

به نام خدا

## شاخص‌های ارزیابی مسکن و شهرسازی «نیاز قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی»

### فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۲.....	مقدمه
۳.....	شاخص‌های مسکن
۱۲.....	شاخص‌های زمین شهری
۱۳.....	شاخص‌های مالی و سرمایه‌گذاری
۱۶.....	شاخص‌های مبحث شهرسازی و معماری
۱۷.....	شاخص توسعه‌پذیری
۱۸.....	شاخص‌های مبحث بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری

کد موضوعی: ۲۵۰

شماره مسلسل: ۹۳۲۶

آبان ماه ۱۳۸۷

دفتر: مطالعات زیربنایی



## شاخص‌های ارزیابی مسکن و شهرسازی «نیاز قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی»

### چکیده

در اصل سی‌ویکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برخورداری از مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی برشمرده شده است و بر این اساس دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند خصوصاً در روستانشینان و کارگزاران زمینه برخورداری از تأمین مسکن را فراهم کند. در اصل چهل‌وسوم قانون اساسی نیز تأمین نیازهای اساسی و از جمله مسکن به‌عنوان یکی از پایه‌های استقلال اقتصادی و ریشه‌کنی فقر در جامعه برشمرده شده است.

تحقق اصول فوق در کشور در سایه برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری میسر خواهد بود. یکی از رمزهای موفقیت برنامه‌ها سنجش میزان پیشرفت آن در دوره زمانبندی آن است در اموری مانند مسکن که مستمراً باید وضعیت‌سنجی شوند تعریف شاخص‌ها و معیارهای وضعیت‌سنجی یک ضرورت انکارناپذیر است. در عین حال شاخص‌ها می‌توانند ابزار کارآمدی برای قانون‌گذاری و همچنین نظارت قانون‌گذار بر عملکرد قوای اجرایی باشند.

در این نوشتار اهم شاخص‌های مسکن و شهرسازی احصا شده و اهمیت هر یک از آنها و فلسفه وجودی آنها معرفی شده‌اند. سعی شده است که در هر مورد وضعیت مطلوب شاخص نیز تبیین شود.

### مقدمه

بی‌تردید نیاز به تأمین مسکن مانند نیاز به تأمین خوراک، پوشاک، بهداشت و تحصیل علم یکی از اساسی‌ترین نیازهای مادی بشر است و از این رو در اصل سی‌ویکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، برخورداری از مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی برشمرده شده است و براساس این دولت موظف شده است که با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند و به‌خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه برخورداری از تأمین مسکن را فراهم کند. در اصل چهل‌وسوم تأمین نیازهای اساسی و از جمله مسکن به‌عنوان یکی از پایه‌های استقلال اقتصادی و ریشه‌کنی فقر در جامعه برشمرده شده است.

تحقق اصول سی‌ویکم و چهل‌وسوم قانون اساسی در نظام اجرایی کشور برعهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته شده است و قانون‌گذار تمهیداتی را برای تأمین مسکن شهروندان ایرانی تبیین کرده است.

در گذشته علی‌رغم آگاهی نمایندگان محترم مجلس از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی و مطالبه حل مشکلات مسکن از آن وزارتخانه و علی‌رغم برنامه‌هایی که توسط متولیان مسکن ارائه و توسط نمایندگان محترم مجلس تصویب و ابلاغ می‌شد، متأسفانه مشکل مسکن روند رو به بهبودی نداشته است.

علت این امر را باید در عدم وجود شاخص‌های ارزیابی و بی‌توجهی به هدف‌گذاری کمی و ارزیابی بر مبنای شاخص‌های مسکن در برنامه‌های سنواتی و نیز برنامه‌های پنج‌ساله توسعه جست‌وجو کرد. به بیان دیگر در سالیان سال که لوایح مختلفی از طرف دولت‌ها مطرح شده و به تصویب رسیده است، تعیین شاخص‌هایی





برای بهبود وضع مسکن همواره مغفول مانده است. به این نکته باید نبود شناخت لازم از توانایی ایفای نقش در حل معضل مسکن و به‌کارگیری آن توانایی‌ها، برای حل معضل مسکن را اضافه کرد.

