

Rethinking database index in the Iranian housing planning system

Adhami, A^a, Meshkini, A^{b,1}, Babalhavaeji, F^c, Nooshinfard, F^d, Matlabi, D^e

^a Ph.D Student in knowledge and Information Science, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Science and Research Branch, Tehran, Iran.

^b Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

^c Associate Professor, Department of Communication and Knowledge Sciences, Faculty of Humanities, Science and Research Branch of Islamic Azad University, Tehran, Iran.

^d Associate Professor, Department of Communication and Knowledge Sciences, Faculty of Humanities, Science and Research Branch of Islamic Azad University, Tehran, Iran.

^e Associate Professor, Department of knowledge and Information Science, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Yadegar Imam Branch, Tehran, Iran.

Research Article

ABSTRACT

Objective: Housing is one of the necessities of life all over the world and in cities, it is a big problem for citizens and officials. The purpose of this article is to identify and analyze the effective indicators in the housing sector and explain them in urban housing planning in Iran over 40 years (1978 to 2017) extracted from the Statistics Center of Iran.

Methods: The present article is applied in terms of purpose and descriptive in terms of method. The general approach is qualitative content analysis in which documents and reports, upstream documents including economic, social and cultural development plans and the comprehensive housing plan and other documents related to the subject of housing are examined. In the analysis section, in order to better clarify and understand the matter, the graphs related to the statistical means prepared in SPSS and Excel software have been used.

Results: The results indicate that the number of effective indicators of the housing sector in the 60s due to events that occurred during this period such as war, the adoption of urban land law, etc. and policies considered by the government in allocating housing to higher citizens was higher than other periods. The amount of these indicators has decreased in the following years, especially in the 80s and 90s, but in these decades, the frequency of housing indicators has increased.

Conclusion: The indicators in these decades are similar and have not changed much over time and have remained constant and traditional. Changing these indicators in housing planning in Iranian cities is necessary.

Keywords: Housing Database, Urban Housing Planning, Housing Indicator, Iran Indicators.

Received: April 02, 2020

Reviewed: September 14, 2020

Accepted: October 12, 2020

Published Online: March 21, 2021

Citation: Adhami, A., Meshkini, A., Babalhavaeji, F., Nooshinfard, F., Matlabi, D (2021). *Rethinking database index in the Iranian housing planning system*. Journal of Urban Social Geography, 8(1), 1-24. (In Persian)

DOI: [10.22103/JUSG.2021.2030](https://doi.org/10.22103/JUSG.2021.2030)

¹ Corresponding author: Tarbiat Modares University, Tehran, Iran, P.O.B: 14115-111. E-mail: meshkini@modares.ac.ir (Meshkini, A).



بازاندیشی داده‌های شاخص در نظام برنامه‌ریزی مسکن ایران

اعظم ادهمی‌خامنه^a، ابوالفضل مشکینی^b، فهیمه باب‌الحوائجی^c، فاطمه نوشین فرد^d، داریوش مطلبی^e

- ^a دانشجوی دکتری علم اطلاعات و دانش‌شناسی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
^b دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشیار، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
^c دکتری علم اطلاعات و دانش‌شناسی، دانشیار، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
^d دکتری علم اطلاعات و دانش‌شناسی، دانشیار، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
^e دکتری علم اطلاعات و دانش‌شناسی، دانشیار، واحد یادگار امام، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

مقاله پژوهشی

چکیده

تبيين موضوع: مسکن از نیازهای اصلی زندگی در سراسر دنیا به‌شمار می‌آید و در شهرها، مسئله بزرگی برای شهروندان و مسئولین محسوب می‌شود. هدف این مقاله، شناسایی و تحلیل شاخص‌های مؤثر در بخش مسکن و تبیین این شاخص‌ها در برنامه‌ریزی مسکن شهری در ایران در بازه زمانی ۴۰ ساله (سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۶) مستخرج از مرکز آمار ایران است.

روش: مقاله حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی است. رویکرد کلی حاکم بر آن تحلیل محتوای کیفی است که در قالب آن اسناد و گزارش‌ها، اسناد بالادستی شامل برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و طرح جامع مسکن و سایر اسناد مرتبط با موضوع مسکن مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در بخش تحلیل به‌منظور شفاف‌سازی و درک بهتر، از شکلهای مربوط به میانگین‌های آماری که در نرم‌افزار Spss و Excell تهیه شده‌اند، استفاده شده است.

یافته‌ها: نشان‌دهنده آن است که تعداد شاخص‌های مؤثر بخش مسکن در دهه ۶۰ با توجه به حوادث رخ داده در این دوران از قبیل جنگ، تصویب قانون زمین شهری و ... و سیاست‌های در نظر گرفته شده توسط دولت در زمینه تخصیص مسکن به شهروندان بالاتر از سایر دوره‌ها بوده است. از میزان این شاخص‌ها در سال‌های بعد به‌ویژه دهه ۸۰ و ۹۰ کاسته شده اما در این دهه‌ها بر فراوانی شاخص‌های مسکن افزوده شده است.

نتایج: شاخص‌های مطرح در این دهه‌ها مشابه بوده و در طی گذشت زمان تغییر چندانی در آن‌ها رخ نداده و به‌صورت ثابت و سنتی باقی مانده‌اند. تغییر این شاخص‌ها در برنامه‌ریزی مسکن در شهرهای ایران امری لازم و ضروری است.

کلیدواژه‌ها: بانک داده‌های مسکن، برنامه‌ریزی مسکن شهری، شاخص مسکن، شاخص‌های ایران.

انتشار آنلاین: ۱۴۰۰/۰۱/۰۱

پذیرش: ۱۳۹۹/۰۷/۲۱

بازنگری: ۱۳۹۹/۰۶/۲۴

دریافت: ۱۳۹۹/۰۱/۱۴

استناد: ادهمی‌خامنه، اعظم؛ مشکینی، ابوالفضل؛ باب‌الحوائجی، فهیمه؛ نوشین فرد، فاطمه؛ مطلبی، داریوش (۱۴۰۰). *بازاندیشی داده‌های شاخص در نظام برنامه‌ریزی مسکن ایران*. دوفصلنامه جغرافیای شهری، ۸ (۱)، ۱-۲۴.

DOI: [10.22103/JUSG.2021.2030](https://doi.org/10.22103/JUSG.2021.2030)

مقدمه

شهرنشینی بازتابی از فعالیت‌های انسانی (Bharath et al., 2018) و ملموس‌ترین پدیده‌ای است که الگوهای سکونتگاهی انسانی را در سطح جهان متحول ساخته است (Zhang, 2016). هم‌زمان با رشد سریع شهرها در نقاط مختلف جهان، رشد جمعیت نیز افزایش (Vaa, 2000) و تقاضا برای امکانات و تسهیلات و به‌خصوص مسکن (Paris, 1995) شدت می‌یابد. در حقیقت تأمین مسکن مناسب یکی از چالش‌های هست که شهرنشینی شتابان و بی‌برنامه مسبب آن است (Ogu and Ogbuozobe, 2001) و همواره یکی از نگرانی عمده متخصصان و سیاست‌گذاران است (Hochstenbach, 2016)؛ زیرا مسکن کالایی است که تأثیرات چشمگیری بر سلامتی، ثروت، شیوه زندگی، شبکه‌های اجتماعی و فرصت‌های شغلی دارد (Marsh and Gibb, 2011). سمبل تجربیات شخصی، فرآیندهای اجتماعی و سازوکارهای دولتی است (Easthope, 2004). لذا مسائل مربوط به اهمیت مسکن امروزه اهمیت فزاینده‌ای دارد (Bartram, 2016). از این‌رو به‌منظور پاسخگویی به نیاز مسکن در شهرها، متولیان و سیاست‌گذاران در پی تدوین «سیاست مسکن» برای مقابله به نیازهای روزافزون می‌باشند.

مسکن از نیازهای اصلی زندگی در سراسر دنیا به‌شمار می‌آید و در شهرها، مسئله بزرگی برای شهروندان و مسئولین محسوب می‌شود و سیاست‌ها و برنامه‌های درست در حوزه مسکن می‌تواند به تصمیم‌گیری‌های آگاهانه و مناسب منتج شود. در این راستا از عوامل مؤثر در برنامه‌ریزی مسکن، شناخت شاخص‌ها و بازیابی شاخص‌های کارآمد و تدوین الگویی از آن‌ها بر اساس فرهنگ، اقتصاد، اجتماع و... هست. شاخص‌ها و اطلاعات آماری دارای ابعاد گوناگون و پیچیده‌ای بوده و بعضاً توجه صرف به کمیت‌های آماری می‌تواند گمراه‌کننده باشد و اطلاعات نادرستی را به مخاطب یا تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان دیکته کند. از این‌رو تبیین دقیق شاخص‌های آماری و توجه به تمامی ابعاد آن حائز اهمیت فراوان است. برنامه‌ریزی دقیق و توجه به ابعاد و پیچیدگی نظام برنامه‌ریزی مستلزم نگاه به شاخص‌های مسکن و درک تناقضات و ریشه‌یابی آن است.

مقوله مسکن دارای مفهومی گسترده و پیچیده است که ابعاد متنوعی دارد. از این‌رو تعریف جامع و واحدی از آن که بازنمای تمامی ابعاد مختلف آن باشد، بسیار دشوار به‌نظر می‌رسد. یک تعریف پذیرفته‌شده از نظر مالی برای مسکن مناسب این است که هر خانوار بتواند ۳۰ درصد از درآمد سالیانه خود را به مسکن اختصاص دهد. خانوارهایی که بیشتر از ۳۰ درصد درآمد سالیانه خود را صرف مسکن نمایند، متضرر شده و از بقیه مایحتاج زندگی مانند خوراک، پوشاک، حمل‌ونقل و مراقبت‌های پزشکی صرف‌نظر می‌کنند (بیکن^۱ و دیگران ۲۰۱۷، ۵). از بعد انسانی مسکن مناسب از دیدگاه برنامه‌ریزی شهری، باید در بهترین و سالم‌ترین اراضی شهری به‌وجودآید. از نظر کیفیت، مسکن باید نیازمندی‌های مرتبط با خود را برآورده ساخته و از نظر اخلاقی و اجتماعی، بهداشتی، آسایش و آرامش، اطمینان خاطر ساکنان، زیبایی و دسترسی به خدمات عمومی محله‌ای، دارای برنامه‌ریزی صحیحی باشد. دارا بودن هوای پاک، نبودن صداهای مزاحم، زندگی پوشیده از چشم دیگران، برقراری ارتباط سالم با همسایگان، چشم‌اندازهای سبز و فضاهای باز کافی، دارا بودن سطح زیربنای متناسب با تعداد اعضای خانوار، از جمله نیازمندی‌های دیگر مسکن سالم محسوب می‌شود (شیعه ۱۳۸۷، ۳۶۶). بر اساس ماده ۲۵ (۱) اعلامیه جهانی حقوق بشر^۲، «همه افراد دارای حق بهره‌مندی از استاندارد مناسب زندگی می‌باشند که برای سلامتی و رفاه خود و خانواده خود هستند. این حق شامل غذا، لباس، مسکن، مراقبت‌های درمانی، خدمات اجتماعی ضروری و حق امنیت در برابر بیکاری، بیماری، ناتوانی جسمی، بیوه شدن، سالمندی و سایر شرایطی

1. Bacon

2. The Universal Declaration of Human Rights

است که دسترسی به زندگی مناسب را از کنترل فرد خارج می‌کند» (هیبتات^۱، ۲۰۱۶، ۴۰). بنابراین «حق مسکن مناسب» در نظر گرفتن رفاه و آسایش برای تمام افراد فارغ از هرگونه تبعیض، تعلق نژادی، قومی و... است (مشکینی و دیگران، ۱۳۹۱، ۵۸). از این رو مسکن یکی از مهم‌ترین شاخص‌های توسعه‌یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی به‌شمار می‌آید. به‌گونه‌ای که میزان دستیابی به وضعیت مطلوب در مسکن، به‌عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی در کشورهای جهان محسوب می‌شود (آرنوت^۲، ۲۰۰۸، ۱۱). شاخص‌های مسکن مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن هستند و نقش اساسی در کیفیت و کمیت برنامه‌ریزی مسکن ایفا می‌نمایند. شناسایی و طبقه‌بندی به‌روز و منطبق بر استانداردهای جهانی آن‌ها ایجاد می‌کند تا این شاخص‌ها برحسب نقش و عملکرد آن‌ها در گروه‌های مختلف دسته‌بندی شده و مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرند. در ایران، شاخص‌های مسکن مورد استفاده در مراکز تصمیم‌گیر، مدت‌ها بدون تغییر باقی مانده‌اند. همچنین در خصوص سنجش، کارآمدی و اصلاح این شاخص‌ها متناسب با شرایط روز غفلت صورت گرفته است که می‌تواند منشأ بسیاری از مشکلات موجود در بخش مسکن باشد. به این ترتیب، مسئله پژوهش حاضر علی‌رغم اهمیت بخش مسکن در تمامی ابعاد، شناسایی و تحلیل شاخص‌های مؤثر در بخش مسکن و تبیین این شاخص‌ها در برنامه‌ریزی مسکن شهری در ایران در بازه زمانی ۴۰ ساله (سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۶) است؛ لذا این پژوهش به دنبال پاسخ به این پرسش‌های اصلی است: روند شاخص‌های مسکن در ایران در بین سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۹۶ به چه صورت است؟ و شاخص‌های مسکن در ایران در بین سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۹۶ در چه مقوله‌هایی جای می‌گیرد؟ با بازبینی‌های فراوان، اصلاح و به‌روزروری مداوم شاخص‌های مسکن می‌توان متناسب با نیازمندی‌های عصر حاضر و نیز پیش‌بینی صحیح نیازهای آیندگان، زمینه را برای آسایش و رفاه زندگی شهروندان و رشد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جامعه فراهم آورد.

