تحلیل شاخص‌ها و محاسبه بهره‌وری مسکن شهری استان کرمان و مقایسه با کشور

محمد حسین امجدی
دانشجوی دکتری اقتصاد، دانشگاه شهید باهنر کرمان، کرمان، ایران
Mhamjadi@gmail.com

دکتر علیرضا شکیبایی
دانشیار اقتصاد، دانشگاه شهید باهنر کرمان، کرمان، ایران
Ashakibai@uk.ac.ir

چکیده

رشد روزافزون جمعیت شهری استان کرمان، سبب شده تا نیاز به مسکن افزایش یابد. ازاین‌رو اتخاذ و اعمال سیاست‌های مناسب و برنامه‌ریزی جهت تأمین مسکن ضروری است. برای چنین برنامه‌ای شاخص‌های مسکن و ارزیابی آن‌ها ابزار مناسبی جهت سنجش نیازهای بخش مسکن در استان است. به کمک این شاخص‌ها می‌توان تصویر درست و قابل فهمی را از شرایط مسکن به دست آورد و پیشرفت‌ها و کم‌وکاستی‌ها را در تحقق اهداف بخش مسکن مشخص نمود. هدف از این پژوهش، بررسی و مقایسه وضعیت مسکن شهری در استان کرمان و کشور است. این پژوهش از نوع تحلیلی است و شاخص‌های کالبدی-اجتماعی و اقتصادی مسکن مورد سنجش قرار گرفته است و سپس بهره‌وری بخش مسکن شهری استان و کشور مقایسه شده است. یافته‌های تحقیق، نمایانگر بهبود شاخص‌های کالبدی-اجتماعی مسکن شهری استان در طول دهه گذشته بوده، لکن برای رسیدن به شاخص‌های کشوری، هنوز فاصله وجود دارد؛ اما بررسی شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن همگی از رکود بخش مسکن در کشور و استان و تنزل این شاخص‌ها حکایت دارد. ارزیابی شاخص‌های بهره‌وری نیز مؤید وضعیت نه چندان مساعد بهره‌وری در بخش مسکن شهری است. از این رو ضروری است با توجه به افزایش نیاز به مسکن و زلزله‌خیز بودن استان، سیاست‌ها و برنامه‌های علمی و عملیاتی تهیه و تدوین و سپس در یک برنامه میان‌مدت و بلندمدت، نسبت به ارتقاء شاخص‌های کالبدی-اجتماعی و اقتصادی و افزایش بهره‌وری اقدام گردد.

واژه‌های کلیدی: مسکن شهری، شاخص‌های کالبدی-اجتماعی، شاخص‌های اقتصادی، بهره‌وری، کرمان

مقدّمه

پس از انقلاب صنعتی، شهرها، به ویژه شهرهای بزرگ با مسائل و مشکلات پیچیده‌ای روبرو شده‌اند که یکی از مهم‌ترین آن‌ها، مسئله مسکن است (شورت و کیم، ۲۰۰۸: ۳۶). در هر کشوری به منظور تضمین استحکام اقتصادی-اجتماعی جامعه در راستای ارتقای توسعه ملی، تهیه مسکن برای عموم مقوله‌ای اساسی به شمار می‌رود (شاهیوندی و همکاران، ۱۳۹۳). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی مثل غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن می‌تواند عامل مهمی در امنیت انسانی و اجتماعی به شمار بیاید (گالنت و رابینسون، ۲۰۱۱) و هم‌چنین نقش به سزایی در اقتصاد شهری و روستایی داشته باشد.

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌های جامعه به مفهوم عام دارد. (مهدیان پور و صارمی، ۱۳۹۶) از یک‌سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقّق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود. (هادیزاده زرگر و دیگران، ۱۳۹۲: ۸۷). بخش مسکن از آن جهت که تأثیر متقابلی بر ارزش‌افزوده کل اقتصاد، تولید ناخالص داخلی، صنایع وابسته و جامعه دارد، نیازمند توجه ویژه و جدی دولتمردان است، زیرا هم از لحاظ سهم در سبد هزینه خانوار و هم از لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی و نقش آن در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی همچون رشد اقتصادی و اشتغال عوامل تولید از جایگاه ویژه‌ای برای سیاست‌گذاری برخوردار است.

رشد سریع شهرنشینی، مشکلات عمده‌ای در بسیاری از حوزه‌های برنامه‌ریزی شهری از جمله مسکن در شهرها به وجود آورده است. استان کرمان به عنوان پهناورترین استان کشور با نرخ رشد جمعیتی ۱.۵ درصد در دوره ۹۵-۹۰ حدود ۰.۳ درصد از رشد متوسط جمعیت کشور بیشتر می‌باشد. این رشد جمعیت بخصوص در مناطق شهری باعث افزایش نیاز به مسکن شده است. ازاین‌رو اهمیت دارد که از وضعیت مسکن استان یک تصویر علمی دقیق ترسیم گردد. از طرف دیگر با توجه به نیاز و خواسته‌های جامعه و به دلیل محدودیت و کمیابی منابع، باید به دنبال راهی بود که با صرفه‌ترین و بهترین وجه استفاده از منابع کمیاب را تضمین کند که این امر در بهبود بهره‌وری تجلی می‌یابد. در این مقاله، سعی می‌شود که ویژگی‌های کالبدی-اجتماعی و اقتصادی مسکن و میزان بهره‌وری در این بخش در مناطق شهری استان با متوسط کشور مقایسه شود تا از نظر آمار و ارقام یک برآورد کلی از وضعیت مسکن شهری به عمل آید. پژوهش حاضر، در پی پاسخگویی به دو سؤال است:

۱- شاخص‌های کالبدی-اجتماعی و اقتصادی مسکن در مناطق شهری استان کرمان نسبت به شاخص‌های کشوری چه وضعیتی را دارند؟

۲- میزان بهره‌وری بخش مسکن در استان و کشور چگونه است؟

تحلیل شاخص‌های بخش مسکن یکی از مراحل برنامه‌ریزی مسکن است. شناخت شاخص‌های بخش مسکن و ارزیابی آن در میان مناطق منوط به شناسایی و تحلیل عوامل تأثیرگذار بر مسکن است که می‌تواند تا حد زیادی سیاست‌گذاران و برنامه ریزان را در تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های مناسب در زمینه توسعه و برقراری عدالت اجتماعی یاری دهد (عزیزی، ۱۳۸۳). در زمینه شاخص‌های مسکن مطالعات و تحقیقات متعددی انجام گرفته است. (ستارزاده، ۱۳۸۸؛ محمدی و همکاران، ۱۳۹۱؛ پرهیز و همکاران، ۱۳۹۱؛ صارمی، ابراهیم پور، (۱۳۹۱)؛ محمودیانی و حسینی، ۱۳۹۳؛ ضرابی و محمود زاده، ۱۳۹۴؛ ابراهیم‌زاده و قاسمی، ۱۳۹۴؛ مهدیان پور و صارمی ۱۳۹۶).

وارثی و کمالی باغراهی (۱۳۹۴) در تحقیقی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر جیرفت و مقایسهٔ آن با مناطق شهری کشور را بررسی کرده‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در طی دورهٔ ۱۳۹۰-۱۳۴۵ وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی شهر جیرفت بهبود داشته است، ولی در بعضی موارد در مقایسه با مناطق شهری کشور در رتبهٔ پایین‌تری قرار دارد. همچنین در این مقاله جمعیت و تعداد خانوار این شهر تا سال ۱۴۰۰ پیش‌بینی و مشخص شده است.

بهره‌وری و کارایی بخش مسکن نیز از جمله موضوعات مورد توجه پژوهشگران داخلی و خارجی بوده است. (جی یو و لی، ۲۰۱۰؛ سپهردوست و برجیسیان، ۲۰۱۱؛ رید، ۲۰۱۳؛ امینی و همکاران، ۱۳۹۱؛ وفادار عسکری و همکاران، ۱۳۹۲؛ سازمان ملی بهره‌وری، ۱۳۹۷). نظرکو و چوداکوئسکا (۲۰۱۵) در مقاله‌ای بهره‌وری صنعت ساختمان در بین ۹۰ کشور قاره اروپا، در سال‌های ۲۰۰۶ و ۲۰۱۲ را مورد ارزیابی قرار داده‌اند. یافته‌های

مقاله نشان می‌دهد اختلاف زیادی بین کشورهای عضو این قاره بوده است. از بین کشورهای مورد مطالعه تنها ۷ کشور انگلستان، نروژ، لوکزامبورگ و قبرس دارای کارایی کامل در هر دو سال ارزیابی بوده‌اند. عسکری و بغدادی (۱۳۹۵) نیز در مطالعه‌ای، کارایی نسبی هشت پروژه-شهر منتخب برنامه مسکن مهر شهرهای کمتر از ۵۰۰ هزار نفر جمعیت در استان تهران با تکنیک تحلیل پوششی داده‌ها مورد بررسی قرار داده‌اند. میانگین کارایی فنی محاسبه شده در این هشت شهر معادل ۰.۹۲ به دست آمده است. یافته‌های این پژوهش؛ نشانگر امکان وجود صرفه‌جویی ۸ هکتاری زمین به عنوان مهم‌ترین نهاده در مسکن و نیز صرفه‌جویی مبلغی بالغ بر ۴۵۷ میلیارد ریالی تسهیلات بانکی این برنامه ملی در شهرهای منتخب استان تهران است.

