

بررسی ویژگی‌های فیزیکی واحدهای مسکونی معمولی و  
تغییرات آن طی سه دهه

مجری

ماریا رهبر

همکاران

مریم حقیری - علی رضا حاتمی

گروه پژوهشی آمارهای اقتصادی

پژوهشکده‌ی آمار

پاییز ۱۳۸۷

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۱- مقدمه
۲	۲- تعاریف و مفاهیم
۷	۳- یافته‌ها و تحلیلی بر آنها
۷	۳-۱- تعداد واحدهای مسکونی معمولی
۱۳	۳-۲- واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا
۲۹	۳-۳- واحدهای مسکونی معمولی برحسب اسکلت و مصالح عمده بکار رفته در بنا
	۳-۴- واحدهای مسکونی معمولی بر حسب سال اتمام بنا و اسکلت و مصالح عمده به کار رفته در بنا
۴۵	۴۵
۵۲	۳-۵- واحدهای مسکونی معمولی برحسب تعداد اتاق
۶۴	۳-۶- واحدهای مسکونی معمولی برحسب تعداد اتاق و سال اتمام بنا
۶۷	۳-۷- متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی و متوسط نفر به اتاق موجود در واحد مسکونی
	۳-۸- واحدهای مسکونی معمولی بر حسب مساحت زیربنا و متوسط مساحت زیربنای
۷۹	واحدهای مسکونی و سرانه زیربنا
۹۶	۳-۹- واحدهای مسکونی معمولی بر حسب سال اتمام بنا و مساحت زیربنا
۱۰۶	۳-۱۰- مسکن مناسب
۱۱۹	۳-۱۱- سخن پایانی

## ۱- مقدمه

مسکن، همواره به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان تلقی شده است و اهمیت آن در کشور ما به‌اندازه‌ای است که در قانون اساسی نیز مورد توجه قرار گرفته است، به‌گونه‌ای که در اصل ۳۱ این قانون، داشتن مسکن متناسب با نیاز را، حق هر فرد و خانوار ایرانی می‌داند. مقوله مسکن از جمله مباحثی است که لزوم برنامه‌ریزی‌های کلان و دارازمدت برای آن، حضور جدی دولت در این زمینه را می‌طلبد. برنامه‌ریزی‌های کلان و تغییر شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، بر ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن تأثیرگذار می‌باشد که به‌طور منطقی انتظار بهبود این ویژگی‌ها را با گذشت زمان داریم. اطلاعاتی که در سرشماری‌های نفوس و مسکن در زمینه مسکن خانوارها گردآوری می‌شود، امکان بررسی‌های زمانی (در مقاطع سرشماری) و مکانی برای پایش سیاست‌های اتخاذ شده در زمینه مسکن و تأثیرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حاکم بر جامعه بر آن را تا حدی امکان‌پذیر می‌نماید.

بدین‌منظور، بر اساس نتایج سرشماری‌های ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به بررسی تغییرات موجودی مسکن و برخی ویژگی‌های فیزیکی آن طی سال‌های مورد اشاره و نیز تفاوت‌های استانی آن‌ها بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ پرداخته شده است.

## ۲- تعاریف و مفاهیم

**خانوار معمولی:** خانوار معمولی از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند، با یکدیگر هم‌خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. در مواردی خانوار معمولی، می‌تواند یک نفره باشد.

**خانوار معمولی ساکن و خانوار معمولی غیر ساکن:** خانوارهای معمولی از نظر "سکونت" همگی وضع مشابهی ندارند و از این لحاظ به دو گروه "خانوار معمولی ساکن" و "خانوار معمولی غیر ساکن" تقسیم می‌شوند.

آن دسته از خانوارهای معمولی که در اقامتگاه ثابت (مکان‌های محل سکونت ساخته شده از مصالح سخت و نیز چادر ثابت، آلونک، کپر و ...) سکونت دارند به عنوان خانوار معمولی ساکن و بقیه به عنوان خانوار معمولی غیر ساکن، تلقی می‌شوند.

**خانوار گروهی:** مجموعه افرادی که تمام یا اغلب آنان به دلیل دارا بودن شرایط خاص (به‌طور عمده، داشتن ویژگی مشترک) اقامتگاه مشترکی را برای سکونت خود انتخاب کرده‌اند و به طور مشترک، امور زندگی در آن اقامتگاه را اداره می‌کنند، خانوار گروهی نامیده می‌شود.

**واحد مسکونی معمولی:** آن دسته از مکان‌های مسکونی را که مصالح سخت (آجر، آهن، سیمان، سنگ، چوب، خشت و ...) به منظور سکونت ساخته شده است، مانند خانه‌های معمولی، آپارتمان‌ها و ... واحد مسکونی معمولی به‌شمار می‌آیند.

**متوسط خانوار در واحد مسکونی:** از تقسیم خانوارهای گروهی و معمولی ساکن در واحدهای مسکونی معمولی به تعداد واحدهای مسکونی معمولی به دست می‌آید.

**اتاق:** منظور از اتاق، فضای محصور و مسقفی است که حداقل ۴ متر مربع مساحت و ۲ متر ارتفاع داشته باشد. هال، آشپزخانه، انباری و ... مشروط به این‌که حداقل ۴ متر مربع مساحت و ۲ متر ارتفاع داشته باشد، اتاق محسوب می‌شود. فضاهایی مانند گاراژ، حمام، توالت، آب‌انبار، طویله و کاهدانی، اتاق به‌شمار نمی‌آیند.

**متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی:** از تقسیم کل اتاق‌های موجود در واحدهای مسکونی معمولی بر تعداد واحدهای مسکونی معمولی به دست می‌آید. برای محاسبه این شاخص، جدول تعداد واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق (بر اساس نتایج سرشماری تا سقف حداکثر ۲۵ اتاق) استخراج و برای واحدهای مسکونی‌ای که تعداد اتاق برای آن‌ها اظهار نشده بود، از متوسط ۳ اتاق استفاده شد.

**سرانه اتاق:** از تقسیم کل اتاق‌های موجود در واحدهای مسکونی معمولی کشور بر جمعیت خانوارهای گروهی و معمولی ساکن در این دسته از واحدهای مسکونی به دست می‌آید.