پیشینه نظری

آگاهی از اهمیت شاخص‌ها به‌عنوان راهنمایی مؤثر برای بهبود برنامه‌ریزی مسکن که می‌تواند نشان‌دهنده وضعیت کمی و کیفی مسکن در مقاطع مختلف زمانی در جوامع گوناگون انسانی باشد، ضرورت توجه به آن را از سوی پژوهشگران دوچندان نموده است. از جمله ضروریات توجه به این موضوع آن است که شاخص‌های مسکن، یکی از ابزارها و شیوه‌های شناخته‌شده ویژگی مسکن است که می‌توان به کمک آن‌ها، رویه‌های مؤثر در ایجاد مسکن را شناخت (مشکینی و دیگران، ۱۳۹۱، ۵۸).

شاخص‌های مسکن به‌عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند. شاخص‌های مسکن نه تنها به‌عنوان ابزاری توصیفی به بیان وضع موجود مسکن از ابعاد مختلف می‌پردازند، بلکه ابزار مناسبی نیز برای سنجش معیارها و ضوابط در روند تحول مسکن به شمار می‌روند. این شاخص‌ها به سیاست‌گذاران کلان بخش مسکن کمک می‌کنند تا تصویر روشن‌تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست‌ها و راهبردهای متناسبی در آینده اتخاذ نمایند (عزیزی، ۱۳۸۳، ۳۲).

به‌طور کل به‌منظور آن که شاخص‌ها در راستای سیاست‌های مسکن مفید واقع شوند، باید بین این دو حالت پیش‌رو تعادل ایجاد کنند: اول اینکه به‌اندازه‌ای گسترده باشند تا کل ماهیت گسترده بخش مسکن را دربرگیرند و دوم اینکه

¹. UN-Habitat 2016 (b)

². Arnott

به اندازه‌ای خاص باشند تا بتوانند حوزه‌های سیاستی خاصی را که باید مورد اشاره قرار گیرند، تعریف کنند (هیبیتات ۲۰۱۴، C). ریزی مسکن با شاخص‌های مناسب و مرتبط قابل استفاده خواهد بود زیرا شاخص‌ها امکان ارزیابی از وضع موجود مسکن را نشان می‌دهند، امکان تجدیدنظر در اهداف و استراتژی‌های بخش مسکن را موجب می‌شوند و ابزاری مناسب برای تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی و طراحی می‌باشند.

پیشینه عملی

لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن به‌عنوان ضرورتی اجتناب‌ناپذیر در راستای توسعه پایدار شهری موجب شده است. پژوهش‌های بسیاری به‌ویژه در دو دهه اخیر در ایران در رابطه با بررسی و ارزیابی شاخص‌های مسکن در شهرهای مختلف کشور صورت پذیرد.

ایزدی، وارثی و محمودزاده (۱۳۹۴) در پژوهشی به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان‌های کشور پرداختند. شاخص‌های کیفی پژوهش عبارت‌اند از: درصد برخورداری واحدهای مسکونی از حداقل امکانات، واحدهای مسکونی برحسب مالکیت، واحد مسکونی بر اساس نرخ استیجاری، سهم واحدهای مسکونی برخوردار از اسکلت فلزی و بتن‌آرمه. همچنین از شاخص‌های کمی می‌توان به نسبت واحدهای مسکونی برحسب مصالح ساختمانی (بادوام، نیمه دوام و کم‌دوام)، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی، بعد خانوار، سرانه زیربنا اشاره کرد. نتایج پژوهش، نشان‌دهنده آن است که توزیع شاخص‌های کمی و کیفی بین استان‌های کشور نامتعادل است. حقیریان و نقدی (۱۳۹۵) در پژوهشی در قالب: خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی، نفر در اتاق، تعداد طبقه موجود در واحد مسکونی و تعداد اتاق در اختیار خانوار، بررسی کردند. نتایج به‌دست‌آمده از پرسشنامه نشان داد که سطح درآمد شهروندان در شهر همدان نتوانسته است نیاز آن‌ها در مورد مسکن را تأمین کند و این حکایت از شرایط نامطلوب بازار مسکن در شهر همدان دارد. شهروندان نداشتن خانه متناسب با نیازهای خانواده خود را به‌منزله تأمین نشدن حس استقلال طلبی فردی خود قلمداد نموده‌اند.

یزدانی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای به «بررسی و ارزیابی وضعیت مسکن (شاخص‌های کمی و کیفی)» در مسکن استان اردبیل می‌پردازد. شاخص‌های مورد بررسی در این تحقیق، در دو دسته شاخص‌های کمی و کیفی، شامل تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار، تعداد اتاق، نفر در اتاق، میزان دوام، نحوه تصرف و همچنین کلیه زیرساخت‌های اولیه مناسب که تأمین‌کننده مسکنی امن با پایداری و دوام سازه‌ای و فضایی مناسب برای زندگی است، می‌شود. این مقاله نشان داد که به‌طور متوسط در هر واحد مسکونی شهری شهرهای استان، سه نفر زندگی می‌کنند. در نتیجه میزان فضای مسکونی برای هر ساکن اردبیلی مناسب و کافی است. شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی رقم ۱/۰۶۳ را نشان می‌دهد. ملکی و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله خود با عنوان «ارزیابی و مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد شهر ایده‌آل شهرستان مطالعه موردی: شهرستان اهواز» به تبیین شاخص‌های کمی مانند تعداد خانوار و موجودی مسکن، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، متوسط اتاق در آن واحد، متوسط اتاق برای هر خانوار، تراکم خانوار در اتاق، متوسط تراکم نفر در اتاق و کمبود واحدهای مسکونی و شاخص‌های کیفی مانند نوع مصالح به‌کاررفته و تسهیلات و امکانات مسکن پرداختند. نتیجه پژوهش آن بود که شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان اهواز در وضعیت مطلوبی نسبت به معیارهای شهر سالم قرار دارد اما شاخص واحدهای مسکونی (بی‌مسکنی)، متوسط اتاق برای هر خانوار، موجودی مسکن و متوسط اتاق در واحد مسکونی در وضعیت نامطلوب قرار دارند.

صرافی و رضازاده (۱۳۹۶) شاخص‌های مسکن مطلوب شهری را مورد توجه قرار دادند. این شاخص‌ها عبارت بودند از: ۱. شکل مطلوب مسکن ۲. استحکام مسکن ۳. امنیت ۴. ایمنی، راحتی و میزان دسترسی ساکنین به تسهیلات و خدمات

۵. دسترسی به طبیعت و فضای سبز باز ۶ زیرساخت‌های موردنیاز مسکن (تأسیسات و زیرساخت‌های شهری) ۷. هم‌جواری مسکن با کاربری‌های سازگار. خروجی تحقیق آن‌ها با عنوان «مروری بر قواعد و سیاست‌های برنامه‌ریزی توسعه زمین و مسکن شهری».

رضوانیان و خانی‌زاده (۱۳۹۵) در پژوهش خود با: مشارکت در بخش مالی خانوار، مشارکت در هزینه‌های جاری و ثابت مسکن، اعطای کمک‌ها و مشوق‌های مالی، کمک به معیشت ساکنین، میزان تأثیر اشتغال در رونق بازار زمین و مسکن، میزان عرضه مسکن مناسب، میزان تقاضای زمین و مسکن و در نهایت میزان بهره‌وری در تولید و نیز ارائه انواع اعتبارات عمرانی و حمایت‌های دولتی پرداختند. نتیجه این پژوهش آن بود که شهرداری نقش فعال و مؤثری در ارتقای شاخص‌های اقتصادی مسکن شهری در نمونه مورد مطالعه نداشته است.

در مطالعات خارجی نیز چندین پژوهش در مورد شاخص‌های مسکن انجام شده است که از جمله آن‌ها می‌توان به این موارد اشاره کرد:

برکانیک (۲۰۱۷) به دنبال شاخص‌های ارزیابی کیفیت مسکن بودند. آن‌ها ۴ دسته از شاخص‌ها را به صورت شاخص‌های کیفیت درونی مسکن، شاخص‌های کیفیت محیطی مسکن، شاخص‌های اقتصادی و شاخص‌های اجتماعی مسکن دسته‌بندی نمودند. تعداد شاخص‌های مربوط به سازگاری، هم‌شمولی و پایداری افزایش بیشتری داشته و زمینه را برای روابط پیچیده‌تر شاخص‌ها فراهم آورده است. از جمله شاخص‌هایی که در این پژوهش تأکید ویژه‌ای بر آن‌ها صورت گرفته است، مربوط به استانداردهای کمی و کیفی طراحی مسکن برای معلولین و افراد سالخورده است.

کلاپهام و همکاران (۲۰۱۸) در پژوهش خود با عنوان «راه‌حل‌ها و گزینه‌های مسکن برای افراد جوان در سال ۲۰۲۰» بر ضرورت بازنگری بر شاخص‌ها و داده‌های موجود در زمینه مسکن تأکید می‌وزرد چراکه متناسب با شرایط موجود این شاخص‌ها دارای کارآمدی لازم نیست. در این پژوهش بر شاخص‌های کیفی از قبیل تسهیلات مسکن مطلوب، کارآمدی مصرف انرژی، دسترسی به خدمات آموزشی و درمانی، تسهیلات مسکن افراد جوان، موجود مسکن برنامه‌ریزی شده، سطح اجاره و قیمت مسکن تأکید شده است.

امین و محی‌الدین (۲۰۱۸) به ارزیابی جنبه‌های پایدار در بخش مسکونی به منظور غلبه بر استرس مسکن در غرب عراق پرداختند. نتایج حاصل از پژوهش آن‌ها به این نحو بوده است که دستیابی به سطح بالایی از پایداری اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی یکی از راهکارهای مؤثر در زمینه بهبود شاخص‌های مسکن است. در زمینه اقتصادی توجه به عرضه و تقاضای مسکن، قیمت تمام‌شده مسکن، هزینه ساخت و مسکن و اجاره مسکن، در زمینه اجتماعی دسترسی به خدمات و تسهیلات اجتماعی و در زمینه زیست‌محیطی تأکید بر صرفه‌جویی در مصرف انرژی توصیه شده است.

خیفیلیدو و کارانیکولاس (۲۰۱۹) با به چالش کشیدن ارتباط میان فعالیت‌های مسکن با شاخص‌های کلان اقتصادی، شاخص‌های اقتصادی مسکن از قبیل صدور مجوز ساخت‌وساز، قیمت مسکن، شاخص‌های ارزش مشتریان مسکن (CPI) و مالکیت مسکن از ابتدای دوران بحران اقتصادی در سال ۲۰۰۸ تاکنون تجزیه و تحلیل شدند.

