

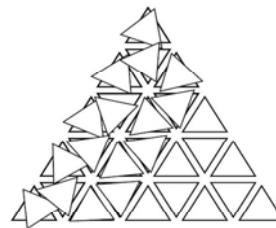
## ارزیابی شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد

### با رویکرد شهر سالم

احمد پوراحمد<sup>۱</sup>

علیرضا گروسی<sup>۲</sup>

ابوالفضل نوری<sup>۳</sup>



فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی  
Journal of Physical - Spatial Planning

سال دوم - شماره چهارم - پاییز ۹۲

شماره استاندارد بین‌المللی ۴۱۱۸-۲۳۲۲

دریافت: ۱۳۹۲/۴/۴

پذیرش: ۱۳۹۲/۹/۵

### چکیده

مقوله مسکن، امروزه نه تنها به‌عنوان یک سرپناه، بلکه به‌عنوان هویت، امنیت و منبع سرمایه در بین ساکنان یک شهر مطرح است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی وجود دارد از یک‌سو و افزایش جمعیت شهرنشین از سویی دیگر تامین سرپناه در کشورهای در حال توسعه را به‌شکلی پیچیده و چند بُعدی درآورده‌است. برای دستیابی به برنامه‌ریزی مطلوب مسکن باید تمام جوانب وضع موجود مسکن و تسهیلات مربوط را مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داد. شناسایی و تطبیق شاخص‌های مسکن موجود با شاخص‌های مسکن در شهر سالم در جهت تحقق سکونتگاه مطلوب امری مهم در توسعه مطلوب شهری به‌شمار می‌آید. این پژوهش از نوع کاربردی بوده و روش آن تحلیلی - توصیفی است و داده‌ها و اطلاعات موجود در آن از سرشماری‌های موجود و داده‌های مرکز آمار در سال ۱۳۹۰ استخراج شده است. در این مقاله، سعی شده است تا به این پرسش که "وضعیت موجود مسکن در شهرستان نظرآباد به لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی چگونه است؟" پاسخ داده شود و یک مقایسه‌ای تطبیقی با شاخص‌های مسکن در سطح استان البرز و متوسط کشوری و شاخص‌های مسکن در شهر سالم انجام شود. با توجه به نتایج حاصل از ارزیابی و مقایسه شاخص‌ها کمی و کیفی مسکن، وضعیت شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد در حالت کلی نسبت به شاخص‌های مسکن استان، کشور و شهر سالم مطلوب و مثبت ارزیابی می‌شوند.

واژگان کلیدی: شاخص‌های مسکن، مقایسه تطبیقی، شهر سالم، شهرستان نظرآباد.

۱. استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

۲. دانشجوی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت مدرس، نویسنده مسئول.

پست الکترونیک: a.garosi@modares.ac.ir

۳. دانش‌آموخته رشته سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی دانشگاه تهران

**مقدمه**

مسکن از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست‌به‌گریبان بوده و برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن تلاش کرده است. لذا، مسکن یک نیاز است و آنچه ایده‌آل آدمی است دسترسی به مسکن مناسب است. از این‌رو، باید دانست مسکن مناسب کدام است (محمدیان و رضویان، ۱۳۹۰: ۸۸). اگر نیازهای اساسی مادی انسان را مجموع نیازهای بیولوژیک، اقتصادی و اجتماعی بدانیم، مسکن در برآورده شدن هر سه دسته از این نیازها نقش بسزایی دارد (پورمحمدی، ۱۳۹۰: ۲۴-۲۳). بسیاری از بزرگان، مسکن را عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان، کالایی در سازمان اجتماعی فضا معرفی کرده‌اند که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, ۲۰۰۶: ۱۹۹-۲۰۰). نیاز به مسکن دو بُعد کمی و کیفی دارد. در بُعد کمی نیاز به مسکن، به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن و در بُعد کیفی مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شوند که به بی‌مسکنی و بدمسکنی منجر می‌شوند. وجود واحدهای مسکونی نامناسب موسوم به بدمسکنی، از معضلات اجتماعی جوامع امروز است (مشکینی و دیگران، ۱۳۹۱: ۵۸). در کشورهای در حال توسعه، در صورت فراهم‌نشدن مسکن از طریق خرید، رهن و اجاره افراد ناچار حاشیه‌گزینی و زاغه‌نشینی را برمی‌گزینند که در پی آن زمینه دیگر آسیب‌های فرهنگی، سیاسی و اجتماعی فراهم می‌گردد. افزایش سریع جمعیت و جوانی آن، گرایش به داشتن مسکن مستقل، جابه‌جایی‌های بدون برنامه، گرانی زمین‌های شهری و محدودیت و کمبود خدمات و غیره در کشورهای در حال توسعه، مسکن را، به‌ویژه در شهرها به یک معضل عمومی و پیچیده مبدل ساخته است (وارثی و زیرک‌باش، ۱۳۸۴: ۳۵). به عبارتی مسکن یکی از مهم‌ترین شاخص‌های توسعه‌یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی به‌شمار می‌آید از این رو میزان دستیابی به وضعیت مطلوب در مسکن به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی اجتماعی نیز در کشورهای جهان محسوب می‌شود (Arnott, ۲۰۰۸, ۱۱). بررسی شاخص‌های مسکن، یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناختن مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن، رویه‌های موثر در امر مسکن را شناخت (توفیق، ۱۳۸۲: ۱۷). در واقع، شاخص‌های بخش مسکن، مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در

برنامه‌ریزی مسکن محسوب می‌شوند. گستردگی و تنوع شاخص‌های مسکن و نقش آنها در برنامه‌ریزی مسکن ایجاب می‌کند تا این شاخص‌ها برحسب نقش و عملکرد آنها در گروه‌های مختلف دسته‌بندی شده و مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرند (هادی‌زاده زرگر و همکاران، ۱۳۹۲: ۹۱). شاخص‌های مسکن در واقع ابزاری برای اندازه‌گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شود. به همین دلیل علاوه بر ارزیابی وضعیت، در تدوین اهداف کمی برنامه‌ها نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند (سیف‌الدینی و همکاران، ۳۹۲: ۲۱۸-۲۱۹).

