



تحلیل و ارزیابی شاخص‌های مسکن

رقیه سرخانی^۱، محمدحسن یزدانی^۲، مریم جامی^۳

^۱ کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - گرایش برنامه‌ریزی مسکن، دانشگاه محقق اردبیلی Sarkhani.Roghaye2020@gmail.com

^۲ استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و روستایی، دانشگاه محقق اردبیلی

^۳ دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی

چکیده

امروزه مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان بعد از خوراک و پوشاک مطرح است و به دلیل ماهیت اقتصادی آن یکی از مقوله‌های اصلی جامعه شهری و روستایی به حساب می‌آید. با افزایش روزافزون جمعیت و توسعه زندگی شهری نیاز به مسکن نیز افزایش یافته و لزوم برنامه‌ریزی در این حوزه بارزتر شده است. یکی از ابزارهای کارآمد به منظور سنجش وضعیت، تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی در زمینه مسکن، شاخص‌های مسکن است. در این پژوهش با استفاده از روش کتابخانه‌ای و اسنادی به معرفی چهارچوب مفهومی کیفیت مسکن، شاخص‌های آن پرداخته گردید. براساس نتایج حاصل پژوهش می‌توان عنوان کرد علاوه بر شاخص‌های کمی و کیفی، مسکن را می‌توان از نظر ۵ شاخص اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیستی و جمعیتی تقسیم‌بندی کرد که هر کدام از این شاخص‌ها شامل گویه‌هایی می‌باشند. هر کدام از شاخص‌ها به دو بخش درونی و بیرونی تقسیم شده‌اند، منظور از شاخص‌های درونی چارچوب مسکن یا آنچه به عنوان چهار دیواری شناخته می‌شود که به صورت مجزا از فضای پیرامونی خود است و منظور از شاخص‌های بیرونی مسکن با محیط اطراف خود شامل واحد همسایگی و خانه‌های اطراف و دسترسی‌های پیرامون می‌باشد...

واژه‌های کلیدی

مسکن، کیفیت مسکن، شاخص‌های کمی و کیفی، سیاست و برنامه‌ریزی.

۱. مقدمه

با توجه به روند کنونی رشد جمعیت و همچنین رشد شهرنشینی نیاز به مسکن به عنوان نیاز اساسی جمعیت مورد توجه قرار می‌گیرد [۱]. موضوع مسکن یکی از چالش‌ها و مشکلاتی است که شهرنشینی از دیر باز با آن روبرو بوده و بعد از خوراک و پوشاک، سومین نیاز افراد جامعه می‌باشد [۲]. مسکن از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و برای 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 این رو، باید دانست مسکن مناسب کدام است [۳]. مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی هم‌چون غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام، پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است [۴]. در کشورهای در حال توسعه، در صورت فراهم نشدن 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 به ویژه در شهرها به یک معضل عمومی و پیچیده مبدل ساخته است [۵]. در حال حاضر مسائلی که در سطح جهانی از آن صحبت می‌شود، کمبود واحدهای مسکونی است، با این وجود آنچه که به کیفیت واحدهای مسکونی مربوط می‌شود، در بسیاری از نقاط دنیا رعایت نمی‌شود [۶]. رشد جمعیت و روند شتابان شهرنشینی در دهه‌های گذشته در کشورهای در حال توسعه نظیر ایران، مسائل بسیاری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی به همراه داشته و تهیه برنامه‌ای جامع در بازار مسکن را ضروری ساخته است [۷]. لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری در چهارچوب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری، بیش از پیش احساس می‌شود تا با بهره‌گیری از دانش و تکنیک‌های برنامه‌ریزی، مشکلات شهروندان را برطرف کرده و در نتیجه، محیطی آرام و سرسبز، همراه با امنیت و آسایش و رفاه برای آنان فراهم شود [۸]. برای تدوین این برنامه تهیه و تنظیم شاخص‌های ارزیابی مسکن می‌تواند اقدام مؤثری باشد.