در این نوشتار، اهم شاخص‌های مسکن ذکر شده است. با توجه مداوم و پیگیرانه این شاخص‌هاست که می‌توان به تحلیل درستی از وضعیت مسکن دست یافت. برای مثال براساس اطلاعات موجود شاخص تراکم خانوار در شهر تهران  $1/03$  است. در حالی‌که این شاخص برای کل کشور حدود  $1/08$  است. این بدان معنی است که برای هر  $103$  خانواده در تهران  $100$  واحد مسکونی وجود دارد در حالی‌که به‌طور متوسط برای  $108$  خانوار در کشور  $100$  واحد مسکونی وجود دارد. یعنی وضعیت اسکان خانوارها در تهران بهتر از متوسط کل کشور است. **اکنون باید تحلیل کرد که چرا مسکن در تهران گران‌تر از سایر نقاط کشور است؟** البته این سؤال و سؤالاتی از این دست باید در گزارش دیگری پاسخ داده شود.

شاخص‌های سنجش وضعیت مسکن متعدد و متنوع هستند، در ادامه گزارش و در صفحات آینده برای رعایت اختصار به برخی از شاخص‌های مهم و فلسفه وجودی آنها اشاره شده است.

### شاخص‌های مسکن

#### ۱. شاخص نرخ افزایش سالیانه قیمت مسکن

در این شاخص، متوسط نرخ تغییر سالیانه قیمت مسکن نسبت به معاملات پنج سال



آخر محاسبه می‌شود و با شاخص‌های دیگری نظیر آهنگ افزایش درآمدها و قیمت‌های مصرفی (نرخ تورم) مقایسه می‌شود. این شاخص را می‌توان به‌صورت مجموعه‌ای از شاخص‌ها دید از جمله به‌صورت شاخص قیمت تمام شده تولید و اجاره و فروش مسکن یا به‌صورت هزینه هر متر مربع تولید، فروش و اجاره مسکن و نیز به‌صورت محاسبه نرخ رشد و تغییرات تولید و فروش مسکن قابل دسته‌بندی است.

تغییرات قیمت تولید، فروش و اجاره مسکن به‌عنوان معیاری برای ارزیابی تأثیر سایر عوامل بر قیمت مسکن دارای اهمیت است. این شاخص به تحلیل ارزیابی‌های دیگر نظیر افزایش قیمت مصالح، دستمزد نیروی کار، میزان عوارض و... و تأثیر آنها بر قیمت تمام شده تولید، فروش و اجاره یا تأثیر متقابل این شاخص و آمار معاملات مسکن، کمک خواهد کرد. همچنین محاسبه تعداد معاملات واحدهای مسکونی در واحد زمان می‌تواند به بررسی تأثیر تعداد معاملات در تغییرات قیمت کمک کند. علاوه بر این می‌توان به‌صورت مجزا نرخ رشد فروش و اجاره مسکن را ارزیابی کرد. محاسبه شاخص‌های این گروه امکان ارزیابی مالی در مورد مسکن را فراهم می‌کنند.

مقایسه این شاخص با آهنگ افزایش درآمدها روشن می‌کند که تغییر قیمت مسکن چه رابطه‌ای با تغییر درآمد خانوار داشته است. استفاده از معیار تورم نیز روشن می‌کند که آیا شدت این تغییرات با تغییرات تورم متناسب بوده است یا خیر؟ بدیهی است که پیشی گرفتن رشد قیمت مسکن بر تورم یا افزایش درآمدها، امر مطلوبی نیست و ناکارآمدی سیاست‌های بازار مسکن را نشان می‌دهد.

این شاخص به‌صورت مقایسه‌ای با سایر شاخص‌های مهم اقتصادی کشور سنجیده می‌شود، لذا لازم است تا در مقایسه با شاخص تورم و تغییر درآمد خانوار



دارای میزانی کمتر یا مساوی باشد. این نسبت توان مالی خانوار در زمینه پرداخت نرخ اجاره و خرید را ارزیابی می‌کند.

## ۲. شاخص نسبت بهای مسکن به درآمد خانوار

این شاخص بیانگر نسبت میانه یا میانگین بهای مسکن در بازار رسمی مسکن به میانه یا میانگین درآمد خانوار است و یکی از مهم‌ترین و مقدم‌ترین سنج‌های بخش مسکن است. در کشوری مثل ایران که اقتصادی مبتنی بر بازار دارد و سیاست‌های تعدیل اقتصادی برای کارآمدی آن می‌کوشد هدف نهایی تمام برنامه‌ها و سیاست‌های بخش مسکن این است که بهای مسکن باید چنان تناسبی با درآمد خانوار داشته باشد که اولاً تأمین مسکن گروه‌های مختلف درآمدی (که براساس قانون اساسی و وظایف قانونی وزارت مسکن و شهرسازی است) ممکن شود، ثانیاً تعادل بین عرضه و تقاضا و در نتیجه رونق پایدار در بازار بخش مسکن برقرار شود.

