

ارزیابی شاخص‌های اقتصادی - عملکردی بخش مسکن در مقیاس منطقه‌ای (مطالعه موردی: استان لرستان)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۴/۴/۲۰ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۴/۷/۱۱

امین فرجی ملایی

استادیار دانشگاه تهران a.faraji@ut.ac.ir (مسئول مکاتبات)

کرامت اله زبیری

استاد دانشگاه تهران

صابر محمدپور

استادیار دانشگاه گیلان

چکیده

تدوین یک برنامه جامع بخش مسکن نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده عوامل موثر بر آن است، در این میان کلیدی ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل دهنده شالوده اصلی آن، پرداختن به شاخص‌های مسکن می‌باشد که می‌توان حساسترین مرحله برنامه‌ریزی دانست. شاخص‌های عملکردی مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف کمی و کیفی بوده و از سوی دیگر، ابزاری کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی برای آن هستند. با انجام تحقیقات و پروژه‌های مهم در شناخت و تجزیه و تحلیل شاخص‌های عملکردی مسکن، می‌توان میزان کارایی برنامه‌های مسکن را به طور چشم گیری افزایش داد. در این مقاله سعی شده است که با بررسی شاخص‌های اقتصادی - عملکردی بخش مسکن در نقاط شهری استان لرستان به تحلیلی از ساختار و تحولات بازار مسکن و عوامل موثر بر آن در سطح استان با رویکرد مسکن به عنوان یک بخش اقتصادی پرداخته شود. هدف نهایی از این پژوهش، فراهم آوردن مبانی و مقدماتی برای پیش بینی آینده مسکن و فضای سکونتی در استان می‌باشد، که امید است شرایط ارتقاء برنامه‌های مسکن و توسعه شهری را در استان فراهم آورد.

در این پژوهش با تحلیل شاخص‌های اقتصادی همچون؛ سرمایه گذاری بخش خصوصی در تأمین مسکن استان و دخالت دولت، بررسی قیمت زمین و مسکن و برآورد هزینه‌های مسکن با استفاده از ضریب جینی، برآورد الگوی تقاضای موثر مسکن در دهک‌های درآمدی، برآورد شاخص دسترسی گروه‌های درآمدی، برآورد الگوی تابع مخارج خانوار و تعیین جایگاه مسکن در سبد بودجه خانوار، به تبیین رابطه علت و معلولی و بررسی شاخص‌های عملکردی مسکن با در نظر گرفتن علت تحولات و دگرگونی‌های این شاخص‌ها پرداخته شده است.

با توجه به بررسی‌های صورت گرفته بررسی شاخص مسکن (شاخص‌های اقتصادی-عملکردی)، یکی از ابزارهای شناخت ویژگی مسکن (در سطح مطالعاتی مورد نظر) می‌باشد. این ابزار اصلی در بحث مسکن زمینه مناسب جهت سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، ارزیابی نتایج برنامه‌ریزی‌ها، تدوین نظام صحیح مسکن سازی و ارائه چارچوب تحلیلی را فراهم می‌آورد.

کلید واژه ها: مسکن، شاخص‌های اقتصادی - عملکردی، گروه‌های درآمدی، اقتصاد مسکن، لرستان

مقدمه

استان لرستان در غرب کشور واقع شده است و مرکز آن شهر خرم آباد می‌باشد. بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ این استان از ۹ شهرستان، ۲۶ بخش، ۲۳ شهر و ۸۳ دهستان تشکیل شده است (مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۸۵). براساس آمار ۱۳۸۵، جمعیت این استان معادل ۱۷۱۶۵۲۷ هزار نفر می‌باشد که نسبت به سال ۱۳۷۵ دارای رشد ۰/۸ درصدی می‌باشد. موجودی مسکن استان در سال ۱۳۷۵ برابر ۲۳۳۱۰۰ دستگاه واحد مسکونی و در سال ۱۳۸۵ برابر با ۳۲۴۲۱۵ واحد مسکونی بوده است. (مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن، سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵).

متوسط رشد سالیانه واحدهای مسکونی در سطح استان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ برابر با ۳/۳ درصد بوده است. با توجه به یافته‌های پژوهش سعی بر آن شده است تا بخش مسکن از بعد شاخص‌های عملکردی (اقتصادی) مورد بررسی قرار گیرد؛ باید گفت که برای بررسی وضعیت مسکن استان می‌توان اصول و معیارهای بسیاری را در نظر گرفت که بیشتر جنبه تحلیلی دارند. از آنجایی که ارزیابی این اصول و معیارها، دشوار است، شاخص‌های مسکن به عنوان متغیرهای قابل اندازه‌گیری در نظر گرفته شده‌اند، تا کمیت و کیفیت ابعاد مختلف مسکن در استان بیان شود.

روش تحقیق

نوع تحقیق از نظر هدف کاربردی و روش بررسی از نظر نوع آن توصیفی - تحلیلی است. محدوده مطالعه استان لرستان است، مبانی علمی این پژوهش، با تاکید بر مفاهیم شاخص‌های اقتصادی-عملکردی مسکن پایه ریزی شده است. متغیرهای مورد مطالعه در این پژوهش شامل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تأمین مسکن استان و دخالت دولت، بررسی قیمت زمین و مسکن و برآورد هزینه‌های مسکن با استفاده از ضریب جینی، ... و تبیین رابطه علت و معلولی آنها می‌باشد. نحوه گردآوری اطلاعات از طریق مرکز آمار ایران، منابع و اسناد کتابخانه‌ای و کارمیدانی صورت گرفته است. نحوه تفسیر و پردازش اطلاعات از طریق بررسی شاخص‌های کمی و سپس به صورت کیفی خواهد بود.

مبانی نظری تحقیق

مسکن

مسکن به عنوان یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی

در طول تاریخ حیات بشر مسکن همواره به عنوان نیاز پایه ای بشر مطرح بوده است. چنانکه در مجمع عمومی سازمان ملل (UN) در سال‌های ۱۹۸۷، مسکن مناسب و امن را حق پایه ای و حیاتی انسان برای ایجاد زندگی انسانی مطرح می‌کنند (Mahbubpur, Rahman, 2002: p;273). می‌توان گفت، مسکن شامل خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی، اشتغال، آموزش و تندرستی افراد خانواده می‌باشد (خودکار، ۲۲۰:۱۳۷۸). مسکن به عنوان نیاز هر انسان از یک سو، و حق او از سوی دیگر فراهم آورنده زندگی سالم و امن می‌باشد، آنچنان که بخش مسکن را می‌توان یکی از مهمترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد. برای پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و فناوری نیاز است، بلکه داشتن یک نظام برنامه‌ریزی مطلوب به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و بین اجزای به وجود آورنده مسکن ضرورت محض است (عزیزی، ۱۳۸۲)؛ که در این نظام ساخت مسکن با حداقل تاثیرات منفی بر محیط هدف قرار می‌گیرد. (Environment & Planning & Design, 2005: p;6). این نظام برنامه‌ریزی در قالب طرح جامع مسکن نمودار می‌شود. برنامه‌ریزی مسکن باید با نگرش جامع کلیه جوانب، چه شرایط آب و هوایی و طبیعی و چه شرایط اجتماعی و فرهنگی، و یا عوامل مربوط به اقتصاد شهری را مورد توجه قرار دهد. (رضویان، ۱۳۸۱: ۹۴).