یکی از مهمترین راهکارها برای حل مسائل بخش مسکن، بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن است. از طرفی از آنجا که مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی و پشتوانه مالی مطرح است میزان دستیابی به آن می‌تواند به عنوان یک ابزار در راستای توسعه اقتصادی مناطق شهری به حساب آید. با شناخت و ارزیابی شاخص‌های مسکن می‌توان به



راه‌حل‌هایی برای حل مسائل مربوط به آن می‌باشند [۱۲]. یک زیستگاه خوب نیازمند فضای کافی، اتاق‌های جداگانه با مقاصد مختلف، شرایط اقلیمی خوب مانند نور کافی، عبور آزاد هوا، دسترسی به آب، فاضلاب مناسب و امکانات بهداشتی می‌باشد [۱۳]. با توجه به تعاریف مسکن در ابعاد مختلف، می‌توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد: مسکن مناسب سرپناهی است که علاوه بر تأمین نیازهای روحی افراد دارای ویژگی‌های فیزیکی، خدماتی و تسهیلاتی مناسب به شرح ذیل باشد: آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی، امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب، از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعات مالی مردم موجود باشند [۱۴].

اطلاعات مربوط به وضعیت مسکن استاندارد شامل، تعداد مسکن موجود، تعداد خانوارهای فعلی، تراکم نفر و خانوار در واحد مسکونی و اتاق، انواع ساختمان‌ها برحسب مصالح به کار رفته، عمر ساختمان، انواع مالکیت واحدهای مسکونی، سطح زیربنا و لوازم و تسهیلات مسکونی مانند توالت، دستشویی، آشپزخانه، آب لوله کشی، گاز، تلفن، برق، فاضلاب و وسایل گرمایش و سرمایش است. برای آگاهی از میزان دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده در حوزه مسکن و میزان برخورداری از شرایط فوق‌الذکر تعریف شاخص‌ها و معیارهایی برای وضعیت‌سنجی موجود مسکن شهری مفید خواهد بود؛ چراکه شاخص‌ها ابزار مناسبی برای سنجش و وضعیت موجود و میزان تحقق برنامه‌ها در طول اجرای آنها خواهند بود. شاخص‌ها می‌توانند وضعیت محدوده‌های مختلف جغرافیایی را از دیدگاه تطبیقی نشان داده و آنها را از نظر امکانات و تنگناها رده‌بندی کرده و اولویت بخشند [۱۵].

۳.۳. شاخص‌های مسکن

تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجربه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ایزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند. شاخص‌های مسکن نه تنها به عنوان ابزاری توصیفی به بیان وضع موجود مسکن از ابعاد مختلف می‌پردازند، بلکه ابزار مناسبی نیز برای سنجش معیارها و ضوابط در روند تحول مسکن به شمار می‌روند. این شاخص‌ها به سیاست‌گذاری کلان بخش مسکن نیز کمک می‌کنند تا تصویر روشن‌تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست‌ها و راهبردهای متناسبی در آینده اتخاذ نمایند. امروزه

ساماندهی مناطق شهری بر اساس اولویت پرداخت. هدف از این پژوهش بررسی وضعیت مسکن می‌باشد که بدین منظور از شاخص‌های ارزیابی وضعیت مسکن، استفاده شده است. این شاخص‌ها از یک سو نشان‌دهنده وضعیت کمی و کیفی مسکن در هر مقطع زمانی بوده و از طرفی راهنمای مؤثر جهت بهبود بخشی برنامه‌ریزی مسکن برای آینده می‌باشد.

۲. روش پژوهش

در این پژوهش شیوه تحقیق توصیفی - تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات مبتنی بر شیوه کتابخانه‌ای و اسنادی است. بدین منظور با استفاده از کتب، مقالات، پژوهش‌ها، گزارش‌ها و اسناد مرتبط با موضوع، مطالب موردنظر فراهم گردیده است. با توجه به هدف تحقیق، پس از معرفی چهارچوب مفهومی کیفیت مسکن، شاخص‌های آن بر اساس آخرین آمارها و اطلاعات موجود (عمدتاً یک دهه گذشته) استخراج شدند و با توجه به سیاست‌گذاری‌ها و سیستم برنامه‌ریزی به‌ویژه در زمینه مسکن شهری، مورد بررسی و تحلیل قرار گرفتند.

