

## تحلیلی از میزان «نیاز به واحد مسکونی» در مناطق شهری کشور و شهر تهران

تهیه شده در: مؤسسه مطالعات و تحقیقات مبین  
دی ماه ۱۳۹۳

مقدمه

بخش ساختمان و مسکن به دلیل دارا بودن زنجیره‌ها و آثار القائی پیشین و پسین، وضعیت و کیفیت فرآیندی و عملکردی آن به سرعت بر وضعیت و کیفیت کل اقتصاد تأثیر می‌گذارد. افزون بر این، در شرایط امروز، مسئله مسکن به لحاظ اجتماعی و اقتصادی مسئله اساسی طیف وسیعی از مردم است که بر وجه متنوعی از زندگی ایشان اثر می‌گذارد. نقش «مسکن» در حیات خانوار، عملکرد اقتصاد، حفظ کرامت انسانی، تأمین امنیت فیزیکی و روانی جامعه و ثبات حاکمیت، اهمیتی استراتژیک به این حوزه بخشیده است.<sup>۱</sup> لذا شناخت دقیق‌تر از ویژگی‌ها و نیازهای این عرصه مهم اقتصادی کمک شایانی به اصلاح جهت‌گیری‌ها و تغییر رویه‌های ناصحیح در بخش مسکن خواهد کرد.

در این گزارش تلاش شده است در دو بخش جداگانه بر مبنای یک منطق محاسباتی، برآوردی از میزان «نیاز به مسکن» در مناطق شهری کشور و شهر تهران در سال‌های آتی صورت بگیرد. در بخش اول به مسئله نیاز به مسکن در سطح کشور پرداخته شده و در بخش دوم این موضوع در سطح کلان‌شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته است. منطق محاسباتی در گزارش به این‌گونه است که مسئله نیاز به مسکن در ۶ سرفصل بررسی شده است؛ نیاز ناشی از عدم تناسب تعداد واحدهای مسکونی برای خانوارهای موجود، نیاز ناشی از تشکیل خانوارهای جدید، نیاز ناشی از وجود واحدهای فاقد شرایط اولیه لازم برای زندگی، نیاز ناشی از وجود بافت‌های فرسوده، نیاز ناشی از ویژگی ذخیره ارزش بودن مسکن و سایر عوامل مؤثر در مسئله نیاز به مسکن. تلاش شده است ذیل هر سرفصل به‌گونه‌ای مستدل و مستند برآوردی عددی از میزان نیاز به مسکن صورت گیرد و در نهایت مجموع این اعداد به‌عنوان میزان «نیاز به مسکن» در نظر گرفته شود.

۱	۲	۳	۴	۵	۶
نیاز ناشی از عدم تناسب میان تعداد خانوارها و موجودی مسکن در سال ۱۳۹۰	نیاز ناشی از تشکیل خانوارهای جدید از سال ۱۳۹۰ تا پایان سال منتخب	نیاز ناشی از وجود واحدهای مسکونی فاقد حداقل شرایط اولیه برای زندگی در سال ۱۳۹۰	نیاز ناشی از وجود واحدهای مسکونی فرسوده در بافت‌های فرسوده در سال ۱۳۹۰	نیاز ناشی از ویژگی ذخیره ارزش بودن مسکن	سایر نیازها
<b>میزان نیاز به مسکن در پایان سال منتخب</b>					

شکل شماره ۱- منطق محاسباتی برآورد «نیاز به مسکن»

۱. نگاه کنید به: «بسته تولید انبوه مسکن محلی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد»، تهیه شده در مؤسسه مطالعات و تحقیقات مبین، ص ۱۵ و ۴۳

## بخش اول

### بر آورد «نیاز به مسکن» در مناطق شهری کشور

#### ۱-۱. بررسی تناسب تعداد واحدهای مسکونی برای خانوارهای موجود

بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰ میزان خانوارهای کل کشور ۲۱,۱۱۰,۴۸۱ خانوار و تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه ۱۹,۹۵۴,۷۰۸ واحد گزارش شده است. این اعداد نشان می‌دهند تراکم خانوار در واحد مسکونی در کل کشور عددی در حدود ۱/۰۵۸ است. به عبارت دیگر در هر ۱۰۰۰ واحد مسکونی دارای سکنه ۱۰۵۸ خانوار زندگی می‌کنند که می‌تواند نشان از ۵/۸ درصد کمبود واحد مسکونی برای رسیدن به هدف «هر خانوار یک واحد مسکونی» باشد. می‌توان گفت در سال ۱۳۹۰ برای رساندن «تراکم خانوار در واحد مسکونی» به عدد «یک» در سطح کشور با کمبود ۱,۱۵۵,۷۷۳ واحد مسکونی مواجه بوده‌ایم.<sup>۲</sup> این تراکم بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ برای مناطق شهری کشور ۱/۰۳۹ گزارش شده است که ۳/۹ درصد کمبود واحد مسکونی در این مناطق را نشان می‌دهد. لکن سرشماری سال ۱۳۹۰، آمار دیگری را نیز در ارتباط با بخش مسکن ارائه می‌دهد و آن وجود ۱,۶۶۳,۴۱۲ واحد مسکونی خالی از سکنه<sup>۳</sup> در سطح کشور است.

تراکم خانوار در واحد مسکونی	تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه	تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه	تعداد خانوارها	
۱/۰۵۸	۱,۶۶۳,۴۱۲	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۲۱,۱۱۰,۴۸۱	کل کشور
۱/۰۳۹	منتشر نشده	۱۴,۷۸۲,۱۱۴	۱۵,۳۶۵,۸۹۲	مناطق شهری کشور
۱/۰۰۹	۳۲۷,۱۶۳	۳,۶۸۷,۹۳۵	۳,۷۱۹,۶۷۶	استان تهران
۱/۰۰۸	منتشر نشده	۳,۴۵۹,۵۴۰	۳,۴۸۵,۸۶۶	مناطق شهری استان تهران
۱/۰۰۶	منتشر نشده	۲,۶۱۲,۷۰۴	۲,۶۲۸,۷۷۸	شهرستان تهران
۱/۰۰۶	منتشر نشده	۲,۵۹۹,۱۴۰	۲,۶۱۵,۱۸۰	شهر تهران

جدول شماره ۱ - تعداد خانوارها، واحدهای مسکونی دارای سکنه و خالی از سکنه و تراکم خانوار در واحد مسکونی (سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار)

۲. البته بخشی از تراکم خانوار در واحد مسکونی را می‌توان به سبک زندگی بعضی از خانوارها مرتبط دانست و لزوماً نمی‌توان آن را به کمبود واحد مسکونی نسبت داد به نحوی که برخی تمایل به زندگی جمعی چند خانوار در یک واحد مسکونی دارند که البته به نظر می‌رسد سهم اندکی در این عدد داشته باشد.

۳. لازم به ذکر است برخی کارشناسان به نحوه محاسبه واحدهای مسکونی خالی از سکنه انتقاداتی را وارد کرده‌اند. مرکز آمار ایران پس از سه بار مراجعه به واحد مسکونی در یک دوره ۲۰ روزه و پرس و جو از همسایگان، از خالی بودن آن واحد اطمینان حاصل کرده و واحد مذکور را در آمار واحدهای مسکونی خالی ذکر کرده است. این در حالی است که منتقدین، این شیوه را در تشخیص خالی بودن واحد مسکونی درست نمی‌دانند.



برای رسیدن به درکی صحیح از میزان نیاز به مسکن ضرورتاً باید وقوع این دو پدیده هم‌زمان یعنی بالاتر از «یک» بودن عدد «تراکم خانوار در واحد مسکونی» و وجود «واحدهای خالی از سکنه» را تحلیل کرد و بدین منظور باید بحث مبسوطی را پیرامون شرایط واحدهای خالی از سکنه پی گرفت. شاید بتوان گفت نکته برجسته گزارش پیش‌رو ارائه تحلیلی از وضعیت واحدهای خالی و تأثیر آن بر مسئله نیاز به مسکن است که در بسیاری از تحلیل‌های حوزه مسکن از کنار آن به‌سادگی عبور می‌شود. لذا در ادامه برای پاسخ نهایی به این سؤال که «آیا در سال ۱۳۹۰ با کمبود واحد مسکونی مواجه بوده‌ایم یا خیر؟» در سرفصل جداگانه‌ای به بررسی شرایط واحدهای مسکونی خالی از سکنه می‌پردازیم.

## ۱-۲. واحدهای مسکونی خالی از سکنه

در بخش قبل ذکر شد عدد تراکم خانوار در واحد مسکونی در کل کشور حکایت از کمبود ۵/۸ درصدی یعنی به میزان ۱,۱۵۷,۷۷۳ واحد مسکونی به‌منظور رسیدن به هدف «هر خانوار یک واحد مسکونی» دارد، در شرایطی که در همین سال ۱,۶۶۳,۴۱۲ واحد مسکونی خالی از سکنه در کشور موجود بوده است. کارشناسان حوزه مسکن عمدتاً این اعداد را به دو گونه تحلیل می‌کنند؛ دسته‌ای این تعداد واحد مسکونی خالی را از معضلات حوزه مسکن و باعث ایجاد مازاد عرضه در بازار و به تبع آن موجب کاهش نیاز به تولید می‌دانند و دسته‌ای دیگر با توجه به استاندارد ضریب خانه‌های خالی<sup>۴</sup> معتقدند که این میزان خانه خالی از سکنه برای به تعادل رسیدن بازار، چندان غیرمنطقی نیست و جایی برای نگرانی وجود ندارد.

آنچه در هر دو تحلیل فوق مورد غفلت واقع شده است؛ توجه به نحوه توزیع و نوع واحدهای مسکونی خالی از سکنه است. برای رسیدن به تحلیلی روشن از تأثیر واحدهای مسکونی خالی از سکنه بر مسئله «نیاز به مسکن» لازم است به این سؤال پاسخ دهیم که «این واحدها به چه دلیلی خالی از سکنه مانده‌اند؟». باید توجه داشت که این واحدها با چه ویژگی‌های قیمتی و در چه مناطق جغرافیایی توزیع شده‌اند. وجود این تعداد «واحد خالی» در کنار «تراکم خانوار در واحد مسکونی» حکایت از این واقعیت دارد که شرایط واحدهای خالی به‌گونه‌ای است که خانوارهای فاقد مسکن توانایی تملک و یا اجاره این واحدها را ندارند و واحدهای خالی نتوانسته‌اند پاسخگوی نیاز آن‌ها باشند. در واقع عرضه متناسب با توان متقاضیان نبوده و این واحدها نیاز بازار را پوشش نداده‌اند. به بیان دیگر نوعی شکاف میان نوع «نیاز به مسکن» و جهت‌گیری عرضه رخ داده است. شاید بتوان این‌گونه بیان داشت که موارد زیادی از این واحدهای مسکونی خالی از سکنه صرفاً یک هزینه تحمیل شده به اقتصاد محسوب می‌شوند بدون آنکه نیاز ضروری را پاسخ داده باشند. هرچند که نباید از نظر دور داشت که کاهش توان اقتصادی متقاضیان مسکن نیز به میزان قابل توجهی در این مسئله مؤثر بوده است. آنچه در این میان حائز اهمیت است، در دست داشتن آمار دقیق از چگونگی توزیع واحدهای خالی از سکنه است که می‌تواند به ارائه تحلیلی شفاف‌تر در این زمینه کمک کند. جدول شماره ۲ نحوه توزیع ۱,۶۶۳,۴۱۲ واحد مسکونی خالی از سکنه را در سال ۱۳۹۰ در استان‌های مختلف نشان می‌دهد.

۴. کارشناسان حوزه مسکن برای ضریب خانه‌های خالی به‌طور استاندارد عددی بین ۴ تا ۶ درصد کل واحدهای مسکونی را ذکر می‌کنند که برای پاسخگویی به برخی از تقاضاها مانند نیاز برای جابجایی‌ها، نیازهای گردشگری و موارد دیگری از این دست لازم‌اند.

استان	تعداد واحدهای خالی	درصد	استان	تعداد واحدهای خالی	درصد
تهران	۳۲۷,۱۶۳	۱۹/۷	کرمانشاه	۲۷,۸۹۱	۱/۷
اصفهان	۱۴۰,۹۴۲	۸/۵	کردستان	۲۷,۴۱۹	۱/۶
خراسان رضوی	۱۱۰,۱۳۵	۶/۶	قم	۲۶,۶۹۰	۱/۶
آذربایجان شرقی	۱۰۰,۴۷۷	۶	گلستان	۲۵,۱۷۱	۱/۵
فارس	۹۱,۰۱۰	۵/۵	اردبیل	۲۴,۱۰۷	۱/۴
خوزستان	۸۴,۹۴۴	۵/۱	لرستان	۲۲,۷۷۱	۱/۴
مازندران	۷۰,۰۲۳	۴/۲	قزوین	۲۲,۲۰۵	۱/۳
البرز	۶۹,۸۶۳	۴/۲	بوشهر	۲۱,۲۹۰	۱/۳
کرمان	۵۸,۷۶۷	۳/۵	سمنان	۲۰,۴۴۷	۱/۲
گیلان	۵۳,۷۷۶	۳/۲	زنجان	۲۰,۰۷۰	۱/۲
آذربایجان غربی	۴۹,۱۷۵	۳	خراسان جنوبی	۱۸,۰۶۱	۱/۱
سیستان و بلوچستان	۴۴,۳۶۷	۲/۷	چهارمحال بختیاری	۱۶,۱۳۱	۱
هرمزگان	۴۱,۸۳۹	۲/۵	خراسان شمالی	۱۲,۶۱۷	۰/۸
مرکزی	۳۹,۵۷۳	۲/۴	کهگیلویه و بویراحمد	۱۰,۸۵۰	۰/۷
یزد	۳۹,۴۶۹	۲/۴	ایلام	۸,۸۰۴	۰/۵
همدان	۳۷,۳۶۵	۲/۲			

جدول شماره ۲ - توزیع واحدهای مسکونی خالی از سکنه در سطح کشور (سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار)

هرچند آمار جزئی تر از توزیع این واحدها منتشر نشده است اما با توجه به اعداد مندرج در جدول شماره ۲ ملاحظه می‌شود که بالای ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی خالی از سکنه در استان‌های تهران، اصفهان، خراسان رضوی و آذربایجان شرقی توزیع شده‌اند که مراکز این استان‌ها به لحاظ شرایط قیمتی در سطح بالاتری نسبت به شهرهای دیگر قرار دارند. این نحوه توزیع نشان می‌دهد تعداد زیادی از این واحدها به لحاظ قیمتی در شرایطی قرار دارند که از دسترس نیازمندان واقعی مسکن خارج‌اند، این پدیده می‌تواند ناشی از ویژگی سرمایه‌ای بودن مسکن در کشور باشد.