بنابراین تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند (رفیعی، ۱۳۷۴: ۲۵). با توجه به اهمیت شاخص‌های اقتصادی-عملکردی در مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی برای بهبود آن، در این مقاله بررسی و مطالعه شاخص‌های اقتصادی-عملکردی در استان لرستان هدف اصلی مقاله قرار گرفته است.

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهمترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست، این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبی خود اثرات گسترده ای را ارائه ویژگی‌ها، سیمای جامعه به مفهوم عام دارد از یک سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی میکند، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی، تلقی می‌شود. (عزیزی، ۱۳۸۳: ۱۲).

شاخص‌های مسکن

بررسی شاخص‌های مسکن یکی از وسایل و شیوه‌های مختلف شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن، پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و همه گونه برنامه ریزی و تصمیم گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۰). شاخص‌های مسکن شاید مهمترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن باشد (ارجمند نیا، ۱۳۵۴: ۵۴). تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به صورت متغییر هایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد فوق الذکر بوده و از سوی دیگر ابزاری کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند؛ اهداف بررسی شاخص‌های مسکن می‌توانند در قالب موارد ذیل دسته بندی گردند:

۱. فراهم آوردن چارچوب لازم برای سیاست گذاری و برنامه ریزی در مسکن و نظارت بر آن.
۲. شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف.
۳. پایه گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن، که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد.
۴. فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاست گذاران و برنامه ریزان با شناخت کامل از تحولات و گرگونی‌ها. (عزیزی، ۱۳۸۴).

شاخص‌های مسکن در واقع ابزاری برای اندازه گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شود. به همین دلیل علاوه بر ارزیابی

انسان را شامل می‌شود، و باید حق تصرف نسبتاً طولانی برای استفاده کننده آن فراهم باشد (Knapp, 1982: 35). نیاز به مسکن سالم بیش از سقفی بر سر است و ضرورت‌های دیگری نیز در بر دارد که از آن جمله عبارتند از: فضای کافی، دسترسی ارتباطی، امنیت تصرف، استحکام بنا، تاسیسات بهداشتی و روشنایی و حرارتی و آب، محیط دارای کیفیت و تمامی اینها می‌بایست در استطاعت مالی ساکنین فراهم باشند (UNCHS, 1999: 16). اهمیت مسکن تا جایی است که امروزه در کنار میزان باسوادی، درآمد سرانه اقتصادی،... یکی از شاخص‌های توسعه یافتگی شناخته می‌شود. به نظر می‌رسد برای پرداختن به موضوع مسکن، حتماً می‌بایست شاخص‌ها و مولفه‌های هویتی هر مکان به خوبی شناخته شوند. از آن جا که زمین عامل اصلی در عینیت یافتن مفهوم محل است و زمین است که مورد تعریف احداث شهرها با هویت‌های متفاوت واقع می‌شود. لذا پرداختن به حل معضل مسکن و یا برنامه‌ریزی برای آن امری است محلی که بایستی با توجه به نیازهای محلی، چه در زمینه اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و چه در سایر ابعاد به آن نگاه کرد؛ به نظر می‌رسد در تمامی برنامه‌های عمرانی کشور دیدگاه سنتی و بخشی به مسکن همچنان برداشت موفقیت آمیز از آنها را دچار تردید ساخته و انتظارات برنامه ریزان مسکن را به طور کامل برآورده نکرده است. در سال‌های پس از انقلاب در ایران بخش مسکن ۲۰ الی ۴۰ درصد از کل سرمایه گذاری‌های کل کشور را به خود اختصاص داده که ۴ تا ۸ درصد از تولید ناخالص ملی را شامل می‌شده است (رفیعی، ۱۳۸۲: ۱۴). و همچنین تعاونی‌های مسکن به رغم شد سریع و بی سابقه اش در جهان که توانسته است بالغ بر ۴۰۰ هزار مسکن در طی ۲۰ سال گذشته تولید کند، در ایران اساساً یک طبل توخالی بوده است (نوریان، ۱۳۷۴: ۶۰). گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی برای آن، باعث گردیده که از دیدگاه‌های گوناگون از جمله معماری، فنون احداث بنا، تاسیسات بناهای مسکونی، هزینه زمین و ساختمان، اعتبارات مسکن و غیره، مورد بررسی قرار گیرد؛ آنچه که در مطالعات جغرافیایی (برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای) مورد بررسی قرار گیرد، شناخت وضع موجود و برنامه‌ریزی مطلوب نیاز به واحدهای مسکونی و مقدار زمین مورد نیاز آن شهرها و سکونتگاه هاست (حکمت نیا؛ موسوی، ۱۳۸۵: ۱۱۵).

وضعیت در تدوین اهداف کمی برنامه‌ها نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند (سرتیپی پور، ۱۳۸۴: ۵۴).

تجربه کشورهای مختلف در نگاه به موضوع شاخص‌های مسکن، حاکی از توجه شایان به این موضوع است. اهمیت آن تا حدی است که تحقیقات و پژوهش‌های گسترده‌ای در موضوع شاخص‌ها به عمل آمده و نتایج آنها به صورت کتب و مقالات و گزارشات علمی فراوانی منتشر گردیده است، همچنین تبادل نظرات جدی در قالب برگزاری کنفرانس‌ها و سمینارها صورت می‌گیرد که نمونه آن برنامه‌های جهانی مختلف توسط ارگان‌های بین‌المللی همچون سازمان ملل متحد و بانک جهانی است. (زبردست، ۱۳۷۹). هر چند برنامه‌ریزی مسکن در ایران نسبت به سایر بخش‌ها از عمر کمتری برخوردار بوده و عمدتاً به دوران پس از انقلاب اسلامی برمی‌گردد، اما به موضوع شاخص‌های مسکن به عنوان کلیدی‌ترین ابزار سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و طراحی به طور بنیادی و جامع پرداخته نشده است، شاخص‌های مسکن شهری در ایران با تحولات و دگرگونی‌های قابل توجهی، بویژه در دهه‌های اخیر مواجه بوده اند ضروری است این تحولات و دگرگونی بطور جامع شناخته شوند و به طور اخص شاخص‌های اقتصادی- عملکردی مسکن، مورد بررسی و تدقیق قرار گیرند.