**نوع اسکلت بنای واحد مسکونی معمولی:** منظور از اسکلت بنای واحد مسکونی، مجموعه متصل نگهدارنده (پایه‌ها یا ستون‌ها و تیرها و ...) بنای واحد مسکونی است. واحدهای مسکونی در این سرشماری از نظر اسکلت به انواع زیر تقسیم شده است:

- **اسکلت فلزی:** اسکلت این بناها با تیرآهن برپا شده است. در این شیوه ساخت، تیرآهن‌های به کار رفته، به یکدیگر متصل شده و اسکلتی یکپارچه را تشکیل می‌دهند که بار بنا را تحمل می‌کند. برخی ویژگی‌های ظاهری ساختمان‌های دارای اسکلت فلزی به شرح زیر است:

- در ساختمان‌های ۴ طبقه و کمتر، چنانچه ستون‌ها در طبقات پایین‌تر قابل مشاهده باشند، طول و عرض آن‌ها معمولاً کمتر از ۴۰ سانتی‌متر است.
- در مواردی که برای تقویت ساختمان‌ها در برابر زلزله، در دیوارهای جانبی از تیرآهن‌های به شکل \* یا V استفاده شده است، معمولاً اثر آن در دیوارها قابل مشاهده است.
- در مواردی که برای تقویت اسکلت، در محل اتصال ستون‌ها و تیرها از صفحات فلزی استفاده شده باشد، اثر آن بر روی سقف در محل مربوط مشاهده می‌شود.

- **بتن آرمه:** اسکلت بنا از بتن آرمه (بتن همراه با آرماتور و میلگرد) ساخته شده است و این اسکلت بار بنا را تحمل می‌کند. مهم‌ترین ویژگی ساختمان‌های با اسکلت بتنی به شرح زیر است:

- چنانچه ستون‌ها قابل مشاهده باشند، طول و عرض آن‌ها در طبقات پایین، معمولاً ۴۰ سانتی‌متر و بیش‌تر است.

- در ساختمان‌های بیش از ۳ طبقه، در پیلوت یا طبقات پایین، تیرهای اصلی به شکل یک برآمدگی در پایین‌تر از سطح سقف قابل مشاهده است.

- **سایر:** در صورتی که اسکلت بنای واحد مسکونی با دو مورد فوق مطابقت نداشته باشد، مانند بناهایی که فقط در سقف آن‌ها آهن به کار رفته و دارای دیوارهای باربر هستند، در این گروه قرار می‌گیرند. در این گونه بناها:

- بیرون‌آمدگی‌هایی که در قسمت ستون‌ها در بناهای دارای اسکلت فلزی یا بتنی مشاهده می‌شود، وجود ندارد.

- دیوارها معمولاً در مقایسه با بناهای دارای اسکلت فلزی یا بتنی پهن‌تر است.

**مصالح عمده بنای واحد مسکونی:** منظور، مصالح عمده‌ای است که در ساختن دیوار و سقف بنای واحدهای مسکونی بجز اسکلت فلزی و بتن آرمه، به کار رفته است. این مصالح به‌طور عمده در یکی از گروه‌های زیر قرار می‌گیرند:

- **آجر و آهن یا سنگ و آهن:** در بناهایی که با آجر و آهن یا سنگ و آهن ساخته شده است، سقف از تیر آهن و آجر و دیوارها از آجر یا سنگ است و دیوارها (به‌جای ستون‌های آهنی در بناهای دارای اسکلت فلزی) بار ساختمان را تحمل می‌کند. به‌همین علت، به این بناها، بناهای آجر و آهنی (طاق ضربی) یا سنگ و آهنی با دیوار باربر نیز گفته می‌شود. دیوار این بناها، معمولاً ضخیم‌تر از دیوار ساختمان‌های اسکلت فلزی است.

- **آجر و چوب یا سنگ و چوب:** در بناهایی که با آجر و چوب یا سنگ و چوب ساخته شده است، سقف از تیر چوبی و تخته و آجر و دیوارهای باربر از آجر و سنگ است که در نتیجه از محل اتصال تیرها با دیوارها، سنگینی سقف به دیوارها منتقل می‌شود و دیوارها بار بنا را تحمل می‌کنند.
  - **بلوک سیمانی (با هر نوع سقف):** در این بناها، در دیوارها از بلوک سیمانی استفاده شده است. در سقف این نوع بناها از تیرچه و بلوک یا چوب استفاده می‌شود.
  - **تمام آجر یا سنگ و آجر:** در دیوار و سقف این بناها به‌طور عمده از آجر، یا سنگ و آجر به‌صورت توأم استفاده می‌شود. شیوه ساخت سقف، به‌صورتی است که عدم استفاده از تیرآهن یا چوب را امکان‌پذیر می‌سازد مانند سقف گنبدی.
  - **تمام چوب:** در این نوع بناها که بیش‌تر در مناطق با آب و هوای مرطوب رایج است، به‌طور عمده چوب در اشکال مختلف، مصالح عمده به‌کار رفته در ساخت بنا را تشکیل می‌دهد.
  - **خشت و چوب:** مهم‌ترین مصالح ساختمانی به‌کار رفته در بناهایی که با خشت و چوب ساخته شده‌اند، خشت است. در این بناها، در سقف از خشت و چوب و در دیوارها از خشت یا خشت و چوب به‌طور توأم استفاده می‌شود.
  - **خشت و گل:** بناهای خشت و گلی، به‌طور عمده با خشت ساخته شده‌اند و گل به‌عنوان ملات و نگهدارنده خشت‌ها بر روی هم، در آن به‌کار رفته است.
  - **سایر:** اگر مصالح عمده به‌کار رفته در واحد مسکونی با هیچ‌یک از انواع مصالح فوق مطابقت نداشته باشد، در این گروه قرار می‌گیرد.
- چنانچه در یک ساختمان، مصالح عمده در قسمت‌های مختلف آن با هم متفاوت باشد، مصالح مربوط به بخشی از بنا که بیش‌ترین مساحت را دارد، در نظر گرفته می‌شود.

**سال اتمام بنای واحد مسکونی:** منظور سالی است که در آن ساخت بنا به پایان رسیده است. اگر بنای واحد مسکونی در زمان سرشماری به اتمام نرسیده باشد ولی توسط خانوار یا خانوارهایی مورد بهره‌برداری قرار گرفته است، سال شروع بهره‌برداری معادل سال اتمام بنا در نظر گرفته می‌شود. چنانچه به بنای ساخته شده در یک سال معین، در سال‌های بعد قسمت‌های اضافه شده باشد، سال پایان بنای اولیه معادل سال اتمام بنا در نظر گرفته می‌شود.

