

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

خلاصه طرح

هدف:

مسکن، همواره به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان تلقی شده است و اهمیت آن در کشور ما به اندازه‌ای است که در قانون اساسی نیز مورد توجه قرار گرفته است. بدین منظور در این پژوهش، 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.

نتایج:

بر اساس نتایج سرشماری ۸۵، تعداد خانوارهای معمولی ساکن، غیرساکن و گروهی بالغ بر ۱۷۴۸۵۳۸۳ خانوار و تعداد واحدهای مسکونی معمولی بالغ بر ۱۵۸۵۹۹۳۶ واحد بوده است. با افزودن رقم مربوط به مکان‌های خالی بر اساس سرشماری ۱۳۸۵، موجودی واحدهای مسکونی به حدود ۱۶ میلیون بالغ می‌شود که به این ترتیب شاهد کمبود در حدود یک میلیون و صد هزار واحد مسکونی هستیم. اما واقعیت این است که قسمتی از این واحدهای مسکونی را واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح کم‌دوام تشکیل می‌دهند که واحدهای پرسیک از نظر تخریب در مقابل حوادث طبیعی محسوب می‌شوند. چنانچه این تعداد را از موجودی واحدهای مسکونی معمولی کم کنیم، کمبود واحدهای مسکونی به دو میلیون و سیصد هزار واحد افزایش می‌یابد.

از سوی دیگر جمعیت مردان ۳۰ تا ۴۰ ساله هرگز ازدواج نکرده بر اساس نتایج سرشماری ۸۵ در حدود پنج میلیون و سیصد هزار نفر بوده که با فرض ازدواج ۵۰ درصد این جمعیت تا سال ۹۰، در حدود دو میلیون و پانصد هزار خانوار به متقاضیان مسکن افزوده می‌شود. طی سال‌های ۸۵ و ۸۶ برای احداث یک میلیون و صد هزار واحد مسکونی در نقاط شهری کشور مجوز ساخت صادر شده است. با افزودن ساخت‌وسازهای روستایی و ساخت و سازهای غیرقانونی، تخریب واحدهای مسکونی و کنار گذاشتن واحدهای مسکونی کم‌دوام، پیش‌بینی می‌شود تا سال ۹۰ موجودی واحدهای مسکونی به نوزده میلیون واحد برسد. بدین ترتیب تا سال ۹۰، کمبود واحدهای مسکونی به یک میلیون واحد خواهد رسید. بر این اساس، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان، باتوجه به عوامل تأثیرگذار بر افزایش تقاضای مسکن (جوان بودن جمعیت و تشکیل خانوارهای جدید جوان به تبع آن، افزایش جمعیت دانشجویان و شاغلان در شهرهایی به جز محل اقامت خانوار اصلی، تمایل جامعه به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به دلیل امن بودن و پر سود بودن آن نسبت به سایر سرمایه‌گذاری‌ها و نیز تغییر فرهنگ جامعه و تمایل به تشکیل خانوارهای هسته‌ای)، باید به برنامه‌ریزی در این بخش بپردازند.