همچنان‌که از بررسی مطالعات پیشین برمی‌آید، پژوهشی که به ارزیابی شاخص‌های مسکن ایران در چهار دهه اخیر پرداخته باشد یافت نشد. به این ترتیب، این پژوهش از محدود پژوهش‌های اصیلی است که به این موضوع پرداخته است. نوآوری این پژوهش نیز از آن جهت است که شاخص‌های مسکن برگرفته از طرح جامع مسکن و داده‌های سالنامه آماری مرکز آمار ایران در دوره‌های زمانی مختلف با برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تطبیق می‌دهد. همچنین تلاش دارد به منظور خارج شدن پژوهش از گزارش توصیفی صرف، به برخی از دلایل ایجاد آن شرایط اشاره شود که خود این دلایل و تحلیل‌ها می‌تواند موضوع پژوهش جداگانه‌ای باشد. از سوی دیگر، ارتباطات بین مقوله را نیز به منظور ارائه دید بهتر به سیاست‌گذاران این بخش شناسایی کرده است.

داده‌ها و روش‌شناسی

تحقیق حاضر از نظر هدف از نوع کاربردی و از نظر ماهیت و روش تحقیق مورد استفاده از نوع توصیفی می‌باشد. رویکرد کلی حاکم بر مقاله حاضر تحلیل محتوای کیفی است که در قالب آن اسناد و گزارش‌ها، برنامه‌های توسعه و طرح جامع و سایر اسناد مرتبط با موضوع مسکن مورد بررسی قرار گرفته‌اند. داده‌های مربوطه به صورت اسنادی، کتابخانه‌ای و اینترنتی و مراجعه به مرکز آمار ایران بوده است.

در وهله اول به استخراج شاخص‌های موجود در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن در مرکز آمار ایران در بین سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۹۶ پرداخته شد. این آمار به صورت تفکیک سالانه دریافت و در محیط اکسل در همکرد شده و در چندین مرحله بازبینی گردید. سپس این شاخص‌ها بر اساس دهه‌های ۵۰ تا ۹۰ دسته‌بندی شد.

در ادامه به بررسی نوع شاخص‌های موجود در هر دهه در ارتباط با برنامه‌های فرادست و سیاست‌های اتخاذشده برای مسکن در آن دوران پرداخته شد. به این منظور، استخراج مؤلفه‌های مسکن بر اساس پیشینه‌های داخلی و خارجی، نمونه‌های خارجی از جمله UN Habitat و World Bank و همچنین برنامه‌ها و سیاست‌گذاری‌ها صورت پذیرفت.

به عبارت بهتر ابتدا مقوله‌ها را از اسناد معتبر جهانی استخراج و سپس شاخص‌های ایران را ذیل آن‌ها دسته‌بندی نمودیم. نهایتاً برای پیشبرد کار از آمار توصیفی در نرم‌افزار SPSS و اکسل استفاده گردیده و تحلیل با کمک این دو انجام شد. این پژوهش از این جهت نوآوری دارد که به متولیان مسکن خاطر نشان می‌کند که شاخص‌های کنونی مسکن چه وضعیتی دارند و چه تغییراتی باید در آن‌ها انجام شود تا به یک فرم استاندارد دست‌یافت.

قلمرو پژوهش

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش، شاخص‌های مسکن از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۶ موجود در مرکز آمار ایران است. مجموع شاخص‌ها به تفکیک برحسب سال ۳۳۶ عنوان بود که پس از درهمکرد این شاخص‌های ۴۰ ساله و حذف همپوشانی عناوین، تعداد آن‌ها به ۱۷۵ عنوان رسید.

یافته‌ها

روند شاخص‌های مسکن در ایران در بین سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۹۶ مسکن در بین سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۵۹ پرداخته می‌شود. در این سال‌ها شاخص‌های مسکن تحت تأثیر سیاست‌های اتخاذشده در برنامه‌های عمرانی سوم، چهارم و پنجم قبل از انقلاب قرار داشتند. عمده شاخص‌های این دوره مربوط به تولید مسکن (ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای طبقه کم‌درآمد)، تأمین مالی مسکن، اعطای تسهیلات، مشارکت بخش دولتی در تأمین مسکن و تخصیص اراضی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن، تراکم نفر در واحد مسکونی و بهداشت مسکن می‌باشند. چنانچه در این دوره شاخص‌های استاندارد کمی سکونت به نسبت ۱۹ درصد، امکانات و تأسیسات به نسبت ۱۲ درصد دسترسی به خدمات شهری به نسبت ۳۰ درصد، کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی به نسبت ۱۲ درصد، مالکیت به نسبت ۱۲ دیده می‌شود.

جدول ۱- مروری بر شاخص‌های مسکن مرکز آمار ایران از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۵۹

دوره	شاخص‌ها
دهه ۵۰ از	تراکم خانوارهای نمونه شهری برحسب تعداد افراد خانوار و تعداد اتاق مورد تصرف
	نسبت تعداد طرح‌های انجام‌شده احداث انواع تأسیسات به‌وسیله وزارت مسکن و شهرسازی به کل
	میزان تعداد طرح‌های مربوط به احداث واحدهای مسکونی و مجتمع‌های مسکونی در شهرها توسط وزارت مسکن و

شهرسازی نسبت به کل طرح‌ها
نسبت ساختمان‌های تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی به کل
نسبت تعداد طرح‌های انجام‌شده احداث مراکز رفاهی / خدمات درمانی / ورزشی، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی به کل طرح‌ها
نسبت تعداد طرح‌های انجام‌شده احداث خیابان توسط وزارت مسکن و شهرسازی به کل
نسبت تعداد طرح‌های انجام‌شده احداث ساختمان‌های آموزشی و دولتی، توسط وزارت مسکن و شهرسازی به کل طرح‌ها
نسبت تعداد واحدهای مسکونی خانوارهای معمولی ساکن برحسب نوع مصالح عمده ساختمان در مناطق مختلف شهری به کل
اعتبارات جاری و سرمایه‌گذاری از محل درآمد عمومی برای مسکن، ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی در سال
میزان اعتبارات تأمین مسکن بخش عمومی (مصوب و پرداخت‌شده) در برنامه‌های عمرانی
نسبت تعداد خانوارهای معمولی برحسب نحوه تصرف واحد مسکونی
نسبت تعداد واحدهای مسکونی خانوارهای معمولی ساکن برحسب تعداد خانوار به تفکیک استان
نسبت ساختمان‌های تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی برحسب نوع استفاده به تفکیک تعداد طبقات
میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب ساختمان‌های شروع‌شده، نیمه‌تمام و تکمیل‌شده در سال
نسبت هزینه ساختمان‌های تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی برحسب نوع مصالح و نوع استفاده، به سایر بخش‌ها

منبع نگارندگان برگرفته از سالنامه مرکز آمار ایران، ۱۳۹۷

در دهه ۱۳۶۹-۱۳۶۰ به دلیل وقوع جنگ تحمیلی و خسارات ناشی از آن شاخص‌های بسیاری در این راستا به بانک اطلاعاتی مسکن اضافه گردیدند. برخی از این شاخص‌ها در جدول شماره ۲ اشاره شده‌اند. شاخص‌های بانک اطلاعاتی مسکن در این دهه تحت تأثیر برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور (۱۳۶۸-۱۳۷۲) قرار داشته که تأکید بر تولید مسکن ارزان‌قیمت، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تعاونی‌ها در بخش مسکن و اعطای تسهیلات به‌ویژه در مناطق جنگ‌زده است. از جمله مهم‌ترین شاخص‌های مسکن در این دهه که در برنامه اول نیز مورد هدف قرار گرفته‌اند، دو شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و سطح و سرانه زیربنا می‌باشند. در این دهه بر مقوله دوام‌پذیری مصالح، حمایت از سرمایه‌گذاری‌های کوچک و حمایت از بلندمرتبه‌سازی تأکید ویژه‌ای صورت پذیرفت و در این راستا شاخص‌های مربوط به مقوله تسهیلات و کمک‌های مالی افزایش قابل توجهی را داشتند. از این دهه به بعد تأکید بر شاخص‌های مربوط به زمین شهری و نحوه توزیع واحدهای مسکونی در نقاط شهری و روستایی نیز بوده است. در دهه ۶۰ شاخص‌های اجاره با نسبت ۲۲ درصد، تأمین مسکن کم‌درآمدها با نسبت ۳۴ درصد و زمین با نسبت ۶ درصد به‌طور چشم‌گیری مورد توجه قرار گرفت که در دهه ۵۰ نادیده گرفته شده بود. همچنین مقوله موجودی مسکن با نسبت ۳۰ درصد در این دهه شاخص داشته و نسبت شاخص‌های مقوله استاندارد کمی سکونت ۷۱ درصد و دسترسی به خدمات شهری با نسبت ۷۰ درصد وجود داشته است.

جدول ۲- مروری بر شاخص‌های مسکن مرکز آمار ایران از سال ۱۳۶۰ تا ۱۳۶۹

شاخص‌ها	دوره
تراکم خانوار برحسب سطح زیربنای محل سکونت	دهه ۶۰ از
نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب امکانات و تسهیلات و تعداد اتاق و سال اتمام	
میزان احداث و تعمیر واحدهای تجاری / واحدهای مسکونی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در مناطق	

بمباران‌شده کشور نسبت به کل واحدهای آسیب‌دیده
میزان احداث و تعمیر واحدهای مسکونی آسیب‌دیده از سوانح طبیعی و بهسازی مسکن توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به کل واحدهای آسیب‌دیده
نسبت مساحت زمین‌های واگذارشده به خانوارها توسط سازمان زمین شهری برحسب کل اراضی مسکونی و غیرمسکونی در استان‌ها
میزان ساختمان‌های دارای پروانه‌های ساختمانی بر اساس تعداد طبقات و نوع مصالح عمده نسبت به کل
میزان پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث بنا یا ساختمان برحسب نوع استفاده نسبت به کل
میزان ساختمان‌های دارای پروانه‌های ساختمانی بر اساس مساحت زمین نسبت به کل
متوسط مساحت زیربنای واحد مسکونی و متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان مسکونی تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی
نسبت ساخت‌وسازهای عمرانی/ساختمانی جهاد سازندگی به کل
میزان وام‌های پرداختی بانک مسکن به تفکیک مناطق شهری کشور نسبت به کل وام تخصیصی یافته در سال
میزان تخصیص وام و تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب استان/شهر
نسبت وام و تسهیلات تخصیص داده‌شده به شرکت‌های تعاونی مسکن به کل وام‌های مسکن
نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا و تعداد اتاق

منبع: نگارندگان برگرفته از سالنامه مرکز آمار ایران، ۱۳۹۷

بازه زمانی بعدی‌های دهه پیش می‌باشند. با این تفاوت که از تعداد شاخص‌های مربوط به مناطق جنگ‌زده و بمباران‌شده و همچنین شاخص‌های مربوط به اقدامات صورت گرفته توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ایران کاسته شد. از جمله برنامه‌های تأثیرگذار بر شاخص‌های این دوره می‌توان به برنامه اول و دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور اشاره کرد که از جمله راهکارهای اصلی آن‌ها برای بخش مسکن، تأمین زمین آماده‌سازی شده و ارزان‌قیمت برای ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد و پشتیبانی از انبوه‌سازی مسکن است. در این دهه همچنین استفاده بهینه از زمین و توسعه منظم شهری که در امتداد شاخص‌های دهه پیش است نیز اهمیت زیادی یافته است. در این دهه نسبت به دهه پیشین در شاخص‌های تولید/مجوز ساخت از ۱۸ به ۳۵ درصد، دوام‌پذیری و مصالح از ۲۲ به ۴۲ درصد، زمین از ۶ به ۲۱ درصد، مالکیت از ۱۵ به ۲۲ درصد و هزینه‌های ساخت‌وساز از ۱۶ به ۲۴ افزایش دیده می‌شود.