**مساحت زیربنای واحد مسکونی معمولی:** منظور از زیربنای واحد مسکونی، مجموع سطوح ساخته شده مسقف در بنای واحد مسکونی از قبیل اتاق، آشپزخانه، حمام، توالی، انباری، صندوق‌خانه، پستو و ... است. در واحدهای مسکونی آپارتمانی منظور از مساحت زیربنا، مساحت زیربنای خالص آپارتمان بدون در نظر گرفتن مشاعات (پارکینگ، پیلوت، راهرو یا راه پله مشترک و ...) است. در این گونه واحدها، فضاهای مستقل مربوط به آپارتمان، حتی اگر بیرون از آن واقع باشد مانند انباری، در مساحت زیربنا منظور می‌شود. در واحدهای مسکونی غیر آپارتمانی، مساحت تمام سطوح ساخته شده شامل راهروها، راه‌پله، خریشته و ... در محاسبه مساحت زیربنا منظور می‌شود.

**سرانه زیربنا:** از تقسیم کل مساحت زیربنای واحدهای مسکونی معمولی بر کل جمعیت خانوارهای گروهی و معمولی ساکن در این دسته از واحدهای مسکونی به دست می‌آید. برای محاسبه کل مساحت زیربنای واحدهای مسکونی کشور، با توجه به این که مساحت زیربنا در پرسشنامه سرشماری، به صورت طبقه‌بندی شده مورد پرسش قرار گرفته بود، برای هر یک از طبقات نشان دسته مشخص طبق جدول زیر مشخص گردید و محاسبات بر اساس آن صورت گرفت.

طبقات زیربنا	۵۰ مترمربع و کمتر	۵۱ تا ۷۵ مترمربع	۷۶ تا ۸۰ مترمربع	۸۱ تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۲۰۱ تا ۳۰۰ مترمربع	۳۰۱ تا ۵۰۰ مترمربع و بیش تر	۵۰۱ مترمربع
نشان دسته	۳۵	۶۳	۷۸	۹۰	۱۲۵	۱۷۵	۲۵۰	۴۰۰	۵۵۰

**متوسط مساحت زیربنای هر واحد مسکونی:** از تقسیم کل مساحت زیربنای واحدهای مسکونی معمولی بر تعداد واحدهای مسکونی معمولی به دست می‌آید.



متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی: از مجموع تعداد اتاق‌های موجود در واحدهای مسکونی معمولی تقسیم بر تعداد واحدهای مسکونی معمولی به دست می‌آید.

متوسط نفرات به ازای هر اتاق موجود در واحد مسکونی: جمعیت خانوارهای گروهی و معمولی ساکن در واحدهای مسکونی معمولی تقسیم بر تعداد اتاق‌های موجود در واحدهای مسکونی معمولی.

### ۳- یافته‌ها و تحلیلی بر آن‌ها

#### ۳-۱- تعداد واحدهای مسکونی معمولی

##### ۳-۱-۱- کل کشور و استان‌ها

بر اساس نتایج سرشماری ۱۳۸۵، موجودی واحدهای مسکونی معمولی کشور در آبان ماه ۱۳۸۵ بالغ بر ۱۵۸۵۹۹۲۶ واحد بوده است. این در حالیست که تعداد واحدهای مسکونی معمولی در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵ به ترتیب بالغ بر ۱۰۷۷۰۱۱۲ و ۸۲۱۷۳۷۹ بوده است که بیانگر افزایشی معادل ۴۷/۳ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ و ۹۳/۰ درصد نسبت به سال ۱۳۶۵ می‌باشد. رشد ۴۰/۱ درصدی و ۸۰/۳ درصدی خانوارهای معمولی در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵، حاکی از پیشی گرفتن شتاب رشد واحدهای مسکونی نسبت به خانوارها می‌باشد. این میزان فزونی گرفتن شتاب رشد واحدهای مسکونی نسبت به خانوارها، باعث کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۱۶ در سال ۶۵ و ۱/۱۴ در سال ۱۳۷۵ به ۱/۰۹ در سال ۱۳۸۵ شده است.

نگاهی به ارقام مربوط به واحدهای مسکونی معمولی در استان‌های کشور نشان می‌دهد استان تهران با اختصاص ۲۲/۷ درصد از کل واحدهای مسکونی در صدر و پس از آن استان‌های خراسان رضوی با ۸/۲ و اصفهان با ۷/۱ در رده‌های بعدی قرار دارند. هم‌چنین، استان‌های ایلام، کهگیلویه و بویراحمد و خراسان جنوبی به ترتیب با ۰/۶، ۰/۷ و ۰/۹ کمترین سهم از موجودی واحدهای مسکونی را در بین استان‌های کشور به خود اختصاص داده‌اند. البته باید توجه داشت که ارقام اخیر، صرفاً به موجودی‌های واحدهای مسکونی و مقایسه آن‌ها اشاره دارد که توجه به این موضوع فارغ

از توجه به تعداد خانوارها، قطعاً شاخص مناسبی برای تصمیم‌سازی‌ها نمی‌باشد. تحلیل‌های مرتبط با تراکم خانوار در واحد مسکونی در گزارش دیگری از تحلیل‌ها سرشماری ارائه شده است.

### ۳-۱-۲- نقاط شهری و استان‌ها

بررسی روندهای فوق به تفکیک نقاط شهری و روستایی کشور حاکی از این واقعیت است که رشدها و تغییرات شاخصی در نقاط شهری، از شدت بسیار بیش‌تری برخوردار است. بدین ترتیب که تعداد واحدهای مسکونی معمولی در نقاط شهری در سال ۱۳۸۵ بالغ بر ۱۱۴۳۱۸۸۰ واحد بوده که نسبت به سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵ از رشدی معادل  $65/4$  و  $144/8$  درصد برخوردار بوده است. این در حالی است که رشد خانوارهای معمولی در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵ به ترتیب  $55/7$  و  $123/7$  درصد برخوردار بوده است. با توجه به تعداد خانوارهای معمولی، تراکم خانوار در واحد مسکونی از  $1/18$  و  $1/15$  در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ به  $1/08$  در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

از سوی دیگر سهم واحدهای مسکونی معمولی در نقاط شهری از  $56/8$  درصد در سال ۶۵ به  $64/2$  درصد در سال ۷۵ و به  $72/1$  درصد در سال ۸۵ افزایش پیدا کرده است.