شاخص‌های اقتصادی - عملکردی بخش مسکن

ابعاد اقتصادی مسکن طیف وسیعی از شاخص‌های اقتصادی را دربر می‌گیرد که از اقتصاد کلان جامع تا اقتصاد خرد و اقتصاد خانواده را شامل می‌شود. اهمیت مسکن در اقتصاد ملی با مطرح شدن آن به عنوان یکی از زیر بخش‌های عمده و کلان اقتصاد ملی روشن می‌شود. در بین تمامی بخش‌های اقتصادی، اعم از جوامع توسعه یافته و یا در حال توسعه، مسکن بزرگترین سرمایه گذاری را به خود اختصاص می‌دهد. یکی از مهمترین دلایل اهمیت مسکن در کشورهای در حال توسعه این است که بخش مسکن حدود ۵ درصد از تولید ناخالص داخل و ۲۰ درصد از مجموع سرمایه‌گذاری‌ها را در این کشورها را در بر می‌گیرد به عبارتی دیگر در رابطه با اثرات بخش مسکن بر اقتصاد کلان باید گفت که میزان سرمایه گذاری، بازدهی، اشتغال و قیمت‌های مسکن، از جمله عواملی هستند که بر اقتصاد کلان تاثیر می‌گذارند. سرمایه گذاری در بخش مسکن معمولاً دو الی هشت درصد از GNP و ۱۰ الی ۱۳ درصد از تشکیل سرمایه

ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود و بین ۵الی ۱۰ درصد دیگر نیز برای سایر خدمات جریان سرما یه گذاری را موجب می‌شود. (Burns and L.Greber, 1977: 11). بر این اساس، رابطه مستقیم بین اقتصاد کلان و سرمایه گذاری در بخش مسکن و سیاست‌های آن را می‌توان در سرمایه گذاری مسکن و توسعه، سرمایه گذاری مسکن و اشتغال و سیاست مسکن و ساختار تشکیلاتی و نیز دیدگاه مسکن به عنوان یک سرمایه گذاری اجتماعی - اقتصادی و تولیدی و نه مصرفی دید (عزیزی، ۱۳۸۳: ۱۸) با ترکیب سرمایه گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن، مجموعاً بین ۲۰ الی ۵۰ درصد از ثروت تولیدی در کشورها حاصل می‌گردد. همچنین مسکن انگیزه عمده برای پس انداز خانواده هاست و اثر مهمی در مصرف خانوارها دارد، علاوه بر این مسکن بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه‌ها دولت از طریق مالیات‌ها و یارانه‌ها اثر می‌گذارد. (WorldBank,1992,Blichinand Rhoden,2002; 21)

قیمت و هزینه مسکن و یارانه‌های این بخش از موضوعات مهم در ابعاد اقتصادی هستند. نسبت قیمت متوسط مسکن به میزان در آمد در بسیاری از کشورهای توسعه یافته که از سیستم مطلوب مسکن برخوردار هستند، بسیاری پایین بوده و در مقابل این شاخص در کشورهای در حال توسعه، میزان بالایی را نشان می‌دهد. بطور کلی چنانچه سیاست‌های بخش مسکن نیازمند یارانه‌های سنگین برای مصرف کننده یا تولید کننده باشند، دچار مشکل می‌شوند. بررسی و مرور یارانه‌های مسکن می‌باید در جهت افزایش کارایی و موثر بودن برنامه‌ها و نیز جلوگیری از اثرات جنبی آن باشد. لازمه چنین امری این است که موضوع تامین پرداخت یارانه در بخش مسکن جزء خط مشی‌ها قرار گرفته و به دقت تعریف و روشن گردد. با این حال چنانکه این امر بازار مسکن را تحت شعاع قرار دهد، مسائل جدیدی بوجود خواهد آورد. (Bull,1998:25).

در طول برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی (۷۸-۱۳۷۴)، سهم بخش ساختمان از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ۲۸/۳ درصد بوده است که رشد ۵/۱ درصدی داشته است، همچنین ارزش افزوده این بخش در طی برنامه برابر ۴/۴ درصد کل ارزش افزوده در برنامه بوده و رشدی ۲/۶ درصدی را نشان می‌دهد. بررسی آماری حاکی از آن است که در برخی سال‌ها سهم بخش مسکن در تولید ناخالص داخلی ایران بیش از حدی بوده است که

تشکیل شده است (مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن، سال ۱۳۸۵). جمعیت این استان بر اساس آمار ۱۳۸۵، ۱۷۱۶۵۲۷ نفر می‌باشد؛ که نسبت به سال ۱۳۷۵ دارای رشد ۸٪ درصدی می‌باشد.

بر اساس محاسبات TFR, CBR و رشد طبیعی جمعیت، اقدام به تعیین میزان مهاجرت در سطح استان برابر با ۷۸٪ درصد بوده است و رشد واقعی جمعیت این نقاط ۸ درصد می‌باشد. در واقع طی ۱۳۷۵-۸۵ متوسط مهاجر فرستی نقاط روستایی استان ۸۶٪ بوده است. در سطح استان شهرستان خرم آباد، درود و پل دختر مواجه با مهاجر فرستی بودند. براساس امید به زندگی و معادلات روش جی-دلی و مقدار رشد طبیعی در سال ۱۳۸۵، در سال ۱۴۰۵ برابر با ۲۲۸۴۶۱۱ نفر خواهد رسید.

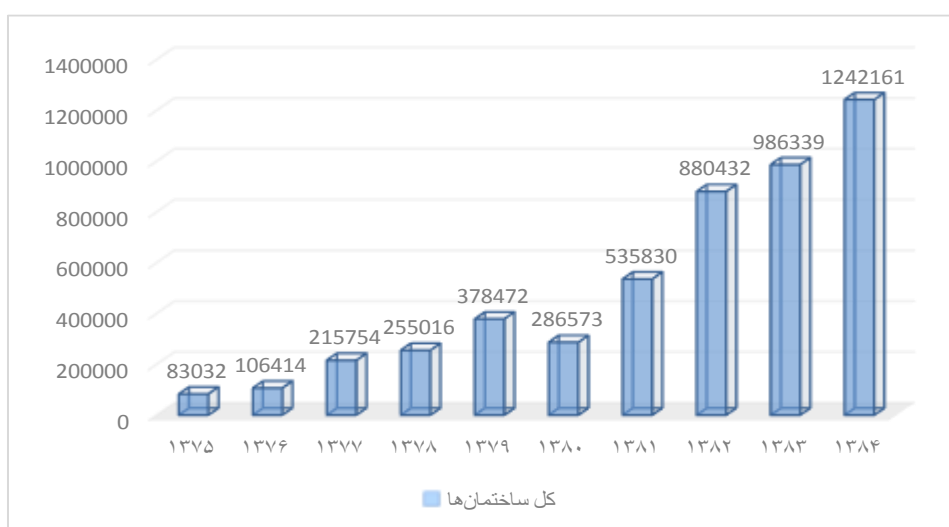
موجودی مسکن استان در سال ۱۳۷۵ برابر با ۲۳۳۱۰۰ دستگاه واحد مسکونی و در سال ۱۳۸۵ برابر با ۳۲۴۲۱۵ واحد مسکونی بوده است؛ این آمار بیانگر افزایش موجودی مسکن می‌باشد. بر اساس مطالعات صورت گرفته متوسط رشد سالانه واحدهای مسکونی در سطح استان در دوره ۸۵-۱۳۵۵ برابر با ۳/۳ درصد می‌باشد. در نیمه اول سال ۱۳۸۵ در استان لرستان ۳/۵۱ پروانه ساختمانی صادر شده است که نسبت به سال گذشته معادل ۱۹/۸ درصد را نشان می‌دهد (آمار پروانه‌های ساختمانی در سطح نقاط شهری، ۱۳۸۵ و مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