بررسی این مسئله تحلیل ما را دقیق تر خواهد کرد: «بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ با چه میزان کمبود واحد مسکونی مواجه بوده ایم؟». با در نظر گرفتن جدول شماره ۱ بر اساس یک سناریو می توان از مازاد ۵۰۵,۶۳۹ واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ سخن گفت، مبنای این تحلیل مقایسه ۱,۱۵۷,۷۷۳ کمبود واحد مسکونی ناشی از تراکم خانوار و ۱,۶۶۳,۴۱۲ واحد مسکونی خالی از سکنه است، اما روشن است که این شیوه تحلیل بیراه است زیرا که تمامی واحدهای مسکونی خالی را به گونه ای در نظر می گیرد که قابلیت پاسخگویی به نیاز متقاضیان را دارند لکن همان طور که مطرح شد شرایط این واحدها این گونه نیست. بر مبنای یک سناریوی دیگر و بدون در نظر گرفتن واحدهای مسکونی خالی از سکنه می توان از کمبود ۱,۱۵۷,۷۷۳ واحد مسکونی سخن گفت، سناریوی مذکور، این میزان از واحدهای مسکونی خالی را برای به تعادل رسیدن بازار طبیعی و منطقی عنوان می کند و کارکرد این واحدها را پاسخگویی به نیازهای جابجایی، گردشگری و امثال آن می داند، این تحلیل نیز راه به واقعیت ندارد زیرا تعدادی از این واحدها علی رغم آنکه در جهت درستی عرضه شده اند اما به دلیل کاهش قدرت خرید مصرف کننده خالی مانده و کارکردی در جهت پاسخ به نیازهای عنوان شده ندارند. اما واقعیت این است که واحدهای خالی از سکنه نه به تمامی می توانند نیاز بازار را پوشش دهند و نه به تمامی در جهتی غیر از نیاز واقعی بازار عرضه شده اند لذا برای آنکه بتوان در این باره به دقت اظهار نظر کرد باید اطلاعات دقیقی از ویژگی ها و نوع توزیع این واحدها در دست داشت که در حال حاضر چنین آماری از سوی مراکز رسمی منتشر نشده است. هرچند در ادامه و بعد از محاسبه نیاز به مسکن از سایر سرفصل های ذکر شده، این موضوع به نحوی وارد تحلیل و نتیجه گیری نهایی می شود.

### ۱-۳. نیاز ناشی از تشکیل خانوار جدید

ازدواج اصلی ترین منشأ تشکیل خانوارهای جدید است، با این حال در سال های اخیر با پدیده جمعیت شناختی جدیدی مواجه شده ایم؛ رشد قابل توجه خانوارهای تک نفره. در جدول شماره ۳ اعداد مربوط به این پدیده به وضوح افزایش سهم خانوارهای تک نفره را در کل خانوارهای کشور نشان می دهد. افزایش رشد میزان خانوارهای تک نفره در سال های اخیر موجب شده است علی رغم کاهش نرخ رشد جمعیت با افزایش نرخ رشد خانوارها مواجه باشیم که می تواند بیانگر شکل گیری نوع جدیدی از خانوارها باشد.

سال	تعداد خانوارهای تک نفره	سهم خانوارهای تک نفره از کل خانوارها (درصد)
۶۵	۴۳۶,۹۸۱	۴/۵
۷۵	۵۴۷,۴۲۰	۴/۴
۸۵	۹۰۳,۱۳۹	۵/۲
۹۰	۱,۵۱۱,۹۱۱	۷/۲

جدول شماره ۳ - تعداد و سهم خانوارهای تک نفره در کل خانوارهای کشور (مرکز آمار)

در رابطه با وقوع چنین پدیده‌ای نمی‌توان یک علت خاص را ذکر کرد، میزان طلاق‌ها که در سال‌های اخیر همواره رو به افزایش بوده است (جدول شماره ۴)، تمایل به زندگی‌های مجردی، افزایش زندگی‌های دانشجویی، مهاجرت و مواردی از این قبیل را می‌توان به‌عنوان علل شکل‌گیری این پدیده برشمرد. لکن هیچ‌گونه آمار دقیقی مبنی بر اینکه چه میزان از خانوارهای تک‌نفره حاصل طلاق یا زندگی‌های دانشجویی یا ناشی از تمایل به زندگی مجردی است منتشر نشده است.

سال	تعداد طلاق‌های ثبت‌شده کل کشور	تعداد طلاق‌های ثبت‌شده استان تهران	نسبت ازدواج به طلاق در کشور	نسبت ازدواج به طلاق در استان تهران
۱۳۸۵	۹۴,۰۳۹	۲۴,۶۶۷	۸/۳	۴/۸
۱۳۸۶	۹۹,۸۵۲	۲۶,۸۴۹	۸/۴	۴/۶
۱۳۸۷	۱۱۰,۵۱۰	۲۹,۴۲۹	۸	۴/۳
۱۳۸۸	۱۲۵,۷۴۷	۳۴,۲۹۹	۷/۱	۳/۸
۱۳۸۹	۱۳۷,۲۰۰	۳۶,۷۷۷	۶/۵	۳/۳
۱۳۹۰	۱۴۲,۸۴۱	۳۱,۶۴۰	۶/۱	۳/۲
۱۳۹۱	۱۵۰,۳۲۴	۳۲,۷۱۳	۵/۵	۲/۹
۱۳۹۲	۱۵۵,۳۶۹	۲۹,۲۵۲	۵	۳/۲

جدول شماره ۴ - تعداد طلاق‌های ثبت‌شده و نسبت ازدواج به طلاق در کشور و استان تهران (ثبت‌احوال)

البته باید این واقعیت را نیز مدنظر قرار داد که همه طلاق‌ها منجر به ایجاد خانواده‌های تک‌نفره نمی‌شوند، چه بسا طلاق منجر به حذف یک خانواده و یا حتی ایجاد خانواده‌های چندنفره شود. بنابراین نمی‌توان در این گزارش بحث خانوارهای تک‌نفره را به‌صورت عددی وارد محاسبات کرد. در نتیجه صرفاً عامل ازدواج به‌عنوان منشأ شکل‌گیری خانوارهای جدید در نظر گرفته شده است.

جمعیت کل	جمعیت شهری	درصد جمعیت شهری	درصد جمعیت شهری از کل جمعیت شهری
کل کشور	۷۵,۱۴۹,۶۶۹	۵۳,۶۴۶,۶۶۱	۷۱/۳۹
استان تهران	۱۲,۱۸۳,۳۹۱	۱۱,۳۰۵,۸۳۲	۹۲/۸۰
شهرستان تهران	۸,۲۹۳,۱۴۰	۸,۱۵۴,۰۵۱	۹۸/۳۲

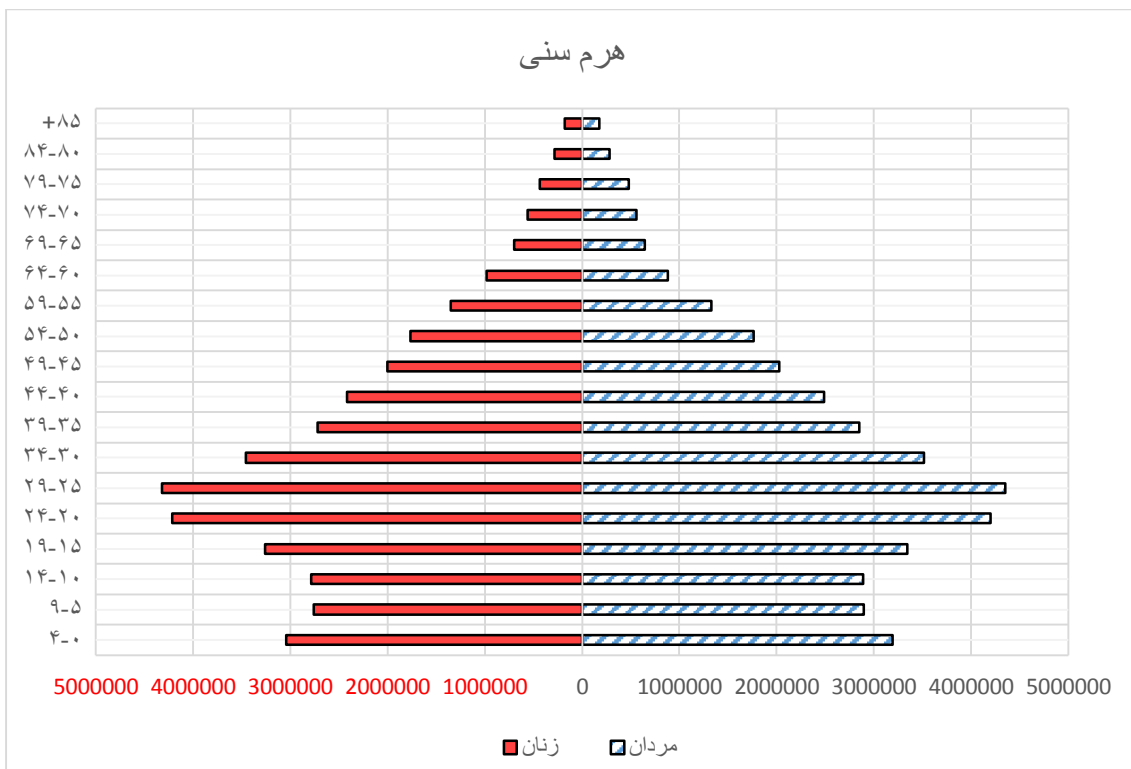
جدول شماره ۵ - میزان کل جمعیت و سهم جمعیت شهری (سرشماری سال ۹۰ مرکز آمار)

بر اساس گزارش‌های سازمان ثبت‌احوال کشور در سال ۱۳۹۰ تعداد ۸۷۴,۷۹۲ ازدواج در کشور به ثبت رسیده که به معنای افزوده شدن همین تعداد به واحدهای موردنیاز در کشور است. تعداد ازدواج‌های ثبت‌شده سال ۱۳۹۱ نیز ۸۲۹,۹۶۸ ازدواج گزارش گردیده است. سال ۱۳۹۲ ازدواج‌های ثبت‌شده عدد ۷۷۴,۵۱۳ را نشان می‌دهند. برای استان تهران ازدواج‌های ثبت‌شده در سال ۱۳۹۰، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به ترتیب برابر ۱۰۱,۸۲۹ و ۹۳,۵۷۲ و ۹۲,۷۱۶ ازدواج است. این اعداد به معنای تشکیل خانوارهای جدیدی است که در صورت تأمین نشدن واحد مسکونی برای آن‌ها، نسبت زندگی خانوارها در هر واحد مسکونی (تراکم خانوار در واحد مسکونی) افزایش خواهد یافت. در جدول شماره ۶ با عنایت به نسبت جمعیتی مناطق شهری کشور، استان تهران و شهرستان تهران که از جدول شماره ۵ به‌دست آمده، میزان ازدواج‌های ثبت‌شده متعلق به این مناطق برآورد شده است.

درصد اعمال	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	جمع سه سال
کل کشور	۸۷۴,۷۹۲	۸۲۹,۹۶۸	۷۷۴,۵۱۳	۲,۴۷۹,۲۷۳
برآورد مناطق شهری کشور	۶۲۴,۵۱۴	۵۹۲,۵۱۴	۵۵۲,۹۲۵	۱,۷۶۹,۹۵۳
استان تهران	۱۰۱,۸۲۹	۹۳,۵۷۲	۹۲,۷۱۶	۲۸۸,۱۱۷
برآورد مناطق شهری استان تهران	۹۴,۴۹۷	۸۶,۸۳۵	۸۶,۰۴۰	۲۶۷,۳۷۳
برآورد شهرستان تهران	۶۹,۳۰۵	۶۳,۶۸۵	۶۳,۱۰۳	۱۹۶,۰۹۲
برآورد شهر تهران	۶۸,۱۴۴	۶۲,۶۱۸	۶۲,۰۴۶	۱۹۲,۸۰۸

جدول شماره ۶- تعداد ازدواج‌های ثبت‌شده (برآوردها مربوط به محاسبات پژوهش و دیگر اعداد از مأخذ ثبت‌احوال است)

همان‌گونه که از جدول می‌توان دریافت میزان خانوارهای جدید تشکیل شده برای شهر تهران در سه سال گذشته ۱۹۲,۸۰۸ خانوار است که این میزان به تعداد خانوارهای قبلی اضافه‌شده و نیازمندان جدید مسکن را تشکیل داده‌اند. در این گزارش با توجه به سن و عرف جامعه ایرانی فاصله بین ثبت ازدواج و ایجاد تقاضا برای مسکن توسط مزدوجین را یک سال در نظر می‌گیریم. یعنی به‌طور مثال میزان ازدواج‌های ثبت‌شده در سال ۱۳۹۰ را به‌عنوان نیاز خانوارهای جدید برای واحد مسکونی در سال ۱۳۹۱ لحاظ می‌کنیم. با توجه به آمار ارائه‌شده در جدول شماره ۶ می‌توان برحسب نرخ رشد متوسط سال‌های ۹۲-۱۳۹۰ میزان ازدواج در سال‌های آتی را نیز برآورد نمود، با توجه به اینکه میزان ازدواج‌ها از سال ۱۳۸۹ روند نزولی داشته است، برای محاسبه این نرخ رشد آمار ازدواج سال ۱۳۸۹ نیز در نظر گرفته شد. با در نظر گرفتن هرم سنی جمعیت و اعلام مرکز آمار مبنی بر میانگین ۲۳/۷ سال برای سن ازدواج دختران و ۲۶/۷ سال برای سن ازدواج پسران می‌توان اظهار داشت روند ازدواج در سال‌های آتی نیز نزولی خواهد بود.



شکل شماره ۲- هرم سنی جمعیت (سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران)

بنابراین با حفظ ثبات سایر شرایط و با فرض یک نرخ رشد ثابت در مناطق شهری کشور تا سال ۱۳۹۷ با تشکیل ۱,۹۷۳,۸۳۰ خانوار جدید طی سال‌های ۹۳ تا ۹۶ نیازی به همین میزان برای واحدهای مسکونی ایجاد خواهد شد. این عدد برای شهر تهران ۲۰۱/۳۰۹ خانوار جدید است.

جمع ازدواج‌های	برآورد ازدواج	برآورد ازدواج	برآورد ازدواج	برآورد ازدواج	متوسط نرخ رشد ازدواج	
۱۳۹۳-۹۶	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۰-۹۲	
۲,۷۶۴,۸۵۵	۶۴۴,۲۳۲	۶۷۴,۵۸۸	۷۰۶,۳۷۵	۷۳۹,۶۶۰	-۴/۵ ./.	کل کشور
۱,۹۷۳,۸۳۰	۴۵۹,۹۱۷	۴۸۱,۵۸۹	۵۰۴,۲۸۱	۵۲۸,۰۴۳	-۴/۵ ./.	مناطق شهری کشور
۳۰۰,۸۱۹	۶۵,۸۴۵	۷۱,۷۲۷	۷۸,۱۳۴	۸۵,۱۱۳	-۸/۳ ./.	استان تهران
۲۷۹,۱۶۱	۶۱,۱۰۵	۶۶,۵۶۳	۷۲,۵۰۸	۷۸,۹۸۵	-۸/۳ ./.	مناطق شهری استان تهران
۲۰۴,۷۳۷	۴۴,۸۱۴	۴۸,۸۱۷	۵۳,۱۷۸	۵۷,۹۲۸	-۸/۳ ./.	شهرستان تهران
۲۰۱,۳۰۹	۴۴,۰۶۴	۴۸,۰۰۰	۵۲,۲۸۷	۵۶,۹۵۸	-۸/۳ ./.	شهر تهران

جدول شماره ۷- برآورد میزان ازدواج بر اساس نرخ رشد ازدواج در سال‌های قبل (محاسبات پژوهش)



#### ۱-۴. نیاز ناشی از فقدان حداقل شرایط لازم برای زندگی

شمار قابل توجهی از واحدهای مسکونی که در سرشماری سال ۱۳۹۰ مورد پرسش قرار گرفته‌اند متأسفانه فاقد حداقل ویژگی‌های لازم برای یک زندگی معمولی‌اند. این واحدهای مسکونی را می‌توان با توجه به امکانات و تسهیلات مختلفی که واجد یا فاقد آن‌ها هستند شناسایی نمود. برای تعریف حداقل امکانات لازم برای یک واحد مسکونی که توانایی تأمین حداقل کیفیت زندگی را داشته باشد می‌توان شاخص‌های مختلفی را ارائه نمود ولی به دلیل فقدان اطلاعات آماری صحیح از بسیاری از آن‌ها می‌باید چشم‌پوشی کرد. ولی می‌توان این فرض را قریب به صحت و دقت دانست که واحدهای مسکونی فاقد آشپزخانه، حمام و توالت اغلب جزء واحدهایی هستند که تنها برای ضرورت تأمین سرپناه به‌عنوان واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرند، بنابراین می‌توان فقدان هر یک از این سه را به‌عنوان شاخصی برای یک واحد مسکونی فاقد حداقل امکانات و کیفیت لازم در نظر گرفت هر چند که چنین شاخصی یک معیار حداقلی به‌منظور سنجش کیفیت واحد مسکونی برای زندگی است.