سهم واحدهای مسکونی در نقاط شهری استان‌های کشور از کل واحدهای مسکونی در آن استان‌ها نشان می‌دهد که استان‌های قم، تهران و اصفهان با  $94/1$ ،  $92/7$  و  $84/1$  بالاترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در حالی که استان‌های سیستان و بلوچستان، کهگیلویه و بویراحمد و خراسان جنوبی با  $48/2$ ،  $48/5$  و  $49/1$  درصد کمترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. بدین معنی که سهم واحدهای مسکونی در نقاط شهری سه استان اخیر کمی کمتر از ۵۰ درصد بوده است که حاکی از فراوانی بیش‌تر واحدهای مسکونی روستایی در این استان‌ها نسبت به نقاط شهری آن‌ها می‌باشد.

در این قسمت به تحلیل تعداد واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور با استناد به نتایج سرشماری‌های ۸۵ و ۷۵، نتایج سرشماری ۸۵ بر اساس سال اتمام بنا در فاصله بین دو سرشماری

و نتایج طرح "گردآوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور" طی سال‌های ۷۵ تا ۸۵ پرداخته شده است.

چنانچه اشاره شد، براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵، تعداد ۱۱۴۳۱۸۸۰ واحد مسکونی در نقاط شهری کشور شمارش شده‌اند. این در حالی است که تعداد واحدهای مسکونی معمولی بر اساس سرشماری سال ۱۳۷۵، ۶۹۱۳۷۳۰ واحد بوده است که با توجه به نتایج این دو سرشماری، تعداد ۴۵۱۸۱۵۰ واحد به خالص موجودی واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور افزوده شده است. از سوی دیگر تعداد واحدهای مسکونی کشور بر حسب عمر بنا در فاصله سرشماری ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ برابر ۵۰۳۱۶۱۷ واحد بوده است که با برآورد واحدهای مسکونی مربوط به ۸ ماهه اول سال ۷۵ و کسر نمودن آن از رقم اخیر، این تعداد به ۴۳۵۱۹۹۷ واحد مسکونی بالغ می‌گردد. با فرض تخریب ۲ درصد واحدهای مسکونی که طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ در نقاط شهری ساخته شده‌اند، خالص افزایش تعداد واحدهای مسکونی بعد از آبان ۷۵ تا آبان ۱۳۸۵ برابر ۴۲۶۴۹۷۵ واحد می‌باشد.

مقایسه رقم اخیر که معادل افزایش واحدهای مسکونی بین دو سرشماری بر اساس واحدهای مسکونی با عمر ۱۰ سال و کمتر و نیز در نظر گرفتن نرخ تخریب واحدهای مسکونی است با اختلاف عدد حاصل از اختلاف تعداد واحدهای مسکونی بین دو سرشماری ۸۵ و ۷۵، تفاوتی برابر ۲۵۳۱۹۳ را نشان می‌دهد که بخشی از آن ناشی از تبدیل شدن نقاط روستایی به شهری در فاصله بین دو سرشماری و بخشی از آن ناشی از خطاهای حافظه‌ای مربوط به پرسش سال اتمام بنا می‌باشد و بخشی از آن ناشی از فرض نرخ تخریب ۲ درصد برای واحدهای مسکونی ۱۰ ساله و کمتر می‌باشد که این تفاوت در مجموع قابل پذیرش می‌باشد.

از سوی دیگر تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های ساختمانی (اعم از احداث ساختمان و افزایش بنا) طی سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۴، در حدود ۳ میلیون و ۸۰۰ هزار واحد مسکونی می‌باشد. مقایسه این تعداد واحد مسکونی با عدد ۴۲۶۴۹۵۷ (برآورد خالص افزایش تعداد واحدهای مسکونی از آبان ۱۳۷۵ تا آبان ۱۳۸۵ بر اساس عمر بنا در سرشماری ۸۵)، بیانگر اختلاف

بیش از ۴۰۰ هزار واحد مسکونی است که عمدتاً ناشی از واحدهای مسکونی ای است که به طور غیرقانونی ساخته شده‌اند که در طرح پروانه‌ها محسوب نمی‌شوند ولی در سرشماری شمارش شده‌اند و نیز واحدهای مسکونی روستایی ای که آمار آن‌ها در پروانه‌های ساختمانی لحاظ نشده است ولی در زمان سرشماری در قلمرو نقاط شهری قرار گرفته‌اند.

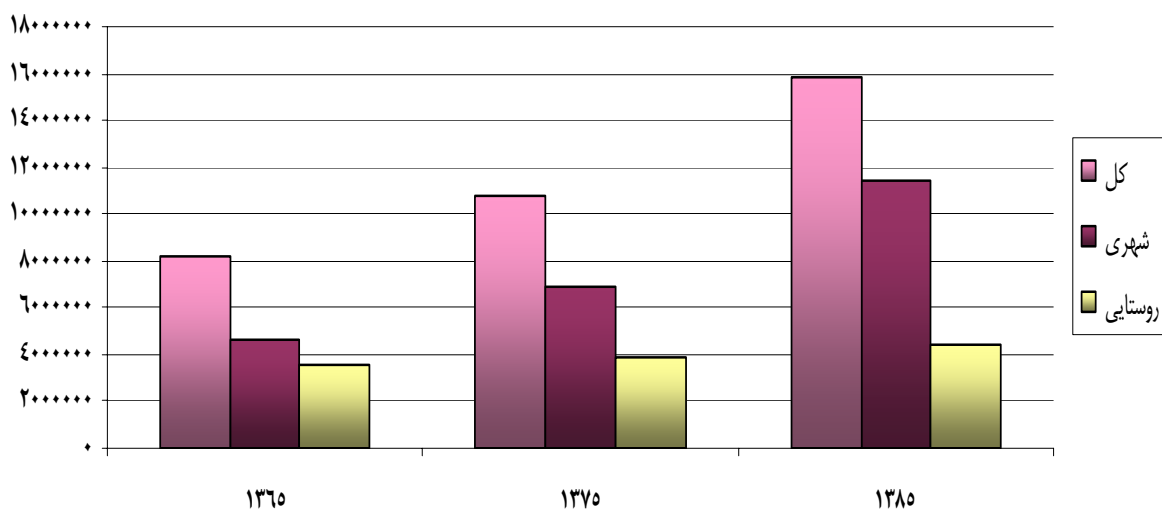
### ۳-۱-۳- نقاط روستایی و استان‌ها

بر اساس نتایج سرشماری ۱۳۸۵، تعداد واحدهای مسکونی معمولی در نقاط روستایی کشور در آبان ماه ۱۳۸۶ برابر ۴۴۲۸۰۴۶ واحد بوده است. این در حالی است که تعداد واحدهای مسکونی معمولی در نقاط روستایی کشور در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵ به ترتیب بالغ بر ۳۸۵۶۳۸۲ و ۳۵۴۷۶۵۳ بوده است که بیانگر رشدی معادل ۱۴/۸ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ و ۲۴/۸ درصد نسبت به سال ۱۳۶۵ می‌باشد. رشد ۱۴/۸ و ۲۳/۶ درصدی خانوارهای معمولی در سال ۸۵ نسبت به سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵، حاکی از رشد تقریباً همسان واحدهای مسکونی و خانوارها می‌باشد. شایان توجه است که سهم واحدهای مسکونی معمولی در نقاط روستایی کشور از ۴۳/۲ درصد در سال ۶۵ به ۳۵/۸ درصد در سال ۷۵ و به ۲۷/۹ درصد در سال ۸۵ کاهش پیدا کرده است.