شاخص‌های مسکن بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن به‌شمار می‌آیند (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶). در شهر سالم، که از جمله نظریه‌های جدید در امر شهرنشینی و شهرسازی است برای رسیدن به یک حالت ایده‌آل در تمامی شاخص‌ها از جمله شاخص‌های مسکن برای مدیریت بهینه شهری برای رسیدن به عدالت اجتماعی و توسعه پایدار تلاش می‌شود (زیاری و جان‌بابانژاد، ۱۳۸۸: ۲۳). شهر سالم شهری است که به طور مستمر به ایجاد و بهبود محیط اجتماعی و منابع اجتماعی خود می‌پردازد تا به مردم امکان دهد با همکاری متقابل از تمام ظرفیت‌ها برای ساختن شرایط بهتر بهره‌گیرند (سعیدی و همکاران، ۱۳۸۷: ۵۴۱). طرح ایده شهر سالم نقطه عطفی در فرآیند تاریخی بهسازی‌های محیطی به شمار می‌رود و همه ابعاد زندگی شهرنشینی و همه مجموعه شهر باید به عنوان عرصه‌هایی تلقی شوند که زمینه‌ساز موقعیت‌ها و امکانات برای ایفای نقش اساسی در سلامت شهروندان و ساکنان باشند. کاربری مسکونی به عنوان بخش اصلی کاربری‌ها در شهرها و همچنین مهم‌ترین نوع کاربری در ارتباط با زمین، نقش بسیار مهمی در برقراری شهر سالم دارد. در واقع از شروط اصلی شهر سالم ایجاد سرپناه عاری از فقر، سیستم‌های آب‌رسانی سالم، بهداشت عمومی، فعالیت‌های سالم و غیره برای شهروندان است (Ashtone, ۱۹۹۸). در واقع هدف از تشکیل کنفرانس‌های شهر سالم این است که تمامی انسان‌ها از نظر چگونه زیستن و سالم و سودمند زیستن به سطح قابل قبول جهانی ارتقا یابند (قائم، ۱۳۷۴: ۲). سازمان بهداشت جهانی ۱۱ اصل برای یک شهر سالم

است. لذا اهمیت دارد که از وضعیت مسکن این شهرستان یک تصویر علمی دقیق با توجه به استانداردهای مدرن و جهانی ترسیم گردد. در این پژوهش، سعی می‌شود که ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان نظرآباد با متوسط موجود در سطح استان و کشور و نیز استانداردهای مشخص شده در شهر سالم تطبیق داده شود تا از نظر آمار و ارقام یک برآورد کلی از مسکن در این شهرستان به عمل آید. مقاله حاضر، در پی پاسخ‌گویی به دو سوال اساسی زیر است:

۱) وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان نظرآباد نسبت به شاخص‌های استانی و کشوری چه وضعیتی را دارند؟

۲) آیا شاخص‌های کنونی مسکن در ابعاد کمی و کیفی در شهرستان نظرآباد، تداعی‌کننده معیارهای شهر سالم است؟

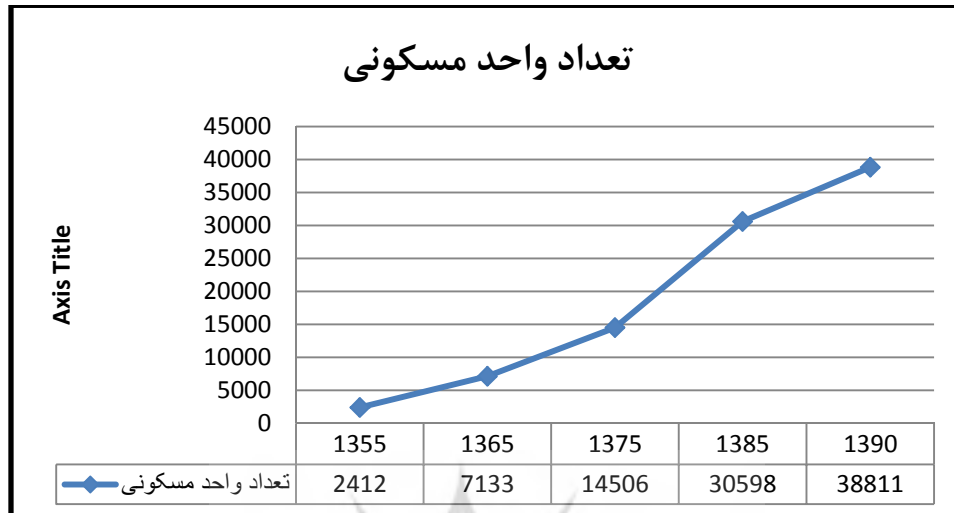
### داده‌ها و روش کار

نوع تحقیق کاربردی - توسعه‌ای و با توجه به روش انجام کار، ماهیت توصیفی - تحلیلی دارد. جامعه آماری مسکن و وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی آن در شهرستان نظرآباد است. ابتدا شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهرستان نظرآباد پس از مشخص شدن، مورد بررسی و ارزیابی قرار خواهند گرفت و مقایسه‌ای تطبیقی با شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سطح استان البرز و نیز نسبت به شاخص‌های کشوری انجام خواهد شد تا وضعیت این شاخص‌های شهرستان نسبت به سطح جامعه بالاتر یعنی سطح استان و سطح کشور سنجیده شود. در ادامه، این شاخص‌ها را با شاخص‌های شهر سالم بررسی و مقایسه می‌شوند تا جایگاه شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد در ارتباط با شهر سالم به دست آید. شاخص‌های کمی و کیفی مسکن نیز با بررسی منابع و مقالات موجود انتخاب شده است که ۹ شاخص به صورت کمی و ۶ شاخص در سه سطح شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور به صورت کیفی مورد ارزیابی و مقایسه قرار گرفته‌اند. اطلاعات موردنیاز از طریق سرشماری‌های عمومی و نفوس مسکن و داده‌های مرکز آمار در سال ۱۳۹۰ به دست آمده است. این شهرستان طبق سرشماری سال ۱۳۹۰، ۲ بخش، ۲ شهر، ۵ دهستان و ۸۰ آبادی داشته است (سالنامه استان

