

تحلیل و بررسی شاخص‌های عملکردی و شرایط بخش مسکن در استان کردستان

اکبر محمدی* - دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران
حسین حاتمی نژاد - استادیار دانشکده‌ی جغرافیا، دانشگاه تهران
حجت حاتمی نژاد - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد

پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ تأیید نهایی: ۱۳۹۰/۰۷/۲۰

چکیده

بخش مسکن به‌عنوان جذب‌کننده‌ی ۲۵ درصد کل سرمایه‌گذاری‌ها و ۳۰ درصد نقدینگی کشور، همواره محل مناقشه عوامل گوناگون بوده و منشأ آثار مثبت و منفی گوناگونی در سطح کلان، منطقه‌ای و محلی است. بخش مسکن در استان کردستان نیز همانند سطح ملی، شرایط ویژه‌ای دارد که بررسی آن می‌تواند به تدوین راهبردهای مناسب برای ساماندهی این بخش منجر شود. در این پژوهش براساس روش‌های رایج، نخست به بررسی شاخص‌های عملکردی بخش مسکن، مانند بررسی شاخص‌های وضع موجود مسکن، هزینه‌ی تولید مسکن، نوسان‌های قیمت زمین، مسکن و اجاره بها، تابع اجاره بها، ضریب جینی مسکن، الگوی عرضه و تقاضا، پرداخته‌ایم و سپس با جمع‌بندی مسائل و مشکلات با استفاده از مدل وضع موجود SWOT به تحلیل نقاط ضعف و قوت فرصت‌ها و تهدیدها پرداخته شده است. این مطالعه در پی پاسخ‌گویی به این پرسش اساسی است که مهم‌ترین مسائل و مشکلات بخش مسکن در استان کردستان کدامند و چگونه می‌توان با استفاده از همه جوانب حاکم بر بخش مسکن، نسبت به ارائه‌ی راهکارهای مناسب برای حل مشکلات اقدام کرد.

کلیدواژه‌ها: تابع اجاره بها، ضریب جینی مسکن، استان کردستان، تقاضای مؤثر، مدل SWOT

مقدمه

در گذشته مسکن یک دارایی فردی و از نظر اقتصادی غیرتولیدی شمرده می‌شد. (چوگیل، ۱۹۹۳: ۲۹)، اما امروزه مسکن به‌عنوان یکی از بزرگترین دغدغه‌ی خانواده‌ها در تمام دنیا، چه به‌عنوان سرمایه و دارایی و چه به‌عنوان یکی از

عوامل اصلی تعیین کیفیت زندگی، مطرح است. این امر در کشورهای توسعه‌نیافته بسیار برجسته‌تر است، به گونه‌ای که در دهه‌ی گذشته، حدود ۲۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری و ۳۰ درصد از کل نقدینگی کشور به بخش مسکن اختصاص یافته است (چگنی، ۱۳۸۲: ۷۴). قیمت مسکن در کشورهای پیشرفته چهار برابر درآمد سالانه و در کشورهای رو به پیشرفت، هشت برابر درآمد سالانه است (کاکداک، ۱۳۸۹: ۳۳).

بخش مسکن ایران، طی دهه‌ی گذشته، دچار بیماری ساختاری بوده که با عنوان رشد حساب‌گونه مطرح است. ریشه‌ی این کاستی را می‌توان در دو علت جست‌وجو کرد: ۱- ضعف زمینه‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های صنعت و کشاورزی؛ ۲- نقش مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین دارایی‌های خانوارها (بروجنی، ۱۳۸۲: ۴).

براساس مطالعه‌ی انجام شده، استان کردستان و سیستان و بلوچستان از نظر وضعیت موجودی مسکن، در دوره‌ی ۸۰-۱۳۷۵ جزء نقاط بحرانی و از نظر سرمایه‌گذاری در مسکن به همراه کرمانشاه، در گروه نقاط بحرانی قرار گرفته‌اند (رفیعی، ۱۳۸۴: ۱۹). همچنین شهر سنندج در اولویت هشتم کل شهرهای کشور برای سرمایه‌گذاری مسکن، از نظر شاخص اجاره‌نشینی و اولویت چهارم کشور از نظر شاخص مهاجران روستایی قرار دارد.

کمبود مسکن، درصد بالای اجاره‌نشینی، کمبود سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، مشکلات محیطی، به‌ویژه توپوگرافیکی شهرهای بزرگ استان در ارائه‌ی زمین کافی و مناسب، فاصله‌ی زیاد بین تقاضای مؤثر و تقاضای کنونی مسکن و درصد بالای مهاجرت‌های روستا - شهری، سبب شده‌اند تا ضرورت نگاه نظام‌مند و هم‌راستا با برنامه‌ریزی عقلایی به مسکن استان، برجسته شود. در این مقاله برآنیم با بررسی آمارهای موجود، ضمن بررسی شاخص‌های عملکردی موجود بخش مسکن، به تحلیل نقاط ضعف و قوت و تهدیدها و فرصت‌های این بخش بپردازیم تا بتوان به راهبردی مناسب برای حل مشکل مسکن در استان دست یابیم.

مبانی نظری

در ایران و از زمان مطرح‌شدن مسأله‌ی مسکن به عنوان یک مشکل اساسی و بحرانی که سراسر کشور، به‌ویژه شهرهای بزرگ را در بر گرفته و بعد از تغییرات گسترده‌ی سیاسی، اجتماعی، فرهنگی، فضایی و اقتصادی دهه‌های ۱۳۴۰ به بعد، همواره در مورد جنبه‌های مختلف مسکن پژوهش‌ها و بررسی‌های زیادی انجام شده است.

در سمینارهای سه‌گانه‌ی سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در سال‌های ۱۳۷۳، ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی برگزار شد، مقاله‌های مناسب و درخوری در مورد ابعاد مختلف مسکن ارائه شد و به تدوین سیاست‌هایی در توسعه‌ی بخش مسکن منجر شد. در همین راستا پایان نامه‌های مختلف دوره‌ی تحصیلات تکمیلی نیز تدوین شده است که اهم آنها به شرح زیر است:

آقاسی در یک مطالعه‌ی جامع به بررسی شرایط کمی و کیفی وضع موجود، مشکلات گریبان‌گیر و زمینه‌های ایجاد آن و نیز، راه‌حل‌های مقابله با مشکلات بخش مسکن در تهران اقدام کرده است. وی در این مطالعه بهترین راه‌حل مشکل مسکن را سرمایه‌گذاری مستقیم دولت در امر تهیه‌ی مسکن و واگذاری آن به خانوارهای کم‌درآمد با شرایط بسیار آسان می‌داند (آقاسی، ۱۳۷۲: ۳۲).

فرقانی و صحرايي بر این باورند که برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و

توجه به محدودیت منابع و استفاده از فرضیه‌ها و روش‌های ویژه با چهارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد (فرقانی و صحرائی، ۱۳۷۳: ۸۷).

همچنین مطالعات زیادی در این مورد در چهارچوب مقاله و طرح‌های پژوهشی نیز انجام شده که تعدادی از مهم‌ترین آنها به شرح زیر است:

اعتماد در مقاله‌ی خود به نقش پُراهمیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه‌ی زمین و مسکن، به‌عنوان بهترین، پرسودترین، سریع‌ترین و مطمئن‌ترین حوزه‌ی سرمایه‌گذاری اشاره می‌کند و بیان می‌کند که مالکیت زمین در کنار سوداگری زمین، مهم‌ترین عامل در سازمان‌یابی فضاهای شهری است (اعتماد، ۱۳۶۹: ۴). اهری و دیگران، راه‌های تأمین مسکن حداقل و استانداردهای آن و نقش مسکن حداقل در حل مشکل مسکن، به‌ویژه برای افراد کم‌درآمد را بررسی کرده‌اند (اهری، ۱۳۶۷: ۷).

کریم‌زاده دلیر در مقاله‌ی خود با عنوان "مصرف مسکن در ایران از دیروز تا امروز" به بررسی تحولات شاخص‌های مسکن در ایران، طی دهه‌های اخیر پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که ناموزونی شاخص‌ها به نسبت گذشت سال‌ها، رابطه‌ی مستقیم داشته است (کریم‌زاده دلیر، ۱۳۵۵: ۶۶).

زریونی با بررسی شرایط تورمی کشور و وضعیت اجاره‌بها و قیمت مترمربع واحد مسکونی، الگویی برای تنظیم روابط مالی بین بانک‌ها و مؤسسه‌های اعتباری با سرمایه‌گذاران پیشنهاد داده است تا بتوان مشکلات مالی حاکم بر بخش مسکن را کاهش داد (زریونی، ۱۳۵۵: ۹۴).

کاموری با بررسی عوامل کالبدی، محیطی، اجتماعی و فرهنگی متأثر از ناهنجاری‌های بخش مسکن در شهرهای بزرگ ایران، تلاش کرده است که ضمن ریشه‌یابی این مشکلات (کمی و کیفی)، راه‌حل‌هایی متناسب ارائه دهد (کاموری، ۱۳۷۳: ۱۰۲).

در همین راستا و کمابیش با همان هدف، مجتهدزاده به بررسی مشکلات بخش مسکن در ایران پرداخته است که کمبود منابع مالی، وجود فاصله‌ی فراوان بین تقاضای مؤثر و تقاضای بالقوه، عدم وجود سیاست‌ها و برنامه‌های کلان بالادستی، رشد شدید شهرنشینی، اسکان غیررسمی و مساکن غیراستاندارد را از مهم‌ترین مسائل مسکن در کشور می‌داند (مجتهدزاده، ۱۳۶۸: ۱۶).

و باز در همین راستا معتمدی مسائل و مشکلات مسکن در ایران را مورد نقد قرار داده که کماکان نتایج مشابهی ارائه داده است (معتمدی، ۱۳۷۰: ۱۴-۱۳).

منادی‌زاده در یک بررسی به تحلیل زمینه‌ها و شرایط لازم برای برنامه‌ریزی مسکن و نیز روش‌های متداول پرداخته است؛ تقویت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ساخت مسکن به تناسب دهک‌های اقتصادی و تسهیل شرایط ساخت مسکن انبوه، عمده‌ترین پیشنهادهای مطرح شده است (منادی‌زاده، ۱۳۶۸: ۹).

