۳/۷ |
| برق | ۲۵/۴ (۵) | ۴۸/۲ (۶) | ۸۳/۷ |
| تلفن | * | ۶/۷ (۷) | ۱۰/۹ |
| گاز لوله کشی | * | * | ۵/۶ |
| حمام | * | * | ۴۳/۶ |
| درصد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی غیر معمول | (۲) | ۳/۲ | ۰/۸ |

مأخذ: نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۴۵، ۵۵ و ۶۵ کل کشور، مرکز آمار ایران

۱- بتون آرمه، سنگ و آهن، سنگ و چوب، آجر و آهن و آجر و چوب.

۲- چادر، زاغه، آلونک، کپرو مشابه.

۳ تا ۷- به جای درصد خانوارها، درصد مسکن محاسبه شده است.

۸- اطلاعات در دفتر سرشماری کل کشور نیامده است.

جدول شماره ۸- شاخص های کیفی مسکن در شهر و روستا، ۱۳۶۵

| مناطق روستایی | مناطق شهری | شاخص ها |
|---------------|------------|---|
| ۴۴/۲ | ۸۸/۲ | درصد واحدهای مسکونی با مصالح با دوام (۱) |
| ۵۶/۲ | ۵۹/۴ | درصد واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۱۰ سال |
| ۷۳/۱ | ۶۵/۸ | درصد واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۲۰ سال |
| ۱۹/۶ | ۱۱/۲ | درصد واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۳۰ سال |
| | | درصد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی دارای: |
| ۵۱/۵ | ۹۰/۳ | آب لوله کشی داخل ساختمان |
| ۶۵/۱ | ۹۷/۴ | برق |
| ۰/۶ | ۱۸/۵ | تلفن |
| ۰/۷ | ۹/۳ | گاز لوله کشی |
| ۱۷/۲ | ۶۳/۱ | حمام |
| ۱/۴ | ۰/۴ | درصد خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی غیر معمول (۲) |

مأخذ: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن مهرماه ۱۳۶۵، کل کشور، مرکز آمار ایران

۱- بتون آرمه، سنگ و آهن، سنگ و چوب، آجر و آهن و آجر و چوب

۲- چادر، زاغه، آلونک، کبر و مشابه