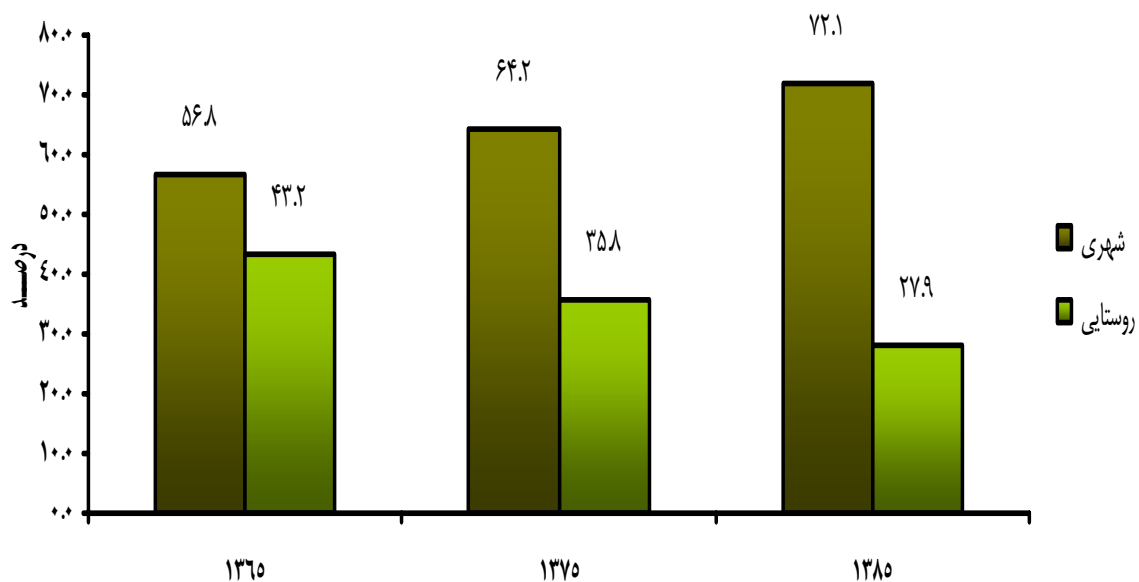
جدول ۱- واحدهای مسکونی معمولی، خانوارهای معمولی ساکن در واحدهای مسکونی معمولی و تراکم خانوار در واحدهای مسکونی در سرشماری‌های ۱۳۸۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۶۵ به تفکیک نقاط شهری و روستایی کشور

تراکم خانوار در واحد مسکونی	خانوار معمولی ساکن در واحد مسکونی معمولی	سهم از کل (درصد)	رشد در سال ۱۳۸۵ نسبت به		تعداد واحد مسکونی معمولی	سطح	سال
			۱۳۶۵	۱۳۷۵			
۱.۰۹	۱۷۳۵۸۶۸۸		۹۳.۰	۴۷.۳	۱۵۸۵۹۹۲۶	کل	۱۳۸۵
۱.۰۸	۱۲۳۶۴۲۱۴	۷۲.۱	۱۴۴.۸	۶۵.۴	۱۱۴۳۱۸۸۰	شهری	
۱.۱۳	۴۹۹۴۴۷۴	۲۷.۹	۲۴.۸	۱۴.۸	۴۴۲۸۰۴۶	روستایی	
۱.۱۴	۱۲۲۸۰۵۳۹				۱۰۷۷۰۱۱۲	کل	۱۳۷۵
۱.۱۵	۷۹۲۹۸۳۰	۶۴.۲			۶۹۱۳۷۳۰	شهری	
۱.۱۳	۴۳۵۰۷۰۹	۳۵.۸			۳۸۵۶۳۸۲	روستایی	
۱.۱۶	۹۵۴۸۸۸۸				۸۲۱۷۳۷۹	کل	۱۳۶۵
۱.۱۸	۵۵۰۷۶۸۲	۵۶.۸			۴۶۶۹۷۲۶	شهری	
۱.۱۴	۴۰۴۱۲۰۶	۴۳.۲			۳۵۴۷۶۵۳	روستایی	

نمودار ۱- واحدهای مسکونی معمولی طی سرشماری‌های ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ بر حسب نقاط شهری و روستایی



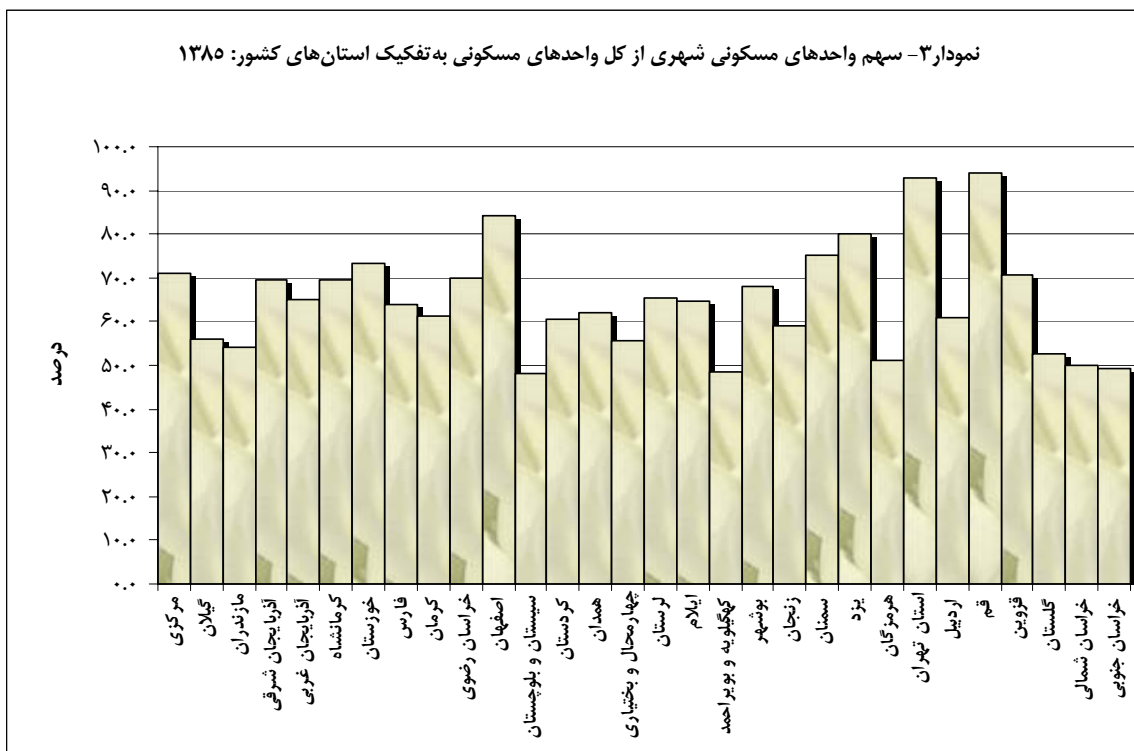
نمودار ۲- مقایسه سهم واحدهای مسکونی معمولی شهری با واحدهای مسکونی روستایی طی سرشماری‌های ۸۵، ۷۵ و ۶۵