۳. یافته‌ها و بحث

۳.۱. مفهوم مسکن

مسکن به‌عنوان یک سرپناه دائمی مورد نیاز همه است و مسأله تأمین مسکن مناسب از دیرباز دغدغه افراد و دولت‌ها بوده است. اموس راپاپورت میل به اسکان را از ویژگی‌های زیربنایی رفتار انسان می‌داند و حتی درباره سکونتگاه‌های نخستین، قائل به کارکردی نه صرفاً سرپناهی بلکه بعدی فرهنگی است [۹]. کارکرد اصلی مسکن علاوه بر نقش آن به عنوان سرپناه، فراهم آوردن شرایط مطلوب برای خانواده به‌منظور تحقق فعالیت‌های خانوادگی است. عدم دسترسی به مسکن مناسب با افزایش میزان بزهکاری، طلاق و از هم گسیختگی اجتماعی ارتباط زیادی دارد و یک عامل بازدارنده در رشد و اعتلای اجتماعی- فرهنگی محسوب می‌شود. نداشتن مسکن همچنین باعث پیدایش پدیده‌های نابهنجار اجتماعی دیگری از قبیل خیابان‌خوابی، زاغه‌نشینی و معضلات حادثتری مانند تکدی‌گری می‌شود [۱۰]. بنابراین دسترسی به مسکن مناسب برای همه خانوارهای شهری مخصوصاً اقشار آسیب‌پذیر از مهم‌ترین چالش‌های کشورهای کمتر توسعه‌یافته است. افزایش جمعیت و جوانی جمعیت کشور از یک سو تقاضا برای مسکن را بالا برده و از سوی دیگر پایین بودن استانداردهای ساخت و ساز مسکن، سبب نگرانی در بخش مسکن شده است [۱۱].

۳.۲. مسکن مناسب

امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن به عنوان یک مسأله جهانی مطرح است و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال



عمده شاخص‌های کمی مسکن، شاخص‌های کیفی مسکن و شاخص‌های اقتصادی مسکن تقسیم‌بندی کرده‌اند [۲۴].

تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن یکی از مراحل برنامه‌ریزی مسکن است. در بعد کمی، درجه پاسخگویی به نیاز بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مورد نظر است، اما در بعد کیفی، نوع و شکل نیاز مطرح می‌شود. شاخص‌های کمی مسکن عبارت است از تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متو وسط اتاق در واحد مسکونی، متو وسط تعداد اتاق در تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، متو وسط اتاق در تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی، مساحت زمین واحدهای مسکونی. شاخص‌های کیفی مسکن عبارت است از نسبت مسکن مناسب، عمر واحدهای مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی، سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های تکمیل شده بر حسب نوع مصالح، واحدهای مسکونی از دید برخورداری از تسهیلات [۲۵]. شاخص اقتصادی مسکن نیز عبارت است از نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار، شاخص بهای عمده فروشی و خرده فروشی مصالح، قیمت بهای زمین و جز آن [۲۶].

اهداف بررسی شاخص‌های مسکن بدین شرح می‌باشد:

(۱) فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب و ارائه شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی مسکن برای سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و نظارت بر سیاست‌ها و برنامه‌های تدوین شده.

(۲) شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن.

(۳) ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف در ابعاد مختلف مسکن و روابط حاکم بر آنها.

(۴) پایه‌گذاری روابط صحیح میان ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌های کارآمد، مؤثر باشد. [۲۷]

تقسیم‌بندی شاخص‌های مسکن می‌تواند در موارد زیر جای بگیرد:

۳.۳.۱. شاخص‌های کمی و کیفی مسکن

مسکن از اساسی‌ترین نیازهای آدمی است و در واقع آنچه لزوم وجود مسکن را واجب می‌نماید نیاز است. به طور کلی این نیاز به مسکن دو بعد دارد کمی و کیفی: بعد کمی نیاز به مسکن، شناخت پدیده‌ها و اموری را شامل می‌شود که به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به آن مربوط می‌شود که در واقع درجه پاسخگویی به نیاز، بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مورد نظر است. در بعد کیفی مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شوند که به بی‌مسکنی، بدمسکنی و تنگ‌مسکنی ارتباط

جهان به‌ویژه از سوی سازمان‌های بین‌المللی استفاده از شاخص‌های گوناگون شهری از جمله شاخص‌های مسکن، اهمیت ویژه‌ای پیدا کرده است [۱۶]. بنیان بین‌المللی هیئتات یک نهاد پیشگام در جمع‌آوری شاخص‌های شهری است که در سال ۱۹۹۱، موضوع شاخص‌های مسکن را بדיان نهاده و تمرکز خود را بر روی نظارت بر عملکرد سکونتگاه‌ها گذاشته است [۱۷]. به‌گونه‌ای که امروزه در جهان تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزار شاخص‌های مسکن صورت می‌گیرد که بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن است.

شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت و وضعیت مسکن در این ابعاد است و از سوی دیگر ابزاری کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن است [۱۸]. مهم‌ترین کاربرد شاخص‌های مسکن بالابردن سطح اطلاعات موجود به منظور شناخت شرایط سکونتی ساکنان است، به طوری که تصمیم‌گیران بتوانند تأثیر مسکن را بر زندگی ساکنان به صورت دقیق‌تر و بهتر ارزیابی و تعیین کنند. شاخص‌های مسکن، مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی است و ارزیابی تمامی سطوح از خرد تا ملی را امکان‌پذیر می‌سازد [۱۹]. شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند [۲۰]. و کمیت و کیفیت واحدهای مسکونی هر شهر نماد روشنی از وضعیت اقتصادی و اجتماعی آن شهر به حساب می‌آید و بیانگر بسیاری از واقعیت‌های جامعه است [۲۱]. در واقع، یکی از اساسی‌ترین ارکان یک نظام ارزیابی، نمایانگرها یا شاخص‌ها آن نظام می‌باشد. با استفاده از شاخص می‌توان وضعیت حاکم بر یک سیستم را مورد ارزیابی قرار داد. شاخص‌های مربوط به مسکن، ابزار سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن می‌باشد. شاخص‌های مسکن مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن محسوب می‌گردد [۲۲].

پیچیدگی ابعاد مختلف مسکن و تعدد شاخص‌های مورد نیاز برای تجزیه و تحلیل و تصمیم‌گیری‌ها در فرایند برنامه‌ریزی مسکن، ایجاد می‌کند که این شاخص‌ها در گروه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دسته‌بندی شوند، هر چند برخی از شاخص‌ها می‌توانند عملکرد دوگانه و یا چندگانه داشته باشند. با توجه به این که شاخص‌ها ابزاری هستند برای اندازه‌گیری و سنجش نوسان عوامل متغیر در طول زمان در طبقه‌بندی از شاخص‌های مسکن به چهار گروه عمده تقسیم می‌شوند؛ شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، جمعیتی [۲۳]. در طبقه‌بندی دیگری به طور کلی، شاخص‌های مسکن را در سه گروه



مسکن، نسبت بین قیمت زمین و مسکن، نوع مالکیت، تطابق هزینه های زندگی با سطح امکانات و کیفیت محیط مسکونی می باشد [۳۲].

۳.۳.۳. شاخص های جمعیتی

شناخت ویژگی های جمعیتی یک منطقه هر چند بر اساس آمار و ارقام صحیح امکان پذیر است، اما برای تحلیل دقیق تر وضع منطقه و مقایسه آن با مناطق همجوار یا مشابه، لازم است که به شاخص های جمعیتی توجه شود. شاخص های جمعیتی مسکن که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم بر فضای مورد نیاز افراد و خدمات سکونتی مؤثر است را می توان در دو گروه جداگانه ولی بر عین حال متصل با هم مورد بررسی قرار داد. این دو گروه عبارتند از (۱) شاخص های کمی واحد مسکونی که عمدتاً به بیان بعد خانوار و انواع تراکم در واحد مسکونی و سرانه های مسکونی می پردازد. (۲) شاخص های کیفی که به بیان نوع مالکیت واحدهای مسکونی و خصوصیات که یک واحد مسکونی را برای زیست خانوار و انجام فعل و انفعالات زندگی خانوادگی مطلوب می سازد [۳۳].

۳.۳.۴. شاخص اجتماعی

شاخص های اجتماعی، مفهومی مبتنی بر مشاهده ها و معمولاً کمی که به ما چیزی راجع به آن جنبه از حیات اجتماعی که ما به آن علاقه مندیم می گویند یا چیزی راجع به دگرگونی هایی می گویند که در آن جنبه از حیات اجتماعی در حال وقوع است. چنین اطلاعی می تواند عینی باشد، به لحاظ آنکه دلالت آن نشان دادن این است که موقعیت چگونه است یا چگونه در حال دگرگونی است؛ یا می تواند ذهنی باشد، به لحاظ آنکه دلالت آن نشان دادن این است که موقعیت عینی یا دگرگونی های آن را اجتماع به طور کلی با گروه های گوناگون تشکیل دهنده اجتماع چگونه ملاحظه می کنند [۳۴].

