

## بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان خمینی شهر

مهدی ابراهیمی بوزانی<sup>۱</sup>

استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

جعفر گنجعلی

عضو هیئت علمی رشته جغرافیا دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

محمد رضائی

دانشجوی کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

فصلنامه پژوهش‌های مکانی فضایی، سال پنجم، شماره چهارم، پیاپی ۲۰، پاییز ۱۴۰۰، صص ۲۷ - ۴۶

### چکیده

برای حل مسائل و مشکلات بخش مسکن، بررسی وضعیت شاخص‌های مختلف در این بخش ضروری است زیرا مستند به آن می‌توان اولویت اقدامات و برنامه‌ها را تعیین نمود. مقاله حاضر با هدف بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ انجام شده است. این پژوهش به لحاظ هدف از نوع کاربردی و از نظر ماهیت و روش بررسی از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی و از نظر روش گردآوری اطلاعات از نوع تحقیقات کتابخانه‌ای و اسنادی می‌باشد. شاخص‌های مورد بررسی این تحقیق شامل ۱۰ شاخص کمی (تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، اتاق برای هر خانوار، تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر، تعداد اتاق برای هر هزار نفر، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی) و ۴ شاخص کیفی (عمر واحد مسکونی، نسبت مسکن مناسب از لحاظ دوام ساختمان‌ها و مصالح آن‌ها، نحوه تصرف واحد مسکونی و تسهیلات و امکانات واحدهای مسکونی) است. یافته‌های این پژوهش نشان داد که وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در شهرستان خمینی شهر مناسب بوده و در تمامی ده شاخص مورد بررسی، روند مطلوبی را طی نموده است. همچنین وضعیت مسکن این شهرستان از لحاظ شاخص‌های کیفی نیز در بیشتر شاخص‌های مورد بررسی، روند مثبتی داشته و تنها شاخص کیفی مسکن (نحوه تصرف واحدهای مسکونی) دچار نزول شده است، به گونه‌ای که مالکیت عرصه و اعیان (زمین و بنا) از ۷۴/۰۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۷۲/۵۴ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۶۲/۶۶ درصد در سال ۱۳۹۵ کاهش و در مقابل مالکیت رهن و استیجاری از ۱۳/۸۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۸/۲۳ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۲۶/۸۶ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است.

واژگان کلیدی: شاخص‌های کمی و کیفی، برنامه‌ریزی مسکن، خمینی شهر

۱. نویسنده مسئول mahdebrahimi@pnu.ac.ir

## مقدمه و بیان مسأله

بیشتر می‌شود (مرادی اهری، ۱۳۹۴: ۲). در دستیابی به توسعه پایدار می‌بایست مسکن پایدار، مطلوب و مناسب در سیاست‌گذاری‌ها، گنجانده و تمامی ابعاد و ارتباط آن با سایر بخش‌ها نیز در نظر گرفته شود (بصیری پارسا، ۱۳۹۲: ۳).

مسائل و مشکلات مربوط به مسکن در کشورهای مختلف دنیا، متفاوت است، به‌طور مثال در برخی از کشورها این گونه مسائل از نوع کمی بوده و عمدتاً ناشی از کمبودهای موجود مسکن، رشد جمعیت، مهاجرت و تنگناهای اقتصادی می‌باشد که بیشتر کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود. در مقابل مسائل مسکن در کشورهای توسعه یافته بیشتر از نوع کیفی و نیز تغییر ساختارهای جمعیتی و اجتماعی است. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند (رستمی، ۱۳۹۴: ۲).

در ایران، طی سال‌های اخیر، رونق و رکود بازار مسکن و مجموعه‌های هم‌پیوند با آن، با اهمیت تلقی شده و مسکن و وضعیت کمی و کیفی آن، به‌عنوان عاملی حساس و اثرگذار معرفی شده است (شمس و گمار، ۱۳۹۴: ۵۶). بررسی و تحلیل علمی مسائل کمی و کیفی مسکن نیازمند به‌کارگیری شاخص‌های مسکن است. این بررسی‌های علمی معمولاً بیانگر وضعیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند (جمالی‌نسب، ۱۳۹۵: ۲). همچنین شاخص‌های مسکن به‌عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۱۹). یکی از ارکان مهم برنامه‌ریزی مسکن، شناخت دقیق شاخص‌های کمی و کیفی با توجه به آمارهای رسمی

امروزه در سراسر جهان، پدیده شهرنشینی و شهری شدن به‌طور چشمگیری در حال افزایش است و مطابق با پیش‌بینی سازمان ملل احتمال می‌رود تا سال ۲۰۵۰ حدود ۸۰ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی کنند (قاسمی، ۱۳۹۷: ۲). رشد فرآیند شهرنشینی در دنیا، مسائل و مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن را به همراه داشته است (پورااحمد و همکاران، ۱۳۹۳: ۳). سیل مهاجرت از روستا به شهر و سکونت تعداد زیادی از افراد و خانوارها در زاغه‌ها و حاشیه‌ها، به‌خصوص در کشورهای جهان سوم، نشان دهنده نیاز شدید به مسکن است که لزوم توجه و برنامه‌ریزی برای آن را موجب شده است (حکمت‌نیا و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۲۶). مسکن بعد از نیاز به غذا و پوشاک، مهم‌ترین نیاز انسان را تشکیل می‌دهد و کمبود و بی‌کیفیتی آن همه جوانب زندگی افراد را تحت تأثیر قرار داده و عدم تأمین این نیاز حیاتی مشکلات اساسی زیادی را برای افراد فرد در جنبه‌های زیستی، اجتماعی، اقتصادی، خدماتی و ... ایجاد می‌کند (یعقوبی، ۱۳۹۶: ۲ و میرووسی زاده، ۱۳۹۷: ۳).

بحث توسعه پایدار شهری یکی از بحث‌های بسیار مهم و رایج در سطح بین‌المللی است؛ به‌طوری که ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی را در بر می‌گیرد. در این رابطه مسکن مهم‌ترین عنصر شهری است که در توسعه پایدار شهر، توجه به آن دارای اهمیت زیادی است؛ چرا که توسعه مسکن علاوه بر محیط زیست بر اقتصاد و فرهنگ و مسائل اجتماعی نیز تأثیر می‌گذارد؛ بنابراین دستیابی به مسکن پایدار در جهت افزایش و ارتقای کیفیت زندگی کنونی و نسل آینده، امر مهمی است؛ چرا که امروزه با رشد روز افزون جمعیت، نیاز به ساخت مسکن نیز روز به روز

و مستند و قابل اطمینان است که با توجه به آن‌ها بتوان به برآورد برخورداری مطلوب از شاخص‌ها پرداخت. این آمارها معمولاً در سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن کشور ما به‌طور دوره‌ای جمع‌آوری می‌گردد (یوسف‌وند، ۱۳۹۸: ۱۷).

امروزه توجه به بخش مسکن در قالب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری بیش از پیش احساس می‌شود تا با بهره‌گیری از دانش و تکنیک‌های برنامه‌ریزی، بتوان مسائل و مشکلات شهروندان را برطرف نمود. در این راستا پژوهش حاضر با هدف بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان خمینی‌شهر در بازه زمانی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ انجام شده است.

پژوهش‌های داخلی و خارجی متعددی پیرامون مسکن و شاخص‌های مربوط به آن انجام شده است که از جمله این پژوهش‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: نیکزاد<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی تحت عنوان ارزیابی خطرات بهداشتی مسکن: شیوع، روش‌ها و اولویت‌ها در سکونتگاه‌های غیررسمی دهلی، نشان دادند که چگونه شرایط بد مسکن بر امور روزمره و احتمالاً توسعه اقتصادی و برابری جنسیتی تأثیرگذار می‌باشد. سلمر<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۰) پژوهشی تحت عنوان تحلیل فضایی قیمت مسکن و فعالیت بازار به روش رگرسیون وزن‌دهی شده جغرافیایی انجام داده‌اند. هدف اصلی این پژوهش تجزیه و تحلیل عوامل مختلف اجتماعی و جمعیتی و محیطی بر روی متوسط قیمت مسکن و تعداد معاملات انجام شده مسکن با استفاده از یک رویکرد فضایی می‌باشد. جامعه آماری این پژوهش ۳۸۰ شهرستان کشور لاهستان و داده و اطلاعات مورد بررسی نیز مربوط به سال ۲۰۱۸ بوده است. نتایج این تحقیق نشان داده