نوآوری مقاله حاضر در این است که به تحلیل شاخص‌های بخش مسکن شهری استان کرمان هم از بعد کالبدی-اجتماعی و هم از بعد اقتصادی و مقایسه آن با متوسط کشوری پرداخته است. علاوه بر این با لحاظ کردن مطالعه در سه دوره ۸۵، ۹۰ و ۹۵، روند ۱۰ ساله این شاخص‌ها نشان داده شده است. محاسبه بهره‌وری بخش مسکن نیز از دیگر نوآوری‌های این مقاله است.

داده‌ها و روش‌شناسی

روش تحقیق این پژوهش از نوع تحلیلی-توصیفی است و داده‌های مورد نیاز پژوهش از سایت مرکز آمار و بانک مرکزی طی سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ تهیه شده است.

استان کرمان با وسعتی معادل ۱۸۲۷۲۶ کیلومترمربع در جنوب شرق ایران قرار گرفته است. این استان ۱۱.۲ درصد از کل مساحت کشور را داراست که از این جهت، پهناورترین استان ایران محسوب می‌شود. با توجه به جدول شماره ۱، جمعیت استان در سال ۱۳۹۵ بیش از ۳.۱۶ میلیون نفر می‌باشد که ۳.۹۶ درصد از جمعیت کشور را شامل می‌شود. تراکم جمعیتی در استان ۱۷.۳ درصد می‌باشد که یکی از دلایل تراکم کم استان، وجود بیابان‌هایی است که ۳۷ درصد از مساحت استان را تشکیل داده‌اند. حدود ۶۰ درصد از جمعیت استان شهرنشین هستند. نکته قابل تأمل پیشی گرفتن نرخ رشد شهرنشینی از نرخ رشد جمعیت است. به طوری که در دوره ۹۵-۹۰ متوسط نرخ رشد جمعیت ۱.۵ درصد ولی متوسط نرخ رشد شهرنشینی ۱.۹ درصد می‌باشد.

جدول ۱- وضعیت کمّی نفوس در مناطق شهری استان کرمان و کشور در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵

شرح	سال	جمعیت	جمعیت شهری	درصد شهرنشینی	کل خانوارها	خانوار شهری
کرمان	۱۳۸۵	۲۶۵۲۴۱۳	۱۵۵۲۵۱۹	٪۵۹	۶۱۵۹۳۶	۳۶۷۳۸۲
	۱۳۹۰	۲۹۳۸۹۸۸	۱۶۸۹۸۴۲	٪۵۷	۷۸۶۴۰۰	۴۵۱۳۲۲
	۱۳۹۵	۳۱۶۴۷۱۸	۱۸۵۸۵۸۷	٪۵۹	۹۳۲۷۲۱	۵۵۱۱۴۱
کشور	۱۳۸۵	۷۰۴۹۵۷۸۲	۴۸۲۵۹۹۶۴	٪۶۸	۱۷۵۰۱۷۷۱	۱۲۴۰۵۵۸۴
	۱۳۹۰	۷۵۱۴۹۶۶۹	۵۳۶۴۶۶۶۱	٪۷۱	۲۱۱۸۵۶۴۷	۱۵۴۲۷۸۴۸
	۱۳۹۵	۷۹۹۲۶۲۷۰	۵۹۱۴۶۸۴۷	٪۷۴	۲۴۱۹۶۰۳۵	۱۸۱۲۵۴۸۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ واحدهای مسکونی استان بیش از ۸۱۷ هزار بوده که ۶۲ درصد از این واحدها، شهری است. این در حالی است که سهم واحدهای مسکونی شهری کشور ۷۶ درصد است. (جدول ۲)

جدول ۲- وضعیت کمّی مسکن در مناطق شهری استان کرمان و کشور در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵

شرح	سال	کل واحد مسکونی	واحد مسکونی شهری	درصد واحد مسکونی شهری
کرمان	۱۳۸۵	۵۱۷۶۵۲	۳۱۶۲۹۲	٪۶۱
	۱۳۹۰	۶۹۷۵۰۳	۴۱۵۷۶۷	٪۶۰
	۱۳۹۵	۸۱۷۱۱۸	۵۰۵۱۰۲	٪۶۲
کشور	۱۳۸۵	۱۵۸۵۹۹۲۶	۱۱۴۳۱۸۸۰	٪۷۲
	۱۳۹۰	۱۹۹۵۴۷۰۸	۱۴۷۸۲۱۱۴	٪۷۴
	۱۳۹۵	۲۲۸۳۰۰۰۳	۱۷۴۵۲۰۶۶	٪۷۶

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

مباحث و یافته‌ها

شاخص‌های مسکن را می‌توان در دو دسته کالبدی-اجتماعی و اقتصادی بررسی کرد.

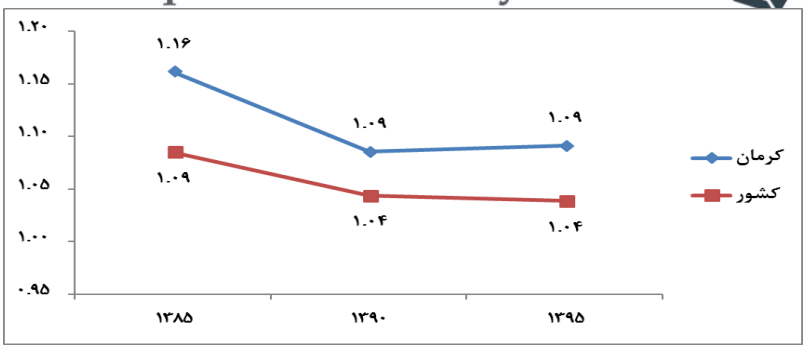
شاخص‌های کالبدی-اجتماعی

تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص به عنوان یکی از مهم‌ترین شاخص‌های بررسی کالبدی-اجتماعی مسکن نشان‌دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است. شاخص تراکم ۱ (یک واحد مسکونی به ازاء یک خانوار) به منزله وجود شرایط ایده‌آل و عدم کمبود مسکن است. هرچه این شاخص از عدد ۱ بیشتر شود، نشان‌دهنده شدت کمبود مسکن است. شکل ۱ بیانگر این است که شاخص رو به بهبودی گراییده است به طوری تراکم خانوار در استان کرمان که از ۱.۱۶ در سال ۱۳۸۵ به ۱.۰۹ در سال ۱۳۹۵ رسیده است. وضعیت این شاخص در کشور در هر سه دوره بهتر از استان است به طوری که در سال ۹۵ این شاخص عدد ۱.۰۴ را به خود اختصاص داده است. سیر نزولی این شاخص در کشور و استان نشان می‌دهد که شاخص به سمت استانداردهای بین‌المللی که برای هر خانوار یک واحد مسکونی را در نظر می‌گیرد، حرکت می‌کند. ولی به علت اینکه هنوز شاخص مزبور به عدد یک نرسیده است، در نتیجه کمبود واحدهای مسکونی مشاهده می‌شود. تراکم بیش از یک خانوار در واحد مسکونی نشانه‌ای از وجود مسائل و موانعی در بازار تولید و عرضه مسکن و یا علامتی از نارسایی و مشکلات در تقاضای مؤثر برای مسکن است. تراکم بالای سکونتی و نسبت‌هایی که بیانگر سکونت خانوارهای متعددی در یک واحد مسکونی است، سنجه‌ای از ناتوانی بخش مسکن در تولید و عرضه و پاسخگویی به نیازهای سکونتی خانوارها و نشانه‌ای از عدم کفایت نرخ رشد تولید مسکن در مقایسه با نرخ تشکیل خانوارها است. در کل این شاخص رابطه معکوسی با سطح درآمد و میزان توسعه‌یافتگی کشور دارد. هر چه درآمد کشورها بیشتر باشد، این شاخص کاهش می‌یابد.