براساس استانداردهای جهانی در این زمینه و نیز تحقیقات انجام گرفته در ایران، شاخص مناسب نسبت بهای مسکن به درآمد سالیانه خانوار ۳ برابر و حداکثر ۵ برابر است. این بدان معنی است که با درآمد ۳ الی ۵ سال هر فرد، مسکن متناسب با شئون او باید قابل تهیه باشد. در واقع نسبت بالاتر از این استاندارد، نشانگر گرانی مسکن در سبب هزینه خانوار است. این موضوع گسترش اسکان غیررسمی و معضلات اجتماعی را به دنبال دارد. همچنین در استانداردهای جهانی، متوسط اجاره به درآمد حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد درآمد ماهیانه است.<sup>۱</sup>

۱. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گزارش ارزیابی وزارت مسکن و شهرسازی.

## ۳. شاخص تولید مسکن

این شاخص نشان‌دهنده نسبت تعداد کل واحدهای مسکونی ساخته شده (رسمی و غیررسمی) به ازای هر هزار نفر جمعیت است.

میزان تولید سالیانه مسکن از مهم‌ترین معیارهای سنجش کارآمدی بازار مسکن است و در مقایسه با میزان رشد جمعیت خانوارهای نیازمند مسکن ارزیابی می‌شود. مقایسه این شاخص براساس تعداد واحد ساخته شده با خانوارهای جدید نشان می‌دهد که تولید مسکن تا چه حد پاسخ‌گوی تقاضای بازار مسکن بوده است. علاوه بر این، شاخص تولید مسکن به‌عنوان یکی از شاخص‌های پایه ارزیابی بازار مسکن (از نظر تعداد، مترژ، کیفیت، هزینه و بسیاری موارد دیگر) غالباً مورد توجه ارزیابی‌های این بخش قرار می‌گیرد.

ارزیابی میزان موفقیت در برنامه‌های تولید از طریق مقایسه آهنگ افزایش تولید مسکن و آهنگ ایجاد خانوارهای جدید و دورنمای غلبه بر کمبودهای قبلی مسکن سنجیده می‌شود.

## ۴. نرخ رشد تولید مسکن

این شاخص نشان‌دهنده تغییرات در میزان تولید مسکن نسبت به سال گذشته است و براساس تعداد و مترژ واحدهای مسکونی تولید شده و در دو بخش مسکن فروشی و استیجاری محاسبه می‌شود.

این شاخص به ارزیابی عملکرد کشور در زمینه تولید مسکن می‌پردازد. با توجه به نرخ رشد خانوارها، لازم است تا برای تأمین مسکن مورد نیاز جامعه، هر ساله





متناسب با تغییرات تعداد خانوار، واحد مسکونی تولید شود.

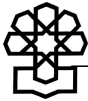
همچنین این شاخص، برای ارزیابی میزان موفقیت سیستم‌های صنعتی و مالی در ساخت‌وساز، راهگشاست. مقایسه میزان تولید از نظر مترآژ با هزینه‌های صرف شده در این بخش و نحوه تخصیص اعتبارات ارتباط دارد. نرخ رشد تولید مسکن فروشی و استیجاری هر یک در جهت ارزیابی توان مالی افراد در تأمین مسکن و نیز میزان موفقیت دولت در تأمین اهداف مرتبط با مسکن استیجاری لازم است.

از آنجا که این شاخص با نرخ رشد خانوارها و نیاز هر کشور به مسکن، مقایسه می‌شود، لازم است مقدار این شاخص حداقل به میزان نرخ رشد خانوارها باشد و در صورتی که کشور با کمبود مسکن از جهت نیازهای سال‌های گذشته نیز مواجه باشد باید با ظرفیتی بیش از این مقدار متناسب با توان کشور در جهت کاهش تدریجی فاصله بین نیازهای موجود و عرضه مسکن با توجه به حداکثر توانایی‌های خود اقدام کند.

#### ۵. شاخص توزیع تولید مسکن به نسبت جمعیت شهرها

این شاخص نسبت مسکن تولیدی در هر شهر به کل تولید کشور را در مقایسه با سهم جمعیت آن شهر از کل جمعیت کشور بیان می‌کند.