سازمان ملل برای کشورهای در حال توسعه توصیه می‌کند. سازمان ملل تخصیص حدود ۵ درصد از تولید ناخالص ملی را در دهه ۶۰، و حدود ۶ درصد را برای دهه ۷۰ پیش-بینی و توصیه می‌کند، یعنی حدود ۲۰ الی ۲۵ درصد تشکیل سرمایه ثابت، نمونه مثال‌های فوق الذکر اهمیت مسکن را در اقتصاد کلان، تشکیل سرمایه، سبد هزینه خانوار و توزیع درآمد نشان می‌دهد (حبیبی و دیگران، ۱۳۷۰، ۹۴-۹۵، پژوهان، ۱۳۷۶: ۲۶).

در مجموع می‌توان گفت که سرمایه گذاری در بخش مسکن، سرمایه گذاری تولیدی بوده و تفاوت آن با سایر بخش‌ها در بازدهی دراز مدت آن است و این سرمایه گذاری، جریانی از خدمات را بوجود می‌آورد که در تولید سایر بخش‌ها، موثر واقع می‌شود. در کل شاخص‌های اقتصادی مسکن نماگرهایی هستند که ابعاد مختلف اقتصادی مسکن را به صورت کمی نشان داده و مقایسه و تحلیل آن را امکان پذیر می‌کنند، و شاخص‌های مسکن در بعد اقتصادی، در هر دو بعد اقتصاد خرد و کلان قابل بررسی بوده و آگاهی از تاثیر شاخص‌های اقتصادی در هر یک از بخش‌های اقتصاد، کمک موثری به برنامه ریزان در جهت شناخت مسائل و ارائه راه حل می‌کند.

محدوده مورد مطالعه

استان لرستان در غرب کشور واقع شده و مرکز آن شهر خرم آباد است. بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ این استان از ۹ شهرستان ۲۶ بخش، ۲۳ شهر و ۸۳ دهستان



نمودار شماره ۱: روند سرمایه گذاری در کل ساختمان‌ها در سطح نقاط شهری استان در دوره ۸۴-۱۳۷۵

(ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران)

بحث و یافته ها

سرمایه گذاری بخش خصوصی در تامین مسکن در استان لرستان

اهمیت بخش مسکن در سرمایه گذاری ملی موجب شده است که در سه دهه اخیر بین ۲۸ تا ۵۳ درصد از کل تشکیل سرمایه ثابت ملی به این بخش اختصاص داشته باشد. سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن شهری به قیمت جاری ۱۷/۸ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۷۶ به ۳۰ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۷۹ و با رشدی حدود ۳۷ درصد، در حدود ۳۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ رسید. باید توجه داشت که این ارقام بدون در نظر گرفتن هزینه تامین مسکن است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵).

در سال ۱۳۸۴ نسبت به سال ۱۳۷۵ شاهد رشد متوسط ۳۱،۰۷ درصد در کل ساختمان‌ها، ۲۷،۴۲ درصد در ساختمان شروع شده، ۳۱،۱۹ درصد در ساختمان‌های نیمه تمام و ۳۵،۹۴ درصد در ساختمان‌های تکمیل شده هستیم.

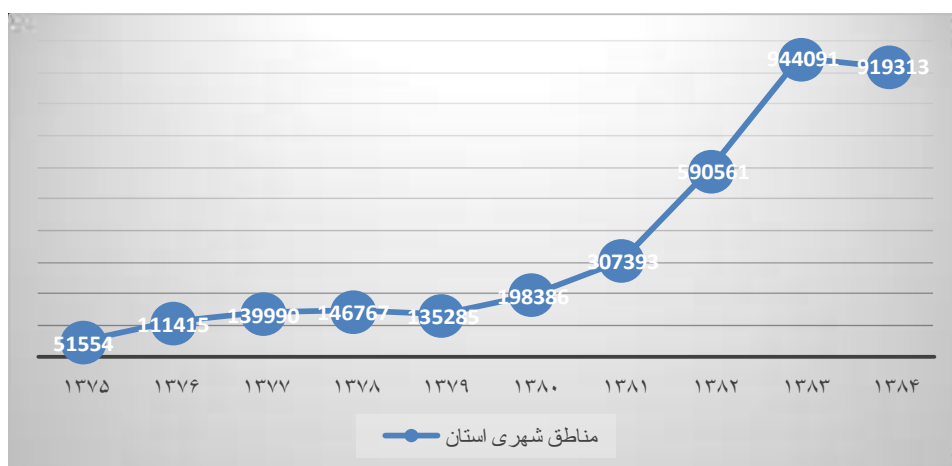
سرمایه گذاری و دخالت دولت در تامین مسکن در استان لرستان

در سال‌های پس از انقلاب بخش مسکن ۲۰الی۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کشور را به خود

اختصاص داده که ۸تا۴ درصد تولید ناخالص ملی را شامل می‌شده است (رفیعی، ۱۳۸۲:۱۴).

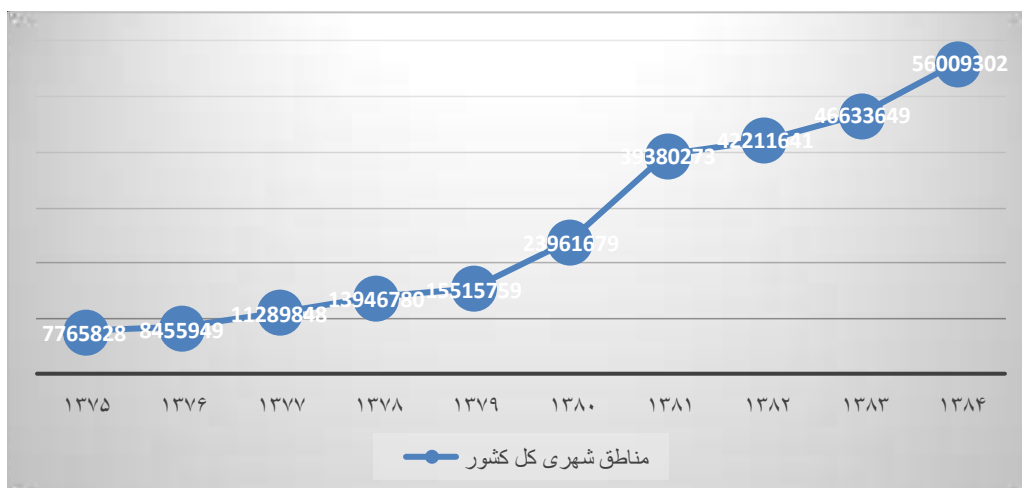
بدون تردید مسکن یکی از مسائلی است که تغییرات دید اقتصاد دانان را نسبت به مسائل اجتماعی بیان می‌کند. تا چندین سال قبل اقتصاد دانان در تامین مسکن فقط معاملات بازار آزاد را دخیل می‌دانستند، به این معنی که در بلند مدت میزان مسکن لازم به اثر تداخل عوامل مربوط به بازار آزاد تامین می‌شود و دلیلی برای دخالت دولت در این بازار نخواهد بود و حتی در بحث‌های توسعه اقتصادی سرمایه‌گذاری مسکن یک سرمایه گذاری مولد است، زیرا محصول آن به اندازه محصول سایر سرمایه‌گذاری‌ها قابل رویت نیست.