جدول ۲- واحدهای مسکونی معمولی به تفکیک نقاط شهری و روستایی کشور و سهم واحدهای مسکونی

معمولی در نقاط شهری از کل واحدهای مسکونی به تفکیک استان: ۱۳۸۵

سهم واحدهای مسکونی معمولی در نقاط شهری از کل واحدهای مسکونی معمولی	تعداد واحدهای مسکونی معمولی			استان
	روستایی	شهری	کل	
۷۲.۱	۴۴۲۸۰۴۶	۱۱۴۳۱۸۸۰	۱۵۸۵۹۹۲۶	کل کشور
۷۱.۱	۹۹۸۴۲	۲۴۵۱۵۵	۳۴۴۹۹۷	استان مرکزی
۵۶.۰	۲۷۱۵۳۵	۳۴۵۰۵۸	۶۱۶۵۹۳	استان گیلان
۵۴.۲	۳۳۸۶۱۳	۴۰۱۴۷۶	۷۴۰۰۸۹	استان مازندران
۶۹.۵	۲۴۲۰۱۹	۵۵۰۳۲۴	۷۹۲۳۴۳	استان آذربایجان شرقی
۶۵.۱	۲۰۱۵۲۸	۳۷۶۵۴۹	۵۷۸۰۷۷	استان آذربایجان غربی
۶۹.۷	۱۱۷۹۲۱	۲۷۱۵۵۴	۳۸۹۴۷۵	استان کرمانشاه
۷۳.۲	۲۰۲۴۴۹	۵۵۱۹۹۴	۷۵۴۴۴۳	استان خوزستان
۶۳.۸	۳۲۱۸۰۱	۵۶۷۰۶۴	۸۸۸۱۶۵	استان فارس
۶۱.۱	۲۰۱۳۶۰	۳۱۶۲۹۲	۵۱۷۶۵۲	استان کرمان
۶۹.۸	۳۹۲۰۸۱	۹۰۴۲۵۰	۱۲۹۶۳۳۱	استان خراسان رضوی
۸۴.۱	۱۷۸۲۲۴	۹۴۰۶۸۷	۱۱۱۸۹۱۱	استان اصفهان
۴۸.۲	۱۹۲۳۹۲	۱۷۸۹۲۳	۳۷۱۳۱۵	استان سیستان و بلوچستان
۶۰.۶	۱۲۱۹۵۷	۱۸۷۴۰۱	۳۰۹۳۵۸	استان کردستان
۶۲.۲	۱۳۹۸۴۴	۲۲۹۶۲۸	۳۶۹۴۷۲	استان همدان
۵۵.۵	۷۴۴۹۳	۹۳۰۹۵	۱۶۷۵۸۸	استان چهارمحال و بختیاری
۶۵.۳	۱۱۲۰۸۵	۲۱۰۶۲۲	۳۲۲۷۰۷	استان لرستان
۶۴.۵	۳۵۱۷۵	۶۳۹۸۳	۹۹۱۵۸	استان ایلام
۴۸.۵	۵۹۳۳۰	۵۵۹۳۵	۱۱۵۲۶۵	استان کهگیلویه و بویراحمد
۶۸.۲	۵۴۶۵۶	۱۱۷۳۴۶	۱۷۲۰۰۲	استان بوشهر
۵۹.۱	۸۲۴۳۵	۱۱۸۹۹۴	۲۰۱۴۲۹	استان زنجان
۷۵.۲	۳۶۲۵۲	۱۰۹۹۳۹	۱۴۶۱۹۱	استان سمنان
۸۰.۲	۴۹۶۴۲	۲۰۱۴۸۹	۲۵۱۱۳۱	استان یزد
۵۱.۱	۱۳۰۰۶۲	۱۳۶۱۴۳	۲۶۶۲۰۵	استان هرمزگان
۹۲.۷	۲۶۱۹۲۹	۳۳۴۳۱۶۰	۳۶۰۵۰۸۹	استان تهران
۶۰.۷	۹۹۷۴۷	۱۵۴۱۶۵	۲۵۳۹۱۲	استان اردبیل
۹۴.۱	۱۵۰۱۴	۲۳۷۹۱۱	۲۵۲۹۲۵	استان قم
۷۰.۶	۷۹۴۴۹	۱۹۰۴۱۶	۲۶۹۸۶۵	استان قزوین
۵۲.۸	۱۵۸۵۴۷	۱۷۷۰۳۶	۳۳۵۵۸۳	استان گلستان
۵۰.۱	۸۴۵۷۷	۸۴۷۹۷	۱۶۹۳۷۴	استان خراسان شمالی
۴۹.۱	۷۳۰۸۷	۷۰۴۹۴	۱۴۳۵۸۱	استان خراسان جنوبی



### ۳-۲- واحدهای مسکونی معمولی برحسب سال اتمام بنا

پیش از ورود به بررسی اطلاعات مربوط به سال اتمام بنا، یادآوری می‌شود که به‌علت ناهمسان بودن طبقه‌بندی عمر بنا در سرشماری سال ۶۵ با سال‌های ۷۵ و ۸۵ در برخی سال‌ها، در تحلیل‌های این بخش، از اطلاعات سال اتمام بنا مربوط به سرشماری ۱۳۶۵ استفاده نشده است.