وحیدی ضمن بررسی وضعیت بازار مسکن و روند حاکم بر آن و اهداف مترتب بر سیاست‌های کلان کشوری در بخش مسکن، مهم‌ترین مشکلات این بخش را در عناوین کلی مشکلات عرضه، مشکلات تقاضا و مشکلات منابع مالی و سیاست‌گذاری‌ها بررسی و راه‌حل‌هایی برای رفع آنها ارائه می‌دهد (وحیدی، ۱۳۷۲: ۲۴).

ضرابی با استفاده از شاخص‌های درصد خانوار مالک مسکن، درصد مهاجران از شهرهای دیگر، درصد مهاجران از

روستاها و درصد اجاره‌نشینی، به اولویت‌بندی شهرهای ایران برای برنامه‌ریزی مسکن پرداخته است و طی جداولی، اولویت‌ها را فهرست کرده است که همواره سندج جزء شهرهای دارای اولویت زیاد بوده است (ضرابی، ۱۳۷۵: ۱۰۸). یزدانی بروجنی با بررسی مشکلات بخش مسکن بیان می‌کند که نوسان شدید حجم نقدینگی در بخش مسکن و مهم‌تر از آن، ورود و خروج این نقدینگی با حداقل شفافیت، مهم‌ترین چالش این بخش است (یزدانی بروجنی، ۱۳۸۲: ۴-۱۷).

خانم رفیعی ضمن بررسی وضعیت سرمایه‌گذاری در استان‌های مختلف کشور، آنها را از نظر موجودی مسکن و نیز، میزان سرمایه‌گذاری به پنج گروه (بهترین وضعیت، متناسب، قابل قبول، نامناسب و بحرانی) دسته‌بندی کرده که استان کردستان در هر دو شاخص، در گروه نقاط بحرانی قرار گرفته است. راهکارهای ارائه شده در این پژوهش، شامل پیوستن به بازار سرمایه و ایجاد نظام مالی یکپارچه، تجهیز منابع مالی از راه مؤسسه‌های تخصصی، افزایش سهم اعتبارهای بانکی، تنظیم نظام مالی تأمین مسکن کم‌درآمدها، دستیابی به مقیاس اقتصادی تولید و تدوین سیاست‌های منطقه‌ای مسکن، به‌ویژه انطباق سیاست‌های تأمین مالی مسکن با شرایط نقاط بحرانی، است (رفیعی، ۱۳۸۲: ۲۷-۱۸). اطهری به نقد بینش‌های نادرست چون شهرستیزی و فرهنگ فقر از دیدگاه معرفتی و ناکارآمدی و غفلت‌های صورت گرفته در برنامه‌ریزی‌های ایران پرداخته است که موجب برنامه‌گریزی در مورد مسکن کم‌درآمدها است (اطهری، ۱۳۸۲: ۳۰).

آروین راد و دیگران در یک بررسی به برآورد تابع اجاره‌بهای واحدهای مسکونی در شهر تهران با استفاده از روش قیمت هدانیک پرداخته‌اند. با بهره‌گیری از فرم لگاریتمی دوطرفه، تأثیر هر کدام از ویژگی‌های مختلف واحد مسکونی بر اجاره‌بهای آن با استفاده از تابع قیمت هدانیک مورد بررسی قرار گرفته و قیمت‌های ضمنی هر ویژگی محاسبه شده است (آروین راد، ۱۳۸۲: ۷۱).

عرب ضمن بررسی ویژگی‌های بازار مسکن تهران، به‌عنوان بزرگترین بازار مسکن کشور، به این نتیجه رسیده است که در دوره‌ی منتهی به سال ۱۳۸۸ با وجودی که در تهران به‌ازای هر خانوار یک واحد مسکونی وجود داشته، اما بیشترین تقاضای مسکن در محدوده‌ی این کلان‌شهر بوده است (عرب، ۱۳۸۸: ۳۰).

وارنوک و دیگران به بررسی مقوله‌ی بسیار مهم بازار فعال مسکن، یعنی میزان سهم بازار در تأمین مالی مسکن در کشورهای مناطق مختلف پرداخته‌اند (۶۲ کشور پیشرفته و رو به پیشرفت). آنها به این نتیجه رسیده‌اند که کشورهایی که برای وام‌دهندگان و وام‌گیرندگان، حقوق قانونی محکم قائل هستند و اقتصاد کلانشان باثبات‌تر است، سامانه‌ی بهتری برای تأمین مالی مسکن دارند. این عوامل می‌تواند تغییر تأمین مالی مسکن را در اقتصاد کشورهای رو به پیشرفت توجیه کند (وارنوک، ۱۳۸۸: ۳۳).

فرگاسن و دیگران طی یک بررسی به این نتیجه رسیده‌اند که تأمین مالی مناسب، می‌تواند سرعت ساخت مسکن را به‌میزان زیادی افزایش داده و هزینه‌ی ساخت مسکن تدریجی را کاهش دهد. آنها به نقش بسیار مهم تأمین مالی غیررسمی، به‌عنوان روش غالب در تأمین بودجه‌ی مسکن تدریجی اذعان دارند (فرگاسن، ۱۳۸۸: ۷۷).

ماجدی ضمن ارزیابی سیاست‌های زمین شهری و مسکن در کشور، تصریح می‌کند که هرگونه سیاست‌گذاری زمین

شهری بر بازار مسکن تأثیرگذار بوده و توانمندسازی بازار مسکن، به دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به زمین شهری بستگی دارد. ایشان زمین شهری را مهم‌ترین عامل در فرایند دسترسی به مسکن، به‌ویژه برای خانواده‌های کم‌درآمد می‌دانند (ماجدی، ۱۳۸۸: ۹۱).

همچنین به دلیل اهمیت و گستردگی و نقش مسکن، هم‌اکنون در کشور مراکز مطالعاتی دولتی و خصوصی با برگزاری سمینارها و چاپ نشریه‌های تخصصی، ابعاد مختلف این بخش را مورد کنکاش قرار می‌دهند. مرکز تحقیقات و مطالعات مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت مسکن بنیاد مسکن، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری (دفتر اقتصاد و مسکن)، مجله‌های تخصصی معماری و شهرسازی و جغرافیای انسانی، مجله‌ی اقتصاد شهر، مجله‌ی اقتصاد مسکن و مجله‌ی مسکن بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، نمونه‌هایی از این مراکز و مجله‌ها هستند.

روش پژوهش

این پژوهش از نوع کاربردی است و به روش توصیفی - تحلیلی انجام شده است. شیوه‌های جمع‌آوری اطلاعات به دو صورت اسنادی (کتابخانه‌ای) و میدانی (پیمایشی) بوده است. اطلاعات و آمارهای مورد نیاز از مراکز معتبر، مانند مرکز آمار ایران و بانک مرکزی گردآوری شده است. تحلیل نهایی هم با استفاده از مدل SWOT انجام شده است.

شناسایی وضع موجود

سرپناه به معنای آسایش جسمی و روانی، فضای مناسب (کمی و کیفی)، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه‌ی مناسب همچون آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، محیط زیست مطلوب، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و در دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه است (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳). بنابراین مسکن مناسب باید با توجه به شاخص‌های بالا بررسی شود. براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵، تعداد کل واحدهای مسکونی استان کردستان ۳۳۷۱۷۹ واحد است که ۶۲٪ آن در نقاط شهری و ۳۸ درصد آن در نقاط روستایی استان قرار دارند (جدول شماره ۱).

جدول ۱. وضعیت کمی و کیفی موجود مسکن در استان (۱۳۸۵)

| جمع | سایر | آلونک، زاغه یا موارد مشابه | کپر | چادر | واحد مسکونی معمولی | |
|--------|------|----------------------------|-----|------|--------------------|---------------|
| ۳۳۷۱۷۹ | ۱۸ | ۶ | ۱ | ۲ | ۳۳۷۱۵۲ | استان کردستان |
| ۲۰۹۳۷۳ | ۹ | ۴ | ۱ | ۱ | ۲۰۹۳۵۸ | شهری |
| ۱۲۷۸۰۳ | ۹ | ۲ | - | ۱ | ۱۲۷۷۹۴ | روستایی |

منبع: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵

نکته مهم اینکه تعداد و درصد واحدهای غیر مرسوم و نامتعارف در استان ناچیز است و مسکن عشایری هم وجود ندارد. در استان کردستان ۷۲/۵ درصد ساکنان مسکن، مالک واحد مسکونی خود هستند و ۲۲ درصد ساکنان اجاره‌نشین هستند. مابقی از اشکال دیگر تصرف است (جدول شماره ۲).

جدول ۲. نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی (۱۳۸۵)

| استان | مالک عرصه و اعیان (زمین و بنا) | ملکی اعیان (بنا) | اجاره‌ای | در برابر خدمت | رایگان | سایر | اظهاری نشده | جمع |
|---------|--------------------------------|------------------|----------|---------------|--------|------|-------------|--------|
| استان | ۲۳۵۳۲۱ | ۶۷۶۴ | ۷۴۲۱۱ | ۷۱۷۴ | ۱۰۴۶۷ | ۷۹۵ | ۲۴۲۳ | ۳۳۷۱۶۵ |
| شهری | ۱۲۴۸۴۴ | ۵۲۳۱ | ۶۵۱۳۲ | ۵۳۵۹ | ۶۸۸۸ | ۵۵۳ | ۱۳۵۶ | ۲۰۹۳۶۳ |
| روستایی | ۱۱۰۴۷۷ | ۱۵۳۳ | ۹۰۷۹ | ۱۸۱۵ | ۳۵۷۹ | ۲۴۲ | ۱۰۷۷ | ۱۲۷۸۰۲ |

منبع: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵

همچنین از نظر چگونگی تصرف واحد مسکونی، تنها ۶۰٪ از ساکنان واحدهای مسکونی در نقاط شهری مالک محل سکونت خود هستند که در نقاط روستایی، عدد هم عرض آن برابر ۸۷٪ است. در نقاط شهری ۳۱ درصد و در نقاط روستایی ۱/۰ درصد ساکنان اجاره‌نشین هستند.