در رابطه با این شاخص، یک نکته مهم قابل ذکر است. بر اساس استاندارهای جهانی، تراکم بالاتر از یک خانوار در واحد مسکونی معادل با شاخص بی‌خانمانی است. به عبارتی، به تعداد کمبود مسکن، باید شاهد خانوارهای بی‌مسکن بود. برخلاف بسیاری از کشورهای جهان، چه کشورهای توسعه‌یافته و یا در حال توسعه، این وضعیت در ایران و نیز در کرمان دیده نمی‌شود. دلیل اصلی این امر را باید در عامل فرهنگی و

اجتماعی جستجو کرد. در جامعه ایران، سکونت دو و یا حتی چندین خانوار در یک واحد مسکونی، از سابقه تاریخی برخوردار و امر معمولی بوده است.

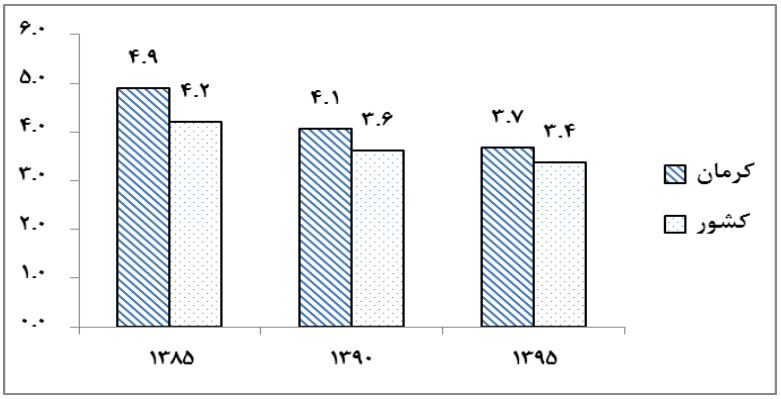


شکل ۱- تراکم خانوار شهری در واحد مسکونی شهری در کرمان و کشور

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

تراکم نفر در واحد مسکونی

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای شهری ساکن به تعداد کل واحدهای مسکونی شهری به دست می‌آید. این شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی نشان می‌دهد. مطالعات زیادی نشان داده‌اند که رابطه قوی بین فقر محلات، تراکم بالای جمعیت در واحدهای مسکونی و ناهنجاری و جرم وجود دارد (علی وردی نیا، ۱۳۸۵). با توجه به شکل ۲ در سال ۱۳۹۵ در کشور ۳.۴ نفر و در استان ۳.۷ نفر در هر واحد مسکونی زندگی می‌کنند. این در حالی است که مقدار این شاخص در کشور و استان در سال ۱۳۸۵ به ترتیب برابر ۴.۹ و ۴.۲ نفر بوده است. این شاخص روند کاهنده داشته است که علت اصلی آن را می‌توان در کاهش زاد و ولد به علت اعمال سیاست‌های تنظیم خانواده، بالا رفتن سن ازدواج و عوامل اقتصادی و اجتماعی دانست.



شکل ۲- تراکم نفر در واحد مسکونی شهری در کرمان و کشور

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

نسبت رشد 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 عرضه‌ی واحدهای مسکونی با افزایش تعداد خانوار در یک دوره معین می‌توان از نسبت زیر استفاده کرد:

$$\frac{(h_{95} - h_{90})}{(H_{95} - H_{90})}$$

رابطهٔ (۱)

hتعداد خانوار و H در این رابطه واحد مسکونی است، هر گاه اندازه این شاخص مساوی یا کم‌تر از یک باشد نشانه آن است که در دوره‌ی مورد بررسی افزایش تعداد مسکن از افزایش تعداد خانوار بیشتر بوده و در نتیجه از میزان کمبود مسکن کاسته شده است و هرگاه اندازه‌ی این شاخص بزرگ‌تر از یک باشد کمبود مسکن ثابت مانده یا افزایش یافته است (مهدیان پور و صارمی ۱۳۹۶) با توجه به جدول ۳ در استان کرمان این شاخص در سال ۱۳۹۰ برابر با ۰.۸۴ و در سال ۱۳۹۵ برابر با ۱.۱۲ بوده که بیانگر پیشی گرفتن افزایش خانوارها از رشد مسکن می‌باشد. این نسبت در کشور تقریباً یک می‌باشد به عبارت دیگر به همان اندازه که خانوارها افزایش یافته‌اند به همان اندازه هم مسکن ایجاد شده است.

جدول ۳- نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی در کرمان و کشور

شاخص	کرمان		کشور	
	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی	۰.۸۴	۱.۱۲	۰.۹۰	۱.۰۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

توزیع واحد مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی

بر اساس تعریف مرکز آمار ایران طبقه‌بندی واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح به شرح زیر است که در این بررسی نیز همین طبقه‌بندی مبنای کار قرار گفته است:

مصالح بادوام شامل اسکلت فلزی یا اسکلت بتونی، آجر و آهن، سنگ و آهن،

مصالح نیمه بادوام شامل آجر و چوب، سنگ و چوب، بلوک سیمانی تمام آجر،

مصالح کم‌دوام شامل تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل.

این شاخص سنجه‌ای مستقیم از کیفیت مسکن است. خانه‌های ساخته شده از مصالح بادوام معمولاً از ایمنی کافی در برابر سوانح برخوردارند، اگر چه نیاز به سرمایه‌گذاری بیشتری دارند. با توجه به اطلاعات جدول ۴ سهم واحدهای مسکونی بادوام استان کرمان از ۸۱.۶ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۸۳.۷ در سال ۹۰ و ۸۴.۲ درصد در سال ۹۵ افزایش داشته است و در مقابل از نسبت بناهای نیمه بادوام و بی‌دوام در این دوره کاسته شده است که این روند بهبود شرایط مسکن و ساخت‌وساز در استان را نشان می‌دهد. با این حال در سال ۱۳۹۵ هنوز حدود ۱۵ درصد بناها بادوام نیستند که رقم قابل توجهی است. این رقم در کشور حدود ۱۰ درصد است؛ به عبارت دیگر سهم مساکن بادوام استان کمتر از متوسط کشوری است. در طول دورهٔ ۱۰ سالهٔ ۱۳۹۵-۱۳۸۵، نسبت واحدهای مسکونی بادوام در مجموع افزایش چندانی نداشته است. این موضوع با توجه به زلزله‌خیز بودن استان می‌تواند یکی از چالش‌ها بخش مسکن استان در سال‌های آینده باشد. ادامهٔ این روند خود یکی از تنگناهای عمدهٔ برنامه‌ریزی‌های مربوط به تأمین مسکن در استان به شمار می‌آید.

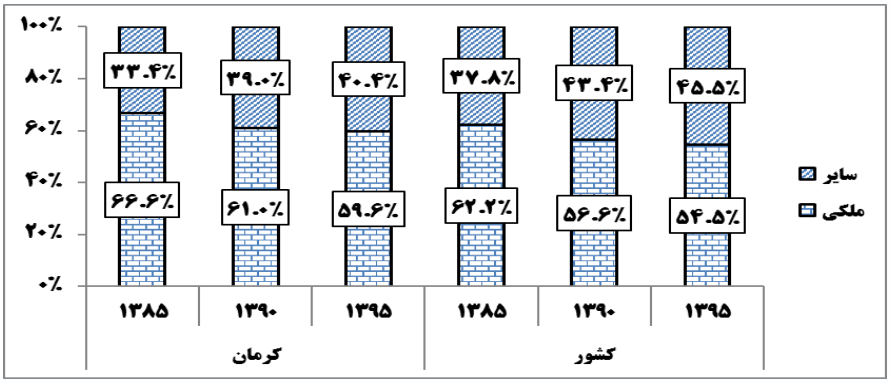
جدول ۴- توزیع واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی

شرح	سال	سهم مساکن شهری بادوام	سهم مساکن شهری نیمه بادوام	سهم مساکن شهری کم‌دوام	سهم سایر و اظهار نشده
کرمان	۱۳۸۵	٪۸۱.۶	٪۷.۴	٪۹.۹	٪۱.۱
	۱۳۹۰	٪۸۳.۷	٪۶.۲	٪۷.۸	٪۲.۲
	۱۳۹۵	٪۸۴.۲	٪۷.۱	٪۵.۹	٪۲.۸
کشور	۱۳۸۵	٪۸۶.۸	٪۹.۱	٪۲.۷	٪۱.۴
	۱۳۹۰	٪۸۸.۰	٪۸.۱	٪۲.۲	٪۱.۸
	۱۳۹۵	٪۸۹.۷	٪۷.۳	٪۱.۷	٪۱.۳