با توجه به توزیع متفاوت جمعیت در نقاط مختلف کشور، باید نیاز مسکن آنها نیز به‌طور متناسب تأمین شود. از طرف دیگر با توجه به لزوم توزیع عادلانه امکانات و لحاظ کردن طرح آمایش سرزمین، این توزیع باید از تناسب خاصی در کل کشور برخوردار باشد، محاسبه این شاخص این امکان را فراهم می‌کند که چگونگی توزیع امکانات ساخت مسکن در کشور روشن شود و اصلاحات لازم برای تعدیل نحوه



پراکنش انجام گیرد و با استفاده از پتانسیل‌های استفاده نشده از تجمع نامطلوب و غیراصولی جمعیتی، در کشور جلوگیری شود.

با توجه به اهداف طرح آمایش سرزمین که نحوه توزیع فعالیت‌ها و خدمات را در کشور معین می‌کند و الزامات معین شده برای تأمین مسکن مورد نیاز هر محدوده، استاندارد مطلوب شاخص، وجود تناسب بین تولید و تقاضا و تطابق هر چه بیشتر با اهداف مطرح شده در طرح آمایش سرزمین است.

#### ۶. شاخص سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت‌وسازها

#### ۷. شاخص سهم تولید مسکن توسط شرکت‌های تعاونی تولید مسکن به کل

#### تولید انبوه مسکن

این دو شاخص بیانگر سهم تولید مسکن تعاونی‌ها نسبت به کل تولید انبوه مسکن و سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت‌وسازهای کشور هستند.

سنجش سهم تولید انبوه مسکن در رفع نیاز مسکن و مقایسه آن با اهداف از پیش تعیین شده، بیانگر میزان موفقیت و کارآمدی دولت در رسیدن به اهداف تأمین مسکن از طریق این منبع است.

برای تولید انبوه مسکن در کشور راه‌های گوناگونی وجود دارد از جمله این راه‌ها حمایت مؤثر از انبوه‌سازان و صاحبان صنایع ساختمانی است خصوصاً آنها که دارای فناوری‌های نوین بوده و با به‌کارگیری روش‌های نوین علمی قادرند مسکن ارزان و مقاوم در برابر زلزله و سوانح طبیعی بسازند. بدیهی است که با ابزارهای مشوق مالی



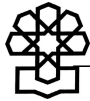
می‌توان رعایت الگوی مصرف و قواعد و مقررات ملی ساختمان را اجباری کرده و از این طریق کنترل‌های لازم برای دستیابی به هدف مورد نظر را اعمال کرد.

با توجه به اینکه بخش مهمی از تولید مسکن در کشور، از طریق تولید انبوه مسکن چه توسط انبوه‌سازان و چه توسط تعاونی‌ها صورت می‌گیرد، بررسی سهم تولید مسکن توسط تعاونی‌ها (که انتظار می‌رود مسکن ارزان تولید کنند) نسبت به کل تولید اهمیت خاصی دارد، برای مثال بررسی اینکه چه میزان از تولیدات کشور توسط این بخش صورت می‌گیرد و مقایسه آن با شاخص‌های مالی و سرمایه‌گذاری اعطا شده به آنها کمک می‌کند که اولیای امور در تصمیمات کلان سمت و سوی حمایت‌ها را بهتر مشخص کنند.

## ۸. شاخص هزینه ساخت

این شاخص بیانگر تغییرات هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی (شامل نیروی کار، مصالح ساختمانی و...) بدون برآورد قیمت زمین است. براساس این شاخص می‌توان نرخ تغییرات قیمت تمام شده را بر مبنای هر عامل دیگر محاسبه کرد.

هزینه تمام شده ساخت واحد مسکونی متأثر از عوامل متعددی است که مهم‌ترین آنها در شرایط فعلی پس از زمین، شامل هزینه مصالح، نیروی کار و عوارض پروانه ساختمانی است. محاسبه این شاخص به تفکیک عوامل مؤثر بر آن، امکان ارزیابی میزان اثرپذیری هزینه تولید را از هر یک از عوامل ساخت فراهم می‌سازد و این امکان را ایجاد می‌کند که سهم تغییر قیمت هر یک از عوامل یعنی مصالح، نیروی کار و عوارض بر تغییر قیمت مسکن، تعیین شود تا از این طریق بتوان جلوی تغییرات ناگهانی



و بی‌اساس را گرفت و امکان برنامه‌ریزی جهت تولید، براساس منابع مالی موجود و کنترل تأثیر عوامل مذکور فراهم شود. این شاخص از شاخص‌های پایه در بحث مسکن محسوب می‌شود و معیاری برای اندازه‌گیری کارایی نظام عرضه مسکن است. زمانی که هزینه ساخت، نسبت به درآمدها با آهنگ سریع‌تری افزایش می‌یابد نشانه‌ای است از کمبودها و نارسایی‌ها در بازار مسکن مانند وجود عوامل انحصاری در بازار، روش‌های نامناسب ساخت، کمبود اعتبار و منابع مالی، نیروی ماهر یا مصالح.