است که عوامل تعیین‌کننده هم برای متوسط قیمت مسکن و هم برای فعالیت بازار مسکن با خوشه‌های بالای بالا و پایین پایین همبستگی فضایی را نشان می‌دهد. اپوکو<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۷) پژوهشی با نام دیدگاه ساکنین از کیفیت مسکن در یک سکونتگاه غیررسمی به انجام رسانیده‌اند. داده‌ها و اطلاعات این پژوهش از یک نمونه سکونتگاه غیررسمی در لاگوس نیجریه گرفته شده است. نتایج پژوهش ده عامل را از دیدگاه ساکنین مورد مطالعه شامل: نوع اشتغال، کیفیت محیط و خدمات اجتماعی عمومی، کیفیت محیط داخلی، وضعیت امان‌های ساختمانی، امکانات کافی برای کودکان و خرید، زیرساخت‌های محله، کیفیت محیطی محله، ویژگی واحدهای مسکونی و امکانات عمومی، امکانات مشترک، میزان سر و صدا و رضایت از زندگی و نوع تعمیرات، شناسایی نموده است. ون تائو<sup>۴</sup> (۲۰۱۴) در پژوهشی تأثیر ویژگی‌های مسکن در شرایط زندگی مهاجران روستایی در منطقه فنتایی پکن را مورد بررسی قرار داده است. این مطالعه به تجزیه و تحلیل تأثیر ویژگی‌های مسکن بر شرایط زندگی مهاجران روستایی در منطقه فنتایی پکن چین می‌پردازد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که ویژگی‌های مسکن مهاجران روستایی (تراکم مسکن، حفظ حریم خصوصی و تسهیلات مسکن) تأثیر بسیاری بر شرایط زندگی آن‌ها در منطقه فنتایی پکن دارد، بنابراین، دولت محلی باید به این گروه از مردم در شهرستان‌های بزرگ کمک نماید. لانرواجو آمانو<sup>۵</sup> (۲۰۱۲) در پژوهشی با نام کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی در ایبادان نیجریه به این نتیجه رسید که اگرچه پتانسیل و ظرفیت بالایی برای

3. Opoko  
4. Wen Tao  
5. Lanrewaju Amao

1. Nix  
2. Cellmer

بهبود کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی وجود دارد، اما نیازمند بازنگری مجدد برای بهره‌مندی اکثریت از آن دارد. به‌منظور کمک رسانی به افراد فقیر که توانایی تأمین نیازهای مسکن خود را ندارند، مشارکت اکثریت افراد جامعه ضروری است.

علوی و همکاران (۱۳۹۷) پژوهشی تحت عنوان تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهراهوآز و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۰۰ انجام داده‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که در طی دوره ۱۳۹۰-۱۳۴۵ وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی شهراهوآز بهبود داشته است، ولی در بعضی موارد در مقایسه با سایر مناطق شهری کشور در رتبه پایین‌تری قرار دارد. همچنین در این پژوهش، جمعیت و تعداد خانوار این شهر تا سال ۱۴۰۰ پیش‌بینی و مشخص شده که در این مدت به ۱۱۹۴۰۴ واحد مسکونی جدید و ۱۰۲۶۸۷۴۴ متر مربع زمین نیاز خواهد بود. مهدیان پور و صارمی (۱۳۹۶) طی پژوهشی با نام بررسی شاخص‌های کمی، اقتصادی مسکن و پیش‌بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران به این نتیجه رسیدند که جمعیت شهر تهران تا افق ۱۴۱۰ به ۸۵۳۷۰۰۰ تا ۹۷۳۴۰۰۰ نفر می‌رسد و به ۲۸۶۳۰۰۰ تا ۳۵۳۴۰۰۰ واحد مسکونی نیاز دارد. همچنین پیش‌بینی می‌شود تا افق مورد نظر متوسط قیمت هر متر مربع مسکن به ۶/۴ تا ۶/۸ میلیون تومان خواهد رسید. پورغفار مغفرتی و پوررمضان (۱۳۹۵) طی تحقیقی با نام ارزیابی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن (مطالعه موردی: مناطق روستایی شهرستان رشت) به بررسی و مقایسه شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان رشت طی سال‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۹۰ پرداختند. نتایج پژوهش آن‌ها نشان می‌دهد که از نظر شاخص‌های اجتماعی

کمی مسکن (تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم نفر در واحد مسکونی و توزیع واحدهای مسکونی برحسب تعداد اتاق و خانوار)، در وضعیت مناسب و مطلوب‌تری نسبت به گذشته قرار دارد و هم‌چنین از نظر شاخص‌های اجتماعی کیفی (میانگین سطح زیربنای واحد مسکونی، دوام مصالح ساختمانی، مالکیت و نحوه تصرف و امکانات زیرساختی و تسهیلات)، واحدهای مسکونی روند رو به رشدی را شاهد بوده و بهبود نسبی داشته‌اند؛ اما کماکان مشکلات و کاستی‌هایی نیز وجود دارد. زیاری و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی تحت عنوان ارزیابی تطبیقی سیر تحول شاخص‌های مسکن شهر مریوان با نقاط شهری استان کردستان و کشور ایران نشان دادند که شاخص‌های کمی مسکن از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰ روند مطلوبی را طی کرده است. هر چند که محدوده‌های مورد بررسی از نظر تولید مسکن و تراکم خانوار در واحد مسکونی به شرایط نسبتاً مطلوب رسیده، اما از نظر سایر شاخص‌های کمی (تراکم نفر و خانوار در اتاق و واحد مسکونی و ...) تا رسیدن به شرایط مطلوب فاصله دارد. همچنین از نظر شاخص‌های کیفی نیز هر چند در طی ۴۵ سال اخیر روند مناسبی طی شده، اما هنوز در نقاط شهری کشور برخی از واحدهای مسکونی با مصالح بی‌دوام و نیمه‌بادوام ساخته شده‌اند. همچنین در نقاط شهری کشور بخش عمده‌ای از واحدهای مسکونی عمر مفید خود را طی کرده‌اند و نیازمند نوسازی و بهسازی هستند. به‌علاوه میزان اجاره‌نشینی از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ یک روند صعودی را طی کرده است (۳۳/۱۸ درصد). این وضعیت با توجه به شرایط فرهنگی کشور به معنای افزایش شکاف و فاصله طبقاتی و عدم توان گروه‌های کم‌درآمد در دستیابی به مسکن است. حکمت‌نیا و

انصاری (۱۳۹۱) در پژوهشی تحت عنوان برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار نشان دادند که شاخص‌های تراکم در واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ برابر ۳/۸، متوسط اتاق ۴/۲۶ و متوسط اتاق برای هر خانوار ۴/۱۹ و تراکم نفر در اتاق ۰/۸۹ و تراکم خانوار در اتاق ۰/۲۳ و درصد کمبود واحد مسکونی در این سال ۱/۵ بوده است. به‌طور کلی نتایج این پژوهش، بیانگر پیشرفت به نسبت مناسب شاخص‌های کمی و کیفی در دهه ۸۵-۱۳۷۵ است که با روند توسعه پایدار در ارتباطی معنادار بوده است.

### مبانی نظری

**الف) مسکن:** مقوله مسکن، ابعاد گوناگونی دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد (ملکی و شیخی، ۱۳۸۸: ۹۷). بررسی لغوی واژه مسکن نشان می‌دهد که این واژه اسم مکان کلمه ساکن و در لغت فارسی به معنی محل سکون و آرامش است. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز در بهزیستی و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود و به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است (لطفی و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۱۰). به‌طور کلی، با توجه به تعریف مسکن در ابعاد مختلف، می‌توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد: مسکن مناسب عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازهای، روشنایی کافی، تهویه و دارای زیرساخت‌های اولیه مناسب مانند آبرسانی، بهداشت و آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین

زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده (ارتباط افقی) و روابط همسایگی (ارتباط عمودی) را برای ساکنانش فراهم آورد و مهم‌تر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد (جمشیدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۷۲).

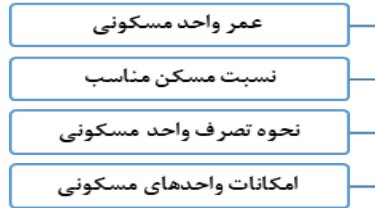
**ب) مسکن پایدار:** مفهوم مسکن پایدار بدان معنی نیست که مسکن برای همیشه باقی خواهد ماند، بلکه تنها بدان معنی است که مواد، انرژی، آب مصرفی و ... از طریق کاهش دادن داده مصرفی برای حفظ اقتصاد بشری مرتبط با ساخت و ساز و استفاده از ساختمان بر پایدارپذیری اشغال‌کره زمین توسط انسان کمک خواهد کرد (White, 2002: 134). در واقع

آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده ساخته و در عین حال محالیتی جاذب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیکی، فرهنگی و اقتصادی ایجاد نماید، مسکن پایدار است (Edward, 2000: 20). در تعریفی دیگر مسکن پایدار، مسکنی تعریف شده که کمترین ناسازگاری و مغایرت را با محیط طبیعی پیرامون خود و در پهنه وسیع‌تر با منطقه و جهان دارد (بزی و همکاران، ۱۳۸۹: ۴۳).