بحث و یافته‌ها

بررسی تحولات شاخص خانوارهای واحدهای مسکونی

نسبت مطلوب شاخص خانوار به واحد مسکونی یک است که در نقاط روستایی استان، همواره نزدیک به یک بوده است، اما در نقاط شهری با شاخص استاندارد فاصله‌ی زیادی دارد (جدول شماره‌ی ۳).

جدول ۳. تحولات شاخص خانوار به واحد مسکونی استان کردستان

| ۱۳۸۵ | | ۱۳۷۵ | | ۱۳۶۵ | | ۱۳۵۵ | | شاخص |
|---------|------|---------|------|---------|------|---------|------|------|
| روستایی | شهری | روستایی | شهری | روستایی | شهری | روستایی | شهری | |
| ۱/۰۴ | ۱/۱۱ | ۱/۰۶ | ۱/۱۹ | ۱/۰۸ | ۱/۲۱ | ۱/۰۴ | ۱/۴۸ | |

منبع: محاسبات نگارندگان براساس آمارهای رسمی سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵

شاخص خانوار به واحد مسکونی در استان، هم در نقاط شهری و هم در نقاط روستایی، از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ همواره به سمت بهبودی و ارتقا تمایل داشته است. در یک روند کلی، گرایش شاخص اتاق در واحد مسکونی به سمت افزایش تعداد اتاق‌ها در واحد مسکونی است، هرچند طی دوره‌های مختلف شاهد نوسان‌هایی هستیم (جدول شماره‌ی ۴).

جدول ۴. روند تحولات شاخص اتاق در واحد مسکونی استان کردستان

| ۱۳۸۵ | | ۱۳۷۵ | | ۱۳۶۵ | | ۱۳۵۵ | | شاخص |
|---------|------|---------|------|---------|------|---------|------|------|
| روستایی | شهری | روستایی | شهری | روستایی | شهری | روستایی | شهری | |
| ۳/۲۵ | ۳/۷۵ | ۳/۱۰ | ۳/۷۲ | ۲/۷۱ | ۳/۱۴ | ۲/۴ | ۳/۳۵ | |

منبع: محاسبات نگارندگان براساس آمارهای رسمی سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵

به‌طور طبیعی این شاخص در نقاط شهری بیشتر از نقاط روستایی است، اما آهنگ ارتقا در نقاط روستایی سریع‌تر از نقاط شهری است.

از دیدگاه دیگر، شاخص نفر در واحد مسکونی که بیانگر میزان فضای اختصاصی افراد در خانه و از شاخص‌های کمی عمده‌ی برخورداری از مسکن مطلوب است، همواره رو به رشد بوده و به شاخص مطلوب نزدیک‌تر شده است (جدول شماره‌ی ۵).

جدول ۵. روند تحولات شاخص نفر در واحد مسکونی

| ۱۳۸۵ | | ۱۳۷۵ | | ۱۳۶۵ | | شاخص |
|---------|------|---------|------|---------|------|------|
| روستایی | شهری | روستایی | شهری | روستایی | شهری | |
| ۱/۵ | ۱/۳۸ | ۱/۶۷ | ۱/۶۴ | ۲/۱ | ۲/۱۲ | |

منبع: محاسبات نگارندگان براساس آمارهای رسمی سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵

این شاخص از ۲/۱۲ در سال ۱۳۶۵ در نقاط شهری به ۱/۳۸ در سال ۱۳۸۵ و از ۲/۱ در نقاط روستایی به ۱/۵ در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

شاخص عمده‌ی دیگری که تعیین‌کننده‌ی راهبردها و اهداف بخش مسکن است، عمر واحدهای مسکونی است. این شاخص ضمن توصیف وضع موجود، میزان نیاز به واحد مسکونی در آینده را نیز روشن‌تر خواهد کرد (جدول شماره‌ی ۶).

جدول ۶. واحد مسکونی بر حسب عمر بنا به تفکیک نقاط شهری و روستایی استان کردستان

| جمع | کمتر از ۱۰ سال | | ۱۰ تا ۲۰ سال | | ۲۰ تا ۳۰ سال | | بیشتر از ۳۰ سال | | | |
|-----|----------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|-----------------|-------|-------|--------------|
| | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | | |
| ۱۰۰ | ۳۰۷۹۱ | ۴۰/۸ | ۱۲۵۳۱۶ | ۲۷/۳۴ | ۸۴۰۰۰ | ۱۹/۷۵ | ۶۰۶۸۴ | ۱۲ | ۳۷۱۹۱ | کل استان |
| ۱۰۰ | ۱۸۵۶۵۶ | ۴۰/۸ | ۷۵۷۶۷ | ۲۹/۸ | ۵۵۳۰۸ | ۲۱/۲۵ | ۳۹۴۵۰ | ۸/۱۵ | ۱۵۱۳۱ | نقاط شهری |
| ۱۰۰ | ۱۲۱۵۳۶ | ۴۰/۷۷ | ۴۹۵۵۰ | ۲۳/۶ | ۲۸۶۹۲ | ۱۷/۴۷ | ۲۱۲۳۳ | ۱۸/۱۵ | ۲۲۰۶۱ | نقاط روستایی |

منبع: محاسبات نگارندگان براساس آمارهای رسمی سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵

کاملاً روشن است، از نظر سن بنا و با توجه به میانگین عمر مفید بنا در ایران، در مجموع بیشتر از ۳۰ درصد واحدهای مسکونی استان دارای کیفیت تخریبی هستند و افزون‌بر ۲۷ درصد دیگر نیز تا سال ۱۳۹۵ به سن تخریب می‌رسند. در مناطق روستایی این وضعیت نامناسب‌تر است.

همچنین برای سنجش علمی‌تر کیفیت ابنیه باید در کنار شاخص عمر بنا به شاخص نوع مصالح به‌کار رفته در بنا نیز توجه کرد. بر این اساس واحدها در چهار گروه بادوام، نیمه‌دوام و کم‌دوام و ناپایدار تقسیم‌بندی شده‌اند (جدول شماره‌ی ۷).

جدول ۷. واحدهای مسکونی برحسب نوع مصالح به کاررفته به تفکیک نقاط شهری و روستایی استان کردستان (۱۳۸۵)

| جمع | بادوام (اسکلت فلزی و بتون آرمه) | | نیمه بادوام (آجر و آهن و سنگ یا تمام آجر و سنگ) | | کم دوام (آجر یا سنگ و چوب بلوک سیمانی) | | ناپایدار (بلوک سیمانی، چوب، خشت و گل و سایر) | |
|--------------|---------------------------------|--------|-------------------------------------------------|-------|----------------------------------------|--------|----------------------------------------------|-------|
| | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد |
| استان | ۱۰۰ | ۳۰۹۳۵۸ | ۲۰/۶۷ | ۹۱۷۸۳ | ۲۹/۶۷ | ۱۰۸۴۴۲ | ۳۵/۰۵ | ۴۵۱۸۹ |
| نقاط شهری | ۱۰۰ | ۱۸۷۴۰۱ | ۳۲ | ۷۴۸۴۴ | ۳۹/۹۴ | ۴۶۹۴۶ | ۲۵/۰۵ | ۵۷۱۶ |
| نقاط روستایی | ۱۰۰ | ۱۲۱۹۵۷ | ۳/۳۲ | ۱۶۹۳۹ | ۱۳/۹ | ۶۱۴۹۵ | ۵۰/۴ | ۳۹۴۷۴ |

منبع: بانک مرکزی، سالنامه‌ی آماری ۱۳۸۵ استان کردستان و محاسبات نگارندگان

کیفیت اینبه به‌وضوح در واحدهای مسکونی نامناسب است، در سطح استان تنها حدود ۲۱ درصد واحدها از مصالح بادوام ساخته شده‌اند، در حالی که افزون بر ۵۰ درصد آنها از مصالح کم‌دوام و ناپایدار ساخته شده‌اند. این شرایط در مناطق روستایی نامناسب‌تر است به گونه‌ای که تنها ۳/۳۲ درصد بناها از مصالح با دوام و ۱۳/۹ درصد از مصالح نیمه بادوام و مابقی، یعنی افزون بر ۸۲ درصد بناها از مصالح کم دوام و ناپایدار ساخته شده‌اند.

بررسی شاخص‌های عملکردی زمین و مسکن

در دوره‌ی ۸۵-۱۳۷۵ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کل کشور، به‌طور میانگین ۲۴/۸۶ درصد رشد داشته و از ۱۲۸۰۴۳۴۰ میلیون ریال در سال ۱۳۷۵ به ۷۴۰۹۹۴۲۴ در سال ۱۳۸۳ رسیده است. این رشد به قیمت‌های ثابت نیز ۷/۸۹ درصد بوده و از ۱۵۰۲۸۵۶۸ میلیون ریال به ۲۶۹۹۴۳۲۶ میلیون ریال رسیده است (جدول شماره ۸). آنچه در مورد نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مسکن در استان قابل توجه است، اینکه روند آن بسیار بی‌ثبات بوده است. در حالی که روند رشد سرمایه‌گذاری در کشور پایدار بوده است.