جدول ۳- مروری بر مازاد شاخص‌های بر شاخص‌های دهه‌های قبل مسکن مرکز آمار ایران از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۹

شاخص‌ها	دوره
متوسط اجاره‌بهای ماهانه و مبلغ ودیعه در قراردادهای منعقدشده بین موجر و مستأجر در نگاه‌های معاملات ملکی به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی برحسب مراکز استان‌ها	دهه ۷۰: از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۹
میزان احداث و تعمیر واحدهای مسکونی آسیب‌دیده از سوانح طبیعی و بهسازی مسکن توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به کل واحدهای آسیب‌دیده	
میزان خانوارهای دریافت‌کننده زمین برای ساخت واحد مسکونی و مساحت اراضی واگذارشده توسط سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به کل	
میزان احداث و تعمیر واحدهای مسکونی/تجاری توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در استان‌های جنگ‌زده کشور نسبت به کل واحدهای آسیب‌دیده	
میزان تعداد واحدهای مسکونی تمام‌شده و در دست احداث توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به کل	
میزان پروانه‌های ساختمانی صادرشده برای احداث ساختمان (بنا) برحسب تعداد طبقات/نوع استفاده نسبت	

به کل
میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان برحسب مساحت زمین و زیربنا نسبت به کل
میزان فعالیت‌های ساخت و سازی شرکت‌های تعاونی عمرانی و مسکن در سال
نسبت ساختمان‌های غیرمسکونی «مسکونی و غیرمسکونی توأم» شروع شده یا تکمیل شده توسط بخش خصوصی به کل
متوسط مساحت زیربنای واحد مسکونی و متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمان مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی
نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب نوع اسکلت و مصالح عمده به کاررفته در ساختمان
متوسط قیمت یک مترمربع زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی برحسب شهرهای منتخب
متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی برحسب شهرهای منتخب
نسبت وام پرداختی برای فعالیت‌های ساختمانی تمام شده توسط بخش خصوصی برحسب منبع تأمین وام، به کل سپرده‌ها
نسبت خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی برحسب نحوه تصرف
نسبت واحدهای مسکونی معمولی برحسب تعداد خانوار معمولی ساکن
نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا و تعداد اتاق
میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده در سال

منبع: نگارندگان برگرفته از سالنامه مرکز آمار ایران ۱۳۹۷

در دهه ۱۳۸۹-۱۳۸۰ که مقارن با برنامه سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور است، تأکید بر مواردی از قبیل تولید مسکن (برای آحاد مردم و به ویژه قشر کم درآمد)، سهم مسکن در سبد هزینه خانوار، امنیت سرمایه‌گذاری در تولید مسکن، مشارکت بخش خصوصی در تولید مسکن، اعطای تسهیلات، مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی و سطح زیربنای واحدهای مسکونی است. در این دهه به نسبت دهه‌های پیشین از تعداد عناوین شاخص‌های مسکن کاسته شده به صورت مشخص‌تر در بانک اطلاعاتی مسکن قرار گرفته‌اند همچنین در این دهه نسبت به دهه ۷۰ شاخص‌های امکانات و تأسیسات از ۱۵ به ۳۲ درصد، شاخص‌های مقوله زمین از ۲۱ به ۴۳ درصد و مالکیت از ۲۳ به ۳۸ درصد افزایش یافته و از سویی دیگر در شاخص‌های تولید/ مجوز ساخت، دوام‌پذیری و مصالح و هزینه‌های ساخت‌وساز کاهش یافته‌اند.

جدول ۴- مروری بر مازاد شاخص‌های مسکن مرکز آمار ایران از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹

شاخص‌ها	دوره
نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا، وضعیت آشپزخانه و محل دفع فاضلاب آشپزخانه / توالت واحد مسکونی به کل واحدهای مسکونی	دهه ۸۰: از سال ۱۳۸۰ تا
میزان ساخت‌وساز واحدهای مسکونی جهت محرومین توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به کل	
نسبت تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده به کل به تفکیک نوع پروانه و بخش متقاضی	
میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان برحسب مساحت زمین و زیربنا نسبت به کل	

میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی برحسب نوع اسکلت و مصالح عمده ساختمانی نسبت به کل
نسبت ساختمان‌های تکمیل‌شده توسط بخش خصوصی برحسب مورداستفاده مسکونی و غیرمسکونی به کل ساختمان‌ها

منبع: نگارندگان برگرفته از سالنامه مرکز آمار ایران، ۱۳۹۷

در نهایت، شاخص‌های موجود در بانک اطلاعاتی مسکن در سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۹۰ مشابه دو دهه پیشین بوده و شاخص‌های جدید و منطبق با شرایط و نیازهای کنونی کشور و جهان در آن در نظر گرفته نشده است. در واقع، این شاخص‌ها در ادامه قبلی بوده و نشانی از شاخص‌های به‌روز و کیفی منطبق با استانداردهای بین‌المللی در این بانک به چشم نمی‌خورد.

در این دهه تعداد عناوین شاخص‌های استانداردهای کمی مسکن، دسترسی به خدمات شهری و کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی نادیده گرفته شده است. چنانچه شاخص‌های مربوط به اجاره، استاندارد کمی سکونت، تأمین مسکن کم‌درآمدها، تولید/مجوز ساخت، دوام‌پذیری و مصالح، زمین و مالکیت کاهش‌یافته ولی عناوین شاخص‌های هزینه‌های ساخت‌وساز افزایش داشته است.

جدول ۵- مروری بر مازاد شاخص‌های مسکن مرکز آمار ایران از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۶

شاخص‌ها	دوره
متوسط اجاره‌بهای ماهانه (اجاره و ۳ درصد ودیعه) در قراردادهای منعقدشده بین موجر و مستأجر در بنگاه‌های معاملات ملکی به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی برحسب مراکز استان‌ها	دهه ۹۰ از سال ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۰
میزان تعداد واحدهای مسکونی تمام‌شده و در دست احداث توسط انجمن خیرین مسکن‌ساز نسبت به کل	
میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان و بنا برحسب مساحت زمین و وضعیت قبلی آن‌ها نسبت به کل	
نسبت تعداد واحد مسکونی تعیین‌شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده به کل به تفکیک نوع پروانه و بخش متقاضی	
میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث بنا یا ساختمان برحسب نوع استفاده نسبت به کل	
میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی برحسب تعداد واحد مسکونی، مساحت زمین و مساحت زیربنا نسبت به کل	

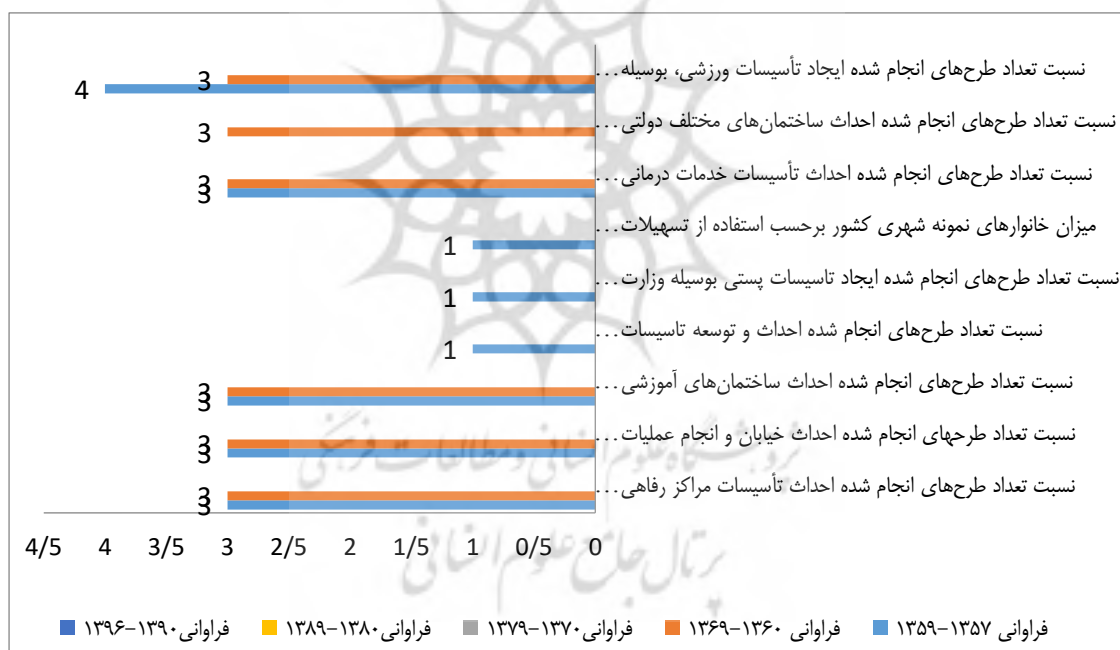
منبع: نگارندگان برگرفته از سالنامه مرکز آمار ایران، ۱۳۹۷

مقوله‌بندی شاخص‌های مسکن در سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۶

در این بخش به منظور تدقیق شاخص‌های مسکن در ایران در بازه زمانی سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۹۶، به معرفی مؤلفه‌های مسکن پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که استخراج مؤلفه‌های مسکن بر اساس پیشینه‌های داخلی و خارجی، نمونه‌های خارجی از جمله UN Habitat و World Bank و همچنین برنامه‌ها و سیاست‌گذاری‌ها صورت پذیرفت؛ که پس از مورد تأیید قرار گرفتن مقوله‌ها توسط خبرگان، شاخص‌های مسکن بنا بر موضوع در این مؤلفه‌ها جای گرفتند که در نتیجه شاخص‌های ایران در مؤلفه‌های تولید/مجوز ساخت، موجودی مسکن، امکانات و تأسیسات، کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی یا مؤسسات، دسترسی به خدمات شهری، استاندارد کمی سکونت، هزینه‌های

ساخت‌وساز، مالکیت، دوام‌پذیری و مصالح، تأمین مسکن کم‌درآمدها، اجاره، زمین، هزینه‌های مسکن و خانوار، خدمات ساختمانی و نیروی کار و قیمت مسکن دسته‌بندی شدند.

مقوله دسترسی به خدمات شهری، به‌عنوان اولین مقوله، به بررسی و روند شاخص‌های مقوله دسترسی به خدمات شهری که جزئی از شاخص‌های روند اول به شمار می‌آیند، پرداخته می‌شود. چنانچه در شکل ذیل دیده می‌شود شاخص‌های مربوط به مقوله دسترسی به خدمات شهری، در دو دهه ۱۳۵۰ و ۱۳۶۰ در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن وجود داشته و از سال‌های بعد، این شاخص‌ها مورد توجه قرار نگرفته است. در این دو دهه به‌واسطه تخریب و صدمه دیدن بسیاری از شهرها و تأسیسات و زیرساخت‌های آن‌ها و نیز روند رو به رشد افزایش جمعیت به‌ویژه در شهرهای بزرگ، نیاز به تعریف سیاست‌ها و طرح‌ها و بودجه‌هایی به‌منظور ایجاد خدمات مختلف رفاهی، فرهنگی، درمانی و ... به‌وسیله ارگان‌های مختلف از جمله وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ضروری می‌نمود. شاخص‌های مقوله دسترسی به خدمات شهری در دهه ۶۰ با توجه به بازسازی نواحی جنگ‌زده و بمباران شده بیشتر دیده می‌شود، چراکه از اهداف اساسی برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی؛ ارتقاء کیفی عمران محیط شهری و بازسازی پس از جنگ بوده است.