نیمی از منابع لازم سرمایه گذاری مسکن از محل پس اندازهای کوچک خانواده‌ها تامین می‌شود و در حالی که در بخش‌های اقتصادی دیگر منابع مالی لازم از طریق پس انداز کردن بنگاه‌ها به منظور سرمایه گذاری تامین می‌شود. تاثیر تامین مسکن بر روی تولید ناخالص ملی کاملاً محسوس است و رسیدن به حد مطلوب مسکن از نظر اجتماعی و اقتصادی اهمیت خاصی دارد که تمایل دولت به سرمایه گذاری در بخش مسکن، به عنوان لازمه رشد و توسعه صنعتی را به همراه داشته است (Bratt,2002: 121).



نم

دور شماره ۲: ارزش زمین ساختمان‌های مسکونی در مناطق شهری استان لرستان به قیمت جاری (ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران)



نمودار شماره ۳: ارزش زمین ساختمان‌های مسکونی در مناطق شهری کل کشور به قیمت جاری (ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران)

بررسی و روند هزینه و درآمد خانوارهای استان و تعیین جایگاه مسکن در سبب بودجه خانوار اصولاً مشکل مسکن از آنجا ناشی می‌شود که درآمد خانوار و هزینه مسکن رضایت‌بخش و کافی نیست (شعبه، ۱۳۸۵: ۲۵). و لذا بررسی و روند هزینه و درآمد خانوارهای استان و تعیین جایگاه مسکن در سبب بودجه خانوار دارای جایگاه ویژه در شاخص‌های مسکن دارد.

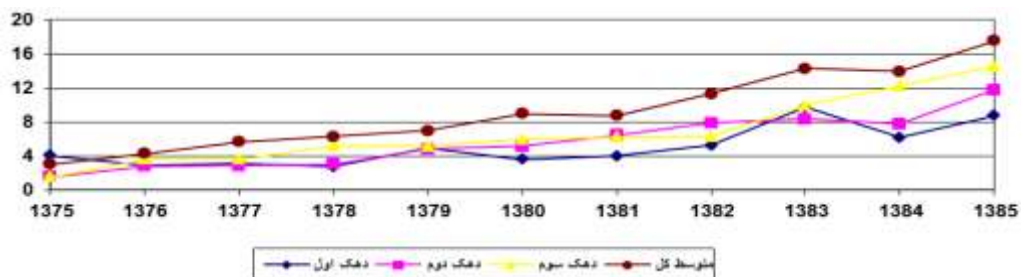
متوسط هزینه مسکن در هر خانوار شهری در سال ۱۳۷۵ تقریباً ۴۱،۵ درصد و در طول سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۲ به ترتیب ۴۲،۶، ۴۳،۸، ۳۹،۷، ۳۸،۶، ۴۰،۳، ۳۶،۱ و ۳۳ درصد از سهم کل هزینه‌های خانوار به بخش مسکن اختصاص داشته است این آمار بیانگر کاهش سهم هزینه مسکن در کل هزینه‌های خانوار در سال‌های اخیر دارد.

هزینه گرد شده خانوار و همچنین متوسط رشد سالانه در دهک‌های مختلف درآمدی و جمع کل در نقاط شهری استان لرستان محاسبه شده است. در نقاط شهری استان متوسط رشد سالانه ی هر خانوار معادل ۲۰،۶ درصد بوده است و از ۸۸۹۱۹۲۷،۷ ریال در سال ۱۳۷۵ به ۶۹۰۲۵۱۸۴،۴ ریال در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است.

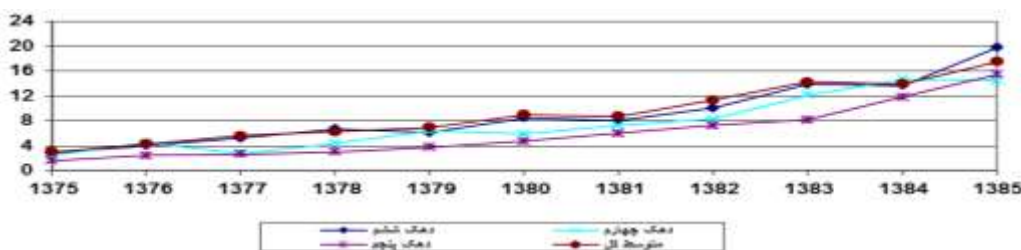
بر اساس محاسبه متوسط هزینه مسکن خانوار برحسب دهک در استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۵ متوسط رشد سالانه این هزینه‌ها برابر با ۲۰ درصد است به طوری که از ۱۸،۳ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۱۹،۸ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است.

بررسی قیمت زمین و مسکن در سطح استان مسئله محدودیت زمین در محدوده شهر منجر به افزایش قیمت آن شده که این امر خود باعث بالا رفتن قیمت مسکن می‌شود (Staley&Mildier, 1999:2) بنابراین هزینه ساخت مسکن شهری می‌تواند با اتخاذ استانداردها و بررسی شاخص‌های مسکن کاهش یابد (Global report on Human Settlements 2005 ارزش کل زمین مسکونی طی دوره زمانی ۸۴-۱۳۷۵ در مناطق شهری کل کشور و مناطق شهری استان لرستان از نرخ رشد متوسط سالانه ۲۸،۲ درصد برخوردار بوده است. همچنین طی دوره زمانی مورد مطالعه ارزش زمین در مناطق شهری کل کشور و استان ۲۰ برابر شده است.