ارزیابی این شاخص به صورت مقایسه تغییر بهای هزینه ساخت در متر مربع، نسبت به نرخ تورم در بخش مسکن انجام می‌شود. طبیعتاً بالاتر بودن این عدد نسبت به نرخ تورم نشان‌دهنده کاهش سطح دسترسی و تملک مسکن است و پایین‌تر بودن آن نسبت به شاخص تورم مطلوب‌تر است.

## ۹. شاخص تراکم خانوار در مسکن

این شاخص بیانگر نسبت تعداد خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی است و از جمله سنج‌های رفاهی - کیفی مسکن است.

به‌طور معمول نسبت یک خانوار به یک مسکن، عدد مناسبی برای تراکم خانوار در مسکن به‌شمار رفته و نمایانگر عملکرد سالم و مطلوب بخش مسکن است. تراکم بالای سکونت که بیانگر سکونت خانوارهای متعدد در یک واحد مسکونی است، نشان از ناتوانی بخش مسکن در تولید و عرضه و پاسخ‌گویی به نیازهای سکونتی خانوارها و بیانگر عدم کفایت نرخ رشد تولید مسکن در مقایسه با نرخ تشکیل خانوارها از یک‌سو و گران بودن مسکن از سوی دیگر است. گاه تراکم سکونتی بالا، اثر متقابلی



بر نرخ تشکیل خانوار داشته و تشکیل خانوارهای جدید را به تعویق می‌اندازد و از طریق افزایش سن ازدواج و کاهش تمایل جدا شدن جوان‌ها از خانواده‌هایشان، آهنگ رشد آن را کاهش می‌دهد.

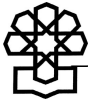
بدیهی است که رسیدن این شاخص به عدد یک بیانگر وجود حداقل یک خانه شخصی جهت هر خانوار است و نزول این عدد از این مقدار بیانگر آن است که نسبت به خانوارهای موجود، واحدهای مسکونی بیشتری وجود دارد. بررسی مسئله مالکیت در این هنگام تناظر یک به یک مالکین و واحدهای مسکونی را روشن می‌کند.

#### ۱.۰ شاخص نحوه تصرف مسکن (ملکی، استیجاری، سایر)

در این شاخص نوع مالکیت واحد مسکونی تعیین می‌شود. با توجه به اینکه نوع مالکیت از عوامل بسیار مهم در ارزیابی میزان رفاه عمومی است محاسبه این عدد به ما کمک می‌کند تا توان مالی خانوارها برای تملک واحد مسکونی ارزیابی شود.

در کشور ما که داشتن مسکن ملکی یکی از شاخصه‌های رفاه خانواده است، هر چه درصد واحدهای استیجاری بیشتر باشد، نشان‌دهنده نبود توان مالی برای خرید مسکن در میان خانواده‌هاست. در کشورهایی که شاخص استیجار بالاست، دولت‌ها باید نگران جدی افزایش اجاره بها باشند. از مقایسه این شاخص با نرخ رشد اجاره معلوم می‌شود که خانوارهای کم‌درآمد در چه وضعیتی حمایتی قرار دارند.

البته این شاخص به تنهایی و بدون توجه به وضعیت اقتصادی، اجتماعی کشورها نمی‌تواند گویای وضعیت مسکن باشد؛ گاه پایدار بودن وضعیت اقتصادی میل به مالک بودن را کم می‌کند. در کشورهایی که مسکن استیجاری به راحتی در



دسترس است میل به خرید ملک زیاد نیست. در بسیاری از کشورهای توسعه یافته که بحران مسکن در آنها از طریق مسکن استیجاری حل شده پس از سال‌ها برطرف شدن مشکل، برنامه‌ریزی جهت افزایش واحدهای ملکی هنوز در دستور کار برخی از این دولت‌ها قرار دارد.