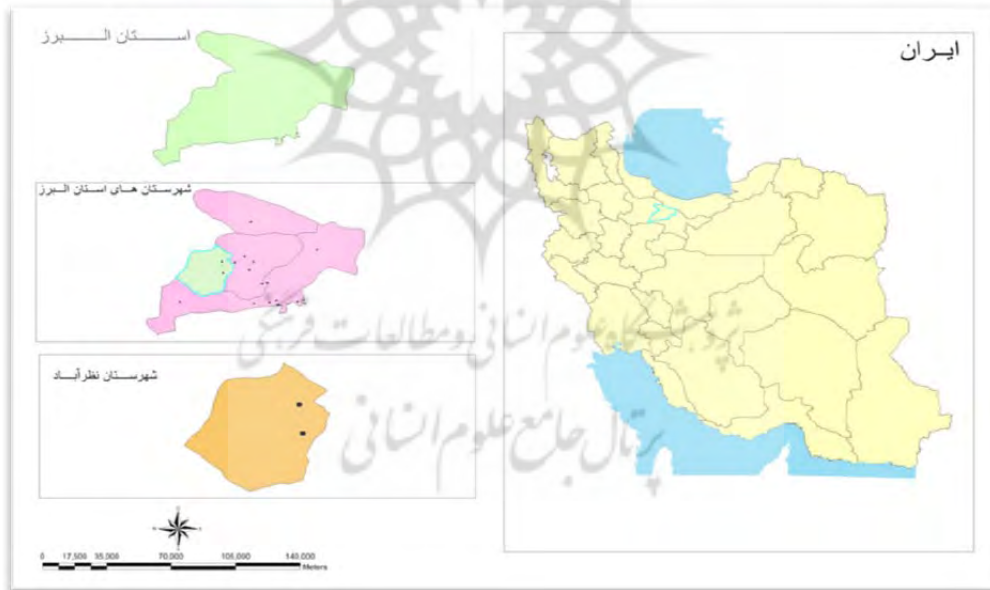
در نظر گرفته است که از مهم‌ترین آنها، مسکن با کیفیت است (Goldstein, ۲۰۰۰:۲۰۷). در خصوص کیفیت مسکن، که البته کمیّت مسکن را نیز به‌نوعی می‌توان در دل این کیفیت بیان کرد، رایت به‌عنوان یکی از متخصصان عرصه هنر و دانش شهرسازی اشاره دارد، کودکی که در مسکنی با ویژگی‌های کیفی مانند روشنایی مناسب، فضای سبز، اتاق مناسب و دسترسی به خدمات اطراف مسکن قرار دارد، زمینه‌های رشد استعداد و پیشرفت را بسیار بیش از آنچه یک کودک در مسکنی با ویژگی‌های غیر از آن دارد، تجربه می‌کند. بنابراین، مشاهده می‌شود که مسکن با تأکید بر ویژگی‌های کیفی و کمی، تا چه اندازه می‌تواند در بهبود شرایط فردی، اجتماعی و در نهایت توسعه پایدار جامعه و ایجاد شهر سالم مؤثر باشد. مسکن سالم در شهر سالم به‌صورت شرایطی از سلامتی ذهنی، اجتماعی، فیزیکی کافی و عملکردی را برای ایمنی، بهداشت، رفاه و خلوت ساکنان خود تدارک ببیند، تعریف شده‌است (world health organization, ۲۰۰۴). از تعاریف شهر سالم چنین استنباط می‌شود که این ایده به‌عنوان یک ایده عدالت‌محور باید بتواند ابتدا در شکل کالبدی خود را اثبات نماید تا به جریان‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز ورود پیدا کند. مسکن، به‌عنوان مهم‌ترین دارایی شخص در طول زندگی‌اش، نقش کلیدی در این میان بازی می‌کند. در واقع بستر اصلی رشد اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی افراد وجود مسکن بهینه و سالم است که استانداردهای لازم را داشته باشد. لذا ضروری است که شاخص کیفی و کمی مسکن را ابتدا با ایده‌آل و استاندارد شهر سالم بسنجیم تا به یک جمع‌بندی منطقی دست پیدا کنیم. شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر سالم به‌گونه‌ای تعریف شده است که هر فرد بتواند به‌آسانی و بدون هیچ کمبودی به مسکن خوب و پایدار دسترسی داشته باشد. وضعیت مسکن در ایران متأثر از تغییر و تحولات جمعیتی، طی دهه‌های اخیر که از یک سو، افزایش طبیعی جمعیت و از سوی دیگر مهاجرت انبوه جمعیت از روستاها به شهرها را به دنبال داشته است، به تقاضا برای مسکن در شهرها و به‌خصوص مراکز بزرگ شهری ابعاد وسیعی بخشیده‌است (ابراهیمی و دیگران، ۱۳۹۱: ۱۵۰). نظرآباد یکی از شهرستان‌های استان البرز است که با توجه به همجواری با شهرهای بزرگ تهران، کرج و قزوین به سرعت در طول چند دهه اخیر رشد یافته است و از این تحولات جمعیتی تاثیر فراوان پذیرفته

در شهرستان وجود داشته‌است (سرشماری عمومی نفوس و مسکن نظرآباد، ۱۳۹۰: ۳۵ و ۳۶). تعداد واحدهای مسکونی شهرستان از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ از ۲۴۱۲ به ۳۸۸۱۱ واحد مسکونی رسیده‌است.

البرز، ۱۳۹۰: ۱۷). طبق سرشماری آبان ماه سال ۱۳۹۰ جمعیت شهرستان ۱۴۱۱۶۰ نفر بوده است (سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، ۱۳۹۰: ۱۷). در سال ۱۳۹۰، تعداد ۳۹۷۹۹ خانوار و ۳۹۸۴۲ واحد مسکونی



شکل ۱. رشد تعداد واحدهای مسکونی شهرستان  
منبع: سالنامه آماری شهرستان نظرآباد، ۱۳۹۰



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی شهرستان نظرآباد

کنونی را مشخص می‌کنند. به کمک دو شاخص تعداد خانوار و تعداد مسکن، کمبود واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.

در جدول (۱) مشاهده می‌شود که در سطح شهرستان و کشور وضعیت نامطلوب و در سطح استان وضعیت مطلوبی را نسبت به استاندارد شهر سالم داریم.

### شرح و تفسیر نتایج

#### شاخص‌های کمی مسکن

#### تعداد خانوار و موجودی مسکن (کمبود مسکن)

این دو شاخص، همراه با رشد سالیانه آن، شاخص‌های اجتماعی هستند که در ارتباط با یکدیگر بوده و تعداد موردنیاز مسکن در آینده و کمبود مسکن در وضعیت

جدول ۱. مشخصات جمعیتی، موجودی مسکن، کمبود مسکن در شهرستان، استان و کشور

شاخص سال ۹۰	شهرستان	استان	کل کشور	شهر سالم (ایده‌آل)
جمعیت	۱۴۱۱۶۰	۲۴۱۲۵۲۳	۷۵۱۴۹۶۶۹	در شهر سالم این شاخص به صفر نزدیک است (به ازای هر خانوار یک مسکن وجود دارد، به این معنی که کمبود مسکن در شهر سالم وجود ندارد)
موجودی مسکن	۳۸۸۱۱	۷۱۹۳۸۳	۲۱۱۵۹۰۳۳	
تعداد خانوار	۳۹۷۹۹	۷۱۷۹۱۰	۲۱۱۸۵۶۴۷	
کمبود مسکن	-۹۸۸	+۱۴۷۳	-۲۶۶۱۴	در کل می‌توان گفت وضعیت مطلوب است. کمبود مسکن در سطح شهرستان زیاد نیست و در سطح استان تراز مثبت است.

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

### تراکم خانوار در واحد مسکونی

وضعیت ایده‌آل این شاخص در شهر سالم که به نوعی

به بررسی نسبت خانوار به تعداد واحد مسکونی می‌پردازد، این نسبت ذیل است.

این شاخص از این نظر اهمیت دارد که معلوم می‌کند که چند درصد واحدهای مسکونی به صورت یک خانواری بوده، چند درصد دو خانواری و همچنین چند درصد سه خانواری و بیشتر هستند. این رابطه از تقسیم تعداد خانوارهای معمولی ساکن به تعداد واحدهای مسکونی معمولی حاصل شده است.

تعداد خانوارهای معمولی ساکن : متوسط تراکم خانوار در واحد مسکونی  
تعداد واحدهای مسکونی معمولی

جدول ۲. تراکم خانوار در واحد مسکونی

شاخص سال ۹۰	شهرستان نظرآباد	استان البرز	کل کشور	شهر سالم (ایده‌آل)
جمعیت	۱۴۱۱۶۰	۲۴۱۲۵۲۳	۷۵۱۴۹۶۶۹	
موجودی مسکن	۳۸۸۱۱	۷۱۹۳۸۳	۲۱۱۵۹۰۳۳	در شهر سالم این شاخص ۱ است
تعداد خانوار	۳۹۷۹۹	۷۱۷۹۱۰	۲۱۱۸۵۶۴۷	
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱,۰۲	۰,۹۹۷	۱	وضعیت در کل مطلوب ارزیابی می‌شود.