۳.۳.۵. شاخص کالبدی

شاخص های کالبدی بیشتر ناظر به وجه فیزیکی و کالبدی مسکن می باشد. به عبارت دیگر، محیط فیزیکی و کالبدی وجه عینی و ملموس مسکن است؛ که غالباً کیفیت مسکن از طریق آن شنا سایی می شود. ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل بررسی است. (۱) کالبد مسکن به عنوان یک واحد مسکونی (۲) رابطه کالبدی مسکن با محیط مسکونی خود که به نوعی خود یک شاخص اجتماعی محسوب شده بوده و نقش و جایگاه مسکن در توسعه شهری را مطرح می کند. بعد بیرونی کالبدی مسکن نیز از اهمیت ویژه ای برخوردار است. تأثیر عمیقی که مسکن بر محیط مسکونی خود و شهر می گذارد، قابل تأمل است. نقش مسکن در توسعه کالبدی شهرها در طول تاریخ روندی متغیر داشته و در دوره های اخیر، مسکن و محیط زیست به عنوان عامل اصلی شکل دادن به شهرها مطرح هستند. مسکن همواره

دارند و آنچه مطرح است، نوع و شکل نیاز است. در واقع در بعد کیفی بیشتر به جنبه های کالبدی مسکن توجه می شود [۲۸].

۳.۳.۱.۱. شاخص کمی

شاخص های کمی مسکن عبارت است از تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق در تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، متوسط اتاق در تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی، مساحت زمین واحدهای مسکونی [۲۹].

۳.۳.۱.۲. شاخص کیفی

کیفیت مسکن، از نظر تأثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست محیط می گذارد، اثر مستقیم و قابل ملاحظه ای بر رفاه مردم دارد. لذا، در ادامه به بررسی شاخص های کیفی مسکن پرداخته می شود. وضعیت واحدهای مسکونی از نظر وضعیت دوام و نوع مصالح ساختمانی شاخص دیگری که بر اساس آن می توان وضع مسکن را در یک جامعه در طول زمان مورد بررسی قرار داد، حدود استحکام واحدهای مسکونی است [۳۰].

شاخص های کیفی مسکن عبارت است از نسبت مسکن مناسب، عمر واحدهای مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی، سطح زیربنای طبقات ساختمان های تکمیل شده بر حسب نوع مصالح، واحدهای مسکونی از دید بر خورداری از تسهیلات [۳۱] کیفیت واحدهای مسکونی: این شاخص با تعیین نوع مصالح مورد استفاده در سه گروه مصالح با دوام، مصالح نیمه بادوام و مصالح کم دوام تعریف می شود. قدمت واحدهای مسکونی، قدمت واحدهای مسکونی: در پنج گروه نو ساز (کمتر از یک سال، یک تا پنج سال، پنج تا ده سال، ده تا بیست سال و بیست سال و بیشتر) تقسیم بندی می شود، نحوه تصرف واحدهای مسکونی: این شاخص نیز به پنج گروه ملکی عرصه و اعیان، ملکی اعیان، اجاره ای، در برابر خدمت و مجانی تقسیم می شود.

در تقسیم بندی دیگر می توان شاخص های مسکن را در موارد زیر تقسیم بندی کرد:

۳.۳.۲. شاخص های اقتصادی

کیفیت زندگی شهری بیش از هر چیز به اولویت ها و معیارهای اقتصادی وابسته است. کیفیت زندگی شهری از طریق فرصت های اقتصادی نظیر نزدیکی محل کار و خانه، فراهم کردن طیف وسیعی از کالاها و خدمات مورد نیاز و غیره افزایش پیدا می کند. ابعاد اقتصادی مسکن طیف وسیعی از شاخص های اقتصادی را در بر می گیرد که از اقتصاد کلان جامعه تا اقتصاد خرد و اقتصاد خانواده را شامل می شود. از جمله شاخص های عمده اقتصادی مسکن شامل: قیمت زمین، قیمت



رعایت استانداردهای ساخت	مشرف بودن و اشرافیت	کالبدی
استفاده از مصالح استاندارد و بادوام مطابق با اقلیم محیط	رعایت فاصله مناسب از درب منزل تا سطح معبر	
مقاوم سازی در مقابل حوادث طبیعی	نوع پوشش سطح معبر	
مکانیابی مناسب عناصر داخلی	رعایت نسبت به ارتفاع ساختمان به عرض معبر	
تراژ زمین	دارا بودن خدمات شهری مانند آب، گاز، برق، فاضلاب و ...	زیستی
سرویس بهداشتی مناسب و تهویه مناسب	متصل بودن به سیستم دفع فاضلاب مناسب شهری	
سیستم دفع فاضلاب مناسب	دور بودن از منابع تولید آلودگی	
عایق بودن دیوارها در برابر صدا، نور، حرارت	فاصله مناسب تا دبستان و پارک کودک وجود فضای سبز مناسب	
تراکم نفر در اتاق	تراکم در سطح محله	جمعیتی
سرانه مسکونی برای هر نفر	نسبت تعداد خانوار به مسکن موجود	