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

واحدهای مسکونی برحسب نحوۀ تصرف محل سکونت

در ایران، بالا بودن میزان تصرف ملکی به عنوان وضعیت مطلوب بخش مسکن تلقی می‌شود. زیرا از یک‌سو در نگاه خانوارها، مسکن به عنوان محل سکونت، سرمایه و نوعی پس‌انداز برای خود و فرزندان است و از سوی دیگر، سیاست‌ها و برنامه‌های دولت در تأمین مسکن و بالا بردن شاخص تصرف ملکی مسکن به عنوان یک سیاست مثبت تلقی می‌شود؛ اما آمارها نشان از کاهش سهم مساکن با تصرف ملکی در شهرهای کشور و استان طی سه دوره سرشماری دارد. بر این اساس در سال ۱۳۸۵ در استان کرمان ۶۶.۶ درصد از مساکن ملکی بوده است. این سهم در سال ۱۳۹۵ با ۷ درصد کاهش به ۵۹.۶ درصد رسیده است. در کشور نیز این سهم از ۶۲.۲ درصد به ۵۴.۵ درصد تنزل یافته است. (شکل ۳) از دلایل کاهش سهم واحدهای مسکونی ملکی می‌توان به بالا رفتن قیمت زمین و مسکن، تورم اقتصادی و پایین آمدن قدرت مالی و قدرت خرید مردم اشاره کرد.



شکل ۳- واحدهای مسکونی برحسب نحوۀ تصرف محل سکونت

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

توزیع واحد مسکونی در مساحت زیربنا

در جدول ۵ درصد واحدهای مسکونی شهری برحسب سطح زیربنای آن‌ها گزارش شده است. با توجه به این جدول مناطق شهری کرمان در سال ۱۳۸۵ بالاترین سهم (حدود ۲۵ درصد) مربوط به واحدهای ۱۵۰-۱۰۱ مترمربع زیربنا بوده است که در سال ۱۳۹۰ (۲۶ درصد) و ۱۳۹۵ (۲۷ درصد) نیز با روند افزایشی کماکان غالب واحدهای مسکونی دارای همین زیربنا بوده‌اند. نکته‌ی دیگر این است که در دروه سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ نسبت واحدهای مسکونی با زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع کاهش یافته است، این موضوع می‌تواند از انبوه‌سازی و آپارتمان‌سازی‌های رایج با متراژهای کم‌تر در سال‌های اخیر، متأثر باشد. بر اساس آمارها در سال ۱۳۹۰ تنها ۱۳ درصد واحدهای مسکونی شهری استان آپارتمان بوده است اما این رقم در سال ۱۳۹۵ به ۲۰ درصد رسیده است.

جدول ۵- سهم مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در مناطق شهری استان و کشور- مترمربع

شرح	سال	۵۰ و کمتر	۷۵- ۵۱	۸۰- ۷۶	۱۰۰-۸۱	۱۵۰-۱۰۱	۲۰۰- ۱۵۱	بیش‌تر از ۲۰۰	اظهار نشده	بالای ۱۵۰
کرمان	۱۳۸۵	٪۱۰	٪۱۰	٪۶	٪۱۶	٪۲۵	٪۲۰	٪۱۳	٪۰	٪۳۴
	۱۳۹۰	٪۹	٪۱۴	٪۷	٪۲۰	٪۲۶	٪۱۵	٪۸	٪۱	٪۲۳
	۱۳۹۵	٪۹	٪۱۴	٪۶	٪۲۵	٪۲۷	٪۱۱	٪۶	٪۱	٪۱۷
کشور	۱۳۸۵	٪۱۱	٪۱۹	٪۸	٪۲۰	٪۲۵	٪۱۱	٪۶	٪۰	٪۱۷
	۱۳۹۰	٪۸	٪۲۳	٪۹	٪۲۱	٪۲۵	٪۸	٪۴	٪۱	٪۱۲
	۱۳۹۵	٪۸	٪۲۲	٪۹	٪۲۵	٪۲۴	٪۸	٪۴	٪۰	٪۱۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

شاخص‌های اقتصادی

مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش مسکن حکایت دارند. نزدیک به ۱۲۰ رشته فعالیت با این بخش در ارتباط بوده و نسبت به تأمین نهاده‌های تولید و پشتیبانی بازار تولید آن اقدام می‌کنند و لذا رونق یا رکود بازار مسکن تأثیر مهمی در کل اقتصاد و صنایع وابسته بر جای می‌گذارد. (گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه، ۱۳۹۴: ۲). بر اساس برخی اطلاعات یک واحد افزایش در ارزش‌افزوده بخش مسکن، تولید ناخالص داخلی کشور را به میزان ۲.۸ واحد افزایش دهد. (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷: ۴)

ارزش‌افزوده بخش مسکن

بر اساس آخرین آمار حساب‌های منطقه‌ای مرکز آمار، سهم ارزش‌افزوده بخش ساختمان‌های مسکونی از تولید ناخالص داخلی کشور با روند کاهشی از ۳ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۲ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. استان کرمان نیز وضعیت مشابهی دارد. هر چند در سال ۱۳۹۰ شاهد افزایش سهم ارزش‌افزوده واحدهای مسکونی بوده‌ایم اما در سال ۱۳۹۵ این سهم به شدت کاهش یافته و به ۱.۳ درصد تنزل یافته است. (جدول ۶) رکود حاکم بر بخش مسکن در چند سال اخیر دلیل اصلی کاهش این سهم می‌باشد. بررسی داده‌های آماری مرکز آمار

نشان می‌دهد که تعداد واحدهای مسکونی پروانه‌های ساختمانی با ۵۰ درصد کاهش از ۲۴۶۰۷ واحد در سال ۱۳۹۰ به ۱۲۷۹۷ در سال ۱۳۹۵ واحد رسیده است. این موضوع بیانگر این است که تولید مسکن و صنایع وابسته به آن با ۵۰ درصد ظرفیت خود مشغول به کار هستند.

جدول ۶- ارزش‌افزوده بخش مسکن و سهم آن

شرح	سال	ارزش‌افزوده بخش مسکن به قیمت ثابت ۱۳۹۰ – میلیارد ریال	ارزش‌افزوده کل به قیمت ثابت ۱۳۹۰– میلیارد ریال	سهم بخش مسکن از کل ارزش‌افزوده	سهم بخش مسکن استان از کشور
کرمان	۱۳۸۵	۳,۳۰۷	۱۵۳,۹۱۸	٪۲.۱	٪۲.۷
	۱۳۹۰	۳,۸۶۱	۱۴۸,۳۵۸	٪۲.۶	٪۳.۲
	۱۳۹۵	۲,۲۲۸	۱۶۸,۶۵۸	٪۱.۳	٪۲.۲
کشور	۱۳۸۵	۱۲۳,۵۸۱	۴,۱۶۷,۸۰۳	٪۳.۰	
	۱۳۹۰	۱۲۱,۶۲۴	۴,۷۳۹,۸۹۸	٪۲.۶	
	۱۳۹۵	۹۹,۵۵۶	۴,۹۶۰,۵۳۷	٪۲.۰	

مأخذ: مرکز آمار ایران، آمار حساب‌های منطقه‌ای و محاسبات نگارندگان

نسبت هزینه مسکن شهری به کل هزینه خانوار شهری

بر اساس اطلاعات جدول ۷ سهم هزینه مسکن از کل هزینه‌های یک خانوار شهری در طول سه دوره مورد بررسی در حال افزایش است. سهم مسکن در هزینه‌ی خانوار ایرانی قابل توجه و فزاینده بوده و از ۳۱ درصد در سال ۱۳۸۵، به ۳۴ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. این نسبت در استان کرمان از ۲۵ درصد در سال ۸۵ به ۳۱ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. البته این سهم نسبت به میزان کشوری در هر سه دوره پایین‌تر است. نکته مهم پیشی گرفتن متوسط رشد سالانه هزینه مسکن نسبت به کل هزینه‌های خانوار می‌باشد. به طوری که متوسط رشد سالانه هزینه مسکن خانوار کرمانی طی دوره ۵ ساله ۹۰ تا ۹۵، ۱۵ درصد بوده است. این در حالی است که این درصد برای کل هزینه‌ها ۱۱ درصد می‌باشد. این وضعیت برای خانوار کشوری هم برقرار است. آمارها نشان می‌دهد با رشد هزینه‌ها و سهم بالای هزینه مسکن مردم مجبور شده‌اند از هزینه پوشاک و خوراک خود بکاهند. بر اساس آمارهای سازمان ملل سهم هزینه‌های مسکن در کشور ما از همه کشورها بالاتر است و این هم برای وضعیت رفاهی جامعه و هم برای پیچیدگی و ماندگاری عدم تعادل‌ها موجود در اقتصاد پیام‌های روشنی دارد. (شاکری، ۱۳۹۵: ۲۶۱)