بر اساس آمارگیری سال ۱۳۹۰ تعداد ۱,۵۵۰,۵۵۱ واحد مسکونی فاقد حداقل یکی از این سه مؤلفه هستند. بنابراین به‌طور نسبی می‌توان گفت این تعداد واحد مسکونی تنها از روی اضطراب مالی خانواده‌ها توانسته‌اند بخشی از نیاز خانوارها را پاسخگو باشند. تعداد چنین واحدهای مسکونی در استان تهران برای سال ۱۳۹۰ معادل ۴۵,۰۸۱ واحد مسکونی و در شهر تهران برابر ۲۸,۸۳۳ واحد است. با توجه به نیاز طبیعی هر خانوار انسانی برای برخورداری از حداقل کیفیت لازم برای زندگی می‌توان اعداد اخیرالذکر را جزو تقاضاهای بالقوه برای مسکن در نظر گرفت.

واحد‌های فاقد آشپزخانه، حمام یا توالت	واحد‌های فاقد توالت	واحد‌های فاقد حمام	واحد‌های فاقد آشپزخانه	کل واحد‌های مسکونی	
۱,۵۵۰,۵۷۱	۷۲,۲۹۱	۹۶۵,۱۵۱	۵۱۳,۱۲۹	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	کل کشور
۳۱۴,۲۲۸	۷,۳۲۳	۲۲۹,۷۵۰	۷۷,۱۵۵	۱۴,۷۸۲,۱۱۴	مناطق شهری کشور
۴۵,۰۸۱	۹۳۹	۴۰,۲۴۹	۳,۸۹۳	۳,۶۸۷,۹۳۵	استان تهران
۳۶,۹۹۲	۷۷۰	۳۳,۵۲۱	۲,۷۰۱	۳,۴۵۹,۵۴۰	مناطق شهری استان تهران
۲۹,۳۳۹	۵۹۱	۲۶,۵۸۳	۲,۱۶۵	۲,۶۱۲,۷۰۴	شهرستان تهران
۲۸,۸۳۳	۵۸۰	۲۶,۱۶۷	۲,۰۸۶	۲,۵۹۹,۱۴۰	شهر تهران

جدول شماره ۸- واحدهای مسکونی فاقد آشپزخانه، حمام و توالت (سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار)

## ۱-۵. نیاز ناشی از فرسودگی واحدهای مسکونی موجود

در حال حاضر ۱۱/۲ میلیون نفر در ۷۶/۴ هزار هکتار بافت فرسوده در کل شهرهای ایران زندگی می‌کنند.<sup>۵</sup> همچنین در شهر تهران بر اساس شاخص ریزدانی و نفوذناپذیری ۳۲۰۰ هکتار بافت فرسوده و بر اساس شاخص ناپایداری ۱۴ هزار هکتار بافت فرسوده وجود دارد.<sup>۶</sup>

با توجه به کیفیت ساخت‌وساز در کشور و اوضاع اجتماعی، مالی و اقتصادی مردم در چند دهه اخیر، اگر متوسط طول عمر مفید یک ساختمان را حدود ۲۵ تا ۳۰ سال در نظر بگیریم، می‌توان مدعی شد که قریب به اکثریت واحدهای مسکونی که پیش از سال ۱۳۶۴ ساخته شده‌اند در معرض آسیب‌های جدی قرار دارند. بر اساس آمار سال ۱۳۹۰ تعداد این واحدها برابر ۴,۸۵۰,۵۲۳ واحد مسکونی است. این واقعیت زمانی قوت بیشتری می‌یابد که بدانیم تعداد ۳,۸۰۰,۳۲۵ واحد از این منازل فاقد اسکلت فلزی و یا بتن آرمه هستند (یعنی از اسکلت و مصالحی چون چوب، خشت، سنگ و ... ساخته شده‌اند). جدول شماره ۹ این آمار را برای نقاط منتخب نشان می‌دهد.

تعداد کل واحدها	نامشخص	اسکلت سایر مصالح	اسکلت بتن آرمه	اسکلت فلزی	
۴,۸۵۰,۵۲۳	۸,۹۲۷	۳,۸۰۰,۳۲۵	۲۴۱,۸۴۷	۷۹۹,۴۲۴	کل کشور
۳,۵۷۹,۱۶۴	۸,۲۹۰	۲,۶۰۲,۱۹۶	۱۹۹,۵۵۱	۷۶۹,۱۲۷	مناطق شهری کشور
۸۹۴,۰۸۷	۱,۸۱۲	۳۸۰,۳۰۳	۷۳,۶۴۸	۴۳۸,۳۲۴	استان تهران
۸۴۰,۲۳۸	۴,۷۹۳	۳۴۴,۸۳۰	۶۴,۴۰۵	۴۲۶,۲۱۰	مناطق شهری استان تهران
۷۴۱,۶۲۶	۱۳,۵۷۸	۲۸۶,۹۸۱	۶۲,۶۰۰	۳۷۸,۴۶۷	شهرستان تهران
۷۳۷,۹۲۷	۴,۵۶۵	۲۸۴,۹۰۴	۶۲,۵۶۷	۳۸۵,۸۹۱	شهر تهران

جدول شماره ۹- واحدهای ساخته شده قبل از ۱۳۶۴ برحسب اسکلت و مصالح (سرشماری ۹۰ مرکز آمار)

۵. مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن، وزارت راه و شهرسازی ۱۳۹۲، ص ۱۴۵

۶. برای ملاحظه تحلیل نسبتاً جامعی پیرامون بافت‌های فرسوده رجوع شود به کتاب «بسته تولید انبوه مسکن محلی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد»، تهیه شده در مؤسسه مطالعات و تحقیقات مبین، صفحات ۶۴-۴۳



همان‌گونه که مشاهده می‌شود حدود ۱۵ درصد از واحدهای مسکونی که قبل از سال ۱۳۶۴ ساخته شده‌اند در شهر تهران قرار دارند که کمتر از نیمی از آن‌ها (یعنی ۲۸۴,۹۰۴ واحد) فاقد اسکلت و مصالح مقاوم می‌باشند. لازم به ذکر است که میزان واحدهای مسکونی فرسوده را نمی‌توان به این ارقام محدود نمود، چراکه بسیاری از واحدهای مسکونی دیگر نیز که بعد از سال ۱۳۶۴ ساخته شده‌اند مشمول عنوان فرسودگی قرار می‌گیرند. علاوه بر اینکه بسیاری از واحدهای مسکونی از آن‌جهت که در بافت‌های خاص و فرسوده قرار دارند عنوان فرسوده می‌یابند. بنابراین سال ساخت بنا تنها عنصر تعیین‌کننده در فرسودگی آن نخواهد بود.

#### ۱-۶. نیاز به مسکن ناشی از ویژگی سرمایه‌ای و ذخیره ارزش بودن

به دلیل شرایط اقتصادی کشور و با توجه به ویژگی‌های مسکن که آن را تبدیل به کالایی سرمایه‌ای و ابزاری جهت ذخیره ارزش نموده است، یکی از انواع تقاضاهایی که برای مسکن به وجود آمده است تقاضای مسکن به‌عنوان کالایی سرمایه‌ای است. در ایران و به‌ویژه شهرهای بزرگ نظیر تهران، مسکن برای بسیاری افراد گزینه‌ای کم‌ریسک برای سرمایه‌گذاری است. طول عمر بالا و افزایش قیمت مستمر این کالا که اغلب نرخ افزایش آن از نرخ تورم بالاتر است باعث شده افراد جامعه در شرایطی که بدیل‌های مناسب سرمایه‌گذاری در اقتصاد را نمی‌یابند به سراغ بازار مسکن و خرید مسکن بروند. عدم حفظ ارزش پول سپرده‌گذاری شده در بانک‌ها نیز مزید بر علت شده و تقاضای جدیدی برای حفظ ذخیره ارزش به وجود می‌آورد. متأسفانه آمار دقیقی از این نوع تقاضا در دسترس نیست ولی روشن است که میزان آن با توجه به بهبود اقتصاد کشور و فراهم آمدن زمینه‌های سرمایه‌گذاری دیگر در نوسان باشد. از مهم‌ترین معضلات این نوع تقاضا برای اقتصاد کشور انحراف پس‌اندازها و سرمایه‌های بالقوه است که متورم شدن قیمت و انحراف جریان غیرمولد نقدینگی به بخش مسکن را نیز به دنبال دارد.

#### ۱-۷. سایر نیازها

برخی عوامل دیگر نیز در میزان نیاز به مسکن مؤثر هستند. به‌طور مثال ممکن است برخی افراد بنا به هر دلیلی خواستار واحد مسکونی با شرایط بهتر از واحد مسکونی فعلی‌شان باشند. حتی مهاجرت‌ها نیز بر میزان نیاز به مسکن مؤثرند و چند عامل حاشیه‌ای دیگر که به دلیل فقدان آمار مناسب و اهمیت کم آن‌ها در مقایسه با مواردی که پیش‌ازین اشاره شد از تفصیل آن‌ها صرف‌نظر می‌شود.

## ۸-۱. میزان نیاز به مسکن

با توجه به مطالب پیش گفته حداقل میزان نیاز به مسکن را می‌توان به شرح ذیل محاسبه نمود:

مجموع همه نیازها	نیاز ناشی از عدم تناسب میان تعداد خانوارها و موجودی مسکن در سال ۱۳۹۰
	نیاز ناشی از تشکیل خانوارهای جدید از سال ۱۳۹۰ تا پایان سال منتخب
	نیاز ناشی از وجود واحدهای مسکونی فاقد حداقل شرایط اولیه برای زندگی در سال ۱۳۹۰
	نیاز ناشی از وجود واحدهای مسکونی فرسوده در بافت‌های فرسوده در سال ۱۳۹۰
	نیاز ناشی از ویژگی ذخیره ارزش بودن مسکن
	سایر نیازها
<b>میزان نیاز به مسکن در پایان سال منتخب</b>	

با توجه به اینکه ممکن است تعداد واحدهای فاقد حداقل شرایط لازم برای زندگی و تعداد واحدهای مسکونی فرسوده با همدیگر هم‌پوشانی داشته باشند لذا برای محاسبه در اینجا از تعداد واحدهای مسکونی فرسوده صرف‌نظر می‌شود. در خصوص نیاز ناشی از ویژگی سرمایه‌ای و ذخیره ارزش بودن مسکن و سایر نیازها نیز اولاً به دلیل احتمال هم‌پوشانی با سایر موارد ذکر شده و ثانیاً به دلیل فقدان آمار صرف‌نظر می‌شود. باید دقت شود که در جدول شماره ۱۰ وضعیت سال ۱۳۹۰ از نظر کمبود یا مازاد واحد مسکونی لحاظ نشده است. در ادامه به بررسی عرضه مسکن در سال‌های مورد بحث پرداخته می‌شود تا در قیاس با میزان نیاز برآورد شده، یک تحلیل منطقی از میزان نیاز به مسکن در سال‌های آتی ارائه شود.

نیاز ناشی از خانوارهای جدید و واحدهای فاقد کیفیت در پایان ۱۳۹۷	پیش بینی تعداد ازدواج‌ها طی ۱۳۹۳-۹۶	نیاز ناشی از خانوارهای جدید و واحدهای فاقد کیفیت در پایان ۱۳۹۳	تعداد خانوارهای تشکیل شده طی ۱۳۹۰-۹۲	تعداد واحدهای فاقد حداقل کیفیت لازم (فاقد آشپزخانه، حمام یا توالت) سال ۹۰	
۶,۷۹۴,۶۹۹	۲,۷۶۴,۸۵۵	۴,۰۲۹,۸۴۴	۲,۴۷۹,۲۷۳	۱,۵۵۰,۵۷۱	کل کشور
۴,۰۵۸,۰۱۱	۱,۹۷۳,۸۳۰	۲,۰۸۴,۱۸۱	۱,۷۶۹,۹۵۳	۳۱۴,۲۲۸	مناطق شهری کشور
۶۳۴,۰۱۸	۳۰۰,۸۱۹	۳۳۳,۱۹۸	۲۸۸,۱۱۷	۴۵,۰۸۱	استان تهران
۵۸۳,۵۲۶	۲۷۹,۱۶۱	۳۰۴,۳۶۵	۲۶۷,۳۷۳	۳۶,۹۹۲	مناطق شهری استان تهران
۴۳۰,۱۶۹	۲۰۴,۷۳۷	۲۲۵,۴۳۱	۱۹۶,۰۹۲	۲۹,۳۳۹	شهرستان تهران
۴۲۲,۹۵۰	۲۰۱,۳۰۹	۲۲۱,۶۴۱	۱۹۲,۸۰۸	۲۸,۸۳۳	مناطق شهری شهر تهران

جدول شماره ۱۰- تخمین نیاز به مسکن (محاسبات پژوهش)

میزان تولید و عرضه واحدهای مسکونی مناطق شهری در کشور (بر اساس آمار بانک مرکزی ج.ا.ا.) در سال ۱۳۹۰ برابر ۵۶۴,۷۶۱ واحد، در سال ۱۳۹۱ برابر ۷۵۳,۸۳۰ واحد و در سال ۱۳۹۲ برابر با ۸۳۴,۰۷۷ واحد مسکونی بوده است. لازم به ذکر است که به گفته کارشناسان آماری بانک مرکزی، این آمارها شامل واحدهای مسکونی مسکن مهر نیز می‌شوند. برای سال ۱۳۹۳ نیز با توجه به کاهش ۷ درصدی پروانه‌های صادر شده در سال ۱۳۹۲ نسبت با سال قبل از آن و همچنین رکود عمیق بخش مسکن در سال ۱۳۹۳ دور از انتظار نیست که کاهش ۱۰ درصدی در تولید مسکن در سال ۱۳۹۳ اتفاق بیافتد هرچند که برخی گزارش‌های غیر رسمی از کاهش بسیار شدیدتری خبر می‌دهند. در نهایت می‌توان انتظار داشت ۷۵۰,۶۷۰ واحد مسکونی در سال ۱۳۹۳ تولید شود. یعنی طی این چهار سال در مجموع تعداد ۲,۹۰۳,۳۳۸ واحد مسکونی به بازار عرضه شده است.