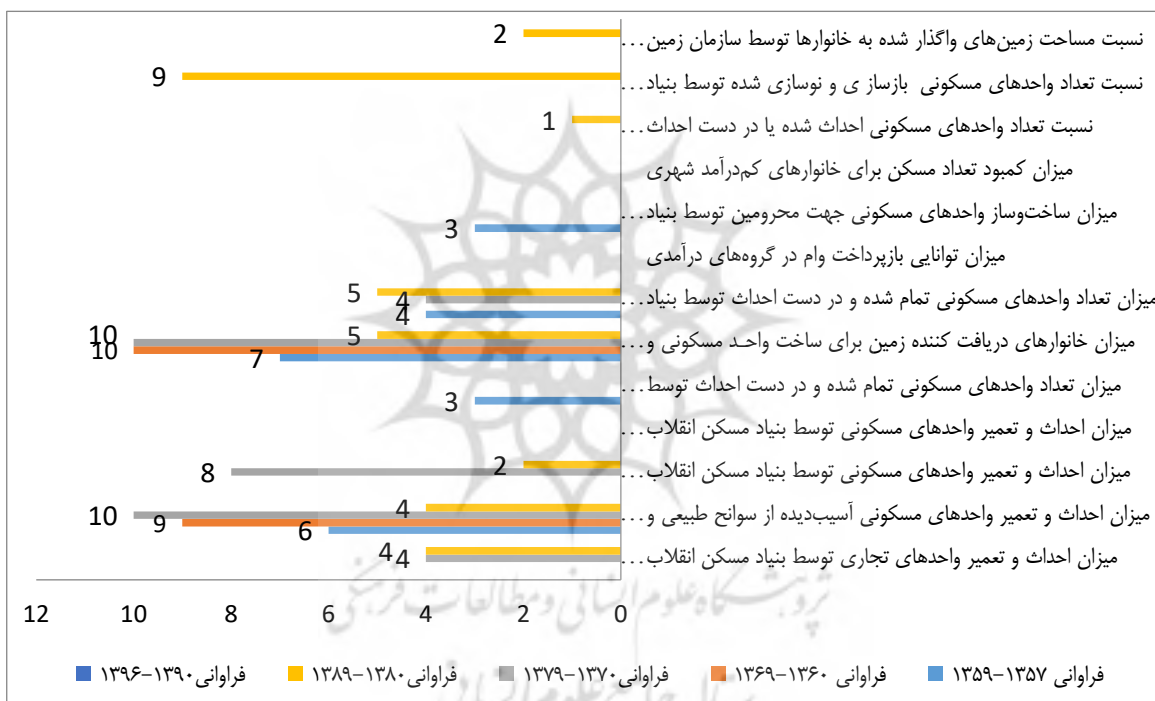


شکل ۱- فراوانی مقوله دسترسی به خدمات شهری و شاخص‌های آن در بازه زمانی دهه ۱۳۵۷-۱۳۹۶

مقوله تأمین مسکن کم‌درآمدها: با توجه به شکل زیر، قرارگیری شاخص‌های مقوله تأمین مسکن کم‌درآمدها در بانک اطلاعاتی مسکن از دهه ۱۳۶۰ آغاز شد. دلیل این امر را می‌توان به دلیل اجرای قانون زمین شهری و وقوع جنگ و وقوع بلایای طبیعی دانست که باعث شد بسیاری از افراد با وضعیت اقتصادی نابسامان به سمت شهرهای بزرگ روانه شوند. در این دوران، دولت سیاست‌هایی را به‌منظور تأمین مسکن برای این افراد در پیش گرفت که استخراج شاخص‌های مؤلفه کمک به مسکن کم‌درآمدها ریشه در این سیاست‌ها دارد. لازم به ذکر است که بالاترین فراوانی این شاخص‌ها همان‌گونه که از شکل زیر پیداست به دهه ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰ برمی‌گردد. میزان خانوارهای دریافت‌کننده زمین برای ساخت

واحد مسکونی و مساحت اراضی واگذارشده توسط سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به کل و «میزان احداث و تعمیر واحدهای مسکونی آسیب‌دیده از سوانح طبیعی و بهسازی مسکن توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به کل واحدهای آسیب‌دیده» ازجمله شاخص‌هایی است که در تمامی دهه‌ها (به‌غیر از دهه ۵۰) در بانک شاخص‌ها فراوانی بالایی دارد.

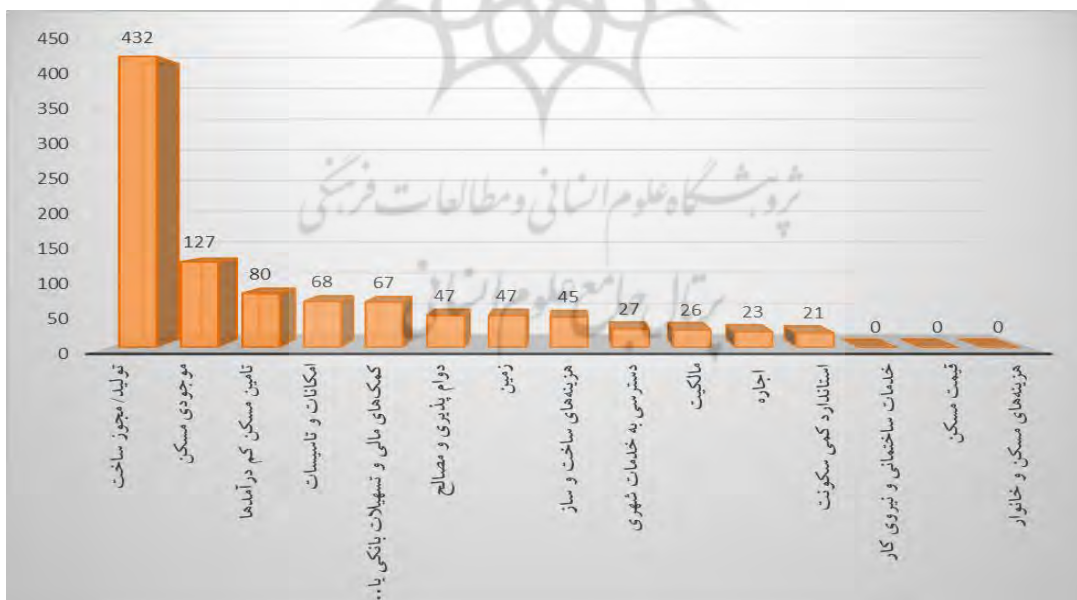
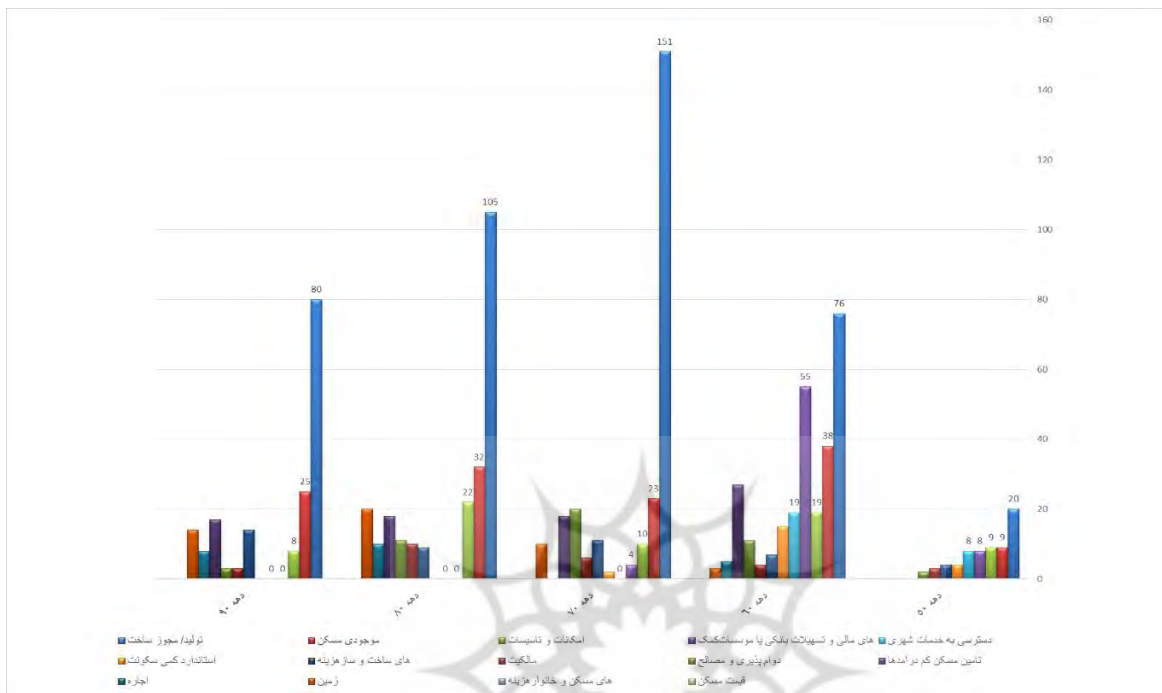
مؤلفه مسکن کم‌درآمد در دهه‌ها و برنامه‌های توسعه موردتوجه بسیار بوده است. به‌گونه‌ای که ازجمله اهداف برنامه دوم توسعه، کمک به احداث مسکن ارزان‌قیمت برای طبقات کم‌درآمد جامعه می‌باشد و از اهداف برنامه سوم توسعه می‌توان به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و رفع مشکل بی‌مسکنی و حاشیه‌نشینی و در برنامه چهارم به تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد اشاره کرد. در پژوهش حاضر نیز تراکم شاخص‌های مسکن در دهه ۶۰ با توجه به تأمین مسکن برای نواحی جنگ‌زده و مناطق بمباران‌شده بسیار پررنگ‌تر و در دهه ۷۰، ۸۰ و ۹۰ هم قابل‌توجه بوده است.



شکل ۲- فراوانی مقوله تأمین مسکن کم‌درآمدها و شاخص‌های آن در بازه زمانی دهه ۱۳۵۷-۱۳۹۶

شکلهای زیر، فراوانی مقوله‌ها در دهه‌ها را به‌صورت شفاف‌تر نمایش می‌دهد.

شکل ۳- فراوانی مقوله‌های مسکن در دهه‌های ۵۰ تا ۹۰ در ایران



شکل ۴- فراوانی کلی مقوله‌های مسکن در بانک داده‌های مسکن در ایران

با توجه به شکل‌های ۳، ۴ و شکل‌های (۵ تا ۱۶)، مقوله‌های مورد توجه در خصوص شاخص‌های مسکن ایران در دهه‌های ۵۰ تا ۹۰ مورد تحلیل قرار گرفته است.

مقوله استاندارد کمی سکونت: شاخص‌های مسکن در این مقوله در بازه زمانی ۱۳۵۷-۱۳۹۶ مشتمل بر شاخص‌های «تراکم خانوار (تعداد افراد خانوار) نمونه شهری برحسب سطح زیربنای محل سکونت»، «مسکن به‌ازای هزار نفر جمعیت»، «تراکم خانوارهای معمولی ساکن برحسب تعداد افراد در خانوار و به تفکیک نحوه متصرف محل سکونت خانوار»، «تراکم خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی معمولی کشور، برحسب تعداد افراد در خانوار و به تفکیک تعداد اتاق در اختیار خانوار» و «تراکم خانوارهای نمونه شهری برحسب تعداد افراد خانوار و تعداد اتاق مورد تصرف» است. یکی از اهداف برنامه سوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، استانداردسازی مسکن است. ولی خرد یا بسیار کم‌رنگ است. این شاخص‌ها در دهه‌های ۱۳۵۰، ۱۳۶۰ و ۱۳۷۰ به دنبال کاهش تعداد واحدهای مسکونی در اثر مهاجرت‌های بی‌رویه، جنگ و بمباران‌ها کاربرد داشتند. در این مقوله اکثر شاخص‌ها در دهه ۱۳۶۰ در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن دیده می‌شود و تنها سه شاخص «مسکن به ازای هزار نفر جمعیت»، «تراکم خانوار ساکن در یک واحد مسکونی» و «تراکم خانوارهای نمونه شهری برحسب تعداد افراد خانوار و تعداد اتاق مورد تصرف» از دهه ۱۳۵۰ کاربرد داشتند. این امر را می‌توان به دلیل تلاش دولت در این دو دهه به‌منظور تأمین مسکن موردنیاز جمعیت شهری (از منظر کمی) که به دلیل مهاجرت بی‌رویه و یا جنگ به نواحی شهری کوچ کردند، دانست. همچنین شاخص‌های این مقوله در دهه‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن یافت نمی‌شوند که این امر، نشان‌دهنده توجه کمتر به شاخص‌های کمی و تأکید بر شاخص‌های کیفی در این دو دهه است. بالاترین فراوانی مربوط به شاخص «تراکم خانوار ساکن در یک واحد مسکونی» است. سایر شاخص‌ها دارای فراوانی پایین است؛ بنابراین می‌توان گفت نقش این شاخص‌ها در بانک داده‌های مسکن کم‌رنگ است.