### ۳-۲-۱- کل کشور و استان‌ها

براساس نتایج سرشماری ۸۵، ۲۱/۵ درصد واحدهای مسکونی کشور تا ۵ سال پیش از سال سرشماری ساخته شده‌اند و ۴۳/۳ درصد از واحدهای مسکونی کشور در سال ۸۵ حداکثر تا ۱۰ سال پیش از سرشماری ساخته شده‌اند. از سوی دیگر، چنانچه پتانسیل فرسودگی برای یک بنا را عمر ۳۰ سال و بیش‌تر در نظر بگیریم، ۱۱/۵ درصد از واحدهای مسکونی در سال ۸۵ در این گروه قرار می‌گیرند. و اما براساس نتایج سرشماری ۷۵، در حدود ۱۹/۰ درصد واحدهای مسکونی تا ۵ سال پیش از سرشماری ۷۵ ساخته شده‌اند، در حدود ۳۹/۵ درصد بناها حداکثر تا ۱۰ سال پیش از سرشماری و ۱۲/۲ درصد بناها نیز دارای پتانسیل فرسودگی هستند.

اما نگاهی به رقم مطلق تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده طی حداکثر پیش از ۵ سال از سرشماری‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ که به ترتیب ارقام کمی بیش از سه میلیون و چهارصد هزار واحد مسکونی در سال ۸۵ و اندکی بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی در سال ۷۵ را به خود اختصاص داده است، بیانگر افزایش چشمگیر ساخت و ساز طی یکی از بازه‌های زمانی ۵ ساله نسبت به دیگری است، به گونه‌ای که در بازه زمانی ۵ ساله مختوم به سرشماری ۸۵ میزان ساخت و ساز نسبت به همین بازه زمانی و مختوم به سال ۱۳۷۵، بیش از ۶۶ درصد افزایش داشته است. همین وضعیت برای بازه زمانی ده‌ساله پیش از دو سرشماری ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ مجدداً مشاهده می‌شود. تعداد واحدهای مسکونی با عمر بنای حداکثر ۱۰ سال پیش از سرشماری ۱۳۸۵ در کل کشور بالغ بر حدود ۶ میلیون و نهصد هزار واحد مسکونی هستند در حالی که همین شاخص برای سال ۱۳۷۵ رقمی در حدود ۴ میلیون و دویست هزار واحد مسکونی را نشان می‌دهد که افزایشی معادل ۶۱ درصد نسبت به بازه زمانی ده‌ساله پیش از سرشماری ۱۳۷۵ را نشان می‌دهد. با تجزیه اطلاعات کل کشور به نقاط شهری و روستایی، ملاحظه خواهد شد که عمده این ساخت‌سازها در نقاط شهری کشوری انجام شده است که در همان‌جا به تحلیل‌های مربوط پرداخته خواهد شد.

براساس نتایج سرشماری ۷۵، تعداد واحدهای مسکونی که عمر آن‌ها به ۱۱ تا ۲۰ سال پیش از سرشماری باز می‌گردد برابر ۳۶۴۰۰۱۱ واحد است، این دسته از واحدهای مسکونی، در سرشماری ۸۵ به گروه ساختمان‌هایی با عمر ۲۱ تا ۳۰ سال پیش از سرشماری تعلق می‌گیرند که تعداد آن‌ها به ۲۸۸۴۳۲۱ واحد می‌رسد که نشان می‌دهد در حدود ۲۱ درصد از بناهای با عمر ۱۱ تا ۲۰ سال در سرشماری ۷۵، طی فاصله بین دو سرشماری تخریب شده‌اند. به علاوه، تعداد واحدهای مسکونی با عمر ۲۱ تا ۳۰ سال و بیش‌تر در سرشماری ۷۵ بالغ بر ۲۷۷۱۵۱۳ واحد بوده است که این واحدهای مسکونی در سال ۸۵، در گروه بناهای با عمر بیش از ۳۰ سال قرار می‌گیرند که تعداد آن‌ها به ۱۸۲۶۸۱۹ واحد تقلیل یافته است که بیانگر تخریب در حدود ۳۴ درصدی این دسته از واحدهای مسکونی طی فاصله بین دو سرشماری می‌باشد. هم‌چنین، کل واحدهای مسکونی معمولی شمارش شده در سرشماری ۱۳۷۵ بالغ بر ۱۰ میلیون و ۷۷۰ هزار بوده است. از سوی دیگر



تعداد واحدهای مسکونی با عمر ۱۰ سال و بیش تر در سرشماری ۱۳۸۵ در حدود ۸ میلیون و ۸۰۰ هزار واحد مسکونی بوده است. بدین ترتیب می توان نتیجه گرفت به طور تقریبی ۲۱/۴ درصد از کل واحدهای مسکونی شمارش شده در سرشماری ۱۳۷۵، طی فاصله بین این دو سرشماری تخریب شده اند.

و اما مقایسه استانی نتایج سرشماری ۸۵ برحسب سال اتمام بنای آنها نشان می دهد واحدهای مسکونی با سال اتمام بنای تا ۵ سال پیش از سرشماری در استان های بوشهر، تهران و ایلام به ترتیب با ۲۶/۹، ۲۴/۹ و ۲۴/۷ درصد، بالاترین سهم را نسبت به سایر استان ها داشته اند. این در حالی است که استان های خراسان جنوبی، خراسان شمالی و قم به ترتیب با ۱۴/۴ درصد، ۱۶/۹ درصد و ۱۷/۵ درصد کمترین سهم را در گروه یاد شده داشته اند.

واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۱۰ سال در استان های خراسان جنوبی، خراسان شمالی و قم به ترتیب با ۸۴/۹ درصد، ۸۲/۷ درصد و ۸۲/۲ درصد بالاترین سهم و در استان های بوشهر، تهران و کرمان با ۷۲/۳، ۷۳/۸ و ۷۴/۲ درصد پایین ترین سهم را داشته اند. البته فاصله بین بالاترین سهم ها و پایین ترین سهم ها، فاصله چشم گیری نیست.

و اما ارقام حکایت از این دارند که در سرشماری ۸۵، استان های خراسان جنوبی، یزد و زنجان با ترتیب با ۲۰/۲، ۱۶/۳ و ۱۵/۴ درصد بالاترین میزان واحدهای مسکونی با پتانسیل فرسودگی یعنی با عمر ۳۰ سال و بیش تر را دارند که در مقابل استان های ایلام، کهگیلویه و بویراحمد و سیستان و بلوچستان با ۲/۷، ۶/۹ و ۷/۳ درصد پایین ترین میزان را به خود اختصاص داده اند.