حال در مورد عرضه مسکن در طی سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷ چه می‌توان گفت؟ همان‌طور که پیش‌تر ذکر شد آمار مربوط به عرضه سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ شامل مسکن مهر نیز می‌شود و با توجه به اینکه برنامه اعلام شده توسط دولت، اتمام تمام پروژه‌های مسکن مهر تا پایان سال ۱۳۹۴ است، نمی‌توان میزان عرضه ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ را به سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷ تعمیم داد مگر آنکه آمار مربوط به مسکن مهر را از آن کم کرد. با توجه به در دست نداشتن آمار رسمی درباره مسکن مهر چاره‌ای جز مراجعه به مصاحبه‌های مسئولین وزارت راه و شهرسازی برای کسب اعداد و ارقام مربوط به مسکن مهر وجود نداشت. بر اساس اظهارات قائم مقام وزیر راه و شهرسازی در امور مسکن مهر تا پایان مرداد سال ۱۳۹۳ نزدیک به ۱,۲۵۰,۰۰۰ واحد مسکن مهر افتتاح شده است، بنابراین در طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ قریب به ۱,۶۵۳,۳۳۸ واحد مسکونی به غیر از مسکن مهر ساخته شده است. با تعمیم این عدد به سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷ می‌توان در نظر گرفت که همین تعداد واحد مسکونی عرضه خواهد شد همچنین برای آنکه پروژه مسکن مهر نیز به پایان برسد می‌باید طبق آمار اعلامی از سوی وزارت راه و شهرسازی یک میلیون واحد مسکن مهر نیز در این سال‌ها افتتاح شود و به عبارت دیگر می‌توان انتظار داشت که بین سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷ نزدیک به ۲,۶۵۳,۳۳۸ واحد مسکونی به بازار عرضه شود. در جدول شماره ۱۱ می‌توان میزان نیاز به واحد مسکونی و میزان عرضه واحد مسکونی را در سال‌های منتخب ملاحظه کرد، ضمن آنکه ۱,۶۶۳,۴۱۲ واحد مسکونی خالی از سکنه موجود در سال ۱۳۹۳ در این جدول اعمال نشده است.

عرضه واحد مسکونی از سال ۱۳۹۱ تا پایان ۱۳۹۳	نیاز ناشی از خانوارهای جدید و واحدهای فاقد کیفیت در پایان ۱۳۹۳ (نیاز به مسکن طی سال‌های ۱۳۹۰ تا پایان ۱۳۹۳)	
۲,۳۳۸,۵۷۷	۲,۰۸۴,۱۸۱	مناطق شهری کشور
عرضه واحد مسکونی از سال ۱۳۹۱ تا پایان ۱۳۹۷	نیاز ناشی از خانوارهای جدید و واحدهای فاقد کیفیت در پایان ۱۳۹۷ (نیاز به مسکن طی سال‌های ۱۳۹۰ تا پایان ۱۳۹۷)	
۴,۹۹۱,۹۱۵	۴,۰۵۸,۰۱۱	مناطق شهری کشور

جدول شماره ۱۱- مقایسه میزان نیاز به مسکن و میزان عرضه مسکن (محاسبات پژوهش)

اعداد برآورد شده حاکی از آن است که در سال‌های آتی، بخش مسکن با پدیده‌ی مازاد عرضه نسبت به نیاز به مسکن مواجه است. به عبارت دیگر بررسی‌ها نشان می‌دهد کفه ترازو میان تعداد واحدهای مسکونی و تعداد خانوارها به نفع واحدهای مسکونی سنگینی می‌کند. این واقعیت در کنار شرحی که از وضعیت واحدهای مسکونی خالی از سکنه در بخش‌های قبل ذکر شد، بیان می‌کند که بخش مسکن در مقام تناسب میان تعداد واحدهای مسکونی و تعداد خانوارها در سال‌های آتی با مسئله‌ای تحت عنوان کمبود تعداد مسکن مواجه نخواهد بود. شکل‌گیری چنین پدیده‌ای سوالات مهمی را پیش‌روی سیاست‌گذاران و کارشناسان حوزه مسکن قرار می‌دهد که پاسخ به آن‌ها می‌تواند در تعیین استراتژی‌های آینده بخش مسکن مؤثر باشد؛ آیا این برتری در طرف عرضه تاکنون موفق به حل کردن معضل مسکن در کشور شده است؟ آیا می‌توان گفت با ادامه چنین روندی در سال‌های آتی مسئله خانه‌دار شدن مردم به عنوان یکی از چالش‌های جدی اجتماعی برطرف خواهد شد؟ آیا پیشی گرفتن میزان عرضه مسکن از میزان «نیاز به مسکن» در سال‌های آتی باید به معنای خارج شدن بخش مسکن از اولویت‌های توسعه‌ای و اقتصادی کشور تعبیر شود؟

شواهد آماری نشان می‌دهد بخش مسکن همچنان با چالش‌های جدی روبروست. حل نشدن معضل خانه‌دار شدن مردم را می‌توان در عدد تراکم خانوار در واحد مسکونی مشاهده کرد به طوری که عدد مذکور نشان می‌دهد این مازاد عرضه، همچنان نتوانسته است هدف «هر خانوار یک واحد مسکونی» را برآورده سازد که عمدتاً به دو دلیل است؛ اولاً جهت‌گیری غلط عرضه نسبت به نیازهای واقعی بازار و دیگری پایین بودن توان اقتصادی نیازمندان به مسکن. لذا خارج کردن مسئله «مسکن» از اولویت‌های توسعه‌ای و اقتصادی کشور در حالی که یکی از جدی‌ترین چالش‌ها در این حوزه همچنان حل نشده باقی مانده است یک خطای استراتژیک محسوب می‌شود. بعلاوه، تأمل عمیق‌تر در موضوع مورد بحث، این نکته را نمایان می‌سازد که «مسکن» یک موضوع تک‌بعدی نیست که به صرف تناسب تعداد آن با تعداد خانوارها و یا رسیدن به هدف «هر خانوار یک واحد مسکونی» بتوان مسئله را حل شده فرض کرد زیرا مسکن در این نگاه صرفاً به عنوان «سرپناهی» برای انسان قلمداد می‌شود حال آنکه مسکن به دلیل ارتباط مستقیم با زندگی افراد به عنوان محلی برای یافتن «آرامش» و ایجاد نوعی از «امنیت روانی» و جوه مختلفی را در برمی‌گیرد و از این روست که به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل شکل‌گیری کیفیت زندگی انسان شناخته می‌شود. یکی دیگر از شواهد نادرست بودن جهت‌گیری عرضه مسکن در چنین ساختاری<sup>۷</sup>، غفلت از معضلات مربوط به جوه کیفی واحدهای مسکونی مبتنی بر شاخص‌های کیفیت زندگی و متناسب با سبک زندگی اسلامی-ایرانی است<sup>۸</sup> که منجر به ایجاد نیازهای پاسخ‌داده نشده‌ای در این رابطه شده است به نحوی که می‌تواند و به واقع می‌باید به عنوان بستری برای ادامه فعالیت در بخش مسکن قلمداد شود. در بخش پایانی گزارش تلاش شده است تحلیل جامع‌تری در این باره ارائه شود.

۷. بررسی نحوه توزیع و پراکندگی این عرضه نیز حائز اهمیت است که به جای خود نیازمند یک گزارش تحلیلی مجزا در ارتباط با ساختار عرضه مسکن است که در آینده ارائه خواهد شد.

۸. اهمیت این موضوع نیز می‌طلبد که در فرصتی جداگانه و گزارشی مبسوط به بررسی ابعاد و جوه کیفی واحد مسکونی مبتنی بر شاخص‌های کیفیت زندگی پرداخته شود.

## بخش دوم

### تخمین «نیاز به مسکن» در شهر تهران

همان‌گونه که در قسمت قبل نیز بحث شد برای برآورد میزان «نیاز به مسکن» لازم است متغیرهای مختلفی را مورد توجه و بررسی قرار داد. ولی با عنایت به محدودیت‌های آماری در این قسمت که برآورد میزان نیاز به مسکن در مناطق تهران مورد نظر است تنها به مهم‌ترین متغیرها خواهیم پرداخت. پیش از ورود به بحث لازم است به این نکته توجه شود که علت تفاوت برخی ارقام مندرج در این قسمت با قسمت پیش به دلیل تفاوت‌های شیوه محاسبه و نیز تفصیلی بودن آمار در این قسمت و تفاوت برخی مراجع آماری با یکدیگر است. ولی میزان این تفاوت‌ها به اندازه‌ای نیست که بتوان آن‌ها را چندان معنی‌دار دانست. در هر حال برای رعایت امانت، اعداد محاسبه‌شده عیناً گزارش شده‌اند. نکته دیگر آنکه در این گزارش مناطق ۱ تا ۸ و ۲۲ تهران را در مجموع مناطق شمالی و مناطق ۹ تا ۲۱ به عنوان مناطق جنوبی شهر تهران مورد تحلیل قرار گرفته‌اند که مبنای این تقسیم‌بندی، مرز مرکزی شهر تهران یعنی خیابان انقلاب و آزادی است که شهر را به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم می‌کند.

#### ۲-۱. بررسی تناسب میان میزان واحدهای مسکونی و تعداد خانوارهای موجود

جدول شماره ۱۲ تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی دارای سکنه را در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد. میزان تفاوت بین واحدهای مسکونی دارای سکنه و تعداد خانوارها حکایت از کمبود واحد مسکونی در قیاس با تعداد خانوارها دارد، اما بر اساس همین سرشماری ۲۴۵,۷۶۹<sup>۹</sup> واحد مسکونی خالی از سکنه در شهر تهران موجود بوده است. با اطلاع از نحوه توزیع این واحدهای خالی در مناطق ۲۲ گانه تهران، دقیق‌تر می‌توان در مورد کمبود و یا مازاد واحد مسکونی در هر منطقه سخن گفت. لکن تاکنون آماری در رابطه با نحوه توزیع این واحدها در مناطق ۲۲ گانه تهران از سوی مراکز رسمی منتشر نشده است. در این گزارش سعی بر آن است، با روش‌شناسی خاصی که در ادامه توضیح داده می‌شود، برآوردی تقریبی از توزیع واحدهای مسکونی خالی از سکنه در شهر تهران ارائه شود. با مقایسه آمار سرشماری‌های سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ مشخص می‌شود که در خلال این پنج سال تعداد ۶۱۲,۳۹۴ واحد مسکونی در شهر تهران عرضه شده است که با در نظر گرفتن سهم تعداد واحدهای پیش‌بینی‌شده در پروانه‌های صادره هر منطقه، سهم هر منطقه در عرضه این واحدها مشخص شده و با مقایسه این عرضه با میزان نیازهای هر منطقه که بر مبنای میزان کمبود مسکن در سال ۱۳۸۵ و تعداد ازدواج‌های صورت‌گرفته بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ محاسبه شده است، سهم هر منطقه از واحدهای خالی از سکنه نیز مشخص می‌شود. برآورد واحدهای خالی در مناطق شهر تهران با توجه به این سهم در جدول شماره ۱۲ موجود است.

۹. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، تعداد ۳۲۷ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه در استان تهران موجود بوده است که با توجه به نسبت «تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه شهر تهران» به «تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه مناطق شهری استان تهران» در سرشماری سال ۱۳۹۰ (جدول شماره ۱) برآورد می‌شود ۲۴۵,۷۶۹ واحد مسکونی خالی از سکنه در شهر تهران وجود داشته است.



منطقه	تعداد خانوار	تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه	برآورد واحدهای خالی از سکنه
۱	۱۴۱,۰۲۳	۱۴۰,۷۹۳	۲۲,۰۵۳
۲	۲۰۵,۳۴۸	۲۰۵,۰۱۷	۲۰,۹۲۹
۳	۱۰۵,۳۷۵	۱۰۵,۲۱۳	۱۲,۷۶۳
۴	۲۷۰,۲۷۴	۲۶۹,۷۴۸	۱۹,۱۵۶
۵	۲۵۴,۷۸۵	۲۵۴,۴۸۴	۴۸,۸۵۹
۶	۷۲,۶۴۰	۷۲,۵۰۳	۹,۲۵۳
۷	۱۰۸,۲۲۱	۱۰۷,۸۸۵	۶,۳۵۳
۸	۱۲۵,۴۶۹	۱۲۵,۰۲۷	۱۵,۹۳۶
۹	۵۰,۴۳۰	۴۹,۸۳۷	۷۶۸
۱۰	۱۰۴,۴۳۴	۱۰۳,۶۶۶	۸,۰۹۲
۱۱	۹۸,۳۲۳	۹۷,۴۳۹	۸,۲۴۷
۱۲	۷۵,۷۵۹	۷۳,۹۳۷	۱,۶۹۰
۱۳	۸۹,۳۴۲	۸۹,۰۴۲	۵,۷۵۵
۱۴	۱۵۲,۸۲۹	۱۵۲,۳۴۵	۱۰,۴۶۶
۱۵	۱۹۲,۲۸۷	۱۸۹,۶۸۸	*
۱۶	۸۹,۸۲۸	۸۸,۴۹۰	*
۱۷	۷۵,۶۹۹	۷۴,۳۳۵	۳,۶۹۴
۱۸	۱۱۵,۰۴۴	۱۱۲,۲۰۹	۲۶,۰۵۳
۱۹	۷۰,۲۳۹	۶۹,۷۵۱	*
۲۰	۱۰۴,۰۵۴	۱۰۳,۳۷۷	۲,۰۴۸
۲۱	۵۰,۲۰۷	۵۰,۱۰۵	۳,۳۰۴
۲۲	۳۷,۸۲۹	۳۷,۶۸۱	۲۰,۳۵۰
<b>کل</b>	<b>۲,۵۸۹,۴۳۹</b>	<b>۲,۵۷۲,۵۷۲</b>	<b>۲۴۵,۷۶۹</b>
شمال شهر	۱,۳۲۰,۹۶۴	۱,۳۱۸,۳۵۱	۱۷۵,۶۵۳
جنوب شهر	۱,۲۶۸,۴۷۵	۱,۲۵۴,۲۲۱	۷۰,۱۱۶

جدول شماره ۱۲- تعداد خانوار، واحدهای مسکونی و تراکم خانوار در واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه تهران (برآوردها مربوط به محاسبات پژوهش و دیگر اعداد از سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار است)

\* به دلیل شیوه برآورد توزیع واحدهای خالی از سکنه در این گزارش، در سه منطقه ۱۵ و ۱۶ و ۱۹ شهر تهران هیچ واحد مسکونی خالی از سکنه ای برآورد نشد، حال آنکه شواهد حاکی از آن است که در این مناطق نیز واحد مسکونی خالی وجود دارد اما به نظر می رسد تعداد این واحدها در نسبت با سایر مناطق چندان معنادار نیست، ضمن آنکه به دلیل عدم دسترسی به آمار رسمی چاره ای جز انجام تخمین وجود نداشت، بعلاوه آنکه خالی بودن این واحدها در این مناطق به دلیل کمبود نیاز به مسکن نیست بلکه عمدتاً به دلیل پایین بودن توان اقتصادی ساکنان این مناطق است.

چنین شیوه‌ای در برآورد واحدهای خالی از سکنه ممکن است در توزیع منطقه به منطقه دچار انحرافات آماری باشد اما اعداد کلی در رابطه با توزیع این واحدها در شمال و جنوب شهر تهران دور از واقعیت نیست. جدول شماره ۱۲ چند نکته را نمایان می‌سازد؛ اول آنکه عدد تراکم خانوار در شهر تهران (۱/۰۰۶) چندان بالا نیست و از متوسط کشوری (۱/۰۵۸) پایین‌تر است، دوم آنکه در کنار این تراکم پایین تعداد بسیار زیادی واحد مسکونی خالی از سکنه نیز وجود دارد، باید مد نظر داشت نکاتی که در رابطه با واحدهای مسکونی خالی در بخش‌های قبل گفته شد درباره شهر تهران با شدت بیش‌تری صادق است و می‌توان اذعان داشت موارد زیادی از این واحدهای خالی در جهتی غیر از نیاز واقعی بازار مسکن عرضه شده‌اند؛ زیرا ویژگی سرمایه‌ای بودن مسکن در تهران با شدت بیش‌تری برقرار است که اغلب نیز به سمت مناطق شمالی شهر کشش دارد به نحوی که واحدهای خالی از سکنه شمال‌شهر بیش از ۲/۵ برابر واحدهای خالی مناطق جنوبی است. حال با وجود این اعداد آیا می‌توان از کمبود واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ در شهر تهران سخن گفت؟ این مسئله در ادامه تفضیل داده خواهد شد.