مقوله دوام‌پذیری و مصالح: هرچند تراکم شاخص‌های مقوله دوام‌پذیری و مصالح در دهه‌های ۱۳۵۰ تا ۱۳۷۰ بالاتر از دهه ۸۰ و ۹۰ است، اما بالاترین فراوانی شاخص‌ها مربوط به دهه ۱۳۹۰ و بعد از آن مربوط به دهه ۱۳۸۰ است. ارتقاء کیفی مسکن مورد تأکید است. در این مقوله شاخص‌های با فراوانی بالا مسکونی معمولی برحسب نوع اسکلت و مصالح عمده به‌کاررفته در ساختمان به‌کل و «نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب مصالح عمده به‌کاررفته به‌کل واحدها» هستند که به‌عنوان تنها شاخص‌های مقوله دوام‌پذیری مصالح در این دو دهه عمل کرده و تمامی مفاهیم مربوط به دوام مصالح را شامل می‌شوند.

مقوله کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی یا مؤسسات: شاخص‌های این مقوله در دهه‌های ۱۳۵۰ تا ۱۳۷۰ در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن وجود داشته‌اند و در دو دهه اخیر، شاخصی در این مقوله تعریف نشده است. لازم به ذکر است که بالاترین تراکم و فراوانی مربوط به شاخص‌ها در دهه ۱۳۶۰ است که این امر را می‌توان به علت سیاست دولت در زمینه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تعاونی‌ها در بخش مسکن و اعطای تسهیلات به‌ویژه در مناطق جنگ‌زده به‌ویژه در برنامه پنجم عمران کشور و برنامه‌های توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی دانست.

مقوله مالکیت: این مقوله در بازه زمانی ۱۳۵۷-۱۳۹۶ دربرگیرنده شاخص‌های «نسبت تعداد خانوارهای فاقد مسکن ملکی به‌کل» و «نسبت کل خانوارهای معمولی برحسب نحوه تصرف واحد مسکونی به تفکیک استان» است. تعداد شاخص‌ها مسکن در مقوله مالکیت در دهه ۸۰، ۷۰ بیشتر مشاهده می‌شود که در اهداف برنامه‌های سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هم مورد توجه بوده است.

مقوله اجاره: شاخص «متوسط اجاره‌بهای ماهانه و مبلغ ودیعه در قراردادهای منعقدشده بین موجر و مستأجر در بنگاه‌های معاملات ملکی به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی برحسب مراکز استان‌ها» از دهه ۱۳۷۰ با فراوانی بالا در داده‌های بانک اطلاعاتی مسکن جای گرفت و در دهه ۱۳۸۰ با فراوانی بالاتر به کار گرفته شد. این شاخص در دهه ۱۳۹۰ با شاخص «متوسط اجاره‌بهای ماهانه (اجاره و ۳ درصد ودیعه) در قراردادهای منعقدشده بین موجر و مستأجر در بنگاه‌های معاملات ملکی به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی برحسب مراکز استان‌ها» که اطلاعات دقیق‌تری را ارائه می‌دهد، جایگزین شد. به‌طورکلی شاخص‌های مقوله اجاره در وضعیت کنونی مسکن باید گسترده و جامع‌تر در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن وجود داشته باشد؛ زیرا با توجه به جمعیت اجاره‌نشین‌ها و مشکلات اقتصادی خانوارها، تورم و پرداخت بیش از نیمی از مبلغ درآمد خانوارها برای هزینه مسکن، به نظر می‌رسد در این مقوله تاکنون کم‌توجهی شده و شاخص‌های لازم در برنامه‌ریزی این مشکل شهری و اجتماعی در آن جای نگرفته است.

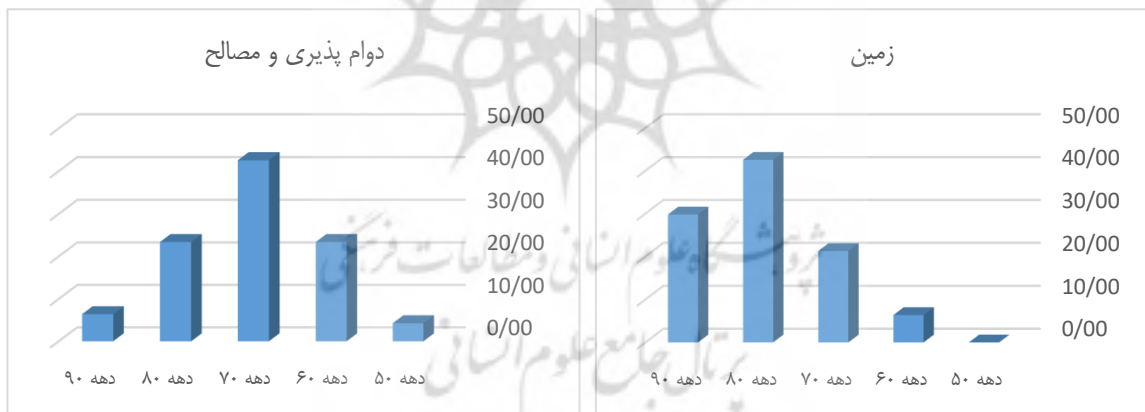
مقوله امکانات و تأسیسات: شاخص‌های امکانات و تأسیسات به‌عنوان شاخص‌هایی که بر کیفیت سکونت در منازل مسکونی و تأمین نیازهای اساسی شهروندان تأکید دارند، از دهه ۱۳۵۰ (با تعداد کمتری شاخص در بانک اطلاعاتی) تا دهه ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ (تعداد بالاتری شاخص) در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن در نظر گرفته شده‌اند. شاخص «نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب امکانات و تسهیلات و تعداد اتاق برحسب سال اتمام» بیشترین فراوانی را در این مقوله دارا است و در دو دهه اخیر بر شاخص‌های مربوط به برآورد واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا و محل دفع فاضلاب واحد مسکونی نیز تأکید صورت گرفته است. این شاخص‌ها در دهه‌های ۷۰ و ۶۰ و ۵۰ در بانک داده‌های مسکن وجود نداشته‌اند و در آن سال‌ها به علت خرابی‌های ناشی از جنگ و قانون زمین شهری و ... مؤلفه امکانات و تأسیسات در قالب تعداد و هزینه طرح‌های انجام‌شده در بخش‌های گوناگون و تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب نوع امکانات و تسهیلات بوده است.

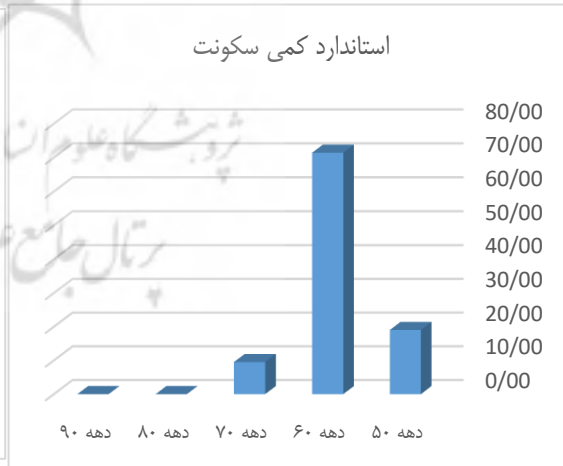
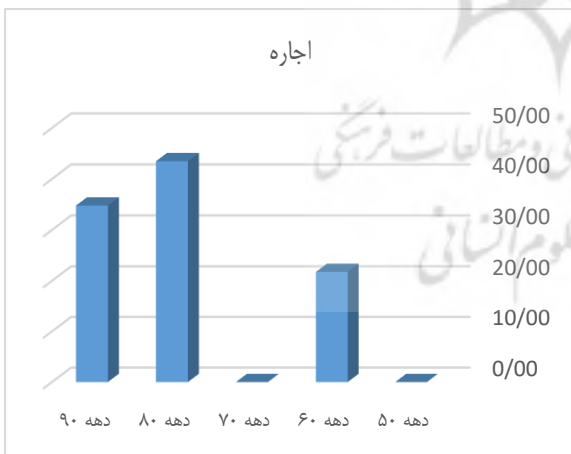
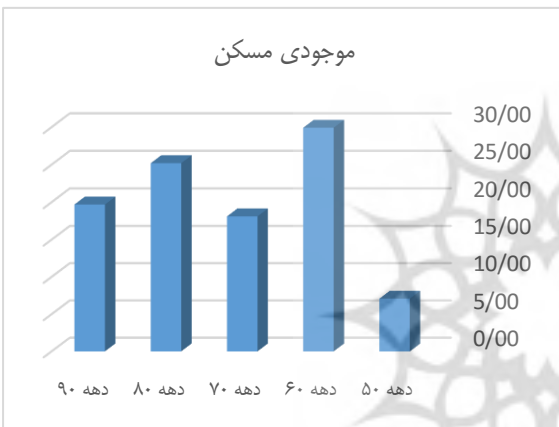
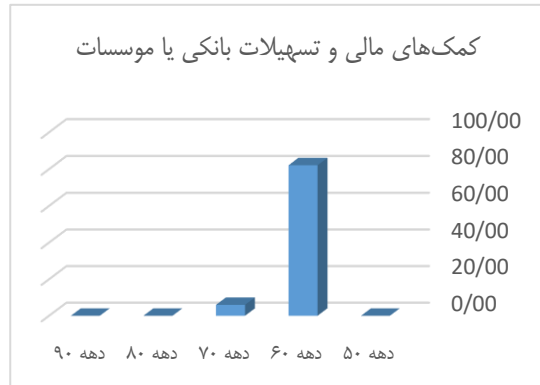
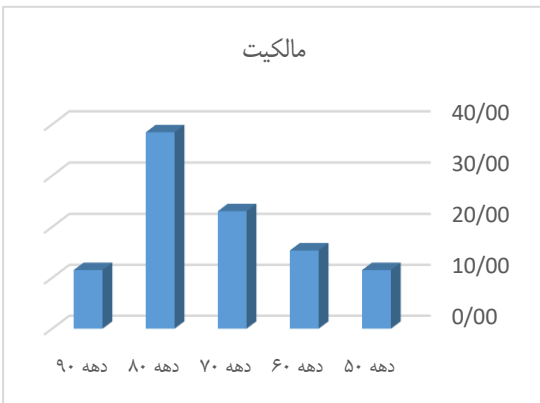
مقوله تولید/ مجوز ساخت: شاخص‌های این مقوله از دهه ۱۳۷۰ در بین شاخص‌های مسکن بیشتر مشاهده می‌شود. در ۹ کم‌درآمد و پشتیبانی از انبوه‌سازی مسکن بود که این امر نیاز به شاخص‌های گوناگون تولید/ مجوز ساخت را در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن ضروری گردانید. بسیاری از شاخص‌های با فراوانی بالا در این مقوله مربوط به صدور پروانه ساختمانی در ارتباط با ویژگی‌های دیگر ساختمان از قبیل، تعداد طبقات، نوع استفاده، نوع اسکلت و مصالح عمده و مساحت زمین و زیربنا است. به‌طورکلی بیشتر شاخص‌های مسکن در این مقوله متمرکز هست و فراوانی آن‌ها به ترتیب دهه‌های ۸۰، ۷۰، ۹۰، ۶۰ و ۵۰ است چراکه تولید مسکن از اهداف اصلی در برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بوده است. بررسی این پژوهش نشان داد که جنس این شاخص‌ها در دهه‌های مختلف تغییر چندانی نداشته است.

مقوله زمین: شاخص‌های مقوله زمین در دهه‌های ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ از رواج بیشتری برخوردار شدند. این امر را می‌توان به‌عنوان سیاست‌های دولت در زمینه تأمین زمین آماده‌سازی شده برای افراد و در راستای ارائه تسهیلات مربوط به زمین برای آن‌ها در نظر گرفت. همچنین با توجه به اهمیت یافتن عامل زمین و بالا رفتن ارزش آن به‌واسطه کمبود زمین به‌ویژه در شهرهای بزرگ، شاخص‌های این مقوله در دهه ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده‌اند؛ اما این شاخص‌ها در بانک داده‌های مسکن در طی این دهه‌ها تغییر چندانی نکرده است. این امر را می‌توان با در نظر گرفتن عامل زمین در اهداف برنامه دوم و سوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مرتبط دانست.