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

سنجش سطح زندگی محسوب می‌شود. این شاخص معرف نسبت نفر در واحد مسکونی را نشان می‌دهد (زیاری و زرافشان، ۱۳۸۵: ۸۸).

این شاخص نیز به نوعی در ارتباط با تراکم خانوار در واحد مسکونی، بُعد خانوار و تراکم اتاق در واحد مسکونی است و بیانگر وضعیت فرهنگی و اجتماعی خانوارهای ساکن در واحد مسکونی است.

با توجه به جدول ۲، میزان شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در شهرستان نظرآباد نسبت به استان و کشور و شهر سالم با اختلاف ناچیزی بیشتر است و به همین دلیل در کل مطلوب ارزیابی می‌شود.

### تراکم نفر در واحد مسکونی

میزان تراکم در واحد مسکونی، یکی از شاخص‌های عمده

جدول ۳. تراکم نفر در واحد مسکونی و سرانه هر نفر از واحد مسکونی

شاخص سال ۹۰	شهرستان نظرآباد	استان البرز	کل کشور	شهر سالم (ایده‌آل)
جمعیت	۱۴۱۱۶۰	۲۴۱۲۵۲۳	۷۵۱۴۹۶۶۹	-
موجودی مسکن	۳۸۸۱۱	۷۱۹۳۸۳	۲۱۱۵۹۰۳۳	-
تراکم نفر در واحد مسکونی	۳,۶۳	۳,۳۵	۳,۵۵	وضعیت مطلوب این شاخص ۱۴ مترمربع می‌باشد. (World Health Organization, ۲۰۰۴)
متوسط زیربنا (مترمربع)	۷۵	۹۳,۳	۹۸,۹	وضعیت با توجه به تراکم نفر در واحد مسکونی و متوسط زیر بنای مطلوب ارزیابی می‌شود.

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

جدول ۴. مشخصات تعداد اتاق، تعداد جمعیت و متوسط اتاق در واحد مسکونی در شهرستان، استان و کشور در سال ۱۳۹۰

شهر سالم (ایده‌آل)	کل کشور	استان البرز	نظرآباد	شاخص متوسط اتاق در واحد مسکونی
(به تعداد هر یک از اعضای خانوار یک اتاق وجود داشته باشد).	۶۲۷۷۴۸۲۶	۲۰۸۲۲۷۹	۱۰۲۶۷۵	تعداد کل اتاق‌ها
	۷۵۱۴۹۶۶۹	۲۴۱۲۵۲۳	۱۴۱۱۶۰	تعداد جمعیت
وضعیت نامطلوب	۰,۸۳	۰,۸۶	۰,۷۲	متوسط اتاق به نفر (نسبت اتاق به جمعیت کل)
وضعیت نامطلوب (بعدخانوار و متوسط اتاق باید برابر شوند تا مطلوب ارزیابی شود).	۳,۵۵	۳,۴	۳,۵	بُعد خانوار
	۲,۹۶	۲,۸۹	۲,۶۴	متوسط اتاق در واحد مسکونی

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

### متوسط اتاق در واحد مسکونی

متوسط اتاق در واحد مسکونی از تقسیم کردن تعداد اتاق‌های واحدهای مسکونی به تعداد کل واحدهای مسکونی معمولی حاصل شده است.

طبق جدول ۴، مشاهده می‌شود که متوسط اتاق در واحد مسکونی برای شهرستان نظرآباد نسبت به متوسط استان البرز و کل کشور پایین است. لذا شرایط این شاخص در شهرستان نظرآباد پایین است. با توجه به بُعد خانوار که در شهرستان است وجود اتاق‌های بیشتر یا واحدهای مسکونی با اتاق بیشتر در شهرستان ضرورت دارد. یعنی در وضعیت ایده‌آل شهر سالم به ازای هر نفر یک اتاق وجود داشته باشد که با توجه به بُعد خانوار در شهرستان نظرآباد که ۳,۵ است تعداد ۲,۶۴ اتاق وجود خواهد داشت. به عبارت دیگر سهم هر نفر در شهرستان ۰,۷۲ اتاق است که نسبت

به شاخص شهر سالم پایین و منفی خواهد بود، بنابراین، وضعیت مناسبی ندارد.

### متوسط اتاق برای هر خانوار

این شاخص، یکی از شاخص‌های تراکم در واحد مسکونی است. منظور از اتاق در سرشماری، اتاق‌هایی هستند که قابل سکونت بوده و برای استفاده دائمی و یا اتفاقی در اختیار خانواده قرار دارد مانند اتاق نشیمن، اتاق خواب، مهمانخانه، نهارخوری، هال و غیره. آشپزخانه و انبارهای غیر قابل سکونت، اتاق به حساب نمی‌آیند. وضعیت مطلوب این شاخص حدود ۱ اتاق برای هر نفر از اعضای خانوار است.

$$\text{متوسط اتاق برای هر خانوار} = \frac{\text{تعداد کل اتاق‌ها}}{\text{تعداد کل خانوار}}$$

جدول ۵. محاسبه متوسط اتاق برای خانوار شهرستان، استان و کشور

شهر سالم (ایده‌آل)	کل کشور	استان البرز	شهرستان نظرآباد	شاخص سال ۹۰
یک اتاق برای هر نفر	۶۲۷۷۴۸۲۶	۲۰۸۲۲۷۹	۱۰۲۶۷۵	تعداد کل اتاق‌ها
	۲۱۱۸۵۶۴۷	۷۱۷۹۱۰	۳۹۷۹۹	تعداد کل خانوارها
	۲,۹۶	۲,۹	۲,۵۷	متوسط اتاق برای هر خانوار
وضعیت نامطلوب	۳,۵۵	۳,۴	۳,۵	بُعد خانوار

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

### تراکم خانوار در اتاق

منظور این است که چند درصد خانوارها در یک اتاق و چند درصد در دو اتاق و بیشتر زندگی می‌کنند. این شاخص، به صورت (خانوار بر اتاق) محاسبه می‌شود. میزان آن هر چقدر به صفر نزدیک‌تر باشد، نشان‌دهنده وضعیت خوب خانوارها در تصاحب تعداد اتاق است.

با توجه به جدول ۵، مشاهده می‌شود شاخص متوسط اتاق برای هر خانوار در شهرستان نظرآباد نسبت به میانگین استانی و کشوری در سطح پایین‌تری قرار دارد. اما این شاخص با توجه به بُعد خانوار در تمام سطوح شهرستان تا کشور وضعیت نامطلوبی نسبت به شاخص شهر سالم دارد که بیان‌کننده واحدهای مسکونی با تعداد کم اتاق‌ها نسبت به اعضای خانوار است.