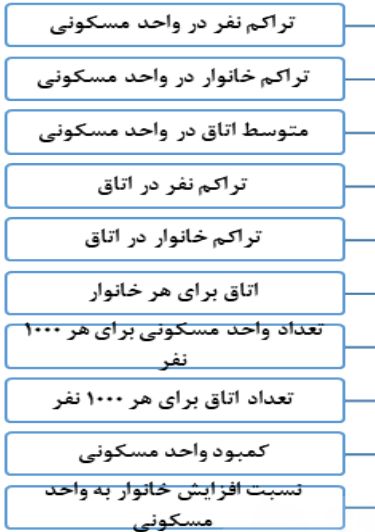
**ج) انواع مسکن:** مسکن را از حیث انواع می‌توان به سه دسته اصلی مسکن آزاد، مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی تقسیم کرد. مسکن حمایت شده و اجتماعی دخالت دولت را ایجاد می‌کند.

**۱. مسکن آزاد:** این نوع مسکن با استانداردها و تجهیزاتی متفاوت با استانداردهای الگوی مصرف مسکن، احداث و دولت از آن هیچ حمایتی به عمل نمی‌آورد و تنها به کنترل و نظارت و اجرای مقررات ساخت و ساز، استانداردها، وضع عوارض و مالیات و سایر سیاست‌های نظارتی و هدایتی می‌پردازد (ریاضی، ۱۳۸۱: ۲۲۹).

### شاخص های کیفی



### شاخص های کمی



شکل شماره (۱): شاخص های کمی و کیفی مسکن

حداقل نیز تعبیر می شود که عمدتاً مرتبط با اهداف اجتماعی و بر اساس حداقل های قابل قبول و احیاناً پایین تر از استانداردهای الگوی مصرف تولید می شود. مسکن اجتماعی به نوع خاصی از تأمین مسکن اطلاق می شود که ریشه های تاریخی در قرن نوزدهم دارد و در تعدادی از کشورهای صنعتی طی دهه های گذشته و به ویژه در سال های بعد از جنگ جهانی دوم یکی از روش های عمده تأمین مسکن برای افراد کم درآمد و میان درآمد بوده است (رستمی، ۱۳۹۴: ۴۶).

#### روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف؛ کاربردی، از نظر ماهیت و روش بررسی از نوع تحقیقات توصیفی - تحلیلی و از نظر روش گردآوری اطلاعات نیز از نوع تحقیقات کتابخانه ای و اسنادی می باشد. اطلاعات مورد نیاز عمدتاً از نتایج سرشماری های عمومی نفوس و مسکن و سالنامه های آماری استان اصفهان گرفته شده است. شاخص های این پژوهش شامل دو دسته شاخص های

**۲. مسکن حمایتی:** این نوع مسکن بر اساس استانداردهای الگوی مصرف احداث می شود و دولت به منظور تشویق سازندگان و حمایت از بهره برداران، از احداث این گونه واحدها حمایت می کند. حمایت دولت مشمول پرداخت سوبسید بابت حق انشعاب آب، برق، گاز، عوارض زیربنا، وام ارزان قیمت و واگذاری زمین ارزان است. مسکن حمایت شده (با میانگین ۱۰۰ مترمربع در نقاط شهری) عمدتاً از طریق قوانین و مقررات و نیز حمایت های غیرمستقیم دولت برنامه ریزی می شود و در نتیجه در بحث برنامه ریزی مسکن عمدتاً به عنوان بحثی حاشیه ای مطرح است (رفیعی، ۱۳۷۶: ۲۲۹).

**۳. مسکن اجتماعی:** مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاست گذاران مسکن، به این صورت تعریف شده: مسکن اجتماعی به واحدهایی اطلاق می شود که سطح زیربنای مفید آن تا ۵۰ مترمربع بوده و به صورت انبوه ساخته می شوند. از این نوع مسکن به عنوان مسکن





شکل شماره (۲): موقعیت جغرافیایی استان اصفهان و شهرستان خمینی شهر در کشور ایران

جدول شماره (۱): وضعیت پارامترهای جمعیتی شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۶۵ (منبع: مرکز آمار

ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ و محاسبات نگارنده)

پارامتر	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵
جمعیت	۲۳۰۲۴۹	۲۴۳۴۸۶	۲۸۷۲۶۵	۳۱۹۷۲۷
نرخ رشد	***	۰/۶	۱/۷	۱/۱
مرد	۱۲۲۰۳۲	۱۲۶۹۹۹	۱۴۹۶۸۳	۱۶۴۷۸۷
زن	۱۰۸۲۱۷	۱۱۶۴۸۷	۱۳۷۵۸۲	۱۵۴۹۴۰
نسبت جنسی	۱۱۳	۱۰۹	۱۰۹	۱۰۶
تعداد خانوار	۴۶۳۳۸	۵۳۸۰۳	۷۵۳۲۷	۹۸۳۶۹
بعد خانوار	۵	۴/۵	۳/۸	۳/۳

کمی و کیفی می‌باشد که در شکل زیر آمده است: شاهین‌شهر و میمه، از شرق به شهر اصفهان، از غرب به شهرستان نجف‌آباد و از جنوب به شهرستان

فلاورجان محدود می‌گردد. این شهرستان با مساحت ۱۸۰ کیلومتر مربع، دارای ۱ بخش (مرکزی)، ۴ شهر (خمینی‌شهر، درچه، کوشک و اصفرا‌آباد)، ۳ دهستان (ماربین سفلی، ماربین علیا و ماربین وسطی) و ۱۸ آبادی (۳ آبادی دارای سکنه و ۱۵ آبادی خالی از سکنه) بوده و حدود ۰/۲ درصد از کل مساحت استان اصفهان را

#### محدوده مورد مطالعه

شهرستان خمینی شهر به مرکزیت شهر خمینی شهر، در مرکز استان اصفهان و در مختصات جغرافیایی ۳۲ درجه و ۳۵ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۴۶ دقیقه عرض شمالی از خط استوا و ۵۱ درجه و ۲۶ دقیقه و ۵۱ درجه و ۳۵ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ قرار دارد. این شهرستان از شمال به شهرستان‌های

جدول شماره (۲): وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ (منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ و محاسبات نگارنده)

شاخص - سال	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵
تراکم نفر در واحد مسکونی	۵/۶۴	۴/۳۴	۳/۳۹
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۲۵	۱/۱۴	۱/۰۴
متوسط اتاق در واحد مسکونی	۳/۲۶	۳/۶۸	۳/۵۶
تراکم نفر در اتاق	۱/۷۳	۱/۱۸	۰/۹۵
تراکم خانوار در اتاق	۰/۳۸	۰/۳۱	۰/۲۹
اتاق برای هر خانوار	۲/۶۱	۳/۲۳	۳/۴۲
تعداد واحد مسکونی برای هر ۱۰۰۰ نفر	۱۷۷/۲۹	۲۳۰/۲۰	۲۹۵/۳۵
تعداد اتاق برای هر ۱۰۰۰ نفر	۵۷۷/۱۸	۸۴۶/۴۴	۱۰۵۱/۸۲
کمبود واحد مسکونی (درصد)	۱۹/۷۷	۱۲/۲۱	۳/۹۱
نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی	**	۰/۹۴	۰/۸۱

تشکیل می‌دهد (سالنامه آماری استان اصفهان، ۱۳۹۸). ۱۰ شاخص کمی و ۴ شاخص کیفی بهره گرفته شده جمعیت این شهرستان بر اساس نتایج سرشماری

#### الف) شاخص‌های کمی مسکن:

بوده است. برخی متغیرها و شاخص‌های جمعیتی این شهرستان طی سرشماری‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ در جدول ۱ آمده است:

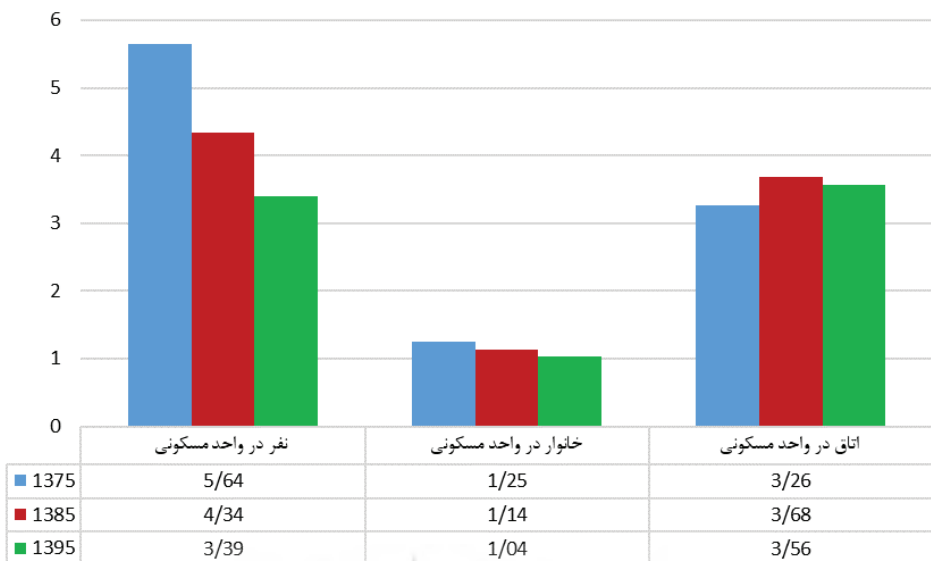
#### بحث

شاخص‌های مسکن را می‌توان به‌طور کلی به دو گروه عمده شاخص‌های کمی و کیفی تقسیم کرد. شاخص‌های کمی مسکن به مباحث کمی نظیر انواع تراکم در واحد مسکونی، تعداد نفر در اتاق و ... می‌پردازد، در حالی که شاخص‌های کیفی، خصوصیات

که یک واحد مسکونی را برای زندگی خانوار و انجام فعالیت‌های مرتبط با زندگی خانوادگی مهیا می‌سازد، مد نظر قرار می‌دهد. در این پژوهش به‌منظور بررسی و سنجش وضعیت مسکن در شهرستان خمینی شهر از معمولی ساکن به تعداد کل واحدهای مسکونی به دست می‌آید. شاخص مذکور برای شهرستان خمینی شهر در سال ۱۳۷۵ برابر با ۵/۶۴ و در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ نیز به ترتیب ۴/۳۴ و ۳/۳۹ بوده است که نشان از روند رو به بهبود مسکن در این شهرستان دارد.

تراکم خانوار در واحد مسکونی: شاخص خانوار در واحد مسکونی، یکی از شاخص‌های عمده در ارزیابی کیفیت مسکن است که از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید و صرفاً یک معیار





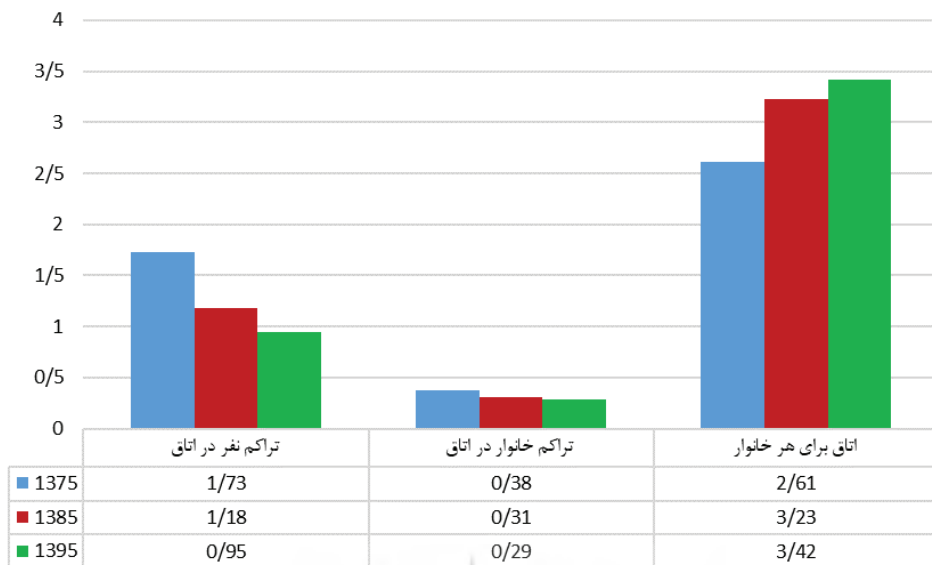
شکل شماره (۳): وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

کمی برای نشان دادن متوسط تعداد خانوارهای ساکن در هر واحد مسکونی است. میزان این شاخص در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱/۲۵ بوده که این امر نشان دهنده آن است که در برابر ۱۰۰ واحد مسکونی، ۱۲۵ خانوار وجود داشته است؛ بنابراین ۲۵ خانوار اضافه با دیگر خانوارها مسکن مشترکی داشته‌اند. شاخص یادشده در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ترتیب برابر با ۱/۱۴ و ۱/۰۴ بوده است که نشان دهنده کاهش ازدحام خانوار در واحدهای مسکونی و روند رو به بهبود وضعیت مسکن در شهرستان خمینی شهر است.

تراکم نفر در اتاق: این شاخص تعداد افراد را در مقابل هر اتاق نشان می‌دهد. هرچه اندازه شاخص کوچک‌تر باشد، نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است. شاخص تراکم نفر در اتاق شهرستان خمینی شهر در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱/۷۳ بوده است که این میزان در سال ۱۳۸۵ به ۱/۱۸ و در سال ۱۳۹۵ به ۰/۹۵ رسیده است. با مقایسه ارقام حاصله می‌توان روند مثبت آن را مشاهده نمود.

تراکم خانوار در اتاق: شاخص تراکم خانوار در اتاق

متوسط اتاق در واحد مسکونی: این شاخص جهت شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از تعداد اتاقی که در واحدهای مسکونی وجود دارد، به کار می‌رود که از طریق تقسیم نمودن تعداد اتاق واحدهای مسکونی به تعداد کل واحدهای مسکونی حاصل می‌شود. بر اساس اطلاعات حاصل از سرشماری‌های ۱۳۹۵-



شکل شماره (۴): وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

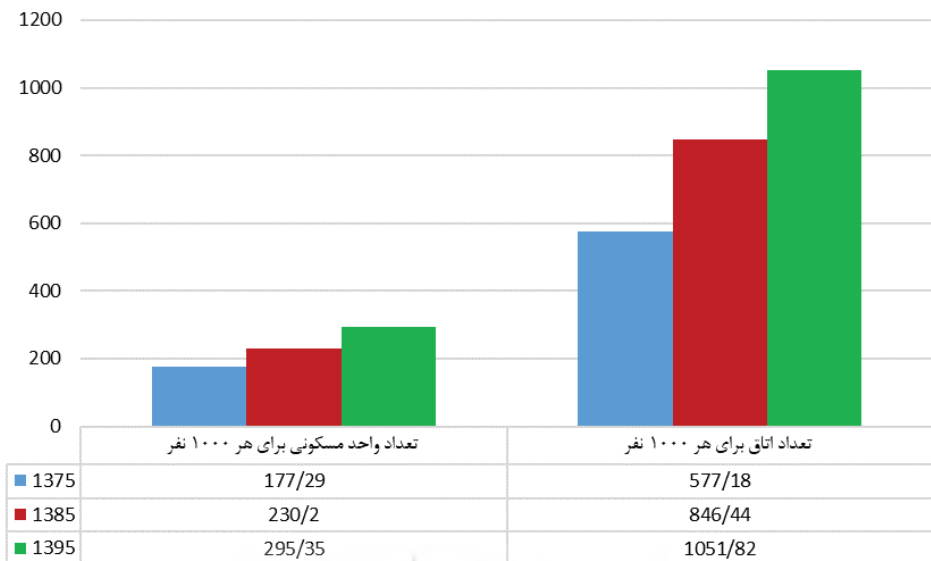
نشان دهنده بهبود وضعیت مسکن و افزایش میانگین تعداد اتاق برای هر خانوار طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ بوده است.

**تعداد واحد مسکونی برای هر ۱۰۰۰ نفر:** این شاخص نشان دهنده وضعیت تعداد واحدهای مسکونی مقابل تعداد افراد است که از رابطه تعدد واحد مسکونی در هزار بر جمعیت شهر به دست می‌آید. بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۷۵ به ازای هر ۱۰۰۰ نفر از جمعیت شهرستان خمینی شهر، ۱۷۷/۲۹ واحد مسکونی وجود داشته است. شاخص مذکور طی سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ترتیب برابر با ۲۳۰/۲۰ و ۲۹۵/۳۵ واحد مسکونی بوده که وضعیت رو به رشدی داشته است.