### ۳-۲-۲- نقاط شهری کشور و استان ها

اطلاعات گردآوری شده در سرشماری ۸۵ نشان می دهد که تا آبان ماه همان سال، ۲۲/۵ درصد واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور تا ۵ سال پیش از سرشماری ساخته شده و مورد بهره برداری قرار گرفته اند، به عبارتی اندکی کمتر از یک چهارم واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور در گروه یاد شده قرار می گیرند که حاکی از سهم بالای بناهای نوساز در کشور می باشد.

واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۱۰ سال در حدود ۵۵/۱ درصد بوده است. از سوی دیگر، تنها ۱۰/۷ درصد از کل واحدهای مسکونی در نقاط شهری، سال ساختی با بیش از ۳۰ سال در زمان سرشماری داشته‌اند.

همان‌گونه که در تحلیل این بخش از نتایج برای کل کشور بدان اشاره شد، اعداد مطلق تعداد واحدهای مسکونی ساخته‌شده طی بازه‌های زمانی ۵ و ۱۰ سال پس از سرشماری‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ بسیار در خور تأمل و بررسی است به‌ویژه در مناطق شهری کشور. نتایج سرشماری ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که در حدود دو میلیون و ششصد هزار واحد مسکونی حداکثر تا پیش از ۵ سال از سرشماری ۸۵ ساخته شده‌اند درحالی‌که در همین بازه زمانی ۵ ساله پیش از سرشماری ۷۵، در حدود یک میلیون و سیصد هزار واحد مسکونی احداث شده است. با افزایش بازه زمانی از ۵ سال پیش از سرشماری به ۱۰ سال پیش از سرشماری، ارقام به‌ترتیب به ۵ میلیون (برای سال ۸۵) و دو میلیون و ششصد هزار واحد مسکونی (برای سال ۷۵) بالغ می‌گردند. یعنی در هر یک از دو بازه زمانی ۵ و ۱۰ ساله، در سرشماری ۱۳۸۵، بیش از ۹۰ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ شاهد افزایش ساخت‌وساز می‌باشیم. همان‌طور که اشاره شد، بر اساس نتایج سرشماری ۱۳۸۵، کمی بیش از ۵ میلیون واحد مسکونی دارای سال اتمام بنای ۱۳۷۵ و پس از آن هستند. به‌عبارت دیگر بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی موجود در کل کشور در سال ۱۳۸۵، از سال ۱۳۷۵ و پس از آن احداث شده‌اند که دلیل این امر را می‌توان به افزایش جمعیت و تشکیل خانوارهای جدید و به‌تبع آن افزایش تقاضا برای مسکن، تشویق دولت به ساخت واحدهای کوچک و ارائه تسهیلات ویژه به انبوه‌سازان طبق برنامه مصوب وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۴ و از سوی دیگر ظرفیت بالای بخش مسکن در جذب سرمایه‌های سرگردان با توجه به مشکلات ساختاری سایر بخش‌ها و حاشیه سود بالا و مطمئن برای سرمایه‌گذاران در این بخش، نسبت داد.

بررسی نتایج سرشماری ۷۵، سهم واحدهای مسکونی فرسوده را ۱۰/۵ درصد نشان می‌دهد که در مقایسه با سال ۸۵، تغییر الگوی خاصی مشاهده نمی‌شود.

در سرشماری ۷۵، تعداد واحدهای مسکونی ای که عمر آنها به ۱۱ تا ۲۰ سال پیش از سرشماری بر می‌گردد، بالغ بر ۲۵۵۴۹۵۰ واحد بوده‌است. این دسته از واحدهای مسکونی، در سرشماری سال ۸۵ در گروه واحدهای مسکونی با عمر ۲۱ تا ۳۰ سال پیش از سرشماری قرار می‌گیرند که تعداد آنها به ۲۰۹۳۴۱۰ دستگاه رسیده است که حاکی از تخریب حدود ۱۸ درصدی این واحدها در فاصله بین دو سرشماری است. البته با توجه به تبدیل شدن برخی نقاط روستایی به نقاط شهری در فاصله بین دو سرشماری، قطعاً میزان تخریب بیش‌تر از رقم محاسبه شده می‌باشد.

در سرشماری ۷۵، در نقاط شهری، تعداد واحدهای مسکونی با عمر ۲۱ تا ۳۰ سال و بیش‌تر برابر با ۱۶۷۳۴۵۰ دستگاه بوده است که این واحدهای مسکونی در سال ۸۵، در گروه بناهای با عمر بیش از ۳۰ قرار می‌گیرند و تعداد آنها به ۱۲۱۸۰۶۲ واحد کاهش یافته است که بیانگر تخریب در حدود ۲۷ درصدی این دسته از واحدهای مسکونی طی فاصله بین دو سرشماری یاد شده می‌باشد. مجدداً یادآوری می‌شود تأثیر تبدیل شدن نقاط روستایی به شهری از سرشماری ۷۵ تا سرشماری ۸۵ قابل لحاظ کردن نبوده و قطعاً نرخ تخریب واقعی در این گروه از واحدهای مسکونی، بیش از رقم محاسبه شده می‌باشد.

مقایسه استانی نتایج سرشماری ۸۵ نشان می‌دهد سهم واحدهای مسکونی با سال اتمام بنای تا ۵ سال پیش از سرشماری در هر استان، به‌ترتیب در استان‌های کهگیویه و بویراحمد با ۲۸/۱ درصد، بوشهر با ۲۶/۹ درصد و اردبیل با ۲۵/۸ درصد بالاتر از سایر استان‌ها بوده است. در مقابل استان‌های کرمانشاه با ۱۷/۰ درصد، خراسان جنوبی با ۱۷/۳ درصد و قم با ۱۷/۷ درصد پایین‌ترین سهم را در گروه یاد شده داشته‌اند.

و اما سهم واحدهای مسکونی ای که به‌صورت بالقوه امکان فرسودگی را دارند نشان می‌دهد که استان‌های خراسان جنوبی، یزد و هرمزگان به‌ترتیب با ۱۵/۸ درصد، ۱۴/۷ درصد و ۱۳/۷ درصد بالاترین میزان و استان‌های ایلام، کهگیویه و بویراحمد و اردبیل با ۲/۲، ۶/۹ و ۷/۵ درصد پایین‌ترین میزان را به خود اختصاص داده‌اند.