جدول ۷- هزینه‌های مسکن شهری در استان کرمان و کشور

	سال	نسبت هزینه مسکن شهری به کل هزینه خانوار شهری	متوسط رشد سالانه کل هزینه‌ها	متوسط رشد سالانه هزینه مسکن
کرمان	۱۳۸۵	٪۲۵	-	-
	۱۳۹۰	٪۲۵	٪۱۳	٪۱۲
	۱۳۹۵	٪۳۱	٪۱۱	٪۱۵
کشور	۱۳۸۵	٪۳۱	-	-
	۱۳۹۰	٪۳۲	٪۱۳	٪۱۵
	۱۳۹۵	٪۳۴	٪۱۶	٪۱۷

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

شاخص دسترسی

مسکن گران‌ترین کالایی است که یک خانوار در طول دوران زندگی خود خریداری می‌کند. برای بخش عمده‌ای از خانوارها خرید مسکن نیاز به چندین سال برنامه‌ریزی و پس‌انداز قابل توجهی از درآمد دارد. شاخص دسترسی به مسکن یک شاخص قیمتی در بخش مسکن است که برابر نسبت قیمت یک واحد مسکن در بازار آزاد (یک واحد آپارتمان ۱۰۰ مترمربعی) به کل درآمد سالانه خانوار (متوسط درآمد یک خانوار شهری در کشور) است. این شاخص که یکی از مهم‌ترین و مقدم‌ترین سنجه‌های بخش مسکن است در واقع بیان‌کننده میزان سال‌های انتظار برای یک خانوار جهت خانه‌دار شده در صورت پس‌انداز کل درآمد است. (میرزایی، ۱۳۹۳: ۲۱۵) بر اساس استاندارد جهانی در این زمینه و نیز تحقیقات انجام شده، شاخص مناسب نسبت بهای مسکن به درآمد سالیانه خانوار ۳ تا ۵ برابر است. این بدان معناست که با پس‌انداز کل درآمدهای ۳ تا ۵ سال یک فرد، مسکن متناسب با شئونات او باید قابل تهیه باشد. در واقع نسبت بالاتر از این استاندارد، نشانگر گرانی مسکن در سبد هزینه خانوار است (همان: ۲۱۶). روند تغییرات این شاخص در سال‌های مختلف به شدت تحت تأثیر نرخ تورم، متوسط شاخص بهای مسکن و شاخص افزایش درآمدهاست. به بیان دیگر با رصد این شاخص در هر سال می‌توان بهبود یا عدم بهبود شاخص دسترسی به مسکن را دریافت.

جدول ۸ بیانگر این است که در سه دوره مورد مطالعه شاخص دسترسی در کشور بالاتر از ۵ است. وضعیت در استان کرمان به مراتب بدتر است به طوری که شاخص دسترسی با روند صعودی در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ به ترتیب ۳.۹، ۵.۴ و ۷.۵ بوده است؛ به عبارت دیگر در سال ۹۵ یک فرد کرمانی با پس‌انداز ۷.۵ سال کل درآمد خود قادر به تهیه مسکن مناسب می‌باشد در صورت که متوسط کشوری ۶ سال است.

طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن معادل ۳ برابر شاخص دسترسی به مسکن است؛ به عبارت دیگر نرخ طبیعی شاخص پس‌انداز برای صاحب‌خانه شدن در همه کشورها معادل ۳۰ درصد کل درآمد خانوارهاست؛ بنابراین برای محاسبه طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن کافی است شاخص دسترسی به مسکن در عدد ۳ ضرب شود. بر اساس جدول ۷ در سال ۹۵ در ایران مدت زمان طبیعی دسترسی به مسکن به‌طور میانگین برای خانوارهای شهری برابر با ۱۸ سال است. این در حالی است که شاخص مورد نظر در منطقه آسیا معادل ۸.۴، در آفریقا ۶.۹ و در کشورهایی که موفق به حل مشکل مسکن خود شده‌اند معادل ۴.۳ سال است. (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۸: ۸)

جدول ۸- شاخص دسترسی به مسکن و طول دوره انتظار

شرح	کرمان			کشور		
	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
شاخص دسترسی	۳.۹	۵.۴	۷.۵	۵.۵	۶.۱	۶.۰
طول دوره انتظار (سال)	۱۲	۱۶	۲۳	۱۷	۱۸	۱۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵، گزارش‌های آماری دفتر برنامه‌ریزی، تجهیز منابع و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی و محاسبات نگارندگان

اشتغال در بخش مسکن

اشتغال‌زایی بخش مسکن یکی از مواردی است که همواره در توجیه اهمیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن مدنظر مدیران و برنامه‌ریزان اقتصادی کشور بوده است. در مقایسه‌ای که وزارت راه و شهرسازی بین بازار ساخت‌وساز -تولید مسکن- با چند بخش تولیدی همچون صنعت و معدن، کشاورزی، نفت و گاز و فعالیت‌های خدماتی انجام داده، این بازار در صدر فعالیت‌های اقتصادی کشور به لحاظ «شغل آفرینی» و همچنین «قدرت تحریک سایر بخش‌ها» قرار گرفته است. بر اساس نتایج دست آمده از ضرایب فزاینده خالص اشتغال، بیشترین توان اشتغال‌زایی در بین فعالیت‌های اقتصادی استان تهران متعلق به بخش ساختمان بوده است. (ولی نژاد ترکمانی و دیگران، ۱۳۹۰: ۸۰)

بررسی اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی در کشور نشان می‌دهد که تعداد شاغلان این بخش از ۱ میلیون ۷۶۵ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ به ۲ میلیون و ۱۶۷ هزار نفر در سال ۱۳۹۵ بالغ شده است. (جدول ۹) از سوی دیگر سهم بخش مسکن از اشتغال کل کشور از ۱۲.۶ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۱۳.۱ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است که نشانگر افزایش اهمیت این بخش در اشتغال‌زایی است. شاغلین بخش مسکن شهری کرمان نیز از ۶۲ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ به ۶۵ هزار نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش داشته است که حدود ۳ درصد از کل اشتغال مسکن شهری کشور را شامل می‌شود. نکته مهم کاهش سهم اشتغال این بخش از کل اشتغال استان است که از ۱۴.۵ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۱۲.۳ درصد تنزل پیدا کرده است. باید توجه کرد که اشتغال گزارش شده به معنای ایجاد شغل جدید نبوده ولی تداوم اشتغال ایجاد شده قبلی را نشان می‌دهد. با توجه به متوسط طول دوره ساخت معادل ۲.۷ سال، ایجاد اشتغال در بخش مسکن کوتاه‌مدت نبوده و با آغاز پروژه‌های ساختمانی شروع و طی دوره ساخت ادامه می‌یابد. نکته قابل توجه دیگر آن است که حفظ اشتغال در شرایطی که عمده فعالیت‌های اقتصادی در شرایط رکودی قرار دارند بر اهمیت بخش مسکن می‌افزاید.

جدول ۹- وضعیت اشتغال بخش مسکن در کشور و استان

شرح	سال	شاغلین بخش مسکن شهری (هزار نفر)	سهم استان از کشور	سهم شاغلین بخش مسکن از کل شاغلین
کرمان	۱۳۸۵	۶۲	٪۳.۵	٪۱۴.۵
	۱۳۹۰	۴۹	٪۲.۹	٪۱۱.۶
	۱۳۹۵	۶۵	٪۳.۰	٪۱۲.۳
کشور	۱۳۸۵	۱۷۶۵		٪۱۲.۶
	۱۳۹۰	۱۶۷۰		٪۱۱.۶
	۱۳۹۵	۲۱۶۷		٪۱۳.۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، سالنامه آماری سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از جمله مهم‌ترین شاخص‌های پیشرو برای رشد اقتصادی به حساب می‌آید افزایش فعالیت‌های ساختمانی رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت و رکود در این بخش می‌تواند یکی از عوامل یا نشانه‌های رکود اقتصادی باشد. سهم بخش مسکن از کل سرمایه‌گذاری اقتصاد کشور بین ۲۰ تا ۴۰ درصد است. بخش مسکن در غیاب بازار سرمایه کارآ ۲۰ تا ۳۰ درصد نقدینگی جامعه را به خود اختصاص داده است. (صبوری و شفیعی، ۱۳۹۱) در بازار مسکن، بیشتر سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی صورت می‌گیرد. لذا برای تحلیل علل تغییرات سرمایه‌گذاری در این بخش می‌بایست بیشتر عوامل تعیین‌کننده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را بررسی کرد.