**تعداد اتاق برای هر ۱۰۰۰ نفر:** این شاخص تعداد اتاق برای هر هزار نفر را نشان می‌دهد و از رابطه تعدد اتاق در هزار بر جمعیت شهر به دست می‌آید. این شاخص در سال ۱۳۷۵ برابر با ۵۷۷/۱۸ و در سال‌های

با تقسیم خانوار بر تعداد اتاق محاسبه می‌شود و میزان آن هر چه به صفر نزدیک‌تر باشد، نشان دهنده وضعیت مطلوب و مناسب خانوارها در تصاحب تعداد اتاق می‌باشد. بر اساس نتایج به دست آمده، در سال ۱۳۷۵ این نسبت در شهرستان خمینی شهر برابر با ۰/۳۸ بوده و این میزان در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ۰/۳۱ و ۰/۲۹ تقلیل یافته است که این امر حکایت از روند رو به بهبود وضعیت خانوارهای شهرستان خمینی شهر در تصاحب اتاق، حکایت دارد.

**اتاق برای هر خانوار:** این شاخص در جهت شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از تعداد اتاقی که در واحد مسکونی وجود دارد، به کار می‌رود و از تقسیم تعداد اتاق بر تعداد خانوار به دست می‌آید. در سال ۱۳۷۵ هر خانوار شهرستان خمینی شهر به‌طور متوسط ۲/۶۱ اتاق در اختیار داشته که این میزان در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ۳/۲۳ و ۳/۴۲ افزایش یافته که در مجموع



شکل شماره (۵): وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ترتیب ۸۴۶/۴۴ و ۱۰۵۱/۸۲ بوده است. به عبارتی دیگر طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ به ازای ۱۰۰۰ نفر از جمعیت شهرستان خمینی شهر به ترتیب ۵۷۷/۱۸، ۸۴۶/۴۴ و ۱۰۵۱/۸۲ اتاق وجود داشته است که نشان از روند مثبت این شاخص دارد. **کمبود واحد مسکونی (درصد):** حاصل تفاضل واحدهای مسکونی معمولی موجود از تعداد خانوارهای معمولی را اصطلاحاً کمبود واحد مسکونی می‌نامند. با تقسیم نمودن تفاضل تعداد خانوار و واحد مسکونی بر تعداد خانوار می‌توان شاخص مذکور را محاسبه نمود. شاخص کمبود واحد مسکونی برای شهرستان خمینی شهر در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۹/۷۷ درصد و در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ نیز به ترتیب برابر با ۱۲/۲۱ و ۳/۹۱ درصد بوده است که نشان از روند رو به بهبود عرضه مسکن در سطح شهرستان مذکور دارد.

نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی: در بررسی وضعیت مسکن و تعیین میزان کمبود آن، بررسی روند رشد جمعیت و متعاقب آن افزایش تعداد خانوار مهم‌ترین عامل محسوب می‌شود. برای سنجش عرضه واحدهای مسکونی با فرض افزایش تعداد خانوار در یک دوره معین می‌توان از رابطه زیر استفاده کرد. (واحد مسکونی ۱۳۸۵ - خانوار ۱۳۸۵) = نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی

اگر مقدار شاخص مذکور برابر یا کمتر از یک باشد، بیان‌کننده آن است که در دوره مورد بررسی، افزایش تعداد خانوار از افزایش تعداد واحد مسکونی کمتر بوده است و در نتیجه از میزان کمبود کاسته شده است؛ اما هرگاه مقدار شاخص از یک بزرگ‌تر باشد، کمبود مسکن ثابت مانده است. شاخص مذکور طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ برابر با ۰/۹۴ و طی سال‌های ۱۳۹۵-

جدول شماره (۳): عمر واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر (منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ و محاسبات نگارنده)

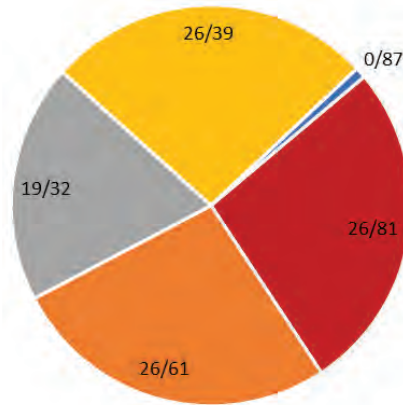
ردیف	عمر واحد مسکونی	درصد	درصد تجمعی
۱	بین ۱ تا ۱۰ سال	۲۶/۸۱	۲۶/۸۱
۲	بین ۱۰ تا ۲۰ سال	۲۶/۶۱	۵۳/۴۲
۳	بین ۲۰ تا ۳۰ سال	۱۹/۳۲	۷۲/۷۵
۴	بیشتر از ۳۰ سال	۲۶/۳۹	۹۹/۱۴
۵	اظهارنشده	۰/۸۷	۱۰۰
۶	جمع	۱۰۰	**

جدول شماره (۴): وضعیت دوام مصالح واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ (منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ و محاسبات نگارنده)

سال	بادوام		نیمه بادوام		کم دوام		سایر		اظهارنشده		مسکن مناسب
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	درصد
۱۳۷۵	۲۰۱۰۷	۴۶/۵۸	۱۰۱۲۹	۲۳/۴۶	۱۳/۰۵	۵۶۳۴	۶۷۰۸	۱۵/۵۴	۵۸۹	۱/۳۶	۷۰/۰۴
۱۳۸۵	۵۱۲۴۷	۷۷/۵۰	۵۷۹۳	۸/۷۶	۱۱/۵۲	۷۶۱۵	۱۳۱۴	۱/۹۹	۱۵۸	۰/۲۴	۸۶/۲۶
۱۳۹۵	۸۰۴۶۱	۸۵/۲۱	۶۳۳۸	۶/۷۱	۶/۵۸	۶۲۱۸	۱۳۳۱	۱/۴۱	۸۳	۰/۰۹	۹۱/۹۲

۱۳۸۵ نیز برابر با ۰/۸۱ بوده است. واحدهای مسکونی در فاصله سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۹۵ (ب) شاخص‌های کیفی مسکن عمر واحد مسکونی: این شاخص نشان می‌دهد چند درصد از بناهای موجود قابلیت سکونت داشته و چند درصد به دلیل اتمام عمر مفید بنا از رده سرمایه‌های موجود خارج می‌گردد. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ در شهرستان خمینی شهر، ۲۶/۸۱ درصد واحدهای مسکونی بین ۱ الی ۱۰ سال قدمت، ۲۶/۶۱ درصد بین ۱۰ الی ۲۰ سال، ۱۹/۳۲ درصد بین ۲۰ الی ۳۰ سال و ۲۶/۳۹ درصد واحدهای مسکونی موجود در این شهرستان نیز بیشتر از ۳۰ سال قدمت داشته‌اند. به عبارتی دیگر می‌توان گفت که ۲۶/۸۱ درصد واحدهای مسکونی در فاصله سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۴ بنا شده‌اند. به همین ترتیب ۱۹/۳۲ درصد واحدهای مسکونی در فاصله سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۶۵ و ۲۶/۳۹ درصد واحدهای مسکونی واقع در شهرستان خمینی شهر نیز طی سال‌های قبل از ۱۳۶۵ احداث گردیده‌اند.

نسبت مسکن مناسب (دوام ساختمان‌ها و مصالح آن‌ها): واحدهای مسکونی بر اساس مصالح به کار رفته در آن‌ها به سه گروه کم دوام (تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل)، نیمه بادوام (آجر و چوب،



■ اظهار نشده ■ بیشتر از ۳۰ سال ■ بین ۲۰ تا ۳۰ سال ■ بین ۱۰ تا ۲۰ سال ■ بین ۱ تا ۱۰ سال

#### شکل شماره (۶): عمر واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر

می‌دهد. بر این اساس در سال ۱۳۹۵ نحوه تصرف ملکی عرصه و اعیان (زمین و بنا) در این شهرستان حدود ۶۲/۶۶ می‌باشد که در مقایسه با سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ کاهش محسوسی داشته است؛ اما نحوه تصرف رهن و استیجاری در شهرستان یادشده تحولات نسبتاً زیادی را تجربه نموده است. به‌گونه‌ای که این شاخص در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۳/۸۳ درصد بوده و در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ۱۸/۲۳ درصد و ۲۶/۸۶ درصد افزایش یافته است که می‌توان گفت علاقه خانواده‌های جوان به زندگی مستقل و گرانی مسکن و سختی تملک آن به‌ویژه برای زوج‌های جوان، باعث کاهش مالکیت عرصه و اعیان و افزایش مالکیت استیجاری شده است.