#### شاخص‌های زمین شهری

#### ۱. شاخص رابطه فزاینده‌ی قیمت مسکن با هزینه آماده‌سازی زمین

این شاخص ارتباط قیمت مسکن با هزینه آماده‌سازی زمین را نشان می‌دهد. این هزینه از هزینه‌های اجتناب‌ناپذیر تولید مسکن محسوب می‌شود و هرگونه تغییر در آن مستقیماً بر قیمت مسکن اثرگذار است. لذا با توجه به نقش فوق‌العاده مهم زمین بر قیمت مسکن (در شرایط کنونی)، تأثیر هزینه آماده‌سازی یک قطعه زمین بر قیمت مسکن بررسی می‌شود. این سهم در کشورهای موفق در بخش مسکن تا ۲۰ درصد قیمت زمین است.

#### ۲. شاخص نرخ رشد بهای زمین

این شاخص تغییرات قیمت هر متر مربع زمین را نسبت به سال گذشته نشان می‌دهد. همان‌طور که ذکر شد با توجه به اهمیت نقش زمین در تأمین مسکن، تغییرات قیمت آن به شدت بر بازار مسکن اثر می‌گذارد و چنانچه این شاخص با نرخ رشد تورم و نرخ رشد قیمت فروش مسکن مقایسه شود امکان سنجش موارد فراوانی را فراهم می‌آورد.



استاندارد این شاخص براساس شاخص نرخ رشد تورم تعیین می‌شود. بدیهی است پیشی گرفتن آن از نرخ تورم در خور توجه است و به مفهوم کمبود زمین در عرصه شهری و تقاضای زیاد جمعیت شهری است.

### ۳. شاخص متوسط زمین متناظر هر واحد مسکونی شهری

این شاخص بیانگر نسبت کل زمین‌های ساخته شده شهری و غیرشهری به تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده است.

این شاخص نشان می‌دهد که متوسط سهم هر واحد مسکونی از زمین چه مقدار است و تغییرات آن بیانگر تغییرات تراکم شهری است و میزان انبوه‌سازی را نیز ارزیابی می‌کند.

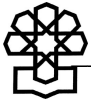
استاندارد مطلوب با توجه به اهداف کلان تعیین شده در زمینه نحوه استفاده از زمین و تراکم شهری تعیین می‌شود.

## شاخص‌های مالی و سرمایه‌گذاری

### ۱. شاخص وام‌های مسکن (بین‌المللی)

نسبت وام‌های جدید مسکن به تمام وام‌های جدید اعطایی از طرف دولت و مؤسسات مالی، اعتباری و تجاری در یک سال که به درصد نمایش داده می‌شود، یک شاخص بین‌المللی است که شاخص وام مسکن نامیده می‌شود.

این نماد، بیانگر تغییر سالیانه در حجم اعتبارات اختصاص یافته به مسکن و



تأثیر اقدامات نظام مالی مسکن جهت ارتقای توان مالی خانوارها برای تملک و تأمین مسکن و هدایت الگوی مصرف آنها را نشان می‌دهد. غالباً این شاخص، همراه با افزایش درآمد سرانه کشورها افزایش می‌یابد. این شاخص در کشورهای بسیار کم درآمد ۳ درصد، در کشورهای با درآمد پایین ۷ درصد، در کشورهای میان درآمد ۱۸ درصد، در کشورهای با درآمد بالا ۱۵ درصد و در کشورهای پردرآمد ۲۷ درصد است. به‌طور کلی سهم وام‌های جدید مسکن از کل وام‌های جدید نظام بانکی به ویژگی‌های بازار مسکن و میزان توسعه‌یافتگی سازمان‌ها و مؤسسات مالی در هر کشور بستگی دارد.

### ۲. شاخص نسبت وام‌های مسکن به کل سرمایه‌گذاری در مسکن

این شاخص نیز یک شاخص بین‌المللی است و نسبت کل وام‌های مسکن در یک سال، به کل سرمایه‌گذاری در مسکن در همان سال را نشان می‌دهد. این نماد بیانگر میزان دسترسی متقاضیان مسکن به وام مسکن از طریق اندازه‌گیری سهم وام‌های مسکن به کل سرمایه‌گذاری در مسکن است، در صورتی‌که این سهم و نسبت، بسیار کوچک باشد نشان‌دهنده آن است که سهم و حجم پس‌اندازها و پرداخت‌های فردی در سرمایه‌گذاری مسکن بالاست و در نهایت میزان تقاضای وام برای مسکن محدود است. گفتنی است که این شاخص رابطه مستقیمی به درجه توسعه‌یافتگی کشورها دارد، زیرا وجود طرح‌ها و برنامه‌های وسیع و پیشرفته در کشورهای صنعتی برای اعطای وام‌های متعدد به اشخاص، موجب سرمایه‌گذاری واقعی کمتری در مسکن شده است و افراد از طریق منابع مالی مؤسسات مالی و اعتباری و برنامه‌های صحیح