## ۲-۲. نیاز ناشی از تشکیل خانوارهای جدید

در جدول شماره ۱۳ با استفاده از تعداد ازدواج‌های ثبت شده در استان تهران، پس از تخمین میزان ازدواج در شهر تهران (برحسب نسبت جمعیت شهر به استان) با تکیه بر نسبت جمعیت مناطق اقدام به برآورد میزان ازدواج در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ شده است.

منطقه	برآورد ۹۰	برآورد ۹۱	برآورد ۹۲	برآورد ۹۳	برآورد ۹۴ تا ۹۳	برآورد ۹۴	برآورد ۹۵	برآورد ۹۶	برآورد ۹۴ تا ۹۶
۱	۳,۶۷۳	۳,۳۷۵	۳,۳۴۴	۳,۰۷۰	۱۳,۴۶۱	۲,۸۱۸	۲,۵۸۷	۲,۳۷۵	۷,۷۸۰
۲	۵,۲۸۹	۴,۸۶۰	۴,۸۱۶	۴,۴۲۱	۱۹,۳۸۷	۴,۰۵۹	۳,۷۲۶	۳,۴۲۰	۱۱,۲۰۵
۳	۲,۶۲۵	۲,۴۱۲	۲,۳۹۰	۲,۱۹۴	۹,۶۲۲	۲,۰۱۴	۱,۸۴۹	۱,۶۹۷	۵,۵۶۱
۴	۷,۱۹۸	۶,۶۱۴	۶,۵۵۴	۶,۰۱۶	۲۶,۳۸۲	۵,۵۲۳	۵,۰۷۰	۴,۶۵۴	۱۵,۲۴۷
۵	۶,۶۳۳	۶,۰۹۶	۶,۰۴۰	۵,۵۴۵	۲۴,۳۱۳	۵,۰۹۰	۴,۶۷۳	۴,۲۸۹	۱۴,۰۵۲
۶	۱,۹۲۲	۱,۷۶۶	۱,۷۵۰	۱,۶۰۶	۷,۰۴۴	۱,۴۷۵	۱,۳۵۴	۱,۲۴۳	۴,۰۷۱
۷	۲,۵۸۹	۲,۳۷۹	۲,۳۵۷	۲,۱۶۴	۹,۴۸۸	۱,۹۸۶	۱,۸۲۳	۱,۶۷۴	۵,۴۸۳
۸	۳,۱۶۰	۲,۹۰۴	۲,۸۷۷	۲,۶۴۱	۱۱,۵۸۲	۲,۴۲۵	۲,۲۲۶	۲,۰۴۳	۶,۶۹۴
۹	۱,۳۲۵	۱,۲۱۷	۱,۲۰۶	۱,۱۰۷	۴,۸۵۵	۱,۰۱۶	۹۳۳	۸۵۷	۲,۸۰۶
۱۰	۲,۵۳۱	۲,۳۲۶	۲,۳۰۴	۲,۱۱۵	۹,۲۷۷	۱,۹۴۲	۱,۷۸۳	۱,۶۳۷	۵,۳۶۱
۱۱	۲,۴۱۴	۲,۲۱۸	۲,۱۹۸	۲,۰۱۸	۸,۸۴۹	۱,۸۵۲	۱,۷۰۱	۱,۵۶۱	۵,۱۱۴
۱۲	۲,۰۱۲	۱,۸۴۹	۱,۸۳۲	۱,۶۸۱	۷,۳۷۳	۱,۵۴۴	۱,۴۱۷	۱,۳۰۱	۴,۲۶۱
۱۳	۲,۳۰۷	۲,۱۲۰	۲,۱۰۰	۱,۹۲۸	۸,۴۵۵	۱,۷۷۰	۱,۶۲۵	۱,۴۹۲	۴,۸۸۷
۱۴	۴,۰۴۸	۳,۷۱۹	۳,۶۸۵	۳,۳۸۳	۱۴,۸۳۶	۳,۱۰۶	۲,۸۵۱	۲,۶۱۷	۸,۵۷۴
۱۵	۵,۳۳۸	۴,۹۰۵	۴,۸۶۰	۴,۴۶۲	۱۹,۵۶۵	۴,۰۹۶	۳,۷۶۰	۳,۴۵۲	۱۱,۳۰۸
۱۶	۲,۴۰۵	۲,۲۱۰	۲,۱۹۰	۲,۰۱۰	۸,۸۱۶	۱,۸۴۶	۱,۶۹۴	۱,۵۵۵	۵,۰۹۵
۱۷	۲,۰۷۷	۱,۹۰۹	۱,۸۹۲	۱,۷۳۶	۷,۶۱۵	۱,۵۹۴	۱,۴۶۳	۱,۳۴۳	۴,۴۰۱
۱۸	۳,۲۷۱	۳,۰۰۵	۲,۹۷۸	۲,۷۳۴	۱۱,۹۸۸	۲,۵۱۰	۲,۳۰۴	۲,۱۱۵	۶,۹۲۸
۱۹	۲,۰۴۲	۱,۸۷۶	۱,۸۵۹	۱,۷۰۷	۷,۴۸۵	۱,۵۶۷	۱,۴۳۸	۱,۳۲۰	۴,۳۲۶
۲۰	۲,۸۴۹	۲,۶۱۸	۲,۵۹۴	۲,۳۸۱	۱۰,۴۴۱	۲,۱۸۶	۲,۰۰۷	۱,۸۴۲	۶,۰۳۴
۲۱	۱,۳۶۰	۱,۲۴۹	۱,۲۳۸	۱,۱۳۶	۴,۹۸۳	۱,۰۴۳	۹۵۸	۸۷۹	۲,۸۸۰
۲۲	۱,۰۷۸	۹۹۰	۹۸۱	۹۰۱	۳,۹۵۰	۸۲۷	۷۵۹	۶۹۷	۲,۲۸۳
کل	۶۸,۱۴۴	۶۲,۶۱۸	۶۲,۰۴۶	۵۶,۹۵۸	۲۴۹,۷۶۶	۵۲,۲۸۷	۴۸,۰۰۰	۴۴,۰۶۴	۱۴۴,۳۵۱
شمال	۳۴,۱۶۶	۳۱,۳۹۶	۳۱,۱۰۹	۲۸,۵۵۸	۱۲۵,۲۲۹	۲۶,۲۱۶	۲۴,۰۶۷	۲۲,۰۹۳	۷۲,۳۷۶
جنوب	۳۳,۹۷۸	۳۱,۲۲۲	۳۰,۹۳۷	۲۸,۴۰۰	۱۲۴,۵۳۷	۲۶,۰۷۱	۲۳,۹۳۳	۲۱,۹۷۱	۷۱,۹۷۵

جدول شماره ۱۳- برآورد میزان ازدواج‌ها در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (محاسبات پژوهش)

برای سال‌های پس از ۱۳۹۲ نیز با لحاظ متوسط نرخ رشد ازدواج در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ (یعنی عدد  $4/8\%$ ) و تعمیم آن به سال‌های بعد، میزان ازدواج در خلال سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ نیز برآورد گردیده است. همان‌گونه که قابل مشاهده است در مجموع از سال ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۳۹۳ میزان ۲۴۹,۷۶۶ ازدواج در شهر تهران رخ خواهد داد. با عنایت به اینکه می‌توان گفت از زمان ثبت ازدواج تا ایجاد تقاضا برای مسکن (با توجه به سن و عرف موجود) به‌طور متوسط فاصله‌ای یک‌ساله وجود دارد بنابراین ازدواج ثبت‌شده در سال ۱۳۹۰ به‌عنوان نیاز به مسکن در سال ۱۳۹۱ و ازدواج سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به معنای اضافه شدن نیاز به مسکن در سال ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ است. طی سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۶ نیز ثبت حداقل تعداد ۱۴۴,۳۵۱ ازدواج در شهر تهران قابل پیش‌بینی است. در خصوص تعداد ازدواج در شمال و جنوب شهر تهران نیز تفاوت معنی‌داری قابل ملاحظه نیست.

## ۲-۳. میزان عرضه واحدهای مسکونی در شهر تهران

در جدول شماره ۱۴ میزان عرضه خالص واحدهای مسکونی برحسب مناطق آمده است. در این جدول تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره برحسب آمار منتشرشده توسط مرکز آمار ایران (سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱) درج گردیده است. با توجه به اعلام مرکز آمار ایران مبنی بر اینکه تعداد پروانه‌های صادرشده در سال ۱۳۹۲ به میزان ۲۴/۵ درصد نسبت به سال ۱۳۹۱ کاهش داشته‌اند، واحدهای مسکونی تعیین‌شده در پروانه‌های صادرشده سال ۱۳۹۲ با اعمال ۲۴/۵ درصد کاهش در اعداد سال ۱۳۹۱ برای مناطق تخمین زده شده است.

برای سال ۱۳۹۳ نیز با توجه به اعلام شهرداری تهران (برای دو ماهه نخست این سال) مبنی بر کاهش ۵۰ درصدی صدور پروانه‌های ساختمانی، برای حفظ احتیاط با لحاظ کاهش ۴۰ درصدی در واحدهای پیش‌بینی شده در پروانه‌های ساختمانی صادره سال ۱۳۹۲ این میزان برای واحدهای مسکونی سال ۱۳۹۳ نیز به تفکیک مناطق تخمین زده شده است. برای به دست آوردن میزان واحدهای شروع‌شده نیز لازم است تعداد واحدهای پیش‌بینی شده در پروانه‌های ساختمانی که به ساخت منتهی نمی‌گردند از میزان واحدهای پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره کسر گردد. آمارهای مربوط به شهر تهران که در جداول سری زمانی بانک مرکزی موجود است حاکی از آن است که به‌طور متوسط تا ۲۰ درصد (و حتی گاهی بیشتر) از واحدهای پیش‌بینی شده در پروانه‌های اخذشده شروع به کارنکرده و تبدیل به واحدهای تکمیل‌شده نمی‌شوند. لذا لازم است این نرخ از تعداد واحدهای مربوط به واحدهای پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره کسر شود. لذا ارقام مندرج در ستون واحدهای شروع‌شده با اعمال ۲۰٪ کاهش در اعداد ستون‌های «واحدهای پروانه‌های صادره» به دست آمده‌اند.

برای هر منطقه می‌توان نسبتی را برای تخریب و جایگزینی واحدهای قبلی و جدید در نظر گرفت. این نسبت به معنی آن است که به ازای ساخت هر واحد جدید چند واحد مسکونی موجود تخریب می‌شوند. این مقادیر نیز در اعداد واحدهای شروع‌شده اعمال گردید تا میزان عرضه خالص هر ساله به دست آید. باید این نکته را نیز در نظر داشت که تمام واحدهای شروع‌شده تکمیل نمی‌شوند بلکه بر طبق آمارهای سری زمانی در حدود ۷۸ درصد از ساختمان‌های شروع‌شده در هر سال، تکمیل می‌شوند. لذا عرضه خالص در هر سال به این صورت محاسبه می‌شود:

(شروع شده‌ها) \* ۰.۷۸ = تکمیل شده‌ها

(شروع شده‌ها) \* (نسبت تخریب) - (تکمیل شده‌ها) = عرضه خالص

توضیح لازم به ذکر آنکه با مدنظر گرفتن متوسط زمانی یک سال برای تولید واحدهای مسکونی، ارقام هر سال به عنوان میزان عرضه سال آتی در نظر گرفته شده‌اند. با احتساب میانگین عرضه سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴، متوسط عرضه سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷ نیز به همان نسبت در نظر گرفته شد (یعنی میانگین سالانه ضرب در تعداد سال). که البته در صورت تداوم رکود بخش مسکن قابل پیش‌بینی است که حتی این ارقام نیز تحقق نیابد.

در خصوص محاسبه نسبت تخریب و جایگزینی ارائه توضیح مختصری مفید است. برای محاسبه نسبت مذکور با توجه به اینکه نسبت واحدهای مسکونی به پروانه‌های صادره معمولاً نسبت ثابتی است، لذا با توجه به محدودیت آماری تنها به استفاده از آمار سال ۱۳۹۱ اکتفا شد که البته به نظر نمی‌رسد با داشتن آمارهای سال‌های دیگر نیز این عدد تغییر معنی‌داری بیابد. پس از محاسبه نسبت واحد مسکونی به پروانه‌های صادره در هر منطقه، با فرض اینکه در هر پروانه ساختمانی حداقل ۲ واحد مسکونی تخریب می‌شوند، نسبت تخریب و جایگزینی در مناطق مختلف محاسبه گردید که در جدول شماره ۱۵ ارائه شده است. این جدول حاکی از آن است که نسبت جایگزینی در مناطق جنوبی شهر بالاتر از مناطق شمالی است، می‌توان مهم‌ترین دلیل این امر را کوچک بودن قطعات در مناطق جنوبی شهر دانست.

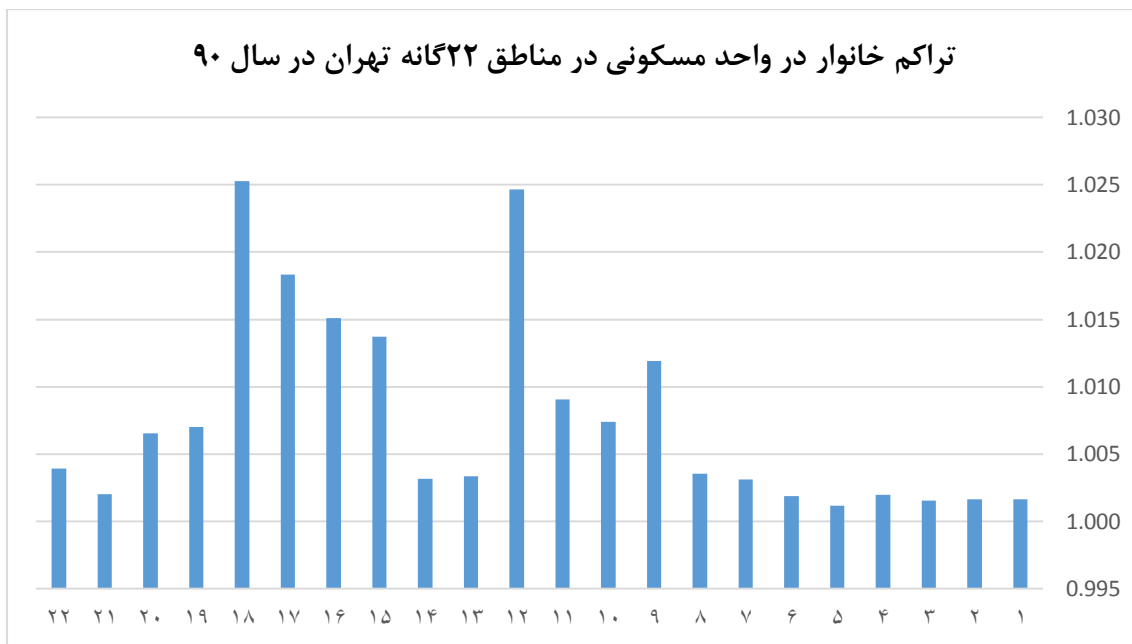
جدول شماره ۱۴- برآورد میزان عرضه مسکن در شهر تهران به تفکیک مناطق (اعداد جوازهای ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ مربوط به مرکز آمار و مابقی اعداد محاسبات پژوهش است)