جدول ۶. محاسبه تراکم خانوار در اتاق شهرستان، استان و کشور

شاخص سال ۹۰	شهرستان	استان البرز	کل کشور	شهر سالم (ایده‌آل)
تعداد کل اتاق‌ها	۱۰۲۶۷۵	۲۰۸۲۲۷۹	۶۲۷۷۴۸۲۶	شرایط مطلوب در شهر سالم ۰,۲۷ است (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۹۷).
تعداد کل خانوارها	۳۹۷۹۹	۷۱۷۹۱۰	۲۱۱۸۵۶۴۷	وضعیت مطلوب ارزیابی می‌شود.
تراکم خانوار در اتاق	۰,۳۳	۰,۳۴	۰,۳۳	

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

در داخل واحد مسکونی دارند. این شاخص توسط کمیته بحران جمعیت سازمان ملل به کار گرفته شده است (آسایش، ۱۳۷۵: ۶).

این رابطه از تقسیم کردن تعداد جمعیت خانوارهای معمولی ساکن به تعداد کل اتاق‌های موجود در واحد مسکونی معمولی به دست آمده است. بالا بودن این شاخص نشان‌دهنده وضعیت نامناسب اقتصادی و اجتماعی اقشار جامعه است.

طبق جدول ۶، تراکم خانوار در اتاق شهرستان نظرآباد با سطح استانی و کشوری تقریباً برابر است و هر سه سطح نسبت به شاخص شهر سالم با ۰,۲۷، وضعیت نسبتاً مطلوبی دارند.

### متوسط تراکم نفر در اتاق

وضعیت ایده‌آل این شاخص نیز به بررسی نسبت تعداد افراد به تعداد اتاق می‌پردازد. پیشنهاد نسبت حداقل یک اتاق در مقابل یک نفر از سوی سازمان ملل است و هر چه اندازه آن کوچکتر شود، افراد خانوارها استقلال بیشتری

جدول ۷. محاسبه تراکم نفر در اتاق در شهرستان، استان و کشور

شاخص سال ۹۰	شهرستان نظرآباد	استان البرز	کل کشور	شهر سالم (ایده‌آل)
تعداد کل اتاق‌ها	۱۰۲۶۷۵	۲۰۸۲۲۷۹	۶۲۷۷۴۸۲۶	۱
تعداد جمعیت	۱۴۱۱۶۰	۲۴۱۲۵۲۳	۷۵۱۴۹۶۶۹	وضعیت نسبتاً مطلوب
تراکم نفر در اتاق	۱,۳۷	۱,۱۵	۱,۱۹	ارزیابی می‌شود

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

نامیده می‌شود، تأمین یک واحد مسکونی برای هر خانوار است (وئوقی، ۱۳۷۷: ۱۶۰). براساس یک استاندارد معین (بر فرض این که یک واحد مسکونی برای یک خانوار است) با مقایسه تعداد مسکن موجود می‌توان کمبود مسکن را برآورد کرد. درصد کمبود واحدهای مسکونی از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$100 \times \frac{\text{تعداد خانوار ساکن} - \text{تعداد واحد مسکونی}}{\text{تعداد واحد مسکونی}} = \text{کمبود مسکن}$$

طبق جدول ۷، مشاهده می‌شود که شاخص متوسط تراکم نفر در اتاق در شهرستان نظرآباد نسبت به استان و کل کشور بالاتر بوده ولی در کل فاصله زیادی با شاخص شهر سالم ندارند و لذا می‌توان این شاخص را مثبت ارزیابی کرد.

### کمبود واحدهای مسکونی (بی‌مسکنی)

اساساً کمبود مسکن عبارت است از تفاضل تعداد واحدهای مسکونی موجود از تعداد خانوارهای موجود. هدف این روش که اصطلاحاً کمبود ناشی از حذف تراکم خانوار

جدول ۸. محاسبه تعداد و درصد کمبود واحدهای مسکونی در شهرستان، استان و کشور

شاخص سال ۹۰	شهرستان نظرآباد	استان البرز	کل کشور	شهر سالم (ایده‌آل)
موجودی مسکن	۳۸۸۱۱	۷۱۹۳۸۳	۲۱۱۵۹۰۳۳	این شاخص در شهر سالم صفر است.
تعداد خانوار	۳۹۷۹۹	۷۱۷۹۱۰	۲۱۱۸۵۶۴۷	
کمبود واحدهای مسکونی	-۹۸۸	+۱۴۷۳	-۲۶۶۱۴	
درصد کمبود	-۲,۵	+۰,۲	-۰,۱۲	با توجه به درصد پایین، این شاخص نیز در کل مطلوب ارزیابی می‌شود.

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

### مساحت زیربنای واحدهای مسکونی

این شاخص، بر مبنای نسبت بین سطح کل زیربنای مجاز از کل مساحت قطعه محاسبه می‌گردد (وثوقی، ۱۳۷۷: ۱۴۱).

با توجه به جدول ۸، شهرستان نظرآباد کمبود واحد مسکونی داشته و نسبت به شهر سالم و نیز سطوح استانی و کشوری وضعیت نامطلوبی را دارد. شاخص استانی نیز نسبت به شهر سالم وضعیت مطلوب ولی سطح کشوری وضعیت نامطلوبی دارد.

جدول ۹. محاسبه زیربنا و درصد آن در شهرستان، استان و کشور (متر مربع)

شاخص زیربنا	۵۰ و کمتر	۷۵-۵۱	۸۰-۷۶	۱۰۰-۸۱	۱۵۰-۱۰۱	۲۰۰-۱۵۱	۳۰۰-۲۰۱	۵۰۰-۳۰۱	۵۰۱ به بالا
شهرستان	۹,۱۶	۲۸,۲۷	۱۳,۶۰	۲۵,۵۴	۱۶,۷۰	۴,۲۳	۱,۰۵	۰,۳۰	۰,۰۴
استان	۷,۱۹	۳۱,۲	۱۱,۳۴	۲۴,۲۶	۱۹,۰۷	۳,۶۳	۱,۵۶	۰,۴۹	۰,۱۳
کشور	۹,۸۲	۲۲,۶	۱۰,۴۰	۲۱,۵	۲۳,۳	۷,۳۵	۲,۶۶	۰,۶	۰,۰۷

زیر بنای واحد مسکونی باید به مقداری باشد که برای هر نفر در واحد مسکونی بیش از ۱۴ متر مربع مساحت وجود داشته باشد.

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

### شاخص‌های کیفی مسکن

#### نوع مصالح به کاررفته در ساختمان و شیوه‌های ساخت

از جمله شاخص‌های کالبدی مسکن که نمود بیرونی و عینی دارد، نوع مصالح مورد استفاده و شیوه‌های ساخت است. یکی از عناصر عمده در ساخت مسکن، آگاهی از وضعیت واحدهای مسکونی و کیفیت مصالح ساختمانی به کاررفته در این واحدها است (وثوقی، ۱۳۷۷: ۱۸۱).

متوسط بُعد خانوار سه سطح به ترتیب ۳,۴، ۳,۵ و ۳,۵۵ است و حداقل مساحت استاندارد برای هر نفر در واحد مسکونی از طرف سازمان ملل ۱۴ مترمربع است. لذا می‌توان نتیجه گرفت که در سه سطح برای هر نفر در واحد مسکونی بیش از ۱۴ مترمربع فضا وجود دارد. بنابراین، این شاخص، مثبت ارزیابی می‌شود (گزیده نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰: ۵۶)

جدول ۱۰. انواع واحدهای مسکونی براساس نوع مصالح

شامل اسکلت فلزی یا بتونی، آجر و آهن و سنگ آهن	بادوام
شامل آجر و چوب، سنگ و چوب، بلوک سیمانی	نیمه‌دوام
شامل تمام آجر، تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل	کم‌دوام
شامل کپر و آلونک	بی‌دوام

منبع: پورمحمدی، ۱۳۹۳: ۵۸.