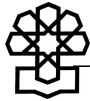
می‌توانند مسکن مورد نیاز را تملک کنند. به‌طور کلی، می‌توان گفت که نقش سیاست‌های مالی و میزان حمایت دولت از مؤسسات مالی مسکن، سیاست‌های ناظر بر نرخ بهره، چارچوب‌های قانونی و مقررات ناظر بر تأمین مالی مسکن و نیز میزان تقاضا برای سرمایه‌گذاری در مسکن از جمله عوامل عمده و مؤثر بر سطح این شاخص هستند.

### ۳. شاخص تفاوت نرخ بهره وام مسکن با نرخ بهره وام‌های تجاری

این شاخص نشان‌دهنده فاصله و تفاوت نرخ بهره وام‌های مسکن با نرخ بهره وام‌های تجاری در نظام بانکی (اعم از بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دولتی یا غیردولتی) است.

مؤسسات مالی و اعتباری می‌توانند با توجه به تنوع و سطح استفاده از ابزارهای لازم برای رقابت در جلب و جذب سپرده‌ها، نسبت به تأمین منابع مالی متقاضیان مسکن ایفای نقش کنند. ابزارهای مذکور شامل نرخ بهره مثبت و قابل رقابت با سایر وام‌ها، وجود مقررات و بیمه‌های لازم جهت کاهش ریسک وام‌دهی و سهولت دسترسی به منابع بیشتر و امکان افزایش اعتبارات با توجه به افزایش تقاضا برای وام‌های رهنی است.

تفاوت نرخ بهره وام مسکن با نرخ بهره وام‌های تجاری نشان‌دهنده اهمیت حل مشکل مسکن از دیدگاه حکومت از یک‌سو و رونق صنعت ساختمان از سوی دیگر است.



### ۴. شاخص تفاوت نرخ بهره وام مسکن با نرخ بهره سپرده‌ها

فاصله و تفاوت نرخ وام‌های مسکن با نرخ بهره پرداختی به سپرده‌های یک‌ساله در نظام بانکی را نشان می‌دهد.

نرخ بهره پرداختی به سپرده، عامل مهمی در جذب سرمایه‌های مردمی است. هرچه این نرخ بالاتر باشد امکان جذب سرمایه بیشتر و در نتیجه امکان وام‌دهی بیشتر خواهد شد. از سوی دیگر بالا بودن نرخ بهره پرداختی به سرمایه‌گذاران، محدودیت مهمی را در کاهش نرخ بهره به وام‌گیرندگان ایجاد می‌کند. از نگاه دیگر کم بودن نرخ بهره پرداختی به سپرده‌گذاری در مقایسه با نرخ در آمد سرمایه‌گذاری در امور تولیدی (با در نظر گرفتن ریسک مربوطه) می‌تواند سرمایه‌ها را به سمت تولید سوق دهد. تفاوت ناچیز نرخ بهره وام مسکن با نرخ سپرده‌ها می‌تواند به افزایش سپرده‌گذاری و در نتیجه افزایش توان بانک‌ها برای اعطای وام بیانجامد. از این‌رو این شاخص به‌عنوان یک شاخص اقتصادی در چگونگی نگرش دستگاه‌های مالی به امر مسکن حائز اهمیت است.

### شاخص‌های مبحث شهرسازی و معماری

۱. اصلاح مقررات ناظر بر ساخت و تولید مسکن در شهرهای بزرگ، متوسط

#### و کوچک با تأکید بر الگوی مصرف و انبوه‌سازی

این شاخص که به‌عنوان یکی از بندهای جزء ۷ بخش مسکن در راهکارهای اجرایی برنامه سوم توسعه مورد تأکید و تصویب قرار گرفته است، شامل اقدامات مربوط به اصلاح مقررات ناظر بر تراکم ساختمانی (سطح زیربنا)، درصد اشتغال و تعداد طبقات



مجاز برای ساخت و ساز است که متناسب با انواع مکان‌ها (شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک) با تأکید بر کوچک‌سازی و انبوه‌سازی صورت می‌پذیرد.