منطقه	تعداد واحدهای پروانه‌های صادرشده ۹۰	تعداد واحدهای پروانه‌های صادرشده ۹۱	تعداد واحدهای پروانه‌های صادرشده ۹۲	تعداد واحدهای پروانه‌های صادرشده ۹۳	واحدهای شروع‌شده ۹۱	واحدهای شروع‌شده ۹۲	واحدهای شروع‌شده ۹۳	واحدهای شروع‌شده ۹۴	عرضه خالص ۹۱	عرضه خالص ۹۲	عرضه خالص ۹۳	عرضه خالص ۹۴	جمع عرضه خالص ۹۴ تا ۹۱	میانگین عرضه خالص سالانه ۹۴ تا ۹۱	جمع عرضه خالص ۹۷ تا ۹۵
۱	۱۷,۳۶۷	۱۷,۵۶۳	۱۳,۲۶۰	۷,۹۵۶	۱۳,۸۹۴	۱۴,۰۵۰	۱۰,۶۰۸	۶,۳۶۵	۸,۲۰۷	۸,۳۰۰	۶,۲۶۷	۳,۷۶۰	۲۶,۵۳۴	۶,۶۳۴	۱۹,۹۰۱
۲	۱۶,۲۰۲	۱۳,۷۸۰	۱۰,۴۰۴	۶,۲۴۲	۱۲,۹۶۲	۱۱,۰۲۴	۸,۳۲۳	۴,۹۹۴	۶,۸۷۲	۵,۸۴۵	۴,۴۱۳	۲,۶۴۸	۱۹,۷۷۸	۴,۹۴۵	۱۴,۸۳۴
۳	۸,۲۹۹	۷,۰۴۰	۵,۳۱۵	۳,۱۸۹	۶,۶۳۹	۵,۶۳۲	۴,۲۵۲	۲,۵۵۱	۳,۷۵۵	۳,۱۸۵	۲,۴۰۵	۱,۴۴۳	۱۰,۷۸۷	۲,۶۹۷	۸,۰۹۰
۴	۲۰,۹۶۸	۱۷,۶۳۷	۱۳,۳۱۶	۷,۹۹۰	۱۶,۷۷۴	۱۴,۱۱۰	۱۰,۶۵۳	۶,۳۹۲	۹,۷۳۴	۸,۱۸۸	۶,۱۸۲	۳,۷۰۹	۲۷,۸۱۳	۶,۹۵۳	۲۰,۸۶۰
۵	۱۹,۸۵۷	۲۰,۰۵۴	۱۵,۱۴۱	۹,۰۸۴	۱۵,۸۸۶	۱۶,۰۴۳	۱۲,۱۱۳	۷,۲۶۸	۹,۸۳۸	۹,۹۳۶	۷,۵۰۲	۴,۵۰۱	۳۱,۷۷۷	۷,۹۴۴	۲۳,۸۳۳
۶	۶,۱۳۹	۴,۶۷۲	۳,۵۲۷	۲,۱۱۶	۴,۹۱۱	۳,۷۳۸	۲,۸۲۲	۱,۶۹۳	۲,۵۹۵	۱,۹۷۵	۱,۴۹۱	۸۹۴	۶,۹۵۴	۱,۷۳۹	۵,۲۱۶
۷	۷,۵۰۴	۵,۳۵۸	۴,۰۴۵	۲,۴۲۷	۶,۰۰۳	۴,۲۸۶	۳,۲۳۶	۱,۹۴۲	۲,۳۶۸	۱,۶۹۱	۱,۲۷۶	۷۶۶	۶,۱۰۱	۱,۵۲۵	۴,۵۷۵
۸	۱۲,۶۷۷	۱۱,۰۴۳	۸,۳۳۷	۵,۰۰۲	۱۰,۱۴۲	۸,۸۳۴	۶,۶۷۰	۴,۰۰۲	۴,۵۳۵	۳,۹۵۰	۲,۹۸۲	۱,۷۸۹	۱۳,۲۵۶	۳,۳۱۴	۹,۹۴۲
۹	۵,۸۳۷	۴,۸۶۳	۳,۶۷۲	۲,۲۰۳	۴,۶۷۰	۳,۸۹۰	۲,۹۳۷	۱,۷۶۲	۲,۲۰۶	۱,۸۳۸	۱,۳۸۷	۸۳۲	۶,۲۶۳	۱,۵۶۶	۴,۶۹۸
۱۰	۷,۶۲۹	۶,۲۰۳	۴,۶۸۳	۲,۸۱۰	۶,۱۰۳	۴,۹۶۲	۳,۷۴۷	۲,۲۴۸	۲,۵۹۴	۲,۱۰۹	۱,۵۹۲	۹۵۵	۷,۲۵۱	۱,۸۱۳	۵,۴۳۸
۱۱	۷,۱۱۳	۵,۱۹۱	۳,۹۱۹	۲,۳۵۲	۵,۶۹۰	۴,۱۵۳	۳,۱۳۵	۱,۸۸۱	۲,۵۰۳	۱,۸۲۶	۱,۳۷۹	۸۲۷	۶,۵۳۵	۱,۶۳۴	۴,۹۰۱
۱۲	۶,۶۳۰	۴,۸۴۴	۳,۶۵۷	۲,۱۹۴	۵,۳۰۴	۳,۸۷۵	۲,۹۲۶	۱,۷۵۵	۲,۳۵۲	۱,۷۱۹	۱,۲۹۸	۷۷۹	۶,۱۴۷	۱,۵۳۷	۴,۶۱۰
۱۳	۵,۵۳۴	۴,۲۱۰	۳,۱۷۹	۱,۹۰۷	۴,۴۲۷	۳,۳۶۸	۲,۵۴۳	۱,۵۲۶	۱,۸۹۱	۱,۴۳۸	۱,۰۸۶	۶۵۲	۵,۰۶۶	۱,۲۶۷	۳,۸۰۰
۱۴	۱۲,۰۰۵	۹,۱۷۸	۶,۹۲۹	۴,۱۵۸	۹,۶۰۴	۷,۳۴۲	۵,۵۴۴	۳,۳۲۶	۳,۹۱۷	۲,۹۹۴	۲,۲۶۱	۱,۳۵۶	۱۰,۵۲۸	۲,۶۳۲	۷,۸۹۶
۱۵	۱۳,۹۱۹	۱۰,۵۱۸	۷,۹۴۱	۴,۷۶۵	۱۱,۱۳۵	۸,۴۱۴	۶,۳۵۳	۳,۸۱۲	۵,۰۸۰	۳,۸۳۸	۲,۸۹۸	۱,۷۳۹	۱۳,۵۵۵	۳,۳۸۹	۱۰,۱۶۶
۱۶	۴,۵۸۳	۴,۳۵۱	۳,۲۸۵	۱,۹۷۱	۳,۶۶۶	۳,۴۸۱	۲,۶۲۸	۱,۵۷۷	۱,۶۲۳	۱,۵۴۱	۱,۱۶۳	۶۹۸	۵,۰۲۴	۱,۲۵۶	۳,۷۶۸
۱۷	۷,۴۳۲	۵,۹۹۸	۴,۵۲۸	۲,۷۱۷	۵,۹۴۶	۴,۷۹۸	۳,۶۲۳	۲,۱۷۴	۲,۷۳۶	۲,۲۰۸	۱,۶۶۷	۱,۰۰۰	۷,۶۱۲	۱,۹۰۳	۵,۷۰۹
۱۸	۸,۲۶۴	۶,۱۵۱	۴,۶۴۴	۲,۷۸۶	۶,۶۱۱	۴,۹۲۱	۳,۷۱۵	۲,۲۲۹	۳,۱۹۸	۲,۳۸۱	۱,۷۹۷	۱,۰۷۸	۸,۴۵۵	۲,۱۱۴	۶,۳۴۱
۱۹	۳,۸۰۴	۲,۶۵۳	۲,۰۰۳	۱,۲۰۲	۳,۰۴۳	۲,۱۲۲	۱,۶۰۲	۹۶۱	۱,۲۴۷	۸۷۰	۶۵۷	۳۹۴	۳,۱۶۸	۷۹۲	۲,۳۷۶
۲۰	۷,۵۳۲	۱۰,۱۴۹	۷,۶۶۲	۴,۵۹۷	۶,۰۲۶	۸,۱۱۹	۶,۱۳۰	۳,۶۷۸	۳,۳۰۰	۴,۴۴۷	۳,۳۵۷	۲,۰۱۴	۱۳,۱۱۸	۳,۲۸۰	۹,۸۳۹
۲۱	۵,۰۴۹	۱۳,۹۴۱	۱۰,۵۲۵	۶,۳۱۵	۴,۰۳۹	۱۱,۱۵۳	۸,۴۲۰	۵,۰۵۲	۲,۹۱۶	۸,۰۵۳	۶,۰۸۰	۳,۶۴۸	۲۰,۶۹۷	۵,۱۷۴	۱۵,۵۲۳
۲۲	۶,۵۸۰	۷,۰۳۷	۵,۳۱۳	۳,۱۸۸	۵,۲۶۴	۵,۶۳۰	۴,۲۵۰	۲,۵۵۰	۳,۴۹۴	۳,۷۳۷	۲,۸۲۱	۱,۶۹۳	۱۱,۷۴۵	۲,۹۳۶	۸,۸۰۸
کل	۲۱۰,۹۲۴	۱۹۲,۴۳۴	۱۴۵,۲۸۸	۸۷,۱۷۳	۱۶۸,۷۳۹	۱۵۳,۹۴۷	۱۱۶,۲۳۰	۶۹,۷۳۸	۸۶,۹۶۱	۸۲,۰۶۸	۶۱,۹۶۱	۳۷,۱۷۷	۲۶۸,۱۶۶	۶۷,۰۴۱	۲۰۱,۱۲۴
شمال	۱۱۵,۵۹۳	۱۰۴,۱۸۴	۷۸,۶۵۹	۴۷,۱۹۵	۹۲,۴۷۴	۸۳,۳۴۷	۶۲,۹۲۷	۳۷,۷۵۶	۵۱,۳۹۸	۴۶,۸۰۶	۳۵,۳۳۹	۲۱,۲۰۳	۱۵۴,۷۴۶	۳۸,۶۸۶	۱۱۶,۰۵۹
جنوب	۹۵,۳۳۱	۸۸,۲۵۰	۶۶,۶۲۹	۳۹,۹۷۷	۷۶,۲۶۵	۷۰,۶۰۰	۵۳,۳۰۳	۳۱,۹۸۲	۳۵,۵۶۳	۳۵,۲۶۲	۲۶,۶۲۳	۱۵,۹۷۴	۱۱۳,۴۲۰	۲۸,۳۵۵	۸۵,۰۶۵

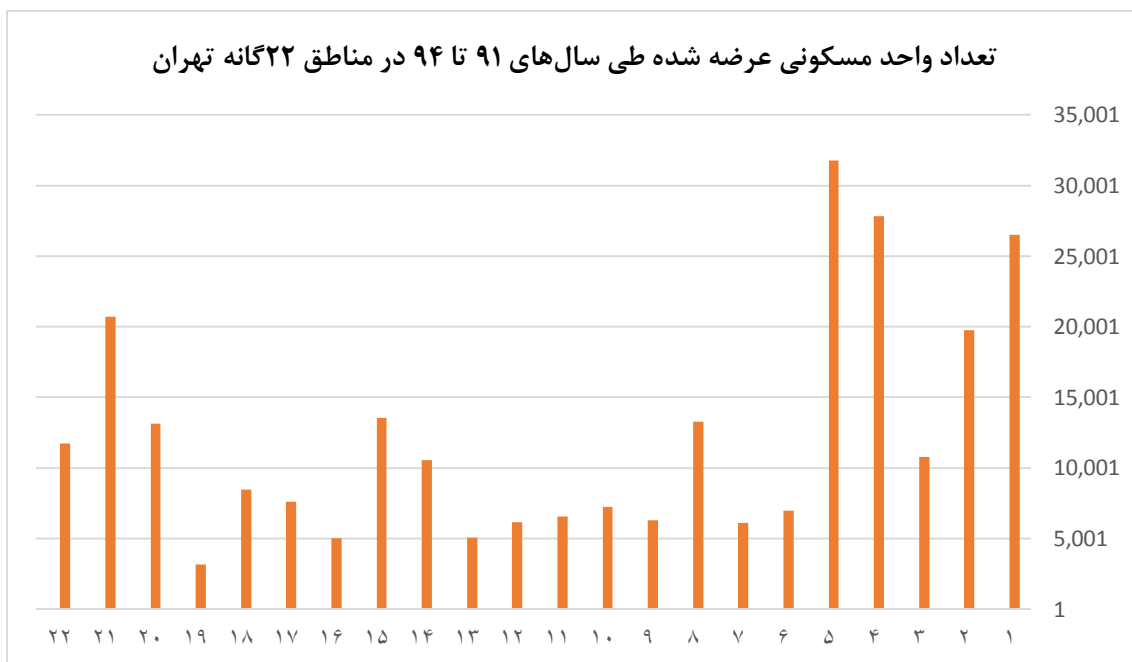
منطقه	تعداد پروانه صادره ۹۱	تعداد واحد مسکونی ۹۱	نسبت واحد مسکونی به پروانه	نسبت تخریب
۱	۱.۶۶۲	۱۷.۵۶۳	۱۰/۵۷	۰/۱۹
۲	۱.۷۲۱	۱۳.۷۸۰	۸/۰۱	۰/۲۵
۳	۷۵۵	۷.۰۴۰	۹/۳۲	۰/۲۱
۴	۱.۷۶۱	۱۷.۶۳۷	۱۰/۰۲	۰/۲۰
۵	۱.۶۱۱	۲۰.۰۵۴	۱۲/۴۵	۰/۱۶
۶	۵۸۸	۴.۶۷۲	۷/۹۵	۰/۲۵
۷	۱.۰۳۳	۵.۳۵۸	۵/۱۹	۰/۳۹
۸	۱.۸۳۸	۱۱.۰۴۳	۶/۰۱	۰/۳۳
۹	۷۴۸	۴.۸۶۳	۶/۵۰	۰/۳۱
۱۰	۱.۱۰۱	۶.۲۰۳	۵/۶۳	۰/۳۵
۱۱	۸۸۳	۵.۱۹۱	۵/۸۸	۰/۳۴
۱۲	۸۱۵	۴.۸۴۴	۵/۹۴	۰/۳۴
۱۳	۷۴۳	۴.۲۱۰	۵/۶۷	۰/۳۵
۱۴	۱.۷۰۸	۹.۱۷۸	۵/۳۷	۰/۳۷
۱۵	۱.۷۰۳	۱۰.۵۱۸	۶/۱۸	۰/۳۲
۱۶	۷۳۴	۴.۳۵۱	۵/۹۳	۰/۳۴
۱۷	۹۵۹	۵.۹۹۸	۶/۲۵	۰/۳۲
۱۸	۹۱۱	۶.۱۵۱	۶/۷۵	۰/۳۰
۱۹	۴۹۱	۲.۶۵۳	۵/۴۰	۰/۳۷
۲۰	۱.۱۷۹	۱۰.۱۴۹	۸/۶۱	۰/۲۳
۲۱	۴۰۴	۱۳.۹۴۱	۳۴/۵۱	۰/۰۶
۲۲	۴۰۹	۷.۰۳۷	۱۷/۲۱	۰/۱۲
کل	۲۳.۷۵۷	۱۹۲.۴۳۴	۸/۱۰	۰/۲۵
شمال شهر	۱۱.۳۷۸	۱۰۴.۱۸۴	۹/۱۶	۰/۲۲
جنوب شهر	۱۲.۳۷۹	۸۸.۲۵۰	۷/۱۳	۰/۲۸

جدول شماره ۱۵- نسبت تخریب به تفکیک مناطق (نسبت تخریب جزو محاسبات پژوهش و مابقی اعداد از مأخذ مرکز آمار است)

حال که عرضه مسکن در شهر تهران تخمین زده شد مناسب است که این آمار به صورت نمودار در کنار شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی قرار گرفته و مقایسه شود. نمودارهای شماره ۱ و ۲ این اعداد را به صورت منطقه به منطقه نشان می دهند.