مقوله موجودی مسکن: این مقوله دربرگیرنده شاخص‌هایی با فراوانی بالا است و در تمامی دهه‌ها از اهمیت برخوردار بوده است این امر به علت تلاش دولت در راستای برآورد موجودی مسکن و نیز اهمیت این شاخص‌ها در برنامه‌ریزی مسکن به‌منظور تأمین کمبودها و برآورده کردن نیازهای سکونتی افراد در دهه‌های آینده است. اهمیت این شاخص‌های به‌ویژه شاخص‌های «نسبت واحدهای مسکونی معمولی برحسب تعداد خانوار معمولی ساکن» و «نسبت تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا و تعداد اتاق» و «نسبت واحدهای مسکونی معمولی برحسب تعداد اتاق» در دهه ۱۳۹۰ و بعد از آن در دهه ۱۳۸۰ (دو دهه اخیر) بسیار بالا است. با توجه به اهداف برنامه‌های اول و دوم توسعه و تأکید آن بر انبوه‌سازی مسکن، شاخص‌های مسکن در این مقوله در دهه‌های ۶۰، ۷۰، ۸۰، ۹۰ مورد توجه بوده است. همچنین شاخص‌ها در طول دهه‌های مورد مطالعه تغییر نکرده‌اند

مقوله هزینه‌های ساخت‌وساز: هر چند شاخص‌های مربوط به مقوله هزینه‌های ساخت در تمامی دهه‌ها در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن وجود داشته‌اند، اما فراوانی این شاخص‌ها در دهه ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ به دنبال افزایش هزینه‌های مربوط به ساخت و نیاز به برنامه‌ریزی دقیق‌تر برای آن دارای فراوانی بالاتری به نسبت دهه‌های پیشین هست؛ اما عناوین و نوع شاخص‌های در طول ۵ دهه بر اساس مقتضیات و شرایط تغییر نکرده و فقط تعداد شاخص‌ها و میزان فراوانی آن‌ها دستخوش تغییر شده است. در ادامه، مجموعه شکل‌های ماتریسی از مقوله‌های شاخص‌های مسکن در دهه‌های ۵۰ تا ۹۰ ارائه شده است که مشروح آن به‌طور کامل در بالا اشاره شد.







شکل‌های ۵ تا ۱۶- مقوله‌های مختلف مورد بررسی در حوزه مسکن در ایران

نتیجه‌گیری

شاخص‌های مسکن‌گیری و برنامه‌ریزی مسکن و پژوهش‌های تطبیقی خلق نمایند. از این رو شاخص‌ها باید مضامین سیاستی روشنی داشته باشند و با به‌کارگیری نظام‌مند ابزارهای سیاستی تغییر کنند. باید توجه نمود مبتنی بر شرایط شهرنشینی در حال تحول معاصر و سیاست‌های اتخاذشده در هر مقطع زمانی، شاخص مسکن به‌منظور حصول به‌حق مسکن مناسب برای همگان، محصولی ثابت و ماندگار نیست؛ بنابراین برنامه‌ریزی مسکن با شاخص‌های مناسب و مرتبط قابل استفاده خواهد بود. بدین منظور در این پژوهش شاخص‌های برنامه‌ریزی مسکن ایران و تغییر و تحولات صورت گرفته در بازه زمانی ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۶ بررسی شد. با توجه به فراوانی این شاخص‌ها و همچنین با مقوله‌بندی جهانی شاخص‌های برنامه‌ریزی مسکن ایران، شاخص‌ها برحسب نقش و عملکرد آن‌ها در گروه‌های مختلف دسته‌بندی شد که اهم نتایج آن به‌قرار زیر است:

بررسی شاخص‌های مسکن در بازه زمانی ۱۳۵۷-۱۳۹۶ و روند تغییرات آن‌ها نشان‌دهنده این موضوع است که در اواخر دهه ۵۰، به‌ویژه در سال‌های پایانی، سرمایه‌گذاری‌ها و فعالیت‌های بخش خصوصی در ایجاد مسکن به بالاترین حد خود می‌رسد و از سوی دیگر نهادهای دولتی انجام طرح‌های تأمین تأسیسات و خدمات موردنیاز را در دستور کار قرار می‌دهند. در دهه ۶۰، برنامه‌های تهیه و تأمین مسکن با مسئله جنگ هم‌زمان شد. بر این اساس، بازسازی و نوسازی

ظرفیت‌های تولیدی و زیربنایی و مراکز جمعیتی خسارت‌دیده در طول جنگ تحمیلی در چهارچوب اولویت‌های برنامه دولت قرار گرفت. از این رو علاوه بر فعالیت‌های بخش خصوصی و تعاونی‌های مسکن (که با تخصیص وام و تسهیلات بانکی همراه بود)، فرایند بازسازی و نوسازی بخش‌های مسکونی در مناطق جنگ‌زده و بمباران‌شده کشور به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و تأمین تأسیسات و خدمات رفاهی به وزارت مسکن و شهرسازی محول گردید.

آنچه در میان شاخص‌های آماری دهه ۷۰، متمایز از دو دهه گذشته مطرح می‌شود و تداوم می‌یابد، آماده‌سازی و واگذاری زمین به خانوارها و حمایت از تولید مسکن، همچنین توجه به موضوع مقاوم‌سازی و نوع اسکلت ساختمان است. همچنین در راستای کنترل بازار مسکن، از این دهه به بعد، شاخص‌های قیمت (هزینه اجاره و قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی) نیز مدنظر قرار می‌گیرد. از دهه ۸۰ به بعد نیز، میزان برخورداری واحدهای مسکونی از حداقل امکانات و تسهیلات زندگی، در شاخص‌های مسکن به‌عنوان شاخصی کیفی تعریف می‌شود. این شاخص در دهه ۹۰، همچنان در بحث مسکن موردسنجش قرار می‌گیرد؛ اما متأسفانه با مطرح‌شدن اهمیت کیفیت مسکن مناسب و آگاهی از ضرورت توجه به ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، محیطی، شاخص‌های دیگری برای سنجش میزان مطلوبیت مسکن در فهرست شاخص‌های ساختمان و مسکن مرکز آمار ایران قرار نگرفته است. بر اساس بررسی شاخص‌های استخراج‌شده از بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن در دهه‌های ۵۰ تا ۹۰ شاخص‌های مسکن در دهه ۶۰ با توجه به حوادث رخ داده در این دوران از قبیل جنگ، تصویب قانون زمین شهری و سیاست‌های در نظر گرفته‌شده توسط دولت در زمینه تخصیص مسکن به شهروندان بالاتر از سایر دوره‌ها بوده است. از میزان این شاخص‌ها در سال‌های بعد به‌ویژه دهه ۸۰ و ۹۰ کاسته شده اما در این دهه‌ها بر فراوانی شاخص‌ها در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن افزوده شده است. ازجمله مقوله‌ها و شاخص‌هایی که در دهه ۵۰ و ۶۰ بر آن‌ها تأکید صورت می‌گرفته است می‌توان به مقوله استاندارد کمی سکونت و شاخص‌های «تراکم خانوار ساکن در یک واحد مسکونی»، «تراکم خانوارهای نمونه شهری برحسب تعداد افراد خانوار و تعداد اتاق مورد تصرف»، «تراکم خانوار (افراد خانوارهای) نمونه شهری برحسب سطح زیربنای محل سکونت» و ... اشاره کرد. شاخص‌های این مقوله از دهه ۷۰ به بعد از بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن کنار گذاشته شدند و شاخص‌های مهم آن در شاخص‌های مقوله‌های دیگر ادغام شدند. ازجمله مقوله‌های دیگری که شرایط مطرح‌شده در فوق برای آن‌ها نیز صدق می‌کند، می‌توان به مقوله دسترسی به خدمات شهری و کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی و مؤسسات اشاره کرد که در بانک اطلاعاتی داده‌های این مقوله‌ها، بر شاخص‌های تهیه و اجرای طرح‌های مختلف و تأمین وام و تسهیلات برای آن‌ها اشاره شده است که متناسب با شرایط محیطی دهه‌های ۵۰ و ۶۰ است. مقوله‌های امکانات و تأسیسات، اجاره، تأمین مسکن کم‌درآمدها، تولید و مجوز ساخت، دوام‌پذیری مصالح، زمین، موجودی مسکن و هزینه‌های ساخت‌وساز در تمامی دهه‌ها در بانک شاخص‌های مسکن موجود بوده، با این تفاوت که در دهه‌های ۵۰ و ۶۰ به‌ویژه دهه ۶۰ تعداد عناوین شاخص‌های اختصاص داده‌شده به این مقوله‌ها بالا هست. البته فراوانی این شاخص‌ها در دهه‌های اخیر بالاتر است.

بررسی کلی فراوانی مقوله‌های مسکن در دهه‌های ۵۰-۹۰ نشان می‌دهد که مقوله تولید/ مجوز ساخت بالاترین فراوانی را در بین سال‌های ۱۳۵۷-۱۳۹۶ به خود اختصاص داده است. مقوله پرتکرار بعدی، مقوله موجودی مسکن است که در دهه‌های ۶۰ و ۸۰ تأکید زیادی بر آن صورت گرفته است. مقوله تأمین مسکن کم‌درآمدها، کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی یا مؤسسات و امکانات و تسهیلات رتبه‌های بعدی مقوله‌ها با تکرار بالا را به خود اختصاص می‌دهند که فراوانی آن‌ها در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ بالاتر از سایر دهه‌ها بوده است. لازم به ذکر است که قیمت مسکن، خدمات ساختمانی و نیروی کار و هزینه‌های مسکن و خانوار مقوله‌هایی با کم‌ترین میزان فراوانی در بانک داده‌های مسکن شناسایی شده‌اند. همچنین در دهه ۹۰، بالاترین میزان فراوانی به مقوله تولید و مجوز ساخت، امکانات و تأسیسات، تأمین

مسکن کم‌درآمدها، زمین و هزینه‌های مسکن مربوط می‌شود. در دهه ۸۰، بالاترین فراوانی به مقوله تولید و مجوز ساخت اختصاص داشته و در رتبه‌های بعدی مقوله‌های موجودی مسکن، امکانات و تأسیسات، تأمین مسکن کم‌درآمدها، زمین، مالکیت و هزینه‌های ساخت‌وساز قرار دارند. در دهه ۷۰ نیز مقوله تولید و مجوز ساخت بالاترین میزان فراوانی را شامل شده و بعد از آن بیشترین فراوانی مربوط به مقوله‌های موجودی مسکن، دوام‌پذیری مصالح و تأمین مسکن کم‌درآمدهاست. در دهه ۶۰ مقوله‌های کمک‌های مالی و تسهیلات بانکی و نیز تولید/ مجوز ساخت بیشترین فراوانی را داشته و مقوله‌های موجود مسکن و مسکن کم‌درآمدها در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

به‌صورت کلی می‌توان بیان کرد که مقوله تولید/ مجوز ساخت در دهه ۷۰ دارای بالاترین میزان فراوانی بوده است و بعد از آن دهه‌های ۸۰، ۹۰ و ۶۰ قرار دارند. فراوانی این مقوله در دهه ۶۰ پایین‌ترین میزان را به خود اختصاص می‌دهد. در مقابل، مقوله خدمات ساختمانی و نیروی کار، قیمت مسکن و هزینه‌های مسکن و خانوار پایین‌ترین میزان فراوانی را در تمامی دهه‌ها شامل می‌شود.

با توجه به تحلیل‌های انجام‌شده، می‌توان نتیجه گرفت که نوع شاخص‌های مسکن ایران در این دهه‌ها مشابه بوده و در طی گذشت زمان تغییر چندانی در آن‌ها رخ نداده و به‌صورت سنتی باقی‌مانده‌اند. در واقع، کارآمدی و بازده مطلوب شاخص‌های موجود در بانک اطلاعاتی داده‌های مسکن در قالب نیازها و شرایط محیطی حال و آینده تعریف می‌شوند و هر دوره زمانی نیازمند شاخص‌های مربوط به خود است. به‌این ترتیب، ضروری است شاخص‌های مسکن در هر دوره متناسب با سیاست‌های دولت در راستای تأمین مسکن موردنیاز و شرایط حاکم بر جامعه در هر دوره خاص پیش‌بینی گردد و در همین رابطه نیز سنجه‌هایی عینی، مرتبط با سیاست‌ها، استاندارد، انعطاف‌پذیر، مداوم، مؤثر و پیش‌بینی‌کننده باشند تا بتواند ابزار مناسبی برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در بخش مسکن شهری به‌شمار آیند.