## ۲. شاخص توسعه نظام مهندسی و کنترل ساختمان

با توجه به اهمیت ارتقای کیفیت ساخت و ساز، از آن جهت که در ارتقای سرعت ساخت و صرفه‌جویی در هزینه‌های ساخت، امکان کنترل منابع و زمان، افزایش عمر مفید ساختمان و بهبود کیفیت زیست مؤثر است، بررسی اقدامات انجام شده در راستای رسیدن به این هدف از طریق سازمان‌های نظام مهندسی امری ضروری است که باید به صورت شاخصی قابل سنجش درآید و وضعیت مطلوب و وضعیت موجود سنجیده شود تا امکان برنامه‌ریزی و ارائه راهکار برای رسیدن به وضع مطلوب ایجاد شود.

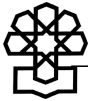
## ۳. شاخص رشد کیفیت مصالح ساختمانی

افزایش کیفیت مصالح ساختمانی همراه با به‌کارگیری تکنیک‌های نوین ساخت و ساز، می‌تواند به کاهش هزینه ساخت و ساز و همچنین افزایش مقاومت ساختمان‌ها منجر شود. سنجش میزان رشد کیفی ساخت و سازها از طریق این شاخص عملی خواهد بود.

### شاخص توسعه‌پذیری

## ۱. میزان افزایش نرخ رشد جمعیت در شهرهای جدید در مقایسه با طرح‌های توسعه شهری

با توجه به اینکه شهرهای جدید گزینه‌های جدیدی برای توسعه شهری و تأمین زمین



هستند، ارزیابی نحوه سکونت در آنها، امکان سنجش میزان استقبال مردم از سکونت در این شهرها و مقایسه میزان رشد جمعیت در این شهرها با طرح‌های توسعه شهری (به لحاظ افزایش جمعیت در شهرها)، آگاهی از میزان تحقق برنامه‌ها و طرح‌های توسعه‌ای را به همراه دارد.

## ۲. کنترل مکان‌یابی برای گسترش سکونت‌گاه‌ها

همان‌طور که ذکر شد شهرهای جدید در طرح‌های توسعه شهری نقش مهمی ایفا می‌کنند. از مسائل بسیار مهم و مؤثر بر میزان موفقیت شهرهای جدید در اهداف توسعه، موقعیت و ابعاد آنهاست. شاخص فوق به نقش نظارتی بر مکان‌یابی و نحوه تحقق طرح‌های توسعه، نظر دارد.

### شاخص‌های مبحث بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری

## ۱. شاخص درصد بافت‌های فرسوده بهسازی شده

نظر به اینکه بافت‌های فرسوده شهری از نظر بهره‌مندی از خدمات شهری و موقعیت قرارگیری در شهر دارای شرایطی متفاوت و مناسب‌تر از اراضی خارج از شهرها هستند، بهسازی و نوسازی آنها و استفاده از زمین‌های موجود در آنها برای ساخت و ساز از مواردی است که همواره مورد توجه بوده است. مساحت تحت پوشش طرح‌های سامان‌دهی و بهسازی نشان‌دهنده میزان فعالیت روی این بخش بوده و هدف نهایی در این شاخص پوشش کامل این بافت‌هاست.



بافت‌های فرسوده درون شهری نسبت به اراضی بیرون شهر در رابطه با بهره‌مندی از خدمات شهری و موقعیت قرارگیری در شهر، دارای شرایط مناسب‌تری هستند. از طریق محاسبه میزان بافت‌های فرسوده و مقدار بهسازی شده آنها، امکان بررسی و سنجش ظرفیت‌های موجود و استفاده نشده فراهم می‌آید و با مقایسه آمار محدوده‌های بهسازی شده با عرصه‌های شناسایی شده و محدوده‌های دارای طرح، بررسی میزان تحقق آنها و میزان مغایرت‌ها و مطابقت‌ها با اهداف مورد نظر، می‌توان به ارزیابی میزان فعالیت‌ها و علل ناموفق بودن این طرح‌ها پی برد.



شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۹۳۲۶

عنوان گزارش: شاخص‌های ارزیابی مسکن و شهرسازی «نیاز قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی»

Report Title:

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین: حمید محرمی

ناظر علمی: حسین صفایی

متقاضی: معاونت پژوهشی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی و معادل انگلیسی آنها: —

تاریخ انتشار: ۱۳۸۷/۸/۲۱