منبع: [۳۶]

۴. نتیجه گیری

هر کس به مسکن نیاز دارد و شاید سته آن است. اما امروزه، خانه‌ها تبدیل به کالا شده و نابرابری‌های شهری را حادث کرده‌اند. بهره و سود از نیاز اجتماعی اهمیت بیشتری پیدا کرده است و فقرا مجبور به پرداخت بیشتری برای مسکن بدتر شده‌اند. مسکن کالایی با دوام، غیر منقود، چند بعدی، غیر همگن و بسیار پرهزینه است و در سازمان اجتماعی فضا نیز نقش بسیار مؤثری دارد. مقوله مسکن، امروزه نه تنها به عنوان یک سرپناه، بلکه به عنوان هویت، امنیت و منبع سرمایه در بین ساکنان یک شهر مطرح است. این مقوله که نقش تعیین کننده‌ای در شکل گیری شهرها داشته، از لحاظ شاخص‌های اجتماعی دچار مشکلات عدیده‌ای، هم چون کوچکتر شدن مساحت زیربنا، کمبود اتاق در واحد مسکونی، بد مسکنی، بی‌مسکنی و غیره شده است. از طرف دیگر، شایان ذکر است که سالم بودن مسکن در ابعاد مختلف نقش مهمی در آسایش روحی و روانی ساکنان دارد. بنابراین، بررسی و تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن و تلاش در جهت تحقق سکونتگاه مطلوب، امر مهم در بحث شهر سالم است. این شاخص‌ها که بیانگر وضعیت کمی و کیفی مسکن در هر محدوده فضایی است، راهنمای مؤثر جهت بهبود برنامه‌ریزی مسکن برای آینده است. موضوع

بزرگترین کاربری شهرها بوده و میزان تأمین و تولید مسکن به عنوان عامل کمی تعیین کننده در توسعه فیزیکی شهرهاست.

۲،۳،۶. شاخص زیستی

به مجموعه شرایط کیفی و کمی گفته می‌شود که در آن شرایط، نیازهای جسمی و روحی ساکنین تأمین گردد. از ایجاد سوانح و انتقال بیماری‌ها جلوگیری به عمل آید. عوامل متعددی در محیط خانه ممکن است به طور منفی بر سلامت افراد تأثیر گذار باشد. فقدان دسترسی به آب لوله‌کشی با آب شبکه در حوالی محل سکونت و فقدان امکانات بهسازی محیط به مشابه شاخص‌های مسکن غیر بهداشتی محسوب می‌شود که منجر به شیوع بیماری در مناطق شهری می‌شود. عوامل مؤثر دیگری مانند میزان بالای سروصدا، کیفیت هوای نامطلوب، امکانات نامناسب برای نگهداری و جمع‌آوری مواد زائد جامد، امکانات نامناسب برای آماده‌سازی و انبار کردن مواد غذایی، دمای نامناسب و رطوبت بالا، نور کافی، مصالح ساختمانی نامطلوب، وجود حشرات و جوندگان نیز به طور عمده در بهداشت مسکن نقش به‌سزایی دارند [۳۵].

شاخص‌های استفاده شده شامل پنج شاخص اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیستی و جمعیتی می‌باشد که هر کدام از این شاخص‌ها شامل گویه‌هایی می‌باشند. هر کدام از شاخص‌ها به دو بخش درونی و بیرونی تقسیم شده‌اند، منظور از شاخص‌های درونی چارچوب مسکن یا آنچه به عنوان چهار دیواری شناخته می‌شود که به صورت مجزا از فضای پیرامونی خود است. منظور از شاخص‌های بیرونی مسکن با محیط اطراف خود شامل واحد همسایگی و خانه‌های اطراف و دسترسی‌های پیرامون می‌باشد که در جدول (۱) آمده است.