جدول ۸. رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن استان (میلیون ریال)

| سال | رشد و سرمایه‌گذاری | رشد (ثابت) | رشد (جاری) | سرمایه‌گذاری (نرخ ثابت) | سرمایه‌گذاری (نرخ جاری) |
|------|--------------------|------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| ۱۳۷۵ | - | - | - | ۶۸۹۲۳ | ۵۹۷۹۸ |
| ۱۳۷۶ | -۳۱/۳۹ | -۲۰/۹۲ | - | ۴۷۲۹۱ | ۴۷۲۹۱ |
| ۱۳۷۷ | -۷۶/۶۴ | -۷۱/۹۸ | - | ۱۱۰۴۵ | ۱۳۴۵۱ |
| ۱۳۷۸ | ۷۸۹/۶۶ | ۹۷۶/۷۶ | - | ۹۸۲۶۵ | ۱۴۲۶۸۱ |
| ۱۳۷۹ | -۲۲/۲۹ | -۴/۹۰ | - | ۷۶۳۵۶ | ۱۳۵۶۸۶ |
| ۱۳۸۰ | -۱۰/۸۱ | -۱۰/۸۱ | - | ۶۸۱۰۲ | ۱۲۱۰۱۸ |
| ۱۳۸۱ | ۱۱۷-۷۱ | ۱۵۷/۲۸ | - | ۱۴۸۲۶۴ | ۳۱۱۳۵۶ |
| ۱۳۸۲ | -۵/۹۸ | ۱۴/۸۳ | - | ۱۳۹۸۷ | ۳۵۷۵۲۹ |
| ۱۳۸۳ | -۹/۷۹ | ۶/۳۲ | - | ۱۲۵۷۳۸ | ۳۸۰۱۰۸ |
| ۱۳۸۴ | ۱۲۰/۲۸ | ۱۵۱/۹۰ | - | ۲۷۶۹۷۶ | ۹۵۷۵۰۷ |

منبع: آمارهای بانک مرکزی

برای بررسی کامل و دقیق سرمایه‌گذاری‌های انجام شده، باید سرانه‌ی این سرمایه‌گذاری‌ها محاسبه و در نظر گرفته شود. براین اساس، سرانه‌ی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن، برای هر نفر در سطح کشور، در سال ۱۳۷۵ برابر ۳۴۷۷۷ ریال بود که در پایان دوره، یعنی در سال ۱۳۸۳ به ۱۶۵۵۰۴۱ ریال افزایش یافته است. میانگین نرخ رشد سالانه‌ی سرانه‌ی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن برای هر نفر نیز، ۲۱/۸۴ درصد بوده است (جدول شماره ۹).

جدول ۹. سرانه‌ی سرمایه‌گذاری و نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در کشور و استان (ریال)

| سال | سرانه و رشد | | کشور | | | | استان | |
|------|---------------------------------|---------------------------------|------------|------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|------------|
| | سرانه‌ی سرمایه‌گذاری (نرخ ثابت) | سرانه‌ی سرمایه‌گذاری (نرخ جاری) | رشد (ثابت) | رشد (جاری) | سرانه‌ی سرمایه‌گذاری (نرخ ثابت) | سرانه‌ی سرمایه‌گذاری (نرخ جاری) | رشد (ثابت) | رشد (جاری) |
| ۱۳۷۵ | ۴۰۸۱۸۸ | ۳۴۷۷۷۶ | - | - | ۵۱۱۸۸ | ۴۴۴۱۱ | - | - |
| ۱۳۷۶ | ۳۷۹۷۶۶ | ۳۷۹۷۶۶ | -۶/۹۶ | ۹/۲۰ | ۳۴۴۲۲ | ۳۴۴۲۲ | -۳۲/۷۵ | -۲۴/۴۹ |
| ۱۳۷۷ | ۴۰۰۰۴۶ | ۴۷۲۴۵۵ | ۵/۳۴ | ۲۴/۴۱ | ۷۸۸۲ | ۹۴۵۶ | -۷۷/۱ | -۷۲/۵۳ |
| ۱۳۷۸ | ۴۲۴۲۴۳ | ۶۰۱۵۷۶ | ۶/۰۵ | ۲۷/۳۳ | ۶۸۷۸۱ | ۹۹۸۷۰ | ۷۷۲/۶ | ۹۵۶/۱۱ |
| ۱۳۷۹ | ۴۴۰۹۳۸ | ۷۰۴۱۷۹ | ۳/۹۴ | ۱۷/۰۵ | ۵۲۴۴۱ | ۹۳۱۸۷ | -۲۳/۸۶ | -۶/۶۹ |
| ۱۳۸۰ | ۵۰۱۱۷۰ | ۸۹۱۵۸۲ | ۱۳/۶۶ | ۲۶/۶۱ | ۴۶۴۸۳ | ۸۲۶۰۱ | -۱۱/۳۶ | -۱۱/۳۶ |
| ۱۳۸۱ | ۵۹۰۱۷۰ | ۱۲۱۵۸۶۲ | ۱۷/۷۷ | ۳۶/۳۷ | ۹۹۳۴۱ | ۲۰۸۶۱۶ | ۱۱۳/۷۱ | ۱۵۲/۵۶ |
| ۱۳۸۲ | ۵۶۱۰۰۴ | ۱۳۳۶۳۱۲ | -۴/۹۵ | ۹/۹۰ | ۹۱۷۹۰ | ۲۳۵۴۴۲ | -۷/۶ | ۱۲/۸۶ |
| ۱۳۸۳ | - | - | - | - | ۸۱۳۱۸ | ۲۴۵۸۲۵ | -۱۱/۴۱ | ۴/۴۱ |
| ۱۳۸۴ | - | - | - | - | ۱۷۵۹۵۶ | ۶۰۸۲۸۱ | ۱۱۶/۳۸ | ۱۴۷/۴۵ |

منبع: آمارهای بانک مرکزی سال پایه ۱۳۷۶

سرانه‌ی سرمایه‌گذاری در سطح استان کردستان در آغاز دوره‌ی مورد بررسی، یعنی ۱۳۷۵، برابر ۴۴۴۱۱ و در سال ۱۳۸۴ به ۱۶۵۵۰۴۱ ریال رسیده است. میانگین نرخ رشد سالانه‌ی آن نیز، ۲۱/۸۴ درصد است. اگرچه این نرخ رشد، نه به دلیل سرمایه‌گذاری بیشتر در استان، بلکه به دلیل فاصله‌ی بسیار بین سرانه‌ی سرمایه‌گذاری در کشور با متوسط آن در استان است تا جایی که سرانه‌ی استان در پایان دوره، برابر ۳۷ درصد متوسط کشوری است.

ساختار هزینه‌ی تولید مسکن

در دوره‌ی ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، هزینه‌ی مصالح و دستمزد، در مجموع ۶۵/۲۲ درصد هزینه‌ی ایجاد بنا را در برداشته و ۳۴/۷۸ درصد آن ناشی از هزینه‌ی زمین بوده است (جدول شماره ۱۰).

جدول ۱۰. ساختار هزینه‌ی مسکن (۸۴-۱۳۷۵) (درصد)

| سال | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ | ۱۳۸۰ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۳ | ۱۳۸۴ |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| سهم هزینه‌ها | ۲۸/۶۶ | ۲۴/۴۴ | ۲۷/۳۷ | ۲۹/۶۳ | ۲۵/۷۵ | ۴۰/۵۱ | ۳۶/۱۸ | ۴۰ | ۵۰/۵۸ | ۴۴/۶۸ |
| سهم زمین از کل | ۷۱/۳۴ | ۷۵/۵۶ | ۷۲/۶۳ | ۷۰/۳۷ | ۷۴/۲۵ | ۵۹/۴۹ | ۶۳/۸۲ | ۶۰ | ۴۹/۴۲ | ۵۵/۳۲ |
| سهم هزینه‌ی مصالح و دستمزد | | | | | | | | | | |

منبع: بانک مرکزی جمهوری اسلامی

در طول دوره، اندک‌اندک هزینه‌ی ناشی از زمین موردنیاز برای احداث بنا سهم بیشتری به خود اختصاص داده است. بدین ترتیب که سهم ۲۸/۶۶ درصد هزینه‌ی زمین در سال ۱۳۷۵ به ۵۰/۵۱ درصد در سال ۱۳۸۳ رسیده است. این امر یکی از آسیب‌های جدی اقتصادی بخش مسکن در استان است؛ چراکه سهم نیروهای مولد از ارزش تولید کاهش یافته و در مقابل، رانت زمین افزایش یافته است.

روند تحولات قیمت زمین، مسکن و اجاره

بررسی تحولات قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها در حوزه‌ی سیاست‌گذاری برای حل مشکلات مسکن در آینده، کاهش تبعات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آن، می‌تواند راهگشا باشد. در استان کردستان قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها در مقایسه با کل کشور، افزایش چشمگیری داشته است (جدول شماره‌ی ۱۱).

جدول ۱۱. روند تحولات زمین، مسکن و اجاره‌بها

| سال | ساختمان کلنگی | | ساختمان مسکونی | | ساختمان مسکونی | | مبنا و رشد | |
|------|--------------------|--------|--------------------|-------|--------------------------|-------|----------------------|-------|
| | قیمت یک مترمربع | رشد | قیمت یک مترمربع | رشد | اجاره‌بهای یک مترمربع | درصد | ودیعیه یک مترمربع | درصد |
| ۱۳۷۹ | ۴۶۸ | - | ۷۵۹ | - | ۴۴۳۲ | - | ۳۷۲۴۸ | - |
| ۱۳۸۰ | ۵۴۰ | ۱۵/۳۸ | ۹۸۲ | ۲۹/۳۸ | ۴۸۵۱ | ۹/۴۵ | ۴۸۹۹۶ | ۳۱/۵۴ |
| ۱۳۸۱ | ۷۰۵ | ۳۲۰/۵۶ | ۱۱۴۵ | ۱۶/۶۰ | ۵۷۹۲ | ۱۹/۴۰ | ۵۷۸۹۵ | ۱۸/۱۶ |
| ۱۳۸۲ | ۱۳۹۶ | ۹۸/۰۱ | ۱۹۹۹ | ۷۴/۵۹ | ۸۲۶۳ | ۴۲/۶۶ | ۹۷۱۳۲ | ۶۷/۷۷ |

منبع: محاسبات نگارندگان براساس آمارهای بانک مرکزی

در حالی که میانگین رشد سالانه‌ی شاخص بهای مسکن در کل کشور برای دوره‌ی ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۲، در حدود ۳۱/۱۸ درصد بوده است، قیمت مسکن در استان کردستان، ۴۰/۱۹ درصد، قیمت زمین ۴۷/۹۸ درصد، اجاره‌بها ۳۳/۸۴ و میزان ودیعه ۳۹/۱۶ درصد رشد متوسط سالانه داشته‌اند.