نمودار شماره ۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی (محاسبات پژوهش)



نمودار شماره ۲- برآورد عرضه واحد مسکونی (محاسبات پژوهش)

نمودارهای شماره ۱ و ۲ به وضوح نشان می دهند که عرضه مسکن در شهر تهران به سمت مناطقی گرایش دارد که تراکم خانوار کمتری دارند. به بیان دیگر عرضه مسکن جهت گیری غلطی را در پیش گرفته است. این واقعیت نشان از عدم جذابیت ها و شرایط لازم برای سرمایه گذاری مسکن در مناطق جنوبی نسبت به شمالی شهر دارد. ضمن اینکه فرضیه سرمایه ای تر بودن مسکن در مناطق شمالی را نیز تقویت می کند.

## ۲-۴. نیاز به مسکن در شهر تهران

حال با این پرسش مواجه هستیم که در مورد میزان «نیاز به مسکن» در شهر تهران در سال های آتی چه می توان گفت؟

منطقه	جمع نیاز ناشی از ازدواج طی ۹۳ تا ۹۴	تعداد کمبود مسکن ناشی از تراکم خانوار در سال ۹۰	برآورد واحدهای خالی در سال ۹۰	برآورد عرضه خالص ۹۴ تا ۹۱	نیاز به مسکن در پایان ۹۴ بدون احتساب واحدهای خالی	نیاز به مسکن در پایان ۹۴ با احتساب واحدهای خالی
۱	۱۳,۴۶۱	۲۳۰	۲۲,۰۵۳	۲۶,۵۳۴	-۱۲,۸۴۳	-۳۴,۸۹۶
۲	۱۹,۳۸۷	۳۳۱	۲۰,۹۲۹	۱۹,۷۷۸	-۶۱	-۲۰,۹۹۰
۳	۹,۶۲۲	۱۶۲	۱۲,۷۶۳	۱۰,۷۸۷	-۱,۰۰۳	-۱۳,۷۶۷
۴	۲۶,۳۸۲	۵۲۶	۱۹,۱۵۶	۲۷,۸۱۳	-۹۰۵	-۲۰,۰۶۱
۵	۲۴,۳۱۳	۳۰۱	۴۸,۸۵۹	۳۱,۷۷۷	-۷,۱۶۳	-۵۶,۰۲۲
۶	۷,۰۴۴	۱۳۷	۹,۲۵۳	۶,۹۵۴	۲۲۷	-۹,۰۲۶
۷	۹,۴۸۸	۳۳۶	۶,۳۵۳	۶,۱۰۱	۳,۷۲۳	-۲,۶۲۹
۸	۱۱,۵۸۲	۴۴۲	۱۵,۹۳۶	۱۳,۲۵۶	-۱,۲۳۲	-۱۷,۱۶۸
۹	۴,۸۵۵	۵۹۳	۷۶۸	۶,۲۶۳	-۸۱۵	-۱,۵۸۳
۱۰	۹,۲۷۷	۷۶۸	۸,۰۹۲	۷,۲۵۱	۲,۷۹۴	-۵,۲۹۸
۱۱	۸,۸۴۹	۸۸۴	۸,۲۴۷	۶,۵۳۵	۳,۱۹۸	-۵,۰۵۰
۱۲	۷,۳۷۳	۱,۸۲۲	۱,۶۹۰	۶,۱۴۷	۳,۰۴۸	۱,۳۵۹
۱۳	۸,۴۵۵	۳۰۰	۵,۷۵۵	۵,۰۶۶	۳,۶۸۹	-۲,۰۶۶
۱۴	۱۴,۸۳۶	۴۸۴	۱۰,۴۶۶	۱۰,۵۲۸	۴,۷۹۲	-۵,۶۷۴
۱۵	۱۹,۵۶۵	۲,۵۹۹	*	۱۳,۵۵۵	۸,۶۰۹	۸,۶۰۹
۱۶	۸,۸۱۶	۱,۳۳۸	*	۵,۰۲۴	۵,۱۲۹	۵,۱۲۹
۱۷	۷,۶۱۵	۱,۳۶۴	۳,۶۹۴	۷,۶۱۲	۱,۳۶۶	-۲,۳۲۸
۱۸	۱۱,۹۸۸	۲,۸۳۵	۲۶,۰۵۳	۸,۴۵۵	۶,۳۶۸	-۱۹,۶۸۵
۱۹	۷,۴۸۵	۴۸۸	*	۳,۱۶۸	۴,۸۰۵	۴,۸۰۵
۲۰	۱۰,۴۴۱	۶۷۷	۲,۰۴۸	۱۳,۱۱۸	-۲,۰۰۰	-۴,۰۴۸
۲۱	۴,۹۸۳	۱۰۲	۳,۳۰۴	۲,۰۶۹۷	-۱۵,۶۱۲	-۱۸,۹۱۶
۲۲	۳,۹۵۰	۱۴۸	۲,۰۳۵۰	۱۱,۷۴۵	-۷,۶۴۷	-۲۷,۹۹۷
کل	۲۴۹,۷۶۶	۱۶,۸۶۷	۲۴۵,۷۶۹	۲۶۸,۱۶۶	-۱,۵۳۳	-۲۴۷,۳۰۲
شمال شهر	۱۲۵,۲۲۹	۲,۶۱۳	۱۷۵,۶۵۳	۱۵۴,۷۴۶	-۲۶,۹۰۴	-۲۰,۵۵۶
جنوب شهر	۱۲۴,۵۳۷	۱۴,۲۵۴	۷۰,۱۱۶	۱۱۳,۴۲۰	۲۵,۳۷۱	-۴۴,۷۴۵

جدول شماره ۱۶- نیاز به مسکن در شهر تهران در پایان سال ۱۳۹۴ به تفکیک مناطق (محاسبات پژوهش)



جدول شماره ۱۶ حکایت از این واقعیت دارد که در پایان سال ۱۳۹۴ شهر تهران از نظر تناسب میان موجودی مسکن و تعداد خانوارها با مسئله‌ای تحت عنوان کمبود واحد مسکونی مواجه نخواهد بود. حتی اگر ۲۸ هزار واحد مسکونی فاقد حداقل کیفیت لازم برای زندگی را نیز که در سال ۱۳۹۰ در تهران موجود بوده است به آمار فوق اضافه کنیم باز هم تعداد بسیار زیادی مسکن خالی در تهران خواهیم داشت لکن همان‌طور که در نمودارهای ۱ و ۲ نشان داده شد، عرضه مسکن در تهران متناسب با نیازهای مناطق صورت نگرفته است و بسیاری از نیازمندان واقعی مسکن توانایی تصرف واحدهای خالی از سکنه را ندارند. با تداوم این روند برآوردها برای پایان سال ۱۳۹۷ نیز همین واقعیت را نشان می‌دهد. (جدول شماره ۱۷)

منطقه	نیاز ناشی از ازدواج ۹۶تا۹۰	تعداد کمبود مسکن ناشی از تراکم خانوار در	برآورد واحدهای خالی در سال ۹۰	برآورد جمع عرضه خالص ۹۱ تا ۹۷	نیاز به مسکن در پایان ۹۷ بدون احتساب واحدهای خالی	نیاز به مسکن در پایان ۹۷ با احتساب واحدهای خالی
۱	۲۱,۲۴۱	۲۳۰	۲۲,۰۵۳	۴۶,۴۳۵	-۲۴,۹۶۴	-۴۷,۰۱۷
۲	۳۰,۵۹۱	۳۳۱	۲۰,۹۲۹	۳۴,۶۱۲	-۳,۶۹۰	-۲۴,۶۱۹
۳	۱۵,۱۸۲	۱۶۲	۱۲,۷۶۳	۱۸,۸۷۷	-۳,۵۳۳	-۱۶,۲۹۶
۴	۴۱,۶۲۹	۵۲۶	۱۹,۱۵۶	۴۸,۶۷۳	-۶,۵۱۸	-۲۵,۶۷۴
۵	۳۸,۳۶۵	۳۰۱	۴۸,۸۵۹	۵۵,۶۱۰	-۱۶,۹۴۴	-۶۵,۸۰۳
۶	۱۱,۱۱۶	۱۳۷	۹,۲۵۳	۱۲,۱۷۰	-۹۱۷	-۱۰,۱۷۱
۷	۱۴,۹۷۱	۳۳۶	۶,۳۵۳	۱۰,۶۷۶	۴,۶۳۱	-۱,۷۲۱
۸	۱۸,۲۷۶	۴۴۲	۱۵,۹۳۶	۲۳,۱۹۸	-۴,۴۸۰	-۲۰,۴۱۶
۹	۷,۶۶۲	۵۹۳	۷۶۸	۱۰,۹۶۱	-۲,۷۰۶	-۳,۴۷۴
۱۰	۱۴,۶۳۸	۷۶۸	۸,۰۹۲	۱۲,۶۸۹	۲,۷۱۷	-۵,۳۷۵
۱۱	۱۳,۹۶۳	۸۸۴	۸,۲۴۷	۱۱,۴۳۷	۳,۴۱۰	-۴,۸۳۷
۱۲	۱۱,۶۳۵	۱,۸۲۲	۱,۶۹۰	۱۰,۷۵۷	۲,۶۹۹	۱,۰۱۰
۱۳	۱۳,۳۴۱	۳۰۰	۵,۷۵۵	۸,۸۶۶	۴,۷۷۶	-۹۷۹
۱۴	۲۳,۴۱۰	۴۸۴	۱۰,۴۶۶	۱۸,۴۲۴	۵,۴۷۰	-۴,۹۹۶
۱۵	۳۰,۸۷۳	۲,۵۹۹	*	۲۳,۷۲۱	۹,۷۵۱	۹,۷۵۱
۱۶	۱۳,۹۱۱	۱,۳۳۸	*	۸,۷۹۳	۶,۴۵۶	۶,۴۵۶
۱۷	۱۲,۰۱۵	۱,۳۶۴	۳,۶۹۴	۱۳,۳۲۲	۵۸	-۳,۶۳۶
۱۸	۱۸,۹۱۶	۲,۸۳۵	۲۶,۰۵۳	۱۴,۷۹۶	۶,۹۵۵	-۱۹,۰۹۸
۱۹	۱۱,۸۱۰	۴۸۸	*	۵,۵۴۴	۶,۷۵۴	۶,۷۵۴
۲۰	۱۶,۴۷۵	۶۷۷	۲,۰۴۸	۲۲,۹۵۷	-۵,۸۰۴	-۷,۸۵۲
۲۱	۷,۸۶۳	۱۰۲	۳,۳۰۴	۳۶,۲۲۰	-۲۸,۲۵۵	-۳۱,۵۵۸
۲۲	۶,۲۳۳	۱۴۸	۲۰,۳۵۰	۲۰,۵۵۳	-۱۴,۱۷۲	-۳۴,۵۲۲
کل	۳۹۴,۱۱۷	۱۶,۸۶۷	۲۴۵,۷۶۹	۴۶۹,۲۹۰	-۵۸,۳۰۶	-۳۰۴,۰۷۵
شمال شهر	۱۹۷,۶۰۵	۲,۶۱۳	۱۷۵,۶۵۳	۲۷۰,۸۰۵	-۷۰,۵۸۷	-۲۴۶,۲۴۰
جنوب شهر	۱۹۶,۵۱۲	۱۴,۲۵۴	۷۰,۱۱۶	۱۹۸,۴۸۵	۱۲,۲۸۱	-۵۷,۸۳۵

جدول شماره ۱۷- نیاز به مسکن در شهر تهران در پایان سال ۱۳۹۷ به تفکیک مناطق (محاسبات پژوهش)



همان‌گونه که پیش‌ازین نیز اشاراتی داشتیم مسکن در تهران به‌شدت تحت تأثیر ویژگی‌های سرمایه‌ای این کالای بادوام است. مسکن به لحاظ اقتصادی و با توجه به ویژگی‌های آن کالایی با ویژگی دوگانه مصرفی - سرمایه‌ای است. یعنی در عین اینکه در تمام مناطق دنیا کالایی مصرفی به شمار می‌آید در عین حال واجد ویژگی‌های سرمایه‌ای بودن نیز است. اما تفاوت این کالا در مناطق مختلف در شدت و ضعف سرمایه‌ای بودن این کالا است. میزان سرمایه‌ای بودن مسکن بسته به وضعیت اقتصادی کشور و وجود بدیل‌های سرمایه‌گذاری و نیز میزان بازدهی سایر بخش‌های اقتصاد متفاوت است. هر چه وضعیت اقتصادی بهتر باشد و یا بدیل‌های سرمایه‌گذاری در اقتصاد تعدد داشته باشند (با بازدهی مناسب و مقبول) آنگاه میزان سرمایه‌ای بودن مسکن نیز کاهش می‌یابد. در کشورهای نظیر ایران که وابسته به درآمد نفتی بوده و تکانه‌های مثبت قیمت نفت باعث درآمدهای سرشار و واردات بی‌رویه می‌گردد و در عین حال بخش‌های سرمایه‌پذیر اقتصاد نظیر صنعت، کشاورزی، بازارهای مالی و غیره نیز از ریسک بالا و بازده پایین برخوردارند ویژگی سرمایه‌ای بودن مسکن به‌شدت افزایش یافته و حتی در مواردی ویژگی مصرفی بودن آن را کاملاً مخفی می‌کند. در ایران هر چه از مناطق روستایی به مناطق شهری نزدیک می‌شویم و در میان شهرها هر چه شهرهای بزرگ را مدنظر قرار می‌دهیم و در این شهرها هر چه به سمت مناطق مرفه و گران شهر (به‌ویژه در تهران) نزدیک می‌شویم مسکن ویژگی سرمایه‌ای بودن خود را واضح‌تر می‌سازد. به لحاظ نظری سرمایه‌ای بودن مسکن در شهری نظیر تهران چند پدیده را به دنبال دارد که به‌طور مختصر به آن‌ها اشاره می‌شود:

الف: به دلیل ویژگی سرمایه که همیشه اگر مانعی وجود نداشته باشد و اراده توسعه‌ای در پی تدبیر آن برنیاید، درجایی مستقر می‌شود که سود بالاتری در آنجا وجود دارد در شهر تهران نیز جریان سرمایه‌ها اولاً به بخش مسکن وارد شده و ثانیاً جریان این سرمایه به سمت مناطق شمالی و مرفه شهر معطوف می‌گردد. زیرا ساختارهای شهری و قواعد نانوشته اجتماعی و اقتصادی، بازده و ویژگی سرمایه‌ای بودن مناطق جنوبی و کم‌برخوردار را در مقایسه با مناطق شمالی شهر کاهش می‌دهد و خواه‌ناخواه برای مناطق شمالی مزایای بالاتری در نظر مردم به وجود می‌آید.

ب: پدیده فوق باعث می‌شود جریان ساخت‌وساز تا جایی که امکان داشته باشد به سمت مناطق شمالی گرایش یافته و نسبت ساخت‌وساز در جنوب شهر در مقایسه با شمال شهر به طرز معناداری کاهش یابد.