**درصد تسهیلات مسکن:** درصد تسهیلات عمده مسکن یکی از شاخص‌های اصلی سنجش سطح زندگی می‌باشد که توسط کمیته بحران جمعیت برای اندازه‌گیری کیفیت در کلان شهرهای جهان به کار

سنگ و چوب و بلوک سیمانی، تمام آجر یا سنگ و آجر) و بادوام (اسکلت فلزی، بتن مسلح، آجر و آهن، سنگ و آهن) تقسیم می‌شوند. مقایسه وضعیت دوام مصالح واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر روند مساعدی را نشان می‌دهد. به‌گونه‌ای که نسبت مسکن مناسب این شهرستان در سال ۱۳۷۵ برابر ۷۰/۰۴ درصد بوده که این میزان در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ به ۸۶/۲۶ درصد و ۹۱/۹۲ درصد افزایش یافته است که این امر حکایت از سطح بالای استحکام مساکن و واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر دارد.

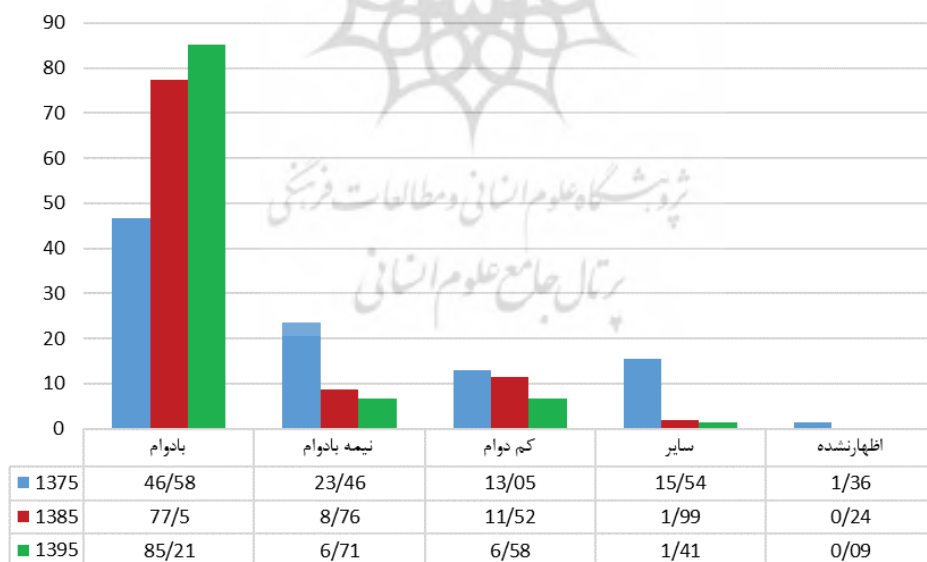
**نحوه تصرف واحدهای مسکونی:** شاخص نحوه تصرف واحدهای مسکونی، بر حسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. جدول زیر چگونگی تصرف واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر را طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ نشان

جدول شماره (۵): نحوه تصرف واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ (منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ و محاسبات نگارنده)

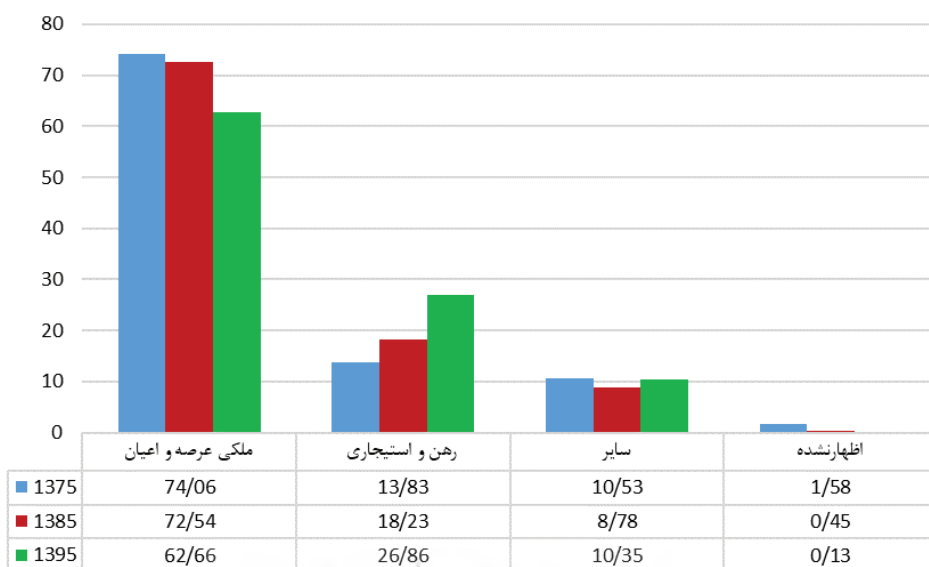
شاخص	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵
ملکی عرصه و اعیان	۷۴/۰۶	۷۲/۵۴	۶۲/۶۶
رهن و استیجاری	۱۳/۸۳	۱۸/۲۳	۲۶/۸۶
سایر	۱۰/۵۳	۸/۷۸	۱۰/۳۵
اظهار نشده	۱/۵۸	۰/۴۵	۰/۱۳

جدول شماره (۶): وضعیت امکانات و تسهیلات واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ (منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ و محاسبات نگارنده)

شاخص	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵
برق	۹۴/۳۵	۹۹/۴۰	۹۹/۸۶
آب لوله کشی	۸۷/۶۸	۹۸/۱۱	۹۹/۵۴
گاز لوله کشی	۲۵/۰۷	۹۸/۰۹	۹۹/۶۳
تلفن ثابت	۳۶/۰۹	۸۴/۰۵	۸۹/۷۴



شکل شماره (۷): وضعیت دوام مصالح واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵



شکل شماره (۸): نحوه تصرف واحدهای مسکونی در شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵

گرفته شده است. در اینجا درصد واحدهای مسکونی

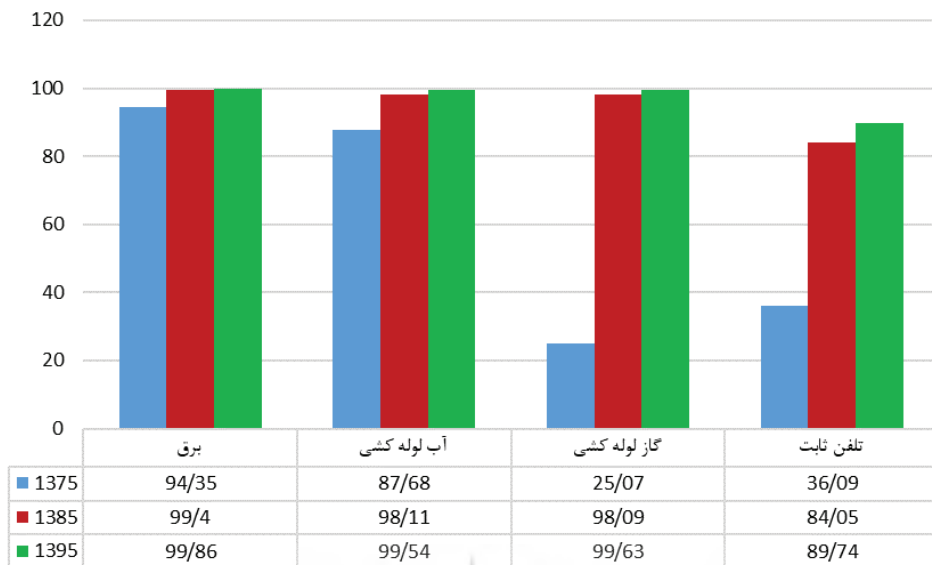
#### نتیجه‌گیری

شاخص‌های مختلف کمی و کیفی مسکن به‌عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری مهم و ضروری جهت بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه‌ای در امر شناخت هرچه بیشتر وضعیت مسکن برخوردار هستند. در واقع بررسی شاخص‌های مسکن یکی از وسایل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری را آسان نمود.

به همین منظور پژوهش حاضر با هدف بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهرستان خمینی شهر در بازه زمانی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ و با روش کتابخانه‌ای و اسنادی انجام گرفته است.