جدول ۱۱. نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی شهرستان، استان و کشور

شهر سالم (ایده‌آل)	سهم درصد از کل			کل کشور	استان	نظرآباد	نوع مصالح
	کشور	استان	شهرستان				
۹۶,۸۴ نسبتا مطلوب	۲۵,۹۴	۳۹,۷۹	۳۹,۸۷	۵۱۷۷۹۷۸	۲۸۳۵۴۵	۱۵۴۷۵	اسکلت فلزی
	۱۸,۲۱	۳۲,۳۵	۸,۳۷	۳۶۳۵۶۰۵	۲۳۰۵۴۷	۳۲۴۹	بتون آرمه
	۳۴,۷۱	۲۴,۴۱	۴۸,۶۰	۶۹۳۸۴۸۵	۱۷۳۹۹۵	۱۸۸۶۴	آجر و آهن یا سنگ و آهن
	۶,۲۸	۰,۵۳	۰,۵۱	۱۲۵۴۱۶۵	۳۷۴۸	۱۹۹	آجر و چوب یا سنگ و چوب
	۵,۶۴	۰,۲۹	۰,۲۳	۱۱۲۵۹۳۰	۲۰۴۰	۸۹	بلوک سیمانی (با هر نوع سقف)
	۱,۸۳	۰,۴۶	۰,۲۲	۳۶۶۹۰۱	۳۲۵۳	۸۴	تمام آجر یا سنگ و آجر
	۰,۱۹	۰,۰۱	۰,۰۱	۳۸۹۰۶	۸۶	۴	تمام چوب
	۲,۸۱	۰,۲۷	۰,۴۶	۵۶۱۱۵۰	۱۹۴۴	۱۷۷	خشت و چوب
	۲,۴۹	۰,۲۶	۰,۰۶	۴۹۰۸۳۴	۱۸۳۱	۲۳	خشت و گل
	۰,۴۰	۰,۱۳	۰,۵۴	۸۱۵۳۳	۹۳۷	۲۱۰	سایر
۰,۵۴	۱,۵	۱,۱۳	۴۱۰۹۱۱	۱۰۷۳۸	۴۳۷	(اظهار نشده)	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۹۹۵۴۷۰۵	۷۱۲۶۶۴	۳۸۸۱۱	جمع	

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)



### تسهیلات و امکانات مسکن

تسهیلات و امکانات موجود در مسکن نشان‌دهنده سطح رفاه زندگی ساکنان است که برای سنجش کیفیت در شهرها استفاده می‌شود.

شاخص برخورداری از تسهیلات خانوار در واحد مسکونی شامل برق، آب لوله‌کشی، تلفن، گاز طبیعی و آشپزخانه، حمام و توالیت است (وثوقی، ۱۳۷۷: ۱۹۶)

با توجه به جدول ۱۱، مشاهده می‌شود در شهرستان نظرآباد، ۹۶٫۸۴ درصد از ساختمان‌ها اسکلت فلزی، آجر و آهن و سنگ و آهن به کار رفته‌است که بیشتر از متوسط استانی و کشوری است. این مسئله نشان می‌دهد که مصالح استفاده‌شده در واحدهای مسکونی شهرستان نظرآباد مقاوم‌تر از سطح استان و کل کشور است و در مقایسه با معیارهای شهر سالم با اختلاف کمی پایین‌تر است لذا، می‌توان گفت، وضعیت نسبتاً مطلوبی را دارند.

جدول ۱۲. میزان تسهیلات و امکانات واحدهای مسکونی در شهرستان، استان و کشور

شهر سالم	سهم از درصد کل			کل کشور	استان البرز	نظرآباد	امکانات و تسهیلات
	کشور	استان	شهرستان				
برق	۹۹٫۴۹	۹۹٫۷۴	۹۹٫۳۰	۱۹۸۵۴۰۸۴	۷۱۰۸۳۳	۳۸۵۴۱	
تلفن ثابت	۷۷٫۷۶	۷۹٫۹۳	۶۵٫۴۱	۱۵۵۱۷۱۴۴	۵۶۹۶۸۴	۲۵۲۸۷	
آب لوله‌کشی	۹۶٫۴۶	۹۹٫۵۲	۹۹٫۰۴	۱۹۲۴۸۶۵۰	۷۰۹۳۰۵	۳۸۴۴۰	
گاز لوله‌کشی	۷۹٫۹۶	۹۶٫۵۷	۹۸٫۰۴	۱۵۹۵۷۷۵۴	۶۸۸۲۵۲	۳۸۰۵۲	
آشپزخانه	۹۷٫۱۳	۹۹٫۸۰	۹۹٫۷۰	۱۹۳۸۳۵۶۴	۷۱۱۲۵۰	۳۸۷۲۶	
حمام	۹۵٫۱۶	۹۸٫۸۹	۹۸٫۸۴	۱۸۹۸۹۵۵۷	۷۰۴۸۲۱	۳۸۳۶۲	
توالیت	۹۹٫۳۳	۹۹٫۸۴	۹۹٫۸۰	۱۹۸۲۲۶۰۰	۷۱۱۵۴۲	۳۸۷۳۴	
جمع کل واحد مسکونی	۹۲٫۱۸	۹۶٫۳۲	۹۴٫۳۰	۱۹۹۵۴۷۰۸	۷۱۲۶۶۴	۳۸۸۱۱	

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اجتماعی و اقتصادی است. با این حال، میزان این شاخص در جوامع مختلف متفاوت است، به‌گونه‌ای که نمی‌توان بالا بودن شاخص مالکیت را گویای وضعیت مطلوب مسکن در یک کشور دانست و یا برعکس (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۸). این شاخص، مفهوم اقتصادی دارد و وضعیت اقتصادی خانوارهای ساکن را توصیف می‌کند. در این شاخص نحوه تلقی خانوار از مسکن به عنوان محل سکونت، یک کالا یا پس‌انداز خانوار قابل تامل است.

با توجه به جدول ۱۲، شاخص تسهیلات و امکانات مسکن در شهرستان نظرآباد با متوسط ۹۴٫۳۰ درصد کمی بالاتر از میانگین کشوری (۹۲٫۱۸٪) و پایین‌تر از میانگین استانی (۹۶٫۳۲٪) قرار گرفته است و در مقایسه با معیارهای شهر سالم وضعیت نسبتاً مطلوبی دارند، زیرا اختلاف زیاد نیست.