روند هزینه و درآمد خانوار و جایگاه مسکن در سبد بودجه‌ی خانوار

در دوره‌ی مورد مطالعه، هزینه‌ی مسکن به‌طور میانگین ۴۳/۹۵ درصد هزینه‌های غیرخوراکی یک خانوار شهری کشور و ۴۱/۵۳ درصد هزینه‌های غیرخوراکی خانوارهای شهری استان کردستان را تشکیل می‌دهد. میانگین رشد هزینه‌ی

خانوارهای کشور، ۵/۶ درصد و برابر آن در استان ۶/۹۲ درصد بوده است. در همین حال، میانگین رشد هزینه‌ی مسکن هر خانوار شهری کشور، سالانه ۲/۴۲ به قیمت ثابت و برابر آن در استان ۲/۲ درصد بوده است.

جدول ۱۲. جایگاه مسکن در بودجه‌ی خانوار و روند رشد هزینه‌ی کل و هزینه‌ی مسکن خانوار شهری به قیمت ثابت به تفکیک کشور و استان کردستان

| ۱۳۸۴ | ۱۳۸۳ | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۰ | ۱۳۷۹ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۵ | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------------------------------|
| ۳۶/۷ | ۳۹/۱۵ | ۴۲/۷۹ | ۴۳/۱۶ | ۴۲/۸۱ | ۴۳/۷۹ | ۴۶/۰۵ | ۴۸/۹۷ | ۴۷/۶۷ | ۴۸/۴۲ | سهم مسکن از کل هزینه‌ی خانوار |
| -۱/۷ | ۰/۱۷ | -۰/۲۸ | ۸/۹۱ | ۵/۴ | ۱ | -۱/۰۸ | ۶/۵۵ | ۲/۸۵ | - | رشد هزینه‌ی مسکن |
| ۴/۸۷ | ۹/۴۶ | ۰/۵۹ | ۸/۰۵ | ۷/۸ | ۶/۲ | ۵/۲ | ۳/۷۱ | ۴/۴۷ | - | رشد کل هزینه |
| ۳۵/۴۱ | ۳۳/۸۵ | ۳۶/۰۶ | ۳۷/۱ | ۴۵/۷۷ | ۳۸/۵ | ۴۸/۹۷ | ۴۴/۲ | ۴۷/۰۴ | ۴۸/۵۴ | سهم مسکن از کل هزینه‌ی خانوار |
| -۲/۴۳ | -۵/۷۸ | ۱۰/۳۸ | ۸/۱۵ | ۱۴/۱۳ | ۶/۸ | -۱۶/۷۱ | ۱۴/۵۱ | -۱۰/۱۱ | - | رشد هزینه‌ی مسکن |
| -۶/۷۱ | ۰/۳۶ | ۱۳/۵۸ | ۳۳/۴۱ | -۴ | ۳۵/۸۵ | -۲۴/۸۷ | ۲۱/۸۷ | -۷/۲۴ | - | رشد کل هزینه |

منبع: مرکز آمار ایران، آمارگیری هزینه‌ی درآمد خانوار

رشد هزینه‌ی مسکن در استان کردستان، تناسب چندانی با رشد آن در کشور نداشته و در بعضی سال‌ها (۱۳۷۶، ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳) جهت معکوس داشته است. بنابراین شرایط محلی، نقش مهمی در سهم هزینه‌های خانوارها دارد. نکته‌ی دیگر آنکه در سطح ملی، کل هزینه‌ها در طول دوره مورد بررسی، همواره سیر فزاینده داشته، اما در استان کردستان با نوسان همراه بوده است.

برآورد پیشنهاد تابع اجاره‌ی^۱ خانوار

تابع پیشنهاد اجاره‌ی خانوار بیانگر تابعیت هزینه‌ی مسکن خانوار از متغیرهای درآمد و سطح زیربنای مسکن است. پارامترهای این تابع نشانگر ضریب تأثیرگذاری متغیرهای دیگر اقتصادی کلان و خرد بر تغییرات این تابع است. برای محاسبه‌ی این تابع می‌توان از الگوهای مختلفی استفاده کرد. در این مطالعه، این تابع براساس دوره‌های زمانی ده‌ساله، پنج‌ساله و یک‌ساله محاسبه می‌شود (جدول شماره‌ی ۱۳).

جدول ۱۳. متغیرهای تابع پیشنهاد اجاره‌ی خانوار استان کردستان در دوره‌های ۱۰، ۵ و ۱ ساله

| پارامترهای تابع پیشنهاد اجاره خانه ^(۳) ۱۳۸۴ | | | پارامترهای تابع پیشنهاد اجاره خانه ^(۲) ۱۳۸۰-۸۴ | | | پارامترهای تابع پیشنهاد اجاره خانه ^(۱) ۱۳۷۵-۸۴ | | | متغیر پارامتر تابع |
|--------------------------------------------------------|--------|-------|-----------------------------------------------------------|--------|-------|-----------------------------------------------------------|--------|-------|--------------------|
| Sig l | t | a | Sig l | t | a | Sig l | t | a | |
| ۰/۰۰۰ | ۱۰/۰۹۰ | ۶/۷۸۴ | ۰/۰۰۰ | ۲۵/۰۵۹ | ۵/۵۹۹ | ۰/۰۰۰ | ۲۱/۵۹۰ | ۳/۱۰۴ | Constant |
| ۰/۰۰۰ | ۹/۹۹۸ | ۰/۳۵۰ | ۰/۰۰۰ | ۳۵/۵۶۰ | ۰/۴۹۶ | ۰/۰۰۰ | ۷۱/۶۷۵ | ۰/۶۴۵ | Ln y |
| ۰/۰۰۰ | ۵/۸۳۸ | ۰/۲۰۴ | ۰/۰۰۰ | ۱۱/۵۹۴ | ۰/۱۶۶ | ۰/۰۰۰ | ۱۶/۱۴۳ | ۰/۱۵۴ | Ln bu |

منبع: محاسبات نگارندگان براساس داده‌های بانک مرکزی و طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار

$$R = \alpha_0 + \alpha_1 \ln(y) + \alpha_2 \ln(bu) \quad \text{رابطه‌ی (۱)}$$

$$f = 3564/490 \text{ و } sig f = 0/000 \text{ و } R^2 = 0/504 \text{ و } \ln(ch) = 3/104 + 0/645 \ln(y) + 0/145 \ln(bu) \quad -1$$

$$f = 979/690 \text{ و } sig f = 0/000 \text{ و } R^2 = 0/330 \text{ و } \ln(ch) = 6/784 + 0/350 \ln(y) + 0/204 \ln(bu) \quad -2$$

$$f = 117/918 \text{ و } sig f = 0/000 \text{ و } R^2 = 0/229 \text{ و } \ln(ch) = 6/784 + 0/350 \ln(y) + 0/204 \ln(bu) \quad -3$$

چنانچه دیده می‌شود، بسته به دوره‌ی زمانی لحاظ شده برای تأثیرگذاری متغیرهای کلان اقتصادی بر رفتار متقاضی مسکن - که خود را در پارامترهای تابع نشان می‌دهد - هرچه دوره‌ها کوتاه‌تر شود، از تعیین‌کنندگی درآمد در تابع پیشنهاد اجاره کاسته شده و بر اهمیت زیربنا افزوده می‌شود. این نسبت‌ها به ترتیب "۶ به ۱"، "۴ به ۱" و "۳ به ۲" بوده است.

\ln : هزینه‌ی مسکن خانوار، bu : مساحت در اختیار، y : درآمد خانوار است و R : ضریب تعیین است، به این معنی که مشخص می‌کند تغییرات متغیر مورد بررسی تا چه اندازه به تغییرات متغیرها توصیفی مدل، وابسته است.

روند هزینه‌ی مسکن در دهک‌های درآمدی

در دوره‌ی ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵، در مجموع سهم هزینه‌ی مسکن در بودجه‌ی خانوار در تمامی دهک‌های درآمدی، روند افزایشی داشته است. همچنین این هزینه در دهک‌های پایین درآمدی، بخش بزرگتری از هزینه‌ی خانوار را به خود اختصاص داده است. میانگین نسبت هزینه‌ی مسکن به کل هزینه برای سه دهک اول در این دوره، به ترتیب ۲۴/۸۹ درصد، ۲۳/۹۶ درصد و ۲۲/۴۷ درصد بوده است. همین نسب برای دهک‌های میانی، به ترتیب ۱۶/۵۶ درصد، ۱۷/۱۶ درصد و ۱۷/۰۹ درصد، ۱۴/۳۶ و ۱۳/۵۲ درصد بوده است و در نهایت سهم دو دهک بالای درآمدی، تنها ۱۱/۹۷ درصد و ۱۱/۰۵ درصد کل هزینه بوده است.

برآورد ضریب جینی هزینه مسکن

ضریب جینی شاخصی برای سنجش میزان نابرابری است. ضریب جینی بزرگتر، به معنای نابرابری بیشتر بوده و حداکثر مقداری که می‌تواند اختیار کند، یک است. برای برآورد ضریب جینی از روش ابونوری (ابونوری، ۲۰۰۰) استفاده شده است که بر اساس رابطه شماره‌ی قابل محاسبه است.

$$\text{Log} \left[\frac{f(y)}{1 - f(y)} \right] = \text{Log} a + 1/g \log y + u \quad \text{رابطه‌ی (۲)}$$

در رابطه‌ی شماره‌ی ۲، y حد بالای گروه‌های هزینه، $f(y)$ فراوانی نسبی تجمعی خانوارهایی که هزینه‌ای تا y دارند و u خطای رگرسیون است.