با توجه به جدول ۱۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری استان کرمان به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ دارای روند نوسانی بوده است. به طوری که از ۶۵۴۲ میلیارد ریال به ۱۲۳۸۰ میلیارد ریال در سال ۹۰ افزایش و سپس به ۵۳۹۶ میلیارد ریال کاهش یافته است. وضعیت این شاخص در کشور نیز روندی مشابه دارد. نکته مهم در خصوص این شاخص افت شدید متوسط رشد در سال‌های اخیر است. این موضوع نیز از جمله دلایل رکود بخش مسکن در سال‌های اخیر می‌باشد. برای بررسی دقیق‌تر سرمایه‌گذاری انجام شده باید سرانه این سرمایه‌گذاری‌ها محاسبه و در نظر گرفته شود. بر این اساس سرانه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن برای هر نفر در سطح استان در سال ۱۳۸۵ برابر ۴.۲ میلیون ریال بوده که در سال ۹۵ به ۲.۹ میلیون ریال کاهش یافته است. بر اساس جدول ۱۰ در هر سه دوره مورد بررسی سرانه سرمایه‌گذاری استان پایین‌تر از سطح کشوری می‌باشد.

جدول ۱۰- وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری استان و کشور

شرح	سال	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری به قیمت جاری (میلیارد ریال)	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ (میلیارد ریال)	سهم استان از کشور	متوسط رشد	سرانه سرمایه‌گذاری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ (میلیون ریال)
کرمان	۱۳۸۵	۲۹۱۸	۶۵۴۲	٪۲.۶		۴.۲
	۱۳۹۰	۱۲۳۸۰	۱۲۳۸۰	٪۳.۱	٪۳۳.۵	۷.۳
	۱۳۹۵	۱۳۳۸۲	۵۳۹۶	٪۲.۲	٪۱.۶	۲.۹
کشور	۱۳۸۵	۱۱۳۵۷۰	۲۵۴۶۴۰			۵.۳
	۱۳۹۰	۴۰۳۳۶۷	۴۰۳۳۶۷		٪۲۸.۹	۷.۵
	۱۳۹۵	۶۰۲۲۲۹	۲۴۲۸۳۴		٪۸.۳	۴.۱

مأخذ: بانک مرکزی ج.ا.ا، نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

بهره‌وری در بخش مسکن شهری

بهره‌وری به مفهوم استفاده کارآ و اثربخش از نهاده‌های تولید است. بهره‌وری را نسبت ستانده تولید شده (خروجی) به نهاده‌های به کار گرفته شده (ورودی) تعریف می‌کنند. در صورتی که در محاسبات از نیروی کار یا موجودی سرمایه به عنوان نهاده استفاده شود، بهره‌وری نیروی کار یا سرمایه مورد توجه قرار گرفته است که بهره‌وری تک عاملی نامیده می‌شود. جدول ۱۱ بهره‌وری در بخش مسکن استان و کشور را نشان می‌دهد. در این قسمت برای محاسبه بهره‌وری زمین و ساختمان از آمار پروانه‌های ساختمانی طی سه دوره استفاده شده است.

جدول ۱۱- بهره‌وری عوامل تولید در بخش مسکن استان و کشور

شرح	سال	بهره‌وری زمین (واحد مسکونی بر هزار مترمربع)	بهره‌وری ساختمان (واحد مسکونی بر ساختمان)	بهره‌وری نیروی کار (میلیارد ریال بر هزار نفر)	بهره‌وری سرمایه‌گذاری
کرمان	۱۳۸۵	۴.۷	۱.۸	۵۳.۳	۰.۵۱
	۱۳۹۰	۶.۳	۲.۱	۷۸.۸	۰.۳۱
	۱۳۹۵	۶.۶	۱.۹	۳۴.۳	۰.۴۱
کشور	۱۳۸۵	۹.۸	۲.۸	۷۰.۰	۰.۴۹
	۱۳۹۰	۱۰.۹	۳.۶	۷۲.۸	۰.۳۰
	۱۳۹۵	۱۲.۳	۳.۵	۴۵.۹	۰.۴۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، سالنامه آماری سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و محاسبات نگارندگان

بهره‌وری زمین

این شاخص استفاده مطلوب از نهاده زمین را نشان می‌دهد. این شاخص از نسبت تعداد پروانه‌های واحدهای مسکونی به مساحت زمین به دست آمده است. هر چه این شاخص افزایش پیدا کند بیانگر تولید تعداد واحد بیشتر در مساحت زمین معین می‌باشد. میزان این شاخص در استان از ۴.۷ با یک روند افزایشی به ۶.۶ رسیده است. به طوری که در سال ۱۳۹۵ به ازای هر هزار مترمربع ۶.۶ واحد مسکونی در استان پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند. در حالی که متوسط کشوری در همین سال ۱۲.۳ واحد بوده است. نتایج نشان می‌دهد بهره‌وری زمین در استان کرمان علیرغم افزایش اما طی سه دوره پایین‌تر از کشور بوده است.

بهره‌وری ساختمان

این شاخص که از نسبت تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی به تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی به دست می‌آید، نشان‌دهنده انبوه‌سازی در بخش مسکن بوده و افزایش آن بیانگر این است که در هر ساختمان تعداد واحد مسکونی بیشتری ساخته شده که بهره‌وری مصالح، زمین و سرمایه را توأماً در بر دارد. بر اساس آمار جدول ۱۱ بهره‌وری ساختمان در استان کرمان در هر سه دوره مورد مطالعه کمتر از متوسط کشوری است؛ به عبارت دیگر هنوز در استان تمایلی به انبوه‌سازی وجود ندارد.

بهره‌وری نیروی کار

بهره‌وری نیروی کار رایج‌ترین شاخصی است که در بررسی یک اقتصاد، بخش و یا یک واحد تولیدی بکار برده می‌شود. از دلایل این امر می‌توان به سهم نسبتاً زیاد هزینه نیروی کار در ارزش بسیاری از تولیدات اشاره نمود. در محاسبه شاخص بهره‌وری نیروی کار، ارزش‌افزوده به عنوان ستانده و تعداد شاغلان به عنوان نهاده در نظر گرفته شده است. جدول ۱۱ نشان می‌دهد بهره‌وری نیروی کار در استان در سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ به ترتیب ۵۳.۳، ۷۸.۸ و ۳۴.۳ بوده است. نتایج نشان می‌دهد طی این سه دوره بهره‌وری نیروی کار به طور محسوسی کاهش یافته است. این مسئله در خصوص کشور نیز صادق است.

بهره‌وری سرمایه‌گذاری

برای محاسبه شاخص بهره‌وری سرمایه‌گذاری نیز ارزش‌افزوده به عنوان ستانده و میزان سرمایه‌گذاری به عنوان نهاده لحاظ شده است. بر اساس جدول ۱۱ بهره‌وری سرمایه‌گذاری در سال ۹۵ هم در استان و هم در کشور ۰.۴۱ بوده است به این معنی که هر

۱۰۰ واحد سرمایه‌گذاری ۴۱ واحد ارزش‌افزوده ایجاد کرده است. نکته مهم کاهش این شاخص طی این سه است. هر چند در هر سه دوره این شاخص در استان از متوسط کشوری بالاتر است.

نتیجه‌گیری

بر اساس اصول سی و یکم و چهل و سوم قانون اساسی نظام جمهوری اسلامی ایران، حق برخورداری از مسکن مناسب برای افراد، محترم شمرده شده و دولت موظف به تأمین آن است. اتخاذ و اعمال سیاست‌های مناسب و برنامه‌ریزی‌های استراتژیک در جهت تأمین مسکن افراد جامعه از بدیهی‌ترین شرایط و وظایف متولیان بخش مسکن و شهرسازی است.