### مالکیت مسکن

شاخص نحوه تصرف واحدهای مسکونی، برحسب مالکیت

جدول ۱۳. توزیع خانوارها بر حسب نحوه تصرف واحد مسکونی

شاخص نحوه تصرف	شهرستان	استان	کشور	سهم از درصد کل		
				شهرستان	استان	کشور
ملکی عرصه و اعیان (زمین و بنا)	۲۲۸۰۷	۳۲۰۲۸۹	۱۱۸۷۵۰۰۳	۵۷,۲۴	۴۴,۶	۵۶,۴
ملکی اعیان (بنا)	۱۶۲۵	۶۱۴۷۳	۱۳۱۷۲۸۱	۴,۷	۸,۵۶	۶,۳
استیجاری	۱۲۲۴۵	۲۸۹۱۳۵	۵۶۰۷۳۱۴	۳۰,۷۳	۴۰,۲۶	۲۶,۶
در برابر خدمت	۶۵۱	۸۴۶۵	۳۳۲۸۰۸	۱,۶۹	۱,۱۷	۱,۶
رایگان	۲۰۷۴	۳۱۰۱۸	۱۵۸۵۲۲۱	۵,۲۰	۴,۳۱	۷,۵
سایر	۲۴۰	۳۸۸۹	۱۸۰۷۶۳	۰,۶۰	۰,۵۴	۰,۹
اظهار نشده	۲۰۰	۳۹۰۵	۱۵۱۵۴۴	۰,۵۰	۰,۵۴	۰,۷
جمع	۳۹۸۴۲	۷۱۸۱۷۴	۲۱۰۴۹۹۳۴	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

سطح کشور پایین‌تر است. به صورت کیفی نیز می‌توان گفت که وضعیت این شاخص در سه سطح مناسب نبوده و نامطلوب ارزیابی می‌شود.

#### عمر واحدهای مسکونی

یکی دیگر از شاخص‌های کیفی مسکن که وضعیت قدمت و جدیدالاحداث بودن واحدهای مسکونی را نشان می‌دهد، شاخص عمر مفید واحدهای مسکونی است (وئوقی، ۱۳۷۷: ۱۹۰). عمر مفید ساختمان‌ها با توجه مسئله تأمین و نگهداری ساختمان به‌طور منظم و با برنامه ۲۰ تا ۴۰ سال سنجیده می‌شود (خلیق‌فرد، ۱۳۸۱: ۱).

در جدول ۱۳، مشاهده می‌گردد که مالکیت در عرصه و اعیانی در شهرستان نظرآباد تقریباً هم‌ردیف و برابر با کل کشور و بیشتر از متوسط استانی است و میانگین تصرف استیجاری (اجاره‌نشینی) شهرستان بیشتر از کل کشور و کمتر از میانگین استانی است.

در شهر سالم با توجه به فرهنگ و سطح توسعه‌یافتگی هر کشوری نوع تصرف و مالکیت مسکن متفاوت است. ولی با توجه به فرهنگ ایرانی مالکیت مسکن امری مثبت تلقی می‌شود.

مشاهده می‌شود که در شهرستان میزان اجاره‌نشینی تقریباً بالا است. اجاره‌نشینی در استان خیلی بیشتر و در

جدول ۱۴. عمر واحدهای مسکونی در شهرستان، استان و کشور

عمر واحد مسکونی	نظرآباد	استان البرز	کل کشور	سهم از درصد کل		
				شهرستان	استان	کل کشور
۵ سال (۱۳۸۵-۱۳۹۰)	۱۱۱۳۱	۱۷۱۷۵۲	۴۹۲۳۲۴۰	۲۸,۶۸	۲۴,۰۹	۲۴,۶۷
۱۵ سال (۱۳۷۵-۱۳۸۴)	۱۳۱۷۴	۲۹۹۳۶۳	۵۹۹۶۴۸۴	۳۳,۹۴	۴۲	۳۰,۰۵
۱۰ تا ۲۵ سال (۱۳۶۵-۷۴)	۷۳۷۳	۱۲۰۲۶۵	۳۸۸۹۲۴۹	۱۸,۹۹	۱۶,۸۷	۱۹,۴۰
۲۵ سال به بالا	۶۴۳۶	۱۱۰۸۸۷	۴۸۵۰۵۲۳	۱۶,۵۸	۱۵,۵۵	۲۴,۳۰
اظهار نشده	۶۹۷	۱۰۳۹۷	۲۹۵۲۱۲	۱,۷۹	۱,۴۵	۱,۴۷
جمع	۳۸۸۱۱	۷۱۲۶۶۴	۱۹۹۵۴۷۰۸	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

معضلات اجتماعی جوامع امروز است. حاشیه‌نشینی، هسته‌های خودرو و زاغه‌نشینی از انواع بد مسکنی است. شاخص بدمسکنی در شهر سالم هرچقدر به صفر نزدیک باشد مطلوب‌تر می‌رسد. برای رسیدن به درصد شاخص بدمسکنی در این مقاله، از یک سو از درصد خانوارهایی که در چادر، کپر و غیره زندگی می‌کردند و از سوی دیگر، از تعداد خانوارهایی که نوع محل سکونت آنها سایر و یا اظهار نشده بود استفاده شده است.

در جدول ۱۴، شاخص عمر واحد مسکونی شهرستان نظرآباد در ساختمان‌های با عمر کمتر از ۲۵ سال با ۸۱ درصد، استان با ۸۲٫۹۶ درصد و کشور با ۷۴٫۱۲ درصد وضعیت مناسبی دارند و در مجموع و مقایسه با معیارهای شهر سالم وضعیت نسبتاً مطلوبی دارند.

### بدمسکنی

وجود واحدهای مسکونی نامناسب (بدمسکنی)، از

جدول ۱۵. تعداد و درصد واحدهای مسکونی بد (بدمسکنی)

شهر سالم	کل کشور	استان البرز	شهرستان نظرآباد	شاخص بدمسکنی (سال ۹۰)
هرچه به صفر نزدیک‌تر مطلوب‌تر	۲۱۱۵۹۰۳۳۰	۷۱۹۳۸۳	۳۹۸۵۷	کل واحد مسکونی
	۱۰۹۰۹۹	۱۲۰۹	۱۵	چادر+کپر+آلونک، زاغه یا موارد مشابه+سایر+اظهار نشده
مطلوب	۰٫۵۱	۰٫۱۶	۰٫۰۳	درصد بدمسکنی

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، استان البرز و کل کشور (۱۳۹۰)

شاخص‌ها را به شرط کافی در بحث کیفیت مسکن و مسکن مناسب تبدیل می‌کند، لزوم وجود همه آنها در کنار یکدیگر است. یعنی وجود یکی بدون دیگری عاملی کافی نیست. اهداف این مقاله ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان نظرآباد و مقایسه تطبیقی آن با شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان البرز و کل کشور و تطبیق آن با شاخص‌های شهر سالم بر اساس داده‌های سرشماری سال ۱۳۹۰، بوده است. در نتیجه‌گیری می‌توان اذعان نمود که شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان نظرآباد وضعیت مطلوبی را نسبت به شاخص‌های شهر سالم دارند. از میان شاخص‌های ارزیابی شده، در شاخص‌های کمی دو شاخص متوسط اتاق برای خانوار و اتاق در واحد مسکونی نامطلوب و در میان شاخص‌های کیفی، شاخص نوع تصرف واحد مسکونی نامطلوب بوده‌اند. در بقیه شاخص‌ها، شهرستان نظرآباد در مقایسه با شاخص‌های مورد نظر در شهر سالم، مطلوب و مثبت ارزیابی می‌شود.