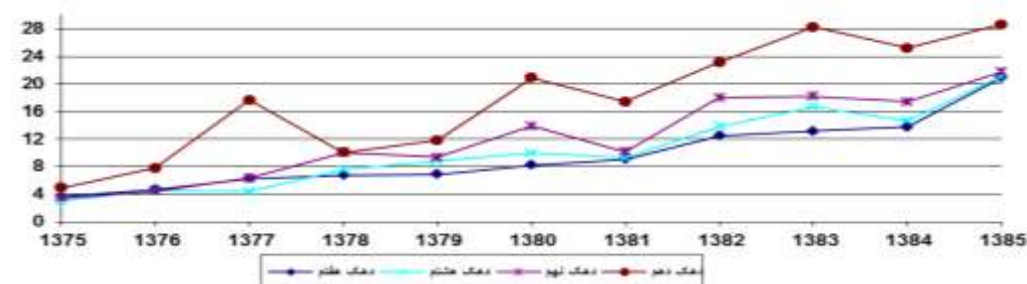
بررسی نمودارهای شماره ۲ و ۳ نشان می‌دهد تا قبل از سال ۱۳۷۹ روند افزایش ارزش زمین ساختمان‌های مسکونی کند بوده و از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳ (برنامه سوم توسعه) که مقارن است با کاهش عرضه زمین‌های دولتی و آزادسازی قیمت زمین می‌باشد، روند افزایش ارزش زمین ساختمان‌های مسکونی در مناطق شهری کل کشور و استان لرستان آهنگ تندتری به خود گرفته است. با توجه به رکود بخش مسکن طی دوره زمانی ۸۳-۱۳۸۱، روند افزایش ارزش زمین مسکونی در مناطق شهری کل کشور تا حدودی کندتر شده و البته پیکره مشابه برای مناطق شهری استان لرستان نشان از کاهش ارزش زمین در سال ۱۳۸۴ دارد.



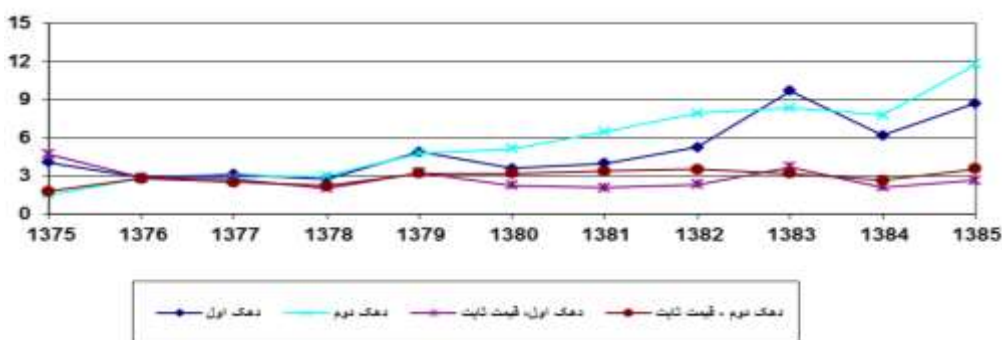
نمودار شماره ۴: روند تحولات متوسط هزینه مسکن خانوار برحسب دهکهای اول تا سوم در سطح نقاط شهری استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۶ (ماخذ: بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵)



نمودار شماره ۵: روند تحولات متوسط هزینه مسکن خانوار برحسب دهکهای چهارم تا ششم در سطح نقاط شهری استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۶ (ماخذ: بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵)



نمودار شماره ۶: روند تحولات متوسط هزینه مسکن خانوار برحسب دهکهای هفتم تا دهم در سطح نقاط شهری استان لرستان در دوره ۸۵-۱۳۷۶ (ماخذ: بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵)



نمودار شماره ۷: روند تحولات متوسط هزینه مسکن خانوار برحسب دهکهای اول و دوم در سطح نقاط شهری استان لرستان به قیمت ثابت و جاری در دوره ۸۵-۱۳۷۶ (ماخذ: بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۱۳۷۵-۱۳۸۵)

مختلفی برای تعریف ضریب جینی و محاسبه آن وجود دارد. روش استفاده شده در این پژوهش ضریب جینی اعمال شده بر تمامی مشاهدات می باشد. در این روش درآمد دو به دوی افراد با یکدیگر مقایسه می شود و

برآورد ضریب جینی هزینه های مسکن

سنجه ای که به طور گسترده ای برای نشان دادن شدت نابرابری مورد استفاده قرار گرفته است ضریب جینی است (آسایش و استعلاجی، ۱۳۸۲). روش های

محاسبه ضریب جینی بر اساس فرمول:

$$G = 1 + \frac{1}{n} - \frac{2}{n^2 \bar{y}} (y_1 + 2y_2 + \dots + ny_n)$$

میزان کل الگوی تقاضا از مشتق‌گیری تابع پیشنهاد اجاره نسبت به سطح زیربنا و ضرب حاصل در هزینه مسکن و تقسیم آن بر قیمت فروش یک متر مربع واحد مسکونی بدست می‌آید. نتایج عملیات مذکور در (جدول شماره ۲) آمده است.

که در آن Y_1 درآمد ثروتمندترین و Y_2 درآمد ثروتمندترین بعدی است و الی آخر که برای تمام مشاهدات قابل محاسبه است. قابل ذکر است، محاسبه ضریب جینی با استفاده از ارقام هزینه نیز امکان‌پذیر است که در این صورت ضریب جینی میزان نابرابری را در بخش هزینه‌ها نشان می‌دهد

در جدول شماره ۱، ضریب جینی هزینه‌های مسکن طی دوره ۸۵-۱۳۷۵ ارائه شده است. مطابق داده‌های جدول ضریب جینی در دهک‌های پایین بیشتر از سایر دهک‌ها می‌باشد و به خصوص این اختلاف در دهک دهم در سطح نقاط شهری به مراتب بیشتر است.

جدول شماره ۲: تقاضای مؤثر بر حسب دهک در استان لرستان (ماخذ: محاسبه نویسندگان)

دهک / سال	دهک اول	دهک دوم	دهک سوم	دهک چهارم	دهک پنجم
۱۳۸۵	۶	۶/۲	-	۱۸	۱۱/۶
دهک / سال	دهک ششم	دهک هفتم	دهک هشتم	دهک نهم	دهک دهم
۱۳۸۵	۱۱/۶	-	۱۱/۳	۱۲/۲	۲۳/۵

بررسی دقیق جدول مذکور نکاتی را مشخص می‌سازد که به دو مورد اشاره می‌شود:

۱- تقاضای مؤثر دهک‌های پایین درآمدی بر حسب مترمربع بسیار پایین‌تر از دهک‌های بالای درآمدی می‌باشد.

۲- تقاضای مؤثر تمامی دهک‌های درآمدی در دوره زمانی مورد مطالعه (۸۴-۱۳۷۵) روند کاهشی داشته است.

برآورد شاخص دسترسی در گروه‌های مختلف درآمدی مطالعات نشان می‌دهد که در شهرهای بزرگ حتی گروه‌های متوسط درآمدی برای یافتن مسکن با قیمت مناسب در کشمکش هستند (New man, 2005:5). اهمیت دسترسی گروه‌های کم درآمد به مسکن آنچنان مهم است که این امر در زمینه کاربری ارضی به عنوان اصل اساسی مطرح است (C. Weaver, 1972:49).

شاخص دسترسی در واقع میزان استطاعت مالی خانوار را برای خرید مسکن اندازه می‌گیرد. شاخص دسترسی از تقسیم قیمت یک واحد مسکونی بر درآمد متوسط سالانه خانوار بدست می‌آید.