آمارها نشان می‌دهند که طی سال‌های اخیر بر تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی شهری در استان و کشور افزوده شده است. در این دوره هر چند از تراکم خانوار در واحدهای مسکونی کاسته شده است اما کماکان با کمبود واحد مسکونی در کشور و استان روبرو هستیم. نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال‌های ۸۵، ۹۰ و ۹۵ و شاخص‌های کالبدی-اجتماعی بررسی شده در مقاله نمایانگر بهبود شاخص‌های مسکن شهری استان کرمان در طول سه دوره مورد مطالعه بوده، لکن برای رسیدن به شاخص‌های کشوری هنوز فاصله زیادی برای رسیدن به این شاخص‌ها وجود دارد. به طوری که در غالب این شاخص‌ها وضعیت کرمان نامناسب ارزیابی می‌شود. بر این اساس در مناطق شهری استان واحدهای مسکونی بیش از یک خانوار را در خود جای داده‌اند در حالی که برای هر خانوار باید یک واحد مسکن وجود داشته باشد. از نتایج قابل تأمل دیگر این است که هنوز بیش از ۱۵ درصد واحدهای مسکونی در استان بادوام نیستند. این بناها در ادوار زمانی مختلف و در موقع بلایای طبیعی همچون زلزله، باعث مرگ بسیاری از هموطنان شده است. باید خاطر نشان ساخت که با وجود پیشرفت‌های چشمگیر در حوزه‌ی مسکن ما هنوز با دو مسئله‌ی کمبودِ مسکن و فرسوده و بی‌دوام بودن آن‌ها روبرو هستیم. بر این پایه، برنامه‌ریزی‌های آتی بیش‌تر باید حول دو محورِ تأمین واحدهای مسکونی بیش‌تر و بازسازی واحدهای فرسوده صورت گیرد. بررسی شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن نیز همگی از رکود بی‌سابقه بخش مسکن در کشور و استان حکایت دارد. از یک طرف افزایش سهم هزینه‌های مسکن در سبد خانوار و در نتیجه افزایش شاخص دسترسی و افزایش تورم، منجر به کمبود تقاضا در این بخش شده و از طرف دیگر افت شدید سرمایه‌گذاری بخش خصوصی منجر به کاهش عرضه و تنزل سهم بخش مسکن در تولید ناخالص کشور گردیده است. شایان ذکر است شاخص‌های کالبدی-اجتماعی و اقتصادی مسکن تأثیر متقابل بر یکدیگر داشته و هر یک به گونه‌ای بر دیگری تأثیر می‌گذارند. برای مثال شاخص هزینه مسکن به کل هزینه خانوار هرچه پایین‌تر باشد می‌تواند در جهت ارتقای کیفی شاخص‌های کالبدی-اجتماعی مسکن استفاده شود. در مقابل تصمیم‌گیری در مورد شاخص‌های کالبدی-اجتماعی اثر مشخص مالی و اقتصادی خواهد داشت.

ارزیابی شاخص‌های بهره‌وری مؤید وضعیت نه چندان مساعد بهره‌وری در بخش مسکن است. کم بودن بهره‌وری زمین و ساختمان نشان‌دهنده عدم استفاده بهینه از منابع فیزیکی است. با توجه به نیاز روزافزون به مسکن از یک طرف و افزایش قیمت زمین و گران بودن توسعه خدمات شهری از طرف دیگر و به منظور استفاده بهینه از فضا و امکانات، ضروری است انبوه‌سازی مسکن در دستور کار

برنامه ریزان قرار گیرد. البته این امر باید با توجه به فرهنگ هر منطقه، بومی‌سازی شود. پایین بودن بهره‌وری نیروی کار فعالیت ساختمان می‌تواند به دلیل ساختار سنتی تولید در این فعالیت باشد. افزایش شاخص بهره‌وری نیروی کار مستلزم تغییر سطح کیفی نیروی کار به واسطه آموزش، کسب تجربه و تخصص در کار، تغییر شرایط کار، مهارت در مدیریت، تغییر در فنّاوری مورد استفاده و... می باشد. یافته‌ها حاکی از کاهش بهره‌وری سرمایه‌گذاری بخش مسکن است. به نظر می‌رسد گسترش صنعتی سازی فعالیت ساختمان می‌تواند منجر به بهبود بهره‌وری در این بخش شود.

از جمله شاخص های مهم بخش مسکن شاخص دسترسی به مسکن است که در سال های های اخیر وضعیت نامناسبی دارد. از این رو باید گفت بخش مسکن به نحوی است که اقشار متوسط و پردرآمد بیشتر نیاز به سیاست های هدایتی دارند و اقشار کم درآمد نیاز به سیاست های حمایتی. این درحالی است که اغلب سیاست ها همواره به سمت گروه های پردرآمد است و اقشار کم درآمد مغفول می مانند. لذا وضع سیاست ها و اتخاذ برنامه های مقطعی دقیق متناسب با مشکلات موجود در هر دوره تحت لوای یک سیاست و برنامه کلان با افق بلندمدت با هدف تأمین مسکن در شأن خانوار ایرانی و رفع محرومیت و ایجاد عدالت اجتماعی در بهره مندی از مسکن درخور سکونت با استفاده از تمام ابزارها، ظرفیت ها و توانمندی های کشور ضرورت دارد. بهره گیری از تجربیات موفق کشورها در زمین تامین مالی مسکن گروه های کم درآمد، افزایش سقف وام و تسهیلات مسکن، افزایش طول مدت بازپرداخت و کاهش مبلغ اقساط به منظور توانمندسازی اقشار متوسط برای خانه دار شدن، حمایت از ساخت و عرضه واحدهای مسکونی کوچک متراژ متناسب با روند تقاضای معاملات مسکن، تأمین زمین برای طرح های توسعه مسکن در طرح های جامع شهری در مناطق مناسب متناسب با تقاضا، افزایش نقش تسهیلگری دولت، اتخاذ رویکرد توانمندسازی در زمینه تامین مسکن گروه های کم درآمد از جمله پیشنهادات جهت ارتقاء توسعه یافتگی و کاهش نابرابری مسکن شهری در کشور است.

نگاهی به اهم مشکلات این بخش، گویای حاکم بودن رویکرد مکانیکی پروژه محور طی دهه های گذشته و کم رنگ بودن اصلاحات ساختاری و نهادی است؛ به گونه ای که چالش های متعددی در بخش مسکن ایران مشاهده می شود:

- سهم بالای مسکن در هزینه خانوار؛ .
- عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضا؛ .
- ناکارآمدی نظام تأمین مالی مسکن؛ .
- بالا بودن طول دوره انتظار خانوارها برای دسترسی به مسکن؛ .
- ناهماهنگی میان سیاست های توسعه شهری و سیاست های مسکن؛ .
- حضور کم رنگ انبوه سازی، صنعتی سازی و فناوری های جدید در بخش تولید؛ .
- حجم بالای واحدهای مسکونی بی دوام و بافت فرسوده؛ .
- ناکارآمدی برنامه های تأمین مسکن اقشار کم درآمد؛ .
- سیستم اطلاعات ناقص زمین و مسکن؛ .
- ساختار ناکارآمد نظارت بر شهر و ساختمان. .
- بهره وری پایین بخش مسکن

هرچند نباید فراموش کرد که این بخش، واجد نقاط قوت و فرصت انکارناپذیری است که اصلاحات در این بخش باید با لحاظ آن ها صورت پذیرد:

- ✓ کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی؛ .
- ✓ نقش بخش مسکن به عنوان ضربه گیر اقتصاد؛ .
- ✓ ارتباط گسترده پیشین بخش مسکن؛ .
- ✓ سهم بالای بخش مسکن در سرمایه گذاری و اشتغال زایی؛
- ✓ ظرفیت موجود در بافت های فرسوده شهری؛
- ✓ فراهم بودن بسترهای مقرراتی لازم برای توسعه نظام تأمین مالی مسکن؛

- ✓ بازگشت سریع و کم ریسک سرمایه گذاری در بخش مسکن؛
- ✓ درون زا بودن بخش و عدم اتکاء نهاده های تولید مسکن به خارج از کشور.

در مجموع باید گفت شاخص‌های مورد بررسی می‌توانند، تصویر مناسبی از وضع موجود ارائه دهند تا بتوان چشم‌انداز بخش مسکن را تدوین و بر اساس آن نیازهای کمی و کیفی مسکن را تا تحقق اهداف برنامه به صورت سالانه مورد ارزیابی قرار داد. از این رو ضروری است که سیاست‌ها و برنامه‌های علمی و عملیاتی تهیه و تدوین و سپس در یک برنامه میان‌مدت و بلندمدت، نسبت به ارتقاء شاخص‌ها اقدام کرد.

فهرست منابع

ابراهیم‌زاده، عیسی؛ قاسمی، عزت ا...؛ (۱۳۹۴). ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار نمونه موردی شهر سامان. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ۷، شماره ۲۶، صفحات ۱۰۴-۸۳.

امینی، علیرضا؛ فرهادی کیا، علیرضا؛ ازوجی، علاءالدین؛ (۱۳۹۱). اندازه‌گیری و تحلیل شاخص‌های عمومی بهره‌وری به تفکیک بخش‌های اقتصادی ایران؛ با رویکرد نوین. فصلنامه اقتصاد و الگوسازی دانشگاه شهید بهشتی، سال سوم، شماره ۱۰، صفحات ۲۳۶-۱۹۰.