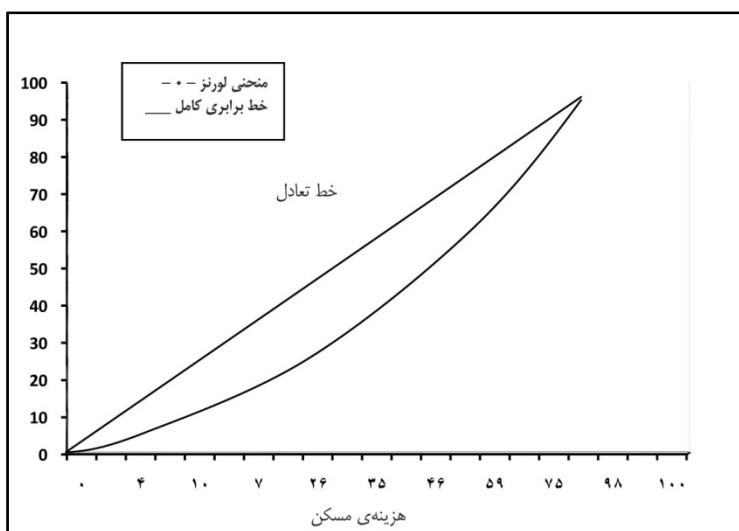
در طول دوره‌ی مورد بررسی (۸۵-۱۳۷۵)، ضریب جینی هزینه‌ی مسکن برای خانوارهای شهری استان کردستان، در مجموع روندی نزولی داشته است (جدول شماره‌ی ۱۴).

جدول ۱۴. ضریب جینی هزینه‌ی مسکن در استان کردستان (۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵)

| ۱۳۸۵ | ۱۳۸۴ | ۱۳۸۳ | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۰ | ۱۳۷۹ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۵ | |
|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| ۰/۲۸۴ | ۰/۲۵۷ | ۰/۲۸۶ | ۰/۲۸ | ۰/۲۸۴ | ۰/۲۷۲ | ۰/۳۲۵ | ۰/۳۱۴ | ۰/۲۹۴ | ۰/۳۲۳ | ۰/۳۰۶ | ضریب جینی |

منبع: محاسبه‌ی نگارنده

اگرچه به صرف این کاهش، نمی‌توان نسبت به وضعیت هزینه‌ی مسکن گروه‌های درآمدی پایین‌تر خوش‌بین بود؛ چراکه چنین کاهش‌ی اگر با کاهش نابرابری در درآمد خانوارها همراه نباشد، به‌معنای بزرگ‌شدن سهم مسکن در سبد بودجه‌ی خانوار و تحمل فشار بیشتری از آن ناحیه است. برای تبیین بیشتر میزان نابرابری از منحنی لورنز استفاده می‌شود که در اینجا از ترسیم درصد فراوانی تجمعی خانوارها برحسب درصد تجمعی هزینه‌ی مسکن به‌دست می‌آید و هرچه از خط توزیع برابر فاصله‌ی بیشتری بگیرد، به‌معنای نابرابری بیشتر است.



شکل ۱. منحنی لورنز و شکاف مربوط به هزینه‌ی مسکن در دهک‌های درآمدی استان کردستان در سال ۱۳۸۵ خانوارها

برآورد الگوی تقاضای مؤثر مسکن در دهک‌های درآمدی از نظر مساحت زیرینا

شاخص دسترسی: شاخص دسترسی ناماگرای برای توان مالی خانوارها برای خرید مسکن بوده و حاصل نسبت قیمت یک مترمربع بر درآمد خانوار است (جدول شماره‌ی ۱۵).

محاسبات نشان می‌دهد که معنی این شاخص آن است که به‌عنوان نمونه، هر خانوار در سال ۱۳۸۵ می‌توانسته با کل درآمد سالانه‌ی خود، حدود ۱۵/۴ مترمربع مسکن تهیه کند. روند کل تغییرات این ناماگرها در دهه‌ی گذشته، ضمن نوسانی بودن، نزولی هم بوده است.

جدول ۱۵. روند تحولات شاخص دسترسی در استان کردستان (۸۴-۱۳۷۹)

| شاخص | سال | ۱۳۷۹ | ۱۳۸۰ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۳ | ۱۳۸۴ |
|--------------------------------------------|-----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| میانگین درآمد سالانه‌ی خانوار (ریال) | | ۱۴۳۶۷۷۲۶ | ۱۶۳۵۰۸۵۸ | ۲۳۲۲۴۳۹۶ | ۲۸۹۶۱۶۵۰ | ۴۲۵۱۳۸۴۸ | ۴۷۷۳۷۶۹۲ |
| قیمت یک مترمربع ساختمان مسکونی (هزار ریال) | | ۷۵۹ | ۹۸۲ | ۱۱۴۵ | ۱۹۹۹ | ۲۱۹۷ | ۳۰۸۵ |
| شاخص دسترسی | | ۰/۰۵۳ | ۰/۰۶۰ | ۰/۰۴۹ | ۰/۰۶۹ | ۰/۰۵۲ | ۰/۰۶۵ |
| مقدار دسترسی برای خانوار | | ۱۸/۹ | ۱۶/۷ | ۲۰/۴ | ۱۴/۵ | ۱۹/۲ | ۱۵/۴ |

منبع: محاسبه‌ی نگارندگان براساس آمارهای بانک مرکزی و سرشماری هزینه و درآمد خانوارها

برآورد شکاف بین الگوی عرضه و تقاضا

برآورد نرخ بازده سرمایه‌گذاری در تولید و ساخت مسکن

نوسان‌های شدید بازدهی سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز مسکن استان، در رابطه با نوسان‌های سرمایه‌گذاری در این بخش قابل توضیح است. تغییرات بازدهی سرمایه‌گذاری موجب می‌شود که سرمایه‌گذاران واکنش نشان داده و همراه با تغییر بازدهی سرمایه، رفتار اقتصادی خود را تغییر دهند و در نتیجه، کاهش بازده سرمایه‌گذاری در دوره‌های آینده کم شده و در اثر افزایش این نرخ، صاحبان سرمایه به امید کسب سود بیشتر، سرمایه‌گذاری در دوره‌های آینده را افزایش می‌دهند (جدول شماره‌ی ۱۶). نرخ بازده مسکن از محاسبه‌ی نسبت رشد سالانه‌ی قیمت مسکن به قیمت ثابت به‌دست می‌آید.

جدول ۱۶. برآورد نرخ بازده سرمایه‌گذاری در تولید مسکن و سرمایه‌گذاری مسکن به‌عنوان دارایی

| شاخص | سال | ۱۳۷۹ | ۱۳۸۰ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۳ | ۱۳۸۴ | ۱۳۸۵ |
|---------------------------------------------|-----|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|
| نرخ بازده سرمایه‌گذاری در تولید و ساخت مسکن | | ۲۲/۵۷ | -۶۷/۶۳ | ۶/۷۲ | ۴۳/۰۶ | -۲۰/۶۹ | ۲۵/۴۲ | ۲۲/۵۷ |
| قیمت یک مترمربع ساختمان مسکونی (هزار ریال) | | ۴۲۷ | ۵۵۳ | ۵۴۵ | ۷۷۹ | ۷۲۷ | ۸۹۲ | ۹۱۳ |
| نرخ بازده | | - | ۲۹/۳۸ | -۱/۳۴ | ۴۲/۹۴ | -۶/۷۵ | ۲۲/۷۹ | ۲/۲۸ |

منبع: محاسبه‌ی نگارندگان براساس آمارهای بانک مرکزی و نتایج سرشماری هزینه و درآمد خانوارها سال پایه (۱۳۷۶)

از مقایسه‌ی نرخ بازده مسکن، به‌عنوان دارایی و نرخ بازده سرمایه‌گذاری در این بخش، می‌توان پی برد که بازده مسکن، به‌عنوان دارایی برای مالکان، اطمینان‌بخش‌تر از سرمایه‌گذاری در این بخش هستند. این امر عاملی برای کاهش انگیزه‌ی سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان استان است.

پس از بررسی شاخص‌های عملکردی مسکن در استان و برای تحلیل دقیق‌تر آن، از مدل SWOT استفاده

می‌شود.

جدول ۱۷. تحلیل شرایط مسکن استان با مدل (SWOT)