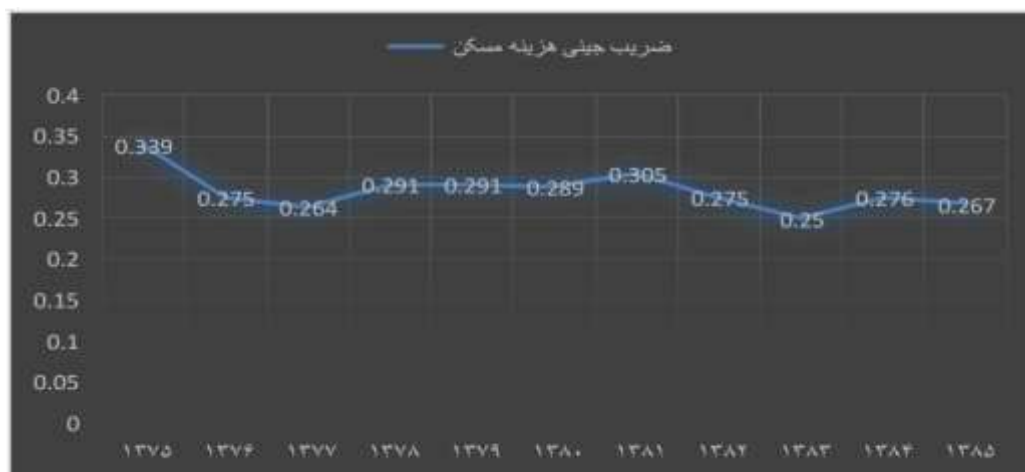
در این متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی و متوسط درآمد خانوار مطرح است. برای محاسبه شاخص دسترسی نسبت بین قیمت و درآمد در خانوار مطرح است بر این اساس امکان محاسبه این شاخص برای گروه‌های مختلف درآمدی وجود دارد.

جدول شماره ۱: ضریب جینی هزینه مسکن خانوارهای شهری استان لرستان از سال ۷۵ تا ۸۵

سال	ضریب جینی هزینه مسکن
۱۳۷۵	0.339
۱۳۷۶	0.275
۱۳۷۷	0.264
۱۳۷۸	0.291
۱۳۷۹	0.291
۱۳۸۰	0.289
۱۳۸۱	0.305
۱۳۸۲	0.275
۱۳۸۳	0.250
۱۳۸۴	0.276
۱۳۸۵	0.267

ماخذ: استخراج از بانک اطلاعاتی هزینه و درآمد خانوار ۸۵-۱۳۷۵ محاسبات نگارندگان

برآورد الگوی تقاضای مؤثر مسکن در دهک‌های درآمدی در ایران عدم تعادل در نحوه برخورداری از مسکن سبب شده است وضعیت مسکن بویژه در دهک‌های پایین درآمدی از نظر شاخص‌های سکونت و نحوه تصرف، شرایط مناسبی را دارا نباشد (حبیبی، ۱۳۸۳:۱۲).



مأخذ: محاسبه نگارندگان

نمودار شماره ۸: ضریب جینی هزینه‌های مسکن در سطح استان در سال‌های ۸۵-۱۳۷۵

با بررسی‌های صورت گرفته در ابعاد مختلف شاخص‌های اقتصادی-عملکردی بخش مسکن در استان لرستان تحلیل‌هایی صورت گرفته است. با توجه به اینکه کشور ایران، کشوری جوان (با قاعده هرم پهن) می‌باشد، ضرورت تدوین برنامه لازم جهت تامین مسکن، امری حیاتی در بهبود کیفیت زندگی ساکنان شهرها و نقاط روستایی است. با این حال محدودیت‌های دولتی ضرورت توجه بیشتر بخش خصوصی را ضروری می‌سازد. در استان لرستان در فاصله سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴، سهم بخش خصوصی در ساخت مسکن به طور قابل ملاحظه‌ای رشد یافته است. بویژه در سال ۱۳۸۱، بعد از یک دوره رکود، نقش پررنگی در استان داشته است. این رشد ۳۷ درصدی بیانگر گرایش بخش خصوصی به ساخت مسکن (به علت سودآوری بالا) می‌باشد. در این رابطه رشد سرسام آور قیمت زمین عاملی مهم در مشارکت بخش خصوصی است که بویژه از سال ۱۳۸۱، زمینه ساز بورس بازی زمین و در مرحله بعدی بورس بازی مسکن در استان گردید. این فرایند متأثر از کاهش عرصه زمین‌های دولتی و آزاد سازی قیمت زمین می‌باشد. از طرفی با وجود کاهش قیمت زمین در سال ۱۳۸۴، در استان همچنان شاهد روند صعودی هزینه مسکن در سبد درآمدی خانوار هستیم.

در این میان نوسانات مربوط به تحولات مربوط به هزینه متوسط مسکن خانوار در دهک‌های درآمدی دهم بیانگر تشدید شرایط بحرانی این گروه درآمدی و اختلاف محلات مسکونی با درآمدهای متفاوت می‌شود. چنانکه محاسبه ضریب جینی اختلاف فاحشی را بویژه در گروه‌های درآمدی پایین استان با گروه‌های درآمدی بالا

دهکها	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
دهک اول	20.6	33.6	29.8	31.0	29.8	24.8
دهک دوم	11.5	18.0	15.9	17.0	15.9	12.8
دهک سوم	7.9	11.7	12.4	13.0	12.4	10.1
دهک چهارم	5.4	8.7	10.1	10.6	10.1	8.3
دهک پنجم	3.9	6.0	8.5	8.8	8.5	6.9
دهک ششم	2.8	4.7	7.2	7.5	7.2	5.7
دهک هفتم	2.1	3.6	6.2	6.0	6.2	4.8
دهک هشتم	1.5	3.0	5.4	5.0	5.4	3.9
دهک نهم	1.0	2.3	4.2	4.0	4.2	3.0
دهک دهم	0.1	1.1	2.1	2.1	2.1	1.6

جدول ۳: شاخص دسترسی برای خانوار شهری در استان لرستان بر حسب دهک‌های درآمدی در دوره ۸۵-۱۳۸۰ (مأخذ: محاسبه نویسندگان)

نتیجه گیری

با توجه به مطالعات صورت گرفته پرداختن به موضوع مسکن نیازمند شناخت مولفه‌ها و شاخص‌های هویتی هر مکان می‌باشد. به عبارتی دیگر پرداختن به معضل مسکن و بهبود آن بایستی با توجه به نیازهای محلی چه در زمینه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و چه در سایر ابعاد صورت گیرد. از این رو بررسی شاخص مسکن (شاخص‌های اقتصادی-عملکردی)، یکی از ابزارهای شناخت ویژگی مسکن (در سطح مطالعاتی مورد نظر) می‌باشد. این ابزار اصلی در بحث مسکن زمینه مناسب جهت سیاستگذاری و برنامه‌ریزی، ارزیابی نتایج برنامه‌ریزی‌ها، تدوین نظام صحیح مسکن سازی و ارائه چارچوب تحلیلی را فراهم می‌آورد.