ج: ساخت‌وساز بیش‌تر در مناطق شمالی به معنای ساخته‌شدن واحدهای مسکونی بیش‌تر در این مناطق است ولی قیمت‌های بالا در این مناطق به افراد نیازمند به واحد مسکونی اجازه نمی‌دهد از این واحدها استفاده نمایند لذا مشاهده می‌شود درحالی‌که خانوارهای مناطق جنوبی به واحد مسکونی نیازمندند در مناطق شمالی شمار زیادی از واحدهای مسکونی خالی از سکنه وجود دارد.

د: این پدیده خط فاصل‌های شدید بین مناطق شهری ایجاد کرده و افراد جامعه را به چند گروه تقسیم می‌کند که تداعی‌کننده طبقات اجتماعی (به لحاظ درآمد) است.

خصوصیات و توضیحات فوق در حال حاضر برای شهر تهران قابل تطبیق است. همان‌گونه که تحلیل‌های ارائه‌شده و آمارهای مربوط به مناطق شمالی و جنوبی نشان داد شهر تهران کاملاً شهری دوقطبی است. در چنین شرایطی مسکن



همچنان به دلیل تقاضاهای غیرمصرفی در مناطق شمالی مطلوبیت داشته و لذا سرمایه‌ها به این مناطق سرازیر می‌شود و این وضعیت مناطق جنوبی شهر را در وضعیت عدم مزیت نسبی برای سرمایه‌گذاری متناسب قرار می‌دهد. مسلماً انتظار مهاجرت ساکنین جنوب شهر به مناطق شمالی و استفاده از واحدهای خالی این مناطق نیز به دلیل مسائل اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی امری بسیار بعید و حتی غیرممکن به نظر می‌رسد. این وضعیت مسکن در مناطق جنوبی و شمالی شهر بسیاری پیامدهای اجتماعی و فرهنگی و حتی امنیتی نیز به دنبال دارد که در جای خود قابل بحث است.

### ۳. سخن آخر

برآوردهای گزارش نشان داد از سال ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۳۹۳ کشور به ۲,۰۸۴,۱۸۱ واحد مسکونی در مناطق شهری نیاز دارد که این نیاز ناشی است از ۱,۷۶۹,۹۵۳ ازدواج در خلال این سال‌ها و تشکیل همین تعداد خانوار و وجود ۳۱۴,۲۲۸ واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ که فاقد حداقل شرایط لازم (آشپزخانه، حمام و دستشویی) برای زندگی بوده‌اند. همچنین اعداد محاسبه شده در گزارش حاکی از آن است که در طی همین سال‌ها ۲,۳۳۸,۵۷۷ واحد مسکونی در مناطق شهری کشور عرضه می‌شود که نزدیک به ۲۵۰,۰۰۰ واحد از میزان نیاز به مسکن بیش‌تر است. محاسبات برای پایان سال ۱۳۹۷ نیز برتری قریب به ۹۰۰,۰۰۰ واحدی را به نفع عرضه مسکن در قیاس با «نیاز به مسکن» نشان می‌دهد به نحوی که از سال ۱۳۹۰ تا پایان ۱۳۹۷ تعداد ۴,۰۵۸,۰۱۱ واحد مسکونی به‌عنوان نیاز به مسکن تخمین زده شده است که ناشی است از ۳,۷۴۳,۷۸۳ ازدواج طی این سال‌ها و تشکیل همین تعداد خانوار و وجود همان ۳۱۴,۲۲۸ واحد مسکونی فاقد حداقل شرایط زندگی در سال ۱۳۹۰، درحالی که با فرض ادامه روند فعلی تولید مسکن در حدود ۴,۹۹۱,۹۱۵ واحد مسکونی طی همین سال‌ها عرضه می‌شود. به بیان دیگر در خلال سال‌های مورد محاسبه به‌طور میانگین در هر سال نیاز به ۵۷۹,۷۱۵ واحد مسکونی وجود دارد درحالی که میانگین عرضه سالانه در حدود ۷۱۳,۱۳۰ واحد مسکونی است. همچنین باید یادآور شد برآوردهای اخیرالذکر بدون احتساب ۱,۶۶۳,۴۱۲ واحد مسکونی خالی از سکنه است که در سال ۱۳۹۰ در کشور موجود بوده است که می‌تواند شکاف میان عرضه و نیاز را به نفع عرضه عمیق‌تر کند.

اما لازم است که نکته بسیار حائز اهمیتی تذکر داده شود؛ در محاسبه میزان «نیاز به مسکن» اعداد مربوط به «نیاز ناشی از ویژگی ذخیره ارزش بودن مسکن» و «سایر نیازها» به دلایلی نظیر همپوشانی آماری، عدم دسترسی به آمار مستند و یا معنادار نبودن اعداد به لحاظ تأثیرگذاری در نظر گرفته نشده‌اند و مهم‌تر آنکه به دلیل هدف و روش این گزارش، از برآورد نیاز ناشی از فرسودگی صرف نظر شده است، حال آنکه به‌طور مثال قانون برنامه پنجم توسعه سالانه نوسازی ۱۰ درصد از واحدهای فرسوده را تکلیف کرده است، این موضوعی است که باید در یک گزارش مستقل مورد بررسی قرار بگیرد. اما فی الحال می‌توان گفت در حدود ۳,۱۰۰,۰۰۰ خانوار در بافت‌های فرسوده شهری ساکن هستند<sup>۱۰</sup> که قریب به ۳ میلیون واحد مسکونی را در اختیار دارند. لکن دو نکته وجود دارد که هر دو می‌توانند برآورد ۳ میلیون واحد فرسوده شهری را اندکی کاهش

۱۰. اگر عدد اعلام شده از سوی وزارت راه و شهرسازی مبنی بر وجود ۱۱/۲ میلیون نفر ساکن در بافت‌های فرسوده شهری و عدد اعلامی مرکز آمار یعنی ۳/۵۵ به‌عنوان بُعد خانوار در نظر گرفته شوند، با تقسیم تعداد نفرات بر بعد خانوار، میزان خانوارهای ساکن در بافت‌های فرسوده شهری محاسبه می‌شود.

دهند، اول آنکه که تراکم خانوار در واحد مسکونی در مناطق فرسوده بالاتر از مناطق دیگر است و دوم آنکه لزوماً تمام واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده شامل معضل فرسودگی نمی‌شوند. این موضوع در کنار برخی اظهارات مسئولین مرتبط<sup>۱۱</sup> باعث می‌شود بازه‌ای بین ۲/۵ تا ۳ میلیون واحد مسکونی به‌عنوان واحدهای فرسوده در نظر گرفته شود. حال با توجه به تکلیف قانونی برنامه پنجم توسعه می‌باید سالانه حداقل در حدود ۲۵۰ تا ۳۰۰ هزار واحد فرسوده نوسازی شوند که این عدد می‌تواند به عدد ۵۷۹,۷۱۵ که به‌عنوان میانگین نیاز سالانه به مسکن در مناطق شهری برآورد شد<sup>۱۲</sup> اضافه شود و نیازی در حدود ۸۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی در سال را تشکیل دهد که در اینصورت میزان نیاز به مسکن از میزان عرضه سبقت می‌گیرد. به‌بیان‌دیگر گسترش نگاه به مقوله «نیاز به مسکن» از موضوعی کمی به سمت مسئله‌ای کیفی منجر به افزایش میزان نیاز به مسکن می‌شود. باید به این نکته بسیار مهم نیز توجه کرد که همه برآوردهای گزارش چه در بخش عرضه مسکن و چه در بخش نیاز به مسکن مربوط به مناطق شهری کشور هستند و اعداد مربوط به مناطق روستایی کشور در محاسبات اعمال نشده‌اند که در صورت احتساب چنین اعدادی، میزان نیاز سالانه به مسکن افزایش خواهد یافت.

در مورد شهر تهران نیز با در نظر گرفتن مهم‌ترین عامل در مسئله نیاز به مسکن یعنی میزان ازدواج‌ها که اصلی‌ترین منشأ ایجاد خانوارها هستند و بدون احتساب مسئله «نیاز به بهبود کیفیت واحدهای مسکونی»، از سال ۱۳۹۰ تا پایان ۱۳۹۴ میزان ۲۴۹,۷۶۶ واحد به‌عنوان نیاز به مسکن برآورد شده و طی همین سال‌ها عرضه‌ای در حدود ۲۶۸,۱۶۶ واحد مسکونی پیش‌بینی شده است. همچنین میزان نیاز به مسکن از سال ۱۳۹۰ تا پایان ۱۳۹۷ در شهر تهران در حدود ۳۹۴,۱۱۷ واحد برآورد شده در حالی که پیش‌بینی می‌شود در خلال همین سال‌ها ۴۶۹,۲۹۰ واحد مسکونی عرضه شود که همگی نشان از وجود مازاد عرضه دارند و نکته دیگری که می‌تواند این مازاد را عمق بیشتری ببخشد، وجود ۳۲۷,۱۶۳ واحد مسکونی خالی از سکنه در سال ۱۳۹۰ در استان تهران است که برآوردها نشان می‌دهد بیش از ۲۴۵ هزار عدد از این واحدها در شهر تهران موجود بوده‌اند. اما اگر مسئله «نیاز به بهبود کیفیت واحدهای مسکونی» را در رابطه با شهر تهران در نظر بگیریم، وجود ۴ هزار هکتار بافت فرسوده در تهران میزان نیاز به مسکن را افزایش می‌دهد.

اگر در سال‌های گذشته یکی از معضلات بخش مسکن کمبود موجودی واحدهای مسکونی نسبت به تعداد خانوارها بود، شواهد آماری نشان می‌دهد که در سال‌های اخیر این چالش برطرف شده است. هرچند که ملاحظات مهمی در ارتباط با ساختار عرضه مسکن در سال‌های اخیر وجود دارد؛ مانند نحوه توزیع و پراکندگی واحدهای عرضه شده، میزان تأثیر این واحدها بر تراکم خانوار در واحد مسکونی، تناسب با نیازهای متقاضیان مسکن و مواردی از این دست، لکن اعداد برآورد شده از پیشی گرفتن واحدهای مسکونی عرضه شده نسبت به میزان نیاز به مسکن به‌ویژه تعداد خانوارها خبر می‌دهند. اگر پذیرفته شود که ادامه فعالیت در بخش مسکن یک ضرورت برای اقتصاد کشور است، سؤالی در این میان برجسته می‌شود: با این برتری عددی در طرف عرضه، ادامه فعالیت‌ها در بخش مسکن به سمت تأمین کدام اهداف باید هدایت شود؟ به‌بیان‌دیگر

۱۱. معاون بازسازی و بازتوانی سازمان مدیریت بحران کشور در دی ماه سال ۹۲ از قرار داشتن ۲/۵ میلیون واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده شهری خبر داد.  
۱۲. باید توجه کرد که نیاز به نوسازی بافت‌های فرسوده به لحاظ ماهیت با نیاز سالانه‌ای که در حدود ۵۷۹,۷۱۵ واحد برآورد شد کمی متفاوت است؛ ساکنان واحدهای فرسوده به‌رحال دارای سرپناه هستند هرچندکه این سرپناه فاقد کیفیت لازم برای زندگی است و این مسئله نیاز به بهبود کیفیت مسکن را افزایش می‌دهد، اما عدد محاسبه شده به‌عنوان میانگین نیاز سالانه، بیش‌تر ناشی از تشکیل خانوارهای جدیدی است که در صورت تأمین نشدن نیازشان به مسکن، عدد تراکم خانوار در واحد مسکونی افزایش خواهد یافت.



چالش‌های کنونی بخش مسکن ذیل کدام موضوع یا موضوعاتی قابل بحث و پیگیری اند؟ به نظر می‌رسد که پاسخ به این سؤالات را باید در مسئله «بهبود کیفیت واحدهای مسکونی» جستجو کرد. باید توجه داشت که اعداد ذکر شده در این گزارش داستان کمیّت مقوله مسکن را حکایت کردند حال آنکه می‌توان این سؤال را مطرح کرد که وضعیت واحدهای مسکونی از منظر شاخص‌های کیفی چگونه است؟ همان‌طور که در پایان بخش اول گزارش اشاره کوتاهی شد، غفلت از مسئله کیفیت واحدهای مسکونی مبتنی بر شاخص‌های کیفیت زندگی منجر به پدید آمدن خلأها و نیازهای پاسخ داده نشده‌ی زیادی شده است که می‌تواند محملی برای ادامه فعالیت در بخش مسکن باشد. ضرورت این بحث زمانی بیش‌تر می‌شود که به ماهیت «مسکن» به عنوان محلی برای «سکنی گزیدن»، «آرامش یافتن» و مکانی برای رقم خوردن شکلی از مهم‌ترین روابط انسانی یعنی «روابط خانوادگی» توجه ویژه‌ای شود. از این رو «مسکن» موضوعی فراتر از یک «سرنپناه» محسوب می‌شود و باید در تراز بالاتر به عنوان یکی از عناصر تأثیرگذار بر کیفیت زندگی انسان و تأمین کننده بخشی از امنیت روانی او دیده شود به گونه‌ای که موضوع «کیفیت واحدهای مسکونی» را می‌باید در تراز یک مسئله توسعه‌ای فهم کرد.

اما اگر بنا است تا جهت عرضه مسکن به سمت نیازهای کیفی تغییر کند، نقطه آغاز این تغییر را در کدام اقدام باید جستجو کرد؟ در چه بستری می‌توان موضوع کیفیت واحدهای مسکونی را به طرز مؤثرتری پی‌گرفت؟ به نظر می‌رسد در شرایط فعلی و با توجه به ویژگی‌های مسئله فرسودگی و وسعت بافت‌های فرسوده در مناطق شهری کشور، بتوان اقدام برای احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده را بهترین گام برای حرکت به سمت تأمین نیازهای کیفی بخش مسکن دانست. بر این مسئله که حاکی از یک فرصت بزرگ برای اقتصاد است باید آورده بزرگی که این اقدام در راستای رفع ریسک و خطرات ناشی از زلزله نصیب جامعه می‌کند را نیز افزود<sup>۱۳</sup>. فرصت مستتر در بافت‌های فرسوده مربوط است به ماهیت توسعه‌ای فرآیند احیاء این مناطق و منافع وسیع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نوسازی آن‌ها. تأمل در وجوه توسعه‌ای نوسازی بافت‌های فرسوده، پرده از این واقعیت مغفول برمی‌دارد که راه حل معطوف به حل مسئله «مسکن و فرسودگی» بیش از هر موضوع دیگر واجد خصوصیات است که آن را بدل به یکی از مهم‌ترین موضوعات توسعه‌ای و بهترین زمینه‌ها برای حرکت در جهت ارتقای شاخص‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کشور می‌سازد.<sup>۱۴</sup>

۱۳. خطر وقوع زلزله یک تهدید بسیار جدی برای کشور است، براساس مطالعات انجام شده ایران بر روی کمربند زلزله قرار دارد که احتمال وقوع زلزله در کشور را به شدت افزایش داده است، همچنین شهر تهران از پرخطرترین شهرهای لرزه‌خیز کشور است که پیش‌بینی می‌شود در صورت وقوع زلزله، منشأ خسارت‌بارترین زمین‌لرزه رخ داده در کشور باشد که به لحاظ اقتصادی هزینه سنگینی را باعث خواهد شد، لذا بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده برای جامعه ایران یک ضرورت محسوب می‌شود.

۱۴. «بسته تولید انبوه مسکن محلی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد»، تهیه شده در مؤسسه مطالعات و تحقیقات مسکن، صفحات ۹۳-۶۵