| محورها | نقاط قوت (S) | نقاط ضعف (W) | فرصت‌ها (O) | تهدیدها (T) |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| توسعه و نوآوری | ۱- کاهش نفوذ در واحد مسکونی ۲- کاهش خانوار در واحد مسکونی ۳- کاهش سرانه‌ی واحد مسکونی ۴- امکان عرضه‌ی مسکن از راه انبوه‌سازی | ۱- افزایش سهم مسکن در سبد بودجه‌ی خانوار در دهک‌های درآمندی ۲- کاهش توان مالی به‌ویژه در دهک‌های پایین ۳- ضعف قوه‌ی خرید و کاهش تقاضا | ۱- ایجاد جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به‌دلیل وجود بازار بزرگ مسکن سنتج ۲- گرایش به انبوه‌سازی و بلندمرتبه‌سازی به‌دلیل افزایش سهم هزینه‌ی زمین در هزینه‌ی مسکن | ۱- کاهش امکان انبوه‌سازی و کاهش سازمان‌یابی بازار به‌دلیل کندشدن آهنگ رشد جمعیتی به‌ویژه در شهرستان‌های قروه و بیجار ۲- افت رفاه شهری به‌دلیل کاهش توان خانه‌سازی مردم در ارتباط با افزایش سهم هزینه‌ی زمین در کل هزینه‌ی مسکن |
| توسعه و نوآوری | ۱- پایین بودن احتکار زمین ۲- امکان افزایش تراکم به‌دلیل بالا بودن مقاومت زمین و پایین بودن سطح آبهای زیرزمینی | ۱- محدودیت زمین در سنتج به‌عنوان متقاضی ۳۴ درصد مسکن استان ۲- افزایش قیمت زمین با وجود عدم احتکار و جلوگیری از سرمایه‌گذاری ۳- غیر استاندارد بودن معابر و پایین بودن کیفیت تأسیسات و تجهیزات، تراکم را با محدودیت روپرو می‌کند ۴- عملکرد ضعیف دولت در مداخله بر اساس تملک و واگذاری زمین | ۱- امکان عرضه‌ی زمین در شهرهایی که محدودیت جغرافیایی ندارند ۲- امکان آزادسازی اراضی مناسب فراوان با خروج پادگان‌ها و کاربری‌های نظامی دیگر | ۱- تشدید گرایش به مرکز استان و برهم خوردن تقاضای زمین در استان به‌دلیل روند جذب جمعیت به مرکز استان و ناموزون بودن مداخله‌ی دولت به شکل واگذاری و تملک اراضی به نفع سنتج (۵۴٪) و واگذاری‌ها |
| توسعه و نوآوری | ۱- وجود نیروی زیاد شاغل در بخش مسکن ۲- ورزیدگی نیروی کار دستی و تجربی ۳- پایین بودن نسبی دستمزد و هزینه‌ی نیروی انسانی | ۱- کمبود نیروی متخصص برای کارهای ساختمانی بزرگ‌مقیاس و تکنولوژیک ۲- نوسان‌های نرخ بازده نیروی کار ۳- کمبود شدید سرمایه‌ها و شرکت‌های بزرگ در بخش | ۱- ادامه‌ی روند عرضه‌ی نیروی کار با شرایط کنونی ۲- وجود مرکزیت سنتج از نظر آموزشی و اداری و جلب نیروی متخصص بیشتر | ۱- جذب نیروی کار استان توسط استان‌های همجوار، تهران و کردستان عراق |
| توسعه و نوآوری | ۱- افزایش تمایل خانوارهای استان برای پس‌انداز و تأمین منابع موردنیاز برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن | ۱- تمایل به جلب سرمایه‌گذاری هم‌استانی و هم منابع بیرونی استانی، ضعیف است ۲- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی دارای نوسان و کمتر از سهم عمومی است ۳- نوسان‌های نرخ بازده ۴- غیرقابل پیش‌بینی بودن سرمایه‌گذاری ۵- نبود امنیت سرمایه‌گذاری و صرفه‌های خارجی در کنار سهم کم اعتبارهای بانکی ۶- عدم تمرکز سرمایه در بخش مسکن استان به‌دلیل سهم کم از جمعیت کشور | ۱- رشد ۵۰ درصد تقاضا، فرصت‌هایی هر چند محدود برای سرمایه‌گذار ایجاد می‌کند | ۱- مداخله‌های سیاسی و تأمین‌های قومی ممکن است با افزایش خطرپذیری سرمایه‌گذاری سبب نوسان در روندهای سرمایه‌گذاری شود |
| توسعه و نوآوری | ۱- تکنولوژی کاربر با توجه به وجود نیروی کار مناسب ۲- گذار از تکنولوژی سنتی به نیمه‌صنعتی طی دهه‌ی اخیر چشمگیر بوده است | ۱- عدم گذار به تکنولوژی‌های صنعتی در ساخت مسکن که خود نامعی برای جلب سرمایه‌گذارهای بزرگ در بخش مسکن است | ۱- توسعه‌ی دانشگاه‌ها و مراکز فنی می‌توانند تأثیری هرچند محدود بر توان تکنولوژیک استان بگذارند | ۱- سرمایه‌گذاری‌های تکنولوژیک چشم‌انداز مناسبی ندارد |

| محو‌ها | نقاط قوت (S) | نقاط ضعف (W) | فرصت‌ها (O) | تهدیدها (T) |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بازار مصالح | <p>۱- وجود معادن ۳۳ نوع ساده، معدنی از جمله سنگ آهن، فلدسپات، سیلیس، گرانیت، سنگ گچ و ...</p> <p>۲- فعالیت ۲۵۷ کارگاه تولیدی مصالح ساختمانی</p> | <p>۱- دشواری تولید افزایش ظرفیت یا احداث واحدهای جدید (سرمایه‌گذاری زیادی مورد نیاز است)</p> <p>۲- کمبود نیروی انسانی متخصص و سرمایه‌گذاری</p> <p>۳- دیرپا بودن سرمایه‌گذاری در این رشته از فعالیت</p> <p>۴- نوسان‌های فصلی در زمینه‌ی تولید و تقاضا که بازار مصالح ساختمانی را با اختلال مواجه می‌کند</p> <p>۵- عدم استفاده کامل و به‌روزی از ظرفیت‌های تولیدی</p> | <p>۱- روند ساخت‌وساز به سمت اسکلت بتنی حرکت می‌کند. این امر هم برای انبوه‌سازی و هم از جنبه‌ی بازار مصالح ساختمانی فرصت است</p> <p>۲- نیاز مصالح ساختمانی به‌جز آهن و سیمان، فرصتی برای صادرات ایجاد می‌کند</p> | <p>۱- وجود بازارهای خارج از استان در کنار عدم صرفه‌ی صادرات از منادی قانونی گرایش به قاچاق را تقویت کند</p> <p>۲- پُر رونق بودن بازار ساخت‌وساز در استان‌های مجاور می‌تواند به افزایش بهای نهاده‌های تولیدی در آن منجر شده و مصالح ساختمانی تولید شده در استان را به‌خود جلب کرده و خود استان با کمبود مصالح مواجه شود</p> <p>۳- محدودیت سیمان و آهن در صورت رونق گرفتن ساخت‌وساز در آینده</p> |
| تقاضای مسکن | <p>۱- سهم مسکن از کل هزینه‌ی خانوار پایین آمده اما تقاضا برای واحدهای کوچکتر همراه با کاهش تراکم خانوار در واحد افزایش یافته که این هر دو تقاضا قوی برای تولید نیمه‌مصنعی به‌شمار می‌رود</p> <p>۲- سهم هزینه‌ی مسکن در کل هزینه‌ی خانوار استان کمتر از میانگین کشوری است که مزیتی برای مصرف‌کننده است.</p> <p>۳- جمعیت شهرهای بزرگ استان رو به افزایش است</p> | <p>۱- پایین بودن توان خرید خانوار نسبت به کل کشور، تقاضای مؤثر زیادی را بر نمی‌انگیزد</p> <p>۲- روند افزایش نرخ اجاره‌نشینی که ناشی از کاهش توان مالی خانوارها برای خرید مسکن است، تقاضا برای خرید مسکن را محدود می‌کند</p> | <p>۱- رشد هزینه‌ی مسکن به قیمت ثابت با وجود نوسانی بودن، همواره کمتر از رشد کل هزینه‌ها است</p> <p>۲- امکان افزایش سرمایه‌گذاری در تولید مسکن روستایی وجود دارد</p> <p>۳- روند شهرنشینی رو به فزونی است که به شرط تأمین زمین قابل تبدیل به فرصت است</p> | <p>۱- سهم جمعیت استان از کل کشور روندی کاهش‌دهنده دارد. این امر در آینده از حیثیت نسبی سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌کاهد</p> |
| مالیات و عوارض | <p>وجود بافت‌های فرسوده در مراکز شهرها به‌ویژه سنندج، پتانسیل بالایی برای توسعه‌ی درون‌شهری با توجه به محدودیت‌های فیزیکی توسعه ایجاد کرده است.</p> | <p>۱- تراکم بالای خانوار در واحدهای مسکونی و پایین بودن کیفیت زیستی و مقاومت انبیه و توانایی پذیرش بافت</p> <p>۲- نگاه بخشی و موضعی در سازماندهی و اقام بافت‌های فرسوده</p> <p>۳- اسکان حدود ۲۰ درصد از جمعیت استان در بافت‌های فرسوده</p> <p>۴- تعداد سازمان‌های متولی</p> <p>۵- عدم توجه به مشارکت مردمی در برنامه‌های بهسازی بافت</p> | <p>۱- بازرگاری مالیات‌های بخش مسکن در قالب لوازمی که از سوی وزارت مسکن به دولت و مجلس ارائه شده است، از جمله مالیات بر ارزشی معطل مانده، خانه‌های خالی مسکونی، مالیات مضاف بر معاملات مکرر زمین و مسکن</p> | <p>ادامه‌ی روند افزایش عوارض بر تراکم، مانع ساخت‌وساز به‌ویژه در مرکز استان خواهد بود</p> |
| بافت فرسوده | <p>روند فرسودگی مانع نوسازی صحنه‌ای و ارتقای کیفیت مسکونی و افزایش آسیب‌های اجتماعی خواهد بود</p> | <p>۱- شهرهایی که بافت فرسوده کمتری دارند، فرصتی برای هدایت سرمایه و تقاضا هستند.</p> | | |

ادامه‌ی جدول ۱۷. تحلیل شرایط مسکن استان با مدل (SWOT)

| تهدیدها (T) | فرصت‌ها (O) | نقاط ضعف (W) | نقاط قوت (S) | محدورها |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| تهدید کردن مصالح ساختمانی و نیروی متخصص نظر به ابعاد گسترده‌ی مسکن مهر تهدید کمی گرایی بدون توجه به کیفیت واحدهای مسکن مهر | وجود پتانسیل زیاد با توجه به طرح مسکن مهر برای تقویت سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های وابسته به مسکن | ۱- ناتوانی مالی و سرمایه‌ی اندک شرکت‌ها ۲- طولانی شدن زمان ساخت ۳- عدم رعایت قوانین و مقررات فنی و مهندسی ۴- عدم پرداخت به‌موقع تسهیلات بانکی ۵- پایین بودن سهم تعاونی‌های در ساخت‌وساز | وجود ۱۸۴ تعاونی مسکن فعال | تعاونی‌های مسکن |
| | | کاهش اعتبار در سال‌های اخیر، نسبت به ابتدای دهه‌ی ۸۰ پایین بودن سهم واحدهای بانکی نسبت به اعتبار | | اعتبارهای بانکی |
| | | ۱- پایین بودن زیربنای در اختیار خانوارهای کم‌درآمد ۲- قرار گرفتن نزدیک به ۶ درصد خانوارها زیر خط فقر نسبی مسکن و ۴۳ درصد زیر خط فقر مطلق - وجود حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی و کیفیت پایین ابنیه و پایین بودن تسهیلات مسکن برای این گروه‌ها | توجه به افشار کم درآمد در قالب مسکن مهر | مسکن گروه‌های کم درآمد |
| هدم‌کردن پاره‌انه تورم را افزایش خواهد شد که سبب کاهش تولیدات و افزایش سودگری در بخش زمین و مسکن خواهد شد | پرداخت پاره‌انه‌ها به افراد نیازمند، سبب افزایش تقاضای مؤثر و امکان هدایت سرمایه‌ها به سمت صنعت مسکن خواهد شد | | در بلندمدت انتظار می‌رود قیمت تمام‌شده‌ی مسکن و مواد اولیه‌ی آن واقعی شده، سپس از نوسان قیمت آن کاسته و در نتیجه با افزایش بهره‌وری در این صنعت و ایجاد تعادل در بازار عرضه و تقاضا رونق خواهد گرفت | پاره‌انه‌ها |

پس از بررسی نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدها، ضروری به نظر می‌رسد، مهم‌ترین سیاست‌ها و راهبردهای پیشنهادی پس از بررسی اسناد بالا و نیز، نیازها و ضرورت‌های محلی فهرست شوند.