نشان می‌دهد. با وجود تقاضای بیشتر در دهک درآمدی دهم (۲۳،۵) نسبت به دهک اول (۶)، دسترسی دهک درآمدی دهم در یک روند نزولی کاهش یافته است. با توجه به تمام ابعاد مطالعه صورت گرفته و ضرورت توجه بیشتر به مبحث مسکن (با تاکید بر مسکن اقشار کم درآمد، یعنی دهک درآمدی) ارائه می‌شود:

۱. زمینه سازی افزایش کمک‌های مالی دولت به منظور افزایش سطح درآمدی اقشار متقاضی مسکن
۲. تدوین نظام برنامه‌ریزی و سیاستگذاری به منظور جلوگیری از بورس بازی زمین در سطح استان
۳. آماده سازی زمین و ارائه مسکن با کیفیت مناسب به اقشار کم درآمد متقاضی مسکن
۴. ایجاد بانک مسکن به منظور ارائه کمک هایی برای اجاره بهای واحدهای مسکونی به اقشار کم درآمد
۵. کنترل قیمت زمین و ایجاد تعاونی‌های زمین در استان

منابع و ماخذ

آسایش، حسین و استعلاجی، علیرضا (۱۳۸۲)، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی ناحیه‌ای، انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری.

ابادری فومشی، منصور، ۱۳۸۶، مجموعه قوانین و مقررات اراضی و زمین شهری، نشر خرسند

ارجمندنیاز، اصغر، ۱۳۵۴، تحلیلی از شاخص‌های مسکن در ایران، مجله محیط شناسی، شماره ۵، دانشگاه شهید بهشتی

املچی، حمیده، ۱۳۷۴، مدیریت بخش مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن پژوهان، جمشید، ۱۳۷۶، شرایط مسکن فقرا، (۱۶ مقاله ارائه شده در نخستین همایش تخصصی مسکن)، سازمان ملی زمین و مسکن

توفیق، فیروز، ۱۳۶۹، مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی (مسکن)، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی

حکمت‌نیا، حسن؛ موسوی، میرنجف، ۱۳۸۵، کاربرد مدل در جغرافیا، با تاکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، انتشارات علم نوین

حبیبی، سید محسن، ۱۳۸۴، از شار تا شهر، نشر دانشگاه تهران

حبیبی، سید محسن و دیگران، ۱۳۷۰، مسکن حداقل، چاپ دوم، مرکز تحقیقاتساختمان و مسکن، تهران

خاتم، اعظم، ۱۳۸۴، برنامه‌ریزی مسکن وقشربندی اجتماعی در منطقه تهران، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران

دلال پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران

رضویان، محمد تقی، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، نشر منشی، تهران

رهنمایی، محمد تقی؛ شاه حسینی، پروانه، ۱۳۸۵، فرآیند برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات سمت، تهران

رفیعی، مینو، ۱۳۸۲، اقتصاد مسکن، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن

رفیعی، مینو؛ چگنی، علی، ۱۳۷۴، شاخص‌های بین المللی مسکن، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۱۵

زبردست، اسفندیار، ۱۳۷۹، شاخص‌های مسکن و شاخص‌های شهری، بخش اول، مجله اسکان، فصلنامه ملی اسکان بشر، سال پنجم، شماره ۱، صص ۶۸ تا ۲۵

زیاری، کرامت الله، ۱۳۸۴، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران

سرتیپی پور، محسن، ۱۳۸۴، شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران، نشریه هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۲۲، صفحه ۴۵

سعیدنیا، احمد، ۱۳۷۸، کتاب سبز شهرداری: جلد اول، شهرسازی، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، چاپ دوم، تهران

شکویی، حسین، ۱۳۸۳، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، نشر سمت، تهران

شيعه، اسماعیل، ۱۳۸۲، مقدمه ای بر برنامه‌ریزی شهری، چاپ سیزدهم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت

عابدین درکوش، سعید، ۱۳۸۵، درآمدی بر اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، تهران

عزیزی، محمد مهدی، ۱۳۸۵، مجله مسکونی پایدار، مطالعه موردی: مجله نارمک، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲۷

۱۳۸۴، تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲۲

۱۳۷۳، بررسی شاخص‌های مسکن در کشورهای مختلف جهان (طرح مطالعاتی)، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، تهران

۱۳۷۲، تراکم در طرح‌های شهری، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲

- UNCHS (1999). Cities and Home for All: The Habitat Agenda. UNCHS, Nairobi.
- Word Bank (1992a) The Housing Indicators Program, Extensive Survey: Preliminary Results, June 1992 (United Nation Center for Human Settlements and Word Bank, Word Bank, Washington D.C).
- ۱۳۸۳، جایگاه شاخص‌های مسکن در برنامه‌ریزی مسکن، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷
- مانیاگولامپونینی، ویتوریو، ۱۳۸۱، معماری و شهرسازی در قرن بیستم، ترجمه لادن اعتضادی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران
- مخبر، عباس، ۱۳۶۳، ابعاد اجتماعی مسکن (ترجمه)، سازمان برنامه و بودجه
- ملکی، سعید، ۱۳۸۲، بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن (شهر ایلام)، فصلنامه مسکن و انقلاب، بنیاد مسکن، شماره ۱۰۴، تهران
- نوریان، فرشاد، ۱۳۷۴، تفاوت تعاون و تعاونی مسکن شهری، مجله هنرهای زیبا، شماره ۷
- وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵، طرح جامع مسکن، سند راهبردی-اجرایی، خلاصه و مقدماتی
- Balchin, P. and Rhoden, M. (2002) "Housing Policy: 4th edition", an introduction, Lodo and New York.
- Bratt, R. G. (2002). Housing and family well-being. Housing Studies, 17, 13-26. doi:10.1080/02673030120105857.
- Bull, G. (1998) "The Economics of Housing", in Balchin, P. and Rhoden, M. (eds) "Housing: the Essential Foundation", Routledge, London and New York
- Burns, L. and L. Greber (1977), The Housing of Nations New York wiley, Chap.2
- C. Veaver, Robert. (1972), Housing and Associated Problem of Minorities, paper present at an RFF forum held Washington D.C. 13-14 April.
- Environmental and Planning and Design Journal, Volume 32, Number 1, jurnery. 2005
- Global Report on Human Settlement, 2005
- Haghton, Graham & Caunsell, David. (2003), Regional, Spatial Strategies and sustainable Development, Routledge,
- J. Newman, Sandra. Low-End Rental Housing, The Forgotten Story in Baltimores Housing Boom, the urban institute, August 2005.
- Knapp, E; Housing Problem in Third World ; University of Stuttgart, 1982
- Mahbubur, Mohammed. Baste Eviction and Housing Rights: A case of Dhaka Bangladesh.
- Blackwell City Reader, 2002, The
- R. Staley, Samuel. C.S Milder, Gerard. Urban-Growth Boundaries and Affordability Lesson from Portland, october 1999.