یکی از مهم‌ترین مشکلات موجود در خصوص شاخص‌ها این است که معمولاً متولیان مسکن، اقتصادی هستند این در حالی است که مسکن در ابتدا یک مسئله اجتماعی و سپس اقتصادی است؛ بنابراین در تدوین شاخص‌های مسکن باید همه علوم مربوطه نیز همکاری داشته باشند و نظرات آنان نیز باید در تدوین شاخص‌ها مؤثر باشد. پس شایسته است در فرایند سیاست‌گذاری مسکن سایر متخصصان در زمینه‌های مختلف نیز مشارکت داده شوند تا نتیجه مطلوب‌تری حاصل شود. از سوی دیگر مفهوم حق به مسکن شایسته که اخیراً باب شده است نیز باید مدنظر باشد. آنچه تحت عنوان «حق به مسکن شایسته» (ضرغام فرد و مشکینی، ۱۳۹۸) بیان می‌شود یک مفهوم فراگیر و همه‌سو نگر است که در شاخص‌های برنامه‌ریزی مسکن ایران و در تفسیر اصل ۳۱ قانونی اساسی مدنظر نبوده است؛ بنابراین حق به مسکن شایسته بیان می‌دارد که برای همه افراد جامعه نه‌فقط اقشار آسیب‌پذیر باید مسکن درخورشان تهیه نمود. در حقیقت مفهوم حق به مسکن شایسته درصدد آن است تا شاخص‌هایی تهیه کند تا همه آحاد جامعه نظیر زنان، کودکان و اقلیت‌ها، بی‌مسکنان، زاغه‌نشینان، سالمندان و ... به مسکن درخور شأنشان دست پیدا کنند (Ghaedrahmati & Shamsavari, 2019; Zarghamfard & et al., 2019; Ghaedrahmati and Zarghamfard, 2020).

نتیجتاً باید عنوان کرد که شاخص‌های مسکن ایران سنتی بوده و از جامعیت و مانعیت لازم برخوردار نیست و در این چهار دهه پویایی لازم در بعد زمان را نداشته و در تمام زمان‌ها از یک شاخص یکسان استفاده شده است. از این منظر سیاست‌کپی‌برداری (ضرغام فرد و مشکینی، ۱۳۹۸) در ایران مانع از وجود شاخص‌های بومی‌شده است. تحلیل مسیر شاخص‌های مسکن نشان می‌دهند که بهبود در زمینه شاخص‌های مسکن می‌بایست بر مبنای الگوی بومی بوده و مهم‌تر از آن باید سیاست‌های مسکن به‌صورت استانی یا منطقه‌ای تهیه شوند تا شاخص‌های دقیقی را بتوان تعریف کرد. تهیه یک نسخه برای تمام پهنه سرزمینی ایران نمی‌تواند موفقیتی به همراه داشته باشد. به عبارت بهتر شاخص‌هایی باید تهیه گردد که مطابق استانداردهای داخلی بوده و پاسخگویی برنامه‌ریزی مسکن راهبردی را بدهد. حتی شاخص‌های طرح

جامع مسکن نیز نتوانسته است موانع پیش روی را بردارد و طرح جامع مسکن خود یکی از دلایل تله فضایی فقر مسکن و تله سرمایه‌ای آن است که اجازه برنامه‌ریزی مسکن به روش «همه نگر» را نمی‌دهد. در مجموع باید عنوان کنیم که توجه بیشتر دولت‌ها به شاخص‌های کمی است و شاخص‌های کیفی کمتر مدنظر است و این خود یک نکته بسیار حائز اهمیت است که باید به آن پرداخته شود.

پیشنهادها

- در راستای نتایج پژوهش، پیشنهادهای ذیل ارائه می‌شود:
- ارزیابی و به‌روزرسانی شاخص‌ها و داده‌های مسکن در دوره‌های زمانی مشخص توسط افراد خبره و آگاه متناسب با شرایط محیطی آن دوران صورت پذیرد؛
 - شاخص‌های مسکن متناسب با استانداردهای بین‌المللی و بهره‌گیری از شاخص‌های بومی در مناطق شهری بر اساس جمعیت، اقلیم، کارکرد شهرها و سیاست‌های حاکم؛ تدوین گردد.
 - مقوله‌های «تولید / مجوز ساخت»، «موجودی مسکن»، «کمک‌های مالی و تسهیلات» و «دسترسی به خدمات و استانداردهای کمی مسکن» از جمله مواردی هستند که می‌توانند سایر جنبه‌های توسعه و بهبود وضعیت مسکن را تحت تأثیر قرار داده یا پیش‌بینی کنند. به این ترتیب به دولت و سیاست‌گذاران حوزه مسکن پیشنهاد می‌شود برنامه‌های خود را حول این موضوعات کلیدی تنظیم و اجرا کنند.

قدردانی

این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول می‌باشد. بدینوسیله از حمایت‌های علمی و معنوی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران قدردانی می‌شود.

References:

- ایزدی، ملیحه. وارثی، محمدرضا و محمودزاده، محمود (۱۳۹۴). *تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی تأثیرگذار در برنامه‌ریزی مسکن استان‌های کشور*. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۵ (۳۷)، ۱۳۳-۱۵۴.
- حقیریان، شیوا. نقدی، اسدالله. (۱۳۹۵). *بررسی شاخص‌های کمی مطلوبیت مسکن از دید شهروندان (شهر همدان)*. سومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش در مهندسی، علوم و تکنولوژی. گرجستان.
- رضوانیان، محمدتقی، خانی‌زاده، محمدعلی و دلیر علی (۱۳۹۵). *ارزیابی مشارکت شهرداری در ارتقای شاخص‌های اقتصادی مسکن شهری از نظر شهروندان (نمونه موردی منطقه ۲ شهر شیراز)*. فصلنامه انسان و محیط‌زیست. دوره ۱۴، شماره ۴۷-۶۲.
- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۷). *دانشنامه مدیریت شهری و روستایی*. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها.
- صرافی، مظفر و رضازاده، سید محمد (۱۳۹۶). *مروری بر قواعد و سیاست‌های برنامه‌ریزی توسعه‌ی زمین و مسکن شهری با تأکید بر نواحی نابسامان و بافت‌های فرسوده شهری*. جستارهای شهرسازی. دوره دوم، ۳ (۴۷)، ۱۳۰-۱۶۷.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳). *جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن*. هنرهای زیبا. دوره ۱۷، شماره ۱۷، ۳۱-۴۲.

قانون برنامه چهارم عمرانی (۱۳۵۱-۱۳۴۶). <http://budget.farhang.gov.ir>.

قانون برنامه اول توسعه، پیوست لایحه قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ۱۳۷۳-۱۳۶۸. تهران: سازمان برنامه‌وبودجه.

قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۸۹). <http://budget.farhang.gov.ir>.

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۸۴-۱۳۸۸). <http://budget.farhang.gov.ir>.

قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۷۹). <http://budget.farhang.gov.ir>.

قانون برنامه عمرانی پنجم قبل از انقلاب (۱۳۵۲). <http://budget.farhang.gov.ir>.

مشکینی، ابوالفضل و همکاران (۱۳۹۱). *ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله‌مراتب (نمونه موردی استان یزد)*. فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری. شماره دوم، ۵۷-۷۰.

مشکینی، ابوالفضل و زرغام فرد، مسلم (۱۳۹۸). *برنامه‌ریزی مسکن شهری با نگاهی به ایران*. انتشارات سمت.

ملکی، سعید و همکاران (۱۳۹۶). *مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد شهر ایده‌آل (مطالعه موردی: شهرستان اهواز)*. نخستین کنفرانس ملی به‌سوی شهرسازی و معماری دانش‌بنیان. اردیبهشت‌ماه، تهران.

یزدانی، محمدحسن و کیانی، سیامک (۱۳۹۵). *بررسی و ارزیابی وضعیت مسکن (شاخص‌های کمی و کیفی) در مسکن استان اردبیل*. سومین کنفرانس علمی پژوهش‌های افق‌های نوین علوم جغرافیا و برنامه‌ریزی، معماری و شهرسازی ایران.

Amin, R. Muhy Al-Din, S. (2019) *Evaluation of the Sustainable Aspects in Housing Sector to Overcome Housing Stress in Northern Iraq*. Contemporary Urban Affair. 3(1).

Arnott, R. (2008). *Housing Policy in Developing Countries: The Importance of the Informal Economy*. World Bank. Commission on Growth and Development. P:11.

Bartram, R. (2016). *Housing and Social and Material Vulnerabilities*. Housing, Theory and Society, 33(4), 469-483. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1167122>.

Bharath, H.A. & et al. (2018). *Modelling urban dynamics in rapidly urbanising Indian cities*. The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science, 21(3), 201-210. <https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2017.08.002>.

Brkanic, I. (2017). *Housing Quality Assessment Criteria*. Social Indicators Research, 11(2).

Clapham, D. Mackie, P. Orford, S. Thomas, I. (2018). *Housing Options and Solutions for Young People in 2020*. Joseph Rowntree Foundation (JRF).

Easthope, H. (2004). "A Place Called Home." Housing, Theory and Society 21 (3), 128-138. <https://doi.org/10.1080/14036090410021360>.

Ghaedrahmati, S. and Zarghamfard, M. (2020), "*Housing policy and demographic changes: the case of Iran*", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2019-0064>.

Ghaedrahmati, S., & Foad SHahsavari, F. (2019). "*Women housing right, affordable housing for female-headed households, case study: City of Tehran*," International Journal of Housing Markets and Analysis, Emerald Group Publishing. 12(5), pages 952-965, October.

- Ghaedrahmati, S., & Shahsavari, F. (2019). *Affordable Housing: Elderly in Tehran and Their Housing Problems*, Journal of Housing For the Elderly, 33(2), 140-152, <https://doi.org/10.1080/02763893.2018.1534179>.
- Hochstenbach, C. (2016). **State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies**. Housing, Theory and Society, 34(4), 399-419. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1271825>.
- Marsh, A., & Gibb, K. (2011). **Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices**. Housing, Theory and Society, 28(3), 215-235. <https://doi.org/10.1080/14036096.2011.599182>.
- nopic.jp-ph.gov.my/portal
- Ogu, V.I., and Ogbuozobe, J.E. (2001). **Housing policy in Nigeria: towards enablement of private housing development**. Habitat International, 25(4), 473-492. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(01\)00018-2](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(01)00018-2).
- Paris, C. (1995). **Demographic Aspects of Social Change: Implications for Strategic Housing Policy**. Urban Studies, 32(10), 1623-1643. <https://doi.org/10.1080/00420989550012276>.
- UN-Habitat. (2014) (c). *Global Housing Indicators: Evidence for action. Executive summary*
- UN-Habitat. (2016) (b). *HABITAT III ISSUE PAPERS*, 10- Housing Policies. New York, (Unedited version), 29 February 2016.
- Vaa, M. (2000). **Housing policy after political transition: the case of Bamako**. Environment and Urbanization, 12(1), 27-34. <https://doi.org/10.1177/095624780001200103>.
- Xifilidou, A. Karanikolas, N. (2019). *The Greek Housing Issue: Housing and Price Indicators VS Macroeconomic Indicators*. International Journal of Real state and Land Planning. Vol. 2.
- Yearbook of Housing and Building Statistics* (2012). Official Statistics of Sweden Statistics Sweden. Printed in Sweden SCB-Tryck, Örebro.
- Zarghamfard, M., Meshkini, A., Pourahmad, A. and Murgante, B. (2019), "*The pathology of housing policies in Iran: a criterion-based analysis*", International Journal of Housing Markets and Analysis, 13(3), 453-473. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2019-006>.
- Zhang, X.Q. (2016). **The trends, promises and challenges of urbanisation in the world**. Habitat International, 54, Part 3, 241-252. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.018>.