جدول ۱. شاخص‌ها و گویه‌های مسکن مطلوب

شاخص	درونی	بیرونی
اقتصادی	رعایت نسبت ۳/۳ بین قیمت زمین و ساختمان	نوع مالکیت مسکن (شخصی، اجاره‌ای، دولتی، وقفی و ...)
	کیفیت ابنیه (تعمیری، مرمتی، تخریبی و نوساز)	تطابق هزینه‌های زندگی و مسکن با سطح امکانات و کیفیت آن در محیط مسکونی
	سال ساخت	قیمت زمین و مسکن - میزان اجاره‌بها
اجتماعی	توجه علاقت و نیازهای انسانی	برخورداری از هوای پاک و دور از آلودگی
	داشتن پارکینگ مناسب و مجزا	وضعیت روابط اجتماعی و همسایگی
	امنیت و ایمنی در مقابل مخاطرات احتمالی	حس تعلق شهروندی



[10] عابدینی، اصغر، ۱۳۹۴. تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (مورد مطالعه: محله اسلام آباد کشتارگاه ارومیه)، مسکن و محیط روستا، ۳۴(۱۴۹)، ۵۱-۶۶.

[11] رهنما، محمدرحیم و کمانداری، محسن، ۱۳۹۴. سنجش میزان رضایتمندی ساکنین از کیفیت محیط مسکونی در شهر کرمان (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان)، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، ۲(۲)، ۳۹-۵۹.

[12] Buckley, R., Kalarickal, J., 2005. Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations, World Bank Res Obs, 20(2): 233-257.

[13] Kurian, S.M., Thampuran, A., 2011. Assessment of Housing Quality. Institute of Town Planners, India Journal, 8(2): 74-85.

[14] سرتیپی پور، محمد، ۱۳۹۰. پدیدارشناسی مسکن روستایی، مسکن و محیط روستایی، ۱۳۳(۳۰)، ۱۴-۳.

[15] قربانی، رسول، روستایی، شهریور و گرمی، سونیا، ۱۴۰۰. آینده پژوهی عوامل موثر بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کلانشهر تبریز با استفاده از رویکرد سناریو نویسی و ماتریس تأثیرات تقاطع، نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی، سال ۲۵، شماره ۷۶، ۲۴۸-۲۳۳.

[16] قبادی، نسرين، ۱۳۹۶. بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: مسکن مهر کرمانشاه)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گیلان.

[17] United Nations., 2018. Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, (ST/ESA/SER.A/366).

[18] پورمحمدی، محمدرضا، صدرموسوی، میرستار و عابدینی، اصغر، ۱۳۹۱. تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره سوم، ص ۴۳-۳۳.

[19] قاسم‌پور، فاطمه، ۱۳۹۵. تحلیل فضایی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن (مطالعه موردی: شهر بابل)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران.

[20] زبیری، کرامت الله و قاسمی قاسموند، عزت الله، ۱۳۹۵. ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: شهر سامان)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۴، ش ۲، ۲۲۱-۱۹۷.

مسکن در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل است و عوامل متنوعی در کمیت و کیفیت آن مؤثر هستند. در این میان شاخص‌های مسکن را باید به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و شالوده اصلی آن دانست.

مراجع و منابع

[1] کهزادی سیف‌آبادی، عمران و مشک‌ساز، پرینا، ۱۳۹۶. ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن غیررسمی در کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته (کنیا، مکزیک، یونان و یوگیاکارتا)، پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی معماری و شهرسازی، ۱(۷)، ۲۲-۱.

[2] Emankhu, S.E. & Ubangari, A.Y., 2015. Analysis of Housing Quality in the Peripheral Area of Lafia, Town. International Journal of Geography and Regional Planning Research, 1(3), pp.9-17.

[3] پوراحمد، احمد، گروس، علیرضا، نوری، ابوالفضل، ۱۳۹۲. ارزیابی شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد با رویکرد شهر سالم، فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی، ۲(۴)، ۲۱-۳۳.

[4] Gallent, N., Steve, R., 2011. Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. Journal of Rural Studies, 27(3): 297-307.

[5] روستایی، شهریو و علیزاده، شیوا، ۱۳۹۹. تحلیل فضایی کیفیت مسکن در شهر ارومیه با استفاده از روش HOT SPOT، نشریه علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، سال پنجم، شماره ۱ (سری جدید)، پیاپی ۱۷، ۱۱۷-۱۰۱.

[6] پوراحمد، احمد، زبیری، کرامت‌الله، یوسفی، رشید، حاجیلو، مهدی، ۱۳۹۵. تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی و برنامه‌ریزی مسکن شهر زنجان، آمایش محیط، ۹(۳۳)، ۲۳-۱.

[7] لطفی، صدیقه و خیرخواه، زلیخا، ۱۳۹۱. بررسی کمی و کیفی و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز مطالعه موردی: شهر ساری افق ۱۴۰۰، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز، زاگرس، سال ۴، شماره ۱۲، ص ۴۱-۵۸.