براساس جدول شاخص بدمسکنی مشاهده می‌شود که شاخص بدمسکنی در شهرستان نظرآباد نسبت به میانگین استانی و کشوری در سطح پایین‌تری قرار دارد و وضعیت مطلوبی را از لحاظ مسکن دارد و نسبت به شهر سالم اختلاف جزئی دارد و نسبتاً مطلوب ارزیابی می‌شود.

### نتیجه‌گیری

شناخت مسکن به لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی از جمله عوامل اصلی و پایه‌ای در برنامه‌ریزی‌های آتی شهر، به ویژه بعد برنامه‌ریزی مسکن، محسوب می‌شود. آنچه در این میان شایان ذکر است این است که شاخص‌ها عنصر کلیدی در تعیین کیفیت مسکن هستند و جایگاه خاصی در نظام برنامه‌ریزی مسکن دارند. اما وجود هر یک از آنها به تنهایی شرطی لازم در جهت ارتقای سطح کیفی مسکن و شرایط مطلوب آن نیست. در شهر سالم، شاخص‌های مسکن در مطلوب‌ترین وضعیت خود قرار دارند. آنچه وجود این

## منابع

- ابراهیمی، مهدی و دیگران (۱۳۹۱)، بررسی عوامل مؤثر بر رضایت مشتریان از مسکن شهری اصفهان، فصلنامه تخصصی علوم اجتماعی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شوشتر، سال ششم، ش ۱۸، (۱۴۹-۱۷۰).
- استانداری البرز (۱۳۹۰)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان البرز، معاونت برنامه‌ریزی.
- استانداری البرز (۱۳۹۰)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نظرآباد، معاونت برنامه‌ریزی.
- آسایش، حسین (۱۳۷۵)، سنجش کیفیت زندگی در ۱۰۰ شهر بزرگ جهان (متروپلیتن) بر اساس تحقیق کمیته بحران جمعیت، مجله مسکن و محیط روستا، ش ۷۵ و ۷۶، (۳-۱۴).
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۰)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت تهران.
- \_\_\_\_\_ (۱۳۹۳)، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، چاپ دوازدهم، تهران.
- توفیق، فیروز (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی مسکن، مجموعه مقالات آموزشی برنامه‌ریزی مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- ثواب، زهره (۱۳۸۸)، بررسی عوامل مؤثر نیاز به مسکن با تأکید بر تغییر شکل خانواده و مراحل دور زندگی در شهر نی‌ریز، فصلنامه جمعیت، ش ۶۸/۶۷، (۱۱۹-۱۴۳).
- حبیبی، سید محسن و زهرا اهری (۱۳۸۳)، گزارش طرح مطالعاتی بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران، مطالعات جامع مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- خلیق فرد، سیروس (۱۳۸۱۹)، اثر نوع و کیفیت مصالح در عمر مفید ساختمان‌های متعارف، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته عمران، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه امام حسین.
- رفیعی، مینو (۱۳۷۹)، مسکن شهری به سوی برنامه‌ریزی محلی، ماهنامه شهرداری‌ها، سال دوم، شماره ۱۹، (۳۴-۳۸).
- زیاری، کرامت‌الله و محمدحسین جان بابانژاد (۱۳۸۸)، دیدگاه‌ها و نظریات شهر سالم، فصلنامه شهرداری‌ها، سال نهم، ش ۹۵، (۱۴-۲۳).
- زیاری، کرامت‌الله و مهدی دهقان (۱۳۸۲)، بررسی وضعیت مسکن و برنامه‌ریزی آن در شهر یزد، مجله صفا، دوره ۱۳، ش ۳۶ ف (۶۲-۷۵).
- زیاری، کرامت‌الله و عطالله زرافشان (۱۳۸۵)، بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش‌بینی مسکن موردنیاز تا سال ۱۴۰۲، مجله جغرافیا و توسعه، دوره چهارم، شماره پیاپی هشتم، (۸۵-۱۰۵).
- زیاری و همکاران (۱۳۸۹)، مقایسه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تأکید بر شهر سالم، مجله تحقیقات جغرافیایی، سال بیست و پنجم، شماره دوم (۸۳-۱۱۶).
- سعیدی، عباس و همکاران (۱۳۸۷)، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، جلد اول، چاپ اول، تهران.
- سیف‌الدینی، فرانک و همکاران (۱۳۹۲)، تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، سال یازدهم شماره ۳۹، (۲۱۲-۲۳۳).
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴)، تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، نشریه علمی و پژوهشی هنرهای زیبا، شماره ۲۳، (۲۵-۳۴).
- قائم، گیسو (۱۳۷۴)، شهر سالم در کشورهای در حال توسعه، مجله صفا، سال پنجم، شماره ۱۷-۱۸.
- لطفی، حیدر و همکاران (۱۳۸۸)، شاخص‌ها و مولفه‌های ضروری در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن روستایی در ایران، فصلنامه جغرافیایی آمایش سرزمین، شماره ۷، (۱۰۵-۱۲۳).
- محمدی، کاوه و محمد تقی رضویان (۱۳۹۰)، بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهر سردشت استان آذربایجان غربی، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۷، (۸۷-۱۱۰).
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن کل کشور، ریاست جمهوری، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی، مرکز آمار ایران.
- مشکینی، ابوالفضل و همکاران (۱۳۹۱)، ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله مراتب (نمونه موردی استان یزد)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره دوم، (۵۷-۷۰).
- وارثی، حمیدرضا و دیبا زیرک‌باش (۱۳۸۴)، مسکن کم درآمد‌ها، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۱۱ (۳۴-۴۹).
- وثوقی، فاطمه (۱۳۷۷)، مسکن در خراسان، انتشارات پاز، چاپ اول، مشهد.
- هادی‌زاده زرگر، صادق و همکاران (۱۳۹۲)، سنجش توسعه-یافتگی مناطق شهری اصفهان در بخش مسکن، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال پنجم، شماره هفدهم (۸۵-۱۰۰).

Arnott, R. (۲۰۰۸), *Housing Policy in Developing Countries: The Importance of the Informal Economy*, World Bank, *Commission on Growth and Development*, P: ۱۱.

Ashtone, John (۱۹۹۸), *Healthy Cities Concepts & Vision. A Resource For The Who Healthy Cities Project. England. University of Liverpool*

Buckley, R. & Jerry, Kalarickal. (۲۰۰۵), *Housing Policy in Developing Countries:*

*Conjectures and Refutations*, *World Bank Res Obs (Fall ۲۰۰۵)*, ۲۳۳-۲۵۷.

Goldstein, G. (۲۰۰۰), *Healthy Cities: Overview of a WHO international program*. *Rev. Environ Health*; ۱۵(۱-۲): ۲۰۷-۱۴. *Health Care Services Agency*

World Health Organization (۲۰۰۴), *Review of Evidence on Housing and Health*, Fourth Ministerial Conference on Environmental and Health, Budapest, Hungary.