اهداف راهبردی

۱. تأمین مسکن امن، سالم و در توان مالی خانوارها برای همه اقشار؛
۲. ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه‌ی مسکن و تعادل بخشی به بازار مسکن؛
۳. ارتقای کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونت و حفظ هویت و فرهنگ ایرانی و اسلامی؛
۴. بهبود مدیریت بخش زمین و مسکن، ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، توسعه شهری و روستایی و سیاست‌های آمایش استان؛
۵. کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب.

سیاست‌های پیشنهادی

- الف) مسکن گروه‌های کم‌درآمد:** ۱- افزایش توانمندی مالی خانوارهای کم‌درآمد؛ ۲- ساخت مسکن اجتماعی با زیربنای کافی؛ ۳- هدفمند ساختن یارانه‌های موجود؛ ۴- تشویق انبوه‌سازی و کوچک‌سازی با حمایت‌های مستقیم و غیرمستقیم؛ ۵- تنظیم بازار با افزایش تولید مسکن غیر لوکس حداقلی؛
- ب) مقاوم‌سازی و نوسازی بافت فرسوده:** ۱- مقاوم‌سازی مسکن با تأکید بر روستاییان و خانوارهای کم‌درآمد با اعطای تسهیلات؛ ۲- تدوین برنامه‌ی زمانی برای نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری؛ ۳- تحوّل الگوی ساخت به سوی استفاده از مصالح مقاوم؛ ۴- آزادسازی زمین‌های شهری بافت فرسوده.
- ج) نظام تأمین مالی مسکن:** ۱- جذب سرمایه‌های خارجی؛ ۲- جذب سایر اشکال سرمایه در استان، مانند فروش اوراق مشارکت.
- د) تنظیم بازار زمین شهری:** ۱- تدوین قوانینی در راستای جلوگیری از رانت‌های زمین؛ ۲- کاهش قیمت زمین با ایجاد بانک زمین؛ ۳- مقابله‌ی جدی با پدیده‌ی زمین‌خواری.
- ه) صنعت ساخت:** ۱- اقتصادی کردن ساخت صنعتی مسکن؛ ۲- تربیت نیروی کار ماهر در استان؛ ۳- منطبق کردن ساخت صنعتی با شرایط اقلیمی استان.
- و) یارانه‌ها و نظام حمایتی:** ۱- هدفمند کردن و شفاف‌سازی نظام یارانه‌ها؛ ۲- تدوین برنامه‌ی مناسب برای نظام حمایتی؛ ۳- گردآوری مسئولیت مسکن، در یک سازمان واحد.
- ز) مدیریت بخش مسکن:** ۱- ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن و برنامه‌های توسعه و آمایش استان.
- ح) حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی:** ۱- شناسایی پدیده‌ی حاشیه‌نشینی و برنامه‌ریزی برای جلوگیری از رشد این

پدیده؛ ۲- مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی کنونی؛ ۳- برنامه‌ریزی برای انتقال جمعیت حاشیه‌نشین و ادغام در جامعه.

ط (نظام مالیات و عوارض: ۱- تصاعدی کردن مالیات معاملات مکرر زمین؛ ۲- جلوگیری از خالی ماندن منازل مسکونی و زمین‌های بایر با استفاده از اخذ عوارض.

نتیجه‌گیری

بخش مسکن در استان کردستان به پیروی از سطح کلان (ملی)، دارای ضعف‌ها و نقایص عدیده‌ای، هم به دلیل کمیت و هم به دلیل کیفیت است که در جدول SWOT مفصل بیان شده است. در کنار مشکل کمبود نقدینگی، بی‌تمایلی بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، وجود رانت‌های متعدد در بخش زمین و مسکن، نبود سیاست‌ها و قوانین ویژه‌ی محدودکننده‌ی معاملات مکرر زمین و مسکن، درصد بالای مسکن بی‌کیفیت و بدون استاندارد، به نظر می‌رسد تمایل اندک دولت برای دخالت در این بخش طی سال‌های گذشته، زمینه‌ساز بروز و گسترش مشکلات این بخش بوده است (وایت، ۱۹۸۸: ۳۲۶). کنترل بازار و مسکن، هدایت روش استفاده از زمین شهری و اصلاح مقررات ساختمانی، دخالت دولت در امر تأمین مسکن را ضروری می‌کند. بنابراین باید بخش خصوصی با حمایت مالی و قانونی دولتی و همگام با یک بخش فعال دولتی، پشتیبان گروه‌های کم‌درآمد و در یک بستر شفاف قانونی، منسجم و سامان‌مند و طی یک برنامه سیال و پویا، نسبت به برنامه‌ریزی و اقدام عملی برای رفع مشکلات این بخش فعالیت کنند.

منابع

1. Abounoori, E., 2000, **A Simple Distribution Model and the GINI Coefficient**, Department of Economics and Accounting, University of Liverpool. (in Persian)
2. Aghasi, R., 1993, **Geographical Analysis of Housing in Tehran**, Ph.D. Thesis, Under the Guidance of Shakouie H., Azad University, Tehran Branch. (in Persian)
3. Ahari, Z., 1988, **Minimum Housing: Building and Housing Research**, Ministry of Housing and Urbanism, Tehran. (in Persian)
4. Arabzamni, A., 2009, **Brief Look at Tehran House Market 1380-1388**, Journal of City Economy, Vol. 1, No. 4, PP. 20-31. (in Persian)
5. Athari, K., 2007, **Planing and Its Shortcomings in Low Income People's Housing**, Journal of Housing Economy, No. 34, PP. 28-43.
6. Athari, K., Tajbakhsh, M., 2006, **House Planing in Developing Countries**, Sarpanah Journal of Ministry of Housing and Urbanism, No. 39, PP.28-40.
7. Behnamian, A., Arvin Rad H., Farzinvasht A., 2003, **Estimating the Function of House Renting in Tehran**, By Hedunick Value, the Journal of House Economy, No. 34, PP. 54-72. (in Persian)
8. Central Bank Site of Islamic Republic of Iran., WWW.CBI.IR (in Persian)
9. Chegani, A., 2001, **Prices of Land, House, and Renting 1371-1380**, House Economy Quarterly, No. 34, PP.73-97.

10. Choguill, C.L., 1993, **Housing Policies Trends in Bangladesh: Meeting the Needs of Low Incom Population**, Cities, Vol. 10, No. 4, PP.16-32.
11. Etemad, G., 1990, **Owning House and Its Effect on Organizing Urban Space**, Rasht, Journal of Architecture and Urbanism, No. 9, PP.1-12. (*in Persian*)
12. Etminan, N., **An Attempt to Recognize and Answer to Housing Problems**, M.A Thesis of Faculty of Architecture and Urbanism, Shahid Beheshti University, Tehran. (*in Persian*)
13. Farghani, M., Sahraie, M., 1994, **House Planning, Case Study of Tehran**, M. A. Thesis, Shahid Beheshti University, Tehran. (*in Persian*)
14. Ferguson, B., Smith, P., 2008, **Housing Gradual Financial Provision, Existing Situation, and Development Perspective**, Vol. 1., No. 4, PP.76-87.
15. Hosseinzadeh, K., 1996, **House Utilization in Iran: Past, Present**, Journal of Faculty of Literature and Human Sciences, Tabriz University, No. 160-161, PP.55-72. (*in Persian*)
16. Kamouri, B., 1994, **Major Housing Problems in Iran: Specifically in Larg Cities**, Journal Payame Abadgaran, Ministry of Housing and Urbanism, No.102, PP.85-102. (*in Persian*)
17. Kochduck, V., Varnock A.F., 2010, **Market and House Financial Provision**, Translator: Arbani Dana A., Journal of City Economy, Vol. 1, No. 4, PP. 32- 55.
18. Majed, H., 2010, **Investigating City Land and House Policy in Iran**, Journal of City Economy, Vol. 1, No. 4, PP. 89- 98. (*in Persian*)
19. Mojtahedzadeh, G., 1995, **Activating House Market in Iran**, a Collection of Articles Policies in Iran, Vol. 20, PP.15-29. (*in Persian*)
20. Monadizadeh, B., 1989, **A Discussion Over House Planning**, Journal of Architecture and Urbanism, Ministry of Housing and Urbanism, No. 65, PP.1-16. (*in Persian*)
21. Motamedi, M., 1991, **Housing Problems and Issues in Iran**, Scientific Journal of Architecture and Urbanism, No. 13 & 14, PP.1-14. (*in Persian*)
22. Poormohammadi, M. R., 2006, **House Planning**, Samt Publication, Tehran. (*in Persian*)
23. Rafie, M., 2003, **Housing and Income in Tehran: Past, Present, Future**, Urbanism and Architecture Research Center, Ministry of Housing and Urbanism. (*in Persian*)
24. Vahidi, M., 1993, **House Investment Market: Goals, Problems, Solutions**, Abadi Magazine, Vol. 3, No. 10, PP.18-30. (*in Persian*)
25. Whittr S.B., 1998, **Housing, Urban Planning**, Edited By: J. Catanese and G. Synder, McGraw- Hill Book Company, London.
26. Yazdaniboroujeni, F., 2003, **House Investment Market: Backgrounds and Frames**, Journal of Housing Economy, No. 34, PP. 4-17. (*in Persian*)
27. Zariouni, M.R., 1996, **Installment with Inflation**, the Journal of Abadi, Ministry Housing and Urbanism, No. 23, PP.99-108(*in Persian*)
28. Zarrabi, A., 1996, **House Planning of Iranian Cities**, Journal of Geographical Research, Vol.10, No. 4, PP. 107-126. (*in Persian*)