[8] قربانی، رسول، روستایی، شهریور و گرمی، سونیا، ۱۴۰۰. آینده پژوهی عوامل موثر بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کلانشهر تبریز با استفاده از رویکرد سناریو نویسی و ماتریس تأثیرات تقاطع، نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی، سال ۲۵، شماره ۷۶، ۲۴۸-۲۳۳.

[9] راپاپورت، آیماس، ۱۳۸۴. معنی محیط ساخته شده: رویکردی در ارتباط غیر کلامی، ترجمه فرح حبیب، تهران، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۲۳۲.



[29] یوسفوند، حسن، ۱۳۹۸. تحلیل و بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن خرم‌آباد، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران.

[30] یزدانی، محمدحسن، حسن‌پور، سحر، هاشمی معصوم آباد، رضا، ۱۳۹۸. تحلیل فضای ابعاد اجتماعی و کالبدی مسکن در مناطق شهر اهواز، نشریه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۴(۵۱)، ۵۲-۶۶.

[31] رحمانی، علی، ۱۳۹۸. بررسی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر گرگان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا گرایش برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران.

[32] حکیمی، هادی، زادولی، فاطمه و زادولی واجه، شاهرخ، ۱۳۹۵. بررسی رابطه بین کیفیت مسکن و سرمایه روانشناختی در سکونتگاه‌های غیر رسمی مطالعه موردی: محله یوسف‌آباد تبریز، نشریه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۴(۱)، ۱۱۳-۱۲۸.

[33] قبادی، نسرین، ۱۳۹۶. بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: مسکن مهر کرمانشاه)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گیلان.

[34] میروسی‌زاده، حامد، ۱۳۹۷. تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در منطقه ۱۶ شهرداری کلان‌شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور - شهر ری.

[35] یزدانی، محمدحسن، حسن‌پور، سحر، هاشمی معصوم آباد، رضا، ۱۳۹۸. تحلیل فضای ابعاد اجتماعی و کالبدی مسکن در مناطق شهر اهواز، نشریه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۴(۵۱)، ۵۲-۶۶.

[36] رحمانی، علی، ۱۳۹۸. بررسی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر گرگان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا گرایش برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران.

[21] مردی، بهرام، ۱۳۹۴. مطالعه تطبیقی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های خودرو و برنامه‌ریزی شده (مطالعه موردی: نسیم‌شهر)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گیلان.

[22] رضایی آدریانی، سهیلا و احمدی، حسن، ۱۳۹۹. تحلیل و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان‌های استان اصفهان، فصل‌نامه آمایش محیط، شماره ۴۹، ۲۴-۴۴.

[23] ملکی، سعید و عسگری، مریم، ۱۳۹۸. بررسی شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی و دسترسی مسکن در سطح محلات حاشیه‌نشین شهری (محلات بان‌برز، بان‌پور و سبزی‌آباد شهر ایلام)، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی چشم‌انداز زاگرس، دوره ۱۱، شماره ۳۹، ۲۰۱-۱۷۷.

[24] سجادی، ژیلا، کانونی، رضا، اوریا گرمسیر، امیررضا و فیروزی، ابراهیم، ۱۳۹۵. سنجش توسعه یافتگی شهرستان‌های استان اردبیل در برخورداری از شاخص‌های کیفیت مسکن، نشریه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۶(۲۳)، ۴۴-۳۱.

[25] علوی، علی، بناری، سجاد و صمدی، محمد، ۱۳۹۷. تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر اهواز و پیش‌بینی مسکن موردنیاز تا افق ۱۴۰۰، جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۱، شماره ۲، ۸۶۷-۸۵۱.

[26] حکیمی، هادی، زادولی، فاطمه و زادولی واجه، شاهرخ، ۱۳۹۵. بررسی رابطه بین کیفیت مسکن و سرمایه روانشناختی در سکونتگاه‌های غیر رسمی مطالعه موردی: محله یوسف‌آباد تبریز، نشریه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۴(۱)، ۱۱۳-۱۲۸.

[27] Walker, L.A., 2015. "Community-Level Engagement in Public Housing Redevelopment". *Urban Affairs Review* 2015, Vol. 51(6) 871- 904.

[28] میروسی‌زاده، حامد، ۱۳۹۷. تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در منطقه ۱۶ شهرداری کلان‌شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور - شهر ری.