که دارای تسهیلاتی همچون: برق، آب لوله‌کشی، تلفن ثابت و گاز لوله‌کشی هستند طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ مورد بررسی قرار گرفته است. جدول زیر وضعیت واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر از لحاظ میزان برخورداری از امکانات و تسهیلات را طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ نشان می‌دهد. بر این اساس ضریب برخورداری واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر از امکانات و تسهیلات طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ افزایش چشمگیری داشته است. به‌طور مثال وضعیت شاخص دسترسی واحدهای مسکونی به برق از ۹۴/۳۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۹۹/۸۶ درصد در سال ۱۳۹۵ ارتقاء یافته است و یا وضعیت شاخص‌های دسترسی واحدهای مسکونی به آب لوله‌کشی و گاز لوله‌کشی به ترتیب از ۸۷/۶۸ و ۲۵/۰۷ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۹۹/۵۴ و ۹۹/۶۳ درصد در





شکل شماره (۹): وضعیت امکانات و تسهیلات واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۷۵

بر اساس بررسی‌های صورت گرفته مشخص شد که وضعیت مسکن در شهرستان خمینی شهر به لحاظ شاخص‌های کمی نشان‌دهنده بهبود وضعیت مسکن بوده و در تمامی شاخص‌های مورد مطالعه (تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، اتاق برای هر خانوار، تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر، تعداد اتاق برای هر هزار نفر، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی) وضعیت مثبتی را تجربه کرده است. به گونه‌ای که شاخص‌های تراکم نفر در واحد مسکونی و تراکم خانوار در واحد مسکونی به ترتیب از ۵/۶۴ و ۱/۲۵ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۳۹ و ۱/۰۴ در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است که نشان از کاهش تعداد افراد و خانوارهای ساکن در واحد مسکونی دارد. شاخص متوسط اتاق در واحد مسکونی از ۳/۲۶ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۵۶ در سال ۱۳۹۵ ارتقاء یافته که نشان‌دهنده بهبود وضعیت معیشتی خانوارها در خرید مسکن می‌باشد. شاخص‌های تراکم نفر در اتاق و تراکم خانوار در اتاق به ترتیب از ۱/۷۳ و ۰/۳۸ در سال ۱۳۷۵ به ۰/۹۵ و ۰/۲۹ در سال ۱۳۹۵ رسیده است که این امر از وضعیت مطلوب شاخص‌های مذکور در شهرستان خمینی شهر حکایت دارد. شاخص اتاق برای هر خانوار از ۲/۶۱ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۴۲ در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است که نشان از بهبود وضعیت واحدهای مسکونی و افزایش رفاه خانوارها دارد. شاخص‌های تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر و تعداد اتاق برای هر هزار نفر با ۱۷۷/۲۹ و ۵۷۷/۱۸ در سال ۱۳۷۵ و ۲۹۵/۳۵ و ۱۰۵۱/۸۲ در سال ۱۳۹۵، روند صعودی و مناسبی داشته است. شاخص کمبود واحد مسکونی نیز روند رو به بهبودی را طی نموده است، به طوری که از ۱۹/۷۷ درصد در سال ۱۳۷۵ به

بر اساس بررسی‌های صورت گرفته مشخص شد که وضعیت مسکن در شهرستان خمینی شهر به لحاظ شاخص‌های کمی نشان‌دهنده بهبود وضعیت مسکن بوده و در تمامی شاخص‌های مورد مطالعه (تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، اتاق برای هر خانوار، تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر، تعداد اتاق برای هر هزار نفر، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی) وضعیت مثبتی را تجربه کرده است. به گونه‌ای که شاخص‌های تراکم نفر در واحد مسکونی و تراکم خانوار در واحد مسکونی به ترتیب از ۵/۶۴ و ۱/۲۵ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۳۹ و ۱/۰۴ در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است که نشان از کاهش تعداد افراد و خانوارهای ساکن در واحد مسکونی دارد. شاخص متوسط اتاق در واحد مسکونی از ۳/۲۶ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۵۶ در سال ۱۳۹۵ ارتقاء یافته که نشان‌دهنده بهبود وضعیت معیشتی خانوارها در خرید مسکن می‌باشد. شاخص‌های تراکم نفر در اتاق و تراکم خانوار در اتاق به ترتیب از ۱/۷۳ و ۰/۳۸ در سال ۱۳۷۵ به ۰/۹۵ و ۰/۲۹ در سال ۱۳۹۵ رسیده است که این امر از وضعیت مطلوب شاخص‌های مذکور در شهرستان خمینی شهر حکایت دارد. شاخص اتاق برای هر خانوار از ۲/۶۱ در سال ۱۳۷۵ به ۳/۴۲ در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است که نشان از بهبود وضعیت واحدهای مسکونی و افزایش رفاه خانوارها دارد. شاخص‌های تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر و تعداد اتاق برای هر هزار نفر با ۱۷۷/۲۹ و ۵۷۷/۱۸ در سال ۱۳۷۵ و ۲۹۵/۳۵ و ۱۰۵۱/۸۲ در سال ۱۳۹۵، روند صعودی و مناسبی داشته است. شاخص کمبود واحد مسکونی نیز روند رو به بهبودی را طی نموده است، به طوری که از ۱۹/۷۷ درصد در سال ۱۳۷۵ به

۱۲/۲۱ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۳/۹۱ درصد در سال ۱۳۹۵ تنزل یافته که نشان دهنده عرضه مناسب مسکن در طی ۲۰ سال اخیر بوده است.

همچنین بر اساس محاسبات صورت گرفته معلوم شد که وضعیت مسکن در شهرستان خمینی شهر به لحاظ شاخص‌های کیفی نیز در اکثر شاخص‌های مورد بررسی روند مطلوبی داشته و تنها شاخص کیفی که دچار کاهش شده، شاخص نحوه تصرف واحدهای مسکونی بوده است. به گونه‌ای که تصرف عرصه و اعیان (زمین و بنا) از ۷۴/۰۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۷۲/۵۴ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۶۲/۶۶ درصد در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته و در مقابل تصرف رهن و استیجاری از ۱۳/۸۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۸/۲۳ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۲۶/۸۶ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است که این وضعیت تا حدود زیادی ناشی نوسانات قیمت زمین و مسکن و عدم تمکن مالی خرید خانه در بین شهروندان می‌باشد. شاخص نسبت مسکن مناسب یا واحدهای مسکونی بادوام (دوام ساختمان‌ها و مصالح آن‌ها) از ۷۰/۰۴ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۸۶/۲۶ درصد در سال ۱۳۸۵ و ۹۱/۹۲ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته که این افزایش به معنای بهبود وضعیت دوام ساختمان‌ها و استفاده از مصالح مناسب در ساخت و ساز و همچنین افزایش روند بهسازی و نوسازی ساختمان‌های قدیمی می‌باشد. از لحاظ شاخص عمر واحدهای مسکونی بیش از ۵۰ درصد (۵۳/۴۲ درصد) مساکن واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر در ۲۰ سال اخیر احداث گردیده‌اند یا به عبارتی دیگر عمر ۵۳/۴۲ درصد واحدهای مسکونی شهرستان مذکور بین ۱ تا ۲۰ بوده است و این امر نشان می‌دهد که بیشتر واحدهای مسکونی واقع در این شهرستان نسبتاً

نوساز هستند. از نظر شاخص درصد تسهیلات مسکن نیز میزان بهره‌مندی واحدهای مسکونی از برق، آب لوله‌کشی، گاز لوله‌کشی و تلفن ثابت به ترتیب از ۹۴/۳۵ درصد، ۸۷/۶۸ درصد، ۲۵/۰۷ درصد و ۳۶/۰۹ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۹۹/۸۶ درصد، ۹۹/۵۴ درصد، ۹۹/۶۳ درصد و ۸۹/۷۴ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است.

با عنایت به نتایج و یافته‌های به دست آمده در این پژوهش و با توجه به اینکه کماکان کاستی‌ها و معضلات فراوانی را در شهرستان خمینی شهر شاهد هستیم، برای کمک به بهبود و بهینه‌سازی وضعیت مسکن از لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی، پیشنهادها و راهکارهای زیر ارائه می‌گردد:

❖ به منظور افزایش مسکن مناسب و بادوام در این شهرستان، با کاهش هزینه‌های مصالح و ملزومات و همچنین دادن وام‌های کم بهره به خصوص به اقشار فقیر و کم درآمد، می‌توان جهت افزایش و بهبود کیفیت مساکن در این شهرستان اقدام نمود.

❖ به منظور افزایش مالکیت عرصه و اعیان مسکن در این شهرستان پیشنهاد می‌شود با اتخاذ سیاست‌های مسکن اجتماعی و حمایتی و از طریق اعطای اعتبارات بلاعوض و یا کم‌بهره و واگذار نمودن زمین‌های ارزان قیمت به خانوارهای کم‌درآمد و یا سطح درآمد پایین، برای ساخت مساکن مطابق با استانداردهای لازم و باکیفیت اقدام نمود.