پرهیز، فریاد؛ صمصام شریعت، جمال‌الدین؛ کریمیان، مسعود؛ زیاری، کرامت ا...؛ جمیینی، داوود؛ (۱۳۹۱). تحلیلی بر وضعیت مسکن در استان لرستان با استفاده از مدل‌های تحلیل عاملی (تاکسونومی عددی و ویلیامسون). فصلنامه علمی و پژوهشی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال دوم، شماره ۸، صفحات ۴۹-۲۹.

سازمان ملی بهره‌وری؛ (۱۳۹۷). گزارش شاخص‌های بهره‌وری کشور، ۳۳ ص. www.nipo.gov.ir.

ستارزاده، داوود؛ (۱۳۸۸). شاخص‌های مسکن در استان سیستان و بلوچستان. فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، سال اول، شماره ۱، صفحات ۱۰۰-۸۵.

شاکری، عباس؛ (۱۳۹۵). مقدمه بر اقتصاد ایران. تهران، انتشارات رافع، ۷۹۴ ص.

شاهیوندی، احمد؛ محمدی، محمود؛ عباسی مزرعه شاهی، اعظم؛ (۱۳۹۳). بررسی نوع مسکن و تسهیلات اولیه سکونتگاهی در استان‌های ایران. برنامه‌ریزی فضایی، دوره ۴، شماره ۴، ۴۳-۶۴.

صارمی، حمیدرضا؛ ابراهیم پور، مریم؛ (۱۳۹۱). بررسی شاخص‌های مسکن ایران و جهان (مطالعه موردی: ایران، انگلیس و فرانسه). فصلنامه هویت شهر، شماره دهم، سال ششم، بهار و تابستان ۱۳۹۱، صفحات ۱۰۲-۹۱.

صبوری دیلمی، محمدحسن؛ شفیعی، سعیده؛ (۱۳۹۱). بررسی ساختارها و متغیرهای تأثیرگذار در بازار مسکن. ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۳، صفحات ۶۴-۴۱.

ضرابی، اصغر؛ محمود زاده، محمود؛ (۱۳۹۳). تحلیلی بر وضعیت مسکن استان اصفهان با استفاده از تحلیل عاملی و ویکور. فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، سال پنجم، شماره اول، (پیاپی ۱۶)، صفحات ۶۲-۴۹.

عزیزی، محمدمهدی؛ (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن. نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷، صفحات ۴۲-۳۱.

علی وردی نیا، اکبر؛ (۱۳۸۵). مطالعه جامعه‌شناختی اعتیاد به مواد مخدر در ایران. فصلنامه رفاه اجتماعی، سال پنجم، شماره ۲۰، صفحات ۲۱۲-۱۹۳.

گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه؛ (۱۳۹۴). بررسی تحولات بازار مسکن ایران. بانک خاورمیانه، ۲۶ ص.

محمدی، اکبر؛ حاتمی نژاد، حسین؛ حاتمی نژاد، حجت؛ (۱۳۹۱). تحلیل و بررسی شاخص‌های عملکردی و شرایط بخش مسکن در استان کردستان. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۴، شماره ۴، صفحات ۲۰-۱.

محمودیانی، سراج‌الدین؛ حسینی، حاتم؛ (۱۳۹۳). شاخص‌های کمّی و کیفی مسکن: تجربه ایران بعد از انقلاب اسلامی. مجله بررسی‌های آمار رسمی ایران، سال ۲۵، شمار ه ی ۱، صفحات ۱۸-۱.

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی؛ (۱۳۸۷) بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن در ایران و مروری بر تجربه کشورها، شماره مسلسل ۹۳۷۴، ۲۱ ص.

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی؛ (۱۳۸۸). بررسی و نقد سیاست‌های دولت نهم در بخش اقتصاد مسکن، شماره مسلسل ۹۸۲۹، ۷۸ ص.

مهدیان پور، جواد؛ صارمی، حمیدرضا؛ (۱۳۹۶). بررسی شاخص‌های کمی، اقتصادی مسکن و پیش‌بینی ساختار جمعیت، قیمت مسکن و مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۱۰ برای شهر تهران. فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال نهم، شماره سی و یکم، پائیز ۱۳۹۶، صفحات ۳۷-۵۷.

میرزایی، حجت ا...؛ (۱۳۹۳). تحلیل بازار مسکن و تأثیر آن بر اقتصاد کشور. تهران، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران، ۴۵۶ ص.

وارثی، حمیدرضا؛ کمالی باغراهی، اسماعیل؛ (۱۳۹۴). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر جیرفت و پیش‌بینی مسکن مورد نیاز تا سال ۱۴۰۰، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، سال دوم، شماره ۴، صفحات ۱۴۹-۱۲۵.

وفادار اصغری، میلاد؛ کرد، باقر؛ سالارزهی، حبیب‌الله؛ (۱۳۹۲). ارزیابی کارایی نسبی پروژه‌های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده‌ها (DEA) (مطالعه شهرهای بالای ۵۲ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان). فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره پنجم، صفحات ۱۴-۱.

ولی نژاد ترکمانی، رضا؛ زارعی، حامد؛ غلباش، محمدحسین؛ (۱۳۹۰). بررسی کمی توان اشتغال‌زایی بخش‌های اقتصاد استان تهران با استفاده از روش ضریب فزاینده خالص. ماهنامه کار و جامعه، شماره ۱۳۸، صفحات ۸۰-۶۹.

هادیزاده زرگر، صادق؛ هاشمی امری، وحید؛ مسعود، محمد؛ (۱۳۹۲). سنجش توسعه‌یافتگی مناطق شهری اصفهان در بخش مسکن. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال پنجم، شماره هفدهم، صفحات ۸۵-۱۰۰.

وب‌سایت درگاه ملی آمار ایران (www.amar.org.ir)

وب‌سایت بانک مرکزی ایران (www.cbi.ir)

Gallent, N & Robinson, S., (۲۰۱۱). Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. Journal of Rural Studies, ۲۷ (۳), pp ۲۹۷-۳۰۷.

Ji Yu, H. Lee, S., (۲۰۱۰). Government housing policies and housing market instability in Korea. Habitat International, ۳٤(۲), pp ۱٤٥-۱٥۳.

Nazarko, J. Chodakowska, E., (۲۰۱٥). Measuring productivity of construction industry in Europe with Data Envelopment Analysis. Procedia Engineering. ۱۲۲. pp ۲۰٤-۲۱۲

Reid, M., (۲۰۱۳). Public housing and gender: Contextualizing the “we call these projects home” report. Cities, ۱۳(۳٥), pp ۳۳٥-۳٤۱.

Sepehrdoust, H. Berjisian, A., (۲۰۱۱). Economic Performance of Housing Sector in Iran. Iranian Economic Review. ۱٥(۲۸). Pp ۱۳-۲۷.

Kim, Yeong-Hyum, Short, J.R, (۲۰۰۸): Cities and Economces, Newyork, Routledge, ۲۰۸p.

Analysis of indices and calculation of urban housing productivity in Kerman province and comparison with country

***Mohammad Hossein Amjadi*[1] ,** *PhD Student of Economics, Shahid Bahonar University, Kerman, Iran.*

Dr. Alireza Shakibai, *Associate Professor of Economics, Shahid Bahonar University, Kerman, Iran.*

[1] - Corresponding Author’s Email: Mhamjadi@gmail.com

Abstract

The growing urban population in the Kerman province, has led to increased housing need. Therefore, the adoption and implementation of appropriate policies and planning to provide housing is necessary. For such a program, housing indicators and their assessment are a good tool for measuring the needs of the housing sector in the province. With these indicators, it is possible to obtain a clear and understandable picture of housing conditions and identies improvements and shortcomings in realizing the goals of the housing sector. The purpose of this research is to investigate and compare the urban housing situation in Kerman and Iran. This research is analytical and physical-social and economic indicators of housing have been measured and then the productivity of urban housing sector of the province and country has been compared. The findings of the research indicate that the physical-social indicators of urban housing in the province have been improving over the past decade, but there is still a gap to reach the country's indicators; However, the study of economic indicators in the housing sector all reflects the slump in the housing sector in the country and the province and the decline of these indicators. The evaluation of productivity indicators also confirms the low level of productivity in the urban housing sector. Therefore, Due to the increasing need for housing and the seismicity of the province, it is necessary to prepare and elaborate policies and programs of science and practice, and then, in a medium and long-term program, Proceed the physical-social and economic and increase productivity indicators.

Key words: Urban Housing, Physical-Social Indicators, Economic Indicators, Productivity, Kerman.