❖ با توجه به اینکه طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ میزان بعد خانوار در شهرستان خمینی شهر کاهش یافته و به دنبال آن باعث بهبود وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی در این شهرستان شده است، از این رو کاهش بعد خانوارها همگام با سیاست ساخت مسکن تا حدودی از رفع مشکل کمبود مسکن

می‌کاهد و وضعیت مسکن از لحاظ شاخص‌های مختلف را بهبود می‌بخشد.

❖ با توجه به اینکه عمر ۴۵ درصد مساکن و واحدهای مسکونی شهرستان خمینی شهر بیش از ۲۰ سال بوده است، بنابراین پیشنهاد می‌شود از طریق اعطای اعتبارات و تسهیلات بانکی مناسب به ساکنین، در راستای بهسازی و نوسازی این‌گونه مساکن گام برداشت.

### فهرست منابع

- بزی، خدارحم و کیانی، اکبر و رای، امیر. (۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل برنامه‌ریزی توسعه مسکن پایدار (مطالعه موردی شهر حاجی‌آباد استان فارس)، فصلنامه جغرافیایی چشم انداز زاگرس، ۳، ۴۶-۲۵.
- بصیری پارسا، نیره. (۱۳۹۲)، نقش بخش خصوصی و دولتی در تولید مسکن از منظر توسعه پایدار شهری، اولین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار، همدان.
- پورا احمد، احمد و زیاری، کرامت‌الله و یوسفی، رشید و حاجیلو، مهدی. (۱۳۹۳)، تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر زنجان، فصلنامه آمایش محیط، ۳۳، ۲۳-۱.
- پورغفار مغفرتی، محمدرضا و پوررمضان، عیسی. (۱۳۹۵)، ارزیابی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن (مطالعه موردی: مناطق روستایی شهرستان رشت)، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۳۷، ۸۰-۶۱.
- پورمحمدی، محمدرضا و معبودی، محمدتقی و حکیمی، هادی. (۱۳۹۶)، بررسی و رتبه‌بندی مناطق شهری بر اساس شاخص‌های مسکن ایران، فصلنامه علمی مجلس و راهبرد، ۲۴ (۹۱)، ۳۴۲-۳۱۹.
- جمالی‌نسب، جابر. (۱۳۹۵)، تحلیلی بر شاخص‌های

کمی و کیفی مسکن در شهرها و شهرستان‌های استان گلستان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی.

- جمشیدی، علیرضا و جمینی، داوود و صیدایی، اسکندر و نجفی، مریم. (۱۳۹۲)، تحلیل شاخص‌های مسکن روستایی استان ایلام و سطح بندی آن‌ها با استفاده از تحلیل عاملی و خوشه‌ای، برنامه‌ریزی مسکن و محیط روستا، ۱۴۳، ۸۸-۶۹.
- حکمت‌نیا، حسن و انصاری، ژینوس. (۱۳۹۱)، برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره چهل و چهارم، ۷۹، ۲۰۷-۱۹۱.
- حکمت‌نیا، حسن و موسوی، میرنجف و زرافشان، عطاالله. (۱۳۸۴)، بررسی و تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر تفت و برنامه ریزی آتی آن، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۵، ۱۴۲-۱۲۵.
- رستمی، فرشاد (۱۳۹۴)، تحلیل فضایی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر کرمانشاه، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد کرمانشاه.
- رفیعی، مینو. (۱۳۷۶)، مسکن شهری در ایران: چشم انداز آتی توسعه پایدار، بولتون اقتصاد مسکن، ۲۳.
- ریاضی، سیدابوالحسن. (۱۳۸۱)، نقش دولت در برنامه ریزی مسکن؛ مروری اجمالی بر وضعیت مسکن در ایران طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۴، ماهنامه اطلاعات سیاسی اقتصادی، شماره ۱۷۶-۱۷۵.
- زیاری، کرامت‌الله و پشاه‌آبادی، شهرام و حاجی، مهسا و مرادی، اسعد. (۱۳۹۴)، ارزیابی تطبیقی سیر تحول شاخص‌های مسکن شهر مریوان با نقاط شهری استان کردستان و کشور ایران، نشریه مطالعات شهری، شماره ۱۵، صص ۵۲-۳۷.

- سالنامه آماری استان اصفهان. (۱۳۹۸)، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان اصفهان، معاونت آمار و اطلاعات.
- شمس، مجید و گمار، منا. (۱۳۹۴)، ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان همدان (با تأکید بر اقصار کم درآمد)، نشریه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۵ (۲۰)، ۶۸-۵۵.
- علوی، سیدعلی و بناری، سجاد و صمدی، محمد. (۱۳۹۷)، تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر اهواز و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۰۰، مجله جغرافیا و روابط انسانی، دوره یک، شماره ۲، صص ۸۵۰-۸۶۷.
- قاسمی، محمود. (۱۳۹۷)، آینده پژوهی متغیرهای کمی و کیفی مسکن در کلانشهر اصفهان، کنفرانس بین‌المللی توسعه پایدار و عمران شهری، موسسه آموزش عالی دانش‌پژوهان پیشرو، دوره هشتم.
- لطفی، عبدالقادر و احمدی، ملیحه و حسن‌زاده، فرجود (۱۳۸۸)، شاخص‌ها و مؤلفه‌های ضروری در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن روستایی در ایران، فصلنامه آمایش محیط، ۷، ۱۰۹-۹۰.
- مرادی اهری، علیرضا. (۱۳۹۴)، رتبه‌بندی معیارهای مسکن پایدار با استفاده از روش ANP، کنفرانس بین‌المللی مدیریت و علوم اجتماعی، موسسه مدیران ایده پرداز پایتخت ویرا، ۱۵-۱.
- مرکز آمار ایران (<https://amar.org.ir>). نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵.
- ملکی، سعید و شیخی، حجت. (۱۳۸۸)، بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی مسکن در سطح استان‌های کشور با استفاده از روش شاخص ترکیبی توسعه انسانی، فصلنامه برنامه‌ریزی مسکن و محیط
- روستا، ۱۲۷، ۱۰۷-۹۴.
- مهدیان پور، جواد و صارمی، حمیدرضا. (۱۳۹۶)، بررسی شاخص‌های کمی، اقتصادی مسکن و پیش‌بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران، مجله مطالعات مدیریت شهری، ۳۱، ۵۷-۳۱.
- میروسی‌زاده، حامد. (۱۳۹۷)، تحلیل شاخص‌های کمی کیفی مسکن در سطح منطقه ۱۶ شهرداری کلان شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گرایش برنامه‌ریزی مسکن، دانشگاه پیام نور، واحد شهر ری.
- یعقوبی، فاطمه. (۱۳۹۶)، ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر اردبیل با رویکرد شهر سالم، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گرایش مسکن، دانشگاه محقق اردبیلی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا.
- یوسف‌وند، حسین. (۱۳۹۸)، تحلیل و بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن خرم‌آباد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه مازندران.
- Amao, Funmilayo Lanrewaju (2012), Housing Quality in Informal Settlements and Urban Upgrading in Ibadan, Nigeria, A Case Study of Apete in Ibadan, Developing Country Studies, Vol 2, No.10, 2012.
- Cellmer, Radosław; Cichulska, Aneta; Belej, Mirosław (2020), Spatial Analysis of Housing Rises and Market Activity with the Geographically Weighted Regression, ISPRS International. Journal of Geo-Information.

2020, 9, 380.

- Edwards, B and Turrent.B (2000). Sustainable housing, London: and FN spon.
- Liu Wen Tao (2014), the influence of housing characteristics on rural migrants' living condition in Beijing Fengtai District, Housing and Building National Research Center (HBRC) Journal, Volume 11, 2015 - Issue 2.
- Nix, Emily; Paulose, Jacob; Shrubsole, Clive; Hector Altamirano-Medina; Michael Davies; Renu Khosla; Kristine Belesova; Paul Wilkinson (2020), Evaluating Housing Health Hazards: Prevalence, Practices and Priorities in Delhi's Informal Settlements, J Urban Health (2020) 97: pp 502-518.
- Opoko, Akunnaya P; Oluwatayo, Adedapo A; Ezema, sidore C; Opoko, Chidinma Abigail (2017), Residents' Perception of Housing Quality in an Informal Settlement, International Journal of Applied Engineering Research ISSN 0973-4562 Volume 11, Number 4.
- With.R (2002). Building the ecological city, wood head, publishing CRC Press.